

# Daten und Fakten 2008

der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen



## **I. Einleitung**

Die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ sind eine der wichtigsten jährlichen Veranstaltungen der Verbandsorganisation in Thüringen. Sie finden traditionell im Mai eines jeden Jahres im Ringberg Hotel Suhl statt und bieten zum einen das Podium für den Dialog mit den politisch Verantwortlichen im Freistaat Thüringen, zum anderen dienen sie in Einzelveranstaltungen auch der Weiterbildung. In diesem Jahr stehen die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ unter dem Motto

### **„Mut zu Veränderungen“.**

So bilden die Zukunft des Wohnens verbunden mit dem Stadtumbau die Themenschwerpunkte des ersten Tages. Das Thema „Stadtumbau“ wird auf einem entsprechenden Forum am 2. Tag fortgesetzt und durch ein juristisches Seminar ergänzt. Die Beiträge werden durch die hier vorgelegten „Daten und Fakten 2008 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen“ begleitet.

In dieser Publikation werden der Verbandsorganisation, den Mitgliedern und verbundenen Organisationen, aber auch der breiten Öffentlichkeit wesentliche aktuelle Daten aus den Wohnungsunternehmen, aber auch zu den Rahmenbedingungen, in denen die Unternehmen aktiv werden, vorgelegt. Es handelt sich dabei um eine Momentaufnahme, die die aktuelle Situation widerspiegelt.

Eine wesentliche Basis sind die Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der Regionalverbände zum 31.12.2007. Des Weiteren wurden auch allgemein zugängliche Quellen, wie Publikationen des Thüringer Landesamtes für Statistik und des Bundesamtes für Statistik, einbezogen. Neben den aktuellen Zahlen werden auch Tendenzen und Trends dargestellt, aus denen sich Aussagen für die Zukunft herleiten lassen. Kurze Rückblicke in die vergangenen Jahre dienen der besseren Einordnung einzelner Daten in den Kontext.

Der vtw. hat derzeit 206 Mitgliedsunternehmen. Darunter sind 110 Wohnungsgenossenschaften und 56 kommunale Wohnungsgesellschaften. Ende des Jahres 2007 haben die Wohnungsunternehmen im vtw. rund 300.000 Wohnungen bewirtschaftet. Es handelt sich dabei mit 280.000 Wohnungen fast ausschließlich um eigenen Bestand. Rund 20.000 Wohnungen werden für Dritte verwaltet, annähernd die Hälfte davon in der Wohneigentumsverwaltung.

## **II. Konjunkturelle Rahmenbedingungen**

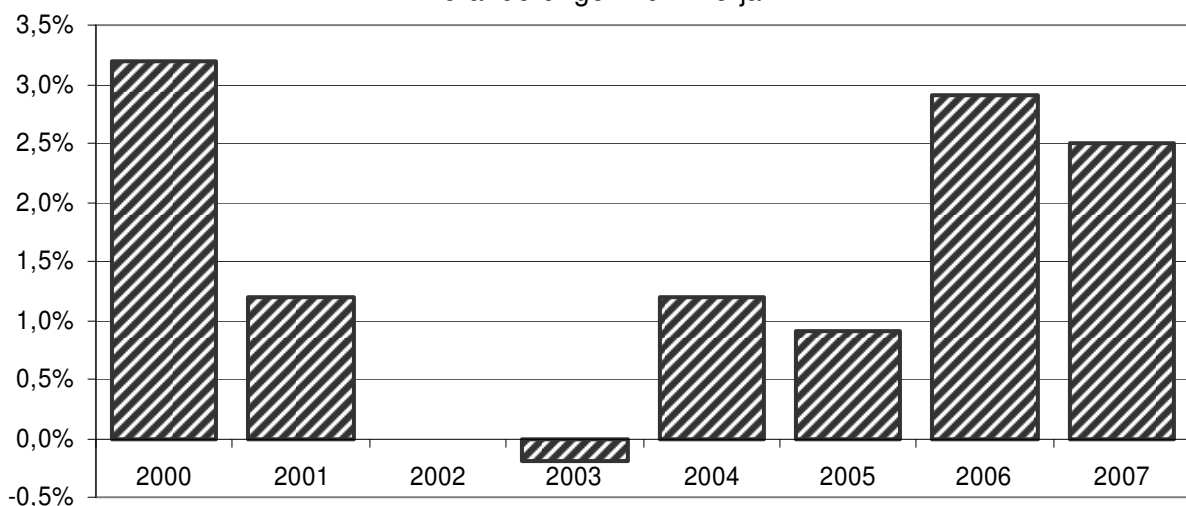
Die konjunkturellen Rahmenbedingungen haben unmittelbar Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum. Eine konjunkturelle Belebung zieht in aller Regel auch eine gestiegene Nachfrage nach größeren, besser ausgestatteten Wohnungen nach sich. Eine schwache Konjunktur dämpft eher die Nachfrage. Im Jahr 2007 ist die deutsche Wirtschaft mit einer preisbereinigten Zuwachsrate von 2,5 % des Bruttoinlandsproduktes kräftig gewachsen. Diese Zuwachsrate lag nur wenig unter dem Wert für das Jahr 2006 (+ 2,9 %). Die Wachstumsimpulse kamen sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Der größte Wachstumsbeitrag resultierte abermals aus einem Exportüberschuss. Die Bruttoinvestitionen trugen mit 0,8 Prozentpunkten zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes bei. Im Gegensatz dazu bremsen die privaten Konsumausgaben mit einem negativen Wachstumsbeitrag von – 0,2 Prozentpunkten die wirtschaftliche Entwicklung.

Seit dem Jahr 2002 gingen – mit Ausnahme des Jahres 2006 – vom privaten Konsum keine positiven Wachstumsimpulse mehr aus. Im Jahr 2006 kam es in Anbetracht der ab 01.01.2007 wirksam werdenden Mehrwertsteuererhöhung von 16 auf 19 % zu erheblichen Vorzieheffekten. Insbesondere größere Investitionen, wie z.B. der Kauf eines Autos, wurden durch die Bürger nach Möglichkeit bereits 2006 abgewickelt.

Das Bruttoinlandsprodukt Thüringens, d.h. der Wert der in Thüringen produzierten Güter und erbrachten Dienstleistungen, erreichte im Jahr 2007 laut Thüringer Landesamt für Statistik einen Wert von 48,1 Mrd. Euro. Es lag somit nominal 4,2 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Preisbereinigt ergab sich ein Wirtschaftswachstum von 2 %. Die Spanne der Wachstumsraten reichte von 2,8 %, u.a. in Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg, bis 1,4 % in Schleswig-Holstein.

Kennzeichnend für das Jahr 2007 waren allerdings auch steigende Preise. Mit einem Anstieg um 2,2 % gegenüber dem Jahr 2006 wurde im Jahr 2007 die höchste Jahresteuersatzrate seit 1994 verzeichnet. Neben der Erhöhung der Mehrwert- und Versicherungssteuer zu Beginn des Jahres 2007 waren für die Beschleunigung der Preisentwicklung vor allem die Energiepreise verantwortlich. Haushaltsenergie und Kraftstoffe verteuerten sich 2007 um 2,9 %. Am stärksten stiegen die Preise für Strom (+ 6,8 %). In der zweiten Jahreshälfte war der deutliche Anstieg der Jahresteuersatzrate insbesondere durch Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln verursacht. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich auch in den ersten Monaten des Jahres 2008 fortgesetzt. So lag der Verbraucherpreisindex im März 2008 um 3,1 % höher als im Vergleich zum gleichen Monat des Vorjahres. Ursächlich hierfür sind weiterhin steigende Preise für Energie.

Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes -  
Veränderungen zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt

Diese Entwicklung wirkt sich, wenn auch mit zeitlicher Verzögerung, auf die Höhe der zu zahlenden Betriebskosten, insbesondere auf die Höhe der Heizkosten, aus. Mietinteressenten fragen zunehmend intensiver nach der Höhe der Nebenkosten, speziell der Heizkosten. Diese spielen eine ganz entscheidende Rolle bei der Neuvermietung von Wohnraum.

Im Jahr 2007 und auch zu Beginn des Jahres 2008 gibt es zunehmend positive Signale vom Arbeitsmarkt. So stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Vergleich der Jahre 2006 und 2007 um 1,6 %. Im Freistaat Thüringen erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen im gleichen Zeitraum um 1,3 %. Der Arbeitsmarkt profitiert von der positiven Wirtschaftsentwicklung. Die Arbeitslosenzahl ist deshalb im Jahresdurchschnitt 2007 bundesweit um 711.000 Personen auf etwa 3,77 Millionen gesunken. Die Arbeitslosenzahl im Freistaat Thüringen ist ebenfalls rückläufig. Mitte März 2008 waren 151.900 Frauen und Männer in Thüringen auf der Suche nach Arbeit. Das sind 28.000 weniger als noch vor einem Jahr. Damit wurde die geringste März-Arbeitslosigkeit seit 1992 erreicht. Die Arbeitslosenquote lag bei 12,6 %.

Prognosen zur weiteren Entwicklung sind derzeit schwierig, da die Auswirkungen der Immobilien- und Kreditkrise in den USA noch nicht voll umfänglich abgeschätzt werden können. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute der Bundesrepublik und auch die deutsche Bundesregierung gehen davon aus, dass sich die positive Wirtschaftsentwicklung – wenn auch etwas abgeschwächt – in Deutschland auch im Jahr 2008 fortsetzt. Die Prognosen wurden vor dem Hintergrund der Immobilien- und Kreditkrise in den USA allerdings bereits schrittweise nach unten korrigiert.

Das schwierige weltwirtschaftliche Umfeld strahlt auch auf Deutschland aus. Die Verwerfungen auf den internationalen Finanzmärkten, der starke Euro und die steigenden Energiepreise belasten die Aussichten. Bereits im letzten Quartal 2007 hatte die deutsche Wirtschaft an Dynamik verloren. Auf eine bevorstehende Rezession deutet in Deutschland bisher allerdings nichts hin. In ihrem Frühjahrsgutachten, das am 18.04.2008 vorgestellt wurde, gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,8 % im Jahr 2008 aus. Das Bundeswirtschafts- und das Bundesfinanzministerium rechnen für das Jahr 2008 mit einem Plus von 1,7 %. Die Bundesregierung geht davon aus, dass sich der Aufschwung auch im Jahr 2009 – wenn auch deutlich langsamer – mit einer Wachstumsrate um 1,2 % fortsetzen wird.

Das Wirtschaftswachstum ist regional sehr unterschiedlich, wobei weite Teile der neuen Bundesländer davon nur wenig oder nichts spüren. Auch wenn die Arbeitslosenquote in den neuen Bundesländern und in Thüringen gesunken ist, darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass viele Tausende noch ohne Arbeit sind, insbesondere ungelernte, jüngere und ältere Arbeitnehmer. Hartz IV betrifft inzwischen breite Schichten der Bevölkerung. Für die Betroffenen werden zunehmend kleine und preiswerte Wohnungen benötigt. Gehen z.B. die Kinder aus dem Haus, weil sie erwachsen und selbständig sind, ist die bisherige Wohnung für die verbleibenden Eltern auf einmal viel zu groß und zu teuer. Insbesondere preiswerte Ein- und Zweiraumwohnungen werden deshalb sehr stark nachgefragt. Vor wenigen Jahren konnte niemand voraussehen, dass sich die Nachfrage derart auf ein Segment konzentrieren würde.

Zunehmend werden auch Wohnungen in der Innenstadt bzw. in zentrumsnahen bzw. in gut angelegenen Wohngebieten im Grünen am Rand der Städte gesucht. Voraussetzung ist ein entsprechender Modernisierungsstand, insbesondere in Bezug auf die energetische Sanierung, da die Nebenkosten ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Anmietung der Wohnung sind. Aber auch das Wohnumfeld, die infrastrukturellen Angebote von Kindergarten über Schule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung usw. müssen stimmen. In diesem Bereich wird viel von den Wohnungsunternehmen getan, sodass diese Nachfrage in der Regel befriedigt werden kann. Eine ständig größer werdende Herausforderung stellt allerdings die demografische Entwicklung dar.

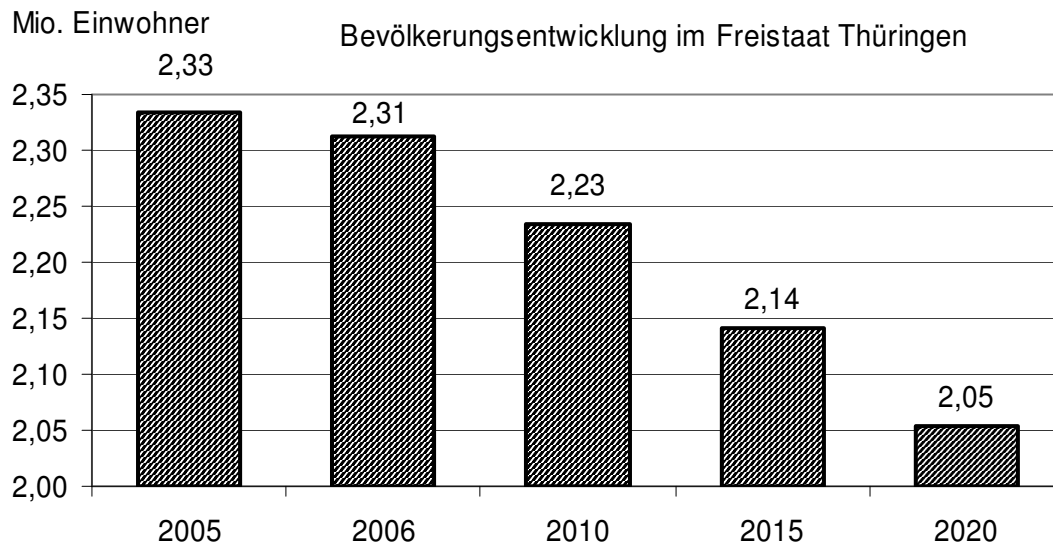
### **III. Demografische Rahmenbedingungen**

Nachdem das Statistische Bundesamt im November 2006 die Ergebnisse der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland vorgelegt hat, erschien im Jahr 2007 eine Reihe Publikationen zum demografischen Wandel in Deutschland, die sich vertiefend mit diesem Thema auseinandersetzten. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder haben im Dezember 2007, basierend auf vorgenannter Grundlage, ihrerseits ebenfalls eine detaillierte Publikation zum demografischen Wandel in Deutschland herausgegeben.

In den vergangenen Jahrzehnten veränderte sich in Deutschland sowohl die Zahl als auch die Struktur der Einwohner eher langsam, vielfach von der Öffentlichkeit unbemerkt. Die jetzigen Prozesse schreiten deutlich schneller voran. Da das Geburtendefizit durch die Nettozuwanderung nicht mehr ausgeglichen werden kann, wird sich die Bevölkerung Deutschlands von 82,4 Mio. Einwohner im Jahr 2005 auf voraussichtlich 80,1 Mio. Einwohner im Jahr 2020 verringern.

Im Freistaat Thüringen wird der Rückgang der Bevölkerung sogar 12 % betragen, von 2,33 Mio. Einwohner im Jahr 2005 auf 2,05 Mio. Einwohner im Jahr 2020.

Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang nicht nur in Thüringen, sondern auch in den anderen Bundesländern, sind die geringen Geburtenraten, die deutlich unter den Sterberaten liegen. Für Thüringen und die Mehrzahl der neuen Bundesländer spielen außerdem die weiter bestehenden Wanderungsverluste eine erhebliche Rolle. Pro Tag verlor der Freistaat im Jahr 2007 aus diesem Grund 36 Einwohner. Dies ist nur geringfügig weniger als im Jahr 2006, als der Wanderungsverlust 39 Einwohner pro Tag betrug.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

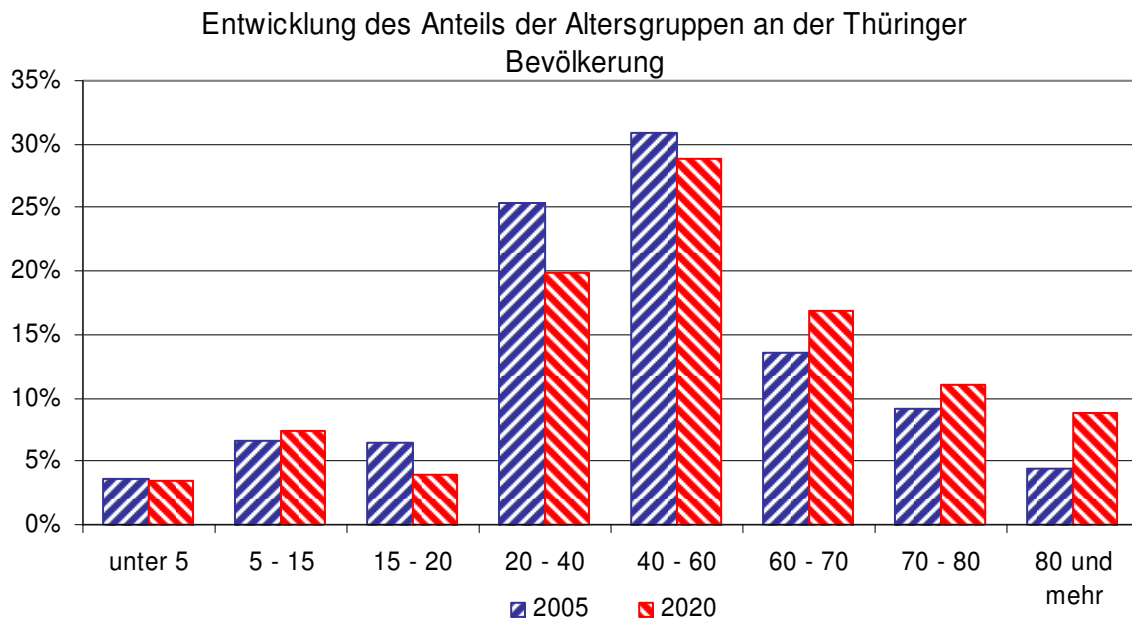
Die Entwicklung der Bevölkerungszahl spielt eine wichtige Rolle bei der Ermittlung der Nachfrage nach Wohnraum. Bedeutsamer ist allerdings die Entwicklung der Haushaltszahlen und die Größe der einzelnen Haushalte, um die Nachfrage detaillierter bestimmen zu können. Die Zahl der Haushalte in Deutschland belief sich im Jahr 2005 auf 39,4 Millionen. Bis zum Jahr 2020 wird die Bevölkerung in Privathaushalten voraussichtlich um 3 % schrumpfen. Gleichzeitig nimmt aber die Zahl der Haushalte auf 40,5 Millionen zu. Zuwachsraten bei der Anzahl der Haushalte werden insbesondere die Länder Baden-Württemberg, Bayern, aber auch Hamburg und Schleswig-Holstein mit 5 % – 8 % verzeichnen können.

Trotz sinkender Einwohnerzahlen stieg bisher die Anzahl der Haushalte auch in Thüringen bei gleichzeitiger Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Bis zum Jahr 2020 wird der Freistaat allerdings mit einem voraussichtlichen Rückgang der Haushaltszahlen um 7 % konfrontiert werden. Sachsen und Sachsen-Anhalt müssen mit um bis zu 9 % sinkenden Haushaltszahlen rechnen. Für Mecklenburg-Vorpommern wird ein Rückgang um 5 % vorausgesagt. Lediglich Brandenburg wird bis 2020 voraussichtlich noch einen leichten Zuwachs verzeichnen können.

Die Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Kreisen Thüringens wird bis zum Jahr 2020 sehr unterschiedlich verlaufen. Die kreisfreien Städte Jena und Weimar werden mit +2 % bzw. +3,3 % sogar einen geringen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können. Alle anderen kreisfreien Städte und Landkreise haben nach der Vorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik einen Rückgang, der von 22,4 % in der Stadt Suhl bis 1,2 % in der Stadt Eisenach reicht, zu verkraften. In allen kreisfreien Städten und Landkreisen werden im betrachteten Zeitraum mehr Menschen sterben als geboren werden. Dies ist nach wie vor die Hauptursache für den Bevölkerungsschwund. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht.

Wird sich die Bevölkerung des Freistaates Thüringen im Zeitraum 2005 bis 2020 um 12,1 % verringern, so sinkt die Zahl der Frauen im Alter von 15 bis 44 Jahre im gleichen Zeitraum sogar um 36 %, d.h. es wird immer weniger Frauen im gebärfähigen Alter geben. Also werden auch immer weniger Kinder geboren. 1990 gab es noch 536.700 Thüringer Frauen im Alter von 15 bis 44 Jahre. Im Jahr 2000 waren es 493.600, im Jahr 2020 werden es wahrscheinlich nur noch 286.900 sein. Geringe Geburtenzahlen, eine höhere Lebenserwartung und eine nur geringe Abwanderung älterer Mitbürger in andere Bundesländer werden dazu führen, dass sich die Struktur der Bevölkerung auch in Hinsicht ihrer altersmäßigen Zusammensetzung gravierend ändert. Dies gilt für alle Bundesländer, verstärkt aber für die neuen Länder.

Nach den Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes werden im Jahr 2020 39 und im Jahr 2030 bereits 52 Personen im höheren Alter auf 100 erwerbsfähige Personen kommen. Im Jahr 1991 kamen noch 24 ältere, d.h. über 65-jährige Mitbürger auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter, d.h. im Alter von 20 bis unter 65 Jahre. Bis zum Jahr 2005 hatte sich der Anteil bundesweit bereits auf 32 ältere Mitbürger je 100 Erwerbsfähige erhöht. Treffen die Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes zu, werden im Jahr 2030 zwei Menschen im Erwerbsalter einem potenziellen Rentenbezieher gegenüber stehen. Im Jahr 2005 kamen noch gut drei Personen im Erwerbsalter für einen Rentner auf.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

Im Freistaat Thüringen wird sich dieses Verhältnis von 33 älteren zu 100 erwerbsfähigen Personen im Jahr 2005 auf 49 Personen im Jahr 2020 verschieben. Damit wird der Freistaat Thüringen deutlich über den alten Bundesländern und nur geringfügig unter Sachsen und Sachsen-Anhalt mit 51 bzw. 50 Personen im Rentenalter auf 100 Erwerbsfähige liegen.

Sozialverbände und auch viele Politiker gehen davon aus, dass insbesondere in den neuen Bundesländern durch unterbrochene Erwerbsbiografien und vielfach niedrige Einkommen bereits in wenigen Jahren eine massive Altersarmut droht. Die Nachfrage nach preiswertem und kleinem Wohnraum, die bereits durch die Regelungen des SGB II (Hartz IV) verstärkt wurde, wird künftig - auch vor dem Hintergrund einer weiteren Verschiebung der Haushaltsgrößen hin zu kleineren Haushalten - zunehmen.

#### IV. Stadtumbau – eine Zwischenbilanz

Nach der Wiedervereinigung waren die neuen Bundesländer in den 90er Jahren mit einem gravierenden Strukturwandel, der alle Lebenssphären umfasste, konfrontiert. Das Wegbrechen ganzer Industriezweige führte dazu, dass die Menschen dort hingingen, wo sie Arbeit fanden. Die tief greifende Verunsicherung der Menschen über ihre wirtschaftliche und persönliche Zukunft führte zu einem Einbruch bei den Geburtenzahlen. Dieser wirkte sich damals eher gering auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Zwischenzeitlich fehlen diese Jahrgänge bei den Haushaltsgründungen und bei der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum. Ab Mitte der 90er Jahre war aus mehreren Gründen ein stetiger Anstieg des Leerstandes von Wohnraum in den neuen Bundesländern zu verzeichnen. Diese waren:

- primär die erhebliche Abwanderung von Einwohnern,
- die Wirkungen des Fördergebietsgesetzes, das den Neubau auf der „grünen Wiese“ intensiv steuerlich förderte,
- der Nachholbedarf im Eigentumsbereich, insbesondere beim Bau von Einfamilienhäusern, der zum Wegzug aus den Kommunen in das Umland führte,
- die Modernisierung bisher unbewohnbarer bzw. von Substandard-Wohnungen, die nunmehr neu auf den Markt drängten.

Die Wohnungswirtschaft machte bereits frühzeitig auf die sich abzeichnenden Entwicklungen aufmerksam. Es vergingen allerdings einige Jahre bis die Politik mit der Einsetzung der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ reagierte. In dem Zeitraum, in dem die Bundesregierung das Problem untersuchen ließ, ergriff die Thüringer Landesregierung bereits erste Maßnahmen. Sie vollzog mit einem speziellen Landesförderprogramm zur Wohnungsmarktstabilisierung im Jahr 2001 einen Paradigmenwechsel in der Wohnraum- und Städtebauförderung. Nahezu zeitgleich kam die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ zu dem Ergebnis, dass der Strukturwandel in den neuen Ländern politisch und fördertechnisch begleitet werden muss. Basierend auf den Ergebnissen der Beratungen und Untersuchungen dieser sogenannten „Lehmann-Grube-Kommission“ rief die Bundesregierung im Jahr 2002 das „Stadtumbauprogramm Ost“ ins Leben. Dieses wurde zunächst bis zum Jahr 2009 befristet.

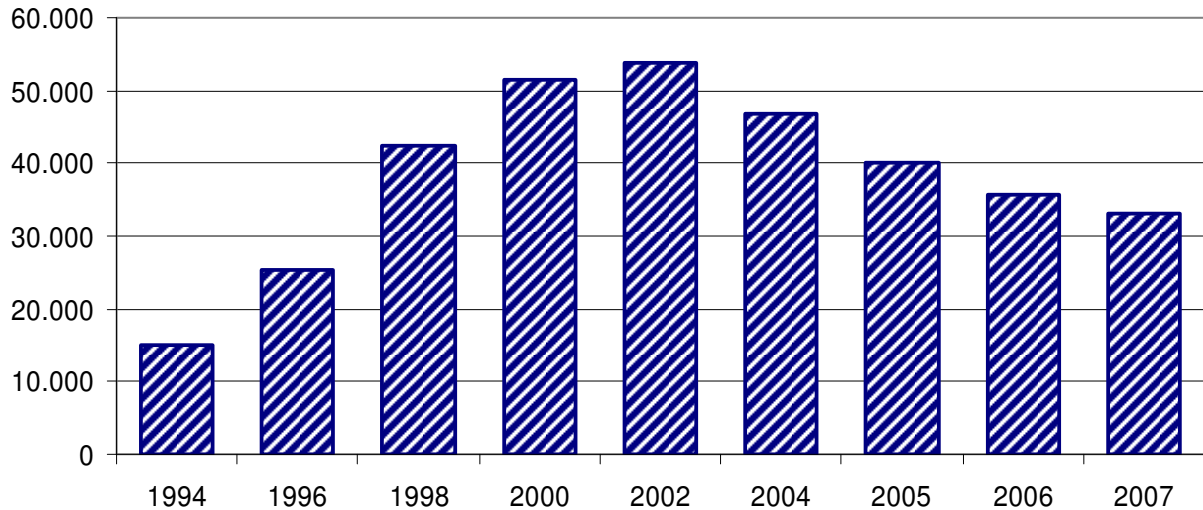
Das „Stadtumbauprogramm Ost“ verfolgt einen integrierten Ansatz der Stadtentwicklung. Es umfasst zwei sich ergänzende Säulen: die Förderung des Rückbaus dauerhaft leer stehender Wohnungen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und die Aufwertung von Stadtquartieren durch Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes und Gestaltung des Wohnumfeldes. In den ersten Jahren des Stadtumbauprogramms erfolgte außerdem eine spezielle Förderung zur Gründung von Wohneigentum in den Innenstädten. Die Ziele des Stadtumbauprogramms sind:

- Rückbau von Wohnraum zur Marktstabilisierung,
- Modernisierung von Wohnraum,
- Gestaltung des Wohnumfeldes in den Quartieren,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Anpassung der Infrastruktur,
- punktueller Neubau von Wohnraum, insbesondere in den Innenstädten,
- Förderung stabiler Bewohnerstrukturen,
- Schaffung urbaner Strukturen,
- Stärkung der Wohnungsunternehmen als Hauptakteure des Stadtumbaus.

In der Summe gilt es die Zukunftsfähigkeit der Städte und der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern zu stärken. Der Start des „Stadtumbauprogramms Ost“ verlief in Thüringen nahezu ohne Probleme, da das bereits existierende Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm und die dort erfolgten Anmeldungen zur Förderung des Rückbaus in das Stadtumbauprogramm im Jahr 2002 übergeleitet werden konnten.

Bis zum Ende des Jahres 2001 verzeichneten die Mitgliedsunternehmen des vtw. ein stetes Ansteigen der Leerstandszahlen auf bis zu 54.500 Wohnungen. Dies entsprach einer Leerstandsquote von 15,8 %. Dank des Wohnungsmarktstabilisierungsprogramms des Freistaates Thüringen gelang es, den Anstieg des Leerstandes im Jahr 2002 zu stoppen. Absolut konnte die Leerstandszahl sogar geringfügig verringert werden. Zwischenzeitlich wurde die Leerstandsquote insbesondere durch den Rückbau von Wohnraum auf annähernd 11 % gesenkt.

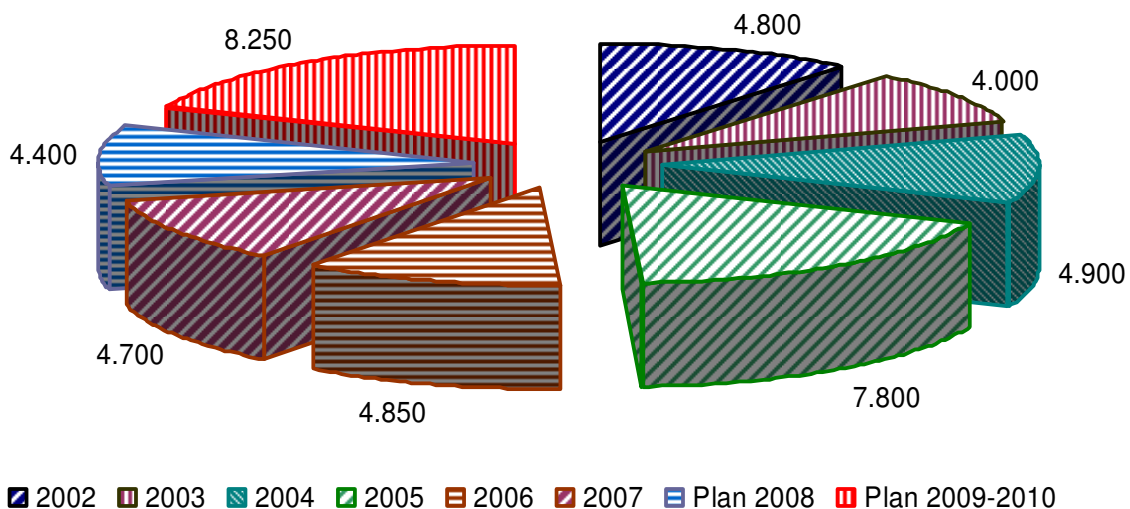
Leerstand bewirtschafteter Wohnungen



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1994 bis 2007

In den Jahren 2003 und 2004 kam es dann, zum einen wegen der sehr späten Unterzeichnung der Verwaltungsvereinbarungen für die Städtebauförderung sowie aufgrund fehlender Kassensmittel zu Engpässen, die dazu führten, dass nicht alle geplanten Rückbauten auch zeitnah realisiert werden konnten. Im Jahr 2005 wurde dann eine ganze Reihe dieser Rückbauten nachgeholt, sodass in dem betreffenden Jahr die bisher höchste Zahl zu verzeichnen ist.

Durch Mitgliedsunternehmen des vtw. realisierte und geplante Rückbauten



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2007

Nahezu von Beginn an wird der Stadtumbau im Freistaat Thüringen durch die Begleitforschung des Freistaates nicht nur analysiert, sondern es werden aus den Ergebnissen der Erhebung Handlungsempfehlungen abgeleitet. Die Begleitforschung des Freistaates hatte bisher in den anderen neuen Bundesländern kein Äquivalent. Zwischenzeitlich hat die Bundesregierung die Evaluierung zum Stadtumbau in die Wege geleitet. Entsprechende Umfragen und Datensammlungen erfolgten. In Kürze sollen die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Interne Untersuchungen im vtw. und auch die Begleitforschung des Freistaates Thüringen haben eindeutig gezeigt, dass die aktive Teilnahme am Stadtumbau, obwohl durch den Rückbau zunächst Vermögen der Unternehmen vernichtet wurde, zu einer wirtschaftlichen Stabilisierung der Mehrzahl der Unternehmen beigetragen hat. Einen erheblichen Anteil daran hatte auch die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden bei Rückbau. Diese zusätzliche Teilentlastung wird allerdings nicht allen Wohnungsunternehmen, die sich aktiv am Stadtumbau beteiligen, gewährt. Vielmehr musste bis zum 31.12.2003 ein entsprechender Antrag an die KfW gerichtet werden. Voraussetzungen für einen positiven Bescheid waren zum einen eine Leerstandsquote von mehr als 15 % und zum anderen der Nachweis bestimmter betriebswirtschaftlicher Kennziffern bzw. der Nachweis über deren negative Entwicklung.

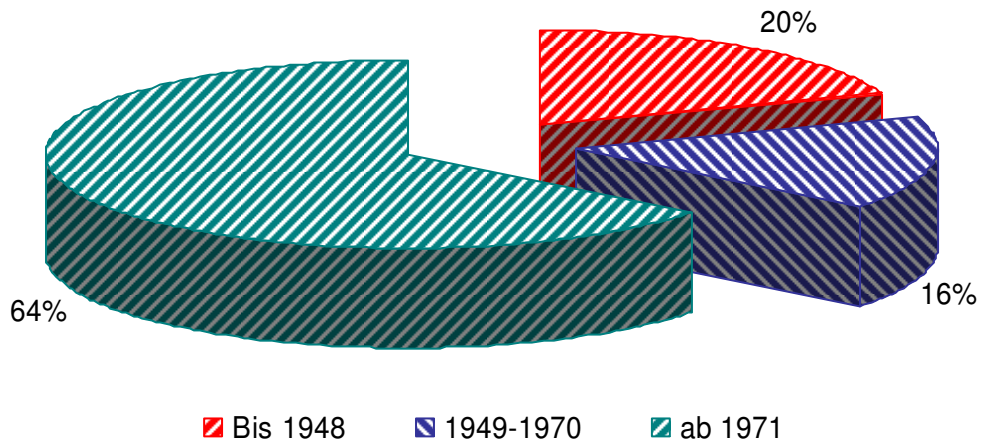
Nach wie vor ist die Ungleichbehandlung von Unternehmen aufgrund einzelner Kennziffern zu diesem Stichtag nicht nachzuvollziehen. Was spricht dagegen, dass auch ein Unternehmen mit 14,9 % Leerstand ähnliche Probleme hat wie ein Unternehmen mit mehr als 15,0 %? Aber nur Letzterem wird die zusätzliche Teilentlastung bei Rückbau von Wohnraum gewährt, Ersterem nicht. Aus diesem Grund fordert die Wohnungswirtschaft seit langem die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden auf alle rückgebauten Wohnungen. Dies würde den Stadtumbau weiter voranbringen.

Im Zuge der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2007 erfolgte eine Zusatzbefragung der Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern zur Erfassung wesentlicher Angaben zum Stadtumbau nach Baualter des Wohnungsbestandes. Der Wohnungsbestand wurde in drei Baualter eingeteilt: bis 1948, 1949 bis 1970 sowie ab 1971 gebaut. Die erste Gruppe beinhaltet im Wesentlichen Altbauten in der Innenstadt, aber auch Quartiere, die in den 20er und 30er Jahren entstanden sind. Die zweite Gruppe umfasst hauptsächlich monolithisch bzw. in Blockbauweise errichtete Mehrfamilienhäuser. Bezeichnend hierfür ist auch die Initiative zur Gründung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften auf der Grundlage des entsprechenden Gesetzes von 1954, das zur Gründung einer ganzen Anzahl von Genossenschaften und damit verbunden zu einem regelrechten Bauboom geführt hatte. Die dritte Gruppe umfasst fast ausschließlich Gebäude, die in industrieller Bauweise, d.h. in Großplattenbauweise, errichtet wurden sowie Neubauten nach der Wende.

Der Anteil des Leerstandes nach Baualter korreliert in den Mitgliedsunternehmen des vtw. mit dem Anteil des Wohnungsbestandes nach Baualter lediglich in der Gruppe der ab 1971 erbauten Gebäude. 60 % Anteil am Bestand stehen 64 % Anteil am Leerstand gegenüber. Ganz anders sieht es bei den Wohnungen aus, die bis 1948 gebaut wurden. 20 % des Leerstandes entfallen auf diese Baualtersgruppe, obwohl sie nur 10 % des Bestandes umfasst. Den niedrigsten Leerstand weisen die im Zeitraum von 1949 bis 1970 gebauten Wohnungen auf. Der Anteil beträgt 16 % bei 30 % Anteil am Bestand.

Betrachtet man die Leerstandsquoten, so ergibt sich für die bis 1948 gebauten Wohnungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen ein Leerstand von mehr als 22 %. Die von 1949 bis 1970 errichteten Wohnungen weisen einen Leerstand von 6 % auf. Dieser Leerstand übersteigt nur geringfügig die bei der Bewirtschaftung von Wohnungen erforderliche Fluktuationsreserve. In den ab 1971 gebauten Gebäuden stehen 12 % der Wohnungen leer.

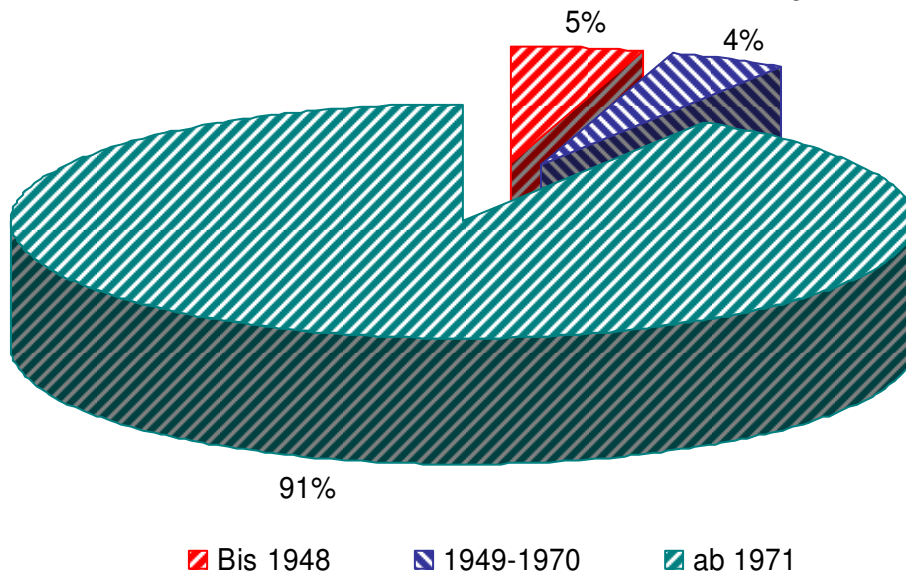
### Leerstand nach Baualter der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2007

Obwohl gerade der Leerstand in den Gebäuden, die bis 1948 erbaut wurden, überproportional hoch ist, entfielen bisher lediglich 5 % der Rückbauten auf dieses Baualter. 4 % der Rückbauten entfielen auf das Baualter 1949 bis 1970 bei einem Anteil am Bestand von 30 %. Die überwiegende Mehrzahl der Rückbauten betraf Gebäude, die ab 1971 errichtet wurden. In aller Regel handelte es sich hierbei um industriell in Großplattenbauweise erstellte Gebäude.

### Rückbau 2003 - 2010 nach Baualter der Wohnungen



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2007

Auffallend ist, dass es nach Baualter große Unterschiede im Modernisierungsstand gibt. Den höchsten Modernisierungsstand weisen Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1970 aus. 96 % dieser Wohnungen sind bereits modernisiert, darunter 78 % vollständig bzw. 18 % teilweise. Lediglich 4 % wurden bisher nicht saniert. Diese Wohnungen wiesen nach der Wende neben den Wohnungen der Baujahre vor 1948 in der Innenstadt den höchsten Sanierungsstau auf. Vielfach waren sie noch mit Ofenheizung ausgestattet, Wärmedämmung war ein Fremdwort. Einen ebenfalls hohen Modernisierungsstand von 83 %, davon 46 % vollständig modernisiert sowie 37 % teilmodernisiert, weisen die Wohnungen ab Baujahr 1971 auf.

Von einem Sanierungsstau kann man bei Teilen der Wohnungen, die bis 1948 gebaut wurden, sprechen. Zwar wurden 57 % bereits vollständig und weitere 15 % teilweise modernisiert, 28 % sind aber nach wie vor unsaniert und somit nahezu unvermietbar. Allerdings ist die Sanierung derartiger Gebäude in aller Regel, insbesondere wenn diese noch aus den Baujahren vor 1918 stammen, sehr kosten- und zeitaufwendig. Vielfach lassen sich die dann nach der Sanierung zur Refinanzierung erforderlichen Mieten am Wohnungsmarkt nicht erzielen. Die Wohnraum- und Städtebauförderung des Freistaates Thüringen leistet bei der Sanierung derartiger Gebäude einen wichtigen Beitrag. Nicht alle Objekte können aber gefördert werden. Auch lässt sich in einigen Objekten trotz Förderung kein vernünftig vertretbares Resultat erzielen.

Die bisher erreichten Erfolge im Rahmen des Stadtumbaus können sich sehen lassen. Mit Fug und Recht sind die Wohnungsunternehmen stolz darauf, was erreicht wurde. Gleichzeitig verschließen sie nicht die Augen davor, dass es zwischen den ursprünglichen Plänen aus dem Jahr 2002 und den tatsächlich realisierten Rückbauten sowie insbesondere den unmittelbar geplanten Rückbauten doch erhebliche Unterschiede gibt. Die Zeit ist seit dem Jahr 2002 nicht stehen geblieben. Es haben sich gravierende Veränderungen auf den Wohnungsmärkten ergeben, die so bei der Ursprungsplanung nicht berücksichtigt werden konnten. Dies gilt zum einen für die Veränderung der Nachfrage nach kleinen und preiswerten Wohnungen und zum anderen für eine temporäre Entspannung auf den Wohnungsmärkten, deren Ende bereits heute aufgrund der demografischen Entwicklung absehbar ist.

## **V. Stadtumbau – ein Ausblick**

Die Umsetzung des Stadtumbauprogramms wurde in den letzten Jahren zunehmend komplizierter und aufwendiger für die Wohnungsunternehmen. Nichtsdestotrotz unternahmen sie große Anstrengungen, die ursprünglichen Pläne umzusetzen. Voraussetzung für den Rückbau eines Gebäudes ist allerdings, dass es vollständig leer gezogen ist. In aller Regel verteilt sich der Leerstand auf eine Vielzahl von Gebäuden, sodass ein umfangreiches Umzugsmanagement erforderlich ist.

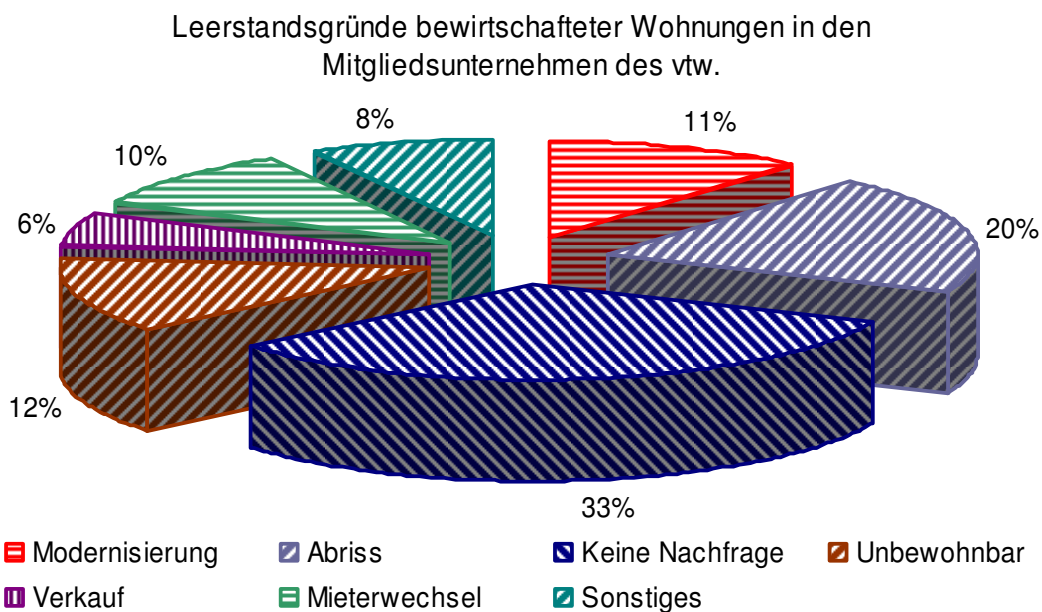
Immer wieder wird von Seiten der Mieter die Frage gestellt, warum gerade sie umziehen sollen. Hier bedarf es einer ganzen Reihe von alternativen Angeboten für die Mieter, einer einfühlsamen Gesprächsführung und diverser Angebote, so der Vorrichtung der neuen Wohnung, der Realisierung des Umzugs bis hin zum Einbau der Küche. Um den Mietern die entsprechenden Alternativangebote unterbreiten zu können, waren und sind weitere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Nur so kann der entsprechende Wohnungsbestand vorgehalten werden.

Hinzu kommt, dass insbesondere in den letzten beiden Jahren die Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen rapide angestiegen ist, da diese insbesondere von Hartz IV-Empfängern gesucht werden. Unsanierte Gebäude, die ursprünglich abgerissen werden sollten, weisen inzwischen nur geringen Leerstand auf. Langfristig gesehen, insbesondere vor dem Hintergrund der schlechten energetischen Bilanz dieser Gebäude, ist es nicht vertretbar, diese ohne weitere Modernisierungsmaßnahmen zu vermieten. Zum einen sinkt durch den Verschleiß der Bauteile die Wohnqualität für die Mieter, gleichzeitig steigen die Instandhaltungskosten rapide an.

Zum anderen kommt es zu erheblichen Belastungen durch die steigenden Energiepreise, die steigende Heizkosten nach sich ziehen. Eine Reduzierung des Anstiegs der Heizkosten wäre nur durch bauliche Maßnahmen, u.a. einer Wärmedämmfassade, möglich. Der Aufwand dafür müsste aber anteilig auf die Miete umgelegt werden, sodass unweigerlich andere Miethöhen zustande kämen. Die Politik einiger ARGEn, massiven Druck auf die Miethöhen auszuüben, um dadurch Kosten der Unterkunft einzusparen, geht im Endeffekt zum einen zu Lasten der Hartz IV-Empfänger und erfordert zum anderen trotzdem höhere Leistungen aus dem Staatshaushalt durch hohe Heizkosten. Hartz IV-Empfänger dürfen nicht zu Mietern 2. Klasse abgestempelt und ausschließlich auf unsanierten Wohnraum verwiesen werden.

Mitte November 2007 hat der vtw. bei einigen Wohnungsunternehmen, insbesondere den Unternehmen in den Kommunen des Stadtumbaus bzw. den Unternehmen, die einen positiven Bescheid nach § 6 a AHG erhalten haben, eine Umfrage zum aktuellen Stand des Stadtumbaus durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bis Ende 2007 von diesen Unternehmen 68 % der geplanten Rückbauten bereits realisiert waren. Bis zum Jahr 2010 soll sich diese Quote auf 92 % erhöhen. Ende 2013 werden dann wahrscheinlich 98 % der Planungen umgesetzt sein. Die Auswertung zeigt also, dass es bei einigen Unternehmen zu einer verzögerten Realisierung der Planungen aufgrund der vorgenannten Besonderheiten kommen wird. Es handelt sich allerdings lediglich um eine Verschiebung. Kein Unternehmen wird langfristig gesehen auf diese Maßnahmen verzichten können. Sehr wichtig war auch festzustellen, dass eine Verlängerung der Abruffrist der Mittel nach § 6 a AHG bis zum Jahr 2013 die Wohnungsunternehmen wesentlich bei der Umsetzung des Stadtumbaus unterstützen würde. Bis dahin könnten nahezu alle Mittel abgerufen werden.

Wie wichtig die Förderung des Stadtumbaus ist, zeigt auch die Tatsache, dass zwar in den Jahren des Stadtumbaus zwischen 4.000 und 7.800 Wohnungen pro Jahr rückgebaut wurden, der Leerstand aber in keinem Jahr um genau diese Zahl zurückging, da in jedem Jahr neue Wohnungen dauerhaft leer standen. So konnte zwar im Jahr 2007 die Leerstandsquote auf den historisch niedrigen Stand von 11,1 % gesenkt werden, absolut wurde der Leerstand um fast 3.000 Wohnungen verringert. Abgerissen wurden aber mehr als 4.700. Die Differenz muss als verdecktes Anwachsen des Leerstandes akzeptiert werden. Ohne die bisherigen Rückbauten wäre die Leerstandsquote deutlich über der 20 %-Grenze.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2007

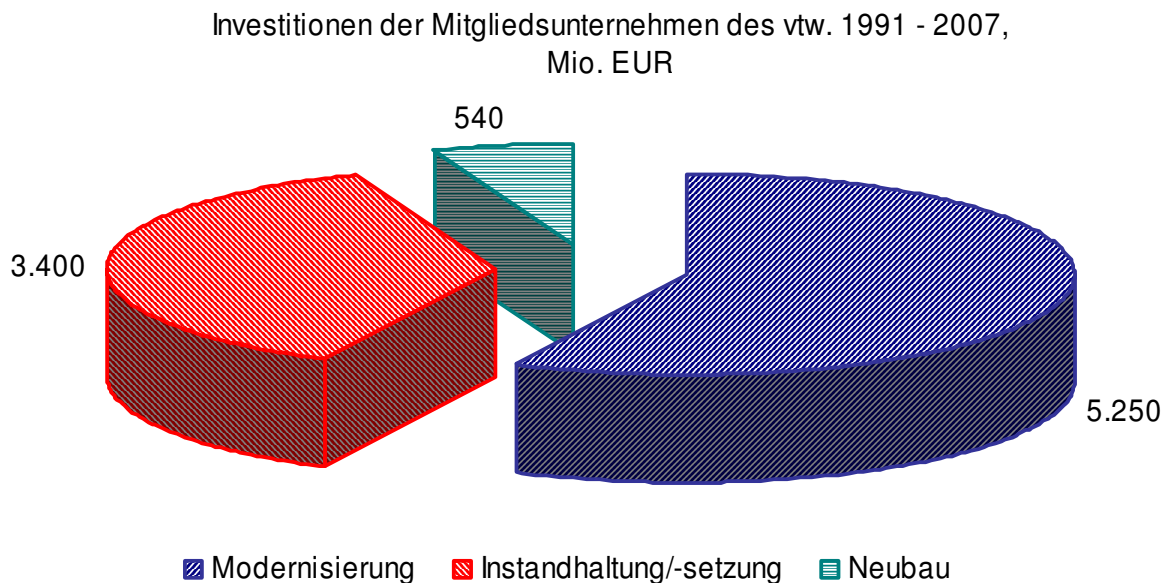
Auch die Anteile der Leerstandsgründe am Leerstand insgesamt zeigen, dass der geplante Abriss von Wohnungen mit 20 % sowie die fehlende Nachfrage nach Wohnungen mit 33 % die Hauptgründe für Leerstand sind. Diese Gründe werden mit dem Auslaufen des Stadtumbauprogramms im Jahr 2009 nicht entfallen. Vielmehr wird es zu einem Anstieg der fehlenden Nachfrage aufgrund der demografischen Entwicklung, der Reduzierung der Haushaltszahlen und des Rückgangs der Bevölkerung kommen. Eine Fortsetzung der Stadtumbauförderung in ihrer Einheit von Rückbau und Aufwertung wird auch nach dem Jahr 2009 erforderlich sein. Die Bedingungen in den neuen Bundesländern unterscheiden sich noch immer gravierend von vielen Regionen der alten Bundesländer.

Unbestritten ist, dass es auch in den alten Bundesländern strukturschwache Gebiete gibt, die einer speziellen Entwicklung bedürfen. In dieser Breite, wie der Strukturwandel in den neuen Bundesländern auftritt, findet man dies allerdings nicht in den alten Ländern.

Für die Zukunft ist es notwendig, dass sowohl das Stadtumbauprogramm als auch die begleitenden Programme der Wohnraum- und Städtebauförderung finanziell ausreichend ausgestattet werden. Auch sollte die Förderung insgesamt flexibler gestaltet und ressortübergreifend verknüpft werden. Voraussetzungen werden nach wie vor integrierte Stadtentwicklungskonzepte, die mit allen Partnern fortgeschrieben werden müssen, sein.

## VI. Energieeinsparung – ein immer aktuelles Thema

Die Mitgliedsunternehmen des vtw. haben seit Anfang der 90er Jahre bisher rund 9,2 Mrd. Euro überwiegend in ihren Wohnungsbestand investiert. Ende 2007 waren 86 % des Wohnungsbestandes vollständig bzw. teilweise modernisiert. Insgesamt 3,4 Mrd. Euro wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie 5,25 Mrd. Euro für die Modernisierung der Wohnungen eingesetzt. Ein wesentlicher Bestandteil der Mehrzahl der Gebäudesanierungen waren Energie einsparende Maßnahmen. Damit wurde auch ein wichtiger Beitrag zur Begrenzung der Wohnnebenkosten geleistet. Die vtw.-Mitgliedsunternehmen konnten bereits bis 2005 den sektorbezogenen Beitrag des Kyoto-Zieles mit 14 % CO<sub>2</sub>-Minderung vorzeitig erfüllen.

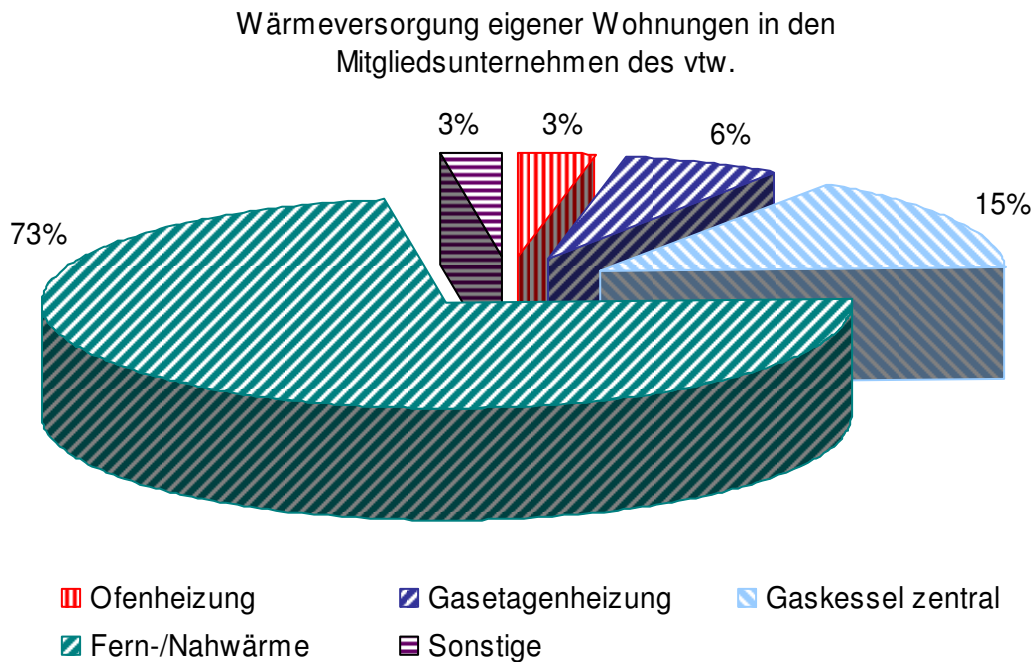


Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2007

Verfügten im Jahr 1991 lediglich 50 % der bewirtschafteten Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw. über eine Sammelheizung, so waren es Ende 2007 mehr als 90 %. Anfang der 90er Jahre verfügten Tausende von Wohnungen noch über Ofenheizung. Dieser Anteil konnte auf 3 % gesenkt werden. Entsprechend konnte der Schadstoffausstoß bei der Beheizung der Wohnungen bereits durch die Umstellung der Heizung reduziert werden.

Nahezu drei Viertel aller Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw. werden über Fern- bzw. Nahwärmeversorgungssysteme versorgt. Weitere 15 % werden über eine Heizung mit zentralem Gaskessel beheizt. Über diese Systeme erfolgt ebenfalls die Bereitstellung des Warmwassers. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gaskessel erst nach der Wende installiert wurden. Entsprechend neu und den heutigen technischen Anforderungen entsprechend sind die Heizungsanlagen.

In den Wohnungsbeständen mit Fern- bzw. Nahwärmeversorgung erfolgten ebenfalls umfangreiche Modernisierungen. Diese beinhalteten zum Teil den kompletten Austausch der Heizkörper und der entsprechenden Rohrleitungen sowie den Austausch der Hausanschlussstationen.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2007

Die Gebäude wurden, insbesondere wenn es sich um Plattenbauten, die vor 1987 gebaut wurden, wärmegeklämmt, sie erhielten neue Fenster, die Dächer wurden ebenfalls saniert. Der Wohnstandard für viele Tausend Thüringer wurde grundlegend in den Jahren seit der Wende verbessert. Erhebliche Energieeinsparungen und eine gravierende Reduzierung insbesondere der Heizkosten konnten erreicht werden. Diese Einsparungen werden in der Zwischenzeit durch die ständig steigenden Energiepreise konterkariert. Stiegen die Nettokaltmieten seit dem Jahr 2002 durchschnittlich um 4,9 %, so haben sich die Kosten für flüssige Brennstoffe um nahezu 64 % erhöht. Strom wurde um 26 % teurer, die Müllabfuhr um 10 %, die allgemeinen Lebenshaltungskosten stiegen um 8,6 %.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel, noch mehr Energie einzusparen, würden in einem Großteil der Bestände, die bereits modernisiert wurden, nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand realisierbar sein. Die Wohnungswirtschaft verweigert sich nicht den Zielen des Klimaschutzes. Dies wird an dem bisher Geleisteten mehr als deutlich. Klimaschutz hat hohe Priorität. Allerdings sind Aufwand und Nutzen abzuwägen. Die Maßnahmen müssen vernünftig, wirtschaftlich und tragbar sein. Bei allen Beteiligten – beim Vermieter, beim Mieter, derzeit im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens, auf der politischen Ebene – muss Klarheit darüber herrschen, dass eine solide Refinanzierung die Voraussetzung für entsprechende Investitionen sein muss. Dies gilt sowohl für die institutionellen Vermieter, die Wohnungsunternehmen, als auch für die privaten Vermieter. Einige Vorstellungen auf politischer Ebene sind so weitreichend, dass sie Vermieter in ihrer Existenz bedrohen.

Ungelöst bleibt nach wie vor das Problem der steigenden Energiepreise. Richtig ist, dass die Energievorräte zunehmend knapper werden. Dies führt unweigerlich zu einem Ansteigen der Preise. Unbestritten ist aber auch, dass die Energiepreispolitik der großen Energieversorger noch längst nicht transparent ist. Jüngste Urteile, u.a. zu den Gaspreisen, machen dies deutlich. Solange die Energieversorger zum Teil nicht nachvollziehbar ihre Preise festlegen können und echter Wettbewerb in diesem Sektor fehlt, bleibt das permanente Risiko, dass jede Energieeinsparung durch Preiserhöhungen unterlaufen wird.

Ein Ersatz konventioneller Energieträger im Wohnungsbestand ist nach wie vor nur sehr schwer zu realisieren. Zum einen sind derartigen Projekten enge bauliche Grenzen gesetzt und zum anderen ist eine Refinanzierung für den Vermieter mietrechtlich außerordentlich schwierig, da die Mieter ja bereits mit Heizung und Warmwasser versorgt werden. Allein die Umstellung auf erneuerbare Energien begründet noch keine Möglichkeit einer entsprechenden Mieterhöhung. Die Kosten für den Einsatz erneuerbarer Energien im Bestand sind in der Regel exorbitant. Aufgrund der hohen Versorgungsquote der Wohnungsbestände mit der als klimafreundlich eingestuften Fernwärme leisten die Mitgliedsunternehmen schon seit vielen Jahren einen wichtigen Beitrag zur Schonung der Umwelt.

Erneuerbare Energien stellen im Neubaubereich allerdings eine interessante Alternative dar. Hier können die entsprechenden technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnungen, z.B. durch eine Wärmepumpe, die Erdwärme nutzt, zu beheizen. Erforderlich ist allerdings ein spezieller Fußbodenaufbau mit einer Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung. Sinnvoll ist gleichfalls der Einsatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die zunächst höheren Investitionskosten amortisieren sich durch die Einsparung konventioneller Energieträger.

Auf völliges Unverständnis stoßen bei den Wohnungsunternehmen Pläne der Bundesregierung, den Mietern ein Kürzungsrecht bei den Heizkosten im Zuge von neuen Klimaschutzgesetzen einzuräumen, wenn die Anforderungen der Energieeinsparverordnung im Gebäude nicht erfüllt sind. Damit würde die Durchsetzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf die Mieter verlagert. Dies dürfte nicht mit der Verfassung vereinbar sein. Hinzu kommt, dass die Mieter in aller Regel keine Möglichkeit haben, einzuschätzen, ob das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt. Dazu müssten die Mieter über Kenntnisse der Gebäudephysik und der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung verfügen. Dies dürfte in aller Regel nicht der Fall sein.

Ein Kürzungsrecht könnte auch zur Folge haben, dass Mieter, wenn ihnen die Heizkosten zu hoch erscheinen, eine Kürzung vornehmen, obwohl die Höhe durch den eigenen Energieverbrauch verschuldet wurde. Dem verschwenderischen Energieverbrauch wird somit Tür und Tor geöffnet. Diese geplante neue Regelung birgt ein enormes Streitpotenzial. Es würde die Gerichte erheblich belasten und ein Beschäftigungsprogramm für Rechtsanwälte und Gutachter werden.

Gleichzeitig würde es die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und auch der Privateigentümer, die ebenfalls betroffen wären, einschränken, da zum einen die Differenz in den Heizkosten von den Unternehmen beglichen werden müsste und zum anderen durch bevorstehende Rechtsstreite und erforderliche Gutachten erhebliche Mittel dafür aufgewendet werden müssen. Diese Gelder gehen unweigerlich dem investiven Bereich der Wohnungsunternehmen verloren.

Der vtw. plädiert für Offenheit in allen Fragen klimafreundlicher Energien und am Bedarf orientierter Anreize bei den Bestandsinvestitionen. Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit müssen ausgewogen durch die Politik bei den gesetzlichen Vorgaben Berücksichtigung finden. Es kann nicht sein, dass einseitig zugunsten eines Aspektes ohne Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Beteiligten Gesetze in Kraft gesetzt werden. Die Wohnungswirtschaft wendet sich gegen Nutzungszwänge bei der Anwendung erneuerbarer Energien und gegen eine geplante Klimabürokratie. Diese behindern eher notwendige Investitionen, als dass sie diese voranbringen. Allen Beteiligten muss klar sein, dass Energieeinsparung nicht zum Nulltarif zu haben ist. Die Wohnungsunternehmen sind bereit, ihren Beitrag zu leisten, sind aber darauf angewiesen, dass sich auch die Mieter daran beteiligen.

Aktuelle Umfragen zeigen, dass die Mehrzahl der Mieter Energie einsparende Maßnahmen befürwortet, finanziell wollen sich die Mieter aber nicht daran beteiligen. Den Nutzen von Energieeinsparmaßnahmen haben alle. Also sollten auch alle ihren Beitrag dazu leisten. Entsprechende Hemmnisse im Mietrecht sollten deshalb beseitigt werden.

## VII. Wirtschaftliche Grundlagen der Mitgliedsunternehmen

Das Hauptgeschäftsfeld der Wohnungsunternehmen ist naturgemäß die Vermietung von Wohnraum. Die durch die Vermietung erzielten Mieteinnahmen dienen zum einen der Refinanzierung der für die Herstellung der Gebäude bzw. der für die Modernisierung aufgewendeten Mittel, zum anderen sind auch laufend im Bestand entsprechende Instandhaltungsarbeiten notwendig, die ebenfalls finanziert werden müssen. Des Weiteren fallen Kosten für die Verwaltung der Wohnungen an.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2007 4,25 EUR/m<sup>2</sup>. Dies sind im Durchschnitt 0,04 EUR/m<sup>2</sup> mehr als noch im Jahr davor. Die Mietsteigerungsrate liegt mit 1,0 % deutlich unter der allgemeinen Teuerungsrate von 2,2 % im Jahr 2007. Der Mietanstieg ist in aller Regel auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Nur in wenigen Fällen wurden aufgrund der Lage und bisher relativ niedriger Mietpreise Mieterhöhungen auf der Basis der Vergleichsmiete vorgenommen. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Mitteln der Wohnraumförderung des Freistaates Thüringen für die Modernisierung von Wohnraum, aber auch für die Schaffung von neuem Wohnraum auf der Basis des Innenstadtstabilisierungsprogramms hoch. Ziel ist es, mit der Nutzung dieser Fördermittel die Mieten sozial verträglich zu gestalten.

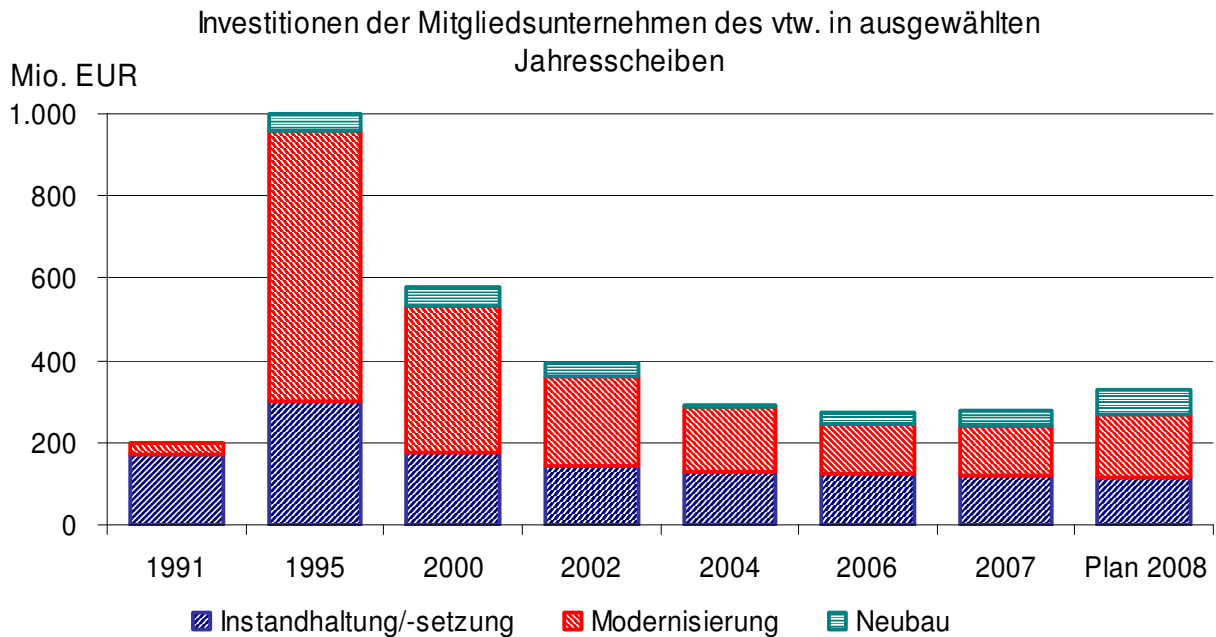
Die Mietpreise einzelner Wohnungen in besonders nachgefragten Lagen, aber auch mit besonderen Ausstattungsmerkmalen können durchaus erheblich höher sein als die genannte Durchschnittsmiete. Auf der andern Seite gibt es auch Wohnraum mit erheblich niedrigeren Mieten. Deren Ausstattung ist als eher schlicht zu bezeichnen. Vielfach sind dort allerdings die Betriebskosten höher, da noch keine umfassenden energieeinsparenden Maßnahmen erfolgten.

Deutlich stärker als die durchschnittliche Nettokaltmiete stiegen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Diese erhöhten sich um 2,1 % von 0,96 EUR/m<sup>2</sup> im Dezember 2006 auf 0,98 EUR/m<sup>2</sup> im Dezember 2007. Gravierender fiel der Anstieg der Vorauszahlungen für warme Betriebskosten mit 5,3 % aus. Derzeit beträgt der Durchschnitt der Vorauszahlungen für warme Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen des vtw. 1,00 EUR/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2003 lag dieser Wert noch bei 0,86 EUR/m<sup>2</sup>. Obwohl weiter erhebliche Mittel für die Modernisierung von Wohnraum, speziell für Energie einsparende Maßnahmen, aufgewendet werden und auch die Mieter sparsam mit Energie umgehen, stiegen die Vorauszahlungen für Heizkosten innerhalb weniger Jahre um 16 %.

Die Wohnungsunternehmen haben nur bei einigen Betriebskostenarten direkten Einfluss auf deren Höhe. Die Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Müllgebühren werden durch die Gebührensatzungen der Städte und Gemeinden bzw. Landkreise bestimmt. Insbesondere bei den Müllpreisen drehte sich in den Jahren 2006 und 2007 die Preisspirale. Dort wo die Unternehmen Einfluss haben, z.B. bei den Kosten der Gartenpflege, beim Winterdienst oder auch bei der Gebäudereinigung, wird dieser Einfluss auch genutzt. Es erfolgen Ausschreibungen, es werden die entsprechenden Verträge mit Unternehmen unter Berücksichtigung der relativ großen Mengen ausgehandelt. Es wird auch der Verhandlungsspielraum mit Energielieferanten bzw. den Stadtwerken genutzt. Die Verhandlungen gestalten sich nicht immer einfach, insbesondere wenn bei der Fernwärmelieferung die Anschlusswerte nach einer Modernisierung auf Mindestgrößen reduziert werden sollen.

Nicht zu unterschätzen ist auch das Verbrauchsverhalten der Mieter. Anhand von Erhebungen des Thüringer Landesamtes für Statistik wird deutlich, dass immer weniger Müll produziert wird, dass der Wasserverbrauch in Thüringen pro Kopf der Bevölkerung ständig sinkt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auch die Mieter sich sparsamer verhalten. Allerdings wird dieses sparsame Verhalten nicht im gleichen Maß durch Kosteneinsparungen belohnt. Vielmehr führen gesunkene Müllmengen dazu, dass Grundpreise steigen. Gleiches gilt im Bereich der Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung. Tendenziell höhere Grundkostenanteile verzeichnet der vtw. auch bei der Wärme- und Stromversorgung.

Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen haben sich seit dem Jahr 1991 auf rund 9,2 Mrd. Euro summiert. Bis zum Jahr 1995 war ein stetiger Anstieg der Investitionen auf zuletzt 1 Mrd. Euro zu verzeichnen. Aufgrund der bereits im Kapitel „Stadtumbau“ geschilderten Verschlechterung der Rahmenbedingungen, insbesondere dem Anstieg des Leerstandes, setzte im Jahr 1996 ein steter Rückgang der Investitionstätigkeit ein. Zwischenzeitlich erfolgte eine Stabilisierung der Investitionen. Im Jahr 2006 konnte mit Investitionen in Höhe von 275 Mio. Euro erstmals wieder ein Anstieg verbucht werden. Die Investitionen im Jahr 2007 belaufen sich auf rund 280 Mio. Euro. Für das Jahr 2008 sind Gesamtinvestitionen von 330 Mio. Euro geplant.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2007

Besonders deutlich fällt der Anstieg der Investitionen im Bereich des Neubaus auf. Wurden im Jahr 2006 29 Mio. Euro für Neubau aufgewendet, so waren es im Jahr 2007 bereits 39 Mio. Euro. Im Jahr 2008 sind Neubauprojekte im Wert von 60 Mio. Euro geplant. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung beliefen sich im Jahr 2007 auf 121 Mio. Euro, sie lagen damit annähernd auf dem Niveau des Jahres 2006 mit 123 Mio. Euro. In der Planung für 2008 finden sich 115 Mio. Euro. Auch die Aufwendungen für Modernisierungen lagen in den Jahren 2006 und 2007 annähernd auf gleichem Niveau bei 123 bzw. 120 Mio. Euro. Für das Jahr 2008 ist ein deutlich höherer Modernisierungsaufwand von 155 Mio. Euro in der Planung.

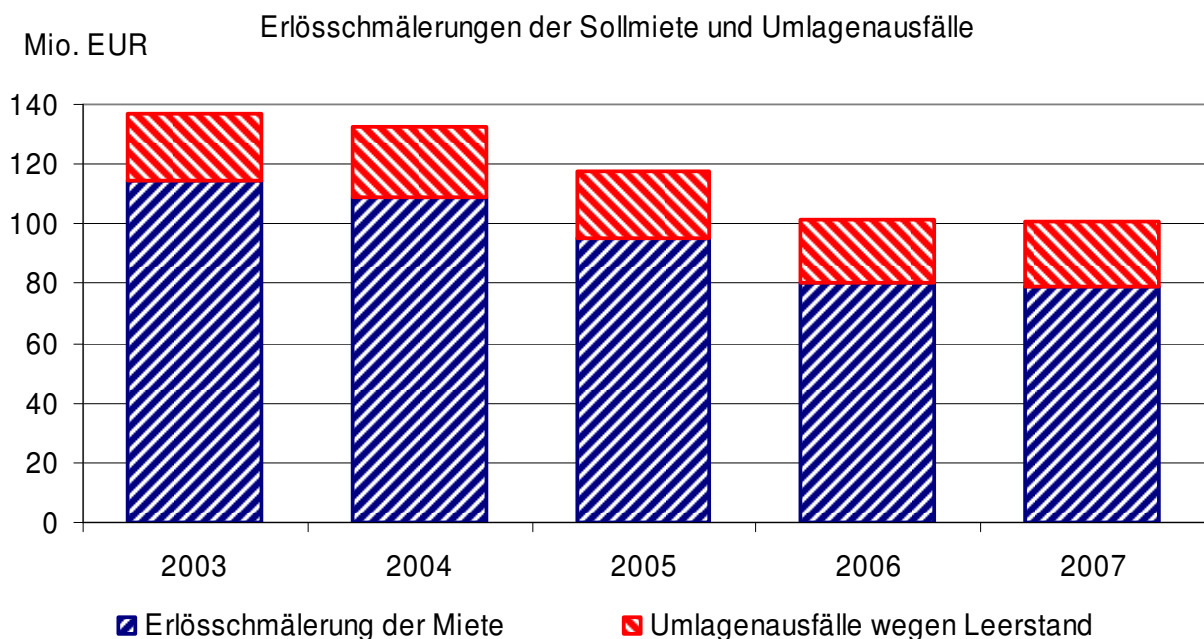
Berücksichtigt man den relativ großen Anteil der bereits vollständig modernisierten bzw. neu gebauten Wohnungen am Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen, der sich immerhin auf 58 % beläuft, und rechnet man den Anteil der teilsanierten Wohnungen, der derzeit 28 % beträgt, dazu, wird deutlich, dass der Sanierungsstau, der zu Beginn der 90er Jahre bestand, in ganz erheblichem Umfang bereits abgebaut werden konnte. Allerdings sollte man nicht verkennen, dass Bauteile nur eine begrenzte Lebensdauer haben, sodass bereits heute absehbar ist, wann welche Gebäude wieder „in die Kur genommen“ werden müssen.

Aus den Angaben zum Betriebsvergleich ergibt sich in Bezug auf den jährlichen Instandhaltungskostensatz sowie die Investitionen in den Bestand im Vergleich zu den Vorjahren ebenfalls erstmals wieder ein leichter Anstieg. Der jährliche Instandhaltungskostensatz in den Wohnungsgenossenschaften stieg im Durchschnitt auf 10,67 EUR/m<sup>2</sup> und in den Kapitalgesellschaften auf 9,94 EUR/m<sup>2</sup>.

Ohne das Stadtumbauprogramm wäre die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen zwischenzeitlich auf über 20 % gestiegen. Dies hätte zu einer Bedrohung der Existenz einer ganzen Reihe von Wohnungsunternehmen geführt. Für leer stehende Wohnungen wird nicht nur keine Miete gezahlt, es fallen auch laufende Kosten, z.B. für Verkehrssicherungspflichten, aber auch für die Grundgebühren der Betriebskosten, an. Real konnte durch die Realisierung der Rückbauten in den Wohnungsunternehmen – immerhin wurden im Zeitraum 2002 bis 2007 rund 31.100 Wohnungen vom Markt genommen – die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahr 2007 auf 11,1 % gesenkt werden.

Die vorgenannten Leerstandsquoten ergeben sich als Verhältnis aller leer stehenden Wohnungen der Wohnungsunternehmen im vtw. zu den bewirtschafteten Wohnungen, d.h. es handelt sich dabei nicht um eine unternehmensbezogene Kennzahl. Zieht man die unternehmensbezogenen Quoten, die im Betriebsvergleich ermittelt werden, heran, so ergeben sich andere Werte, die ebenfalls positive Tendenzen in ihrer Entwicklung zeigen. Im Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften betrug die unternehmensbezogene Leerstandsquote im Jahr 2006 8 %, im Durchschnitt der Gesellschaften 12,7 %. Diese Werte erklären sich dadurch, dass kleinere Wohnungsunternehmen derzeit tendenziell noch einen geringeren Leerstand aufweisen als mittlere und große Unternehmen. Dies wirkt sich naturgemäß auf den allgemeinen Durchschnitt des Leerstandes aus. Es gibt allerdings auch einige kleine Unternehmen mit sehr hohem Leerstand und große Unternehmen, die „Wartelisten“ führen, d.h. keinerlei Leerstand aufweisen.

Korrespondierend mit dem Rückgang der Leerstandsquoten ging auch eine Reduzierung der Erlösschmälerungen der Sollmiete einher. Parallel dazu stiegen allerdings die Umlagenausfälle wegen Leerstand, da vielfach die Grundgebühren gestiegen sind, diese für die leer stehenden Wohnungen aber nicht auf die anderen Mieter umgelegt werden dürfen.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2003 bis 2007

Im Jahr 2007 summierten sich die Erlösschmälerungen der Miete für den eigenen Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des vtw. auf 79 Mio. Euro. Von diesen Erlösschmälerungen wurden 75 Mio. Euro durch Leerstand verursacht. Im Jahr 2003 summierten sich die Erlösschmälerungen noch auf 114 Mio. Euro, darunter 108 Mio. Euro durch Leerstand.

Wichtige Kennziffern für die Bewertung der Rentabilität der Unternehmen sind ebenfalls die Zins- sowie die Kapitaldienstquote. Diese liegen zwar auf relativ hohem Niveau, das im Wesentlichen den hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen bei der Sanierung von Wohnraum und der erforderlichen Fremdfinanzierung dieser Maßnahmen geschuldet ist. Die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern hatten anders als gewachsene Unternehmen in den alten Bundesländern keine Möglichkeit, entsprechende Eigenmittel anzusammeln.

Zu Beginn der 90er Jahre bis in das Jahr 1997 hinein waren die Wohnmieten in den neuen Ländern noch stark reglementiert. Zunächst galten die Grundmietenverordnungen, es schlossen sich die gesetzlichen Regelungen des Übergangs in das Vergleichsmietensystem an, die ebenfalls zunächst eine Begrenzung der Miete zur Folge hatten. Folgerichtig ergab sich bei der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen ein sehr hoher Fremdkapitalanteil, der eine hohe Verschuldung der Unternehmen nach sich zog und sich nunmehr in relativ hohen Zins- und Kapitaldienstquoten niederschlägt. Im Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften betrug die Zinsquote im Jahr 2006 28,2 %, im Durchschnitt der Kapitalgesellschaften 31,5 %. Die Kapitaldienstquote der Genossenschaften lag bei 48,5 %, die der Gesellschaften bei 53,8 %.

Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass nur noch in eingeschränktem Maß neue Kredite aufgenommen werden können. Forderungen der Politik nach weiteren Energie einsparenden Maßnahmen müssen von dieser mit den entsprechenden Förderprogrammen flankiert werden. Bereits in den 90er Jahren flossen aufgrund einer speziellen Förderpolitik umfangreiche Mittel auf weitaus höherem Niveau als heute in die Wohnraum- und Städtebauförderung. Teils wurden sogar Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen gezahlt. Diese günstigen Rahmenbedingungen trugen wesentlich zum zügigen Abbau des bestehenden großen Sanierungsstaus in den neuen Ländern bei.

Die Förderung wurde aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen an die Mieter weiter gegeben, indem die mögliche Mieterhöhung nach Modernisierung in gleichem Maße verringert wurde wie Fördermittel geflossen sind. Die Wohnraumförderung hat also im Wesentlichen dazu beigetragen, dass die Mieten auf einem sozial verträglichen, stabilen Niveau auch nach Modernisierung verblieben sind.

Positiv zu werten ist, dass das EBIDTA je Quadratmeter Fläche, d.h. das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibung, in den Wohnungsunternehmen im Jahr 2006 ein Niveau von 30,11 EUR/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften sowie 28,59 EUR/m<sup>2</sup> im Durchschnitt der Gesellschaften erreicht hat.

Eine wichtige Rolle spielt in vielen Unternehmen ein gezieltes Sozialmanagement. Dieses steht in enger Verbindung mit der wirtschaftlichen Betätigung der Unternehmen und sollte im Kontext damit gesehen werden. Den Wohnungsunternehmen ist bewusst, dass die Wohnung nicht allein ein Wirtschaftsgut, sondern auch ein Sozialgut ist. Sie verstehen sich als Dienstleister für ihre Mieter und bieten den Mietern, die Hilfe brauchen, um ihren Verpflichtungen nachzukommen, auch diese Hilfen an.

Auf der anderen Seite wird durch das Engagement der Unternehmen in den Wohngebieten, u.a. durch die Unterstützung für Vereine, auch die Attraktivität der Wohngebiete gesteigert. Dieses bessere Image führt dazu, dass die Wohnungen stärker nachgefragt werden, sodass die Vermietungssituation verbessert werden kann. Gewinner sind alle Beteiligten – das Wohnungsunternehmen als Vermieter und die Bewohner des Wohngebietes als Mieter. Nicht neu, aber in immer neuen Ausprägungen, wird auch das generationenübergreifende Wohnen von den Unternehmen gefördert.

## **VIII. Forderungen der Wohnungswirtschaft**

### **1. *Stadtumbau muss weiter gehen***

Das Stadtumbauprogramm Ost verfolgt einen integrierten Ansatz der Stadtentwicklung. Es umfasst zwei sich ergänzende Säulen – die Förderung des Rückbaus dauerhaft leer stehender Wohnungen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und die Förderung der Aufwertung von Stadtquartieren u.a. durch Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes. Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit der Städte und der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern zu stärken. Mit dem Ende des Programms im Jahr 2009 ist der Stadtumbau nicht abgeschlossen. Die Herausforderungen werden aufgrund der demografischen Entwicklung nicht weniger, sondern mehr. Eine Förderung des Stadtumbaus muss auch nach dem Jahr 2009 mit einer ausreichenden finanziellen Ausstattung fortgeführt werden.

### **2. *Regionale Besonderheiten beim Stadtumbau berücksichtigen***

Die Fortführung der Förderung des Stadtumbaus sollte unter Berücksichtigung der bisher gesammelten positiven Erfahrungen erfolgen. So sollte weiterhin neben der pauschalen Förderung auch eine Förderung auf der Basis der tatsächlichen Kosten möglich sein. Bei dieser „spitzen“ Abrechnung sollte wie bisher keine degressive Absenkung der Förderhöhe erfolgen. Sie ist auch die Voraussetzung für eine „Poolbildung“, in deren Folge besonders kostenintensive Rückbauten erst möglich wurden.

### **3. *Altschuldenfrage muss gelöst werden***

Nach wie vor ungelöst ist die Frage der Altschulden auf abzureißende Gebäude von Wohnungsunternehmen, die die Bedingungen einer Antragstellung durch die Unternehmen nach § 6 a AHG im Jahr 2003 nicht erfüllt haben. Vielfach würden diese zum jetzigen Zeitpunkt die Bedingungen erfüllen, da der Leerstand weiter gestiegen ist. Nichtsdestotrotz werden sie im Vergleich zu den Unternehmen, die einen Antrag stellen konnten, wirtschaftlich schlechter gestellt. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachzuvollziehen. Deshalb besteht die Forderung der Wohnungswirtschaft, die Frage der Altschulden auf alle abzureißende Gebäuden endgültig zu klären.

### **4. *Mehr soziale Gerechtigkeit***

Empfänger von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II werden bei Vorliegen der gleichen Sachverhalte in den einzelnen Regionen ungleich behandelt. Wir fordern den Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung durch die Bundesregierung mit einheitlichen Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und der Definition von Rahmenbedingungen, die eine Berücksichtigung der Besonderheiten des regionalen Marktes und des Einzelfalls zulassen.

### **5. *Keine Klimabürokratie zulassen***

Die Mitgliedsunternehmen bekennen sich zu ihrer Verantwortung bei Klimaschutz und Energieeinsparung und verweisen dabei auf die bisherigen Erfolge bei der CO<sub>2</sub>-Einsparung. Für die Erschließung von weiteren Potentialen fordern sie von der Politik im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens im Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramm der Bundesregierung bei den Vorgaben hinsichtlich der Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit das notwendige Augenmaß walten zu lassen. Die Wohnungswirtschaft wendet sich gegen Klimabürokratie und Nutzungszwänge bei der Anwendung erneuerbarer Energien. Sie setzt sich für eine technologieoffene Anwendung umweltfreundlicher Energien sowie für am Bedarf orientierte Anreize bei Investitionen in den Gebäudebereich ein.

## **6. Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen**

Zur Förderung des Klimaschutzprogramms sollte der Bezug einer Einspeisevergütung für Strom aus Photovoltaikanlagen in die Liste der für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädlichen Tätigkeiten aufgenommen werden, damit dieses Betätigungsfeld auch für Wohnungsunternehmen interessant wird.

**Herausgeber:**

Verband Thüringer Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft e.V. – vtw.  
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Telefon: 0361 34 01 00

Telefax: 0361 34 01 02 33

Internet: [www.vtw.de](http://www.vtw.de)

E-Mail: [info@vtw.de](mailto:info@vtw.de)

Redaktionsschluss: 20.05.2008

©2008