

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

76. Jahrgang

01 / 2023

Tag der  
Wohnungswirtschaft – ein  
Rückblick

Seite 48



## Thema des Monats

**36**

Zweiter Praxisbericht der  
Initiative Wohnen.2050

**08**

Kleinstädte & Regionen: Problem-  
gebiete oder Zukunftsressource?

**56**

Was macht attraktive  
Arbeitgeber aus?



C 3188  
ISSN 2301-3301

TDM LÄNDLICHER RAUM (IN) THÜRINGEN

# Mit Fakten diskutiert es sich produktiver

Thüringen ist geprägt vom ländlichen Raum und drei größeren Städten. Die Gleichzeitigkeit von Wohnraumbedarfen und Wohnungsüberhang verdeutlicht, dass Einzelbetrachtungen nicht helfen, sondern nur integrierte Politikansätze – auf Basis einer differenzierten Raubeobachtung.

Von Rebecca Brady

**E**twa 1,7 Mio. der insgesamt circa 2,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner Thüringens wohnen in Dörfern mit ländlichem Charme und attraktiven Klein- und Mittelstädten. Rund 90 % der Fläche Thüringens gehört zum ländlichen Raum. Als wachsende Metropolen können ausschließlich die Städte Erfurt, Weimar und Jena zählen. Hier gibt es durch den stetigen Einwohnerzuwachs andere Herausforderungen als im Rest des Bundeslandes. Deshalb zählt der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) auch die Städte, für die in den nächsten Jahren ein Einwohnerrückgang erwartet wird, zum ländlichen Raum. Nach dieser Definition gehören unter anderem auch Eisenach und Gera zum ländlichen Raum. Deren Einwohner würden dem gewiss nicht so einfach zustimmen, Fakt ist allerdings, dass diese Städte mit den gleichen Problemen zu kämpfen haben wie Dörfer und Kleinstädte.

Dementsprechend betrifft dies 85 % der Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften, die im vtw organisiert sind. Der ländliche Raum ist für den Verband deshalb eines der wichtigsten Themen. Aus diesem Grund hat er Fakten gesammelt, die dabei helfen, auf einer soliden Datenbasis gute Entscheidungen zu ermöglichen, wirksame Strategien zu entwickeln und dringend notwendige Prozesse anzuregen.



**Rebecca Brady**  
Referentin für  
Öffentlichkeitsarbeit  
Verband Thüringer  
Wohnungs- und Immo-  
bilienwirtschaft e. V.  
ERFURT

## Die Demografie lügt nicht

Ein wichtiger Bestandteil dieser Übersicht ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Bis 2030 ist in Thüringen, bezogen auf die Bevölkerungszahl von 2019, ein Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum von -8,5 % zu erwarten, zwischen 2011 und 2040 sogar -18,8 %. Der Hauptgrund ist der sogenannte Sterbeüberschuss – es sterben mehr Menschen, als geboren werden.

Es bestehen allerdings auch Entwicklungschancen. So haben die aktuellen Krisen – nämlich die Pandemie-Stadtflucht, die Bezahlbarkeitsmigration aufs Land sowie die Zuwanderung aus Konfliktregionen – das Potenzial, die Bevölkerungsschrumpfung im ländlichen Raum zumindest abzumildern.

Bisher wurde zu großen Teilen auf Bevölkerungsschrumpfung allein mit einer Reduzierung der sozialen und materiellen Infrastrukturen reagiert. Dieses Vorgehen führte zu einer weiteren Verschlechterung der Lebensbedingungen auf dem Land und verstärkte die Landflucht. Deutlich wird dadurch allerdings: Es braucht hier Entwicklungsimpulse, statt noch mehr Abwanderungsgründe zu schaffen. Die Stärkung und der Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen und ÖPNV-Angeboten sind zwar teuer, aber essenziell – dicht gefolgt von der lückenlosen und leistungsfähigen Datenanbindung. Auch das Angebot an Schulen und Kindergärten ist sehr wichtig. Sie sind die Anker für wirtschaftlich und sozial aktive Menschen und eine medizinische Versorgung ist vor allem für die ältere Bevölkerung ein sehr bedeutender Faktor.

Darüber hinaus spielen auch die Menschen vor Ort eine wichtige Rolle. Das Ehrenamt muss gestärkt werden. Es gilt, Hürden bei der Umsetzung von Projekten zur Sicherung oder Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum zu beseitigen. Wir brauchen hier außerdem Fördermittel und den Freiraum für unkonventionelle und kreative Lösungen. Nur mit einer ganzheitlichen Strategie, ressortübergreifenden Handlungskonzepten, einem koordinierten Vorgehen, und dem Willen zur Veränderung von Strukturen und Handlungsmustern kann man hier wirklich vorankommen. Es bedarf außerdem mutiger politischer Führung auf allen politischen Ebenen, die gewillt ist, auch unbequeme Entscheidungen zu treffen. Politik, Gesellschaft und Wirtschaft müssen gemeinschaft-

lich im ländlichen Raum dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen passen.

Das immobile Geschäftsmodell der Wohnungswirtschaft sorgt für eine untrennbare Verbindung ihres Schicksals mit dem des lokalen Umfelds. Die Wohnungsunternehmen können und wollen nicht weg. Ihre Aufgaben bestehen darin, dem Bedarf entsprechend moderne und attraktive Wohnungen bereitzustellen und mit gutem Sozialmanagement Angebote für die Schwächeren der Gemeinschaft zu schaffen.

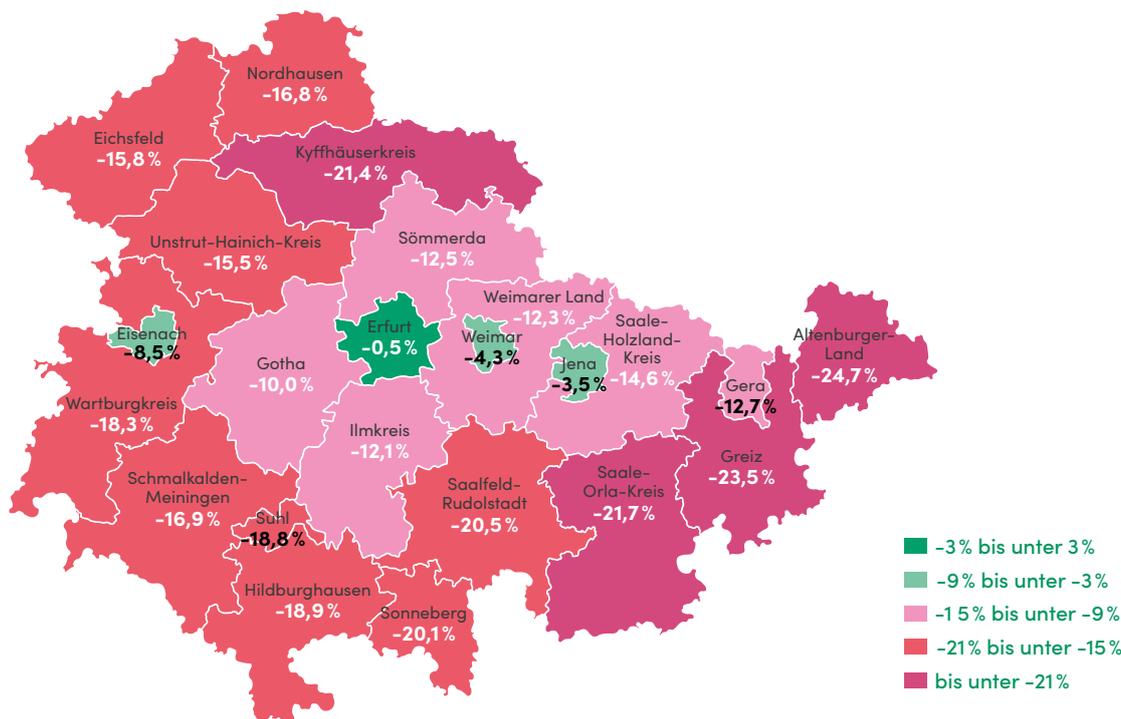
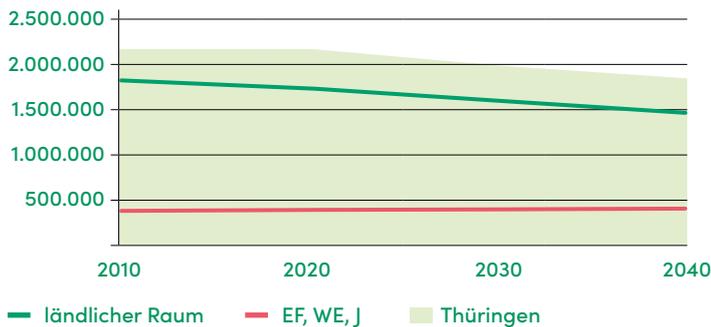
**Leerstand im ländlichen Raum, Tendenz steigend**

Der ländliche Raum ist in Thüringen mit 11 % deutlich stärker vom Leerstand betroffen als die drei Städte mit einer Quote von durchschnittlich 4 %. In Erfurt, Weimar und Jena sind die Hauptgründe für Leerstand Mieterwechsel und Modernisierungen. Es gibt zwar auch dort Wohnungen, die trotz allgemein hoher Nachfrage nicht angenommen werden. Meist handelt es sich dabei um Wohnungen in den Plattenbaugebieten. Hier sind Wohnungen ohne Aufzug insbesondere in den oberen Etagen oft nur sehr schwer vermietbar. Solch ein Leerstand wegen mangelnder Nachfrage steht nicht im Widerspruch zum allgemein kolportierten Wohnungsmangel in diesen Städten. Die Ansprüche an das Wohnen sind gestiegen.

Im ländlichen Raum überwiegen mangelnde Nachfrage und daraus folgend geplanter Rückbau mit einem Anteil von mehr als 50 %. Der ländliche Raum hat dadurch aber auch die größeren Kapazitäten für die Aufnahme von Geflüchteten, zum Beispiel aus der Ukraine. Der Anteil wegen Modernisierung oder

**Bevölkerungsentwicklung und ihre räumliche Verteilung**

Prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl von 2010 bis 2040



- -3% bis unter 3%
- -9% bis unter -3%
- -15% bis unter -9%
- -21% bis unter -15%
- bis unter -21%

Quelle: vtw; Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik



Deutschland besteht nicht nur aus verdichteten Metropolräumen. Viele Gegenden sind ländlich sowie durch Kleinstädte und Dörfer geprägt, von Abwanderung und wirtschaftlicher Stagnation gekennzeichnet. Wie es gelingen kann, sie zu beleben und für gleichwertige Lebensverhältnisse zu sorgen, zeigen unter anderem die Projekte der IBA Thüringen auf

Instandsetzung leerstehender Wohnungen liegt im ländlichen Raum nur bei 16 %.

Während in den Städten nahezu jede freierwerdende Wohnung neu vermietet wird, bleibt auf dem Land eine von zehn freierwerdenden Wohnungen leer. Durch die Wohnungsunternehmen in Erfurt, Jena und Weimar erfolgten in den letzten und erfolgen in den nächsten Jahren keine Rückbauten. Im ländlichen Raum dagegen wird bereits zurückgebaut und mittelfristig ist der Rückbau von mindestens 2.500 weiteren Wohnungen geplant und erforderlich.

### **Wohnraum im ländlichen Raum ist überdurchschnittlich günstig**

In Thüringen liegt die Mietbelastungsquote mit circa 23 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des vtw lag 2021 bei 5,26 €/m<sup>2</sup>. Im ländlichen Raum wurde im Jahr 2021 im Schnitt für 5,02 €/m<sup>2</sup> und in den Städten für 5,77 €/m<sup>2</sup> gewohnt. Am teuersten wohnen die Thüringer in Jena (5,99 €/m<sup>2</sup>) und am günstigsten im Landkreis Greiz (4,64 €/m<sup>2</sup>).

Dass die Diskussion über zu hohe Mieten in Thüringen völlig unangebracht ist, macht auch eine Umfrage unter 131 vtw-Mitgliedsunternehmen mit rund 222.700 Wohnungen und 18.830 neu vermieteten Wohnungen deutlich: Die durchschnittliche Neuvertragsmiete liegt mit einem Aufschlag von 10 bis 20 % auf die Durchschnittsmiete eindeutig unter dem allgemeinen Thüringer Durchschnitt.

Rund 63 % der Investitionen der Thüringer Wohnungsunternehmen landeten 2021 im ländlichen Raum. Die Hälfte davon wurde für Instandhaltung genutzt, 35 % für Modernisierungsmaßnahmen. Der

Neubau spielt mit 15 % der Gesamtinvestitionen eine eher untergeordnete Rolle. Hier unterscheidet sich der ländliche Raum nur unwesentlich von den Städten.

### **Erforderliche Mieten und Investitionszuschüsse**

Insbesondere im ländlichen Raum sind die Mieten vielfach so niedrig, dass nur die notwendigsten Maßnahmen zur Bestandserhaltung möglich sind. Weitergehende Investitionen sind damit nicht finanzierbar. Denn im Vergleich zu den Städten sind die Investitionskosten etwa gleich hoch, während das Mieterhöhungspotenzial bedingt durch hohe Leerstände wesentlich geringer ist. Der laufende zweite Sanierungszyklus, die steigenden Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen, politisch gewünschte energetische Maßnahmen, stetig steigende Baukosten, vorhandene Bestandskredite aus den 1990er Jahren, die Abrisskosten, die CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie die aktuelle Energiekrise bereiten den Verantwortlichen der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum deshalb große Sorgen.

Eine bereits 2018/2019 vom vtw in Auftrag gegebene Studie zur Lebenszyklusbetrachtung von Typengebäuden zeichnet ein düsteres Bild: Die notwendigen Investitionen im ländlichen Raum würden im Jahr 2038 zu Miethöhen von circa 9,20 €/m<sup>2</sup> führen. Soll es bei der Zielmiete von maximal 6 €/m<sup>2</sup> bleiben, ist der ländliche Raum auf einen Baukostenzuschuss zwischen 310 und 510 €/m<sup>2</sup> angewiesen, was schon 2019 eine wesentlich stärkere Förderung bedeutete, als nach den damals aktuellen Richtlinien vorgesehen war (siehe DW 2/2021, Seite 52). Zu

heutigen Investitionskosten liegt der Zuschussbedarf noch erheblich darüber. Die Umsetzung der Klimaneutralität der Gebäude erschwert die Bezahlbarkeit zusätzlich extrem. Insbesondere der ländliche Raum ist auf Investitionszuschüsse angewiesen.

**Den regionalen Ausgleich stärken**

Der GdW setzte sich zusammen mit einigen Regionalverbänden in dem 2018 gestarteten Gemeinschaftsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ intensiv für das Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in Deutschland ein (siehe DW 1/2020, Seite 10).

Die politische Steuerung wird der regionalen Dimension von Wohnungsmärkten bisher nicht gerecht. Kommunale Wohnungspolitik ist lokal und verharret in einem kleinteiligen Flickenteppich. Die

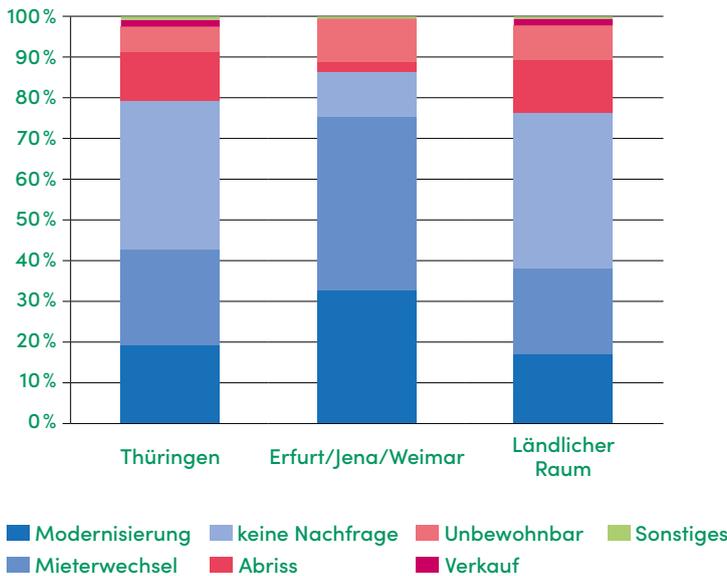
Versuche einer regional differenzierten Landeswohnungspolitik können die Defizite auf der regionalen Ebene nicht kompensieren. Auch die Regionalplanung kann mit ihrem defensiven Instrumentarium kaum Einfluss auf die räumliche Steuerung der Investitionsbedingungen und der Investitionstätigkeit nehmen. Darauf käme es im Sinne einer regionalisierten Wohnungspolitik aber an.

Deshalb ist es entscheidend, regionale Akteure (Kommunen, Wohnungsunternehmen, Nahverkehrsbetriebe, Bildungsträger) an einen Tisch zu bringen. Die Wohnungswirtschaft kann in dieser Runde mehrere Funktionen haben: Investor aus der Stadt in den ländlichen Raum, erfahrener Partner im Sozial- und Quartiersmanagement mit Expansionswillen, Mit-helfer in Stadt- und Ortskernentwicklung, Treiber für Experimente wie zum Beispiel flexible Gemeinschaftsräume, Dorfläden oder Gesundheitskioske (siehe auch den Beitrag auf Seite 20 in dieser DW).

Ein Teilprojekt des oben genannten Gemeinschaftsprojekts in Jena und dem benachbarten Saale-Holzland-Kreis schaffte diese Verbindungsstelle, um gemeinsam Lösungen für die vielen Herausforderungen im ländlichen Raum zu finden. Der angespannte Wohnungsmarkt in Jena hat aufgrund der geografischen Lage der Stadt kaum Expansionspotenzial. In den umliegenden Gemeinden sind in zentralen Lagen allerdings durchaus Wohnungsbaupotenziale vorhanden. Etliche Menschen leben bereits in den umliegenden Kommunen des Saale-Holzland-Kreises, arbeiten jedoch in Jena. Im Projekt ging es darum, Entlastungsstandorte in der Region auszuloten und attraktiv zu gestalten. Es konnte gezeigt werden, dass es vor allem persönliches Engagement braucht, um interkommunale Kooperationen aufzubauen und langfristig zu erhalten und gemeinsam erfolgreich an Lösungen auf verschiedenen Gebieten wie Wohnungsbau und Nahverkehr zu arbeiten. Die in den Projekten gewachsenen Stadt-Umland-Beziehungen gilt es zu adaptieren.

Weitere Informationen:  
[www.gdw.de/themen/stadt-land/jenseits-der-metropolen/](http://www.gdw.de/themen/stadt-land/jenseits-der-metropolen/)

**Verteilung des Wohnungsleerstands und seine Gründe**



Quelle: vtw

**Städte versus ländlicher Raum – Investitionsstruktur in Thüringen**

Zahlen aus 2021	Thüringen	Erfurt, Weimar, Jena	Ländlicher Raum
Neubau	13%	10%	15%
Instandhaltung	50%	51%	50%
Modernisierung	37%	39%	35%
<b>Anteil Investitionen insgesamt</b>	<b>100%</b>	<b>37%</b>	<b>63%</b>

Quelle: vtw; Zweite Regionalisierte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamtes für Statistik, Berechnungen vtw