

Datum: 10.05.2023

Sperrfrist: 10.05.2023 12:00 Uhr

Abrufbar unter: <http://vtw.de/presse/pressemitteilungen/>

Daten und Fakten zum Thüringer Wohnungsmarkt

Einschätzung der künftigen Geschäftslage kritisch +++ kalte Betriebskosten steigen um 9,3 % +++ Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten steigen um 58,5 % +++ Leerstand rückläufig wegen Zuwanderung +++ ohne zuverlässige Förderung keine Klimaneutralität und Bezahlbarkeit

Erfurt. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) hat heute im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft die Daten und Fakten 2023 der Wohnungswirtschaft in Thüringen präsentiert. Im Kern dokumentiert der Report, dass die Thüringer Wohnungsunternehmen 2022 eines der schwierigsten Jahre seit 1989 erlebten. „Die letzten Monate stellten die Wohnungsunternehmen durch hohe Energiepreise, hohe Anforderungen an die Dekarbonisierung der Gebäude von EU und Bund sowie die Aufnahme Tausender Flüchtlinge aus der Ukraine vor große Herausforderungen.“, betont Verbandsdirektor Frank Emrich.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und der Herausforderungen im Tagesgeschäft erfolgten weitere Investitionen in den Bestand, die vielfach auch die energetische Bilanz der Gebäude verbesserten. Ohne diese Investitionen hätten die Bestände keine Zukunft, denn der zweite Sanierungszyklus macht Investitionen dringend erforderlich. Frank Emrich: „Im Jahr 2022 wurden 111 Mio. Euro weniger als geplant investiert. Die momentane Unsicherheit im politischen Umfeld ist Gift für die Erreichung der gesellschaftlichen Ziele. Notwendige Investitionen werden zurückgehalten oder gar gestrichen.“

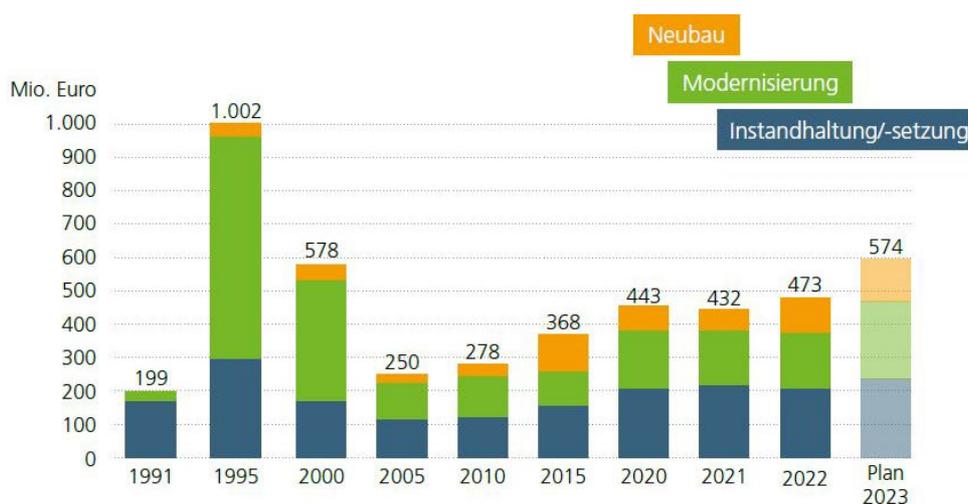


Abbildung 1 - Investitionen der vtw Mitglieder in Jahresscheiben

Rund ein Drittel der Wohnungsunternehmen befürchtet, dass sich seine Geschäftslage in den nächsten zwei bis drei Jahren ungünstiger entwickeln wird. 2020 waren dies nur 11%. Eine günstigere Entwicklung als im Vorjahr erwarten nur noch 5% statt zuvor 16%.



Abbildung 2 Einschätzung der künftigen Geschäftslage der vtw Mitglieder

Seit dem Jahr 2000 stiegen die Nettokaltmieten bundesweit um 33,3%. Das sind weniger als 1,5% pro Jahr. Im gleichen Zeitraum betrug die Inflation 51,7%. Auch die Kosten der Instandhaltung der Wohnung stiegen stärker als die Nettokaltmieten und die allgemeine Inflation. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerung lassen sich Mieterhöhungen, gerade auch in den strukturschwächeren Regionen der neuen Bundesländer, nur schwer durchsetzen. Die Inflation trifft die Menschen überall nahezu gleich stark, die Einkommen aber unterscheiden sich erheblich. Für viele wird Wohngeld unumgänglich.

Dem durchschnittlichen Anstieg der Nettokaltmieten bei den Mitgliedsunternehmen des vtw von 1,7% in 2022 stehen Steigerungen der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten um 9,3% und der Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten von 58,5% gegenüber. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete erhöhte sich somit um rund 11%. Betrug die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete einer 60m² großen Wohnung im Jahr 2021 noch rund 456 Euro, so waren im Jahr 2022 bereits 506 Euro bruttowarm zu zahlen. Der Anstieg summierte sich auf 50 Euro im Monat, davon entfielen lediglich rund 5 Euro auf die Nutzung der Wohnung. Die Prognosen sehen weiter steigende Wohnkosten.



Abbildung 3 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen der vtw Mitglieder

Besonders günstig wohnten die Thüringer beim vtw im letzten Jahr mit 4,70 Euro/m² in Greiz, am teuersten mit 6,16 Euro/m² in Weimar.



Abbildung 4 Monatliche Nettokaltmieten der vtw Mitglieder in Euro/m²

Das Wohnen im ländlichen Raum ist erwartungsgemäß günstiger als das Wohnen in den drei wachsenden Metropolen Erfurt, Weimar und Jena.



Abbildung 5 Miete und Nebenkosten der vtw Mitglieder nach Region

Im Jahr 2022 kam es zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes um mehr als 2.500 Wohnungen auf nunmehr 21.270 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von 9% auf 8,1%, im ländlichen Raum sogar um 1,3-Prozentpunkte von 11,1% auf 9,8% (18.380 leerstehende Wohnungen). In den Städten Erfurt, Jena und Weimar betrug der Rückgang 0,2-Prozentpunkte, von 4,0% auf 3,8% (2.890 Wohnungen). Die im vorigen Jahr getroffenen Aussagen, dass zum einen der ländliche Raum die größeren Kapazitäten für die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge hat und dass zum anderen die Städte Erfurt, Jena und Weimar schnell an ihre Grenzen zur Flüchtlingsaufnahme stoßen werden, haben sich somit bewahrheitet.

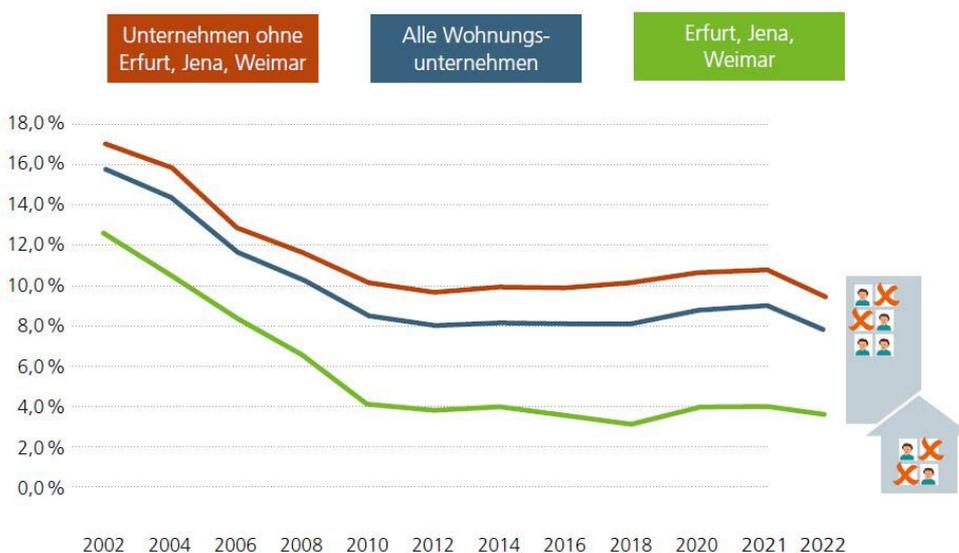


Abbildung 6 Leerstandsquoten der vtw Mitglieder

Verbandsdirektor Frank Emrich: „Die soziale Komponente ist ein entscheidender Punkt bei allen Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. Bezahlbares Wohnen wird zur wichtigsten strategischen Herausforderung der nächsten Jahre. Hier müssen dringend Konzepte aus der Politik her, um den Menschen, die kaum finanziellen Spielraum haben, die Angst vor der klimaneutralen Zukunft zu nehmen. Die Wende werden die Wohnungsunternehmen nur gemeinsam mit Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und nicht zuletzt gemeinsam mit den Mietern meistern können.“

Ausgewertet wurden die Zahlen der Wohnungsunternehmen, die Mitglied im vtw sind.

Die ausführlichen Daten und Fakten finden Sie hier: <https://vtw.de/publikationen/daten-und-fakten/>

Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) haben sich 225 Mitgliedsunternehmen, darunter 180 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1991 investierten vtw-Mitglieder rund 14,65 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie rund 264.000 Wohnungen.

Ansprechpartnerin: Rebecca Brady | Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Sozialmanagement | Tel. 0361 340 10 210 | Mobil: 0172 290 789 5 | Rebecca.Brady@vtw.de