



# Pressekonferenz

**Ländlicher Raum - Aktuelle Zahlen, Fakten und Grafiken**  
**Wohnungswirtschaftliche Landtagswahlforderungen**

05.02.2024

Frank Emrich, Verbandsdirektor  
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.



# Ländlicher Raum

## Aktuelle Zahlen, Fakten und Grafiken

# Landtagswahlforderungen

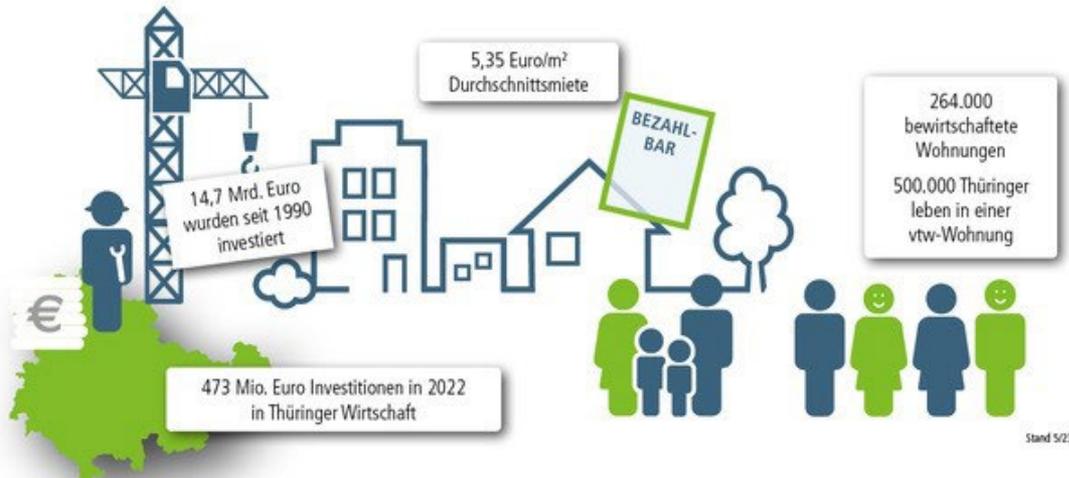
05.02.2024



1. Analyse Wohnen und Leben im ländlichen Raum
2. 6 Thesen zum ländlichen Raum
3. Forderungen und Positionen der Wohnungswirtschaft zur LTW 2024



### Die im vtw organisierten Wohnungsunternehmen



Mitglieder:

**182**

kommunale  
Wohnungs-  
gesellschaften  
und  
Wohnungs-  
genossenschaften  
aus Thüringen



1.

# Analyse Wohnen und Leben im ländlichen Raum

# Wohnungsunternehmen im vtw



**85 %**

Sitz im ländlichen Raum (155 Unternehmen)

**15 %**

Sitz in EF, WE, J (27 Unternehmen)



**71 %** der Mietwohnungen  
befinden sich im ländlichen  
Raum.

**71 %**

189.200 Wohneinheiten im ländlichen Raum

**29 %**

75.600 Wohneinheiten in EF, WE, J

# Definition

## Ländlicher Raum



Ca. 90 Prozent der Fläche Thüringens  
= ländlicher Raum

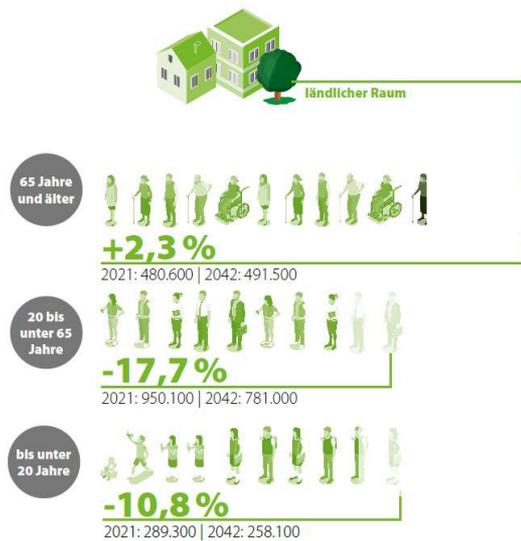
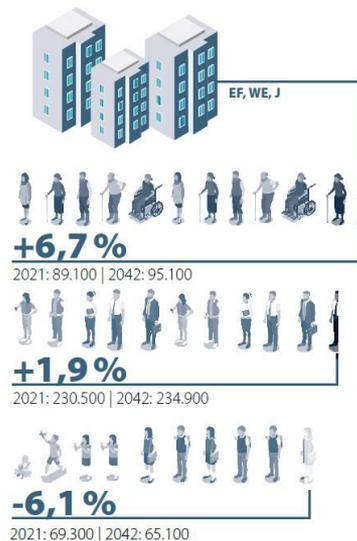
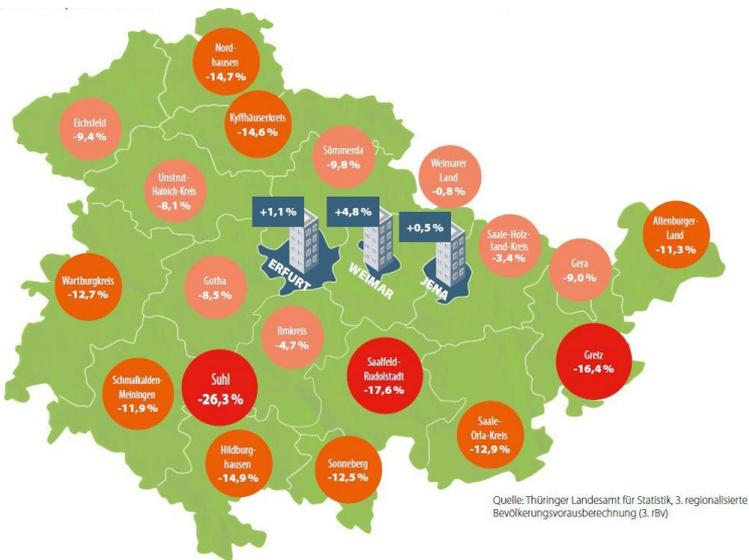
Städte mit Einwohner-Rückgang  
= ländlicher Raum  
Grund: gleiche Probleme wie Dörfer

Wachsende Städte  
= Erfurt, Weimar, Jena  
(EF, WE, J)



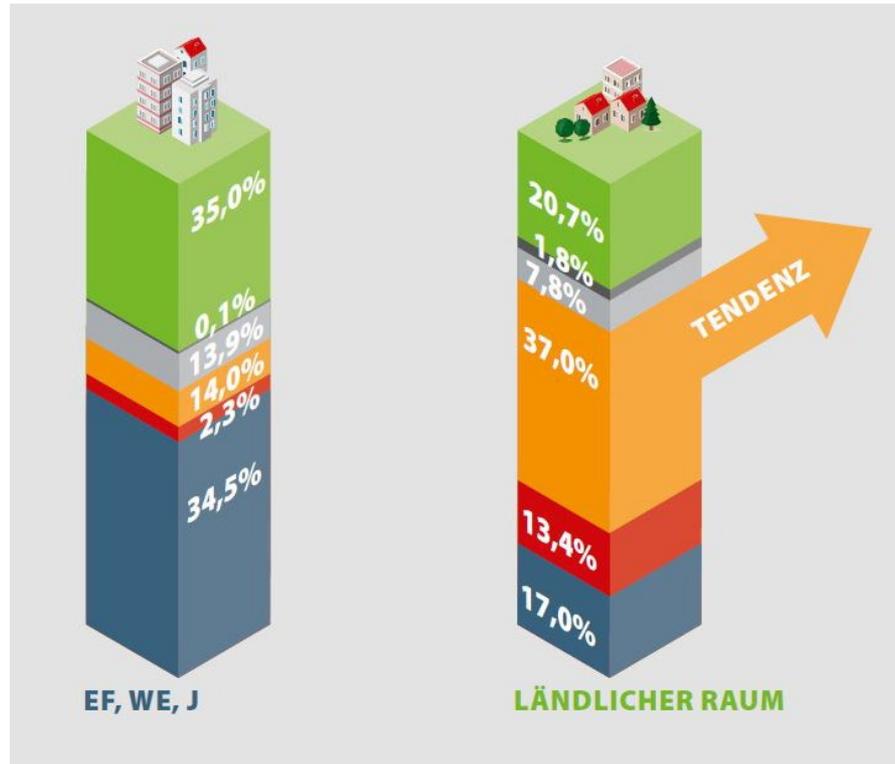
# Demografie

## Entwicklung bis 2042



## Der ländliche Raum verliert Erwerbsfähige

# Leerstand Gründe



- MIETERWECHSEL
- VERKAUF
- UNBEWOHNBAR
- KEINE NACHFRAGE
- ABRISS
- MODERNISIERUNG

# Leerstand Quoten



9,8 % Leerstand im ländlichen Raum,  
vielfach strukturell bedingt



# Nettokaltmieten im Bestand

## Vergleich Mikrozensus



# Nettokaltmieten im Bestand

## Auswahl



Wohnraum im ländlichen Raum  
ist überdurchschnittlich günstig

**5,63€**

Stadt Erfurt



**6,16€**

Stadt Weimar



**6,07€**

Stadt Jena



**4,76€**

Landkreis  
Hildburghausen



**5,17€**

Landkreis  
Gotha



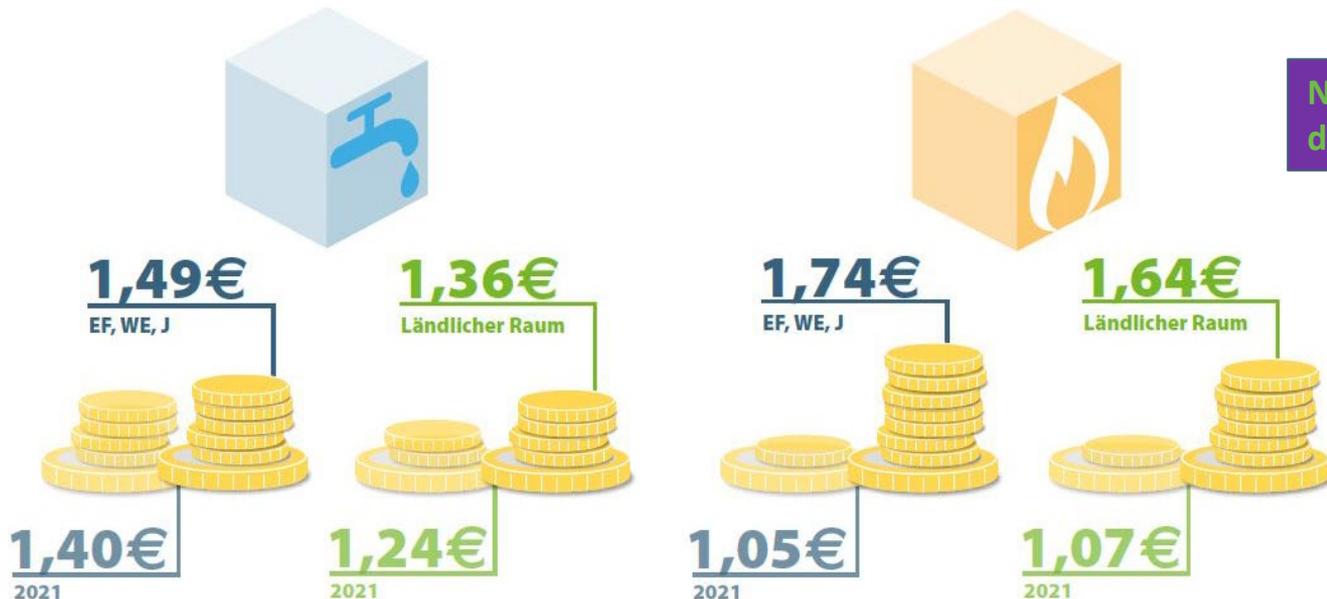
**5,30€**

Wartburgkreis



Alle Landkreise finden Sie auf  
[vtw.de/Publikationen/daten-und-fakten.de](http://vtw.de/Publikationen/daten-und-fakten.de)

# Durchschnittliche Vorauszahlung kalte Betriebs- und Heizkosten Dezember 2022



Nebenkosten dominieren  
die Wohnkosten



# Nettokaltmieten

## Erstvermietung - Wiedervermietung



Mieteinnahmen können notwendige Investitionen nicht refinanzieren.

# Investitionen

## Weniger Neubau



**474** Mio.

Gesamtinvestitionen



**63%**

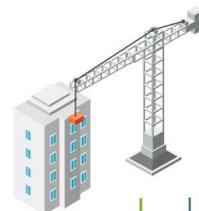
im ländlichen Raum

**37%**

EF, WE, J

**Neubau wird stark reduziert**

### Anteil der Investitionen für...



**17%**

2022 im ländlichen Raum

**21%**

2023 geplant

**21%**

2022 in EF, WE, J

**17%**

2023 geplant

**NEUBAU**



**46%**

2022 im ländlichen Raum

**43%**

2023 geplant

**47%**

2022 in EF, WE, J

**38%**

2023 geplant

**INSTANDHALTUNG**



**38%**

2022 im ländlichen Raum

**36%**

2023 geplant

**33%**

2022 in EF, WE, J

**45%**

2023 geplant

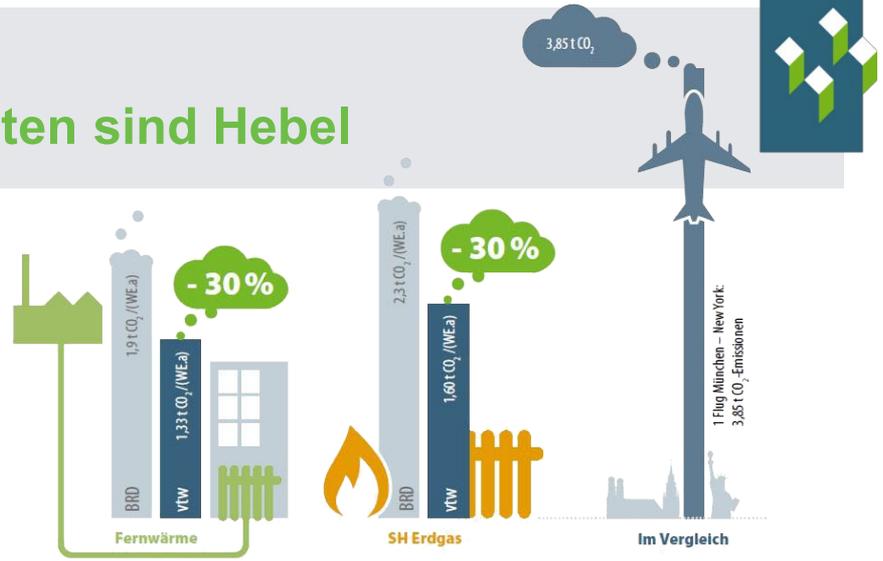
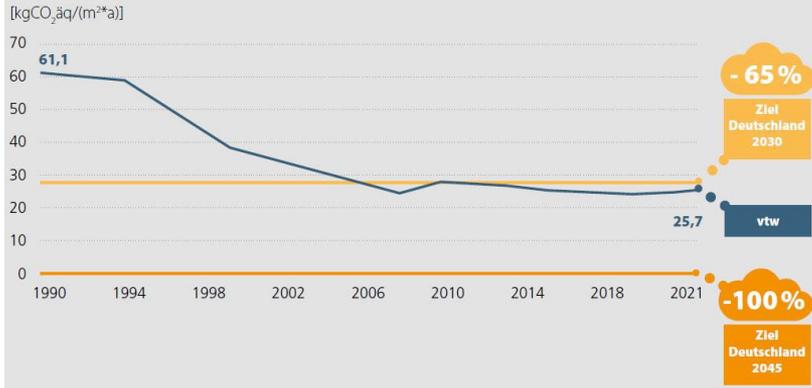
**MODERNISIERUNG**

# CO<sub>2</sub>-Reduzierung

## Wärmeerzeugung + Nutzerverhalten sind Hebel



Entwicklung der spezifischen Treibhausgasemissionen seit 1990 bis 12/2021



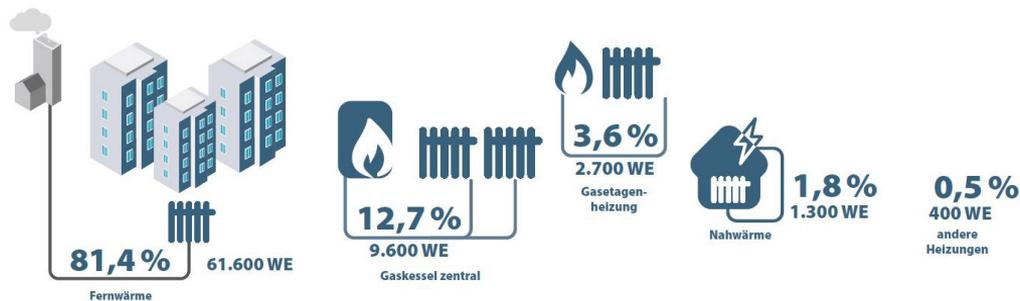
Klimaneutrale Wärmeerzeugung + Nutzerverhalten sind Hebel der Zukunft.

# Wärmeversorgung

## Fernwärme & andere



EF, WE, J



LÄNDLICHER RAUM



Eine zukunftsfähige Wärmeversorgung erfordert das Zusammenspiel aller lokalen Akteure in der kommunalen Wärmeplanung

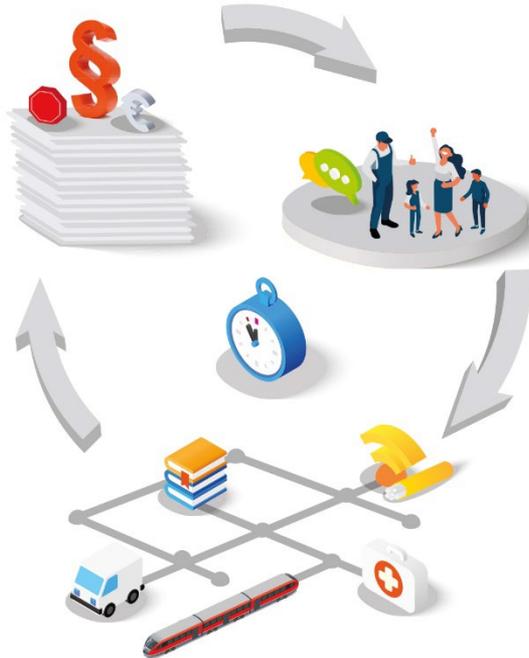




2.

# 6 Thesen zum ländlichen Raum

# 6 Thesen für den ländlichen Raum



1. Großer Wurf – Komplexität und Führung
2. Paradigmenwechsel – Proaktiv statt Reaktiv
3. Ermächtigung – Menschen und Kompetenz vor Ort stärken
4. Kernaufgabe – Lebensmittelpunkt durch Arbeit
5. Infrastruktur – zentraler Ermöglicher
6. Lebendige Strukturen – dezentrale Zentralität und differenziertes Herangehen

# Plädoyer

## Attraktiver Ländlicher Raum = Entlastung für Städte



- Politik, Gesellschaft und Wirtschaft: Rahmenbedingungen schaffen!
- Ganzheitliche Strategie mit ressortübergreifenden Handlungskonzepten
- Basis: konkrete Zahlen, Daten und Fakten

Die Wohnungswirtschaft steht als Impulsgeber und Partner bereit und fordert alle Protagonisten zum gemeinsamen Tun auf – es ist an der Zeit!



3.

# Forderungen und Positionen der Wohnungswirtschaft zur LTW 2024

# Forderungen

## Ländlicher Raum und Städte



Die Thüringer Wohnungsunternehmen stehen vor großen Herausforderungen. In Thüringen gibt es keinen Wohnungsmangel. Vielmehr sinkt die Attraktivität des ländlichen Raumes, was lokal zu steigenden Leerständen führt. Eine Konzentration der Diskussionen und Aktivitäten auf die Thüringer Städte verschärft die Disparitäten zwischen Stadt und Land.

### WIR BRAUCHEN:

- **Konsistente Strategie zur Stärkung des ländlichen Raumes** und deren Umsetzung unter Einbeziehung der Metropolen
- Eine abgestimmte Politik aller verantwortlichen Ressorts und eine zentrale Steuerung auf Landesebene
- Eine Stärkung der Kräfte, Verantwortung und entsprechende Budgets vor Ort
- **Ausbau von Infrastruktur** – Verkehr/ÖPNV, Handel/Versorgung, Medizin, Kinderbetreuung/Schulen, Breitbandanschluss
- Mehr kommunale und Landeskräfte zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit im öffentlichen Raum
- Stärkung der sozialen Betreuung von Unterstützungsbedürftigen und der Integration Geflüchteter



# Forderungen

## Dekarbonisierung und Folgen des Klimawandels

Thüringens Wohnungswirtschaft unterstützt die Energiewende mit ganzer Kraft. Die Möglichkeiten, am Einzelobjekt effektiv Energie zu sparen, sind weitestgehend ausgeschöpft.

WIR BRAUCHEN:

- Einen strategischen Perspektivwechsel weg vom Einzelgebäude hin zu **komplexen Lösungen für Quartiere** und Regionen
- Eine enge Abstimmung von Maßnahmen zur Bewältigung der **Klimafolgen mit der Wohnungswirtschaft**
- **Kommunale Wärmeplanung gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft**

# Forderungen - Gesetze mit Realitätssinn, Entbürokratisierung und Einsatz öffentlicher Ressourcen



Investitionsentscheidungen von Wohnungsunternehmen sind immer langfristig und benötigen deshalb stabile politische und gesetzliche Rahmenbedingungen. Kostentreiber in der Wohnungswirtschaft sind nicht nur die Energie- und Baupreise, sondern auch die überbordenden Regularien und langsames, unkoordiniertes Handeln der Verwaltung.

## WIR BRAUCHEN:

- Politisch gewünschte, aber nicht refinanzierbare **Baustandards realistisch anpassen**
- Thüringer Bauordnung vereinfachen
- **Entlastung kleiner kommunaler Wohnungsunternehmen von der Bilanzierungspflicht** wie große Kapitalgesellschaften laut Thüringer Kommunalordnung
- Vergabe kommunaler Grundstücke nach Konzept statt nach Höchstpreisgebot
- Reduzierung der Grunderwerbsteuer allgemein auf 3,5 %
- Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Fusion von sozialen Wohnungsunternehmen
- Digitale Verwaltung, u. a. bei Anträgen auf Wohngeld oder einen Wohnberechtigungsschein

# Forderungen

## Fördermittel und Förderprogramme



Die steigenden gesellschaftlichen und politischen Ansprüche wie Dekarbonisierung und Klimafolgenanpassung, demografischer Wandel und Migration drängen Mieter und Vermieter an den Rand ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

WIR BRAUCHEN:

- **Kontinuität und Planungssicherheit**
- Fokus auf den Bestand
- Dauerhaft angemessene Wohnraumförderung mit **150 Millionen Euro jährlich**
- Fortführung erfolgreicher Förderprogramme (z. B. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm)
- Neue Förderinstrumente für soziale Beratung und Betreuung
- Übernahmemöglichkeit des kommunalen Eigenanteils der Städtebauförderung durch Dritte
- Schnelle Bearbeitungszeiten von Förderanträgen und deren Abrechnung

# Umfangreiches Informationsmaterial

## Wir tun schon viel und wollen auch selbst



- Soziale Verantwortung  
90 Projekte der Wohnungswirtschaft, die weit über das Wohnen hinaus gehen
- Zahlen, Daten und Fakten  
Heterogene Wohnungsmärkte
- Lebenszyklus von Typengebäuden  
Investitionsbedarf, Mietpreisprognosen
- CO<sub>2</sub>-Monitoring  
Bauliche Maßnahmen ausgeschöpft,  
Potenziale bei Energielieferung  
(→ neue Fassung im Mai)



→ [vtw.de/forderungen](https://vtw.de/forderungen)

# Ansprechpartnerin



Rebecca Brady

Referentin Öffentlichkeitsarbeit

Telefon: 0361 - 34010 210

Mobil: 0172 – 290 789 5

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