

Pressestatement

vom 04.05.2026

Abrufbar unter: vtw.de



Die Zukunft der Thüringer Wohnungswirtschaft: Fokus auf das Machbare statt auf das Unmögliche

Suhl. Die Thüringer Wohnungswirtschaft richtet ihren Blick neu aus: Angesichts anhaltend schwieriger Rahmenbedingungen für Neubau und energetische Modernisierung rückt sie stärker die Themen in den Fokus, die aktuell tatsächlich gestaltbar sind. Dazu zählen insbesondere die Weiterentwicklung der Bestände, Digitalisierung, effiziente Prozesse sowie die Stabilisierung von Quartieren.

„Wir wissen sehr genau, was wir eigentlich tun müssten – und wir wissen auch, warum es aktuell oft nicht funktioniert“, sagte Verbandsdirektor Frank Emrich im Rahmen seines Statements bei den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl. *„Unter den derzeitigen wirtschaftlichen Bedingungen führt konsequente Umsetzung vieler Anforderungen nicht zu mehr Wohnraum, sondern zu wirtschaftlichen Risiken. Deshalb konzentrieren wir uns bewusst auf das, was wir konkret gestalten können.“*

Stabiler Anker in unsicheren Zeiten

Die Thüringer Wohnungsunternehmen bleiben trotz schwieriger Rahmenbedingungen ein verlässlicher Stabilitätsfaktor im Freistaat. Dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) gehören aktuell 238 Mitgliedsunternehmen an, die gemeinsam rund 261.000 Wohnungen bewirtschaften. Damit lebt nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1991 investierten die Mitgliedsunternehmen rund 16,15 Milliarden Euro in ihre Bestände – ein Großteil davon in Modernisierung und Instandhaltung.

„Die Stabilität des Wohnungsmarktes in Thüringen ist kein Zufall, sondern das Ergebnis verantwortungsvoller unternehmerischer Entscheidungen vor Ort“, so Emrich. *„Unsere Unternehmen investieren weiter, sichern Versorgung und übernehmen Verantwortung – auch dort, wo es wirtschaftlich zunehmend anspruchsvoll wird.“*

Neubau bleibt wirtschaftlich kaum darstellbar

Gleichzeitig bleibt der Neubau in Thüringen unter den aktuellen Rahmenbedingungen stark eingeschränkt. Hohe Bau- und Finanzierungskosten führen dazu, dass zur Refinanzierung Mieten von rund 18 Euro pro Quadratmeter erforderlich wären – ein Niveau, das im Freistaat nicht darstellbar ist.

Dem gegenüber steht weiterhin ein vergleichsweise niedriges Mietniveau: Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den vtw-Mitgliedsunternehmen liegt aktuell bei 5,75 Euro pro Quadratmeter.

Die Branche fordert daher weiterhin verlässliche und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen, insbesondere bei der Wohnraumförderung. *„Wir brauchen eine Förderung, die tatsächlich Investitionen ermöglicht – nicht nur ankündigt“,* so Emrich. *„Die Projekte sind da. Es fehlt an wirtschaftlicher Umsetzbarkeit.“*

Fokus auf Bestände, Prozesse und Quartiere

Vor diesem Hintergrund setzt die Thüringer Wohnungswirtschaft verstärkt auf Handlungsfelder, die sie selbst aktiv steuern kann:

- Weiterentwicklung der Bestände im Zuge des zweiten Sanierungszyklus
- Digitalisierung und Optimierung interner Prozesse, inkl. KI-Anwendungen
- Steigerung der Arbeitgeberattraktivität
- Ausbau von Sozialmanagement und Quartiersarbeit

„Die Rolle der Wohnungsunternehmen verändert sich spürbar“, so Emrich. *„Wir sind längst nicht mehr nur Bestandshalter, sondern zunehmend Gestalter stabiler und lebenswerter Quartiere.“*

Bundespolitische Rahmenbedingungen entscheidend

Auch auf Bundesebene sieht die Branche weiterhin großen Handlungsbedarf. Mit Blick auf das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG), das voraussichtlich am 13. Mai ins Kabinett eingebracht werden soll, mahnt die Wohnungswirtschaft zu wirtschaftlich tragfähigen Lösungen. *„Zusätzliche Belastungen helfen uns nicht weiter. Was wir brauchen, sind verlässliche Anreize für Investitionen“,* betonte Emrich.

Zudem sieht die Branche weiterhin Zielkonflikte im Baugesetzbuch, insbesondere zwischen Umwelt- und Klimazielen sowie dem angekündigten Vorrang zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Fernwärme und Wärmeplanung: Investitionen sichern

Auch im Bereich Energie sieht die Wohnungswirtschaft dringenden Klärungsbedarf. Insbesondere bei der Fernwärme dürfe die politische Steuerung nicht zu Lasten notwendiger Investitionen gehen. Tilo Kummer, Thüringens Energieminister, erklärte dazu: *„Die kommunale Wärmeplanung ist ein zentrales Instrument für die Zukunft unserer Energieversorgung. Wir unterstützen die Kommunen dabei, auch finanziell, um beispielsweise Fachleute mit der Planung beauftragen zu können. Im Haushalt sind pro Jahr derzeit über zehn Millionen Euro dafür vorgesehen. Wir wollen zudem sicherstellen, dass die Rahmenbedingungen für Investitionen – insbesondere im Bereich der Fernwärme – verlässlich und wirtschaftlich tragfähig sind. Die Wärmewende muss letztlich für die Verbraucherinnen und Verbraucher bezahlbar bleiben.“*

Wohnraumförderung: Verlässlichkeit schaffen

Mit Blick auf die ausstehende Wohnraumförderrichtlinie in Thüringen unterstreicht die Branche die Bedeutung klarer und belastbarer Rahmenbedingungen. Dr. Tobias J. Knoblich, Staatssekretär im Thüringer Ministerium für Digitalisierung und Infrastruktur, betonte: *„Mit unserer neuen Wohnraumförderung wollen wir Investitionen wieder wirtschaftlich machen, mehr Planungssicherheit für die Unternehmen sowie mehr bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum in ganz Thüringen schaffen. Unser Fokus liegt dabei auf Neubau und auf Bestandssanierung, die für die Wohnungsbauunternehmen praxistauglich, möglichst bürokratiearm und finanziell planungssicher umgesetzt werden können.“*

Ausblick: Konzentration auf das Machbare

Die Thüringer Wohnungswirtschaft bleibt trotz der Herausforderungen handlungsfähig und richtet ihren Fokus aus. „Wir werden die großen strukturellen Fragen nicht kurzfristig lösen“, so Emrich abschließend. „Aber wir können entscheiden, worauf wir uns konzentrieren: auf das, was seit Jahren nicht funktioniert – oder auf das, was wir heute konkret gestalten können. Und damit stärken wir das Fundament des guten & bezahlbaren Wohnens.“

Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) haben sich 238 Mitgliedsunternehmen zusammengeschlossen, hauptsächlich kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1991 investierten vtw-Mitglieder über 16 Milliarden Euro, überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie rund 260.000 Wohnungen.

Ansprechpartnerin:

Rebecca Brady | Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Tel.: 0361 340 10 210 | Mobil: 0172 290 789 5 | Rebecca.Brady@vtw.de