

Medieninfo 05/22

---

**Datum:** 11.05.2021

---

**Sperrfrist:** -

---

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

---

## **Neuer Wohnungsmarktreport des vtw für Thüringen: Anstiege bei Nebenkosten und Leerstand – Fragezeichen bei Investitionen**

**Aktuelle weltpolitische Lage erschwert Prognosen erheblich +++ Leerstand nimmt weiter zu und liegt jetzt landesweit bei 9,0 Prozent +++ Hohe Energie- und Baupreise machen Bauen so gut wie unbezahlbar +++ Sanierungsintensität geht zurück, Neubauintensität läuft aus**

**Erfurt.** Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) hat heute im Rahmen des Tages der Thüringer Wohnungswirtschaft, der erstmals seit 2019 wieder als Präsenzveranstaltung im Suhler Ringberghotel stattfindet, aktuelle Daten und Fakten für den Wohnungsmarkt im Freistaat präsentiert. Der Report zeigt im Kern, dass die Sicherung bezahlbaren Wohnens aus Sicht der Mitgliedsunternehmen die wichtigste strategische Herausforderung der nächsten Jahre wird. Zum Jahresbeginn 2022, dem Zeitpunkt der Befragung, schätzten knapp drei Viertel (72 Prozent) der Wohnungsunternehmen ihre Geschäftslage als gut bis sehr gut ein. Zwei Jahre zuvor waren es 70 Prozent. Nach wie vor geht die deutliche Mehrzahl der Unternehmen von einer gleichbleibenden Geschäftslage aus. Das Verhältnis der Unternehmen, die eine günstigere beziehungsweise ungünstigere Entwicklung erwarten, hat sich umgekehrt: Vor zwei Jahren gingen noch 16 Prozent von einer Verbesserung der Lage aus; gegenwärtig sind es neun Prozent. Rund elf Prozent erwarteten damals eine Verschlechterung; dieser Anteil ist auf 19 Prozent gestiegen.

Zu berücksichtigen ist, dass sämtliche Daten, Trends und Prognosen vor Beginn des Ukraine-Krieges abgegeben wurden. „Der Kriegsausbruch hat die auf vielen Gebieten ohnehin komplizierte Situation weiter verschärft“, so vtw-Verbandsdirektor Frank Emrich. Insbesondere wisse derzeit niemand, wie weit die Energiepreise noch steigen, ob die Energieversorgung gesichert bleibe und wie sich all dies auf die Kosten des Wohnens auswirken werde. Er versicherte jedoch, dass die unternehmerische Wohnungswirtschaft trotz aller Unwägbarkeiten auch weiterhin ein verlässlicher Stabilitätsanker bleiben werde.

### **Investitionen: Unsicherheit ist spürbar**

Die Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor hoch. Über die Hälfte von ihnen (56 Prozent) plant, die Bestandsinvestitionen zum Teil deutlich zu erhöhen. „Das ist richtig und nötig“, so Frank Emrich. Lediglich sechs Prozent gehen von mehr oder weniger deutlich abnehmenden Investitionen in den Bestand aus. Insgesamt stehen bei den 221 Mitgliedsunternehmen des vtw für 2022 Investitionsvorhaben mit einem Gesamtvolumen von 584 Millionen Euro auf dem Plan. Darunter seien viele Vorhaben, die in den Vorjahren

aufgrund von Corona-Einschränkungen und Preissteigerungen nicht wie geplant realisiert werden konnten, stellt Frank Emrich fest. Zu befürchten sei, dass es aufgrund der aktuellen Situation zu weiteren Verschiebungen kommen werde.

Auch in der Pandemie sei die Wohnungswirtschaft ihrer Eigentumsverpflichtung nachgekommen, so der vtw-Verbandsdirektor. So wurden im Jahr 2021 mit 430 Millionen Euro zwar coronabedingt rund 13 Millionen Euro weniger als 2020 investiert, diese Summe lag jedoch immer noch zehn Millionen Euro höher als im letzten Vor-Corona-Jahr 2019. Maßgeblich für das zurückhaltende Investitionsgeschehen sind die deutlich niedrigeren Werte beim Neubau: Statt geplanter 104 Millionen Euro flossen 2021 lediglich 57,2 Millionen Euro in neu errichtete Wohngebäude. Die Gründe hierfür sind vielfältig – von stark gestiegenen Baupreisen über fehlende Angebote von Baufirmen bis hin zu starken Verzögerungen bei der Genehmigung von Förderanträgen beim Bau von Sozialwohnungen.

Während die Investitionen in Instandhaltungen und Instandsetzungen leicht von 210 Millionen Euro im Jahr 2020 auf 218,4 Millionen Euro im Jahr 2021 gestiegen sind, gab es Abstriche bei den Aufwendungen für Modernisierungen. Diese lagen mit 156,4 Millionen Euro rund fünf Millionen Euro niedriger als im Jahr 2020. Zurückgebaut wurden 2021 insgesamt 493 Wohnungen und damit 46 weniger als 2020. In diesem Jahr soll sich der Rückbau allerdings beschleunigen: 1.100 Wohnungen werden vom Markt genommen, weitere 3.750 sollen in den kommenden fünf bis sechs Jahren folgen.

### **Vergleichsweise niedrige Mieten lassen wenig Spielraum für Investitionen**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen lag im Dezember 2021 bei 5,26 Euro/m<sup>2</sup> und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um neun Cent beziehungsweise 1,7 Prozent. Im ländlichen Raum überschritt die Durchschnittsmiete mit 5,02 Euro/m<sup>2</sup> erstmals die Fünf-Euro-Grenze. In Erfurt, Jena und Weimar lag der Mittelwert bei 5,77 Euro/m<sup>2</sup> und damit im Vergleich zu anderen prosperierenden Regionen Deutschlands auf nach wie vor niedrigem Niveau. Die Spanne der Durchschnittsmieten reichte von 4,64 Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Greiz bis 5,99 Euro/m<sup>2</sup> in der Stadt Jena.

Thüringenweit belief sich die monatliche Nettokaltmiete einer 70 m<sup>2</sup> großen Wohnung im Durchschnitt auf 368,20 Euro. „Mit diesen Mieten fällt es den Wohnungsunternehmen außerhalb von Erfurt, Weimar und Jena schon jetzt schwer, die für den zweiten Sanierungszyklus nötigen Aufwendungen zu stemmen – geschweige denn die Kosten der energetischen Modernisierung für die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung formulierten Ziele der Klimaneutralität zu erfüllen“, betont Frank Emrich. Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung seit 2010 kontinuierlich gewachsen und erreichten im Jahr 2021 einen Wert von 15,27 Euro/m<sup>2</sup>. Auch der Aufwand für Modernisierung lag 2021 mit 11,06 Euro/m<sup>2</sup> deutlich höher als 2010 (7,84 Euro/m<sup>2</sup>).

„Um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern, müsste viel mehr in die Modernisierung, hier vor allem in die Barrierefreiheit und in die energetische Sanierung, investiert werden“, mahnt der vtw-Verbandsdirektor an. Dazu fehlten jedoch die notwendigen Mittel. Aus den niedrigen Mieten ließen sich keine ambitionierten Projekte finanzieren, erst recht nicht vor dem Hintergrund einer deutlichen Verteuerung des Bauens. Allein im Jahr 2021 sei der

Baukostenindex von drei auf 15 Prozent gestiegen. „Dies war noch vor Kriegsausbruch in der Ukraine. Ein Ende der Steigerung kann aktuell niemand voraussehen“, so Frank Emrich.

Eine Betrachtung der durchschnittlichen Bestandsmieten auf Kreisebene zeigt, dass sich diese in den Kreisen Altenburger Land und Hildburghausen mit 4,94 Euro/m<sup>2</sup> beziehungsweise 4,67 Euro/m<sup>2</sup> seit Dezember 2020 nicht verändert haben. Den höchsten Anstieg verzeichnete der Wartburgkreis mit einem Plus von 4,2 Prozent. Grund dafür sind aber nicht steigende Mieten, sondern allein die Tatsache, dass die Stadt Eisenach mit ihren vergleichsweise höheren Mieten ihre Kreisfreiheit aufgegeben hat und nunmehr zum Wartburgkreis zählt.

### **Betriebskosten werden weiter deutlich steigen**

Der vtw-Marktbericht weist aus, dass im Jahr 2021 die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten um mehr als drei Prozent gestiegen sind. Ursache dafür waren vor allem Gebührenerhöhungen für die Müllentsorgung. Für das Jahr 2022 erwartet der vtw weitere spürbare Steigerungen bei den kalten Betriebskosten durch die geplanten Erhöhungen des Mindestlohns sowie die Preissprünge bei Material, Betriebsmitteln und Energie. Durch die sprunghaft gestiegenen Energiekosten werden sich auch die warmen Betriebskosten deutlich erhöhen.

Schon jetzt gebe es Mitgliedsunternehmen, bei denen sich die warmen Nebenkosten für die Mieter im kommenden Jahr verdoppeln oder sogar verdreifachen werden, prognostiziert Frank Emrich. Da parallel die Einkommen nicht mitwachsen und dazu durch die gegenwärtige Inflation unter Druck geraten, gebe es kaum Spielraum zur notwendigen Anpassung der Kaltmieten. Somit fehlen auch aus diesem Grund dringend benötigte Mittel für Investitionen. Erste Maßnahmen wie der Bau von Stellplätzen, geplante Gestaltungen des Wohnumfeldes oder einzelne Sanierungsmaßnahmen müssten aufgeschoben werden, da die Versorgung der Mieter mit Heizung und Warmwasser Vorrang habe. Inzwischen haben viele Unternehmen ihre Mieter kontaktiert, um die Vorauszahlungen anzupassen und damit exorbitante Nachzahlungen zu vermeiden. Der vtw-Verbandsdirektor bringt die Situation auf den Punkt: „Während die Kosten des Wohnens und der Bewirtschaftung von Wohnungen ungebremst und unreguliert steigen, werden die Einnahmen der Wohnungswirtschaft – die Mieten – politisch gedeckelt. Das wird so nicht funktionieren.“

### **Leerstand vor allem im ländlichen Raum kritisch**

Sorgen bereitet in Thüringen nach wie vor der Wohnungsleerstand. Er stieg 2021 in Stadt und Land weiter an und liegt aktuell bei durchschnittlich 9,0 Prozent (2020: 8,8 Prozent). Kritisch ist die Situation vor allem im ländlichen Raum: Während in den kreisfreien Städten Erfurt, Weimar und Jena bei vier Prozent Leerstand praktisch Vollvermietung mit Fluktuationsreserve herrscht, erreicht die Leerstandsquote im übrigen Land mittlerweile elf Prozent – mit weiter steigender Tendenz. Hauptgrund dafür ist die fehlende Nachfrage.

„Kombiniert man diese Entwicklung mit den demografischen Prognosen für Thüringen, wird deutlich, dass der komplette ländliche Raum bei den Mietwohnungen weiter massiv unter Druck gerät – bei jetzt schon kritischer Lage“, so Frank Emrich. „Um diesen Trend aufzuhalten, müssen alle Akteure zusammenarbeiten. Dazu werden auch völlig neue Modelle benötigt, die schnellstmöglich entwickelt und diskutiert werden müssen. Der in Berlin geprägte Begriff der

Zeitenwende muss auch für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft mitgedacht werden. Wir sind bereit, dafür unseren Beitrag zu leisten.“

Für den Marktreport 2022 wurden die Zahlen der 221 Mitgliedsunternehmen des vtw ausgewertet, die insgesamt fast 264.000 Wohnungen in Thüringen bewirtschaften.

**Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw)** haben sich 221 Mitgliedsunternehmen, darunter 178 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1990 investierten vtw-Mitglieder rund 13,7 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie fast 264.000 Wohnungen.