

# Daten und Fakten 2020

der unternehmerischen Wohnungswirtschaft  
in Thüringen



## I. Einleitung

In diesem Jahr ist alles anders. Noch weiß niemand, welche konkreten Auswirkungen die Corona-Pandemie auf Deutschland, auf die ganze Welt haben wird. Nur eines ist sicher, sie werden gravierend sein. Die Diskussion um den Berliner Mietendeckel, sogar die Fridays for Future Bewegung sind in den Hintergrund getreten. Im Frühjahr 2020 gibt es nur ein Ziel: Die Verlangsamung der Ausbreitung des Coronavirus, um Menschenleben zu retten, um Zeit für die Suche nach einem Impfstoff, nach wirksamen Medikamenten zu gewinnen.

Die Ausbreitung kann nur über die Verringerung der Kontakte und weitreichende Hygienemaßnahmen erreicht werden. Aus diesem Grund wird in diesem Jahr mit der Tradition der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft gebrochen. Die Sicherheit geht vor. Deshalb wurde diese Veranstaltung auch abgesagt. Die Einladungen waren bereits gedruckt.

Nicht gebrochen wird mit der Tradition dieser Publikation, der „Daten und Fakten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen“. Seit mehr als 20 Jahren werden im Kontext mit der politischen und wirtschaftlichen Situation im Freistaat Thüringen und in Deutschland an dieser Stelle die aktuellen Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände für den Verbandsbereich des vtw dargestellt und insbesondere deren Entwicklung kommentiert. All dies erfolgt im Rahmen des diesjährigen Mottos der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft

### **„Wohnen | Klima | Wandel“ Konzepte und Ideen für die Zukunft**

Dieses Motto ist auch heute noch aktuell. Es hat sogar zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Ursprünglich in Bezug auf den Klimawandel gewählt, umfasst es nun auch den bevorstehenden gesellschaftlichen Wandel. Nach Corona wird Vieles nicht mehr so sein, wie es war. Vieles wird hinterfragt und neu geordnet werden. Dies wird allerdings nicht bedeuten, dass der Klimawandel und die sich daraus ergebenden Folgen weniger wichtig sein werden. Sie werden in einem anderen Licht erscheinen und weiter Lösungen einfordern. Es geht um ein pragmatisches Herangehen, um eine weitere Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen.

## II. Die Wohnung – Mittelpunkt des Lebens

Wohnen war und ist für den Menschen lebensnotwendig. Die Wohnung gibt Schutz und Sicherheit. Sie ist der Mittelpunkt des Lebens. Dies gilt in dieser Zeit der Kontaktverbote und der eingeschränkten Bewegungsfreiheit in besonderem Maße. Gleichzeitig wächst die Angst, die Wohnung zu verlieren, weil zunehmend Einkommen wegbrechen und man nicht mehr weiß, wovon die Miete bezahlt werden soll. Veranstaltungen wurden untersagt. Restaurants, Bars, Hotels, aber auch viele Geschäfte mussten schließen. Immer mehr Firmen werden zeitweise geschlossen, um ihre Mitarbeiter zu schützen, aber auch weil Zulieferungen aufgrund der Coronakrise ausbleiben.

Niemand weiß, wie lange die Einschränkungen gelten, wie hoch die wirtschaftlichen Ausfälle sein werden. Das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung IAB rechnet mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen auf bis zu 3 Millionen Menschen und einem Rückgang der Erwerbstätigkeit um bis zu 600.000 Menschen. Das Bruttoinlandsprodukt könnte um bis zu 4,7 % absinken.

Es gibt eine Reihe sozialpolitischer Maßnahmen, Kurzarbeitergeld, Wohngeld, Hartz IV mit Übernahme der Kosten der Unterkunft, die hier greifen. Diese Maßnahmen wurden in einer Zeit der Normalität geschaffen, die derzeitige Situation erfordert schnelles Handeln, um die Auswirkungen der Krise schnell und unbürokratisch zu bekämpfen. Bund und Länder stellen Milliarden zur Verfügung und passen viele gesetzliche Bestimmungen den aktuellen Erfordernissen an.

Damit kein Mieter, der durch die Coronakrise bereits sein Einkommen verloren hat und deshalb seine Miete nicht mehr zahlen kann, seine Wohnung verliert, wurde die Möglichkeit der fristlosen Kündigung der Wohnung wegen Mietschulden zunächst bis Ende Juni 2020 ausgesetzt. Dies bedeutet aber nicht, dass in dieser Zeit keine Miete gezahlt werden muss, wie einige Medien suggerierten. Vielmehr bleibt die Mietzahlungspflicht erhalten und betroffene Mieter haben glaubhaft zu machen, dass sie in Folge der Auswirkungen der Corona-Pandemie die Miete derzeit nicht zahlen können.

Es geht hier um den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Auch Vermietern und ihren Auftragnehmern drohen zum Teil existenzielle wirtschaftliche Schwierigkeiten. Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Gesellschaften, können ebenfalls betroffen sein. Die Kosten laufen weiter. Rechnungen für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Fernwärme sind zu bezahlen, damit die Versorgung der Mieter gesichert ist. Zins und Tilgung der Darlehen für den Bau oder auch die Modernisierung der Gebäude, jeden Monat rund 25 Millionen Euro, müssen an die Banken überwiesen werden. Auch die Gehälter der Mitarbeiter sind zu zahlen.

Bleiben nun die Zahlungen der Mieter in erheblichem Maß aus, werden die Reserven schnell aufgebraucht sein. Eine Beispielrechnung macht dies deutlich. Bleiben die Zahlungen nur jedes fünften Mieters eines Mitgliedsunternehmens des vtw für Miete, Betriebs- und Heizkosten aus, fehlen den Unternehmen jeden Monat rund 20 Millionen Euro in der Kasse. In einem halben Jahr würde sich dies auf 120 Millionen Euro summieren.

In der heutigen Situation ist verantwortungsvolles Handeln von allen Seiten nötig. Die durch Zahlungsausfälle entstehenden Lasten können nicht einseitig von der Wohnungswirtschaft geschultert werden. Deshalb fordert die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund die Einrichtung eines „Sicher-Wohnen-Fonds“.

### III. Bedarfsgerechte Angebote

Die Mitgliedsunternehmen des vtw bewirtschaften derzeit 264.200 Wohnungen in Thüringen. Die Mehrzahl, rund 249.600 Wohnungen, befindet sich im Eigentum der Unternehmen. Nahezu jeder vierte Thüringer, rund 500.000 Menschen, wohnt bei einem Mitglied des vtw.

Oberster Leitgedanke ist dabei seit vielen Jahren „gut und sicher wohnen“. Um dies sicherzustellen, haben sich die Wohnungsunternehmen immer neuen Herausforderungen gestellt. Anfang der 90er Jahre galt es einen riesigen Sanierungsstau abzubauen. Zu recht erwarteten die Mieter, dass ihre Wohnungen modernisiert, Ofenheizungen durch moderne Zentralheizungen ersetzt oder durch Fernwärme beheizt werden, fließend Warmwasser aus dem Hahn kommt, Fassaden gedämmt und Fenster ausgetauscht werden.

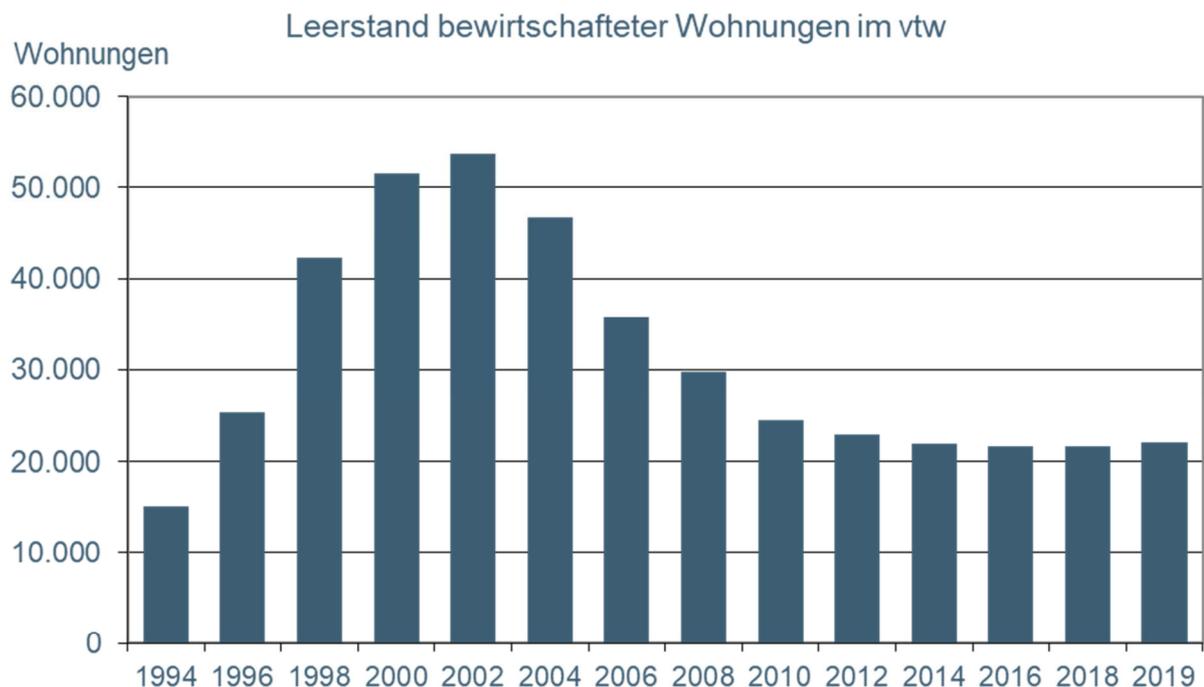
Die 90er Jahre waren das Jahrzehnt der großen Modernisierungen und Instandsetzungen. 1995 war das Jahr mit den bisher höchsten Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw, rund 1 Milliarde Euro wurde aufgewendet. Dies war nur dank einer umfangreichen Wohnraumförderung von Bund und Land, durch Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen, möglich. Die Mieten waren noch sehr niedrig und wurden erst an das bundesdeutsche Niveau herangeführt. Die Zinsen für Darlehen waren dagegen nach heutigen Maßstäben exorbitant hoch. Und es gab ein weiteres Problem: die ungeklärte Frage der wohnungswirtschaftlichen Altschulden aus DDR-Zeit.

Von den Mietern nahezu unbemerkt, für die Unternehmen aber von existenzieller Bedeutung, kam es mit dem Altschuldenhilfegesetz im Jahr 1993 zu einem Kompromiss bei der Lösung der Frage der wohnungswirtschaftlichen Altschulden. Auf Antrag wurde ein Teil dieser Schulden ab 01.07.1995 vom Erblastentilgungsfonds übernommen. Bis 30.06.1995 galt ein Moratorium. In dieser Zeit übernahmen Bund und Länder die Zinszahlungen, die beim damaligen Zinsniveau erheblich waren.

Im Gegenzug verpflichteten sich die Unternehmen, ihre Bestände zügig zu modernisieren und 15 % ihrer Wohnungen vorzugsweise an die Mieter zu verkaufen. Teile der Verkaufserlöse sollten an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden. In der Summe verblieben meist 150 DM je Quadratmeter Wohnfläche Altschulden, teils auch mehr, wenn Wendebauten übernommen worden waren, bei den Unternehmen. Noch heute leisten viele Unternehmen den Kapitaldienst für diese, inzwischen zwar deutlich reduzierten, aber trotzdem noch existenten Altschulden.

Der zunächst zu Beginn der 90er Jahre bestehende Wohnungsmangel wandelte sich schon bald im Zuge des strukturellen Wandels in den neuen Ländern, der Abwanderung vieler Menschen in Regionen, wo sie Arbeit fanden, in ein Überangebot von Wohnraum. Betroffen waren alle Regionen, sowohl die großen Städte wie Erfurt und Jena als auch die Landkreise.

Dies bedeutete für die Unternehmen nicht nur eine Verringerung der Einnahmen, sondern auch Aufwendungen für die Verkehrssicherung sowie die Grundgebühren für kalte Betriebskosten und Heizung. Hinzu kam, dass die Qualität der Wohnviertel unter dem Leerstand zu leiden begann und die Gefahr von Vandalismus bestand. Die Leerstände stiegen von moderaten 3,8 % im Jahr 1994, die hauptsächlich dem maroden Zustand älterer Gebäude in den Innenstädten geschuldet waren, über 6,6 % in 1996 und 11,6 % in 1998 auf 14,6 % im Jahr 2000.



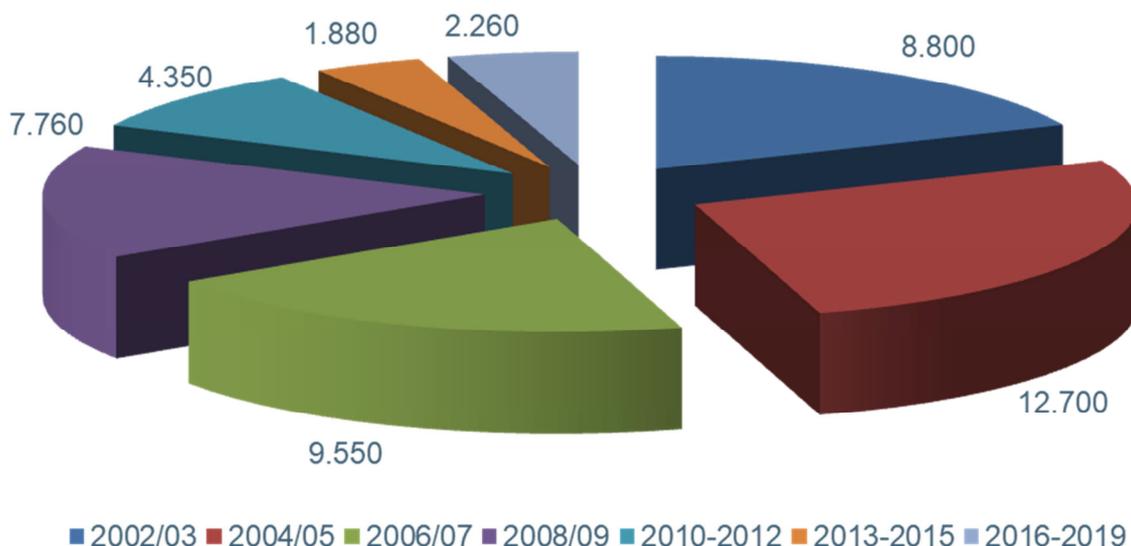
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1994 bis 2019

Die damalige Fachabteilung im zuständigen Thüringer Ministerium erkannte – auch dank der nachdrücklichen Argumentation und Intervention des vtw – als erste in den neuen Ländern die ganze Tragweite der Entwicklung und steuerte mit dem Thüringer Wohnungsmarkt-Stabilisierungsprogramm gegen. Gefördert wurde der Rückbau von Wohnraum mit einem Zuschuss. Nachdem der Bund das Stadtumbauprogramm Ost aus der Taufe gehoben hatte, wurde das Thüringer Programm 2002 in dieses übergeleitet.

Die Wirkungen des Stadtumbauprogramms sind deutlich zu erkennen. Die Trendwende begann im Jahr 2002. Zum einen wurde der Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen mit einem Zuschuss gefördert, zum anderen wurden auf Antrag bei Rückbau zusätzliche Entlastungen von Altschulden gewährt. Der Rückbau führte vielfach zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität in den Quartieren. Gerade in den Quartieren, in denen während der DDR-Zeit durch den Bau von neuen Häusern in größeren Innenhöfen Nachverdichtungen erfolgten, wurde mehr Raum und Licht geschaffen.

Ein weiterer Effekt war die wirtschaftliche Stabilisierung einer ganzen Reihe von Wohnungsunternehmen, die durch Altschulden und Leerstand in ihrer Existenz gefährdet waren. Es darf aber auch nicht vergessen werden, dass die Wohnungsunternehmen wesentliche Akteure und wichtige Partner der Kommunen beim Stadtumbau waren und sind. Sie schultern dabei erhebliche Lasten, zum einen durch den Abriss und zum anderen durch weitere Investitionen in die Gestaltung des Wohnumfeldes und in den verbleibenden Bestand. Sie sind Stabilitätsanker in den Regionen und leisten einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in den Quartieren.

Durch Mitgliedsunternehmen des vtw realisierte Rückbauten,  
Anzahl Wohnungen



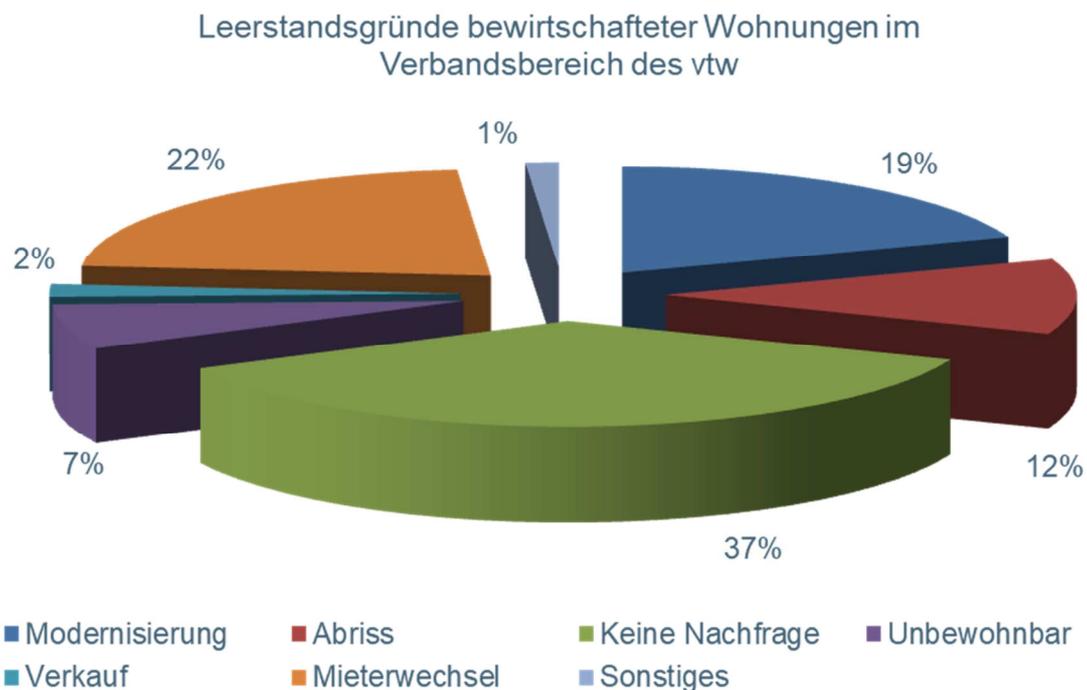
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2019

Seit dem Jahr 2002 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw insgesamt 47.300 Wohnungen zurückgebaut. Dies entspricht dem Leerstand eigener Wohnungen zur Jahrtausendwende. Die höchsten Leerstände waren mit Leerstandsquoten von 15,8 % in den Jahren 2001 und 2002 mit 54.500 bzw. 53.800 leer stehenden bewirtschafteten Wohnungen zu verzeichnen.

In den Folgejahren konnten die Leerstände durch die Rückbauten stetig reduziert werden. Allerdings war diese Reduzierung immer geringer als die Zahl der realisierten Rückbauten. Folglich kam in all den Jahren immer wieder neuer Leerstand dazu. Auch ging die absolute Zahl der Rückbauten zurück, insbesondere weil sich der Leerstand auf immer mehr Gebäude verteilte. Auch mit einem ausgeklügelten Umzugsmanagement wurde es immer schwerer, einzelne Gebäude für den Abriss frei zu ziehen.

Einen Ausweg sehen einzelne Unternehmen in der Stilllegung der oberen Etagen. Diese Wohnungen stehen als erste leer und lassen sich ohne Fahrstuhl nur schwer vermieten. Ein Fahrstuhlanbau aber ist teuer und nicht immer sinnvoll, zumal die Refinanzierung über die Miete vielfach nicht gegeben ist. Rund 1.150 Wohnungen wurden inzwischen meist wegen mangelnder Nachfrage, teils auch wegen ihres Zustandes, stillgelegt und erscheinen nicht mehr in der Leerstandsstatistik.

Hauptgrund für Leerstand ist auch heute mit 37 % die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum. Rechnet man den Abriss hinzu, so steht rund die Hälfte leer, weil sich kein Mieter findet. Die Zahl der wegen Modernisierung leer stehenden Wohnungen hat in den letzten Jahren langsam aber stetig zugenommen. Auch darin spiegelt sich die beginnende zweite Sanierungswelle wider.

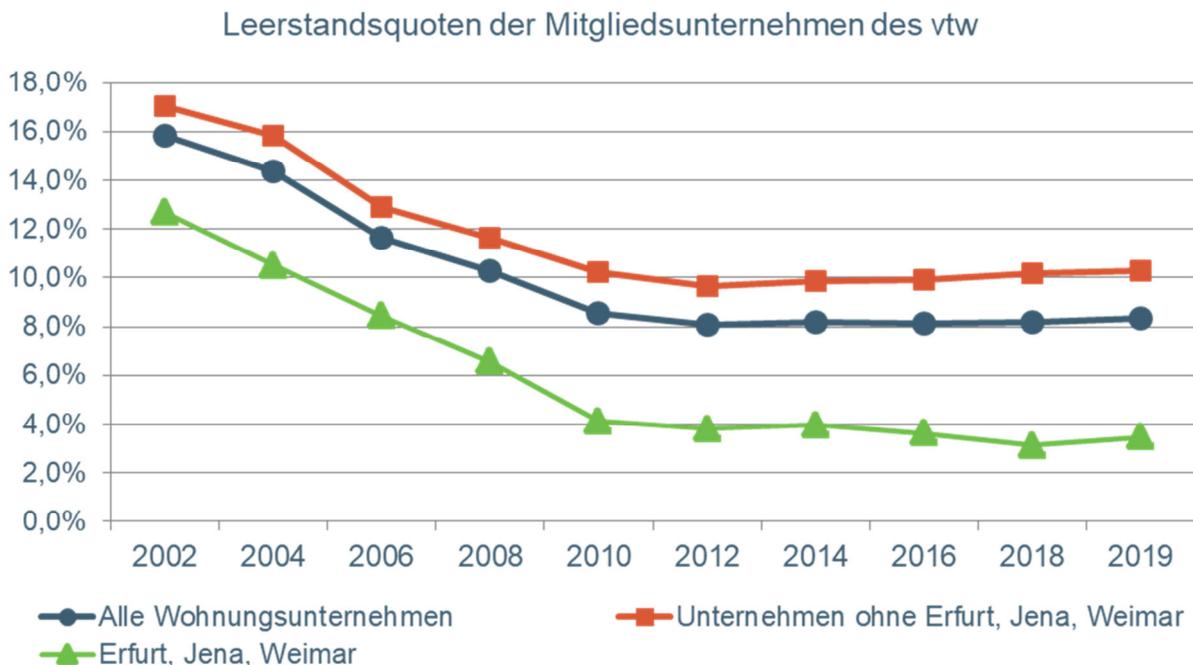


Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019

Die Wohnungsunternehmen selbst sind sehr unterschiedlich vom Leerstand betroffen. 30 Unternehmen weisen Leerstandsquoten von mehr als 15 % bis hin zu 30 % aus. Weitere 25 Unternehmen haben Leerstände im Bereich von 10 bis 15 %, 51 Unternehmen liegen bei 5 bis 10 %. Immerhin 66 Unternehmen, meist kleinere Genossenschaften bzw. Unternehmen in den prosperierenden Städten, liegen beim Leerstand unter 5 %.

Waren in den 90er Jahren die Thüringer Wohnungsunternehmen in Stadt und Land gleichermaßen von steigenden Leerständen betroffen, so hat sich dies nach der Jahrtausendwende geändert. Die ursprünglichen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Erfurt, Jena und Weimar mussten revidiert werden.

Insbesondere diese drei kreisfreien Städte verzeichneten und verzeichnen, wenn auch langsam abnehmend, einen Bevölkerungszug. Die Leerstände der Wohnungsunternehmen in diesen Städten bewegen sich seit Jahren auf dem Niveau einer Fluktuationsreserve. Davon, dass ausreichend Wohnungen vorhanden sind, zeugen auch die relativ hohen Fluktuationsraten der Unternehmen von bis zu 11 %.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2019

Nach einer längeren Phase der Stagnation der Leerstandsquoten bei 8,1 % – 8,2 % – trotz erfolgter Rückbauten – ist in den letzten Jahren wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Obwohl im Jahr 2019 insgesamt 534 Wohnungen abgerissen wurden, stieg der Leerstand auf 22.110 Wohnungen. Die Leerstandsquote erreichte damit 8,4 %.

Einige Jahre wurde der Anstieg des Leerstandes im ländlichen Raum noch durch die in Erfurt, Jena und Weimar weiter sinkenden Leerstände kompensiert. Diese Phase dürfte ihr Ende erreicht haben. Auch in diesen drei Städten war im vergangenen Jahr ein marginaler Anstieg des Leerstandes festzustellen. Ursächlich dafür waren allerdings nicht mangelnde Nachfrage, sondern Modernisierungsmaßnahmen, die im unbewohnten Zustand erfolgten. Im ländlichen Raum lag die durchschnittliche Leerstandsquote das dritte Jahr in Folge über 10 %, Tendenz steigend.

Zahlenmäßig ist das Angebot an Wohnraum ausreichend. Es entspricht aber nicht immer den Bedürfnissen der Mieter, die zum einen von den konkreten Lebensumständen, z. B. benötigen Familien mehr Räume als ein Singlehaushalt, und zum anderen von den veränderten Lebensgewohnheiten, ohne schnelles Internet lassen sich Wohnungen nur sehr schwer vermieten, abhängen. Zunehmend werden auch barrierearme Wohnungen nicht nur von der älteren Generation nachgefragt.

Diese Nachfrage lässt sich nur zum Teil durch eine Anpassung der vorhandenen Wohnungen abdecken. Deshalb ist auch in Regionen mit einem Überangebot an Wohnraum Neubau erforderlich, insbesondere um die qualitative Zusatznachfrage zu befriedigen. In Teilen gilt es auch eine quantitative Zusatznachfrage dort, wo sie konkret besteht, zu befriedigen.

#### IV. Wohnungsunternehmen und Demografie

Die primäre Ursache für die derzeitige Entwicklung am Wohnungsmarkt und damit für den Anstieg des Leerstandes ist die demografische Entwicklung, der nahezu flächendeckende Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Thüringen in Verbindung mit den Wanderungsbewegungen.

Nachdem im Jahr 2015 erstmals seit vielen Jahren im Freistaat Thüringen ein leichter Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war, weil ein positiver Wanderungssaldo, die Zuwanderung aus dem Ausland, den Sterbefallüberschuss mehr als ausglich, ist seit 2016 abermals ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu beobachten.

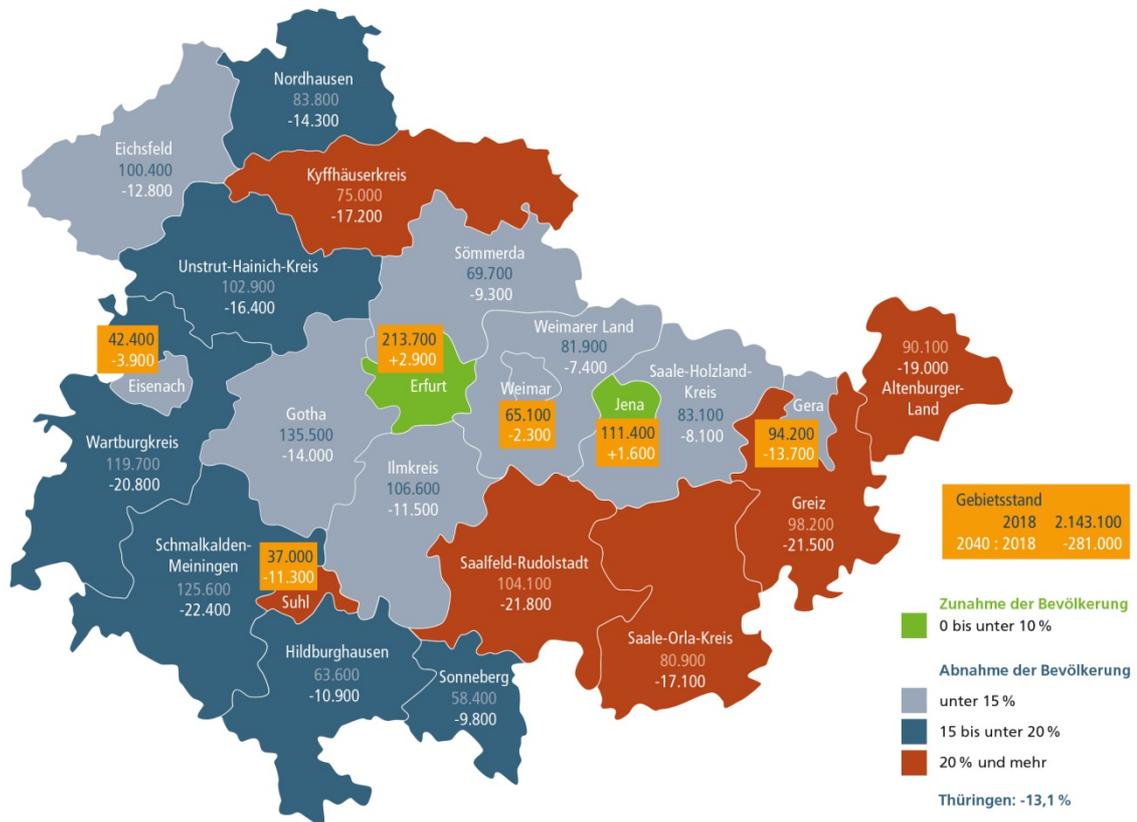
Am 30.09.2019 lebten laut Thüringer Landesamt für Statistik im Freistaat 2.134.393 Einwohner. Im Vergleich zum 30.09.2018 nahm Thüringens Einwohnerzahl damit um 9.518 Personen bzw. um 0,44 % ab. Der Einwohnerverlust bis September 2019 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.140 Personen, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo nur geringfügig abgemildert wurde.

Von Januar bis September 2019 wurden in Thüringen 12.689 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 21.829 Menschen. Der Wanderungssaldo resultierte aus 38.866 Zuzügen und 38.019 Fortzügen über die Thüringer Landesgrenze. Während Thüringen gegenüber den anderen Bundesländern erneut Einwohner verlor, wurde durch die positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Ausland dennoch ein knapp positiver Wanderungssaldo erzielt.

Einen Ausblick auf die künftige Entwicklung geben die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040, die im Juli 2019 durch das Thüringer Landesamt für Statistik vorgelegt wurden. Diese unterscheiden sich in der Grundtendenz nur wenig von denen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung im Jahr 2015 mit einem Betrachtungshorizont bis zum Jahr 2035.

Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Menschen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 sein. In allen Landkreisen und kreisfreien Städten wird im Vorausberechnungszeitraum die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen übersteigen. Alle kreisfreien Städte bis auf Suhl und zwölf der Landkreise können allerdings Wanderungsgewinne erzielen. Mit Ausnahme der kreisfreien Städte Erfurt und Jena reichen diese jedoch nicht aus, das Geburtendefizit zu kompensieren.

## Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2018\*) bis 2040 nach Kreisen



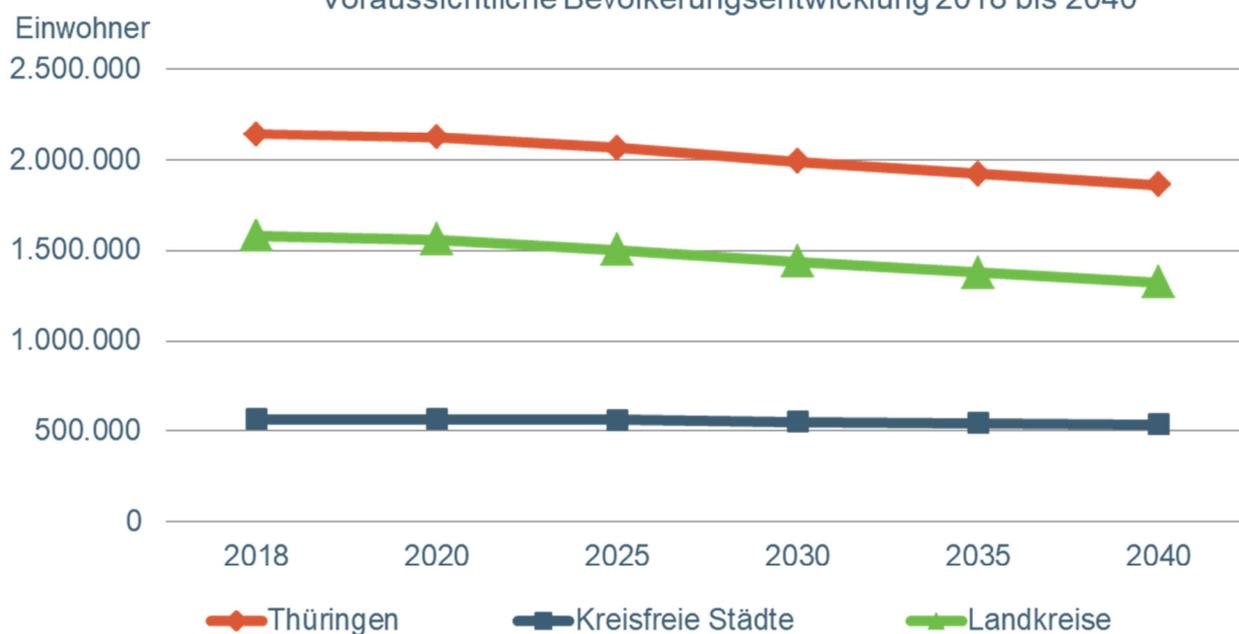
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung;  
\*) Aktueller Bevölkerungsstand

Wie die Karte zeigt, wird die Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens bis zum Jahr 2040 sehr unterschiedlich verlaufen. Der Bevölkerungsverlust reicht auf die Landkreise bezogen von -22,9 % für den Kyffhäuserkreis bis -9,0 % für den Landkreis Weimarer Land. Für die kreisfreien Städte weisen die Bevölkerungsvorausberechnungen eine Verringerung des Bevölkerungsstandes in der Spannweite von -30,7 % für die Stadt Suhl bis -3,6 % für die Stadt Weimar aus.

Für Thüringen insgesamt ergibt sich somit ein Bevölkerungsverlust von 2018 bis zum Jahr 2040 von -13,1 %. Einzig die kreisfreien Städte Erfurt und Jena können mit jeweils 1,4 % Bevölkerungszuwächse verzeichnen, wobei das Maximum in beiden Städten 2026 bzw. 2025 erreicht wird.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040.

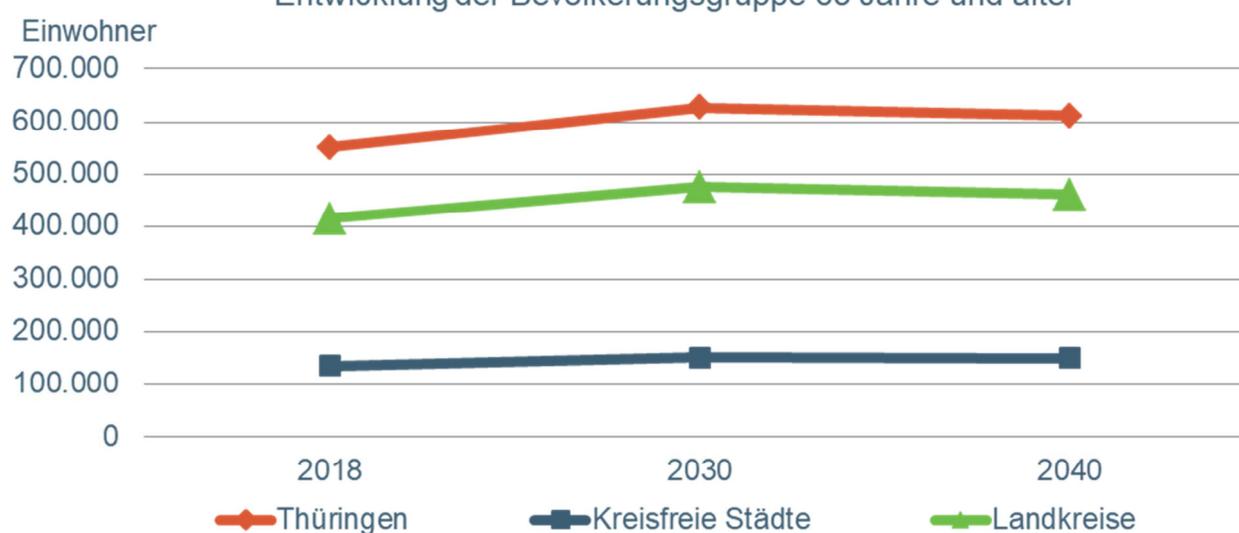
### Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2040



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung spiegelt sich auch im Durchschnittsalter. Dieses wird von 47,2 Jahren Ende 2018 auf 49,6 Jahre ansteigen. Die „älteste“ kreisfreie Stadt im Freistaat wird im Jahr 2040 die Stadt Suhl mit einem Durchschnittsalter von 53,9 Jahren sein, die „jüngste“ kreisfreie Stadt wird Jena mit durchschnittlich 44,1 Jahren sein. So groß wie die Spannweite bei den kreisfreien Städten ist der Altersabstand zwischen „jüngstem“ und „ältestem“ Landkreis im Jahr 2040 nicht. Das Maximum im Jahr 2040 erreicht der Landkreis Greiz mit 52,9 Jahren, das Minimum der Ilm-Kreis mit 49,1 Jahren.

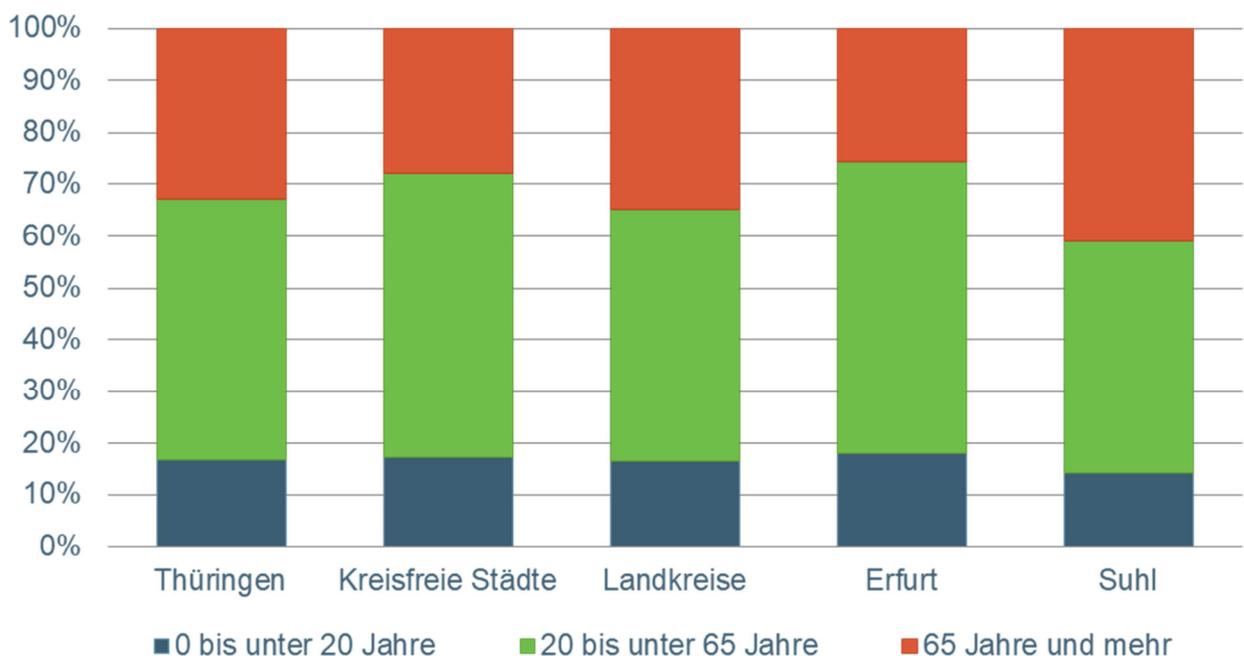
### Entwicklung der Bevölkerungsgruppe 65 Jahre und älter



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Anschließend reduziert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2040 wieder auf 16,8 %. Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von aktuell 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht auf 50,4 % an.

Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2040



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Eine ebenfalls sehr tiefgehende Analyse der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung enthält der 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, der durch das federführende Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft am 14.03.2019 in Erfurt der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Der Betrachtungszeitraum reicht dabei bis zum Jahr 2030. Erstellt wurde der Bericht im Auftrag des Ministeriums durch CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH aus Hannover.

Zwischen der CIMA-Bevölkerungsprognose und der Vorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik bestehen auf der regionalen Ebene nur geringe Abweichungen. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl ist ein wichtiger Indikator. Für die Prognose des Wohnungsbedarfs spielt allerdings die Haushaltsprognose eine noch gewichtigere Rolle, denn Wohnungen werden durch Haushalte nachgefragt.

Der erhebliche Bevölkerungsrückgang seit der Wende hat im Freistaat Thüringen noch nicht zu einem Rückgang der Anzahl der Haushalte geführt. Vielmehr stieg deren Zahl auf rund 1,102 Millionen, d. h. um 5 %. Die Struktur hat sich allerdings gravierend verändert. 1991 waren weniger als 60 % aller Haushalte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. 2017 machten diese Haushalte bereits 76 % aller Haushalte aus. Es dominieren somit kleinere Haushalte die Haushaltsstruktur im Freistaat Thüringen.

Dieser Trend wird noch mehrere Jahre anhalten. Laut CIMA-Prognose wird das Maximum voraussichtlich im Jahr 2022 mit 1,12 Millionen Haushalten erreicht werden. 2030 wird dann mit 1,077 Millionen Haushalten bzw. 2,3 % weniger als noch 2017 gerechnet. Diese Entwicklung ist günstiger als die Bevölkerungsprognose, wobei günstiger nicht gut bedeutet.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen verläuft in Analogie zur Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich. Zunahmen werden in Erfurt, Weimar, im Weimarer Land, Gotha und im Ilm-Kreis erwartet. Größere Rückgänge der Haushaltszahlen haben das Altenburger Land, der Saale-Orla-Kreis, der Saale-Holzland-Kreis, der Unstrut-Hainich-Kreis, Sömmerda und Suhl zu verkräften. In einigen Kreisen hat der Rückgang der Haushaltszahlen bereits begonnen. Das Wachstum der Zahl kleiner Haushalte reicht hier nicht mehr für eine Stabilisierung der Haushaltszahlen insgesamt.

## V. Wohnungsunternehmen – bodenständig und flexibel

Die demografische Entwicklung trifft die Wohnungsunternehmen mit aller Konsequenz, sie trifft die Unternehmen aber nicht unvorbereitet. Diese sind fest in ihrer Region verankert und haben ein gutes Gespür für die Entwicklungen am Markt und in der Region entwickelt. In den 90er Jahren haben sie im Zuge des Strukturwandels in den neuen Ländern und der Beseitigung eines kaum überschaubaren Investitionsstaus bewiesen, wie leistungsfähig sie sind.

Im Verlauf der folgenden Krisen, dem Platzen der Dotcom-Blase Anfang der 2000er Jahre und der Finanzkrise 2008/2009, waren sie ein Garant für wirtschaftliche Stabilität, ein verlässlicher Partner für ihre Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner – Handwerker, Baufirmen und Banken. Dies wird jetzt, während der Corona-Pandemie, nicht anders sein.

Derzeit (April 2020) sind 214 Unternehmen Mitglied im vtw. Im Einzelnen handelt es sich um:

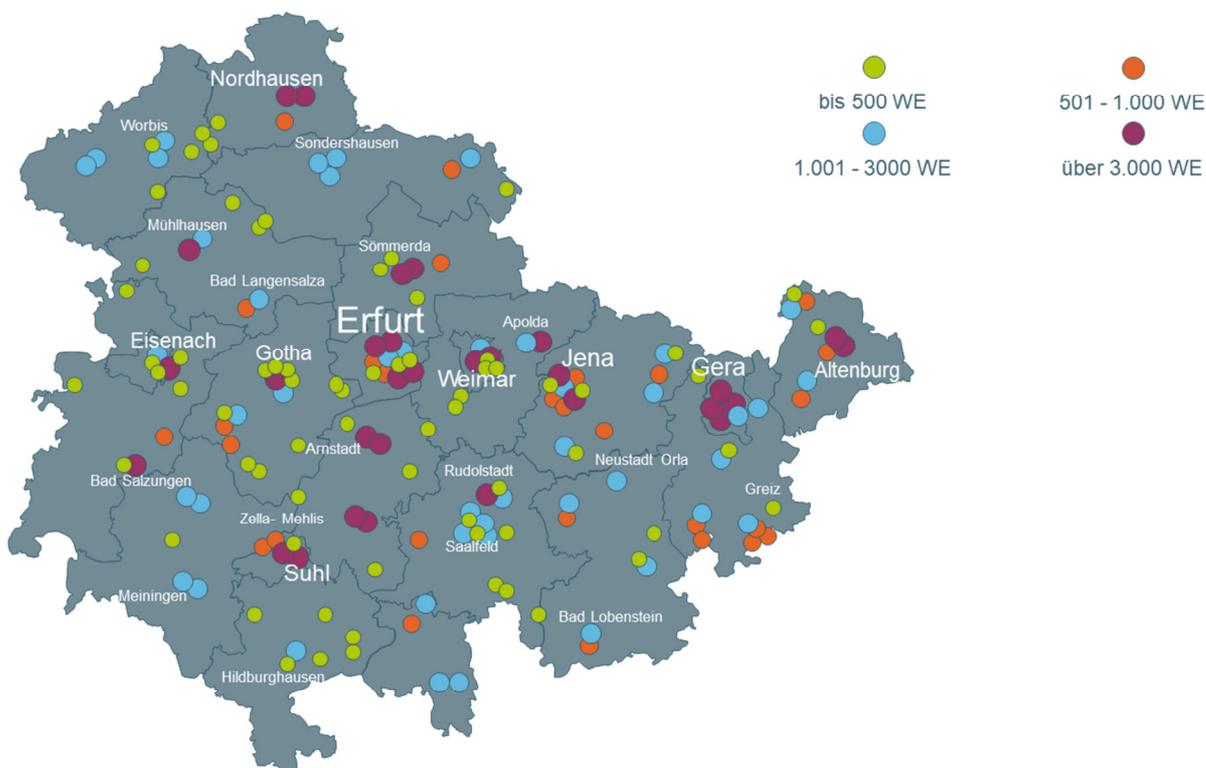
- 104 Bau- und Wohnungsgenossenschaften
- 58 kommunale Gesellschaften
- 9 Gemeinden/kommunale Eigenbetriebe
- 9 Energiegenossenschaften
- 3 Aktiengesellschaften
- 3 sonstige Gesellschaften
- 28 Fördermitglieder

Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschaften rund 264.200 Wohnungen. Mehrheitlich handelt es sich dabei um Wohnungen, die im Eigentum der Unternehmen sind (249.600 Wohnungen). Es werden aber auch 14.600 Wohnungen für Dritte verwaltet. Nahezu jeder 4. Thüringer wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Die Struktur der Wohnungsunternehmen reicht von der Kleinstgenossenschaft mit 24 Wohnungen bis hin zum großen kommunalen Unternehmen mit mehr als 14.000 Wohnungen.

Größe	Anzahl Unternehmen	Bewirtschaftete Wohnungen
bis 500 WE	72	15.900
501 bis 1.000 WE	27	19.200
1.001 bis 3.000 WE	47	77.100
mehr als 3.000 WE	30	152.000

Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019

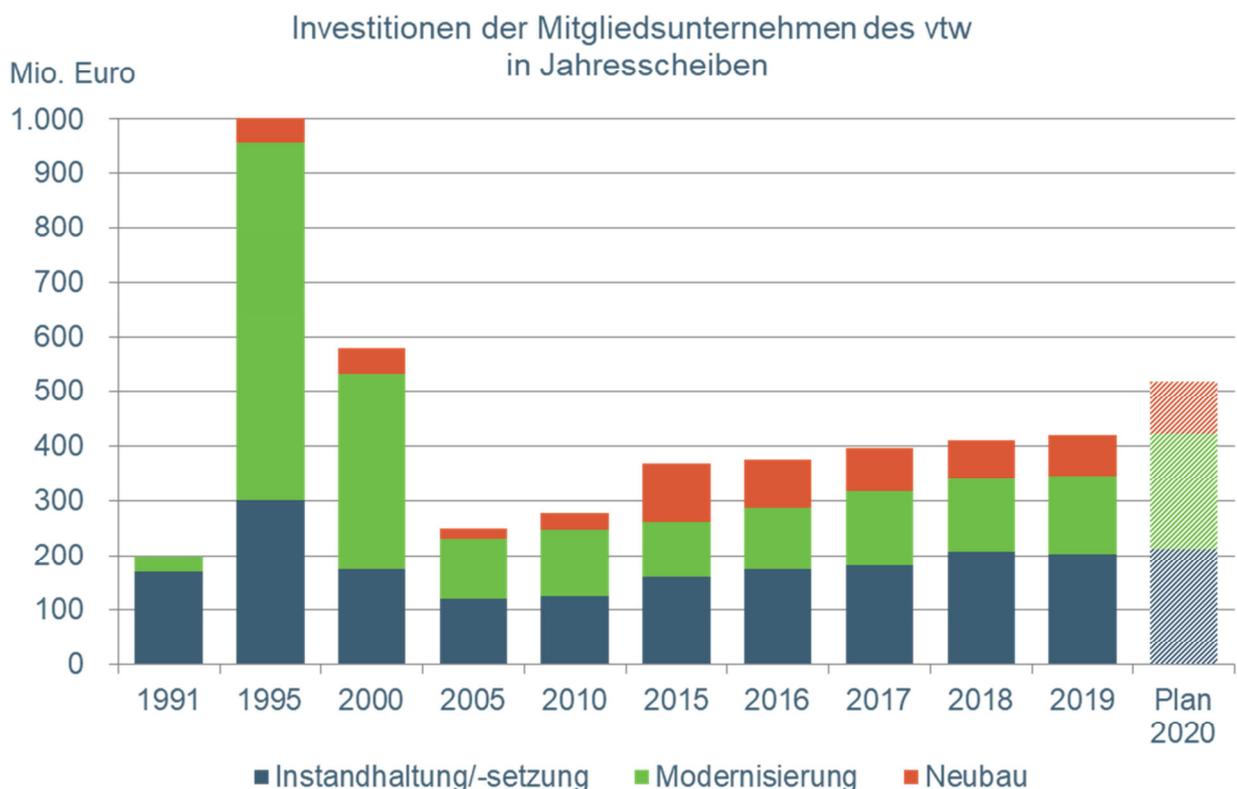
### Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019

Mitgliedsunternehmen des vtw sind in allen Regionen des Freistaates Thüringen zu finden. Die Wohnungsunternehmen in Klein- und Mittelstädten sind genau wie ihre Pendanten in den großen Städten wichtige Stabilitäts- und Wirtschaftsfaktoren, indem sie nicht nur selbst, sondern durch ihre Aufträge Tausende Arbeitsplätze im Freistaat sichern.

Im vergangenen Jahr haben die Unternehmen insgesamt 419,8 Millionen Euro investiert. Damit haben sich die Investitionen seit 1991 auf rund 13,3 Milliarden Euro summiert. Nach wie vor entfiel der größte Anteil auf Instandhaltung/-setzung mit 202,6 Millionen Euro und Modernisierung mit 142,8 Millionen Euro. 74,4 Millionen Euro wurden 2019 in den Neubau von Wohnraum investiert. Es entstanden 315 neue Wohnungen. Im Jahr 2020 sollen weitere 393 Wohnungen fertiggestellt werden. Neubau hat immer dann seine Berechtigung, wenn es einen entsprechenden Bedarf und damit verbunden die Nachfrage gibt. Teils fehlen kleine Wohnungen, teils Familienwohnungen. Gebaut werden die Qualitäten, die nicht ausreichend vorhanden sind und nachgefragt werden.



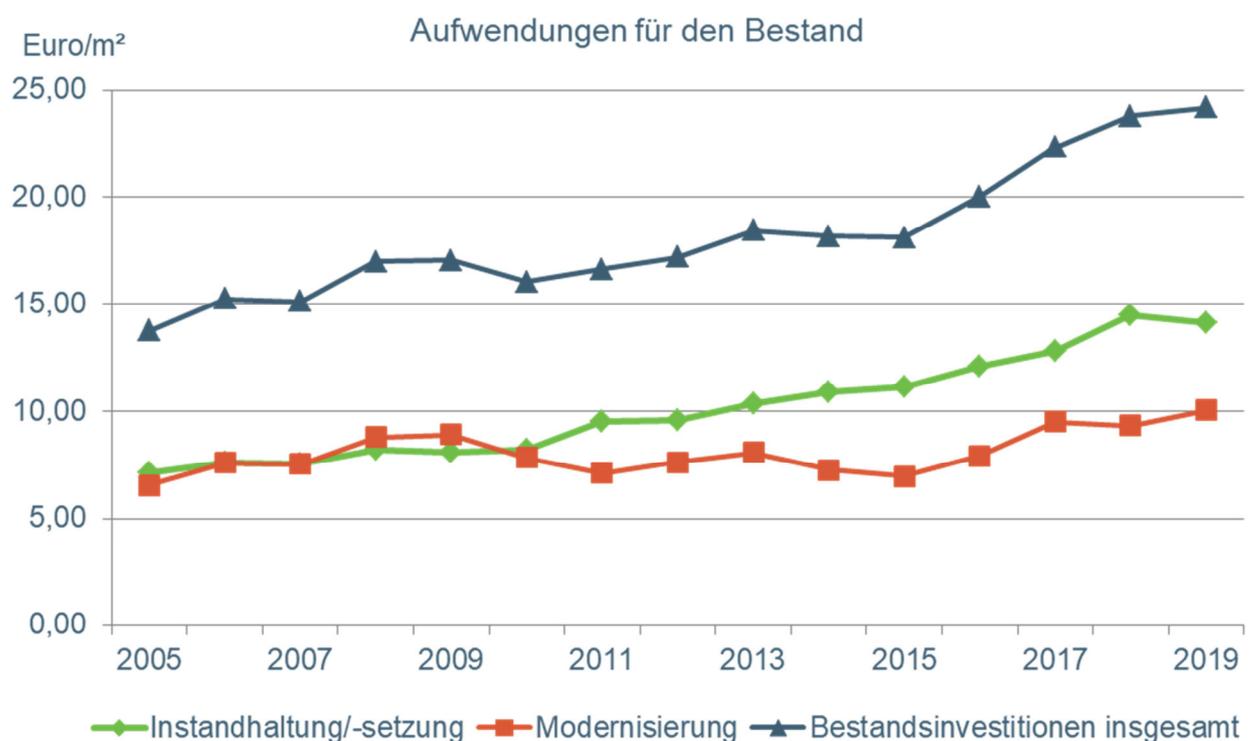
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2019

Die Planungen für das Jahr 2020 erfolgten zu einem Zeitpunkt, als noch niemand ahnen konnte, dass die Corona-Pandemie das gesamte gesellschaftliche Leben in Deutschland und der Welt verändern wird. Einer aktuellen Umfrage des vtw zufolge gehen 54 % der Wohnungsunternehmen davon aus, diese Planungen zu realisieren, 45 % werden weniger investieren als geplant.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung steigen seit 2011 kontinuierlich an. In den Jahren davor betrugen die jährlichen Aufwendungen 120 bis maximal 130 Millionen Euro. Seit 2017 ist auch bei den Modernisierungsaufwendungen ein Anstieg zu verzeichnen. Nicht immer ist es einfach, Instandsetzungen von Modernisierungen zu trennen. So ist z. B. der Ersatz verschlissener Fenster eine klassische Instandsetzung. Werden allerdings Fenster mit besseren Eigenschaften, z. B. in Bezug auf die Wärmedämmfähigkeit oder auch den Schallschutz eingebaut, liegt zumindest teilweise eine Modernisierung vor.

Der Anstieg der Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung wird noch deutlicher, wenn man die Aufwendungen auf den Quadratmeter Wohnfläche bezieht. Im Jahr 2005 lagen diese bei relativ niedrigen 7,17 Euro/m<sup>2</sup>, um bis 2010 nur unwesentlich auf 8,20 Euro/m<sup>2</sup> zu steigen. Viele Wohnungen waren in den 90er Jahren grundhaft instandgesetzt und modernisiert worden, sodass kaum Bedarf an weiteren Maßnahmen war. Der deutliche Anstieg setzte erst 2011 parallel zu einem zunehmenden Verschleiß der Bauteile ein. Der zweite Sanierungszyklus ist inzwischen Realität und wird in den nächsten Jahren an Fahrt gewinnen.

Der vorläufige Höhepunkt wurde im Jahr 2018 mit 14,46 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. Der Wert für 2019 liegt mit 14,14 Euro/m<sup>2</sup> darunter. Dafür ist von 2018 zu 2019 ein deutlicher Anstieg der Modernisierungsmittel um 10,5 Millionen Euro von 132,3 auf 142,8 Millionen Euro zu verzeichnen. Der Rückgang bei den Instandhaltungs-/setzungen betrug nur 4,7 Millionen Euro.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2005 bis 2019

Bereits im Jahr 2018 hat der vtw gemeinsam mit der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH aus Braunschweig das Projekt „Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes“ angestoßen. Ziel war, allgemeine Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Herausforderungen des zweiten Sanierungszyklus zu geben. Der Abschlussbericht wurde im Oktober 2019 vorgelegt. Die Ergebnisse stellte Prof. Dr. Norbert Raschper auf dem Verbandstag des vtw am 24.10.2019 in Weimar vor.

Die Studie legt zwei theoretische Szenarien zugrunde: Im ersten ist das Haus Mitte der 1990er Jahre außen (Dach, Fassade und Fenster) sowie die Heizung, teilsaniert worden. Im zweiten Szenario wurde das Haus außen und innen vollsaniert, inklusive (Ab-)Wasserstränge, Türen, Fliesen und Elektrik. Betrachtet wurden drei zukünftige Varianten: der kostengünstige Grunderhalt der Substanz, die Instandsetzung und die umfassende Modernisierung. Des Weiteren wurde bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zwischen Stadt und ländlichem Raum unterschieden.

Die Berechnungen zeigen sehr unterschiedliche zukünftige Bestandsmodernisierungsmöglichkeiten. In den Städten, gemeint sind hier Erfurt, Jena und Weimar, mit einem entsprechenden Mieterhöhungspotenzial, werden sich auch umfangreichere Maßnahmen wirtschaftlich darstellen lassen. Im ländlichen Raum ergeben sich i. d. R. negative Renditen. Es müsste also quersubventioniert bzw. auf Verschleiß „gefahren“ werden. Langfristig wird die Substanz der Unternehmen aufgezehrt.

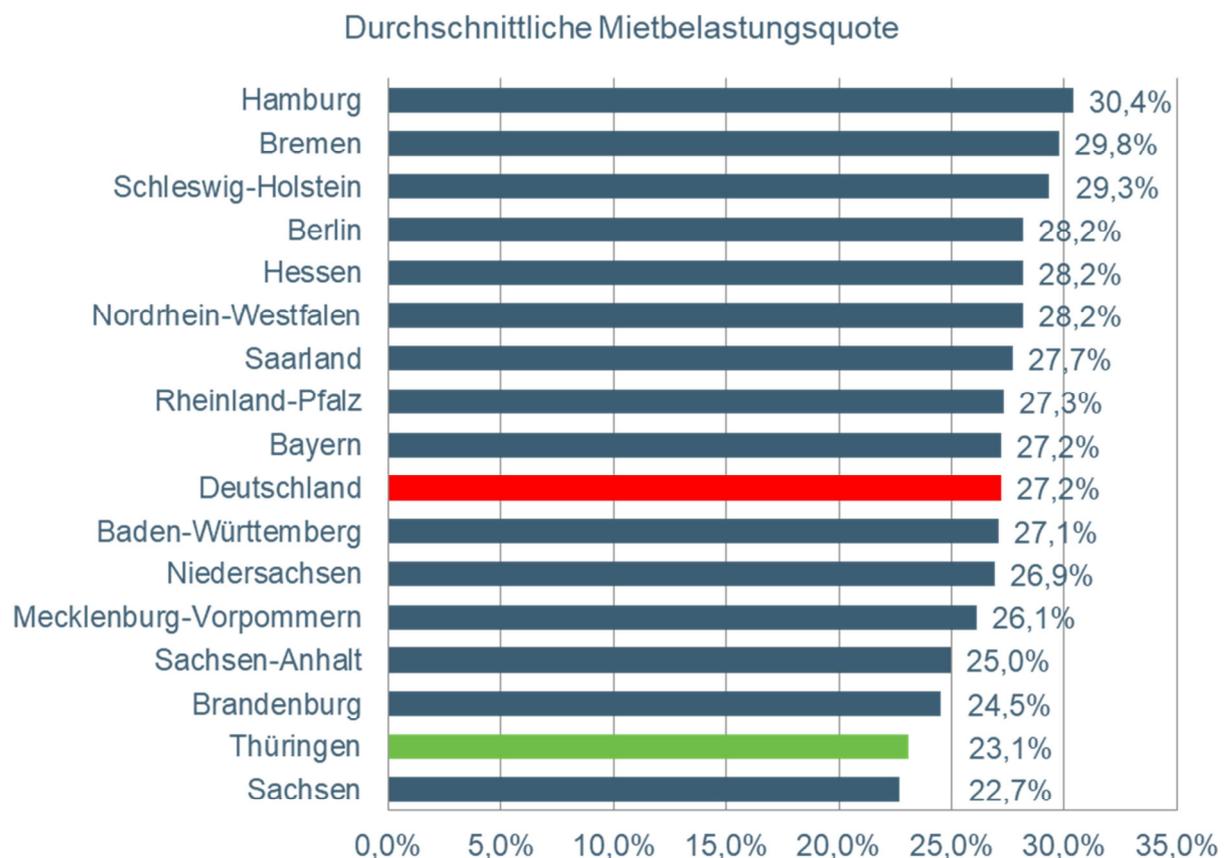
Empfohlen wird, jede Investitionsentscheidung objektkonkret kritisch zu durchdenken, Kostensenkungschancen konsequent zu nutzen und allgemeine sowie modernisierungsbedingte Mieterhöhungen unter Berücksichtigung der sozialen Verträglichkeit und des lokalen Wettbewerbsdrucks stringent zu nutzen. Letztendlich wird es aber ohne kontinuierliche und verstärkte öffentliche Förderung nicht gelingen, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen im ländlichen Raum verfügbar zu machen.

## **VI. Kosten des Wohnens**

Bis vor kurzem verging kaum ein Tag, an dem in den Medien nicht über das Thema Miete berichtet wurde. Meist handelte es sich um Forderungen nach einem Mietendeckel in Analogie zu den neuen gesetzlichen Regeln in Berlin. Postuliert wurde eine überproportionale Belastung der Haushalte durch ständig steigende Mieten. Als Beweis wurden meist die Angebotsmieten auf diversen Internetplattformen für die großen, boomenden Städte wie Berlin, Hamburg oder München angeführt.

Es ist richtig, dass die Angebotsmieten gerade in diesen Städten exorbitant angestiegen sind, dass sich viele Normalverdiener keine Wohnung in den Kernquartieren dieser Städte mehr leisten können. Gilt dies aber für den Wohnungsmarkt in Deutschland in Gänze? Muss man nicht vielmehr differenzieren und die Regionen, zumindest die Bundesländer, separat betrachten?

Alle vier Jahre führt das Bundesamt für Statistik in Zusammenarbeit mit den Statistischen Landesämtern eine Mikrozensus-Zusatzbefragung zur Wohnsituation in Deutschland durch. Im Oktober 2019 wurden die aktuellen Zahlen mit Stand 2018 veröffentlicht. Auch das Statistische Bundesamt titelte zunächst: „In den sieben größten Metropolen zahlen die seit 2015 eingezogenen Mieterinnen und Mieter ein Fünftel mehr als Personen mit älteren Mietverträgen.“ Um gleich danach festzustellen: „Relativ geringe durchschnittliche Mietbelastung in Sachsen und Thüringen.“



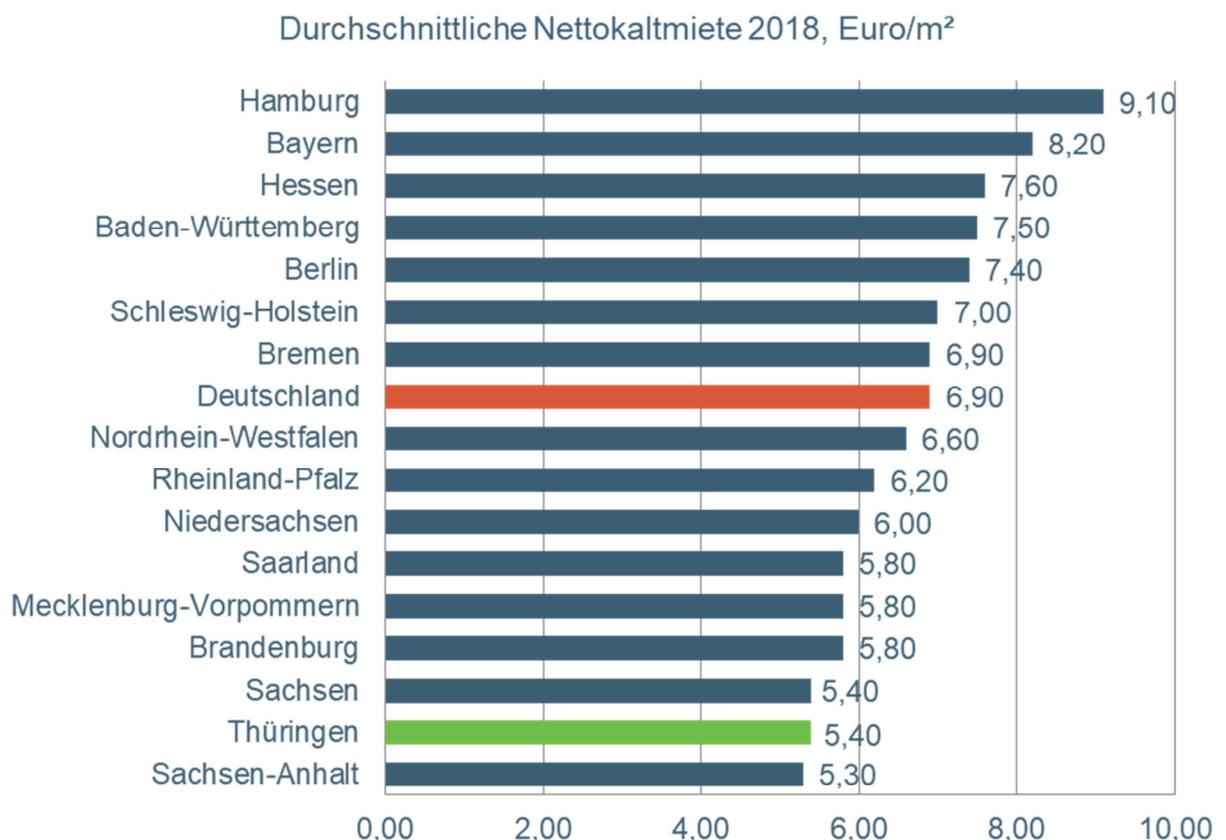
Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018

Die Mietbelastungsquote eines Haushalts bezeichnet den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete, d. h. für Miete und kalte Betriebskosten, aufgebracht werden muss. Vielfach entsteht in den Medien der Eindruck, dass Mieter nur für die Miete ein Drittel oder mehr ihres Haushaltsnettoeinkommens aufbringen müssen und dass deshalb unbedingt die Miete gedeckelt werden muss.

Der Anteil, der auf die kalten Betriebskosten entfällt, wird dabei nicht beachtet. Dieser liegt in Abhängigkeit von der Höhe der Nettokaltmiete und den tatsächlich anfallenden Betriebskosten zwischen 10 bis 30 % der Bruttokaltmiete.

In den neuen Bundesländern liegen die Mietbelastungsquoten deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und den Werten der Mehrzahl der alten Bundesländer. Die Quoten sind weit von den häufig zitierten 30 % entfernt. Allerdings sind die Einkommen in den neuen Bundesländern auch niedriger als in den alten Ländern, sodass relativ niedrige Anteile für die Nettokaltmiete am Nettoeinkommen trotzdem eine große Belastung für die Betroffenen darstellen können. Zumal die kalten Betriebskosten, die Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, für Müllabfuhr und andere kommunale Dienstleistungen nicht selten sogar höher sind als in den alten Ländern.

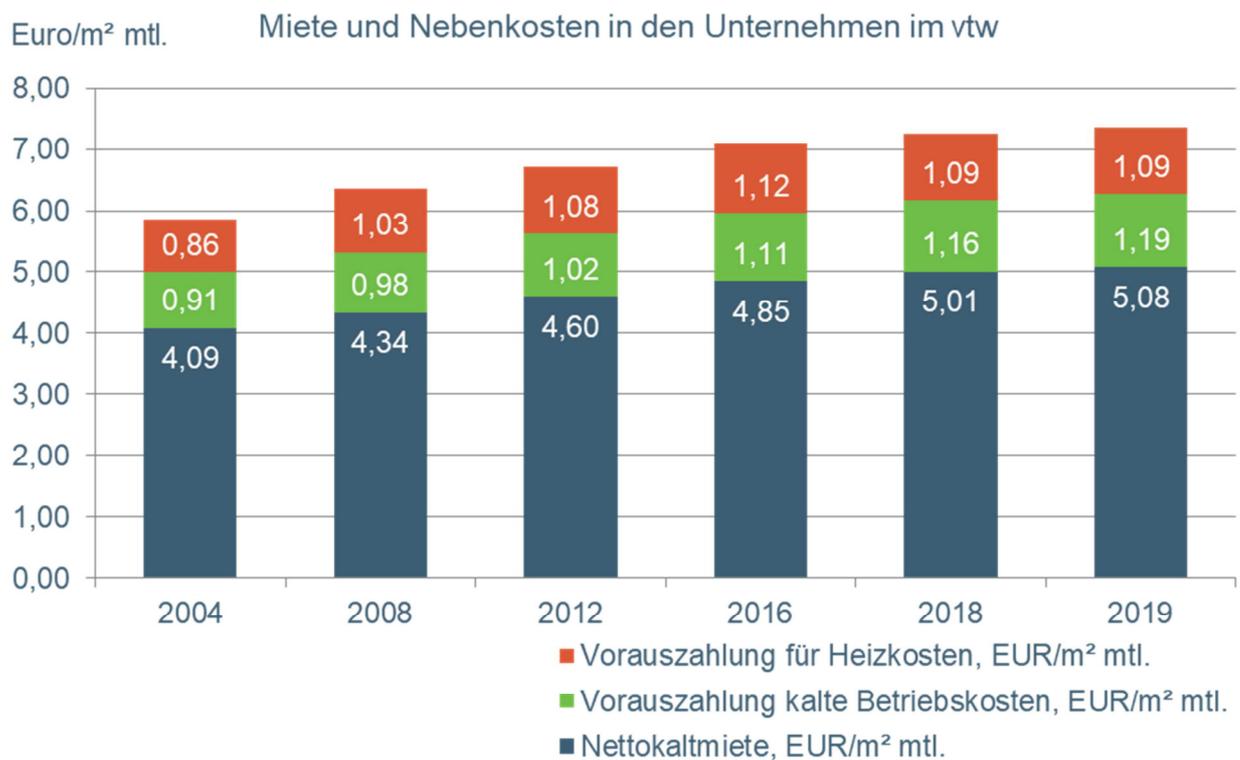
Das Statistische Bundesamt hat neben der Mietbelastungsquote auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten ermittelt. Am Günstigsten wohnt man in den neuen Bundesländern. Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern liegen zumindest noch mit dem Saarland gleichauf. Die Menschen im Saarland haben mit erheblichen strukturellen Problemen zu kämpfen. Auch dort sind ganze Industrien weggebrochen. Die durch den Zensus 2011 ermittelte Leerstandsquote lag auf dem Niveau von Thüringen.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des vtw lag im Dezember 2018 mit 5,01 Euro/m<sup>2</sup> unter dem Wert von 5,40 Euro/m<sup>2</sup>, den das Statistische Bundesamt für den Freistaat Thüringen ermittelt hat. Ende 2019 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen der Unternehmen 5,08 Euro/m<sup>2</sup>. Der Mietanstieg lag bei rund 1,4 % und damit – wie seit vielen Jahren – maximal auf dem Niveau des Anstiegs der Verbraucherpreise.

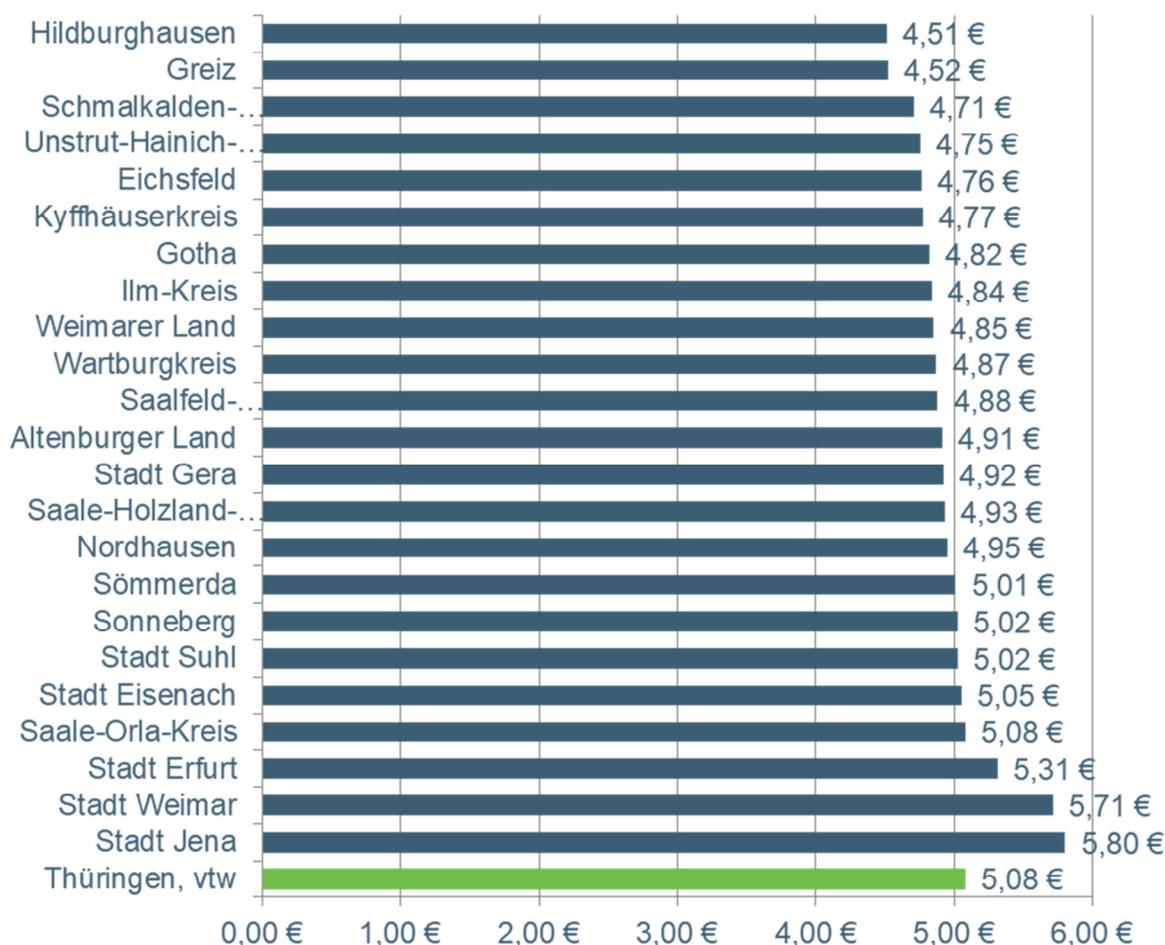
Im Durchschnitt der Mitgliedsunternehmen des vtw entfallen rund 19 % der Bruttokaltmiete von 6,27 Euro/m<sup>2</sup> im Dezember 2019 auf Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Betrachtet man die Bruttowarmmiete, d. h. Miete und die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten, so entfallen rund zwei Drittel der Zahlungen der Mieter auf die Miete und ein Drittel auf die Vorauszahlungen.



Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände 2004 - 2019

Die durchschnittliche Miete selbst variiert stark in Abhängigkeit von der Region, der herrschenden Nachfrage und der Struktur der Wohnungsbestände. In der Mehrzahl der Landkreise und auch in den kreisfreien Städten Gera, Suhl und Eisenach liegen die Durchschnittsmieten der Unternehmen unter dem Thüringer Durchschnitt. Derart niedrige Mieten sind nur bedingt sozial, denn sie begrenzen die Möglichkeiten für künftige Investitionen in den Bestand im Zuge des zweiten Sanierungszyklus. Es ist eine Binsenweisheit: Es kann nur so viel investiert werden, wie man finanzieren kann.

### Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m<sup>2</sup> mtl.

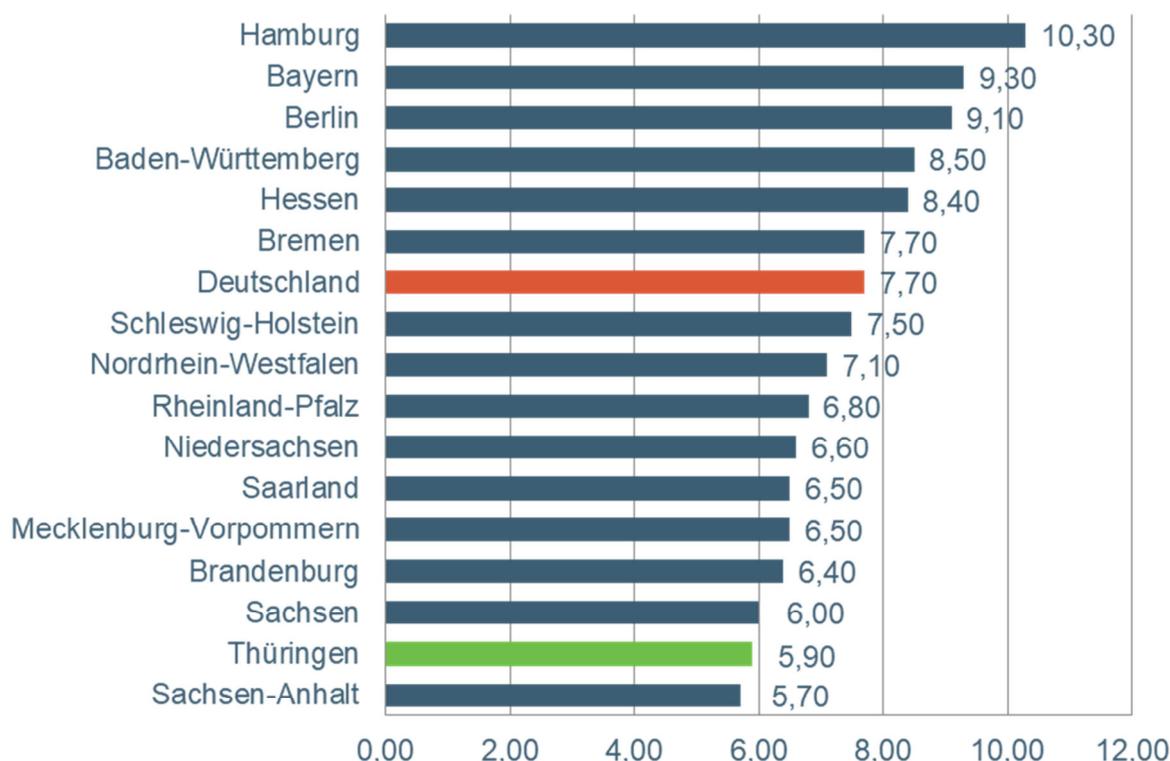


Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019

Bestandsmieten sind das eine, etwas anderes sind die Mieten bei Neu- bzw. Wiedervermietung. Hier wird in den Medien vielfach unterstellt, dass diese zu hoch wären. Dass sie über den Bestandsmieten liegen, ist unbestritten. Allerdings darf dabei nicht vergessen werden, dass Wohnungen vor der erneuten Vermietung teils sehr umfangreich, dem derzeitigen Standard entsprechend, hergerichtet werden. Dafür wenden die Unternehmen häufig 15.000 Euro und mehr je Wohnung auf. Ansonsten findet sich in Regionen mit einem Angebotsüberschuss, und das ist fast flächendeckend in Thüringen der Fall, kein neuer Mieter. Und auch Neubau hat seinen Preis dank stetig steigender Baukosten und immer neuer Vorschriften.

Das Statistische Bundesamt hat im Rahmen des letzten Mikrozensus 2018 auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Anmietung ab 2015 ermittelt. So mussten private Haushalte nach eigenen Angaben bundesweit im Schnitt 7,70 Euro/m<sup>2</sup> für eine in 2015 und später angemietete Wohnung bezahlen. Damit liegen diese Mietkosten um 12 % über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Deutschland von 6,90 Euro/m<sup>2</sup>.

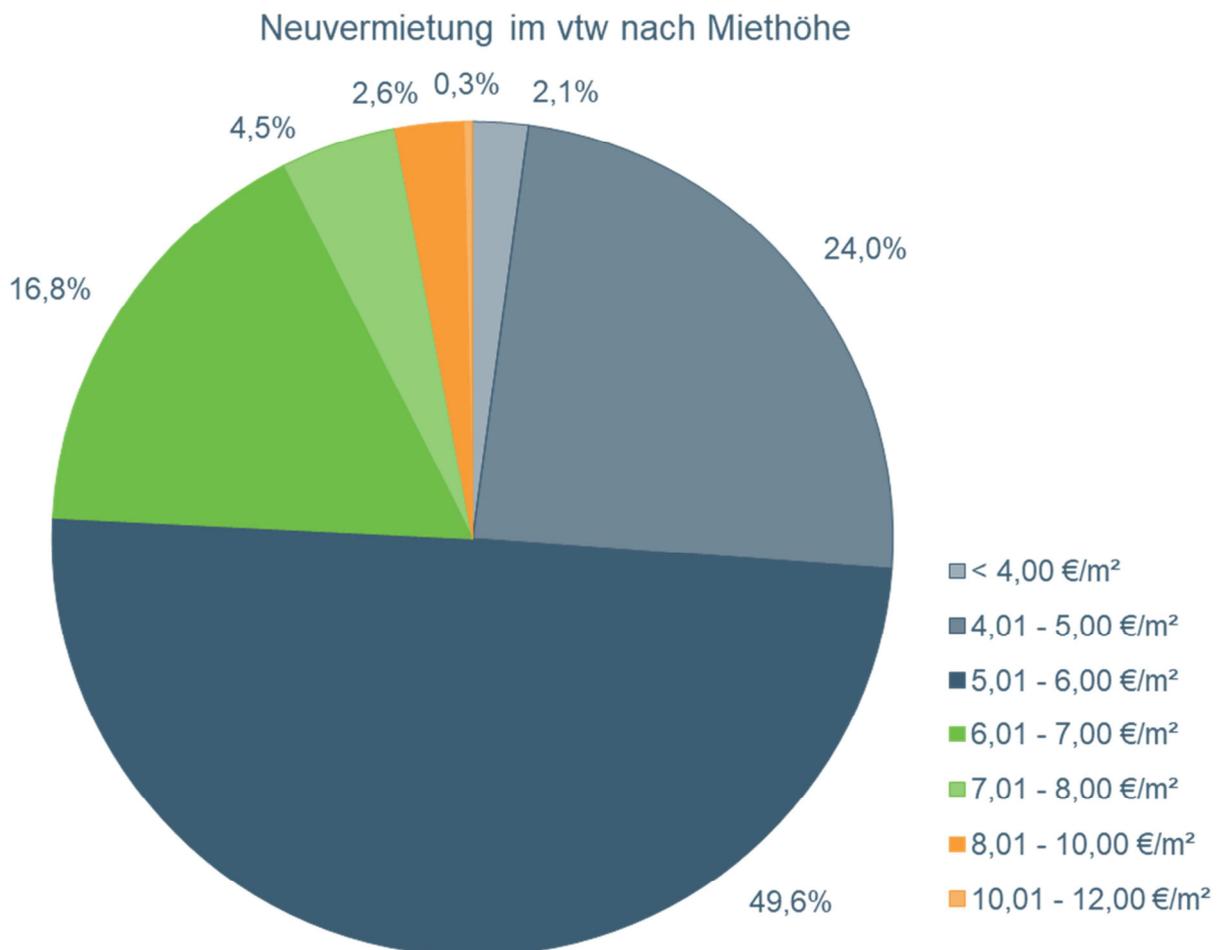
### Durchschnittliche Nettokaltmiete Anmietung ab 2015, Euro/m<sup>2</sup>



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018

Weit über dem jeweiligen Landesdurchschnitt lagen die Nettokaltmieten für Neuanmietungen ab dem Einzugsjahr 2015 und später in Bayern, Baden-Württemberg und Hamburg. Am größten war der Unterschied jedoch in Berlin. So lag dort die durchschnittliche Nettokaltmiete für 2015 und danach angemietete Wohnungen bei 9,10 Euro/m<sup>2</sup> und damit um fast ein Viertel höher als der Berliner Mietendurchschnitt von 7,40 Euro/m<sup>2</sup>. Ganz anders sieht es in den neuen Bundesländern, im Saarland, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz aus. Hier lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten für Neuanmietungen ab 2015 unter 7,00 Euro/m<sup>2</sup>. In Sachsen-Anhalt und Thüringen lagen die Durchschnittsmieten sogar unter 6,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Diese Werte korrespondieren mit den Ergebnissen einer zusätzlichen Umfrage zu Neuvermietungsmieten im Rahmen der Jahresstatistik zum 31.12.2019. An dieser Umfrage haben sich 131 Mitgliedsunternehmen des vtw, die rund 222.700 eigene Wohnungen (92 % des eigenen Wohnungsbestandes) vermieten, beteiligt. Es wurden Angaben zu 18.830 im Jahr 2019 neu vermieteten Wohnungen gemacht. Drei von vier Wohnungen wurden im Jahr 2019 zu Nettokaltmieten unter 6,00 Euro/m<sup>2</sup> vermietet. Im ländlichen Raum wurden sogar fünf von sechs Wohnungen für Mieten unter 6,00 Euro/m<sup>2</sup> vermietet. Und auch in Erfurt, Jena und Weimar wurde mehr als die Hälfte der Wohnungen in diesem Preissegment neu vermietet. Dabei handelte es sich immerhin um 3.600 Wohnungen. Weitere 2.000 Wohnungen wurden dort zu Mieten zwischen 6,00 und 7,00 Euro/m<sup>2</sup> neu vermietet.



Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019

Die Thüringer Wohnungsunternehmen lagen mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 5,58 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 unter dem allgemeinen Thüringer Durchschnitt bei Anmietung ab 2015 von 5,90 Euro/m<sup>2</sup>. Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten und den durchschnittlichen Neuvertragsmieten der Unternehmen betrug damit lediglich 50 Cent.

Die Diskussion über zu hohe Mieten entbehrt in Thüringen jedweder Grundlage. Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten in den Mitgliedsunternehmen des vtw sind sozial und überfordern keine Mieter.

Vielmehr stellt sich ein anderes Problem. Die Mieten, insbesondere im ländlichen Raum, sind vielfach so niedrig, dass nur die notwendigsten Maßnahmen zur Bestandserhaltung möglich sind. Weitergehende Investitionen, die im Zusammenhang mit dem zweiten Sanierungszyklus und steigenden Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen, auch und gerade im Hinblick auf energetische Maßnahmen, erforderlich wären, sind damit nicht finanzierbar.

## VII. Klimaschutz um jeden Preis?

Der Klimawandel ist eine der großen Herausforderungen für die Menschheit. Der Schutz des Klimas steht seit Jahren ganz oben auf der politischen Agenda. So strebt die Bundesregierung bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Ein Baustein, um dieses Ziel zu erreichen, ist das im Dezember 2019 beschlossene Klimapaket, das ab 2021 in den Sektoren Verkehr und Wärmeversorgung einen Preis für den Ausstoß von CO<sub>2</sub> einführt.

### Preis je Tonne CO<sub>2</sub>

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff
Euro/t CO <sub>2</sub>	25	30	35	45	55	55 ... 65	offen

Quelle: GdW

Nach den derzeitigen gesetzlichen Regelungen muss der Mieter die Mehrkosten übernehmen, da der Mehrpreis für den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den Energiepreis einfließt. Die Beheizung einer durchschnittlichen Wohnung mit Gas kostet so anfänglich 49 Euro pro Jahr mehr (Quelle: ista und TU Darmstadt). Bei einem Preis von 55 Euro/t CO<sub>2</sub> wären es dann 107 Euro pro Jahr mehr. Je nach Energieträger variiert der zu zahlende Zuschlag.

Die Reaktion des Mieterbundes auf den zu erwartenden Mehrpreis ließ nicht lange auf sich warten. Er sieht den Vermieter in der Pflicht, den Aufschlag zu zahlen, da nur der Vermieter die Möglichkeit hat, durch energetische Sanierungen und die Wahl des Energieträgers den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken. Deshalb sollte auch die Umlagefähigkeit geändert werden.

Laut Berechnungen des GdW belaufen sich die Kosten, um den Ausstoß von einer Tonne CO<sub>2</sub> zu vermeiden, auf 500 – 1.000 Euro. Dies steht in keinem Verhältnis zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung legte der GdW eine Untersuchung vor, die den geschätzten Zuschussbedarf zur Erreichung der Klimaziele im gesamten Wohnungssektor (2/3 der Gebäudefläche) auf 14 – 25 Milliarden Euro pro Jahr beziffert. Allein auf Mietwohnungen (42 % der Wohnfläche) würden 6 – 10 Milliarden Euro pro Jahr entfallen.

Diese Mittel wären zu einem großen Teil zusätzlich zu den laufenden Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung aufzubringen. Derartige Summen können nicht allein durch die Vermieter finanziert werden, zumal ein Teil des Nutzens daraus, die durch Energieeinsparung begründeten geringeren Energiekosten, die Mieter begünstigen.

Theoretisch können die Kosten der Modernisierung, insbesondere der energetischen Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden. Allerdings ist die Umlage auf 8 % der Kosten sowie maximal 2,00 Euro/m<sup>2</sup> im Monat bei Ausgangsmieten unter 7,00 Euro/m<sup>2</sup> begrenzt. Bei höheren Ausgangsmieten dürfen maximal 3,00 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat umgelegt werden. Hier werden verantwortungsvolle Vermieter eindeutig benachteiligt.

In der öffentlichen Diskussion fällt immer wieder der Begriff „warmmietenneutral“ im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen. Es wird davon ausgegangen, dass höhere energetische Standards immer auch geringere Energiekosten bedeuten. So kommt die dena, Deutsche Energieagentur, ebenfalls zu dem Schluss, dass warmmietenneutral energetisch modernisiert werden kann. Dies trifft aber nur auf den Fall eines energetisch völlig unsanierten Gebäudes und der Zurechnung aller Kosten, die nicht unmittelbar zu einer Energieeinsparung führen, zu den „Sowiesokosten“ zu. Letztere hat der Vermieter zu tragen, da diese sowieso erforderlich wären.

Die Realität sieht aber so aus, dass die Einsparungen des Mieters durch geringere Heiz- und Warmwasserkosten meist deutlich niedriger ausfallen als die umlegbaren Modernisierungskosten. Es gibt für Mieter also keine reale Ersparnis. Außerdem können gerade in den neuen Bundesländern nicht immer die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen nach Modernisierung vorgenommen werden, da viele Mieter mit geringen Einkommen höhere Mieten einfach nicht bezahlen können.

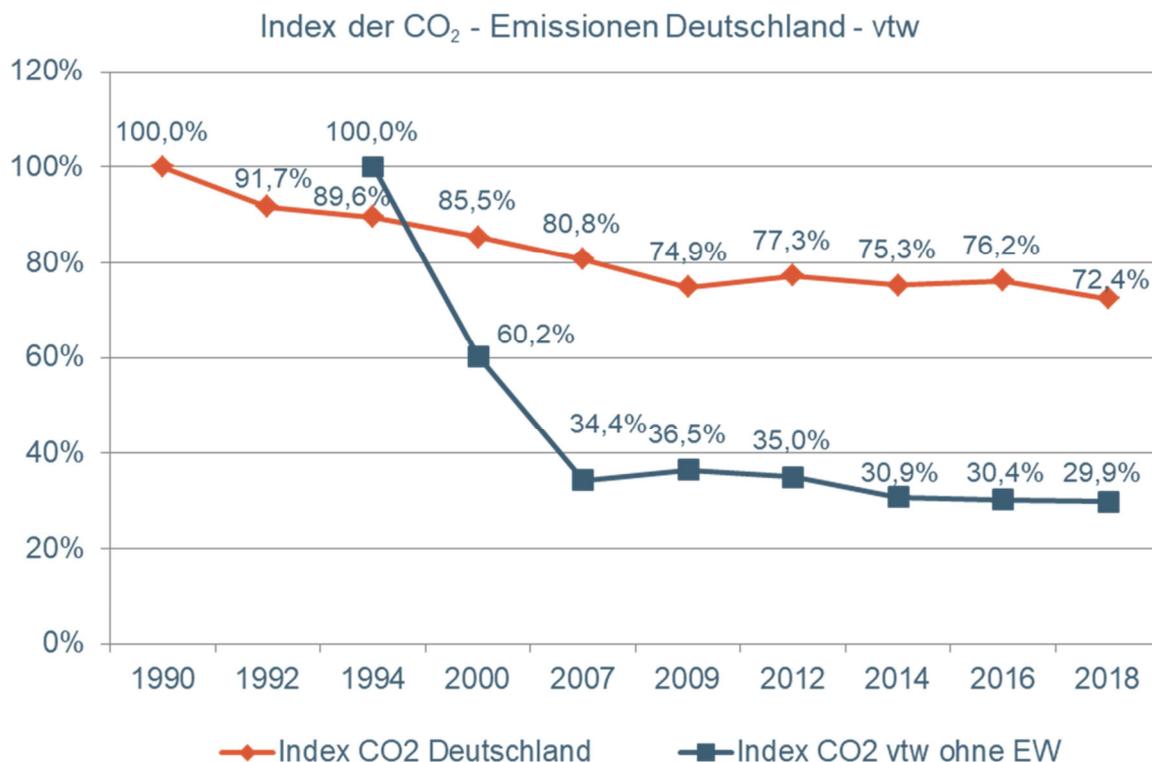
Auch ist der Modernisierungsstand der Wohnungen in den neuen Bundesländern, so auch in Thüringen, deutlich höher als in den alten Ländern. Die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw wurde beginnend in den 90er Jahren bereits einmal grundlegend energetisch modernisiert. Die erreichten Effekte werden durch den vtw im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Monitorings alle zwei Jahre in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauphysikalische Qualitätssicherung analysiert.

In allen bisherigen Untersuchungen des CO<sub>2</sub>-Monitorings der vtw-Mitgliedsunternehmen wurde ein deutlich niedrigerer Durchschnittswert aller für die Heizung des Gebäudebestands eingesetzter Energieträger ermittelt als für die Gebäudebestände in Thüringen und bundesweit. Dies weist eindeutig auf einen hohen energetischen Sanierungsgrad hin.

Energieträger	Deutschland 2017	Thüringen 2016	vtw 2018
	Endenergie Raumheizung in kWh/m <sup>2</sup> Jahr		
Fern- und Nahwärme	114	103	65,7
Erdgas	141	130	80,9
Heizöl	141	128	100,4

Quelle: Untersuchung zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des vtw

Detailliert wurde im Monitoring die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen untersucht. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Mitgliedsunternehmen des vtw wurde seit 1994 (ohne Berücksichtigung der Maßnahmen der Energiewirtschaft) von 1,97 Millionen t auf 0,58 Millionen t reduziert. Das entspricht einer Verringerung von - 70,1 %. Im Zeitraum 2016 – 2018 betrug der Rückgang des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der Mitgliedsunternehmen des vtw 10.958 t.



Quelle: Untersuchung zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des vtw, ohne EW – ohne Maßnahmen der Energiewirtschaft

Die Ergebnisse des CO<sub>2</sub>-Monitorings wurden u. a. auf den Kursen für Geschäftsführer und Vorstände 2019/2020 einem breiteren Publikum vorgestellt. In Kürze erfolgt die Publikation der detaillierten Ergebnisse in einer separaten Broschüre. Festgestellt wurde, dass viele der bereits durchgeführten Maßnahmen, insbesondere an der baulichen Hülle, ursächlich für die erzielten Einsparungen sind. Diesen sehr guten Standard noch weiter zu verbessern, erfordert einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, sodass die möglichen Energieeinsparungen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis mehr zu den erforderlichen Investitionen stehen. Die Investitionskosten pro eingesparter Kilowattstunde betragen bei einer Modernisierung nach EnEV 2014 1,94 Euro. Soll der KfW 55-Standard erreicht werden, sind sogar Investitionen von 2,32 Euro erforderlich (Quelle: GdW, dena). Im Vergleich dazu kostet die Einsparung einer Kilowattstunde bei Anlagenoptimierung 0,27 Euro (Quelle: GdW, BBU).

Maßnahmen an den haustechnischen Anlagen unterliegen anderen Instandhaltungs- und Austauschzyklen, werden laufend durchgeführt und sind deutlich preiswerter. Mit vergleichsweise geringen einmaligen Investitionskosten für die Optimierung von Heizungs- und Warmwasseranlagen in Höhe von weniger als 400 Euro/Wohnung können jährlich mehr als 1.000 kWh bzw. 135 Euro/Wohnung eingespart werden (ALFA® - Allianz für Anlageneffizienz). Unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und der Bezahlbarkeit der Mieten wird durch diese geringinvestiven Maßnahmen ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz geleistet und eine echte Win-Win-Situation für Mieter und Klima geschaffen.

Die Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, die im Jahr 2015 von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. veröffentlicht wurde, widmet sich sehr intensiv den Mehrkosten, die durch die Erhöhung der energetischen Standards entstehen und den dadurch möglichen Heizkosteneinsparungen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bereits für den energetischen Standard EnEV 2016 die Wirtschaftlichkeit (Amortisationszeit < 20 Jahre) in der Regel nicht nachgewiesen werden kann.

Im September 2019 hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. die aktuellsten Untersuchungsergebnisse zu den Aspekten des energieeffizienten Bauens und den damit verbundenen Kosten im Bauforschungsbericht Nr. 78 unter dem Titel „Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsneubau in Deutschland“ vorgelegt.

Die Schere zwischen Kosten und Energieeffizienz geht immer weiter auseinander. Werden die energetischen Anforderungen von der EnEV 2016 auf das Effizienzhaus 70 erhöht, betragen die Mehrkosten im Median 54 Euro/m<sup>2</sup>. Das Einsparpotenzial beläuft sich auf ca. 9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Beim Sprung vom Effizienzhaus 70 zum energetisch höheren Effizienzhaus 55 stehen einem Einsparpotenzial von ca. 5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr Mehrkosten von 93 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber. Während sich bei hohen energetischen Anforderungsniveaus die Einsparpotenziale nur noch gering verändern, steigen der Aufwand und die damit verbundenen Mehrkosten exponentiell an.

Mit Spannung wird die Novelle der Heizkostenverordnung in Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie EED bis 25.10.2020 erwartet. Neue Zähler und Heizkostenverteiler müssen nach dem 25.10.2020 fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist. Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis zum 01.01.2027 fernablesbar sein, es sei denn, dies ist nicht kosteneffizient. Wenn fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler installiert sind, dann sind Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen ab 25.10.2020 zweimal im Jahr und ab 01.01.2022 mindestens monatlich zur Verfügung zu stellen.

Wie dies in der Praxis erfolgen soll, ist noch völlig offen. Nicht alle Mieter verfügen über eine Internetverbindung. Sicher ist lediglich, dass Kosten entstehen werden, nicht aber, wer diese zu tragen hat. Der Nutzen für und die Akzeptanz durch die Mieter scheinen derzeit noch mehr als fraglich zu sein.

Ein wichtiges Anliegen der Bundesregierung beim Klimaschutz ist auch die Förderung der Elektromobilität. Von Seiten des Bundesministeriums für Wirtschaft ist ein Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität in Planung. Außerdem sollen Mieter im BGB einen Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters zum Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erhalten. Zwar soll der Mieter die Kosten des Einbaus einer Wallbox tragen, offen ist aber, wie nach seinem Auszug zu verfahren ist, ob er die Kosten des Rückbaus zu tragen hat oder nicht. Nicht berücksichtigt werden dabei auch die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Vielfach werden die Netze die Anschlusslast nicht bewältigen können. Zudem müssen für Tiefgaragen Brandschutzfragen gelöst werden.

Es gibt viele Möglichkeiten, das Klima zu schützen. Dabei bedarf es immer der Abwägung zwischen Aufwand und Nutzen. Die Wohnungsunternehmen wollen ihren Mietern gutes und sicheres Wohnen bieten. Dazu gehören auch energieeffiziente Gebäude, zum einen sind diese gut für das Klima, zum anderen sparen die Mieter Kosten. Die Investitionsentscheidung der Wohnungsunternehmen berücksichtigt immer die Bezahlbarkeit für die Mieter und die Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen.

## VIII. Herausforderungen der Zukunft

Die größte Herausforderung der Zukunft ist der Wandel. Noch lässt sich nicht abschätzen, welche Veränderungen im Denken und Handeln der Menschen die Corona-Pandemie haben wird. Sicher ist lediglich, dass es zu einem Wandel der Vorstellungen und Ansprüche kommen wird. Sicher ist auch, dass schwierige wirtschaftliche Zeiten kommen werden. Eine Reihe von Hilfspaketen wurde von Bund und Ländern geschnürt. All dies muss im Endeffekt auch bezahlt werden. Kreditaufnahmen sind ein Weg, ein anderer ist die Umverteilung.

Es wird aber auch positive Auswirkungen geben. Nie zuvor spielte eine gute Internetverbindung eine so große Rolle wie heute. Homeoffice ist nur dann möglich, wenn auch die technischen Voraussetzungen gegeben sind. Wer hätte sich vor wenigen Monaten träumen lassen, dass Schulunterricht auch online erfolgen kann. Jetzt, im April 2020, ist dies unabdingbar. Lehrer und Schüler kommunizieren online. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur in Deutschland wird sicher einen großen Schub erhalten.

Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies, sich noch intensiver diesem Thema zu stellen. Künftig werden die Mieter mehr Kommunikation über digitale Kanäle erwarten. Vernetztes Wohnen wird immer wichtiger. War Smart Home bis vor Kurzem noch Zukunftsmusik, genutzt von wenigen, wird es zunehmend nicht nur akzeptiert, sondern auch erwartet werden.

Auch nach der Corona-Pandemie wird sich der Strukturwandel in den ländlichen Regionen fortsetzen. Die demografische Entwicklung spricht hier eine eindeutige Sprache. Die Einwohner Thüringens werden nicht nur immer weniger, sie werden im Durchschnitt auch immer älter. Es werden künftig noch mehr Wohnungen leer stehen und gleichzeitig werden in den Zentren gerade kleinere barrierearme Wohnungen mit guter Infrastruktur im Umfeld nachgefragt werden.

Ohne eine gezielte Förderung sowohl des Rückbaus von Wohnungen, um die Urbanität und Lebensqualität in den Quartieren zu erhalten, als auch des Neubaus und der Anpassung von Wohnraum an veränderte Bedürfnisse werden diese Herausforderungen durch die Wohnungsunternehmen nicht zu schultern sein. Es handelt sich hier um gesamtgesellschaftliche Herausforderungen.

Gleiches gilt für den Klimaschutz, den einzigen Weg, den Klimawandel aufzuhalten. Dringend benötigt wird eine neue Klimapolitik mit einer klaren sozialen Komponente. Die Energiewende ist komplex. Sie muss aber auch für Mieter mit mittleren und geringen Einkommen bezahlbar sein. Aus ihrer Sicht ist die Miete ein zentrales Kriterium. Klimaschutzmaßnahmen aber sind Investitionen, die die Miete erhöhen.

Da der Leistungsfähigkeit vieler Haushalte Grenzen gesetzt sind, wird nunmehr erwartet, dass die Vermieter, die Wohnungsunternehmen und auch die privaten Vermieter, die Kosten tragen. Aber auch der Leistungsfähigkeit der Vermieter sind Grenzen gesetzt. Investiert werden kann nur das, was vorher eingenommen wurde bzw. sich refinanzieren lässt. Ansonsten droht die Insolvenz. Dies kann niemand wollen. Deshalb ist es erforderlich, dass der Staat die Lasten, die weder von den Mietern noch von den Vermietern wirtschaftlich und sozialpolitisch getragen werden können, übernimmt.

Fazit: „Die Wohnungsunternehmen sollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen, den Wohnungsbestand altersgerecht umbauen und für die Zukunft ausrichten. Sie stellen sich diesen Aufgaben. Ohne eine Umsteuerung der Klimapolitik aber – und angesichts des bereits erreichten Effizienzstandards in der Wohnungswirtschaft – wird keine weitere maßgebliche Verminderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor erreichbar sein. Die Vision von Netto-Null-Treibhausgas-Emissionen würde zur Utopie.“ (GdW Position „Ein klimaneutraler Gebäudebestand benötigt eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente.“)

# WIR GEBEN STÄDTEN GESICHT & SEELE

DIE WOHNUNGS-  
UNTERNEHMEN  
DES VTW

## Herausgeber:

Verband Thüringer Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft e.V. – vtw  
(gesetzlicher Prüfungsverband)  
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Telefon: +49 361 34010 - 0  
Telefax: +49 361 34010 - 233  
Internet: [www.vtw.de](http://www.vtw.de)  
E-Mail: [info@vtw.de](mailto:info@vtw.de)

Iris Richardt  
Referentin Betriebswirtschaft  
Telefon: +49 361 34010 - 217  
E-Mail: [iris.richardt@vtw.de](mailto:iris.richardt@vtw.de)

Redaktionsschluss: 21.04.2020

©2020

In digitaler Form sind die Kurz- und die Langfassung der „Daten und Fakten 2020 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen“ unter folgendem Link zu finden:

<http://vtw.de/publikationen/daten-und-fakten/>