

DATEN UND FAKTEN 2023

Die Wohnungswirtschaft
Thüringen



der Wohnungswirtschaft in Thüringen



Inhalt

I. Einleitung	3
II. Mitglieder des vtw	4
III. Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen	7
IV. Miete und Betriebskosten – Wohnen muss bezahlbar bleiben!	11
V. Klimaneutralität – zwischen Wunsch und Wirklichkeit	16
VI. Wandel auf dem Wohnungsmarkt?	21
VII. Bilanz und Ausblick	24
Anhang	26

I. Einleitung

Das zurückliegende Jahr war in vielerlei Hinsicht einmalig. Vor den Wohnungsunternehmen standen bisher nicht dagewesene Herausforderungen. Neue gesetzliche Regelungen, rasant steigende Preise, politische Ankündigungen, vielfach Aktionismus – schwer war es, den Überblick zu behalten und zu entscheiden, was wirklich wichtig ist. Womit wir bereits eine der wichtigsten Aufgaben von Politik und Wohnungsunternehmen benannt hätten – Entscheiden!

Dieser Situation trägt auch das diesjährige Motto der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft Rechnung:



Traditionell werden anlässlich dieser größten wohnungswirtschaftlichen Tagung des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) die Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft in Thüringen vorgestellt. Diese sind zum einen Bestandsaufnahme, Analyse der vergangenen und gegenwärtigen Entwicklung, und zum anderen daraus abgeleitet Ausblick in die Zukunft. Dabei zeigen sie auf, welche Rahmenbedingungen erforderlich sind, um die gesteckten Ziele zu erreichen.

Im Wesentlichen beruht diese Publikation auf den Angaben der Mitgliedsunternehmen des vtw zur Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022 sowie auf Ergebnissen früherer Erhebungen. In den Daten und Einschätzungen der Unternehmen spiegeln sich die Jahre der Corona-Pandemie sowie ein Jahr Krieg in der Ukraine und der damit verbundene Flüchtlingsstrom wider. Weiterhin fanden diverse Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie weiterer Institutionen, insbesondere auch zu Fragen des Klimaschutzes, Eingang. Die jeweiligen Quellen werden entsprechend benannt.

„Die Wohnungsunternehmen stellen sich ihrer Verantwortung, bezahlbares Wohnen dauerhaft in Thüringen zu sichern und ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dies fordert in Zeiten rasant steigender Energiepreise, fehlender Fachkräfte, unterbrochener Lieferketten aber ein Zusammenwirken Vieler, insbesondere auch mit der Politik. Bisherige Ansätze und Forderungen gehören hierbei auf den Prüfstand. Die Leistungsfähigkeit der Unternehmen und der Mieterinnen und Mieter darf nicht überfordert werden.“ Diese Feststellung aus der vorjährigen Publikation der Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft in Thüringen ist heute so aktuell wie vor einem Jahr.

II. Mitglieder des vtw

Die Mitglieder des vtw sind in Bezug auf ihr Hauptgeschäftsfeld, die Vermietung von Wohnraum, sehr homogen. Die Mehrzahl sind Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie kommunale Wohnungsgesellschaften. Heterogen ist die Größe der Unternehmen, die von einigen wenigen Wohnungen bis hin zu annähernd 15.000 Wohnungen reicht. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen Ende 2022 rund 263.900 Wohnungen, darunter 248.600 Wohnungen in ihrem Eigentum, bewirtschaftet. Nahezu jeder zweite Mieter im Freistaat Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw.

Zu Beginn des Jahres 2023 hatte der vtw 221 Mitglieder. Im Einzelnen handelte es sich dabei um:

- 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften
- 59 kommunale Gesellschaften
- 10 Gemeinden/kommunale Eigenbetriebe
- 8 Energiegenossenschaften
- 3 Aktiengesellschaften
- 5 Sonstige Gesellschaften, u. a. Tochtergesellschaften
- 30 außerordentliche Mitglieder

Die weit überwiegende Zahl der Wohnungsunternehmen im vtw sind kleine und mittlere Unternehmen. Die Struktur ist so kleinteilig, wie die Siedlungsstruktur des Freistaates Thüringen. In jeder größeren und auch in vielen kleineren Städten Thüringens sind Mitgliedsunternehmen des vtw zu finden. Häufig handelt es sich dabei um eine kommunale Gesellschaft und eine Wohnungsgenossenschaft. Es gibt keine Region, in der die Unternehmen nicht vertreten sind. In den größeren Kommunen, wie Erfurt, Jena, Gera, Weimar oder Eisenach haben gleich mehrere Mitglieder, eine kommunale Gesellschaft und mehrere Wohnungsgenossenschaften, ihren Sitz.

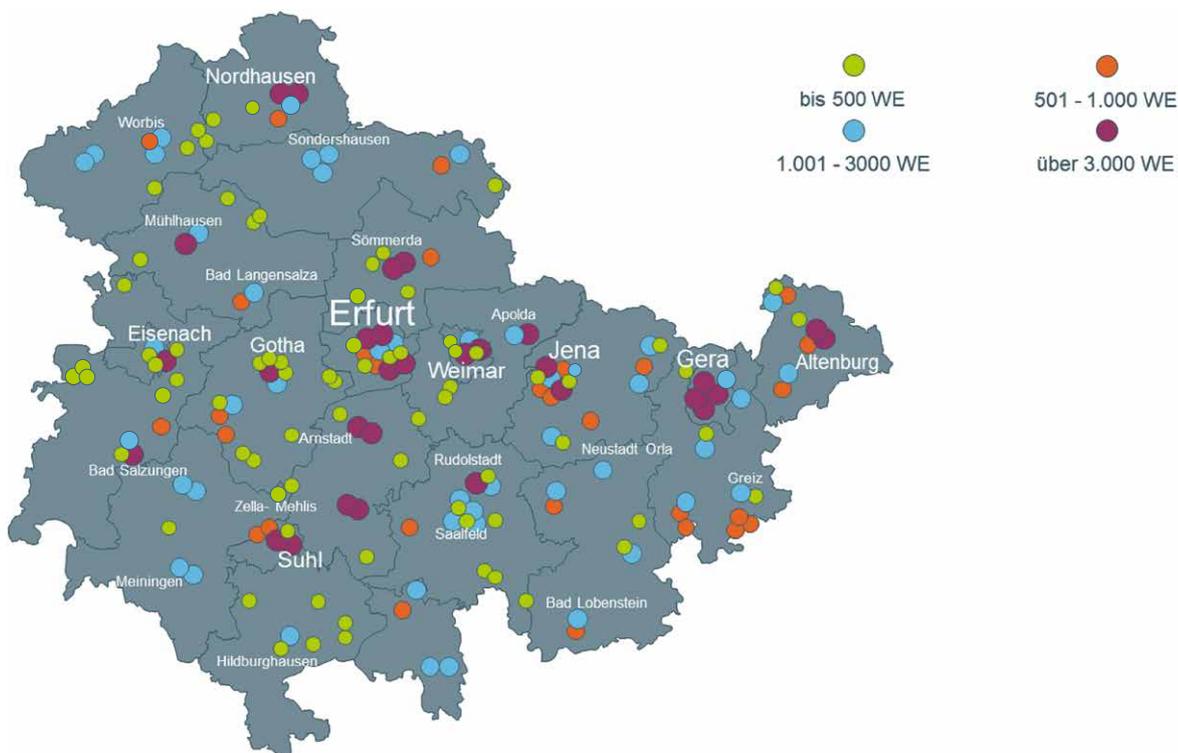


Abbildung 1 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw

Mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen, 101 Unternehmen (56,1 %), verfügen über weniger als 1.000 Wohnungen. Darunter befinden sich 76 Unternehmen (42,2 % aller Wohnungsunternehmen im vtw) mit weniger als 500 Wohnungen. Mittelgroß bzw. groß sind 50 (27,8 %) bzw. 29 (16,1 %) der Mitgliedsunternehmen mit insgesamt 30,8 % bzw. 55,9 % der Wohnungsbestände.

Tabelle 1 Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw

Größe	Anzahl Unternehmen	Bewirtschaftete Wohnungen
bis 500 WE	76	17.000
501 bis 1.000 WE	25	17.900
1.001 bis 3.000 WE	50	81.400
mehr als 3.000 WE	29	147.600

Die Vermietung ihrer Wohnungen ist das Hauptgeschäftsfeld und damit auch die wichtigste Einnahmequelle der Wohnungsunternehmen. Auf den ersten Blick scheint es, dass vor diesem Hintergrund von den Unternehmen auch vielfältige Investitionen in den Klimaschutz problemlos zu schultern wären, da erhebliche Mittel vereinnahmt werden – soweit das Wunschdenken der Politik. Zur Begleichung aller anfallenden Kosten stehen aber ausschließlich diese Einnahmen zur Verfügung.

In der Realität müssen zunächst die Investitionen, die für den Bau der Wohnungen getätigt wurden, über einen längeren Zeitraum refinanziert werden. Mit zunehmendem Alter der Wohnungen werden mehr und mehr Reparaturen und Instandsetzungen notwendig, um deren vertragsgemäßen Zustand zu gewährleisten. Nicht zuletzt ändern sich auch die Anforderungen an das Wohnen sowie technische Bestimmungen, die Modernisierungen erforderlich machen. Richtig ist, dass auch die Verwaltung Geld kostet, allerdings deutlich weniger, als häufig kolportiert wird.

Im vorigen Jahr rückte ein weiterer Kostenaspekt in den Fokus, der die Liquidität einer Reihe von Unternehmen stark beeinträchtigt hat. Zwar bezahlen die Mieter im Endeffekt vollständig die entstandenen Betriebs- und Heizkosten, dies allerdings erst im Zuge der Jahresabrechnung. Vorher werden Vorauszahlungen basierend auf den Erfahrungswerten der Vorjahre geleistet.

Steigen nun die Kosten, insbesondere für Fernwärme und Gas, exorbitant, weil die Versorger ihre Preise anpassen, dann zahlen zunächst die Unternehmen aus ihren Einnahmen heraus diese Rechnungen. Für diese Inkassodienstleistung für die Versorger erhalten die Unternehmen keinen Ausgleich, vielmehr schießen sie das Geld vor, das dann an anderer Stelle fehlt. Kosten und Risiken dieser sehr volatil gewordenen Vorfinanzierung erheblicher Summen liegen allein beim – eigentlich nur durchleitenden – Wohnungsunternehmen.

All dies und die Erfahrungen der letzten Jahre haben auch in den Wohnungsunternehmen ihre Spuren hinterlassen. Wuchs im Jahr 2021 die Hoffnung, die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie in absehbarer Zeit hinter sich zu lassen, so wurde diese durch den Krieg in der Ukraine zerschlagen. Das alles beherrschende Thema wurde das Thema Energie.

Im Januar 2020 kurz vor Beginn der Corona-Pandemie schätzten 17 % der Wohnungsunternehmen im vtw ihre Geschäftslage als sehr gut ein. Drei Jahre später sind es lediglich 5,6 %. Zugenommen hat dafür der Anteil der Unternehmen, die ihre Lage als gut (57 %) und befriedigend (34,5 %) einschätzen.

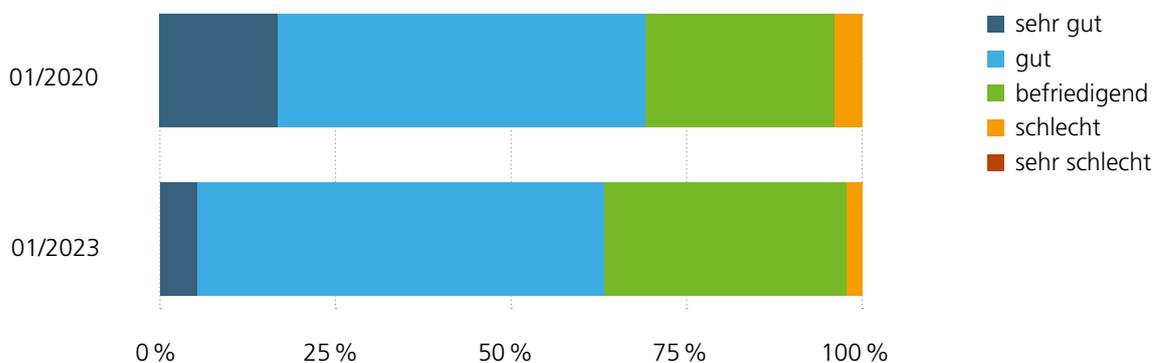


Abbildung 2 Einschätzung der aktuellen Geschäftslage durch die Thüringer Wohnungsunternehmen im vtw

Die künftige Entwicklung der Geschäftslage wird von vielen Unternehmen heute kritischer als im Jahr 2020 gesehen. Rund ein Drittel der Wohnungsunternehmen befürchtet, dass sich seine Geschäftslage in den nächsten zwei bis drei Jahren ungünstiger entwickeln wird. 2020 waren dies 11 %. Eine günstigere Entwicklung erwarten nur noch 5 % statt zuvor 16 %. Nach wie vor groß ist mit 61 % der Anteil der Unternehmen, die ihre künftige Entwicklung gleichbleibend sehen. Vor drei Jahren schätzten allerdings 72 % der Unternehmen dies so ein.

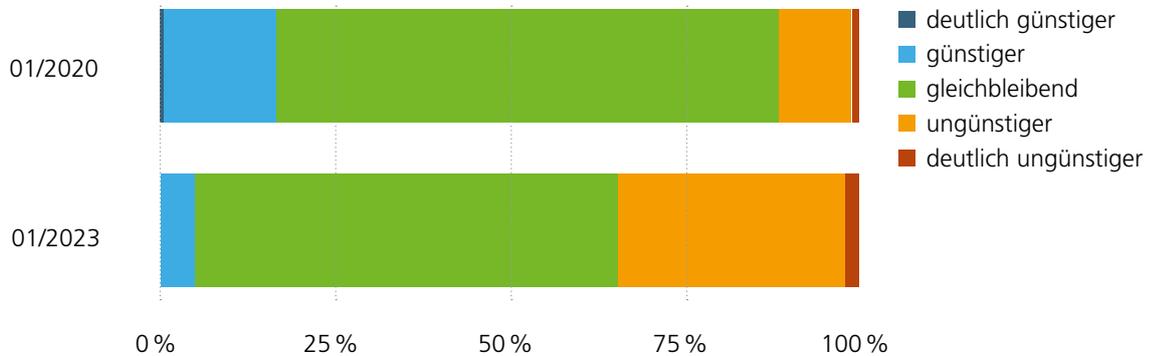


Abbildung 3 Einschätzung der künftigen Geschäftslage durch die Thüringer Wohnungsunternehmen im vtw

Auch wenn eine Reihe von Unternehmen ihre wirtschaftliche Situation ungünstiger als in der Vergangenheit einschätzt, werden weiter Investitionen geplant. Mehr als ein Drittel der Unternehmen plant in den nächsten Jahren sogar steigende Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand. 38 % gehen von gleichbleibenden Investitionen aus. Ohne diese Investitionen hätten die Bestände keine Zukunft. Der zweite Sanierungszyklus macht Investitionen erforderlich.

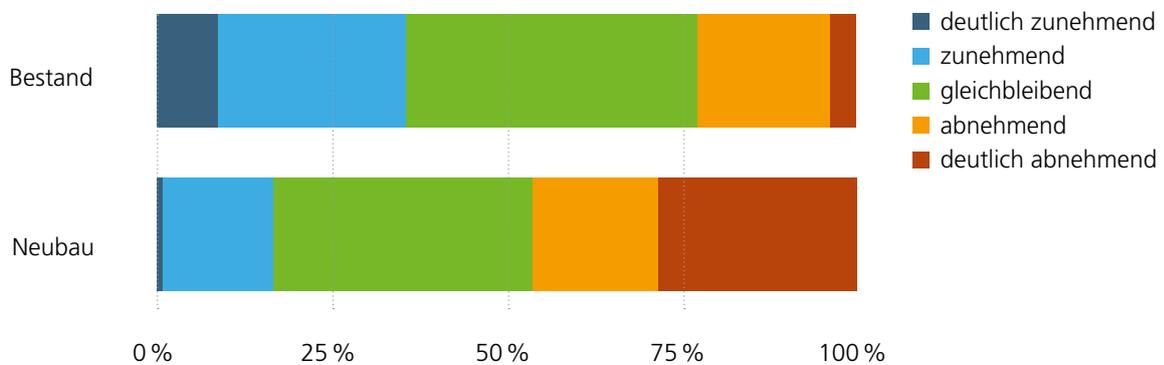


Abbildung 4 Entwicklung der Investitionen der Thüringer Unternehmen im vtw



III. Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben sich im vergangenen Jahr für die Wohnungsunternehmen nicht verbessert. Vielmehr kam es in vielen Bereichen zu Verschlechterungen. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Gesellschaften, haben schon viele schwierige Phasen gemeistert, aber auch ihre Leistungsfähigkeit hat Grenzen.

Die vergangenen drei Jahre haben den Unternehmen alles abverlangt. Zunächst dauerte die Corona-Pandemie deutlich länger als angenommen. Dann feuerte der Überfall Russlands auf die Ukraine die bereits begonnenen Preissteigerungen im Energiesektor weiter an. Infolge der Kriegs- und Krisensituation beeinflussen Lieferengpässe und Preissteigerungen auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen weiter stark die Inflationsrate, dadurch verteuern sich auch andere Waren und Dienstleistungen. Die monatlichen Inflationsraten erreichten neue Rekordhöhen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im Februar 2023 laut Statistischem Bundesamt bei +8,7 %. Für die Verbraucher waren besonders die auch im Februar gestiegenen Preise für Nahrungsmittel und für Energie spürbar.

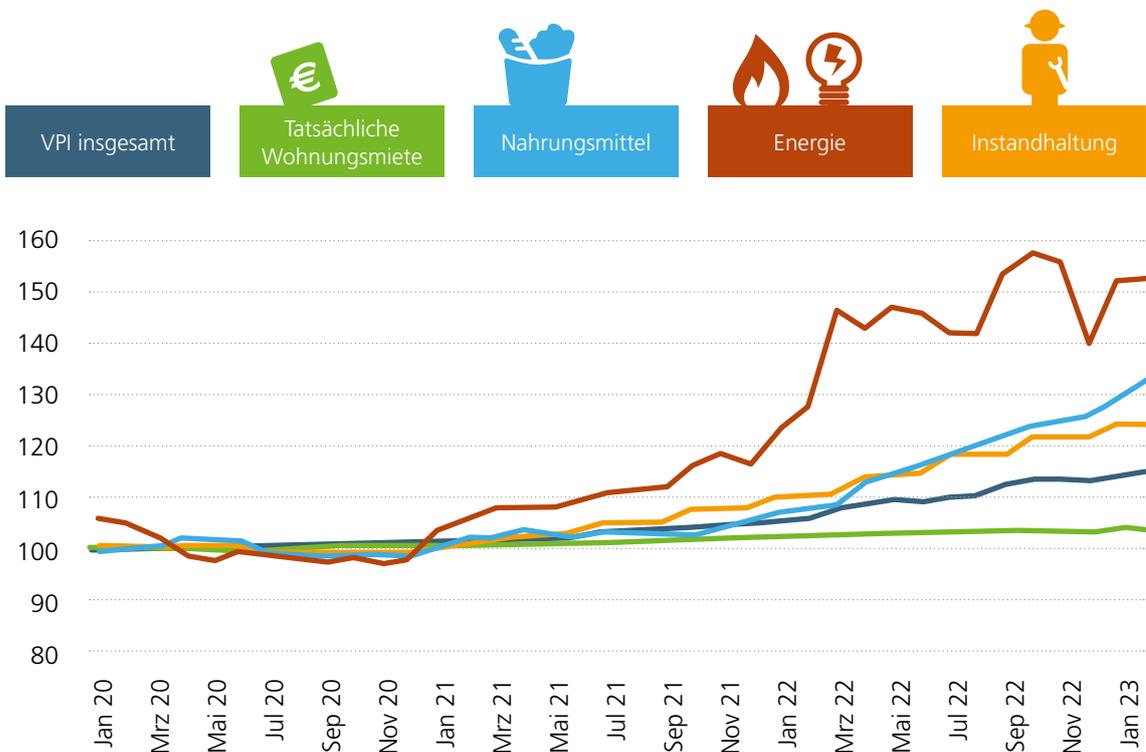


Abbildung 5 Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Deutschland (2020 = 100)

Die Preise für Energieprodukte lagen im Februar 2023 laut Statistischem Bundesamt trotz der Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung um 19,1% über dem Niveau des Vorjahresmonats. Seit Januar 2023 wird der Anstieg bei Energie teilweise durch die Preisbremsen für Strom, Erdgas und Fernwärme begrenzt, da diese rückwirkend seit Januar 2023 wirksam sind. Beeinflusst wird die Preisentwicklung bei Energie jedoch durch viele Faktoren, insbesondere durch die internationalen Einkaufspreise. Im Einzelnen verteuerte sich von Februar 2022 bis Februar 2023 die Haushaltsenergie mit +32,2 % besonders stark: So erhöhten sich die Preise für Erdgas um 46,6 %, für Strom um 23,1 % und für Fernwärme um 16,1 %.

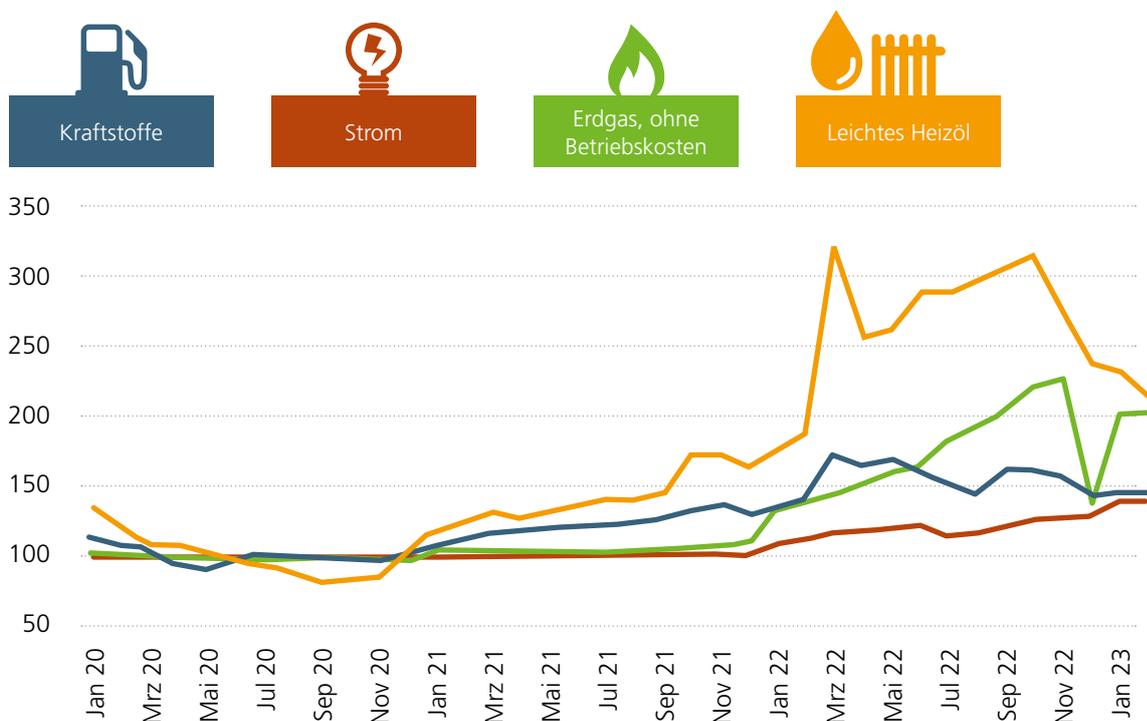


Abbildung 6 Preisentwicklung für Energieprodukte (2020 = 100)

Die Entlastungspakete der Bundesregierung enthalten Maßnahmen, die den Energiepreisanstieg begrenzen sollen. So trat bereits im Oktober 2022 die Senkung der Umsatzsteuer auf Erdgas und Fernwärme von 19 % auf 7 % in Kraft, im November 2022 wurde diese rechtliche Regelung für Flüssiggas rückwirkend ab Oktober 2022 nachgezogen. Zudem wurde als Entlastungsmaßnahme wegen des Energiepreisanstiegs die einmalige Übernahme der Gas- und Wärmerechnung für Dezember 2022 (sogenannte „Dezember-Soforthilfe“) beschlossen, die teilweise indexwirksam wurde, jedoch im Januar 2023 wieder wegfiel. Die Abschaffung der EEG-Umlage ab Juli 2022 bleibt beim Strom weiterhin indexwirksam.

Die Preise für Waren insgesamt erhöhten sich im Februar 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 12,4 %, Verbrauchsgüter verteuerten sich mit +16,5 % besonders stark. Neben Energie und Nahrungsmitteln waren hier unter anderem Verbrauchsgüter für die Körperpflege (+15,1 %), alkoholfreie Getränke (+12,8 %) und Bier (+9,6 %) deutlich teurer. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt lagen im Februar 2023 um 4,7 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Darunter verteuerten sich die Nettokaltmieten um 2,0 %. Überdurchschnittlich erhöhten sich die Preise für einzelne Dienstleistungen, zum Beispiel die Wartung und Reparatur von Wohnungen (+16,7 %), Gaststättendienstleistungen (+10,9 %) sowie Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+9,5 %).

Die Entwicklung der Nettokaltmieten hat seit vielen Jahren einen dämpfenden Einfluss auf die Teuerungsrate. Seit dem Jahr 2000 stiegen die Nettokaltmieten um 33,3 %. Im gleichen Zeitraum betrug die Inflation 51,7 %. Auch die Kosten der Instandhaltung der Wohnung stiegen stärker als die Nettokaltmieten. Übertroffen wird diese Entwicklung aber von den Preissteigerungen im Energiesektor.

Dieser Sektor weist auch die größten Schwankungen auf. Dies gilt insbesondere für die Verbraucherpreise für Gas und andere Haushaltsenergie, die stark von den Weltmarktpreisen für Gas, Öl und andere Rohstoffe abhängig sind. Nach exorbitanten Preissteigerungen folgte 2008 im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ein Preissturz, der allerdings nicht lange anhielt. Erst der zunehmende Import von Gas und Erdöl aus Russland dämpfte die Preise dauerhaft. Heute muss nun der Preis für diese Abhängigkeit gezahlt werden.

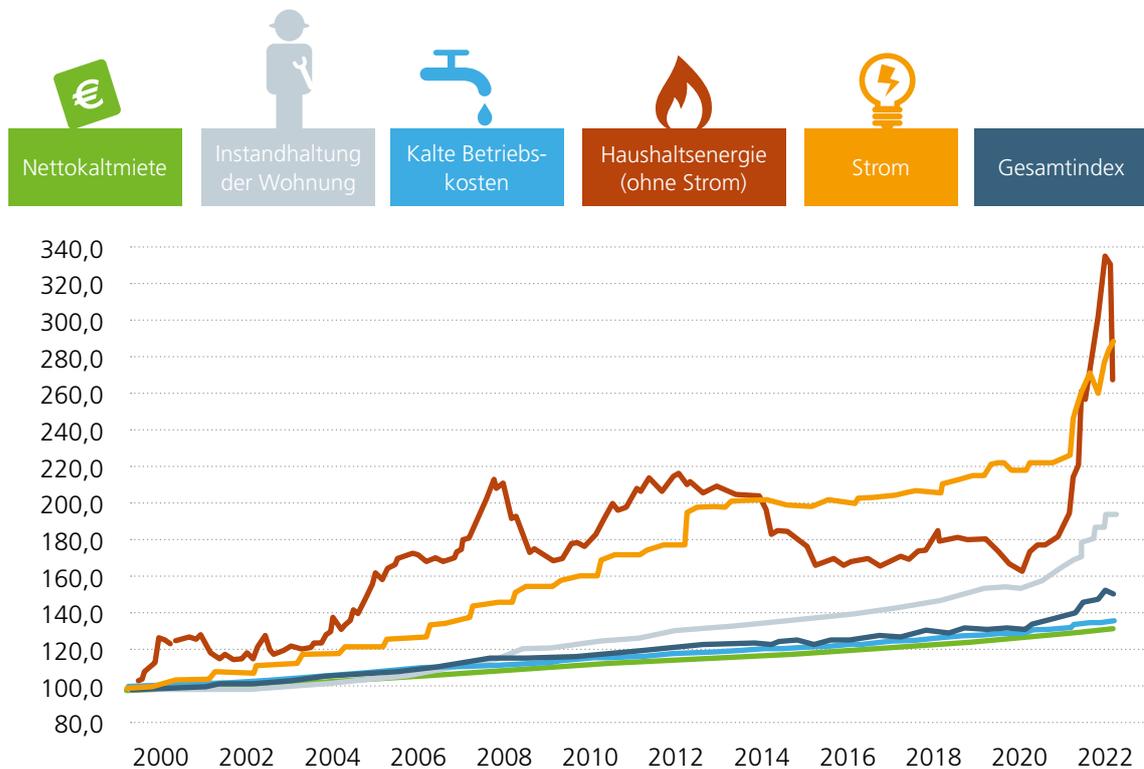


Abbildung 7 Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick (Januar 2000 = 100)

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.

Ein wichtiger Schritt ist hier die Wohngeldreform als Teil der Entlastungspakete der Bundesregierung. Die Höhe des Wohngeldes berechnet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete des Wohnraums oder der Belastung bei selbstgenutztem Wohneigentum sowie dem Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder. Ab diesem Jahr werden rund zwei Millionen Haushalte mit 4,5 Millionen Menschen dadurch zielgerichtet unterstützt. Bislang erhielten rund 600.000 Haushalte Wohngeld. 40 % der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger sind Familien, darunter viele Alleinerziehende. 48 % sind Haushalte von Rentnerinnen und Rentnern. Das Wohngeld wird um durchschnittlich 190 Euro pro Monat erhöht. Das ist doppelt so viel wie bisher. Es steigt von jetzt im Schnitt 180 Euro pro Monat auf 370 Euro pro Monat.

Mit einer neuen dauerhaften Heizkostenkomponente im Wohngeld wird außerdem dafür gesorgt, dass die Menschen die steigenden Heizkosten bezahlen können. Weiterhin wurde eine Klimakomponente eingeführt, um steigende energetische Sanierungskosten in den Mieten abzudecken. Die Heizkosten- und Klima-Komponenten sind bewusst als Pauschalen konzipiert, um die Verwaltung zu vereinfachen und Anreize zum Energiesparen zu erhalten. Die Reform trägt zudem veränderten regionalen Mietniveaus durch eine Neuordnung der Gemeinden und Kreise zu den Mietstufen Rechnung.

Steigende energetische Sanierungskosten werden sich allerdings nicht allein durch eine Komponente des Wohngeldes stemmen lassen. Hier bedarf es breiter angelegter Fördermaßnahmen. Dies gilt umso mehr, wenn die Energiewende im Gebäudesektor erfolgreich sein soll. Es genügt nicht, die energetischen Vorgaben ordnungsrechtlich zu verschärfen, es müssen auch Perspektiven eröffnet werden, wie diese erreicht werden können.

Einen Beitrag zu sozialverträglichen energetischen Sanierungen könnte auch die soziale Wohnraumförderung des Freistaates Thüringen leisten. Die beiden entsprechenden Förderprogramme, das Innenstadtstabilisierungsprogramm und die Thüringer Modernisierungsrichtlinie, sind nach mehreren Verlängerungen Ende 2022 ausgelaufen. Derzeit (Ende März 2023) ist offen, wann die neue Förderrichtlinie in Kraft tritt und welche konkreten Förderbestimmungen sie enthält. Seit der Verfassung des Entwurfs sind nicht nur die Baupreise stark gestiegen, auch das Zinsumfeld hat sich verändert.

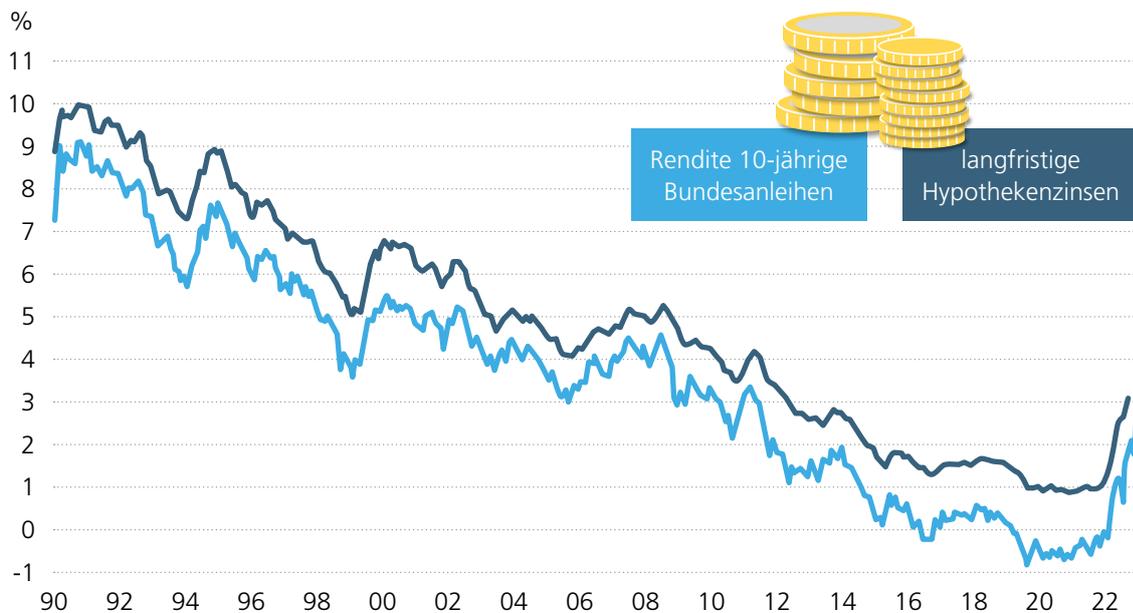


Abbildung 8 Zinsentwicklung 10-jähriger Bundesanleihen und langfristiger Hypothekenzinsen

Wichtige Rahmenbedingungen werden auch durch die künftige Bevölkerungsentwicklung, sowohl zahlenmäßig als auch strukturell, vorgegeben. Das Thüringer Landesamt für Statistik hat Ende Januar 2023 die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) vorgestellt. Die Berechnungen wurden für die kreisfreien Städte und Landkreise durchgeführt. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter reduzieren. Lebten Ende 2021 rund 2.108.900 Personen in Thüringen, wird der Freistaat im Jahr 2042 voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner haben. Dies entspricht einem Rückgang um 8,7 % bzw. 183.200 Personen.

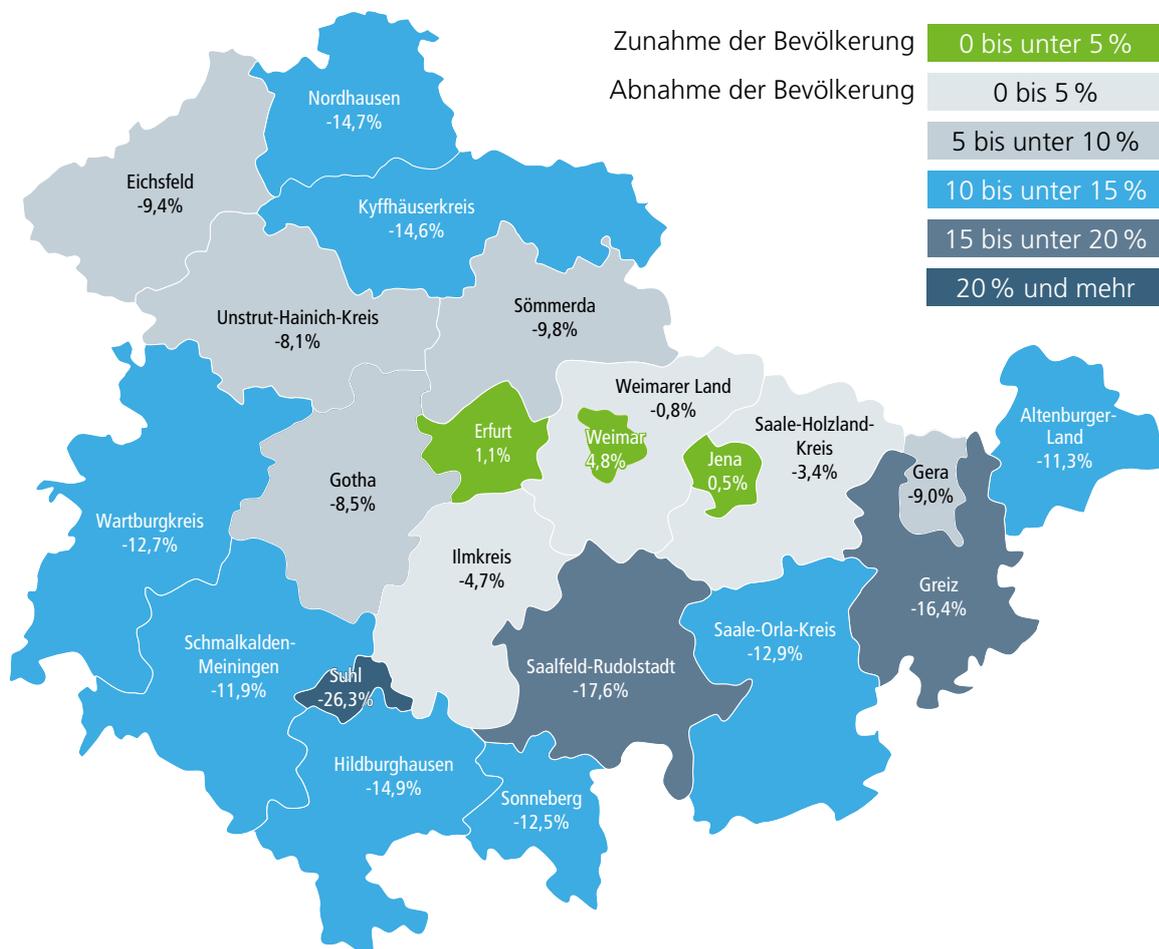


Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen bis 2042 nach Kreisen

Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt.

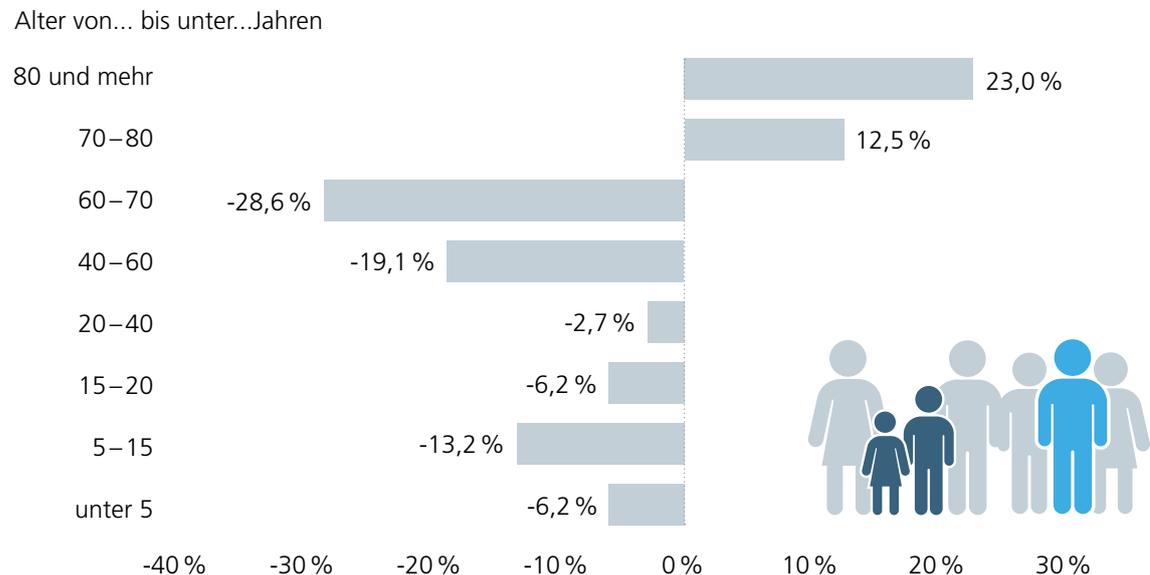


Abbildung 10 Veränderung ausgewählter Altersgruppen Thüringens 2042 gegenüber 2021

Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen jedoch nicht schließen können. Aufgrund der im Vergleich zur 2. rBv getroffenen höheren Annahme zur Zuwanderung aus dem Ausland kann davon ausgegangen werden, dass sich der Anteil der ausländischen Bevölkerung weiter erhöhen wird. Somit nehmen auch die Anzahl und der Anteil ausländischer Frauen im gebärfähigen Alter zu. Da diese ein höheres Geburtenniveau als die deutschen Frauen aufweisen, kommt es trotz Annahme eines konstanten Geburtenverhaltens zu einem leichten Anstieg der Geburtenzahlen im Vorausberechnungszeitraum. Das Mehr an Geburten wird die Sterbefälle allerdings nicht kompensieren.

IV. Miete und Betriebskosten – Wohnen muss bezahlbar bleiben!

Die Forderung, dass Wohnen bezahlbar bleiben muss, richtet sich primär immer an die Vermieterseite. Die Miete ist einer der größten Kostenfaktoren für die Haushalte. Was aber ist eigentlich die „Miete“? Für den Mieter ist es die Summe, die er jeden Monat an den Vermieter für seine Wohnung überweist. Dafür müssen in einigen Fällen 40 % und mehr Prozent des Einkommens aufgewendet werden. Dies ist eine hohe Belastung.

Für den Vermieter und damit für die Wohnungsunternehmen stellt es sich anders da. Sie erhalten die eigentliche Miete (Nettokaltmiete) für die Wohnung, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Müllentsorgung, Straßenreinigung u. v. a. m. sowie die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten. Die Betriebs- und Heizkosten werden einmal im Jahr gegenüber den Mietern abgerechnet. Es liegen bis zu 23 Monate zwischen dem Verbrauch und der finalen Berechnung der tatsächlichen Kosten. Erst dann erhalten die Unternehmen einen Ausgleich für den Fall, dass die Kosten gestiegen sind und nicht durch die Vorauszahlungen der Mieter abgedeckt wurden.

Die Warnungen der Wohnungsunternehmen davor, dass die Betriebs- und Heizkosten immer mehr zu einer zweiten Miete werden, fanden in den vergangenen Jahren kaum Gehör. In der Medienberichterstattung standen die schnell steigenden Mieten in den Metropolen im Fokus. Ständig erneuert wurde die Forderung, den Anstieg der Mietpreise zu stoppen, Mieten zu deckeln. Diese Diskussion wurde auch in Thüringen geführt. Die Mieten der Thüringer Wohnungsunternehmen sind nicht exorbitant hoch. Sie müssen sogar stärker steigen, um die Aufgaben der Zukunft in Sachen Klimaschutz und zweiter Sanierungszyklus schultern zu können.



Abbildung 11 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2022 im Vergleich mit dem Vorjahr um 1,7 % auf 5,35 Euro/m² monatlich gestiegen. Zum einen erfolgten Mieterhöhungen in den Beständen, in denen die Miete niedrig und seit Jahren nicht angepasst wurde, zum anderen wurden auch Modernisierungen, insbesondere unter Klimaschutz- und Qualitätsaspekten, die Erhöhungen der Miete nach sich zogen, durchgeführt. Hinzu kommen neugebaute Wohnungen, deren Miete über der Miete des Bestandes liegt. Der Mietanstieg liegt allerdings deutlich unter der Jahresteuersatzrate des Jahres 2022 von 6,9 %.

Ganz anders ist die Entwicklung im Bereich der Betriebs- und Heizkosten verlaufen. Dem durchschnittlichen Anstieg der Nettokaltmieten von 1,7 % 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 60 m² 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 Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich deutlich verschoben. 20 %, ein Fünftel, der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2022 auf die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, weitere 17 % auf die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Der Anstieg der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten ist u. a. auch auf die Erhöhung des Mindestlohnes, aber auch auf Gebührensteigerungen für kommunale Dienstleistungen zurückzuführen.

Detailliert wird die durchschnittliche Höhe der Nettokaltmiete nach Kreisen und kreisfreien Städten in der folgenden Abbildung dargestellt.

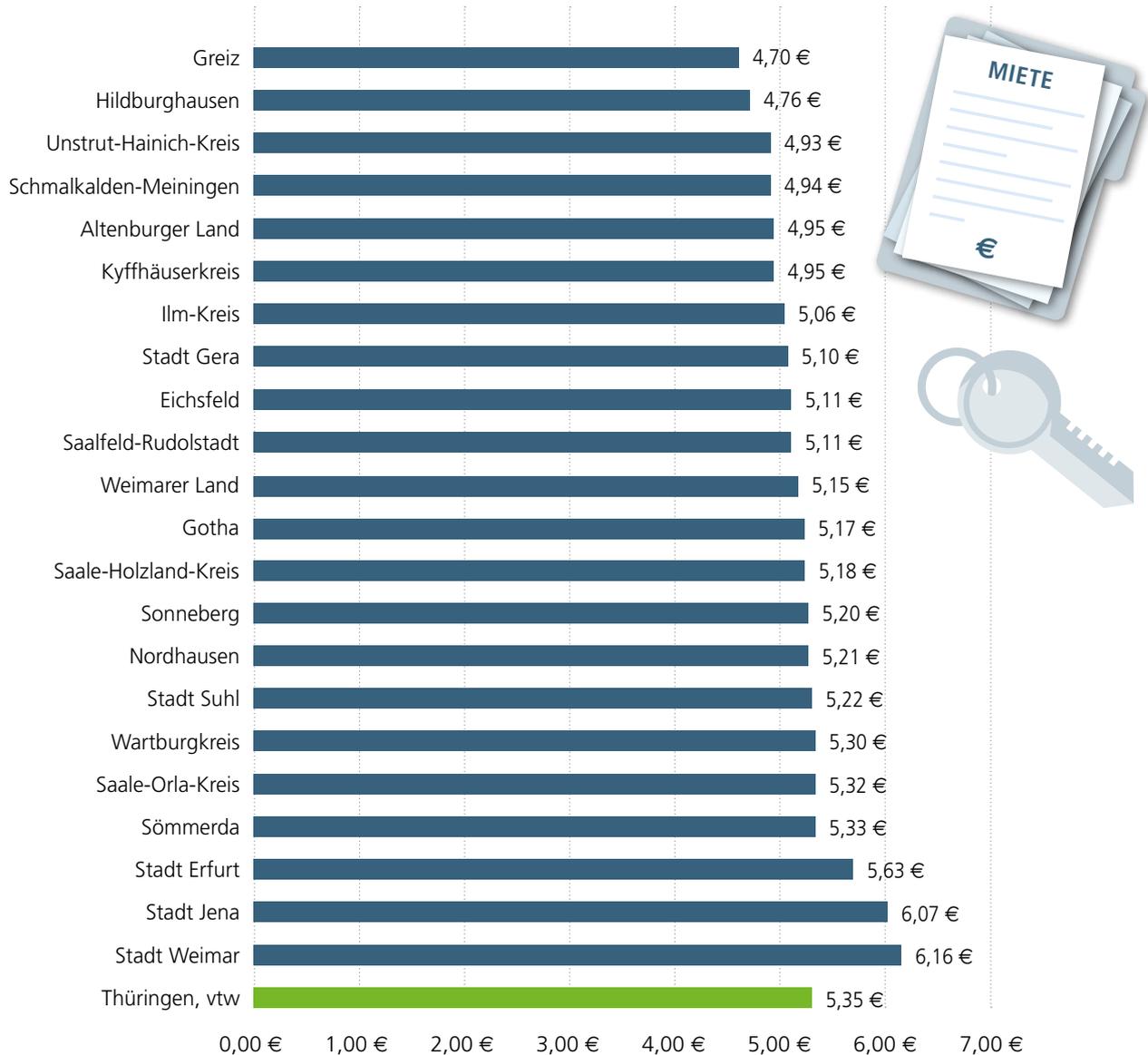


Abbildung 12 Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl.

Die folgende Abbildung zeigt Durchschnittswerte der monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser im Dezember 2021 sowie im Dezember 2022 vor Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) für die jeweiligen Wohnungen der vtw-Mitgliedsunternehmen. Diese wurden, soweit möglich, den tatsächlichen Kosten angeglichen, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden. In der Fläche ist das Bild weitaus differenzierter. Viel hing und hängt von der Gestaltung der Verträge der Versorger mit ihren Lieferanten ab. Einige Versorger setzten auf Kurzfristkontrakte, um von den niedrigen Preisen der Vergangenheit zu profitieren, andere hatten langfristig und dadurch per se etwas teurer geordert. Erstere bekamen unmittelbar die Folgen der steigenden Energiepreise zu spüren und reichten diese an ihre Kunden, die Wohnungsunternehmen und damit an die Mieter weiter.

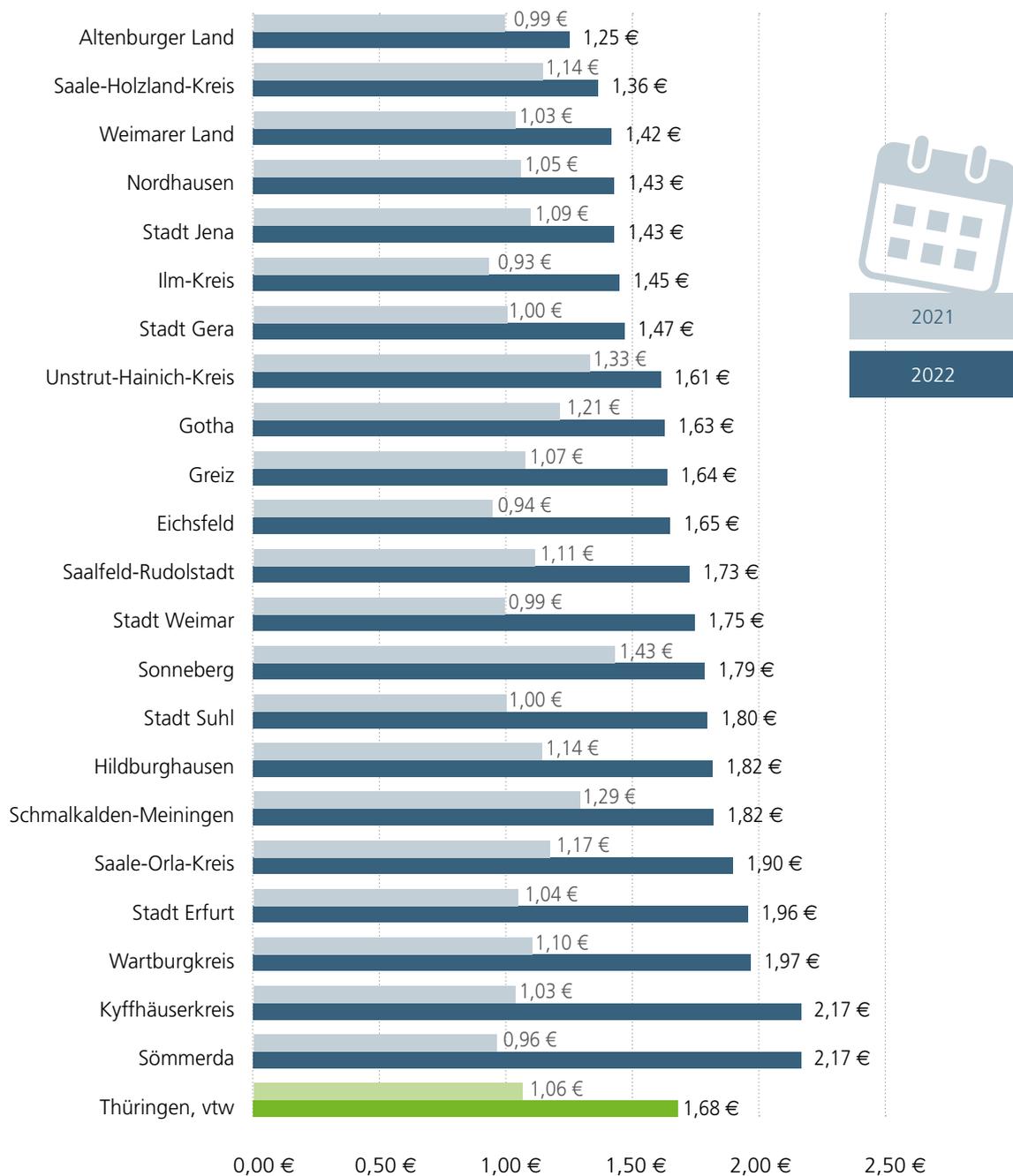


Abbildung 13 Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl. im Dezember des Berichtsjahres, 2022 vor Maßnahmen nach EWSG

Von politischer Seite wurde eine ganze Reihe von Maßnahmen ergriffen, um zunächst die Versorgung mit Gas und Wärme sicherzustellen und auch um die Belastungen aus den steigenden Energiepreisen für die Menschen abzufedern. So wurde das Gesetz zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes 1975 und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften mit § 24 „Preisanpassungsrechte bei verminderten Gasimporten“ im Mai 2022 verabschiedet. Die zweite Novelle des Energiesicherungsgesetzes (EnSiG), die im Juli 2022 in Kraft trat, enthält unter anderem Klarstellungen zum Preisanpassungsrecht und der Möglichkeit, durch Rechtsverordnungen Vorschriften zur Energieeinsparung zu erlassen. Von dieser Möglichkeit wurde mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV), die am 01. September 2022 in Kraft trat, Gebrauch gemacht. Es schloss sich die Mittelfristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV), die zum 1. Oktober 2022 in Kraft trat, an.

Zur Entlastung der Bürger wurde u. a. der Umsatzsteuersatz auf Gas- und Wärmelieferungen ab Oktober 2022 bis Ende März 2024 von 19 % auf 7 % reduziert. Das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) entlastet Haushaltskunden und kleinere Unternehmen mit einem Gas-Jahresverbrauch bis zu 1.500 MWh und Fernwärmekunden im Dezember 2022 durch eine einmalige Soforthilfe. Diese wird in aller Regel im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2022 den Mietern gutgeschrieben bzw. verrechnet. Weiterhin werden Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme ab März 2023, die dann rückwirkend zum Januar gelten sollen, eingeführt.

Haushalte und kleine und mittlere Unternehmen sollen für 80 % des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im Monat September 2022 prognostiziert hat, einen garantierten Gas-Bruttoarbeitspreis von 12 Cent pro Kilowattstunde bekommen. Für die restlichen 20 % des Verbrauchs soll der Vertragsarbeitspreis gelten. Für Fernwärme soll der garantierte Bruttoarbeitspreis (d. h. einschließlich Messentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteile und der Umsatzsteuer) bei 9,5 Cent pro Kilowattstunde liegen und zwar für 80 % des Jahresverbrauchs, den das Wärmeversorgungsunternehmen im Monat September 2022 prognostiziert hat.

Sowohl in Bezug auf die durchschnittlichen Nettokaltmieten als auch die Höhe der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten gibt es zwischen dem ländlichen Raum und den drei Städten Erfurt, Weimar, Jena nach wie vor erhebliche Unterschiede. Weniger groß sind die Unterschiede der Steigerungsraten der einzelnen Positionen.

Die Nettokaltmieten im ländlichen Raum stiegen um 1,6 %, die Mieten in den drei Städten um 1,7 %. Dringend notwendig sind weitere Mietanpassungen, um die in den nächsten Jahren erforderlichen Sanierungen stemmen zu können. Bei Steigerungsraten für die Heizkostenvorauszahlungen von 53 % im ländlichen Raum und 66 % in den drei Städten bleibt dafür eigentlich kein Raum.

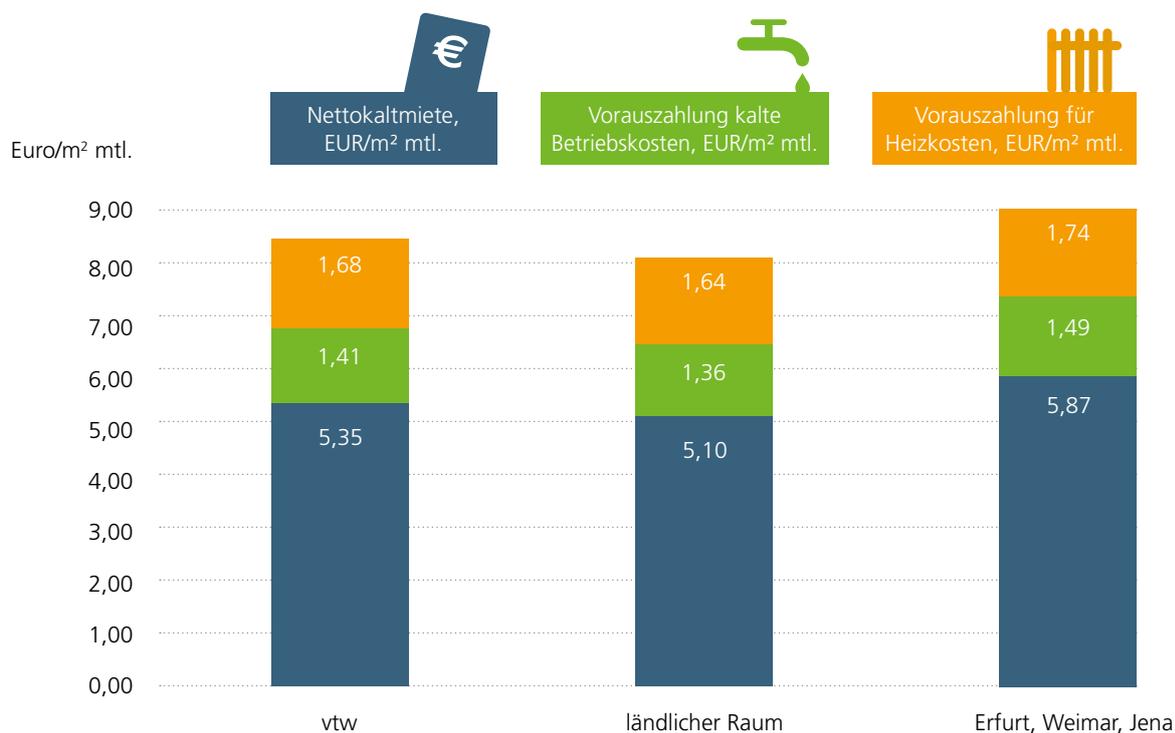


Abbildung 14 Miete und Nebenkosten in den Unternehmen des vtW nach Region

Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden. Das Budget der Mieter ist begrenzt. Wünschenswerte Modernisierungen, gerade auch aus energetischer Sicht, müssen teilweise aufgeschoben werden, weil die Mieter durch die Betriebs- und Heizkosten und auch die Stromkosten bereits so belastet sind, dass für Mieterhöhungen kein Spielraum bleibt. Auch lassen sich Wohnungen mit hohen Betriebs- und Heizkosten schwerer wieder vermieten.

V. Klimaneutralität – zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Nachhaltigkeit ist eine der entscheidenden Fragen der zukünftigen Entwicklung auf der Erde. Ein so weiter wie bisher wird in absehbarer Zeit zum Klimakollaps und zur Verschlechterung der Lebensbedingungen aller Menschen führen. Die Vereinten Nationen haben sich deshalb mit der im Jahr 2015 verabschiedeten Agenda 2030 zu 17 Zielen für eine nachhaltige Entwicklung verpflichtet. Leitbild der Agenda 2030 ist es, weltweit ein menschenwürdiges Leben zu ermöglichen und gleichzeitig die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu bewahren. Dies umfasst ökonomische, ökologische und soziale Aspekte. Alle Akteure: Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Zivilgesellschaft und jeder einzelne Mensch stehen hier in der gemeinsamen Verantwortung.



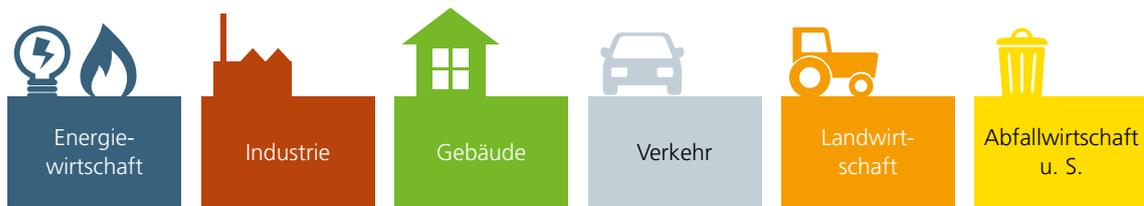
Abbildung 15 Die 17 Nachhaltigkeitsziele der UN-Mitgliedsstaaten

Für den Gebäudesektor und damit auch für die Wohnungsunternehmen sind insbesondere die Ziele erneuerbare Energien, Innovation und Infrastruktur, nachhaltige Städte und Gemeinden sowie Maßnahmen zum Klimaschutz von Bedeutung.

Bereits im März 2018 veröffentlichte die Europäische Kommission einen Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums. Der Aktionsplan verfolgt drei Ziele: Die Umlenkung der Kapitalflüsse auf nachhaltige Investitionen, die Bewältigung der finanziellen Risiken, die sich aus dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit, der Umweltzerstörung und sozialen Problemen ergeben, sowie die Förderung von Transparenz und Langfristigkeit von Finanz- und Wirtschaftstätigkeiten.

Mit dem 2019 vorgestellten Europäischen Green Deal wollen die 27 EU-Mitgliedstaaten bis 2050 klimaneutral werden. In einem ersten Schritt sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber dem Stand von 1990 sinken. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Wirtschaft und Gesellschaft in vielen Bereichen neu ausgerichtet werden. Für die Erreichung dieser Ziele sind erhebliche Investitionen in nachhaltige Projekte erforderlich.

Am 24. Juni 2021 wurde das geänderte Bundes-Klimaschutzgesetz vom Bundestag beschlossen. Mit diesem neuen Gesetz wurde das Ziel der Klimaneutralität in Deutschland um fünf Jahre auf 2045 vorgezogen. Dies bedeutet, dass bis 2045 ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgasemissionen und deren Abbau herrschen soll. Der Weg dahin wird mit verbindlichen Zielen für die 20er und 30er Jahre festgelegt. Die verpflichtenden Zielvorgaben zur Minderung von Treibhausgasemissionen sind nach den Sektoren Energie, Industrie, Gebäude, Verkehr, Landwirtschaft und Abfallwirtschaft aufgegliedert. Sie sehen für jeden der Sektoren jährlich sinkende, absolute Jahreshöchstmengen an Emissionen vor. Das Zwischenziel für 2030 wird von derzeit 55 auf 65 % Treibhausgasreduzierung gegenüber 1990 erhöht. Für 2040 gilt ein neues Zwischenziel von 88 % Minderung.



Mio. tCO₂-Äquivalente

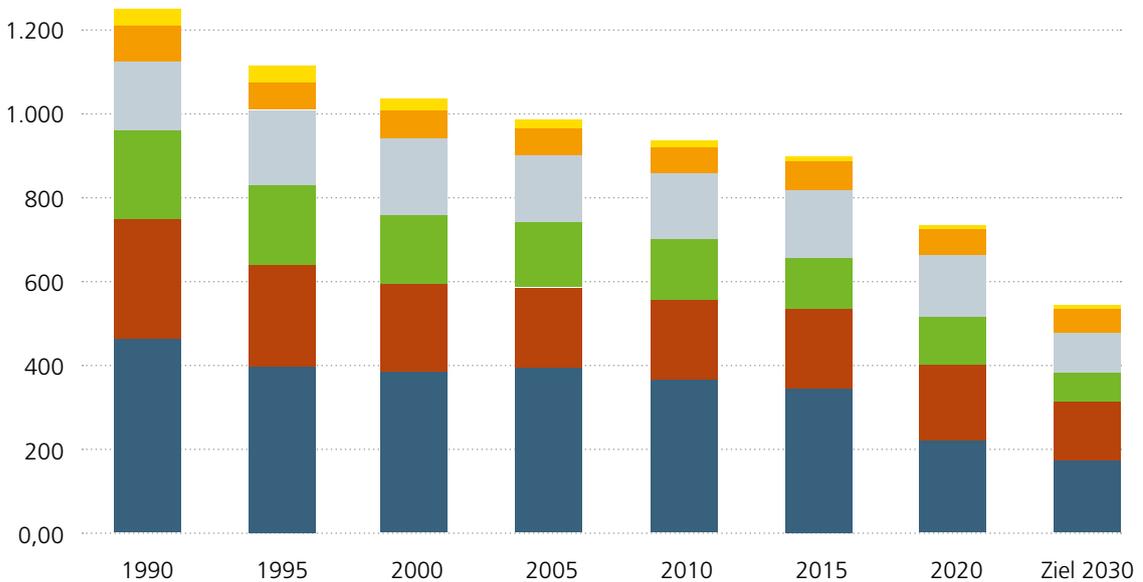


Abbildung 16 Treibhausgas-Emissionen in Deutschland nach Sektoren

Der Sektor „Gebäude“ beinhaltet dabei die Bereiche: Haushalte, Gewerbe/Handel/Dienstleistung (ohne Militär und Landwirtschaft) sowie Militär. Wenn also vom Anteil der Gebäude an den Emissionen und von den entsprechenden Minderungszielen gesprochen wird, meint dies mehr als nur Wohngebäude. Der Wohngebäudebestand in Deutschland verbrauchte für Raumwärme und Warmwasser im Jahr 2020 insgesamt 633 TWh Endenergie, das waren 27 % des gesamten Endenergieverbrauchs. Der Anteil an den CO₂-Äquivalenten lag bei 18 %.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 14,65 Mrd. Euro überwiegend in ihren Bestand investiert. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren bestanden zu einem großen Teil aus Maßnahmen, die Energie einsparten (moderne Heizungen, Dämmung, Wärmeschutzfenster u. v. m.). Auch später flossen erhebliche Mittel in die energetische Ertüchtigung der Gebäude. Den Nutzen hatten die Mieter, deren Heizkosten sich verringerten, die Unternehmen, die moderne Wohnungen anbieten konnten, und natürlich das Klima durch verringerte Emissionen.

Um dies sichtbar zu machen, führt der vtw seit dem Jahr 2007 ein CO₂-Monitoring im Abstand von zwei Jahren in Kooperation mit der Fachhochschule Erfurt durch. Im Zuge dieses Monitorings wurde auch die Entwicklung des flächenspezifischen Treibhauspotenzials der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1990 untersucht. Dieses konnte von 61,1 kgCO₂äq/m²*a auf 24,5 kgCO₂äq/m²*a im Jahr 2020 gesenkt werden. Der aktuelle Wert liegt bereits unter dem deutschen Ziel für das Jahr 2030 (65 % Minderung), ist aber noch deutlich über dem deutschen Ziel für 2040 von 88 % Minderung.

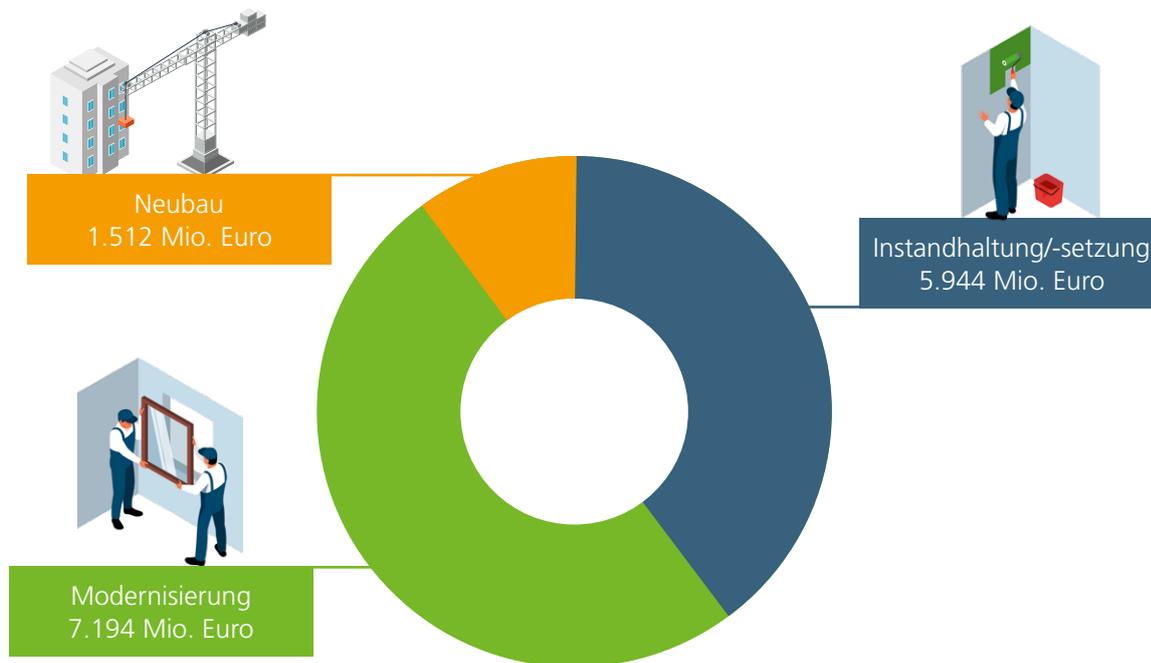


Abbildung 17 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro

Rund 90 % der aufgewendeten Mittel fließen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauproduktionen ist mit 10 % erheblich.

Die Corona-Pandemie verlangte den Unternehmen viel ab. Sehr flexibel musste auf die Einschränkungen und Preissteigerungen reagiert werden. Dies führte dazu, dass zunächst die für das Jahr 2020 geplanten Investitionen nicht annähernd realisiert werden konnten. Aber auch im Jahr 2021 mussten Abstriche gemacht werden. Im Endeffekt wurden mit 432 Mio. Euro rund 11 Mio. Euro weniger als im Jahr 2020 (443 Mio. Euro) investiert. Der Rückgang der Investitionen war dabei maßgeblich auf deutlich niedrigere Werte beim Neubau zurückzuführen. Statt geplanter 104 Mio. Euro wurden 2021 lediglich 57,2 Mio. Euro in den Neubau investiert.

Die Planungen für das Jahr 2022 waren sehr optimistisch. Ein Ende der Corona-Pandemie wurde immer wahrscheinlicher, aufgeschobene Baumaßnahmen sollten nun doch in Angriff genommen werden. Womit niemand rechnen konnte, war der Überfall auf die Ukraine und die sich daraus ergebenden Folgen. Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2022 mit 473 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2020: 443 Mio. Euro, 2021: 432 Mio. Euro).

Diese Steigerung ist aber nicht allein auf eine Ausweitung der baulichen Maßnahmen, die sicherlich auch erfolgte, zurückzuführen. Vielmehr schlagen sich in diesen Zahlen auch die gestiegenen Baupreise nieder.

Wurden 2021 lediglich 57,2 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert, so waren es 2022 bereits wieder 85,5 Mio. Euro. Einige Neubauprojekte, deren Fertigstellung bereits 2021 erfolgen sollte, konnten wegen Verzögerungen am Bau erst im Jahr 2022 übergeben werden. Andere konnten erst mit Verspätung begonnen werden. Die Fertigstellung erfolgt dementsprechend erst in den Jahren 2023 bzw. 2024. Immerhin sind in der Planung für das Jahr 2023 Neubauproduktionen in Höhe von 109 Mio. Euro vorgesehen.

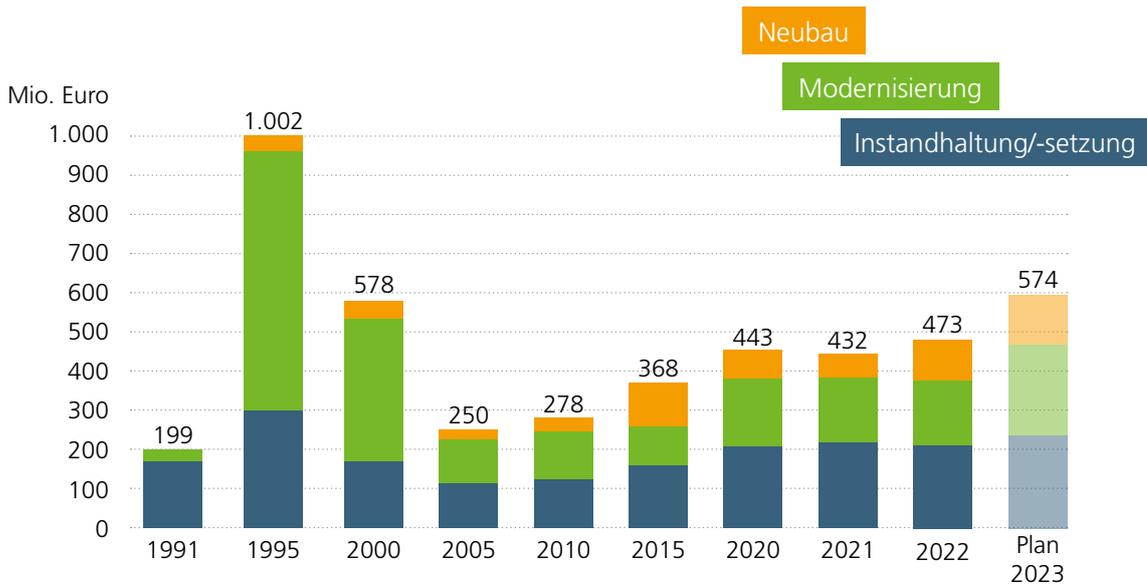


Abbildung 18 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw in Jahresscheiben

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2022 mit 217,5 Mio. Euro annähernd auf dem Niveau des Jahres 2021. Nach deutlichen Abstrichen bei der Modernisierung (2021: 156,4 Mio. Euro) stiegen die Investitionen hier im Jahr 2022 auf 170 Mio. Euro an. Für das Jahr 2023 stehen sogar 229 Mio. Euro in der Planung. Seit dem Hoch der Modernisierungsaktivitäten im Jahr 1995 ist ein reichliches Vierteljahrhundert vergangen. Zunehmend verschleßen die damals eingebauten Bauteile und müssen ersetzt werden. Der zweite Sanierungszyklus hat längst begonnen und fordert stetig steigende Investitionen. Dies wird besonders an den Aufwendungen je Quadratmeter deutlich.

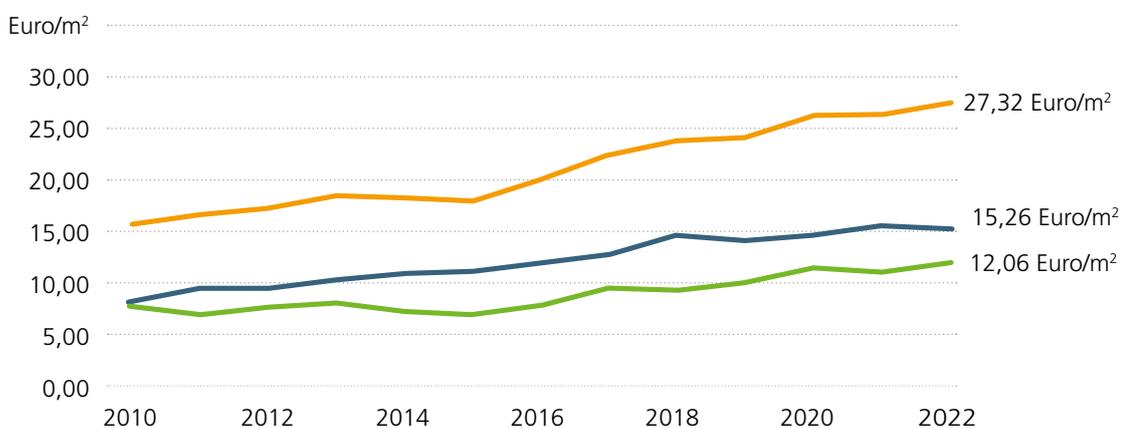


Abbildung 19 Aufwendungen für den Bestand

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2021 kontinuierlich gewachsen. 2022 stagnierten sie bei 15,26 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung schwankt stärker, ist aber mit 12,06 Euro/m² p. a. im Jahr 2022 höher als in den Jahren davor (2020: 11,42 Euro/m² p. a., 2021: 11,06 Euro/m² p. a.). Der Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen ist allerdings riesig. Es müsste noch viel mehr in die Modernisierung, zum einen in die Barrierefreiheit und zum anderen in die energetische Sanierung, investiert werden, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Es fehlen aber die notwendigen Mittel dazu. Aus den niedrigen Mieten lassen sich keine ambitionierten Projekte finanzieren. Hinzu kommen Handwerkerangel und exorbitant steigende Bau- und Energiepreise.

Bereits im Jahr 2018 hat der vtw gemeinsam mit der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH aus Braunschweig das Projekt „Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes“ angestoßen. Die Berechnungen zeigten sehr unterschiedliche zukünftige Bestandsmodernisierungsmöglichkeiten. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar, mit einem entsprechenden Mieterhöhungspotenzial, würden sich nach damaligem Kenntnis- und Baupreisstand auch umfangreichere Maßnahmen wirtschaftlich darstellen lassen. Im ländlichen Raum war dies nicht der Fall.

Im vorigen Jahr wurde vom Verbändebündnis der ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. die Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes“ vorgestellt. Diese zeigt auf, wie bis zum Jahr 2045 der Wohnungsbestand klimaneutral, altersgerecht, barrierefrei, flexibel, gesund, bezahlbar und sozial entwickelt werden kann. Favorisiert wird bei energetischen Sanierungen von Gebäuden das Effizienzhaus 115 als Standard. Ein voll sanierter Altbau würde dann beim Energieverbrauch sogar bis auf 15 % an einen Neubau mit seinen heute – im Gebäudeenergiegesetz (GEG) – vorgeschriebenen Standards heranreichen. Die jährlichen Kosten für die von der ARGE empfohlenen Energiespar-Sanierungen beziffert die Studie auf bis zu 150 Milliarden Euro pro Jahr – 3,6 Billionen Euro bis 2045.

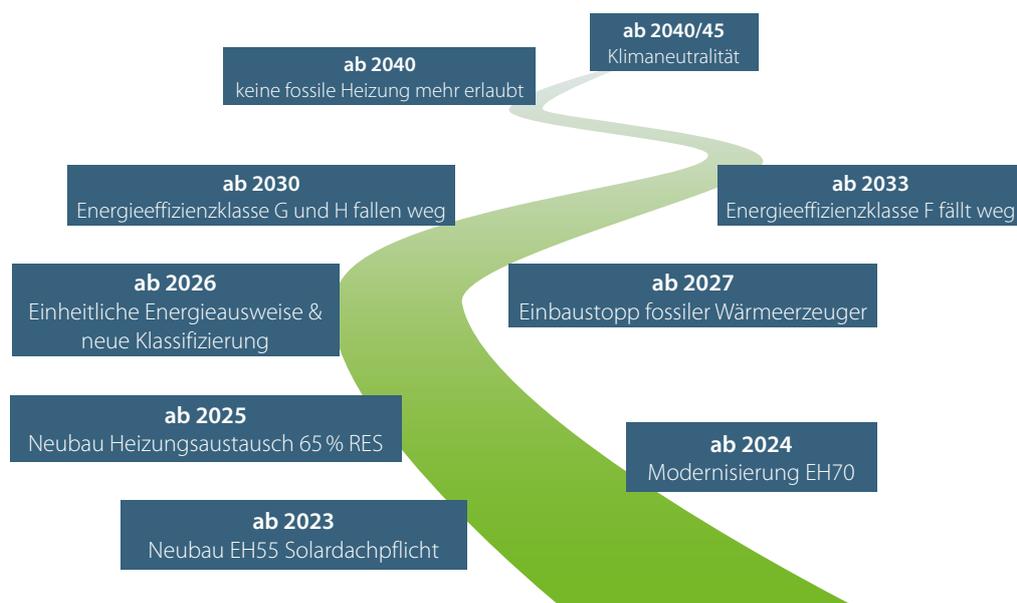


Abbildung 20 Schnell steigende Anforderungen an den Gebäudesektor in Deutschland

Die Thüringer Wohnungsunternehmen unterstützen die Energiewende mit ganzer Kraft. Das belegen die Sanierungszahlen und die bereits erreichten hohen CO₂-Einsparungen. Die Möglichkeiten am Einzelobjekt Energie zu sparen, sind aber weitestgehend ausgereizt. Verschärfte Anforderungen lassen sich wirtschaftlich vertretbar nicht mehr erfüllen. Schon jetzt zahlen vor allem die Mieter die Kosten der Energiewende. Die Wohnungswirtschaft fordert deshalb, dass die tatsächlichen Kosten der Energiewende ehrlich benannt werden und Investitionen zur energetischen Sanierung des Mietwohnungsbestandes, die im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, durch den Bund und das Land so ausreichend gefördert werden, dass diese für die Mieter bezahlbar bleiben und für den Vermieter wirtschaftlich sind.

Erforderlich ist ein strategischer Wechsel der Perspektive, weg vom Einzelgebäude hin zu komplexen Lösungen für Quartiere und Regionen. Der alleinige Fokus auf die Gebäude ist im Endeffekt viel zu teuer. Der Quartiersansatz, der auch im Koalitionsvertrag verankert wurde, muss stärker verfolgt werden. Gebraucht wird ein Fonds für Klima und Umwelt. Wichtig ist eine enge Abstimmung von Maßnahmen zur Bewältigung der Klimafolgen mit allen Akteuren.

Der Weg zum klimaneutralen Bestand geht notwendigerweise über den intensivierten Ausbau der erneuerbaren Energie am Gebäude, Mieterstrom, eine kommunale Wärmeplanung und Flotten-/Quartierslösungen. Den Dekarbonisierungsplänen der Fernwärmeversorger, die nach Thüringer Klimaschutzgesetz zu erstellen waren, kommt hierbei eine wichtige Rolle zu. Die Wohnungsunternehmen stehen dabei und auch bei der Erstellung kommunaler Wärmeplanungen als Partner zur Verfügung. Unabdingbar ist auch ein Ausbau der Netze, sowohl für Strom als auch Wärme. Kommt die Wärmepumpenoffensive von Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck so in Fahrt, wie geplant, reichen die heutigen Netzkapazitäten bei Weitem nicht aus.

VI. Wandel auf dem Wohnungsmarkt?

Die Frage, ob es durch den Krieg in der Ukraine und die dadurch ausgelöste Flüchtlingswelle zu einem grundlegenden Wandel auf dem Wohnungsmarkt in Thüringen kommt, ist völlig berechtigt. Noch ist es aber zu früh, darauf eine eindeutige Antwort geben zu können. Fest steht bisher nur, dass es erste Veränderungen gegeben hat.

In den 90er Jahren stiegen die Leerstände nicht nur in den Thüringer Wohnungsunternehmen, sondern flächendeckend in den Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern im Zuge des strukturellen Wandels, des Zusammenbrechens ganzer Industriezweige, der Abwanderung vieler gut ausgebildeter Arbeitskräfte dorthin, wo sie Arbeit fanden, stark an. Das Maximum wurde mit mehr als 16 % Leerstand in den Jahren 2001/2002 erreicht. Zu dieser Zeit begann mit dem Stadtumbau Ost auch das aktive Gegensteuern.

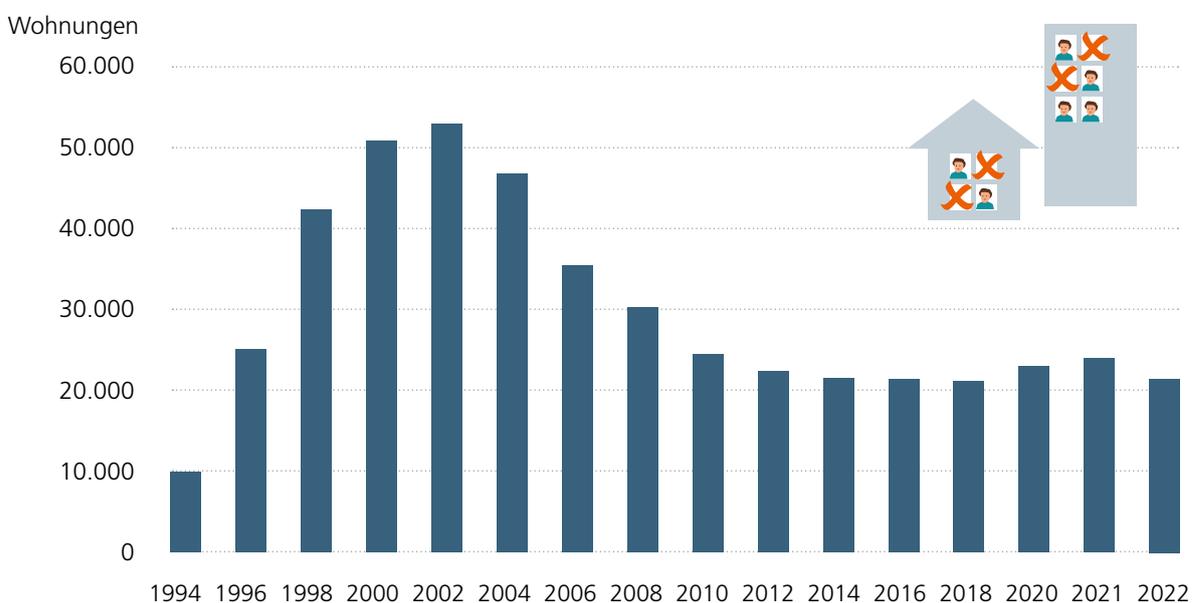


Abbildung 21 Leerstand bewirtschafteter Wohnungen im vtw

Seit dem Jahr 2002 wurden durch die Mitgliedsunternehmen des vtw rund 49.000 Wohnungen zurückgebaut. Unvorstellbar, wie hoch der Leerstand ohne diese Rückbauten wäre. So aber konnten Quartiere stabilisiert und die Qualität des urbanen Lebens verbessert werden. Flankiert wurde der Rückbau durch Zuschüsse im Rahmen des Stadtumbaus und in den ersten Jahren auch durch eine zusätzliche Entlastung von Altschulden.

Ab dem Jahr 2014 setzte erneut ein Anstieg des Leerstandes ein. Die demografische Entwicklung, es starben deutlich mehr Menschen als neu geboren wurden, überwog. Auch die Flüchtlingsbewegung in den Jahren 2015/2016 führte zu keiner gravierenden Änderung dieser Entwicklung. In Thüringen wurden nur wenige sesshaft. Die Leerstände stiegen langsam, aber stetig auf zuletzt 23.830 Wohnungen im Jahr 2021, von denen sich 23.300 Wohnungen im Eigentum der Wohnungsunternehmen befanden. Rechnet man die stillgelegten Wohnungen hinzu, ergab sich ein Gesamtleerstand von 24.700 Wohnungen. Auch der Rückbau von jährlich rund 500 Wohnungen hat diese Entwicklung lediglich etwas gebremst.

Nicht alle leerstehenden Wohnungen lassen sich allerdings für eine Vermietung aktivieren. Mehr als 1.800 Wohnungen sind unbewohnbar. Meist handelt es sich dabei um Altbauten, deren Sanierung so teuer werden würde, dass die zur Refinanzierung notwendigen Mieten für breite Schichten der Bevölkerung nicht bezahlbar wären. Weitere 2.500 Wohnungen sollen im Rahmen des Stadtumbaus und einer gezielten Stadtentwicklung zurück gebaut werden. Vor dem Hintergrund der langfristigen demografischen Entwicklung im Freistaat Thüringen ist dies auch sachgerecht.

Im Jahr 2022 kam es nun 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 leer stehende 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.

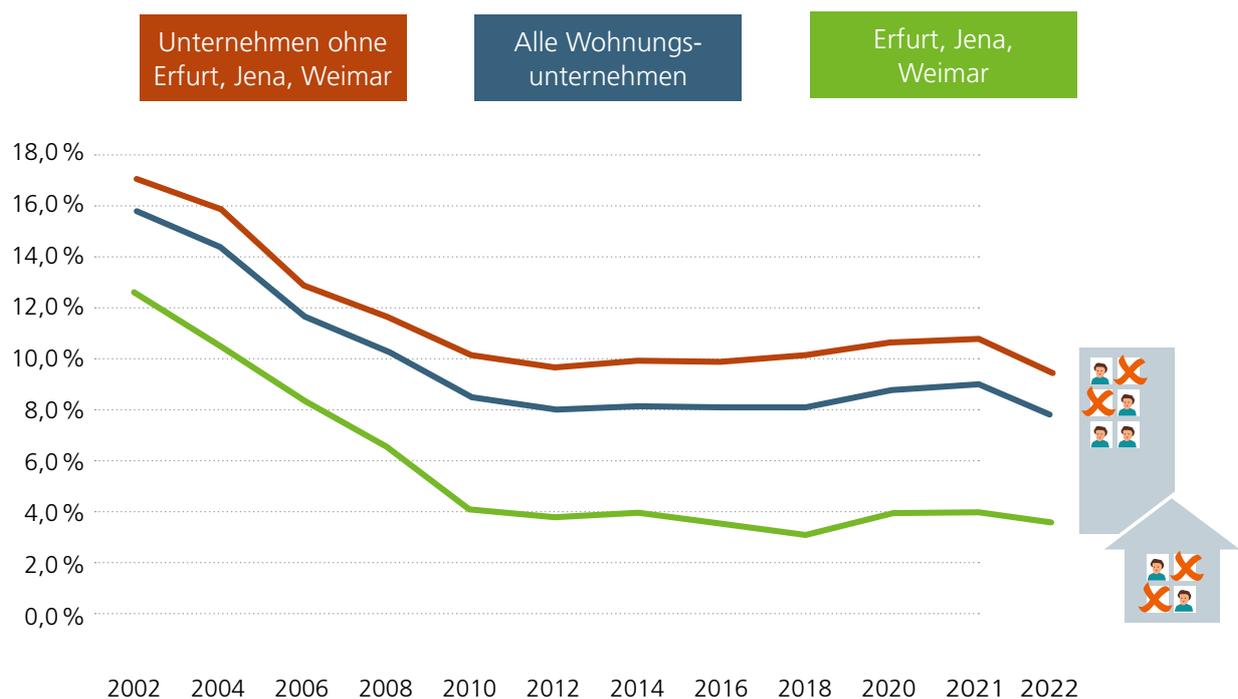


Abbildung 22 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw

Der Rückgang entfällt im Wesentlichen auf die Kategorien Leerstand wegen mangelnder Nachfrage (-1.200 Wohnungen) und Leerstand wegen Mieterwechsel (-930 Wohnungen) sowie Leerstand wegen Instandsetzung/Modernisierung (-470 Wohnungen). Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser Wohnungen zunächst an die Städte und Landkreise für die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge vermietet wurden. Später, mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter, erfolgten zunehmend auch Mietvertragsabschlüsse mit ukrainischen Flüchtlingen.

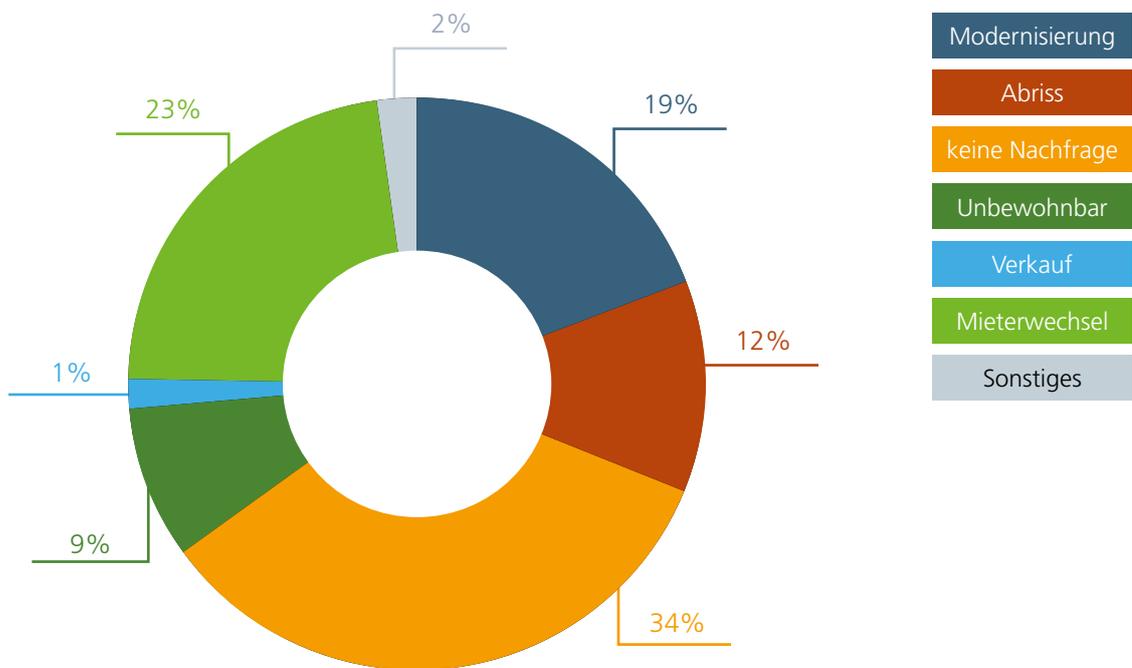


Abbildung 23 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand

Nach wie vor stehen allerdings 7.200 Wohnungen wegen mangelnder Nachfrage und 4.800 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer, wobei Mieterwechsel nicht immer bedeutet, dass bereits ein Mieter gefunden wurde, vielmehr bedeutet dies, dass die Wahrscheinlichkeit einer Vermietung sehr hoch ist. Vergleicht man die Situation im ländlichen Raum mit der in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar ergibt sich ein sehr differenzierteres Bild. In diesen drei Städten sind die Hauptgründe für Leerstand Mieterwechsel und Modernisierungen.

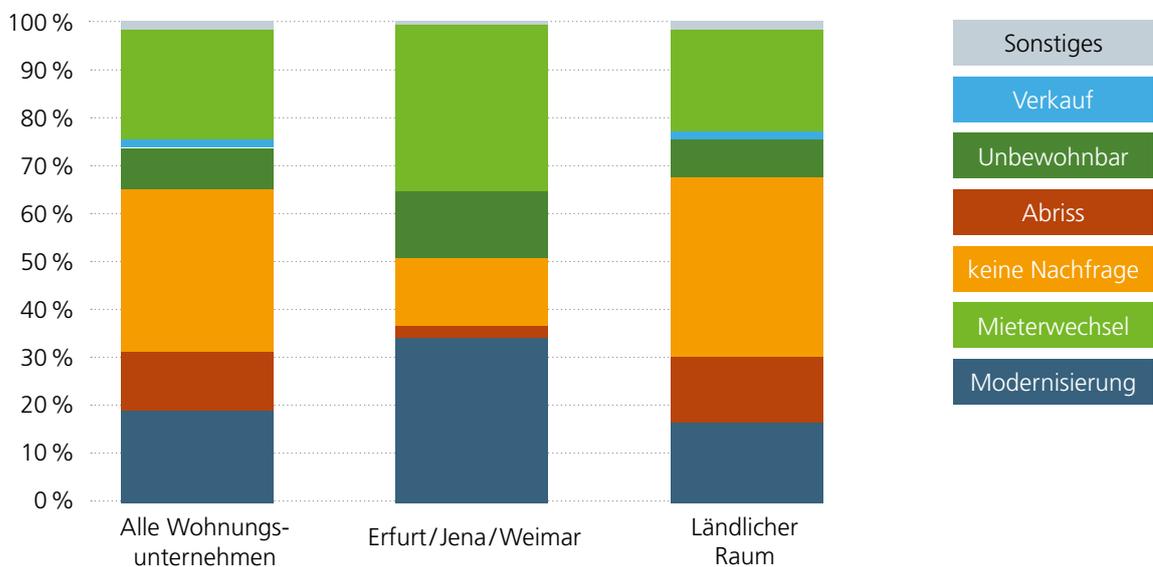


Abbildung 24 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region

Auch im ländlichen Raum stehen Wohnungen wegen Modernisierung/Instandsetzung leer, allerdings anteilig deutlich weniger als in den drei genannten Städten. Hauptgrund für Leerstand ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage. Darunter fallen im ländlichen Raum immerhin noch mehr als 6.800 Wohnungen (2021: 8.100 Wohnungen). Hier setzt auch die neue Richtlinie zur Förderung der Herstellung von Wohnraum für die Unterbringung Geflüchteter in Thüringen an.

Gegenstand der Förderung sind bauliche Investitionen sowie Investitionen in die mit dem Gebäude fest verbundenen Ausstattungen zur schlichten und zweckmäßigen Herrichtung von derzeit ungenutztem Wohnraum in Thüringen. Die Förderung erfolgt mit einer wohnungsbezogenen Herrichtungspauschale in Höhe von 5.000 Euro je herzurichtender Wohnung. Mindestens eine Haltestelle des ÖPNV sowie eine ortsübliche Anbindung der Kindertagesbetreuung, des Bildungs- und Gesundheitswesens sowie des Handels müssen vorhanden sein. Die Miete darf nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete oder die angemessene Miete hinausgehen. Als angemessen wurden für Erfurt, Jena und Weimar 6,10 Euro/m², für Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern 5,85 Euro/m² und alle übrigen Gemeinden 5,40 Euro/m² monatlich festgelegt.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen im vtw hat gezeigt, dass diese Förderrichtlinie von einer ganzen Reihe von Unternehmen in Anspruch genommen werden wird. Mehr als 500 Wohnungen im ländlichen Raum können so in wenigen Wochen mobilisiert werden. Weitere werden im Verlauf des Jahres folgen. Allerdings gibt es auch Hinderungsgründe. Als Hauptgründe wurden hohe Kosten für die Herrichtung von Wohnungen und die häufig fehlende Betreuung der Geflüchteten genannt.

Die Kosten für die Herrichtung einer Wohnung können sich schnell auf 20.000 Euro und mehr summieren. Ein Zuschuss von 5.000 Euro klingt dabei zunächst sehr gut, der verbleibende Aufwand muss aber durch das Unternehmen abgedeckt und refinanziert werden. Dies ist nur bei langfristiger Vermietung möglich, die aber nicht in jedem Fall auch erfolgen wird. Es ist also im Interesse des Unternehmens und seiner Mieter eine sorgfältige Abwägung erforderlich. Aus dem Zuzug können sich allerdings auch Chancen für die Region ergeben.

Ländlicher Raum in Thüringen bedeutet nicht Einsamkeit und unendliche Weite, sondern Vielfalt und unterschiedliche Siedlungsstrukturen. Kleine und mittlere Städte, Landgemeinden und ihre Dörfer prägen das Bild. Die Voraussetzungen in Bezug auf die Infrastruktur, die für eine Förderung nach der Herrichtungslinie genannt werden, sind die Bereiche, die im ländlichen Raum in den nächsten Jahren erhalten und weiterentwickelt werden müssen. Ohne verlässlichen, regelmäßigen ÖPNV werden ländliche Regionen den Anschluss im wahrsten Sinn des Wortes verlieren. Auch die ärztliche Versorgung, Handel und Versorgung sowie Bildung müssen gegeben sein. Hier gibt es nach wie vor großen Handlungsbedarf.

VII. Bilanz und Ausblick

Das Jahr 2022 war eines der schwierigsten Jahre seit 1989. Es stellte die Wohnungsunternehmen und ihre Mieter vor große Herausforderungen. Im Frühjahr 2022, nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine und der Drosselung der Energielieferungen nach Deutschland durch die russische Seite war durchaus nicht sicher, ob Deutschland ohne nennenswerte Ausfälle in den Bereichen Strom- und Wärmeversorgung die kommenden 12 Monate überstehen würde. Notfallpläne wurden in nahezu allen Branchen, so auch von den Wohnungsunternehmen, erarbeitet. Alles wurde darangesetzt, so viel Energie wie nur irgend möglich einzusparen.

Gleichzeitig stand und steht eine große humanitäre Herausforderung vor der Gesellschaft: die Aufnahme Tausender Flüchtlinge aus der Ukraine. Anders als in den Jahren 2015/2016 flohen und fliehen nun viele Frauen mit ihren Kindern, häufig zutiefst traumatisiert. Hier galt es zunächst Übergangsunterkünfte und später Wohnungen bereit zu stellen. Viele Wohnungsunternehmen vermieteten zunächst an Kommunen und Landkreise, später auch direkt an Flüchtlinge. Fast täglich kommen neue Flüchtlinge nicht nur aus der Ukraine. Sie alle brauchen Schutz und Unterkunft. Auch in diesem Jahr werden die Mitgliedsunternehmen des vtw weitere Wohnungen zur Verfügung stellen. Das Thüringer Wohnraumherrichtungsförderprogramm ist dabei eine wertvolle Hilfe.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und der Herausforderungen im Tagesgeschäft erfolgten weitere Investitionen in den Bestand, die vielfach auch die energetische Bilanz der Gebäude verbesserten. Steigende Preise für Energie und Baumaterial, Handwerker- und Materialmangel forderten, so wie in den Jahren davor, ihren Tribut. So konnten nicht alle geplanten Neubauvorhaben umgesetzt werden, einige verzögerten sich. Schritt für Schritt werden notwendige Maßnahmen im Bestand, wie z. B. die Strangsanierung fortgeführt.

Gleichzeitig steigen die Anforderungen an den Gebäudebestand. Bis zum Jahr 2045 soll nicht nur dieser klimaneutral sein. Die Wohnungsunternehmen im vtw setzen sich für Klimaschutz und Nachhaltigkeit ein. Die bisherigen Investitionen haben dem immer Rechnung getragen. Gleichzeitig spielte und spielt die soziale Komponente bei allen Investitionen immer eine wesentliche Rolle. Bezahlbares Wohnen ist aus Sicht der Mitgliedsunternehmen des vtw die wichtigste strategische Herausforderung der nächsten Jahre.

Die Mitgliedsunternehmen des vtw, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, sichern zuverlässig die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Thüringen. Sie sind wichtige Wirtschaftsfaktoren in ihren Regionen, sichern dort hunderte Arbeitsplätze nicht nur in der Bauwirtschaft. Die Unternehmen sind in vielerlei Hinsicht verlässliche Partner, sei es für die Stadt- und Regionalentwicklung, sei es bei der Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren.

Die soziale Frage spielt aber in der aktuellen politischen Diskussion, wie die Energiewende in der kurzen verbliebenen Zeit realisiert werden soll, leider noch immer nur eine untergeordnete Rolle. Allgemeine Aussagen, dass die Belastungen abgefedert werden sollen, erhöhen nicht die Akzeptanz dafür, dass z. B. ab 2024 keine reinen Gas- und Ölheizungen mehr eingebaut werden dürfen und dass neue Heizungen mit einem Anteil von mindestens 65 % erneuerbarer Energien betrieben werden müssen.

Die Energiewende ist nach wie vor Strom fokussiert. Wärmepumpen werden favorisiert. Im Mehrfamiliengebäudebestand ist deren Einbau vielfach nicht sinnvoll. Seit Jahren fordert die Wohnungswirtschaft eine Wärmewende und einen Quartiersansatz, um die Klimaneutralität erreichen zu können. Wichtig ist der Ausbau der Netze, sowohl für Strom als auch für Wärme. Die Dekarbonisierung der Fernwärme ist ein wichtiger Schritt hin zur Klimaneutralität des Wohnungsbestandes. Das Gebäudeenergiegesetz muss ernsthafte Optionen schaffen. Die Fokussierung auf den Gebäudebestand allein ist nicht ausreichend.

Die Wohnungsunternehmen im vtw haben in der Vergangenheit viel geleistet. Sie stellen sich den Herausforderungen der Zukunft, werden diese aber nur gemeinsam mit Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und nicht zuletzt gemeinsam mit ihren Mietern und Mitgliedern meistern können.



Anhang

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

- Abbildung 1 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022, eigene Berechnungen
- Abbildung 2 Einschätzung der aktuellen Geschäftslage durch die Thüringer Wohnungsunternehmen im vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022
- Abbildung 3 Einschätzung der künftigen Geschäftslage durch die Thüringer Wohnungsunternehmen im vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022
- Abbildung 4 Entwicklung der Investitionen der Thüringer Unternehmen im vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022
- Abbildung 5 Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Deutschland (2020 = 100)
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023
- Abbildung 6 Preisentwicklung für Energieprodukte (2020 = 100)
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023
- Abbildung 7 Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick (Januar 2000 = 100)
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2023, eigene Berechnungen
- Abbildung 8 Zinsentwicklung 10-jähriger Bundesanleihen und langfristiger Hypothekenzinsen
Quellen: Deutsche Bundesbank, Refinitiv, Helaba Research Advisory
- Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen bis 2042 nach Kreisen
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv)
- Abbildung 10 Veränderung ausgewählter Altersgruppen Thüringens 2042 gegenüber 2021
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv)
- Abbildung 11 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2018 bis 2022
- Abbildung 12 Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl.
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022
- Abbildung 13 Durchschnittliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten 2021 und 2022, Euro/m² mtl. im Dezember des Berichtsjahres, 2022 vor Maßnahmen nach EWVG
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022

- Abbildung 14 Miete und Nebenkosten in den Unternehmen des vtw nach Region
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022
- Abbildung 15 Die 17 Nachhaltigkeitsziele der UN-Mitgliedsstaaten
Quelle: www.bundesregierung.de
- Abbildung 16 Treibhausgas-Emissionen in Deutschland nach Sektoren
Quelle: www.umweltbundesamt.de
- Abbildung 17 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2022
- Abbildung 18 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw in Jahresscheiben
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2022
- Abbildung 19 Aufwendungen für den Bestand
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2010 bis 2022
- Abbildung 20 Schnell steigende Anforderungen an den Gebäudesektor in Deutschland
Quelle: Bundesregierung, Gesetze, Verordnungen
- Abbildung 21 Leerstand bewirtschafteter Wohnungen im vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1994 bis 2022
- Abbildung 22 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2022
- Abbildung 23 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022
- Abbildung 24 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022
- Tabelle 1 Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2022, eigene Berechnungen
- Illustration
Seite 25 shutterstock.com

Impressum

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
E-Mail: info@vtw.de

Ansprechpartner:
Iris Richardt
Referentin Betriebswirtschaft
Telefon: +49 361 34010-217
E-Mail: iris.richardt@vtw.de

Redaktionsschluss:
31.03.2023

Layout:
Werbeagentur Kleine Arche GmbH

Copyright:
vtw