**Kurzversion Textbausteine für den Geschäftsbericht 2024 – Stand Januar 2025**

Nachfolgend stellen wir interessierten Wohnungsunternehmen eine erste Kurzfassung der Textbausteine für die Erstellung des allgemeinen Geschäftsberichtes zur Verfügung; diese Kurzfassung kann auch als Grundlage für die Darstellung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage im Lagebericht genutzt werden. Die Textbausteine beinhalten zunächst aktuelle Informationen zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland und in Thüringen mit dem Wissensstand von Januar 2025. Dabei fanden im Wesentlichen öffentlich zugängliche Quellen, wie Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes – [www.destatis.de](http://www.destatis.de) – und des Thüringer Landesamtes für Statistik – [www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de) – Verwendung.

Zur Darstellung der Branchenentwicklung werden die derzeit vorliegenden Zahlenwerke der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023 sowie die aktuellen Ergebnisse des Betriebsvergleichs ebenfalls zum 31.12.2023 herangezogen. Die Daten sollten durch Angaben aus der konkreten Kommune bzw. Gemeinde und aus dem Unternehmen individuell ergänzt werden. Die vorgeschlagenen Textbausteine dienen als allgemeingültige Formulierungsvorschläge

1. **Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen**

***Konjunkturelle Entwicklung***

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 haben sich bestätigt. Für das Jahr 2024 ist ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2023 ging das BIP bereits um 0,3 % zurück. Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2024 liegt mit 0,3% nur geringfügig über der des Vorpandemiejahres 2019.

Im Jahr 2024 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuerungsrate auf 2,2 % ab. Nach 6,2 % im Jahr 2023 und 7,5 % im Jahr 2022 handelt es sich dabei um einen deutlichen Rückgang der Inflation. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2024 auf einen durchschnittlichen Index von 120,4 (Basis 2020=100).

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2025 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW der Weltwirtschaft) für Deutschland einen marginalen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,1 %. Hierzulande belasten vor allem die hohen Kosten von Arbeit und Energie die Erzeugerpreise der exportorientierten Wirtschaft.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2024/2025 ein Plus von 0,4 % für das Jahr 2025.

***Demografische Entwicklung***

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen gewachsen (2023: +340.000). So lebten zum Jahresende 2024 gut 83,6 Millionen Personen in Deutschland.

Am 30. September 2024 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.103.775 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2024 um 11.095 Personen bzw. um 0,5 %.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Die Ergebnisse bestätigen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (- 10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (- 14 %) wird anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

***Wohnungsbestand***

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 1.204.377 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2022 einen Zugang von 3.782 Wohnungen.

Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2023 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 567 Wohnungen.

**II. Allgemeine Branchenentwicklung - Entwicklung in den Mitgliedsunternehmen des vtw**

Im Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) waren am 31.12.2024
232 Mitgliedsunternehmen organsiert. Darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt bewirtschafteten die Mitgliedsunternehmen Ende 2024 rund 263.000 Wohnungen und damit annährend die Hälfte des gesamten Thüringer Mietwohnungsbestandes.

Die Wohnungsunternehmen im vtw haben seit 1991 rund 15,7 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2023 kontinuierlich gewachsen. 2023 erreichen sie 16,43 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung ist mit 13,14 Euro/m² p. a. im Jahr 2023 deutlich höher als in den Jahren davor (2022: 12,06 Euro/m² p. a.).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2023 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2023 im Vergleich mit dem Vorjahr um 2,2 % auf 5,47 Euro/m² monatlich gestiegen (2022: 5,35 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 2,8 % auf 1,45, Euro/m² (2022: 1,41 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten sanken um 3 % auf durchschnittlich 1,63 Euro/m². Zum Vergleich, im Jahr 2021 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten noch 1,06 Euro/m² pro Monat.

Die Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich in den letzten Jahren deutlich verschoben. Ein Fünftel, der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2023 auf die Vorauszahllungen 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.

Im Jahr 2023 erfolgte ein geringfügiger Rückgang des Leerstandes um rund 400 Wohnungen auf nunmehr 20.870 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von auf 8,1 % auf 7,9 %. Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor keine Nachfrage (7.310 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Wohnungen), Modernisierung (4.180 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 45% der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2023 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 27,08 Euro/m². Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2023 leicht gesunken. Sowohl Median als auch arithmetischer Mittelwert gingen zurück. Der Mittelwert betrug in 2023 63,6 % (2022: 64,2 %).

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Den schwierigen Rahmenbedingungen, wie steigenden Anforderungen und hohen Preisen, dem Handwerker- und Personalmangel sowie regional langsam wieder steigendem Leerstand begegnen die Wohnungsunternehmen mit Weitsicht. Miethöhen werden kontinuierlich überprüft und dort, wo lange keine Erhöhungen erfolgten und wo sich Mieterhöhungsspielräume aufzeigen, werden diese sozial verantwortbar realisiert. Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig sogar noch stärker an. Dies belastet die Mieter erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen sind nach wie vor nicht ausreichend, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen die dadurch entstehenden Aufwendungen zum Klimaschutz und zur Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu kompensieren.

Es gilt, die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin solide wirtschaftliche Basis der Unternehmen zu erhalten. Gebraucht werden verlässliche Rahmenbedingungen, insbesondere eine zielgerichtete Förderung sowohl von Klimaschutzmaßnahmen als auch von Anpassungen der Wohnungen in Sachen Barrierefreiheit. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen erreichen.