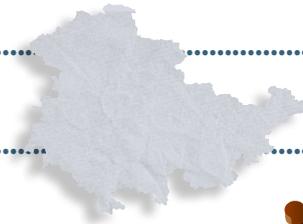
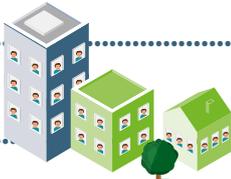


Ländlicher Raum

Zahlen, Daten, Fakten aus Thüringen 2023



Inhaltsverzeichnis

Vorwort		3
Der vtw 2023		4
Demografische Entwicklung.....		6
Miete und Betriebskosten.....		8
Wohnungsmarkt		12
Investitionen		14
Wärme & Energie		16
Zukunftsaussichten.....		20
Entwicklung ländlicher Raum – 6 Thesen		22
Forderungen zur Landtagswahl 2024.....		24

Der ländliche Raum

Je nach Sichtweise finden unterschiedliche Definitionen des ländlichen Raumes Anwendung. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) subsummiert darunter ländliche Kreise mit höherer Bevölkerungsdichte und ländliche Kreise mit geringerer Dichte, die den verstädterten Räumen gegenüberstehen. Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft definiert den ländlichen Raum über die Fläche und deren Nutzung. Demnach zählen rund 90 % der Fläche des Freistaates dazu.

Für Thüringen ist aus unserer Sicht die Unterscheidung nach den drei kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar, auch wenn die Stadt Weimar deutlich weniger als 100.000 Einwohner hat, und den anderen Kreisen und kreisfreien Städten als ländlicher Raum am zielführendsten. Rund 82 % aller Thüringer lebt in diesem ländlichen Raum. Nur die drei genannten kreisfreien Städte können in den nächsten Jahren mit Einwohnerzuwächsen rechnen. Die Städte im ländlichen Raum haben vielfach die gleichen Probleme wie ihr Umland: Einwohnerrückgang, steigende Leerstände, Aufrechterhaltung der Infrastruktur. Gleichzeitig sind sie aber auch wichtige Ankerpunkte.



Vor genau drei Jahren, im Dezember 2020, stellte der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) sechs Thesen zur Entwicklung des ländlichen Raumes vor. Damals lautete unser Fazit: Die Wohnungswirtschaft ist bereit, als Impulsgeber und Partner dieser Prozesse zu wirken. Wir fordern alle Protagonisten zum gemeinsamen Tun auf – es ist an der Zeit.

Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen tiefgreifend verändert, überwiegend verschlechtert. Bereits Ende 2021 zeichneten sich Energiepreissteigerungen ab. Mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 drohte der Energienotstand. Die Preise für Erdgas, Strom und andere Energieträger erreichten bisher unbekannte Höhen. Die im Zuge der Corona-Pandemie aufgetretenen Lieferengpässe verschärfen sich. Die Inflation gewann an Fahrt, die Zinsen begannen zu steigen. Existenzielle Ängste in der Bevölkerung wuchsen.

Von politischer Seite wurde mit einer Reihe von Maßnahmen, wie u.a. mit zusätzlichen Informationspflichten der Vermieter, der zeitweisen Absenkung der Mehrwertsteuer auf Energie, mit der Gas-, Fernwärme- und Strompreisbremse sowie der Erhöhung des Wohngeldes gegengesteuert. Gleichzeitig führte die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz (vulgo Heizungsgesetz) im Sommer 2023 zu erneuter Verunsicherung, insbesondere der Menschen im ländlichen Raum. Denn wie sollte der verpflichtende Einsatz erneuerbarer Energien beim Heizungstausch realisiert werden? Die kommunale Wärmeplanung und die Versorgung mit klimaneutraler Fernwärme ist ein Lösungsweg für die größeren Städte. Wo bleibt der ländliche Raum?

Spürbar ist ein immer stärkeres Auseinanderdriften des ländlichen Raumes und der großen, prosperierenden Städte. Dabei steht seit vielen Jahren ganz oben auf der politischen Agenda die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in städtischen und ländlichen Regionen. Davon ist man aber immer noch weit entfernt. Die Bedürfnisse der Menschen im ländlichen Raum werden kaum beachtet. Das Thema Wohnen wird auf den fehlenden Wohnraum in den großen Städten fokussiert. Thüringen aber ist überwiegend ländlicher Raum.

Die Mitgliedsunternehmen des vtw, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften, unternehmen alles in ihren Möglichkeiten stehende, um das Wohnen im ländlichen Raum und in den Städten gut und sicher, bezahlbar und zuverlässig zu gewährleisten. Aber nicht nur das. Sie sind auch verlässliche Partner bei der Stadt- und Regionalentwicklung. Sie haben bei der Unterbringung von Flüchtlingen nicht nur aus der Ukraine in den vergangenen knapp zwei Jahren viel geleistet. Im Mittelpunkt der sozialen Wohnungswirtschaft stehen immer die Menschen, nicht die Rendite. Finanzielle Stabilität und ausgewogene wirtschaftliche Entscheidungen sind die Grundlage dafür.

Die vorliegende Broschüre stellt eine Fortschreibung der Daten und Fakten aus dem Jahr 2020 dar. Die aktuelle Bestandsaufnahme zeigt nicht nur, dass die Disparitäten zwischen dem ländlichen Raum und den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar fortbestehen, sondern auch, was in den vergangenen drei Jahren erreicht wurde und wo die künftigen Herausforderungen liegen. Die Landtagswahl im Jahr 2024 ist eine dieser Herausforderungen. Es geht um die Demokratie in Thüringen. Die letzten Jahre boten einen guten Nährboden für Populisten jeglicher Couleur. Es ist an der Zeit für sachorientierte Politik im Interesse der Thüringer abseits parteipolitischer Ressentiments. Unsere sechs Thesen haben nichts von ihrer Berechtigung verloren, darum bleiben Sie Bestandteil unserer Position und Forderungen.

Gemeinsam mit der Politik wollen wir verlässliche Rahmenbedingungen schaffen, um bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen und so das Wohnen thüringenweit nachhaltig zu sichern. Dazu braucht es einen klaren, faktenbasierten Blick auf den Thüringer Wohnungsmarkt.



Frank Emrich
Dezember 2023



So kleinteilig, wie sich der Freistaat Thüringen darstellt, so kleinteilig ist die Struktur der Mitgliedsunternehmen des vtw. Die weit überwiegende Zahl der Wohnungsunternehmen im vtw sind kleine und mittlere Unternehmen. 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. 85 % der Unternehmen haben ihren Sitz und damit ihre Bestände im ländlichen Raum. Sie verfügen über 71 % der Wohnungen.

Kleine Unternehmen befinden sich durchaus nicht nur im ländlichen Raum, sondern auch in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar. Eine der kleinsten Genossenschaften im vtw befindet sich z. B. in Weimar mit nur 26 Wohnungen. Oft bewirtschaften die Unternehmen, insbesondere im ländlichen Raum, mehr als die Hälfte der örtlichen Mietwohnungen.

Eine der Stärken der Mitgliedsunternehmen des vtw ist, dass sie sehr frühzeitig gesellschaftliche Entwicklungen anhand der Strömungen in ihrer Mieterschaft erkennen. So war dies in den 90er Jahren, als abzusehen war, dass der gravierende Strukturwandel in den neuen Bundesländern zu steigenden Leerständen führen würde. Die Unternehmen – vereint im vtw – warnten nicht nur davor, sondern unterbreiteten sehr zeitig entsprechende Lösungsvorschläge, die Eingang in das Stadtumbauprogramm fanden.

Die Wohnungsunternehmen sind aber auch wichtige Stabilitäts- und Wirtschaftsfaktoren, indem sie nicht nur selbst, sondern durch ihre Aufträge Tausende Arbeitsplätze im Freistaat sichern. Sie sind fest in ihrer Region verankert und haben ein gutes Gespür für die Entwicklungen am Markt und in der Region entwickelt. Sie haben mehr als einmal bewiesen, wie leistungsfähig sie sind. Im Verlauf diverser Krisen, dem Platzen der Dotcom-Blase Anfang der 2000er Jahre, der Finanzkrise 2008/2009 und auch während der Corona-Pandemie waren sie ein Garant für wirtschaftliche Stabilität, ein verlässlicher Partner für ihre Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner – Handwerker, Baufirmen und Banken.

Das Hauptgeschäftsfeld der Wohnungsunternehmen ist die Vermietung von Wohnungen. Dies klingt einfach und überschaubar, ist aber komplex und vielfältig. Wohnungen müssen zunächst erbaut werden. Dies erfordert Investitionen, die durch die Miete refinanziert werden müssen. Laufend sind Instandhaltungen erforderlich, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewährleisten. In größeren Abständen werden auch Instandsetzungen notwendig, um Teile zu ersetzen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Nicht zuletzt ändern sich auch die Anforderungen an das Wohnen sowie technische Bestimmungen, die Modernisierungen erforderlich machen.

Die Tätigkeit der Unternehmen geht aber über dieses Kerngeschäft hinaus. Sie sehen sich auch in der sozialen Verantwortung für und mit ihren Mietern. In Abhängigkeit von der Unternehmenskultur und Unternehmenskommunikation werden interne, mit eigenen Sozialarbeitern, und/oder externe Ansätze der Zusammenarbeit mit Vereinen und Institutionen in der Sozialarbeit verfolgt. Diese stehen gleichberechtigt nebeneinander. In den Quartieren leben aber nicht nur Mieter der Wohnungsunternehmen, sondern auch von Privatleuten und anderen Anbietern. Den Kommunen kommt hier eine besondere Verantwortung zu, das Vorgehen zu moderieren.

71 % der Mietwohnungen im vtw befinden sich im ländlichen Raum.

Wohnungsunternehmen im vtw

85 %

Sitz im ländlichen Raum (155 Unternehmen)

15 %

Sitz in EF, WE, J (27 Unternehmen)



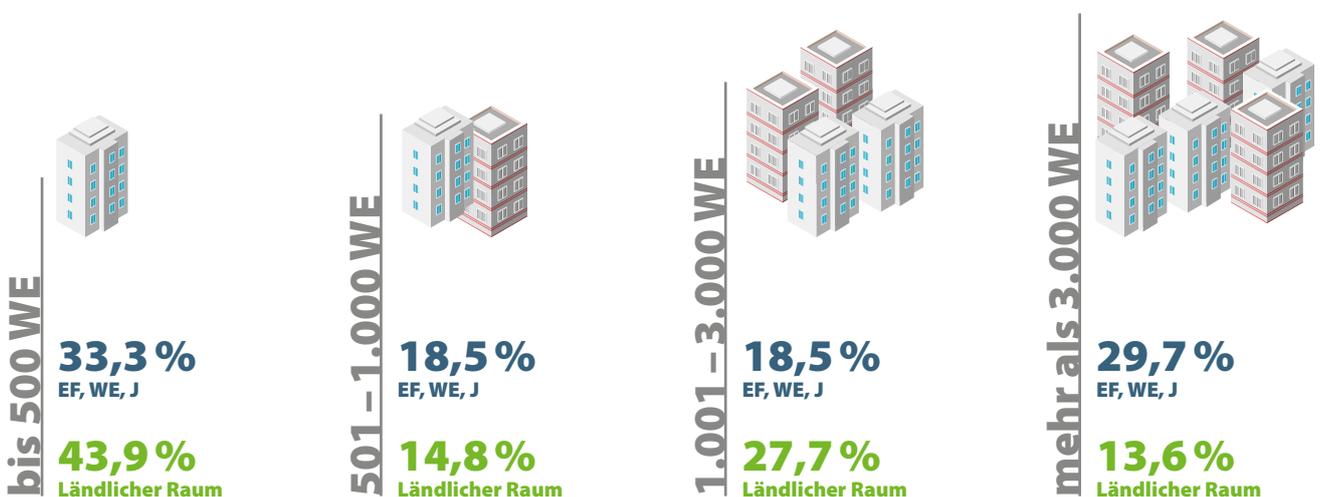
71 %

189.200 Wohneinheiten im ländlichen Raum

29 %

75.600 Wohneinheiten in EF, WE, J

Anteil der Wohnungsunternehmen nach Anzahl der Wohneinheiten (WE)





Die demografische Entwicklung, sowohl zahlenmäßig als auch strukturell, spielt eine entscheidende Rolle bei der Abschätzung der künftigen Entwicklung nicht nur des ländlichen Raumes. Waren in den 90er Jahren und zu Beginn der 2000er Jahre alle Thüringer Regionen von mehr oder minder schrumpfenden Bevölkerungszahlen betroffen, so hat sich dies inzwischen grundlegend geändert.

Schrumpfung erfolgt ausschließlich im ländlichen Raum. Die drei Städte Erfurt, Jena und Weimar wachsen kontinuierlich, 2015/16 durch die damalige Flüchtlingswelle sogar überproportional.

	2005	2010	2015	2021	2025	2030	2035	2042
Thüringen	2.345.000	2.241.000	2.153.000	2.108.900	2.103.000	2.048.000	1.992.500	1.925.700
Drei Städte	361.000	363.000	378.000	388.900	391.300	392.600	392.900	395.000
Ländlicher Raum	1.984.000	1.878.000	1.775.000	1.720.000	1.711.700	1.655.400	1.599.600	1.530.700

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Eine Tendenz der demografischen Entwicklung betrifft ungeachtet der Entwicklung der Bevölkerungszahl beide betrachtete Regionen, die drei Städte Erfurt, Jena und Weimar und den ländlichen Raum: Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger nimmt absolut und relativ zu. Wohingegen die Zahl der unter Zwanzigjährigen absolut abnimmt. Trotz dieser absoluten Abnahme auch im ländlichen Raum bleibt der relative Anteil nahezu unverändert, da die Gesamtzahl der Einwohner sinkt. **Entscheidend für die wirtschaftliche Position ist allerdings der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren.** Hier ist ein gravierender Rückgang zu verzeichnen, welcher ausschließlich den ländlichen Raum betrifft.

Für die Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte noch bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft weiter anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte in allen Haushaltsgrößengruppen um insgesamt 7,3 % oder 79.000 Haushalte auf 1,01 Millionen Haushalte zurück.

Laut Thüringer Landesamt für Statistik werden die einzelnen Thüringer Kreise sehr unterschiedlich in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung vom Rückgang der Haushaltszahlen betroffen sein. So werden die Städte Erfurt, Jena und Weimar, die wahrscheinlich bis 2042 Bevölkerungszuwächse verzeichnen werden, nicht mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen haben. Anders sieht es im ländlichen Raum aus. Dort werden die Haushaltszahlen teils gravierend zurückgehen.

Der ländliche Raum verliert Einwohner, insbesondere im erwerbsfähigen Alter.

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2042



EF, WE, J



ländlicher Raum



65 Jahre und älter



+6,7 %

2021: 89.100 | 2042: 95.100

+2,3 %

2021: 480.600 | 2042: 491.500



20 bis unter 65 Jahre



+1,9 %

2021: 230.500 | 2042: 234.900

-17,7 %

2021: 950.100 | 2042: 781.000



bis unter 20 Jahre

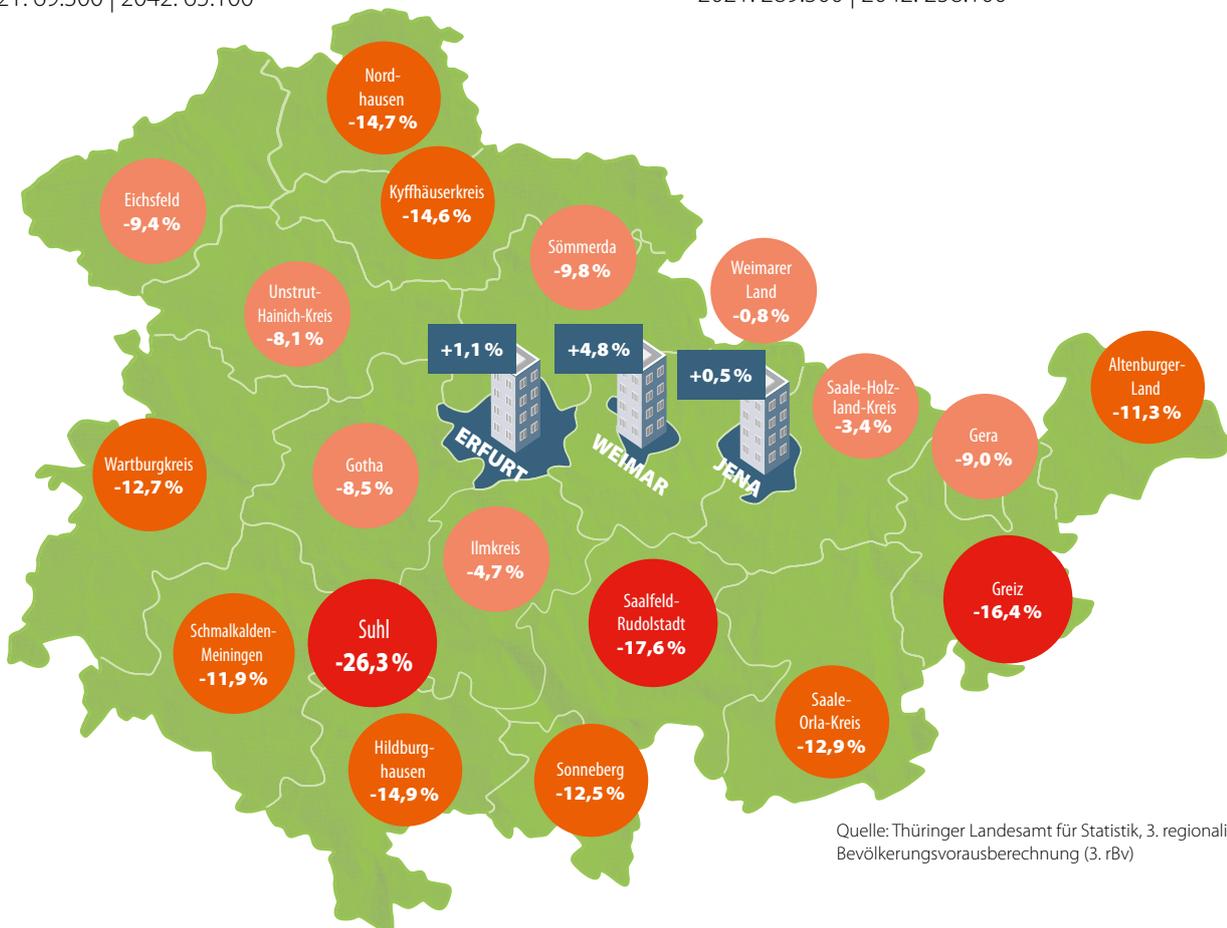


-6,1 %

2021: 69.300 | 2042: 65.100

-10,8 %

2021: 289.300 | 2042: 258.100



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv)



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, also die Nettokaltmiete plus die Vorauszahlungen für kalte Nebenkosten (z. B. für Wasser und Abwasser, Müllentsorgung, Grundsteuer) und für Heiz- und Warmwasserkosten. Dafür müssen in einigen Fällen 40 % und mehr Prozent des Einkommens aufgewendet werden. Für den Vermieter stehen davon weniger als 65 % zur Instandhaltung, Bewirtschaftung und Modernisierung zur Verfügung.

Aktuelle Daten des Mikrozensus 2022 für Thüringen belegen, dass derartige Belastungen nur in wenigen Grenzfällen im Freistaat zu verzeichnen sind. **Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, d. h. der Anteil der Bruttokaltmiete (Miete und kalte Nebenkosten) am Haushaltsnettoeinkommen, betrug im Jahr 2022 im Freistaat 24,2 %.** Zwischen den Regionen ist allerdings ein deutliches Gefälle festzustellen.

Obwohl die durchschnittlichen Einkommen in den ländlichen Regionen niedriger als in den Großstädten ausfallen, ist die Mietbelastungsquote geringer, da sowohl die durchschnittlichen Mieten als auch die kalten Betriebskosten deutlich niedriger sind. Der Unterschied zwischen den Mittelstädten und den Kleinstädten und Landgemeinden in Thüringen ist weniger stark, als deren Unterschied zu den Großstädten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Dezember 2022 betrug in den Mitgliedsunternehmen des vtw 5,35 Euro/m². Die durchschnittliche Bruttokaltmiete belief sich auf 6,76 Euro/m². **Beide Werte des vtw, aber insbesondere die Nettokaltmiete, liegen unter dem Thüringer Durchschnitt sowohl in den großen Städten als auch im ländlichen Raum.**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2022 im Vergleich mit dem Vorjahr um lediglich 1,7 % gestiegen. Dem 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 rund 50 Euro im Monat, davon entfielen lediglich rund 5 Euro auf die Nutzung der Wohnung.**

Wohnraum im ländlichen Raum ist überdurchschnittlich günstig.

Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand und Mikrozensus



Ausgewählte Durchschnittsmieten



Alle Landkreise finden Sie auf vtw.de/Publikationen/daten-und-fakten.de



Die stark gestiegenen Energiepreise belasten sowohl die Mieter in den großen Städten als auch im ländlichen Raum. 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.**

Der moderate Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten ist in großen Teilen auf höhere Mieten bei der Wiedervermietung bzw. bei Erstvermietungen zurückzuführen. Bevor eine Wohnung wieder vermietet werden kann, erfolgt in der Regel die Herrichtung der Wohnung, die schnell mehrere Tausend Euro bis hin zu mehr als 25.000 Euro, in Abhängigkeit vom Zustand, kosten kann. Dies rechtfertigt nicht nur eine höhere Miete für den besseren Zustand, sondern erfordert diese, um die Ausgaben zu refinanzieren.

Anders sieht es bei der Erstvermietung von neu gebauten oder durch Um- und Ausbau entstandenen Wohnungen aus. Hier liegen die Mieten im vtW erheblich über den Bestandsmieten, aber trotzdem noch weit unter den Mieten von 16,00 bis 18,00 Euro/m², die aktuell zur Refinanzierung bei Neubau erforderlich wären. Die betrachteten Objekte wurden bis 2022 fertiggestellt. Allerdings sind die Mieten im ländlichen Raum abermals deutlich niedriger als in den drei Städten. Die Bau- und Unterhaltskosten unterscheiden sich dahingehend kaum.

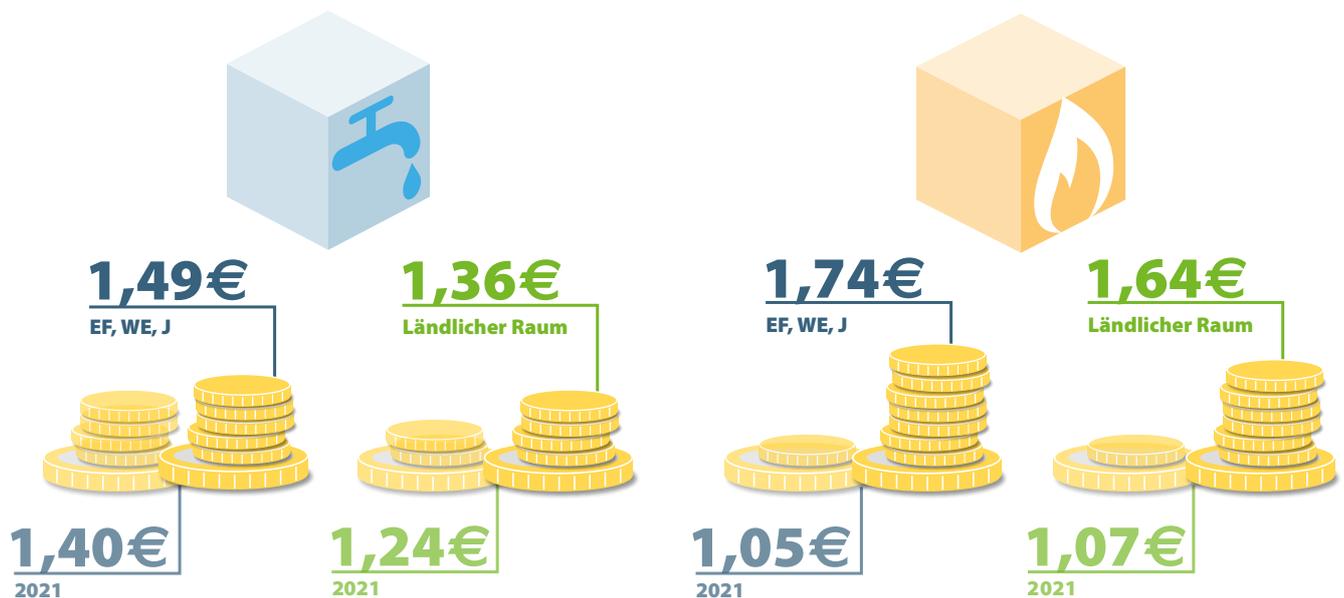
Eine neue, breit angelegte Untersuchung des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) zum regionalen Preisindex in Deutschland kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Kosten für Waren und Dienstleistungen deutschlandweit nur geringfügig unterscheiden. Dieser regionale Preisindex bildet ab, wie teuer das Leben in den Regionen ist. In Thüringen liegen die Werte zwischen 98,4 und 100,3.

Weit bedeutsamer ist die Erkenntnis, dass die Kosten für das Wohnen die regionalen Preisunterschiede dominieren. Die Indexwerte der Wohnkosten haben eine sehr große Spannweite, die sich entsprechend auf den regionalen Preisindex (Wertebereich 90,5 bis 125,1) niederschlägt. Vergleichsweise niedrige Wohnkosten führen also zu einem niedrigeren regionalen Preisindex. Der Preisindex für Wohnkosten 2022 liegt in den Thüringer Kreisen und kreisfreien Städten mehrheitlich im Bereich von 70 bis 80 und damit weit unter dem bundesdeutschen Mittel. Nur die Städte Erfurt (93,5), Weimar (93,3) und Jena (109,8) liegen bei Werten über 90.

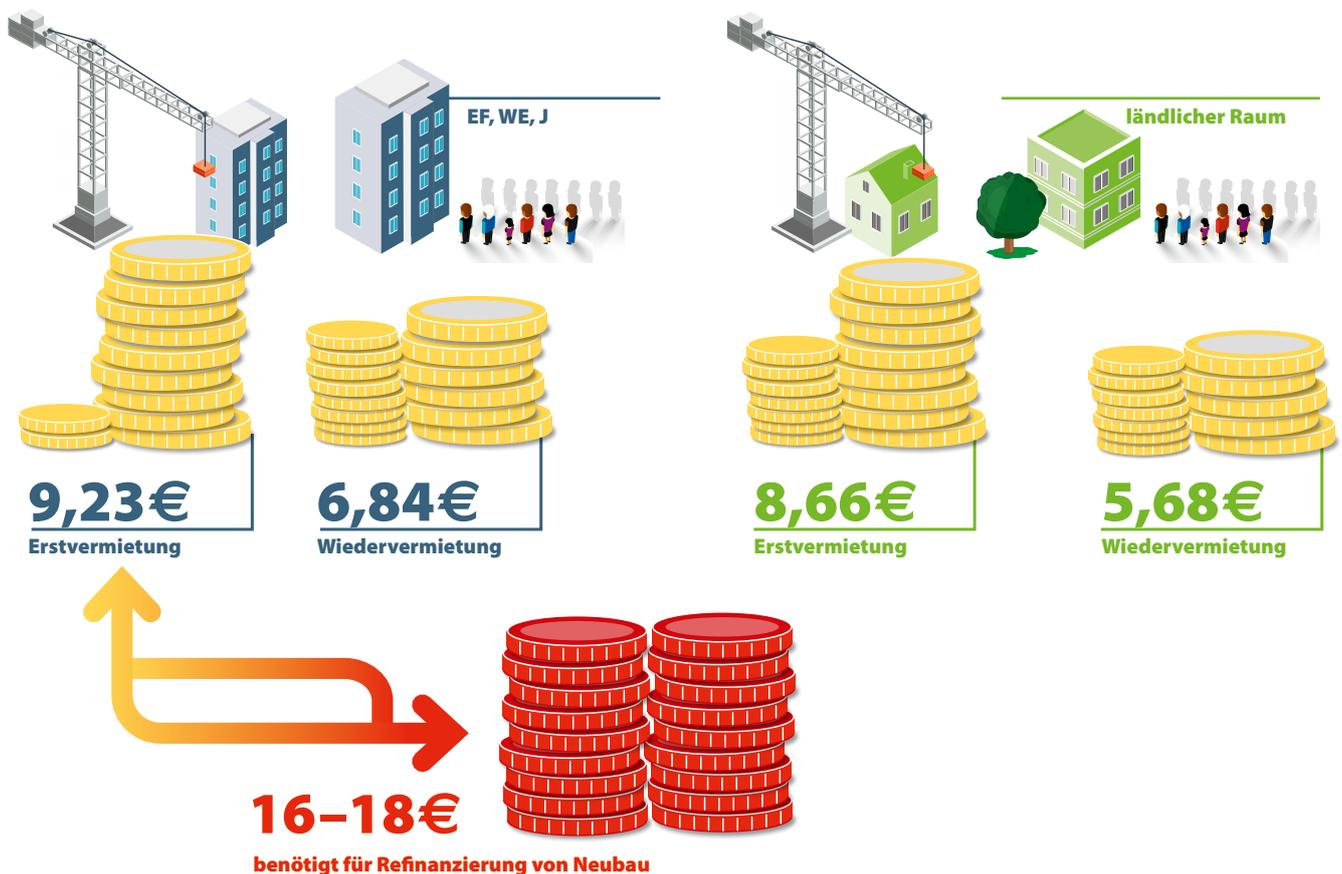
Dies mag angesichts der nach wie vor relativ niedrigen Einkommen in den neuen Bundesländern eine gute Nachricht sein, für die Wohnungsunternehmen ist sie dies nicht. **Auch wenn davon ausgegangen wird, dass die Wohnkosten relativ niedrig sind, bleiben insbesondere im ländlichen Raum kaum Erhöhungsspielräume für notwendige Investitionen.** Diese würden die Abwanderung eher noch forcieren.

Die Mieten reichen nicht aus, um notwendige Investitionen zu finanzieren.

Durchschnittliche Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in Dezember 2022



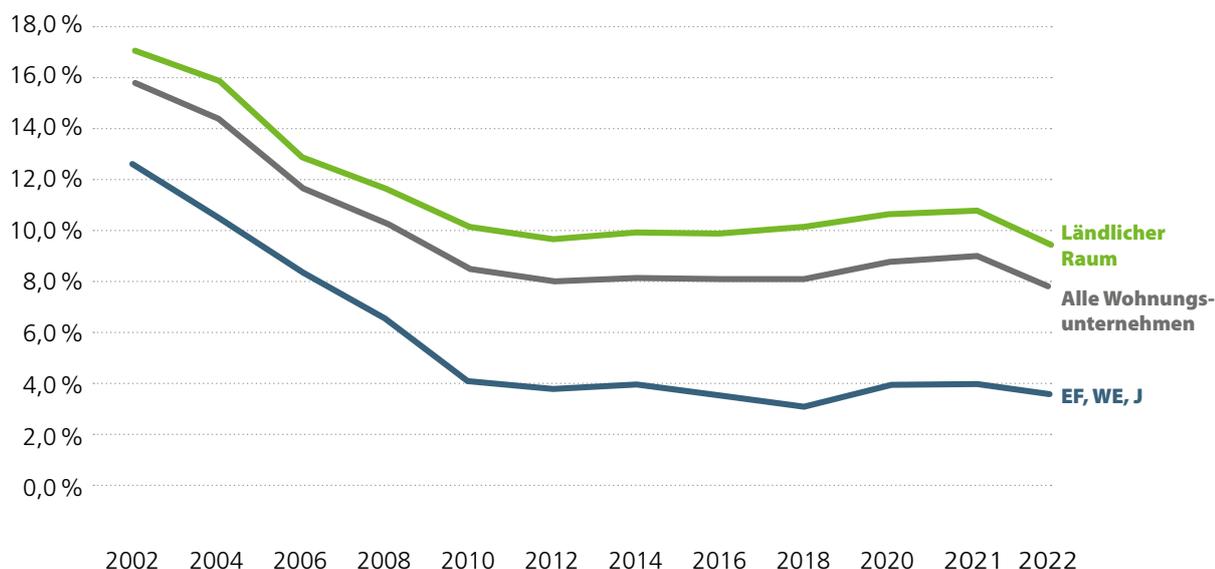
Durchschnittliche Nettokaltmiete für Erstvermietung und Wiedervermietung (vtw)





Im Jahr 2022 kam es 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 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.

Nach wie vor stehen allerdings 11.600 Wohnungen wegen mangelnder Nachfrage, geplantem Rückbau bzw. Unbewohnbarkeit 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 differenziertes Bild. In diesen drei Städten sind die Hauptgründe für Leerstand Modernisierungen und Mieterwechsel, im ländlichen Raum ist es die mangelnde Nachfrage.



9,8 % Leerstand im ländlichen Raum, vielfach strukturell bedingt

Leerstandsquoten



Leerstandsgründe

MIETERWECHSEL

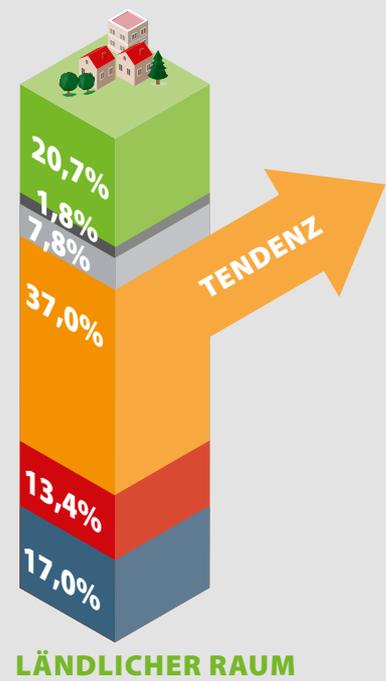
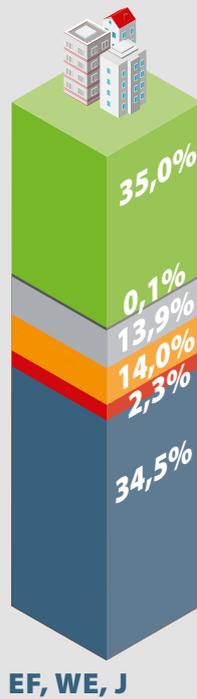
VERKAUF

UNBEWOHNBAR

KEINE NACHFRAGE

ABRISS

MODERNISIERUNG





Die Wohnungsunternehmen im vtW, die im ländlichen Raum über einen Anteil von 71 % an den Wohnungsbeständen verfügen, hatten im Jahr 2022 einen Anteil an den Investitionen von nur 63 %. In der Planung für 2023 sinkt der Anteil an den Investitionen auf 59 %. Neubau erfolgt im ländlichen Raum fast immer, um eine neue Qualität zu schaffen. In den drei Städten steht die Quantität im Mittelpunkt.

2022	Thüringen €	Thüringen %	EF, WE, J Summe in €	EF, WE, J Anteil in %	Ländlicher Raum Summe in €	Ländlicher Raum Anteil in %
Neubau	85.519.000	18%	35.869.000	21%	49.650.000	17%
Instandhaltung	218.686.000	46%	81.255.000	47%	137.431.000	46%
Modernisierung	169.996.000	36%	57.609.000	33%	112.387.000	38%
Summe	474.201.000		174.733.000		299.468.000	
Anteil			37%		63%	

Plan 2023 (Stand 12/2022)	Thüringen €	Thüringen %	EF, WE, J Summe in €	EF, WE, J Anteil in %	Ländlicher Raum Summe in €	Ländlicher Raum Anteil in %
Neubau	109.028.000	19%	39.365.000	17%	69.663.000	21%
Instandhaltung	236.613.000	41%	90.662.000	38%	145.951.000	43%
Modernisierung	230.313.000	40%	107.546.000	45%	122.767.000	36%
Summe	575.954.000		237.573.000		338.381.000	
Anteil			41%		59%	

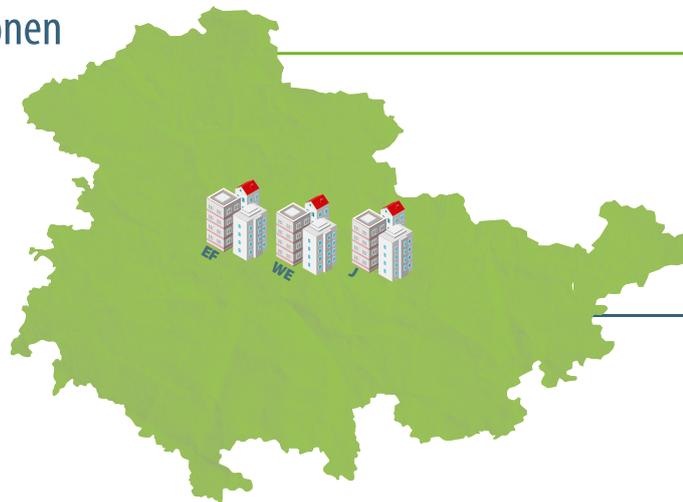
Ob diese Planungen auch umgesetzt werden können, ist offen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden wegen stark gestiegener Preise für Baumaterialien und Energie, wegen eingeschränkter Mieterhöhungsspielräume sowie der allgemeinen großen Verunsicherung, u. a. durch den Stopp wichtiger Förderprogramme des Bundes, eine Reihe von Maßnahmen nicht nur vertagt, sondern ganz aufgegeben.

Im November 2023 schätzten die Mitglieder des vtW ein, dass nach aktueller Sachlage nur rund zwei Drittel der für 2024 geplanten Neubauten realisierbar sein werden. 2025 verringert sich dieser Anteil auf 44 %. Nicht ganz so dramatisch, aber dramatisch genug fällt die Reduzierung bei den für 2024 und 2025 geplanten Modernisierungsmaßnahmen mit rund 87 % als realisierbar eingeschätzter Maßnahmen aus. Allerdings wird in rund einem Drittel der Fälle der Umfang der Maßnahmen reduziert werden.

Schwerpunkte sind Modernisierung und Instandhaltung, Neubau wird stark reduziert.

474 Mio.

Gesamtinvestitionen



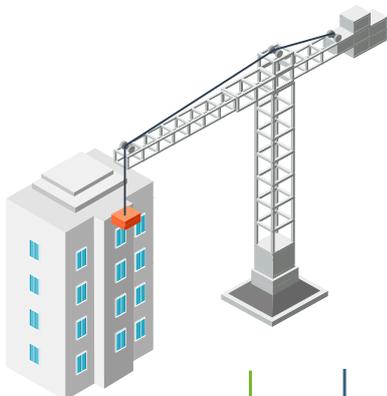
63 %

im ländlichen Raum

37 %

EF, WE, J

Anteil der Investitionen für...



17 %

2022 im ländlichen Raum

21 %

2023 geplant

21 %

2022 in EF, WE, J

17 %

2023 geplant

NEUBAU



46 %

2022 im ländlichen Raum

43 %

2023 geplant

47 %

2022 in EF, WE, J

38 %

2023 geplant

INSTANDHALTUNG



38 %

2022 im ländlichen Raum

36 %

2023 geplant

33 %

2022 in EF, WE, J

45 %

2023 geplant

MODERNISIERUNG



Im Eigentum der Mitgliedsunternehmen des vtw befinden sich fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser. Diese Gebäudestruktur schlägt sich auch auf die überwiegenden Beheizungsarten nieder. Es überwiegt eindeutig die Versorgung mit Fernwärme, gefolgt von zentralen Gaskesseln im Gebäude. Auch Gasetagenheizungen sind relevant. Alle anderen Heizungsarten spielen mit meist nur einigen Hundert Wohnungen eine eher untergeordnete Rolle.

Zwischen der Wärmeversorgung in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar sowie dem ländlichen Raum gibt es deutliche Unterschiede. **Zwar ist die Fernwärmeversorgung mit einem Anteil von rund 66 % auch im ländlichen Raum die dominierende Wärmeversorgungsart, liegt damit aber deutlich unter dem Anteil der Fernwärme von 81 % in den drei Städten.**

Der doch relativ hohe Anteil der Fernwärme im ländlichen Raum in Thüringen ist darauf zurückzuführen, dass nicht nur Kleinstädte mit weniger als 10.000 Einwohnern zum ländlichen Raum zählen, sondern auch Städte mit mehr als 30.000 oder 40.000 Einwohnern, wie Altenburg, Eisenach, Gera, Gotha, Mühlhausen, Nordhausen oder Suhl.

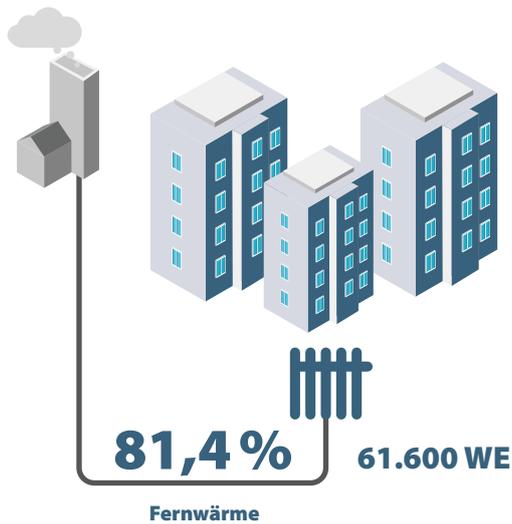
In den vergangenen Jahren haben sich Veränderungen in der Beheizungsstruktur sowohl in den drei Städten als auch im ländlichen Raum abgezeichnet. In beiden Regionen nahm die Zahl der Wohnungen, die zentral über einen Gaskessel beheizt werden deutlich zu. Gleichzeitig ging die Zahl der mittels Einzelöfen beheizten Wohnungen weiter zurück. In den drei Städten nahm auch die Zahl der Wohnungen mit Gasetagenheizung deutlich ab. Der leichte Rückgang des Anteils der mit Fernwärme versorgten Wohnungen im ländlichen Raum dürfte weitestgehend auf Rückbauten im Rahmen des Stadtumbauprogramms zurückzuführen sein. Interessant ist auch, dass die Zahl der Wohnungen im ländlichen Raum, die über Nahwärmenetze versorgt werden, innerhalb von vier Jahren um 60 % gestiegen ist, allerdings auf einem niedrigen Niveau.

Gerade im ländlichen Raum ist die Verunsicherung im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergiegesetz groß, werden doch relativ viele Wohnungen, rund 57.000, mittels individueller Gasetagenheizung bzw. zentral mittels Gaskessel mit Wärme versorgt. Die Verunsicherung betrifft nicht nur die ausreichende Versorgung mit Gas, sondern insbesondere die künftigen Anforderungen. Wann müssen welche Heizungen ausgetauscht werden? Welche technischen Möglichkeiten gibt es und noch viel drängender, wie soll eine Umrüstung finanziert werden? Nur selten haben Unternehmen im ländlichen Raum finanzielle Polster, die dies ermöglichen und auch Mieterhöhungen sind kaum durchsetzbar.

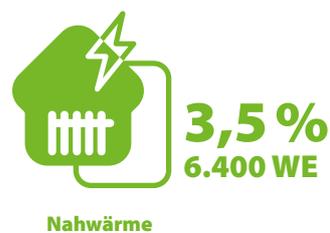
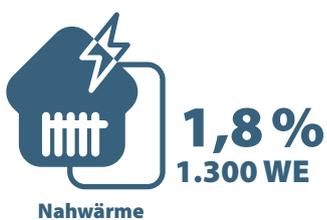
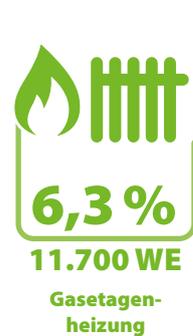
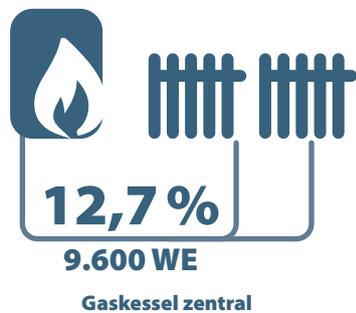
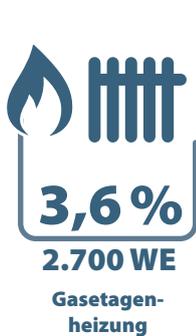
Nur das Zusammenspiel aller lokalen Akteure in der kommunalen Wärmeplanung ermöglicht eine zukunftsfähige Wärmeversorgung.

Wärmeversorgung

EF, WE, J



LÄNDLICHER RAUM





Um eine Tonne Treibhausgasemissionen durch eine verbesserte Gebäudeeffizienz einzusparen, müssen im Wohnungsbau im Median zwischen 950 bis 2.750 Euro investiert werden. In der Industrie beträgt der Median 35 bis 157 Euro. Trotzdem wird dem Gebäudesektor bis 2030 das ambitionierteste CO₂-Minderungsziel aller Sektoren beigemessen.

CO₂-Reduzierung

Die Wohnungen des vtw liegen 30% (Fernwärme und Erdgas) bzw. 25% (Heizöl) unter den Durchschnittswerten der BRD zur CO₂-Emission. Im Vergleich zu 1990 wurden rund 76% CO₂-Einsparungen für Raumheizung und Trinkwassererwärmung durch zahlreiche Maßnahmen der Wohnungs- und Energiewirtschaft realisiert, die eine durchschnittliche CO₂-Emission von 1,42 Tonnen pro Durchschnittswohnung ergeben. Die energieverbrauchssenkenden Maßnahmen am Gebäude, die maßgeblich während des ersten Sanierungszyklus in den 1990er Jahren von den Wohnungsunternehmen finanziert wurden, waren z. B. bautechnischer Wärmeschutz, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Einbau von Regelung und verbrauchsabhängige Bezahlung der bezogenen Wärme nach der Heizkostenverordnung.

Übersicht der Maßnahmen zum Erreichen der Klimaziele

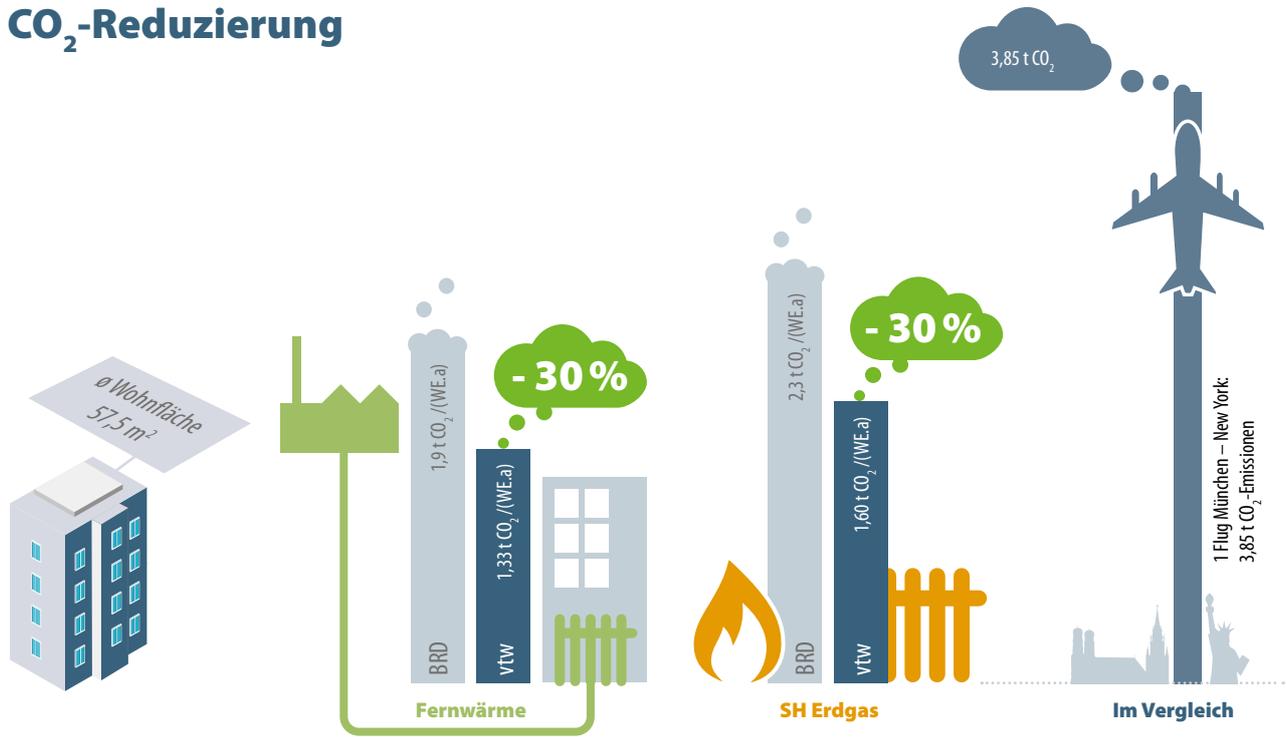
Handlungsfeld	Maßnahme	Einfluss auf Treibhauspotenzial des vtw
Endenergieverbrauch	M1 Optimierung der Warmwasserverteilung	gering
	M2 Energetische Optimierung der Baukonstruktion bereits sanierter Gebäude	gering
	M3 Energetische Optimierung der Baukonstruktion bislang unsanierter Gebäude	hoch (pro Objekt)
	M4 Energetisch optimierter Neubau	gering
	M5 Sparsames Nutzerverhalten	mittel
Energieträger	M1 Klimafreundliche Fernwärme	sehr hoch
	M2 Substitution fossiler Energieträger	hoch
	M3 Gebäudenahe Stromerzeugung	mittel

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes kann zum einen über den Endenergieverbrauch beeinflusst werden, zum anderen spielt der Faktor Energieträger eine wichtige Rolle. Aufgrund der Energieträgerverteilung hat klimaneutral erzeugte Fernwärme großen Einfluss auf einen klimaneutralen Wohnungsbestand.

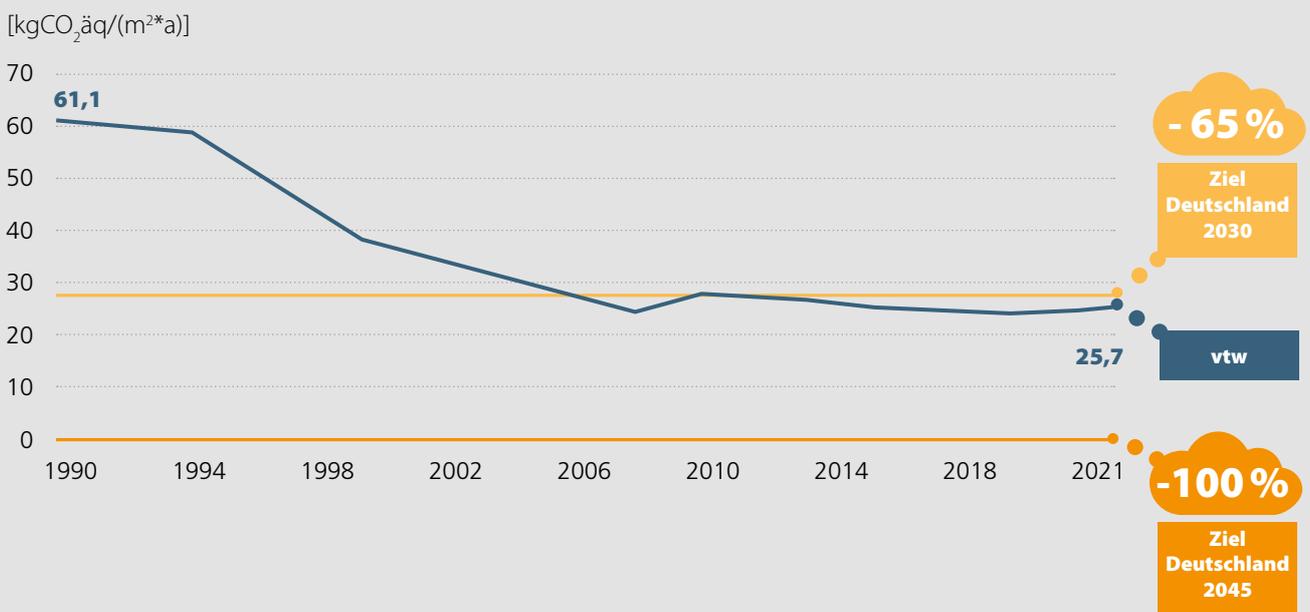
Die Zielminderung um 65% für 2030 wurde von den vtw-Unternehmen bereits im Jahr 2006 erreicht. Aktuell liegt der vtw bei 25,7 kgCO₂äq/(m²*a).

Potenzial Gebäudehülle oft ausgeschöpft; Klimaneutrale Wärmeerzeugung und Nutzerverhalten sind wesentliche Hebel der Zukunft.

CO₂-Reduzierung



Entwicklung der spezifischen Treibhausgasemissionen seit 1990 bis 12/2021





Die bisher dargestellten Daten und Fakten zeigen deutliche Unterschiede sowohl in Bezug auf die Rahmenbedingungen wie z. B. die demografische Entwicklung, als auch die wirtschaftliche Situation der Unternehmen in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar sowie im ländlichen Raum. Dies spiegelt sich auch in der Einschätzung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmen.

81 % der Unternehmen in den drei Städten schätzten ihre Geschäftslage im Januar 2023 als gut oder sogar sehr gut ein. Im ländlichen Raum waren dies 60 %.

Ähnlich gravierende Unterschiede sind in Bezug auf die Einschätzung der künftigen Geschäftslage zu verzeichnen.

Diese Einschätzungen sind subjektiv und hängen stark von der konkreten Situation des betreffenden Unternehmens und damit zunächst von der Entwicklung in der Vergangenheit und den aktuellen Rahmenbedingungen ab. Die Zukunft birgt neben vielen Herausforderungen, wie dem Erreichen der Klimaneutralität, von denen noch ungewiss ist, wie sie bewältigt werden können, auch Chancen. Um diese Chancen nutzen zu können, sind allerdings Anpassungen der Struktur der Wohnungsunternehmen in der nächsten Dekade notwendig. Diese reichen über eine vertiefte Zusammenarbeit, Möglichkeiten der Geschäftsbesorgung bis hin zu Fusionen.

Eine aktuelle Studie des BBSR vom Spätsommer 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass Klein- und Mittelstädte, insbesondere im weiteren Umland von Arbeitsmarktzentren, zunehmend attraktiv werden. So nahm die Zahl der Pendler, der Beschäftigten, die nicht in der Kommune wohnen, wo sie arbeiten, in den letzten Jahren auf 20,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (60 %) zu. Der durchschnittliche einfache Arbeitsweg erhöhte sich innerhalb eines Jahres von 16,9 auf 17,2 km. Diese Strecke wird aber nicht jeden Tag zurückgelegt. Homeoffice und andere Formen der mobilen Arbeit ermöglichen mehr Flexibilität.

Von diesem Trend könnte auch der ländliche Raum in Thüringen profitieren. In den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar lässt sich immer schwerer passender und auch preiswerter Wohnraum finden, anders als in den Klein- und Mittelstädten. Hier muss allerdings die Infrastruktur auch entsprechend ausgebaut sein, was nicht immer der Fall ist. Der Investitionsbedarf ist nicht nur hier groß.

Unsicherheit führt zu Stillstand. Zuversicht braucht stabile Rahmenbedingungen und klare Entscheidungen.

Einschätzung der aktuellen Geschäftslage



EF, WE, J

23,8% sehr gut
57,1% gut
19,0% befriedigend
0% schlecht



Ländlicher Raum

2,5% sehr gut
57,9% gut
37,2% befriedigend
2,5% schlecht

Einschätzung der künftigen Geschäftslage



EF, WE, J

0,0% günstiger
85,7% gleichbleibend

14,3%
 ungünstiger

37,5%
 ungünstiger
 und deutlich
 ungünstiger



Ländlicher Raum

5,8% günstiger
56,7% gleichbleibend



1. Großer Wurf – Komplexität und Führung

Dringlichkeit und Komplexität der Aufgabe erfordern ein koordiniertes Vorgehen, die Integration einer Vielzahl von Akteuren mit unterschiedlichen Interessen und „Besitzständen“ sowie die Veränderung von Strukturen & Handlungsmustern. Es bedarf einer kompakten Strategie & politischer Führung, die gewillt ist, auch unbequeme Entscheidungen zu treffen.

2. Paradigmenwechsel – Proaktiv statt Reaktiv

Bisher wurde zu großen Teilen auf Bevölkerungsschrumpfung allein mit Reduzierung der entsprechenden Strukturen reagiert. Dieses Vorgehen führte zu weiterer Verschlechterung der Lebensbedingungen auf dem Land und verstärkte die Landflucht. Es müssen Entwicklungsimpulse gesetzt statt Abwanderungsgründe geschaffen werden. Die Stärkung und der Ausbau von Strukturen und Lebensqualität müssen als Investition in die Zukunft des ländlichen Raumes und das politische System unseres Landes begriffen werden.

3. Ermächtigung – Menschen und Kompetenz vor Ort stärken

Nur die unmittelbare Kenntnis der Problemlagen in den Regionen sowie das Engagement der Kompetenzträger vor Ort können politische und strukturelle Richtungsentscheidungen produktiv machen. Deshalb ist die größtmögliche Ermächtigung der unmittelbar Betroffenen und die Dezentralisierung von Strukturen zur Ermöglichung dieser Ermächtigung unablässig.

4. Kernaufgabe – Lebensmittelpunkt durch Arbeit

Neben der Sicherung vorhandener und der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze müssen neue Arbeitsformen (u.a. Homeoffices, dezentrales Arbeiten) ermöglicht werden. Dazu bedarf es einer entsprechenden Justierung von Wirtschafts-, Ansiedlungs- und Förderpolitik. Die Arbeitsplätze der Industrie 4.0 müssen außerdem auch als Wohn- und Lebensplätze attraktiv sein. Deshalb werden Arbeitsplatzsicherung und -aufbau nur zusammen mit den erforderlichen Infrastrukturen gelingen.

5. Infrastruktur – zentraler Ermöglicher

Alle nationalen und internationalen Erfahrungen zeigen, dass Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV-Angebote die zwar teuerste, aber essenzielle Infrastruktur darstellen, dicht gefolgt von der lückenlosen und leistungsfähigen Datenanbindung. Schulen und Kindergärten sind die Anker für wirtschaftlich und sozial aktive Menschen (Leistungsträger) vor Ort. Die medizinische Versorgung ist vor allem für Kinder und die ältere Bevölkerung ein wichtiger Faktor. Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind auch soziale Anker. Modellprojekte (z.B. Projekt „Regionale Ausgleich stärken“ in Jena/SHK – vtw mit Bundesverband GdW) gilt es zu adaptieren. Die Wohnungswirtschaft steht vor zwei Hauptaufgaben: dem Umgang mit wachsenden Leerständen und der Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums.

6. Lebendige Strukturen – dezentrale Zentralität und differenziertes Herangehen

Attraktivität, Lebendigkeit und Zusammenhalt entstehen durch engagierte Menschen und gute Strukturen. Die Stärkung, Unterstützung und Würdigung des Ehrenamtes ist eine wesentliche Voraussetzung. Konzentration auf Ortskerne und eine „dezentrale Zentralisierung“ von Verwaltungs- und Versorgungsfunktionen in Mittelzentren auf kleinstmöglicher Ebene ermöglichen Mittbestimmung, Funktionalität und Lebensqualität vor Ort.

Auf Bevölkerungsschwund darf unter keinen Umständen nur mit Abbau der Infrastruktur reagiert werden.





1. Wohnen in Thüringen

Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften sichern seit mehr als 100 Jahren zuverlässig bezahlbaren Wohnraum in Thüringen. Gemeinsam mit der Politik wollen wir verlässliche Rahmenbedingungen schaffen.

WIR BRAUCHEN:

- Eine ressortübergreifende Strategie zur Stärkung des ländlichen Raumes
- Schaffung ausgewogener Strukturen zwischen Stadt und Land
- Ehrlichkeit und Zusammenarbeit bei der Dekarbonisierung und der Bewältigung der Folgen des Klimawandels
- Jährlich 150 Mio. Euro Thüringer Wohnraumfördermittel



2. Ländlicher Raum und Städte

Die Thüringer Wohnungsunternehmen stehen vor großen Herausforderungen. In Thüringen gibt es keinen Wohnungsmangel. Vielmehr sinkt die Attraktivität des ländlichen Raumes, was lokal zu steigenden Leerständen führt. Eine Konzentration der Diskussionen und Aktivitäten auf die Thüringer Städte verschärft die Disparitäten zwischen Stadt und Land.

WIR BRAUCHEN:

- Eine konsistente Strategie zur Stärkung des ländlichen Raumes und deren Umsetzung unter Einbeziehung der Metropolen
- Eine abgestimmte Politik aller verantwortlichen Ressorts und eine zentrale Steuerung auf Landesebene
- Eine Stärkung der Kräfte, Verantwortung und entsprechende Budgets vor Ort
- Schaffung bzw. Ausbau von Infrastruktur – Verkehr/ÖPNV, Handel/Versorgung, Medizin, Kinderbetreuung/Schulen, Breitbandanschluss
- Mehr kommunale und Landeskräfte zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit im öffentlichen Raum
- Stärkung der sozialen Betreuung von Unterstützungsbedürftigen und der Integration Geflüchteter



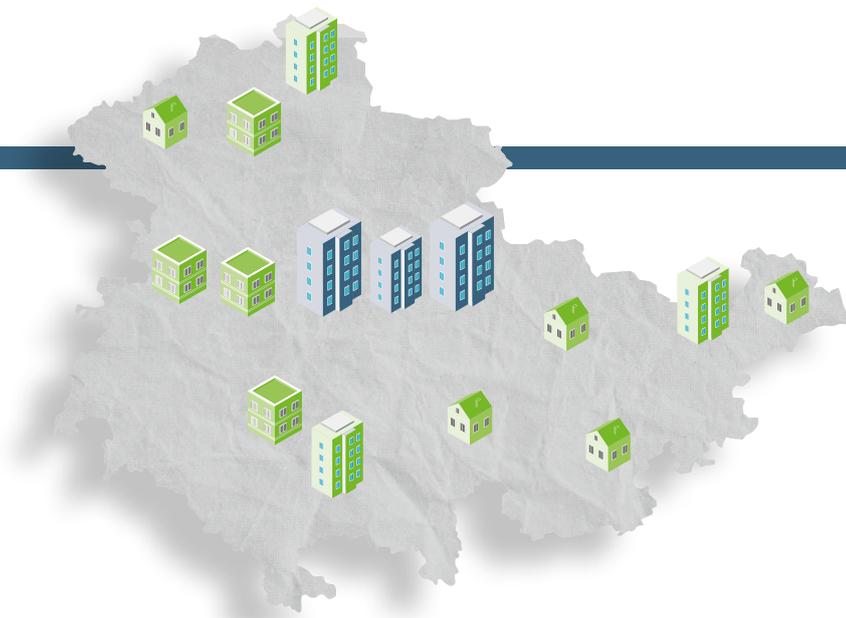
3. Dekarbonisierung und Folgen des Klimawandels

Thüringens Wohnungswirtschaft unterstützt die Energiewende mit ganzer Kraft. Die Möglichkeiten, am Einzelobjekt effektiv Energie zu sparen, sind weitestgehend ausgeschöpft.

WIR BRAUCHEN:

- Einen strategischen Perspektivwechsel weg vom Einzelgebäude hin zu komplexen Lösungen für Quartiere und Regionen
- Eine enge Abstimmung von Maßnahmen zur Bewältigung der Klimafolgen mit der Wohnungswirtschaft
- Kommunale Wärmeplanung gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft





4. Gesetze mit Realitätssinn, Entbürokratisierung und gezielter, realistischer Einsatz von öffentlichen Ressourcen

Investitionsentscheidungen von Wohnungsunternehmen sind immer langfristig und benötigen deshalb stabile politische und gesetzliche Rahmenbedingungen. Kostentreiber in der Wohnungswirtschaft sind nicht nur die Energie- und Baupreise, sondern auch die überbordenden Regularien und langsames, unkoordiniertes Handeln der Verwaltung.

WIR BRAUCHEN:

- Politisch gewünschte, aber nicht refinanzierbare Baustandards realistisch anpassen
- Thüringer Bauordnung vereinfachen
- Entlastung kleiner kommunaler Wohnungsunternehmen von der Bilanzierungspflicht wie große Kapitalgesellschaften laut Thüringer Kommunalordnung
- Vergabe kommunaler Grundstücke nach Konzept statt nach Höchstpreisgebot
- Reduzierung der Grunderwerbsteuer allgemein auf 3,5 %
- Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Fusion von sozialen Wohnungsunternehmen
- Digitale Verwaltung, u. a. bei Anträgen auf Wohngeld oder einen Wohnberechtigungsschein



5. Fördermittel und Förderprogramme

Die steigenden gesellschaftlichen und politischen Ansprüche wie Dekarbonisierung und Klimafolgenanpassung, demografischer Wandel und Migration drängen Mieter und Vermieter an den Rand ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

WIR BRAUCHEN:

- Kontinuität und Planungssicherheit
- Fokus auf den Bestand
- Dauerhaft angemessene Wohnraumförderung mit 150 Millionen Euro jährlich
- Fortführung erfolgreicher Förderprogramme (z. B. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm)
- Neue Förderinstrumente für soziale Beratung und Betreuung
- Übernahmemöglichkeit des kommunalen Eigenanteils der Städtebauförderung durch Dritte
- Schnelle Bearbeitungszeiten von Förderanträgen und deren Abrechnung



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:
31.12.2023

Layout und Gestaltung:
Werbeagentur Kleine Arche GmbH
www.kleinearche.de
unter Verwendung von Illustrationen von shutterstock.de

Copyright:
vtw

Quellen

Für diese Dokumentation verwendete Quellen

- Ergebnisse der Jahresstatistiken des GdW und der Regionalverbände
- Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv)
- Thüringer Landesamt für Statistik, Mikrozensus 2022
- ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes“
- CO₂-Monitoring des vtw

Hinweis: Zur besseren Darstellung wurden die Zahlen gerundet.

