**Textbausteine für den Geschäftsbericht 2019 – Stand Januar 2020**

Nachfolgend stellen wir – wie in den Vorjahren – interessierten Wohnungsunternehmen eine erste Fassung der Textbausteine für die Erstellung des allgemeinen Geschäftsberichtes zur Verfügung. Diese beinhalten aktuelle Informationen zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland und in Thüringen sowie zur Branchenentwicklung. Die Daten sollten durch Angaben aus der konkreten Kommune bzw. Gemeinde und aus dem Unternehmen individuell für den Geschäftsbericht ergänzt werden.

Im Wesentlichen fanden 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) – sowie Einschätzungen der Bundesregierung und der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland Verwendung. Die entsprechende Quelle wird jeweils genannt. Basis für die Darstellung der Branchenentwicklung sind die Ergebnisse der Jahresstatistik zum 31.12.2018 sowie des Betriebsvergleichs zum 31.12.2018.

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

***Konjunkturelle Entwicklung***

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat aber weiter an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 dadurch lediglich um 0,5 %.

In Thüringen stieg das Bruttoinlandsprodukt, d. h. der Wert der im Inland produzierten Güter und geleisteten Dienste, im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 nominal um 2,9 %. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von 0,6 %. Wachstumsimpulse erhielt die Thüringer Wirtschaft vor allem aus dem Baugewerbe, dem Gesundheits- und Sozialwesen und dem Handel.

***Entwicklung der Verbraucherpreise***

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2019 damit niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %). Im Dezember 2019 war die Inflationsrate − gemessen am Verbraucherpreisindex – höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von 1,5 %. Im Vergleich zu den Waren erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 um 1,5 % etwas stärker, darunter die Nettokaltmieten um 1,4 %. In 2019 lagen zudem die Preise für Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+ 5,0 %) sowie für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+ 4,5 %) deutlich höher als 2018.

***Arbeitsmarkt***

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 45,3 Millionen und damit 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

***Konjunkturaussichten***

Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft 2020 stärker als 2019 wachsen. Dafür sorgen eine weiter lockere Geldpolitik und die teilweise Einigung im Handelskonflikt zwischen den USA und China. Auch für Deutschland rechnen die IWF-Experten mit einem Aufschwung. So wird für 2020 eine Zunahme des BIP um 1,1 % und für 2021 um 1,4 % prognostiziert. Auch das Bundesministerium für Wirtschaft und die Deutsche Bundesbank gehen von einer Überwindung der Schwächephase aus. Das Wachstum wird aber deutlich zurückhaltender beurteilt. Ein Abgleiten der deutschen Wirtschaft in eine Rezession wird nicht mehr erwartet.

***Demografische Entwicklung***

Ende 2019 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Allerdings wuchs die Bevölkerung deutlich schwächer als in den Jahren 2013 bis 2018. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 30.09.2019 hatte der Freistaat 2.134.393 Einwohner, davon 1.056.721 Personen männlichen und 1.077.672 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 um 8.750 Personen bzw. 0,41 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde. Einen Einwohnerzuwachs konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,32 %) verbuchen. Die kreisfreien Städte verloren 0,49 %, die Landkreise 0,38 % Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark reduzieren. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt die jährliche Reduzierung von – 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis - 14.800 Personen im Jahr 2029 (Maximum), wobei Thüringen im Durchschnitt pro Jahr ca. 12.800 Einwohner verliert. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Anschließend reduziert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2040 wieder auf 16,8 %.

Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht an auf 50,4 %. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

***Gebäude und Wohnungen***

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 1.184.834 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,2 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume bzw. 45,4 m² (Vorjahr 45,0 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2018 rund 530.283 Wohngebäude. 66,1 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.645 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser (+ 123 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,3 % (+ 197 Gebäude mit 1.477 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist in Wohnungen mit sieben und mehr Räumen (+ 716) zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich knapp 40 % des Gesamtbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 30.06.2018 entfielen in Thüringen auf 1. 000 Einwohner 552 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 576 und in den Landkreisen 544 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

**II. Branchenentwicklung**

***Allgemeine Branchenentwicklung***

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.01.2020 214 Mitglieder (31.12.2018: 215 Mitglieder), darunter 104 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2018 rund 265.200 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.600 eigene und 15.600 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2018 von den Mitgliedsunternehmen 12,9 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2018 auf 411,2 Mio. Euro (2017: 397 Mio. Euro, 2016: 375 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2018 mit 207,3 Mio. Euro erheblich über dem Niveau des Jahres 2017 mit 182,4 Mio. Euro. Für das Jahr 2019 liegt die Planung bei 211 Mio. Euro. Dies würde einen erneuten, allerdings nicht so gravierenden Anstieg bedeuten und damit den Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Setzt man die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung in Relation zur Wohnfläche der eigenen Wohnungen der Unternehmen, zeigt sich im Verlauf der vergangenen Jahre ebenfalls ein deutlicher Anstieg. 2005 wurden im Durchschnitt 7,17 Euro/m² im Jahr für Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen (nicht zu verwechseln mit der laufenden Instandhaltung, diese ist i. d. R. niedriger) aufgewendet.

Im Jahr 2018 erreichte dieser Wert 14,46 Euro/m² (2017: 12,82 Euro/m²). Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Instandhaltungsaufwendungen aus. Auch können für die Wiederherrichtung von Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses Kosten von 15.000 – 20.000 Euro anfallen.

Die Aufwendungen für Modernisierung erreichten im Jahr 2018 mit 132,3 Mio. Euro annähernd das Niveau des Jahres 2017 mit 134 Mio. Euro. Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2018 mit 71,6 Mio. Euro abermals sehr deutlich unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2019 legt - wie im vergangenen Jahr - nahe, dass einige Bauvorhaben deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen haben und teilweise auch verschoben wurden. Mehr als eine Ausschreibung musste mangels Beteiligung von Baufirmen bzw. wegen deutlich höherer Kosten wiederholt werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2018 5,01 Euro/m² (Dezember 2017: 4,93 Euro/m²). Der Anstieg liegt damit bei 1,6 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2018 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,16 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,09 Euro/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2018 mit 8,2 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Absolut hat sich die Anzahl leer stehender Wohnungen mit rund 21.650 Wohnungen nahezu nicht verändert. Allerdings wurden im Jahr 2018 452 rückgebaut sowie weitere Wohnungen, insbesondere in den obersten Geschossen, stillgelegt. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 36 %. Wegen Mieterwechsel stehen 21 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 46.750 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2016 mit 525 und 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 Wohnungen.

***Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung***

Wesentliche Bestandteile der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind Mieten und Umlagen. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug im Jahr 2018 4,78 Euro/m² (2017: 4,71 Euro/m²). Die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf 4,71 Euro/m². Der arithmetische Mittelwert lag bei 4,75 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg um 1,7 % zu verzeichnen. Die Durchschnittswerte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,54 Euro/m² bis 6,27 Euro/m².

Der Median der Leerstandsquote lag 2018 bei 5,7 % und damit unter dem Wert des Jahres 2017 (6,3 %). Der arithmetische Mittelwert hat sich nicht verändert und lag 2018 wie in 2017 bei 7,6 %. Sowohl der Medianwert der Genossenschaften als auch der Wert der Gesellschaften ist leicht zurückgegangen. Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquote der Genossenschaften sank leicht auf 6,9 %, der Wert der Gesellschaften stieg auf 9,3 %. Beide Entwicklungen heben sich in der Summe auf.

Deutlicher fallen die Unterschiede bei der Betrachtung der Größengruppen aus. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 4,2 % (Median 3,0 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 20,6 %. Mittelgroße Genossenschaften wiesen
9,4 % (Median 9,9 %) bei einer Spanne von 0 % bis 26,8 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 9,2 % Leerstand bei einer Spanne von 0,5 % bis 27,7 % ausgewiesen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Eine weitere interessante Kennzahl in Bezug auf die Vermietungssituation ist die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand. Der Median und das arithmetische Mittel lagen 2018 bei 8,4 %. Im Durchschnitt weisen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,4 % (Median: 7,5 %), die Gesellschaften von 10,8 % (Median: 11,1 %) aus. Der deutliche Unterschied der Fluktuationsraten nach Rechtsformen, zwischen Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Gesellschaften, war auch in früheren Vergleichen zu verzeichnen.

Der Anstieg des durchschnittlichen Instandhaltungskostensatzes hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Der Median lag bei 15,19 Euro/m², das arithmetische Mittel bei 16,55 Euro/m². Die Spanne der Werte der einzelnen Unternehmen ist erheblich und reicht von 4,24 Euro/m² bis zu 48,88 Euro/m². Auch sind Median und Mittelwert der Genossenschaften stark angestiegen. Die Werte der Mehrzahl der Unternehmen liegen über dem in der GdW Arbeitshilfe 76 genannten Schwellenwert von 10 Euro/m².

Der zweite Sanierungszyklus wird zunehmend Realität. Seit dem Jahr 2013 steigt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungskostensatz. Bauteile und Einbauten aus den 90er Jahren benötigen zunehmend Reparaturen bzw. müssen erneuert werden. Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Seit dem Jahr 2015 ist hier ebenfalls ein Anstieg auf nunmehr im Durchschnitt aller Unternehmen 24,19 Euro/m² pro Jahr (2017: 21,62 Euro/m²) zu verzeichnen. Der Median stieg von 17,81 Euro/m² auf 21,28 Euro/m².

Der sich fortsetzende Anstieg der Investitionen in den Bestand (Instandhaltungs- und nachträgliche Herstellungskosten bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche) führte 2018 dazu, dass der in der GdW Arbeitshilfe 76 „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannte Schwellenwert von 20 Euro/m² erstmals im Mittel der Unternehmen überschritten wurde.

Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 411 Euro/Einheit im Jahr 2018. 2017 betrug dieser Wert 395 Euro/Einheit. Der Median ist mit 405 Euro/Einheit, so wie in den Vorjahren auch, niedriger als der Mittelwert. Die Spanne der Verwaltungskosten reicht von 170 bis 738 Euro/Einheit. Drei Gründe sind insbesondere für den Anstieg der Verwaltungskosten verantwortlich: Zum einen sind dies steigende Preise und zum anderen der Generationenwechsel in den Unternehmen verbunden mit einem Fachkräftemangel. Während der Einarbeitungszeit ist die entsprechende Stelle häufig doppelt besetzt, was zu einem Anstieg der Kosten führt.

Das nach wie vor andauernde niedrige Zinsniveau und eine weitere zügige Tilgung der Verbindlichkeiten haben dazu geführt, dass die Zinsquote der Unternehmen auch im Jahr 2018 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 9,7 % erstmals unter die 10%-Marke gefallen. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 10,6 % immerhin unter der 11%-Marke. Nach wie vor erfolgen durch die Unternehmen relativ hohe Tilgungen. Dies wird zum einen am Verhältnis von Zins- und Kapitaldienstquote, aber auch am weniger starken Rückgang der Kapitaldienstquote im Vergleich zur Zinsquote deutlich. Der Median der Kapitaldienstquote aller Unternehmen lag 2018 bei 39,4 % (2017 40,6 %). Das arithmetische Mittel lag mit 37,4 % (2017: 38,7 %) deutlich darunter. Die Kapitaldienstquote der Mehrzahl der Unternehmen lag damit unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird.

Die durchschnittliche Eigenkapitalquote der Unternehmen stieg im Jahr 2018 auf 57,6 %. Der Wert des Medians erhöhte sich auf 54,9 %. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von
13,3 % bis 94,8 %. Die Genossenschaften wiesen 2018 eine durchschnittliche Eigenkapitalquote von 62,7 % (2017: 59,2 %) und einen Median von 64,3 % aus, die Gesellschaften von 46,6 % (Median: 44,9 %).

Die Objektverschuldung (Median) ist in der Summe aller Unternehmen von 233 Euro/m² im Jahr 2014 auf 184 Euro/m² im Jahr 2018 kontinuierlich zurückgegangen. Das arithmetische Mittel der Objektverschuldung der beteiligten Unternehmen belief sich im Jahr 2018 auf 192 Euro/m². In der Summe korrespondiert die Entwicklung der Objektverschuldung mit der Entwicklung der Eigenkapitalquote. Auch der dynamische Verschuldungsgrad konnte weiter gesenkt werden, von im Median 10,3 Jahren in 2014 auf 7,0 Jahre in 2018. Der Durchschnitt der Unternehmen lag sowohl 2017 als auch 2018 bei 7,9 Jahren.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie.

Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. Die Herausforderungen an sie steigen aber stetig an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen. Beachtet werden sollte auch, dass kaum mehr Verbesserungen des Wohnstandards durch Modernisierung möglich sind, da bereits ein sehr hohes Niveau erreicht wurde. Vielmehr wird der Anteil der Instandsetzung deutlich steigen. Folgerichtig muss die Refinanzierung aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit angemessenen marktkonformen Mieten gewährleistet werden können.

Die Einkommenssituation im Freistaat Thüringen und die demografische Entwicklung, der weitere Rückgang sowohl der Bevölkerungszahl als auch der Zahl der Haushalte und damit verbunden ein Überangebot an Wohnraum setzen weiteren Mieterhöhungen Grenzen. Diese wären im Zuge des zweiten Sanierungszyklus aber dringend erforderlich. Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben.

Von Politik, Medien und Bürgern wird immer wieder der Charakter der Wohnung als Sozialgut betont. Die Wohnung ist aber auch ein Wirtschaftsgut, ihr Bau und die Unterhaltung kosten viel Geld. Statt immer neue Forderungen gegenüber der Wohnungswirtschaft aufzumachen, sollten Taten folgen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Löhne und Gehälter, die nicht nur das Existenzminimum, sondern ein menschenwürdiges Leben sichern, eine prosperierende Wirtschaft, deren Erfolge auch beim Letzten ankommen, machen Wohnen ebenfalls bezahlbar. Entscheidend ist nicht, die Mieten zu senken, sondern das Einkommen zu erhöhen.

ri.