

FORDERUNGEN UND POSITIONEN

des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Nur auf einer soliden Datenbasis können gute Entscheidungen getroffen, wirksame Strategien entwickelt und dringend notwendige Prozesse angeregt werden.

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht mit umfangreichen Informationen gerne zur Verfügung:

- **Zahlen, Daten und Fakten**
Heterogene Wohnungsmärkte



- **Lebenszyklus von Typengebäuden**
Investitionsbedarf, Mietpreisprognosen



- **Alternative Wohnformen und soziale Projekte**
Wohnungswirtschaft ist unverzichtbarer sozialer Stabilitätsfaktor



- **CO₂-Monitoring**
Bauliche Maßnahmen ausgeschöpft, Potenziale bei Energielieferung



- **Ländlicher Raum**
Details und Positionen



Mehr Informationsmaterial:
www.vtw.de/forderungen



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt
Tel. 0361 34010-0 | info@vtw.de | www.vtw.de

Ansprechpartner:
Rebecca Brady | Telefon: 0361 34010-210
Rebecca.brady@vtw.de

Wohnen in Thüringen

Wohnen ist ein zentrales Thema für Bürger und die Politik, schließlich gehört eine Wohnung zu den Grundbedürfnissen jedes Menschen. Mehr denn je stehen die Anbieter von Wohnungen – aber auch Politik und Gesellschaft in der Pflicht, verantwortungsvoll mit diesem sensiblen Gut umzugehen.

Im ländlichen Raum stehen die Wohnungsunternehmen vor großen Herausforderungen durch den anstehenden zweiten Sanierungszyklus sowie einer zweiten Leerstandswelle. Nach wie vor schrumpft dort die Bevölkerung und damit die Wohnungsnachfrage. Das Ungleichgewicht zwischen Stadt und Land droht viele Wohnungsunternehmen ernsthaft zu beschädigen. Damit verschwinden nicht nur Wohnungen, sondern ohne konsequente Maßnahmen auch alle anderen Strukturen, derer es scheinbar nicht mehr bedarf.

Mit starker Besorgnis vermisst deshalb die Thüringer Wohnungswirtschaft ein tragfähiges Gesamtkonzept zur Stärkung und Revitalisierung des ländlichen Raumes. Stattdessen konzentrieren sich Diskussionen und Aktivitäten zu oft auf die Thüringer Städte und deren vermeintliche Probleme am Wohnungsmarkt. Das verursacht nicht nur Verunsicherung in der Bevölkerung, sondern blockiert auch den Einsatz materieller und personeller Ressourcen an den richtigen und wichtigen Stellen des Landes.

Unser Ziel: Gemeinsam das Gut Wohnen thüringenweit nachhaltig sichern. Dazu benötigt es einen klaren, faktenbasierten Blick auf den Thüringer Wohnungsmarkt. Unser Land braucht eine übergreifende Strategie zur Stärkung des ländlichen Raumes mit Bezug auf die Stadtentwicklung. Gemeinsam mit der Politik wollen wir verlässliche Rahmenbedingungen schaffen, um bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen.

Wir stehen als Partner bereit!

Die im vtw organisierten Wohnungsunternehmen



1. Ländlicher Raum

Immer noch leben die meisten Thüringer auf dem Land. Aber eine zu sehr auf die Ballungszentren fokussierte Sichtweise hat eine fatale Abwärtsspirale im ländlichen Raum in Gang gesetzt. Auf weniger Bevölkerung wurde mit Abbau von Strukturen aller Art reagiert – und so die Lebensqualität weiter eingeschränkt, was zu weiterer Abwanderung führte. Die Menschen im ländlichen Raum fühlen sich „abgehängt“. Sie wandern in die Städte ab. Die Städte können das Wachstum immer schlechter bewältigen – die Bewohner beklagen Wohnraum-Unterversorgung und Segregation. Das Vertrauen in die Politik schwindet, wenn hier nur von Wohnungsmangel und kaum wirksamen Mietpreisregulierungen die Rede ist.

In Thüringen gibt es keinen Wohnungsmangel, sondern insgesamt zu viele Wohnungen. Den Berechnungen nach wird der Leerstand bis 2030 im Freistaat Thüringen zudem deutlich anwachsen. Ohne Gegenmaßnahmen droht die Verdreifachung der leerstehenden Wohnungen. Ein Ausbluten des ländlichen Raumes verschärft die Situationen in den Thüringer Städten – so wachsen landesweit Unzufriedenheit mit dem politischen System und Demokratiefeindlichkeit.

Um diesen Trend aufzuhalten, müssen alle Akteure zusammenarbeiten: Die organisierte Wohnungswirtschaft, die privaten Vermieter, das Land und die Kommunen. Folgende Maßnahmen zur Stabilisierung des ländlichen Raumes und des sozialen Friedens in Thüringen schlagen wir deshalb vor:

- eine konsistente Strategie und deren Umsetzung zur Stärkung des ländlichen Raums unter Einbeziehung der Metropolen
- eine abgestimmte Politik aller verantwortlichen Ressorts und zentrale politische Steuerung auf Landesebene
- eine Stärkung der Kräfte, Verantwortung und Budgets vor Ort
- eine proaktive, angebotsorientierte Politik
- die Schaffung von Arbeitsplätzen und deren Erreichbarkeit im ländlichen Raum als zentraler Anker
- die Stärkung und proaktive Schaffung von dazu nötigen Infrastrukturen – Verkehr/ÖPNV, Wohnen, Medizin, Handel/Versorgung, Breitbandanschluss
- Stadtumbauprogramm fortsetzen
- Verzicht auf Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnungen, Mietendeckel
- Bekämpfung des Leerstandes durch individuelle, experimentelle Maßnahmen unterstützen
- das Flächenmodell für die neue Grundsteuer
- Kooperationsmodelle von Stadt & Umland fördern

2. Moderner und bezahlbarer Wohnraum

Die demografische Entwicklung führt zu deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur. Familiäre Strukturen und Nachbarschaften verändern sich. Bei den Senioren wird zukünftig eine kleine Gruppe finanzstarker anspruchsvoller Haushalte einer Gruppe Älterer gegenüberstehen, die durch Altersarmut bedroht ist und einfachen, aber altersgerechten Wohnraum benötigt. Thüringen wird älter und Barrierereduzierung schafft Wohnqualität für alle Generationen. Investitionsentscheidungen von Wohnungsunternehmen sind immer langfristig und müssen durch stabile politische und gesetzliche Rahmenbedingungen flankiert werden. Eine starke wirtschaftliche Basis der Wohnungsunternehmen ist Voraussetzung für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben.

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energie- und Baupreise. Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden sind stark angestiegen. Weitere Kostentreiber sind immer stärkere Regulierungen und langsames, unkoordiniertes Verwaltungshandeln. Die Zahl der Bauvorschriften stieg innerhalb der letzten 20 Jahre von 5.000 auf über 20.000. Unterbesetzte Verwaltungen verzögern Genehmigungs- und Bauprozesse über Jahre – mit entsprechenden Kostensteigerungen.

Ein wesentlicher Kostenfaktor im Neubau sind mittlerweile die hohen Grundstückspreise, Kommunen vergeben Flächen meistens nach Höchstgebot.

Damit die Wohnungswirtschaft modernen und bezahlbaren Wohnraum für die Thüringer schaffen kann, benötigt sie neben stabilen und verlässlichen Rahmenbedingungen folgendes:

- Fortführung Thüringer Barrierereduzierungsprogramm (ThürBarR)
- politisch gewünschte, aber nicht refinanzierbare Standards im Neubau und der Bestandserhaltung über Förderung wirtschaftlich gestalten
- Thüringer Bauordnung vereinfachen & anpassen (z.B. Erweiterung der „Ein-Stempel-Lösung“)
- regional spezifische Maßnahmen, um sozialen Wohnungsbau in Zukunft zu ermöglichen
- Investitionen in den Bestand durch die geeigneten Förderinstrumente weiter absichern
- die Vergabe kommunaler Grundstücke in Städten mit erhöhtem Neubaubedarf nach Konzept statt nach Höchstpreisgebot
- eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer im Freistaat Thüringen auf 3,5 %

3. Energiewende und Klimawandelfolgen

Thüringens Wohnungswirtschaft unterstützt die Energiewende mit ganzer Kraft. Das belegen aktuelle Sanierungszahlen und bereits erreichte, erhebliche CO₂-Einsparungen in Höhe von 70 % an unseren Wohngebäuden. Die Möglichkeiten, am Einzelobjekt effektiv Energie zu sparen, sind weitestgehend ausgereizt. Durch die verschärften Anforderungen wird jeglicher Anreiz genommen, Wohnungen wirtschaftlich vertretbar zu sanieren. Schon jetzt zahlen vor allem die Mieter die Kosten der Energiewende.

Die Wohnungswirtschaft fordert deshalb:

- tatsächliche Kosten der Energiewende ehrlich benennen und offen diskutieren
- Investitionen zur energetischen Sanierung des Mietwohnbestandes, die im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, durch den Bund und das Land so ausreichend zu fördern, dass diese für den Mieter bezahlbar bleiben und für den Vermieter wirtschaftlich sind
- einen strategischen Perspektivwechsel weg vom Einzelgebäude hin zu komplexen Lösungen für Quartiere und Regionen
- enge Abstimmung von Maßnahmen zur Bewältigung der Klimafolgen mit der Wohnungswirtschaft
- Gewerbesteuerfreiheit bei Mietereigenstrom
- CO₂-Preis verursachergerecht aufteilen zwischen Mieter und Vermieter

4. Förderpolitik

Klimawende, demografischer Wandel, soziale Gerechtigkeit oder auch Stadtentwicklung – die ökonomischen Zwängen unterworfenen Wohnungswirtschaft wird mit immer höheren gesellschaftlichen Ansprüchen konfrontiert, gleichzeitig aber an den Rand ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gedrängt.

Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Problemstellungen bedarf es einer sinnvollen und strategisch durchdachten Förderpolitik. Bestehende Förderinstrumente bedürfen einer regelmäßigen Evaluierung und Anpassung. Ziel muss sein, Förderung so zu gestalten, dass sie wirklich als Impulsgeber wirkt.

- ressortübergreifende Strategie für die Förderung von Infrastruktur, Wirtschaft und Wohnungsbau
- eine flexible Berücksichtigung regionaler Unterschiede, insbesondere ländlicher Räume in der Förderpolitik
- eine Analyse des Wirkungsgrades und der Ausnutzung der bereits vorhandenen Förderprogramme
- neue Förderinstrumente für neue Themenstellungen erarbeiten
- der Eigenanteil von Kommunen in den Programmen der Städtebauförderung muss auch von Dritten übernommen werden können
- Fortführung erfolgreicher Förderprogramme – Kontinuität und Planungssicherheit
- dauerhaft angemessene finanzielle Ausstattung aller Förderprogramme

5. Gemeinwohlorientierung

Gesellschaftliche Verantwortung in lokaler Verankerung: Im Mittelpunkt stehen die Menschen, nicht die maximale Rendite. Finanzielle Stabilität und ausgewogene wirtschaftliche Entscheidungen sind die Grundlage, um langfristig guten und bezahlbaren Wohnraum, Hilfe für Bedürftige sowie sozialen Frieden in den Quartieren zu erhalten. Das verstehen wir unter Gemeinwohlorientierung. Diesem Anspruch gerecht zu werden, bedarf der Anstrengung aller Protagonisten – vom Bund über das Land bis zu den Verantwortlichen in den Kommunen und Unternehmen vor Ort.

Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften sichern seit mehr als 100 Jahren zuverlässig die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Thüringen. Sie sind verlässliche Partner bei Stadt- und Regionalentwicklung und erfüllen oft eigentliche Landes- oder kommunale Aufgaben. Alterung, Vereinzelung und Mobilität – Verschwinden der Großfamilie, Zuwanderung und wachsende soziale Spaltung prägen unsere Gesellschaft. Mit einer immensen Kraftanstrengung werden bspw. soziale Betreuung, öffentliche Sicherheit und Integration unterstützt. All diese Tätigkeitsfelder liegen außerhalb des „klassischen“ Geschäftsmodells der Wohnungsunternehmen. Die entstehenden Kosten müssen von allen Mietern getragen werden.

Die Wohnungswirtschaft fordert deshalb zum Erhalt der Gemeinwohlorientierung:

- die Anerkennung der Wohnungswirtschaft als unverzichtbaren sozialen Stabilitätsfaktor
- kommunale und Landeskräfte zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit im öffentlichen Raum sowie der sozialen Betreuung von Unterstützungsbedürftigen verstärken
- digitale Wohngeldanträge ermöglichen, um berechtigte und erforderliche Unterstützung schnell und einfach zu gewähren
- die Sicherstellung von Beratung und sozialer Betreuung

