

Daten und Fakten

der Wohnungswirtschaft
in Thüringen

2026



vtw

Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

Inhalt

I. Einleitung.....	2
II. Executive Summary	3
III. Die Mitglieder des vtw: Stabilitätsanker in Thüringen.....	4
IV. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2026.....	6
V. Mietentwicklung 2025 und Reale Kaufkraft	8
VI. Investitionen und der zweite Sanierungszyklus	15
VII. Angebot und Nachfrage.....	18
VIII. Herausforderungen und Lageeinschätzung	23
IX. Bezahlbares Wohnen sichern – heute und morgen	25

I. Einleitung

Die Wohnungswirtschaft in Thüringen steht 2026 vor Aufgaben, die sich in den vergangenen Jahren spürbar verdichtet haben. Steigende Bau- und Bewirtschaftungskosten, volatile Energiepreise und ein unsicheres Zinsumfeld setzen die Unternehmen ebenso unter Druck wie die Notwendigkeit, ihre Bestände energetisch zu ertüchtigen, altersgerecht umzubauen und technisch zu modernisieren. Gleichzeitig bleiben die Spielräume für Mietanpassungen begrenzt – bedingt durch regulatorische Vorgaben, deutlich gestiegene Betriebskosten sowie ein unterdurchschnittliches Lohnniveau. Gerade vor diesem Hintergrund bleibt bezahlbares Wohnen ein zentrales gesellschaftliches Anliegen im Freistaat.

Trotz dieser Belastungen wirtschaften die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen weiterhin stabil. Sie sichern rund 260.000 Wohnungen, sind in nahezu allen Regionen präsent und tragen maßgeblich dazu bei, Mieterhaushalte vor überzogenen Marktpreissteigerungen zu schützen. Gleichzeitig zeigt sich jedoch, dass das gute wirtschaftliche Fundament vieler Unternehmen zunehmend unter Druck gerät: Die reale Kaufkraft der Miete sinkt, Investitionen werden teurer, und die Herausforderungen des zweiten Sanierungszyklus sowie der Klimaschutzgesetzgebung erfordern hohe Ausgaben über viele Jahre hinweg.

Die Unternehmen sind bereit, diese Investitionen zu leisten – doch sie benötigen verlässliche Rahmenbedingungen. Ein stabiles regulatorisches Umfeld, Planungssicherheit bei Energie- und Baurecht sowie eine tragfähige und langfristig ausgestaltete Förderung sind dafür unerlässlich. Von besonderer Bedeutung ist eine moderne Förderrichtlinie für bezahlbares Wohnen, die sowohl den Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestands als auch wirtschaftlich tragfähigen Neubau ermöglicht.

Die „Daten und Fakten 2026“ zeigen damit nicht nur die aktuelle Lage der Wohnungswirtschaft, sondern verdeutlichen auch, unter welchen Bedingungen die Unternehmen ihre wichtige Rolle als Stabilitätsanker weiter ausfüllen können – für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in Thüringen, heute und morgen.

Die Thüringer Unternehmen sind bereit Investitionen zu leisten – doch sie benötigen verlässliche Rahmenbedingungen.

II. Executive Summary

- Der vtw umfasst Anfang 2026 **238 Mitgliedsunternehmen** mit rund **261.000 Wohnungen**; nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitglied.
- Die **durchschnittliche Nettokaltmiete** liegt mit **5,75 €/m²** weiterhin auf **niedrigem Niveau** und wurde in 2025 nur moderat angepasst.
- Die **durchschnittliche Mieterhöhung** in der Zeit von 2020 bis Ende 2025 liegt bei **rund 11 %** und bewegt sich damit unterhalb der wirtschaftlichen Notwendigkeiten und der allgemeinen Inflationsrate.
- Die **monatlichen warmen Betriebskosten** haben 2025 auf Landkreisebene eine **Spannweite von 1,33 €/m² bis 2,37 €/m²** erreicht und stellen für viele Haushalte die zentrale Belastung dar.
- Der **Fernwärmepreisindex** liegt bei **220,9** (2020=100) und bleibt damit der maßgebliche Kostentreiber bei den Nebenkosten.
- Die Wohnkosten werden zunehmend von den Nebenkosten geprägt, die sich **regional stark unterscheiden und weiter auseinanderentwickeln**.
- 2025 wurden **rund 502 Mio. € investiert**, womit das ursprünglich geplante Volumen von 627 Mio. € wiederum deutlich unterschritten wurde.
- Die durchschnittlichen Investitionen in den Bestand liegen bei über **30 €/m² jährlich** (**17,64 €/m² Instandhaltung, 13,32 €/m² Modernisierung**).
- Die **Investitionsplanungen für 2026** liegen mit **682 Mio. €** auf einem ambitionierten Niveau. Sie reflektieren einen Nachholeffekt sowie die Erwartung sich verbessernder Rahmenbedingungen.
- Der **Neubau bleibt wirtschaftlich angespannt**: Herstellungskosten (ohne Grundstück und Finanzierung) von rund **4.630 €/m²** erfordern **Mieten von etwa 18,00 €/m² zur Refinanzierung**.
- Die **Leerstandsquote** liegt bei **7,9 %**, mit deutlichen Unterschieden zwischen städtischen Märkten (ca. 4,0 %) und ländlichen Regionen (ca. 9,7 %).
- Die Anzahl der Unternehmen, die von einer sich verschlechternden Geschäftslage ausgehen, ist zurückgegangen. Insgesamt zeigt sich eine **Tendenz zu stabilen und vereinzelt positiven Aussichten**.

III. Die Mitglieder des vtw: Stabilitätsanker in Thüringen

Der vtw vertritt eine vielfältige Struktur von Wohnungsunternehmen, die sich in Größe, Rechtsform und regionaler Verankerung unterscheiden, jedoch ein gemeinsames Ziel verfolgen: die sichere und bezahlbare Versorgung mit Wohnraum in Thüringen. Zu Beginn des Jahres 2026 gehören dem Verband 238 Mitgliedsunternehmen an, die insgesamt rund 261.000 Wohnungen bewirtschaften. Nahezu jeder zweite Mieter im Freistaat Thüringen wohnt damit bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Die Spannweite reicht von kleinen Genossenschaften mit wenigen Dutzend Wohnungen bis hin zu großen kommunalen Unternehmen mit Beständen von mehr als 14.000 Wohnungen.

Zu Beginn des Jahres 2026 gehören dem Verband **238 Mitgliedsunternehmen** an, die insgesamt rund **261.000 Wohnungen** bewirtschaften.

Die Mehrzahl der Mitgliedsunternehmen sind kleine und mittlere Wohnungsunternehmen. 79 Unternehmen bewirtschaften weniger als 500 Wohnungen und stellen damit rund 42 % der im Verband organisierten Unternehmen. Ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei rund 7 %. Weitere 29 Unternehmen verfügen über Bestände zwischen 501 und 1.000 Wohnungen und bewirtschaften etwa 8 % der Wohnungen. 52 Mitgliedsunternehmen gehören zur mittleren Größenklasse mit 1.001 bis 3.000 Wohnungen; auf sie entfallen rund 32 % des Bestandes. Die 27 großen Unternehmen mit jeweils mehr als 3.000 Wohnungen bewirtschaften, zusammen mehr als die Hälfte aller Wohnungen im Verband und tragen damit in besonderem Maße zur Stabilität der Wohnraumversorgung in Thüringen bei.

Größe	Anzahl Unternehmen	Bewirtschaftete Wohnungen
bis 500 WE	79	17.974
501 bis 1.000 WE	29	20.378
1.001 bis 3.000 WE	52	83.885
mehr als 3.000 WE	27	139.078
	187	261.315

Tabelle 1 Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw per 31.12.2025

Diese Größenstruktur spiegelt die kleinteilige Siedlungsstruktur Thüringens wider. Mitgliedsunternehmen des vtw sind nahezu flächendeckend im gesamten Freistaat vertreten, häufig mit kommunalen Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften am selben Standort. 85 % der Unternehmen haben ihren Sitz im ländlichen Raum und verfügen dort über 69 % der Wohnungen. Damit übernehmen sie gerade außerhalb der Oberzentren eine tragende Rolle für die Wohnraumversorgung und die Entwicklung stabiler Quartiere.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der bewirtschafteten Einheiten leicht zurückgegangen. Der Rückgang von rund 3.500 Wohnungen resultiert dabei zu etwa 3.000 Einheiten aus der Aufgabe der Drittverwaltung und im Übrigen aus der Stilllegung nicht mehr marktgängiger Wohnungen. Der Rückzug aus der Drittverwaltung erfolgt vor dem Hintergrund einer zunehmenden Unwirtschaftlichkeit dieses Geschäftsfeldes. Gleichzeitig sind die Verwaltungen der Wohnungsunternehmen durch zusätzliche Anforderungen und andere zentrale Aufgabenbereiche bereits stark ausgelastet.

Unabhängig von ihrer Größe leisten die Wohnungsunternehmen einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität des Landes. Sie sichern Arbeitsplätze in den Unternehmen selbst und stärken durch ihre Auftragsvergabe an Handwerk, Bauwirtschaft und Dienstleister regionale Wirtschaftskreisläufe. Zugleich verfügen sie als lokal verankerte Akteure über ein hohes Maß an Marktkennntnis und reagieren früh auf strukturelle Veränderungen. Ihre Stabilität hat sich in unterschiedlichen Krisenphasen bewährt, von wirtschaftlichen Umbrüchen über die Pandemie bis zur Energiekrise.

Die Verantwortung der Unternehmen geht dabei weit über die Vermietung von Wohnraum hinaus. Viele engagieren sich in ihren Quartieren sozial, kooperieren mit Kommunen, Vereinen und sozialen Trägern und tragen dazu bei, gesellschaftlichen Zusammenhalt vor Ort zu stärken. Diese Verbindung von wirtschaftlicher Stabilität und sozialer Verantwortung prägt die Wohnungswirtschaft in Thüringen seit vielen Jahren und bleibt auch unter veränderten Rahmenbedingungen ein wesentliches Merkmal der Branche.

85 % der Unternehmen haben ihren Sitz im ländlichen Raum und verfügen dort über **69 %** der Wohnungen.

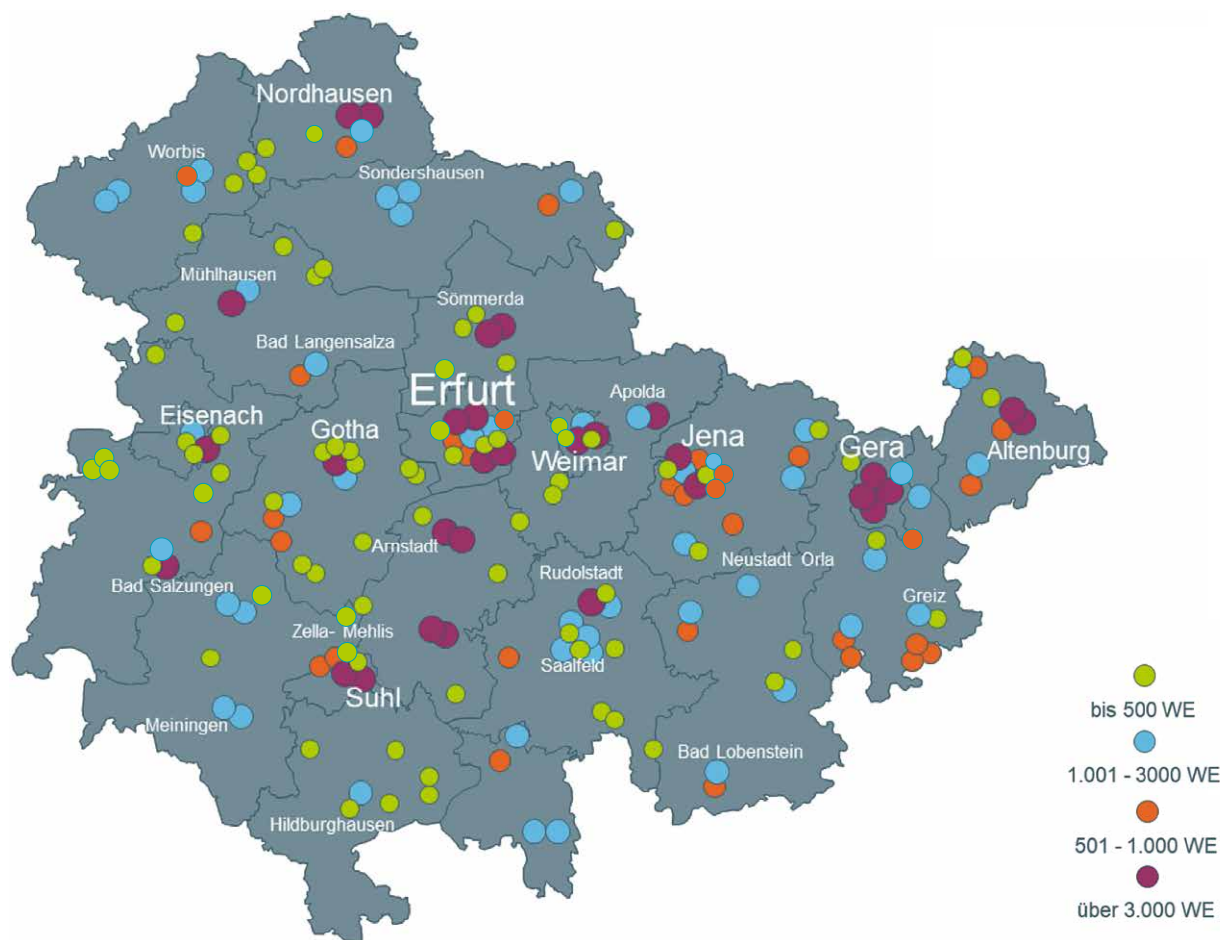


Abbildung 1 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw

IV. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2026

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, unter denen die Wohnungsunternehmen in Thüringen agieren, bleiben auch 2026 herausfordernd. Zwar haben sich einige Ausschläge der Krisenjahre 2022 und 2023 abgeschwächt, doch die langfristigen Trends zeigen klar: Kostensteigerungen, Zinsniveau und Baupreisentwicklung lasten weiterhin schwer auf der Wohnungswirtschaft – und verschärfen den wirtschaftlichen Druck, unter dem viele Unternehmen arbeiten.

Die Verbraucherpreisindizes machen sichtbar, wie breit die Kostenanstiege wirken. Während die Nettokaltmieten in den vergangenen Jahren stabilisierend auf den Gesamtindex wirkten, sind insbesondere die Nebenkosten überdurchschnittlich gestiegen. Energie, Wasser, Abwasser oder Abfallentsorgung treiben die Wohnkosten an – und führen zunehmend dazu, dass die „zweite Miete“ vielerorts die Kaltmiete erreicht oder sogar übersteigt. Besonders dynamisch entwickelten sich die Fernwärmepreise, deren Index seit 2020 um mehr als das Doppelte gestiegen ist. Auch der Wegfall temporärer Entlastungen sowie die Rückkehr zur regulären Mehrwertsteuer schlagen hier erkennbar durch.

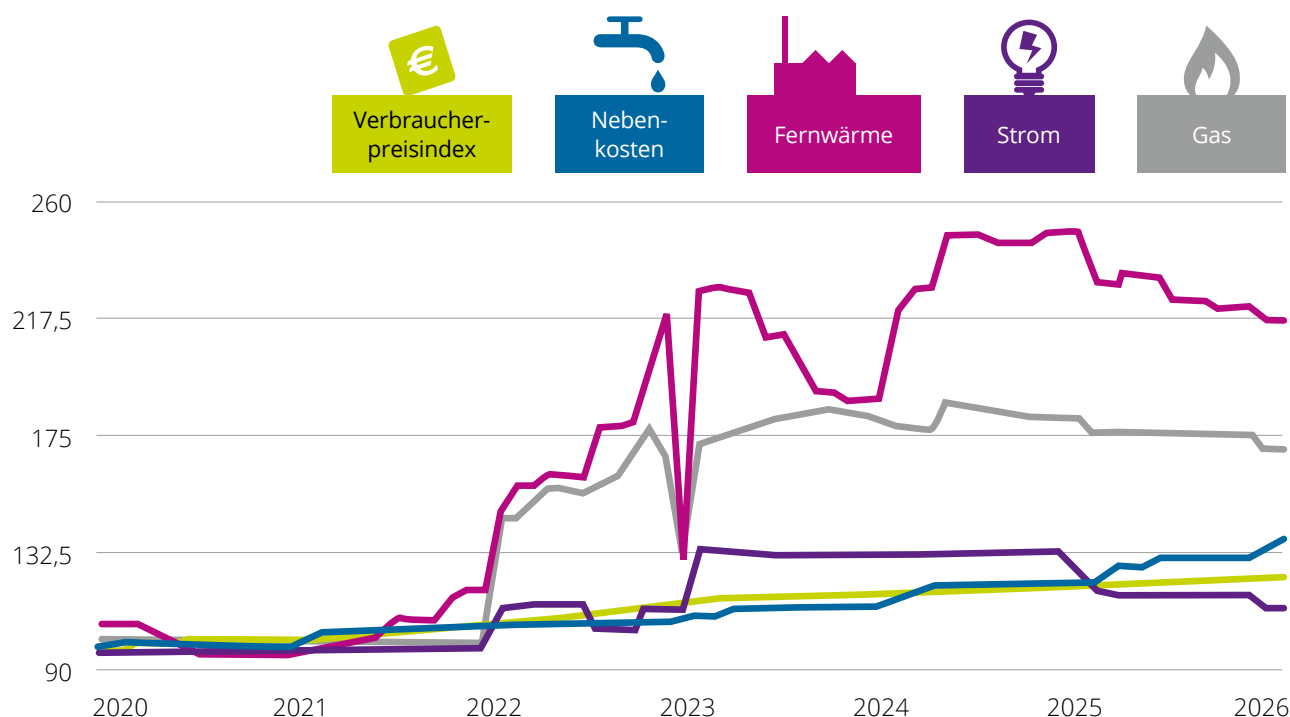


Abbildung 2 Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020=100)

Parallel dazu verharren die Bauzinsen auf einem Niveau, das Investitionen weiterhin erschwert. Für viele Unternehmen bleibt die Finanzierung größerer Vorhaben – ob Modernisierung oder Neubau – nur eingeschränkt darstellbar. Die Kombination aus hohen Finanzierungskosten und gestiegenen operativen Aufwendungen reduziert die Spielräume weiter.

Entwicklung Bauzinsen



Abbildung 3 Zinsentwicklung Wohnungsbau

Besonders gravierend bleibt der Blick auf die Bauwerks- und Baupreisindizes. Die Auswertungen der ARGE Kiel verdeutlichen erneut, dass die Baukosten weit stärker gestiegen sind als die allgemeine Inflation. Technische Gewerke – Heizung, Sanitär, Elektro – haben sich seit 2020 besonders verteuert. Mit Herstellungskosten von inzwischen rund 4.630 €/m² (ohne Grundstücks- und Finanzierungskosten) liegen frei finanzierte Neubauten in einem Bereich, der sozialverträgliche Mieten praktisch ausschließt. Damit wird Neubau für viele Wohnungsunternehmen zunehmend unwirtschaftlich. Mieter sind, insbesondere in Thüringen, kaum in der Lage, die erforderlichen 18 €/m² Kaltmiete aufzubringen. Auch Modernisierung und Instandhaltung werden durch die Preisentwicklung belastet: Die Unternehmen müssen mehr investieren, erhalten aber weniger Leistung pro eingesetztem Euro.

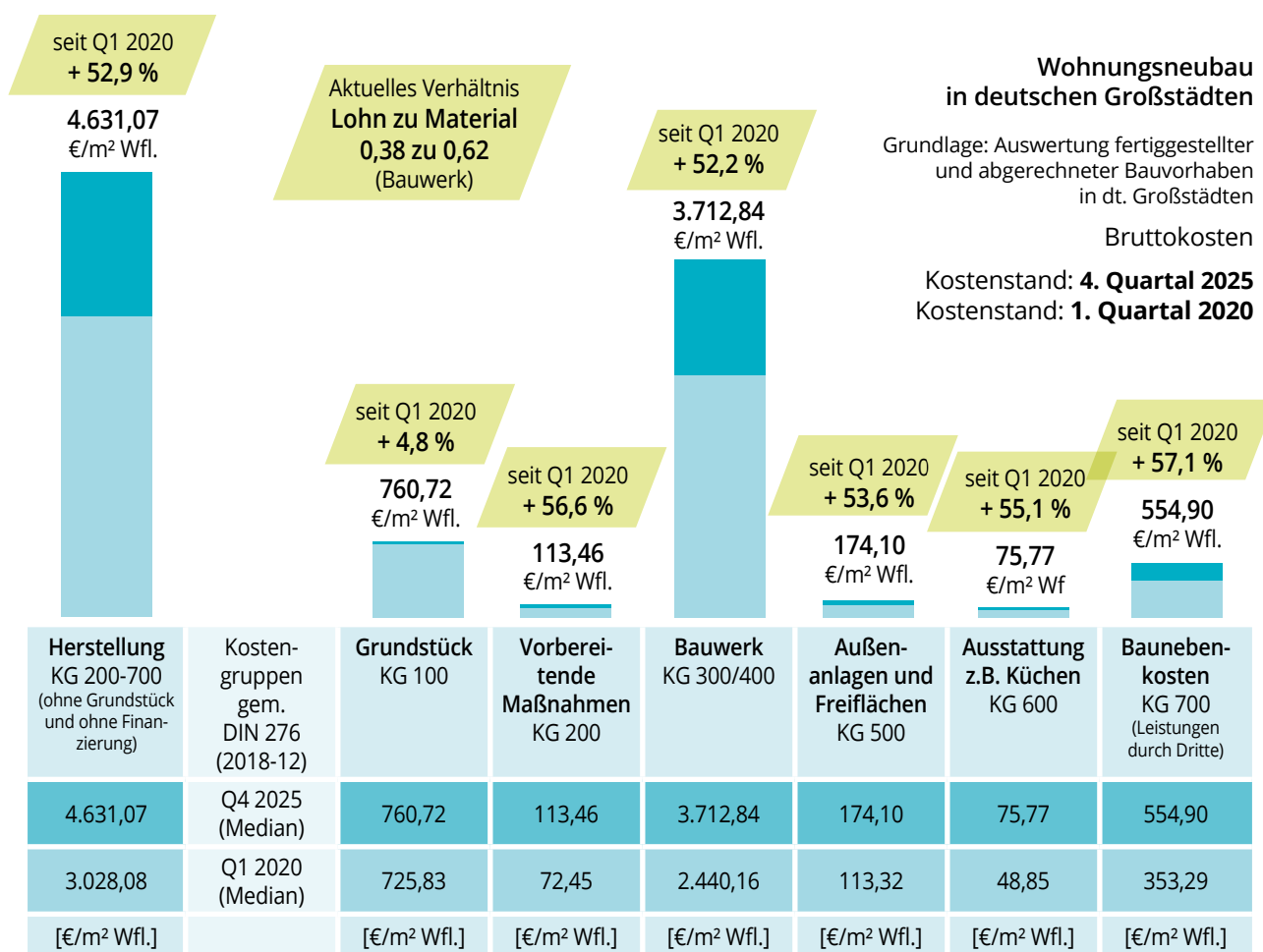


Abbildung 4 Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten 2025 zu 2020

In der Summe zeigt sich ein deutliches Bild: Die Thüringer Wohnungsunternehmen wirtschaften stabil – aber unter zunehmender Belastung.

Die jüngsten geopolitischen Entwicklungen verschärfen diese Lage zusätzlich. Der Angriff auf den Iran und die daraus resultierenden Spannungen im Nahen Osten lassen erneute Preissteigerungen bei Energie und Rohstoffen erwarten. Historisch haben vergleichbare Konflikte regelmäßig zu kurzfristigen Preissprüngen und langfristig höheren Kosten geführt – besonders in den energieintensiven Bereichen der Wohnungs- und Bauwirtschaft. Dies betrifft sowohl Heiz- und Betriebskosten als auch die Preise für Materialien und Transport. Eine spürbare Entspannung der Zinsentwicklung wird dadurch zunehmend unwahrscheinlich. Geopolitische Unsicherheit erhöht die Volatilität an den Finanzmärkten und führt in der Regel zu zurückhaltenden geldpolitischen Entscheidungen. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies: Investitionen müssen weiterhin unter erschwerten finanziellen Bedingungen gestemmt werden, und die ohnehin knappen Spielräume verengen sich weiter.

In der Summe zeigt sich ein deutliches Bild: Die Thüringer Wohnungsunternehmen wirtschaften stabil – aber unter zunehmender Belastung. Die Kostensteigerungen wirken in allen Bereichen gleichzeitig und verschärfen die Konsolidierungsnotwendigkeit bei Investitionsentscheidungen. Ohne verlässliche Rahmenbedingungen und eine langfristig tragfähige Förderkulisse droht die Schere zwischen wirtschaftlicher Machbarkeit und politischem Anspruch weiter auseinanderzugehen.

V. Mietentwicklung 2025 und Reale Kaufkraft



Die Entwicklung im Jahr 2025 setzt den Trend der Vorjahre fort. Die Nettokaltmieten steigen weiterhin nur moderat und bleiben im Vergleich zu den Kostenentwicklungen anderer Bereiche der Wohnungswirtschaft zurückhaltend. Deutlich wird aber vor allem: Die Heizkosten verharren auf dem stark erhöhten Niveau, das bereits in den Jahren 2022 und 2023 erreicht wurde. Trotz einzelner Schwankungen und regionaler Unterschiede ist keine spürbare Rückkehr zu früheren Preisniveaus zu beobachten.

Damit bestätigt sich der Trend, dass die Warmmiete nachhaltig höher liegt als vor der Energiekrise. Für viele Mieterinnen und Mieter bleibt sie der dominierende Kostenblock, während die Unternehmen mit unverändert hohen Energie- und Beschaffungspreisen konfrontiert sind. Dies schränkt den Handlungsspielraum für weitere notwendige Anpassungen der Kaltmiete zusätzlich ein, da die Belastungsgrenze vieler Haushalte bereits erreicht ist.

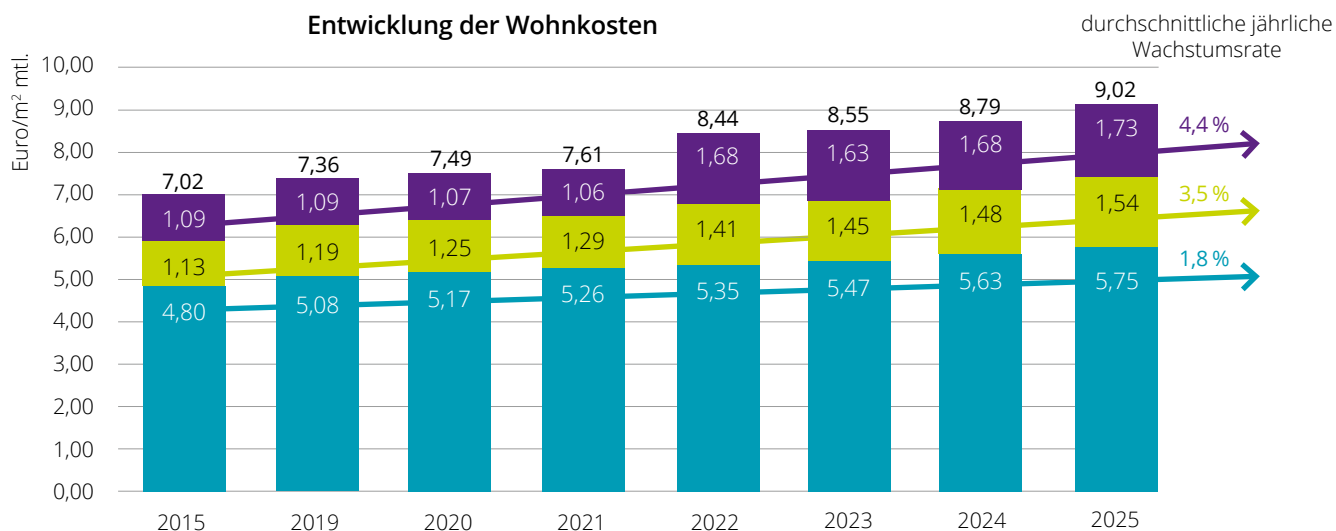


Abbildung 5 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw im Dezember 2025

Insgesamt zeigt sich über den betrachteten Zeitraum ein durchschnittlicher Anstieg der Wohnkosten von 2,5 % pro Jahr, dieser ist jedoch im Kern nicht auf die Entwicklung der Kaltmieten (+1,8 % p.a.) zurückzuführen. Vielmehr wird die Dynamik maßgeblich durch die deutlichen Steigerungen bei den warmen Nebenkosten bestimmt. Diese sind im selben Zeitraum um rund 4,9 % p.a. gestiegen. Insbesondere die Preisentwicklung bei Energie hat dazu geführt, dass sich die Schere zwischen Kalt- und Warmmiete weiter geöffnet hat und die Gesamtbelastung der Haushalte spürbar angestiegen ist.

Die Grafiken zu den durchschnittlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen verdeutlichen, wie unterschiedlich die Belastungen in den Thüringer Regionen ausfallen. Vor allem in Gebieten mit hoher Fernwärmeabdeckung

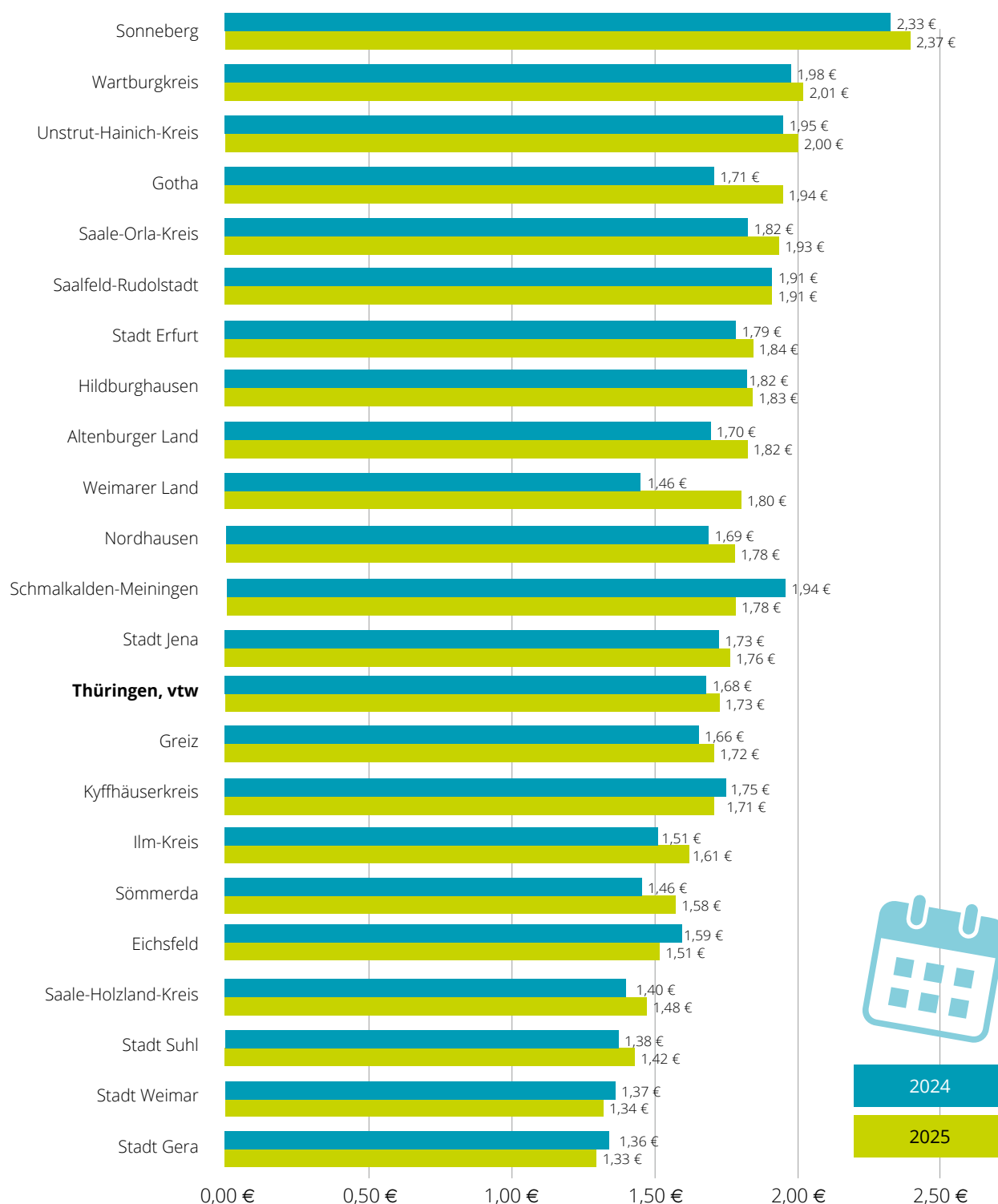


Abbildung 6 Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl. in 12/2025

sind die Vorauszahlungen überdurchschnittlich gestiegen. Die regionale Spreizung hat sich damit weiter vergrößert: Während einige Regionen moderate Anstiege verzeichnen, liegen andere deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies, dass sie regional sehr unterschiedlich beraten und steuern müssen – insbesondere dort, wo hohe Energiepreise die Akzeptanz weiterer Kostensteigerungen nahezu ausschließen.

Die Verteilungsanalyse der warmen Betriebskosten seit 2020 macht sichtbar, wie stark sich die Kostenlandschaft in kurzer Zeit verändert hat. Die unteren Werte des Spektrums liegen heute dort, wo noch vor wenigen Jahren die oberen Randwerte lagen. Die Spannen zwischen minimalen und maximalen Kosten haben sich ebenfalls erweitert.

Die Wohnkosten werden damit zunehmend von Faktoren beeinflusst, die außerhalb des Einflussbereichs der Wohnungsunternehmen liegen – ein strukturelles Risiko sowohl für die Haushalte als auch für die wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen.

Entwicklung der warmen Betriebskosten

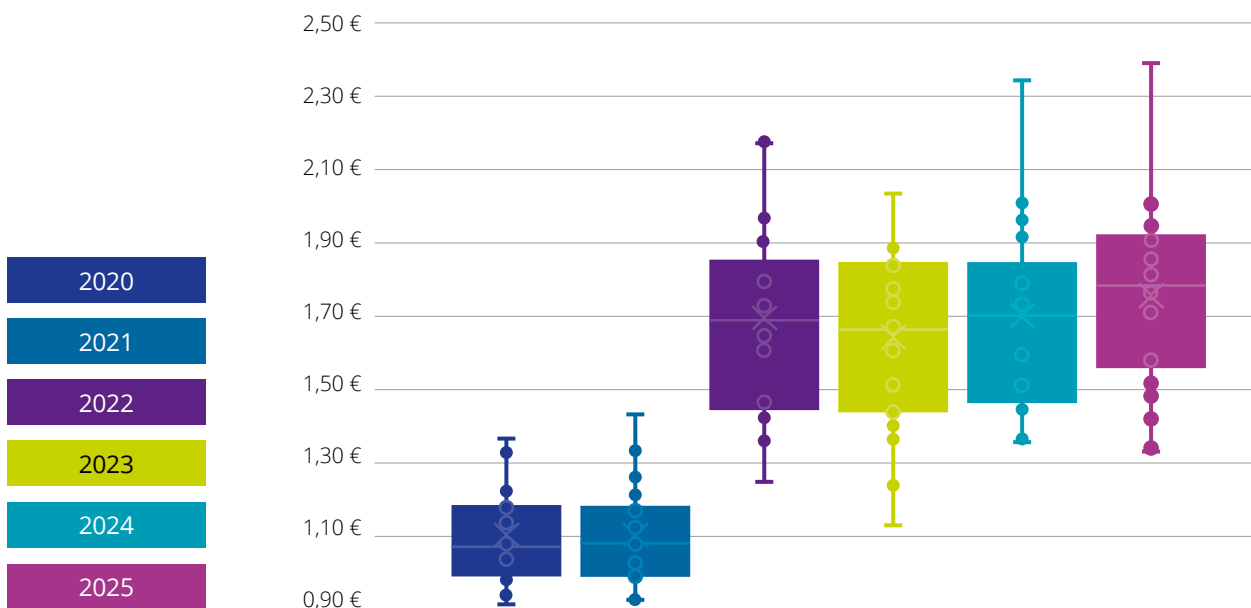


Abbildung 7 Entwicklung der warmen Betriebskosten Euro/m² je Monat in den Landkreisen

Vergleicht man die beiden Regionen mit den höchsten bzw. niedrigsten warmen Nebenkosten (siehe Abbildung 6) und betrachtet den Jahreszeitraum für eine Referenzwohnung mit 60 m², zeigt sich eine erhebliche Belastungsdifferenz für die Mieterhaushalte. In Gera betragen die warmen Nebenkosten 957,60 €, während sie in Sonneberg bei 1.706,40 € liegen. Dies entspricht einer relativen Differenz von rund 78 % und verdeutlicht die erheblichen regionalen Unterschiede, die maßgeblich durch die jeweilige Wärmeversorgung geprägt sind.

Die Darstellung der durchschnittlichen Mieten und Vorauszahlungen zeigt, dass die Nettokaltmieten in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar weiterhin oberhalb des ländlichen Raums liegen, während bei den Heizkosten mittlerweile häufiger der ländliche Raum höhere Belastungen aufweist. Ursache sind regionale Unterschiede bei den Energieträgern und der Preisentwicklung, insbesondere in der Fernwärmeversorgung.

Das Mietniveau bleibt jedoch auch in den Städten Thüringens deutlich unter bundesweiten Vergleichswerten. Die Unterschiede im Land verstärken dennoch die Notwendigkeit regional differenzierter Investitions- und Mietstrategien.

Durchschnittliche Wohnkosten



Abbildung 8 Durchschnittliche Miete und Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw in 12/2025

Die Abbildung zur Entwicklung der Kaltmieten im ländlichen Raum und in den Städten zeigt eine kontinuierliche, aber moderate Steigerung. Die seit Jahren bestehende Schere zwischen beiden Räumen hat sich leicht geöffnet. In beiden Teilräumen bleiben die Mieten jedoch unterhalb dessen, was zur Deckung steigender Investitionskosten eigentlich erforderlich wäre.

Entwicklung der Nettokaltmieten

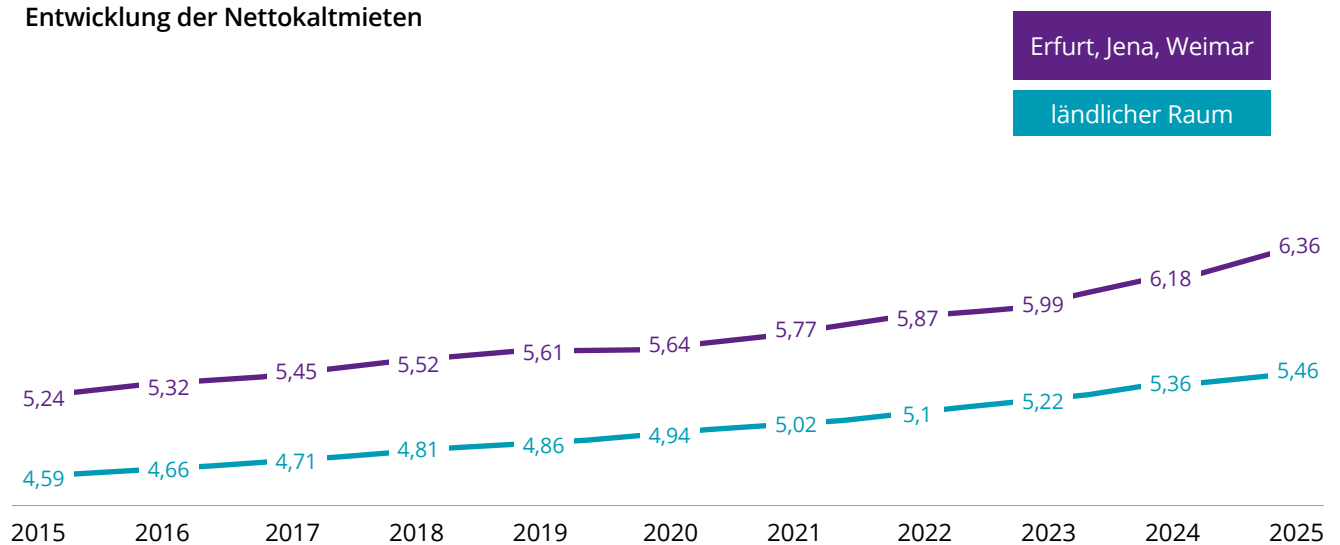


Abbildung 9 Entwicklung der Kaltmieten in den Städten und im ländlichen Raum

Detailliert wird die durchschnittliche Höhe der Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten in Abbildung 10 dargestellt.

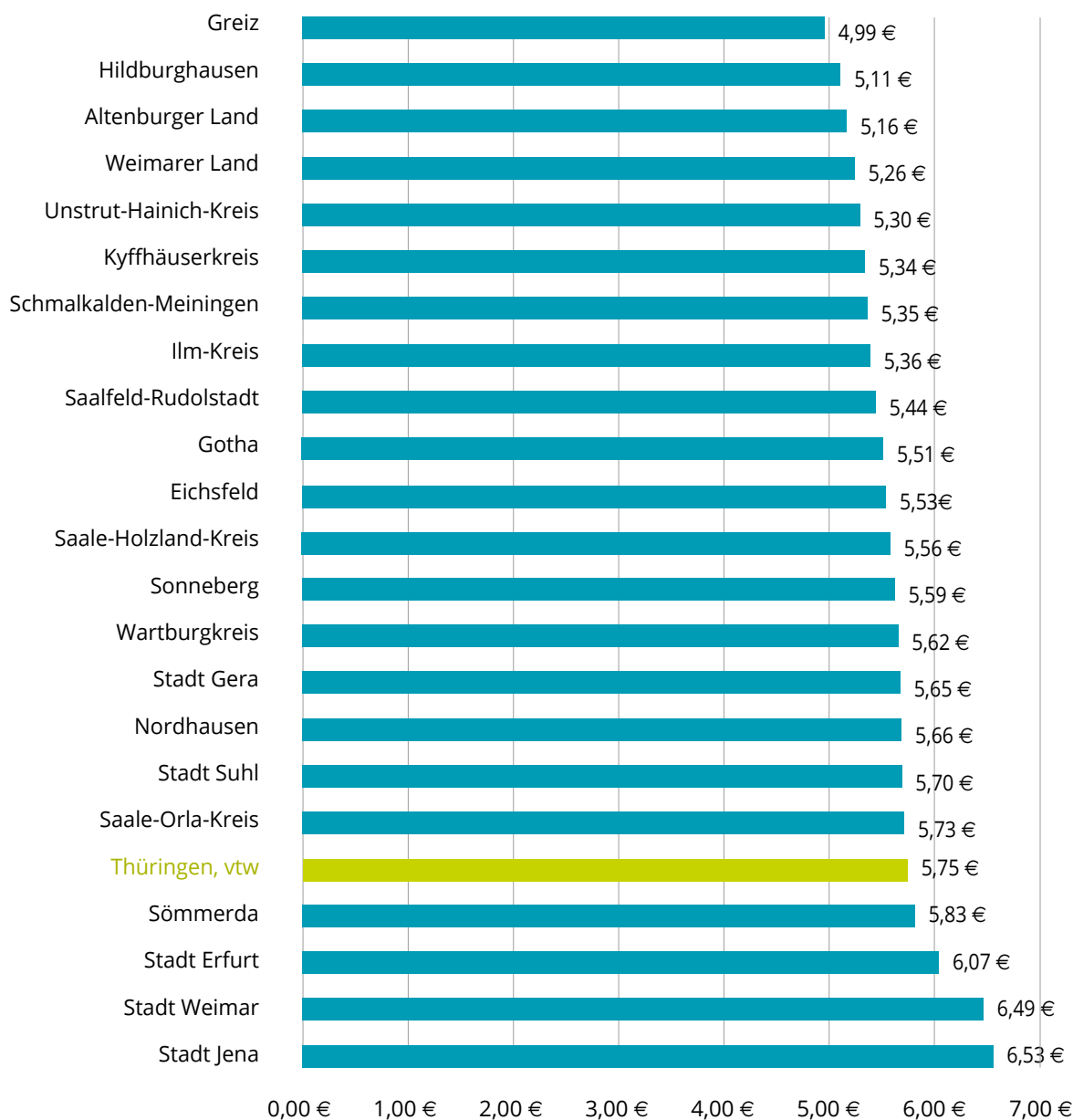


Abbildung 10 Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl.

Die Kerzendiagramme Abbildung 11 zeigen erstmals die Verteilung der durchschnittlichen Nettokaltmieten der vtw-Unternehmen. Die Darstellung bildet sowohl die Spannweite der Mieten als auch die Lage zentraler statistischer Kennwerte ab. Die Box markiert das mittlere 50-Prozent-Intervall der Mieten (unteres Quartil bis oberes Quartil), der Strich in der Box kennzeichnet die Medianmiete. Die sogenannten „Whisker“ zeigen, in welchem Bereich sich der überwiegende Teil der Mieten bewegt, während einzelne Ausreißer darüber hinausliegende Werte abbilden. Auf diese Weise wird sichtbar, wie breit oder schmal die Mietverteilung ist, wo sich der Schwerpunkt befindet und ob es signifikante Ausreißer nach oben oder unten gibt.

Die Analyse der Verteilung im Kerzendiagramm zeigt eine insgesamt eng gebündelte Mietstruktur innerhalb der vtw-Mitgliedsunternehmen und damit ein hohes Maß an sozialer Homogenität. Der zentrale Bereich der Werte liegt dicht beieinander und weist auf überwiegend moderat kalkulierte Mieten hin.

Entwicklung der Nettokaltmieten

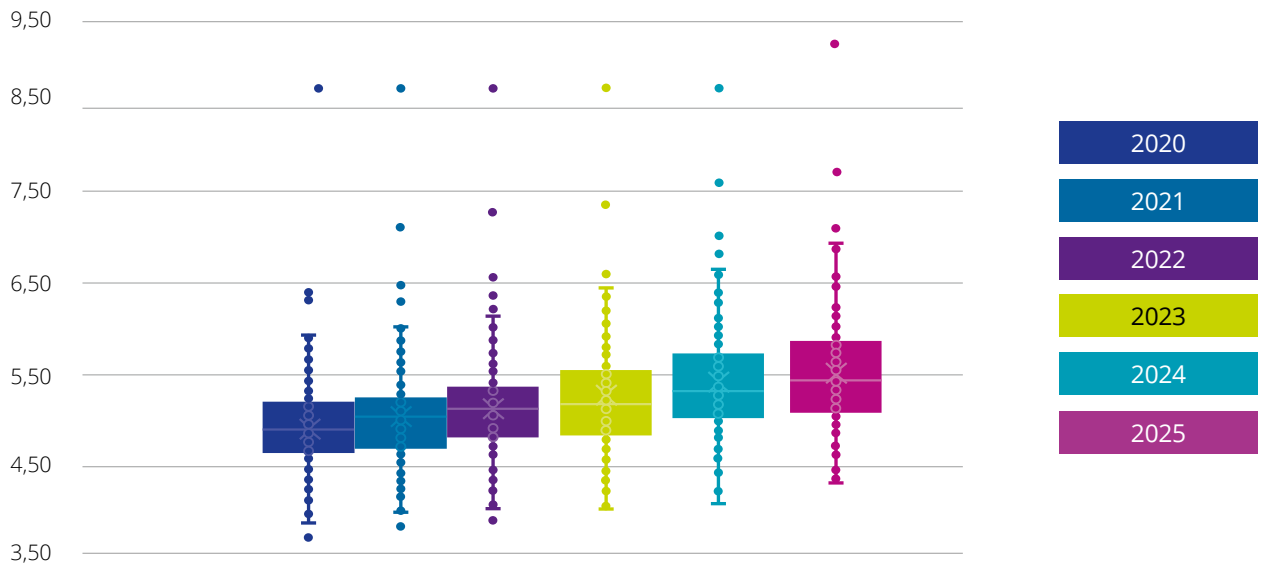


Abbildung 11 Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2020

Der Median beträgt im Jahr 2025 5,45 €/m² und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau. Gleichzeitig weicht er spürbar vom arithmetischen Mittelwert von 5,75 €/m² (vgl. Abbildung 5) ab. Ursache hierfür ist, dass der Mittelwert nicht nach Wohnungsbestand der Unternehmen gewichtet ist und somit größere Unternehmen statistisch nicht stärker berücksichtigt werden.

Die Spannweite im Diagramm wird nur durch wenige Ausreißer nach oben erweitert. Diese Höchstwerte von bis zu 9,20 €/m² bzw. 7,69 €/m² sind nicht als strukturelle Entwicklung zu interpretieren, sondern resultieren aus spezifischen Objektlagen, jüngeren Unternehmensgründungen sowie entsprechend höheren Bau- und Finanzierungskosten.

Im unteren und mittleren Segment zeigt sich hingegen eine stabile Konzentration vergleichsweise niedriger Mieten. Der Median verdeutlicht, dass die Hälfte der im vtw organisierten Unternehmen im Durchschnitt unterhalb von 5,45 €/m² vermietet.

Insgesamt macht die Verteilung deutlich, dass die Wohnungswirtschaft im vtw trotz steigender Kostenbelastungen ein breites und stabiles Angebot an bezahlbarem Wohnraum sichert und ihren sozialen Auftrag in der Fläche weiterhin erfüllt.

Inflationsbereinigte Nettokaltmiete

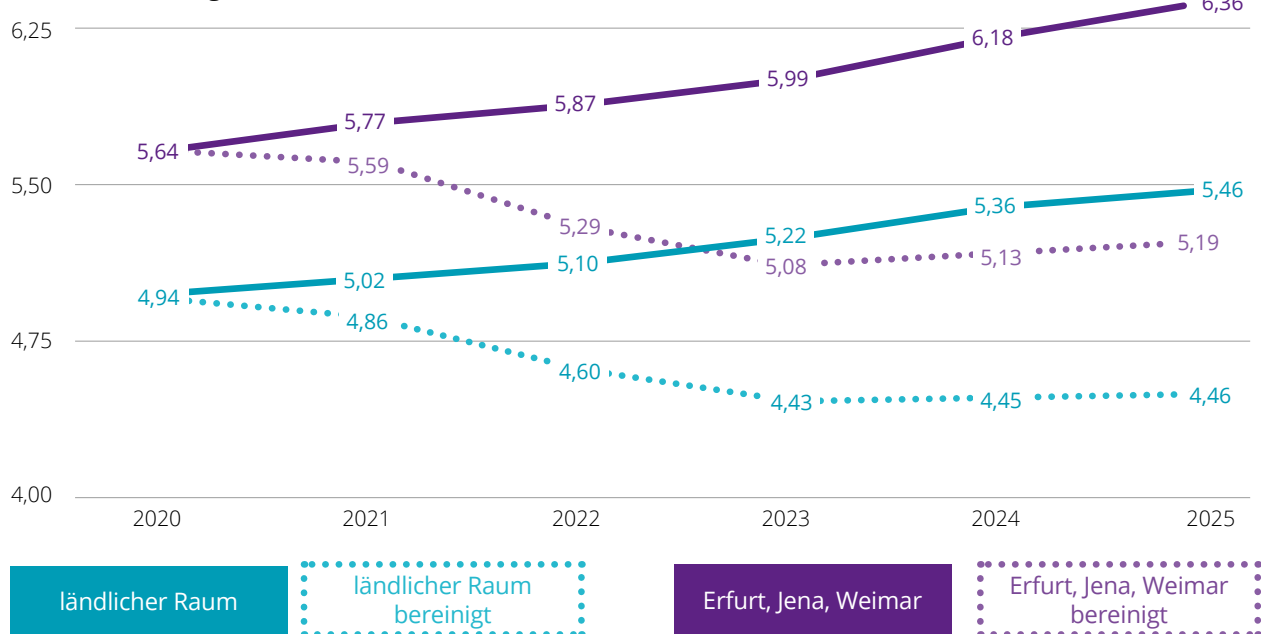


Abbildung 12 Entwicklung der Mieten inflationsbereinigt um den Verbraucherpreisindex

Die Betrachtung der inflationsbereinigten Nettokaltmieten zeigt, dass die real verfügbaren Mittel der Wohnungsunternehmen rückläufig sind. Trotz nominaler Mietsteigerungen liegt die reale Miete in vielen Fällen unter dem Wert von 2020. Durch die stark gestiegenen Preise in nahezu allen Bewirtschaftungsbereichen ist damit ein erheblicher Kaufkraftverlust verbunden.

Für die Unternehmen bedeutet dies, dass in den Städten eine Miete von 6,93 €/m² notwendig wäre, um die Investitionskraft des Jahres 2020 für Modernisierung, Instandhaltung und Klimainvestitionen zu erhalten. Im ländlichen Raum müsste die Miete dafür bei 6,07 €/m² liegen.

Gleichzeitig wird deutlich, dass Mieterhaushalte durch die gestiegenen Nebenkosten bereits stark belastet sind. Dies begrenzt den Spielraum für Anpassungen der Kaltmieten erheblich – selbst dort, wo sie wirtschaftlich geboten wären.

Abbildung 13 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten im vtw seit 2020. Als Ausgangspunkt dient das Mietniveau des Jahres 2020, das auf der linken vertikalen Achse hinterlegt ist. Von dort aus werden die prozentualen Mietsteigerungen bis Ende 2025 dargestellt, sodass sichtbar wird, wie sich die Kaltmieten im Zeitverlauf im Gesamtbestand der Wohnungsunternehmen entwickelt haben. Im direkten Vergleich mit der allgemeinen Inflation und der Rentenentwicklung in Ostdeutschland wird deutlich, dass die Mietanpassungen der Wohnungsunternehmen zurückhaltend ausfallen. Während Verbraucherpreise und Renten spürbar gestiegen sind, verlaufen die Mietsteigerungen im vtw deutlich flacher. In realer Betrachtung – also nach Bereinigung um die Inflation – liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete sogar unter dem Niveau von 2020, was einen klaren Kaufkraftverlust für die Unternehmen bedeutet. Steigende Ausgaben für Bewirtschaftung, Energie, Dienstleistungen und Finanzierung können dadurch nur noch eingeschränkt über die Mieten refinanziert werden.

Mietenanpassung im vtw seit 2020

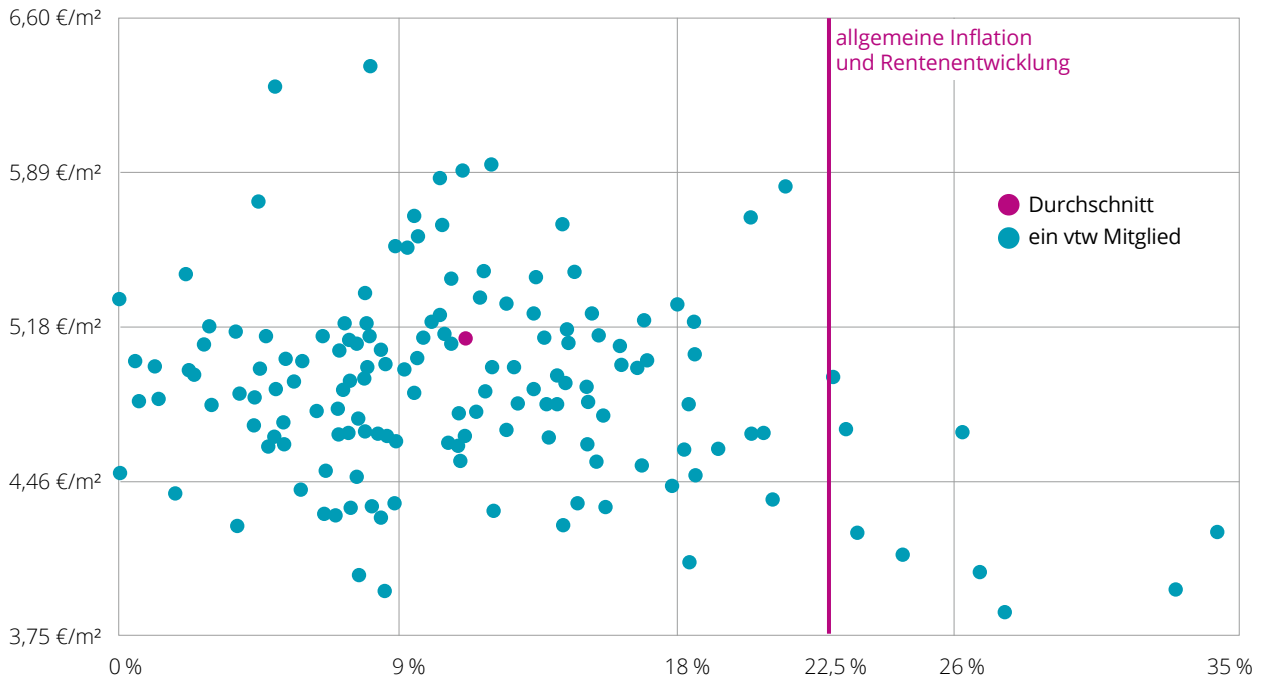


Abbildung 13 Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete der Wohnungsunternehmen seit 2020

Gleichzeitig zeigt der Verlauf, dass die Unternehmen die Belastungsgrenze der Haushalte sehr genau berücksichtigen. Die stark gestiegenen Nebenkosten schränken den Spielraum für weitere Erhöhungen ein, sodass die Wohnungsunternehmen ihre Mieten weiterhin maßvoll anpassen. Dort, wo durchschnittlich im gesamten Bestand stärkere Mietsteigerungen sichtbar werden, sind diese nahezu ausschließlich auf Neubauten oder umfassende Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen,

bei denen sich die deutlich höheren Herstellungskosten oder erheblichen Investitionen im Bestand in der Miete widerspiegeln. Eine generelle oder breitflächige überdurchschnittliche Anhebung der Kaltmieten ist daraus nicht abzuleiten.

Damit wird klar: Die Thüringer Wohnungswirtschaft verfolgt weiterhin eine verantwortungsvolle Mietpolitik, die sowohl den sozialen Auftrag gegenüber den Mieterinnen und Mietern als auch die wachsenden wirtschaftlichen Herausforderungen berücksichtigt. Das ist ein zunehmend schwierigeres Unterfangen.

Der rote Punkt steht für ein Wohnungsunternehmen, das nahezu exakt den Durchschnittswerten der Verteilung entspricht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Jahr 2020 bei 5,17 €/m² und bildet damit den Referenzwert der Gesamtgruppe ab. Unternehmen, die auf der horizontalen Achse oberhalb liegen, wiesen 2020 entsprechend höhere Durchschnittsmieten auf. Die durchschnittliche Mieterhöhung beträgt insgesamt rund 11 %, ein Wert, den das Referenzunternehmen ebenfalls sehr genau abbildet. Punkte weiter rechts auf der horizontalen Achse stehen für Unternehmen, die ihre Mieten stärker als der vtw-Durchschnitt angepasst haben.

VI. Investitionen und der zweite Sanierungszyklus

Die Investitionen der Wohnungsunternehmen bilden seit mehr als drei Jahrzehnten eine der stabilsten Säulen der Wohnungswirtschaft in Thüringen. Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw insgesamt rund 16,15 Milliarden Euro in ihre Bestände investiert. Diese langfristige Investitionstätigkeit hat wesentlich dazu beigetragen, die Wohnqualität im Freistaat nachhaltig zu verbessern und den Wohnungsbestand an technische, energetische und gesellschaftliche Anforderungen anzupassen.

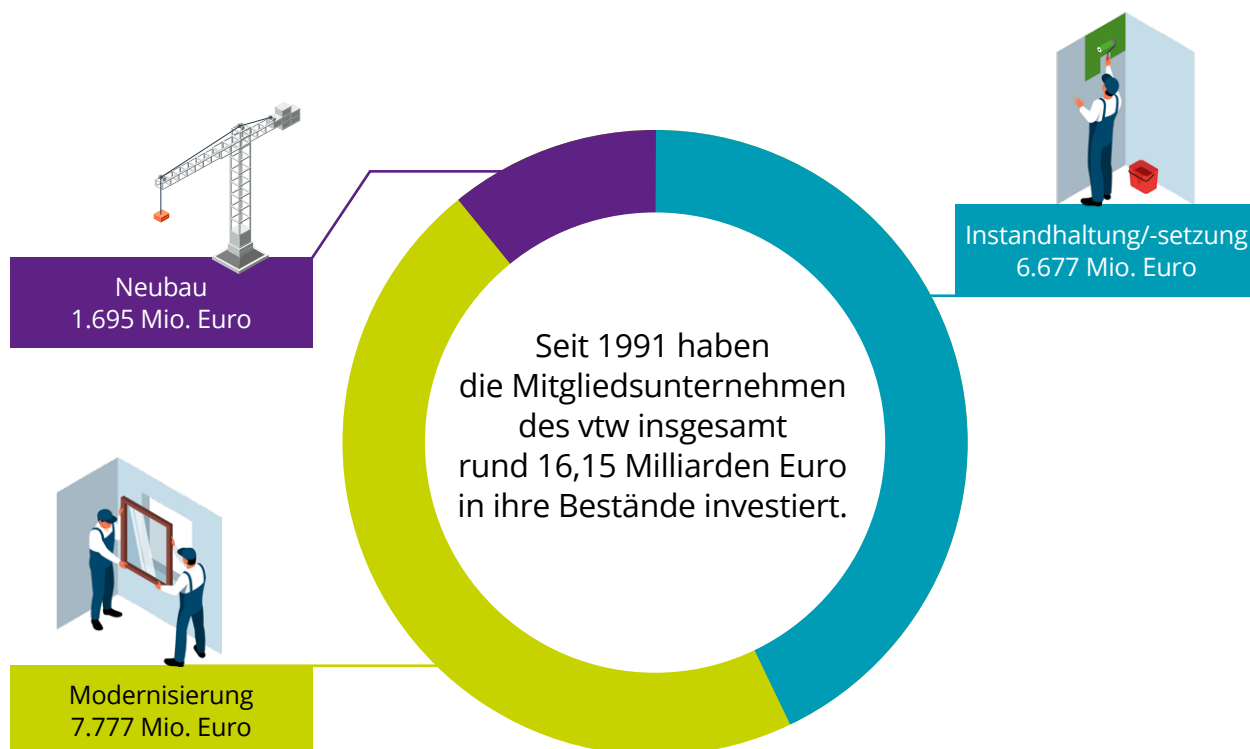


Abbildung 14 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro

Auch in den vergangenen Jahren blieb das Investitionsvolumen insgesamt bemerkenswert stabil. Seit 2023 bewegen sich die Gesamtinvestitionen der Unternehmen auf nahezu unverändertem Niveau bei ca. 500 Mio. €. Die Budgets zur Bestandserhaltung und Modernisierung wurden somit trotz der steigenden Kostenlage konstant gehalten.

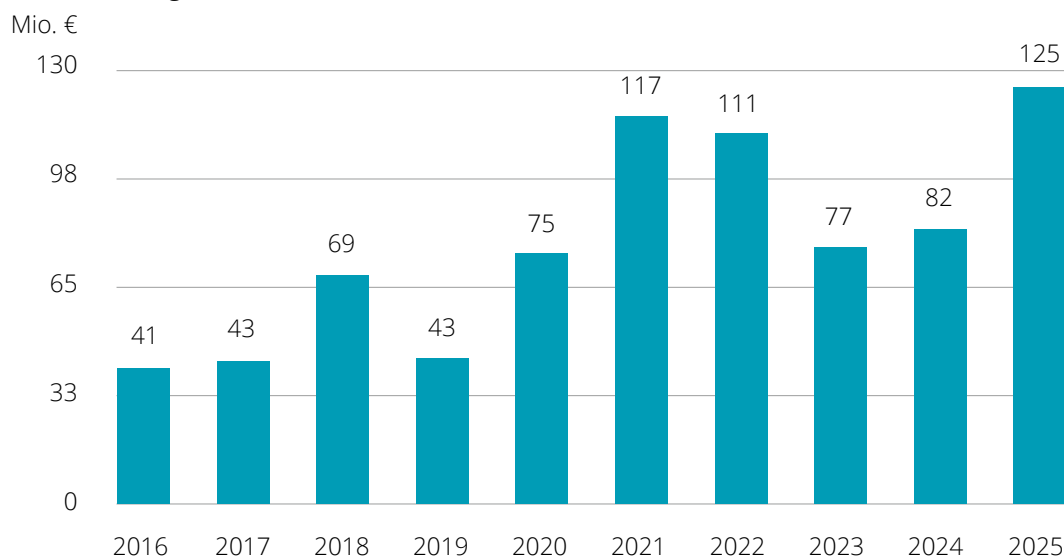


Abbildung 15 geplante, aber nicht realisierte Investitionen

Das realisierte Investitionsvolumen blieb jedoch deutlich hinter den ursprünglich geplanten Summen zurück. Für die Jahre 2020 bis 2025 summieren sich die nicht umgesetzten Investitionen auf rund 586 Mio. €. Während in den ersten Jahren vor allem begrenzte Kapazitäten in der Bauwirtschaft ursächlich waren, ist in den vergangenen zwei bis drei Jahren zunehmend die fehlende Wirtschaftlichkeit der Projektumsetzung der entscheidende Faktor für die wachsende Lücke zwischen Planung und Realisierung.

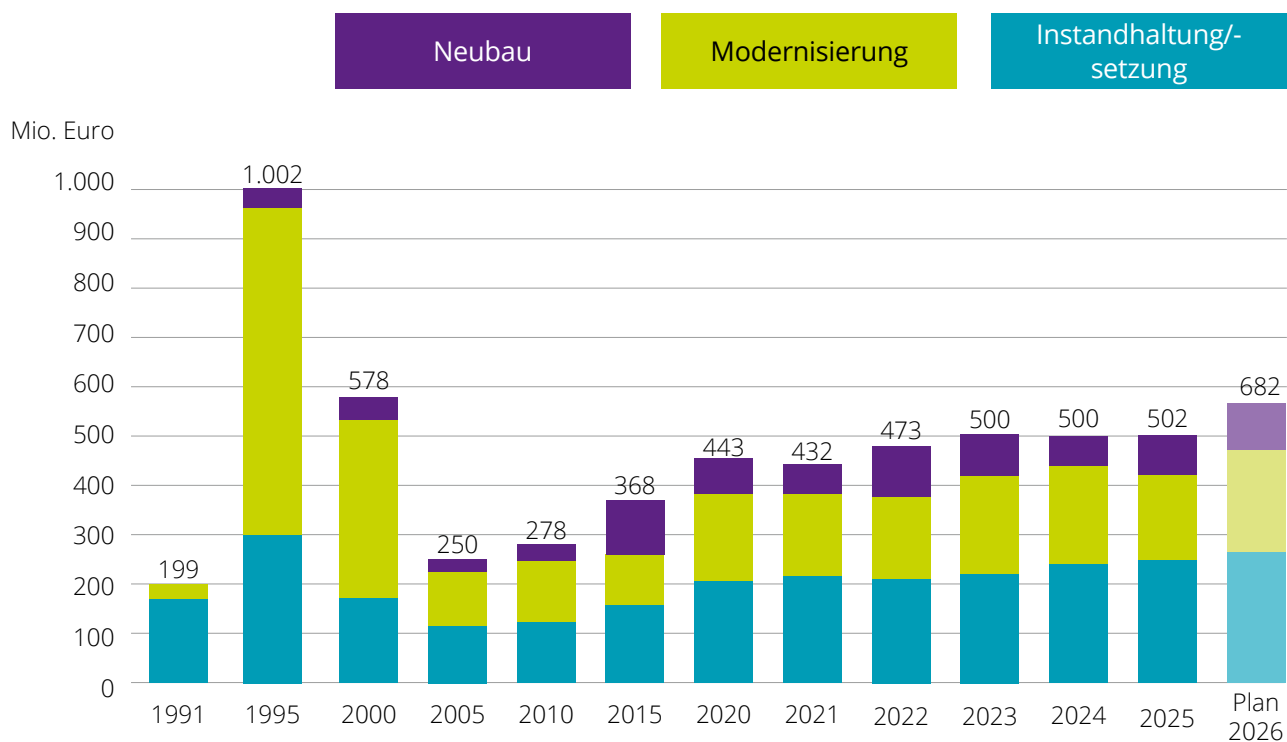


Abbildung 16 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtzw

Auffällig ist jedoch die strategische Ausrichtung für das Jahr 2026:

Die Unternehmen planen ein Investitionsvolumen von 682 Millionen Euro, das deutlich über den Vorjahreswerten liegt. Dieser kräftige Anstieg spiegelt zum einen den hohen Investitionsbedarf wider, zum anderen aber auch die Erwartung, dass der Freistaat mit einer neuen, attraktiven Förderrichtlinie für bezahlbares Wohnen zusätzliche wirtschaftliche Spielräume schaffen wird. Viele Wohnungsunternehmen bereiten Projekte vor, deren Realisierung wesentlich von dieser neuen Förderkulisse abhängen wird.

Besonders sichtbar werden die allgemeinen Baukostensteigerungen bei den investiven Aufwendungen für den Bestand. Erstmals seit Jahren sind die Modernisierungsinvestitionen im Bestand, auf hohem Niveau, leicht zurückgegangen.

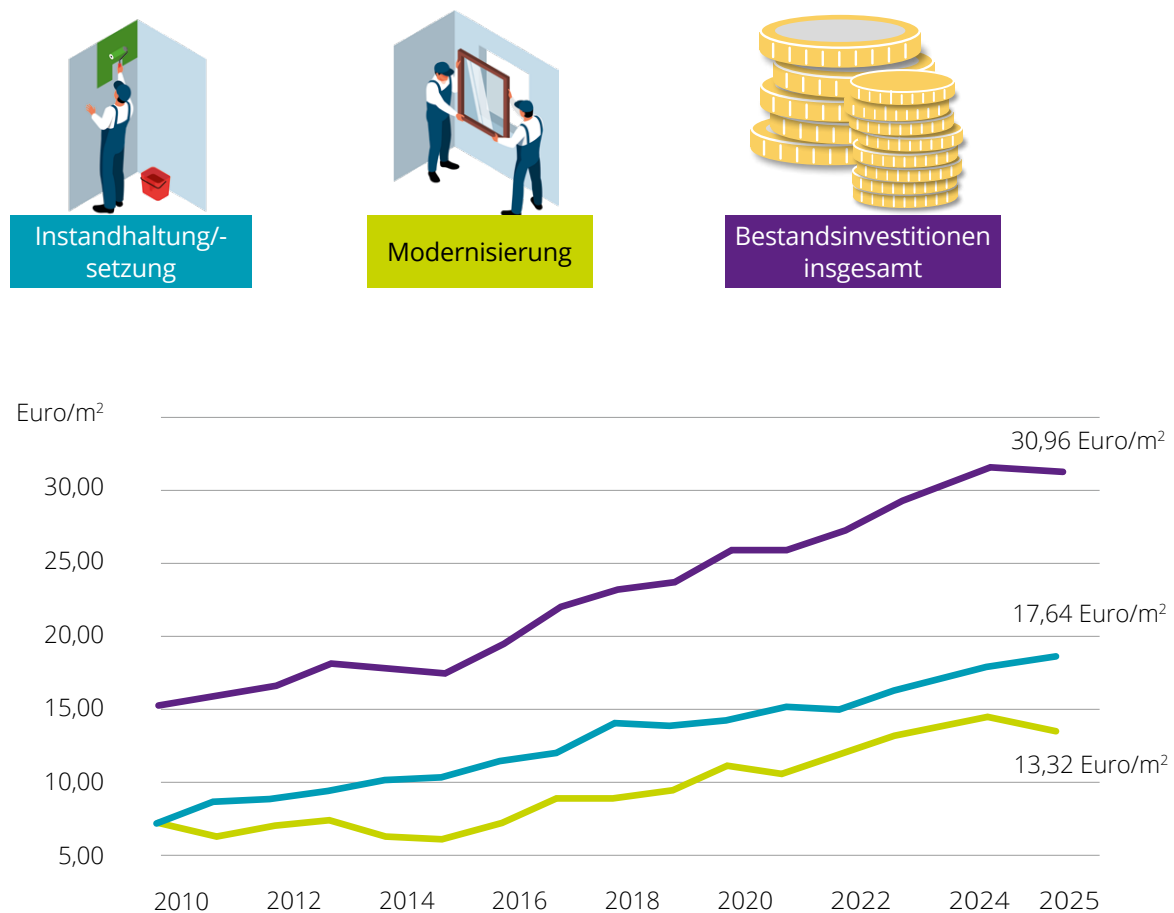


Abbildung 17 Aufwendungen für den Bestand

Steigende Kosten, zunehmende regulatorische Anforderungen und begrenzte finanzielle Spielräume führen dazu, dass Modernisierungsprojekte häufiger verschoben, umgeplant oder neu kalkuliert werden müssen. Viele Unternehmen fokussieren sich daher stärker auf zwingend notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, um die Funktionsfähigkeit des Bestands langfristig zu sichern.

Auch im Neubau bleibt die Situation angespannt. Die hohen Herstellungskosten und die Finanzierungsbedingungen erschweren die Realisierung neuer Projekte erheblich. Neubauvorhaben kommen häufig nur dort zustande, wo besondere Förderbedingungen, strategische Entscheidungen oder städtebauliche Notwendigkeiten dies ermöglichen. Die historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen im Land verdeutlichen diese Entwicklung eindrücklich.

Anzahl Baugenehmigungen für Wohnungen pro Jahr in Thüringen

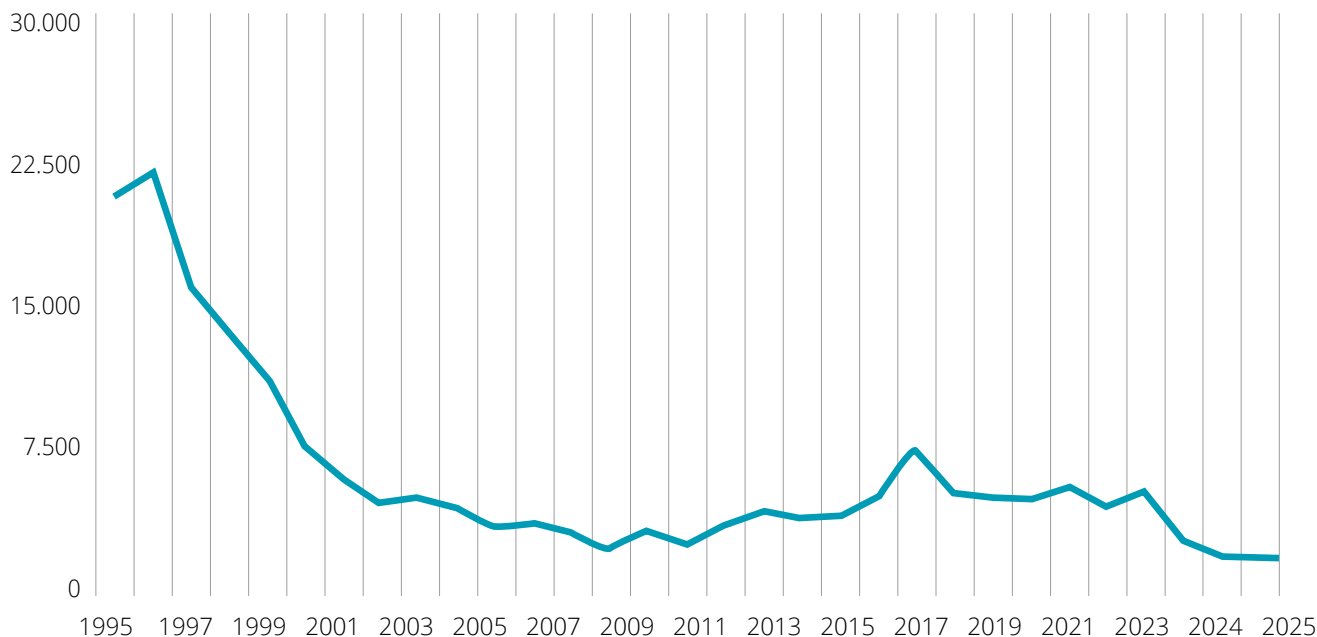


Abbildung 18 Anzahl erteilter Baugenehmigungen für Wohnungen in Thüringen pro Jahr

Insgesamt zeigt sich: Die Wohnungsunternehmen in Thüringen investieren weiterhin entschlossen in die Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände. Zugleich geraten sie angesichts steigender Kosten und wachsender Anforderungen zunehmend an wirtschaftliche Grenzen. Damit notwendige Investitionen in Bestand, Modernisierung, Klimaschutz und Neubau dauerhaft möglich bleiben, braucht es verlässliche Rahmenbedingungen und eine stabile, langfristig wirkende Förderpolitik.

VII. Angebot und Nachfrage

Die Leerstandsquote in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar verharnt weiterhin stabil bei rund **4 %**. Im ländlichen Raum ist sie von **9,5 %** auf **9,7 %** angestiegen.

Der Thüringer Wohnungsmarkt zeigt auch 2025 ein vielschichtiges Bild, das von regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen geprägt ist. Zum Jahresende 2025 lag der Leerstand im vtw bei 7,9 % und ist damit leicht gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Während die Leerstandsquote in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar weiterhin stabil bei rund 4 % verharnt, ist sie im ländlichen Raum von 9,5 % auf 9,7 % angestiegen. Damit setzt sich die seit einigen Jahren beobachtbare Spreizung zwischen wachsenden und schrumpfenden Räumen fort.

Diese Entwicklung zeigt, dass der Thüringer Wohnungsmarkt weiterhin deutliche regionale Unterschiede aufweist. In den urbanen Zentren ist die Nachfrage nach Wohnraum stabil und vielfach höher als das Angebot, während in vielen ländlichen Regionen strukturelle Faktoren – wie demografischer Wandel oder geringere Standortattraktivität – den Leerstand beeinflussen. Die Wohnungsunternehmen müssen damit in sehr unterschiedlichen Marktsituationen gleichzeitig agieren: in den Städten mit engem Markt und wachsendem Bedarf, im ländlichen Raum mit teils strukturell bedingtem Überangebot.

Leerstandsquoten

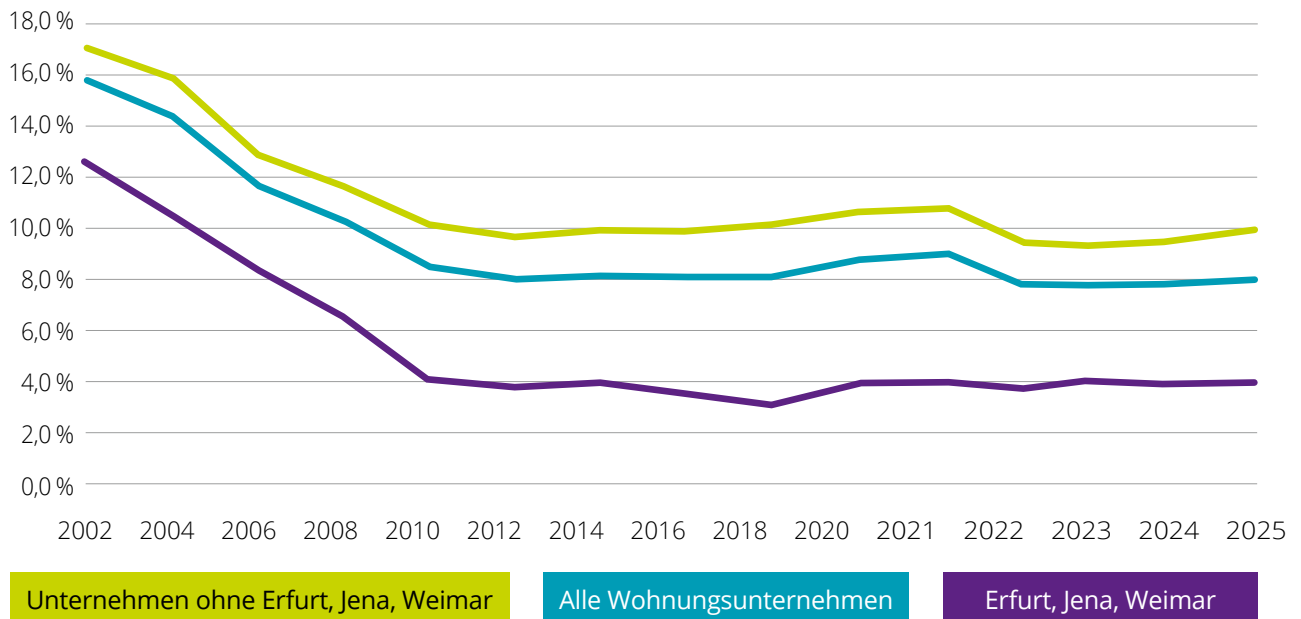


Abbildung 19 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw im Dezember 2025

Die Analyse der Leerstandsgründe unterstreicht dieses Bild. Ein erheblicher Teil des Leerstands entfällt weiterhin auf Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere in Regionen mit funktionierenden Nachfragestrukturen. In peripheren Lagen hingegen dominiert vor allem der strukturelle Leerstand.

Rückbau bleibt daher ein wichtiges Instrument zur Marktstabilisierung. Auch wenn die jährlich tatsächlich rückgebauten Einheiten vergleichsweise niedrig bleiben, ist die Zahl der Wohnungen, die mittelfristig zur Stilllegung oder zum Abriss vorgesehen sind, weiterhin bedeutend. Damit schaffen die Unternehmen gezielt Raum, um verbleibende Bestände zu konzentrieren, Quartiere zu stabilisieren und Investitionen wirtschaftlich sinnvoll auszurichten.

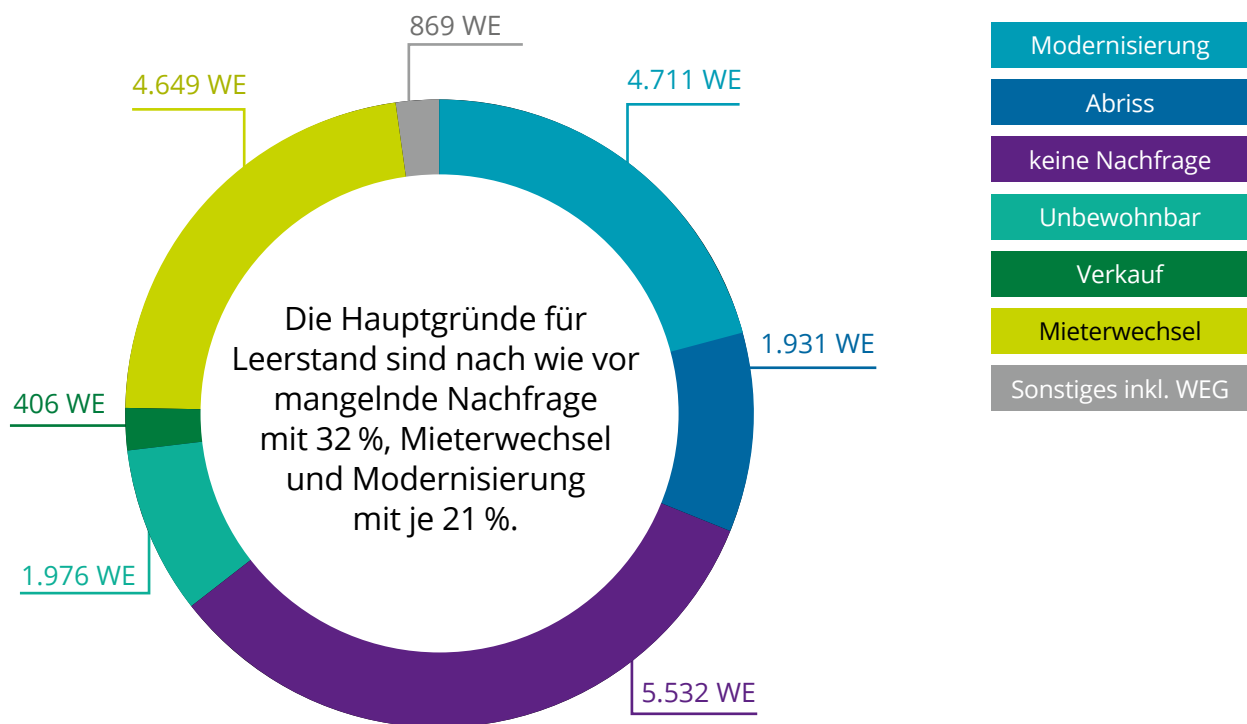


Abbildung 20 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand

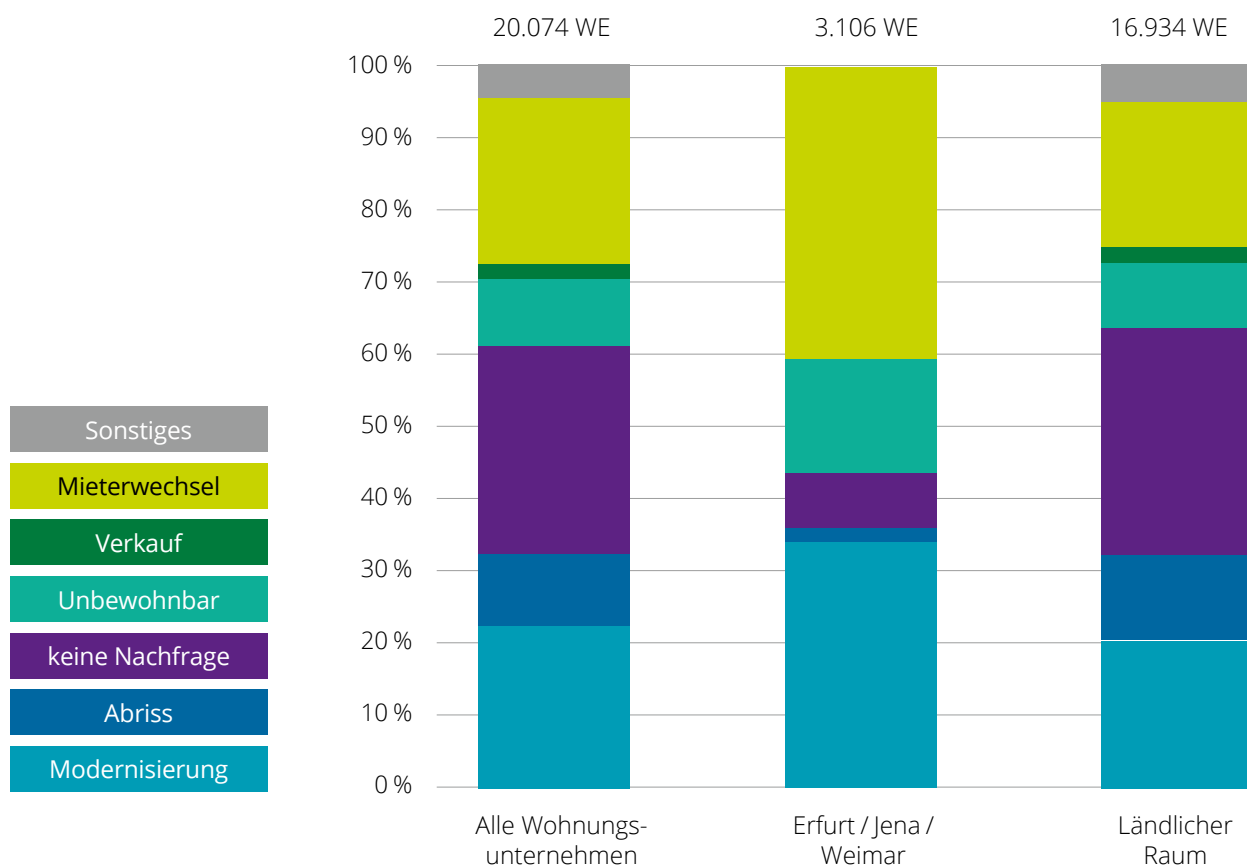


Abbildung 21 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region

Die im Jahr 2026 veröffentlichte 4. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (4. rBV) zeigt, dass Thüringen langfristig vor einem weiteren Bevölkerungsrückgang steht.

Im Jahr 2025 wurden von den Mitgliedsunternehmen des vtw 144 Wohnungen vollständig rückgebaut – eine im historischen Vergleich eher geringe Anzahl. Die nicht ausreichend verfügbare Städtebauförderung in diesem Bereich ist dafür der Hauptgrund. Zusätzlich wurden rund 1.100 weitere Einheiten dauerhaft vom Vermietungsmarkt genommen, ohne dass ein physischer Rückbau erfolgte. Diese Form der Stilllegung stellt häufig eine wirtschaftlich notwendige Zwischenlösung dar, wenn ein Abriss – etwa aufgrund hoher Baupreise oder fehlender Fördermittel – nicht unmittelbar umsetzbar ist. Damit entstehen zusätzliche Belastungen für die verbleibenden Mieter, die die laufenden Kosten dieser Wohnungen mittragen müssen.

Die im Jahr 2026 veröffentlichte 4. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (4. rBV) zeigt, dass Thüringen langfristig vor einem weiteren Bevölkerungsrückgang steht. Die Projektion beruht auf der gut prognostizierbaren natürlichen Entwicklung – also einer dauerhaft negativen Geburten-Sterbe-Bilanz – und geht von einer kontinuierlichen, jedoch moderaten Nettozuwanderung von rund 4.000 bis 5.000 Personen pro Jahr aus. Bemerkenswert ist, dass nach den neuen Annahmen nahezu alle Städte und Landkreise in Thüringen künftig einen positiven Wanderungssaldo verzeichnen werden. Dieser Einfluss reicht jedoch nicht aus, um den strukturell bedingten Bevölkerungsrückgang aufzuhalten: Insgesamt wird Thüringen nach der 4. rBV bis 2045 voraussichtlich um rund 15 % bzw. etwa 317.000 Personen schrumpfen.

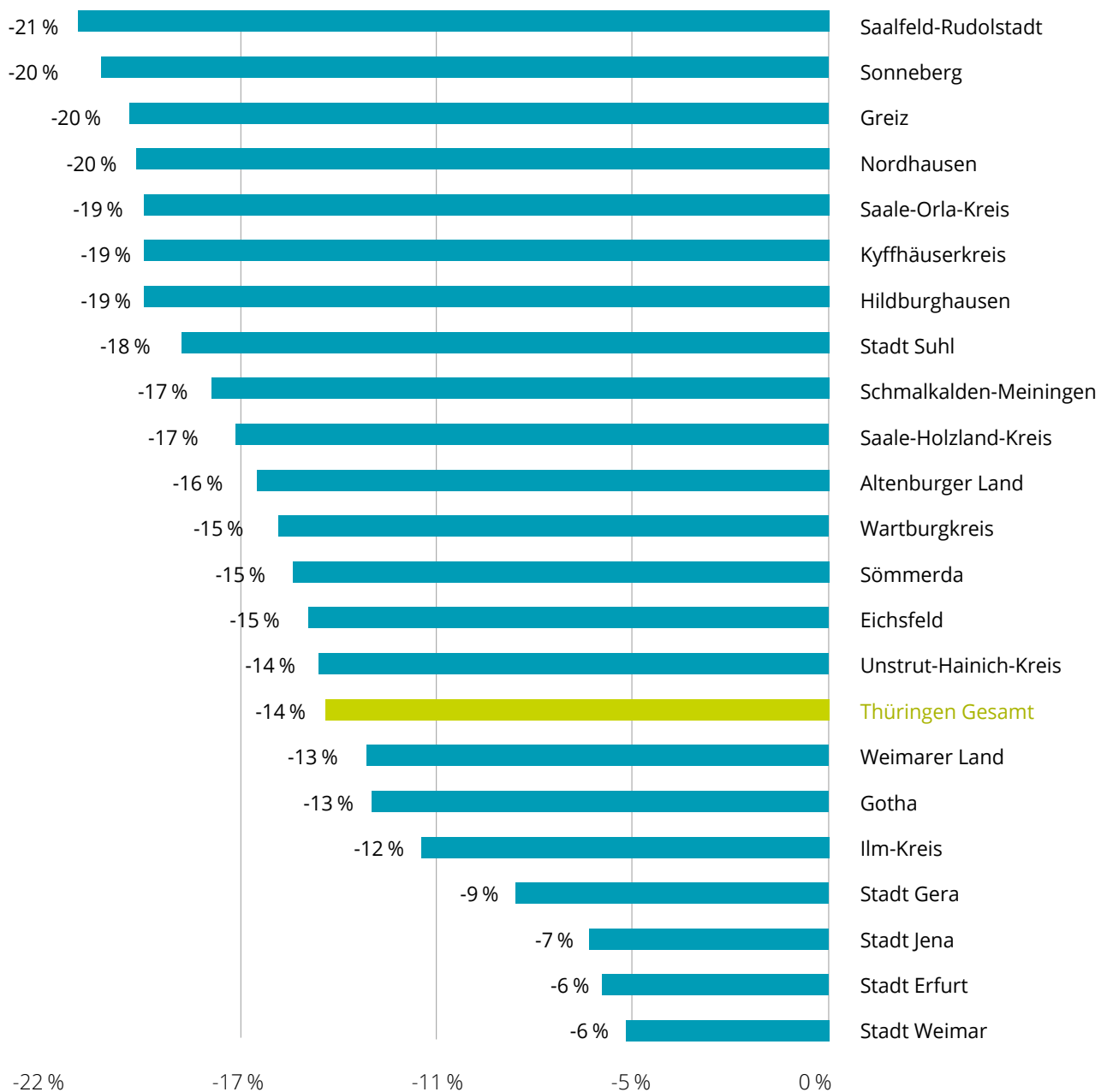


Abbildung 22 Prognose relative Bevölkerungsentwicklung 2025 bis 2045

Gleichzeitig bleibt die Entwicklung regional sehr unterschiedlich. Die Städte entwickeln sich stabiler als viele ländliche Räume, da Hochschulen, regionale Arbeitsmarktzentren und eine höhere Attraktivität für junge Erwachsene dämpfend auf den Rückgang wirken. Der ländliche Raum verliert hingegen stärker, insbesondere in den erwerbsfähigen Altersgruppen, und altert weiter. Auf Ebene der Gemeinden entsteht jedoch ein feiner abgestuftes Bild, in dem Wachstum, Stabilität und Rückgang oft eng beieinander liegen – abhängig von Lage, Anbindung, lokaler Wirtschaftskraft und kommunaler Entwicklungspolitik.

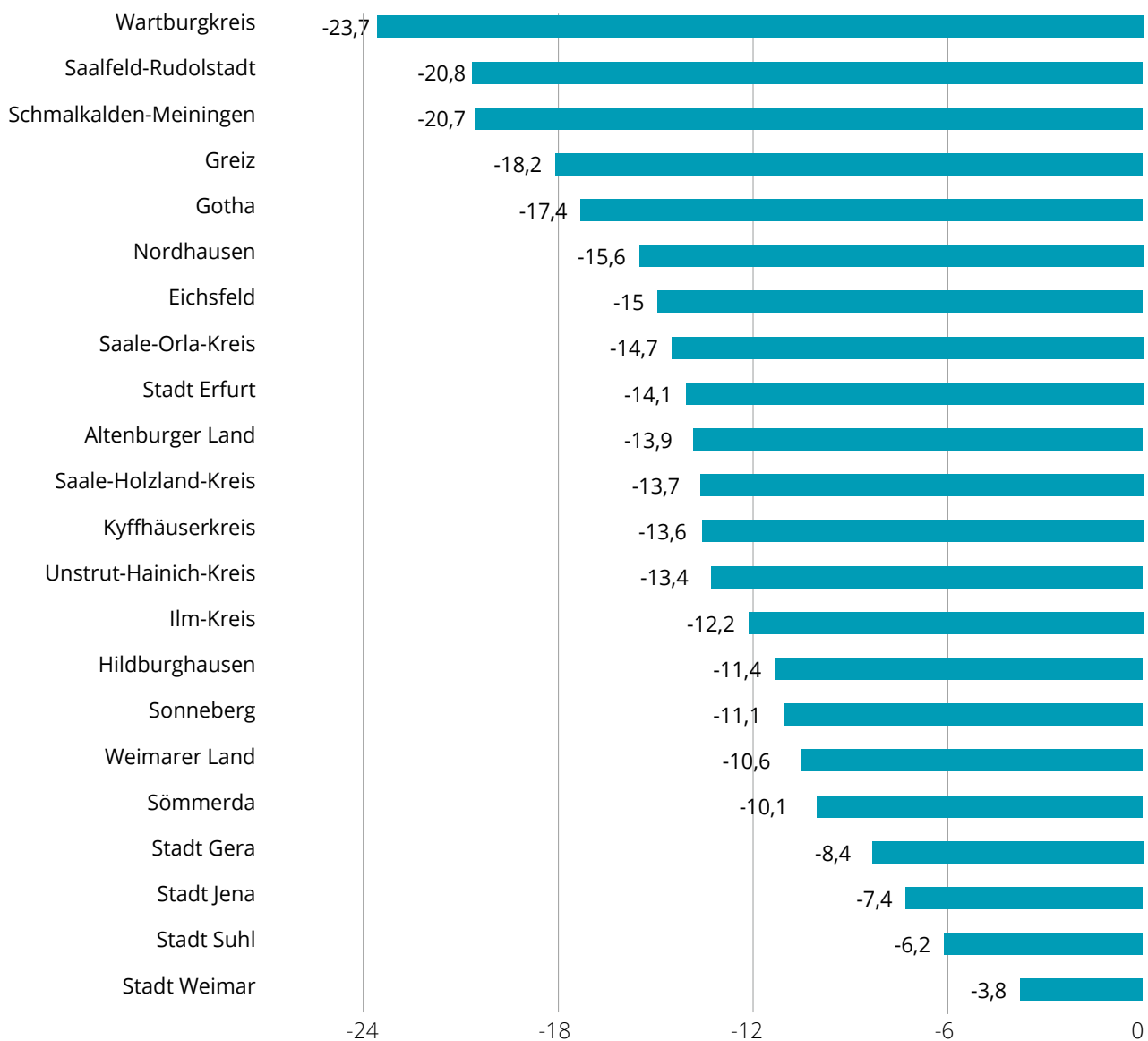


Abbildung 23 absolute Bevölkerungsentwicklung 2025 bis 2045, in 1.000 Personen

Ein vorausschauend eingesetzter kluger Rückbau kann dabei weit mehr sein als das bloße Reduzieren von Wohnungsbeständen. Dazu gehört auch immer ein teilweiser Rückbau, der attraktiven Wohnraum schafft und die Gestaltung zukunftsfähiger Quartiere ermöglicht.

Für die Wohnungswirtschaft lassen sich daraus klare strategische Leitlinien ableiten. In schrumpfenden Regionen bleibt ein selektiver Rückbau notwendig, um strukturelle Überhänge zu reduzieren und die Marktstabilität zu sichern. In alternierenden Gemeinden steigt der Bedarf an barrierearmen und altersgerechten Wohnungen weiter an. In stabilen und wachstumsnahen Teilräumen bleibt Neubau erforderlich, um Nachfrage zu decken und den Bestand zukunftsgerecht weiterzuentwickeln. Insgesamt wird die steuernde Bewirtschaftung der Wohnungsbestände künftig noch stärker auf kleinräumigen Prognosen basieren müssen.

Wesentlich ist zudem, dass der fortbestehende Trend zu kleineren Haushalten die Nachfrage nach Wohnraum stabilisiert: Sinkende Bevölkerungszahlen führen daher nicht automatisch zu einem proportional steigenden Leerstand. Haushaltsverkleinerung – besonders in älteren Bevölkerungsgruppen – und die wachsende Nachfrage nach kleinen, barrierearmen Wohnungen wirken dem entgegen. In vielen Regionen bleibt die Nachfrage trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen spürbar, jedoch verschieben sich Größe, Zuschnitt und Qualität der nachgefragten Wohnungen.

Damit befindet sich der Thüringer Wohnungsmarkt in einem Spannungsfeld aus regionaler Divergenz, strukturellem Leerstand, sinkender Leistbarkeit der Miete und demografischem Wandel. Während die Städte stabile Entwicklungen erwarten lassen, verschärfen sich die Herausforderungen im ländlichen Raum weiter. Rückbau, gezielte Stilllegung und differenzierte investive Schwerpunktsetzungen bleiben daher zentrale Instrumente, um die Marktstrukturen zukunftsfähig auszurichten. Die 4. rBV bestätigt, dass langfristige Entscheidungen immer stärker auf kleinräumigen Trends beruhen müssen – und die Wohnungsunternehmen leisten hierfür bereits heute einen entscheidenden Beitrag, damit Angebot und Nachfrage auch in Zukunft im Gleichgewicht bleiben.

VIII. Herausforderungen und Lageeinschätzung

Die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage fällt im Jahr 2026 insgesamt etwas positiver aus als in den Vorjahren. Ein Großteil der Wohnungsunternehmen bewertet seine wirtschaftliche Situation weiterhin als gut oder zufriedenstellend. Die Unternehmen profitieren dabei von stabilen Mieterstrukturen, verlässlichen Einnahmen und einer weiterhin moderaten Mietentwicklung. Trotz steigender Bewirtschaftungs- und Investitionskosten zeigt sich, dass die wirtschaftliche Basis vieler Unternehmen solide ist und die Belastungen der vergangenen Jahre gut abgefedert wurden.

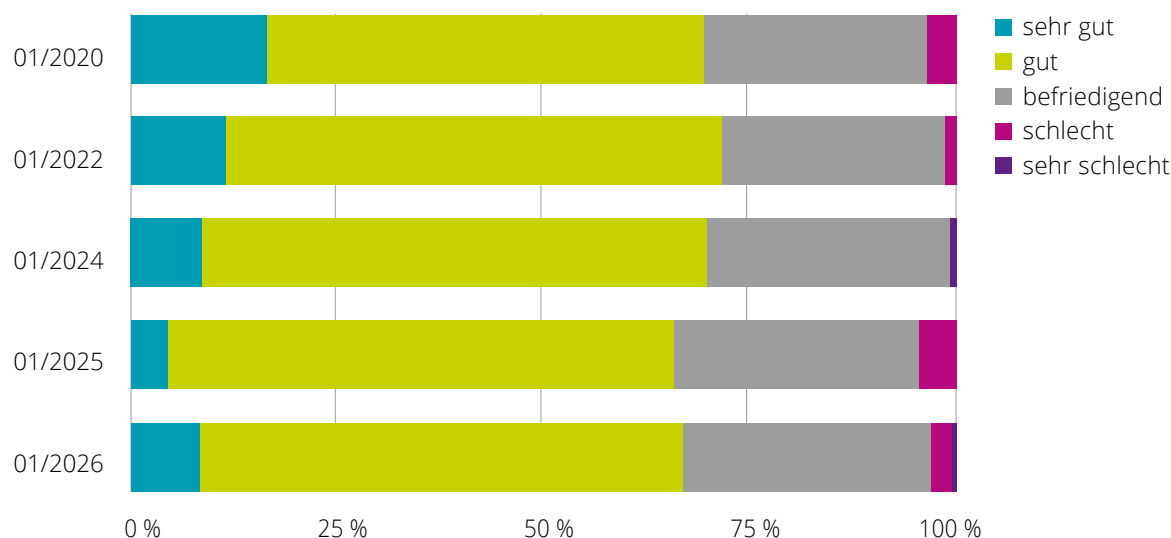


Abbildung 24 Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage n=122

Auch der Blick in die Zukunft zeigt eine verhalten optimistische Tendenz. Zwar bleibt die Erwartung künftiger Geschäftslagen von Unsicherheiten geprägt, doch die pessimistischsten Einschätzungen der Vorjahre haben sich merklich abgeschwächt. Viele Unternehmen gehen nicht mehr von einer deutlichen Verschlechterung ihrer Lage aus, sondern erwarten eine seitwärts gerichtete oder leicht stabilere Entwicklung. Gründe hierfür liegen in einer gewissen Normalisierung der Volatilität an den Energiemärkten, einer besseren Planbarkeit nach einer Phase starker Marktverwerfungen sowie der Aussicht auf neue Förderimpulse.

■ deutlich günstiger
 ■ günstiger
 ■ gleichbleibend
 ■ ungünstiger
 ■ deutlich ungünstiger

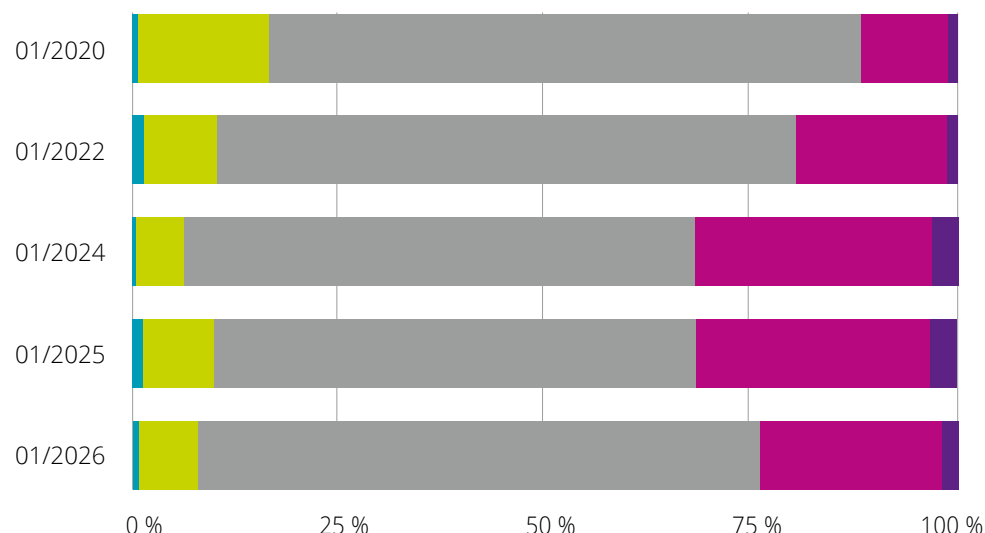


Abbildung 25 Einschätzung der künftigen Geschäftslage n=121

Diese vorsichtig positive Grundstimmung spiegelt sich auch im Investitionsklima wider. Wie die Planwerte für 2026 zeigen, ist ein deutlicher Anstieg der geplanten Investitionen erkennbar. Besonders im Bestand planen die Unternehmen, ihre Aktivitäten spürbar auszuweiten. Der zweite Sanierungszyklus, energetische Anforderungen und notwendige Instandhaltungen sorgen für einen hohen Investitionsbedarf, der von den Unternehmen zunehmend als unausweichlich angesehen wird. Die Aussicht auf eine neue, wirtschaftlich attraktive Förderrichtlinie für bezahlbares Wohnen im Freistaat verstärkt die Bereitschaft, Projekte vorzubereiten und Investitionsentscheidungen vorzuziehen.

■ deutlich zunehmend
 ■ zunehmend
 ■ gleichbleibend
 ■ abnehmend
 ■ deutlich abnehmend

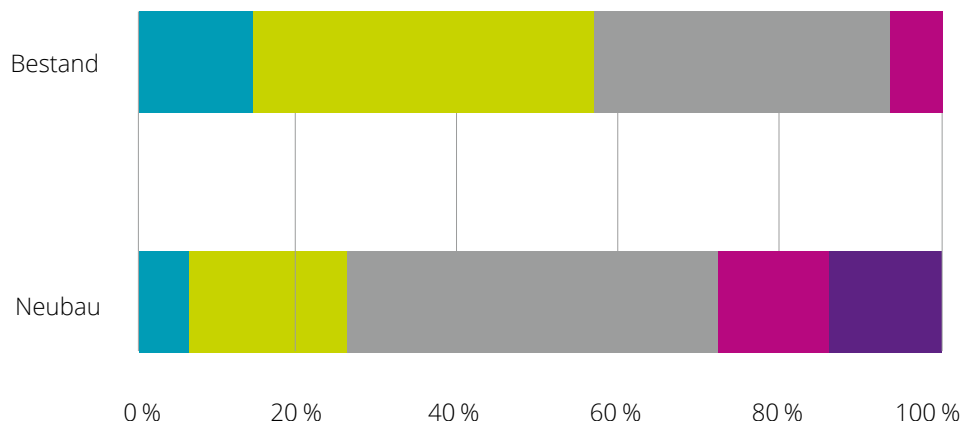


Abbildung 26 Einschätzung der Entwicklung der Investitionen der Unternehmen n=119

Zusammenfassend befinden sich die Wohnungsunternehmen weiterhin in einem anspruchsvollen Umfeld, bewerten ihre Lage jedoch stabiler und weniger pessimistisch als in den vorhergehenden Jahren. Während der Neubau nur punktuell möglich ist, zeichnet sich im Bestand ein deutlich aktiveres Investitionsjahr 2026 ab – getragen von der Erwartung klarer politischer und förderrechtlicher Signale. Die Unternehmen sind bereit, Verantwortung zu übernehmen und ihre Rolle als stabilisierender Anker im Thüringer Wohnungsmarkt weiter auszufüllen, benötigen dafür jedoch verlässliche Rahmenbedingungen und wirtschaftlich tragfähige Förderinstrumente auf Landes- und Bundesebene.

IX. Bezahlbares Wohnen sichern – heute und morgen

Die Wohnungswirtschaft in Thüringen befindet sich weiterhin in einem herausfordernden Umfeld, das durch Kostensteigerungen, geopolitische Unsicherheiten und tiefgreifende strukturelle Veränderungen geprägt ist. Dennoch zeigen die Unternehmen eine bemerkenswerte Stabilität und Handlungsbereitschaft. Die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fallen deutlich positiver aus als in den Vorjahren, und auch die Erwartungen für die kommenden Jahre sind weniger von Pessimismus geprägt. Dies unterstreicht die Fähigkeit der Wohnungsunternehmen, sich an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen und Verantwortung zu übernehmen.

Gleichzeitig bleiben die Belastungen erheblich. Die weiterhin hohen Energie- und Baupreise, verstärkt durch internationale Konflikte und volatile Märkte, setzen die Unternehmen wirtschaftlich unter Druck. Die Finanzierung energetischer Anforderungen, technischer Ertüchtigungen und des zweiten Sanierungszyklus erfordert hohe Investitionssummen, denen reale Einnahmerückgänge gegenüberstehen. Die demografischen Entwicklungen – insbesondere die Alterung vieler Regionen und die Verkleinerung der Haushalte – verändern zusätzlich die Nachfrage und stellen neue Anforderungen an Größe, Zuschnitt und Ausstattung des Wohnraums. Rückbau, gezielte Stilllegungen und kleinteilige Bestandsstrategien bleiben daher zentrale Elemente einer vorausschauenden Angebotssteuerung.

Dazu kommt eine immer ausgeprägtere Notwendigkeit ergänzende Dienstleistungen anzubieten. Kümern im Quartier, Sozialarbeit und Einsamkeitsbekämpfung sind Felder, denen wir uns stellen.

Die Investitionsplanungen für 2026 zeigen jedoch, dass die Unternehmen bereit sind, die notwendigen Schritte zu gehen, insbesondere im Bestand. Hier will und muss investiert werden – in Substanzerhalt, Effizienzsteigerung, Barrierearmut und moderne Quartiersstrukturen. Der Neubau hingegen wird angesichts der Herstellungskosten auch künftig nur punktuell möglich sein. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Bestände zukunftsfähig weiterzuentwickeln und dabei soziale Verträglichkeit zu sichern.

Damit diese Aufgaben gelingen können, braucht es verlässliche politische Rahmenbedingungen. Zentral ist eine wirtschaftlich tragfähige und langfristig verlässliche Förderrichtlinie für das bezahlbare Wohnen im Freistaat, die Investitionen in Klimaschutz, Modernisierung und altersgerechten Umbau ermöglicht, ohne die Mieter finanziell zu überfordern. Ebenso wichtig sind regulatorische Stabilität, realistische technische Vorgaben und eine Förderung, die den Besonderheiten ländlicher Räume ebenso Rechnung trägt wie den Bedarfen dynamischer Stadtregionen.

Die Wohnungsunternehmen des vtw stehen bereit, ihren Beitrag zu leisten. Sie handeln verantwortungsvoll, sozial orientiert und mit einem klaren Blick darauf, was ihre Mieterinnen und Mieter benötigen. Mit verlässlichen Rahmenbedingungen können sie auch künftig sicherstellen, dass gutes, stabiles und bezahlbares Wohnen in Thüringen nicht nur erhalten bleibt, sondern weiterentwickelt wird – für die Menschen, die Kommunen und das Land.

Die Wohnungswirtschaft in Thüringen befindet sich weiterhin in einem herausfordernden Umfeld... Dennoch zeigen die Unternehmen eine bemerkenswerte Stabilität und Handlungsbereitschaft.

Damit diese Aufgaben gelingen können, braucht es verlässliche politische Rahmenbedingungen.

Anhang

Verzeichnis der Abbildungen

Tabelle 1	Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw per 31.12.2025	4
Abbildung 1	Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw	5
Abbildung 2	Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020=100)	6
Abbildung 3	Zinsentwicklung Wohnungsbau	7
Abbildung 4	Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten 2025 zu 2020	7
Abbildung 5	Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw im Dezember 2025	8
Abbildung 6	Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m ² mtl. in 12/2025	9
Abbildung 7	Entwicklung der warmen Betriebskosten Euro/m ² je Monat in den Landkreisen	10
Abbildung 8	Durchschnittliche Miete und Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw in 12/2025	11
Abbildung 9	Entwicklung der Kaltmieten in den Städten und im ländlichen Raum	11
Abbildung 10	Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m ² mtl.	12
Abbildung 11	Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2020	13
Abbildung 12	Entwicklung der Mieten inflationsbereinigt um den Verbraucherpreisindex	13
Abbildung 13	Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete der Wohnungsunternehmen seit 2020	14
Abbildung 14	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro	15
Abbildung 15	geplante, aber nicht realisierte Investitionen	16
Abbildung 16	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw	16
Abbildung 17	Aufwendungen für den Bestand	17
Abbildung 18	Anzahl erteilter Baugenehmigungen für Wohnungen in Thüringen	18
Abbildung 19	Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw im Dezember 2025	19
Abbildung 20	Leerstandsgründe anteilig am Leerstand	19
Abbildung 21	Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region	20
Abbildung 22	Prognose relative Bevölkerungsentwicklung 2025 bis 2045	21
Abbildung 23	absolute Bevölkerungsentwicklung 2025 bis 2045, in 1.000 Personen	22
Abbildung 24	Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage n=122	23
Abbildung 25	Einschätzung der künftigen Geschäftslage n=121	24
Abbildung 26	Einschätzung der Entwicklung der Investitionen der Unternehmen n=119	24

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:
Maximilian Laue
Referent Betriebswirtschaft
Telefon: +49 152 03717125
E-Mail: Maximilian.Laue@vtw.de

Redaktionsschluss:
15.04.2026

Layout:
Werbeagentur Kleine Arche GmbH

gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Recyclingmaterial

Copyright:
vtw