DATEN UND FAKTEN 2024

der Wohnungswirtschaft in Thüringen

Die Wohnungswirtschaft Thüringen

vtw

Inhalt

I. Einleitung 3

II. Woher wir kommen – was bleibt 3

III. Der vtw – eine starke Gemeinschaft 5

IV. Was Wohnen kostet 7

V. Bestandserhaltung und Verbesserung 12

VI. Angebot und Nachfrage 14

VII. Rahmenbedingungen 17

VIII. Klimaschutz – für und mit den Menschen 20

IX. Herausforderungen und Lageeinschätzung 22

X. Was bleibt, was kommt, was geht?! 25

Anhang 26

I. Einleitung

Große Herausforderungen sind in den nächsten Jahren zu bewältigen, um die Klimaschutzziele und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu vereinen. Deshalb hat der vtw politische Forderungen formuliert, die in den nächsten Monaten bei jeder Gelegenheit kommuniziert werden. Niemand weiß aktuell, was bleiben, was kommen und was gehen wird. Das gilt für Köpfe und Inhalte auf verschiedenen Ebenen. Überall herrscht Umbruchstimmung – auf kommunaler Ebene genauso wie auf Landes- und Bundesebene. Ein besonders wichtiger Meilenstein der Zukunft ist die Thüringer Landtagswahl am 1. September 2024.

Ein wichtiges Forum, um diese Forderungen Vertretern von Politik, Wirtschaft und einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen, sind die im Mai stattfindenden Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl. Dies spiegelt sich auch im aktuellen Motto der Tagung wider:

HerausForderungen

Was bleibt, was kommt, was geht?!

Die vorliegenden Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft in Thüringen 2024 untermauern mit umfangreichem Datenmaterial die politischen Forderungen des vtw. Sie sind zum einen Bestandsaufnahme, Analyse der vergangenen und gegenwärtigen Entwicklung, und zum anderen daraus abgeleitet Ausblick in die Zukunft. Dabei zeigen sie auf, welche Rahmenbedingungen erforderlich sind, um die gesteckten Ziele zu erreichen.

Die Publikation beruht in weiten Teilen auf den Angaben der Mitgliedsunternehmen des vtw zur Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände, die jährlich erhoben werden. Die langjährigen Datenreihen ermöglichen es, die Entwicklung vieler Bereiche des Wohnens, wie die Entwicklung der Investitionen oder auch der Mieten oder des Leerstandes im Verlauf und im Kontext mit den jeweiligen Rahmenbedingungen darzustellen. Weiterhin fanden diverse Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Thüringer Landesamtes für Statistik, aber auch aktuelle Aussagen diverser Studien Eingang. Die jeweiligen Quellen werden entsprechend benannt.

II. Woher wir kommen – was bleibt

Die Wurzeln der unternehmerischen Wohnungswirtschaft reichen bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. Damals erkannten fortschrittliche Denker und Politiker, wie Victor Aimé Huber, Friedrich Wilhelm Raiffeisen oder Hermann Schulze-Delitzsch, dass eines der größten und dringendsten sozialen Übel die damaligen Wohnverhältnisse der einfachen Menschen, der Arbeiter und kleinen Leute, waren. Sie wurden mit weiteren Gleichgesinnten zu den führenden Gründervätern des deutschen Genossenschaftswesens und schufen damit die Basis einer sozial orientierten Wohnungswirtschaft.

Die besondere Bedeutung der Wohnung liegt darin, dass sie sowohl Wirtschafts- als auch Sozialgut ist. Es sind zunächst einmal erhebliche Investitionen, die zu großen Teilen über Kredite finanziert werden müssen, erforderlich, um Wohnungen zu errichten. In der Folge müssen diese Kredite bedient, Zins und Tilgung gezahlt werden. Für die Refinanzierung und auch für die laufenden Kosten der Bewirtschaftung sind die Mieten einzige Quelle. Des Weiteren sollten Rücklagen für spätere Reparaturen und auch für künftige Investitionen erfolgen. Insofern sind Wohnungen für den Eigentümer ein Wirtschaftsgut.

Für die Mieter sind ihre Wohnungen ein Sozialgut, ihr Heim, ihre Zufluchtsstätte, der Mittelpunkt ihres Lebens. Die Wohnung ist existenziell, wie Nahrung und Kleidung. Dieser doppelte Charakter der Wohnung ist für die organisierte Wohnungswirtschaft kein Widerspruch. Vielmehr speist sich aus dem Wirtschaftsgut das Sozialgut Wohnung. Soziales Handeln setzt immer voraus, dass eine entsprechende materielle Basis vorhanden ist bzw. geschaffen wird. Unsere Wohnungsunternehmen sehen sich in der Tradition der Gemeinnützigkeit als sozial verantwortungsvoll handelnde Partner ihrer Mieter und Genossenschaftsmitglieder. „Gut und sicher wohnen“ ist ihre Handlungsmaxime.

Bis 1990 war die Wohnung in den heutigen neuen Bundesländern kein Wirtschaftsgut. Sie war ausschließlich ein Sozialgut. Niedrige Mieten wurden als Beweis der sozialen Verantwortung des Staates gesehen. Dafür flossen von staatlicher Seite Milliarden in den Wohnungsbau. Insbesondere nachdem auf dem VIII. Parteitag der SED 1971 ein umfangreiches sozialpolitisches Programm verabschiedet worden war. Ziel war, dass bis 1990 das Wohnungsproblem gelöst sein sollte. Hunderttausende Wohnungen entstanden in einer historisch kurzen Zeit. Auf der anderen Seite aber verfielen die Altstädte und viele historische Bauten.

Auch die Ausstattung der Wohnungen – abgesehen von den damals neu gebauten Plattenbauwohnungen – entsprach in Vielem nicht heutigen Ansprüchen an das Wohnen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Ergebnisse der großen Anstrengungen der Wohnungsunternehmen in den 90er Jahren. Für viele Thüringer Mieter führten diese zu einer deutlichen Verbesserung ihrer Wohnsituation.

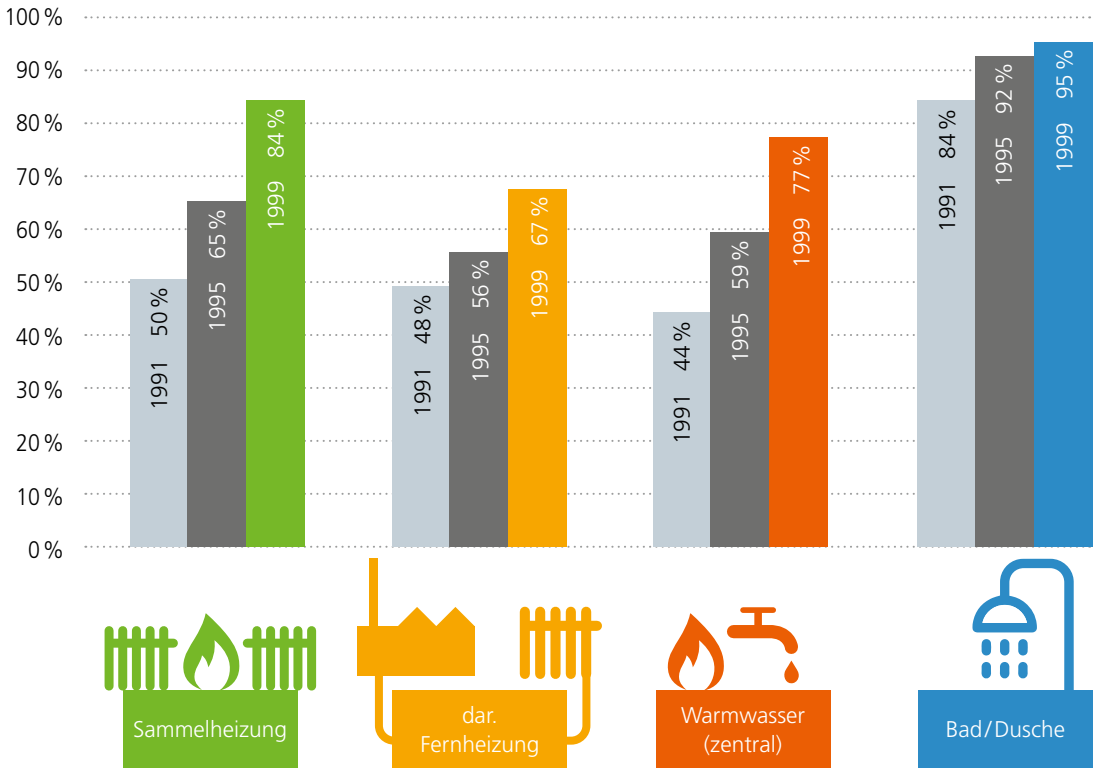

Abbildung 1 Ausstattung der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw

Die Herausforderungen der 90er Jahre waren vielfältig. Es musste der Übergang von einem politischen System in ein völlig anderes System gemeistert werden. Vielfach waren Eigentumsverhältnisse ungeklärt. Offen war, wie mit den wohnungswirtschaftlichen Schulden aus DDR-Zeiten verfahren werden sollte. Die Mieten waren zunächst eingefroren worden, um die Mieter, deren Einkünfte noch weit vom Niveau der alten Bundesländer entfernt waren, nicht zu überfordern. Das Zinsniveau war hoch. Gleichzeitig erwarteten und forderten viele Mieter eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse.

Aus den Mieteinnahmen konnten die wenigsten Wohnungsunternehmen die erforderlichen Maßnahmen finanzieren. Kreditaufnahmen waren wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse vielfach nicht möglich. Trotzdem konnte dank umfangreicher Wohnraumförderung von Bund und Ländern die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zügig in Angriff genommen werden. Bereits 1990 legte die Kreditanstalt für Wiederaufbau das KfW Wohnraummodernisierungsprogramm speziell für die neuen Bundesländer auf. Eine derart umfangreiche Förderung wäre auch heute notwendig, um die energetische Transformation der Wohnungsbestände sozial verträglich zu gestalten.

Strittig war lange Zeit, ob die wohnungswirtschaftlichen Schulden aus DDR-Zeit Schulden im Sinne des bürgerlichen Rechts sind oder doch Staatszuschüsse waren. Diese Frage war von existenzieller Bedeutung für die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern. Im Frühjahr 1993 wurde dann während der Solidarpaktverhandlungen ein Kompromiss gefunden, der im Altschuldenhilfegesetz mündete.

Auf Antrag der Unternehmen wurden diesen die Altschulden auf 150 DM/m² gekappt. Voraussetzungen dafür waren die Anerkennung der Schulden, die Verpflichtung zur vorrangigen Privatisierung von 15 % des Wohnungsbestandes an die Mieter, verbunden mit steigenden Erlösabführungen an den Bund, sowie die Verpflichtung zur zügigen Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die Wohnungsunternehmen wurden um ca. 31 Mrd. DM (annähernd 16 Mrd. Euro) entlastet. Auf Thüringer Unternehmen entfiel eine Entlastung von 3,8 Mrd. DM (nahezu 2 Mrd. Euro).

Ein weiterer wichtiger Bestandteil dieses Kompromisses war eine gesetzliche Regelung für den Übergang des Eigentums an Grund und Boden an die Genossenschaften, die noch nicht in dessen Besitz waren: das Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz. Herausragende Bedeutung in Sachen Fragen des Eigentums hatten auch das Vermögenszuordnungsgesetz und das Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Im Verlauf der 90er Jahre wurden mit der 1. und der 2. Grundmietenverordnung sowie mit dem Übergang in das Vergleichsmietensystem ab 1995 die Voraussetzungen für eine Anpassung der Mieten der Bestandswohnungen aus DDR-Zeiten an das bundesdeutsche Recht geschaffen. Damit verbesserte sich auch die Einnahmensituation der Unternehmen, neue Gestaltungsspielräume eröffneten sich.

Gab es 1990 praktisch keinen Wohnungsleerstand, sondern Wohnungsmangel, so änderte sich dies mit der Abwanderung Tausender Menschen in die alten Bundesländer im Zuge des Strukturwandels in den neuen Ländern. Die Menschen zogen dahin, wo sie Arbeit, und dazu noch gut bezahlte Arbeit, fanden. Ab 1996 stiegen die Leerstände spürbar an. Neue Herausforderungen standen vor den Unternehmen.

III. Der vtw – eine starke Gemeinschaft

Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunale Gesellschaften, Aktiengesellschaften aber auch Kommunen sowie Unternehmen, die dem Wohnen verbunden sind, haben sich im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) zusammengeschlossen. Jedes einzelne Unternehmen ist der Verband, der die Kräfte der Unternehmen und ihre Interessen bündelt.

Zu Beginn des Jahres 2024 hatte der Verband 228 Mitglieder:

- 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften
- 59 kommunale Gesellschaften
- 10 Gemeinden/kommunale Eigenbetriebe
- 9 Energiegenossenschaften
- 3 Aktiengesellschaften
- 6 sonstige Gesellschaften
- 35 außerordentliche Mitglieder

Ende des Jahres 2023 haben die Wohnungsunternehmen und Kommunen im vtw rund 263.700 Wohnungen bewirtschaftet. Mehrheitlich handelte es sich dabei um Wohnungen, die im Eigentum der Unternehmen waren (248.200 Wohnungen). Es wurden aber auch 15.500 Wohnungen für Dritte verwaltet. Nahezu jeder 2. Mieter im Freistaat Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Die Struktur der Wohnungsunternehmen reicht von der Kleinstgenossenschaft mit 24 Wohnungen bis hin zum großen kommunalen Unternehmen mit mehr als 14.000 Wohnungen.

Tabelle 1 Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw

Größe	Anzahl Unternehmen	Bewirtschaftete Wohnungen
bis 500 WE	75	16.600
501 bis 1.000 WE	27	18.900
1.001 bis 3.000 WE	51	84.100
mehr als 3.000 WE	28	144.100

Die Kleinteiligkeit des Freistaates Thüringens schlägt sich auch auf die Struktur der Wohnungsunternehmen nieder. Mehrheitlich handelt es sich bei den Unternehmen im vtw um kleine und mittlere Unternehmen. 41,4 % der Wohnungsunternehmen, d. h. 75 Unternehmen, haben weniger als 500 Wohnungen in ihrem Bestand. Ihr Anteil am Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen beträgt 6,3 %. Unternehmen mit 501 – 1.000 Wohnungen bewirtschaften 7,2 % der Bestände und haben einen zahlenmäßigen Anteil von 14,9 %. 28 Mitgliedsunternehmen (15,5 %) bewirtschaften 54,6 % der Wohnungen.

Nahezu in jeder Stadt des Freistaates Thüringen sind Mitgliedsunternehmen des vtw, häufig sogar zwei oder noch mehr, zu finden. 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.

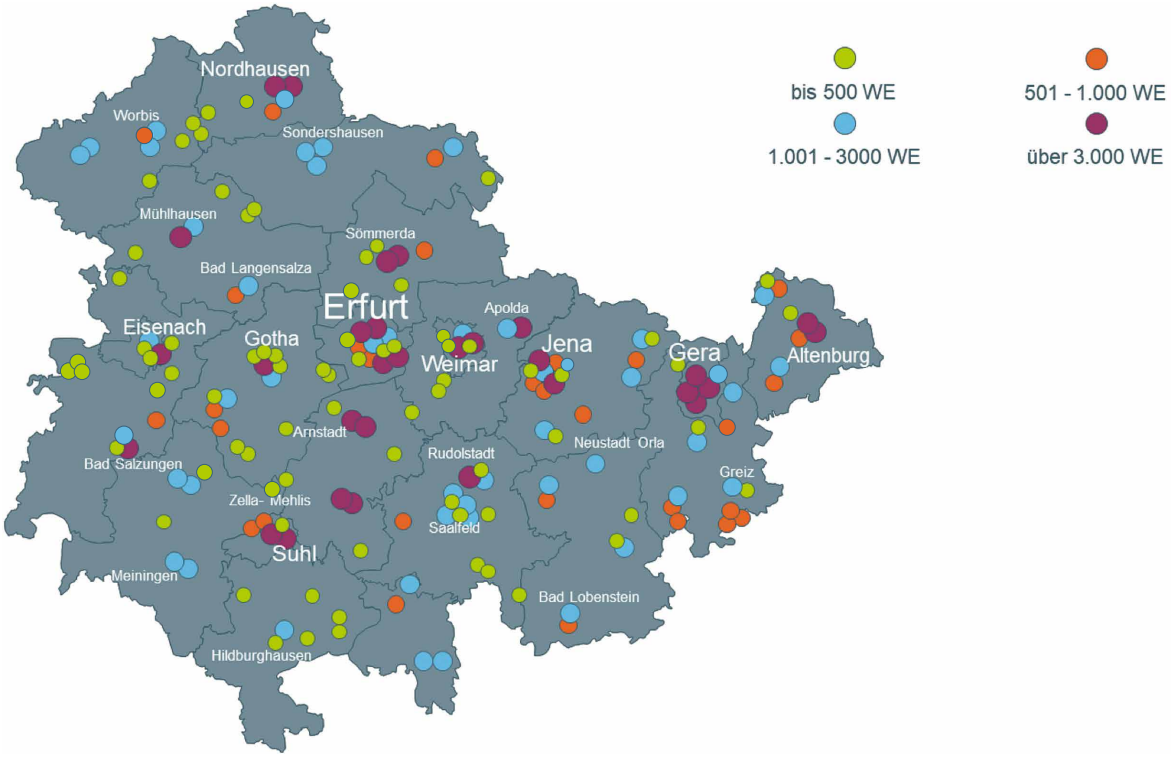

Abbildung 2 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw

Die Wohnungsunternehmen in kleinen und Mittelstädten sind genau wie ihre Pendants in den großen und größeren Städten 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 und der Energiekrise waren sie ein Garant für wirtschaftliche Stabilität, ein verlässlicher Partner für ihre Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner – Handwerker, Baufirmen und Banken.

Die Tätigkeit der Unternehmen geht aber noch über ihr eigentliches Geschäft, die Vermietung von Wohnungen, hinaus. Sie sehen sich 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.

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. Und so ist es auch heute in Zeiten, wo das Thema Klimaschutz alle Bereiche des gesellschaftlichen und persönlichen Lebens dominiert.

IV. Was Wohnen kostet

Die Klimaschutzziele Deutschlands sind sehr ambitioniert. Es sind gewaltige Investitionen erforderlich, um diese Ziele zu erreichen. Es gibt zum einen die unterschiedlichsten Förderprogramme und zum anderen wird der Verbrauch fossiler Energieträger immer kostenintensiver. Der von Jahr zu Jahr steigende CO_2-Preis ist dabei nur ein Aspekt. Der Zeitpunkt und die Höhe einer Entlastung der Bürger durch eine Energiepauschale steht in den Sternen.

Den Wohnungsunternehmen stehen zur Finanzierung energieeinsparender Maßnahmen und für den Einsatz erneuerbarer Energien nur die reinen Nettomieteinnahmen, aus denen zunächst die laufenden Aufwendungen für Instandhaltung, Kapitaldienst für Darlehen aus früheren Investitionen und auch die Verwaltung bezahlt werden müssen, und die Möglichkeit, weitere Kredite aufzunehmen, zur Verfügung. Neue Kredite bedeuten aber auch weiterer Kapitaldienst, der zu schultern wäre.

In den vergangenen zwei Jahren sind viele Mieter an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gestoßen. Miete und Nebenkosten sind für sie einer der größten Ausgabenposten ihres Budgets. Mieter unterscheiden dabei nicht zwischen der eigentlichen Miete für die Nutzung der Wohnung an sich und den Betriebs- und Heizkosten. Sie sehen ihre Wohnkosten und diese sind zuletzt exorbitant gestiegen.

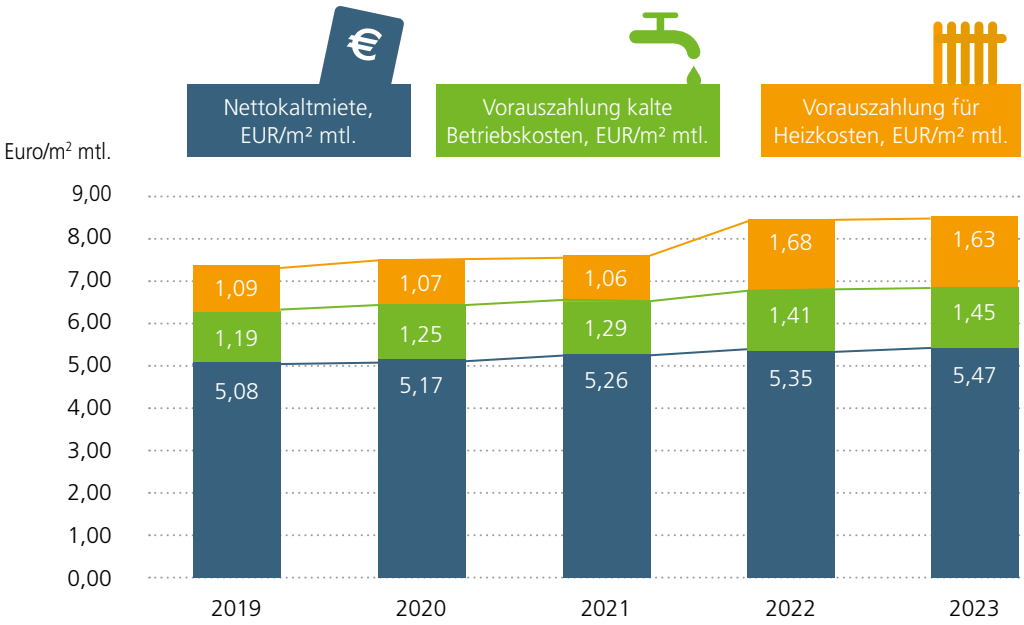

Abbildung 3 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw

Dieser Anstieg hat sich im Jahr 2023 abgeflacht, da in der Summe ein leichter Rückgang der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser zu verzeichnen war. Im Zuge der teilweise exorbitanten Energiepreisanstiege im Jahr 2022, u. a. im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine, passten viele Mieter – auch auf Anraten der Wohnungsunternehmen – ihre Vorauszahlungen an, um hohe Nachzahlungen bei der Abrechnung zu vermeiden. Die Abrechnungen im Jahr 2023 für das Jahr 2022 fielen dann vielfach günstiger aus, als erwartet. Ursächlich dafür waren eine Reihe kurzfristiger politischer Maßnahmen, die inzwischen jedoch ausgelaufen sind.

So wurde der Umsatzsteuersatz auf Gas- und Wärmelieferungen ab Oktober 2022 bis Ende März 2024 von 19 auf 7 % reduziert. Das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) entlastete Haushaltskunden und kleinere Unternehmen mit einem Gas-Jahresverbrauch bis zu 1.500 MWh und Fernwärmekunden im Dezember 2022 durch eine einmalige Soforthilfe. Diese wurde im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2022 den Mietern gutgeschrieben bzw. verrechnet. Weiterhin wurden Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme für das Jahr 2023 eingeführt. Auch dies wirkte sich auf die Höhe der Vorauszahlungen aus.

Der Wegfall dieser Preisbremsen ab 01.01.2024 wird sich im Jahr 2025 gravierend auf die Nebenkostenabrechnung der Mieter auswirken. Zwar ist der Gaspreis in den letzten Monaten gesunken, trotzdem liegen einige Versorger, insbesondere einige Fernwärmeversorger, noch über den durch die Preisbremsen gedeckelten Werten. Der Wegfall der Umsatzsteuersenkung wird ebenfalls zu spüren sein.

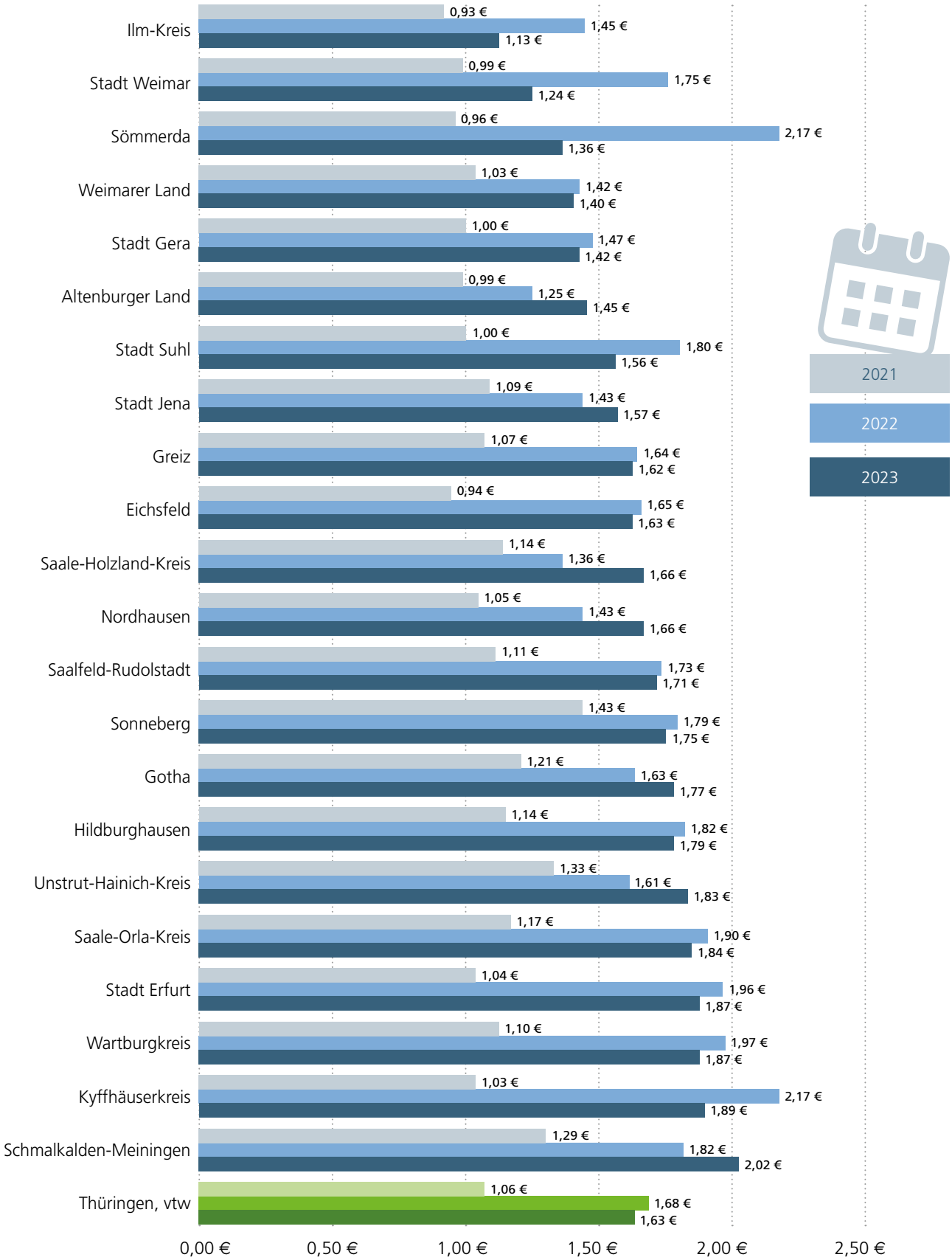

Abbildung 4 **Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl. im Dezember des Berichtsjahres (2022 vor Maßnahmen nach ESWG)**

War in Bezug auf die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser im Jahr 2022 noch ein flächendeckender Anstieg um 20 % bis hin zu 126 % in den einzelnen Kreisen zu verzeichnen, so ist das Bild im Jahr 2023 deutlich differenzierter. In 7 Kreisen stiegen die durchschnittlichen Vorauszahlungen im Bereich von 9 bis 22 % ausgehend von eher niedrigen bis mittelhohen Vorauszahlungen an. In 15 Kreisen sanken die Vorauszahlungen um einige Prozent, in einem Fall allerdings sogar um mehr als ein Drittel von einem sehr hohen Wert. Im Durchschnitt der Thüringer Unternehmen ergibt sich in der Summe ein Rückgang um 3 %.

Sowohl in Bezug auf die durchschnittlichen Nettokaltmieten als auch die Höhe der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten gibt es zwischen dem ländlichen Raum und den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar deutliche Unterschiede.

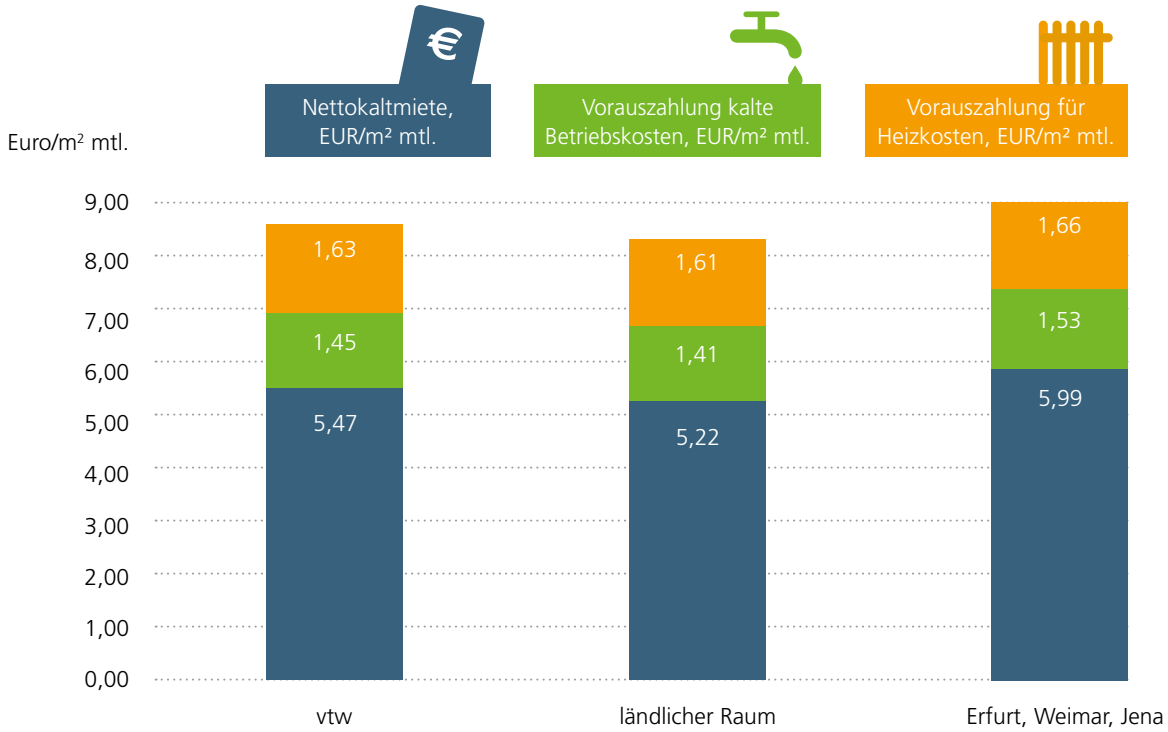

Abbildung 5 Durchschnittliche Miete und Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw

Höhere Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar sind in Teilen darauf zurückzuführen, dass im ländlichen Raum nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen, da einige Tätigkeiten auch von den Mietern/Mitgliedern übernommen werden. In den Vorauszahlungen für Heizkosten dürfte sich der höhere Anteil der Fernwärmeversorgung in diesen drei Städten, die vielfach sehr teuer ist, niederschlagen haben.

Die Daten des Mikrozensus 2022 für Thüringen, also der vermieteten Wohnungen einschließlich vtw, zeigen, dass die durchschnittliche Mietbelastungsquote, d. h. der Anteil der Bruttokaltmiete (Miete und kalte Nebenkosten) am Haushaltsnettoeinkommen, mit 24,2 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 27,9 % lag. 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, wie deren Unterschied zu den Großstädten.

Tabelle 2 Netto- und Bruttokaltmiete pro Quadratmeter und Monat sowie Mietbelastungsquote in Thüringen nach Regionen

Mikrozensus 2022	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Mietbelastungsquote
Insgesamt Thüringen	5,90 €	7,00 €	24,2 %
Großstädte (Erfurt, Jena)	6,80 €	8,10 €	25,8 %
Mittelstädte	5,70 €	6,80 €	23,8 %
Kleinstädte und Landgemeinden	5,50 €	6,50 €	23,4 %

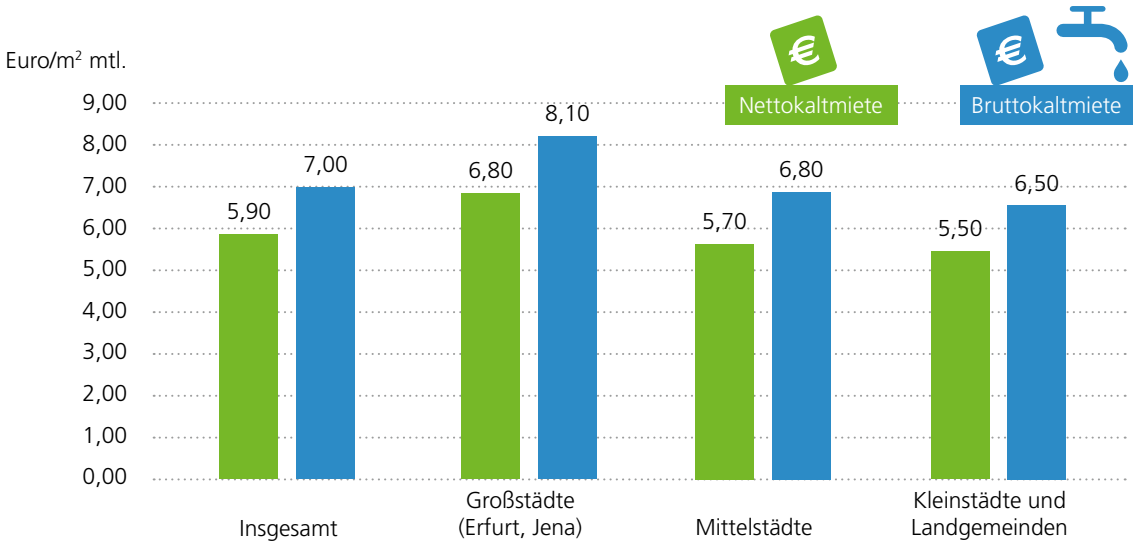

Abbildung 6 Netto- und Bruttokaltmieten laut Mikrozensus 2022 in Thüringen

Die Mitgliedsunternehmen des vtw erzielten im Dezember 2023, also ein Jahr nach Erhebung der Angaben für den Mikrozensus, eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,47 Euro/m². Die durchschnittliche Bruttokaltmiete belief sich auf 6,92 Euro/m². Beide Werte des vtw, aber insbesondere die Nettokaltmiete, liegen nach wie vor sowohl in den großen Städten als auch im ländlichen Raum unter dem Thüringer Durchschnitt.

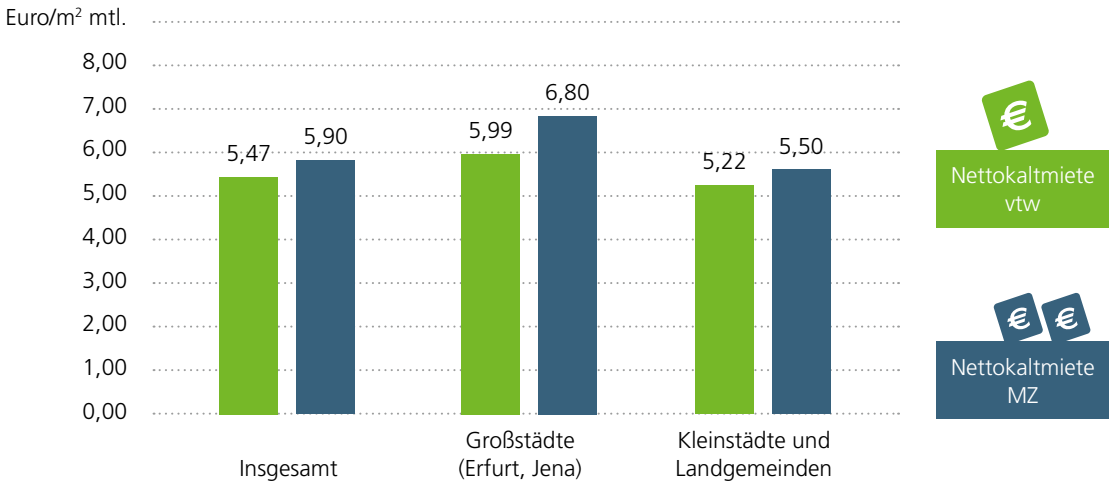

Abbildung 7 Nettokaltmieten im vtw und laut Mikrozensus

Die individuellen Mieten weisen in Abhängigkeit von Lage, Alter, Zustand und Ausstattung der konkreten Wohnungen große Spannweiten aus. Auch die Nachfrage spielt eine nicht unbedeutende Rolle. All dies schlägt sich auch auf die Miete der Mitgliedsunternehmen des vtw, insbesondere die Durchschnittsmiete nach Kreisen und kreisfreien Städten, nieder.

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

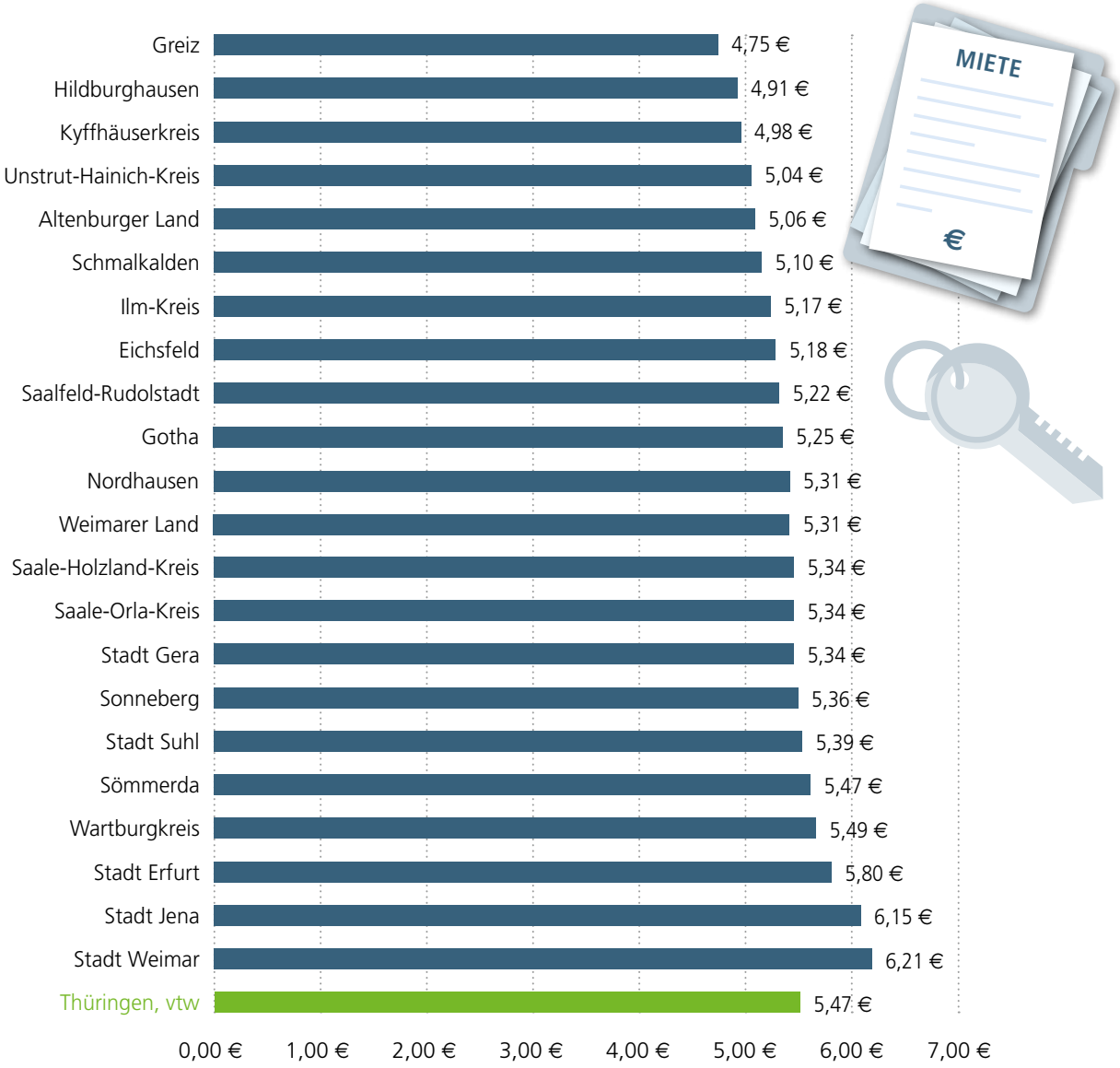

Abbildung 8 Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl., Dezember 2023

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 20.000 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. Trotzdem sind die Wiedervermietungsmieten nicht wesentlich höher als die Bestandsmieten.

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.

V. Bestandserhaltung und Verbesserung

Im Zentrum der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen standen und stehen die Erhaltung und die Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnungsbestandes. Musste zunächst nach der Wende der gewaltige Sanierungsstau abgebaut werden, um zeitgemäße Wohnbedingungen zu schaffen, so war es später die Anpassung an sich ändernde Wohnvorstellungen der Mieter. Seit einigen Jahren wirken sich auch der zweite Sanierungszyklus und die steigende Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung aus.

Die Mitgliedsunternehmen des vtw haben seit 1991 rund 15,2 Mrd. Euro investiert. 90 % davon flossen in den Bestand. Aber auch Neubau war und ist wichtig. Mit annähernd 1,6 Mrd. Euro umfasst dieser 10 % der Investitionen.

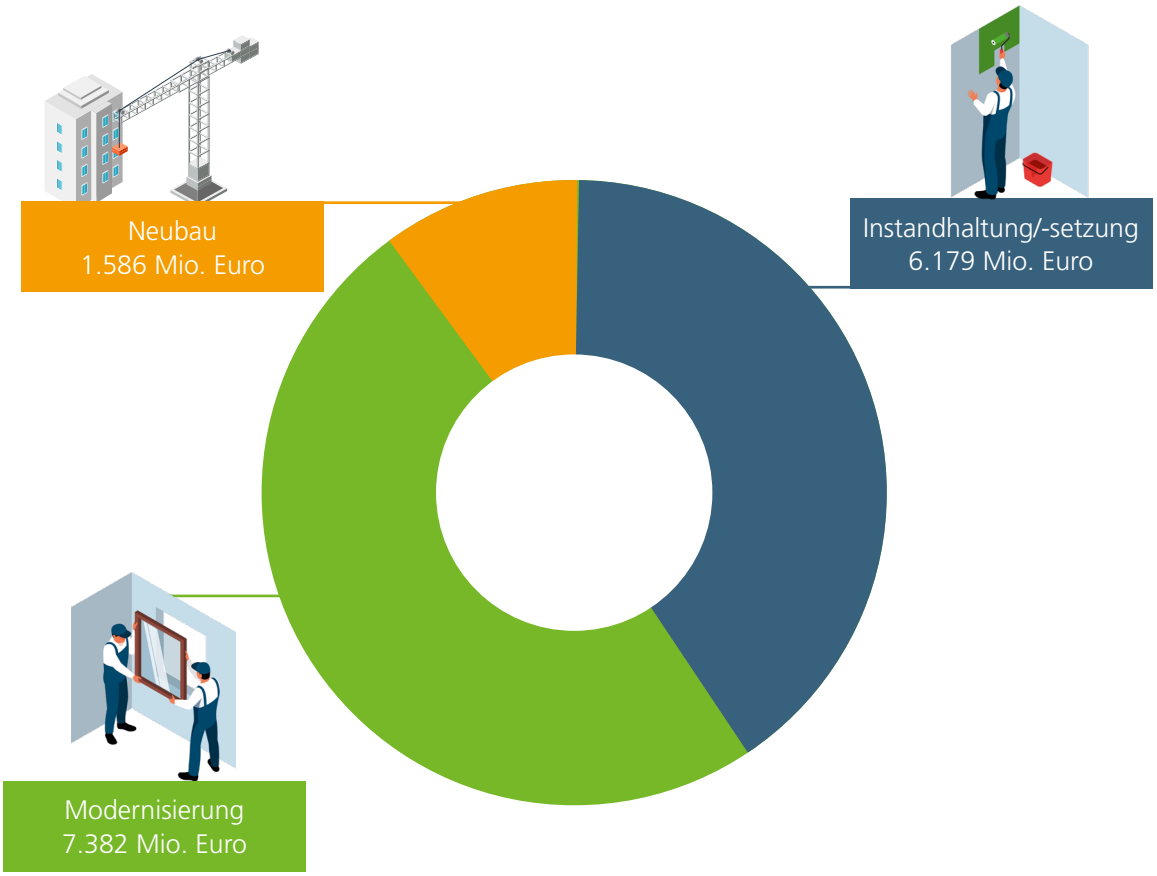

Abbildung 9 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro

Summarisch gesehen, floss annähernd die Hälfte der Mittel in die Modernisierung des Bestandes. Der größte Anteil davon entfällt auf die 90er Jahre und die Beseitigung des Sanierungsstaus. Beginnend mit dem Jahr 2005 haben sich die jährlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung/-setzung mehrere Jahre lang die Waage gehalten. Seit 2010 wird anteilig deutlich mehr für Instandhaltung/-setzung als für Modernisierung, bei steigender Tendenz in beiden Bereichen, aufgewendet.

Der Höhepunkt der Investitionstätigkeit war im Jahr 1995. Trotz eines ungünstigen Zinsumfeldes und noch regulierter, teils sehr niedriger Mieten, erreichten die Investitionen annähernd eine Milliarde Euro. Dies war nur möglich dank sehr umfangreicher Wohnraumförderung, der zunehmenden Klärung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden, der Entlastung durch das Altschuldenhilfegesetz und insgesamt positiver Zukunftsaussichten.

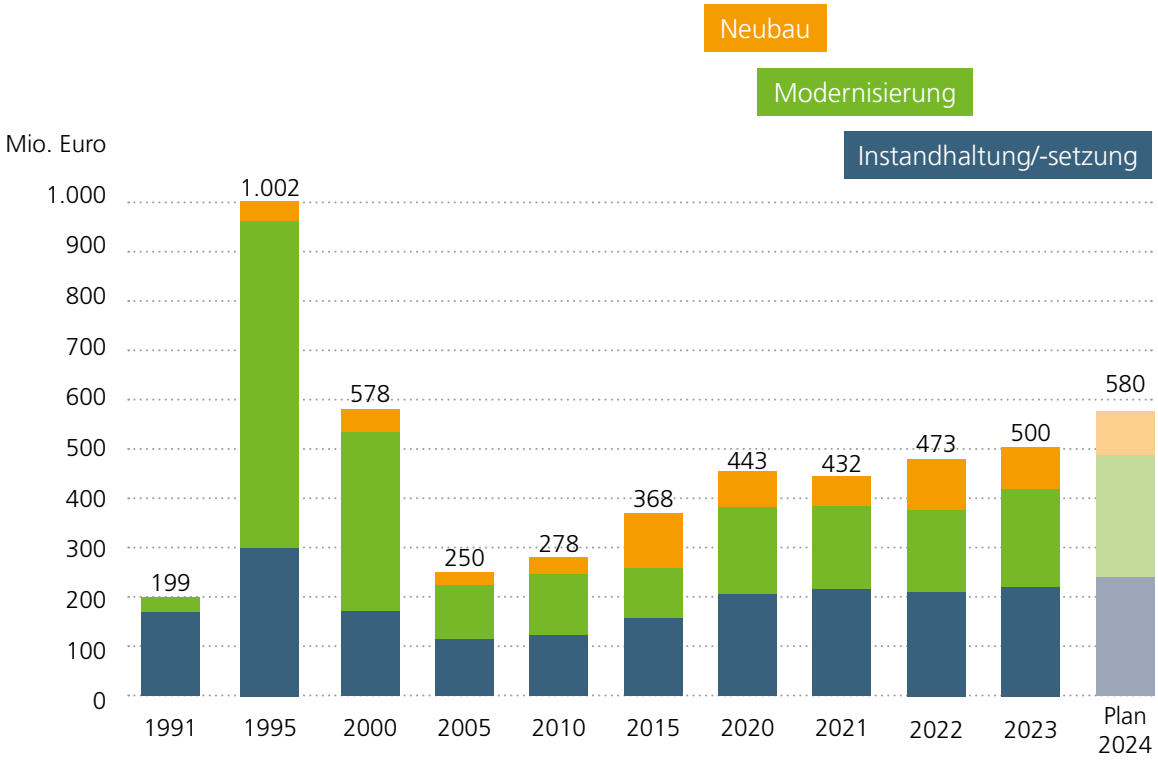

Abbildung 10 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw in Jahresscheiben

Zunehmende Leerstände, ausgeschöpfte Beleihungsspielräume, weiterhin sehr niedrige Mieten führten schnell zu einem Rückgang der Investitionen, die mit 250 Mio. Euro im Jahr 2005 ihren Tiefstand erreichten. Aktuell wurden im Jahr 2023 annähernd 500 Mio. Euro und damit doppelt so viel wie im Jahr 2005 investiert. Die Summe blieb 75 Mio. Euro (13 %) unter der moderaten Planung der Unternehmen für 2023. Allerdings darf man bei diesem Vergleich nicht die Inflation außer acht lassen. So stiegen die Investitionen in den letzten Jahren zwar monetär kontinuierlich an, der Umfang der Maßnahmen erhöhte sich aber kaum, da die Kosten stark gestiegen sind.

Im Jahr 2023 wendeten die Mitgliedsunternehmen des vtw rund 236 Mio. Euro für Instandhaltung/-setzung, das waren 8,3 % mehr als im Jahr 2022, auf. Auf Modernisierungsmaßnahmen entfielen 188 Mio. Euro. Das entspricht einer Steigerung um 10,9 %. Im gleichen Zeitraum stiegen die Verbraucherpreise um 5,9 %. Der Anstieg der Energie- und Baupreise war allerdings deutlich höher.

In Bezug auf den Neubau ist ein deutlicher Rückgang der Investitionen zu verzeichnen. Zum einen dauerte die Fertigstellung häufig länger als geplant, da teilweise Lieferengpässe herrschten oder auch Nachfinanzierungen erforderlich waren. Zum anderen verschoben sich Baubeginne, weil Preissteigerungen Neukalkulationen erforderlich machten und sich auch hier der Handwerkermangel bemerkbar machte. Auffällig ist außerdem, dass eine ganze Reihe von Neubauvorhaben zunächst zurückgestellt wurde.

Im November 2023 führte der GdW eine Schnellumfrage zum Thema Neubau durch. Die Mitglieder des vtw schätzten dabei 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.

In den letzten beiden Jahren haben sich die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter angenähert. Noch sind allerdings die Aufwendungen für Modernisierung mit durchschnittlich 13,14 Euro/m² deutlich niedriger als die für Instandhaltung/-setzung mit 16,43 Euro/m². In der Summe nähern sich die Bestandsinvestitionen der Marke von 30,00 Euro/m² an. Trotz des Anstiegs der Investitionsmittel um 8,2 % zum Vorjahr konnten wegen stärker gestiegenen Baukosten weniger Wohnungen saniert werden.

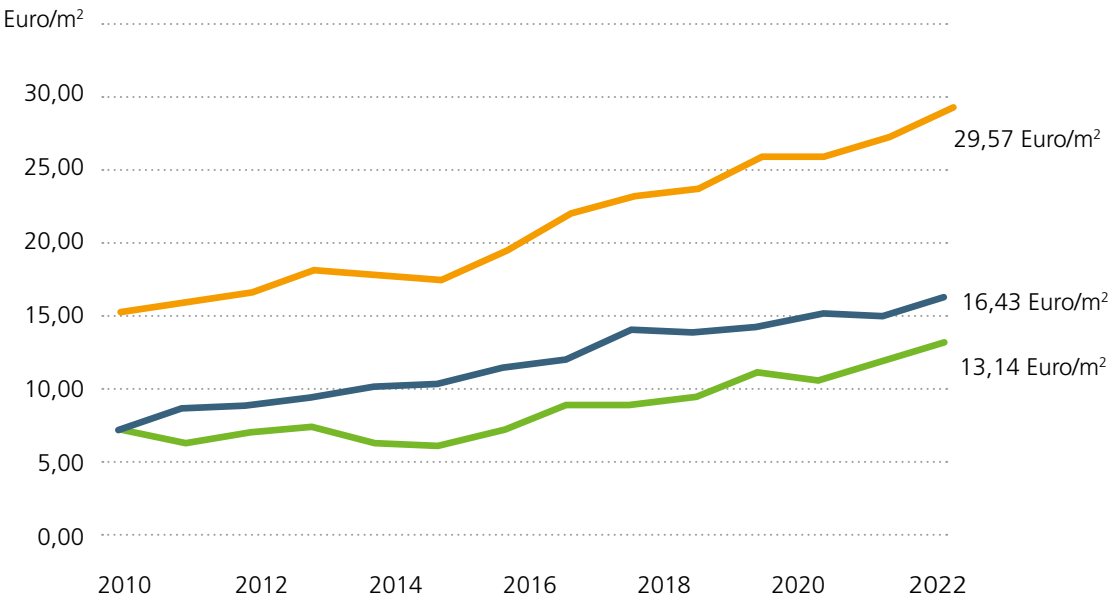

Abbildung 11 Aufwendungen für den Bestand

Die Höhe der jährlichen Investitionen und der Aufwendungen für den Bestand hängt von vielen Faktoren ab. Neben den Baukosten an sich, ist dies auch die Verfügbarkeit von Handwerkern und von Baustoffen. Entscheidend ist im Endeffekt aber die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen. Wie viel Geld steht zu welchem Zeitpunkt zur Verfügung? Kann ein möglicher Kapitaldienst auf Dauer getragen werden?

VI. Angebot und Nachfrage

Das Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen ist die Vermietung von Wohnraum, teils ergänzt um die Vermietung von Gewerbe- oder auch Parkflächen. Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sind also wesentliche Einflussfaktoren auf die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen und damit auf die Spielräume, die diesen in ihrer Tätigkeit zur Verfügung stehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum hatte sich im Jahr 2022 vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine und der damit verbundenen Fluchtbewegungen verändert. Es kam zu einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Wohnraum nicht nur in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar, sondern auch im ländlichen Raum. Der Leerstand ging um mehr als 2.500 Wohnungen auf 21.270 bewirtschaftete Wohnungen zurück. Die Leerstandquote sank von 9 % auf 8,1 %, im ländlichen Raum verringerte sich die Leerstandsquote 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).

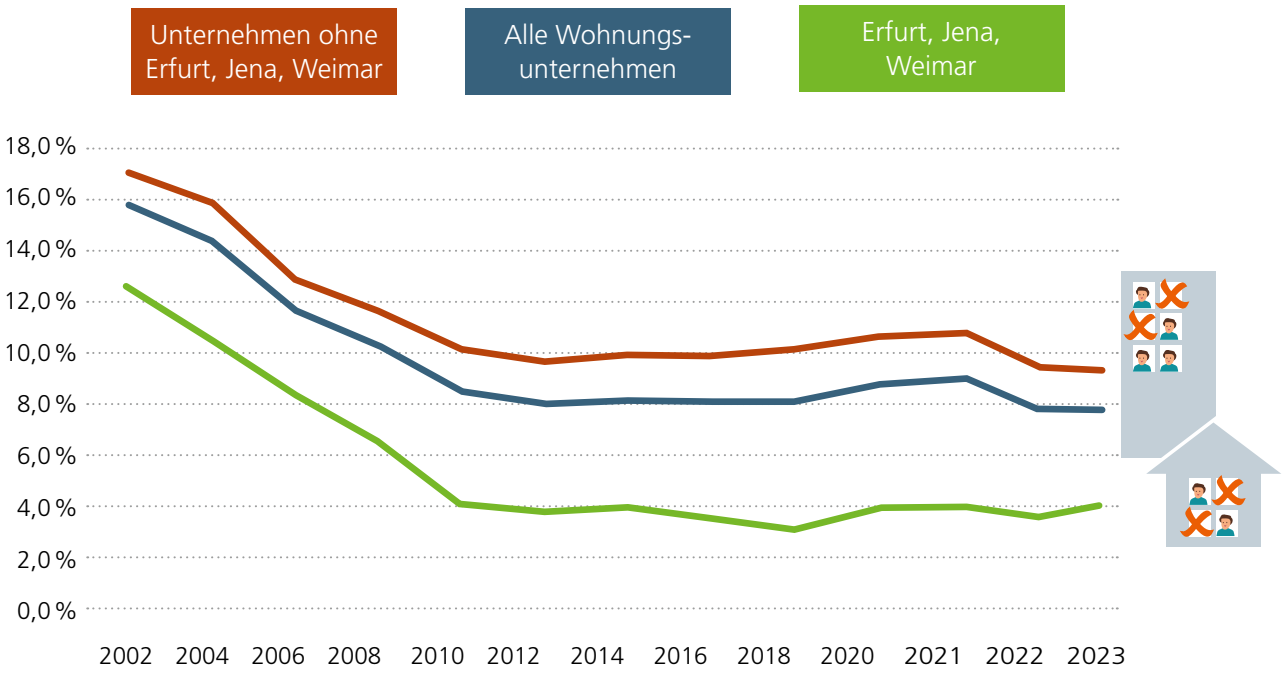

Abbildung 12 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw

Auch im Jahr 2023 ist ein geringfügiger Rückgang des Leerstandes, um rund 400 Wohnungen, festzustellen. Ende 2023 standen insgesamt 20.870 bewirtschaftete Wohnungen leer. Damit verringerte sich die Leerstandsquote von 8,1 % auf 7,9 %. In den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar stieg der Leerstand um 150 Wohnungen (mehrheitlich wegen Mieterwechsel leerstehend) an. Die Leerstandsquote erhöhte sich auf 4,0 %. Im ländlichen Raum verringerte sich der Leerstand um 550 Wohnungen, die Leerstandsquote sank entsprechend auf 9,5 %.

Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor keine Nachfrage (7.310 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Wohnungen), Modernisierung (4.180 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 45 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer. Dazu gerechnet werden müssten noch rund 1.100 Wohnungen, die stillgelegt wurden und abgerissen werden sollen und in keiner Statistik mehr erfasst werden.

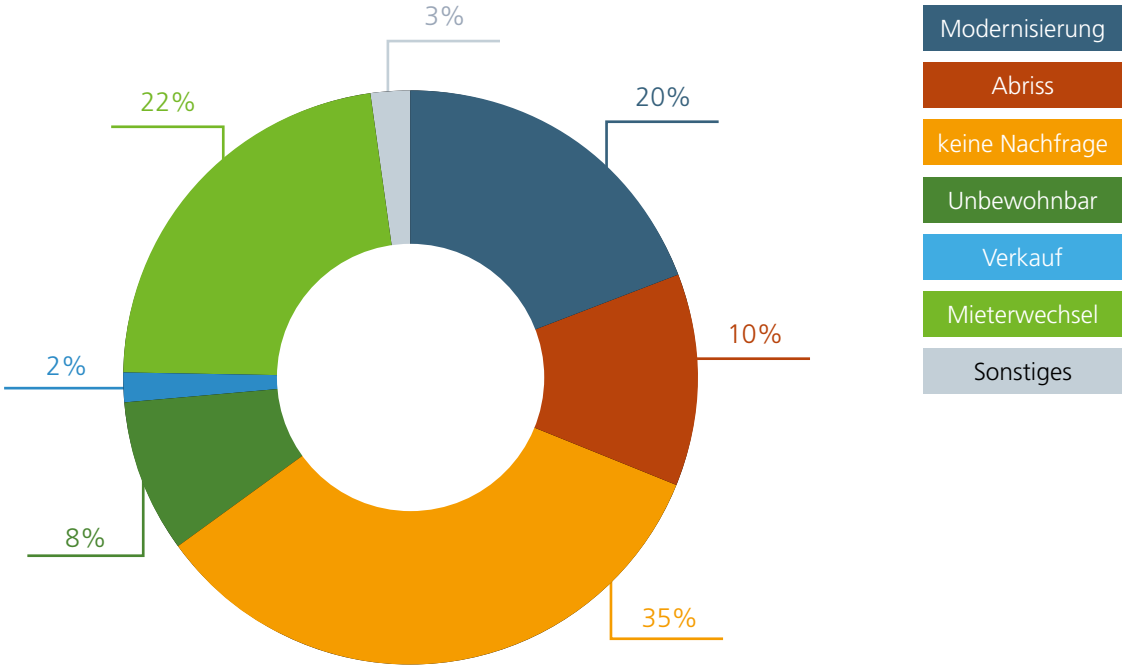

Abbildung 13 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand

Die Anteile an den Leerstandsgründen unterscheiden sich zwischen den drei Städten Erfurt, Jena, Weimar und dem ländlichen Raum gravierend. In diesen drei Städten sind die Hauptgründe für Leerstand Modernisierungen und Mieterwechsel, im ländlichen Raum ist es nach wie vor die mangelnde Nachfrage.

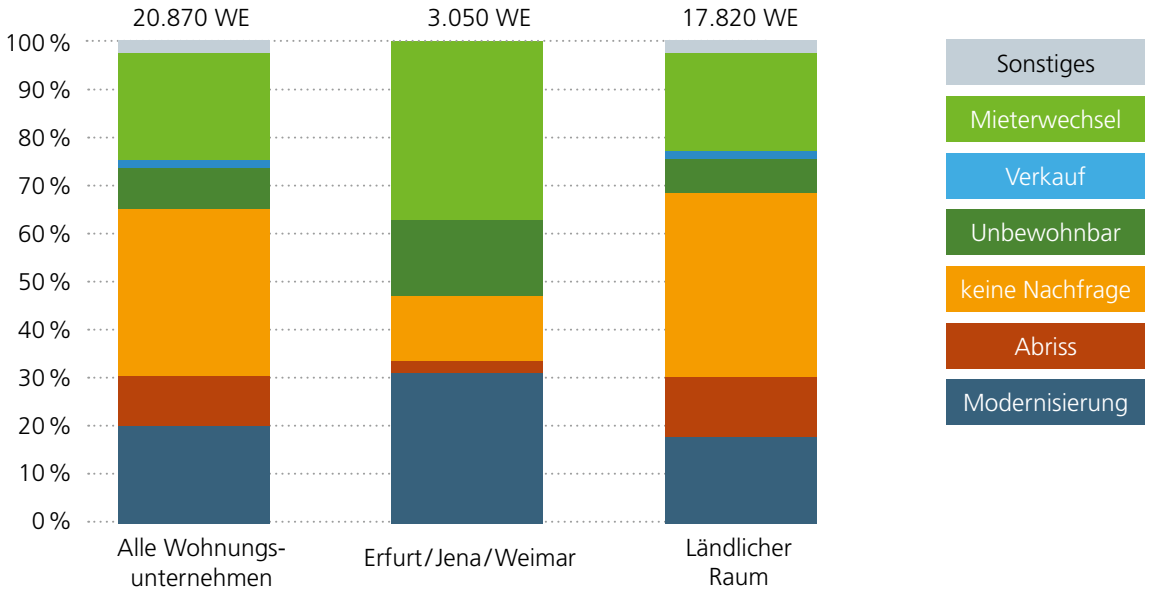

Abbildung 14 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region

Unter Berücksichtigung der stillgelegten Wohnungen hätte sich kein Rückgang des Leerstandes ergeben. Dieser würde bei 21.950 Wohnungen und damit bei 8,3 % liegen. Da sich die stillgelegten Wohnungen fast ausschließlich im ländlichen Raum befinden, ergäbe sich dort bei Berücksichtigung dieser Wohnungen sogar ein Anstieg des Leerstandes auf 10,0 %. Beachtet werden sollte auch, dass im Jahr 2023 immerhin 590 Wohnungen zurückgebaut wurden. Seit dem Jahr 2002, dem Startjahr des Stadtumbauprogramms Ost, wurden von Mitgliedsunternehmen des vtw insgesamt 49.630 Wohnungen zurückgebaut.

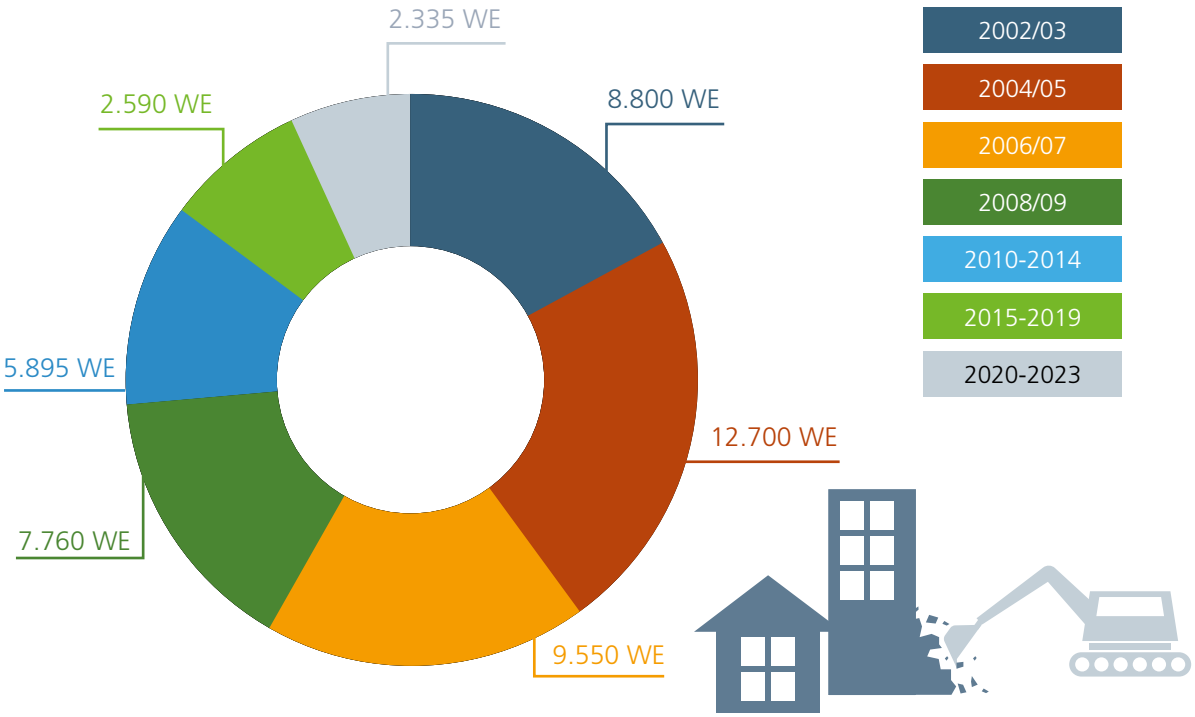

Abbildung 15 Durch Mitgliedsunternehmen des vtw realisierte Rückbauten, Anzahl Wohnungen

Das Thema Stadtumbau ist so aktuell, wie vor mehr als 20 Jahren, als zunächst das Thüringer Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm den Rückbau von langfristig nicht mehr nachgefragten Wohnungen mit einem Zuschuss förderte. Später wurde es in das Stadtumbauprogramm Ost übergeleitet. In den ersten Jahren des Stadtumbaus konnte eine deutliche Reduzierung des Leerstandes bei gleichzeitiger Aufwertung des verbliebenen Bestandes durch die Wohnungsunternehmen verzeichnet werden. Es schloss sich eine kurze Periode stagnierender Leerstände an. Darauf folgten Jahre mit stetig weiter steigenden Leerständen, obwohl weitere Rückbauten realisiert wurden.

Vor den Herausforderungen, die sich aus den Klimazielen ergeben, ist der Stadtumbau in den Hintergrund getreten. Insbesondere die demografische Entwicklung, sowohl quantitativ als auch qualitativ, wird dazu führen, dass dieser Frage wieder mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Anders lässt sich die Lebensqualität, die Urbanität der Städte und Gemeinden nicht erhalten.

VII. Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird sowohl quantitativ als auch qualitativ maßgeblich durch die demografische Entwicklung bestimmt. Diese ist, von einigen Schwankungen durch Zuwanderung, insbesondere von Flüchtlingen aus dem Ausland in den Jahren 2015/2016 und ab 2022 aus der Ukraine, durch einen stetigen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Die Zahl der Verstorbenen übersteigt seit vielen Jahren die Zahl der Neugeborenen. Dies führt nicht nur zum Rückgang der Bevölkerungszahl, sondern auch zu einem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik, die 2023 vorgestellt wurde, gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter von 2.126.846 Personen Ende 2022 auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2042 verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurde, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv.

Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt. Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

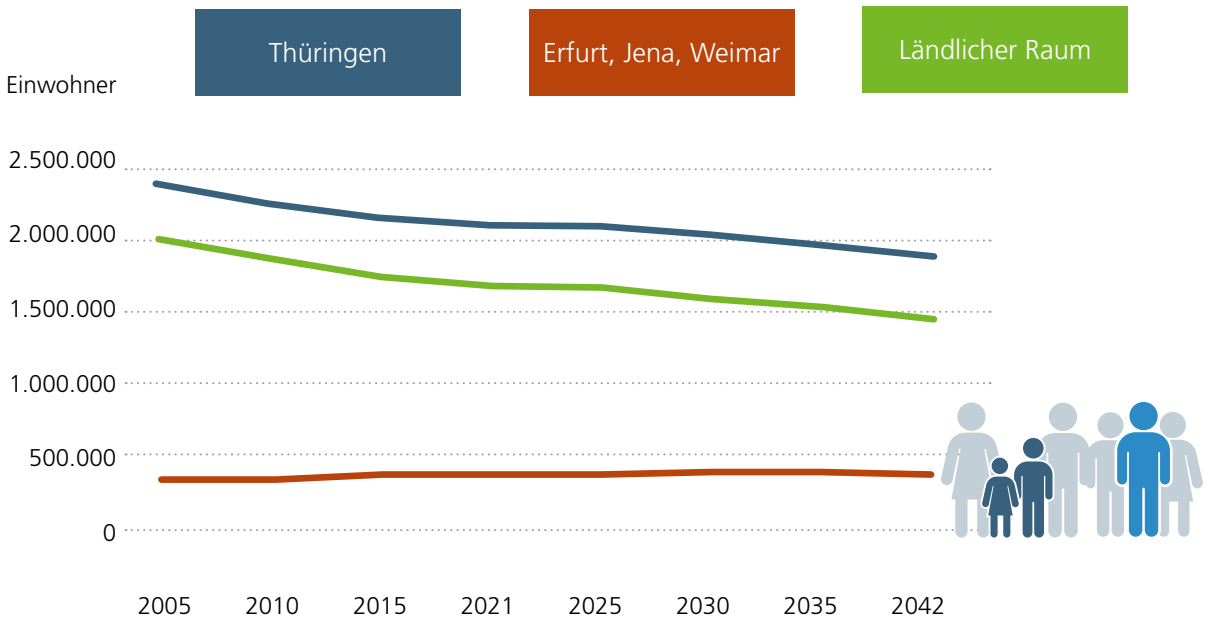

Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen

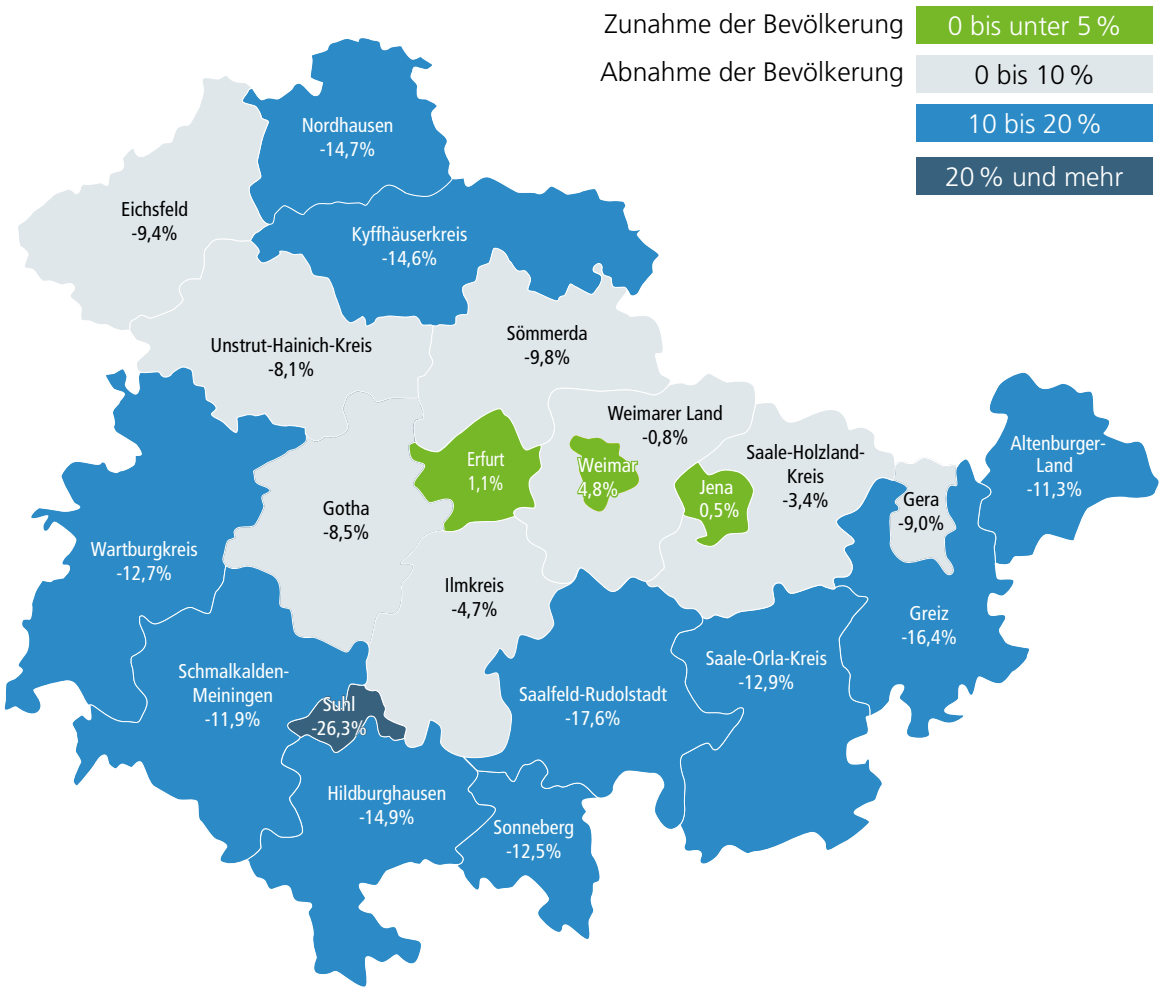

Abbildung 17 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen bis 2042 nach Kreisen und kreisfreien Städten

Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (-10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (-14 %) wird sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Abbildung 18 Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung

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.

Ein weiterer wichtiger Bereich, welcher den Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung absteckt, ist die Entwicklung der Preise. Leichte Schwankungen und i.d.R. Anstiege im Lauf der Zeit sind hier systemimmanent. Derart starke Steigerungen und auch Schwankungen wie in den letzten drei Jahren, gerade in Bezug auf die Energiekosten, machen es den Unternehmen zunehmend schwerer, sicher zu planen.

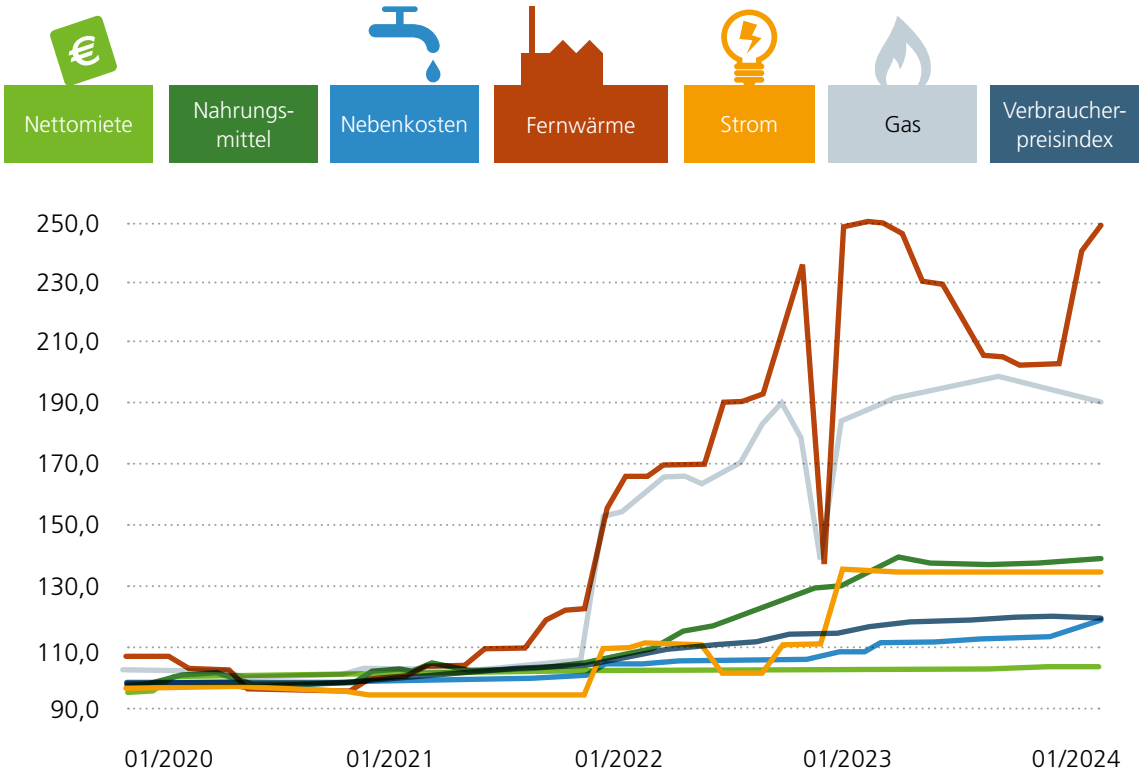

Abbildung 19 Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020=100)

Stabilisierend haben die Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten) auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex gewirkt. Demgegenüber sind die Nebenkosten (u. a. Kosten für Wasser, Abwasserentsorgung und Müllabfuhr), die Preise für Nahrungsmittel und Energie teils exorbitant gestiegen. Auch die Dezemberhilfe 2022, eine einmalige Entlastung von Haushaltskunden und kleinen Unternehmen durch die Übernahme von Gas- bzw. Wärmekosten, ist deutlich zu erkennen.

An der Entwicklung der Baupreisindizes lassen sich neben den allgemeinen Preissteigerungen auch sehr gut die Auswirkungen der unterschiedlichsten Gesetzesvorgaben von den Energieeinsparungsverordnungen bis hin zum Gebäudeenergiegesetz ablesen. Jede Erhöhung der baulichen Anforderungen, sei es zu Energieeinsparung, Schallschutz, Brandschutz oder Elektrotechnik, führte zu einem Anstieg der Baukosten weit über die allgemeinen Preissteigerungen hinaus.

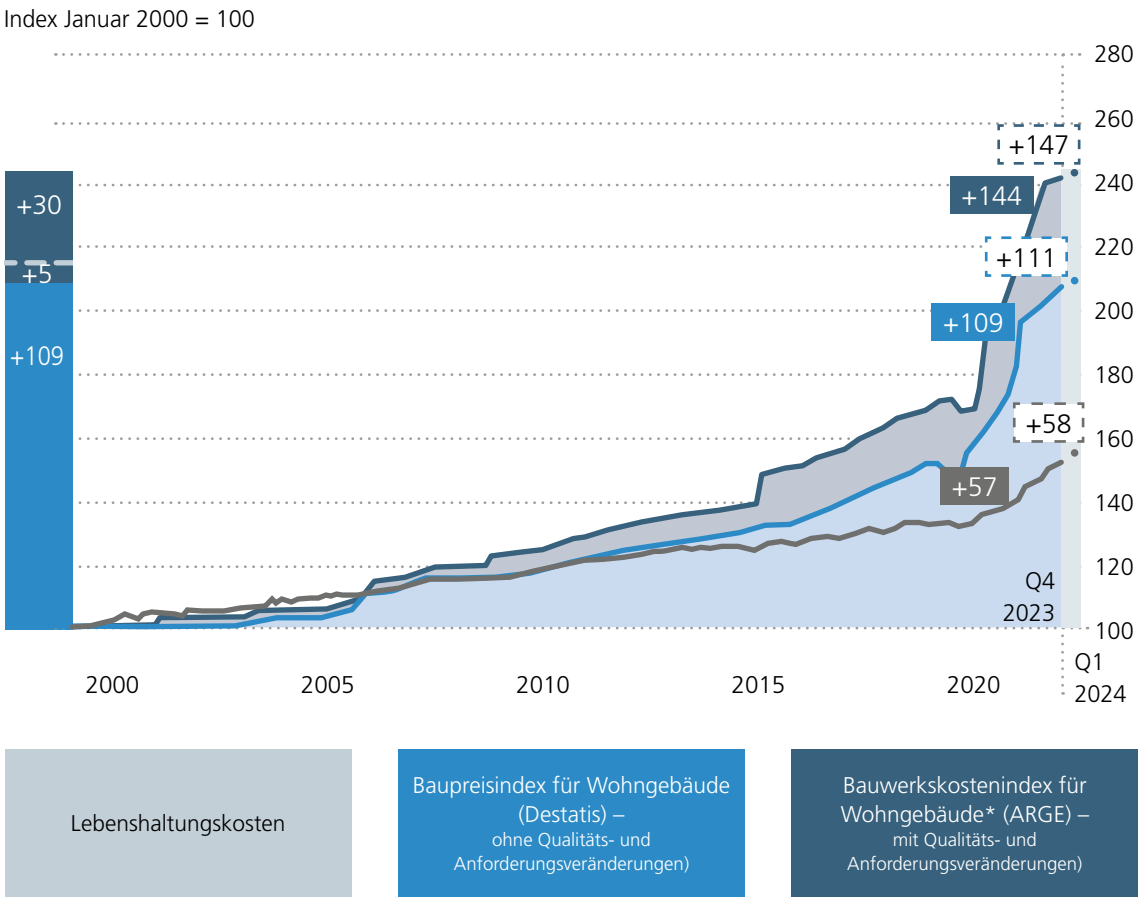

Abbildung 20 Kostenentwicklung der Bauwerkskosten und der Lebenshaltungskosten 2000 bis 4. Quartal 2023, Prognose 1. Quartal 2024

Seit dem Jahr 2015 stiegen der Baupreisindex für Wohngebäude und der Bauwerkskostenindex deutlich stärker als der Lebenshaltungskostenindex (+ 57 Punkte) an. Gleichzeitig vergrößerte sich auch der Abstand zwischen diesen beiden Indizes. Zum Anstieg des Baupreisindex um 109 Punkte seit dem Jahr 2000 zum 4. Quartal 2023 kommen beim Bauwerkskostenindex der ARGE Kiel noch Kostensteigerungen durch Qualitäts- und Anforderungsveränderungen. Fünf Punkte sind auf zusätzliche Anforderungen der Kostengruppen 300/400 zurückzuführen. Weitere 30 Punkte resultieren aus steigenden energetischen Anforderungen (Wärmeschutzverordnung 1995/Heizungsanlagenverordnung bis 2002, EEWärmeG ab 2009, EnEV 2002/2014/ab 2016, GEG 2020/GEG2023).

VIII. Klimaschutz – für und mit den Menschen

Im Fokus der Modernisierungsmaßnahmen der Mitgliedsunternehmen des vtw standen von Beginn an und stehen nach wie vor energieeinsparende Maßnahmen, die den Wohnwert für die Mieter nachhaltig erhöhen, Heizkosten einsparen und sich durch verminderten Energieverbrauch und geringeren CO_2-Ausstoß positiv auf die Umwelt auswirken.

Im Jahr 2012 haben sich die Unternehmen im vtw zum regelmäßigen Monitoring der CO_2-Reduzierung aus Raumheizung und Trinkwassererwärmung im Rahmen der „Initiative energetischer Stadtumbau 2025“ verpflichtet. Gemeinsam mit dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (heute Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft) wurde am 2. Februar 2012 die „Freiwillige Selbstverpflichtung zur Verbesserung der Energieeffizienz in Wohngebäuden“ unterzeichnet.

Das Maßnahmepaket des vtw reicht hierbei von energetischen Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit über die Zusammenarbeit mit den Kommunen und Energieerzeugern bis hin zur Vorstellung von Best-Practices in Fachtagungen und Workshops. Der aktuelle Monitoringbericht wird anlässlich der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft 2024 in Suhl vorgestellt.

Das jährliche flächenspezifische Treibhauspotenzial der vtw-Mitgliedsunternehmen wurde seit 1990 von geschätzten 61,1 kgCO_2äq auf 23,7 kgCO_2äq pro Quadratmeter Wohnfläche gesenkt. Hier haben sich insbesondere die Modernisierungen, die Energieträgerumstellung, eine bessere Dämmung der Gebäude sowie effizientere Heizungsanlagen niedergeschlagen.

In der Diskussion um den Beitrag des Gebäudebestandes für die Erreichung der Klimaziele in der Europäischen Union und auch in Deutschland steht zunehmend die Klassifizierung der Gebäude nach Energieeffizienzklassen im Mittelpunkt. So stand einige Zeit die Pflicht zur Sanierung der schlechtesten Gebäude innerhalb kurzer Zeit im Raum, bis erkannt wurde, dass dies in der angedachten Form unrealistisch ist, da u. a. viele Eigenheime und kleinere Mehrfamilienhäuser betroffen wären, für deren Eigentümer die Sanierung nicht leistbar ist.

In Bezug auf die Einordnung nach Energieeffizienzklassen der Gebäude und Wohnungen ist das Bild bei den Mitgliedsunternehmen des vtw deutlich positiver als in der Fläche. Mehr als 90 % der Wohnungen fallen in die Energieeffizienzklassen A+ bis D, d. h. weisen eine Endenergie von weniger als 130 kWh/m² und Jahr auf.

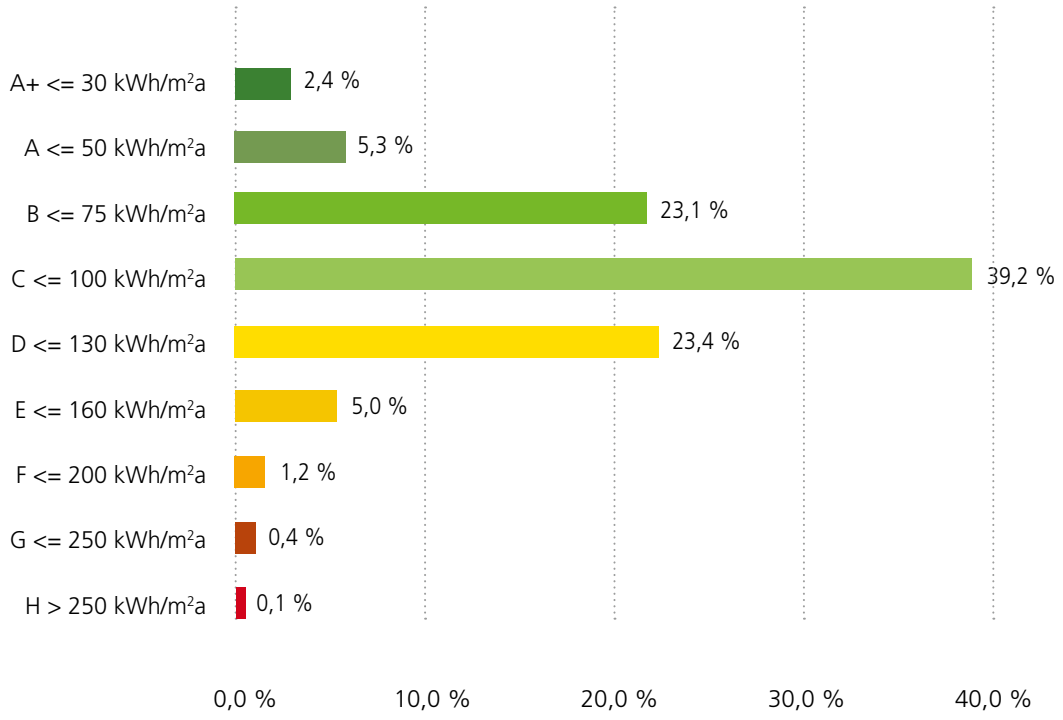

Abbildung 21 Anteil der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Energieeffizienzklassen

Obwohl bereits sehr viel erreicht wurde, ist die Verunsicherung sowohl auf der Vermieter- als auch der Mieterseite groß. Diese Verunsicherung betrifft nicht nur die ausreichende Versorgung mit Energie, 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 Wohnungsunternehmen größere finanzielle Polster, die dies ermöglichen und auch extreme Mieterhöhungen sind kein Ausweg, da die finanzielle Lage vieler Mieter bereits heute sehr angespannt ist. Ein Ausweg wäre eine auskömmliche Förderung mit entsprechenden Zuschüssen. Dies würde die Belastung auf beiden Seiten reduzieren. Die Energiewende kann nur erfolgreich gemeistert werden, wenn von politischer Seite endlich die soziale Dimension erkannt und entsprechend gewürdigt wird.

IX. Herausforderungen und Lageeinschätzung

Die Palette der Herausforderungen, vor denen die Wohnungsunternehmen stehen, ist breit gefächert. Nach wie vor nehmen das bezahlbare Wohnen, die Bau-/Modernisierungskosten und der Handwerkermangel die vordersten Positionen ein. Allerdings stufen mehr Unternehmen als in den vorangegangenen Befragungen die ersten beiden Punkte als sehr wichtig ein. Sie wurden also noch wichtiger. Eine Verschiebung gab es auf den folgenden Rangstellen. Statt der demografischen Entwicklung und dem Leerstand folgen nun die energetische Sanierung und der soziale Zusammenhalt. Dieses Bild deckt sich mit der Stimmung in der Bevölkerung.

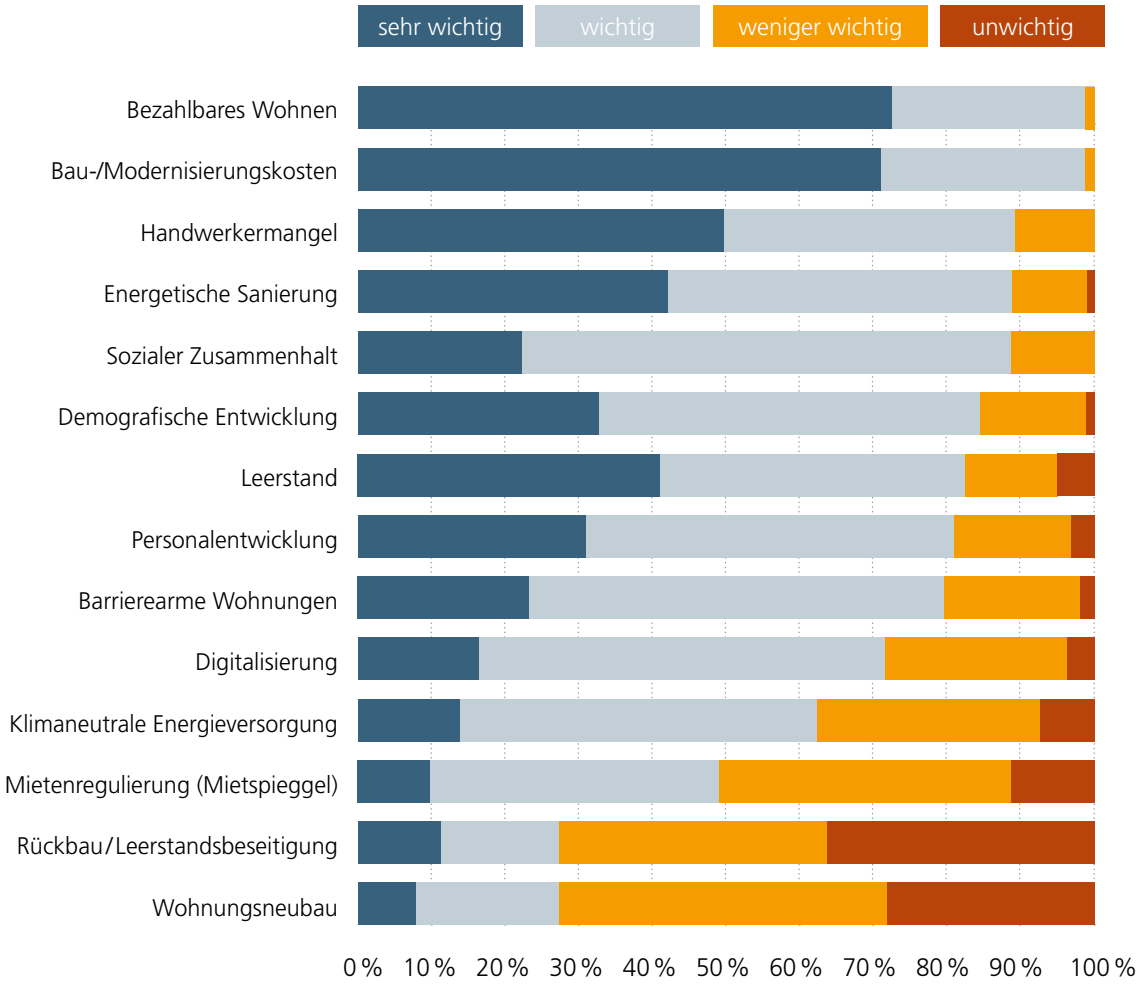

Abbildung 22 Einschätzung der strategischen Herausforderungen durch die Wohnungsunternehmen im vtw im Januar 2024

Die Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage der Unternehmen hat sich in den vergangenen Jahren in der Summe kaum verändert. 70 – 72 % der Unternehmen schätzten und schätzen ihre Lage als gut oder sehr gut ein. Allerdings hat sich der Anteil der Unternehmen, die ihre Lage als sehr gut einschätzen, nahezu halbiert.

Die derzeit noch überwiegend positive Einschätzung der aktuellen Lage resultiert aus dem bisherigen besonnenen Agieren der Wohnungsunternehmen. Als vorsichtige Kaufleute bewerten sie ihre Finanz- und Ertragslage realistisch und gehen keine Verpflichtungen ein, die später nicht erfüllt werden können. Die sich abzeichnende Verschlechterung der Rahmenbedingungen und die steigenden Herausforderungen der Zukunft werden sich auch auf die Lage der Unternehmen auswirken.

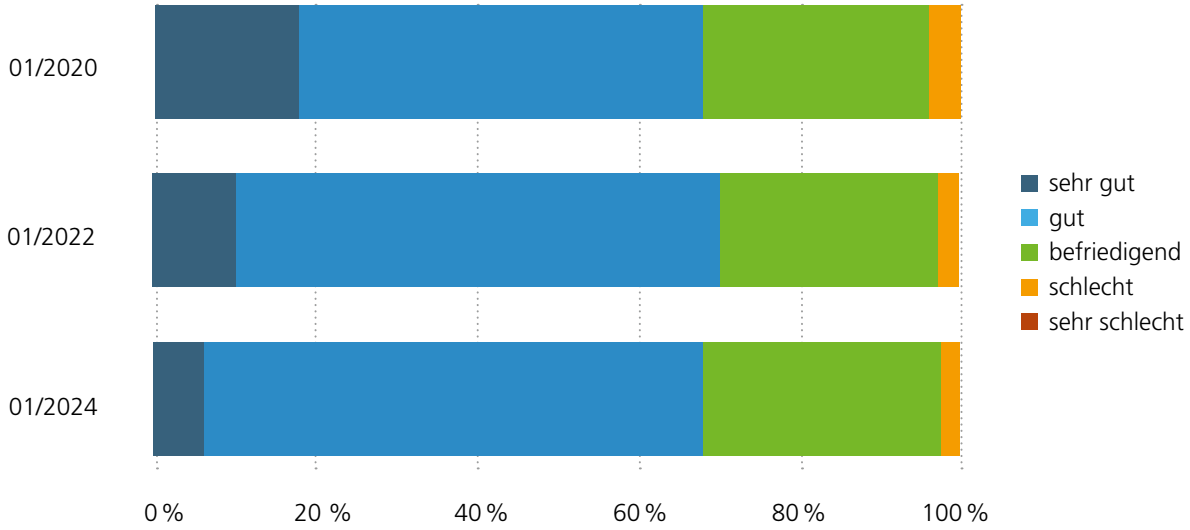

Abbildung 23 Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage

Gravierender hat sich die Einschätzung der künftigen Geschäftslage geändert. Waren im Januar 2020 noch 17 % der teilnehmenden Unternehmen der Meinung, dass sich ihre Geschäftslage künftig günstiger oder sogar deutlich günstiger darstellen wird, so waren dies im Januar 2024 nur noch 7 %. Eine ungünstigere oder sogar deutlich ungünstigere Entwicklung befürchteten 2020 11 % der Unternehmen. Dieser Anteil ist inzwischen auf 32 % angewachsen. Nahezu ein Drittel der Wohnungsunternehmen im vtw befürchtet also eine Verschlechterung seiner Lage.

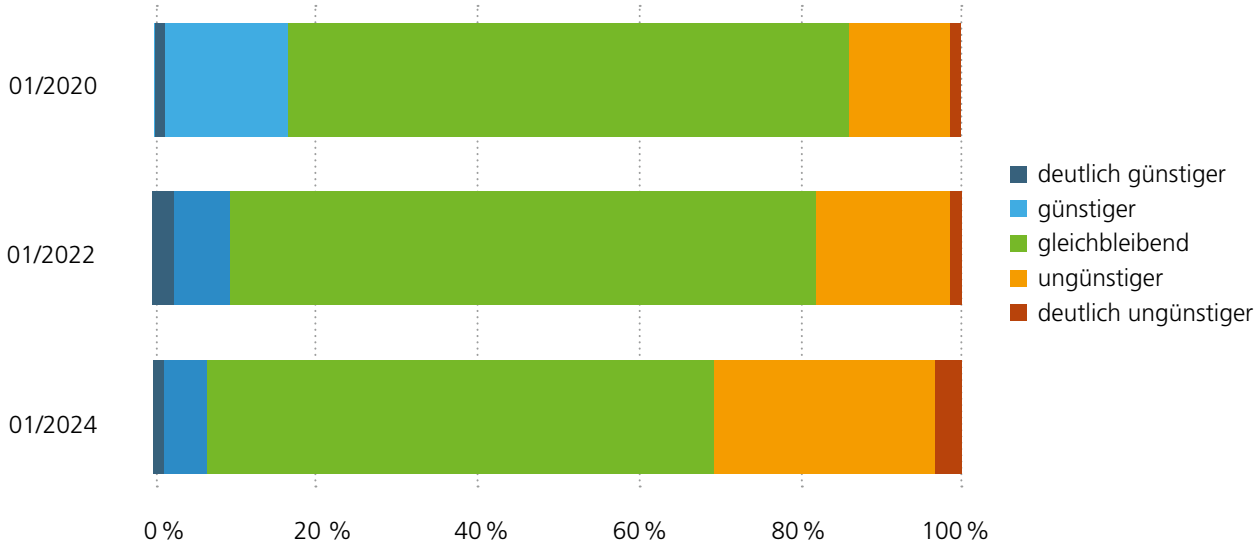

Abbildung 24 Einschätzung der künftigen Geschäftslage

Dies wirkt sich auch auf die geplante Entwicklung der Investitionen aus. Wer eine Verschlechterung seiner Situation befürchtet, wird kaum umfangreich investieren. Im Gegenteil, es wird alles getan werden, um die Lage zu konsolidieren. Dies wird auch in Bezug auf die künftige Investitionstätigkeit deutlich. 88 % der Unternehmen geben an, dass die Bestandsinvestitionen zumindest gleichbleiben oder sogar zunehmen sollen. Der Anteil der Unternehmen, deren Bestandsinvestitionen abnehmend oder sogar deutlich abnehmend sein werden, hat sich im Vergleich mit der letzten Befragung Ende 2021 allerdings von 6 % auf 12 % verdoppelt. Dies bedeutet, dass jedes achte Unternehmen weniger investieren kann.

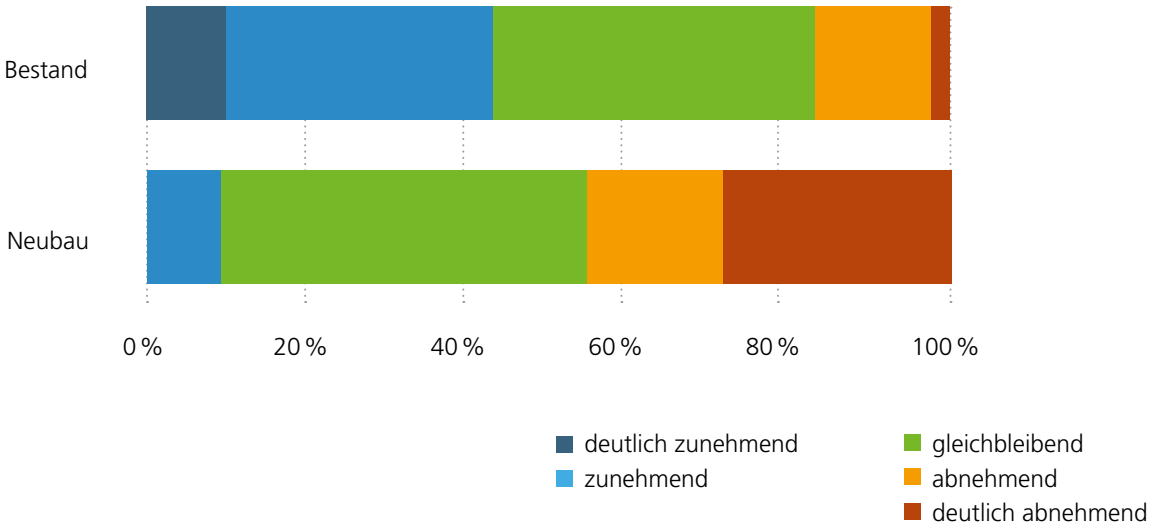

Abbildung 25 Einschätzung der Entwicklung der Investitionen der Unternehmen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die Unternehmen der bestehenden Herausforderungen bewusst sind. Gleichzeitig trübt die aktuelle politische und wirtschaftliche Lage das Bild deutlich ein. Die fehlende Planungssicherheit führt dazu, dass vorsichtiger agiert wird, um den Bestand des einzelnen Unternehmens nicht zu gefährden und den Mietern die nötige Sicherheit bieten zu können.

X. Was bleibt, was kommt, was geht?!

Die erste der drei Fragen lässt sich relativ einfach beantworten, wenn man Vergangenheit und Gegenwart betrachtet. Bleiben wird der Fokus der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, der auf gutes und sicheres Wohnen ausgerichtet ist. Damit wird ein konkreter, sichtbarer Beitrag für den gesellschaftlichen Frieden und die Stabilität in den Kommunen und im Land geleistet. Dieser Beitrag geht mit dem sozialen Engagement der Unternehmen noch über das eigentliche Wohnen hinaus.

Bleiben werden auch die Erfolge der Unternehmen bei der Modernisierung ihrer Bestände seit den 90er Jahren, bei der Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vieler Tausend Thüringer. Heute kann man sich nur noch schwer vorstellen, unter welchen Bedingungen Menschen in der ehemaligen DDR noch zu Beginn der 90er Jahre gewohnt haben. Im Mittelpunkt der Tätigkeit der Unternehmen stand und wird immer der Mensch stehen. Das Verhältnis der Wohnungsunternehmen als Vermieter zu ihren Mietern ist auf einem gegenseitigen Geben und Nehmen aufgebaut.

Bleiben wird auch der Beitrag zum Klimaschutz, der mit der Energieträgerumstellung von Ofenheizungen zu modernen Zentralheizungen mit niedrigem Energieverbrauch begann und nun eine erneute Energieumstellung auf regenerative Quellen erfordert, die noch lange Zeit beanspruchen wird. Bleiben werden aber auch gerade auf diesem Gebiet die Herausforderungen der künftigen Entwicklung.

Den größten Unsicherheitsfaktor beinhaltet die zweite Frage. Einiges ist bekannt bzw. ist absehbar, was kommen wird. Dazu zählt der zweite Sanierungszyklus. Dieser hat bereits begonnen, muss aber deutlich an Umfang zulegen, um auch künftig gutes und sicheres Wohnen gewährleisten zu können. Rund 30 Jahre nach den ersten Sanierungen sind viele Bauteile inzwischen verschlissen und müssen ersetzt werden.

Kommen werden weiter ansteigende technische Anforderungen. Offen ist nur deren Umfang. Die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz (vulgo Heizungsgesetz) im Jahr 2023 hat sehr eindrücklich gezeigt, dass gut gemeint noch lange nicht gut gemacht bedeutet und wie wichtig es ist, die vorhandenen Möglichkeiten realistisch einzuschätzen. Dabei werden die künftigen kommunalen Wärmepläne eine entscheidende Rolle spielen, wenn sie vor Ort gut und partizipativ mit der Wohnungswirtschaft gemeinsam entwickelt wurden.

Kommen werden auch weitere Preissteigerungen, nur deren Ausprägung ist offen. Eine Verschärfung der Auswirkungen des demografischen Wandels wird ebenfalls kommen. Inwieweit der Schrumpfung und Überalterung der Bevölkerung durch Zuwanderung, durch neu ankommende Menschen, entgegengewirkt werden kann, ist offen. Kommen wird auch ein Wandel der Ansprüche an das Wohnen, der über eine reine Reduzierung von Barrieren hinaus gehen wird. Zunehmend sind gemeinschaftliche Wohnformen auch für Ältere eine interessante Alternative.

Die dritte Frage beinhaltet zwei Aspekte. Zunächst wäre dies, was möglich ist. Aber auch das, was nicht mehr gebraucht wird, was verschwindet, kann damit gemeint sein. Künftig sollen fossile Heizungen bis 2045 durch Heizungen mit erneuerbaren Energien ersetzt werden und dadurch „verschwinden". Wie dies allerdings konkret gelingen soll, ist noch weitgehend offen.

Bei der Frage nach dem „was geht", was möglich ist, stellt sich sofort die nächste Frage nach den Voraussetzungen, die dafür erforderlich sind. Diese Voraussetzungen finden sich in den Forderungen des vtw zur Landtagswahl in Thüringen, welche sich unter folgenden Stichworten zusammenfassen lassen:

- Entbürokratisierung, Gesetze mit Realitätssinn und gezielter Einsatz von öffentlichen Ressourcen
- Dekarbonisierung und Klimawandelfolgen
- Ländlicher Raum und Städte
- Fördermittel und Förderprogramme

Gemeinsam mit der Politik wollen wir bezahlbares Wohnen für alle ermöglichen und das Wohnen thüringenweit nachhaltig sichern.

Anhang

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1 Ausstattung der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw
Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.1991, 1995, 1999

Abbildung 2 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw
Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023, eigene Berechnungen

Abbildung 3 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2019 bis 2023

Abbildung 4 Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl. im Dezember des Berichtsjahres (2022 vor Maßnahmen nach ESWG)
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2021 bis 2023

Abbildung 5 Durchschnittliche Miete und Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw
Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023

Abbildung 6 Netto- und Bruttokaltmieten laut Mikrozensus 2022 in Thüringen
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Ergebnisse des Mikrozensus 2022

Abbildung 7 Nettokaltmieten im vtw und laut Mikrozensus
Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik, Ergebnisse des Mikrozensus 2022

Abbildung 8 Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl., Dezember 2023
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023

Abbildung 9 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2023

Abbildung 10 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw in Jahresscheiben
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2023

Abbildung 11 Aufwendungen für den Bestand
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2010 bis 2023

Abbildung 12 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2023

Abbildung 13 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023

Abbildung 14 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023

Abbildung 15 Durch Mitgliedsunternehmen des vtw realisierte Rückbauten, Anzahl Wohnungen
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2023

Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv)

Abbildung 17 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen bis 2024 nach Kreisen und kreisfreien Städten
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv)

Abbildung 18 Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv)

Abbildung 19 Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020=100)
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 20 Kostenentwicklung der Bauwerkskosten und der Lebenshaltungskosten 2000 bis 4. Quartal 2023, Prognose 1. Quartal 2024 (Basis 2000=100)
Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV, 15. Wohnungsbau-Tag 2024

Abbildung 21 Anteil der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Energieeffizienzklassen
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023

Abbildung 22 Einschätzung der strategischen Herausforderungen durch die Wohnungsunternehmen im vtw im Januar 2024
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019, 2021, 2023

Abbildung 23 Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019, 2021, 2023

Abbildung 24 Einschätzung der künftigen Geschäftslage
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019, 2021, 2023

Abbildung 25 Einschätzung der Entwicklung der Investitionen der Unternehmen
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023

Tabelle 1 Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023, eigene Berechnungen

Tabelle 2 Netto- und Bruttokaltmiete pro Quadratmeter und Monat sowie Mietbelastungsquoten in Thüringen nach Regionen
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Ergebnisse des Mikrozensus 2022

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:
05.04.2024

Layout:
Werbeagentur Kleine Arche GmbH

gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Recyclingmaterial

Copyright:
vtw