



Daten und Fakten

der Wohnungswirtschaft
in Thüringen

2025



vtw

Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

Inhalt

I. Einleitung	3
II. Mitglieder des vtw	4
III. Mietentwicklung 2024 – Zwischen Investitionsdruck und steigenden Nebenkosten.....	6
IV. Investitionen mit Verantwortung: Wohnen zukunftsfähig gestalten	12
V. Angebot und Nachfrage.....	16
VI. So wohnt Thüringen. Ein Blick auf die Wohnverhältnisse im Freistaat – Ergebnisse des Zensus 2022.....	23
VII. Herausforderungen und Lageeinschätzung.....	28
VIII. Verantwortung für morgen: Erwartungen, Entwicklungen, Erfordernisse	29
Anhang	31

I. Einleitung

Die Thüringer Wohnungswirtschaft steht vor entscheidenden Jahren. Drei Jahrzehnte nach der Wiedervereinigung und dem tiefgreifenden Umbruch der 1990er-Jahre sind es heute andere, aber nicht weniger existenzielle Herausforderungen, mit denen sich die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Freistaat konfrontiert sehen. Was damals der Übergang in eine neue Eigentums- und Rechtsordnung war, ist heute der Spagat zwischen sozialer Verantwortung und klimapolitischem Umbau, zwischen Investitionsdruck und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Die aktuellen Spannungsfelder sind vielschichtig: Die ambitionierten Klimaziele erfordern tiefgreifende Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestandes. Gleichzeitig führen stark gestiegene Baukosten, hohe Zinsen und ein Einbruch der Neubautätigkeit zu einer Situation, in der der Wohnungsmarkt zunehmend aus dem Gleichgewicht gerät – nicht zuletzt zum Nachteil der Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Förderprogramme laufen oft aus, bevor sie greifen, gesetzliche Vorgaben ändern sich in hoher Taktung, und die Planungsunsicherheit wächst. In dieser Gemengelage wird das Handeln der Wohnungswirtschaft mehr denn je zum Balanceakt.

Doch diese Branche hat bereits mehrfach bewiesen, dass sie wandlungsfähig und lösungsorientiert ist. Ein Blick zurück auf die 1990er-Jahre macht dies deutlich: Damals standen Thüringens Wohnungsunternehmen vor Aufgaben, die heute kaum noch vorstellbar erscheinen – unklare Eigentumsverhältnisse, Altschulden in Milliardenhöhe, marode Bestände, Wohnungsmangel und ein Mieteregime, das wirtschaftliches Arbeiten kaum zuließ. Und dennoch gelang es mit politischem Willen, klaren Rahmenbedingungen und umfassender Förderung, die Grundlage für eine leistungsfähige und sozial ausgerichtete Wohnungswirtschaft zu schaffen.

Heute braucht es erneut einen solchen Schulterschluss zwischen Politik, Gesellschaft und Wohnungswirtschaft – diesmal mit dem Ziel, den Wohnungsbestand fit für die Zukunft zu machen, ohne dabei die soziale Balance zu verlieren. Ein „Weiter so“ ist keine Option mehr – weder ökologisch noch ökonomisch oder sozial.

In diesem Kontext liefert der vtw mit der vorliegenden Veröffentlichung „Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft in Thüringen 2025“ nicht nur eine detaillierte Bestandsaufnahme, sondern auch eine faktenbasierte Grundlage für politische Entscheidungen. Die Daten zeigen Entwicklungen auf, ordnen sie ein und benennen die Bedingungen, unter denen die Wohnungswirtschaft ihre Verantwortung auch künftig wahrnehmen kann.

In diesem Jahr fließen neben den Ergebnissen aus der jährlichen Befragung der Mitgliedsunternehmen auch Informationen aus dem im Jahr 2024 veröffentlichten Zensus 2022 in die Analyse ein. Der Zensus – eine deutschlandweite statistische Erhebung – kombiniert registergestützte Daten mit stichprobenbasierten Haushaltsbefragungen und liefert aktuelle Erkenntnisse zu Bevölkerung, Haushaltsgrößen, Wohnverhältnissen und dem Gebäudebestand. Für Thüringen bietet er wichtige Anhaltspunkte, etwa zur demografischen Entwicklung, zur regionalen Wohnraumnachfrage oder zur Altersstruktur des Wohngebäudebestandes. In der Zusammenschau mit den langjährigen Datenreihen des vtw entsteht ein besonders aussagekräftiges Bild der Herausforderungen und Potenziale im Freistaat.

Die Datenlage war selten so komplex – und zugleich so wertvoll. Denn nur wer die Entwicklungen versteht, kann fundiert handeln. Die Thüringer Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zu leisten. Was sie dafür braucht, sind klare und verlässliche Rahmenbedingungen, politische Unterstützung und ein realistischer Blick auf das, was wirtschaftlich und sozial tatsächlich leistbar ist.

Herausforderungen der Thüringer Wohnungsunternehmen: Spagat zwischen sozialer Verantwortung und klimapolitischem Umbau, zwischen Investitionsdruck und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Mit dem Regierungswechsel in Thüringen und dem neuen Regierungsvertrag ergeben sich wichtige Impulse für das Wohnen im Freistaat. Im Zentrum stehen unter anderem das angekündigte „Wohnungsbauprogramm 2030“ sowie das Ziel, den Bestand an Sozialwohnungen deutlich zu erhöhen und eine zweite Säule in der Wohnraumförderung zu etablieren. Der vtw begrüßt diese Entwicklungen ausdrücklich und setzt sich aktiv dafür ein, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen eng an den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft und den realen Bedingungen vor Ort ausgerichtet wird.

II. Die Mitglieder des vtw

Der vtw vertritt eine vielfältige Struktur von Wohnungsunternehmen, die sich in ihrer Größe, Rechtsform und regionalen Verankerung unterscheiden, aber durch ein gemeinsames Ziel verbunden sind: das Bereitstellen von sicherem und bezahlbarem Wohnraum in Thüringen. Zum Beginn des Jahres 2025 gehören dem Verband 234 Mitgliedsunternehmen an, die insgesamt 264.929 Wohnungen bewirtschaften. Der vtw verzeichnet seit mehreren Jahren einen stabilen Zuwachs an Mitgliedsunternehmen. Von 214 Mitgliedern Anfang 2020 stieg die Zahl bis Anfang 2025 auf 234 – ein Zeichen für die Attraktivität der Verbandsarbeit und die Bedeutung gemeinsamer Strategien für eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

Die Größenstruktur der Mitgliedsunternehmen im vtw ist breit gefächert. Den größten Anteil an Unternehmen stellt mit 78 Mitgliedern die Gruppe der kleinen Wohnungsunternehmen, die jeweils bis zu 500 Wohnungen bewirtschaften. Sie machen rund 38 % der Mitgliedsunternehmen aus, verwalten jedoch nur etwa 7 % des gesamten Wohnungsbestands. Diese Unternehmen sind häufig lokal stark verankert und prägen das Wohnungsangebot insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden.

Eine ähnliche Bestandsgröße verwalten 28 Unternehmen, die zwischen 501 und 1.000 Wohnungen bewirtschaften. Auch sie stellen 7 % des Wohnungsbestands des Verbandes, bei einem Anteil von rund 14 % der Unternehmen.

Zur mittleren Größenklasse zählen 53 Mitgliedsunternehmen, die jeweils 1.001 bis 3.000 Wohnungen verwalten. Diese Gruppe übernimmt in vielen Regionen eine zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung und trägt wesentlich zur Stadt- und Quartiersentwicklung bei. Ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand im Verband liegt bei 34 %.

Die Gruppe der großen Wohnungsunternehmen umfasst 26 Mitglieder, die jeweils mehr als 3.000 Wohnungen bewirtschaften. Zusammen betreuen sie mit 137.950 Wohnungen über die Hälfte des gesamten Bestands der im Verband organisierten Wohnungen – ein Beleg für ihre wirtschaftliche Relevanz und die strukturelle Verantwortung, die sie in vielen Städten und Ballungsräumen tragen.

Diese Bandbreite an Unternehmensgrößen ist ein wesentliches Merkmal der Thüringer Wohnungswirtschaft. Sie sichert nicht nur eine regionale Durchdringung, sondern ermöglicht und erfordert auch eine differenzierte Herangehensweise an wohnungspolitische Herausforderungen – von der Quartiersentwicklung über die energetische Sanierung bis hin zu sozialen Aufgaben vor Ort.

Zu Beginn des Jahres 2025 hatte der Verband 234 Mitglieder:

- 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften
- 61 kommunale Gesellschaften
- 10 Gemeinden/kommunale Eigenbetriebe
- 10 Energiegenossenschaften
- 3 Aktiengesellschaften
- 9 sonstige Gesellschaften
- 39 außerordentliche Mitglieder

83% der Unternehmen haben ihren Sitz und damit ihre Bestände im ländlichen Raum. Sie verfügen über **71%** der Wohnungen.

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	78	17.536
501 bis 1.000 WE	28	19.730
1.001 bis 3.000 WE	53	89.713
mehr als 3.000 WE	26	137.950

Fast 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. 83 % der Unternehmen haben ihren Sitz und damit ihre Bestände im ländlichen Raum. Sie verfügen über 71 % der Wohnungen.

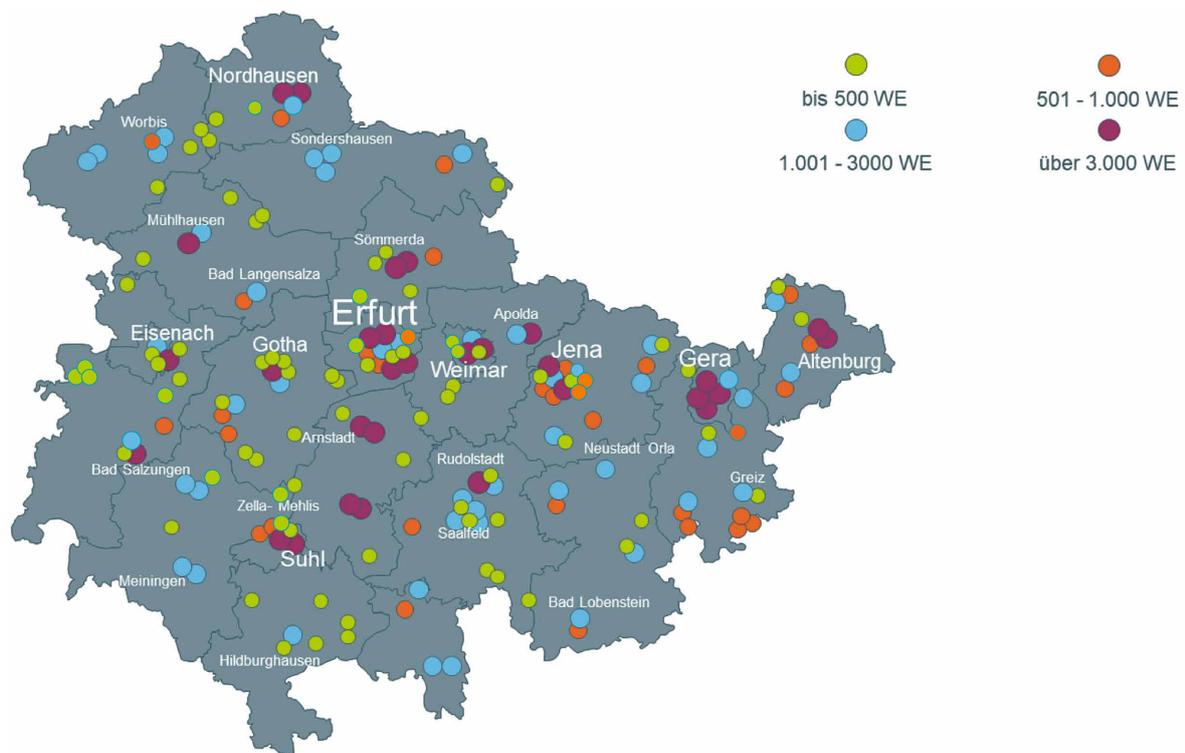


Abbildung 1 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw

Unabhängig von ihrer Größe oder dem Standort in kleinen, mittleren oder großen Städten leisten die Wohnungsunternehmen in Thüringen einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität des Landes. Sie sichern nicht nur in den eigenen Strukturen zahlreiche Arbeitsplätze, sondern stärken durch ihre Auftragsvergabe an Handwerksbetriebe, Bauunternehmen und Dienstleister ganze regionale Wirtschaftskreisläufe. Als fest verankerte Akteure vor Ort verfügen sie über ein feines Gespür für Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und in ihrer Mieterschaft. Ihre Leistungsfähigkeit haben sie in der Vergangenheit mehrfach unter Beweis gestellt – sei es während der wirtschaftlichen Umbrüche Anfang der 2000er-Jahre, der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009, in der Corona-Pandemie oder zuletzt in der Energiekrise. In all diesen Phasen blieben sie verlässliche Partner: für ihre Mieter ebenso wie für Mitarbeitende, Geschäftspartner und Kommunen.

Die Verantwortung der Wohnungsunternehmen geht dabei weit über das reine Vermieten von Wohnraum hinaus. Viele von ihnen engagieren sich sozial in den Quartieren und sehen sich als Mitgestalter des gesellschaftlichen Zusammenlebens. Dieses Engagement zeigt sich je nach Ausrichtung und Kultur des Unternehmens in ganz unterschiedlichen Formen – sei es durch eigene Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter oder durch Kooperationen mit Vereinen, Initiativen und sozialen Trägern vor Ort. Die soziale Arbeit in den Quartieren betrifft dabei nicht nur die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsunternehmen selbst, sondern auch jene in privatem oder anderweitigem Wohnungsbestand. Eine enge Abstimmung mit den Kommunen ist deshalb essenziell, um abgestimmte und nachhaltige Lösungen zu entwickeln.

Eine besondere Stärke der Mitgliedsunternehmen des vtw liegt in ihrer Fähigkeit, gesellschaftliche Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und konstruktiv zu begleiten. Schon in den 1990er-Jahren reagierten sie vorausschauend auf den absehbaren Leerstand infolge des Strukturwandels in den neuen Bundesländern – mit konkreten Vorschlägen, die später in das Stadtumbauprogramm einfließen. Heute ist es das Thema Klimaschutz, das alle Bereiche des Wohnens erfasst. Auch hier sind die Unternehmen Impulsgeber, Realisten und Problemlöser zugleich – mit Blick auf langfristige Verantwortung und mit der Erfahrung vieler Jahrzehnte.

III. Mietentwicklung 2024 – Zwischen Investitionsdruck und steigenden Nebenkosten

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft stehen auch 2024 ganz im Zeichen massiver Kostensteigerungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft stehen auch 2024 ganz im Zeichen massiver Kostensteigerungen – sowohl bei der Bewirtschaftung als auch bei der Investition in die Zukunft des Gebäudebestandes. Besonders deutlich wird das in der Entwicklung der Mieten und Betriebskosten, wie sie die Mitgliedsunternehmen des vtw Thüringen aufweisen.

Die Kaltmieten sind im Vergleich zum Vorjahr auf niedrigem Niveau spürbar angestiegen. Diese Entwicklung ist nicht nur Ausdruck steigender Bewirtschaftungskosten, sondern vor allem auch der Versuch, den enormen Investitionsbedarf zu stemmen – insbesondere in Hinblick auf energetische Sanierung, altersgerechten Umbau und den Substanzerhalt der Bestände. Die Wohnungsunternehmen stehen dabei im Spannungsfeld zwischen ökonomischer Notwendigkeit und ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern.

Während die Anpassung der Kaltmieten oft sorgfältig abgewogen und sozial verträglich gestaltet wird, liegen die warmen Betriebskosten zu großen Teilen außerhalb des Einflussbereichs der Wohnungsunternehmen. Insbesondere nach dem Wegfall der staatlichen Energiepreisbremsen zum Jahreswechsel 2023/2024 zeigen sich spürbare Belastungen. Der Fernwärmepreis ist in vielen Regionen deutlich gestiegen – teilweise mit zweistelligen Zuwachsraten – und auch wenn die Börsenpreise für Strom und Gas zuletzt wieder gesunken sind, schlagen sich diese Rückgänge bislang kaum in den Endkundenverträgen nieder. Der Rücksprung auf den regulären Umsatzsteuersatz von 19 % auf Gas- und Wärmelieferungen verteuert das Heizen im Vergleich zum Vorjahr zusätzlich.

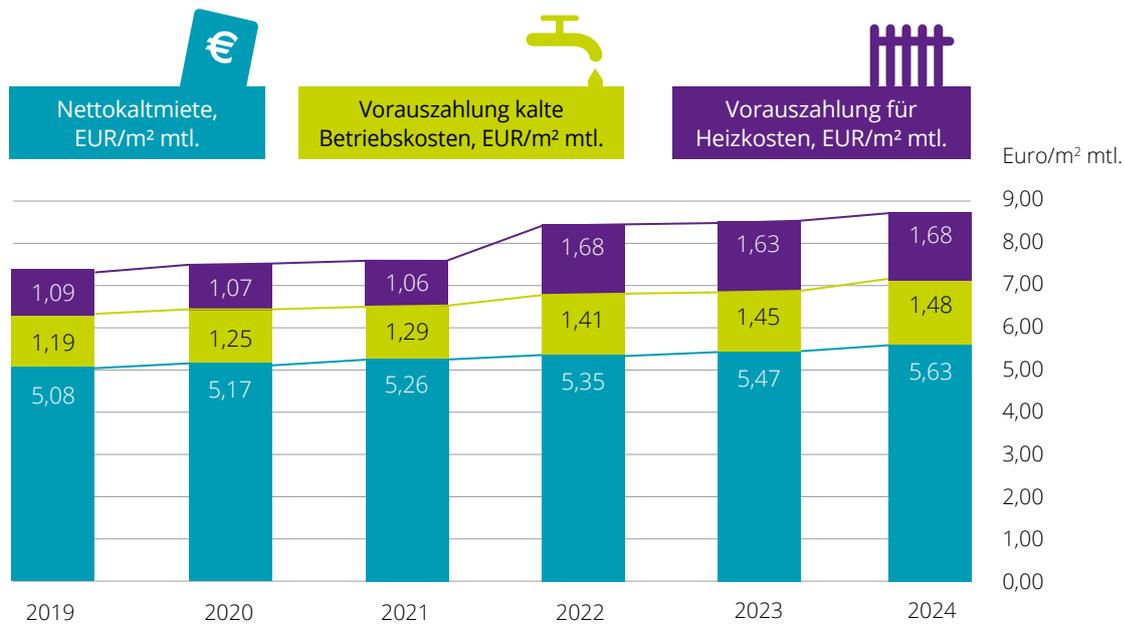


Abbildung 2 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw im Dezember 2024

Die Haushalte spüren diese Entwicklung unmittelbar. Für viele Mieter sind Miete und Nebenkosten, also die Wohnkosten, weiterhin der größte Kostenblock im Monat. Dabei unterscheidet die Mieterschaft nicht zwischen Miete und Betriebskosten – ausschlaggebend ist die Gesamtbelastung, die "Warmmiete". Diese ist 2024 in vielen Haushalten erneut gestiegen, auch wenn die reinen Kaltmieten lediglich moderat angepasst wurden.

Wohnungsunternehmen versuchen, dem auch durch Beratung und Aufklärung zu begegnen: Hinweise zum sparsamen Energieverbrauch, angepasste Vorauszahlungen und transparente Kommunikation sollen helfen, hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Gleichzeitig kann das Verhalten der Mieter ebenfalls Einfluss auf die Heizkosten haben – allerdings stößt auch dies in energetisch noch nicht modernisierten Gebäuden an Grenzen.

Die aktuellen Zahlen des vtw zeigen: Die Kaltmiete muss in vielen Fällen zumindest so angepasst werden, dass sie als tragende Säule für Investitionen und Instandhaltung weiterhin funktioniert. Nur so können Wohnungsunternehmen langfristig ihrer Rolle als Anbieter von bezahlbarem, sicherem und nachhaltigem Wohnraum gerecht werden.

Perspektivisch ist zu erwarten, dass die Nebenkosten zunehmend zum bestimmenden Bestandteil der Wohnkosten werden. In vielen Fällen werden sie die Höhe der Kaltmiete erreichen oder sogar übersteigen. Diese Entwicklung birgt nicht nur Risiken für die Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die Wohnungsunternehmen. Durch ihre Rolle als Abrechnungsstelle für Energieversorger und öffentliche Abgaben übernehmen die Wohnungsunternehmen faktisch Aufgaben, die weit über ihre eigentliche Funktion hinausgehen. Sie tragen dabei Bonitäts- und Zahlungsrisiken, die ihnen nicht vergütet werden – und müssen erhebliche Mitarbeiterkapazitäten für Abrechnung, Kommunikation und Inkassoprozesse aufwenden. Die wirtschaftliche Belastung und die organisatorischen Anforderungen steigen, ohne dass dem ein entsprechender Ausgleich gegenübersteht.

Während die bereits genannten staatlichen Eingriffe im Jahr 2023 stabilisierend auf die warmen Nebenkosten wirkten, ist nach deren Wegfall in 2024, erneut eine Preissteigerung zu beobachten.

Die aktuellen Zahlen des vtw zeigen: Die Kaltmiete muss in vielen Fällen zumindest so angepasst werden, dass sie als tragende Säule für Investitionen und Instandhaltung weiterhin funktioniert.

Beim Blick auf die einzelnen Landkreise des Freistaats zeigt sich ein sehr heterogenes Bild. Im Durchschnitt ist insgesamt ein moderater Anstieg zu verzeichnen. In einigen Regionen sind jedoch erheblich Zuwächse bei den monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser entstanden. Diese resultieren zu wesentlichen Teilen aus dem Anstieg der Preise für die Fernwärmeversorgung, die je nach Region unterschiedlich sind. Der Preisindex Fernwärme für Thüringen, beginnend mit 100 zum 01.01.2020, lag Ende 2023 bei 188,1 und ist bis Ende 2024 auf 247,2 gestiegen. Siehe auch Abbildung 20 auf S. 21.

Gleichzeitig gab es in insgesamt 10 von 22 Regionen moderate bis signifikante Preiserückgänge im Vergleich zu 2023.

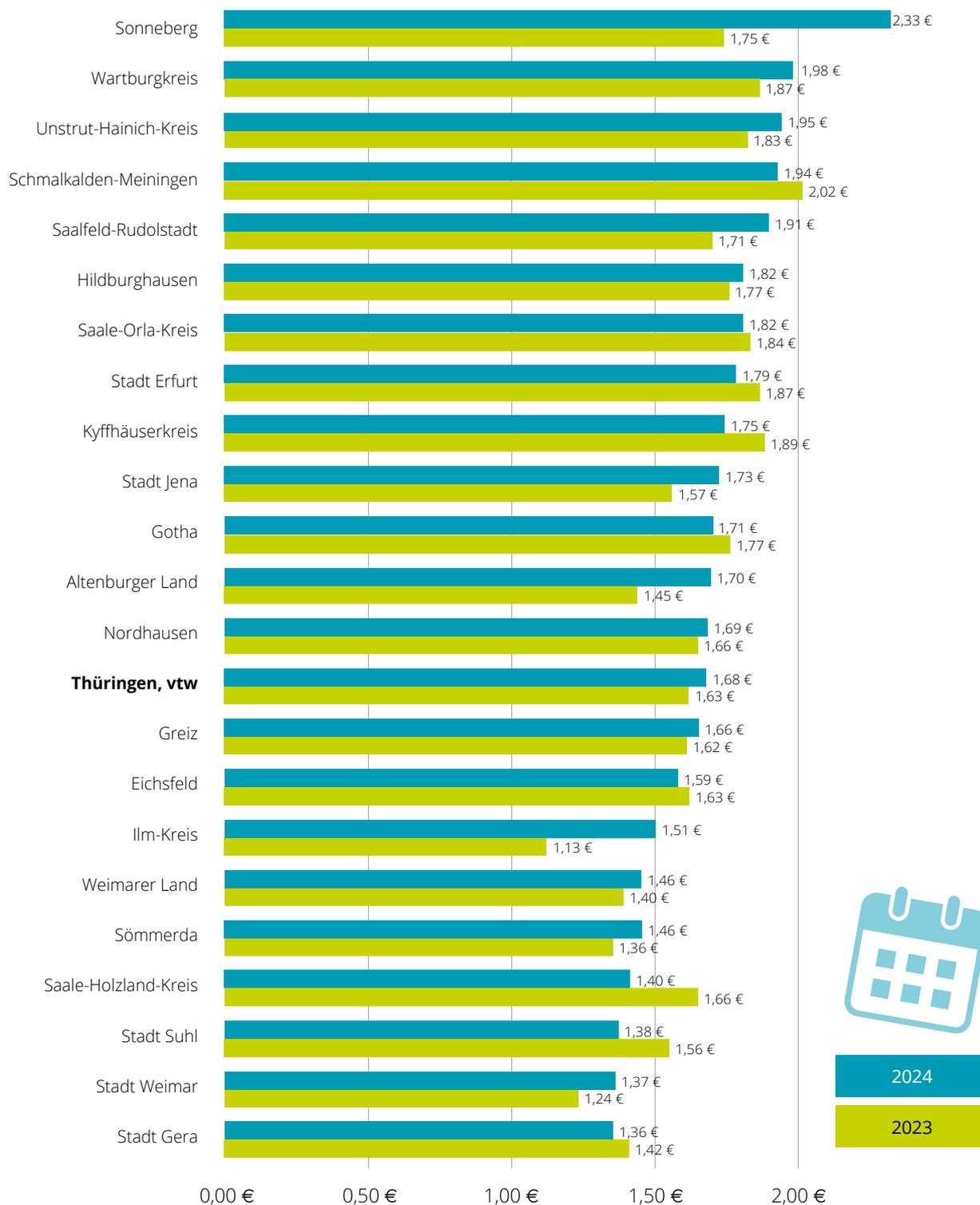


Abbildung 3 Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl. im Dezember des Berichtsjahres

Betrachtet man die Entwicklung der warmen Nebenkosten im Zeitablauf seit 2020 ergibt sich das folgende Bild.

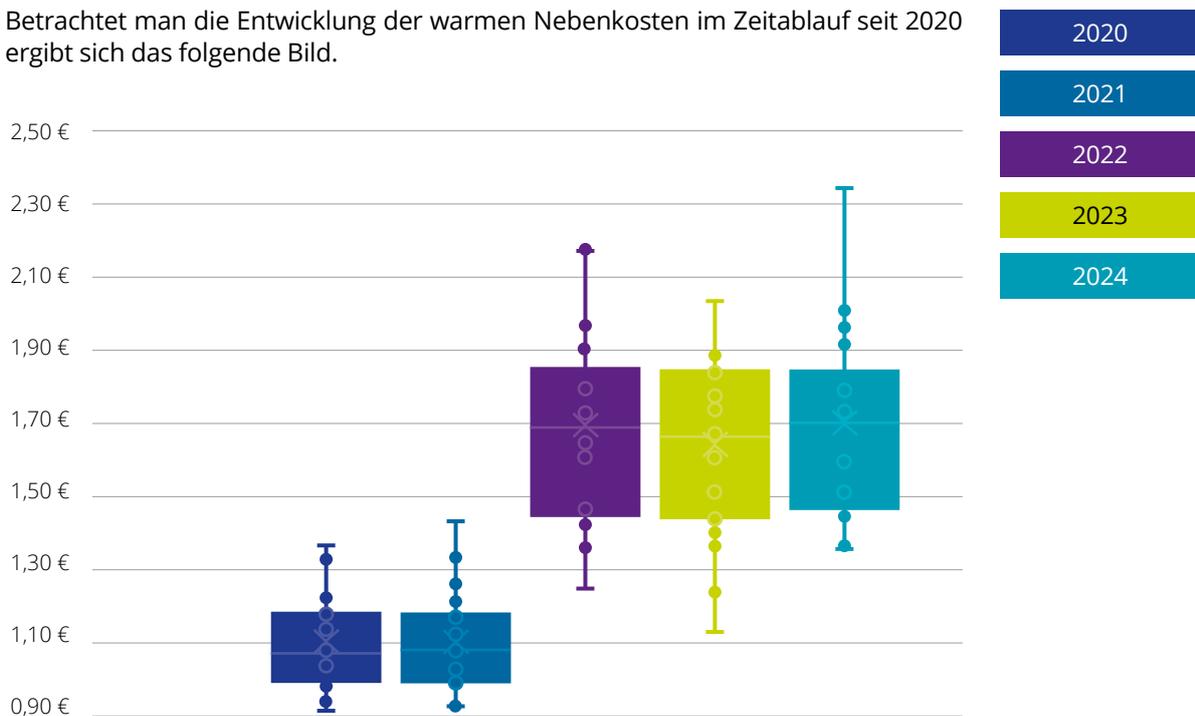


Abbildung 4 Entwicklung der warmen Betriebskosten €/m² je Monat in den Landkreisen

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der warmen Betriebskosten – also Heiz- und Warmwasserkosten – in den Thüringer Landkreisen seit dem Jahr 2020. Dargestellt ist jeweils die Verteilung der monatlichen Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche, wodurch sowohl die Höhe als auch die Streuung der Werte im Zeitverlauf sichtbar wird.

Auffällig ist der deutliche Anstieg der Gesamtkosten über die Jahre hinweg. Während im Jahr 2020 in vielen Landkreisen noch Werte unter 1 €/m² verzeichnet wurden und der höchste Wert bei 1,37 €/m² lag, markiert genau dieser Betrag im Jahr 2024 die untere Grenze der Verteilung. Gleichzeitig hat sich die Spanne zwischen minimalen und maximalen Werten deutlich vergrößert – ein Hinweis auf zunehmende Unterschiede zwischen den Regionen und Energieversorgungssystemen.

Die Grafik macht deutlich: Warme Nebenkosten sind nicht nur gestiegen, sondern auch regional deutlich ungleicher verteilt als noch vor wenigen Jahren.

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.

Warme Nebenkosten sind nicht nur gestiegen, sondern auch regional deutlich ungleicher verteilt als noch vor wenigen Jahren.



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. Im Unterschied zu den Vorjahren sind die Vorauszahlungen für Heizkosten in den drei Städten niedriger als im ländlichen Raum. Ursächlich hierfür sind im Kern die unterschiedlichen Preisentwicklungen bei der Fernwärme.¹

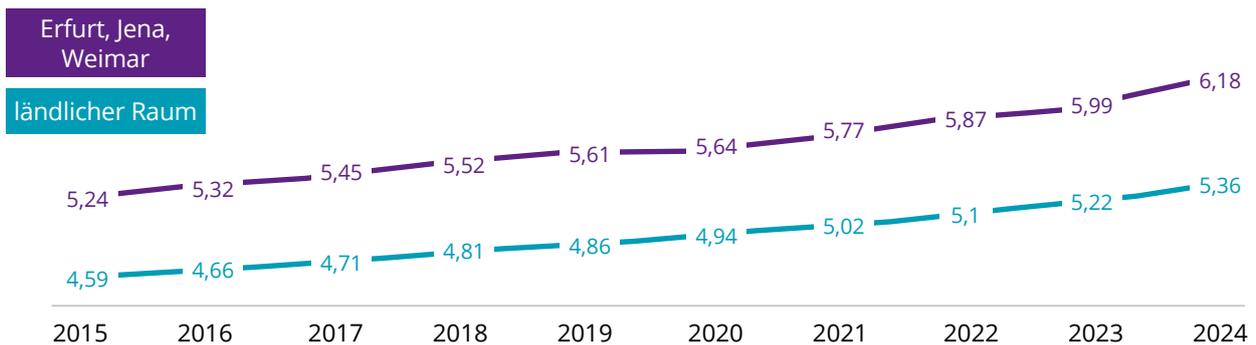


Abbildung 6 Entwicklung der Kaltmieten in den Städten und im ländlichen Raum im Vergleich

Seit 2015 steigen die Nettokaltmieten in Thüringen kontinuierlich – sowohl im landesweiten Durchschnitt als auch getrennt nach ländlichem Raum und den Städten Erfurt, Jena und Weimar.

Historisch liegen die Mieten in den drei Städten höher als im ländlichen Raum. Diese Differenz hat sich im Zeitverlauf weiter vergrößert: Während der Abstand 2015 noch bei 0,65 €/m² lag, beträgt er 2024 bereits 0,82 €/m².

¹ Preisinformationen und Vergleichsmöglichkeiten finden sich unter waermepreise.info

Ursächlich ist die stärkere Wohnraumnachfrage in den urbanen Zentren, bedingt durch Bevölkerungswachstum und wirtschaftliche Dynamik. Im ländlichen Raum steigen die Mieten ebenfalls, jedoch moderater. Insgesamt öffnet sich die Schere zwischen Stadt und Land weiter – eine Entwicklung, die sowohl wohnungspolitische als auch investive Antworten erfordert.

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

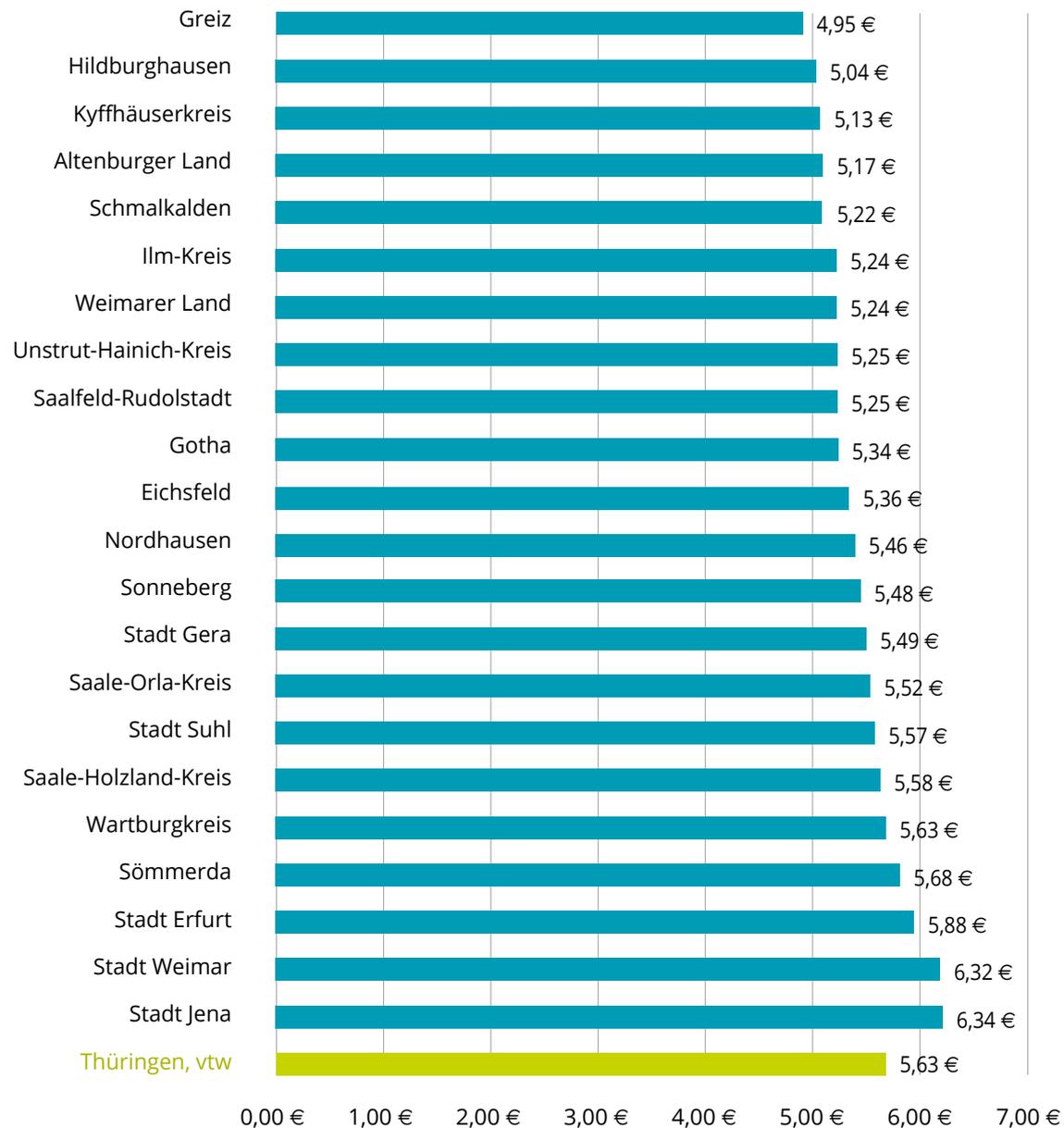


Abbildung 7 Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl.

Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten ist in großen Teilen auf höhere Mieten bei Wieder- bzw. Erstvermietungen zurückzuführen. Aber auch Bestandsmieten wurden im Jahr 2024 angepasst. Dabei zeigt sich: Die erzielbaren Mieten bei Neuvermietung allein reichen nicht aus, um die steigenden Gesamtausgaben der Wohnungsunternehmen zu decken. Vor einer Wiedervermietung erfolgen in der Regel notwendige Instandsetzungen, zum Beispiel der Austausch von Bodenbelägen, Sanitärausstattungen oder technischen Anlagen. Diese Arbeiten verursachen hohe Kosten, die nicht allein über langlaufende Mietverhältnisse refinanziert

werden können. Eine angemessene Miete für den verbesserten Wohnstandard ist daher wirtschaftlich geboten – und auch nachvollziehbar.

Darüber hinaus sind in den vergangenen Jahren nahezu alle Kostenpositionen der Wohnungswirtschaft gestiegen: Handwerkerleistungen, Baumaterialien, Versicherungen, Wartungsverträge, Verwaltungskosten und kommunale Abgaben – sie alle belasten die Haushalte der Unternehmen zunehmend. Auch die Anforderungen an Brandschutz, Barrierearmut und digitale Infrastruktur steigen, teils durch gesetzliche Vorgaben, teils durch gestiegene Erwartungen der Mieter. Hinzu kommen wachsende Aufwendungen für Sicherheits- und Sauberkeitsmaßnahmen in den Quartieren, die zunehmend auch soziale Aufgaben mit abdecken müssen.

Wohnungsunternehmen haben bereits in der Vergangenheit davor gewarnt, dass sich die Betriebs- und Heizkosten immer stärker zur „zweiten Miete“ entwickeln. In der öffentlichen Diskussion stand jedoch vielfach der Anstieg der Mietpreise in den Metropolen im Fokus – verbunden mit Forderungen nach Deckelungen oder Eingriffen in die Mietgestaltung. Auch in Thüringen wurde diese Diskussion geführt. Dabei zeigen die Zahlen: Die Mieten der Thüringer Wohnungsunternehmen sind im bundesweiten Vergleich niedrig. Sie bewegen sich vielmehr auf einem Niveau, das sozialverträglich ist – aber kaum Spielraum für notwendige Investitionen lässt.

Ohne eine moderate, verantwortungsvolle Entwicklung der Kaltmieten wird es künftig nicht möglich sein, den wachsenden Anforderungen an Wohnqualität, Klimaschutz und Instandhaltung gerecht zu werden. Sollten die Rahmenbedingungen unverändert bleiben und der erforderliche Paradigmenwechsel nicht erfolgen, so ist die gleichzeitige Erreichung aller Ziele unmöglich.

IV. Investitionen mit Verantwortung: Wohnen zukunftsfähig gestalten

Die Mitgliedsunternehmen des vtw haben seit 1991 annähernd **15,65 Mrd. Euro** investiert.

Die Investitionen der Wohnungsunternehmen konzentrieren sich seit jeher auf die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes. In den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung stand der Abbau eines massiven Sanierungsstaus im Vordergrund. Ziel war es, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und die Wohnverhältnisse grundlegend zu verbessern. In den darauffolgenden Jahrzehnten verschob sich der Fokus zunehmend: Wohnwünsche veränderten sich, technische Standards entwickelten sich weiter, gesellschaftliche Strukturen wandelten sich. Die Wohnungsunternehmen reagierten darauf mit gezielten Investitionen in Ausstattung, Komfort und Wohnumfeld.

Heute stehen sie erneut vor einer anspruchsvollen Phase: Der sogenannte zweite Sanierungszyklus greift, da viele Wohnungen inzwischen wieder in die Jahre gekommen sind. Gleichzeitig wächst die Nachfrage nach barrierearmen und altersgerechten Wohnungen – insbesondere in einer älter werdenden Gesellschaft. Die Herausforderung besteht darin, den Bestand energetisch zu ertüchtigen, gleichzeitig Wohnqualität zu sichern und dabei sozial ausgewogene Mietstrukturen zu erhalten. Diese Balance prägt die Investitionsentscheidungen der Mitgliedsunternehmen des vtw in besonderem Maße.

Die Mitgliedsunternehmen des vtw haben seit 1991 annähernd 15,65 Mrd. Euro investiert. 90 % davon flossen in den Bestand. Aber auch Neubau war und ist wichtig. Mit 1,6 Mrd. Euro umfasst dieser 10 % der Investitionen.

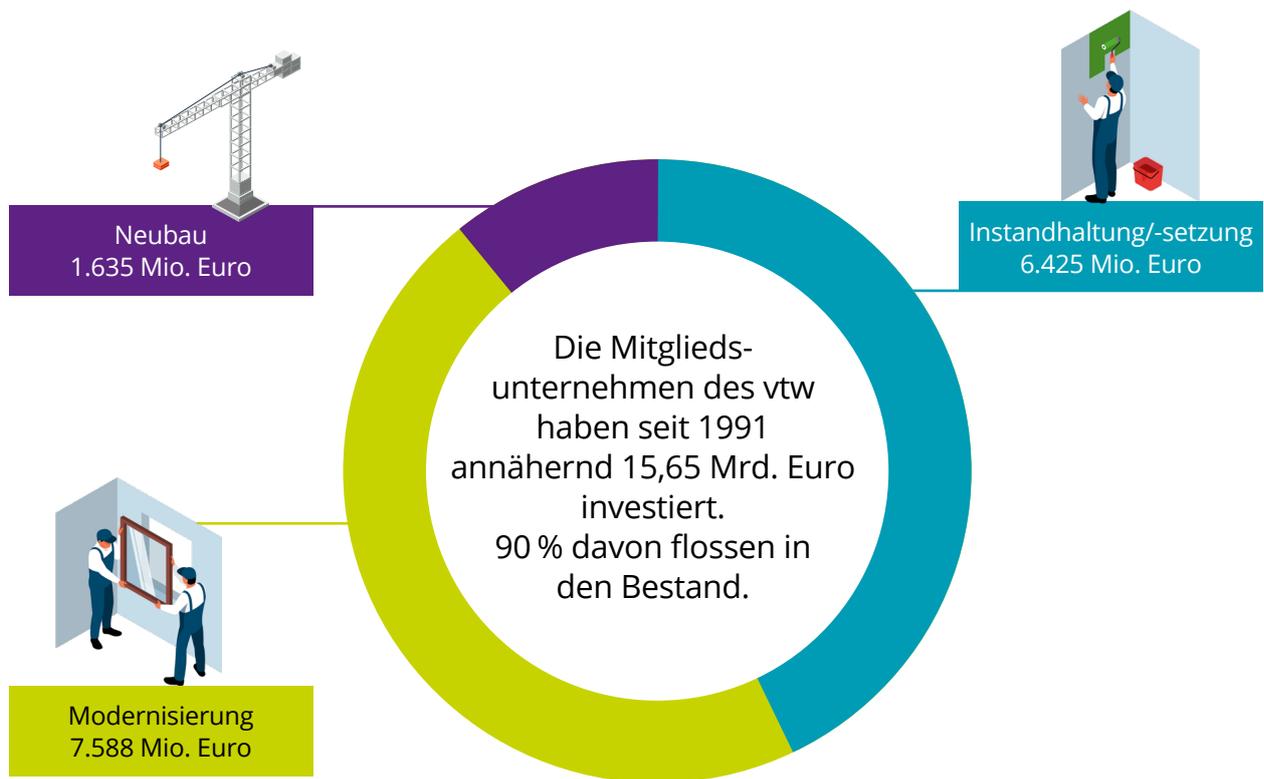


Abbildung 8 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro

Summarisch gesehen, floss annähernd die Hälfte der Mittel in die Modernisierung des Bestandes. Der größte Anteil davon entfällt auf die 1990er-Jahre und die Beseitigung des Sanierungsstaus. Seit dem Jahr 2005 halten sich die jährlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung/-setzung die Waage. Seit 2010 wird anteilig deutlich mehr für Instandhaltung/-setzung als für Modernisierung, bei steigender Tendenz in beiden Bereichen, aufgewendet. In Bezug auf die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes haben die Mitgliedsunternehmen bereits viel erreicht. 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.

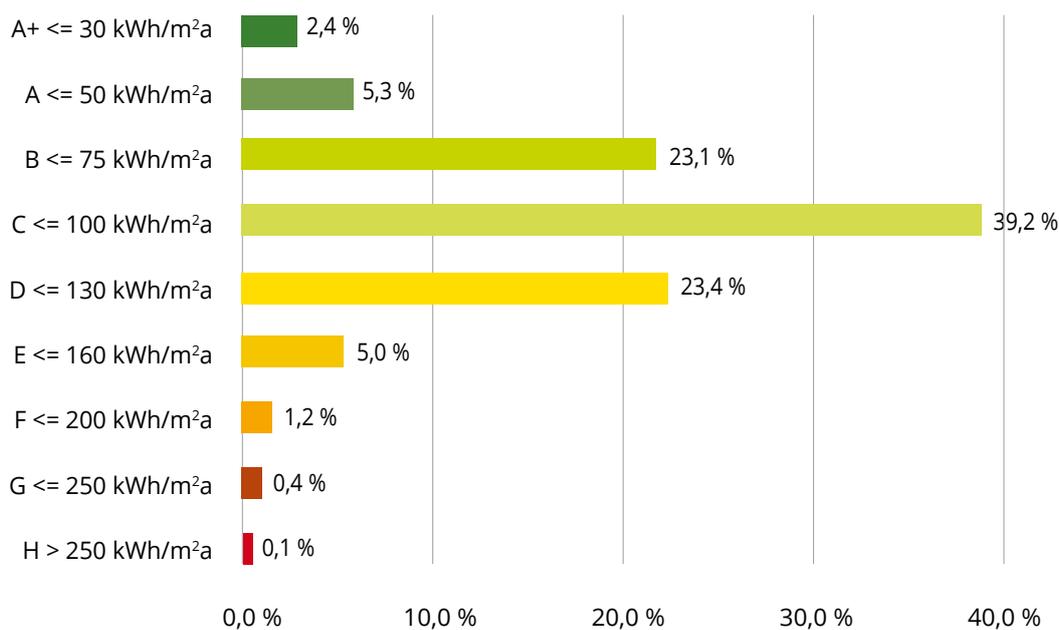


Abbildung 9 Anteil der Wohnungen nach Energieeffizienzklassen

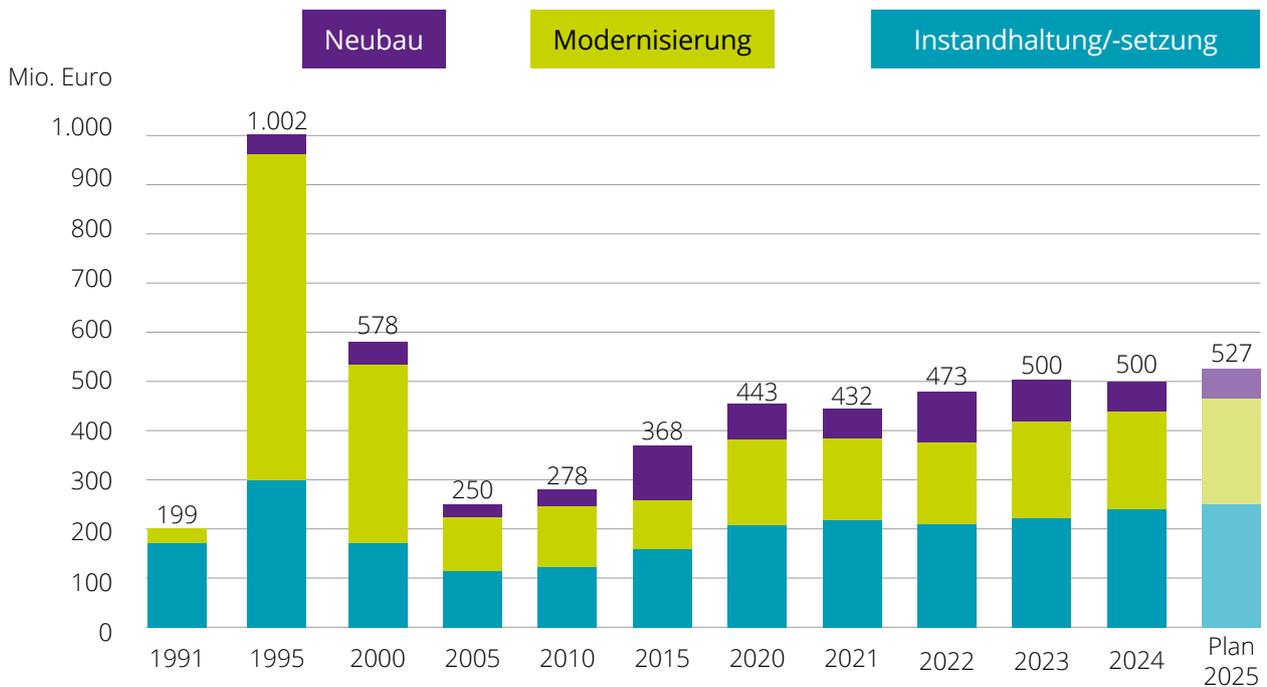


Abbildung 10 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtW

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2024 rund 500 Mio. € in ihre Bestände und in den Neubau investiert. Geplant war ursprünglich ein Investitionsvolumen von etwa 580 Mio. €. Damit setzt sich der Trend fort, dass ein erheblicher Teil der geplanten Maßnahmen nicht realisiert werden konnte.

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig: Kostensteigerungen bei Bauleistungen und Materialien, gestiegene Finanzierungskosten infolge höherer Zinsen, der anhaltende Handwerkerangel sowie Probleme in den Lieferketten erschweren die Umsetzung geplanter Projekte erheblich. In vielen Fällen mussten Vorhaben verschoben, verkleinert oder komplett aufgegeben werden, um wirtschaftliche Risiken zu vermeiden.

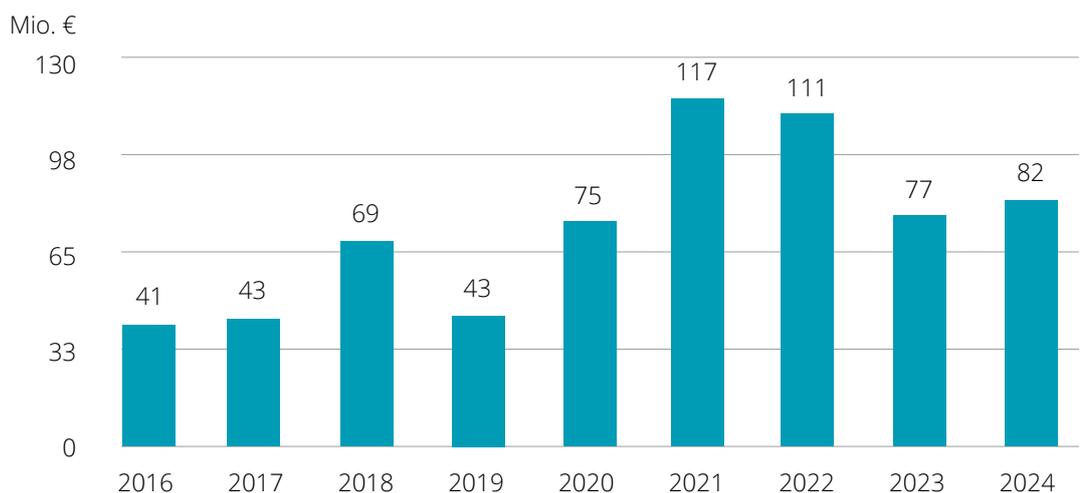


Abbildung 11 geplante aber nicht realisierte Investitionen

Trotz dieser Schwierigkeiten bleibt der Investitionsbedarf hoch: Die energetische Sanierung des Bestandes, die Anpassung an demografische Veränderungen und die Schaffung von barrierearmem Wohnraum erfordern weiterhin erhebliche Mittel. Wohnungsunternehmen stehen damit zunehmend vor der Herausforderung, zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und notwendiger Bestandserhaltung sowie Weiterentwicklung abzuwägen.

Dennoch bleibt die Investitionstätigkeit trotz herausfordernder Rahmenbedingungen auf einem hohen Niveau. Auf die Instandhaltung entfielen 246,2 Mio. €, für Modernisierungsmaßnahmen wurden 205,6 Mio. € aufgewendet. Der Neubau schlug mit 48,9 Mio. € zu Buche. Erneut sind die Investitionen in Neubau gesunken und auch die Planungen für 2025 zurückhaltend.

Der Frühindikator für Neubau, die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen in Thüringen sind im Jahr 2024 auf einem historischen Tiefstand.

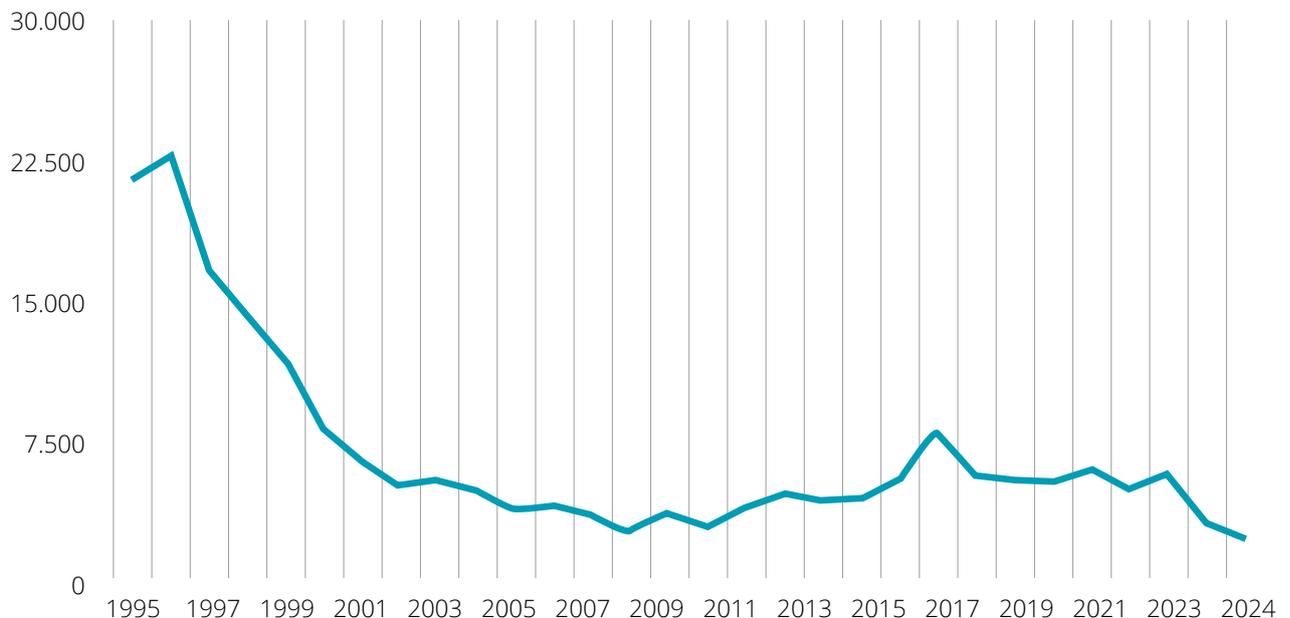


Abbildung 12 Anzahl erteilter Baugenehmigungen für Wohnungen in Thüringen

Im Zentrum der Investitionen stehen nach wie vor die Pflege, der Substanzerhalt und die Weiterentwicklung des Bestandes – auch mit Blick auf energieeffiziente Standards und altersgerechtes Wohnen. Die Unternehmen reagieren damit auf eine Vielzahl paralleler Herausforderungen: die Umsetzung klimapolitischer Vorgaben, die Sicherung der Wohnqualität für eine alternde Bevölkerung, aber auch die Notwendigkeit, steigenden Anforderungen an den Wohnkomfort gerecht zu werden.

Allerdings zeigen sich die Auswirkungen der aktuellen Rahmenbedingungen deutlich. Die Preisentwicklungen auf dem Bau- und Energiemarkt, ein angespannter Kapitalmarkt und der Mangel an Planungssicherheit wirken sich unmittelbar auf den Umfang der Maßnahmen aus. Bereits geplante Projekte müssen neu kalkuliert oder zeitlich gestreckt werden – vor allem im Bereich des Neubaus, der sich durch hohe Kosten und lange Vorläufe zunehmend schwieriger realisieren lässt. Hinzu kommt: Förderbedingungen sind komplex und unterliegen häufigen Veränderungen, was eine strategische Planung erschwert.

Im Jahr 2024 haben die Wohnungsunternehmen in Thüringen ihre Investitionen in den Bestand weiter gesteigert – sowohl im Bereich der Instandhaltung als auch bei der Modernisierung. Erstmals überstieg der durchschnittliche Betrag je Quadratmeter und Jahr die Marke von 30 Euro. Konkret wurden 17,07 Euro/m² für Instandhaltung und 14,26 Euro/m² für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet. Diese Entwicklung unterstreicht das kontinuierliche Engagement der Unternehmen, ihren Wohnungsbestand nicht nur zu erhalten, sondern auch gezielt an aktuelle Anforderungen anzupassen – sei es im Hinblick auf technische Standards, energetische Effizienz oder die sich wandelnden Wohnbedürfnisse.

Im Jahr 2024 haben die Wohnungsunternehmen in Thüringen

17,07 Euro/m²

für Instandhaltung und

14,26 Euro/m²

für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.



Modernisierung



Instandhaltung/-setzung



Bestandsinvestitionen insgesamt

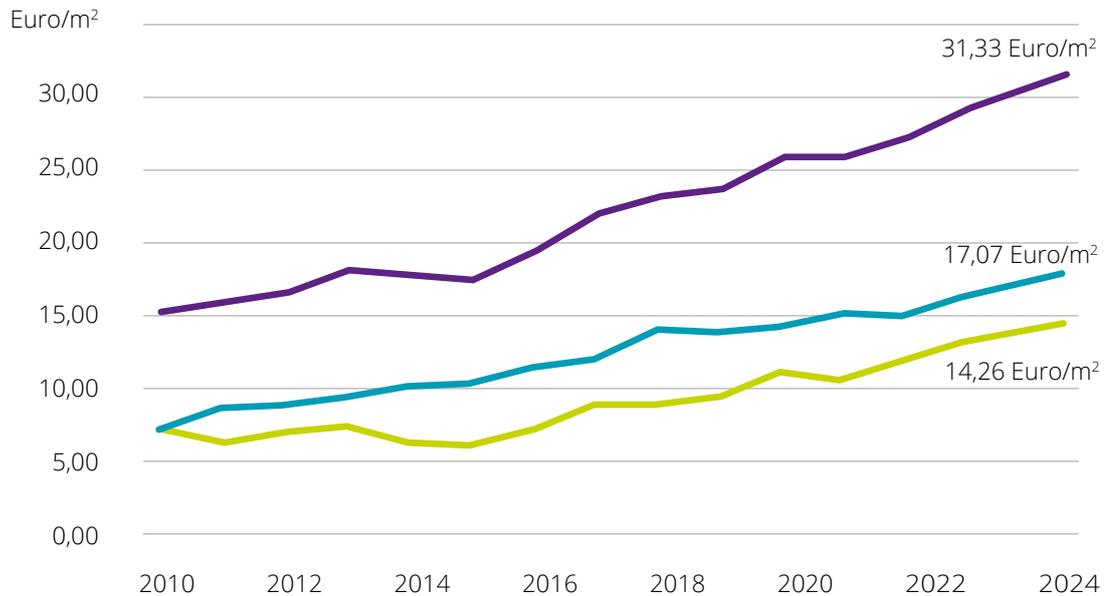


Abbildung 13 Aufwendungen für den Bestand

Die Investitionshöhe ist jedoch nicht allein Ausdruck des Willens, sondern auch der wirtschaftlichen Möglichkeiten. Trotz des gestiegenen Mitteleinsatzes lassen sich aufgrund deutlich gestiegener Baupreise oftmals weniger Maßnahmen realisieren als geplant. Hinzu kommen Engpässe bei Fachkräften und Material, die die Umsetzung zusätzlich erschweren.

V. Angebot und Nachfrage

Im Jahr 2024 zeigte sich der Wohnungsmarkt in Thüringen insgesamt stabil. Die Leerstandsquote mit 7,8 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen ist die Vermietung von Wohnraum, ergänzt durch die Vermietung von Gewerbeeinheiten oder Stellplätzen. Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zählen daher zu den zentralen Einflussgrößen auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen – und damit auch auf die finanziellen Spielräume für Investitionen und Weiterentwicklungen.

Im Jahr 2024 zeigte sich der Wohnungsmarkt in Thüringen insgesamt stabil. Die Zahl der leerstehenden, bewirtschafteten Wohnungen lag bei 20.758. Damit blieb die Leerstandsquote mit 7,8 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres. Auch in der regionalen Betrachtung gab es nur geringfügige Veränderungen: Im ländlichen Raum sank die Leerstandsquote leicht von 9,8 auf 9,6 Prozent. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar erhöhte sie sich geringfügig auf 4,0 Prozent.

Diese weitgehend stabile Entwicklung unterstreicht die differenzierte Marktlage in Thüringen. Während in wachsenden Städten die Nachfrage hoch bleibt, stellen sich

die Unternehmen in ländlichen Regionen weiterhin den Herausforderungen eines strukturell bedingten Leerstandes. Dabei erfordert der Umgang mit leerstehenden Wohnungen differenzierte und langfristig tragfähige Strategien – von der gezielten Modernisierung über Umnutzung bis hin zu Rückbau, wo sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar.

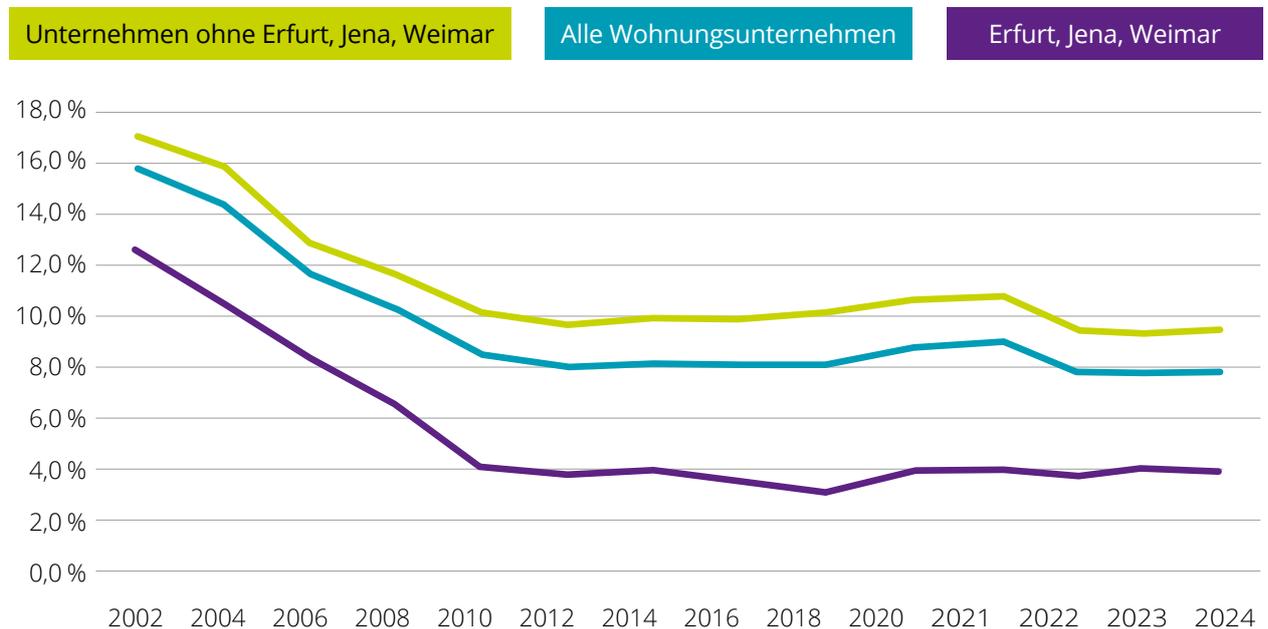


Abbildung 14 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw im Dezember 2024

Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor mangelnde Nachfrage mit 32 %, Mieterwechsel und Modernisierung mit je 21 %. Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 44 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

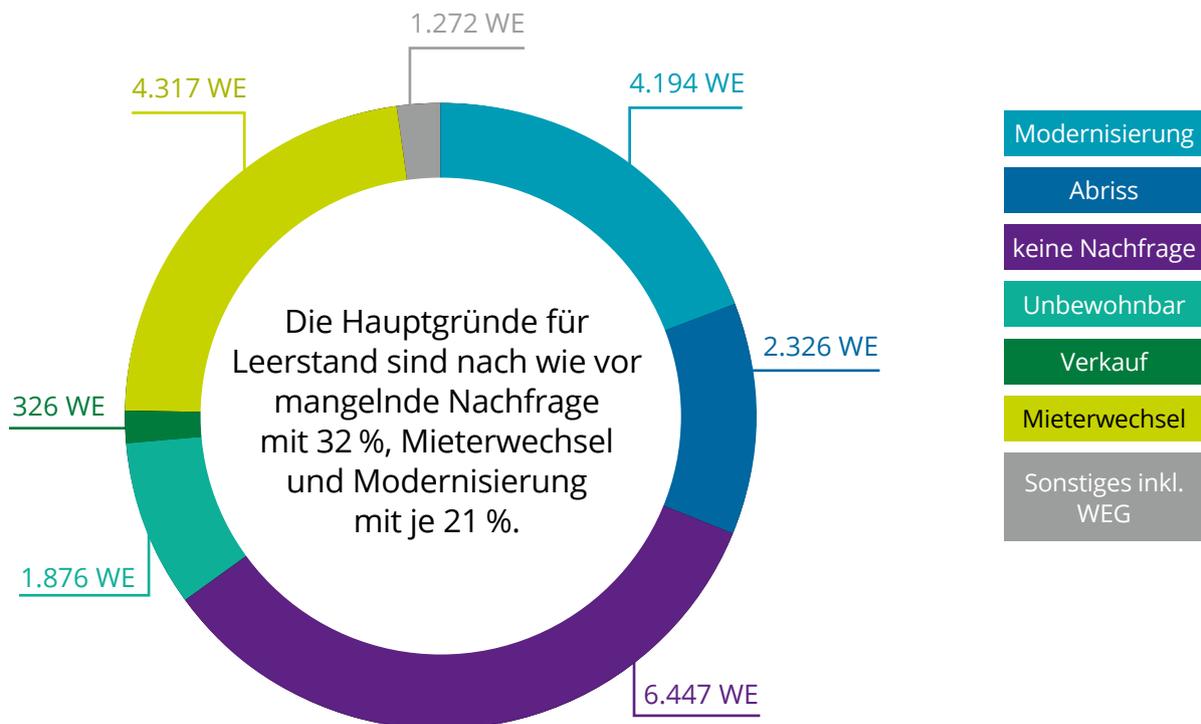


Abbildung 15 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand

Die regionalen Unterschiede bei den Gründen für den Leerstand machen deutlich, dass der strukturelle, nachfragebedingte Leerstand im Wesentlichen ein Thema in den ländlichen Gebieten des Freistaats ist. Während in den drei Städten zwei Drittel des vorhandenen Leerstands aus Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen resultieren, machen diese Fälle im ländlichen Raum nur rund 38 % aus.



Abbildung 16 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region

Der Stadtumbau bleibt eine wichtige Aufgabe für Wohnungsunternehmen – auch wenn sich das öffentliche und politische Augenmerk derzeit stärker auf energetische Sanierung und Neubau richtet. Der Rückbau von nicht mehr marktgängigem Wohnraum leistet weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte und zur qualitativen Weiterentwicklung von Quartieren.

Im Jahr 2024 wurden in Thüringen weniger als 100 Wohnungen vollständig rückgebaut – eine vergleichsweise geringe Zahl. Demgegenüber stehen 2.326 Wohnungen, die leerstehen und zurückgebaut werden sollen. Zusätzlich wurden rund 1.000 Einheiten nicht physisch entfernt, aber vom Vermietungsmarkt dauerhaft genommen. Diese Form der Stilllegung ist oftmals eine wirtschaftlich notwendige Zwischenlösung, wenn ein Abriss – etwa aus Kostengründen – nicht sofort möglich ist.

Ein vollständiger Rückbau, vor allem aber auch Teilabriss, sind für viele Wohnungsunternehmen nur mit finanzieller Unterstützung realisierbar. Förderprogramme spielen hier eine zentrale Rolle. Gerade Teilabriss eröffnen dabei wichtige städtebauliche Chancen: Sie ermöglichen es, gezielt auf nicht mehr benötigte Gebäudeteile zu verzichten, dabei aber intakte und wertvolle Substanz zu erhalten. Dies trägt zur Nutzung der im Gebäude gebundenen grauen Energie bei und schafft die Möglichkeit, bestehende Bauten an veränderte Bedürfnisse anzupassen – sei es durch neue Grundrisse, kleinere Einheiten oder barrierearme Zugänge.

Ein vorausschauender und gezielter Rückbau kann damit mehr sein als reiner Rückzug: Er ist Teil einer aktiven, nachhaltigen Stadtentwicklung – angepasst an den demografischen Wandel, den energetischen Anspruch und die Anforderungen an lebenswerte Quartiere.

Altschulden – ein weiterhin spürbares Hemmnis

Auch mehr als drei Jahrzehnte nach der Wiedervereinigung bleibt das Thema Altschulden für die Wohnungswirtschaft in Thüringen relevant. Nach den letzten Erhebungen bestehen bei den Wohnungsunternehmen im Freistaat noch immer Verbindlichkeiten aus Altschulden in Höhe von etwa 100 bis 150 Mio. €. Diese finanziellen Altlasten schränken den Handlungsspielraum der Unternehmen weiterhin ein – insbesondere bei der Finanzierung dringend erforderlicher Investitionen in

Bestandserhalt, Modernisierung und Klimaanpassung. Trotz der in den 1990er-Jahren erzielten Entlastungen wirkt die historische Last im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld erneut als spürbare Belastung.

Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht maßgeblich durch die demografische Entwicklung beeinflusst. Diese ist in Thüringen seit Jahrzehnten von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang geprägt – unterbrochen lediglich von einzelnen Zuwanderungswellen, wie in den Jahren 2015/2016 und erneut ab 2022, infolge internationaler Fluchtbewegungen.

Ein wesentlicher Faktor ist die seit 1989 anhaltende negative natürliche Bevölkerungsbilanz: Die Zahl der Verstorbenen übersteigt dauerhaft die Zahl der Geburten. Im Jahr 2023 lag der Sterbeüberhang bei 18.185 Personen. Diese Entwicklung führt nicht nur zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung, sondern auch zu einem steigenden Durchschnittsalter – mit spürbaren Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage und den Wohnungsbestand.

Ende 2023 lebten in Thüringen rund 2,15 Millionen Menschen – etwa 67.000 weniger als zum Zeitpunkt des Zensus 2011. Dabei zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede: Während die Bevölkerungszahlen in den größeren Städten wie Erfurt, Jena und Weimar weitgehend stabil geblieben oder sogar leicht gestiegen sind, verzeichnen viele ländliche Regionen deutliche Rückgänge.

Nach den letzten Erhebungen bestehen bei den Wohnungsunternehmen im Freistaat noch immer Verbindlichkeiten aus Altschulden in Höhe von etwa 100 bis 150 Mio. €.

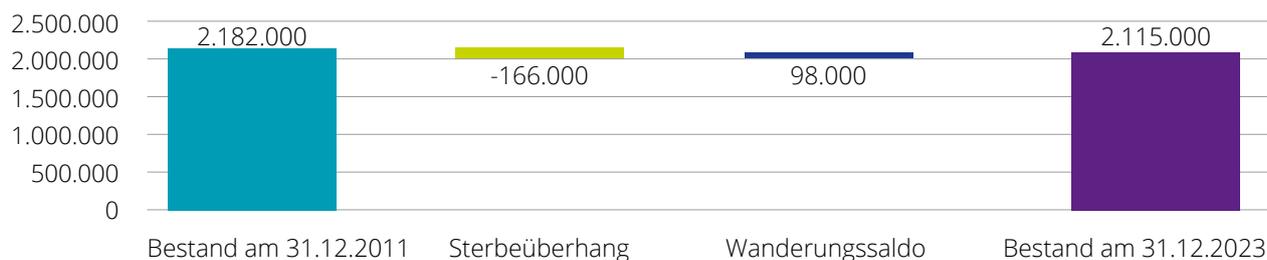


Abbildung 17 Bevölkerungsentwicklung Thüringens

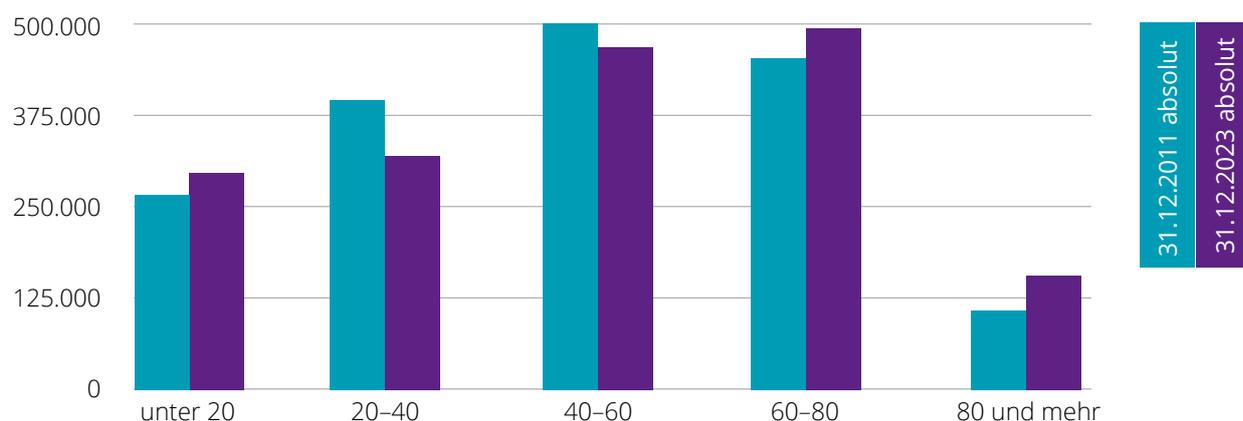


Abbildung 18 Altersstruktur ländlicher Raum 2011 zu 2023

Abbildung 18 zeigt die absolute Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum Thüringens, unterteilt in fünf Altersgruppen. Zwischen 2011 und 2023 ist die Gesamtbevölkerung in diesen Regionen um rund 90.000 Personen zurückgegangen. Besonders deutlich ist der Rückgang in den Altersgruppen der 20- bis unter 60-Jährigen – also jener Bevölkerungsgruppe, die als wirtschaftlich aktiv gilt. Hier sank die Zahl der Einwohner um rund 208.000 Personen.

Gleichzeitig stieg die Zahl der Menschen über 60 Jahre deutlich an – ein Zuwachs von rund 87.000 Personen in den Altersgruppen 60+. Diese Entwicklung verdeutlicht den demografischen Strukturwandel im ländlichen Raum: eine alternde Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang jüngerer und erwerbsfähiger Einwohner.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus weitreichende Herausforderungen. Die Nachfrage verschiebt sich zunehmend hin zu altersgerechtem, barrierearmen und betreutem Wohnen. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage nach größeren Familienwohnungen oder Standardgrundrissen für jüngere Haushalte. Dies stellt viele Wohnungsunternehmen vor die Frage, wie sie ihre Bestände strukturell und baulich an die veränderte Nachfrage anpassen können – insbesondere in Regionen, in denen ein Rückgang der Bevölkerungszahlen mit wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen einhergeht.

Zudem führt der Rückgang der mittleren Altersgruppen dazu, dass der regionale Arbeitskräftepool kleiner wird – was nicht nur die Mieterstruktur verändert, sondern auch langfristig die Verfügbarkeit von Fachkräften im Handwerk und Dienstleistungssektor beeinflussen kann. Die entscheidende Bezugsgröße für die Wohnungswirtschaft ist nicht allein die Bevölkerungszahl, sondern insbesondere die Anzahl der Haushalte. Sie bestimmt unmittelbar den absoluten Bedarf an Wohnraum und wirkt damit maßgeblich auf Leerstände, Neubau- und Sanierungsbedarfe sowie auf Preisentwicklungen.

Demografische Veränderungen – etwa Alterung, Geburtenraten oder Wanderungsbewegungen – haben ebenso einen wesentlichen Einfluss auf die Haushaltsentwicklung wie gesellschaftliche Trends, etwa die zunehmende Zahl kleinerer Haushalte oder veränderte Lebensmodelle. Auch externe Faktoren wie die Entwicklung der Studierendenzahlen spielen eine wichtige Rolle: Steigende Studierendenzahlen erhöhen in Hochschulstädten kurzfristig die Wohnraumnachfrage, sinkende Immatrikulationszahlen können regional zu Entspannungseffekten oder sogar zu Rückgängen im Bedarf führen.

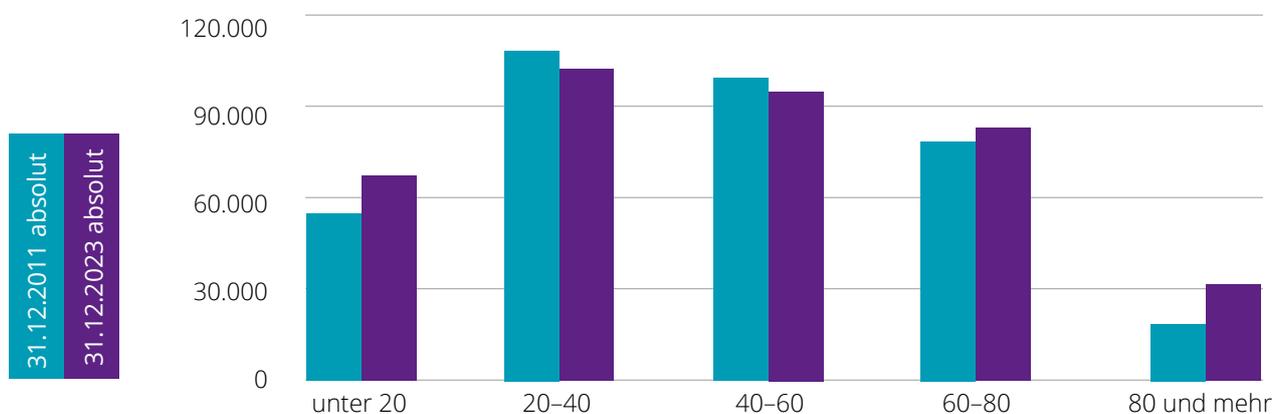


Abbildung 19 Altersstruktur Erfurt, Weimar und Jena 2011 zu 2023

In Erfurt, Jena und Weimar wuchs die Bevölkerung insgesamt um rund 24.000 Personen auf etwa 395.000 im Betrachtungszeitraum. Doch auch hier macht der demografische Wandel nicht Halt: Der Anteil der über 60-Jährigen stieg um 3 Prozentpunkte, was die Alterung der städtischen Bevölkerung unterstreicht.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus tiefgreifende Herausforderungen: In den Städten bleibt Wohnraum knapp und die Nachfrage hoch – insbesondere nach bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum. Investitionen in Neubau, Nachverdichtung und barrierearme Modernisierung sind hier essenziell. Im ländlichen Raum hingegen steht die Anpassung des Bestandes im Vordergrund – sei es durch Rückbau, Umnutzung oder gezielte Aufwertung dort, wo stabile Nachfrageelemente bestehen.

Die demografische Entwicklung ist damit kein abstrakter Trend, sondern ein entscheidender strategischer Faktor. Wohnungsunternehmen müssen zunehmend differenziert und vorausschauend planen: Welche Bestände sind zukunftsfähig, wo ist Rückbau erforderlich und wo lässt sich durch gezielte Maßnahmen ein attraktives, altersgerechtes Wohnangebot sichern? Nur so kann die Wohnungswirtschaft den unterschiedlichen regionalen Entwicklungen gerecht werden und langfristig wirtschaftlich und gesellschaftlich erfolgreich agieren.

Energiepreise und Verbraucherpreisentwicklung

Die Preisentwicklung bei Strom, Gas und Fernwärme hat sich nach den massiven Ausschlägen der Jahre 2022 und 2023 in Teilen stabilisiert. Dennoch liegen die Preise weiterhin deutlich über dem Niveau vor der Energiekrise. Mit dem Wegfall von Energiepreisbremsen und der Rückkehr zum regulären Mehrwertsteuersatz ab Januar 2024 kommt es erneut zu spürbaren Mehrbelastungen für Mieterinnen und Mieter – insbesondere bei den Heizkosten. Besonders auffällig ist der starke Anstieg der Fernwärmepreise in vielen Regionen, der teils deutlich über dem allgemeinen Energiepreisniveau liegt.

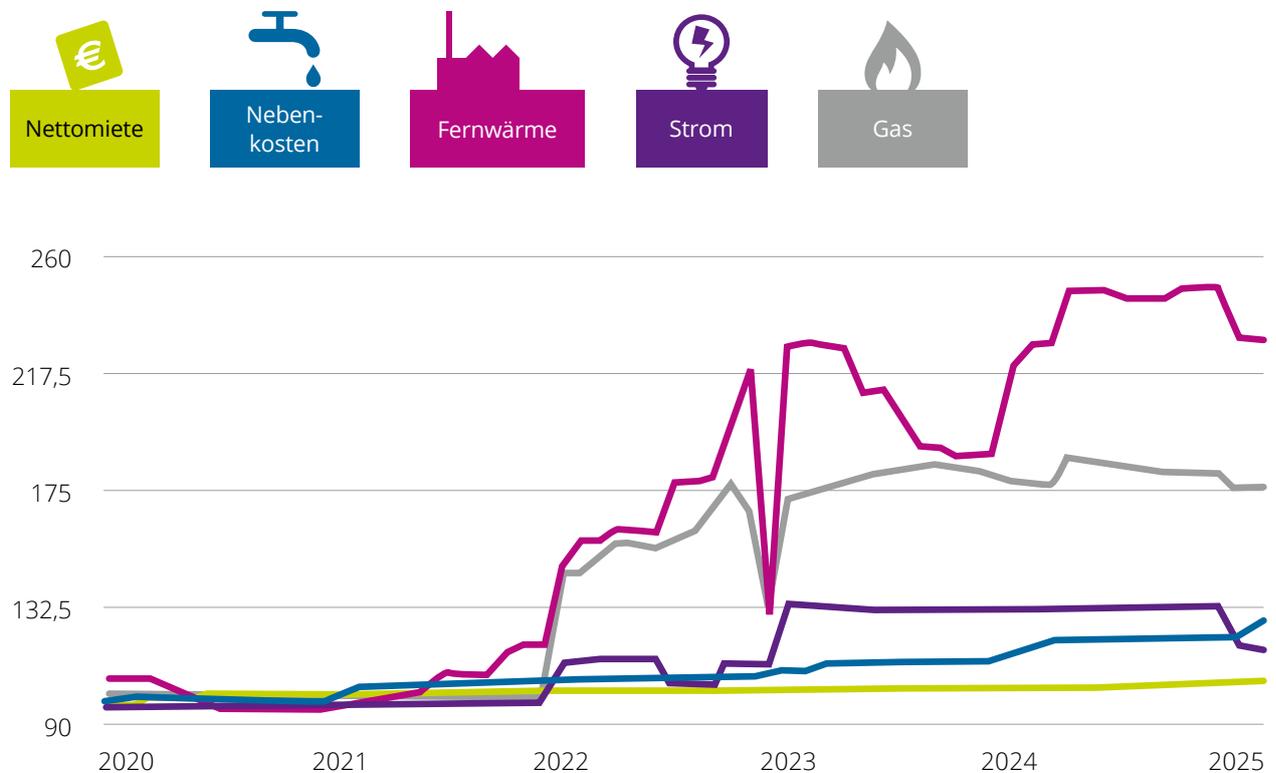


Abbildung 20 Entwicklung der Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020)

Die seit 2022 deutlich gestiegenen Zinsen erschweren Investitionen erheblich. Auch wenn erste Signale einer Zinswende erkennbar sind, bleibt das aktuelle Niveau für viele Projekte kritisch.

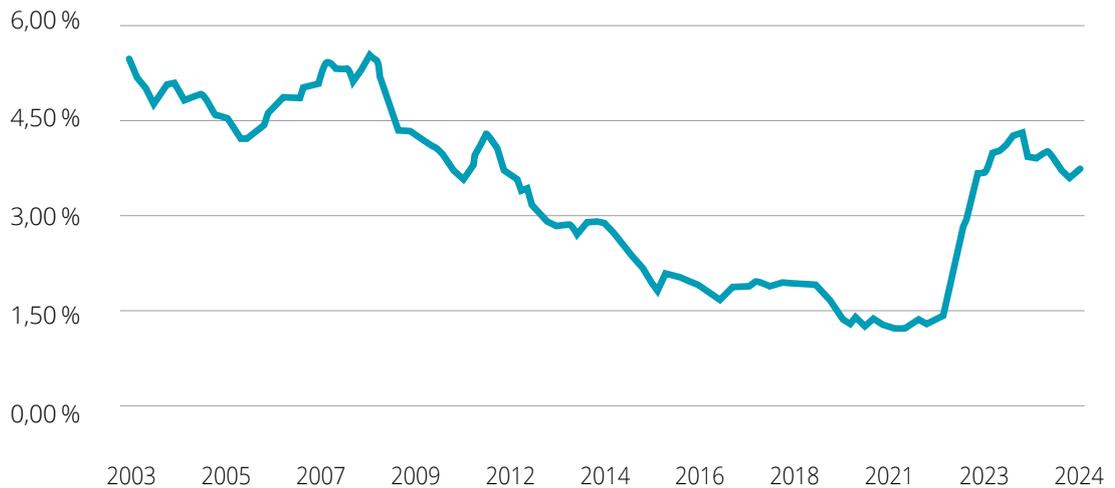


Abbildung 21 Zinsentwicklung Wohnungsbau

Laut dem aktuellen Bauforschungsbericht der ARGE Kiel zum Wohnungsbau 2025 sind die Bauwerkskosten seit Anfang 2020 allein um 47,7 % gestiegen. Die durchschnittlichen Erstellungskosten für den Neubau von Geschosswohnungen liegen aktuell bei rund 5.150 Euro pro Quadratmeter – ein Wert, der mit sozialverträglichen Mieten kaum noch vereinbar ist. Laut Studie lassen sich frei finanzierte Neubauten nur noch mit Kaltmieten über 17,50 Euro/m² wirtschaftlich darstellen – ein Preisniveau, das in Thüringen kaum realisierbar ist.

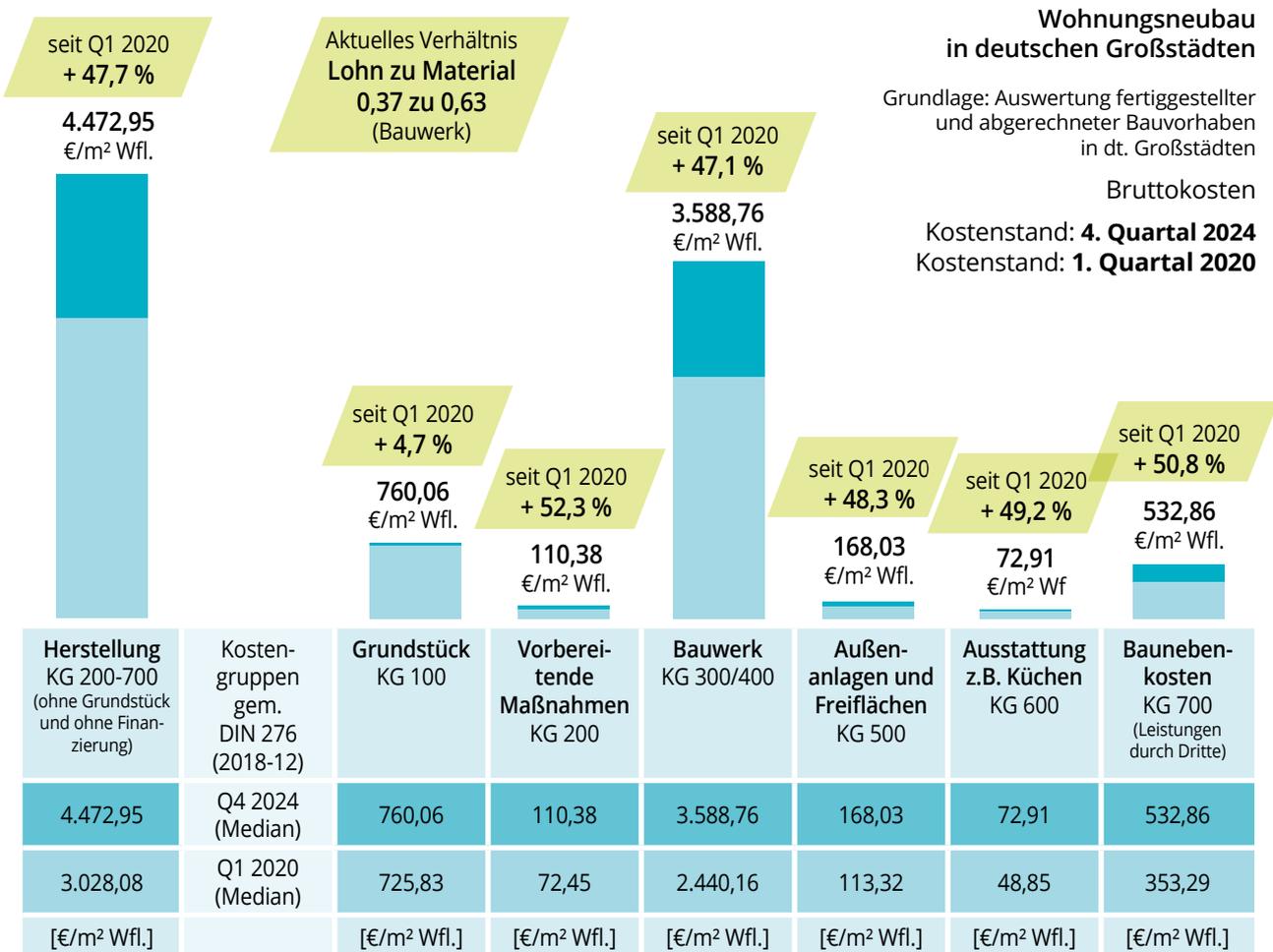


Abbildung 22 Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten 2024 zu 2020

Beim diesjährigen Wohnungsbautag 2025 wurde deutlich: Die aktuelle Situation markiert einen Wendepunkt. Die Forderung nach einem „Regelstandard E“ – einem wirtschaftlich, ökologisch und funktional sinnvollen Mindeststandard im Wohnungsbau – fand breite Unterstützung. Ziel ist es, vereinfachte Bauweisen, reduzierte Anforderungen und förderfähige Effizienzstandards zu etablieren, um wieder bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

VI. So wohnt Thüringen. Ein Blick auf die Wohnverhältnisse im Freistaat – Ergebnisse des Zensus 2022

Der Zensus ist die größte statistische Erhebung in Deutschland und liefert umfassende Informationen über die Bevölkerungsstruktur, Wohnverhältnisse und den Gebäudebestand. Auf diese Weise entsteht ein belastbares, flächendeckendes Abbild der tatsächlichen Lebens- und Wohnsituation – von der Wohnungsausstattung über Eigentumsverhältnisse bis hin zur Nutzung und Energieträgerstruktur.

Die aktuelle Auswertung basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2022, dessen Daten seit Sommer 2024 verfügbar sind. Sie ermöglicht erstmals nach über einem Jahrzehnt wieder einen systematischen Vergleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 – und damit eine fundierte Einschätzung darüber, wie sich das Wohnen in Thüringen verändert hat.

Wie groß, wie alt, wie beheizt und von wem genutzt – die Abbildungen dieses Kapitels bieten einen facettenreichen Überblick über den Wohnungsbestand und die Wohnrealitäten in Thüringen. Sie zeigen: Das Wohnen im Freistaat ist geprägt von Vielfalt, Anpassung und regionalen Besonderheiten – und bildet damit eine wichtige Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen auf Landes- und kommunaler Ebene.

Insgesamt gibt es in Thüringen laut Zensus 2022 1,167 Mio. Wohnungen. Dies ist gegenüber dem Zensus 2011 ein leichter Anstieg um rund 5.000 Wohnungen. In Abbildung 23 ist erkennbar, dass der Zuwachs vor allem aus den beiden Städten Erfurt (+6.805) und Jena (+3.703) resultiert. Rückgänge gab es im ländlichen Raum. Dabei insbesondere in Greiz (-2.196) und Gera (-1.844) (siehe Abbildung 23).

Laut Studie lassen sich frei finanzierte Neubauten nur noch mit Kaltmieten über **17,50 Euro/m²** wirtschaftlich darstellen – ein Preisniveau, das in Thüringen kaum realisierbar ist.

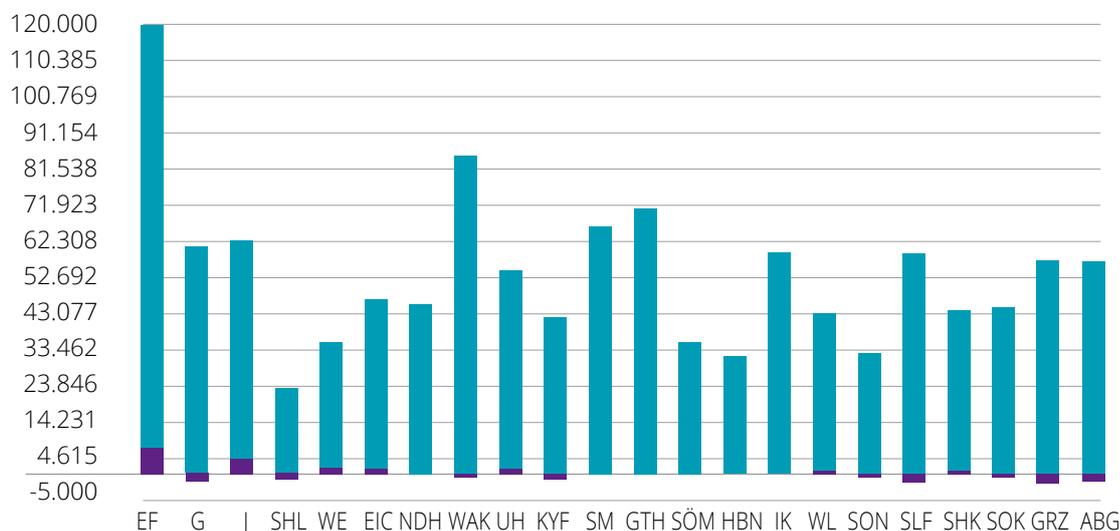


Abbildung 23 Anzahl Wohnungen laut Zensus

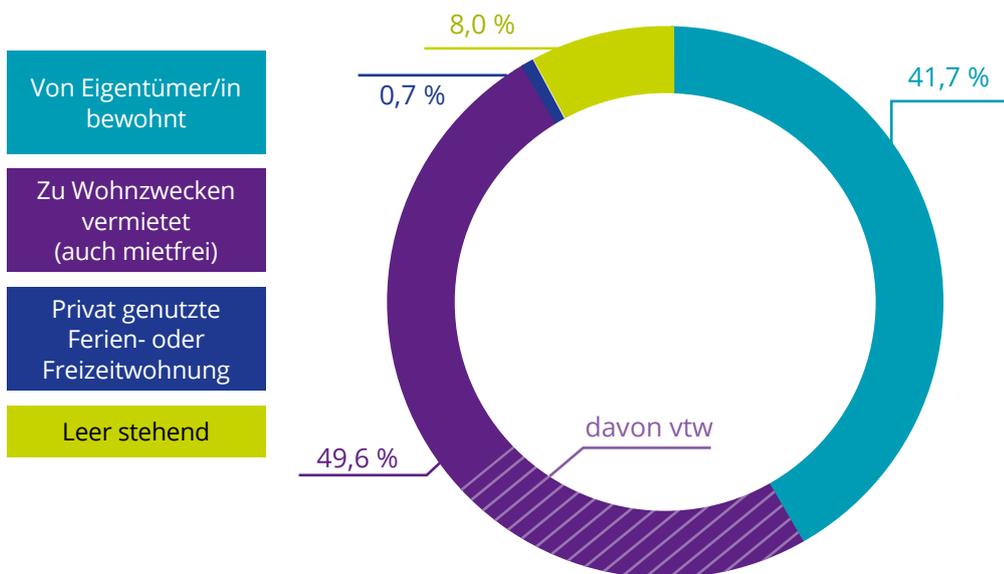


Abbildung 24 relativer Anteil der Nutzungsarten an den Wohnungen in Thüringen

Die für das Wohnen genutzte Wohnungen in Thüringen werden überwiegend gemietet. Rund die Hälfte der 1,167 Mio. Wohnungen in Thüringen sind Mietwohnungen. Der Anteil der Mietwohnungen ist im Vergleich zum Zensus 2011 um 1,3 Prozentpunkte zurückgegangen. Der Leerstands hat um 1,08 Prozentpunkte zugenommen. Zum Zeitpunkt des Zensus in 2022 bewirtschafteten die Mitgliedsunternehmen des vtw rund 46 % des Mietwohnungsbestands Thüringens.

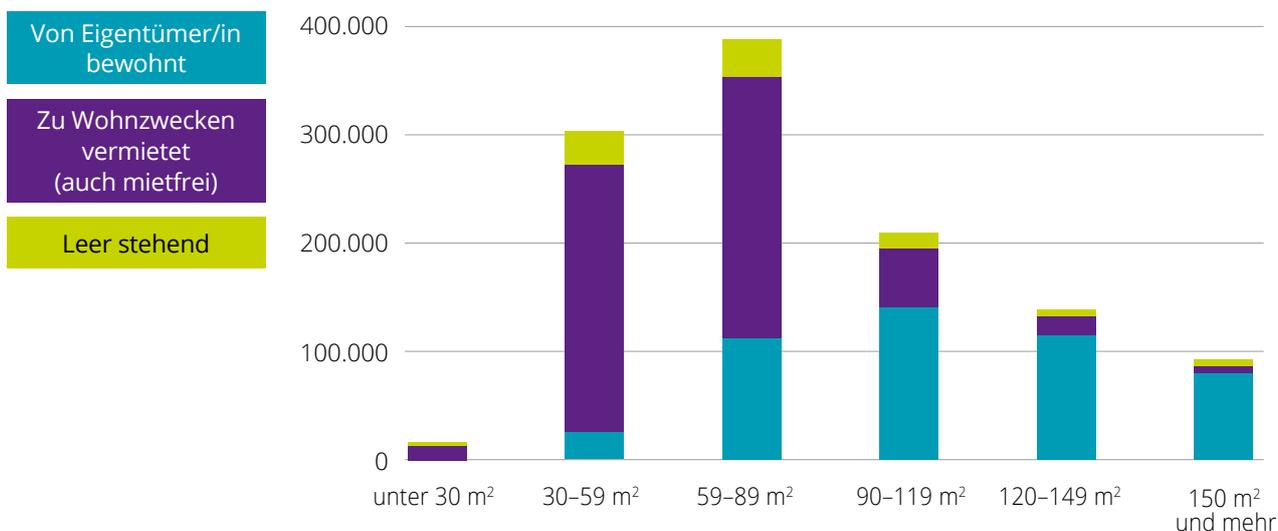


Abbildung 25 Nutzungsart nach Größe der Wohnung²

Die Wohnungen der im vtw organisierten Wohnungsunternehmen sind im Durchschnitt 59 m² groß.

Von den rund 1,2 Millionen Wohnungen in Thüringen verfügen mehr als 60 % über eine Wohnfläche von bis zu 90 m². Diese Wohnungen stellen damit den größten Teil des Bestandes und werden zu etwa 70 % vermietet – sie dominieren den Mietwohnungsmarkt des Freistaats.

² Ausgenommen wurden die rund 8.000 Ferien und Freizeitwohnungen

Ein anderes Bild zeigt sich bei größeren Wohnungen: Wohnungen mit mehr als 90 m² werden zu rund 77 % von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Damit lässt sich ein klarer Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Eigentumsnutzung erkennen. Größere Wohnungen sind häufig Teil von selbstgenutztem Wohneigentum – etwa in Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen – und weniger stark auf dem Mietmarkt vertreten.

Laut Mikrozensus 2022 liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Thüringen bei 51,6 m², die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt 87,5 m². Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,0 Personen.³ Diese Zahlen zeigen, dass der Wohnraum im Freistaat großzügiger bemessen ist als in vielen anderen Regionen Deutschlands – ein Merkmal, das insbesondere in ländlich geprägten Gebieten deutlich wird.⁴

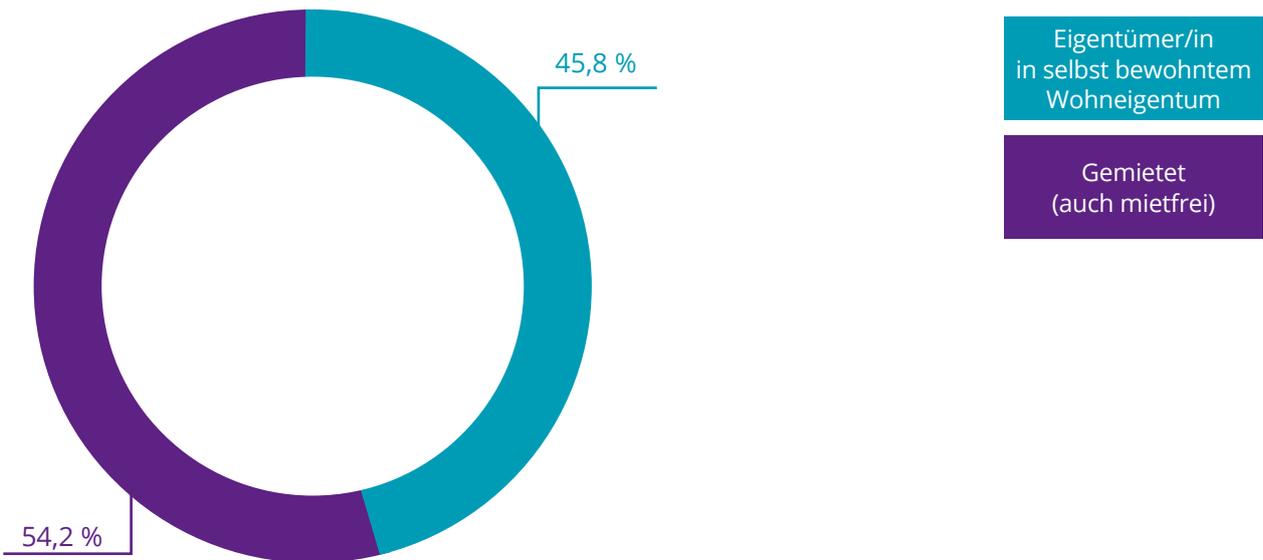


Abbildung 26 Eigentumsquote

Die 1,046 Mio. Thüringer Haushalte wohnen mit 54,2 % überwiegend zur Miete. Der Anteil der im eigenen Wohneigentum wohnenden Haushalte ist gegenüber 2011 leicht um 0,5 %-Punkte angestiegen.

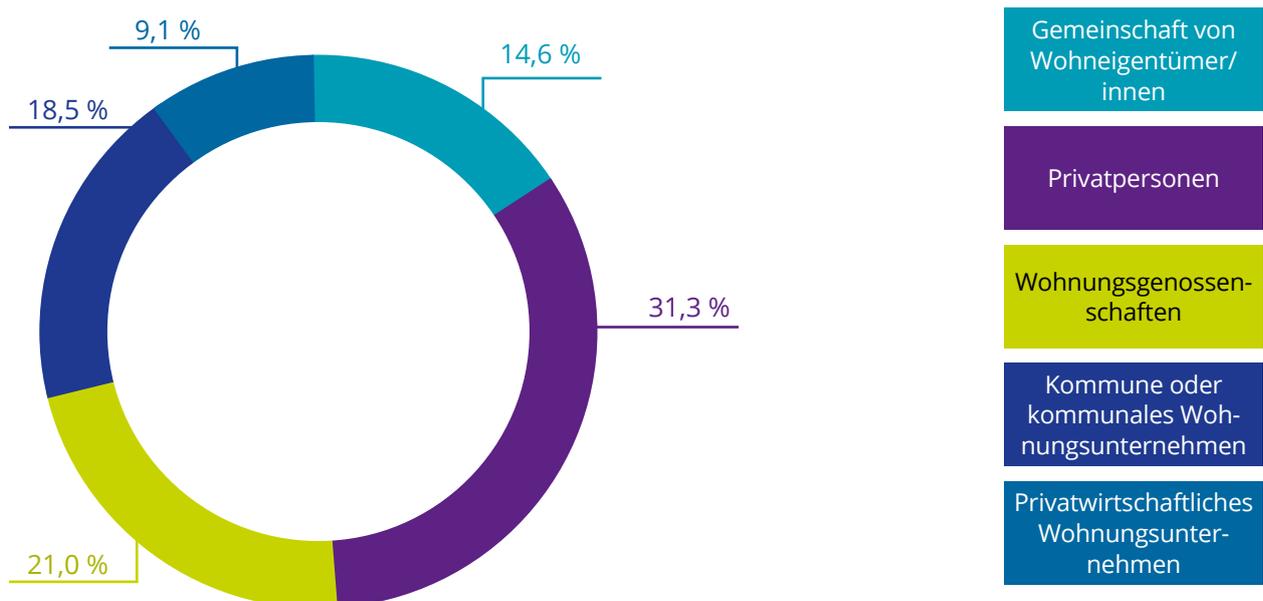


Abbildung 27 Anteil der Eigentumsform an den vermieteten Wohnungen⁵

³ Haushaltskennzahlen: Durchschnittliche Haushaltsgröße | ⁴ Wohnsituation privater Haushalte 2022 in Deutschland – Statistisches Bundesamt | ⁵ Nicht dargestellt sind Andere privatwirtschaftliche Unternehmen, Bund oder Land und Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche) aufgrund ihres geringen Anteils

Betrachtet man ausschließlich die vermieteten Wohnungen in Thüringen, entfallen rund 31,4 % auf Privatpersonen als Eigentümer. Die organisierte Wohnungswirtschaft – bestehend aus kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die überwiegend im vtw vertreten sind – stellt gemeinsam etwa 40 % des vermieteten Wohnungsbestandes im Freistaat. Weitere Anteile entfallen auf Wohnungen in Fremdverwaltung sowie auf vermietete Einheiten innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Diese verteilen sich meist auf eine Vielzahl kleinerer Eigentümerstrukturen, die teils professionell, teils privat organisiert sind.

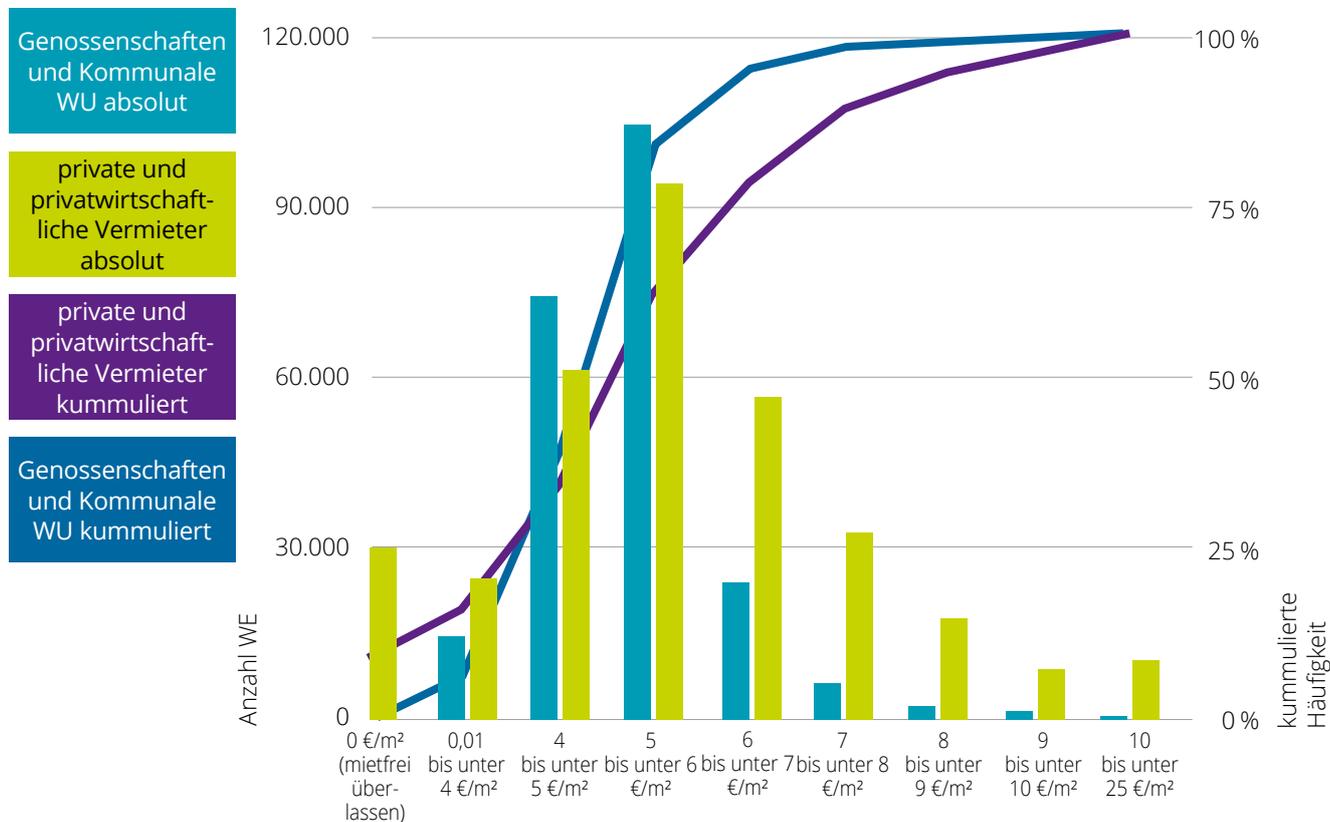


Abbildung 28 Verteilung der Miete je m² der vermieteten WE nach Vermieter (Zensus)

Abbildung 28 zeigt die Verteilung der Nettokaltmieten differenziert nach Eigentümergruppen. Dabei wurden die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften zu einer Kategorie zusammengefasst, während alle weiteren Anbieter – darunter private Einzelpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften sowie privatwirtschaftliche Unternehmen – unter dem Begriff „private und privatwirtschaftliche Vermieter“ zusammengefasst sind. (Vgl. Abbildung 24)

Die Auswertung macht deutlich, dass Wohnungen mit Nettokaltmieten von bis zu 6 €/m² bei den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sowohl absolut als auch anteilig wesentlich häufiger vertreten sind als bei anderen Anbietern. Besonders ins Auge fällt dabei der deutlich höhere Anteil an mietpreisgünstigem Wohnraum: Während 84,4 % der Wohnungen aus dem Bestand von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen unterhalb von 6 €/m² liegen, sind es bei den privaten und privatwirtschaftlichen Vermietern lediglich 53,4 % – jeweils bezogen auf den vermieteten Bestand. Auffällig ist zudem der relativ hohe Anteil mietfrei überlassener Wohnungen im Bereich der privaten Vermieter, der in der Darstellung separat ausgewiesen ist.

Die Darstellung zeigt: Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen leisten einen stabilisierenden Beitrag zum Mietwohnungsmarkt in Thüringen. Sie stellen in besonderem Maße bezahlbaren Wohnraum bereit und übernehmen damit eine wichtige soziale Funktion – nicht nur in strukturschwachen Regionen, sondern auch in angespannten Märkten. Ihr Wirken trägt dazu bei, dass breite Bevölkerungsgruppen Zugang zu leistbarem Wohnraum behalten – und das bei gleichzeitig hohen Qualitäts- und Bewirtschaftungsstandards.

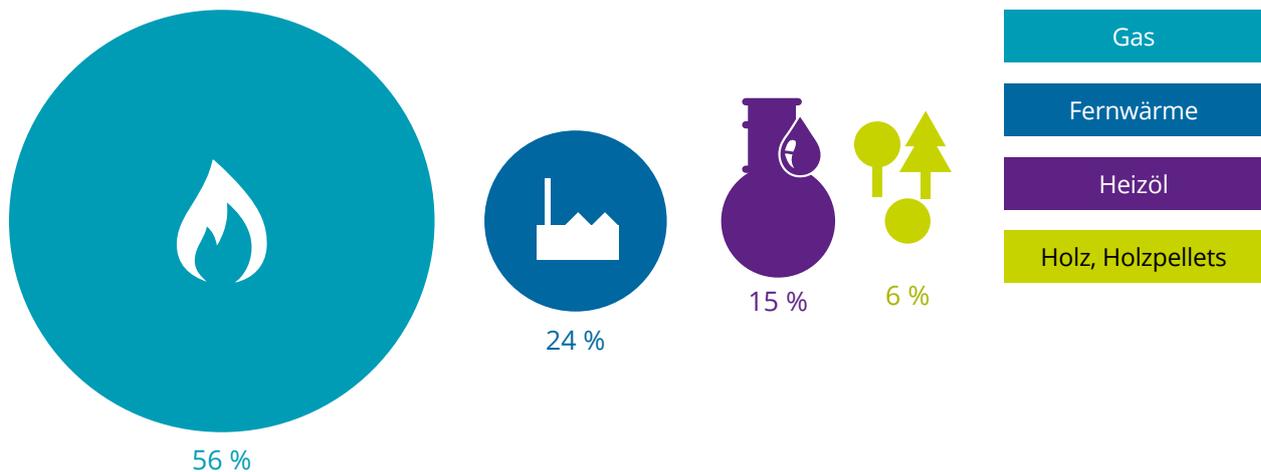


Abbildung 29 Anteil der Energieträger in Wohnungen in Thüringen

Laut Zensus 2022 wird der Großteil des Wohnungsbestands in Thüringen weiterhin fossil beheizt. Die häufigste Form ist die Gasversorgung, gefolgt von Fernwärme und Heizöl. Erneuerbare Energieträger spielen insgesamt nur eine untergeordnete Rolle. Aufgrund ihres geringen Anteils wurden Solarthermie, Geothermie, Wärmepumpen (1,9 %), Wohnungen ohne festen Energieträger (1,7 %), Kohle (1 %) sowie Biomasse ohne Holz und Biogas (jeweils 0,1 %) in der Grafik nicht gesondert dargestellt.

Ein anderes Bild zeigt sich bei den Mitgliedsunternehmen des vtw. Im Rahmen der letzten umfassenden Erhebung im Zuge des vtw CO₂-Monitorings 2021 wurde festgestellt, dass rund 78 % des Wohnungsbestands im Verband mit Fernwärme versorgt werden. Der Anteil gasbeheizter Wohnungen lag im Verband bei etwa 20 %. Andere Heizformen spielen nur eine sehr geringe Rolle.

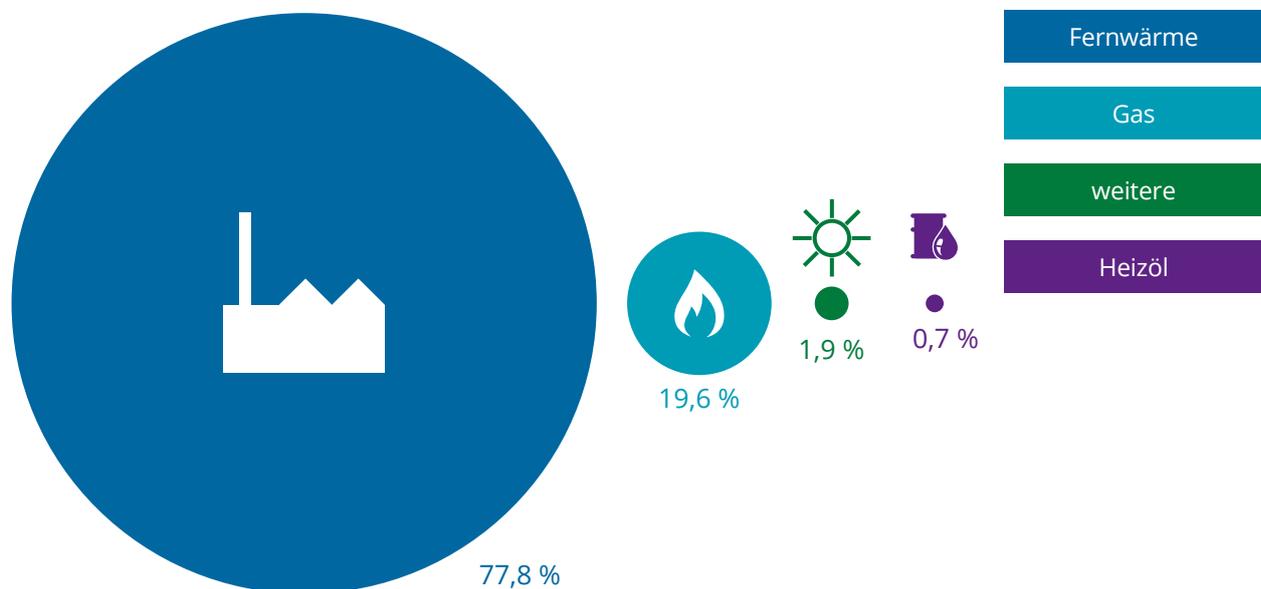


Abbildung 30 Beheizungsstruktur von Wohnungen der vtw-Mitgliedsunternehmen 2021

Dieser Unterschied unterstreicht, dass die organisierte Wohnungswirtschaft in Thüringen – insbesondere die kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen – bereits stark auf zentrale, teils effizientere Versorgungsformen wie Fernwärme setzt. Damit ist sie bei der Umsetzung klimapolitischer Ziele häufig weiter als der übrige Markt, auch wenn gerade im ländlichen Raum weiterhin viele Einzelfeuerungsanlagen auf fossiler Basis dominieren.

VII. Herausforderungen und Lageeinschätzung

Die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage hat sich im Zeitverlauf eingetrübt. Zwar beurteilen rund zwei Drittel der Unternehmen ihre Lage nach wie vor als gut oder sehr gut, doch der Anteil der Unternehmen, die eine sehr gute Geschäftslage sehen, ist weiter gesunken. Gleichzeitig melden 4,4% der Unternehmen eine schlechte Geschäftslage – ein Wert, der aufhorchen lässt und die zunehmende Unsicherheit in der Branche widerspiegelt.

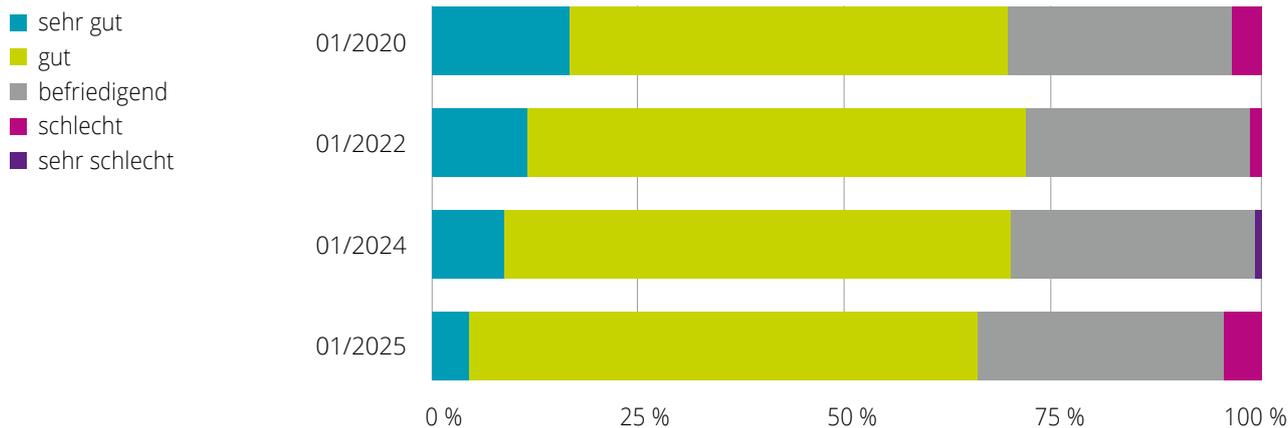


Abbildung 31 Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage n=140

Die Zukunftserwartungen bleiben entsprechend verhalten: Rund ein Drittel der Unternehmen geht von einer künftig ungünstigeren Geschäftsentwicklung aus, nur etwa 10 % erwarten eine Verbesserung. Diese zurückhaltende Prognose wirkt sich auch auf die Investitionsbereitschaft aus – insbesondere im Neubausegment.

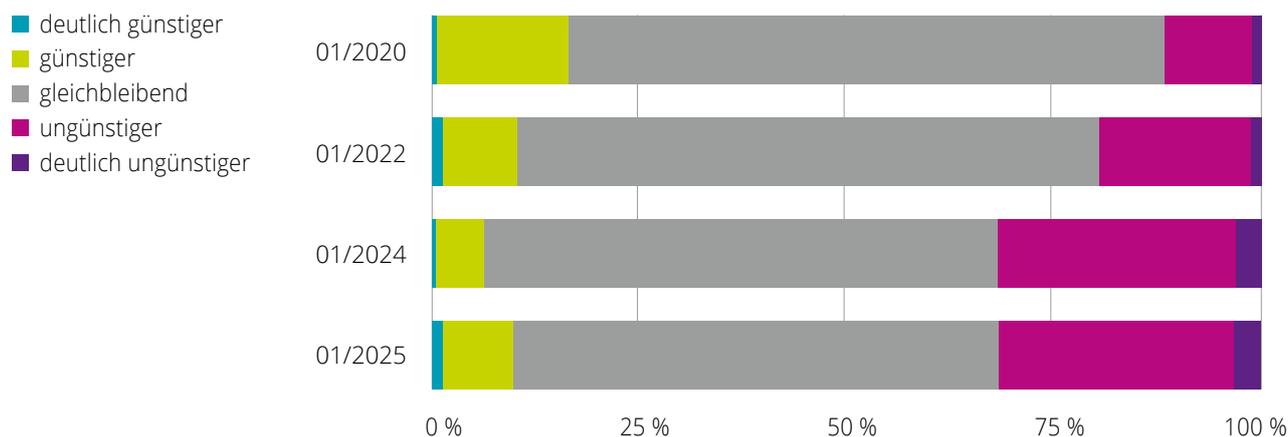


Abbildung 32 Einschätzung der künftigen Geschäftslage n=141

Während, wie im Vorjahr, 88 % der Unternehmen planen, ihre Investitionen in den Bestand stabil zu halten oder sogar zu erhöhen, zeigt sich beim Neubau ein anderes Bild: Nur 19 % der Unternehmen erwarten hier steigende Investitionen (2024: 11 %), während rund 36 % (2024: 42 %) von einem Rückgang ausgehen. Der Rückzug aus dem Neubau ist häufig das Ergebnis knapper finanzieller Spielräume, fehlender Förderperspektiven und hoher Unsicherheiten bei Planungs- und Baukosten.

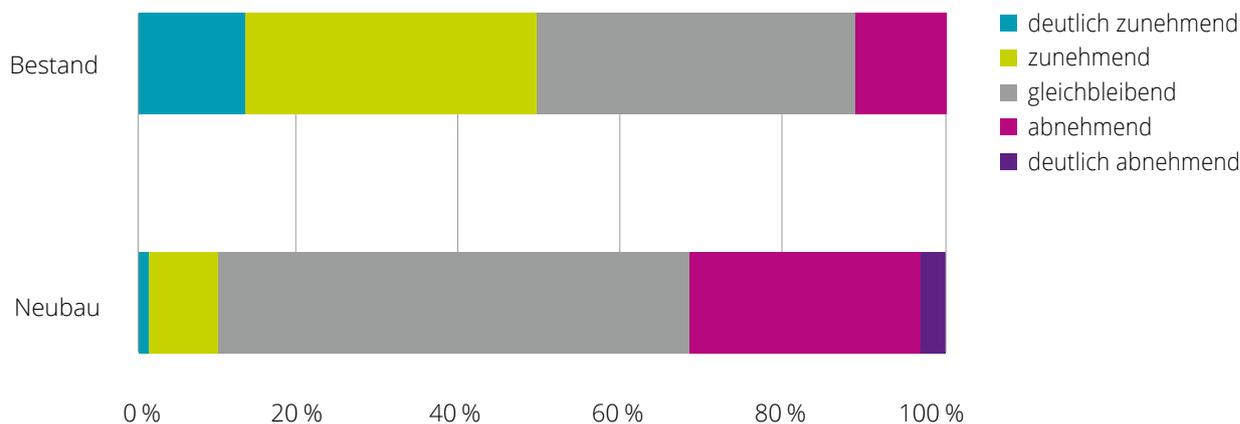


Abbildung 33 Einschätzung der Entwicklung der Investitionen der Unternehmen n=113

Die Thüringer Wohnungsunternehmen sehen sich mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert – von steigenden Kosten über Fachkräftemangel bis hin zu veränderten gesellschaftlichen Anforderungen. Viele reagieren mit Zurückhaltung, um wirtschaftlich handlungsfähig zu bleiben und die Versorgung ihrer Mieter weiterhin verlässlich sicherzustellen. Die Ergebnisse zeigen: Für eine stabile Entwicklung braucht es vor allem Planbarkeit und realistische Rahmenbedingungen für Investitionen in Bestand und Neubau.

VIII. Verantwortung für morgen: Erwartungen, Entwicklungen, Erfordernisse

Die Wohnungswirtschaft in Thüringen steht vor einem komplexen Spannungsfeld aus gesellschaftlichen Erwartungen, strukturellen Entwicklungen und wirtschaftlichen Erfordernissen.

Erwartungen an die Branche sind hoch – und vielfältig. Sie soll bezahlbaren Wohnraum bereitstellen, klimafreundlich modernisieren, den ländlichen Raum stärken, in Ballungsräumen neu bauen, Leerstände zurückführen und zugleich soziale Verantwortung übernehmen. Viele dieser Erwartungen sind berechtigt – doch ihre gleichzeitige Erfüllung wird angesichts wirtschaftlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen zunehmend zur Herausforderung.

Entwicklungen, die die Branche prägen, sind klar erkennbar: Die Baukosten sind seit Jahren auf einem hohen Niveau, die Zahl der Baugenehmigungen ist auf einen historischen Tiefstand gefallen. Gleichzeitig hat sich die Zinssituation verschärft, Förderkulissen sind instabil und die Planungssicherheit vielerorts gering. Der Wohnungsneubau geht zurück, während der Bedarf an barrierearmem, energieeffizientem und sozial ausgewogenem Wohnraum weiter steigt.

Die Wohnungswirtschaft in Thüringen steht vor einem komplexen Spannungsfeld aus gesellschaftlichen Erwartungen, strukturellen Entwicklungen und wirtschaftlichen Erfordernissen.

Eine besondere Rolle spielt die demografische Entwicklung – und dabei insbesondere die ungleiche Entwicklung zwischen Stadt und Land. Während in den Städten Erfurt, Jena und Weimar zwischen 2011 und 2023 ein Bevölkerungswachstum von rund 24.000 Personen zu verzeichnen war, schrumpfen viele ländliche Regionen weiter – teils mit deutlichen Einwohnerverlusten. Diese Entwicklung wirkt sich unmittelbar auf die Wohnraumnachfrage aus: In den Städten steigt der Bedarf, insbesondere an kleinen, bezahlbaren und altersgerechten Wohnungen. Im ländlichen Raum hingegen sind Leerstand und Überalterung strukturelle Herausforderungen. Die Wohnungswirtschaft muss darauf differenziert reagieren – mit Strategien zur Nachverdichtung, Umnutzung oder gezielten Rückbaumaßnahmen ebenso wie mit Wohnangeboten, die den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung gerecht werden.

Wichtige Erkenntnisse liefert auch der Zensus 2022 zur Struktur des Wohnungsmarktes. Während knapp über die Hälfte der vermieteten Wohnungen bei privaten und privatwirtschaftlichen Vermietern unterhalb von 6 Euro/m² Nettokaltmiete liegt, sind es im Bestand der vtw-Mitgliedsunternehmen über 84 %. Damit zeigt sich: Die im vtw organisierten Unternehmen leisten auf breiter Fläche einen stabilisierenden Beitrag zur sozialen Balance auf dem Wohnungsmarkt.

Erfordernisse ergeben sich aus dieser Lage viele – sie reichen von pragmatischeren Regulierungen bis hin zu gezielter Förderung.

Der zweite Sanierungszyklus ist angelaufen, braucht aber verlässliche Finanzierung. Die energetische Transformation kann nur gelingen, wenn sie sozial verträglich gestaltet wird. Wohnungsunternehmen brauchen Spielräume – wirtschaftlich, planerisch und rechtlich. Investitionen sichern nicht nur den Bestand, sondern wirken weit über die Branche hinaus: Sie fördern regionale Wertschöpfung, sichern Arbeitsplätze und schaffen Stabilität für Haushalte. Im Jahr 2023 trug die Bau- und Wohnungswirtschaft rund 19 % zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung in Deutschland bei – ein Wert, der ihre gesamtgesellschaftliche Bedeutung unterstreicht.

Die Wohnungsunternehmen in Thüringen sind bereit, Verantwortung zu übernehmen. Sie tun das mit Augenmaß, Erfahrung und einem klaren Blick für das Machbare. Doch damit Möglichkeit auf Umsetzung trifft, braucht es verlässliche Partner, realistische Rahmenbedingungen und politische Weichenstellungen, die Raum für Lösungen lassen. Denn nur so kann das, was erwartet wird, auch realisiert werden – für die Menschen, die Regionen und das Wohnen von morgen.

Im Jahr 2023 trug die Bau- und Wohnungswirtschaft rund **19 %** zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung in Deutschland bei.

Anhang

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1	Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024, eigene Berechnungen</i>	5
Abbildung 2	Entwicklung Miete und Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw im Dez. 2024 <i>Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2019 bis 2024</i>	7
Abbildung 3	Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m ² mtl. im Dezember des Berichtsjahres <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	8
Abbildung 4	Entwicklung der warmen Betriebskosten €/m ² je Monat in den Landkreisen <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	9
Abbildung 5	Durchschnittliche Miete und Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	10
Abbildung 6	Entwicklung der Kaltmieten in den Städten im und ländlichen Raum <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	10
Abbildung 7	Durchschnittliche Nettokaltmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m ² mtl. <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	11
Abbildung 8	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	13
Abbildung 9	Anteil der Wohnungen nach Energieeffizienzklassen <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	13
Abbildung 10	Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	14
Abbildung 11	Differenz der Planung zu den tatsächlichen Investitionen <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	14
Abbildung 12	Anzahl erteilter Baugenehmigungen für Wohnungen in Thüringen <i>Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik</i>	15
Abbildung 13	Aufwendungen für den Bestand <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	16
Abbildung 14	Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw im Dezember 2024 <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	17
Abbildung 15	Leerstandsgründe anteilig am Leerstand <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	17
Abbildung 16	Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	18
Abbildung 17	Bevölkerungsentwicklung Thüringens <i>Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik</i>	19
Abbildung 18	Altersstruktur ländlicher Raum 2011 zu 2023 <i>Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik</i>	19
Abbildung 19	Altersstruktur Erfurt, Weimar und Jena 2011 zu 2023 <i>Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik</i>	20
Abbildung 20	Entwicklung der Verbraucherpreisindizes für Thüringen (Basis 2020) <i>Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik</i>	21
Abbildung 21	Zinsentwicklung Wohnungsbau <i>Quelle: Deutsche Bundesbank</i>	22
Abbildung 22	Herstellungs- und Grundstückskosten in deutschen Großstädten 2024 zu 2020 <i>Quelle: ARGE e.V., 16. Wohnungsbautag</i>	22
Abbildung 23	Anzahl Wohnungen laut Zensus <i>Quelle: Zensus 2022 Statistisches Bundesamt</i>	23
Abbildung 24	relativer Anteil der Nutzungsarten an den Wohnungen in Thüringen <i>Quelle: Zensus 2022 Statistisches Bundesamt</i>	24
Abbildung 25	Nutzungsart nach Größe der Wohnung <i>Quelle: Zensus 2022 Statistisches Bundesamt</i>	24
Abbildung 26	Eigentumsquote <i>Quelle: Zensus 2022 Statistisches Bundesamt</i>	25
Abbildung 27	Anteil der Eigentumsform an den vermieteten Wohnungen <i>Quelle: Zensus 2022 Statistisches Bundesamt</i>	25
Abbildung 28	Verteilung der Miete je m ² der vermieteten WE nach Vermieter (Zensus) <i>Quelle: Zensus 2022 Statistisches Bundesamt</i>	26
Abbildung 29	Anteil der Energieträger in Wohnungen in Thüringen <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	27
Abbildung 30	Beheizungsstruktur von Wohnungen der vtw-Mitgliedsunternehmen 2021 <i>Quelle: vtw CO₂ Monitoring 2024</i>	27
Abbildung 31	Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage n=140 <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	28
Abbildung 32	Einschätzung der künftigen Geschäftslage n=141 <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	28
Abbildung 33	Einschätzung der Entwicklung der Investitionen der Unternehmen n=113 <i>Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2024</i>	29

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:
15.04.2025

Layout:
Werbeagentur Kleine Arche GmbH

gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Recyclingmaterial

Copyright:
vtw