



Ländlicher Raum

Wo Thüringen wohnt
und Zukunft entsteht

2026



vtw
Die Wohnungswirtschaft
Thüringen



WWG Kölleda Wohnungswirtschaft GmbH mit dem Neubauprojekt „Wohnen im Park“ Kölleda,
Feistkornstraße 9 a-f, 99625 Kölleda, Anerkennung beim Wettbewerb Wohnräume 2021 |
Foto: Projektscheune Planungsgesellschaft mbH

Titelbild: Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thür. eG mit dem Wohnpark „Grüne Mitte“,
Rannstedter Str. 14 a u. 14 b, 99610 Sömmerda, Preisträger WohnRäume 2018 | Foto: Martin Ludwig

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen mit dem Neubau einer Wohnanlage am Töpfermarkt,
eingereicht beim Wettbewerb WohnRäume 2021 | Foto: Halir



Inhalt

Thüringen ist ländlicher Raum.	5
Unsere Definition vom ländlichen Raum.....	7
7 von 10 Wohnungen befinden sich im ländlichen Raum	9
Die Bevölkerung schrumpft – die Ansprüche wachsen.....	11
Was Wohnen heute kostet – und wie es morgen bezahlbar bleibt.....	15
Investieren wird immer schwieriger.....	19
Zukunft braucht Zuversicht	21
Was der ländliche Raum jetzt braucht	24



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG mit dem „Goethe-Schiller-Wohnpark“, Goethestraße 33 a–g und Schillerstraße 30–38, 99310 Arnstadt, Modernisierung eines Wohnquartiers, eingereicht im Wettbewerb WohnRäume 2021 | Foto: A. Kranert

GWG Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck / Triptis mbH mit dem Projekt „Neues Wohnen in Triptis“, Schillerstraße 17a, 17b und 19, 07819 Triptis, eingereicht beim Wettbewerb WohnRäume 2025 | Foto: PROJEKTSCHNEUNE PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH, Schleusingen



Thüringen ist ländlicher Raum.

Die meisten Menschen leben nicht in den großen Städten, sondern in den kleinen und mittleren Städten sowie den Gemeinden unseres Freistaates. Hier entscheidet sich, wie attraktiv Thüringen als Wohn-, Arbeits- und Lebensort künftig sein wird.

Kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften gehören dabei zu den wichtigsten Akteuren für die Entwicklung des ländlichen Raums. Sie sichern bezahlbaren Wohnraum, investieren in ihre Bestände, gestalten Quartiere und tragen Verantwortung für die Zukunft ihrer Städte und Gemeinden. Zugleich übernehmen sie zunehmend zusätzliche Aufgaben im sozialgesellschaftlichen Bereich. Vielerorts sind die Wohnungsunternehmen der letzte verlässliche Anker und eine wichtige Anlaufstelle für die Menschen vor Ort. Dabei stellen sie sich immer häufiger neuen Themen und Herausforderungen, die weit über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgehen. In den kleinen Großsiedlungen, also den Quartieren der Wohnungsunternehmen, konzentrieren sich oft mehr als 20 % aller Wohnungen einer Stadt auf relativ engem Raum. Gleichzeitig sind sie ein bedeutender Wirtschaftsfaktor: Ihre Investitionen sichern Aufträge für regionale Unternehmen und Arbeitsplätze vor Ort.

Die vorliegende Publikation zeigt, vor welchen Herausforderungen der ländliche Raum steht und welche Chancen sich daraus ergeben. Die Bevölkerung wird kleiner und älter, die Anforderungen an das Wohnen verändern sich, Klimawandel und Klimaanpassungsnotwendigkeiten erfordern erhebliche Investitionen und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden anspruchsvoller. Gleichzeitig bleibt bezahlbares Wohnen ein wichtiger Standortvorteil vieler Regionen Thüringens.

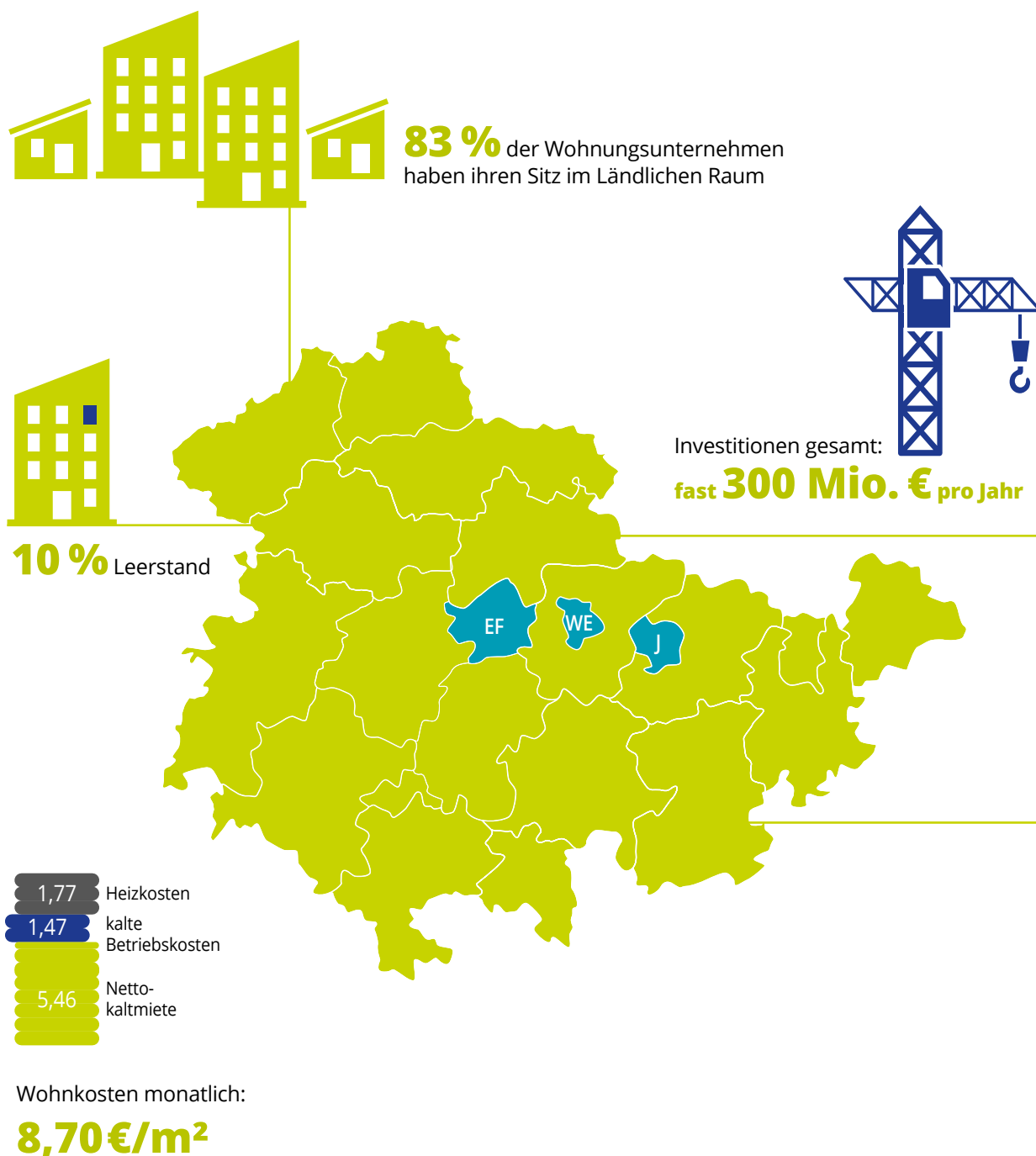
Die Daten machen aber auch deutlich: Der ländliche Raum hat Zukunft. Voraussetzung dafür sind starke Kommunen, leistungsfähige Infrastruktur und eine soziale Wohnungswirtschaft, die ihre Rolle als verlässlicher Partner für Menschen, Wirtschaft und Gesellschaft auch künftig wahrnehmen kann.

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sind bereit, diesen Wandel aktiv mitzugestalten.

Frank Emrich
Verbandsdirektor

Die wichtigsten Zahlen der vtw Unternehmen im ländlichen Raum auf einen Blick

Stand 12/2025



Unsere Definition vom ländlichen Raum

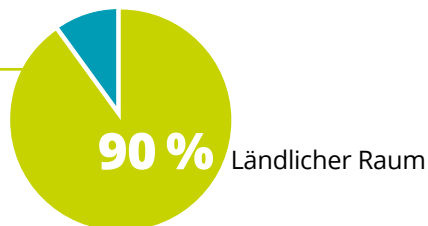
Rund 90 % der Fläche des Freistaates sind ländlicher Raum, dort leben etwa 82 % aller Thüringer und Thüringerinnen.

Obwohl die Stadt Weimar deutlich weniger als 100.000 Einwohner hat, zählt der vt看 sie gemeinsam mit Erfurt und Jena zu städtischem Gebiet. Denn nur hier ist in den nächsten Jahren zumindest mit einer stabilen Zahl der Haushalte (trotz Bevölkerungsrückgang) zu rechnen. Wohnungsmärkte und deren Anpassungsnotwendigkeiten werden von der Haushaltsanzahl bestimmt.

Alle anderen Kreise und kreisfreien Städte sind nach unserer Definition ländlicher Raum. Denn auch in Gera, Gotha und Eisenach zeigt sich eine ähnliche Vorausschau wie im Umland: weniger Menschen und weniger Haushalte und deshalb steigende Leerstände.

16.202,33 km²

Fläche Thüringen



Etwa **82 %** aller Thüringer und Thüringerinnen leben im Ländlichen Raum.

Ländlicher Raum = schrumpfende Märkte

Wohnungsunternehmen im vtw



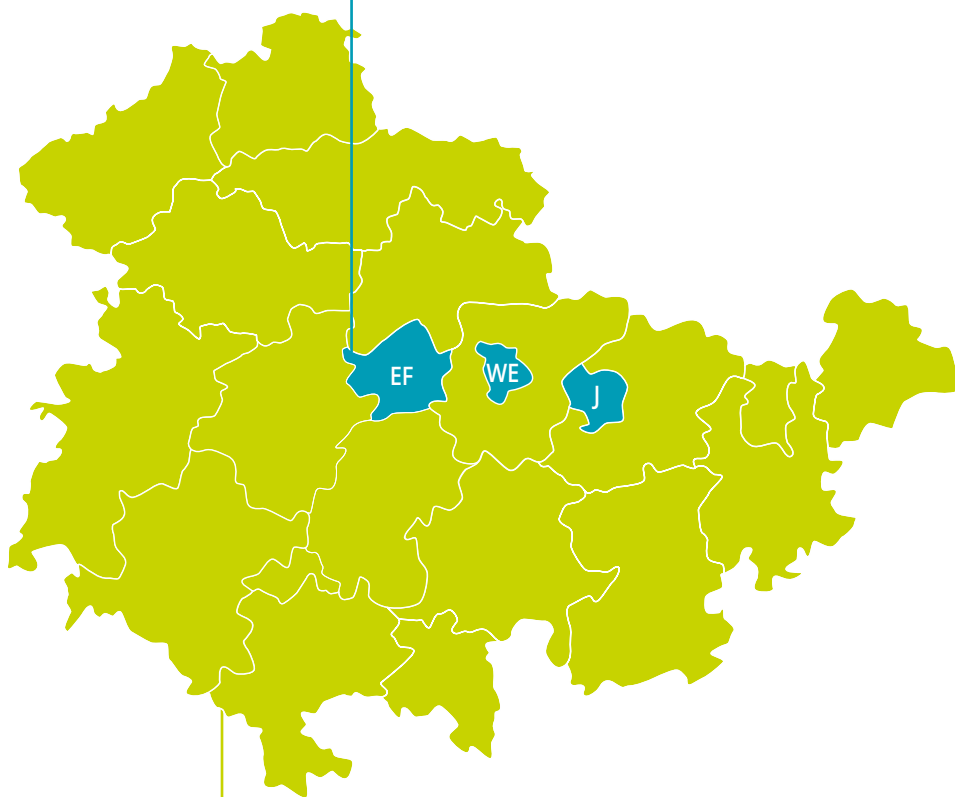
187 Mitgliedsunternehmen

Erfurt, Weimar, Jena



17 % Sitz in EF, WE, J
32 Wohnungsunternehmen

31 % des Gesamtbestands
80.206 bewirtschaftete Einheiten



Ländlicher
Raum



83 % Sitz im Ländlichen Raum
155 Wohnungsunternehmen

69 % des Gesamtbestands
181.109 bewirtschaftete Einheiten

7 von 10 Wohnungen befinden sich im ländlichen Raum

Die soziale Wohnungswirtschaft Thüringens ist vor allem im ländlichen Raum verankert. Von den 187 Mitgliedsunternehmen des vtw haben 155 ihren Sitz außerhalb der Städte Erfurt, Weimar und Jena. Das entspricht 83 Prozent aller Mitgliedsunternehmen. Gemeinsam bewirtschaften sie 181.109 Wohnungen und damit rund 69 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der im vtw organisierten Unternehmen.

In den drei Städten Erfurt, Weimar und Jena sind 32 Mitgliedsunternehmen ansässig. Sie bewirtschaften zusammen 80.206 Wohnungen und verfügen damit über 31 Prozent des Wohnungsbestandes im vtw.

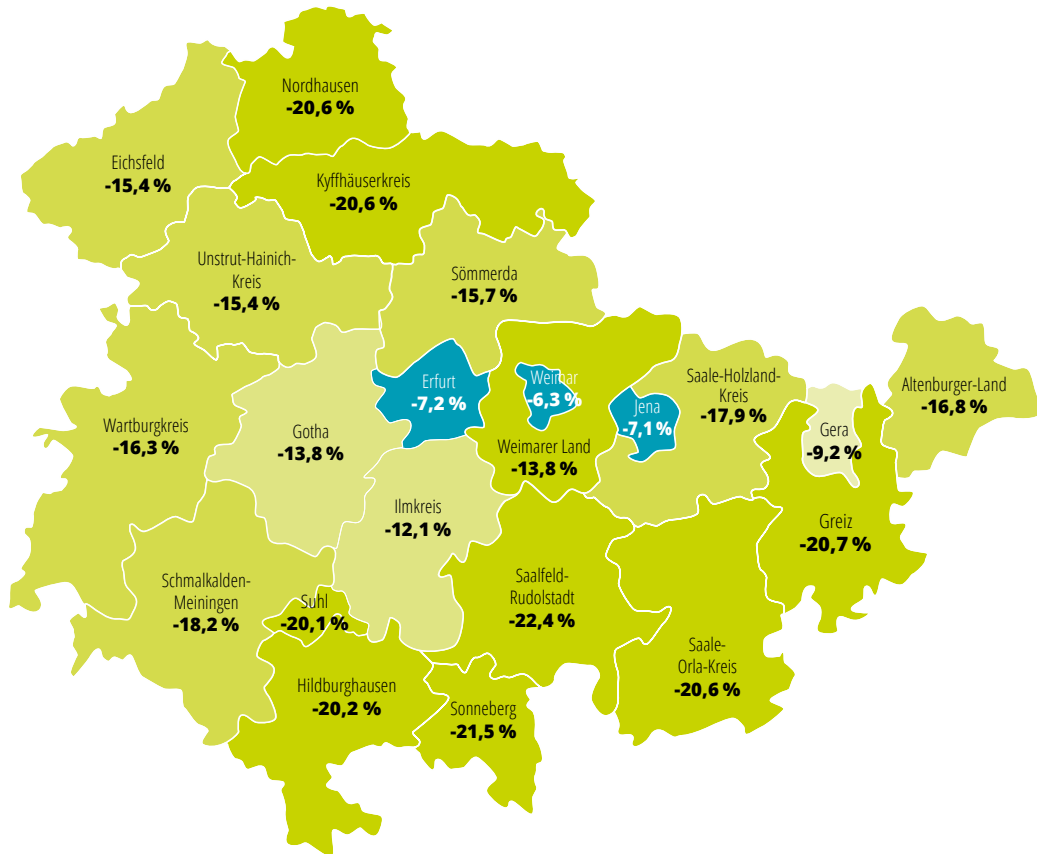
Die Zahlen verdeutlichen die besondere Bedeutung der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften für den ländlichen Raum. Sie stellen dort einen wesentlichen Teil des Mietwohnungsangebots bereit, investieren in ihre Bestände und übernehmen Verantwortung für die Entwicklung ihrer Städte und Gemeinden. Sie sind weit mehr als Vermieter: Sie tragen zur Stabilisierung von Wohnquartieren bei, unterstützen kommunale Entwicklungsprozesse und leisten einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in den ländlicheren Regionen Thüringens.

Die Vielzahl der sozialen Projekte in der Thüringer Wohnungswirtschaft stellen wir in der Publikation "Soziale Verantwortung" vor, einen Link und QR-Code zur digitalen Version finden Sie auf der letzten Seite.



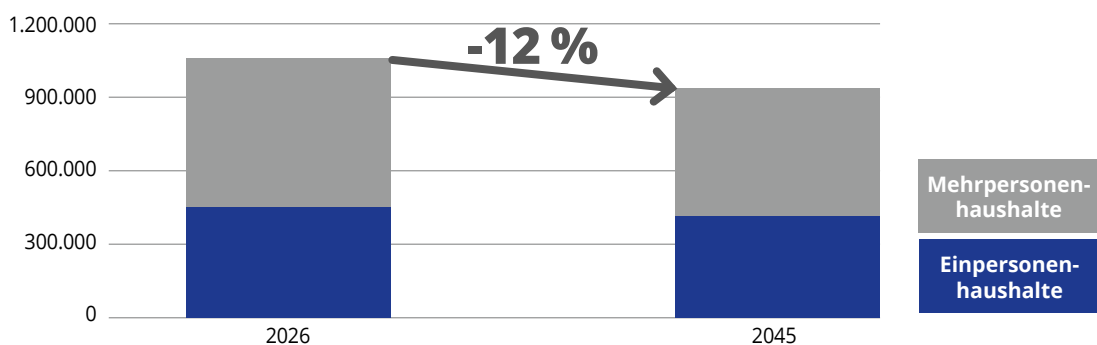
Wer den ländlichen Raum stärken will, braucht starke kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2045



	Thüringen	EF, WE, J	Ländlicher Raum
65 Jahre und älter	-5 % 2024: 589.000 2045: 560.100	+1,0 % 2024: 92.700 2045: 93.700	-6 % 2024: 496.300 2045: 466.400
20 bis unter 65 Jahre	-18 % 2024: 1.153.000 2045: 946.600	-6 % 2024: 232.600 2045: 218.700	-21 % 2024: 920.400 2045: 727.900
bis unter 20 Jahre	-23 % 2024: 358.200 2045: 276.200	-21 % 2024: 69.300 2045: 54.500	-23 % 2024: 288.900 2045: 221.700

Entwicklung der Haushalte in Thüringen



Die Bevölkerung schrumpft – die Ansprüche wachsen

Die Ergebnisse der 4. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBV) zeigen, dass Thüringen auch in den kommenden Jahren vor demografischen Herausforderungen steht. Grundlage der Berechnung sind vor allem die vergleichsweise gut prognostizierbaren Entwicklungen bei Geburten und Sterbefällen. Darüber hinaus wird ein dauerhaft positiver Wanderungssaldo von jährlich rund 4.000 bis 5.000 Personen unterstellt.

Dieser Zuwachs durch Zuwanderung reicht jedoch nicht aus, um den anhaltenden Bevölkerungsverlust aufgrund der höheren Zahl von Sterbefällen gegenüber Geburten auszugleichen. Für Thüringen insgesamt wird deshalb zwischen 2024 und 2045 ein Bevölkerungsrückgang von rund 14 Prozent erwartet.

Eine wesentliche Veränderung gegenüber der vorherigen Prognose besteht darin, dass nun auch für die Städte Erfurt, Weimar und Jena langfristig mit sinkenden Einwohnerzahlen gerechnet wird. Der Rückgang fällt dort mit rund 6,5 Prozent zwar deutlich moderater aus als im ländlichen Raum, der bis 2045 voraussichtlich rund 16 Prozent seiner Bevölkerung verlieren wird. Die demografischen Unterschiede zwischen Stadt und Land bleiben damit bestehen, auch wenn künftig alle Regionen Thüringens von Bevölkerungsrückgängen betroffen sein werden.

Wohnungsgesellschaft
Apolda mbH, Wohnan-
lage Bahnhofstraße 12/
Eduardstraße 1a,b, 99510
Apolda, eingereicht im
Wettbewerb WohnWer-
te 2019 | Foto: Michael
Miltzow, Weimar



Leerstandsquoten 2025



Thüringen
8 %



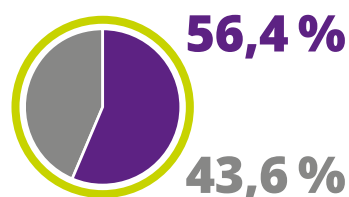
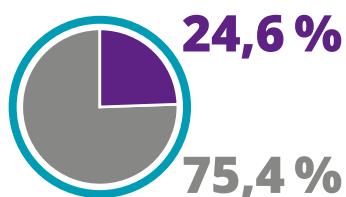
EF, WE, J
4,0 %



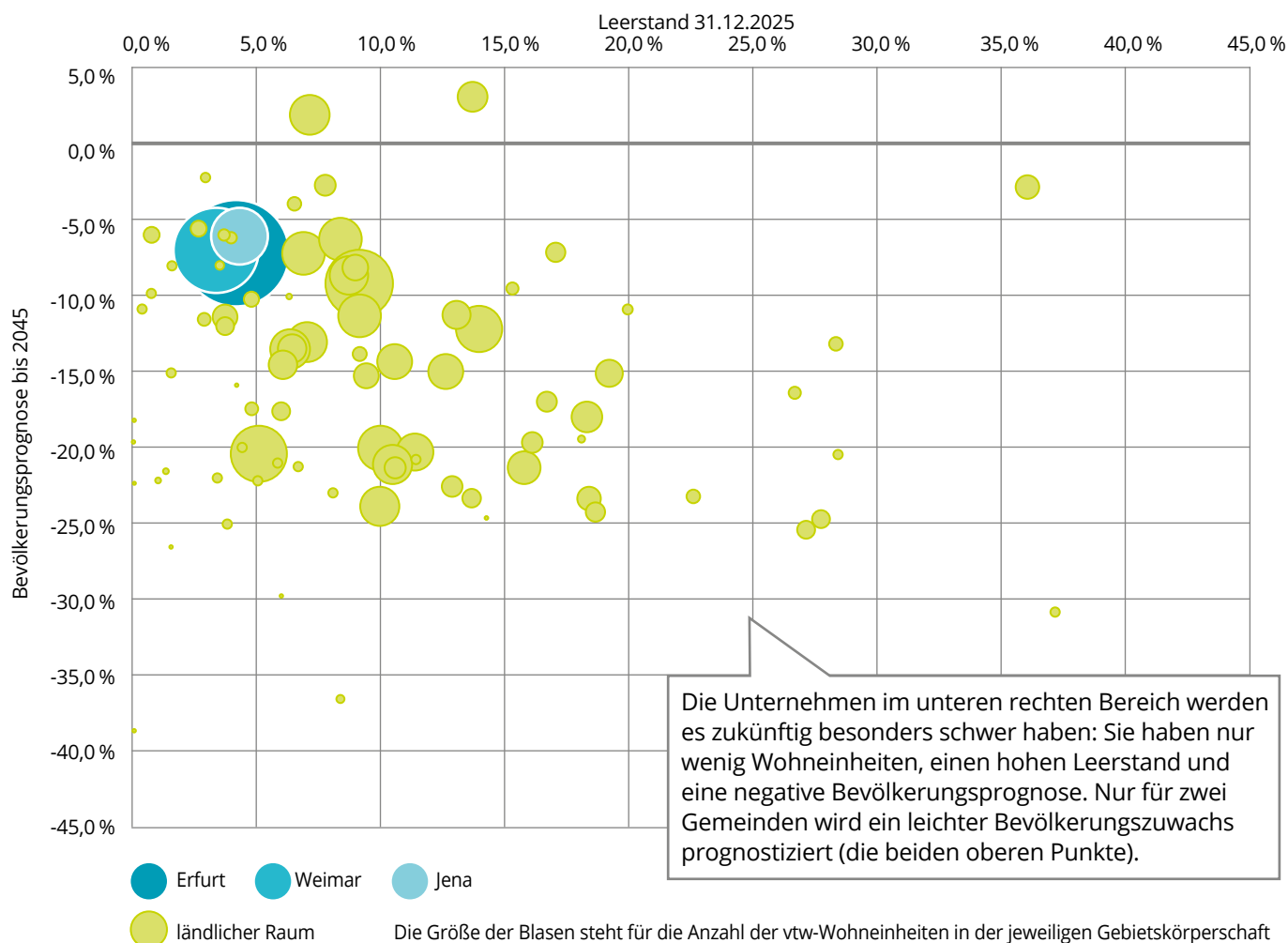
Ländlicher Raum
10 %

Leerstandsursachen

- Strukturell (keine Nachfrage, geplanter Abriss, etc.)
- Kurzfristig (Mieterwechsel, Verkauf, Modernisierung)



Gemeinden nach aktuellem Leerstand und Bevölkerungsprognose



Kleinere Wohnungen, größere Anforderungen

Für die Wohnungswirtschaft ist nicht allein die Zahl der Einwohner entscheidend, sondern die Entwicklung der Haushalte. Bis 2045 wird ihre Zahl in Thüringen voraussichtlich um rund 130.000 beziehungsweise zwölf Prozent zurückgehen. Besonders stark betroffen sind Mehrpersonenhaushalte, während Einpersonenhaushalte vergleichsweise seltener zurückgehen. Im ländlichen Raum wird sich diese Entwicklung aufgrund des stärkeren Bevölkerungsrückgangs noch deutlicher auswirken.

Weniger Einwohner bedeuten nicht automatisch weniger Wohnungen – sondern andere Wohnungen. Benötigt werden künftig kleinere, barrierearme Wohnungen, die ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen.

Wie unterschiedlich sich diese Entwicklung auswirkt, zeigt bereits heute der Leerstand. Im ländlichen Raum liegt er deutlich über dem Niveau der Städte Erfurt, Weimar und Jena. Während dort Leerstände meist nur vorübergehend entstehen, überwiegen im ländlichen Raum strukturelle Leerstände infolge fehlender Nachfrage oder geplanter Rückbaumaßnahmen.

Auch der Blick auf die Bevölkerungsprognose macht deutlich, wie unterschiedlich die Ausgangslagen sind. Für nahezu alle Städte und Gemeinden Thüringens werden bis 2045 sinkende Einwohnerzahlen erwartet. Lediglich Arnstadt und Schmalkalden weisen einen leichten Bevölkerungszuwachs auf. Einheitliche Lösungen greifen deshalb zu kurz.

Wohnungsunternehmen und Kommunen müssen ihre Strategien an die jeweilige Entwicklung vor Ort anpassen. Je nach Ausgangslage reicht das Spektrum vom (Teil-)Rückbau dauerhaft nicht benötigter Gebäude über Investitionen in Ersatzneubau, Modernisierung, Klimaneutralität und Barrierereduzierung bis hin zur Anpassung der Wohnungsbestände und zusätzlicher Angebote für ältere Mieterinnen und Mieter.

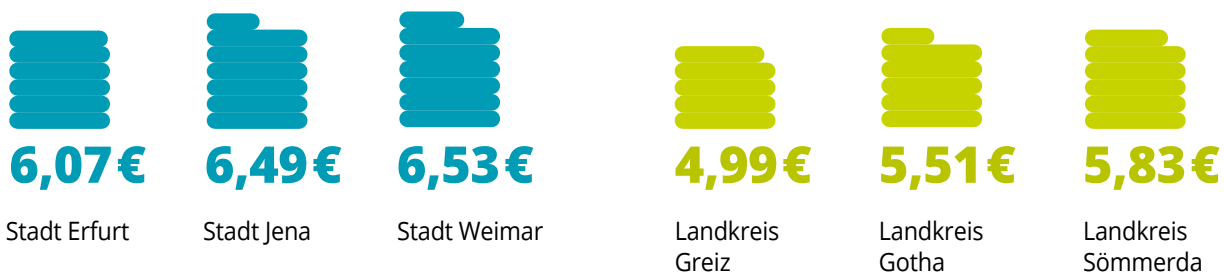
Wohnungsunternehmen müssen ihre Angebote gleichzeitig an weniger Einwohner, kleinere Haushalte und eine älter werdende Bevölkerung anpassen.

Inflationsbereinigte Nettokaltmiete



Ausgewählte durchschnittliche Nettokaltmieten 2025

Euro/m² mtl.



**Alle Landkreise finden Sie in der Publikation
Daten und Fakten (siehe letzte Seite)**

Was Wohnen heute kostet – und wie es morgen bezahlbar bleibt

Das Wohnen im ländlichen Raum ist weiterhin vergleichsweise günstig. Die Nettokaltmieten liegen deutlich unter dem Niveau der Städte Erfurt, Weimar und Jena und gehören zu den wichtigsten Standortvorteilen vieler Regionen Thüringens. Gleichzeitig sind die Mieten in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Zwischen 2020 und 2025 erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im ländlichen Raum um 0,52 Euro (2,0 % p.a.) je Quadratmeter. Die tatsächlichen Kostensteigerungen lagen jedoch deutlich höher. Dadurch stehen den Wohnungsunternehmen heute trotz steigender Mieten weniger Mittel für Investitionen zur Verfügung als noch vor einigen Jahren.

Die niedrigen Mieten sind für viele Haushalte ein Vorteil, begrenzen aber gleichzeitig die finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen. Notwendige Investitionen in den Bestand, altersgerechte Anpassungen, Barrierereduzierung sowie Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung lassen sich im ländlichen Raum häufig schwieriger finanzieren als in Regionen mit höheren Mietniveaus. Dies zeigt sich auch bei der Wiedervermietung von Wohnungen, bei der häufig umfangreiche Investitionen erforderlich sind, um den Wohnraum an heutige Anforderungen anzupassen.

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. mit der Transformation eines Wohnquartiers, Berg 1-13 und 2-4, Heinoldsgasse 2-12 und 1-13, Augustinerstraße 13, 15, 17, 99867 Gotha, Preisträger WohnRäume 2025 | Foto: PROJEKTSCHAU PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH, Schleusingen



Ausgewählte durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser | Euro/m² mtl. in 12/2025



EF, WE, J



1,84€

Stadt Erfurt



1,76€

Stadt Jena



1,34€

Stadt Weimar



Ländlicher Raum



1,33€

Stadt
Gera



1,78€

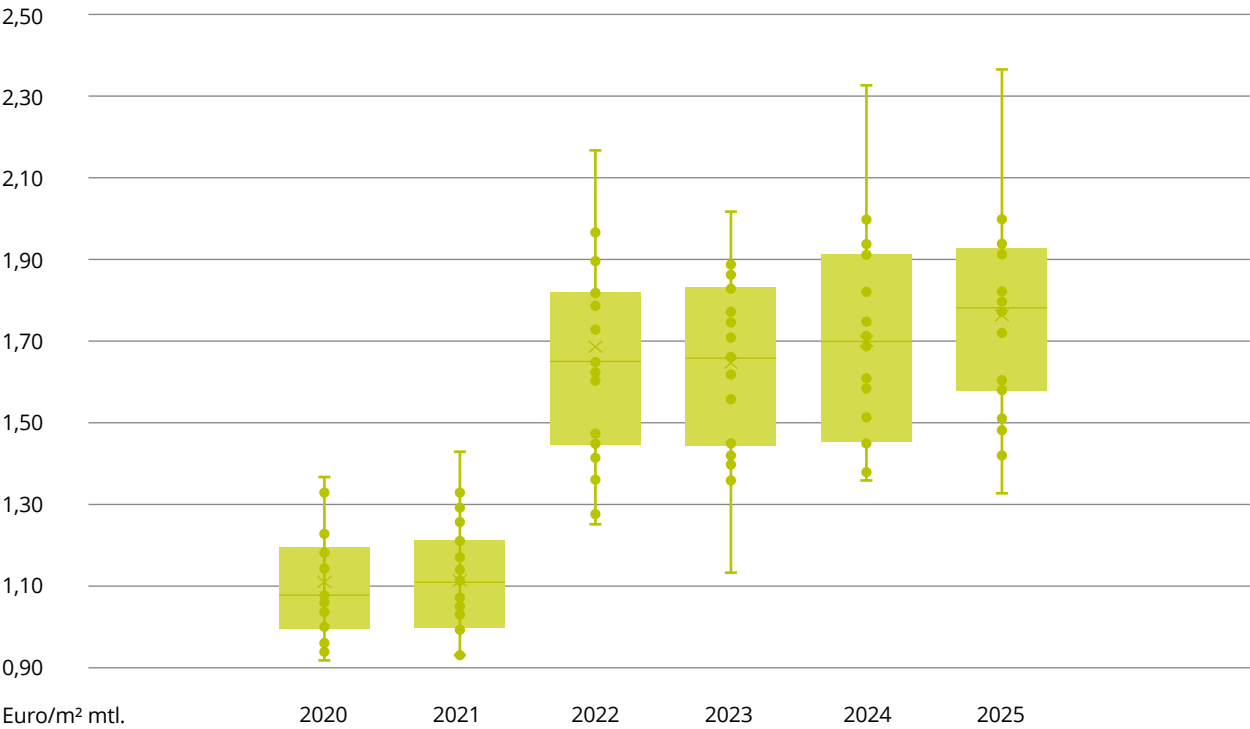
Landkreis
Schmalkalden-
Meiningen



2,37€

Landkreis
Sonneberg

Entwicklung der warmen Betriebskosten seit 2020 im ländlichen Raum



Die Betriebskosten bestimmen zunehmend die Wohnkosten

Für die tatsächliche Belastung der Haushalte ist zudem nicht allein die Miete entscheidend. Betriebskosten und insbesondere Heizkosten gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die warmen Betriebskosten sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und liegen im ländlichen Raum häufig über dem Niveau der Städte. Ein Grund dafür ist, dass sich Investitionen in dezentrale Heizungsanlagen und zentrale Wärmeerzeugung durch Fernwärmeunternehmen dort oftmals auf weniger Nutzer verteilen. Hinzu kommen Einkaufsvorteile größerer Versorgungsunternehmen in den Städten, die günstigere Energiepreise ermöglichen.

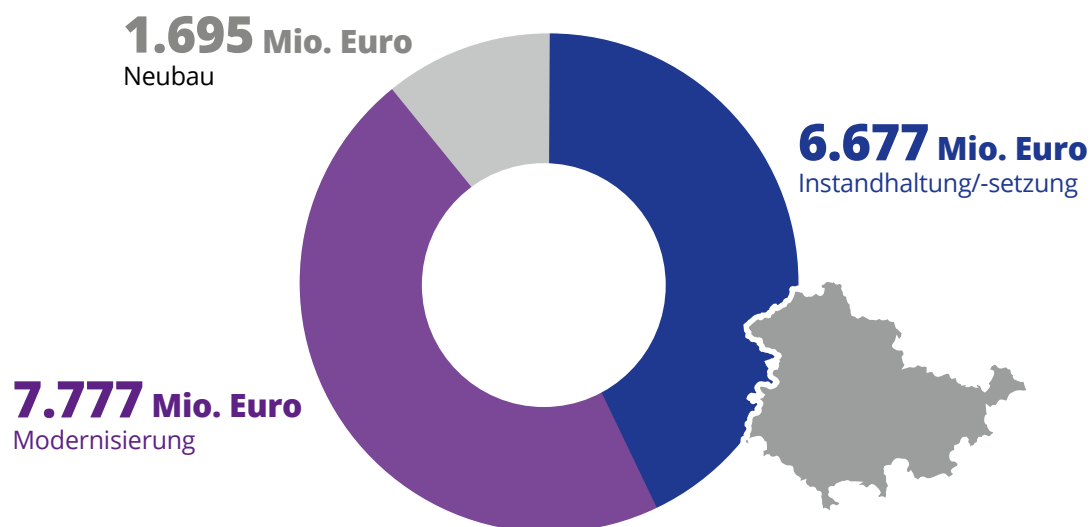
Die Entwicklung der Heizkosten verläuft zudem regional sehr unterschiedlich. Die Auswertungen für die Thüringer Landkreise zeigen seit 2020 einen deutlichen Kostenanstieg sowie eine zunehmende Spreizung zwischen den Regionen. Die Wohnkosten werden damit immer stärker von den jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen beeinflusst. Auf die Wärmepreise haben die Wohnungsunternehmen kaum Einfluss und müssen diese als Bestandteil der Wohnkosten dennoch vertreten.

Gleichzeitig haben die Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahrzehnten erhebliche Investitionen in die energetische Modernisierung ihrer Bestände vorgenommen. Viele der klassischen Einsparpotenziale an der Gebäudehülle wurden bereits genutzt. Zusätzliche CO₂-Einsparungen lassen sich künftig deutlich schwerer und oftmals nur mit erheblich höheren Investitionen erreichen.

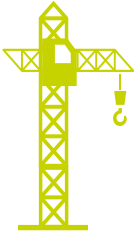
Die größten Potenziale liegen deshalb künftig in einer klimaneutralen Wärmeversorgung. Fern- und Nahwärmelösungen, erneuerbare Energien sowie ein bewusster Umgang mit Energie gewinnen weiter an Bedeutung. Damit die Wärmewende gelingt, braucht es das koordinierte Zusammenwirken von Wohnungsunternehmen, Kommunen, Energieversorgern und weiteren Akteuren vor Ort.

Niedrige Mieten sichern bezahlbares Wohnen, begrenzen aber die Spielräume für notwendige Investitionen im ländlichen Raum. Betriebskosten sind der Kostentreiber.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991



Investitionen im Ländlichen Raum 2015 vs. 2025 und Planung 2026

	Neubau 	Instandhaltung 	Modernisierung 
Plan 2026	66 Mio. Euro	167,2 Mio. Euro	151,3 Mio. Euro
2025	32,6 Mio. Euro	156 Mio. Euro	106,2 Mio. Euro
2015	49,6 Mio. Euro	97,3 Mio. Euro	63,6 Mio. Euro

**Alle Daten finden Sie in der Publikation
Daten und Fakten (siehe letzte Seite)**

Investieren wird immer schwieriger

Seit 2015 haben die Wohnungsunternehmen des vtw im ländlichen Raum rund 2,94 Milliarden Euro investiert. Der Schwerpunkt lag dabei eindeutig auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Insgesamt flossen 1,409 Milliarden Euro in die Instandhaltung und weitere 1,085 Milliarden Euro in Modernisierungsmaßnahmen. Für den Neubau wurden im gleichen Zeitraum 446 Millionen Euro aufgewendet.

Die Zahlen verdeutlichen, dass die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum vor allem in die Zukunftsfähigkeit ihrer bestehenden Quartiere investieren. Angesichts der demografischen Entwicklung, regional unterschiedlicher Wohnungsnachfrage und begrenzter wirtschaftlicher Spielräume steht nicht die Schaffung zusätzlicher Wohnungsbestände im Vordergrund, sondern die Anpassung, Modernisierung und nachhaltige Sicherung des vorhandenen Bestandes.

Auch im Jahr 2025 entfiel mit 58,7 Prozent der größte Anteil der Investitionen der Thüringer Wohnungsunternehmen auf den ländlichen Raum. Gleichzeitig blieb das tatsächlich realisierte Investitionsvolumen deutlich hinter den ursprünglich geplanten Summen zurück. Für die Jahre 2020 bis 2025 summieren sich die nicht umgesetzten Investitionen im gesamten vtw auf rund 586 Millionen Euro.

Während in den ersten Jahren vor allem fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft die Umsetzung von Projekten erschwerten, ist inzwischen die Wirtschaftlichkeit vieler Vorhaben zum entscheidenden Problem geworden. Steigende Baukosten, höhere Finanzierungsaufwendungen und begrenzte Refinanzierungsmöglichkeiten führen dazu, dass notwendige Investitionen verschoben, verkleinert oder ganz aufgegeben werden müssen.

Der Schwerpunkt der Investitionen liegt im Bestand, viele notwendige Investitionen scheitern an der Wirtschaftlichkeit.

Einschätzung der aktuellen Geschäftslage (Januar 2026)



EF, WE, J

25,0 % sehr gut
65,0 % gut
10,0 % befriedigend
0,0 % schlecht und sehr schlecht



Ländlicher Raum

4,8 % sehr gut
58,1 % gut
32,3 % befriedigend
4,8 % schlecht und sehr schlecht

Einschätzung der künftigen Geschäftslage



EF, WE, J

0,0 % deutlich günstiger
15,0 % günstiger
70,0 % gleichbleibend
15,0 % ungünstiger
0,0 % deutlich ungünstiger



Ländlicher Raum

1,0 % deutlich günstiger
4,0 % günstiger
70,0 % gleichbleibend
22,0 % ungünstiger
3,0 % deutlich ungünstiger

Zukunft braucht Zuversicht

Die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum blicken insgesamt positiv auf ihre aktuelle Geschäftslage. Im Vergleich zu den Städten fällt die Bewertung zwar zurückhaltender aus, dennoch überwiegen auch hier die positiven Einschätzungen deutlich. Die Unternehmen zeigen damit, dass sie die Herausforderungen des ländlichen Raums erfolgreich bewältigen und ihre Rolle als verlässliche Partner für Wohnen und Stadtentwicklung wahrnehmen.

Für die kommenden Jahre wird die Entwicklung allerdings vorsichtiger eingeschätzt. Die Mehrheit der Unternehmen rechnet mit einer gleichbleibenden Geschäftslage, während sich die Erwartungen im ländlichen Raum etwas zurückhaltender darstellen als in den Städten. Gründe dafür sind insbesondere die demografische Entwicklung, steigende Investitionskosten sowie Unsicherheiten bei den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Der Strukturwandel muss und wird auch an den Wohnungsunternehmen nicht vorbeigehen. Wer weiterhin stabiler, aktiver und gestaltender lokaler Akteur bleiben will, muss über Kooperationen, Innovationen oder Zusammenschlüsse nachdenken.

Gleichzeitig verfügt der ländliche Raum über erhebliche Stärken und Entwicklungspotenziale. Bezahlbares Wohnen, lebenswerte Quartiere, kurze Wege und ein hohes Maß an sozialem Zusammenhalt sind Qualitäten, die vielerorts längst wieder als Standortvorteile wahrgenommen werden. Während in den großen Städten Wohnraum knapp und teuer wird, bietet der ländliche Raum weiterhin Platz für Familien, Freiräume für individuelle Lebensentwürfe und gute Voraussetzungen für ein bezahlbares Leben.

Wohnungsbau- und
Verwaltungs- GmbH
Leinefelde-Worbis mit
dem Projekt „Barrierefrei
neugestaltet – Sanierung
eines Wohngebäudes in
Worbis“, Tom-Mutters-
Straße 1–3, 37339
Leinefelde-Worbis,
eingereicht beim Wettbe-
werb WohnRäume 2025 |
Foto: Dirk Fürstenberg





Wippertal Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH mit dem Neubau „Service-Wohnen am Wippertor“, Weizenstraße 19, 99706 Sondershausen, eingereicht im Wettbewerb WohnRäume 2025 | Foto: Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, Weimar

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen, Quartier „Ossietzky-Hof“, Dr.-Robert-Koch-Straße 4-18, Carl-von-Ossietzky-Straße 3-6, 99734 Nordhausen, Anerkennung WohnRäume 2025 | Foto: Thomas Müller



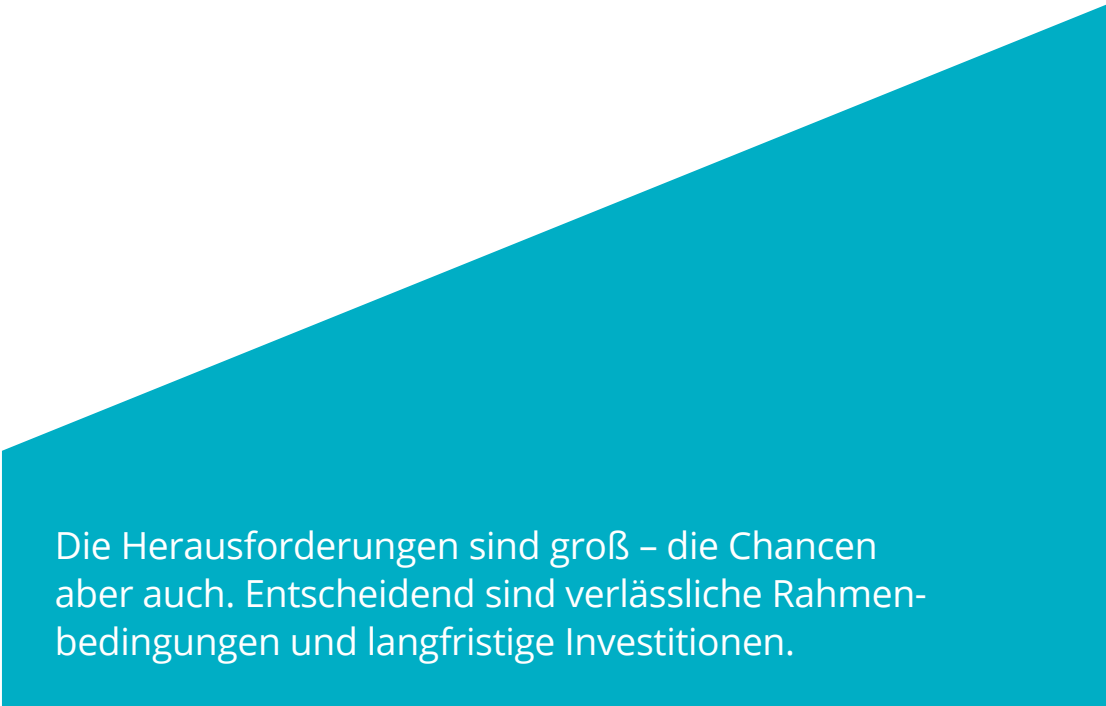
Die Zukunft des ländlichen Raums entscheidet sich vor Ort

Hinzu kommen neue Chancen durch Digitalisierung und veränderte Arbeitswelten. Mobile Arbeit und flexible Beschäftigungsmodelle ermöglichen es immer mehr Menschen, ihren Wohnort unabhängig vom Arbeitsort zu wählen. Damit können auch kleinere Städte und Gemeinden für neue Bevölkerungsgruppen attraktiv werden. Gleichzeitig eröffnen digitale Angebote neue Möglichkeiten bei Versorgung, Mobilität, Bildung und Verwaltung. So gelingt es auch, Menschen zum Bleiben im ländlichen Raum zu motivieren – wer bleibt, muss nicht gewonnen werden, das ist deutlich „günstiger“.

Auch die demografische Entwicklung bietet Gestaltungsspielräume. Der altersgerechte Umbau von Wohnungen und Quartieren, neue Wohnformen für ältere Menschen und generationenübergreifende Angebote können dazu beitragen, Lebensqualität bis ins hohe Alter vor Ort zu sichern. In der gewohnten Umgebung zu bleiben, nicht (zu früh) ins Pflegeheim zu müssen und damit auch die Sozialkassen zu entlasten.

Ebenso bietet die Energiewende die Chance, Wertschöpfung stärker in den Regionen zu halten und die Zukunft der Wärmeversorgung gemeinsam vor Ort zu gestalten.

Kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften spielen dabei eine Schlüsselrolle. Sie investieren langfristig, denken in Quartieren statt in Einzelobjekten und verbinden wirtschaftliches Handeln mit gesellschaftlicher Verantwortung. Damit schaffen sie die Voraussetzungen dafür, dass der ländliche Raum nicht nur lebenswert bleibt, sondern auch künftig ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort ist.



Die Herausforderungen sind groß – die Chancen aber auch. Entscheidend sind verlässliche Rahmenbedingungen und langfristige Investitionen.

Was der ländliche Raum jetzt braucht



ERKENNTNIS

...aus den Daten

1. Bezahlbares Wohnen bleibt Standortvorteil

Die Wohnkosten im ländlichen Raum liegen weiterhin deutlich unter denen der großen Städte.

2. Der demografische Wandel verändert das Wohnen

Weniger Einwohner bedeuten nicht weniger, sondern veränderter Wohnungsbedarf.

3. Leerstand braucht individuelle Lösungen

Die Herausforderungen unterscheiden sich von Kommune zu Kommune.

4. Die Zukunft wird im Bestand entschieden

Der Großteil der Investitionen fließt bereits heute in Instandhaltung und Modernisierung.

5. Die Wärmewende ist eine Gemeinschaftsaufgabe

Die größten Potenziale liegen in der Wärmeerzeugung.

6. Der ländliche Raum braucht starke Infrastruktur

Wohnen allein entscheidet nicht über Attraktivität.

7. Starke Wohnungsunternehmen stärken den ländlichen Raum

Kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften gehören zu den wichtigsten Akteuren vor Ort.



KONSEQUENZ

...für Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft

Investitionen müssen wirtschaftlich darstellbar bleiben, damit bezahlbares Wohnen langfristig gesichert werden kann.

Barrierereduzierung, altersgerechte Wohnungen und flexible Wohnangebote müssen stärker gefördert werden.

Kommunen und Wohnungsunternehmen brauchen mehr Handlungsspielräume vor Ort für klugen Rückbau und Umbau.

Förderprogramme müssen den Bestand stärker berücksichtigen.

Kommunale Wärmeplanung muss gemeinsam mit Wohnungsunternehmen und Energieversorgern erfolgen und verbindlich umgesetzt werden.

Digitale Anbindung, Mobilität, Versorgung, Bildung und medizinische Angebote müssen mitgedacht werden.

Politische Entscheidungen sollten ihre Investitions- und Handlungsfähigkeit stärken.



Informationen zu den sozialen Projekten
der vtw-Mitgliedsunternehmen finden Sie auf
vtw.de > Downloads > Publikationen
> soziale-verantwortung



Alle Landkreise finden Sie in der Publikation
Daten und Fakten
vtw.de > Downloads > Publikationen > daten-und-fakten

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

Rebecca Brady
Referentin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit | Sozialmanagement
Telefon: +49 361 34010 - 210
E-Mail: Rebecca.Brady@vtw.de

Redaktionsschluss:
30.06.2026

Layout:
Werbeagentur Kleine Arche GmbH

gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Recyclingmaterial

Copyright:
vtw

