

# Daten und Fakten 2022

der Wohnungswirtschaft in Thüringen



# Inhalt

---

I.	Einleitung.....	3
II.	Rahmenbedingungen.....	4
III.	Die Mitglieder des vtw .....	7
IV.	Die Vermietungssituation – zwischen Leerstand und hoher Nachfrage.....	9
V.	Miete und Betriebskosten – wohin geht die Entwicklung? .....	12
VI.	Der zweite Sanierungszyklus .....	16
VII.	Klimaneutralität beim Wohnen.....	19
VIII.	Branchenbarometer.....	22
	Anhang.....	26

# I. Einleitung

---

Die Daten und Fakten der sozialorientierten Wohnungswirtschaft in Thüringen waren, sind und werden immer Bestandsaufnahme, Analyse der vergangenen und gegenwärtigen Entwicklung sowie daraus abgeleitet Ausblick in die Zukunft sein. Nie war es aber so schwer wie heute, eine Prognose für die Zukunft abzugeben.

Wir stehen am Beginn einer Zeitenwende. Dies findet sich auch im diesjährigen Motto der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft wieder:



Stellen schon der Klimaschutz und die Corona-Pandemie große Herausforderungen dar, so wirkt der Krieg in der Ukraine wie ein Brandbeschleuniger. Nichts ist mehr so, wie es einmal war.

Diese Publikation beruht im Wesentlichen auf den Angaben der Mitgliedsunternehmen des vtw zur Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021. In den Daten und Einschätzungen der Unternehmen spiegeln sich zwei Jahre Corona-Pandemie wider. Niemand konnte aber den Krieg und damit verbunden den Flüchtlingsstrom aus der Ukraine vorhersehen. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit, die Bewältigung des großen Flüchtlingsstroms in den Jahren 2015/2016, helfen heute, auch diese neue Herausforderung zu meistern.

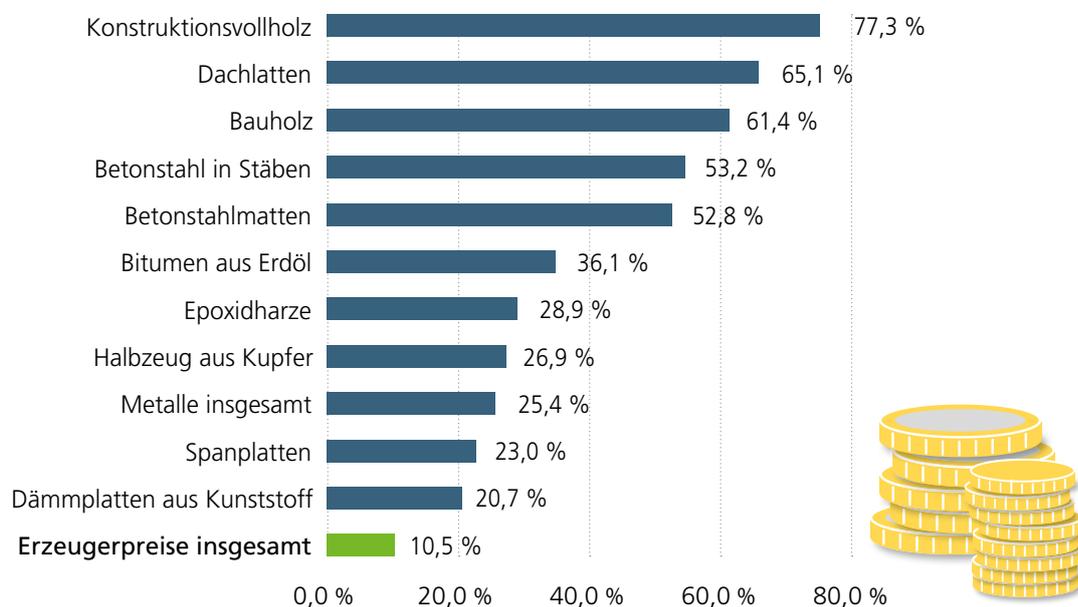
Die Wohnungsunternehmen stellen sich ihrer Verantwortung, bezahlbares Wohnen dauerhaft in Thüringen zu sichern und ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dies fordert in Zeiten rasant steigender Energiepreise, fehlender Fachkräfte, unterbrochener Lieferketten aber ein Zusammenwirken vieler, insbesondere auch mit der Politik. Bisherige Ansätze und Forderungen gehören hierbei auf den Prüfstand. Die Leistungsfähigkeit der Unternehmen und der Mieterinnen und Mieter darf nicht überfordert werden.



## II. Rahmenbedingungen

Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Gesellschaften, haben schon viele schwierige Phasen gemeistert, so problematisch wie im Frühjahr 2022 hat sich die Situation aber noch nie dargestellt. Das größte Problem ist die Ungewissheit. Eine langfristige Planung, die für solides Wirtschaften gerade auch in der Wohnungswirtschaft unabdingbar ist, wird nahezu unmöglich.

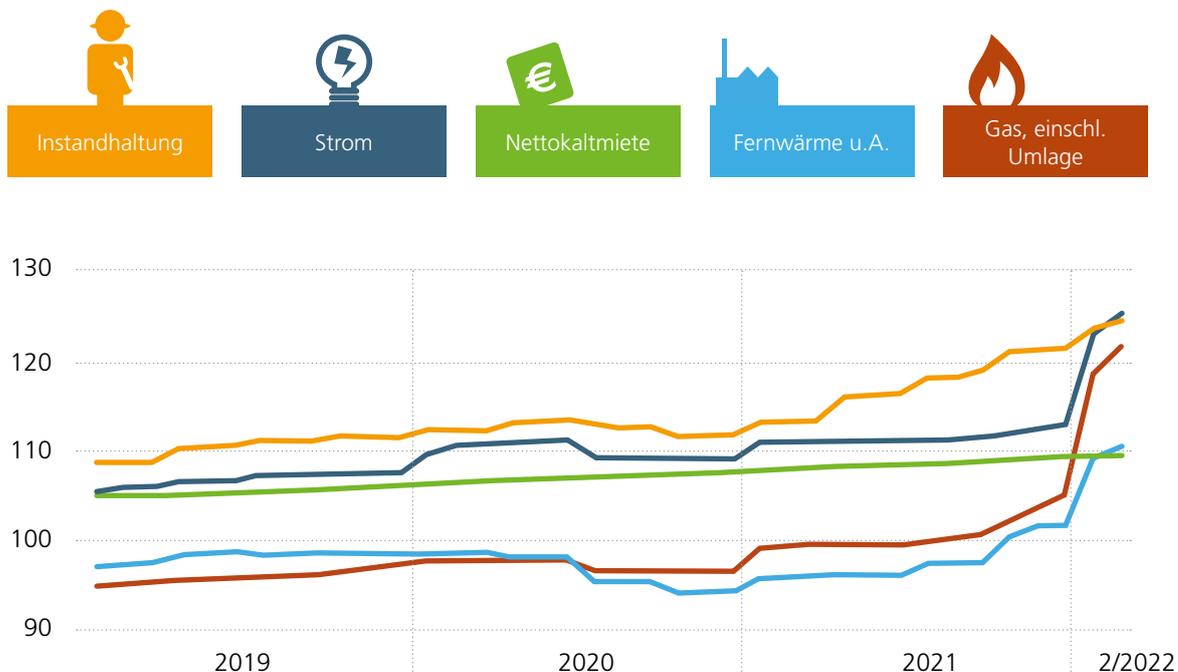
Zunächst ist in diesem Zusammenhang die Corona-Pandemie zu nennen, die deutlich länger andauert, als ursprünglich gedacht und deren Ende nicht sicher absehbar ist. Lockdowns, unterbrochene globale Lieferketten und Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, eine erhöhte Nachfrage im In- und Ausland nach Monaten des Stillstands führten in vielen Bereichen zu massiven Preissteigerungen. In besonderem Maße war und ist hiervon der Bausektor betroffen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949.



**Abbildung 1 Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2021, Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt**

Mit den Baumaterialpreisen stiegen laut Statistischem Bundesamt auch die Preise für Bauleistungen. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Rekordteuerungsraten bei Holzbaustoffen dürften ein Grund dafür sein, dass es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten den stärksten Anstieg im Rohbau gab. Sie verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 29,7 % gegenüber 2020. Doch auch in anderen Bereichen kletterten die Preise kräftig. Entwässerungskanalarbeiten kosteten im Jahresdurchschnitt 10,9 % mehr als ein Jahr zuvor, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten 10,5 % und Klempnerarbeiten 10,4 % mehr. Im ersten Quartal 2022 hat sich die Lage nochmals durch weitere Preissteigerungen verschärft.

Die gravierendsten Auswirkungen aber hatten und haben die galoppierenden Energiepreise. Bereits im Januar 2022 wurde ein sprunghafter Anstieg beobachtet. Die Preise der Energieprodukte stiegen laut Thüringer Landesamt für Statistik im Jahresvergleich um 28,3 %. Am stärksten verteuerte sich Fernwärme (+46,0 %). Gas, einschließlich Umlage, verteuerte sich um 43,7 %, Heizöl, einschließlich Umlage, um 43,0 % sowie Strom um 13,9 %. Die Preise für Kraftstoffe, die auch dieser Produktgruppe zuzuordnen sind, erhöhten sich binnen eines Jahres um 23,7 %. Der Krieg in der Ukraine führt nun zu einer weiteren Explosion der Energiepreise und das nicht nur an den Tankstellen.



**Abbildung 2** Ausgewählte Verbraucherpreisindizes für Deutschland (2015 = 100)

Gerade Haushalte mit niedrigem Einkommen leiden unter dieser Entwicklung. Laut Statistischem Bundesamt gaben Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1.300 Euro im Jahr 2020 im Schnitt 95 Euro, das waren 9,5 % ihrer Konsumausgaben, für Wohnenergie aus. Dieser Wert dürfte inzwischen deutlich höher liegen. Die Bundesregierung plant nun als Reaktion auf die stark gestiegenen Energiepreise den ursprünglich vorgesehenen einmaligen Heizkostenzuschuss deutlich zu erhöhen. Für Wohngeldhaushalte wird der Heizkostenzuschuss nach Haushaltsgröße gestaffelt, bei einer Person soll er 270 Euro betragen, bei zwei Personen 350 Euro und für jede weitere Person 70 Euro. Für BAföG-Empfänger, für Aufstiegsgeförderte mit Unterhaltszuschuss sowie für Auszubildende mit Beihilfe oder Ausbildungsgeld beträgt der Heizkostenzuschuss einheitlich 230 Euro.

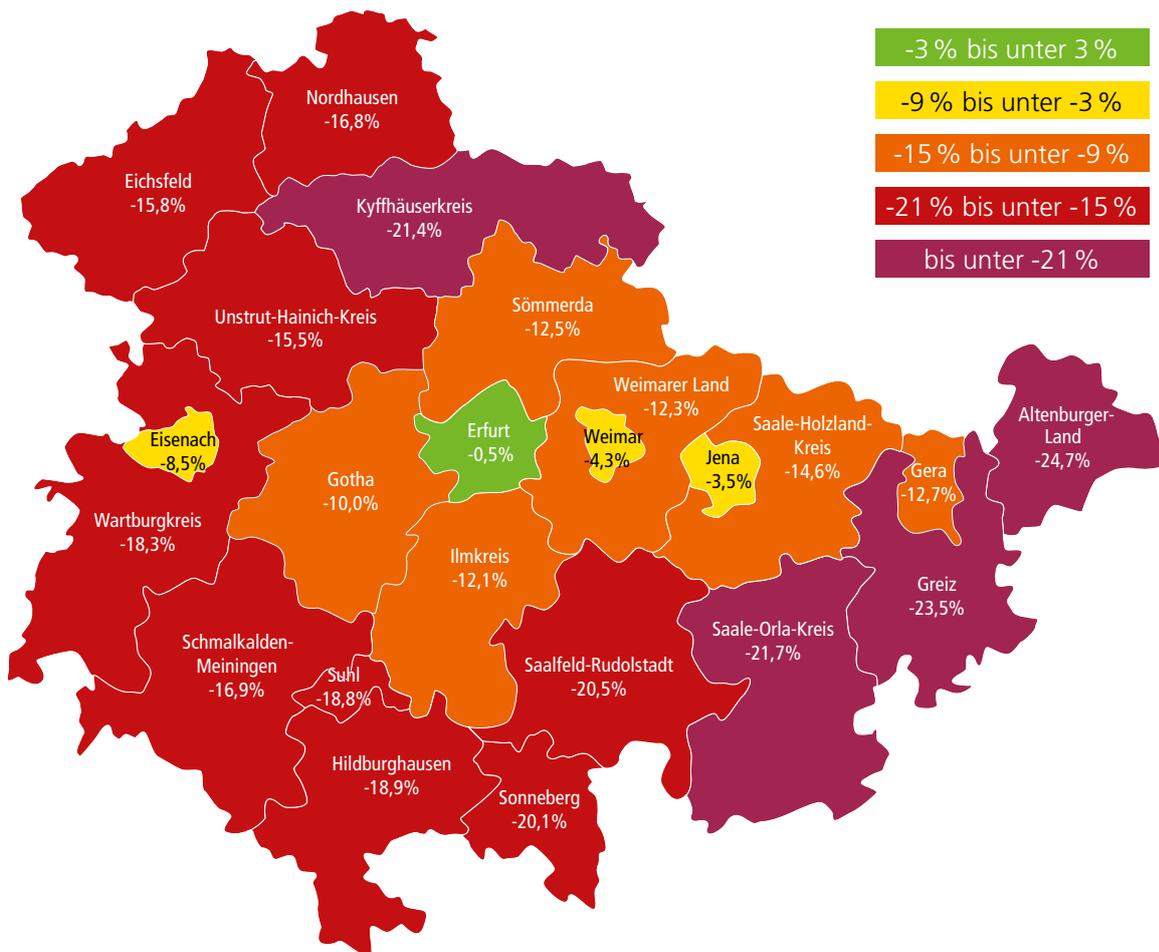
Die weitere energetische Ertüchtigung der Gebäude könnte einen wichtigen Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zur Senkung des Heizenergieverbrauches und damit der Heizkosten der Mieter leisten. Diese Ertüchtigung aber ist teuer und lässt sich nicht durch weitere Mietanpassungen refinanzieren. Oftmals ist dabei ein volkswirtschaftlicher Nutzen nicht mehr erreichbar. Da in der Vergangenheit schon diverse Klimaschutzmaßnahmen erfolgten, können weitere Einsparungen nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, der mögliche Energieeinsparungen bei Weitem übersteigt, realisiert werden. Viele Mieter sind schon heute an ihrer Leistungsgrenze angekommen. Umso wichtiger ist eine zielgerichtete Förderung energetischer Maßnahmen.

Hier kam es im Januar 2022 mit dem völlig überraschenden, über Nacht vollzogenen Förderstopp für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bei der KfW zu einem nie dagewesenen Vertrauensbruch. Die ursprünglich eingeplanten Mittel waren aufgebraucht, also wurde gestoppt. Zwar wurden zwischenzeitlich neue Mittel bereitgestellt und die Förderung der Sanierung von Gebäuden wieder aufgenommen, die große Unsicherheit aber bleibt, ob sich derartiges wiederholen könnte. Ganz davon abgesehen, dass die Förderung für den Neubau nach wie vor noch in den Sternen steht.

Ähnliches gilt für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Thüringen. Trotz vieler Bekenntnisse zu bezahlbarem Wohnen und sozialer Gerechtigkeit stellt ausgerechnet die linke Landesregierung im neuen Landeshaushalt keine Eigenmittel mehr für den sozialen Wohnungsbau bereit. Konkret bedeutet dies: Statt erforderlicher 150 Millionen Euro sind für den sozialen Wohnungsbau nur 35 Millionen Euro für das Jahr 2022 vorgesehen. Diese bestehen zu zwei Dritteln aus Bundeszuweisungen und zu einem Drittel aus Rückzahlungen von Unternehmen in den Thüringer Wohnungsbaufonds.

Bereits angekündigte weitere Bundesmittel von 26 Millionen Euro drohen zu verfallen, da im Haushalt keine Mittel für deren Kofinanzierung vorgesehen sind. In Summe werden so 35 Millionen Euro, die dem sozialen Wohnungsbau und der Erreichung der Klimaziele dienen könnten, nicht zur Verfügung stehen. Die vermeintlich nachhaltige Haushaltsführung geht damit zu Lasten der energetischen Gebäudesanierung und Klimaneutralität. All dies geschieht in einer Situation, in der zusätzlich explodierende Heiz- beziehungsweise Energiekosten die Thüringer immer mehr belasten.

Ein anderes Thema, das vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in Vergessenheit zu geraten droht, ist die demografische Entwicklung. Für Wohnungsunternehmen spielen die entsprechenden Beobachtungen und Prognosen aber eine herausragende Rolle bei der Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung. Im März 2021 hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) seine aktuelle Raumordnungsprognose bis zum Jahr 2040 vorgelegt. Die Erkenntnisse der Wissenschaftler waren nicht nur alarmierend, sie sind auch noch aktuell.



**Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen**

Nach dieser Prognose werden in den nächsten Jahren lediglich die kreisfreien Städte Erfurt, Jena und Weimar leichte Bevölkerungszuwächse verzeichnen können. Nach einer Phase der Bevölkerungsstagnation wird die Bevölkerungszahl auch in diesen Städten wahrscheinlich unter die des Vergleichsjahres 2017 sinken. Diese Prognose kann sich vor dem Hintergrund des schnell wachsenden Flüchtlingsstroms aus der Ukraine in Kürze auch als falsch erweisen. Heute weiß aber noch niemand, wie viele Flüchtlinge kommen und auch bleiben werden und ob sie dem Fachkräftemangel entgegenwirken können. Der Fachkräftemangel ist heute schon in vielen Lebensbereichen spürbar und wird sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nächsten Jahren noch verschärfen.

Neben dem Bevölkerungsrückgang ändert sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung weiter gravierend, der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, zwischen 20 und 65 Jahren, nimmt weiter ab. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt. Ende 2020 lag es bei 47,5 Jahren. Das waren 1,3 Jahre mehr als Ende 2011. Im Jahr 2040 könnte es dann bereits bei 49,1 Jahren liegen.

### III. Die Mitglieder des vtw

Die Mitglieder des vtw sind vielfältig. Es sind viele kleine, aber auch mittelgroße und große Unternehmen in den Städten und dem ländlichen Raum. Die Mehrzahl sind Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie kommunale Wohnungsgesellschaften. Zu Beginn des Jahres 2022 hatte der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 220 Mitglieder. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften
- 58 kommunale Gesellschaften
- 10 Gemeinden/kommunale Eigenbetriebe
- 9 Energiegenossenschaften
- 3 Aktiengesellschaften
- 4 Sonstige Gesellschaften, u. a. Tochtergesellschaften
- 30 außerordentliche Mitglieder

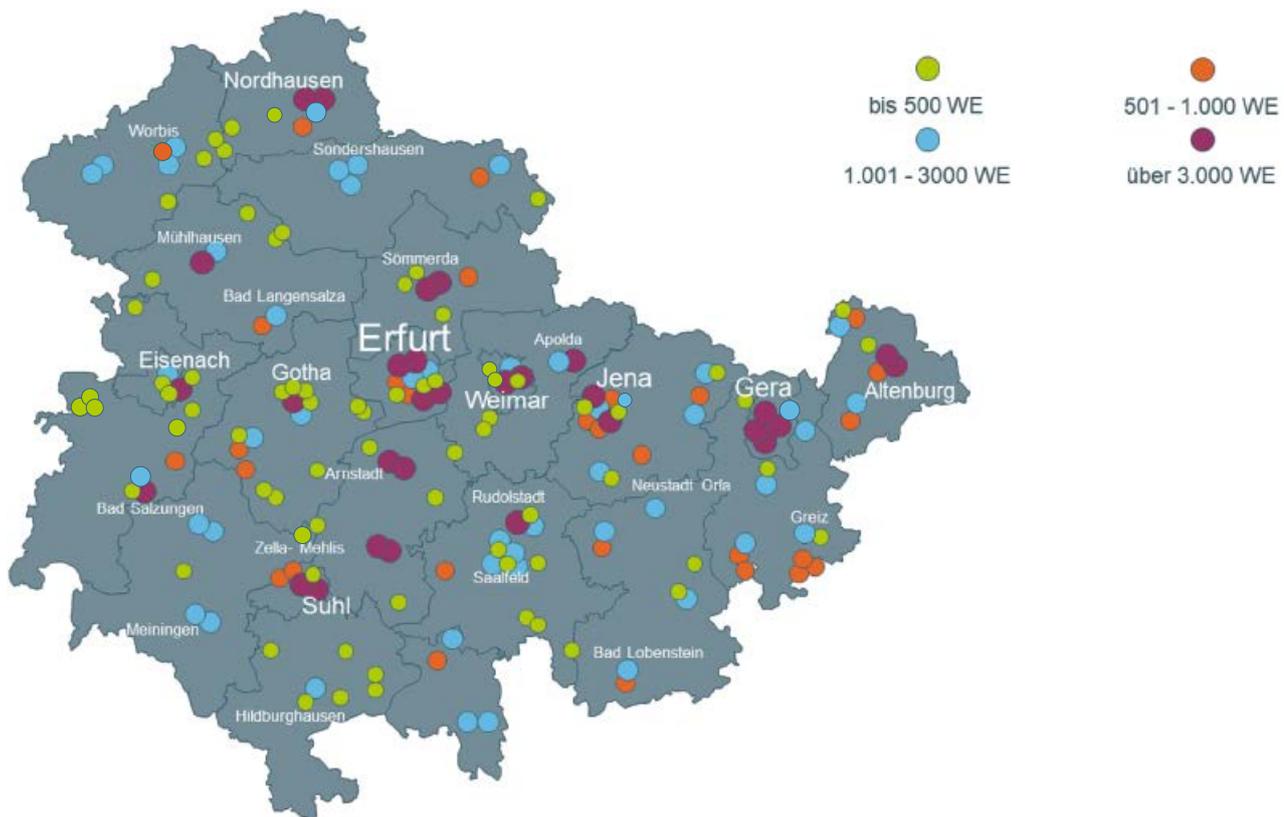
So kleinteilig wie der Freistaat Thüringen so kleinteilig ist auch die Struktur der Mitglieder des Verbandes. 73 Unternehmen – mehrheitlich Wohnungsgenossenschaften – bewirtschaften weniger als 500 Wohnungen. Sie stellen 41,2 % der Wohnungsunternehmen im vtw mit 6,3 % des Bestandes.

**Tabelle 1**      **Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw**

Größe	Anzahl Unternehmen	Bewirtschaftete Wohnungen
bis 500 WE	73	16.600
501 bis 1.000 WE	27	19.400
1.001 bis 3.000 WE	48	79.500
mehr als 3.000 WE	29	148.100

100 Unternehmen, das sind 56,5 % aller Wohnungsunternehmen im vtw, bewirtschaften weniger als 1.000 Wohnungen. Ihr Anteil am Wohnungsbestand beträgt 13,7 %. Eine relativ große Gruppe mit einem Anteil von 27,1 % bilden die mittelgroßen Unternehmen, die zwischen 1.001 und 3.000 Wohnungen bewirtschaften. Mit 148.100 Wohnungen, das sind 56,2 % der Bestände, verfügen die großen Wohnungsunternehmen über einen beträchtlichen Anteil. Insgesamt befanden sich am 31.12.2021 im Eigentum der Thüringer Wohnungsunternehmen im vtw 249.100 Wohnungen. Weitere 14.500 Wohnungen wurden für Dritte verwaltet.

In jeder größeren und auch in vielen kleineren Städten des Freistaates Thüringen sind Mitgliedsunternehmen des vtw zu finden. Häufig handelt es sich dabei um eine kommunale Gesellschaft und eine Wohnungsgenossenschaft. Es gibt keine Region, in der die Unternehmen nicht vertreten sind. In den größeren Kommunen, wie Erfurt, Jena, Gera, Weimar oder Eisenach haben gleich mehrere Mitglieder, eine kommunale Gesellschaft und mehrere Wohnungsgenossenschaften, ihren Sitz.



**Abbildung 4 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw**

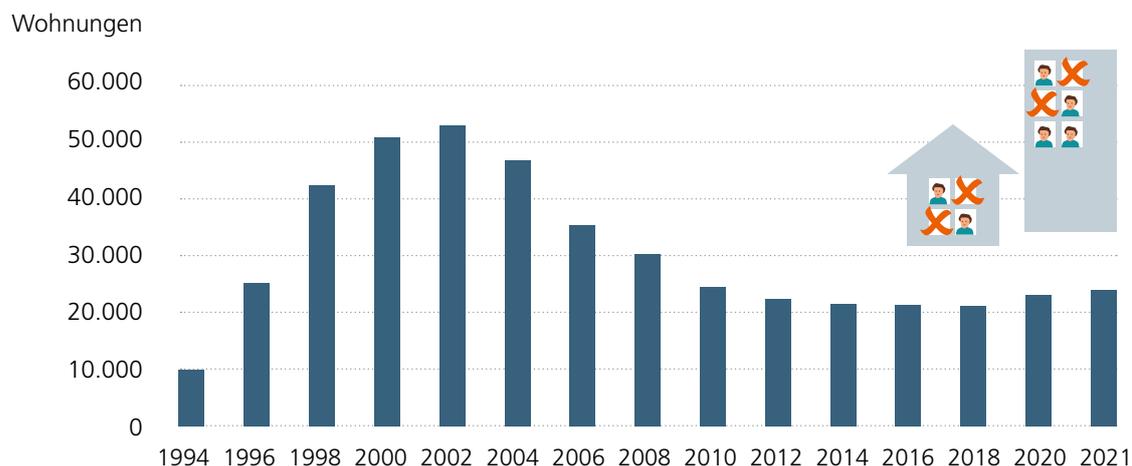
Das Hauptgeschäftsfeld der Wohnungsunternehmen ist, wie die Bezeichnung bereits nahelegt, die Vermietung von Wohnungen. Dies klingt einfach und überschaubar, ist aber komplex und vielfältig. Wohnungen müssen zunächst erbaut werden. Dies erfordert Investitionen, die durch die Miete refinanziert werden müssen. Laufend sind Instandhaltungen erforderlich, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewährleisten. In größeren Abständen werden auch Instandsetzungen notwendig, um Teile zu ersetzen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Nicht zuletzt ändern sich auch die Anforderungen an das Wohnungen sowie technische Bestimmungen, die Modernisierungen erforderlich machen.

Die Tätigkeit der Unternehmen geht aber über dieses sogenannte Tagesgeschäft hinaus. Sie sehen sich auch in der sozialen Verantwortung für und mit ihren Mietern. In Abhängigkeit von der Unternehmenskultur und Unternehmenskommunikation werden interne, mit eigenen Sozialarbeitern, und/oder externe Ansätze der Zusammenarbeit mit Vereinen und Institutionen in der Sozialarbeit verfolgt. Diese stehen gleichberechtigt nebeneinander. In den Quartieren leben aber nicht nur Mieter der Wohnungsunternehmen, sondern auch von Privatleuten und anderen Anbietern. Den Kommunen kommt hier eine besondere Verantwortung zu, das Vorgehen zu moderieren.

Sozialarbeit ist für die Unternehmen mehr als der Umgang mit schwierigen Mietern. Sie ist auch zur Bewältigung des demografischen Wandels erforderlich. Wenn die Stadt als solche, als Lebensmittelpunkt vieler Menschen funktionieren soll, braucht es eine breit aufgestellte Sozialarbeit über alle Altersgruppen hinweg. Gebraucht wird eine Grundausrüstung der quartiersbezogenen Sozialarbeit, die nicht befristet ist. Wichtig ist die aufsuchende, auch präventive Sozialarbeit flächendeckend in den Quartieren. Der Projektbezug der Förderung ist hier kontraproduktiv, da die Finanzierung dadurch befristet ist.

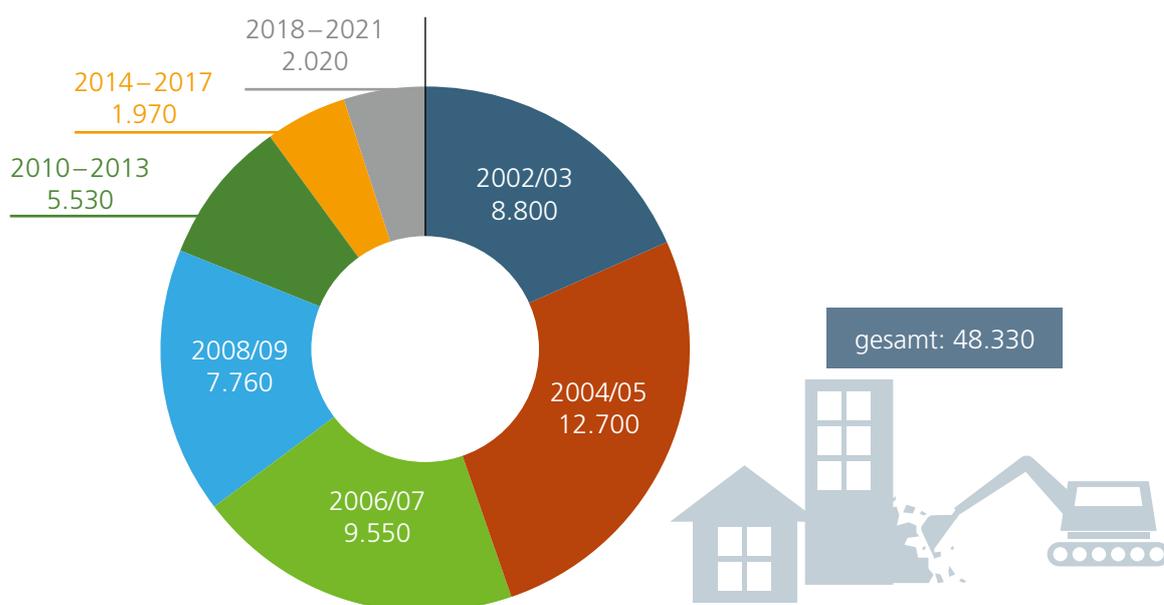
## IV. Die Vermietungssituation – zwischen Leerstand und hoher Nachfrage

Die Vermietungssituation der einzelnen Wohnungsunternehmen ist sehr unterschiedlich und reicht von der Vollvermietung mit einer kleinen Fluktuationsreserve bis zu einem Leerstand von mehr als 30 % der Wohnungen. Auch im Jahr 2021 konnte die Entwicklung des Leerstandes insgesamt nur eine Richtung – nach oben.



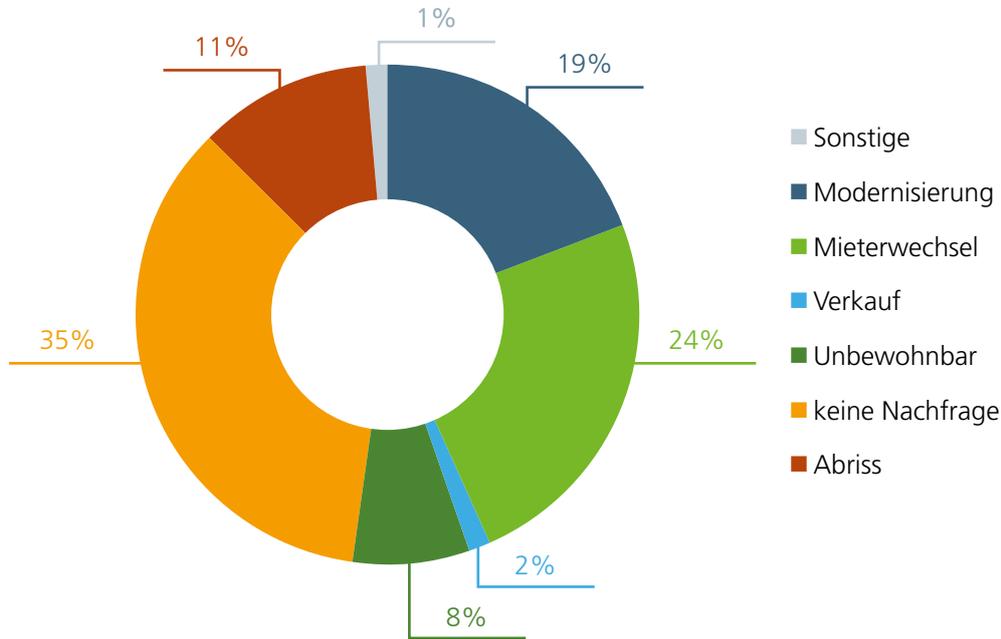
**Abbildung 5** Leerstand bewirtschafteter Wohnungen im vtw

Insgesamt standen am 31.12.2021 bei den Mitgliedsunternehmen des vtw rund 23.830 Wohnungen, das sind 9,0 % des Bestandes (Vorjahr 8,8 %) leer. Hinzu kommen noch 830 stillgelegte Wohnungen, deren Abriss aus unterschiedlichen Gründen, häufig weil die Kosten zu hoch sind und eine Förderung offen ist, noch nicht erfolgte, aber vorgesehen ist. Im Jahr 2021 realisierten die Mitgliedsunternehmen des vtw den Rückbau von 493 Wohnungen, mehrheitlich im Rahmen des Stadtumbaus. 2022 ist der Rückbau von 1.100 Wohnungen geplant. Weitere 3.750 Wohnungen sollen in den nächsten 5–6 Jahren folgen.



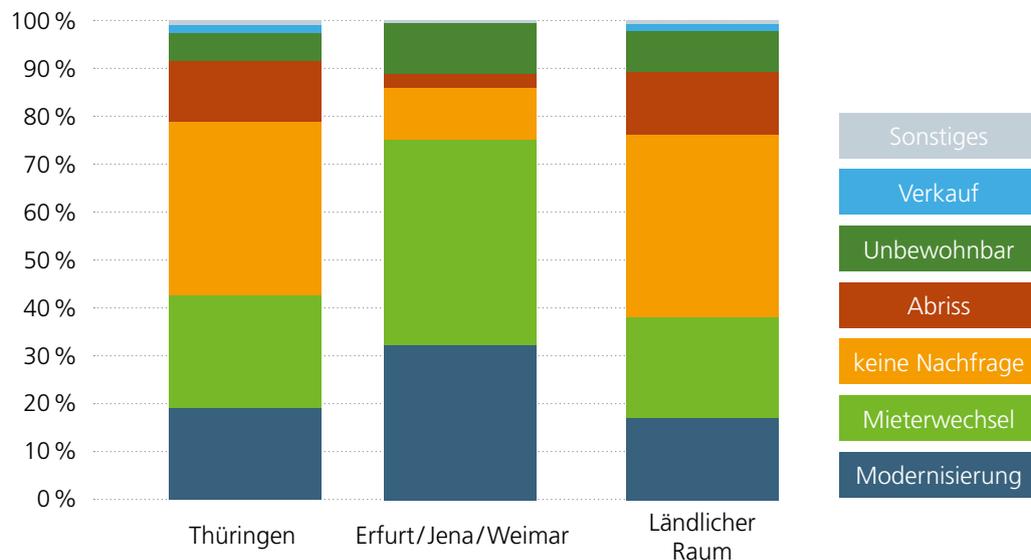
**Abbildung 6** Durch Mitgliedsunternehmen des vtw realisierte Rückbauten, Anzahl Wohnungen

Leerstand wegen geplanten Rückbaus ist nur einer der Leerstandsgründe und die Ultima Ratio, wenn der Leerstand wegen mangelnder Nachfrage so groß wird, dass nur noch der Rückbau als letzter Ausweg zur Stabilisierung der Quartiere und der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen bleibt. Zunehmende Leerstände destabilisieren die Quartiere, da eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt wird. Die Wohnqualität leidet, immer mehr Mieter verlassen das Quartier, Infrastruktur wird abgebaut, Vandalismus nimmt zu. Und auch leerstehende Wohnungen verursachen Kosten u. a. für die Verkehrssicherung. Es fallen die Grundgebühren bei den Betriebskosten an u. s. w.



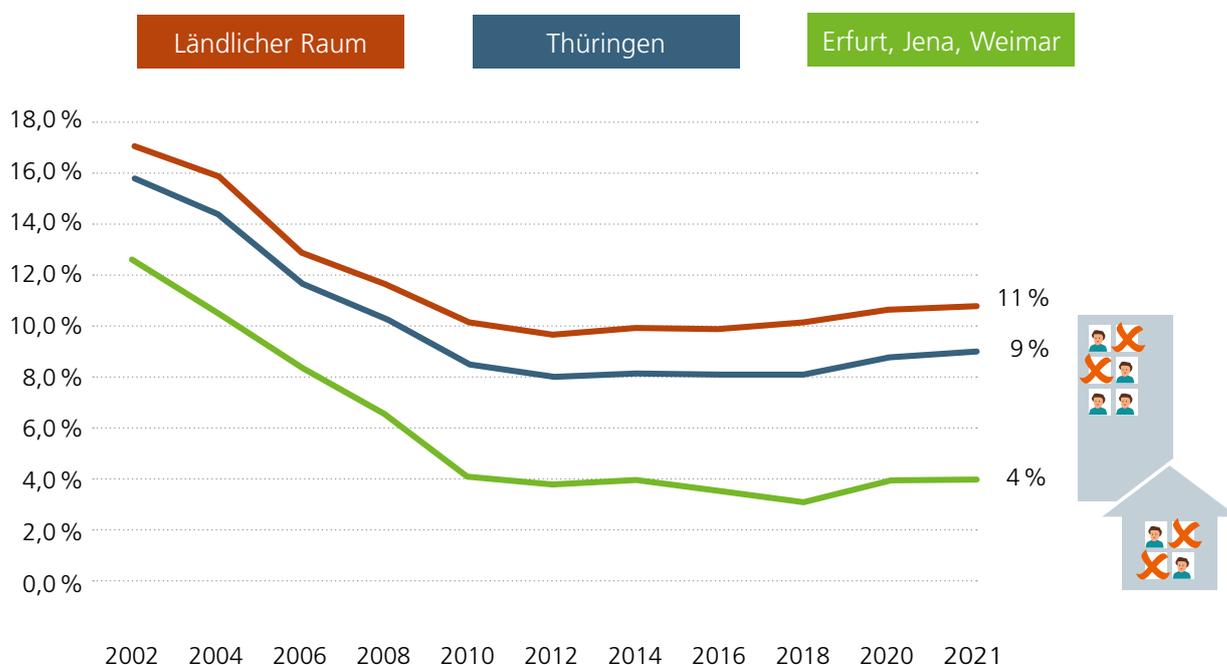
**Abbildung 7 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand**

Nahezu ein Viertel aller Wohnungen stand im Dezember 2021 nur temporär leer, weil ein Mieterwechsel erfolgte. Weitere 19 %, also jede fünfte Wohnung, wurde umfangreicher modernisiert und stand deshalb leer. Dies sind allerdings die summarischen Zahlen. Vergleicht man die Situation im ländlichen Raum mit der in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar ergibt sich ein deutlich differenzierteres Bild. In diesen drei Städten sind die Hauptgründe für Leerstand Mieterwechsel und Modernisierungen. Es gibt dort auch Wohnungen, die trotz allgemein hoher Nachfrage nicht angenommen werden. Meist handelt es sich dabei um Wohnungen in den Plattenbaugebieten.



**Abbildung 8 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region**

Im ländlichen Raum ist die Situation eine völlig andere. Auch hier stehen Wohnungen wegen Modernisierung oder Mieterwechsel leer, anteilig aber deutlich weniger als in den drei Städten. Im ländlichen Raum überwiegen mangelnde Nachfrage und daraus folgend geplanter Rückbau mit einem Anteil von mehr als 50 %. Der ländliche Raum hat dadurch aber auch die größeren Kapazitäten für die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge. Innerhalb relativ kurzer Zeit ließen sich Hunderte Wohnungen bereitstellen. Für den ländlichen Raum würde die Unterbringung der Flüchtlinge auch Chancen für die Entwicklung bieten. In den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar werden auch Wohnungen für Flüchtlinge bereitgestellt werden können, im Vergleich mit dem ländlichen Raum aber deutlich weniger.



**Abbildung 9 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw**

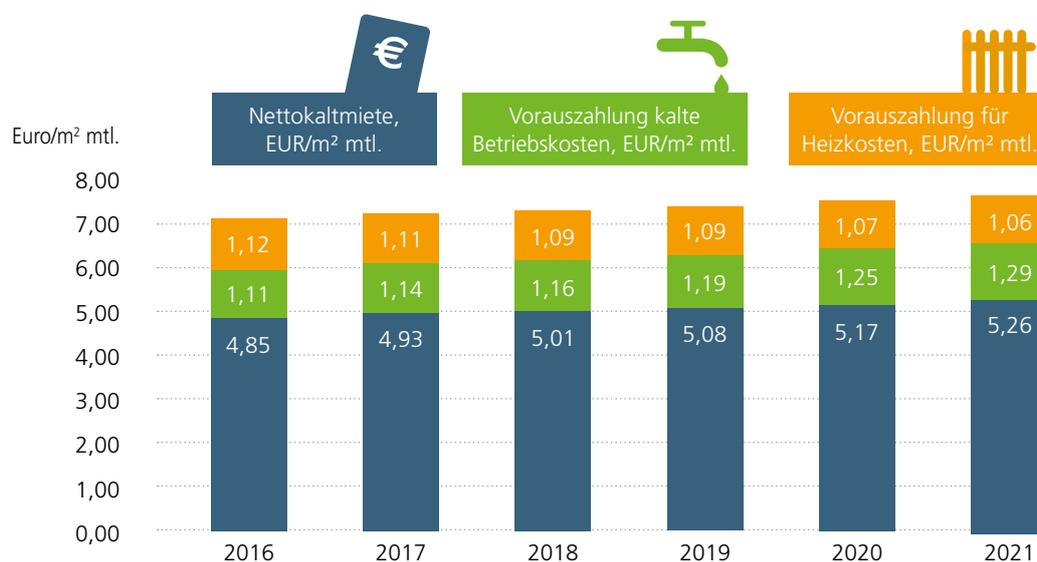
In den drei Städten liegt die Leerstandsquote bei 4 %, d. h. die Leerstände entsprechen einer normalen Fluktuationsreserve. Damit können die ersten Flüchtlinge untergebracht werden, die Wohnungsunternehmen und die Kommunen werden aber schnell an ihre Grenzen stoßen. Und auch aus dem privaten Bereich werden nicht so viele Wohnungen bereitgestellt werden können, um einen großen Zustrom an Flüchtlingen bewältigen zu können.

Im ländlichen Raum lag die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw bei 11 %. Hier gibt es also Wohnungen für die Flüchtlingsunterbringung. Ländlicher Raum in Thüringen bedeutet nicht Einsamkeit und unendliche Weite, sondern Vielfalt und unterschiedliche Siedlungsstrukturen. Kleine und mittlere Städte, Landgemeinden und ihre Dörfer prägen das Bild.

## V. Miete und Betriebskosten – wohin geht die Entwicklung?

Miete und Betriebskosten spielen in den Wohnungsunternehmen eine herausragende Rolle. Das Hauptgeschäftsfeld und damit auch die wichtigste Einnahmequelle für die Unternehmen sind die Mietzahlungen. Daraus werden die erforderlichen Investitionen und die Verwaltung der Wohnungen bis hin zu sozialen Aufgaben bestritten. Die Investitionen reichen vom Bau der Häuser über ihre Instandhaltung, Instandsetzung und bei Bedarf auch Modernisierung.

Und auch die Betriebs- und Heizkosten spielen eine wichtige Rolle. Eigentlich sind sie ein Durchlaufposten in den Wohnungsunternehmen, die das Inkasso für die Ver- und Entsorgungsunternehmen durchführen. Dies greift aber zu kurz. Für die Wohnungsunternehmen gilt hier das Wirtschaftlichkeitsgebot. Hinzu kommt, dass die Mieter jeden Euro nur ein Mal ausgeben können und ihr Budget begrenzt ist. Wünschenswerte Modernisierungen, gerade auch aus energetischer Sicht, müssen teilweise aufgeschoben werden, weil die Mieter durch die Betriebs- und Heizkosten und auch Stromkosten bereits so belastet sind, dass für Mieterhöhungen kein Spielraum bleibt. Auch lassen sich Wohnungen mit hohen Betriebs- und Heizkosten schwerer wieder vermieten.



**Abbildung 10** Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw

Die durchschnittliche Nettokaltniete der im Dezember vermieteten Wohnungen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich in ähnlicher Größenordnung wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten gestiegen und lag im Dezember 2021 bei 5,26 Euro/m² monatlich. Zum einen erfolgten Mieterhöhungen in den Beständen, in denen die Miete niedrig und seit Jahren nicht angepasst wurde, zum anderen wurden Modernisierungen, insbesondere unter Klimaschutz- und Qualitätsaspekten, die Erhöhungen der Miete nach sich zogen, realisiert. Hinzu kommen neugebaute Wohnungen, deren Miete deutlich über der Miete des Bestandes liegt.

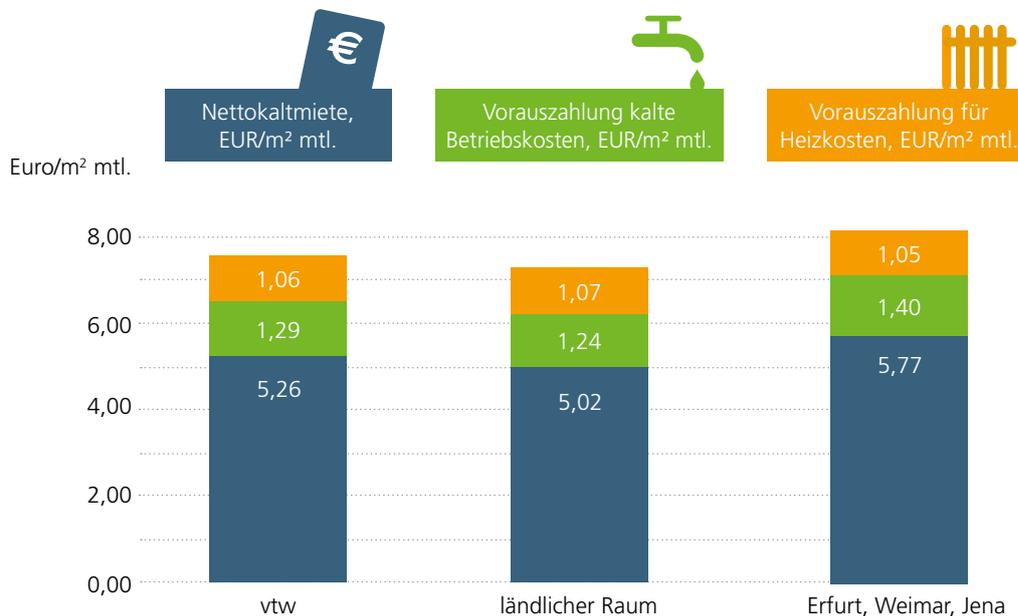
Detaillierter wird die durchschnittliche Höhe der Nettokaltmiete nach Kreisen und kreisfreien Städten in der folgenden Abbildung dargestellt. In zwei Kreisen, dem Altenburger Land und Hildburghausen, hat sich die Durchschnittsmiete im Vergleich mit dem Dezember 2020 nicht verändert und lag bei 4,94 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 4,67 Euro/m<sup>2</sup> am unteren Ende der Aufzählung. Die höchste Zuwachsrate hat der Wartburgkreis mit 4,2 % zu verzeichnen. Dies liegt aber nicht an erheblichen Mieterhöhungen, sondern daran, dass die Stadt Eisenach ihre Kreisfreiheit aufgegeben hat und nunmehr zum Wartburgkreis zählt. Als sechstgrößte Stadt Thüringens mit dem Opelstandort als Industrieanker liegen die Mieten in Eisenach etwas höher als im Umland.



**Abbildung 11 Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m<sup>2</sup> mtl.**

Im Jahr 2021 hat die durchschnittliche Miete im ländlichen Raum mit 5,02 Euro/m<sup>2</sup> monatlich erstmals die Marke von fünf Euro überschritten. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 4,94 Euro/m<sup>2</sup> monatlich. Deutlich höher lag die Miete mit 5,77 Euro/m<sup>2</sup> in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar. Im Vergleich mit vielen anderen prosperierenden Regionen in Deutschland ist dieser Wert allerdings relativ niedrig und spiegelt in gewisser Weise auch die Einkommenssituation in den neuen Bundesländern und damit auch in Thüringen wider. Hier herrscht kein Mietenproblem. Es gibt ein Einkommensproblem.

Auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sind im ländlichen Raum niedriger als in den drei Städten. Dies liegt aber weniger daran, dass es günstigere Versorger gibt, sondern vielmehr daran, dass bestimmte Betriebskostenarten im ländlichen Raum nicht bzw. eher selten anfallen. Dies gilt z. B. für die Haus- oder auch Straßenreinigung, den Winterdienst oder auch für die Pflege des Umfeldes. Weiterhin finden sich Fahrstühle, die durchaus mit 10–20 Cent je Quadratmeter und Monat zu Buche schlagen, überproportional oft in den größeren Städten.



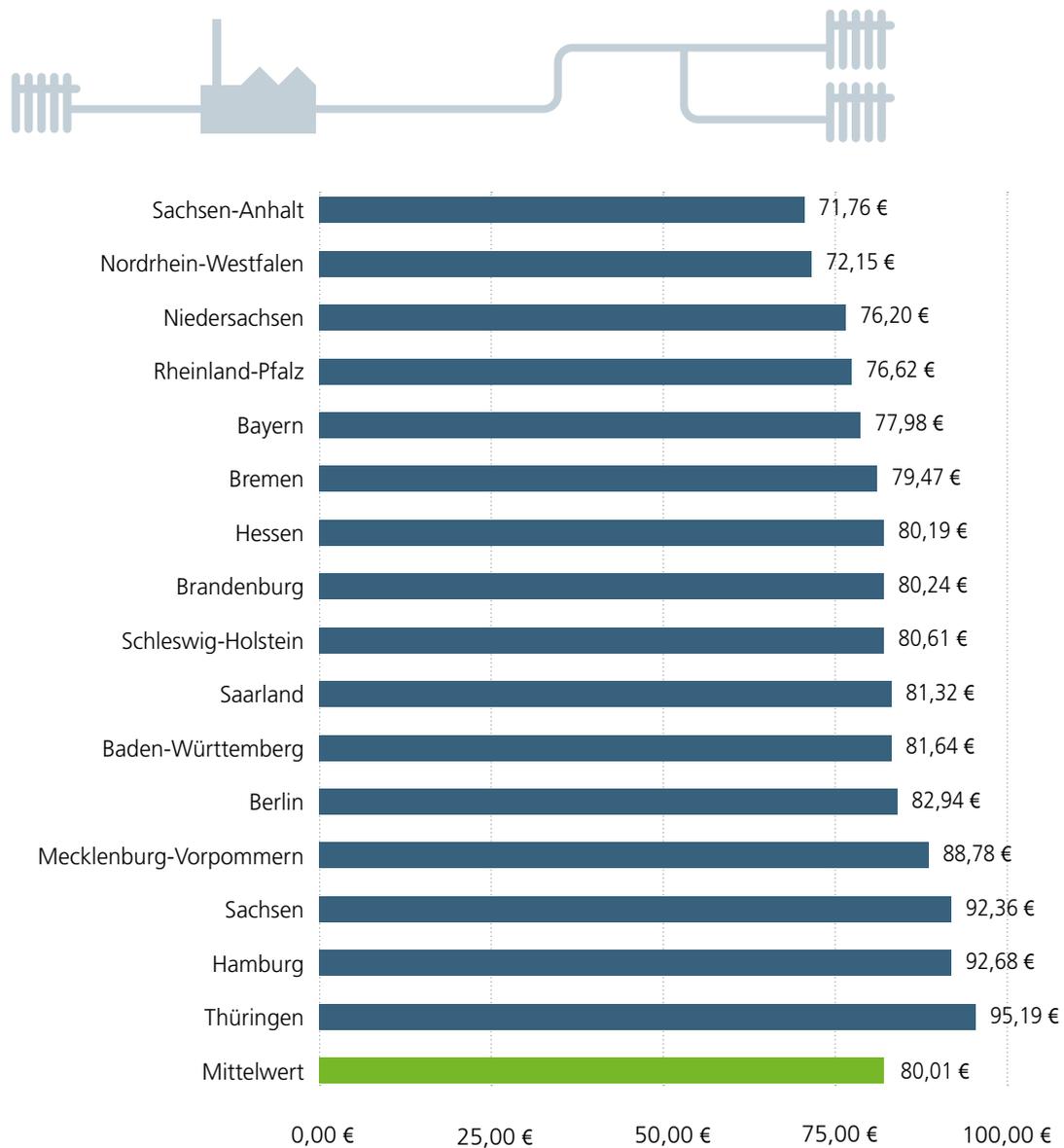
**Abbildung 12** Miete und Nebenkosten in den Unternehmen des vtW nach Region

Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten stiegen um mehr als 3 %. Hier haben sich insbesondere gestiegene Gebühren für die Müllentsorgung niedergeschlagen. Im Jahr 2022 werden weitere spürbare Kostensteigerungen erwartet. Durch die geplanten Erhöhungen des Mindestlohns sowie die stark gestiegenen Preise für Material, Betriebsmittel und Energie ist ein Anstieg der kalten Betriebskosten unausweichlich.

Die Vorauszahlungen für Heizkosten blieben nahezu unverändert. In den letzten Jahren sind diese tendenziell sogar weiter gesunken. Dies liegt auch an weiteren energetischen Sanierungen, in deren Folge nicht selten Anschlussleistungen und damit Kosten reduziert werden konnten. Man darf auch nicht vergessen, dass es sich um Vorauszahlungen handelt, die auf den für das Jahr 2020 abgerechneten Verbräuchen basieren. Seitdem hat es aber massive Preissteigerungen gegeben. Erste Stadtwerke haben zum Jahreswechsel ihre Fernwärmepreise teils um 30 % erhöht und weitere Erhöhungen nicht ausgeschlossen. Im Zuge des Kriegs in der Ukraine sind die Energiepreise dann geradezu explodiert.

Den Mietern drohen deshalb im Jahr 2023, wenn das Jahr 2022 abgerechnet wird erhebliche Nachzahlungen, die nicht einfach zu schultern sind. Bis dahin müssen die Wohnungsunternehmen in Vorkasse gehen, denn die Rechnungen der Versorger sind zeitnah zu bezahlen. Dies geht zu Lasten der Liquidität und konnte im Vorfeld auch nicht eingeplant werden, da die Entwicklung in diesem Umfang nicht absehbar war. Erste Maßnahmen, wie der Bau von Stellplätzen, geplante Gestaltungen des Wohnumfeldes oder auch einzelne Sanierungsmaßnahmen müssen aufgeschoben werden, da die Versorgung der Mieter mit Heizung und Warmwasser Vorrang hat. Inzwischen hat eine ganze Reihe von Unternehmen auch die Mieter kontaktiert, um die Vorauszahlungen anzupassen und damit exorbitante Nachzahlungen zu vermeiden.

Wenn über steigende Energiepreise berichtet wird, dann stehen Gas und Strom im Fokus. Von der Fernwärmeversorgung spricht kaum jemand und dies, obwohl der Anteil der Fernwärme gerade in den neuen Bundesländern hoch ist. Annähernd 80 % der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw, rund 200.000 Wohnungen, werden mit Fernwärme versorgt. Die Fernwärmepreise in Thüringen aber sind die mit Abstand höchsten in Deutschland. Der AGFW Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V. hat im Dezember 2021 mit dem Stichtag 01.10.2021 eine Fernwärme-Preisübersicht zusammengestellt. Der Mittelwert über alle FVU lag für einen mittleren Abnahmefall (Anschlusswert 160 kW, 1.800 h/a Ausnutzungsdauer, 288 MWh Verbrauch) bei 80,01 Euro/MWh netto. In Thüringen kostete die Megawattstunde im Mittel 95,19 Euro.



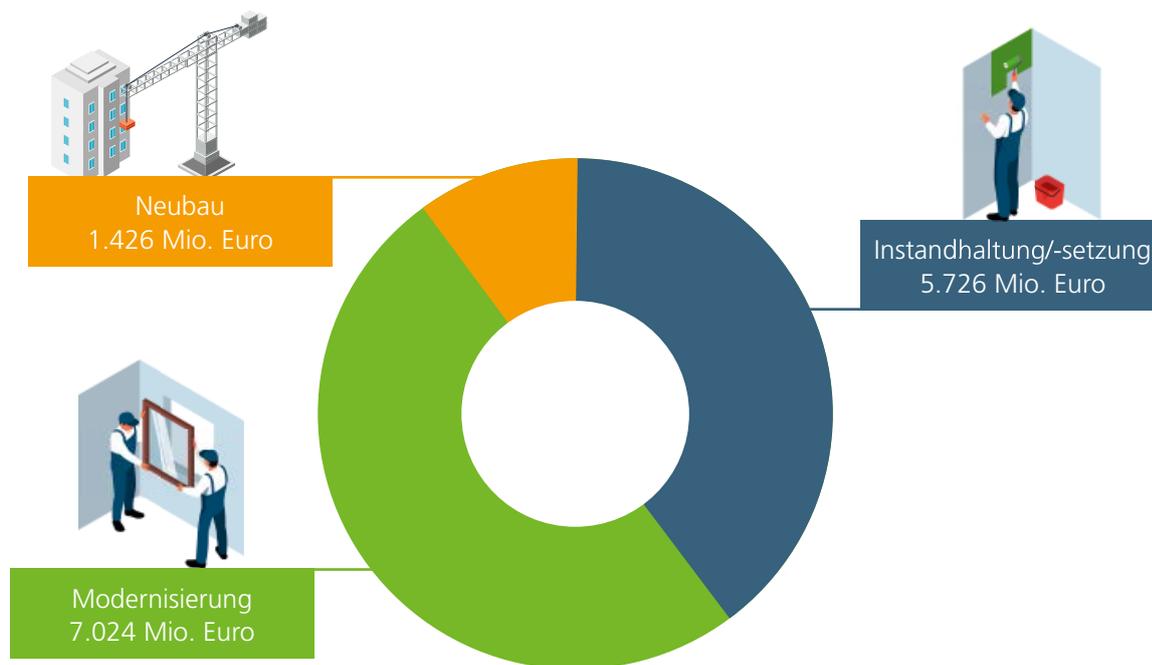
**Abbildung 13 Durchschnittliche Mischpreise für Fernwärme nach Bundesländern 10/2021, Anschlusswert 160 kW, 1.800 h/a Ausnutzungsdauer, Euro je MWh**

Gegenüber dem Vorjahr hatte sich der durchschnittliche Preis im Oktober 2021 bereits stark um 9,2 % verteuert. Die steigenden Gaspreise werden auch die Fernwärmepreise, gerade in Thüringen, wo vielfach Fernwärme aus Gas erzeugt wird, weiter in die Höhe treiben. Preiserhöhungen von 100 % und mehr wurden bereits angekündigt.

## VI. Der zweite Sanierungszyklus

Das Jahr 1995 war in vielerlei Hinsicht ein besonderes Jahr. Es war das Jahr mit den bisher höchsten Investitionen der Thüringer Wohnungswirtschaft nach der Wende – rund eine Milliarde Euro – und es war das Jahr der Einführung des Vergleichsmietensystems, das die wirtschaftliche Basis für weitere Investitionen in den neuen Bundesländern schaffen sollte.

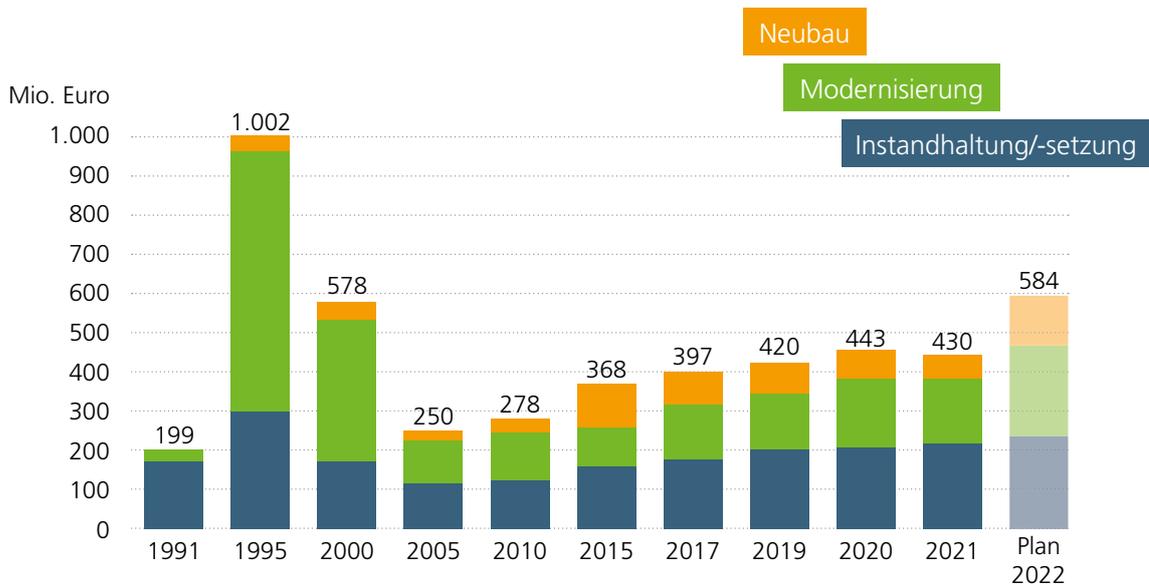
Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw rund 14,2 Mrd. Euro überwiegend in ihren Bestand investiert. Rund die Hälfte der Investitionen flossen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und damit in die Verbesserung der Wohnbedingungen Tausender Thüringer. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen wächst von Jahr zu Jahr.



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

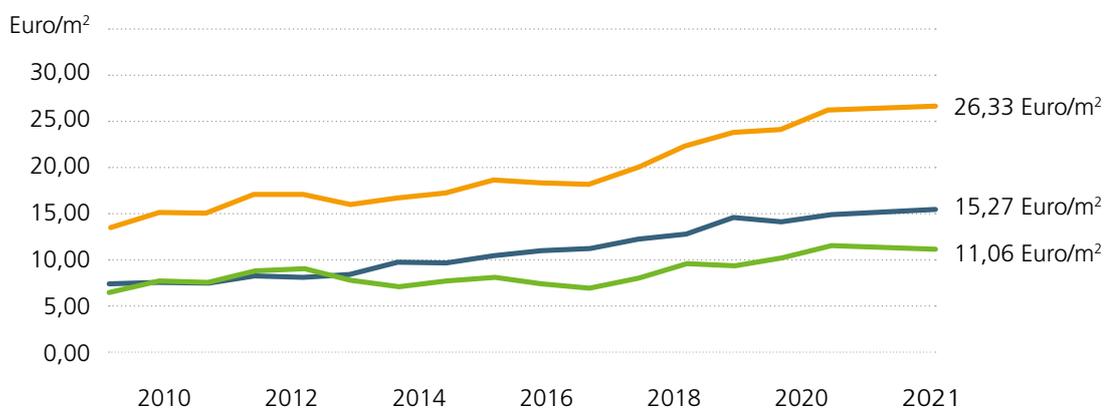
Die vergangenen beiden Jahre 2020 und 2021 waren wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie besondere Jahre. Sehr flexibel musste auf die ständigen neuen Herausforderungen, Einschränkungen und Preissteigerungen reagiert werden. Dies sind auch die Gründe dafür, dass zunächst im Jahr 2020 die geplanten Investitionen nicht annähernd realisiert werden konnten. Die Hoffnung auf ein Ende der Pandemie spätestens im Sommer 2021 hat sich zerschlagen. Im Endeffekt wurden mit 432 Mio. Euro rund 11 Mio. Euro weniger als im Jahr 2020 (443 Mio. Euro) investiert. Dies waren aber immerhin noch 12 Mio. Euro mehr als 2019, dem letzten Jahr vor Corona.

Der Rückgang der Investitionen ist maßgeblich auf deutlich niedrigere Werte beim Neubau zurückzuführen. Statt geplanter 104 Mio. Euro flossen 2021 lediglich 57,2 Mio. Euro in den Neubau. Dies ist nicht nur auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Gründe sind vielfältiger und reichen von stark gestiegenen Baupreisen über fehlende Angebote von Baufirmen bis hin zu eklatanten Verzögerungen bei der Genehmigung von Förderanträgen für den Bau von Sozialwohnungen.



**Abbildung 15 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtW in Jahresscheiben**

Im Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung wurden die Planungen mit 216,6 Mio. Euro im Jahr 2021 annähernd umgesetzt. Geringe Abstriche erfolgten bei der Modernisierung. Hier wurden mit 156,4 Mio. Euro rund 5 Mio. Euro weniger als 2020 aufgewendet. Der Investitionsplan für 2022 zeigt nun das, was investiert werden müsste und was unter normalen Bedingungen auch möglich wäre. Seit dem Jahr 1995 ist ein reichliches Vierteljahrhundert vergangen. Zunehmend verschleißten die damals eingebauten Bauteile und müssen ersetzt werden. Der zweite Sanierungszyklus hat längst begonnen und fordert stetig steigende Investitionen.



**Abbildung 16 Aufwendungen für den Bestand**

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen und erreichten 2021 15,27 Euro/m<sup>2</sup> p.a. Der Aufwand für Modernisierung schwankt stärker und liegt trotz eines Rückgangs in 2021 auf 11,06 Euro/m<sup>2</sup> deutlich über dem Wert von 2010 (7,84 Euro/m<sup>2</sup>). Es müsste aber viel mehr in die Modernisierung, zum einen in die Barrierefreiheit und zum anderen in die energetische Sanierung, investiert werden, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Es fehlen die notwendigen Mittel dazu. Aus den niedrigen Mieten lassen sich keine ambitionierten Projekte finanzieren. Hinzu kommen Handwerker-mangel und exorbitant steigende Baupreise.

Bereits im Jahr 2018 hat der vtw gemeinsam mit der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH aus Braunschweig das Projekt „Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes“ an-gestoßen. Ziel war, allgemeine Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Herausforderungen des zweiten Sanierungszyklus zu geben. Im Oktober 2019 wurden auf dem Verbandstag des vtw die Ergebnisse durch Prof. Dr. Norbert Raschper vorgestellt.

Die Berechnungen zeigten sehr unterschiedliche zukünftige Bestandsmodernisierungsmöglichkeiten. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar, mit einem entsprechenden Mieterhöhungspotenzial, würden sich nach damaligem Kenntnis- und Baupreisstand auch umfangreichere Maßnahmen wirtschaftlich darstellen lassen. Im ländlichen Raum haben sich bereits damals i. d. R. negative Renditen ergeben. Es müsste also quersubventioniert bzw. auf Verschleiß „gefahren“ werden. Langfristig würde dadurch aber die Substanz der Unternehmen aufgezehrt.

Empfohlen wurde, jede Investitionsentscheidung objektkonkret kritisch zu durchdenken, Kosten-senkungschancen konsequent zu nutzen und allgemeine sowie modernisierungsbedingte Mieter-höhen unter Berücksichtigung der sozialen Verträglichkeit und des lokalen Wettbewerbsdrucks stringent zu nutzen. Letztendlich wurde aber festgestellt, dass es ohne kontinuierliche und verstärkte öffentliche Förderung nicht gelingen wird, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen im ländli-chen Raum dauerhaft verfügbar zu machen.

Aufbauend auf der Studie des vtw gaben die beiden sächsischen wohnungswirtschaftlichen Verbän-de vswg und vdw Sachsen im Jahr 2021 eine Studie insbesondere zur energetischen Sanierung in Auftrag. Die Ergebnisse wurden unter dem Titel „Nachhaltige Gebäudemodernisierung in Sachsen – Zwischen Wille und Wirklichkeit“ veröffentlicht. Repräsentanten sind zwei Gebäudetypen, Blockbau und WBS 70, die in den 1990er Jahren modernisiert wurden. Untersucht werden nun unterschiedli-che Varianten vom Grunderhalt bis zur umfassenden Modernisierung und energetischen Gebäude-optimierung. Die Gesamtkosten variieren stark in Abhängigkeit vom Ausgangszustand und von der gewählten Strategie.

Die Kosten des Grunderhalts entsprechen den Instandhaltungskosten der nächsten 20 Jahre. Legt man einen mittleren Wert von 350 Euro/m<sup>2</sup> zugrunde, entspricht dies 17,50 Euro/m<sup>2</sup> p. a. Bei einer durchschnittlichen Miete von 5,20 Euro/m<sup>2</sup> monatlich müssen ca. 28 % der Miete für die Instandhal-tung aufgewendet werden.

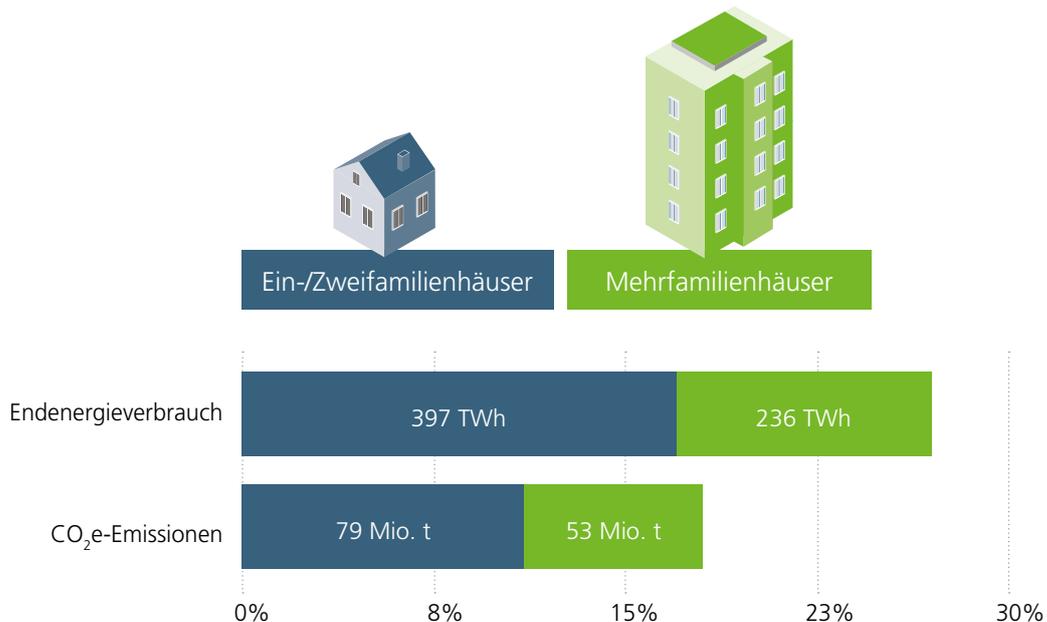
Die Gesamtkosten für eine Voll-Modernisierung mit umfassenden Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele variieren zwischen 1.400 und 1.900 Euro/m<sup>2</sup>. Maßgebliche Kostentreiber sind so-wohl die Wohnungsmodernisierung (Barrierefreiheit) als auch der Einbau von Aufzügen. Die Klima-schutzmaßnahmen (Wärmepumpe und Photovoltaik) schlagen mit 12 bis 21 % der Gesamtkosten zu Buche.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass in den städtischen Gebieten Investitionen bis zur Teilmo-dernisierung wirtschaftlich noch darstellbar sind. Im ländlichen Raum sind unter den gegebenen Be-dingungen selbst geringe Investitionsvolumina wirtschaftlich nicht darstellbar. Wirtschaftliche Mieten liegen je nach Variante im Bereich von 6,00 bis 6,60 Euro/m<sup>2</sup> für den Grunderhalt und bis zu 11,00 Euro/m<sup>2</sup> für die umfassende Modernisierung inkl. Klimaschutzmaßnahmen. Derartige Mieten sind in den Städten kaum und im ländlichen Raum sicher nicht erzielbar. Alternativ wurden die für eine wirtschaftliche Investition erforderlichen Baukostenzuschüsse berechnet. Diese liegen bei einer Voll-Modernisierung inkl. Klimaschutz zwischen 300 und 1.000 Euro/m<sup>2</sup>.

## VII. Klimaneutralität beim Wohnen

Die Ziele im Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP sind in Bezug auf das Wohnen hochgesteckt. So soll nicht nur die Zahl der neu geschaffenen Sozialwohnungen pro Jahr im Vergleich zur letzten Legislaturperiode nahezu vervierfacht, sondern auch der Weg zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2045 konkret aufgezeigt werden.

Der Wohngebäudebestand in Deutschland verbrauchte für Raumwärme und Warmwasser im Jahr 2020 insgesamt 633 TWh Endenergie, das waren 27 % des gesamten Endenergieverbrauchs. Der Anteil an den CO<sub>2</sub>e-Emissionen lag bei 18 % (132 Mio. t CO<sub>2</sub>e).



**Abbildung 17 Anteil am Endenergieverbrauch und an CO<sub>2</sub>e-Emissionen nach Gebäudetyp**

Zwar sind diese Zahlen weit vom immer wieder zitierten Anteil von 40 % des Gebäudesektors insgesamt entfernt, aber sie sind doch so hoch, dass ohne die Klimaneutralität der Wohngebäude die Klimaziele der Regierung nicht erreicht werden können. Wie dies aber praktisch, vor dem Hintergrund begrenzter Haushaltsmittel, teurer werdender Baustoffe und knappen Personal-Ressourcen auf dem Arbeitsmarkt, realisiert werden kann, ist offen.

Der 13. Wohnungsbau-Tag des Verbändebündnisses WOHNUNGSBAU, zu dem auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gehört, hat sich am 17. Februar 2022 intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt. Vorgestellt wurde die aktuelle Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes“ der ARGE//eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Die Studie zeigt auf, wie bis zum Jahr 2045 der Wohnungsbestand klimaneutral, altersgerecht, barrierefrei, flexibel, gesund, bezahlbar und sozial entwickelt werden kann.

Bei der Klimaschutz-Modernisierung fordern die Wissenschaftler der ARGE allerdings, Kosten und Nutzen gründlich abzuwägen, um das Wohnen nicht unverhältnismäßig teuer zu machen. Deshalb favorisieren sie bei energetischen Sanierungen von Gebäuden das Effizienzhaus 115 als Standard. Ein voll sanierter Altbau würde dann beim Energieverbrauch sogar bis auf 15 % an einen Neubau mit seinen heute – im Gebäudeenergiegesetz (GEG) – vorgeschriebenen Standards heranreichen.

**Tabelle 2 Kosten der energetischen Modernisierung, Mehrfamilienhäuser Baualtersklasse 1949–1978**

		Zielstandards				
		E115	E100	E70	E55	E40
nicht/gering modernisiert	Vollkosten	350–630 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	430–700 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	520–730 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	650–850 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	760–970 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
	Energiebedingte Mehrkosten	100–270 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	140–290 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	230–330 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	330–440 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	440–560 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
mittel/größtenteils modernisiert	Vollkosten	300–480 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	410–620 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	530–730 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	660–870 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	770–990 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
	Energiebedingte Mehrkosten	115–260 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	190–350 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	290–440 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	400–560 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	510–680 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
umfassend modernisiert	Vollkosten		190–310 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	300–430 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	490–690 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	680–910 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
	Energiebedingte Mehrkosten		120–240 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	230–340 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	400–580 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	510–680 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.

Beim künftigen Neubau empfiehlt die Studie das Effizienzhaus 70. Schließlich sei es beim Neubau genauso wie beim Modernisieren notwendig, die Ressourcen im Blick zu haben – vor allem auch Fachkräfte und staatliches Fördergeld. Beides sei knapp. Und hier bieten die Effizienzstufen 115 (Altbau) und 70 (Neubau), so die ARGE, einen „machbaren Mittelweg“.



**Abbildung 18 Erhöhung der Investitionskosten, um den Standard zu erreichen, und Auswirkungen auf die Miete einer 73 m<sup>2</sup> großen Beispielwohnung**

Um den Standard des Effizienzhauses 70 zu erreichen, sind im Vergleich mit dem GEG 2020 Standard 64 Euro/m<sup>2</sup> zusätzliche Investitionen erforderlich. Dies würde zwar eine höhere Miete zur Refinanzierung erfordern. Gleichzeitig werden aber warme Betriebskosten gespart. Für eine Musterfamilie mit einer 73 m<sup>2</sup> großen Wohnung (3-Personen) würde dies saldiert eine jährlich um 35 Euro höhere Miete bedeuten.

Die jährlichen Kosten für die von der ARGE empfohlenen Energiespar-Sanierungen beziffert die Studie auf bis zu 150 Milliarden Euro pro Jahr – 3,6 Billionen Euro bis 2045. Dann nämlich soll Deutschland klimaneutral wohnen. Ohne zusätzliche grüne Energie fürs Heizen und für Strom wird das allerdings nicht gehen, so die ARGE. Und um die Energiespar-Offensive bei Altbauwohnungen überhaupt erst einmal anzustoßen, muss der Staat Anreize für die Modernisierung setzen: Mindestens 30 Milliarden Euro sind hierfür pro Jahr an Förderung notwendig, so die Empfehlung der Studie.

Die Herausforderungen sind groß und die Wohnungsunternehmen werden sich diesen stellen. Energie und Ressourcen sparendes Bauen gehört zu ihrem Selbstverständnis. Das haben sie auch in der Vergangenheit bewiesen. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren bestanden zu einem großen Teil aus Maßnahmen, die Energie einsparten (moderne Heizungen, Dämmung, Wärmeschutzfenster u. v. m.). Den Nutzen hatten die Mieter, deren Heizkosten sich verringerten, die Unternehmen, die moderne Wohnungen anbieten konnten, und natürlich das Klima durch verringerte Emissionen.

Um dies sichtbar zu machen, führt der vtw seit dem Jahr 2007 ein CO<sub>2</sub>-Monitoring im Abstand von zwei Jahren in Kooperation mit der Fachhochschule Erfurt durch. Im Zuge dieses Monitorings wurde auch die Entwicklung des flächenspezifischen Treibhauspotenzials der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1990 untersucht. Dieses konnte von 61,1 kgCO<sub>2</sub>äq/m<sup>2</sup>\*a auf 24,5 kgCO<sub>2</sub>äq/m<sup>2</sup>\*a im Jahr 2020 gesenkt werden. Der aktuelle Wert liegt bereits unter dem deutschen Ziel für das Jahr 2030 (65 % Minderung), ist aber noch deutlich über dem deutschen Ziel für 2040 von 88 % Minderung.

Die Umsetzung der energetischen Anforderungen muss allerdings technisch sinnvoll machbar und auch bezahlbar sein. Es genügt nicht, einfach nur die Standards höher zu setzen. Würde die Politik die Energiespar-Messlatte noch höher legen, dann wären auch die Kosten und notwendige Förderungen dafür enorm viel höher: Um ein bestehendes Mehrfamilienhaus auf das Niveau vom KfW-Effizienzhaus 115 zu bringen, nennt die Studie Kosten zwischen 350 und 630 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dagegen kostete das Effizienzhaus 40 mindestens 50 % mehr – in der Spitze sogar rund 970 Euro/m<sup>2</sup>. Im Ein-/Zweifamiliensektor sind diese Werte noch höher und liegen für die Erreichung des KfW-Effizienzhauses 115 bei Kosten zwischen 660 und 1.070 Euro/m<sup>2</sup>. Das Effizienzhaus 40 würde mindestens 50 % mehr – in der Spitze sogar knapp 1.600 Euro/m<sup>2</sup> – kosten.

Die Ergebnisse der ARGE-Studie zeigen klar: Mit einer zukünftigen Orientierung auf einen Energieeffizienzhaus-Standard von EEH 55 oder EEH 40 für den Neubau und von deutlich unter EEH 115 für den Wohnungsbestand sind ein wirtschaftlicher Aufwand aus Sicht der Investoren sowie eine Mietbelastung verbunden, die ohne ausreichende Förderungen nicht mehr zu stemmen sind. Ein weiteres Verschärfen des Ordnungsrechtes in Bezug auf die Energieeffizienz im Neubau und Bestand, wie es zunehmend von politischer Seite angedeutet wird, ist daher nicht zielführend.

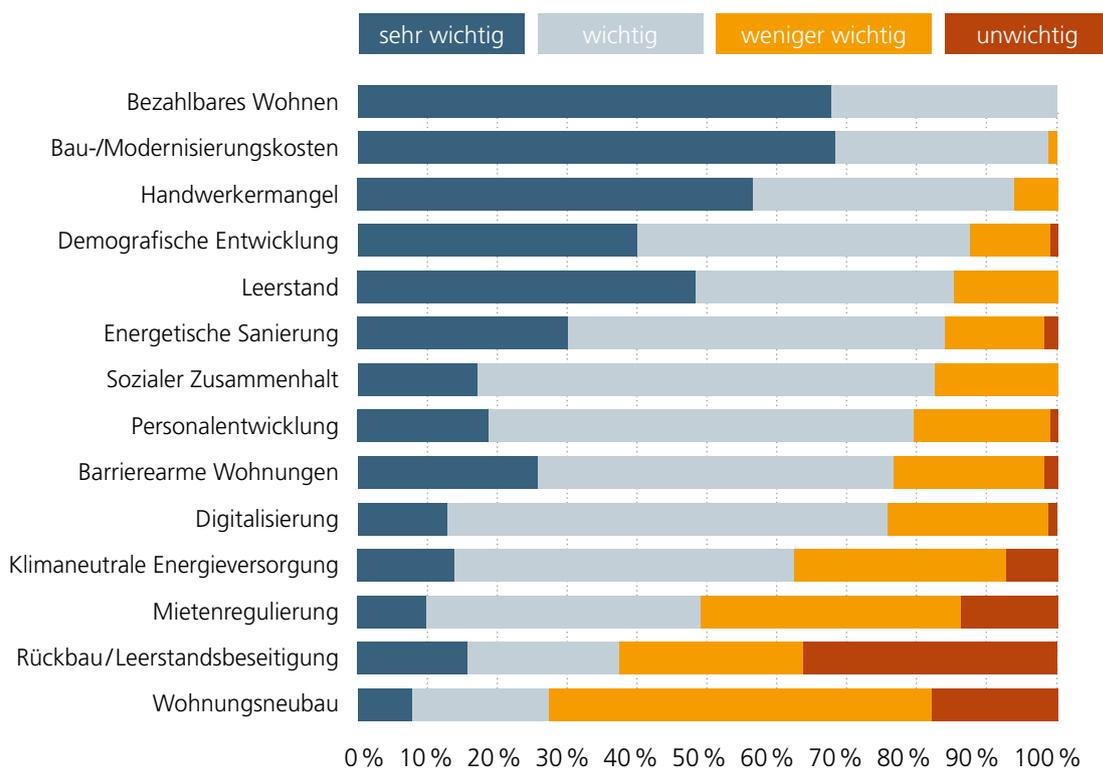
Zu einem ähnlichen Ergebnis kam auch eine Studie der International Real Estate Business School der Universität Regensburg. Volkswirtschaftlich ist es meist nicht sinnvoll, bei Sanierungen Gebäude direkt zu modernen Effizienzhäusern sanieren zu wollen. Wenn die Kosten pro vermiedene Kilowattstunde Energie sechs bis acht Euro übersteigen, wäre es sinnvoller, das Geld in den Ausbau erneuerbarer Energien zu investieren. Auch so ließe sich die Klimaneutralität von Gebäuden erreichen.

Kurzfristig werden ein neues Ordnungsrecht und eine neue Fördersystematik mit Ausrichtung auf Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter Wohnfläche benötigt. Der Weg zum klimaneutralen Bestand geht notwendigerweise über den intensivierten Ausbau der erneuerbaren Energie am Gebäude, Mieterstrom, eine kommunale Wärmeplanung und Flotten-/Quartierslösungen. Um den Klimaschutz auch für die Mieter bezahlbar zu gestalten, werden des Weiteren jährlich 8 bis 14 Milliarden Euro an Fördermitteln für die sozial verträgliche Transformation der vermieteten Wohnungen benötigt.

## VIII. Branchenbarometer

Bezahlbares Wohnen ist aus Sicht der Mitgliedsunternehmen des vtw die wichtigste strategische Herausforderung der nächsten Jahre. Alle Unternehmen, die sich an der aktuellen Umfrage zu den Unternehmenstrends im Rahmen der Jahresstatistik zum 31.12.2021 beteiligt haben, stufen diese Herausforderung als sehr wichtig bzw. wichtig ein. An zweiter Stelle kommen dann die Bau-/Modernisierungskosten. Diese beiden Themen waren schon vor zwei Jahren in der damaligen Umfrage die wichtigsten.

Der Handwerker-mangel hat im Verlauf der letzten beiden Jahre weiter an Bedeutung gewonnen und rückte von Platz 5 der wichtigsten strategischen Herausforderungen auf Platz 3 vor. Nach wie vor sind auch die demografische Entwicklung und der Leerstand wichtige Themen für die Thüringer Wohnungsunternehmen. Ähnliches gilt für die energetische Sanierung und den sozialen Zusammenhalt.



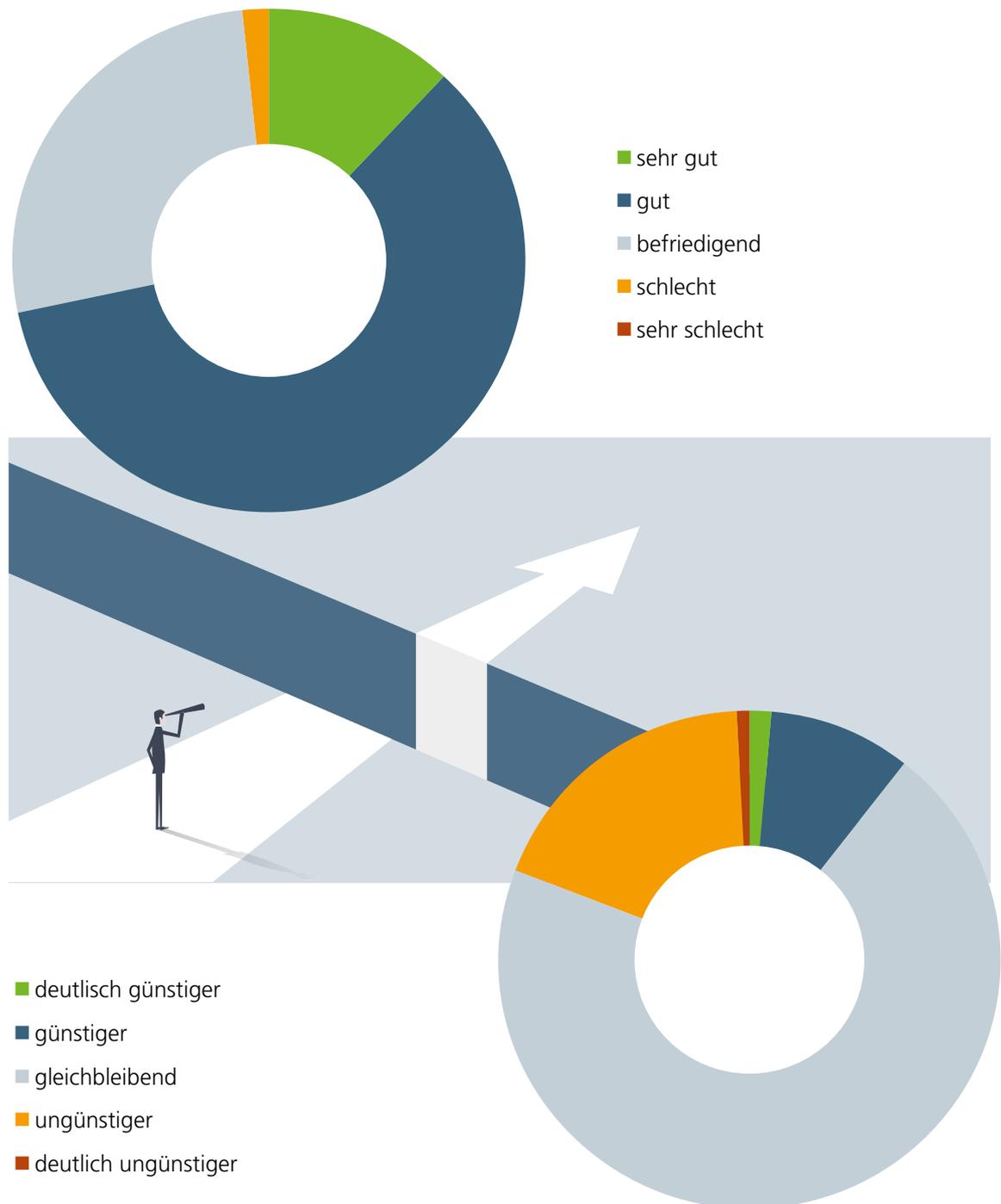
**Abbildung 19** Einschätzung der strategischen Herausforderungen durch die Wohnungsunternehmen im vtw

Würde die Umfrage heute, nur wenige Wochen nach der Einschätzung durch die Unternehmen, wiederholt werden, wäre das Ranking in Teilen sicher ein anderes. Der Krieg in der Ukraine hat vieles verändert. Der klimaneutralen Energieversorgung kommt jetzt ein noch größerer Stellenwert zu. Nicht nur, dass die Gas- und Strompreise und damit in Verbindung auch die Fernwärmepreise nur einen Weg, nach oben, kennen, besteht die reale Möglichkeit, dass keine Gaslieferungen aus Russland mehr erfolgen.

72 % der Wohnungsunternehmen im vtw haben im Januar/Februar 2022 ihre gegenwärtige Geschäftslage als gut bis sehr gut eingeschätzt. Zwei Jahre zuvor waren es 70 %. Allerdings schätzten damals 17 % der Unternehmen ihre Lage als sehr gut und 53 % als gut ein. Hier gab es somit eine Verschiebung.

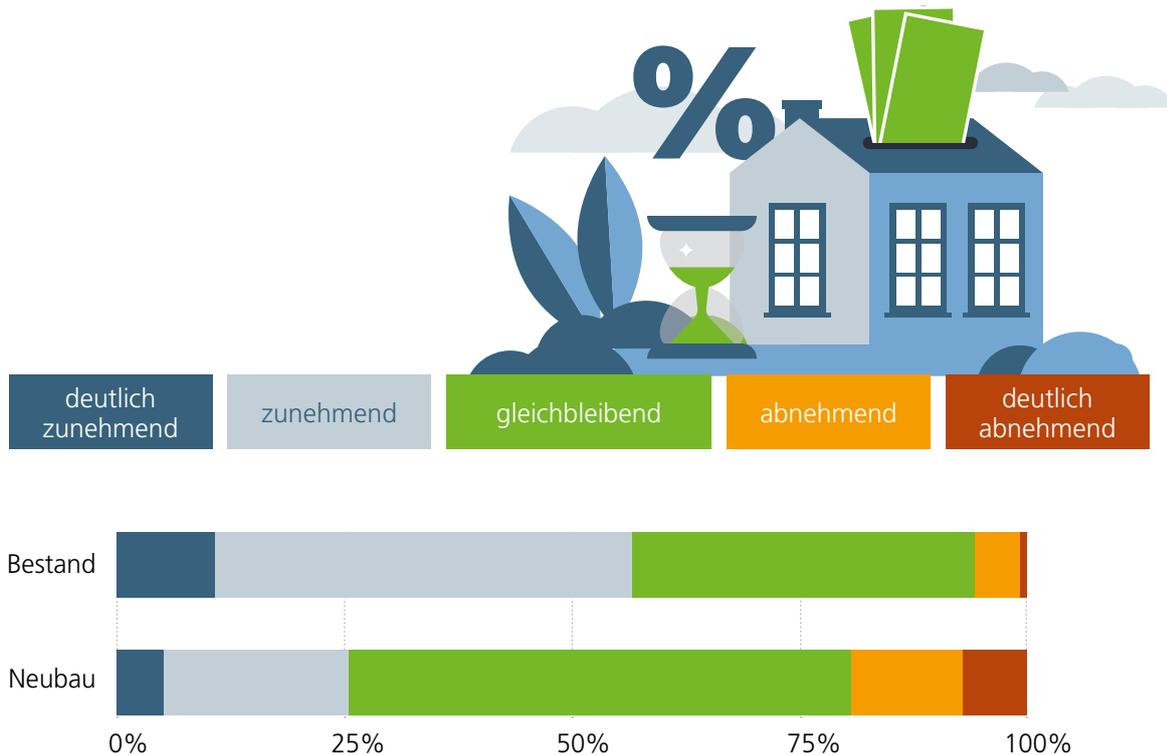
Interessant ist auch die Einschätzung der Entwicklung der Geschäftslage. Nach wie vor geht die übergroße Mehrzahl der Unternehmen von einer gleichbleibenden Geschäftslage aus. Das Verhältnis der Unternehmen, die eine günstigere bzw. ungünstigere Entwicklung erwarten, hat sich umgekehrt. Vor zwei Jahren gingen noch 16 % von einer Verbesserung der Lage aus. Aktuell sind es 9 %. Rund 11 % erwarteten damals eine Verschlechterung, jetzt sind es 19 %.

↓ **Abbildung 20** Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage



↑ **Abbildung 21** Einschätzung der künftigen Geschäftslage

Die Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen war zu Beginn des Jahres 2022 hoch. 56 % der Unternehmen planten, die Bestandsinvestitionen zu erhöhen bzw. sogar deutlich zu erhöhen. Lediglich 6 % gingen von abnehmenden bzw. deutlich abnehmenden Investitionen den Bestand aus. Die Gründe dafür wurden an dieser Stelle nicht erfragt.



**Abbildung 22** Entwicklung der Investitionen der Unternehmen

Die größte Herausforderung für die Wohnungsunternehmen wird der Wandel sein. Alle dargestellten Trends, Einschätzungen, statistischen Daten wurden vor dem russischen Überfall auf die Ukraine erhoben. Niemand weiß, wie lange der Krieg andauern wird, wie viele Flüchtlinge nach Deutschland, nach Thüringen kommen und bleiben werden.

Die größte **HERAUSFORDERUNG** für die Wohnungsunternehmen wird der **WANDEL** sein.

Nicht absehbar ist auch, wie weit die Energiepreise noch steigen werden, ob die Energieversorgung sicher bleibt. Mit Hochdruck wird von politischer Seite an Notfallplänen und an Möglichkeiten der Entlastung der Menschen über einen Wohngeldzuschuss hinaus gearbeitet. Es stehen außergewöhnliche Zeiten bevor. Nicht ohne Grund hat Bundeskanzler Olaf Scholz von einer Zeitenwende gesprochen.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird auch in diesen Zeiten, wie schon während der Finanzkrise 2008/2009, ein Stabilitätsanker sein. Nichts ist für die Menschen heute wichtiger als ihre Wohnung, ihr Schutz- und Rückzugsort.



## Anhang

### Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

- Abbildung 1 Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2021, Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt  
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022
- Abbildung 2 Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015 = 100)  
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022
- Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung in Thüringen  
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Raumordnungsprognose 2040
- Abbildung 4 Regionale Verteilung der Mitgliedsunternehmen des vtw  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021, eigene Berechnungen
- Abbildung 5 Leerstand bewirtschafteter Wohnungen im vtw  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1994 bis 2021
- Abbildung 6 Durch Mitgliedsunternehmen des vtw realisierte Rückbauten, Anzahl Wohnungen  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2021
- Abbildung 7 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Abbildung 8 Leerstandsgründe anteilig am Leerstand nach Region  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Abbildung 9 Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen des vtw  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2021
- Abbildung 10 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2016 bis 2021
- Abbildung 11 Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen des vtw nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m<sup>2</sup> mtl.  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Abbildung 12 Miete und Nebenkosten in den Unternehmen des vtw nach Region  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Abbildung 13 Durchschnittliche Mischpreise für Fernwärme 10/2021 nach Bundesländern, Anschlusswert 160 kW, 1.800 h/a Ausnutzungsdauer, Euro je MWh  
Quelle: Fernwärmepreisübersicht, AGFW Der Effizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V.

- Abbildung 14 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw seit 1991, Mio. Euro  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2021
- Abbildung 15 Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw in Jahresscheiben  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2021
- Abbildung 16 Aufwendungen für den Bestand  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2010 bis 2021
- Abbildung 17 Anteil am Endenergieverbrauch und an den CO<sub>2</sub>e-Emissionen nach Gebäudetyp  
Quelle: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes, ARGE//eV, 2022
- Abbildung 18 Erhöhung der Investitionskosten, um den Standard zu erreichen, und Auswirkungen auf die Miete einer 73 m<sup>2</sup> großen Beispielwohnung  
Quelle: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes, ARGE//eV, 2022
- Abbildung 19 Einschätzung der strategischen Herausforderungen durch die Wohnungsunternehmen im vtw  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Abbildung 20 Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Abbildung 21 Einschätzung der künftigen Geschäftslage  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Abbildung 22 Entwicklung der Investitionen der Unternehmen  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021
- Tabelle 1 Größenstruktur der Wohnungsunternehmen im vtw  
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2021, eigene Berechnungen
- Tabelle 2 Kosten der energetischen Modernisierung, Mehrfamilienhäuser, Baualtersklasse 1949–1978  
Quelle: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes, ARGE//eV, 2022

## Impressum

Herausgeber:  
Verband Thüringer Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft e.V. – vtw  
(gesetzlicher Prüfungsverband)  
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Telefon: +49 361 34010-0  
Telefax: +49 361 34010-233  
Internet: [www.vtw.de](http://www.vtw.de)  
E-Mail: [info@vtw.de](mailto:info@vtw.de)

Ansprechpartner:  
Iris Richardt  
Referentin Betriebswirtschaft  
Telefon: +49 361 34010-217  
E-Mail: [iris.richardt@vtw.de](mailto:iris.richardt@vtw.de)

Redaktionsschluss:  
31.03.2022

Layout:  
Werbeagentur Kleine Arche GmbH

Copyright:  
vtw