Die Wohnungswirtschaft Thüringen

vtw

Betriebsvergleich 2017

Der Betriebsvergleich

Die vorliegende Publikation der Ergebnisse des Betriebsvergleichs zum 31.12.2016 setzt die Tradition der vergangenen Jahre fort. In kurzer und kompakter Form werden die Kennzahlen und ihre Entwicklung dargestellt. Verstärkt wird hierbei der Fokus auf die in der Arbeitshilfe 76 des GdW „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannten Kennzahlen gerichtet.

Die kontinuierlich erhobenen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen ermöglichen es, eine verlässliche Aussage zur Entwicklung der Branche zu treffen. Sie bieten aber auch eine aktuelle Ausgangsbasis für ein individuelles Benchmarking betriebswirtschaftlicher Kennzahlen. Dafür werden neben der vorliegenden gedruckten Fassung wieder zwei Excel-Arbeitsblätter, eines für Genossenschaften und eines für Gesellschaften, in welche die Gruppenwerte bereits vorgetragen wurden, zur Verfügung stehen. Die Arbeitsblätter enthalten, so wie die Übersichten in Teil 2 dieser Broschüre, Median und Mittelwert der ausgewählten Kennzahlen zum 31.12.2016, jeweils für die betrachteten Größengruppen.

Die Arbeitsblätter können im vtw per E-Mail angefordert bzw. aus dem Mitgliederbereich des vtw heruntergeladen werden. Zugriff haben ausschließlich die Unternehmen, die sich am aktuellen Betriebsvergleich beteiligt haben. Die konkreten Werte des eigenen Unternehmens können problemlos ergänzt werden, sodass diese Übersicht ohne zusätzlichen Aufwand als Vorlage für die Geschäftsführung oder den Aufsichtsrat dienen kann.

Die dargestellten Werte sind Unternehmenskennzahlen. Mittelwert und Median stellen auf die Werte der Unternehmen ab, d. h. es erfolgt keine Wichtung mit der Größe der Unternehmen. Dies sowie die Inhalte einzelner Kennzahlen, z. B. Sollmiete im Betriebsvergleich, Ist-Miete in der Jahresstatistik, erklären, dass es zwischen den Werten aus dem Betriebsvergleich und den Ergebnissen der Jahresstatistik teils erhebliche Unterschiede geben kann.

Wichtig ist zu beachten, dass die Kennzahlen immer im Kontext gesehen werden müssen. Sie stellen eine im Branchenvergleich punktuelle Bewertung der Tätigkeit der Unternehmen dar. Die konkreten Gegebenheiten vor Ort, die aktuellen Aktivitäten des Unternehmens sowie die jeweilige Unternehmensstrategie sind zu berücksichtigen. So können unternehmerische Entscheidungen in einzelnen Jahren erläuterungsbedürftige Abweichungen nach sich ziehen. Längerfristig lassen sich jedoch i. d. R. klare Trends ableiten.

Struktur des Vergleichs

In die Auswertung fand eine Auswahl der wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, die im Rahmen des Betriebsvergleichs der Verbände ermittelt werden, Eingang. Ausgangspunkt sind die bereits im Zusammenhang mit dem Branchenvergleich ausgewählten Kennzahlen. Diese Auswahl wurde, auch um die Analyse über die Jahre fortzuführen, im Wesentlichen beibehalten. Eine Ergänzung erfolgte im Zusammenhang mit der Arbeitshilfe 76 des GdW. Abgebildet werden weitestgehend die Kennzahlen im Musterprüfbericht des GdW.

Standardmäßig bietet der Betriebsvergleich die Möglichkeit, Auswertungen sowohl nach der Rechtsform als auch nach Größengruppen vorzunehmen. Unterschieden werden hierbei sechs Größengruppen. Da im vtw nicht alle dieser sechs Größengruppen, insbesondere bei der Unterscheidung nach Rechtsform, ausreichend unterlegt sind, erfolgt die Auswertung wie in den vorangegangenen Jahren mit zusammengefassten Gruppen.

Diese werden wie folgt definiert:

	Anzahl eigener Einheiten
Kleine Wohnungsunternehmen	≤ 500
Mittelgroße Wohnungsunternehmen	501 – 3.000
Große Wohnungsunternehmen	> 3.000

Da es nur wenige kleine Kapitalgesellschaften im vtw gibt, werden diese gemeinsam mit den mittelgroßen Kapitalgesellschaften zu einer Gruppe zusammengefasst.

Effizienz und Transparenz durch Excel-Übersichten

In Analogie zu den Vorjahren enthält diese Publikation neben der Einführung und einer kurzen verbalen Darstellung der Ergebnisse des Betriebsvergleichs zwei weitere Abschnitte:

- Teil 1 Diagramme zur Entwicklung wesentlicher betriebswirtschaftlicher Kennziffern
- Teil 2 Übersichten nach Rechtsform und Größengruppen

Die Diagramme enthalten die Werte des Medians ausgewählter Kennzahlen für Genossenschaften und Gesellschaften im Vergleich mit den Werten aller erfassten Unternehmen im Verlauf der letzten fünf Jahre. Der Median ist der Wert, den die Hälfte der Unternehmen überschreitet und die andere Hälfte unterschreitet. So kann der Einfluss von „Ausreißern“ verringert werden.

In der tabellarischen Darstellung der Kennzahlen nach Größengruppen für die einzelnen Rechtsformen sind sowohl der Median als auch der arithmetische Mittelwert der betreffenden Kennzahl enthalten. Hierbei erfolgte keine Wichtung nach der Größe der Unternehmen. Vielmehr wird der Durchschnitt der Unternehmenskennzahlen gebildet. Dies erklärt auch, dass es zum Teil, u. a. bei der Angabe des Leerstandes oder auch bei den Miethöhen, Abweichungen zu den Ergebnissen aus der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände gibt. Diese Ergebnisse werden gewichtet berechnet.

Handbuch zum Betriebsvergleich

Im Handbuch zum Betriebsvergleich sind eine allgemeine Beschreibung zum Ablauf der Erhebung und zur Bearbeitung der Daten sowie die Definitionen der einzelnen Kennzahlen zu finden. Die jeweils aktuelle Fassung des Handbuchs, des Erfassungsbogens zum Betriebsvergleich sowie der Hinweise zum Ausfüllen wurden im Mitgliederbereich des vtw unter „Umfragen“ eingestellt.

Des Weiteren ist ein internes Handbuch als Tabellenblatt im Excel-Erfassungsbogen enthalten. Dort werden alle Kennzahlen mit der entsprechenden Formel, der Einheit und einer Kurzbeschreibung aufgelistet. Auf eine Darstellung der Formeln für die einzelnen Kennzahlen wurde deshalb in dieser Publikation verzichtet.

Für den Vergleich betriebswirtschaftlicher Kennzahlen ist es außerordentlich wichtig zu wissen, wie die einzelne Kennzahl definiert und berechnet wurde. Identische Bezeichnungen von Kennzahlen in unterschiedlichen Publikationen bedeuten nicht automatisch, dass diese auch identisch ermittelt wurden.

Beteiligung am Betriebsvergleich

In die Auswertung sind Angaben von 114 Wohnungsunternehmen, d. h. 71 % der befragten Unternehmen mit einem Anteil von 81 % an den eigenen Einheiten, eingegangen. Damit liegt eine verlässliche Basis für die Auswertung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen vor.

Die Daten wurden entweder direkt von den Unternehmen zur Verfügung gestellt oder auf Wunsch, insbesondere der Genossenschaften, im Rahmen der Prüfung erhoben. Dieser Service wird auch von der DOMUS AG für ihre Mandanten in Thüringen angeboten.

Ausgewählte Kennzahlen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die mittlere monatliche Sollmiete betrug in den erfassten Unternehmen 4,63 Euro/m² im Jahr 2016. Die Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf 4,56 Euro/m². Damit ergibt sich ein Anstieg um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahr.

In der Jahresstatistik wird für 2016 eine durchschnittliche Wohnungsmiete der Mitgliedsunternehmen des vtw von 4,85 Euro/m² ausgewiesen. Dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt des Betriebsvergleichs. Ursächlich dafür ist zum einen, dass es sich um die Ist-Miete der im Dezember vermieteten Wohnungen im Durchschnitt aller Unternehmen, d. h. gewichtet, handelt. Gerade mittlere und größere Unternehmen in den größeren Städten weisen höhere Mieten als kleine Unternehmen im ländlichen Raum aus. Des Weiteren wird die Miete leer stehender Wohnungen, die vielfach unter der Miete der vermieteten Wohnungen liegt, nicht berücksichtigt.

Nachdem die Genossenschaften in den Jahren bis 2015 eher geringe Zuwächse von rund 1,1 % bei den Sollmieten zu verzeichnen hatten, erfolgte in 2016 ein deutlicherer Anstieg um 1,8 % und damit eine Annäherung an die mittleren Mieten in den Gesellschaften. Von Beginn der Datenerhebungen bis zum Jahr 2012 waren die Sollmieten der Gesellschaften niedriger als die der Genossenschaften. Dies hatte u. a. historische Gründe, die zum einen in der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes und zum anderen auch in der Mieterklientel begründet waren.

Im Verlauf der Jahre näherten sich die Werte an, bis es im Jahr 2013 zu einer Verschiebung des Verhältnisses kam. Insbesondere in kleinen Genossenschaften gab es in den vergangenen Jahren nur geringfügige Mietanpassungen. Kleine Genossenschaften bilden allerdings einen erheblichen Anteil der Teilnehmer am Betriebsvergleich, sodass sich deren Werte deutlich im Gesamtergebnis der Genossenschaften niederschlagen.

Die Angaben zur durchschnittlichen Miete aus dem Betriebsvergleich und aus der Jahresstatistik sind nicht miteinander vergleichbar. Im Betriebsvergleich wird zum einen auf die Sollmiete abgestellt und zum anderen der Durchschnitt der Werte der Unternehmen ermittelt. Wobei sich der Median und das arithmetische Mittel nur geringfügig unterscheiden. Die Jahresstatistik ermittelt die durchschnittliche Miete der im Dezember des Berichtsjahres vermieteten Wohnungen als Miete aller vermieteten Wohnungen zu deren Fläche.

Eine relativ große Anzahl kleinerer Unternehmen mit häufig niedrigeren Mieten schlägt sich im Betriebsvergleich stark nieder, sodass der Durchschnitt der Sollmieten der Unternehmen unter der durchschnittlichen Ist-Miete der vermieteten Wohnungen liegt. Gewichtet würden sich deutlich höhere Mieten ergeben, da mittlere und größere Unternehmen, insbesondere in den Städten Erfurt, Jena und Weimar, höhere Mieten als viele Unternehmen im ländlichen Raum vereinnahmen können. Auch sind in der Sollmiete die Sollmieten der leer stehenden Wohnungen, die vielfach sehr niedrig sind, enthalten.

Etwas stärker als die monatlichen Sollmieten stiegen die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten von 1,76 Euro/m² im Jahr 2015 auf 1,80 Euro/m² monatlich im Jahr 2016. Dies entspricht einem Anstieg um 2,3 %.

Vermietungssituation

Im Jahr 2016 ist der Anstieg der Leerstandsquote deutlich höher als im Jahr 2015. Der Median der Leerstandsquote eigener Mietwohnungen stieg von 6,1 % auf 6,5 %, der arithmetische Mittelwert von 7,6 % auf 7,8 %. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Entwicklung in den Gesellschaften zurückzuführen. Im Mittel der Genossenschaften ist ein geringfügiger Rückgang um 0,1 Prozentpunkte sowohl in Bezug auf den Median (von 5,0 % auf 4,9 %) als auch den Mittelwert (von 7,3 % auf 7,2 %) zu verzeichnen. Bei den Gesellschaften erhöhte sich der Median von 7,7 % auf 8,2 %. Der Mittelwert stieg von 8,6 % auf 9,3 %.

In Analogie zur Leerstandsquote ist der Median der Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen mit 4,6 % niedriger als der Mittelwert von 6,1 %. Dies zeugt davon, dass deutlich mehr Unternehmen relativ niedrige Leerstandsquoten und damit Erlösschmälerungsquoten aufweisen als hohe. Hinzu kommt, dass einige sehr hohe Leerstandsquoten von mehr als 15 % sich im Mittelwert stärker niederschlagen als im Median.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich in den vergangenen fünf Jahren leicht erhöht. Der Mittelwert insgesamt liegt bei 8,5 % (Median 8,1 %). Im Jahr 2012 betrugen beide Werte 7,8 %. Nach wie vor ist der Wert der Genossenschaften mit 7,6 % (Median 7,4 %) niedriger als der der Gesellschaften mit 10,8 % (Median 11,1 %). In den Gesellschaften gibt es auch kaum Unterschiede in Abhängigkeit von der Größe des Unternehmens. Anders verhält es sich in den Genossenschaften. Die Fluktuationsrate ist in den kleinen Genossenschaften etwas niedriger als in den größeren.

Die Neuvermietungsquote, d. h. das Verhältnis von neu abgeschlossenen Mietverträgen zu gekündigten Mietverträgen, liegt im Durchschnitt mit 99,1 % unter einem ausgeglichenen Verhältnis, d. h. es erfolgen mehr Kündigungen als Wohnungen wieder vermietet werden. Dies führt im Endeffekt zu einem Anstieg des Leerstandes.

Instandhaltung und Investitionen

Neu ist, dass in diesem Bereich künftig neben dem Instandhaltungskostensatz je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche auch die Investitionen in den Bestand, Instandhaltungskosten zuzüglich der nachträglichen Herstellungskosten, ausgewiesen werden.

Bis 2013 war der Instandhaltungskostensatz leicht rückläufig. Mit deutlich mehr als 10,00 Euro/m² wies die Mehrzahl der Unternehmen akzeptable Werte aus. Nach einem deutlichen Anstieg in 2014 sind auch für 2015 und 2016 leichte Anstiege zu verzeichnen. Der Median der Genossenschaften und der Gesellschaften unterscheidet sich nur unwesentlich. Etwas anders verhält es sich mit dem arithmetischen Mittel. Dieses ist im Durchschnitt der Genossenschaften höher als bei den Gesellschaften und liegt deutlich über dem Median, ein Zeichen dafür, dass einige Genossenschaften sehr hohe Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr hatten, weil größere Maßnahmen durchgeführt und im Aufwand gebucht wurden.

In Bezug auf die Investitionen in den Bestand ist zunächst festzustellen, dass der Median mit 16,42 Euro/m² deutlich unter dem in der Arbeitshilfe des GdW genannten Schwellenwert von 20,00 Euro/m² liegt. Formal betrachtet, wäre dies ein Alarmsignal. Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung in den neuen Bundesländern ist dieser Wert nachvollziehbar.

In der Vergangenheit wurde sehr viel in die Modernisierung der Bestände investiert und entsprechend aktiviert. Zunehmend werden aber erneute Sanierungsmaßnahmen erforderlich, da die Bauteile einem kontinuierlichen Verschleiß unterliegen bzw. die Nutzungsdauer kürzer wird.

Die Mittelwerte der Investitionen in den Bestand sind, ähnlich wie die des Instandhaltungskostensatzes, sowohl insgesamt als auch für die Genossenschaften und Gesellschaften separat betrachtet mit mehr als 20,00 Euro/m² deutlich höher als der Median. Dies ist allerdings darauf zurückzuführen, dass einige Unternehmen sehr hohe Werte ausweisen, die den Mittelwert entsprechend beeinflussen.

Produktivität und Kosten

Im Durchschnitt aller beteiligten Unternehmen betrugen die Verwaltungskosten 379 Euro je Wohnung im Jahr 2016, in den Genossenschaften werden 277 Euro, in den Gesellschaften 384 Euro ausgewiesen. Der Median liegt mit 356 Euro auf dem Niveau des Vorjahres. Die Höhe der Verwaltungskosten in einzelnen Unternehmen unterscheidet sich teils erheblich und hängt zum einen von der Unternehmenspolitik, der Zuordnung einzelner Kostenpositionen zur Verwaltung bzw. zu den anderen Bereichen sowie von den Aufgaben direkt, die das Unternehmen übernimmt, ab. Somit sind die Verwaltungskosten nur sehr eingeschränkt vergleichbar. So verfügen z. B. einige Unternehmen über Sozialarbeiter und verbuchen diesen Aufwand für die Sozialarbeit in den Verwaltungskosten. In anderen Unternehmen wird dies separat ausgewiesen.

Das EBITDA zur Wohn-/Nutzfläche hat sich in den vergangenen Jahren im Median und auch im Mittelwert nur marginal verändert. 2012 betrug der Median aller beteiligten Unternehmen 30,30 Euro/m², 2016 30,23 Euro/m². Die Durchschnittswerte für die Gesellschaften (30,33 Euro/m²) sind in der Regel geringfügig höher als die der Genossenschaften (29,38 Euro/m²).

Rentabilitätskennzahlen

Auch im Jahr 2016 hat sich der Trend einer sinkenden Zinsquote fortgesetzt. Diese wird als Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Ist-Miete) berechnet. Median (15,1 %) und arithmetisches Mittel (15,0 %) unterscheiden sich nur marginal. Nachdem die Zinsquote in 2015 um 2%-Punkte zurückging, ist nunmehr ein Rückgang um 2,5%-Punkte zu verzeichnen. 2012 lag der Median noch bei 23,3 %. Hier wirken sich das niedrige Zinsniveau, das sich äußerst günstig bei Umschuldungen bzw. Prolongationen niederschlägt, sowie die fortschreitenden Tilgungen aus. Offen ist, wie lange die historische Niedrigzinsphase und damit die günstigen Bedingungen für die Tätigkeit der Wohnungsunternehmen noch andauern werden.

In den vergangenen Jahren ist in Bezug auf die Höhe der Kapitaldienstquote lediglich ein leichter Rückgang festzustellen. 2012 lag der Median bei 46,5 %, 2016 werden 43 % ausgewiesen. Die Werte der Mehrzahl der Unternehmen liegen unter dem Schwellenwert von 50%, der in der Arbeitshilfe des GdW genannt wird. Nichtsdestotrotz sind die Kapitaldienstquoten relativ hoch. Dies ist zum einen den in früheren Jahren erfolgten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und zum anderen der von vielen Unternehmen angestrebten zügigen Entschuldung geschuldet, denn die nächsten erforderlichen Sanierungsmaßnahmen stehen unmittelbar bevor bzw. sind schon jetzt erforderlich.

Stärkere Schwankungen weist die Eigenkapitalrentabilität auf, da insbesondere das Jahresergebnis von der konkreten Geschäftstätigkeit des einzelnen Unternehmens abhängt und von Fall zu Fall sich in einzelnen Jahren stark unterscheiden kann. Im Mittel lag die Eigenkapitalrentabilität im Jahr 2016 bei 2,2 % und damit etwas höher als 2015.

Eine weitere Kennzahl in diesem Bereich ist der Mietenmultiplikator, d. h. das Verhältnis der Buchwerte zur real vereinnahmten Miete. Dieser sank in den vergangenen Jahren vom 9,4-Fachen der Ist-Miete im Jahr 2012 auf das 8,7-Fache der Ist-Miete im Jahr 2016. Für diesen kontinuierlichen Rückgang sind zwei Entwicklungen verantwortlich. Zum einen sind die Buchwerte seit Jahren leicht rückläufig (durchschnittlicher Buchwert der Gebäude und Grundstücke 2012: 466 Euro/m², 2016: 448 Euro/m²), zum anderen stiegen die Sollmieten und damit bei nur geringfügigen Veränderungen des Leerstandes die Ist-Mieten.

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Auch im Jahr 2016 stieg die durchschnittliche Eigenkapitalquote an, von 52,4 % im Jahr 2015 auf 53,8 % im Jahr 2016. Der Median für alle Unternehmen blieb trotz höherer Werte für die Genossenschaften (55,4 % statt 53,3 % im Jahr 2015) und die Gesellschaften (44,4% statt 43,1 %) unverändert bei 50,5 %. Die höchsten Eigenkapitalquoten weisen nach wie vor kleine Genossenschaften – der Durchschnitt liegt bei 62,0 %, der Median bei 66,9 % – aus.

Korrespondierend mit dem Anstieg der Eigenkapitalquoten ist eine Verringerung der Objektverschuldung von 259 Euro/m² im Jahr 2012 auf 209 Euro/m² im Jahr 2016 zu verzeichnen. Nach wie vor liegt die durchschnittliche Objektverschuldung der Genossenschaften deutlich unter der der Gesellschaften. Ein Rückgang ist auch in Bezug auf die Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke zu verzeichnen. Diese gingen von im Durchschnitt 466 Euro/m² im Jahr 2012 (Median 465 Euro/m²) auf 448 Euro/m² im Jahr 2016 (Median 446 Euro/m²) zurück.

Eine Kennzahl, die immer wieder zur Einschätzung der wirtschaftlichen Lage von Wohnungsunternehmen herangezogen wird, ist der dynamische Verschuldungsgrad, d. h. der Zeitraum, in dem unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten. Im Durchschnitt der Unternehmen konnte der dynamische Verschuldungsgrad von 13,6 Jahren im Jahr 2012 (Median 12,9 Jahre) auf 8,9 Jahre im Jahr 2016 (Median 8,5 Jahre) gesenkt werden. Zwischen den Genossenschaften und den Gesellschaften sind dabei nach wie vor Unterschiede zu verzeichnen. Der Mittelwert der Genossenschaften liegt bei 7,8 Jahren und ist mit dem Median identisch. Der Durchschnitt der Gesellschaften beträgt 11,7 Jahre und ist damit im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Allerdings stieg der Median von 11,8 Jahre auf 12,2 Jahre.

Die Ist-Annuität und der mögliche Kapitaldienst wurden neu in die Auswertung des Betriebsvergleichs im vtw aufgenommen. Positiv ist, dass die Werte des möglichen Kapitaldienstes mit im Median 13,9 %, im arithmetischen Mittel mit 16,3 % deutlich über den Werten der Ist-Annuität mit einem Median von 10,1 % und einem Mittelwert von 10,9 % liegen. Dies bedeutet, dass die Wohnungsunternehmen i. d. R. über einen Puffer für den Fall steigender Zinsen verfügen.

Fazit

Die breite Datenbasis des Betriebsvergleichs erlaubt, die betriebswirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen nicht nur über längere Zeiträume, sondern auch auf einer gesicherten Datenbasis darzustellen. Es handelt sich um einen breiten Querschnitt und nicht um kleine spezielle Gruppen. Nahezu alle ausgewählten Kennzahlen haben sich im Verlauf der Jahre kontinuierlich entwickelt. Ein großer Teil der Unternehmen, von denen Daten vorliegen, ist derzeit wirtschaftlich stabil. Die Herausforderungen an die Wohnungsunternehmen steigen aber weiter an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Die Bevölkerung wird in vielen Regionen Thüringens weiter zurückgehen und damit verbunden werden die Leerstände wieder steigen.

Erste Anzeichen dafür haben sich bereits bemerkbar gemacht. Parallel dazu ist die Anpassung des Wohnungsbestandes an ein höheres Alter der Bevölkerung erforderlich.

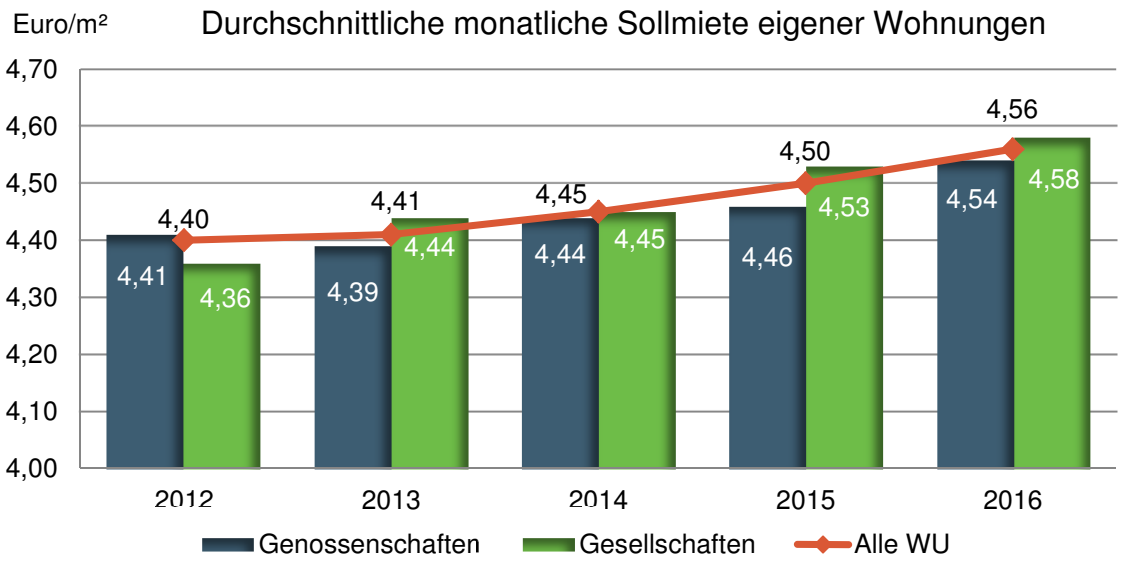
Im Unterschied zu den Herausforderungen in den 90er Jahren ist die Ausgangsbasis derzeit besser. Zum einen verfügen die Unternehmen über einen großen Erfahrungsschatz, zum anderen konnten sich viele Unternehmen wirtschaftlich stabilisieren. Hinzu kommen die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen. Auf der anderen Seite erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen.

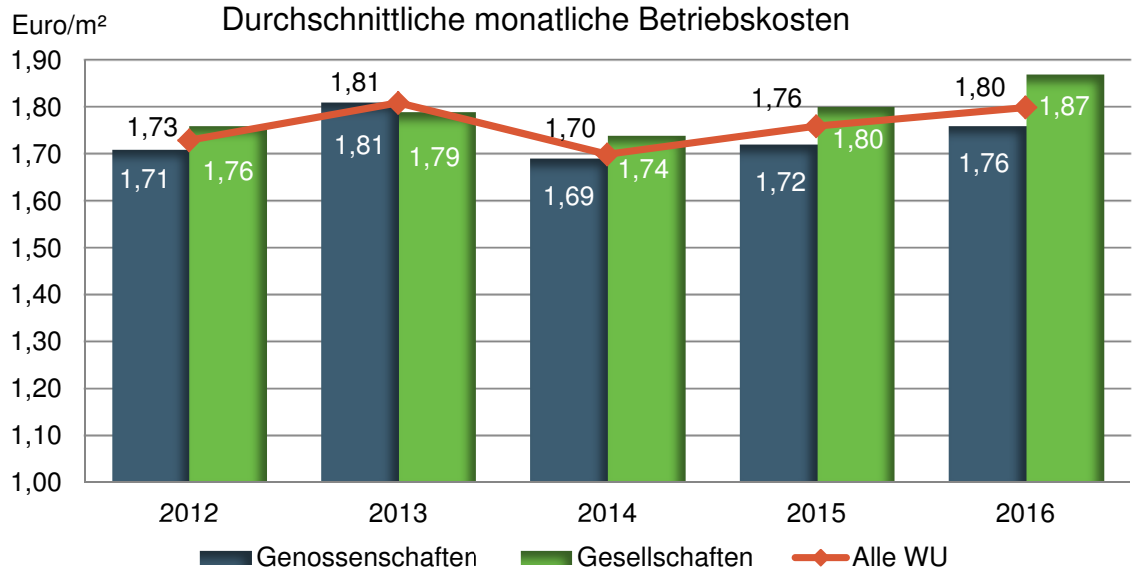
Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind langfristig gesehen nicht auskömmlich, um die künftigen großen Herausforderungen schultern zu können. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen steigt zunehmend. Eine wachsende Zahl der zukünftigen Rentner wird aber aufgrund unterbrochener Erwerbsbiografien und damit verbunden niedriger Renten nicht in der Lage sein, höhere Mieten zu zahlen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine elementare gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der Wohnungswirtschaft gelöst werden kann.

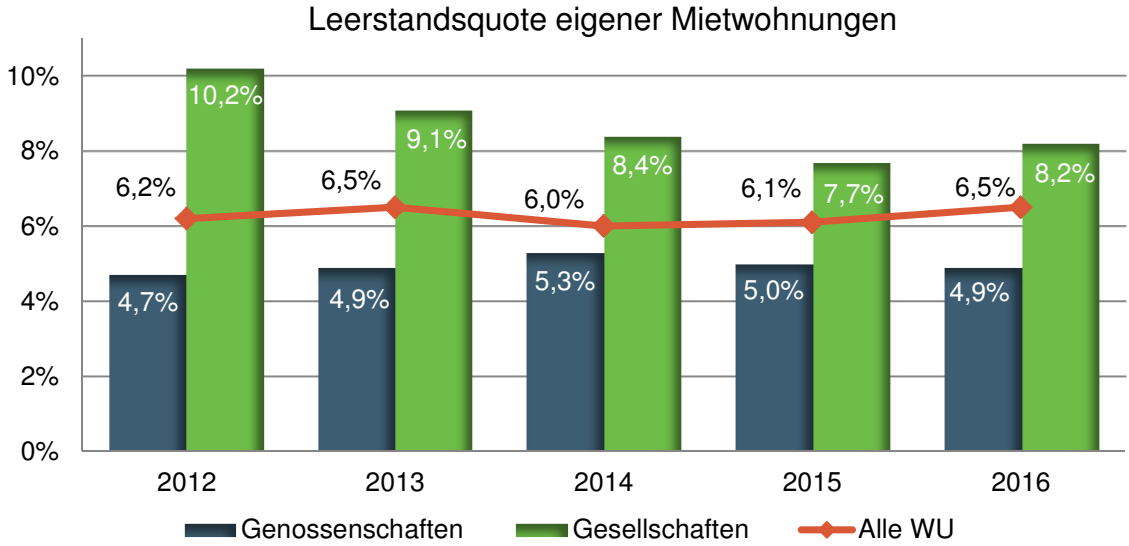
Wichtig sind entsprechende politische Rahmenbedingungen. Dies bedeutet u. a. leistbare Anpassungen im Wohnungsbestand ohne überfrachtete technische Anforderungen als Basis für den Erhalt preiswerter Mieten. Auch bedarf es, so wie in den 90er und zu Beginn der 2000er Jahre, weiterer politischer Unterstützung in Form zielgerichteter Förderprogramme, zum einen für die Bewältigung des erneuten strukturellen Wandels und zum anderen für die Ertüchtigung der Wohnungen für die ständig steigende Zahl älterer Menschen. Das Barriereduzierungsprogramm des Freistaates Thüringen leistet hier wertvolle Hilfe.

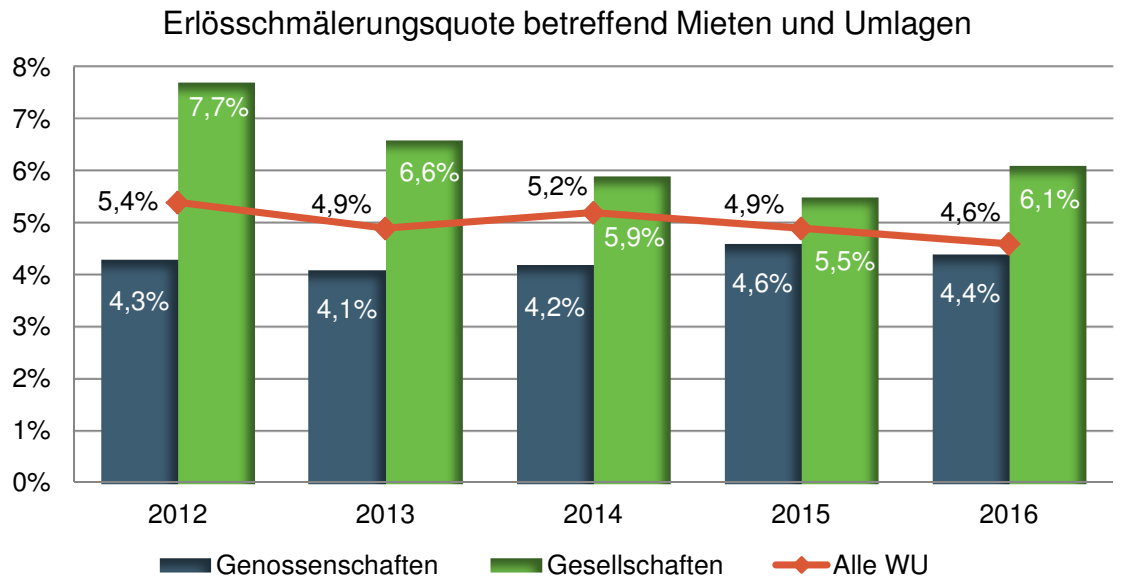
Iris Richardt
Referentin Betriebswirtschaft
Telefon: 0361 / 34010-217
E-Mail: iris.richardt@vtw.de
Internet: www.vtw.de

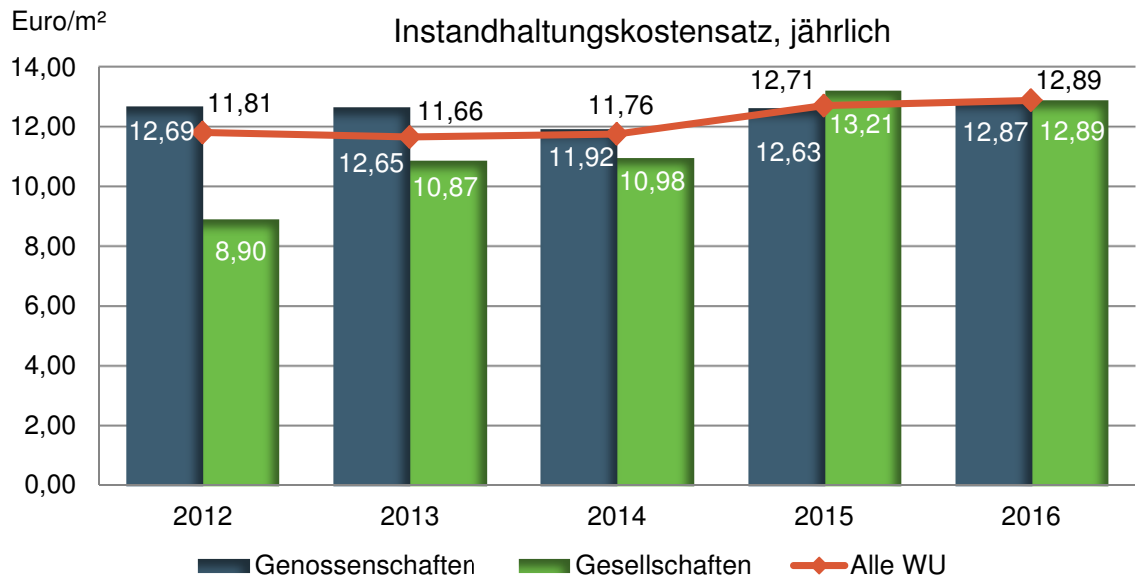
Entwicklung wesentlicher betriebswirtschaftlicher Kennziffern

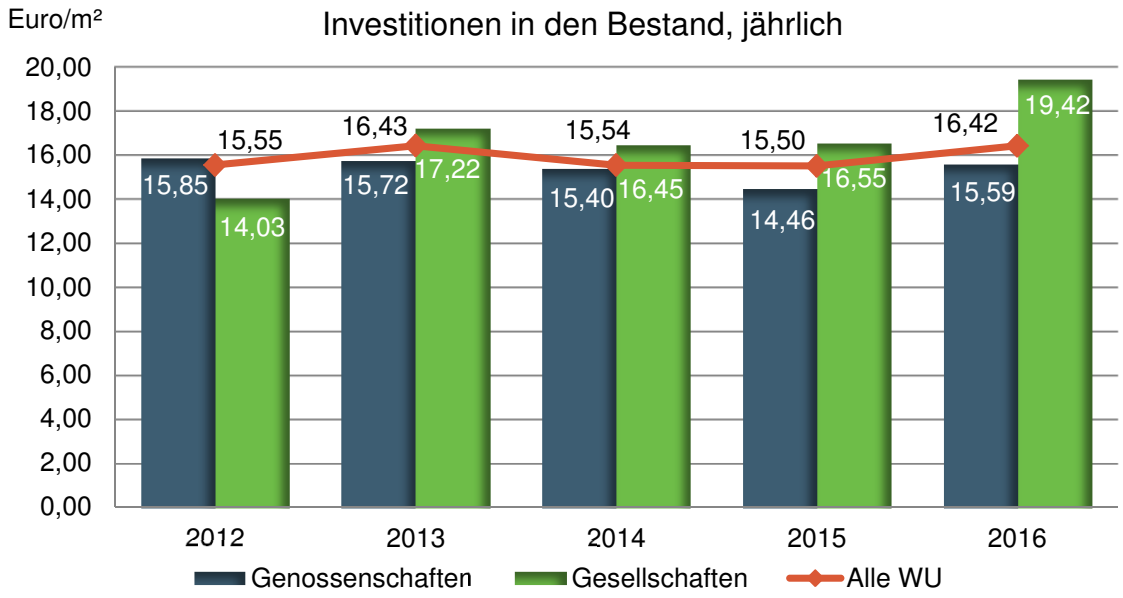


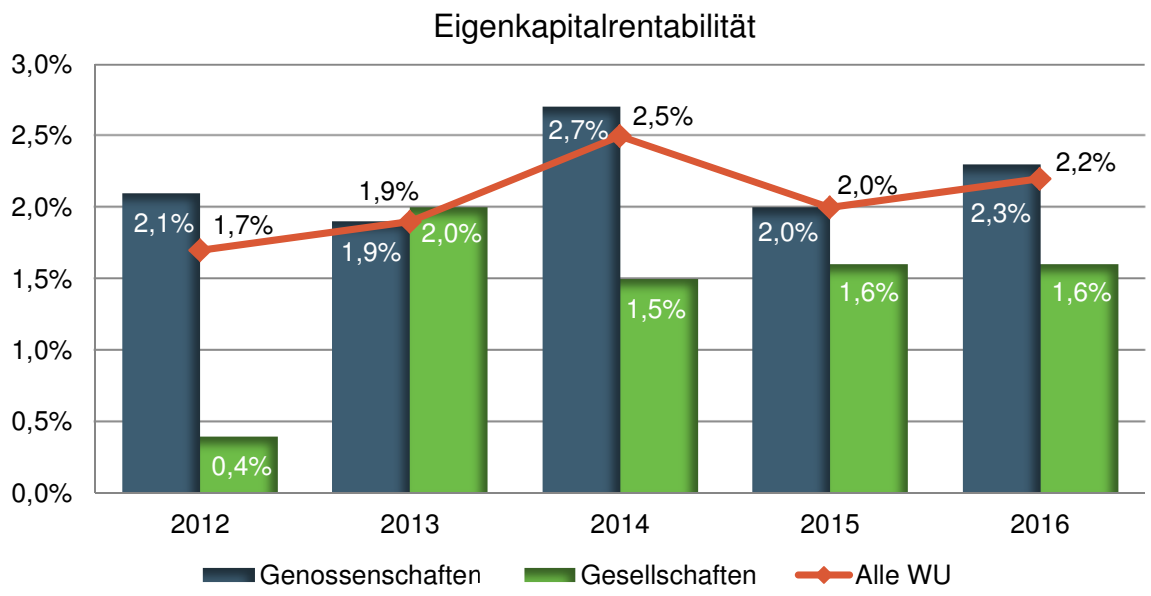


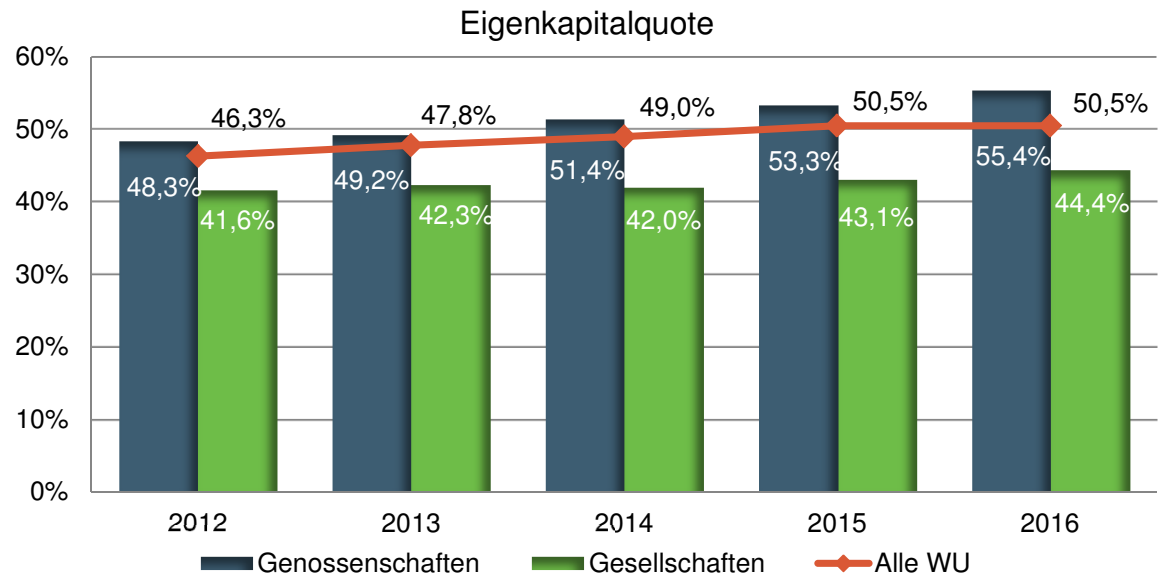


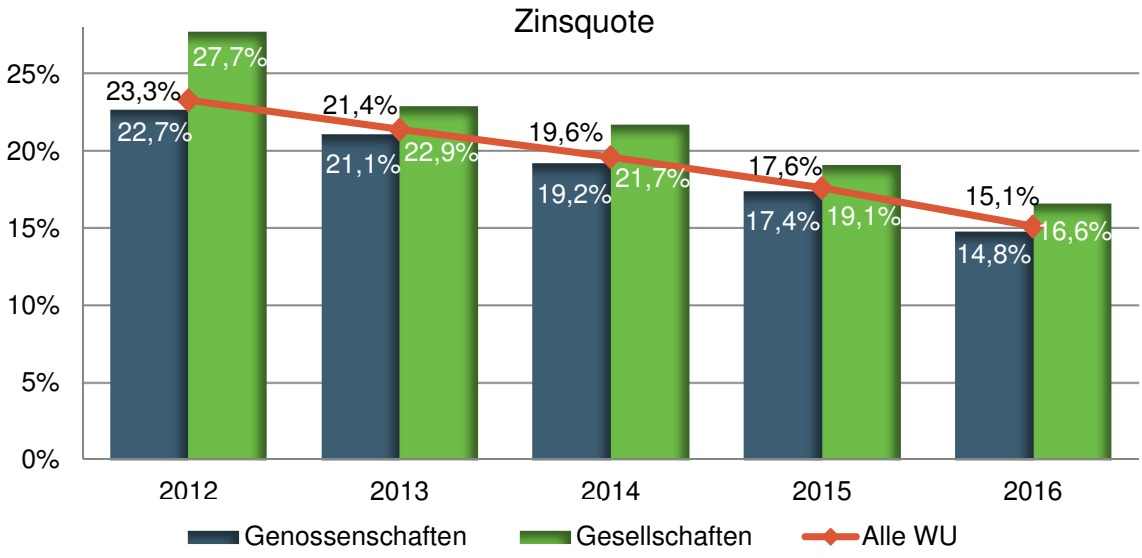

Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen
8%
7%
6%
5%
4%
3%
2%
1%
0%
5,4%
7,7%
4,3%
4,9%
6,6%
4,1%
5,2%
5,9%
4,2%
4,9%
5,5%
4,6%
4,6%
6,1%
4,4%
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU

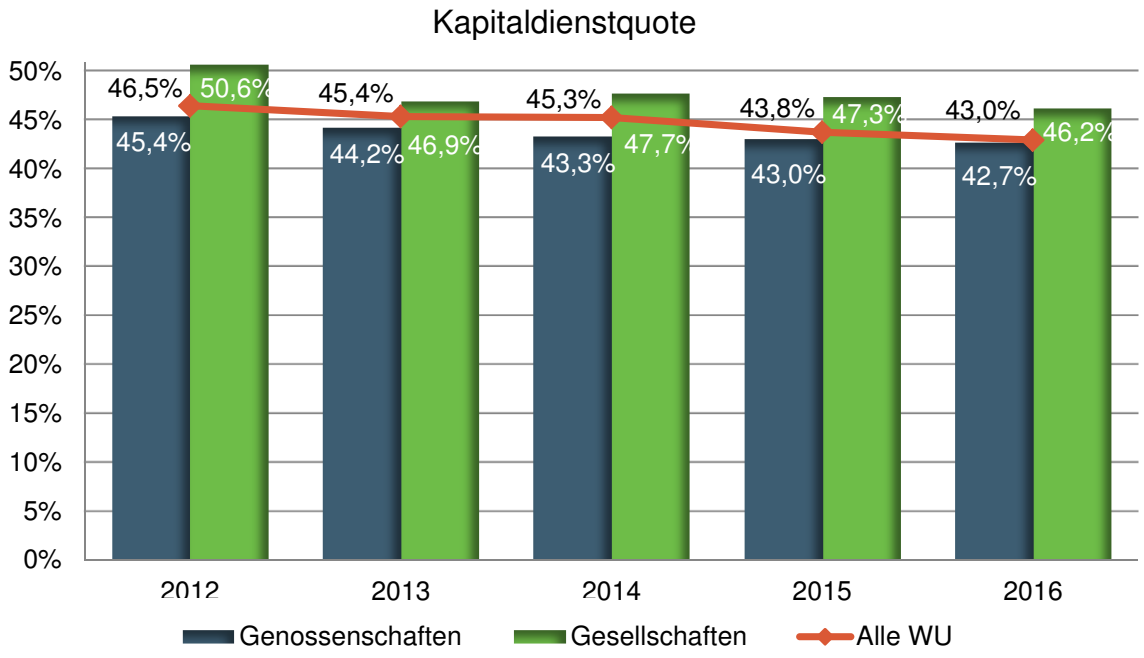

Euro/m²
Instandhaltungskostensatz, jährlich
14,00
12,00
10,00
8,00
6,00
4,00
2,00
0,00
11,81
12,69
8,90
11,66
12,65
10,87
11,76
11,92
10,98
12,71
12,63
13,21
12,89
12,87
12,89
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU

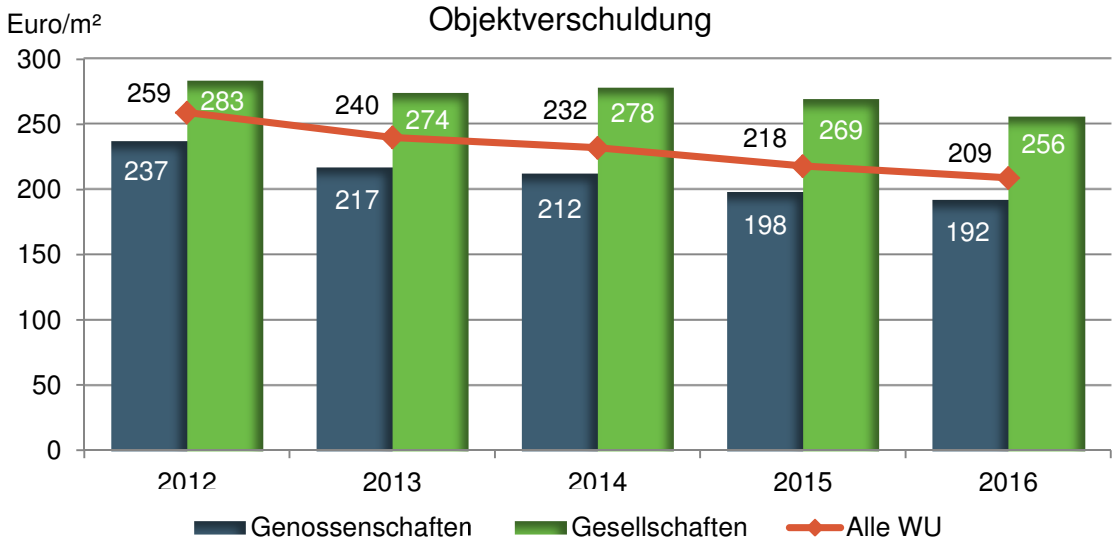

Euro/m²
Investitionen in den Bestand, jährlich
20,00
18,00
16,00
14,00
12,00
10,00
8,00
6,00
4,00
2,00
0,00
15,55
15,85
14,03
16,43
15,72
17,22
15,54
15,40
16,45
15,50
14,46
16,55
16,42
15,59
19,42
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU

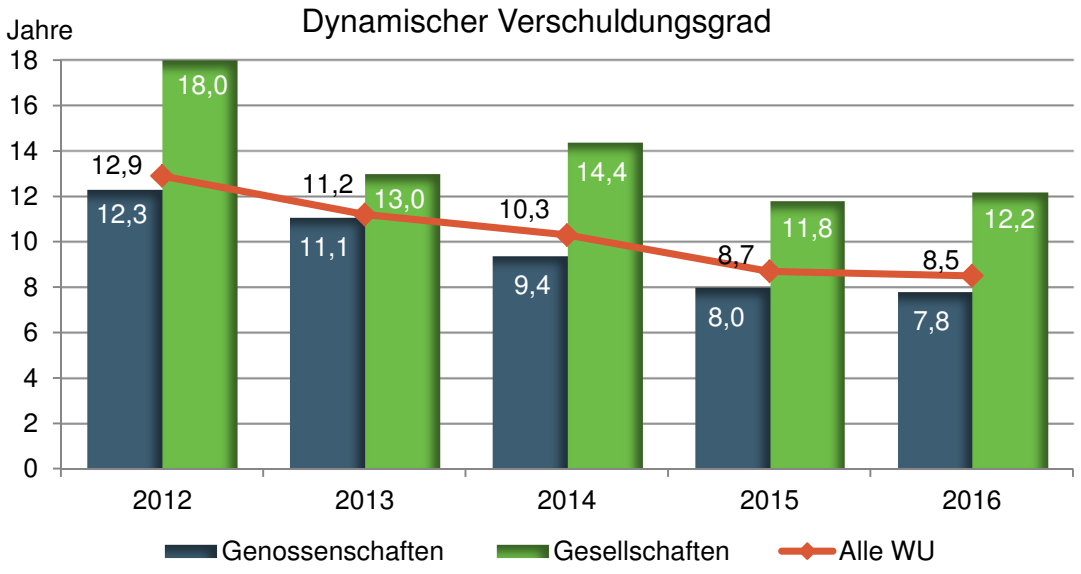

Eigenkapitalrentabilität
3,0%
2,5%
2,0%
1,5%
1,0%
0,5%
0,0%
2,1%
1,7%
0,4%
1,9%
1,9%
2,0%
2,7%
2,5%
1,5%
2,0%
2,0%
1,6%
2,3%
2,2%
1,6%
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU


Eigenkapitalquote
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
46,3%
47,8%
49,0%
50,5%
50,5%
48,3%
41,6%
49,2%
42,3%
51,4%
42,0%
53,3%
43,1%
55,4%
44,4%
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU


Zinsquote
25%
20%
15%
10%
5%
0%
23,3%
27,7%
22,7%
21,4%
21,1%
22,9%
19,6%
19,2%
21,7%
17,6%
17,4%
19,1%
15,1%
14,8%
16,6%
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU


Kapitaldienstquote
50%
45%
40%
35%
30%
25%
20%
15%
10%
5%
0%
46,5%
50,6%
45,4%
45,3%
43,8%
47,3%
43,0%
46,2%
45,4%
44,2%
46,9%
43,3%
47,7%
43,0%
42,7%
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU


Euro/m²
Objektverschuldung
300
250
200
150
100
50
0
259
283
240
274
232
278
218
269
209
256
237
217
212
198
192
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU


Jahre
Dynamischer Verschuldungsgrad
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
12,9
18,0
11,2
13,0
10,3
14,4
8,7
11,8
8,5
12,2
12,3
11,1
9,4
8,0
7,8
2012
2013
2014
2015
2016
Genossenschaften
Gesellschaften
Alle WU

Betriebsvergleich zum 31.12.2016
Kleine Genossenschaften

		Median	Mittelwert
1.	**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**		
1.1.	Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	**4,52 EUR/m²**	**4,55 EUR/m²**
1.2.	Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	**4,43 EUR/m²**	**4,49 EUR/m²**
1.3.	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	**1,54 EUR/m²**	**1,52 EUR/m²**
2.	**Vermietungssituation**		
2.1.	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	**2,7 %**	**4,5 %**
2.2.	Leerstandsquote	**2,5 %**	**4,8 %**
2.3.	Fluktuationsrate	**7,1 %**	**7,0 %**
2.4.	Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	**100 %**	**99,4 %**
3.	**Instandhaltung und Investitionen**		
3.1.	Instandhaltungskostensatz	**11,91 EUR/m²**	**15,94 EUR/m²**
3.2.	Investitionen in den Bestand	**17,25 EUR/m²**	**21,60 EUR/m²**
4.	**Produktivität und Kosten**		
4.1.	Verwaltungskostensatz	**377 EUR/EH**	**398 EUR/EH**
4.2.	EBITDA	**31,65 EUR/m²**	**28,80 EUR/m²**
5.	**Rentabilitätskennzahlen**		
5.1.	Zinsquote (Basis Ist-Miete)	**12,2 %**	**13,6 %**
5.2.	Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	**41,1 %**	**35,2 %**
5.3.	Eigenkapitalrentabilität	**2,7 %**	**2,0 %**
5.4.	Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	**8,5**	**8,3**
6.	**Vermögens- und Finanzierungskennzahlen**		
6.1.	Eigenkapitalquote	**66,9 %**	**62,2 %**
6.2.	Restbuchwerte der Gebäude	**370 EUR/m²**	**365 EUR/m²**
6.3.	Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	**428 EUR/m²**	**434 EUR/m²**
6.4.	Objektverschuldung	**144 EUR/m²**	**169 EUR/m²**
6.5.	Cashflow (nach DVFA)	**361 TEUR**	**364 TEUR**
6.6.	Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	**4,8**	**6,5**
6.7.	Ist-Annuität	**11,0 %**	**12,3 %**
6.8.	Möglicher Kapitaldienst	**16,9 %**	**18,4 %**
6.9.	Tilgungskraft	**1,7**	**1,9**
6.10	Fremdkapitalzinsen je m²	**0,49 EUR/m²**	**0,59 EUR/m²**

Betriebsvergleich zum 31.12.2016
Mittelgroße Genossenschaften

		Median	Mittelwert
1.	**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**		
1.1.	Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	**4,56 EUR/m²**	**4,62 EUR/m²**
1.2.	Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	**4,53 EUR/m²**	**4,56 EUR/m²**
1.3.	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	**1,76 EUR/m²**	**1,77 EUR/m²**
2.	**Vermietungssituation**		
2.1.	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	**7,9 %**	**7,8 %**
2.2.	Leerstandsquote	**10,0 %**	**9,4 %**
2.3.	Fluktuationsrate	**7,4 %**	**7,8 %**
2.4.	Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	**100 %**	**97,5 %**
3.	**Instandhaltung und Investitionen**		
3.1.	Instandhaltungskostensatz	**11,90 EUR/m²**	**13,31 EUR/m²**
3.2.	Investitionen in den Bestand	**13,02 EUR/m²**	**21,38EUR/m²**
4.	**Produktivität und Kosten**		
4.1.	Verwaltungskostensatz	**340 EUR/EH**	**351 EUR/EH**
4.2.	EBITDA	**29,02 EUR/m²**	**29,81 EUR/m²**
5.	**Rentabilitätskennzahlen**		
5.1.	Zinsquote (Basis Ist-Miete)	**15,9 %**	**15,2 %**
5.2.	Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	**43,6 %**	**41,8 %**
5.3.	Eigenkapitalrentabilität	**2,4 %**	**3,1 %**
5.4.	Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	**8,5**	**8,6**
6.	**Vermögens- und Finanzierungskennzahlen**		
6.1.	Eigenkapitalquote	**50,2 %**	**54,2 %**
6.2.	Restbuchwerte der Gebäude	**365 EUR/m²**	**377 EUR/m²**
6.3.	Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	**425 EUR/m²**	**439 EUR/m²**
6.4.	Objektverschuldung	**204 EUR/m²**	**200 EUR/m²**
6.5.	Cashflow (nach DVFA)	**1.184 TEUR**	**1.487 TEUR**
6.6.	Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	**8,3**	**8,1**
6.7.	Ist-Annuität	**10,4 %**	**11,2 %**
6.8.	Möglicher Kapitaldienst	**14,3 %**	**17,5 %**
6.9.	Tilgungskraft	**1,6**	**2,0**
6.10	Fremdkapitalzinsen je m²	**0,67 EUR/m²**	**0,64 EUR/m²**

Betriebsvergleich zum 31.12.2016
Große Genossenschaften

		Median	Mittelwert
1.	**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**		
1.1.	Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	**4,87 EUR/m²**	**4,85 EUR/m²**
1.2.	Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	**4,78 EUR/m²**	**4,78 EUR/m²**
1.3.	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	**1,96 EUR/m²**	**1,92 EUR/m²**
2.	**Vermietungssituation**		
2.1.	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	**4,6 %**	**5,9 %**
2.2.	Leerstandsquote	**5,1 %**	**6,6 %**
2.3.	Fluktuationsrate	**8,1 %**	**8,1 %**
2.4.	Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	**103,3 %**	**101,9 %**
3.	**Instandhaltung und Investitionen**		
3.1.	Instandhaltungskostensatz	**14,08 EUR/m²**	**16,53 EUR/m²**
3.2.	Investitionen in den Bestand	**19,82 EUR/m²**	**21,27EUR/m²**
4.	**Produktivität und Kosten**		
4.1.	Verwaltungskostensatz	**396 EUR/EH**	**399 EUR/EH**
4.2.	EBITDA	**29,51 EUR/m²**	**29,52 EUR/m²**
5.	**Rentabilitätskennzahlen**		
5.1.	Zinsquote (Basis Ist-Miete)	**14,9 %**	**14,6 %**
5.2.	Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	**39,8 %**	**41,6 %**
5.3.	Eigenkapitalrentabilität	**1,5 %**	**1,3 %**
5.4.	Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	**8,5**	**9,0**
6.	**Vermögens- und Finanzierungskennzahlen**		
6.1.	Eigenkapitalquote	**50,5 %**	**54,4 %**
6.2.	Restbuchwerte der Gebäude	**395 EUR/m²**	**417 EUR/m²**
6.3.	Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	**486 EUR/m²**	**488 EUR/m²**
6.4.	Objektverschuldung	**202 EUR/m²**	**202 EUR/m²**
6.5.	Cashflow (nach DVFA)	**5.190 TEUR**	**5.742 TEUR**
6.6.	Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	**8,8**	**9,9**
6.7.	Ist-Annuität	**10,8 %**	**10,2 %**
6.8.	Möglicher Kapitaldienst	**13,7 %**	**14,1 %**
6.9.	Tilgungskraft	**1,2**	**1,6**
6.10	Fremdkapitalzinsen je m²	**0,69 EUR/m²**	**0,66 EUR/m²**

Betriebsvergleich zum 31.12.2016
Mittelgroße Gesellschaften

		Median	Mittelwert
1.	**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**		
1.1.	Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	**4,63 EUR/m²**	**4,69 EUR/m²**
1.2.	Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	**4,55 EUR/m²**	**4,60 EUR/m²**
1.3.	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	**1,82 EUR/m²**	**1,83 EUR/m²**
2.	**Vermietungssituation**		
2.1.	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	**6,1 %**	**7,3 %**
2.2.	Leerstandsquote	**8,5 %**	**9,2 %**
2.3.	Fluktuationsrate	**11,4 %**	**11,0 %**
2.4.	Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	**95,9 %**	**98,5 %**
3.	**Instandhaltung und Investitionen**		
3.1.	Instandhaltungskostensatz	**12,30 EUR/m²**	**12,88 EUR/m²**
3.2.	Investitionen in den Bestand	**15,44 EUR/m²**	**19,35EUR/m²**
4.	**Produktivität und Kosten**		
4.1.	Verwaltungskostensatz	**348 EUR/EH**	**361 EUR/EH**
4.2.	EBITDA	**31,71 EUR/m²**	**30,83 EUR/m²**
5.	**Rentabilitätskennzahlen**		
5.1.	Zinsquote (Basis Ist-Miete)	**19,9 %**	**18,7 %**
5.2.	Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	**47,3 %**	**47,4 %**
5.3.	Eigenkapitalrentabilität	**1,5 %**	**-0,3 %**
5.4.	Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	**9,0**	**8,7**
6.	**Vermögens- und Finanzierungskennzahlen**		
6.1.	Eigenkapitalquote	**40,3 %**	**39,8 %**
6.2.	Restbuchwerte der Gebäude	**415 EUR/m²**	**410 EUR/m²**
6.3.	Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	**449 EUR/m²**	**455 EUR/m²**
6.4.	Objektverschuldung	**285 EUR/m²**	**275 EUR/m²**
6.5.	Cashflow (nach DVFA)	**1.202 TEUR**	**1.564 TEUR**
6.6.	Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	**13,7**	**13,5**
6.7.	Ist-Annuität	**9,0 %**	**9,2 %**
6.8.	Möglicher Kapitaldienst	**11,1 %**	**12,1 %**
6.9.	Tilgungskraft	**1,4**	**1,4**
6.10	Fremdkapitalzinsen je m²	**0,81 EUR/m²**	**0,78 EUR/m²**

Betriebsvergleich zum 31.12.2016
Große Gesellschaften

		Median	Mittelwert
1.	**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**		
1.1.	Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	**4,74 EUR/m²**	**4,89 EUR/m²**
1.2.	Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	**4,67 EUR/m²**	**4,78 EUR/m²**
1.3.	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	**2,00 EUR/m²**	**1,99 EUR/m²**
2.	**Vermietungssituation**		
2.1.	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	**5,5 %**	**7,3 %**
2.2.	Leerstandsquote	**8,1 %**	**9,7 %**
2.3.	Fluktuationsrate	**10,2 %**	**10,5 %**
2.4.	Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	**95,7 %**	**101,3 %**
3.	**Instandhaltung und Investitionen**		
3.1.	Instandhaltungskostensatz	**16,83 EUR/m²**	**15,76 EUR/m²**
3.2.	Investitionen in den Bestand	**22,01 EUR/m²**	**23,47 EUR/m²**
4.	**Produktivität und Kosten**		
4.1.	Verwaltungskostensatz	**408 EUR/EH**	**424 EUR/EH**
4.2.	EBITDA	**27,30 EUR/m²**	**29,34 EUR/m²**
5.	**Rentabilitätskennzahlen**		
5.1.	Zinsquote (Basis Ist-Miete)	**10,9 %**	**11,6 %**
5.2.	Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	**33,4 %**	**35,7 %**
5.3.	Eigenkapitalrentabilität	**2,5 %**	**2,1 %**
5.4.	Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	**9,0**	**8,4**
6.	**Vermögens- und Finanzierungskennzahlen**		
6.1.	Eigenkapitalquote	**59,6 %**	**57,1 %**
6.2.	Restbuchwerte der Gebäude	**404 EUR/m²**	**382 EUR/m²**
6.3.	Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	**459 EUR/m²**	**453 EUR/m²**
6.4.	Objektverschuldung	**191 EUR/m²**	**189 EUR/m²**
6.5.	Cashflow (nach DVFA)	**6.367 TEUR**	**8.075 TEUR**
6.6.	Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	**7,1**	**8,3**
6.7.	Ist-Annuität	**9,9 %**	**10,6 %**
6.8.	Möglicher Kapitaldienst	**15,9 %**	**17,2 %**
6.9.	Tilgungskraft	**1,9**	**1,8**
6.10	Fremdkapitalzinsen je m²	**0,54 EUR/m²**	**0,51 EUR/m²**

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

Telefon: 0361 34 01 00
Telefax: 0361 34 01 02 33
Internet: www.vtw.de
E-Mail: info@vtw.de

©2018