

Der Betriebsvergleich

Der Betriebsvergleich ist zum einen ein Instrument für die individuelle Positionsbestimmung von Wohnungsunternehmen und zum anderen ein Barometer für die Entwicklung der Branche. Sein Vorteil ist, dass die Kennzahlen für alle Teilnehmer einheitlich definiert sind. Angeboten werden Standardauswertungen nach Rechtsform und Größe. Weitere Zusatzauswertungen sind möglich, auch ein Vergleich mit anderen Regionen.

Ursprünglich wurde der Betriebsvergleich Ende der 90er Jahre in einer Gemeinschaftsarbeit des vdw Niedersachsen und Bremen und des vdw Rheinland entwickelt. Seit dem Jahr 2004 kommt er auch im vtw zum Einsatz. Inzwischen beteiligen sich fast alle wohnungswirtschaftlichen Verbände, die im GdW organisiert sind, der GdW selbst, die AGW und die BAG der Genossenschaften mit Spareinrichtung.

Eine wichtige Etappe war im Jahr 2010 die Einführung des Betriebsvergleichs 2.0. Webbasiert werden sehr umfangreiche Auswertungsmöglichkeiten geboten. Ein Update erfolgte im Jahr 2016 mit einer neuen grafischen Oberfläche und einer neuen webbasierten Datenbank. Die Anzahl möglicher Kennzahlen ist dabei sehr groß.

Im vtw wird eine Auswahl an Kennzahlen in Anlehnung an den Musterprüfbericht des GdW detaillierter betrachtet. Die vorliegende Broschüre enthält zum einen die Daten nach Rechtsformen und deren Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren und zum anderen die aktuellen betriebswirtschaftlichen Daten nach Rechtsformen und Größengruppen zum 31.12.2018.

Es handelt sich hierbei um Unternehmenskennzahlen. Mittelwert und Median stellen auf die Werte der Unternehmen ab. Es erfolgt keine Wichtung mit der Größe der Unternehmen. Auch sollten die Kennzahlen immer im Kontext gesehen werden. Sie stellen eine Bewertung zu einem Stichtag dar. Zwischen einzelnen Unternehmen kann es je nach den konkreten Gegebenheiten vor Ort und den Aktivitäten des Unternehmens erhebliche Unterschiede in der Ausprägung der Kennzahlen geben.

Ablauf des Betriebsvergleichs

Die Ausgangsdaten für den Betriebsvergleich werden über einen Excel-Erfassungsbogen, in dem umfangreiche Plausibilitätsprüfungen hinterlegt sind, erhoben. Die Tabellenblätter (Seiten 1 bis 9 und Teil II) sind logisch strukturiert und bilden die Angaben aus dem Jahresabschluss ab. Ein Tabellenblatt für die Kontrolle der Eingaben, eines für die Berechnung der Kennzahlen sowie die Schnittstelle zur Übernahme der Daten gehörten von Anfang an ebenfalls zum Erfassungsbogen.

Ergänzt wurden u. a. Tabellenblätter für die Darstellung der Bilanz, der GuV, der Berechnung des Cash Flow sowie für die Ermittlung des wirtschaftlichen Ergebnisses und ein Handbuch mit Auflistung aller Kennzahlen, ihrer Berechnungsformel und entsprechenden Erläuterungen dazu.

Im Jahr 2007 beschloss der ptw, in Zusammenarbeit mit der DOMUS AG, als zusätzliches Angebot die Erfassung der Daten für den Betriebsvergleich im Rahmen der Prüfung. Dieses momentan noch kostenfreie Angebot wird von fast allen Genossenschaften sowie von den Mandanten der DOMUS AG gern genutzt, sodass die Daten kontinuierlich im Verlauf des Jahres eingehen. Alle anderen Unternehmen stellen bei Interesse an der Teilnahme am Betriebsvergleich die Daten mit Hilfe des Excel-Erfassungsbogens im 2. Halbjahr des Jahres zur Verfügung.

Auswertung und Nutzung der Daten

Auswertungen werden ausschließlich den teilnehmenden Unternehmen zur Verfügung gestellt. Dies erfolgt durch die vorliegende Broschüre sowie mit Excel-Arbeitsblättern für Genossenschaften und Gesellschaften. Diese Arbeitsblätter enthalten die Angaben aus dem Anhang dieser Broschüre. Sie 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. Für die konkreten Werte des Unternehmens ist eine separate Eingabespalte vorgesehen, sodass die Werte problemlos ergänzt werden können.

Unternehmen, die an weitergehenden Auswertungen interessiert sind, können gegen eine geringe Schutzgebühr auch den Online-Betriebsvergleich direkt nutzen. Dort sind alle Kennzahlen, die im Excel-Erfassungsbogen zum Betriebsvergleich aufgelistet werden, verfügbar. Gezeigt werden die Unternehmensdaten der Teilnahmejahre sowie zum Vergleich die Daten der gewählten Vergleichsgruppe. Rechtsform, Größe, Verbandsgebiet und Region sind frei wählbar.

Struktur des Vergleichs

Der vtw beschränkt sich in seiner Auswertung auf die wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, die auch im Standardprüfbericht des GdW ausgewiesen sind. Zuletzt fand im Jahr 2017 eine Überprüfung dieser Kennzahlen und die Diskussion über die Aufnahme neuer Kennzahlen im Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ des vtw statt. Um die Vergleiche über die Jahre zu gewährleisten, wurde die Auswahl im Wesentlichen beibehalten, lediglich ergänzt um einige Finanzierungskennzahlen.

Der Betriebsvergleich bietet standardmäßig die Auswertung nach den Rechtsformen sowie nach sechs Größengruppen. Eine Gruppe muss mindestens vier Unternehmen enthalten, um Vergleichszahlen der Gruppe zu generieren. Da im vtw nicht alle dieser sechs Größengruppen, insbesondere bei der Unterscheidung nach Rechtsform, ausreichend unterlegt sind, werden die Größengruppen zu drei Basisgruppen zusammengefasst.

Dabei kommt folgende Definition zur Anwendung:

	Anzahl eigener Einheiten
kleine Wohnungsunternehmen	≤ 500
mittelgroße Wohnungsunternehmen	501 – 3.000
große Wohnungsunternehmen	> 3.000

Kleine Kapitalgesellschaften wurden, da die Anzahl sehr gering ist, der Gruppe der mittelgroßen Kapitalgesellschaften zugeordnet.

Handbücher zum Betriebsvergleich

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

Im Excel-Erfassungsbogen für den Betriebsvergleich ist auf einem separaten Tabellenblatt ein Basishandbuch hinterlegt. Dort sind alle Kennzahlen mit ihrer Berechnungsformel, Maßeinheit und teils kurzen Erklärungen dargestellt. Des Weiteren wurde im vtw ein internes Handbuch mit Informationen zum Betriebsvergleich und zu den im vtw verwendeten Kennzahlen erarbeitet. Dieses Handbuch, der Erfassungsbogen zum Betriebsvergleich sowie Hinweise zum Ausfüllen werden im Mitgliederbereich des vtw unter „Umfragen“ jährlich aktuell eingestellt.

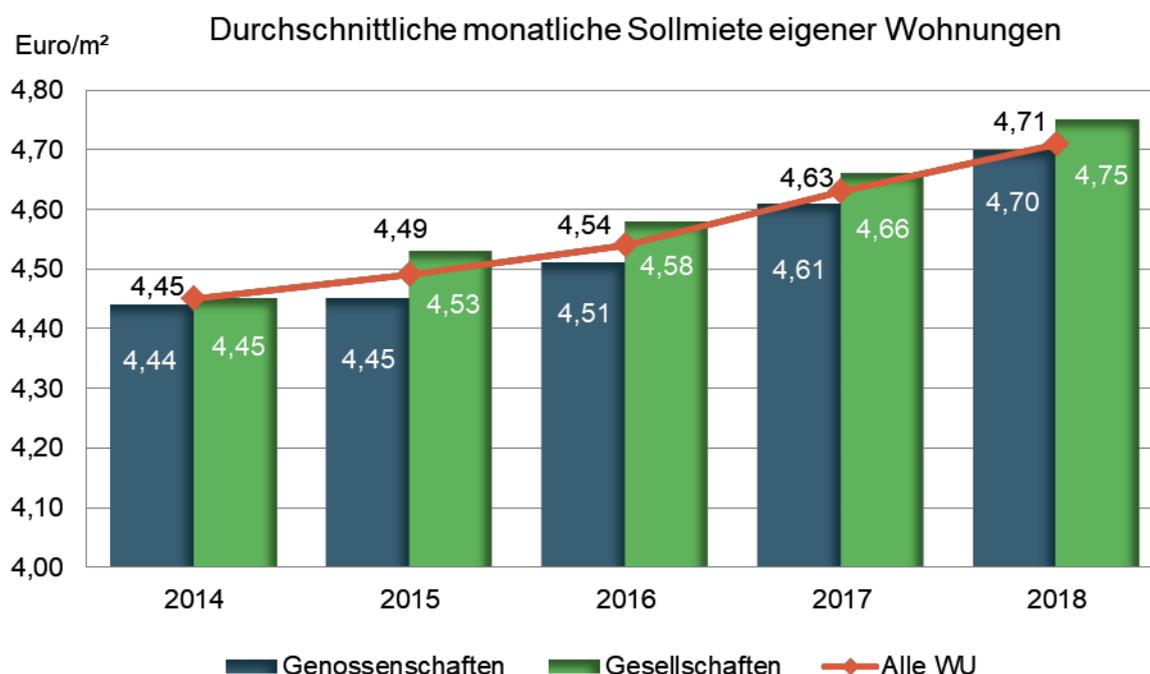
Beteiligung am Betriebsvergleich

Mit Stichtag 12.12.2019 liegen insgesamt Angaben aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 von 105 Wohnungsunternehmen im vtw vor. Dies entspricht 66 % der möglichen Teilnehmer und bildet 80 % der Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen ab. Damit liegt eine verlässliche Basis für die Auswertung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, sowohl in Gänze als auch nach Rechtsformen und Größengruppen, vor.

Ausgewählte Kennzahlen

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Wesentliche Bestandteile der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind Mieten und Umlagen. Im Betriebsvergleich werden die Sollmieten aller Einheiten sowie die Sollmieten der eigenen Wohnungen betrachtet. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug im Jahr 2018 4,78 Euro/m² (2017: 4,71 Euro/m²). Die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf 4,71 Euro/m². Der arithmetische Mittelwert lag bei 4,75 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg um 1,7 % zu verzeichnen. Die Durchschnittswerte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,54 Euro/m² bis 6,27 Euro/m².



Die Angaben im Betriebsvergleich, insbesondere auch zu den Mieten, unterscheiden sich erheblich von den Werten aus der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände. Dies hat mehrere Gründe. Ein wesentlicher Grund ist die unterschiedliche Berechnungsmethodik, die sich aus der unterschiedlichen Zielsetzung ergibt. Der Betriebsvergleich dient – wie der Name es schon sagt – dem Vergleich von Unternehmen, die Jahresstatistik der allgemeinen Darstellung. In der Jahresstatistik gehen die Unternehmen gewichtet in die Berechnung ein. Je größer ein Unternehmen ist, desto größer ist sein Anteil. Im Betriebsvergleich hat ein kleines Unternehmen das gleiche Gewicht wie ein großes.

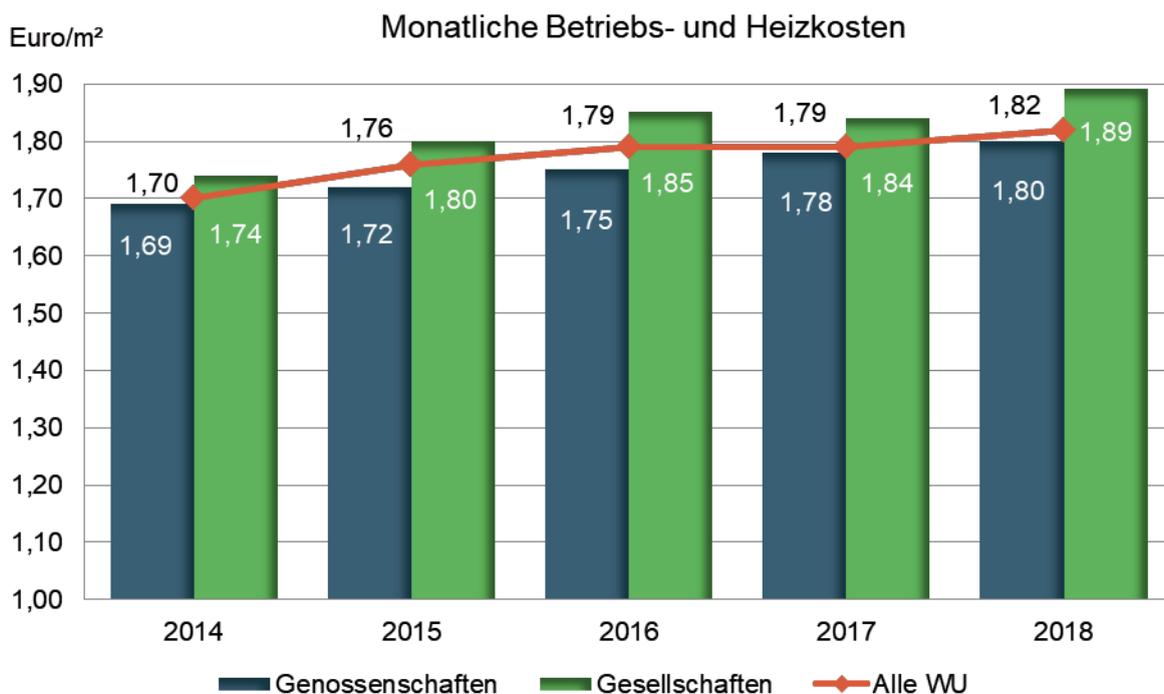
Weiterhin wird im Betriebsvergleich die Sollmiete inklusive Leerstand betrachtet. In der Jahresstatistik dient die Ist-Miete der vermieteten Wohnungen im Dezember als Basis. Die Sollmiete leer stehender Wohnungen geht nicht in die Berechnungen ein. Diese ist häufig eher niedrig, u. a. da in nicht nachgefragte Gebäude wegen der fehlenden Refinanzierung kaum investiert werden kann.

Auch spielt die Region, in der ein Wohnungsunternehmen ansässig ist, eine erhebliche Rolle. Die Mieten in Erfurt, Jena und Weimar sind deutlich höher als die Mieten im ländlichen Raum. Viele Unternehmen haben aber ihren Sitz im ländlichen Raum. Somit schlagen sich diese vielen Unternehmen, insbesondere kleine Genossenschaften mit relativ niedrigen Mieten, bei der Ermittlung der Kennzahlen im Betriebsvergleich entsprechend stark nieder.

Dies zeigt sich auch an der Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten. Bis zum Jahr 2012 lagen die durchschnittlichen Mieten der Genossenschaften über denen der Gesellschaften. Dies hatte historische Gründe. In aller Regel war die Bausubstanz der Wohnungen in Genossenschaften besser als die in den kommunalen Gesellschaften, die auch Altbauten, insbesondere durch negative Restitution, und andere sanierungsbedürftige Gebäude im Bestand hatten.

Auch wurde in den 90er Jahren durch viele Genossenschaften teils sehr schnell modernisiert. Die Mieten stiegen entsprechend. Im Lauf der Jahre zogen die kommunalen Gesellschaften nicht nur in Bezug auf die Modernisierung nach, sie trennten sich durch Rückbau auch von vielen leer stehenden, nicht mehr nachgefragten oder auch baulich nicht bewohnbaren Wohnungen. Auch Genossenschaften realisierten im Rahmen des Stadumbaus erhebliche Rückbauten, verfügten aber i. d. R. über eine andere Bestandsstruktur.

Seit dem Jahr 2013 liegt der Durchschnitt der monatlichen Sollmiete eigener Wohnungen der Gesellschaften über dem Wert der Genossenschaften. Auch hier dürfte sich die große Anzahl kleiner und mittlerer Genossenschaften niederschlagen. Nach wie vor werden dort eher selten Mietanpassungen vorgenommen. Kleine Genossenschaften bilden aber auch einen erheblichen Anteil der Teilnehmer am Betriebsvergleich, sodass deren Werte das Gesamtergebnis entsprechend beeinflussen.

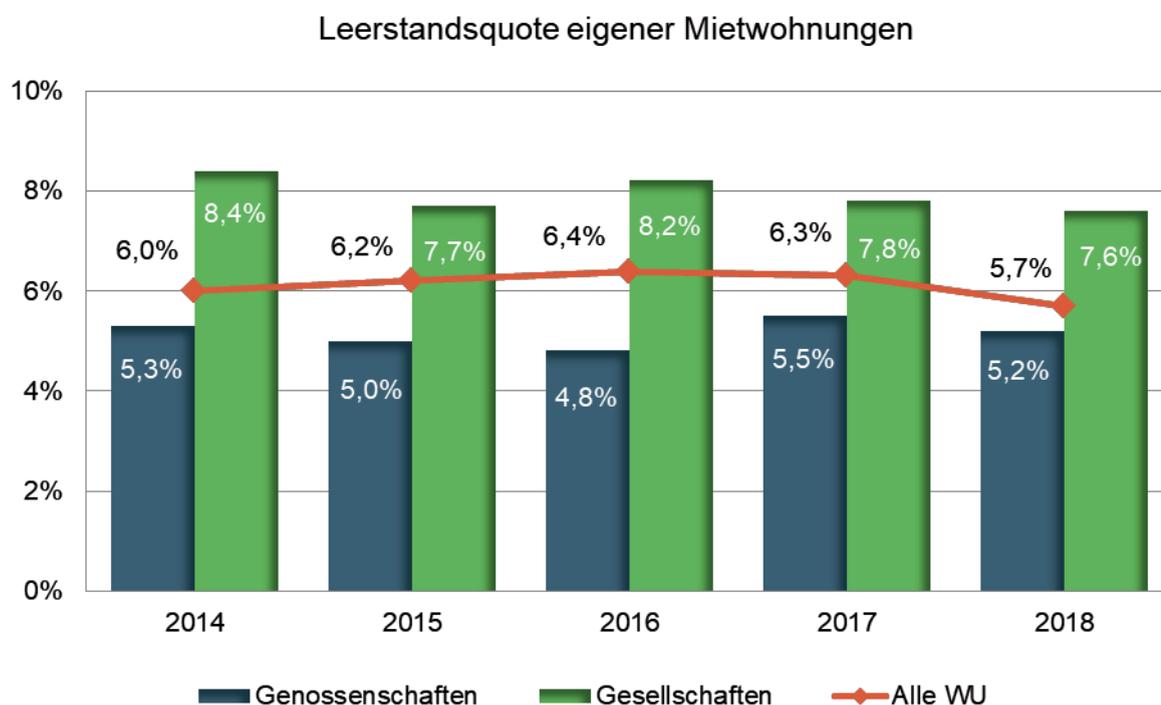


Nachdem die durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten in den Jahren 2016 und 2017 stagnierten, ist im Jahr 2018 ein leichter Anstieg auf im Mittel 1,82 Euro/m² zu verzeichnen. Der arithmetische Mittelwert liegt bei 1,81 Euro/m². Nach wie vor liegen sowohl Median als auch Mittelwert der Betriebskosten der Gesellschaften über den Werten der Genossenschaften. Auch hier schlägt sich der große Anteil gerade kleinerer Genossenschaften nieder. In diesen fallen i. d. R. weniger Betriebskostenarten an als in größeren Unternehmen. So sind Fahrstühle eher selten vorhanden.

Vermietungssituation

Primär wird die Vermietungssituation durch die Leerstandsquote bzw. ihrem Pendant, der Vermietungsquote, abgebildet. Der Median der Leerstandsquote lag 2018 bei 5,7 % und damit unter dem Wert des Jahres 2017 (6,3 %). Der arithmetische Mittelwert hat sich nicht verändert und liegt 2018 wie in 2017 bei 7,6 %.

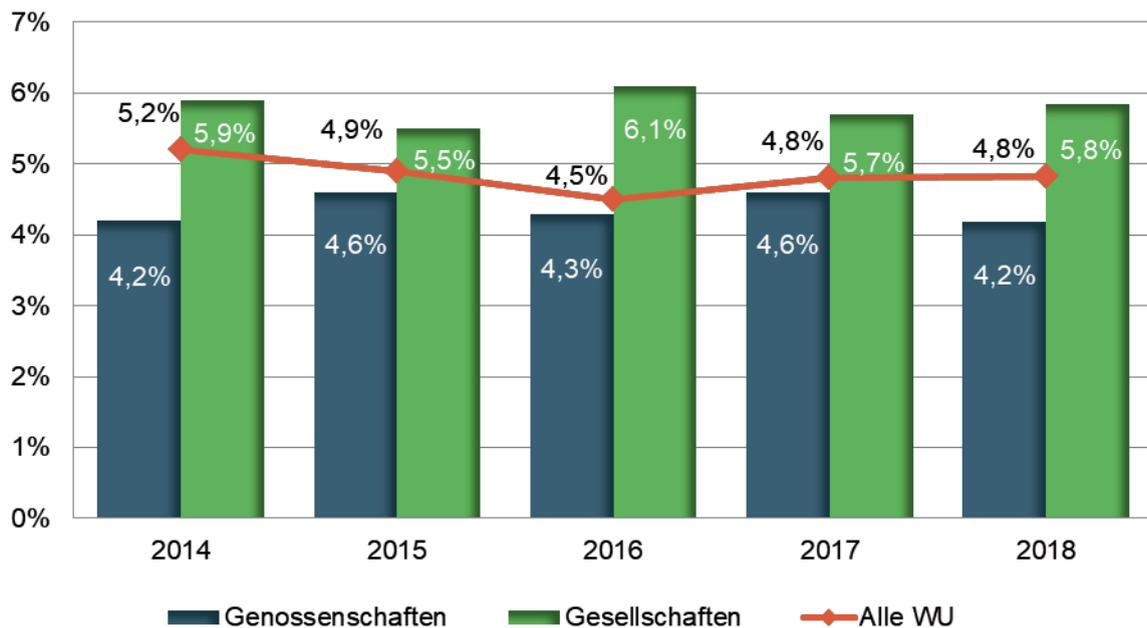
Sowohl der Medianwert der Genossenschaften als auch der Wert der Gesellschaften ist leicht zurückgegangen. Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquote der Genossenschaften sank leicht auf 6,9 %, der Wert der Gesellschaften stieg auf 9,3 %. Beide Entwicklungen heben sich in der Summe auf.



Noch deutlicher fallen die Unterschiede bei der Betrachtung der Größengruppen aus. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 4,2 % (Median 3,0 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 20,6 %. Mittelgroße Genossenschaften wiesen 9,4 % (Median 9,9 %) bei einer Spanne von 0 % bis 26,8 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 9,2 % Leerstand bei einer Spanne von 0,5 % bis 27,7 % ausgewiesen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist erheblich.

Die Leerstandsquote bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2018. Die Erlösschmälerungsquote wird ebenfalls zum 31.12.2018 abgebildet, zeigt aber die Summe der Erlösschmälerungen im Verlauf des Jahres. So weist zwar eine Reihe von Unternehmen, meist kleine und mittlere Genossenschaften, zum Ende des Jahres Vollvermietung aus, d. h. die Leerstandsquote liegt bei 0 %. Der niedrigste Wert der Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen beträgt 0,5 %. Der Median der Erlösschmälerungsquote hat sich mit 4,8 % nicht verändert. Der arithmetische Mittelwert ist mit 6,4 % leicht angestiegen.

Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen



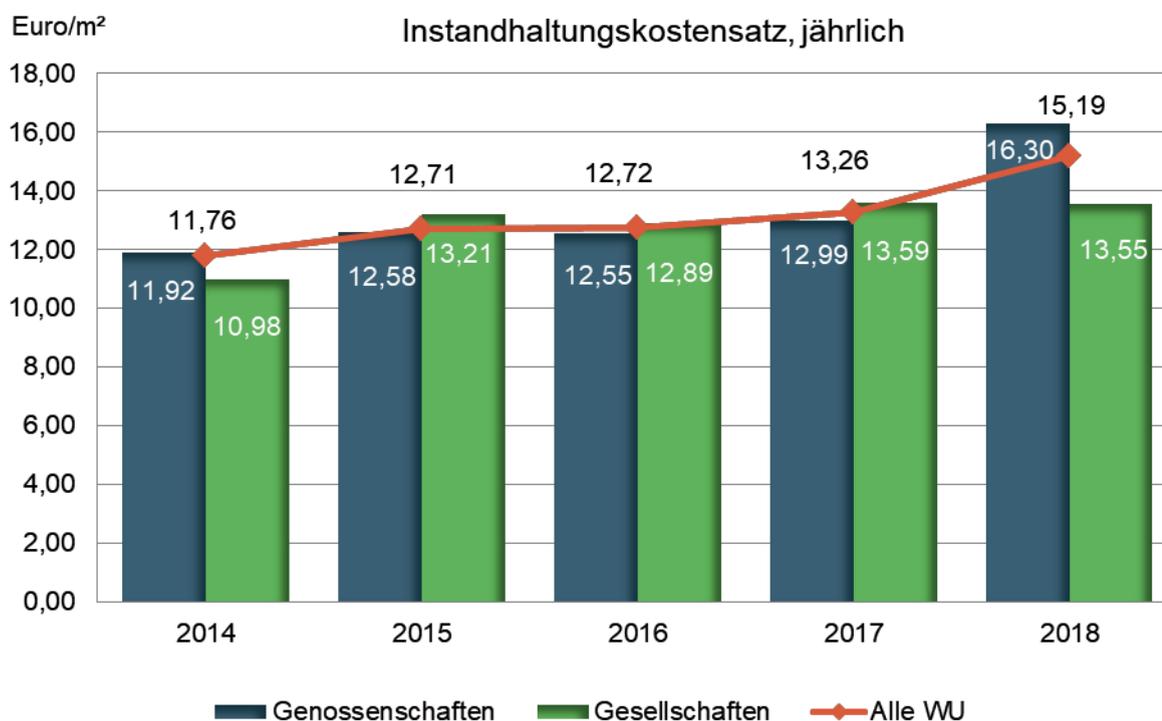
Eine weitere interessante Kennzahl in Bezug auf die Vermietungssituation ist die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand. Der Median und das arithmetische Mittel lagen 2018 bei 8,4 %. Im Durchschnitt weisen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,4 % (Median: 7,5 %), die Gesellschaften von 10,8 % (Median: 11,1 %) aus. Der deutliche Unterschied der Fluktuationsraten nach Rechtsformen, zwischen Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Gesellschaften, war auch in früheren Vergleichen zu verzeichnen.

Median und Mittelwert der Fluktuationsrate unterscheiden sich nur geringfügig. Dies ist auf eine relativ gleichmäßige Verteilung der Werte zurückzuführen. Auch sind keine derart gravierenden Ausreißer der Werte nach oben, wie z. B. bei der Leerstandsquote, zu verzeichnen. Auch gibt es zwischen den Größengruppen innerhalb der Genossenschaften sowie innerhalb der Gesellschaften keine großen Unterschiede. Den niedrigsten Wert weisen kleine Genossenschaften mit 7 % aus. Dieser Wert ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Die Bindung der Mieter/Nutzer ist nach wie vor hoch, allerdings schlägt sich zunehmend die demografische Entwicklung nieder.

Eine deutliche Entspannung in Bezug auf die Leerstandsquoten vieler Wohnungsunternehmen ist vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnungen und der Entwicklung der Zahl der Haushalte unwahrscheinlich. Sowohl der Median als auch das arithmetische Mittel der Neuvermietungsquote, d. h. des Verhältnisses von neu abgeschlossenen Mietverträgen zu gekündigten Mietverträgen liegt 2018 mit 96,3 % bzw. 96,6 % deutlich unter 100 %. Das heißt: In vielen Unternehmen werden nach wie vor mehr Wohnungen gekündigt als neu vermietet, was tendenziell zu einem Anstieg des Leerstandes führt.

Instandhaltung und Investitionen

Der Anstieg des durchschnittlichen Instandhaltungskostensatzes hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Der Median lag bei 15,19 Euro/m², das arithmetische Mittel bei 16,55 Euro/m². Die Spanne der Werte der einzelnen Unternehmen ist erheblich und reicht von 4,24 Euro/m² bis zu 48,88 Euro/m². Auch sind Median und Mittelwert der Genossenschaften stark angestiegen.

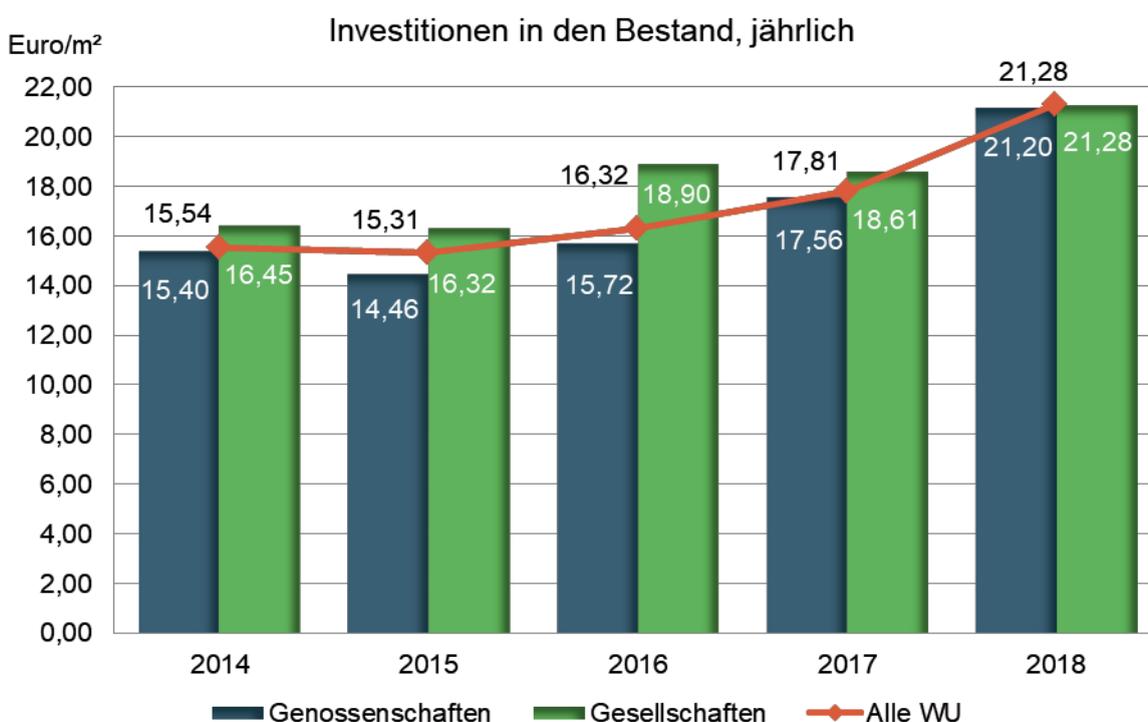


Die Werte der Mehrzahl der Unternehmen liegen über dem in der GdW Arbeitshilfe 76 genannten Schwellenwert von 10 Euro/m². Werte darunter sollten beobachtet werden. Tendenziell wird an der Instandhaltung gespart, wenn die wirtschaftliche Situation eines Unternehmens schwierig ist. Niedrige Werte, insbesondere in Bezug auf einzelne Objekte, können aber auch ein Zeichen dafür sein, dass erst kürzlich neu gebaut oder umfassend saniert wurde. Naturgemäß fällt dann in den ersten Jahren nach der Maßnahme ein geringerer Instandhaltungsaufwand an.

Der zweite Sanierungszyklus wird zunehmend Realität. Seit dem Jahr 2013 steigt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungskostensatz. Bauteile und Einbauten aus den 90er Jahren benötigen zunehmend Reparaturen bzw. müssen erneuert werden.

Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Seit dem Jahr 2015 ist hier ebenfalls ein Anstieg auf nunmehr im Durchschnitt aller Unternehmen 24,19 Euro/m² pro Jahr (2017: 21,62 Euro/m²) zu verzeichnen. Der Median stieg von 17,81 Euro/m² auf 21,28 Euro/m².

Obwohl die Medianwerte der Genossenschaften und der Gesellschaften nahezu identisch sind, unterscheidet sich das arithmetische Mittel. Dieses liegt bei 23,18 Euro/m² in den Genossenschaften und 26,52 Euro/m² in den Gesellschaften. Die Maximalwerte sind mit 61,83 Euro/m² und 62,30 Euro/m² nahezu identisch.



Der sich fortsetzende Anstieg der Investitionen in den Bestand (Instandhaltungs- und nachträgliche Herstellungskosten bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche) führte 2018 dazu, dass der in der GdW Arbeitshilfe 76 „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannte Schwellenwert von 20 Euro/m² erstmals im Mittel der Unternehmen überschritten wurde.

Hier wird deutlich, dass nicht nur die Notwendigkeit erneuter Investitionen in den Bestand steigt (siehe Anstieg des Instandhaltungskostensatzes), sondern dass diese bereits zunehmend erfolgen. Bis vor kurzem lagen relativ viele Unternehmen in den neuen Bundesländern in Bezug auf die Investitionen in den Bestand unter dem in der GdW Arbeitshilfe genannten Schwellenwert. Dies war der historischen Entwicklung geschuldet. In der Vergangenheit wurde viel investiert und entsprechend auch aktiviert. Nun sind erneute Investitionen im Zuge des zweiten Sanierungszyklus erforderlich.

Produktivität und Kosten

Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 411 Euro/Einheit im Jahr 2018. 2017 betrug dieser Wert 395 Euro/Einheit. Der Median ist mit 405 Euro/Einheit, so wie in den Vorjahren auch, niedriger als der Mittelwert. Die Spanne der Verwaltungskosten reicht von 170 bis 738 Euro/Einheit.

Drei Gründe sind insbesondere für den Anstieg der Verwaltungskosten verantwortlich: Zum einen sind dies steigende Preise und zum anderen der Generationenwechsel in den Unternehmen verbunden mit einem Fachkräftemangel. Während der Einarbeitungszeit ist die entsprechende Stelle häufig doppelt besetzt, was zu einem Anstieg der Kosten führt.

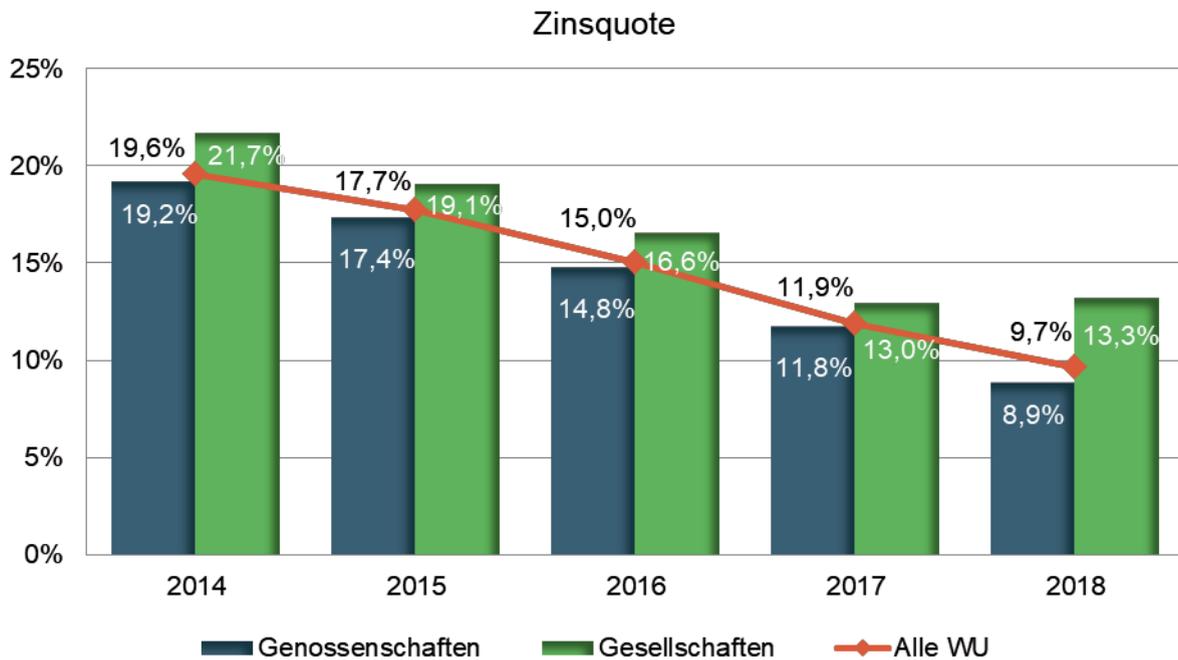
Zwischen einzelnen Unternehmen können sich die Verwaltungskosten auch auf Grund der unterschiedlichen Tätigkeiten in den Unternehmen und der Zuordnung einzelner Tätigkeitsbereiche erheblich unterscheiden. Nicht alle Unternehmen verfügen über Sozialarbeiter. Werden diese Kosten den Verwaltungskosten zugeordnet, ergeben sich hier deutlich höhere Werte als wenn eine Zuordnung z. B. zum sonstigen Bereich erfolgen würde bzw. wenn keine Sozialarbeiter beschäftigt werden.

Das EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bezogen auf die Wohnnutzfläche, belief sich im Durchschnitt der Unternehmen im Jahr 2018 auf 28,77 Euro/m² (Median: 28,65 Euro/m²). Die Werte der Genossenschaften lagen mit 28,06 Euro/m² (Median: 27,70 Euro/m²) geringfügig darunter. Der Durchschnitt der Gesellschaften betrug 30,32 Euro/m², der Median 31,35 Euro/m².

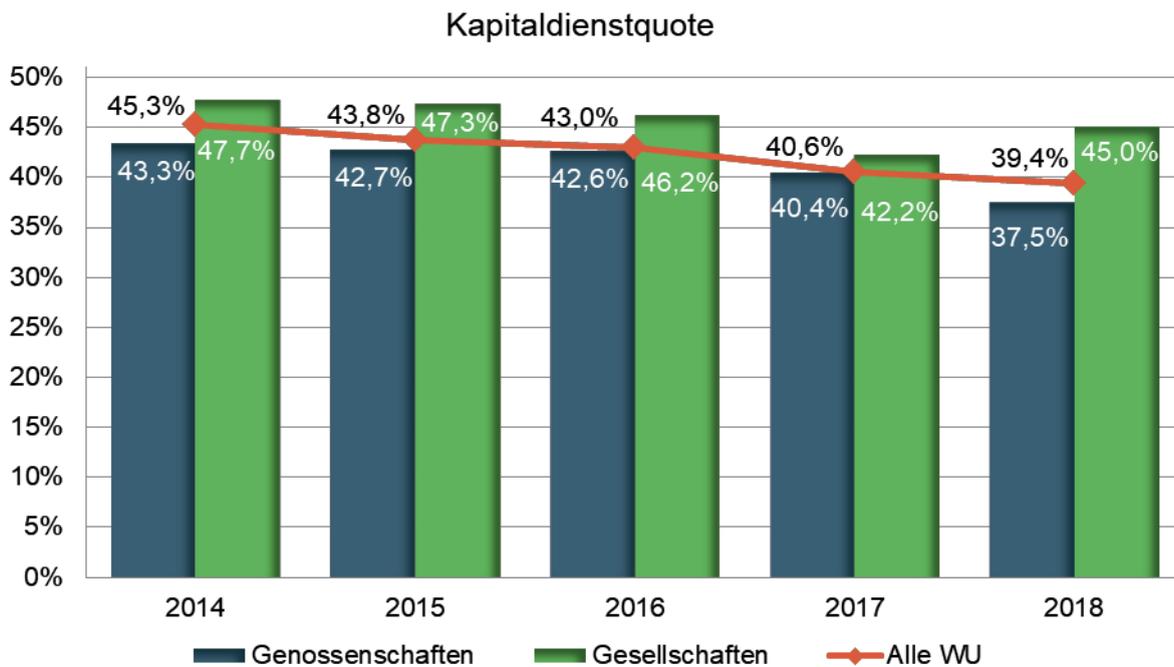
Rentabilitätskennzahlen

Das nach wie vor andauernde niedrige Zinsniveau und eine weitere zügige Tilgung der Verbindlichkeiten haben dazu geführt, dass die Zinsquote der Unternehmen auch im Jahr 2018 weiter gesunken ist. Die Zinsquote wird als Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Ist-Miete) berechnet. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 9,7 % erstmals unter die 10%-Marke gefallen. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 10,6 % immerhin unter der 11%-Marke.

Der Median der Genossenschaften verringerte sich abermals um 3%-Punkte. Der Mittelwert lag Ende 2018 bei 9,4 % und damit etwas höher als der Median. Auffällig war, dass die Zahl der Genossenschaften, welche kein langfristiges Fremdkapital zur Objektfinanzierung ausweisen, weiter angestiegen ist. Dies dürfte auch der Grund für den starken Rückgang der durchschnittlichen Zinsquote der Genossenschaften sein. Der Median der Gesellschaften stieg geringfügig auf 13,3 % an. Der Durchschnitt lag bei 13,1 %.



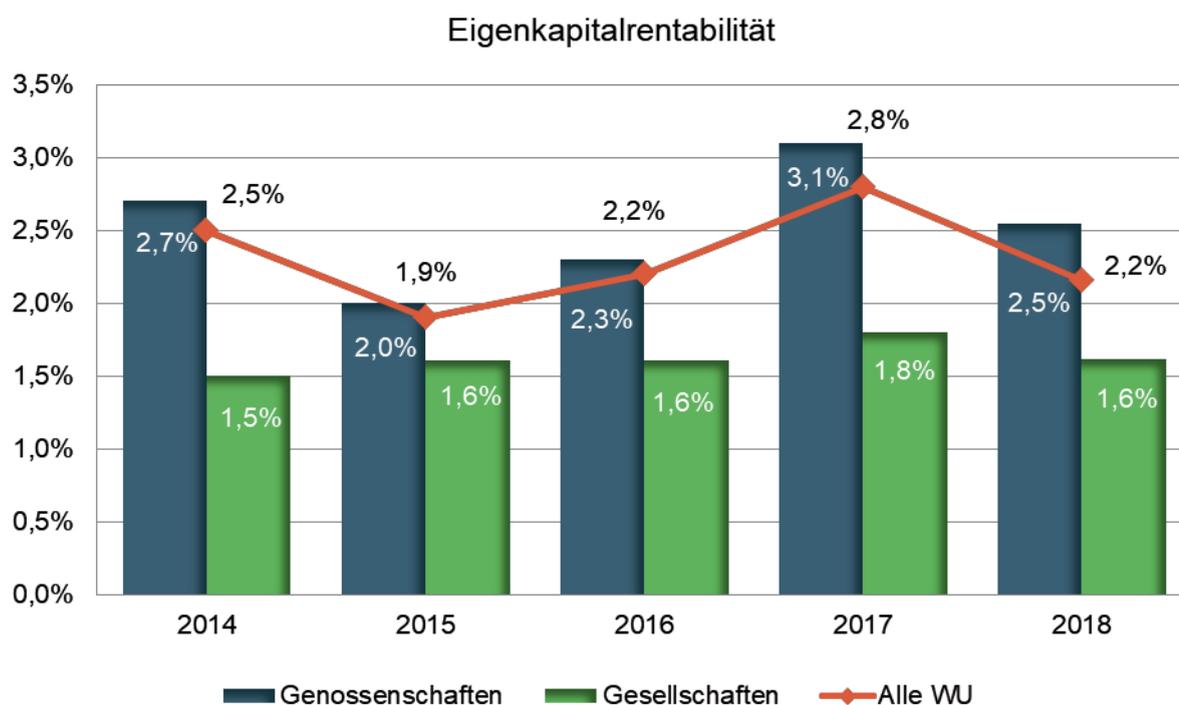
Nach wie vor erfolgen durch die Unternehmen relativ hohe Tilgungen. Dies wird zum einen am Verhältnis von Zins- und Kapitaldienstquote, aber auch am weniger starken Rückgang der Kapitaldienstquote im Vergleich zur Zinsquote deutlich. Der Median der Kapitaldienstquote aller Unternehmen lag 2018 bei 39,4 % (2017 40,6 %). Das arithmetische Mittel lag mit 37,4 % (2017: 38,7 %) deutlich darunter.



Ähnlich wie die Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2018 auf 35,1 %, im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 42,3 % ausgewiesen. Die Spanne der durchschnittlichen Kapitaldienstquoten reichte von 0 bis 69 %. Die Mehrzahl der Unternehmen wies Werte unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird, aus. Einige Unternehmen überschreiten diesen Wert aber deutlich.

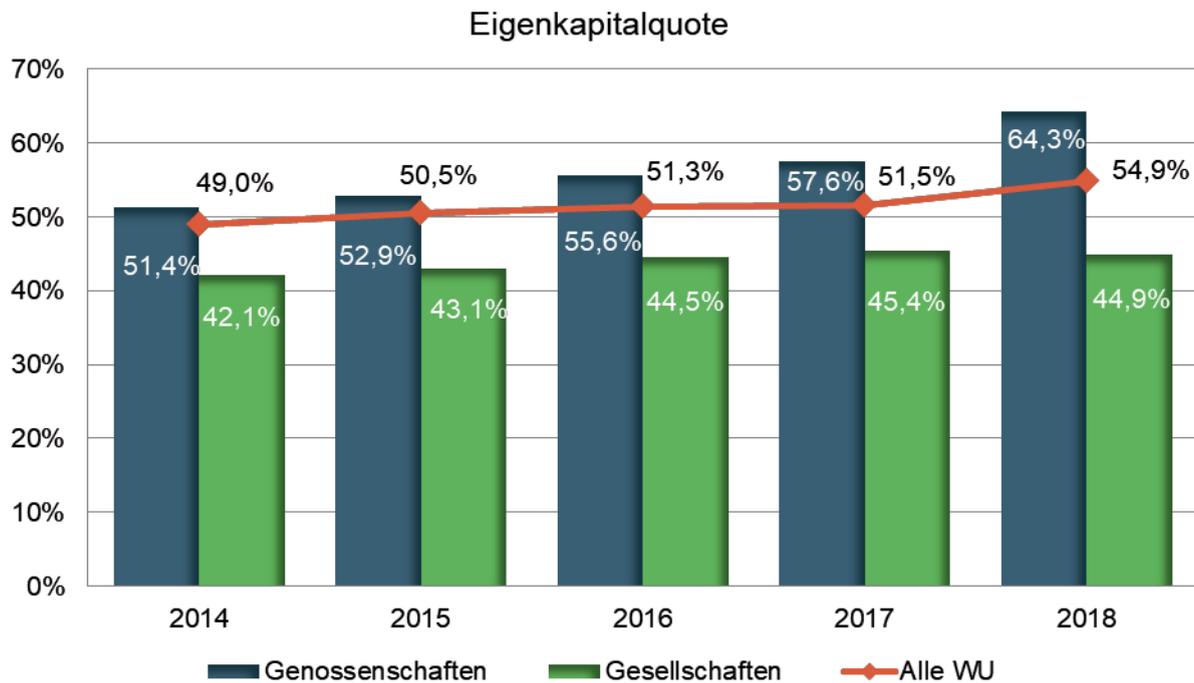
Der Mietmultiplikator, d. h. das Verhältnis der Buchwerte zur real vereinnahmten Miete, verzeichnete auch 2018 einen weiteren geringfügigen Rückgang vom 8,4-Fachen auf das 8,3-Fache. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen der weitere Anstieg der Sollmieten, der auch einen Anstieg der Istmieten nach sich zieht, da der Leerstand sich nur unwesentlich verändert hat.

Die Schwankungen der Eigenkapitalrentabilität haben sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Das arithmetische Mittel aller Unternehmen betrug im Jahr 2018 2,5 %, die Spanne der Werte reichte von – 10,3 % bis 12,1 %. Der Median lag mit 2,2 % etwas niedriger als der Mittelwert.

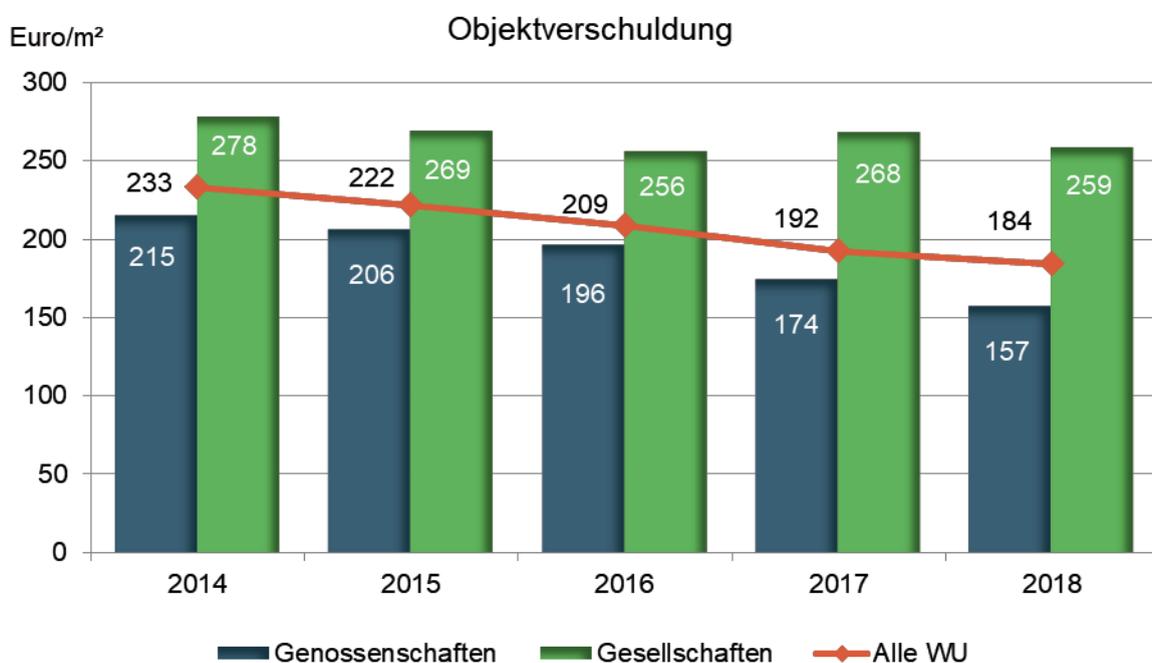


Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Die durchschnittliche Eigenkapitalquote der Unternehmen stieg im Jahr 2018 auf 57,6 %. Der Wert des Medians erhöhte sich auf 54,9 %. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von 13,3 % bis 94,8 %. Nach wie vor ist die Differenz zwischen den Genossenschaften und den Gesellschaften erheblich. Die Genossenschaften wiesen 2018 eine durchschnittliche Eigenkapitalquote von 62,7 % (2017: 59,2 %) und einen Median von 64,3 % aus, die Gesellschaften von 46,6 % (Median: 44,9 %). Die Zahl der Genossenschaften mit Eigenkapitalquoten über 85 % hat zugenommen.



Die Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke belaufen sich im Durchschnitt der Unternehmen auf 447 Euro/m² (Median: 450 Euro/m²). Deutlich fiel der Anstieg der Restbuchwerte der Gebäude von 378 Euro/m² auf 388 Euro/m² (Median von 383 Euro/m² auf 391 Euro/m²) aus. Die Werte der Genossenschaften liegen nach wie vor unter denen der Gesellschaften und betragen im Durchschnitt für Gebäude und Grundstücke 442 Euro/m² (Median: 443 Euro/m²), Gesellschaften wiesen 458 Euro/m² (Median: 459 Euro/m²) aus.

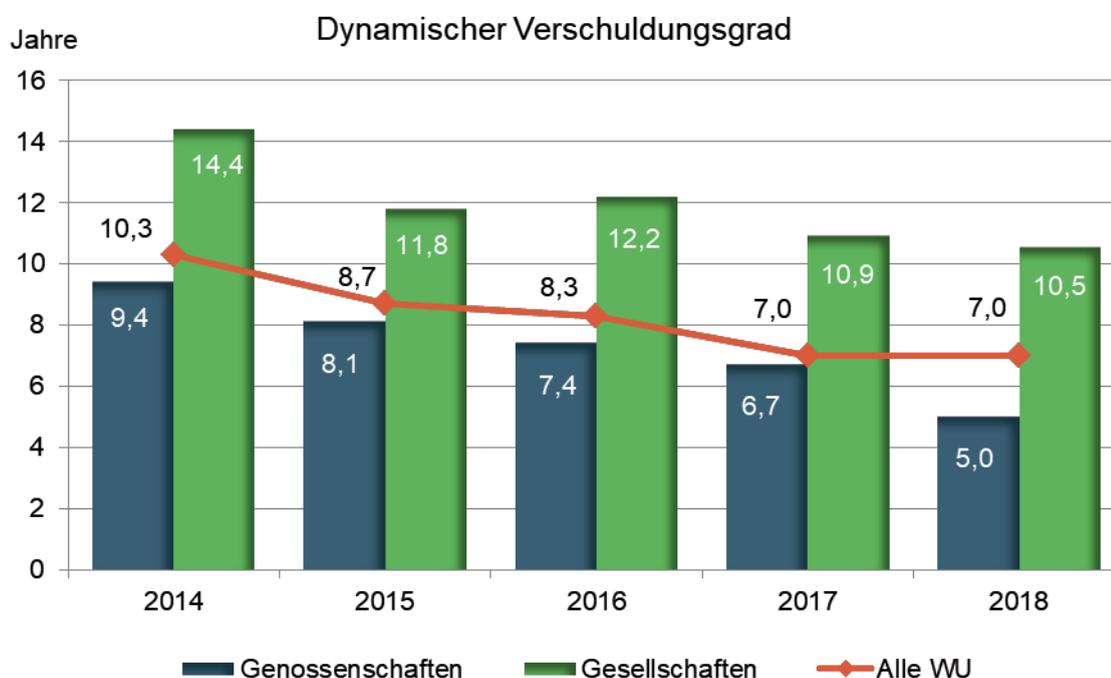


Die Objektverschuldung (Median) ist in der Summe aller Unternehmen von 233 Euro/m² im Jahr 2014 auf 184 Euro/m² im Jahr 2018 kontinuierlich zurückgegangen. Das arithmetische Mittel der Objektverschuldung der beteiligten Unternehmen belief sich im Jahr 2018 auf 192 Euro/m². Der Mittelwert der Genossenschaften belief sich auf 168 Euro/m², der Wert der Gesellschaften betrug 243 Euro/m². Die Spanne der Objektverschuldung umfasste 0 bis 475 Euro/m². In der Summe korrespondiert die Entwicklung der Objektverschuldung mit der Entwicklung der Eigenkapitalquote.

Die Ist-Annuität, d. h. das Verhältnis des Kapitaldienstes (Zinsaufwand und planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten aus der Objektfinanzierung) zum Bestand an langfristigen Objektfinanzierungsmitteln betrug im Jahr 2018 im Durchschnitt der Unternehmen 12,2 % (Median: 10,9 %). Der mögliche Kapitaldienst lag mit einem Durchschnitt von 20,2 % (Median: 14,3 %) deutlich darüber. Dies bedeutet, dass die Unternehmen in der Regel über einen Puffer für den Kapitaldienst verfügen.

In Bezug auf die Tilgungskraft haben sich geringe Veränderungen dahingehend ergeben, dass sich die Werte insgesamt unabhängig von der Rechtsform leicht verringert haben. Im Durchschnitt der Unternehmen lag die Tilgungskraft beim 1,6-Fachen (Median: 1,5-Faches). Der Durchschnitt der Genossenschaften erreichte das 1,7-Fache (Median: 1,5-Faches). Die Gesellschaften wiesen das 1,5-Fache (Median: 1,4-Fache) aus.

In der GdW Arbeitshilfe 76 ist ein Schwellenwert vom 1,5-Fachen definiert, d. h. der Cash Flow sollte mindestens das 1,5-Fache der planmäßigen Tilgungen betragen. Da der Cash Flow Schwankungen unterliegen kann, gilt dies auch für die Tilgungskraft. Diese kann in einzelnen Jahren durchaus unter dem Schwellenwert liegen. Erst die Betrachtung der Entwicklung und der Kontext mit anderen Kennzahlen erlaubt eine genauere Beurteilung.



In Bezug auf den dynamischen Verschuldungsgrad, d. h. die Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten, kann eine weitere positive Entwicklung festgestellt werden. Der Median konnte von 10,3 Jahre 2014 auf 7,0 Jahre in 2018 gesenkt werden. Der Durchschnitt der Unternehmen lag sowohl 2017 als auch 2018 bei 7,9 Jahren.

Die Unterschiede zwischen Genossenschaften und Gesellschaften sind nach wie vor signifikant. Der Mittelwert der Genossenschaften liegt bei 5,8 Jahren (Median: 5,0 Jahre). Der Durchschnitt der Gesellschaften beträgt 12,7 Jahre und ist damit ebenfalls höher als der Median von 10,5 Jahren.

Weiterhin positiv ist die Entwicklung der Höhe der Fremdkapitalzinsen je m² im Monat. Betragen die monatlichen Aufwendungen für Fremdkapital, d. h. Zins und Tilgung, im Jahr 2014 im Durchschnitt der Unternehmen noch 0,80 Euro/m² (Median: 0,82 Euro/m²), so wurden im Jahr 2018 0,47 Euro/m² im Monat (Median: 0,46 Euro/m²) erreicht.

Fazit

Die vorliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen zeigen, dass die weitaus überwiegende Zahl der Wohnungsunternehmen im vtw auf einer **soliden wirtschaftlichen Basis** steht. Die Entwicklung der **Kennzahlen** verläuft **kontinuierlich und positiv**. Das umfangreiche, über viele Jahre erhobene Datenmaterial erlaubt fundierte Aussagen, die verallgemeinert werden können. Dabei dürfen allerdings nicht die Rahmenbedingungen und deren Entwicklung außer Acht gelassen werden.

Den **Mieten als Haupteinnahmequelle** der Unternehmen und Voraussetzung für deren Tätigkeit kommt besondere Bedeutung zu. Politischen Forderungen, z. B. nach mehr Energieeinsparung, stehen die realen wirtschaftlichen Bedingungen gegenüber. Nur wenn die Mieter dies bezahlen können, werden Investitionen möglich.

In den vergangenen Jahren sind die **Sollmieten** der Unternehmen **kontinuierlich moderat gestiegen**. Der Anstieg basiert **im Wesentlichen auf höheren** Neuvertragsmieten sowie schrittweisen Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem. Dies ist positiv für die Wirtschaftskraft der Unternehmen. Allerdings sind die **erreichten Miethöhen** nach wie vor **mehrheitlich relativ niedrig**, sodass daraus langfristig gesehen **nicht alle notwendigen sowie wünschenswerten Investitionen realisiert werden können**.

Die Tatsache, dass in absehbarer Zeit weitere, umfangreichere Investitionen in den Bestand erforderlich werden, lässt sich an der Entwicklung des durchschnittlichen **Instandhaltungskostensatzes** und der bisherigen **Investitionen in den Bestand** ablesen. Beide **Werte steigen** seit mehreren Jahren, d. h. der Zustand der Gebäude und Wohnungen erfordert einen steigenden Aufwand und höhere Investitionen.

Im Oktober 2019 wurde der Abschlussbericht des Projektes „**Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes**“ vorgelegt. In Abhängigkeit von den in den 90er Jahren getätigten Investitionen, d. h. teilmodernisiert bzw. vollständig modernisiert, ergeben sich unterschiedliche Handlungsbedarfe und Zeitketten.

Die erfolgten Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen sehr **unterschiedliche zukünftige Bestandsmodernisierungsmöglichkeiten**. In den prosperierenden Städten werden die Investitionen trotz der hohen Kosten realisierbar sein. Im ländlichen Raum ergeben sich aber bei gleich hohen Investitionen und wesentlich geringeren Mieterhöhungsspielräumen negative Renditen. Aus den Analysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden technische, kaufmännische und **strategische Handlungsempfehlungen** abgeleitet.

Beachtet werden sollte auch, dass kaum mehr Verbesserungen des Wohnstandards durch Modernisierung möglich sind, da bereits ein sehr hohes Niveau erreicht wurde. Vielmehr wird der Anteil der Instandsetzung deutlich steigen. Die Maßnahmen können also nur noch in geringem Umfang über eine Modernisierungsumlage auf die Miete refinanziert werden. Folgerichtig muss die **Refinanzierung also aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit angemessenen marktkonformen Mieterhöhungen** gewährleistet werden können.

Die **Einkommenssituation** im Freistaat Thüringen und die **demografische Entwicklung**, der weitere **Rückgang** sowohl der **Bevölkerungszahl** als auch der Zahl der **Haushalte**, und damit verbunden ein **Überangebot an Wohnraum setzen** weiteren **Mieterhöhungen Grenzen**. Diese wären im Zuge des zweiten Sanierungszyklus aber dringend erforderlich.

Mit Blick auf den zweiten Sanierungszyklus haben **viele Unternehmen** in den vergangenen Jahren stringent **an einer Reduzierung ihrer Verschuldung gearbeitet**. Deutlich gesunkene Zins- und Kapitaldienstquoten, der Rückgang der Objektverschuldung sowie des Aufwandes für Fremdkapital je Quadratmeter belegen dies. Überlegt werden sollte nunmehr, die **aktuelle günstige Zinssituation für zukünftige Kredite** durch Kontingentvereinbarungen langfristig **zu sichern**.

Von Politik, Medien und Bürgern wird immer wieder der Charakter der **Wohnung als Sozialgut** betont. Die **Wohnung ist aber auch ein Wirtschaftsgut**, ihr Bau und die Unterhaltung **kosten viel Geld**. Statt immer neue Forderungen gegenüber der Wohnungswirtschaft aufzumachen, sollten Taten folgen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine **gesamtgesellschaftliche Aufgabe**. Löhne und Gehälter, die nicht nur das Existenzminimum, sondern ein menschenwürdiges Leben sichern, **eine prosperierende Wirtschaft**, deren Erfolge auch beim Letzten ankommen, **machen Wohnen ebenfalls bezahlbar. Entscheidend ist nicht, die Mieten zu senken, sondern das Einkommen zu erhöhen**.

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

Erfurt, Dezember 2019

Betriebsvergleich zum 31.12.2018
Kleine Genossenschaften

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4,58 EUR/m²	4,61 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,51 EUR/m²	4,56 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,61 EUR/m²	1,61 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	2,5 %	3,9 %
2.2. Leerstandsquote	3,0 %	4,2 %
2.3. Fluktuationsrate	6,6 %	7,0 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	98,4 %	100,5 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	16,74 EUR/m²	18,33 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	24,17 EUR/m²	25,10 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	456 EUR/EH	450 EUR/EH
4.2. EBITDA	26,59 EUR/m²	26,28 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	5,6 %	7,4 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	32,2 %	29,7 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	2,8 %	2,2 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	8,1	7,8
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	75,3 %	70,9 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	380 EUR/m²	362 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	415 EUR/m²	422 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	96EUR/m²	121 EUR/m²
6.5. Cashflow (nach DVFA)	274 TEUR	309 TEUR
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	3,0	3,8
6.7. Ist-Annuität	13,6 %	15,3 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	25,1 %	27,8 %
6.9. Tilgungskraft	1,8	1,7
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,24 EUR/m²	0,34 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2018 Mittelgroße Genossenschaften

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4,79 EUR/m²	4,77 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,71 EUR/m²	4,70 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,80 EUR/m²	1,80 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	7,7 %	7,7 %
2.2. Leerstandsquote	9,9 %	9,4 %
2.3. Fluktuationsrate	7,5 %	7,7 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	94,3 %	93,6 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	13,50 EUR/m²	15,10 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	15,03 EUR/m²	20,67 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	353 EUR/EH	393 EUR/EH
4.2. EBITDA	27,41 EUR/m²	29,16 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	9,8 %	10,7 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	39,7 %	37,9 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	3,3 %	3,2 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	8,2	8,2
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	56,2 %	57,9 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	379 EUR/m²	374 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	421 EUR/m²	434 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	180 EUR/m²	191 EUR/m²
6.5. Cashflow (nach DVFA)	1.208 TEUR	1.424 TEUR
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	6,5	6,3
6.7. Ist-Annuität	10,9 %	12,1 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	14,3 %	22,3 %
6.9. Tilgungskraft	1,5	1,7
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,43 EUR/m²	0,48 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2018

Große Genossenschaften

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	5,04 EUR/m²	5,05 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,96 EUR/m²	4,99 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,00 EUR/m²	1,97 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	4,7 %	5,5 %
2.2. Leerstandsquote	5,1 %	6,3 %
2.3. Fluktuationsrate	8,6 %	8,5 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	97,4 %	97,0 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	18,65 EUR/m²	19,04 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	23,26 EUR/m²	25,37 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	448 EUR/EH	432 EUR/EH
4.2. EBITDA	29,21 EUR/m²	28,84 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	9,2 %	10,2 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	38,1 %	38,6 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	1,6 %	2,1 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	8,3	8,8
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	56,8 %	58,6 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	417 EUR/m²	425 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	479 EUR/m²	501 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	184 EUR/m²	202 EUR/m²
6.5. Cashflow (nach DVFA)	5.949 TEUR	6.539 TEUR
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	7,3	8,1
6.7. Ist-Annuität	11,7 %	11,3 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	14,7 %	15,4 %
6.9. Tilgungskraft	1,5	1,6
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,46 EUR/m²	0,48 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2018 Mittelgroße Gesellschaften

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4,84 EUR/m²	4,87 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,69 EUR/m²	4,78 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,81 EUR/m²	1,84 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	6,1 %	7,5 %
2.2. Leerstandsquote	7,1 %	9,2 %
2.3. Fluktuationsrate	10,2 %	10,4 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	100,4 %	97,3 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	13,98 EUR/m²	14,88 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	21,78 EUR/m²	27,41 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	339 EUR/EH	349 EUR/EH
4.2. EBITDA	30,77 EUR/m²	30,13 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	14,7 %	15,3 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	46,6 %	45,9 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	1,4 %	1,8 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	8,5	8,4
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	41,5 %	40,6 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	409 EUR/m²	411 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	456 EUR/m²	456 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	282 EUR/m²	272 EUR/m²
6.5. Cashflow (nach DVFA)	1.453 TEUR	1.675 TEUR
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	11,3	15,3
6.7. Ist-Annuität	8,8 %	9,4 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	11,4 %	11,5 %
6.9. Tilgungskraft	1,3	1,3
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,64 EUR/m²	0,67 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2018 Große Gesellschaften

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4,90 EUR/m²	5,05 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,84 EUR/m²	4,95 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,10 EUR/m²	2,07 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5,5 %	7,2 %
2.2. Leerstandsquote	7,9 %	9,6 %
2.3. Fluktuationsrate	10,2 %	10,1 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	95,5 %	94,5 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	13,45 EUR/m²	16,72 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	21,16 EUR/m²	24,92 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	456 EUR/EH	464 EUR/EH
4.2. EBITDA	31,35 EUR/m²	30,68 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	8,0 %	8,8 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	36,8 %	35,2 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	2,1 %	3,0 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	8,7	8,3
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	60,5 %	58,4 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	424 EUR/m²	400 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	459 EUR/m²	462 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	184 EUR/m²	184 EUR/m²
6.5. Cashflow (nach DVFA)	5.338 TEUR	9.397 TEUR
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	6,6	7,4
6.7. Ist-Annuität	10,8 %	11,4 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	17,5 %	19,6 %
6.9. Tilgungskraft	1,7	2,0
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,40 EUR/m²	0,40 EUR/m²

Herausgeber:

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

Ansprechpartner:
Iris Richardt
Referentin Betriebswirtschaft
Telefon: 0361 34010-217
Telefax: 0361 34010-233

Internet: www.vtw.de
E-Mail: info@vtw.de

© 2019