**Textbausteine für den Geschäftsbericht 2024 – Stand Januar 2025**

Nachfolgend stellen wir – wie in den Vorjahren – interessierten Wohnungsunternehmen eine erste Fassung der Textbausteine für die Erstellung des allgemeinen Geschäftsberichtes zur Verfügung. Diese beinhalten zunächst aktuelle Informationen zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland und in Thüringen mit dem Wissensstand von Januar 2025. Dabei fanden im Wesentlichen öffentlich zugängliche Quellen, wie Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes – [www.destatis.de](http://www.destatis.de) – und des Thüringer Landesamtes für Statistik – [www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de) – Verwendung.

Zur Darstellung der Branchenentwicklung werden die derzeit vorliegenden Zahlenwerke der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2023 sowie die aktuellen Ergebnisse des Betriebsvergleichs ebenfalls zum 31.12.2023 herangezogen. Die Daten sollten durch Angaben aus der konkreten Kommune bzw. Gemeinde und aus dem Unternehmen individuell ergänzt werden.

1. **Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen**

***Konjunkturelle Entwicklung***

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 haben sich bestätigt. Für das Jahr 2024 ist ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2023 ging das BIP bereits um 0,3 % zurück.

Die hohen Preise für Energie und Arbeit und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich der Trend einer rückläufigen Wirtschaftsleistung auch im Jahr 2024 fortsetzte. Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2024 liegt mit 0,3 % nur geringfügig über der des Vorpandemiejahres 2019.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2024 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 3,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % (2023: -2,1 %). Diese Entwicklung ist im abgelaufenen Kalenderjahr im Wesentlichen durch die hohen Baupreise begründet. Positiv entwickelte sich dementgegen der Dienstleistungssektor (2024: +0,8 %), dies geht vor allem auf den Bereich Information und Kommunikation mit einem Wachstum von 2,5 % zurück. Zuwächse gab es auch in den vom Staat geprägten Wirtschaftsbereichen. Neben der öffentlichen Verwaltung wuchsen die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen zusammengenommen um +1,6 %.

Trotz einer nachlassenden Inflation und steigenden Löhnen sind die privaten Konsumausgaben im Jahr 2024 preisbereinigt nur moderat um 0,3 % gewachsen. Gestiegen sind die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Gesundheit (+2,8 %) sowie im Bereich Verkehr (+2,1 %). Nachgegeben haben hingegen die Ausgaben für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger gekauft als im Jahr 2023 (-2,8 %).

Nach einem außergewöhnlichen Rückgang im Jahr 2023 (-1,7 %) sind die Konsumausgaben des Staates mit +2,4 % in 2024 wieder angestiegen.

***Entwicklung der Verbraucherpreise***

Im Jahr 2024 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuerungsrate auf 2,2 % ab. Nach 6,2 % in 2023 und 7,5 % im Jahr 2022 handelt es sich dabei um einen deutlichen Rückgang der Inflation. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2024 auf einen durchschnittlichen Index von 120,4 (Basis 2020=100). Infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine stiegen die Preise der Energieprodukte spürbar an. Obwohl die Preise für Heizöl und Kraftstoffe im Jahr 2024 um 3,6 % gefallen sind, ist seit 2020 ein indexierter Preisanstieg auf 143,7 (Basis 2020=100) zu verzeichnen. Um 2,2 % weiter gestiegen sind in 2024 die Preise für Haushaltsenergie, indexiert seit 2020 sogar auf 156,5 (Basis 2020=100).

***Konjunkturaussichten***

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2025 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der turbulenten globalen politischen Landschaft einen Anstieg des BIP der Weltwirtschaft um voraussichtlich 2,5 % und für Deutschland ein Wachstum von 0,1 %. Hierzulande belasten vor allem die hohen Kosten von Arbeit und Energie die Erzeugerpreise der exportorientierten Wirtschaft.

Das IW geht für 2025 von einer sich stabilisierenden Inflation von 2% aus. Aufgrund der im Vergleich zu den Vorjahren gebremsten Inflationsdynamik gibt es deutliche Argumente für weitere Senkungen beim Leitzins durch die EZB. Dennoch rechnen die Experten weiterhin mit einem Rückgang von 4,0% bei den preisbereinigten Bauinvestitionen. Trotz leicht steigender Nominaleinkommen werden vom privaten Konsum keine nennenswerten Impulse für die Konjunktur erwartet.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2024/2025 ein Plus von 0,4 % für das Jahr 2025. Im Jahr 2024 bremste der Rückgang von Produktion und Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe das Wachstum der deutschen Wirtschaft. Die verhaltenen Prognosen für das Jahr 2025 sind in der anhaltenden und strukturellen Schwäche des Industriesektors begründet.

Abwärtsrisiken zur Prognose bestehen im Falle einer sich verfestigenden Industrieschwäche und einer nochmaligen Zunahme der globalen politischen Unsicherheit. Diese Tendenzen würden sich negativ auf die Erholung der Investition und den privaten Konsum auswirken. Eine positivere Entwicklung ist möglich, insofern der private Konsum zunimmt und sich die Sparquote auf ein normales Maß reduziert.

Das ifo-Institut geht von einer weiterhin schleppenden Entwicklung der deutschen Wirtschaft aus. Eine schleichende Deindustrialisierung auf der einen Seite sowie steigender privater Konsum und eine erholte Baukonjunktur auf der auf der anderen Seite führen zu einem leichten Wachstum von 0,4%

***Demografische Entwicklung***

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen gewachsen (2023: +340.000). So lebten zum Jahresende 2024 gut 83,6 Millionen Personen in Deutschland. Diese Entwicklung ist ausschließlich auf eine Nettozuwanderung von 420.000 Personen zurückzuführen. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2024 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten stieg weiter auf 320.000 (2023: 335.217).

Am 30. September 2024 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.103.775 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2024 um 11.095 Personen bzw. um 0,5 %. Im Vergleich zum 30. September 2023 nahm die Bevölkerung Thüringens um 12.431 Personen bzw. um 0,6 % ab. Von Januar bis September 2024 wurden in Thüringen 9.031 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.402 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 2.599 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten verlief nicht einheitlich. Im Vergleich zum 30. September 2023 haben bis auf Weimar (+0,2%) alle Thüringer Städte und Gemeinden einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Am deutlichsten war dieser in der Stadt Suhl mit - 0,9 %.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt. Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (- 10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (- 14 %) wird sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Für die Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte noch bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft weiter anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte in allen Haushaltsgrößengruppen um insgesamt 7,3 % oder 79.000 Haushalte auf 1,01 Millionen Haushalte zurück. Laut Thüringer Landesamt für Statistik werden die einzelnen Thüringer Kreise sehr unterschiedlich in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung vom Rückgang der Haushaltszahlen betroffen sein. So werden die Städte Erfurt, Jena und Weimar, die wahrscheinlich bis 2042 Bevölkerungszuwächse verzeichnen werden, nicht mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen haben. Anders sieht es im ländlichen Raum aus. Dort werden die Haushaltszahlen teils gravierend zurückgehen.

***Gebäude und Wohnungen***

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 1.204.377 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2022 einen Zugang von 0,3 % bzw. 3.782 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,8 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,4 Räume oder 47,0 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2023 gegenüber dem Vorjahr auf 540.000 erhöht. 66,4 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.339 Gebäude erhöhte. 17,4 % waren Zweifamilienhäuser (+ 134 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 154 Gebäude mit 1.623 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 679 Wohnungen verzeichneten Wohnungen mit 2 Räumen. In Einraumwohnungen und in Wohnungen mit 6 sowie 7 oder mehr Räumen war eine Zunahme von jeweils über 500 Wohnungen zu bemerken. Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2023 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 567 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 582 und in den Landkreisen 563 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

**II. Branchenentwicklung**

***Allgemeine Entwicklun in den Mitgliedsunternehmen des vtw***

Im Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) waren am 31.12.2024
232 Mitgliedsunternehmen organsiert. Darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt bewirtschafteten die Mitgliedsunternehmen Ende 2024 rund 263.000 Wohnungen und damit annährend die Hälfte des gesamten Thüringer Mietwohnungsbestandes.

Die Verbandsmitglieder haben seit 1991 rund 15,7 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Die Planungen für das Jahr 2023 waren ambitioniert. Ausgehend vom Ende der Pandemie und der bereits stattgefundenen Preisentwicklung bei Bauleistungen, wurden die Budgets für Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit angepasst. Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2023 mit 500 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2021: 432 Mio. Euro, 2022: 473 Mio. Euro). Nachdem in 2022 85,5 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert wurden, sank dieser Wert in 2023 auf 74,3 Mio. Euro. Dies spiegelt die Investitionszurückhaltung in Folge der Baupreisentwicklung wider.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2023 bei 236 Mio. Euro und damit rund 10% über dem Vorjahr. Nach einem Zuwachs bei der Modernisierung im Vorjahr (2022: 170 Mio. Euro) stiegen die Investitionen auch im Jahr 2023 weiter auf 188 Mio. Euro an. Seit dem Hoch der Modernisierungsaktivitäten im Jahr 1995 ist ein reichliches Vierteljahrhundert vergangen. Zunehmend verschleißen die damals eingebauten Bauteile und müssen ersetzt werden. Der zweite Sanierungszyklus hat längst begonnen und fordert stetig steigende Investitionen. Dies wird besonders an den Aufwendungen je Quadratmeter deutlich.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2023 kontinuierlich gewachsen. 2023 erreichen sie 16,43 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung ist mit 13,14 Euro/m² p. a. im Jahr 2023 deutlich höher als in den Jahren davor (2022: 12,06 Euro/m² p. a., 2021: 11,06 Euro/m² p. a.).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2023 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2023 im Vergleich mit dem Vorjahr um 2,2 % auf 5,47 Euro/m² monatlich gestiegen (2022: 5,35 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 2,8 % auf 1,45, Euro/m² (2022: 1,41 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten sanken um 3 % auf durchschnittlich 1,63 Euro/m². Zum Vergleich, im Jahr 2021 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten noch 1,06 Euro/m² pro Monat.

Die Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich in den letzten Jahren deutlich verschoben. Ein Fünftel, der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2023 auf die Vorauszahllungen für Heizung und Warmwasser, weitere 17 % auf die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Der Anstieg der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten ist u. a. auch auf die Erhöhung des Mindestlohnes, aber auch auf Gebührensteigerungen für kommunale Dienstleistungen zurückzuführen.

Im Jahr 2023 erfolgte ein geringfügiger Rückgang des Leerstandes um rund 400 Wohnungen auf nunmehr 20.870 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von 8,1 % auf 7,9 %. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar stieg der Leerstand v.a. aufgrund von Mieterwechseln um 150 Wohnungen an. Im ländlichen Raum sank der Leerstand absolut um 550 Wohnungen und entsprechend von 9,8 % in 2022 auf 9,5% in 2023 (17.830 Wohnungen).

Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor fehlende Nachfrage (7.310 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Wohnungen), Modernisierung (4.180 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss (meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage) leerstehenden Wohnungen zusammen, so stehen 45% der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

***Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung*** ***in den Mitgliedsunternehmen des vtw***

Die nachfolgende Darstellung resultiert aus dem Betriebsvergleich 2024 und wurde auf Basis der Jahresabschlussdaten 2023 der am Betriebsvergleich teilnehmenden vtw Mitglieder erstellt. Sofern Angaben hinsichtlich der Größenklassen gruppiert werden, so wurde die folgende Einteilung vorgenommen:

* kleine Wohnungsunternehmen bis inkl. 500 eigene Einheiten
* mittelgroße Wohnungsunternehmen: 501 bis inkl. 3.000 eigene Einheiten
* große Wohnungsunternehmen: ab 3.001 eigene Einheiten

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2023 bei 5,23 Euro/m² (2022: 5,17 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen (ohne Gewerbeeinheiten) betrug 5,20 Euro/m² (2022: 5,20 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,02 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,61 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2023 ist erneut ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 1,09 Euro/m² bis zu 3,32 Euro/m².

Im Jahr 2022 bewirkte der Zuzug von Menschen aus der Ukraine eine deutliche Absenkung der Leerstandsquote. Die Vermietungssituation in 2023 ist durch einen geringfügigen Anstieg des Leerstands gekennzeichnet. Die Wiedervermietungsquote, Verhältnis von neu abgeschlossenen zu gekündigten Mietverhältnissen, lag im Mittel zwischen 98 und 100 %. Wobei eine Quote von 100 % ein ausgeglichenes Verhältnis anzeigt, d. h. gekündigte Wohnungen werden in gleicher Größenordnung wieder vermietet. Werte unter 100 % bedeuten, dass mehr Wohnungen gekündigt als wieder vermietet werden, der Leerstand steigt. Dies war bis zum Jahr 2021 und ist auch jetzt wieder der Fall.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Größengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. In der Gruppe der kleinen Genossenschaften lag die Spanne bei 0,8 % bis 11,9 %, mittelgroße Genossenschaften wiesen 0,8 % bis 19,6 % und große Genossenschaften 1,2 % bis 12,3 % aus. Ähnlich verhält es sich bei den kleinen und mittelgroßen Gesellschaften (1,4 % bis 24,3 %) sowie große Gesellschaften (2,6 % bis 14,9 %). Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,2 %, arithmetisches Mittel 8,3 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,8 % (Median: 7,6 %), die Gesellschaften von 9,3 % (Median: 9,0 %) aus.

Der Median des Instandhaltungskostensatzes ist von 17,75 Euro/m² erneut deutlich auf 19,04 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich im Jahr 2023 von 17,97 Euro/m² auf 19,68 Euro/m². Die Spannweite reichte von 4,15 Euro/m² bis zu 45,00 Euro/m². Der Anstieg dürfte wie bereits in 2022 auf zwei Hauptgründe zurückzuführen sein: Zum einen steigt mit der Alterung der Bauteile von Jahr zu Jahr die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zum anderen schlugen sich die steigenden Preise für Baustoffe und Energie sowie gestiegene Löhne nieder. 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. Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2023 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 27,08 Euro/m². Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Steigerung der Verwaltungskosten hat sich im Vergleich zu 2022 verlangsamt. Der Durchschnitt stieg auf 502 Euro/Einheit (2022: 477 Euro/Einheit) an. Der Median aller beteiligten Unternehmen lag bei 475 Euro/Einheit (2022: 463 Euro/Einheit). Nach wie vor ist der Wert des Medians, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Dies ist ein Zeichen dafür, dass es einige Unternehmen mit hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert ausgewirkt haben. Die Spanne der Verwaltungskosten reicht von 240 bis 914 Euro/Einheit.

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung von Produktivität und Kosten ist das EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bezogen auf die Wohnnutzfläche. Dieses betrug 2023 im Durchschnitt der Unternehmen 28,18 Euro/m². Der Median lag bei 28,41 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich jeweils ein leichter Rückgang.

Der Anstieg des Zinsniveaus seit Sommer 2022 hat sich bisher noch nicht gravierend auf die entsprechenden Kennzahlen des Betriebsvergleichs niedergeschlagen. Auch im Jahr 2023 ist die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Istmiete), weiter gesunken, allerdings deutlich schwächer als in den Vorjahren. Der Median ging auf 4,3 % (2022: 4,5 %), der arithmetische Mittelwert auf 5,0 % (2022: 5,3 %) zurück. In Analogie zur Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich diese 2023 auf 32,7 % (2022: 31,1 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 33,0 % (2022: 33,5 %) ausgewiesen. Die durchschnittlich höhere Verschuldung der Gesellschaften sowie die Schuldenfreiheit einiger Genossenschaften schlagen sich auch hier nieder.

Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2023 gesunken. Sowohl Median als auch arithmetischer Mittelwert gingen zurück. Der Mittelwert betrug in 2023 63,6 % (2022: 64,2%). Ursächlich sind hierfür insbesondere die mittelgroßen Genossenschaften. Während die Eigenkapitalquote bei den Genossenschaften, von 68,5% auf 67,3 % in 2023, insgesamt zurückging, war bei den Gesellschaften, im selben Zeitraum, ein Anstieg der Quote von 55,2% auf 57,2 % zu beobachten. Im Jahr 2012 betrug der Median der Eigenkapitalquoten 46,7%. Die Genossenschaften wiesen 48,3 %, die Kapitalgesellschaften 41,6 % aus.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil.

Den schwierigen Rahmenbedingungen, wie steigenden Anforderungen und hohen Preisen, dem eklatanten Handwerker- und Personalmangel sowie regional langsam wieder steigendem Leerstand begegnen die Wohnungsunternehmen mit Weitsicht. Miethöhen werden kontinuierlich überprüft und dort, wo lange keine Erhöhungen erfolgten und wo sich Mieterhöhungsspielräume aufzeigen, werden diese sozialadäquat auch realisiert. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete zeigt dies. Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig sogar noch stärker an. Dies belastet die Mieter erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen sind nach wie vor niedrig, zu niedrig, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu realisieren.

Es gilt, die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin solide wirtschaftliche Basis der Unternehmen zu erhalten. Gebraucht werden verlässliche Rahmenbedingungen, insbesondere eine zielgerichtete Förderung sowohl von Klimaschutzmaßnahmen als auch von Anpassungen der Wohnungen in Sachen Barrierefreiheit. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen erreichen.