**Textbausteine für den Geschäftsbericht 2019 – Stand April 2020**

Eine erste Fassung der Textbausteine für den Geschäftsbericht des Jahres 2019 wurde Ende Januar 2020 im Mitgliederbereich des vtw unter Wissensmanagement / Fachbeiträge / Betriebswirtschaft veröffentlicht (siehe auch vtw-Newsletter 4/2020). Diese beinhaltete aktuelle Informationen zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland und in Thüringen sowie zur Branchenentwicklung auf der Basis der Ergebnisse der Jahresstatistik zum 31.12.2018 und unter Einbeziehung der Ergebnisse des Betriebsvergleiches zum 31.12.2018.

Nunmehr liegen die Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019 vor, sodass Teil II „Branchenentwicklung“ aktualisiert wurde. Grundlegend überarbeitet wurde Teil I „Wirtschaftliche Lage in Deutschland und Thüringen“, da die bisherigen Aussagen insbesondere zur konjunkturellen Entwicklung im Zuge der Corona-Pandemie obsolet geworden sind. Basis dafür ist im Wesentlichen das Frühjahrsgutachten „Gemeinschaftsdiagnose#1-2020“ der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie vom 08.04.2020. Der Projektgruppe gehören die folgenden fünf führenden deutschen Wirtschaftsinstitute an: DIW Berlin, ifo Institut München, IfW Kiel, IWH und RWI. Ergänzend wurden Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und des Thüringer Landesamtes für Statistik herangezogen.

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

***Konjunkturelle Entwicklung***

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies war die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

In Thüringen stieg das Bruttoinlandsprodukt, d. h. der Wert der im Inland produzierten Güter und geleisteten Dienste, im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 nominal um 2,9 %. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von 0,6 %. Wachstumsimpulse erhielt die Thüringer Wirtschaft vor allem aus dem Baugewerbe, dem Gesundheits- und Sozialwesen und dem Handel.

***Entwicklung der Verbraucherpreise***

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2019 damit niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %). Im Dezember 2019 war die Inflationsrate − gemessen am Verbraucherpreisindex – höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von 1,5 %. Im Vergleich zu den Waren erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 um 1,5 % etwas stärker, darunter die Nettokaltmieten um 1,4 %. In 2019 lagen zudem die Preise für Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+ 5,0 %) sowie für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+ 4,5 %) deutlich höher als 2018.

***Konjunkturaussichten***

Rechneten Experten im Januar 2020 noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1 % in 2020 und 1,4 % in 2021, so bricht die Konjunktur seit März 2020 in Folge der Corona-Pandemie ein. Wirtschaftliche Aktivitäten sind durch die geltenden Kontaktverbote und gestörte Lieferketten stark eingeschränkt. Unterstellt, dass die Liquiditätshilfen und Zuschüsse sowie das erweiterte Kurzarbeitergeld eine Insolvenzwelle verhindern, rechnen die Experten der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose mit einem Rückgang des BIP im I. Quartal 2020 um 1,9 %. Für das II. Quartal 2020 wird ein Rückgang von 9,8 %, dies ist doppelt so viel wie im I. Quartal 2009 während der Finanzkrise, erwartet. Für das Jahr 2020 wird sich das BIP, vorausgesetzt es kommt zu keiner Verschärfung der Corona-Krise, um 4,2 % verringern. Nach 2009, als das BIP um 5,8 % sank, ist dies der größte Einbruch nach der Weltwirtschaftskrise 1929-1932.

Ein Großteil der Ausfälle wird wahrscheinlich bald nachgeholt werden, sodass für 2021 mit einem Wachstum von ca. 5,8 % gerechnet wird. Die günstige fiskalische Ausgangssituation des Staates ermöglichte bisher die Abfederung der Folgen der Krise für Unternehmen und private Haushalte. Risiken sind, dass die Krise länger dauert, ein erneuter Anstieg der Infektionszahlen erfolgt und das Hochfahren der Wirtschaft langsamer erfolgt.

Der private Konsum, in früheren Krisen ein stabilisierender Faktor, ist sogar stärker als die gesamtgesellschaftliche Produktion um 20 % von Mitte März bis Mitte April eingebrochen. Geschäftsschließungen und Beschränkungen der Mobilität ließen die Ausgaben für Freizeit, Kultur, Reisen, Gaststätten, Friseur u. a. kurzfristig gegen Null gehen. Einige Ausgaben, wie für das Wohnen, Wasser, Energie, Finanz- und Versicherungsleistungen, wurden kaum beeinflusst. Nur langsam wird die Anpassung der Ausgaben an ein normales Konsumverhalten voranschreiten, sodass im Jahresergebnis 2020 ein Rückgang des privaten Konsums von 5,7 % erwartet wird.

Der staatlich verordnete Shutdown trifft die Wirtschaftsbereiche allerding unterschiedlich. Die Bauwirtschaft wird zunächst relativ gering betroffen sein. Im weiteren Verlauf der Krise werden Bauprojekte zurückgestellt oder nicht beauftragt werden. Auch ist mit einem Arbeitskräfte- und Materialmangel zu rechnen. Im weiteren Verlauf ist eine Erholung absehbar, da die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen ungebrochen ist.

***Demografische Entwicklung***

Ende 2019 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 30.09.2019 hatte der Freistaat 2.134.393 Einwohner. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 um 8.750 Personen bzw. 0,41 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde. Einen Einwohnerzuwachs konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,32 %) verbuchen. Die kreisfreien Städte verloren 0,49 %, die Landkreise 0,38 % Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt der jährliche Rückgang von 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis 14.800 Personen im Jahr 2029 (Maximum). Im Durchschnitt verliert Thüringen pro Jahr ca. 12.800 Einwohner. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Anschließend reduziert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2040 wieder auf 16,8 %.

Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht an auf 50,4 %. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

***Gebäude und Wohnungen***

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 1.184.834 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,2 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume bzw. 45,4 m² (Vorjahr 45,0 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2018 rund 530.283 Wohngebäude. 66,1 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.645 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser (+ 123 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,3 % (+ 197 Gebäude mit 1.477 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist in Wohnungen mit sieben und mehr Räumen (+ 716) zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich knapp 40 % des Gesamtbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 30.06.2018 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 552 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 576 und in den Landkreisen 544 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

**II. Branchenentwicklung**

***Allgemeine Branchenentwicklung***

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.01.2020 214 Mitglieder, darunter 104 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2019 rund 264.200 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.600 eigene und 14.600 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2019 von den Mitgliedsunternehmen 13,3 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2019 auf 419,8 Mio. Euro (2018: 411,2 Mio. Euro, 2017: 397 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2019 mit 202,6 Mio. Euro etwas unter dem Niveau des Jahres 2018 mit 207,3 Mio. Euro. Auf der anderen Seite stiegen in 2019 die Aufwendungen für Modernisierung erheblich auf 142,8 Mio. Euro (2018: 132,3 Mio. Euro, 2017: 134 Mio. Euro.

Setzt man die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung in Relation zur Wohnfläche der eigenen Wohnungen der Unternehmen, zeigt sich bis 2018 mit 14,46 Euro/m² ein deutlicher Anstieg. 2005 wurden im Durchschnitt 7,17 Euro/m² im Jahr für Instandhaltungs- / Instandsetzungsmaßnahmen (nicht zu verwechseln mit der laufenden Instandhaltung, diese ist i. d. R. niedriger) aufgewendet. 2019 erfolgte ein leichter Rückgang auf 14,14 Euro/m² bei einem gleichzeitigen Anstieg der Aufwendungen für Modernisierung.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2019 mit 74,4 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2020 legt - wie in den vergangenen Jahren - nahe, dass einige Bauvorhaben mehr Zeit in Anspruch genommen haben und teilweise auch verschoben wurden. Mehr als eine Ausschreibung musste mangels Beteiligung von Baufirmen bzw. wegen deutlich höherer Kosten wiederholt werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2019 5,08 Euro/m² (Dezember 2018: 5,01 Euro/m²). Der Anstieg liegt damit bei 1,4 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2019 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,19 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,09 Euro/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2019 mit 8,4 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leer stehender Wohnungen von 21.650 auf 22.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 534 Wohnungen in 2019 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 1.150 Wohnungen, die zwischenzeitlich wegen mangelnder Nachfrage, meist handelt es sich um die obersten Geschosse, stillgelegt wurden. Diese zählen nicht mehr zum Bestand und erscheinen auch nicht in der Übersicht des Leerstandes. Würde man diese Wohnungen einbeziehen, stiege die Leerstandsquote auf 8,7 %.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 22 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.300 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2016 mit 525 und 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 Wohnungen, um 2019 auf 534 Wohnungen anzusteigen.

***Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung***

Wesentliche Bestandteile der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind Mieten und Umlagen. 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.

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 lag 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.

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 somit erheblich.

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.

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.

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.

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.

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.

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. 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.

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. Die Kapitaldienstquote der Mehrzahl der Unternehmen lag damit unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird.

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 %. 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 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. In der Summe korrespondiert die Entwicklung der Objektverschuldung mit der Entwicklung der Eigenkapitalquote. Auch der dynamische Verschuldungsgrad konnte weiter gesenkt werden, von im Median 10,3 Jahren in 2014 auf 7,0 Jahre in 2018. Der Durchschnitt der Unternehmen lag sowohl 2017 als auch 2018 bei 7,9 Jahren.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren, auch wenn die Einkommen teilweise wegbrechen. Information und Unterstützung der Mieter bis hin zu Mietstundungen nehmen aktuell breiten Raum in der Tätigkeit der Unternehmen ein.

Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. In welcher Höhe Einnahmen durch die Corona-Krise wegbrechen, lässt sich derzeit nicht einschätzen. Wichtig ist deshalb ein stringentes Liquiditätsmanagement, das viele Unternehmen schon länger praktizieren. Die bisherigen Herausforderungen bleiben, auch wenn Corona derzeit alles überschattet. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen. Die Refinanzierung muss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit angemessenen marktkonformen Mieten gewährleistet werden können.

Die Einkommenssituation im Freistaat Thüringen, die sich durch die Corona-Krise weiter verschlechtern wird, 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. Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben.

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.

ri.