**Textbausteine für den Geschäftsbericht 2020 – Stand April 2021**

Eine erste Fassung der Textbausteine für den Geschäftsbericht des Jahres 2020 wurde Ende Januar 2021 im Mitgliederbereich des vtw unter Wissensmanagement / Fachbeiträge / Betriebswirtschaft veröffentlicht (siehe auch vtw-Newsletter 4/2021 vom 27.01.2021).

Diese beinhalteten aktuelle Informationen zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland und in Thüringen sowie zur Branchenentwicklung auf der Basis der Ergebnisse der Jahresstatistik zum 31.12.2019 und unter Einbeziehung der Ergebnisse des Betriebsvergleiches zum 31.12.2019. Nunmehr liegen die Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2020 vor, sodass Teil II „Branchenentwicklung“ aktualisiert wurde.

Für Teil I Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen fanden 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) – sowie Einschätzungen der Bundesregierung und der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland Verwendung. Die entsprechende Quelle wird jeweils genannt.

Die Daten sollten durch Angaben aus der konkreten Kommune bzw. Gemeinde und aus dem Unternehmen individuell für den Geschäftsbericht ergänzt werden.

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

***Konjunkturelle Entwicklung***

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

***Entwicklung der Verbraucherpreise***

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuerungsrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen auswirkte. Ein weiterer Grund war die deutliche Verbilligung von Energieprodukten im Jahr 2020 um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Preisrückgänge gab es insbesondere bei leichtem Heizöl (-25,9 %) und bei Kraftstoffen (-9,9 %). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres. Dagegen verteuerte sich Strom um 3,0 %. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2020 bei +1,1 % gelegen.

***Konjunkturaussichten***

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Infolge der seit Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen ist für das erste Quartal 2021 laut Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa 2% zu rechnen. Einhergehend mit dem zu erwartenden beschleunigten Impffortschritt und der Eindämmung der Pandemie könnte zum Jahreswechsel 2021/22 allerdings das Vorkrisenniveau erreicht werden. Für das laufende insgesamt Jahr erwartet der Sachverständigenrat derzeit ein Wachstum des BIP um 3,1 %. Das größte Risiko stellt der Verlauf der Corona-Pandemie dar. Nicht zuletzt vom Impffortschritt hängt ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren kann.

Trotz großer Unsicherheiten wird mit einem wirtschaftlichen Wachstum und damit einer Erholung gerechnet. Gleichzeitig verstärken sich die Befürchtungen, dass es durch die derzeit andauernden Einschränkungen, insbesondere für den Einzelhandel und das Hotel- und Gaststättengewerbe, zu einer Welle von Insolvenzen kommen könnte. Dies wird auch Auswirkungen auf die Innenstädte haben.

***Demografische Entwicklung***

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Im Freistaat Thüringen ist auch im Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Im Vergleich zum 30.09.2019 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 11.240 Personen bzw. um 0,53 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,2 %) einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die kreisfreien Städte verloren 0,59 %, die Landkreise 0,44 % ihrer 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 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 2019 einen Wohnungsbestand von 1.189.031 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 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. 45,9 m² (Vorjahr 45,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2019 532.161 Wohngebäude. 66,2 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.497 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser (+ 192 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,2 % (+ 189 Gebäude mit 2.234 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist bei Einraumwohnungen (+ 718) 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 31.12.2019 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 557 Wohnungen (30.06.2018 552 Wohnungen), wobei es in den kreisfreien Städten 578 und in den Landkreisen 550 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

***II. Branchenentwicklung***

***Allgemeine Branchenentwicklung***

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.04.2021 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2020 rund 264.000 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.900 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2020 von den Mitgliedsunternehmen mehr als 13,7 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2020 auf 443 Mio. Euro (2019: 420 Mio. Euro, 2019: 411 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2020 mit 210 Mio. Euro über dem Niveau der Vorjahre (2019: 203 Mio. Euro, 2018: 207 Mio. Euro). Weiter angestiegen sind im Jahr 2020 die Aufwendungen für Modernisierung erheblich auf nunmehr 161 Mio. Euro (2019: 143 Mio. Euro, 2018: 132 Mio. Euro).

Der Anstieg der Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung wird noch deutlicher, wenn man die Aufwendungen auf den Quadratmeter Wohnfläche bezieht. Im Jahr 2005 lagen diese bei 7,17 Euro/m², um bis 2010 nur unwesentlich auf 8,20 Euro/m² zu steigen. Viele Wohnungen waren in den 90er Jahren grundhaft instandgesetzt und modernisiert worden, sodass kaum Bedarf an weiteren Maßnahmen war. Der deutliche Anstieg setzte erst 2011 parallel zu einem zunehmenden Verschleiß der Bauteile ein. Der vorläufige Höchstwert wurde im vergangenen Jahr mit 14,67 Euro/m² erreicht.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2020 mit 72 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2021 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 2020 5,17 Euro/m² (Dezember 2019: 5,08 Euro/m²). 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 2020 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,25 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,07 Euro/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2020 mit 8,8 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 22.100 auf 23.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 539 Wohnungen im Jahr 2020 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 690 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 9,1 %.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 6 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.840 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war ab 2016 wieder ein Anstieg zu verzeichnen (2019: 534 Wohnungen, 2020: 539 Wohnungen).

***Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung***

Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten verlief auch 2019 kontinuierlich. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug 4,85 Euro/m² (2018: 4,75 Euro/m²). Die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen erreichte 4,76 Euro/m² (2018: 4,70 Euro/m²). Der arithmetische Mittelwert liegt mit 4,81 Euro/m² etwas höher. Der Anstieg zum Vorjahr beträgt 1,3 %. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,58 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,31 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

Die Leerstandsquote ist im Jahr 2019 sowohl allgemein als auch im Durchschnitt der Genossenschaften und im Durchschnitt der Gesellschaften gestiegen. Der Median der Leerstandsquote lag 2019 bei 6,6 % (2018: 5,7 %). Der arithmetische Mittelwert stieg sogar von 7,5 % auf 8,2 %. Signifikant ist nach wie vor auch der Unterschied zwischen der Gruppe der Genossenschaften und der Gruppe der Gesellschaften.

Dieser Unterschied ist im Wesentlichen auf die in aller Regel sehr niedrigen Leerstandsquoten kleiner Genossenschaften zurückzuführen. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 5,2 % (Median: 3,7 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 35,8 %. Mittelgroße Genossenschaften wiesen eine Leerstandsquote 10,3 % (Median: 10,4 %) bei einer Spanne von 0 % bis 28,9 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften waren 9,3 % Leerstand bei einer Spanne von 1,0 % bis 28,6 % zu verzeichnen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2019 bei 8,2 %, das arithmetische Mittel bei 8,4 % und damit auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt weisen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % (Median: 7,9 %), die Gesellschaften von
10,4 % (Median: 10,5 %) aus.

Im Jahr 2019 hat sich der Anstieg des Aufwandes für Instandhaltungen abgeschwächt. Zwar erhöhte sich der Median auf 15,92 Euro/m² (2018: 15,23 Euro/m²), der durchschnittliche Instandhaltungssatz ist mit 16,51 Euro/m² nahezu unverändert geblieben. Die Spanne der Werte der einzelnen Unternehmen ist erheblich und reicht von 4,52 Euro/m² bis zu 43,78 Euro/m². Die Werte der Mehrzahl der Unternehmen liegen über dem in der GdW Arbeitshilfe 76 genannten Schwellenwert von 10 Euro/m².

In Bezug auf die Investitionen in den Bestand, d. h. die Summe der Instandhaltungs- als auch der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, ist sowohl für den Medianwert von 22,58 Euro/m² (2018: 19,92 Euro/m²) als auch den arithmetischen Mittelwert von 25,14 Euro/m² (2018: 23,11 Euro/m²) ein weiteres Jahr in Folge ein Anstieg festzustellen. Seit dem Jahr 2015 stiegen diese Investitionen um annähernd 50 %. Den Schwellenwert von 20 Euro/m², der in der GdW Arbeitshilfe 76 „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannt wird, erreicht bzw. überschreitet die Mehrzahl der Unternehmen. Allerdings ist diese Entwicklung auch ein Zeichen dafür, dass der zweite Sanierungszyklus voll im Gange ist. Gebäude, die in den 90er Jahren umfassend modernisiert wurden, müssen nun erneut „in die Kur“ genommen werden.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2019 leicht an. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 419 Euro/Einheit (2018: 404 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 427 Euro/Einheit (2018: 413 Euro/Einheit). Der Wert des Medians ist, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. 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.

Derzeit ist noch kein Ende des niedrigen Zinsniveaus abzusehen. Dies führt dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, auch 2019 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 7,6 % (2018: 9,6 %) abermals stark gefallen. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 8,5 % erstmalig unter der 10 %-Marke (2018: 10,5 %). Die Kapitaldienstquote verzeichnete im Jahr 2019 eine Verringerung auf 37,2 % im Median (2018: 40,0 %), 35,5 % im arithmetischen Mittel (2018: 37,1 %). Die Spanne der durchschnittlichen Kapitaldienstquoten der einzelnen Unternehmen reichte von 0 % bis 66,2 %. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2019 auf 33,4 % (2018: 35,2 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 41,7 % (2018: 42,3 %) ausgewiesen. Die Mehrzahl der Unternehmen liegt damit unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird. Einige wenige Unternehmen überschreiten diesen Wert allerdings deutlich.

Die Eigenkapitalquote der beteiligten Unternehmen entwickelt sich positiv. Sowohl der Median als auch der arithmetische Mittelwert steigen seit Jahren. Im Durchschnitt wurde 2019 eine Eigenkapitalquote von 60,0 % (2018: 58,1 %) erreicht. Der Median liegt mit 58,3 % (2018: 55,3 %) etwas niedriger. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von 15,2 % bis 95,0 % (2018: 13,3 % bis 94,8 %), wobei die Spanne der Genossenschaften von 17,6 % bis 95,0 %, die der Gesellschaften von 15,2 % bis 81,5 % reichte.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch die Objektverschuldung entwickelt. Von 2015 bis 2019 wurde diese im Durchschnitt der Unternehmen von 217 Euro/m² auf 181 Euro/m² verringert. Der Median ging im gleichen Zeitraum von 222 Euro/m² auf 166 Euro/m² zurück. Auch die Entwicklung des dynamischen Verschuldungsgrades, d. h. der Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten, verläuft weiter positiv. Der Median konnte innerhalb der letzten fünf Jahre von 8,7 auf 5,6 Jahre im Jahr 2019 gesenkt werden. Der Durchschnitt der Unternehmen lag 2019 bei 7,0 Jahren (2018: 7,7 Jahre).

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.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

ri.