**Textbausteine für den Geschäftsbericht 2021 – Stand Januar 2022**

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 2022. 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 31.12.2020 sowie die Ergebnisse des Betriebsvergleichs ebenfalls zum 31.12.2020 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP noch um 2,0 % niedriger.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Steigende Preise als Folge der im Zuge der Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und Materialknappheit bremsten vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Weitere Faktoren, die für eine deutliche Erhöhung der Inflationsrate sorgten, waren Basiseffekte infolge relativ niedriger Preise im Vorjahr. Das betraf zum einen die Preise für Mineralölprodukte und resultierte zum anderen aus der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020, die sich 2021 preiserhöhend auswirkte. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO2-Abgabe. Dementsprechend sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

***Entwicklung der Verbraucherpreise***

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei +0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuerungsrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %). Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate − gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +5,3 %. Sie erreichte damit am Jahresende den höchsten Stand im Jahr 2021.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl (+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+1,4 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2021 bei +2,3 % gelegen.

Waren insgesamt verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber 2020 um 4,3 %, Verbrauchsgüter um 5,4 %, Gebrauchsgüter um 2,4 %. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 %. Preisdämpfend wirkten hier die Nettokaltmieten mit +1,3 %.

***Konjunkturaussichten***

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwanken vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie stärker als in früheren Jahren. So hat das ifo Institut vor dem Hintergrund der vierten Coronawelle und anhaltender Lieferengpässe im Dezember 2021 die Wachstumsprognose für 2022 um 1,4 Prozentpunkte auf 2,5 % gesenkt und für 2023 um 1,4 Prozentpunkte auf 3,7 % erhöht.

Experten erwarten im Januar 2022 für das erste Quartal wegen der Omikron-Variante einen Rückgang der Wirtschaftsleistung und anschließend eine starke Erholung. Ab dem Frühjahr rechnet u. a. die Bundesbank damit, dass die Verbraucher eine Zeit lang mehr Geld ausgeben werden als vor der Pandemie, da die Kassen vieler Haushalte gut gefüllt sind, da vielfach Reisen und Freizeitaktivitäten gestrichen werden mussten. Der BDI mahnt allerdings zur Vorsicht, da der „Post-Corona-Boom“ bisher ausgeblieben ist und die internationalen Auswirkungen der Omikron-Variante noch gravierender werden könnten.

***Demografische Entwicklung***

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. In den drei Jahrzehnten seit der deutschen Vereinigung war die Bevölkerung Deutschlands überwiegend gewachsen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben. Ohne diese Wanderungsgewinne wäre die Bevölkerung bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Auch im Jahr 2021 hat sich der Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Thüringen fortgesetzt. **In den ersten 9 Monaten des Jahres 2021 verlor Thüringen mehr als 8.000 Einwohner.** Am 30.09.2021 hatte der Freistaat laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.112.007 Einwohner, das sind 8.230 Personen bzw. 0,4 % weniger als zu Jahresbeginn. Der Einwohnerverlust bis zum 30.09.2021 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 12.929 Personen, welcher durch einen positiven Wanderungssaldo von 4.894 Personen abgemildert wurde sowie aus Korrekturen.

Einwohnerrückgang und Alterung werden auch in den nächsten 20 Jahren die wesentlichen Charakteristika der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Zu diesem Ergebnis kam auch die letzte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, die im Juli 2019 veröffentlicht wurde. 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 2020 einen Wohnungsbestand von 1.193.270 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine 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 oder 46,4 m² (Vorjahr 45,9 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr auf 534.395 erhöht. 66,3 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.859 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+ 149 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 216 Gebäude mit 1.602 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit 740 Wohnungen verzeichneten große Wohnungen mit mehr als sechs Räumen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand liegt bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtwohnungsbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2020 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 563 Wohnungen (Vorjahr: 557), wobei es in den kreisfreien Städten 583 (Vorjahr: 578) und in den Landkreisen 555 (Vorjahr: 550 Wohnungen) pro 1.000 Einwohner gab.

**II. Branchenentwicklung**

***Allgemeine Branchenentwicklung***

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte am 31.12.2021 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 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw mehr als 13,7 Mrd. Euro überwiegend in ihren Wohnungsbestand investiert. Mit annähernd 6,9 Mrd. Euro floss rund die Hälfte der investierten Mittel in die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Seit Jahren ist ein stetiger Anstieg der Investitionen zu verzeichnen, auch im Vergleich der Jahre 2020 und 2019. Allein im Jahr 2020 wurden 210 Mio. Euro für die Instandhaltung/Instandsetzung der Wohnungen aufgewendet. Rund 161 Mio. Euro flossen in die Modernisierung von Wohnungen und 72 Mio. Euro in den Neubau.

Einschränkend muss allerdings festgestellt werden, dass nicht alle geplanten Maßnahmen realisiert werden konnten. Betroffen sind insbesondere geplante Modernisierungen und auch der Neubau. Einen nicht unerheblichen Anteil daran hatte die Corona-Pandemie. Geplante Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Bestand wurden teilweise zurückgestellt bzw. in das Jahr 2021 in der Hoffnung auf weniger Einschränkungen der Kontakte verschoben.

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 durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2020 5,17 Euro/m² (Dezember 2019: 5,08 Euro/m²). 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.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2020 weiter auf 8,8 % 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, hätte die Leerstandsquote 9,1 % betragen.

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 in den Jahren 2014 und 2015 mit 362 bzw. 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war ab 2016 wieder ein Anstieg zu verzeichnen (2019: 534 Wohnungen, 2020: 539 Wohnungen).

***Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung***

Die durchschnittlichen Sollmieten wiesen auch im Jahr 2020 eine kontinuierliche Entwicklung mit leicht steigender Tendenz aus. So betrug die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen 4,94 Euro/m² (2019: 4,85 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen 4,88 Euro/m² (2019: 4,76 Euro/m²). Der arithmetische Mittelwert lag mit 4,91 Euro/m² etwas höher als der Median. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,69 Euro/m² (2019: 3,58 Euro/m²) in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,35 Euro/m² (2019: 6,31 Euro/m²) in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquoten liegt nach wie vor deutlich über dem Median (6,2 %). Im Mittel aller beteiligten Unternehmen stieg er von 8,0 % auf 8,7 %, in den Genossenschaften von 7,4 % auf 8,0 %, in den Gesellschaften von 9,7 % auf 10,4 %. Der gravierende Unterschied zwischen den Rechtsformen ist im Wesentlichen auf die in aller Regel sehr niedrigen Leerstandsquoten der kleinen Genossenschaften zurückzuführen.

Der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften betrug 5,1 % (Median: 3,6 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 28,8 % und ging damit leicht zurück. Mittelgroße Genossenschaften wiesen 10,4 % (Median: 10,3 %) bei einer Spanne von 0,2 % bis 30,7 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 10,3 % Leerstand bei einer Spanne von 0,9 % bis 30,2 % ausgewiesen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Leerstandsquote stieg auch die Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen. Der Median liegt mit 5,6 % deutlich über dem Vorjahreswert (4,9 %). Auch der arithmetische Mittelwert ist mit 7,2 % höher als im Vorjahr (6,5 %).

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2020 bei 8,4 %, das arithmetische Mittel bei 8,2 % und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,5 % (Median: 7,4 %), die Gesellschaften von 9,8 % (Median: 9,8 %) aus. Im Vorjahr lag die Fluktuationsrate im Durchschnitt der Gesellschaften noch bei 10,4 %.

Der Instandhaltungskostensatz hat sich im Mittel aller beteiligten Unternehmen 2020 nur geringfügig auf 16,00 Euro/m² pro Jahr erhöht. Deutlich angestiegen ist das arithmetische Mittel von 16,86 Euro/m² im Jahr 2019 auf 17,16 Euro/m² im Jahr 2020. Die Spannweite der einzelnen Unternehmenswerte hat sich weiter vergrößert, von 5,10 Euro/m² bis zu 77,74 Euro/m² (Maximalwert 2019: 43,78 Euro/m²). Gleich mehrere Unternehmen, meist kleine Genossenschaften, haben im Jahr 2020 erhebliche Mittel für die Instandhaltung/Instandsetzung ihres Bestandes, die nicht aktiviert werden konnten, aufgewendet.

Der Median der Investitionen in den Bestand, d. h. der Summe der Instandhaltungs- als auch der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, ist mit 22,45 Euro/m² nahezu unverändert geblieben. Einem Anstieg bei den Genossenschaften steht ein leichter Rückgang bei den Gesellschaften gegenüber. Der arithmetische Mittelwert dieser Kennzahl ist mit 27,58 Euro/m² deutlich höher als der Median. Dies ist ein Zeichen für den Einfluss einiger weniger sehr hoher Werte auf das Gesamtergebnis.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2020 geringer an als in den Vorjahren. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 428 Euro/Einheit (2019: 422 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 445 Euro/Einheit (2019: 428 Euro/Einheit). Der Wert des Medians ist, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Dies ist ein Zeichen dafür, dass es einige wenige Unternehmen mit relativ hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert auswirken.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, auch 2020 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 6,2 % (2019: 7,6 %) abermals stark gefallen. Der arithmetische Mittelwert lag mit 7,4 % zwar über dem Median, trotzdem sind dies 1,1 Prozentpunkte weniger als noch im Vorjahr (2019: 8,5 %).

Der Median der Kapitaldienstquote ist im Jahr 2020 leicht auf 37,6 % angestiegen. Der Mittelwert blieb mit 35,3 % unverändert. Einem leichten Rückgang der Kapitaldienstquote der Gesellschaften steht ein Anstieg bei den Genossenschaften gegenüber. Die Spanne der Kapitaldienstquoten der einzelnen Unternehmen reichte von 0 % bis 60,5 % (Maximum 2019: 66,2 %).

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg, der sich im Jahr 2020 allerdings abgeschwächt hat, sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert sind mit 59,5 % bzw. 59,7 % nahezu identisch. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von 15,0 % bis 95,6 %, wobei die Spanne der Genossenschaften von 18,9 % bis 95,6 %, die der Gesellschaften von 15,0 % bis 82,9 % reichte.

Die Objektverschuldung konnte in den vergangenen Jahren von den Unternehmen deutlich reduziert werden. 2020 ist allerdings eine gewisse Stagnation zu verzeichnen, die mit dem geringeren Anstieg der Eigenkapitalquoten korrespondiert. Die Spannen der Objektverschuldung reichten 2020 von 0 Euro/m² bis 492 Euro/m², wobei Genossenschaften Spannen von 0 Euro/m² bis 370 Euro/m², Gesellschaften von 55 Euro/m² bis 492 Euro/m² auswiesen. 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 arithmetische Mittelwert betrug 2020 6,6 Jahre (2019: 7,0 Jahre). Die Genossenschaften wiesen 5,2 Jahre, die Gesellschaften 9,7 Jahre aus.

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. Hinzu kommen große Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Förderinstrumente gerade auch für die Realisierung energetischer Sanierungen und damit für die Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele. Der unvermittelte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW ist ein fatales Signal. Daraus werden sich erhebliche Risiken und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben. Um auch künftig gutes und sicheres Wohnen zu sozialen Mietpreisen gewährleisten zu können, brauchen die Wohnungsunternehmen verlässliche Rahmenbedingungen. Dazu gehört auch eine verlässliche Förderkulisse.

*ri.*