**Textbausteine für den Geschäftsbericht 2022 – Stand April 2023**

Nachfolgend stellen wir – wie in den Vorjahren – interessierten Wohnungsunternehmen eine aktualisierte 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 April 2023. 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 31.12.2022 sowie die Ergebnisse des Betriebsvergleichs ebenfalls zum 31.12.2021 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 im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser schwierigen Bedingungen war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,8 % höher als im Vorjahr (kalenderbereinigt +1,9 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

***Entwicklung der Verbraucherpreise***

Im Jahr 2022 lagen die Verbraucherpreise in Thüringen um durchschnittlich 8,3 % (Basis 2015=100) über dem Vorjahresniveau (2021: 3,2 %). Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erreichte der Durchschnittswert der Inflationsrate des vergangenen Jahres seinen Höchstwert innerhalb der vergangenen 28 Jahre. Die Ursache hierfür waren die seit Jahresbeginn 2022 sprunghaft ansteigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise in Thüringen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine verschärfte diese Entwicklung nochmals.

Die Preise für Energieprodukte verteuerten sich 2022 um durchschnittlich 35,4 %. Den stärksten Anstieg verzeichneten Heizöl einschließlich Betriebskosten (+75,5 %), Fernwärme (+55,9 %) sowie Gas einschließlich Betriebskosten (+52,4 %). Auch für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke wurde 2022 eine erhebliche durchschnittliche Teuerung von 13,7 % festgestellt. Mehr als die Hälfte der Gesamtausgaben der Haushalte entfallen auf Dienstleistungen, darunter mit dem größten Anteil die Mieten, die eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung hatten. Die Preise der Dienstleistungen erhöhten sich im Jahr 2022 um durchschnittlich 3,3 %, die Nettokaltmieten um 1,1 %.

Die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem 3. Entlastungspaket der Bundesregierung sorgte für eine Dämpfung der Preisentwicklung zum Jahresende. Gegenüber dem Vormonat November sanken die Verbraucherpreise um 0,8 %. Zu Beginn des Jahres 2023 wird mit weiteren Preisanstiegen gerechnet. Allerdings dürfte die ab März rückwirkend zum Januar geltende Gas- und Strompreisbremse die Inflation erneut dämpfen.

***Konjunkturaussichten***

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wurde Ende 2022 mehrheitlich eine nur leichte Rezession für 2023 prognostiziert. Im Frühjahr 2023 hat sich die Konjunkturprognose des Sachverständigenrates geringfügig verbessert. Erwartet wird nunmehr für das Jahr 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2 %. Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher - auch infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft. Allerdings unterliegen diese Prognosen außerordentlich hohen Unsicherheiten.

Die privaten Haushalte können aufgrund der hohen Inflation weniger konsumieren. Darunter würden sowohl der Einzelhandel als auch andere konsumnahe Dienstleister leiden. Und besonders die energieintensiven Industrien wie die Chemieindustrie würden die hohen Energiekosten zu spüren bekommen. Die Wirtschaftsleistung dürfte zwar zunächst schrumpfen, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wird jedoch eine allmähliche Erholung erwartet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich den Prognosen zufolge robust, auch weil die Firmen nach wie vor händeringend nach Fachkräften suchten.

***Demografische Entwicklung***

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) auf Rekordniveau.

Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl erstmals in den ersten 6 Monaten eines Jahres seit 1991, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6 %. Jeder Landkreis in Thüringen konnte im 1. Halbjahr 2022 einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Den größten Einwohnergewinn hatte die Stadt Gera mit 1,5 %, gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land (+1,1 %) und Sömmerda (+0,9 %). Ursache hierfür war der höchste seit 1991 in einem Halbjahr in Thüringen gemessene Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, bedingt durch die hohe Anzahl Zuziehender aus dem Ausland. Darunter waren mehr als die Hälfte (57,6 %) Personen aus der Ukraine. Dieser Wanderungsgewinn konnte sogar das hohe Geburtendefizit von 8.636 Personen ausgleichen.

Ende Januar 2023 hat das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2042 (3. rBv) vorgestellt. Danach 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.

Bis Mitte der 2030er Jahre wird in Deutschland die Zahl der Menschen im Rentenalter (ab 67 Jahren) um etwa 4 Millionen auf mindestens 20,0 Millionen steigen. Die Zahl der ab 80-Jährigen wird dagegen noch bis Mitte der 2030er Jahre relativ stabil bleiben und zwischen 5,8 und 6,7 Millionen betragen. Danach wird die Zahl der Hochaltrigen und damit voraussichtlich auch der Pflegebedarf in Deutschland massiv zunehmen. Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Ab Mitte der 2030er Jahre rücken die Babyboomer-Jahrgänge in die Altersgruppe der ab 80-Jährigen auf. In den 2050er und 2060er Jahren werden dann zwischen 7 und 10 Millionen hochaltrige Menschen in Deutschland leben.

Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren wird in den kommenden Jahren abnehmen. Aktuell gehören in Deutschland 51,4 Millionen Menschen dieser Altersgruppe an. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde es bis Mitte der 2030er Jahre zu einer leichten Abnahme um 1,6 Millionen Personen kommen. In den ostdeutschen Flächenländern wird die Zahl der 20- bis 66-Jährigen unabhängig von den getroffenen Annahmen abnehmen.

***Gebäude und Wohnungen***

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 1.196.973 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,5 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,5 Räume oder   
46,9 m² (Vorjahr 46,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr auf 536.182 erhöht. 66,3 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.472 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+ 136 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 179 Gebäude mit 1.868 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 757 Wohnungen verzeichneten Wohnungen mit 3 Räumen. In Zweiraumwohnungen sowie in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen war eine Zunahme von über 600 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 (inkl. Ein- und Zweifamilienhäuser) aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2021 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 568 Wohnungen (Vorjahr: 563), wobei es in den kreisfreien Städten 587 (Vorjahr: 583) und in den Landkreisen 561 (Vorjahr: 555 Wohnungen) pro 1.000 Einwohner gab.

**II. Branchenentwicklung**

***Allgemeine Branchenentwicklung***

Zu Beginn des Jahres 2023 hatte der vtw 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2022 rund 263.900 Wohnungen, darunter 248.600 Wohnungen in ihrem Eigentum, bewirtschaftet.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 14,65 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 2022 waren sehr optimistisch. Ein Ende der Corona-Pandemie wurde immer wahrscheinlicher, aufgeschobene Baumaßnahmen sollten nun doch in Angriff genommen werden. Womit niemand rechnen konnte, war der Überfall auf die Ukraine und die sich daraus ergebenden Folgen. Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2022 mit 473 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2020: 443 Mio. Euro, 2021: 432 Mio. Euro). Wurden 2021 lediglich 57,2 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert, so waren es 2022 immerhin 85,5 Mio. Euro. Einige Neubauprojekte, deren Fertigstellung bereits 2021 erfolgen sollte, konnten wegen Verzögerungen am Bau erst im Jahr 2022 übergeben werden. Andere konnten erst mit Verspätung begonnen werden.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2022 mit 217,5 Mio. Euro annähernd auf dem Niveau des Jahres 2021. Nach deutlichen Abstrichen bei der Modernisierung (2021: 156,4 Mio. Euro) stiegen die Investitionen hier im Jahr 2022 auf 170 Mio. Euro an. Für das Jahr 2023 stehen sogar 229 Mio. Euro in der Planung. 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/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2021 kontinuierlich gewachsen. 2022 stagnierten sie bei 15,26 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung schwankt stärker, ist aber mit 12,06 Euro/m² p. a. im Jahr 2022 höher als in den Jahren davor (2020: 11,42 Euro/m² p. a., 2021: 11,06 Euro/m² p. a.).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2022 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2022 im Vergleich mit dem Vorjahr um 1,7 % auf 5,35 Euro/m² monatlich gestiegen (2021: 5,26 Euro/m²). Ganz anders ist die Entwicklung im Bereich der Betriebs- und Heizkosten verlaufen. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 9,3 % auf 1,41, Euro/m² (2021: 1,29 Euro/m²) und die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten um 58,5 % auf durchschnittlich 1,68 Euro/m² (vor Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) (2021: 1,06 Euro/m²).

Die Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich deutlich verschoben. 20 %, ein Fünftel, der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2022 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 2022 kam es zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes um mehr als 2.500 Wohnungen auf nunmehr 21.270 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von 9 % auf 8,1 %, im ländlichen Raum sogar um 1,3-Prozentpunkte von 11,1 % auf 9,8 % (18.380 Wohnungen). In den Städten Erfurt, Jena und Weimar betrug der Rückgang 0,2-Prozentpunkte, von 4,0 % auf 3,8 % (2.890 Wohnungen). Die im vorigen Jahr getroffenen Aussagen, dass zum einen der ländliche Raum die größeren Kapazitäten für die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge hat und dass zum anderen die Städte Erfurt, Jena und Weimar schnell an ihre Grenzen zur Flüchtlingsaufnahme stoßen werden, haben sich somit bewahrheitet.

Der Rückgang entfällt im Wesentlichen auf die Kategorien Leerstand wegen mangelnder Nachfrage (- 1.200 Wohnungen) und Leerstand wegen Mieterwechsel (- 930 Wohnungen) sowie Leerstand wegen Instandsetzung/Modernisierung (- 470 Wohnungen). Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser Wohnungen zunächst an die Städte und Landkreise für die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge vermietet wurden. Später, mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter, erfolgten zunehmend auch Mietvertragsabschlüsse mit ukrainischen Flüchtlingen.

Nach wie vor stehen allerdings 7.200 Wohnungen wegen mangelnder Nachfrage und 4.800 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer, wobei Mieterwechsel nicht immer bedeutet, dass bereits ein Mieter gefunden wurde, vielmehr bedeutet dies, dass die Wahrscheinlichkeit einer Vermietung sehr hoch ist.

***Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung***

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2021 bei 5,06 Euro/m² (2020: 4,93 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen betrug 5,00 Euro/m² (2020: 4,87 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,01 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,42 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2021 ist ein deutlicher Anstieg (+ 8 %) der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 0,97 Euro/m² bis zu 2,83 Euro/m².

Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquote lag 2021 bei 8,4 % (Median: 6,4 %). Im Mittel der Genossenschaften ist ein Anstieg des Medians von 5,1 % auf 6,0 % zu verzeichnen (Mittelwert von 7,4 % auf 8,0 %). Die Werte der Gesellschaften liegen weniger weit auseinander und gingen geringfügig von 9,4 % auf 9,2 % (Median) bzw. von 10,4 % auf 9,5 % (arithmetischer Mittelwert) zurück. Neben den nach wie vor bestehenden Unterschieden zwischen den Rechtsformen gibt es auch Unterschiede in den Größengruppen. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 5,1 %. Der Median lag bei 2,7 %. Die Spanne der Leerstandsquoten reichte von 0 % bis 32,7 %. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 8,3 % Leerstand (Median 7,4 %) bei einer Spanne von 0,9 % bis 24,1 % ausgewiesen. Nicht nur die Spreizung der Leerstandsquoten ist erheblich, sondern auch die Unterschiede zwischen Median und Mittelwert in den einzelnen Gruppen.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Größengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. Das Unternehmen mit der höchsten Erlösschmälerungsquote (29,2 %) findet sich unter den kleinen Genossenschaften. Der Median der Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen insgesamt liegt mit 5,2 % der Sollmieten nur unwesentlich über dem Vorjahreswert. Auch der arithmetische Mittelwert ist mit 6,9 % trotz etwas höherer Leerstandsquoten zum Jahresende nur wenig höher als im Vorjahr (6,8 %).

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,5 %, arithmetisches Mittel 8,3 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % (Median: 7,7 %), die Gesellschaften von 9,7 % (Median: 9,8 %) aus.

Der Instandhaltungskostensatz ist im Mittel aller beteiligten Unternehmen weiter leicht auf 16,78 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich geringfügig auf 17,41 Euro/m² im Jahr 2021. Die Spannweite reichte von 4,43 Euro/m² bis zu 34,95 Euro/m². Seit dem Jahr 2013 ist der durchschnittliche jährliche Instandhaltungskostensatz kontinuierlich, zuletzt durch die Folgen der Corona-Pandemie zwar etwas abgeschwächt, angestiegen. Der zweite Sanierungszyklus ist damit Realität. 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 war ein Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2021 kam es nun allerdings zu einem leichten Rückgang auf im Durchschnitt aller Unternehmen 27,26 Euro/m² pro Jahr (2020: 27,77 Euro/m²). Der Median lag bei 22,32 Euro/m² (2020: 22,46 Euro/m²). Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt derzeit noch bei 20,00 Euro/m² jährlich. Wobei 25,00 Euro/m² mit Blick auf gestiegene Baukosten und Investitionsbedarfe zwischenzeitlich sachgerechter sein dürften.

Die Verwaltungskosten sind im Jahr 2021 nach einer Stagnation im Jahr davor angestiegen. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 440 Euro/Einheit (2020: 422 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 453 Euro/Einheit (2020: 439 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 Unternehmen mit hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert ausgewirkt haben.

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 2021 im Durchschnitt der Unternehmen 29,74 Euro/m². Der Median lag bei 28,61 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr haben sich nur marginale Veränderungen ergeben.

Im Jahr 2021 hat das sehr niedrige Zinsniveau weiter angehalten und führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, weiter gesunken ist. Der Median sank auf 5,3 % (2020: 6,2 %), der arithmetische Mittelwert auf 6,3 % (2020: 7,4 %). Letzterer ist damit nach wie vor höher als der Median. In Analogie zur Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2021 auf 32,4 % (2020: 33,2 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 37,2 % (2020: 39,8 %) ausgewiesen. Die Spanne der Kapitaldienstquoten reicht von 0,0 % bis zu 67,3 %.

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert liegen erstmals mit 62,9 % bzw. 61,8 % deutlich über der 60 %-Marke. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von 20,9 % bis 95,8 %. Die Genossenschaften wiesen 2021 eine durchschnittliche Eigenkapitalquote von 65,1 % und einen Median von 67,2 % aus. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote der Gesellschaften betrug 53,6 %, der Median lag bei 52,9 %.

Die die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil ist und die Entwicklung hat sich in weiten Teilen noch positiv gestaltet. Allerdings schwächt sich die positive Entwicklung in einigen Bereichen ab. Wie weit dies gehen wird, lässt sich vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine, der hohen Energiepreise, der Entwicklungen am Kapitalmarkt, des Material- und Fachkräftemangels nicht seriös vorhersagen.

Basis der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen sind die Mieten. Bei stetig steigenden Kosten ist es erforderlich, die Mieten entsprechend anzupassen. Mit einem Verzicht auf Mieterhöhungen ist niemanden geholfen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete eigener Wohnungen zeigt, dass derartige Anpassungen erfolgten. Sowohl die Mieten in den Genossenschaften als auch den Gesellschaften sind moderat angestiegen. Die erreichten Miethöhen sind aber nach wie vor niedrig. Auf dieser Basis lassen sich die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 nicht realisieren. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch den ländlichen Räumen erreichen. Erforderlich sind nachhaltige Zuschüsse zur Stabilisierung des ländlichen Raumes.

Die Zeiten einer stetig sinkenden Zinsquote gehören der Vergangenheit an. Steigende Kapitalmarkzinsen verteuern die Finanzierung. Die Unternehmen haben die vergangenen Jahre aber auch genutzt, um die Verschuldung abzubauen, um sich Spielräume für neue Investitionen zu schaffen. Die verschlechterten Rahmenbedingungen führen allerdings dazu, dass sich immer mehr Projekte wirtschaftlich nicht darstellen lassen. Zum einen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierung kaum mehr möglich, da Instandsetzungen und kaum Wohnwertverbesserungen, die Voraussetzung für eine Mieterhöhung sind, erfolgen. Zum anderen kommen immer mehr Mieter aufgrund der stark steigenden Kosten nicht nur für Energie, sondern für alle Bereiche des täglichen Lebens, an ihre Leistungsgrenzen.

Die Wohnungsunternehmen im vtw haben in der Vergangenheit viel geleistet. Sie stellen sich den Herausforderungen der Zukunft, werden diese aber nur gemeinsam mit Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und nicht zuletzt gemeinsam mit ihren Mietern und Mitgliedern meistern können.

*ri.*