**Textbausteine für den Geschäftsbericht 2023 – Stand Januar 2024**

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 2024. 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 aktuellen Ergebnisse des Betriebsvergleichs ebenfalls zum 31.12.2022 herangezogen. Die Daten sollten durch Angaben aus der konkreten Kommune bzw. Gemeinde und aus dem Unternehmen individuell ergänzt werden.

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

***Konjunkturelle Entwicklung***

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2023 haben sich nicht erfüllt. Statt eines, wenn auch geringen Wachstums, ist nunmehr ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Ein Jahr zuvor hatte es nach jüngsten Berechnungen noch 1,9 % Wachstum gegeben. Die trotz einiger Rückgänge nach wie vor hohen Preise, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023 nicht fortsetzte.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an.

Der private Konsum nahm im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 %). Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Von Rückgängen waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Besonders stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %). Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen.

***Entwicklung der Verbraucherpreise***

Im Jahr 2023 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuerungsrate mit 6,2 % ab, ist aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Im Jahr 2022 betrug sie 7,5 %. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 auf einen durchschnittlichen Index von 117,8 (Basis 2020=100). Infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine stiegen die Preise der Energieprodukte Strom, Gas und Fernwärme spürbar an. Hinzu kamen Materialknappheit, Lieferengpässe und gestiegene Arbeitskosten. Diese spiegelten sich in der Entwicklung der Verbraucherpreise wider.

Die stärksten Preisanstiege verzeichneten 2023 im Jahresvergleich Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (+13,4 %), Gaststätten- und Beherbergungsdienstleistungen (+9,2 %) sowie alkoholische Getränke und Tabakwaren (+8,8 %). Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke verteuerten sich seit 2020 durchschnittlich um 33,3 %.

Die Preise für Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) stiegen seit 2020 noch drastischer, um 51,0 %. Im Vergleich zum Jahr 2022 erhöhten sich die Preise der Energieprodukte um durchschnittlich 6,3 %. Die Preisentwicklung der Energieprodukte verlief jedoch sehr unterschiedlich. Deutlich teurer wurden Fernwärme (+22,4 %), Strom (+20,9 %), Gas, einschließlich Betriebskosten (+15,2 %) sowie feste Brennstoffe (+12,6 %). Günstiger als im Vorjahr wurden Heizöl, einschließlich Betriebskosten (-7,7 %) und Kraftstoffe (-5,1 %) angeboten.

***Konjunkturaussichten***

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, gehen für das Jahr 2024 deutlich auseinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der weltweiten Krisen und des Streits um den Bundeshaushalt einen Rückgang des BIP um voraussichtlich 0,5 %. Für diese Prognose untersuchten Forscher des IW insbesondere die Auswirkungen entfallender Staatsausgaben von 20 Mrd. Euro.

Das IW erwartet keine Senkung der Zinsen und rechnet deshalb mit einem weiteren schwierigen Jahr für die Bauwirtschaft. Im Bereich der Dienstleistungen sehen sie für 2024 einen leichten Aufwärtstrend, da bei der Inflation mit Entspannung gerechnet wird. So werden die Verbraucherpreise voraussichtlich mit durchschnittlich 3 % nur noch halb so stark steigen wie 2023.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2023/2024 ein Plus von 0,7 % für das Jahr 2024. Im Jahr 2023 bremsten rückläufige Konsumausgaben das Wachstum der deutschen Wirtschaft. Im Jahr 2024 dürften eine sinkende Inflation und steigende Einkommen zu einer verhaltenen Erholung führen.

Die Prognose unterliegt angesichts der Unsicherheit über das private Ausgabeverhalten und die Weltkonjunktur sowie der unsicheren Wirkung der Geldpolitik erheblichen Abwärtsrisiken. So könnten eine ausbleibende Erholung in China, eine Verschärfung der weltpolitischen Lage, ein erneuter Anstieg der Energiepreise, eine stärkere Dämpfung der Nachfrage durch die Geldpolitik als erwartet oder ein zurückhaltendes Ausgabeverhalten der Verbraucher das Wachstum bremsen.

Auch das ifo-Institut geht von einer Erholung der deutschen Wirtschaft, wenn auch langsamer als bisher erwartet, aus. Der Rückgang der Inflation, steigende Löhne und hohe Beschäftigungsraten steigern die Kaufkraft. Dadurch sollte die gesamtwirtschaftliche Nachfrage wieder zulegen und das preisbereinigte BIP im Jahr 2024 voraussichtlich um 0,9 % steigen. Im Jahr 2025 dürfte sich die Konjunktur dann normalisieren.

***Demografische Entwicklung***

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 um 1,3 % (+1.122.000 Personen) gewachsen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, lebten zum Jahresende 2022 gut 84,4 Millionen Personen in Deutschland. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Diese Entwicklung ist auf einen deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung auf 1.455.000 zurückzuführen (2021: 329.000), vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine). Gleichzeitig sind auch im Jahr 2022 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten stieg weiter auf 327.000 (2021: 228.000).

Am 30. September 2023 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.123.783 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2023 um 3.063 Personen bzw. um 0,1 %. Im Vergleich zum 30. September 2022 nahm die Bevölkerung Thüringens um 2.436 Personen bzw. ebenfalls um 0,1 % ab. Von Januar bis September 2023 wurden in Thüringen 9.812 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.652 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 9.954 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten verlief nicht einheitlich. Den größten Einwohnergewinn im Vergleich mit dem 30. September 2022 hatten die Städte Gera und Suhl mit jeweils 1,5 %. Die höchsten Einwohnerverluste mit jeweils -0,7 % verzeichneten die Kreise Hildburghausen, Greiz und der Saale-Orla-Kreis.

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

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

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

***Gebäude und Wohnungen***

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 1.200.595 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2021 einen Zugang von 0,3 % bzw. 3.622 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,7 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,4 Räume oder 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr auf 538.000 erhöht. 66,4 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.523 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+ 144 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 181 Gebäude mit 1.383 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 612 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 aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2022 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 564 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 582 und in den Landkreisen 559 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

**II. Branchenentwicklung**

***Allgemeine Branchenentwicklung***

Zu Beginn des Jahres 2024 hatte der vtw 227 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2023 rund 264.000 Wohnungen, darunter 249.000 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/Instandsetzung 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 2022 bei 5,17 Euro/m² (2021: 5,06 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen betrug 5,20 Euro/m² (2021: 5,00 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,02 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,52 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2022 ist erneut ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 1,01 Euro/m² bis zu 3,59 Euro/m².

Die Vermietungssituation weist im Jahr 2022 einige Besonderheiten auf. Dies wird insbesondere an der Wiedervermietungsquote, dem Verhältnis von neu abgeschlossenen zu gekündigten Mietverhältnissen, deutlich. Im Median aller beteiligten Unternehmen wurden 103,1 %, im arithmetischen Mittel sogar 106,0 % erreicht. Es wurden also deutlich mehr Wohnungen erneut vermietet als gekündigt wurden. Korrespondierend damit ist die Leerstandsquote, insbesondere der Gesellschaften, deutlich von 9,2 % auf 6,6 % im Median gesunken. Im Durchschnitt konnte die Leerstandsquote der Gesellschaften von 9,5 % auf 8,3 % reduziert werden. Auch die Leerstandsquoten der Genossenschaften verringerten sich bzw. blieben im Fall der kleinen Genossenschaften annähernd konstant. Ursächlich für diese Entwicklung ist die große Anzahl geflüchteter Menschen, insbesondere auch aus der Ukraine. Wohnungen wurden sowohl an die Landkreise und Städte als auch direkt an die Geflüchteten vermietet.

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Größengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. In der Gruppe der kleinen Genossenschaften lag die Spanne bei 0,4 % bis 11,1 %, mittelgroße Genossenschaften wiesen 0,5 % bis 18,5 % und große Genossenschaften 1,3 % bis 13,8 % aus. Ähnlich verhält es sich bei den kleinen und mittelgroßen Gesellschaften (0,9 % bis 25,4 %) sowie große Gesellschaften (2,7 % bis 16,5 %). Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,1 %, arithmetisches Mittel 8,2 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,9 % (Median: 7,7 %), die Gesellschaften von 9,2 % (Median: 9,3 %) aus.

Der Median des Instandhaltungskostensatzes ist von 16,78 Euro/m² deutlich auf 17,75 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich im Jahr 2022 von 17,49 Euro/m² auf 18,12 Euro/m². Die Spannweite reichte von 3,47 Euro/m² bis zu 46,09 Euro/m². Der Anstieg dürfte auf zwei Hauptgründe zurückzuführen sein: Zum einen steigt mit der Alterung der Bauteile von Jahr zu Jahr die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zum anderen schlugen sich die steigenden Preise für Baustoffe und Energie sowie gestiegene Löhne nieder. Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Seit dem Jahr 2015 war ein Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2021 kam es zu einem leichten Rückgang, um im Jahr 2022 im Durchschnitt aller Unternehmen wieder auf 28,82 Euro/m² pro Jahr (2021: 27,26 Euro/m²) anzusteigen. Der Median lag bei 25,44 Euro/m² (2021: 22,36 Euro/m²). Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Preissteigerungen im Jahr 2022 haben sich auch auf die Verwaltungskosten niedergeschlagen. Diese stiegen im Durchschnitt der Unternehmen deutlich auf 477 Euro/Einheit (2021:437 Euro/Einheit) an. Der Median aller beteiligten Unternehmen lag bei 463 Euro/Einheit (2021: 435 Euro/Einheit). Nach wie vor ist der Wert des Medians, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Dies ist ein Zeichen dafür, dass es einige Unternehmen mit hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert ausgewirkt haben. Die Spanne der Verwaltungskosten reicht von 242 bis 915 Euro/Einheit.

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung von Produktivität und Kosten ist das EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bezogen auf die Wohnnutzfläche. Dieses betrug 2022 im Durchschnitt der Unternehmen 29,92 Euro/m². Der Median lag bei 29,09 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr haben sich nur marginale Veränderungen ergeben.

Der Anstieg des Zinsniveaus ab Sommer 2022 hat sich bisher noch nicht gravierend auf die entsprechenden Kennzahlen des Betriebsvergleichs niedergeschlagen. Auch im Jahr 2022 ist die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Istmiete), weiter gesunken, allerdings deutlich schwächer als in den Vorjahren. Der Median ging auf 4,5 % (2021: 5,2 %), der arithmetische Mittelwert auf 5,3 % (2021: 6,1 %) zurück. In Analogie zur Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich diese 2022 auf 31,1 % (2021: 31,9 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 35,5 % (2021: 37,3 %) ausgewiesen. Die durchschnittlich höhere Verschuldung der Gesellschaften sowie die Schuldenfreiheit einiger Genossenschaften schlagen sich auch hier nieder.

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2022 fortgesetzt. Die Werte von Median und arithmetischem Mittelwert unterscheiden sich nur wenig. Sie lagen bei 65,3 % bzw. 63,8 %. Im Jahr 2012 betrug der Median der Eigenkapitalquoten 46,7 %. Die Genossenschaften wiesen 48,3 %, die Kapitalgesellschaften 41,6 % aus.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Daran haben auch die sich verschlechternden Rahmenbedingungen vorerst wenig geändert. Das Jahr 2022 war eines der schwierigsten Jahre seit 1989. Es stellte die Unternehmen und ihre Mieter vor große Herausforderungen. Im Frühjahr 2022 war durchaus nicht sicher, ob Deutschland ohne nennenswerte Ausfälle in den Bereichen Strom- und Wärmeversorgung die kommenden 12 Monate überstehen würde. Notfallpläne wurden auch von den Wohnungsunternehmen erarbeitet. Vieles wurde darangesetzt, Energie einzusparen.

Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich in Teilbereichen abgeschwächt bzw. stagnierte. So gingen Zins- und Kapitaldienstquoten weniger stark als in der Vergangenheit zurück. Investitionen stiegen nicht in dem Maß, wie es der zweite Sanierungszyklus eigentlich erforderlich machen würde. Die erreichten Miethöhen sind nach wie vor niedrig, zu niedrig, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu realisieren.

Die Unternehmen haben die vergangenen Jahre genutzt, um die Verschuldung abzubauen, um sich Spielräume für neue Investitionen zu schaffen. Vor dem Hintergrund des laufenden zweiten Sanierungszyklus wäre ein sehr deutlicher Anstieg des Instandhaltungskostensatzes und der Investitionen in den Bestand zu erwarten gewesen. Dieser Anstieg fiel eher moderat aus. Hohe Preise für Baumaterialien, der Fachkräftemangel und steigende Zinsen führten dazu, dass Projekte neu gerechnet werden mussten, sich teils verzögerten oder sogar zurückgestellt werden mussten. Verschärft wurde die Situation durch eine in Teilen panikartige Gesetzgebung, welche die Unsicherheit extrem erhöhte und zu einer deutlichen Investitionszurückhaltung führte.

Die Wohnungsunternehmen im vtw haben in der Vergangenheit viel geleistet. Sie stehen auf einer wirtschaftlich soliden Basis, die es zu erhalten gilt. Ambitionierte politische Projekte, die zu einem Verzehr dieser Basis führen würden, können und dürfen, gerade auch im Interesse der Mieter und Mitglieder, nicht toleriert werden. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch den ländlichen Räumen erreichen. Erforderlich sind nachhaltige Zuschüsse.

ric.