

Betriebsvergleich 2022

Entwicklung der Kennzahlen
Thüringer Wohnungsunternehmen

Die Wohnungswirtschaft
Thüringen



Der Betriebsvergleich

In der vorliegenden Publikation werden die Ergebnisse des Betriebsvergleichs **zum 31.12.2021** in Analogie zu den Vorjahren in einer kurzen und kompakten Form dargestellt. Die kontinuierlich erhobenen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen ermöglichen es, zum einen verlässliche Aussagen zur Entwicklung der Branche zu treffen und zum anderen über eine aktuelle Ausgangsbasis für ein Benchmarking betriebswirtschaftlicher Kennzahlen zu verfügen.

Der große Vorteil des Betriebsvergleichs liegt darin, dass die **Kennzahlen für alle Teilnehmer einheitlich definiert** sind und sich im Verlauf der Jahre ein **großer Datenpool** angesammelt hat. Angeboten werden Standardauswertungen nach Rechtsform und Größe. Weitere Zusatzauswertungen sind bei Bedarf möglich, auch ein Vergleich mit anderen Regionen.

Die Kennzahlen stellen eine im Branchenvergleich punktuelle Bewertung der Tätigkeit der Unternehmen dar. Hierbei sind immer die konkreten Gegebenheiten vor Ort, die aktuellen Aktivitäten des Unternehmens sowie die jeweilige Unternehmensstrategie zu berücksichtigen. So können unternehmerische Entscheidungen in einzelnen Jahren erläuterungsbedürftige Abweichungen nach sich ziehen. Längerfristig lassen sich jedoch klare Trends ableiten. Einzelne Kennzahlen können beschränkt aussagefähig sein. **Wichtig ist immer der Kontext.**

Ablauf des Betriebsvergleichs

Die Ausgangsdaten für den Betriebsvergleich werden über einen Excel-Erfassungsbogen, in dem umfangreiche Plausibilitätsprüfungen hinterlegt sind, erhoben. Die Tabellenblätter (Seiten 1 bis 9 und Teil II) dienen der Erfassung der Ausgangsdaten. Ein Tabellenblatt für die Kontrolle der Eingaben, eines für die Berechnung der Kennzahlen, ein Handbuch mit Auflistung aller Kennzahlen, ihrer Berechnungsformel und entsprechenden Erläuterungen sowie die Schnittstelle zur Übernahme der Daten in die Datenbank sind ebenfalls Bestandteil des Erfassungsbogens. Weitere Tabellenblätter für die Darstellung der Bilanz, der GuV, der Berechnung des Cashflows sowie für die Ermittlung des wirtschaftlichen Ergebnisses ermöglichen einen schnellen Überblick.

Die Angaben werden entweder direkt vom Wohnungsunternehmen oder im Fall von Genossenschaften und Mandanten der DOMUS AG auf Wunsch der Unternehmen von den Prüfern im Zuge der Prüfung zur Verfügung gestellt. Ergänzend zur im Erfassungsbogen hinterlegten Plausibilitätsprüfung der Angaben erfolgt eine individuelle Übersichtskontrolle. Auftretende Fragen werden anschließend geklärt.

Auswertung und Nutzung der Daten

Auswertungen werden **ausschließlich den teilnehmenden Unternehmen** zur Verfügung gestellt. Neben der vorliegenden gedruckten Fassung erfolgt dies mit zwei Excel-Arbeitsblätter, eines für Genossenschaften und eines für Gesellschaften, in welche die Gruppenwerte bereits eingetragen wurden. Die Arbeitsblätter können im vtw per E-Mail angefordert bzw. aus dem Mitgliederbereich des vtw heruntergeladen werden. Zugriff haben ausschließlich die Unternehmen, die sich am aktuellen Betriebsvergleich beteiligt haben.

Die **Arbeitsblätter** enthalten, so wie die Übersichten im Anhang dieser Broschüre, Median und Mittelwert der ausgewählten Unternehmenskennzahlen zum 31.12.2021, jeweils für die betrachteten Größengruppen. Die konkreten Werte des eigenen Unternehmens können problemlos ergänzt werden, sodass diese Übersicht ohne zusätzlichen Aufwand als Vorlage für die Geschäftsführung oder den Aufsichtsrat dienen kann.

Unternehmen, die an weitergehenden Auswertungen interessiert sind, können gegen eine Schutzgebühr auch den Online-Betriebsvergleich direkt nutzen. Dort sind alle Kennzahlen verfügbar. Gezeigt werden die Unternehmensdaten der Teilnahmejahre sowie die Daten der Vergleichsgruppe. Rechtsform, Größe, Verband und Region sind frei wählbar.

Struktur des Vergleichs

Der Betriebsvergleich enthält eine sehr große Anzahl betriebswirtschaftlicher Kennzahlen, die im Laufe der Jahre und der zunehmenden Beteiligung der Verbände ergänzt wurden. Der vtw beschränkt sich in seiner Auswertung auf die wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, die auch im Standardprüfbericht des GdW ausgewiesen sind.

Der Betriebsvergleich bietet die Auswertung nach Rechtsformen sowie nach sechs Größengruppen. Eine Gruppe muss mindestens vier Unternehmen enthalten, um Vergleichszahlen der Gruppe zu generieren. Da im vtw nicht alle dieser sechs Größengruppen, insbesondere bei der Unterscheidung nach Rechtsform, ausreichend unterlegt sind, werden die Größengruppen zu drei Basisgruppen zusammengefasst. Dabei kommt folgende Definition zur Anwendung:

	Anzahl eigener Einheiten
kleine Wohnungsunternehmen	≤ 500
mittelgroße Wohnungsunternehmen	501 – 3.000
große Wohnungsunternehmen	> 3.000

Kleine Kapitalgesellschaften wurden, da die Anzahl sehr gering ist, der Gruppe der mittelgroßen Kapitalgesellschaften zugeordnet.

Handbücher zum Betriebsvergleich

Für den Vergleich betriebswirtschaftlicher Kennzahlen ist es außerordentlich wichtig zu wissen, wie die einzelne Kennzahl definiert ist und berechnet wird. Identische Bezeichnungen von Kennzahlen in unterschiedlichen Publikationen bedeuten nicht automatisch, dass man diese auch vergleichen kann und sie identisch ermittelt wurden. Alle Kennzahlen sind mit ihrer Berechnungsformel, Maßeinheit und teils kurzen Erklärungen in einem separaten Tabellenblatt bereits im Erfassungsbogen zum Betriebsvergleich dargestellt. Des Weiteren gibt es ein internes Handbuch des vtw mit einer allgemeinen Beschreibung zum Ablauf der Erhebung und zur Bearbeitung der Daten sowie mit der Definition der einzelnen Kennzahlen. Die jeweils aktuelle Fassung des Handbuchs, des Erfassungsbogens zum Betriebsvergleich sowie der Hinweise zum Ausfüllen werden im Mitgliederbereich des vtw unter „Umfragen“ jährlich eingestellt.

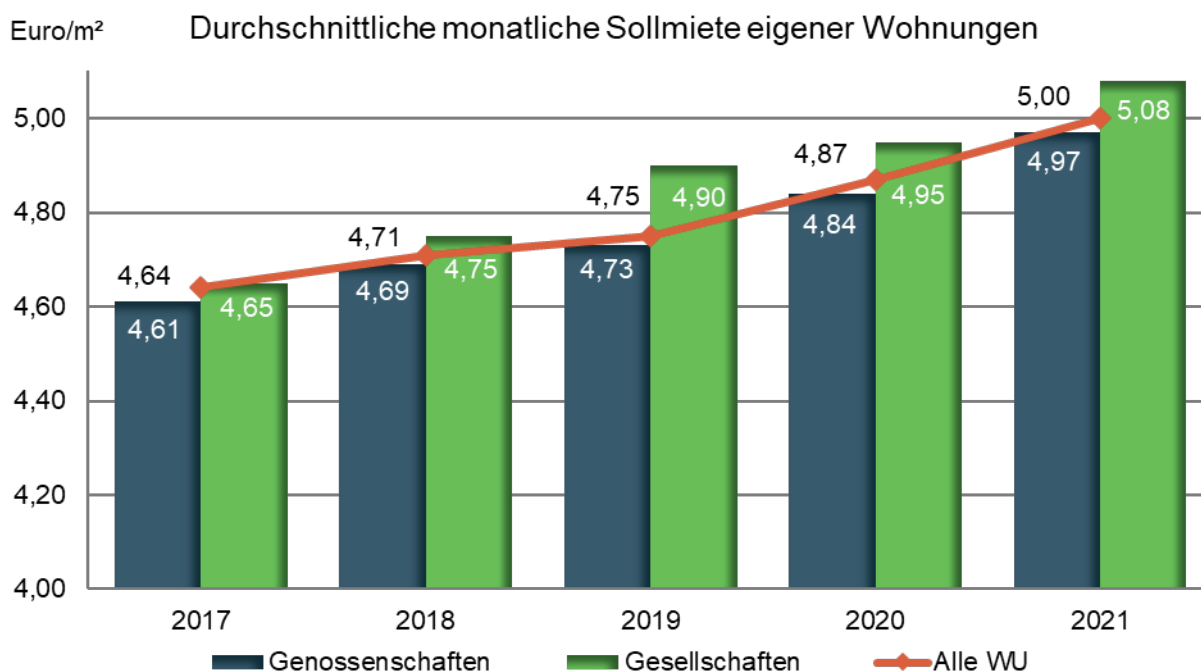
Beteiligung am Betriebsvergleich

Die Beteiligung am aktuellen Betriebsvergleich entspricht derjenigen des Vorjahres. In die vorliegende Auswertung gingen die Angaben von 105 Wohnungsunternehmen im vtw ein (Stichtag: 06.12.2022). Dies entspricht 64 % der möglichen Teilnehmer und bildet 82 % der Einheiten der Wohnungsunternehmen ab. Damit liegt eine verlässliche Basis für die Auswertung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen vor.

Ausgewählte Kennzahlen

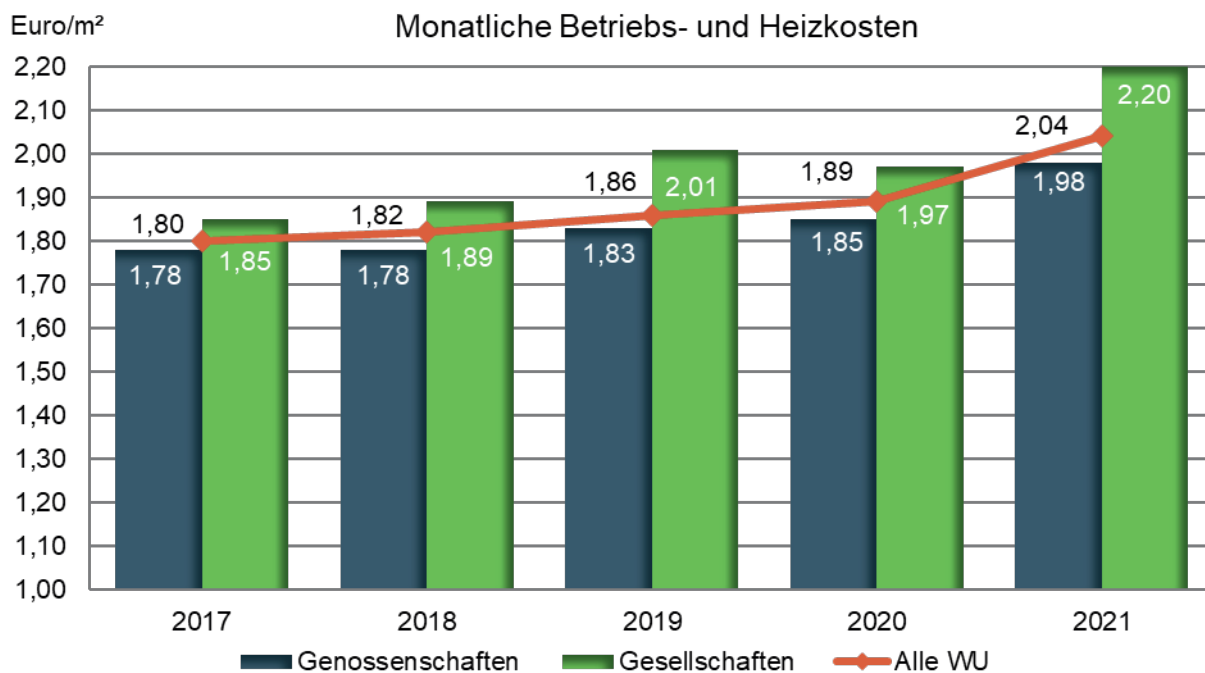
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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). Der arithmetische Mittelwert der Sollmiete eigener Wohnungen lag mit 5,02 Euro/m² wie in den Vorjahren etwas höher als der Median. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,01 Euro/m² (2020: 3,69 Euro/m²) in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,42 Euro/m² (2020: 6,35 Euro/m²).



Der erhebliche Unterschied zwischen der durchschnittlichen Miete, die in der Jahresstatistik ermittelt wird und die im Dezember 2021 bei 5,26 Euro/m² lag, und der Sollmiete der eigenen Wohnungen im Betriebsvergleich resultiert aus der unterschiedlichen Berechnung dieser beiden Zahlen. In der Jahresstatistik gehen die Unternehmen gewichtet in die Berechnung ein. Je größer ein Unternehmen ist, desto größer ist sein Anteil. **Im Betriebsvergleich hat ein kleines Unternehmen das gleiche Gewicht wie ein großes.**

Hinzu kommt, dass im Betriebsvergleich die Sollmiete inklusive Leerstand ermittelt wird. In der Jahresstatistik dient die Istmiete der vermieteten Wohnungen im Dezember als Basis. Die Sollmiete leerstehender Wohnungen ist häufig eher niedrig. Auch spielt die Region, in der ein Wohnungsunternehmen ansässig ist, eine erhebliche Rolle. Die Mieten in Erfurt, Jena und Weimar sind deutlich höher als die Mieten im ländlichen Raum. Viele Unternehmen haben aber ihren Sitz im ländlichen Raum. Somit schlagen sich diese vielen Unternehmen mit tendenziell niedrigeren Mieten bei der Ermittlung der Kennzahlen im Betriebsvergleich entsprechend stärker nieder.



Im Jahr 2021 ist ein deutlicher Anstieg (+ 8 %) der **durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten** zu verzeichnen. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 2,02 Euro/m² abermals nur unwesentlich unter dem Wert des Medians. Die Spanne der monatlichen Betriebs- und Heizkosten reichte im Jahr 2021 von 0,97 Euro/m² in einer kleinen Genossenschaft bis zu 2,83 Euro/m². Da sich die Spanne der Werte kaum verändert hat, ist der Anstieg der durchschnittlichen Werte darauf zurückzuführen, dass es innerhalb der Spanne bei einer ganzen Reihe von Unternehmen zu höheren Werten kam. Nach wie vor liegen sowohl Median als auch Mittelwert der Betriebskosten der Gesellschaften über den Werten der Genossenschaften. Auch hier schlägt sich der große Anteil gerade kleinerer Genossenschaften nieder. In diesen fallen i. d. R. weniger Betriebskostenarten an als in größeren Unternehmen. Der Anstieg der Kosten betrifft allerdings beide Rechtsformen in gleichem Maße.

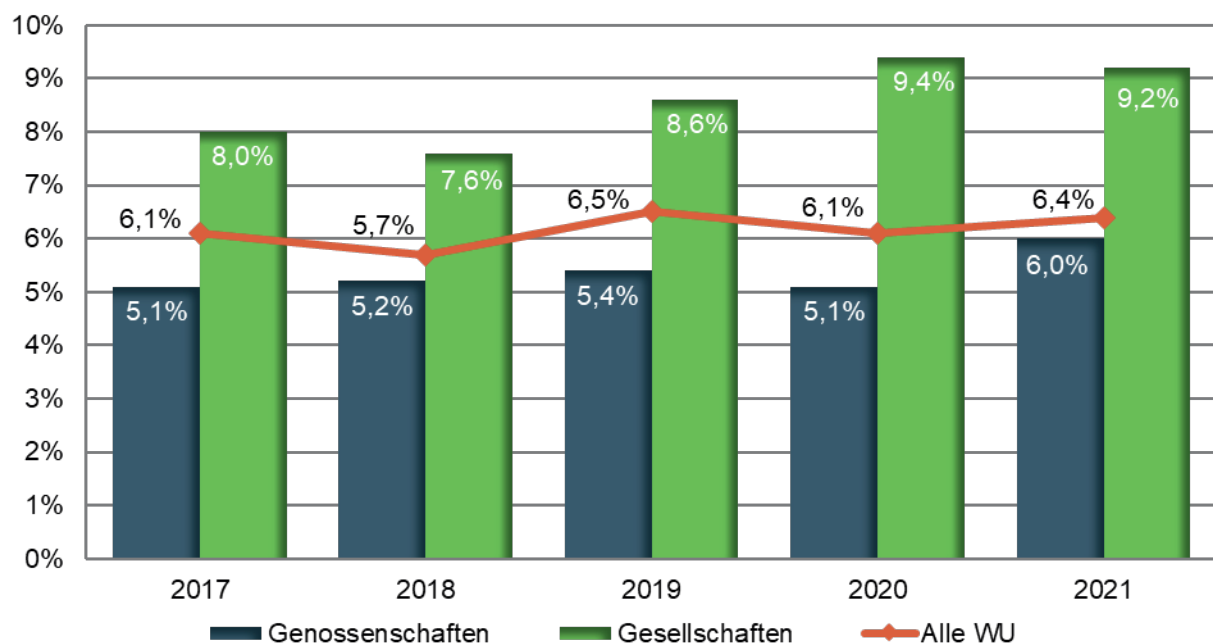
Vermietungssituation

Die Vermietungssituation wird insbesondere durch die Leerstandsquote, die Erlösschmälerungen und die Fluktuationsrate charakterisiert. Der Median der Leerstandsquoten liegt nach wie vor deutlich unter dem arithmetischen Mittelwert, ein Zeichen dafür, dass die Verteilung der Leerstandsquoten nicht gleichmäßig ist und einige hohe Werte den Mittelwert stark beeinflussen.

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.

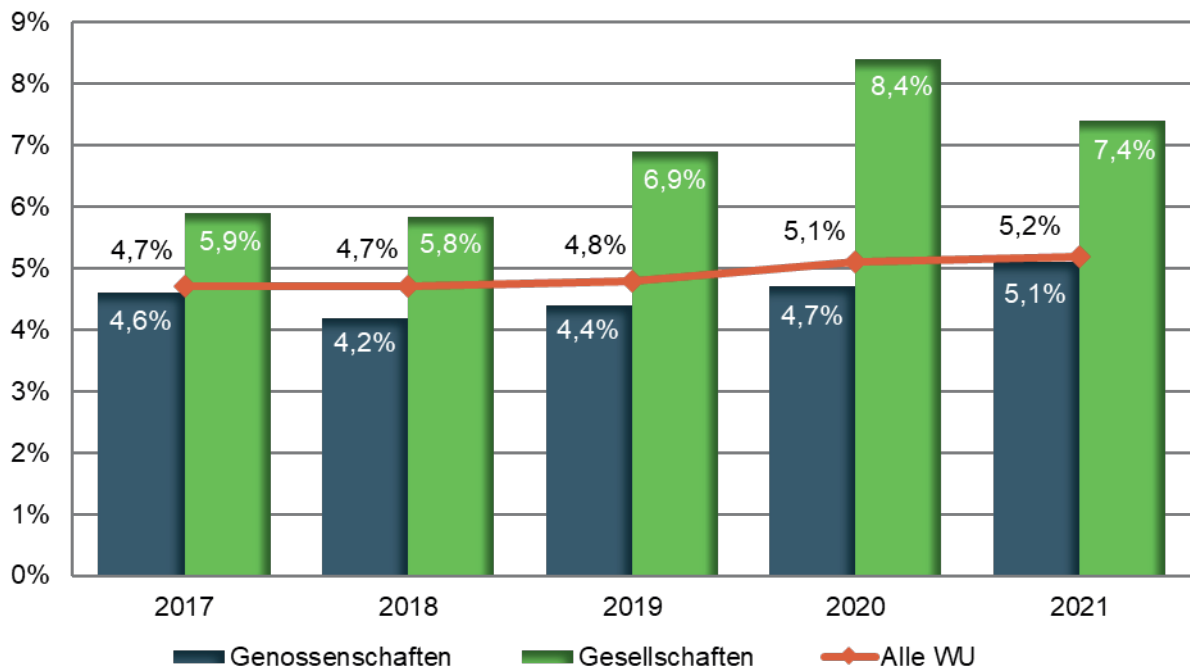
Neben den nach wie vor bestehenden Unterschieden zwischen den Rechtsformen gibt es auch Unterschiede in den Größengruppen. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 5,1 %. Der Median lag bei 2,7 %. Die Spanne der Leerstandsquoten reichte von 0 % bis 32,7 %. In mittelgroßen 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. Der Vergleich der Gruppe der kleinen Genossenschaften mit der Gruppe der mittelgroßen Gesellschaften zeigt dies eindrücklich. Die höchste Leerstandsquote weist eine kleine Genossenschaft aus. Demgegenüber stehen viele weitere kleine Genossenschaften mit keinem oder nur sehr geringem Leerstand.

Leerstandsquote eigener Mietwohnungen



Die **Erlösschmälerungsquote** wird zwar zum 31.12. des Jahres ermittelt, bildet aber die Entwicklung im Verlauf des Jahres, d. h. hier die bis zum 31.12.2021 aufgelaufenen Erlösschmälerungen, ab. Auch Unternehmen, die zum Stichtag 31.12.2021 keinen Leerstand auswiesen, hatten häufig im Verlauf des Jahres meist im Zusammenhang mit Leerstand bei Mieterwechsel oder Modernisierungen geringfügige Mietausfälle. Der niedrigste Wert der Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen betrug 2021 0,6 %. Der Median 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 %).

Erlösschmälerungsquote betreffend Sollmieten und Umlagen



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 wie im vorigen Jahr unter den kleinen Genossenschaften. In der Gruppe der mittelgroßen Genossenschaften liegt die Spanne bei 0,6 % bis 19,1 %, in der Gruppe der großen Genossenschaften bei 1,4 % bis 14,1 %. Ähnlich verhält es sich bei den kleinen und mittelgroßen Gesellschaften (1,1 % bis 14,0 %) sowie den großen Gesellschaften (2,8 % bis 18,0 %).

Die **Fluktuationsrate**, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag im Jahr 2021 bei 8,5 % (2020: 8,4 %), das arithmetische Mittel bei 8,3 % und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % (Median: 7,7 %) aus. Im Vorjahr lagen beide Werte noch bei 7,5 %. Es ist somit ein leichter Anstieg zu verzeichnen. In den Gesellschaften lag die Fluktuationsrate mit 9,7 % (Median: 9,8 %) auf dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2020 war die Fluktuationsrate, wahrscheinlich im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, in den Gesellschaften leicht zurückgegangen. Median und Mittelwert der Fluktuationsrate unterscheiden sich nur geringfügig. Dies ist auf eine gleichmäßige Verteilung der Werte zurückzuführen. Es sind keine derart gravierenden Ausreißer der Werte nach oben, wie z. B. bei der Leerstandsquote, zu verzeichnen.

Der Unterschied der Fluktuationsraten zwischen Genossenschaften und Gesellschaften ist nach wie vor deutlich. Daran wird sich aufgrund der teils unterschiedlichen Mieterklientel (u. a. studentisches Wohnen), der besonderen Anforderungen, welche die Kommunen als Gesellschafter an ihre Unternehmen stellen, und auf der anderen Seite der Bindung der Genossenschaftsmitglieder an ihr Unternehmen wenig ändern.

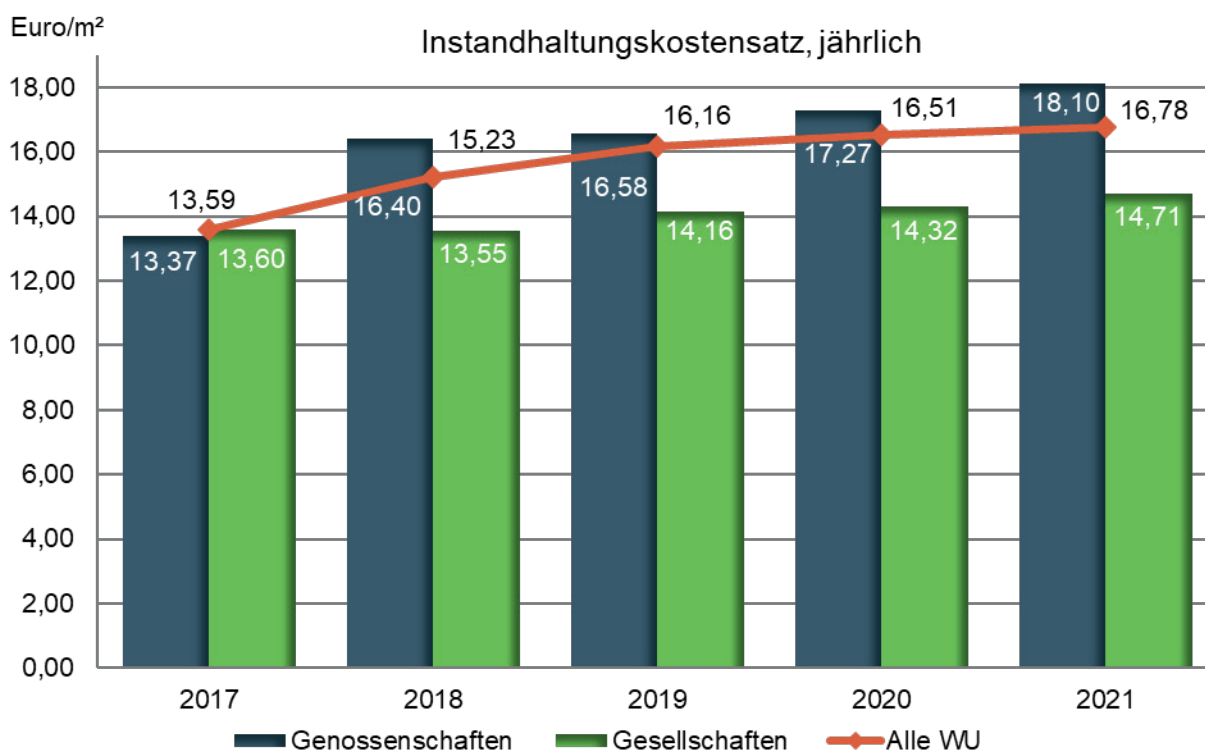
Die niedrigste Fluktuationsrate eines Unternehmens, einer kleinen Genossenschaft, lag bei 2,9 %, der höchste Wert wurde mit 12,1 % von einer mittelgroßen Gesellschaft ausgewiesen. Die insgesamt etwas höheren durchschnittlichen Fluktuationsraten der Gesellschaften sind auch darauf zurückzuführen, dass es keine Unternehmen mit sehr niedrigen Werten, so wie bei den Genossenschaften, gibt. Die Spanne der Genossenschaften reicht von 2,9 % bis 11,8 %, die der Gesellschaften von 6,3 % bis 12,1 %.

Nachdem im Jahr 2020 ein ausgeglichenes Verhältnis von neu abgeschlossenen zu gekündigten Mietverträgen von 99,8 % (Median: 100 %) zu verzeichnen war, ist diese **Neuvermietungsquote** 2021 leicht auf 97,6 % (Median: 98,4 %) gesunken. Dies korrespondiert mit dem Anstieg des Leerstandes.

Instandhaltung und Investitionen

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.

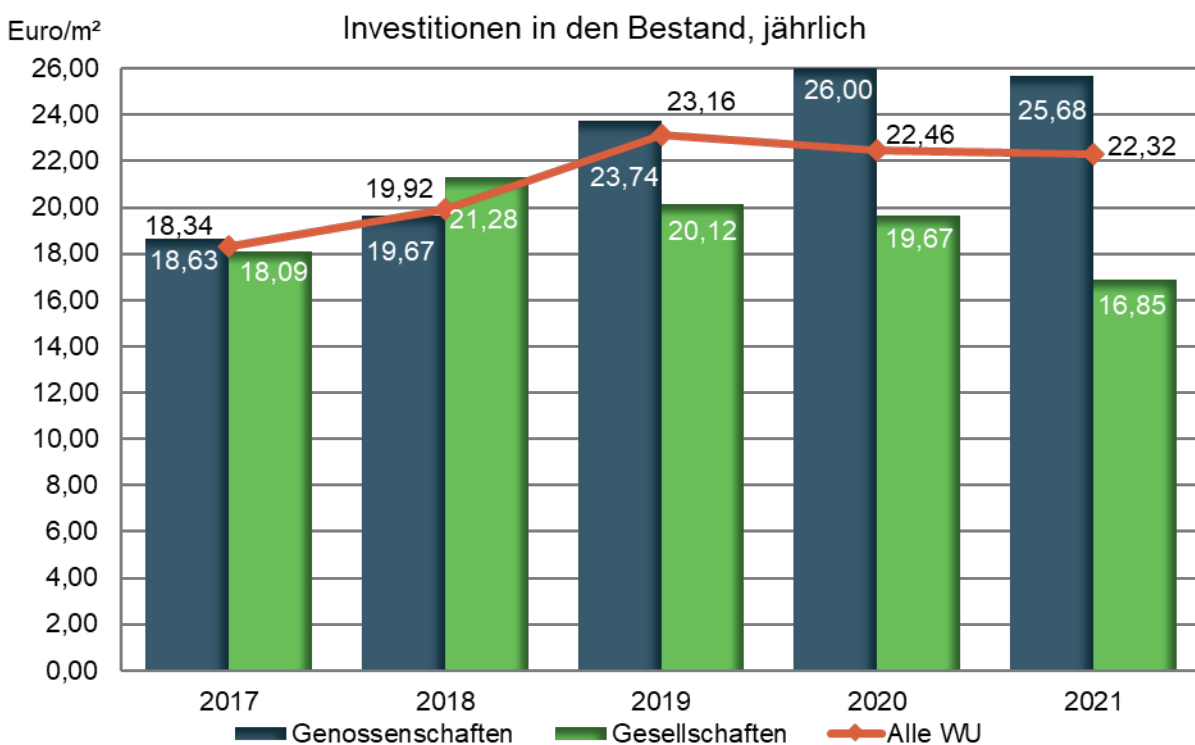
Werte des Instandhaltungskostensatzes unter 10,00 Euro/m² können in Bezug auf die einzelne Immobilie, wenn diese neu gebaut bzw. saniert wurde, durchaus realistisch sein. In den ersten Jahren der Nutzung fallen deutlich weniger Reparaturen und Instandhaltungen an. In Bezug auf ein Unternehmen, wie dies hier der Fall ist, ist ein niedriger Wert für die Instandhaltung allerdings in der Regel ein Indiz für eine angespannte wirtschaftliche Lage und sollte beobachtet werden.



Seit dem Jahr 2013 steigt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungskostensatz kontinuierlich, zuletzt zwar etwas abgeschwächt durch die Folgen der Corona-Pandemie, an. 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).

Die Durchschnittswerte und auch der Median der Genossenschaften und der Gesellschaften unterscheiden sich in den letzten drei Jahren immer stärker. Genossenschaften erreichten im Jahr 2021 im Durchschnitt einen Wert von 30,43 Euro/m², Gesellschaften 18,76 Euro/m². Der arithmetische Mittelwert ist somit deutlich höher als der Median. Dies ist ein Zeichen für den Einfluss einiger hoher Werte für die Investitionen in den Bestand auf das Gesamtergebnis.



Die Werte einzelner Unternehmen variieren bei den Investitionen in den Bestand noch weit stärker als beim Instandhaltungskostensatz. Sie reichen von 4,73 Euro/m² bis zu 119,52 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 mehr als angezeigt erscheinen. Wird der Schwellenwert unterschritten, ist eine genauere Betrachtung der Gesamtumstände dringend geboten. Der Maximalwert wurde von einer kleinen Genossenschaft ausgewiesen.

Produktivität und Kosten

Die **Verwaltungskosten** stiegen im Jahr 2021 nach einer Stagnation im Jahr 2020 deutlich an. 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. Die Spanne der Verwaltungskosten reicht von 252 bis 971 Euro/Einheit in einer kleinen Genossenschaft. Median und Mittelwert der Verwaltungskosten liegen mit 480 Euro/m² bzw. 508 Euro/m² in der Gruppe der kleinen Genossenschaften deutlich über den Werten für alle Unternehmen.

Es ist äußerst schwer, Verwaltungskosten vergleichbar zu machen. Zwar gibt es einige Anhaltspunkte, welche Personal- und Sachkosten der Verwaltung zuzuordnen sind. Größer ist aber der Interpretationsspielraum. Wo ist z. B. der Aufwand für soziale Maßnahmen, für Mieterbetreuung, Umzugsmanagement vor Sanierungen, Gespräche zur Vermeidung bzw. zum Abtragen von Miet-schulden einzuordnen? Gehört dies zur Verwaltung oder doch eher zum sonstigen Bereich?

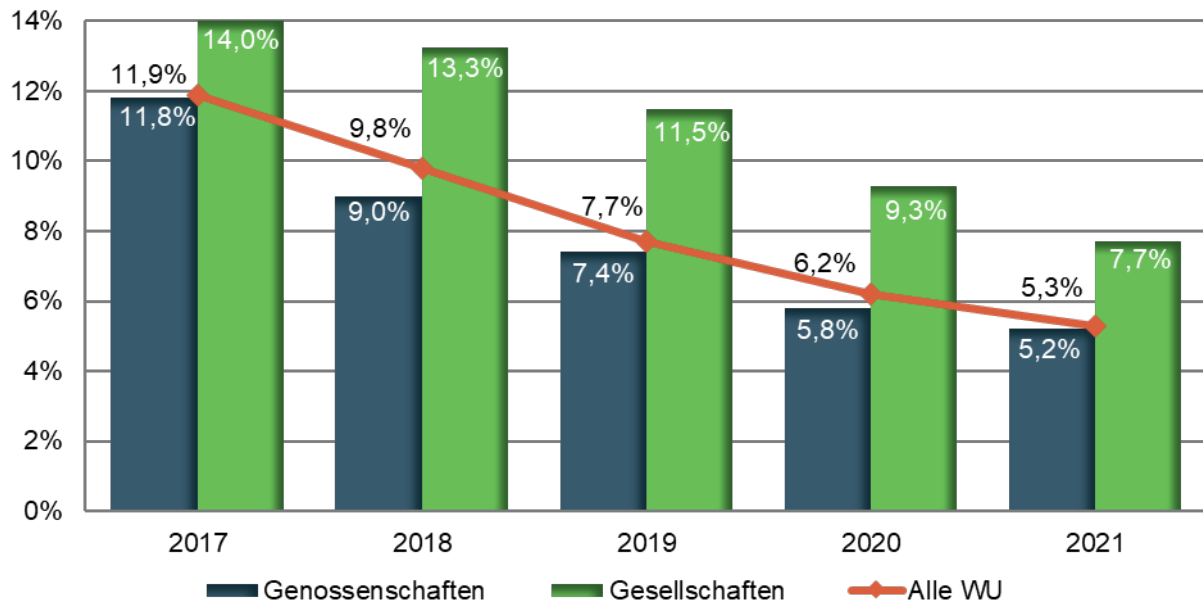
Die Gründe für den Anstieg der Verwaltungskosten sind unverändert zum einen steigende Preise und zum anderen der Generationenwechsel in den Unternehmen verbunden mit einem Fachkräftemangel. Während der Einarbeitungszeit ist die entsprechende Stelle häufig doppelt besetzt, was zu einem Anstieg der Kosten führt. Künftig werden sich auch die hohen Inflationsraten niederschlagen. Im Jahr 2021 war dies ein eher noch untergeordnetes Thema. Dennoch gehört zu einer langfristig orientierten Geschäftspolitik auch ein strategisches Kostenmanagement. Möglichkeiten des Effizienzgewinns müssen konsequent ausgeschöpft werden. Starke Abweichungen von der Benchmark bieten hier Handlungsimpulse, die es zu nutzen gilt.

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 im Cent-Bereich ergeben. Der Durchschnittswert ist leicht angestiegen, der Median hat sich etwas verringert. Anders verhält es sich mit der Spanne der Werte des EBITDA, die sich von 13,12 Euro/m² bis zu 54,86 Euro/m² verringert hat. In den vorangegangenen drei Jahren lagen die niedrigsten Werte im negativen Bereich. Dabei handelte es sich um kleine Genossenschaften, die einen sehr hohen Instandhaltungsaufwand und infolgedessen auch einen negativen Cashflow auswiesen. Die Maximalwerte sind nahezu unverändert im Bereich von 54,00 Euro/m² bis annähernd 55,00 Euro/m².

Rentabilitätskennzahlen

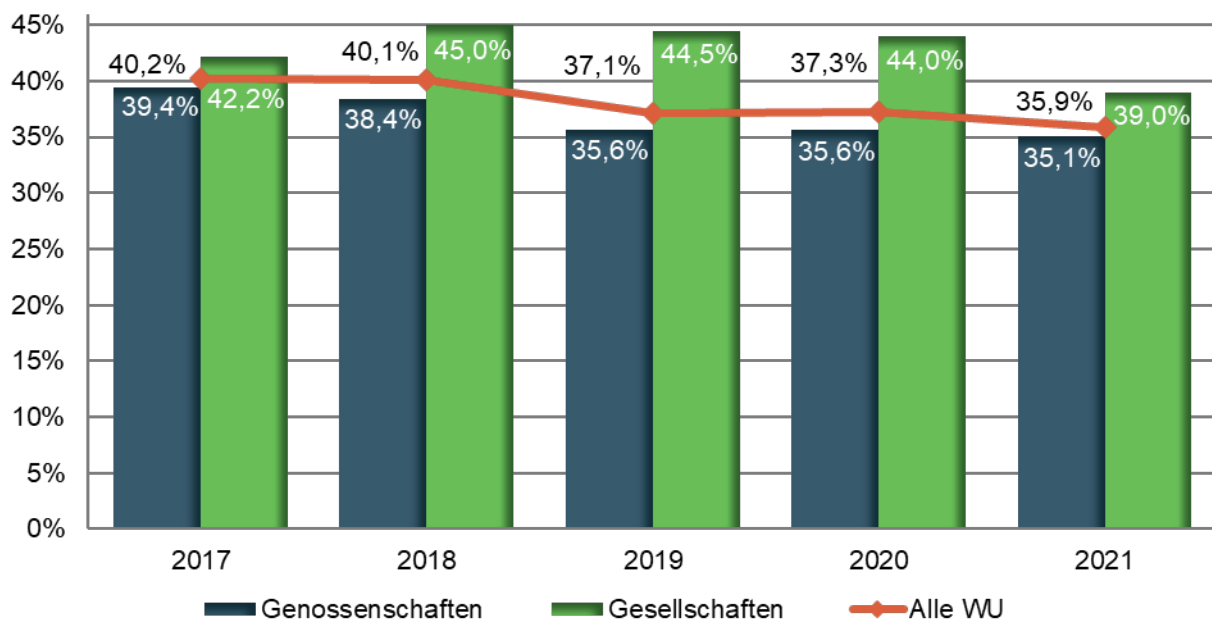
Im Jahr 2021 hat das sehr niedrige Zinsniveau weiter angehalten und führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die **Zinsquote**, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, weiter gesunken ist. Der Median sank auf 5,3 % (2020: 6,2 %), der arithmetische Mittelwert auf 6,3 % (2020: 7,4 %). Letzterer ist damit nach wie vor höher als der Median.

Zinsquote zur Istmiete



Nach wie vor ist der Unterschied zwischen der Gruppe der Genossenschaften und der Gruppe der Gesellschaften in Bezug auf die Zinsquote erheblich. Zwar sinken die Zinsquoten in beiden Gruppen, Median und arithmetischer Mittelwert unterscheiden sich aber. Die Ursachen dafür liegen bei einem identischem Zinsumfeld zum einen darin, dass die Verschuldung der Genossenschaften durchschnittlich niedriger ist als die der Gesellschaften und dass die Zahl, insbesondere kleinerer Genossenschaften, die zwischenzeitlich alle Verbindlichkeiten getilgt hat, von Jahr zu Jahr leicht zunimmt. Die ausgewiesene Spanne der Zinsquoten der Unternehmen reicht von 0 % bis 20,1 %.

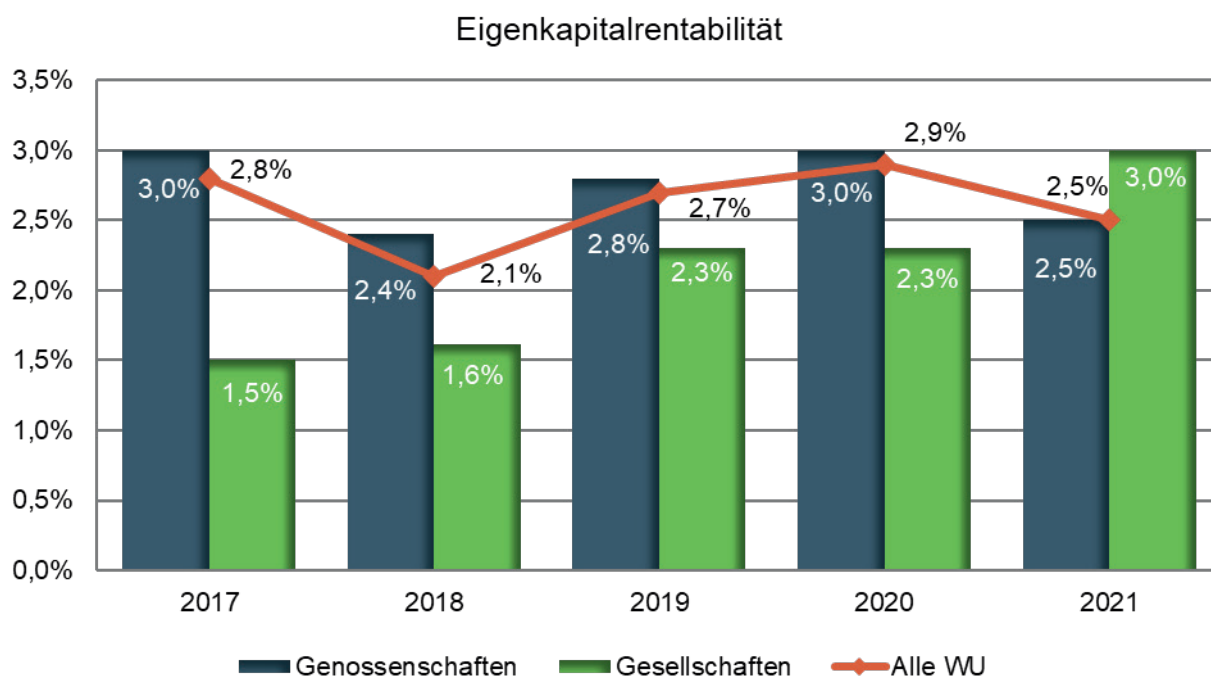
Kapitaldienstquote zur Istmiete



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 durchschnittlich höhere Verschuldung der Gesellschaften sowie die Schuldenfreiheit einiger Genossenschaften schlagen sich auch hier nieder. Nur wenige Unternehmen überschreiten den Schwellenwert der Kapitaldienstquote von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird. Die Spanne der Kapitaldienstquoten reicht von 0,0 % bis zu 67,3 %.

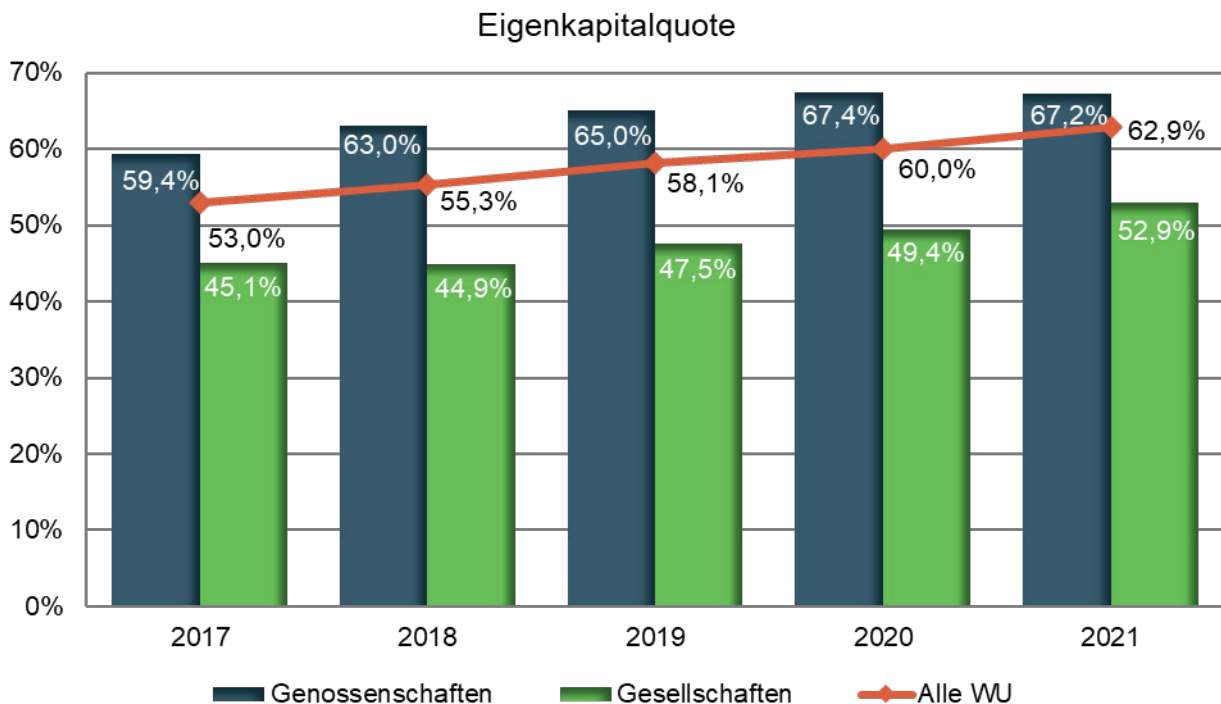
Der **Mietenmultiplikator**, d. h. das Verhältnis der Buchwerte zur real vereinnahmten Miete, sank im Jahr 2021 erstmals unter das 8-Fache. Median und Mittelwert lagen jeweils beim 7,9-Fachen. Dieser Rückgang dürfte auf eine Verringerung der Spanne durch einen niedrigeren oberen Wert auf das 5- bis 10,5-Fache (2020: 4,8 bis 11,4-Fache) zurückzuführen sein.

Der Median der **Eigenkapitalrentabilität** ist im Jahr 2021 auf 2,5 % zurückgegangen. Gleichzeitig stieg der arithmetische Mittelwert von 2,7 % auf 3,2 % und liegt damit deutlich über dem Median. Die Schwankungen der Werte für die Eigenkapitalrentabilität sind nach wie vor hoch. Die Spanne reicht von - 6,3 % bis zu 12,6 %.



Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

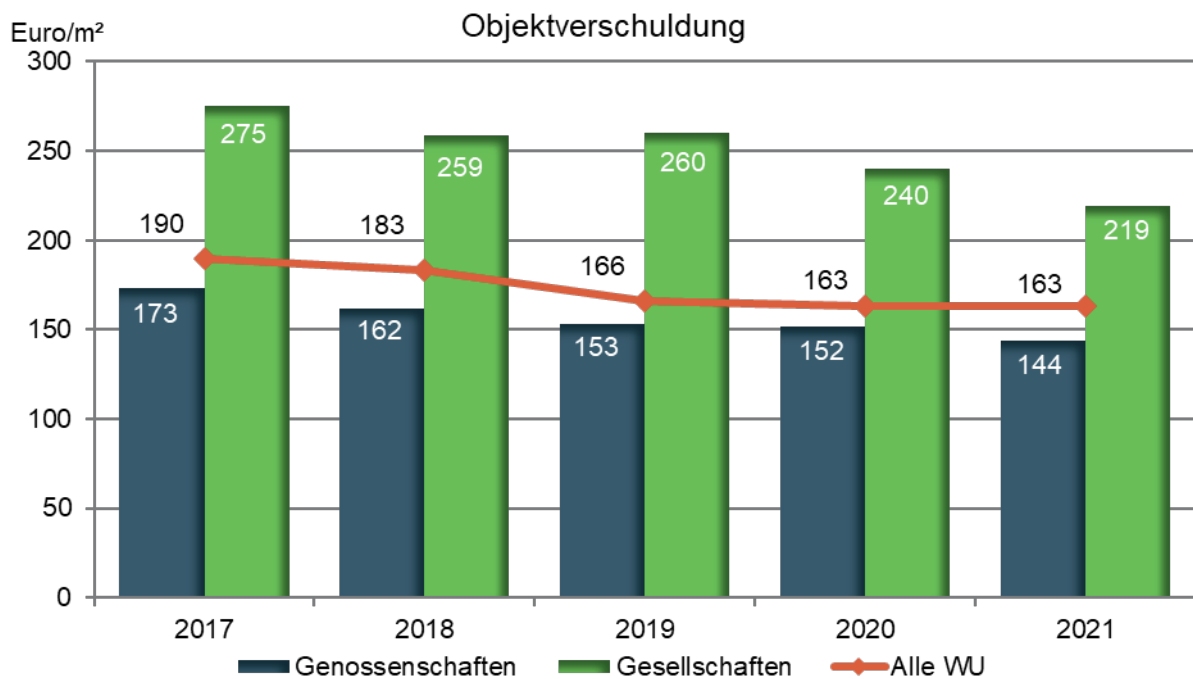
Die positive Entwicklung der **Eigenkapitalquoten** hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert liegen erstmals mit 62,9 % bzw. 61,8 % deutlich über der 60 %-Marke.



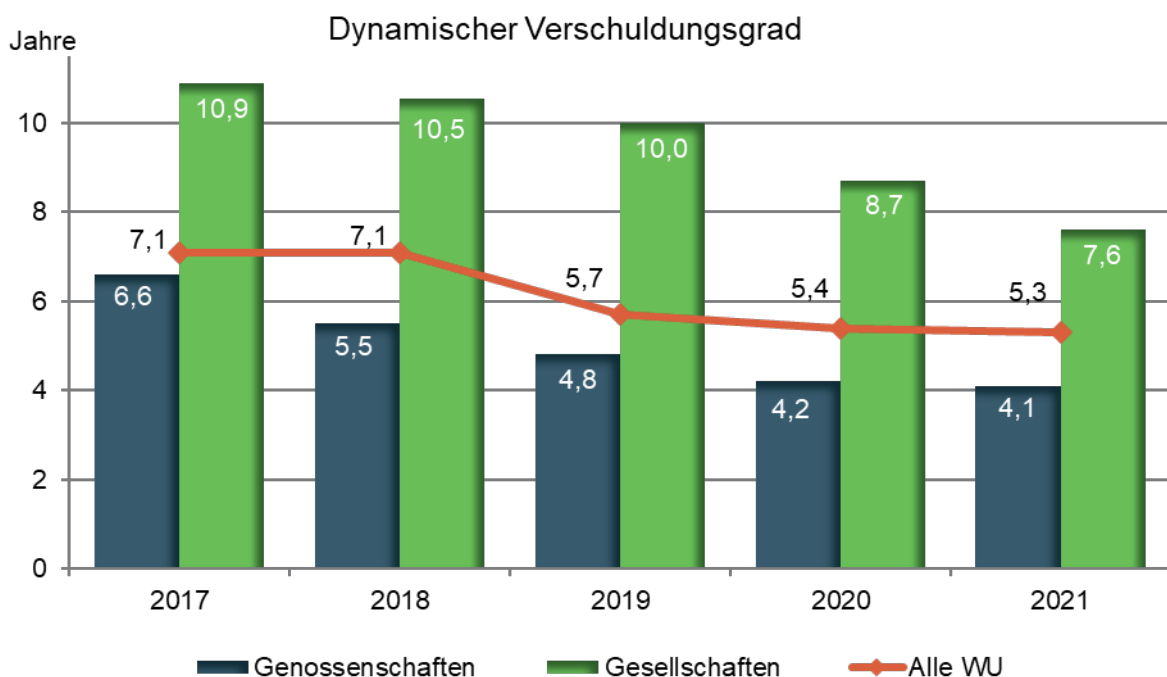
Die Differenz zwischen den Rechtsformen ist in Bezug auf die Eigenkapitalquote nach wie vor erheblich. Im Einzelfall gibt es allerdings auch Genossenschaften, die sehr niedrige Eigenkapitalquoten aufweisen sowie Gesellschaften mit sehr hohen Werten. Dies wird anhand der Spanne der Unternehmenswerte deutlich. Diese reichte von 20,9 % bis 95,8 %, was der Spanne der Genossenschaften entspricht. Die Spanne der Eigenkapitalquoten der Gesellschaften reichte von 22,0 % bis 83,5 %. 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 **Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke** beliefen sich 2021 im Durchschnitt der Unternehmen auf 448 Euro/m² und lagen damit annähernd auf dem Niveau des Vorjahres. Der Median betrug 449 Euro/m². Die Restbuchwerte der Gebäude betragen durchschnittlich 385 Euro/m². Der Median war mit 388 Euro/m² nur unwesentlich höher. Die Werte der Genossenschaften liegen nach wie vor etwas unter denen der Gesellschaften und betragen im Durchschnitt für Gebäude und Grundstücke 445 Euro/m² (Median: 446 Euro/m²). Die Gesellschaften wiesen 453 Euro/m² (Median: 457 Euro/m²) aus.

War bis zum Jahr 2019 eine deutliche Reduzierung der **Objektverschuldung** bei der Betrachtung aller Unternehmen zu verzeichnen, so fiel diese 2020 bereits geringer aus, um im Jahr 2021 zu stagnieren. Die Werte der Jahre 2020 und 2021 unterscheiden sich nur unwesentlich. Anders verhält es sich nach Rechtsformen, sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch in der Gruppe der Gesellschaften ist eine weitere Reduzierung der Objektverschuldung im Jahr 2021 sowohl im Median als auch im Mittelwert der Kennzahl festzustellen. Es gab aber auch einen nicht unerheblichen Anstieg der Objektverschuldung in der Gruppe der kleinen Genossenschaften.



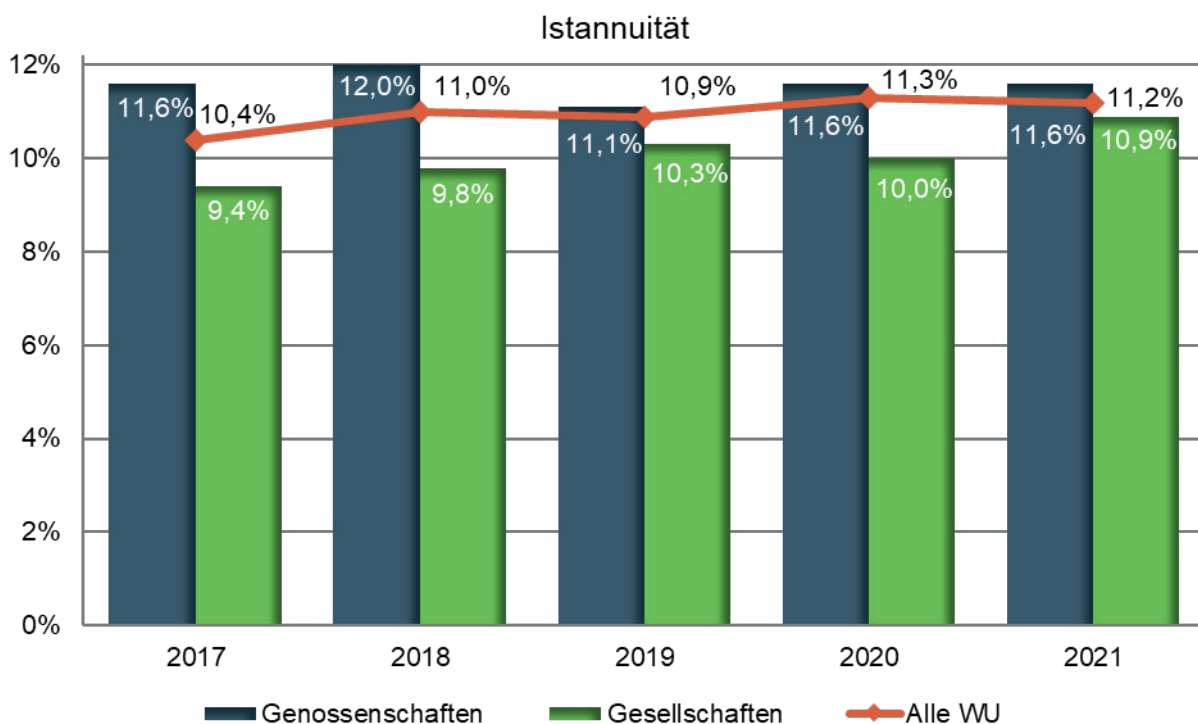
Die Spannen der Objektverschuldung reichten 2021 von 0 Euro/m² bis 463 Euro/m², wobei Genossenschaften Spannen von 0 Euro/m² bis 357 Euro/m², Gesellschaften von 49 Euro/m² bis 463 Euro/m² auswiesen. Der gravierende Unterschied bei der Objektverschuldung zwischen Genossenschaften und Gesellschaften ist auf die relativ große Zahl kleiner Genossenschaften, deren Objektverschuldung trotz des Anstiegs noch immer unter der der anderen Gruppen liegt, zurückzuführen.



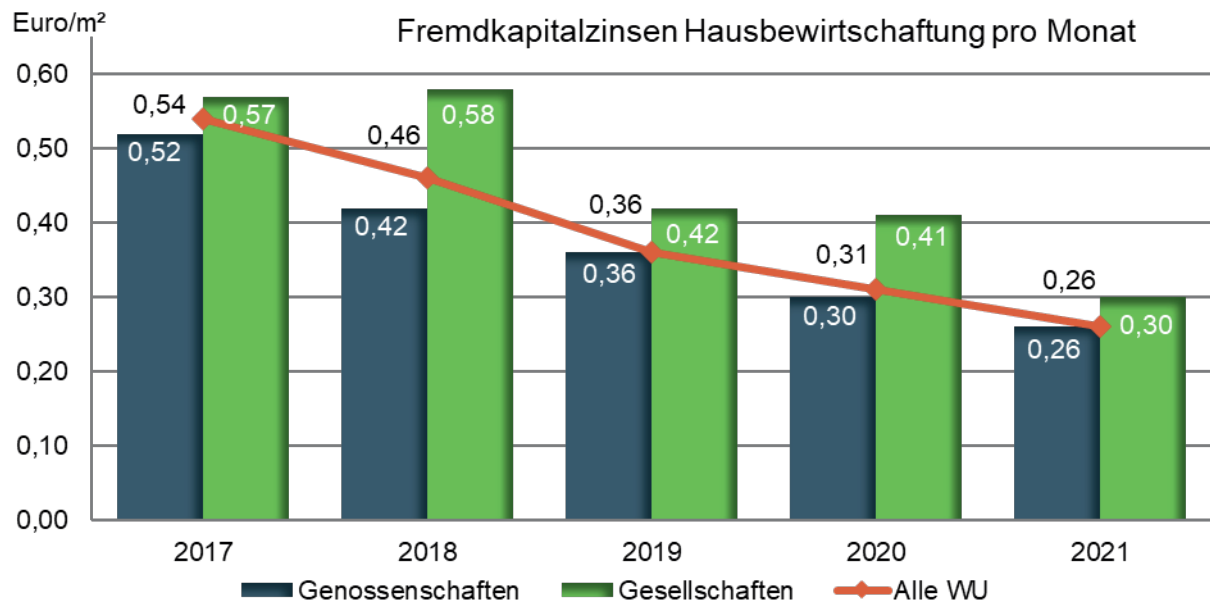
Der Median des **dynamischen Verschuldungsgrades**, d. h. der Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten, hat sich insgesamt und in der Gruppe der Genossenschaften nur geringfügig verringert. Deutlich positiver fiel die Entwicklung des arithmetischen Mittelwertes, der sich von 6,3 Jahren auf 5,4 Jahre verringerte, aus. Wurden in den vergangenen Jahren teils Werte von 30 und mehr Jahren ausgewiesen, so liegt die Obergrenze derzeit bei 15,8 Jahren. Die Unterschiede zwischen Genossenschaften und Gesellschaften sind in Bezug auf den dynamischen Verschuldungsgrad ähnlich signifikant wie bei der Eigenkapitalquote und der durchschnittlichen Objektverschuldung. Der Mittelwert der Genossenschaften liegt bei 4,6 Jahren, der Wert der Gesellschaften bei 7,5 Jahren.

Erstmals werden in diesem Jahr im Anhang keine absoluten Werte für den **Cashflow** der Unternehmen, sondern der Wert bezogen auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche ausgewiesen. Die Auswertung zeigte, dass es keine gravierenden Unterschiede zwischen den Rechtsformen gibt. Im Durchschnitt lag der Cashflow bei 25,76 Euro/m² (Median: 24,29 Euro/m²). Die Genossenschaften wiesen 25,55 Euro/m², die Gesellschaften 26,34 Euro/m² aus. Die Spanne reichte von 12,29 Euro/m² bis zu 47,59 Euro/m².

Die **Ist-Annuität**, d. h. das Verhältnis des Kapitaleinsatzes (Zinsaufwand und planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten aus der Objektfinanzierung) zum Bestand an langfristigen Objektfinanzierungsmitteln betrug im Jahr 2021 im Durchschnitt der Unternehmen 15,4 % und ist damit weiter leicht angestiegen. Der Median aller beteiligten Unternehmen sank geringfügig auf 11,2 %.



Der **mögliche Kapitaleinsatz** stieg weiter von 15,7 % auf 17,5 % an. Die Werte zeigen, dass die Unternehmen in der Regel über einen Puffer für den Kapitaleinsatz verfügen.



Weiterhin positiv, d. h. sinkend, ist die Entwicklung der Höhe der **Fremdkapitalzinsen je m²** im Monat. Betragen die monatlichen Aufwendungen für Fremdkapital, d. h. Zins und Tilgung, im Jahr 2017 im Durchschnitt der Unternehmen noch 0,53 Euro/m² (Median: 0,54 Euro/m²), so wurden im Jahr 2021 0,30 Euro/m² im Monat (Median: 0,26 Euro/m²) erreicht.

Die Werte für die **Tilgungskraft** der Unternehmen haben sich im Mittel nur wenig verändert. Der Medianwert aller Unternehmen lag 2021 beim 1,5-Fachen (2020: 1,5-Fache, 2019: 1,4-Fache). In der GdW Arbeitshilfe 76 ist dies der Schwellenwert, d. h. der Cashflow sollte mindestens das 1,5-Fache der planmäßigen Tilgungen betragen. Definitionsgemäß belastet eine hohe planmäßige Tilgung, wie sie für die Unternehmen in der Ist-Annuität erkennbar ist, die Tilgungskraft. Eine stabile Kennziffer der Tilgungskraft ist darum durchaus positiv einzuschätzen. Da der Cashflow Schwankungen unterliegen kann, gilt dies auch für die Tilgungskraft. Diese kann in einzelnen Jahren auch unter dem Schwellenwert liegen. Erst die Betrachtung der Entwicklung und der Kontext mit anderen Kennzahlen erlauben eine genauere Beurteilung.

Fazit

Die **Ergebnisse des Betriebsvergleichs** zum 31.12.2021 zeigen, dass die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrzahl der Wohnungsunternehmen nach wie vor stabil ist und sich die Entwicklung 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.

Nach Jahren eher geringer Anstiege erfolgte im Jahr 2021 ein **deutlicher Anstieg der monatlichen Betriebs- und Heizkosten** um 8 %. Hier zeigen sich die ersten Folgen steigender Energiepreise, denn deren Anstieg begann bereits im Jahr 2021. Der Krieg in der Ukraine hat diese Entwicklung weiter befeuert. Die Hilfspakete der Bundesregierung werden dämpfend wirken, aber bei Weitem nicht alles abfedern können. Auch müssen zunächst die Wohnungsunternehmen, die hohen Abschläge der Energieversorger schultern. Dem Liquiditätsmanagement kommt somit maßgebliche Bedeutung zu.

Vor dem Hintergrund des laufenden zweiten Sanierungszyklus wäre ein sehr deutlicher Anstieg des **Instandhaltungskostensatzes und der Investitionen in den Bestand** zu erwarten gewesen. Ersterer stieg nur leicht an, die Investitionen gingen in der Summe der Unternehmen sogar leicht zurück. Hier zeigen sich offensichtlich Folgen der Corona-Pandemie. Lockdowns, unterbrochene Lieferketten und infolgedessen exorbitant steigende Preise für einige Baumaterialien sowie ein zunehmender Fachkräftemangel gerade im handwerklichen Bereich verzögerten geplante Maßnahmen nicht nur, einige mussten auch abgesagt werden.

Die Zeiten einer stetig sinkenden Zinsquote dürften der Vergangenheit angehören. Steigende **Kapitalmarktzinsen** 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 kommenden Jahre werden die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen stellen. Die Unternehmen sind dafür gut gerüstet. Ohne **Hilfen von politischer Seite** sind die anstehenden Probleme aber trotzdem nicht zu bewältigen.

Iris Richardt
Referentin Betriebswirtschaft
Telefon: 0361 / 34010-217
E-Mail: iris.richardt@vtw.de
Internet: www.vtw.de

Erfurt, Dezember 2022

Betriebsvergleich zum 31.12.2021
Kleine Genossenschaften (Basis: 25 Unternehmen)

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4,84 EUR/m²	4,95 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,85 EUR/m²	4,87 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,75 EUR/m²	1,79 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	3,0 %	4,6 %
2.2. Leerstandsquote	2,7 %	5,1 %
2.3. Fluktuationsrate	7,7 %	7,2 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	100,0 %	104,8 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	16,88 EUR/m²	17,80 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	26,20 EUR/m²	38,23 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	480 EUR/EH	508 EUR/EH
4.2. EBITDA	28,35 EUR/m²	29,11 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	4,7 %	5,2 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	29,0 %	27,8 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	3,0 %	3,2 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	7,8	7,7
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	72,5 %	69,1 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	403 EUR/m²	380 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	449 EUR/m²	438 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	133 EUR/m²	136 EUR/m²
6.5. Cashflow je m ²	25,61 EUR/m²	25,98 EUR/m²
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	3,0	3,0
6.7. Ist-Annuität	11,6 %	16,8 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	19,4 %	43,5 %
6.9. Tilgungskraft	1,9	2,3
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,23 EUR/m²	0,26 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2021

Mittelgroße Genossenschaften (Basis: 36 Unternehmen)

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	5,04 EUR/m²	5,08 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,98 EUR/m²	5,01 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,98 EUR/m²	2,00 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	8,2 %	8,3 %
2.2. Leerstandsquote	10,2 %	10,5 %
2.3. Fluktuationsrate	7,4 %	7,8 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	95,1 %	96,0 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	17,02 EUR/m²	17,26 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	21,54 EUR/m²	24,61 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	391 EUR/EH	415 EUR/EH
4.2. EBITDA	28,41 EUR/m²	29,51 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	5,4 %	6,9 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	37,4 %	34,9 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	2,5 %	3,2 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	7,6	7,8
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	61,9 %	62,3 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	367 EUR/m²	370 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	424 EUR/m²	437 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	164 EUR/m²	167 EUR/m²
6.5. Cashflow je m ²	22,78 EUR/m²	25,68 EUR/m²
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	5,1	5,0
6.7. Ist-Annuität	11,2 %	18,4 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	16,3 %	81,6 %
6.9. Tilgungskraft	1,4	2,1
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,28 EUR/m²	0,32 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2021

Große Genossenschaften (Basis: 14 Unternehmen)

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	5,24 EUR/m²	5,29 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	5,16 EUR/m²	5,20 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,17 EUR/m²	2,17 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5,0 %	5,9 %
2.2. Leerstandsquote	6,0 %	6,7 %
2.3. Fluktuationsrate	8,6 %	8,3 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	93,1 %	94,7 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	23,27 EUR/m²	22,56 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	30,99 EUR/m²	31,50 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	453 EUR/EH	459 EUR/EH
4.2. EBITDA	27,32 EUR/m²	28,16 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	5,1 %	5,8 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	35,2 %	34,2 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	2,1 %	2,1 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	7,8	8,1
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	68,2 %	64,9 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	374 EUR/m²	408 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	465 EUR/m²	484 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	135 EUR/m²	165 EUR/m²
6.5. Cashflow je m ²	23,96 EUR/m²	24,42 EUR/m²
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	4,3	5,8
6.7. Ist-Annuität	13,2 %	14,7 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	21,5 %	20,4 %
6.9. Tilgungskraft	1,6	1,6
6.10. Fremdkapitalzinsen je m ²	0,25 EUR/m²	0,29 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2021
Mittelgroße Gesellschaften (Basis: 16 Unternehmen)

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	5,09 EUR/m²	5,08 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4,89 EUR/m²	4,94 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	1,98 EUR/m²	2,05 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5,8 %	6,7 %
2.2. Leerstandsquote	7,4 %	8,3 %
2.3. Fluktuationsrate	10,0 %	9,8 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	101,8 %	98,0 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	13,72 EUR/m²	13,63 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	13,98 EUR/m²	15,46 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	389 EUR/EH	401 EUR/EH
4.2. EBITDA	32,71 EUR/m²	32,74 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	8,9 %	8,2 %
5.2. Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	44,1 %	42,2 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	3,8 %	4,6 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	8,4	7,9
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	46,8 %	47,8 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	406 EUR/m²	400 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	469 EUR/m²	451 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	250 EUR/m²	240 EUR/m²
6.5. Cashflow je m ²	27,10 EUR/m²	27,83 EUR/m²
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	9,0	8,0
6.7. Ist-Annuität	10,3 %	10,8 %
6.8. Möglicher Kapitaldienst	12,9 %	16,1 %
6.9. Tilgungskraft	1,4	1,5
6.10 Fremdkapitalzinsen je m ²	0,45 EUR/m²	0,38 EUR/m²

Betriebsvergleich zum 31.12.2021
Große Gesellschaften (Basis: 14 Unternehmen)

	Median	Mittelwert
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	5,19 EUR/m²	5,27 EUR/m²
1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	5,15 EUR/m²	5,19 EUR/m²
1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	2,26 EUR/m²	2,28 EUR/m²
2. Vermietungssituation		
2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	8,2 %	8,7 %
2.2. Leerstandsquote	10,1 %	10,9 %
2.3. Fluktuationsrate	9,8 %	9,6 %
2.4. Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	89,6 %	91,2 %
3. Instandhaltung und Investitionen		
3.1. Instandhaltungskostensatz	15,48 EUR/m²	16,31 EUR/m²
3.2. Investitionen in den Bestand	20,86 EUR/m²	22,06 EUR/m²
4. Produktivität und Kosten		
4.1. Verwaltungskostensatz	478 EUR/EH	499 EUR/EH
4.2. EBITDA	27,73 EUR/m²	29,62 EUR/m²
5. Rentabilitätskennzahlen		
5.1. Zinsquote (Basis Ist-Miete)	5,0 %	5,3 %
5.2. Kapaldienstquote (Basis Ist-Miete)	32,0 %	31,7 %
5.3. Eigenkapitalrentabilität	2,2 %	2,7 %
5.4. Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete), x-fach	8,1	8,0
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
6.1. Eigenkapitalquote	62,3 %	60,3 %
6.2. Restbuchwerte der Gebäude	408 EUR/m²	392 EUR/m²
6.3. Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	457 EUR/m²	456 EUR/m²
6.4. Objektverschuldung	169 EUR/m²	174 EUR/m²
6.5. Cashflow je m ²	23,20 EUR/m²	24,84 EUR/m²
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad, Jahre	6,1	6,9
6.7. Ist-Annuität	11,7 %	11,5 %
6.8. Möglicher Kapaldienst	17,9 %	21,0 %
6.9. Tilgungskraft	1,6	2,0
6.10. Fremdkapitalzinsen je m ²	0,24 EUR/m²	0,25 EUR/m²



Herausgeber:

Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V. – vtw
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Ansprechpartner:
Iris Richardt
Referentin Betriebswirtschaft

Telefon: 0361 34010-217
Telefax: 0361 34010-233

Internet: www.vtw.de
E-Mail: info@vtw.de

© 2022