

Wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen

Jürgen Veser

Workshop

„Wohnungswirtschaft und Stadtumbau“
am 17. September 2008 in Aschersleben

Grundlagen des Vortrags

- Ergebnisse des Gutachtens
„Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost“
- Bearbeitung
 - Deutsches Institut für Urbanistik
 - IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
- Auftraggeber
 - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
 - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- Datengrundlagen
 - Sonderauswertung der Jahresstatistik des GdW
 - Schriftliche Befragung der GdW-Wohnungsunternehmen in Stadtumbaustädten der neuen Länder

Überblick über Themen des Vortrags

- Veränderung der wirtschaftlichen Lage
- Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Lage
 - Leerstandsentwicklung
 - Weitere Einflussfaktoren
- Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen
- Erreichte Ausgangslage und Perspektiven für den weiteren Stadtumbau

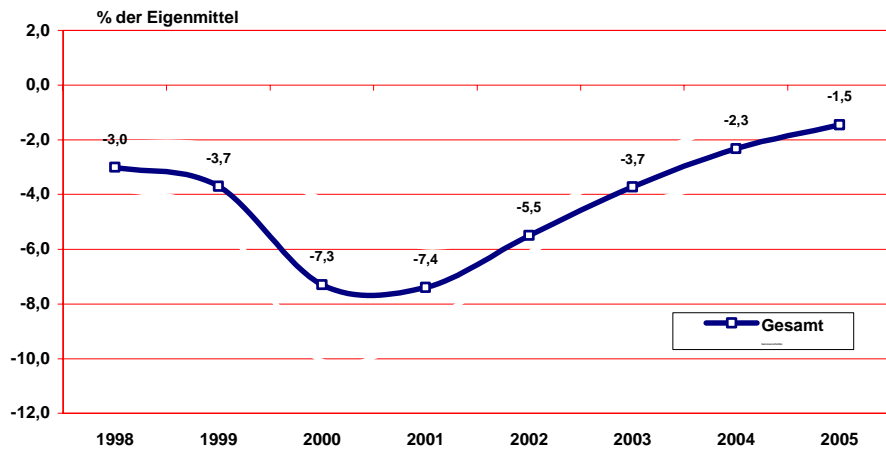


Veränderung der wirtschaftlichen Lage

(Analyse betriebswirtschaftlicher Kennziffern
und Einschätzungen der Unternehmen)



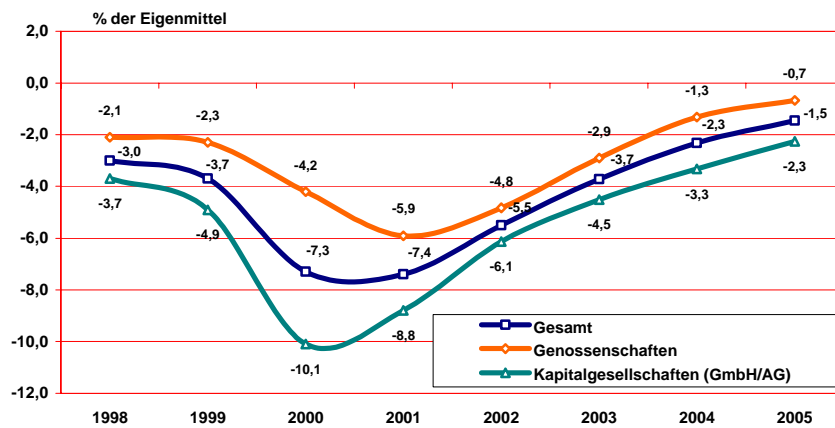
Eigenmittelrentabilität der GdW-Mitgliedsunternehmen in den neuen Ländern von 1998 bis 2005



Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik 2007/2008

H40 EB Abb G(63b)

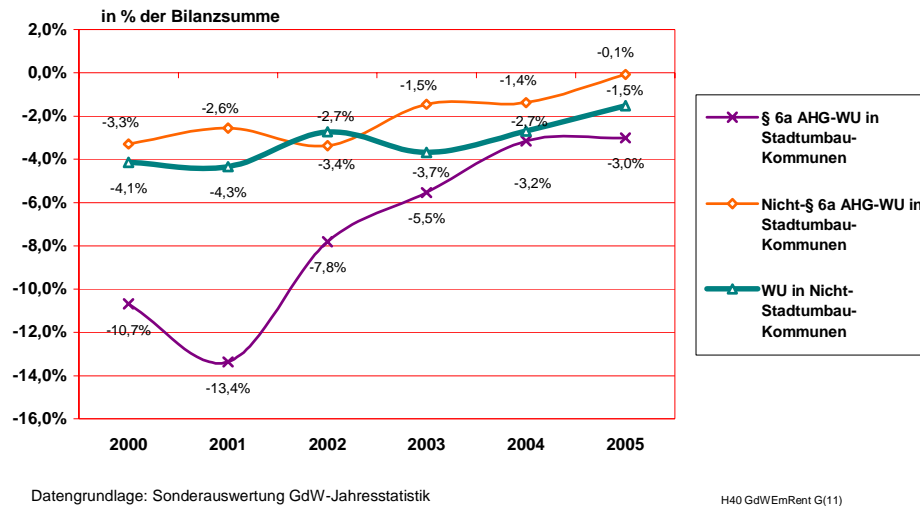
Eigenmittelrentabilität der GdW-Mitgliedsunternehmen in den neuen Ländern von 1998 bis 2005



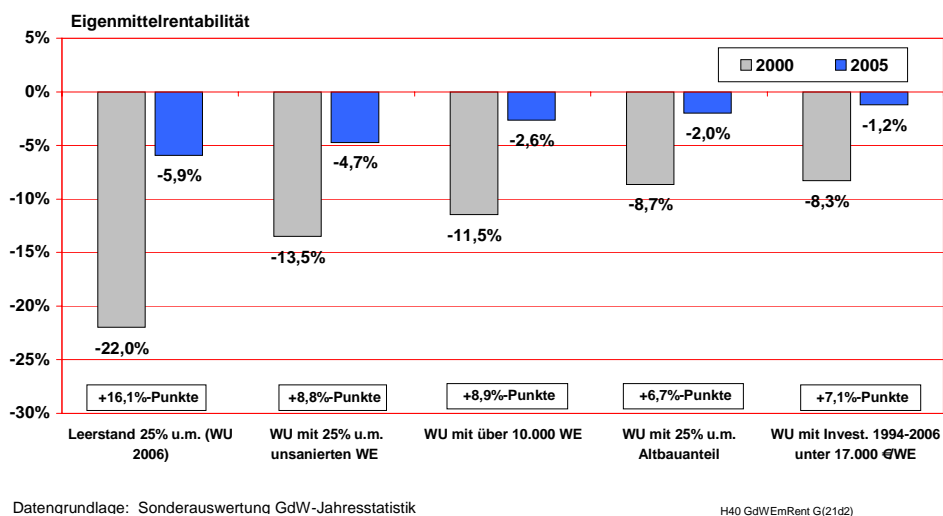
Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik 2007/2008

H40 EB Abb G(63)

Eigenmittelrentabilität von GdW-Wohnungsunternehmen 2000-2005 nach Förderkulisse und § 6a AHG-Förderung



Eigenmittelrentabilität von GdW-Unternehmen in Stadtumbaukommunen (ohne Berlin) 2000 und 2005: Gruppen mit unterdurchschnittlichen Werten in 2000



Eigenmittelrentabilität von Unternehmen in Stadtumbaukommunen 2005 (und 2001)

- Unternehmen gesamt
 - Neue Länder gesamt -1,5% (-8,4%)
 - Sachsen-Anhalt -1,5% (-10,7%)

- Darunter § 6a AHG-Unternehmen
 - Neue Länder gesamt -3,0% (-13,4%)
 - Sachsen-Anhalt -2,0% (-14,3%)



Weitere betriebswirtschaftliche Kennziffern

- Anzeichen für Verbesserung:
 - Fremdkapitalkosten haben sich in letzten Jahren aufgrund gesunkener Zinsen spürbar verringert
 - Freie Mittel (aus gesunkener Zinsbelastung) werden zur verstärkten Tilgung langfristiger Kredite eingesetzt
 - Eigenmittelquote zeigt nach spürbarem Rückgang aktuell Stabilisierungstendenzen



Bewertungen von Unternehmen in Stadtumbaukommunen

- Veränderung der eigenen wirtschaftlichen Lage seit 2002

	verbessert	unverändert	verschlechtert
• Neue Länder	71%	16%	13%
• Sachsen-Anhalt	76%	14%	10%



Befragte Unternehmen in Stadtumbaukommunen

Bewertung der aktuellen Situation des Unternehmens			
	Unternehmen erwirtschaftet aktuell		
	Überschüsse	in etwa Kosten- deckung	Unterdeckung
Unternehmen gesamt	46%	32%	22%
§ 6a AHG-Unternehmen	35%	36%	30%
Nicht-§ 6a AHG-Unternehmen	58%	27%	14%
darunter Sachsen-Anhalt	48%	28%	24%

Datengrundlage: IfS/Difu-Unternehmensbefragung 2007 in Stadtumbaukommunen

Vergleich GdW-Unternehmen neue und alte Länder

- Betriebswirtschaftliche Kennziffern in alten Ländern deutlich positiver
- Z. B. Eigenmittelrentabilität 2005
 - Alte Länder +4,2%
 - Neue Länder -1,5%
- Fazit: trotz Besserungstendenz ist wirtschaftliche Lage der Unternehmen in den neuen Ländern bzw. in Sachsen-Anhalt nach wie vor spürbar schwieriger als in alten Ländern



Einflussfaktoren auf wirtschaftlichen Lage der Unternehmen



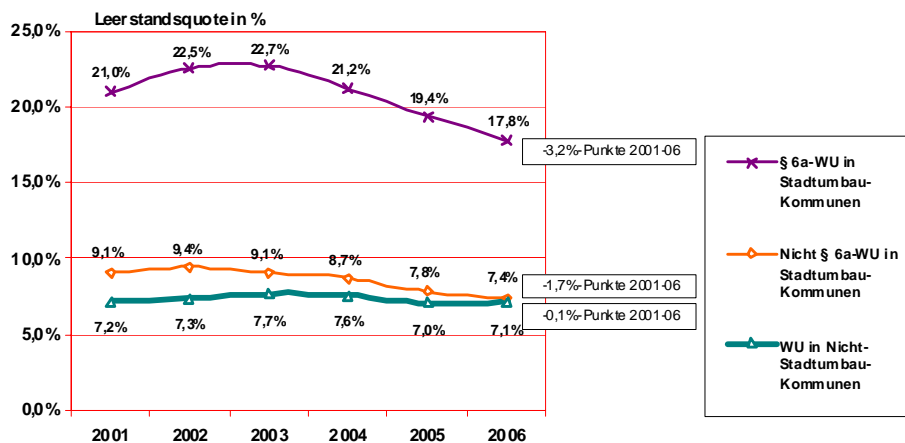
Einflussfaktor: Entwicklung des Leerstands

	Leerstandsquote
Stadtbaukommunen gesamt	
2002	16,0 %
2005	14,6 %
Im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierte Unternehmen	
Alle GdW-Unternehmen in Ostdeutschland (inkl. Berlin Ost; eigener und verwalteter Bestand)	
2002	16,2 %
2006	12,4 %
GdW-Unternehmen in Stadtbaustädten (ohne Berlin; eigener Bestand)	
2002	17,2 %
2006	13,2 %
Private Kleineigentümer in neun ausgewählten Stadtbaukommunen	
2006 (kaum Veränderungen der Leerstandsquote im Programmverlauf)	20,0 %

Quellen: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle, GdW-Jahresstatistik (inkl. Sonderauswertung), IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung (BMVBS/BBR 2007)

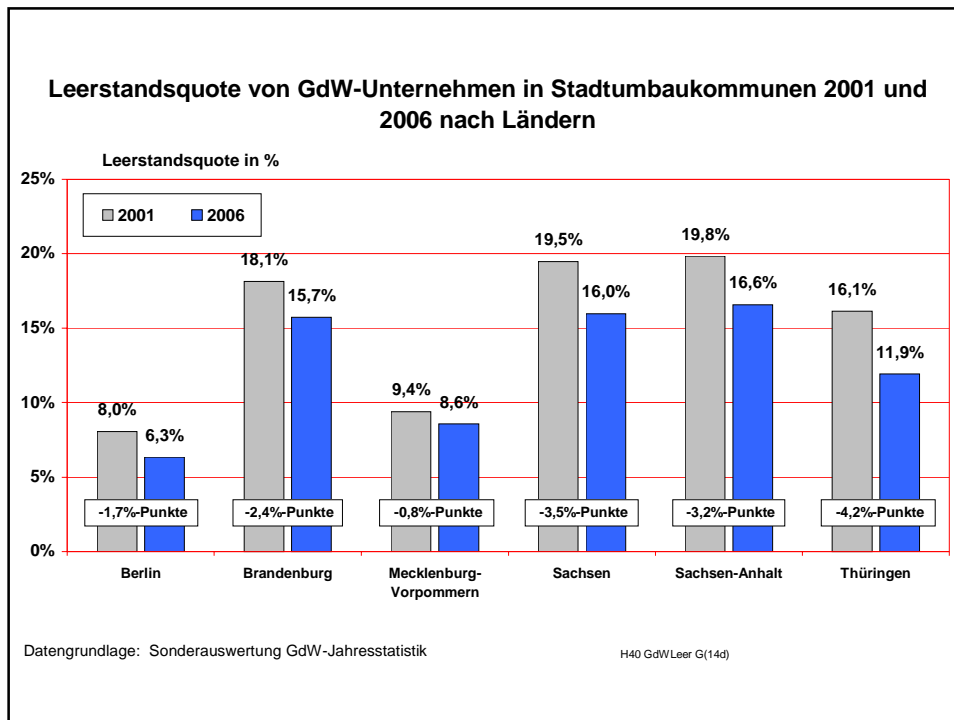


Veränderung der Leerstandsquote von GdW-Wohnungsunternehmen in Stadtbaukommunen 2001-2006 nach § 6a AHG-Förderung



Datengrundlage: Sonderauswertung GdW-Jahresstatistik

H0 GdWLeer G(1)



Wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen

Weitere Einflussfaktoren auf wirtschaftliche Lage

- Aussagen der Unternehmen in Stadtumbaukommunen zur Veränderung von Einnahmen- und Kostenpositionen
 - Mieteinnahmen (nettokalt) mehrheitlich gestiegen (jedoch nicht bei § 6a-Unternehmen)
 - Zinsaufwendungen mehrheitlich gesunken (auch bei § 6a-Unternehmen)
 - Sonstige Kosten (Verwaltung etc.) tendenziell gesunken (auch bei § 6a-Unternehmen)

IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

18

Bewertung des Einflusses des Programms Stadtumbau Ost auf wirtschaftliche Lage

- Anteil der Wohnungsunternehmen mit Zustimmung zu der Aussage „ohne das Programm Stadtumbau Ost wäre Lage spürbar schlechter“
 - Unternehmen in Stadtumbaukommunen 57%
 - darunter § 6a AHG-Unternehmen 85%
 - darunter Nicht-§ 6a AHG-Unternehmen 26%
 - darunter in Sachsen-Anhalt 69%



Befragte Unternehmen in Stadtumbaukommunen

Bewertung der Veränderung der künftigen wirtschaftlichen Situation des Unternehmens

	Wirtschaftliche Situation wird sich in nächsten drei Jahren		
	verbessern	nicht verändern	verschlechtern
Unternehmen gesamt	43%	41%	16%
§ 6a AHG-Unternehmen	44%	39%	17%
Nicht-§ 6a AHG-Unternehmen	43%	42%	15%
darunter Sachsen-Anhalt	43%	41%	16%

Datengrundlage: IfS/Difu-Unternehmensbefragung 2007 in Stadtumbaukommunen

Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen



Bewertung der Rolle der Banken durch Unternehmen

- Veränderung der Haltung der Banken bei Kreditvergabe in letzten 2 Jahren

	neue Länder	Sachsen-Anhalt
• verbessert	37%	33%
• unverändert	50%	54%
• verschlechtert	13%	13%

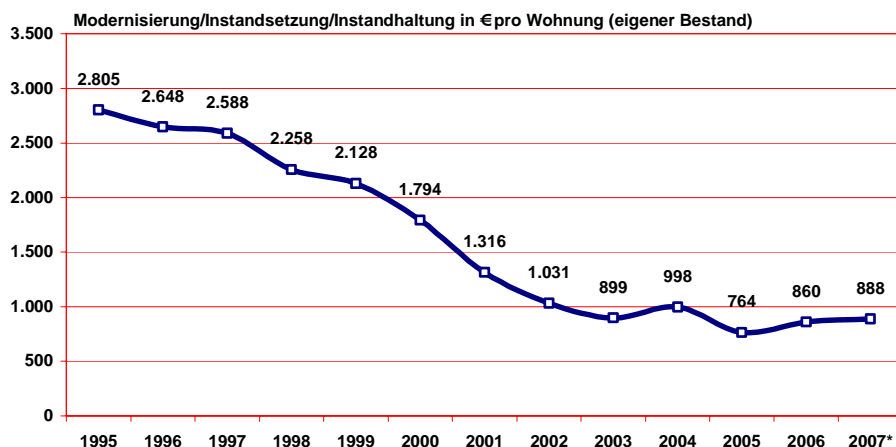


Auswirkungen der wirtschaftlichen Lage bzw. der Kreditfähigkeit auf Investitionstätigkeit

- Wohnungsunternehmen in Stadtumbaukommunen
 - Mehr als die Hälfte sieht (leichte bis sehr starke) finanzielle Einschränkungen der Handlungsfähigkeit bzw. Investitionstätigkeit,
 - jedoch eher durch fehlende Liquidität als durch fehlende Kredite
- Darunter § 6a AHG-Unternehmen
 - Bei etwa zwei Drittel Einschränkungen der Handlungsfähigkeit und Investitionstätigkeit,
 - ebenfalls insbesondere durch fehlende Liquidität und seltener durch fehlende Kreditfähigkeit



Von GdW-Mitgliedsunternehmen in den neuen Ländern von 1995 bis 2006 durchgeführte / in 2007 geplante Bestandsinvestitionen

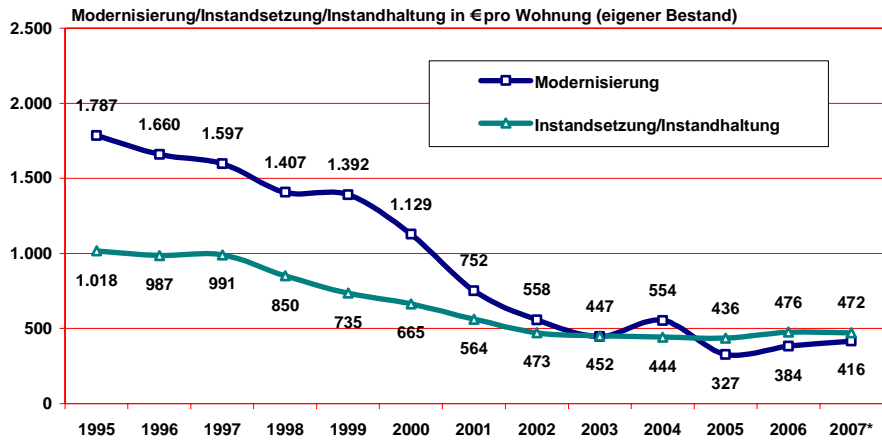


* 2007 geplante Investitionen bezogen auf den Bestand 2006

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik 2007/2008

H40 EB Abb G(1a)

Von GdW-Mitgliedsunternehmen in den neuen Ländern von 1999 bis 2006 durchgeführte / in 2007 geplante Investitionen nach Art

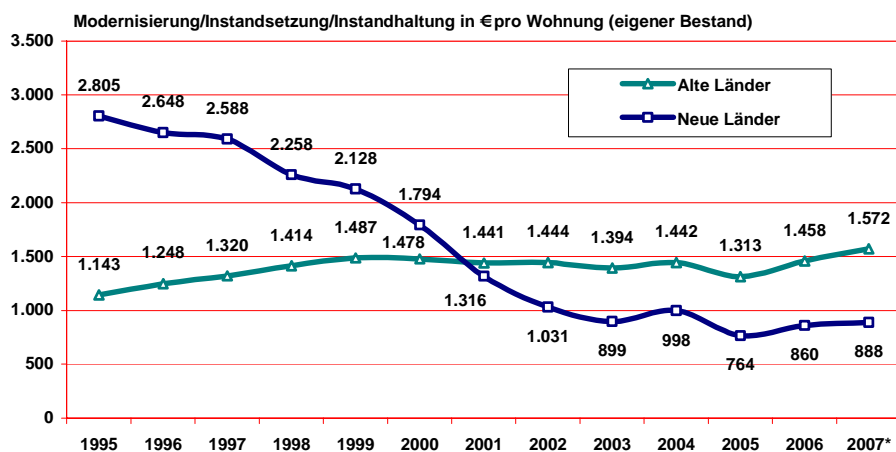


* 2007 geplante Investitionen bezogen auf den Bestand 2006

Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik 2007/2008

H40 EB Abb G(2)

Von GdW-Mitgliedsunternehmen in den neuen und alten Ländern von 1999 bis 2006 durchgeführte / in 2007 geplante Bestandsinvestitionen



* 2007 geplante Investitionen bezogen auf den Bestand 2006

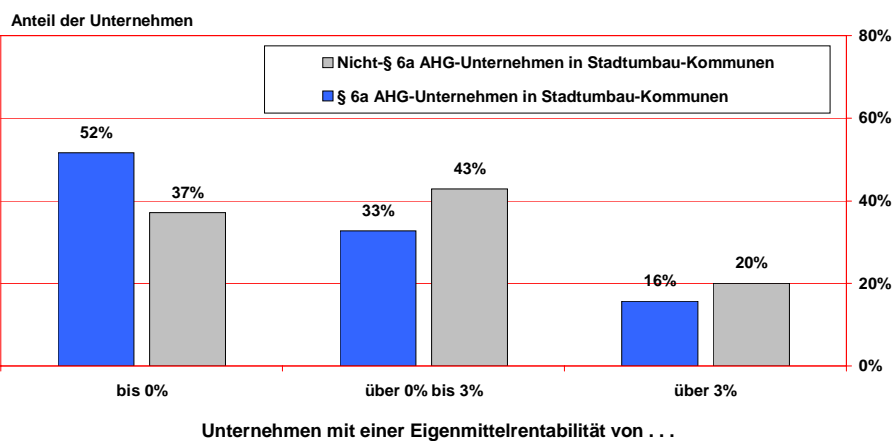
Datengrundlage: GdW-Jahresstatistik 2007/2008

H40 EB Abb G(3)

Erreichte Ausgangslage und Perspektiven für den weiteren Stadtumbau



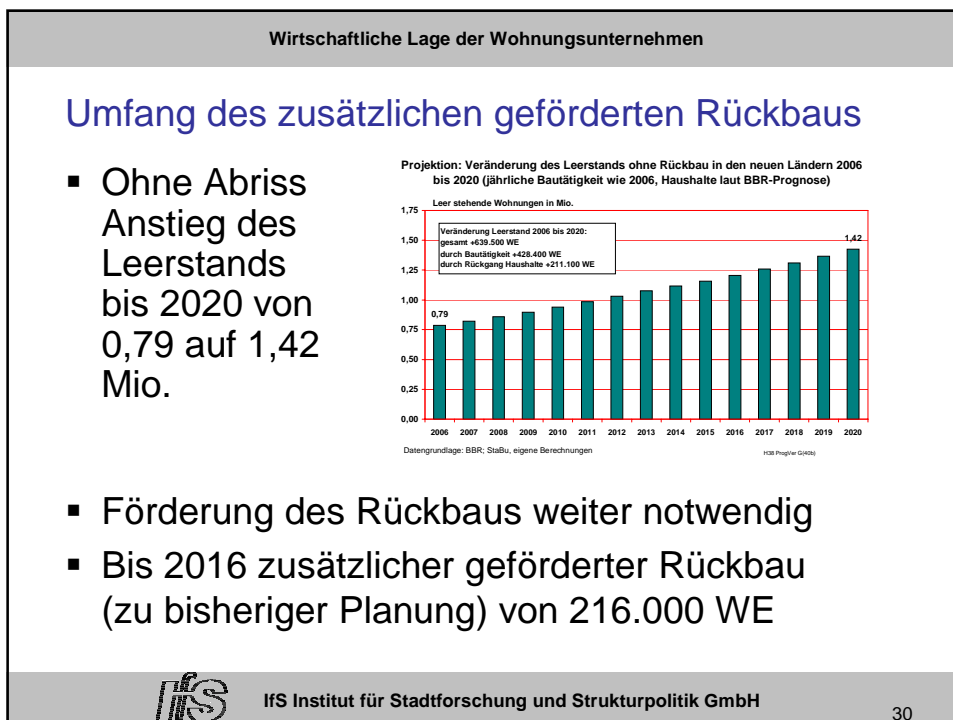
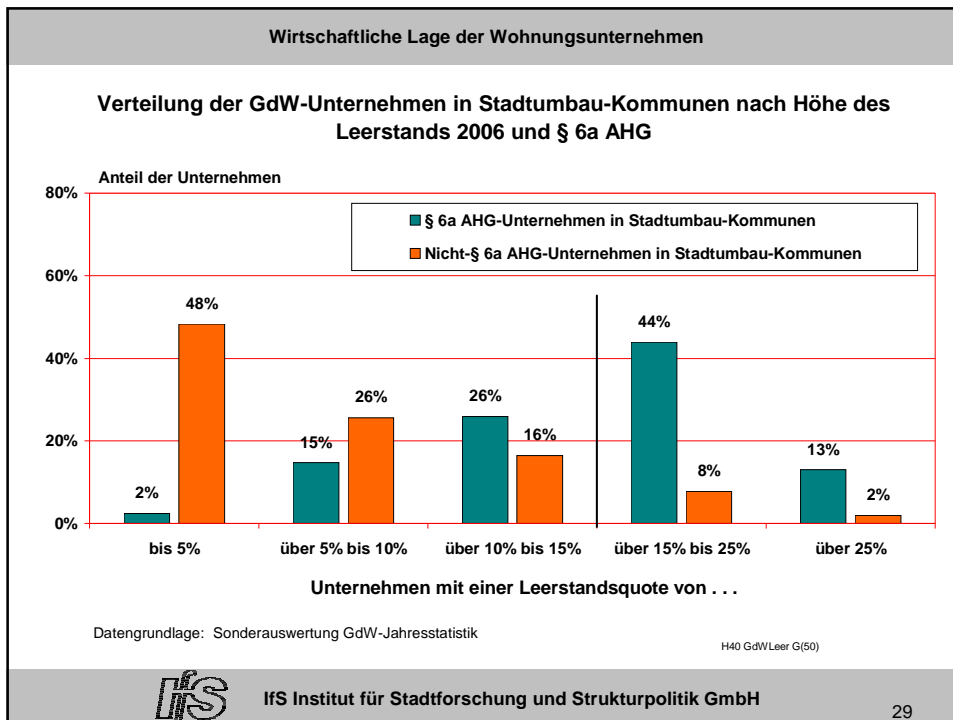
Verteilung der GdW-Unternehmen in Stadtumbau-Kommunen nach Höhe der Eigenmittelrentabilität 2005 und § 6a AHG



Datengrundlage: Sonderauswertung GdW-Jahresstatistik

H40 GdW EmRent G(50)





Rolle von Unternehmen mit besonderen wirtschaftlichen Problemen für Stadtumbau

- Ergebnisse der Evaluation zeigen:
 - Lage vieler Wohnungsunternehmen hat sich zwar gebessert
 - Jedoch erhebliche Größenordnung an WU mit schlechten wirtschaftlichen Kenndaten und zugleich hohen Leerständen
 - Belastete Wohnungsunternehmen bzw. mit hohen Leerständen waren Träger des Rückbaus und werden es auch künftig zur Zielerreichung sein müssen
 - Ersatzloser Wegfall der Altschuldenentlastung birgt Risiko, Rückbauziele zu gefährden, weil sich besonders belastete WU nicht hinreichend beteiligen
 - Empfehlung der Evaluation: für WU mit besonderen wirtschaftlichen Problemen sollte eine der bisherigen Härtefallregelung des § 6a AHG vergleichbare Förderung vorgesehen werden (mit einer Staffelung nach der Höhe der Leerstände).



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

