

**Besonderheiten bei der Finanzierung von  
Wohnungsgesellschaften  
- unter besonderer Beachtung der Risiken aus  
Zinsänderungen -**

Helmut Geyer

**Abstract**

Etwa 8,8 Millionen Wohnungen in Deutschland werden durch gewerbliche Vermieter bewirtschaftet. Das Kapital dieser Wohnungsgesellschaften ist überdurchschnittlich lang gebunden, was wiederum langfristig durchdachte Finanzierungsstrukturen erfordert. Besonders das Risiko sich verändernder Zinsen trifft Wohnungsunternehmen deutlicher, als andere Unternehmen.

Die Abhandlung befasst sich mit der Frage, inwieweit veränderte Zinskonditionen existenzbedrohende Aufwandserhöhungen mit sich bringen könnten. Kennzahlen zur Beurteilung von Risiken werden erläutert und beispielhaft für einige ausgewählte Wohnungsunternehmen berechnet. Basis dafür waren die veröffentlichten Jahresabschlüsse von acht ausgewählten Thüringer Wohnungsgesellschaften. Zur Verdeutlichung der Situation wurden die Auswirkungen einer fiktiven Zinssatzerhöhung auf wesentliche Ergebnisgrößen der Gesellschaften simuliert. Einige Ansätze, wie solcherart Risiken aus der Finanzierungsstruktur erkannt werden können und welche grundsätzlichen Möglichkeiten der Gegensteuerung bestehen, beschließen die Schrift.

Schlüsselworte:

Finanzierung, Immobilien, Wohnungswirtschaft, Wohnungsgesellschaften, Finanzierungsrisiken, Kapitalstruktur, Fremdkapital, Zinskonditionen, Demographische Veränderungen

**E-Mail Adresse des Autors:** [helmut.geyer@bw.fh-jena.de](mailto:helmut.geyer@bw.fh-jena.de)