# Auswertung der Umfrage
# Ausblick 2022 der bayerischen Wohnungswirtschaft
## Aktuelle Situation, die Lage auf den Baustellen und Herausforderungen für den Wohnungsneubau

Online-Befragung vom 06.-10. Dezember 2021

unter Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern

13.12.2021

# Inhaltsverzeichnis


1. Teilnehmerstruktur
2. Aktuelle Situation und Ausblick bei der Wohnungsvermietung
3. Durchführung aktueller und geplanter Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Projekte & Hürden für den Wohnungsneubau
4. Ausblick 2022

# 1. Teilnehmerstruktur

# Teilnehmerstruktur

- Insgesamt beteiligten sich **155 von 439 angeschriebenen Unternehmen** an der Umfrage (**Beteiligungsquote 35%**)
- Unternehmensform der teilnehmenden Unternehmen:

| Unternehmensform | teilnehmende Unternehmen* | teilnehmende Unternehmen* Vorjahr | Anteil an allen Umfrageteilnehmern | Anteil der Rechtsform an allen Mitgliedern im VdW Bayern |
|---|---|---|---|---|
| **Genossenschaft** | 108 | 115 | 73 % | 72 % |
| **Kommunales Wohnungsunternehmen** | 30 | 26 | 20 % | 21 % |
| **Anderes Wohnungsunternehmen** (kirchliche, private, staatliche Wohnungsunternehmen etc.) | 10 | 9 | 7 % | 7 % |

*7 Befragungsteilnehmer ohne Angabe

# Teilnehmerstruktur

## Beteiligung aus den Regionen

| Region | Teilnehmende Unternehmen | Anteil an allen Antworten |
|---|---|---|
| **Franken** (Unter-, Mittel-, Oberfranken) | 54 | 39 % |
| **Ostbayern** (Niederbayern, Oberpfalz) | 26 | 19 % |
| **Südbayern** (Oberbayern, Schwaben) | 68 | 49 % |

*17 Befragungsteilnehmer ohne Angabe

## Verwaltete Wohneinheiten

- Die antwortenden Unternehmen verwalten insgesamt **rund 223.400 Wohneinheiten**.

  Dies entspricht einem Anteil von etwa 41% aller verwalteten Einheiten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern.

  Mit einem durchschnittlich verwalteten Wohnungsbestand von 1.441 Wohneinheiten je Unternehmen haben sich größere Mitgliedsunternehmen überdurchschnittlich stark an der Umfrage beteiligt.

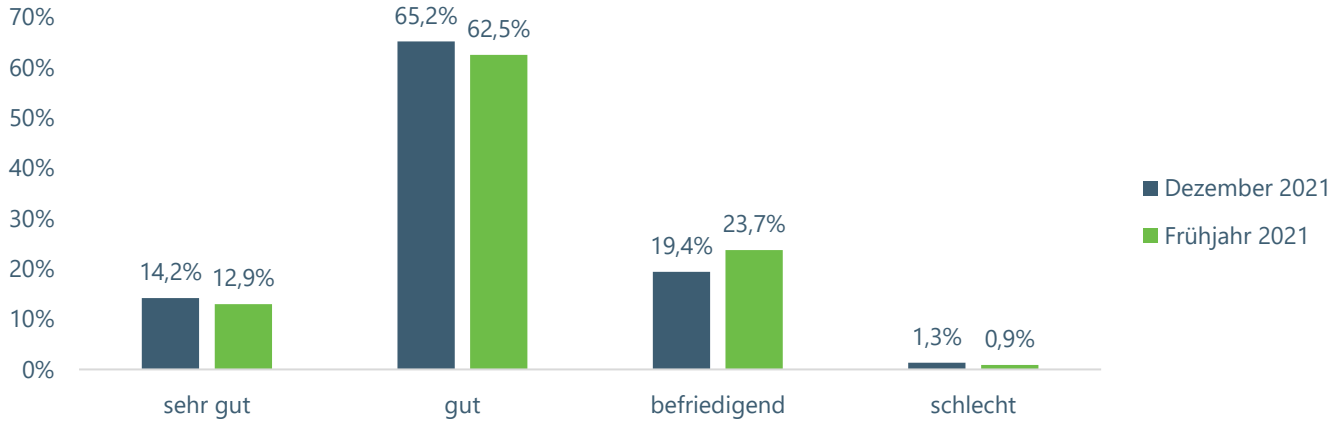
# 2. Aktuelle Situation und Ausblick bei der Wohnungsvermietung

# Aktuelle Situation und Ausblick bei der Wohnungsvermietung

## Gegenwärtige Geschäftslage

- Gemessen an den Einschätzungen im Frühjahr 2021 hat sich die gegenwärtige Einschätzung der Geschäftslage durch die Unternehmen gebessert.
  79% Prozent der antwortenden Unternehmen bewerten Ihre aktuelle Geschäftslage als „sehr gut“ oder „gut“ (Frühjahr 2021: 75%)

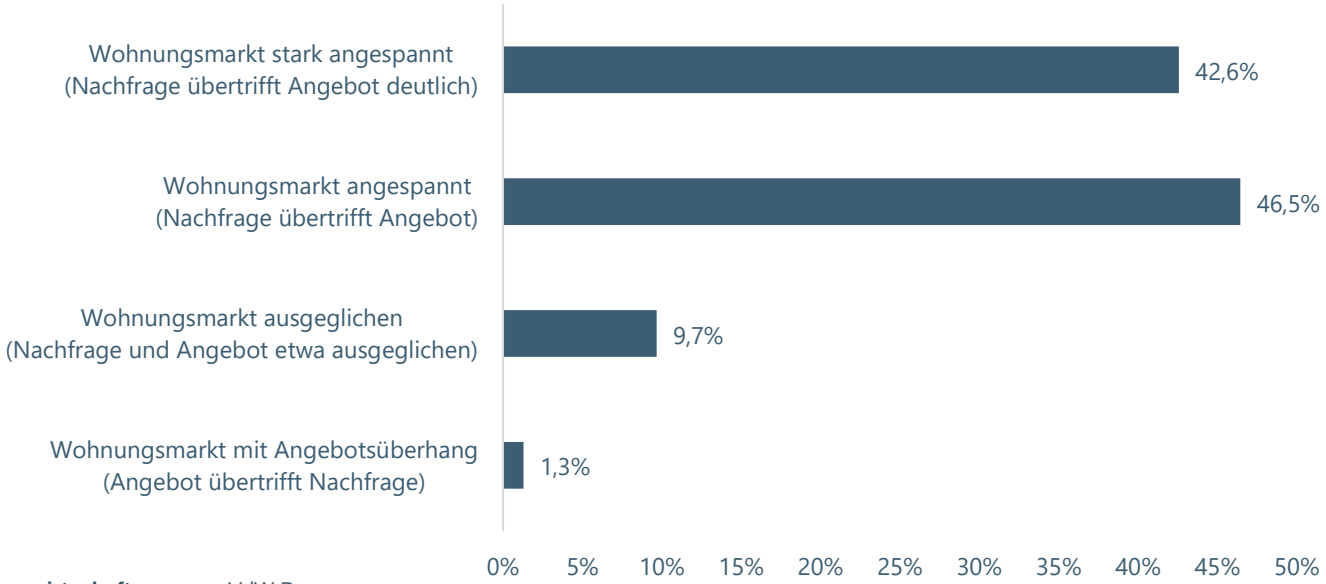
„Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?“



# Aktuelle Situation und Ausblick bei der Wohnungsvermietung

## ➢ Situation auf den Wohnungsmärkten

„Wie beurteilen Sie aktuell die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region, in der Ihr Unternehmen schwerpunktmäßig tätig ist?“

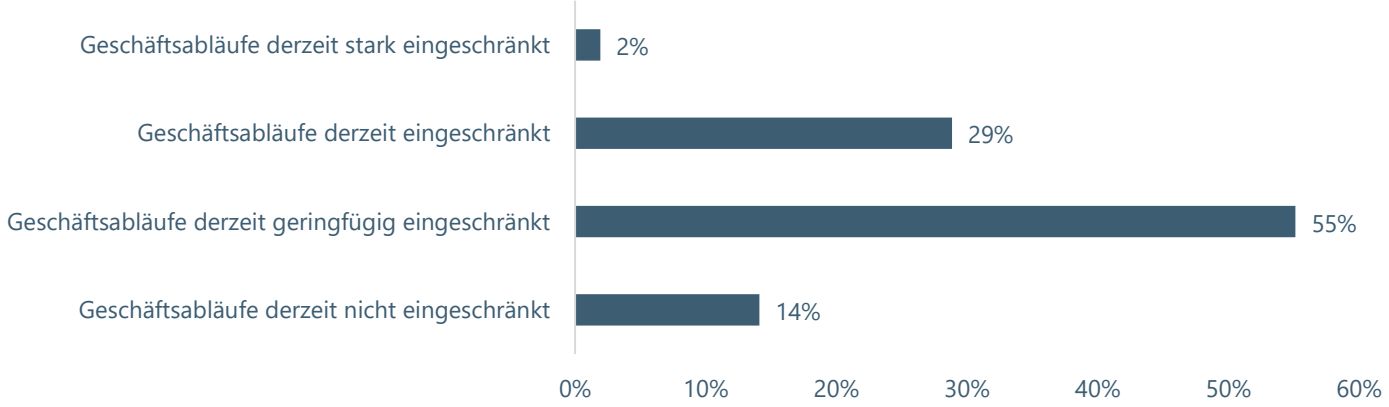


# Aktuelle Situation und Ausblick bei der Wohnungsvermietung

## Auswirkungen der 4. Welle der Corona-Pandemie

- Die Intensität der Einschränkungen bewegt sich in etwas auf dem Niveau im Dezember 2020. Insbesondere Modernisierungsarbeiten, das Vermietungsgeschäft und der Austausch mit den Mietern leidet unter den Auswirkungen der Pandemie. Nur sehr vereinzelt wurde in den Kommentaren von Problemen bei der Umsetzung der G-Regeln berichtet.

„.Wie wirkt sich die 4. Welle der Corona-Pandemie derzeit alles in allem auf Ihre Geschäftsabläufe aus?"

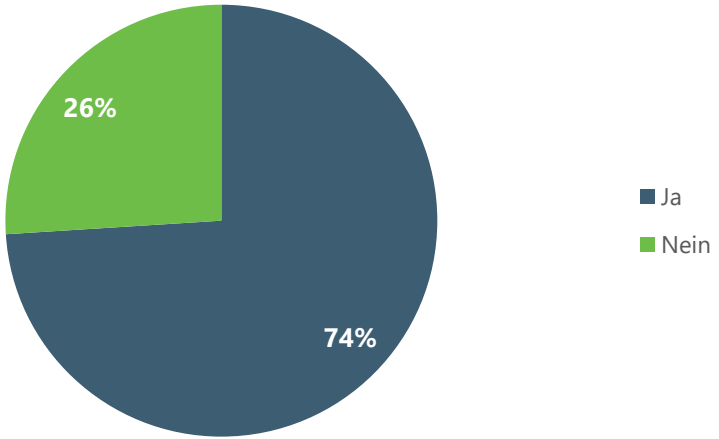


# 3. Durchführung aktueller und geplanter Neubau- und Modernisierungs-Projekte

# Durchführung aktueller und geplanter Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Projekte

- **Aktuelle Neubau, Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte**
  - Die große Mehrheit der antwortenden Unternehmen hat im Jahr 2021 Neubau- und Modernisierungsprojekte durchgeführt bzw. solche Projekte erfolgreich abgeschlossen

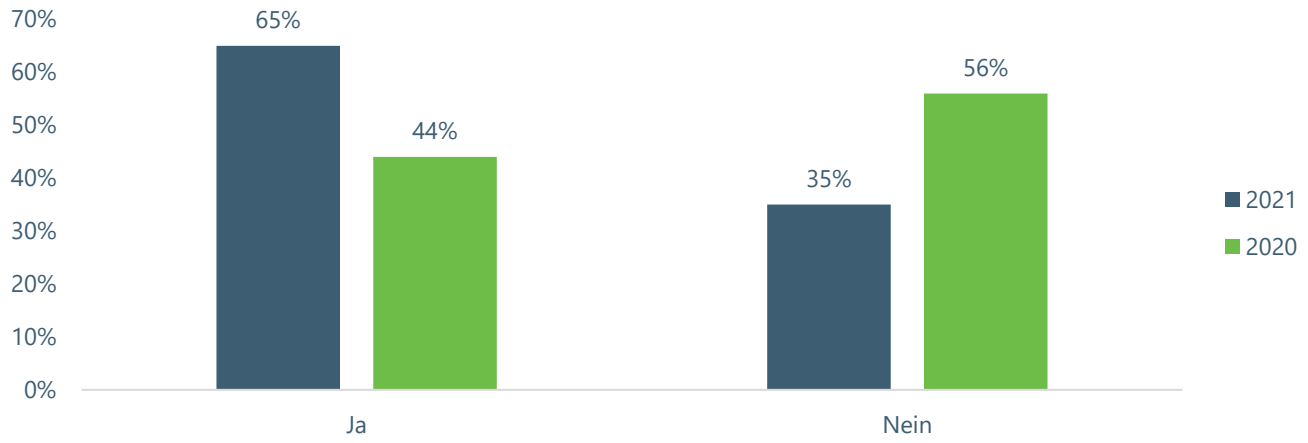
„Hat Ihr Unternehmen derzeit laufende Neubau- oder Modernisierungsprojekte bzw. Neubau- oder Modernisierungsprojekte im Jahr 2021 abgeschlossen?



# Durchführung aktueller und geplanter Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Projekte

- **Verzögerungen bei Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten**
  - Zwei von drei Unternehmen, die im Jahr 2021 Neubau-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsprojekte durchführten, berichten von Verzögerungen bei der Umsetzung
  - Damit ist dieser Wert gegenüber 2020 deutlich angestiegen.

Vergleich mit Vorjahr: Kam es im Jahr 2021/2020 zu Verzögerungen Bau-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsprojekten Ihres Unternehmens?



# Durchführung aktueller und geplanter Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Projekte

## Verzögerungen bei Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten

- Ausgewählte Kommentar der Unternehmen

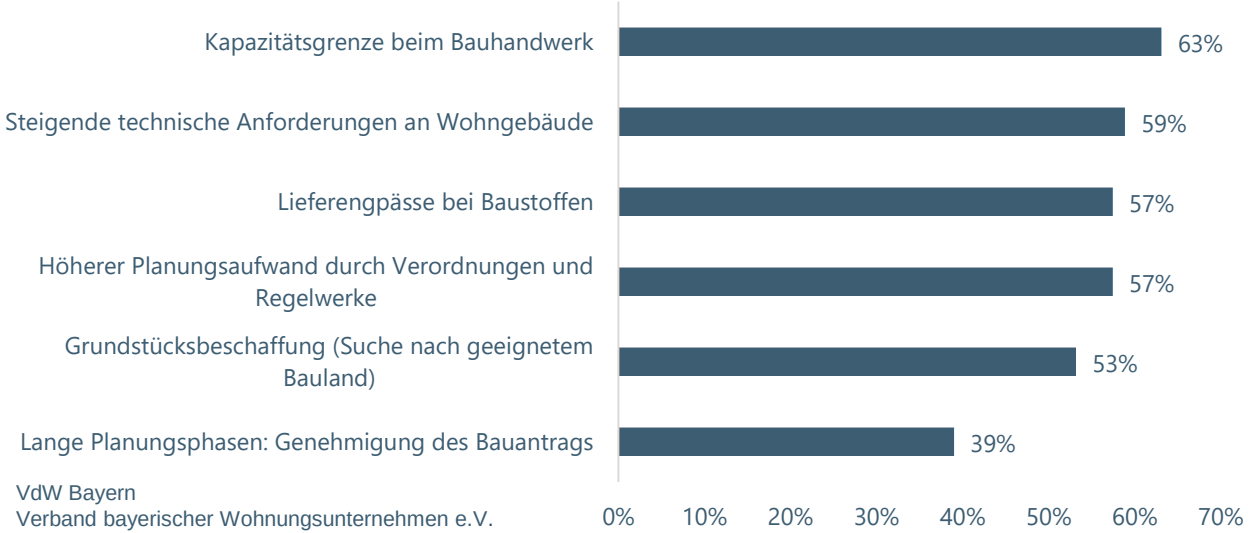
- „Sehr große Probleme bei der Materialbeschaffung. Terminschwierigkeiten bei den Auftragsfirmen."
- „Unsere Baustellen laufen aktuell ohne Einschränkungen; allerdings ist ein erhöhter Koordinationsaufwand zu verzeichnen, der sich allerdings eher auf den angespannten Handwerkermarkt als auf die pandemische Lage zurückführen lässt. Weiterhin ist die Materialknappheit und verzögerte Lieferzeiten als Risikofaktoren anzuführen."
- „Fachkräftemangel allerorten, Lieferengpässe"
- „Durch Corona keine Probleme, nur durch die steigenden Anforderungen bei Wohngebäuden."
- „Es kommt zu laufenden Verzögerungen bedingt durch Materialmangel und Überlastung der ausführenden Firmen."
- „Verzögerung bei der Lieferung von technischer Ausstattung."
- „Es treten immer wieder Lieferverzögerungen auf, meistens ohne vorherige Planungsmöglichkeit. Preise sind in kurzer Zeit enorm gestiegen. Es muss geplant werden, damit evtl. Firmen nur einzeln auf Baustellen anwesend sind. Das ist machbar, erfordert jedoch längeren Zeitaufwand."
- „Verschiebung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen durch unklare und sich stetig und schnell ändernde Fördersituationen."
- Fachkräftemangel und Lieferschwierigkeiten führen zu Einbußen bei Qualität und es kommt zu Verzögerungen. Starke Preisdynamik spürbar. Hoffnung auf Preisberuhigung. Auswirkungen Fachkräftemangel bleiben."

# Durchführung aktueller und geplanter Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Projekte

## Die größten Hürden für den Wohnungsneubau

- Lieferengpässe und Preisanstiege bei Baustoffen haben – verglichen mit dem Vorjahr – enorm an Bedeutung gewonnen. Ebenfalls größere Probleme bereiten die Kapazitäten des Bauhandwerkes. Etwas weniger häufig wurden hingegen die Suche nach geeignetem Bauland und das Warten auf den genehmigten Bauantrag genannt

Was sind aus Ihrer Sicht die derzeit größten Hürden für den Wohnungsneubau Ihres Unternehmens? (Mehrfachnennung)
„____ % aller Unternehmen nannten folgenden Punkt als große Hürde für den Wohnungsneubau:“



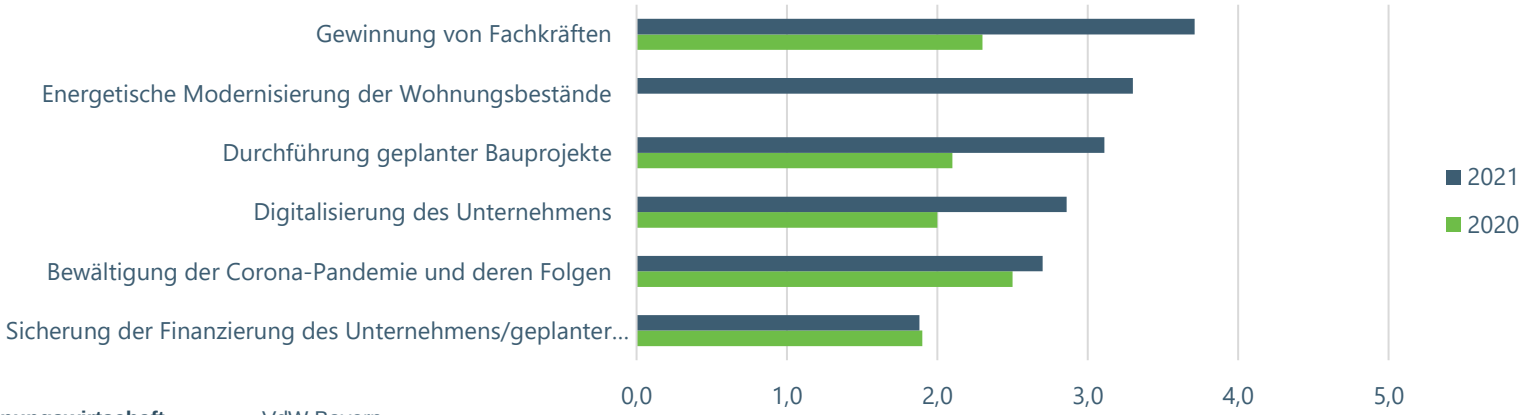
# 4. Ausblick 2022

# Ausblick 2022 der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Herausforderungen für Wohnungsunternehmen

- Im Gegensatz zur Vorjahres-Umfrage scheint der Druck, dem sich Wohnungsunternehmen gegenübersehen, noch einmal deutlich zugenommen zu haben. Auf einer Skala zwischen 1 (unproblematisch) bis 5 (sehr große Herausforderung) betrug das gewichtete Mittel im vergangene Jahr 2,16 – in diesem Jahr liegt es bei 2,9.
- Die Einschätzung der Herausforderungen ist in nahezu allen Kategorien deutlich gestiegen.

Vergleich mit Vorjahr: Einstufung der jeweiligen Herausforderungen durch Bayerns Wohnungsunternehmen



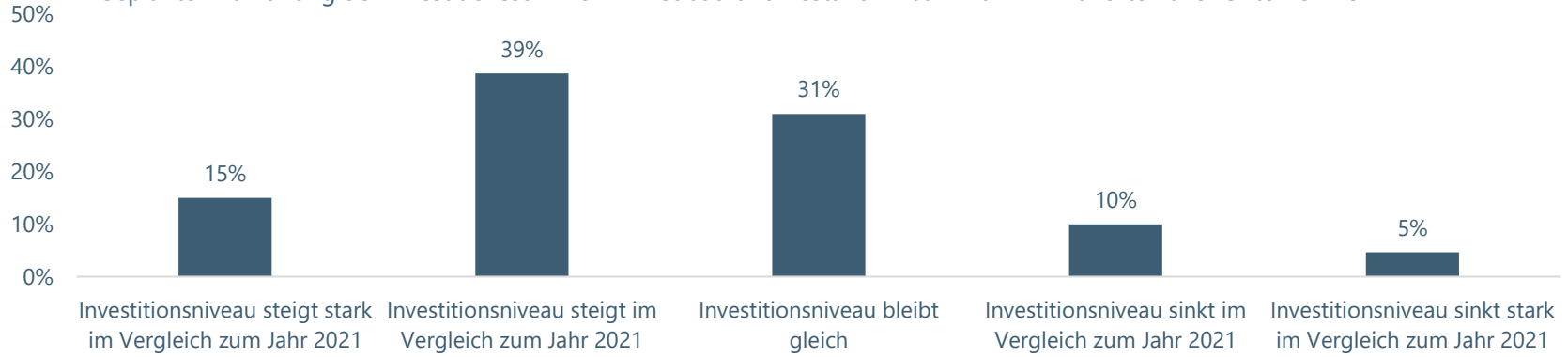

„energetische Modernisierung" im Vorjahr nicht separat abgefragt

# Ausblick 2022 der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Geplante Entwicklung der Investitionen

- Die Unternehmen planen trotz allem auch im Jahr 2022 mehrheitlich, ihre Investitionen nochmals anzuheben. Über 50% der Wohnungsunternehmen planen eine Steigerung der Investitionsmittel, 15% gehen sogar von einem deutlichen Anstieg aus. 31% der Unternehmen möchten das derzeitige Investitionsniveau zumindest beibehalten.
- Im Frühjahr 2021 melden die bayerischen Wohnungsunternehmen geplante Investitionen für 2021 in Höhe von deutlich über 2,5 Milliarden Euro.

Geplante Entwicklung der Investitionssummen in Neubau und Bestand im Jahr 2022 – Antworten aller Unternehmen



# Durchführung aktueller und geplanter Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Projekte

## Ausblick 2022

- Ausgewählte Kommentar der Unternehmen

- „Herausforderung: Realistisch umsetzbare Strategie für CO2-Neutralität bis 2045 entwerfen bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten."
- „Eine besondere Herausforderung sind die enormen Preissteigerungen in nahezu allen Bereichen sowie vorhandene Lieferengpässe."
- „Auf Grund der Preissteigerungen und des Handwerkermangels werden wir Neubau- und Modernisierungsprojekte verschieben müssen."
- „Grundstücksbeschaffung zu bezahlbaren Preisen bleibt das große Problem."
- „Die größten Herausforderung werden wohl die Vorhaben der neuen Regierung werden - Folgen nicht abschätzbar."
- „zunehmender Druck auf die Wirtschaftlichkeit sowohl bei Modernisierung (Kappung bei € 2) als auch bei Neubau (extreme Baukostensteigerungen mit Folge von unverhältnismäßigen Mietpreisansatz)
- „Durch die traditionell niedrigen Mieten können wir geplante MOD Maßnahmen erst verspätet umsetzen, da auch parallel die Darlehenszinsen steigen"

# Durchführung aktueller und geplanter Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungs-Projekte

## Ausblick 2022

- Weitere Kommentar mit Relevanz für die politische Interessenvertretung

- „Zielkonflikt bezahlbares Wohnen - baurechtliche Rahmenbedingungen - EOF-Förderung“
- „Ein schneller Ersatz des BayMod-Programmes "Effizient sanieren" wäre wünschenswert. Vom plötzlichen Wegfall ab 01.07.2021 wurden wir überrascht.“
- „Die Förderrichtlinien müssen dringend überarbeitet werden. Sowohl in der Technischen Anforderung an die Gebäude als auch in der finanziellen Ausgestaltung. Wir benötigen dringend eine "ART" EOF Förderung für den alten ehemals geförderten Wohnungsbestand.“
- „Insgesamt etwas trübere Aussicht für 2022 ggü. 2021, aufgrund von Lieferengpässen, starken Baukostensteigerungen, Wegfall von Förderprogrammen (KfW 55), stärkere Anforderungen im Hinblick auf CO2-Neutralität bzw. Einsparung, schwierigere Mietergespräche, allgemeine größere Unzufriedenheit aufgrund Pandemie.“
- „Unterstützung durch verlässliche und längerfristige Entscheidungen des Bundes und der Länder bringt Planungssicherheit“
- „Förderkulisse von Neubau und Modernisierung muss massiv angepasst werden, sonst werden Vorhaben immer unwirtschaftlicher oder für Mieter unbezahlbar.“
- „Der CO2 Preis sollte nicht anteilig auf die Vermieter umgelegt werden. Bei der E-Mobilität sollten die Energieversorger stärker in die Pflicht genommen werden.“
- „Wir befinden uns in einem Spannungsfeld "Niedrige Mieten aber gleichzeitig hohe Investitionen in Energetische MOD und E-Mobilität, etc." - die niedrigen Mieten werden kaum zu halten sein.“

# Rückfragen

Kontakt
Tjerk Wehland
Verbandsstatistik des VdW Bayern
E-Mail: tjerk.wehland@vdwbayern.de
Tel.: 089 / 29 00 20 - 315