



# **Auswertung** **Umfrage „Ausblick 2023 der bayrischen Wohnungswirtschaft“**

Laufzeit: 12.-16. Dezember 2022

19. Dezember 2022





- 1. Kurzzusammenfassung**
- 2. Teilnehmerstruktur**
- 3. Aktuelle Geschäftslage der Wohnungsunternehmen**
- 4. Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick**
- 5. Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen**
- 6. Ausgewählte Wortmeldungen aus der Wohnungswirtschaft**



# Kurzzusammenfassung



## Teilnahmestruktur

- Beteiligung von **175 Wohnungsunternehmen** (11% Beteiligungszuwachs zum Vorjahr) mit **ca. 275.000 betreuten Wohneinheiten**
- Beteiligung der Rechtsformen und Regierungsbezirke kann als **repräsentativ** für die Mitgliedschaft des VdW Bayern gelten; größere Unternehmen haben sich allerdings stärker an der Umfrage beteiligt.

## Aktuelle Geschäftslage der Unternehmen

- **Deutliche Verschlechterung** in der Selbsteinschätzung der Unternehmen gegenüber Dezember 2021
- Nur **noch 58% bezeichnen Geschäftslage als „gut“ oder „sehr gut“** (Dez. 2021: 79%)

## Auswirkungen der Energiekrise

- **82% der Wohnungsunternehmen** greifen für Heizung/Warmwasser „hauptsächlich“ auf **Erdgas** zurück
- **25,6% der Unternehmen zahlen mittlerweile mehr als 16 ct/kWh für ihr Gas** (waren es nur 3,8% aller Wohnungsunternehmen)
- Vielfach dürfte sich der Gas-Bezugspreis mit Auslaufen günstiger Altverträge mehr als vervierfachen haben.
- **Ø-Gaspreis** bei Bayerns Wohnungsunternehmen zwischen Juli 2022 und Januar 2023 **um 116% von 5,59 ct/kWh auf 12,07 ct/kWh** (Arbeitspreis) gestiegen.
- Selbst unter Annahme der durchschnittlichen Preisentwicklung, die auch noch günstige Altverträge mit längerer Laufzeit umfasst, führt der aktuelle Durchschnittspreis zum einem **Plus von rund 10% bei den ø-Warmmieten**



## Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen

- Im Wohnungsneubau und der Modernisierung werden **angesichts der Entwicklungen des Jahres 2022** (insbesondere Energiekrise, Förderunsicherheit, Zinsanstieg, weitere Baukostensteigerungen) **zahlreiche Projekte gestrichen oder zurückgestellt**.
- Gegenüber den Planungen Ende 2021 legen Wohnungsunternehmen für die Jahre 2023/24 rund **19% aller geplanten Neubauprojekte** und über **27% aller geplanten Modernisierungen** auf Eis.
- Dem Rotstift zum Opfer fallen bis auf Weiteres der **Neubau von über 2.000 neuen Wohnungen, darunter über 1.000 geförderte Wohnungen** und **knapp 1.500 Modernisierungen, nahezu alle im Bereich der energetischen Sanierung**.
  - Die derzeitige Situation rückt somit nicht nur die politischen Neubauziele beim bezahlbaren Wohnen, sondern auch die Klima-/Energiewende im Gebäudebereich in noch weitere Ferne.
- Als **Hauptgründe für den starken Investitionsrückgang** werden gestiegen **Material- und Finanzierungskosten, fehlende Verlässlichkeit bei Förderprogrammen** sowie **allgemein unzureichende Förderkonditionen** genannt.



# Teilnehmerstruktur

## Umfrage repräsentativ für Bayerns Wohnungswirtschaft

# Teilnehmerstruktur

## Ergebnisse repräsentative für Bayerns Wohnungswirtschaft



- Insgesamt beteiligten sich **175 Unternehmen** an der Umfrage (**Beteiligungquote 35%**).
- Unternehmensform der teilnehmenden Unternehmen:

| Unternehmensform   | teilnehmende Unternehmen* | teilnehmende Unternehmen*<br>Vorjahr | Anteil an allen Umfrageteilnehmern | Anteil der Rechtsform an allen Mitgliedern im VdW Bayern |
|--|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| <b>Genossenschaft</b>  | 110                       | 108                                  | 70 %                               | 72 %   |
| <b>Kommunales Wohnungsunternehmen</b>  | 39                        | 30                                   | 24 %                               | 21 %   |
| <b>Anderes Wohnungsunternehmen</b><br>(kirchliche, private, staatliche Wohnungsunternehmen etc.) | 9                         | 10                                   | 6 %                                | 7 %  |

\*17 Befragungsteilnehmer ohne Angabe

# Teilnehmerstruktur

## Ergebnisse repräsentative für Bayerns Wohnungswirtschaft



### ➤ Beteiligung aus den Regionen

| Region   | Teilnehmende Unternehmen | Anteil an allen Antworten |
|--|--------------------------|---------------------------|
| <b>Franken</b><br>(Unter-, Mittel-, Oberfranken) | 63                       | 40 %                      |
| <b>Ostbayern</b><br>(Niederbayern, Oberpfalz)    | 25                       | 16 %                      |
| <b>Südbayern</b><br>(Oberbayern, Schwaben)       | 70                       | 44 %                      |

### ➤ Verwaltete Wohneinheiten

- Die antwortenden Unternehmen verwalten insgesamt **rund 275.000 Wohneinheiten**.

Dies entspricht einem Anteil von etwa 50% aller verwalteten Einheiten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern.

Mit einem durchschnittlich verwalteten Wohnungsbestand von 1.571 Wohneinheiten je Unternehmen haben sich **größere Mitgliedsunternehmen überdurchschnittlich stark an der Umfrage beteiligt**.

\*17 Befragungsteilnehmer ohne Angabe





# Aktuelle Geschäftslage der Wohnungsunternehmen Geschäftserwartung bricht deutlich ein

# Aktuelle Geschäftslage der Wohnungsunternehmen

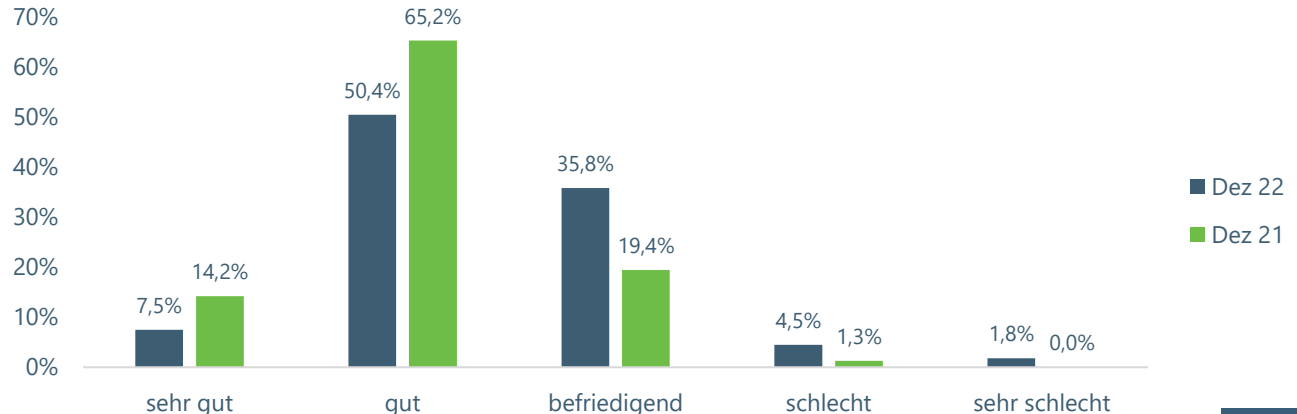
## Starke Verschlechterung gegenüber Dezember 2021



### ➤ Gegenwärtige Geschäftslage

- Gemessen an den Einschätzungen im Dezember 2021 hat sich **die Wahrnehmung der eigenen Geschäftslage durch die Unternehmen deutlich verschlechtert**.  
Nur noch 58% Prozent der antwortenden Unternehmen bewerten Ihre aktuelle Geschäftslage als „sehr gut“ oder „gut“ (Dezember 2021: 79%). Dagegen schätzen mittlerweile **viermal mehr Unternehmen als noch im Vorjahr** diese **als „schlecht“ oder sogar „sehr schlecht“** ein (Dezember 2022: 6% Dezember 2021: 1,3%)

„Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?“





## **Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick**

### **Auf Mieter kommen deutliche Preissteigerungen bei den Warmmieten zu**

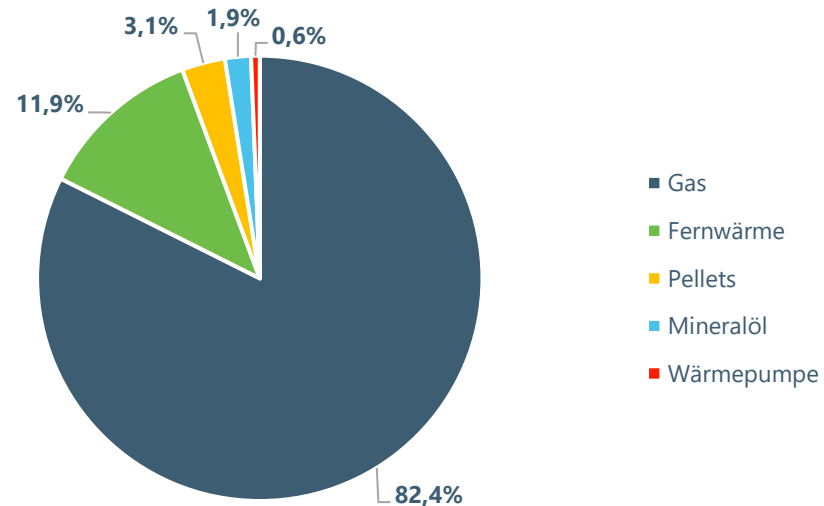
# Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

## Gas von zentraler Bedeutung für Wohnungsunternehmen



- In der Beheizung der Wohnungsbestände greifen Bayerns Wohnungsunternehmen in großem Umfang auf Gas zurück.
- **82% aller Wohnungsunternehmen** geben an, „**hauptsächlich**“ Gas zur Beheizung Ihrer Wohnungen zu nutzen.
- 12% der Unternehmen greifen in erster Linie auf Fernwärme zurück: **42% der deutschen Fernwärme** wird jedoch ebenfalls **auf Basis von Gas** gewonnen.

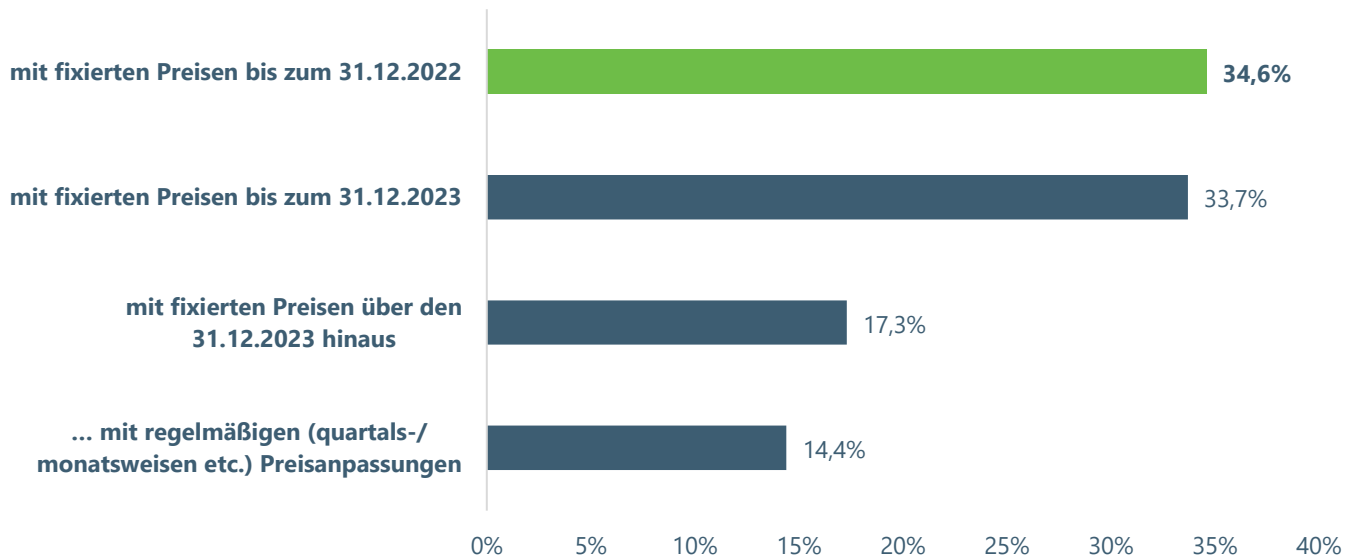
„Welcher Energieträger kommt bei der Beheizung Ihrer Wohnungsbestände hauptsächlich zum Einsatz? „



# Rekurs: Vertragsbindung Gaspreise (Umfrage im Juli 2022)



„Die Gasversorgung erfolgt auf Grundlage von Verträgen...



➤ Viele **günstige Gaslieferverträge** laufen zum Jahreswechsel aus!

# Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

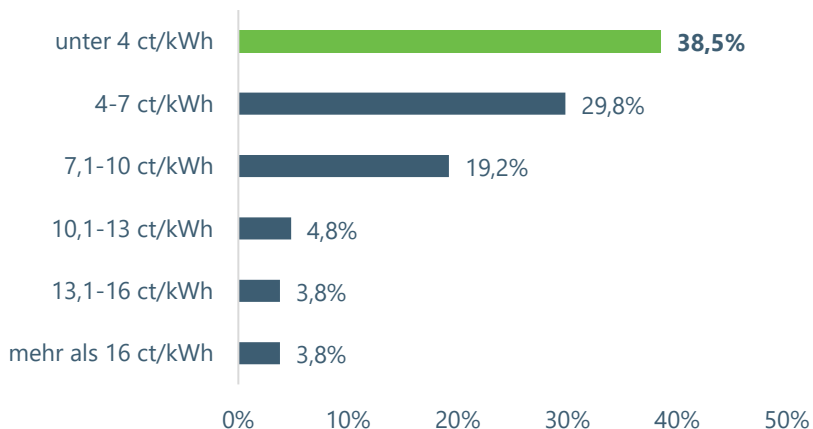
## Auslaufende Verträge verteuern Gas für Mieter:innen deutlich



### Durchschnittlicher Vertragspreis für Gas in den Wohnungsunternehmen

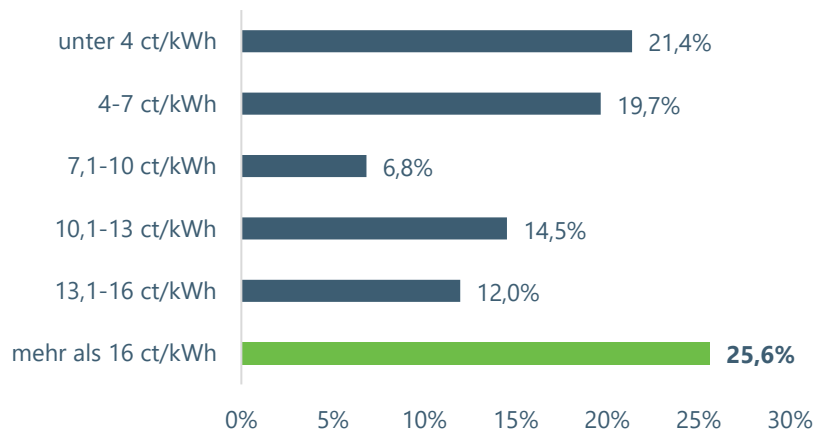
#### Juli 2022

- Großteils **einheitlich günstige Preise**
- Mittlerer Arbeitspreis: **5,59 ct/kWh**
  - **12 % aller Verträge teurer als 10 ct/kWh**



#### Januar 2023

- **Uneinheitliche Preisstruktur**
- Mittlerer Arbeitspreis: **12,07 ct/kWh (+116%)**
  - **52 % aller Verträge teurer als 10 ct/kWh**
  - Viele Unternehmen mit **direktem Preissprung von unter 4 auf über 16 ct/kWh (+300 % und mehr)**



# Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

## Was bedeuten die zum 1. Januar gemeldeten Preise für Mieter:innen?



### Beispielrechnung für Auswirkung eines Gaspreisanstieges um 116% für Wohnungsunternehmen mit Wärme-/Warmwassererzeugung durch Erdgas

#### Annahmen

- Ø-Gaspreis bei Mitgliedsunternehmen im Jahr 2022: 5,59 ct/kWh (Arbeitspreis)\*
- Ø-Gasverbrauch in Ø-WE (63 m<sup>2</sup>): 10.000 kWh/Jahr bzw. 833 kWh/Monat \*\*
- Sämtliche weitere Kosten (Nettokaltmiete, weitere Betriebskosten) bleiben stabil

#### Nicht berücksichtigt

- Gas-Grundpreis
- Staatliche Erstattungen und Preisdeckel  
(Gaspreisdeckel bei Querschnitts-Betrachtung irrelevant:  
Greift ab 12 ct/kWh – neuer mittlerer Gaspreis der Unternehmen: 12,07 ct/kWh)
- **Beispielrechnung legt Durchschnittswert zugrunde, in den auch noch günstige Altverträge einfließen!  
Ø-Rechnung unterschätzt daher den Anstieg in Unternehmen mit aktuellen Preisen zum 1. Januar 2023.**

# Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

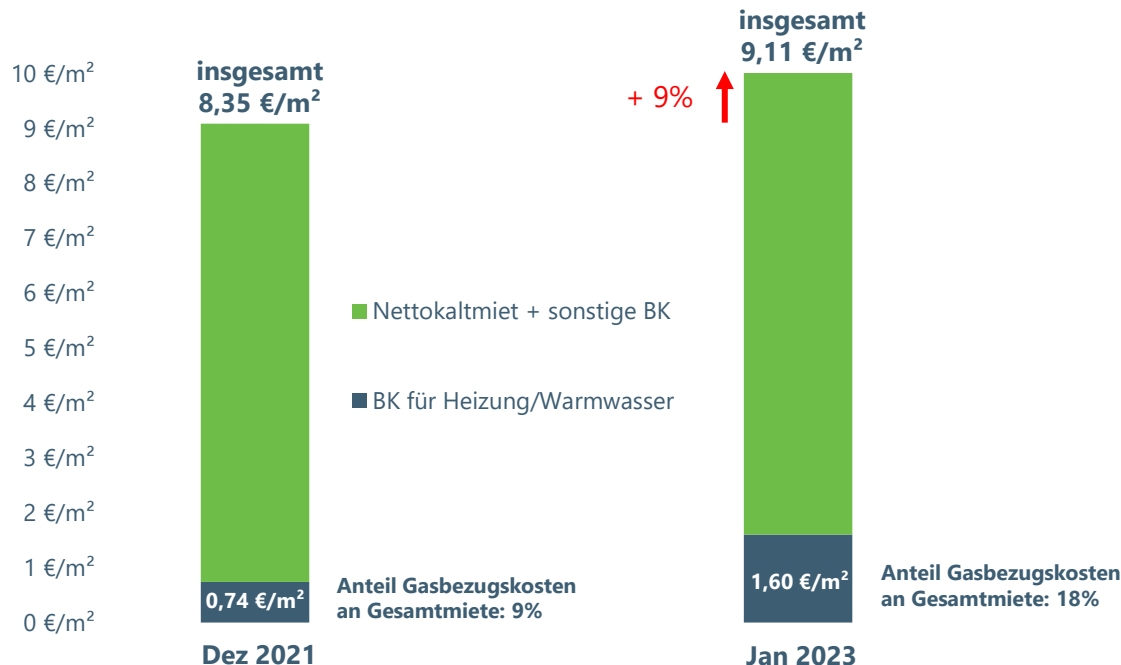
## Was bedeuten die zum 1. Januar gemeldeten Preise für Mieter:innen?



- Gaspreis **steigt um + 116%** von 5,59 auf **12,07 ct/kWh**
- **Ø-Kosten** bei Verbrauch von 833 kWh/Monat: von **46,56 € auf 100,58 €** bzw. **Mehrkosten von 650€/Jahr**
- Bei Annahme von Stabilität aller anderen Faktoren:

Entwicklung der **Ø-Warmmiete** je m<sup>2</sup> bei Mitgliedsunternehmen

- **Dez 2021: 8,35 €/m<sup>2</sup>**
- **Jan 2023: 9,11 €/m<sup>2</sup>**



**Entspricht Warmmietenanstieg um 9% in einem Jahr allein aufgrund der Gaspreis-Entwicklung**

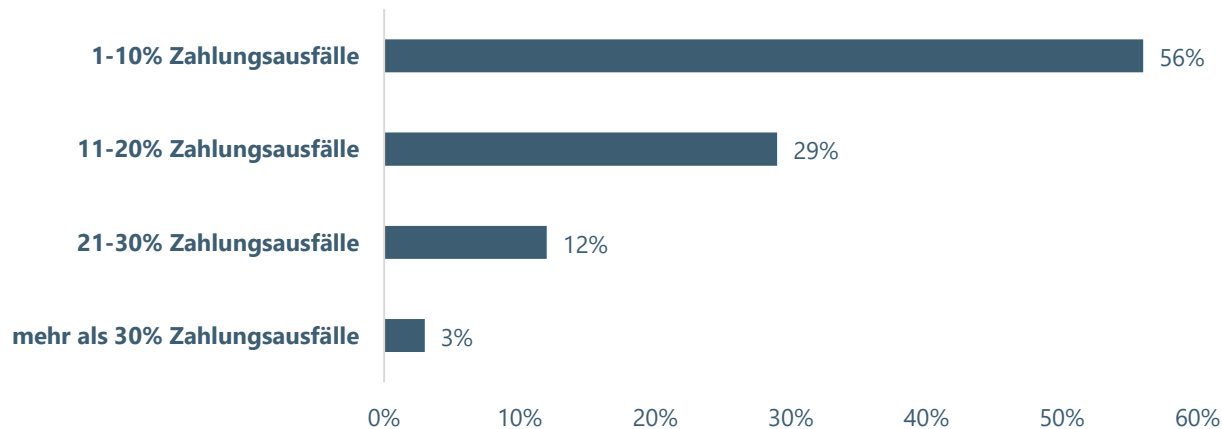


# Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

## Zahlungsausfälle bei Mieterhaushalten vielfach befürchtet



- Im Mittel befürchten die antwortenden Unternehmen, dass es in den kommenden Jahren unter den aktuellen Gaspreisen **bei rund 13% ihrer Mieter:innen zu Zahlungsausfällen oder Verzögerungen** kommen wird.
- Welcher Anteil der eigenen Mieterschaft nach Rückmeldungen der Unternehmen von Zahlungsausfällen und –verzögerungen betroffen sein könnte:



### Lesehinweis:

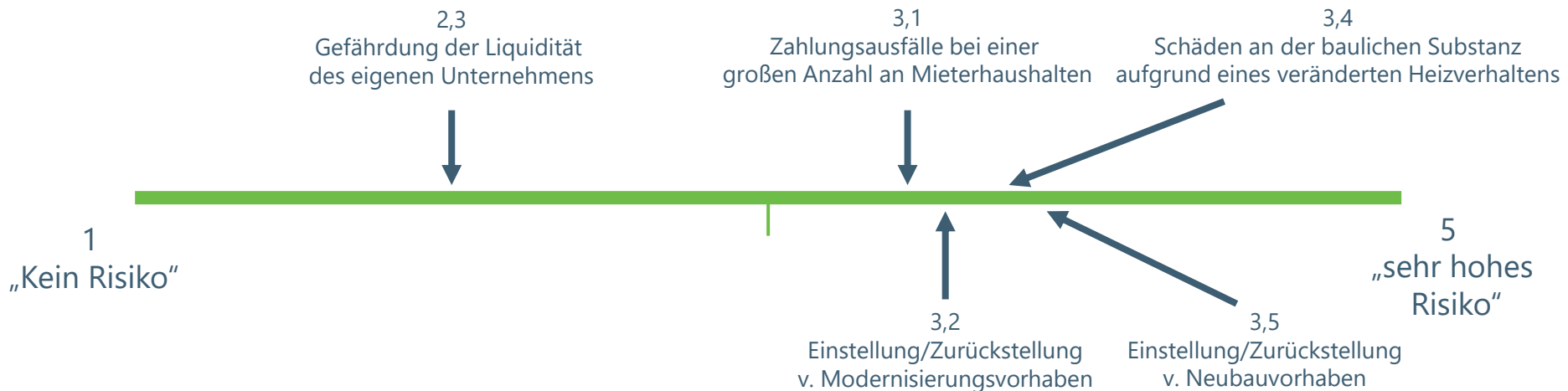
„56% der Unternehmen rechnen damit, dass es unter 1-10% ihrer Mieterschaft aufgrund der gestiegenen Gaspreise zu Zahlungsausfällen/–verzögerungen kommen wird.“

# Energiekrise: Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

## Risikoeinschätzung infolge der gestiegenen Energiepreise



Wie schätzen Sie die folgenden Risiken für Ihr Unternehmen sowie für Ihre Mieterschaft infolge der derzeitigen Preissteigerungen bei Energieträgern für das Jahr 2023 ein?





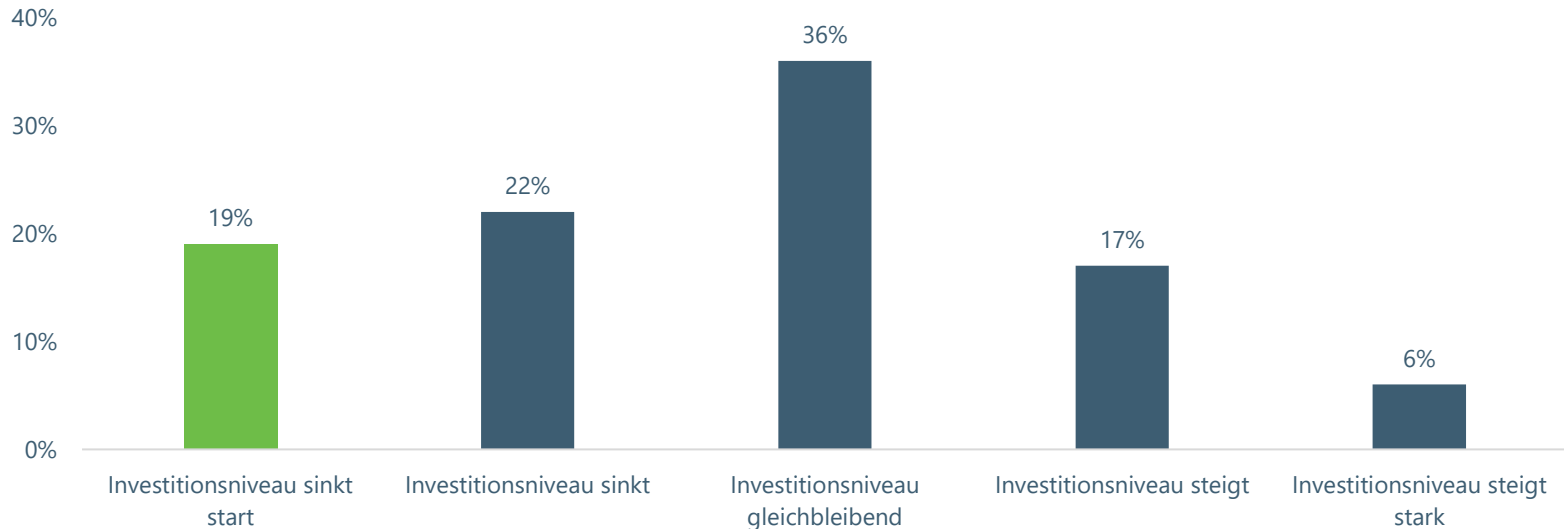
## **Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen** **Zahlreiche Projekte werden storniert – weiterer Einbruch absehbar**

# Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen

## 41% der Unternehmen reduzieren ihre Investitionen



„Wie werden sich die geplanten Investitionen in Neubau und Bestand Ihres Unternehmens insgesamt betrachtet nach Ihrer Einschätzung im kommenden Jahr 2023 gegenüber 2022 entwickeln?“



# Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen

## Krisenbedingter Einbruch bei Wohnungsneubau um 19%



|   | Planungen Ende 2021 | Aktuelle Planungen |
|---|---------------------|--------------------|
| Unternehmen, die 2023/24<br>Neubau planen | 100                 | 73<br>(- 37%)      |
| geplante Wohneinheiten                    | 10.224              | 8.278<br>(- 19%)   |
| darunter: geförderte WE                   | 6.143               | 5.095<br>(- 17%)   |

# Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen

## Krisenbedingter Einbruch bei Modernisierungen um 27%



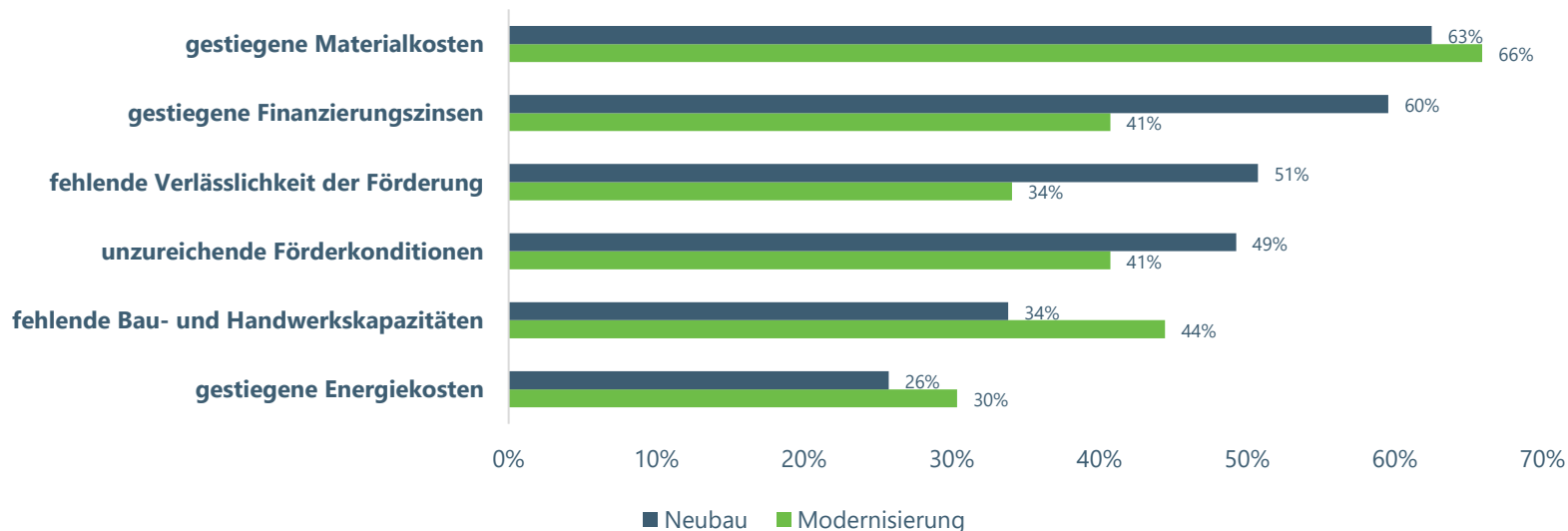
|   | Planungen Ende 2021 | Aktuelle Planungen |
|---|---------------------|--------------------|
| Unternehmen, die 2023/24<br>Modernisierungen planen | 101                 | 98<br>(- 3%)       |
| zu modernisierende Wohneinheiten                    | 6.045               | 4.426<br>(- 27%)   |
| darunter: energetische Sanierungen                  | 4.468               | 3.166<br>(- 29%)   |

# Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen

## Material- und Finanzierungskosten Hauptgründe für Einbruch



„Derzeit sind folgende Gründe für einen Rückgang der Investitionen gegenüber den ursprünglichen Planungen bei Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen ausschlaggebend...“  
(Mehrfachnennung war möglich)





## Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen



# Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen

## Förderung



- „Aufgrund des starken Zinsanstieges und der Verschlechterung der Förderungen im gebundenen Bereich sind statt bisher 16% (gebundene Förderung) 46% Eigenmittel-Einsatz erforderlich. Im freifinanzierten Bereich ist der EM-Einsatz ähnlich hoch, aber die schwarze Null wird erst bei Miethöhe von knapp € 11,00 erreicht. Im gebundenen Bereich liegt die Bew-Miete nach Erhöhung um € 1,00 bei € 10,40. die zumutbaren Mieten wurden ebenfalls in der Stufe 1 um € 1,10 von bisher 5,10 auf 6,20, 7,20 und 8,20 €/m<sup>2</sup> !!!!(Stufe 3) angepasst. D.h. der Freistaat lässt die erhöhten Baukosten den Mieter bezahlen. D.h. gebundener Wohnraum wird auch für uns langsam unattraktiv, weil die soziale Durchmischung wahrscheinlich bei 8,20 €/m<sup>2</sup> scheitern wird.“
- „Angesichts gestiegener Baukosten und Bauzinsen und nicht nur nicht verlässlicher, sondern auch für die hier am Markt erzielbaren Mieten unzureichende Förderkulisse, vor allem unzureichende Zuschüsse sind grundlegende Modernisierungen auch im Rahmen des § 559, Abs 3a nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Neubau ist im Moment wirtschaftlich nicht mehr möglich. Wir konzentrieren und auf Teilmodernisierungen vor allem im Bereich Energie-/CO2-Einsparung.“
- „In den letzten Jahren wurden pro Jahr ca. 2 Mio. EUR in die umfassende energetische Modernisierung des Bestandes gesteckt. Dabei war das BayMod.-Programm, refinanziert durch die KfW, eine große Hilfe. Die Veränderungen der Bestimmungen haben viel zunichte gemacht. Planungssicherheiten fehlen. Hohe Baupreise, geringere Förderung für die energetische Modernisierung und höhere Finanzierungszinsen machen derzeit auch in Hinblick auf §559 BGB, Deckelung der Mieterhöhung nach Mod. auf 2 EUR, die Fortführung unmöglich. Unsere Berechnungen haben ergeben, dass im BayMod.-Programm der Zinssatz der BayernLabo auf unter 1,5% fallen müsste (derzeit 3,25% 10 Jahre), damit die Modernisierung mit max. 2€ Mod.-Zuschlag refinanziert werden kann. Ausgehend von einem Förderzuschuss von 400 € pro QM in BayMod.“

# Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen

## Kostensteigerungen



- „Leider keine mittelfristige Angebotsplanung möglich; gestiegene Materialkosten. In der Modernisierung: Lösung für umweltverträgliche und langlebige Alternativen gesucht.“
- „Aufgrund steigender Kosten und Finanzierungszinsen werden wir nur noch alle 2 Jahre eine große energetische Modernisierung durchführen und in den Zwischenjahren eine kleine (ca. 60% der Kosten einer großen Mod.) energetische Modernisierung durchführen, um mit möglichst wenig Fremdkapitaleinsatz die geplanten Maßnahmen bewältigen zu können. Durch die Entlastung im Fremdkapitalbereich schaffen wir mehr Investitionsmöglichkeit in die Instandhaltung, denn wir wollen unsere umfangreiche Wohnungsanierungen beim Mieterwechsel fortführen.“
- „Wegen der Vervierfachung der Zinsen werden wir keinen Mietwohnungsbau realisieren und anstelle dessen noch mehr auf den Bau- und Verkauf in sehr guten Lagen setzen, der in Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes weiter nachgefragt wird.“
- „Uns hat die Preissteigerung mitten im Neubau (Bezug 2023/ 2024) erwischt. Dadurch sehr starke Steigerung bei den Erstellungskosten, die wir nicht mehr abwenden konnten. Dies macht uns sehr zu schaffen!“
- „Größte Herausforderung ist die ökonomische Seite, bedingt durch die hohen Baukosten und der Zinsentwicklung. Wir versuchen über unser Portfolio die zunächst unwirtschaftliche Objektsicht durch die Erhöhungspotentiale im Bestand zu kompensieren.“

# Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen

## Unsicherheit



- „Wir hoffen, durch eine Streuung der Ausschreibung iVm der Marktlage (Rückgang der Bauinvestitionen und damit verbunden, mehr "Marktdruck auf die Bau- und Handwerksunternehmen"), durch intensive Nachverhandlungen mit den Unternehmen sowie der dahinterstehenden Industrie, die wirtschaftlichen Nachteile durch Förderkürzung, Zinssteigerungen etc., teilweise wieder kompensieren zu können.“
- „Im Hinblick auf die steigenden Energiekosten können wir nicht voraussehen in welchem Umfang wir mit den Vorauszahlung für die Heizkosten in Vorleistung gehen müssen. Zudem können wir nicht abschätzen wie viele Mieter dadurch in Rückstand / bzw. Zahlungsausfall kommen. Aufgrund dessen schränken wir uns ein.“
- „Es werden die politischen Entscheidungen zu klima- und qualitätstechnischen technischen Anforderungen sowie die Festlegung einer verbindlichen und verlässlichen Fördermittellandschaft abgewartet.“
- „Wir werden derzeit nur auf Sicht fahren und die weitere Entwicklung abwarten. Unsicherheit in welche Technologie man zukünftig investieren soll - Unklar wo die Reise hingehen soll. Jeden Tag wird eine andere Sau durchs Dorf getrieben und wir werden nicht auf jede aufspringen.“
- „Neue Vorhaben können derzeit aufgrund Ungewissheit bei Förderung und Standards sowie Finanzierung nicht neu geplant werden, was in den nächsten Jahren zu einem Rückgang der Maßnahmen führt. Laufende Maßnahmen werden fortgeführt, neue nur in sehr geringem Maß geplant.“
- „Abarbeiten der gesetzlichen Auflagen, den dadurch entstandenen Arbeitsstau erledigen, gesetzliche Anpassungen in Denkmalbereich abwarten dann geht´s wieder los.“