



# **Auswertung**

## **Umfrage „Ausblick 2024 der bayrischen Wohnungswirtschaft“**

Laufzeit: 12.-18. Dezember 2023

Auswertungsstand: 18. Dezember 2022





- 1. Kurzzusammenfassung**
- 2. Teilnehmerstruktur**
- 3. Aktuelle Geschäftslage der Wohnungsunternehmen**
- 4. Investitions- und Baubremsen**
- 5. Stimmungsbarometer zur Energie- und Klimawende**
- 6. Ausgewählte Wortmeldungen aus der Wohnungswirtschaft**



# Kurzzusammenfassung



## Teilnahmestruktur

- Beteiligung von **152 Wohnungsunternehmen** mit **ca. 185.000 betreuten Wohneinheiten**
- Beteiligung der Rechtsformen und Regierungsbezirke kann als **repräsentativ** für die Mitgliederschaft des VdW Bayern gelten; größere Unternehmen haben sich allerdings stärker an der Umfrage beteiligt.

## Aktuelle Geschäftslage der Unternehmen

- **Weiter Verschlechterung** in der Selbsteinschätzung der Unternehmen gegenüber Dezember 2022
- Nur **noch 55% bezeichnen Geschäftslage als „gut“ oder „sehr gut“** (Dez. 2022: 58%)

## Investitionslage der bayerischen Wohnungsunternehmen

- **40% der Wohnungsunternehmen reduzieren im kommenden Jahr ihre Investitionen in den Neubau.** 30% werden ihre Investitionen in Modernisierungsvorhaben verringern.
- Nur 12% der Unternehmen rechnen damit, im kommenden Jahr mehr Geld für den Wohnungsneubau ausgeben zu können.



## Investitions- und Baubremsen vs. Investitions- und Baubeschleuniger

- Als größte Investitions- und Baubremsen des Jahres 2023 nennen die Wohnungsunternehmen **gestiegene Finanzierungskosten**, eine **unsichere Fördersituation** und **unzureichende Fördermittel**.
- Entsprechend groß schätzen die Unternehmen die **positiven Effekte einer langfristig stabilen Fördermittelausstattung** auf ihren Wohnungsneubau ein. **Mehr als 50% aller Unternehmen geben an, ihren Neubau dann ausweiten zu können.**
- Ebenfalls sehr positiv würden sich nach Ansicht der Unternehmen eine **Erweiterung der Zuschuss-Förderung** sowie eine **zusätzliche Dynamisierung** in den Förderprogrammen auswirken – etwa, indem die Höhe der zumutbaren Miete entlang allgemeiner Preisindizes regelmäßig angepasst wird.
- **90% der Unternehmen geben darüber hinaus an, bei einer Absenkung der energetischen Standards mehr Neubau unternehmen zu können.** 40% der Unternehmen gehen davon aus, infolge verringerter Stellplatzanforderungen mehr Wohnungen errichten zu können.



# Teilnehmerstruktur

## Umfrage repräsentativ für Bayerns Wohnungswirtschaft

# Teilnehmerstruktur

## Ergebnisse repräsentativ für Bayerns Wohnungswirtschaft



- Insgesamt beteiligten sich **152 Unternehmen** an der Umfrage (**Beteiligungquote 31%**).
- Unternehmensform der teilnehmenden Unternehmen:

Unternehmensform	teilnehmende Unternehmen*	Anteil an allen Umfrageteilnehmern	Anteil der Rechtsform an allen Mitgliedern im VdW Bayern
<b>Genossenschaft</b>	104	68 %	72 %
<b>Kommunales Wohnungsunternehmen</b>	39	25 %	21 %
<b>Anderes Wohnungsunternehmen</b> (kirchliche, private, staatliche Wohnungsunternehmen etc.)	9	7 %	7 %

# Teilnehmerstruktur

## Ergebnisse repräsentative für Bayerns Wohnungswirtschaft



### ➤ Beteiligung aus den Regionen

Region	Teilnehmende Unternehmen	Anteil an allen Antworten
<b>Franken</b> (Unter-, Mittel-, Oberfranken)	60	40 %
<b>Ostbayern</b> (Niederbayern, Oberpfalz)	25	16 %
<b>Südbayern</b> (Oberbayern, Schwaben)	64	44 %

### ➤ Verwaltete Wohneinheiten

- Die antwortenden Unternehmen verwalten insgesamt **rund 185.00 Wohneinheiten**.

Dies entspricht einem Anteil von etwa 34% aller verwalteten Einheiten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern.

Mit einem durchschnittlich verwalteten Wohnungsbestand von 1.275 Wohneinheiten je Unternehmen haben sich **größere Mitgliedsunternehmen überdurchschnittlich stark an der Umfrage beteiligt**.





# **Aktuelle Geschäftslage der Wohnungsunternehmen**

## **Geschäftserwartung und Investitionsbereitschaft sinkt weiter**

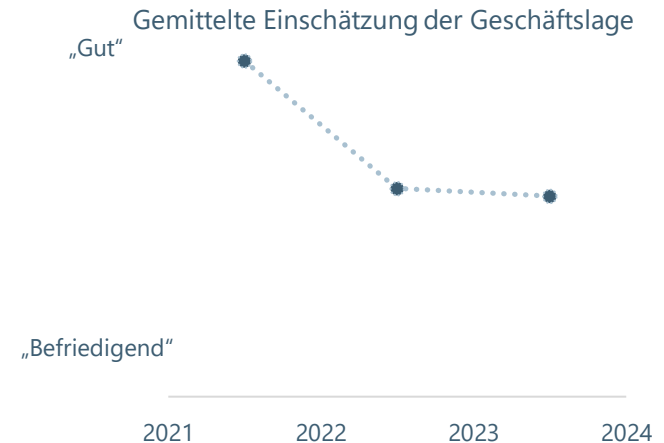
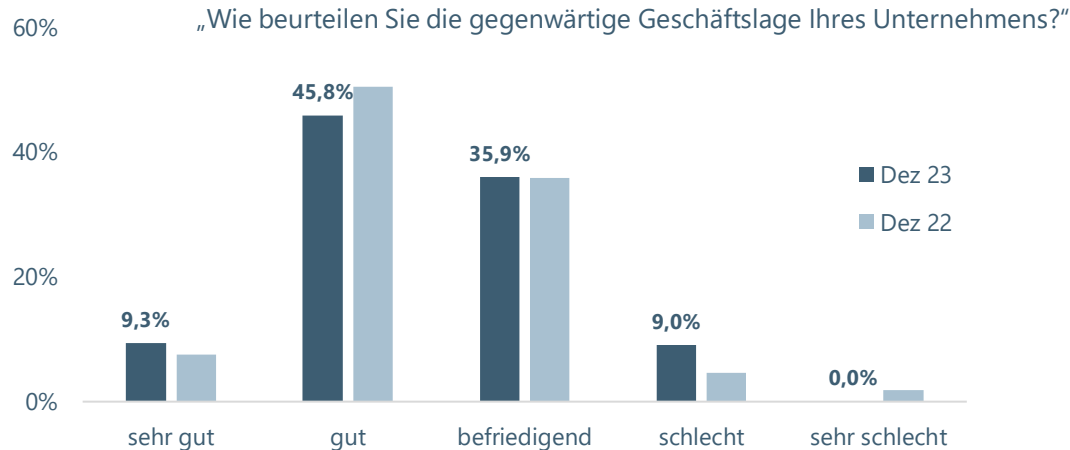
# Aktuelle Geschäftslage der Wohnungsunternehmen

## Weitere Verschlechterung gegenüber Dezember 2022



### ➤ Gegenwärtige Geschäftslage

- Gemessen an den Einschätzungen im Dezember 2022 hat sich **die Wahrnehmung der eigenen Geschäftslage durch die Unternehmen weiter verschlechtert**. Nur noch 55% Prozent der antwortenden Unternehmen bewerten Ihre aktuelle Geschäftslage als „sehr gut“ oder „gut“ (Dezember 2022: 58%). Der Anteil der Unternehmen, die Ihre **Geschäftslage als „schlecht“ oder „sehr schlecht“** einschätzen, hat sich **weiter erhöht** (Dezember 2023: 9%; Dezember 2022: 6%)



# Aktuelle Geschäftslage der Wohnungsunternehmen

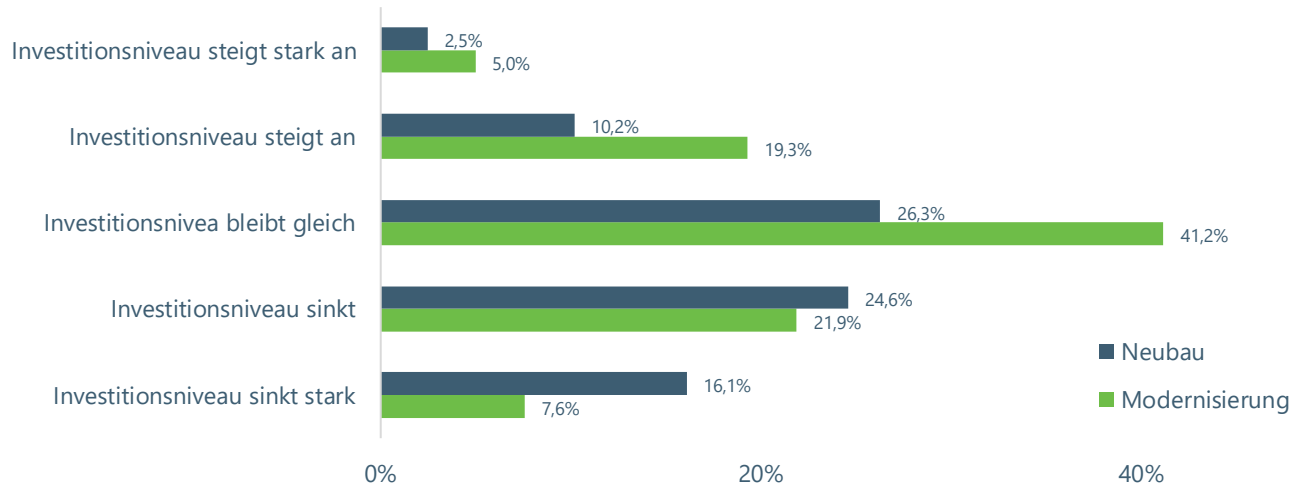
## Weiterer Investitionsrückgang im kommenden Jahr zu erwarten



### ➤ Geplante Investitionen im Jahr 2024

- **40% aller Wohnungsunternehmen werden im kommenden Jahr ihre Neubauinvestitionen reduzieren.** Etwa 30% planen ebenso mit verringerten Investitionen in die Wohnungsmodernisierung. Nur etwa 12% der Unternehmen rechnen damit, im kommenden Jahr mehr Geld für den Wohnungsbau ausgeben zu können.

Voraussichtliche Entwicklung der Investitionen im Jahr 2024 ggü. 2023



Fehlende Werte zu 100% - „Keine Angabe / Nicht zu beurteilen“



# Investitions- und Baubremsen

## Mehr Wohnungsbau aktuell nur mit sicherer Förderung

# Investitions- und Baubremsen

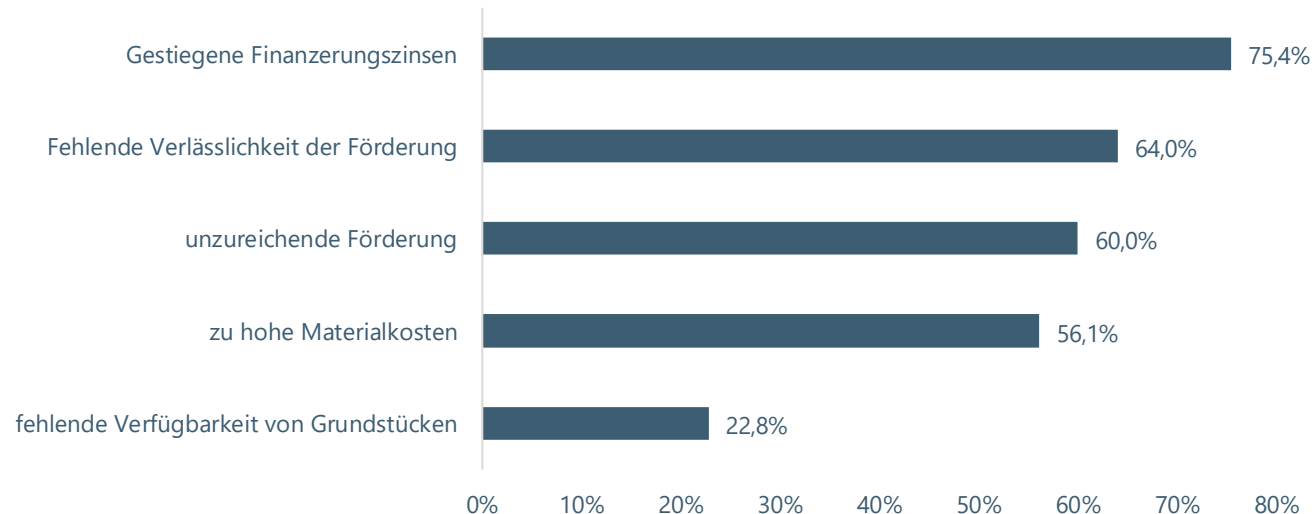
## Gestiegenen Zinsen und unsicher Fördersituation als Hauptprobleme



### ➤ Die größten „Investitionsbremsen“ für die Wohnungswirtschaft in Bayern

- 3 von 4 der Unternehmen, die ihre Investitionen in Neubau und Modernisierung reduzieren werden, führen als Grund unter anderem die im vergangenen Jahr **stark gestiegenen Zinsen** an. Aber auch die **Fördersituation** sowie die **Materialkosten** bremsen die Investitionsbereitschaft stark aus.

„Derzeit sind folgende Gründe für einen Rückgang unserer Investitionen ausschlaggebend...“



Mehrfachnennung möglich

# Investitions- und Baubeschleuniger

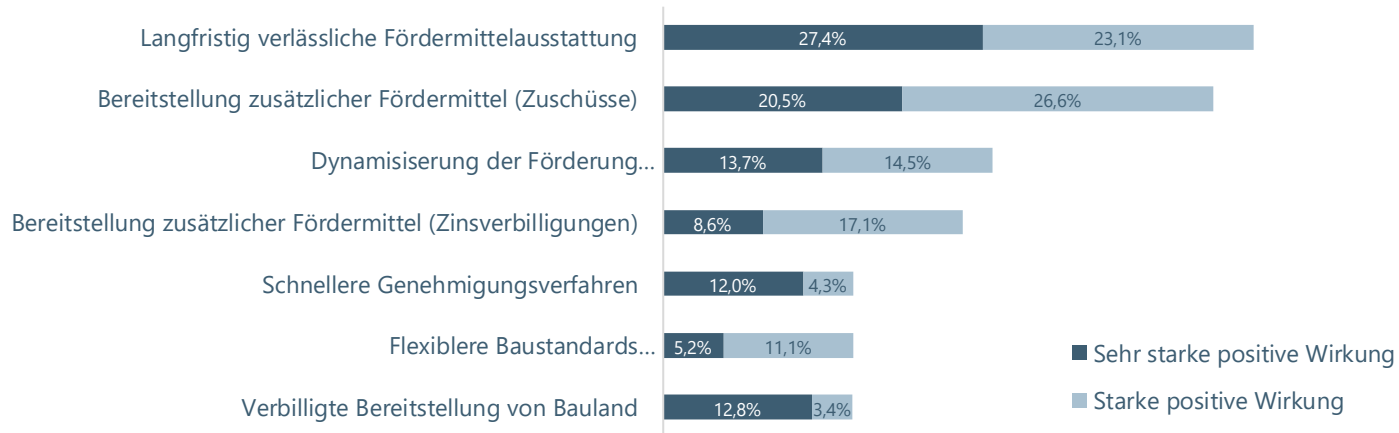
## Verlässliche Fördermittelausstattung ist das A&O



### ➤ Die größten „Investitionsbeschleuniger“ für die Wohnungswirtschaft in Bayern

- Mehr als **50% aller Unternehmen** geben an, dass **eine verlässliche Fördermittelausstattung einen starken bzw. sehr starken positiven Effekt auf den eigenen Wohnungsneubau** haben würde. Auch die Ausweitung und Dynamisierung der Fördermittel wäre geeigneter „Treibstoff“ für den Neubaumotor.

„Wie würden sich hypothetische Verbesserungen in folgenden Gebieten auf den Wohnungsneubau durch Ihr Unternehmen Ihrer Ansicht nach auswirken?“



Mehrfachnennung möglich

# Investitions- und Baubeschleuniger

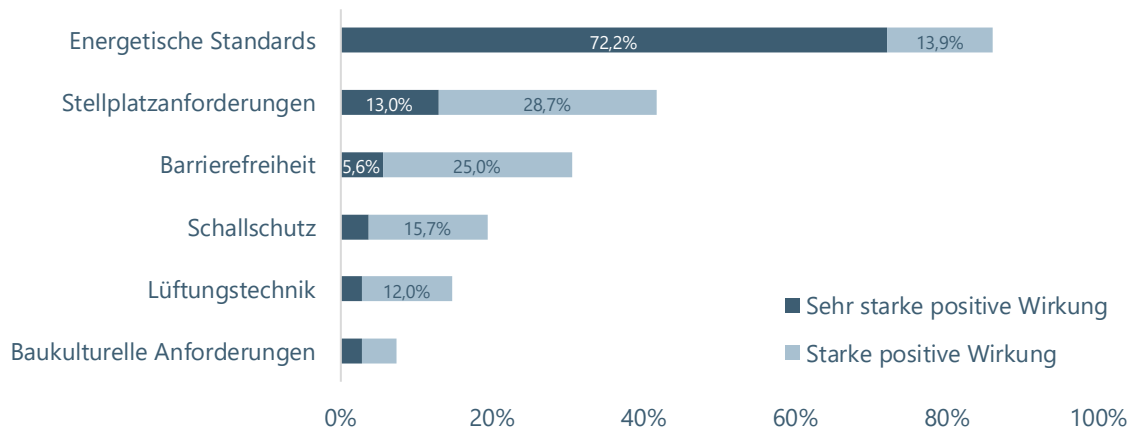
## Energetische Standards und Stellplatzanforderungen zu hoch



### ➤ Die größten „Investitionsbeschleuniger“ für die Wohnungswirtschaft in Bayern

- Ca. **90% aller Wohnungsunternehmen** geben an, dass eine **Absenkung energetischer Standards** eine sehr starke bzw. starke positive Auswirkungen auf die eigene Möglichkeit zur Durchführung von Wohnungsneubau hätten. Über **40%** der Unternehmen geben an, dass **Absenkungen bei Stellplatzanforderungen** ihren Neubau ankurbeln würden; **30%** sehen positive Effekte bei einer Reduzierung **der Anforderungen an Barrierefreiheit**.

„In welchen Bereichen würden aus Ihrer Sicht Standardsenkungen am stärksten zu mehr Wohnungsneubau beitragen?“



Mehrfachnennung möglich



## **Stimmungsbarometer zur Energie- und Klimawende**

### **Fördermittel, Förderprogramme und Infrastruktur passen (noch) nicht – die Mieten werden deutlich steigen müssen**



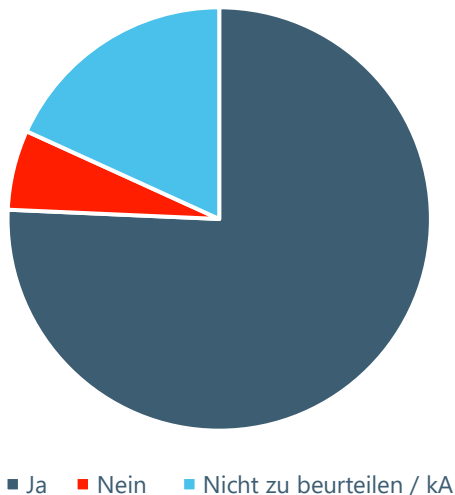
# Kommunale Wärmeplanung

## Wohnungswirtschaft steht als Partner bereit

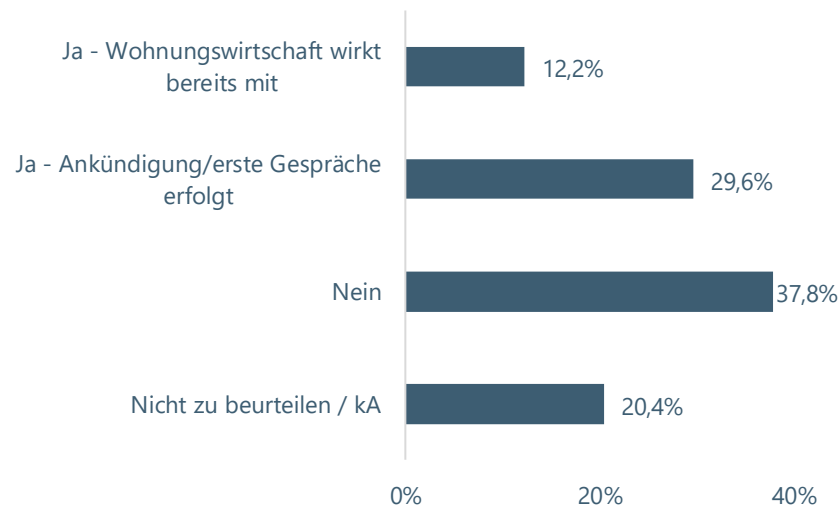


### ➤ Kommunen nehmen Wohnungsunternehmen aber noch nicht überall als Partner wahr

„Befasst sich Ihre örtliche Kommune bzw. die Stadtwerke bereits mit dem Thema ‚Kommunale Wärmeplanung‘?“



„Falls ‚Ja‘: Hat Ihre örtliche Kommune bereits angekündigt, die Wohnungswirtschaft an der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung **zu beteiligen**?“



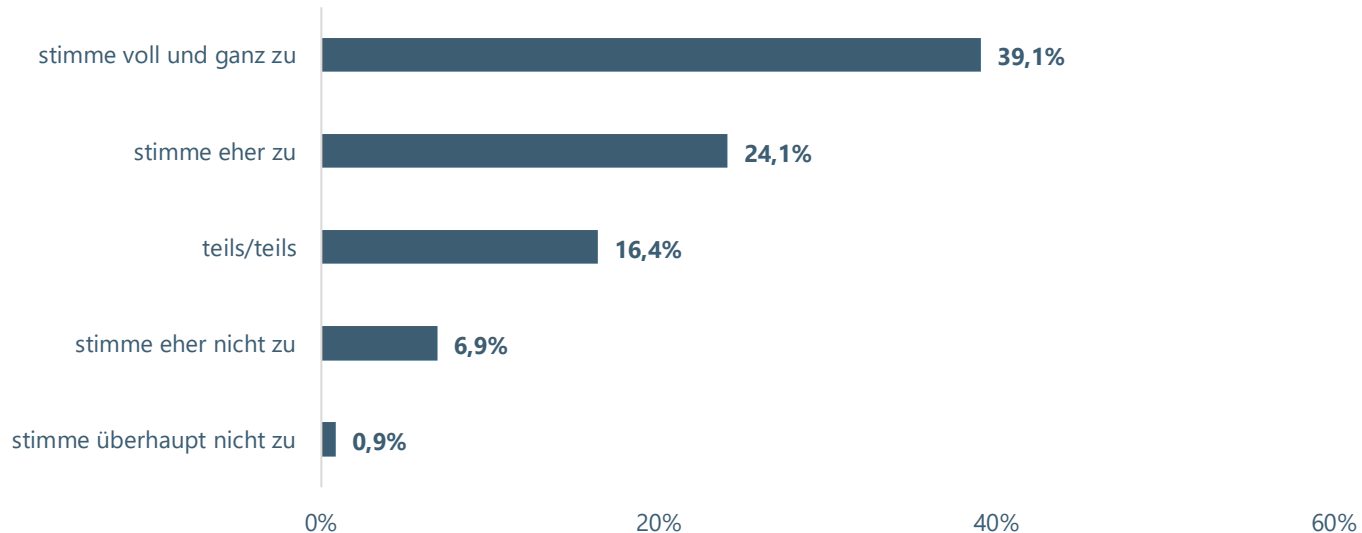
# Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



### ➤ Auswirkungen auf die Warmmiete

- "Die Warmmieten in unseren Beständen werden aufgrund der notwendigen Modernisierungen/Anpassungen im Zuge der Energie- und Klimawende **deutlich ansteigen** müssen."



Mehrfachnennung möglich

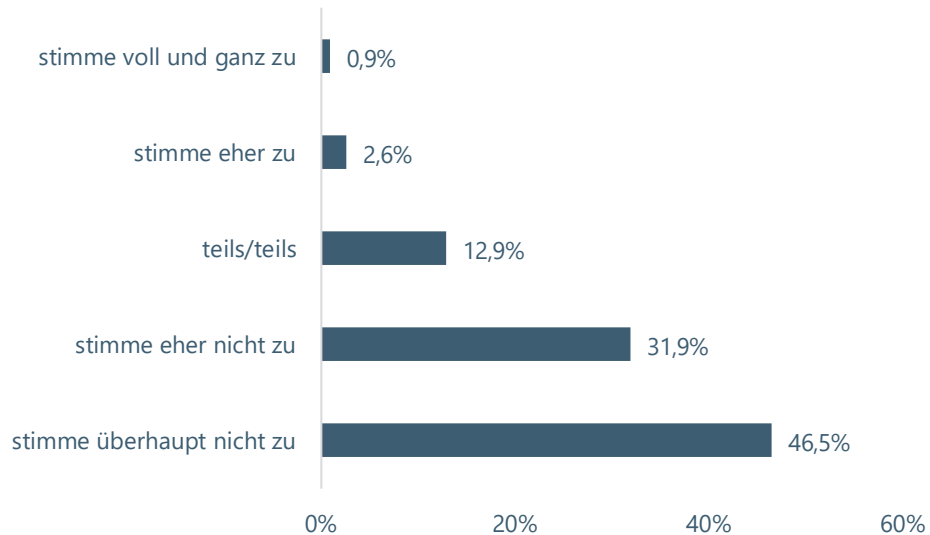
# Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



### ➤ Förderprogramme

- „Die existierenden **Förderprogramme decken** in ihrer Ausrichtung die **wichtigsten Bereiche für eine gelingende Energie- und Klimawende im Gebäudebereich ab.**“



Mehrfachnennung möglich

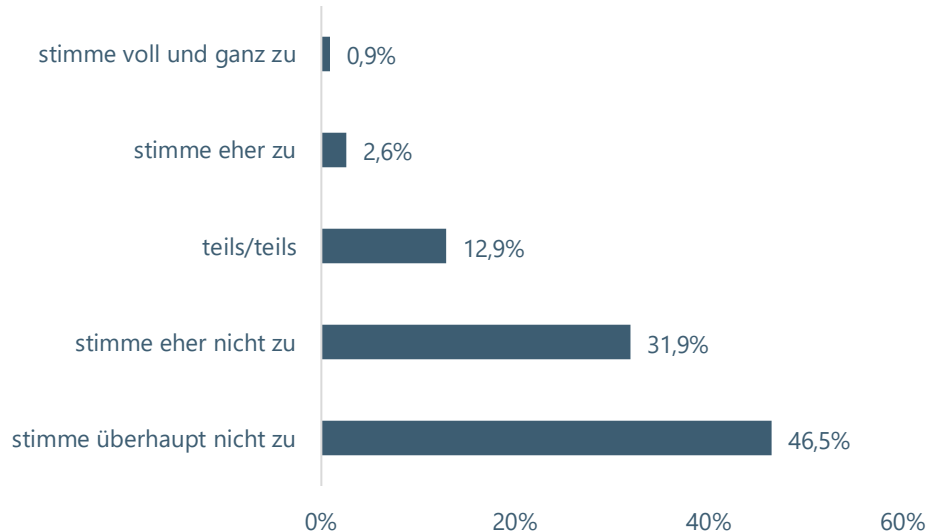
# Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



### ➤ Fördermittelausstattung

- „Es stehen derzeit **ausreichend Fördermittel für die Gestaltung der Energie- und Klimawende** im Gebäudebereich bereit.“



Mehrfachnennung möglich

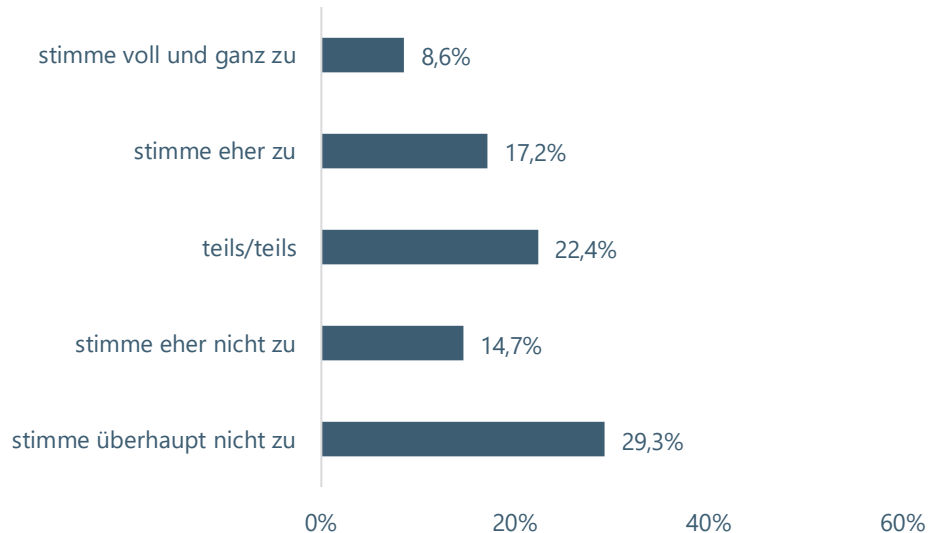
# Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



### ➤ Energieträger der Zukunft

- „Für unser Unternehmen ist bereits klar, welchen **CO2-neutralen Energieträger** wir perspektivisch hauptsächlich zur **Beheizung unserer Wohnungsbestände einsetzen** werden.“



Mehrfachnennung möglich

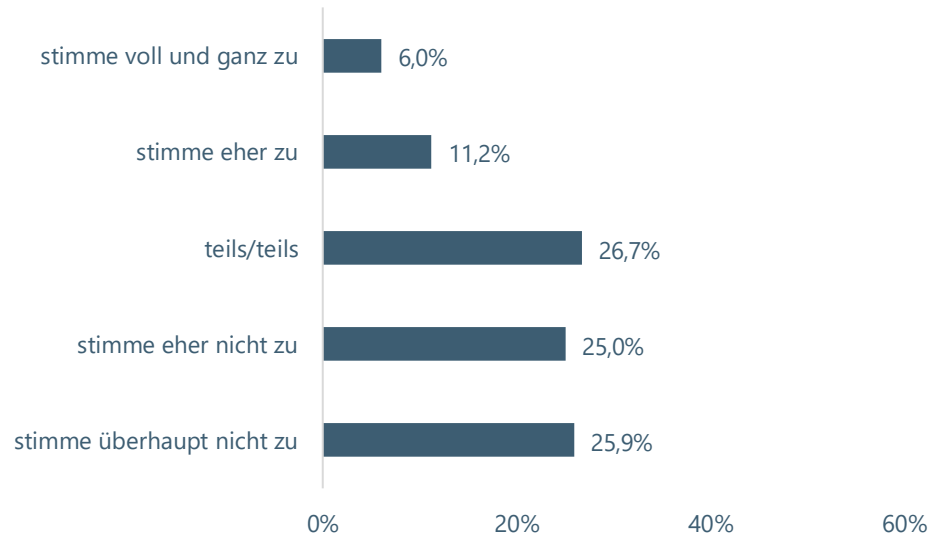
# Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



### ➤ Infrastruktur

- „Die passende **allgemeine Infrastruktur zur Umsetzung einer Energie-/Klimawende** in unseren Beständen existiert bereits.“ (Beispiele: Stromnetz/Gasanschlüsse in ausreichender Kapazität vorhanden)



Mehrfachnennung möglich

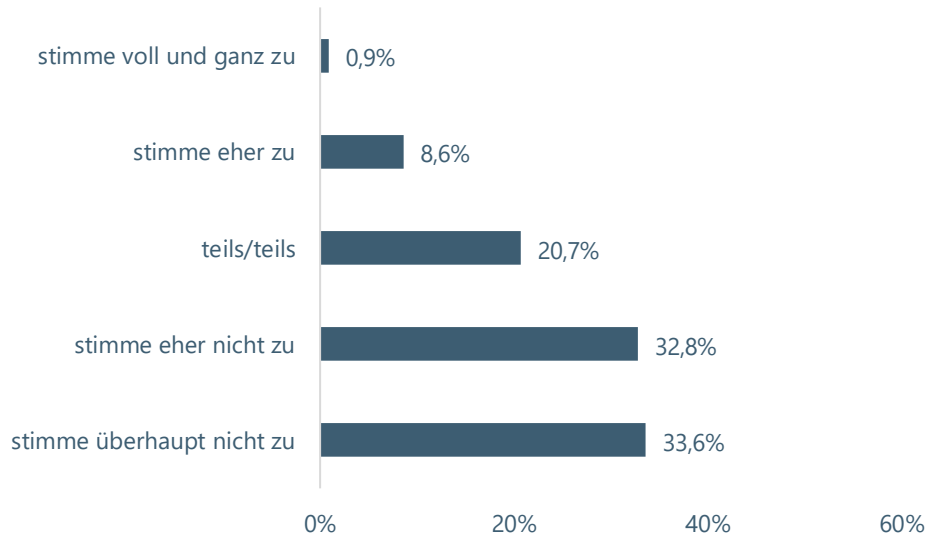
# Stimmungsbarometer der bayerischen Wohnungswirtschaft

## Energie- und Klimawende im Gebäudebereich



### ➤ Handwerker

- "Für die nötigen Anpassungen an und in den Gebäuden werden in den kommenden Jahren **ausreichend Handwerkerkapazitäten** zur Verfügung stehen."



Mehrfachnennung möglich



## Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen



# Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen

## Förderung & Neubau/Modernisierung



- „Aufgrund der weiterhin hohen Baukosten, der Zinsen um 3.7% und der unzureichenden und völlig unsicheren Förderung wird ab 2024 aber auch in den Folgejahren das Investitionsniveau deutlich zurückgehen, da unser Cash Flow bzw. Eigenkapital und auch die Entwicklung unsere wirtschaftlichen Kennzahlen, z.B. Tilgungsquote, nicht mehr zulässt. Das ursprünglich angedachte Neubauvolumen wird sich halbieren. Die Kosten für die lfd. Instandhaltung und dem Mieterwechsel werden auch im nächsten Jahr um rd 7% steigen (nach 20% in 2022) und reduzieren zusammen mit den o.g. Faktoren auch unser Modernisierungsvolumen.“
- Modernisierungs- (und Instandhaltungs)maßnahmen werden aufgrund von gestiegenen Kosten sowie wegen fehlender verlässlicher Vorgaben und Förderungen aus der Politik in 2024 stark reduziert. Nach Abschluss des laufenden Neubaus in 2024 sind keine weiteren Neubauten geplant, da die vorhandenen Mittel für andere Modernisierungsvorgaben (z.B. CO2-Reduzierung, etc.) benötigt werden.“
- „Beim Bau von bezahlbarem Wohnraum ( ca. 50 WE) wird uns derzeit von der Stadt Regensburg ein Stein nach den anderen in den Weg gelegt. Das Genehmigungsverfahren zieht sich bereits 4 Jahre. In der Zeit sind die Zinsen von ursprünglich 1% auf mittlerweile 4% gestiegen. Wir hätten trotzdem gebaut, aber die behördlichen Anforderungen an den Bau, bringen immer wieder neue teils unlösbare Herausforderungen für uns. Wir haben nun entschieden den Bau für die nächsten Jahre auf Eis zu legen, in der Hoffnung das sich entweder in der Gesetzgebung was ändert oder die Stadt einen anderen Ansatz wählt.“

# Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen

## Förderung & Neubau/Modernisierung



- „Wir haben Neubauprojekte auf Eis gelegt, da die derzeit fehlende Verlässlichkeit der Regierungspolitik eine fundierte Planung nicht zulässt. Wir hatten bei der energetischen Sanierung eine Erhöhung der Investitionen geplant, da eine zeitlich befristete Erhöhung der Zuschüsse bei Einzelmaßnahmen über die BaFA für die Jahre 2024 und 2025 erfolgen sollte. Derzeit kann uns nicht mal die BaFA Auskunft geben, ob dies so bleibt und wir befinden uns mit der Planung zum jetzigen Zeitpunkt eigentlich schon im Verzug. Wir sind jetzt eher zurückhaltend und warten ab, was kommt, denn wir wollen auch keine Sperre bei der BaFa aufgrund von stornierten Zuschussanträgen erhalten. Es ist wirklich ein Ärgernis und ein vielleicht verlorenes Jahr für den Klimaschutz und Entschärfung der angespannten Wohnungssituation auf den Immobilienmärkten. Wir wären bereit gewesen, aber ohne die verlässlichen Rahmenbedingungen bleibt nun nur Stillstand.“
- „Aufgrund der insgesamt unsicheren Rahmenbedingungen wurden neue Projekte bis auf Weiteres auf Eis gelegt. Derzeit werden nur die bereits begonnenen/ bereits laufenden Neubauprojekte fertiggestellt. Bzgl. der Modernisierungen soll zunächst ein Klimapfad entwickelt werden, der dann nach Haushaltslage abgearbeitet werden soll.“

# Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen

## Standards, Normen, Vorgaben



- „Effizienzhausstandard 55 wieder fördern. Keine Deckelung der Miethöhe. Entbürokratisierung des Mietrechts und mehr Markt im Wohnungsmietbereich als Investitionsanreiz.“
- „Günstige Finanzierungen bei sinnvollen abgespeckten Bauvorschriften und angemessener Förderung durch den Staat. CO<sub>2</sub>-Bilanz der Gebäude statt Fokus nur auf Dämmung.“
- „Die Bewilligungsmieten bei der Wohnraumförderung erhöhen bzw. flexibilisieren. Die Vorgaben der bayerischen Wohnraumförderung EOF vereinfachen -> Anwendung der mittelbaren Belegung. Zuschüsse für die Schaffung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand. Förderung KfW Mietwohnungsneubau EH-55 zinsverbilligt.“
- „Als Anstalt öffentlichen Rechts sind wir dem Vergaberecht unterworfen, hier wären Möglichkeiten zur Vergabe an Modulbaufirmen wünschenswert, welche regelmäßig an der Zielvorstellung der Förderstellen nach gewerkweiser Ausschreibung scheitern und nur mit viel juristischem Aufwand denkbar aber nicht sicher sind.“
- „Reduzierung von Standards auch bei den Förderbedingungen (z.B. in den neuen WFB 2023 müssen alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein -> Aufzug selbst in kleinen Gebäuden erforderlich)“

# Ausgewählte Wortmeldungen aus den Unternehmen

## Standards, Normen, Vorgaben



- „Wir haben einen schier undurchsichtigen Dschungel bei den verschiedenen Wohnungsförderungsprogrammen, so dass inzwischen die Behörden selbst den Überblick verlieren, welcher Mieter mit welchem Wohnungsberechtigungsschein in welcher Wohnung wohnen darf. Die Unübersichtlichkeit bei der späteren Vermietung schreckt sicher auch Investoren davor ab, geförderte Wohnungen zu bauen. Hier wären einfachere Kriterien bei der Wohnungsbelegung (auch rückwirkend) hilfreich, um den geförderten Wohnungsbau attraktiver zu machen!“
- „Vereinfachung und Reduzierung der rd. 20.000 DIN-Vorschriften für den Neubau. Reduzierung Vorgaben Schallschutz-> führt zu geringeren Baukosten durch Einsparungen bei den Geschoßdecken. Reduzierung Vorgaben Brandschutz-> die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern ist ausreichend.“
- „Völlig überzogene Auflagen im Hinblick auf den Umweltschutz ( Baumschutzverordnungen und damit verbundene Gutachten). pragmatische Lösungsansätze in den genehmigenden Behörden mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit.“
- „Brandschutzbestimmungen und dabei in erster Linie die störungsanfälligen und wartungsintensiven digitalen Meldesysteme BMZ, BOS, FIZ gefolgt von Auflagen wie Entrauchungsanlagen.“



Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Kontakt

Hans Maier

WP/StB, Verbandsdirektor des VdW Bayern

E-Mail: [hans.maier@vdwbayern.de](mailto:hans.maier@vdwbayern.de)

Tel.: 089 / 29 00 20 - 411