



Folgen der Corona-Pandemie auf die institutionalisierte Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen

Gemeinsame Befragung von NRW.BANK
und VdW Rheinland Westfalen



— Gliederung

1. **Ziel der Befragung**
2. Gliederung des Fragebogens
3. Einordnung der Stichprobe
4. Befragungsergebnisse
5. Fazit

Ziel der Befragung

- Wiederauflage der letztjährigen Befragungen im April, Mai und Juni 2020 mit vergleichbarem Fragebogen
 - Abschätzung kurz- und mittelfristiger Folgen für die institutionalisierte Wohnungswirtschaft infolge der Corona-Pandemie
 - Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen nach mehr als einem Jahr Pandemie - Vergleiche zum Vorjahr
- Zusätzlich: Ermittlung der aktuellen Betroffenheit von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baustoffen

— Gliederung

1. Ziel der Befragung
2. **Gliederung des Fragebogens**
3. Einordnung der Stichprobe
4. Befragungsergebnisse
5. Fazit

Gliederung des Fragebogens

- 1 Befragungsteilnahme 2020
- 2 Informationen zum Unternehmen
- 3 Auswirkungen der Corona-Pandemie im Bereich Mietwohnungen
- 4 Auswirkungen der Corona-Pandemie im Bereich Gewerbeeinheiten

Fragebogen zu den Folgen der Corona-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen

1. Haben Sie bereits im Jahr 2020 (April, Mai oder Juni) an der Befragung teilgenommen?
 - Ja
 - Nein
2. Informationen zu Ihrem Unternehmen
 - a. Wie viele Wohnungen umfasst der Bestand Ihres Unternehmens?
 - Unter 100
 - 100 bis unter 500
 - 500 bis unter 3.000
 - 3.000 bis unter 10.000
 - Über 10.000
 - Keine Angabe
 - b. Wie hoch ist der Anteil öffentlich geförderten Wohnraums (WBS benötigt) innerhalb Ihres Mietwohnungsbestands?
 - Unter 15%
 - 15 bis unter 30%
 - 30 bis unter 45%
 - Über 45%
 - Keine Angabe
 - c. Wie viele Mitarbeiter sind in Ihrem Unternehmen beschäftigt?
 - Unter 10
 - 10 bis unter 50
 - 50 bis unter 200
 - 200 oder mehr
 - Keine Angabe
 - d. Welcher Sparte gehört ihr Unternehmen an?
 - Öffentliche/Kommunale Gesellschaft (ÖKU)
 - Genossenschaften (GENO)
 - Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)
 - Keine Angabe

Gliederung des Fragebogens

- 5 Maßnahmen zur Entlastung der Mieter
- 6 Investitionstätigkeit und Wirtschaftlichkeit der Unternehmen
- 7 Nachfragen/Anfragen für Mietwohnungen
- 8 Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt

6. Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Investitionstätigkeiten und Wirtschaftlichkeit Ihres Unternehmens

a. Welchen Einfluss hat die Corona-Pandemie zum jetzigen Zeitpunkt auf Ihre bereits geplanten Investitionen?	Deutlich weniger Investitionen als vor der Pandemie geplant	Etwas weniger Investitionen als vor der Pandemie geplant	Keine Auswirkungen	Mehr Investitionen als vor der Pandemie geplant	Keine Angabe
... im Neubausegment					
... darunter Neubau im Bereich Wohnraumförderung					
... im Bereich Modernisierung					
... darunter Modernisierung im Bereich Wohnraumförderung					
... im Bereich Instandhaltung					

- b. Stellen Sie aktuell aufgrund der Corona-Pandemie Verzögerungen bei der Realisierung Ihrer Bauprojekte fest?
- Ja
 - Nein
 - Keine Angabe
- c. Was sind die Hauptgründe für diese Verzögerung(en)? *[Mehrfachantworten möglich]*
- Probleme bei Lieferketten und/oder Verfügbarkeit der Baustoffe
 - Steigende Preise für Baustoffe
 - Einreise ausländischer Subunternehmer/Auftragnehmer derzeit nicht möglich
 - Baugenehmigungen verzögern sich
 - Ausfall von Mitarbeitern in Ihrem Unternehmen
 - Sonstiges:
 - Keine Angabe

— Gliederung

1. Ziel der Befragung
2. Gliederung des Fragebogens
- 3. Einordnung der Stichprobe**
4. Befragungsergebnisse
5. Fazit

Einordnung der Stichprobe

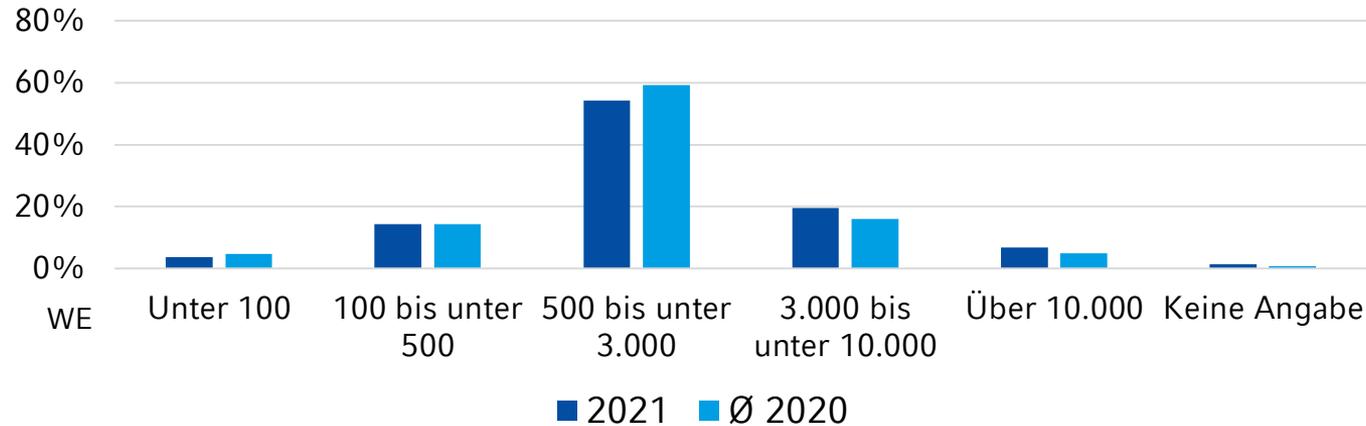
- 81% der Befragten haben bereits im letzten Jahr an der Befragung teilgenommen
- Ähnliche Beteiligung (absolut, strukturell) ermöglicht Vergleiche mit dem Vorjahresergebnis

Unternehmenssparte	Juni 21	Ø 2020
Genossenschaften (GENO)	28,7%	20,3%
Öffentliche/Kommunale Gesellschaft (ÖKÜ)	63,6%	71,0%
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (IPW)	7,8%	8,8%

Laufzeit: 08.06.21 - 05.07.21
Antworten: 134, davon 96 beendet

Einordnung der Stichprobe

Wohnungsbestand der Unternehmen



**Stichproben April, Mai und Juni 2020
mit Juni 2021 vergleichbar**

— Gliederung

1. Ziel der Befragung
2. Gliederung des Fragebogens
3. Einordnung der Stichprobe
4. **Befragungsergebnisse**
5. Fazit

Auswirkungen im Bereich Mietwohnungen

- Rückläufiger Anteil an Haushalten, die ihre Miete nicht gezahlt haben
- Weniger Wohnungsunternehmen von Mietausfällen oder Stundungen betroffen als in den drei Befragungen im Jahr 2020
 - Im Durchschnitt 2020 anteilig 77% der Unternehmen betroffen, im Juni 2021 nur noch anteilig 58%
- Nur 15% der Mietausfälle im Juni 2021 sind nach Angabe der Unternehmen konkret auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen

Auswirkungen im Bereich Mietwohnungen

*Wie gehen Sie/sind Sie mit Mietern umgegangen, die ihre coronabedingten Stundungen nicht zurückgezahlt haben?**

Ratenzahlungen verlängert	88%
Verzicht/Kulanz	8%
Kündigungen	6%
Forderungen werden abgetreten	0%
Gerichtsprozesse	0%
Sonstiges:	Mahnverfahren, Beratung, Einzelfallregelungen

*Prozentuale Anteile ohne „keine Angabe“

Auswirkungen im Bereich Gewerbeeinheiten

- Weniger Unternehmen von Mietausfällen oder Stundungen betroffen als in den drei Befragungen im Jahr 2020
 - Im Durchschnitt 2020 anteilig 49% der Unternehmen betroffen, im Juni 2021 anteilig nur noch 27%
- 46% der Mietausfälle im Juni 2021 sind nach Angabe der Unternehmen konkret auf die Corona-Pandemie zurückzuführen
 - Damit ein deutlich höherer Anteil als im Bereich Mietwohnungen (15%)

Auswirkungen im Bereich Gewerbeeinheiten

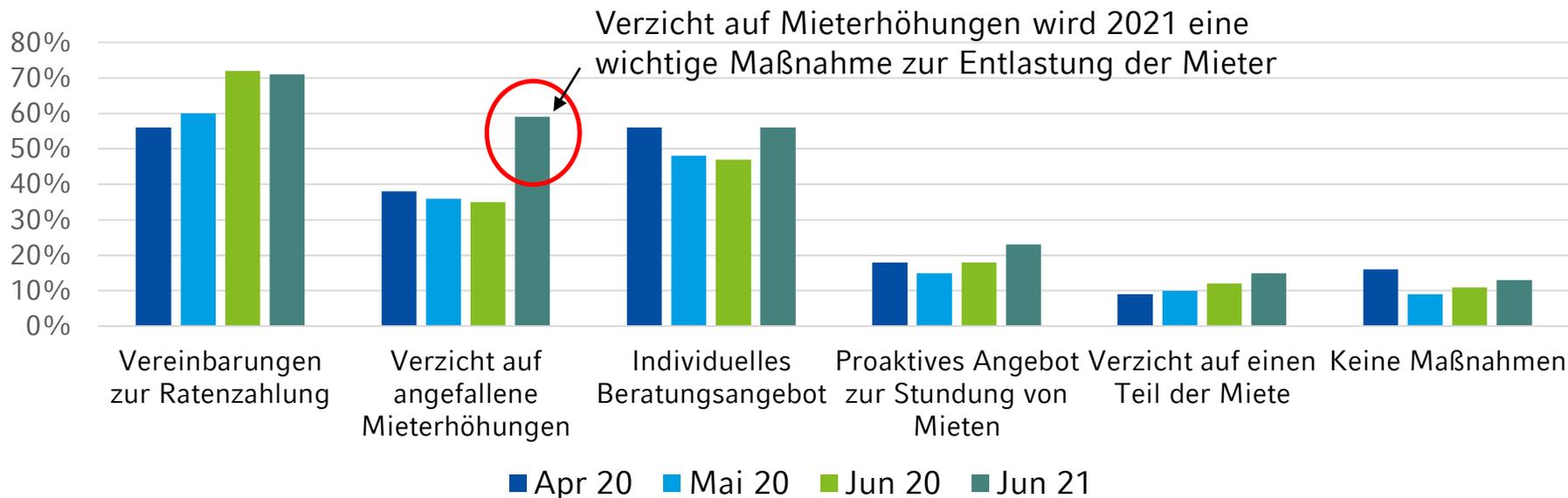
*Wie gehen Sie/sind Sie mit Mietern (nur Gewerbe) umgegangen, die ihre coronabedingten Stundungen nicht zurückgezahlt haben?**

Ratenzahlungen verlängert	73%
Verzicht/Kulanz	31%
Kündigungen	4%
Forderungen werden abgetreten	0%
Gerichtsprozesse	2%
Sonstiges:	Mahnverfahren, Inanspruchnahme von Mietsicherheiten

*Prozentuale Anteile ohne „keine Angabe“

Maßnahmen zur Entlastung der Mieter

Welche Maßnahmen habe Sie seit Beginn der Pandemie getroffen, um Ihre Mieterinnen und Mieter bei den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu entlasten?



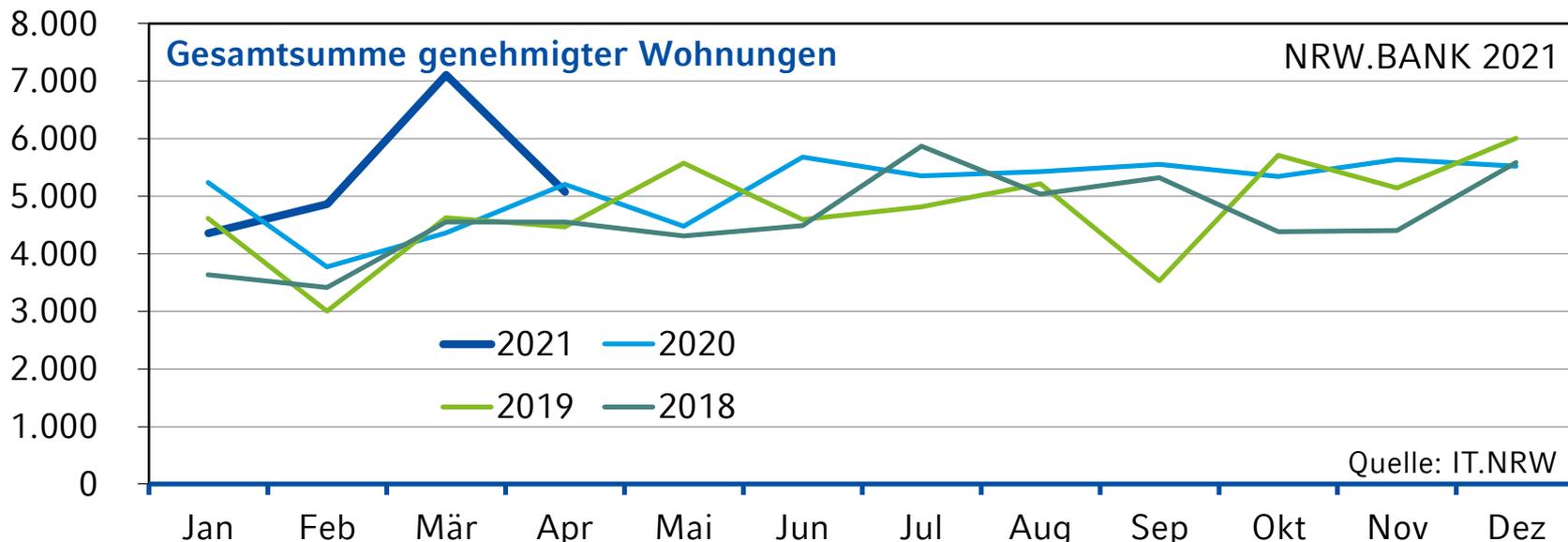
Investitionstätigkeit und Wirtschaftlichkeit der Unternehmen

Welchen Einfluss hat die Corona-Pandemie zum jetzigen Zeitpunkt auf Ihre bereits geplanten Investitionen?

- In allen Segmenten gehen mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen davon aus, dass Corona keine Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit mit sich bringt
- Im Neubausegment Wohnraumförderung gehen sogar 84% im Juni 2021 von keinen Veränderungen der Investitionstätigkeit aus

Exkurs: Baugenehmigungen

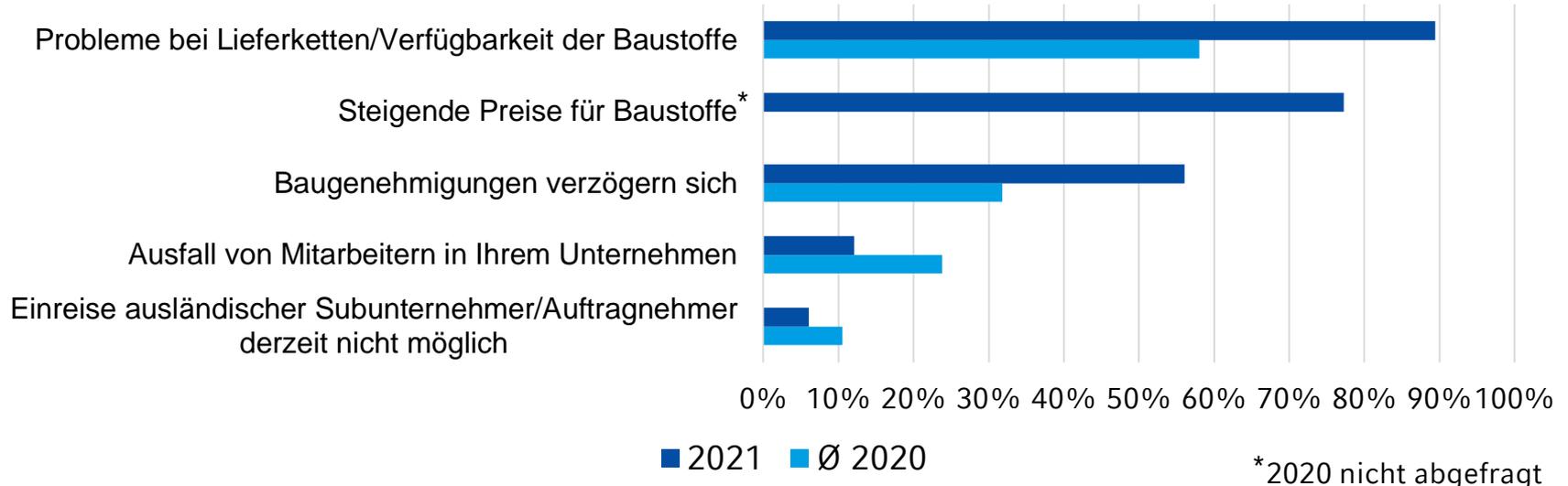
- Für die Einordnung der Investitionstätigkeit der Unternehmen lohnt sich ein Blick auf die Baugenehmigungen der letzten vier Jahre
- Anzahl der Baugenehmigungen bleiben in den letzten vier Jahren und trotz Corona-Pandemie stabil



Verzögerung bei Bauprojekten

- Deutliche Verzögerungen bei der Realisierung von Bauprojekten im Juni 2021 festzustellen (Ja: 69%). Im Vergleich: April, Mai, Juni 2020 (Ja: 46%, 51%, 49%)

Was sind die Hauptgründe für diese Verzögerung(en)?



Preissteigerungen

- 97% der Wohnungsunternehmen spüren steigende Preise für Baustoffe und Bau-dienstleistungen generell
- Davon 71% für den Rohbau und 94% für den Ausbau

Welche Baumaterialien und Bauelemente sind von Preissteigerungen betroffen?*	
Bauholz	96%
Dämmstoffe	81%
Baustahl	68%
Kunststoff/PVC-Rohre	54%
Fenster/Türen	48%
Gipskarton	46%
Gebäudetechnik	45%
Beton/Kies	32%

*Prozentuale Anteile ohne „keine Angabe“

Liquiditätsengpässe und Arbeitsfähigkeit

- Liquiditätsengpässe bleiben auch im Juni 2021 unwahrscheinlich (92% der befragten Unternehmen)
- Nur 8% geben an, dass Liquiditätsengpässe „sehr wahrscheinlich“ oder „eher wahrscheinlich“ sind
- verbesserte Arbeitsfähigkeit im Vergleich zu den Befragungsmonaten April 2020 und Mai 2020 (Lockdown)

Nachfragen/Anfragen Mietwohnungen

Stellen Sie hinsichtlich der Nachfragen/Anfragen nach denen von Ihnen angebotenen Mietwohnungen seit Beginn der Corona-Pandemie eine Veränderung fest?

Auswirkungen auf die Nachfrage	Juni 21	Ø 2020
Deutlicher Rückgang	5,3%	15,4%
Leichter Rückgang	23,4%	39,7%
Keine Veränderung	62,8%	41,1%
Zunahme	8,5%	3,8%

Für Juni 2021 steigt der Anteil der Unternehmen im Vergleich zu 2020, die „keine Veränderung“ der Nachfragen/Anfragen feststellen.

— Gliederung

1. Ziel der Befragung
2. Gliederung des Fragebogens
3. Einordnung der Stichprobe
4. Befragungsergebnisse
5. **Fazit**

Fazit

- Entspannungstendenzen setzen sich fort: Rückläufiger Anteil an Haushalten, die ihre Miete nicht gezahlt haben
- Entgegenkommen der Wohnungsunternehmen: Großteil mit Verlängerung der Ratenzahlungen, Verzicht auf Mieterhöhungen wird 2021 wichtige Maßnahme
- Verzögerung bei der Realisierung von Bauprojekten: Baustoffmangel und Preissteigerungen deutlich spürbar
- Liquiditätsengpässe waren und sind auch weiterhin unwahrscheinlich
- Nachfrage nach Wohnraum hat sich stabilisiert

Wohnungswirtschaft erweist sich weiterhin als wirtschaftlicher Stabilitätsfaktor in der Pandemie



Foto Titelseite:

Stauffenbergpark in Neuss
NRW.BANK/Berndt Fotografie

Gemeinsame Befragung von NRW.BANK
und VdW Rheinland Westfalen

