

Umfrage der Wohnungswirtschaft zur Corona-Krise: wirtschaftliche Lage entspannt sich

- **Mietrückstände weiterhin auf niedrigem Niveau**
- **Investitionsrückgang wird als gering eingeschätzt**
- **Mieterbetreuung nur eingeschränkt möglich**

10 Die Wohnungsunternehmen in Deutschland spüren weiterhin die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zu einer ersten Umfrage unter bundesweit rund 3.000 der im Verband organisierten Wohnungsunternehmen im April standen die Zeichen bei Abschluss der Folgeumfrage Mitte Juni – passend zur Entwicklung der Infektionszahlen zu diesem Zeitpunkt – tendenziell auf Entspannung der Lage.

Aktuell sehen sich nur 12 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen mit hohen oder sehr hohen Auswirkungen durch des Coronavirus und der damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen auf den Geschäftsbetrieb konfrontiert. 42 Prozent bewerten die Auswirkungen als mäßig, der Rest als gering oder sehr gering. Langfristig rechnen 15 Prozent der Wohnungsunternehmen mit hohen oder sehr hohen Auswirkungen. Im April lagen die Werte noch bei jeweils mehr als einem Drittel der Unternehmen.

Mietrückstände und Stundungen weiterhin auf niedrigem Niveau – Gewerbebereich deutlich stärker betroffen als Wohnungsvermietung

20 Die von den Wohnungsunternehmen berichtete Zahl der Mietrückstände und Stundungsanträge infolge der Corona-Krise bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Für die Monate April bis Juni berichten die befragten Unternehmen bei 0,62 Prozent ihrer Mietverhältnisse von Mietrückständen – das entspricht 0,36 Prozent der Jahressollmiete in Bezug auf diese drei Monate. Mit Stundungsanträgen kamen Mieter in 0,33 Prozent aller Mietverhältnisse auf ihr Wohnungsunternehmen zu – das betrifft 0,2 Prozent der Jahressollmiete von April bis Juni.

30 Das zeigt: Mieter wohnen bei Wohnungsunternehmen gut und sicher. Dank günstiger Mieten und einem traditionell guten Mieter-Vermieter-Verhältnis, das individuelle Lösungen für Menschen in Not leicht und professionell ermöglicht, waren die Mieter der Wohnungswirtschaft bislang kaum auf das von der Bundesregierung eingeräumte Mietmoratorium angewiesen. Eine Verlängerung des Moratoriums ist deshalb aus Sicht der Wohnungswirtschaft der falsche Weg, da es einen wachsenden Schuldenberg begünstigt, die Sorgen von Mietern vor Überschuldung verstärkt und die Gefahr von Liquiditätsengpässen auf Vermieterseite verlängert – mit negativen Folgewirkungen für die Wirtschaft aufgrund wegbrechender Aufträge beispielsweise für Handwerksbetriebe. Stattdessen ist eine deutliche Verbesserung des Wohngeldes notwendig.

40 „Die Beantragung von Wohngeld muss schneller und einfacher werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Dafür müssen die Verfahren zügig digitalisiert werden. Denn Menschen mit entsprechend geringen Einkommen haben einen Rechtsanspruch auf Wohngeld. Es kann nicht sein, dass in manchen Wohngeldbehörden die Zielvorgabe lautet: 80 Prozent der Berechtigten erhalten das ihnen zustehende Wohngeld nach bis zu 8 Wochen. Das ist ein unverantwortliches Spiel mit den Ängsten und Nöten der Mieter. Sie sind auf eine schnelle und verbindliche staatliche Unterstützung angewiesen.“

Bei der Gewerbevermietung fallen die Auswirkungen wesentlich negativer aus: Hier belaufen sich die Mietrückstände auf 15 Prozent der Gewerbemieteinnahmen von April bis Juni.

Für die Zukunft rechnet mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen (57 Prozent) angesichts anhaltender oder neuer Einschränkungen, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit mit höheren Mietrückständen und Stundungen. Im April, in der Hochphase der Ausbreitung der Corona-Pandemie in Deutschland hatten das noch drei Viertel der Unternehmen (75 Prozent) angegeben.

Geringer Rückgang bei Investitionen – aber Verzögerungen bei Modernisierung und Instandhaltung erwartet

50 Dank bislang geringer Mietrückstände sehen sich nur sieben Prozent der befragten Wohnungsunternehmen gezwungen, die Investitionen in die Instandhaltung zurückzufahren. Der weit

überwiegende Anteil der befragten Unternehmen geht von planmäßigen Investitionen auf Vor-krisenniveau in den Bereichen Neubau (92 Prozent), energetische Modernisierung (83 Prozent) und weitere Modernisierungsmaßnahmen (86 Prozent) aus.

Mehr als ein Drittel der Wohnungsunternehmen rechnet aber mit Verzögerungen von zwei bis vier Monaten beim Neubau (39 Prozent), der energetischen Modernisierung (38 Prozent) und der Instandhaltung (38 Prozent). Bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen geht fast die Hälfte (49 Prozent) davon aus, dass diese sich verspäten.

Mieterbetreuung und Wohnungsvermietung teilweise nur eingeschränkt möglich

60 Mit den größten Einschränkungen haben die Wohnungsunternehmen derzeit bei der Betreuung von Mietern zu kämpfen. Mehr als ein Fünftel der befragten Unternehmen berichtet, dass normale Arbeit hier nur mit großen Einschränkungen (20 Prozent) oder gar nicht (1 Prozent) möglich ist. Auch hier hat sich die Lage seit April aber entspannt. Damals berichtete noch die Hälfte der befragten Unternehmen von großen Problemen. Bei der Wohnungsvermietung, Bau und Modernisierung, Instandhaltung und Wartung und in der Verwaltung bestehen teilweise ebenfalls noch größere Einschränkungen. Eine Mehrheit von jeweils über zwei Drittel der befragten Wohnungsunternehmen kann den Geschäftsbetrieb aber mit geringen oder ohne Einschränkungen durchführen.

70 Die Entspannung der Lage wirkt sich auch auf die Nachfrage nach Mietwohnungen aus: 44 Prozent der Wohnungsunternehmen berichten Mitte Juni von einem Nachfragerückgang. Im April sahen noch 55 Prozent der Unternehmen eine sinkende Nachfrage.

Mehr Armut, Nachbarschaftskonflikte, Einsamkeit und Gewalt in Familien erwartet

Zudem sehen die Wohnungsunternehmen den Zusammenhalt in den Wohnquartieren in ernst zu nehmender Gefahr. Hier ist seit der Corona-Hochphase im April nur eine leichte Entspannung eingetreten. Bei einem Viertel der befragten Unternehmen (25 Prozent) ist soziale Quartiersarbeit seit Beginn der Corona-Krise nur mit großen Einschränkungen, bei 15 Prozent gar nicht möglich. Fast zwei Drittel der Wohnungsunternehmen (60 Prozent) erwarten mittelfristig wachsende Armut und deutlich mehr als die Hälfte (56 Prozent) zunehmende Nachbarschaftskonflikte in ihren Wohnquartieren. Insgesamt 78 Prozent der Befragten rechnen mit mehr sozialer Isolation und Einsamkeit, 49 Prozent mit steigender Gewalt in den Familien.

80 Positive Effekte von kurzer Dauer: Verbesserungen bei gegenseitiger Hilfe & gesellschaftlichem Engagement nur zu Beginn der Krise beobachtet

Die positiven sozialen Aspekte, die von den Wohnungsunternehmen zu Beginn der Corona-Pandemie beobachtet wurden, verloren im Verlauf der Krise an Bedeutung: Nur noch etwas mehr als ein Drittel der befragten Unternehmen beobachtet, dass sich die gegenseitige Hilfe und Unterstützung in den Nachbarschaften ihrer Wohnquartiere seit Beginn der Corona-Krise verbessert (37 Prozent) oder stark verbessert (1 Prozent) hat. Im April sah das noch über die Hälfte der befragten Unternehmen so. Mit weiter zunehmender Nachbarschaftshilfe rechnet für die kommenden sechs Monate nur noch etwas mehr als die Hälfte der Befragten (57 Prozent), im April waren es noch drei Viertel der Befragten (75 Prozent). Mehr gesellschaftliches Engagement erwarten aktuell 28 Prozent statt wie im Frühjahr noch 44 Prozent.

Zur Umfrage

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat im Zeitraum vom 5. bis 19. Juni 2020 bundesweit 2.068 der im Verband organisierten Wohnungsunternehmen befragt. Die Rücklaufquote lag bei 33 Prozent. Der Großteil der antwortenden Mitglieder waren Wohnungsgenossenschaften (424), gefolgt von kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen (175), Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft (21), kirchlichen (8) sowie sonstigen Wohnungsunternehmen (4). Die in der Umfrage erfassten Unternehmen verfügen über rund 1,4 Mio. Wohnungen in ganz Deutschland.