



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Konjunkturumfrage

Die mittelständische Immobilienwirtschaft
in Deutschland 2015

Die mittelständische Immobilienwirtschaft in Deutschland

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Sie stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus und prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Die jährliche Konjunkturumfrage des BFW unter allen Mitgliedsunternehmen gibt Einblick in die aktuelle Stimmungslage der Immobilienbranche sowie Einschätzungen der künftigen Entwicklungen auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt.

Vorwort

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2014 insgesamt stabil. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,5 Prozent. Tragende Säule für dieses Wachstum waren mit einem kräftigen Plus von 3,4 Prozent die Bauinvestitionen, also die Bruttoanlageinvestitionen in Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten und für werterhöhende Reparaturen.

Auch im zweiten Quartal 2015 setzt sich die positive Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts mit einem Anstieg von 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fort. Die Bundesregierung rechnet für das Gesamtjahr 2015 sowie für 2016 mit einem Anstieg von 1,8 Prozent.

- Entwicklung der Nettokaltmieten und Verbraucherpreise

Im Gesamtjahr 2014 war die Entwicklung der Nettokaltmieten weitgehend konstant, mit einem leichten Zuwachs von 1,3 Prozent. Seit Mai 2015 verharrt dieser Zuwachs bei + 1,2 Prozent. Längerfristig betrachtet wirken die Nettokaltmieten preisdämpfend auf die Entwicklung der Verbraucherpreise.

Während sich die Nettokaltmieten von 2010 bis 2014 um 5,4 Prozent erhöhten, stiegen die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum um insgesamt um 6,6 Prozent. Im Juli 2015 lag das Niveau der Verbraucherpreise in Deutschland nur um 0,2 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Die momentane Inflation liegt damit deutlich unter der Zielmarke der Europäischen Zentralbank, die mittelfristig Teuerungsraten von knapp unter 2 Prozent anstrebt.

- Zinsentwicklung

Die Europäische Zentralbank hat auf ihrer Sitzung am 15. Juli 2015 den Leitzins unverändert bei 0,05 Prozent belassen, so dass kurzfristig keine grundlegende Zinswende eintreten wird. Mittel- bis langfristig müssen aber stärkere Schwankungen bei den Zinsen antizipiert werden, da die Zinsen für zehnjährige Pfandbriefe seit April 2015 wieder anstiegen. Bei den derzeitigen Rahmenbedingungen – Damoklesschwert Erbschaftsteuer, hohe Grunderwerbsteuer, Verschärfung der Energieeinsparverordnung und des Baurechts, Mietpreisbremse – wäre eine

deutliche Zinserhöhung für die mittelständische Immobilienwirtschaft fatal. Die aktuellen Zahlen zur Bautätigkeit zeigen bereits, dass die Baufertigstellungen zwar in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind, die Baugenehmigungen für Wohnungsneubau aber stagnieren und im Ergebnis die Bedarfslücke im Wohnungsbau nicht gedeckt werden kann.

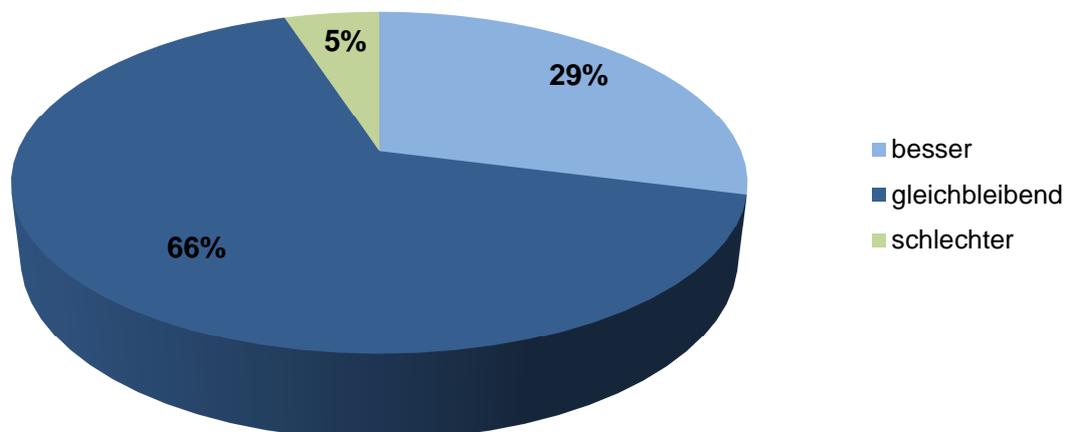
BFW-Mitgliedsunternehmen: Stimmung und Geschäftslage verhalten positiv

Die befragten BFW-Mitgliedsunternehmen sind als Bauträger und Projektentwickler sowie Verwalter und Bestandshalter tätig. 61 Prozent sind schwerpunktmäßig in Ballungszentren tätig, 27 Prozent im Mittelzentren und 12 Prozent im ländlichen Raum.

80 Prozent gaben an, auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aktiv zu sein, sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Drei Viertel der befragten BFW-Unternehmen bezeichnen ihre derzeitige Geschäftslage als gut, 24 Prozent nur als befriedigend. Ähnlich positiv sind die Erwartungen für das Jahr 2016. So glauben 29 Prozent, dass sich ihre Geschäftslage im kommenden Jahr noch weiter verbessern wird, zwei Drittel gehen von einer ähnlich guten Geschäftslage wie in diesem Jahr aus.

Wie beurteilen Sie die weitere Entwicklung Ihrer eigenen Geschäftslage?



Quelle: BFW Research 2015

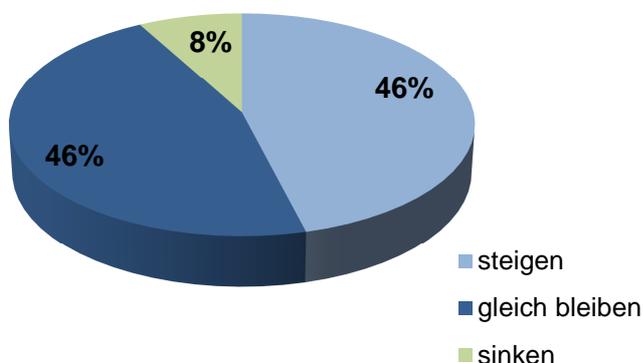
Auch der tiefere Blick auf die Geschäftserwartungen nach **Regionstypen** zeigt: In den Ballungs- und Mittelzentren sowie im ländlichen Raum sind die Erwartungen nahezu gleich. 68 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen sehen für 2016 eine konstante Fortsetzung ihrer jetzigen Geschäftssituation voraus. In den Mittelzentren und im ländlichen Raum sind es je 63 Prozent.

Aufgrund der guten Geschäftslage planen rund 80 Prozent der BFW-Unternehmen, die Zahl ihrer Beschäftigten konstant zu halten. Immerhin 19 Prozent wollen künftig sogar mehr Personal einstellen.

Umsatz- und Gewinnerwartungen

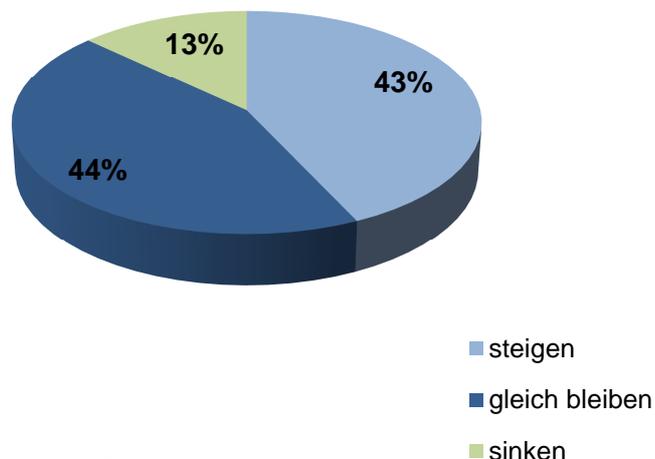
46 % der BFW-Mitgliedsunternehmen rechnen jeweils mit steigenden bzw. konstanten Umsätzen in 2016. Erwartungsgemäß sind dies vor allem Unternehmen, die in den Ballungs- und Mittelzentren tätig sind. Die Gewinnannahmen verteilen sich ähnlich: 43 Prozent sehen höhere, 44 Prozent gleich bleibende Gewinne und 13 Prozent erwarten gar einen Gewinnverlust. „Luft nach oben“ sehen hier insbesondere Unternehmen in den Mittelzentren.

Wie wird sich Ihr Umsatz voraussichtlich entwickeln?



Quelle: BFW Research 2015

Wie wird sich Ihr Gewinn voraussichtlich entwickeln?

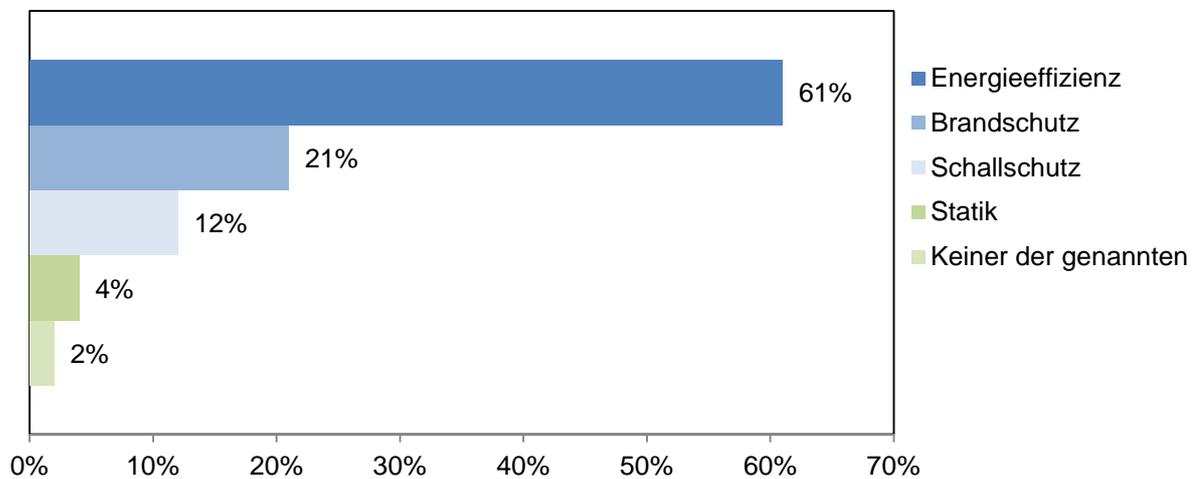


Quelle: BFW Research 2015

Kostentreiber Energieeffizienz

Die BFW-Mitgliedsunternehmen bauen schon jetzt auf einem sehr hohen energetischen Effizienzniveau. Bereits knapp die Hälfte nimmt die Fördermittel der KfW-Förderbank im Bereich Neubau in Anspruch. Der überwiegende Teil baut Wohnhäuser mit dem KfW-Effizienzhaus-Standard 70 sowie dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55. Das heißt, diese Wohnbauten sind energetisch um 30 bzw. 45 Prozent besser als die Vorgaben der EnEV für den Neubau. Gleichzeitig bewerten 61 Prozent der Befragten die Regelungen zur Energieeffizienz als größten Kostentreiber im bauordnungsrechtlichen Bereich.

Welcher bauordnungsrechtliche Bereich ist Ihrer Meinung nach der größte Kostentreiber?*



Quelle: BFW Research 2015

*Mehrfachnennungen möglich

Diese Einschätzung beruht auf mehreren Gründen:

Die **gesetzlichen Anforderungen** an die Energieeffizienz von Gebäuden lässt die Baukosten steigen, das Bauen im niedrigpreisigen Segment ist für Unternehmen wirtschaftlich nicht mehr rentabel.

Im mittel- bis hochpreisigen Segment sind zusätzlich die **Kundenanforderungen** preistreibend. Ansprüche an die Energieeffizienz von Gebäuden sind höher, die KfW-Förderung ist gerade in dieser Zielgruppe gefragt. Auch dies führt letztlich zum Anstieg der Kauf- und Mietpreise.

Entwicklung der Mieten bei Erstbezug und im Bestand

Entsprechend erwarten 64 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen einen Anstieg der Erstbezugsmieten im **Wohnungsbau**. In München gehen sogar 83 Prozent von einem Mietpreisanstieg bei Neubauten aus, in Düsseldorf 76 Prozent.

Im Wohnungsbestand erwarten 59 Prozent der BFW-Unternehmen bundesweit einen Anstieg der Mietpreise. Besonders in den A-Städten gehen viele Unternehmen von weiteren Steigerungen aus – vorneweg in München und Stuttgart (69 Prozent), gefolgt von Berlin (66 Prozent).

Diese Einschätzungen wurden noch vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse* gegeben. Grund für die weniger starken Mietpreissteigerungen in anderen Bundesländern könnten die Regulierungskräfte des Marktes sein. Konkrete Schlussfolgerungen zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse und deren Effekt auf die Mietpreise können frühestens in einigen Monaten gezogen werden.

*[*Bei Mietverträgen im Bestand darf die Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.]*

Langfristig wird die Mietpreisbremse im Bestand eher nicht zu Mietsenkungen führen sondern zum Aussetzen von Investitionen und Rückzug nachhaltig agierender Vermieter aus dem Wohnungsmarkt. Angesichts der Herausforderungen durch die Energiewende und den demografischen Wandel wäre dies ein wesentlicher Rückschritt, da auch energetische Modernisierungen ausbleiben werden, wenn diese sich nicht rentieren. Zudem wird die Wohnungsknappheit zunehmen. Nur 5 Prozent der BFW-Unternehmen erwarten steigende

Leerstandsquoten, während 49 Prozent gleich bleibende und 46 Prozent sinkende Leerstandsquoten für die Zukunft sehen. Vor allem in den Ballungsräumen wird eine Verringerung des Leerstands erwartet. Die BFW-Unternehmen in den Mittelzentren und den ländlichen Regionen rechnen überwiegend mit gleichbleibenden Leerstandsquoten.

Auf dem Mietermarkt für **Gewerbeimmobilien** sehen die Befragten eine moderatere Entwicklung.

19 Prozent rechnen mit einer Erhöhung der Nettokaltmiete und 77 Prozent erwarten eine konstante Mietentwicklung über alle Regionen.

Sinkende Leerstandsquoten erwarten hier lediglich 24 Prozent der BFW-Unternehmen. 68 Prozent gehen von konstanten Leerstandsquoten aus.

Kaufpreise: Steigerung bei Wohnungs- und Stagnation bei Gewerbeimmobilien

69 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen gehen davon aus, dass die Kaufpreise von Wohnungsneubauten in ihrer Region weiter steigen werden. Im Wohnungsbestand erwarten 66 Prozent einen weiteren Anstieg der Kaufpreise.

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt erwarten 65 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen konstante Kaufpreise für das Jahr 2016. 29 Prozent gehen von steigenden Preisen aus und 6 Prozent rechnen mit sinkenden Kaufpreisen. Gewerbeimmobilien stehen im Kreis der 7 A-Städte vor allem in Berlin hoch im Kurs, dicht gefolgt von München und Hamburg. An diesen Standorten werden die größten Kaufpreissteigerungen prognostiziert.

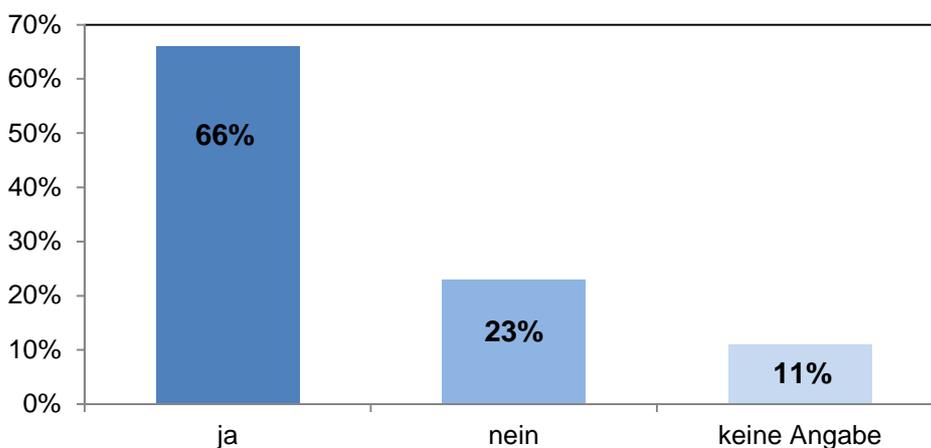
Bauland: Preisanstieg erwartet

Ein wesentlicher Bestandteil der Erstellungskosten von neuen Wohnungen sind die Grundstückskosten, da sie sich unmittelbar auf die Mieten auswirken. Bedingt durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum wird in Zukunft der Bedarf an Bauland steigen. Vergleichsweise teuer ist Bauland vor allem in Metropolregionen und städtischen Regionen. Während in diesen Regionen der Bedarf an Bauland ansteigt, wird das Angebot an bebaubaren Flächen weiter stark begrenzt. Je weniger Bauland aber für Wohnungen ausgewiesen wird, desto mehr werden die Preise anziehen. Demzufolge erwarten 80 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen einen Anstieg der Baulandpreise.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau

Staatliche Hemmnisse führen 57 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen als Grund für Erhöhung der Projektkosten an. 38 Prozent verweisen diesbezüglich auch auf eine Verlängerung der Projektdauer. Als notwendige Maßnahme zur Belebung des Wohnungsneubaus sehen 66 Prozent eine Erhöhung der linearen Abschreibung.

Glauben Sie, dass mit einer Erhöhung der linearen Abschreibung merkliche Impulse im Wohnungsneubau gesetzt werden können?



Quelle: BFW Research 2015

(Kasten)

Hintergrund: Die verschärften bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum energieeffizienten Bauen führen insbesondere für technische Anlagen zu kürzeren Austauschintervallen, woraus sich eine verkürzte Nutzungsdauer der Wohnungsbauten von 36 Jahren ergibt. Daher entsprechen die derzeitigen Abschreibungsmöglichkeiten (2 % auf 50 Jahre) nicht mehr dem tatsächlichen Wertverzehr im modernen Wohnungsbau [vgl. Arge Kiel, Kostentreiber für den Wohnungsbau, 2015].

Dringender Handlungsbedarf bei Kommunen

Die Hälfte der BFW-Mitgliedsunternehmen sieht die Kommunen als größte Einschränkung für ihr geschäftliches Betätigungsfeld. 29 Prozent nennen den Bund als bremsenden Faktor, 21 Prozent fühlen sich von den Bundesländern am meisten eingeschränkt. Damit übereinstimmend beklagt ein Großteil der BFW-Mitgliedsunternehmen die langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die im Schnitt zu Projektmehrkosten von 10 Prozent und zeitlichen Verzögerungen von durchschnittlich 12 Monaten führen.

Belastend für das geschäftliche Betätigungsfeld sind weiterhin die sich ständig ändernden Rechtsauffassungen und die langwierige Kommunikation mit den Behörden.

Fazit

Das Geschäftsklima innerhalb der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird von den BFW-Unternehmen weitgehend als stabil bewertet. Gleichzeitig blicken sie verhalten in die Zukunft, haben sie doch mit den unentwegten und unberechenbaren Veränderungen von Wirtschafts- und Steuerpolitik zu kämpfen (u.a. Einführung der Mietpreisbremse, Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze, verschärfte Erbschaftsteuerregelungen).

Angesichts der Bedeutung der Immobilienwirtschaft für Wachstum und Beschäftigung in der Volkswirtschaft hat die Politik die zentrale Aufgabe, die Aktivitäten des Immobiliensektors durch Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zu unterstützen. Besonders die mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist ein verlässlicher Arbeitgeber - bestrebt, seinen Mitarbeiterstamm konstant zu halten.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft braucht dringend zuverlässige und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen, die für Planungssicherheit sorgen und die Immobilienunternehmen in die Lage versetzen, langfristig bezahlbaren und bedarfsgerechten, qualitativ hochwertigen Wohnraum wie bisher zur Verfügung stellen zu können.

Gerade die Kommunen müssen Bauträger und Projektentwickler als Partner wahrnehmen, die neuen Wohnraum schaffen.

Den Kommunen steht im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit u.a. das Instrument der Baulandausweisung zur Verfügung, von dem sie zukünftig mehr und zügiger Gebrauch machen müssen, damit der dringend benötigte Wohnraum geschaffen werden kann. Um das Wohnen erschwinglicher zu machen, müssen darüber hinaus die umfangreichen kommunalen Auflagen für die Unternehmen reduziert werden, denn diese sind ein wesentlicher Kostentreiber für den Wohnungsbau.

Ergänzende Marktinformationen

Wohnsegment und niedrige Zinsen Treiber bei Projektentwicklung

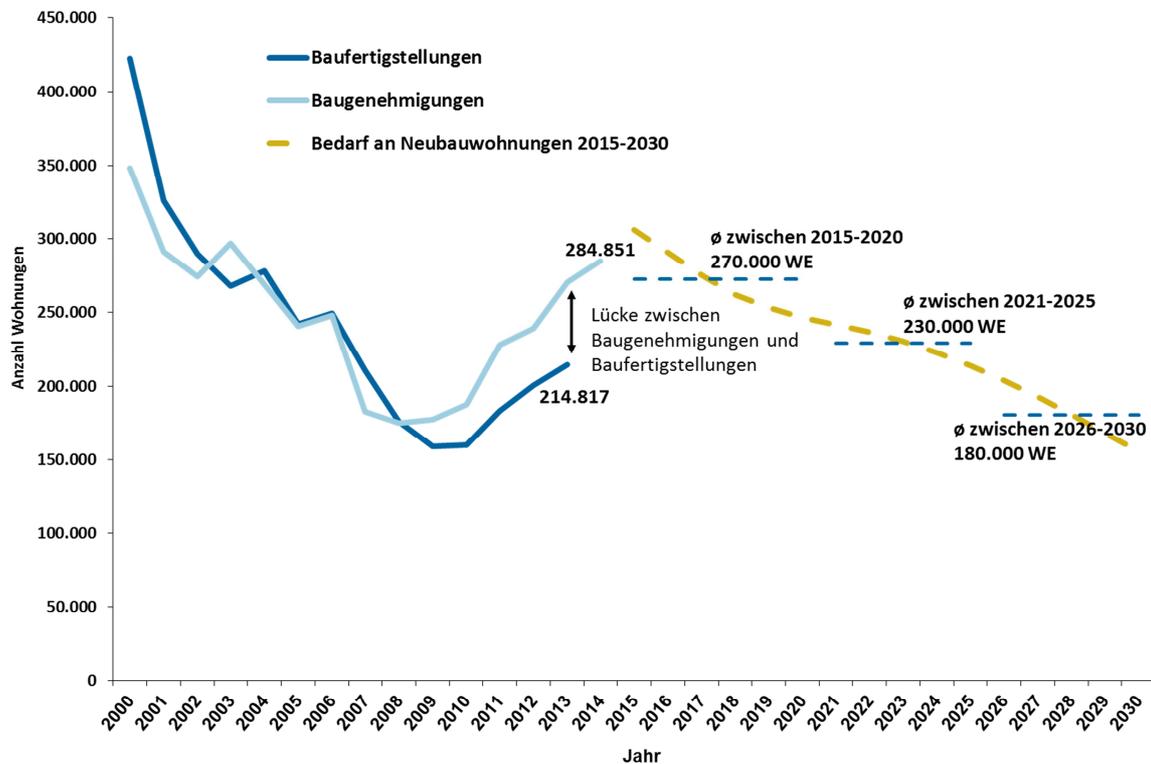
Der bulwiengesa-Projektentwicklerstudie 2015 zufolge ist das Projektentwicklungsvolumen in den A-Städten gegenüber dem Vorjahr um 7 Prozent auf 25,54 Millionen Quadratmeter Nutzfläche gestiegen. Treiber der Entwicklung ist mit einem Anteil von fast 63 Prozent erneut das Wohnsegment. Mit 7,5 Millionen Quadratmetern in Entwicklung ist Berlin der größte Projektentwicklungsmarkt. Danach folgen Hamburg und München. Dieses Ergebnis korrespondiert mit der BFW-Mittelstandsumfrage. Innerhalb der A-Städte sind die BFW-Mitgliedsunternehmen vorzugsweise in Berlin, Hamburg und München aktiv. In den B-Städten sind es in erster Linie Bonn, Dresden und Nürnberg.

Maßgeblich für diese gute Lage sind einerseits die günstigen Finanzierungsbedingungen: Laut MFI-Zinsstatistik lag der Effektivzins für langfristige Wohnungsbaukredite an private Haushalte (über zehnjährige Zinsbindung) im Juni 2015 bei 1,92 Prozent, nachdem mit 1,78 Prozent im Mai 2015 ein historischer Tiefstand seit Einführung der harmonisierten MFI-Zinsstatistik erreicht worden war. Andererseits lässt sich aus dem Bank Lending Survey der Deutschen Bundesbank vom Juli 2015 schließen, dass die privaten Haushalte die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiterhin als günstig einschätzen. Begünstigt wird dies durch die Vergabepolitik der Banken, die ihre Margen für Wohnungsbaukredite verringerten.

Allerdings steht die alleinige Fokussierung auf das niedrige Zinsniveau auf sehr wackligen Füßen. Allein die Gestehungskosten sind seit 2000 um rund 40 Prozent gestiegen. Mehr als die Hälfte des gesamten Kostenanstiegs ist dabei eine Folge von geänderten steuerlichen und baurechtlichen Regelungen von Bund und Ländern, den immer umfassenderen kommunalen Auflagen und der Entwicklung der Baulandpreise.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Neubau stagniert seit Beginn des Jahres 2015 trotz erhöhten Neubaubedarfs von durchschnittlich 230.000 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030. Das wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in seiner Wohnungsmarktprognose 2030 ermittelt. Im Jahr 2014 wurden 216.120 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt, das entspricht einem Zuwachs von 14,7 Prozent. Das liegt weiterhin unter dem jährlichen Neubaubedarf. Für diesen erhöhten Bedarf ist vor allem die Entwicklung der Haushalte entscheidend. In den vergangenen zwei Jahrzehnten ist die Anzahl der über 70-Jährigen von 8,1 auf 13,1 Millionen gestiegen [vgl. Statistisches Bundesamt 2015, Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis 2060], was eine veränderte Haushaltsstruktur zur Folge haben wird. In den kommenden Jahrzehnten wird sich die Altersstruktur der in Deutschland lebenden Menschen deutlich verschieben und der Anteil der 65-Jährigen und älteren Menschen wird von derzeit rund 20 Prozent auf rund 33 Prozent steigen.

Grafik: Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf bis 2030



Betrachtet man die Baugenehmigungszahlen im Wohnungsneubau von Januar bis Juni 2015, sind die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 121.038 Baugenehmigungen im Wohnungsneubau nur marginal um 1,9 Prozent angestiegen. Die Zahl der genehmigten Zweifamilienhäuser war mit -4,7 Prozent sogar rückläufig. Nur im Segment der Mehrfamilienhäuser ist ein deutlicher Anstieg von 5,3 Prozent zu verzeichnen. Aufgrund der Beliebtheit der Mehrfamilienhäuser und des zusätzlichen Wohnraumbedarfs durch die gestiegene Zahl an Zuwanderern und Flüchtlingen ist es nicht verwunderlich, dass die befragten BFW-Unternehmen angaben, vorwiegend im Mehrfamilienhaussegment tätig zu sein. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Baufertigstellungszahlen in neu errichteten Wohngebäuden im Jahr 2014. Mit + 28 Prozent konnten hier die höchsten Zuwächse im Mehrfamilienhausbau verzeichnet werden.

Büroflächenbedarf Treiber bei Gewerbeimmobilien

Im ersten Halbjahr 2015 wurden in den sieben A-Städten 1,521 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt; 13 Prozent mehr als im letzten Jahr. Als wesentliche Stütze für den Büromarkt wirken dabei die erfreulichen Zahlen zum Beschäftigungswachstum. Im Jahr 2014 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland mit rund 43 Millionen Menschen einen neuen Höchststand.

[vgl. Colliers International, Büro- und Investmentmärkte im Überblick, 2015]

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Lindner

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch