

Konjunkturumfrage 2016

BFW Neubau-Radar zeigt Hürden für die Immobilienbranche auf dem Weg zu 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland

Die Ergebnisse der BFW-Konjunkturumfrage zeigen jährlich die Stimmungslage der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

„Deutschland benötigt in den kommenden Jahren 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, und das überwiegend in den Ballungszentren und im unteren und mittleren Preissegment. Von dieser Produktion sind wir trotz steigender Fertigstellungszahlen derzeit weit entfernt“, erklärte Andreas Ibel, Präsident des BFW, bei der Vorstellung der Ergebnisse der Konjunkturumfrage im Rahmen des BFW – Deutschen Immobilien Kongresses 2016 in Berlin. Die BFW-Konjunkturumfrage gibt Aufschluss über die derzeitige Geschäftslage und Geschäftserwartungen der mittelständischen Wohnungswirtschaft und liefert gleichzeitig wichtige Erkenntnisse aus der Praxis über die größten Hürden und Hemmnisse, vor denen die gesamte Immobilienbranche beim Wohnungsneubau steht – auch darüber, welche Weichen aus Sicht der Branche gestellt werden müssen, um die ambitionierten Ziele zu erreichen. Die Kernthemen, die die Immobilienbranche bewegen, wurden innerhalb des BFW Neubau-Radars angeordnet und bewertet. Dazu zählen die aktuelle und zukünftige Geschäftslage, Flächenvergabe, administrative Hürden, bauordnungsrechtliche Kostentreiber, Förderbedingungen sowie Finanzierungsaspekte. Die Logik ist einfach: Je besser die Rahmenbedingungen zu einem Themenbereich, desto näher rückt die Markierung an den Mittelpunkt. Den Mittelpunkt bildet der Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland.

Die Stärke der mittelständischen Wohnungswirtschaft spiegelt sich in der Bewertung der aktuellen Geschäftslage wider. Rund 81 Prozent der BFW-Unternehmen bewerten die derzeitige Geschäftslage als gut. Ausschlaggebend für diese Situation sind in erster Linie das aktuelle Zinstief und die hohe Nachfrage in allen Preissegmenten. Dennoch gehen rund 73 Prozent der befragten Unternehmen von einer schlechteren zukünftigen Geschäftslage aus. Der Grund: In den vergangenen Jahren wurde überwiegend im höherpreisigen Segment gebaut. Im niedrigen und mittleren Preissegment ist der Neubau für die mittelständische Immobilienwirtschaft kaum noch darstellbar. 80 Prozent der befragten Unternehmen gehen von weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen aus – insbesondere in den Ballungszentren. „Höhere Preise bedeuten ein höheres Risiko und weniger potentielle Kunden. Das Gegenteil ist das, was wir wollen“, betonte Andreas Ibel. Wenn die Preise eine bestimmte Relation zum Einkommen überschreiten, fallen für die Branche schnell große Teile der Kundenschicht weg. Der Wohnraumbedarf im hochpreisigen Segment ist erschöpft. Die Branche braucht keine kurzfristigen, maximalen Gewinne, sondern nachhaltig zu erzielende Erträge und stabile Märkte. Der größte Wohnraumbedarf liegt derzeit im niedrigen und mittleren Preissegment, diesen gilt es zu stillen!

Den mittelständischen Immobilienunternehmen wird das jedoch durch zahlreiche Faktoren erschwert, das zeigt ebenfalls die Auswertung der Konjunkturumfrage. Als eine der größten Hürden bewerten 90 Prozent der Mit-

gliedsunternehmen die unzureichende Ausweisung von Bauland. Vor allem in den A-Städten ist Bauland mittlerweile Mangelware. Gerade hier sind die BFW-Unternehmen aber überwiegend tätig und der Wohnraumbedarf ist am höchsten. Bauland wird nach Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen überwiegend im Höchstbieterverfahren vergeben. 97 Prozent der Befragten gehen hier von weiteren Preissteigerungen aus. In Folge dessen können die Kostensteigerungen vom Investor nicht durch den Bau von Wohnungen mit einfachen Standards im niedrigen Preissegment aufgefangen werden. Steigende Baulandpreise wirken sich also zwangsläufig auf den Gebäudestandard und somit auf die Miet- und Verkaufspreise des Gebäudes aus. Aus diesem Grund forderte Ibel, dass Kommunen künftig unbürokratisch ausreichend Bauland an Marktteilnehmer ausweisen. Und die Betonung liegt dabei auf *allen* Marktteilnehmern – auch an private Investoren.

Administrative Hürden stellen ein weiteres Hemmnis auf dem Weg zu einer ansteigenden Wohnungsbauproduktion dar. 60 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen gaben an, dass dabei die Ebene der Kommunen die größte Hürde für die Unternehmen darstellt. Insbesondere die Kommunikation mit den Behörden wird als extrem zeitaufwendig und bürokratisch bewertet. 84 Prozent kritisieren die sehr langen Planungs- und Genehmigungsverfahren von zwei bis vier Jahren. Diese sind zudem für Kostensteigerungen von durchschnittliche 8 Prozent sowie Verzögerungen bei der Projektdauer von bis zu durchschnittlich neun Monaten verantwortlich.



Höhere Preise bedeuten ein höheres Risiko und weniger potentielle Kunden. Das Gegenteil ist das, was wir wollen!“

Andreas Ibel, BFW-Präsident

An erster Stelle der bauordnungsrechtlichen Kostentreiber benennen 80 Prozent der Mitgliedsunternehmen energetische Vorgaben. Nach Berechnungen des BFW hat allein die zweite EnEV-Novelle, die seit Januar 2016 gilt, zu Baukostensteigerungen von sieben Prozent geführt. Demgegenüber stehen lediglich 0,02 Prozent Einsparungen beim Endenergieverbrauch in Deutschland. Dieses Missverhältnis macht zweierlei deutlich. Erstens: Die Unternehmen bauen bereits auf einem sehr hohen Niveau und das Grenzniveau ist erreicht, weitere Skaleneffekte sind dementsprechend gering und teuer. Ein Moratorium der zweiten EnEV-Novelle hätte das Erreichen der Klimaziele nicht gefährdet. Zweitens würde eine weitere Verschärfung der EnEV, wie derzeit geplant, den dringend benötigten Wohnungsneubau im preisgünstigen Segment endgültig aufs Spiel setzen. Die Neukonzeption der EnEV, wie von den Bauministern der Länder gefordert, muss Kosteneffizienz zum wesentlichen Kriterium für energetische Vorgaben werden lassen, fordert Ibel.

Neben den energetischen Vorgaben nennen die Unternehmen ebenso brand- und schallschutzrechtliche Vorgaben als weitere Kostentreiber. Die Umfrageergebnisse hinsichtlich der Förderrahmenbedingungen zur Errichtung von Wohnraum zeigen auf, dass diese ihren eigentlichen Zweck – nämlich als Investitionsanreiz für mehr Neubau zu dienen – nicht erfüllen. Nur rund 25 Prozent der befragten Unternehmen nehmen überhaupt Förderinstrumente in Anspruch. Die geplante Sonderabschreibung könnte die Chance bieten, privates Kapital für mehr Neubau zu aktivieren. Allerdings nur, wenn die Risiken im Gesetzentwurf begrenzt werden, das heißt, die ohnehin niedrige Obergrenze und die Grenze des anrechenbaren Höchstbetrages dürfen nicht weiter abgesenkt werden. Mit realen Baukosten hat das nichts zu tun, sagte Andreas Ibel. Was den BFW im Gerangel um die Sonder-AfA jedoch am meisten

beunruhigt, ist, dass die Erhöhung der linearen AfA aus dem Blickfeld der Politik zu geraten droht. Die Unternehmen des BFW sind sich einig, dass die sachgerechte Anpassung der Abschreibung an die abnehmende technische Nutzungsdauer der Gebäude unabdingbar ist, mindestens auf eine Höhe von drei Prozent.

Der Blick auf das Neubaubarometer zeigt, dass der Aspekt der Finanzierung die einzige Rahmenbedingung darstellt, die durch 70 Prozent der BFW-Unternehmen als gut bewertet wird und somit den erforderlichen Neubau unterstützt. Ibel warnte jedoch, dass die guten Finanzierungsbedingungen auf Dauer nicht die historisch schlechten Rahmenbedingungen aus den anderen aufgezeigten Bereichen ausgleichen können. Das zeigt sich nicht zuletzt an der negativen Geschäftserwartung der befragten BFW-Unternehmen. Wie schon erwähnt, werden derzeit zahlreiche Weichenstellungen von politischen Akteuren vorgenommen, von der Neukonzeption

der EnEV über die Sonder-AfA bis hin zur Reform des Mietrechts. Das beunruhigt die Unternehmen. Ein Werkzeugkasten mit Gebrauchsanweisung und Instrumenten zur Lösung der derzeitigen Wohnungsmarktsituation wurde im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen zusammen mit dem BMUB und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erarbeitet. Passiert ist bisher jedoch fast nichts.

Andreas Ibel betonte am Ende noch einmal, die Ergebnisse der Konjunkturumfrage ernst zu nehmen. Die mittelständische Wohnungswirtschaft stellt sich der gesellschaftlichen Aufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die Politik muss aber mit den richtigen Rahmenbedingungen unterstützen.

