

Faktenblatt zum BFW-Neubau-Radar 2018

Analyse der Brancheneinschätzung bezogen auf das Ziel: Fertigstellung von jährlich 375.000 Wohneinheiten

Derzeitige kurzfristige Geschäftslage und zukünftige langfristige Geschäftserwartungen der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehen auseinander:

- **79%** der befragten mittelständischen Unternehmen bewerten die **derzeitige Geschäftslage als gleichbleibend gut**.
- Nur **12%** der Unternehmen gehen von einer **künftigen weiteren Verbesserung** der Geschäftslage aus, **25%** erwarten eine Verschlechterung.
- Ein Grund für diese Skepsis: **59%** der Unternehmen geben an, dass sich die nachfolgend erörterten **Voraussetzungen für den Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr verschlechtert** haben.

Erschwerte Rahmenbedingungen: Ausweisung von Bauland und administrative Hürden

- **Für 97%** der Befragten ist die fehlende Verfügbarkeit von Baugrundstücken das größte Neubauhemmnis. Dies hat verschiedene Gründe:
 - 42% der Befragten sagen, dass tendenziell **immer weniger Bauland ausgewiesen wird**.
 - Knapp ein Viertel der Unternehmen sehen eine **Benachteiligung privater Investoren** gegenüber kommunalen Trägern bei der Baulandvergabe.
 - Für ein Fünftel ist das **Höchstpreisverfahren bei der Vergabe** der hemmende Faktor.
- 68% der Unternehmen stellen fest, dass zunehmend häufiger mit **Grundstücken spekuliert wird**. Die Mehrheit der Befragten spricht sich jedoch gegen eine Grundsteuer C – so wie sie derzeit geplant ist – aus.
- Der BFW plädiert für eine ausreichend schnelle und zeitlich befristete Ausweisung von Baugrundstücken, um der Spekulation entgegenzuwirken.

- Administrative Hürden: Über **50% der BFW-Unternehmen kritisieren** vor allem die **zeitaufwendige und bürokratische Kommunikation** mit den Behörden in Verbindung mit **sehr langen Planungs- und Genehmigungsverfahren**.
- Deshalb sehen 67% der befragten Unternehmen die Kommunen als größte Bremse im geschäftlichen Umfeld, gefolgt von Bund und Ländern.
- In der Folge der langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren **steigen die Projektkosten um durchschnittlich rund 10 % an**.

Kapazitäten und bauordnungsrechtliche Kostentreiber:

- Rund 76% der Befragten finden es zunehmend schwieriger, auf dem Markt noch Planungs- und Baufirmen zu finden, um ihre Projekte zu realisieren.
- Rund 20% der Befragten geben an, dass der Fachkräftemangel ihre Geschäfte immer stärker einschränkt.
- ⇒ Langfristig stabile Rahmenbedingungen ermöglichen Planungssicherheit und sind für Investitionen in eigene Ressourcen unabdingbar!
- Der **größte bauordnungsrechtliche Kostentreiber** bleibt laut Angaben von **47%** der Unternehmen die **Energieeffizienz**, gefolgt von Brand- und Schallschutz.

Finanzierung:

- Die Finanzierung ist der einzige Aspekt unter den Rahmenbedingungen, der Investitionen in den Neubau unterstützt. Die **Bedingungen der Kapitalbeschaffung werden derzeit von 75% der BFW-Unternehmen weiterhin als gleichbleibend gut bewertet**. Dies stützt sich überwiegend auf das derzeitige niedrige Zinsumfeld.

FAZIT:

- Die gute momentane Geschäftslage lässt zwar einen kurzfristigen Anstieg der Baufertigstellungszahlen auf 300.000 Wohneinheiten erwarten. Die angestrebten 375.000 werden aber aus Unternehmersicht nicht erreicht.
- Unserer Prognose nach werden die Baufertigstellungszahlen anschließend langfristig auf 250.000 Wohneinheiten oder noch darunter zurückgehen.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

- Gründe dafür sind neben dem Baulandmangel die fehlende Aussicht auf eine Besserung der administrativen Rahmenbedingungen und Beseitigung der Haupthindernisse im überregulierten Wohnungsbau.
- 36% der befragten Unternehmen sehen wieder eine Zunahme bei der Attraktivität im gewerblichen Bereich. Büroimmobilien kommen wieder vermehrt in den Fokus der Projektentwickler.

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-110
Fax: 030 32781-299

www.bfw-bund.de

Pressekontakt:
Marion Hoppen
Pressesprecherin

marion.hoppen@bfw-bund.de

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen 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 Gewerboneubaus. 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.