

## Faktenblatt zum BFW-Neubau-Radar 2019

### 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:

- **78%** der befragten mittelständischen Unternehmen bewerten die **derzeitige Geschäftslage als gleichbleibend gut.**
- Nur **11%** der Unternehmen gehen von einer **künftigen weiteren Verbesserung** der Geschäftslage aus, **24%** erwarten eine Verschlechterung.
- Ein Grund für diese Skepsis: **69%** 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 95%** der Befragten ist die fehlende Verfügbarkeit von Baugrundstücken das größte Neubauhemmnis. Dies hat verschiedene Gründe:
  - 57% der Befragten sagen, dass tendenziell **immer weniger Bauland ausgewiesen wird.**
  - 33% sehen eine **Benachteiligung privater Investoren** gegenüber kommunalen Trägern bei der Baulandvergabe.
  - Für 40% ist das **Höchstpreisverfahren bei der Vergabe** der hemmende Faktor.
- 71% der Unternehmen stellen fest, dass zunehmend häufiger mit **Grundstücken spekuliert wird.**
- Administrative Hürden: Über **40% der BFW-Unternehmen kritisieren** vor allem die **zeitaufwendige und bürokratische Kommunikation** mit den Behörden in Verbindung mit **sehr langen Planungs- und Genehmigungsverfahren.**
- Deshalb sehen 75% 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 12 % an.**

### Kapazitäten und bauordnungsrechtliche Kostentreiber:

- Rund 80% 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.
- Der **größte bauordnungsrechtliche Kostentreiber** bleibt laut Angaben von **39%** 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 80% der BFW-Unternehmen weiterhin als gleichbleibend gut bewertet**. Dies stützt sich überwiegend auf das derzeitige niedrige Zinsumfeld.

### FAZIT:

- Die Zahl von jährlich 250.000 neu gebauten Wohnungen wird unter den derzeitigen Rahmenbedingungen voraussichtlich nur geringfügig überschritten. Die von der Bundesregierung angestrebten 375.000 neu gebauten Wohnungen bleiben unerreichbar, da dies einen jährlichen Anstieg der Baufertigstellungen um 50% erfordern würde.
- Gründe dafür sind neben dem sich verschärfenden Baulandmangel die fehlende Aussicht auf eine Besserung der administrativen Rahmenbedingungen und Beseitigung der Haupthindernisse im überregulierten Wohnungsbau.
- 46% der befragten Unternehmen sehen eine Zunahme bei der Attraktivität im weniger regulierten gewerblichen Bereich. Büroimmobilien kommen wieder vermehrt in den Fokus der Projektentwickler.
- 63% der Befragten halten die großen Städte für Projektentwicklungen im Wohnungsbau für zunehmend unattraktiv und orientieren sich eher an den B-Städten.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

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.

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

[www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

Pressekontakt:  
Marion Hoppen  
Pressesprecherin

[marion.hoppen@bfw-bund.de](mailto:marion.hoppen@bfw-bund.de)