

Der BFW Neuba radar 2017

Stimmungsbarometer für Neubau-Investitionen

Die Zahlen sind bekannt: Deutschland benötigt in den kommenden fünf Jahren 400.000 neue Wohnungen jährlich – und das überwiegend in den Ballungsgebieten und im unteren und mittleren Preissegment.

An dieser Zahl richtet sich auch der BFW-Neuba radar aus, den der Bundesverband zum zweiten Mal vorgestellt hat. Datengrundlage bildet die jährliche Konjunkturumfrage unter den 1.600 mittelständischen Mitgliedsunternehmen des BFW, die für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbenbaus stehen. Nicht zuletzt deshalb hat sich die Konjunkturumfrage in den vergangenen Jahren zum Stimmungsbarometer der Immobilienbranche in Sachen Neubau entwickelt. Der Neuba radar gibt demnach nicht nur Aufschluss über die derzeitige Geschäftslage und Geschäftserwartungen der mittelständischen Wohnungswirtschaft, sondern liefert auch wichtige Erkenntnisse über die Hürden, vor denen die gesamte Immobilienbranche beim Wohnungsneubau steht.

Kurzfristige Geschäftslage und langfristige Geschäftserwartungen

73 Prozent der befragten mittelständischen Unternehmen bewerten die derzeitige Geschäftslage als gleichbleibend gut, nur 16 Prozent gehen von einer künftigen Verbesserung der Geschäftslage aus. Die Erwartungen an weitere Gewinnsteigerungen sind jedoch eher verhalten. 57 Prozent der Unternehmen begründen ihre Skepsis damit, dass sich die Voraussetzungen für den Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr verschlechtert haben.

Erschwerte Rahmenbedingungen: Ausweisung von Bauland und administrative Hürden

98 Prozent der Befragten bemängeln, dass der Zugang zu Bauland erschwert ist. Hierfür werden verschiedene Gründe genannt: 41 Prozent der Befragten geben an, dass tendenziell immer weniger Bauland ausgewiesen wird. Ein Viertel berichtet von einer Benachteiligung gegenüber kommunalen

Trägern bei der Baulandvergabe. Für ein Fünftel der Befragten ist das Höchstpreisverfahren bei der Vergabe der hemmende Faktor.

Zudem stellen fast 50 Prozent der Unternehmen zunehmend fest, dass Grundstücke mehrfach überplant werden. Gründe dafür sind sowohl spekulativer Grundstückshandel als auch notwendige Umplanungen nach Auflagen oder Höchstpreiszuschlägen. Dies wird in dem Auseinanderfallen von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen immer deutlicher sichtbar.

Die Konjunkturumfrage zeigt zudem, dass auch die administrativen Hürden im vergangenen Jahr größer geworden sind. Fast 60 Prozent der befragten Unternehmen sehen die Kommunen als größte Bremse im geschäftlichen Umfeld, gefolgt von Bund und Ländern. Über 50 Prozent der BFW-Unternehmen kritisieren vor allem die zeitaufwendige und bürokratische Kommunikation mit den Behörden in Verbindung mit sehr langfristigen Planungs- und Ge-





FRANK VIERKÖTTER

BFW-Vizepräsident und
Vorstandsvorsitzender
INTERHOMES AG



nehmigungsverfahren. Diese treiben wiederum die Projektkosten um durchschnittlich zehn Prozent in die Höhe. Gleichzeitig verlängert sich dadurch die Projektdauer im Durchschnitt um bis zu acht Monate, teilweise um bis zu 24 Monate bei aufwendigen B-Plan Verfahren. Aufgrund der geringen Baulandreserven gewinnt das B-Plan-Verfahren jedoch immer mehr an Bedeutung.

Bauordnungsrechtliche Kostentreiber und Förderung

Die größten bauordnungsrechtlichen Kostentreiber bleiben laut Angaben der Unternehmen mit 47 Prozent die energetischen Vorgaben, gefolgt von Brand- und Schallschutz. 42 Prozent der Befragten geben an, dass sie ihre Gebäude aktuell im EnEV 2016-Standard erstellen, 30 Prozent der Unternehmen setzen bereits den KfW Effizienzhaus 55-Standard ein. Nur rund ein Drittel der Unternehmen gibt an, Fördermittel für den Neubau nutzen zu können.

Die bestehende Deckungsgleichheit zwischen Übererfüllung der energetischen Vorgaben und Inanspruchnahme von Fördergeldern zeigt, dass der derzeitige Standard gerade noch wirtschaftlich darstellbar ist und nicht weiter verschärft werden darf. Im Energieeinsparrecht sind die Unternehmen ohne Förderung am Ende ihrer Möglichkeiten. Selbst mit Förderung werden höhere Anforderungen von nicht einmal einem Drittel der Unternehmen erfüllt.

Einzig positiv: Bedingungen der Kapitalbeschaffung

Die Finanzierung ist der einzige Aspekt unter den Rahmenbedingungen, der Investitionen in den notwendigen Neubau unterstützt. Die Bedingungen der Kapitalbeschaffung werden derzeit von 74 Prozent der BFW-Unternehmen als gleichbleibend gut bewertet. Dies stützt sich überwiegend auf das aktuell niedrige Zinsumfeld.

Fazit und Aussicht

Die gute momentane Geschäftslage lässt einen kurzfristigen Anstieg der Baufertigungszahlen erwarten. Dabei werden voraussichtlich 300.000 fertiggestellte Wohneinheiten nicht wesentlich überschritten. Langfristig könnten die Fertigstellungszahlen sogar wieder auf 250.000 Wohneinheiten oder noch weniger zurückgehen. Gründe dafür sind neben dem Baulandmangel die fehlende Aussicht auf eine Besserung der administrativen Rahmenbedingungen und Beseitigung der Haupthindernisse im überregulierten Wohnungsbau. Der BFW-Neubauradar zeigt: Für eine nachhaltige Trendwende beim Wohnungsneubau sind dringend notwendige Impulse der Politik gefragt. Auf die neue Bundesregierung warten große und dringliche Aufgaben.

