



Konjunkturumfrage Frühjahr 2012

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft: Verunsicherung durch europäische Staatsschuldenkrise

Das reale Bruttoinlandsprodukt Deutschlands hat nach einem Zuwachs von 3,6 Prozent (kalenderbereinigt) in 2010 im vergangenen Jahr 2011 erneut um 3,1 Prozent (kalenderbereinigt) zugenommen. Dieser Anstieg erscheint aber vor dem Hintergrund der tiefen Rezession im Jahre 2009, in dem das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 5,1 Prozent gesunken ist, nur als geringer Fortschritt. Verschiedenen Prognosen zufolge wird der Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts in 2012 kaum die Ein-Prozent-Grenze überschreiten. Dies hängt mit der Verunsicherung der Unternehmen infolge der europäischen Staatsschuldenkrise sowie der allgemeinen Abkühlung des außenwirtschaftlichen Umfelds zusammen. Die Sorgen um die Stabilität der europäischen Wirtschaft werden in diesem Jahr weiterhin anhalten.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 Prozent. Damit lag die Jahresteuerrate deutlich höher als in den beiden Vorjahren (2010: +1,1 Prozent; 2009: +0,4 Prozent). Eine höhere Teuerung im Jahresdurchschnitt gab es zuletzt 2008 (+2,6 Prozent gegenüber 2007). Der deutliche Anstieg ist vor allem auf die hohen Energiepreise zurückzuführen. Die Wohnungsmieten (einschließlich Mietwert von Eigentümerwohnungen), die am Gesamtindex einen Anteil von rund 20 Prozent haben, sind moderat gestiegen, die Steigerung wird aber bei Betrachtung mehrerer Jahre deutlicher (2005 – 2011: 4,8 Prozent).

Für 2012 geht die Deutsche Bundesbank von einer Teuerungsrate von 1,8 Prozent aus (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2011, S. 26), während die Europäische Zentralbank mit einer über dem Zielwert von 2,0 Prozent liegenden Teuerungsrate infolge von Energiepreisteigerungen und der Erhöhung indirekter Steuern rechnet.

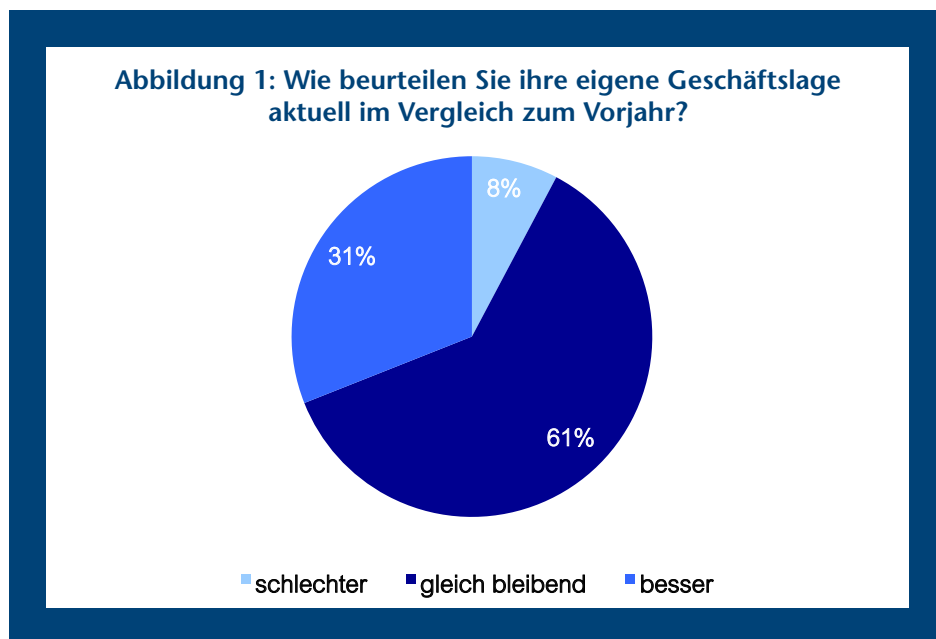
Die EZB hat den Banken im Dezember und Februar über längerfristige Refinanzierungsgeschäfte Liquidität für den Zeitraum von drei Jahren angeboten, um eine Verspannung bei der Kreditvergabe zu verhindern. Zusätzlich zu dieser Sondermaßnahme liegt der Leitzins im Euro-Raum seit Dezember 2011 auf dem Rekordtief von 1,0 Prozent und soll nach Angaben der EZB unverändert belassen werden.¹

¹ Europäische Zentralbank, Monatsbericht März 2012.

Geschäftslage gut mit leichten Eintrübungen

Rund ein Viertel der BFW-Mitgliedsunternehmen ist in mehreren Bundesländern tätig. Dabei liegt der Fokus der Unternehmen vor allem auf den Ballungs- und Mittelzentren der jeweiligen Bundesländer.

61 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage im Vergleich zum Vorjahr 2011 als gleich bleibend, 31 Prozent als besser und 8 Prozent als schlechter.



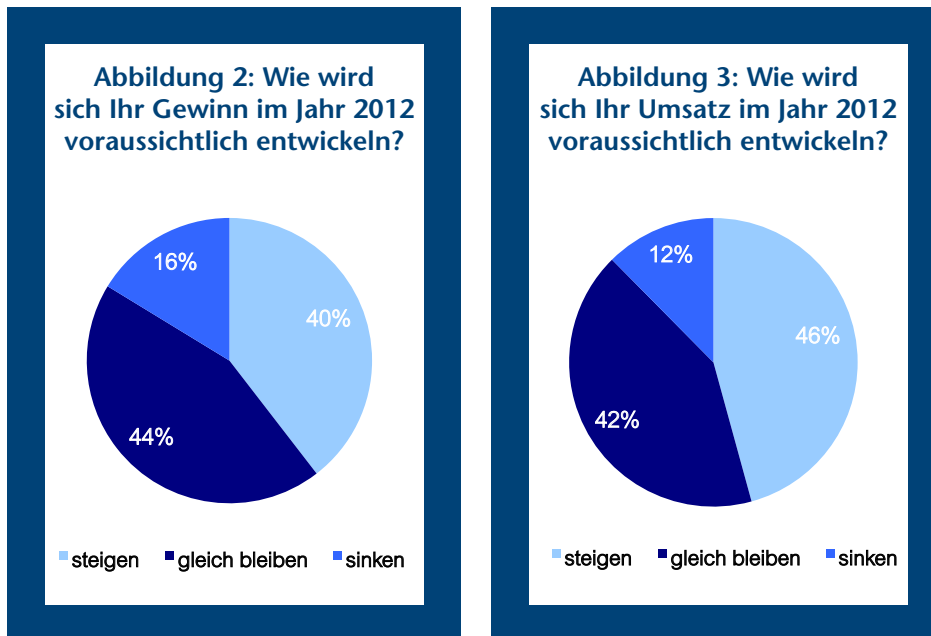
Ausgewertet nach Geschäftsbereichen sind es vor allem Bauträger, die ihre jetzige Geschäftslage als schlechter einschätzen. In Anbetracht der positiven Entwicklung der Baugenehmigungen scheint dies zunächst unverständlich. Allerdings ist zu bedenken, dass nach vier Jahren in Folge mit weniger als jährlich 170.000 Neubaugenehmigungen in Wohngebäuden die Baugenehmigungszahlungen 2011 zum ersten Mal knapp über 200.000 liegen. Die derzeitigen Entwicklungen stellen also nur einen dringend benötigten, aber für den künftigen Wohnungsbedarf noch nicht ausreichenden, Aufholprozess dar.

Von einer Verbesserung der Geschäftslage bis Ende 2012 gehen 31 Prozent der Mitgliedsunternehmen aus, allerdings nur die BFW-Unternehmen, die ihre derzeitige Geschäftslage als gleich bleibend oder besser beurteilen. Damit liegt der Anteil sieben Prozentpunkte über dem Umfragewert vom Herbst 2011. 60 Prozent (Herbst 2011: 67 Prozent) erwarten eine gleich bleibende und 9 Prozent (Herbst 2011: 9 Prozent) eine sich verschlechternde Geschäftslage. Dabei erwarten 80 Prozent der BFW-Unternehmen, die eine schlechte Geschäftslage feststellen, eine weitere Verschlechterung in 2012, 20 Prozent gehen von einer gleich bleibend schlechten Geschäftslage aus. Bei Betrachtung der einzelnen Arbeitsfelder sind es vor allem Verwalter sowie Makler und Vermittler, die zuversichtlich in die Zukunft blicken.

Umsatz- und Gewinnerwartungen relativ stabil

Die Immobilienbranche erweist sich trotz Krisen als relativ widerstandsfähig, wie die Erwartungen der BFW-Mitglieder an die Umsatz- und Gewinnentwicklungen zeigen. Während 46 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen mit steigenden Umsätzen rechnen, gehen 42 Prozent von gleich bleibenden Umsätzen aus. Rund 12 Prozent befürchten sinkende Umsätze.

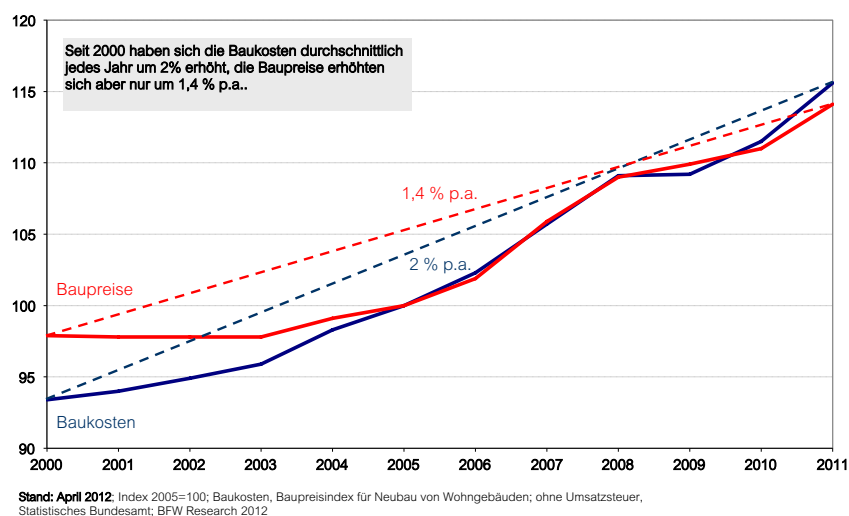
Von gleich bleibenden Gewinnen gehen insgesamt 44 Prozent der BFW-Unternehmen aus, insbesondere diejenigen aus den Mittelzentren und Ballungszentren. 40 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen erwarten steigende und 16 Prozent sinkende Gewinne im Jahr 2012, wobei die Erwartungen hinsichtlich steigender Gewinne gerade bei Unternehmen in Ballungszentren hoch sind. Dahingegen sind gerade im Bereich Neubau viele negative Gewinnerwartungen zu verzeichnen: 71 Prozent der im Neubaubereich tätigen BFW-Unternehmen erwarten sinkende Gewinne.



Ein Grund dafür könnten die weiterhin steigenden Baukosten sein. Allein von 2010 auf 2011 sind die Baukosten um 3,7 Prozent gestiegen. Zugleich stiegen auch die Baupreise in diesem Zeitraum um 2,7 Prozent.

Bei Betrachtung des Zeitraumes ab dem Jahr 2000 steigen die Baukosten (siehe Abbildung 4) stärker als die Baupreise. Das lässt darauf schließen, dass es den Bauunternehmen nicht möglich ist, die stärker gestiegenen Baukosten zu übertragen. Dementsprechend können nicht die kompletten Baukosten an die Käufer weitergereicht werden. In Folge dieser Entwicklung sinkt die Gewinnmarge der Unternehmen.

Abbildung 4: Entwicklung der Baukosten und -preise 2000 – 2011



Trotz der im Großen und Ganzen zuversichtlichen Unternehmenserwartungen will der Großteil der BFW-Unternehmen (70 Prozent) – wie bereits in der BFW-Herbstumfrage 2011 – seine Mitarbeiterzahl im Jahre 2012 nicht erweitern. Bei 6 Prozent der Unternehmen wird die Mitarbeiterzahl in diesem Jahr voraussichtlich sinken und nur 24 Prozent planen, neue Mitarbeiter einzustellen.

Preise und Leerstand

Bei den Preisentwicklungen spielen strukturelle und demografische Merkmale sowie energetische Anforderungen eine große Rolle.

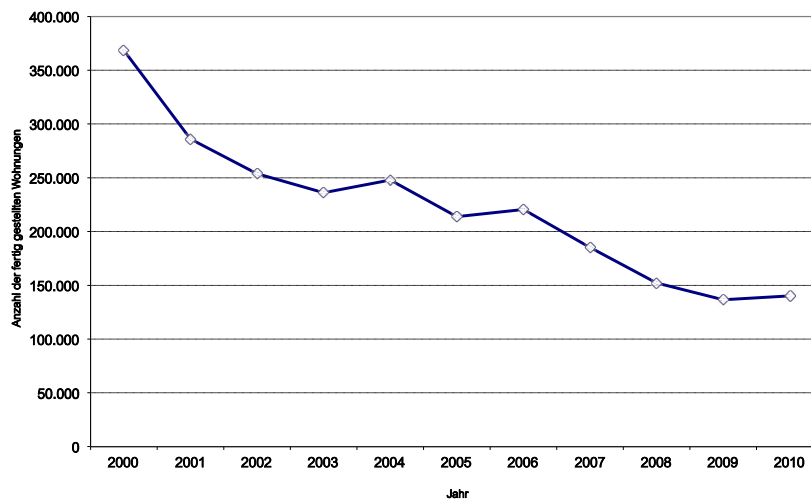
Gleichzeitig mit dem weiteren Anstieg der Baukosten und Baupreise erwarten jeweils 81 Prozent der BFW-Mitgliedsunternehmen für das aktuelle Jahr einen Anstieg der Miet- und Kaufpreise im Wohnungsneubau. Ähnliches gilt auch für Wohnimmobilien im Bestand, bei denen über 70 Prozent der befragten Unternehmen weitere (Miet-)Preissteigerungen erwarten.

Die Annahmen der BFW-Mitgliedsunternehmen spiegeln unter anderem die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation wider. So ist die Zahl der Haushalte seit 2005 um 2,9 Prozent auf 40.301 Millionen Haushalte² gestiegen. Trotz der rückläufigen Bevölkerungstärke wird dieser Nachfragetrend infolge der demografischen Entwicklungen für die kommenden Jahre anhalten. Jedoch steht dem Nachfrageanstieg derzeit keine adäquate Steigerung des Wohnungsangebots gegenüber.

Die Zahl der jährlich fertig gestellten Wohnungen im Neubau ist von 2000 bis 2009 kontinuierlich gesunken. Erst im Jahr 2010 ist die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen

² Statistisches Bundesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010, Private Haushalte in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden.

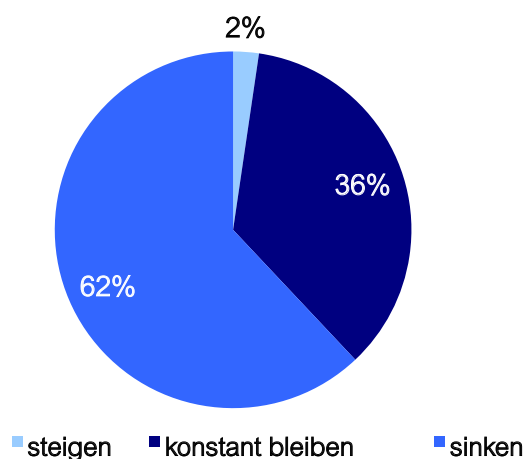
Abbildung 5: Baufertigstellungen im Wohnungsneubau 2000 – 2010



wieder leicht angestiegen. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch für die Jahre 2011 und 2012 halten, da in den letzten zwei Jahren die Baugenehmigungszahlen gestiegen sind und dementsprechend auch mehr Bauprojekte realisiert werden. Fraglich ist jedoch, wie lange dieser Trend anhalten wird, da für Januar 2012 die Baugenehmigungen für Neubauwohnungen in Wohngebäuden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um knapp 7 Prozent gesunken sind. Im Verhältnis zum Vormonat Dezember sind die Baugenehmigungszahlen sogar um 41,1 Prozent gefallen. Selbst der zu erwartende Anstieg der Fertigstellungen in 2012 wird mittelfristig nicht zu einer Angleichung von Angebot und Nachfrage führen können.

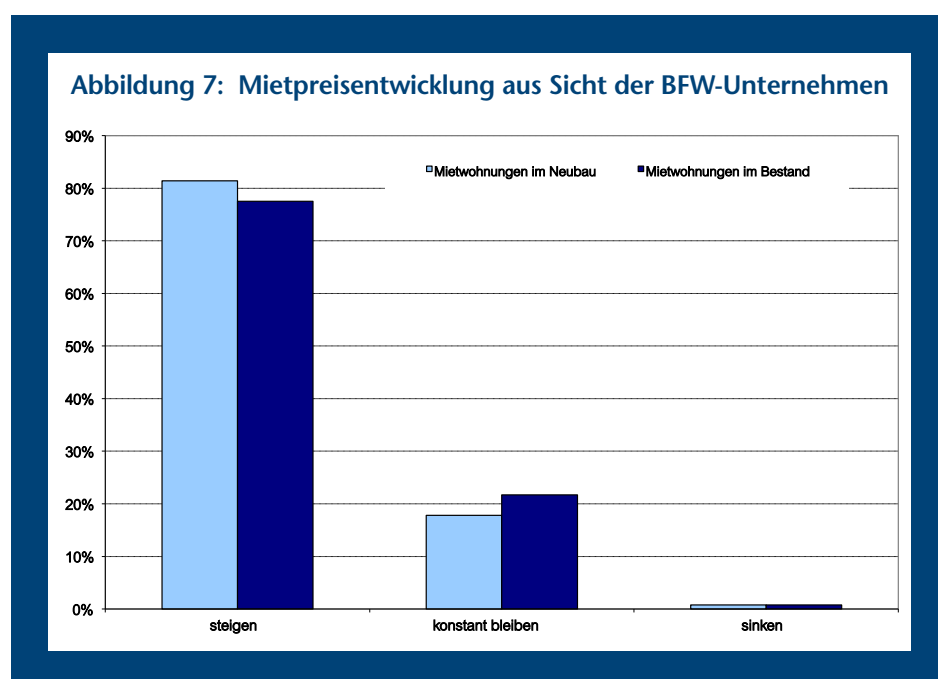
In Folge der geringen Baufertigstellungszahlen in der letzten Dekade und der parallel steigenden Nachfrage gehen zwei Drittel der BFW-Unternehmen davon aus, dass die Leerstandsquoten im Jahr 2012 sinken werden (siehe Abbildung 6). Aufgrund der Heterogenität des Wohnungsmarktes wird der Leerstand nach Meinung der BFW-Unternehmen überwiegend in den Großstädten und Ballungszentren sinken.

Abbildung 6: Wie werden sich Ihrer Meinung nach die Leerstandsquoten in Ihrer Region 2012 entwickeln? (Mietwohnungen im Bestand)



Durch die steigende Nachfrage vor allem in Ballungsräumen ziehen parallel in vielen Regionen auch die Miet- und Kaufpreise an. Dabei gehen 80 Prozent der befragten BFW-Unternehmen davon aus, dass die Mietpreise sowohl im Neubau als auch im Bestand weiter steigen (siehe Abbildung 7). Rund 20 Prozent der Unternehmen gehen von konstanten Preisen bei den Mieten aus. So gut wie kein Unternehmen sieht derzeit rückläufige Preisentwicklungen. Nach Angaben des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung haben sich die Mieten insbesondere in Großstädten und Universitätsstädten deutlich erhöht. Währenddessen ist die Situation in einigen ländlichen Gebieten gerade gegenteilig. Durch sinkende Einwohnerzahlen und mangelhafte Arbeitsplatzangebote gehen Kaufkraft und Steuereinnahmen zurück.

Statt in dieser Situation beispielsweise die steuerliche Absetzbarkeit von Baukosten zu fördern, wird der Wohnungsneubau zunehmend durch energetische Auflagen belastet, wodurch sich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum verringert.



Im Gegensatz zu den Wohnimmobilien werden bei den Gewerbeimmobilien von den BFW-Mitgliedern nahezu konstante Kauf- und Mietpreise erwartet. Dies ist in den 1A-Lagen der Fall, allerdings wird es in den B-Lagen schwierig, konstante Preise zu halten. Im Bereich der Gewerbeimmobilien erwarten von den BFW-Mitgliedsunternehmen 66 Prozent eine konstante und 23 Prozent eine abnehmende Leerstandsquote. Tatsächlich sank auf dem Büroimmobilienmarkt in den letzten zwei Jahren der Leerstand, allerdings geschah dies von einem sehr hohen Niveau aus. Da die Büronachfrage stärker mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zusammenhängt als die Wohnungsnachfrage, werden sich für 2012 die regulatorischen Änderungen vermutlich erkennbar auf den Büroimmobilienmarkt auswirken.

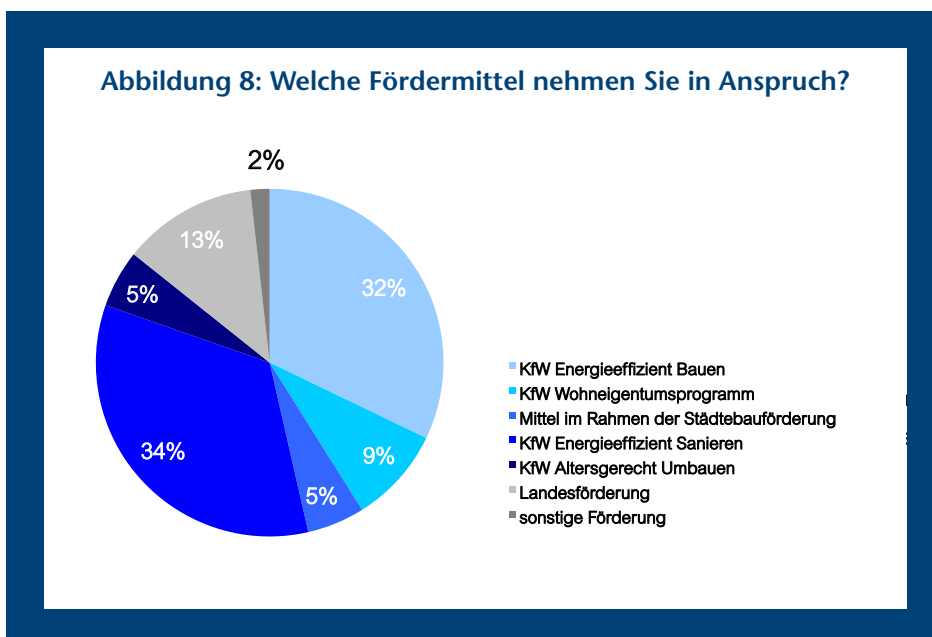
Kreditbeschaffung immer schwieriger

Bei den BFW-Mitgliedsunternehmen, die Wohnbestände verwalten, gliedert sich die Bestandsgröße folgendermaßen auf: Knapp 46 Prozent verwalten bis zu 500 und 14 Prozent bis zu 1.000 Wohneinheiten. Bis zu 5.000 Wohneinheiten werden von 25 Prozent verwaltet, während 15 Prozent sogar mehr als 5.000 Wohneinheiten verwalten. Im Hinblick auf die Gewerbebestände verwalten 90 Prozent der in diesem Bereich tätigen Unternehmen bis zu 500 Gewerbeeinheiten. Insgesamt bildet dies die mittelständische Unternehmensstruktur der BFW-Mitgliedschaft ab. Gerade für mittelständische Unternehmen ist es schwieriger, die Anforderungen der Banken zu erfüllen und Kredite gewährt zu bekommen.

Laut den Ergebnissen des ifo Konjunkturtests³ führten die günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken zu einem sehr guten Kreditzugang. Im Bauhauptgewerbe sei die Kredithürde um 1,4 Prozentpunkte auf 27,6 Prozent gesunken.

Allerdings lag ungeachtet dieser Bewertung die tatsächliche Kreditvergabe für den Wohnungsbau im Februar 2012 nur bei 1,8 Prozent. Im Vergleich zum September 2011 (siehe BFW-Herbstumfrage 2011) ist die Kreditvergabe damit um über 50 Prozent zurückgegangen, was die zurückhaltendere Vergabep Praxis der Banken infolge des durch Basel III erforderlichen zusätzlichen einbehaltenen Kapitalbedarfs verdeutlicht. Gerade die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist in Anbetracht ihrer langfristigen und kapitalintensiven Projekte wie kaum eine andere Branche abhängig von der Kreditversorgung. Angesichts des anhaltenden Refinanzierungsdrucks der Banken und der geänderten Eigenkapitalanforderungen ist davon auszugehen, dass das verhaltene Kreditwachstum zukünftig noch weiter unter Druck gerät.

Das zeigen auch die aktuellen Ergebnisse der BFW-Frühjahrsumfrage 2012. Von den BFW-Mitgliedsunternehmen, die Kredite in Anspruch nehmen (90 Prozent), empfinden 46 Pro-



³ Stand März 2012.

zent den Kreditzugang infolge der Krise als schwieriger. Die BFW-Unternehmen, die den Kreditzugang als schwieriger bewertet haben, sehen einstimmig die verschärften Eigenkapitalquoten als größtes Hindernis an. Daneben werden erhöhte Kreditklauseln und verschärfte Zinsanforderungen als wesentliche Probleme benannt. Der Zugang zu Fremdkapital wird ferner durch erhöhte Vorverkaufs- und Vorvermietungsforderungen, höhere Tilgungserwartungen, Margen und Bürgschaften, erhebliche Verlängerung der Bearbeitungsdauer, zunehmende Sicherheiten sowie Zunahme der angeforderten Unterlagen erschwert.

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befindet sich im Hinblick auf die ausreichende Kreditversorgung weiterhin in einer angespannten Situation. Wenn unterstützende Mittel in Anspruch genommen werden, sind es vor allem KfW-Fördermittel.

Die am meisten in Anspruch genommenen Fördermittel sind die Programme „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ der staatlichen KfW Förderbank. Fast alle Unternehmen, die Förderung der landeseigenen Förderbanken beanspruchen, nutzen zusätzlich das Programm „Energieeffizient Bauen“. Attraktive KfW-Zinsvergünstigungen in Verbindung mit Zinsvergünstigungen der Landesförderbanken machen sich bemerkbar.

Energetische Sanierung

Im September 2010 beschloss die Bundesregierung das Energiekonzept, welches unter anderem einen ab 2020 beginnenden stufenweisen Sanierungsfahrplan für Gebäude bis 2050 vorsieht. Demnach soll der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral werden. Weiter soll Deutschland auf Grundlage der EU-Gebäuderichtlinie 2010 die EnEV 2009 entsprechend bis nächstes Jahr ändern. Dabei sollen die energetischen Anforderungen für die EnEV 2012 aus den Ergebnissen der Evaluierung der EnEV 2009 entwickelt werden.

Allerdings lässt sich die Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen im Gebäudebestand (§ 5 EnEG) in der Regel nur bei Gebäuden darstellen, die bereits einen erheblichen Sanierungsrückstand aufweisen. Weiter erfordert der Wirtschaftlichkeitsbegriff eine Refinanzierung der Aufwendungen durch die eingesparte Energie. Dafür müssen aber Nutzer und Investor identisch sein, was nur bei eigengenutzten Immobilien möglich ist. Hinzu kommt, dass sich Investitionen in vermieteten Beständen lediglich in bestimmten Hochpreisregionen über Mieterhöhungen refinanzieren lassen, da sie nur in diesen Segmenten am Markt durchsetzbar sind.

Die Gebäude der BFW-Mitglieder haben erfahrungsgemäß einen geringeren durchschnittlichen Endenergieverbrauch als der Bundesdurchschnitt. Bereits vor Einführung der Wärmeschutzverordnung 1977 wurden bei einem sehr hohen Anteil der Gebäude der BFW-Unternehmen energetische Modernisierungen durchgeführt. Das zeigt, dass auch in den älteren Baualtersklassen nur noch wenige gar nicht modernisierte Gebäude existieren. Dennoch ist zu beachten, dass der Nachhaltigkeit auch stets die Wirtschaftlichkeit gegenübersteht. Die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme gehört zu den Grundabwägungen eines am Markt agierenden Unternehmens und entscheidet letztendlich, ob eine Gebäudesanierung durchgeführt wird oder nicht. Unternehmen treffen in der Regel nur dann investive Entscheidungen, wenn diese sowohl nachhaltig als auch wirtschaftlich sind.

Wie aus der BFW-Herbstumfrage 2011 ersichtlich, haben die BFW-Unternehmen in den vorangegangenen Jahren vorwiegend Teilsanierungen durchgeführt, was unter anderem auch den restriktiven steuerlichen Rahmenbedingungen geschuldet ist. Zusätzlich gaben die befragten BFW-Unternehmen in der jetzigen Umfrage an, in den nächsten drei bis fünf Jahren durchschnittlich 20 Prozent ihrer Bestände weiter energetisch anpassen zu wollen.

Hürden für die Immobilienbranche

Neben dem Problem der ausreichenden Kapitalbeschaffung plagen die BFW-Mitgliedsunternehmen wie bereits in der BFW-Herbstumfrage 2011 insbesondere die zeitraubenden Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben, die schwierige Kommunikation mit den Behörden sowie die sich ständig ändernde Rechtsauffassung. Aus letzterem resultieren Schwierigkeiten mit der praktischen und rechtssicheren Umsetzung der vom Gesetzgeber vorgegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zusätzlich benannten die BFW-Mitglieder den Mangel an neuen Objekten und Grundstücken als derzeit signifikantes Problem, was wiederum seinen Ursprung größtenteils in den langwierigen Verfahren zur Flächenausweisung von Grundstücken haben kann.

Fazit: Zuversicht, aber Risiken für die Branchenkonjunktur weiterhin groß

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft erweist sich bisher trotz der Krisen als robust und blickt mit verhaltener Zuversicht in das verbleibende Jahr. Gleichwohl geht die europäische Schuldenkrise keineswegs spurlos an der Immobilienbranche vorbei. Die auf europäischer Ebene vorgesehenen Maßnahmen zur Bankenregulierung belasten die Immobilienwirtschaft spürbar, da im Rahmen von Basel III die Eigenkapitalanforderungen an die Banken angehoben werden und die Banken mit einer Einschränkung der Kreditvergabe reagieren. Das haben die in der Regel mit hohen Fremdfinanzierungsquoten arbeitenden Immobilienunternehmen bereits zu spüren bekommen, was die diesjährige BFW-Frühjahrsumfrage zum Ausdruck bringt. Gerade die von den Banken geforderte höhere Eigenkapitalquote stellt für die Unternehmen ein erhebliches Hemmnis dar.

Weiter wird die Zuversicht der Unternehmen durch die Umsetzungsschwierigkeiten von kürzlich erlassenen und geplanten Gesetzen getrübt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die verschärften energetischen Anforderungen, die als zusätzlicher Bremsklotz für den Neubau wirken. In diesem Zusammenhang spielt auch die steuerliche Komponente, im Besonderen die wenig attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten, eine wesentliche Rolle.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Kurfürstendamm 57

10707 Berlin

Telefon: 030 327810

Telefax: 030 32781299

E-Mail: phuongthao.trinh@bfw-bund.de

www.bfw-bund.de

© BFW e.V. · Berlin · Mai 2012 · Alle Rechte vorbehalten