

Die Krise und ihre wirtschaftlichen Folgen

CORONA-PANDEMIE WIRKT SICH ZUNEHMEND AUF IMMOBILIENBRANCHE AUS

Einer aktuellen Studie des BFW Bundesverbands erreichen die Folgen der Corona-Pandemie auch zunehmend die deutsche Immobilienwirtschaft. „Neben den Bestandhaltern sind nun auch zunehmend die Bauträger von den Folgen der Krise betroffen“, lautete das Fazit der Erhebung. Die süddeutschen Landesverbände haben eine separate Erhebung unter ihren Mitgliedsunternehmen durchgeführt und kamen zu ähnlichen Ergebnissen. Im Folgenden sind die grundlegenden Trends und Entwicklungen zusammengefasst.

In der Umfrage gaben 81 Prozent der in Süddeutschland befragten Immobilienunternehmen an, dass ihr Geschäftsbetrieb durch die Corona-Krise beeinträchtigt ist. Die größten Probleme für die Bauträger sind neben der Vermarktung (41 Prozent) die Planung und Genehmigung neuer Projekte (32 Prozent).

Verzögerungen auf kommunaler Ebene (Abb. 1)

In der Erhebung berichten zudem vier Fünftel der Bauträger, dass die Erteilung von Baugenehmigungen, die Schaffung von Planungsrecht und die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene noch länger dauern als ohnehin üblich.

Probleme auf Baustellen (Abb. 2)

Auch beim Betrieb und der Organisation von Baustellen kommt es laut 23 Prozent zu

Schwierigkeiten, etwa durch das Ausbleiben von Subunternehmen oder durch die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen. Darüber hinaus berichten 38 Prozent der Bauträger von verzögerten oder unterbrochenen Lieferketten.

Umsatzeinbußen befürchtet (Abb. 3)

Entsprechend verhalten äußern sich die Bauträger beim Blick in die Zukunft: So gehen 68 Prozent davon aus, dass die Anzahl der beantragten Baugenehmigungen in diesem Jahr sinken wird. Rund 80 Prozent der Befragten rechnen damit, dass sich geplante Baubeginne um mehrere Monate verschieben werden. Für 58 Prozent zeichnet sich schon jetzt ab, dass es auch bei der Fertigstellung von Projekten zu mehrmonatigen Verzögerungen kommen wird.

Die Folge: 83 Prozent der befragten Bauträger rechnen damit, dass sich die Pandemie negativ auf ihren Umsatz auswirken wird. 42 Prozent geben an, dass ihr Umsatz voraussichtlich um mehr als 20 Prozent zurück gehen wird. Dennoch nehmen bislang nur 17 Prozent der befragten Unternehmen staatliche Hilfen in Anspruch. Lediglich 13 Prozent schicken Mitarbeitende in Kurzarbeit.

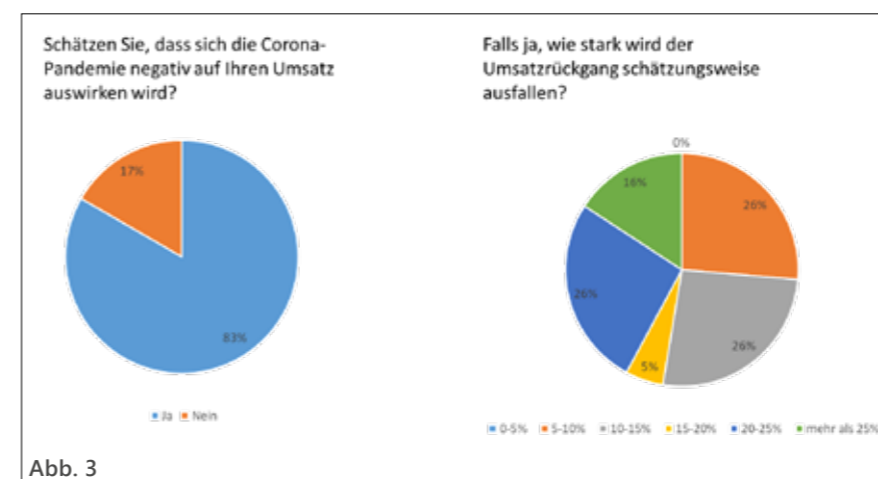
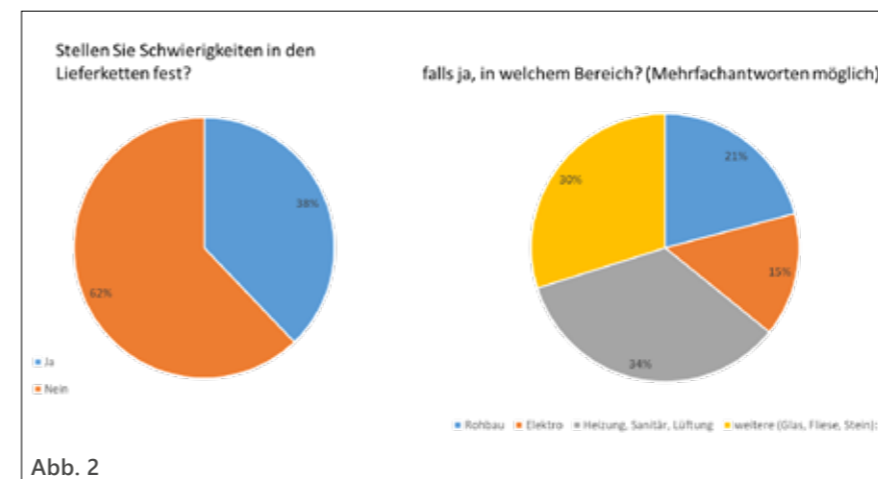
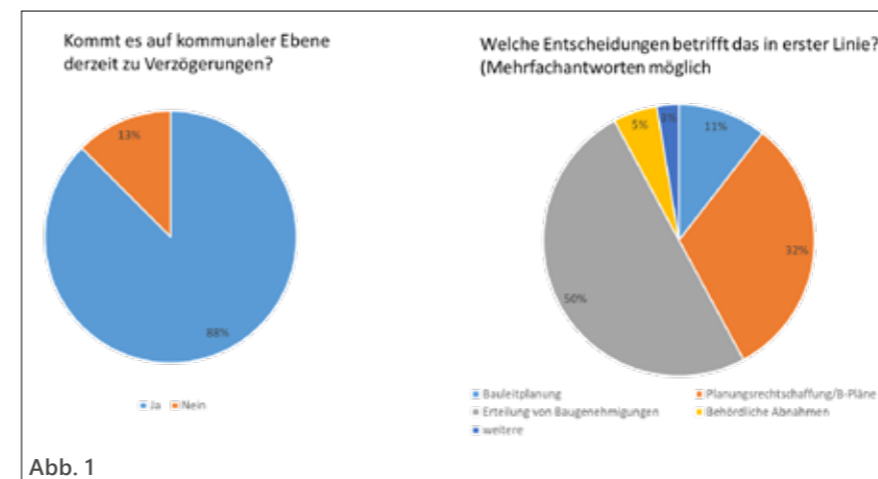
Vermarktung rückläufig

Eines der größten Probleme machten die befragten Bauträger bei der Vermarktung ihrer Objekte aus. 77 Prozent gaben an, derzeit Schwierigkeiten bei der Vermarktung ihrer Objekte zu haben. Fast drei von vier Befragten gaben an, dass dies im Zusammenhang mit einem zurückgehenden Kauf- oder Mietinteresse der Kunden oder mit zurückgezogenen Reservierungen stehe.



„Um die wirtschaftlichen Folgen für die gesamte Konjunktur in Deutschland so gering zu halten wie möglich, ist es jetzt an der Zeit, Kostentreiber im Bau schnellstmöglich zu beseitigen und die Immobilienwirtschaft im Land zu unterstützen.“
Ein Einbruch der Bautätigkeit würde die Preise in gefragten Ballungsregionen weiter steigen lassen und damit die Schere zwischen Arm und Reich zusätzlich vergrößern.“

Gerald Lipka,
Landesverbandsgeschäftsführer
BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



DAS SAGT DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT:



„Unsere Geschäfte laufen bislang im Großen und Ganzen ungetrübt – dabei profitiert die Immobilienwirtschaft allerdings von gewissen ‚Nachlaufeffekten‘, die die Branche in wirtschaftlichen Engpässen erst später treffen als andere Bereiche.“

Wir befürchten, dass sich die konkreten Folgen der Pandemie für die Immobilienwirtschaft erst im Jahr 2021 zeigen werden.“

Jens Seifert,
Geschäftsführer Dreger Immobilien GmbH



„In der Zeit des Shutdowns war ein deutlicher Rückgang der Anfragen feststellbar – nun normalisiert sich die Lage zusehends. Da die wahren Folgen der Krise die Immobilienwirtschaft allerdings erst mit zeitlicher Verzögerung erreichen werden, ist es aus meiner Sicht

notwendig, zum einen die Immobilienwirtschaft zu unterstützen, z.B. im Hinblick auf die Baugebietsentwicklung, zum anderen aber auch potenzielle Käufer aus der Mittelschicht: Sei es durch steuerliche Begünstigungen, die Eigenheimzulage, die degressive AfA oder indirekte Instrumente wie Mietzuschüsse oder Baukindergeld.“

Heike Beilmann,
Prokuristin Wilma Immobilien GmbH



„Durch die Corona-Situation konnten wir auf behördlicher Seite bislang keine zusätzlichen Verzögerungseffekte bemerken. Man muss aber festhalten, dass der aktuelle Wohnungsbedarf durch ohnehin schon lange Genehmigungszeiten zwischen einem und zwei Jahren

erst mit einer großen Verzögerung gedeckt werden kann. Zusätzlich folgen zwei weitere Jahre für die Bauabwicklung. Wenn sich die konjunkturelle Lage während des laufenden Genehmigungs- und Bauprozesses signifikant ändert, kann das insbesondere für kleinere Bauträger zu einem großen Problem werden.“

Willy Leykauf, Gründer und Geschäftsführender
Gesellschafter Fischer & Co. Bauträger



„Hinsichtlich der Vermarktung hat die Corona-Krise die Spaltung zwischen reich und nicht-reich schon heute weiter vorangetrieben. So stellen wir deutliche Rückgänge der Interessen in erster Linie im Segment der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften fest

– das betrifft junge Familien ebenso wie Personen in Kurzarbeit, die die Finanzierung nicht mehr gestemmt bekommen. Bei Investitionsobjekten, wie beispielsweise im Geschosswohnungsbau, ist das Interesse unverändert hoch. Punktuell ist die Nachfrage sogar gestiegen, da das Vertrauen in den Aktienmarkt mit den in der Krise teilweise rapiden Kursverlusten spürbar gelitten hat.“

Frank Alexander, Geschäftsführer Hermann Immobilien