

## Presseerklärung

Stuttgart, 27. Mai 2020

Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2019/2020 des BFW:

### **Immobilienwirtschaft: „Sicheren Hafen in stürmischen Corona-Zeiten nicht gefährden!“**

#### **Verband legt Sechs-Punkte-Plan zur Stärkung der Branche vor**

**Die aktuelle Entwicklung im Baugewerbe deutet darauf hin, dass der Bauboom durch die Corona-Krise in diesem Jahr zu Ende geht, zumindest aber einen erheblichen Dämpfer bekommt. Dies gilt für Baden-Württemberg stärker als für andere Teile Deutschlands. Mit einem „Sechs-Punkte-Plan“ will der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg darauf reagieren.**

Umfrageergebnisse des BFW zeigen, dass sich die wirtschaftliche Lage der Branche in den vergangenen Monaten verschärft hat und künftig weiter verschlechtern könnte. So beklagten in Südwestdeutschland 88 Prozent der Befragten Verzögerungen bei Baugenehmigungen, 77 Prozent sprachen von ersten Vermarktungsproblemen und 69 Prozent nannten erschwerte Finanzierungsbedingungen.

„Die Arbeit auf den Baustellen läuft und auch der Verkauf von Eigentumswohnungen ist noch nicht eingebrochen. Allerdings sind unsere Umfrageergebnisse ein ernstzunehmendes Alarmzeichen, dem wir mit Unterstützung des Landes und der Kommunen in Baden-Württemberg entschieden begegnen wollen“, betonte Lipka. Gerade in Baden-Württemberg mit seiner ausgeprägten Industrie könnten wirtschaftliche Einbrüche und Entlassungen in diesen Branchen stark auf die Baukonjunktur durchschlagen.

#### **Mit einem Sechs-Punkte-Plan der Krise begegnen**

Es gehe nicht um Hilfspakete, sondern darum, die Rolle der Immobilienwirtschaft als einem sicheren Hafen in stürmischen Corona-Zeiten zu stärken, betont Lipka. Denn die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen seien regional fest verankert. Sie seien Arbeitgeber und Auftraggeber für Firmen vor Ort und Steuerzahler in Baden-Württemberg.

Deshalb habe der Verband einen „Sechs-Punkte-Plan“ vorgelegt. Darin fordert der BFW die Landesregierung auf, die Grunderwerbsteuer zu senken, mehr Baugrundstücke bereitzustellen, Baugenehmigungen zu vereinfachen, Restriktionen und Auflagen aus Zei-

ten der Hochkonjunktur zu verschlanken, die Genehmigungsbehörden auf digitale Prozesse umzustellen und junge Familien gerade jetzt bei der Eigentumbildung zu unterstützen (siehe separates Dokument). Seine Vorschläge will Lipka auch in die Wohnraumallianz einbringen. „Wir sind dort mit dem Wirtschaftsministerium und anderen Akteuren der Immobilienwirtschaft in gutem Kontakt und ich hoffe, dass wir gemeinsam ein Konzept dafür entwickeln können, wie wir die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Branche jetzt absichern können.“

### **Ungebrochene Konjunktur bis Januar 2020**

2019 sowie im Januar und Februar 2020 war die Konjunktur nach den Worten von BFW - Geschäftsführer Gerald Lipka für die Wohnungswirtschaft noch ungebrochen. Im vergangenen Jahr sei die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 46.938 gegenüber 2018 um 1,7 Prozent gestiegen. Auch im Januar und Februar 2020 seien mit 7.478 Wohnungen deutlich mehr Wohnungen genehmigt worden als im selben Monat des Vorjahres. Damals waren es 6.669. Allerdings habe sich in der Baufertigstellung und der Preisentwicklung bereits eine abgeschwächte Dynamik angedeutet. Wegen der durch Corona erschwerten Arbeitsbedingungen in den Statistischen Ämtern lägen noch keine Zahlen für die Monate März bis April vor.

Die Zahl der Baugenehmigungen sage allerdings noch nichts darüber aus, wie viele Wohnungen nach der Genehmigung tatsächlich gebaut würden. 2018 seien es in Baden-Württemberg 38.433 gewesen. Im Jahr 2019 habe es mit 38.825 Wohnungen ein leichtes Plus von einem Prozent gegeben. Damit stagnierten die Baufertigstellungen in den vergangenen drei Jahren auf nahezu gleichem Niveau. Gründe dafür sieht der BFW vor allem in dem immer noch anhaltenden Mangel an bezahlbaren Baugrundstücken. Positiv für die Bauwirtschaft und für Immobilienkäufer schlugen lediglich die nach wie vor niedrigen Zinsen zu Buche.

### **Immobilienpreise waren 2019 weiter im Aufwind**

„Für Kaufinteressenten sind die niedrigen Zinsen einerseits eine Entlastung, auf der anderen Seite werden diese aber durch überproportional steigende Grundstücks- und Baupreise wieder aufgefressen“, gibt Lipka zu bedenken. Dadurch stiegen auch die Preise für neue oder gebrauchte Immobilien in vielen Regionen weiter an. Eine Abschwächung sei auch durch Corona bisher nicht erkennbar. So zeige der Fünfjahresvergleich der Kaufpreisentwicklung in den Großstädten Baden-Württembergs, dass Objekte mit gutem Wohnwert, wie Neubauwohnungen (plus 39,6 Prozent), ebenso wie gebrauchte Eigentumswohnungen (plus 37,3 Prozent), die höchsten Steigerungen aufweisen.

Am stärksten sind entsprechend dem BFW-Konjunkturbericht die Immobilienpreise in Mannheim mit 58,7 Prozent und Stuttgart mit 58,2 Prozent gestiegen. Für Bestandsobjekte in Mannheim stiegen die Preise von 2014 bis 2019 um 43,8 Prozent und in Stuttgart um 46,0 Prozent. In Mannheim ist dies die Folge des Strukturwandels, der sich auf den

Wohnimmobilienmarkt auswirkt. In beiden Städten habe sich der Preisanstieg gegenüber den Vorjahren weiter abgeschwächt. 2018 lag der Anstieg bei Gebrauchtimmobilen in Stuttgart noch bei 57,1 Prozent, in Mannheim bei 64,1 Prozent.

### **Mietwohnungsmarkt in der Landeshauptstadt weiter angespannt**

Die Mieten in Baden-Württemberg haben sich im Berichtszeitraum moderat verändert. Vereinzelt sind die Preise gestiegen, stagnierten oder gingen zurück. Insgesamt allerdings gehen auch die Mietpreise nach oben. Im Fünfjahresvergleich liegen die Preissteigerungen im Durchschnitt der Großstädte bei Neubaumietwohnungen bei 19,3 Prozent und bei Bestandsmietwohnungen bei plus 20,4 Prozent.

Tendenziell werden die Unterschiede zwischen den Kauf- und den Mietpreisen größer. Auffällig stark steigen laut BFW-Konjunkturbericht die Mieten seit 2014 besonders in Mannheim (plus 33,6 Prozent), Reutlingen (plus 26,4 Prozent) und Stuttgart (plus 24,3 Prozent). Vor allem in Stuttgart ist die Lage am Mietwohnungsmarkt nach wie vor kritisch. Im unteren bis mittleren Preissegment ist die Nachfrage hoch und das Angebot besonders niedrig. In Studentenstädten wie Heidelberg oder Karlsruhe ist der Mietwohnungsmarkt ebenfalls angespannt. Aufgrund der hohen Zahl an Studenten sind besonders Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen gefragt, mit der Folge, dass mangels Angebote die Mietpreise weiter steigen.

Lipka stellte den Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2019/2020 gemeinsam mit dessen Verfasser, Professor Dr. Dieter Rebitzer, vor. Professor Rebitzer ist Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen (HfWU) und ein Experte für Immobilienwirtschaft.

---

**Pressekontakt:** Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. 0711/870 380-0, [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)

---

Im **BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg** sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich meist mit dem Wohnungsneubau beschäftigen und oft keine oder nur kleinere eigene Wohnungsbestände halten. Mit dem Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern tragen sie wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei. Dies gilt sowohl für Wohneigentum als auch für Mietwohnungen, da etwa die Hälfte der neu gebauten Eigentumswohnungen vermietet wird. Die bundesweit im BFW organisierten Unternehmen errichten mehr als 50 Prozent der neuen Wohnungen in Deutschland und 30 Prozent der Gewerbeimmobilien. [www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)