

Ende des Baubooms

13.05.2022 12:28 | Geschrieben von: Hannah Simons | Veröffentlicht in: [Wissenswertes](#)

[Bauleistungen](#) [Newsletter](#) [Topthemen](#)

Die Baubranche hat sich auf ihrem Erfolg ausgeruht und kaum weiterentwickelt. Das fällt jetzt auf sie zurück: Mit Fachkräftemangel, steigenden Preisen und Materialknappheit.



Schon seit Jahren schlägt sich die Baubranche mit dem immer größer werdenden Fachkräftemangel herum, in den letzten Monaten kamen noch Materialengpässe dazu und jetzt rechnen wir mit steigenden Zinsen. Bedeutet dies das Aus für den Bauboom? An der Corona-Krise ist sie nahezu unberührt vorbei gekommen. Zwei Jahre lang haben die Fachkräfte am Bau wacker gebaut und gebaut und am besten ginge es einfach immer so weiter. Ein Auftrag nach dem anderen wird abgearbeitet, davon gibt es nämlich genug. Sei es die energetische Sanierung im Bestand, der Neubau der 400.000 von der Bundesregierung geplanten Wohnungen jährlich oder das von den Deutschen so geliebte Einfamilienhaus. An Aufträgen mangelt es nicht, dafür aber an allem anderen. Sie planen einen kleinen Umbau? Vielleicht eine neue Küche mit schönen Fliesen? Vergessen Sie es am besten direkt wieder, denn Sie werden keine Handwerker finden. Und falls doch, gibt es kein Material. Und wenn Sie das unbeschreibliche Glück haben an Material zu kommen, kann ihnen niemand sagen, wie viel es kosten wird. Jetzt befürchten Expert:innen, dass auf diese Art das Ende des Baubooms eingeleitet wird. Sie beanstanden, dass die Branche "baut wie vor hundert Jahren". Um diesen Rückstand aufzuholen brauche es einen radikalen Wandel und das Denken in Zünften und Gewerken müsse ein Ende haben.

Aufträge im Überfluss – aber alles andere fehlt

Im Hochbau sind 54,2 Prozent der Betriebe von den Lieferengpässen betroffen, im Tiefbau 46,2 Prozent. Das zeigen die Ergebnisse einer aktuellen Umfrage des Ifo-Instituts. „Das sind Höchststände seit Beginn der Zeitreihe 1991“, sagt Ifo-Forscher Felix Leiss. Die Geschäftserwartungen haben sich drastisch eingetrübt. 60 Prozent der Unternehmen wollen erst einmal keine Aufträge mehr annehmen. Und der Krieg in der Ukraine tut sein übriges. Jeder sieht die Auswirkungen im Supermarkt, aber Russland und die Ukraine sind auch wichtige Lieferanten von Baustahl, sodass wir aktuell in eine akute Knappheit hineinrutschen. Auch beim Bitumen, der für den Straßenbau und zur Abdichtung benötigt wird, gibt es Verwerfungen und durch die steigenden Energiepreise wird die sehr energieintensive Herstellung vieler Baumaterialien deutlich teurer. „Bei laufenden Projekten stellt sich die Frage, inwieweit Kostensteigerungen weitergegeben werden können. Neue Projekte sind kaum kalkulierbar“, erklärt Leiss. Auf der anderen Seite steigen aber auch die Zinsen für Bauherr:innen, weshalb die Ifo-Forscher:innen eine steigende Zahl von Auftragsstornierungen registrieren. „Momentan gilt: Aufgrund der steigenden Baukosten, den Lieferengpässen und den wenig verlässlichen Förderbedingungen bauen oder sanieren nicht einmal mehr Bestandshalter. Es wird abgearbeitet, was schon an Projekten angeschoben wurde, aber es gibt keine neuen Planungen“, kommentiert Aygül Özkan, Stellvertretender Geschäftsführer des Zentralen Immobilienausschusses, die aktuellen Entwicklungen. „Mit einer Kombination aus steigenden Baukosten, einer dynamischen Zinsentwicklung sowie einer zunehmenden Finanzmarkt- und Bankenregulierung werden die Gesamtkosten von Projekten drastisch in die Höhe schießen. Dadurch könnte insbesondere das selbsterklärte Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, in weite Ferne rücken.“

Was muss sich ändern?

In solchen Situationen kann ein Blick von Außen neue Denkanstöße bieten. Diese liefern Berater wie Christoph Blepp, Gründungspartner bei S&B Strategy, einer Unternehmensberatung, die sich mit Übernahmen und Strategien im Bausektor befasst. Er bewertet die Lage insgesamt gut. „Die Nachfrage nach Bauleistungen übersteigt das Angebot bei weitem. Es gibt einen erheblichen Stau.

Das größte Problem sei allerdings, dass die Baubranche sich in ihrer privilegierten Lage nicht auf wirklichen Fortschritt eingelassen habe. „Grundsätzlich wird in weiten Teilen der Bauindustrie noch von der Struktur her wie vor hundert Jahren gebaut. Der einzige Unterschied sind leistungsfähigere Maschinen und Werkzeuge.“

Er erklärt, drei grundlegende Veränderungen seien nötig, damit die Baubranche langfristig erfolgreich bleiben oder wieder werden kann. Zum einen müsse die Modularisierung vorangebracht werden, das heißt, so viel Bauelemente wie möglich bereits vorproduzieren und erst dann auf der Baustelle zusammenfügen“. Zudem sei eine umfassende Digitalisierung der Baubranche dringend nötig. „Moderne Unternehmen arbeiten mit Building Information Modeling, also digitalen Zwillingen der Gebäude, die sie mitentwickeln oder an denen sie mitarbeiten. Dort ist jede Steckdose verzeichnet und jeder Beteiligte sieht in Echtzeit den Baufortschritt.“ Und zuletzt rät er: „Die Bauindustrie muss die Fragmentierung der Gewerke überwinden.“ Handwerker sollten sich nicht in der Zunft zu Hause fühlen, sondern in Projekten denken. „Nehmen sie einen Heizungsbauer: Der musste sich früher mit Gas und Wasser auskennen. Heute baut er Wärmepumpen, Photovoltaik und zukünftig auch Batteriespeicher ein.“

Mit Hinsicht auf die momentane Krise sieht Blepp vor allem einen Bautyp in Gefahr: Das Einfamilienhaus. „Es wird Verschiebungen in der Struktur geben: Weg vom Einfamilienhaus, das vom Preis her viel zu hoch ist, hin zu Mehrgeschossbauten.“ Der zentrale Immobilienausschuss bestätigt diese These mit seinem Frühjahrsgutachten. Dieses ergab, dass sechs Jahre in Folge im Mittel aller großen Städte der Preisanstieg bei rund zehn Prozent oder mehr jährlich lag und entsprechend der Wohnungsneubau in diesen Gegenden stagnierte.

Abonnieren Sie jetzt den ibau Newsletter!

E-Mail*

Welche Themen interessieren Sie besonders?*

- Angebote & Produktupdates
- Marktanalysen
- News & Wissen

Ich bin einverstanden, ab sofort Informationen der ibau GmbH über ihre Services und Produkte per E-Mail zu erhalten. Diese Einwilligung kann ich jederzeit widerrufen. Näheres erläutert der