

„Wir erwarten, dass die Politik zeitnah reagiert“

Die Ukraine-Krise hat deutliche Auswirkungen auf die Bauindustrie. Preise steigen und es kommt zu Lieferengpässen bei den Baumaterialien. Im Interview erklärt Michael Weniger, Vorstandsvorsitzender der PROJECT Real Estate AG, welchen Herausforderungen sich Projektentwickler und Bauträger stellen müssen und wie die PROJECT Immobilien Gruppe hier Lösungen findet und umsetzt.

Überall ist von knappem und teurem Baumaterial die Rede. Welche Materialien sind hier gemeint und macht sich diese Knappheit auch auf den Baustellen der PROJECT Immobilien Gruppe bemerkbar?

Michael Weniger» Die aktuellen Preissteigerungen und Lieferengpässe betreffen vor allem Holz, Stahl, Bitumen, Zement und Beton sowie den Dieselmotorkraftstoff, der für den Transport und die Bedienung der Baumaschinen notwendig ist. Von unseren 70 laufenden waren lediglich zwei Baustellen direkt von Lieferschwierigkeiten und Materialknappheit betroffen. Die Verzögerungen konnten wir aber schnell beheben und der Zeitverlust von zwei bis drei Wochen lässt sich wieder aufholen.

Wie wirken sich die steigenden Preise konkret auf die Kosten eines Immobilienprojekts aus?

Weniger» Grundsätzlich ist es so, dass etwa 50 % der Gesamtkosten eines Projekts aus Lohnkosten bestehen und die andere Hälfte aus Materialkosten. Betrachtet man beispielsweise den Rohstoff Holz, der sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr um über 40 % verteuert hat, liegt die Erhöhung der Gesamtbaukosten durch diese Preiserhöhung trotzdem insgesamt nur bei 1,5 %. Holz spielt bei uns eine größere Rolle bei Bodenbelägen oder Innentüren. Für das Einzelprodukt ist hier ein deutlicher Preissprung bemerkbar. Aber der Anteil der Holzkosten an den Gesamtbaukosten eines Projekts

liegt bei 7 %. Stahl sowie Beton und Zement kommen häufiger zum Einsatz. Die Steigerung der Gesamtkosten aufgrund der Preiserhöhung bei diesen Materialien liegt bei 2 bzw. 1 %. Insgesamt ist es so, dass die erhöhten Preise bei wichtigen Baumaterialien deutliche Auswirkungen auf einzelne Gewerke und auch auf ein Gesamtprojekt haben, jedoch nicht so dramatisch, wie es im ersten Augenblick scheint. Bei unseren Projekten rechnen wir mit höheren Gesamtbaukosten von rund 6,7 %. Hinzu kommt, dass es bei zahlreichen anderen Gewerken, z. B. bei Fliesen, Natursteinen, Dachdeckerarbeiten oder dem Tiefbau, keine großen, unmittelbaren Preissteigerungen gibt.

Wovon hängt die weitere Preisentwicklung ab? Wie ist Ihre Prognose?

Weniger» Mittelfristig sind Baukosten und Materialbeschaffung abhängig vom Kriegsverlauf. Sollte der Konflikt rasch enden, gehen wir von einer leichten Erholung der Baupreise aus. Bei wiederhergestellten Transportwegen und Lieferketten, unter anderem aus Osteuropa, dürfte die Knappheit der Materialien innerhalb der nächsten Wochen wieder deutlich zurückgehen. Die Preise sollten damit auch wieder fallen, wenn auch nicht ganz auf den Stand Anfang des Jahres. Wir rechnen dann mit einer Kostensteigerung von 5 bis 7 %. Hält der Konflikt länger an, gehen wir von Steigerungen von 7 bis 9 % aus. Weitet sich die Krise sogar weiter aus, sind Kostensteigerungen von voraussichtlich zehn bis 15 % möglich.

Wer zahlt am Ende die höheren Preise und wie schaffen Sie es trotz allem, wirtschaftlich erfolgreiche Immobilienprojekte zu realisieren?

Weniger» Die Hersteller und Projektentwickler werden zumindest einen Teil der höheren Kosten weitergeben. Das heißt, die gestiegenen Baukosten dürften mittelfristig in weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnraum resultieren.

» Insgesamt ist es so, dass die erhöhten Preise bei wichtigen Baumaterialien deutliche Auswirkungen auf einzelne Gewerke und auch auf ein Gesamtprojekt haben, jedoch nicht so dramatisch, wie es im ersten Augenblick scheint. «



Michael Weniger, Vorstandsvorsitzender der PROJECT Real Estate AG

» Wir erwarten, dass der Gesetzgeber die Anforderungen an energieeffizientes Bauen und die energetischen Anforderungen an Bestandsimmobilien weiter erhöhen wird. «

Aber wir setzen an vielen Stellen an, um die Kosten von Beginn an gering zu halten. Durch Rahmenverträge bei knappen Rohstoffen sichern wir Preise ab. Außerdem erfolgt bei uns eine Bauausschreibung bis zu sechs Monate vor Beginn einer Leistung, um Kapazitäten von Handwerkern und Preise frühzeitig sicherzustellen. Da wir Gewerke einzeln vergeben und vorausschauend planen, können wir bei Änderungen von Marktlage oder Materialpreisen flexibel reagieren, Bauschritte vorlegen oder nach hinten schieben und damit günstige Phasen nutzen. Auch eine komplette Umplanung, die alternative Baumaterialien oder eine andere Bauweise und damit Kostenersparnisse mit sich bringt, ist möglich.

Welche weiteren Auswirkungen hat die Ukraine-Krise auf die Immobilienbranche?

Weniger» Der Krieg in der Ukraine hat schonungslos offengelegt, wie abhängig Deutschland von fossilen Energieträgern aus Russland ist. Dies wird ein zusätzlicher Beschleuniger für den Klimaschutz und die Energiewende im Immobilienbereich sein. Wir erwarten, dass der Gesetzgeber die Anforderungen an energieeffizientes Bauen und die energetischen Anforderungen an Bestandsimmobilien weiter erhöhen wird. Darüber hinaus wird sich durch die vielen Flüchtlinge die bereits bestehende Wohnungsnot in den Metropolregionen weiter verstärken und zusätzlichen Druck auf Nachfrage und Mieten verursachen. Wir erwarten, dass die Politik zeitnah reagiert, z. B. in Form von zusätzlichen Förderanreizen, sollte das ausgerufenen Ziel an 400.000 Neubauwohnungen für 2022 in noch weitere Ferne rücken.