

Materialmangel und Inflation „Bauen, bauen, bauen – das war gestern“

Angesichts von massiven Preissteigerungen und Lieferengpässen bei Baustoffen und Energie gehen Verbände der Wohnungs- und Bauwirtschaft von einem Zusammenbruch der Bautätigkeit aus. Die angestrebten Fertigstellungszahlen seien nicht realisierbar.



Sollten die Verbände Recht behalten, droht auf den Wohnungsbaustellen in Deutschland noch in diesem Jahr der totale Stillstand.

FOTO: HEZKOV/STOCK.ADOBE.COM

Anfang Mai meldete sich GdW-Präsident Axel Gedaschko auf dramatische Weise zu Wort: „Wohnungsbau und Modernisierung sind für die Wohnungsunternehmen absolut unkalkulierbar geworden.“ Hintergrund der Alarmstimmung beim Spitzenverband der Wohnungswirtschaft war eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen zu den aktuellen Bau- und Sanierungsaktivitäten. Fast zwei Drittel (64 Prozent) der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssten Neubauprojekte zurückstellen, fast ein Viertel (24 Prozent) sehe sich gezwungen, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufzugeben. Ähnlich dramatisch sei die Lage bei Modernisierungsprojekten: Mehr als zwei

Drittel (67 Prozent) der Wohnungsunternehmen müssten den klimaschonenden und altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen, rund 13 Prozent müssten ihn ganz aufgeben.

Die massiven Preissteigerungen betreffen allein bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen beim Neubau aktuell rund 58.000 Wohnungen, bei der altersgerechten und klimaschonenden Modernisierung rund 92.000 Wohnungen und bei der Instandhaltung sogar mehr als 1,5 Millionen Wohnungen.

Mehrere Krisen-Faktoren wirkten derzeit wie ein „Abwärts-Turbo“ für Bau- und Modernisierung: Zinsen und Baukosten würden bis Jahresende gleichzeitig deutlich ansteigen, bei

einigen Produkten werden durch die Mangel- lage und Lieferkettenprobleme weitere explosionsartige Preisanstiege erwartet. So zum Beispiel bei den in Wärmepumpen und in vielen anderen Geräten verbauten Halbleitern, lauten die Befürchtungen des GdW.

Bauindustrie gleichermaßen besorgt

„Die Situation ist absurd“, sagt Tim-Oliver Müller, Geschäftsführer des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie, „vor Wochen hat die Branche noch händeringend um Arbeitskräfte geworben, heute müssen wir uns Gedanken machen, wie wir die halten, die wir haben. Wir stellen uns darauf ein, dass Unternehmen bald Kurzarbeit anmelden müssen.“ Rund 40 Prozent der Auftraggeber stellten Projekte zurück, 30 Prozent der Auftraggeber stornierten sogar Projekte. Die Hauptprobleme seien Preissteigerungen und Materiallieferengpässe. Die Bauunternehmen berichteten unisono, dass Materiallieferanten nur noch tagesaktuelle Preise geben oder überhaupt keine Preiszusagen mehr geben würden.

„Alle Wohnungsbaupläne sind Makulatur“

Zu den Bau-Auftraggebern zählen unter anderem Wohnungsunternehmen, die Wohnungen zu moderaten Mieten anböten. Bereits Ende März meldete sich der VdW Niedersachsen-Bremen zu Wort und sprach von einem „beispiellosen Preisanstieg“. Das niedersächsische Landesamt für Statistik hatte für den Februar einen Anstieg der Baupreise von 15,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gemeldet. Bei einigen Gewerken lag der Preisanstieg sogar deutlich über dem Durchschnittswert: So hatten sich Zimmer- und Holzbauarbeiten um 46,0 Prozent, Entwässerungskanalarbeiten um 26,1 Prozent und Dachdeckerarbeiten um 20,3 Prozent verteuert. VdW-Direktorin Susanne Schmitt kommentierte: „Unter diesen Bedingungen ist sozialer und preis-

Verbraucherpreisindizes Kosten für das Wohnen						
(2015 = 100) In Klammern: Veränderung gegenüber Vorjahresmonat in %						
Jahr/ Monat	Preisindex insgesamt	Netto- kaltmiete	Strom	Gas	Heizöl	Kohle, Holz
Mai	108,7 (2,5)	108,2 (1,3)	111,1 (-0,1)	99,4 (1,9)	96,6 (11,9)	98,9 (-3,4)
Juni	109,1 (2,3)	108,3 (1,3)	111,2 (0,0)	99,4 (1,8)	98,9 (16,9)	99,3 (-2,2)
Juli	110,1 (3,8)	108,4 (1,3)	111,1 (1,6)	99,8 (3,4)	101,2 (23,9)	100,2 (0,6)
Aug	110,1 (3,9)	108,5 (1,3)	111,3 (1,7)	100,2 (3,7)	100,2 (26,7)	100,3 (1,6)
Sept	110,1 (4,1)	108,7 (1,4)	111,5 (2,0)	100,7 (4,4)	103,7 (38,1)	101,2 (1,6)
Okt	110,7 (4,5)	108,8 (1,4)	112,0 (2,5)	102,2 (5,9)	117,3 (55,4)	103,1 (3,1)
Nov	110,5 (5,2)	108,9 (1,4)	112,6 (3,1)	103,5 (7,4)	119,8 (59,1)	104,4 (5,2)
Dez	111,1 (5,3)	109,0 (1,4)	113,0 (3,6)	105,1 (8,9)	115,4 (40,0)	111,4 (12,5)
2022						
Jan	111,5 (4,9)	109,2 (1,4)	123,2 (11,1)	118,7 (19,9)	122,1 (36,9)	120,9 (19,3)
Feb	112,5 (5,1)	109,4 (1,5)	125,4 (13,0)	121,8 (22,7)	129,2 (40,0)	122,3 (19,0)
März	115,3 (7,3)	109,6 (1,5)	130,7 (17,7)	128,2 (28,8)	197,7 (106,6)	121,1 (19,3)
April	116,2 (7,4)	109,8 (1,6)	132,4 (19,3)	133,0 (33,8)	166,9 (77,4)	124,9 (23,9)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland (Monatsbericht), Fachserie 17, Reihe 7

gedämpfter Wohnraum nicht mehr zu realisieren. Unsere gemeinsamen Pläne mit der Landesregierung und anderen Akteuren der Bauwirtschaft, den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu stärken, sind Makulatur.“ Die Wohnungsunternehmen hätten auf die Inflation reagiert. Vielerorts würden geplante Neubau- oder Sanierungsprojekte aus Kostengründen verschoben. Der preisgedämpfte Wohnungsbau bleibe auf der Strecke, beschrieb Susanne Schmitt die Situation unter Genossenschaft und kommunalen Wohnungsunternehmen.

Höchster Preisanstieg in einem Monat seit 1949

Die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte waren im März 2022 um 30,9 Prozent höher als im März 2021. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, war dies der höchste Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Diese Daten spiegeln bereits erste Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine wider. Hauptverantwortlich für den Anstieg der gewerblichen Erzeugerpreise ist weiterhin die Preisentwicklung bei Energie: Die Preise waren im März 2022 im Durchschnitt 83,8 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Allein gegenüber Februar 2022 stiegen diese Preise um 10,4 Prozent. Den höchsten Einfluss auf die Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr bei Energie hatte Erdgas mit einem Plus gegenüber März 2021 von 144,8 Prozent. Neben dem starken Preisanstieg bei Erdgas legte auch der Erzeugerpreis für Dieselkraftstoff im März deutlich zu: binnen Monatsfrist um 31,2 Prozent. Er lag damit um 65,8 Prozent über dem Niveau von März 2021. Aber auch der Preis für Betonstahl ist im März noch einmal deutlich angezogen. Er lag um 19,3 Prozent über dem Vormonat und mittlerweile um 60,4 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Norddeutsche Wohnungswirtschaft sieht Baukonjunktur im Sinkflug


86 Prozent der sozial-orientierten Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern bewerten die Aussichten für den Neubau von Wohnungen als schlecht bzw. sehr schlecht. Zudem stehe die Errichtung mehrerer Tausend bezahlbarer Wohnungen auf der Kippe. Das ergab eine Umfrage des VNW Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen unter den Mitgliedern im März. 60 Prozent wollen den Start von Neubauprojekten verschieben bzw. sind noch unsicher. Die wichtigsten Gründe seien der dramatische Preisanstieg bei Baumaterialien.

Hinzu kommen gestörte Lieferketten (Holz, Stahl, Dämmstoffe) und ein zunehmender Personalmangel bei Bauunternehmen. Die Unklarheit darüber, wie künftig die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus aussehen wird, und steigende Bauzinsen verunsichern ebenfalls viele Unternehmen.

„Es ist leider fünf Minuten nach zwölf“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. „‘Bauen, bauen, bauen‘ – das war gestern. Dass angesichts dieser negativen Stimmung in den kommenden Jahren die von der Politik ausgerufenen Neubaurückzahlen erreicht werden können, ist ausgeschlossen. Ich fürchte einen deutlichen Rückgang des Wohnungsneubaus. Vor allem in Ballungszentren wird sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärfen.“

Mitte Mai rechnete der VdW Niedersachsen-Bremen mit einem Neubaurückgang im Verbandsgebiet von jährlich 1.500 Wohneinheiten. Da sich nach Angaben von Verbandsdirektorin Susanne Schmitt die Hälfte der Mitgliedsunternehmen an der Umfrage beteiligt habe, müsse man davon ausgehen, dass die Zahl der betroffenen Wohneinheiten noch deutlich höher ausfallen dürfte.

Auch Kredite werden teurer

Die Inflation hat bereits im Jahr 2021, also vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine, angezogen als Folge der Corona-bedingten, weltweiten Störungen von Lieferketten und Warenverknappungen. In der Folge hat die Regierung erste Entscheidungen zur Stabilisierung des Geldwertes getroffen. Die staatliche Bankenaufsicht BaFin ordnete am 1. April an, dass Banken ab sofort zwei Prozent der Kredite für Wohnimmobilien durch ihr Eigenkapital absichern müssen. Zwar haben die Banken noch bis zum 1. Februar 2023 Zeit diesen Systemrisikopuffer einzurichten, doch warnte der GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft unmittelbar vor einer weiteren Hürde für den bezahlbaren Wohnungsbau. Ingeborg Esser, GdW-Hauptgeschäftsführerin, erklärte: „Diese Entscheidung ist ein herber Rückschlag für den Wohnungsbau in Deutschland. Eine Verschlechterung der Kreditkonditionen verteuert dringend notwendige Investitionen oder führt dazu, dass Investitionen nicht durchgeführt werden können, weil die Zielmiete nicht mehr erreicht werden kann.“ Schon jetzt beobachtet der Verband einen Kreditvergabestopp von Banken für Unternehmen im ländlichen Raum mit steigenden Leerständen, schrumpfender Bevölkerung und hohem Investitionsbedarf. Dieses Dilemma werde durch einen Risikopuffer weiter zunehmen und viele Unternehmen vom Kapitalmarkt abschneiden. (Red.) 

AQUABION®

Kalkwandler

MADE IN GERMANY



AQUABION® wird deutschlandweit durch Partnerfirmen installiert



AQUABION® arbeitet **ohne Salz** – der Geschmack des Trinkwassers wird **nicht verändert**.



Fotos: www.bernhardmuellerfoto.de

Rohrleitungen verstopfen,

teure Armaturen, Haushaltsgeräte, Wasch- oder Spülmaschinen verkalken und verursachen kostspielige Schäden im Haus oder an den Geräten selbst.

AQUABION® ist eine innovative, umweltfreundliche Wasserbehandlung – ohne Stromanschluss, ohne Salz, ohne laufende Wartung und ohne Chemikalien. Als eine Alternative zu Enthärtungsanlagen nutzt der **AQUABION®** ein patentiertes galvanisches Verfahren zur Behandlung des Wassers.

Die Härte im Wasser wird nicht reduziert!
Wichtige Mineralien bleiben im Wasser erhalten!

0211 61870-0
info@aquabion.de
www.aquabion.de