

Bauen

Logistikprobleme auf Baustellen, Lieferketten unterbrochen, Baukosten steigen dramatisch – VNW Direktor Breitner schlägt Alarm

Hamburgs soziale Vermieter haben auf Grund der Corona-Pandemie vermehrt Probleme bei ihren Neubau- und Modernisierungsprojekten und fürchten, ihre Investitionsziele in diesem Jahr in Höhe von 1,42 Milliarden Euro zu verfehlen.



Corona hat damit inzwischen auch die Baustellen erreicht
Bildquelle: Thomas Lucks - BG BAU

„Wir schlagen Alarm. Corona hat den Wohnungsneubau und die Modernisierung im Bestand infiziert“, sagt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**. „Auf Baustellen treten inzwischen erhebliche Logistikprobleme auf, weil die Lieferketten unterbrochen sind. Innerhalb weniger Monate sind die Preise für viele Baustoffe geradezu explosionsartig gestiegen“, sagt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**. „Die Medien haben in den vergangenen Tagen über die Verteuerung von Holz berichtet. Doch Holz ist nur die Spitze des Eisbergs. Es ist alles noch viel schlimmer. Die Kalkulationen laufen völlig aus dem Ruder und die Erreichung der diesjährigen Wohnungsbauziele rückt in weiter Ferne.“

Informationen aus der Wirtschaft zufolge stieg seit September 2020 der **Preis für Dämmstoffe um 50 Prozent**, für **Betonstahl um 30 Prozent** und für **Rigips gar um 170 Prozent**. „Bei mehreren Gewerken konnten unsere Unternehmen zuletzt keine Festpreise mehr vereinbaren“, sagt Breitner. Die häufig in der Dämmung von Fassaden und Flachdächern verwendeten expandierten Polystyrole (EPS) und extrudierten Polystyrole (XPS) seien im Moment praktisch nicht erhältlich – „und wenn, dann **zu deutlich höheren Preisen**“.

Einige Unternehmen hätten mit Bauunternehmen inzwischen Vereinbarungen mit **einer teilweisen Offenlegung der Kalkulation vereinbart**, sagt Breitner weiter. „Das heißt: Die **Bauunternehmen legen ihre Einkaufspreise für Baustoffe, die Grundlage ihrer Kalkulation waren, offen**. Hinterher wird die Differenz zu den während des Bauvorhabens tatsächlich gezahlten Preisen zusätzlich vergütet.“ **Auf anderem Wege sei in einigen Bereichen keine Auftragsvergabe mehr möglich.**

VNW-Wohnungsunternehmen berichteten zudem von großen Lieferengpässen bei **Grundsulleitungen (KG-Rohre)**, bei Dämmstoffen unterhalb der Sohle und im Verblendbereich, so Breitner weiter. Betroffen seien ferner chemische Produkte für die Bauindustrie wie **Abdichtungs-/Spachtelmasse**. „Diese Engpässe führen zu teuren Bauzeitverzögerungen bzw. Bauunterbrechungen und in einigen Fällen sogar zu Kurzarbeit.“ Extrem sei die **Preissteigerung bei Holz**. „Unsere Unternehmen sprechen von **Steigerungen von 200 Prozent** und in Teilbereichen wie Dachlatten sogar noch deutlich darüber hinausgehend“, sagt Breitner. „Die Unternehmen erhalten zudem von den Lieferanten keine Festpreise für die Baustellen mehr. Stattdessen müssen - deutlich **höhere** - **Tagespreise gezahlt** werden, die nur für den Tag der Warenabnahme gelten. Das macht für Wohnungsunternehmen die Kalkulation fast unmöglich.“

Der VNW vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 394 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 742.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 6,04 Euro. **Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.**

Große Sorgen über künftige Bauprojekte

Geschäftsführer und Vorstände von VNW-Unternehmen machten sich auf Grund der Preisentwicklung große Sorgen über künftige Bauprojekte, sagt der VNW-Direktor weiter. „**Unsere Unternehmen bieten Wohnungen zu kostendeckenden Mieten an. Sie haben nicht den Renditepuffer privater Projektentwickler und wollen Kostensteigerungen auch nicht so ohne Weiteres weitergeben.**“

Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 6,95 Euro pro Quadratmeter

Breitner zufolge liegt die monatliche Nettokaltmiete Hamburger VNW-Unternehmen im Durchschnitt bei 6,95 Euro pro Quadratmeter – und damit deutlich unter dem Wert des Mietenspiegels von 8,66 Euro. „Spielraum, um dramatisch gestiegene Baukosten aufzufangen, haben sie nicht. In diesem Jahr sind deshalb die geplante **Fertigstellung von rund 1.900 Wohnungen** und die **vorgesehenen 2.140 Baubeginne gefährdet**. Keine guten Aussichten für den Hamburger Wohnungsmarkt.“

Neben Logistikproblemen und Baukostensteigerung hätten Hamburgs soziale Vermieter vermehrt mit einem Auftragsstau bei Handwerks- und Bauunternehmen zu tun, so der VNW-Direktor weiter. „Viele Baubetriebe sind ausgelastet und haben lange Auftragsvorläufe. Das verlängert Bauvorhaben und treibt zusätzlich die Preise. Im vergangenen Jahr gab es zwar eine kleine Preisdelle, aber davon ist inzwischen nichts mehr zu spüren.“

Hinzu komme, dass manche Bauunternehmen ihre Angebote angesichts der „dynamischen Rohstoffsituation“ nur unter Vorbehalt stellten, sagt Andreas Breitner. „Sie wissen im Moment der Abgabe ihres Angebots nicht, zu welchem Preis sie später bei der Ausführung der Bauarbeiten das Material erhalten. Das erschwert die Bauplanung, da VNW-Unternehmen nicht nach dem Prinzip ‚Koste es, was es wolle‘ bauen können.“

Innenmodernisierung ist wegen der Hygienevorschriften kaum mehr möglich

Ein echtes Problem stelle die Corona-Pandemie inzwischen bei der Modernisierung von Wohngebäuden dar, sagt der VNW-Direktor weiter. „Gerade die Innenmodernisierung ist wegen der Hygienevorschriften kaum mehr möglich, weil die Arbeitsabläufe gestört sind. Das liegt zumeist nicht an den Mieterinnen und Mietern. Die zeigten sich in der Mehrheit kooperativ. Wenn aber beispielsweise in einem Fahrstuhl jeweils nur noch eine Person mitfahren darf, klappt das mit den Modernisierungsarbeiten nicht mehr. Modernisierungen wurden schon zu Beginn der Pandemie aufgeschoben, stauen sich jetzt und können nicht abgearbeitet werden. Corona hat damit inzwischen auch die Baustellen erreicht.“