

Die Krise

- 1) Meine vielen Gesprächen mit Planungsbüros unterschiedlichster Größen und Schwerpunkte sowie Bauherren im Jahr 2024 brachten eines immer wieder klar zum Ausdruck: diese Baukrise ist anders als die vorhergehenden.
- 2) Zu Beginn der Krise im Jahr 2023 wurden die gestiegenen Bauzinsen bzw. die gestiegenen Energiepreise aufgrund des Ukraine Konfliktes als Ursache ausgemacht, worauf umgehend laute Forderungen nach externer Hilfe / Änderung der Rahmenbedingungen (Zinssenkungen, Förderprogramme, etc) publik wurden. Diese Forderungen griffen aber zu kurz und so sehen die Beteiligten heute die Gründe für die Krise deutlich tiefer liegend.
- 3) Der außergewöhnlich lange Boom in der Baubranche von 2009 bis 2023 beruhte auf historisch niedrigen Zinsen, einem hohen Bedarf an Bauleistungen und attraktiven Miet- und Käufermärkten, und somit ausschließlich externen Einflüssen, was am Ende im Jahr 2022 zu deutlichen Preisübertreibungen führte.
- 4) Somit verschleierten die immer weiter steigende Nachfrage und die damit automatisch verbundenen Umsatz- und Gewinnsteigerungen den seit 2007 komplett ausgebliebenen Produktivitätsfortschritt in der Baubranche.
- 5) Vielmehr konnten es sich Planer und Unternehmen zwischen 2009 und 2023 sogar leisten, weiterhin auf die an Ihre Wirkungsgrenzen gekommenen Ordnungsrahmen von VOB / HOAI / AHO zu setzen und mit BIM ein Planungssystem zu implementieren, dass vor allem auf Fehlervermeidung setzt und somit den vorgenannten Ordnungsrahmen entspricht. (In diesem Rahmen liegt auch der Grund, warum partnerschaftliche Vertragsmodelle am Ende oft scheitern)
- 6) Im Ergebnis stand also der Versuch, beispielsweise die Bauzeiten durch Fehlervermeidung und bei den trotzdem immer wieder auftretenden Störungen durch die Suche nach Schuldigen zu verringern. Dies ist aber genau so, als wollte man die Fahrtzeiten auf Autobahnen dadurch verkürzen, in dem man alle Fahrzeuge zentral lenkt und steuert und bei trotzdem auftretenden Unfällen erst einmal die Schuldigen sucht, bevor der Verkehr weiter fließen darf.
- 7) Der tatsächlich stark ansteigenden Komplexität - hervorgerufen durch die geforderte Energiewende, durch ansteigende Technisierung, etc. - wurde keinerlei Beachtung geschenkt, da die Unternehmensentwicklungen wie vor beschrieben positiv waren.
- 8) Der Wendepunkt dieser Entwicklung wird markiert durch die Maßnahmen der EZB zur Inflationseindämmung (Zinsanstieg) in Verbindung mit der Energiekrise (vgl. 2)
- 9) Eberhard von Kuehnheim hat einmal gesagt: "Wettbewerb ist mehr und mehr eine Frage richtiger Beherrschbarkeit von Zeit. Nicht die Großen fressen die Kleinen, sondern die Schnellen überholen die Langsamen."

Produktivität ist wie Feenstaub

- 10) Wird dieses Zitat als Maßstab in Relation zur aktuellen Krise in der Baubranche gesetzt, werden die zukünftigen Herausforderungen sofort deutlich: diese sind in weitaus größerem Maße intern denn extern.
- 11) Dabei geht es nicht um kreative Planungsprozesse, sondern vielmehr um die Organisation des Zusammenspiels aller Beteiligten. Die exorbitant hohe Anzahl an Schnittstellen in den Abläufen ist zu minimieren, Entscheidungen dürfen nicht mehr ausschließlich unter Kosten- sondern auch unter Nutzenaspekten getroffen werden, der Verbrauch von Zeit ist zu berücksichtigen und Komplexität kann nicht allein durch Digitalität reduziert werden.
- 12) Beispielsweise sollten Kostenprognosen nicht auf vergangenheitsbezogenen Daten (sprich: alten Submissionsdaten) beruhen, das wird der realen Dynamik der Baupreise nicht gerecht. (Navigationssysteme funktionieren ja auch nicht mit Daten aus der Vergangenheit). Ist der aktuelle Standort bei Berücksichtigung der aktuellen Umgebung nicht bekannt, ist Navigation / vorausschauende Steuerung nicht möglich.
- 13) Wird Zeit (respektive der Verbrauch von Zeit) zudem als ein wesentlicher Produktionsfaktor anerkannt, bekommt das o.g. Zitat eine vollständig andere Bedeutung: Nicht mehr die reinen Baukosten sind relevant, sondern die Kosten im Verhältnis zur (Bau)Geschwindigkeit und damit die lang benötigte Produktivitätssteigerung.
- 14) Vor dem Ruf nach "externer Hilfe" (Zinssenkungen, Bauinvestitionsprogrammen, Steuerbegünstigungen, etc.) sollte der Fokus auf die eigenen / internen Abläufe und damit der eigenen Produktivität gelegt werden. Hier liegen die größten Potenziale zur Überwindung betriebswirtschaftlicher Probleme.
- 15) James Pethokoukis: „Produktivität ist wie Feenstaub. Sie macht alles besser, kurbelt das Wachstum an, dämpft die Inflation, lässt die Stundenlöhne schneller steigen und erhöht die Gewinnmargen.“

So geht es

- 16) Die dafür notwendigen Methoden und Werkzeuge sind entwickelt und können umgehend und ohne Bruchstelle sowohl in ausführenden Firmen als auch Planungsbüros eingesetzt werden. (ich rede hier ausdrücklich nicht von BIM)
- 17) Wie fruchtbar und erfolgreich diese erweiterte Betrachtungsweise ist, zeigen abgewickelte Projekte, von denen Einige zuvor bereits als gescheitert galten. (hier kann ich gerne Beispiele nennen).
- 18) Ermitteln Sie doch einfach einmal selbst, welche Auswirkungen auf Ihren Gewinn eine 10%ige Produktivitätssteigerung in Ihrem Unternehmen hat. Sie werden überrascht sein.