

Klotzen statt kleckern im Land der Kängurus

Wohnungsbau. Australien mag weit weg sein, kommt aber wie eine Blaupause der Probleme auf dem deutschen Markt daher: Starke Nachfrage trifft auf nachlassende Produktion. Mutige Unternehmer wollen mit industriellen Lösungen in diese Lücke springen – unterstützt von einer Regierung, die großformatige Ideen gezielt unterstützt.

Die Mietpreise schießen in die Höhe, das Angebot in Großstädten ist knapp bei fallenden Baugenehmigungszahlen und einem stockenden Transaktionsmarkt: Klingt nach der typischen Misere auf dem deutschen Wohnungsmarkt? Möglich bis wahrscheinlich. Es beschreibt in diesem Fall allerdings die Lage in Australien, einem Kontinent, auf dem sich die Immobilienmarktprobleme wegen der geografischen und wirtschaftsstrukturellen Ausgangslage herauschälen wie an wenigen anderen Orten auf der Welt. Für Investoren mit Mut und einer gewissen Risikobereitschaft berge das Chancen, ist Christian Bückner von der Managementberatung Porsche Consulting überzeugt. Der Bauingenieur verantwortet den Bereich Bau und Immobilien als Associate Partner bei der Porsche-Tochter. Sein Team und er haben zwei ganz unterschiedliche Unternehmen beraten, die einen Eintritt in den Wohnungsmarkt in Australien planen bzw. beschlossen haben.

„In Australien trifft ein starkes Bevölkerungswachstum auf gesunkene Baufertigstellungen und es gibt eine immer größer werdende Schere zwischen Lohnniveau und Immobilienpreisen“, sagt Bückner. Erwartet werden 4 Mio. mehr Menschen bis 2035. Schon derzeit fehlten mehr als 260.000 Wohnungen in den Städten; die Wohnimmobilienpreise haben in einigen Regionen innerhalb von fünf Jahren um mehr als die Hälfte zugelegt, Tendenz bei den Preissteigerungen: weiter kletternd. Zugleich gehe die Produktivität im australischen Bausektor zurück, so Bückner: „Mit traditionellen Bauprozessen kann die Branche ihre Probleme nicht lösen.“

Die Bevölkerung wächst, die Fertigstellungen sinken

Porsche Consulting hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit industriellen Bauweisen auseinandergesetzt und berät Baufirmen im In- und Ausland. Beim Fokus Australien spielen für die Berater zwei Firmen eine Rolle: Zum einen geht es um das finnische Bauunternehmen Admares. Das Start-up, verankert im Schiffsbau, hat ein

Konzept für industrielles Bauen im großen Stil entwickelt. Es sucht Investoren für einen konkreten Fabrikbau. „Wenn das gelingt, wäre es eine Revolution“, meint Bückner. „Bereits heute existiert ein digitaler Zwilling der Fabrik, der Arbeitsabläufe vollständig simuliert und so das Machbarkeitsrisiko minimiert.“

Admares plant, ein Stahlmodul in der gesamten Wertschöpfung aufzuziehen; zu Details hält sich das Unternehmen bedeckt. „Admares hinterfragt jeden einzelnen Prozess und will so deutlich unter den bisher üblichen Kosten fertigen“, sagt Bückner.

ABB, Siemens und Bosch habe Admares inzwischen als Technologiepartner gewonnen. Geplant ist, ein in Finnland hergestelltes

Modellhaus nach Australien zu bringen, mit dessen Hilfe die Firmengründer Investitionsgelder beschaffen und Kunden dazu animieren wollen, Abnahmen zuzusagen. Die Fabrik selbst soll in Ost-Australien entstehen.

Auf der anderen Küstenseite, im Westen, ist Built einen Schritt weiter. Das Bauunternehmen mit einem Umsatz von etwa 2 Mrd. Euro im Jahr hat ein Gemeinschaftsunternehmen mit Wesfarmers geschlossen, einem Konglomerat und Platzhirsch auf dem australischen Markt. „Built kann bauen, Wesfarmers hat die funktionierenden Lieferketten – eine ideale Kombination“, sagt Bückner. Porsche Consulting hat die Firmen bei der Gründung von „Built Living“ beraten. Vor dem Hintergrund, dass viele Industriezweige in

Australien im internationalen Vergleich hinterherhinken, sei die beschlossene Fabrik für Mehrfamilienhäuser ein Riesenschritt für das Land, so Bückner. „Auch die Planungszeiten verkürzen sich mit dem durchdachten modularen Bausystem.“ Built verspricht um bis zur Hälfte kürzere Bauzeiten bei bis zu 20% Kostenreduktion. Unlängst hat sich das Unternehmen einen umgerechnet 74 Mio. Euro schweren Kredit aus einem Regierungsfonds gesichert.

Für weitere Unternehmen sei durchaus Platz, meint Bückner, auch wenn der australische Markt begrenzt sei. Man könne schon wegen der geografischen Bedingungen nicht einfach so expandieren. Australien ist zwar groß, über weite Teile allerdings unbewohnt.

bar. „Es würde auch schwierig werden, von Australien aus andere Länder zu beliefern, die niedrigere Lohnniveaus haben“, sagt Bückner. „Wenn ich in Australien produziere, produziere ich im Wesentlichen für Australien.“ Dazu komme, dass bei in Deutschland aktiven Modul- und Elementbauern Holz der bevorzugte Baustoff sei. In Australien seien Beton und Stahl preislich attraktiver.

Für Deutschland lohne sich der Blick über die Weltozeane gleichwohl auf jeden Fall, meint der Berater. „Australien treibt das industrielle Bauen konsequent voran.“ Die Regierung fördere gezielt Unternehmen in dem Bereich – mit öffentlichen, konkreten Aufrufen für Wohnungsbau aus der Fabrik. So kündigte das Industrie- und Innovationsministerium Ende August Finanzspritzen mit einem Gesamtvolumen von umgerechnet etwa 148 Mio. Euro an.

Die Bundesregierung könnte von Australien lernen

„Das größte Problem, das Firmen in Deutschland haben, ist die schwankende Nachfrage“, sagt Bückner. Hier könnte seiner Ansicht nach eine Chance für eine Bundesbaugesellschaft liegen, wie sie die Regierung mehrfach angekündigt hat. Ein erster Schritt wäre, eine Wohnungszahl in erklecklicher Höhe zu garantieren, die pro Jahr abgenommen wird. So würden sich die Millioneninvestitionen von Firmen wie Nokera, Timpla oder Daiwa in ihre Fabriken auszahlen können, so Bückner. Er möchte motivieren, ähnlich wie in Australien größer zu denken und beherzter zu agieren: „Es ist ein Widerspruch, wenn wir als Land über Wohnraumangel klagten und gleichzeitig unsere Fabriken, die genau diese Wohnungen herstellen können, nicht ausgelastet sind.“

Kristina Pezzi