


**Diplomthema
Nr. 1889**
**Auswirkungen der steigenden Baupreise auf
die nachhaltige Projektentwicklung von
Immobilien**
Bearbeitungszeitraum

04/2022 bis 09/2022

Betreuer

 Dipl.-Ing. Sabrina May
 TU Dresden, Institut für Baubetriebswesen

Zielstellung

Die Bau- und Immobilienbranche steht vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Nachhaltigkeitsaspekte gewinnen zunehmend an Bedeutung und verpflichtet, nicht zuletzt durch die Zielvorgabe der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 des Pariser Klimaschutzabkommens, auch die Akteure der Immobilienwirtschaft zu nachhaltigem Handeln. Investitionen in nachhaltige Produkte und Bauteile müssen kostenseitig in ausreichender Weise berücksichtigt werden. Dem gegenüber steht die aktuelle Preisentwicklung. Die Covid-19-Pandemie und der Krieg in der Ukraine wirken sich auf globale Lieferketten und die damit einhergehende Materialknappheit aus. Die Folge sind steigende Materialpreise, die wiederum auch die Preise für Neubauten erhöhen. Die Zielstellung der Diplomarbeit lag daher in der Untersuchung der Auswirkungen der steigenden Baupreise auf die Projektentwicklung nachhaltiger Immobilien. Ausgangspunkt bildete die These, dass die steigenden Baupreise Projektentwickler dazu veranlassen, weniger Gebäude in nachhaltiger Bauweise zu realisieren, da diese im Vergleich zur Konventionellen Mehrkosten verursacht und dadurch die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist.

Vorgehensweise

Zur Validierung dieser These galt es zunächst die Grundlagen der Projektentwicklung darzustellen. Anschließend wurden Begriffe, die in Verbindung mit der Nachhaltigkeit stehen, im Hinblick auf Immobilien definiert und in einen logischen Zusammenhang gebracht. Im folgenden Schritt wurde die Preissteigerung anhand einer umfassenden Literaturrecherche analysiert und ausgewertet. Dabei konnten verschiedene Einflussfaktoren herausgearbeitet werden, die als Treiber der Preissteigerung wirken. Weiterhin war zu untersuchen, ob die Nachhaltigkeit zu zusätzlichen Kosten führt. Abschließend wurde hinterfragt, ob mit dieser Fragestellung die richtige Sichtweise auf die Thematik gewählt wurde und mögliche Konflikte dargestellt.


Ergebnisse

Aus den Analysen zur aktuellen Preisentwicklung ging hervor, dass sich die Treiber der Preissteigerung nicht nach einer konventionellen oder nachhaltigen Bauweise unterscheiden lassen. Damit konnte die ursprüngliche These auch nicht bestätigt werden. Es wurde vielmehr festgestellt, dass nachhaltige Gebäude den Vorteil bieten während der Betriebsphase Kosten beispielsweise für die Energieversorgung einzusparen und sich potenzielle Mehrkosten aus der Herstellung amortisieren. Die Sichtweise, nachhaltige Gebäude mit der Begründung der aktuellen Preissteigerung abzulehnen, ist nach den Erkenntnissen der durchgeführten Analysen nicht sinnvoll. Anstatt Entscheidungen im Projektentwicklungsprozess an Momentaufnahmen festzumachen, sollte eine langfristige, zukunftsorientierte Betrachtung des gesamten Lebenszyklus nachhaltiger Gebäude erwogen werden.

