

Auftragsbücher werden immer leerer

STUDIE „Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils“ befürchtet Explosion der Immobilienpreise

Cédric Feyereisen

Alle Vertreter des Bausektors schlagen Alarm. Auch der „Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils“ (OAI) hat auf einer Pressekonferenz am Mittwochnachmittag vor einer Verschlimmerung der Bau- und Wohnungskrise gewarnt.

„Wir wollen keine Panik machen, aber es ist auch nicht der Moment, die Menschen zu beruhigen. Es gibt ernsthafte Probleme.“ Das sagte der Direktor vom „Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils“ (OAI), Pierre Hurt, am Mittwochnachmittag während einer Pressekonferenz. Der Bausektor sei das Rückgrat der Luxemburger Wirtschaft – und die Betriebe des OAI wüssten zwei bis drei Jahre vor den anderen Vertretern des Sektors, wie sich die Situation entwickle, da die Aufträge zuerst bei ihnen landen würden. „Wir wissen, was kommt“, sagte Hurt.

Deswegen hat der OAI seine Mitglieder gefragt, wie die momentane Polykrise ihre Betriebe beeinflussen. 20 Prozent ihrer Firmen haben an der Studie teilgenommen. Ein besonders besorgniserregendes Resultat sei dabei, dass 62 Prozent der Büros angaben, dass ihr Auftragsbuch für die nächsten drei Jahre zu weniger als 25 Prozent gefüllt sind. Das sei eine außergewöhnliche Situation, weil Architekten, Ingenieure und Urbanisten normalerweise auf längere Zeit planen. „Damals, bei den anderen Krisen, gab es keinen direkten Einbruch – das ist jetzt das erste Mal, dass das Volumen in diesem Maß abgenommen hat“, sagte Hurt.

Laut Umfrage sind die Auftragsbücher von 48 Prozent der

Büros nur für maximal sechs Monate gefüllt. Und: 55 Prozent der Mitgliedsfirmen glauben, dass sie mit der ihnen zur Verfügung stehenden Liquidität nur weniger als drei Monate überbrücken können. Daraus resultiert dann eine weniger aggressive Einstellungsstrategie: Nur knapp 20 Prozent der Büros erwarten nämlich, dass sie 2023 neue Mitarbeiter einstellen werden. „Vor ein paar Monaten sind wir den Kandidaten noch nachgelaufen“, sagte Hurt.

Gewinnmarge zurückgegangen

„Wir möchten nicht hier auftreten und weinen, aber es gibt viele falsche Vorstellungen von diesem Beruf“, so Hurt. Entgegen mancher Klischees seien die durchschnittlichen Jahresumsätze von Architektur- und Ingenieurbüros im Vergleich zu anderen Akteuren des Privatsektors „relativ bescheiden“. Laut einer von der OAI durchgeführten Studie lag der mediane Umsatz pro Mitarbeiter für Architektenbüros im Jahr 2020 bei 63.455 Euro – für Ingenieurbüros belief er sich auf 92.167 Euro. Dabei handele es sich um einen Gesamtumsatz, „der die vielfältigen Kosten und Aufwendungen für den Betrieb des Büros enthält, und nicht um das Jahresgehalt pro Person.“

Die Gewinnmarge sei zurückgegangen, was „kritisch“ sei, weil diese ohnehin nicht sonderlich hoch sei. Aus der Studie des OAI gehe hervor, dass 42,3 Prozent der Büros eine Stagnation ihrer Gewinnspanne feststellen und 36 Prozent einen Rückgang. Trotzdem: Laut Umfrage bewerteten 23,4 Prozent der Mitglieder ihre der-

zeitige wirtschaftliche Lage als gut. Dagegen schätzten 55,9 Prozent ihre Situation als zufriedenstellend ein und 21 Prozent als schlecht. Die meisten, 66,7 Prozent der Firmen, glauben, dass die Situation in sechs Monaten gleich sein wird.

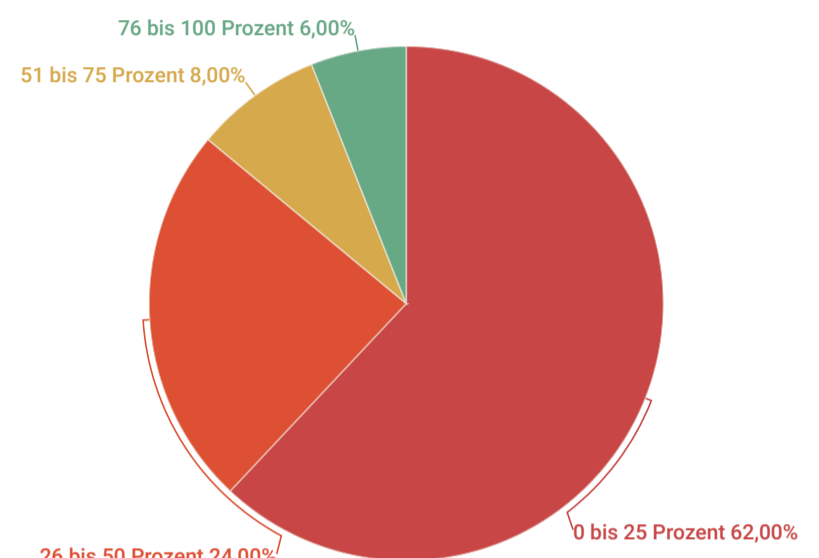
Sehr starke Reaktion nötig

Auf kurze Sicht sind laut OAI noch genügend Projekte in Planung – langfristig jedoch sei die Entwicklung im Bausektor derart alarmierend, dass „eine sehr starke Reaktion des öffentlichen Sektors“ nötig sei, um das Vertrauen aller Beteiligten wiederherzustellen. Denn: Der OAI gehe nicht davon aus, dass die Wohnungspreise in Zukunft abnehmen werden – im Gegenteil. „Wenn wir jetzt nicht aktiv bauen, dann fürchten wir, dass die Preise explodieren werden“, sagte Hurt.

Wenn die Zinsen wieder sinken, wollen die Menschen erneut mehr bauen und in den Immobilienmarkt investieren. Das Problem: Wenn jetzt nicht genug gebaut wird – und das sei der Fall –, hinkt das Angebot später nach. „Wir müssen jetzt versuchen, unser Niveau zu halten – eigentlich müssten wir in dieser Krise sogar mehr bauen“, sagte der OAI-Direktor. „Unsere Mitglieder sind bereit, noch mehr zu arbeiten.“

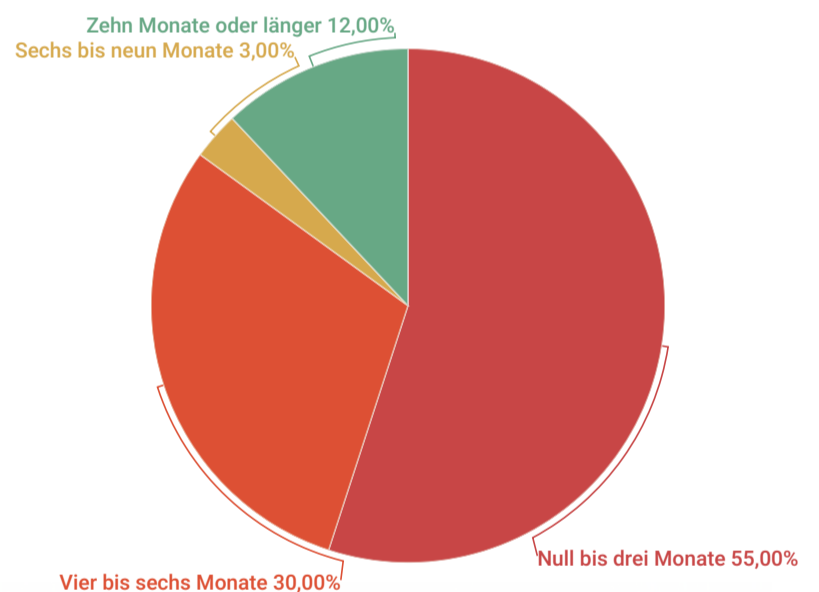
Deswegen sei es wichtig, so schnell wie möglich das Vertrauen aller Akteure wiederherzustellen, indem „sehr kurzfristig ein günstiger Rahmen für öffentliche und private Investitionen geschaffen wird“. Die Stimmung soll wieder positiver und einladender für Investoren werden. Wie das bewerkstelligt werden könnte, hat der OAI im Vorfeld der Wahlen in einem Maßnahmenkatalog für die politischen Parteien zusammengefasst. Prinzipiell wünschen sie sich mehr Freiheiten für innovative Projekte, eine sinnvollere Gesetzgebung und effizientere administrative Vorgänge. „In Luxemburg haben wir es zudem mit viel zu vielen Gesetzen zu tun, die zum Teil widersprüchlich sind“, sagte Hurt.

Frage des OAI an seine Mitglieder: Zu wie viel Prozent ist Ihr Auftragsbuch für die nächsten drei Jahre gefüllt?



Quelle: OAI

Frage des OAI an seine Mitglieder: Wie viele Monate werden Sie Ihrer Analyse zufolge mit der vorhandenen Liquidität auskommen?



Quelle: OAI

Der OAI

Der „Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils“ (OAI) zählt 779 Büros mit Sitz in Luxemburg, davon sind 532 Architekturbüros, 216 Büros von beratenden Ingenieuren und 31 sonstige Büros. 70 davon beschäftigen nur bis zu fünf Personen. Es sind außerdem 223 ausländische Büros, die gelegentlich in Luxemburg arbeiten, Teil des OAI. Insgesamt repräsentiert die Organisation 5.736 Beschäftigte.



V.l.: Marc Feider, Vizepräsident des OAI, OAI-Präsidentin Michelle Friederici und Pierre Hurt, OAI-Direktor

Foto: Editpress/Julien Garroy