

Immobilienbranche im Überlebensmodus

Schmerzhaftes Vollbremsen: Die Zeiten des Wachstums sind vorerst vorbei. Was das für die Immobilienwirtschaft bedeutet.



Illustration: HST, Nuthawulf/stock.adobe.com

Von unserem Redakteur
Christian Gleichauf

Aus dem noch unbezogenen Penthouse kann man den Blick von Neckarsulm über Heilbronn bis weit an die Hänge der umliegenden Weinberge schweifen lassen. „Wir müssen unsere Mieter hier nicht suchen“, sagt Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn, die das Quartier Hochgelegen in Neckargartach exklusiv entwickelt. „Aber“, das sagt er auch, „sie stehen in Heilbronn generell auch nicht Schlange wie in Berlin.“ Hier liegen die Mieten ab 11,50 Euro pro Quadratmeter – für ein Neubauprojekt ist das als durchaus günstig zu betrachten. Hört man sich um, dann werden in Heilbronn bereits 13 Euro und mehr aufgerufen. Würde der Bau heute aber neu ausgeschrieben, dann müsste man wohl mindestens 50 Prozent mehr verlangen. Das mag sich selbst in der aufstrebenden Großstadt am Neckar derzeit niemand leisten. Der Neubau stockt.

Überall? „Es kommt darauf an“, sagt Architekt Thomas Flohs aus Heilbronn. „Für die Kollegen, die nur Wohnungsbau machen, sieht es jetzt wirklich schlecht aus.“ Im kommunalen Bereich gehe aber noch etwas, im gewerblichen sehe es teils sogar gut aus – solange keine Büros gebaut werden sollen. Vereinzelt kämen Renovierungen und Sanierungen auch aus dem privaten Bereich. „Aber das klassische Einfamilienhaus ist tot“, sagt Flohs. Die Zinsen, die weggefallenen Förderungen und die zuletzt um 20, 30 Prozent ge-

stiegenen Preise seien dafür verantwortlich. „Beton kostet das Doppelte von vor zwei Jahren.“ Auf Festpreise lasse sich am Bau so gut wie niemand mehr ein. „Man kann nicht mehr seriös kalkulieren“, sagt Flohs. Jedes Projekt wird so auch für Bauherren zum Risiko. Innerhalb von drei Jahren ist der Baupreisindex um fast 40 Prozent gestiegen, wie das Ifo-Institut ausweist.

Mancher in der Branche ist unter diesem Risiko bereits zusammengebrochen. Die Paulus Wohnbau mit mehreren laufenden Projekten auch im Raum Heilbronn ist dafür das prominenteste Beispiel. Handwerker, die überwiegend von dem Bauträger abhängig waren, gehören ebenso zu den Geschädigten wie Kunden und andere Gläubiger. Zu hoch war offenbar der Kapitaleinsatz der Pleidelsheimer.

Damit steht Paulus allerdings nicht allein. Viele haben an einen fortlaufenden Boom geglaubt – nicht zuletzt wegen der Investitionen der Schwarz-Gruppe auch im Heilbronner Umland. „In Bad Wimpfen sind vereinzelt bis zu 2000 Euro pro Quadratmeter Bauplatz bezahlt worden“, erzählt der Heilbronner Immobilienentwickler Joachim Kruck. Jetzt steht nicht nur ein Turm des Lidl-Deutschland-Baus in Bad Wimpfen leer, auch die Nachfrage nach Wohnraum im Umfeld hat sich bei weitem nicht so dynamisch entwickelt wie von vielen erwartet. Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist zurück auf dem Niveau von 2012 – in der Region sieht es ähnlich aus. Neue Wohnbau-Projekte geht auch Kruck derzeit nicht an. Für alle, die kein gutes Kapitalpolster besäßen, werde es jetzt sehr eng.

Und das in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Baden-Württembergs. Sollte hier nicht eine Sonderkonjunktur herrschen, mit all den neuen Forschungs- und Bildungsaktivitäten, mit der wachsenden Start-up-Community und dem KI-Innovationspark Ipai? Heilbronn sollte doch zur Schwarmstadt werden? Sie ist es noch nicht. „Großen Bedarf sehen wir im Sozialwohnungsbau“, sagt Stadtsiedlungs-Chef Buchta. Das Neubaugebiet Hochgelegen hat auch für diese Zielgruppe einiges zu bieten – allerdings nicht genug. Die Wohnungen, die für 8,40 Euro pro Quadratmeter vermietet werden, sind zu 80 Prozent schon vergeben. Um Bundes- und Landesförderung zu bekommen, müsste nun aber im besonders effizienten KfW-40-Standard gebaut werden. „Die Mehrkosten gegenüber dem KfW-55-Standard fressen dann aber häufig jeden Förder-Vorteil auf“, beklagt Buchta und wünscht sich, dass die Politik nicht ständig die Anforderungen höher schraubt.

Eine Hoffnung liegt auf dem seriellem Bauen. Auch dieses Konzept wird im Hochgelegen schon genutzt. Die sogenannten Container-Häuser hier bestehen aus vorgefertigten Modulen in Holzbaweise. „Wir sind damit schneller, können die Gebäude somit schneller vermieten“, sagt Buchta. „Aber momentan ist das sogar noch teurer als die herkömmliche Bauweise.“ Das könnte sich ändern, wenn es in die Massenproduktion geht – und wenn generell einfacher gebaut würde. Dann könnten auch effizientere Gebäude günstig produziert werden, glaubt Buchta. Dazu müsste die Baukonjunktur allerdings bald wieder anlaufen.



Dominik Buchta auf der Dachterrasse eines der sogenannten Punkt-Häuser im Quartier Hochgelegen in Neckargartach. Foto: Christian Gleichauf