

Ruinös

ULRICH COENEN

Die letzte Krise zu Beginn des Jahrtausends ist lange her. Damals mussten viele Bauunternehmer und Handwerker zum Selbstkostenpreis oder darunter arbeiten, um ihre Mitarbeiter nicht zu entlassen. Der Wettbewerb war ruinös. Viele haben ihn nicht überlebt. Private Investoren, aber auch die öffentliche Hand haben sich damals gefreut. So billig war Bauen noch nie. Im Bühler Gemeinderat herrschte regelmäßig Begeisterung, wenn die Ausschreibungen für Hoch- und Tiefbauprojekte immer wieder supergünstige Ergebnisse brachten, die die rathausinternen Kalkulationen deutlich unterboten. Letztendlich hat die Politik für diese Party einen hohen Preis gezahlt. Als die Baukonjunktur wieder Fahrt aufnahm, waren deutlich weniger Fir-

Kommentar

men als zuvor am Markt, um die immer zahlreicher werdenden Aufträge zu erledigen. Dass Bauen in den vergangenen Jahren immer teurer geworden ist, ist unter anderem auch ein Ergebnis dieser unheilvollen Entwicklung.

Jetzt besteht die Gefahr, dass sich die Geschichte unter anderen Vorzeichen wiederholt. Auslöser sind die Corona-Pandemie, Putins Überfall auf die Ukraine und die damit verbundenen stark steigenden Energiepreise. Höhere Bauzinsen machen Bauen so teuer, dass bald niemand mehr in Wohnungsbau investieren wird. Dabei ist unstrittig, dass Wohnungen nach wie vor dringend benötigt werden. Dass die Mieten in Bühl und den Nachbargemeinden sinken, ist nicht zu erwarten. Auch die Preise für Bestandsimmobilien dürften sich weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen, weil der Markt leergefegt ist. Wahrscheinlich wird er demnächst noch leerer, wenn keine neuen Wohnungen hinzukommen.

Zu hoffen ist, dass wegen fehlender Aufträge und ruinösen Wettbewerbs nicht erneut Bauunternehmen vom Markt verschwinden, wie dies vor 15 bis 20 Jahren der Fall war. Bauhandwerk und Architekten werden nämlich dringend benötigt, gerade in Zeiten des Klimawandels.

Spielzeugbasar beim Nachhaltigkeitsmarkt

Bühl (red). Als Teil des Nachhaltigkeitsmarkts der Volksbank Bühl bietet das Kinder- und Familienzentrum Mehrgenerationenhaus (Kifaz) an diesem Samstag, 22. Oktober, einen Spielzeugbasar an. Wie die Stadt mitteilte, können dort gut erhaltene Spiele, Bücher, Puzzles, Lego und Playmobil und vieles mehr einen neuen Besitzer finden. Alle Kinder können ab 10 Uhr auf mitgebrachten Decken oder Tischen einen kostenlosen Stand aufbauen.

Anmeldung und Informationen

(0 72 23) 91 22 54



Dieser Anblick wird selten: Große Wohnungsbauprojekte in Mittelbaden wird es zumindest in nächster Zukunft voraussichtlich nicht mehr geben. Das Foto zeigt die Baukräne auf dem Gelände der Villa Walchner in Bühl im Jahr 2018. Archivfoto: Ulrich Coenen

Neue Wohnungen werden nicht mehr gebaut

Drohende Krise der Bauwirtschaft: Oberbürgermeister Schnurr will antizyklisch investieren

Von unserem Redaktionsmitglied
Ulrich Coenen

Bühl. Die fetten Jahre sind vorbei. Nach dem Boom steuert die Baubranche auf eine handfeste Krise zu. Schon jetzt wird weniger gebaut. Dabei ist der Bedarf an Wohnungen riesengroß.

„Wir stehen vor einer noch nie da gewesenen Situation“, stellt Fred Gresens, Vorstandsvorsitzender der mittelbadischen Baugenossenschaft Gemibau und Bezirksvorsitzender der Architektenkammer Südbaden, fest. „Die Baukosten sind extrem gestiegen, die Bauzinsen marschieren in Richtung vier Prozent. Außerdem kämpfen wir mit Fachkräftemangel und Materialengpässen. Die Folgen des Ukraine-Kriegs übertreffen die der Corona-Pandemie bei weitem. Statt der üblichen Preiserhöhungen haben wir jetzt Preissprünge von bis zu 30 Prozent.“

Gresens berichtet über extrem gestiegene Preise für Stahl, Glas und Holz. Das hänge mit dem hohen Energieverbrauch bei der Herstellung zusammen. Diese Faktoren haben schwerwiegende Folgen. „Die laufenden Wohnungsbauprojekte werden wir abschließen“, berichtet Gresens. „Neue Projekte planen wir nicht. Ich rechne ab Frühjahr 2023 mit einer Krise der Baubranche und ab Mitte des Jahres mit den ersten Insolvenzen. Diese Krise wird auch die Architekturbüros treffen.“ Erste Anzeichen gebe es heute schon. „Im Januar musste ich Bauhandwerker noch bitten, dass sie überhaupt ein Angebot für ein Gewerk abgeben“,

sagt Gresens. „Inzwischen haben wir gute Rückläufe.“

Urban Knapp, Vorsitzender der Kreisgruppe Baden-Baden/Rastatt/Ortenaukreis des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), weiß, dass vor allem die Unternehmen, die günstige Wohnbauten erstellen, ihre Projekte gestoppt haben. „Das verschärft die Situation auf dem Wohnungsmarkt“, befürchtet er. Das Ziel der Bundesregierung, in jedem Jahr 400.000 neue Wohnungen zu schaffen, hält der Architekt in den beiden nächsten Jahren für unrealistisch. „Ich kann mir vorstellen, dass es im übernächsten Jahr klappt, wenn 2023 mit den Planungen begonnen wird“, meint er. „Zumindest hat die Politik das Problem erkannt und handelt.“

Knapp sieht ebenfalls Probleme im Industriebau. „Beim Mittelstand läuten die Alarmglocken aufgrund der gestiegenen Energiepreise“, stellt er fest. „Die Firmen werden nicht in Neubauten investieren, weil auch das Geld teurer wird. Wir befinden uns im Schnellzugtempo in Richtung Talfahrt.“

Selbst bei einem Ende des Ukraine-Kriegs im nächsten Jahr, rechnet Knapp mit einer Krise, die mindestens 24 bis 36 Monate dauert. Er hofft, dass die neue Krise nicht so lange anhält wie die zu Beginn des Jahrtausends, rechnet aber damit, dass Architekturbüros die Zahl ihrer Mitarbeiter auch dieses Mal zum Teil halbieren müssen. Das Bauhandwerk ist nach Einschätzung von Knapp ebenfalls betroffen und wird ab Mitte nächsten Jahres vermutlich die Preise senken müs-

sen, um noch Aufträge zu erhalten. Für Markus Neppel, Professor für Stadtquartiersplanung am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), ist noch nicht absehbar, wie groß die Krise wird. „Die niedrigen Zinsen haben in den vergangenen Jahren viele Wohnungsbauprojekte mit wenig Eigenkapital möglich gemacht“, stellt er fest. „Da wurde auf Teufel heraus gebaut. Das war nicht gesund. Viele dieser Projekte sind nicht von besonderer Qualität und haben auch keinen realen Hintergrund.“

„
Neue
Projekte planen
wir nicht.

Fred Gresenes
Vorstandsvorsitzender Gemibau

Neppel kritisiert, dass die neue Bundesregierung die KfW-Fördermöglichkeiten umgeschichtet hat. „Sie waren gedacht, um Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu erhöhen“, erklärt der Architekt. „Es hat sich gezeigt, dass diese Fördermöglichkeiten nicht mehr state of the art waren.“ Dennoch habe die plötzliche Umschichtung dazu geführt, dass Wohnungsbaugesellschaften Projekte gestoppt hätten. Der Ukraine-Krieg und die steigenden Bauzinsen hätten dann die Situation verschärft.

Die von der Bundesregierung geplanten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr hält

Neppel für nicht erreichbar. „Das waren sie nie“, meint er. „Dabei ist der Bedarf in allen Bereichen da, vor allem im niedrigen und mittleren Preissegment. Es gibt keine Immobilienblase.“ Der Hochschullehrer fordert eine Nachfolge für die KfW-Förderungen und eine Entbürokratisierung. Außerdem müsse die Energiewende im Bausektor vorangetrieben werden.

Der Bühler Oberbürgermeister Hubert Schnurr (FW) ist einer der wenigen deutschen Rathauschefs, die gelernte Architekten sind. Er sieht in der kommenden Krise für die Kommunen auch Vorteile. „Die Bauwirtschaft wird weniger Aufträge erhalten“, konstatiert er. „Im Tiefbaubereich hat eine Ausschreibung für uns gerade ein sehr viel günstigeres Ergebnis erbracht als erwartet. Ich erwarte im Hochbau demnächst eine ähnliche Entwicklung.“

Schnurr berichtet, dass die privaten Bauanträge rückläufig sind. „Einige Bürger geben wegen der steigenden Zinsen ihre Baugrundstücke an die Stadt zurück“, erklärt der Oberbürgermeister. Die Kommune will sich in der Krise antizyklisch verhalten und bauen. „Die Ausschreibung für die Mensa ist draußen“, sagt Schnurr. „Die Sanierung des Windeck-Gymnasiums haben wir auf den Weg gebracht und über den Neubau des Kindergartens Moos werden wir im Rahmen der Haushaltsberatungen entscheiden. Ich gehe davon aus, dass andere Gemeinden, die es sich finanziell leisten können, sich in der Krise ähnlich antizyklisch verhalten.“

■ Kommentar