

Weiter mit Zuversicht

Gestiegene Kosten, gestrichene Förderprogramme und hohe Zinsen: Die Baubranche steht unter Druck. Ein Gespräch mit Klaus Ruppenthal, dem Geschäftsführer der Wohnbau Baden AG (WOBAG).

*Interview von
Barbara
Breitsprecher*



Fotos: WOBAG

Bau- oder Kaufwillige von Häusern oder Eigentumswohnungen überlegen es sich in diesen Zeiten dreimal, ob sie ihr Vorhaben umsetzen – der Preissprung und die Kostenbelastung sind mit einem Mal enorm, Förderprogramme für energieeffiziente Neubauten sind weggefallen und die Zukunft ist sowieso unsicher. Was diese Entwicklung für die Baubranche und sein Unternehmen bedeutet, erläutert Klaus Ruppenthal, Geschäftsführer der Wohnbau Baden AG (WOBAG) im Gespräch.

Inflation und steigende Preise, gestiegene Zinsen und wegfallende Förderprogramme, Lieferengpässe und Fachkräftemangel – stehen nicht nur Bauwillige sondern die ganze Baubranche unter Stress?

Klaus Ruppenthal: Das kann man schon so sagen. Da prasselt Vieles von außen auf uns ein, was das Geschäft nicht gerade erleichtert.

Heißt das, Sie machen sich als WOBAG-Vorstand jetzt Sorgen?

Klaus Ruppenthal: Ich blicke natürlich über den Tellerrand hinaus, ich bin ja auch im Vorstand des Verbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg und da gibt es schon einige Verbandsmitglieder, die eine große Verunsicherung spüren. Es gibt auch viele, die aktuell Projekte zurückstellen. Ich selbst beginne auch in diesen Zeiten neue, aber überschaubare Projekte, von denen ich überzeugt bin, dass sie sich auch in schwierigen Zeiten umsetzen lassen. Bei Großprojekten wäre ich momentan vorsichtiger. Und auch für uns ist es schwer einzuschätzen, wie sich potentielle Käufer zukünftig verhalten werden, denn durch die gestiegenen Baupreise und die gestiegenen Zinsen ist es für viele Einzelkunden oft fast nicht mehr möglich, den Wunsch nach Erwerb einer Immobilie zu realisieren. Wenn die Zinsen ums doppelte oder dreifache gegenüber

dem Vorjahr steigen, ist da plötzlich eine ganz andere Belastung, die dann teilweise für Kaufwillige einfach nicht mehr zu stemmen ist.

Wenn Sie Bauprojekte zurückstellen, wann werden Sie diese voraussichtlich wieder angehen?

Klaus Ruppenthal: Momentan haben wir keine Projekte zurückgestellt. Man muss da differenzieren: Wir haben Projekte, die haben begonnen, die laufen, und die werden natürlich jetzt auch zu Ende geführt. Und wir haben auch neue Projekte, die wir nun beginnen werden. Es gibt da immer zwei Dinge, die zu beachten sind: zum einen möchte man natürlich keine unnötigen Risiken eingehen, zum anderen will ich mein Unternehmen in seiner jetzigen Größe halten, insbesondere auch alle meine Mitarbeiter/-innen. Deshalb muss man schauen, dass man immer Projekte hat, die man realisieren kann.



Baustelle Lörrach-Haagen: hier im Neubaugebiet Belist entstehen 100 geförderte Mietwohnungen

Wie sieht die Situation für private Bauwillige aus? Legen viele ihrer Kenntnis nach den Wunsch nach einem Eigenheim auf Eis?

Klaus Ruppenthal: Die Banken sind sehr restriktiv geworden, was die Kreditvergabe angeht. Auch wenn der Wunsch nach einer eigenen Immobilie bei vielen nach wie vor da ist. Durch die gestiegenen Zinsen ist die Belastung ja schon sehr hoch, aber auch wenn man sich trotzdem zutraut, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, werden inzwischen manche Interessenten dennoch von den Banken abgewiesen.

Die WOBAG hat in jüngster Zeit einige Bauprojekte fertiggestellt, unter anderem in Waldkirch, und in Bad Krozingen. Nun steht ein neues Projekt in Ihringen an. Sind Sie bei diesem Bauvorhaben weiterhin zuversichtlich?

Klaus Ruppenthal: Ja, da bin ich zuversichtlich, das wird ein schönes Projekt. Die Immobilie ist von einem Grundsatz geprägt, der sich nie verändert: Lage, Lage, und nochmals Lage. Und die stimmt bei diesem Projekt. Und man muss auch in diesen Zeiten besonders darauf achten, nicht zu überkauften Preisen einzukaufen, aber das gilt ja für alles, was man im Leben anpackt. Bei unserem Projekt in Ihringen müssen wir das Baurecht noch abschließend mit den Behörden klären, so dass wir mit der Realisierung noch nicht beginnen können. Ich bin zuversichtlich, dass wir das bald hinbekommen.

Wie wirkt sich diese Verzögerung preislich aus?

Klaus Ruppenthal: Wenn ich Ihnen das sagen könnte. Das ist der Blick in die Glaskugel (lacht), ich kann nicht sagen, wie sich die Preise künftig

entwickeln. Aber ich kann mir nicht vorstellen, dass die Preisspirale ewig nach oben gehen wird. Ich gehe davon aus, dass das Preisniveau irgendwann stagnieren wird.

Weitere WOBAG-Baugebiete liegen in Bad Beltingen, in Heuweiler, in Königschaffhausen und in Sexau. Alle gruppieren sich in gebührendem Abstand um Freiburg herum. Ist in Freiburg kein Grundstück mehr zu finden oder ist es dort einfach zu teuer?

Klaus Ruppenthal: Beides. (lacht) Wenn wir in Freiburg Grundstücke zu einem annehmbaren Preis bekommen können, dann würden wir dort natürlich gerne bauen, das ist klar. Unser Unternehmen sitzt ja hier in Freiburg! Bei



Die Einrichtungsprofis
individuell – kreativ – perfekt

Woerner

Wohnen

Lange Straße 71–73
79183 Waldkirch
Telefon 076 81/60 40
www.woerner-einrichten.de



Visualisierung: WOBAG

Ein weiteres Bauprojekt der Wohnbau Baden (WOBAG): in Heuweiler „Laube“ werden elf Eigentumswohnungen entstehen.

Neubaugebieten der Stadt, wie das Baugebiet Kleineschholz neben dem Rathaus, sind wir von der Verwaltung gar nicht erwünscht, denn die Stadt möchte nur gemeinwohlorientierte Bauunternehmen haben. Und wir sind natürlich auf Erträge angewiesen, um bestehen zu können. Und auch in Dietenbach hätten wir Interesse mitzuwirken, aber dort steht ja noch gar nicht fest, bis wann denn da wirklich die Möglichkeit zum Bauen besteht.

Die Immobiliengesellschaft der Freiburger Sparkasse hat bei einem ihrer Projekte in Waldkirch noch nicht alle Wohnungen verkauft. Hat die WOBAG ähnliche Probleme?

Klaus Ruppenthal: Ich weiß nicht, ob man von Problemen sprechen sollte. Ich kenne auch das Projekt in Waldkirch nur vom Angebot her. Wenn wir ehrlich sind, waren wir in den vergangenen Jahren verwöhnt, oftmals war mit Baubeginn ein Großteil der Wohnungen bereits verkauft. Dass sich das irgendwann einmal ändern wird, war allen klar. Die WOBAG hat aktuell

bei der Vermarktung keine Probleme. Wir hatten aber auch das Glück, dass wir viele unserer laufenden Projekte bereits im vergangenen Jahr verkauft haben, auch wenn sie dieses Jahr erst fertiggestellt werden. Wir konnten auch bei den neuen Projekten schon Einiges verkaufen. Es wird jetzt enger und in der Einzelvermarktung sind Grenzen gesetzt. Man wird sich die Zielgruppenorientierung künftig genau anschauen müssen.

Wenn man jetzt baut, wie viel kostet dann ein bebauter Quadratmeter?

Klaus Ruppenthal: Unter 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche reine Baukosten schafft man es heute fast nicht mehr zu bauen.

Die Mietwohnungen, die Sie gerade in Lörrach bauen, sind bereits an einen Anleger verkauft worden. Wird dies zukünftig maßgeblich die Käufergruppe für Immobilien sein?

Klaus Ruppenthal: Der Wohnungsbedarf ist ja da, unsere Region ist Zuzugsgebiet. Vielfach sind es nicht Privatanleger, sondern institutionelle Anleger, wie in Lörrach, die Immobilien kaufen, beispielsweise Versicherungen oder Rentenfonds. Diese investieren zunehmend

auch in Wohngebäuden, da sie dies als sichere Anlageform ansehen. Natürlich werden diese Wohnungen dann vermietet, zu marktgerechten Konditionen. Das ist sicher kein hoch rentables, aber ein sicheres Geschäft für die.

Was würden Sie sich von der Politik wünschen, in diesen unsicheren und zunehmend inflationären Zeit?

Klaus Ruppenthal: Ich würde mir wünschen, dass eine gezielte und verbesserte Eigentumsförderung angeboten wird. Die Förderprogramme, die jetzt aufgelegt werden, sind zum großen Teil für den sozialen Mietwohnungsbau gedacht. Das ist auch richtig und wurde in der Vergangenheit zu wenig gemacht. Doch ich denke, dass die neuen Förderprogramme in Baden-Württemberg den Bedarf jetzt schon ganz gut abdecken. Im Eigentumsbereich gibt es jedoch noch viele Menschen, die Eigentum schaffen wollen, die zum Beispiel gut verdienen, denen aber das notwendige Eigenkapital fehlt. Hier wäre eine Unterstützung dringend erforderlich. Wir hoffen uns sehr, dass vom Bund und vom Land Anreize geschaffen werden, die es gerade jungen Familien ermöglichen, Eigentum zu bilden.

Interview: Barbara Breitsprecher



Neubauprojekt in March-Holzhausen

Nächstmatten 22
2 – 3 Zimmer-ETW's von 53 bis 87 qm
VKP ab 319.000 €

Mehr Details unter ☎ 07665 934 58 299
www.projektbau-freiburg.de