



Die Aufträge im Wohnungsbau sind in Baden-Württemberg um über 26 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat zurückgegangen. Mancherorts bleiben neue Aufträge gleich vollständig aus, wie Unternehmer berichten. FOTO: DPA/BERND WEISSBROD

Krise im Wohnungsbau

Erste Betriebe melden Kurzarbeit an

Die Erinnerung lebt: Ende der 90er Jahre mussten die deutschen Bauunternehmen angesichts der Wirtschaftsfaltau drastisch Kapazitäten abbauen. Das hing lange nach. Denn als es wieder aufwärts ging, fehlten die Fachkräfte. Das könnte sich im Wohnungsbau nun wiederholen.

Von Wolfgang Leja

STUTTGART. Es ist ein herber Schlag für die Wohnraumversorgung in Stuttgart. Der Energiekonzern EnBW hat jüngst seine Pläne für 800 Wohnungen in dem geplanten Quartier „Der neue Stöckach“ gestoppt. Die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt hätten sich verschlechtert, teilte das Unternehmen mit und verwies auf steigende Baukosten und Zinsen für Baukredite.

Razavi: Schwierige Lage bereitet sehr große Sorgen

So wie der EnBW geht es derzeit vielen Investoren. Reihenweise werden Wohnbauprojekte stormiert, weil sie sich nicht mehr rechnen. Im Februar sind die Auftragsgänge im Wohnungsbau um über 26 Prozent zum Vorjahresmonat zurückgegangen.

Der für den Wohnungsbau zuständigen Ministerin Nicole Razavi (CDU) bereitet die „schwierige Lage sehr große Sorgen“. „Wir erleben eine wirklich giftige Mixtur“, sagte sie

und verwies auf gestiegene Zinsen, weggefallene Fördermöglichkeiten bei der KfW sowie die hohe Inflation.

Diese giftige Mischung bekommt Maik Waidelich derzeit deutlich zu spüren. In Weil der Stadt führt er ein mittelständisches Bauunternehmen. „Seit mehr als vier Monaten haben wir nicht eine einzige Rohbau-Ausschreibung von Architekten erhalten“, berichtet er. Dabei arbeitet er seit Jahren mit bis zu fünfzehn Planern zusammen.

Da kennt man sich. „Die rufen gerne mal an, um zu fragen, ob wir für den nächsten Auftrag eine Kolonne freihalten können“, erzählt Waidelich. Doch diese Zeiten sind vorbei. „Zuletzt hat ein lokaler Bauträger 48 Firmen angefragt. Und er hat 48 Angebote erhalten“, sagt Waidelich. „Das ist erschreckend.“

Dabei hat Waidelich eigentlich ein zweites Standbein, um die Lücken aufzufangen. Er bietet selbst schlüsselfertig Wohnungen am Markt an. „Wir kaufen Grundstücke und beplanen sie mit unserem hauseigenen Architekten“, erzählt er. Doch als Investor musste er jetzt

selbst ein Projekt für ein Mehrfamilienhaus stoppen. „Es fehlt die Nachfrage“, sagt Waidelich. Weder Kapitalanleger noch private Käufer finden sich. „Der Markt ist momentan wirklich tot.“

Kaum anders ergeht es vielen Kollegen, wie Waidelich als stellvertretender Obermeister der Bauinnung Böblingen/Leonberg weiß. „Mich rufen Unternehmen an, die fragen, an wen sie sich wenden können, um Kurzarbeit anzumelden.“ Zwar mag das Instrument Kurzarbeit angeschlagene Betriebe wohl über eine Zeit lang hinweg retten, doch Waidelich fürchtet, dass Mitarbeiter, statt in Kurzarbeit zu gehen, gleich ganz abspringen. „Wenn Betroffene plötzlich nur noch 65 Prozent ihres Nettolohns bekommen, dabei aber trotzdem weiter hohe Ausgaben haben, dann schauen die sich nach einem anderen Job um – aber nicht am Bau. Die suchten sich lieber eine andere Branche. Wenn es am Bau dann wieder aufwärtsgeht, sind die weg.“

Das bestätigt Thomas Möller, Hauptgeschäftsführer der Bauwirtschaft Baden-Württemberg: „Wenn

über drei, vier Monate keine Besserung eintritt, dann kann es passieren, dass wir Fachkräfte verlieren und Unternehmer in Insolvenz gehen. Die wegfallenden Kapazitäten fehlen dann, wenn es im Wohnungsbau wieder vorangeht.“

„Wir brauchen für Investoren und Bauwillige jetzt eine Anschubfinanzierung, sonst werden die dringend benötigten Wohnungen nicht gebaut“, sagt er. Konkret fordert er vom Wirtschaftsministerium in Berlin, die Wohnungsbauförderung der bundeseigenen KfW-Bank wieder attraktiver zu machen. Momentan werden Gebäude nur nach dem Effizienzhaus-40-Standard (EH-40) gefördert und das auch nur mit einem Darlehen und nicht wie bis zum Jahr 2022 mit einem Zuschuss.

Förderung bietet Investoren keine Anreize

„Der anspruchsvollere EH-40-Standard ist mit deutlich höheren Kosten verbunden als der bisherige EH-55-Standard“, erklärt Möller. Er bringe für Bauherren jedoch relativ wenig an Energieersparnis. „Das ist einer der Punkte, weshalb sich Investoren zurückhalten“, kritisiert der Verbandschef.

Eine Förderung müsse temporär auch ohne EH-40-Standard möglich sein, fordert er. „Es wird nicht funktionieren, wenn wir jetzt allein auf die Kräfte des Marktes vertrauen. Der Markt ist nicht mehr in der Lage, sich selbst zu regulieren“, sagt Möller.

In den 1990ern mussten viele Unternehmen aufgeben

Im kollektiven Gedächtnis der Baubranche sind die späten 1990er- und frühen 2000er-Jahre schmerzlich in Erinnerung. Damals kam es zu einem massiven Rückgang in der Baunachfrage. Vor allem öffentliche Investitionen wurden ge-

kappt. Überkapazitäten auf dem Markt führten zu einem massiven Preisdruck für die Betriebe. Sie unterboten sich gegenseitig mit Dumpingpreisen. Viele kleinere Unternehmen mussten aufgeben oder wurden von größeren geschluckt.