



Baukrise, welche Krise?

WOHNEN Der Verkauf der 30 Grundstücke in Schönbrunn läuft reibungslos. Ein Vorteil für die neuen Besitzer: Häuser bauen ist kaum teurer geworden. Dagegen sind die Zinsen für Darlehen deutlich angewachsen.

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED TOBIAS KINDERMANN

Schönbrunn – Vor zwei Monaten war Spatenstich, nun sind rund die Hälfte der 30 Grundstücke im Neubaugebiet in Schönbrunn verkauft. Weitere Termine mit Interessenten bei Susanne und Gerald Vetter, die selbst im Ort wohnen und das rund 26.000 Quadratmeter große Grundstück in einzelnen Parzellen anbieten, laufen gerade.

Spürt man angesichts steigender Inflation, dem Krieg in der Ukraine und teurer Energie mehr Zurückhaltung? Nein, der Verkauf der Grundstücke läuft bisher reibungslos. Rund 80 Personen hatten sich in einer Liste vormerken lassen. Alle füllten einen Fragebogen aus, damit sich Vetters ein Bild davon machen konnten, wer Interesse hat, hier zu bauen. Das Ehepaar hatte 2019 die Grundstücke gekauft, schon kurz danach gingen erste Anfragen ein.

Schönbrunner hatten Erstkaufsrecht

Warum es zu der ungewöhnlichen Aktion kam, dass ein Ehepaar ein Baugebiet erschließt und Grundstücke anbietet? Susanne und Gerald Vetter war es wichtig, vor allem Leute vor Ort zum Zuge lassen zu kommen. Deshalb bekamen Einwohner von Schönbrunn die erste Chance, sich einen Platz für ihr Haus zu sichern.

Diese Runde ist inzwischen abgeschlossen. Das erste verkaufte Viertel wird von Leuten bebaut, die bereits in dem kleinen Ort bei Bad Staffelstein leben. "Wir hatten Bedenken, dass sie bei einer Vergabe etwa durch die Stadt nicht zum Zug kommen könnten", sagt Susanne Vetter. Was auch eine Rolle spielt: Vetters fragten auch ab, wie das Interesse ist, sich am Leben im Dorf zu beteiligen, etwa in Vereinen. "Wir wollen vermeiden, dass ein Neubaugebiet so eine Art eigenes Ressort wird."

Rund drei Jahre hatte es gedauert, bis die Planungen im September in ein Erschließungsfest für das Areal "Reundorfer Straße" mündeten und feststand, wie der Zuschnitt der Flächen ist. Zwischen 550 und 890 Quadratmeter groß sind die Grundstücke. Der Quadratmeter Grund kostet 185 Euro pro Quadratmeter. Nun wird die Liste der möglichen Neubürger weiter abgearbeitet.

Bislang ist nicht zu erkennen, dass die momentane Lage Bauwillige abhält: "Es ist wohl die Mischung, die man immer hat: Viele planen das schon seit Jahren, haben konkrete Vorstellungen und sind gut vorbereitet, verfügen schon über Finanzierungszusagen. Andere wirken etwas überrascht, dass wir sie tatsächlich anrufen und haben noch wenig geplant." Das Thema "Bauen und Kosten" werde

im Augenblick oft überzogen dargestellt. "Man muss ja auch berücksichtigen, dass die Mieten steigen. Außerdem ist so eine Entscheidung etwas, was einen über Jahrzehnte bindet. Und so weit kann man ohnehin nicht in die Zukunft schauen." Nicht zuletzt sei man vielleicht auch durch die niedrigen Zinsen in den vergangenen Jahren verwöhnt gewesen. "Als wir gebaut haben, lagen die Zinsen noch höher als jetzt." Bis im neuen Schönbrunner Baugebiet die ersten Häuser stehen, wird noch etwas Zeit vergehen. Susanne Vetter rechnet damit, dass das Anfang 2024 der Fall sein wird.

Preise für den Bau kaum gestiegen

Wolfgang Schubert-Raab, Geschäftsführer des Bauunternehmens Raab aus Ebensfeld, das die Grundstücke gerade erschließt, weist darauf hin, dass sich schon ietzt die Preise für Neubauten wieder beruhigt haben. Die Kosten für Baustoffe hätten sich in vielen Bereichen wieder normalisiert: "Die Preise für Stahl etwa sind wieder auf dem Niveau von Dezember 2021." Auch Holz ist wieder so günstig wie vor eineinhalb Jahren, Beton etwas gestiegen, auch bedingt durch die höheren Preise für Gas, das man zur Herstellung benötige. Auch Ziegel und Kalksandstein hätten etwas angezogen. "Doch in der Summe geht es hier nicht um Zahlen, die das Bauen ruinös ma-chen." Im Wohnungsbau für Senioren, wie man zurzeit einige Projekte in Coburg umsetze, könne man weiter für Preise knapp unter 4000 Euro pro Quadratmeter anbieten. "Unternehmen die bauen, setzen ihre Projekte auch weiter um." Im Einfamilienhausbereich könnte es dagegen in einzelnen Fällen anders

Alles fast wie gewohnt? Nicht ganz in der Sparkasse Coburg-Lichtenfels spürt man schon eine Unsicherheit bei den Kunden. "Wir nehmen eine starke Veränderung des Nachfrageverhaltens in der Baufinanzierung wahr. Im zweiten Halbjahr 2022 wurden von den bayerischen Sparkassen im Monatsdurchschnitt im Vergleich zum Monatsdurchschnitt zum

ersten Halbjahr 2022 rund 37 Prozent weniger Darlehenszusagen für neue Baufinanzierungen gemacht", sagt Pressesprecherin Jana Lindner-Okrusch. Dies sei nicht nur auf die gestiegenen Zinsen zurückzuführen "Einige unserer Kunden sehen die aktuellen Rahmenbedingungen als zu unsicher für eine jetzige Immobilieninvestition. Das bedeutet, dass sich viele unserer Kunden grundsätzlich die Baufinanzierung leisten könnten, aber es zum aktuellen Zeitpunkt nicht wollen."

In den letzten zehn Jahren hätten sich die Zinsen stabil auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt. Das habe sich in den letzten Wochen und Monaten schlagartig geändert. Innerhalb kurzer Zeit hätten sich die Bauzinsen, von einem außergewöhnlich niedrigen Niveau kommend von teilweise unter einem Prozent, in etwa vervierfacht. Immerhin: "Derzeit verzeichnen wir keine Kreditausfälle, die auf die aktuellen Rahmenbedingungen zurückzuführen sind", sagt Lindner-Okrusch. Dies sei auch darauf zurückzuführen, dass man in der Vergangenheit keine "Spitz auf Knopf" Finanzierungen begleitet habe. Das werde auch so bleiben

"Viele planen das schon seit Jahren, haben konkrete Vorstellungen und sind gut vorbereitet, verfügen schon über Finanzierungszusagen."



Es ist schon zu erkennen, wie die Straßen verlaufen werden.

Foto: Tobias Kindermann



SUSANNE VETTER Anbieterin der Grundstücke