

„Die Augsburger Immobilien-Region ist ein lebendiger Markt“

Die Immobilienbranche erwartet angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen ein spannendes Jahr. Sowohl im Gewerbe- als auch Wohnbau gibt es enormes Entwicklungspotenzial, wie sich beim Round Table zur Themenwoche „Immobilien“ der Augsburger Allgemeinen und ihrer Heimatzeitungen herausstellte. Teilnehmer:innen des Round Tables zur Themenwoche „Immobilien“ im WALTER Technology Campus unter der Moderation von Lisa Graf.

Noch bevor Lisa Graf, die Moderatorin der Veranstaltung, die Vorstellungsrunde vollständig abschließen kann, beginnen die Teilnehmer:innen schon leidenschaftlich damit, in die Tiefen der Materie ihrer Fachkompetenzen einzudringen. Der Round Table zur Themenwoche „Immobilien“ der Augsburger Allgemeinen und ihrer Heimatzeitungen wurde mit der Grundidee geschaffen, eine Möglichkeit zum aktiven, ungezungenen Netzwerken zu bieten. Gleichzeitig soll er eine Bühne des regen und konstruktiven Austauschs zu sein. Auch diesmal trifft das Vorhaben voll ins Schwarze, denn die teilnehmenden Branchenpersönlichkeiten mit den verschiedensten Positionen und Blickwinkeln auf den Immobilienmarkt in und um Augsburg finden sich schnell in spannenden und reflektierten Gesprächen wieder. Denn die Immobilienbranche der Region hat Strahlkraft und Potenzial. Dennoch ist die Lage derzeit nicht ungetrübt. Schuld daran sind jedoch nicht allein die aktuellen weltpolitischen Krisen. Auch das Land selbst, so der Eindruck mancher Gäste des Round Tables, steht sich mitunter manchmal selbst im Weg. Doch wo es Probleme gibt, finden sich auch Lösungen.

Aber der Reihe nach: In den Räumlichkeiten des WALTER Technology Campus im Süden Augsburgs, der sich auf fast 120.000 Quadratmeter Grundstücksfläche erstreckt, luden die Augsburger Allgemeine und die Regio Augsburg Wirtschaft als Initiator:innen der Themenwoche ein. Ziel war es, die Leistungen der Immobilienbranche für den Wirtschaftsraum Augsburg und die Stadtgesellschaft zu diskutieren und einen Ausblick auf die Zukunft des Wohnmarkts der Region zu wagen. „Beides ist uns hervorragend gelungen“, wird Santiago am Ende der Veranstaltung resümieren.

„Unsere gesamte Branche steht aktuell vor großen Veränderungen, und das auf allen möglichen Ebenen“, erklärt Jürgen Kolper gleich zu Beginn der Diskussionsrunde, und führt weiter aus: „Nicht nur die Baupreise sind, wie wir wissen, immens gestiegen. Wir kämpfen noch immer mit den Nachwirkungen der Corona-Pandemie. Ich freue mich, heute Menschen an diesem Tisch begrüßen zu dürfen, die die Branche gut kennen und ihren Input beisteuern können, um der Region die Stärke ihres Standortes zu bewahren.“ Doch trotz der Krisenstimmung zeigte er sich optimistisch: „Augsburg ist ohne Zweifel ein lebendiger Markt, in dem gute Flächen und Projekte im Angebot sind. Wir sind für viele Unternehmen, aber auch für Arbeitskräfte ein sehr interessanter Markt mit vernünftigen Preisen und einer gut durchdachten Struktur, um sich längerfristig anzusiedeln.“

Die Branche verändert sich stark

„Es ist viel falsch gelaufen in den vergangenen Jahren“, räumte Gabriele Seidenspinner, Rechtsanwältin und Vorstand von Haus und Grund, deutlich in die Runde ein. „Doch man sollte das als große Chance für alle sehen, nun einen neuen Kurs anzusteuern. Wir müssen uns nur gegenseitig motivieren.“ Ihr Fazit: Die Branche stehe gerade an einem Umbruch. Deshalb, so erläuterte sie, haben es Immobilieneigentümer:innen aktuell schwer. Denn die Marktpreise sind immens hoch, während die Zinsen und Energiekosten weiter steigen.

»Zwischen dem politischen Reden und dem tatsächlichen Handeln liegt ein Grand Canyon. Wir brauchen klare Regelungen.«

ANDREAS LESSER, TONI KG

Aus ihrer Perspektive könnte das Wohnen aber dennoch schon bald wieder sehr viel interessanter aussehen. „Die Probleme werden uns im sozialen Wohnungsbereich allerdings noch länger begleiten. Ich kann daher nur einen Appell an die Politik richten, private Eigentümer wieder mehr als Partner in die Strategie einzubinden.“ Für Gabriele Seidenspinner gäbe es ohnehin nur einen Ausweg aus problematischen Zeiten: „Ein Miteinander statt Gegeneinander muss her! Nur wenn wir an einem Strang ziehen, rücken wir erst zusammen und können die Dinge richtig anpacken. Dazu ist ein reger Erfahrungsaustausch der Akteure der Branche unabdinglich.“

Veränderungen hat auch Dominik Radovic, Projektleiter der Rado GmbH, in den vergangenen Monaten wahrgenommen. Seine Firma ist auf Hausbau und Sanierungsarbeiten spezialisiert. „Der Trend geht immer mehr dahin, dass die Menschen sich von ihrem Luxusgedanken verabschieden und ihr Baubudget lieber auf Effizienz setzen. Kosten- und Materialüberlegungen rücken vermehrt in den Fokus“, erklärte er seinen derzeitigen Eindruck und

»Augsburg hat großes Potenzial. Die Bekanntheit unserer Stadt ist aber noch nicht da, wo sie sein könnte.«

ANDREAS THIEL, REGIO AUGSBURG WIRTSCHAFT

fügte an: „Dann reduziert man lieber die Wohnfläche oder lässt den Ausbau des Dachgeschosses doch sein, um dafür eine ordentliche Isolierung oder Wärmedämmung zu haben“. Dominik Radovic weiß bestens um die immensen Preise auf dem Immobilienmarkt. Deshalb machte er in der Runde auch auf die finanzielle Lage von Bauherr:innen in der Region aufmerksam: „Häuser nachhaltig und umfangreich zu sanieren, stellt viele Personen vor große finanzielle Probleme. Zwar ist bei uns die Auftragslage noch stabil, vielen unserer Branchenkollegen geht es da aber schon deutlich schlechter.“

Den monetären Aspekt des Immobilienwesens kennt Thomas Eicher, Bereichsleiter Vertrieb bei der Sparda-Bank Augsburg, nur zu gut. Seine Privatkundenbank kennt die vielen Herausforderungen, die mit dem Bau oder Kauf einer Immobilie einhergehen. „Wir haben zuletzt eine Zinssteigerung von 0,5 auf fast 4 Prozent erlebt. Und das bei fast gleichbleibenden Immobilienpreisen. Aktuell ist es sehr schwierig für Privatpersonen, sich eine Immobilie zu leisten“, sprach Thomas Eicher das Problem klar aus. „Knappe Finanzierungsmodelle sind für viele Menschen leider noch immer eine kritische Grundlage, die wir als Bank im Auge behalten müssen. Da platzen viele Bauräume durch die Ab-

- 1 Jürgen Kolper, Mitglied des Vorstands WALTER Beteiligungen und Immobilien AG
- 2 Andreas Lesser, priv. haft. Gesellschafter, TONI KG
- 3 Andreas Thiel, Geschäftsführer, Regio Augsburg Wirtschaft GmbH
- 4 Dominik Radovic, Projektleiter, Rado GmbH
- 5 Alexander Diehl, Geschäftsführer, brixx projektentwicklung GmbH
- 6 Gabriele Seidenspinner, Rechtsanwältin und Vorstand, Haus und Grund Augsburg
- 7 Lisa Graf, Product Owner, VMM
- 8 Prof. Dr. Elisabeth Krön, Mitglied der erw. Hochschulleitung, Hochschule Augsburg
- 9 Thomas Eicher, Bereichsleiter Vertrieb, Sparda-Bank Augsburg
- 10 Andres Santiago, Geschäftsführer, VMM für die Themenwoche „Immobilien“



»Unsere gesamte Branche steht vor großen Veränderungen. Die Region Augsburg muss sich jetzt die Stärke ihres Standortes bewahren.«

JÜRGEN KOLPER, WALTER AG

„Lehnung eines Finanzierungsplans.“ Um seine Aussagen in einen Kontext setzen zu können, fragte er beispielhaft in die Runde: „Selbst wenn jemandem ein Kredit über 500.000 Euro gewährleistet wird: Was kann man sich davon denn heute überhaupt noch leisten? Die Kostenentwicklung in der Region steigt und steigt.“ Thomas Eicher rechnet damit, dass sich bis Ende des laufenden Jahres die Zinsen zwischen 3,5 und 4,5 Prozent einpendeln. Für sein beschriebenes Problem gibt es seiner Ansicht nach nur einen sinnvollen Ausweg: Die Immobilienpreise in der Region müssen sinken.

Politik in der Pflicht

Das Thema Wohnen ist nicht nur für Augsburg, sondern deutschlandweit ein bewegendes Thema, wie Andreas Thiel, Geschäftsführer der Regio Augsburg Wirtschaft, ebenfalls weiß. Eine Botschaft, die er den Bürger:innen der Fuggerstadt mitgeben möchte, ist, dass die Akteur:innen der Immobilien-Landschaft sehr wohl wissen, wo die Probleme und Bedürfnisse vieler Wohnungs- oder Hausuchender liegen: „Persönlich ist es mir sehr wichtig, den Blick auf den Markt und das Know-how der Branche bei solchen Plattformen zu bündeln. Wir finden heute in dieser Runde einige Entwicklungslinien, aber auch Hemmnisse, die wir nun nach außen tragen können, also zum Beispiel in die Stadtgremien oder die Politik. Wir als Immobilienbranche wissen aus der Praxis genau, welche Stellhebel wir in der Theorie bewegen müssen, um lokal und regional etwas zu bewirken.“ Nun sei aber die Politik gefordert. Hier möchte Andreas Thiel, der Mitglied des Digitalrats der Stadt Augsburg ist, aktiv sensibilisieren und führte beim Round Table aus: „Natürlich wissen die Stadträte oder die Verantwortlichen

in der Regierung um die Sorgen der Menschen. Ich glaube aber, dass nur der persönliche Austausch mit ihnen wirklich die Augen öffnen kann. Nur so kann die effiziente und produktivere Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Politik gelingen.“

So sei es von großer Wichtigkeit, sagte Thiel, dass beispielsweise Bestandhalter:innen ihre Projekte weiterhin stabil weiterführen können. Denn viele Projekte werden momentan aus verschiedenen Gründen auf Eis gelegt. Gerade für das Wohnen in Augsburg ist es – schwierige Rahmenbedingungen erhöhen den Druck – nötig, dass so viel neuer Wohnraum wie möglich zur Verfügung steht. Die Branchen-Prognosen bezüglich Preisentwicklung und Zinsen lassen darauf schließen, dass in etwa sechs Monaten eine stabile Lage zu erkennen sein wird, resümiert Thiel: „Was den Bereich des Neubaus angeht, ist die Phase der ganz großen Unsicherheit wohl hinter uns. Das ist hoffentlich das Licht am Horizont für 2024.“

Die Politik ist aber nach Einschätzung der Teilnehmer:innen nicht nur im privaten Immobilienbau gefordert. Ein starker Wirtschaftsstandort braucht auch eine gute Ausstattung an gewerblichen Immobilien. Eine solche wächst derzeit im Süden Augsburgs, unweit der Universität Augsburg. Hier baut Andreas Lesser, privat haftender Gesellschafter der TONI KG, den TONI Park als neue Adresse für Hightech-Unternehmen. Andreas Thiels Einschätzung in Sachen Politik stimmte er zu. Denn der gebürtige Münchener ist ebenfalls der Meinung, dass viele Bauunternehmen heute zu wenig Unterstützung von der Politik bekommen. „Zwischen dem politischen Reden und dem tatsächlichen Handeln liegt ein Grand Canyon“, erklärte er bildhaft. Für den Augsburger Raum zeigt er sich dennoch durchaus optimistisch und findet, dass die Immobilien-Branche mehr Leerstand braucht, um mehr Projekte umsetzen zu können. „In meinen Augen ist es für uns wichtig, klare Regelungen von der Stadt und den Bauämtern zu haben.“

Richtig bauen, richtig planen

Prof. Dr. Elisabeth Krön ist Professorin und derzeit Vizepräsidentin für Infrastruktur und Transfer an der Hochschule Augsburg. Als gelernte Architektin arbeitet sie in der Branche mit vielen verschiedenen Blickwinkeln, die sie im Laufe ihrer Berufserfahrung und der Tätigkeit an der Hochschule gesammelt hat. Die Prognosen aus dem Baubereich gehen ihrer Ansicht nach gerade extrem auseinander. Zu viele Stellschrauben beziehungsweise Parameter werden durch die wirtschaftlichen Entwick-

lungen derzeit verstellt, lautet ihre Einschätzung. Die Planungssicherheit sei dadurch sowohl für Verbraucher:innen, als auch für die Akteur:innen der Baubranche kaum noch gegeben, kritisiert sie. Besonders bei der Frage „Wie muss man künftig richtig bauen?“ wünscht sie sich ein wenig mehr Geradlinigkeit und Sicherheit von den verantwortlichen Akteur:innen: „Wir brauchen 2023 die Zuversicht und wir brauchen den Mut zum Experiment.“ Dabei denkt die Hochschule Augsburg auch an ihr eigenes Zukunftsprojekt, nämlich den Bau des dritten Campus, das aktuell optimistisch vorangetrieben wird.

Ebenfalls ambivalent präsentiert Alexander Diehl seine Einschätzung für seine Branche in der mittelfristigen Zukunft. Diehl ist Geschäftsführer der brixx projektentwicklung. Sein Unternehmen ist in den Bereichen Wohnungsbau, Hotellerie und Gewerbeimmobilien tätig. „Uns treibt an, dass 2023 ein spannendes Jahr für die Baubranche wird. Die Mieterwartungen gehen immer weiter nach oben, der Mietpreis aber nicht nach unten. Die Situation ist also wirklich schwierig“, führt Diehl aus. Ein be-

»Es ist in den letzten Jahren viel falsch gelaufen. Dennoch sollten wir das als große Chance sehen, um einen neuen Kurs anzusteuern.«

GABRIELE SEIDENSPINNER, HAUS UND GRUND

sonders wichtiges Anliegen ist den Arbeitnehmer:innen gewidmet, die inzwischen immer mehr aus dem Homeoffice an ihre Präsenz-Arbeitsstelle zurückkehren. Dahingehend kommentierte er: „Wir müssen dem Arbeitnehmer wieder einen festen Arbeitsplatz bieten. Das muss nicht unbedingt derselbe Schreibtisch oder Stuhl sein wie zuvor. Damit er aber seine Persönlichkeit und Arbeitsleistung vollständig entfalten kann, muss er seinen individuellen Platz bekommen.“ Deswegen sei es aus sei-

ner Sicht sinnvoll, dass bei der Immobilienwahl und -planung von Büroräumen wieder mehr Flexibilität auf die Blaupausen kommt.

Eine Bestandsaufnahme und ein Blick in die Zukunft

Obleich die Teilnehmer:innen des Round Tables völlig unterschiedliche Blickwinkel auf die Immobilienbranche haben, ist deren Einschätzung ganz generell eindeutig: Augsburg hat Potenzial. Und zwar sowohl für den privaten als auch den gewerblichen Immobilienbau. Dennoch trüben aktuelle weltpolitische Krisen und vor allem die deutsche Bürokratie die Lage ein. Nicht zuletzt aber auch die Strahlkraft der Region, die – trotz des guten Umfeldes – noch ausbaufähig ist. Andreas Thiel fasste die Situation zusammen: „Unternehmen bieten interessante und attraktive Arbeitsplätze. Die Bekanntheit der Stadt ist aber noch nicht da, wo sie sein könnte. Leben und arbeiten sollten enger miteinander verknüpft werden. Hier muss auch unsere Branche etwas die Marketingtrommel rühren.“ Nun agiert aber kein strategisch klug handelndes Unternehmen – weder in Augsburg noch anderswo – allein im Hier und Jetzt. Auch, oder sogar besonders, in der Immobilienbranche nicht, deren Projekte üblicherweise über Jahre hinweg einwandfrei und krisensicher geplant werden müssen. Wer langfristig erfolgreich sein will, muss auch langfristige Planungen treffen. Deshalb ist es essenziell, einen reflektierten Ausblick samt Einschätzung abgeben zu können, wohin sich Augsburg in den kommenden Jahren bewegt – und was sich noch verbessern muss. Für Gastgeber Jürgen Kolper lag es auf der Hand: „Wir müssen es hinbekommen, die Vorteile, die Augsburg ohne Frage hat, nach außen zu transportieren. Wenn wir weiter wachsen wollen, müssen wir bekannter werden. Denn wir haben viel zu bieten und dürfen uns deshalb nicht verstecken.“ Für Andreas Lesser würde dagegen nicht nur dem TONI Park, sondern der gesamten Branche schon ein kleiner Wandel in der Mentalität des Klischees der Augsburger:innen ausreichen, um dem sprichwörtlichen Schiff wieder mehr Wind in den Segeln zu geben. Als Fazit der Situation und der Zukunft des regionalen Immobilienmarkts konkretisierte er: „Ich wünsche mir optimistischere Augsburger!“

www Weitere Bilder und ein Video vom Round Table finden Sie unter themenwoche.augsburger-allgemeine.de/round-table



THEMEN WOCHE



Unsere Themenwoche „Immobilien“

Vom 30. Januar bis 3. Februar dreht sich im Rahmen der Themenwoche „Immobilien“ der Augsburger Allgemeinen und ihrer Heimatzeitungen alles um die Themen Bauen, Wohnen und Arbeiten. Expert:innen aus den Bereichen Gewerbeimmobilien, privater Wohnbau, Finanzierung und Nachhaltigkeit kommen zu Wort und geben interessante Einblicke.