

A photograph of Richard J. Spinnenhirn, a middle-aged man with glasses, wearing a dark suit jacket over a red shirt. He is sitting at a wooden desk in an office, with his right hand on a computer mouse and his left hand resting on the desk. In the background, there is a white door with glass panes and a window with blinds. The lighting is bright and even.

Richard J. Spinnenhirn, Geschäftsführer der H³ Hausverwaltung GmbH in Ravensburg, sieht in der Digitalisierung große Chancen für die Hausverwaltung.

Foto: Rolf Schultes/Drumlin Photos

IMMOBILIEN

Ein Markt im Umbruch

Der Immobilienmarkt in der Region brummt. Die florierende Wirtschaft und günstige Zinsen zeigen ihre Wirkung, ebenso die positive Einwohnerentwicklung in den IHK-Regionen Bodensee-Oberschwaben und Ulm: Allein seit 2010 ist die Bevölkerung um mehr als 29.000 Personen gewachsen. Das schafft allerdings auch Engpässe für die Unternehmen: Bauflächen werden knapp, Gewerbehallen teuer, Handwerker und Baufirmen sind über Monate ausgebucht – und die dringend benötigten Mitarbeiter finden keine bezahlbare Wohnung. Verschiedene Akteure der Branche, ob Makler, Bauunternehmer, Hausverwalter oder Projektentwickler, geben Einblicke in einen Markt im Umbruch.

Jürgen Baltés*

Als 2009 vor den Toren Ravensburgs das Gewerbegebiet Erlen eröffnete, dauerte es etwas, bis sich die Flächen zu füllen begannen. „Würde man ein solches Gebiet heute nochmal eröffnen, gingen die Grundstücke weg wie warme Semmeln“, ist Ralph Schneider, Geschäftsführer der Immobilien Sterk GmbH & Co. KG in Ravensburg, überzeugt. „Den Firmen geht’s

markt boomen. „Multifunktionale Hallen in guten Lagen sind fast Selbstläufer“, so Schneider. Etwas entspannter das Büro-Segment: „Hier ist in Ravensburg viel gebaut worden, der Markt war kurzzeitig sogar gesättigt, aber die Nachfrage zieht schon wieder an.“ Die florierende Wirtschaft wirkt sich auch aufs Wohnen aus. Der Druck durch

Zuzug und gut bezahlte Manager sei nicht zu unterschätzen, sagt Schneider. „Wir haben in Spitzenlagen Neubaupreise von 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter, das ist Großstadtniveau.“ Insgesamt also „ein absoluter Immobilienboom, bei dem sich Wohnraum und Gewerbe im Gleichschritt bewegen.“ Und wie soll das weitergehen? „Die Spitze ist

„Wir haben in Spitzenlagen Neubaupreise von 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter, das ist Großstadtniveau.“

gut, sie wollen investieren, am liebsten in eigene Immobilien“, weiß der auf Gewerbe spezialisierte Makler. Egal ob kleiner Handwerksbetrieb oder großes Industrieunternehmen.

Doch das Investieren ist dieser Tage gar nicht so leicht. Denn Gewerbegrundstücke sind sehr knapp, so Schneiders Befund. Das gelte quasi für die gesamte Region – vielleicht abgesehen vom Westen des Bodenseekreises: „Ab Altshausen Richtung Sigmaringen wird’s günstiger, da ist der Marktdruck weniger stark.“

Schneider unterscheidet zwischen Kaufen und Mieten einerseits sowie Hallen, Büro und Laden andererseits. Seine Analyse der aktuellen Situation: Der Druck beim Kaufmarkt lässt auch den Miet-



Foto: Rolf Schultes/Drumlin Photos

Ralph Schneider, Geschäftsführer der Immobilien Sterk GmbH & Co. KG in Ravensburg, im Syrlin Quartier Weingarten, wo neue Büro- und Dienstleistungsflächen entstehen.

erreicht“, glaubt der Profi und erwartet nun „eher eine Seitwärtsbewegung“.

Revival der Werkswohnung?

Zur Grundstücks- und Immobilienknappheit gesellen sich Engpässe beim Bau. „Wir arbeiten an der Kapazitätsgrenze“, stellt Fridolin Schmid, Geschäftsführer der Matthäus Schmid Bauunternehmen GmbH & Co. KG in Baltringen, fest – „zumal noch Großprojekte wie Stuttgart 21 und die Bahn-Elektrifizierung von Ulm nach Friedrichshafen hinzukommen.“

Schmid sucht denn auch händeringend qualifizierte Fachkräfte, um all die Aufträge bewältigen zu können. Und dabei

Laupheim an Mitarbeiter vermietet. Nicht um damit Geld zu verdienen, wie Schmid betont, sondern „aus der Not heraus“.

Diese Not spüren auch andere: Gerade etwa entwickelt Schmid für einen Industriebetrieb eine Art Campus, auf dem dessen Mitarbeiter künftig wohnen sollen. Es entstehen Apartments im WG-Stil für Arbeiter, dahinter größere Wohnungen und sogar Doppelhäuser für nachkommende Familien. Für Schmid ein interessanter Ansatz, der etwas an die früher üblichen Werkswohnungen erinnert.

Die Flächenknappheit indes lässt sich kaum lösen. Manche versuchen in die

gern in der Not ihren Sitz komplett, etwa Carthago von Ravensburg nach Aulendorf.

Das Bauen wird immer teurer

Die Themen Flächenknappheit und bezahlbarer Wohnraum beschäftigen auch die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) in Laupheim. Die GWO verwaltet 1.800 Wohnungen für

„Die Nachfrage nach Wohnungen zu sozialverträglichen Konditionen ist groß und kann absolut nicht befriedigt werden.“

gut 90 Eigentümergemeinschaften und bewirtschaftet 1.669 eigene Wohnungen, von Ulm bis Ochsenhausen. Sie werden zu sozialverträglichen Konditionen von im Schnitt derzeit 6,07 Euro pro Quadratmeter vermietet. Die Nachfrage sei entsprechend groß, sagt Vorstandsvorsitzender Jörg Schenkluhn, und könne absolut nicht befriedigt werden.

Knapp 100 Mietwohnungen hat die GWO im Bau, doch das Umfeld wird auch für die Genossenschaft rauer. Staatliche Auflagen, etwa zur Energieeffizienz, steigende Baukosten sowie knappe Flächen machen das Bauen immer teurer, klagt Schenkluhn. Schon jetzt müssten die Mieten durch das Geschäftsfeld Verwaltung oder vereinzelte Bauträgertätigkeit quersubventioniert werden. Dennoch muss auch die GWO für Neubauten teilweise 8,40 Euro pro Quadratmeter nehmen.

Diese „Herausforderung“ versucht Schenkluhn auf mehreren Wegen zu meistern. So wurden jüngst Flächen zum Nachverdichten identifiziert. Gleichzeitig soll „serielles Bauen“ die Baukosten senken. Der GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. etwa hat gerade Rahmenverträge für kostensparende Neubauten ausgehandelt, auch mit einem Anbieter aus Ulm.

Die typischen Mieter der GWO reichen von Familien und älteren Menschen über Geringverdiener und Azubis bis zu Migranten. Doch zunehmend erhält Schenkluhn auch Anfragen von Firmen, die günstige Wohnungen für ihre Mitar-



Foto: Photodesign Armin Buhl

Die Mitarbeiter von Fridolin Schmid, Geschäftsführer der Matthäus Schmid Bauunternehmen GmbH & Co. KG in Baltringen, haben oft Probleme, bezahlbaren Wohnraum in der Region zu finden.

fällt ihm der boomende Immobilienmarkt, von dem er profitiert, wieder auf die Füße. Neue Mitarbeiter, etwa aus Osteuropa, könnten zwar anfangen. Doch sie finden keine bezahlbare Wohnung. Daher ist Schmid selbst aktiv geworden. „Wir haben in Achstetten den ehemaligen Landgasthof Rössle gekauft und in ein Handwerker-Hotel umgebaut“, so der Firmenchef. Zudem werden eigene Wohnungen in Biberach und

Höhe zu bauen. Bei Trumpf in Ditzingen etwa setzt Schmid derzeit das neue Fitnessstudio für die Mitarbeiter aufs Dach der Produktionshalle: „Das wäre früher vermutlich einfach nebendran gebaut worden.“ Generell sei Geschossbau bei Hallen allerdings schwierig, da der Workflow in der Fläche funktionieren müsse. Manche Firmen suchen zweite oder dritte Standorte, was aber oft logistische Probleme schafft. Andere verla-



Foto: Photodesign Armin Buhl

Jörg Schenkluhn, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) in Laupheim, will trotz steigender Baukosten weiter bezahlbaren Wohnraum schaffen.

beiter suchen, etwa möblierte Apartments, die sich auch für drei oder zwölf Monate mieten lassen: „Das sind neue Anforderungen, die wir als regional verbundenes Unternehmen gerne aufgreifen.“ Man spreche bereits mit Firmen und habe erste Standorte im Blick.

Wohnen und Arbeiten verbinden

Völlig neue Wege will indes die Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH in Friedrichshafen gehen. Dem Projektentwickler geht es nach eigenem Bekunden nicht nur ums Bauen und Vermieten. Man wolle vielmehr „inspirierende und flexible Ar-

beits-, Wohn- und Lebensräume für sich wandelnde Bedürfnisse schaffen“, wie Geschäftsführer Stefan Nachbaur es ausdrückt. Das Bauen sei dabei nur Mittel zum Zweck.

In Friedrichshafen hat Prisma auf dem früheren Postareal am Hauptbahnhof ein multifunktionales Quartier geschaffen. Die sogenannte SEE.STATT bietet Firmen Büros ebenso wie Wohnungen, die an Mitarbeiter oder flexibel auf Zeit vermietet werden. In Ravensburg wurde 2018 gemeinsam mit der Stiftung Liebenau das kup.Ravensburg eröffnet. Hier ist neben Technologie und Kreativwirtschaft erstmals der Förderbereich Ku-BiQu für Menschen mit Behinderung integriert. Und am Flughafen Friedrichshafen ist der Competence Park Friedrichshafen entstanden. Die 50 Firmen mit 1.200 Mitarbeitern genießen laut Nachbaur „besondere Mehrwerte“. So gibt es zwei ganztägige Kinderbetreuungseinrichtungen, einen Mittagstisch und einen Lauffreff. Startups fördere man gezielt über Workshops, Gründungsseminare und vergünstigte Mieten. Zudem sollen Veranstaltungen die Unternehmen besser vernetzen. Denn zum Konzept von Prisma gehört auch, dass die Mieter zueinander passen. Beim

„Wir wollen inspirierende und flexible Arbeits-, Wohn- und Lebensräume für sich wandelnde Bedürfnisse schaffen.“



Foto: Rolf Schultes/Drumlin Photos

Stefan Nachbaur, Geschäftsführer der Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH in Friedrichshafen, will neue Räume für Arbeiten und Wohnen schaffen.

Competence Park etwa liege der Schwerpunkt auf Engineering und IT, sagt Nachbaur. Beim jüngsten Netzwerktreffen namens „Innovation B“ habe man ganze 200 Teilnehmer gezählt, betont der Prisma-Chef die Relevanz solcher Treffen.

Die Kultur in den Unternehmen sei heute eine ganz andere als früher, beobachtet Nachbaur: „Firmen sind stärker open minded. Große tauschen Know-how mit kleinen aus oder beteiligen sich an diesen.“ Das müsse sich auch in der Büro-Infrastruktur widerspiegeln, so der Projektentwickler. Prisma bietet etwa Co-Working-Flächen, Open Spaces und Begegnungsräume. Und auch die Möglichkeit, sich innerhalb der bestehenden Flächen zu vergrößern oder zu verkleinern. ▶

Zauberwort digitale Gebäudeautomation

Werner Taubert, Geschäftsführer des Ulmer Ingenieurbüros Conplanning GmbH, sieht derlei Entwicklungen vor allem von der technischen Seite. Denn wo die Gebäudenutzung flexibler werde, stiegen auch die Anforderungen an die Technik. „Digitale Gebäudeautomation“ ist für Taubert das Zauberwort. Offene BUS-Systeme würden bei geänderter Nutzung oder Flächeneinteilung einfach umprogrammiert, so der Ingenieur, egal, ob es um Verbrauchsmessung, Belüftung, Beschattung oder Lichtsteuerung gehe.

Immobilienmarkt sich wieder drehe. „Dann wird sich die Spreu vom Weizen trennen.“ Er sei überrascht, welche Preise teilweise für Altbauten gezahlt würden, sagt Valencic. Denn diese mit neuester Gebäudetechnik auszurüsten sei oft komplex und bedürfe einer intensiven Gebäudesubstanzanalyse. Bei größeren Projekten gebe es zudem einen Trend in Richtung Energieautarkie.

Hausverwaltung im Wandel

Dass die der H³ Hausverwaltung GmbH in Ravensburg anvertrauten Immobilien zu den „Gewinnern“ gehören, ist auch

spiel. Ignoriert, könnten sie dagegen langfristig zum Totalschaden führen. Um ein solches Fiasko zu verhindern, informiere man stets frühzeitig über sinnvolle Maßnahmen. Denn Hausverwalter können den Eigentümergemeinschaften lediglich Vorschläge machen.

Die Bedeutung der Hausverwaltung für die Entwicklung des Immobilienvermögens sei nicht zu unterschätzen, so Spinnennhirm. Denn nach außen habe diese weitreichende Befugnisse: „Wir verhandeln mit Handwerkern, Fachingenieuren oder Versicherern. Wir müssen im Arbeitsalltag über 60 Gesetze berücksichtigen.“ Vor allem aber sei die Hausverwaltung in einem digitalen Wandel begriffen, den der Verwalter aktiv vorantreiben könne. Die Kommunikation etwa erfolgt statt einmal jährlich zur Eigentümersversammlung zunehmend stetig. Die H³ GmbH etwa stellt ihren Kunden bereits alle wesentlichen Dokumente in eigenen Internetportalen bereit. Sukzes-

„Die Wertentwicklung der Immobilien ist zentrale Aufgabe der Hausverwaltung.“

sive wird auch die Messausstattung digitalisiert, um Bewohnern fortlaufend und transparent Verbräuche zu liefern. Die Digitalisierung werde die Liegenschaftsverwaltung „in eine neue Dimension führen“, ist Verwalter Spinnennhirm überzeugt – etwa mit zentral gesteuerten Bildschirmen statt Pinnwänden in den Hausfluren, per App gesteuerter Bildsprechanlagen oder Sensoren, die automatisch Füllstände von Heizöltanks oder Mülleimern melden.

Und so wird im Immobilienmarkt an vielen Stellen ein Umbruch spürbar, der von sich wandelnden Bedürfnissen der Nutzer über innovative Planung bis hin zu digitalisierter Gebäudetechnik und Verwaltung reicht. Ein langfristiger Wandel, der weit über das wirtschaftliche Auf und Ab am Immobilienmarkt hinausgeht.

*Jürgen Balthes lebt und arbeitet als freier Journalist in Überlingen.



Foto: Photodesign Armin Buhl

Werner Taubert (links) und Frank Valencic, Geschäftsführer des Ulmer Ingenieurbüros Conplanning GmbH, setzen auf mehr Effizienz durch digitale Gebäudeautomation.

Wobei laut Taubert die Ansprüche an die Ausstattung von Büroraum generell gewachsen sind. Die Kühlung etwa, früher oft ignoriert, werde zum zentralen Thema: „Wir saßen selbst einmal in einem Büro, da war man im Hochsommer mittags schon so weich gekocht, dass kein vernünftiges Arbeiten mehr möglich war.“

Für den zweiten Conplanning-Geschäftsführer Frank Valencic ist klar, dass die technische Ausstattung eines Gebäudes spätestens dann den entscheidenden Unterschied machen werde, wenn der Im-

der Ansporn von Geschäftsführer Richard J. Spinnennhirm. Sein Unternehmen verwaltet aktuell etwa 40 Liegenschaften mit rund 650 Wohn- und Gewerbeeinheiten. „Die Wertentwicklung der Immobilien ist zentrale Aufgabe der Hausverwaltung“, ist Spinnennhirm überzeugt. Weshalb er stets proaktiv an Instandhaltungsthemen rangehe, ob Fassadenanstrich oder energetische Komplettsanierung.

„Betonschäden etwa sind im Frühstadium mit überschaubarem Aufwand zu beheben“, nennt Spinnennhirm ein Bei-