

Zu wenig Geld für den Traum

Bauplätze In mehreren Kommunen geben erfolgreiche Bewerber ihre Grundstücke zurück – teils hängt das mit den gestiegenen Kosten zusammen.

Von **Moritz Clauß**



In Erbach gab es im vergangenen Jahr für 40 Bauplätze 245 Bewerbungen. Franz Glogger

Das Interesse an den Bauplätzen war groß: Für die 40 Grundstücke in Erbach gingen vergangenes Jahr 245 Bewerbungen ein. Die Zinsen für Kredite und die Baukosten waren da bereits angestiegen – dass trotzdem so viele Menschen einen Bauplatz haben wollten, überraschte die Mitarbeitenden im Rathaus. Doch von den Bewerberinnen und Bewerbern, die erfolgreich waren, sind in den vergangenen Monaten einige wieder abgesprungen.

Stadt und Gemeinderat hatten sich im Vorfeld Zeit genommen, um eine möglichst rechtssichere Vergaberichtlinie zu verabschieden – mit einem Punktesystem, mit dessen Hilfe eine Rangliste der Bewerbenden erstellt werden konnte. Bei dieser Liste sei man inzwischen auf Platz 65 angekommen, sagt Janina Rodi von der Stadtverwaltung. Das heißt: Im Laufe des Verfahrens haben 25 erfolgreiche Bewerber ihre Bewerbung zurückgezogen.

Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto eher werden die Finanzierungen noch abgeschlossen.

Florian Pfänder

Abteilungsleiter Wohnbauberatung

Dass das in der Region kein Einzelfall ist, zeigt unter anderem der Blick nach Blaubeuren. Dort hatten bei der Bauplatz-Vergabe Ende 2022 mehr Bauherren ihre reservierten Grundstücke zurückgegeben, als im Vorfeld erwartet worden war. Auch in Ehingen nehmen zurzeit mehr Bewerberinnen und Bewerber als üblich von einem Bauplatz-Kauf Abstand. Ein paar Käufer hätten ihre Bauplätze zudem „wieder an die Stadt verkauft“, teilt die Ehinger Verwaltung auf Nachfrage mit.

Die Gründe für einen solchen Rückzieher oder Rückverkauf werden häufig nicht erfasst, sie können ganz unterschiedliche sein. Manchmal haben erfolgreiche Bewerberinnen oder Bewerber inzwischen anderswo einen Bauplatz bekommen, manchmal haben sie eine aus ihrer Sicht vielversprechendere Option in Aussicht. Aus dem Ehinger Rathaus heißt es, der Anstieg der Rückzieher sei natürlich „auf die gestiegenen Baukosten“ und die gestiegenen Zinsen zurückzuführen. Auch in den anderen Fällen in der Region liegt die Vermutung nahe, dass sich einige Bauplatz-Bewerber aufgrund des Kostenanstiegs keinen Hausbau mehr leisten wollen – oder können.

Weniger abgeschlossene Kredite

„Die Anfragen nach Baufinanzierungen sind weiterhin da“, sagt Florian Pfänder, Abteilungsleiter Wohnbauberatung bei der Donau-Iller Bank. Etwas abgenommen habe in den vergangenen zwölf Monaten allerdings die Zahl der abgeschlossenen Kredite. „Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto eher werden die Finanzierungen auch noch abgeschlossen“, sagt Pfänder. Denn je höher ein Darlehen ist, desto stärker wirken sich die gestiegenen Zinsen aus. „Wenn sich herausstellt, dass eine Finanzierung nicht darstellbar ist, ist das für die Kunden natürlich enttäuschend“, so Pfänder weiter: „Für viele geht es um einen Lebensraum, den sie wegen der hohen Zinsen und Baukosten nicht finanzieren können.“

Viele Bauherren benötigen Darlehen im mittleren sechsstelligen Bereich. Wer eine Finanzierung derzeit nicht stemmen kann oder will, für den dürfte es laut Pfänder zunehmend wichtig werden, „Geld anzusparen und so das Eigenkapital zu erhöhen“.

Aktuell spüren die Mitarbeitenden der Donau-Iller Bank, dass Bauherren wieder mehr Vertrauen haben und die gestiegenen Zinsen „als neue Realität“ akzeptieren. „Aber das ist eine Momentaufnahme“, sagt der Abteilungsleiter: „Wie es mit den Zinsen weitergeht, weiß niemand.“ Interessant könnten für viele die Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sein, vor allem in Sachen klimafreundlicher Neubau. Pfänder: „Die Zinsen für den geförderten Kreditbetrag sind vergleichsweise niedrig, dadurch ist auch der Rückzahlungsbetrag niedriger.“

Dass immer wieder Bauplatz-Bewerber abspringen, führt in der Regel übrigens nicht dazu, dass sich für ein Grundstück kein Käufer findet. Denn die Zahl der Interessenten ist vielerorts trotzdem deutlich größer als das Angebot – das gilt auch in Erbach. „Stand heute sind alle 40 Bauplätze reserviert“, sagt Janina Rodi von der Stadtverwaltung. Notwendig waren dafür sechs Vergaberunden.

Kaum Nachfragen

Schelklingens Bürgermeister Ulrich Ruckh merkt die Auswirkungen der hohen Kosten für Bau und Kredit nicht daran, dass Bauwillige ihre Bauplätze zurückgeben. Er merkt es daran, dass sie kaum mehr nach welchen fragen. „Vor zwei Jahren hätten die mir die Bude eingerannt“, sagt Ruckh. „Damals hieß es von überall her: Wann stellt ihr endlich Bauplätze zur Verfügung.“ Das sei vorbei. Schelklingen hat derzeit fünf Bauplätze im Teilort Justingen zu vergeben und erschließt derzeit voraussichtlich weitere 23 im Baugebiet „Oberes Berntal“ in der Kernstadt.

3,8

Prozent betragen zurzeit in etwa die Zinssätze bei einer Zinsbindung von zehn Jahren. Das zeigt eine Auswertung des Darlehen-Vermittlers Interhyp, individuelle Bauzinsen können davon abweichen.