

„Projekt heute nicht mehr realisierbar“

Trotz aller Schwierigkeiten: Matthias Altmann ist froh, zur richtigen Zeit investiert zu haben

Von Wolfgang Reimer

Matthias Altmann blickt stolz vom Balkon seines Appartements Weiber Regen 2 hinunter auf das neu geschaffene Wohn- und Einkaufsviertel, auf den Parkplätzen kreisen Autos. „Zum jetzigen Zeitpunkt wäre diese Investition nicht mehr zu stemmen“, stellt der Geschäftsführer der Altmann Immobilien GmbH & Co. KG fest. „Würde mir zum heutigen Zeitpunkt das Aschenbrenner-Gelände angeboten werden, würde ich das Projekt vermutlich nicht mehr in Angriff nehmen“, sagt der 48-jährige Bauingenieur. Die Maßnahme war von 2018 bis 2023 mit 35 Millionen Euro die größte private Investition in Bad Kötzting.

Trotz Corona, Materialknappheit, Lieferengpässen und Auswirkungen des Überfalls Russlands auf die Ukraine waren die Verhältnisse – im Nachhinein betrachtet – für Investoren optimal: Wer Geld übrig hatte, bekam von der Bank null Prozent Zinsen und der Anleger musste sogar noch Verwahrgebühren zahlen. Im Gegensatz zu heute: Vier Prozent Guthabenzins gibt's jetzt aufs Festgeldkonto. Der momentane Anstieg der Firmenpleiten sei vor allem eine Normalisierung des Insolvenzgeschehens nach dem Auslaufen der staatlichen Hilfen. Der Insolvenzantrag der Signa Real Estate Germany und der Signa Holding zeigt, wie schwierig die Lage für Projektentwickler und Bauträger geworden ist. „Die Situation hat sich komplett verändert“, sagt Altmann: „Einerseits sind die Baukosten gestiegen, gleichzeitig die Verkaufspreise bei

Gewerbe-Immobilien gesunken. Die Luft wird dünner.“ Als Beispiel führt er die Preise für die beiden Wohnanlagen an. „Die Preise unterscheiden sich bei ähnlicher Ausstattung und Größe des Objekts um 30 bis 35 Prozent. Altmann macht keinen Hehl daraus, dass angesichts gestiegener Bauzinsen und der Inflationsrate die Kaufneigung zurückhaltend ist.

„Bin kein Politiker“

Die Rendite, also die Differenz zwischen Aufwand und Ertrag, ließe aktuell die Realisierung eines Projekts wie der Westumgehungen nicht mehr zu. Dazu kommt noch die Unsicherheit von Bauträgern wegen der unklaren Vorhaben der Bundesregierung für den Wohnungsbau: „Diese Unwägbarkeiten sind das Schlimmste, man braucht Planungssicherheit und kein Lotteriespiel. Ich würde als Anreiz auf kürzere Abschreibungszeiten setzen. Das kostet den Staat nichts, aber es würde die Baukonjunktur fördern. Aber“, so Matthias Altmann, „ich bin kein Politiker.“

Rund 35 Millionen Euro hat der Unternehmer vom Grunderwerb im Jahr 2018 bis zur Übergabe 2023 in die Bebauung der Westumgehungen gesteckt. „Auch damals gab es schon Warnungen, unsere Firma sollte einen Bogen um dieses Projekt machen“, lässt er durchblicken. Wir machten es trotzdem und es war die richtige Entscheidung zum richtigen Zeitpunkt. „Ich glaube, alles in allem profitieren der Standort Bad Kötzting wie auch die Mieter von der Investition in die Westumgehungen. Das Besondere daran sind



„Alles in allem profitieren sowohl der Standort Bad Kötzting als auch die Mieter von der Investition in die Westumgehungen“, sagt der Chamer Unternehmer Matthias Altmann.

Foto: Wolfgang Reimer

die unterschiedlichen Branchen, die sich gegenseitig ergänzen, und die Zentralität der Lage.“

Das stieß auch auf das Interesse des Hamburger Unternehmens Captiva: Investment Manager Captiva, der institutionelle Kapitalanleger betreut, erwarb im Juli die Gewerbeflächen. „Unser Projekt überzeugte durch seine langfristige Vermietungssituation, die verkehrsgünstige Lage sowie die hochwertigen

Objektqualität“, sagt Altmann. Doch bis dahin war es ein weiter Weg: Dass in den alten Produktionshallen der Stahlbaufirma und im Boden Altlasten vorhanden waren, war bekannt. Doch in welchem Ausmaß, das übertraf alle Befürchtungen. „Herauskam der Plan des Schreckens“, wie Altmann diese Phase beschreibt. Über 100.000 Tonnen durch Giftstoffe belastetes Erdreich waren am Baugrundstück vorhanden. Am Ende stand ein Sanierungskonzept, das mit den Behörden abgestimmt war: „Wäre das nicht gelungen, würde das Gelände mit den Gebäuden und den Giftstoffen ungeschützt verwahrlosten.“ Aber auch diese Hürde war geschafft. Auch aus diesem Grund baut Altmann auf seinem Firmensitz ein Gebäude, das als Prüf- und Laborgebäude für Baugrunderkundungen dient: „Wir haben für die Baugrund- und Altlastenuntersuchung des Aschenbrenner-Geländes ein Vermögen bezahlt.“ Künftig kann die Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co. KG diese Leistungen selbst erbringen. „Das ist ein großer Vorteil, weil wir dann, neben allen anderen Planungsleistungen, zukünftig auch diese Leistung selbst erledigen können“, sagt der Chamer, der 65 Mitarbeiter an drei Standorten beschäftigt.

Saniert, wiederbelebt

Heute haben auf dem 27.000 Quadratmeter großen Areal Gewerbe und Wohnungen ihren Platz. Die ehemalige Industriebrache wurde saniert und wiederbelebt, anstatt andernorts neue Fläche zu versiegeln. „Deutschland kann beim Flä-

chenverbrauch nicht so weitermachen wie bisher. 50 Hektar pro Tag gehen verloren und die Verfügbarkeit von Boden ist endlich“, sagt Altmann. Doch bisher sei es von der Verfahrensdauer schneller möglich, eine „Wiese platt“ zu machen. „Es wäre besser, in die Höhe zu bauen als in die Fläche. Aber da sind wir noch weit davon entfernt.“

Ähnliches gilt für das Recycling von Abbruchmaterial. Im Gegensatz zu Ländern wie der Schweiz, die die Wiederverwendung von Baustoffen vorschreiben. In vielen öffentlichen Ausschreibungen wird noch immer explizit erwähnt, dass Recyclingmaterial von der Verwendung ausgenommen ist. Anders in Bad Kötzting: Hier wurde Abbruchmaterial aufbereitet, das wiederverwendet wurde – auch wenn es teurer war.

Weitere Gewerbeimmobilie?

Was hat der 48-Jährige mit dem 1500 Quadratmeter großen Grundstück am oberen Kreisverkehr noch vor? „Ich denke an eine Gewerbeimmobilie. Was, kann ich noch nicht sagen. Aber wenn einer eine Idee hat, nur her damit.“

Auch andernorts ist Altmann tätig: „Ich bekomme nun wieder Anfragen von Grundstücksbesitzern, die verkaufen wollen. Vor einiger Zeit glaubten sie noch, auf einer Schatztruhe zu sitzen. Mal schau'n, was sich daraus entwickeln lässt.“ Wären nicht die Leerstände in Bad Kötzting auch ein interessantes Objekt: „Ich glaube, das können die Kötztinger selbst. Dazu braucht es keinen Chamer“, lacht Matthias Altmann.

ANZEIGE

Küchenträume mit Stil



Aktuelle Küchentrends

Mehr als vier Millionen Menschen planen laut Statistischem Bundesamt, in den nächsten ein bis zwei Jahren ihre Küche zu renovieren. Die Umfrage belegt, wie groß die Bedeutung des Kochbereichs im heutigen Wohnalltag ist.

Denn in der Küche wird nicht nur gekocht, sondern sie ist in vielen Familien zentraler Treffpunkt. So sind die Ansprüche an die Einrichtungsqualität und den persönlichen Küchenstil heute hoch – neben optischen Vorlieben soll die Traumkü-

che auch funktional und reinigungsfreundlich sein.

Keramische Fliesen punkten dabei in vielfacher Hinsicht. Sie überstehen den harten Alltag an Wand oder Boden über Generationen. Das ist ökologisch und spart über die Jahre jede Menge Geld und Nerven. Dabei sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt.

• **Beton-Look – Cooler Urbanismus:** Bereits seit mehreren Jahren angesagt und nach wie vor aktuell ist der industrielle Charme von Beton pur. Fliesen und Möbeloberflä-

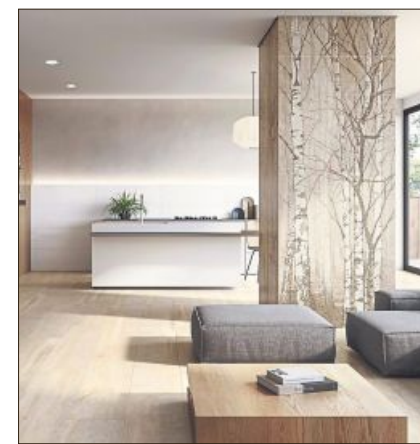
chen in Beton-Optik harmonisieren mit Industrial Design im Stahl-Look oder in Schwarz.

• **Naturstein-Optik und Holz:** Optiken wie Marmor oder grobkörnige Steinsorten wirken edel. Sie lassen sich aber auch rustikal gestalten. Für den Einsatz in der Küche eignen sich keramische Naturstein-Interpretationen besser als das Original, da die Oberfläche säurefest ist und keine Flecken annimmt.

• **Klassisch weiß, neu interpretiert:** Weiße Küchenfronten und

weiße oder helle Fliesen bekommen einen trendigen neuen Ausdruck, wenn sie mit Accessoires oder Wandelementen in kräftigen Farben kombiniert werden.

• **Edel-mystisch in Schwarz:** Schwarz, der Megatrend für Mutige im Bad- und Wohnbereich, erobert auch die Küche. Fliesen im Brick-Design schaffen dekorative Kontraste zu dunklen Möbeln und Armaturen in Schwarz, Messing oder Kupfer. Eine gute Wahl für alle, die dem Raum eine luxuriöse Note verleihen möchten. -djd-



Moderne Küchen öffnen sich weitläufig zum Ess- und Wohnbereich hin.

Foto: DJD/Deutsche-Fliese.de/Engers

DER KÜCHEN
Planung - Verkauf - Montage

Marco Lankes
Waldmünchener Straße 2 - 93413 Cham
Telefon 099 71 / 69 98
info@kuechenstudio-lankes.de

Traumküchen ganz nach Ihren Wünschen!

Herzstück der Wohnung ist und bleibt die KÜCHE.

Hamperl
• Alles für Metzgerei - Gastro und Haushalt
• Alles zum Backen und Kochen für Jedermann!
Bergfeldstraße 11 · D-93413 Cham-Süd
Tel. 099 71 / 86 10 60 · www.hamperl.de

www.idowa.de
Ihr Dienstleister für Onlinewerbung

Marmor-Granit maier Cham
Küchenarbeitsplatten • Bodenbeläge • Fensterbänke
Treppenanlagen • Waschtische • Terrassenbeläge
Sudetenstraße 7, 93413 Cham, Tel. 09971/8943-0
www.maiergranit.de

ECKL
...macht mich heiß

Ofenstudio Eckl
Inhaber: Robert Amberger
Chamer Str. 12 · 93489 Schorndorf
Telefon 0 94 67 / 71 26 60
Handy 0152 / 28 36 97 27
info@eckl-ofen.de

UPCYCLING... aus ALT mach NEU
Die vorhandene Küche im neuen Look!

Badmöbel • Küchen • Einbaumöbel nach Maß
Schreinerarbeiten aller Art

SCHREINEREI BIEGERL
Irlach 113 • 93464 Tiefenbach • Telefon 096 73 / 12 50
Mobil 0171 / 727 9979 • E-Mail: schreinerrei.biegerl@gmail.com
www.schreinerrei-biegerl.de

Meisterbetrieb für Fliesen und Natursteine

E1 ECKL

Wir fertigen für Sie:

- Treppenanlagen (innen und außen)
- Fensterbänke (innen und außen)
- Küchenarbeitsplatten
- Exklusive Bäder in Marmor und Granit
- Teile für den Ladenbau
- Fliesenarbeiten jeder Art
- Grabdenkmäler
- Sitzbänke und Gartenbrunnen aus Granit

Firma Franz X. Eckl · Untervierau 8 · 93468 Miltach
Tel. 099 44/26 82 · Fax 099 44/4 07 · www.marmor-eckl.de