

Ein Ausrufezeichen aus Beton und Glas

Interview Carmelo Panuccio von der Immo-Holding über den Kaufbeurer Immobilienmarkt und den geplanten Bahnhoftower

Kaufbeuren Der Kaufbeurer Immobilienmarkt glüht. Unternehmen, Wohnbaugenossenschaften und private Bauherren reißen ab, bauen neu und sanieren. Die Gründe: ein hoher Bedarf an Wohnraum, Investitionen in sicheres Betongold und das zinsbedingt billige Baugeld. Größter Entwickler von Baugebieten und Anbieter neugebauter Mietwohnungen ist derzeit die Immo-Holding mit Sitz in Oberbeuren. Mit Projektentwickler Carmelo Panuccio sprachen wir über den dynamischen Markt, Grenzen des Wachstums und den geplanten Bahnhoftower.

auch aus den Großräumen München und Augsburg. Wir haben Kunden aus Norddeutschland, die sich hier eine Art Ferienwohnung nehmen. Warum auch nicht, Kaufbeuren ist das Sprungbrett in die Alpen.

Wie beurteilen Sie den Immobilienmarkt? Hält der Bauboom an?

Panuccio: Der Boom flacht gerade wieder etwas ab. Es gab vor allem in Kaufbeuren einen großen Nachholbedarf, der nun nach und nach gedeckt wird. Für uns ist das aber ganz normal. Es gab immer Wellenbewegungen.

Die Preise steigen. Mit welchen Folgen?

Panuccio: Das ist auf einem aufgeheizten Markt und bei den niedrigen Zinsen normal. Denn auch woanders steigen die Preise. Aus Münchner und Augsburger Perspektive gibt es in Kaufbeuren immer noch paradiesische Zustände.

Was bedeutet das für ein Immobilienunternehmen wie Ihres?

Panuccio: Wir können uns über zu wenig Arbeit nicht beklagen. Jetzt haben wir eine Grenze erreicht und warten ab. Unsere Stärke ist, dass wir mit einem kleinen Team flexibel und schlagkräftig reagieren können.

Und sich dann verstärkt auch um die Revitalisierung von Bestandsgebäuden kümmern? In der Altstadt warten schließlich zahlreiche leer stehende Immobilien auf eine Wiederbelebung.

Panuccio: Ein großes Thema, auch für uns. Pläne gibt es für das Junginger-Gebäude in der Kaiser-Max-Straße und die ehemalige VR Bank am Breiten Bach. Für beide Häuser sehen wir Mietwohnungen und im Erdgeschoss innenstadtlebendes Gewerbe vor. Im Junginger-Gebäude bleibt im Erdgeschoss mit den Bekleidungsgeschäften alles, wie es ist.

Wer oder was setzt Ihnen Grenzen?

Panuccio: Letztlich der Markt und unsere Personalstärke. Grund wird mittlerweile relativ teuer angeboten, und unsere Kapazitäten sind begrenzt. Es gibt aber immer viele Baulücken in Kaufbeuren zu schließen, wengleich solche Grundstücke in privater Hand sind.

Erklärt das auch, warum Sie Neubaugebiete entwickeln und sich dann auch mal von den Projekten trennen, wie das Areal in der Füssener Straße mit ge-



Gebaut wird in Kaufbeuren auf Teufel komm raus: Unter Federführung der Immo-Holding entstehen weitere Wohnungen unter anderem in der Heilig-Kreuz-Straße (oben) und der Neugablonzer Gewerbestraße (Mitte). Das Baugebiet auf dem ehemaligen Gewerbegrund in der Füssener Straße (unten) hat das Unternehmen entwickelt, jüngst aber verkauft.

Fotos: Harald Langer

Wie erklärt sich der hohe Bedarf an Wohnungen?

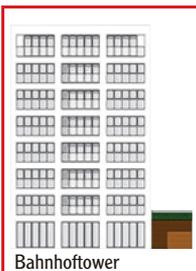
Panuccio: Ganz einfach. Es geht um bezahlbaren Wohnraum, den wir anbieten. Dabei handelt es sich vor allem um Zwei- bis Drei-Zimmer-Mietwohnungen mit hohem baulichen Standard. Die Nachfrage nach eher kleineren, günstigen Wohnungen ist vor allem bei jungen Paaren und kleinen Familien sehr hoch. Solche Wohnungen sind barrierefrei und eignen sich auch für Senioren, die dem Leben in einem 150 Quadratmeter großem Haus nichts mehr abgewinnen können.

Bei der Fülle an neuem Wohnraum stehen Altbauten oder nicht mehr zeitgemäßer Wohnraum zunehmend leer.

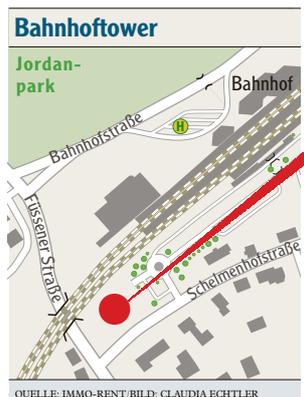
Panuccio: Der dann saniert und auf den neusten Stand gebracht werden kann. Es gibt immer Verschiebungen: Kinder, die aus dem Haus gehen; Großfamilien, die bislang unter einem Dach lebten; Allgäuer, die ihren Lebensstandard verbessern wollen. Auch Menschen, die heute als Flüchtlinge kommen, benötigen irgendwann Wohnraum auf dem freien Markt.

Nehmen Sie einen Zuzug nach Kaufbeuren wahr, wie es sich die Stadt bekanntlich wünscht?

Panuccio: Ja, auf jeden Fall. 20 Prozent unserer Mieter kommen aus dem Umland, aber



Bahnhoftower



QUELLE: IMMO-RENT BILD: CLAUDIA ECHTLER

planten 180 Wohnungen, das nun einem Bobinger Bauträger gehört?

Panuccio: Natürlich, das ist unsere Stärke. Wir entwickeln die Baugebiete und verkaufen, andere Baugebiete vermarkten und halten wir selbst. Unsere Stärke ist der Mietwohnungsbau, etwa in der Heilig-Kreuz-Straße mit aktuell 90 Wohnungen und im Wohn- und Gewerbepark in der Neugablonzer Gewerbestraße, wo 99 Wohnungen entstehen. Die Vermarktung bei beiden Projekten ist extrem erfolgreich und zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Vor allem die Entwicklung in der Gewerbestraße zeigt aber auch, dass der Immobilienbedarf für das Gewerbe hoch ist. Dort bauen wir jetzt auch eine neue Halle für Kleingewerbe.

Ihr geplanter Bahnhoftower dürfte dagegen einzigartig in Kaufbeuren sein. Ein Ausrufezeichen aus Beton und Glas im Süden der Stadt?

Panuccio: Einzigartig und modern

auf jeden Fall. Das 24 Meter hohe Bürogebäude entsteht zwischen Füssener Straße, Schelmenhofstraße und der Park & Ride-Anlage am Bahnhof. Geplant ist ein achtgeschossiger Bau auf 17 mal 16 Metern Grundfläche mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen.

Auch unser Unternehmen zieht dort ein. Die Baugenehmigung ist erteilt. Im Sommer 2019 ist der Einzugstermin. Wir glauben, dass der Bau das Bahnhofsgebiet stark aufwertet.

Interview: Alexander Vučko

Firmen-Fokus

- Die Immo-Holding mit Sitz in Oberbeuren ist die Dachgesellschaft mehrerer Firmen aus dem Immobilienspektrum. Sie beschäftigt sechs Mitarbeiter.
- Die Firmengruppe in Familienhand entwickelt Neubaugebiete und Bestandsimmobilien. Ein Schwerpunkt liegt auf neuen Wohnungen, die auch vermietet werden.
- Die Immo-Holding mit ihren Gesellschaften ist in der gesamten Region, aber auch in Augsburg und München aktiv.

- Der Schwerpunkt der Bautätigkeit ist im Raum Kaufbeuren. In der Stadt finden sich auch die Wurzeln des Unternehmens, die mehr als 60 Jahren zurückreichen.
- Der Vater des heutigen Geschäftsführers, Maurermeister Josef Voith, gründete das gleichnamige Bauunternehmen 1955.
- Das Unternehmen entwickelte sich nach und nach zu einem Bauträger und Projektentwickler, dessen Aktivitäten 2003 unter der Immo-Holding zusammengefasst wurden. (avu)