

Krisen-Strategie: Gemischtwarenladen

Der Wohnungsbau geht drastisch zurück, Insolvenzen sind die Folge. Doch Rendler Bau trotz der Krise, steigert seine Umsätze und investiert scheinbar unbeeindruckt in die Zukunft. Was beschäftigt die Baufirma und worauf hofft sie? Ein Unternehmensporträt.

VON VICTORIA HOF

Die Baubranche steckt in einer Krise. Angesichts dramatisch sinkender Wohnbaugenehmigungen und stark rückläufiger Auftragsgänge im Wohnungsbau geraten selbst gut aufgestellte Firmen wie Knäble Straßenbau und Wacker in Schieflage oder rutschen gar in die Insolvenz. Als Hauptgründe werden immer wieder der schnelle Anstieg der Zinsen und explodierende Energie- und Lohnkosten angegeben.

Auch das Unternehmen Rendler Bau mit Sitz in Offenburg bekommt die Krise zu spüren. Der Wohnungsbau ist massiv eingebrochen. Doch das Unternehmen trotz den Entwicklungen und federt in anderen Geschäftsfeldern ab, was im Bereich Wohnungsbau verloren geht. Seine Umsatzzahlen hat Rendler Bau in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gesteigert – von 35 Millionen auf knapp über 70 Millionen Euro. „Wir profitieren davon, dass wir sehr breit aufgestellt sind und deshalb von unserem Kerngeschäft auf andere Geschäftsbereiche ausweichen können“, erklärt Geschäftsführer Markus Huber. Das Unternehmen habe sich in seiner 174-jährigen Geschichte immer weiterentwickelt und seine Geschäftsbereiche heute nicht mehr nur Wohnungsbau, sondern auch Brückenbau, Betonsanierung, Wasserbau, schlüsselfertiges Bauen oder Projektentwicklung. Gerade die Projektentwicklung sei erfolgreich und aktuell tragendes Standbein. Rendler begleite Bauherren von der ersten Idee an und passe Planungen und Konstruktionen während des gesamten Bauprozesses immer wieder an. Seinen jüngsten Entwicklungsschritt hat das Bauunternehmen vor zwei Jahren mit der Übernahme der Hofweierer Firma Holzbau Mingolla vollzogen und sein Portfolio damit um Neubauten und Dachsanierungen im Bereich Holzbau erweitert.

Die Auftragslage habe sich komplett gedreht. Während noch vor zwei Jahren rund 60 Prozent aller Aufträge dem Bereich Wohnungsbau zuzuordnen waren, machten diese heute nur noch rund 20 Prozent aus. „Dass das Unternehmen viele Standbeine hat, war aufgrund der Komplexität in der Vergangenheit nicht immer einfach“, sagt Huber. „Heute sind wir aber sehr froh über diesen Gemischtwarenladen“. Schon frühzeitig habe man in der Krise auf andere Bereiche ausweichen können und sei weiterhin gut ausgelastet. Dennoch: Dass die Auftragsbücher nicht mehr so voll sind wie noch vor zwei Jahren zeigt sich daran, dass sich die Vorlaufzeiten deutlich verringert haben – von durchschnittlich neun auf aktuell zwei bis drei Monate.

Dass der Fokus nicht mehr auf dem Wohnungsbau liegt, zeigen exemplar-



In der Krise hofft die Baubranche auf Zeichen aus der Politik. Eine degressive Abschreibung für Wohnimmobilien, die Senkung der Mehrwertsteuer, Bürokratieabbau und Verlässlichkeit könnten den Wohnungsbau wieder stärken. Fotos: Christoph Breilhaupt

risch auch die aktuell größten Baustellen des Unternehmens: das Klinikum in Achern, eine Kita in Lahr, eine Fischeaufstiegsanlage in Achern, eine Brücke in Baden-Baden sowie die Fahrgeschäfte Voltron Nevera und Alpenexpress des Europaparks, die nach dem Brand im vergangenen Sommer derzeit im Zweischichtbetrieb wieder aufgebaut werden. Auch mit dem Umbau des Kraftwerks von Kohle auf Hackschnitzel des Oberkircher Papierunternehmens ist Rendler Bau derzeit beschäftigt. „Die Firma Koehler gehört bereits seit 1850 zu unseren Stammkunden“, sagt Huber. Für die Treue und Unterstützung langjähriger regionaler Kunden wie dem Europapark sei man besonders dankbar.

Auch die langjährigen Beziehungen zu Nachunternehmern und Lieferanten tragen laut Huber einen großen Anteil zum stabilen Zustand des Unternehmens bei. „Fairness ist für mich der größte Nachhaltigkeitsfaktor. Wir hätten in den vergangenen Jahren sicherlich das ein oder andere Prozent mehr verlangen können, haben dies aber bewusst nicht getan“, sagt Huber. Fairness zahle sich in Form von neuen Aufträgen letztlich immer wieder aus. Auch setzt das Unternehmen nach eigenen Aussagen auf solide Planungen. „Wir machen

nicht mal eben Schnipp und haben eine neue Schlüsselfertig-Abteilung“, sagt Huber. Stattdessen baue man das Geschäftsfeld mit Bedacht bereits seit den 90er-Jahren auf. Auch mit dem Thema Holzbau habe man sich im Vorfeld bereits sechs Jahre beschäftigt, bevor die Firma Mingolla schließlich

Die Umrüstung alter Bestandsgebäude auf Wärmepumpen wird schwierig.

übernommen wurde.

Rendler Bau investiert nach eigenen Aussagen auch in seine Mitarbeiter. Eine starke Mannschaft sei letztlich Schlüssel zum Erfolg. Man sei deswegen bereit, auch sehr jungen Mitarbeitern früh Verantwortung zu übertragen. „Dass junge Leute bereits Projektverantwortung im zweistelligen Millionenbereich übertragen bekommen, gibt ihnen Antrieb“, sagt Huber, der seine Karriere selbst als Maurerlehrling begann, mit 20 Jahren bereits einen Meisterbrief besaß, den Betriebswirt des Handwerks draufsetzte und schließlich in die Geschäftsführung gelangt war. Dennoch ist auch bei Rendler der Fachkräftemangel zu spüren. Anstatt wie früher 20 Auszubildende seien derzeit nur zehn beschäftigt. Vor allem Betonbauer und Zimmerer seien zunehmend rar.

Derzeit hat Rendler Bau rund 200 Wohnungen teils mit fertigen Baugenehmigungen in der Pipeline. „Wir haben diese Wohnungen auf Eis gelegt, weil die Rahmenbedingungen nicht passen, sind sie fast komplett aus der Vermarktung herausgenommen“. Man warte nun auf bessere Vorzeichen.

Doch wie könnten bessere Vorzeichen aussehen? „Die Politik hat den Ernst der Lage scheinbar immer noch nicht erkannt“, findet Huber. Mit Hausrück-Aktionen würden Investoren extrem verunsichert und abgeschreckt. Huber hält die derzeit diskutierte degressive Abschreibung (AfA) für die wichtigste Maßnahme um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Die Möglichkeit, eine Wohnung in wenigen Jahren abzuschreiben, könne finanziell potente Investoren anlocken. Die degressive AfA als Teil

des Wachstumschancengesetzes habe deshalb das Potential, die Branche zu stärken, denn sie bilde den Wertverzehr von Wohngebäuden besser als eine lineare AfA ab. Wertverzehr bedeutet: In neuen Gebäuden verbaute Technik wird oft innerhalb von wenigen Jahren durch neue Entwicklungen überholt. Dadurch verlieren Gebäude zu Anfang schneller an Wert. Die degressive Abschreibung fördert die schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen.

Dass der Staat mit Investitionen momentan zu zurückhaltend sei, sehe man unter anderem am Zustand von Brücken. Zurückzuführen sei die Zurückhaltung teilweise auf den späten Abschluss des Haushalts, vermutet Huber. Es liege aber auch eine gewisse Absicht dahinter. Überall werde gespart, auch an der falschen Stelle. Auch Bürokratie belastet die Baubranche zusehends und unnötig. Neben Bürokratieabbau und der degressiven AfA spricht sich Huber für eine Absenkung des Mehrwertsteuersatzes für Haus- und Wohnungsanierungen auf sieben Prozent aus. In vielen anderen europäischen Ländern sei dies längst der Fall. „Eine bezahlbare Wohnung ist fast so wichtig wie Nahrung, der Staat sollte in Zeiten von Wohnungsnot nicht auch noch profitieren“, findet Huber. Für Eigenheimnutzer hielte er außerdem zinsgünstige Darlehen für sinnvoll, die – anders als heute – nicht an das Einkommen gekoppelt seien. Das Überprüfen der Einkommen brächte nur wieder erneute Bürokratie mit sich.

Allen Entwicklungen zum Trotz investiert Rendler Bau in die Zukunft, ganz konkret in den Bereich Holzbau. Knapp drei Millionen Euro fließen derzeit beispielsweise in eine neue Fer-

tigungshalle für Holz und Maschinen. Durch Investitionen in Photovoltaik-Anlagen sei der Bauhof inzwischen außerdem beinahe energieautark aufgestellt. Im laufenden Jahr stünden außerdem Veränderungen in der IT und im Fuhrpark bevor. Fast alle Investitionen werden aus eigener Kraft finanziert. „Wir investieren bewusst antizyklisch“, sagt Huber. Nur mit dem Blick in die Zukunft könne man auch Problemen der Gegenwart begegnen. Es helfe niemandem, in Angst und Untätigkeit zu erstarren, so seine Devise. Und wohin entwickelt sich der Wohnungsbau unabhängig von der Krise? Sind Altbauanierungen in Zeiten von Flächenfraß und leerstehenden innerstädtischen Gebäuden die Lösung? „Eigentlich wäre es sinnvoll, vermehrt auf Sanierungen zu setzen“, sagt der Geschäftsführer. Doch auch hier gelte: Die Gesetze lähmen. „Eine bezahlbare Wohnung ist genauso wichtig wie Nahrung, der Staat sollte in Zeiten von Wohnungsnot nicht auch noch profitieren“, sagt er. Es werde sich zeigen, dass in vielen Fällen ein Abriss ökonomischer sei als eine Sanierung.

Noch ein Jahr werde die Durststrecke im Wohnungsbau anhalten, schätzt man bei Rendler Bau. Mindestens. Denn wenn die Zinsen wieder sinken, müssten Planungen und Bauanträge erst einmal wieder anlaufen. „Wenn sich an den Vorzeichen aber nichts ändert, wird es auch längerfristig schwer bleiben“, vermutet Huber, dem die gesamtwirtschaftliche Lage sowie der Verlust von Verlässlichkeit in den Standort Deutschland größte Sorgen bereiten. Nie zuvor sei die Bauwirtschaft so direkt von der Bundespolitik betroffen gewesen wie aktuell.



„Eine bezahlbare Wohnung ist fast so wichtig wie Nahrung, warum sollte der Staat von der Wohnungsnot auch noch profitieren?“: Markus Huber, Geschäftsführer von Rendler Bau.

HINTERGRUND

Zahlen und Fakten

Umsatz: In den vergangenen zehn Jahren hat die Rendler Bau GmbH ihren Umsatz kontinuierlich gesteigert. Während man 2014 – dem Jahr der Zusammenlegung der Firmen Doll, Rendler und Fischer – noch 35 Millionen Euro Umsatz verzeichnete, waren es zuletzt knapp über 70 Millionen Euro. Der Geschäftsbereich Projektentwicklung trägt mit 35 Millionen Euro Auftragsvolumen zum größten Teil des Gesamtumsatzes bei. Das ehemalige Kerngeschäft Wohnungsbau ist seit rund eininhalb Jahren stark rückläufig und macht aktuell nur noch 20 Prozent des Umsatzes aus.

Eigenkapitalquote: Seit 2014 ist die Eigenkapitalquote von Rendler Bau von 35,1 Prozent auf zuletzt 56,5 Prozent (2002) kontinuierlich gestiegen. Die Zahlen für 2023 liegen noch nicht vor, sind

laut Aussagen der Firma aber ähnlich, tendenziell sogar etwas höher. Die EK-Quote gibt an, wie hoch der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist und ermöglicht Rückschlüsse auf die Bonität und das Risiko einer Firma. In Deutschland liegt die durchschnittliche Eigenkapitalquote bei 20 bis 25 Prozent. Bei einem Wert von über 20 Prozent ist die Eigenkapitalquote in Ordnung, bei über 30 Prozent wird von einer gesunden Quote gesprochen, das Unternehmen ist dann auch in Krisen gut abgesichert.