

[Immobilienbranche: „Neubau wird sich kaum noch rentieren“ \(wiwo.de\)](https://www.wiwo.de)

„Die Signa-Pleite hat eine neue Fluchtwelle ausgelöst“

Interview von [Felix Petruschke](#)

16. Februar 2024



Die Stimmung in der Immobilienbranche ist schlecht. Durch Insolvenzen, Sparkurse und fehlende Aufträge sind viele Mitarbeiter verunsichert.

Bild: dpa

Die Immobilienbranche steckt in der Krise. Vor allem Führungskräfte suchen sich woanders neue Jobs. Die wenigsten dürften zurückkommen, warnt die Personalberaterin Bushra Nadeem. Das birgt eine Reihe von Problemen – auch für die Wohnungsbauziele der Bundesregierung.

Wenn es in einer Branche kriselt und die Aussichten trüb sind, wächst die Arbeit für Personalberater. Sie bekommen als erstes mit, wenn Mitarbeiter über einen Jobwechsel nachdenken. In der Immobilienbranche ist die Stimmung aktuell besonders schlecht. Durch Insolvenzen, Sparkurse und fehlende Aufträge sind viele Mitarbeiter verunsichert und überlegen, sich einen neuen Job zu

suchen. Im Interview erklärt die Personalberaterin Bushra Nadeem, ob die Ängste berechtigt sind, wohin viele Führungskräfte wechseln und was das für die Wohnungsbauziele der Bundesregierung bedeutet.

WirtschaftsWoche: Frau Nadeem, Sie arbeiten als Personalberaterin für die Bau- und Immobilienbranche. Kein leichter Job in diesen Zeiten. Ich kenne einen Immobilienmakler, der nach 15 Jahren im Job nun als Lkw-Fahrer arbeitet. Ist das ein Einzelfall?

Bushra Nadeem: Es überrascht mich jedenfalls nicht. Ich habe 2011 angefangen und lange nur gute Zeiten erlebt, genau wie die Mitarbeiter der Immobilienbranche. Natürlich war immer klar, dass irgendwann auch mal einen Abschwung kommt. Dass dieser aber solche Ausmaße annehmen wird, hätte ich nicht erwartet.

Bushra Nadeem.

Bild: PR

Zur Person

Bushra Nadeem

Bushra Nadeem gründete 2020 die Personalberatung Artes Recruitment mit Sitz in Frankfurt am Main. Ihre Arbeit besteht darin „Menschen und Unternehmen auf Basis möglichst deckungsgleicher Wertevorstellungen“ miteinander in Kontakt zu bringen. Nadeem leitet die Firma gemeinsam mit Bahar Mah, mit der sie bereits mehrere Jahre erfolgreich bei Cobalt [Deutschland](#), einer führenden Personalberatung im Immobilienmarkt, in leitenden Positionen zusammengearbeitet hat. Zuvor studierte sie Wirtschaftspsychologie an der Hochschule Fresenius.

Wie ist die Stimmung aktuell in der Branche?

Die Unsicherheit ist sehr, sehr groß. Schon seit Ende 2022 kommen immer mehr Angestellte zu uns, die sich überlegen, etwas komplett anderes zu machen. Viele sind zu diesem Schritt bereit, besonders Manager oder leitende Angestellte. Der Tiefpunkt war Ende letzten Jahres, als immer wieder Meldungen von insolventen Baufirmen und Entwicklern durch die Presse gingen. Auch die Signa-Pleite hat noch einmal eine neue Welle ausgelöst.

Es bleibt also nicht bei Überlegungen?

Nein. Immer mehr Mitarbeiter werden schlicht vor vollendete

Tatsachen gestellt: Die sind von heute auf morgen raus aus ihrem Betrieb. Und wer nicht gekündigt wird, denkt selbst über einen Wechsel nach – Mitarbeiter haben ja meist sehr sensible Antennen, wie es der eigenen Firma tatsächlich geht.

Der Zentralverband des deutschen Baugewerbes schätzt, dass in diesem Jahr bis zu 30.000 Jobs in der Immobilienbranche verloren gehen könnten. Teilen Sie diese Einschätzung?

2,7 Millionen Menschen arbeiten in der Bau- und Immobilienbranche. Jetzt schon konkrete Zahlen zu nennen, wie viele Ende des Jahres noch da sein werden, halte ich für verfrüht. Das Risiko ist aber da, dass langfristig bis zu fünf Prozent der Jobs verloren gehen könnten. Der Trend jedenfalls geht klar in Richtung Stellenabbau.

Lesen Sie auch: [So drastisch ist der Preisverfall am Immobilienmarkt](#)

Welche Mitarbeiter und welche Branchen sind besonders betroffen?

Am stärksten hat es die Projektentwickler erwischt. Dort gab es in den vergangenen Monaten auch viele Firmen, die insolvent gegangen sind. Viele Mitarbeiter müssen sich jetzt umorientieren. Auf jeden Fall werden wir in den nächsten Jahren wieder einen Bewerbermarkt erleben.

Wo finden diese Fachkräfte neue Arbeit?

Zum Beispiel im Bereich Asset Management oder Erneuerbare Energien. Oder bei Aufgaben rund um die Sanierung von Immobilien, den Werterhalt oder das Gebäudemanagement. Dort gibt es eine Menge Bedarf an Mitarbeitern. Das heißt, der Fokus der Firmen verlagert sich weg vom klassischen Neubau und hin zur Gebäudeverwaltung.

Und was ist mit Maurern oder Baggerfahrern?

Solche Angestellten vermitteln wir nur selten. Aber bei Handwerkern oder Polieren ist die Nachfrage noch immer sehr hoch – denen geht die Arbeit so schnell nicht aus.

Die Regierung will bekanntermaßen den Neubau beleben, vor allem weil sich in manchen Städten und Regionen der Mangel an Wohnungen immer mehr verschärft. Ist dieses Ziel noch realistisch, wenn sich viele Firmen und Mitarbeiter gerade

umorientieren?

Das wird ein sehr großes Dilemma sein. Einerseits, weil dann schlicht zum Teil die Manpower fehlen wird. Und andererseits, weil Unternehmen neue Mitarbeiter mit attraktiven Gehältern locken müssen. Und so kommen zu den ohnehin gestiegenen Baukosten noch höhere Personalkosten hinzu, die letztlich zu unrealistischen Verkaufspreisen der Wohnungen führen. Neubau wird sich daher kaum noch rentieren.

Sie sind auch ausgebildete Wirtschaftspsychologin. Am Anfang des Gesprächs sagten Sie, dass viele Mitarbeiter in der Immobilienbranche lange nur gute Zeiten erlebt haben. Bedeutet das, dass viele einfach nicht wissen, wie sie mit einer Krise umgehen sollen?

Absolut. Das spreche ich auch intern oft an: Die Stimmung ist oft noch schlechter als die tatsächliche Lage. Viele Mitarbeiter sind es nicht gewohnt, dass Aufträge sich verzögern, dass der Erfolg ausbleibt, dass man kämpfen muss. Da fehlen die Erfahrungswerte. Und wenn das eigene Unternehmen zum Beispiel den Obstkorb im Büro streicht, ist die Aufregung groß.

Lesen Sie auch: [50 Städte im Check: Hier lohnt sich jetzt der Kauf](#)

Sind manche Mitarbeiter also einfach verwöhnt?

Verwöhnt ist das richtige Wort. Viele wechseln auch deshalb die Branche, weil sie glauben, dass dort die Arbeit leichter ist oder sich mehr verdienen lässt.

Was bedeutet das für die Unternehmen? Ist es realistisch, dass manche Mitarbeiter zurückkommen, wenn sich die Lage am Bau wieder bessert?

Kommt darauf an. Manche Unternehmen – eine Minderheit – schätzt die Lage gut ein und handelt clever. Sie versuchen entweder, ihre größten Talente zu halten. Oder, wenn das nicht möglich ist, zumindest die Lage transparent zu erklären und Perspektiven aufzuzeigen. Das Offboarding – also der Prozess, wie jemand die Firma verlässt – ist oft entscheidend, ob sich ein Mitarbeiter vorstellen kann, wieder in das Unternehmen zurückzukehren. Leider haben viele Firmen das noch nicht verstanden.