

Mitteilung des Bauamtes

Sitzung Stadtentwicklungsausschuss öffentlich am 14.06.2022

Anlass: Anfrage der CDU Fraktion vom 07.06.2022

Thema: **Aktuelle Probleme im Wohnungsbau**

Anfrage: **Welche Auswirkungen haben die aktuellen Probleme auf die Projekte der BGW und den Bau von 2000 Wohnungen?**

Antwort:

Nach Auskunft der BGW stellen sich die Auswirkungen der Preisänderungen aktuell wie folgt dar:

- Instandhaltung: In vielen Bereichen gibt es Preisänderungen in einer Größenordnung von ca. 10%; im Bereich einiger Dacharbeiten bis zu 30%.
- Modernisierungen: Die meisten Kostensteigerungen hat die BGW in Bereichen zu verzeichnen, die Dämmungen und Metalle verarbeiten. Diese belaufen sich ebenfalls auf ca. 10%.
- Neubau: Der Neubau ist ebenfalls betroffen. Eine genaue Bezifferung ist momentan nicht möglich, da die BGW diesbezüglich noch in Verhandlungen steht. Den Ausführungen des statistischen Bundesamtes sind Preissteigerungen für Wohngebäude in Höhe von 14,3% gegenüber 2021 zu entnehmen.

Auf Grund der Lieferengpässe ist in verschiedenen Projekten von Terminverschiebungen bis zu 6 Monaten auszugehen.

Zur Zusatzfrage:

Wie viele Wohnungen werden in den nächsten fünf Jahren gebaut und welche Bauprojekte können nicht wie geplant realisiert werden?

Zurzeit sind 245 Wohnungen in Planung/in der Ausführung, die alle bis Mitte / Ende 2024 erstellt sein sollen. Ein weiteres Projekt mit 120 Wohnungen befindet sich in der Fertigstellungsphase. Die Wohnungen werden zurzeit bezogen. Für die kommenden Jahre bemüht sich die BGW um verschiedene Projekte, deren Größenordnungen noch nicht klar umrissen sind. Die genaue Anzahl der Neubauwohnungen für die kommenden fünf Jahre lässt sich daher noch nicht konkret benennen.

Die Förderbedingungen (BEG Förderung) haben sich aktuell verschlechtert bzw. sind unkalkulierbar geworden. Die konkreten Bedingungen für 2023 stehen noch nicht fest. Die Zinsen steigen seit Anfang des Jahres stetig an. Mit diesen Rahmenbedingungen und den anhaltend steigenden Preisen sind Neubauprojekte aktuell nicht wirtschaftlich darstellbar. Einfluss auf die wirtschaftliche Betrachtung der Neubauprojekte haben auch die hohen Grundstückspreise, die bei der vorhandenen Knappheit weiter steigen. Weitere bauliche Vorgaben können sich zudem ebenfalls negativ auf die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten auswirken.

Laut Umfrage des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) sagen 70,7 % der befragten Unternehmen, dass sie Neubauprojekte zurückstellen oder aufgeben werden, falls sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt.

Gez. Hagedorn