

# THEMENSPEZIAL – BAUEN & WOHNEN



Foto: Adobe Stock/DanBu.Berlin

Noch mehr Infos zum großen Thema „Bauen & Wohnen“ finden Sie unter [maz-online.de](http://maz-online.de)

## Zurückhaltung beim Wohnungsbau

Eigentümergebiet Haus & Grund über die Probleme auf dem Wohnungsmarkt

**NEURUPPIN.** Baukräne oder Gerüste sind seltener geworden im Landschaftsbild von Ostprignitz-Ruppin oder Prignitz. Angesichts steigender Kosten halten sich mögliche Auftraggeber mit Bauprojekten zurück. „Der Markt ist derzeit in einer Schockstarre“, konstatiert Ingo Karbe, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus & Grund Ostprignitz-Ruppin. Es sei kaum noch möglich, rentabel zu bauen.

In den Jahren von 2020 bis 2023 sei der Baupreisindex um fast 40 Prozent gestiegen. „Einen solchen Anstieg hat es in Deutschland in so kurzer Zeit noch nie gegeben“, sagt Karbe. Ursache seien vor allem die massiv gestiegenen Materialkosten, während sich die Lohnkosten in der Bauwirtschaft normal erhöht hätten.

Neubauvorhaben werden durch den Preiszuwachs schwieriger. Für Neubauten gilt inzwi-

schon die Verpflichtung, die Wohnräume zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu beheizen. In der Regel bedeutet das, eine Wärmepumpe als Heizquelle zu installieren. „Das wird die Baukosten noch einmal zusätzlich verteuern“, erwartet Ingo Karbe. Zwar gebe es eine staatliche Förderung für die nachhaltigen Heizsysteme, die könne aber den Anstieg der Kosten nur zum Teil abfedern.

So ist es aus Sicht von Haus & Grund Ostprignitz-Ruppin schwierig geworden, beim Neubau von Mietwohnungen in die Zone der Profitabilität zu kommen, zumal die gestiegenen Bankzinsen eine zusätzliche Belastung sind. Schließlich ist es für die Vermieter in der Regel nicht möglich, die Mieten in ähnlicher Weise zu erhöhen, wie die Kosten in jüngster Zeit gestiegen sind. Es gibt gesetzliche Vorgaben zum Mieterschutz, zudem

finden sich in kleineren Städten und Gemeinden kaum Mieter, die bereit und willens wären, Quadratmetermieten von mehr als zehn Euro zu bezahlen.

Der Kostenanstieg betrifft nicht nur den Neubau, sondern auch Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Bestandshäusern. Auch dort haben sich die Baukosten stark erhöht. Ingo Karbe rechnet mit einem Instandhaltungstau, wenn die Baukosten schneller steigen als die Mieten. „Dann wird die Fassade erst nach 30 statt nach 20 Jahren gemacht und kleinere Reparaturen werden ausgesetzt“, erklärt er. Während des Baubooms der vergangenen Jahre waren Bauherren, Eigentümer und Hausverwaltungen mit ausgelasteten Baubetrieben und einem Mangel an Handwerkern konfrontiert. Den Betrieben der Baubranche ist es immer schwerer gefallen, Personal zu gewinnen.

Außerdem gehen inzwischen viele Firmeninhaber in den Ruhestand, ohne einen Nachfolger für ihr Geschäft gefunden zu haben. Dann verschwindet der Betrieb vom Markt.

Ingo Karbe von Haus & Grund Ostprignitz-Ruppin erwartet, dass sich mit nachlassendem Wohnungsneubau die Personalnot bei den kleineren Handwerksaufträgen verbessert. Für Eigentümer und Hausverwaltungen wird es dann wieder einfacher, Reparaturaufträge an den Mann zu bringen. Fraglich sei allerdings, ob das auch für Kleinstaufträge gelte. Für Reparaturen mit einem Kostenumfang von unter hundert Euro setzten sich Handwerker oft nicht in Bewegung. Auch das könne Schwierigkeiten bei der Instandhaltung von Mietobjekten bereiten.

Hauptproblem aber sind schnell wachsende Baukosten und zurückbleibende Mieten.

Ingo Karbe erwartet, dass der Staat hier regulierend eingreift, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und einem Instandhaltungstau im Bestand vorzubeugen.

**Ingo Karbe, Vorsitzender Haus & Grund Ostprignitz-Ruppin.** Foto: Marco Urban



### IHR GARTEN IST DER SCHÖNSTE!

Laufende Rasenpflege – auch große Flächen  
Arbeiten mit der Motor-Sense  
Pflege und Säuberung Ihrer Beete  
Reinigung von Gartenwegen, Pflaster und Terrassen  
Instandsetzungen im Garten

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Land.Haus.Helfer GmbH**  
Friedheimer Str. 17-19, 16866 Gumtow  
Tel. 033975.50012 oder 0172.3805440

**SOLAR** Prignitz  
0% Umsatzsteuer für Endverbraucher  
**2024 - Angebot**  
Qualität & Service nur im Fachhandel  
SHOP: [www.solkraftwerk24.de](http://www.solkraftwerk24.de)

**BalkonSpeicherKraftWERK**  
4x 395 Watt Module • 1x Hoymiles HM-600 • 2x 1,0 kW SUN Solar ASE-1000 Batterie-Kit  
plug & play - Komplettsystem



## Leerstandsquote hat sich halbiert

In Wittenberge wächst die Nachfrage nach Wohnraum – WGW investiert

**WITTENBERGE.** Während im Speckgürtel um Berlin die Suche nach einer Mietwohnung oft ein fast aussichtsloses Unterfangen ist, sieht es in der Prignitz vielerorts ganz anders aus. In Wittenberge hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen in den vergangenen Jahren deutlich verringert, aber noch immer ist es in der Elbestadt vergleichsweise einfach, eine Wohnung zu finden. Sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen oder genossenschaftlichen Vermietern gibt es Angebote.

Aktuell weist die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge (WGW) eine Leerstandsquote von rund zwölf Prozent aus. Dabei sind allerdings auch von der Versorgung abgetrennte, unsanierte Altbauabstände mitgezählt. Zieht man diese ab, liegt der Leerstand im bewirtschafteten Bestand der WGW nur noch bei weniger als acht Prozent.

Innerhalb von lediglich zwei Jahren hat sich die Quote damit

in etwa halbiert. Ursache hierfür ist neben einigen bereits seit längerer Zeit geplanten Abrissen von leer gezogenen Plattenbauten auch eine spürbar angezogene Nachfrage nach Wohnraum. Die WGW verfügt über insgesamt 2700 Wohnungen, von denen 2100 aktiv bewirtschaftet werden.

Zu Neuvermietungen kommt es bei der WGW in der Regel im Rahmen des regulären Mieterwechsels. Wenn also Bestandsmieter ihre Wohnung kündigen, aus Altersgründen

oder weil sie sich räumlich verändern wollen, wird die Wohnung auf dem Markt angeboten. Freie Wohnungen aus dem Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaft werden in den kommenden Monaten auch immer wieder im Bereich des denkmalgeschützten Bestandes entlang der Straßenzüge Havelberger,

Bad Wilsnacker und Tivolistraße angeboten werden, nachdem dort seit längerer Zeit geplante Modernisierungsmaßnahmen zu ihrem Ende gekommen sind. In anderen Wohngebieten sind die WGW-Häuser dagegen vollvermietet, etwa im Jahnschulviertel, im Allende-Gebiet oder in Altstadtnähe entlang der Putlitzstraße.

Im Rahmen der regulären Instandhaltung investiert die Wohnungsbaugesellschaft regelmäßig in den Wohnungsbestand, in die Sanierung von Wohnungen.

Größere Summen sollen zum Beispiel im laufenden Jahr in die Tivolistraße 22 fließen, in der gegenwärtig sechs Wohnungen umfassend saniert werden.

Nach Einschätzung der WGW hat sich in Wittenberge nicht nur im Innenstadtbereich in den vergangenen Jahren vieles positiv verändert. So habe sich zum Beispiel bei einer Anwohnerversammlung im Allende-Gebiet gezeigt, dass viele Altmietern, zum Teil noch aus dem Erstbezug der Plattenbauten, immer noch und gerne dort lebten. *net*



Foto: Adobe Stock/adragan