

THEMENSPEZIAL – BAUEN & WOHNEN

Noch mehr Infos zum großen Thema „Bauen & Wohnen“ finden Sie unter maz-online.de



Foto: Adobe Stock/DanBu.Berlin

Zurückhaltung beim Wohnungsbau

Eigentümerversand 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 inzwischen 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 Kos-

ten 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 Instandhaltungszustand, 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 aus-

gelasteten 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

setzen 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 Instandhaltungszustand 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

Wir modernisieren Ihre Küche mit neuen Fronten nach Maß!

- ✓ Die hochwertige Alternative zum Neukauf
- ✓ Kein aufwändiges Herausreißen
- ✓ Große Auswahl von klassisch bis modern
- ✓ Dekor-Vielfalt: Holzdessins, Oberflächen

Portas-Fachbetrieb Dr. Scholz GmbH
Alter Düsedauer Weg 25 • 39606 Osterburg
Telefon 0 39 37 / 8 54 94

PORTAS®
www.dr-scholz.portas.de

Besuchen Sie unsere Ausstellung • Montag bis Freitag 9.00 bis 15.30 Uhr

SOLAR Prignitz
0% Umsatzsteuer für Endverbraucher
2024 - Angebot
Qualität & Service nur im Fachhandel
SHOP: 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 gewerkschaftlichen Vermietern gibt es Angebote.

Aktuell weist die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge (WGW) eine Leerstandsquote von rund zwölf Prozent aus. Dabei sind aller-

dings auch von der Versorgung abgetrennte, unsanierte Altbaubestände 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 langer 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 Woh-

nungen 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