

Seite: 003 bis 003
Ressort: NACHRICHTEN
Mediengattung: Zeitschrift/Magazin

Jahrgang: 2020
Nummer: 19
Auflage: 10.116 (gedruckt) ¹ 8.671 (verkauft) ¹ 9.974 (verbreitet) ¹

¹ IVW 1/2020

Der Wohnungsneubau stemmt sich gegen alle Hürden der Krise



Der Wohnungsneubau darf nicht stocken!
Da sind sich die Entwickler einig.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Jutta Ochs

Grundstücksankäufen liegt. Allerdings ist unsere Projektpipeline so gut gefüllt, dass dies ohnehin derzeit nicht in unserem Fokus steht.“

Eine gewisse Sicherheit bei der Nachfrage gibt den Unternehmen wohl den größten Schub, alle Krisenhürden zu überwinden. Die Entwickler lernen dabei auch ständig neue Flexibilität und Hartnäckigkeit in den Genehmigungsprozessen hinzu.

Und die Organisation muss unter Umständen neu gedacht werden oder sie bewährt sich gerade besonders. GBI, aktiv im geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau und auch bei Hotels und Mikrowohnen, empfindet sich als gut gerüstet. „Dass die GBI sehr gut durch die Situation kommt, hat vor allem mit einer Organisations-Besonderheit zu tun“, glaubt Clemens Jung, Geschäftsführer der GBI Wohnungsbau. Während nämlich verbreitet jeweils unterschiedliche Generalunternehmer die Bauaufträge von den Projektentwicklern bekämen, gehört zur Unternehmensgruppe GBI ein Planungs- und Baumanagementunternehmen (GBI PB). Dieses steuert alle Baustellen zentral. Das sei in Krisenzeiten wie Corona Gold wert, weil man dadurch Kapazitäten, also Mitarbeiter, Arbeitsgeräte, Baumaterial etc., bundesweit über die rund 30 Baustellen der Unternehmensgruppe flexibel verteilen und je nach Bedarf verschieben könne.

Insgesamt scheint es so, als seien aus Sicht der Entwickler die anfänglichen Baustellenprobleme nun weitestgehend behoben. Bonava berichtet, nur noch in „Einzelfällen“ hätten Mitarbeiter von Nachunternehmern Probleme wegen der Grenzschließungen. Auch beim Material registriert das Unternehmen nur noch vereinzelt Verzögerungen, „zum Beispiel bei Fliesen aus Italien“. Ähnliches meldet auch Pandion. Zumindest ein Trend hin zur Normalität ist da zu beobachten. Die Entwickler hoffen nun sehr, dass mit neuen Gesetzen (siehe „Bundesregierung erleichtert Bauplanung“ auf dieser Seite) auch die Verwaltungsblockaden aufgehoben werden.

Jutta Ochs

Wohnungsneubau wird durch die Corona-Krise dramatisch ausgebremst, haben zu Beginn des Pandemie-Lockdowns viele befürchtet. Inzwischen haben sich immer mehr Bauträger und Entwickler auf die krisenbedingten Hürden eingestellt und halten trotz einiger Verzögerungen den Wohnungsbau am Leben.

Das Wohnungsneubaujahr 2020 fing so gut an. Ein Plus von 7,9% bei den Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser meldet das Statistische Bundesamt für Januar und Februar. Dann kam die Krise fürs Planen und Bauen: mit durch die Pandemie kurzfristig ganz oder zeitweilig blockierten Baustellen, lahmgelegten Ämtern, zerstörten Zulieferketten. Die Neubauprosen für das Jahr 2020 wurden immer düsterer. Aber Wohnungsbauunternehmen scheint es nach dem ersten Schock stetig besser zu gelingen, die Pandemie-Hürden zu überwinden.

Der deutsch-schwedische Konzern Bonava mit 1.843 fertiggestellten Wohneinheiten in Deutschland 2019 etwa setzt alles daran, sein Programm 2020 mit einer ähnlichen Größe durchzuführen. Die zu bewältigenden Probleme änderten sich dabei von Ort zu Ort: „Das ist regional und lokal sehr unterschiedlich. Manche Ämter und Behörden sind sehr gut digital aufgestellt und können gut von zu Hause arbeiten, andere nicht. Wir erleben da die gesamte Spannweite – Anträge, die zügig bearbeitet werden, und Anträge, die sich aufgrund der Corona-Situation verzögern“, sagt eine

Bonava-Sprecherin. Gelingen ist es Bonava aber gerade, ein Projekt in Berlin-Oberschöneide mit 45 Wohnungen zur Baureife zu bringen.

Ähnlich beschreibt auch der bundesweit in Ballungszentren tätige Entwickler Pandion die Lage: „Genehmigungen bleiben derzeit häufig liegen.“ Die Ämter, die ohnehin schon unter Personalmangel litten, seien derzeit unterbesetzt, „und dies kann auch aufgrund der mangelnden Digitalisierung nicht kompensiert werden“. Sprechzeiten fielen bisweilen komplett aus. Hinzu

„Genehmigungen bleiben derzeit häufig liegen“

komme, dass auch auf politischer Ebene coronabedingt Entscheidungen vertagt würden, da beispielsweise Stadtratssitzungen oder Ausschusssitzungen nicht oder nur eingeschränkt stattfinden.

Wechselhaft beschreibt auch Rolf Buch, Vorstandschef von Vonovia, die Lage. Mal läuft es trotz Homeoffice der Amtsmitarbeiter reibungslos, mal sei alles blockiert. Mit dem Ankauf des Projektentwicklers Bien-Ries aus dem Rhein-Main-Gebiet Anfang April hat Vonovia das Developmentgeschäft in Deutschland gerade ausgebaut und hält nun auch an den Plänen zur grundsätzlichen Steigerung des Neubaus fest. 122 Wohnungen hat

Vonovia noch im ersten Quartal fertigstellen können. Für das Gesamtjahr 2020 wird wegen der Verzögerungen das Ziel 2.000 laut Buch wohl nicht erreicht. Er rechnet mit 1.600 Einheiten. Aber: Es wird kein Projekt aufgegeben. „Wir sind der Meinung, dass der Neubau unbedingt weitergehen muss, um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt langfristig in den Griff zu bekommen“, sagt Buch. Vonovia will 2020 zwischen 1,3 Mrd. und 1,6 Mrd. Euro in Modernisierung und Neubau investieren.

Dass der Bedarf nach der Krise nicht mehr da sein könnte, daran glaubt niemand. Pandion schränkt ein: „Dies ist für uns sicher keine Zeit, in der die Priorität auf neuen