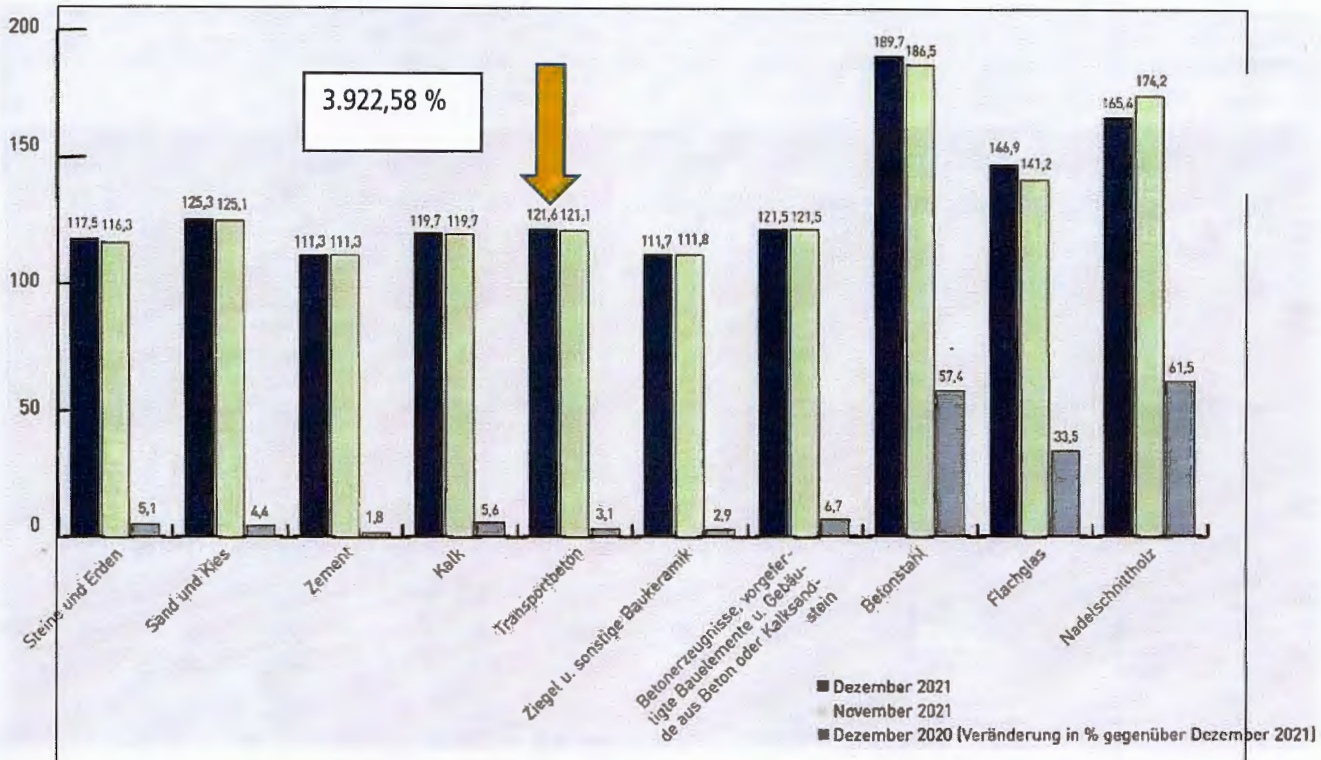
Handout zur Sitzung am Donnerstag den 19.05.2022

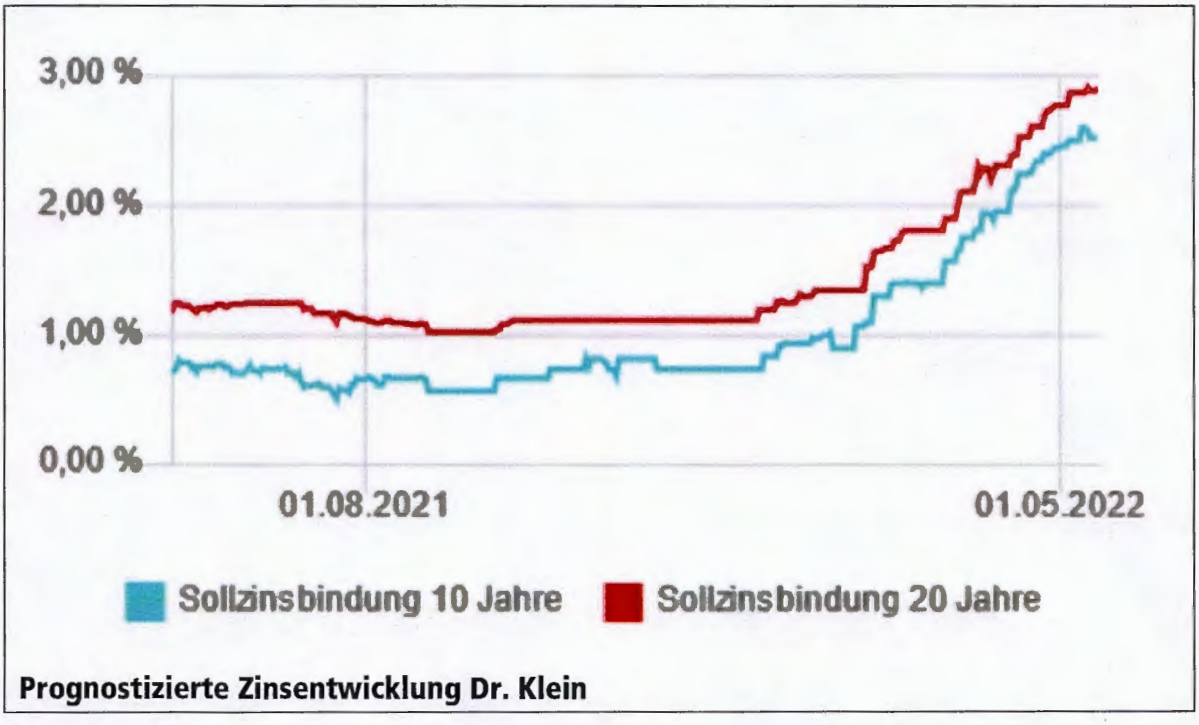
Haupt-, Finanz- Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss RTK

BA II Idstein Wörsbachaue	
baugleich	
Erstbezug	01.01.2017
Zahl der Wohnungen	25
Wohnfläche (qm)	1.929,0
Kosten	
Grundstückskosten (€/qm)	290,00
Grundstückskosten €	736.190,00
Baukosten €	4.784.370,00
Gesamtkosten €	**6.856.190,00**
Finanzierung	
Wohnungsbaudarlehen €	2.088.000,00
Kosten €/jährlich	33.408,00
KfW Förderdarlehen €	1.250.000,00
Kosten €/anno	58.250,00
Kapitalmarktdarlehen €	2.046.000,00
Kosten €/anno	83.600,00
Kommune	Bürgschaft
Eigenen Mittel	1.472.190,00
Kosten	58.888,00
Finanzierungsaufw. zusa.	**234.146,00**
Kostenmiete €/qm*mtl.	**9,00**

BA III Idstein Wörsbachaue	
baugleich	
Erstbezug	01.01.2025
Zahl der Wohnungen	25
Wohnfläche	1.929,00
Kosten	
Grundstückskosten €/qm	460,00
Grundstückskosten €	1.460.500,00
Baukosten €	7.529.300,00
Gesamtkosten €	**13.743.000,00**
Finanzierung	
Wohnungsbaudarlehen €	3.520.000,00
Kosten €/jährlich	35.200,00
KfW Zuschuss €	698.000,00
Kosten	0
Kapitalmarktdarlehen €	5.800.000,00
Kosten €/anno	290.000,00
Kommune €	210.000,00
Eigenen Mittel €	2.061.000,00
Kosten €	82.440,00
Finanzierungsaufw. zus.	**407.640,00**
Kostenmiete €/qm*mtl.	**20,20**



Statistische Daten Rohstoffpreise: Steigerung zwischen 280 und 3.900%



Prognostizierte Zinsentwicklung Dr. Klein

Abbruchphasen 1:

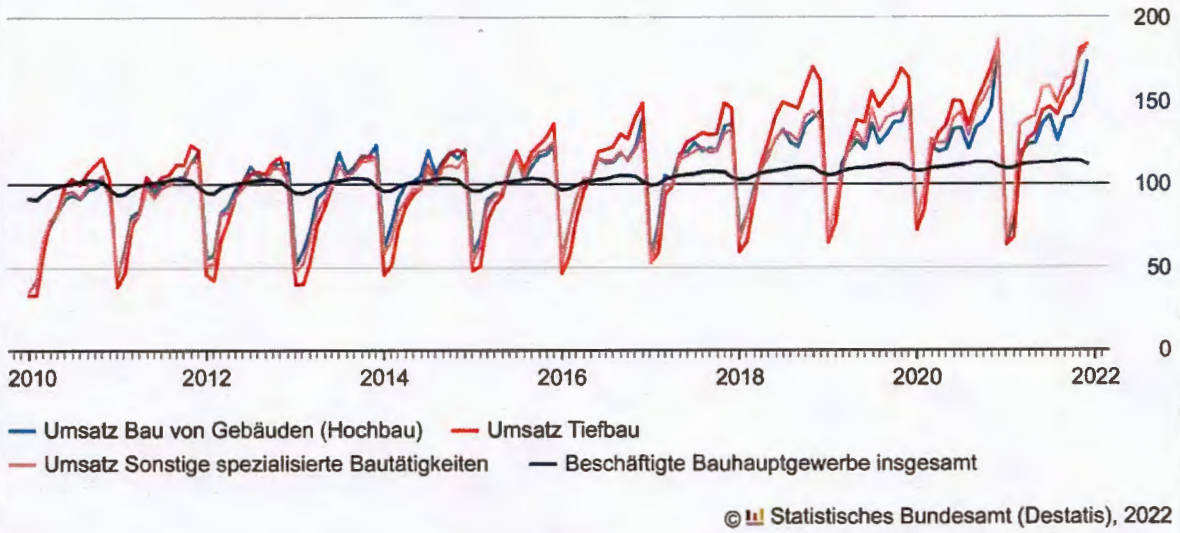
Berechnung des flächenbezogenen Schallleistungs-Beurteilungspegels der Lkw und Container Abbruchphase 1:

Vorgang	L_{WA}	T_i	Abzug Zeit	N_T	Ton	L_{WAr}
	dB(A)	Sek/N	nach AVV		dB(A)	dB(A)
Zuschlagen der Lkw-Tür	99,6	5	0	6	0	67,7
Entlüften der Betriebsbremse am Lkw	110,7	5	0	3	0	75,8
Quietschen der Betriebsbremse am Lkw	108,1	5	0	3	6	79,2
Starten des Lkw-Motors	100,0	5	0	3	0	65,1
Leerlaufgeräusch der Lkw	94,0	300	0	3	0	76,8
Beschleunigte Anfahrt der Lkw	109,2	5	0	3	0	74,3
Aufnehmen und Absetzen Abrollcontainer	107,0	60	0	6	4	89,9
Gesamt-Schallleistungs-Beurteilungspegel in dB(A)						90,7
Fläche der Baustelle in m^2						250
flächenbezogener Schallleistungs-Beurteilungspegel in dB(A)						**66,7**

Forderungspraxis der Genehmigungsbehörde
Auflage aus der Baugenehmigung: Schallschutzgutachten

Beschäftigte und Umsatz im Bauhauptgewerbe

Index 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Keine maßgebliche Steigerung bei der Zahl der Beschäftigten

Monatsdaten zur Wohnungs- und Bauwirtschaft

Deutschland	Einheit	Früheres Bundesgebiet			Neue Bundesländer und Berlin			Gesamtes Bundesgebiet		
		Nov 21	Veränderung in % zu		Nov 21	Veränderung in % zu		Nov 21	Veränderung in % zu	
			Okt 21	Nov 20		Okt 21	Nov 20		Okt 21	Nov 20
I. Bautätigkeit										
1. Genehmigungen										
1.1 Genehmigte Wohnungen insgesamt	Anzahl	23 396	-6,9%	-12,2%	5 624	25,5%	-4,4%	29 020	-1,9%	-10,8%
in neuerrichteten Wohngebäuden	Anzahl	19 472	-9,3%	-16,9%	4 609	15,5%	-10,0%	24 081	-5,4%	-15,7%
in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anzahl	7 580	-4,6%	-12,6%	1 481	5,0%	-17,9%	9 061	-3,1%	-13,5%
dar. Fertigteilbau	Anzahl	1 831	-1,4%	-10,9%	297	-3,6%	-23,7%	[illegible]	-1,7%	-13,0%
in Mehrfamilienhäusern	Anzahl	11 491	-11,0%	-18,2%	2 802	9,1%	-7,1%	14 293	-7,4%	-16,2%
dar. Fertigteilbau	Anzahl	426	-50,0%	-35,1%	89	21,9%	-12,7%	515	-44,3%	-32,1%
dar. von Wohnungsunternehmen	Anzahl	8 472	-4,2%	-19,0%	1 762	-1,1%	9,2%	[illegible]	-3,7%	-15,2%
dar. von privaten Haushalten	Anzahl	9 888	-5,5%	-7,1%	1 692	7,2%	-14,7%	11 580	-3,8%	-8,3%
1.2 Wohnfläche[1]	1000 m²	1 992	-9,1%	-14,9%	416	8,1%	-12,4%	2 408	-6,5%	-14,4%
1.3 Wohnräume[1]	Anzahl	75 235	-8,3%	-15,4%	15 901	3,9%	-16,5%	[illegible]	-5,7%	-15,2%

Der Modulbau ist auch keine Lösung:
515 von 14293 Wohnungen werden bei Mehrfamilienhäusern im Fertigteilbau genehmigt = 3,6%

Zeitbedarf Geschosswohnungsbau - Projektidee bis zum Einzug

Bei vorhandenem Baurecht ohne Störungen: ca. 48 Monate

Bei Berücksichtigung von notwendiger Bauleitplanung ohne Störungen: ca. 72 Monate

Beispiel: Gottfried-Keller-Straße, Taunusstein-Hahn: Beginn der Projektentwicklung Januar 2016
Bezug / Einzug: Dezember 2021 = 72 Monate.

Für weitere fundierte Informationen

Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2022
https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrsgutachten-2022.pdf

GdW Booklet: 10 Fakten zum Wohnungsbau
https://www.gdw.de/media/2019/11/m10a_wohwi-booklet-2_willkommenskultur.pdf

Studie Auswirkung energetischer Standards auf die Bauwerkskosten
https://arge-ev.de/arge-ev//publikationen/studien/?451

Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Hessen für den Rheingau-Taunus-Kreis
https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start