



Achte Schorndorfer Immobilien GmbH Et Co. KG Friedensstraße 13 - 15 | 73614 Schorndorf

Per Einschreiben
Amt für Stadtentwicklung-Bauordnung und Baurecht
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Herrn Gerhard Hackner
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung			
Eingang:			
23. Oktober 2024			
62 H. Popp			
ST	ST2	ST3	
AE	zU	zSt	
zWBH	zRü	zDA	WV:

Vorab per E-Mail: alexander.trautmann@schwaebisch-gmuend.de

061.2
H. Trautmann

Antrag auf Verlängerung des Baubeginns für das Projekt „Wohngärten im Salvatorpark“ und Verlängerung der Baugenehmigung Grundstück Salvatorstraße 20-22, 73525 Schwäbisch Gmünd

Liegenschafts- und Vermessungsamt			
04. Nov. 2024			
An:			
02.1	02.2	02.3	02.4
AE	zU	zSt	
zWBH	zRü	zDA	WV:

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf den städtebaulichen Vertrag zwischen uns und der Stadt Schwäbisch Gmünd sowie die von Ihrer Behörde erteilten Baugenehmigung für unser Projekt „Wohngärten im Salvatorpark“ möchten wir hiermit höflich um eine Verlängerung des vertraglich festgelegten Zeitraums für den Baubeginn bitten.

Das Projekt „Wohngärten im Salvatorpark“ genießt weit über die Stadtgrenzen hinaus eine hohe Aufmerksamkeit und erfreut sich großer Nachfrage. Die einzigartigen Lagequalitäten, die architektonisch ansprechende Gestaltung und die hochwertige Ausstattung tragen maßgeblich zu diesem Interesse bei. In der gesamten Zeit unseres Wirkens haben wir nie mehr Anfragen für ein Projekt erhalten, was die Bedeutung und das Potenzial dieses Bauvorhabens für die Wohnungsmarktentwicklung in Schwäbisch Gmünd unterstreicht.

Trotz dieser positiven Resonanz haben wir uns jedoch schweren Herzens dazu entschlossen, das Projekt vorübergehend zu pausieren. Diese Entscheidung basiert auf einer Reihe von äußeren Faktoren, die die fristgerechte Einleitung der Bauarbeiten verhindern. Im Folgenden möchten wir diese Umstände näher erläutern:

1. Zinsunsicherheit bei Käufern

Die trotz aktueller marginaler Senkung der Zinssätze beeinflusst das immer noch äußerst hohe Zinsniveau das Verhalten potenzieller Käufer erheblich, vor allem bei jenen, die auf eine Fremdfinanzierung angewiesen sind. Viele dieser Interessenten warten ab, in der Hoffnung auf ein weiter fallendes Zinsumfeld. Diese Zurückhaltung führt dazu, dass Vorverkäufe, die zur Finanzierung des Projekts notwendig sind, stocken.





2. Hohe Baukosten

Die aktuellen Preise für Hoch-, Tief- und Landschaftsbauarbeiten sind nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau. Obwohl wir den hohen Standard der Ausstattung beibehalten möchten, wollen wir gleichzeitig sicherstellen, dass wir marktfähige Preise anbieten können. Momentan würden die hohen Baukosten jedoch sowohl die Wirtschaftlichkeit des Projekts als auch die Erschwinglichkeit für potenzielle Käufer beeinträchtigen.

3. Marktverunsicherung durch geopolitische und innenpolitische Faktoren

Aktuelle politische und wirtschaftliche Entwicklungen – sowohl global als auch national – tragen zu einer starken Verunsicherung auf dem Immobilienmarkt bei. Dies hat zur Folge, dass viele Käufer sich momentan zurückhalten, was das Marktumfeld zusätzlich belastet.

4. Hohe Bauzeitinsen und Eigenkapitalquoten

Die derzeit hohen Bauzeitinsen erhöhen die Kosten des Projekts ebenfalls signifikant. Ein Beginn der Bauarbeiten unter den aktuellen Bedingungen würde die Gesamtkosten deutlich steigern und die Attraktivität des Projekts mindern. Eine spätere Aufnahme der Bauarbeiten könnte es ermöglichen, von günstigeren Zinsen zu profitieren, was sowohl uns als auch den Käufern zugutekäme.

Ferner sind die derzeit hohen Eigenkapitalquoten von >50% nicht stemmbar (üblich sind 20% bis 30%). Diese restriktive Haltung lähmt u.E. die gesamte Bauwirtschaft und trifft sie ins Mark.

Diese Faktoren betreffen nicht nur unser Vorhaben, sondern spiegeln sich in der gesamten Wohnungswirtschaft wider, die trotz eines hohen Bedarfs an Wohnraum durch diese äußeren Einflüsse spürbar belastet wird.

In Anbetracht dieser Umstände ist es uns leider nicht möglich, den ursprünglich vorgesehenen Baubeginn fristgerecht einzuhalten.

Wir möchten daher vorschlagen, in gegenseitigem Einvernehmen den Zeitpunkt für den Baubeginn zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen oder den Zeitraum für den Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags sowie die Baugenehmigung zu verlängern.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unserem Anliegen zustimmen und uns über die weiteren Schritte sowie über die erforderlichen vertraglichen Anpassungen informieren könnten. Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Unterstützung und stehen Ihnen für weitere Rückfragen oder Gespräche jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG


Gerald Feig
Geschäftsführer


Fabiano Feig
Geschäftsführer