

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Postfach 1165 • 38501 Gifhorn



1949 – 2024

Pressespiegel vom 13. April 2024



Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG
Alter Postweg 36 • 38518 Gifhorn
Tel.: (0 53 71) 98 98-0
gwg@gwg-gifhorn.de

Bankverbindung
Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg
IBAN: DE23 2695 1311 0011 0107 25
BIC: NOLADE21GFW

Volksbank eG BraWo
IBAN: DE27 2699 1066 3003 5580 00
BIC: GENODEF1WOB

Postbank Hannover
IBAN: DE59 2501 0030 0047 7403 01
BIC: PBNKDEFFXXX

Vorstand: Andreas Otto, Regine Wolters • **Aufsichtsratsvorsitzender:** Uwe Meyer • **Sitz:** Gifhorn • **Registergericht:** Hildesheim GenR. 100016

Aus „sehr hoch“ wird „hoch“

Immobilienpreise fallen – aber längst nicht ins Bodenlose

Hierzulande ist der Schrecken oft größer als die tatsächliche Katastrophe dahinter. Das gilt auch für den Immobilienmarkt und die dortige Preisentwicklung. Nachlässe in diesem Bereich werden vielfach als „rasanter Preisabsturz“ bezeichnet. Die Wahrheit dahinter: Die Preise geben zwar nach. Aber längst nicht so stark, dass der tatsächliche Wert einer Immobilie sich nicht mehr widerspiegelt.

Immobilienpreise verdoppelten sich

Die Zeit zwischen 2010 und 2022 waren für Immobilieneigentümer und all die, die am Markt zusätzlich verdienen – wie Makler, Baufirmen, Architekten – von Goldgräberstimmung geprägt. Die Bankenkrise Ende der Nullerjahre verpasste dem Wohnungssektor ideale Rahmenbedingungen. Die Wertanlage der Immobilie war auf einmal begehrt wie nie und billiges Geld mit Zinsen nahe bei null erleichterte den Kauf. Die immer teurer werdenden Objekte fanden so trotzdem weiterhin rasch Abnehmer. Laut Statistischem Bundesamt haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2010 und 2022 um rund 94 Prozent verteuert. Häuser und Wohnungen gewannen in



Beschreiben die Preisrückgänge eher eine Normalisierung eines übergroßen Booms? Manche Fakten weisen darauf hin. F: OLLY18/PANTHERMEDIA

dieser Zeit häufig nicht groß an Wohnwert dazu, dafür verdoppelten sie sich beinahe im Preis. Zum Vergleich: Der tatsächliche allgemeine Wertverlust aufgrund von Inflation lag in dieser Zeit laut Statistischem Bundesamt bei circa 25 Prozent. Vor diesem Hintergrund wirken aktuelle Preissenkungen nicht wie das Ende des Abendlandes, sondern eher wie

längst notwendige Korrekturen, die sich dem tatsächlichen Wert der Immobilien wieder annähern. Zu diesem Ergebnis kommen auch Experten des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI). Im Wohnatlas der Postbank analysieren sie, in welchen Regionen die Preise besonders stark gefallen sind. In den sieben größten Städten Deutschlands sanken die Kauf-

preise für Eigentumswohnungen real um 12,7 Prozent, in den sonstigen Großstädten um 11,4 Prozent, in den Mittelstädten um 10,8 Prozent und über alle Landkreise hinweg um 9,7 Prozent. „Nach mehreren Jahren des besonders kräftigen Anstiegs überhitzten die lokalen Immobilienpreise in den Metropolregionen. In den beliebten Großstädten und ihrem Umland sind die Anpassungen nun besonders stark zu spüren“, erklärt Manuel Beermann, Immobilienexperte bei der Postbank.

Was die Analyse des HWWI zeigt: Selbst wenn Preise aktuell stark sinken, sind Immobilien teils immer noch überbewertet. Beermann drückt das so aus: „Die Preise für Eigentumswohnungen, beispielsweise im Großraum München oder Hamburg, befinden sich auch 2023 noch auf einem sehr hohen Niveau, welches fundamental nicht immer gerechtfertigt ist.“ Wenn man nun aktuellen Prognosen glaubt, dass der Markt vielfach auf dem jetzigen Preisniveau wieder zusammenfinden könnte, erscheint der proklamierte Absturz in einem deutlich anderen Licht. Immobilieneigentümer könnten demzufolge mit einem blauen Auge davorkommen. Und ein Stück weit ihre goldene Nase behalten.

CHRISTOPH KASTENBAUER

Isenhagener Kreisblatt 13. April 2024

Heizung auf Sommerbetrieb stellen

Stuttgart. In den kommenden Wochen endet die aktuelle Heizsaison. Um Energie zu sparen, sollten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer dann ihre Heizung bis Oktober komplett abschalten. Oder – wenn die Heizung auch das Wasser für Dusche, Küche und Co. erwärmt – deren Sommerbetrieb aktivieren. Dazu rät das Informationsprogramm Zukunft Altbau.

Der Grund: Unterschreitet die Außentemperatur in kühleren Nächten einen bestimmten Wert, springt der Öl-, Gas- oder Pelletkessel oder die Wärmepumpe auch im Sommer immer wieder an – und speist trotz heruntergedrehter Thermostate Wärme in den Heizkreislauf. „Ein besseres Beispiel für sinnlosen Verbrauch gibt es nicht, da die Bewohnerinnen und Bewohner die Wärme überhaupt nicht benötigen“, so Frank Hettler von Zukunft Altbau. „Am nächsten Tag wird es ja wieder warm, das Haus kühlt so schnell nicht aus.“

Schaltet man die Heizung aus, könne man bis zu acht Prozent Heizkosten einsparen, schätzen die Experten von Zukunft Altbau. Auch die Lebensdauer des Heizkessels könne man so verlängern. *dpa*

Wolfsburger Nachrichten 13. April 2024

400 Wohnungen – Klimaschutzquartier baureif

Das Neubauprojekt am Rand der Innenstadt trifft auf eine wieder anspringende Baukonjunktur.

Christian Franz

Gifhorn. Die Gifhormer können sich schon mal an diese neuen Straßennamen an der Bergstraße gewöhnen: Laubbergstraße, An der Sanddüne, Am Grünen Anger und natürlich: Hohe Düne. So heißt das langfristig angelegte Klimaschutz-Quartier mit rund 400 Wohneinheiten auf dem Gelände des 2013 aufgegebenen ehemaligen Kreiskrankenhauses. Investor Ingo Damaschke ist mittlerweile weit vorangekommen. „Die Erschließung ist fertig. Alle Baustraßen sind asphaltiert.“ Spazieren gehen kann man auf dem Grünen Anger allerdings nicht, weil das sieben Hektar große Innenstadt-Quartier eingezäunt bleibt. Es ist eben eine große Baustelle, auf der ab 2025 die barrierefreien Geschosswohnungen errichtet werden sollen.

Alle Versorgungsleitungen liegen im Boden. Die Sonden für Erdwärme sind eingebracht. Erste Häuser sind bereits zu sehen. An der Verbindung zur Feldstraße entstehen acht Reihenhäuser, für die im Mai Richtfest gefeiert wird. Zwei sind Damaschke zufolge bereits verkauft.



Für die ersten acht Reihenhäuser im Neubauquartier Hohe Düne wird das Richtfest im Mai gefeiert.

CHRISTIAN FRANZ / FMN

Kindergarten und Wohnungen

Das nächste große Bauvorhaben wird das zentral gelegene Gebäude mit dem Kindergarten sowie rund 20 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, also mit besonders günstigen Mieten. Den Bauantrag will Damaschkes Asset-Gruppe bis Jahresende stellen, um im ersten Quartal 2025 mit dem Hochbau zu beginnen. „Im Moment warten wir auf die Grundrisse.“

Damaschke scheint mit dem Immobilienprojekt genau zur richtigen Zeit zu kommen. „Die Übertreibungen gehen aus dem Markt“, weiß der Branchenkenner. Bauunternehmen hätten wieder Kapazitäten, suchten sogar Aufträge:

„Man kann wieder verhandeln.“ An der Hohen Düne komme hinzu, dass attraktive Folgeaufträge auf den schrittweise zu füllenden Baufeldern winkten. „Die Zeit der Mondpreise und fehlenden Angebote ist vorbei“, atmet Damaschke aus Sicht des Bauträgers auf.

Und aus Kundensicht? Billig wird es an der Hohen Düne nicht, räumt der Investor ein. Doch zum einen helfe das gesunkene Zinsniveau. „Bei drei bis vier Prozent wird man es hinbekommen, dass sie Annuität zum Budget passt“, erwartet Damaschke. Zum anderen biete das Quartier den bestmöglichen Energiestandard A-Plus, der die Tü-

ren zu langfristig zinsgünstigen Förderdarlehen der KfW-Bank für Privatkunden öffne. Schließlich steht für Marktkenner Damaschke fest: „Objekte in guter Lage werden nicht billiger werden.“

Das gelte schon jetzt für Bestandsbauten mit der Energieeffizienzklasse A. An der Bergstraße allerdings baut Asset mit dem Niveau A+, was unter anderem 60 Zentimeter dicke Wände vorsieht. Die Wärmepumpe der Geothermie-Heizung wird mit eigenem Sonnenstrom betrieben. „Die Frage nach CO₂-Aufschlägen stellt sich hier nie mehr“, so Damaschke. Sobald die steuerlichen Hürden auf Bundes-

ebene geklärt seien, solle es auf weiteren Dachflächen Photovoltaik für günstigen Mieterstrom geben, plant der Investor.

Barrierefrei, altengerecht

Die Wohnungen sind zudem barrierefrei und altengerecht konzipiert, erläutert Damaschke. Eine Kooperation mit einem ambulanten Pflegedienst sei geplant. Festhalten werde man an der Mobilitätsstation. „Die kommt“, allerdings erst, wenn sich das Quartier füllt und genügend Nutzer für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb der Leihfahrzeuge an der Hohen Düne wohnen. Privatautos gibt es weiterhin,

und sie bekommen bequeme Tiefgaragenplätze. Einen Zweitwagen werde aber kaum einer benötigen, der der Komfort des Mietfahrzeugs vor der Tür ohne Parkplatzsorgen einmal schätzen gelernt habe, setzt Damaschke auf überzeugende eigene Erfahrungen der Bewohner.

Insgesamt entstehen auf dem ehemaligen Klinikgelände rund 400 Wohneinheiten, laut Grundsatzabschluss der Stadt ist jede fünfte davon eine geförderte Wohnung mit Sozialbindung. Den Geschosswohnungsbau ergänzen rund 50 Reihenhäuser in Waldrandlage. Die gesamte Investitionssumme liegt deutlich über 115 Millionen Euro.

Wolfsburger Nachrichten 13. April 2024

Solarenergie aus der Fassade

Eine Alternative zur Solaranlage auf dem Dach ist die Fassaden-Photovoltaik. Der Vorteil einer solchen Anlage liegt auch in der meist freien Wahl der Außenwände. Die Südseite ist hier die in der Regel günstigste, um die Energie der Sonne anzuzapfen. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten der Installation: Einmal als gebäudeintegrierte PV-Anlage, bei der die Solarmodule in die Fassade integriert sind – also diese zum Teil selbst bilden. Diese Art der Anbringung muss allerdings bereits während der Bauphase umgesetzt werden. Wer im Nachhinein seine Fassade für solare Stromerzeugung nutzen will, kann Solarmodule mithilfe einer Metallkonstruktion an der Hauswand anbringen lassen. CK

Isenhagener Kreisblatt 13. April 2024

Neubauten ab 2030 ohne Emissionen

Brüssel. Die EU-Staaten haben grünes Licht für ein neues EU-Gesetz gegeben, wonach von 2030 an alle neu gebauten Gebäude in der EU emissionsfrei sein müssen. Von 2050 an soll zudem der gesamte Gebäudebestand der EU ohne umweltschädliche Emissionen auskommen, teilten die EU-Staaten mit.

Die neue Richtlinie ist Teil des sogenannten Europäischen Green Deal und soll die Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen und sie klimafreundlicher machen. Die EU-Richtlinie legt nach Angaben der EU-Staaten auch fest, wie viel Energie Gebäude höchstens verbrauchen dürfen. Die Deutsche Umwelthilfe forderte die Bundesregierung auf, zügig zu handeln. „Wir brauchen jetzt einen konkreten Plan für eine neue Sanierungswelle und damit gesundes und bezahlbares Wohnen“, sagte Geschäftsführerin Barbara Metz.

Aller Zeitung, 13. April 2024