

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Postfach 1165 • 38501 Gifhorn



1949 – 2024

Pressespiegel vom 26. April 2024



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



Der Immobilienmarkt im Kreis Gifhorn berappelt sich. Der Schwerpunkt liegt aber nicht beim Neubau, sondern beim Kauf von Bestandswohnungen und Häusern.

CHRISTIAN FRANZ / FMN

Familien kaufen alte Häuser statt neue zu bauen

Sparkasse und Bausparkasse LBS vermitteln seit Jahresanfang 20 Prozent mehr Wohnungen. Warum es für Mieter richtig eng bleibt.

Christian Franz

Gifhorn. Der Immobilienmarkt im Kreis Gifhorn berappelt sich nach zwei harten Jahren. Das sehen die Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg als regionsweit größter Makler und die Bausparkasse LBS. Laut Sparkassen-Vorstand Bernd Schmid stiegen die Baufinanzierungen in den vergangenen Monaten um 20 Prozent an. Der Schwerpunkt liegt allerdings nicht auf dem Neubau, sondern beim Kauf von Bestandswohnungen und Häusern. Stillstand herrscht weiterhin bei Neubau von Geschosswohnungen für Mieter.

„Das Bild dreht sich, weil sich die Rahmenbedingungen normalisieren“, sagte LBS-Vorstand Maik Jakobsons. Das bedeutet: Die ab 2022 angestiegenen Zinsen, sie sich seit dem Tiefststand vervierfacht hatten, sind leicht gesunken. Die Kaufpreise für Gebrauchtimmobilen steigen leicht, nachdem sie auf das Niveau von 2020 zurückgefallen waren. Die Kaufkraft vieler Haushalte bessert sich dank kräftiger Tarifierhöhungen. Schreckensszenarien gesetzlich festgelegter Komplett-sanierungen übernommener Bestandshäuser sind vom Tisch.

All dies treffe auf den unverändert großen Traum von Wohneigentum,

so die Gifhorer Immobilienfachleute. Dazu kämen kalkulierbare staatliche Förderprogramme. Wohneigentum für Familien etwa unterstützte die KfW-Bank mit Darlehen für 0,01 Prozent Zins. Und auch die Übernahme alter Häuser durch junge Familien sei ein Förderkriterium. Wie besonnen wiederum die Käufer vorgehen, verdeutlicht Immobilien-Bereichsleiter Thomas Reich von der Sparkasse: So seien die verkauften Häuser im Schnitt 50 Jahre alt. Dass dort Sanierungsbedarf bestehe, sei klar. Zumal die Hälfte der Verkäufer über 70 Jahre alt sei: „Menschen, die eine Sanierung nicht mehr auf sich nehmen wollen.“

Im Schnitt würden zusätzlich zum Kaufpreis 30.000 bis 50.000 Euro in Dämmung und Heizung gesteckt, so Reich. „Der Bedarf liegt oft noch höher.“ Hier helfe es, mit einem Energieberater einen Sanierungsfahrplan zu erstellen. Wichtig zu wissen: Baukredit gibt es auch für sanierungsbedürftige Objekte. Und die Sparkasse finanziere auch die Umbaukosten, wenn klar sei, dass die Bauherren die Rate dauerhaft schultern können.

Die Wohnraumreserve in Bestandshäusern ist jedenfalls immens wichtig. Laut LBS-Statistik

zählen 47 Prozent der angebotenen Häuser zu den schlechtesten Energieklassen F bis H. Doch nur mir Gebrauchtoobjekten lasse sich der Wohnungsmangel überwinden, sind die Immobilienexperten überzeugt. Denn: Im Neubau, speziell im Geschosswohnungsbau, tut sich nach wie vor so gut wie nichts.

Bei durchschnittlichen Neubaukosten von 4500 Euro pro Quadratmetern müssten Wohnungen für unbezahlbare 18,75 Euro pro Quadratmeter vermietet werden, nur um den Kapitaldienst zu erwirtschaften. Ortsüblich seien höchstens 10 bis 12 Euro Miete. Dabei gehe es nicht um Luxuswohnungen, betonen die Fachleute. Kostentreiber seien die staatlichen Bauauflagen. Entsprechend heftig seien die Baugenehmigungen eingebrochen.

Hoffnung macht dem Sparkassen-Team, dass Niedersachsen die Landesbauordnung entrümpeln wolle. Parkplatz- und Aufzugspflicht könnten gelockert, Typgenehmigungen für serielles Bauen vereinfacht und ausgebaute Dachgeschosse genehmigungsfrei werden. „Das ist die Chance, dass Immobilieninvestitionen wieder zu konkurrenzfähigen Kapitalanlagen werden“, sagte LBS-Vorstand Jakobsons.

Wolfsburger Nachrichten, 26. April 2024

Trendwende auf dem Immobiliensektor?

Sparkasse und LBS geben Einschätzung fürs Kreisgebiet

VON BURKHARD OHSE

Landkreis Gifhorn – Auf dem Immobilienmarkt geht es wieder nach oben. In einem Pressegespräch erläuterten gestern Thomas Reich, Bereichsdirektor Immobilien bei der Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfenbüttel, Sparkassenvorstand Dr. Bernd Schmid, LBS-Vorstand Maik Jekabsons und Roland Hustert, Geschäftsführer LBS Immobilien, Zahlen und Gründe.

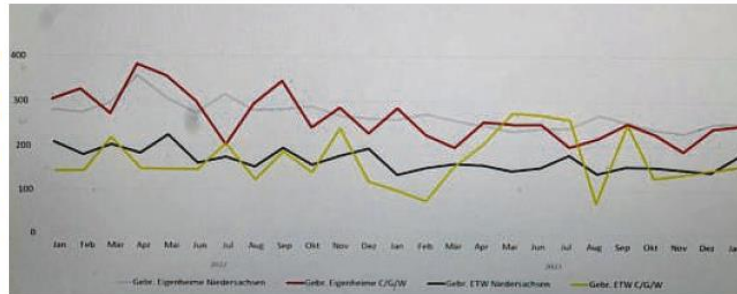
Zwar sei der Immobilienmarkt sehr träge, erklärte Jekabsons, doch hatte er in der letzten Zeit mit einigen hemmenden Faktoren zu kämpfen. Ein starker Zinsanstieg 2022 sowie der Krieg in der Ukraine, der zu steigenden Energiepreisen und damit ansteigender Inflation führte, sorgten dafür, dass viele private Bauherren von ihren Vorhaben zurücktraten, weil sie es sich finanziell nicht mehr leisten konnten. Auch für Investoren habe es sich nicht mehr gelohnt, in Neubauten oder Gebrauchtimmobiliën zu investieren.

■ Zinsen so wie vor 10 Jahren

Verunsicherung wegen der Vorschriften zur energetischen Sanierung kam hinzu, sagte Jekabsons. Die Baugenehmigungen gingen daher im vergangenen Jahr deutlich zurück – im Kreis Gifhorn um 21,5 Prozent, in der Stadt Wolfenbüttel um 20 Prozent und im Landkreis Celle sogar um 49,5 Prozent, niedersachsenweit um 31 Prozent. Das lag aber auch an einem schrumpfenden Angebot von Bauland, erläuterte Schmid.

Inzwischen habe sich das Bild jedoch gedreht, die Immobilienpreise stabilisierten sich im vergangenen Jahr in der Fläche, führte Hustert aus. Und die Zinsen sanken wieder auf das Niveau wie vor zehn Jahren, wengleich die Niedrigzinsphase von 2015 bis 2022 nicht mehr erreicht wurde, so Jekabsons. Zudem sanken die Mehrbelastungen durch wieder gesunkene Verbraucherpreise, und die Real-löhne stiegen kräftig an.

Auch die Investoren sind wieder zurück, fügte Hustert hinzu. Dass Neubauten notwendig sind, wurde auch verdeutlicht. Allerdings führen hohe Neubaulauflagen sowie



Die Preise auf dem Immobilienmarkt stabilisieren sich.

FOTOSREPRO: OHSE



Thomas Reich (v.r.), Dr. Bernd Schmid, Maik Jekabsons und Roland Hustert blicken positiv in die Immobilienzukunft.

Finanzierungs- und Baukosten weiter zu einer Zurückhaltung von Investoren – so dass das Ziel, 40 000 neue Wohneinheiten pro Jahr in Niedersachsen zu erstellen, auch mittelfristig nicht erreichbar ist. Hilfreich wären eine verlässliche Förderpolitik, eine hohe Abschreibungsmöglichkeit und eine Entlastung bei der Gewerbesteuer, so die Fachleute.

So seien Neubauten auch derzeit kaum rentabel zu erstellen, wenn man von Neubaukosten von mehr als 4500 Euro pro Quadratmeter ausgeht. Bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung, vier Prozent Zinsen und einem Prozent Tilgung müssten Vermieter 18,75 Euro pro Quadratmeter Miete verlangen. Ortsüblich sind 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter.

■ Günstigeres Bauland

Trotz der Verunsicherungen ist der Wunsch nach Wohnigentum groß. 67 Prozent der Deutschen sehen darin die beste Altersvorsorge, 72 Prozent schätzen Immobilienbesitz als beste Geldanlage.

Eine Alternative sind Gebrauchtimmobiliën, deren Preise derzeit wieder leicht ansteigen und die sich um die 250 000 Euro bewegen, während sie vor zwei Jahren einen Höchststand von fast 400 000 Euro hatten.

Die Preise im Landkreis Gifhorn lagen nach der Frühjahrs-Umfrage 2024 für das Jahr 2023 bei 335 000 bis 390 000 Euro (Reihenhäuser neu), 185 000 bis 275 000 Euro (Reihenhäuser gebraucht, ein Minus von 27 Prozent zu 2022), 225 000 bis 425 000 Euro (Eigenheime gebraucht, minus 25 Prozent), 3900 bis 4600 Euro pro Quadratmeter (Wohnungen neu, plus 5 Prozent) und 1500 bis 2450 Euro pro Quadratmeter (Wohnungen gebraucht, minus 18 Prozent). Bauland verbilligte sich um rund sieben Prozent auf 150 bis 250 Euro pro Quadratmeter.

Verhandlungsspielraum gibt es bei höherem Energiebedarf, sagte Hustert. Die Hälfte der Gebrauchtimmobiliën liege im energetisch roten Bereich, ein Drittel im hellgrün-gelben Bereich, lediglich 20 Prozent genügen

aktuellen Ansprüchen. Doch auch im Gebrauchtimobiliënsektor zieht der Markt an, vor allem, weil die Zinsen zurückgehen, die „riesige Verunsicherung“ mit der Pflichtsanierung vom Tisch sei und die Energiepreise wieder „normal“ seien.

■ Rat zu einem Energiefahrplan

Manche Käufer erweitern zudem den Suchradius oder wechseln vom Neubauwunsch auf eine Gebrauchtimmobilie, fügte Reich hinzu. Wie er erläuterte, werden Gebrauchtimmobiliën nach dem energetischen Zustand bepreist. Der durchschnittliche Sanierungsaufwand liegt da bei 30 000 bis 50 000 Euro. Allerdings müsse man oft weit mehr als 50 000 Euro investieren.

„Eigentlich müsste man mehr machen, der erhöhte Bedarf schreckt aber nicht von einem Kauf ab.“ Reich rät, einen Energiefahrplan zu erstellen. Die Entscheidung des Käufers sehe dann so aus, dass man die fünf Jahre alte Ölheizung noch belasse, während man die Fenster aus den 1970ern ersetze. Denn das durchschnittliche Alter von Gebrauchtimmobiliën ist 50 Jahre, der durchschnittliche Verkäufer älter als 70 Jahre.

Insgesamt sieht Schmid die Trendwende am Immobilienmarkt erreicht. Er rechnet mit deutlichen Zuwächsen von 20 Prozent in diesem Jahr. Die Chancen für den Immobilienmarkt seien besser als die Stimmung. Dafür gibt es etliche Hilfen, wie die KfW-Förderung, die Komplex, aber attraktiv sei, ob für Erwerb von Wohnigentum, genossenschaftliches Wohnen, altersgerechtem Umbau oder die Sanierung zum Effizienzhaus.

Isenahgener Kreisblatt, 26. April 2024

