

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Postfach 1165 • 38501 Gifhorn



1949 – 2024

# Pressespiegel vom 29. 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



Ein Dach wird isoliert: Sanierungen können allerdings viel Geld kosten.

SYMBOLBILD: SEBASTIAN DORN

# Immobilien Trend: Gifhorner kaufen eher alte Häuser als neue zu bauen

Investoren bei Neubauten wegen hoher Baukosten derzeit zurückhaltend

Von Bettina Jaeschke

**Gifhorn.** Aufatmen auf dem Immobilienmarkt? Eine Belebung sieht jedenfalls die Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfburg als größter Makler in der Region und die Bausparkasse LBS. Ähnliche Trends beobachtet auch die Sparkasse Hildesheim-Goslar-Peine. Doch Neubauten liegen nicht unbedingt im Trend – viele setzen auf eine Bestandsimmobilie als neues zu Hause.

„Die Bauzinsen haben sich stabilisiert, die Preise normalisiert, die Inflation sinkt und in der Folge zieht die Immobiliennachfrage seit dem Frühjahr wieder an“, berichtet Bernd Schmid, Vorstandsmitglied der Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfburg. Allerdings müsse der Markt weiter differenziert betrachtet werden, sind sich die Experten einig. Der Neubau schwächele weiterhin, der Handel mit Gebrauchtoobjekten komme dagegen wieder in Schwung.

„Der Immobilienmarkt ist eher träge und Entwicklungen zeigen sich erst im Zeitverlauf“, sagte Maik Jakobsons, Vorstand der LBS Nord-West. Viele Faktoren hätten den Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren beeinflusst und zu einer negativ geprägten Stimmung geführt. Als Hauptursache führte er höhere Bauzinsen und eine sinkende Kaufkraft an. Aber auch der Ukrainekrieg

und eine steigende Inflation hätten dazu geführt, dass es für viele nicht mehr möglich gewesen sei, hohe Investitionen zu tätigen. Inzwischen hätten die Bauzinsen ein Niveau erreicht, bei dem der Zinssatz wieder gesunken sei.

Jedoch gebe es auch Themen, wie beispielsweise das energetische Sanieren, die zu einer Grundverunsicherung bei Hausbesitzern beitragen würden. „Der energetische Zustand von Gebäuden ist ein Riesenthema“, sagte Thomas Reich, Bereichsdirektor Immobilien der Sparkasse Celle-

Gifhorn-Wolfburg. Wer eine Immobilie kaufe, erwerbe meistens ein Objekt, das durchschnittlich 50 Jahre alt ist, sagte Roland Huster, Geschäftsführer LBS Immobilien. Auch der durchschnittliche Verkäufer habe ein Alter von über 70 Jahren. Die meisten Senioren würden an ihrem Haus keine Maßnahmen mehr vornehmen, so dass die Objekte energetisch in einem schlechten Zustand seien.

„Egal, ob es die Fassade, die Heizung, die Fenster oder das Dach betrifft – der Aufwand für eine energetische Sanierung liegt bei einer durchschnittlichen Summe von 30.000 bis 50.000 Euro“, sagte Huster. „Viele überlegen sich da, wenn sie sanie-

ren, was zuerst erforderlich ist und was sich noch aufschieben lässt“, fügte Reich hinzu.

## Baugenehmigungen rückläufig

Die Baugenehmigungen gingen im vergangenen Jahr in Wolfburg und im Landkreis Gifhorn um rund ein Fünftel zurück. Auch in Peine erlebten die Immobilienfinanzierungsberater in ihren Gesprächen, dass der Neubau von Einfamilienhäusern und der Geschosswohnungsbau deutlich spürbar zurückgegangen sind.

Ein Neubau sei derzeit mit extremen Kosten verbunden. Hohe Neubaupflichten, Finanzierungs- und Baulandkosten führten vor allem bei Investoren zu Zurückhaltung.

„Wenn wir nach den heutigen Standards und Kosten bauen, müsste der Investor eine Kaltmiete von 18,75 Euro nehmen, die kaum jemand zahlen kann oder will. Folgerichtig werden Anlagealternativen wahrgenommen und viele Wohnungen nicht gebaut“, rechnete Huster vor.

Abhilfe will die Politik mit der Novellierung der Landesbauordnung schaffen, die eine Reihe von Vereinfachungen und Kostensenkungen vorsieht. „Niedersachsen hat jetzt die Chance, sich an die Spitze der Bewegung zu setzen. Immobilieninvestitionen müssen wieder konkurrenzfähig zu Kapitalanlagen werden“, sagte Jakobsons. Zusammen mit der attraktiven Bundesförderung könnte dies zu einem Umdenken führen.

„Der Wunsch nach Wohnen ist grundsätzlich ungebrochen“, sagte Reich. „Die Sehnsucht der Kunden nach den eigenen vier Wänden ist groß.“ Junge Familien würden jedoch vielfach auf den Gebrauchtoobjekt zurückgreifen, da vor allem ältere Eigenheime durch bestehenden Modernisierungsbedarf günstiger geworden seien. Die Schreckensszenarien einer politisch geforderten Generalsanierung seien zunächst vom Tisch. Nur wenn alle Möglichkeiten des Gebrauchtoobjektes – von Aufstockung bis Umnutzung – genutzt würden, könne der Wohnungsmangel überwunden werden.

## Günstigere Zinsen

„Die Chancen für den Immobilienmarkt sind besser als die Stimmung“, waren sich die Experten einig. Besondere Aufmerksamkeit müsse dem Neubau geschenkt werden. Niedersachsen sei mit der Novellierung der Landesbauordnung auf dem richtigen Weg. Jetzt bestehe die Chance, die negative Stimmung auf dem Immobilienmarkt zu überwinden. „Die Zinsen sind im langjährigen Vergleich immer noch günstig, die Fördermittel wieder verlässlich und attraktiv, die Preise im Gebrauchtoobjekt stabil“, so die Experten. Gemeinsame Anstrengungen brauche der Neubau, denn fehlende Wohnungen würden fehlende Fachkräfte bedeuten und damit die Wirtschaftskraft der Region schwächen.



Der Aufwand für eine energetische Sanierung liegt bei einer durchschnittlichen Summe von 30.000 bis 50.000 Euro.

Roland Huster,  
Geschäftsführer LBS Immobilien

Aller Zeitung, 29. April 2024