

Datum: 05.04.2024

Jeversches Wochenblatt

Nordwest-Zeitung

Guten Morgen Sonntag

Wilhelmshavener Zeitung

Anzeiger Harlingerland

# Zeitenwende auf dem Immobilienmarkt

**BAUEN UND WOHNEN** Volksbank und Bürgermeister zur Situation in ihren Kommunen

VON OLIVER BRAUN

**JEVERLAND** – Sollte sich eine junge Familie heute noch auf das Abenteuer Hausbau einlassen? Und will die junge Generation das überhaupt? Haben die nicht ganz andere Lebensentwürfe, als sich für ein Haus mit Garten über Jahrzehnte zu verschulden? Und was fängt man an mit den alten Immobilien, die in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind und die heute von den alt gewordenen Eltern oder allein bewohnt werden, die in nun viel zu großen und schlecht gedämmten Häusern leben?

Fragen wie diese standen im Mittelpunkt der interkommunalen Immobilienkonferenz – ein etabliertes Format der Volksbank Jever zum Gedankenaustausch und Diskussion mit den Bürgermeistern aus dem nördlichen Friesland und der Nachbarstadt Wilhelmshaven über aktuelle Herausforderungen und Perspektiven zum Bauen und Wohnen in ihren Städten und Gemeinden. Dazu die Fragen zum Fachkräftemangel, zum demografischen Wandel, zu neuen altersgerechten Wohnformen und Fragen zur Mobilität und Infrastruktur, die – Lage! Lage! Lage! – ausschlaggebend sind für eine Wohnortentscheidung.

## BLICK AUF GENERATION Z

Nach wie vor kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum auch hier oben im Nordwesten nur unzureichend befriedigt werden. Es fehlt in Jever, Schortens, Sande, im Wangerland und Wilhelmshaven an „bezahlbarem“ Wohnraum für die Normal- oder Geringverdiener. Und in etlichen Orten ist oder wird das Bauland knapp, um junge Familien, die sich ein eigenes Haus bauen wollen, in der Stadt oder Gemeinde zu halten. Unter anderem Sande hat das zuletzt zu spüren bekommen, indem junge Leute mangels Baulandangebot vor Ort in die Nachbarkommunen gezogen sind.

Die Baufinanzierungskosten sind nach Meinung von Volksbank-Vorstand Waldeemar Kelm nach einer langen Niedrigzinsphase inzwischen auf einem völlig normalen Niveau angekommen. In den neunziger Jahren galten sechs Prozent noch als „historisch niedrig“, heute kostet das Baugeld rund drei Prozent. Deutlich gestiegen seien hingegen die Baupreise. Die haben sich Kelm zufolge in den Jahren seit 2010 nahezu verdoppelt.



Frieslands und Wilhelmshavens Bürgermeister mit Vertretern und Vorstand der Volksbank Jever.

BILD: OLIVER BRAUN



Immer noch begehrt in Friesland: Das Einfamilienhaus. In Hooksiel wird aktuell im Bereich Hohe Weg gebaut.

BILD: OLIVER BRAUN

Auch die Grundstückspreise haben in dieser Zeit deutlich angezogen. Dennoch sei ein Eigenheim heute im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen erschwinglicher als noch für die Eltern-Generation. Hinzu komme aktuell ein Preisverfall bei den älteren Bestandsimmobilien.

Der Volksbank-Chef sieht eine große Herausforderung darin, für alle Bevölkerungsschichten und Einkommensgruppen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Volksbank-Generalbevollmächtigter Martin Schade-wald erinnert an Studien, die für den Landkreis Friesland einen Bevölkerungsrückgang von rund 10000 Personen prognostiziert hatten. Das Gegenteil sei eingetreten. „Friesland bekommt viel Zugang von außen.“

Dass die Mehrheit der „Work-Life-Balance“-Generation Z – die jungen Erwachsenen bis Mitte/Ende 20 – ganz anders leben wollen, als die nun unmittelbar vor dem Renteneintritt stehenden „Boomer“, will Feist in vielen Begegnungen herausgehört haben. „Das ist nicht mehr die Generation Selbstausbeutung“. Die meisten wollten sich nicht mehr verschulden für ein Haus mit Garten, so Feist.

## WANGERLAND

Wangerlands Bürgermeister Mario Slezak widerspricht: „Bei uns höre ich oft das Gegenteil. Viele junge Leute wollen gern ein Haus bauen oder kaufen, haben aber Schwierigkeiten, das zu finanzieren.“ Hinzu komme, dass in

den kleinen Ortschaften Bauland fehle. „Wir haben Baugebiete in den zentralen Ortschaften wie Hohenkirchen und Hooksiel“, so Slezak. Aber Tettens, Garms, Middoge – da gibt es nichts.“ In Horumersiel beschäftigt sich der Rat mit der umstrittenen Bebauung des alten Sportplatzes. „Wir brauchen nicht nur Wohnraum für unsere eigenen Bürger, sondern auch für die Mitarbeiter der Hotels und Gaststätten.“ Dort könnte die Wohnungsbaugesellschaft Friesland Wohnraum schaffen, hofft Slezak. Auch in Minsen gebe es einen alten Sportplatz, der bebaut werden könnte, meint Slezak. „Dort aber stehen wir noch ganz am Anfang der Diskussion.“ Am Wangermeer wiederum ziehen viele Leute von außerhalb zu. Die Bebauung der Rund-

insel wolle die Gemeinde nach mehreren geplatzen Deals mit Investoren nun selbst entwickeln.

## JEVER

Jevers Bürgermeister Jan Edo Albers berichtet, dass die Nachfrage nach Bauland wieder steigt. „Es gab Phasen, da wurden Grundstücke wieder zurückgegeben. Das ist vorbei.“ Als Stadt gebe es nur noch ganz wenige Gewerbe- und Wohnungsbaugrundstücke. Noch nicht aufgegeben habe man das vor einigen Jahren entwickelte ökologische Baugebiet beim ehemaligen Sportplatz, das immer noch nicht umgesetzt wurde. Es gebe zudem Anfragen von privaten Investoren, die auch an anderer Stelle Vorhaben realisieren wollen. „Da muss sich der

Rat nun Gedanken machen“, sagte Albers. „Denn die Marschrichtung der Politik lautet ja: Versiegelung vermeiden. Aber wir können da als Stadt nicht kategorisch agieren.“ Mit Blick auf den sozialen Wohnungsbau erwähnte Albers drei Vorhaben, die die Wohnungsbaugesellschaft Friesland in der Hermannstraße und Alexanderstraße realisieren will. Dort sollen in den kommenden zwei Jahren 36 Wohnungen neu entstehen.

## SANDE

Sande habe aktuell keine eigenen Flächen, berichtet Bürgermeister Stephan Eiklenborg. Der Gedanke, dass man mit Nachverdichtung und „Jung kauft Alt“ irgendwas kompensieren kann, habe nicht funktioniert, stellt Eiklenborg fest. „Der Feldversuch ist gescheitert.“ Die Hoffnung ruhe im Moment im Sander Süden. Man habe die Eigentümer von Flächen an einen Tisch zusammengebracht, in der Hoffnung ein neues Baugebiet von 13 Hektar erschließen zu können. „Ob die sich handelseinig werden, müssen wir abwarten“, sagt Eiklenborg. Er blickt auch auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Region und spricht vom „Ruhrpott 2.0.“ „Denn hier ist die Energie, hier siedelt sich die Industrie an. Und dann auch mehr Menschen.“ Und die müssen irgendwo wohnen.

## SCHORTENS

Aus den Vollen schöpfen kann Schortens: In kaum einer Kommune in Friesland wird aktuell mehr gebaut. Es gibt zwei große Neubaugebiete im Dickenkamp und am Klosterweg. In Roßhausen ist ebenfalls ein Neubaugebiet erschlossen worden, und in Sachen Gewerbeflächen ist man dabei, die Erfolgsgeschichte Branterei mit weiteren zehn Hektar fortzuschreiben, berichtet Bürgermeister Gerhard Böbling. Rund 40 Unternehmen aus der Stadt und von außerhalb haben bereits Anfragen gestellt.

Erstaunlich seien Mietpreisentwicklungen: In Schortens zum Beispiel werden für die Neubau-Wohnungen auf der relativ unattraktiven und dicht bebauten alten Kramermarktswiese mindestens zehn Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Zum Vergleich: In einer absoluten Toplage wie „Wohnen am Wasser“ an der Wiesbadenbrücke in Wilhelmshaven zahle man knapp zwölf Euro.

Datum: 05.04.2024

Jeverisches Wochenblatt

Nordwest-Zeitung

Guten Morgen Sonntag

Wilhelmshavener Zeitung

Anzeiger Harlingerland

# Mietwohnungen in Friesland heiß begehrt

**IMMOBILIENMARKT** Zinsschock scheint verdaut – Trendwende zeichnet sich ab

VON JONAS HEGEN

**JEVER/FRIESLAND** – Der Zinsschock auf dem Immobilienmarkt in Friesland scheint verdaut zu sein: Nachdem in den vergangenen Jahren gestiegene Zinsen zu großer Unsicherheit bei vielen potenziellen Käufern führte, scheint sich nun eine Trendwende abzuzeichnen.

„Wir schauen optimistisch in die Zukunft. Die Rahmenbedingungen verbessern sich und die Zinsen scheinen sich zu stabilisieren. Das gibt potenziellen Käufern Planungssicherheit“, sagte Waldemar Kelm, Vorstandsmitglied

bei der Volksbank Jever, am Donnerstag auf der interkommunalen Immobilienkonferenz. Zu dieser lädt die Volksbank jährlich die Verwaltungsspitzen der jeveländischen Städte und Gemeinden sowie der Stadt Wilhelmshaven ein, um über die aktuellen Entwicklungen auf dem lokalen Immobilienmarkt zu informieren.

Durch den Zinsschock gingen die Preise für Wohnimmobilien 2023 deutschlandweit im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 8,4 Prozent zurück, teilte Kelm mit. Auch in Friesland sei dies zu beobachten gewesen. Auch wenn sich der

Zins und die Preise nun zu stabilisieren scheinen, hätten Käufer nach wie vor eine starke Verhandlungsmacht. Das sei vor dem Ukraine-Krieg noch völlig gegenteilig gewesen.

Nach wie vor heiß begehrt im gesamten Landkreis: Mietwohnungen. „Hier gibt es eine starke Nachfrage und weiterhin steigende Preise“, erklärte Holger Eden, Geschäftsführer der Volksbank Jever Immobilien GmbH. Auch die Nachfrage nach Baugrundstücken nehme langsam wieder Fahrt auf.

Ein Blick auf die verschiedenen Städte und Gemeinden in der Region offenbart dabei ein

facettenreiches Bild, das von hoher Nachfrage, knappen Ressourcen und verschiedenen Herausforderungen geprägt ist.

So bemängelte beispielsweise Wangerlands Bürgermeister Mario Szlezak, dass gerade in den kleineren Ortschaften Bauland für junge Menschen fehle. In Wilhelmshaven suche man dagegen gerade händeringend nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Und auch in Sande herrscht Wohnungsnot. Das Problem: Die Gemeinde hat derzeit keine eigenen Flächen, die sie vermarkten könnte.

→ **FRIESLAND, SEITE 3**

# Immobilienmarkt: So sieht es in den Städten und Gemeinden aus

**VOLKSBANK** Bauland in der Gemeinde Wangerland fehlt – Leerstand in Wilhelmshaven geht deutlich zurück

VON JONAS HEGEN

**JEVER/FRIESLAND/WILHELMSHAVEN** – Viel los bei der interkommunalen Immobilienkonferenz am Donnerstag in Jever. Die Volksbank hat die Bürgermeister der jeverländischen Städte und Gemeinden sowie der Stadt Wilhelmshaven eingeladen, um sich über die aktuellen Entwicklungen auf dem lokalen Immobilienmarkt auszutauschen. Ein kurzer Überblick, was derzeit die verschiedenen Kommunen und Städte beschäftigt.

## ■ JEVER

Laut Bürgermeister Jan Edo Albers steigt die Nachfrage in Jever nach Bauland deutlich an. Im Stadtgebiet seien jedoch nur noch wenige Gewerbe- und Baugrundstücke verfügbar. „Wir müssen Wege finden, dieser Nachfrage gerecht zu werden“, sagte Albers. Ein Teil dazu beitragen könnte das geplante ökologische Baugebiet an der Schützenhofstraße. Hier laufe die Suche nach einem Investor. Er hofft bis zum Sommer auf Klarheit.

## ■ SCHORTENS

In Schortens ist Bürgermeister Gerhard Böhling durchaus zufrieden mit der Entwicklung. „Die Einwohner-



Tauschten sich bei der interkommunalen Immobilienkonferenz der Volksbank Jever aus (von links): Waldemar Kelm, Carsten Feist, Gerhard Böhling, Jan Edo Albers, Andreas Büttler, Holger Eden, Stephan Eiklenborg, Martin Schadewald und Mario Szezak.

BEILD: JONAS HEGEN

zahl ist deutlich besser als Prognosen es vermuten ließen.“ Viel wert lege die Stadt Schortens darauf, auch die kleineren Ortschaften weiterzuentwickeln – beispielsweise durch Neubaugebiete in Accum oder Roffhausen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen sei ebenfalls vorhanden. „Das Gewerbegebiet Branterei kann man zum Beispiel als

wahre Erfolgsgeschichte bezeichnen“, sagte Böhling. Die Planungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes um rund zehn Hektar hätten bereits begonnen.

## ■ WANGERLAND

Nach wie vor dringend gesucht ist bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde Wan-

gerland. „Uns beschäftigt auch immer wieder die Problematik, dass Ferienwohnungen Dauerwohnraum verdrängen“, sagte Bürgermeister Mario Szezak. Steht ein Haus zur Verfügung, so werde es naturgemäß an den Höchstbietenden verkauft. „Oftmals haben jedoch jüngere Menschen, die von hier kommen, Probleme, sich dies zu finanzieren.“ Da-

bei wollen sie eigentlich selber bauen oder wenigstens selber kaufen.

Abhilfe könnte zum Beispiel eine mögliche Bebauung der Sportplätze in Horumersiel oder in Minsen bieten. Fest stehe hier jedoch noch nichts. Auch erhalte er oftmals Anfragen aus kleineren Ortschaften im Wangerland. Doch dort fehle Bauland.

Dringend gesucht wird aber nicht nur bezahlbarer Wohnraum, sondern auch Gewerbefläche. „Einige Handwerksbetriebe würden sich gerne vergrößern, doch hier ist das derzeit nur schwer möglich. Die Betriebe wandern dann nach Schortens oder Jever ab“, sagte Szezak.

## ■ SANDE

In Sande gibt der Flächennutzungsplan eigentlich viel Spielraum für Bauprojekte. „Die Gemeinde hat jedoch keine eigenen Flächen mehr, wir sind also nicht unabhängig in der Entwicklung“, sagte Bürgermeister Stephan Eiklenborg. Daher habe man zuletzt die Eigentümer der Flächen in der Nähe vom Altendeichsweg Richtung Berliner Straße zusammengebracht. „Da geht es um circa 13 Hektar, auf denen ein neues Quartier entstehen könnte. Dazu müssten sich jedoch die Grundstückseigentü-

mer mit möglichen Investoren einig werden.“

Beim Blick in die Zukunft denkt Eiklenborg durchaus groß. Er sprach vom „Ruhrpott 2.0“ und rechnet mit viel Zuzug in die Region: „Hier ist die Energie und wo Energie ist, da siedelt sich die Industrie an.“ Und auch die Zugezogenen müssten schließlich irgendwo wohnen.

## ■ WILHELMSHAVEN

Gute Nachrichten gab es aus Wilhelmshaven: „Wir sind inzwischen nicht mehr das Leerstandparadies aus dem Nordwesten“, sagte Oberbürgermeister Carsten Feist zum Immobilienmarkt in der Jade-stadt. Ganz vorbei sei die Zeit des Leerstandes zwar noch nicht, dieser sei aber deutlich zurückgegangen. Was nach wie vor fehlen würde, seien barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen. „Da suchen wir weiterhin nach Lösungen.“

Um den Wohnungsmarkt im Stadtteil Voslapp zudem attraktiver zu gestalten, könnte man sich vorstellen, Grundrisse anzupassen. „Moslapp ist ein toller Stadtteil. Die riesigen Grundstücke passen allerdings nicht mehr zu den heutigen Bedürfnissen und schrecken vielleicht den einen oder anderen Käufer ab“, sagte Feist.