

Datum: 13.07.2022

Jeverisches Wochenblatt

Nordwest-Zeitung

Guten Morgen Sonntag

Wilhelmshavener Zeitung

Anzeiger Harlingerland

# Viele können sich eigenes Heim nicht mehr leisten

**IMMOBILIEN** Kostenexplosion wirkt sich aus – Viele Bauwillige abgesprungen

**JEVERLAND/WILHELMSHAVEN/JS** – Steigende Zinsen, eine extrem hohe Inflation sowie hohe Bau- und Rohstoffpreise – welche Auswirkungen das auf Grundstücke und Gebäude hat, brachte Michael Engelbrecht am Dienstag bei der Interkommunalen Immobilienkonferenz der Volksbank Jever auf den Punkt: „Die Party am Immobilienmarkt ist vorbei!“

Bei dem Treffen mit Vertretern aus Jever, Schortens, dem Wangerland und aus Wilhelmshaven gab der Vorstandsvorsitzende jedoch gleichzeitig Entwarnung: Trotz aller Widrigkeiten sei der Immobilienmarkt „überhaupt nicht in der Krise“.

Vielmehr sprach er von einer „Rückkehr zur Normalität“ – aber „mit erheblichen Auswirkungen“. Demnach kommt zurzeit „der eine oder andere Bau-träger ins Grübeln“. Denn Bau- oder Kaufwillige aus dem Bereich des „Normallohn-niveaus“ könnten sich das eigene Heim nicht mehr leisten, viele seien schon abgesprungen.

Bei der künftigen Raumplanung riet Engelbrecht den Kommunen, vorsichtig zu agieren: „Erschließen sie weiter Baugebiete – aber in guten Lagen.“ Jever mache „nicht so weiter wie bisher“, versprach Jan Edo Albers. Der Bürgermeister kündigte für die Zukunft eine

„Die Party am Immobilienmarkt ist vorbei!“

**Michael Engelbrecht**  
Volksbank Jever

Doppelstrategie mit „moderater Neuerschließung“ und Verdichtung an.

Angesichts der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ist Gerhard Bohling „froh, dass wir keine eigenen Baugebiete mehr haben“. Weil in Schortens die Nachfrage nach Mietwohnungen enorm sei, wolle die Stadt weiter in diesem Bereich klotzen, ohne

jedoch den Einfamilienhaus-Bau aus den Augen zu verlieren.

Bürgermeister Marto Slezak kündigte für das Wangerland einen Gemeindeentwicklungsplan an. Die Gemeinde wolle mit der Bevölkerung schauen, wo Bauen möglich ist. „Verdichtung und Verjüngung“ (die Sanierung von Mehrfamilienhäusern) sind laut Nikša Marušić in Wilhelmshaven die Hauptziele künftiger Raumplanung. Die Jadestadt bereitet nach Angaben des Stadtbaurates deshalb die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes vor.

→ JEVER, SEITE 2

# Trendwende für den Immobilienmarkt

**VOLKSBANK** Gründe sind Inflation und hohe Baustoffpreise – Trotzdem ist Nachfrage nach Wohnungen groß

**JEVERLAND/WILHELMSHAVEN/JS** – Die Auswirkungen der Coronakrise auf den Immobilienmarkt waren vor einem Jahr innerhalb der Branche noch ein großes Thema. Die Befürchtungen waren jedoch unbegründet, wie auch Michael Engelbrecht am Dienstag bei der interkommunalen Immobilienkonferenz der Volksbank Jever erläuterte: Das hohe Kapitalangebot und die große Nachfrage hätten vielmehr anhaltend für einen „enormen Boom“ gesorgt, so der Vorstandsvorsitzende, der für sein Kreditinstitut auch Zahlen nannte. Demnach hat die Volksbank als „größter Makler der Region“ im vergangenen Jahr in diesem Segment einen Objektsatz von rund 14 Millionen Euro getätigt.

Ob das auch in diesem Jahr so sein wird, bleibt abzuwarten. „Wir sind auch auf dem Immobilienmarkt in einer Zellenwende“, sagte Engelbrecht bei dem Treffen, an dem Vertreter aus Jever, Schortens, dem Wangerland und aus Wilhelmshaven teilnahmen.



Trotz steigender Zinsen und Baukosten: Im Jeverischen Baugebiet Schöfelwiesen – im Bild an der Karl-Steinhoff-Straße – wird kräftig gebaut. BILDER: JÖRG STUTZ

## Kurze Vermarktungszeit

Die Boom-Phase habe sich auch in einer „extrem kurzen Vermarktungszeit“ ausgedrückt. So hatte die Volksbank-Immobilienabteilung im vergangenen Jahr oft kaum Zeit für ein belastbares Exposé, da sei die Immobilie schon weg gewesen, berichtet der Banker.

Nun haben steigende Zinsen, eine extrem hohe Inflation sowie hohe Bau- und Rohstoffpreise für eine „komplette Trendwende“ gesorgt. Engelbrecht spricht zwar von einer „Rückkehr zur Normalität“. Tatsache ist jedoch, dass nun ein „nennenswerter Teil der Nachfrage“ ausbleibt. Der Vorstandssprecher geht deshalb davon aus, dass „der Preisauftrieb bei Kaufobjekten an der Spitze“ angelangt ist. Für unsanierte ältere Immobilien erwartet er – je nach Lage – eine „Seitwärtsbewegung“ oder eine Preisentwicklung nach unten. Das gilt jedoch nicht unbedingt für Mehrfamilienhäuser. Denn (das bestätigen auch die Vertreter der Kommunen): Die Nachfrage nach Wohnungen sei enorm. Entsprechende Objekte sind nach Ansicht von Engelbrecht deshalb nach wie vor attraktiv. Bei weiterhin niedrigen Haben-Zinsen bleibe Privataneignern „nichts anderes

## JEVER

Bürgermeister **Jan Edo Albers** hat „keine Angst“, dass die Grundstücke in der Stadt nicht vermarktet werden. Er ist davon überzeugt, dass die noch 17 „nicht abgewickelten“ Baugrundstücke im Baugebiet „Schöfelwiesen West“ bis Ende dieses Jahres verkauft sind.

**Die Stadt werde** Engelbrechts „Fingerzeig“ berücksichtigen und prüfen, inwieweit in vorhandenen Wohngebieten eine Nachverdichtung möglich ist. Dabei müsse aber auf „Frieden in der Bevölkerung“ geachtet werden, so Albers.

**Angesichts der starken Nachfrage** nach Wohnungen gibt es nach Angaben des Bürgermeisters Überlegungen, „inwieweit die Stadt im Wohnungsbau aktiv werden kann“. Ebenfalls einen Mangel gibt es in Jever bei den Gewerbeflächen: „Es ist fast alles vergeben.“

übrig, als in Aktien oder in Immobilien zu investieren“. Weil unsanierte Objekte weiterhin

## SCHORTENS

„Relativ viel Mietwohnungsbau“ gibt es laut **Gerhard Böhling** in Schortens – auch im Heidmühler Zentrum. Was die „Klotzbauten“-Diskussion angeht, sagte der Bürgermeister: „Das kann man so oder so sehen.“ Der Rat wolle jedoch den Frieden wahren und mehrgeschossige Häuser nur noch dort zulassen, „wo sie hinpassen“.

**Auch in Schortens** sei „die Nachfrage nach Mietwohnungen enorm“. Böhling ist deshalb froh, dass die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH mit dem Bau von 44 Wohneinheiten „bei hohen Mieten gegensteuert“.

**Zurzeit gibt es** in Accum zwei Baugebiete mit je 25 Grundstücken und in Silenstedde ein privates Baugebiet. Was Gewerbegebiete angeht, ist Böhling überzeugt: „Die Firmen gehen künftig dahin, wo die Energie ist.“

einen großen Teil des Wohnbestands ausmachen, fordert der Vorstandsvorsitzende ein

## WANGERLAND

Im Hooksier Volksbank-Baugebiet waren laut **Mario Slezak** „ursprünglich alle 80 Grundstücke verkauft“. Jedoch sind einige Bauwillige angesichts steigender Zinsen und Baupreise abgesprungen, sodass jetzt noch zehn Grundstücke zu haben sind. „Die bekommen wir aber problemlos weg“, ist sich Wangerlands Bürgermeister sicher.

**Sehr gut verlaufe** die Vermarktung der Grundstücke in den Hohenkirchener Baugebieten Wangermeer-Ost und in den LNG-Baugebieten am Nordufer des Sees. Was den Bau von dringend benötigten Wohnungen angeht, gab er zu bedenken: „Es gibt noch viele alte Sportplätze, die nicht mehr bespielt werden.“

**Aus Gesprächen mit** Feuerwehrkameraden weiß der Bürgermeister: „Viele können sich das Bauen nicht mehr leisten.“

„komplettes Umdenken“ bei der Förderung von Energiesparmaßnahmen. Denn bei Altbauten ist seiner Meinung nach das Einsparpotenzial besonders hoch. Was die bisherige Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen bei Neubauten angeht, sprach Engelbrecht hingegen von „Mitnahmeeffekten“.

## Um Neubürger bemühen

Mit Blick auf die für die Region „guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen“ riet der Volksbank-Chef den jeverländischen Kommunen und der Stadt Wilhelmshaven, sich weiterhin um Neubürger zu bemühen. Das ist den Städten Jever und Schortens in der Vergangenheit offensichtlich gelungen: Während die Marienstadt jetzt die 15.000-Einwohner-

## WILHELMSHAVEN

Anders als in Jever, Schortens und dem Wangerland spielen der Wohnungsbau und die innerstädtische Verdichtung in Wilhelmshaven seit Jever eine große Rolle – und dabei soll es laut Stadtbaurat **Nikša Marušić** auch bleiben.

**Jedoch will die** Stadt die Ausweisung von klassischen Einfamilienhaus-Baugebieten nicht völlig vernachlässigen. So läuft die Vermarktung des dritten Abschnitts des Baugebiets „Potenburg“ mit 57 Grundstücken an. Der Stadtbaurat wies auf die zurzeit „lebhafteste Innenstadtentwicklung“ hin, bei der mehrere Flurgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau freigegeben werden.

**Angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen** setzt die Jadedstadt auf die Energie-Investitionen und die damit verbundenen Arbeitsmarkteffekte.

Marke geknackt hat, freut sich Bürgermeister Gerhard Böhling, dass die Prognosen der Bertelsmann Stiftung nicht eingetreten sind. Statt der ursprünglich vorausgesagten 16.000 Einwohner leben jetzt mehr als 21.000 Menschen in der Stadt. Nach einem Hoffnungsschimmer in Sachen Einwohnerentwicklung ist hingegen in Wilhelmshaven während der Corona-Zeit die Bevölkerungszahl gesunken.

In ihren Berichten kündigten die Gemeinde- und Stadt-Spitzen an, in ihren Kommunen künftig vermehrt auf die Verdichtung der Wohnbebauung zu achten. Engelbrecht kritisierte in diesem Zusammenhang die „Wohnklotz“-Diskussionen. Anders als mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern lasse sich die Wohnungsnote nicht beheben.



Bei der Konferenz (von links): Martin Schadewald (Volksbank-Vorstand), Holger Eden (Geschäftsführer Immobilien GmbH), Jevers Bürgermeister Jan Edo Albers, Wil-

helmshavens Stadtbaurat Nikša Marušić, Schortens' Bürgermeister Gerhard Böhling, Wangerlands Bürgermeister Mario Slezak und Michael Engelbrecht.

Datum: 13.07.2022

Jeverisches Wochenblatt

Nordwest-Zeitung

Guten Morgen Sonntag

Wilhelmshavener Zeitung

Anzeiger Harlingerland

# Immobilien: „Zurück zur Normalität“

**ABSCHIED VOM BAU-BOOM** Drastisch gestiegene Zinsen dämpfen Nachfrage nach Bau- und Hauskrediten

VON RAHEL WOLF

**JEVERLAND** – Massiv gestiegene Energiepreise, stark gestiegene Baukosten, Lieferschwierigkeiten und damit verbundene Planungsunsicherheit, ein Kapitalmarkt in Aufruhr, extrem hohe Inflationsraten und drastisch gestiegene Zinsen: Die Nachfrage nach Immobilien und Baugrundstücken ist aufgrund dieser Entwicklungen auch im Jeverland gedämpft. „Die Party am Immobilienmarkt ist definitiv vorbei“, sagt Vorstandsvorsitzender Michael Engelbrecht bei der Interkommunalen Immobilienkonferenz der Volksbank Jever. „Aber der Immobilienmarkt befindet sich nicht in einer Krise, sondern auf dem Weg zurück zur Normalität.“

## Größter hiesiger Makler

Jahrelang hatte der extreme Niedrigzins am Kapitalmarkt zu einer extremen Nachfrage nach Immobilien in Deutschland und auch im Jeverland geführt. Die Corona-Krise hatte den Druck auf den Markt an der Küste noch weiter erhöht, viele sehnten sich nach Rückzug und Wette. Das Homeoffice ermöglichte standortungebundene Arbeit. Die Vermarktungszeiten waren extrem kurz, Immobilien



Den Immobilienmarkt genau im Blick: Die Bürgermeister der Städte und Gemeinden des Jeverlands mit Volksbank-Vorstand Jever Martin Schadewald (von links), Holger Eden, Leiter des Immobilienzentrums, und Vorstandsvorsitzendem Michael Engelbrecht (rechts). Foto: Rahel Wolf

BILD: RAHEL WOLF

wurden innerhalb kürzester Zeit verkauft, Baugrundstücke um ein vielfaches überzeichnet. Auch die Immobilienpreise stiegen seit 2015 deutlich. Zuletzt hatte die

Nachfrage das Angebot deutlich überschritten.

Die Volksbank Jever mit ihrer Immobilientochter als größter Makler der Region setzte laut Engelbrecht 2021

gut 40 Millionen Euro um. Noch bis Jahresbeginn hatten sich viele Bau- und Kaufwillige den Traum vom Eigenheim verwirklichen können. Das wird für viele Normalverdie-

ner nun nicht mehr möglich sein.

## Zinsentwicklung rasant

Seit Jahresbeginn gibt es eine rasante Zinsentwicklung. Der Zins bei Bau- und Immobilienkrediten hat sich verdreifacht, lag er 2021 noch bei 1,25 Prozent ist er im ersten Halbjahr 2022 auf 3,75 Prozent geklettert. „Dieser Zinsschock ist eine Situation, wie ich sie als Banker in meiner langen Karriere noch nie erlebt habe“, sagt Engelbrecht.

Auch bei den Kommunen sind die veränderten Rahmenbedingungen nach und nach spürbar. Engelbrecht geht davon aus, dass die „neue, alte Normalität“ dazu führt, dass die Vermarktungszeiten sich wieder verlängern. Sowohl für Immobilien als auch für Baugrundstücke. Der Verlierer aus seiner Sicht ist der unsanierte Altbau. Für die Kommunen hat er einen Tipp: „Weisen Sie weiterhin Baugebiete aus, aber in sehr guten Lagen.“

## DIE SITUATION IN DEN KOMMUNEN

**Jever:** Die Stadt vermarktet derzeit das Baugebiet „Schöfelwiesen West“ mit 71 Bauplätzen. Davon sind 39 verkauft, 17 befinden sich in der Abwicklung. Bürgermeister Jan Edo Albers ist optimistisch, dass die restlichen 15 bis Jahresende verkauft sind. „Aber auch wir merken Veränderungen. Reservierungen werden zurückgenommen, weil potenzielle Käufer sich den Bauplatz nun nicht mehr leisten können“, sagt er. Insgesamt sei die Nachfrage noch gut. „Ich bin dankbar für die Aussage, dass es sich um eine Rückkehr zur Normalität handelt, denn

das ist so und es handelt sich keineswegs um ein Untergangsszenario“, betont er. Die Stadt setzt auf eine Doppelstrategie: Baugebiete weiter moderat entwickeln und gleichzeitig den Fokus auf Bestandsimmobilien setzen. Auch sozialer Wohnungsbau, das „ökologische Baugebiet“ und neue Gewerbeflächen stehen auf der Agenda.

**Schortens:** Die Stadt hat sich bei der Entwicklung eigener Baugebiete in den vergangenen Jahren zurückgehalten. Doch entwickeln Investoren Baugebiete im Stadtgebiet, so in Heidmüh-

le, Accum, Sillenstede und Roffhausen. Schortens hat laut Bürgermeister Gerhard Böhling „relativ viele Mietwohnungen“ bekommen. Zuletzt gab es aber Ärger um die innerstädtische Verdichtung. Mehrfamilienhäuser zwischen eingeschossigen Bestandsbauten hatten in der Bevölkerung für Unmut gesorgt. Nun entscheidet künftig der Rat, was an welcher Stelle gebaut werden darf. Sozialer Wohnungsbau findet auch in Schortens statt.

**Wangerland:** Auch die Gemeinde Wangerland hat derzeit kein eigenes Baugebiet,

die Volksbank Jever vermarktet und entwickelt allerdings sowohl in Hohenkirchen als auch in Hooksiel Baugebiete. Bürgermeister Mario Szlezak sieht Bedarf in den Dörfern: „Viele junge Menschen wollen bleiben und bauen“, sagt er. Auch neue Gewerbeflächen bräuchte das Wangerland aus seiner Sicht. Rat und Gemeindeverwaltung arbeiten derzeit an einem Gemeindeentwicklungskonzept. Ferienwohnungen und die Zukunft des Wangermeers sind Dauerthemen mit Blick auf Bau-, Investitions-, und Immobilienentwicklung.

Datum: 13.07.2022

Jeverisches Wochenblatt

Nordwest-Zeitung

Guten Morgen Sonntag

Wilhelmshavener Zeitung

Anzeiger Harlingerland

# Traum vom Haus für viele ausgeträumt

**IMMOBILIEN** Kostenexplosion wirkt sich aus – Volksbank Jever: „Zeitenwende“, keine Krise

**JEVERLAND/WILHELMSHAVEN/JS** – Steigende Zinsen, extreme Inflation hohe Bau- und Rohstoffpreise – das schlägt voll auf den Immobilienmarkt durch. „Die Party am Immobilienmarkt ist vorbei“, sagte Michael Engelbrecht am Dienstag bei der interkommunalen Immobilienkonferenz der Volksbank Jever.

**“ Die Party am Immobilienmarkt ist vorbei!**

**Michael Engelbrecht**  
Vorstandsvorsitzender

Bei dem Treffen mit Vertretern aus Jever, Schortens, dem Wangerland und aus Wilhelmshaven sagte der Vorstandsvorsitzende jedoch auch: Der Immobilienmarkt sei „nicht in der Krise“, sondern auf der „Rückkehr zur Normalität“. Engelbrecht sprach von einer „Zeitenwende“. Denn Bau- oder Kaufwillige aus dem Bereich des „Normallohnniveaus“ könnten sich das eigene Heim nicht mehr leisten, viele seien schon abgesprungen. Ein nennenswerter Teil der Nachfrage bleibe aus.

Der Vorstandssprecher geht davon aus, dass „der Preisauftrieb bei Kaufobjekten an der Spitze“ angelangt ist. Für unsanierte ältere Immobilien erwartet er – je nach Lage – eine „Seitwärtsbewegung“ oder eine Preisentwicklung nach unten.

## **Enorme Nachfrage nach Wohnungen**

Das gilt jedoch nicht unbedingt für Mehrfamilienhäuser. Denn (das bestätigten die Vertreter der Kommunen): Die Nachfrage nach Wohnungen sei enorm. Entsprechende Objekte sind nach Ansicht von Engelbrecht deshalb nach wie vor attraktiv. Bei weiter niedrigen Haben-Zinsen bleibe Privataneignern „nichts anderes übrig, als in Aktien oder in Immobilien zu investieren“.

In ihren Berichten kündig-



Bei der Konferenz (v. li.): Martin Schadewald (Volksbank), Holger Eden (Geschäftsführer Immobilien GmbH der Volksbank), Jever's Bürgermeister Jan Edo Albers, Wilhelmshavens Stadtbaurat Nikša Marušić, Bürgermeister Gerhard Böhling, Wangerlands Bürgermeister Mario Slezak, Volksbank-Vorstand Michael Engelbrecht. BILD: JÖRG STUTZ

## **JEVER**

Bürgermeister **Jan Edo Albers** hat „keine Angst“, dass die Grundstücke in der Stadt nicht vermarktet werden. Er ist davon überzeugt, dass die noch 17 „nicht abgewickelten“ Baugrundstücke im Baugebiet „Schöfelwiesen West“ bis Ende dieses Jahres verkauft sind.

**Die Stadt werde** Engelbrechts „Fingerzeig“ berücksichtigen und prüfen, inwieweit in vorhandenen Wohngebieten eine Nachverdichtung möglich ist. Dabei müsse aber auf „Frieden in der Bevölkerung“ geachtet werden, so Albers.

**Angesichts der starken Nachfrage** nach Wohnungen gibt es nach Angaben des Bürgermeisters Überlegungen, „inwieweit die Stadt im Wohnungsbau aktiv werden kann“. Ebenfalls einen Mangel gibt es in Jever bei den Gewerbeflächen: „Es ist fast alles vergeben.“

ten die Gemeinde- und Stadtspitzen an, in ihren Kommunen künftig vermehrt auf die Verdichtung der Wohnbebau-

## **SCHORTENS**

„Relativ viel Mietwohnungsbau“ gibt es laut **Gerhard Böhling** in Schortens – auch im Heidmühler Zentrum. Was die „Klotzbauten“-Diskussion angeht, sagte der Bürgermeister: „Das kann man so oder so sehen.“ Der Rat wolle jedoch den Frieden wahren und mehrstöckige Häuser nur noch dort zulassen, „wo sie hinpassen“.

**Auch in Schortens** sei „die Nachfrage nach Mietwohnungen enorm“. Böhling ist deshalb froh, dass die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH mit dem Bau von 44 Wohneinheiten „gegen hohe Mieten gegensteuert“.

**Zurzeit gibt es** in Accum zwei Baugebiete mit je 25 Grundstücken und in Silenstede ein privates Baugebiet. Was Gewerbegebiete angeht, ist Böhling überzeugt: „Die Firmen gehen künftig dahin, wo die Energie ist.“

ung zu achten. Engelbrecht kritisierte in diesem Zusammenhang die „Wohnklotz“-Diskussionen. Anders als mit dem Bau

## **WANGERLAND**

Im Hooksielener Volksbank-Baugebiet waren laut **Mario Slezak** „ursprünglich alle 80 Grundstücke verkauft“. Jedoch sind einige Bauwillige angesichts steigender Zinsen und Baupreise abgesprungen, so dass jetzt noch zehn Areale zu haben sind. „Die bekommen wir aber problemlos weg“, ist sich der Bürgermeister sicher.

**Sehr gut verlaufe** die Vermarktung der Grundstücke in den Hohenkirchener Baugebieten Wangermeer-Ost und in den LNG-Baugebieten am Nordufer des Sees. Was den Bau von dringend benötigten Wohnungen angeht, gab er zu bedenken: „Es gibt noch viele alte Sportplätze, die nicht mehr bespielt werden.“

**Aus Gesprächen** mit Feuerwehrkameraden weiß der Bürgermeister: „Viele können sich das Bauen nicht mehr leisten.“

von Mehrfamilienhäusern lasse sich die Wohnungsnot nicht beheben.

Bei der Raumplanung rät

## **WILHELMSHAVEN**

Anders als in Jever, Schortens und dem Wangerland spielen der Wohnungsbau und die innerstädtische Verdichtung in Wilhelmshaven seit jeher eine große Rolle – und dabei soll es laut **Nikša Marušić** auch bleiben.

**Jedoch will die Stadt** die Ausweisung von klassischen Einfamilienhaus-Baugebieten nicht völlig vernachlässigen. So läuft die Vermarktung des dritten Abschnitts des Baugebiets „Potenburg“ mit 57 Grundstücken an. Der Bauamtsrat wies auf die zurzeit „lebhafteste Innenstadtentwicklung“ hin, bei der mehrere Flurgrundstücke für den Mehrfamilienhausbau freigegeben werden.

**Angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen** setzt die Jadestadt auf die Energie-Investitionen und die damit verbundenen Arbeitsmarkteffekte.

Engelbrecht den Kommunen vorsichtig zu agieren: „Erschließen sie weiter Baugebiete – aber in guten Lagen.“