

Datum: 05.05.2023

Jeverisches Wochenblatt

Nordwest-Zeitung

Guten Morgen Sonntag

Wilhelmshavener Zeitung

Anzeiger Harlingerland

Neubauten seit Kriegsbeginn weniger gefragt

IMMOBILIEN Preise sinken langsam – Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes verunsichern potenzielle Käufer und Bauherren

VON CHRISTOPH HINZ

JEVERLAND – Enorm im Umbruch ist nach den Worten von Michael Engelbrecht gegenüber der Immobilienkonferenz generell, aber auch im Jeverland. Das machte der Vorstandsvorsitzende der Volksbank Jever am Donnerstag auf der interkommunalen Immobilienkonferenz deutlich, zu der die Volksbank alljährlich die Bürgermeister und Spitzen der Bauverwaltungen der Jeverländischen Städte und Gemeinden sowie der Stadt Wilhelmshaven einlädt. „Ich wüßte mich aber, das Immobilienkrise zu nennen, auch wenn der Markt sich erheblich verändert hat“, sagte Engelbrecht. Der Wilhelmshavener Oberbürgermeister Carsten Feist war bei dieser Konferenz verhindert.

Nachfrage weiterhin ungebrochen

Der Markt der Wohnimmobilien sei bis zum Kriegsausbruch in der Ukraine 2022 ein reiner Verkäufermarkt gewesen. Seit März vergangenen Jahres sei es aber ein Käufermarkt, in dem der Käufer die Verhandlungsmacht habe.

„Die Nachfrage ist ungebrochen, die Machbarkeit steht jetzt in Frage“, sagte Engelbrecht und betonte, die Unsicherheiten seien „förmlich mit den Händen zu greifen“. Dazu haben laut Engelbrecht nicht nur deutlich höhere Zinsen und gestiegene Baukosten geführt, sondern namentlich die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes.

Die vielen Verordnungen bezüglich der Heizungen verunsicherten Käufer: „Gashelzungen werden gehandelt wie Gold, die Leute fragen nach dem Baujahr der Heizung, nach der Dämmung und den Möglichkeiten für eine Solaranlage.“ Da die Nachfrage bei Neubauten gesunken sei, sei inzwischen aber die Verfüg-



Die Teilnehmer der interkommunalen Immobilienkonferenz der Volksbank Jever (von links): Vorstandsvorsitzender Michael Engelbrecht hat die Kabine des Baggers geentert, davor die Sander Bauamtsleiterin Nadine Stamer, Jever's Bürgermeister Jan Edo Albers, der Wangerländer Bürgermeister Mario Slezak, der Schortenser Bürgermeister Gerhard Böhling, Holger Eden (Geschäftsführer der Immobilien-GmbH der Volksbank) und die Schortenser Kämmerin Elke Idel. BILD: CHRISTOPH HINZ

barkeit von Handwerkern etnigemaßen gegeben. Die Immobilienpreise liegen laut Engelbrecht inzwischen 20 Prozent unter dem Höhepunkt der Preisentwicklung vor der Krise im Jahr 2021, und „das ist eine gesunde Entwicklung“. Es handele sich um eine langsame Rückkehr zur Normalität. „Die Verkäufer wissen, dass die rosigsten Zeiten vorbei sind.“

Jever: Käufer sind abgesprungen

Mit einer Welle von Pleiten, wenn Kredite fällig werden, rechnet Engelbrecht nicht. Er geht davon aus, dass die Preise noch ein Stück weit zurückgehen, „aber darüber hinausgehend wird es keinen Preisrutsch geben, auf Schnäppchen sollte keiner warten“.

Engelbrecht rät: „Nicht warten, sondern den Bau- oder Kaufwunsch jetzt schon umsetzen.“ Jever's Bürgermeister

Jan Edo Albers bestätigte, die Verunsicherung sei auch in Jever zu spüren, wo im Baugebiet Schöfelwiesen Käufer abgesprungen seien, „weil sie zwar wollten, es aber nicht finanzieren können“. Trotzdem würden zum Jahresende die letzten 14 Bauplätze verkauft sein. „Die Kommunen müssen aber Lösungen finden für die, die nicht können“, sagte Albers. Das sei schwierig genug, denn seit der Ankunft der Flüchtlinge konkurrierten mehr Menschen um bezahlbaren Wohnraum. Nun aus guten ökologischen Gründen Bauplätze und damit Wohnraum komplett zu verknapfen, sei aber kontraproduktiv. Mit Augenmaß sollten Bauflächen weiterentwickelt werden.

Das ökologische Baugebiet, das an der Schützenhofstraße entsteht, sei ein Beispiel. Sonst habe man in Jever gerade nichts in Planung, aber die Politik müsse bald wieder an



Dauerwohnen genießt Vorrang im Baugebiet „Hohe Weg“ in Hooksiel, weil die Gemeinde Wangerland hier einen starken Bedarf erkennt. BILD: SEBASTIAN URBANOWYK

das Thema ran. In Schortens sind neue Baugebiete in Accum und Roffhausen geplant, berichtet Bürgermeister Gerhard Böhling.

„Der Wunsch nach dem eigenen Haus ist immer da und das wird sich auch nicht ändern“, sagte er. In seiner Stadt habe das Thema „Klotz-

bauten“ die Menschen bewegt. Aber man müsse schon berücksichtigen, dass sich einige der mehrgeschossigen Bauten sehr gut in ihre Umgebung einfügten, sagte er.

Man dürfe auch nicht vergessen, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Schortens ganz anders entwickle als

vor Jahrzehnten in einer Bertelsmann-Studie prognostiziert, es gebe Zuwachs statt Schwund.

Wangerland: Fokus auf Dauerwohnraum

Wangerlands Bürgermeister Mario Slezak erläuterte, dass in der vom Tourismus geprägten Gemeinde zwei Arten von Baugebieten gefragt seien: für Ferienwohnungen und für das Dauerwohnen. Rund ums Wangermeer sei für Ferienwohnungen gesorgt, Dauerwohnen habe aber zurzeit Vorrang. So etwa im Baugebiet „Hohe Weg“ in Hooksiel, denn es gebe inzwischen auch einen Mangel an Wohnraum für die Mitarbeiter von Unternehmen. Die Zweckentfremdung von Dauerwohnen für die Ferienvermietung habe dazu beigetragen. Man plane mit weiterem sozialen Wohnungsbau, ermögliche Lückenbebauung und auch mehrgeschossige Bauten seien an den passenden Orten kein Tabu. Holger Eden, Geschäftsführer der Immobilien-GmbH der Volksbank, gab ihm Recht, diese Bauweise dürfe nicht verteuert werden.

Sande will Flächen ausweisen

In Sande sollen am südlichen Ortsrand Flächen für eine Mischbebauung ausgewiesen werden, wie Bauamtsleiterin Nadine Stamer angab. Auch der Geschosswohnungsbau wird weiter ermöglicht werden. Eine Veränderungssperre soll aber der Verwaltung Zeit verschaffen, Bebauungspläne entsprechend anzupassen.

Hintergrund ist, dass auch in Sande vor der Veränderungssperre an der Hauptstraße zu hoch gebaut worden ist. Wie auch in den anderen jeverländischen Städten und Gemeinden sind die Mieten in Sande derzeit hoch.