

Gifhomer Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Alter Postweg 36 • 38501 Gifhorn



Pressespiegel vom 8. April 2025



Gifhomer 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

„Sanierungsbedarf ist hoch“

Sparkasse und LBS stellen Wohnungsmarkt-Bericht für Kreis Gifhorn vor

Landkreis Gifhorn – „Der Baufinanzierungsmarkt zieht an. Im vergangenen Jahr stieg er um 25 Prozent“, erklärte Dr. Bernd Schmid, Vorstand der Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg, bei der Vorstellung des Wohnungsmarkt-Berichts, gemeinsam mit dem Verbundpartner LBS. Der Anstieg der „Stücke“ um 30 Prozent zeige aber, dass es sich weniger um Neubauten als um Sanierung und Erwerb von Gebrauchtimmobilen handele. Es gebe weiterhin eine Kaufzurückhaltung bei Neubauten.

Ziel vom Bund verfehlt

Sparkasse und LBS sind Marktführer in der Region, kennen das Geschäft. 270 Millionen Euro betrug im vergangenen Jahr das Baufinanzierungsvolumen der Sparkasse. Mit 190 Immobilientransaktionen ist man der größte Makler der Region, rund 100 Objekte sind im Bestand. Die LBS hat einen Marktanteil von 37 Prozent bei den Bausparverträgen, die hauptsächlich für Umschuldung, Immobilienkauf und Modernisierung genutzt werden. 135 000 Immobilien werden pro Jahr vermittelt. „Das Ziel der bisherigen Bundesregierung, 400 000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, wurde deutlich verfehlt“, erklärte Maik Jekabsons, Vorstand LBS. Auch die Sanierungsquote von weniger als 1 Prozent reiche für die angestrebte Energiewende nicht aus.

Derzeit beobachtet man aber eine Trendwende. Nach dem starken Anstieg bei den Zinsen pendeln sich diese auf dem derzeitigen Niveau ein, so Jekabsons. Die Situation sei geeignet, zu investieren. „Man sollte nicht auf niedrigere Zinsen warten.“ Zumal sich die Bau- und Hauspreise insgesamt stabilisiert haben. Die Baugenehmigungen entwickeln sich recht unterschiedlich, sind aber im Vergleich zu früheren Zeiten niedriger. Das liegt vor



Thomas Reich, Bereichsdirektor Immobilien Sparkasse (v.l.), Dr. Bernd Schmid, Mitglied des Vorstandes Sparkasse, Maik Jekabsons, Vorstand LBS NordWest, und Martin Englert, Geschäftsführer LBS Immobilien, stellen den Immobilienbericht vor.

BURKHARD OHSE (2)

allem am Fachkräftemangel und noch mehr am Grundstücksmangel, sagte Thomas Reich, Bereichsleiter Immobilien bei der Sparkasse.

Gleichwohl ist der Bedarf gegeben. 586 Wohneinheiten wurden in 2024 im Landkreis Gifhorn genehmigt, 2022 waren es noch 814, 2023 noch 639. Im Kreis Celle betrug die Zahl 147 (2022: 277), niedersachsenweit 20 150 (2022: 34 073). Lediglich in Wolfsburg hat die Zahl zugenommen und lag im vergangenen Jahr bei 605 (2022: 510). Dass die Zahl der Neubauten nicht ebenso hoch ist, liegt daran, dass Mehrfamilienhäuser derzeit Vorrang genießen. Grundstücksmangel, hohe Neubauauflagen und lange Planungsprozesse seien die Hindernisse. So liegen die Neubaupreise bei 4700 Euro pro Quadratmeter, was bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung, 3,5 Prozent Zinsen und 1 Prozent Tilgung eine Kaltmiete von 17 Euro pro Quadratmeter erfordert.

Nicht zu realisieren in der Region, so die Experten. Die ortsübliche Kaltmiete liegt in Gifhorn bei 12 Euro, in Celle und Wolfsburg bei 12,50 Euro. Der Bedarf ist hingegen weiterhin hoch. 370 000 Wohneinheiten brauche man, das Bauministerium geht von einem Bedarf aus 320 000 Wohneinheiten aus. Um das zu realisieren, seien aber eine verlässliche För-



Ist bereits erfolgreich verkauft: Die ehemalige Hauptstelle der Sparkasse gehört dem Landkreis und ist nun das Kreishaus III.

derpolitik, hohe Abschreibungsmöglichkeiten und eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer nötig, so Reich. Zuwanderung verstärke die Wohnraumknappheit noch zusätzlich und treibe die Mieten deutlich in die Höhe.

Der Wunsch der Mieter nach einer eigenen Immobilie ist indes hoch und liegt bei 67 Prozent. Bei den Unter-29-Jährigen wünschten sich 82 Prozent Wohneigentum. 72 Prozent aller Menschen sehen Immobilienbesitz als beste Geldanlage, führte Jekabsons aus. Derzeit liegt die Wohneigentumsquote in Niedersachsen bei 49 Prozent gegenüber rund 43 Prozent im Bund. Differenzieren muss man laut Schmid bei den regionalen Immobilienpreisen.

Preise auch bei Neubauten. Sie schwanken von 140 Euro pro Quadratmeter erschlossenes Bauland in Celle (meistgenannter Preis) über 240 Euro in Gifhorn bis zu 310 Euro in Wolfsburg und 570 Euro in Hannover, wobei die Spannweite in Hannover bei 175 bis 290 Euro liegt. Die Preise für Reihenhäuser liegen bei 390 000 Euro in Celle und Wolfsburg, 365 000 Euro in Gifhorn und 540 000 Euro in Hannover. Wohnungen bei 3800 Euro pro Quadratmeter in Celle, 4170 Euro in Gifhorn, 4050 Euro in Wolfsburg und 5310 Euro in Hannover.

Sanierungsbedarf bei 60 Prozent der Bauten

Da 60 Prozent aller Wohnbauten in Deutschland vor 1978 gebaut wurden, besteht erheblicher Sanierungsbedarf. 42 Prozent der Wohngebäude haben die Energieeffizienzklasse E und F, wobei Klasse E bereits ein mehr als doppelt so hoher Energieverbrauch wie Klasse B bedeutet, sagte Jekabsons. Daher werde Bausparen immer wichtiger. Denn vor allem die energetische Sanierung und Renovierung sind da auf dem Vormarsch neben dem Erwerb einer Immobilie, Ablösung einer bestehenden Immobilienfinanzierung und Geldanlage, die im Vergleich zu 2016 auf dem Rückzug sind. Modernisierung (41 Prozent) und Finanzierung (43 Prozent) halten sich

fast die Waage.

Die Hälfte aller angebotenen Gebrauchtimmobilen liegt in den Energieklasse F bis H, was einen erheblich schlechteren Verkaufspreis zur Folge hat. Lediglich ein Viertel liegt bei A+ bis C. Bei Sanierung helfen könnten Förderprogramme. Doch die haben laut Schmid derzeit eine „begrenzte Wirkung“. Zu komplex seien sie, enge Einkommensgrenzen seien die Voraussetzung bei anspruchsvollen energetischen Auflagen. Da sei der Fördereffekt auch mal gleich null aufgrund von Zusatzkosten bei den Energieeffizienzvorgaben.

Das Baukindergeld ist ausgebaut und staatliche Hilfen kommen aktuell im Wesentlichen dem Mietwohnungsbau zugute, so Schmid. Die Forderungen an die neue Bundesregierung seien daher klar: durch Stärkung der Wohneigentumsbildung mehr Wohnraum für alle schaffen, junge Familien beim Eigenkapitalaufbau unterstützen, selbstgenutztes Wohneigentum als festen Bestandteil der privaten Altersvorsorge sichern, Grunderwerbsteuer als Instrument der Wohneigentumsförderung nutzen. Dazu helfe eine kreative Baulandmobilisierung und eine Stärkung der Regionen zur Entlastung der Städte. Mit Planungs- und Investitionssicherheit sowie Vereinfachung und Transparenz sollte die energetische Modernisierung angeschoben werden. Fordern und Fördern müsse im Gleichklang stehen, was bedeutet, dass EU-Vorgaben mit Augenmaß umzusetzen seien.

Das Fazit: Der Immobilienmarkt habe sich im vergangenen Jahr positiv entwickelt und das Interesse ziehe weiter an, hieß es. „Die Immobilienpreise sind stabil, mit leicht steigender Tendenz, der Neubau auf niedrigem Niveau“, so Schmid. Gezielte Anreize durch Steuererleichterung und „echte Förderprogramme“ seien erforderlich.

BURKHARD OHSE

Isenhagener Kreisblatt, 08. April 2025

Sparkasse verrät, was Gifhorner Bauträume platzen lässt

Das Geldhaus und die Bausparkasse LBS haben klare Forderungen, wie der Staat den Wohnungsbau für alle endlich wieder leichter macht.

Christian Franz

Gifhorn. An den Bauwilligen liegt es nicht, dass der heimische Immobilienmarkt nicht recht in Schwung kommt. Dass die Wohnräume vieler Gifhorner platzen und der Neubau dümpelt, hat nach Einschätzung der Bauexperten von Sparkasse und Bausparkasse LBS viel mit staatlich regulierten Hindernissen zu tun, angefangen beim Baulandmangel.

Neubauwohnungen seien zurzeit kaum rentabel zu erstellen, geschweige denn kostendeckend zu vermieten, rechnete Immobilienbereichsdirektor Thomas Reich vor. Bei Neubaukosten von 4500 Euro pro Quadratmeter und 3,5 Prozent Darlehenszins müsste die Kaltmiete bei 17 Euro liegen. Doch bei 12 Euro ist im Kreis Gifhorn Schluss, auch bei Neubauten. Als Kostentreiber führte Reich hohe Neubaupreise und lange Planungszeiten ebenso an wie eine unübersichtliche Förderkulisse: „Dabei ist Neubaubedarf gegeben, wir haben weiterhin ein Wachstum der Anzahl von Haushalten zwischen zwei und vier Prozent in Niedersachsen“, sagte Reich. Und die Leute streben ins Eigentum.

Sparkasse und LBS haben als Marktführer mit 30 Prozent der Baufinanzierungen einen guten Überblick über die Entwicklungen, wie Vorstand Bernd Schmid erläuterte. 270 Millionen Euro reichte die Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg 2024 an Bauherren aus, ein Viertel mehr als im Vorjahr. Allerdings floss ein Großteil des Geldes in Sanierungen, was erst mal keine zusätzliche Wohnfläche schafft.

Auf der Marktseite sah LBS-Vorstand Maik Jekabsons günstigere Bedingungen: „Die Stimmung an den Immobilienmärkten bessert sich stetig.“ Dazu trügen merklich höhere Reallohne und eine rückläufige Inflation bei. Die Zinsen seien nach dem steilen Anstieg 2022 in einer Seitwärtsbewegung auf etwas niedrigerem Niveau.

Die Baupreise selbst flachen laut Immobilien-Geschäftsführer Martin Englert von der LBS ab, „sinken werden sie aber nicht“.

Der Gifhormer Marktkenner Reich verwies auf weiter rückläufige Baugenehmigungen im Kreis Gifhorn: 2022 wurden 814 Wohneinheiten genehmigt, 2023 dann 639, zuletzt 586. Dass sich Investoren zurückhielten, liege auch am anhaltenden Material- und Fach-



Die Sanierung von Bestandsimmobilien gewinnt immer mehr an Bedeutung.

CHRISTIAN FRANZ / FMN

kräftemangel. Die wenigen verfügbaren Grundstücke im Kreis sind teuer, zwischen 175 und 290 Euro, im Mittel 240 Euro pro Quadratmeter.

Beim Ausweichen auf Bestandsimmobilien treffen Kunden auf stabile Preise. Reihenhäuser kosten typischerweise 255.000 Euro (plus 13 Prozent), Wohnungen 2320 Euro

pro Quadratmeter (plus 10 Prozent). Preisentscheidend sei nicht mehr allein die Lage, so Reich: „Wichtig ist auch der energetische Zustand.“

Und bei durchschnittlich 50 Jahre alten Immobilien ist da viel Luft nach oben, weiß LBS-Immobilienmann Englert: 47 Prozent der gehandelten Objekte fielen unter die schlechtesten Effizienzklassen E, F und H. Immerhin gebe es viele staatliche Förderprogramme, mit der eine Sanierung auf gutem Niveau leistbar werde.

Unisono versicherte die hochkarätige Runde zudem, dass auch schlecht gedämmte Kaufobjekte finanziert würden. LBS-Vorstand Jekabsons gab aber zu bedenken, dass die erhöhten Energiekosten bei den Lebenshaltungskosten einzupreisen wären.

Jekabsons mahnte auch bei den sieben Förderoptionen der KfW-Bank Verbesserungen an. Oft seien die Einkommensgrenzen zu eng für die Bauherren. Zudem zehrten die strengen Bedingungen, was alles optimal gemacht werden müsse, die Förderung komplett auf.

Damit der Immobilienmarkt wirklich wieder in Schwung kommt, helfe nach Sparkassen-Vorstand Schmidts Resümee nur eine gezielte Unterstützung durch Steueranreize und echte Förderprogramme sowie ein „deutlicher Impuls“ für die Bestandsanierung.

Wolfsburger Nachrichten, 08. April 2025

Schutz vor Wohnungseinbruch

Jeder kann etwas unternehmen, um die Sicherheit in den eigenen vier Wänden zu erhöhen

Von Christoph Jänsch

Berlin. Es sind nicht nur die gestohlenen Wertsachen. Bei einem Wohnungseinbruch wiegen der Schock und das Gefühl, in den eigenen vier Wänden nicht mehr sicher zu sein, oft höher. Deshalb kann es nicht schaden, sich Gedanken über einen besseren Schutz zu machen. Rund 90.000 Einbrüche zählte der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) im vergangenen Jahr. Das bedeutet, dass sich Kriminelle fast alle sechs Minuten Zutritt zu fremden Räumlichkeiten verschaffen. Die Anzahl der Wohnungseinbrüche ist damit in etwa genauso hoch wie im Vorjahr. Der Schaden hat pro Einbruch im Schnitt aber zugenommen – von etwa 3600 auf 3800 Euro. Wer sein Zuhause besser vor Langfingern schützen

möchte, kann sowohl einfachere Tipps als auch aufwendigere bauliche Veränderungen des GDV beherzigen. Selbst wenn es nur Minuten sind: Wer das Haus verlässt, sollte Türen und Fenster grundsätzlich schließen. Gekippte oder angelehnte Fenster zu überwinden, ist für Kriminelle kein Problem. Zudem können hochwertige Schösser und Fenstersicherungen Einbrechern den Zutritt auch erschweren. Auch Alarmanlagen können helfen. Potenzielle Täter lassen sich durch moderne Systeme gut abschrecken. Einbruchsversuche werden sofort gemeldet. Ist Ihre Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern versehen? Hell erleuchtete Grundstücke sind für Einbrecher weniger attraktiv – die Gefahr, erwischt zu werden, ist dort für Menschen mit bösen Absichten ungleich höher.



Angelehnte Fenster machen es Tätern unnötig leicht.

FOTO: PHILIPP VON DITFURTH/DPA

Im Zusammenspiel mit den Nachbarn lässt sich viel erreichen. Ein aufmerksamer Blick für ungewöhnliche Vorgänge in der Nachbarschaft hilft, verdächtige Bewegungen frühzeitig zu erkennen und zu melden – etwa, wenn Personen die Gegend ausspähen. Und wer dann doch Opfer eines Einbruchs geworden ist, kann sich den Schaden in der Regel von der eigenen Hausratversicherung erstatten lassen. Dafür ist es aber wichtig und notwendig, anhand von Dokumentationen, Fotos und Rechnungen belegen zu können, was überhaupt alles gestohlen worden ist. Haben Betroffene sogar Seriennummern und andere eindeutig identifizierbare Merkmale zur Hand, hat es die Polizei bei ihren Ermittlungen und einer möglichen Wiederbeschaffung leichter.

Aller Zeitung, 08. April 2025



Kreis Gifhorn: Interesse an gebrauchten Immobilien ist hoch

Landkreis Gifhorn – Gemeinsam haben die Sparkasse Celle-Gifhorn-Wolfsburg und ihr Verbundpartner LBS am Montag den Wohnungsmarkt-Bericht (Symbolfoto: dpa) für den Kreis Gifhorn vorgestellt.

Dabei wurde deutlich: Der Baufinanzierungsmarkt zieht an. Dabei handelt es sich weniger um Neubauten als um Sanierung und Erwerb von Gebrauchtimmobilien. Die Crux: 60 Prozent aller Wohnbau-

ten in Deutschland wurden vor 1978 gebaut – vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Es besteht also erheblicher Sanierungsbedarf. » **LANDKREIS GIFHORN**

ard

Isenhagener Kreisblatt, 08. April 2025