

Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Alter Postweg 36 • 38518 Gifhorn



# Pressespiegel vom 5. Februar 2025



**Gifhorer 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

## Was passiert mit der Grunderwerbssteuer?



Das Thema Grundsteuer hat viele die letzten Jahre mehr als genug beschäftigt, ein bisschen außer Acht blieb dabei deren kleine Schwester. Die Rede ist von der Grunderwerbssteuer. Doch vor der Bundestagswahl stehen die Zeichen hier auch auf Veränderung, um nicht zu sagen Verbesserung.

Wer schon mal ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück gekauft hat, dürfte in den meisten Fällen Grunderwerbssteuer gezahlt haben.

Jörg Leine ist Steuer-Experte des gemeinwohlorientierten Geldratgebers Finanztip.de. Als Gastautor der Kolumne „Die Haushälter“ erklärt er im Wechsel mit anderen Kollegen, worauf es in Gelddingen ankommt.

Anders als die Grundsteuer, die regelmäßig fällig wird, ist sie immerhin nur genau einmal zu zahlen – beim Erwerb. Dafür ist das aber oft auch ein fünfstelliger Betrag.

Denn sie beträgt zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises, bei 300.000 Euro sind das zwischen 10.500 und 19.500 Euro. Und das sind Summen, die gerade junge Familien nicht einfach mal so stemmen können. Zumal auch noch die Kosten für den Notar und unter Umständen auch für den Makler hinzukommen.

Was also tun? Einige Parteien haben dazu im Vorfeld der Wahl konkrete Vorstellungen für die Grund-

erwerbssteuer beim erstmaligen Kauf einer selbst genutzten Immobilie. CDU/CSU wollen dafür einen Freibetrag von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind. Eine vierköpfige Familie hätte damit 800.000 Euro Freibetrag bei der Grundsteuer, das sollte in den allermeisten Fällen ausreichen. Die FDP will 500.000 Euro plus 100.000 Euro für jedes Kind, auch eine ziemlich sichere Bank. AfD und BSW wollen die Grunderwerbssteuer fürs erste Familienheim ganz abschaffen. Dann würde auch die Familie mit einer Millionenvilla nichts bezahlen.

Ob diese Ideen am Ende so kommen, ist natürlich offen. Es braucht nach der Wahl erst mal eine neue Regierungskoalition, die sich in diesem speziellen Punkt einig wird. Und zum Schluss sollte nicht un-



Beim Kauf eines Hauses, einer Wohnung oder eines Grundstücks ist eine Grunderwerbssteuer fällig.

FOTO: MARKUS SCHÖLZ/DPA

erwähnt bleiben, dass am Ende die Bundesländer entscheiden, wie hoch die Grunderwerbssteuer denn

sein soll. Schließlich bekommen sie auch die Einnahmen – und nicht der Bund.

Aller-Zeitung, 05. Februar 2025

# Knapp ein Viertel mehr Baukredite vergeben

Zinssenkung macht Finanzierungen für Immobilien günstiger

Von Alexander Sturm

**Frankfurt.** Dank etwas gesunkenen Bauzinsen ist die Nachfrage von Verbrauchern nach Baufinanzierungen kräftig gestiegen. Das Neugeschäft deutscher Banken mit Immobiliendarlehen an Privathaushalte und Selbstständige wuchs 2024 auf 198 Milliarden Euro, wie eine Auswertung der Analysefirma Barkow Consulting zeigt, die auf Daten der Bundesbank beruht. Das ist knapp ein Viertel mehr (23 Prozent) als im Vorjahr.

Allein im Dezember lag das Neugeschäft der Auswertung nach bei 17 Milliarden Euro – ein Plus von 40 Prozent zum Vorjahresmonat. Im Zuge von Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) haben die Bauzinsen in den vergangenen Monaten etwas nachgegeben. Das macht Immobilienfinanzierungen günstiger.

„Der Aufschwung ist da, stabilisiert sich und wird sich wohl auch fortsetzen“, schrieb Geschäftsführer Peter Barkow. Eine Beschleunigung wie noch im dritten Quartal lässt sich aus den Daten jedoch nicht mehr unbedingt ablesen. Nach Angaben der Frankfurter FMH-Finanzberatung wurden für zehnjährige Baukredite zuletzt Zinsen von im Schnitt rund 3,5 Prozent fällig. Das ist weniger als vor sechs Monaten (3,6 Prozent). Vor drei Monaten kamen Schuldner allerdings noch mit einem Zins von gut 3,3 Prozent im Mittel weg.

Es bleibe abzuwarten, wie sich seit Jahresbeginn wieder gestiegene Zinsen auf das Baufinanzierungsgeschäft auswirken, schrieb Barkow. „Aus Amerika importierte Unsicherheiten in Bezug auf Zinsen und Wirtschaftswachstum könnten die Erholung ebenfalls belasten.“ An den Kapitalmärkten herrscht zudem Unsicherheit, ob die Notenbanken die Leitzinsen dieses Jahr so stark senken wie noch vor einigen Monaten angenommen.



Für Baukredite wurden zuletzt Zinsen von rund 3,5 Prozent fällig.  
FOTO: IMAGO/MÜLLER-STAUFFENBERG

Aller-Zeitung, 05. Februar 2025

# Lohnt sich die Wärmepumpe im Altbau?

Diesen Test sollten Hausbesitzer vorher machen, ehe es zum Umstieg kommt

**Stuttgart.** Wärmepumpen können Gebäude beheizen und das Trinkwasser erwärmen. Wer so ein Gerät in einem älteren Gebäude einbauen möchte, sollte zunächst testen, ob die Immobilie dafür geeignet ist. Manchmal sind vorher nämlich Modernisierungsarbeiten sinnvoll oder sogar nötig.

Entscheidend, damit eine Wärmepumpe kostensparend und effizient ein Gebäude heizen kann, ist die sogenannte Vorlauftemperatur. Darauf macht das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte In-

formationsprogramm Zukunft Altbau aufmerksam. Damit ist die Temperatur gemeint, die das Heizwasser hat, bevor es in die Heizkörper eintritt.

Wichtig für die Effizienz einer Wärmepumpe ist, sie sollte nicht zu hohe Temperaturen in den Heizkreislauf einspeisen müssen. Wenn das Heizungswasser zu den Heizkörpern oder der Fußbodenheizung gepumpt wird, sollte es Zukunft Altbau zufolge am besten unter 50 Grad Celsius liegen.

Doch in ungedämmten Gebäuden

mit kleinen Heizkörpern und fossil betriebenen Heizkesseln sei an Wintertagen oft eine Vorlauftemperatur von rund 70 Grad Celsius und mehr üblich, schreibt Zukunft Altbau. Die Folge: hohe Energieverluste.

Ob das Haus mit einer Wärmepumpe ausreichend warm werden würde, können Eigentümer einfach selbst herausfinden. Dieser Test funktioniert an kalten Wintertagen besonders gut:

Die Vorlauftemperatur des Heizkessels auf die gewünschte Temperatur stellen - also am Heizungsregler

50 bis 55 Grad Celsius einstellen. Falls dies beim vorhandenen Reglertyp nicht möglich ist, am besten an eine Fachperson etwa einen Heizungsbauer wenden.

Die Thermostate an den Heizkörpern auf die gewünschte Temperatur hoch drehen - Stufe drei entspricht einer Zieltemperatur von 20 Grad Celsius.

Beobachten, ob alle Räume trotz niedriger Außentemperaturen anschließend ausreichend warm bleiben.

Die Dauer des Tests hängt von der

Bauart des Gebäudes ab. In massiven Häusern dauert er deutlich länger als in Immobilien mit leichter Bauweise. Länger als 24 bis 72 Stunden müsse man jedoch nicht warten.

Je höher die Außentemperatur ist, desto geringer sollte die ausreichende Vorlauftemperatur sein. Bei Außentemperaturen um null Grad sollte diese Zukunft Altbau zufolge nicht über 45 Grad liegen. Werden

dann alle Räume ausreichend warm, ist das Gebäude für den Einbau einer Wärmepumpe geeignet.

Trifft dies nicht zu, muss das Haus

unter Umständen energetisch modernisiert werden. Manchmal reicht dann schon, Einstellungen an der Heizung zu optimieren - etwa ein hydraulischer Abgleich in Verbindung mit dem Tausch einzelner Heizkörper. Manchmal müssen schlecht gedämmte Bauteile erneuert werden. Am besten fragt man einen unabhängigen Energieberater, was im Einzelfall sinnvoll ist.

Tipp: Der Test sei in Wohnhäusern jeder Größe durchführbar, so Zukunft Altbau.

Isabelle Modler

Wolfsburger Nachrichten, 05. Februar 2025



In der Eisenacher Straße in Wolfsburg-Westhagen laufen die Vorbereitungen auf die Sanierung großer Neuland-Wohnblöcke.

SEBASTIAN PRIEBE/REGIOS24

# Neuland investiert in Westhagen 40 Millionen

Das Wohnungsunternehmen saniert in der Eisenacher Straße Blöcke mit hunderten Wohnungen.

**Stephanie Giesecke**

**Wolfsburg.** Die Wohnungsgesellschaft Neuland startet in diesem Jahr eine 40-Millionen-Euro-Sanierung in Westhagen. In der Eisenacher Straße werden voraussichtlich bis 2027 vier Häuserketten energetisch ertüchtigt. Mehrere hundert Mieter sind betroffen.

Beginnen soll das Großprojekt mit zwei Gebäudekomplexen, zu denen die Geschäftsführer Hans-Dieter Brand und Irina Franz von der Neuland-Zentrale aus hinüberschauen können: den Mietshäusern in der Eisenacher Straße 35 bis 51 sowie 11 bis 15, allesamt 1969 gebaut. Die Neuland plant eine energetische Hüllensanierung. „Wir machen die Wärmedämmung und die Fenster neu, und wir nehmen minimale Grundrissveränderungen vor, indem wir die kleinen Loggien den Wohnungen zuschlagen, weil das die Fassadenfläche reduziert“, kündigt Brand an. Andere Loggien und Terrassen bleiben. Die Dächer hingegen sollen erneuert und mit einer

Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Zudem modernisiert die Wolfsburger Großvermieterin die Heizungsanlage und setzt ein Lüftungskonzept in den Häusern um.

Die Modernisierung dieser 12 Eingänge, 109 Wohnungen und 8500 Quadratmeter Wohnfläche soll aber nur der Anfang sein. „Anschließend folgen die weiteren Gebäude. Geplant ist das jetzt für 2025 bis 2027“, sagt der Neuland-Chef. „Es wird sich zeigen, wie schnell die erste Modernisierung geht.“ Insgesamt will sich die Neuland im Eck zwischen Frankfurter Straße und Dresdener Ring 415 Wohnungen vornehmen.

Brand rechnet damit, dass die Sanierung der ersten Gebäude bis ins kommende Jahr hinein andauert. „Die Vorbereitungen laufen voll. Unsere Gärtner haben schon die Außenanlagen vorbereitet, zurückgeschnitten für die Baustelleneinrichtung. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ungefähr 11 Millionen Euro – für den ersten Abschnitt.“ Die Bewohner wurden be-

reits über das Vorhaben informiert. Die gute Nachricht war, dass die Westhagener nicht ausziehen müssen.

„Die Mieter können für die Sanierung in ihren Wohnungen bleiben“, betont Irina Franz. Das gesamte Projekt zielt sowohl auf Klimaschutz ab als auch darauf, den Geldbeutel der Bewohner langfristig zu schonen. „Wir brauchen die energetische Modernisierung nicht nur, um klimaneutral zu werden, wir machen es auch und vor allem für die Mieter, um die Nebenkosten zu senken“, erklärt Franz.

Denn bis jetzt geht in der Eisenacher Straße ein nicht unerheblicher Teil der Heizwärme und der Energieausgaben der Bewohner über schlecht gedämmte Fenster, Außenwände und Dächer flöten. Als die Mietshäuser errichtet wurden, gab es noch keine Wärmeschutzverordnung.

Die erste trat erst acht Jahre später, im Herbst 1977, in Kraft. Unter dem Eindruck der Ölpreiskrise war Energiesparen recht abrupt zu

Bürgerpflicht geworden. Hans-Dieter Brand und Irina Franz befürchten, dass die Fernwärmepreise in den kommenden Jahrzehnten stark steigen könnten. Auch deshalb sehen sie sich verpflichtet, die Mietshäuser der Neuland energetisch auf einen besseren Stand zu bringen. Der Großteil der fast 12.000 Wohneinheiten des Unternehmens stammt aus Zeiten, in denen für Neubauten kein Wärmeschutz vorgeschrieben war. „Und davon wiederum ist der Großteil noch nicht modernisiert“, verdeutlicht Brand.

Auf die Stadt-Tochter Neuland kommen erhebliche Ausgaben zu. Aber die Wohnungsgesellschaft kann auch auf Fördermittel vom Staat hoffen. Die 40-Millionen-Euro-Investition in der Eisenacher Straße wird von der KfW Bankengruppe mit einem 15-prozentigen Zuschuss unterstützt.

Abstimmungen zur Energiewende laufen derzeit zwischen den Wohnungsgesellschaften sowie den Stadtwerken und der LSW, die kürzlich einen geradezu revolutionären

Plan zur Umstellung der Fernwärmeversorgung vorgestellt haben. Wenn künftig tatsächlich vermehrt Erdwärme, Abwärme und andere Alternativen zu Gas zur Erzeugung von Fernwärme genutzt werden, sinken die Temperaturen im Netz. Und die Heizanlagen in vielen Häusern müssen umgestellt werden. „Darüber haben wir gerade bei der Eisenacher Straße diskutiert“, erzählt Brand. „Dort haben wir teilweise noch Hochdruckanlagen. Die Frage war, was passiert, wenn irgendwann auf Niederdruck umgestellt wird. Ob dann die Heizleistung noch ausreicht?“

Die Neuland ist zu dem Schluss gekommen, dass die Leistung ausreichen wird – und zwar wegen der geplanten Sanierung der Wohnblöcke. „Wir machen ja eine Mordsdämmung vors Haus“, erläutert Brand. „Das heißt, der Wärmebedarf sinkt. Die Temperatur der Heizkörper muss nicht mehr so hochgefahren werden, und die Heizkörper müssen auch nicht unendlich vergrößert werden.“

Wolfsburger Nachrichten, 05. Februar 2025