

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Postfach 1165 • 38501 Gifhorn



1949 – 2024

Pressespiegel vom 12. Juli 2024



Gifhorner 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

Zensus: Gifhorner wohnen großzügiger als in Nachbarstädten

Durchschnittsmiete lag 2022 bei 6,74 Euro – Nur die wenigsten heizen mit erneuerbarer Energie

Von Christian Opel

Gifhorn/Wolfsburg. Gifhorner und Peiner wohnen großzügiger als in Wolfsburg. Die Mieten in der VW-Stadt sind hoch, aber immer noch günstiger als in anderen Städten in Niedersachsen. Das sind nur zwei der vorläufigen Ergebnisse, die aus dem Zensus 2022 hervorgehen. Mit dem Zensus wurde eine neue Datenbasis zur Einwohnerzahl, aber auch zu Gebäuden und Wohnsituationen, zur Demografie sowie zur Bildung und Erwerbstätigkeit der Menschen in Deutschland erhoben. In Niedersachsen nahmen rund 800.000 Menschen an einer Haushaltebefragung sowie 2,5 Millionen Wohnungseigentümer und rund 650 Wohnungsunternehmen an einer Gebäude- und Wohnungszählung teil.

Günstige Durchschnittsmieten im Nordkreis Gifhorn

Diese Daten zeigen, dass in der Stadt Gifhorn die Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Jahr 2022 mit 6,74 Euro deutlich günstiger war als in der Stadt Wolfsburg, wo im Schnitt 7,21 fällig wurden. Im Kreis Gifhorn ist wegen der Nähe zu Wolfsburg ein Ost-West-Gefälle in den Samtgemeinden zu erkennen: Im Boldecker Land lag die Durchschnittsmiete mit 7,28 Euro sogar höher als in Wolfsburg, in Isenbüttel waren es 7,09 Euro. In Meinersen wurden dagegen 5,82 Euro fällig. In der Samtgemeinde Hankensbüttel waren es 5,27 Euro je Quadratmeter. Dort sind weitere Wege zu Versorgern, Ärzten und Arbeitgebern eingepreist.

Peiner wohnen noch einmal günstiger als Gifhorner

Noch einmal günstiger im Schnitt wohnen die Menschen im Kreis Peine. Die Nettokaltmiete 2022 lag in der Stadt Peine im Schnitt bei 6,15 Euro. Braunschweigs Nachbargemeinden Vechelde und Wendeburg waren mit 6,50 Euro und 6,30 Euro am teuersten.

Zu den Kommunen mit den höchsten Nettokaltmieten gehörte Wolfsburg mit durchschnittlich 7,21 Euro. Die VW-Stadt lag deutlich über dem Schnitt von 6,56 Euro in Niedersachsen. Aber im Vergleich zu anderen großen Städten in Niedersachsen lebte es sich in Wolfsburg günstiger. In der Studententstadt Göttingen wurden 8,38 Euro



Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Gifhorn liegt deutlich über der in der Stadt Wolfsburg.

FOTO: SEBASTIAN PREUB/ARCHIV

pro Quadratmeter verlangt, in Braunschweig mit 7,27 Euro ebenfalls mehr, auch in der Landeshauptstadt Hannover mit 7,61 Euro.

Größere Wohnflächen in Gifhorn und Peine

Wohnungen werden immer größer. Die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland liegt jetzt bei 94 Quadratmetern pro Wohnung. 2011 waren es noch drei Quadratmeter weniger. In Wolfsburg wurden insgesamt 68.329 Wohnungen gezählt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung dort betrug 91,1 Quadratmeter. In Braunschweig – dort wurden 144.288 Wohnungen erfasst – waren es durchschnittlich 83,4 Quadratmeter.

Deutlich größer im Schnitt sind die Wohnungen im Landkreis Gifhorn. In Brome waren die Wohnflächen mit im Schnitt 128,4 Quadratmetern am größten, in der Stadt Gifhorn lag der Schnitt bei 102,6 Quadratmetern. Im Kreis Peine sind Wohnungen ebenfalls im Umland im Schnitt größer: In der Gemeinde Wendeburg waren es 125,7 Quadratmeter. In der Stadt Peine liegt

die Durchschnittsgröße mit 100 Quadratmetern niedriger.

In Gifhorn leben weniger Menschen als gedacht

Eine Überraschung zeigen die mit dem Zensus ermittelten Bevölkerungszahlen. In den meisten Gemeinden in Niedersachsen lebten zuletzt weniger Menschen als bisher angenommen. Demzufolge waren es 136.119 Menschen im Landkreis Peine am 15. Mai 2022, weniger als anhand früherer Daten errechnet worden war (minus 1,8 Prozent). Die stärkste Abweichung gab es in der Gemeinde Wendeburg mit 10.175 Bürgern oder minus 3,7 Prozent.

Im Landkreis Gifhorn waren es 174.662 Einwohner, dort beträgt die Abweichung minus 2,9 Prozent. Die stärkste Abweichung gab es dort in der Samtgemeinde Brome mit 16.308 Einwohnern oder minus 5,1 Prozent. Deutlich mehr Menschen als erwartet lebten mit 127.145 in Wolfsburg (1,5 Prozent). In Braunschweig lag die Einwohnerzahl mit 252.816 Bürgern um 1 Prozent höher als bislang gedacht.

Erneuerbare Energien spielen kaum eine Rolle in der Region, wie die Zensus-Ergebnisse belegen. Im Kreis Gifhorn liegt der Anteil an Gasheizungen bei insgesamt 66,5 Prozent. Im Kreis Peine liegt der Anteil der Gasheizungen bei 64,7 Prozent. Auf Platz zwei der meistgenutzten Energieträger folgt Heizöl, insbesondere in der Fläche. In Edemissen beispielsweise liegt der Anteil von Gasheizungen bei 44 Prozent, Heizöl liegt bei 39,7 Prozent.

Nur ein Bruchteil der Wohnungen wird mit erneuerbaren Energien beheizt. Im Landkreis Peine lag der Anteil an Holzpellets bei den Heizungen bei 2 Prozent. Solar, Geothermie und Wärmepumpen kamen auf 3,2 Prozent. Der Anteil von Stromheizungen lag bei 2,2 Prozent und von Fernwärmehheizungen bei 6,2 Prozent. Im Kreis Gifhorn sieht es ähnlich aus.

In Wolfsburg werden dagegen die meisten Wohnungen über das VW-Kraftwerk mit Fernwärme beheizt (81,2 Prozent). Heizungen mit Gas (6,9 Prozent) und Öl (7,3 Prozent) spielen dort nur eine untergeordnete Rolle.

6,74

Euro betrug die Nettokaltmiete pro Quadratmeter 2022 in der Stadt Gifhorn

Aller Zeitung, 12. Juli 2024

Wird die Grundsteuer höher ausfallen?

Für die Städte und Gemeinden ist die Abgabe eine zentrale Einnahmequelle – Von Januar an greift ein neues Verfahren

Von Christopher Weckwerth

Hannover. Von Januar 2025 an greift auch in Niedersachsen die Reform der Grundsteuer. Das Berechnungsverfahren wird dabei auf eine neue Grundlage gestellt. Ein Überblick über den Stand der Vorbereitungen und die Änderungen:

► Wer muss die Grundsteuer bezahlen?

Wer ein Grundstück sein Eigentum nennt, muss Grundsteuer bezahlen. Das gilt auch für den Besitz von Eigentumswohnungen. Wer das Grundstück allerdings vermietet oder verpachtet, kann die Forderungen über die Nebenkosten an die Mieter oder Pächter weiterreichen.

► Wird die Steuer mit der Reform teurer?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten. Denn: Die Berechnung wird auf ein völlig neues Verfahren umgestellt. Manche werden also mehr, andere weniger bezahlen als bisher. In der Summe soll das Steueraufkommen dabei das gleiche bleiben wie vor der Reform. Allerdings haben die Kommunen das letzte Wort: Mit dem sogenannten Hebesatz legen sie die tatsächliche Höhe der Steuer fest. Und diesen Hebesatz dürfen sie, wie in den vergangenen Jahren bereits vielerorts geschehen, auch anheben – sofern es dafür andere

Gründe gibt als die Reform. Im Jahr 2023 lag der Hebesatz für die Grundsteuer B, die für private und gewerbliche Grundstücke gilt, im landesweiten Durchschnitt bei 452 Prozent. 2022 waren es noch 445 Prozent gewesen. Damit setzte sich ein mehrjähriger Trend fort.

► Was erwarten die Kommunen?

Dem Niedersächsischen Städtetag sowie dem Städte- und Gemeindebund zufolge werden einige Kommunen den Hebesatz für 2025 senken und andere ihn anheben. Das hat zunächst mit der veränderten Berechnungsgrundlage zu tun. Allerdings sei auch eine Erhöhung der Steuern möglich, erklären die beiden Verbände: „Zum einen werden den Kommunen aufgrund gesetzlicher Neuerungen immer mehr Aufgaben zugewiesen, zum anderen haben auch die Kommunen unter den steigenden Kosten und der zunehmend dramatischen Finanzlage zu leiden. Eine Anhebung kommunaler Steuern ist demnach nicht ausgeschlossen, entsprechende Planungen sind hier aber nicht bekannt.“

Wachsende Aufgaben der Kommunen sehen die Verbände etwa bei der Flüchtlingsunterbringung, der Krankenhausfinanzierung und dem Betrieb von Kindertagesstätten. Die Finanzhilfen des Landes und des Bundes seien schon lange nicht mehr ausreichend.



Wer ein Grundstück sein Eigentum nennt, muss Grundsteuer bezahlen.

FOTO: HAUKE-CHRISTIAN DITTRICH/DPA

► Wer profitiert von der Steuer?

Für die Städte und Gemeinden ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Im Jahr 2023 lag das Steueraufkommen für bebaubare und bebauten Grundstücke in Niedersachsen bei rund 1,5 Milliarden Euro. Im Zuge der Reform hatten die Kommunen daher davor gewarnt, die Steuer an sich infrage zu stellen. Nur mit ihr hätten die Gemeinden genug Geld zur Verfügung, um sich zum Beispiel um Straßen, Schulen, Feuerwehr, Kindergärten und Freizeitanlagen zu kümmern.

► Gibt es ein landesweites Vergleichsportal?

Anders als in anderen Bundesländern lautet die Antwort in Niedersachsen: Nein. Zwar müssen die Kommunen mit dem Hebesatz für 2025 auch veröffentlichen, welcher Hebesatz aufkommensneutral wäre – also in Summe gleich viel Geld bringen würde wie vor der Reform, diese Angaben werden vom Finanzministerium aber nicht zentral zusammengetragen. In Sachsen und Nordrhein-Westfalen dagegen gibt es dafür Onlinetools des Landes.

► Wie viele Erklärungen fehlen noch?

Laut Finanzministerium mussten für rund 3,5 Millionen Einheiten Grund-

steuererklärungen eingereicht werden. Etwa 93 Prozent davon liegen bislang vor – rund 247.000 fehlen aber noch. Wenn eine Erklärung nicht abgegeben wurde, kann das Finanzamt selbst eine Schätzung vornehmen. Zudem kann für die Eigentümer ein Verspätungszuschlag von 25 Euro pro Monat fällig werden.

► Wie viele Einsprüche gegen die Messbescheide gibt es?

Inklusive der Schätzungen der Finanzämter wurden bisher knapp 3,4 Millionen Grundsteuer-Messbescheide verschickt. Gegen etwa jede achten davon – knapp 430.000 – wurde Einspruch eingelegt. Über die Einsprüche müssen die Finanzämter jeweils im Einzelfall entscheiden.

► Warum wird die Berechnung überhaupt geändert?

Das Bundesverfassungsgericht hatte veraltete Bewertungsgrundlagen moniert, bis Ende 2019 musste der Bund daraufhin ein neues Grundsteuergesetz beschließen. Die Länder dürfen aber vom Bundesmodell abweichen – eine Möglichkeit, von der Niedersachsen Gebrauch macht. Das niedersächsische Modell ist eine komplizierte Berechnung, die sowohl die Bodenfläche und die Gebäudfläche als auch die Lage der Grundstücke berücksichtigt.

Aller Zeitung, 12. Juli 2024

Ein halbes Jahr vor der Reform: Wird die Grundsteuer höher ausfallen?

Für die Städte und Gemeinden ist die Grundsteuer eine zentrale Einnahmequelle.

Hannover. Von Januar 2025 an greift auch in Niedersachsen die Reform der Grundsteuer. Das Berechnungsverfahren wird dabei auf eine neue Grundlage gestellt. Ein Überblick über den Stand der Vorbereitungen und die Änderungen:

Wer muss die Grundsteuer bezahlen?
Wer ein Grundstück sein Eigentum nennt, muss Grundsteuer bezahlen. Das gilt auch für den Besitz von Eigentumswohnungen. Wer das Grundstück allerdings vermietet oder verpachtet, kann die Forderungen über die Nebenkosten an die Mieter oder Pächter weiterreichen.

Wird die Steuer mit der Reform teurer?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten. Denn: Die Berechnung wird auf ein völlig neues Verfahren umgestellt. Manche werden also mehr, andere weniger bezahlen als bisher. In der Summe soll das Steueraufkommen dabei das gleiche bleiben wie vor der Reform. Allerdings haben die Kommunen das letzte Wort: Mit dem sogenannten Hebesatz legen sie die tatsächliche Höhe der Steuer fest. Und diesen Hebesatz dürfen sie, wie in den vergangenen Jahren bereits vielerorts geschehen, auch anheben – sofern es dafür andere Gründe gibt als die Reform.

Im Jahr 2023 lag der Hebesatz für die Grundsteuer B, die für private und gewerbliche Grundstücke gilt, im landesweiten Durchschnitt bei 452 Prozent. Im Jahr 2022 waren es noch 445 Prozent. Damit setzte sich ein mehrjähriger Trend noch weiter fort.

Was erwarten die Kommunen?

Dem Niedersächsischen Städtetag sowie dem Städte- und Gemeindebund zufolge werden einige Kommunen den Hebesatz für 2025 senken und andere ihn anheben. Das hat zunächst mit der veränderten Berechnungsgrundlage zu tun.

Allerdings sei auch eine Erhöhung der Steuern möglich, erklären die beiden Verbände: „Zum einen werden den Kommunen aufgrund gesetzlicher Neuerungen immer mehr Aufgaben zugewiesen, zum anderen haben auch die Kommunen unter den steigenden Kosten und der zunehmend dramatischen



Mehrere im Bau befindliche Einfamilienhäuser stehen in einem Neubaugebiet im Sehnder Ortsteil Hamar.

HAUKE-CHRISTIAN DITTRICH/DPA

Finanzlage zu leiden. Eine Anhebung kommunaler Steuern ist demnach nicht ausgeschlossen, entsprechende Planungen sind hier aber nicht bekannt.“

Wachsende Aufgaben der Kommunen sehen die Verbände etwa bei der Flüchtlingsunterbringung, der Krankenhausfinanzierung und dem Betrieb von Kindertagesstätten. Die Finanzhilfen des Landes und des Bundes seien schon lange nicht mehr ausreichend.

Wer profitiert von der Steuer?

Für die Städte und Gemeinden ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Im Jahr 2023 lag das Steueraufkommen für bebaubare und bebaute Grundstücke in Niedersachsen bei rund 1,5 Milliarden Euro.

Im Zuge der Reform hatten die Kommunen daher davor gewarnt, die Steuer an sich infrage zu stellen. Nur mit ihr hätten die Gemeinden genug Geld zur Verfügung, um sich zum Beispiel um Straßen, Schulen, Feuerwehr, Kindergärten und Freizeitanlagen zu kümmern.

Gibt es ein landesweites Vergleichsportal?

Anders laut in anderen Bundesländern lautet die Antwort in Niedersachsen: Nein. Zwar müssen die Kommunen mit dem Hebesatz für 2025 auch veröffentlichen, welcher Hebesatz aufkommensneutral wäre – also in Summe gleich viel Geld bringen würde wie vor der Reform. Diese Angaben werden vom Finanzministerium aber nicht zentral zusammengetragen. In Sachsen und Nordrhein-Westfalen dagegen gibt es dafür Online-Tools des Landes.

Wie viele Grundsteuererklärungen fehlen noch?

Laut Finanzministerium mussten für rund 3,5 Millionen Einheiten Grundsteuererklärungen eingereicht werden. Etwa 95 Prozent davon liegen bislang vor – rund 247.000 fehlen aber noch. Wenn eine Erklärung nicht abgegeben wurde, kann das Finanzamt selbst eine Schätzung vornehmen. Zudem kann für die Eigentümer ein Verspätungszuschlag von 25 Euro pro Mo-

nat fällig werden.

Wie viele Einsprüche gegen die Messbescheide gibt es?

Inklusive der Schätzungen der Finanzämter wurden bisher knapp 3,4 Millionen Grundsteuer-Messbescheide verschickt. Gegen etwa jeden achten davon – knapp 430.000 – wurde Einspruch eingelegt. Über die Einsprüche müssen die Finanzämter jeweils im Einzelfall entscheiden.

Warum wird die Berechnung überhaupt geändert?

Das Bundesverfassungsgericht hatte veraltete Bewertungsgrundlagen moniert, bis Ende 2019 musste der Bund daraufhin ein neues Grundsteuergesetz beschließen.

Die Länder dürfen aber vom Bundesmodell abweichen – eine Möglichkeit, von der Niedersachsen Gebrauch macht. Das niedersächsische Modell ist eine komplizierte Berechnung, die sowohl die Bodenfläche und die Gebäudefläche als auch die Lage der Grundstücke berücksichtigt. *dpa*

Wolfsburger Nachrichten, 12. Juli 2024