

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Postfach 1165 • 38501 Gifhorn



1949 – 2024

Pressespiegel vom 20. April 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

reits wiederbelebt und die Förderung attraktiv gemacht. Die Bundesregierung unterstützt das Ganze mit 18,15 Milliarden Euro.

Was ist mit dem Mietrecht? Gerade hat sich die Regierung darauf geeinigt, dass die Mietpreisbremse verlängert wird. Eine Absenkung der Kappungsgrenze und eine Stärkung des qualifizierten Mietspiegels werden aber weiter von der FDP blockiert. Wie enttäuscht sind Sie darüber?

Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist ein erster Schritt. Wir brauchen nun ein zügiges Gesetzgebungsverfahren, denn in einigen Ländern läuft die Mietpreisbremse im nächsten Jahr aus. Die Länder benötigen ebenfalls noch Zeit, ihre Landesverordnungen entsprechend anzupassen. Natürlich müssen auch die anderen im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen zum Mietrecht umgesetzt werden.

Christian Lindner warnte vor Verschärfungen über die bestehende Mietpreisbremse hinaus, weil sie eine Erholung der Baukonjunktur beschädigen würden. Sind die Sorgen des Finanzministers berechtigt? Nein, denn neu gebaute Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausdrücklich ausgenommen.

Mieten ist teuer, kaufen aber auch. Können wir uns Wohnen überhaupt noch leisten?

Die Mietbelastungsquote, insbesondere in den unteren Einkommensgruppen, ist hoch, und das war auch einer der Gründe, warum wir die größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik gemacht haben. Einen Anspruch auf Wohngeld haben jetzt dreimal so viele Leute wie davor. Ob man berechtigt ist, kann man leicht prüfen – ich kann das jedem nur empfehlen. Dazu haben wir einen Rechner auf unserer Internetseite. Viele wissen auch nicht, dass man im Eigenheim einen Lastenzuschuss beantragen kann. Die ersten Auswertungen aus den Bundesländern zeigen, dass das Wohngeld wirklich gut angenommen wird.

Es gibt Familien, die gerade so aus der Berechtigung herausfallen und große Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Was sagen Sie denen?

Neben dem Wohngeld und der Möglichkeit, über einen Wohnberechtigungsschein eine Sozialwohnung zu bekommen, gibt es auch unser Programm zur Förderung von Wohneigentum für Familien. Da haben wir gerade die Zinsbindung auf 20 Jahre erhöht. Das gibt den Familien mehr Planungssicherheit. Außerdem arbeiten wir an einer weiteren Förderung.

Sie meinen das Förderprogramm „Jung kauft alt“, das im Juni anlaufen soll?

Genau, damit unterstützen wir Familien beim Erwerb einer sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilie. Und für viele ist auch die Genossenschaftsförderung attraktiv. Damit können sich mehrere Familien zusammenschließen und zum Beispiel ein spannendes, größeres Ob-

Bleibe dringend gesucht: Der Bau von neuen Wohnungen ist ins Stocken geraten – insbesondere in Städten fehlt es an bezahlbaren Immobilien.

FOTO: IMAGO/SCHÖNING



jekt miteinander entwickeln und eine Genossenschaft gründen. Man kann aber auch einen Zuschuss für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erhalten.

Machen wir mal einen Zeitsprung. Was denken Sie, wie wir in 20 Jahren leben? Wie sieht die Wohnung oder die Stadt der Zukunft aus?

Man muss bedenken, dass die allermeisten Häuser, die dann stehen werden, auch heute schon da sind. Im Vergleich zum Bestand ist der Zubau gering, weswegen unsere Städte von außen nicht großartig anders aussehen werden. Aus meiner Sicht gibt es aber zwei große technische Entwicklungen. Das eine ist die Art und Weise, wie wir heizen. Wenn wir 2045 klimaneutral sein wollen, müssen wir es bis dahin geschafft haben, unsere Häuser überwiegend ohne Erdöl und Erdgas zu beheizen.

Und das andere?

Wir sind dann mutmaßlich eine Gesellschaft, die älter geworden ist und in der viele Menschen allein leben. Beides wird dazu führen, dass das Thema Smart Living, also das intelligente Wohnen, stark an Bedeutung gewinnen wird. Ich könnte mir zum Beispiel vorstellen, dass Sturzsensoren zum Standard werden, die Alarm schlagen, wenn ältere Menschen in ihrer Wohnung hinfallen. Oder ein Herd, der automatisch abschaltet, wenn der Topf überläuft. Auch CO₂-Messungen halte ich für denkbar. Sensorik für altersgerechtes Wohnen wird neben der Energieeffizienz ein Riesenthema sein.

Ist der Wohnungsbau auf den demografischen Wandel vorbereitet?

Nein, überhaupt nicht. Die Themen Barrierefreiheit und altersgerechter Umbau stecken noch in den Kinderschuhen. Wir haben die Mittel für den altersgerechten Umbau jetzt verdoppelt, was angesichts der knappen Haushaltsmittel schon ein großer Erfolg ist. Aber die 150 Millionen jährlich sind angesichts der demografischen Entwicklung immer noch zu wenig. Wir müssen in den nächsten Jahren Milliarden investieren.

Aktuell gehen die Bauplanungen von 84 Millionen Menschen in Deutschland aus. Sind wir auch auf eine schrumpfende Bevölkerung vorbereitet?

Das ist eine Sache, die mich bei meinem Amtsantritt sehr gewundert hat. Wir haben keine offiziellen Bedarfsrechnungen, weder für den kompletten Wohnungsbau noch für den sozialen Wohnungsbau. Und

” Die Themen Barrierefreiheit und altersgerechter Umbau stecken noch in den Kinderschuhen.



” Niemand, der in seinem Haus wohnen bleiben will, soll ausziehen. Aber für die, die das wollen, brauchen wir ein Angebot.

wir wissen erst im Jahr danach, was wir ein Jahr davor gebaut haben. Beides ändern wir jetzt.

Wie?

Es wird ab 2026 einmal im Quartal Informationen über Baubeginn und Baufertigstellungen geben. Außerdem wollen wir eine regelmäßige Bedarfsprognose vorlegen. Natürlich nützt es einer Familie wenig, wenn ich jetzt weiß, dass ab 2038 wieder Platz sein wird. Aber für eine gute Planung sind solche Informationen unerlässlich.

Wie gut kann man voraussagen, wie wir in Zukunft leben?

Ich bin Ostdeutsche und war lange in der Lokalpolitik unterwegs. Deshalb weiß ich, dass Demografie kein Schicksal ist. Ganz schnell können externe Ereignisse dazu führen, dass sich Sachen ändern – beispielsweise hat der Zuzug von Ukrainern auch dazu geführt, dass sich in ostdeutschen Kleinstädten die Bevölkerungszahl wieder stabilisiert hat. Ein wichtiger Punkt ist aber auch der Wohnflächenkonsum, der derzeit bei rund 45 Quadratmetern pro Person liegt.

Wäre es Ihnen denn lieber, wenn der Quadratmeterverbrauch pro Kopf runterginge?

Ja, denn hohe Quadratmeterzahlen sind in vielen Fällen kein Ausdruck von Luxus, sondern von einem nicht funktionierenden Wohnungsmarkt. Familien leben in angespannten Märkten oft auf zu kleinen Wohnflächen und Senioren auf zu großen, weil sie keine bezahlbare Wohnung finden, die ihren aktuellen Bedürfnissen entspricht.

Wie kann der Markt besser funktionieren?

Es fehlt an kleinen, barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Wichtig ist auch, wo sie entstehen. Man hat in den Sechzigern und Siebzigern Siedlungen gebaut, in denen es nur Einfamilienhäuser gab. Damals lebten Familien mit drei oder vier Kindern in dem gleichen Haus, in dem heute nur noch ein bis zwei Senioren wohnen. Viele von denen würden sofort in eine kleinere Wohnung umziehen – wenn es die denn im direkten Umfeld gäbe.

Aber was, wenn die Person nicht umziehen will, weil sie am Elternhaus hängt?

Niemand, der in seinem Haus wohnen bleiben will, soll ausziehen. Aber für die, die das wollen, brauchen wir ein Angebot.

Interview: Johanna Apel

Aller Zeitung, 20. April 2024

Bauministerin will Mieter besser schützen

Klara Geywitz dringt auf die im Koalitionsvertrag vereinbarte Senkung der sogenannten Kappungsgrenze

Von Johanna Apel

Berlin. Nach der Einigung über eine Verlängerung der Mietpreisbremse pocht Bundesbauministerin Klara Geywitz darauf, dass die Kappungsgrenze abgesenkt wird und qualifizierte Mietspiegel gestärkt werden. „Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist ein erster Schritt“, sagte Geywitz dem RedaktionsNetz-

werk Deutschland (RND). Die Ministerin forderte aber Tempo: „Wir brauchen nun ein zügiges Gesetzgebungsverfahren, denn in einigen Ländern läuft die Mietpreisbremse im nächsten Jahr aus“, sagte die SPD-Politikerin. „Die Länder benötigen ebenfalls noch Zeit, ihre Landesverordnungen entsprechend anzupassen.“ Zwar hatte sich die Regierung auf die Verlängerung der Miet-

preisbremse geeinigt, im Koalitionsvertrag hatten die Ampel-Parteien aber zudem eine Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten und eine Stärkung der qualifizierten Mietspiegel versprochen. Die strebt Geywitz



weiter an: „Natürlich müssen auch die anderen im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen zum Mietrecht umgesetzt werden“, sagte sie.

Die SPD-Politikerin widersprach Christian Lindner, der davor gewarnt hatte, dass

Verschärfungen über die Mietpreisbremse hinaus eine Erholung der Baukonjunktur beschleunigen würden. Auf die Frage, ob die Sorgen des Finanzministers berechtigt seien, sagte Geywitz: „Nein, denn neu gebaute Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausdrücklich ausgenommen.“

Ministerin im Interview **Seiten 2,3**

Aller Zeitung, 20. April 2024

Deutschland, deine Wohnungsnot

Die Bau- und Immobilienbranche ächzt weiter unter der Krise. Es fehlt an Wohnungen, doch noch immer wird zu wenig gebaut.

Von Johanna Apel

Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist weiter angespannt. Laut dem Bauforschungsinstitut Arge fehlen mittlerweile 800.000 Wohnungen. Dabei hatte sich die Ampelregierung bei Amtsantritt vorgenommen, jährlich 400.000 Wohnungen zu schaffen. Doch die Pläne wurden gemacht, bevor die Energiepreise ab Februar 2022 in die Höhe schossen, Materialkosten stiegen und die Europäische Zentralbank (EZB) im Kampf gegen die hohe Inflation die Leitzinsen schrittweise an hob. Bauen wurde immer teurer, Mieten wurden oft unbezahlbar und die Suche nach einer neuen Wohnung besonders in den Großstädten zum Glücksspiel. Gerade einmal 295.300 neue Wohnungen wurden 2022 – im ersten Jahr der Ampel – fertiggestellt.

Und die Bau- und Immobilienbranche ächzt weiter unter der Krise. Noch immer werden viele Bauprojekte stormiert oder gar nicht erst in Auftrag gegeben. „Die Genehmigungen und Baufertigstellungen gehen im dritten Jahr drastisch zurück, die Geschäftserwartungen sind auf einem historischen Tiefpunkt, und der Preiskampf um neue Aufträge nimmt teilweise unwirtschaftliche Züge an“, sagte Tim-Oliver Müller, der Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes HDB, dem RND.

Dabei trifft schon jetzt insbesondere in den Städten eine große Nachfrage nach Wohnraum auf ein viel zu kleines Angebot. Immer mehr Menschen ziehen in die Ballungszentren – auch ausgelöst durch Flüchtlingsbewegungen etwa wegen des Kriegs in der Ukraine. Und weil viele, die gern ein Haus bauen oder kaufen möchten, sich das nicht mehr leisten können, drängen sie auf den ohnehin schon überhitzten Mietmarkt oder bleiben ihm erhalten. Die hohe Nachfrage treibt wiederum die Preise. Wer Ende 2023 eine Wohnung neu mietete, musste laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) im Schnitt 5,3 Prozent mehr Miete zahlen als ein Jahr zuvor. „Nicht nur in fast allen Großstädten, den Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen“, sagte Lukas Siebenkotten, Präsident des Mieterbundes.

Bauministerin Klara Geywitz (SPD) hat bereits die Mittel für den Sozialwohnungsbau erhöht und das Wohngeld ausgeweitet. Lo-

Die Verzweiflung ist groß: Um eine Wohnung zu finden, ist jedes Mittel recht – und sei es mit einer öffentlichen Suche nach einer Bleibe per Zettel am Laternenpfahl. FOTO: IMAGO/RAINER UNKEL



Die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen hat unzumutbare Ausmaße angenommen.

Lukas Siebenkotten,
Präsident des Mieterbundes

ckerere energetische Standards sollen die Baukosten senken und eine Novelle des Baugesetzbuches dafür sorgen, dass zusätzliches Bauland entsteht. Bei einem Gipfel im Kanzleramt schnürte die Regierung ein 14-Punkte-Paket, um den Wohnungsbau anzuschleunigen. Ein Versprechen waren steuerliche Erleichterungen für Investoren und Bauherren, die nun mit dem Wachstumschancengesetz auf den Weg gebracht wurden. Zudem sollen mehrere Förderprogramme dafür sorgen, dass sowohl Familien als auch Unternehmen wieder Geschmack bekommen, zu bauen. Doch das reicht nicht, fürchten Branchenexperten. Die Wohnungsbauziele dürften auch 2024 wieder verfehlt werden.

Aber es gibt auch Hoffnungsschimmer. Die Nachfrage nach Baufinanzierungen steigt, und viele Baumaterialien sind wieder günstiger geworden. Zudem rechnen Volkswirte damit, dass die EZB ab Mitte des Jahres die Leitzinsen wieder senken könnte.



Aller Zeitung, 20. April 2024

75 Jahre GWG: Lange Wartelisten gab es schon häufiger

Größter Vermieter der Stadt sieht sich vor allem in der sozialen Verantwortung mit seiner Strategie

Von Andrea Posselt

Gifhorn. Aller Anfang ist schwer: In den Nachkriegsjahren fehlte es in Gifhorn an vielem – vor allem an Wohnraum. Wie gut, dass sich damals entschlossene Gifhorer dazu entschieden, die Gifhorer Wohnungsbaugenossenschaft zu gründen. Das war im März 1949. Seit den ersten 42 Wohnungen, die auf einem 12.800 Quadratmeter großen Grundstück 1949/50 an der Ecke Kirchweg/Am Ziegelberg durch die GWG entstanden, war das Bauen immer ein Gemeinschaftsprojekt vieler Akteure.

Klar, in 75 Jahren hat sich Wohnen enorm gewandelt. Lebte früher eine vierköpfige Familie in einer etwa 60 Quadratmeter großen Bleibe, nutze die heutzutage ein Single-Haushalt. „Die Wohnung in der Ausstattung der Anfangsjahre wäre heute nicht mehr marktfähig“, sagt der GWG-Geschäftsführer Andreas Otto lächelnd. Die Ansprüche seien im Laufe der Jahre andere geworden. Die Genossenschaft bemühte sich daher, den Bestand immer wieder zu modernisieren – vom Durchwurfbriefkasten über Balkonbauten bis zu Anstrich und Modernisierung der Ausstattung.

Zwischen 1953 und 1956 wurden durchschnittlich über 120 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Aber es gab auch Jahre, wo die Wirtschaftslage im Großen auch die Gifhorer Bautätigkeit fast bis auf 0 he-



Millioneninvestitionen in den Bestand: Gifhorns Wohnungsbaugenossenschaft bietet aktuell 5000 Menschen ein bezahlbares Zuhause. FOTO: SEBASTIAN PREUB

runterbremste, etwa kurzzeitig in den 1980er Jahren. Auch die Nachfrage nach Wohnungen entwickelte sich je nach einschneidenden gesellschaftlichen Entwicklungen.

Die Ansiedlung von Teves etwa war solch ein Motor. Als 1951 die Produktion startete und zunächst 140 Arbeitsplätze entstanden,

mussten in Windeseile neue Wohnungen her. Bei allen Bemühungen: Bei der GWG warteten 1956 von den damals 989 Mitgliedern immer noch 300 Mitglieder auf eine Wohnung, und noch mindestens bis Anfang der 1960er Jahre plante und realisierte die GWG Wohnungen für Menschen, die in und um Gifhorn

auch noch in Baracken und damit in unzulänglichen Lebensverhältnissen lebten, teils auch auf dem Truppenübungsplatz Ehra-Lessien.

Auch heute ist die Warteliste lang. Etwa 1.100 Suchende sind bei der GWG registriert, davon sind 210 Mitglieder, weitere 290 sind potenziell neue Mitglieder und weitere 600 sind externe Bewerber. Die Zahlen seien aber nicht so zu interpretieren, dass Wohnungsnot im Stile der Anfangsjahre herrsche in Gifhorn. Die Nachfrage nach bezahlbarem - da öffentlich gefördertem - Wohnraum sei eben stark.

Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Genossenschaft über 2.358 eigene Wohnungen (wie schon 2020 und 2021) – davon 195 öffentlich geförderte -, 22 Gewerberäume, 596 Tiefgaragenstellplätze und Garagen sowie 694 vermietbare Einstellplätze. Die GWG hatte zum Stichtag 4.921 Mitglieder (Vorjahr 4.894) mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 16,12 Millionen Euro (25.504 Geschäftsanteile). Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug 5,64 Euro.

Ja, auch vor steigenden Mieten sei die GWG nicht gefeit, erklärt Otto. Im Schnitt wären im Jahr 2021 etwa 470 Euro zu warm zu zahlen gewesen, „heute würde die selbe

Wohnung warm 530 Euro kosten - wegen der stark gestiegenen Nebenkosten“, so der GWG-Geschäftsführer.

Kostentreiber, die nicht in der Hand der Genossenschaft liegen. Ebenso wenig wie politische Vorgaben wie etwa das Heizungsgesetz und andere Auflagen mit festen Zeitvorgaben. Das im großen Eigenbestand umzusetzen, „ist nicht aus eigener Kraft zu schaffen“, sagt Otto. Das laufende große Modernisierungsprojekt am Herbert-Trautmann-Platz für rund 115 Wohneinheiten plus Gewerbe habe ein Investitionsvolumen von etwa 13 Millionen Euro. Zum Glück stammen Fördermittel aus dem Vorjahr. Müsste die GWG die Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt anpacken, sei das „nicht mehr umsetzbar“ – weil es diesen Topf der Fördermittel nicht mehr gibt.

Bei allem Blick auf Kosten und Investitionssummen – die GWG habe sich stets als sozialer Faktor der Stadt verstanden. Und das werde so bleiben, sagt Otto. Sei es bei Vereinen, im kulturellen Bereich – und beim Plan, künftig die Quartiersentwicklung noch stärker zu entwickeln, kündigt Otto an. Eines sei sicher: Bei der GWG gehe es nicht darum, „einfach einen Mietvertrag zu unterschreiben“.



Kaufen, bauen, mieten – wie wohnt Gifhorn?

Wie entwickeln sich die Mietpreise? Wo gibt es in Ihrer Region Bauland? Was müssen Sie bedenken, wenn Sie Ihr Haus sanieren möchten? Wie wohnen wir in Zukunft und welche Ideen haben andere für ihr Zuhause?

In unserem Themen-Spezial „Bauen und Wohnen“ erhalten Sie von dem Redaktionsnetzwerk Deutschland (RND) gemeinsam mit Ihrer Aller-Zeitung (AZ) umfassende Antworten auf diese und viele andere Fragen rund ums Wohnen. Wir recherchieren für Sie und halten Sie zu den aktuellen Immobilientrends auf dem Lau-

fen. In den kommenden Wochen finden Sie viele Berichte und Analysen, Interviews und Reportagen, Datenauswertungen und Experteneinschätzungen für Ihre Stadt und Ihre Region, Ihr Bundesland und im Deutschland-Vergleich auf unseren Websites in unseren gedruckten und digitalen Zeitungen. Zum Abschluss wird es auch ein umfassendes Sonder-E-Paper geben.

Per Newsletter liefern wir darüber hinaus ab 20. April Tipps und Hintergründe zu Immobilien und Co. samstags direkt in Ihr E-Mail-Postfach. In dem Themen-Spezial

„Bauen und Wohnen“ erfahren Sie fortlaufend, wo die Lebensqualität hoch, die Umgebung familienfreundlich, die Freizeitmöglichkeiten attraktiv und die Verkehrsverbindungen gut sind. Unsere Redakteurinnen und Redakteure beobachten für Sie den Markt und kennen auch jene Areale, die das Potenzial haben, sich zu begehrten Wohngebieten zu entwickeln. Und wir erzählen die Geschichten, die vor Ihrer Haustür passieren.

Mehr Infos gibt's online unter <https://www.waz-online.de/bauen-und-wohnen/>

Aller Zeitung, 20. April 2024