

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



# Pressespiegel vom 20. 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



Ziel verfehlt: 400.000 Wohnungen sollten im Jahr entstehen, tatsächlich geht die Zahl der Baugenehmigungen zurück.

FOTO: IMAGO/IPON

# Wahlkampf ums Wohnen

Es fehlen bezahlbare Wohnungen – Doch ob regulierte Mieten oder ein entfesselter Markt gegen die Krise hilft, ist unter den politischen Parteien umstritten

Von Johanna Apel

**Berlin.** Es kommt nicht oft vor, dass sich die Parteien, die am nächsten Sonntag in den Bundestag gewählt werden wollen, einig sind. In einem Punkt herrscht aber ungewöhnliche Geschlossenheit: Auf dem Wohnungsmarkt muss etwas passieren. Zu sehr schwächelt der Neubau, zu sehr steigen die Mieten, zu nervenaufreibend gestaltet sich gerade in den Großstädten die Wohnungssuche.

Gerade erst hat das Statistische Bundesamt ernüchternde Zahlen geliefert: 2024 wurden nur 215.900 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt – rund 17 Prozent weniger als im Vorjahr. Das ist keine gute Nachricht, denn alles, was nicht genehmigt wird, kann später auch keine Wohnung werden. Die Folgen spüren die Bauunternehmen, denen die Aufträge in ihren Büchern fehlen, und die Menschen, die nach einer neuen Bleibe suchen – zumal nach einer bezahlbaren. Insbesondere in den Ballungsräumen, in denen ein geringes Angebot auf eine hohe Nachfrage trifft, klettert die Mieten weiter in die Höhe.

Zwar gibt es mittlerweile ein paar Silberstreifen am Horizont. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinswende eingeleitet und die Leitzinsen gesenkt. Seitdem hat sich auch bei den Baufinanzierungen etwas getan: Wer einen Kredit aufnimmt, kann das wieder zu günstigeren Konditionen tun. Das spüren auch Banken, die von einer gestiegenen Nachfrage nach Immobilien-

krediten berichten. Mehr Leute trauen sich also wieder einen Hauskauf zu. Das sind allerdings nur kleine Lichtblicke. Die 400.000 Wohnungen, die Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) jährlich schaffen wollte, bleiben unerreicht. Wohl auch deshalb vermeiden es die Parteien diesmal, eine feste Zahl an Wohnungen auszurufen, die in der nächsten Legislaturperiode gebaut werden sollen. Zu groß ist die Gefahr, an selbst gesteckten Zielen zu scheitern.

Dafür gehen die Parteien mit anderen Ideen ins Rennen. Die in den Umfragen führende Union etwa will das Bauen vereinfachen und mehr Menschen ins Eigentum bringen. Dazu sollen beispielsweise Vorschriften reduziert, mehr Bauland ausgewiesen und Bürokratie entschlackt werden – wie etwa das Bauordnungsrecht. Das Bauen einfacher und günstiger machen und Bürokratie abbauen – das wollen auch andere Parteien. Die FDP wirbt damit, die steuerlichen Abschreibungen im Wohnungsbau verbessern zu wollen – etwa durch die im Wachstumschancengesetz vorgelegten Sonderabschreibungen. Die SPD beispielsweise will den von der Ampel noch auf den Weg gebrachten einfacheren „Gebäudetyp E“ weiterentwickeln.

Wie weit die Meinungen auseinandergehen können, zeigt sich dann aber doch, wenn es ums Thema Mieten geht und darum, wie Mieterinnen und Mieter entlastet werden können. Die Union wirbt wenig konkret damit, dass sie zu einem „wirksamen und angemessenen

Mieterschutz“ stehe, wozu auch Regeln zur Miethöhe gehören. SPD, Grüne, Linke und BSW sprechen sich konkreter für stärkere Regulierungen aus – beispielsweise über die Mietpreisbremse oder den Mietendeckel. Die AfD lehnt beides ab, die FDP will die Mietpreisbremse auslaufen lassen.



Es ist unverständlich, dass das Thema Wohnen kaum in den Wahlprogrammen der Parteien erwähnt wird.

Verena Bentele,  
Sozialverband VdK

Dafür gehen die Parteien mitunter mit ungewöhnlichen Vorschlägen ins Rennen. Die SPD etwa will dafür sorgen, dass Studierende und Auszubildende möglichst nicht mehr als 400 Euro im Monat zahlen müssen. Die Linke wirbt in ihrem Wahlprogramm bereits mit einem Mietendeckel, geht zusätzlich aber noch mit der Forderung nach einem Mietkataster ins Rennen, das alle Mieten erfasst und nicht nur die Marktmieten der vergangenen sechs Jahre. „Nur mit einer Reform des Mietspiegels können wir der Mietexplosion entgegenwirken. Der Mietendeckel funktioniert nur,

wenn wir ein neues Mietspiegelsystem einführen“, erklärt der Parteivorsitzende Jan van Aken dazu.

An vielen Stellen bleiben die Parteiprogramme allerdings unkonkret – oder es bleibt offen, wie die Vorschläge umgesetzt werden sollen. So will die Union zwar an das Bauordnungsrecht ran, allerdings liegt das bei den Bundesländern. Eine Rücknahme des Heizungsgesetzes, wie es Union und AfD fordern, könnte laut dem Bauanwalt Andreas Koenen wiederum mit dem EU-Recht kollidieren. Offen bleibt auch, wie der SPD-Vorschlag, WG-Zimmer bei 400 Euro zu deckeln, so umgesetzt werden soll, dass Vermieter keine höheren Aufschläge nehmen, was wiederum die Mieten treiben würde.

Dass die Parteien an vielen Stellen nicht konkret genug werden, ist das eine. In den vergangenen Wochen wurde aber auch Kritik lauter, dass das Thema Wohnen im Wahlkampf insgesamt zu kurz komme. Die Präsidentin des Sozialverbandes VdK, Verena Bentele, etwa sagte, Wohnen sei die soziale Frage dieser Zeit. „Umso unverständlicher ist, dass das Thema kaum in den Wahlprogrammen der Parteien erwähnt wird.“

Ähnlich äußerte sich Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbunds. Das Thema Mieten und Wohnen spiele im Wahlkampf bisher eine völlig untergeordnete Rolle, sagte er. Er betonte, dass mittlerweile jeder dritte der 21 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland durch seine Wohnkosten überlastet sei.

Aller Zeitung, 20. Februar 2025

# Der Strompreis entscheidet

Um den Absatz von Wärmepumpen zu steigern, müsste elektrische Energie billiger werden

Von Frank-Thomas Wenzel

**Frankfurt/Main.** Das Verhältnis von Strompreis zu Gaspreis spielt eine Rolle dabei, wie viele klimafreundliche Wärmepumpen verkauft werden. Dies geht aus einer Studie der staatlichen KfW-Bank hervor.

KfW-Energieexperte Johannes Rode sieht verschiedene Ansätze, um Wärmepumpen attraktiver zu machen. „Einer davon ist ein verlässlich ansteigender CO<sub>2</sub>-Preis, der zu einem höheren Gaspreis führt“, sagte Rode. Auch attraktive Wärmepumpenstromtarife seien eine Möglichkeit. Dabei müsse aber berücksichtigt werden, dass häufig gerade einkommensschwache Haushalte in energetisch ineffizienten Gebäuden wohnen. „Daher

sind flankierende Maßnahmen nötig, etwa Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite, um die Energiewende gesellschaftlich fair zu gestalten“, sagte Rode. Das KfW-Team weist mit seinen Berechnungen nach, dass es einen engen Zusammenhang zwischen dem Absatz von Wärmepumpen und der Differenz zwischen Strom- und Gaspreis gibt.

Bestes Beispiel ist Schweden. Wegen einer hohen CO<sub>2</sub>-Steuer ist dort elektrische Energie im Vergleich zu Öl und Erdgas in etwa gleich teuer. Dort wurden 2023 je 1000 Haushalte 36 Wärmepumpen verkauft. In Deutschland mit seinen enorm hohen Kosten für elektrische Energie, die maßgeblich durch Steuern, Abgaben und Netzentgelte bestimmt werden, waren es nur

elf. Die Schlussfolgerung: Durch eine Halbierung der Strompreise oder eine Verdopplung des Gaspreises sei „nahezu eine Verdopplung des Absatzes von Wärmepumpen zu erwarten“, heißt es in der Studie. Die KfW-Zahlen zeigen auch, dass der Energieerzeuger, der Umgebungswärme zum Heizen nutzt, in Europa in den vergangenen zehn Jahren eine Erfolgsstory erlebt hat.

Die Zahl der verkauften Geräte hat sich ungefähr vervierfacht. Lediglich im Jahr 2023 gab es einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Deutschland lag just 2023 unter den 21 untersuchten Ländern auf Platz 17. Nach den Daten der Denkfabrik Agora Energiewende wurden seinerzeit hierzulande 356.000 Aggregate ver-



Erfolgsstory mit Rückschlägen: Die Wärmepumpe.

FOTO: D. REINHARDT/DPA

kauft und installiert. 2024 folgte aber ein Einbruch auf nur noch 200.000. Das heftige Auf und Ab gilt als Folge der hitzigen Diskussion über das Heizungsgesetz.

Das Ampel-Aus im November hat einen Run auf Wärmepumpen ausgelöst. Laut Wirtschaftsministerium lag die Zahl der bewilligten Zuschussanträge im Dezember mit 37.000 fast dreimal so hoch wie im September oder im Oktober. Laut KfW-Studie sind alle nordischen Länder bei Wärmepumpen einsame Spitze. Sie hatten 2023 nicht nur in Schweden, sondern auch in Dänemark, Norwegen und Finnland im Heizungsmarkt Anteile von jeweils mehr als 90 Prozent. Hierzulande werden drei von vier Neubauten auch mit den Geräten ausgestattet.

Aller Zeitung, 20. Februar 2025

# Grundsteuer: Droht bald eine Klagewelle?

Kommunen dürfen durch die Reform nicht mehr Geld einnehmen – Haus & Grund fordert darum rechtsverbindliche Zugeständnisse

Von Conrad von Meding

**Hannover.** Nachdem das Land klarstellt hat, Korrekturen bei Fehlern der Grundsteuerberechnungen vorzunehmen, fordern die beiden Vereine Haus & Grund Hannover und Niedersachsen jetzt rechtsverbindliche Zugeständnisse von den Kommunen.

Dabei geht es um das Versprechen, dass Städte und Gemeinden durch die Grundsteuerreform nicht mehr Geld einnehmen als ohne Reform. Beim Niedersächsischen Städtetag weist man die Forderung allerdings zurück.

Die Grundsteuer ist bundesweit neu berechnet worden, nachdem das Bundesverfassungsgericht das alte Erhebungsverfahren für ungerecht erklärt hatte. Allein in Niedersachsen geht es um rund 3,5 Millionen Grundstücke. Zuständig sind die Finanzämter des Landes. Aber die finalen Bescheide werden von den Kommunen ausgestellt und seit Jahresbeginn zugesichert.

Dabei stellt sich heraus, dass in zahlreichen Fällen Fehler beim Ausfüllen der Formulare gemacht wurden, was jetzt zu teils enorm erhöhten Steuerforderungen führt. Landesfinanzminister Gerald Heere (Grüne) hat kürzlich deutlich ge-

macht, dass die Ämter falsch beantragte Bescheide auch rückwirkend korrigieren werden.

## Haus & Grund lobt Kulanz

Das loben der hannoversche Haus-&-Grund-Vorsitzende Oliver Kiaman und Landeschef Hans Reinold Horst zwar. Sie sehen aber in einem anderen Punkt eine Welle von „Tausenden Klageverfahren“ auf die Gerichte zurollen – wegen der sogenannten Aufkommensneutralität bei der Neuberechnung der Steuer.

Dahinter steht ein Versprechen des Bundes, dass die Reform nicht unbemerkt dazu genutzt werden soll, mehr Geld einzunehmen. In Niedersachsen ist das, auch auf Druck der Immobilienverbände, sogar im Grundsteuergesetz verankert. Demnach sind die Kommunen zu Transparenz verpflichtet, was die Höhe ihrer Grundsteuereinnahmen für die Jahre 2024 und 2025 betrifft.

## Einspruchsfrist läuft ab

Kiaman und Horst kritisieren, dass aber zum nächsten Jahreswechsel, wenn erstmals Zahlen dazu vorliegen, die Einspruchsfrist für die aktuellen Bescheide längst abgelaufen ist. „Dann sind in einem Jahr Klagen gegen die Bescheide nicht mehr

möglich – ein unhaltbarer Zustand“, heißt es in einer gemeinsamen Stellungnahme. Deshalb müssten die Kommunen rechtsverbindlich erklären, Geld zu erstatten, wenn sich schließlich herausstellt, dass die Aufkommensneutralität verfehlt wird.

Es ist klar, dass dieser Vorschlag beim Niedersächsischen Städtetag der Interessenvertretung der Kommunen, nicht gut ankommt. Präsident Marco Trips sieht aber auch ein „falsches Rechtsverständnis“ hinter der Forderung. „Die Aufkommens-

neutralität begründet keinen individuellen Rechtsanspruch“, sagt Trips. Ohnehin sei es nie darum gegangen, dass Bund oder Land Erhöhungen der Grundsteuer verbieten wollten. Denn das entscheiden die Kommunen autark. „Es ging darum, dass den Kommunen untersagt wurde, gewissermaßen klammheimlich die Steuern im Windschatten der Grundsteuerreform zu erhöhen“, erläutert Trips. Daher verpflichte das Land mit dem Transparenzparagrafen im Grundsteuergesetz alle

Kommunen, ihre realen Grundsteuereinnahmen offenzulegen.

## Entsteh Kommun eine Deckungslücke?

Trips sieht ein ganz anderes Problem auf die Kommunen zurollen. Sie hatten ihren neuen Hebesatz auf der Grundlage der Grundsteuerermessungsbeträge kalkuliert, die die Finanzämter 2023 wiederum auf der Grundlage der Eigentümerangaben errechnet hatten. Wenn sich jetzt herausstellt, dass eine erhebliche Anzahl der Dateneingaben von Eigentümern falsch war, dann haben die Kommunen plötzlich eine Deckungslücke. „Die Kommunen benötigen die Grundsteuer, um ihre ständig wachsenden Ausgaben zu bezahlen“, sagt Trips.

## Hannover verspricht Kassensturz

Hannover rechnet nach Angaben des Kämmerers damit, 2025 durch die Grundsteuer trotz des auf 900 Prozentpunkte erhöhten Hebesatzes eher etwas weniger Geld einzunehmen als 2024, wo der Hebesatz von 600 auf 700 Punkte angehoben wurde. Der Kämmerer hat aber zugesagt, zum kommenden Jahreswechsel einen öffentlichen Kassensturz zu machen, um die Zahlen zu prüfen.



Neu berechnet: In Hannover wurden rund 160.000 Grundsteuerbescheide zum Jahresbeginn 2025 neu berechnet. Nach Angaben der Kämmererei weisen etwa 85.000 Bescheide eine geringere Grundsteuerlast als in der Vergangenheit auf und etwa 75.000 Bescheide höhere Summen. FOTO: CONRAD VON MEDING

Aller Zeitung, 20. Februar 2025

# Einfacheres Heizungsgesetz?

## Wie es unter einer neuen Regierung weitergehen könnte

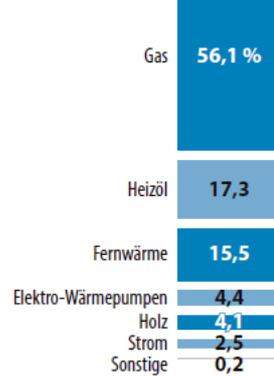
**Berlin** – Es war einer der größten Aufreger der Legislaturperiode: das Heizungsgesetz. Wie geht es nach der Wahl weiter? Es mehren sich die Stimmen für eine Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Koalitionsgespräche dürften schwierig werden.

Die SPD wolle das GEG einem „Praxischeck“ unterziehen und entbürokratisieren, sagte Verena Hubertz, SPD-Vizefraktionschefin. Auch Bauministerin Klara Geywitz (SPD) hatte sich für eine grundlegende Reform ausgesprochen. Das Gesetz müsse „viel, viel“ einfacher gemacht werden.

Die Union spricht sich für einen Kurswechsel aus. Es werde weiter Unterstützung für klimafreundliche Heizungen geben – aber ohne Ungleichheiten durch die „Hintertür der Förderregeln“, sagte Andreas Jung, klima- und energiepolitischer Sprecher der Unionsfraktion. Eine neue Heizung müsse

### So heizt Deutschland

Anteil der beim Heizen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden genutzten Energieträger



Stand Dezember 2024, rundungsab. Differenz vorläufig, teilweise geschätzt

Quelle: BDEW **dpa•108540**

auf unterschiedlichen Wegen klimafreundlich betrieben werden können: „Wärmepum-

### Das Gesetz

Das neue **Gebäudeenergiegesetz** ist seit **Anfang 2024** in Kraft. Demnach muss jede neu eingebaute Heizung **zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien** betrieben werden. Das gilt zunächst für **Neubauten in einem Neubaugebiet**. Für bestehende Gebäude und Neubauten jenseits von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. **Funktionierende Heizungen** können weiter betrieben werden. Bis Mitte 2028 sollen die Kommunen Wärmeplanungen vorlegen. Eigentümer erfahren dann, ob sie an Fernwärme angeschlossen werden oder sich selbst kümmern müssen, etwa um eine Wärmepumpe.

pe und Wärmenetze genauso wie nachhaltige Holzpellets, Solarthermie, Geothermie

oder grüne Gase.“ Mit Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung für Wärme und Verkehr will die Union Stromsteuer und Netzentgelte senken.

Die FDP schreibt im Wahlprogramm: „Freiheit im Heizungskeller.“ Statt unzähliger Einzelschriften setzt die FDP auf eine marktwirtschaftliche Lösung, den CO<sub>2</sub>-Zertifikatehandel. Einen „Zwang“ zum Anschluss an Fernwärmenetze lehnt die Partei ab. „Heizen mit Holz bleibt mit uns weiter möglich, Auflagen für Kamine und Öfen wollen wir reduzieren.“

Wirtschaftsminister und Grünen-Kanzlerkandidat Robert Habeck will die Unterstützung für den Einbau klimafreundlicher Heizungen wie Wärmepumpen ausbauen. Ein Großteil der Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung soll als sozial gestaffeltes Klimageld an Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen ausbezahlt werden. **ANDREAS HOENIG**

Isenhagener Kreisblatt, 20. Februar 2025