

Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG • Postfach 1165 • 38501 Gifhorn



1949 – 2024

Pressespiegel vom 27. 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

Preise für Immobilien fallen weiter

Frankfurt/Main – Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland dürften nach Einschätzung der Commerzbank noch etwas fallen. „Geringe Umsätze deuten auf weiteres Abwärtspotenzial“, heißt es in einer am Freitag veröffentlichten Studie. Trotz gesunkener Preise sei die Zahl der Transaktionen am Häusermarkt weiter deutlich geringer als vor dem Zinsanstieg. Offenbar klappe zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern noch eine große Lücke. Viele Menschen könnten den Immobilienkauf zu aktuellen Zinsen nicht finanzieren, während Eigentümer nicht spürbar im Preis heruntergehen wollten.

Das weitere Abwärtspotenzial für Bestandsimmobilien liegt nach Ansicht der Commerzbank bei 5 bis 10 Prozent unter Berücksichtigung der Kosten für energetische Sanierungen. Stiegen die Einkommen weiter ordentlich und blieben die Zinsen für zehnjährige Kredite etwa auf dem aktuellen Niveau von rund 3,5 Prozent, würde ein Preisrückgang um 5 Prozent reichen, um die Erschwinglichkeit zu Jahresende auf ein ähnliches Niveau wie zu Beginn des Immobilienbooms 2010 zu drücken. Zusätzliches Abwärtspotenzial für Bestandsimmobilien ergebe sich aber aus dem Unsicherheitsfaktor Sanierungskosten, so die Autoren.

Für eine Preisstabilisierung spreche, dass die Nachfrage nach Immobilienkrediten bei Banken laut Umfragen zuletzt wieder gestiegen sei. „Kommt es nicht zu einem neuerlichen merklichen Zinsanstieg, dürften sich die Preise um den Jahreswechsel stabilisieren“, hieß es in der Studie. Anders sehe es bei Neubauten aus: Hier dürften die Verkäufer angesichts enorm gestiegener Baukosten kaum zu spürbaren Preiszugeständnissen bereit sein.

Die Preise für Häuser und Wohnungen in Deutschland waren 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamts um 8,4 Prozent gefallen – der stärkste Rückgang im Jahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. dpa

Isenhagener Kreisblatt, 27. April 2024

Klimaverbesserung für die Ampel

Die Verabschiedung stand auf der Kippe, doch der Bundestag hat die von der Ampel vorgelegten Änderungen des Klimaschutzgesetzes verabschiedet. Die Opposition kritisiert eine Aufweichung.

VON ANDREAS HOENIG

Berlin – Der Bundestag hat am Freitag eine umstrittene Reform des Klimaschutzgesetzes beschlossen. Sie kam vor allem auf Verlangen der FDP zustande. Im Kern geht es darum: Einzelne Ministerien wie das Verkehrsressort müssen keine Sofortprogramme mehr vorlegen, wenn rückwirkend betrachtet gesetzliche Vorgaben zum CO₂-Ausstoß verfehlt wurden. Künftig soll die Bundesregierung als Ganzes gegensteuern – falls es in Zukunft absehbare Schwierigkeiten gibt, um Klimaziele zu erreichen. Kritiker bemängeln, die Reform sei eine Aufweichung. Das Gesetz muss noch den Bundesrat passieren.

Im Gesetz sind verbindliche Klimaziele enthalten. Bis 2030 muss Deutschland seinen Treibhausgas-Ausstoß um mindestens 65 Prozent im Vergleich zu 1990 senken. Bis 2040 sollen die Treibhausgase um 88 Prozent sinken und bis 2045 soll Treibhausgasneutralität erreicht werden: Dann dürfen also nicht mehr Treibhausgase ausgestoßen werden als auch gebunden werden können.

Bisher gilt: Wenn einzelne Sektoren wie der Verkehrs- oder Gebäudebereich die Vorgaben zum Kohlendioxid-Ausstoß verfehlen, müssen die zuständigen Ministerien



Volker Wissing (FDP)
Bundesverkehrsminister

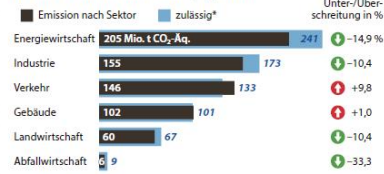


Balkonkraftwerk in Düsseldorf: Vereinfachte Genehmigungen gehören zu den Beschlüssen des Bundestags.

FOTO: IMAGO

Treibhausgasemissionen 2023

in Deutschland in Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente



CO₂-Äquivalente: alle Gase umgerechnet in die Klimaauswirkungen von CO₂ ohne Landnutzung, Landnutzungsänderungen und Forstwirtschaft

*nach Klimaschutzgesetz, integrierter Wert für Sektor Energiwirtschaft

dpa-107013 Quelle: Expertenrat für Klimafolgen

im nachfolgenden Jahr Sofortprogramme vorlegen. Im vergangenen Jahr verfehlten der Verkehrs- und der Gebäudebereich die Vorgaben. Verkehrsminister Volker Wissing (FDP) hatte mit drastischen Maßnahmen bis hin zu Fahrverboten am Wochenende gedroht, sollte der Bundestag die Reform des Klimaschutzgesetzes nicht bis Sommer beschließen. Dann hätte Wissing ein Sofortprogramm

vorlegen müssen, damit der Verkehr Klimaziele einhält. Mit der Reform soll die Einhaltung der Ziele nicht mehr rückwirkend nach Sektoren kontrolliert werden, sondern in die Zukunft gerichtet, mehrjährig und sektorübergreifend. Entscheidend ist, dass Klimaziele insgesamt erreicht werden. Falls im Verkehr zu viel CO₂ ausgestoßen wird, kann dies durch eine höhere Einsparung an ande-

rer Stelle ausgeglichen werden. Wenn sich in zwei aufeinander folgenden Jahren abzeichnet, dass die Bundesregierung beim Klimaziel für 2030 nicht auf Kurs ist, muss sie nachsteuern.

Die Grünen betonten, das neue Gesetz binde die Bundesregierung erstmals, konkrete Klimaschutzmaßnahmen auch für die Zeit von 2030 bis 2040 aufzustellen. FDP-Chef und Finanzminister Christian Lindner schrieb auf X (vormals Twitter), der planwirtschaftliche Ansatz des alten Klimaschutzgesetzes sei Geschichte. Mit einer langfristigen, übergreifenden Zielperspektive würden „harte Freiheitseinschränkungen“ verhindert. FDP-Fraktionschef Christian Dürr sagte, dem Klima sei es völlig egal, ob Emissionen in Energie-, Industrie- oder Verkehrssektor eingespart werden.

Die Grünen-Fraktionsvorsitzende Katharina Dröge betonte, die Emissionsziele bleiben. „Kein Gramm CO₂ darf



Andreas Jung, CDU
Stellvertretender CDU-Chef

Andreas Jung sprach von einer Entkernung des Klimaschutzgesetzes und einem Rückschritt für den Klimaschutz. Die Ampel stelle sich einen Freibrief aus. Die CSU-Abgeordnete Anja Weisgerber sprach von einem „schwarzen Tag“ für den Klimaschutz. Sie verwies darauf, dass das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die Bundesregierung verurteilt habe, Sofortprogramme für mehr Klimaschutz im Verkehr und bei Gebäuden aufzulegen. Dieser Pflicht entledige sich die Koalition.

Der Linke-Politiker Bernd Riexinger sagte, die Bundesregierung nehme europäische Strafzahlungen in Kauf, denn eine EU-Verordnung verlange die Einhaltung von Sektorzielen. Es könnten Milliardensummen fällig werden. SPD-Fraktionsvize Matthias Miersch konterte, deswegen müssten vor allem der Verkehrs- und Gebäudebereich nach wie vor Mindestziele erreichen.

in Zukunft mehr emittiert werden.“ Sie räumte aber ein, die Grünen hätten sich eine noch klarere Verantwortung der Sektoren gewünscht. Bei den Grünen gab es Abwehler: So erklärte der Verkehrspolitiker Stefan Gelbhaar, er habe gegen das Gesetz gestimmt. Die Änderung setze ein falsches Zeichen gegenüber dem Verkehrsministerium und dem gesamten Verkehrssektor. Umweltverbände kritisieren seit langem eine Aufweichung des Gesetzes. Der Verkehrssektor werde aus der Pflicht entlassen, dass es wirksame Maßnahmen für Klimaschutz gebe. Der CDU-Vizepartei-

Isenhagener Kreisblatt, 27. April 2024

Schimmel im frisch renovierten Keller vorbeugen

Bad Honnef. Kellerräume sollte man täglich lüften. Darauf weist die Gütegemeinschaft Fertigg Keller (GÜF) hin. Besonders wichtig ist regelmäßiges Lüften der GÜF zufolge in Kellerräumen mit Sauna, Waschküche, Badezimmer oder Pool. Außerdem: wenn man den Keller gerade renoviert hat oder im ersten Jahr nach dessen Fertigstellung. In den Fällen geht es beim Lüften auch darum, baubedingte Restfeuchte loszuwerden, die beispielsweise durch Putz, Estrich, Wandfarbe und Kleister zurückbleiben kann.

Möbel sollte man in dieser Zeit mindestens fünf Zentimeter von der Wand entfernt aufstellen, damit Luft entlang von noch nicht getrockneten Stellen, zirkulieren kann. Bilder hängt man am besten – mithilfe kleiner Korkscheibchen – mit Abstand etwas zur Wand auf. *dpa*

Wolfsburger Nachrichten, 27. April 2024

Wohnen wie in Wien

Mitunter wirkt Deutschlands Wohnungsmarkt wie ein einziger Schlamassel – dabei geht es auch anders, wie ein Blick ins Nachbarland zeigt: Österreichs Hauptstadt ist die lebenswerteste Stadt der Welt. Was machen die Wiener anders?

Von Christoph Höland

Die Suche nach der Zukunft des Wohnens beginnt in der Vergangenheit: Über einen Kilometer zieht sich die durchgehende Fassade des Karl-Marx-Hofes schurmerge durch den 19. Wiener Bezirk. Skulpturen zieren sie, die rote Wandfarbe schimmert in der Sonne, gewaltige Torbögen führen in den begrünten Innenhof der knapp 100 Jahre alten Wohnanlage. Als sogenannter Gemeindebau ist sie bis heute in der Hand der Stadt – und sie steht für eine Wohnraumpolitik, die heute weltweit ihresgleichen sucht. Dabei ist Österreichs Hauptstadt eigentlich für andere Attraktionen bekannt: Da ist die prachtvolle Hofburg, das Schloss Schönbrunn, zahlreiche Museen und die Donau, die sich, Badestellen inklusive, durch die Stadt schlängelt. Es überrascht kaum, dass der renommierte „Economist“ Wien 2023 wieder einmal zur lebenswertesten Stadt der Welt erklärt hat.

„Die hohe Lebensqualität in Wien ist eng mit dem sozialen Wohnbau verbunden“, sagt allerdings Wiens Vizebürgermeisterin Kathrin Gaál. Als Stadträtin für Wohnen und Wohnbau sorgt die SPÖ-Politikerin dafür, dass die zwei Millionen Wienerinnen und Wiener ein ordentliches Dach über dem Kopf haben. Etwa ein Drittel aller Wohnungen ist auf dem freien Markt, knapp zwei Drittel sind – wie der Karl-Marx-Hof – in der Hand der Stadt oder werden dauerhaft gefördert. Deutschlands Spitzenreiter Hamburg kommt gerade einmal auf 8 Prozent geförderter Wohnraum, wie jüngst eine Studie der Immobilienspezialisten von Colliers zeigte.

Vergleichsweise niedrige Mieten
Gaál ist denn auch mächtig stolz, auf ihre eigenen Leistungen wie auch die ihrer Vorgänger: Die Wohnungspolitik in Wien ist – die NS-Zeit ausgeklammert – seit den 1920er-Jahren fest in der Hand von Sozialisten und Sozialdemokraten. „Gaál schwärmt von der vergleichsweise niedrigen Mieten, den leistbaren Wohnungen in quasi allen Bezirken und der Mittelschicht, die in Wien oft ebenso in städtischen Wohnungen wohnt wie Ärmere. „Das Besondere an Wien ist, dass man an der Adresse eines Menschen nicht erkennt, wie viel jemand verdient“, sagt die Politikerin.

Eine Adresse im Karl-Marx-Hof ist zumindest eine geschichtsträchtige: Die Anlage war nicht der erste Gemeindebau, ist aber bis heute der monumentale. Mehrere Fußballfelder könnten im begrünten Innenhof Platz finden. Umgeben von finkstöckigen Gebäudetrakten wirkt die mitunter wie das Innere einer Burg – kurz vor der Besetzung Österreichs



Im Jahr 1930 fertiggestellt: Der unter Denkmalschutz stehende Karl-Marx-Hof ist als sogenannter Gemeindebau bis heute in der Hand der Stadt Wien. FOTO: IMAGO/VOLKER PRUEBER

Bauen Wohnen
Das große Themen-Spezial

durch die Nazis wurde das Arbeiterquartier tatsächlich einmal belagert und mit Kanonen beschossen. Doch vor allem bot die Anlage viel Platz: 748 Wohnungen wurden hier 1930 fertiggestellt.

„Damals erlebte Wien einen wirklich akuten Wohnungsmangel“, erzählt Lilli Bauer, die seit einem Verein, der im Karl-Marx-Hof Führungen organisiert und dort das so kleine wie sehenswerte Museum „Waschsalon“ genannt, betreibt. Das Reich der Habsburger war nach dem Ersten Weltkrieg zusammengebrochen, schildert Bauer, Geflüchtete strömten in die Stadt. Wer überhaupt eine der überleerten Wohnungen bekam, musste häufiger als anderswo in Europa auf fließend Wasser, Strom und Gas verzichten, von Überbelegung und hygienischen Problemen ganz zu schweigen. „Tuberkulose war damals verbreitet, sie wurde nicht ohne Grund Morbus Viennensis genannt.“

Gemeindebauten waren die Antwort, „eine neue Bauperiode“ versprach Wiens Bürgermeister Karl Seitz 1924. Bis 1932 entstanden in Wien 65.000 neue Wohnungen in Gemeindebauten. Teils waren es größere Anlagen, die freilich nicht an den Karl-Marx-Hof heranreichen, teils eher gewöhnliche Mehrfamilienhäuser waren. An den Gemeindebauten prangende Plaketten erinnern daran, wie das finanziert wurde: mit Steuererhöhungen auf Luxusprodukte und besonders exklusivem Wohnraum.

Die so entstandenen Wohnungen waren bescheiden, Bäder gab es im Regelfall nur auf dem Flur. „Für

Arbeiterinnen und Arbeiter war es oftmals die erste eigene, richtige Wohnung“, betont aber Bauer. „Mit 38 bis 46 Quadratmetern waren sie im Karl-Marx-Hof zwar klein, hatten aber einen Wasser- und Stromanschluss und die Miete lag im Schnitt bei 5 bis 10 Prozent eines Durchschnittseinkommens.“ Hinzu komme noch die „unglaubliche“ soziale Infrastruktur, etwa von vornherein eingeplante Bibliotheken, Beratungsstellen, Vereinslokale und Sporteinrichtungen.

Hundert Jahre später gehört der Karl-Marx-Hof immer noch der städtischen, „Wiener Wohnen“ genannten, Gesellschaft. Die Wohnungen sind längst saniert und haben eigene Bäder. „Es passt hier schon alles“, sagt heute einer der Bewohner im Karl-Marx-Hof, bevor er sich eilig ins Treppenhaus flüchtet. Die Führerin der Tour hatte schon gewarnt, dass die heutigen Mieterinnen und Mieter neugieriger Besucher etwas überdrüssig seien. „Sie glauben gar nicht, wie viele angehende Architekten und Stadtplaner aus Deutschland jährlich herkommen“, erzählt auch Bauer später.

Keine Privatisierungswelle
Denn die eigentliche Besonderheit an Wien ist nicht die Geschichte des kommunalen Wohnbaus, sondern dass er überdauert hat. Durch Deutschland etwa ist seit den 1980er-Jahren eine Privatisierungswelle gerollt, gemeinnütziger Wohnraum hat hierzulande ebenso Seltenheitswert wie kommunaler. Wien hat dem Trend widerstanden, eine „goldrichtige“ Entscheidung sei das gewesen, sagt Vizebürgermeisterin Gaál heute. Und weil in Deutschland wie auch im Rest von

Europa in vielen Städten die Mieten explodieren, wandern die Blicke von Stadtplanern und Architekten nach



„Das Besondere an Wien ist, dass man an der Adresse eines Menschen nicht erkennt, wie viel jemand verdient.“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin von Wien

Wien, wo das eben nicht der Fall ist. Wie Wien heute baut, lässt sich in der Seestadt Aspern besichtigen. Entlang eines künstlich angelegten Baggersees entsteht dort gerade ein neues Viertel. Insgesamt 25.000 Menschen sollen hier nach der Fertigstellung im kommenden Jahrzehnt leben. Parkanlagen, soziale Infrastruktur und Firmenansiedlungen sind eingeplant, die ersten Häuser fertiggestellt und bewohnt, ein riesiges Holzhochhaus zeugt vom heute obligatorischen ökologischen

Fokus. Doch im Grundsatz ist Wien seiner Devise treu geblieben: Auch das neu entstehende Viertel prägt der Dreiklang aus kommunalem, gefördertem und privatem Wohnbau.

Der Gemeindebau indes hat sich verändert, einen Karl-Marx-Hof plant heute niemand mehr. Stattdessen sind die Gemeindebauten meist eher klassische Wohnblöcke, bei denen die Besonderheiten mitunter erst auf den zweiten Blick auffallen: Zum Beispiel haben einige Wohnungen quasi keinen festen Grundriss, weil Trennwände in Leichtbauweise eingezogen wurden – auf dass sie verschoben werden können, etwa wenn Kinder hinzukommen oder ausziehen, erklärt Architekt Bernhard Weinberger im Videoscall. „Der Wohnbau in Wien ist schon etwas, wo man mit Innovationen und neuen Konzepten zwei bis drei Schritte weiter gehen kann als anderswo“, fasst der Inhaber von WUP-Architektur das Bauen in Wien zusammen. Kostengünstig müsse es natürlich sein, deshalb auch die flexible Raumaufteilung, mit der vergleichsweise kleine Wohnungen voll ausgereizt werden könnten. Was ebenfalls geblieben ist, sind die Gemeinschaftsflächen: „Wir planen die von vornherein und so hat ein Haus dann einen größeren Raum etwa für Kindergeburtstage oder eine Fahrradwerkstatt“, so Weinberger.

Stadt setzt auf Mitsprache
Dabei, und das ist eine der Wiener Besonderheiten, wird auf Mitsprache gesetzt: Grundsätzlich werden die Aufträge für Gemeindebauten sowieso in Wettbewerben vergeben, Architekten und Bauträger treten

dort gemeinsam gegen andere Architekten und Bauträger an. Ebenso vorgeschrieben ist die Beteiligung künftiger Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Nachbarschaft, insbesondere wenn es um mögliche Gemeinschaftsflächen geht. Mitunter leiten das Profis an, was man in Deutschland eher nicht kennt. „Nach Um haben wir auch Soziologen mitgebracht, da war die Skepsis erst einmal groß“, erzählt der bärtige Architekt und schmunzelt.

Schlussendlich sei die Beteiligung dann aber größer gewesen als typischerweise in Wien, sagt Weinberger aber auch. Das führt zur Frage, warum man sich in Deutschland nicht häufiger an Wien orientiert. Offiziell passiert das durchaus, das Deutsche Institut für Städtebau, der Zusammenschluss europäischer Großstädte, hat Wien zum großen Vorbild erkoren. Doch insgesamt halten sich der Staat und die Kommunen aus dem Bauen weitgehend raus, in Deutschland füllen sie sich im Wesentlichen für Sozialwohnungen zuständig, und auch deren Zahl ist binnen 30 Jahren von vier Millionen auf etwa eine Million gesunken.

In Wien fallen Vizebürgermeisterin Gaál hingegen zahlreiche Maßnahmen ein, mit denen sie und ihre Verwaltung ins Bauen eingreifen: Wien betreibt seit Jahrzehnten aktive Bodenbevorratung, die Stadt verfügt deshalb über drei Millionen Quadratmeter Flächenreserve. Werde neuer Wohnraum gewidmet, müsse dort zu zwei Drittel günstiger, geförderter Wohnraum entstehen. Ein automatisches Auslaufen der Sozialbindung gebe es ebenfalls nicht. Und vor allem wird in Wien weitergebaut, auch wenn die Kosten steigen und höhere Zuschüsse erforderlich werden. „Die beste Preisbremse schaffen wir, indem wir noch mehr geförderte Wohnungen bauen“, ist die Vizebürgermeisterin überzeugt.

Eine Frage des Willens

Insbesondere die Flächenbevorratung ist etwas, was Gaál den Deutschen ans Herz legt – und etwas, das es spannenweise hierzulande schon gibt: Die bundeseigene Anstalt für Immobilienaufgaben (BImA) etwa sitzt auf 200 Grundstücken, auf denen 70.000 Wohnungen gebaut werden könnten. Längst fordern selbst liberale Ökonomen wie Claus Michelsen, Chefökonom des Pharmaverbands vfa, dieses Potenzial zu aktivieren. Dem Vernehmen nach zielt sich vor allem das zuständige Finanzministerium, gerade einmal 68 Wohnungen hat die BImA 2023 fertiggestellt.

Wie gebaut und gewohnt wird, ist aus Gaáls Sicht denn auch vor allem eine Frage des politischen Willens: „Wir sind der Meinung, dass die Menschen ein Recht darauf haben, gut und leistbar zu wohnen. An diesem politischen Bekenntnis hat sich seit über 100 Jahren nichts geändert“, sagt die Vizebürgermeisterin der lebenswertesten Stadt der Welt.

Aller Zeitung, 27. April 2024