

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



Pressespiegel vom 25. September 2026



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:** Tim Faß • **Sitz:** Gifhorn • **Registergericht:** Hildesheim GenR. 100016

Zu Besuch im Mikro-Apartment: Sieht so bezahlbarer Wohnraum aus?

Die Apartments sind teils winzig, aber modern und mit Balkon. Wir werfen einen Blick in die Mikro-Apartments eines neuen Wohn- und Geschäftshauses in Braunschweig.

Katja Dartsch

Braunschweig. Die Arbeiten am neuen Wohn- und Geschäftshaus „Emmy Living“ an der Berliner Straße/Ecke Friedrich-Voigtländer-Straße sind noch nicht ganz abgeschlossen. Handwerker tragen noch Fliesen und Holzpaneele durch das Treppenhaus, der Fußboden in den oberen Etagen muss noch abgeschliffen werden. Die Maler sind auch noch mit letzten Arbeiten beschäftigt. Ganz zu schweigen von der Außenanlage. Aber gut erkennbar ist bereits, wie die neuen Mikro-Apartments aussehen. 75 kleine Wohnungen sind in dem u-förmigen Neubau in Glesmarode entstanden, jede mit Balkon oder Dachterrasse ausgestattet. Im Erdgeschoss sucht eine Gewerbefläche noch nach einem Mieter, daneben richtet die Braunschweigische Landessparkasse gerade eine Filiale ein. Wann diese eröffnen wird, ist noch nicht spruchreif, erfahren wir vor Ort.

15 Millionen Euro hat die Braunschweiger Gesellschaft in „Emmy Living“ investiert

Die Musterwohnung aber dürfen wir uns schon anschauen: Sie zeigt, was auf 50 Quadratmetern innenarchitektonisch so alles möglich ist. Auch in die noch leerstehenden Mietwohnungen dürfen wir einen Blick werfen. Die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sind unterschiedlich groß und unterschiedlich geschnitten, „je nach Geschmack“, sagt Ingo Weiss,

Geschäftsführer der Wohn- und Zweckbau Niedersachsen GmbH. Rund 15 Millionen Euro hat die Gesellschaft nach seinen Angaben in das Projekt „Emmy Living“ investiert.

Die Wohnungen sind 22 bis 52 Quadratmeter groß, alle mit eigenem Bad und Platz für eine Küchenzeile. Neun der Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Dank der Schallschutz-Prallscheiben bekommt man vom Verkehrslärm vor dem Haus kaum etwas mit.

Jetzt geht das Objekt in die Vermietung. Erste Mieter sind bereits eingezogen, die meisten Wohnungen aber stehen noch leer. „Besonders gefragt sind die Wohnungen mittlerer Größe, also mit rund 30 Quadratmetern“, weiß Mitarbeiter Nico Johann zu berichten. Die meisten Interessenten seien jung: Studierende, Auszubildende, Singles. „Aber auch einige ältere Menschen interessieren sich für die Wohnungen“, ergänzt Johann.

Die Kaltmiete für die Mikro-Wohnungen liegt bei 18,50 bis 20 Euro pro Quadratmeter

Bezahlbarer Wohnraum, das heißt hier: Der Quadratmeterpreis ist mit 18,50 bis 20 Euro zwar vergleichsweise hoch. Doch aufgrund der geringen Größe der Wohnungen kommt man bei den kleinsten Apartments auf eine monatliche Kaltmiete von 440 Euro. Für die größten Wohnungen zahlt man hingegen knapp 1000 Euro kalt. Zuzüglich Extras wie Pkw-Stellplatz oder Pedelec-Steckdosen.



Musterwohnung im neuen Gebäudekomplex. Besichtigungstermine finden in Kürze statt.

Claudia Krahne (3) / FMG



Blick in den Innenhof des in Holzbauweise errichteten Gebäudes. Das Dach soll noch begrünt werden.



Geschäftsführer Ingo Weiss und Mitarbeiter Nico Johann auf einer der noch nicht ganz fertigen Dachterrassen des Wohn- und Geschäftshauses „Emmy Living“ in Braunschweig. Fünf Etagen hat das Gebäude.

Solaranlage auf dem Dach, Fernwärmeanschluss, Fahrradgarage. Einen Keller gibt es bewusst nicht. So sollten die Baukosten niedrig gehalten werden. Wohl aber eine ganze Etage mit Abstellkammern: eine für jedes

Apartment. Zu den Gemeinschaftsräumen gehört auch die sogenannte Wasch-Lounge, in der man sich per App einen Slot buchen kann. Nur zwei Waschmaschinen und Trockner stehen hier bislang: Ist das bei 75 Wohnungen

nicht etwas knapp kalkuliert? „Nach Erfahrung des Anbieters reicht das aus. Aber wir sind selbst skeptisch und haben die Option, bei Bedarf nachzurüsten“, sagt Ingo Weiss. Er ist guter Dinge, dass die Woh-

nungen bald vermietet sind, auch wenn die Online-Vermarktung eher schleppend angelaufen sei. „Das Semester beginnt bald, und im Sommer ist die Nachfrage ohnehin eher verhalten“, so seine Einschätzung.

Wolfsburger Nachrichten, 25. September 2026

Enteignung – ist das einfach möglich?

In Berlin will die Linkspartei Wohnungen in Staatshand bringen. Wie das Vorhaben ablaufen könnte – und welche Folgen dann drohen.

Dominik Bath

Berlin. Mit dem Slogan „Immobilienkonzerne enteignen“ machte die Linke in Berlin Wahlkampf – und gewann. Experten sagen, was nun passieren könnte.

Was plant die Linke in Berlin?

Die Linke will die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände in Berlin vorantreiben. Einen eigenen Gesetzentwurf will die Partei nach einer Regierungsübernahme vorlegen. Er soll sich eng am Modell der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ (DWE) orientieren. Darin geht es um rund 200.000 bis 220.000 Wohnungen von Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin. Die Bestände sollen in eine neue landeseigene Anstalt öffentlichen Rechts überführt werden.

Ist das überhaupt eine Enteignung?

Politisch ist meist von „Enteignung“ die Rede, juristisch betrachtet geht es aber um die Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes. Anders als bei einer klassischen Enteignung nach Artikel 14 geht es darum, Grund und Boden in Gemeineigentum zu überführen. „Das ist etwas anderes als eine Enteignung“, sagte der Ökonom Sebastian Dullien vom Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung dieser Redaktion. Eine vom Berliner Senat eingesetzte Expertenkommission kam 2023 mehrheitlich zu dem Ergebnis, dass eine solche Vergesellschaftung grundsätzlich rechtlich möglich ist.

Wie könnte Berlin das umsetzen?

Zunächst müsste das Abgeordnetenhaus ein Vergesellschaftungsgesetz beschließen. Danach würde die eigentliche Umsetzung beginnen – und auch der juristische Streit. Betroffene Unternehmen könnten gegen die Maßnahmen klagen. Parallel müsste Berlin feststellen, welche Wohnungen unter die gesetzlichen Kriterien fallen und wie hoch ihre Entschädigung wäre. Die Unternehmen müssten dafür unter anderem Angaben zu ihren Beständen und Eigentumsstrukturen liefern. Gleichzeitig müsste das Land eine neue Verwaltung für mehr als 200.000 Wohnungen aufbauen.

Dullien hält deshalb eine enge Einbindung der bestehenden lan-



Hat einen Plan, wie Zigttausende Wohnungen nach der Regierungsbildung in Staatseigentum überführt werden könnten: Wahlsiegerin Elf Eralp (Linke).

Soeren Stache/dpa

deseigenen Wohnungsunternehmen für sinnvoll. Die neue Struktur dürfe weder die ohnehin angespannten Berliner Finanzen überlasten noch den Neubau bremsen, warnt er.

Warum steht die Vergesellschaftung überhaupt im Grundgesetz?

Artikel 15 wurde bewusst ins Grundgesetz aufgenommen. Staatsrechtler Ulrich Battis zufolge drängten bei den Beratungen 1949 vor allem SPD und KPD darauf, die Möglichkeit einer Vergesellschaftung festzuschreiben. Damit sollte auch die Option erhalten bleiben, bestimmte Bereiche der Wirtschaft stärker in staatliche oder gemeinschaftliche Hand überführen zu können.

Dass Artikel 15 im Grundgesetz steht, bedeutet Battis zufolge allerdings keinen Freibrief. Auch eine Vergesellschaftung ist ein Eingriff in geschützte Rechtspositionen und muss sich am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit messen lassen. Die Expertenkommission des Berliner Senats kam in ihrem Abschlussbericht mehrheitlich zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben verhältnismäßig sein könne.

Kann die Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen verhältnismäßig sein?

Battis hat daran erhebliche Zweifel. „Ich bin der Meinung, dass es kein taugliches Mittel ist, um die Wohnungsnot zu beheben“, sagte der Staatsrechtler dieser Redaktion. Die entscheidende Frage sei, ob die Vergesellschaftung tatsächlich geeignet sei, das angestrebte Ziel zu erreichen – oder ob andere Instrumente wirksamer wären.

Damit dürfte die Auseinandersetzung am Ende auch Karlsruhe beschäftigen. Wenn betroffene Unternehmen oder andere Beteiligte gegen eine Vergesellschaftung vorgehen, könnte das Bundesverfassungsgericht die konkrete Ausgestaltung und ihre Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz prüfen. Battis rechnet mit einem langen Rechtsweg.

Und was, wenn der Bund vorher Enteignungen verbietet?

Dann könnte Berlin nach Einschätzung von Battis nicht einfach weitermachen. Bei der Vergesellschaftung handelt es sich um eine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz. Heißt: Solange der Bund von seiner Kompetenz keinen Gebrauch macht, können die

Länder eigene Regelungen treffen. Erlässt der Bund dagegen ein entsprechendes Gesetz, wäre Berlin daran gebunden und könnte eine Vergesellschaftung auf dieser Grundlage nicht mehr eigenständig regeln. „Dann kann Berlin gar nichts machen“, sagte Battis.

Genau das kündigt die CSU an. Generalsekretär Martin Huber sagte unserer Redaktion: „Die linken Enteignungspläne werden wir so schnell wie möglich per Bundesgesetz verbieten.“ Battis weist allerdings darauf hin, dass ein Bundesgesetz nicht einfach pauschal alle Vergesellschaftungen ausschließen könne. Der Bund müsse eine sachgerechte Regelung schaffen. Und: Berlins Senat könnte auch ein solches Gesetz zudem

vor dem Bundesverfassungsgericht angreifen.

Wie teuer wäre die Vergesellschaftung für Berlin?

Eine genaue Summe lässt sich nicht seriös nennen. Immobilienökonom Michael Voigtländer geht von einem Marktwert der betroffenen Bestände von 35 bis 40 Milliarden Euro aus. Die Initiative DWE und die Linke wollen dagegen deutlich weniger zahlen, etwa 40 bis 60 Prozent des Marktwerts. Bei einer Entschädigung zum Marktwert müsste sich Berlin nach Einschätzung Voigtländers erheblich verschulden. Eine deutlich niedrigere Entschädigung könnte wiederum das Vertrauen privater Investoren beschädigen.



Ein Berliner Wohnhaus des Vonovia-Konzerns.

Schoeningh / picture alliance

Auch Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) kommt je nach Modell auf große Unterschiede: Bei einer Entschädigung von etwa zehn bis 15 Milliarden Euro wäre eine Finanzierung weitgehend aus den Mieterträgen denkbar. Bei verkehrswertnahen Summen von 30 bis 36 Milliarden Euro wären dagegen erhebliche Belastungen für den Landeshaushalt zu erwarten. In entsprechenden Szenarien wären in den ersten zehn Jahren jährlich rund 700 Millionen bis eine Milliarde Euro Zuschuss nötig. Henger zufolge sei derzeit aber noch ungeklärt, welcher Abschlag vom Verkehrswert verfassungsrechtlich zulässig wäre.

Was wären die Folgen für Neubau und Investitionen?

Eine Vergesellschaftung würde zunächst keinen neuen Wohnraum schaffen. Zwar könnten die Mieten im übernommenen Bestand stabilisiert werden, zugleich aber dürfte die Unsicherheit private Investoren bremsen. „Es wäre also weniger Neubau zu erwarten, wenn öffentliche und gemeinnützige Akteure diesen möglichen Rückgang nicht kompensieren“, sagt Henger.

Gibt es internationale Beispiele für diesen Schritt?

Ein vergleichbarer Fall mit einer massenhaften Ad-hoc-Vergesellschaftung privater Mietwohnkonzerne in einer heutigen westlichen Marktwirtschaft existiert nicht, so IW-Forscher Henger. „Internationale Beispiele zeigen vor allem, dass nur dann ein großer öffentlicher Wohnungssektor funktionieren kann, wenn er langsam aufgebaut und mit erheblichem Neubau verbunden wurde“, sagt der Experte.

Sein Kollege Michael Voigtländer hält die Re-Kommunalisierung nur dann für eine Strategie, wenn der Staat wie ein Marktteilnehmer Bestände kauft. „Enteignet der Staat aber, gibt es regelmäßig eine Kapitalflucht“, sagt Voigtländer. Er verweist auf das Beispiel Frankreich, wo Anfang der 1980er-Jahre Banken und Teile der Schwerindustrie verstaatlicht wurden. Die Folgen – ein erheblicher Vertrauensverlust bei Investoren und steigende Zinsen – waren so schlimm, dass man später versuchte, Teile der Maßnahmen wieder rückgängig zu machen. Bis sich die Zinsen wieder normalisierten, dauerte es aber.

Wolfsburger Nachrichten, 25. September 2026

Vonovia will Wohnungen für Soldaten bauen

Berlin/Bochum – Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia ist bereit, für die geplante Vergrößerung der Bundeswehr Soldatenwohnungen zu bauen und zu betreiben. Die Verfügbarkeit von solchen Wohnungen – etwa bei der Versetzung von Soldaten – sei nicht überall ein Problem für die Bundeswehr, „aber in manchen Städten wie etwa in Berlin eben schon“, sagte Vonovia-Vorstandschef Luka Mucic. Durch serielles Bauen könne man dafür relativ schnell Lösungen finden. „Wir konzentrieren uns dabei auf den seriellen Neubau in ausgewiesenen Wohngebieten. Diese Wohnungen könnten wir auch an Bundeswehrangehörige und ihre Familien vermieten.“ Es habe bereits Gespräche mit der militärischen Ebene gegeben. dpa

Isenhagener Kreisblatt, 25. September 2026

Preise für Immobilien wachsen langsamer

Wohnungen und Häuser 0,6 Prozent teurer als 2025

Von Alexander Sturm

Wiesbaden. Die Preise für Häuser und Wohnungen in Deutschland sind weiter gestiegen. Durchschnittlich 0,6 Prozent mehr als ein Jahr zuvor kosteten Wohnimmobilien im zweiten Quartal des laufenden Jahres, wie das Statistische Bundesamt auf vorläufiger Basis mitteilte. Dies war der siebte Anstieg in Folge, wobei die Steigerung sich zusehends abschwächt. Den Wert für das erste Quartal revidierten die Wiesbadener Statistiker von 1,4 Prozent auf 1,2 Prozent nach unten. Im Vergleich zum ersten Quartal 2026 war Wohneigentum hierzulande den Berechnungen zufolge im Frühjahr 0,3 Prozent teurer.

In den sieben größten Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart und Düsseldorf) gaben die Preise für Eigentumswohnungen im Zeitraum April bis Juni sowohl im Vergleich zum Vorjahresquartal (minus 0,4 Prozent) als auch zum Vorquartal (minus 0,5 Prozent) leicht nach. Allerdings ist das Preisniveau in diesen Ballungsräumen vergleichsweise hoch.

In kreisfreien Großstädten außerhalb der Metropolen verteuerten sich Wohnungen aber um 2,0 Prozent zum Vorjahresquartal und um 0,5 Prozent zum Vorquartal. In dicht besiedelten ländlichen Kreisen mussten Käufer von Eigentumswohnungen im Schnitt weniger zahlen: Die Preise sanken sowohl binnen Jahresfrist (minus 1,8 Prozent) als auch im Vergleich zu den ersten drei Monaten des laufenden Jahres (minus 1,3 Prozent).

Mehr neue Wohnungen sind erklärtes Ziel der schwarz-roten Bundesregierung. Die SPD-geführte Vorgängerregierung hatte 400.000 neue Wohnungen in Deutschland pro Jahr versprochen, dieses Ziel aber nie erreicht. Schätzungen zufolge fehlen hierzulande etwa eine Million Wohnungen.



Siebter Anstieg in Folge: Für Immobilien ist immer mehr Geld fällig.
FOTO: BENEDIKT SPETHER/DPA

Aller Zeitung, 25. September 2026



Risiko Anschlussfinanzierung: Viele Immobilienbesitzer wissen nicht, wie es weitergeht.

MONTAGE: PATAN/RND; FOTO: IMAGO/ZOONAR

Bauzinsen steigen auf mehr als 4 Prozent

Viele Kredite aus der Niedrigphase laufen jetzt aus – Für Darlehensnehmer kann die Anschlussfinanzierung erheblich teuer werden

Von Johanna Apel

Berlin. Ein Hauskauf ist für viele Menschen die größte Investition ihres Lebens. Ohne Kredit geht das in der Regel nicht. Endet die Zinsbindung, aber das Haus ist noch nicht abbezahlt, braucht es eine Anschlussfinanzierung. Das Problem: Wer vor mehreren Jahren einen Kredit aufnahm, konnte das noch zu sehr günstigen Konditionen tun. Das hat sich spürbar geändert – zum Nachteil der Eigenheimbesitzer. Die Folgefinanzierung dürfte nun deutlich teurer sein.

Wer jetzt eine Hypothek aufnehmen will, muss mit Zinsen von 4,39 Prozent rechnen. Das gilt für Baukredite mit zehn Jahren Laufzeit, wie der Kreditvermittler Interhyp ermittelt hat. Damit sind die Finanzierungsbedingungen deutlich schlechter geworden als noch vor einem Jahr, als die Zinsen rund um die Marke von 3,5 Prozent pendelten. Den größten Schub gab es durch den Iran-Krieg, in dessen Folge die Rendite mehrjähriger Staatsanleihen stieg – mit Folgen für die Bauzinsen. Die Vier vor dem Koma ist für Kreditnehmer deshalb so bitter, weil die Konditionen jahrelang so günstig waren. Zwischen 2016 und 2022 wurden für Baukredite mit zehn Jahren Laufzeit teils Zinsen von unter einem Prozent aufgerufen. Das änderte sich 2022, als der Ukraine-Krieg die Märkte durcheinanderwirbelte.

Schon wenig später wurden für zehnjährige Baukredite Zinsen von 4 Prozent fällig. 2024 folgte eine

leichte Entspannung mit Zinsen rund um 3,5 Prozent. Seit diesem Frühjahr ist sie aber wieder vorbei. Die Niedrigzinsphase wurde von vielen genutzt, um eine Immobilie zu kaufen. Das berichtet Stefan Vogelsang, Spezialist für Baufinanzierung beim Kreditvermittler Dr. Klein. Jetzt seien die Bauzinsen für vergleichbare Finanzierungen deutlich höher. „Dieser Zinsunterschied wirkt erst mal enorm“, sagt Vogelsang. Viele Darlehensnehmer hätten deshalb die Sorge, „dass sie sich ihre Immobilien mit einem Anschlusskredit nicht mehr leisten können, da die monatliche Belastung zu hoch sein wird“.

Eine Beispielrechnung: Eine Familie hat 2016 ein Darlehen in Höhe von 400.000 Euro aufgenommen. Die Zinsbindung beträgt zehn Jahre, und die Tilgung bei Erst- und Anschlussfinanzierung liegt bei 2 Prozent. Bei einem Sollzins von 0,81 Prozent lag die monatliche Rate bei 936,67 Euro. Jetzt, mit einem Sollzins von 4,03 Prozent, würden monatlich schon 1591,41 Euro fällig – und das bei einer niedrigeren Darlehenssumme von 316.699 Euro. Berücksichtigt werden wohlgeachtet nur Zinsen und Tilgung, nicht aber der Wert der Immobilie. Der Unterschied ist groß – keine Frage. Kreditexperte Vogelsang gibt aber zu bedenken, dass die Gehälter in den vergangenen zehn Jahren ebenfalls gestiegen seien, zumal das persönliche Einkommen mit der Zeit ohnehin wächst. Die Differenz könne in vielen Fällen also abgefangen werden, sagt Vogelsang. „Zu-

dem ist die heutige Ausgangssituation etwas anders: Die Immobilienwerte sind vielerorts gestiegen, und die aufgenommene Kreditsumme wurde bereits anteilig getilgt, so dass eine geringere Restschuld besteht“, erklärt er. Einige Darlehensnehmer hätten sich außerdem 2022 noch rechtzeitig ein sogenanntes Forward-Darlehen gesichert.

„

Ich sehe die Bauzinsen zum Jahresende bei 4,5 Prozent und darüber.

Max Herbst,
FMH-Finanzberatung

Schwierig werde es aber in der Tat für jene Menschen, bei denen sich die finanzielle Situation nicht geändert hat – und deren Erstfinanzierung ohnehin bereits auf knappe Kante genäht wurde. „Eine höhere Anschlussrate lässt sich dann kaum kompensieren“, räumt Vogelsang ein. Wer weiß, dass die Zinsbindung bald ausläuft, sollte sich frühzeitig um eine nötige Anschlussfinanzierung kümmern. Mehrere Möglichkeiten kommen in Betracht, eine davon ist ein Forward-Darlehen. Damit können sich Interessierte ein

Darlehen vorab zu den aktuellen Konditionen sichern – auch wenn die Zinsen danach steigen. Dafür kann ein Zinsaufschlag fällig werden. Eine weitere Option ist eine Prolongation, also Verlängerung, bei der es darum geht, den Kredit zu neuen Zinskonditionen weiterzuführen. Blicke noch die Möglichkeit einer Umschuldung, bei der man mit den Restschulden zu einem neuen Kreditgeber wechselt. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht empfiehlt, sich beraten zu lassen. „Kundenberaterinnen und Kundenberater von Banken, Sparkassen, Versicherungen und unabhängige Darlehensvermittler sind dazu verpflichtet“, heißt es. Sollten die Raten derart zur Belastung werden, dass die Finanzierung der Immobilie wackelt, können Hauseigentümer eventuell einen Lastenzuschuss beantragen. Wichtig ist, dass diese nicht bereits andere staatliche Wohnkostenhilfe erhalten. Weitere Informationen gibt es auf der Internetseite des Bauministeriums oder bei den Wohngeldbehörden vor Ort.

Experten rechnen nicht so schnell mit einer Entspannung bei den Bauzinsen. „Ich gehe davon aus, dass die Bauzinsen weiter steigen, weil die Investoren bei den Staatsanleihen weltweit Risikoprämien verlangen wegen der weiter steigenden Staatsverschuldungen und weiter hohen Energiekosten“, sagt Max Herbst von der FMH-Finanzberatung. Er fügt hinzu: „Ich sehe die Bauzinsen zum Jahresende bei 4,5 Prozent und darüber.“

Aller Zeitung, 25. September 2026