



Die Wohnungswirtschaft  
Niedersachsen Bremen



# Kommunalwahl in Niedersachsen

Positionspapier des vdw Niedersachsen Bremen



**Wir stehen mit unseren Wohnungsunternehmen als starke Partner der Kommunen für eine aktive Entwicklung im städtischen und ländlichen Raum bereit und fordern die Kommunen auf, gemeinsam mit uns die kommunale Wohnungspolitik bezahlbar, sozial und nachhaltig zu gestalten.**



### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

der vdw Niedersachsen Bremen und seine Mitglieder sind Partner der Kommunen!

Der Verband bietet als Vertretung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft den künftigen Räten und kommunalen Gremien in ganz Niedersachsen die Unterstützung bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum an.

Unsere Wohnungsgenossenschaften sowie die städtischen und kreiseigenen Wohnungsgesellschaften bieten vielen Tausend Menschen in unserem Land gutes und sicheres Wohnen mit intakten Nachbarschaften und vielen wohnbegleitenden Dienstleistungen.

Die Wohnungsgenossenschaften in Niedersachsen sind aufgrund der besonderen Gesellschaftsform zuallererst ihren Mitgliedern verpflichtet. Dazu zählen viele Menschen, die sich wegen ihrer Einkommenssituation aus eigener Kraft keine angemessene Wohnung leisten können und deswegen über ihr genossenschaftliches Engagement zur gemeinsamen Bildung von Eigentum beitragen. Dieses Modell des genossenschaftlichen Wohnens hat sich über mehr als hundert Jahre bewährt und ist gerade jetzt, in der sich ändernden Gesellschaft hin zu mehr Gemeinschaft und neuen Formen der share economy, höchst aktuell.



Aber auch die kommunalen und kreiseigenen Wohnungsunternehmen bieten ihren Mieterinnen und Mietern mehr als nur eine Wohnung. Sie sind zugleich Dienstleister für ihre Gesellschafter im Bereich der Stadt- und Quartiersentwicklung und stehen für ein lebenswertes Wohnumfeld. Der Bau und Betrieb von Kindertagesstätten und die Bereitstellung altersgerechter Wohnformen gehören genauso zu ihrem Leistungsspektrum wie die Erstellung neuer Mobilitätskonzepte.

**Dr. Susanne Schmitt**  
Verbandsdirektorin

**Gerhard Viemann**  
Prüfungsdirektor

Die niedersächsische Wohnungswirtschaft bildet einen unverzichtbaren Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge ab.

Zur Kommunalwahl am 12. September 2021 in Niedersachsen hat der vdW Niedersachsen Bremen in diesem Positionspapier seine Forderungen für gutes, bezahlbares und nachhaltiges Wohnen in den niedersächsischen Städten und Gemeinden formuliert.

# UNSERE FORDERUNGEN IM ÜBERBLICK:

## 1. Bezahlbares Wohnen

### **Günstiges Bauland ist der entscheidende Schlüssel**

- Ein (digitales) Baulandkataster
- Schnelle und verstärkte Baulandausweisung
- Vergünstigte Abgabe von Bauland zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

### **Kommunale Förderung von bezahlbarem Wohnraum**

- Kommunale Förderung des Wohnungsbaus
- Bebauungspläne und städtebauliche Verträge so zu gestalten, dass sie die Bezahlbarkeit des Bauens im Blick haben

### **Genehmigungsverfahren beschleunigen**

- Erhöhung der personellen Kapazitäten der unteren Bauaufsichtsbehörden
- Konsequente Digitalisierung der unteren Bauaufsichtsbehörden und Verschlinkung der Verfahrensabläufe

### **Sozialorientierte Wohnungswirtschaft als Partner der Kommune**

- Übertragung der Belegungs- und Benennungsrechte auf die Wohnungsunternehmen



## 2. Quartier

### **Verantwortung übernehmen**

- Übernahme einer aktiven Rolle im Bereich der Quartiersentwicklung durch die Kommune

### **Verstetigung und Finanzierung sicherstellen**

- Verstetigung von Quartiersentwicklung durch (dauerhafte) finanzielle und personelle Unterstützung durch die Kommunen

## 3. Klimaschutz

### **Energetische Quartiersentwicklung voranbringen**

- Konzepte für eine integrierte energetische Quartiersentwicklung

### **Wärmewende durch regenerative Energiequellen**

- Kommunale Wärmepläne und Verpflichtung der kommunalen Stadtwerke zur Bereitstellung von klimaneutraler Energie
- Lokale und regionale Energie- und Klimaschutzstrategien mit Augenmaß

### **Mobilitätskonzepte statt Stellplatzschlüssel**

- Kommunale Mobilitätskonzepte und eigene Stellplatzsatzungen
- Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur

## 4. Grundsteuer

### **Aufkommensneutrale Gestaltung der Grundsteuer in allen Kommunen**



# 1. BEZAHLBARES WOHNEN – DENN WOHNEN IST DASEINSVORSORGE!

Bezahlbares Wohnen geht uns alle etwas an. Viele Faktoren führen dazu, dass derzeit die Baupreise in die Höhe schnellen. Die sozialorientierten Wohnungsunternehmen im vdw Niedersachsen Bremen stehen seit jeher für bezahlbare Mieten. Die Durchschnittsmiete der vdw-Mitglieder liegt derzeit bei 5,89€ pro Quadratmeter. Auf geringe Mieten sind nicht nur Transferleistungsempfänger angewiesen. Auch Alleinerziehende, Familien und Senioren benötigen dringend bezahlbaren Wohnraum.

Die aktuellen Entwicklungen können nicht mehr alleine durch die Wohnungsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen aufgefangen werden. Bund, Länder und Kommunen müssen am Wohnungsmarkt die richtigen Weichen stellen. Insbesondere

die Kommunen haben hier an vielen Stellen wesentliche Einflussmöglichkeiten auf die Baukosten und damit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Mit der aktuellen Novelle des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes wird die "Wohnraumversorgung" als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge betont, indem sie im Bereich der wirtschaftlichen Betätigung privilegiert wird. Gerade mit ihren städtischen und kreiseigenen Wohnungsunternehmen halten Kommunen ein gutes Instrument in der Hand, um Mietpreise stabil und bezahlbar zu halten. Der vdw unterstützt daher ausdrücklich Kommunen bei Bedarf darin, eigene Wohnungsgesellschaften zu gründen, die im Expertennetzwerk des Verbandes integriert werden können.

## Günstiges Bauland ist der entscheidende Schlüssel

Boden ist ein knappes Gut und nicht beliebig vermehrbar! Aufgrund der Marktverhältnisse steigen derzeit die Kaufpreise für Bauland immer weiter an. Daher ist es entscheidend, dass die Kommunen sich einen Überblick über die vorhandenen Flächen verschaffen. In einem kommunalen Baulandkataster können sowohl Flächen zur Nachverdichtung als auch Potenzialflächen für neue Baugebiete erfasst werden.

Dort, wo Wohnraum knapp ist und die Flächen im Innenbereich bereits weitestgehend versiegelt sind, können Kommunen Neubaugebiete schnell und verstärkt ausweisen und so zusätzliches Bauland schaffen. Bei der Vermarktung dieser Flächen wiederum sollte der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Vorrang gegeben werden. Für diesen Zweck sollten kommunale Grundstücke vergünstigt abgegeben werden.

Eine weitere Möglichkeit ist eine Konzeptvergabe, bei der das Grundstück nicht an den Meistbietenden, sondern an denjenigen mit dem besten Nutzungskonzept vergeben wird. Dabei ist wichtig, dass die Konzepte nicht zu einer Verteuerung der Bauvorhaben führen.

---

### Wir fordern daher:

- **Ein (digitales) Baulandkataster**
- **Schnelle und verstärkte Baulandausweisung**
- **Vergünstigte Abgabe von Bauland zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

# Kommunale Förderung von bezahlbarem Wohnraum

Die Zahl der geförderten Wohnungen in Niedersachsen geht seit Jahren zurück. Viele Sozialwohnungen gehören zum Bestand der Wohnungsunternehmen im vdW Niedersachsen Bremen.

Die Niedersächsische Wohnraumförderung ist ein zentrales Instrument, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Auch auf kommunaler Ebene kann hier ein Beitrag geleistet werden. Mit eigenen Förderprogrammen als Ergänzung zur Landesförderung, aber auch mit Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen können Landkreise, Städte und Gemeinden gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft die richtigen Rahmenbedingungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums schaffen. Diese wichtigen Instrumente

sollten so ausgerichtet sein, dass die wesentlichen Interessen der Kommune, der sozialen Wohnungswirtschaft und der künftigen Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden. Auf zusätzliche kommunale Vorgaben, die das Bauen und damit die Mieten verteuern, sollte daher verzichtet werden.

---

## Wir fordern daher:

- **Kommunale Förderung des Wohnungsbaus**
- **Bebauungspläne und städtebauliche Verträge so zu gestalten, dass sie die Bezahlbarkeit des Bauens im Blick haben**

# Genehmigungsverfahren beschleunigen

Derzeit beträgt die Genehmigungszeit eines Bauantrages mehrere Monate, in Einzelfällen sogar mehr als zwölf Monate. Dies hat natürlich erhebliche Auswirkungen auf die Baukosten.

Ein wesentlicher Faktor für die vielerorts schleppenden Verfahren ist die personelle Besetzung der unteren Bauaufsichtsbehörden. Es ist zwingend notwendig, eine ausreichende Zahl an qualifizierten Stellen zu schaffen, um den aktuellen Anforderungen gerecht werden zu können.

Gleichzeitig hat sich der vdw auf Landesebene für die Digitalisierung der Bauantragsverfahren eingesetzt. Die digitalen Möglichkeiten bieten ein erheb-

liches Potenzial für die notwendige Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Die Kommunen sollten dies zum Anlass nehmen, die eigenen Abläufe zu verschlanken und Bauantragsverfahren durch standardisierte digitale Abläufe deutlich zu beschleunigen.

---

## Wir fordern daher:

- **Erhöhung der personellen Kapazitäten der unteren Bauaufsichtsbehörden**
- **Konsequente Digitalisierung der unteren Bauaufsichtsbehörden und Verschlan-  
kung der Verfahrensabläufe**

# Sozialorientierte Wohnungswirtschaft als Partner der Kommune

Die Wohnungsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen setzen ihre Kompetenzen und Qualitäten in gemeinsamen Projekten zum Wohle der örtlichen Gemeinschaft ein.

Eine stärkere Zusammenarbeit seitens der Kommunen mit den sozial orientierten Wohnungsunternehmen kann zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum und einer Verbesserung des Wohnumfeldes führen.

Die vdw-Mitgliedsunternehmen stehen für Diversität und Vielfalt. Die Unternehmen kennen ihre Bestände wie kein Zweiter und können diese so gestalten, dass soziale Spannungen in den Nachbarschaften möglichst geringgehalten werden.

Insbesondere bei der Belegung geförderter Wohnungen können die Kommunen auf die Kompetenzen der sozialorientierten Wohnungswirtschaft vertrauen.

Die in der Wohnraumförderung vorgesehenen Belegungsrechte bzw. Benennungsrechte sollten auf die Wohnungsunternehmen übertragen werden. Dies führt zur Entlastung der Kommunen und erspart allen Parteien erheblichen bürokratischen Aufwand. Wohnungen stehen erfahrungsgemäß aufgrund von Benennungsrechten oftmals deutlich länger leer als bei einer direkten Vergabe durch das Unternehmen. Die führt zu Frustration und höheren Kosten.

---

## **Wir fordern daher:**

- **Übertragung der Belegungs- und Benennungsrechte auf die Wohnungsunternehmen**



## 2. QUARTIER – GEMEINSAM GEHT ES BESSER!

Menschen müssen im Quartier nicht nur „wohnen“, sondern vielmehr „wohnen und leben“. Aus diesem Grund befasst sich die sozial engagierte Wohnungswirtschaft schon lange nicht mehr nur mit „Steinen und Beton“. Soziale Verantwortung wird in den Mitgliedsunternehmen des vdW Niedersachsen Bremen großgeschrieben. In den Gesellschaftsverträgen und Satzungen der Unternehmen findet sich stets der gemeinwohlorientierte Ansatz.

Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft ist im Bereich der Quartiersentwicklung seit langem ein aktiver Partner der Kommunen und führt in Eigenregie und auf eigene Kosten zahlreiche Projekte zur Entwicklung der Wohnquartiere durch. Dazu zählen neben Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes auch

Aktivitäten im Bereich Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität. Um ein selbstbestimmtes und generationengerechtes Wohnen zu ermöglichen, müssen auch neue Wohnformen angeboten und in ein gemeinsames Quartierskonzept eingebettet werden. Zusätzlich kommt die aktuelle Entwicklung in den Innenstädten hinzu, die mit innovativen Konzepten und Ideen gemeinsam neu belebt werden müssen.

Um die vorhandenen Kompetenzen zu bündeln und die guten Beispiele erfolgreicher Quartiersarbeit transparent zu machen, ist der vdW u.a. neben den kommunalen Spitzenverbänden Gründungsmitglied im „Bündnis für gute Nachbarschaften in Niedersachsen“.

## Verantwortung übernehmen

Die Kommunen profitieren maßgeblich von gelungener Quartiersentwicklung, die zurzeit häufig von Ehrenamtlichen und Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen geleistet wird. Dieses Engagement braucht eine hauptamtliche Begleitung in den Kommunen.

Die Kommunen können so Impulse setzen, um gemeinsam mit allen Akteuren alters- und generationenübergreifende Konzepte für die Quartiere der Zukunft zu entwickeln.

---

### Wir fordern daher:

- **Übernahme einer aktiven Rolle im Bereich der Quartiersentwicklung durch die Kommune**

## Verstetigung und Finanzierung sicherstellen

Zur Verstetigung und verlässlichen Finanzierung steht die Diskussion und Entscheidung an, dass alle Beteiligten, die von den positiven Wirkungen des Angebotes profitieren, einen (finanziellen) Beitrag leisten und sich insbesondere an den aktuell nicht gedeckten Kosten für die sozialräumliche Arbeit beteiligen.

---

### Wir fordern daher:

- **Verstetigung von Quartiersentwicklung durch dauerhafte finanzielle und personelle Unterstützung durch die Kommunen**



Wild Food Cafe

### 3. KLIMASCHUTZ – ABER BITTE SOZIAL VERTRÄGLICH!

Klimaschutz und nachhaltiges Bauen sind wesentliche Ziele der Wohnungswirtschaft. Die möglichst dezentrale Wärme- und Stromerzeugung spielen dabei im Gebäudebereich eine Schlüsselrolle für den Klimaschutz und die erfolgreiche Transformation der Energieversorgung. Der vdw hat sich auf Landes- und Bundesebene u. a. dafür eingesetzt, das Mieterstrommodell praxistauglich zu gestalten.

Die Wohnungsunternehmen im vdw leisten darüber hinaus mit innovativen Projekten ihren Beitrag zum Klimaschutz.

Im energieautarken Mehrfamilienhaus der Wilhelms-havener Spar- und Baugesellschaft eG beispielsweise wird die gesamte notwendige Energie für das Haus

und seine Bewohner über Photovoltaik oder Solarthermie erzeugt und in einem großen Wasserspeicher oder Batterien zur direkten oder späteren Nutzung gespeichert.

In Hildesheim hat die gbg Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG das Nahwärmenetz saniert und eine mit Gas betriebenen Kraft-Wärmekopplungs-Anlage errichtet. Herzstück ist ein gestaltprägender Wärmespeicher als Puffer. Die neue Anlage versorgt das Wohnquartier umweltschonend und effizient mit Wärme und Warmwasser und erzeugt obendrein Strom. In Zukunft ist ein Betrieb mit regenerativ erzeugtem Wasserstoff denkbar.

# Energetische Quartiersentwicklung voranbringen

Zur Erreichung der Klimaziele muss die energetische Quartiersentwicklung vorangebracht werden. Die Betrachtung allein der Gebäudehülle und des Energieverbrauchs einzelner Häuser ist nicht zielführend. Es ist vielmehr ein ganzheitlicher Blick auf Quartiere und städtische Infrastrukturen (Energie, Verkehr, Ver- und Entsorgung) notwendig.

Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf. So wird sichtbar, mit welchen Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig die Kohlenstoffdioxid-Emissionen reduziert werden können.

Durch ein solches sektorübergreifendes Agieren rückt Klimaneutralität in greifbare Nähe. Eine hervorragende Möglichkeit der Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Kommune ist dabei das KfW-Förderprogramm 432 – energetische Stadtsanierung.

---

## Wir fordern daher:

- **Konzepte für eine integrierte energetische Quartiersentwicklung**



# Wärmewende durch regenerative Energiequellen

Im Gebäudebereich ist ein Weg zur Einhaltung des Emissionsbudgets die Umstellung der Wärmeerzeugung primär auf Wärmepumpen. Dazu wird regenerativer Strom, vorrangig aus Windkraft und Sonnenenergie benötigt.

Die Kommunen können hier einen erheblichen Beitrag für einen sozialverträglichen Klimaschutz leisten, indem sie ihre kommunalen Stadtwerke zur Bereitstellung von klimaneutraler Energie verpflichten. Strom aus öffentlichen Netzen muss CO<sub>2</sub>-neutral sein, indem er aus regenerativen Energien besteht. Darüber hinaus braucht es eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen den kommunalen Stadtwerken und der Wohnungswirtschaft beispielsweise im Bereich Mieterstrom. Auf diese Weise können Emissionen deutlich reduziert und eine positive CO<sub>2</sub>-Bilanz hergestellt werden.

Daneben müssen die Baukosten im Blick behalten werden. Lokale oder regionale Energie- und Klimaschutzstrategien, die eine weitere Verschärfung der Anforderungen und damit ein weiteres Ansteigen der Baukosten zur Folge haben, darf es nicht geben. Hier ist ein richtiges Augenmaß notwendig, um bezahlbares Wohnen und Klimaschutz in Einklang zu bringen.

---

## Wir fordern daher:

- **Kommunale Wärmepläne und Verpflichtung der kommunalen Stadtwerke zur Bereitstellung von klimaneutraler Energie**
- **Lokale und regionale Energie- und Klimaschutzstrategien mit Augenmaß**

# Mobilitätskonzepte statt Stellplatzschlüssel

Ein Megatrend ist neue Mobilität: Technische Innovationen und veränderte Bedürfnisse der Menschen werden zum Motor neuer Formen der Fortbewegung: vernetzt, digital, postfossil und geteilt. Vor allem in den Ballungszentren werden neue Mobilitätskonzepte immer entscheidender.

Gesetzliche Regelungen beim Bauen gehen jedoch weiterhin davon aus, dass zu jeder Wohnung Pkw-Stellplätze geschaffen werden müssen. Die baurechtlichen Anforderungen stehen im Widerspruch zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnen, denn Bauland und der Bau von Tiefgaragen sind teuer und verbrauchen erhebliche Ressourcen. Die Wohnungswirtschaft wirkt dieser Entwicklung mit innovativen Konzepten in den Quartieren entgegen und erschließt

sich damit auch neue Geschäftsfelder. Car-Sharing, Lastenfahrräder und ÖPNV-Tickets für die Mieterinnen und Mieter sind längst keine Seltenheit mehr.

Die starren rechtlichen Vorgaben können aber nur gemeinsam mit den Kommunen durchbrochen werden, indem neue Mobilitätskonzepte an die Stelle fester Stellplatzschlüssel treten.

---

## Wir fordern daher:

- **Kommunale Mobilitätskonzepte und eigene Stellplatzsatzungen**
- **Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur**



# STEUERN



## 4. GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer wird derzeit neu gestaltet. Ein wesentlicher Punkt ist es, die Reform aufkommensneutral zu gestalten. Dies ist in Niedersachsen nun entsprechend geplant. Es ist von großer Bedeutung, dass weder die Kommunen durch wegfallende Einnahmen, noch die Eigentümer durch eine höhere Grundsteuer belastet werden.

---

### **Wir fordern daher:**

- **Aufkommensneutrale Gestaltung der Grundsteuer in allen Kommunen**

# Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. ist die Dachorganisation der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den beiden Bundesländern. Er ist einer von 14 Regionalverbänden, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossen sind. Gegründet wurde der vdw 1909 als Verband der Baugenossenschaften in Niedersachsen. Im vdw sind 178 Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen. Sie haben fast 400 000 Wohnungen in ihrem Bestand. Die Verbandsmitglieder sind sozialorientierte Unternehmen, die sich als verlässliche und verantwortungsvolle Vermieter für breite Schichten der Bevölkerung einsetzen. Sie bauen Miet-

und Eigentumswohnungen, vereinzelt auch Gewerbeobjekte. Die Unternehmen sind somit Bauherr, Vermieter, Eigentumsverwalter und Dienstleister rund um die Immobilie. Sie nehmen Einfluss auf die Stadtentwicklung. Sie gewährleisten Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen, schieben Erschließungsmaßnahmen an und sorgen für Infrastruktur. Die Realisierung zeitgemäßer Architektur und attraktiver Wohnumfelder sind selbstverständlich für die Wohnungsunternehmen innerhalb des vdw.



Die Wohnungswirtschaft  
Niedersachsen Bremen



**vdw**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Niedersachsen Bremen e.V.

Postfach 61 20

30061 Hannover

Tel.: 0511 12 65 - 01

Fax: 0511 12 65 - 111

E-Mail: [info@vdw-online.de](mailto:info@vdw-online.de)

Internet: [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de)

Diese Broschüre ist auf  
100% Recyclingpapier  
klimaneutral produziert.

