


Die Wohnungswirtschaft  
Niedersachsen Bremen



# Landtagswahl 2022 in Niedersachsen

Positionspapier des vdw Niedersachsen Bremen

Einigkeit  
Recht  
Freiheit



**Erwartungen der sozial orientierten  
Wohnungswirtschaft an die künftige  
Landesregierung in Niedersachsen**



Die im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) organisierten Wohnungsunternehmen bieten nahezu 500 000 Menschen in Niedersachsen ein Zuhause. Dabei geht es um weit mehr als nur um ein Dach über dem Kopf: Die soziale Wohnungswirtschaft bietet Wohnen mit Qualität, sie wirkt dämpfend auf die

teilweise überhitzten Mietpreise, kümmert sich fortlaufend um Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen und bietet viele soziale und unterstützende Projekte für ihre Mieter. Bei uns steht der Mieter als Mensch im Mittelpunkt und nicht die Rendite.

Im Jahr 2021 haben die knapp 180 Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen und Bremen rund 1,3 Milliarden Euro in den Neubau und die Sanierung bezahlbarer Wohnungen investiert. Und dies, obwohl die Rahmenbedingungen nicht optimal waren: mangelnde Verfügbarkeit von preiswerten Grundstücken, ständig steigende Baukosten, komplexe und langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, Engpässe im Bauhandwerk – all dies stand und steht unseren Genossenschaften und Gesellschaften bei der Schaffung neuen Wohnraums im Wege.



Das Thema Wohnen ist auch in Niedersachsen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Der Druck auf den preisgedämpften Wohnungsmarkt wird noch dadurch zunehmen, dass wir den vielen vor dem Ukrainekrieg geflüchteten Menschen auch ein sicheres und bezahlbares Zuhause bieten wollen. Die Wohnungswirtschaft steht parat und hilft überall da, wo sie kann. Um den dringend benötigten sozialen Wohnraum schaffen zu können, brauchen wir aber Rahmenbedingungen und Förderungen, um all die Hemmnisse am Markt zu überwinden.

Nicht nur in Ballungsräumen, auch abseits der Zentren fehlt in vielen Bereichen bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen. Und dies, obwohl ungebremst Kapital in den Immobilienmarkt fließt: Leider wird dabei aber nicht in den dringend benötigten Wohnraum zu Mieten zwischen

6 bis 9 Euro investiert, sondern es wird vielerorts hochwertiger Wohnraum geschaffen, der für Durchschnittsverdiener nicht erschwinglich ist. Bei vielen unserer Mitgliedsunternehmen gibt es lange Wartelisten und manch einer sehnt sich nach einem neuen bezahlbaren Zuhause. Dieses Ungleichgewicht gilt es neu auszutarieren.

Bessere Rahmenbedingungen und Förderung benötigen wir auch, um die nötigen Investitionen in den Klimaschutz tätigen zu können. Diese Ziele werden wir nur erreichen, wenn wir weg von der Betrachtung des einzelnen Gebäudes hin zu einer Quartiers- und Flottenbetrachtung gehen. Alle dort liegenden Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung müssen im Sinne der Sektorenkopplung von Wärme, Strom und Mobilität unter Einbeziehung des Nutzerverhaltens integriert betrachtet und gefördert werden.

Besonders wichtig ist dabei die Rolle der Energieversorger. Nur dann, wenn in den nächsten Jahren in großem Umfang Strom aus erneuerbaren Energien in die Wohnungen geliefert werden kann, sind die Ziele im Gebäudesektor zu erreichen. Nur mit Dämmung, neuen Fenstern und anderen energetischen Sanierungsmaßnahmen wird die Wärmewende nicht erreicht werden.

Damit zusätzlicher wie sanierter Wohnraum preiswert, sozial, zügig und nachhaltig geschaffen werden kann, brauchen wir maximale Flexibilitäten und Förderungen bei der Anwendung neuer Technologien, pragmatisches und unkompliziertes Handeln der Verwaltungen von Land und Kommunen, sozialverträgliche Lösungen für die Folgen der exorbitant gestiegenen Energiepreise und endlich einen Baukostengipfel, der alle Beteiligten in die Verantwortung kostensenkender Maßnahmen nimmt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Susanne Schmitt', with a stylized flourish at the end.

**Dr. Susanne Schmitt**  
Verbandsdirektorin



---

## Sechs Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die künftige Landesregierung

---

**1. Die explodierenden Baukosten müssen sozial abgefedert werden. Baukosten von ca. 4000 Euro pro Quadratmeter ziehen betriebswirtschaftlich eine Kostenmiete von mindestens 13,50 Euro nach sich – allein diese Zahlen verdeutlichen, vor welchen Herausforderungen die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht.**

---

**2. Wir erwarten den zügigen Ausbau erneuerbarer Energien. Je höher der Anteil an CO<sub>2</sub>-neutralem Strom und CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme ist, desto eher wird in Kombination mit Dämmung und anderen gebäudebezogenen Maßnahmen eine Klimaneutralität der Bestände erzielt.**

---

**3. Wohnen muss bezahlbar bleiben. Dazu gehört auch die Abkehr von nicht realisierbaren Verschärfungen energetischer Standards für Bestandsbauten.**

---

**4. Günstiges Bauland ist der entscheidende Schlüssel. Die vom Land Niedersachsen verbesserten Instrumente zur sogenannten Baulandmobilisierung müssen stärker genutzt werden.**

---

**5. Die Bewältigung der Energiewende liegt auch auf kommunaler Ebene. Alle im Quartier liegenden Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung müssen gefördert werden, also im Sinne einer integrierten energetischen Quartiersentwicklung und einer echten Sektorenkopplung von Wärme, Strom und Mobilität unter Einbeziehung des Nutzerverhaltens.**

---

**6. Die Digitalisierung der Genehmigungsverfahren muss vollständig erreicht werden. Die Landespolitik muss die Kommunen darin unterstützen, über gut ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und verfahrenssichere sowie alltagstaugliche Softwarelösungen zu verfügen.**







# 1. NACHHALTIGES UND BEZAHLBARES WOHNEN GIBT ES NICHT ZUM NULLTARIF

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Es darf kein „Entweder-oder“ geben, sondern muss ein „Sowohl-als-auch“ sein. Dies kann nur gelingen, wenn die Erreichung der Klimaschutzziele als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden wird. Die Wohnungsunternehmen des vdw Niedersachsen und Bremen leisten ihren Beitrag dazu und werden auch künftig alles daransetzen, um in Neubau und Bestand dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Dies allein reicht aber nicht aus. Wir brauchen mehr Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien. Hierbei muss das Land den Ausbau massiv und mit eigener Kraft vorantreiben. Erneuerbare Energien, Mieterstrom, kommunale Wärmeplanung sowie Flottenlösungen müssen vorangebracht werden.

Unsere Mitgliedsunternehmen haben in den vergangenen Jahren massiv in Neubau und Sanierung investiert. Allein im Jahr 2020 flossen in den Neubau 514 Millionen Euro und in die Sanierung weitere 386 Millionen Euro. Sie haben große Anstrengungen unternommen, um ihre Gebäudebestände energetisch zu sanieren und neue Wohnungen so energieeffizient wie möglich zu bauen.

Immer höhere Energieeffizienzstandards kosten bei abnehmendem Nutzen aber immer mehr Geld: In der Lebenszyklusbetrachtung sollte deswegen statt der Gebäudehülle vor allem die CO<sub>2</sub>-Bilanz des gesamten Gebäudes berücksichtigt werden. Im Ergebnis brauchen wir zur Bewältigung des Klimawandels weniger CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgas-Ausstoß. Deswegen fordern wir dringend eine ganzheitliche und sektoren-



übergreifende Betrachtung der Quartiere und einen schnellen und zuverlässigen Ausbau der erneuerbaren Energien.

Bei der Klimaschutz-Modernisierung müssen Kosten und Nutzen gründlich abgewogen werden, um das Wohnen nicht unverhältnismäßig teuer zu machen. Wir als vdw favorisieren bei energetischen Wohnungsanierungen den KfW-70-Standard und beim Geschosswohnungsneubau den KfW-55-Standard. Diese technischen Standards bieten nach Auffassung aktueller und kompetenter Studien die beste Kosten-Nutzen-Relation, auch unter klimapolitischen Gesichtspunkten. Nach Auffassung des vdw sollte die Landespolitik hierauf reagieren und diese Standards in der regulären niedersächsischen Wohnraumförderung übernehmen.



## 2. BAUKOSTEN

Seit Monaten beobachten wir die Entwicklung der Preise am Bau mit Sorge. Aktuell müssen wir feststellen: Die Kosten für Baumaterialien explodieren nahezu. Hinzu kommen exorbitant steigende Preise für Energie, auch in Folge der Ukraine-Krise.

Es ist technisch und wirtschaftlich höchst aufwendig, ältere Bestände auf hohe energetische Standards zu sanieren. In vielen Fällen ist dies schlicht und einfach nicht vertretbar. Deswegen müssen wir gerade bei den Sanierungen einen Mittelweg gehen, der Sanierungsmaßnahmen wie Dämmung oder Fenstererneuerung mit der Versorgung durch Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien verbindet.

### **Damit dies gelingt, benötigen wir**

- ein hohes Maß an Technologieoffenheit und Flexibilität;
- die Förderung verfügbarer, alltagstauglicher und einfach zu installierender Techniken;
- die Abkehr von nicht realisierbaren Verschärfungen energetischer Standards für Bestandsbauten.

Je höher der Anteil an CO<sub>2</sub>-neutralem Strom und Wärme ist, desto eher wird in Kombination mit Dämmung und anderen gebäudebezogenen Maßnahmen eine Klimaneutralität der Bestände erzielt. Für den vdw bedeutet dies: Die Wärme- und Energiewende im Gebäudesektor kann nur gemeinsam mit der Landespolitik und den Energieversorgern umgesetzt und gefördert werden.

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

Die vom Land Niedersachsen verbesserten Instrumente zur sogenannten Baulandmobilisierung müssen stärker genutzt werden. Die kommunalen Stadtverwaltungen sollten von ihren Vorkaufsrechten und den weiteren Möglichkeiten der Baulandmobilisierung zugunsten der sozialen Wohnungswirtschaft Gebrauch machen und günstiges Bauland zur Verfügung stellen.

In einem kommunalen Baulandkataster können sowohl Flächen zur Nachverdichtung als auch Potenzialflächen für neue Baugebiete erfasst werden. Kommunen können so zusätzliches Bauland schaffen, auch durch Konversion und Innenverdichtung.

---

### **Wir fordern daher als landesweite Baulandoffensive:**

**Einführung eines digitalen Baulandkatasters; eine schnelle und verstärkte Baulandausweisung; eine vergünstigte Abgabe von Bauland, auch unter Prüfung einer Förderung durch das Land Niedersachsen.**

---

### **Digitalisierung und Verschlinkung von Genehmigungsverfahren**

Mit dem „Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung“ sind weitreichende Voraussetzungen und Möglichkeiten zur Digitalisierung der Bauantragsverfahren geschaffen worden.

Die Baukosten sind in den letzten Jahren erheblich schneller und stärker angestiegen als die Lebens-



haltungskosten. Ursächlich hierfür sind aber nicht nur Rohstoff-, Material- und Energiepreise. Die Verdreifachung der Anzahl an Baunormen in den letzten Jahren steht in einem krassen Widerspruch zum Fachkräftemangel in den öffentlichen Bauverwaltungen. Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren sind die Folge und damit noch einmal deutlich steigende Kosten.

Die elektronische Kommunikation muss im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht nun tatsächlich zum landesweiten Regelfall werden. Wir wünschen uns von der künftigen Landesregierung, die Digitalisierungsprozesse in den Kommunen und unteren Bauaufsichtsbehörden weitreichend und mit geeigneten Maßnahmen zu unterstützen. Sie sind personell zu verstärken und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend zu schulen und zu qualifizieren.

### **Rohstoffsicherung und -verwertung in Niedersachsen**

Ein bedeutender Faktor in der Verteuerung des Wohnraums ist derzeit die Verknappung von Baurohstoffen, Vormaterialien und Baumaterialien. Der vdw fordert daher die aktuelle und künftige Landesregierung ausdrücklich dazu auf, eine stabile und regionale Versorgung mit Rohstoffen sowie eine ausreichende Deponekapazität sicherzustellen.



### 3. QUARTIERSENTWICKLUNG – GEMEINSAM IN EINE BESSERE ZUKUNFT

Das Quartier ist ein Stück Heimat: Menschen wohnen im Quartier, sie arbeiten hier – heute oft in der eigenen Wohnung –, sie pflegen Nachbarschaften, finden Raum zur Begegnung und Erholung und zum Einkaufen. Das Quartier ist somit zentral für den sozialen Zusammenhalt in unseren Städten und Gemeinden. Dieser ganzheitliche Quartiersansatz ist für die Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen und Bremen von hoher Bedeutung. Sie nehmen seit Langem die Verantwortung für eine lebenswerte Quartiersentwicklung gemeinsam mit lokalen Partnern wahr.

Die Gestalt der Innenstädte ändert sich spürbar. Die jahrzehntelange Orientierung der städtischen Zentren an der Funktion des Einzelhandels und des verkehrsererschlossenen Einkaufens geht zunehmend verloren. Doch die hohe bauliche Dichte in den Zentren birgt große Potenziale für eine generationengerechte Stadt

der kurzen Wege. Stadt- und Quartiersentwicklungspolitik muss hier die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige innerstädtische Transformation setzen.

Die Infrastruktur für ein künftiges „Mehr an Wohnen“ in den Innenstädten muss planvoll gestaltet werden. Der Ansatz der Quartiersentwicklung empfiehlt funktional gemischte Innenstädte, er vereinigt Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Bildung und Wohnen. Die sozial orientierte 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.

Auf der politischen und auf der planungsrechtlichen Ebene müssen verstärkt Möglichkeiten zur experimentellen Quartiersentwicklung geschaffen werden, die

eine höhere Flexibilität im Umgang mit den Gebäuden und Flächen und deren Gestaltung ermöglichen. Dies betrifft aus Sicht des vdw besonders die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnimmobilien. Öffentliche Planungsabläufe und baurechtliche Vorgaben müssen zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum auch in den Innenstädten flexibilisiert werden.

Ein Schlüssel für die Umsetzung der Wärme- und Energiewende liegt zudem in der energetischen Quartiersentwicklung. Die vdw-Mitgliedsunternehmen engagieren sich entscheidend bei der klimagerechten Quartiersentwicklung. Sie entwickeln Konzepte für lokale Mieterstromerzeugung und lokale Wärmenetze, für eine CO<sub>2</sub>-neutrale Mobilität im Quartier, für Biodiversität auch im städtischen Raum und nachhaltige Begrünung und Quartiersgestaltung.

Der vdw erwartet die Förderung von ganzheitlichen Quartiersentwicklungen statt der Förderung einzelner Maßnahmen. Entsprechende Förderinstrumente sollten sinnvoll mit den aktuellen Förderungen zur Wohnraummodernisierung kombiniert werden oder kombinierbar gemacht werden. Dabei ist darauf zu achten, eine klimagerechte Quartiersentwicklung ohne zu hohe energetische Standards zu ermöglichen und attraktiv auszugestalten.

# 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 sozial orientierte 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 ist selbstverständlich für die Wohnungsunternehmen innerhalb des vdw.



V D W W



Die Wohnungswirtschaft  
Niedersachsen Bremen



**vdw**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und 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.

