



Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

Bürgerschaftswahl 2023 in Bremen

Positionspapier des vdw Niedersachsen Bremen

Erwartungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft an den künftigen Senat der Freien Hansestadt Bremen

Die im vdW Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen bieten den Menschen in Niedersachsen etwa 300 000 und im Land Bremen knapp 100 000 Wohnungen an. Dabei geht es uns um weit mehr als nur um ein Dach über dem Kopf: Die soziale Wohnungswirtschaft bietet ein



Zuhause mit Qualität und unsere moderaten Netto-Kalt-Mieten von 6,15 Euro pro Quadratmeter im Land Bremen (Stand 31. Dezember 2021) wirken dämpfend auf den gesamten Mietwohnungsmarkt. Vor allem aber steht bei uns der Mieter als Mensch im Mittelpunkt und nicht die Rendite.

Im Jahr 2021 haben die 14 Mitgliedsunternehmen des vdw in Bremen fast 300 Millionen Euro in den Neubau, Instandhaltung und Modernisierung bezahlbarer Wohnungen investiert. Obwohl die Rahmenbedingungen äußerst schwierig waren: die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken und zu hohe Grundstückspreise, teure Standards bei Neubau und Sanierung, steigende Baukosten, langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, Fachkräftemangel und Engpässe im Handwerk – all dies steht bei der Schaffung neuen Wohnraums im Wege.

Seit letztem Jahr hat sich der Druck auf den Wohnungsmarkt auch in Bremen und Bremerhaven durch den Ukrainekrieg, die Energiekrise und die hohe Inflation noch einmal verschärft. Viele geflüchtete Menschen wollen dauerhaft bleiben und benötigen Wohnungen. Auf Grund der gestiegenen Zinsen und Lebenshaltungskosten platzt für viele Menschen, auch für viele junge Familien, der Traum von den eigenen vier Wänden. Die Konsequenz ist, dass sie auch weiterhin eine Mietwohnung benötigen. Der Bedarf an sozialem und preisgedämpftem Wohnraum wächst also weiter. Damit zusätzlicher neuer, aber auch umfassend sanierter Wohnraum preiswert, sozial, zügig und nachhaltig geschaffen werden kann, brauchen wir maximale Flexibilitäten und Förderungen bei der Anwendung neuer Technologien. Wir brauchen endlich Antworten für mehr sozialen Wohnraum: Wir brau-

chen geeignete Rahmenbedingungen und Förderungen, um die Verwerfungen am Markt zu überwinden.

Durch ein pragmatisches und unkompliziertes Handeln kann die Verwaltung einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, sozialverträgliche Lösungen für mehr Wohnen zu schaffen. Dies gilt gerade für Investitionen in den Klimaschutz, ein für die Wohnungswirtschaft besonders wichtiges Zukunftsfeld.

Wenn wir die Ziele für Klimaschutz und bezahlbares Wohnen erreichen wollen, dann braucht es drei wesentliche Bausteine: eine politische Offenheit für zukünftige technologische Lösungen, dauerhafte und verlässliche gesetzliche Rahmenbedingungen sowie auskömmliche Fördermittel.

Gutes und bezahlbares Wohnen – das ist unsere Sache. Wir wollen auch künftig gutes Wohnen für Menschen mit einem kleineren und mittleren Einkommen in Bremen und Bremerhaven ermöglichen. Der Bremer Politik wollen wir in diesem Sinne Handlungsmöglichkeiten aufzeigen und unsere Positionen verdeutlichen.



Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Wohnungspolitische Themen für Bremen



1. BREMISCHE LANDESBBAUORDNUNG

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft braucht Verlässlichkeit. Ohne langfristige Perspektiven über die bauliche Gestaltung und Nutzung von Gebäuden ist eine nachhaltige Bewirtschaftung nicht möglich.

Dabei ist die Bremische Landesbauordnung zentral für die Frage, wie und in welchem Umfang wir in den kommenden Jahren preisgedämpften Wohnraum anbieten können. Die Herausforderungen für Politik und Verwaltung sind dabei enorm: Wichtige Lebensbereiche wie die Digitalisierung, der Klimaschutz oder die Energiebereitstellung greifen in immer stärkerem Maße in diesen Rechtsbereich ein.

Wir erwarten vom künftigen Bremer Senat eine Novellierung der Bremischen Landesbauordnung, die Lösungsmöglichkeiten für bestehende Zielkonflikte aufzeigt. Schwerpunkte aus Sicht der sozialen Wohnungswirtschaft wären insbesondere:

— Eine Orientierung an der Muster-Bauordnung der Länder. Auf nicht notwendige zusätzliche Regelungen sollte mit Blick auf bundesweit vergleichbare Normen verzichtet werden.

— Eine Umbauordnung, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erleichtert und erkennbare Deregulierungen des Baurechts enthält. Umbau, Ausbau und Aufstockung sind in vielen Fällen geeignete Maßnahmen, um zeitnah bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

— Auf bremische Gegebenheiten angepasste, pragmatische Regelungen für serielles Bauen und Sanieren sind ein weiterer Baustein, um zeitnah bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (z.B. Typengenehmigungen anderer Bundesländer).

— Entwicklung und Ermöglichung eines „Gebäudetyp E“. Einfach und experimentell – dies ist ein vielversprechender Ansatz, der auf deutlich schlankere Standards z.B. bei der technischen Ausstattung einer Wohnung, bei Schallschutz und in anderen Bereichen setzt. Dieser zusätzliche Gebäudetyp sollte in der Landesbauordnung verankert werden.

— Konsequente Ausrichtung der Bremischen Landesbauordnung auf die Potenziale der kommunalen Wärmeplanung. Dies betrifft insbesondere energetische Entwicklungen, die mit hohen Investitionen für die Wohnungswirtschaft verbunden sind, aber im Hinblick auf eine integrierte Gesamtentwicklung des Quartiers enorme Chancen bieten. Die Bremer Senatsverwaltung muss hier im wahrsten Sinne des Wortes „Anschlusslösungen“ finden, die technisch langfristig Bestand haben.



2. KLIMASCHUTZ UND WOHNRAUMFÖRDERUNG MITEINANDER VEREINBAREN

Bei den Zielen des Klimaschutzes und des bezahlbaren Wohnens darf es kein „Entweder oder“ geben, sondern nur ein „Sowohl als auch“. Beides kann nur gelingen, wenn die Ziele der sozialen Wohnungspolitik als ebenso wichtige gesellschaftliche Aufgabe verstanden werden wie die Klimaschutzziele.

Leider sehen wir zwischen beiden Zielen immer größer werdende Widersprüche, die realitätsfernen politischen Katalogen entstammen. Wir fordern dringend, dass die soziale Frage des Wohnens nicht ausgeklammert wird!

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen aus Bremen und Bremerhaven haben in einem beispiellosen Schulderschluss in der Zeit von 2005 bis 2019 durch Selbstverpflichtungen und Weiterentwicklung der Unternehmensstandards die CO₂-Emissionen um insgesamt 42 Prozent gesenkt! Diese enorme Leistung konnten die Unternehmen erbringen, ohne dass ihre Investitionen in Neubau und Modernisierung heruntergefahren werden mussten.

Heute stehen wir jedoch vor der Situation, dass die weiter gestiegenen Anforderungen an Klimaschutzmaßnahmen zu solchen Kostensteigerungen führen, dass Neubau und Sanierung nicht mehr zu bezahlbaren Mieten realisiert werden können.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des vdw hat auch für Bremen ergeben, dass der soziale Wohnungsbau am seidenen Faden hängt. Dies ist dramatisch: Durch das Erliegen des sozialen Wohnungsbaus steht zu erwarten, dass Wohnraum gleichzeitig teurer und knapper wird. Diese Entwicklung betrifft Menschen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, doppelt.

Das Land Bremen plant, 8 Milliarden Euro in den Klimaschutz zu investieren, aber „nur“ 50 Millionen in ein Wohnraumförderungsprogramm. Dies entspricht einer Relation von 160:1. Wir fordern, dass die Wohnraumförderung um eine Klimakomponente erweitert wird. Preisgedämpfter Wohnraum kann künftig nur geschaffen werden, wenn den Unternehmen der Wohnungswirtschaft auch eine betriebswirtschaftlich

nachhaltige Umsetzung der ausgegebenen Ziele ermöglicht wird. In der gegenwärtigen Situation heißt dies: Die neue Bremer Landespolitik muss eine auskömmliche Förderlandschaft schaffen!

Die Wohnraumförderung sollte entsprechend neuer Regelungen in der Landesbauordnung (LBauO) auch für neue Themen geöffnet werden: für Sanierung und Umbau, Nutzungsänderung, Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung.

Wir fordern, dass neben Klimaschutz und Wohnraumförderung auch Maßnahmen zum Erreichen der Energiewende sowie Städtebaupolitik konsequent zusammengeführt werden. Dies betrifft den Ausbau erneuerbarer Energien: Dieser muss massiv von der Landespolitik vorangetrieben werden. Dazu bedarf es einer kommunalen Wärmeplanung, die die Vermieter von Anfang an einbezieht. Kommunale Wärmepläne sollten zudem technisch sowie wirtschaftlich umsetzbare Lösungen für zusammenhängende Wohnungsbestände und Quartiere unter Berücksichtigung der Klimaschutzstrategien und Planungen in den Wohnungsunternehmen entwickeln.

Wir benötigen dringend Regelungen für Mieterstrommodelle, die die dezentrale Erzeugung von Strom direkt am und dessen Verteilung direkt im Gebäude und Quartier unkompliziert und ohne steuerliche Nachteile für die Wohnungsunternehmen ermöglichen.

Bei der Klimaschutz-Modernisierung müssen Kosten und Nutzen gründlich abgewogen werden, um das Wohnen nicht unverhältnismäßig teuer zu machen. Aus technischer Sicht können erneuerbare Energien ab einem Standard von etwa KfW 85 sinnvoll eingesetzt werden. An dieser Effizienzklasse sollte also die Sanierung von Wohnraum ausgerichtet werden. Bessere Effizienzklassen sind für Bestandsgebäude mit derart hohen Kosten verbunden, dass sich ihre Sanierung meist nicht lohnt. Nach Auffassung des vdw muss die Landespolitik ihre Förderungen dementsprechend stärken.



3. BAUSTANDARDS

Hohe Standards kosten viel Geld. Damit die Mieten auch künftig bezahlbar bleiben, müssen Standards im Wohnungsbau abgesenkt werden. Dies gilt zuallererst für energetische Standards, die besonders in älteren Beständen teilweise zu extremen Mietsteigerungen führen würden.

Für Bestandssanierungen wäre folgende bauordnungsrechtliche Grundregel wünschenswert: „Keine Immobilie muss nach einer Sanierung mehr können als vorher (mit Ausnahme der CO₂-Emissionen)“. Dies betrifft im Wesentlichen Regelungen zu Mindestabstand, Schall- und Brandschutz sowie Nutzungs- und weitere Vorgaben (z.B. Stellplatzschlüssel).

Damit die dringend notwendige energetische Sanierung von Bestandsbauten, auch im privaten Bereich, endlich Fahrt aufnimmt, brauchen wir die Abkehr von nicht realisierbaren Verschärfungen energetischer Standards. Ältere Bestände auf hohe energetische Standards wie EH 55 oder gar EH 40 zu sanieren, ist technisch und wirtschaftlich höchst aufwendig und würde nicht vertretbare Mieterhöhungen nach sich ziehen.

Gerade bei Sanierungen müssen wir deswegen einen Mittelweg gehen, der Maßnahmen am Gebäude wie Dämmung oder Fenstererneuerung mit der Versorgung durch Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien verbindet.



Statt nur die Energieeffizienz der Gebäudehülle als Maßstab für die Bemessung des Erreichens der Klimaziele heranzuziehen, sollte deswegen die CO₂-Bilanz des gesamten Gebäudes in der Lebenszyklusbetrachtung erfolgen. Wir sind bereit, die Gebäudebestände so weit als möglich energetisch zu sanieren. Dies allein wird aber nicht ausreichen, um die Klimaziele zu erreichen. Damit dies gelingen kann, benötigen wir zur Bewältigung des Klimawandels weniger CO₂ und Treibhausgas-Ausstoß, bezogen auf eine ganzheitliche und sektorenübergreifende Betrachtung in den Quartieren (s.u.).

Beim Neubau müssen bautechnische Nachweise vereinfacht und so weit als möglich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behördenintern geprüft werden. Typengenehmigungen anderer Bundesländer sollten vereinheitlicht angepasst und anerkannt werden.

Besonders ärgerlich ist der Umstand, dass Baustandards auch durch veraltete und „überregulierte“ Bebauungspläne verursacht werden, die mit den aktuellen technischen Entwicklungen im Konflikt stehen. Hier wäre es verfahrenstechnisch möglich, mit erleichterten Befreiungen und Abweichungen zu arbeiten. Ermessenssteuernde Verwaltungsvorschriften im Bauplanungs- und -ordnungsrecht könnten schnell und unkompliziert zu einer Vereinfachung der Genehmigungsverfahren führen. Die Wohnungswirtschaft schlägt zudem vor, auch in Bremen die Tradition der vorhabenbezogenen Bebauungspläne kritisch zu überdenken – wir sprechen uns für die Erprobung qualifizierter Angebotsbebauungspläne aus.

Ein wesentlicher Aspekt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die Mobilisierung von Bauland. Ausweislich des Berichtes zur Flächenbereitstellung sieht der Senat die Möglichkeit, dass ca. 10 000 zusätzliche Wohneinheiten allein im Gebiet der Stadt Bremen möglich wären. Wir sehen die dringende Aufgabe, dieses große Potenzial für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu nutzen.



4. ERNEUERBARE ENERGIEN UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Energetische Modernisierungen und die Verbesserung der Energieversorgung sollten künftig auch in eine Gesamtenergiebilanz des städtebaulichen Quartiers einfließen und in einer Gesamtbetrachtung mit dieser gemessen werden. Diese integrierte Betrachtung umfasst z.B. auch Versorgungs- und Mobilitätskonzepte sowie Ausgleichsmaßnahmen und eröffnet neue ganzheitliche Lösungsansätze. Wir sehen in der Sektorenkopplung deutlich hervorgehobene CO₂-Einsparpotenziale gegenüber Einzelbausanierungen.

In diesem Zusammenhang muss auch der „Bremer Standard“ betrachtet werden. Dessen ambitionierte Vorgaben können – bei entsprechender Finanzierung – im Neubau erreicht werden. Für bestehende Gebäude und Quartiere muss es aber sehr viel umfassendere und weiterführende Lösungen geben. Denn: Je höher der

Anteil an CO₂-neutralem Strom und Wärme ist, desto eher wird in Kombination mit Dämmung und anderen gebäudebezogenen Maßnahmen eine Klimaneutralität der Bestände erzielt. Um es deutlich zu sagen: Die Wärme- und Energiewende im Gebäudesektor kann nicht allein auf den Schultern der Gebäudeeigentümer lasten. Sie kann nur gemeinsam mit Unterstützung der Landespolitik und der Bereitschaft der Energieversorger zu einem flächendeckenden Angebot an Versorgung mit erneuerbarer Energie gelingen.

Somit liegt einer der Hauptschlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung der Klima- und Energiewende in der integrierten energetischen Quartiersentwicklung. Die Wohnungswirtschaft erwartet die Förderung von ganzheitlichen Lösungen unter Einbeziehung aller Akteure statt einzelner Maßnahmen. Unserem Verständ-

nis nach kann eine kommunale Klimastrategie nur dann erfolgreich greifen, wenn bereits bei der Erstellung der kommunalen Wärmeplanungen sowohl die Versorgungskonzepte der Energiewirtschaft als auch die Klimastrategien der Wohnungswirtschaft berücksichtigt werden, damit darauf aufbauend eine Projektierung und ggf. Sanierung (bestehender) Quartiere nachhaltig umgesetzt werden kann.

Bauliche Standards oder Vorgaben für Vermieter sollten sinnvoll mit den Förderinstrumenten zur Wohnraummodernisierung kombiniert werden. Eine klimagerechte Quartiersentwicklung kann bei einer integrierten Herangehensweise ohne zu hohe energetische Standards ermöglicht und attraktiv ausgestaltet werden.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Bremen und Bremerhaven ist bei der Quartiersentwicklung seit Langem ein aktiver Partner der Kommunen und führt in Eigenregie und auf eigene Kosten zahlreiche Projekte zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Aufwertung von Quartieren durch. Auf der politischen und auf der planungsrechtlichen Ebene müssen nun verstärkt Möglichkeiten zur experimentellen Quartiersentwicklung geschaffen werden. Die Mitgliedsunternehmen des vdw nehmen seit Langem die Verantwortung für eine lebenswerte Quartiersentwicklung gemeinsam mit Partnern wahr – dies werden wir auch in Zukunft tun.

Vier Erwartungen der Wohnungswirtschaft an den künftigen Bremer Senat

1. Wir erwarten, dass der kommende Bremer Senat eine zusammenhängende Novellierung der Bremischen Landesbauordnung in Angriff nimmt. Dies ist eine Grundvoraussetzung für die Schaffung und Sanierung bezahlbaren Wohnraums.

2. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen müssen miteinander verbunden werden, Wohnen muss bezahlbar bleiben. Die Wohnraumförderung sollte entsprechend neuer Regelungen in der Landesbauordnung auch für neue Themen geöffnet werden: für Sanierung und Umbau, Nutzungsänderung, Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung.

3. Wenn die Preise für Wohnen nicht weiter steigen sollen, müssen nach Ansicht des vdw die Vielzahl an Standards in der Schaffung von Wohnraum abgesenkt werden. Es muss der Grundsatz gelten: „Keine Immobilie muss nach einer Sanierung mehr können als vorher (mit Ausnahme der CO₂-Emissionen)“. Wir sehen zudem die dringende Aufgabe, Bauland zu mobilisieren.

4. Einer der Hauptschlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung der Klima- und Energiewende liegt in der integrierten energetischen Quartiersentwicklung. Die Wohnungswirtschaft erwartet die Förderung ganzheitlicher, perspektivisch verlässlicher Lösungen in Zusammenarbeit mit einer geeigneten Förderung und der Energiewirtschaft.



IMPRESSUM

Titelbild, alle anderen Fotos © Axel Born

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

Internet: www.vdw-wohnen.de

Diese Broschüre ist auf
100% Recyclingpapier
klimaneutral produziert.

