



vdw

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

WOHNRAUM SCHAFFEN. ZUKUNFT GESTALTEN.



Inhaltsverzeichnis

Wohnung ist Daseinsvorsorge – kein Markt wie jeder andere 3

Vorstellung vdw 4

Unser Angebot 5

Lage der Kommunen 6

Unser 9 wichtigsten Maßnahmen für die ersten 99 Tage 7

Bauen als überragendes öffentliches Interesse 8

Standards runter, Baukosten senken – Umsetzung des Niedersächsischen Wegs 11

Bautrubo 12

Klimaschutz und Wohnen zusammendenken 14

Kommunale Wärmeplanung 17

Geförderter Wohnungsbau 19

Grundstücksvergabeneu denken 20

Sanierungen ermöglichen statt verhindern 23

Quartiere gemeinsam gestalten 24

Wohnen entscheidet über die Zukunft UNSERER Kommunen 26

Gemeinsam Verantwortung übernehmen 27

Wohnung ist Daseinsvorsorge – kein Markt wie jeder andere

Bezahlbares Wohnen ist eine zentrale Voraussetzung für gesellschaftlichen Zusammenhalt, wirtschaftliche Entwicklung und lebenswerte Kommunen. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen schaffen und sichern Wohnraum dauerhaft, unabhängig von Marktzyklen.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen steht für langfristiges Denken: Wir bauen, modernisieren und entwickeln Quartiere mit Verantwortung für Menschen und Regionen. Gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte braucht es verlässliche politische Rahmenbedingungen und starke kommunale Partnerschaften.

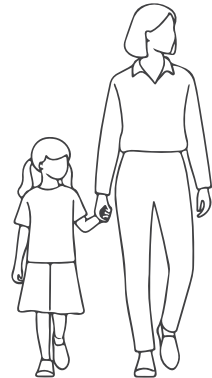




Der vdw Niedersachsen Bremen als Partner von Politik in Land und Kommunen

Der vdw Niedersachsen Bremen vertritt 188 Wohnungsgenossenschaften- und Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen. Unsere Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehrere hunderttausend Wohnungen und investieren dauerhaft in bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und lebendige Quartiere.

Unsere Unternehmen sind keine kurzfristigen Marktakteure. Sie investieren langfristig, handeln sozial und übernehmen Verantwortung vor Ort.



UNSER ANGEBOT.

Die Mitgliedsunternehmen der vdw Niedersachsen Bremen sind in allen Regionen Niedersachsens und Bremens vertreten.

Wir möchten die neue Wahlperiode aktiv begleiten und stehen den kommunalen Entscheidungsträger*innen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Ob Wohnungsmarkt, Klimaschutz, Wärmeplanung, Neubau, Quartiersentwicklung oder Bestandsmodernisierung – die Herausforderungen lassen sich nur gemeinsam lösen. Lassen Sie uns frühzeitig miteinander ins Gespräch kommen.

180

180 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften im vdw Niedersachsen und Bremen

1,32

Milliarden Euro Investitionen gesamt

346.462

Wohnungen, eigener Wohnungsbestand

6,85

Euro durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm



Statistische Angaben Stand 31.12.2025

Lage der Kommunen

Die Wohnungs- und Baukrise ist längst in den niedersächsischen Städten und Gemeinden angekommen. Während der Bedarf an Wohnraum wächst, sinken Neubauzahlen, steigen Baukosten und verzögern sich Genehmigungen.

Kommunen stehen unter erheblichem Druck: bezahlbaren Wohnraum schaffen, Klimaziele erreichen, Infrastruktur entwickeln und gleichzeitig begrenzte Ressourcen einsetzen.

Die nächste Legislaturperiode wird darüber entscheiden, ob Wohnungsbau wieder ermöglicht oder weiter erschwert wird.

Unsere 9 wichtigsten Maßnahmen für die ersten 99 Tage

Die neue kommunale Legislaturperiode muss schnell klare Signale setzen. Viele Stellschrauben liegen unmittelbar vor Ort.

Der vdw schlägt neun Maßnahmen vor, die Kommunen, Politik und Verwaltung zügig anstoßen müssen:

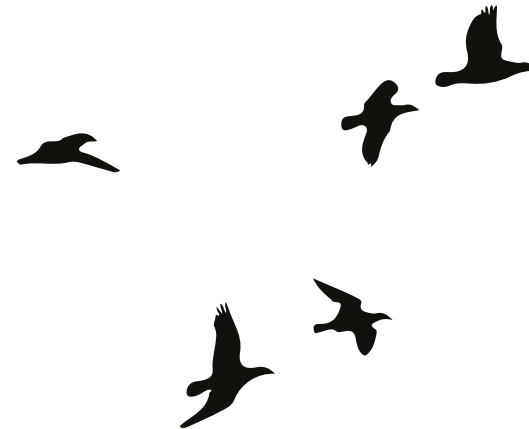
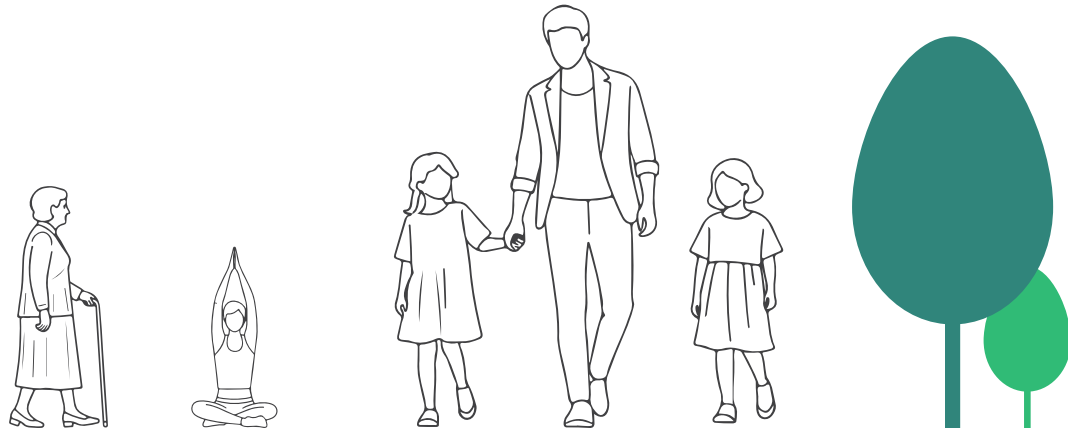
1. Wohnungsbau priorisieren
2. Standards reduzieren
3. Planungsverfahren beschleunigen
4. Wärmeplanung partnerschaftlich gestalten
5. Förderbedingungen verlässlich gestalten
6. Grundstückspolitik wirtschaftlich ausrichten
7. Sanierungen ermöglichen
8. Quartiere ganzheitlich entwickeln
9. Klimaziele pragmatisch umsetzen

Bauen als überragendes öffentliches Interesse

Wohnraum wird dringend benötigt. Gleichzeitig werden Bauvorhaben zunehmend durch komplexe Abwägungsprozesse und konkurrierende Anforderungen verzögert.

Wir setzen uns dafür ein, dass die Schaffung von Wohnraum als überragendes öffentliches Interesse berücksichtigt wird. Nur wenn Kommunen Wohnungsbau aktiv priorisieren, können Verfahren beschleunigt und Projekte schneller umgesetzt werden.

Unsere Erwartung: Kommunen müssen Wohnungsbau stärker priorisieren und Abwägungsentscheidungen danach ausrichten.



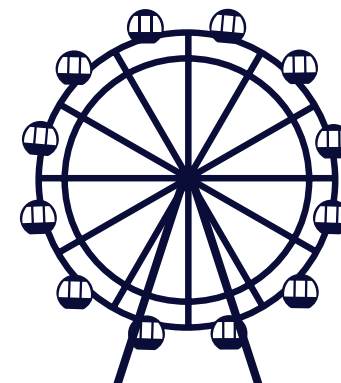


Standards runter, Baukosten senken – Umsetzung des Niedersächsischen Wegs

Zu hohe Anforderungen und zusätzliche kommunale Vorgaben treiben Baukosten weiter nach oben. Immer häufiger scheitern Projekte nicht am Bedarf, sondern an ihrer Wirtschaftlichkeit.

Der Niedersächsische Weg zur Reduzierung der Baukosten muss zügig umgesetzt und verbindlich angewendet werden. Er kann nur funktionieren, wenn er auch konsequent in den Kommunalverwaltungen angewendet wird.

Unsere Erwartung: Verbindliche Gespräche, frühzeitige Abstimmungen und feste Ansprechpartner zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft.



Bauturbo

Planungs- und Genehmigungsprozesse dauern vielerorts zu lange.
Die angekündigten gesetzlichen Beschleunigungen werden nur Wirkung entfalten, wenn Kommunen bereits jetzt organisatorische Voraussetzungen schaffen.

Digitalisierung, klare Zuständigkeiten und standardisierte Verfahren können Prozesse deutlich beschleunigen.

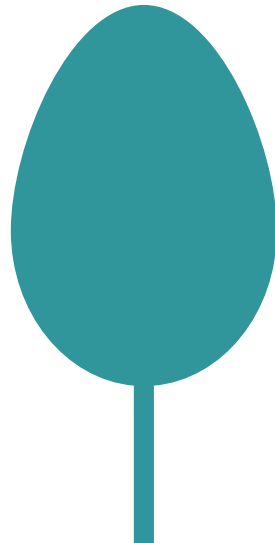
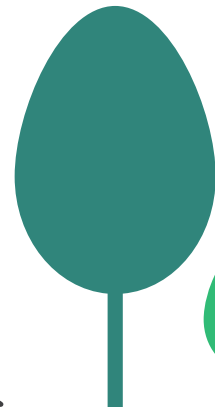
Unsere Erwartung: Kommunen sollten frühzeitig Strukturen schaffen, um neue Instrumente unmittelbar anwenden zu können.



Klimaschutz und Wohnen zusammendenken

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Künftig sollte nicht allein die Erfüllung technischer Effizienzstandards im Mittelpunkt stehen, sondern die tatsächliche Co2-Wirkung von Projekten.

Unsere Erwartung: Kommunale Entscheidungen stärker an messbaren Klimawirkungen und Quartierslösungen orientieren.





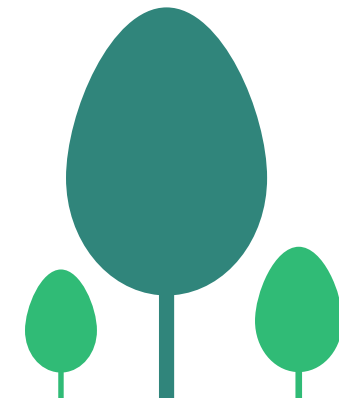
Kommunale Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung ist eine zentrale Aufgabe der Gegenwart. Wohnungsunternehmen investieren bereits heute erheblich in klimafreundliche Wärmeversorgung und energetische Modernisierung.

In der Praxis werden Wohnungsunternehmen bislang jedoch oft zu spät oder nicht systematisch einbezogen.

Unsere Erwartung

Kommunen sollten Wohnungsunternehmen frühzeitig und verbindlich in Wärmeplanungsprozesse einbinden.





Geförderter Wohnungsbau

Geförderter Wohnungsbau ist ein zentrales Instrument für bezahlbares Wohnen. Investitionen benötigen jedoch langfristige Verlässlichkeit. Förderbedingungen dürfen nicht kurzfristig verändert oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen verschlechtert werden.

Unsere Erwartung

Förderprogramme langfristig stabil und planbar gestalten.



Grundstücksvergabe neu denken

Bauland ist eine zentrale Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum. Gleichzeitig werden Grundstücksvergaben zunehmend mit Anforderungen verbunden, die Projekte verteuern oder ihre Umsetzung erschweren.

Ansprüche an preisgedämpften Wohnungsbau müssen wirtschaftlich tragfähig ausgestaltet werden. Auch Erbbaurechtsmodelle können nur dann einen Beitrag leisten, wenn sie investitionsfreundlich ausgestaltet werden.

Unsere Erwartung: Grundstücksvergaben an Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit ausrichten, Erbbaurechtsmodelle finanzierungsfreundlich ausgestalten.



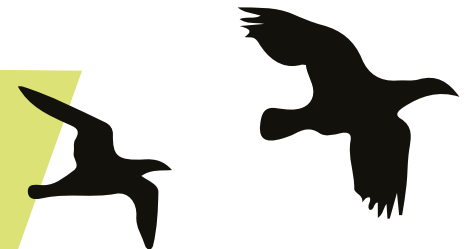


Sanierungen ermöglichen statt verhindern

Neben dem Neubau ist die Modernisierung des Wohnungsbestandes eine der größten Herausforderungen der kommenden Jahre. Klimaschutz wird nur gelingen, wenn Investitionen in den Bestand wirtschaftlich tragfähig bleiben.

Kommunale Vorgaben, Satzungen oder andere Regelungen dürfen notwendige Modernisierungen nicht unnötig erschweren. Eigentümer brauchen Planungssicherheit und verlässliche Rahmenbedingungen.

Unsere Erwartung: Klimaschutz, Denkmalschutz und Wohnraumsicherung ausgewogen berücksichtigen, Bestandserhalt als zentrale wohnungspolitische Aufgabe anerkennen.



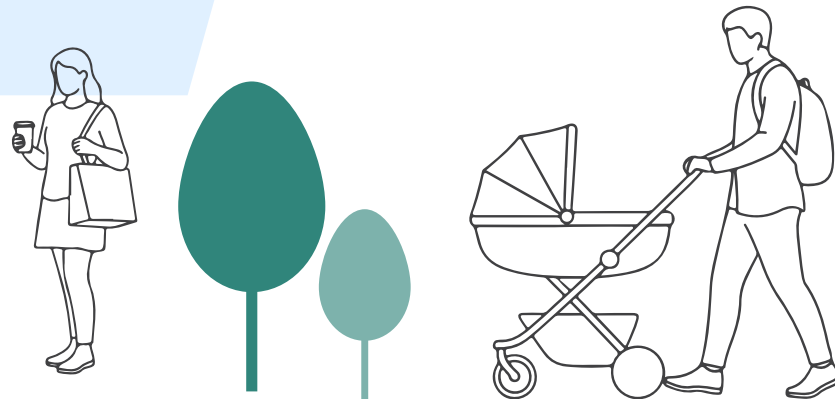
Quartiere gemeinsam gestalten

Wohnraum entsteht nicht isoliert, sondern im Zusammenspiel mit Infrastruktur, Mobilität, Grünflächen und sozialen Angeboten. Erfolgreiche Quartiersentwicklung erfordert daher eine enge Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen.

Wohnungsunternehmen investieren bereits heute in Quartiersentwicklung und übernehmen Verantwortung weit über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus. Die bestehenden Förderprogramme bilden diese Leistungen jedoch häufig nur unzureichend ab.

Für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung braucht es daher stärkere und langfristig angelegte Förderinstrumente, die integrierte Ansätze unterstützten und wirtschaftlich tragfähig sind.

Unsere Erwartung: Förderprogramme für integrierte Quartiersentwicklung ausbauen, Wohnungsunternehmen als zentrale Partner der Quartiersentwicklung anerkennen.



Wohnen entscheidet über die Zukunft UNSERER Kommunen

Wohnen ist weit mehr als ein Dach über dem Kopf. Die Verfügbarkeit von Wohnraum entscheidet darüber, ob Familien in einer Kommune bleiben, Fachkräfte zuziehen, Unternehmen wachsen und ältere Menschen selbstbestimmt leben können.

Die kommenden Jahre werden darüber entscheiden, ob Niedersachsen ausreichend Wohnraum schaffen kann, um den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen zu begegnen. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht bereit. Sie investieren langfristig, entwickeln Quartiere und übernehmen Verantwortung für den Menschen vor Ort.

Dafür brauchen sie Kommunen, Politik und Verwaltung als verlässlichen Partner.



Gemeinsam Verantwortung übernehmen

Die Herausforderungen sind bekannt. Die Instrumente liegen auf dem Tisch. Jetzt kommt es darauf an, Entscheidungen zu treffen.

- Wohnungsbau ermöglichen statt erschweren
- Klimaschutz und Bezahlbarkeit zusammendenken
- Verfahren beschleunigen
- Investitionen ermöglichen
- Partnerschaften stärken.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen bietet den Kommunen, Parteien und Verwaltungen ihre Expertise und Erfahrung an.

Gemeinsam können wir die Voraussetzungen schaffen, damit auch kommende Generationen bezahlbaren Wohnraum finden.



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

Leibnizufer 19
30169 Hannover

