

04/2025

Wie das bezahlbare Wohnen gelingen kann

Die sozialen Vermieter Norddeutschlands unterbreiten zehn Vorschläge.

Hamburg/Schwerin/Kiel. Die sozialen Vermieter Norddeutschlands haben alle Parteien aufgefordert, ernsthaft tragfähige Lösungen für das bezahlbare Wohnen zu entwickeln und umzusetzen.

„Wohnungsbau lässt sich nicht über's Knie brechen und bedarf in allererste Linie eines pragmatischen Herangehens“, heißt es in einer Erklärung von **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**, die am 14. Januar 2025 am Rande des 27. VNW-ManagementForums in Hamburg veröffentlicht wurde. „Dieser Pragmatismus muss gepaart sein mit den Erfahrungen jener, die im Norden seit mehr als 125 Jahren bezahlbare Mietwohnungen anbieten.“

Das bezahlbare Dach über dem Kopf sei eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit, so der VNW-Direktor weiter. „So wichtig ein auskömmliches Bürgergeld, ein höherer Mindestlohn und Gendergerechtigkeit sind: das bezahlbare Wohnen ist der entscheidende Kitt, der unsere Gesellschaft zusammenhält. Wer Angst um seine Wohnungen haben muss, der ist für Solidarität und Gemeinsinn verloren.“

Hohe Mieten gelten in Deutschland als ein besonderes Problem, da die Bundesrepublik das einzige EU-Land mit mehr Mietern als Eigentümern ist. Der Statistikbehörde Eurostat liegt die Eigentümerquote hierzulande bei unter 47 Prozent. Eine Umfrage der Direktbank ING zufolge finden es 26 Prozent der Mieter derzeit „schwierig“ oder „sehr schwierig“, ihre Wohnkosten zu stemmen. Unter den Eigentümern gaben das nur zwölf Prozent an.

Im VNW sind in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg rund 350 Wohnungsgenossenschaften und am Gemeinwohl orientierte Wohnungsgesellschaften organisiert. Sie bieten rund 1,7 Millionen Menschen ein bezahlbares Zuhause. Ihre monatliche Netto-Kaltmiete liegt im Durchschnitt bei 6,59 Euro pro Quadratmeter. VNW-Unternehmen gehören auf ihren Wohnungsmärkten zu den größten Vermietern und beeinflussen dadurch nachhaltig das jeweilige Mietniveau.

Um beim bezahlbaren Wohnen voranzukommen, unterbreitet VNW-Direktor Andreas Breitner zehn Vorschläge:

1. Die öffentliche Förderung des Baus und der Sanierung bezahlbarer Wohnungen muss verstetigt werden. Wir erkennen an, dass die Landesregierungen in Kiel, Hamburg und Schwerin kurzfristig mit einer Ausweitung der Förderung auf höhere Baupreise und gestiegene Zinsen reagiert haben. Wohnungsbauprojekte haben regelmäßig einen mehrjährigen Planungsvorlauf. Bauwillige benötigen deshalb gerade auch auf der Finanzierungsseite mehr Planungssicherheit. Angesichts sehr hoher Baukosten entscheidet die Finanzierung maßgeblich mit über die letztlich zur Kostendeckung notwendige Miethöhe.

2. Bund, Länder und Kommunen im Norden müssen sich dringend um das wachsende Problem der Nebenkosten kümmern. Wir erleben derzeit überall – u.a. bei Heizenergie, Strom, Wasser, öffentlichen Gebühren, CO₂-Abgabe - einen ungebremsten Anstieg der Kosten. In einigen Regionen ist die sogenannte zweite Miete bereits höher als die Kaltmiete. Eine Politik, die das Wohnen verteuert, dann aber zwischen Selbstnutzer und Mieter unterscheidet, ist eine Politik der gesellschaftlichen Spaltung. Das geht nach hinten los.

3. Die sozialen Vermieter unterstützen als sogenannte Bestandhalter die Energiewende mit ganzem Herzen. Allerdings muss der Wandel zu einer Gesellschaft, die ohne die Produktion klimaschädlicher Emissionen auskommt, sozial verträglich organisiert werden. Notwendig sind dazu zielgerichteter Pragmatismus und weniger ideologisch motivierte Vorgaben. Der Umbau hin zu Klimaneutralität kostet sehr viel Geld. Allein im Verbandsgebiet des VNW - und nur für den Klimaschutz - sind in den kommenden Jahren weit mehr als 100 Milliarden Euro zu finanzieren. Um das stemmen zu können, werden auch die Wohnkosten deutlich steigen müssen. Bei ihren ordnungsrechtlichen Vorgaben muss die Politik daher auf die Kosteneffizienz achten. Echter Klimaschutz findet durch CO₂-Vermeidung statt – nicht durch teure material- und damit CO₂-intensive bauliche Energieeffizienzvorgaben, deren Einhaltung Planer aber lediglich auf dem Papier nachweisen können. Bei der Sanierung bestehender Wohngebäude besteht das größte Potenzial, klimaschädliche Emissionen zu reduzieren. Deshalb muss sich die öffentliche Förderung auf die energetische Sanierung und die Umstellung auf eine emissionsfreie Energieversorgung konzentrieren. Außerdem ist eine verbindliche Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung erforderlich.

4. Bauen verursacht immer klimaschädliche graue Emissionen. Beim Klimaschutz im Gebäudesektor kommt es deshalb darauf an, diese grauen Emissionen so weit wie möglich zu vermeiden. Das gilt besonders für energetische Maßnahmen im Gebäudebestand, bei deren Umsetzung keinesfalls mehr Emissionen entstehen dürfen, als durch ihre Wirkung mittelfristig wieder eingespart werden. Sonst würde dem Klimaschutz ein Bärendienst erwiesen. Die Umstellung auf eine emissionsfreie Energieversorgung bietet meist einen effizienteren Klimaschutz-Hebel als die maximale Dämmung der Gebäudehülle, die deshalb auf ein optimales Maß begrenzt werden sollte.

5. Beim Klimaschutz ist eine unrealistische Verkürzung des Zieljahrs für die Klimaneutralitätskontraproduktiv. Diese für das Jahr 2040 oder gar 2035 vorzuschreiben, dient dem Klimaschutz nicht. Weder sind ausreichend Fachkräfte vorhanden noch reicht das Geld. Hier ist Ehrlichkeit statt Wunschdenken gefragt. Niemand stellt die Notwendigkeit des Klimaschutzes in Frage. Zum Ziel muss es aber einen für alle gangbaren Weg geben. Das ist entscheidend für die Aufrechterhaltung der Akzeptanz und des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

6. Die Anstrengungen der Bundesländer, die jeweiligen Landesbauordnungen zu entschlacken, können nur ein erster Schritt sein. Wir brauchen eine noch weitergehende Reduzierung kleinteiliger Regelungen und eine Harmonisierung der Landesbauordnungen mit der Musterbauordnung. Eine ‚norddeutsche Bauordnung‘ könnte ein erster Schritt sein. Auch Bauordnungen müssen konsequent durch die Brille der Kosteneffizienz betrachtet werden. Ebenso die dazugehörigen Durchführungsverordnungen und Verwaltungsvorschriften. Die sichere Nutzung von Gebäuden muss gewährleistet sein. Darüber hinaus muss aber auf Verzichtbares verzichtet werden können.

7. Baugenehmigungsverfahren müssen – wo immer möglich – beschleunigt werden, denn auch am Bau gilt „Zeit ist Geld“. Für den Umgang mit eingereichten Antragsunterlagen muss es angemessene, aber kurze Fristen geben, in denen die Behörden die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigen oder – einmalig – Nachforderungen stellen können. Geschieht das nicht, muss eine Vollständigkeitsfiktion für die eingereichten Unterlagen eintreten, damit die gesetzliche Genehmigungsfrist zu laufen beginnt. Flächendeckend muss endlich der vollständig digitale Bauantrag Realität werden.

8. Der „Gebäudetyp E“ muss für das konkrete Wohnungsbauvorhaben konsequent im Sinne der Reduzierung auf das wirklich Notwendige ausgelegt werden. Tiefgaragen, Keller, Balkone sind nicht immer zwingend erforderlich. Überzogene statische Sicherheiten sind unnötig. Das „E“ steht dabei vorrangig für einfach und erleichtert, nicht für experimentell. Hauptziel sind bezahlbare Wohngebäude mit bezahlbaren Mieten. Schleswig-Holstein zeigt mit dem „Regelstandard E“ im geförderten Wohnungsbau: die Reduzierung von Baukosten ist möglich.

9. Bauland ist ein knappes Gut. Maßnahmen gegen die Spekulation mit Bauland sind unverzichtbar. Die Städte und Gemeinden müssen die Möglichkeiten städtebaulicher Verträge ausschöpfen und im Interesse künftiger Entwicklungsmöglichkeiten mehr auf die eigene frühzeitige Baulandbevorratung setzen. Notwendig ist ein kommunales Baulandregister, um Transparenz zu schaffen. Die Fokussierung auf das Erbbaurecht ist kontraproduktiv, weil sie für bestandshaltende Wohnungsunternehmen auf lange Sicht unkalkulierbare Risiken birgt. Wir brauchen differenzierte Regeln für verschiedene

Bauherren: Wer bietet langfristig bezahlbares Wohnen an und wer ist auf Maximalrendite aus.

10. Die Grundsteuerreform wird in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern das Wohnen in guten Lagen verteuern und so der Segregation Vorschub leisten. Jetzt gilt es, die Nachteile des Bundesmodells rasch zu heilen und Lösungen zu finden, die bezahlbares Wohnen auch in besonders nachgefragten Quartieren ermöglicht. Hierfür kann das Hamburger Modell als Beispiel dienen.

14/01/2025

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 445 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 775.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 6,59 Euro. **Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.**

V.i.S.P.: Oliver Schirg, Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Referat Kommunikation, Telefon: +49 40 52011 226, Mobil: +49 151 6450 2897, Mail: schirg@vnw.de