

**Woh1** Für eine grüne Wohnoffensive in Niedersachsen

Gremium: Landesvorstand  
 Beschlussdatum: 28.09.2024  
 Tagesordnungspunkt: 4. Wohnen ist ein Menschenrecht! Für eine grüne Wohnoffensive

**Antragstext**

1 Gutes Wohnen ist ein Grundrecht und Teil der Daseinsvorsorge. Wir sind mit dem  
 2 Slogan „So wird es besser!“ in die Regierung eingetreten und setzen uns für  
 3 bezahlbaren Wohnraum sowie für soziales und ökologisches Bauen ein. Ob junge  
 4 Familie mit Kindern, Bürgergeldempfänger, Auszubildende, Rentnerin oder  
 5 Angestellter – alle sollen in Niedersachsen gut und bezahlbar leben können.

6 Doch die Krise auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich zu. Über Jahre hinweg haben  
 7 sich strukturelle Defizite aufgebaut, die jetzt schmerzlich sichtbar werden.  
 8 Baugenehmigungen gehen zurück, bereits erteilte Aufträge werden storniert, und  
 9 Planungen werden auf Eis gelegt oder ganz aufgegeben. Für die wachsende Zahl der  
 10 Menschen, die dringend nach einer bezahlbaren Wohnung suchen, schafft das keine  
 11 Sicherheit. Für die Branche braucht es eine Perspektive und ein politisches  
 12 Bekenntnis, damit auch hier unsere Wirtschaft wieder angekurbelt wird. Es  
 13 braucht also dringend neue Ideen und Nutzungskonzepte, die beides miteinander  
 14 verbinden.

15 Im Durchschnitt müssen Bürger\*innen mehr als ein Viertel ihres  
 16 Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden. Wer alleinstehend oder gar  
 17 armutsgefährdet ist, muss durchschnittlich ein Drittel beziehungsweise die  
 18 Hälfte des Einkommens für Wohnen aufwenden. Das erschwert es besonders  
 19 denjenigen, die ohnehin wenig zur Verfügung haben, aus der Armutsfalle zu  
 20 entkommen und sich ein gutes, sicheres Leben aufzubauen. Die Instrumente des  
 21 Staates, um diesem Problem entgegenzuwirken, sind schwach und werden immer  
 22 schwächer, gleichzeitig werden die vorhandenen Möglichkeiten der Kommunen nicht  
 23 ausgeschöpft. Rund um die Jahrtausendwende wurde ein Großteil des öffentlichen  
 24 Wohnungsbestands privatisiert – ein Fehler, der die heutige Wohnungskrise  
 25 verschärft.

26 Die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen hat sich in den letzten 20 Jahren  
 27 fast gedrittelt. Laut dem Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen fehlen  
 28 heute bereits rund 100.000 Sozialwohnungen. Gleichzeitig wird bezahlbares Wohnen  
 29 auch für Familien des Mittelstands zum Armutsrisiko und belastet sie übermäßig.  
 30 Familien mit einem zweiten oder dritten Kind finden keine bezahlbare Wohnung,  
 31 Paare, die sich trennen können nicht auseinanderziehen, Seniorinnen finden in  
 32 der Nähe ihrer Familie keinen barrierearmen Wohnraum. Wohnen ist somit eine der  
 33 zentralen sozialen Fragen unserer Zeit.

34 Wohnen ist auch eine klimapolitische Herausforderung. Allein der Gebäudesektor  
 35 ist für mehr als 20 % der Treibhausgasemissionen in Niedersachsen  
 36 verantwortlich. Ein „Weiter so“ kann es also nicht geben. Immer wieder steht die  
 37 Frage, wie Klimaneutralität im Gebäudesektor erreicht werden kann, im  
 38 Mittelpunkt öffentlicher Debatten. Es sind aber auch die energetischen Vorgaben  
 39 für Gebäude, die die Kosten getrieben haben - vom generellen Baukostenanstieg  
 40 aufgrund der gestiegenen Rohstoffkosten abgesehen: Die Kosten für den

41 konstruktiven Rohbau (z. B. Wärmedämmung, Schallschutz) haben sich allein von  
42 2020 bis 2024 um den Faktor 2,5 erhöht; die Kosten für den technischen Ausbau  
43 wie bei der Heizung, Elektro-Installation um den Faktor 4,3. Dagegen ist der  
44 klassische Rohbau vergleichsweise nur doppelt so teuer geworden. Dennoch darf  
45 das nicht dazu führen, dass die Einhaltung der Klimaschutzziele vernachlässigt  
46 wird, für die es dringenden Nachholbedarf im Gebäudesektor gibt. Beides unter  
47 einen Hut zu bringen, ist die Herausforderung der kommenden Jahre. Als GRÜNE  
48 kämpfen wir daher seit mehr als einem Jahrzehnt um eine sanfte und  
49 sozialverträgliche Wärmewende.

50 Statt nur zu diskutieren, handeln wir. Damit wollen wir der Branche  
51 Planungssicherheit und Anreize geben. Niedersachsen, aber auch der Bund,  
52 profitieren von hochqualifizierten und visionären Akteur\*innen der Branche.  
53 Unsere Devise lautet daher: Innovation und Fortschritt ermöglichen – nicht  
54 schlechtreden.

55 Politische Maßnahmen für lebenswertes und bezahlbares Wohnen

56 Die Situation auf dem Mietmärkten in Deutschland und Niedersachsen zeigt: Mit  
57 bloßem „Gesundbeten“ oder dem Verweis auf Zielzahlen, die immer weiter  
58 unterschritten werden, kommen wir nicht weiter. Was wir brauchen, ist  
59 konsequentes politisches Handeln und ein breiter Maßnahmenmix:

- 60 • Baukosten senken: Die Baukosten müssen deutlich gesenkt werden. Das wird  
61 ohne eine Absenkung bestimmter Standards nicht zu erreichen sein.
- 62 • Bürokratische Hürden abbauen: Dabei geht es um gesetzliche Vorgaben, um  
63 bautechnische Normen, aber auch um Möglichkeiten der Kommunen,  
64 Festsetzungen über die Bauleitplanung zu treffen. Insbesondere müssen auch  
65 die Baugenehmigungszeiten deutlich verringert werden.
- 66 • Bauen im Bestand fördern: Das Bauen im Bestand bietet großes Potential, um  
67 schnell Wohnraum zu schaffen. Neubauten auf der grünen Wiese dürfen nicht  
68 finanziell vorteilhafter sein als Umbauten oder Erweiterungen. Um das  
69 Potential der Bestandsgebäude zu nutzen, haben wir die Niedersächsische  
70 Bauordnung zu einer Umbauordnung weiterentwickelt und wollen auch auf der  
71 Ebene der kommunalen Bauleitplanung Hürden abbauen.
- 72 • Soziale und bezahlbare Wohnraumförderung priorisieren: Die Förderung von  
73 sozialem und bezahlbarem Wohnungsbau und Städtebau muss gestärkt werden,  
74 um Bauinvestitionen zu unterstützen und positive Signale für den gesamten  
75 Sektor zu senden.
- 76 • Stärkere Rolle von Bund, Land und Kommunen: Bund, Länder und Kommunen  
77 müssen sich wieder stärker auf dem Wohnungsmarkt engagieren und ihre Rolle  
78 als gemeinnützige und genossenschaftliche Akteure wahrnehmen.
- 79 • Mieter\*innenrechte stärken: Die Rechte der Mieter\*innen müssen gestärkt  
80 und die Möglichkeiten zur Anpassung der Wohnsituation an individuelle  
81 Lebensverhältnisse verbessert werden. Dazu gehört die Verlängerung und  
82 Ausweitung der Mietpreisbremse, die Regulierung von neuen

- 83 Indexmietverträge und die Umgehung des Mieterschutzes durch möbliertes  
84 Wohnen.
- 85 • Spekulation und Leerstand beenden: Spekulation mit Wohnraum und baureifen  
86 Grundstücken muss gestoppt werden, und Leerstand darf sich nicht mehr  
87 lohnen. Das schaffen wir unter anderem mit der Zweckentfremdungssatzung  
88 und kommunalen Baugeboten. Für uns GRÜNE gehört aktive Stadtplanung wie  
89 Milieuschutz, Bodenpolitik der Kommunen und die Eindämmung von Share Deals  
90 zu wichtigen Instrumenten, um die Mietpreisexplosion zu stoppen. Mit der  
91 ab dem kommenden Jahr greifenden Grundsteuerreform haben Kommunen die  
92 Möglichkeit, auf baureife, unbebaute Grundstücke eine Grundsteuer C zu  
93 erheben. Von dieser Möglichkeit wollen wir bei Bedarf auf kommunaler Ebene  
94 Gebrauch machen um der Spekulation mit baureifen Grundstücken Einhalt zu  
95 gebieten.
  - 96 • Wohnungen aktivieren: In Deutschland stehen 2 Millionen Wohnungen leer,  
97 viele davon in Niedersachsen. Die Umbau- und Umnutzungsoffensive in der  
98 neuen Bauordnung hilft dabei, vorhandenen Wohnraum zu aktivieren.
  - 99 • Vorkaufsrecht für Kommunen: Das rechtssichere Vorkaufsrecht der Kommunen  
100 analog zum Vorkaufsrecht der Landwirtschaft muss wieder eingeführt werden.  
101 Wir fordern den Kanzler und Ministerin Geywitz auf, ihre Versprechen  
102 einzulösen
  - 103 • Baufonds für Niedersachsen: Mietpreise sollten nicht mehr grundsätzlich  
104 direkt an die Erstellungskosten gebunden sein. Dafür braucht es einen  
105 niedersächsischen Baufonds in Höhe von 500 Millionen, um zinslose Kredite  
106 vergeben zu können. Dadurch kann der Mietpreis für die Mitte der  
107 Gesellschaft auf 8,50€/qm festgesetzt werden.
  - 108 • Ökologisches und klimafreundliches Bauen fördern: Ökologisches,  
109 energieeffizientes und klimafreundliches Bauen und Sanieren ist nicht  
110 teurer. Aktuell fehlt es aber noch an Erfahrung und Wissen in der Breite.  
111 Gemeinsam mit dem Bund wollen wir hierfür Anreize schaffen. Dazu gehört  
112 die Holzbauinitiative oder neue Baustoffe aus Paludikulturen.
  - 113 • Zirkuläres Bauen und Sanieren stärken: Modelle wie Circular Construction,  
114 Cradle-to-Cradle und Urban Mining müssen stärker in den Fokus rücken, um  
115 nachhaltiges Bauen zu fördern. Dabei muss allerdings genau geprüft werden,  
116 wie es hier nicht zu unnötigem Bürokratieaufbau kommt.
  - 117 • Regionale Besonderheiten beachten: Ländliche Räume, suburbane Gebiete und  
118 Ballungszentren benötigen unterschiedliche Lösungen. Es braucht passgenaue  
119 Förderprogramme, um überall gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen.
  - 120 • Stärkung der Bauämter in den Kommunen
  - 121 • Soziale Kohäsion stärken, Vorurteile abbauen: Für Integration und Teilhabe  
122 in Niedersachsen unterstützen wir Wohnprojekte und innovative Konzepte,  
123 die das Zusammenleben von Einheimischen, Fachkräften und Geflüchteten  
124 fördern. Eine Kombination aus Wohn- und Arbeitsflächen, die Coworking-  
125 Spaces und Gemeinschaftsräume bieten, unterstützen wir. Genauso braucht es

126 Modelle für inklusives Wohnen als Zukunftskonzept, um Menschen mit  
127 Behinderung und im Alter guten Wohnraum anzubieten.

128 • Räume für Kultur & Begegnung schaffen: Kulturelle Nutzungen sind gegen  
129 Einsamkeit und als Diskursräume wichtig. Wir wollen Kultur besser in die  
130 Stadtentwicklung integrieren, soziokulturelle Einrichtungen schützen und  
131 dafür auch Hürden wie baurechtliche und lärmschutzrechtliche Vorschriften  
132 angehen.

133 • Anreize für freiwilligen Wohnungswechsel setzen: Mit einer Kontaktstelle  
134 kommunaler Wohnungswechsel kann beim Wohnungswechsel beraten und  
135 unterstützt, ggf. auch die Kosten des Umzugs übernommen werden. Darüber  
136 hinaus treten wir in den Städten und Gemeinden dafür ein, zentrumsnahe  
137 geeignete Grundstücke oder Immobilien zur Realisierung gemeinschaftlicher  
138 Wohnprojekte für Senior\*innen zur Verfügung zu stellen.

139 Niedersachsen: Das modernste Baurecht Deutschlands

140 Im Juni diesen Jahres hat die rot-grüne Regierung in Niedersachsen eine Zäsur  
141 beim öffentlichen Baurecht eingeleitet: Erstmals wurde eine Novelle der  
142 Bauordnung beschlossen, mit der bis dahin geltende Standards in erheblichem  
143 Umfang zurückgenommen wurden: Die Pflicht zur Bereitstellung von PKW-Parkplätzen  
144 für Wohnungen wurde abgeschafft.

145 Revolutionär im öffentlichen Baurecht ist auch die folgende Regelung: Wenn ein  
146 bestehendes Gebäude umgebaut wird oder neue Wohnungen durch eine Aufstockung  
147 oder Anbau entstehen, kann der Bestand im Prinzip bleiben wie er ist. Zuvor  
148 musste in diesem Falle auch der Bestand den aktuellen Brand- und  
149 Schallschutzbestimmungen entsprechend ausgebaut werden. Das hat Umbauen,  
150 Umnutzen und Aufstocken bestehender Gebäude wirtschaftlich fast unmöglich  
151 gemacht. Die Liste der genehmigungsfreien Vorhaben wurde erweitert und die  
152 Genehmigung insgesamt vereinfacht. Diese Reform beschreibt den richtigen Weg:  
153 Statt immer mehr teuren Neubau auf der grünen Wiese und sterbende Innenstädte,  
154 werden Werte erhalten, sanft nachverdichtet, alte Gebäude neuen Verwendung  
155 zugeführt. Wo neu gebaut werden muss, passiert das schneller. Moderne Bauweisen  
156 wie das serielle Sanieren werden erleichtert. Davon profitieren Mieter\*innen und  
157 Eigentümer\*innen gleichermaßen, genau wie die Umwelt. Auch die Attraktivität  
158 unserer Städte und Gemeinden in Niedersachsen steigt. Die gesetzlichen Standards  
159 müssen weiterhin genau auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft werden. Wir sind offen  
160 für Änderungen, wo sie mehr Hemmnis sind als Mehrwert.

161 Was für Autos selbstverständlich ist, kann auch im Wohnungsbau gelten: Durch  
162 serielles Bauen können Teile industriell vorgefertigt werden: Dadurch fallen  
163 Planungskosten weg und die industrielle Serienfertigung führt zu erheblichen  
164 Skaleneffekten: Ein Wohngebäude das in Köln genehmigt wurde, muss grundsätzlich  
165 so auch in Hannover, Buxtehude oder Gifhorn ohne eine erneute Genehmigung  
166 errichtet werden dürfen. Deshalb treten wir dafür ein, die Bauordnungen der  
167 Länder zu vereinheitlichen und auf der kommunalen Ebene die Festsetzungen in den  
168 Bebauungsplänen so auszugestalten, dass sie dem seriellen Bauen nicht  
169 entgegenstehen.

170 Besser wohnen mit weniger Normen

171 Viele kostentreibende Baustandards wurden von keinem Parlament und keiner  
172 Regierung beschlossen oder verordnet, sondern wurden als DIN-Normen von  
173 Fachleuten aus Industrie, Wissenschaft, Behörden und Prüfinstituten festgesetzt.  
174 Im Baubereich gibt es rund 3900 DIN-Normen, die wie Gesetze wirken und deren  
175 Nichtbeachtung als einklagbarer Mangel gilt.. Um sicher, gut und gemütlich zu  
176 leben, braucht es aber viele dieser Normen nicht. Auch wenn einzelne Normen etwa  
177 zum Schallschutz zweifellos ihre Berechtigung haben: In der Summe haben auch die  
178 Normen einen erheblichen Anteil an der Steigerung der Baukosten: Deshalb  
179 begrüßen wir die Absicht der Ampel-Koalition im Bund, Rechtssicherheit zu  
180 schaffen, um von Normen, die nicht die Standsicherheit eines Gebäudes betreffen,  
181 vertraglich abweichen zu können. In Niedersachsen haben wir in der neuen  
182 Landesbauordnung diese Möglichkeit durch die Einführung einer Innovationsklausel  
183 geschaffen. Wir sehen die zuständigen Normungsausschüsse in der Verantwortung,  
184 ihren Beitrag zur Abschaffung eines überbordenden Regelwerks zu leisten und  
185 bestehende Normen ständig daraufhin zu überprüfen, ob sie auch weiterhin  
186 notwendig sind. Sollten sie dieser Verantwortung nicht nachkommen, müssen sich  
187 Bundes- und Landesgesetzgeber vorbehalten, ihrerseits Normen durch gesetzliche  
188 Regelungen außer Kraft zu setzen.

189 Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge

190 Zu Beginn der 2000er Jahre schwappte die neoliberale Privatisierungswelle durch  
191 das Land. Die öffentlichen Wohnungsbestände wurden großflächig den  
192 Immobilienhain auf dem Silbertablett serviert, Bund, Länder und Kommunen haben  
193 sich in Summe von rund 625.000 Wohnungen getrennt. 2005 verscherbelte die  
194 schwarz-gelbe Landesregierung in Niedersachsen beispielsweise 30.000 Wohnungen  
195 des Landes. In Osnabrück gingen 2002 durch Verkauf fast 4.000 kommunale  
196 Wohnungen verloren, weitere Beispiele ließen sich anführen. Das war rückblickend  
197 ein großer Fehler. Wohnen ist keine Ware, sondern Teil der Daseinsvorsorge, für  
198 die Bund, Länder und Kommunen Verantwortung übernehmen. Deshalb begrüßen wir die  
199 Neugründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften wie der in Osnabrück, die 2020  
200 aufgrund eines von uns Grünen unterstützten Bürger\*innenentscheides gegründet  
201 wurde und seither 145 neue, mietpreisgebundene Wohnungen errichtet hat. Für uns  
202 ist das ein Beispiel, das Schule machen sollte: Auf kommunaler Ebene treten wir  
203 Grünen für eine aktivere Rolle unserer Städte, Gemeinden und Landkreise auf dem  
204 Wohnungsmarkt ein. Dies geschieht etwa durch die Gründung von oder Beteiligung  
205 an kommunalen Wohnungsunternehmen oder durch genossenschaftliche Modelle unter  
206 Führerschaft der Kommune wie sie aktuell unter dem Stichwort „Detmolder Modell“  
207 gerade in ostwestfälischen Kommunen wachsender Beliebtheit erfreuen.

208 Auch auf Landesebene hat Rot-Grün im Dezember letzten Jahres die Gründung einer  
209 Landeswohnungsbaugesellschaft beschlossen und zunächst mit 100 Mio. €  
210 Startkapital ausgestattet. Diesen Weg wollen wir mit einem umfassenden  
211 Wohnungsbeschaffungsprogramm des Landes konsequent weiter gehen.

212 Gemeinnütziges Wohnen stärken

213 Nicht jeder Immobilienbesitzer hat eine Gewinnerzielungsabsicht: Unternehmen  
214 stellen Wohnungen zur Fachkräftesicherung bereit, junge Familien tun sich  
215 zusammen und gründen ein Mehrgenerationenhaus oder kommunale Wohnungsunternehmen  
216 wollen mehr bezahlbaren Wohnraumschaffen. Im Jahr 1990 hat die damalige schwarz-  
217 gelbe Regierungsmehrheit im Bund das bis dahin geltende  
218 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht abgeschafft. Das war ein schwerer Fehler, wie der

219 Blick auf unsere Nachbarn in Österreich oder in den Niederlanden zeigt: Dort  
220 leisten gemeinnützige Wohnungsgesellschaften aufgrund der Begrenzung der Miete  
221 und eine strenge Begrenzung der Gewinnausschüttung einen wichtigen Beitrag zur  
222 Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Wir begrüßen daher, dass die  
223 Regierungskoalition im Bund auf Druck von uns Grünen mit dem Jahressteuergesetz  
224 2024 eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen wird. Was noch fehlt sind die  
225 vereinbarten Zuschüssen, um nachhaltige Impulse auf dem Wohnungsmarkt zu setzen.  
226 Um diese Möglichkeit zu nutzen, wollen wir Grüne gemeinnütziges Wohnen nach  
227 Kräften unterstützen.

228 Mieten, kaufen, wohnen – bezahlbar und klimafreundlich

229 In Niedersachsen lebt es sich gut. Noch besser lebt es sich, wenn Wohnen  
230 bezahlbar ist, die Eigentumsquote höher wird und Gebäude in gutem Zustand sind.  
231 Dafür braucht es eine handlungswillige Politik und eine starke, gesunde Branche.  
232 Unter grüner Regierungsbeteiligung haben wir Missstände aufgeholt und im Dialog  
233 mit den Akteur\*innen große Schritte gemacht. Hier dürfen wir aber nicht  
234 stehenbleiben. Damit der Markt weiter belebt wird und guter, bezahlbarer  
235 Wohnraum zur Verfügung steht, suchen wir den Schulterchluss und  
236 lösungsorientierten Austausch. Dass das in der Vergangenheit schon häufig gut  
237 gelungen ist, schenkt Zuversicht. Wir sind bereit für eine echte grüne  
238 Wohnoffensive in Niedersachsen.