
Differenzierte Jahresbilanz der sozialorientierten Wohnungswirtschaft

„Wir wollen den Neubau bezahlbarer Wohnungen forcieren, aber die Trendwende bleibt aus!“

- Neubau: Bei geförderten Wohnungen ist Luft nach oben
- Sanierung: Investitionen auf Rekordniveau
- Ausblick: *Bremer Weg* und *Niedersächsischer Weg* bieten Lösungsansätze

10 **Hannover/Bremen.** Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen steht stark unter Druck. Vor allem im Neubau bezahlbarer Wohnungen verzeichnen die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften weiterhin deutliche Rückgänge. Und jetzt steht auch noch die klimagerechte Bestandssanierung auf der Kippe. „Wir wollen den Neubau bezahlbarer Wohnungen, die klimagerechte und sozialverträgliche Sanierung der vielen alten Bestände, die Entwicklung lebenswerter Quartiere und generationengerechte Wohnangebote, aber aufgrund der Rahmenbedingungen können wir dies nicht alles auf einmal“, fasste Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), am Montag in Hannover das Dilemma ihrer Mitgliedsunternehmen zusammen.

20 **„Wir erwarten nun von Bund, Ländern und Kommunen endlich und umgehend eine klare Schwerpunktsetzung fürs bezahlbare Wohnen,** verbindliche kostensenkende Regeln für Neubau und Sanierung sowie eine stabile und zukunftsgerichtete Förderkulisse, die Mieterhaushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zugutekommt. Trotz anhaltend hoher Investitionsbereitschaft, vielversprechender Ansätze auf Länderebene, den Wohnungsbau zu erleichtern, des Bau- und der anhaltenden Diskussionen über den Gebäudetyp E warten wir nun schon seit vier Jahren vergeblich auf eine Trendwende.“

30 Die Geschäftszahlen der 180 Mitgliedsunternehmen im vdw zeichnen ein differenziertes Bild: Während die **Gesamtinvestitionen** im Jahr 2025 auf 1,37 (2024: 1,30) Milliarden Euro gestiegen sind, deutet sich für das laufende Jahr wieder ein spürbarer Rückgang

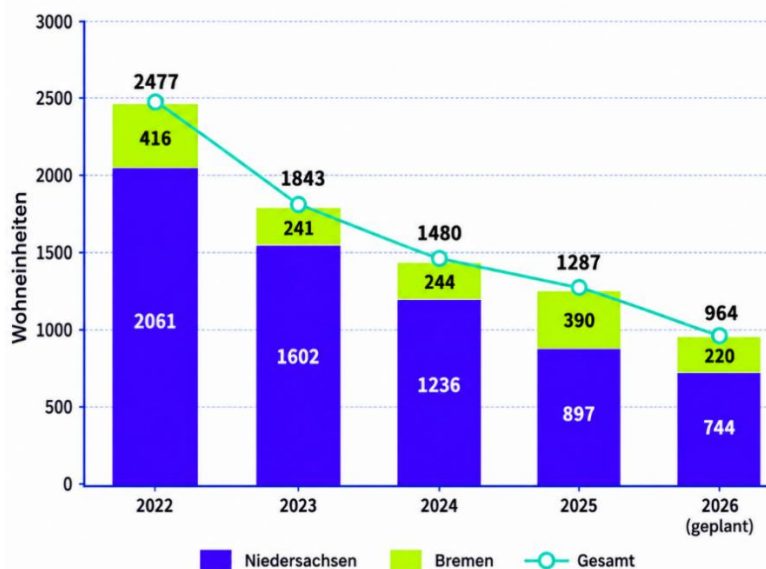
auf ca. 1,27 Milliarden Euro ab. Die **Fertigstellungszahlen** bleiben weiter stark rückläufig. „Die Unternehmen können jeden Euro nur einmal ausgeben“, sagte Verbandsdirektorin Dr. Schmitt, „und um die Klimaziele zu erreichen. verlegen sie sich immer stärker auf die Bestandssanierung. Aufgrund der dafür nötigen hohen Kosten bleibt für den Neubau dann häufig nichts mehr übrig.“

Die Geschäftszahlen im Überblick:

• Neubau

40 Ins Neubaugeschäft haben die vdw-Mitglieder im vergangenen Jahr 458 (2024: 410) Millionen Euro investiert; **im laufenden Jahr wird mit einem drastischen Rückgang um knapp 90 nur noch rund 370 Millionen Euro gerechnet.** Das „Zwischenhoch“ 2025 ist dabei vor allem rechnerischer Natur und auf große Bauvorhaben wie zum Beispiel im hannoverschen Stadtteil Kronsberg-Süd, im Nördlichen Ringgebiet in Braunschweig und an verschiedenen Stellen in Bremen zurückzuführen, die im vorigen Geschäftsjahr abgerechnet wurden, in der Statistik der Fertigstellungen jedoch schon 2024 erfasst worden sind. Die vdw-Chefin verweist stattdessen auf eine andere Vergleichszahl: „2021 haben unsere Mitglieder fast 700 Millionen Euro für den Neubau ausgeben. Davon bleibt in diesem Jahr kaum mehr als die Hälfte übrig.“

Die Fertigstellungszahlen (Anzahl Wohneinheiten) der vdw-Mitglieder im Überblick:



50

Die Zahl der mit öffentlicher Förderung errichteten Wohnungen durch vdw-Mitglieder im Land Bremen stieg 2025 auf 224 (2024: 104). In Niedersachsen hingegen war das Ergebnis rückläufig – von 418 geförderten Wohnungen im Geschäftsjahr 2024 auf nur noch 293. „**Da ist natürlich noch Luft nach oben.** Aber sind wir mit den Förderkonditionen der Bremer Förderbank und der NBank mittlerweile zufrieden, so dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Zukunft gestärkt werden sollte“, meinte Dr. Susanne Schmitt.

- **Investitionen in den Wohnungsbestand**

60 Weiterhin gilt: Das Land Bremen will bis 2038 CO₂-neutral sein, Niedersachsen bis 2040. Die Wohnungswirtschaft muss daher massiv in die energetische Sanierung ihrer Wohnungsbestände investieren. Entsprechend lagen **die Bestandsinvestitionen für Modernisierung und Instandhaltung im Geschäftsjahr 2025 bei knapp 913 (2024: 890) Millionen Euro – und damit auf Rekordniveau.** Im laufenden Jahr deutet sich ein Rückgang auf 896,5 Millionen Euro an. „Die große Investitionsneigung ist nur eine Seite der Medaille“, schränkt die vdw-Verbandsdirektorin ein, „denn ein großer Teil der Aufwendungen ist nicht auf vermehrte Projekte, sondern auf immer höhere Baupreise sowie Qualitäts- und Anforderungsveränderungen zurückzuführen. Gerade im Bestand müssen wir endlich weg von der Forderung nach Energieeffizienzhäusern hin zu einem Denken in klimaneutralen Quartieren.“ Nach Berechnungen der ARGE Kiel kostet das Erreichen eines Energieeffizienzstandards 55 oder 70 bei einem unsanierten Haus im Schnitt 69 Euro/qm. 70 Bezogen auf die CO₂-Kosten bedeutet dies: Jede eingesparte Tonne CO₂ kostet beim Paradigma Energieeffizienz im Schnitt 2.586 Euro, bei der Kombination von maßvoller Sanierung und CO₂-neutraler Energieversorgung dagegen im Schnitt nur 941 Euro.“

Deswegen appelliert der vdw, bei der klimagerechten Gebäudesanierung endlich auf die Erkenntnisse der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ zu setzen. Im Fokus muss die Reduktion von Treibhausgasen im Gebäudebereich stehen, anstatt weiterhin nur die Energiebilanz einzelner Häuser zu betrachten. „Es geht um emissionsfreie Wärmeversorgung und maßvolle Sanierungen. Damit werden überteuerte Maßnahmen an Gebäuden vermieden und die Klimaziele sozialverträglich erreicht“, betonte Verbandsdirektorin Dr. Schmitt.

80 (**Modernisierung: Verbesserung des Zustands der Mieträume // ***Instandhaltung: Erhalt bzw. Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands der Mieträume)

- **Mieten**

Die **Mieten** bleiben trotz eines spürbaren Anstiegs um rund 3,8 Prozent auf einem preisgünstigen Niveau. Im Durchschnitt liegt der Quadratmeterpreis im Verbandsgebiet bei 6,85 (2024: 6,60) Euro (nettokalt). In Niedersachsen sind es 6,86 (6,60) Euro/Quadratmeter, im Land Bremen 6,83 (6,59) Euro/Quadratmeter. Die Steigerungsrate liegt über der allgemeinen Inflation von 2,2 Prozent in Niedersachsen bzw. 2,8 Prozent im Land Bremen. Gestiegen sind auch die **Betriebskosten**, die 2025 bei 2,01 (Niedersachsen) bzw. 2,16 (Bremen) Euro/Quadratmeter lagen (2024: 1,97 90 Euro/Quadratmeter in Niedersachsen; 2,13 Euro/Quadratmeter in Bremen). Außerdem müssen die Mieter **Heizkostenvorauszahlungen** in Höhe von 1,61 (Niedersachsen) bzw. 1,65 (Bremen) Euro/Quadratmeter leisten (2023: 1,84 Euro/Quadratmeter in Niedersachsen; 1,49 Euro/Quadratmeter in Bremen).

- **Stimmungslage**

100 Mit der Jahresstatistik wurde die Stimmungslage der vdw-Mitglieder erfragt. Die allgemeine Geschäftslage liegt stabil bei einem Wert von 2,35 (Skala von 1=deutlich zunehmend bis 5=deutlich abnehmend / VorjahrsWert: 2,35), die Investitionserwartung im Neubau bei einem Wert von 2,81 (2,87) und im Bestand bei 2,28 (2,33).

Abgefragt wurden auch der Geschäftslage-Index (Wie beurteilen Sie die gegenwärtige Geschäftslage Ihres Unternehmens?) und der Geschäftserwartungs-Index (Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Geschäftslage Ihres Unternehmens innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre entwickeln?).

Beide Indizes verzeichnen auf niedrigem Niveau eine leichte Aufwärtstendenz. **Dr. Schmitt:**

„Eine Trendwende lässt sich aus diesen Zahlen nicht ableiten. Die Branche verharzt zwischen Hoffen und Bangen.“

- **Fazit**

110 Die **Talfahrt** im Wohnungsneubau setzt sich unvermindert fort. Bereits zu Beginn der Krise vor vier Jahren hatte der vdw die Entwicklung skeptisch eingeschätzt. Dr. Schmitt: „Wir waren früh davon ausgegangen, dass sich der Neubau bis 2025/2026 stark negativ entwickelt. Dass der Abwärtstrend auf unabsehbare Zeit anhält, sollte unsere politisch Verantwortlichen jetzt endlich wachrütteln.“ Der Anspruch der sozialorientierten Wohnungsunternehmen im vdw-Verbandsgebiet, neuen bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum insbesondere für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu schaffen, ist unter den gegebenen Bedingungen kaum noch aufrechtzuerhalten. Weiterhin sind die gesetzlichen und technischen Anforderungen zu sperrig, die Baukosten zu hoch und Bauland zu teuer.

120 Um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen, hat der vdw mit den Landesregierungen in Hannover und Bremen auch in den zurückliegenden Monaten an wichtigen Stellschrauben gedreht. Der **„Bremer Weg“** und der **„Niedersächsische Weg“** sind praxisorientierte Wegweiser für Investoren, Planer und Behörden, wie Bauen auch anders und vor allem kostengünstiger geht.

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 180 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

Ansprechpartner für Rückfragen

Carsten Ens / Telefon: 0511 1265-127 / mobil: 0170 6509 222