



Bezahlbares Bauen und Wohnen ist zu einer der wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen geworden. Stets wird der Schwerpunkt seitens der Politik auf den Miet-Geschosswohnungsbau gelegt, dabei leben mehr als 50% der Menschen in Niedersachsen im selbstgenutzten Wohneigentum. Dies bietet weiterhin erhebliche Herausforderungen. Nicht nur, dass auch das Bauen im Eigentum bezahlbar sein muß, auch das Wohnen im Bestand muß bezahlbar bleiben. Deshalb darf der Fokus nicht einseitig gelegt werden. Ein ganzheitlicher Ansatz muß geschaffen werden, zumal - gerade was den Klimaschutz betrifft - der Bestand bei Ein- und Zweifamilienhäusern die größten Herausforderungen bietet. Deshalb hat der Verband Wohneigentum Niedersachsen im Folgenden die Positionen und Forderungen mit Blick auf diese Zielgruppe aufgestellt.

### Wohnraumförderung

Die Rahmenbedingungen zum Neubau, Erhalt oder Sanierung von bezahlbarem Wohnraum haben sich in relativ kurzer Zeit stark verändert. Deshalb ist auch der Förderansatz des Landes an diesen Rahmen anzupassen. Insbesondere die Förderung des selbstnutzenden Wohneigentums ist auch im neuen Koalitionsvertrag kein Schwerpunkt.

Aufgrund der steigenden Zinsen und Inflation werden Eigentümer\*innen, die noch während der Niedrigzinsphase eine Immobilienfinanzierung abgeschlossen haben, in massive Probleme geraten, wenn eine Anschlussfinanzierung ansteht. Deshalb fordert der Verband Wohneigentum Niedersachsen eine Erweiterung der Förderung des Wohneigentums neben dem Ersterwerb und Neubau auch die Anschlussfinanzierung in Form einer Zinserleichterung.

Weiterhin sollte die Einkommensgrenzen für die Förderung des Eigentums angehoben werden, damit die Wohnraumförderung auch für den Mittelstand bzw. Grenzeinkommen erreichbar wird. Die Erhöhung der Eigentümerquote auf ein europäisches Niveau sollte damit erleichtert werden, nicht zuletzt, um eine bessere Altersvorsorge für die Menschen und Stabilität in den Quartieren zu schaffen.

**Forderung:** Förderung einer Anschlussfinanzierung und Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Erwerb von Wohneigentum

### Energetische Sanierung

Eine Erhöhung der Sanierungsrate im Bestand muß ein primäres Ziel sein, um die Klimaziele erreichen zu können. Eventuelle Sanierungspflichten dürfen aber nicht zu weiteren, massiven Belastungen der Eigentümer\*innen führen.

15% der Immobilien in Deutschland sind nicht sanierungsfähig. Ein Großteil der Bestandsimmobilien sind aus energetischer Sicht in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dabei stellt die Gruppe der älteren Eigentümer\*innen in alten Gebäuden die problematischste Zielgruppe dar. Oft ist aber nicht genügend Eigenkapital vorhanden, sodass die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen notwendig wird. Da aber die Zielgruppe aufgrund des hohen Alters keine Finanzierungen über Kreditinstitute bekommen, ist eine zielgerichtete Alternative über die Landesförderung dringend notwendig.

**Forderung:** Gezielt im Bestand ältere Eigentümer\*innen eine Förderprogramm zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäude schaffen.

### Energetische Modernisierung Mietwohnraum

Bei der energetischen Sanierung wird ein Großteil des vermieteten Wohnraums nicht durch die gewerbliche Wohnungswirtschaft bereitgestellt, sondern vorwiegend durch privat Vermietende, die oft nur ein bis zwei Wohnungen halten. Das Förderprogramm der NBank zur energetischen Sanierung von Mietwohnraum greift jedoch erst drei Wohneinheiten. Mit der Folge, dass ein großer Teil der vermieteten Bestandswohnflächen aus der Förderung fällt. Dies kann aber nicht im Sinne der Erreichung der Klimaziele sein.

**Forderung:** Fördergrenze bei Modernisierung von Mietwohnraum abschaffen!





## Straßenausbaubeiträge

Die niedersächsische Straßenausbaubeitragssatzung (STRABS) belastet Eigentümer\*innen, die Grundeigentum an kommunalen Straßen haben, einseitig. Mehr als Hälfte der Kommunen in Niedersachsen haben die Ungerechtigkeit der STRABS erkannt und die Straßenausbaubeiträge abgeschafft. Das Land hat versucht, durch Änderung der NKomVG und des NKAG den anliegenden Eigentümer\*innen Erleichterungen zu verschaffen. Das hat aber kaum oder keinen Effekt gehabt. Im Gegenteil haben die Kommunen z.B. die Einführung von wiederkehrenden Beiträgen abgelehnt, da diese rechtsunsicher sind, wie der Fall Springe gezeigt. 9 Bundesländer haben den Schritt schon getan. Niedersachsen soll das 10 Bundesland werden. Zudem wird alles unter dem Maßstab des Klimaschutzes und der Klimaneutralität von Gebäuden gemessen. Das kostet die Eigentümer\*innen aber viel Geld. Fakt ist aber, dass insbesondere die alten Immobilien, die saniert werden müßten, an alten sanierungsbedürftigen Straßen liegen mit zumeist alten Eigentümer\*innen. Wenn durch die teils erheblichen Ausbaubeiträge das Eigenkapital entzogen wird und in Zukunft eine Sanierungspflicht droht, dann steht genau diese Zielgruppe vor einem Dilemma. Hier ist politische Handeln und ganzheitliches Denken notwendig.

**Forderung:** Die Rechtsgrundlage im NKomVG und NKAG muß durch das Land beseitigt werden und somit eine landesweite Abschaffung zur Entlastung der Bevölkerung herbeigeführt werden, um zielgerichtet die Klimaneutralität von Gebäuden zu erreichen.

## Infrastruktur

Um die Klimaziele zu erreichen, ist der Ausbau der Strominfrastruktur/ Energienetze unerlässlich. Neben der Elektrifizierung des Verkehrssektor soll auch der Ausbau mit Wärmepumpen im Gebäudesektor vorangetrieben werden. Dazu ist aber der Ausbau der Stromnetze notwendig. Auch die Nutzung vom Strom aus erneuerbaren Quellen aus dem Norden in den Süden

**Forderung:** Der Verband Wohneigentum Niedersachsen fordert eine zügige Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

## Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen darf nicht nur im Mietwohnungsbau eine Rolle spielen. Auch im Eigentum muß das Bauen wieder bezahlbar werden und bleiben. Gerade im Hinblick auf die Schaffung von neuem Wohnraum soll die im Koalitionsvertrag angekündigte Umbauordnung schnell umgesetzt werden mit der Maßgabe, dass Bestandsgebäudeteile nicht an die aktuellen Anforderungen angepasst werden müssen.

**Forderung:** Das Erbbaurecht als historisches Instrument des bezahlbaren Wohnraums muß weiter gestärkt werden, aber mit deutlich sozialem Aspekt ohne als Profitquelle. Insbesondere die Klosterkammer Niedersachsen muß sich als Deutschlands größter Erbrechtsausgeber der Schaffung bezahlbaren Wohnraums dem Ziel des Landes verpflichten und ihre Rahmenbedingungen entsprechend anpassen.

## Ehrenamt

Das Ehrenamt ist unlängst zu einer gesamtgesellschaftlichen Notwendigkeit geworden. Ohne ehrenamtlich Engagierte würden in den Kommunen viele Angebote wegfallen. Die Enquetekommission des Nds. Landtages hat 2022 einen Bericht mit Empfehlungen verfasst. Diese guten und vernünftigen Empfehlungen sind seitens des Landes zeitnah umzusetzen.

**Forderung:** Umsetzung der Vorschläge der Enquetekommission des Landtages aus 2022.

