Verbandstag in Osnabrück

# vdw-Chefin Susanne Schmitt: Im Thema Wohnen steckt ungemeine gesellschaftliche Sprengkraft

Von **Nina Kallmeier** | 26.08.2025, 06:19 Uhr

Susanne Schmitt ist Verbandsdirektorin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen. Zum Verbandstag ist sie in Osnabrück.

FOTO: ANDRÉ HAVERGO

**Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) kommt am 26. und 27.**

**August zu seinem Verbandstag in Osnabrück zusammen. Wohnen ist auch in der Hasestadt ein großes Thema. vdw-Chefin Susanne Schmitt spricht im Interview über Wirtschaftlichkeit, Genossenschaften und Wünsche an Ministerpräsident Olaf Lies.**

Die Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) stehen für rund 400.000 Wohnungen in Niedersachsen und Bremen. Zu ihnen zählen auch jene des Stephanswerks, der kommunalen Wohnungsgesellschaft „Wohnen in Osnabrück“ (WiO), des Heimstättenvereins sowie der Wohnungsgenossenschaft Osnabrück. Im Vorfeld des Verbandstags, der in dieser Woche in der Hasestadt stattfindet, hat vdw-Chefin Susanne Schmitt im Interview über Herausforderungen der Wohnungswirtschaft gesprochen.

Dazu zählt auch: Mitgliedsunternehmen fehlen die Mittel für den Neubau. „Sie schauen sehr genau hin, ob sich ein Vorhaben rentiert. Das führt dazu, dass wir zurzeit niedersachsenweit fast keine Neubauprojekte haben“, so Schmitt. Das ganze Interview im Wortlaut:


**LESEN SIE AUCH**

Wachsende Wohnungsmisere
**Immer mehr Mieter von Armutsrisiko bedroht**

Blick in die Gründungsdokumente
**Die Wio: Schluss nach 1000 Wohnungen? Was wurde eigentlich konkret beschlossen?**

**Frau Schmitt, Wohnraum ist in Osnabrück ein großes Thema…**

… Nicht nur in Osnabrück. Ich habe mir im Vorfeld des Verbandstags mal meine Reden der vergangenen Jahre angeschaut – die könnte ich leider genau so wieder halten. Das Bauen ist zu kompliziert, zu komplex und immer noch viel zu teuer. Und wir haben viel zu wenig kommunales Bauland. Das führt dazu, dass in Kombination mit den Sanierungspflichten, vor denen unsere Mitgliedsunternehmen stehen, einfach nicht ausreichend Mittel für den Neubau da sind. Die Summen, die pro Jahr ausgegeben werden müssten, würden viele Unternehmen wirtschaftlich überfordern. Das kann es ja nicht sein.

Neubau? Den gibt es bei Mitgliedsunternehmen zurzeit fast gar nicht, sagt vdw-Verbandsdirektorin Susanne Schmitt. FOTO: ANDRÉ HAVERGO

**Wie hoch ist das Risiko von Insolvenzen im**

**Wohnungssektor?**

Wir sehen, dass unsere Mitgliedsunternehmen, dazu gehören in Osnabrück die WiO, der Heimstättenverein, die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück und das Stephanswerk, eher Bauprojekte zurückstellen. Sie schauen sehr genau hin, ob sich ein Vorhaben rentiert. Das führt dazu, dass wir zurzeit niedersachsenweit fast keine Neubauprojekte haben. Das ist schade, denn sozialorientierte Wohnungsbauunternehmen sind auch so etwas wie ein Kit in den Quartieren und der Gesellschaft.

*Lesen Sie auch: Stephanswerk Osnabrück: So erschwert die Bürokratie den Bau günstiger Wohnungen*

**Was muss aus ihrer Sicht passieren, damit sich das ändert?**

Wir brauchen abgesenkte Standards im Neubau, aber auch bei der Sanierung. Das betrifft sowohl energetische als auch bautechnische Standards. Heizungsanlagen beispielsweise werden oft mit zu viel Last berechnet. Das ginge günstiger. Auch auf Stellplätze oder Tiefgaragen könnte man vielerorts verzichten. Hinzu kommen Schallschutz, Dämmung, Brandschutz oder Barrierefreiheit. All das braucht es, keine Frage, aber mit Augenmaß.

**Wenn dann gebaut wird, werden die richtigen Wohnungen gebaut?**

Der Fokus liegt oftmals stark auf Sozialwohnungen, was auch richtig ist. Es braucht aber auch dringend bezahlbaren Wohnraum für die arbeitende Mitte der Gesellschaft, für

Menschen mit Durchschnittseinkommen. Auch sie finden oft nichts, nicht nur in Osnabrück.

**Was bedeutet für Sie „bezahlbar“?**

Natürlich liegt das im Auge des Betrachters. Für Großverdiener sind auch Mieten von 20 Euro pro Quadratmeter „bezahlbar“. Für uns geht es um Menschen mit niedrigen Einkommen, da geht es um Mieten von 6 bis 8 Euro pro Quadratmeter. Und um Menschen mit durchschnittlichen Gehältern. Diese Menschen, die hart arbeiten, können sich aber keine Mieten von 16 oder 17 Euro pro Quadratmeter leisten. Da muss bei maximal 12 Euro Schluss sein. Mein dringender Appell ist: Wir brauchen nicht nur ganz dringend mehr Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen, sondern ganz dringend auch jenen für Durchschnittsverdiener.

*Lesen Sie auch: Osnabrücks teures Versprechen und die Baukrise: Wie soll die Wio weitermachen?*

**Die WiO in Osnabrück steht gerade in der Diskussion. Wie wirtschaftlich kann und muss eine kommunale Wohnungsgesellschaft oder Wohnungsgenossenschaft sein?**

Eine Genossenschaft und auch ein kommunales Wohnungsunternehmen muss betriebswirtschaftlich so kalkulieren, dass eine Mindestrendite erzielt wird. Das ist wichtig, unter anderem, um Rücklagen zu bilden und auf Krisenzeiten vorbereitet zu sein. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen ist es für eine neue Gesellschaft allerdings ganz ganz schwierig, neuen Wohnraum zu bauen.

Der kostet im Schnitt in Niedersachsen 5000 Euro pro Quadratmeter. Und die einzige Möglichkeit, das zu refinanzieren, ist die Miete.

Die WiO hat unter anderem im Landwehrviertel gebaut. ARCHIVFOTO: ANKE HERBERS-GEHRS

**Summen von 18 oder 20 Euro pro Quadratmeter können sich die Mieter, für die ein solches Wohnungsunternehmen bauen soll, aber nicht leisten.**

Das ist richtig. Deshalb braucht ein neues Unternehmen eine entsprechende Kapitalausstattung vom Gesellschafter. Sonst ist es fast unmöglich, ein rentables Geschäft aufzubauen, so wie es viele unserer Mitgliedsunternehmen über Jahrzehnte getan haben. Und die jetzt davon zehren.

*Lesen Sie auch: Die Wio: Schluss nach 1000 Wohnungen? Was wurde eigentlich konkret beschlossen?*

**Ist unter diesen Umständen der Aufbau einer neuen Wohnungsbaugesellschaft überhaupt realistisch?**

Nur mit einer entsprechenden finanziellen Ausstattung. Das sehen wir jetzt beispielsweise bei der Landeswohnungsbaugesellschaft. Sonst hat sie keine Chance. Mit der finanziellen Ausstattung der WiO sind 1000 anvisierte Wohnungen sehr optimistisch. Und es braucht nicht nur Sozialwohnungen, sondern zur Querfinanzierung auch jene für mittlere Einkommen sowie frei finanzierte Wohnungen.

**In Osnabrück steht schon die nächste Genossenschaft in den Startlöchern, die Weiche. Der Genossenschaftsanteil der freifinanzierten Wohnungen liegt bei 1700 Euro pro Quadratmeter...**

... Auf den ersten Blick hört sich das im Vergleich zu älteren Genossenschaften viel an. Da sind wir aber wieder bei der finanziellen Ausstattung. Die Genossenschaft gründet sich neu, sie braucht also Kapital, irgendwo her muss das Geld für den Bau der Wohnungen ja kommen. Ein entsprechend hoher Genossenschaftsanteil ist somit eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit.

Zum Verbandstag empfängt Susanne Schmitt auch Ministerpräsident Olaf Lies. FOTO: ANDRÉ HAVERGO

**Ministerpräsident Olaf Lies wird ebenfalls beim Verbandstag dabei sein. Was geben Sie ihm mit auf den Weg?**

Wir brauchen dringend eine gemeinschaftliche Initiative mit dem Fokus auf mehr Wohnungsbau. Das kann die Wohnungswirtschaft nicht alleine, sondern wir müssen zu einem Standard kommen, der das Bauen einfacher und effizienter macht. Dazu muss sich auch die Politik klar bekennen, damit es in den Bauämtern und den Genehmigungsbehörden ankommt. Das muss absolute Priorität haben, wir brauchen eine „fast lane“ für den Wohnungsbau.

*Lesen Sie auch: Genossenschaftsprojekt Weiche im Osnabrücker Lokviertel: Gründung 2025, Einzug ab 2027*