

Führung/Kommunikation

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: Gutes und bezahlbares Wohnen sichern – aber richtig! Wohnungsbau ist noch immer der beste Mieterschutz

Demografie und Energie als große Herausforderungen für die neue Bundesregierung! Kostenentwicklung und staatliche Regulierung gefährden bezahlbares Wohnen! Wohnungsbau durch Förderung ankurbeln und nicht durch unausgeglichene Mietpreisbremse abwürgen!



VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: Die neue Bundesregierung muss für ein positives Neubauklima sorgen

Der Wahlkampf ist vorbei – nun sollte wieder Vernunft einkehren in die Wohnungspolitik. Die warme Wohnung muss bezahlbar bleiben, aber Energie- und Wohnkosten steigen. Erfolgreiche Therapie setzt richtige Diagnose voraus. Die neue Bundesregierung und die Länder müssen vernünftige Konzepte und verlässliche Rahmenbedingungen für die nächsten vier Jahre schaffen! Wohnungsbau ist besserer Mieterschutz als eine pauschale Begrenzung der Neuvertragsmieten. Experten warnen: Der im Wahlkampf propagierte Mietpreisdeckel für Neuvermietungen wäre kontraproduktiv, würde nämlich Neubau und gebotene Modernisierungen abwürgen. Der energetische und barrierearme Umbau der Wohnungsbestände und der in Wachstumsregionen notwendige Neubau kämen zum Erliegen. Deshalb sollte man das soziale Mietrecht entsprechend ökonomischer Vernunft und geltendem Verfassungsrecht erhalten und nicht die soziale Marktwirtschaft und Vertragsfreiheit durch Staatsdirigismus aushebeln.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 314 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 90, Mecklenburg-Vorpommern: 153 und Schleswig-Holstein: 71). In ihren 725.000 Wohnungen (Hamburg: 284.000, Mecklenburg-Vorpommern: 276.000 und Schleswig-Holstein: 165.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Die Fakten:

Die Nettomieten sind seit 2000 bundesweit lediglich um 16 Prozent gestiegen, weit geringer als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, die um 24 Prozent zulegten. In gleicher Zeit verteuerten sich die Bau- und Planungskosten um 30 Prozent – noch stärker die Baulandpreise in Wachstumsregionen wie Hamburg. Die Kosten für Strom, Gas, Öl und Fernwärme haben sich in der Zeit sogar verdoppelt. Im Ergebnis verteuerten sich durch den Anstieg der Nebenkosten („zweite Miete“) die Bruttowarmmieten in dieser Zeit um 30 Prozent. Vermieter wie Mieter leiden unter dem Kostenanstieg, der durch politische Entscheidungen wie höhere Steuern und Abgaben sowie energetische Bauvorschriften mit verursacht wurde.

Die Nettokaltmiete bei den VNW-Unternehmen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller 725.000 Verbandswohnungen beträgt 5,26 Euro – in Schleswig-Holstein 5,03 Euro, in Mecklenburg-Vorpommern 4,80 Euro und in Hamburg 5,95 Euro. Eine aktuelle Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) hat ergeben, dass die 700.000 Mietwohnungen in Hamburg im Schnitt 7,28 Euro pro Quadratmeter kosten – deutlich weniger als Mieterbund und Medien behaupten. Die Studie bestätigt, dass die 280.000 Hamburger „VNW-Wohnungen“ mit 5,95 Euro gegenüber 8,06 Euro bei privaten Vermietern einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in der Hansestadt leisten. Auch Neuvertragsmieten und Fluktuation liegen bei den genossenschaftlichen und kommunalen VNW-Unternehmen deutlich niedriger als bei den Privatvermietern.

Der Mietpreisdeckel

Die Parteien haben im Wahlkampf unterschiedliche Mietpreisdeckel propagiert. Wiedervermietungsmieten sollen die üblichen Mieten allenfalls um 10 Prozent übersteigen. Mieten, die mehr als 20 Prozent drüber liegen, sollen als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden. So populär die klingen mag: Wohnungen sind von Lage, Ausstattung und Energiestandard so unterschiedlich, dass sich Einheitspreise verbieten. Gerade auch vor Wiedervermietungen wird oft viel investiert, was sich in der Miethöhe niederschlagen muss. Der Streit hierüber würde eine Prozessflut auslösen, das gute Vermieter-Mieter-Verhältnis belasten und notwendige Investitionen verhindern.

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege:

„Die Wohnungswirtschaft steht zu Unrecht am Pranger. Die Politik kann nicht einerseits ständig Steuern, Abgaben, Energie-, Bau- und Planungskosten erhöhen und dann andererseits für diesen Kostenanstieg die Vermieter verantwortlich machen. Stattdessen sollte sich nach genauer Analyse die Wohnungs- und Energiepolitik ökonomisch, ökologisch und sozial vernünftig ausgestalten. Das bezahlbare Wohnen muss weiter gesichert werden – durch sozialen Wohnungsbau wie auch durch Wohngeld und Sozialrecht. Die neue Bundesregierung muss für ein positives Neubauklima sorgen, da Wohnungsbau noch immer der beste Mieterschutz ist. Zugleich muss sie der bedrohlichen Spaltung der Gesellschaft und des Wohnungsmarktes begegnen und gleichwertige Lebensbedingungen in ganz Deutschland sichern. Weder darf der ländliche Raum veröden noch dürfen in den Städten Sozialghettos entstehen.“

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Was für die Bundespolitik gilt, gilt gleichermaßen für Schleswig-Holstein:

Raimund Dankowski, Vorsitzender des VNW-Landesverbandes Schleswig-Holstein e.V.:

„Gemeinsam mit der Landesregierung und den Kommunen des Landes wollen wir den Wohnungsmarkt sozialverträglich weiterentwickeln und insbesondere Hemmnisse vor Ort bei der Planung von Neubauprojekten beseitigen. Die mit dem Innenminister beschlossene Offensive zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus ist ein erster Schritt. Die Wohnungswirtschaft muss bei Energiewende und Demografie frühzeitig einbezogen werden – auf Landes-, Kommunal- und Quartiersebene, da sie in die Schaffung zukunftsfähigen Wohnraums investieren soll. Nur so wird auch künftig gutes und bezahlbares Wohnen für Jung und Alt, Arm und Reich gesichert werden können. Wir bieten der Politik ein breit angelegtes Bündnis für das bezahlbare Wohnen an.“

Unsere Forderungen:

- Neubau, Modernisierung und Stadtumbau fördern – in Schrumpfsregionen auch notwendigen Rückbau!
- Bauland für sozialen und altengerechten Wohnungsbau ausweisen!
- Bauen nicht durch überzogene Standards (EnEV und DIN) verteuern, sondern Baukostensenkungskommission einsetzen!
- Soziales Mietvertragsrecht erhalten und nicht Investoren mit Mietpreisdeckeln abschrecken!
- Energiewende ökologisch, ökonomisch und sozial vernünftig ausgestalten!
- Kosten der Unterkunft und Wohngeld regelmäßig steigenden Wohn- und Heizkosten anpassen!
- Bündnisse für das Wohnen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene schließen!

VNW-Unternehmen sichern Wohnqualität in Norddeutschland

Die Verbandsunternehmen haben 2012 rd. 1,2 Milliarden Euro in Neubau wie Bestandspflege investiert, also 3,2 Millionen Euro täglich. In diesem Jahr wollen sie in Hamburg 1.117 Wohnungen neu bauen. Sie schaffen gute und bezahlbare Mietwohnungen – barrierearm und energieeffizient. Die Wohnungsgenossenschaften wie auch die kommunalen und sozialen Wohnungsgesellschaften sind ein wichtiger wirtschaftlicher wie sozialer Faktor. Dafür erwarten sie von der Politik Unterstützung, um gemeinsam die großen ökologischen, sozialen und demografischen Herausforderungen zu meistern.

Dr. Peter Hitpaß

11. Forum
Wärmepumpe

www.bwp-service.de 28.+29.11.2013, Berlin

Unter der Schirmherrschaft von Günther H. Oettinger,
Mitglied der europäischen Kommission mit Zuständigkeit Energie.