

Führung/Kommunikation

Dr. Joachim Wege: Bezahlbares Wohnen in stabilen Quartieren sichern – Wir sind die Mietpreisbremse – Preistreiber stoppen

„Wir brauchen keine Mietpreisbremse – wir sind die Mietpreisbremse.“ Das sagt Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, VNW, auf dem VNW-Verbandstag am 18./19. Juni in Hamburg. Die Verbandsunternehmen haben in ihren 736.000 Wohnungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,33 Euro (Hamburg: 6,03; Mecklenburg-Vorpommern: 4,87; Schleswig-Holstein: 5,10 Euro). Damit liegen sie auch in Hamburg weit unter dem Durchschnittswert des Mietenspiegels, wo sie mit ihren 291.000 Wohnungen 41 Prozent des Mietwohnungsmarktes ausmachen und das Mietniveau stabil halten. Die aktuelle Studie „Wohntrends 2030“ des Hamburger Forschungsinstituts Analyse & Konzepte zeigt, dass 78 Prozent der Mieter im VNW-Verbandsgebiet die Höhe ihrer Wohnkosten für angemessen bis sehr günstig halten. Erst recht können sich die Mieter der Verbandsunternehmen über die niedrigeren Mieten – auch bei Neuvermietung – freuen

Die Verdoppelung der Energiekosten seit 2000 konnten die Verbandsunternehmen durch Energieeinsparungen auffangen, sodass die Heizkosten hier „nur“ um rund 50 Prozent gestiegen sind. Die VNW-Mitgliedsunternehmen haben im Jahr 2013 insgesamt 1,25 Milliarden Euro in Sanierung, Modernisierung und Neubau investiert. Dies zeigt sich auch in der Zufriedenheit der Mieter im Norden: knapp 90 Prozent sind laut der Studie „Wohntrends 2030“ zufrieden bzw. sehr zufrieden. Besonders zufrieden zeigen sich bei Befragungen die Mieter von kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften hinsichtlich des guten, sicheren und bezahlbaren Wohnens.

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „In der Debatte um ausreichende und bezahlbare Mietwohnungen sollten wir langfristig wirksame Lösungen realisieren, anstatt immer neue Vorgaben für die Wohnungswirtschaft zu diskutieren. Wenn die Politik Preise bremsen will, sollte sie dies an der richtigen Stelle tun: bei den Heiz- und Stromkosten, die sich politisch bedingt seit 2000 verdoppelt haben. Die Nettokaltmieten in Deutschland stiegen in dieser Zeit geringer als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, nämlich nur um 17 Prozent. Eine Mietpreisbremse ist ein falscher Ansatz und würde Investitionen in Mietwohnungen abwürgen. Unsere Mitgliedsunternehmen sind die Mietpreisbremse. Partnerschaftliches Handeln bringt mehr als Überregulierung.“ Mit dem Bündnis für das Wohnen haben Wohnungswirtschaft, Senat und Bezirke in Hamburg den ersten Schritt getan und 2013 bereits über 6.400 Wohnungen fertiggestellt. Die Verbandsunternehmen haben mit 1.745 Wohnungen zu diesem Erfolg beigetragen. Doch der Weg ist beschwerlich. Steigende Bau- und Grundstückskosten sowie überbordende Anforderungen der Politik erschweren das Bauen bezahlbarer Wohnungen. Deshalb schlägt der VNW eine Baukostensenkungskommission vor, in der Vertreter von Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft Lösungsvorschläge für die relevanten Fragen von der Planung über Grundstücksvergabe und -erschließung bis hin zum Genehmigungsverfahren erarbeiten. Wir wollen bezahlbares Wohnen in stabilen Quartieren sichern. Eine funktionierende Infrastruktur, ausreichende Nahversorgung sowie Bildungs-, Sport- und Kulturstätten machen Quartiersqualität aus und tragen zum Wohlfühlen der Bewohner bei. Damit würde die auf einige „In-Stadtteile“ konzentrierte Wohnungsnachfrage entzerrt und mehr Raum geschaffen, in dem Menschen gerne wohnen. Gleiches gilt für Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Auch hier lassen sich die großen demografischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen nur über eine nachhaltige Quartiersentwicklung in Partnerschaft von Wohnungswirtschaft, Land und Kommune bewältigen. Die mit der Kieler Landesregierung Anfang 2013 gestartete „Offensive für bezahlbares Wohnen“ zeigt erste Erfolge und hat den Bau von geförderten wie frei finanzierten Mietwohnungen befördert. In Mecklenburg-Vorpommern bemühen wir uns noch um eine „Allianz für das Wohnen“ auf der Basis entsprechender Fördermittel.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 93, Mecklenburg-Vorpommern: 153, Schleswig-Holstein: 74). In ihren 736.000 Wohnungen (Hamburg: 291.000, Mecklenburg-Vorpommern: 276.000, Schleswig-Holstein: 169.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Dr. Joachim Wege: „Der Mensch steht bei den Verbandsunternehmen im Mittelpunkt. Sein Wohlbefinden in der Wohnung, in der Nachbarschaft, im Quartier ist unser Anliegen. Mit integrierten Pflegestützpunkten, Senioren- und Nachbarschaftstreffs, Sportangeboten, Unterstützung im Alltag u.v.m. sorgen die Verbandsunternehmen für eine gute und stabile Nachbarschaft. Sie bieten einen Wohnungsmix aus Mehrgenerationenhäusern, barrierefreien, familienfreundlichen, großen, kleinen, sozial geförderten und frei finanzierten Wohnungen. Damit vermeiden die VNW-Mitgliedsunternehmen Segregation und leisten einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden.“

Die Abschaffung der Stellplatzverordnung in Hamburg ist ein erster Schritt im Konzept gegen steigende Baukosten. Immer mehr Verbandsunternehmen unterstützen ihre Mieter mit Mobilitätskonzepten wie Carsharing und E-Bikes. Sie gehen Kooperationsverträge mit Carsharing-Anbietern ein und sorgen so für ein Mietwagen-Angebot in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit E-Bikes stellen sie eine praktische Fortbewegungsalternative zur Verfügung. Die Mobilitätskonzepte sind ein Mehrwert für die Bewohner, tragen zum Klimaschutz bei und mindern die Kosten beim Stellplatzbau.

Abschaffung der Stellplatzverordnung in Hamburg ist ein erster Schritt

Dr. Peter Hitpaß

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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