

Bauen

VNW-Verbandstag – 2,2 Milliarden Euro für Neubau und Bestand in 2018 – Miete 5,74 Euro im Schnitt – Neu bauen statt Mietpreisbremse“n“

Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat im vergangenen Jahr in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg rund 1,66 Milliarden Euro in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung bezahlbaren Wohnraums investiert. Das seien rund 50 Millionen Euro mehr als im Jahr 2016, sagte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) am 13. Juni 2018 in Rostock. Für den Neubau von Wohnungen gaben die im VNW organisierten 341 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften demnach 697 Millionen Euro aus. Die Instandhaltung schlug mit 663 Millionen Euro zu Buche, die Modernisierung mit 302 Millionen Euro.



„Die Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Stabilitätsanker für die regionale Wirtschaft“, sagte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW

In diesem Jahr sollen die Investitionen den Worten von Andreas Breitner zufolge auf 2,2 Milliarden Euro steigen. Für den Neubau wollen die VNW-Unternehmen im Jahr 2018 rund 1,1 Milliarden Euro ausgeben, für die Instandhaltung rund 663 Millionen Euro und für die Modernisierung rund 302 Millionen Euro.

Experten zufolge bleiben von jedem investierten Euro zwischen 70 und 80 Cent in der Region. „Damit zeigt sich, dass die Wohnungswirtschaft einer der wichtigsten Stabilitätsanker für die regionale Wirtschaft ist“, sagte Breitner.

Mehr als 2500 Wohnungen fertiggestellt

„Insgesamt errichteten die VNW-Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr in den drei Bundesländern 2532 Wohnungen“, sagte Breitner weiter. Im Jahr 2016 waren es 3100 Wohnungen. Für dieses Jahr rechnet der VNW-Direktor mit einem deutlichen Anstieg der Zahl schlüsselfertiger Wohnungen. „Wir erwarten, dass 4328 Einheiten fertiggestellt werden, gut 1800 mehr als 2017“, sagte Breitner.

Schwerpunkt des Wohnungsneubaus bleibe Hamburg. Dort werde mit der Fertigstellung von 2251 Wohnungen gerechnet. In Mecklenburg-Vorpommern sollen es 699 Wohnungen werden, in Schleswig-Holstein 1378. VNW-Direktor Andreas Breitner schätzt den Neubaubedarf in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg auf rund 80.000 Wohnungen.

Durchschnittsmiete bei 5,74 Euro pro Quadratmeter

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt den Worten von Breitner zufolge im Verbandsbereich bei 5,74 Euro und damit deutlich unter den amtlichen Mietspiegeln. Das ist im Vergleich mit 2016 eine nur leichte Steigerung. Seinerzeit lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,61 Euro pro Quadratmeter. Die Nebenkostenvorauszahlungen liegen im VNW-Durchschnitt aktuell bei 2,50 Euro pro Quadratmeter. „Wer bezahlbaren Wohnraum will, der kommt an den Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften, die im VNW organisiert sind, nicht vorbei, sagte Breitner. „Sie sorgen für den sozialen Frieden in den Quartieren und der Gesellschaft.“

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

VNW-Unternehmen vermieten 732.000 bezahlbare Wohnungen

Die Verbandsunternehmen vermieten in den drei norddeutschen Bundesländern insgesamt 732.000 Wohnungen. Der Anteil am gesamten Mietwohnungsbestand liegt damit bei 39 Prozent. Dem Verband gehörten aktuell 341 Unternehmen an – neun mehr als im Jahr zuvor. In den Wohnungen der VNW-Unternehmen leben insgesamt rund 1,5 Millionen Menschen.

Die unterschiedliche Situation auf den einzelnen Wohnungsmärkten spiegelt der jeweilige Leerstand wider. In Hamburg lag die Leerstandsquote bei 0,8 Prozent, in Schleswig-Holstein bei 1,4 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern bei 5,6 Prozent.

VNW-Direktor Andreas Breitner verwies auf die besondere wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft. „Mit einer Bruttowertschöpfung von 434 Milliarden Euro und einem knapp 20prozentigem Anteil an der Gesamtwirtschaft Deutschlands zählt die Wohnungswirtschaft zu den bedeutendsten Branchen in der Republik.“ Andere Branchen wie der Fahrzeugbau, die Gesundheitswirtschaft und der gesamte Handel würden alle zusammen kaum mehr auf die Waage bringen. „Wohnen sollte deshalb nicht nur als Sozialfaktor wahrgenommen werden“, sagte der VNW-Direktor.

Kritik an falschen politischen Weichenstellungen

GdW-Präsident Axel Gedaschko forderte vor dem Verbandstag ein „neues Miteinander von Stadt und Land“. Bezahlbare Wohnungen dürften nicht nur in Hotspots, sondern auch in ländlichen Gebieten errichtet werden. Zugleich beklagte der GdW-Präsident hohe bürokratische Hindernisse, die den Bau von bezahlbaren Wohnungen erschweren.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft habe europaweit eine Ausschreibung für serielles und Typenbauen umgesetzt, sagte Gedaschko weiter. Man habe einen Katalog von neun Angeboten erstellt, mit deren Hilfe es möglich sei, günstiger als im Jahr 2016 zu bauen. Eine Voraussetzung für einen Erfolg dieser Initiative sei, dass sich die Bundesländer auf eine Typenbaugenehmigung einigen würden.

Es fehlen bezahlbare Wohnungen für mit mittleren Einkommen

VNW-Direktor Andreas Breitner würdigte die politischen Anstrengungen, den Bau bezahlbarer Wohnungen voranzutreiben. „Alle drei Landesregierungen haben in der jüngeren Vergangenheit ihre Anstrengungen deutlich erhöht. Das ist gut und richtig so und ich kann versprechen: unsere Unternehmen bauen, wenn man sie lässt.“

Zugleich kritisierte der Verbandsdirektor Ideen seitens der Politik, die nicht zu besseren Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau beitragen. „Bei manchen Vorschlägen, wie die Kappungsgrenzenverordnung, ein Mietmoratorium oder die Mietpreisbremse fühle ich mich in der wohnungspolitischen Diskussion an den Fußballnationalspieler Rolf Rüssmann erinnert, der sagte: ‚Wenn wir hier schon nicht gewinnen, dann treten wir ihnen wenigstens den Rasen kaputt.‘“

Derartige Vorschläge aus der Politik würden von den eigentlichen Herausforderungen ablenken. „Es mangelt in den besonders nachgefragten Wohnungsmärkten nicht an Sozialwohnungen. Vielmehr fehlen bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen, für die Krankenschwester oder den Polizisten. Für sie müssen rasch bezahlbare Wohnungen geschaffen werden, deren Mieten bei um die acht Euro pro Quadratmeter liegen.“ Vor allem die Mietpreisbremse sei ein untaugliches Mittel, die Probleme auf den angespannten Wohnungsmärkten zu lösen. Während die Landesregierung in Kiel die Mietpreisbremse kritisch überprüft, soll sie in Hamburg verschärft werden. In Rostock und Greifswald soll eine derartige Regelung in den kommenden Wochen eingeführt werden. „Das Problem: Dadurch wird keine einzige Wohnung errichtet“, sagte Breitner.

Der VNW-Direktor schlug stattdessen vor, „den Verkauf öffentlicher Grundstücke an die Verpflichtung zu koppeln, dass die darauf errichteten Wohnungen zwanzig oder dreißig Jahre zu einer Miete angeboten werden, die zehn Prozent unter dem Mietspiegel liegt“.

Oliver Schirg