

(Fortsetzung Chronik „100 Jahre vdw“ durch VD Bernd Meyer)

Die ersatzlose Aufhebung des WGG am 1. Januar 1990 war für die Wohnungswirtschaft ein einschneidendes Ereignis. Die Wohnungsunternehmen unterliegen seit diesem Datum der Steuerpflicht, die für längere Zeit durch die vom GdW erreichten Bewertungsgrundsätze relativ erträglich war und ist.

Außerdem ist sehr schnell deutlich geworden, dass mehr Staatsferne angesagt wurde: Die öffentliche Förderung verringerte sich deutlich - insbesondere nach dem Auslaufen der Programme im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung.

Die Wohnungsunternehmen haben diese Entwicklung nur bedingt bedauert, weil die Auflagen der Förderung - vor allem die jahrzehntelangen Belegungsbindungen - sehr einschränkend für eine erfolgreiche Unternehmenspolitik waren.

In der Verbandsarbeit wurde die demografische Entwicklung immer bedeutender, weil die langfristigen Investitionen der Unternehmen die regionalen Haushaltsentwicklungen berücksichtigen müssen. Der vdw hat seit 1998 inzwischen vier Wohnungsmarktprognosen erstellen lassen - zunächst mit der Perspektive 2015, aktuell mit der Perspektive 2020. Die Prognosen verdeutlichen neben den Entwicklungen der Einwohner- und Haushaltszahlen auch die Alterung der Bevölkerung und sind deshalb eine wichtige Grundlage für Investitionsentscheidungen. Besonders deutlich werden die regionalen Unterschiede der Entwicklungen, die nur durch kleinräumige Analysen erkennbar werden. Zahlreiche Mitgliedsunternehmen vertiefen in ihrer Kommune bzw. in ihrem Landkreis die Untersuchungen.

Durch die demografische Entwicklung ist der Neubau von Wohnungen stark in den Hintergrund gerückt - die Zukunft liegt in der Bestandsbewirtschaftung. Diese Erkenntnis verlangt neben der Modernisierung oder dem umfassenden Umbau insbesondere die Entwicklung von Dienstleistungen. Vor allem für das Wohnen im Alter hat der Verband zahlreiche grundlegende Veröffentlichungen publiziert und Fachveranstaltungen durchgeführt. Die Mitgliedsunternehmen des vdw bieten heute eine breite Angebotspalette für das Wohnen im Alter.

Neben der gezielten Modernisierung für Seniorenwohnen ist die energetische Sanierung zentrale Aufgabenstellung. Sie ist gesellschaftspolitisch geboten für nachhaltige Wohnungsangebote und sie ist wirtschaftlich alternativlos, weil die rasant gestiegenen Energiepreise mögliche Mietsteigerungsspielräume verhindern.

Eine besondere Marktentwicklung hat in den vergangenen Jahren die verbandspolitische Landschaft geprägt: Der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen an internationale Fonds. Inzwischen hat sich dieser Markt wieder beruhigt, weil die erwarteten Renditen nicht zu erzielen waren, sondern hohe Renditeerwartungen nur durch starke

Reduzierung der Bestandsinvestitionen und die Verringerung der Personalkosten erreichbar waren. Die Kommunen haben unterdessen verstanden, dass mit Verkäufen nachhaltige, sozial verantwortbare Wohnungsverwaltung nicht machbar ist. Die „Heuschrecken“ haben die Wohnungswirtschaft wieder verlassen - zum Glück ohne die Verödungen, die sie so häufig hinterlassen.

Der vdw hat sich als wettbewerbsfähig in den Bereichen Prüfung und Beratung bewiesen. Zahlreiche Unternehmen wählen den vdw als Prüfer.

Die wirtschaftliche und inhaltliche Entwicklung führt zu verstärkten Initiativen, Kooperationen mit anderen Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft einzugehen. Insbesondere mit dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ist eine enge Kooperation im interessenpolitischen wie auch im Prüfungsbereich entstanden, die auch zukünftig weiterentwickelt werden soll.

Der vdw begeht 2009 sein 100-jähriges Bestehen mit einem optimistischen Blick in die Zukunft als Dienstleister für seine Mitgliedsunternehmen und als anerkannter Gesprächspartner für Politik, Verwaltung und andere gesellschaftliche Partner.