

WIR SICHERN SOZIALES WOHNEN



Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen

Positionen des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

„Wohnungsnot in deutschen Städten“, „Mieten auf Rekordniveau“, „Wohnen darf kein Luxus sein“, „Auf dem Land ist der Mieter König“ - aktuelle Schlagzeilen der vergangenen Wochen. Sie deuten auf Entwicklungen hin, die der vdw Niedersachsen Bremen seit Jahren benennt:

- die Ausdifferenzierung der regionalen und lokalen Wohnungsmärkte
- das Fehlen bezahlbarer und kleiner Wohnungen
- die zunehmenden energetischen Anforderungen bei Modernisierung und im Neubau

Unsere Mitgliedsunternehmen - Genossenschaften, kommunale und privatwirtschaftliche Gesellschaften - sind die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in Niedersachsen und Bremen. Sie verfügen über fast 400.000 Wohnungen, in denen rund eine Million Menschen leben.

In ihrer Verantwortung gegenüber den Städten und Gemeinden, ihren Gesellschaftern, Mitgliedern und Kunden fordern der vdw und seine Mitglieder von den Landesregierungen in Niedersachsen und Bremen eine aktive und engagierte Wohnungs- und Städtebaupolitik.

- **Wir fordern ressortübergreifende, verlässliche Rahmenbedingungen für eine Wohnungspolitik „aus einem Guss“!**
- **Wir fordern gemeinsame Initiativen aller kommunalen Akteure zur Stärkung der Quartiere!**
- **Wir fordern eine frühzeitige Beteiligung der Wohnungswirtschaft bei der Erarbeitung energetischer Stadtteilkonzepte!**
- **Wir fordern eine Ausweitung der Wohnraumförderung für mehr bezahlbare Wohnungen!**

Stadtentwicklung

Die klassische Städtebauförderung hat in den vergangenen 40 Jahren an vielen Stellen in Niedersachsen und Bremen positive Effekte ausgelöst. Seit Jahren werden jedoch wichtige Programmteile wie „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ deutlich reduziert.

Die Landesregierungen müssen sich beim Bund für den deutlichen Ausbau der Städtebauförderung stark machen. Weitere Schwerpunkte sind erforderlich: Wir benötigen Konzepte zum verantwortungsvollen Umgang mit Schrottimmobilien, Förderung beim Abriss unrentabler Wohngebäude in strukturschwachen Regionen sowie verstärkten Neubau in Baulücken.

Mietwohnungsbau

Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland ist stark rückläufig. In Bremen gab es vor Jahrzehnten noch 70.000 Belegrechtswohnungen, derzeit sind es nur noch 8.700. In Niedersachsen waren es Ende der 1990er Jahre noch 160.000 Sozialwohnungen, mittlerweile sind es weniger als 90.000.

Niedersachsen und Bremen müssen sich dafür einsetzen, dass die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auch nach 2013 in mindestens gleicher Höhe bewilligt werden. Wir erwarten, dass diese Beträge in Zukunft durch eigene Landesmittel deutlich aufgestockt werden, um neue Wohnungen auch für mittlere Einkommensbezieher anzubieten. Wir schlagen vor, die Förderung auf den Mietwohnungsbau zu konzentrieren.

Wir erwarten von den Kommunen die Bereitstellung kostengünstiger innenstadtnaher Grundstücke, um bezahlbaren Wohnungsneubau auch für Familien, Alleinerziehende und Senioren zu ermöglichen.

Die neuen Wohnungsangebote sollen bestehende Wohnquartiere qualitativ ergänzen und aufwerten. Das erfordert eine enge Abstimmung zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft.

Mietrecht

Das soziale Mietrecht hat sich grundsätzlich bewährt. Wir fordern, die mietrechtlichen Bestimmungen so weiterzuentwickeln, dass Investitionen zur nachhaltigen Aufwertung der Wohnungsbestände gefördert und nicht behindert werden. Eine schärfere Begrenzung bei Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen ist hingegen kontraproduktiv. Bei Neuvermietungen dürfen auch weiterhin die örtlichen Mietenspiegel nicht als Orientierungsrahmen gelten.

Klimaschutz

Der weltweite Klimawandel nimmt auch die Wohnungsunternehmen in die Pflicht, ihre Bestände energetisch zu optimieren. Unsere Mitgliedsunternehmen haben seit Jahren ihren Investitionsschwerpunkt auf diesen Sektor verlegt und sind mit zahlreichen innovativen Projekten Vorreiter am Wohnungsmarkt.

Die Politik darf Klimaschutz nicht nur ordnungsrechtlich durchsetzen.

Wir sprechen uns gegen eine Verschärfung der Energieeinsparverordnung und gegen Nutzungsverpflichtungen von erneuerbaren Energien aus; beides würde Neubau- und Modernisierungsvorhaben unwirtschaftlich verteuern.

Zur Erreichung der klimapolitischen Ziele ist eine stabile Förderkulisse erforderlich. Die entsprechenden KfW-Programme müssen auch über 2014 hinaus mit jährlich mindestens 1,5 Milliarden Euro ausgestattet sein.

Demografischer Wandel

Seit mehr als zehn Jahren analysiert der vdw die Wohnungsmärkte in Niedersachsen und Bremen. Frühzeitig haben der Verband und seine Mitglieder erkannt, dass die Bevölkerung im Durchschnitt älter wird, die Größe der Haushalte tendenziell abnimmt und attraktive und weniger attraktive Wohnquartiere mitunter in unmittelbarer Nachbarschaft liegen. Die Investitionsstrategie der vdw-Mitgliedsunternehmen ist langfristig an diesen Entwicklungen ausgerichtet.

Die Landesregierungen müssen die geballten Anstrengungen der kommunalen Wohnungsgesellschaften und der Genossenschaften für generationengerechte Wohnangebote gezielt unterstützen. Transparente Fördermöglichkeiten wie die Hilfe zum Anbau von Aufzügen, zur Entfernung von Barrieren und zur Etablierung quartiersnaher Versorgungs- bzw. Pflegeeinrichtungen sind erforderlich.

Gemeinsam mit den Städten und Kommunen und sozialen Dienstleistern sollen Angebote für das betreute Wohnen erweitert werden. Wir unterstützen ausdrücklich die Initiativen zur Stärkung der „Pflege im Quartier“.

Neue Wohnformen

Die Wohnungsnachfrage wird immer heterogener. Neue Wohnformen sind erforderlich. Die Wohnungswirtschaft hat ihr Portfolio entsprechend erweitert. Wohngruppen, Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte u.v.m. erfordern flexible Lösungen im Sinne der späteren Bewohner.

Die Mitgliedsunternehmen des vdw bekennen sich zu den Herausforderungen der gesellschaftlichen Entwicklung. Sie entwickeln ihren Wohnungsbestand nachhaltig unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen. In den Wohnquartieren engagieren sie sich als „Partner der Stadtentwicklung“.

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19 · 30169 Hannover
www.vdw-wohnen.de

Beschlossen auf der Mitgliederversammlung des vdw am 11. September 2012 in Braunschweig