7. Genossenschaftliches Wohnen stärken

Neben kommunalen und öffentlichen sowie privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen wirken die Wohnungsgenossenschaften stabilisierend auf die Mietwohnungsmärkte. Sie engagieren sich auf vielerlei Weise in den Wohn- und Stadtquartieren und sind verlässliche, nachhaltige Partner der Städte und Gemeinden. Das genossenschaftliche Wohnen sollte daher verstärkt gefördert werden.
Viele Wohnungsgenossenschaften können von steuerlichen Abschreibungen nicht profitieren, weil es sich häufig um steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften handelt. Es bedarf deshalb einer alternativen Investitionszulage für den Wohnungsneubau. Die Vergabe von Wohnraumfördermitteln sollte stärker als bisher flexible und mittelbare Belegungen ermöglichen.

8. Zuhause im Alter ermöglichen

Insgesamt werden im Jahr 2035 insgesamt knapp sieben Millionen Menschen über 80 Jahre alt sein.
Somit ist die Politik gefordert, demografiegerechtes und generationenübergreifendes Wohnen zu ermöglichen.

Die Wohnung muss als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter bis ins hohe Alter im angestammten Wohnumfeld bleiben können.
In Hessen besteht bisher nur ein Programm zum barrierefreien Umbau, das ausschließlich selbstgenutztes Wohneigentum fördert. Wir fordern, dass das Land Hessen ein zusätzliches Förderprogramm zum altersgerechten Umbau von vermieteten Wohnungen und Gebäuden auflegt.

9. Mietpreisbremse abschaffen

Die Mietpreisbremse hat in Hessen nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum beigetragen und steht zudem rechtlich nicht auf sicheren Füßen. Im Gegenteil schreckt sie potentielle Investoren ab, welche dringend benötigten Wohnraum schaffen könnten. Hessen sollte die Mietpreisbremse daher abschaffen. Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein planen diesen Schritt bereits.

10. Eigenständiges Bau- und Infrastrukturministerium

Das Thema Wohnen gilt als eine der wichtigsten sozialen Fragen der kommenden Jahre und Jahrzehnte und wird von den hessischen Bürgerinnen und Bürgern schon heute als eines der drängendsten politischen Probleme eingeschätzt. Daher muss die Wohnungs- und Baupolitik in der Hessischen Landesregierung endlich den Stellenwert erhalten, den sie verdient hat. Um die Probleme an den Wohnungsmärkten zu lösen, müssen Aspekte wie Verkehrsanbindung, Breitbandversorgung, medizinische Dienstleistungen sowie Bildung berücksichtigt werden. Es ist notwendig, Infrastrukturthemen besser als bisher mit dem Wohnungsbau zu koordinieren. Hierfür ist eine Bündelung der Themen in einem Ressort notwendig. Deshalb fordern wir für Hessen ein eigenständiges Ministerium für Bauen und Infrastruktur.

Das ist der VdW südwest

Der VdW südwest vertritt die Interessen von rund 200 privaten und öffentlichen Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz. Mit einem Wohnungsbestand von rund 400.000 Wohnungen bieten unsere Mitglieder etwa einer Million Menschen ein lebenswertes und bezahlbares Zuhause.
Als selbstständiger Regionalverband mit Sitz in Frankfurt am Main gehört der VdW südwest dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, an, der insgesamt 3.000 Unternehmen mit Wohnungen für 13 Millionen Menschen in Deutschland vertritt.

Die im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) organisierten kommunalen, genossenschaftlichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen aus Hessen haben im Jahr 2016 fast eine Milliarde Euro investiert. Dabei floss über eine halbe Milliarde Euro in den Bau neuer Wohnungen.
Außerdem sorgen die Unternehmen des VdW südwest für bezahlbare Mieten in Hessen: Ihre Nettokaltmieten liegen im landesweiten Durchschnitt bei 6,06 Euro pro Quadratmeter. Sie sind wichtige Partner für die Städte und das lokale Handwerk sowie Vorreiter bei der energetischen Modernisierung und der Stadtquartiersentwicklung. Um diese Rolle auch zukünftig ausfüllen zu können, braucht die Wohnungswirtschaft günstige politische Rahmenbedingungen.

Impressum

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62
60486 Frankfurt

Telefon: 069 97065-01
Telefax: 069 97065-199

E-Mail: info@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Ansprechpartner:
Dr. Axel Tausendpfund
Verbandsdirektor

Der VdW südwest steht gerne für vertiefende Informationen zu den einzelnen Positionen zu Verfügung.

Fotonachweis:
Titel: Hessischer Landtag, Wiesbaden & Flagge Hessen, Foto: Udo Koranzki | Kind auf Baustelle, Foto © komi$ar | Hoherodskopf im Vogelsberg, Foto: © Roman | Wohnen im Alter, Foto: © oneinchpunch

Positionen zur Landtagswahl 2018 in Hessen

Die Wohnungswirtschaft südwest

Positionen des VdW südwest

Hessen braucht dringend mehr bezahlbaren Wohnraum in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse des ländlichen Raums aus den Augen zu verlieren. Der Neubaubedarf in Hessen liegt laut IWU-Institut bei 37.000 Wohnungen jährlich bis zum Jahr 2020 und somit annähernd doppelt so hoch wie die Zahl der in den vergangenen Jahren tatsächlich fertiggestellten Wohnungen (2016: 20.030 fertiggestellte Wohnungen). Die Zahl fehlender bezahlbarer Wohnungen erhöht sich so weiter von Jahr zu Jahr.

Hinzu kommt, dass bei einem beträchtlichen Teil der neuen Wohnungen Mietpreise aufgerufen werden, die für breite Schichten der Bevölkerung nicht bezahlbar sind – dies trifft oftmals auch die sogenannten „Normalverdiener“.
Zudem hat sich in den vergangenen 25 Jahren die Anzahl der geförderten Wohnungen in Hessen von über 200.000 auf nur noch rund 100.000 Sozialwohnungen halbiert.

Die Politik muss endlich die Ursachen für angespannte Wohnungsmärkte anpacken und die Wohnungspolitik zur Chefsache machen. Die hessische Wohnungswirtschaft formuliert deshalb folgende Kernforderungen für die nächste Legislaturperiode:

1. Bauland schaffen

Es bedarf einer Gesamtstrategie, damit mehr Bauland ausgewiesen wird und mehr Wohnungen entstehen können.
Das Land ist dabei teils auf die Unterstützung der Kommunen angewiesen, kann aber auch eigene Akzente setzen. Ein erster Schritt ist die dringend notwendige verbilligte Abgabe landeseigener Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau.
Außerdem sollte bei der Baulandvergabe verstärkt der Bieter mit dem besten Bau- und Nutzungskonzept den Zuschlag erhalten und nicht der Bieter mit dem höchsten Kaufpreis („Konzeptvergabe“).

Zudem sollte beim kommunalen Finanzausgleich über einen finanziellen Anreiz nachgedacht werden, von dem „willige“ Kommunen profitieren, die Bauland ausweisen.

2. Baukosten reduzieren

Die immer weiter steigende Regulierung bei Themen wie Energieeffizienz, Brandschutz und Barrierefreiheit hat in den vergangen Jahren zu einem extremen Kostenanstieg geführt.
Die Baukosten insgesamt sind zwischen den Jahren 2000 und 2016 um mehr als 50 Prozent angestiegen.
Deshalb müssen die Anforderungen hinsichtlich Aufwand und Nutzen kritisch hinterfragt werden.
Auf Landesebene ist die Hessische Bauordnung der entscheidende Ansatzpunkt, um Kostensenkungen zu erreichen.
Dort müssen die Möglichkeiten zum seriellen Bauen deutlich verbessert werden, damit Bauen schneller, einfacher und günstiger werden kann.
Darüber hinaus fordern wir, dass durch die Klimaschutzpolitik in Hessen keine weiteren Auflagen im Gebäudebereich entstehen.

3. Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen

Viele Wohnungsbauprojekte dauern von der Projektierung bis zur Baufertigstellung eines Mehrfamilienhauses rund vier Jahre – das ist etwa ein Jahr mehr als in den Vorjahren. Das liegt zum einen an den extrem komplexen Anforderungen, zum anderen an langwierigen Abstimmungs- und Beteiligungsprozessen.
Die Hessische Landesregierung muss gemeinsam mit den Kommunen und Landkreisen dafür Sorge tragen, dass die Kapazitäten in den Bauämtern erhöht werden. Zudem müssen die gesetzlichen Anforderungen so gestaltet werden, dass Planungs- und Genehmigungsprozesse verschlankt und beschleunigt werden.

4. Grunderwerbsteuer senken

Hessen hat in den vergangenen Jahren an der Grunderwerbsteuer-Rallye der Bundesländer teilgenommen. Der Steuersatz stieg von 3,5 % auf zunächst 5 % (seit Anfang 2013) und liegt seit August 2014 bei 6 %. Wir fordern, dass die Grunderwerbsteuer wieder auf 3,5 % gesenkt wird, um den Bau von bezahlbaren Wohnungen anzukurbeln. Andere Bundesländer liegen teilweise deutlich unter dem hessischen Steuersatz.

5. Soziale Wohnraum- und Städtebauförderung verbessern

In den vergangenen Jahren hat die Landesregierung die Mittel für die soziale Wohnraum- und Städtebauförderung aufgestockt, allerdings werden sie in zu geringem Maße abgerufen. Für einen vermehrten Mittelabruf sind deutlich attraktivere Förderkonditionen mit höheren Zuschüssen nötig, damit mehr geförderte Wohnungen gebaut werden.
Die Förderung ist ein entscheidender Schlüssel zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen.

6. Ländliche Räume stärken

Für eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik ist die Stärkung ländlicher Regionen ein zentraler Aspekt. Nur im Zusammenspiel von Stadt und Land kann die Antwort auf die drängenden Fragen der aktuellen Wohnungsmarktsituation liegen. Geeignete Förderstrukturen sind notwendig, um die Infrastruktur in ländlichen Regionen zu verbessern und so dem Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse in ganz Hessen näher zu kommen. Dazu gehört vor allem auch der schnelle Ausbau digitaler Netze.