



Hand drauf:
bezahlbarer Wohnraum und
verantwortungsvolles Handeln
für Menschen und Umwelt

Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft
südwest



Im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) sind rund 200 genossenschaftliche, kommunale und öffentliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz organisiert. Mit einem Wohnungsbestand von 400.000 Wohnungen geben sie rund einer Million Menschen in Hessen und Rheinland-Pfalz ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause.

In unserem Kodex haben wir festgelegt, woran wir uns messen lassen wollen.





Wir stehen für bezahlbares Wohnen

Unsere durchschnittlichen Mieten liegen mit 6,39 Euro/m² in Hessen und 5,84 Euro/m² in Rheinland-Pfalz weit unter den vergleichbaren Mieten der beiden Bundesländer.*
Wir vermieten vorurteilsfrei. Gerade den Menschen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden, bieten wir ein gutes und sicheres Zuhause.

Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest passen die Mieten nur moderat und sozialverträglich an. Sie erhöhen die Mieten in laufenden Mietverhältnissen (ohne Modernisierung) in Hessen und Rheinland-Pfalz um durchschnittlich nicht mehr als 2 Prozent jährlich. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag, um die Mieten auch in dynamischen Märkten stabil zu halten. Im Mittelpunkt steht ein langfristiges Miteinander zwischen Mietern und Vermietern.

* gesamte Netto-Kaltmieten



Unsere Mieten liegen
weit unter dem Durchschnitt!

2

In unseren Wohnungen kann man gut leben – und das soll so bleiben

Wir investieren konsequent in Instandhaltung und Modernisierung, um die Lebensqualität für unsere Mieter zu erhöhen und die Gebäude auf den neuesten Standard zu bringen. Dafür bringen wir gegenwärtig rund 650 Millionen Euro pro Jahr auf.

Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest binden ihre Mieter frühzeitig in ihre Pläne ein. Während der Maßnahmen wird die Beeinträchtigung für die Mieter auf ein Minimum reduziert. Kein Mieter muss aufgrund einer Modernisierung seine Wohnung aufgeben – denn Luxussanierungen gibt es beim VdW südwest nicht. Bei der Umlage der Modernisierungskosten wird das rechtliche Maximum bei Weitem nicht ausgenutzt – Mieterhöhungen für Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von 6 Jahren betragen höchstens 2 Euro/m² und bleiben damit freiwillig deutlich unter den gesetzlich erlaubten Mieterhöhungen von bis zu 3 Euro/m². Das Ziel: Mieter werden grundsätzlich durch eine Modernisierung nicht zu stark belastet – im Härtefall finden wir gemeinsam individuelle Lösungen zugunsten des Mieters.



Luxussanierungen
gibt es bei uns nicht!

3

Wir unterstützen aktiv den Klimaschutz

Wir bekennen uns zum Klimaschutz und den Zielen der Bundesregierung, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu schaffen.

Die Wohnungsunternehmen des VdW südwest unternehmen bereits seit vielen Jahren besondere Anstrengungen und investieren in großem Umfang, um ihre Wohnungsbestände energetisch zu sanieren und den CO₂-Ausstoß nachhaltig zu verringern. Hier wurde bereits viel erreicht – aber es sind auch noch große Anstrengungen erforderlich. Allein im Gebäudesektor werden dafür in Hessen und Rheinland-Pfalz bis 2050 Mehrinvestitionen in Höhe von 54 Milliarden Euro * benötigt. Wohnraum muss bezahlbar bleiben. Mieter und Vermieter können die Kosten für einen CO₂-neutralen Gebäudebestand aber nicht alleine tragen. Hier muss der Staat in höherem Umfang als bisher Maßnahmen für den Klimaschutz fördern.

* Quelle: dena 2018: dena-Leitstudie
Integrierte Energiewende/eigene Berechnung



Wir bekennen uns
zum Klimaschutz!

4

Wir bauen geförderte Wohnungen

Die Zahl der geförderten Wohnungen geht seit Jahren stark zurück und hinkt dem Bedarf hinterher. Wir gehen entschieden gegen diesen Trend an. Nahezu alle geförderten Wohnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz werden von uns gebaut und vermietet.

Es sind die Wohnungen der Unternehmen des VdW südwest, die sich gerade auch Menschen mit geringen Einkommen leisten können. Aus Überzeugung haben sich die Unternehmen verpflichtet, diesen Kurs fortzusetzen und weiterhin in großem Maße geförderte Wohnungen zu bauen. Für Menschen mit niedrigem Einkommen muss es mehr geförderte Wohnungen geben. Wir unterstützen daher die Einführung einer allgemeinverbindlichen Förderquote von 30 Prozent bei allen Neubauvorhaben in angespannten Wohnungsmärkten. Günstige Wohnungen können aber nicht auf teurem Boden entstehen. Eine Förderquote von 30 Prozent setzt daher voraus, dass öffentliche Grundstücke nicht mehr zu Höchstpreisen, sondern vergünstigt für bezahlbares Wohnen vergeben werden.



Wir stehen für gefördertes Wohnen
für Menschen mit geringen Einkommen!

5

Wir wollen, dass unsere Mieter bei uns alt werden können

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Heute sind bereits 17 Millionen Menschen älter als 65 Jahre, Tendenz steigend. Die meisten Menschen möchten in ihrem Zuhause alt werden. Um im Alter auch gut in einer Wohnung leben zu können, muss diese seniorengerecht sein und bezahlbar bleiben.

Dafür modernisieren die Unternehmen des VdW südwest ihren Bestand und setzen beim Neubau auch auf barrierearmes Wohnen und Wohngemeinschaften sowie zusätzliche soziale Angebote, die den Bedürfnissen älterer Menschen nachkommen. In Summe wird so jede dritte Wohnung seniorengerecht gebaut oder umgebaut. Mietern machen wir gezielt Angebote für den Umzug in eine seniorengerechte Wohnung im angestammten Quartier ohne höhere Miete und helfen bei Bedarf beim Umzug.



Wir alle werden einmal alt:
Seniorengerechte Wohnungen
sorgen dafür, dass ältere
Menschen in ihrem Zuhause
bleiben können!

6

Wir sagen: einmal Mietwohnung, immer Mietwohnung

Wir haben uns der Vermietung von Wohnungen verschrieben. Wir bieten unseren Mietern ein sicheres Zuhause. Kündigungen wegen Eigenbedarfs sind bei uns ausgeschlossen.

Kein Unternehmen des VdW südwest wandelt Mietwohnungen systematisch um, um sie an den Meistbietenden zu verkaufen. Wohnungen werden nur mit Zustimmung des Mieters verkauft. Wer in eine Mietwohnung eines Unternehmens des VdW südwest eingezogen ist, kann sicher sein, dort langfristig und unbeschwert leben zu können.



Wer bei uns wohnt,
kann sicher sein:
Hier gibt es keine Kündigung
wegen Eigenbedarfs!

7

Wir lassen keine Wohnung leer stehen, wir spekulieren nicht

Wohnungen sind zum Wohnen da. Bei uns steht eine Wohnung nur leer, wenn sie gerade modernisiert wird, der Mieter wechselt oder sich kurzfristig trotz aller Bemühungen kein Mieter finden lässt.

Spekulationen mit Leerstand gibt es bei den Wohnungsunternehmen des VdW südwest nicht. Ebenso spekulieren die Unternehmen nicht mit unbebauten Grundstücken oder Baugenehmigungen.



Kein Leerstand,
keine Spekulation
– unsere Wohnungen
sind zum Wohnen da!



Wir sind wesentlicher Motor des sozialen Lebens in unseren Wohnquartieren

Als Wohnungsunternehmen vor Ort sind wir Initiatoren und wesentliche Gestalter von sozialen Projekten. Wir bieten unseren Mietern nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch ein soziales Netz. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und nehmen sie aktiv wahr.

Die Unternehmen des VdW südwest engagieren sich seit Langem für vielfältige soziale Projekte in den Kommunen, in denen sie Wohnungen vermieten. Denn das soziale Engagement ist ein Alleinstellungsmerkmal, das die Unternehmen des VdW südwest von anderen Akteuren in der Immobilienwirtschaft unterscheidet – es ist eine Kernkompetenz unserer Mitgliedsunternehmen.



Soziales Engagement in den Kommunen
– das zeichnet uns seit Langem aus!

9

Wir stehen zu unseren Werten – für alle transparent und überprüfbar

Werte leiten Handeln. Unser Kodex zeigt, wofür wir stehen und worauf wir uns verpflichten. Und er ist für alle transparent.

Für uns stehen unsere Mieter im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir bieten breiten Schichten der Bevölkerung Wohnungen zu leistbaren Mieten. Das ist unser Selbstverständnis und daran lassen wir uns messen.



Das Wohl unserer Mieter
steht für uns im Mittelpunkt
– und daran lassen wir uns messen!



Im Mittelpunkt: der Mieter

Unsere Mieten sind fair und liegen regelmäßig deutlich unter den Durchschnittsmieten. Wir verfolgen langfristige und nachhaltige Ziele, Gewinnmaximierung auf Kosten der Mieter ist uns fremd. Luxussanierungen und „Herausmodernisieren“ unserer Mieter gibt es bei uns nicht. Wir engagieren uns für unsere Mieter und übernehmen soziale Verantwortung. Wir sorgen für attraktive Stadtquartiere, entwickeln diese weiter und bieten Menschen ein bezahlbares, nachhaltiges und sicheres Zuhause an. Mit unseren vielfältigen Leistungen bieten wir unseren Mietern eine besonders hohe Servicequalität. Bei all unserem Handeln steht der Mieter für uns im Mittelpunkt.



Nach Abzug aller Kosten bleiben bei uns von einem Euro Miete im Schnitt nur fünf Cent übrig, die wir wieder in den Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen sowie in Modernisierungsmaßnahmen investieren. Zu Ihrem Wohl!

Überreicht durch:

Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG

“
Wir tun alles
für ein faires
„Mi(e)teinander“
”

Die Wohnungswirtschaft
südwest



VdW südwest

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62 | 60486 Frankfurt | www.faires-mieteinander.de

Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

Wir treten dem Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft bei
und erklären hiermit, zu den darin enthaltenen Werten zu stehen.

Kassel, den 9. Juli 2020



Matthias Quaß
- Vorstandsvorsitzender -
Wohnungsbaugenossenschaft 1946
Kassel eG