



Fairer Wohnen

Der Kodex der
Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft



VdW

Die Wohnungswirtschaft
südwest

Im Mittelpunkt: die Mieter

Bei allem unserem Handeln stehen die Mieter im Mittelpunkt. Deswegen sind unsere Mieten fair und liegen konstant deutlich unter dem Durchschnitt. Gewinnmaximierung auf Kosten der Mieter ist uns fremd. Vielmehr verfolgen wir langfristige, nachhaltige und klimagerechte Ziele. Luxussanierungen, „Herausmodernisieren“ und Eigenbedarfskündigungen gibt es bei uns nicht. Wir engagieren uns für unsere Mieter, übernehmen soziale Verantwortung und bieten eine besonders hohe Servicequalität.

Zu diesen Werten bekennen wir uns seit je her. Im Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft haben wir diese Werte 2020 manifestiert. Wir stehen konsequent dafür ein – unabhängig von sich ändernden Rahmenbedingungen.

Denn wir wollen, dass alle Menschen ein Zuhause haben, das sie sich leisten können und in dem sie gut, sicher und nachhaltig leben.

Stand: März 2025



Wir stehen für bezahlbares Wohnen

Unsere durchschnittlichen Mieten liegen mit 7,19 Euro/m² in Hessen und 6,23 Euro/m² in Rheinland-Pfalz deutlich 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. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag, um die Mieten auch in dynamischen Märkten stabil zu halten. Auch nach Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen (ohne Modernisierung) liegen die Durchschnittsmieten noch deutlich unter der Marktmiete. Im Mittelpunkt steht ein langfristiges Miteinander zwischen Mietern und Vermietern.

* Jahresbericht VdW südwest 2024 und Fortschreibung des Zensus' 2022 mit der Mietentwicklung aus dem Verbraucherpreisindex, VPI (8,46 Euro/m² in Hessen und 6,87 Euro/m² in Rheinland-Pfalz).



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 1 Milliarde 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. Die Modernisierungen kommen direkt den Mietern zugute, sei es durch energetische Verbesserungen oder Steigerungen des Wohnkomforts. Bei uns wird niemand „herausmodernisiert“. Im Gegenteil: Das Ziel ist immer, Mieter durch eine Modernisierung nicht zu stark zu belasten. Im Härtefall finden wir gemeinsam individuelle Lösungen zugunsten des Mieters.

* Quelle: Jahresbericht
VdW südwest 2024



**Luxussanierungen
gibt es bei uns nicht.**

3

Wir unterstützen aktiv den Klimaschutz

Wir bekennen uns zum Klimaschutz und den Zielen eines klimaneutralen Gebäudebestands in Deutschland.

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 für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Deutschland fallen dafür bis 2045 Mehrinvestitionen in Höhe von bis zu 288 Milliarden Euro* an. 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: Müller (2024): Mehrkosteneffizienz alternativer Zero Emission Building (ZEB) Definitionen



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 niedrigen 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 19 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 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. 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

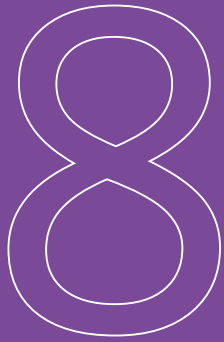
Wir lassen keine Wohnung leer stehen, wir spekulieren nicht

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.

Der VdW 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 450.000 Wohnungen geben sie mehr als 1,1 Millionen Menschen in Hessen und Rheinland-Pfalz ein bezahlbares, sicheres und lebenswertes Zuhause.



VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4 | 60486 Frankfurt
www.vdwsuedwest.de | info@vdwsuedwest.de
069 97065 101