

Investoren meiden Mietwohnungsbau

In Göttingen herrscht seit einigen Jahren Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Trotzdem entstehen nur wenige neue Mietimmobilien. Bei einer Tasse Kaffee sprach Robin Kreide mit Dr. Dieter Hildebrandt, dem Vereinsvorsitzenden des H+G Göttingen e. V., der Vereinigung der Göttinger Haus- und Grundstückseigentümer, über mögliche Ursachen.

Herr Dr. Hildebrandt, der Besitz von vermieteten Immobilien lohnt sich in Göttingen im Moment: Ihr Wert steigt kontinuierlich, die Mieten konnten in den letzten Jahren bei jedem Mieterwechsel erhöht werden. Gleichzeitig sind Zinsen für Baukredite niedrig. Obwohl sich all dies nach idealen Rahmenbedingungen für Investitionen in den Mietwohnungsbau anhört, wird in den niedersächsischen Ballungszentren und Universitätsstädten wie Göttingen nur wenig gebaut. Mit der Folge, dass die Suche nach bezahlbarem Mietwohnraum auch für Normalverdiener längst zu einer Herausforderung geworden ist. Woher kommt diese zögerliche Haltung bei Investoren?

Grundsätzlich stellt sicher die Tatsache, dass Mietwohnraum in Deutschland kein frei handelbares Wirtschaftsgut ist, einen Hemmschuh für Investitionen dar. Das Mietrecht sorgt zum Schutz des Mieters für Beschränkungen, was etwa einen späteren Verkauf der vermieteten Immobilie oder die Möglichkeit für Mieterhöhungen angeht. Mieterschutz ist wichtig. Er führt aber auf der anderen Seite dazu, dass sich manche Investoren lieber Gewerbeimmobilien zuwenden, bei denen die Reglementierungen geringer sind. Ihr Investment ist dadurch besser planbar. Andere entscheiden sich gleich für andere Anlageformen, etwa für eine Investition in Anleihen oder Unternehmensanteile.

Was können steuerliche Anreize leisten, um hier gegenzusteuern?

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus von 2018 greift nur bei Bauvorhaben, bei denen



Foto: Kreide

Dr. Dieter Hildebrandt

die Herstellungskosten nicht mehr als 3.000 Euro pro Quadratmeter betragen. Diese Grenze können Sie in Göttingen aufgrund der hohen Grundstückspreise nicht einhalten. Die steuerliche Förderung greift also gerade in jenen Regionen, in denen sie dringend notwendig wäre, nicht.

Auffällig ist, dass es seit 2016 niedersachsenweit einen massiven Rückgang bei der Zahl der Baugenehmigungen im Bereich des Mietwohnungsbaus gab. Woran liegt das?

Am 1. Januar 2016 ist eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung in Kraft getreten. In der Folge stiegen die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche noch einmal erheblich an. Die mit neu gebauten Mietwohnungen außerhalb des Luxussegments erzielbaren Mieten können diese Baukosten aber nicht mehr abbilden, insbesondere dann nicht, wenn in den Ballungszentren und Universitätsstädten auch noch die bereits angesprochenen hohen Grundstückspreise hinzukommen.

Neben Neubau auf bislang unbebauten Flächen sind Städte mit Mangel an bezahlbarem Wohnraum darauf angewiesen, dass Grundstücke nachverdichtet werden, dass vorhandene Flächen also effektiver genutzt werden. Wie geht es hierbei in Göttingen voran?

Wer bereits eine Mietwohnungsimmobilie und vor allem auch das dazu gehörige Grundstück besitzt, kann durch einen Umbau oder durch einen Abriss mit anschließendem Neubau die Zahl der Wohnungen pro überbaute Fläche erhöhen. Dies ist für Vermieter in Göttingen wirtschaftlich interessant und entlastet den Wohnungsmarkt zumindest in kleinem Umfang.

Etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen in Deutschland werden durch die Erzeugung von Warmwasser und Raumwärme für Gebäude verursacht. Über die Energieeinsparverordnung und ihre Wirkung auf die Baukosten haben wir bereits gesprochen. Wie sehen ansonsten die Rahmenbedingungen für eine Energiewende bei vermieteten Immobilien aus?

Die klassische energetische Modernisierung, also etwa die Dämmung von Fassade und Dach oder ein Austausch der Fenster, lassen sich über eine Modernisierungsmieterhöhung in gewissem Umfang an die Mieter weitergeben, wenn durch die Maßnahmen die Verbrauchskosten im Bereich Gas, Öl oder Fernwärme für den Mieter reduziert werden. Hier ist also ein gewisser Anreiz zur energetischen Modernisierung für Vermieter vorhanden.

Was im Mietrecht beim Thema Modernisierungsmaßnahmen im Moment vollkommen fehlt, ist eine Möglichkeit



für Vermieter, ihre Immobilie auf die Nutzung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogas oder Pellets umzustellen und die damit verbundenen Kosten erhöhend auf die Miete umzulegen. Dies geht nur mit Zustimmung der Mieter und wird dadurch in der Praxis leider meistens nicht umgesetzt. Hier muss gesetzgeberisch nachgebessert werden. Sonst bleibt die Nutzung nachhaltiger Energieformen in Deutschland auch in Zukunft Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten.

Im August hat sich der Koalitionsausschuss auf eine Verlängerung der Mietpreisbremse geeinigt. Die Möglichkeit der Länder, durch Rechtsverordnungen bestimmte Gebiete zu bestimmen, in denen Mietpreiserhöhungen beim Mieterwechsel begrenzt werden, soll bis 2025 ausgedehnt werden. Nach derzeitiger Rechtslage können solche Verordnungen nur bis 2020 erlassen werden. Ist diese Verlängerung aus Ihrer Sicht hilfreich? Die Mietpreisbremse zeigt bislang kaum Erfolg. Daran wird auch eine Verlängerung nichts ändern. Außerdem ist fraglich, ob sie überhaupt rechtlich Bestand haben wird. Das Bundesverfassungsgericht hat zwar vor einigen Wochen entschieden, dass die Mietpreisbremse, so wie sie bislang in Berlin gestaltet

war, verfassungskonform ist. Ob daraus die Möglichkeit zur Verlängerung der Mietpreisbremse abgeleitet werden kann, ist jedoch eine offene Frage. Denn in Berlin war die Rechtsverordnung ja gerade zeitlich begrenzt. Interessanterweise legt das Gericht in seiner Begründung übrigens dar, dass Vermieter im Bereich des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen müssen und nicht auf den Fortbestand einer für sie günstigen Rechtslage vertrauen können. Doch genau diese Unsicherheit ist aus meiner Sicht ein weiterer Grund, weshalb Investitionen in Mietimmobilien von möglichen Geldgebern oft kritisch betrachtet werden.

Welche Maßnahmen statt einer Mietpreisbremse wären aus Ihrer Sicht sinnvoll?

Das Bundesverfassungsgericht nennt in seiner Erläuterung zur Mietpreisbremse zwei aus meiner Sicht richtige Maßnahmen, die es als Alternativen zur Mietpreisbremse ansieht. Diese sind die erweiterte Gewährung von Wohngeld und die Förderung des Mietwohnungsbaus. Aus meiner Sicht wäre es in der Tat sinnvoll, in Regionen mit einer Wohnungsmarktsituation wie in Göttingen, das Wohngeld aufzustocken. Dies würde zudem einer weiteren Segregation unserer Städte in „arme“ und „rei-

che“ Viertel entgegenwirken und wäre kurzfristig umsetzbar. Als längerfristig wirkende Maßnahme sehe auch ich die Förderung des Mietwohnungsbaus und zwar insbesondere den sogenannten Zweiten Förderweg. Hierbei wird nicht der klassische Sozialwohnungsbau, sondern der ebenfalls dringend notwendige Mietwohnraum für Menschen mit mittlerem Einkommen gefördert.

Wie beurteilen Sie das Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen, zu dem sich die Stadt Göttingen und die regionale Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen haben?

Das Bündnis ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Sein Ziel ist es ja, dass in Göttingen bis 2030 mindestens 5.000 neue Wohnungen entstehen. Damit dies gelingen kann, wurde bereits im Vorfeld mit dem sogenannten Wohnbaulandkonzept Göttingen 2030 die Grundlage für die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan geschaffen. Das Ergebnis ist, dass nun genügend Baufläche zur Verfügung steht. Wenn jetzt noch eine entsprechende Förderung hinzukommt, könnte der Mietwohnungsbaus in den kommenden Jahren in Göttingen wieder Fahrt aufnehmen und dieser Neubau zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen. ■



Baufinanzierung



Ihr Spezialist in Göttingen
Angela Murken
Kornmarkt 4
37073 Göttingen
T 0551 30381201
angela.murken@drklein.de



Ihr Spezialist in Göttingen
Ulrich Leismann
Kornmarkt 4
37073 Göttingen
T 0551 30381202
ulrich.leismann@drklein.de

www.drklein.de

Kostenlose Hotline: 0800 7245840