

Die Zukunft des bezahlbaren Wohnens

Das Ergebnis des Mikrozensus 2022 und ihre Auswirkungen auf das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

von Dr. Dieter Hildebrandt

*Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Vorsitzender des H + G Göttingen Vereini-
gung der Haus- und Grundeigentümer in
Göttingen, Northeim und Umgebung von
1892 e.V.*

Im Rahmen des Mikrozensus 2022 ist eine Zusatzauswertung mit dem Titel „Wohnen in Deutschland“ durchgeführt worden. Ca. 1 % der Haushalte in Deutschland sind rund um Wohnen befragt worden. Die Ergebnisse sind im 1. Quartal des Jahres 2024 veröffentlicht worden und die Broschüre „Wohnen in Deutschland“ kann auf der Seite des Statistischen Bundesamtes heruntergeladen werden. Es ist dort ein umfassendes Bild des Wohnungsmarktes in Deutschland ersichtlich. Sowohl die Verhältnisse der Mieter- und Eigentümerhaushalte sind dargestellt als auch die Details zu Energieversorgung, Mietpreisen und Vermietergruppen. Verfolgt man die Berichterstattung in den letzten Wochen im Göttinger Tageblatt unter dem Titel „Bauen und Wohnen“ wird unter den vielen Aspekten auch beleuchtet, was Wohnen kosten darf. Im Göttinger Tageblatt vom 7. Mai 2024, Seite 13, wird diese Frage anhand der so genannten Mietbelastungsquote beantwortet. Für unterschiedliche Mietbudgets von Alleinerziehenden, Rentnern, Arbeitnehmer ohne formelle Ausbildung, Bürgergeldempfängern und Durchschnittsverdienern wird dargestellt, wie die Einkommen am Wohnungsmarkt Wohnungen finden können. Für 43,5 m² wird ein Mietzins von 12,87 € für eine Person als tragbar ermittelt. Die am Markt vorhandenen Wohnungsangebote waren in der entsprechenden Untersuchung des Göttinger Tageblattes zum größten Teil für diese Personengruppen nicht leistbar. Dabei geht es um die Situation, dass ein Umzug erforderlich ist und der Betreffende am Wohnungsmarkt Ersatzwohnraum suchen muss. Wo findet der Wohnungs-

suchende die günstigsten Angebote? Wie die Sonderuntersuchung oder Zusatzuntersuchung zum Mikrozensus 2022 zeigt, ist die durchschnittliche Mietbelastungsquote mit 27,6 % bei Privatvermietern am günstigsten. Privatwirtschaftliche Unternehmen liefern Mietbelastungsquoten von 29 %, öffentliche Einrichtungen 28,2 % und Wohnungs- und Baugenossenschaften 27,9 %. Es zeigte sich weiter, dass private Vermieter auf dem gleichen Niveau wie öffentliche Einrichtungen aber günstiger als privatwirtschaftliche Unternehmen vermieten. So liegt die durchschnittliche Miete privater Vermieter bei 7,50 €, bei Wohnungsbaugenossenschaften bei 6,70 € und bei privatwirtschaftlichen Unternehmen 8,10 €. Auffällig ist auch, dass die Betriebskosten bei privaten Vermietern mit durchschnittlich 2,30 €/m² niedriger sind als bei privatwirtschaftlichen Unternehmen mit 2,80 €/m². **Der Einfluss der privaten Vermieter und damit unserer Mitglieder auf den Wohnungsmarkt führt tendenziell zu einer Mäßigung der Marktdynamik.**

Für die Stadt Göttingen bedeutet dies, dass die Rahmenbedingungen für private Vermieter so gesetzt werden müssen, dass sie in ihrer positiven Rolle bestärkt und unterstützt werden. Die Mietbelastungsquote bei den Wohnungs- und Baugenossenschaften erscheint hoch, im Hinblick aber auf den Umstand, dass in der Regel dort Personen mit etwas geringeren Einkünften leben, ist dieses dann wieder nachvollziehbar. Der größte Teil der Mietwohnungen wird zudem von den Privatvermietern zur Verfügung gestellt. Dies hatte jedoch Folgen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes und der Minimierung des CO₂-Ausstoßes. Denn die Mieter leben überwiegend in mittelgroßen Mehrfamilienhäusern. Zwei Drittel dieser Mietwohnungen sind in Gebäuden, die vor 1979 errichtet wurden. Angesichts des Ziels, bis zum Jahr 2045 ein klimaneutralen Gebäudezustand darzustellen, müssen sich die meisten Mieter auf umfangreiche Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnhäusern, spätestens mit Wirkung ab Juli 2026 einstellen. Dann ist für Göttingen die Wärmeplanung abgeschlossen. Wir werden sehen, wie hoch



dann der Anteil an fossiler Energie sein wird. Aktuell ist er bundesweit noch zu 80 % auf der Basis von fossiler Energie.

Ein Großteil der Energieversorgung hängt also nach wie vor an Kohle, Öl und Erdgas. Die Zukunft der Gasverteilernetze bei der Erreichung der Ziele bis 2045 bedarf riesiger Anstrengungen im Bereich der notwendigen Investitionen.

Wie mein Leitartikel aus dem letzten Heft die Umstellung von Gaszentralheizung auf eigenständige gewerbliche Wärme- lieferung, also Fernwärme dargestellt hat, hat der Gesetzgeber die Vorstel- lung, dass diese kostenneutral für den Mieter erfolgt. Allerdings lässt sich die-

ses bei den derzeitigen Preisen so nicht darstellen. Vielmehr bedarf es vermie- terseits erheblicher Investitionen, um kostenneutral für den Vermieter ein Fern- wärmenetzanschluss darzustellen und vorzuhalten. Somit werden weitere ener- gieeinsparende Modernisierungen am Bestandsgebäude erfolgen müssen. Da die Durchschnittsmiete tendenziell be- reits bei den älteren Gebäuden über 7,00 €/m² liegt wäre eine Modernisierungs- mieterhöhung um 3,00 €/m² auf dann 10,00 €/m² möglich. Wenn der Klimapfad durch die Vermieter beschritten und bis 2045 erreicht werden wird, werden für den Mieter die Kosten sicher um diese 3,00 €/m² für die nächsten sechs Jahre steigen ohne dass Anpassungen an die

ortsübliche Vergleichsmiete hierbei be- rücksichtigt sind. Derzeit verhält es sich noch so, dass mit zunehmenden Baualter der Gebäude die durchschnittliche Netto- kaltmiete sinkt. Für Göttingen passt dies allerdings nicht ganz, da die Gebäude bis 1948 und einer Wohnfläche von ca. 70 m² eine durchschnittliche Miete von 7,98 €/m² aufweisen. Die Wohnungen von 1949 bis 1990 haben dann bei entsprechender Größe einen Preis von 6,85 €/m² bis 6,95 €/m². Diese Gebäude sind in der Regel energetisch noch nicht saniert, so dass auf die Masse der Mietverhältnisse eine entsprechende Erhöhung im Hinblick auf die notwendigen Sanierungen im Rah-



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

VERLÄNGERT
bis Ende 2024

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-
Mitglieder bieten wir
besonders günstige
Konditionen!



www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



men des Gebäudeenergiegesetzes und begleitender Wärmedämmmaßnahmen zukommt.

Im Göttinger Tageblatt in der Ausgabe vom 8. Mai 2024, Seite 14, wird ein Vorstand einer Göttinger Wohnungsgenossenschaft dahingehend zitiert, dass momentan die tägliche Arbeit durch das Thema des Klimaschutzes bestimmt wird: „Sanieren, sanieren, sanieren.“

Dabei liege das Augenmerk auf der geforderten Dekarbonisierung auf der einen Seite. Dieses erfordere eine Vervielfachung der bisherigen Investitionsaufwendungen. Auf der anderen Seite ist die Refinanzierung wichtig, um die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaften nicht zu gefährden. Denn betrachtet man die Härteregelnungen wegen Mieterhöhungen bei Heizungsaustausch nach dem Gebäudeenergiegesetz gem. § 559 Abs. 4 BGB, wird sehr schnell deutlich, dass gerade Unternehmen, die bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt haben, bei ihrer Mieterklientel vor dem Problem steht, dass deren mangelnde Leistungsfähigkeit dazu führt, dass die Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich aus den Mitteln der Genossenschaft aufgebracht werden müssen. Aber auch deren Mittel sind begrenzt und eine Kreditaufnahme wiederum müsste sich rechnen.

Der private Vermieter besitzt oft nur wenige Wohnungen. Ihm ist es im Gegensatz zu wirtschaftlich stärkeren Wohnraumanbietern nicht möglich, ein gesamtes Mehrfamilienhaus für die Modernisierung zu entmieten und den Mietern alternativ Wohnungen anzubieten. Daher sind Modernisierungen nur in kleinen Etappen möglich. Dies führt zu einer Belastung der Mietverhältnisse in dem Mehrfamilienhaus, wenn sich die Renovierungen über Monate hinwegziehen. Darauf werden sich die Nutzer jedoch einstellen müssen, um die Energieeffizienz der Immobilie schrittweise zu verbessern. Wie Hans-Dieter von Frieling, Michael Mießner und Robin Marlow im Januar 2023 im WohnraumAtlas Göttingen II darstellten, ist die Schaffung von Neubauten zur Linderung der Wohnungsnot



wenig geeignet. Bei Neubau ist aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung der Baupreis insgesamt so hoch, dass Mieten von 20,00 €/m² nicht ungewöhnlich sind, sondern der erforderlichen Ertragsmiete entsprechen. Die Idee, dass durch den Neubau Umzugsketten in Gang gesetzt werden, bei denen einkommenshöhere Bevölkerungsgruppen aus günstigeren Wohnungen ausziehen und in teurere Wohnungen einziehen, scheint nur eine Idee zu bleiben. Frei werdende Wohnungen werden in Göttingen in der Regel baulich aufgewertet und stehen dann dem Niedrigpreissegment nicht mehr zur Verfügung. Die Kostensteigerungen im Baubereich sind von den allgemeinen Kostensteigerungen entkoppelt und sind in den entsprechenden Baupreisindizes auf der Basis 2015 = 100 im Februar 2024 bei Bauwerken insgesamt 174,1 Punkten, bei Instandhaltungen von Wohngebäuden bei 185 Punkten und bei Schönheitsreparaturen in einer Wohnung bei 200,8 Punkten.

Der Lebenshaltungskostenindex liegt erheblich darunter. Für die Lösung des Problems von bezahlbarem Wohnraum trägt auch nicht das Argument bei, dass die monatliche Kaufkraft nach Abzug der Wohnkosten von 2.200,00 € im Jahr 2017 auf 2.800,00 € im Jahr 2023 gestiegen ist. Vielmehr zeigt es sich, dass im nahezu gleichen Zeitraum das Wohnungsan-

gebot sich jährlich um 18 % verringerte. D. h. die am Wohnungsmarkt zu beobachtenden Angebotsmieten beruhen auf einer immer geringer werdenden Anzahl von zur Verfügung gestellten Wohnungen. Bei einer jährlichen Umzugsquote von 8 bis 10 % wird schnell deutlich, dass die Aufgabe der Wohnung für viele Haushalte mit einer Verschlechterung der finanziellen Situation einhergeht und dies bei nahezu gleicher Leistung, nämlich einer 3-Zimmerwohnung mit 70 m².

Somit führt auch die beabsichtigte Verlängerung des Mietpreisbremszeitraums bis in das Jahr 2029 zu keiner Verbesserung der Lage. Vielmehr führt dies offensichtlich dazu, dass immer weniger Wohnungen auf dem Markt angeboten werden. Dies führt ebenfalls zu einer nicht gewünschten Einschränkung der Mobilität auf der Mieterseite. Gerade jüngere Menschen wohnen zur Miete. Der Mietwohnungsmarkt sollte in der Vergangenheit einen hohen Grad an Mobilität sicherstellen, weil vor allem in der Lebensphase der Ausbildung und des Jobanstiegs ein örtlicher Wechsel möglich sein muss.

Fotos: Adobe Stock