

Presseerklärung

Frankfurt am Main, 31. Mai 2011

Hessische Immobilienwirtschaft zu den

- **politischen Plänen zur „Energetischen Wende“ auf den Wohnungsmärkten und**
- **zur aktuellen Konjunktur in Hessen**

Schüren von Ängsten vor Mieterhöhungen unverantwortlich

- **Mietrechtsänderung erhöht Planungssicherheit der Investoren, führt aber nicht zu neuen Mietsteigerungen**
- **Erholung der hessischen Wohnungsmärkte, aber auch Gefahren für die Konjunktur**
- **Hessische Immobilienwirtschaft fordert Moratorium bei Baurechtsänderungen mit energetischem Bezug**
- **Immobilien bleiben lageabhängig eine gute Wertanlage**

Als einen „ersten Schritt in die richtige Richtung“ bezeichneten Vertreter der hessischen Immobilienwirtschaft die aktuellen Pläne der Bundesregierung für eine energetische Wende bei Immobilien in einer ersten Bewertung. Dies sei allerdings kein Freibrief für die weitere Verschärfung des energetischen Baurechts. Die hessischen Wohnungsmärkte hätten sich in den vergangenen Monaten in zahlreichen Regionen deutlich erholt, allerdings drohten auch Gefahren am Konjunkturhorizont, vor allem durch den Anstieg der Bauzinsen.

Zum aktuellen politischen Hintergrund

Die Bundesregierung arbeite zurzeit mit Hochdruck an einem Maßnahmenpaket, das auf eine energetische Wende abziele. Auch in Hessen werde im Rahmen des Energiegipfels an dieser Zielsetzung gearbeitet. Mehr energetische Gebäudemodernisierungen sollen den Energieverbrauch deutlich senken. Auf Bundesebene sollen die Maßnahmenpakete bis Juli und auf Landesebene bis September vorliegen. Auf Bundesebene seien bereits einige Maßnahmen für den Immobilienbereich bekannt geworden.

Mietrechtsänderung erhöht Planungssicherheit

Zwar sei es noch zu früh, die von der Bundesregierung angekündigten Maßnahmenpakete abschließend zu bewerten, doch beurteile die hessische Immobilienwirtschaft die bereits bekannt gewordenen Pläne als einen Schritt in die richtige Richtung.

Ein Baustein sei die schon lange angekündigte Mietrechtsänderung. Der Gesetzentwurf sehe im Wesentlichen eine Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsarbeiten vor. Diese Duldungspflicht erhöhe die Planungssicherheit von Vermietern, so die Arbeitsgemeinschaft der hessischen Immobilienverbände (AWI). Wer aber versuche, den Mietern damit Angst vor deutlichen Mieterhöhungen zu machen, habe entweder den Gesetzentwurf nicht gelesen oder mache sich zum Sprachrohr von Modernisierungsverweigerern. „Wir werden von der Politik ständig aufgefordert, die Modernisierungsquoten zu steigern, auch Mieter und Mieterverbände fordern mehrheitlich, dass mehr und schneller modernisiert wird. Wir verweigern uns diesen Zielen nicht, es kann aber nicht sein, dass eine Minderheit Modernisierungen blockieren kann“, sagte Rudolf Ridinger, Vorstand des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und Sprecher der AWI, vor Vertretern der Presse am Dienstag in Frank-

furt. „Deshalb ist die Änderung des Mietrechts eine notwendige Konsequenz der politischen Zielsetzungen. Wer sich dieser verweigert, ist politisch auf einem Auge blind.“

In diesem Zusammenhang weist Gerald Lipka, geschäftsführender Vorstand des Verbandes der Immobilienverwalter Hessen, auf die Forderung seines Verbandes auf Bundes- und auf Landesebene nach Harmonisierung von Wohneigentums- und Mietrecht hin, zumal die energetische Sanierung in Wohneigentumsanlagen aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheitsbildungen schon vor einer Sanierungsentscheidung auf besondere Hürden stoße.

Keine neuen Spielräume für Mieterhöhungen

Auch ergäben sich hieraus keine neuen Spielräume für höhere Mieten. Die Höhe von Mieten gäben die Märkte vor. Bereits heute könnten die rechtlich zulässigen Mieterhöhungen nach einer Modernisierung auf den meisten Märkten nicht ausgeschöpft werden, erläuterte Ridinger. Öffentliche Äußerungen des Mieterbundes, die Mietrechtsänderung ebneten den Weg für „Gebäudesanierungen auf dem Rücken und auf Kosten der Mieter“, seien unverantwortlich. Der Mieterbund schüre Ängste ohne jede sachliche Grundlage.

Stärkere Nachfrage nach renditeorientierten Objekten

Die aktuellen konjunkturellen Tendenzen böten ebenfalls keine Anhaltspunkte für höhere Mieten. Zwar seien in vielen Regionen die Preise sowohl beim Immobilienerwerb als auch die Mieten kräftig angestiegen. Doch konzentrierte sich diese Entwicklung sehr stark auf den Neubaubereich und dabei wiederum auf renditeorientierte Objekte. So berichteten übereinstimmend Stephan Schlocker vom Makler- und Sachverständigenverband IVD Mitte und Lutz Wentlandt vom Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, dass vor allem vor dem Hintergrund fehlender attraktiver Anlagealternativen renditeorientierte Anleger aber auch private Haushalte verstärkt als Immobilienerwerber aufträten. Dies sei deutlich am Finanzierungsverhalten zu beobachten. Allerdings könne sich die Situation auch rasch drehen, da die Bauzinsen bereits wieder stiegen und die Europäische Zentralbank, EZB, weitere Zinserhöhungen bereits angekündigt habe.

Keine Entwarnung ergebe sich aus der Entwicklung der Baugenehmigungen. Diese seien 2010 zwar rund 2,7 Prozent angestiegen, das Niveau liege aber noch weit unter dem Niveau von Mitte des vorigen Jahrzehnts und auch weit unter den gängigen Berechnungen des Bedarfs an Neubauten. Demnach fehlen derzeit rund 4.000 Neubauwohnungen pro Jahr zur ausreichenden Befriedigung des Bedarfs. Man könne, so die AWI, derzeit lediglich von einem „Durchschreiten der Talsohle“ sprechen.

Öffentliche Förderung unverzichtbar

Besonders beim Immobilienbestand sehe die aktuelle konjunkturelle Lage allerdings deutlich anders aus, betonten Günther Belz vom hessischen Eigentümerverband Haus und Grund sowie Rudolf Ridinger vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft. Die Mieterhöhungen seien hier deutlich moderater, in vielen Regionen müssten die Vermieter sogar sinkende Mieten in Kauf nehmen. Berücksichtige man alle Regionen, so Ridinger, habe die gewerbliche Wohnungswirtschaft mit einer hohen Konzentration älterer Wohnungsbestände 2010 sogar eine Nullrunde erlebt. Wie stark der dämpfende Effekt der älteren Wohnungsbestände auf die Entwicklung der Mieten sei, zeige sich zudem am Anstieg der Mieten im letzten Jahr (über alle Bereiche) von einem Prozent, während im Neubaubereich prozentuale Steigerungen im zweistelligen Bereich keine Seltenheit gewesen seien. Vor diesem Hintergrund seien die Spielräume für energetische Modernisierungen gering, betonte Belz. „Ohne

öffentliche Förderung wird sich hier auch unter Berücksichtigung der Mietrechtsänderung faktisch nichts bewegen.“ Die Bundesregierung habe entsprechende Schritte inzwischen angekündigt, allerdings seien die im Raum stehenden Fördermittel zu gering. Das angekündigte jährliche Fördervolumen in Höhe von zwei Milliarden Euro wäre lediglich eine Rückführung des Förderniveaus auf das Niveau der letzten Jahre und dies solle auch erst 2012 erfolgen. Wie vor diesem Hintergrund eine kräftige Steigerung der Modernisierungsquoten erreicht werden solle, bleibe ein Rätsel; zumal bereits ältere Beschlüsse der Bundesregierung und europäische Vorgaben, vorsähen, dass das energetische Baurecht bereits 2012 wieder verschärft werden solle.

Gleiches Förderniveau bei anspruchsvolleren Vorgaben, das passe mit dem Ziel der Steigerung der Modernisierungsquoten einfach nicht zusammen, so die Vertreter der beiden Eigentümerverbände. Belz setzt dabei vor allem auf steuerliche Fördermittel, die die Bundesregierung nun endlich prüfen wolle, nachdem sie sich jahrelang dagegen gewehrt habe. Ergänzend weist Gerald Lipka vom Hessischen Verband der Immobilienverwalter darauf hin, dass auch die Förderbedingungen für die zahlreichen Gebäude mit Eigentumswohnungen verbessert werden müssten. Ohne entsprechende Verbesserungen seien Eigentümerversammlungen nur schwer davon zu überzeugen, für energetische Sanierungen Geld in die Hand zu nehmen.

Moratorium beim energetischen Baurecht gefordert

Die Immobilienwirtschaft erlebe seit Jahren alle zwei bis drei Jahre eine grundlegende Änderung des energetischen Baurechts. „Das führt in der Praxis zu einem Regelungsdickicht, das selbst die nicht gerade zahlreichen Experten auf diesem Gebiet kaum mehr überblicken und das letztlich kontraproduktiv ist“, betonte Ridinger. Die in der AWI zusammengeschlossenen Verbände fordern deshalb ein Moratorium bei den Vorgaben für energetische Modernisierungen.

Zudem dürfe der technische Fortschritt nicht unterschätzt werden. Ridinger verwies als Beispiel auf die Entwicklung der Wärmedämmung. Die Dämmschichten seien immer dicker geworden. Aufgrund des technischen Fortschritts sei damit zu rechnen, dass bald derselbe Dämmeffekt mit wesentlich dünneren Dämmschichten erreicht werden könne. Die Politik solle deshalb vorzugsweise die Verbreitung des technischen Fortschritts unterstützen, anstatt immer neue energetische Vorschriften zu erlassen. Ein weiteres wichtiges politisches Handlungsfeld sieht Ridinger in der Entwicklung einer auf den Wohnort bezogenen Infrastruktur für die Energieversorgung. Hier seien vor allem Länder und Kommunen gefordert.

Immobilien bleiben wichtiger Baustein der Altersvorsorge

Die Verbände der AWI unterstrichen schließlich die nach wie vor hohe Bedeutung der Wohnimmobilien für die Altersvorsorge. Die Immobilie habe sich auch in der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise als insgesamt stabil erwiesen. Hierzu verweist Lipka etwa auf die Entwicklung der Zwangsversteigerungen, die vor dem Hintergrund der Krise nicht angestiegen und zuletzt sogar rückläufig gewesen seien. An diesem Gesamtbild änderten auch die in strukturschwachen ländlichen Regionen zum Teil deutlichen Wertverluste nichts. Diese seien kein Beleg für die mangelnde Werthaltigkeit dieser Immobilien, sondern unterstrichen lediglich die entscheidende Bedeutung der Lage einer Immobilie.

Pressekontakt: Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH, Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811, detlef.franke@fup-kommunikation.de
