

Datum: 13. März 2019

Ho-Se

## Mietenentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem Jahre 2015 geht die Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsens von der Existenz angespannter Wohnungsmärkte in insgesamt 17 Gemeinden unseres Bundeslandes aus. Schon weitaus länger geißeln Politik auf Bundes- und auf Landesebene sowie die Medien eine „gefühlte Mietenexplosion“. In seinem neu aufgelegten Verbraucherpreisindex 2019 hat das Statistische Bundesamt am 21.02.2019 das genaue Gegenteil ermittelt: Die Wohnungsmieten bleiben hinter der allgemeinen inflationären Entwicklung zurück, dämpfen damit die Inflationsrate nach unten und gehören deshalb nach Auffassung des Statistischen Bundesamtes mit in den Warenkorb, um realitätsbezogene inflationäre Entwicklungen abbilden zu können. In seinem Hintergrundpapier vom 21.02.2019 (dort explizit Seiten 14 bis 19) unterscheidet das Statistische Bundesamt bei den Marktanbietern und der ins Verhältnis gesetzten Mietenentwicklung zwischen öffentlichen Wohnungsunternehmen, privaten Wohnungsunternehmen und privaten Kleinvermietern. Ausdrücklich und deutlich wird betont, dass die privaten Vermieter die geringste Mietenentwicklung verzeichnen. Innerhalb laufender Mietverhältnisse kommt es auch nach Aussage des Statistischen Bundesamtes häufig gar nicht zu Mietenentwicklungen. Gleichwohl wird in Politik und öffentliche Meinung hartnäckig an angespannten Wohnungsmärkten, gefühlt explosionsartig steigenden Mieten und an rechtlichen Instrumenten zur Mietendämpfung wie der Mietpreisbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und jetzt auch mit dem geplanten Zweckentfremdungsgesetz, das ebenfalls an angespannte Wohnungsmärkte anknüpft, festgehalten. Wir überreichen Pressemitteilung und Hintergrundpapier mit der höflichen Bitte um Kenntnisnahme. Wir gestatten uns den besonderen Hinweis darauf, dass es hier nicht um die Studie eines unabhängigen Institutes, sondern gleichsam um die Aussage eines „staatlichen Edelzeugen“ geht.

Bereits im Vorfeld der Mieterschutzverordnung vom 08.11.2016 hatten wir uns vehement kritisch zu den angewandten Methoden der Niedersächsischen Förderbank – NBank – zur Ermittlung angeblich angespannter Wohnungsmärkte schriftlich, mündlich und öffentlich geäußert. Nun sehen wir mit Blick auf die Ausführungen des Statistischen Bundesamtes den Beleg für unsere damalige und auch heutige kritische Haltung. Mit diesem Ansatz bitten wir nochmals darum, die Mietpreisbremse nicht zu verschärfen, sondern abzuschaffen und gleiches mit der abgesenkten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen während des Vertragslaufs zu unternehmen. Gleichfalls appellieren wir nochmals daran, keine weiteren markteinschneidenden Regelungen einseitig zu Lasten der Eigentümer und Vermieter von Immobilien zum

Beispiel in Gestalt des geplanten Zweckentfremdungsgesetzes zu schaffen. Die auch hier gewählte Voraussetzung eines angespannten Wohnungsmarkts liegt zumindest in dieser bisher gesehenen Form und Ausdehnung nicht vor. Im Einzelnen verweisen wir dazu auf unsere Stellungnahme zu dem geplanten Gesetz, die dem Landtag schriftlich und auch durch den mündlichen Vortrag des Unterzeichners in der Anhörung am 04. März 2019 vorliegt. Wir überreichen die schriftliche Stellungnahme nochmals zu Ihrer Kenntnis.

Haus & Grund Niedersachsen würde sich sehr freuen, wenn Sie Gelegenheit dazu geben würden, unseren Ansatz innerhalb eines persönlichen Gespräches zu vertiefen.

Mit freundlichen Grüßen



*Dr. Hans Reinold Horst*  
*Verbandsvorsitzender*

**Anlagen**

Pressemeldung und Hintergrundpapier des Statistischen Bundesamtes  
Stellungnahme zum Entwurf eines Nds. Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung  
von Wohnraum vom 15.02.2019