

Entwurf einer neuen Landesverordnung zur Einführung einer Mietpreisbremse in Niedersachsen

von Dr. Dieter Hildebrandt

1. Vorsitzender und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Im Mitteilungsblatt 1 des Jahres 2020 berichtete ich über die Verlängerung der Regelung über die Mietpreisbremse durch den Deutschen Bundestag am 14.02.2020. Bis 2025 dürfen die Mieten in bestimmten – durch die Landesverordnungen festzulegenden Bezirken – mit einer Mietpreisbremse belegt werden. Mit der Mietpreisbremse soll erreicht werden, dass bei Neuabschluss eines Mietverhältnisses die Vertragsmiete nur um 10% über der ortsüblichen Miete vereinbart werden darf. Im Hinblick auf die zwischenzeitlich vom Landgericht Hannover bestätigte Entscheidung des Amtsgerichts Hannover über die Unwirksamkeit der Mieterschutzverordnung vom 08.11.2016 sah sich das Land Niedersachsen veranlasst, die Verordnung neu abzufassen. Wir hatten darüber berichtet. Derzeit befindet sich die sogenannte Mieterschutzverordnung in der Verbändeanhörung. Göttingen soll weiterhin zu dem Verordnungsgebiet gehören.

Die ersten Stellungnahmen hierzu waren für Göttingen dem „Extra-Tipp“ in seiner Ausgabe vom 15.08.2020, Seite 5, zu entnehmen. Dort wurde der Landesverband Haus & Grund Hannover dahingehend zitiert, dass die Mietpreisbremse ein völlig falsches Mittel sei, um bezahlbaren Wohnraum zu erreichen.

Unser Vereinsjustitiar Uwe Witting wurde wie folgt zitiert: „Die Verordnung schaffe keinen neuen Wohnraum und die Durchsetzung der Verordnung gestalte sich wegen des fehlenden Mietspiegels in Göttingen schwierig. Zwar gebe es in Göttingen tatsächlich Wohnsegmente mit sehr hohen Mieten, etwa im Bereich der Studentenappartements. Der Großteil der mehr als 3000 Mitglieder des Göttinger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins verlangt aber we-



sentlich weniger Miete, der m²-Preis liege da zumeist im einstelligen Bereich“.

Diesen zutreffenden Hinweis habe ich im Rahmen der Verbandsanhörung auch weitergegeben.

Erneute Begründungsmängel

Das Land Niedersachsen hat sich bei der Formulierung der sogenannten Gebietskulisse einer Analyse der NBank bedient, die im März dieses Jahres veröffentlicht worden ist.

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen und führt regelmäßig Wohnungsmarktbeobachtungen durch. Die NBank hat festgestellt, dass sich deutliche Anspannungstendenzen für einen Wohnungsmarkt dort zeigen, wo eine zunehmende Diskrepanz zwischen den Mieten für neu angebotene Wohnungen und den Mieten in bestehenden Wohnverhältnissen bestehe. Das heißt, die relativ geringe Bestandsmiete steht einer höheren Angebotsmiete gegenüber. Die Bestandsmiete entspricht aber nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese systematische

Gleichsetzung, die sich in der Analyse der NBank und auch in der Gesetzesbegründung wiederfindet, stellt einen schweren Begründungsfehler dar. Denn Anknüpfungspunkt für die Mietpreisbremse ist ja die ortsübliche Vergleichsmiete, die von dem Neuabschluss in der Höhe nur um 10% überstiegen werden darf. Dieses lässt sich gut aus der Graphik entnehmen, die auf Seite 5 der „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse“ abgebildet ist.

Hier wird am Beispiel der „Angebots- und Vergleichsmieten 2010 bis 2018 in Göttingen“ die vermeintlich große Diskrepanz aufgezeigt. Im Jahr 2018 liege die Vergleichsmiete in der Stadt Göttingen etwas über 6,00 EUR und die Angebotsmiete bei 9,50 EUR.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird hier aber gar nicht abgebildet, sondern tatsächlich die Bestandsmiete in Göttingen. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt regelmäßig höher. In der Regel 12% unter der Angebotsmiete. Das ungefähre Mietenniveau für nachhaltig erzielbare Mieten kann dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim entnommen wer-

den. Je nach Wohnlage liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 8,70 EUR und 11,20 EUR in Göttingen. Der Abstand zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Angebotsmiete ist also erheblich geringer als dieses in der „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse“ vordergründig dargestellt wird.

In Göttingen keine unzureichende Neubautätigkeit

Weiter ist der Analyse auf Seite 15 zu entnehmen, dass die Städte Göttingen, Lüneburg und Langenhagen keine unzureichende Neubautätigkeit als Negativkriterium aufweisen. Vielmehr wird gerade auch in Göttingen durch das Bündnis für bezahlbares Wohnen, an der wir mitwirkten, geeigneter Wohnraum geschaffen werden. Das bedeutet, dass vor diesem Hintergrund die Anstrengungen für die Schaffung von Wohnraum weiter aufrechtzuerhalten sind, um auf diese Weise positiv preisbildend zu wirken.

Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen

In der Begründung für die Schaffung der Mietpreisbremse auf Landesebene sind auch jeweils die Anstrengungen des jeweiligen Bundeslandes zur Überwindung der schwierigen Wohnraumsituation zu erläutern. Dabei fällt auf, dass in der Analyse der NBank der von ihr bediente 3. Förderweg für die Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum regelmäßig nicht dargestellt wird. Für Göttingen bedeutet der sozial geförderte Wohnraum eine Einstiegsrente von 6,10 EUR für Geringverdiener und für Personen mit mittlerem Einkommen von 7,40 EUR.

Der Personenkreis muss dann jeweils über einen Wohnungsberechtigungschein von der Kommune verfügen. Bei diesem Förderweg sind dann die Mieten für 3 Jahre fest und ab dem 4. Jahr kann die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden.

Sie sehen, dass die Mieten für den sozial geförderten Wohnraum sich auf dem Niveau der aktuellen Bestandsmieten bewegen. Das bedeutet, sozial geförderter Wohnraum ist nicht preiswerter als von privaten Wohnungsanbietern zur Verfügung gestellter Wohnraum. Andererseits lässt sich für die Preise aus der Bestandsmiete oder der Sozialmiete entsprechend dem 3. Förderweg bei den aktuellen Baupreisen für Neubauten mit entsprechend energetischer Ausstattung das Gebäude nicht errichten. Bei Preisen für Mehrfamilienhäuser in Höhe von 4.000,00 EUR pro m²-Wohnfläche ergibt sich bei einer Tilgungsweite von 2,5 % und 0,00 % Zinsen eine Unterdeckung von 1,00 EUR pro m²-Wohnfläche. Diese könnte nur geschlossen werden, wenn für den Bindungszeitraum von in der Regel 30 Jahren erhebliche Zuschüsse, und zwar verlorene Zuschüsse seitens des Landes, bereitgestellt werden. Es müssen also noch weitere zusätzliche erhebliche finanzielle Anstrengungen des Lan-



 Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Bestonders günstige Konditionen für Mitglieder

 www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lücken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



des Niedersachsens ergriffen werden, um den Neubau von Wohnraum preiswerter zu gestalten.

Versäumnisse des Landes Niedersachsen seit 2007

Im Jahr 2006 wurde eine Verfassungsrechtsreform auf den Weg gebracht, bei der viele Zuständigkeiten zwischen dem Bund und den Ländern neu zugewiesen wurden. So wurde der soziale Wohnungsbau vom Bund den Ländern zugewiesen. Der Bund hat zum Ausgleich hierzu jährlich finanzielle Mittel, die er bisher selbst eingesetzt hat, den Ländern zur Verfügung gestellt. Dieses haben die Länder jedoch nicht zum Anlass genommen, sozialen Wohnraum zu schaffen. Die letzten Wohnungen, noch unter dem Wohnungsbindungsgesetz, sind in Göttingen ja 2007 fertiggestellt worden. In der Zeit von 2008 bis 2014 wurden keinerlei Sozialwohnungen in Göttingen gebaut. Erst 2015 sind 64 Einheiten bei einem gleichzeitigen Abgang von 28 Wohnungen hinzugekommen. Diese unterlassene Bautätigkeit, trotz finanzieller Zuwendungen durch den Bund, sollen jetzt die privaten Vermieter tragen – eine Zumutung.

Mietpreisbremse in Göttingen nicht anwendbar

Beim Göttinger Mieterverein, so ist laut „Extra-Tipp“ zu lesen gewesen, zeigte man sich über die Anpassung und Verlängerung der Mieterschutzverordnung erfreut. Dort ist man der Auffassung, dass nur durch die Mietpreisbremse die Steigerung der Preise am Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen sind. Aber der Mieterverein weist berechtigterweise auf die mangelnde Anwendbarkeit der Mietpreisbremse für Göttingen hin, da es in Göttingen keinen qualifizierten Mietspiegel gibt. Auch in Lüneburg fehlt ein solcher Mietspiegel und der Landesverband Haus & Grund Niedersachsen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Mietpreisbremse jedenfalls in den Städten, in denen ein qualifizierter Mietspiegel nicht vorhanden ist, auch nicht anwendbar sein könnte. In der Politik wird demgemäß seit den letzten Wochen diskutiert, ob in Göttingen ein qualifizierter Mietspiegel geschaffen werden sollte. Aber auch hier weise ich auf den bestehenden Irrtum hin, dass der Mietspiegel

die Bestandsmieten nicht widerspiegelt, sondern eben die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet. Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete ist zwar von 4 zu Jahresbeginn auf 6 Jahre verlängert worden, aber die ortsübliche Vergleichsmiete wird eben nur durch diejenigen Mieten gebildet, die neu abgeschlossen oder im Bestand erhöht worden sind. Somit muss bedacht werden, ob die relativ hohen Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der alle 2 Jahre neu aufgelegt werden muss, in einem vernünftigen Verhältnis zu den damit einhergehenden Effekten stehen. Aus der Göttinger Stadtverwaltung hört man jedenfalls Argumente, die dahin gehen, dass ein qualifizierter Mietspiegel auch zu einem allgemeinen Ansteigen der Bestandsmieten führt. Wie dargelegt liegen die Bestandsmieten doch erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und bei einem qualifizierten Mietspiegel fiel es dann dem Vermieter leicht, Anpassungen vorzunehmen. Dieses würde dann in großer Breite erfolgen können und den aktuellen knappen Wohnungsmarkt weiter preislich anheizen. Dieses muss man bei einer politischen Entscheidung über die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels jedenfalls mit bedenken. Aber auch in der täglichen Beratungspraxis in unserer Geschäftsstelle wird es zunehmend

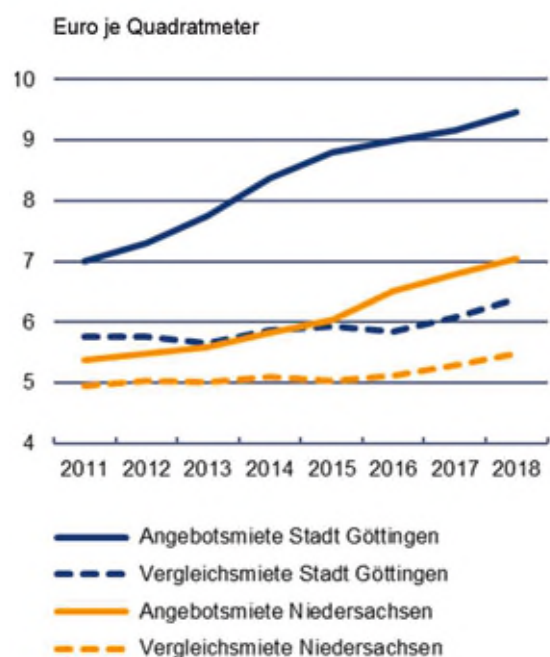
schwieriger, Mitglieder zu mobilisieren, Vergleichsmieten zu benennen.

Ich nutze diese Gelegenheit, um Sie alle hierzu aufzurufen und gemeinsam an der Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Mieter mitzuwirken. Bitte füllen Sie dazu den Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten in diesem Heft aus und reichen ihn bei der Geschäftsstelle ein.

Mietpreisbremse ungeeignetes Mittel

Herr Dr. Horst vom Landesverband Niedersachsen hat in seiner Stellungnahme zutreffend ausgeführt, dass die Mietpreisbremse ein untaugliches Mittel ist. Unser Justitiar Uwe Witting hat in seiner Stellungnahme gegenüber dem „Extra Tipp“ am 15.08.2020 darauf hingewiesen, dass tatsächlich nur das Schaffen von Wohnraum hilft. Das Einbremsen von Renditeerwartungen erscheint dann genau als ein geeignetes Mittel, Wohnungsbau zu verhindern. Da eine Baupreisbremse nicht in Sicht ist, kann geeigneter Wohnraum nur mit entsprechenden Steuerungsinstrumenten und finanziellen Mitteln seitens des Landes geschaffen werden, aber nicht mit der Gängelei der Bürger.

Angebots- und Vergleichsmieten 2010 bis 2018 in Göttingen



aus: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2020; Datenbasis: F+B-Marktmonitor 2018; März 2020