**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung**
**gemäß § 46 Abs. 1 GO LT**
**mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Susanne Victoria Schütz, Sylvia Bruns und Björn Försterling (FDP)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung

## Drei Jahre Mietpreisbremse - Nutzen oder Schaden

Anfrage der Abgeordneten Susanne Victoria Schütz, Sylvia Bruns und Björn Försterling (FDP), eingegangen am 09.12.2019 - Drs. 18/5362
an die Staatskanzlei übersandt am 11.12.2019

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung vom 10.01.2020

### Vorbemerkung der Abgeordneten

In der *HAZ* vom 4. Dezember 2019 erschien der Artikel „Drei Jahre Mietpreisbremse: Was hat sie gebracht?“. Innerhalb dieses Artikels wurde zum einen dargestellt, dass der Mieterbund die Ergebnisse „ernüchternd findet“. Außerdem wurde ausgeführt: „Betroffene Kommunen setzen ohnehin auf andere Werkzeuge als die Mietpreisbremse.“ Bereits im August 2019 äußerte sich der Städte- und Gemeindebund dahin gehend, dass „Die Mietpreisbremse schadet“ (vgl. https://www.haz.de/Nachrichten/Der-Norden/Mietpreisbremse-schadet-Kritik-vom-Staedte-und-Gemeindebund-in-Niedersachsen).

Ebenfalls im August berichtete der NDR, dass trotz bundesweiten Baubooms die Zahl der in Niedersachsen neugebauten Wohnungen im Jahr 2018 im Vergleich zum Jahr 2017 gesunken sei und die Zahlen für das Jahr 2017 unter denen des Jahres 2016 gelegen haben.

**1. Wie hat sich der Mietwohnungsbau in den Bereichen Niedersachsens entwickelt, in denen die Mietpreisbremse greift (bitte für die betroffenen Kommunen einzeln für die Jahre 2016 bis - soweit bekannt - 2019 darstellen)?**

In Anlehnung an die aktuellen Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen aus 2018 ist davon auszugehen, dass in Deutschland etwa drei von vier neuen Geschosswohnungen als Mietwohnung genutzt werden (Datenbasis: Statistisches Bundesamt). In der nachfolgenden Tabelle sind die fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen) von 2016 bis 2018 für die 19 niedersächsischen Kommunen aufgelistet, für die die Mieterschutzverordnung Niedersachsen gilt. Die Spalte 2019 zeigt die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für das Vorjahr 2018 und kann als Anhaltspunkt für die Fertigstellungen 2019 gelten.

| AGS | Ort | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3101000 | Braunschweig, Stadt | 242 | 108 | 372 | 311 |
| 3103000 | Wolfsburg, Stadt | 389 | 113 | 155 | 661 |
| 3159016 | Göttingen, Stadt | 217 | 99 | 128 | 252 |
| 3241001 | Hannover, Landeshauptstadt | 522 | 548 | 1074 | 1083 |
| 3241010 | Langenhagen, Stadt | 82 | 135 | 78 | 172 |
| 3353005 | Buchholz in der Nordheide, Stadt | 217 | 10 | 18 | 192 |
| 3355022 | Lüneburg, Hansestadt | 106 | 465 | 210 | 129 |
| 3359010 | Buxtehude, Hansestadt | 80 | 81 | 43 | 80 |
| 3403000 | Oldenburg (Oldenburg), Stadt | 1023 | 819 | 754 | 795 |
| 3404000 | Osnabrück, Stadt | 443 | 216 | 271 | 271 |
| 3457013 | Leer (Ostfriesland), Stadt | 48 | 67 | 90 | 89 |
| 3460009 | Vechta, Stadt | 186 | 58 | 140 | 90 |
| 3452002 | Baltrum | 10 | 0 | 0 | 0 |
| 3452013 | Juist | 0 | 0 | 0 | 24 |
| 3452020 | Norderney, Stadt | 17 | 0 | 34 | 47 |
| 3455021 | Wangerooge, Nordseebad | 19 | 12 | 38 | 6 |
| 3457002 | Borkum, Stadt | 12 | 18 | 0 | 12 |
| 3462007 | Langeoog | 0 | 3 | 0 | 12 |
| 3462014 | Spiekeroog | 16 | 17 | 4 | 4 |

(Datenbasis Bautätigkeit: Landesamt für Statistik Niedersachsen)

**2. Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten in diesen Kommunen im Vergleich zum restlichen Land seit 2016 entwickelt?**

**3. Wie haben sich die durchschnittlichen Mieten in diesen Kommunen in den Jahren 2013 bis 2015 im Vergleich zum restlichen Land seit 2016 entwickelt?**

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

In allen Kommunen, in denen die Mietpreisbremse gilt, sind aufgrund des sehr hohen Drucks auf dem Mietwohnungsmarkt die Mieten seit 2016 weiter gestiegen. Dies konnte auch durch die in Frage 1 aufgezeigte Ausweitung des Mietwohnungsbaus nicht kompensiert werden. Ausnahmen in der Mietenentwicklung zeigen sich in der Stadt Wolfsburg und auf der Insel Norderney sowie in Göttingen und Buxtehude.

Die gezeigten Daten in der in der **Anlage** beigefügten Tabelle „191213_Angebotsmieten_Geschosswohnungen“ basieren auf den von der RegioKontext GmbH ausgewerteten Angebotsmieten der ImmobilienScout GmbH. Diese stellen trotz ihrer großen Anzahl der ausgewerteten Fälle nur einen bestimmten Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar, insbesondere wenn kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen wenig repräsentiert sind wie in der Stadt Wolfsburg. Mit Hilfe der vorliegenden Daten kann jedoch das Preisgefüge kleinräumig dargestellt und können die Entwicklungen betrachtet werden.

**4. Wie und mit welchem Ergebnis hat die Landesregierung die Auswirkungen der Mietpreisbremse für Niedersachsen evaluiert?**

Die „Mietpreisbremse“ ist befristet bis zum 30. November 2021. Bevor sie verlängert wird, muss anhand von aktuellen Daten überprüft werden, ob die bisherige Gebietskulisse bestehen bleibt oder nicht. Diese Daten zeigen, ob es in den betreffenden Kommunen weiterhin angespannte Wohnungsmärkte gibt oder nicht.

**5. Inwiefern sieht die Landesregierung die Mietpreisbremse als richtig aufgestellt an, um wirksam zu greifen?**

Die Landesregierung hat die Änderungen des Bundesgesetzgebers im Jahr 2019 begrüßt und unterstützt. Es ist davon auszugehen, dass sie die Wirksamkeit der „Mietpreisbremse“ deutlich verbessern.

(Verteilt am 13.01.2020)

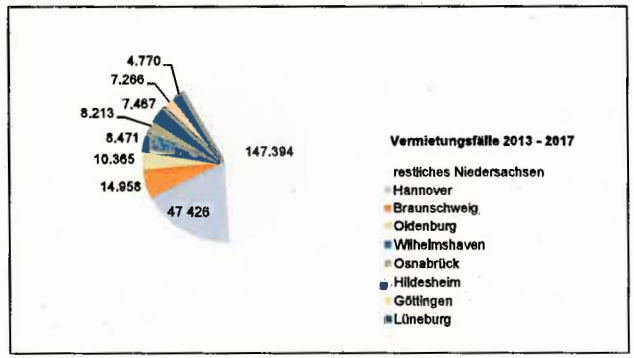
Anlage

| Median der Angebotsmieten* für Geschosswohnungen | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Δ 2015/2013 | Δ 2017/2016 | Δ 2015/2013 | Δ 2017/2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Gebietsname | Neubau/ Erstbezug (Euro/qm) | | | | | Wiedervermietung (Euro/qm) | | | | | Neubau/ Erstbezug (Prozent) | | Wiedervermietung (Prozent) | |
| 3000000 | Niedersachsen | 7,92 | 8,13 | 8,50 | 9,00 | 9,44 | 5,67 | 5,81 | 6,04 | 6,51 | 6,94 | 7,4 | 4,9 | 6,5 | 6,7 |
| 3101000 | Braunschweig, Stadt | 9,40 | 10,00 | 9,90 | 9,80 | 10,60 | 6,20 | 6,50 | 7,00 | 7,50 | 7,90 | 5,3 | 8,2 | 12,9 | 5,3 |
| 3103000 | Wolfsburg, Stadt | 9,00 | 11,00 | 10,80 | 10,50 | 11,00 | 6,50 | 6,50 | 8,60 | 8,80 | 8,50 | 20,0 | 4,8 | 32,3 | -3,4 |
| 3159016 | Göttingen, Stadt | 9,00 | 10,40 | 9,80 | 11,50 | 10,90 | 7,50 | 8,00 | 7,90 | 8,50 | 9,00 | 8,9 | -5,2 | 5,3 | 5,9 |
| 3241001 | Hannover, Landeshauptstadt | 10,30 | 10,70 | 11,50 | 11,40 | 12,20 | 6,80 | 7,00 | 7,30 | 7,90 | 8,40 | 11,7 | 7,0 | 7,4 | 6,3 |
| 3241010 | Langenhagen, Stadt | 8,40 | 8,80 | 9,10 | 8,70 | 10,60 | 6,40 | 6,60 | 6,60 | 7,10 | 7,70 | 8,3 | 21,8 | 3,1 | 8,5 |
| 3353005 | Buchholz in der Nordheide, Stadt | 9,40 | 9,90 | 10,00 | 10,40 | 10,80 | 7,80 | 8,00 | 8,10 | 8,40 | 8,50 | 6,4 | 3,8 | 3,8 | 1,2 |
| 3355022 | Lüneburg, Hansestadt | 9,00 | 9,50 | 9,60 | 10,00 | 10,80 | 7,60 | 7,70 | 7,70 | 8,20 | 8,80 | 6,7 | 8,0 | 1,3 | 7,3 |
| 3359010 | Buxtehude, Hansestadt | 9,00 | 10,00 | 10,00 | 10,80 | 10,50 | 7,10 | 7,20 | 7,20 | 7,80 | 8,40 | 11,1 | -2,8 | 1,4 | 7,7 |
| 3403000 | Oldenburg (Oldenburg), Stadt | 8,50 | 8,50 | 8,70 | 8,90 | 9,80 | 6,90 | 6,80 | 7,10 | 7,30 | 8,00 | 2,4 | 10,1 | 2,9 | 9,6 |
| 3404000 | Osnabrück, Stadt | 8,20 | 9,10 | 9,30 | 9,50 | 9,50 | 6,10 | 6,30 | 6,50 | 6,60 | 7,60 | 13,4 | 0,0 | 6,6 | 15,2 |
| 3452020 | Norderney, Stadt | | | 15,00 | 16,80 | 16,10 | 18,90 | 13,80 | 15,80 | 16,70 | 16,20 | | -4,2 | -16,4 | -3,0 |
| 3457002 | Borkum, Stadt | | | | | 7,00 | 8,00 | 8,00 | 8,10 | 10,00 | 10,80 | | | 1,3 | 8,0 |
| 3457013 | Leer (Ostfriesland), Stadt | 7,60 | 7,10 | 8,50 | 8,50 | 9,20 | 5,50 | 5,60 | 5,70 | 5,50 | 6,50 | 11,8 | 8,2 | 3,6 | 18,2 |
| 3460009 | Vechta, Stadt | 7,80 | 7,70 | 7,60 | 8,00 | 8,10 | 5,90 | 6,00 | 6,00 | 6,70 | 6,90 | -2,6 | 1,3 | 1,7 | 3,0 |

| AGS | Gebietsname | Neubau/ Erstbezug (Anzahl Fälle) | | | | | Wiedervermietung (Anzahl Fälle) | | | | | Neubau/ Erstbezug (Summe Fälle) | Wiedervermietung (Summe Fälle) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3000000 | Niedersachsen | 1990 | 2799 | 2984 | 3092 | 3231 | 56.024 | 54.930 | 50.718 | 38.442 | 42.120 | 14.096 | 242.234 |
| 3101000 | Braunschweig, Stadt | 68 | 98 | 116 | 162 | 95 | 2.769 | 2.901 | 2.741 | 2.683 | 3.325 | 539 | 14.419 |
| 3103000 | Wolfsburg, Stadt | 25 | 33 | 37 | 40 | 96 | 408 | 529 | 347 | 563 | 994 | 231 | 2.841 |
| 3159016 | Göttingen, Stadt | 47 | 61 | 91 | 86 | 76 | 1.141 | 1.330 | 1.768 | 1.354 | 1.312 | 361 | 6.905 |
| 3241001 | Hannover, Landeshauptstadt | 138 | 234 | 386 | 385 | 275 | 10.380 | 10.011 | 9.884 | 7.895 | 7.838 | 1.418 | 46.008 |
| 3241010 | Langenhagen, Stadt | 12 | 20 | 49 | 44 | 81 | 488 | 580 | 604 | 367 | 334 | 206 | 2.373 |
| 3353005 | Buchholz in der Nordheide, Stadt | 44 | 85 | 29 | 56 | 37 | 311 | 260 | 211 | 197 | 282 | 251 | 1.261 |
| 3355022 | Lüneburg, Hansestadt | 56 | 90 | 130 | 85 | 202 | 760 | 968 | 1.062 | 577 | 840 | 563 | 4.207 |
| 3359010 | Buxtehude, Hansestadt | 29 | 22 | 47 | 45 | 36 | 331 | 336 | 449 | 314 | 373 | 179 | 1.803 |
| 3403000 | Oldenburg (Oldenburg), Stadt | 255 | 317 | 240 | 351 | 299 | 1.973 | 1.959 | 1.585 | 1.665 | 1.721 | 1.462 | 8.903 |
| 3404000 | Osnabrück, Stadt | 64 | 89 | 136 | 214 | 125 | 1.459 | 1.600 | 1.618 | 1.603 | 1.305 | 628 | 7.585 |
| 3452020 | Norderney, Stadt | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 12 | 11 | 5 | 1 | 2 | 3 | 31 |
| 3457002 | Borkum, Stadt | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 15 | 15 | 1 | 5 | 4 | 2 | 40 |
| 3457013 | Leer (Ostfriesland), Stadt | 20 | 24 | 34 | 17 | 11 | 174 | 256 | 142 | 60 | 115 | 106 | 747 |
| 3460009 | Vechta, Stadt | 16 | 23 | 25 | 31 | 16 | 73 | 86 | 142 | 70 | 75 | 111 | 446 |

* nettokalt

Für die Inseln Baltrum, Juist, Wangerooge, Langeoog und Spiekeroog liegen keine verwertbaren Daten vor (jeweils nur 3 oder weniger Fälle).
Auch für die Inseln Norderney und Borkum ist die Aussagekraft der Daten aufgrund geringer Fallzahlen eingeschränkt.




Datenbasis: RegioKontext GmbH/ImmobilienScout GmbH