

Steigen die Mieten in Linden? Eine Diskussion

Die Debatte um Gentrifizierung in Linden ist auch ein Kampf um die Legitimitätshoheit im Stadtteil.

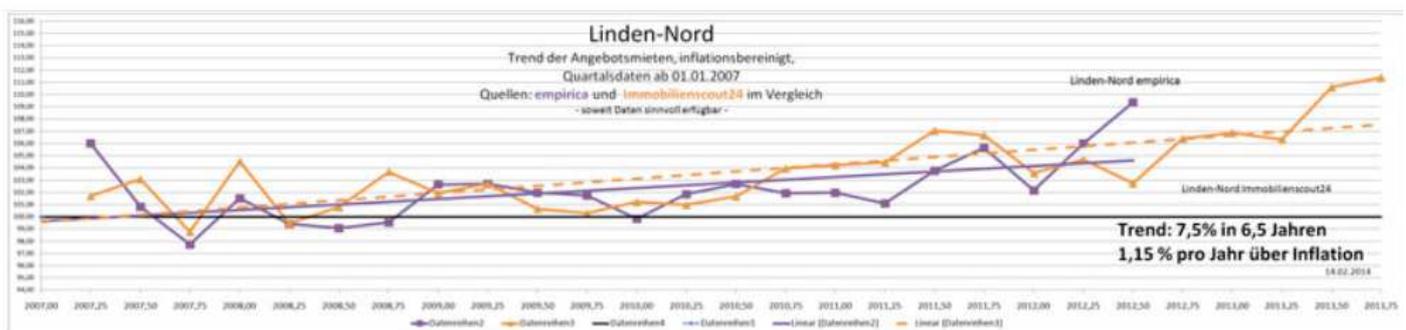
Der unermüdliche Publizist Klaus Öllerer checkt im Auftrag der Wahrheit unentwegt die Faktenlage. Er betreibt die Website hallolinden.de, die Printausgabe Linden Limmer Zeitung, er hat die Bürgerliche Mitte gegründet und versucht über die Seite klimanotizen.de den Klimawandel wegzurechnen.

Im Dezember 2013 überraschte Klaus Öllerer die verblüffte Lindener Öffentlichkeit dann mit einer großen Berechnung der langfristigen Mietentwicklung, die entgegen allen Expertisen nahezu stagnierende Werte für Linden belegen sollte. In Limmer sei es sogar zu einem Rückgang der Mietpreise gekommen, Schlagzeile: „Mietpreise immer billiger“.

Aus einer Replik auf die nachstehende Mietberechnung für Linden-Nord ergab sich die hier zusammengefasste Diskussion.

08.12.2013, überraschend niedrig in Linden-Nord:
Premiere: Mietpreise inflationsbereinigt
Teil I: Einführung/Linden-Nord + Teil II: Linden-Mitte + Teil III: Limmer

[Beitrag kommentieren](#)
Nach dem ersten Beitrag wird ein Diskussionsforum eingerichtet.



Echte Mietpreisentwicklung (Neuvermietungen) von Anfang 2007 bis Mitte 2013: + 1,15% pro Jahr. >> [Grafik, groß](#), aktualisiert 14.02.2014

Quelle: http://www.hallolinden.de/2013/html/bericht_75-13.html (Stand: 14.2.2014)

Daniel Gardemin

Die Berechnung der Mietpreisentwicklung in hallolinden.de ist problematisch. Sie verschleiert die Entwicklung der Mietsteigerung in Linden.

Einen 6,5-Jahres-Trend, wie in hallolinden.de dargestellt, gibt es nicht. Die Daumenregel lautet: Trend = kurzfristig, 1 bis 5 Jahre = mittelfristig, mehr als 5 Jahre = langfristig. Der Trend gibt uns Hinweise, wo kurzfristige Ausschläge Entwicklungen andeuten, mittelfristige Berechnungen zeigen, wohin die Reise geht.

Von daher sollte für eine Trendanalyse besonderes Augenmerk auf die letzten zur Verfügung stehenden Zahlen gerichtet werden. Ein Vergleich mit der mittelfristigen Entwicklung ist dabei hilfreich. Im Trend steigen die Mieten in Linden-Mitte und Linden-Nord deutlich, mittelfristig weisen die Mieten im gesamten Stadtbezirk nach oben.

Hier die aktuellen Zahlen aus Immobilienscout24 für Linden und Limmer:

Linden-Nord 2013 +7,5% (Dreijahresentwicklung: +15%),
Linden-Mitte 2013 +10,1% (Dreijahresentwicklung: +25%),
Linden-Süd 2013 -1,4% (Dreijahresentwicklung: +18%),
Limmer 2013 +3,1% (Dreijahresentwicklung: +10%).

Die Zahlen sprechen für sich und decken sich mit den Beobachtungen vor Ort. Immobilienscout24 weist allerdings, wie auch andere Portale und Erhebungsinstitute, wegen der geringen Stichproben Schiefagen auf. Ganz falsch dürften die Angaben aber nicht liegen.

In hallolinden.de wird die Mietpreisentwicklung zusätzlich durch eine "Inflationsbereinigung" kleingerechnet. Vermieter hätten die Inflation ja auch zu verkraften und Mieter würden entsprechende Lohnerhöhungen erhalten. Eine inflationsbereinigte Darstellung hinkt und ist auch unüblich, weil sich der der Inflationsberechnung zugrunde liegende Verbraucherpreisindex selbst zu über 300 Promille aus Wohn- und Wohnnebenkosten zusammensetzt. Rund ein Drittel der Inflation geht also auf Mietsteigerungen zurück. Die Inflationskosten für den Mieter werden so die Gewinne für den Vermieter. Ihm kommen also bei 1,4 Prozent Inflation im Jahr 2013 die Mietsteigerungen von 10 Prozent in Linden-Mitte und 7,5 Prozent in Linden-Nord zu 100 Prozent vor Steuern zu Gute.

Daniel Gardemin

Dr. Daniel Gardemin – Stadtteilgruppensprecher Bündnis 90/Die Grünen Linden-Limmer
Grünes Zentrum Linden-Limmer – Nieschlagstraße 26 – 30449 Hannover

daniel@gardemin.de – www.gardemin.de

privat: Nedderfeldstraße 22 – 30451 Hannover – 0511/2829779 – 0179/2652910

11.02.2014

Antwort vom Autor Klaus Öllerer

Die Argumente sind einfach zu entkräften

1. Trend

Da die Daten erst seit 2007 (nur Limmer ab 2004) zur Verfügung stehen, ist es natürlich selbstverständlich einen möglichst langen Zeitraum (hier 6,5 Jahre) für die Analyse zu benutzen. Alles andere macht keinen Sinn.

Dadurch wurde bspw. erkannt, dass es in Linden-Nord bis 2010 eine Mietpreissenkung (inflationbereinigt) gab und erst danach die Mietpreise wieder anzogen wie in folgender Grafik dargestellt ist:



http://www.hallolinden.de/2013/2013.11.08_Angebotsmieten-Trends_1_Linden-Nord_2007-2010_2010-2013_1_1_1_1_K.pdf

2. Mietpreise nach Immobilienscout24

Einwand:

„Hier die aktuellen Zahlen aus Immobilienscout24 für Linden und Limmer: Linden-Nord 2013 +7,5% (Dreijahresentwicklung: +15%), ...“

Antwort:

Diese von Immobilienscout übernommenen Werte aus der Online-Grafik sind nahezu wertlos und irreführend. Es werden dabei jeweils nur zwei Datenpunkte im Abstand von einem oder drei Jahren miteinander verglichen und alle dazwischen ignoriert.

Nach dieser Methode kann man nahezu alle Behauptungen beweisen, weil es in einem Diagramm immer mal aufwärts, aber auch wieder abwärts geht.

Wissenschaft und Technik bedienen sich seriöserweise bspw. der Methode einen Trend mittels [Linearer Regression](#) zu ermitteln, wie es der Autor auch getan hat.

Die vom Einwander durch zitieren verwendete Methode der „Zwei Datenpunkte“ birgt daher für den Anwender selbst ein hohes Risikopotential.

3. Mietpreisentwicklung

Selbstverständlich ergibt nur die Berücksichtigung der allgemeinen Inflation (Verbraucherpreisindex) einen realistischen Eindruck von Preisentwicklungen und ist im allgemeinen auch üblich, wie bspw. regelmäßig die Tarifverhandlungen von Gewerkschaften und Arbeitgebern zeigen.

Verwendet wurde vom Autor der Verbraucherpreisindex, wie er vom Statistischen Bundesamt online zur Verfügung gestellt wird.

Einwand:

„Rund ein Drittel der Inflation geht also auf Mietsteigerungen zurück.“

Antwort:

Dieser Einwand enthält nur die halbe Wahrheit. In der Statistik wird der bundesweite Durchschnitt der Nettokaltmieten verwendet und der hat sogar **dämpfenden** Einfluss auf die Inflation.

Zitat:

*„Im Gesamtjahr 2013 war der Anstieg der Nettokaltmieten - trotz der etwas höheren Zahlen zum Jahresende hin - mit einem Plus von 1,3 Prozent allerdings niedriger als die Gesamtteuerung. Diese lag bei 1,5 Prozent. „Auch längerfristig betrachtet, wirken die Nettokaltmieten preisdämpfend auf die Entwicklung der Verbraucherpreise“, so das Bundesamt. **Sie hätten sich von 2005 bis 2013 um 9,8 Prozent erhöht, die Verbraucherpreise insgesamt aber um 14,3 Prozent.**“*

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/mieten-in-berlin-steigen-die-preise-am-schnellsten-a-944685.html>

4. Löhne

Die Löhne sind im Berechnungszeitraum seit 2007 schneller als die Inflation gestiegen, sowohl die Tarif-, als auch der Durchschnitt aller Löhne. Das wird der Autor demnächst zeigen.

Klaus Öllerer
0170 92 60 771
12.02.2014

Daniel Gardemin
Kritik an der Kritik

Meine inhaltliche und methodische Kritik möchte ich gerne noch mit einer Antwort auf die Einlassungen des Autors etwas zuspitzen:

Zu 1. "Trend":

Für eine Bewertung der jüngsten Dynamik nützen uns Mietpreise von vor 6,5 Jahren verhältnismäßig wenig. Die Entwicklung der Mieten in Linden weist in den letzten drei Jahren deutlich nach oben. Im letzten Jahr stiegen sie in Linden-Mitte sogar um 10,1 Prozent, in Linden-Nord um 7,5 Prozent.

Zu 2. "Mietpreise bei Immobilienscout24":

Zu jedem Quartal, also viermal im Jahr, wird bei Immobilienscout24 der Durchschnittsmietpreis von Neubau- und Bestandswohnungen dargestellt. Das ist weder wertlos noch irreführend sondern ausgesprochen übersichtlich. Wir sehen an den Quartalsmessungen u.a., dass im zweiten Halbjahr 2013 die Mieten in allen drei Teilen Lindens nochmals deutlich angezogen haben.

Zu 3. "Mietpreisentwicklung":

Von der Mietpreisentwicklung die Inflation wieder abzuziehen ist ausgesprochen unüblich. Wenn das Statistische Bundesamt der Maßstab sein sollte, ist es nur recht und billig, auch deren Darstellung zu verwenden. Diese ist aus gutem Grund nicht inflationsbereinigt. Die Inflation ist ein Bundesdurchschnitt. Wohnen, Konsum, Freizeit, Gehälter und Löhne sind in Linden und Limmer ganz anders strukturiert als der Durchschnittswarenkorbe der Republik.

So ist z.B. der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in unseren Stadtteilen unterdurchschnittlich, die Arbeitslosenquote liegt mit 10,7 Prozent über dem Stadtdurchschnitt von 8,1 Prozent und deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 6,8 Prozent (alle Zahlen 2012). Von den als Argument angeführten steigenden Löhnen profitieren nun gerade diejenigen Bewohner in Linden und Limmer nicht, die besonders unter den überdurchschnittlichen Mietsteigerungen zu leiden haben. Selbst in durchschnittlichen Haushalten macht sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. In Linden und Limmer wirken die Mieten nicht "preisdämpfend", im Gegenteil.

Daniel Gardemin

Dr. Daniel Gardemin – Stadtteilgruppensprecher Bündnis 90/Die Grünen Linden-Limmer
Grünes Zentrum Linden-Limmer – Nieschlagstraße 26 – 30449 Hannover

daniel@gardemin.de – www.gardemin.de

privat: Nedderfeldstraße 22 – 30451 Hannover – 0511/2829779 – 0179/2652910

13.02.2014

Antwort vom Autor Klaus Öllerer
Fröhliches Rosinenpicken

Zu „Zu 1. "Trend":“

Zitat: „Die Entwicklung der Mieten in Linden weist in den letzten drei Jahren deutlich nach oben. Im letzten Jahr stiegen sie in Linden-Mitte sogar um 10,1 Prozent, in Linden-Nord um 7,5 Prozent.“

Linden-Mitte:

Die 10,1% ergeben sich durch einen Sprung/Ausreißer im letzten Quartal von 2013. In den 12 Monaten (unseriöse 2-Datenpunkt-Methode) davor ergeben sich **lediglich + 1,4%**.

Seriös wäre es zu sagen: Das ist eine Stagnation bei Beachtung der Zwischen- und der davor liegenden Datenpunkte/Quartalswerte und mit Inflationsbereinigung **sogar eine Mietpreissenkung**. Ob der aktuelle Sprung/Ausreißer einen Trend zeigt, kann nur die Zukunft zeigen. Es kann danach auch stagnieren oder sinken.

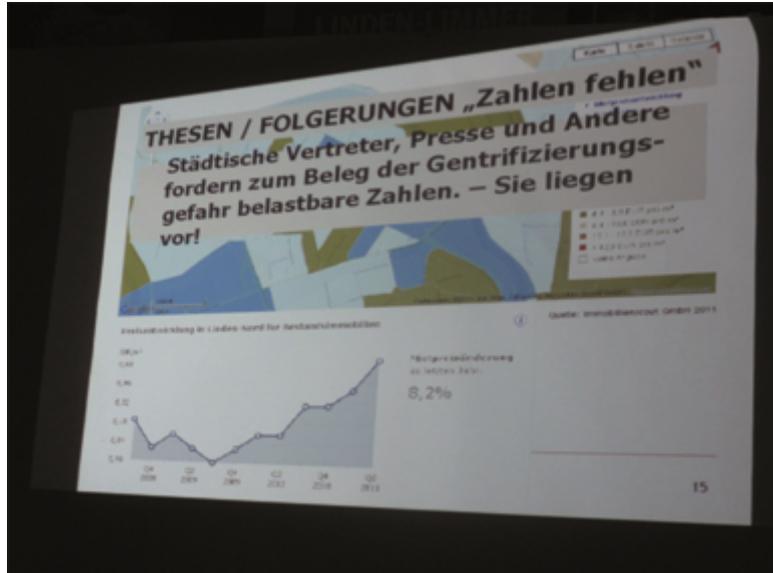
Linden-Nord:

Es gab schon mal einen Versuch mit einer aktuellen Steigerung einen sensationellen Anstieg zu begründen. Beim letzten Mal ergab sich jedoch anschließend wieder eine starke Absenkung und der letztlich resultierende Anstieg blieb gering. So zeigt es diese Grafik.



http://www.hallolinden.de/2013/html/bericht_75-13.html

Als im Januar 2013 folgende Grafik im Büro der Grünen mit dem starken Anstieg präsentiert wurde, waren die Daten der späteren Stagnation/Absenkung längst verfügbar.



Motto, wie bereits gesagt: Fröhliches Rosinenpicken.

Zu „Zu 2. "Mietpreise bei Immobilienscout24":“

Es kommt darauf an, dass auch die Daten von Immobilienscout24 mit seriösen Methoden ausgewertet werden, wie der Autor es gezeigt hat.

Zu „Zu 3. "Mietpreisentwicklung":“

Auch das Bundesamt für Statistik hat bei Mietpreissteigerungen die Inflationsrate mit im Blick und hält das Aufrechnen für angesagt, wie das obige Zitat zeigt. (Beitrag des Autors hier v. 12.02.)

Die Verwendung des Bundesdurchschnittes bei der Inflation führt zu einem niedrigen Abzugswert beim Inflationsausgleich, so dass eher etwas höhere Mietpreisteigerungsraten für Linden-Limmer ermittelt werden. Insofern treffen die diesbezüglichen Einwände nicht zu.

Für die soziale Zusammensetzung des Stadtteils können ja nicht die Vermieter verantwortlich gemacht werden, die ja ihre Kosten erst einmal erwirtschaften müssen.

Da muss es andere Lösungen geben wie Ernst Barkhoff einmal ausgeführt hat.

http://www.hallolinden.de/2013/html/bericht_18-13.html

Ansonsten gibt es für die gegenwärtigen Mietpreiserhöhungen überwiegend folgende Gründe:

- * Oftmals unterbliebene Mietsteigerungen in der Vergangenheit.
- * unterbliebene Renovierungen
- * **energetische Sanierungen** (teuer)
- * Balkonanbau
- * Fahrstühle (teuer, seniorengerecht)
- * niedrige Zinsen (fördern Investitionen)
- * erhöhte Nachfrage durch vermehrten Zuzug

Die energetische Sanierung ist ein Lieblingskind der Grünen. Sie sind eigentlich ursächlich dafür verantwortlich und wollen diese noch teurer ausweiten. Andererseits geben die hiesigen Grünen den Vermietern die Schuld für diese Kostensteigerungen. Das nenne ich Doppelspiel.

Man täte den Mietern einen großen Gefallen, wenn der gesetzliche Zwang zur energetischen Sanierung wieder gekippt würde.

Das wäre doch mal eine lohnende Aufgabe und damit könnten sich die Grünen wieder beliebt machen.

Klaus Öllerer
0170 92 60 771
17.02.2014

Daniel Gardemin

Kommentar zur Diskussion

Mich verwundert es doch etwas, dass sich Klaus Öllerer von hallolinden.de um die Beliebtheit der Grünen sorgt. Als Grünen-Freund ist er bislang nicht aufgefallen.

Mir ging es in der Argumentation nicht darum, wer woran Schuld trägt, sondern erst einmal um die Frage, ob sich die Mieten in Linden und Limmer verteuern oder nicht. Eine "Rosinenpickerei" kann ich nicht erkennen, da sehr unterschiedliche Sichtweisen zu einem ähnlichen Ergebnis kommen: Die Mieten steigen überproportional. Die von Klaus Öllerer gestellte Annahme, die Mieten könnten auch gesunken sein, halte ich eher für interessegeleitetes Wunschdenken. Einmal mehr ist auffällig, wie sehr sich Klaus Öllerer um die Belange der Vermieter kümmert.

Es ist für Mieter und Vermieter der richtige Weg, wenn sinnvollen Modernisierungsmaßnahmen angemessene Mieterhöhungen folgen. Die allermeisten Vermieter in Linden gehen in diesem Sinne sorgsam mit ihren Immobilien und den Belangen der Mieter um. Leider müssen wir aber im Stadtteil beobachten, dass in den letzten Jahren immer wieder allein Mitnahmeeffekte und Renditeoptimierungen zu Mieterhöhungen führen. Kein neues Fenster, keine bessere Heizung aber eine höhere Miete. Klaus Öllerer führt nun selbst ausgerechnet das Argument ein, niedrige Zinsen seien ein nachvollziehbarer Grund für gegenwärtige Mieterhöhungen. Wer das Argument genauer betrachtet, sieht folgende Kausalität: Die Geldschwemme an den Kapitalmärkten und die niedrigen Zinsen führen Anleger dazu, in Immobilien zu investieren. Hier scheinen auch kurzfristig Renditen möglich, die anderswo nicht mehr zu erzielen sind. Fortress/Gagfah und co. machen es vor, wie

Immobilien für den Shareholder ausgesogen und weiter verramscht werden. Leider bedien sich auch lokale Investoren dieser Mittel.

Weiter argumentiert Klaus Öllerer, es handele sich um eine nachholende Entwicklung und die Inflation sei ja auch noch da. In langfristigen Analysen würden sich die kurzfristigen Mieterhöhungen in Wohlgefallen auflösen. Dieses Argument ist wiederum einzig und allein aus der Sicht der Vermieter verfasst, die ihre Tilgung über Jahrzehnte planen müssen. Für Mieter ist es aber heute erheblich, wenn im Jahr 2013, wie in Linden-Mitte und Linden-Nord, die Mieten um 10 Prozent bzw. 7,5 Prozent steigen.

Zu guter Letzt schiebt Klaus Öllerer dann noch den Grünen die Verantwortung für die Mietensteigerung in die Schuhe. Das ist merkwürdig, weil er ja meint, es gäbe gar keine Mietensteigerung. Die Grünen könnten seiner Ansicht nach den Mietern helfen, wenn sie auf die energetische Sanierung verzichten würden. In der Tat machen uns die Kostensteigerungen durch energetische Sanierungen auch Sorgen. Sie sollten sich aber durch Einsparungen bei den Brennstoffkosten relativieren. Wer fair rechnet, muss seinen Mietern keine unmoralischen Mieterhöhungen vorlegen. Wenn eine Finanzierungslücke entstehen sollte, kann auf das von Rot-Grün in Hannover aufgelegte Förderprogramm zugegriffen werden, das bei energetischer Sanierung die Mieten abfedern hilft (Förderprogramm Energieeffizienz mit stabilen Mieten). Man muss dabei aber auch sehen, dass wir jetzt die Folgen der miserablen Bausubstanz der Nachkriegszeit und der fehlenden Modernisierung der letzten Jahrzehnte zu tragen haben. Jahrzehntlang haben wir uns in der irrigen Annahme, fossile und atomare Ressourcen seien endlos vorhanden, in Sicherheit gewogen. Jetzt auf energetische Sanierung zu verzichten, wie Klaus Öllerer es als Lösung vorschlägt, lässt den Sanierungsstau und die Heizkostenrechnungen der Mieter weiter wachsen.

Daniel Gardemin

Dr. Daniel Gardemin – Stadtteilgruppensprecher Bündnis 90/Die Grünen Linden-Limmer

Grünes Zentrum Linden-Limmer – Nieschlagstraße 26 – 30449 Hannover

daniel@gardemin.de – www.gardemin.de

privat: Nedderfeldstraße 22 – 30451 Hannover – 0511/2829779 – 0179/2652910

19.2.2014

Antwort vom Autor Klaus Öllerer

Freund der Grünen

Zitat:

„Als Grünen-Freund ist er bislang nicht aufgefallen.“

Oooch, natürlich bin ich ein Freund der Grünen. Und das meine ich durchaus ernst und vor allem in einem tieferen Sinn.

Ich laufe nicht nur mit einem Luftballon Reklame für die Grünen beim Limmerstraßenfest, wie es hier 2013 vor der Bundestagswahl zu sehen war:



Foto: Daniel Gardemin, am 07.10.2013 beim Limmerstraßenfest.

Anschließend trug ich den Luftballon noch eine ganze Weile mit mir herum, was ich sehr gerne tat.

Ein den Grünen sehr nahestehender Bekannter von mir aus Linden sprach einmal zu mir darüber, wie er mein Verhältnis zu den Grünen nach langjähriger Beobachtung sieht:

„Du versuchst ja nur die Grünen zu verbessern.“

Ja, recht hat er. So sehe ich das auch. Die wahren Freunde erkennt man auch daran, dass sie widersprechen. Abschließen möchte ich mit folgender Weisheit:

„Der Diskurs ist die Quelle der Erkenntnis.“

Bis dann

Klaus Öllerer

19.02.2014