



Datum: Mai 2026

Sperrfrist 29.05.2026, 12:30 Uhr

Landesverbandstag in Hannover am Sonnabend, den 30. Mai 2026

„Wer soll das bezahlen“ – Neubau und Bestandsumbau stagnieren, Mieten werden gedeckelt, Klimaschutz mit Augenmaß – mehr Anreize statt mehr Regelungen!

Anlässlich seiner Jahrestagung in Hannover am 30. Mai 2026 stellt der Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e.V. seine Kernforderungen zur aktuellen und zukünftigen Wohnungspolitik in Niedersachsen vor. Dazu Verbandsvorsitzende Sabine Jung:

Eines der drängenden Themen dieser Zeit ist bezahlbarer Wohnraum. Das statistische Bundesamt hat aktuelle Zahlen aus dem Jahr 2025 veröffentlicht. Statt der seitens des Staates geforderten jährlichen 400.000 Wohnungen wurden im Jahr 2025 gerade einmal 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Einbruch von 45.500 Wohnungen bzw. 18%. Ein besonderer Blick ist auf die Bauherren zu richten. Lediglich 7.900 Wohnungen entfielen auf die öffentliche Hand. Private Unternehmen errichteten 89.500 und Privatpersonen 72.300 Wohnungen. Dies unterstreicht erneut, dass der Großteil von Wohnraum, nämlich 2/3, von unseren Mitgliedern gestellt wird. „Es ist endlich Zeit, die privaten Vermieter zu stärken“, so Frau Jung.

Wohnraum wird nicht geschaffen durch strikte Regulierung des Wohnungsmarktes. In Niedersachsen wurde die „Mietpreisbremse“ mit Änderungsverordnung vom 03.12.2025 bis zum 31.12.2029 verlängert. Bereits im Dezember 2024 war die Anzahl der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Mieterschutzverordnung auf 57 angewachsen. Die Mieterschutzverordnung Niedersachsen besagt insbesondere, dass in den ausgezeichneten Gebieten die Mieten bei Neuvermietung maximal 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen und, dass bei Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Kappung bei 15% statt bei 20% zu erfolgen hat. Lediglich in 35 der 57 Gemeinden ist ein Mietspiegel vorhanden. Wie soll also die ortsübliche Vergleichsmiete überhaupt ermittelt werden? Darüber hinaus hatte sich das Bundesverfassungsgericht mit seiner Entscheidung vom 08.01.2026 (Az.: 1 BvR 183/25) zu seiner Rechtsprechung im Jahr 2015 in Widerspruch gesetzt und die Verlängerung der „Mietpreisbremse“ für verfassungsgemäß anerkannt. Die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung sei, so das BVerfG, durch die regulierten Mieten noch gegeben. Dabei verkennt das Bundesverfassungsgericht, dass sich bei anhaltender Mietpreisregulierung der Mietspiegel immer weiter vom Markt entfernt. Dem Mietspiegel wird ein Betrachtungszeitraum von 6 Jahren zugrunde gelegt. Im Mietspiegel finden sich also regulierte Mieten, die weiter reguliert werden. Der Vermieter gerät in eine Unterdeckung, so dass gestiegene Kosten bei Reparaturen oder gar der Heizungstausch nicht mehr zu stemmen sind.

Nahezu alle Studien belegen, dass die Mietpreisbremse nicht geeignet ist, den Wohnungsmarkt zu entspannen. Im Gegenteil:



So hat etwa das Institut der deutschen Wirtschaft mit seiner Studie vom 10.09.2024 belegt, dass Mietpreisregulierungen das Mietwohnungsangebot deutlich reduzieren. Und das ist auch logisch: Zwar bewerben sich auf eine ausgeschriebene Wohnung mit geringer Miete auch mehr Interessenten, aber im Ergebnis verbleibt auch nur 1 Wohnung auf dem Markt.

Ferner wurde festgestellt, dass Mietpreisregulierungen Anreize für Investitionen in die Wohnungen nehmen. „Mit Blick auf die notwendigen Investitionen in einen klimaneutralen Gebäudebestand stehen Mietpreisregulierungen damit diametral dem Klimaschutz entgegen.“, so das Institut.

Ganz entscheidend: Oftmals haben ältere Personen eine größere Wohnung, die sie liebend gern gegen eine kleinere tauschen würden. Ihnen gegenüber steht die Familie, die sich eine größere Wohnung wünscht. Wenn die größere Wohnung also günstiger ist als die kleinere, neu anzumietende, warum sollte man umziehen? Von den Vorteilen für Besserverdienende mal ganz abgesehen. Nach einer Beispielsrechnung des Instituts würde bei einem bundesweiten Mietendeckel das Angebot von inserierten Mietwohnungen um mehr als 60% abnehmen.

Fakt ist: Durch die Mietpreisbremse werden langfristig Investitionen und Sanierung unterlassen und schließlich auch der Neubau. Eine Mietpreisregulierung führt zu einer Angebotsverknappung und schafft keinen neuen Wohnraum!

Wie wäre es mit einem Umdenken? Wenn mehr Mieter Eigentum erwerben, wird der Wohnungsmarkt ebenfalls entlastet. Die oben genannten Zahlen zeigen bereits, wer wirklich Bauherr ist. Wir unterstützen daher ausdrücklich die Forderung unseres Zentralverbandes. Haus & Grund Deutschland sagt: „Deutschland hat mit rund 42 Prozent eine der niedrigsten Eigentumsquoten in Europa. Gerade bei den 25- bis 45-Jährigen – der Altersgruppe, die klassischerweise Wohneigentum erwirbt – geht die Quote seit Jahren zurück (Destatis, 2024). Gleichzeitig wünschen sich zwei Drittel der Mieter in Deutschland eine eigene Wohnimmobilie (Forsa, 2025). Wer im Eigentum lebt oder Kleinvermieter wird, hat ein sechsmal so hohes Vermögen wie Mieter in derselben Einkommensgruppe (IW Köln, 2025).“ Neben der Entlastung des Mietmarktes wird auch gleichzeitig für die eigene Rente vorgesorgt und der Staat weiterhin entlastet.

Hingegen stellen die neuen Überlegungen aus Berlin im Hinblick auf das „Mietrechtspaket II“ nur weitere erhebliche Eingriffe in den Mietmarkt dar. So ist geplant, die Indexmieterhöhung zu deckeln. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll die Indexmieterhöhung bei 3% jährlich zzgl. des diesen Prozentsatz übersteigenden hälftigen Anteils gedeckelt werden. Nun wird also auch die Inflation auf die Schultern der Vermieter gelegt. Zu begrüßen ist hingegen die Erhöhung des Betrages von 10.000,00 € auf 20.000,00 € im Rahmen des vereinfachten Mieterhöhungsverfahrens für Modernisierungen, da hier endlich die gestiegenen Kosten berücksichtigt werden.

Weiter problematisch bleiben die aktuell im Entwurf vorliegenden Regelungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes. Der Gesetzesentwurf zeigt sich technologieoffen und verwirft die ursprüngliche Vorgabe von 65% erneuerbarer Energien. Für neue Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen gilt künftig eine so genannte Bio-Treppe (§ 43 Absatz 1 GModG-E): Ab 2029 müssen mindestens 10 Prozent, ab 2030 15 Prozent, ab 2035 30 Prozent und ab 2040 60 Prozent der Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas oder bestimmten Wasserstoffarten stammen. Zum heutigen Zeitpunkt ist vollkommen unklar, ob diese erneuerbaren Energien in ausreichender Menge zur Verfügung stehen. Zudem sollen bei Einbau und Betrieb neuer Gas- oder Ölheizungen Vermieter und Mieter bestimmte Kosten pauschal je zur Hälfte tragen: Ab 2028 Gasnetzentgelte und CO₂-Kosten, ab 2029 zusätzlich Mehrkosten für verpflichtend



beizumischende biogene Brennstoffe. Problematisch ist hier, dass diese Positionen dem Staat zufließen. Dieser wiederum beteiligt sich nicht. Noch im Koalitionsvertrag 2021 wurde festgeschrieben, dass zum Ausgleich für die CO₂-Abgabe ein sogenanntes Klimageld an alle Bürger gezahlt werden sollte. Eine Umsetzung fehlt bis heute, obwohl sie dringend erforderlich ist.

Von Hannover über Berlin bis nach Brüssel fordert die Politik einen optimierten Klimaschutz durch eine kompromisslose und staatlich verpflichtende energetische Gebäudesanierung - mit dramatischen finanziellen Auswirkungen für Immobilieneigentümer. Die wirtschaftlichen Folgen gerade für private Vermieter sind außerordentlich.

Fakt ist: Der Ausbau von Energietrassen ist nicht ausreichend vorbereitet. Die gewünschten neuen Energien können also nicht verwertet werden. Die neuen Heizungstechniken stehen nicht zur Verfügung, sie können also nicht in ausreichender Zahl verbaut werden. Wegen der Angebotsknappheit steigen die Preise ins Unermessliche - und verteuern das Bauen. Die mietrechtlichen Beschränkungen führen zu mehr Verdross als Baulust!

Schon jetzt bricht die Bauwirtschaft auch in Niedersachsen dramatisch ein, so Frau Jung. Bauanträge und Genehmigungszahlen gehen drastisch zurück, Baufinanzierungen platzen, Baufertigstellungen scheitern an Terminen, explodierenden Kosten und fehlendem Baumaterial. Die Insolvenzen im Bauhauptgewerbe (inklusive Hochbau) haben nach jahrelangem Rückgang seit 2021 wieder stark zugenommen. Gründe hierfür sind Materialengpässe, steigende Zinsen und hohe Bau- und Energiekosten, aber auch der Einbruch des Wohnungsbaus. Waren es im Jahr 2021 noch ca. 1.034 Insolvenzen, verzeichnet man in Deutschland im Jahr 2025 rund 1.729 Insolvenzen im Bauhauptgewerbe, also einem Zuwachs von über 50 %. Nach den Angaben des Landesamtes für Statistik in Niedersachsen gingen die Insolvenzen im Baugewerbe im Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 um 11% zurück, allerdings ist knapp jede 5. Insolvenz immer noch im Bereich des Bauhandwerks zu finden. Das muss ein Ende haben!

In Hamburg und Bremen hat man sich mit den Änderungen zum Baurecht auf den Weg gemacht. In Niedersachsen hat die Arbeitsgemeinschaft 10 des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum eine entsprechende Richtlinie entworfen, als Anleitung, die Bauvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung zu vereinfachen. Wir werden sehen, was umgesetzt wird.

Fakt ist: Der Markt der Wohnungswirtschaft muss angekurbelt werden, nicht durch mehr, sondern durch weniger Regulation, fordert Haus & Grund Niedersachsen.

Zu prüfen ist ferner die aktuelle Förderlandschaft. Auf private Kleinvermieter ist sie in Niedersachsen nicht ausgelegt. Dabei zeigen andere Bundesländer, dass es geht. So hat etwa Haus & Grund Schleswig-Holstein in Kooperation mit dem Land Schleswig-Holstein eine geförderten Energieberatung aus dem Boden gestampft. Mitglieder erhalten eine unabhängige, individuelle Analyse inkl. Heizlastberechnung für ihr Wohngebäude. Das Land fördert diese Beratung mit 90 %. Die Energieagentur in Freiburg bietet für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer energetische Beratungen sowie das Thema „Kleiner Wohnen, besser Wohnen“, ebenfalls in Kooperation mit dem örtlichen Haus & Grund Verein.

Fakt ist: Haus & Grund Niedersachsen steht für entsprechende Gespräche zur Förderung bereit. Insbesondere, da in den nächsten Jahren nach der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank von einem Überhang von 1- bis 2-Familienhäusern in Niedersachsen auszugehen ist.



Deshalb unsere Forderungen:

1. Klimaschutz ja - aber mit Augenmaß und nicht mit der Brechstange; Gerechte Verteilung der Kosten auf alle Akteure
2. Energiekosten - Verteilung der CO₂-Abgabe über den Bundesrat angreifen mit dem Ziel einer Rückgabe aller staatlicher Einnahmen an die Bürgerinnen und Bürger als „Klimageld“
3. Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze abschaffen
4. Senkung des Baustandards sowie der dortigen Nebenkosten
5. Förderung des privaten Wohnungsbaus
6. Zur Schaffung von Wohneigentum:
 - Grunderwerbsteuer-Befreiung für Ersterwerber selbstgenutzter Immobilien
 - zweckgebundener Erwerbsnebenkosten-Bonus für unter 35-Jährige
 - Eigenkapitalersatzdarlehen für Selbstnutzer
 - Steuerfreibetrag für Mieteinnahmen (aus der ersten vermieteten Immobilie) bis 6.000 Euro jährlich
 - Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für die erste vermietete Immobilie
 - erhöhte Sonder-AfA für private Kleinvermieter
 - Begrenzung beim Sofortabzug anschaffungsnaher Herstellungskosten aufheben (Sanierung)
 - steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierungskosten bei der Erbschaftsteuer
 - Höchsthebesätze der Grundsteuer

 - fiktive AfA für selbstnutzende Eigentümer
7. Straßenausbaubeiträge abschaffen
8. Verbot von Schottergärten aufheben

Zur Bedeutung von Haus & Grund Niedersachsen

Der Landesverband Haus & Grund Niedersachsen ist Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt ca. 945.000 Mitgliedern. Bundesweit ist Haus & Grund der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnung- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 Ortsvereine.

80,6 % der Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. 30 % aller Sozialwohnungen werden von privaten Eigentümern gestellt. 54 % aller Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. Der Anteil hieran, die von Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden, beträgt 66 %.

Mit einer Eigentümerquote von 49,0 % aller privaten Haushalte liegt Niedersachsen unverändert deutlich über der bundesweiten Marke (42 %). Den Landesverband tragen 91 ortsangeschlossene Mitgliedsvereine. In Niedersachsen vertritt Haus & Grund auf Landesebene die Interessen von ca. 60.000 organisierten Immobilieneigentümern.



Wenn Sie zukünftig keine Pressemitteilungen mehr von Haus & Grund Niedersachsen erhalten wollen, bitten wir um Nachricht an info@haus-und-grund-nds.de.

Hinsichtlich Ihrer gespeicherten Kontaktdaten verweisen wir auf unsere Datenschutzerklärung, abzurufen unter <http://www.haus-und-grund-niedersachsen.de/download/datenschutzerklaerung.pdf>, und auf Ihre dort aufgeführten Rechte.

Pressekontakt:

Sabine Jung

Verbandsvorsitzende

LV Haus & Grund Niedersachsen e.V.

Tel.: 0511/973297-33

info@haus-und-grund-nds.de

Diese Information ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und kann vertraulich oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist es untersagt, diese E-Mail zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen wir jede Haftung aus.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Herausgeber: Haus & Grund Niedersachsen, Landesverband der Niedersächsischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen
Tel.: 0511 / 97 32 97 – 0, Telefax: 0511 / 97 32 97 – 32
E-Mail: info@haus-und-grund-nds.de, Internet: www.haus-und-grund-nds.de