

Märkische Allgemeine

Experten kritisieren hohe Mietpreise - Teuer wohnen in Wildau

Wer in Wildau lebt, muss mehr für seine Wohnung zahlen als ein Potsdamer Mieter. Zu diesem überraschenden Ergebnis kommt die Studie eines Immobilienverbands. Das Städtchen boomt vor allem wegen des nahen BER-Flughafens. Kritiker bemängeln, dass viele die hohen Mieten nicht mehr leisten können.



Wildau. Wildau ist also das teuerste Pflaster der Mark: Nach einer Erhebung des regionalen Immobilienverbands BBU liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete dort bei monatlichen 6,40 Euro – deutlich mehr als zum Beispiel in der Landeshauptstadt Potsdam mit 6,08 Euro. Aber was genau treibt die Preise in der Studenten-Stadt? Und wie sieht es in anderen Städten der Region Dahmeland-Fläming aus?

Der Wildauer Immobilienmakler Michael Hölz sieht einen Grund für die rasante Entwicklung im Ausbau des Flughafens Berlin-Brandenburg: „In anderen Gemeinden haben die Leute Angst vor dem Fluglärm, hier hat man gleich an die Arbeitsplätze gedacht.“ Seit der Ankündigung des Flughafenbaus bemerkt er den Aufwärtstrend bei den Preisen in der 10.000-Einwohner-Stadt.

Das Maklerbüro von Michael Hölz verwaltet in erster Linie Mehrfamilien-Häuser im Stadtteil Rötgrund I – hochpreisige Angebote, wie er selbst sagt: Zwischen sieben Euro und 7,30 Euro Nettokaltmiete zahlen die Bewohner im Durchschnitt. Die Preissteigerungen bei Neuvermietungen hätten in den letzten Jahren stets zwischen zehn und 15 Prozent betragen. Die gesetzlich festgelegte Höchstgrenze liegt bei 20 Prozent in drei Jahren.

„Die Stadt hat eine Top-Infrastruktur und mehrere tausend Gewerbebetriebe“, sagt Makler Michael Hölz. „Und da, wo die Arbeit ist, wollen die Leute auch wohnen.“ Die Technische Hochschule ist kein Preistreiber, glaubt Hölz. Viele seiner Mieter seien Selbstständige sowie ältere und jüngere Paare. Bei den Wildauer Mieten sieht er aber vorerst das Ende der Fahnenstange erreicht: „Zumindest beim jetzigen Bestand. Natürlich kann man durch energetische Sanierung oder den Ausbau zum Luxusapartment noch höhere Mieten erreichen.“

Jochen Hinz, der Vorsitzende des Mieterschutzbundes Eichwalde/Zeuthen und Umgebung, fürchtet höhere Mieten. Er hält eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,60 Euro monatlich für angemessen für Wildau. „Das hängt natürlich immer auch vom Zustand einer Wohnung ab“, räumt Hinz ein. Doch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre hält er für inakzeptabel.

„Das größte Problem ist, dass es für Wildau und die Nachbargemeinden seit 2012 keinen Mietspiegel mehr gibt“, sagt Hinz. „Damit sind ungerechtfertigten Mieterhöhungen Tür und Tor geöffnet.“ Dabei seien es nicht nur Immobilienfirmen, wie die von Michael Hölz, die die Preise treiben: „Vor wenigen Tagen hatte ich den Fall eines älteren Herrn am Hückelhovener Ring auf dem Tisch. Der soll nun 7,72 Euro Nettokaltmiete zahlen.“

Das liegt sogar über dem Maximalwert von 7,35 Euro, den die BBU-Studie für Wildau ermittelt hat. Der Mann sei Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiwo. Die Mieterhöhung betrage zwar nur etwa fünf Prozent und liege damit im gesetzlichen Rahmen. Das Problem sieht Hinz aber in der Art und Weise, wie die Erhöhung begründet wird. „Ohne Mietspiegel haben Vermieter zwei Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen: mit einem Gutachten oder mit dem Verweis auf vergleichbare Wohnungen in der Umgebung.“

In seiner Tätigkeit als Mieter-Berater habe er schon oft erlebt, dass die Vergleichswohnungen gar nicht zu vergleichen waren, zum Beispiel von der Ausstattung oder dem Grad der Modernisierung her. „Das sind so Trickereien, aber viele Mieter nehmen die Erhöhungen in Kauf, anstatt es auf eine Klage ankommen zu lassen.“ Viele hätten Angst, ihr Zuhause zu verlieren.

Den ständigen Anstieg der Mieten beobachtet Hinz nicht nur in Wildau, sondern auch in den Nachbargemeinden. „In Eichwalde wollte man die Mieten schon mit Verweis auf Berlin erhöhen, aber das ist nun wirklich nicht zu vergleichen.“ Um diese Entwicklung wenigstens zu verlangsamen, sieht Hinz die Politik in der Pflicht: „Die Deckelung müsste von 20 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent in vier Jahren gesenkt werden.“

Hinz glaubt, dass die Bürgermeister in der Region ein Interesse an steigenden Mieten haben und sich auch deshalb gegen einen Mietspiegel wehren. „Höhere Mieten bedeuten für die Gemeinden auch höhere Einnahmen.“ Ein Mietspiegel für die Region sei schon für 2000 Euro pro Gemeinde und Jahr zu haben, sagt Hinz.

Diesen Vorwurf will Frank Kerber nicht gelten lassen: „Wir brauchen schlicht keinen Mietspiegel“, sagt der Geschäftsführer der WiWo. „In einer Stadt wie Berlin mit seinem heterogenen Wohnungsmarkt ist das sinnvoll, um Mietexzesse zu verhindern.“ In Wildau und Umgebung gebe es aber keine Mietexzesse, daher sei die Methode der Vergleichsmieten dort legitim. „Der Nutzen eines Mietspiegels wiegt die Kosten einfach nicht auf.“

Der Chef der städtischen Wohnungsgesellschaft erklärt die steigenden Mieten anders. „Wir haben in Wildau praktisch keinen Leerstand und einen hohen Bedarf an alters- und familiengerechten Wohnungen.“ Dem begegne die Wiwo bereits mit dem Neubau von 70 Wohnungen. In diesem Zusammenhang macht Kerber auf ein anderes Phänomen aufmerksam: „Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren in die Höhe geschossen, weil Anleger aus der ganzen Welt in Betongold investieren.“ Das schlage sich nun mal auch in höheren Mieten nieder.

Doch es gibt in der Region auch ein klares Gegenstück zu Wildau: Jüterbog. Mit 4,38 Euro durchschnittlicher Nettokaltmiete liegt die 13.000-Einwohner-Stadt deutlich unter dem brandenburgischen Durchschnitt von 4,97 Euro. Und selbst der Wert von

4,38 Euro sei hoch gegriffen, glaubt Klaus Schulze: „Auf dem Flugplatz Altes Lager liegen die Mieten zwischen 3,50 und 4 Euro“, sagt der Vorsitzende des Jüterboger Mieterschutzbundes.

Doch die niedrigen Mieten haben ihren Preis: „Kaputte Fenster und Heizungen, viel Leerstand: Die Leute ziehen dort ständig ein und aus, weil es einfach kein Idealzustand ist“, sagt Klaus Schulze. In der Innenstadt liegen die Mieten mit um die sechs Euro zwar höher: „Aber insgesamt ist Jüterbog einfach billiger, auch weil es hier kaum Industrie und wenig Infrastruktur gibt.“

Von Martin Küper

17.01.2014