

Märkische Allgemeine

vom 12.09.2018

Mieten in Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming Wildau bleibt teuerste Gemeinde

Die Mieten in den Speckgürtelgemeinden befinden sich in einer Aufwärtsspirale, aber auch im ländlichen Raum ziehen sie an. Die Mieterverbände warnen vor Berliner Verhältnissen – und stellen Forderungen auf.

Dahmeland-Fläming

Wer Matthias Blunert fragt, wie er den Mietwohnungsmarkt im Speckgürtel einschätzt, der hört drastische Schilderungen. Es seien keine Wohnungen vorhanden, jeder nehme, was er kriegen und bezahlen kann. Dadurch sei eine Preisspirale in Gang gesetzt, die vor niemandem Halt macht. „Bei Neuvertragsmieten ist der Markt außer Rand und Band“, sagt der Geschäftsführer der Mietervereinigung Teltow.

Das legen auch Daten der großen Immobilienportale nahe, die die MAZ verglichen hat. Die Portale werten regelmäßig ihre eigenen Angebote aus. Die Zahlen weichen je nach Anbieter und Gemeinde zum Teil von einander ab, die Tendenzen aber sind stets dieselben. Ob in Großbeeren, Ludwigsfelde, Königs Wusterhausen oder Wildau: Die Mieten bewegen sich nur in eine Richtung. Aufwärts.

26 Prozent in fünf Jahren

Der Anbieter Immowelt etwa liefert Daten für die Landkreise. Diesen Daten zufolge sind zwischen 2012 und 2017 bei Neuvermietungen in Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming die Mieten um je 26 Prozent gestiegen. In Teltow-Fläming wurde die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,40 Euro auf 6,80 Euro pro Quadratmeter angehoben. In Dahme-Spreewald liegt sie etwas höher, dort gibt Immowelt eine Steigerung von 6,20 Euro auf 7,80 Euro an.

Der Anbieter Wohnungsboerse.net liefert auch Mietübersichten für einzelne Gemeinden. Aussagekräftig sind die zwar nur für die größeren Orte, dort zeichnen sie aber ein eindeutiges Bild: Während man etwa im Jahr 2011 in Luckenwalde für eine bei der Wohnungsbörse eingestellte 60-Quadratmeter-Wohnung noch 4,91 Euro zahlte, waren es 2017 bereits 5,99 Euro je Quadratmeter. Eine Steigerung von 22 Prozent.

Ludwigsfelde: 65 Prozent

Einen ähnlichen Wert weist das Portal für die Stadt Königs Wusterhausen aus. In der Gemeinde Blankenfelde beträgt die Steigerung 31 Prozent. In Schönefeld sind es 52 und in Ludwigsfelde sogar 65 Prozent.

In der Autostadt wurden im Jahr 2011 über die Wohnungsbörse noch 60-Quadratmeter-Wohnungen für durchschnittlich 4,81 Euro angeboten. Im vorigen Jahr kam eine vergleichbare Wohnung in Ludwigsfelde auf rund 8 Euro. Im Schnitt, wohlgemerkt. Die Spanne der verlangten Kaltmieten reicht in Ludwigsfelde derzeit von 6 Euro bis 10,25 Euro je Quadratmeter, bei manchen Anbietern noch darüber hinaus.

„Nicht mehr vertretbar“

Hans-Joachim Hinz, Vorsitzender des Mieterschutzbundes Eichwalde/Zeuthen und Umgebung, sieht die Entwicklung kritisch. Er spricht besonders Wildau an, wo bis zu 10 Euro verlangt werden. „Auch in Eichwalde und Schulzendorf zahlen wir inzwischen mehr als 8 Euro pro Quadratmeter. Dieser Zustand ist nicht mehr vertretbar“, so Hinz.

Wildau ist auch nach Daten des Branchenverbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) die Gemeinde mit der höchsten Miete in Brandenburg. Der aktuelle BBU-Marktbericht listet eine Wohnung in Wildau bei Neuvermietung mit 6,89 Euro. Damit ist der Quadratmeter 18 Cent teurer als in Potsdam und 61 Cent teurer als in Königs Wusterhausen. Auch bei den Bestandsmieten liegt Wildau laut dieser Studie an der Spitze, noch deutlich vor Ludwigsfelde.

Mietpreise am Berliner Markt gekoppelt

Hans-Joachim Hinz beobachtet derzeit nicht nur einen knappen Wohnungsmarkt. Er stellt auch fest, dass Vermieter ihre Mietpreise an den Berliner Markt koppeln. „Das kann natürlich nicht sein. Berliner Wohnungen haben einen ganz anderen Standard als die Mietwohnungen in Dahme-Spreewald“, sagt Hinz. Von den Vermietern werde das leider anders gesehen – und da das Angebot knapp ist, setzen sich die Vermieter mit ihren Ansichten und Strategien in der Regel auch durch.

Bei Bestandsmieten könne man gegen eine Erhöhung oft noch erfolgreich vorgehen. Bei Neuvermietungen sei das hingegen schwierig. Zum einen finde sich meistens ein anderer Interessent, der die teurere Miete zahlt. Zum anderen habe außer Ludwigsfelde keine Gemeinde der Region einen Mietspiegel. Die Gemeinden Schulzendorf, Eichwalde und Zeuthen haben ihren 2011 eingestellt. Die Begründung: Mit einer Preisexplosion am Mietmarkt sei nicht zu rechnen. Das war ein Irrtum. Und nun fehle eine Bezugsgröße, mit der sich Mieter gegen Mieterhöhungen wehren können, sagt Hinz. „Mietsteigerungen sind damit Tür und Tor geöffnet.“

Kappungsgrenze von 2014

Als einzige Mietpreisbremse in der Region greift seit 2014 für den engeren Speckgürtel die so genannte Kappungsgrenze des Landes Brandenburg. Diese besagt, dass Vermieter in den betroffenen Gemeinden ihre Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent erhöhen dürfen. In allen Gemeinden außerhalb des Speckgürtels gilt eine Grenze von 20 Prozent.

Der Mieterschutzbund kritisiert diese Regelung als unzeitgemäß, weil Orte wie Bestensee, Zossen oder Luckenwalde ebenfalls stark nachgefragt sind, und die Vermieter dort die Mieten immer noch drastisch erhöhen können. Aus dem Infrastrukturministerium heißt es dazu, man sehe derzeit keinen Handlungsbedarf. Im kommenden Jahr werde man die Regelung aber überprüfen.

Von Oliver Fischer