Mietpreis-Hochburg Norderstedt

In der Stadt werden im Schnitt 9,45 Euro pro Quadratmeter verlangt. Mieterverein fordert mehr Wohnungsbau

Michael Schick

MICHAEL SCHICK

Kurt Plagemann, Geschäftsführer des Norderstedter Mietervereins, kritisiert die Mietpreisbremse als zahnlosen Tiger Michael Schick

Norderstedt :: Nirgendwo in Schleswig-Holstein sind die Mieten so hoch wie in Norderstedt. Teurer wohnen die Menschen nur auf Sylt, traditionell Preisausreißer nach oben und kaum mit der Situation im übrigen Land vergleichbar. Das ergibt sich aus einer aktuellen Studie der Investitionsbank (IB) Schleswig-Holstein. Die landeseigene Förderbank hat den Wohnungsmarkt im Norden für das Innenministerium untersucht. 9,45 Euro netto kalt zahlt der Norderstedter durchschnittlich für den Quadratmeter und damit den Spitzenpreis in der landesweiten Mietentabelle.

Neubauwohnungen treiben die Mietpreise in die Höhe

„Vor allem Neubauwohnungen, die in letzter Zeit zahlreich gebaut wurden, treiben die Preise nach oben", sagt Hilmar Müller-Teut von der IB. Wer ins Garstedter Dreieck ziehen will oder gezogen ist, muss schon mal 13 oder 14 Euro pro Quadratmeter ausgeben. Zahlen, die sich auch im Hausmann-Report finden. Der Norderstedter Immobilienmakler ermittelt jährlich die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen und die Miethöhe. Im Schnitt 11,52 Euro pro Quadratmeter nennt die Studie für neue Wohnungen, die Bestandsmieten liegen bei 9,13. Die IB nennt 9,19 Euro.

Der Spitzenplatz der Stadt dürfte zumindest die Fachleute nicht überraschen. Seit Jahrzehnten spielt Norderstedt bei den Mietkosten ganz oben mit, war vor Jahren sogar bundesweit unter den Top Ten. Nach wir vor ist die Stadt attraktiv, der Zuzug enorm. Es fehlen bezahlbare Wohnungen, im Unterschied zu Nachbarkommunen wie Henstedt-Ulzburg haben die Verantwortlichen in Rathaus und Politik vor Jahrzehnten darauf verzichtet, Flächen als kommunales Bauland zu kaufen. Hinzu kommt, dass Sozialwohnungen aus der Preisbindung fallen.

„Ob Norderstedt Spitzenreiter ist, kann ich momentan nicht sagen, da der neue Mietenspiegel noch nicht veröffentlicht ist", sagt Kurt Plagemann, Geschäftsführer des Norderstedter Mietervereins. Fest stehe allerdings, dass das Wohnen hier mit am teuersten im Norden ist – ohnehin zählt das gesamte Hamburger Umland traditionell zu den Mietpreis-Hochburgen. Auch in Ahrensburg und Wedel verlangen Vermieter Durchschnittspreise von deutlich mehr als neun Euro (s. Tabelle)

Mieterhöhungen treffen Rentner und junge Leute

Ursprünglich sollte der Mietenspiegel 2017 jetzt herauskommen, doch der zuständige Mitarbeiter in der Verwaltung sei längerfristig erkrankt gewesen, daher verzögere sich die Veröffentlichung der Daten. Die noch gültige Vergleichstabelle von 2015 hält mit den aktuellen Mieten nicht Schritt.

„Dass die Mieten explodieren, merken wir in unserer täglichen Beratung. Vermieter wollen mehr Miete kassieren, aber bei Weitem nicht mehr alle Mieter können das bezahlen", sagt Plagemann. Zwar sollte die Mietpreisbremse, wonach die Miete bei einer Neuvermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, den rasanten Anstieg der Wohnkosten verhindern, aber: „Das Instrument greift nicht, weil viele Vermieter die bis dahin geforderte Miete nicht nennen", sagt der Mietervertreter. Mieter könnten den Vermieter gerichtlich zwingen, die Bestandsmiete preiszugeben, doch ein solches Verfahren könne zwei Jahre dauern. Und solange müsse der Mieter eine eventuell überhöhte Miete zahlen. „Daher fordern wir, dass die erlaubte Miete rückwirkend greift", sagt Plagemann. Die Mietpreisbremse müsse dringend überarbeitet und der Vermieter gesetzlich verpflichtet werden, die Nettokaltmiete des Vormieters zu nennen.

Kummer macht ihm auch eine andere Zahl: Vermieter dürfen die Miete innerhalb von drei Jahren

um höchstens 20 Prozent und maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Ist die Miete ohnehin schon hoch, schlage eine Erhöhung umso mehr zu Buche. „Wenn Oma stirbt und bisher fünf Euro pro Quadratmeter gezahlt hat, kann der Vermieter die Miete innerhalb von sechs Jahren zweimal um 20 Prozent oder zwei Euro erhöhen. Bei 50 Quadratmetern sind das 100 Euro im Monat, ein Aufschlag, den viele Rentner oder junge Leute kaum zahlen können", sagt der Sprecher der Mieterorganisation. Für sie sei das ein „Schlag in die Magengrube".

Allerdings gingen die Wohnungsgesellschaften wie Adlershorst oder Plambeck, die rund die Hälfte der etwa 20.000 Mietwohnungen in der Stadt verwalten, eher moderat mit diesem Thema um. Es seien vornehmlich die privaten Wohnungseigentümer, die die Grenzen ausschöpften. Neben gesetzlichen Regelungen könne nur Wohnungsbau helfen, die Explosion der Mieten zu stoppen. Plagemann begrüßt die Forderung der Linken nach einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

© 2017 Zeitungsgruppe Hamburg GmbH. Alle Rechte vorbehalten.