



Das Mieten-Hoch im Norden

Die Mieten sind innerhalb eines Jahres um neun Prozent gestiegen. Teuer ist es zum Beispiel in neuen Baugebieten wie Schaperdrift. Durchschnittlich kostet ein Quadratmeter 9,90 Euro im Landkreis Lüneburg. Nur in Hamburg und Stormarn sind die Preise noch höher. » Seite 3 Foto: ifw



Auch wenn die Mieten in Kaltenmoor noch vergleichsweise niedrig sind, gibt es bei Neuvermietungen fast immer nur eine Richtung - nach oben. Foto: t&w

Mieten steigen um neun Prozent

VON WERNER KOLBE

Lüneburg. Die Misere lässt sich in Zahlen ausdrücken: 9 Prozent – so stark sind im Landkreis Lüneburg die Mieten innerhalb eines Jahres gestiegen. Einen steileren Anstieg in den 60 untersuchten Städten und Landkreisen in Norddeutschland hat es nur in Plön (+ 16 Prozent), Northeim, Osnabrück (jeweils + 13) Cuxhaven, Emden und Peine (+ 12) gegeben. Bei der durchschnittlichen Höhe der Mieten liegt der Kreis Lüneburg mit 9,90 Euro pro Quadratmeter sogar an dritter Stelle, übertroffen nur noch von Hamburg mit 12,50 Euro und Stormarn mit 10,40 Euro. Das geht aus dem „Mietencheck“ des Immobilienportals Immowelt hervor.

So weit, so lückenhaft. Denn Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren ausschließlich auf immowelt.de inserierte Angebote, die vermehrt nachgefragt wurden. Das kritisiert Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen. Er sieht keine extreme Steigerung der Mieten. „Schließlich stellen die Immowelt-Zahlen nur einen kleinen Ausschnitt des Mietmarktes in Norddeutschland dar. Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen nutzen dieses Portal

Landkreis Lüneburg ist laut einer Untersuchung des Portals Immowelt eine der teuersten Regionen im Norden

nur im Ausnahmefall. Ihre günstigen Mieten werden von Immowelt also nicht berücksichtigt.“

Das sei zwar richtig, aber die Realität in Lüneburg dürfte noch düsterer aussehen, meint Philipp Aderhold. Er ist Fachanwalt für Versicherungsrecht und Vorsitzender des hiesigen Mieterbundes. Die durchschnittlichen Mieten in Lüneburg lägen derzeit bei mehr als 8,50 Euro pro Quadratmeter. Die Preissteigerung dürfte über neun Prozent betragen. Hinzu kommt: Der Markt hier sei extrem angespannt. Die Nachfrage übersteige das Angebot enorm. Wenn zum Beispiel eine Familie aus einer Wohnung in Lüneburg ausziehen müsse, fände sie hier kaum noch Wohnraum zu einem ähnlichen Preis wie in der alten Wohnung und müsse ins Umland ziehen. Ein großes Problem sei auch das verstärkte Spekulieren mit Wohnraum, sagt Aderhold.

Lüneburg gilt als angespannter Wohnungsmarkt. Die Mieten dürfen innerhalb von drei Jahren nur um 15 statt 20 Prozent steigen. Das geht aus der Verordnung vom 22. Dezember 2020

zur Mietpreisbremse in Niedersachsen hervor. In der Verordnung wird definiert, wann in einem Gebiet der Wohnungsmarkt angespannt ist:

- ▶ Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn:

- ▶ die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt

- ▶ die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

- ▶ die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird
- ▶ wenn geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

„Lüneburgs Wohnungsmarkt ist seit Jahren extrem angespannt“, betont Aderhold. Die Stadt wachse schnell. Selbst wenn die politisch angekündigte Obergrenze von 85.000 Einwohnern erreicht sei, bedeute

das keine Entspannung, sondern eher eine Verschärfung der Situation. Denn die Nachfrage dürfte trotzdem noch höher sein als das Angebot. Lüneburg brauche schnell einen Mietspiegel.

Im Juni hatte der Bundestag beschlossen, dass Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig Mietspiegel erstellen müssen. Ziel sei es, Mieter besser vor überzogenen Mieterhöhungen zu schützen. Oberbürgermeister Ulrich Mädge skizzierte damals den Fahrplan der Stadt: „Wir werden jetzt Gespräche führen, Angebote einholen und dann dazu im Sozialausschuss vortragen, sodass wir in 2022 einen Mietspiegel vorlegen können.“ Dazu, hieß es, sollen Gespräche stattfinden, unter anderem mit dem Hauseigentümerverband Haus & Grund und dem Mieterbund. „Uns hat bisher niemand zu einem solchen Gespräch eingeladen“, sagt Aderhold. „Aber vielleicht wird das ja nach der OB-Wahl so weit sein.“

Auf die Frage, wann oder unter welchen Voraussetzungen denn das Ende der Fahnenstange für den überhitzten Lüneburger Immobilienmarkt erreicht sein könnte, betont der Experte: „Vielleicht, wenn sich niemand mehr die Mieten leisten kann und die Stadt verlassen muss.“