

Mietspiegel: Mieten in Mainz in den letzten vier Jahren deutlich gestiegen - Altbauten besonders betroffen

Von Michael Bermeitinger

MAINZ - Was viele Mieter längst wissen, ist nun einmal mehr offiziell bestätigt: In Mainz sind die Mieten nicht nur besonders hoch, sie werden auch immer höher. Das besagt der neue Mietspiegel der Stadt, der am Dienstag von Sozialdezernent Kurt Merkator vorgestellt wurde. So sind seit der letzten Erhebung vor vier Jahren die Wohnungsmieten in Mainz um durchschnittlich zehn Prozent gestiegen.



Anzeige

Mainz zählt bei den Mieten seit langem zu den zehn teuersten Städten in Deutschland. Studenten und Berufseinsteiger drängen in die Uni- und Medienstadt. Allein in den letzten fünf Jahren ist Mainz um 10.000 Einwohner gewachsen. Die Folge, so die Stadt: Nicht nur Niedrigverdiener, sondern auch Menschen mit mittlerem Einkommen hätten zunehmend Probleme, eine Wohnung zu finden.

- DATEN UND FAKTEN

Ausstattung gut (mit Bad und Sammelheizung, Wohnungsgröße bis 40 qm)

Bauperiode bis 1969: Mittelwert 9,96 Euro, Spannweite 8,06 bis 11,84 Euro

1970 bis 1980: Mittelwert 10,33 Euro, Spannweite 9,29 bis 11,09 Euro

1981 bis 30.6.2014: Mittelwert 10,58 Euro, Spannweite 9,86 bis 11,84 Euro

+ WEITERE MELDUNGEN

Mainz gehörte vor 40 Jahren zu den ersten Städten, die einen Mietspiegel herausgaben, um eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten zu haben. „Vorrangiges Ziel ist es, Vermietern und Mietern ein Instrument an die Hand zu geben“, so Merkator, und auf beiden Seiten habe der Mietspiegel immer hohe Akzeptanz gefunden. Auch die Verwaltung selbst nutze ihn: „Wir legen so die Fehlbelegungsabgabe fest oder die Zweitwohnungssteuer, und für das Land liefert wichtige Daten für die Bauprogramme.“

Einstufung der Wohnanlage

Der aktuelle Mietspiegel hat den Stichtag 1. Oktober 2014, exakt vier Jahre nach der letzten Erhebung, und er stellt die üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum dar – untergliedert nach Baujahr der Wohnung, Ausstattung und Lage. Erstellt wurde er vom Unternehmen „Analyse & Konzepte“ (A&K), das auch schon in der Vergangenheit für die Stadt tätig war. **Basis für A&K war die Befragung von Mietern und Vermietern von 3.265 Wohnungen.**

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen beträgt zum Stichtag 6,71 Euro je Quadratmeter, bei den Apartments, die gesondert erhoben werden, 10,41 Euro.

Die stärksten Mietsteigerungen mit mehr als 13 Prozent gab es bei Wohnungen von 60 bis 80 Quadratmetern bis Baujahr 1969 mit mittlerer bis guter Ausstattung. Auch die Durchschnittsmiete bei Apartments stieg mit 14,3 Prozent überproportional stark an. Geringer war die Steigerung bei Wohnungen der Baujahr 1981 bis 2001, doch das liegt vor allem daran, dass diese ohnehin schon besonders teuer sind.

Erhöhungen in einem angemessenen Rahmen halten

Erstmals aufgenommen wurde eine Einstufung der Wohnlage, wobei die Nutzung der Umgebung, Verkehrsbelastungen, Immissionen, Infrastruktur und Grünflächen eine Rolle spielten. Zugrunde gelegt wurden Bodenrichtwerte der letzten Jahre, allerdings musste in Neustadt und Altstadt eine Einzelbegutachtung für jeden Baublock angewendet werden. Es wird nicht wundern, dass Oberstadt, Gonsenheim und Teile von Drais besonders gut abschnitten.

Der Mietspiegel bietet bislang bei bestehenden Mietverhältnissen eine Basis, um Mieterhöhungen in einem angemessenen Rahmen zu halten, während er bei Neuvermietungen noch keine Rolle spielte. Falls die angekündigte Mietpreisbremse kommt, entfaltet der Mietspiegel aber auch hier Wirkung – dann darf die Miete bei Neuvermietung nur zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen.

12.7.2015

Mietspiegel: Mieten in Mainz in den letzten vier Jahren deutlich gestiegen - Altbauten besonders betroffen - Allgemeine Zeitung

Dass das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg in diesem Jahr den dortigen Mietspiegel für ungültig erklärte, ficht die Stadt nicht an. Einerseits sei dies ein Einzelfall an einer einzelnen Kammer eines einzigen Gerichts gewesen, andererseits habe der Mainzer Mietspiegel auch in der Vergangenheit stets vor Gericht Bestand gehabt. „Es ist allerdings niemandem verboten, Dinge gerichtlich untersuchen zu lassen“, so Merkator mit Blick auf entsprechende Ankündigungen der Immobilienwirtschaft im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse.

Der Mietspiegel steht am 15. Juli im Stadtrat zur Abstimmung. Nach Ratsbeschluss wird der Mietspiegel ins Internet (www.mainz.de) gestellt