



Mietspiegel 2019 für Mainz neu erstellt

„Schwarmstadt Mainz“ zieht an / Mietniveau nach wie vor hoch

(ekö) Der neue Mietspiegel 2019 der Stadt Mainz ist fertiggestellt und wird nun in den üblichen Gremienlauf gehen (Sozialausschuss am 21.11.2019, Stadtrat am 18. Dezember 2019). Er stellt eine repräsentative Übersicht über die in Mainz zum Stichtag 01.10.2018 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Der vorliegende Mietspiegel wurde vom Unternehmen F+B, Forschung und Beratung (Hamburg) im Auftrag der Stadt Mainz erstellt.

Seit vier Jahrzehnten gibt die Landeshauptstadt Mainz einen Mietspiegel heraus. Sie gehörte damit zu den ersten Kommunen in der Bundesrepublik, die über dieses Instrument zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten verfügten. Vorrangiges Ziel des Mietspiegels ist es, den Mietvertragsparteien ein Instrument zur einvernehmlichen Regelung der Miete an die Hand zu geben und damit erheblich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens in der Stadt beizutragen. Die Mietspiegel für Mainz fanden immer eine hohe Akzeptanz – sowohl bei Mietern und Vermietern als auch bei den Gerichten. Nicht nur Privatpersonen, sondern auch viele städtische Ämter benötigen den qualifizierten Mietspiegel für ihre tägliche Arbeit.

Die zugrundeliegenden Daten wurde auf Basis einer repräsentativen Befragung bei Mietern und Vermietern neu erhoben. In der Zeit vom 01.10.2018 bis 31.01.2019 wurden 25.000 zufällig ausge-

wählte Mieterinnen und Mieter sowie die Vermieterinnen und Vermieter von insgesamt 4.100 Wohnungen angeschrieben und gebeten, an der Befragung teilzunehmen. Insgesamt konnten 3.473 auswertbare Interviews durchgeführt werden, wovon 2.968 für den Mietspiegel verwertbar waren. Wesentliche Ausfallgründe waren unter anderem die hohe Zahl von Eigentümern, die ihre Wohnung selbst nutzen, eine seit mindestens vier Jahren unveränderte Miethöhe, oder die fehlende Mietspiegelrelevanz (z.B. wegen Möblierung) oder die Verweigerung von Auskünften. Die Bereitschaft von Mieterinnen und Mietern, Auskünfte zu erteilen, war geringer als bei früheren Befragungen.

Die „Schwarmstadt“ Mainz zieht als Landeshauptstadt und als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele junge Menschen, also Studierende, Berufseinsteiger und Menschen am Beginn ihrer Karriere an. Allein in den vergangenen fünf Jahren ist Mainz um 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Mainz zählt zu den zehn teuersten Mietstädten Deutschlands. Das schlägt sich auch im Mietspiegel 2019 nieder. Im Ergebnis sind gegenüber der letzten Erhebung zum Stichtag 01.10.2014 die Mieten von Wohnungen durchschnittlich um rund 13,6 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche jährliche Steigerung von 3,4 Prozent liegt jeweils oberhalb der Inflationsrate. Die Steigerung zwischen den Befragungen von 2010 und 2014 betrug lediglich 10 Prozent und lag somit im Durchschnitt bei 2,5 Prozent pro Jahr.

Nicht nur Niedrigverdiener, sondern auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben Probleme, eine bezahlbare Bleibe zu finden. Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt daher mit den aktuellen Förderprogrammen die Schaffung förderfähiger Wohnungen mit sehr attraktiven Konditionen, doch fehlen weiterhin geförderte Wohnungen. Es mangelt aber auch an Wohnungen, die preislich über dem förderfähigen Niveau, aber unterhalb des durchschnittlichen

Mietniveaus liegen. Die Mietpreisveränderungen haben verschiedene Ursachen. Dies können unter anderem die voranschreitende Modernisierung von Wohnungen, die Funktion von Mainz als Landeshaupt- und Universitätsstadt sowie die Bevölkerungsstruktur sein. Der angespannte Wohnungsmarkt entfaltet eine höhere Dynamik, die die Mietwohnungsbestände unterschiedlich stark betreffen. Neuvertragsmieten sind häufig sehr hoch.

„Für uns heißt das: Wir brauchen ein deutliches Plus an bezahlbarem bzw. gefördertem Wohnraum. Wer mit aufmerksamem Blick durch Mainz geht, wird auf viele gerade abgeschlossene oder im Bau befindliche Wohnungsbauprojekte stoßen: Heiligkreuz-Viertel, das Projekt „Wohnen am Hartenbergpark“ und die nördliche Neustadt mit dem neuen Quartiersplatz sind die bekanntesten Projekte, aber auch in vielen anderen Stadtteilen werden neue Wohnflächen entwickelt“, stellt Sozialdezernent Dr. Eckart Lensch fest: Auf 24 Flächen, die kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, ergibt sich ein Gesamtpotenzial von ca. weiteren 5.500 Wohnungen bis zum Jahr 2025.

Dr. Lensch: „Bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die Landeshauptstadt Mainz mit ihren stadtnahen Töchtern und Beteiligungsgesellschaften, darunter der Wohnbau Mainz, sehr aktiv. Doch sind wir auf das Mitwirken und Engagement aller am Wohnungsmarkt tätigen Akteure angewiesen.“ Der neue Mietspiegel wird zusammen mit der Übersicht über die Wohnlageneinstufung nach dem Beschluss des Stadtrates (18.12.2019) Ende des Jahres auf www.mainz.de abrufbar sein. Die gedruckte Fassung kann einige Zeit später bei den Ortsverwaltungen und im Stadthaus Kaiserstraße beim Bürgeramt zum Preis von 3,50 Euro erworben werden.