

Mannheimer Morgen vom 20.11.2018

**MIETSPIEGEL DEUTLICH HÖHERE PREISE FÜRS WOHNEN / GROßES
FLÄCHENPOTENZIAL UND GEPLANTE PROJEKTE VERHINDERN
STÄRKEREN ANSTIEG**

„Ohne Konversion noch teurer“



7,71 Euro Miete kostet in Mannheim durchschnittlich ein Quadratmeter Wohnfläche für Bestandswohnungen. Neubauten liegen deutlich darüber.

© Zinke

9,4 Prozent – einen so deutlichen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete hat es in Mannheim in den vergangenen 20 Jahren nicht gegeben. Gemäß des neuen Mietspiegels kostet der Quadratmeter in Mannheim 7,71 Euro. Damit sind die Mieten in den vergangenen zwei Jahren seit der letzten Erhebung wieder stärker angestiegen. 2016 betrug die Preissteigerung gegenüber 2014 5,1 Prozent oder 34 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche.

„Der Anstieg entspricht dem bundesweiten Trend deutscher Großstädte“, sagte der zuständige Bürgermeister Lothar Quast (SPD) gestern bei der Vorstellung der Zahlen. Die allgemein große Nachfrage nach Wohnraum in Städten habe Mannheim nur durch den Vorteil der Konversion stemmen können. „Darum beneiden uns andere Städte“,

ergänzte Klaus Elliger, Leiter des städtischen Fachbereichs Stadtplanung.

Mieterverein lobt Maßnahmen

„Etwas schockiert“ über den starken Anstieg der Preise ist der Mieterverein Mannheim. „Die Zahlen liegen über unseren eigenen Vermutungen. Damit haben wir nicht gerechnet“, sagte der Vorsitzende des Mietervereins, Gabriel Höfle. Man sei „dankbar“, dass die Stadt mit ihrem Zwölf-Punkte-Programm erste Schritte eingeleitet habe, um auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Das Programm sieht bestimmte Regeln bei der Erschließung von Flächen oder dem Verkauf von Grundstücken vor, etwa Quoten für preisgünstigen Wohnungsbau oder die verbilligte Vergabe von Grundstücken für Investoren, die preiswerte Wohnungen anbieten.

Generell sieht Höfle die Verantwortung für die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt bei Bund und Land. „Beim Bund ist keine Tendenz zu erkennen, etwas gegen die angespannte Lage zu tun.“ Das Land habe die Mietsituation in Mannheim bisher nicht als angespannt eingestuft. Dies wäre eine Voraussetzung, um eine Mietpreisbremse einzuführen.

Bis 2025 gibt es laut Stadtverwaltung eine Wohnungsnachfrageprognose von 10 436 Wohnungen. Diese könne mit den bisher geplanten Vorhaben nahezu gedeckt werden. Mit den laufenden Projekten insbesondere auf Konversionsflächen wie Franklin, Turley oder Spinelli sei die Stadt „auf dem richtigen Weg, um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen“, so Quast. Etwa 30 Prozent der geplanten Wohnungen sollen preisgünstig angeboten werden.

„Ohne die Entwicklung auf den Konversionsflächen hätten wir noch ganz andere Preissteigerungen“, sagte Elliger. Vergleicht man die ortsüblichen Vergleichsmieten, liegt Mannheim unter dem Niveau

anderer Ballungsräume. In Stuttgart liegt der durchschnittliche Preis bei 8,95 Euro, in Freiburg bei 8,25 Euro (beides Stand 2017).

Josef Piontek, Vorsitzender des Eigentümervereins Haus & Grund, nannte den Anstieg der Mieten relativ hoch“. Der tatsächliche Quadratmeterpreis liege jedoch jenseits von neun Euro. Bei einem Neubau müssten Vermieter mindestens zehn Euro Miete verlangen, um die Kosten decken zu können. „Ob daher die Sozialquote der richtige Weg ist?“, zweifelte Piontek.

Unterdessen erneuerte er seine Kritik an der Erhebung des Mietspiegels, da fast 14 Prozent der erfassten Wohnungen aus dem Bestand der **städtischen Wohnungsbaugesellschaft GBG** stammen, die für 6,19 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Dadurch werde das Niveau des Mietspiegels gesenkt. „Man sieht, welchen Einfluss die GBG auf den Mietspiegel hat.“

Der Mannheimer Mietspiegel erscheint alle zwei Jahre und bietet einen Überblick über die sogenannten Bestandsmieten. Die Werte sind rechtlich bindend: Will ein Vermieter die Miete erhöhen, darf er die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Der Mietspiegel gilt nicht für Neuvermietungen. Neubauten oder Sozialwohnungen fließen in die Erfassung nicht ein.

Bei der gestern vorgestellten 23. Auflage handelt es sich um eine sogenannte Fortschreibung, das heißt, es erfolgte keine vollständig neue Erhebung, sondern lediglich eine Stichprobenerhebung und -auswertung. Es ist der zweite nach der 2016 eingeführten Regressionsmethode. Demnach gibt es eine Basis-Nettomiete für eine bestimmte Wohnungsgröße, die sich, je nach Ausstattung und Lage der Wohnung, vergünstigen oder verteuern kann.

Vorausgesetzt, der Gemeinderat stimmt am 4. Dezember zu, gilt der neue Mietspiegel ab dem 5. Dezember. Erst dann veröffentlicht die Stadt die neue Version.