

# Anzeigen im Netz treiben Mieten in die Höhe

Oft liegen Wohnungsangebote weit über dem Mainzer Mietspiegel / Makler sieht die Rolle der Immobilienportale kritisch

Von Michael Erfurth

**MAINZ.** Wer einen Blick in Portale wie Immobilienscout24 oder Immowelt.de wirft, entdeckt Wohnungen in Mainz, für die Mieten aufgerufen werden, die völlig überzogen wirken. Einige Vermieter versuchen offensichtlich, auch Wohnungen in älteren Häusern zu stark überhöhten Preisen zu vermarkten und reizen dabei die gesetzlichen Vorgaben bis knapp unter der Mietwucher-Grenze aus. Das kann Wohnungssuchende zur Verzweiflung bringen. Aber auch seriöse Immobilienmakler sehen sich durch solche Preisvorstellungen unter Druck gesetzt und beklagen ein Anziehen der Preisspirale durch diese Immobilien-Anzeigen.

## 20 Euro pro Quadratmeter für kleine Bleibe unter Dach

Beispiele hierfür gab und gibt es reichlich. So bietet ein Vermieter ein Dachgeschoss-Apartment in der Neutorstraße mit 30 Quadratmeter Wohnfläche für eine Kaltmiete von 590 Euro im Monat an. Das entspricht einem Quadratmeter-Preis von 19,60 Euro. Inklusive Nebenkosten werden sogar 740 Euro fällig. Laut aktuellem Mietspiegel der Stadt liegt der Quadratmeter-Preis für eine Apartment-Wohnung in dieser Altstadtlage im Mittel bei 12,31 Euro.

Noch mehr kostet der Quadratmeter in einem Dachgeschoss-Apartment in der Kurfürstenstraße in der Neustadt: Für 20 Quadratmeter verlangt der Vermieter 400 Euro – also 20 Euro pro Quadratmeter für

## Mainzer Mietspiegel 2021



Quelle: Stadt Mainz

Dach im fünften Stock in einem Haus Baujahr 1957. Mit Nebenkosten fallen 550 Euro an. Immerhin ist das Zimmer frisch saniert und hat eine kleine Kochnische. Auch für diese Wohnlage gilt laut Mietspiegel ein Mittelwert (Median) von 12,31 Euro.

Der Mainzer Mietspiegel, dessen Daten auf Befragungen von Mietern beruhen und dessen aktuelle Fassung der Stadtrat im April beschlossen hat, zeigt die üblich gezahl-

### Wohnungen mit guter Ausstattung

Bau- periode	Wohnungs- größe	Median €/qm	2/3-Spannweite von bis
bis 1969	bis 40 qm	7,21	6,57 9,45
	40-60 qm	7,42	6,41 10,51
	60-80 qm	7,37	5,52 10,11
	80 u. mehr qm	7,95	6,51 10,21
1970 bis 1980	bis 40 qm	*	* *
	40-60 qm	8,88	7,46 10,45
	60-80 qm	7,93	6,86 9,59
	80 u. mehr qm	8,03	6,08 8,87
1981 bis 1993	bis 40 qm	*	* *
	40-60 qm	9,47	8,94 11,02
	60-80 qm	9,24	8,05 11,52
	80 u. mehr qm	9,64	8,66 11,23
1994 bis 2002	bis 40 qm	*	* *
	40-60 qm	10,03	9,51 10,80
	60-80 qm	10,20	9,15 11,73
	80 u. mehr qm	9,62	8,37 11,05
2003 bis 2010	bis 40 qm	*	* *
	40-60 qm	*	* *
	60-80 qm	9,98	9,39 10,64
	80 u. mehr qm	9,74	9,36 11,18
2011 bis 30.6.2018	bis 40 qm	*	* *
	40-60 qm	11,84	9,98 12,63
	60-80 qm	11,24	9,53 12,45
	80 u. mehr qm	11,48	9,60 13,37

### Apartments mit guter Ausstattung

Bau- periode	Wohnungs- größe	Median €/qm	2/3-Spannweite von bis
bis 1969	bis 40 qm	11,76	10,11 13,68
1970 bis 1980	bis 40 qm	11,48	8,38 13,00
	40-60 qm		
	60-80 qm		
	80 u. mehr qm		
1981 bis 30.6.2018	bis 40 qm	12,31	12,02 15,16
	40-60 qm		
	60-80 qm		
	80 u. mehr qm		



Illustration: zzve – stock.adobe; Bearbeitung: vrm/sv

die Kaltmiete in Mainz an und setzt diese in Bezug zur Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung im Stadtgebiet. Er nennt den Mittelwert für eine Wohnung in mittlerer Lage und gibt auch eine Spannweite der tatsächlich gezahlten Mietpreise an. Bei guten Wohnlagen können noch 1,27 Euro pro Quadratmeter draufgeschlagen werden, einfache Wohnlagen sind 22 Cent günstiger. Die Preise für Apartments (mit Kochnische

stuft der Mietspiegel um einiges höher ein als für eine größere Wohnung. Aber auch in diesem Segment finden sich im Internet viele Beispiele für sehr teure Angebote. So fordert ein Vermieter für eine 93-Quadratmeter-Wohnung in einem Hochhaus am Bretzenheimer Südring (Baujahr 1972) eine Monatsmiete von 1162 Euro. Der Quadratmeter-Preis beträgt also 12,49 Euro. Laut Mietspiegel wären hier 8,03 Euro gerechtfertigt.

1362 Euro fällig. Ganz tief in die Tasche greifen muss ein Mieter, der in einer großen Luxuswohnung am Winterhafen leben möchte. Dort wird eine 125-Quadratmeter-Wohnung für eine Monatskaltmiete von 2595 Euro angeboten, das entspricht einem Quadratmeter-Preis von 20,76 Euro. Hinzu kommen monatliche Nebenkosten von 400 Euro.

Laut Gesetzgeber ist eine Überschreitung der ortsübli-

über 20 Prozent eine Ordnungswidrigkeit. Wenn die Miete 50 Prozent über dem Mietspiegel liegt, wird von Mietwucher gesprochen. Mietwucher kann bis zu drei Jahren Freiheitsstrafe zur Folge haben, in besonders schweren Fällen drohen bis zu zehn Jahren. Dafür muss der Mieter aber nachweisen, dass der Vermieter eine Notlage ausnutzt.

Seit 2015 gilt in Mainz eine Mietpreisbremse. Dabei darf die Miete bei der Neu- oder Weitervermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Doch die Regelung ist ein stumpfes Schwert. Denn Verstöße nachzuweisen, ist für betroffene Mieter und Wohnungssuchende schwer. Zudem fließen bei alten Wohnungen Modernisierungskosten bei den Berechnungen ein. Und Neubauten sind von der Regelung ausgenommen. Einen Rechtsstreit mit dem Vermieter indes scheuen viele Betroffene: Wer unterschreibt schon einen Mietvertrag, um dann gleich seinen Vermieter zu verklagen?

Klaus Hein, dessen Büro „Der grüne Makler und Verwalter für Mainz“ Immobilien zur Miete und zum Kauf anbietet, sieht die Rolle der Immobilienportale kritisch. Die Bedeutung dieser Anzeigen auf die Preisentwicklung sei vielen nicht bewusst. Erstens gebe es viele „private Vermieter – aber auch Maklerkollegen – die diese hohen Preise sehen und sich denken, meine Wohnung ist zwar nicht 20 Euro wert, aber so schlecht ist sie auch nicht.“ Die verlangen dann deutlich mehr, als sie ursprünglich vorhat-

hier sind die Makler dran – man fühlt sich unter Druck gesetzt für seinen Auftraggeber das meiste rauszuholen. Man will im Angesicht der hohen Preise anderer, nicht als schlechter Performer dastehen.“

Immobilienportale nehmen dann die hohen Preisangaben im Netz als Grundlage für die Berechnung und Veröffentlichung ihrer eigenen „Mietspiegel“. Diese Preise seien dann „weitaus höher als im offiziellen Mietspiegel der Stadt“, sagt Hein. Das Ganze treibe daher die Mieten in einer Stadt, in der es an Wohnungen mangelt, weiter nach oben. Eine ähnliche Entwicklung sei auch beim Verkauf von Immobilien festzustellen.

Die Stadt geht davon aus, dass nur wenige Betroffene von der Mietpreisbremse Gebrauch machen, sagt Pressesprecher Marc-André Glöckner. Zahlen dazu liegen der Verwaltung nicht vor, weil es sich letztendlich um eine Sache zwischen Mieter und Vermieter handle, die im Zweifelsfall gerichtlich zu entscheiden sei. Ein Fall, bei dem es sich nach Meinung der Stadt eindeutig um Mietwucher gehandelt habe, sei von der Verwaltung zur Anzeige gebracht worden. Das Verfahren sei jedoch von der Staatsanwaltschaft eingestellt worden, „da von dort kein direkter Zusammenhang von der Miethöhe zum Ausnutzen einer Notlage bei dem Mieter gesehen werden konnte.“

Die Stadt bietet zweimal monatlich donnerstags in Kooperation mit dem Mieterschutzverein eine kostenlose Mieterberatung an. Doch coronabedingt fällt dieses Ange-