

# Maintal ist die „Schlossallee“

Zahlen des IWU-Instituts: Angebotsmieten im Westen des Kreises am höchsten – HA gibt einen Überblick

Von Reinhold Schlitt

**MAIN-KINZIG-KREIS** • In Maintal werden Angebotsmietpreise aufgerufen, die so hoch sind wie in keiner anderen Kommune des Main-Kinzig-Kreises – gefolgt von der Stadt Hanau, wie Recherchen des HANAUER ANZEIGER für insgesamt neun Kommunen im Kreis ergeben haben. Immerhin liegen die durchschnittlichen Wohnungsmietpreise im Kreisgebiet seit 2013 aber leicht unter dem Bundesdurchschnitt und sogar erheblich unter dem hessischen Durchschnitt.

Die Rede ist von den sogenannten Angebotsmieten (nicht von Bestandsmieten), nettokalt je Quadratmeter Wohnfläche, mit denen verschiedene Institute auch die Mietpreistendenzen in Großstädten und Ballungsräumen darstellen. Ermittelt wurden die Daten für den Main-Kinzig-Kreis vom Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) in Darmstadt, das dem Land Hessen und der Stadt Darmstadt gehört. So lag die Angebotsmiete im vergangenen Jahr 2016 je Quadratmeter in Maintal bei 8,70 Euro, gefolgt von Hanau mit 8,52 Euro sowie Großkrotzenburg mit 7,88 Euro und Gelnhausen mit 7,81 Euro. Am „billigsten“ unter den insgesamt neun verglichenen Kommunen scheint man in Schlüchtern zu wohnen. Hier haben die IWU-Statistiker eine Angebotsmiete von durchschnittlich 5,34 Euro je Qua-

auf Vermietungsanzeigen zurück, weil nirgendwo in Deutschland die Mietpreise bei Vertragsabschlüssen zentral erfasst werden. Das Mietniveau im sozialen Wohnungsbau, von Genossenschaftswohnungen und von direkt weitervermieteten Wohnungen, deren Neuvermietungen nicht veröffentlicht sind, bleibt daher unberücksichtigt, was die Institute ausdrücklich betonen. Doch ganz gleich, ob Hanau, Maintal oder Schlüchtern, ob in Hessen oder bundesweit: Überall sind die durchschnittlichen Angebotsmietpreise je Quadratmeter seit 2011 kontinuierlich gestiegen. Aber Achtung: Nur ein Teil dieses Preisanstiegs ist der reinen Marktentwicklung geschuldet, wie die Statistiker sagen. Auch eine starke private Neubautätigkeit, die den Durchschnittswert durch Erstvermietungen nach oben treiben kann, spielt eine Rolle.

Würde man hingegen nur die durchschnittlichen Bestandsmieten heranziehen, dann wäre der Preisanstieg über die Jahre hinweg im Vergleich zu den Angebotsmieten niedriger ausgefallen. Der Grund könnte darin liegen, dass hier auch gesetzliche Instrumente (Mietspiegel beziehungsweise ortsübliche Vergleichsmiete) zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs greifen. Nicht zufällig weisen Mieterverbände auf die immer

weiter auseinandergehende Schere zwischen Angebots- und Bestandsmieten hin, um daraus ihre Forderung nach effektiveren Maßnahmen zur Mietpreisbegrenzung abzuleiten.

IWU-Wissenschaftler Martin Vaché sagte dem HA: „So oder so ist davon auszugehen, dass unsere statistisch berechneten Marktmieten-Mittelwerte nicht repräsentativ für den Gesamtmarkt sind.“ Doch – wo immer es um die Mietpreisentwicklung in Deutschland geht, wird der Mietpreisanstieg in der Öffentlichkeit anhand von Angebotsmietpreisen nachgezeichnet, wie etwa beim jüngsten bundesweiten Angebotsmietpreisvergleich des BBSR, in dem es um die Entwicklung der Wohnungsmärkte in deutschen Großstädten ging und Städte wie Frankfurt, München und Berlin wegen ihrer teils enormen Preissprünge in den Fokus vieler Medien gerieten.

Für Politiker sowie Mieterverbände ist die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten und ihr Abstand zu den Bestandsmieten ein wichtiges Indiz für Preistrends auf den lokalen Wohnungsmärkten und für Schlussfolgerungen in der Wohnungspolitik.

„Die vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass eine Mietpreisbremse die Spanne zwischen Angebots- und Mietspiegelmietpreisen dämpfen würde“, glaubt der Chef des Hanauer Mieterbundes, Hans-Egon Heinz, in einer Stellungnahme gegenüber unserer Zeitung. So lange es zu wenig Wohnungen in Ballungsräumen gäbe, würden die Angebotsmieten weiter steigen. Das Wohnungsdefizit würde aktuell noch durch den zusätzlichen Bedarf für anerkannte Asylbewerber erhöht. Heinz: „Dass dies alles zu Unmut in der Bevölkerung führt, ist die Folge einer verfehlten Wohnungspolitik auf Bundes- und Landesebene, wo man die Reali-



„Ich habe zuallererst die Menschen im Blick, die sich eine Wohnung irgendwann nicht mehr leisten können, wenn in regelmäßigen Abständen die Mieten mit einem großen Schritt angehoben werden.“

Thorsten Stolz, Gelnhausen, Landrat des Main-Kinzig-Kreises

täten vor Ort einfach nicht zur Kenntnis nehmen will.“

Dem Mieterbund-Vorsitzenden ist es auch unverständlich, dass die Landesregierung bis heute für Maintal keine Mietpreisbremse verfügt hat. Für Hanau sei zwar die erste Mietpreisbremse in Kraft gesetzt worden, doch, so seine Kritik an der schwarz-grünen Landesregierung in Wiesbaden, „die dringend notwendige zweite Miet-

preisbremse für die Brüder-Grimm-Stadt mit einer noch stärkeren Mietpreisbegrenzung für Neuvermietungen fehlt immer noch. Eine plausible Erklärung dafür, warum Wiesbaden diese nicht für nötig hält, gibt es nicht.“

Heftige Kritik an der Verwendung von Angebotsmietpreisen zur Darstellung der Mietpreisentwicklung gibt es hingegen von Vermieterverbänden. Rechtsanwalt Stephan Weber, Geschäftsführer von Haus & Grund in Hanau, sagte unserer Zeitung: „Ich halte es für grob verfälschend, wenn eine Aussage über die Mietentwicklung auf der Basis von Angebotsmieten vorgenommen wird. Auf solchen Daten basierende, im Internet immer wieder zu findende 'Mietspiegel' vermitteln dem oberflächlichen Betrachter den Eindruck, als

ergäbe sich daraus der reale Mietpreis für eine Wohnung. Derartige Aufstellungen verdienen den Namen 'Mietspiegel' nicht, weil sie auch nicht annähernd wiedergeben, wo die ortsüblichen Mieten der betreffenden Kommunen liegen.“

Die tatsächliche Mietpreisentwicklung lasse sich nur an der Entwicklung des ortsüblichen Mietzinses ablesen. Weber: „Für eine Aussage zur Mietentwicklung ist nicht entscheidend, was ein Vermieter in einem Inserat an Vorstellungen entwickelt (...), sondern alleine das, was er an Miete dann tatsächlich vereinbart. Die Fehlerquellen und Verfälschungen in solchen Angeboten sind einfach zu groß, um daraus belastbare Zahlen herzuleiten (...).“ Auch werde bei Angebotsmieten gar nicht oder zu wenig differenziert, etwa beim Alter der Gebäude, den Flächen und Ausstattungen von Wohnungen. Für ihn sei es „Augenwischerei, wenn die Politik sich zur Begründung einer vermeintlichen Mietexplosion auf solche Zahlen stützt“.

Der Geschäftsführer des Dachverbandes des Deutschen Mieterbundes in Berlin, Ulrich Ropertz, sieht in dieser Auseinandersetzung eine eher interessengeleitete Diskussion und stellte dem HANAUER die Gegenfrage: „Wie aussagefähig beziehungsweise repräsentativ sind Umfragen zur tatsächlichen Mietpreisentwicklung, die Haus & Grund unter seinen Mitgliedern durchführt?“

Er geht davon aus, dass die in Rede stehenden Institute, wie etwa das bundeseigene BBSR, seriös arbeiten und auf Einschränkungen der Aussagefähigkeit ihrer Zahlen zu den Angebotsmieten hinweisen würden. Sie würden sehr wohl abwägen, welche Botenchaften damit in die Öffentlichkeit gelangen. „Und dann“, so Ropertz, „schauen wir nach rechts und links und sehen, dass die Mieten überall steigen, meist viel höher, als es uns die eine oder andere Umfrage glauben machen will.“

Hingegen legt die Stadt Hanau Wert auf die Feststellung, dass die Mietpreise der stadtteiligen Wohnungsbau-gesellschaft deutlich unter den berechneten Quadratmeterpreisen für Angebotsmie-

ten liegen: „Hierin sind sowohl Bestandsmieten als auch Mietpreise für sämtliche Neubauten und Kernsanierungen (der Baugesellschaft, Anm. d. Red.) enthalten, wodurch das tatsächliche Mietpreisniveau deutlich realistischer abgebildet wird“, wie Oberbürgermeister Claus Kaminsky (SPD) unserer Zeitung sagte. Danach beträgt der Mietpreis für lediglich zehn Prozent der Wohnungen der Baugesellschaft über 7 Euro je Quadratmeter, hingegen für 80 Prozent bis 6,50 Euro. Im Durchschnitt aller Baugesellschaftsmieten liegt der Quadratmeterpreis bei 5,78 Euro, wie der Rathauschef vorrech-



„Bezahlbarer Wohnraum ist ein Thema für das gesamte Rhein-Main-Gebiet, das die Stadt Hanau nicht alleine lösen kann. Insbesondere die Stadt Frankfurt, deren Angebotsmietpreis je Quadratmeter mindestens um vier Euro über dem in Hanau liegt, hat sich dieser Herausforderung zu stellen.“

Claus Kaminsky, Hanau, Oberbürgermeister

nete. Zudem gäbe es neue innovative Projekte, wie zum Beispiel das Areal Hafentor/Westerburgstraße, wo Wohnungen zum Selbstausbau mit Mieten ab 3,50 Euro je Quadratmeter angeboten würden. (Die Hanauer Baugesellschaft hat nach eigenen Angaben derzeit 4100 der insgesamt rund 44 000 Wohnungen in Hanau in ihrem Bestand.)

Kaminsky blickt allerdings



„Und dann schauen wir nach rechts und links und sehen, dass die Mieten überall steigen, meist viel höher, als es uns die eine oder andere Umfrage glauben machen will.“

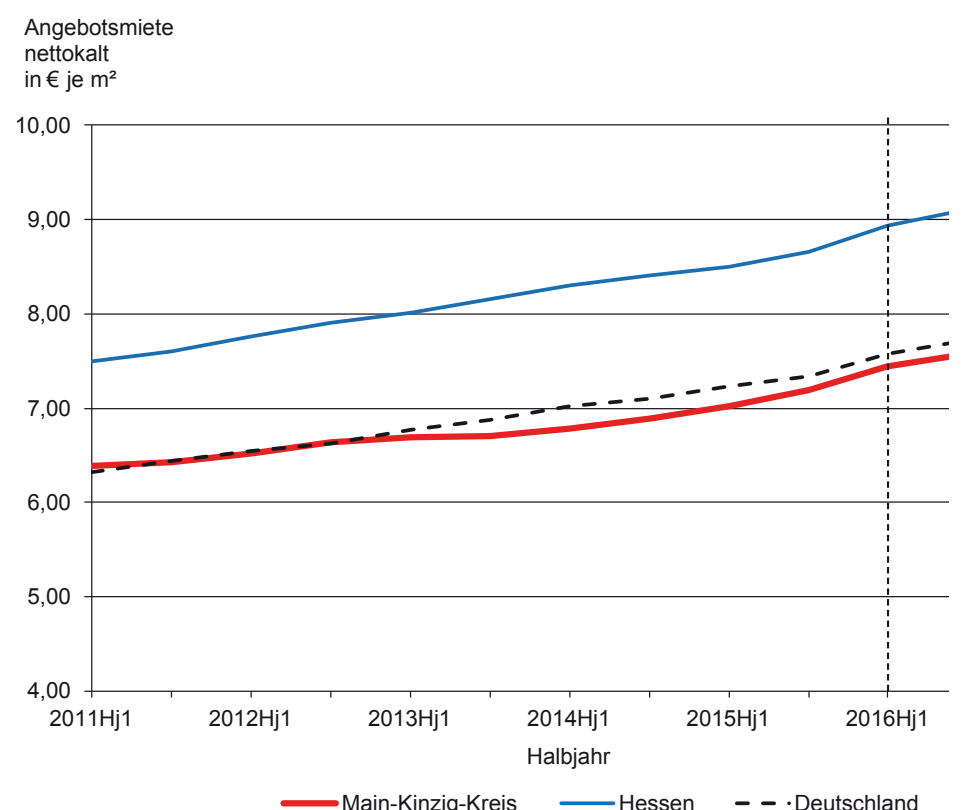
Ulrich Ropertz, Berlin, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes (Dachverband)

dratmeter ermittelt. Diese Daten zeigen, was Beobachter schon immer vermutet haben: Je näher eine Kommune bei Frankfurt liegt, desto höher liegen dort die durchschnittlichen Angebotsmieten.

In der Main-Metropole Frankfurt lag 2016 die durchschnittliche Angebotsmiete je Quadratmeter bei 12,76 Euro, wie das bundeseigene Institut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Bonn ermittelt hat. Über den ganzen Main-Kinzig-Kreis betrachtet lag der Durchschnittsbetrag je Quadratmeter im selben Zeitraum bei 7,51 Euro (2011 noch 6,39 Euro) und im Bundesdurchschnitt bei 7,64 Euro. Der Hessen-Durchschnitt betrug 2016 dagegen 9,02 Euro, wie das BBSR herausfand.

Die Darmstädter IWU-Statistiker greifen (wie auch das BBSR und andere Institute) zur Ermittlung der Mietpreisentwicklung überwiegend

## Angebotsmieten Main-Kinzig-Kreis im Vergleich mit Hessen und dem Bund



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit IDN-ImmoDaten GmbH, Bonn, 2017

# bei den Mietpreisen im Main-Kinzig-Kreis

ck – Mieterbund: Verfehlte grün-schwarze Wohnungsbaupolitik – Vermieter warnen vor Verfälschung – Kaminsky: Auch Frankfurt muss handeln

auch über den Tellerrand der stadteigenen Wohnungen hinaus: „Die Stadt Hanau nimmt mit Hilfe der Baugesellschaft bestmöglich ihre Rolle wahr, die tatsächlichen Durchschnittsmieten im Rahmen zu halten, sodass für alle Bürger erschwingliche Wohnungen angeboten werden können.“ Jedoch sei bezahlbarer Wohnraum ein Thema für das gesamte Rhein-Main-Gebiet, das die Stadt Hanau nicht alleine lösen könne. „Insbesondere die Stadt Frankfurt, deren Ange-

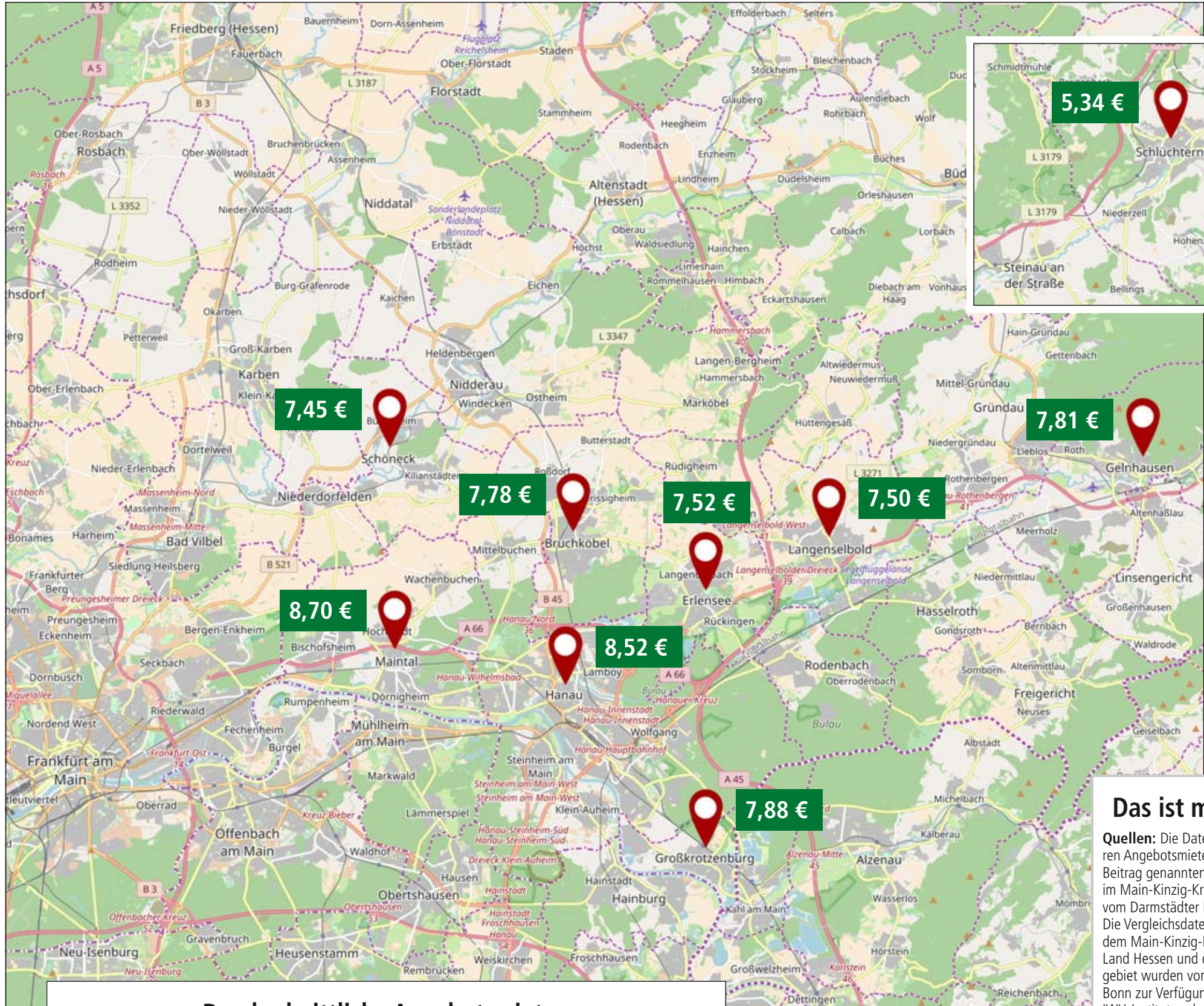
botsmietpreis je Quadratmeter mindestens um vier Euro über dem in Hanau liegt, hat sich dieser Herausforderung zu stellen.“ Dass die Mietpreisentwicklung in einigen Teilen des Main-Kinzig-Kreises zum Handeln zwingt, steht für Landrat Thorsten Stolz (SPD) außer Frage. Er habe dabei, wie er unserer Zeitung sagte, „zuerst die Menschen im Blick, die sich eine Wohnung irgendwann nicht mehr leisten können, wenn in regelmäßigen Abständen die Mie-

ten mit einem großen Schritt angehoben werden. Das“, so Stolz, „betrifft mittlerweile kleine und mittlere Einkommen“. Er verweist auf ein spezielles Förderprogramm des Landkreises, das sein Vorgänger, der ehemalige Landrat Erich Pipa, im vergangenen Jahr auf den Weg gebracht hatte und mit dem die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für diese Einkommensgruppen gefördert werde. Diese För-

dermittel seien nun von 7,7 auf 12 Millionen Euro aufgestockt worden. Für den obersten Kreispolitiker ist es „wenig überraschend“, dass Gelder aus diesem Topf „gerade im Westteil und in der Kreismitte beantragt werden“. Unterstützt werden sollen aber auch junge Familien, die sich ein Eigenheim schaffen wollten, „denen aber das Bauland im westlichen Main-Kinzig-Kreis fehlt oder kaum er-

schwinglich ist“. Mit dem Förderprogramm „Ländlicher Raum“ sollen ab 2018 in Ortskernen Sanierungen vorhandener Immobilien und der Neubau gefördert werden. Vorgesehen (vom Kreistag aber noch nicht endgültig abgesegnet) sind jährlich eine Million Euro aus dem Kreissäckel. Damit ließe sich den Folgen des demografischen Wandels aktiv begegnen und „zur Entspannung der Wohnraumsituation und bei der Mietpreisentwicklung im Westkreis beitragen“.

## Haus & Grund: Vergleiche taugen nichts



Die dringend notwendige zweite Mietpreisbremse für die Brüder-Grimm-Stadt mit einer stärkeren Mietpreisbegrenzung für Neuvermietungen fehlt immer noch. Eine plausible Erklärung dafür, warum Wiesbaden diese nicht für nötig hält, gibt es nicht.

Hans Egon Heinz, Hanau, Vorsitzender des Mieterbundes Hanau

## Das ist mit den Begriffen gemeint

**Quellen:** Die Daten der Mittleren Angebotsmieten für die im Beitrag genannten Kommunen im Main-Kinzig-Kreis stammen vom Darmstädter IWU-Institut. Die Vergleichsdaten zwischen dem Main-Kinzig-Kreis, dem Land Hessen und dem Bundesgebiet wurden vom BBSR in Bonn zur Verfügung gestellt. Das IWU-Institut und das BBSR haben für ihre Statistiken auch auf Daten der IDN-ImmoDaten GmbH zugegriffen.

**Datengrundlage:** Frei zugängliche Mietangebote (Inserate auf Immobilienplattformen und Internetangebote von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen). Die Institute haben Mieten aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) unberücksichtigt gelassen, da sie weitgehend und flächendeckend nicht bekannt sind. Auch Mietpreise aus dem sozialen Wohnungsbau und dem Genossenschaftswohnungsmarkt oder informelle Vermietungen zwischen Privatleuten blieben unberücksichtigt.

**Angebotsmieten:** Gemeint ist der durchschnittlich ermittelte Preis aus allen aktuell angebotenen Vergleichsobjekten, soweit diese öffentlich zugänglich sind. Meist liegt der Durchschnitt der Angebotsmieten über dem der Marktrenten. Mit anderen Worten: Die tatsächlich gezahlten durchschnittlichen Nettokaltmieten können durchaus unter denen der Angebotsmieten-Werte liegen. Für die Angebotsmieten hat das BBSR Angebote für Wohnungen zwischen 40 und 130 Quadratmetern berücksichtigt. Wohnungen, die entweder mehrmals inseriert oder in verschiedenen Medien im Angebot waren, wurden herausgefiltert. Die Verwendung von Angebotsmietwerten zur Darstellung der Mietpreisentwicklung wird von Vermieterverbänden als nicht aussagekräftig kritisiert.

**Bestandsmieten:** Hierunter werden Nettokaltmietpreise auf der Grundlage bereits länger bestehender Mietverhältnisse verstanden. Auch Mietspiegel auf gesetzlicher Grundlage, wie in Hanau, basieren auf den Daten von Bestandsmieten.

**Mietpreisbremse:** Eine 2015 geschaffene gesetzliche Begrenzung des Mietpreises beim Neuausschluss von Mietverträgen in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten. In welchen Kommunen diese Voraussetzungen gegeben sind, legen die Bundesländer fest. Hier dürfen die Preise für Neuvermietungen in einem Zeitraum von maximal fünf Jahren um bis zu zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es handelt sich um die sogenannte „Zweite Mietpreisbremse“. Es gibt aber zahlreiche Ausnahmen. In Hanau gilt dagegen nur eine (bereits seit 2013 im Gesetz stehende) Regelung mit einer – vereinfacht gesagt – Mietpreisbegrenzung von 15 Prozent für maximal drei Jahre – die sogenannte „Erste Mietpreisbremse“. ■ **litt**



Die Fehlerquellen und Verfälschungen in solchen Angeboten sind einfach zu groß, um daraus belastbare Zahlen herzuleiten, die zur Grundlage von Aussagen zur Mietentwicklung gemacht werden können.

Stephan Weber, Rechtsanwalt, Hanau, Geschäftsführer von Haus & Grund, Hanau

x,xx € In der Übersichtskarte angegeben sind die durchschnittlichen Angebotsmieten der jeweiligen Kommunen im Jahr 2016.