

Presseerklärung

Der Mieterbund Regensburg e.V. stimmt dem Entwurf des Mietspiegels 2018 in der am 06.11.2017 vorgelegten Fassung nicht zu.

Tritt der Mietspiegel 2018 in der vorliegenden Fassung in Kraft löst er eine neue Welle von Mieterhöhungen aus, was zu einer Fortsetzung des Mietpreisanstiegs in Regensburg führen wird. Das viel beschworene Ziel „bezahlbarer Wohnraum für alle“ rückt dadurch in weite Ferne. Die gestiegenen Basismieten mögen nach den Regeln der Statistik richtig errechnet sein; allerdings spiegeln sie nicht die tatsächlichen Preisverhältnisse wider. Das liegt zum einen daran, dass lediglich die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder erhöhten Mieten, nicht aber die langfristig unverändert gebliebenen Mieten berücksichtigt sind. Zum anderen ist die Zahl der ausgewerteten Mietverhältnisse mit lediglich 1.300 angesichts der Zahl der tatsächlich bestehenden Mietverhältnisse viel zu gering. Ein weiterer wesentlicher Aspekt für die verzerrende Berechnung der Basismiete ist der Umstand, dass lediglich die Mieten für sogenannte freifinanzierte Wohnungen berücksichtigt und die Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen (EOF-Wohnungen) außer Acht gelassen wurden, obzwar für diese als Anfangsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel berechnet und erhöht wird. Die Mieten für EOF-Wohnungen sind somit Teil des bestehenden Preisgefüges und müssen in die Berechnung der Basismieten einfließen.

Wesentliche Forderungen des Mieterbundes Regensburg im Rahmen der Sitzungen des Arbeitskreises Mietspiegel 2018 wurden im Mietspiegelentwurf umgesetzt, etwa der Wegfall des pauschalen Zuschlags für die Wohnlage im Stadtwesten, der Wegfall des Zuschlags „freier Blick auf ein historisches Bauwerk“ und insbesondere der Wegfall der Zuschläge für einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die von Mietern ohnehin durch mieterhöhende Umlagen finanziert werden. Auch wurde der schwammige Begriff Generalsanierung durch den klar definierbaren Begriff Kernsanierung (vergleichbar Neubau) ersetzt und damit der irreführenden und teils missbräuchlichen Verwendung des Begriffs Generalsanierung Einhalt geboten.

Geblichen ist allerdings der pauschale Zuschlag für die „Wohnlage Innenstadt“. Ein solcher Zuschlag ist grundsätzlich abzulehnen, da es für ihn keine nachvollziehbaren Gründe gibt. Durch die besondere Bewertung der Innenstadtlage ergeben sich paradoxe Bewertungen. Liegt eine Wohnung in der Innenstadt wird sie ohne Weiteres mit einem Zuschlag von 8 % belegt (Mietspiegel Tabelle 3). Beträgt die Entfernung zwischen Wohnung und Neupfarrplatz weniger als 1 km erhöht sich dieser Zuschlag um weitere 14% auf 22 %. Lärm, Begrünungsgrad, Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen werden nicht berücksichtigt.

Die Überbewertung der Zentrums Lage ist eine künstliche und durch objektive Kriterien nicht zu rechtfertigen. Vielmehr spielen bei der (Über-)Bewertung der Zentrums Lage „weiche Faktoren“ eine Rolle, die auf das subjektive Empfinden einzelner Personen oder Personengruppen zurück geführt werden können. Dieses unter dem Begriff Image subsumierte Teilmerkmal findet seinen Ausdruck in marktschreierischen Begriffen wie „bevorzugte Wohnviertel“, „Lage mit besonderer Nachfrage“, „traditionell gefragte Lagen“, „Adressenviertel“, „urbane In-Viertel“, „bevorzugte Citylage“, „imagerträchtige Lage“, „Welterbe“ u.Ä.. Für die Erstellung eines Mietspiegels dürfen aber lediglich „harte Faktoren“ heran gezogen werden, deren physische Existenz nachvollziehbar ist.

Der Mieterbund Regensburg vertritt die Auffassung, dass der Mietspiegel in der vorliegenden Entwurfsfassung die tatsächlichen Preisverhältnisse auf dem Regensburger Wohnungsmarkt nicht korrekt widerspiegelt und extrem preistreibend wirkt. Dies und die jüngst offenbar gewordene, äußerst bedenkliche, Nähe führender Politiker zu privaten Bauträgern, die naturgemäß ein Interesse an hohen Wohnraum mieten haben, verbieten eine Zustimmung zum Mietspiegelentwurf.

Regensburg, 14. November 2017
gez.: Kurt Schindler, Vorsitzender