

# Die Preisspirale dreht sich weiter

Ein Studie belegt: Jenaer Mieten stiegen in einem Jahr um 5 bis 10 Prozent.

Von Thomas Beier

Jena. Die Wohnungsmieten in Jena sind innerhalb eines Jahres um 5 bis 10 Prozent gestiegen. In Jena auch als „sehr gute Wohnlage“ bezeichneten Hochpreisgebieten der Stadt beträgt die Durchschnittsmiete mittlerweile 10,00 Euro pro Quadratmeter; vor einem Jahr hatte der Mittelwert noch bei 9,10 Euro gelegen. In guten Wohnlagen stiegen die Durchschnittswerte von 7,60 Euro pro Quadratmeter auf 8,40 Euro. Auch in mittleren und einfachen Lagen ziehen die Mieten an, aber weniger stark.

## In 50 Städten wurde der lokale Markt untersucht

Die Angaben beruhen auf einer Datenerhebung des Immobiliendienstleisters Engel & Völkers Commercial. Es hat für Jena und in bundesweit 49 weiteren Städten den lokalen Markt für Wohn- und Geschäftshäuser untersucht. Immobilien gelten für Kapitalanleger nach wie vor als sichere Investition. Sie interessieren vor allem, wie lange es nach einem Immobilienkauf dauert, bis sich die Investition über die Jahresnettomiete bezahlt macht. Im Landgrafenviertel, Jena-Ost oder dem Westviertel sind das derzeit mindestens 5 Jahre (Roherttragsfaktor 15,3 bis 17,8). In Lobeda-Altstadt, Lichtenhain oder Zwätzen nur um die 13 oder 14 Jahre. Vereinfacht kann auch gesagt werden, umso weiter die Wohnung vom Zentrum entfernt liegt, umso niedriger die Miete.

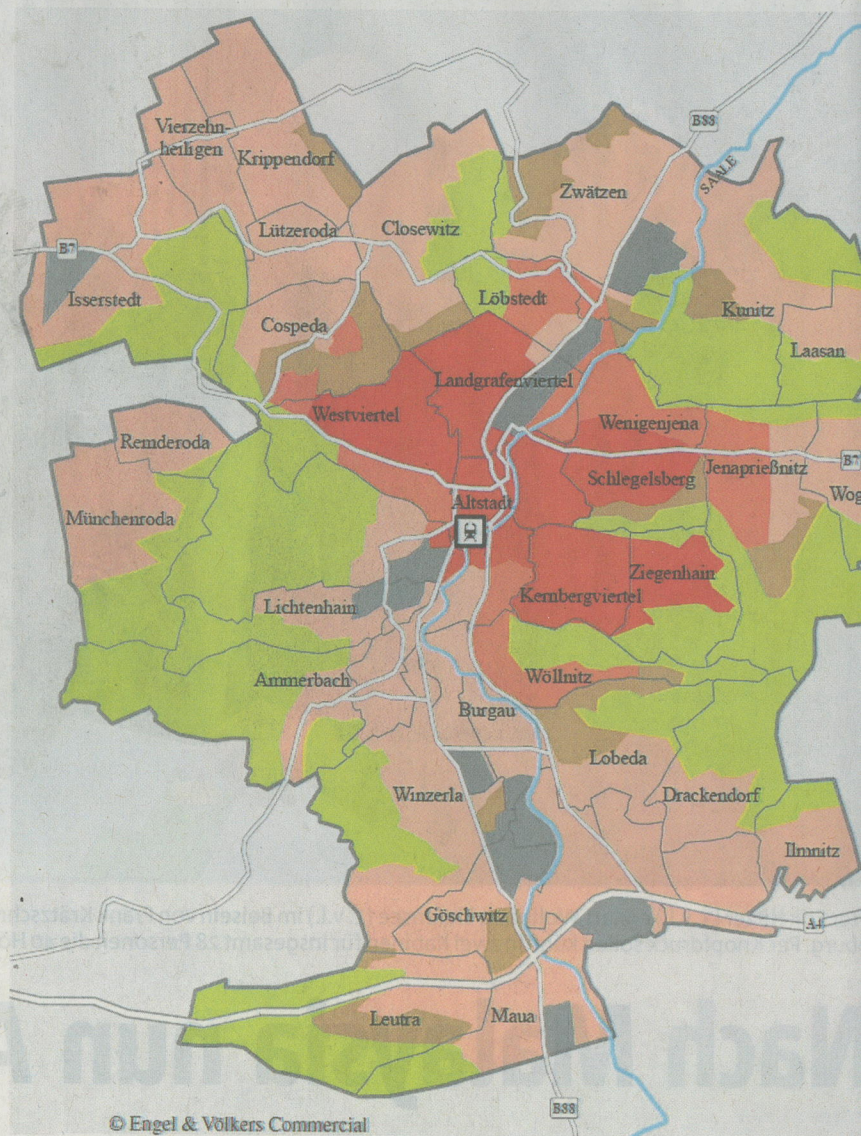
In Jena gibt es auch einen offiziellen „qualifizierten Mietspiegel“, der durch Stadtratsbeschluss genehmigt ist und in diesem Jahr aktualisiert werden soll. „Für die Wohnlage gibt es in diesem Mietspiegel nur zwei Ab-

stufungen“, erläutert Diana Gelbhaar vom Mieterverein Jena, der an der Erarbeitung des Mietspiegels beteiligt war. Dabei habe sich herausgestellt, dass sich gegenwärtig nur zwei Wohnlagengruppen in der Miethöhe wesentlich unterscheiden. Die Mietspiegeltabelle unterteilt sämtliche Jenaer Straßen demnach entweder in Kategorie „einfache Lage“ oder ordnet sie der Gruppe „gute und mittlere Lage“ zu. Als einfach gelten in Jena vor allem Mietwohnungen an Hauptverkehrsstraßen oder Straße wie die „Am Kraftwerk“ in Winzerla oder die Schlachthofstraße.

Als Hauptgrund für den Mietpreisanstieg sehen Experten die steigenden Bevölkerungszahlen. Zudem treten viele Studenten in Wettbewerb mit Familien um größere Wohnungen. Gestern legte das mit der Zeitung kooperierende Onlineportal „Immwelt“ eine Marktuntersuchung vor, die sich mit dem Preisgefüge in Universitätsstädten befasst. Auffällig daran ist, dass bei den Quadratmetermieten in Jena zwischen kleinen (Single-Wohnungen) und WG-geeigneten Großwohnungen ein vergleichsweise geringer Unterschied besteht.

## „WG-Ersparnisfaktor“ in Jena recht mager

„Entscheiden sich Studenten in Jena für ein WG-Zimmer statt für eine 1-Zimmer-Wohnung, sparen sie 7 Prozent der Miete“, sagt Alexander Grohmann von Immwelt. Er und seine Kollegen errechneten damit einen vergleichsweise mageren „WG-Ersparnisfaktor“ für Jena. Anders zum Beispiel in der Jenaer Partnerstadt Erlangen, wo die WG-Wohnung wie in Jena 8,50 Euro pro Quadratmeter im Mittel kostet und die Singlewohnung 13,00 Euro; der WG-Ersparnis-Faktor ist 32 Prozent. Preiswerter wohnt es sich deswegen in Erlangen aber nicht.



© Engel & Völkers Commercial

- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Gewerbe-/Industriefläche
- Grünfläche
- Gewässer

## Wohnungsmieten in Euro pro m<sup>2</sup>

	1. Halbj. 2013	2. Halbj. 2013	1. Halbj. 2014	2. Halbj. 2014
■	7,20 - 11,00	7,20 - 11,00	7,70 - 11,50	8,50 - 11,50
■	6,00 - 9,20	6,00 - 9,20	6,50 - 9,70	6,90 - 9,00
■	5,50 - 7,70	5,50 - 7,70	6,00 - 8,10	6,20 - 8,40
■	5,00 - 6,60	5,00 - 6,60	5,00 - 6,90	5,30 - 6,90

Im Zentrum alles rot: Diese Übersicht wurde von einem deutschlandweit aktiven Immobilienvermittler erstellt. Grafik: Engel & Völkers