

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die
Lokalredaktion

Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

11.11.2004

Neuer Mietspiegel für Frankfurt am Main bringt gegenüber den meisten Mietern in Sozialwohnungen deutliche Erhöhungen - Verband der Südwestdeutschen Wohnungsunternehmen treibt falsches Spiel

Der Mietspiegel 2004 wurde letzte Woche von der Kommission verabschiedet. Für den Mietspiegel stimmten das zuständige Dezernat, alle Mietervereine (einschließlich MIETER HELFEN MIETERN) und die Verbände der privaten Eigentümer. Ablehnend stimmte ausgerechnet der Verband der öffentlichen Wohnungsunternehmen, der in Frankfurt am Main die landeseigenen Wohnungsgesellschaften vertritt. Die Geschäftsführung der Frankfurter Wohnungsgesellschaft ABG, die nicht im Verband organisiert ist, hat sich in Person von Herrn Junker ebenfalls ablehnend geäußert und ist damit der Stadt Frankfurt, also ihrem Gesellschafter, in den Rücken gefallen.

Die **Skandalisierungsstrategie** der Mietspiegelgegner ist aufgegangen: In der Presse dominieren Schlagworte wie „Nackte Panik“, „Mietspiegel muss eingestampft werden“ oder „Mietspiegel wird von Gerichten gekippt“.

Obwohl davon ausgegangen werden kann, dass der Mietspiegel 2004 wie seine Vorgänger gerichtlich anerkannt und ordnungsgemäß funktionieren wird, ist aufgrund dieser Kampagne zu befürchten, dass etwas hängen bleibt. Wir vermuten daher, dass der anfechtende Verband (VdW Südwest) das Mietspiegelverfahren hinsichtlich künftiger Mietspiegel ab 2006 ändern will. Dabei zielt er auf eine interessengeleitete Beeinflussung der Mietspiegeldaten, also eine Aufgabe der strikten wissenschaftlichen Methode zugunsten machtpolitischer Einflussnahme – vergleichbar mit Tarifverhandlungen.

Dies würde allerdings genau das zur Folge haben, was der VdW dem jetzigen Mietspiegel unberechtigt vorwirft: der Verlust der Anerkennung vor Gericht.

Allerdings würde der VdW von einem solchen Szenario profitieren: Wo kein oder nur ein grober Anhaltspunkt als Mietspiegel existiert, droht den Mietern die Durchsetzung der Mieterhöhung über unberechenbare Gutachter. Der VdW weiß ganz genau, dass die Mieter seiner Unternehmen Prozesse scheuen (müssen) und daher zum Großteil auch einer überhöhten Miete zustimmen würden.

Bezüglich der gegen den Mietspiegel erhobenen Vorwürfe trifft im Wesentlichen das Gegenteil der Behauptungen zu:

Mietsenkungen

Es wird behauptet, der neue Mietspiegel führe bei Wohnungen der öffentlichen Gesellschaften zu Mietsenkungen. In der Masse der Fälle ist (leider) genau das Gegenteil der Fall.

Die in der Presse zitierten Beispiele von Mietsenkungen können nur auf Wohnungstypen beruhen, die in der Praxis nicht vorkommen. Theoretisch kann man sich eine Wohnung konstruieren, die möglichst viele Abschläge bzw. wenig Aufschläge aufweist. Daher hat MIETER HELFEN MIETERN die Mietspiegelwerte typischer Zwei- und Dreizimmerwohnungen aus dem Sozialen Wohnungsbau der Baualtersklassen 1919 bis 1968 untersucht.

Nur in einem der 9 Fälle ergab sich eine niedrigere Miete als im Mietspiegel 2002, und zwar um 1,35%. **Alle anderen Fälle ergaben Steigerungen von bis zu 24%!** Die Steigerungen bewegten sich zumeist im Bereich zwischen 5 und 15%.

Natürlich können wir als Mieterverein mit einem solchen Ergebnis nicht zufrieden sein und könnten auch vorerst mit einem „Einstampfen“ des Mietspiegels sehr gut leben. Ein Erfolg der Kampagne des VdW hätte also durchaus etwas „Sympathisches“.

Doch im Ergebnis müssen wir uns als Interessenvertretung der Mieter am Nachhaltigkeitsprinzip, also an den mittel- und langfristigen Effekten orientieren. Mittel- und langfristig ist ein gerichtlich anerkannter, also wissenschaftlich erstellter Mietspiegel für den Rechtsfrieden unerlässlich.

Ungenauere Fortschreibung führt zu Brüchen (Mietsenkungen, starke Schwankungen)

Die Mietspiegelkommission bzw. die Stadt Frankfurt hat aus der Geschichte sicherlich u.a. gelernt, dass eine Fortschreibung wie die vom Mietspiegel 2000 auf 2002 allein auf Basis des Lebenshaltungskostenindex nicht noch einmal vorgenommen werden kann. Hierzu muss vielmehr eine „Zusatzstichprobe“ (wissenschaftlich) erhoben werden. Keinesfalls darf das Argument der Einsparung von Haushaltsmitteln in 2006 wieder zu einer derart ungenauen Fortschreibung führen.

Zur Erinnerung: Die billigste Form der Fortschreibung eines wissenschaftlichen Mietspiegels ist nach Gesetz einmal zulässig mittels Lebenshaltungskostenindex. Und dieser stieg von 2000 bis 2002 um 5,7%. Damit überholte der Mietspiegel 2002, wie sich jetzt herausstellt, die realen Mieten in einem Ausmaß, dass die Mietspiegelwerte einiger Wohnungstypen selbst 2 Jahre später noch nicht von der Marktentwicklung eingeholt wurden und sich im neuen Mietspiegel für einige Fälle Mietsenkungen ergeben.

Dies ist der Grund für die vom VdW angeprangerten Fälle von Mietsenkungen, die sich allerdings in der Größenordnung sowie in der Anzahl der Fälle weit weniger dramatisch darstellen. Mit durchschnittlich € 6,91 netto pro qm liegt der Mietspiegel 2004 für Frankfurt am Main hinter München an der Spitze deutscher Städte.

Jürgen Lutz