

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

20.04.2005

- **Neuer Mietspiegel wird von Frankfurter Amtsrichtern angewendet**
- **Massive Angriffe der Parteien und Unternehmen sind unsachlich und inkonsequent. Sie haben sich bereits auf eine Fortschreibung des Mietspiegels 2004 bis 2008 eingerichtet.**

Der von Römerparteien und öffentlichen Wohnungsunternehmen immer wieder angegriffene Mietspiegel 2004, der im Herbst von den Mieter- und Eigentümerversuchen beschlossen worden war, sorgt weiter für Schlagzeilen. Mittlerweile gibt es auch die ersten Urteile zu Mieterhöhungen gemäß dem Mietspiegel 2004. **Soweit uns bekannt, richten sich die Richter bei neuen Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel 2004**, wie sie sich in den letzten 15 Jahren regelmäßig nach dem jeweils aktuellen (Regressions-)Mietspiegel gerichtet haben.

So entschied Frau Richterin Wichmann am Amtsgericht Frankfurt am Main am 2. März 2005, dass der Mietspiegel 2004 (offiziell gültig ab 01.06.2004!) auf eine Mieterhöhung vom 15.04.2004 anzuwenden sei (Urteil anbei).

Die ABG Frankfurt Holding hatte eine Mieterhöhung von € 381,19 auf € 383,70 verlangt. Da die verlangte Miete von einem streitigen Zuschlag des alten Mietspiegels abhing, hatte die Richterin das Wohnungsunternehmen durch richterlichen Hinweis darauf aufmerksam gemacht, dass die Mieterhöhung auf den neuen Mietspiegel gestützt werden kann. Aufgrund der hohen Werte des neuen Mietspiegels war die Erhöhung sodann ohne weiteres begründet.

Um die Position der Richterin zu verstehen, muss man wissen, dass ein statistisch erstellter Mietspiegel auf Daten beruht, die bei Veröffentlichung mindestens ein halbes Jahr alt sind. Dennoch ist das Urteil fragwürdig, da das Gesetz für solche Fälle andere Begründungsmöglichkeiten vorsieht (3 Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten).

Zur Verteidigung des bestehenden (und gleichzeitig innovativen) Mietspiegelkonzepts gibt es viele Gründe, u.a. dessen 15-jährige Verlässlichkeit und Anerkennung bei Gericht. Schaden kann dem Mietspiegel also nicht die aktuelle Kritik, die hauptsächlich auf falschen Auslegungen beruht (siehe Berichte der Experten im Wohnungsausschuss), aber vielleicht auch – wie andere Kritik in der Vergangenheit – zu Verbesserungen anregen wird. Die Frankfurter Mietspiegel haben schon weitaus fundamentalere Vorwürfe überstanden.

Wenn aber das Stadtparlament in einer bundesweit einzigartigen Posse den selbst finanzierten Mietspiegel ablehnt, sind die Folgen nicht mehr vorauszusehen. (Das Römerbündnis macht hier Opposition gegen sich selbst.)

Die Ursache für diesen sachlich überflüssigen Disput vermuten wir in dem verstärkten Einfluss der großen Wohnungsgesellschaften auf die Stadtverwaltung. In Zeiten, in denen jede Sozialwohnung zum Spekulationsobjekt werden kann, spielt die Miethöhe eine immer wichtigere Rolle für Verwertungsmöglichkeiten und damit aber auch für die Einnahmequellen öffentlicher Haushalte.

Wir erwarten bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels harte Auseinandersetzungen. U.a. rechnen wir damit, dass das bisherige Institut ausgetauscht werden soll. Und dass der Informationsvorsprung der großen Gesellschaften, die mehr als ein Viertel des Mietwohnungsbestands halten, durch Vermieterdaten (Vermieterbefragung) ausgenutzt werden kann.

Soweit Kritik gegen den Mietspiegel berechtigt ist, wollen die Bündnisparteien und Wohnungsverbände nahe liegende Konsequenzen offenbar nicht ziehen:

a) Fortschreibung des Mietspiegels

Konsequenterweise sollte ein verbesserungswürdiger Mietspiegel baldmöglichst durch eine Tabelle ersetzt werden, die die alten Fehler beseitigt. Die Stadt und alle Eigentümerverbände sind sich aber offenbar einig, den jetzigen Mietspiegel ab Juni nächsten Jahres für zwei weitere Jahre, also bis Mai 2008, zu verlängern. In diesem Fall werden die Mietwerte nach Lebenshaltungsindex angehoben. **Darüber hinaus würden aber alle strittigen Einzelheiten bis 2008 bestehen bleiben.**

Für einen Mietspiegel mit geänderten Merkmalen müsste hingegen eine neue Erhebung vorgenommen werden, die sofort einzuleiten wäre.

Hierzu haben selbst die wortgewaltigsten Kritiker („Einstampfen“) keine Initiative ergriffen. Ihnen geht es offenbar nur um möglichst hohe Mieten. Und eine Fortschreibung nach Lebenshaltungsindex verspricht saftige Aufschläge um bis zu 4%. Dass dieser pauschale Aufschlag bei strukturellem Wandel mit der für 2008 durchzuführenden Datenerhebung kollidieren wird, interessiert die Lobbyisten zurzeit noch weniger.

b) Bessere Daten für Einfamilienhäuser

Zu Lasten von Einfamilienreihenhäusern in Siedlungen kommt es durch den neuen Mietspiegel zu Verzerrungen. Während im Mietspiegel 2000 noch die im Vergleich zu normalen Einfamilienhäusern niedrigeren Mieten festgestellt wurden, fehlt für den Mietspiegel 2004 eine ausreichende Datenmenge, um Reihenhäuser in Siedlungen getrennt auszuweisen. Sie wurden mit normalen Einfamilienhäusern in einen Topf geworfen und sind somit überteuert bewertet.

Zu dieser Fallgruppe fordert MIETER HELFEN MIETERN eine Nacherhebung für den Mietspiegel 2006.

(Auch bezüglich dieser Nachbesserung haben die öffentlichen Wohnungsunternehmen ein konträres Interesse.)

Jürgen Lutz