

Antrag von CDU und Grüne // Veröffentlicht am 11.5. 2012

Neuen, qualifizierten Mietspiegel frühzeitig vorbereiten

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Vorbereitungen für den qualifizierten Mietspiegel 2014 beginnen bereits 2012. Hierbei sollen insbesondere die Wohnlagen und deren Differenzierung geprüft werden. Die Integration neuer und zukunftsgerichteter Entwicklungen (z.B. ökologische Aspekte, Barrierefreiheit) soll erfolgen.
2. Der Haushaltsansatz für das Subprodukt Gutachten wird
für 2012 von 230 T € um 220 T € auf 450 T € erhöht,
für 2013 von 450 T € um 220 T € auf 230 T € gekürzt.

Begründung:

Die bislang für 2013 beabsichtigte europaweite Ausschreibung wird voraussichtlich – angesichts der beim letzten qualifizierten Mietspiegel aufgetretenen Schwierigkeiten (Interviewer Probleme u.a.) – wieder zu einer verspäteten Beschlussfassung dieses neuen qualifizierten Mietspiegels führen. Wenn dieser möglichst bald, jedenfalls aber 2014 bindend werden soll, muss die Ausschreibung möglichst umgehend vorbereitet und ins Werk gesetzt werden. Dies kann bereits eine Ausschreibung schon 2012 bedeuten. Dazu sind die finanziellen Mittel vorzuhalten.

Es besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass die im Mietspiegel 2010 vorgenommene Differenzierung der Wohnlagen in einigen Bereichen zu grobmaschig ausgefallen ist, und daher alle Anstrengungen unternommen werden müssen, eine differenziertere Bewertung zu erreichen. Auch eine ökologische Ausrichtung des Mietspiegels wurde von der StVV mit § 5502 beschlossen (E 95/2009.)

Stellungnahme und Kritikpunkte Initiative Zukunft Bockenheim

„Es besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass die im Mietspiegel 2010 vorgenommene Differenzierung der Wohnlagen in einigen Bereichen zu grobmaschig ausgefallen ist, und daher alle Anstrengungen unternommen werden müssen, eine differenziertere Bewertung zu erreichen.“

Dieses Zitat aus der Stellungnahme der Magistratskoalition ist das Eingeständnis von Fehlern des Mietspiegel 2010 mit dessen Hilfe in Frankfurt massiv die Mieten vor allen Dingen in den sog. Innenstadtlagen 1 und 2 erhöht wurden.

Aber:

Warum werden diese undifferenzierten Lagenzuschläge nicht zurückgenommen, sondern dienen weiterhin als rechtliches Instrument um die Mieten zu erhöhen, wo dies nicht bereits geschehen ist? Warum wird jetzt der Mietspiegel ab Juni fortgeschrieben und mit einem „Inflationsausgleich“ von 4 % auf die die Nettomiete und alle Zuschläge einschließlich Lagenzuschlag weiter fortgeschrieben? Weiter tausende von Mieterhöhungen können aufgrund dieses Mietspiegels ausgesprochen werden und die Fortschreibung des Mietspiegels 2010 mit einem „Inflationsausgleich“ von 4 % wird weitere Vermieter dazu anregen.

Nebenfrage: Wer gibt uns betroffenen einen Inflationsausgleich von 4 % ?

Tatsache ist, dass auf Grund dieser bisherigen undifferenzierten Bewertung des Mietspiegel 2010 und seiner Lagenzuschläge Tausende von Mieterhöhungen ausgesprochen und durchgesetzt wurden. Diese Mieterhöhungen bedeuteten insbesondere in den neu eingeführten Innenstadtlagen 1 und 2 große soziale Härten und haben Vertreibungen ausgelöst und weitere vorbereitet. Gleichzeitig haben diese undifferenzierten Bewertungen die öffentliche Hand, also den Steuerzahlern viel Geld gekostet, weil sie zu einem Anstieg der Transfairleistungen geführt haben: Mieter, die

bisher selbständig ihre Mieten bezahlen konnten, mussten Wohngeld beantragen (hierzu wurde gar von manchen Wohnungsbaugesellschaften beim Aussprechen der Mieterhöhung aufgefordert) und bei bisherigen Beziehern von Transfair Leistungen sind diese mit diesem Mietspiegel angestiegen. Dazu kommen die große Anzahl Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und vielen Rentnern, die durch diese Mieterhöhungen an den Rande ihre finanziellen Möglichkeiten getrieben wurden.

Unabhängig davon ist großer Schaden entstanden, weil diesen Lagenzuschlägen der starke Geruch anhaftet, dass die „Innenstadtlagen“ für ihre ursprünglichen Bewohnen nicht mehr bewohnbar sein sollen, um den Weg frei zu machen für eine andere Bevölkerungs-Struktur der Stadt. Frankfurt will ganz oben mitspielen bei den „Global Playern“ und wir, die Bevölkerung scheinen in ihrer jetzigen Struktur da nicht dazu zu passen, und sollen zahlungskräftigeren Zuwanderern weichen. Der Markt selber drängt in diese Richtung, die Stadt aber hat mit diesem Mietspiegel und den Lagenzuschlägen das Feld für massenhaften Mietanstieg und Spekulation frei gemacht. Die Stadt hat in der ganz wesentlichen Frage „Wohnen“ und „kann ich in dieser Stadt wohnen bleiben?“ große Verunsicherung erzeugt und Vertrauen verspielt.

Die einzige Chance hier Vertrauen - zumindest teilweise - wieder zurückzugewinnen, **ist die Rücknahme des Mietspiegels** und seiner unsozialen und undifferenzierten Lagenzuschläge. Nötig ist die Entschädigung der Mieter, die jetzt mit weit überhöhten Mieten in den Wohnungen wohnen, die willkürlich zur Innentstadtlage 1 und 2 erklärt wurden, ohne auch nur den geringen Anforderungen an einen gehobenen Umgebungskomfort zu genügen.

Zur Beschlussfindung zur neuen Untersuchung selber:

Die Stadt Frankfurt hat beim Mietspiegel 2010 zum ersten Mal mit dem InWis Institut zusammengearbeitet.

Dieses Institut hat Daten zu spät geliefert, große Verzögerung in der Erstellung des Mietspiegels zu verantworten und hat erst nach Drängen der Bürger ein Jahr zu spät die gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation vorgelegt. Von der formellen Seite spricht **nichts** für dieses Institut. Es hat formell schlecht gearbeitet. Und das für sehr viel Geld.

Und **inhaltlich** haben die Ergebnisse, im Mietspiegel 2010 festgehalten, zu großen Konflikten in unserer Stadtgesellschaft geführt.

Was spricht für dieses Institut?

Was sprach überhaupt für einen Wechsel weg von einem Institut, das jahrzehntelang einen Mietspiegel erstellt hat?

Sollte man für die gewünschte schärfere Gangart in der Mietenpolitik einfach einen anderen Kooperationspartner als wissenschaftliches Alibi gebraucht haben? Und will der Magistrat jetzt noch mal eine Neuauflage dieser wissenschaftlich begründeten Mietpreistreiberei für viel Geld auf den Weg bringen?

Initiative Zukunft Bockenheim, 11.5. 2012