

Stellungnahme zur geplanten neuen und differenzierten Untersuchung für einen Mietspiegel 2014 und zur möglichen Beauftragung von InWIS

Die Beauftragung von InWIS war ein Fehler und hat zu sozialem Unfrieden geführt:

Die Arbeit beim Mietspiegel 2010 ist wegen handwerklicher Fehler und Intransparenz nicht dazu geeignet den gesetzlichen Auftrag der Befriedung zu erfüllen. Die weitere Beauftragung wäre ein fatales Signal an Mieter und ihre Vertretungen.

- a. Die Magistratsparteien gehen selbst von einer Undifferenziertheit und Grobmaschigkeit der Lagenzuschläge aus und wollen daher eine rasche Erhebung für einen *neuen* Mietspiegel.
Antrag CDU und Grüne vom 11.5.2012
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.
- b. Die Gültigkeit des Mietspiegels 2010 ist formal und inhaltlich anzufechten, weil die nötige und rechtlich verbindliche Dokumentation der Erhebung für den Mietspiegel 2010 bei Inkrafttreten nicht vorlag und erst nach Drängen der Mietergruppen vorgelegt wurde.
Eine **öffentlich zugängliche Dokumentation** gehört zu den **Mindeststandards** eines qualifizierten Mietspiegels. Dies folgt aus § 558 d Abs. 1 BGB, wonach der Mietspiegel nach „**anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen**“ erstellt sein muss. Zu den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gehört auch der Anspruch auf Zuverlässigkeit. Dies bedeutet u.a., dass bei Wiederholung der wissenschaftlichen Untersuchung dieselben Ergebnisse herauskommen müssen. Hierzu ist aber erforderlich zu wissen, was genau erhoben wurde und wie die Auswertung erfolgt ist (vgl. hierzu Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 1. Aufl. 2009, Kap. 6, Rdnr. 85 f.)
- c. Die neuen Lagenzuschläge sind in keinster Weise in dieser zu spät angefertigten und nachgereichten Dokumentation transparent und schlüssig dargestellt. Die Fortschreibung des Mietspiegels zum Mietspiegel 2012 beruht ebenfalls auf diesem nicht seriösen und erst auf öffentlichem Druck hin dokumentierten Gutachten.
- d. Die Repräsentativität der Daten, die durch InWIS erhoben wurden, ist in Frage zu stellen. Die schleppende Erhebung und das Ausweichen der Befragung auf andere Mieter, die nicht Teil der Master-Stichprobe waren, weist auf Verfahrensmängel hin. Die Zweifel werden durch die erst nachgereichte Dokumentation noch verstärkt. In der Öffentlichkeit, die durch die Presse auf die Lückenhaftigkeit der Erhebung aufmerksam gemacht wurde, ist auch dadurch großer Zweifel an der Korrektheit der Erhebung entstanden.
- e. Von einer Wissenschaftlichkeit des Werks kann schon auf Grund der oben angeführten Punkte nicht die Rede sein. Die Qualifikation des Mietspiegels ist nicht vorhanden. Die zahlreichen handwerklichen Fehler in der Erstellung und die Nicht vorhandene Transparenz führt das gewünschte Ziel des Mietspiegels Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieter Interessen zu schaffen ad absurdum. Die vom Gesetzgeber gewünschte Befriedung kann so keineswegs stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen und in der Hoffnung, dass Sie unsere Argumente, die aus den Erfahrungen vieler Menschen und intensiver Beratung resultieren die angemessene Würdigung erteilen.

Anette Mönich

Stadtteilbüro Bockenheim
Mietergruppe für bezahlbaren Wohnraum

4. Juli 2012

www.zukunft-bockenheim.de

Initiative Zukunft Bockenheim
Stadtteilinformativbüro
60487 Frankfurt
Leipziger Straße
Telefon 069_71 91 49 44

Öffnungszeiten

Dienstag - Freitag 15 bis 19 Uhr

Samstag 11 - 16 Uhr