

Sehr geehrter Herr Heuser,  
sehr geehrte Damen und Herren der Fraktion der CDU,

danke für Ihre Antwort auf unser Schreiben zu den Auswirkungen des Mietspiegels 2010 auf die Bevölkerung in Bockenheim. Wir haben den Eindruck, dass Sie unser Anliegen nicht richtig verstanden haben. Deswegen wollen wir es hier noch einmal darstellen:

Im vergangenen Jahr, als wir Bürger dazu aufgerufen wurden, unsere Stimme zur Wahl der Stadtverordnetenversammlung abzugeben, hatte Ihre Partei sehr offensiv in unserem Stadtteil damit geworben, dass Wohnen ein hohes Gut ist. Ihr Wahlslogan „Wir wollen, dass Frankfurt ein Wohnort für alle ist“ drückt auch das aus, was wir für wichtig halten. Weiter schreiben Sie in Ihrem Wahlprogramm 2011:

*„Die CDU will, dass für alle Bevölkerungsschichten in Frankfurt ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Frankfurt soll als Wohnstandort wachsen, insbesondere um eine gute soziale Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten und um Pendelfahrten zwischen Umland und Kernstadt zu reduzieren.“*

Durch die Anwendung des Mietspiegels von 2010 erleben wir in Bockenheim eine intensive Erhöhung der Mieten, und wir erleben, dass diese Mieterhöhung gerade bei Rentnern und Bewohnern mit niedrigem Einkommen zur Anwendung kommt. Das bedeutet zum Beispiel in den Bereichen Adalbertstraße, Große Seestraße, Schlossstraße Mieterhöhungen in Zwei-Zimmer Wohnungen von 60 bis 70 Euro. In einem Rentnerhaushalt mit Einkommen von 900 bis 1200 Euro führt das bei einem Mietanteil von weit über 50 % des Einkommens zu massiven Einschränkungen der Lebensqualität. Schon jetzt tritt ein Vertreibungseffekt ein.

Wir haben zum Mietspiegel 2010 folgende konkrete Kritikpunkte, die uns zu der Forderung, den Lagenzuschlag **Innenstadtlage 2** abzuschaffen, geführt hat:

- Der Lagenzuschlag 2 geht von der Einheitlichkeit der „Lage“ im Kerngebiet Bockenheims aus, die sachlich nicht gegeben ist. Es handelt sich hier um höchst unterschiedliche Wohnlagen in diesem Stadtteil, abhängig von Lärmbelastigung, baulichem Zustand des Wohnumfeldes, dem Straßenbild, Grün- und Freiflächen in der Nähe.
- Der von Ihnen als „Zentralitätszuschlag“ definierte Lagenzuschlag 2 ist im Mietspiegel 2010 selbst kein Kriterium. Geografische Zentrumsnahe Lagen sind mit unterschiedlichem Lagenzuschlägen unterhalb von Lage 1 und 2 ausgewiesen.
- Andererseits ist in Ortsteilen wie Ginnheim mit einer differenzierten Ausweisung von einfachen, mittleren und gehobenen Wohnlagen gearbeitet worden.
- Die zumindest in der Broschüre zum Mietspiegel angegebene Bezugnahme und Ableitung der Lagenzuschläge aus den Bodenrichtwerten der Gutachterkommission, halten wir auch rechtlich nicht für korrekt. Sie können nicht das Kriterium für den Mietpreis von Wohnungen sein, der sich nach wirklichen Lagen (also Begrünung, Straßenbild etc. ) richtet, was unserem Verständnis nach auch vom Gesetzgeber so definiert ist.

- Nicht zuletzt lässt der im Februar in Kraft getretene Mietspiegel ein wesentliches Kriterium vermissen, um als „qualifizierter Mietspiegel“ nach dem Gesetz zu gelten:  
Es existiert **keine einsehbare Dokumentation** über die wissenschaftliche Untersuchung, die die Grundlage für den Mietspiegel 2010 ist. Mit dem einjährigen Ausbleiben dieser Dokumentation fehlt die rechtliche „Richtigkeitsvermutung“.
- 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.
- In der **Dokumentation** muss **niedergelegt** sein, dass der Mietspiegel vom **richtigen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete** ausgeht, die Daten auf einer **repräsentativen Datenerhebung** beruhen und eine **anerkannte wissenschaftliche Auswertungsmethode** gewählt wurde.
- Fehlt die Dokumentation, handelt es sich somit nicht um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB, sondern lediglich um einen einfachen Mietspiegel i.S.v. § 558 c BGB.

Sehr geehrter Herr Heuser,

das Mindeste was die Bürger in diesem Punkt verlangen können ist eine korrekte und transparente Arbeit. Angesichts der Tatsache, dass Bürger reale Mieterhöhungen zahlen müssen und zwar zeitnah, auf Grund einer Untersuchung, deren Ergebnisse und Arbeitsweise seit einem Jahr nicht zugänglich gemacht wurden, obwohl das ein wichtiges gesetzliche Kriterium ist, ist nicht vertrauensbildend. Vertrauen aber wird benötigt, wenn es um eine so wesentliche Frage wie wohnen und bleiben können geht. Beantworten Sie also auch die Frage nach der drängenden Not am Wohnungsmarkt und die ganz real drohende Verdrängung bzw. Vertreibung von armen und älteren Menschen aus unserem Stadtteil. Was ist Ihr Beitrag um das zu verhindern?

Verstehen Sie unser Schreiben bitte als Anregung zum lösungsorientierten Nachdenken. Wir sind eine Aktionsgruppe, die sich ausführlich mit dem Mietspiegel beschäftigt hat. Erlauben Sie uns also vor diesem Hintergrund die Bemerkung, dass die nochmalige Erläuterung des Mietspiegels in Ihrem Schreiben uns keinen weiteren Erkenntnisgewinn bringen konnte.

Mit freundlichen Grüßen

Anette Mönich, Frankfurt, den 20. Januar 2012