

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

13.07.2004

Antrag der GRÜNEN IM RÖMER sollte Mieterhöhungen der ABG auf 10% unter Mietspiegel begrenzen

Die Entscheidung des Wohnungsausschuss, den Antrag der GRÜNEN zurückzuweisen und es bei der alten Miethöheregulierung für städtische Wohnungen zu belassen, verhindert eine effektive Mietpreispolitik und damit **Sozialpolitik, die zur Entlastung (!) des kommunalen Haushalts** (Mietzuschüsse usw.) beigetragen hätte.

Bereits vor der letzten Kommunalwahl hatte die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass die Mieten bei der städtischen Wohnungsgesellschaft maximal um 15% im Abstand von 3 Jahren erhöht werden dürfen. Die gesetzliche Regelung würde 20% erlauben.

Die **15%ige Kappung hilft** zwar wenig bzw. **selten**, war aber ein Schritt in die richtige Richtung. Die Regelung kommt fast nur in Ausnahme- bzw. Härtefällen zur Anwendung, da die meisten Mieten schon so **dicht am Mietspiegel** liegen, dass 15% nicht mehr ausgeschöpft werden können, oder da Mieterhöhungen **wegen Modernisierung** durch die gesetzliche Kappungsgrenze überhaupt nicht begrenzt sind. So hat die ABG kürzlich in Oberrad Erhöhungen von bis zu 3,50 € pro qm nach Modernisierung angekündigt!

Frankfurt am Main braucht eine **wirksame Bremse gegen** den seit den 90iger Jahren andauernden **Mietenanstieg**: Von 1989 bis 1999 stieg die Mietspiegelmiete um 41,4% (der Lebenshaltungskostenindex stieg im selben Zeitraum um knapp 25%). Da die Einkommen der Mieter kaum noch steigen, stieg die Frankfurter **Mietlastquote** (Teil der Miete am Einkommen) von 1993 bis 2000 von 27,9 auf 31,3%. Frankfurt am Main nimmt bundesweit eine traurige Spitzenstellung ein.

In den städtischen Wohnungen leben größtenteils Mieter mit geringen Einkommen.

Weiterhin sind die Wohnungen und das Wohnumfeld oft von minderer Qualität. Der Mietspiegel erlaubt zwar Abschläge (**Mietspiegelspannen**) von bis zu 10% wegen Ausstattungsstandards sowie Gebäude- und Wohnungszustand (Seite 12). Hierbei handelt es sich aber um eine juristische Auslegung mit den üblichen Prozessrisiken. Ein pauschaler 10-prozentiger Abschlag, wie im Antrag der GRÜNEN formuliert, würde also vielen Mietern nur das gewähren, was ihnen zusteht.

Außerdem ist es in **langjährigen** Mietverhältnissen nicht üblich, dass die Mietspiegelmiete gezahlt werden muss. Diese Tatsache wird u.a. durch den Mietspiegel selbst belegt:

Die Vergleichsmiete ist der Durchschnitt aus den Erhöhungen der letzten 4 Jahre sowie den Neuvertragsabschlüssen dieses Zeitraums. Dass der Mietspiegel niedriger liegt als die Neuabschlüsse, erklärt sich statistisch aus den relativ niedrigen Bestandsmieten in langjährigen Mietverhältnissen (Erhöhungen der letzten 4 Jahre). **Diese Mieten liegen also üblicherweise unter Mietspiegelniveau.**

Wenn nun die ABG ihren Apparat dazu nutzt, 50.000 bzw. fast _ aller Frankfurter Mietwohnungen konstant auf dem aktuellen Mietspiegelwert zu halten, betreibt sie damit eine maximale Ausnutzung der gesetzlichen Möglichkeiten, die bei privaten Hauseigentümern kaum vorkommt. Dies ist weder moralisch noch sozialpolitisch noch fiskalisch noch in Bezug auf die **preistreibenden Auswirkungen auf den Mietspiegel** zu rechtfertigen.

Das von der Gegenseite vorgetragene Argument, die ABG benötige maximale Mieteinnahmen, um zu sanieren und neu zu bauen, ist falsch. Die Sanierungen laufen trotz der in der Vergangenheit so beklagten niedrigen Einnahmen ohne Not und sind zum Großteil abgeschlossen.

Bei den Neubauprojekten geht es um vielleicht einhundert Einheiten im Jahr, wobei überwiegend öffentliche Zuschüsse in Anspruch genommen werden. Diese Leistung würden andere Gesellschaften gerne übernehmen, was auch umgehend zu veranlassen wäre, sofern die ABG sich hierin überfordert bzw. ein Risiko sieht. Denn die Stadt kann es sich nicht leisten, wegen zahlenmäßig vernachlässigbarer Projekte ihren Bestand von 50.000 Wohneinheiten zu gefährden. Im Rahmen des Unternehmens ABG geht **Wohnungsbestandserhaltung zu bezahlbaren Mieten** vor Neubau.

Eine hohe Gefahr stellt außerdem die angedachte Fusion mit der strukturell defizitären SAALBAU dar.

Frankfurt am Main als lebenswerte Stadt, darunter die Mieter in ehemals geförderten Sozialwohnungen, benötigen eine effektive Mietpreisbremse, bis alle Mieter(einkommen) (**Mietlastquote**, s.o.) die Preissprünge der letzten 15 Jahre ohne ein Leben in Armut wieder verkraften können. Betroffen sind hiervon insbesondere die Rentner und die Arbeitnehmer mit den kleinen Einkommen.

Hierfür ist die von den GRÜNEN IM RÖMER vorgeschlagene Regelung grundsätzlich geeignet. Ausnahmeregelungen könnten für Anfangsmieten bei Vertragsbeginn (einkommensorientiert - bis maximal Mietspiegelniveau), Fehlbelegungsabgabe (zu steuern über Vergleichsmietentabelle - 10%iger Spannenabschlag, s.o.) sowie Modernisierung (maximal Mietspiegel, aber 20-prozentige Kappungsgrenze) geschaffen werden.

Jürgen Lutz