

MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT e.V. (Kontakt: Jürgen Lutz)

MIETERINITIATIVE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE (Kontakt: Brunhilde Fahr)

An die
Redaktion

Frankfurt am Main, den 14.10.2016

Stadt Maintal richtet sich nach der Mietspiegeltaktik der Eigentümerlobby

Mit unserer Pressemitteilung vom August hatten wir darauf hingewiesen, dass die Maintaler Mieter dringend einen neuen Mietspiegel brauchen, um die vermehrt auftretenden Mieterhöhungen mit 20-prozentigen Mietsprüngen bestmöglich abwehren bzw. reduzieren zu können. Dies wurde damals von der Stadt abgelehnt mit der Begründung, sie könne alleine bzw. ohne Interessenverbände keinen Mietspiegel erstellen. Vor unserem schon damaligen Hinweis auf § 558c Absatz 1 BGB, gemäß dem die Stadt auch alleine handeln kann, verschließt sie die Augen.

Erwartungsgemäß ist auch der abermalige Versuch der Stadt gescheitert, die Vermieterlobby für einen „einfachen“ Mietspiegel ins Boot zu holen. Stattdessen haben sich die Stadt und die Vermieter auf die Einleitung des Verfahrens für einen qualifizierten Mietspiegel geeinigt.

Dieser Schritt kann aber keine Abhilfe bringen und ist nur ein taktisches Manöver. Ein solcher Mietspiegel ist allenfalls „Zukunftsmusik“, weil er – wenn überhaupt - nicht vor Ende 2018 vorliegen könnte.

Dies geht bereits aus der Verfahrensdauer hervor: Ausschreibung des Auftrags, Auswahl des Instituts, parlamentarische Genehmigung auch der Kosten, Datenerhebung, Datenauswertung, Mietspiegelmodellerstellung und Abstimmungen/Diskussionen der Interessenverbände zu Entscheidungen über Fragen der Ausgestaltung. In Frankfurt, wo man auf jahrelange Erfahrung aufbaut, geht man von ca. 2 Jahren aus.

Auch der Kostenfaktor wird vom Stadtrat unterschätzt. In Frankfurt kostet der Mietspiegel mittlerweile ca. 700.000 €. Sicher wird es für Maintal billiger gehen. Jedenfalls wäre für die angegebenen 70.000 € kein Mietspiegel zu haben, der den immer zu erwartenden juristischen Angriffen zuverlässig standhält. Dann kann man aber gleich einen „einfachen“ Mietspiegel erstellen.

Das Argument von Haus & Grund Hanau, es stünde eine Gesetzesänderung bevor, die eine derzeitige Mietspiegelerstellung schon bald überholen würde, ist nicht zutreffend. Es gibt seit mindestens 15 Jahren solche Gesetzesinitiativen. Die jetzige, mieterfreundliche Initiative wird voraussichtlich an der Verzögerungstaktik der CDU scheitern. In welche Richtung es dann nach der nächsten Bundestagswahl weitergeht, steht in den Sternen.

Das Argument der gesetzlichen Strukturänderung der Datenbasis spricht vielmehr für einen nicht qualifizierten Mietspiegel. Denn wenn dieser vorzeitig unwirksam wird, hat er wenigstens nichts gekostet und kann schnell angepasst werden, während bei einem qualifizierten Mietspiegel Gelder verloren wären und eine Neuerhebung erforderlich wäre.

Bei einem „einfachen“ Mietspiegel könnten mit Hilfe des IWU's mit relativ geringem Aufwand die zu ergänzenden Daten stichprobenartig erfasst oder geschätzt werden und somit ein aktualisierter bzw. fortgeschriebener „einfacher“ Mietspiegel erstellt werden.

Daher muss die Stadt Maintal jetzt schnellstmöglich einen „einfachen“ Mietspiegel veröffentlichen (auf der Basis der Fortschreibung des alten Mietspiegels nach Hessischem Mietpreisindex). Danach kann man immer noch einen qualifizierten Mietspiegel in die Wege leiten - wenn man das wirklich unbedingt will...