

## Mietspiegel für ein Jahr

Der Mietspiegel 2017 für Aachen ist in Kraft getreten. Die Verhandlungen für den Mietspiegel waren geprägt von umfangreichen Gesprächen und teilweise Auseinandersetzungen.

Leider gilt der Mietspiegel wiederum vorläufig nur für ein Jahr. Gegebenenfalls führen die bereits jetzt begonnenen Verhandlungen dazu, dass der Mietspiegel auch für das Folgejahr unverändert gilt. Dies bleibt jedoch abzuwarten.

Auf der Grundlage von 10.650 Datensätzen wurde der Mietspiegel in Zusammenarbeit mit dem Haus & Grundbesitzerverein, der Initiative Aachen sowie der Stadt Aachen erstellt. Auffällig ist, dass wiederum eklatante Steigerungen festzustellen sind. Insbesondere in den Innenstadtlagen und in fast allen Baujahrsaltersklassen ist der Mietpreisanstieg zweistellig. Sicherlich führt der enorme Preisanstieg in der Innenstadt zur weiteren Verdrängung einkommens-

schwacher Haushalte in Außenbezirke und in die Städteregeion. Gerade die starke Mietpreisexplosion bei Kleinwohnungen wird sich sicherlich für einkommensschwache Haushalte, Rentner und Kleinverdiener negativ auswirken. Diese müssen teilweise mehr als die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben.

Ursache für die starken Mietpreissteigerungen sind keineswegs Investitionen der Vermieter, sondern der Mangel an Wohnungen. Hierbei ist auffällig, dass bei der Befragung für den Mietspiegel keineswegs energetisch modernisierte Wohnungen teurer sind als nicht modernisierte Wohnungen. Trotz des nunmehr beginnenden zusätzlichen Wohnungsbaus wird es in den nächsten Jahren dringend notwendig sein, dass erheblich mehr Wohnungen, insbesondere zu bezahlbaren Bedingungen, geschaffen werden. Die veröffentlichte Tabelle des Mietspiegels gibt unter anderem

die Mittelwerte an. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist in der Regel vom Mittelwert des Mietspiegels auszugehen. Leider haben wir die Erfahrung gemacht, dass ohne Grund von Vermietern bei Mieterhöhungsverfahren stets der höchste Wert angegeben wird. Insoweit erinnert der Verein daran, dass es dringend notwendig ist, dass eine Mieterhöhung frühzeitig in seinem Hause überprüft wird.

Bekanntlich ist durch den Gesetzgeber eingeräumt worden, dass der Mieter zwei Monate Überlegungsfrist hat, wobei der Monat des Zugangs des Mieterhöhungsbegehrens nicht bei der Frist berechnet wird. Insoweit hat man zwei volle Monate, um die Rechtsberatung beim Mieterverein wahrzunehmen.

Für den Aachener Mieter ist sicherlich hilfreich, dass zurzeit noch die Kappungsgrenze für drei Jahre 15 Prozent beträgt. Es bleibt abzuwarten, ob die neue Landesregierung die entspre-

chende Verordnung während der Legislaturperiode verlängert. Andernfalls würde eine Abschaffung in Zukunft dazu führen, dass die Mieten in Aachen noch stärker steigen werden. Für den Mieter ist unter anderem auch bedauerlich, dass durch die christlich demokratische Bundestagsfraktion die Reform der Mietspiegelgesetze blockiert wurde.

Die von Justizminister Heiko Maas vorgeschlagene Erweiterung des Erhebungszeitraums beim Mietspiegel auf acht Jahre hätte sicherlich dazu geführt, dass die Mietpreise in Aachen um weniger als ein Drittel steigen würden. Insoweit bleibt auch abzuwarten, zu welchem Ergebnis die im September neu gewählte Bundesregierung bei Änderungen im Bereich des Mietspiegels kommt.

Der Verein weist darauf hin, dass es sinnvoll ist, ihn frühzeitig bei Mieterhöhungen oder auch Zustimmung zur Mieterhöhung zu informieren. Somit ist gewährleistet, dass er genug Zahlenmaterial für die nächsten anstehenden Verhandlungen zur Verfügung hat.

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche ohne Heizung		WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung		WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung	
		€/qm	Mittelwert	€/qm	Mittelwert	€/qm	Mittelwert
Baujahr bis 1950	einfache	A	---	4,50 - 4,50	4,50	4,80 - 5,30	5,05
	mittlere	B	2,80 - 4,70	3,40 - 7,40	5,40	5,00 - 7,50	6,25
	gute	C	3,75	---	---	5,60 - 8,60	7,10
Baujahr 1951 - 1971	einfache	D	---	---	---	4,00 - 5,50	4,75
	mittlere	E	---	2,50 - 5,70	4,10	4,70 - 7,10	5,90
	gute	F	---	---	---	6,30 - 8,30	7,30
Baujahr 1972 - 1982	einfache	G	---	---	---	5,00 - 6,60	5,80
	mittlere	H	---	---	---	5,20 - 7,60	6,40
	gute	I	---	---	---	7,10 - 9,10	8,10
Baujahr 1983 - 1993	einfache	J	---	---	---	5,00 - 6,30	5,65
	mittlere	K	---	---	---	5,90 - 8,70	7,30
	gute	L	---	---	---	7,30 - 8,80	8,05
Baujahr 1994 - 2002	einfache	M	---	---	---	---	---
	mittlere	N	---	---	---	6,40 - 9,30	7,85
	gute	O	---	---	---	---	---
Baujahr ab 2003	einfache	P	---	---	---	---	---
	mittlere	Q	---	---	---	7,00 - 10,50	8,75
	gute	R	---	---	---	6,20 - 10,50	8,35

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 10.650 Datensätzen zugrunde.

Für die mit --- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.



Marion Purkhard

## Neue Mitarbeiterin

Seit dem 2. Mai 2017 sind die Verwaltung und der Servicebereich des Mietervereins Aachen wieder komplett. Die Mitarbeiterinnen Sabine Bruns und Melanie Franke befinden sich derzeit in Elternzeit, so dass Ersatz notwendig war. Hierbei handelt es sich um Marion Purkhard. Sie kommt aus der Steiermark und ist nach Aachen verzogen. Sie hat im Jahre 2016 erfolgreich die Prüfung zur Verwaltungsassistentin in Österreich absolviert. Marion Purkhard ist im Schreibbüro sowie im Empfangsbereich des Mietervereins tätig. Die neue Mitarbeiterin wird sich hoffentlich in das Mietervereinsteam gut einfügen und durch ihre tägliche Arbeit die Beratung der Mitglieder unterstützen. ■

### E-Mail-Kontakt

- **Jede Anfrage** – ob telefonisch, per Brief, Fax oder E-Mail – bearbeitet der Mieterverein gleichrangig und in der Reihenfolge des Eingangs. Es gibt keine Vorzugsbehandlung für E-Mails.
- **Nachfragen**, ob eine E-Mail angekommen ist oder warum sie noch nicht beantwortet wurde, machen dem Verein nur unnötige Arbeit. Benutzen Sie einfach die Funktion „Lesebestätigung anfordern“ Ihres Mail-Programms. Schreiben Sie in die Betreffzeile der Mail Ihre Mitgliedsnummer, geben Sie auch Ihren Absender an sowie die Telefonnummer, unter der der Verein Sie erreichen kann. Wenn Sie sich auf einen Vorgang oder eine Mail des Mieterbundes beziehen, bitte Hinweis mit Datum oder die ursprüngliche Mail anhängen, wie das die Antwortfunktion (RE) des Mail-Programms vorsieht.
- **Bevor Sie die E-Mail absenden**, überlegen Sie bitte, ob wirklich alle Informationen zu Ihrem Problem aufgeführt sind, so wie Sie das bei einem Brief machen würden. Nachkleckern erschwert dem Verein die Arbeit und erzeugt Missverständnisse.

# Nicht alles kann man am Telefon klären

Die telefonische Kurzberatung beim Mieterverein Aachen wird von vielen Mitgliedern gerne genutzt. Mehr als 400-mal pro Monat geben die Rechtsberater auf diese Weise Antwort auf Mieterfragen. Einfache Rechtsprobleme können so schnell und unkompliziert geklärt werden. Die Telefonnummer für die Beratungen lautet 02 41/9 49 79-30. Wenn Sie anrufen, nennen Sie bitte Ihre Mitgliedsnummer und schildern Ihr Problem. Sie erleichtern dem Mieterverein die Alltagsarbeit, wenn Sie bei telefonischen Anfragen Ihre Mitgliedsnummer bereithalten. Das Suchen in der Datei kostet unnötig viel Zeit und sollte die Ausnahme bleiben. Lässt die Rechtslage sich am Telefon beurteilen, geben die Juris-

ten des Mietervereins Tipps und Hinweise. Aber nicht alles lässt sich am Telefon regeln. Insbesondere dann, wenn Einsichtnahme in den Mietvertrag erforderlich ist oder andere Dokumente geprüft werden müssen, sollte ein Beratungstermin in der Geschäftsstelle oder in einer der Außenstellen vereinbart werden. Eine persönliche Vorsprache ist auch unbedingt notwendig, um Obliegenheiten gegenüber der Itzehoer Rechtsschutzversicherung zu erfüllen. So hat das Mitglied nach Eintritt eines Versicherungsfalles die Beratung des Mietervereins wahrzunehmen. Nach Paragraph 14 der allgemeinen Rechtsschutzbedingungen tritt der Versicherungsfall zu dem Zeitpunkt ein, in dem der

Versicherte, der Gegner oder ein Dritter begonnen hat, gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften zu verstoßen. Im Falle einer Auseinandersetzung um eine Mietminderung zum Beispiel dürfte das den Versicherungsfall auslösende Ereignis das Auftreten des Mangels, wegen dem die Miete gemindert wurde, sein. Deshalb empfiehlt der Mieterverein in Mietminderungsangelegenheiten, aber auch bei Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen, vor Abschluss eines neuen Mietvertrages oder bei anderen Gelegenheiten, die geeignet sind, einen späteren Rechtsstreit auszulösen, grundsätzlich die persönliche Rechtsberatung wahrzunehmen. ■

# Der Mieterverein braucht Ihren Beitrag

Mietervereine sind keine Versicherungen, aber sie bieten große Sicherheit in Ihren Wohnungsangelegenheiten. Allen Mitgliedern ist bekannt, dass der Mieterverein Aachen eine Selbsthilfeorganisation ist, die keine öffentlichen Zuschüsse er-

hält und alle Vereinsleistungen ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge finanziert. Natürlich kann er die Leistungen nur dann aufrechterhalten und ausbauen, wenn Mitglieder ihren Vereinsbeitrag pünktlich bezahlen. Sie als Mitglied des Mietervereins wissen, dass guter Rat beim Mieterverein nicht teuer ist, aber er kann auch nicht kostenlos sein. Bitte überweisen Sie den Beitrag rechtzeitig, damit die Arbeit ungehindert weitergehen kann. Sie sichern dadurch sich selbst und anderen Mitgliedern einen leistungsfähigen Verein als starken und zuverlässigen Partner bei al-

len Problemen, die mit der Wohnung zusammenhängen. Haben Sie dem Verein eine Einzugsermächtigung erteilt, kann der Beitrag eingezogen werden. Alle Mitglieder, die dem Verein noch keine Einzugsermächtigung erteilt haben, bittet er zu prüfen, ob eine Einzugsermächtigung nicht sinnvoll wäre. Ist dies Ihr Wunsch, so setzen Sie sich mit dem Verein telefonisch unter 02 41/9 49 79-10 in Verbindung, damit er Ihnen ein SEPA-Lastschriftmandat zukommen lässt. Auf diese Weise helfen Sie mit, die Verwaltungskosten zu reduzieren. ■

## Neue Internetpräsenz

www.mieterverein-aachen.de ist eine gute Adresse für Mieterinnen und Mieter in Aachen und Umgebung. Sie ist aber noch besser geworden. Seit April 2017 ist der Mieterschutzverein Aachen mit einer komplett überarbeiteten Seite online gegangen. Nach dem Relaunch ist die Seite nicht nur übersichtlicher und nutzerfreundlicher, sie ist vor allem auch für Smartphone und Tablet optimiert. Schauen Sie mal rein. Anregungen und Kritik sind erwünscht, gerne auch via facebook.com/MVAachen.