

MIETER HELFFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Beratung • Schriftliche Vertretung
• Prozesskostenversicherung •

Große Friedberger Straße 16-20
(An der Konstabler Wache)

60313 Frankfurt am Main
Email: post@mhm-ffm.de
home: www.mhm-ffm.de

Tel. (069) 28 35 48
Fax 29 63 30

Der Mietspiegel – Schutz oder notwendiges Übel?

Die Frankfurter Mietwerttabelle wurde von der „falschen“ Seite beschossen

Seit es Mietspiegel gibt, gibt es auch den Streit um die Frage, ob diese dazu dienen, die Mieten zu erhöhen oder niedrig zu halten. Für beide Ansichten gibt es viele Argumente und praktische Beispiele. Vielleicht liegt die Wahrheit in der Mitte: Es kommt auf den Einzelfall an. In Zeiten eines erhitzten Wohnungsmarkts wirkt ein Mietspiegel als Bremse der Preisspirale. Doch bei sinkender Wohnraumnachfrage erzeugen Mietspiegel Anstoßeffekte für Erhöhungen, für die ansonsten kein Anlass bestanden hätte.

Außergewöhnliches geschah kürzlich, als der Verband von (ehemals) geförderten Wohnungsgesellschaften gegen den Mietspiegel 2004 der Stadt Frankfurt eine Pressekampagne führte, die in die Forderung mündete, die Mieltabelle einzustampfen. Und erstmals ist das Thema zum Gegenstand politischer Auseinandersetzungen geworden.

Um den Ausgang des Streits vorwegzunehmen: Letztlich mussten die Protestierer erkennen, dass der Mietspiegel kein Spielball politischer Intrigen ist. Das letzte Wort haben die Gerichte. Und diese erkennen den Mietspiegel 2004 als gesetzlich korrekt an, wie alle Frankfurter Mietspiegel der Vergangenheit.

Im Folgenden wollen wir Ihnen erklären, nach welchen Regeln ein Mietspiegel erstellt wird und worum es in der öffentlichen Diskussion ging.

Aufgaben des Mietspiegels

Mietspiegel dienen dazu, die nach Gesetz zu errechnende Vergleichsmiete bzw. die „ortsübliche Vergleichsmiete“ möglichst genau darzustellen.

Die Vergleichsmiete bildet eine von mehreren Begrenzungen, die bei Mieterhöhungen einzuhalten sind. Mehr verlangen kann der Vermieter aber, wenn der Mieter eine überhöhte Miete unterschrieben hat.

Dies kann der Mieter nur in wenigen Fällen (z.B. Druck bei Mietvertragsabschluss und deutliche Überschreitung der Vergleichsmiete) rückgängig machen (siehe Merkblatt zur Miethöhe).

Festlegung der Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird vom Gesetz definiert: Hierbei handelt es sich um den Mietwert, der in der Gemeinde für vergleichbare preisfreie Wohnungen gezahlt wird. Allerdings werden nur die Mieten berücksichtigt, die in den letzten 4 Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden.

Die Vergleichsmiete ist also weder die Marktmiete (Aktueller Preis für Anmietung einer Wohnung über Makler oder Anzeige) noch der Mietendurchschnitt aller Wohnungen. Sie ist ein „Mittelding“, indem sie zwischen Marktmiete und Gesamtdurchschnitt angelegt ist.

Damit zeigt sich ihr doppelter Charakter: Instrument für Mieterhöhungen, aber auch Mietbremse. Ob die eine oder andere Funktion überwiegt, hängt von politischen Entscheidungen ab. So läge die Vergleichsmiete niedriger, wenn alle Wohnungen der Gemeinde, egal ob Sozialwohnung oder länger als 4 Jahre ohne Mieterhöhung, einbezogen wären.

Wenn klar ist, wie ein Mietspiegel gemacht wird, können zwei weit verbreitete Missverständnisse ausgeräumt werden:

a) Der Mietspiegel ist realitätsfremd. Zu diesen Mieten gibt es keine Wohnung.

Dieser Eindruck entsteht oft bei Wohnungssuchenden und neuen Mietern. Denn beim Einzug muss idR. die Marktmiete gezahlt werden. Und es dauert Jahre, bis die relativ langsam steigende Vergleichsmiete die beim Einzug unterschriebene Miete eingeholt hat.

(Fortsetzung letzte Seite)

Einladung zur Mitgliederversammlung

Liebe Mitglieder,

der Vorstand von MIETER HELFFEN MIETERN Frankfurt e.V. lädt Sie herzlich ein zur Mitgliederversammlung

am Dienstag, dem 11. Juli 2006, um 19.00 Uhr

im CLUB VOLTAIRE, Kleine Hochstraße 5 (neben Fressgasse), II. OG

(alle S-Bahnen, Stationen Hauptwache oder Taunusanlage)

Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung
- 3) Tätigkeits- und Kassenberichte mit anschließender Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Wahl des Vorstands
- 6) Wahl der Kassenprüfer
- 7) Verschiedenes

Liebe Mitglieder,

trotz seit Jahren stagnierender Mitgliederzahlen werden wir unsere Öffnungszeiten (montags bis freitags, jeweils 8 Stunden) sowie unser intensives Beratungsangebot (persönliche Termine von 20 bis 30 Minuten) beibehalten. Aber (Sie ahnen, was kommt) wir mussten den Beitrag erhöhen. Der Vorstand ist der Meinung, dass die Aufrechterhaltung unserer Leistungen den Mehrbetrag von jährlich € 2,- rechtfertigt. Wir hoffen, Sie auch!

Als Beilage finden Sie unser aktualisiertes Merkblatt zur Prozesskostenversicherung. Die Höchstsumme pro Fall wurde auf € 20.000,- gesenkt. Dennoch bieten wir im Vergleich mit anderen Versicherungen nach wie vor das Beste.

Wie Sie diesem Info noch entnehmen können, haben wir auch in Verbands- und Wohnungspolitik (zu Privatisierung mehr im nächsten Info) eine Menge zu tun.

Jürgen Lutz

Wohnungsgesellschaft verklagt ihre Mieter, statt den Betreiber der Großbaustelle

Von Ende 2003 bis März dieses Jahres litten die Mieter in der Franklinstraße (Bockenheim West) unter einer Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück. Nach Abriss der ehemaligen UNION-Druckerei wurde auf dem 8.500 qm großen Areal ein 70 Meter hoher Büroturm errichtet.

Mehr als zwei Jahre dauerten die Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz. Zwei Jahre, die an den Nerven zerrten und in denen sich die Mieter nach einer Rückzugsmöglichkeit vor der Situation in den Wohnungen sehnten.

Doch wer geglaubt hatte, dass den Mietern wenigstens ihr Mietminderungsrecht zugestanden werde, sah sich getäuscht. Unseren Mitgliedern, die von ihrem Mietminderungsrecht Gebrauch machten, schrieb der Vermieter, die städtische Wohnungsgesellschaft ABG FRANKFURT HOLDING:

„Wir haben durchaus Verständnis für die baubedingten Belastungen... Die Bauherrin ist allerdings bis jetzt nicht bereit gewesen, uns in Bezug auf etwaige baubedingte Mietausfälle entgegenzukommen.

Sofern Sie also einen Mietabzug vornehmen, sind wir gezwungen, unter sog. „Streitverkündung“ gegenüber der Bauherrin Ihnen gegenüber gerichtliche Schritte einzuleiten...“

Wir wissen nicht, welche Vereinbarungen die ABG nach Nachbarschaftsrecht oder sonstigen Ansprüchen mit der Bauherrin getroffen hat. Offenbar wurde aber versäumt, mit der Bauherrin eine Regelung über baubedingte Mietausfälle zu treffen, die verhindert, dass sich Mieter vor Gericht zerren lassen müssen, wenn sie ihr Minderungsrecht wahrnehmen. Nach einer solchen Regelung hätte die ABG den Mietern die genehmigte Minderung mitgeteilt und von der Bauherrin ersetzt bekommen. Stattdessen schreibt die ABG sinngemäß: „Wir müssen Sie leider verklagen, weil die Bauherrin Ihren Anspruch auf Mietminderung nicht akzeptiert.“!? Das kann nur bedeuten, dass die ABG einen Regressanspruch gegen die Bauherrin hat. Doch auf diesen will sie erst zurückgreifen, wenn die Mieter verurteilt sind.

Welch ein Aufwand für die betroffenen Mieter! Die ABG hätte allein schon aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf die Klageverfahren gegen die Mieter verzichten sollen und ggf. gegen die Bauherrin

klagen können! Hierzu hätten die Mieter als Zeugen zur Verfügung gestanden.

Auch die in den Verfahren gegen unsere Mitglieder ergangenen Urteile belegen die Unsinnigkeit des gerichtlichen Vorgehens. Im rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts vom 22.09.2005 (33C 1465/05-29) heißt es:

„...Hierbei wurde u.a. festgestellt, dass aufgrund der Erschütterungen des Hauses Risse in mehreren Wänden aufgetreten waren. Ferner erhielten die Anwohner der Franklinstraße diverse Schreiben der Baufirma B., in denen mitgeteilt wurde, dass die Arbeiten aus technischen Gründen an bestimmten, insgesamt 44 Tagen von Ende August 2004 bis Januar 2005 von 6.00 Uhr in der Früh bis teilweise 23.30 Uhr nachts, teilweise auch durchgehend nachts, auch an Samstagen durchgeführt werden müssten... Auch dies beweist, dass der Wohnwert in der fraglichen Zeit erheblich gemindert war, so dass auch die vorliegende Minderungsquote (20%) keinesfalls zu hoch gemessen ist.“

Doch auch diese Gründe konnten die ABG nicht davon abhalten, unsere Mitglieder nochmals zu verklagen. Jetzt geht es um die Minderungen, die seit dem Urteil bis zum Ende der Bauarbeiten im März dieses Jahres vorgenommen wurden. Dabei verweist die ABG auf gewonnene Prozesse in Parallelsachen.

In diesen hatten sich Mieter teilweise selbst vertreten, nicht neben der Baustelle gewohnt oder kein Beweisangebot vorgelegt. Aber auch die Rechtsprechung scheint nicht in allen Punkten einheitlich zu sein (siehe „Das interessante Urteil“, rechte Spalte auf Seite 3).

Die hier von der stadteigenen Wohnungsgesellschaft an den Tag gelegte Prozessfreudigkeit ist leider kein Einzelfall.

Letzte Meldung:

Mietspiegelsteigerung um 2,29% Aufatmen nach Mietpreisindexfortschreibung

In Kürze wird der Mietspiegel 2006 vorliegen. Die ortstübliche Vergleichsmiete ist zum 1. Juni um 2,29% gestiegen.

Da der Mietspiegel 2004 auf einer repräsentativen Erhebung beruhte, genügte für 2006 eine Fortschreibung nach einer prozentualen Steigerungsrate. (Nur alle 4 Jahre muss statistisch erhoben werden.)

Anders als beim Mietspiegel 2002 wurde für 2006 verhindert, dass der **Lebenshaltungskostenindex**, der mehr als doppelt so hoch ausfällt (!), angewandt wurde. Dieses Mal beruht die Fortschreibung auf dem **Wohnungsmietenindex** des Landes Hessen, der für die Mietenentwicklung wesentlich aussagekräftiger ist.

MIETER HELFEN MIETERN hatte sich als Mitglied der Mietspiegelkommission schon früh für diese Lösung eingesetzt. Und zwar nicht nur, aber natürlich auch, um die Interessen der Mieter zu wahren. Außerdem ging es darum, ähnliche Plausibilitätsprobleme zu vermeiden, wie sie mit der Fortschreibung zur Tabelle 2002 aufgetreten waren (siehe Leitartikel dieses MIETERINFOS).

Schließlich sahen alle Mitglieder der Kommission in der Fortschreibung nach Mietspreisindex die beste Lösung. (Der VdW Südwest erhebt weiterhin grundsätzliche Bedenken gegen die Tabelle.)

Mit der Fortschreibung nach Mietenindex gilt der Mietspiegel 2006 gesetzlich zwar nicht als „qualifiziert“. Die Aussage in der FRANKFURTER RUNDSCHAU vom 02.06.2006, dass die Tabelle „gekippt werden kann, weil ein formaler Fehler vorliegt“, geht aber zu weit. Die sog. Experten, die hier zitiert werden, blieben bezeichnenderweise namentlich unerwähnt. **Selbstverständlich ist auch der neue Mietspiegel formal zulässig.**

Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren zu erkennen gegeben, dass den Richtern Mietspiegel mit realen Werten lieber sind, als ein Mietspiegel nach den realitätsfernen Prioritäten (Lebenshaltungskostenindex) des Gesetzgebers.

Nur eines müssen die Mieter jetzt beachten: Die Praxis wird zeigen, ob vermehrt Erhöhungen nach Vergleichswohnungen auftauchen. Diese sind häufig unberechtigt ten: Die Praxis wird zeigen, ob vermehrt Erhöhungen nach Vergleichswohnungen auftauchen. Diese sind häufig unberechtigt bzw. überhöht.

Beitragserhöhung

Zum ersten Juli 2006 müssen wir den Jahresbeitrag um € 2,- anheben. Dieser beträgt also ab sofort jährlich € 42,- statt bisher € 40,-.

Der Jahresbetrag für die Versicherung bleibt mit € 30,- unverändert.

Die Aufnahmegebühr für neue Mitglieder steigt von € 6,- auf € 7,-.

Wird Frankfurt am Main schrumpfen oder wachsen?

Ein unfairer Streit zwischen Wissenschaft und Politik

In Zeiten, in denen die Befürchtung geäußert wird: „Sterben die Deutschen aus?“, entstehen auch wissenschaftliche Studien über Prognosen der Bevölkerungsentwicklung der Großstädte. Rückläufige Bevölkerungszahlen werden vor allem in einigen Kommunen in Ostdeutschland und in Nordrhein-Westfalen vorhergesagt. Hier haben diese Prozesse auch bereits eingesetzt und lassen sich aufgrund hoher Arbeitsplatzverluste leicht erklären.

Relativ unerwartet sind die Prognosen aus Studien der IHK und der BERTELSMANN-Stiftung, die Einwohnerzahl von Frankfurt am Main werde in Zukunft zurückgehen. Dagegen kommt die Uni Köln zu dem Ergebnis, Frankfurt werde bis zum Jahr 2040 um zehn Prozent wachsen. Die Stadt selbst hat die Vorstellung, dass die Einwohnerzahl stagnieren wird. Wer hat nun Recht?

Um diese Frage zu beantworten, müssen wir uns zunächst über einen wesentlichen Unterschied zwischen zwei Gruppen von Großstädten klar werden.

Es gibt einerseits Städte, die ausreichend mit Wohnraum versorgt sind; in denen also jeder eine Wohnung findet, der dort wohnen will. Ob solche Städte wachsen, hängt maßgeblich von deren Wirtschafts- bzw. Arbeitsplatzentwicklung ab.

Dagegen gehört Frankfurt zu den Städten, die mit Wohnraum unterversorgt sind. Nach unserer Analyse der untenstehenden Zahlen fehlen bereits zur bundesweit am zweitschlechtesten versorgten Großstadt, Düsseldorf, ca. 70.000 Wohnungen (siehe MIETERINFO 2005). Frankfurt könnte in 30 Jahren um bis zu 100.000 Einwohner wachsen.

Versucht man für eine Stadt wie Frankfurt die Bevölkerungsentwicklung anhand der üblichen Kriterien wie Geburtenrate oder wirtschaftliche Entwicklung vorherzusagen, muss man scheitern. Denn alle anderen Einflüsse werden von dem massiven Wohnraumangel überlagert: Selbst wenn jahrelang keine Kinder mehr geboren und Arbeitsplätze verloren gehen würden, könnte die Stadt wachsen, da das Reservoir an Einpendlern praktisch unerschöpflich ist, die näher an ihrem Arbeitsplatz bzw. näher zur Infrastruktur der Stadt wohnen wollen.

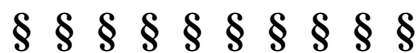
Hierzu ein Hinweis auf eine Zahl aus der Tabelle: Gegenüber 1992, dem Jahr der höchsten Wohnraumnachfrage, stieg die Zahl der Einpendler um ca. 70.000!

Die Streitfrage nach der richtigen Prognose lässt sich daher nicht nach gängigen Modellen der Bevölkerungsentwicklung klären, da sie von **politischen Entscheidungen** abhängt. Und deren Voraussage ist leider noch komplizierter.

Eine auf Stagnation der Einwohnerzahl gerichtete Wohnungspolitik bewirkt die Vertreibung einkommensschwacher Einwohner. Dagegen werden wir weiterhin die nackten Zahlen sprechen lassen und auf Vernunft hoffen. Die Stadt hat Planungshoheit und kann damit den Umfang des Wohnungsbestands genau steuern. Investoren dürfen nur dort Wohnungen bauen, wo Planungsrecht besteht.

Daher können wir die Streitfrage auch so beantworten: Unterstellen wir für die nächsten Jahre einigermaßen stabile politische Verhältnisse, so hat die Prognose des Planungsdezernenten gute Erfolgsaussichten. Denn die Stadt entscheidet über den Wohnungsbau. Ihr Konzept zur „stagnierenden Bevölkerungsentwicklung“ heißt **Wohnbauland-Entwicklungsprogramm** und sieht bis zum Jahr 2020 ca. 25.000 neue Wohnungen vor.

Dass Wohnungen gebaut werden müssen, um einen Einwohnerverlust zu verhindern, belegen auch untenstehende Zahlen: Vor 14 Jahren hatten wir ca. 32.000 Wohnungen weniger, aber ca. 9.000 Einwohner mehr. Eine Folge des Zuwachs an Single-Haushalten und Pro-Kopf-Flächenverbrauchs. Wenn aber diese Entwicklung gleichmäßig anhält, braucht Frankfurt bis zum Jahr 2020 nicht nur die geplanten 25.000, sondern insgesamt mindestens 35.000 neue Wohnungen - nur um nicht zu „schrumpfen“. Die benötigten Flächen würden übrigens - auch für den doppelten Bedarf - bei Umnutzung leer stehender Büroflächen und konsequenter Nutzung von Industriebrachen zur Verfügung stehen.



Das interessante Urteil Wer in Frankfurt in Innenstadtnähe in der weiteren Umgebung einer größeren Verkehrsader eine Wohnung mietet, kann wegen Baumaßnahmen auf Nachbargrundstücken nicht mindern.

Amtsgericht Frankfurt am Main v. 23.09.2004, Az. 33C 1747/04-26

Das Gericht erklärte die Mietminderung eines Mieters neben einem Großprojekt in der Bockenheimer Landstraße mit folgender Begründung für unzulässig:

Es sei gerichtsbekannt, dass in der „Frankfurter Innenstadt, d.h. sowohl in der Kernstadt innerhalb des Anlagenrings als auch in den hieran angrenzenden Stadtteilen, wozu auch das Westend gehört, insbesondere im Bereich der Ausfallstraßen und größeren Verkehrsadern, seit mehr als einem Jahrzehnt immer wieder große Bauprojekte in Angriff genommen und verwirklicht werden, die mit dem hier in Rede stehenden Projekt vergleichbar sind. Nur beispielshalber seien das riesige Bauprojekt „Die Welle“..., der Abriss des Zürich-Hochhauses, eine größere Zahl neu errichteter Geschäftsgebäude entlang der Bockenheimer Landstraße, die in den letzten Jahrzehnten errichteten Bankentürme entlang der Mainzer Landstraße, das Bauprojekt Metropolis im Bereich Oeder Weg und zahlreiche weitere Großprojekte im Bereich der Kernstadt... erwähnt. Sämtliche Projekte, die entlang der größeren Verkehrsadern errichtet wurden, haben auch durch die dort entfaltete Bautätigkeit zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete geführt.

Wer in der Frankfurter Innenstadt, in der seit vielen Jahren Großprojekte verwirklicht werden, eine Wohnung anmietet, muss zumindest dann, wenn diese in der weiteren räumlichen Umgebung einer größeren Verkehrsader - wie hier der Bockenheimer Landstraße - liegt, damit rechnen, dass es zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Bautätigkeit kommt. Das Risiko derartiger Maßnahmen lag daher dem Vertragsschluss der Parteien mit zugrunde. Ein Mietminderungsrecht wegen der damit einhergehenden Beeinträchtigungen besteht somit nicht.“

Hier handelt es sich um die Auffassung eines einzelnen Richters, die bisher von der Berufungskammer nicht bestätigt wurde. Das Urteil zeigt aber, dass Mietminderungen auch bei Großbaustellen kein Selbstläufer sind und durch rechtzeitige Beratung sorgfältig vorbereitet sowie dokumentiert werden müssen. (Siehe das „Merkblatt zur Mängelbeseitigung...“)

Jahr	Einwohner	Einpendler	Erwerbstätige	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Wohnungsbestand	Wohnungen pro 1000 Erwerbstätige
1992	660.492	229.220	573.400	496.894	318.770	555
1997	649.093	283.185	552.400	452.363	333.705	604
2001	646.243	318.023	603.200	492.391	342.250	567
2005	651.583	302.764	588.000 (2004)	460.363	351.024	597
Quelle: BÜRGERAMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN, Frankfurt am Main						

Der Mietspiegel...

(Fortsetzung von Seite 1)

b) „Der Mietspiegel gibt nicht den wahren Wert der Wohnung wieder.“

Hinter diesem Kritikpunkt steht die Theorie, dass jede Verbesserung der Ausstattung auch zu einer entsprechenden Mietsteigerung führt. Diese Annahme gilt aber auf freien Märkten nur bedingt. Die Preise hängen neben dem Sachwert immer auch von Angebot und Nachfrage ab. Und auf einem verknappten Wohnungsmarkt haben wir es mit noch mehr Einflüssen zu tun: Vermietertyp und Mietertyp, Dauer der Mietverhältnisse usw.

So besagt das Phänomen der Diskriminierungsmieten, dass bestimmte Ausländergruppen oft hohe Mieten und schlechte Lagen akzeptieren müssen. Dies kann dazu führen, dass schlechte Lagen einen höheren Mietwert erhalten.

Solche Marktmechanismen, die nach dem Gesetz in der Tabelle nicht ausgewiesen werden dürfen, wirken bei jedem Mietspiegel. Daher ist bei der Erstellung des Mietspiegels darauf zu achten, dass die Tabellenwerte dennoch sowohl zu rationalen Ergebnissen führen als auch die Realität abbilden

Die Frankfurter Mietspiegel haben immer rationale Ergebnisse ausgewiesen. Dass halt nicht jede Ausstattungsverbesserung direkt zu einer Mietsteigerung führt, liegt in der Natur der Sache.

Öffentliche Angriffe

Mit einem Aufschrei reagierte der VERBAND DER SÜDWESTDEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT (VdW) auf das

Erscheinen des Mietspiegels 2004. Doch was steckt hinter dem Vorwurf, der Mietspiegel 2004 ergäbe oftmals niedrigere Mieten als 2002?

Nach unseren Berechnungen für typische Sozialwohnungen (Hauptbestand des VdW) kam es nur in einem von 9 Fällen zu einer Kürzung (1,35%), während sich die sonstigen 8 Mietwerte sogar stark überdurchschnittlich erhöhten.

Ungeachtet der Krokodilstränen des VdW war es allerdings noch nie zu so unterschiedlichen Sprüngen (von kleinen Senkungen bis hohen Steigerungen) zwischen 2 Mietspiegeln gekommen. **Ursachenforschung müssen wir im Folgenden aber nicht nur am Mietspiegel 2004 betreiben, sondern auch an der Tabelle 2002.**

Die Benachteiligung der Mieter

Verbindliche (= „qualifizierte“) Mietspiegel müssen grundsätzlich nach wissenschaftlichen Methoden erstellt werden. Ausnahme: Ein solcher Mietspiegel kann seit der Mietrechtsreform 2001 ein Mal nach **Lebenshaltungskostenindex** fortgeschrieben werden. Dabei beging der Gesetzgeber den folgenschweren Fehler, die sinnvollere Fortschreibung nach **Mietenindex** rechtlich abzuwerten.

Dementsprechend entstand der **Mietspiegel 2002** durch einen Aufschlag von 5,7% auf den Mietspiegel 2000. Bei einer Fortschreibung **nach Mietenindex** hätte die Steigerung **nicht einmal halb so hoch** ausfallen dürfen!

Dagegen basiert der **Mietspiegel 2004** auf einer repräsentativen Datenerhebung und ist somit der Tabelle 2002 überlegen. Er beweist, dass die Tabelle 2002 Verzerrungen enthält, einschließlich zu hoher Werte. **Die Mietsenkungen waren überfällige Korrekturen.** Den Schaden haben die Mieter, die infolge des Mietspiegels 2002 mehr Miete als ortsüblich zahlen mussten.

Abschließend wollen wir noch der Frage nachgehen: Wer ist der VdW Südwest, dessen Mitglieder von den Mietspiegelvorgängen profitierten, sich teilweise aber in der Öffentlichkeit als Opfer darstellten?

Der VdW ist Dachverband der (früher) mit öffentlichen Finanzmitteln geförderten Wohnungsgesellschaften, wie ABG HOLDING, NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE (NH), GWH, ANNINGTON und GAGFAH. Ehemals lagen deren Wohnungen (ca. 1/3 des gesamten Frankfurter Bestands) in öffentlicher Hand und waren der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gewidmet. Viele wurden nun privatisiert. Doch auch ABG und NH tun vieles, was die Mieten und den Unternehmenswert steigert. Damit ist man für den Fall eines künftigen Verkaufs vorbereitet.

Noch nicht Mitglied? Warten Sie nicht, bis es zu spät ist!

Leistungen für Mitglieder:

Als Mitglied bei MIETER HELFEN MIETERN erhalten Sie für € 42 pro Jahr **juristische Beratung und schriftliche Vertretung**. Diese beiden Leistungen können bei uns auch neue Mitglieder sofort in Anspruch nehmen.

Wahlweise können Sie eine **preisgünstige Prozesskostenversicherung** für einen Jahresbeitrag von € 30 dazunehmen - **ohne Eigenbeteiligung** und mit nur **einmonatiger Karenzzeit!** Diese übernimmt für Sie alle gerichtlichen Kosten, falls es zu einer Klage kommt.

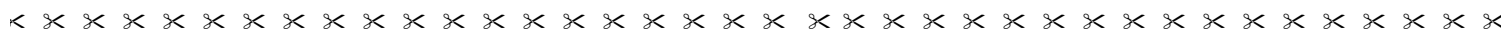
Beachten Sie beim Prozesskostenschutz bitte, dass Prozesse nur gedeckt werden, wenn Sie mindestens einen Monat vor dem „ursächlichen Ereignis“ (siehe Merkblatt) bei uns angemeldet waren. Schicken Sie die untenstehende Beitrittserklärung deshalb jetzt gleich an unsere Geschäftsstelle!

Unsere Geschäftsstelle:

Große Friedberger Str. 16-20
(an der Konstablerwache)
60313 Frankfurt am Main

Öffnungszeiten:
montags bis freitags
9 - 13 und 14 - 18 Uhr

Tel. (069) 28 35 48
Fax 29 63 30



Beitrittserklärung für MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V.

Der im Voraus zahlbare Jahresbeitrag beträgt € 40 - wahlweise mit Prozesskostenversicherung zzgl. € 30. Die Aufnahmegebühr beträgt € 6.

Die Prozesskostenversicherung nehme ich zusätzlich in Anspruch: ja

Die **Satzung** bzw. das **Merkblatt zur Versicherung** habe ich noch **n i c h t** erhalten (bitte ankreuzen, wird dann zugeschickt).

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Beruf geb.

Tel. priv. dienstl.

Einzugsermächtigung (bei Versicherung obligatorisch)

Hiermit ermächtige ich MIETER HELFEN MIETERN bis auf Widerruf zum Einzug der Mitgliedsbeiträge von meinem/unserem Konto bei der

.....
Bank

.....
Bankleitzahl

.....
Konto-Nr.

.....
Kontoinhaber/in

Datum, Unterschrift