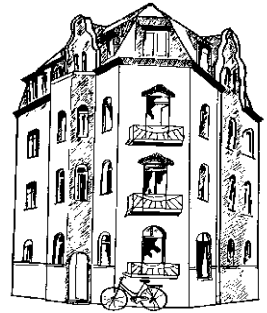


MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
www.mhm-ffm.de
09.05.2017

Frankfurter Höchstmieten gestoppt

Die für neuere Wohnungen angegebene Mietspiegelmiete von 15 €/qm ist kaum erzielbar

Sehr geehrte Damen und Herren,

um Missverständnisse zu vermeiden, eins vorweg: Die Mieten für normal ausgestattete Altbauwohnungen, die nach dem Frankfurter Mietspiegel zwischen 7 € und 9 € pro Quadratmeter liegen, sind für die meisten Mieter schon kaum noch bezahlbar und werden wohl noch weiter steigen. Für die Mieter gilt daher noch lange keine Entwarnung, auch wenn die **Höchstmieten für neuere Wohnungen** nicht mehr grenzenlos steigerbar sind.

Das Phänomen gibt jedoch Anlass zur Hoffnung, dass die seit Jahren andauernde Mietpreisspirale ihren Höhepunkt überschritten hat und dass das ständige „Hochreden“ der Mieten durch Meldungen von immer neuen Rekordmiethöhen zu Ende gehen wird. Dies wird sich letzten Endes auch als Bremseffekt gegen das Tempo der Mietsteigerungen im Altbau auswirken.

Aufmerksam wurden wir auf diese Tendenz durch folgenden Beratungsfall:

Ein Mitglied hatte in der Speicherstraße 38 eine ca. 105 qm große Wohnung (vor ca. 15 Jahren erbaut) für 1.500 € kalt bzw. 1.800 € warm gemietet. Damit liegt die vereinbarte Miete für dieses Baualter und diese Lage sogar ziemlich genau auf dem Mietspiegelwert.

Der Vermieter ließ die Mieter im Mietvertrag unterschreiben, dass die Parteien für 2 Jahre auf ihr Kündigungsrecht verzichten. Aufgrund unvorhersehbarer Umstände muss unser Mitglied nun aber vorzeitig ausziehen. Gegen den Willen des Vermieters kann der Mieter aber nur dann die vorzeitige Vertragsauflösung verlangen, wenn er u.a. einen Nachmieter nachweist, der den bestehenden Mietvertrag einschließlich der hohen Miete übernimmt.

Trotz Einstellung der Wohnung auf IMMOBILIEN-SCOUT 24 vor einer Woche fand sich bisher kein Nachmietinteressent. Außerdem bemerkte unser Mitglied, dass im selben Haus für 2 weitere Wohnungen Mieter gesucht werden und auch diese Wohnungen scheinbar nicht so leicht zu vermieten sind. (Auf längere Sicht dürften sich jedoch noch Nachmieter finden lassen, da es sich um neuere, hochwertige Wohnungen handelt.)

Sollte kein Nachmieter gefunden werden, müsste unser Mitglied trotz Auszug die Miete weiter zahlen oder bis zum Ablauf der 2-Jahres-Frist die Differenz zwischen der im Mietvertrag unterschriebenen Miete und der vom Nachmieter akzeptierten Miete zahlen.

Das obige Beispiel zeigt, dass bei Angeboten mit sehr hohen Mieten selbst der auf dem Markt erzielbare Preis überschritten sein kann. Bei mietvertraglichen Kündigungsbeschränkungen (nur bis zu 4 Jahren zulässig) sollten Mieter dann besonders vorsichtig sein.

Und bei hohen Mieten werden manche Vermieter mit sich handeln lassen. Ferner kann - außer bei neueren Wohnungen – grundsätzlich auch die Mietpreisbremse helfen.

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Lutz