



MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.

Beratung | Schriftliche Vertretung | Prozesskostenversicherung

Das Mieterinfo

Sommer 2025

Ausstellung:

Am Hauptbahnhof 4:

Heizkosten:

„Alle Tage Wohnungsfrage“ – Gutscheine sichern

Erfolgreich verhinderte Entmietung

Abrechnung verstehen und Fehler erkennen

Einladung zur Mitgliederversammlung

Liebe Mitglieder,

der Vorstand von MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V. lädt sie herzlich ein zur Mitgliederversammlung am Dienstag, den 30. September 2025, um 18 Uhr im SAALBAU Bornheim, Arnsburger Str. 24, Raum Rose Schlösinger (Anfahrt: U-Bahn U4, U5 | Buslinie 32 | Haltestelle Höhenstraße).

Tagesordnung:

- 1) Begrüßung
- 2) Genehmigung des Protokolls der letzten Versammlung
- 3) Tätigkeits- und Kassenberichte mit anschließender Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstandes
- 6) Wahl des Vorstandes
- 7) Wahl der Kassenprüfer:innen
- 8) Vorstellung des **Bündnis Wärmewende Frankfurt/Main**

**MIETER HELFEN MIETERN
Frankfurt e.V.**

**Große Friedberger Straße 16-20
(An der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main**

**E-Mail: post@mhm-ffm.de
Web: www.mhm-ffm.de
Tel: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30**

Social Media:

f [fb.com/mhmFrankfurt](https://www.facebook.com/mhmFrankfurt)
@ [@mhm_frankfurt](https://www.instagram.com/mhm_frankfurt)

Erfolgreich verhin- derte Entmietung

Direkt gegenüber vom Frankfurter Hauptbahnhof liegt das Mietshaus „Am Hauptbahnhof 4“. In dem Wohnhaus, das 1955 erbaut wurde, wohnen mehrere MhM-Mitglieder teils seit Jahrzehnten. Seit Anfang 2024 haben Mieter:innen Kündigungen der Eigentümerin First Solid Rock Portfolio Sàrl mit Sitz in Luxemburg erhalten. Die meisten sollten ihre Wohnung bis zum 31. Oktober 2024 verlassen.

Aber die Mieter:innen zweifelten an der Rechtmäßigkeit der Kündigungen.

Aber die Mieter:innen zweifelten an der Rechtmäßigkeit der Kündigungen und schalteten die Fraktion Die Linke im Römer ein. Bei den folgenden Mieter:innenversammlungen ab April 2024 im Bahnhofsviertel, zu denen auch ein bei MhM tätiger Anwalt hinzugezogen wurde, informierten sie sich über ihre Rechte und schlossen sich zusammen.

Als Begründung für die Kündigung führte die Eigentümerin an, das Gebäude „bis auf den Betonkern“ abreißen und durch einen Neubau ersetzen zu wollen. Die Eigentümerin macht sich dabei die sogenannte Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu eigen und gibt an, dass die bestehenden Vertragsverhältnisse mit den Mieter:innen die Investorin an einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung hindern“ würden. Da sich aber nach eingehender rechtlicher Prüfung Zweifel an der Wirksamkeit dieses Kündigungsgrundes mehrten, ließen die Mieter:innen den von der Eigentümerin in den Raum gestellten Auszugstermin verstreichen und blieben in ihren Wohnungen. Die Eigentümerin wählte die nächste Eskalationsstufe und verschickte kurz vor Weihnachten 2024 Räumungsklagen. Die Mieter:innen, die von dem bei MhM tätigen Anwalt vertreten wurden, gewannen anschließend vor Gericht. Die Klagen wurden zurückgezogen – ein großer Erfolg.

Die Entmietungsstrategie ging nicht auf. Aber: Kündigungsschreiben, anberaumte Auszugstermine, mangelnde Instandhaltung und Räumungsklagen sind eine große Belastung für die Mieter:innen. Dass sie dennoch blieben, ist auch der Verdienst von Aktiven von **Eine Stadt für Alle!** Diese Initiative leistete viel engagierte Begleitung über Monate hinweg und organisierte den gemeinschaftlichen Protest.



Neues aus dem Verein

Liebe Mitglieder,

die Beratungsangebote von MhM wurden in den vergangenen zwei Jahren vermehrt nachgefragt. Diese Tendenz stellt uns vor die Herausforderung, umso mehr die niedrigschwellige und kompetente Beratung zu stärken. Auch die wohnungspolitische Interessenvertretung ist in Zeiten steigender Mietbelastungsquoten wichtiger denn je. Wir sind daher froh, dass wir diesen Aufgaben mit einem stabilen Sekretariatsteam und einem gewachsenen Beratungsteam begegnen zu können. Um kompetentes und engagiertes Personal wertzuschätzen, zu halten und gleichzeitig Preissteigerungen bei den Gehältern, Mieten, Papier, Porto, Softwarelösungen und Druckkosten stemmen zu können und auch dem saisonal stark ansteigenden Beratungsandrang insbesondere um die Jahreswende standzuhalten, müssen wir eine Beitragserhöhung vornehmen: **Ab dem 1. Oktober 2025 steigt der Mitgliedsbeitrag um 6 Euro pro Jahr** (von 66 auf 72€, für Studierende der Goethe-Universität von 60 auf 66€). Der Versicherungsbeitrag bleibt gleich. Ausgenommen von der Beitragserhöhung sind Mitglieder, die bereits einen Erhöhungsbeitrag für die Versicherung leisten. Mehr zu neuen Beiträgen lesen Sie unter www.mhm-ffm.de

Wir hoffen auf Ihr Verständnis für diese notwendige Anpassung und danken für Ihre Unterstützung.



Heizkostenabrechnung – verstehen und Fehler erkennen

Heizkostennachzahlungen von mehreren Hundert Euro oder mehr sind ein Schock für viele Mieter:innen und keine Seltenheit mehr. Preisbremsen bei Strom, Gas und Fernwärme liefen Ende 2023 aus und nicht nur für Fernwärme haben Energieversorger in Rhein/Main bereits deutliche Preissteigerungen angekündigt. Hinzukommt die CO₂-Abgabe auf alle fossilen Brennstoffe, die teils an Mieter:innen weitergegeben werden darf und somit das Heizen vor allem in schlecht gedämmten Häusern mit alten Heizsystemen verteuert.

Die Kontrolle der Heizkostenabrechnung ist deswegen wichtig – gerade wenn sich zum Jahreswechsel viele Ratsuchende melden und Prüfungen länger dauern. Wie lassen sich Fehler auch selbst erkennen? Ein Vorab-Check kann helfen – hier die Schritt-für-Schritt-Anleitung:

Schritt 1: Stimmt der Abrechnungszeitraum ?

Der Abrechnungszeitraum für Betriebskostenabrechnungen beträgt grundsätzlich 12 Monate.

Schritt 2: Belege zur Einsicht beim Vermieter anfordern

Überprüfen Sie zuerst, ob die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser korrekt angegeben sind. Diese sollten dem Rechnungsbetrag des Energieversorgers entsprechen. In den Heizkosten werden neben den Energiekosten regelmäßig auch die Betriebsstromkosten, Gerätewartungskosten, Bedienungs- und Reinigungskosten, die Kosten der Immissionsmessung sowie die Verbrauchserfassungskosten für die Heizkosten und die Warmwasserkosten berechnet. Vergewissern Sie sich, dass diese Kosten separat aufgeführt sind.

Nutzen Sie Ihr gesetzlich verankertes Recht, die Originalbelege zur Abrechnung einzusehen. Wir unterstützen Sie dabei – zum Beispiel mit einem Musterbrief bzw. in der Beratung.

Schritt 3: Verteilerschlüssel – Ist die Kostenverteilung nachvollziehbar?

Nach der Heizkostenverordnung müssen Heiz- und Warmwasserkosten zu mindestens 50 Prozent, höchstens jedoch 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch der einzelnen Mieter:innen abgerechnet werden. Überprüfen Sie: Ist der in der Abrechnung verwendete Schlüssel gesetzeskonform? Wenn im Mietvertrag ein anderer Schlüssel vereinbart wurde, muss dieser berücksichtigt werden.

Schritt 4: Prüfung der angegebenen Verbrauchswerte

Einheiten und Ablesewerte: Stimmen die abgelesenen Werte in der Abrechnung mit denen auf dem Gerät überein?

Vergleich mit den Vorjahren: Wenn Ihr Verbrauch stark von dem des Vorjahres abweicht, könnte es an einem Fehler in der Ablesung oder an einem technischen Problem liegen.

Schritt 5: Kosten für Warmwasser

Die Kosten für die Warmwasserbereitung müssen in der Heizkostenabrechnung separat ausgewiesen werden und dürfen nicht in den originalen Heizkosten enthalten sein. Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass die Warmwasserkosten auch verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen.

Das Geschäft mit der Wärme

Längst ist die Abrechnung mit Wärme zum Geschäft geworden: Große Immobilienkonzerne wie Vonovia oder Noratis nutzen das sogenannte Wärmecontracting: Die Wärmeversorgung wird an externe Dienstleister ausgelagert, deren teils hohe Kosten über die Nebenkosten auf die Mietenden umgelegt werden. Kritisch wird das Modell, wenn wirtschaftliche Verflechtungen bestehen – etwa bei der Firma G+D, einem Joint Venture von Getec und Deutsche Wohnen, an der Vonovia die Mehrheit hält. Der Verdacht liegt nahe, dass Konzerne über eigene Strukturen Kosten erzeugen und an die Mietenden weiterreichen.

Weiter geht es auf der nächsten Seite >>





Wohnungsfrage im Museum

Das Historische Museum Frankfurt widmet sich in einer aktuellen Ausstellung einem bis heute brisanten Thema - dem Privatisieren, Sanieren und Protestieren. Die Wohnungsfrage, die sich schon vor 100 Jahren stellte und vom damaligen Oberbürgermeister Ludwig Landmann und Stadtbaurat Ernst May mit gemeinnützigem Wohnungsbau im großen Stil beantwortet wurde, ist auch heute noch genauso relevant. Das zeigt die sorgfältig gestaltete Ausstellung im Stadtlabor des Museums, die unter Mitwirkung mehrerer Vereinsmitglieder von Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V. entstand. Dabei handelt es sich um ein besonderes Ausstellungsformat: Das Stadtlabor erarbeitete die Ausstellung zusammen mit Frankfurter:innen, in diesem Fall auch Mieter:innen, denen das Thema Wohnen unter den Nägeln brennt.

Entstanden ist eine empfehlenswerte Ausstellung, in der Stadtforscher:innen der Goethe-Universität Frankfurt gemeinsam mit dem Stadtlabor einen Blick zurück auf die Instrumente einer gemeinnützigen Wohnungspolitik werfen. Sie fragen auch, was aus der Vergangenheit und Gegenwart für nachhaltigen Wohnungsbau und gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik gelernt werden kann. Der Fokus liegt dabei auf drei Wohnsiedlungen in Frankfurt: der Eisenbahnersiedlung Knorrstraße im Gallus, der Carl-von-Weinberg-Siedlung im Westend und der Henri-Dunant-Siedlung aus der Nachkriegsmoderne in Sossenheim. Ein Exkurs in die Partnerstadt Tel Aviv-Jaffa zeigt, dass die Wohnungsfrage kein lokales Problem ist, sondern Menschen weltweit betrifft.

Wir laden Sie ein diese Ausstellung noch bis zum 1. Februar 2026 zu entdecken und verlosen fünf Eintrittskarten unter unseren Mitgliedern. Wollen Sie sich eine Karte sichern, schreiben Sie eine E-Mail mit dem Stichwort „Wohnungsfrage“ bis zum 30. September 2025 an post@mhm-ffm.de. Viel Glück!

Fristen für die Heizkostenabrechnung beachten:

Die Betriebskostenabrechnung muss 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums bei Ihnen vorliegen. Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2024 muss bis zum 31. Dezember 2025 bei Ihnen eintreffen.

Ohne fristgemäße Abrechnung kein Geld: Wird die Frist für die Nebenkostenabrechnung überschritten, ist die Nachzahlungsforderung hinfällig. Der Anspruch auf ein Guthaben erlischt hingegen nicht.

Fristen für Mieter:innen:

Die Zahlungsfrist für eine zulässige Nachforderung beträgt in der Regel 30 Tage nach Erhalt der Rechnung. Mieter:innen sollten möglichst noch innerhalb der 30tägigen Zahlungsfrist wichtige Belege anfordern (siehe Schritt 2, vorherige Seite).

Bis zur vollständig erfolgten Belegeinsicht können Mieter:innen gegebenenfalls von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen, also den Nachzahlungsbetrag einbehalten.



Kündigung erhalten?

Viele Menschen wissen nicht, was sie bei einer Kündigung tun können, um ihre Wohnung zu behalten. Diese Broschüre bietet verständliche Informationen darüber, welche Rechte Betroffene haben – und welche Anlaufstellen je nach Situation helfen können. Sie finden Druckexemplare in unserer Geschäftsstelle.

Hier geht es zur Broschüre online.