

Hohe Kosten, angespannte Lage

Stetig steigende Mieten, hohe Nebenkosten und fehlende Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen – das sind drei Themen, die derzeit bundesweit diskutiert werden. Auch in der Wetterau sind sie präsent – wenn auch nicht überall im gleichen Ausmaß.

VON HARALD SCHUCHARDT

Friedberg/Wetteraukreis – „In den letzten 30 Jahren hat sich nichts zum Guten verändert, eher ist das Gegenteil der Fall“, sagt Rechtsanwalt Michael Klaus, langjähriger Vorsitzender des Mieterbundes Friedberg und Wetteraukreis. „In Bad Nauheim, Bad Vilbel und Friedberg sind die Mieten in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt, vor allem im Westen der Wetterau.“

Immer wieder seien in den vergangenen Jahren die Mieten erhöht worden – oft bis zur Kap-

pungsgrenze, wonach innerhalb von drei Jahren die Miete nicht um mehr als 20 Prozent steigen darf.

Abrechnung überprüfen lassen

Viele Vermieter berufen sich dabei auf einen vermeintlichen Mietspiegel aus dem Internet, städtischen Anzeigen oder Immobilienportalen. „Einen Mietspiegel, wie ihn das Gesetz fordert, um eine Mieterhöhung hierauf gestützt begründen zu können, gibt es aber in keiner der 25 Wetterauer Kommunen“, erklärt Klaus. Stimme man als Mieter aber einer unwirksam begründeten Mieterhöhung zu oder zahle hierauf mindestens zweimal, dann gilt die Erhöhung trotz Unwirksamkeit, und zwar weil man zugestimmt habe. Deshalb gelte: „Immer zunächst fragen, ob eine Erhöhung wirksam begründet ist oder nicht“, rät der Vereinsvorsitzende.

Ein weiteres Problem für viele Mieter seien die oft kaum nachvollziehbaren Nebenkostenab-



Michael Klaus spricht von Versäumnissen in den vergangenen Jahrzehnten, was das Bereitstellen von Flächen für bezahlbares Wohnraum betrifft.

LONI SCHUCHARDT

rechnungen. So rät Klaus den Mietern, bei Unklarheiten nicht in Panik zu verfallen und sich nicht durch Forderungen auf unverzügliche Nachzahlung unter Druck setzen zu lassen. Bei Streit um eine Abrechnung gebe es kein Kündigungsrecht des Vermieters, wie vielfach fälschlicherweise angenommen werde. Zum einen handele es sich um eine Auseinandersetzung wegen einer Forderung, die kein Kündigungsrecht des Vermieters nach sich ziehen könne, zum

Vermieter vorlegen müsse. „Dass das Zeit in Anspruch nimmt und dem Vermieterwunsch auf sofortige Zahlung einer vermeintlichen Nachzahlung widerspricht, liegt in der Natur der Sache, ist aber unvermeidlich, wenn Abrechnungen nicht sogleich für jedermann transparent vorgelegt werden, was der Vermieter selbst in der Hand hat“, sagt Klaus.

Gerade jetzt kommen verstärkt Mitglieder mit ihren Nebenkostenabrechnungen von 2024 in das Büro des Mieterbundes oder übersenden die Unterlagen per E-Mail, weil bestimmte Vermieter erst Ende 2025 die Abrechnung schnell noch vorlegen, denn wenn sie die Abrechnung für 2024 erst im neuen Jahr vorlegen würden, könnten sie – wegen Verspätung – keine Nachzahlung mehr geltend machen. Auch dann nicht, wenn sie inhaltlich berechtigt wäre.

Bei Zweifeln sollte die Abrechnung also in Ruhe im Jahr 2026 geprüft werden, rät Klaus. „Wenn man atmosphärischen Druck als Mieter aus der Sache nehmen will, sollte man Zahlungen, ob zum Teil oder ganz, die man vor einer Prüfung gleichwohl erbringen will, im-

mer unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Rückforderung leisten, um seine Rechte keinesfalls zu verlieren“, macht Klaus deutlich. Aber auch in diesen Fällen wäre das Geld erst einmal weg, und oftmals kooperiere der Vermieter nach Erhalt einer Zahlung nicht, lege also insbesondere keine Belege auf Anforderung mehr vor, weil er ja „sein Geld hat“, gibt Klaus zu bedenken.

In den kommenden Jahren werde sich die Wohnungssituation wohl kaum zum Positiven ändern. „Es müssen mehr bezahlbare Mietwohnungen gebaut werden. Der Flaschenhals sind die Kommunen, die kein entsprechendes Bauland ausweisen oder Flächen nicht zur Verfügung stellen“, sagt Klaus. Hier sei in den vergangenen Jahrzehnten viel versäumt worden, wie in Friedberg, wo noch immer 74 Hektar brachliegendes Kasernengelände auf Wohnbebauung für rund 4000 potenzielle Bewohner warten. Klaus: „Die Versäumnisse der letzten Jahrzehnte wirken sich jetzt massiv aus.“

Gesellschaften und Leerstände

Auch in der Gründung der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ sieht Klaus keinen kurzfristigen Abbau des Mietwohnungsmangels: „Durch diese Wohnungsbaugesellschaft des Wetteraukreises werden nicht automatisch mehr Wohnungen entstehen. Wenn etwa in Bad Nauheim die Stadtverordnetenversammlung entscheidet, das ehemalige Friedhofsgelände in Nieder-Mörlen nicht zu bebauen, obwohl sie zuvor anders entschieden hatte, nützt auch eine Kreisgesellschaft nichts, wenn die Kommune nicht bauen will. Das gleiche gilt für das Friedberger Kasernengelände: Tut die Stadt nichts, tut sich insgesamt nichts, da kann es Gesellschaften geben, wie es will.“ Auf der anderen Seite gibt es Leerstände zu beklagen. „Die gibt es auch in den Städten“, sagt der Mieterbund-Vorsitzende. Ein positives Beispiel habe sich hingegen in diesem Jahr Bad Homburg gezeigt: Die Stadt habe 116 Deutsche-Rentenversicherung-Wohnungen auf 12000 Quadratmetern gekauft, um preisgünstige Wohnungen in den städtischen Wohnungsbestand zu bekommen. Das wäre nach Klaus' Ansicht auch eine Option für Bad Nauheim und dessen angespannten Wohnungsmarkt gewesen.

har

„Der Flaschenhals sind die Kommunen, die kein entsprechendes Bauland ausweisen oder Flächen nicht zur Verfügung stellen.“

Michael Klaus

anderen habe der Mieter zwölf Monate Zeit nach Erhalt einer Abrechnung, Einwendungen vorzubringen.

Zunächst sollte man daher laut Klaus die Abrechnung immer auf Schlüssigkeit überprüfen lassen, danach könne man die Belege anfordern, die der

Der Mieterbund

Der Mieterbund Friedberg und Wetteraukreis ist einer von rund 350 selbstständigen Mietervereinen in Deutschland, die sich unter dem Dach „Deutscher Mieterbund (DMB)“ zu einem Verband zusammengeschlossen haben. Die etwa 2800 Mitglieder des heimischen Mietervereins kommen zur Hälfte aus Bad Nauheim und Friedberg, zur anderen Hälfte aus der übrigen Wetterau und aus Gegenden darüber hinaus. Auch Mieter aus dem Umkreis der Wetterau sind willkommen, insbesondere dann, wenn in den jeweiligen Regionen kein örtlicher DMB-Mieterbund vorhanden ist.

har