



Gemeinsam gegen Airbnb

In der vorherigen Ausgabe der MieterZeitung haben wir nochmals darauf hingewiesen, dass in Kooperation mit den Mietervereinen Bonn, Düsseldorf und Köln sowie der DEHOGA Nordrhein Maßnahmen ergriffen werden, um eine Verbesserung der Wohnsituation zu erreichen. Ziel ist es, dass bei der auch in Aachen beschlossenen Zweckentfremdungsverordnung strenge Kriterien für Kurzzeit- und Ferienvermietungen erlassen werden.

Dafür wurden bereits Gespräche mit Vertretern der Landesregierung sowie der Fraktionen der Parteien im Landtag geführt. Für dieses Jahr ist ein nochmaliges

Gespräch mit der zuständigen Ministerin in Düsseldorf vereinbart.

Ziel der Kooperation ist es, dass die jeweilige Vermietungsplattform – etwa Airbnb – angeben soll, wer der Vermieter der konkreten Wohnung ist und ob eine Genehmigung zur Vermietung vorhanden ist. Dies erfordert gegebenenfalls Anpassungen der entsprechenden Landesgesetze. In Aachen hat die zunehmende Beliebtheit von Homesharing-Portalen bereits zu einer weiteren Einschränkung des Wohnraums geführt. Viele Wohnungen werden möbliert und ausschließlich für Tages- bzw. Wochenbesucher vermietet. Teil-

weise variieren die Preise dabei von 55 bis zu über 100 Euro pro Tag. Dies führt selbstverständlich zu erheblichen Renditen.

Nach Angaben von Airbnb sind im vergangenen Jahr bereits 640 aktive Unterkünfte in Aachen verwaltet worden. In den vergangenen zwei Jahren ist somit das Angebot an Unterkünften bei Airbnb um ganze 62 Prozent gestiegen. Laut Angaben von Airbnb sind aktuell 18.300 Übernachtungen gebucht worden. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug ca. 3,9 Tage. Zwischen 2016 und 2018 stieg die Zahl der Unterkünfte um 23 Prozent. In absoluten Zahlen hat sich die Anzahl der Unterkünfte ver-

doppelt. Hierbei noch nicht berücksichtigt worden sind die vielen Ferienwohnungen, Studios bzw. Apartments, die über die Internetseite Booking.com angeboten und vermietet werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Wohnungen, die infolge solcher Kurzzeitvermietungen nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, weit über 1.000 Wohnungen umfasst.

Es bleibt abzuwarten, ob durch die neue Wohnraumschutzsatzung bzw. die notwendige Modernisierung der Rechtslage regulierend eingegriffen werden kann. Unberücksichtigt bleiben hierbei die vielen leer stehenden Wohnungen in Aachen, die von vielen Vermietern in Erwartung größerer baulicher Maßnahmen derzeit ebenfalls nicht für Wohnungssuchende angeboten werden. ■

Neuer Mietspiegel für Aachen

Wie bereits mehrfach in der MieterZeitung erwähnt, ist ein neuer Mietspiegel auf der statistischen Grundlage im Auftrag der Stadt erstellt worden. Dafür wurden die Vermieter aufgefordert, zum 1. Juni 2019 einen Fragebogen auszufüllen und wissenschaftlich belastbares Datenmaterial für die Erstellung eines Mietspiegels zu liefern.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass ungeachtet dessen 4.500 Wohnungen in Aachen fehlen. Die Mietpreise sind zudem in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Damit gehört Aachen zu den teuersten Städten in NRW, das ist besonders vor dem Hintergrund der stark steigenden Studentenzahlen zu beachten.

Auch ist festzuhalten, dass es sich beim überwiegenden Teil der Wohnungsneubauten um luxuriöse Wohnungen handelt, die für Normalverdiener nicht bezahlbar sind. Damit wird das Wohnen in Aachen immer unbezahlbarer. Dies lässt sich auch beim Betrachten der Anzeigen bzw. dem derzeitigen Angebot auf dem Wohnungsmarkt feststellen.

Im Auftrag der Stadt hat das unabhängige Bochumer Beratungsunternehmen (InWIS) darum im vergangenen Jahr nach wissenschaftlichen Kriterien einen Fragebogen erstellt. 1.700 Vermieter erteilten über 5.000 Mietverträge Auskunft. Hierbei handelt es sich entsprechend der gesetzlichen Lage um Neuabschlüsse bzw. um Mieterhöhungsbegehren.

Leider hat der Gesetzgeber es bis heute nicht geschafft, eine auch für Mieter vernünftige Regelung zu schaffen, in die auch die Bestandsmieten eingehen. Bislang dürfen nur diejenigen Mieten in die Erhebungen einfließen, die in den vergangenen vier Jahren erhöht oder neu vereinbart wor-

den sind. Inzwischen hat der Bundestag eine Neuregelung beschlossen, die den Betrachtungszeitraum immerhin auf sechs Jahre verlängert.

Gerade die Wiedervermietungs-mieten sind aber in den vergangenen Jahren explodiert und schlagen sich jetzt im Mietspiegel nieder. Dieser gibt somit nicht die tatsächlichen Bestandsmieten wieder, sondern ist der Spiegel der teuersten Wohnungen in Aachen.

Leider hat die in der Vergangenheit mehrfach angebrachte Kritik durch die Mietervertretung nicht dazu geführt, dass entsprechende Anpassungen im Gesetz ihren Niederschlag gefunden haben. Es gibt zwar Ankündigungen der Bundesregierung, jedoch keine sinnvollen Umsetzungen.

Dies hat dazu geführt, dass nunmehr das aktuelle Mietpreisniveau in Aachen zwischen 6,48 Euro und 8,45 Euro pro Quadratmeter beträgt. Relativ preiswert sind Wohnungen, die zwischen 1919 und 1976 gebaut worden sind. Der Mietspiegel umfasst nunmehr auch Aufschläge entsprechend der Größen der Wohnungen bzw. der Baujahresaltersklassen.

Zu beachten ist jedoch, dass aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung zu differenzieren ist: Hier spielen neben der Größe und Art der Wohnung weitere Faktoren wie Verglasung, Beheizung, Warmwasseraufbereitung, nutzbare Außenflächen wie Balkon, Terrasse, Bodenbeläge, Barrierefreiheit und Einbauküche sowie die Lage eine Rolle.

Bei den Wohnlagen wurden statt der bisherigen drei unterschiedlichen Wohnlagen nunmehr fünf verschiedene zugrunde gelegt. Für die Mieter in Aachen ist es weiter wichtig, dass, sobald sie eine Mieterhöhung bekommen,

diese durch den Mieterverein fachmännisch prüfen lassen. Hierbei sei nochmals darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete keineswegs irgendwelche Wohnwertverbesserungen durch den Vermieter sind. Entscheidend ist die Höhe der Vergleichsmiete und dass die Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Kappungsgrenze in Aachen 15 Prozent beträgt, d. h., die Miete darf innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöht werden.

Gerade die erste Eingruppierung

in den Mietspiegel ist wichtig, deswegen sollten Sie die Fachberatung in unserem Hause wahrnehmen, damit bereits vorab geklärt werden kann, ob das Mieterhöhungsbegehren tatsächlich in ausreichendem Maße begründet ist. Ab Februar sollen alle Zu- bzw. Abschlagskriterien auf der städtischen Homepage unter dem Stichwort „Mietspiegel“ abrufbar sein.

Daher wird damit zu rechnen sein, dass viele Mieter in naher Zukunft ein Mieterhöhungsbegehren erhalten. Wir möchten nochmals daran erinnern, dass es überaus wichtig ist, frühzeitig juristische Hilfe in unserem Hause nachzufragen. ■

12.000 Haushalte sind Mitglied beim Mieterverein

■ Auch im Jahr 2019 konnte der Mieterverein Aachen wieder einen Mitgliederzuwachs verzeichnen. Ein Großteil der neuen Mitglieder findet durch persönliche Empfehlung unserer Mitglieder den Weg zum Mieterverein. Bitte sagen Sie es deshalb auch Ihren Nachbarn, wenn Sie mit unseren Leistungen zufrieden sind. Der Mieterverein belohnt Sie für jedes neu geworbene Mitglied mit einer Prämie von drei Monatsbeiträgen.

MieterZeitung: Kosten sparen

■ Es besteht die Möglichkeit, die MieterZeitung künftig online zu beziehen. Dies würde zu einer eklatanten Kostensenkung führen, da die Zustellung auf elektronischem Weg mit erheblich geringeren Kosten verbunden ist.

Dem Mieterverein würde es helfen, Kosten einzusparen und somit Beitragserhöhungen zu vermeiden. Der Verein denkt, dass dies im Interesse aller Mitglieder ist. Daher bitten wir Sie, falls noch nicht geschehen, um Mitteilung der E-Mail-Adresse, wenn Sie die MieterZeitung in dieser Form erhalten möchten. Auch bitten wir um eine kurze Mitteilung, sollten Sie den Erhalt der MieterZeitung nicht mehr wünschen.

Der Mieterverein hofft, so zukünftige Beitragserhöhungen zu vermeiden und gleichzeitig zu gewährleisten, dass seine Mitglieder durch den Bundesverband in ausreichendem Maße über die Mietsituation informiert werden.