

Indexverträge

# Wie die Inflation für Mieter zur Falle wird

In Deutschlands Großstädten verlangen Vermieter immer häufiger Mieten, die sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise orientieren. Für viele Menschen wird das gerade zum teuren Problem.

Von  
Henning Jauernig  
25.04.2022, 15.03 Uhr



Blick von einem Hochhaus auf der Fischerinsel in Berlin-Mitte: »Der Druck auf Normalverdiener erhöht sich enorm«  
Foto: Christoph Soeder/ dpa

Gunther Schwantes ärgert sich, dass er vor ein paar Jahren einen Indexmietvertrag abgeschlossen hat. »Mir war nicht ganz klar, was die Klauseln darin eigentlich bedeuten, sagt der 54-Jährige. Im Dezember kam dann ein Brief des Vermieters, der Klarheit brachte: Er forderte eine Erhöhung der Miete in Höhe von rund fünf Prozent. Mit der Begründung, dass die allgemeine Inflation ähnlich stark gestiegen sei.

Noch ist der Preisanstieg für den Großhandelskaufmann zu verkraften. Aber er macht sich Sorgen, dass in Zukunft noch mehr solcher Erhöhungen auf ihn zukommen werden. »Wenn die Miete ab jetzt jedes Jahr in dieser Höhe steigt, könnte es eng werden«, sagt Schwantes. Schon jetzt liege die Miete seiner Hamburger Wohnung am oberen Rand des Mietspiegels.

Wie Schwantes könnte es vielen Mieterinnen und Mietern im ganzen Land ergehen: Menschen mit Indexmietvertrag drohen erhebliche Mieterhöhungen. Denn die Verträge orientieren sich an der Entwicklung der Verbraucherpreise, die monatlich vom Statistischen Bundesamt ermittelt werden. Im März lag die jährliche Rate bei satten 7,3 Prozent. Bei Indexmietverträgen darf der Vermieter Jahr für Jahr die Miete an die Höhe der Inflationsrate anpassen, ohne dass dafür die Zustimmung des Mieters erforderlich wäre. Ist die Verteuerung schriftlich angekündigt, kann sie zum übernächsten Monat wirksam werden. Die letzte Anhebung muss mindestens ein Jahr zurückliegen.

Wie stark genau die Vermieterin oder der Vermieter erhöhen darf, lässt sich errechnen. Basis ist dabei in der Regel der Monat des Mietbeginns beziehungsweise der letzten Mieterhöhung. Hat eine Mieterin etwa im Februar 2020 ihre Wohnung bezogen, kann die Vermieterin ihr nun die Miete um 5,1 Prozent erhöhen – so stark, wie Preise zwischen Februar 2021 und Februar 2022 gestiegen sind. Das Statistische Bundesamt bietet [auf seiner Website einen Online-Rechner](#) an, mit dem sich die Veränderungen nachvollziehen lassen.

Weil jahrelang die Inflationsrate relativ niedrig war, setzten in der Vergangenheit nur wenige Vermieter auf solche Verträge. Es lohnte sich für sie mehr, entweder Staffelmieten zu vereinbaren, die konkrete Preisschritte vorsehen, oder bei geringen Ausgangsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben.

Doch das ändert sich jetzt, zumindest in den Ballungsgebieten. Laut dem Mieterverein zu Hamburg sind inzwischen rund die Hälfte aller neuen Verträge Indexmieten, wenn man die Genossenschaften und das städtische Wohnungsbauunternehmen Saga ausnimmt. Ähnliches hört man aus Köln, dort berichtet der Mieterverein von einer Quote von 30 bis 35 Prozent aller Neuverträge. »Zusätzlich zu den steigenden Energiekosten erhöht sich der Druck auf Normalverdiener damit enorm«, sagt Hans Jörg Depel vom Kölner Mieterverein. Dabei könnten sich schon jetzt viele Menschen das Großstadtleben nicht mehr leisten und würden an die Ränder verdrängt.

Auch in Berlin werden laut Mieterverband aktuell mehr solcher Verträge abgeschlossen. Dies erfolge vor allem in Fällen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete massiv überschritten wird. »Damit sichern sich Vermieter auch trotz hoher Anfangsmiete weitere Mietsteigerungsmöglichkeiten«, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Denn für Indexmieten gelten die sogenannten Kappungsgrenzen nicht. Diese sehen für reguläre Mieterhöhungen einen maximalen Preisaufschlag von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren vor, in vielen Städten sogar höchstens 15 Prozent, aber nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus. »Mieter können nur entscheiden, die Wohnung nicht zu nehmen.« Mieter können gegen diese Entwicklung auf dem Markt nicht viel tun. »Sie können nur entscheiden, auf ein solches Angebot nicht einzugehen und die Wohnung nicht zu nehmen«, sagt Wild.

Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus und Grund München, kann die Aufregung um Indexmietverträge nur bedingt nachvollziehen. Denn er hält sie für deutlich gerechter als Verträge mit anderen Preissteigerungsklauseln. Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel führten etwa häufig zu Streit, nicht selten landeten die Fälle vor Gericht. Gerade der Mietspiegel in München sei sehr kompliziert, er umfasse mehr als 20 Seiten. Vermieter und Mieter stritten sich dann zum Beispiel darum, wie das Bad gefliest ist, weil das eine Auswirkung auf die Miete haben könnte. Bei der Indexmiete sei die Sache dagegen klar geregelt. Sie orientiert sich allein am vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung, also praktisch an der Inflationsrate. Selbst die SPD hatte in ihrem Bundestagswahlprogramm ein Mietmoratorium in angespannten Wohnlagen vorgeschlagen, das künftige Mietsteigerungen in Höhe der Inflationsrate vorsah. Aber da wusste sie auch noch nicht, dass die Preise so stark steigen würden.

Stürzer argumentiert, es sei kaum davon auszugehen, dass die Inflationsrate über mehrere Jahre hinweg so hoch bleibe. Und Vermieter wären nicht dazu verpflichtet die Mieterhöhung voll auszureizen. »Viele Vermieter tun dies nicht, weil sie ein gutes Verhältnis zu ihrem Mieter wünschen«, sagt Stürzer.

Mieterverbände wollen sich darauf nicht verlassen. »Dass die Inflation sinkt und Wohnen wieder billig wird, ist unwahrscheinlich«, sagt Rolf Bosse vom Mieterverein zu Hamburg. Er fordert, dass Kappungsgrenzen, die bei herkömmlichen Mietverträgen gelten, auch bei Indexmietverträgen eingezogen werden. Damit könnte verhindert werden, dass Mieten aus dem Ruder laufen, sollte die Inflation dauerhaft hoch bleiben.