

Preis-Schock! 240 000 Münchner Wohnungen betroffen

Inflation treibt die Mieten hoch

Nicht nur die steigenden Kosten für Gas und Strom bringen viele Münchner Mieter an die Grenze der finanziellen Belastbarkeit. Nun bedroht die hohe Inflation auch noch ihre Mieten. Betroffen sind vor allem Mieter mit einem sogenannten Indexmietvertrag. Und das sind in München viele. „Der Anteil beträgt etwa 40 Prozent, das heißt, bei 240 000 Münchner Mietwohnungen ist eine Indexmiete vereinbart“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins.

Zur Erklärung: Aktuell beträgt die Inflationsrate immerhin 7,3 Prozent. Um 7,3 Prozent könnten also auch die Indexmieten sofort steigen – vorausgesetzt, die letzte Mieterhöhung liegt mindestens ein Jahr zurück.

Die Indexmiete funktioniert so: Der Vermieter darf alle zwölf Monate die Miete in Höhe der jährlichen Inflation erhöhen, wobei das Jahr rückwirkend ab dem Zeitpunkt der Mieterhöhung maßgeblich ist. Grundlage ist der sogenannte Lebenshaltungskostenindex für Privathaushalte – vereinfacht gesagt also die Inflation. Berechnet wird diese übrigens vom Bayerischen Landesamt für Statistik.

Die Indexmiete unterscheidet sich damit



► **Wie sollen sich Familien noch ein Eigenheim leisten? <**

IMMOBILIEN-EXPERTE
RUDOLF STÜRZER

maßgeblich von normalen Mietverträgen. Hier gilt eine Kappungsgrenze von in München aktuell 15 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren. Dazu muss der Mietspiegel berücksichtigt werden. All das

gilt für Indexmieten nicht. Bedeutet natürlich auch: Der Mieter kann sich somit gegen eine Mieterhöhung nicht wehren. Auch die Lage, Ausstattung oder etwaige Mängel in der Wohnung sind uner-

heblich. Dennoch, sagt Rudolf Stürzer, genieße die Indexmiete eine hohe Akzeptanz, weil die Regeln klar seien und es keine Streitpunkte gebe. Zudem hätten Mieter in den vergangenen 15 Jahren profitiert. Indexmieten seien wegen der niedrigen Inflation deutlich weniger gestiegen als andere Mieten. Nun habe sich „das Blatt gewendet“.

Um eine richtige Mieterhöhung, findet Stürzer, handele es sich ohnehin nicht, „sondern nur um einen Inflations-

ausgleich“. Denn auch bei Vermietern schlage die Inflation zu Buche, etwa über höhere Handwerkerkosten – beispielsweise für Instandhaltungen.

Ob die Mieten tatsächlich in Höhe der Inflation steigen werden, wagt Experte Stürzer nicht vorherzusagen. „Gerade private Vermieter, die ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern haben, schöpfen den Erhöhungsspielraum nicht in vollem Umfang aus.“ Diese Bereitschaft, sagt Stürzer, könne infolge der teilweisen Abwälzung der CO₂-Steuer auf die Vermieter jedoch stark gesunken sein.

Die Bodenpreise steigen in München und der Region unterdessen weiter, wie Stürzer sagte. Ob die Inflation und womöglich steigende Zinsen die Entwicklung bremsen, müssen man sehen. Die Immobilienpreise hätten sich in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt bis verdreifacht. Das sei nicht für alle erfreulich. „Wie sollen sich junge Familien noch ein Eigenheim leisten?“ Mit 25 Prozent habe München ohnehin „weit und breit“ die niedrigste Eigentumsquote. „Ohne massive Unterstützung vom Elternhaus funktioniert es nicht mehr.“ Die Inflation sieht Stürzer nicht als Bremse. Eine hohe Inflation sei gut für den, der Schulden habe, „weil nicht nur das Bargeld, sondern auch die Schulden real weniger wert werden“.

WOLFGANG HAUSKRECHT

► So rasant verliert unser Geld an Wert

Erst die endlose Corona-Krise, dann der Krieg in der Ukraine: Die Preise steigen und steigen – besonders für Gas, Öl und bei Lebensmitteln. Die Grafik zeigt die Inflations-Entwicklung in den letzten zwölf Monaten. Mittlerweile liegt sie bei 7,3 Prozent.

Foto: Hartmann, Grafik: Raab

