

Inflation macht Münchner arm:



# Preis-Schock bei den Index-Mieten

Was betroffene Mieter erwartet – und was sie tun können S.3



„Da ist überhaupt keine Grenze“

Münchner, die einen Index-Mietvertrag unterzeichnet haben, blicken bang auf die steigende Inflation. Denn sie hat einen direkten Einfluss auf ihren Mietzins.

Grafik: Sophie Anfang, Vorlage Münzen: imago, Fotos: imago, dpa

Bisher galt eine Index-Miete oft als faire Lösung. Das ist vorbei. Mit der Inflation drohen drastische Erhöhungen – und Gasmachzahlungen bis zu 1000 Euro. Vermieter jubeln über eine „günstige Fügung“

Von Helena Ott

Als Münchner Mieter bedeutet einen niemand außerhalb der Stadt. Die Gentrifizierung treibt Familien mit kleinem Einkommen an den Stadtrand. In den vergangenen Jahren haben Mieterverhältnisse zugenommen, die vor 2001 nur für Gewerbe zugelassen waren, sogenannte Index-Mieten. Sie erlauben es Vermietern, die Miete einmal pro Jahr zu erhöhen.

**Lange mäanderte die Index-Miete bei zwei Prozent**

Grundlage ist die jeweilige Inflationsrate, also der Anteil, um den auch die Verbraucherpreise steigen. Im Gegenzug sind weitere Mieterhöhungen zum Beispiel wegen freiwilliger Modernisierung oder Angleichung an den Mietspiegel ausgeschlossen (s. Kästen).

Vor der Pandemie, dem Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen Preissteigerungen war eine indexierte Miete für Mieter sogar die preiswertere Option. Zumindest bei etwas älteren Mietverträgen, wo die Miete nicht schon auf Niveau des Mietspiegels lag.

Denn während herkömmliche Mieten steil nach oben kletterten, mäanderte die Inflation lange stabil bei um die zwei Prozent. Im Frühjahr 2022 wurde dieses Verhältnis auf den Kopf gestellt. Im März wurde ein neuer Höchststand von 7,3 Prozent erreicht, so viel wie seit über 40 Jahren nicht mehr.

**DIE INDEX-MIETE**

**Die wichtigsten Fragen und Antworten vom Mieterbund**

Dürfen Vermieter aufgrund des statistisch ermittelten Preisindex telefonisch eine sofortige Index-Mieterhöhung verlangen? Nein. Laut Mieterbund erhöht sich die Miete nicht sofort, die Erhöhung kann auch nicht mündlich geltend gemacht werden. Vermieter müssen eine schriftliche Erhöhungs- oder Änderungserklärung abgeben, die sich auf die Zahlen des Preisindex stützt, die das Statistische Bundesamt errechnet hat. Voraussetzung ist zudem, dass die bisherige Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben ist.

Ab wann gilt die Erhöhung? Sobald eine wirksame Index-

Mieterhöhungserklärung eingegangen ist, muss die angepasste Miete mit Beginn des übernächsten Monats bezahlt werden. Eine rückwirkende Erhöhung ist ausgeschlossen.

Muss die Mietpreiskapung eingehalten werden? Nur bei der Ausgangsmiete. Die unterliegt in München bei Bestandswohnungen der Mietpreiskapung. Mieter dürfen dann maximal 15 Prozent höher liegen als die im Mietspiegel ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete. Die nachfolgenden erhöhten Mieten allerdings unterliegen dann nicht mehr den Begren-

zungen durch die Mietpreiskapung.

Gibt es Grenzen für die Index-Mieterhöhung? Nein, es gibt keine Obergrenze.

Dürfen Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden? Nur eingeschränkt. Während der Laufzeit der Index-Verbarung dürfen Vermieter die Miete nur für solche Modernisierungen erhöhen, die sie selbst nicht zu vertreten haben, erklärt der Mieterbund. Dazu zählen etwa Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dach-Dämmung), nicht aber Balkonanbau oder eine Badsanierung.

Dürfen Vermieter den normalen Mietvertrag im laufenden Mietverhältnis einfach so auf einen Index-Mietvertrag umstellen? Nein. Vermieter haben keinen Anspruch auf Umwandlung des laufenden Mietvertrags in einen Index-Mietvertrag, teilt der Mieterbund mit. Einer Umwandlung muss der Mieter zustimmen.

Kann die Miete auch wieder sinken? Prinzipiell ja. Eine Index-Mietvereinbarung ist zwar in erster Linie Grundlage für eine Mieterhöhung. Bei einer entsprechenden Preisentwicklung ist aber auch eine Mietsenkung möglich, erklärt der Mieterbund.

ge, die er in seinem Resümee zieht, zulasten der 600 000 Münchner Mieter gehen.

Und zum Teil weiß er aus erster Hand, was noch bevorsteht. Schon jetzt berichten ihm Vermieter von Preisen für Öl und Gas, die sich für 2022 verdoppelt hätten – aber bei den Mietern kommt das erst deutlich später an.

Stürzer warnt vor Heizkostennachzahlungen in Höhe von 1000 Euro und mehr für die Mieter. „Wir appellieren an unsere Mitglieder, dass sie jetzt dringend den Abschlag erhöhen, dass das dann nicht so ein Brocken wird“, sagt er. Sollten Vermieter nicht tätig werden, rät Stürzer Mietern rechtzeitig selbst genügend Geld für die Nachzahlung zurückzulegen.

**Für viele Mieter ist die Grenze des Tragbaren schon jetzt erreicht**

Tausend Euro extra im nächsten Frühjahr und je nach Höhe der aktuellen Miete vielleicht bald 100 Euro mehr monatlich, das reißt gerade bei Menschen mit kleinem Einkommen eine riesige Lücke in das Haushaltsbudget. „Geringverdienender und Mieter aus dem Mittelstand sind in München längst an der Grenze dessen, was sie monatlich finanzieren können“, sagt die Mietervereins-Vorsitzende Zurek.

Nötig seien jetzt beherrzte Änderungen des bundesweiten Mietrechts von den Koalitionsparteien SPD, Grüne und FDP in Berlin. „Unsere Forderung ist ein sechsjähriger ‚Mietenstopp‘“, sagt Zurek. Gemeinsam mit einem Bündnis aus 164 Mietervertretungen und Sozialverbänden organisiert der Mieterbund derzeit die bundesweite Kampagne „Mietenstopp“.

Wohnen muss ein Grundrecht bleiben, sagt Beatrix Zurek. Wohnungen gehören demnach zur Daseinsvorsorge und seien nichts, „mit dem man spekulieren kann, wie mit irgendwelchen Aktieniteln“.



Kritisiert Indexmieten: Beatrix Zurek vom Mieterverein.



Findet diese Mietform gerecht: Rudolf Stürzer von Haus und Grund.

Index-Mieten ist der Inflationspreis besonders bitter. Aus Sicht des Mietervereins ist es für Vermieter eine legale Möglichkeit, den Mietspiegel zu umgehen.

„Wir fordern schon lange, dass Index-Mieten auch von der Kappungsgrenze gedeckelt werden“, sagt die Mietervertreterin. Die Kappungsgrenze ist ein bundesweit gesetzlich vorgeschriebener Mechanismus, der verfügt, dass Mieten in Ballungszentren innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent ansteigen dürfen. „Aber für Index-Mieten gilt auch das nicht, da ist überhaupt keine Grenze“, sagt Beatrix Zurek.

Es ist schwer zu sagen, wie viele Mieter in München tat-

sächlich betroffen sind. Die Stadt darf zu diesen privatrechtlichen Verträgen keine Daten erheben und in bisherigen Erhebungen wurde nicht nach der Art des Mietvertrags unterschieden. Münchens Eigentümerverband Haus und Grund geht bei 60 Prozent der neu geschlossenen Verträge davon aus.

Bei den alten Mietverträgen ist es eine absolute Ausnahme. Insgesamt schätzt der Mieterbund den Anteil der Index-Mieten deshalb nur auf drei bis fünf Prozent.

Bisher hätten sich erst einzelne Betroffene zur Beratung gemeldet. Das könnte sich mit steigenden Inflationsraten natürlich ändern.

In der Regel werden Index-Mietverhältnisse innerhalb des Jahres erhöht, meist in jenem Monat, in dem der Vertrag einmal geschlossen wurde. Kündigt ein Vermieter im April schriftlich, wie das vorgeschrieben ist, die Erhöhung an, würde sie zwei Folgemonate später wirksam werden. Dann sei nichts mehr zu machen, sagt Beatrix Zurek. Rechtlich sei der Vermieter auf der sicheren Seite.

Doch ausgerechnet die Hausbesitzer könnten die Situation entschärfen. „Die Vermieter können um 7,3 Prozent erhöhen“, sagt Rudolf Stürzer, der Vorsitzende des Eigentümerverbands Haus und Grund, „aber sie müssen das nicht voll ausschöpfen“. Mehrere seiner Mitglieder hätten diese Frage bereits aufgebracht.

Aber ein paar Sätze weiter spricht der Vermieter-Vertreter nonchalant von einer „günstigen Fügung“ für seine Mitglieder. Auch wenn der Inflations-Sprung nicht absehbar gewesen sei, halte er es trotzdem für fair, dass die Index-Vermieter „nun einmal nachziehen können“, wie er es formuliert, Rudolf Stürzer weiß, dass viele Erfol-