



Indexmietverträge: Hohe Inflation schlägt durch

Indexmieten haben Vor- und Nachteile. Wegen der hohen Inflation überwiegen zur Zeit die Nachteile. Langfristige seien Indexmieten aber fair, meint der Immobilienbesitzerverband Haus und Grund München. Der Mieterverein fordert dagegen deren Deckelung.

Die Inflation ist in den vergangenen Monaten stark gestiegen und liegt mittlerweile bei über sieben Prozent. Während sich viele Waren und Dienstleistungen verteuern, bleiben Mieten oft konstant. Oder erhöhen sich bei anderer Gelegenheit, wie zum Beispiel nach einer Modernisierung.

Anders bei Indexmietverträgen. Indexmietverträge orientieren sich an der Inflation und nicht an den ortsüblichen Vergleichsmieten. Steigt der Index, kann auch die Miete steigen, egal was andere Mieter – in vergleichbaren Wohnungen – zahlen. Vor allem Mieter, die in Ballungsräumen wie München oft ohnehin schon eine sehr hohe Miete zahlen, müssen bald vielleicht noch deutlich mehr aufwenden.

Hohe Inflation treibt Indexmieten

Der Beratungsbedarf bei Indexmietverträgen steigt. In den vergangenen Wochen habe es dazu vermehrt Anfragen gegeben, berichtet Anja Franz, Anwältin und Sprecherin des Mietervereins München. Denn die Inflation ist sprunghaft gestiegen und damit auch die Möglichkeit, bei Indexmietverträgen die Miete entsprechend zu erhöhen.

In den vergangenen Jahren – bei sehr niedriger Inflation – seien die Mieten hingegen immer nur um ein bis zwei Prozent gestiegen. Damit hätten die Mieterinnen und Mieter keine Probleme gehabt. Mittlerweile habe man es aber mit Steigerungen von sieben bis zehn Prozent zu tun.

Inflationsraten können aufaddiert werden

Wenn Vermieter in den vergangenen Jahren die Indexmiete nicht erhöht haben, können sie die Teuerungsraten aus dieser Zeit noch obendrauf packen. Also die gut siebenprozentige Inflationsrate aus diesem Jahr plus die Raten aus den Vorjahren.

Vermieter können mit einer Mieterhöhung jedoch zunächst auch noch abwarten. Und sich erst im nächsten oder übernächsten Jahr auf die vom Statistischen Bundesamt monatlich herausgegebenen Indexzahlen berufen.

Indexmieten sind in der Vergangenheit schwächer gestiegen

Die aktuell sehr hohen Inflationsraten verheißen für Mieter nichts Gutes. In vielen bayerischen Städten und Gemeinden werden Vermieter ihre Möglichkeiten wahrscheinlich nutzen, glaubt der Vorsitzende des Haus und Grundbesitzervereins München, Rudolf Stürzer. Denn bis vor kurzem, als die Inflation über viele Jahre sehr niedrig war, sei die Indexmiete für Vermieter eher nachteilig gewesen.

Der Index sei in den letzten zehn bis 15 Jahren deutlich schwächer gestiegen als die Marktmiete. Mitglieder von Haus und Grund hätten den Ratschlag zur Indexmiete deshalb auch kritisiert. Theoretisch könnte die Miete bei solchen Verträgen sogar sinken. Dazu müsste die Inflation unter null liegen, was volkswirtschaftlich möglich, zur Zeit aber sehr unwahrscheinlich ist.

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung ausgeschlossen

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen wie Wärmedämmung oder den Einbau einer neuen Heizung sind bei Indexmietverträgen ausgeschlossen. Nur wenn der Gesetzgeber bestimmte Maßnahmen vorschreibt, kann sich die Jahresmiete zusätzlich um bis zu acht Prozent erhöhen.



Notizbuch und ONLINE vom 12.05.2022

Wer einen ganz normalen Mietvertrag hat, muss dagegen Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungen hinnehmen. Ebenso Mieterhöhungen bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Mieterin berichtet gegenüber dem BR von einer 15-prozentigen Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen, die sie eigentlich gar nicht wollte. Sie habe sich nicht dagegen wehren können.

Mieterverein rät, Mieterhöhungen genau zu prüfen

Der Mieterverein München rät Betroffenen, bei einer Mieterhöhung zunächst zu überprüfen, ob die Berechnung korrekt ist. Jede Zahl muss stimmen. Zudem auch der zeitliche Abstand zur letzten Mieterhöhung. Es gilt eine Wartezeit von mindestens einem Jahr. Grundsätzlich seien Mieter, die eine Indexmiete unterschrieben haben, an die Indexierung gebunden. Wenn der Vermieter eine wirksame Mieterhöhung einfordert, müsse diese bezahlt werden.

Der Mieterverein München schätzt, dass drei bis fünf Prozent seiner Mitglieder Indexmietverträge haben. Zu solchen Verträgen habe der Verein in der Vergangenheit sogar geraten. Jetzt rate man davon ab. Der Haus und Grundbesitzerverein geht sogar davon aus, dass in München bereits für zwei Drittel aller Neuverträge eine Indexmiete vereinbart wird.

Alternative zu Indexmieten: Staffelmietverträge

Klare Verhältnisse schafft ein Staffelmietvertrag. Hier wissen Mieter und Vermieter genau, wann sich die Miete wie erhöht. Doch besser als ein Indexmietvertrag war das in der Vergangenheit kaum. So berichtet eine Mieterin gegenüber dem BR von sechs Mieterhöhungen in zwölf Jahren mit jeweils drei Prozent Steigerung.

Wegen der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt habe man keine Alternative. So eine Staffelmiete, wenn gefordert, nicht einzugehen. Vor allem in Städten mit Wohnungsmangel haben Mieter kaum die Wahl. Sie sind normalerweise glücklich, überhaupt einen Vertrag und eine Wohnung zu bekommen.

Kaum Rechtsstreitigkeiten bei Indexmieten

Indexmieten gebe es seit 21 Jahren. Anwalt Stürzer von Haus und Grund kenne persönlich keinen einzigen Gerichtsprozess über eine Mieterhöhung, die nach dem Index durchgeführt wurde. Ganz anders bei Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel. Dort würde es laufend bereits im Vorfeld gerichtliche Auseinandersetzungen geben. Das führe nicht zur Befriedung der Mietverhältnisse. Bei Mieterhöhungen ohne Indexvereinbarung müssen sich Vermieter und Mieter dagegen am Mietspiegel orientieren. Das führe oft zu Konflikten, so Anwalt Rudolf Stürzer.

Haus und Grund: Langfristig faire Mieten erreichen

Mit einer Indexmiete koppeln sich Mieter und Vermieter vom Mietspiegel ab. Nur Anfangs sind sie an die Mietpreisbremse gebunden. Später kann sie überschritten werden. Auf lange Sicht würden Mieter aber fair behandelt, so der Verband der Immobilieneigentümer. Wenn das Mietverhältnis schon älter ist, habe der Mieter in der Vergangenheit wegen der niedrigen Inflationsraten profitiert.

Das Blatt habe sich gewendet. Jetzt profitiere der Vermieter. Bei vielen Mietverhältnissen werde es aber noch einige Zeit dauern, bis der jetzt starke Index die Schwächen in der Vergangenheit wieder ausgeglichen habe.

Mieterverein fordert Deckelung von Indexmieten

Der Mieterverein München sieht Probleme aufgrund von Indexmietverträgen vor allem bei hohen Ausgangsmieten, wie sie vor allem bei Neuvermietungen oder Neubauten vorkommen. Hier werde die Miete normalerweise bereits sehr hoch angesetzt. Kommen dann noch Mieterhöhungen dazu, weil der Inflationsindex stark steigt, könne das die Mieter schnell überfordern. Grundsätzlich sollte es bei Indexmieten deshalb gesetzliche Obergrenzen geben.

Gute Mietverhältnisse erhalten

Keine Mieterhöhung oder nur eine sehr moderate: Auch diese Möglichkeit besteht bei Indexmietverträgen, und das trotz hoher Inflation. Denn einen Automatismus sehen Indexmietverträge in der Regel nicht vor. Der Vermieter müsse keine Erhöhung einfordern, so der Mieterverein.

Das gelte generell bei allen Arten von Mietverträgen. Gute Verhältnisse zwischen Mietern und Vermietern hätten einen hohen Wert und sollten nicht durch übertrieben hohe Mieten gestört werden, so die Interessenvertreter der Mieter.

Sendung

Notizbuch vom 12.05.2022 - 10:05 Uhr