

Berliner Pläne für Indexmiete

Die verantwortliche Bundesministerin will das beliebte Mietmodell deckeln. Was bedeutet das für den hiesigen Mietmarkt? Und sind die Vorschläge scharf genug?

Einen Tag, nachdem in München ein paar Tausend Menschen gegen die hiesige Mietmisere demonstriert haben, hat die Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) ihre Pläne für eine Mietrechtsreform – zumindest als Entwurf – veröffentlicht.

Neben einer Schonfrist für Mietrückstände und schärferen



Indexmieten wurden bei Münchner Vermietern in den letzten Jahren immer beliebter. Nun will die SPD-Bundesjustizministerin Stefanie Hubig die Regeln dafür anpassen und die mögliche jährliche Erhöhung deckeln.
Foto: Imago/Sven Simon

”

Nischenmodell wurde zur Inflationsfalle

“

Regeln für Kurzzeitmietverträge möchte Hubig auch die Indexmiete bei einer Schwelle von 3,5 Prozent im Jahr begrenzen.

Die Indexmiete, also die Koppelung des Mietpreises an die Entwicklung der Verbraucherpreise, ist in München ein sehr beliebtes Modell: Laut der Eigentümerlobby Haus und Grund München sind rund 40 Prozent der Mietverträge hier Indexmietverträge. Das seien etwa 240.000 von 600.000 Mietwohnungen.

Für Monika Schmid-Balzert, die stellvertretende Geschäftsführerin des Münchner Mietervereins (und selbst Stadtrats-

kandidatin für die SPD), geht der Vorschlag nicht weit genug: „Wie auch unser Dachverband, der Deutsche Mieterbund, fordern wir eine maximale Steigerung von zwei Prozent pro Jahr“, sagt sie zur AZ. Denn: „Indexmieten stellen Mietende besonders zu Zeiten einer hohen Inflation vor große Herausforderungen“.

Mieter können theoretisch von der Indexmiete profitieren, wenn die Inflation niedrig ist oder sogar Deflation, also ein Preisrückgang, herrscht. Dann steigt die Miete weniger oder könnte sogar sinken, anders als zum Bei-

spiel beim Modell der Staffelmiete, wo fixe Mieterhöhungen bereits im Voraus festgelegt sind. Mieter müssen aber selber aktiv werden, um eine Mietminderung einzufordern.

Ist die Inflation hoch, so wie zum Beispiel im Jahr 2022, können Vermieter die Miete stärker erhöhen, als bei normalen Mietverträgen. Dort sind es nämlich in München höchstens 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. „Indexmietverträge stärker zu reglementieren, ist auf jeden Fall sinnvoll und sehr wichtig für Münchens Mieter“, sagt darum Schmid-Balzert.

Sogar noch weiter geht ein weiterer SPD-ParteiKollege, nämlich Oberbürgermeister Dieter Reiter. In seinem Brief an Bundeskanzler Friedrich Merz (CDU) von vergangener Woche fordert er im Namen der Landeshauptstadt München, dass Indexmieten „in Ballungsräumen“ generell verboten werden, „mindestens aber eine Begrenzung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete während der gesamten Laufzeit“. Die Indexmieten haben sich laut Reiter „von einem Nischenmodell zur Inflationsfalle entwickelt“.

Das bestätigt auch Schmid-

Balzert vom Mieterverein. Viele Vermieter hätten auf diese Verträge umgeschwenkt, als die Inflation besonders hoch war, „da sie die höchsten Erträge versprachen“. Früher seien sie eher ein Randphänomen gewesen.

Indexmietverträge haben laut Reiter auch einen preistreibenden Effekt auf den gesamten Münchner Mietmarkt, weil die „sehr hohen Indexmieten“ wiederum in den Mietspiegel einfließen.

Haus und Grund München wiederum sagt, der Deckel von 3,5 Prozent auf die Erhöhung der Indexmieten hätte „fatale Aus-

HINTERGRUND

Stadt will härter durchgreifen

Das Sozialreferat hat am Montag angekündigt, in den sogenannten Erhaltungssatzungsgebieten härter durchgreifen zu wollen. So soll der Abbruch von Wohnraum grundsätzlich nicht mehr genehmigt werden. Nur noch nach einer genaueren Prüfung soll das möglich sein.

Wenn möblierte Wohnungen für kurze Dauer vermietet werden – ein beliebtes Mittel, um hohe Mieten herauszuschlagen – will das Sozialreferat auch da das Erhaltungssatzungsrecht anwenden, genauer hinschauen und auch sanktionieren.

Auch die Grünen-Rathausfraktion greift das Mietenthema auf: Sie fordert vom Freistaat, eine bayernweite, gemeinnützige Aufgangsgesellschaft für kirchliche und andere nicht-gewinnorientierte Organisationen einzurichten. So soll bezahlbarer Wohnraum erhalten bleiben. **KTA**

wirkungen auf den bereits schwer angeschlagenen Mietwohnungsbau vor allem in München“.

Es fände laut Haus und Grund „kein vollständiger Inflationsausgleich mehr statt“, wenn die Miete um höchstens 3,5 Prozent gesteigert werden dürfte.

Ob, wann und wie überhaupt die Regeln für die Indexmiete angepasst werden, ist noch völlig offen. Der Entwurf der Bundesjustizministerin wird nun zunächst im Bundeskabinett beraten. Die Union hat dazu bereits „Korrekturbedarf“ angemeldet. **Jan Krattiger**