



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Pressemitteilung:

München, 09.02.2026

Kappung der Indexmieten - Weiterer Schlag gegen den Neubau **Sondersituation in München**

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) hat gestern einen Gesetzesentwurf u.a. zur Kappung von Indexmieterhöhungen vorgelegt. Dies hätte fatale Auswirkungen auf den bereits schwer angeschlagenen Mietwohnungsbau vor allem in München.

Mit einer Mieterhöhung nach dem amtlichen Lebenshaltungskostenindex wird vom Vermieter lediglich ein Inflationsausgleich geltend gemacht. Der Kaufkraftschwund der Währung, d.h. der vereinnahmten Miete wird damit ausgeglichen. Deshalb führt diese nominale Mieterhöhung nicht zu einer realen Mietsteigerung. Wird wie angekündigt eine Mieterhöhung nach dem Lebenshaltungskostenindex z.B. auf 3,5% / Jahr begrenzt, obwohl der Index z.B. um 5% gestiegen ist, findet kein vollständiger Inflationsausgleich mehr statt, d.h. dies würde für den Vermieter zu einer realen Minderung der vereinbarten Miete um 1,5% führen. Fatale Auswirkungen hätte dies vor allem auf den Neubau. In diesem Bereich sind die Mieten zwar deutlich höher als im Bestand; aufgrund der u.a. exorbitant gestiegenen Baupreise aber dennoch knapp kalkuliert, um überhaupt bezahlbar zu sein.

Bauturbo wird konterkariert

Wenn nun der Bauherr nicht einmal mehr einen vollständigen Ausgleich für den Kaufkraftschwund der vereinbarten Miete verlangen darf, wird sich die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus noch schlechter darstellen lassen mit der Folge, dass noch mehr potenzielle Investoren Abstand von Neubauten nehmen werden.

Häufigere Mieterhöhungen bei Kappung

Auch im Bestand sind gerade private Vermieter, die meist zu sozialverträglichen Mieten vermieten, darauf angewiesen, zumindest einen Ausgleich für den Kaufkraftschwund verlangen zu dürfen. Hier wird eine Kappung lediglich dazu führen, dass die zahlreichen Vermieter, die bisher über lange Jahre hinweg; oftmals 5, aber auch 10 Jahre lang keine Indexerhöhung geltend gemacht haben, nunmehr - wie es seinerzeit schon bei der Absenkung der Kappungsgrenze der Fall war - regelmäßig und in kürzeren Zeitabständen die Indexerhöhung geltend machen. Eine Kappung wird daher zwar kurzfristig einen dämpfenden Effekt haben. Mittel- und langfristig wird sie zu steigenden Mieten führen.

Sondersituation in München

In München werden wegen der Kompliziertheit und Streit anfälligkeit des Münchner Mietspiegels, nach dem sich Mieterhöhungen ohne Vereinbarung einer Indexmiete bemessen, deutlich häufiger Indexmieten vereinbart als in anderen Großstädten, in denen Mietspiegel von der Stadt einvernehmlich mit Mieter- und Vermietervertretern erstellt werden. Inzwischen wird bei ca. 2/3 aller Neuverträge in München eine Indexmiete vereinbart. Insgesamt beträgt der Anteil der Indexmieten bei Wohnungen ca. 40%, d.h. bei ca. 240.000 von insgesamt 600.000 Mietwohnungen in München ist

eine Indexmiete vereinbart. Die monatlich vom Bayerischen Statistischen Landesamt veröffentlichten Indexzahlen genießen als „amtliche“ Zahlen - im Gegensatz zu den Mietspiegelwerten - hohe Akzeptanz sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern. Während Mieterhöhungen, die mit dem Mietspiegel begründet werden, zu den häufigsten Streitpunkten gehören, geben Mieterhöhungen nach dem Lebenshaltungskostenindex praktisch nie Anlass für Auseinandersetzungen. Indexierte Mieten tragen damit erheblich zu einem harmonischen Ablauf von Mietverhältnissen bei. Dies sollte man durch gesetzliche Eingriffe nicht gefährden.

Einseitige Wohnungspolitik

Von Indexmieten, die bei Wohnungen seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 zulässig sind, haben Mieter bis ins Jahr 2021, d.h. 20 Jahre lang profitiert, da in dieser Zeit der Lebenshaltungskostenindex deutlich geringer gestiegen ist als die Mieten. Der damalige Vorschlag eines Zuschlags zu Indexerhöhungen wurde nur belächelt. Jetzt soll genau für den umgekehrten Fall ein Gesetz gemacht werden. Ausgewogene Wohnungspolitik schaut anders aus. In den Wohnungsbauzahlen der nächsten Jahre wird auch dies zum Ausdruck kommen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN