

## WIRTSCHAFT

### Streit um Indexmieten

Das SPD-geführte Justizministerium hat vorgeschlagen, Mietsteigerungen bei Indexmieten zu begrenzen. Der Mieterbund unterstützt das, von den Vermietern kommt dagegen heftige Kritik und auch die Union ist dagegen. » SEITE 5

# Kritik an SPD-Plänen zu Indexmieten

Die Sozialdemokraten wollen die Rechte der Mieter stärken. Dabei droht vor allem um den geplanten Deckel für an die Inflation gekoppelte Mieten Streit. Dem Mieterbund gehen die Regeln nicht weit genug, Vermieter fürchten Mieteinbußen und „fatale Auswirkungen“ auf den Neubau.

VON ANDREAS HÖSS

**München** – Mehr Mieterschutz und mehr bezahlbare Wohnungen: Das SPD-geführte Bundesjustizministerium hat am Wochenende Pläne für eine Reform des Mietrechts vorgestellt. Ziel sei es, „dem rapiden Anstieg der Mieten entgegenzuwirken und den Schutz der Mieterinnen und Mieter zu verbessern“, sagte Justizministerin Stefanie Heubig. Dafür soll zum Beispiel der Zuschlag für möblierte Wohnungen begrenzt werden. Befristete Mietverträge sollen außerdem nur noch begründet und höchstens für sechs Monate abgeschlossen werden können.

Größter Streitpunkt könnten allerdings die SPD-Pläne zu den Indexmieten werden. Bei ihnen steigen die Mieten automatisch mit der jährlichen Teuerung. Die Ministerin will nun strengere Grenzen: „Indexmietverträge dürfen nicht zur Kostenfalle werden, wenn die Inflation steigt“, erklärte Heubig. Sie schlägt deshalb eine Deckelung der Mieterhöhungen vor, nämlich auf 3,5 Prozent pro Jahr – selbst dann, wenn die Inflation mit vier oder fünf Prozent deutlich höher liegt. Der Plan würde



In Städten wie München spielen Indexmieten eine große Rolle. In der Landeshauptstadt haben vier von zehn Mietern einen entsprechenden Vertrag. MARCUS SCHLAF

vor allem Städte wie München betreffen. Laut dem Vermieterverband Haus und Grund sind etwa zwei Drittel der Münchner Neuvermietungen Indexmieten. Bei rund 240 000 der etwa 600 000 Münchner Mietwohnungen richten sich die Mietsteigerungen mittlerweile nach der Inflation.

Monika Schmid-Balzert vom Mieterverein München begrüßt die geplanten Regeln. In Zeiten hoher Inflation dürfe die Indexmiete bisher auch über den Mietspiegel hinaus erhöht werden, erklärt sie. Gerade in Jahren wie 2022 seien hohe Mieterhöhungen für Mieter teils zum existenziellen Problem geworden, die Inflationsrate lag damals bei 7,9 Prozent. „Indexmietverträge stärker zu

reglementieren, ist auf jeden Fall sinnvoll“, sagt Schmid-Balzert deshalb. Die geplante Grenze bei 3,5 Prozent findet sie noch zu hoch. Der Mieterbund hätte sich auch eine Deckelung des Mietanstiegs bei zwei Prozent pro Jahr vorstellen können.

Ganz anders der Verband der Vermieter: Vor 2021 hätten die Mieter 20 Jahre lang von niedri-

gen Inflationsraten profitiert, betont Rudolf Stürzer von Haus und Grund Bayern. Damals seien Vermieter belächelt worden, weil sie gefordert hatten, in inflationsschwachen Jahren bei Mieterhöhung von der Teuerungsrate nach oben abweichen zu dürfen. „Jetzt soll genau für den umgekehrten Fall ein Gesetz gemacht werden“, schimpft Stürzer. Würden Miet-

erhöhungen bei 3,5 Prozent gedeckelt, würden Vermieter in Jahren mit einem Preisanstieg um fünf Prozent nach Abzug der Inflation 1,5 Prozent Einbußen bei den Mieteinnahmen erleiden, rechnet er vor. „Fatale Auswirkungen hätte dies vor allem auf den Neubau“, warnt er, „die Pläne konterkarieren den Bauturbo.“ Wegen der hohen Baupreise müssten Bauherren ohnehin mit spitzem Stift kalkulieren, damit sich Projekte rechnen. Auch die Koalitionspartner von der Union fordern deshalb Nachbesserungen von der SPD-Ministerin.

Weitgehend einig sind sich Mieter- und Vermieter-Vertreter hingegen bei den Plänen zu möblierten Wohnungen. Justizministerin Heubig will, dass Vermieter künftig ausweisen, wie viel Miete sie für die Wohnung und wie viel für die Möbel verlangen. Zugleich sollen für die Möbel künftig nicht mehr als fünf Prozent der Nettokaltmiete berechnet werden dürfen. Bei Kaltmieten von 1000 Euro wären das 50 Euro. Das findet der Mieterbund zwar zu hoch und verweist auf die oft billige Einrichtung möblierter Appartements. Grundsätzlich findet sie die Pläne aber gut. Weil der Möbelzuschlag bisher nicht gesondert ausgewiesen werde, könnten Mieter nicht nachvollziehen, ob die Mietpreisbremse eingehalten werde. „Dieser Praxis würde jetzt ein Riegel vorgeschoben – und das ist gut so“, sagt Monika Schmid-Balzert. Auch Rudolf Stürzer von Haus und Grund hätte „in der Praxis kein Problem“ damit: „Es wäre in Ordnung, den Wert der Möblierung transparenter zu machen.“



**Monika Schmid-Balzert**  
Mieterverein München



**Rudolf Stürzer**  
Haus und Grund Bayern