ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Deschermeier, Philipp; Henger, Ralph

Article

Indexmiete: Ja, es besteht Reformbedarf!

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Deschermeier, Philipp; Henger, Ralph (2023) : Indexmiete: Ja, es besteht Reformbedarf!, Wirtschaftsdienst, ISSN 1613-978X, Sciendo, Warsaw, Vol. 103, Iss. 1, pp. 6-, https://doi.org/10.2478/wd-2023-0004

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/268996

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

DOI: 10.2478/wd-2023-0004

sciendo

Wirtschaftsdienst, 2023, 103(1), 6

JEL: L85, R31

Indexmiete

Ja, es besteht Reformbedarf!

Die Indexmiete beim Wohnen stellt eine variable Möglichkeit zur Mietpreisgestaltung im Wohnungsmarkt dar. So können die Vertragsparteien „schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird“ (§ 557b BGB). Die Regelung existiert bereits seit 1993 und seit 2002, mit der Integration des Miethöhegesetzes (MHG) in das BGB, in der heutigen Form. Bemessungsgrundlage ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, also der Verbraucherpreisindex Deutschland (VPI).

Eine Steigerung des VPI ermöglicht eine entsprechende Mieterhöhung. Die Erhöhung erfordert eine schriftliche Erklärung, sie erfolgt nicht automatisch. Eine Änderung der Miete über den Standardweg (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB) ist bei einem Indexmietvertrag nicht mehr möglich, ebenso wenig wie die Anwendung der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB). Änderungen können erst nach zwölf Monaten erfolgen. Die Frist ist damit kürzer als bei § 558 BGB, bei dem die Miete mindestens 15 Monate unverändert bleiben muss.

Indexmieten werden beim Wohnen eher selten vereinbart. Sie können jedoch für beide Vertragspartner vorteilhaft sein. Denn die Planungssicherheit vermeidet eventuelle Diskussionen oder gar Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien. Aus Vermietersicht ist eine Indexmiete insbesondere in Phasen hoher Inflation günstig, da dann die Erhöhungen nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete der Mietspiegel gebunden sind. Hier gilt eine Kappungsgrenze in Höhe von 20 % maximaler Mietsteigerung innerhalb von drei Jahren. In angespannten Wohnungsmärkten gilt darüber hinaus eine abgesenkte Kappungsgrenze in Höhe von 15 %.

Für Mietende, insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen, waren Indexmieten vor dem Auftreten der Inflation in aller Regel günstiger als reguläre Mietverhältnisse, da die Lebenshaltungskosten dort weit weniger stark gestiegen sind als die Mieten. 2021 stiegen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 3,1 %, 2022 um 7,9 %. 2022 gab es damit den stärksten Anstieg seit 1951. Die Inflation ist speziell durch die Energiekosten getrieben. Die Mieten ziehen zwar auch an, aber deutlich geringer. So stiegen die Kaltmieten bis November 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,8 % und die Kaltmieten einschließlich der kalten Wohnnebenkosten um 2,0 %.

Mietende mit Indexmietverträgen drohen doppelt belastet zu werden: neben den steigenden Energiekosten auch von einer deutlich höheren Miete. Die Vorteile der Indexmiete verkehren sich für die Mietenden somit ins Gegenteil gerade in angespannten Wohnungsmärkten, wo ihnen die Verhandlungsmacht fehlt. So fordert der deutsche Mieterbund die Einführung einer Kappungsgrenze bei bestehenden Indexmietverträgen sowie ein Verbot des Neuabschlusses von Indexmieten. Der rot-grüne Hamburger Senat hat eine Bundesratsinitiative zur Begrenzung des Anstiegs von Indexmieten beschlossen: Indexmieten sollen auch bei hohen Inflationsraten um maximal 3,5 % pro Jahr angehoben werden können. Dieser Vorstoß fand im Bundesrat jedoch nicht die erforderliche Mehrheit. Eine Initiative aus Bayern, die einen Index vorsieht, der das Wachstum der Mieten und nicht das Wachstum der Inflation abbildet, befürwortete der Bundesrat dagegen.

Das Mieterhöhungsrecht wird wahrscheinlich nicht bei allen Indexmietverträgen angewendet. Doch der Reformbedarf ist offensichtlich. Ein pragmatischer Weg ist eine Obergrenze für die jährliche Steigerung der Miete. Ein zweiter Weg ist die Umstellung auf einen Mietindex. Bemessungsgrundlage könnte der Teilindex für Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten im Rahmen des VPI sein, der seit 2020 bereits für die Fortschreibung des Wohngeldes herangezogen wird (§ 43 Wohngeldgesetz). Die Indexberechnung basiert seit 2019 auf einer deutlich verbesserten repräsentativen Zufallsstichprobe mit 20.000 Haushalten und wird vom Statistischen Bundesamt zusammen mit dem VPI monatlich veröffentlicht. Bei einer Umstellung wäre die ursprünglich beabsichtigte Realwertsicherung für Vermietende zwar nicht mehr gegeben, aber es wäre eine gute langfristige Lösung gefunden, bei der Vermietende wertbeständig Einnahmen erzielen können und Mietende vor extremen Doppelbelastungen bei hoher Inflation geschützt sind.

Eine Abschaffung der Indexmiete ist aufgrund der Vorteilhaftigkeit und mit Blick auf die Vertragsfreiheit und -vielfalt nicht erforderlich. Der Handlungsbedarf bei der Fortschreibung der qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB), die ebenfalls auf Basis des VPI erfolgt, ist jedoch wesentlich größer als beim Nischenthema Indexmiete. Qualifizierte Mietspiegel sind seit Mitte 2022 in Großstädten verpflichtend. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Basis sowohl für die Anhebung der Mieten in unbefristeten Mietverträgen als auch für die Mietpreisbremse. Somit sind qualifizierte Mietspiegel für eine große Mehrheit von Mieterhaushalten maßgeblich.

Philipp Deschermeier, Ralph Henger
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© Der/die Autor:in 2023. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht (creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.