

Henger, Ralph; Oberst, Christian; Büchel, Jan

**Research Report**

## Indexmieten bleiben Randerscheinung, außer im Neubau und in Großstädten

IW-Kurzbericht, No. 51/2025

**Provided in Cooperation with:**

German Economic Institute (IW), Cologne

*Suggested Citation:* Henger, Ralph; Oberst, Christian; Büchel, Jan (2025) : Indexmieten bleiben Randerscheinung, außer im Neubau und in Großstädten, IW-Kurzbericht, No. 51/2025, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/320466>

**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.*

# Indexmieten bleiben Randerscheinung, außer im Neubau und in Großstädten

Ralph Henger / Christian Oberst / Jan Büchel, 12.06.2025<sup>1</sup>

**Mit dem starken Anstieg der Inflation im Jahr 2022 rückte die Diskussion über Indexmieten bei der Vermietung von Wohnimmobilien verstärkt in den Fokus. Trotz der öffentlichen Aufmerksamkeit stellen Indexmieten mit bislang lediglich 2,6 % aller Mietverhältnisse eine Randerscheinung am deutschen Wohnungsmarkt dar. Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede in ihrer regionalen Verbreitung, sowie abhängig vom Gebäudealter und dem Einzugsjahr. Die häufigere Nutzung im Neubau in den Großstädten stellt nicht nur die Regulierung von Indexmieten in den Fokus, sondern wirft auch grundsätzliche Fragen zur Mietgesetzgebung insgesamt auf.**

### Funktionsweise der Indexmiete

Da Mietverhältnisse in Deutschland in der Regel über viele Jahre bestehen, spielen Regelungen zur Mieterhöhung eine wichtige Rolle. In der Regel schließen Vermieter und Mieter einen unbefristeten Mietvertrag ab, bei dem eine Änderung der Miete über § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) oder § 559 BGB (Modernisierungumlage) vorgenommen werden kann. Alternativ können Staffel- (§ 557a BGB) oder Indexmietverträge (§ 557b BGB) vereinbart werden,

welche besondere Regelungen enthalten, zu welchem Zeitpunkt und um welchen Betrag sich ein Mietpreis verändern soll. Bei der Staffelmiete wird von vornherein festgelegt, wie sich die Miete in bestimmten Zeitabständen erhöht. Üblich ist eine Anhebung alle 1 bis 2 Jahre über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren. Die Mieterhöhung erfolgt automatisch, ohne dass der Vermieter eine separate Mieterhöhung erklären muss. Bei der Indexmiete vereinbaren die Vertragsparteien, „dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird“. Einzig zulässige Bemessungsgrundlage ist damit der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex Deutschland (VPI). Mit Bezug auf die Steigerung des VPI ist die Mieterhöhung schriftlich zu erklären, was frühestens nach 12 Monaten zu einer Änderung der Miete führen darf. Eine automatische Anpassung erfolgt im Unterschied zur Staffelmiete nicht.

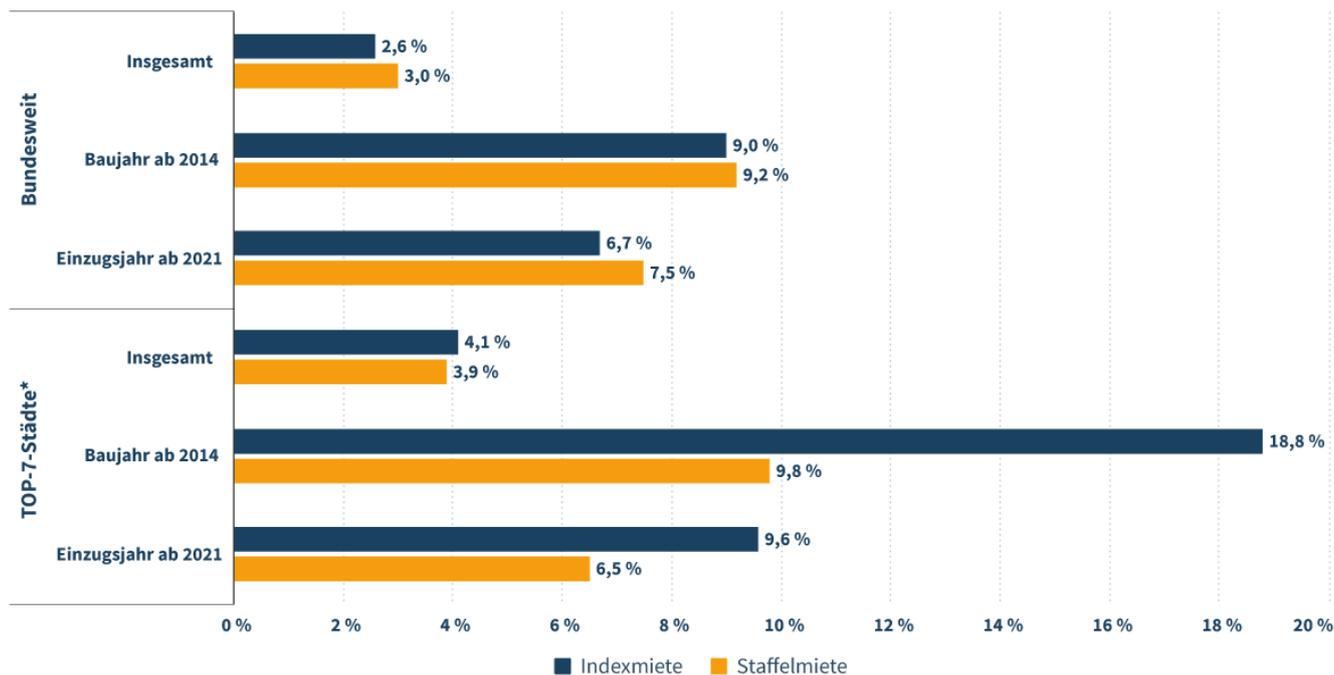
Aus Vermietersicht hat die Indexmiete den Vorteil, dass die Mieteneinnahmen vor dem inflationsbedingten

---

<sup>1</sup> Die Veröffentlichung entstand im Rahmen des Kopernikus-Projekts Ariadne, welches vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFT) gefördert wird (<https://ariadneprojekt.de>).

# Verbreitung von Index- und Staffelmietverträgen

Anteil an allen Mietverträgen in Deutschland im Jahr 2024



Quelle: Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel, Welle 4, 2024, n=5.149 Mieter, \* TOP-7-Städte (sieben bevölkerungsreichsten Städte: Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf; Die Berechnungen berücksichtigen von Forsa kalkulierte Gewichtungsfaktoren für repräsentative Ergebnisse (vgl. Kaestner et al., 2025).

Wertverlust geschützt werden. Diese Realwertsicherung ist in Phasen hoher Inflation relevant, insbesondere wenn die Mieten weniger steigen als die Inflation, sodass Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmietengeringer ausfallen. Dies war in den Jahren 2022, 2023 und 2024 mit Inflationsraten von 6,9 %, 5,9 % und 2,2 % im Vergleich zu den moderaten Steigerungen bei den Kaltmieten mit 1,7 %, 2,0 % und 2,1 % der Fall. Attraktiv für Vermieter ist zudem, dass die Indexmiete Steigerungen oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht, was speziell im Neubau aufgrund der nicht durch die Mietpreisbremse (§ 558d BGB) regulierten Neuvertragsmiete interessant ist. Aus Mietersicht sind Indexmieten günstiger als reguläre Mietverhältnisse, wenn die Lebenshaltungskosten weniger stark steigen als die Mieten, was in Großstädten und Ballungsräumen vor allem in den 2010er Jahren der Fall war. Zudem können etwaige Modernisierungskosten grundsätzlich nicht auf den Mieter nach § 558 BGB umgelegt werden, es sei denn, der Vermieter ist dazu gesetzlich verpflichtet, eine Modernisierung durchzuführen (z.B. wegen energetischer Sanierung).

## Geringe Verbreitung der Indexmieten

Dieser Kurzbericht stellt eine Auswertung auf Grundlage des repräsentativen Ariadne Wärme- und Wohnen-Panels für das Jahr 2024 vor (Kaestner et al. 2025). Von den 5.149 teilnehmenden Mietern an der Befragung geben nur 2,6 bzw. 3,0 % an, einen Index- bzw. Staffelmietvertrag abgeschlossen zu haben (Abbildung). Der Anteil an Indexmieten ist damit leicht gestiegen (2022: 2,1 %, 2023: 2,3 %). Staffelmieten wurden gleich oft vereinbart. Die dominierende Vertragsart stellt mit 92,0 % der unbefristete Mietvertrag dar, der eine Anhebung der Miethöhe bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt. Bei den restlichen 2,4 % der Mietverträge handelt es sich um einen befristeten Mietvertrag, sonstige Mietvertragsarten oder es konnten keine Angaben gemacht werden.

Etwas häufiger kommen Indexmietverträge in den TOP-7-Städten mit 4,1 % vor. Deutlich häufiger wird die Indexmiete im Neubau genutzt, bzw. in jungen Gebäuden mit Baujahr ab 2014, die aktuell von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Der Anteil liegt hier bundesweit bei 9,0 % und in den TOP-7-Städten bei 18,8 %. Die höhere Verbreitung von Index- und Staffelmieten im Neubau lässt sich vermutlich damit erklären, dass

dort vorerst keine Modernisierungen erforderlich sind, dessen Kosten bei einer Indexmietverträgen nicht auf die Mieter umgelegt werden könnten. Mit jüngerem Baujahr geht zudem einher, dass diese Gebäude eine höhere Energieeffizienzklasse (A, A+, B) aufweisen, bei denen die Option zur Nutzung der Modernisierungsumlage in den nächsten Jahren zu vernachlässigen ist. Darüber hinaus ist es für Vermieter gerade im Neubau attraktiv, dass bei Indexmietverträgen die Mieten im Laufe des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten darf, was bei einem unbefristeten Mietvertrag nicht zulässig ist. Dies gilt besonders in Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse gilt, da dort Neubauten, die ab dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Hier können Vermieter ohne Kappungsgrenze (die sonst Mieterhöhungen auf 15–20 % innerhalb von drei Jahren begrenzen) die Miete im Laufe der Zeit allein nach der Entwicklung des VPI anpassen. Da die Mietpreisbremse in allen TOP-7-Städten gilt, verwundert der relative hohe Anteil von Indexmieten im Neubau daher nicht. Bei jüngeren Einzugsdaten ist der Anteil der Indexmietverträge ebenfalls erhöht, was darauf hindeutet, dass in den letzten Jahren Indexmieten häufiger vereinbart wurden. Bundesweit liegt der Anteil ab dem Einzugsjahr 2021 bei 6,7 %. In den TOP-7-Städten ist der Anteil mit 9,6 % noch höher. Auffällig ist, dass die weniger diskutierten Staffelmieten bundesweit mit 3,0 % etwas häufiger vorkommen als Indexmieten, in den TOP-7-Städten mit 3,9 % hingegen etwas seltener.

In Deutschland fehlt eine bundesweite Erhebung zur Verbreitung verschiedener Mietvertragsarten (Mietenregister). Nach Kenntnis der Autoren zählt die hier präsentierte Auswertung des Ariadne Wärme- und Wohnpanels zu den ersten umfassenden bundesweiten Erhebungen, die die Verbreitung Indexmieten gezielt untersucht. In den vergangenen Jahren wurde im Zuge der Mietspiegelerstellung, etwa in den Städten Frankfurt am Main oder München, ergänzend erfasst, welche Vertragsarten vorliegen. Obwohl diese Daten nicht veröffentlicht werden, deuten sie auf einen Anteil von Indexmieten von über 15 % bei den für den Mietspiegel relevanten Mieten hin. Bei der Vermieterbefragung von Haus & Grund in den Jahren 2022 und 2023 gaben rund 14 % der Befragten an, die Indexmiete als Möglichkeit zur Mieterhöhung vereinbart zu haben (H&G, 2023). Da hier nach Möglichkeiten von Privatvermietern mit

mehreren Wohnungen gefragt wurde, sind jedoch keine gesicherten Rückschlüsse zum Anteil der Indexmietverträge am Gesamtmarkt möglich.

## Reformbedarf der Indexmieten

Der starke Anstieg von Inflation und Energiekosten im Jahr 2022 löste eine Debatte darüber aus, ob Mieter mit Indexmietverträgen durch parallele Miet- und Energiekostensteigerungen unzumutbar doppelt belastet werden. Der Bundesrat forderte gar, eine wirksame dämpfende Regelung für die Erhöhung von Indexmieten einzuführen (Bundesrat, 2022). Deschermeier und Henger (2023) schlagen vor, Indexmieten nicht nur an den VPI zu koppeln. Aus Sicht der Vertragsfreiheit wäre es sinnvoll, auch amtliche Mietpreisindizes des Statistischen Bundesamtes zuzulassen, die nur die Mietentwicklung abbilden. Das würde Vermietern und Mietern mehr Flexibilität bei der Vertragsgestaltung bieten. Dies könnte die Verbreitung von Indexmieten begünstigen, was sich positiv auf die Wohnraumversorgung in angespannten Wohnungsmärkten auswirken könnte. Dort besteht eine wachsende Kluft zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten, die zu sinkenden Umzugsquoten und damit zu einem geringeren Wohnungsangebot führt (Lock-in-Effekt). Sowohl Indexmieten als auch insgesamt häufigere Mietanpassungen innerhalb laufender Mietverhältnisse an die aktuellen Marktpreise (und damit Knappheitsverhältnisse) könnten zu einer effizienteren Nutzung des Wohnungsbestands beitragen.

## Literatur

Bundesrat, 2022, Entschließung des Bundesrates „Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“, Drucksache 571/22 (Beschluss), Berlin

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph, 2023, Indexmiete – Ja, es besteht Reformbedarf!, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 103, Heft 1, S. 6

Haus & Grund Deutschland, 2023, Vermieterbefragung 2023, Berlin

Kaestner et al., 2025, Fokusreport Wärme und Wohnen: Zentrale Ergebnisse aus dem Ariadne Wärme- & Wohnen-Panel 2024, Ariadne Report, Potsdam