

28.02.2023

Antrag

der Fraktion der FDP

Einschränkungen bei Indexmietverträgen verhindern – Vertragsfreiheit achten und Anreize für energetische Sanierungen aufrechterhalten

I. Ausgangslage

Angesichts explodierender Energiekosten wird politisch vermehrt über weitere Möglichkeiten zur Entlastung von Mieterinnen und Mietern diskutiert. Obwohl die Hauptursache für nominal steigende Wohnkosten in Kostensteigerungen bei den Heiz- und Betriebskosten liegen, werden vereinzelt in der politischen Debatte auch weitere Einschränkungen bei der Anpassung von Kaltmieten im Wohnraummietrecht, etwa in Form eines Verbots von Indexmietverträgen, gefordert.

Grundsätzlich können Mieter und Vermieter frei entscheiden, welche Art Mietvertrag sie abschließen. Einigen sich Mieter und Vermieter auf einen sogenannten Indexmietvertrag gemäß § 557 b II 1 BGB, muss die Miete grundsätzlich jeweils für mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Danach kann der Vermieter die Miete einmal pro Jahr entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex anpassen. Das bedeutet, dass die Miete parallel zu den Lebenshaltungskosten, die durch das Statistische Bundesamt im Verbraucherpreisindex abgebildet werden, erhöht wird. Vermieter verzichten damit grundsätzlich auf das Recht, die Miete wegen Modernisierung oder zur Anpassung an die Vergleichsmiete anzupassen.

Indexmietverträge stellen somit eine für beide Vertragsparteien transparente und faire Lösung dar. Im Vergleich zu Mietanpassungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB sind Mieterhöhungen nach Verbraucherpreisindex leichter nachzuvollziehen und deshalb weniger streitanfällig.

Exakte Daten, wie verbreitet Indexmietverträge sind, gibt es nicht. Eigentümerverbände und Mietervereine berichten allerdings übereinstimmend, dass Indexmietverträge bezogen auf den Bestand aller Mietverträge nach wie vor weniger verbreitet sind als nicht indexierte Mietverträge sowie dass Indexmietverträge bei neu abgeschlossenen Mietverträgen häufiger zur Anwendung kommen.

Während die Inflationsrate im Zeitraum 1995 und 2020 nur in drei Jahren knapp über 2 % und in den übrigen Jahren oft deutlich unter 2 % lag, betrug die Inflation 2021 3,1 % und 2022 7,9 %. In den letzten zwei Jahren ließen Indexmietverträge somit höhere Mieterhöhungen zu als nicht indexierte Mietverträge, welche lediglich eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erlauben. Zu beachten ist jedoch, dass die ortsüblichen Vergleichsmieten in den letzten Jahren in vielen Städten stärker gestiegen sind als die Verbraucherpreise.

Datum des Originals: 28.02.2023/Ausgegeben: 01.03.2023

Indexmietverträge boten somit in vielen Fällen jahrelang weniger Spielraum für Mieterhöhungen als nicht-indexierte Verträge. Anders formuliert: Mieter mit Indexmietverträgen haben jahrelang von niedrigerem Mieterhöhungsspielraum profitiert und sind nur durch die stark gestiegene Inflation erstmals (vermeintlich) schlechter gestellt als Mieter mit nicht indexierten Mietverträgen.

Darüber hinaus muss bei der Bewertung von Indexmieterhöhungen berücksichtigt werden, dass viele Vermieter ihnen vertraglich oder gesetzlich zustehende Mieterhöhungsspielräume nicht (voll) ausnutzen. Die Vermieterbefragung des Eigentümerverbands Haus & Grund hat ergeben, dass in 56,5 % der erfassten Mietverhältnisse seit Abschluss des Mietvertrages überhaupt keine Mieterhöhung vorgenommen wurde. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass das durchschnittliche Mietverhältnis eine Dauer von 8,7 Jahren aufweist und Mietverhältnisse mit einer Dauer von über fünf Jahren im Durchschnitt eine Miethöhe unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete aufweisen. Während der Corona-Pandemie haben Vermieter in den meisten Fällen verständnisvoll und sozialverträglich auf etwaige Zahlungsprobleme von Mietern reagiert, so dass die von einigen befürchtete Kündigungswelle ausgeblieben ist. In der aktuellen Situation, welche von stark gestiegenen Heiz- und Strompreisen geprägt ist, ist daher auch bei Indexmieten nicht davon auszugehen, dass Vermieter Mieterhöhungsspielräume ohne Berücksichtigung der sozialen Folgen für ihre Mieter voll ausschöpfen. Vielmehr nehmen viele Vermieter aus Rücksicht auf ihre Mieter in Kauf, dass ihre realen Mieteinnahmen zurückgehen. Im Jahr 2022 sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die nominalen Kaltmieten um lediglich 1,9 % gestiegen, was einem realen Rückgang der Kaltmieten um 6,0 % entspricht.

Neben dem realen Rückgang der Mieteinnahmen tragen auch die deutlich höheren Zinsen dazu bei, dass Investitionen in vermietete Immobilien deutlich weniger rentabel geworden sind. Dies gefährdet nicht nur die politisch gesetzten Ziele für den Neubau, sondern hat auch Einfluss auf die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. Für Vermieter sind Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen nur dann rentabel, wenn sich diese Investitionen durch eine Anhebung der Kaltmiete refinanzieren lässt. Denn die durch energetische Sanierungsmaßnahmen gewonnene Kostenersparnis kommt dem Mieter zugute. Würden in Zeiten höherer Inflationsraten Mieterhöhungsspielräume immer weiter politisch eingeschränkt, so könnte dies Investitionsanreize zusätzlich hemmen. Staatliche Förderprogramme können dies nicht vollständig kompensieren, da diese aufgrund des damit verbundenen bürokratischen Aufwands von vielen Vermietern nicht in Anspruch und auch nicht in Erwägung gezogen werden.

Bei der Bewertung, ob eine prozentuale Mieterhöhung als gesellschaftlich und sozial akzeptabel angesehen werden kann, muss auch das Mietniveau herangezogen werden. Bei einer Miethöhe deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete erscheint eine Mieterhöhung entsprechend der Veränderung der Verbraucherpreisindexe auch in Zeiten höherer Inflationsraten viel eher vertretbar, als bei einer Miethöhe deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Trotz der immer wieder heraufbeschworenen Gefahr vermeintlich exzessiver Mietsteigerungen darf nicht übersehen werden, dass der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen in den letzten zehn Jahren deutschlandweit zurückgegangen ist. Gemäß der Statistik des Statistischen Bundesamts hat ein durchschnittlicher Haushalt im Jahr 2009 30,9 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Wohnkosten ausgegeben. Bis zum Jahr 2019 ist dieser Anteil auf 25,9 % gesunken. Die Entwicklung von Löhnen und Mieten fällt regional sehr unterschiedlich aus, aber nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln sind selbst in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf im Zeitraum 2014 bis 2018 die Löhne deutlich stärker angestiegen als die Mieten. Lediglich in München, Berlin und Stuttgart sind die Mieten stärker gestiegen als die Löhne.

II. **Beschlussfassung**

Der Landtag stellt fest:

- Das soziale Mietrecht hat die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Mieterinnen und Mieter und den Interessen von Vermieterinnen und Vermietern gesetzlich zu verankern.
- Zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor müssen Investitionen in vermieteten Wohnraum sowie in energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen auch in Zeiten hoher Inflationsraten rentabel bleiben.
- Die realen Kaltmieten sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2022 um 6,0 % gesunken.

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- sich auf Bundesebene für den Erhalt von Indexmietverträgen in der bisherigen Form einzusetzen.

Henning Höne
Marcel Hafke
Angela Freimuth

und Fraktion