23. August 2022

**Schriftliche Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 16.08.2022**

**und Antwort des Senats**

**- Drucksache 22/9074 -**

**Betr.: Extragewinne einfahren mit boomenden Indexmietverträgen**

Einleitung für die Fragen:

Ähnlich wie bei den möblierten Miniapartments mit gigantischen Quadratmeterpreisen suchen Vermieter:innen nach immer neuen Wegen, die ”Mietpreisbremse” und auch den Mietenspiegel zu unterlaufen. Zu den boomenden Möglichkeiten, Extraprofite einzufahren, scheinen auch die Indexmietverträge zu gehören. Bei einer Indexmiete kann die Miete alljährlich um den Wert erhöht werden, den der ”Verbraucherpreisindex” (VPI) des Statistischen Bundesamtes hergibt, also um die Inflationsrate, die angewachsenen Lebenshaltungskosten gegenüber dem Vorjahr. In 2022 wird mit einer Inflationsrate von mindestens 6,9 Prozent gerechnet.

Gerade in Zeiten der wirtschaftlichen Krise erweisen sich Indexmietverträge als preistreibendes Element auf dem Wohnungsmarkt, nutzen also alleine den Vermieter:innen. Der Anteil der Indexmietverträge in Hamburg soll laut rot-grünem Antrag (Drs. 22/9028 vom 10. August 2022) in den Mietenspiegel-Erhebungen von 2015 bis 2021 von 3,6 auf 8 Prozent angewachsen sein. Angesichts der galoppierenden Inflation gebe es einen ”Miet-Schock für mehr als 70.000 Hamburger Haushalte”, deren Indexmieten nun überdurchschnittlich stark steigen würden (”Hamburger Morgenpost”, online vom 5.5.2022, <https://www.mopo.de/hamburg/wohnen/miet-schock-fuer-ueber-70-000-hamburger-haushalte/?reduced=true>). Rolf Bosse, der Chef des Mietervereins zu Hamburg, geht davon aus, dass bei Neuvermietungen auf dem ungebundenen Wohnungsmarkt „mittlerweile die Hälfte der Verträge indexiert ist“ („taz“, online vom 20.7.2022, <https://taz.de/Indexmietvertraege-in-Deutschland/!5865814/>).

Die Vermieter:innenseite nutzt also in signifikant wachsender Größenordnung den Umstand aus, dass Wohnungssuchende angesichts der katastrophalen Versorgungslage kaum eine Alternative haben, wenn ihnen ein Indexmietenvertrag vorgelegt wird. Extragewinne der Hauseigentümer:innen und Vermieter:innen sind damit fest eingebucht. Die Indexmietverträge erweisen sich in Krisenzeiten als Geißel für die betroffenen Mieter:innen und als preistreibendes Element auf dem Wohnungsmarkt.

Ich frage den Senat:

Indexmietverträge sind in § 557b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Danach können die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt wird. Für die Ausgangsmiete gilt die Mietpreisbremse (§§ 556d bis 556g BGB). Die Anpassung der Miethöhe kann einmal im Jahr erfolgen und muss in Textform geltend gemacht werden. Kosten für etwaige wohnwertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen (gemäß § 559 BGB) können darüber hinaus in der Regel nicht umgelegt werden; sofern es sich nicht um eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 Alternative 4 BGB wegen baulicher Änderungen handelt, die der Vermieter beispielsweise aufgrund von gesetzlichen Vorschriften zum Klimaschutz, Energieeinsparung etc. nicht zu vertreten hat.

Solange die Inflation sich auf einem niedrigen Niveau entwickelte, was bis einschließlich 2020 der Fall war, waren die Mieterhöhungsmöglichkeiten in Mietverhältnissen mit Indexmietverträgen entsprechend deutlich eingeschränkt. Den Anstieg des Anteils von Indexmietverträgen, der sich in den letzten Mietenspiegel-Erhebungen gezeigt hat, führt der Senat auf die grundsätzlichen Vorteile dieses Instruments zurück. Denn Mieterhöhungen sind in Indexmietverträgen bereits zwölf Monate nach Vertragsbeginn und nicht nur oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern auch oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse (ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. zehn Prozent) zulässig, sofern der Verbraucherpreisindex einen entsprechenden Anstieg aufweist. Zudem werden die Mieterhöhungen durch den für beide Vertragsparteien zweifelsfrei feststellbaren, vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt und sind insofern weniger streitanfällig als Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB.

Seit Mitte des vergangenen Jahres und insbesondere seit Beginn des völkerrechtswidrigen Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine Ende Februar 2022 sind die Lebenshaltungskosten in der Bundesrepublik Deutschland außergewöhnlich stark gestiegen. Dieser Anstieg der Inflation auf inzwischen über 7 %, der sich im Verbraucherpreisindex abbildet, hat unverhältnismäßig große Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen von Indexmietverträgen zur Folge. Vor diesem Hintergrund steht tendenziell eine weitere Zunahme des Anteils von Indexmietverträgen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten.

Diese Entwicklung der Indexmieten sieht der Senat mit Blick auf die daraus folgende Belastung für Hamburger Mieterinnen und Mieter mit entsprechenden Mietverträgen und die steigernde Wirkung auf die ortsüblichen Vergleichsmieten kritisch. Daher hat Hamburg die Problematik bereits mit dem Antrag „Mieterinnen und Mieter vor uferlosem energiekostenbedingtem Anstieg von Indexmieten schützen!“ in der Justizministerkonferenz am 1./2. Juni 2022 thematisiert. Mit dem daraufhin gefassten Beschluss hat die Justizministerkonferenz das Bundesministerium der Justiz aufgefordert, die Einführung einer wirksamen dämpfenden Regelung für die Erhöhung von Indexmieten zu prüfen (https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/top\_i.17\_-\_indexmietanstieg\_deckeln.pdf).

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der städtischen Unternehmen wie folgt:

1. Welchen Anteil machen nach Erkenntnis des Senats inzwischen Indexmietverträge auf dem hamburgischen Wohnungsmarkt aus? Falls dem Senat keine Erkenntnisse vorliegen, weshalb nicht und wann gedenkt er, sich Entsprechendes zu erarbeiten?

Die Mietenspiegelerhebung 2021 hat für den mietenspiegelrelevanten Hamburger Wohnungsbestand ergeben, dass 8 % der berücksichtigten Mieterhöhungen auf Indexmietverträgen beruhten. Der mietenspiegelrelevante Wohnungsbestand umfasst Wohnungen ohne Mietpreisbindung in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten). Berücksichtigt werden Mieten, die im gesetzlichen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren vor dem 1. April 2021 neu vereinbart oder geändert worden sind. Die nächste Erhebung wird im nächsten Jahr bezogen auf den Stichtag 1. April 2023 im Rahmen der Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels erfolgen.

1. Werden Indexmietverträge in den Mietenspiegel-Erhebungen erfasst und gesondert ausgewertet? Wenn ja, seit wann und mit welchen Ergebnissen? Wenn nein: Soll das zukünftig erfolgen?

Indexmietverträge werden seit 2003 (erste Mietenspiegel-Erhebung in Hamburg nach In-Kraft-Treten des § 557b BGB zum 1. September 2001) im Rahmen der Abfrage des Begründungsmittels für die jeweils letzte Mieterhöhung erfasst. Der Anteil der Indexmietverträge an den Begründungen der Mieterhöhungen wird nach Baualtersklassen ausgewiesen. Für eine Übersicht der Ergebnisse seit 2003 siehe Anlage.

Es erfolgt keine gesonderte Auswertung zur Miethöhe oder Mietenentwicklung für die einzelnen Begründungsmittel bzw. Vertragsarten. Eine solche Auswertung brächte keine repräsentativen Ergebnisse, da im Rahmen der Mietenspiegel-Erhebung eine geschichtete Stichprobe gezogen wird und die Art des Mietvertrags kein Kriterium ist, das bei der Stichprobenziehung berücksichtigt werden kann. Insofern ist eine entsprechende Auswertung auch künftig nicht geplant.

1. Gehen die Haushalte mit Indexmietverträgen überhaupt in die Mietenspiegel-Berechnung ein? Wenn nein, wie viele diesbezügliche Datensätze sind seit 2015 jeweils ausgesondert worden? Wenn ja, warum, denn schließlich orientieren sich die indexierten Mieten ja ebensowenig am Mietenspiegel wie die preisgebundenen Wohnungen?

Ja, auf Indexmietenverträgen beruhende Mieten gehen grundsätzlich in den Hamburger Mietenspiegel ein. Der Mietenspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die gemäß § 558 Absatz 2 BGB gebildet wird aus den üblichen Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist nur solcher Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Bei Indexmietverträgen erfolgt keine Festlegung der Miethöhe per Gesetz oder Förderzusage, sondern die Miethöhe wird zunächst innerhalb der gesetzlichen Grenzen der Mietpreisbremse und im weiteren Verlauf marktabhängig durch den Verbraucherpreisindex bestimmt. Mieterhöhungen treten nicht automatisch ein, sondern bedürfen einer Erklärung in Textform seitens des Vermieters.

1. Welche Kenntnisse hat der Senat über die Mietenentwicklung und die durchschnittliche Miethöhe bei indexierten Mieten in Hamburg?
2. Welche Unterschiede zwischen den “normalen” Mieten und den Indexmieten lassen sich – gegebenenfalls unter Heranziehung der Mietenspiegel-Erhebungen – über die vergangenen Jahre benennen?

Siehe Antwort zu 2.

1. Wie erklärt der Senat die boomende Entwicklung der Indexmietverträge und wie schätzt er die weitere Entwicklung ein?

Siehe Vorbemerkung.

1. Ausgehend von einem Basispreis können Indexmieten alljährlich – orientiert am VPI – erhöht werden. Da sich bei Neuvermietungen der Mietenspiegel sehr leicht umgehen lässt, fallen die indexierten Mieten von vornherein wahrscheinlich höher aus als üblich, zumal die Bundesregierung die Mietpreisbremse bei Indexmieten ausgenommen hat.
2. Welchen Stellenwert misst der Senat hinsichtlich der jüngsten Steigerung der Mieten – laut Hamburger Mietenspiegel 2021 ist die Durchschnittsmiete um 7,3 Prozent gegenüber 2019 angewachsen – den Indexmieten zu?

Siehe Antwort zu 2. und Vorbemerkung.

1. Was gedenkt der Senat gegen Indexmietverträge zu tun?

Siehe Vorbemerkung.

1. Werden von stadteigenen Unternehmen Indexmietverträge im Wohnungs- oder Gewerbebereich abgeschlossen? Wenn ja, in welcher Dimension und wie gedenkt die Freie und Hansestadt Hamburg mit den inflationsbedingt anwachsenden Mieten respektive Einnahmen umzugehen?
2. Unter der Voraussetzung, dass auch stadteigene Unternehmen Indexmietverträge abgeschlossen haben, wäre es da nicht an der Zeit, in diesem Jahr auf eine Mieterhöhung für die betreffenden Einheiten in Gänze zu verzichten? Wenn ja, wann ist mit einer entsprechenden Entscheidung zu rechnen? Wenn nein, warum nicht?

Im Bereich der Wohnraumvermietung werden von den städtischen Unternehmen keine Indexmietverträge geschlossen.

Im Gewerbemietbereich sind Wertsicherungsvereinbarungen, die sich an einer Indexentwicklung orientieren, üblich und werden zum Teil auch von den städtischen Unternehmen geschlossen. Ob im jeweiligen Mietverhältnis eine Anpassung oder ein Verzicht gewährt werden kann, bleibt eine Einzelfallbetrachtung.