

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V.
Hopfenstraße 29 · 24103 Kiel

Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner
Vorsitzender
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Landesgeschäftsstelle

Hopfenstraße 29
24103 Kiel

Tel. (0431) 590 99 - 10

Fax (0431) 590 99 - 77

info@vzsh.de

www.verbraucherzentrale.sh

Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Telefon

Datum

17.01.2024

Stellungnahme der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V. zur Drucksache 20/1166 „Mieterinnen und Mieter vor übermäßig steigenden Mieten schützen: Kappungsgrenze weiterentwickeln, Index- und Staffelmieten begrenzen“

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V. (VZSH) dankt für die Möglichkeit, die Interessen der Verbraucherinnen und Verbraucher¹ gegenüber dem Landtag zu vertreten und nimmt im Folgenden Stellung zu der Drucksache 20/1166.

I. Ausspruch für eine Begrenzung

Die VZSH spricht sich im Interesse der Mieter für eine Begrenzung von Mietsteigerungen bei Index- oder Staffelmietverträgen aus.

A. Indexmieten führen zu sprunghaften Mieterhöhungen

Insbesondere bei Indexmietverträgen gemäß § 557b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sind inflationsbedingt stark ansteigende Mieten zu beobachten, da hier die Miethöhe in jährlichen Abständen entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden kann. Der vom Statistischen

¹ Für eine bessere Verständlich- und Lesbarkeit verwenden wir im weiteren Text die generische Form. Damit sind alle Menschen gemeint. Darüber hinaus orientieren wir uns an der diskriminierungssensiblen Sprache der acht größten deutschen Nachrichtenagenturen.

Förde Sparkasse
IBAN DE36210501701002096327
BIC NOLADE21KIE

Steuer-Nr. 20 294 76103

Anerkannt als gemeinnützige Körperschaft durch das Finanzamt Kiel-Nord

Eingetragen im Vereinsregister
Nr. VR 1700 Amtsgericht Kiel

Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt den Mietzins. Das lässt § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ausdrücklich zu.

Die Kopplung der Miethöhe von Indexmietverträgen an den Verbraucherpreisindex wirkt sich jedoch doppelt auf die Wohnkosten auf. Da sich die gestiegenen Kosten für Energie und Heizung ebenfalls auf den Verbraucherpreisindex auswirken, führen die Preissteigerungen des Energiemarktes über den Verbraucherpreisindex zu einer zusätzlichen Steigerung der Kaltmieten bei Indexmietverträgen.

So steigt der Indexmietvertrag aufgrund der vorjährigen Inflation in 2023 um 6,9 % und in 2024 um 5,9 %. Zusätzlich stiegen die Energiepreise im Jahresdurchschnitt in 2022 um 29,7 % und in 2023 um 5,3 %. Natürlich ist dies vor dem Hintergrund der Entlastungsmaßnahmen zu sehen, nur endeten diese zum 31.12.2023. Folglich ist mit einer erheblichen weiteren Belastung von Menschen mit Indexmietverträgen im Jahr 2024 zu rechnen.

B. Wohnkosten überfordern aktuell bereits 40 Prozent der Mieter

Die ungedeckelte Indexmiete wird voraussichtlich eine verheerende Auswirkung auf Millionen von Haushalten haben. Die vergangenen zwei Jahre haben gezeigt, dass die Belastung der Haushalte durch Miete ansteigt. Wenn die Grenze der Belastbarkeit einzelner Haushalte überschritten wird, droht ihre Überschuldung.

Im Jahr 2021 mussten laut dem Statistischen Bundesamt Mieterhaushalte bereits durchschnittlich 27,6 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufbringen. Beträgt der für Wohnkosten verwendete Einkommensanteil mehr als 40 Prozent, gelten die Haushalte als überbelastet. Im Jahr 2021 traf dies bereits auf 12,8 Prozent der Bevölkerung zu.² Seitdem ist dieser Anteil weiter gestiegen.

Im Jahr 2022 haben die rund 19,9 Millionen Hauptmieterhaushalte in Deutschland durchschnittlich 27,8 Prozent ihres Einkommens für Mietzahlungen ausgegeben. 1,6 Millionen Haushalte gaben im Jahr 2022 zwischen 40 und 50 Prozent des Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus – das betrifft 16 Prozent der knapp 20 Millionen deutschen Mieterhaushalte. Eineinhalb Millionen Mieter mussten sogar 50 Prozent und mehr davon ausgeben, um sich das Wohnen leisten zu können. In Summe haben 3,1 Millionen Haushalte eine weit überdurchschnittliche Mietbelastung, wie

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html

das Statistische Bundesamt am 31.1.2023 mitteilte. Mittlerweile ist jeder sechste Haushalt mit den Wohnkosten überlastet.³

Obwohl laut einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft im Herbst 2022 nur 2,2 Prozent der Wohnraummietverträge Indexmietverträge sind⁴, berichtet der Deutsche Mieterbund im Januar 2023, dass neu abgeschlossene Mietverträge immer häufiger an die Inflation gekoppelt werden.⁵

C. Staffelmieten – sehenden Auges in die Überforderung

Staffelmieten legen Mietsteigerungen für die Zukunft fest. Für Mieter bieten sie daher eine Planungssicherheit. In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt muss jedoch davon ausgegangen werden, dass Mieter zunehmend eine Mietstaffel akzeptieren, die sie zukünftig finanziell überfordert. Diese Vorhersehbarkeit der Mietsteigerungen schützt den Mieter aber nicht, da er wegen der Wohnraumknappheit keine preiswerte Alternative findet. Eine durch Preistransparenz gegebene Auswahlentscheidung kann nicht erfolgen. Die Erfahrungen der Verbraucherberatungen zeigen, dass Wohnungssuchende aus Angst vor Obdachlosigkeit sehenden Auges einen mittelfristig nicht tragfähigen Vertrag eingehen werden. Wird in einem Staffelmietvertrag dazu noch eine Mindestmietdauer festgeschrieben, so droht eine Schuldenfalle, die ein späteres Anmieten einer preiswerteren Wohnung erheblich erschwert.

Ein vermittelnder Lösungsansatz wäre die Begrenzung der Staffelmietsteigerung für den Zeitraum der ersten vier Jahre des Mietverhältnisses. Dieser vorgeschlagene Vierjahreszeitraum folgt einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH). Dieser hat entschieden, dass eine – formularmäßige – Mindestmietdauer von über vier Jahren grundsätzlich nicht zulässig ist (Az. VIII ZR 27/04).

II. Langfristige Perspektive

Um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten, braucht es einen funktionierenden Markt für Mietwohnungen. So lange Wohnraum eine Mangelware ist und Mieten ungebremst steigen können, ist ein Eingriff durch den Gesetzgeber gerechtfertigt. Für die Bildung angemessener Mieten muss die Anzahl von frei verfügbaren

³

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html

⁴ <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/ralph-henger-christian-oberst-nur-22-prozent-haben-eine-indexmiete-abgeschlossen.html>

⁵ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mieter-immobilien-indexmieten-101.html>

Mietwohnungen zunehmen. Für privatwirtschaftliche Investoren muss es sich auszahlen, Wohnraum zu schaffen, statt Gelder im internationalen Kapitalmarkt zu investieren. Jede Begrenzung der Mieteinnahmen schmälert die Attraktivität des privaten Mietwohnungsbaus, insbesondere dann, wenn Anlagealternativen vorhanden sind. Für einen Ausgleich der Interessen zwischen Mieter und Vermieter ist neben der Begrenzung der Staffel- und Indexmiete auch ein Anreiz für den Neubau von Wohnraum notwendig.

Die degressive Abschreibung auf Abnutzung (AfA) für Wohngebäude als zentraler Baustein des Wachstumschancengesetzes ist ein erster Anreiz für Investoren, mehr neue Mietwohnungen zu bauen.⁶

Weitere Anreize müssen folgen.

Zudem würde ein wachsendes bzw. ausreichendes kommunales oder genossenschaftliches Mietraumangebot ohne Gewinnmaximierungsabsichten auch Mietpreisentwicklungen auf dem privaten Wohnungsmarkt dämpfen.

III. Unübliche Vertragsgestaltungen und wirksame Sanktionen

Die Erfahrungen der Verbraucherarbeit zeigen, dass Anbieter versuchen, Restriktionen zu umgehen.

A. Möblierter Wohnraum

In Metropolen lässt sich der Trend beobachten, wonach Vermieter ihre Wohnungen möbliert oder zur zum vorübergehenden Gebrauch „Kurzzeitmiete“ anbieten.

Der Möblierungszuschlag, der auf die Nettokaltmiete addiert wird, ist gesetzlich nicht geregelt. Über diesen Weg können vergleichsweise hohe Mieten verlangt werden. Außerdem müssen ihn Vermieter nicht gesondert ausweisen.

B. Zeitmietverträge

Der mietrechtliche Tatbestand der Vermietung von Wohnungen „zum vorübergehenden Gebrauch“ nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB regelt eine Ausnahme der Anwendungen der Mietpreisbremse und der Regelungen zur Mieterhöhung (§§ 557 bis 561 BGB). Bei einer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch gelten keine Schutzvorschriften zugunsten des Mieters z.B. über den Kündigungsschutz, die Sozialklausel,

6

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2023/08/meseberg.html>

Seite 5 von 5 Seiten des Schreibens vom 17.01.2024

Schutz vor Mieterhöhungen (Mietpreisbremse) etc. Eine gesetzliche Begrenzung von Mietsteigerungen ist hier nicht – ohne weitere Eingriffe in das BGB – möglich.

C. Beratung und Information für Mieter

Damit eine Regelung zur Begrenzung der Mieterhöhungen bei Staffel- und Indexmieten tatsächlich wirkt und nicht kontraproduktiv zu einer weiteren Verknappung des vorhandenen Mietangebotes führt, benötigen Mieter niedrigschwelligen Zugang zu Informationen und Beratung über ihre Rechte. Denn eine Regelung verfehlt ihren Zweck, wenn dem strukturell schwächeren Mieter Mittel und Wissen fehlen, um die eigenen Rechte durchzusetzen. Anderenfalls bedarf es einer staatlichen Aufsicht.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefan Bock
Vorstand

gez. i.A. Michael Herte
Referatsleiter Markt, Recht und Finanzdienstleistungen