



Der Verbandsvorsitzende

**Haus & Grund Schleswig-Holstein**  
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
An den Vorsitzenden  
des Innen- und Rechtsausschusses  
Herrn Abgeordneten Jan Kürschner  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel  
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 26. Januar 2024

**Mieterinnen und Mieter vor übermäßig steigenden Mieten schützen: Kappungsgrenze weiterentwickeln, Index- und Staffelmieten begrenzen**

Antrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/1166

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu den bezeichneten Anträgen Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit über 72.000 Mitglieder in rund 90 Ortsvereinen. Private Kleinvermieter bieten rund zwei Drittel aller Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt an.

Wir lehnen den Antrag der SPD Fraktion ab.

Index- und Staffelmieten zu begrenzen, stellte einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Vertragsfreiheit der Mietparteien dar. Im Gegensatz zur Mieterhöhung nach § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) müssen Mieter und Vermieter sowohl die Index- als auch die Staffelmiete

nach §§ 557a und 557 b BGB zu Beginn des Mietverhältnisses einvernehmlich vereinbaren. Eine Schutzbedürftigkeit des Mieters ist infolgedessen nicht ersichtlich.

Der Vorschlag, Index- und Staffelmieten zu begrenzen, spielte bis vor kurzem in der politischen Diskussion um das soziale Mietrecht keine Rolle. Das liegt zum einen an der geringen Relevanz. Nach unserer Erfahrung sind nur in einem niedrigen einstelligen Prozentsatz aller Mietverhältnisse Index- und Staffelmieten vereinbart. Staffelmieten sind dabei in Schleswig-Holstein noch seltener als Indexmieten. Das Thema ist erst mit der stark gestiegenen Inflation virulent geworden. Als die Inflation im Jahr 2020 lediglich 0,5 Prozent betrug, hat auch kein Politiker gefordert, die Indexmieten auf ein höheres Maß anzupassen. Die Antragsteller verkennen, dass die Miete für den Vermieter zu Refinanzierung dient, z. B. für die Instandhaltung und Modernisierung. Bei einer vereinbarten Index- und Staffelmiete ist nämlich die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. §§ 557 a Absatz 2 und 557 b Absatz 2 BGB). Insbesondere die Baukosten und die Kosten der Instandhaltung sind in den letzten Jahren noch stärker gestiegen als der Verbraucherpreisindex, der die Grundlage für eine Erhöhung der Indexmiete darstellt. Nach unserer Erfahrung haben die privaten Kleinvermieter von den Möglichkeiten einer Mieterhöhung in den letzten Jahren trotz stark gestiegener Unterhaltungskosten für die Wohngebäude wenig Gebrauch gemacht. Das bestätigt auch das statistische Bundesamt. Die Mieten sind von Oktober 2022 bis zum Oktober 2023 um lediglich 2,0 Prozent gestiegen und haben preisdämpfend gewirkt.

Vor diesem Hintergrund ist der Antrag der SPD-Fraktion überflüssig.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Blažek

Verbandsvorsitzender