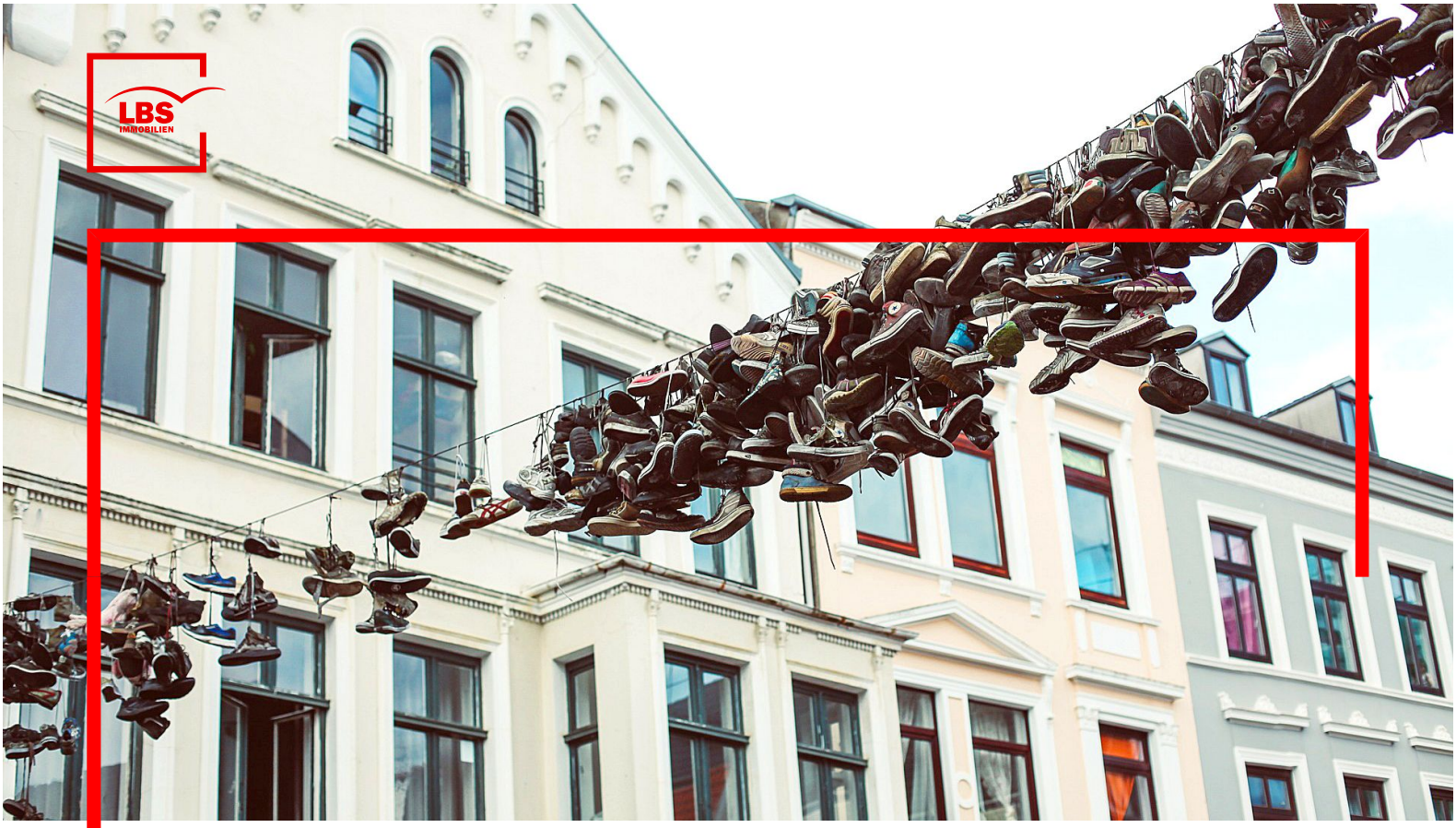


Mietmarkt unter Druck: Wichtiges zu Mieterhöhungen

Der Mietmarkt bleibt angesichts anhaltender Herausforderungen angespannt. Der Wohnungsbau stockt, der Zuzug in die Städte ist hoch, die Bevölkerung wächst. Die Mieten steigen. Erfahren Sie, wann und in welchen Fällen Mieterhöhungen zulässig sind.

Der Druck auf dem Mietmarkt in deutschen Großstädten hat laut einer neuen Studie zugenommen. Im ersten Halbjahr stiegen die Angebotsmieten in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig um durchschnittlich 6,7 Prozent, in Berlin sogar um 16,7 Prozent. In Schleswig-Holstein gibt es mit Kiel und Lübeck nur zwei Großstädte. Das Ausmaß der Mietsteigerungen ist im nördlichsten Bundesland daher eher moderat.

Deutschland verfügt traditionell über ein gutes Mietrecht, auf das sich Mieter

und Vermieter bei der Durchsetzung ihrer Interessen berufen können. Das Wichtigste in Kürze: „Bis zu 20 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren sind zulässig. Obergrenze ist die Vergleichsmiete“, berichtet die Stiftung Warentest. Ausgenommen sind Mieterhöhungen bei Staffelmietverträgen, wenn bereits im Mietvertrag Mieterhöhungen vereinbart wurden. Die vorgesehene Miete darf nicht höher sein als die gesetzlich zulässige Miete.

Wer einen Indexmietvertrag abgeschlossen hat, muss eine höhere Miete zahlen, wenn sich der Verbraucherpreisindex ändert. Der Index wird monatlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Der Vermieter teilt dem Mieter mit, wie sich daraus die neue Miete errechnet.

Wer neu in eine Mietwohnung eingezogen ist oder eine Mieterhöhung erhalten hat, kann sich darauf verlassen, dass die Miete für mindestens 15 Monate unverändert bleibt. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach dem Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung gestellt werden. Ist das Mieterhöhungsverlangen berechtigt, wird die erhöhte Miete ab dem dritten Monat fällig. Der Vermieter kann seine Berechtigung zur Mieterhöhung mit dem Mietspiegel, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen begründen.

„Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist“, heißt es im Bürgerlichen Gesetzbuch. Für die Landeshauptstadt Kiel kann jeder Bürger die Berechnung des Mietspiegels öffentlich im Internet einsehen: mietspiegel-berechnen.de/kiel2023.

In einigen Ballungsräumen Deutschlands gibt es sogenannte Kappungsgrenzenverordnungen, die Mieterhöhungen begrenzen. Die Landesregierungen können Gebiete festlegen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten dürfen Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren nur um höchstens 15 Prozent erhöhen.

Wird eine Mietwohnung modernisiert, kann die Miete ebenfalls erhöht werden. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich tatsächlich um Modernisierungsmaßnahmen handelt – wie etwa den Einbau eines Aufzugs, den Anbau von Balkonen, eine bessere Wärmedämmung oder eine Solaranlage – und nicht um Instandhaltungsmaßnahmen, zu denen der Vermieter ohnehin verpflichtet ist. Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert der Mietsache. Deshalb dürfen Vermi-

eter acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen, aber nur bis zu drei Euro (bzw. zwei Euro bei sehr günstigen Mieten) pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren.

Haben Sie Fragen dazu, ob sich das Wohnen im Eigentum im Vergleich zum Wohnen zur Miete für Sie auszahlt?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Moderate Preisrückgänge bei Immobilien