

# Mieterhöhung – Ihr gutes Recht!

"Ich finde es skurril, dass ein Vermieterverband seine Mitglieder dazu aufruft, kurzfristig die monatlichen Preise zu erhöhen",

sagt **Christian Gräff**, wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus.

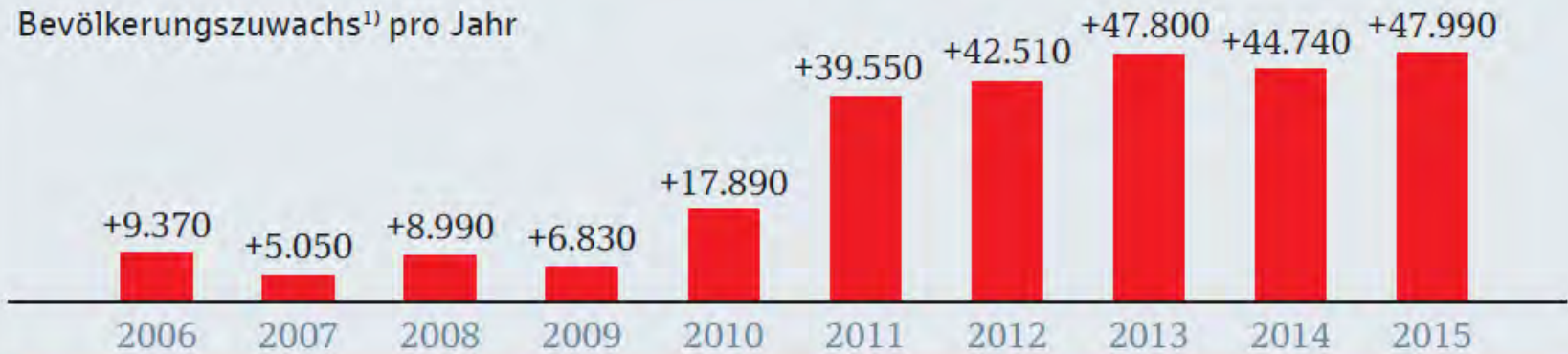
Quelle: <https://m.tagesspiegel.de/berlin/vor-dem-geplanten-mietendeckel-in-berlin-aufforderung-zu-mieterhoehungen-ist-skurril/24440846.html>

## Bevölkerungsentwicklung in Berlin

Einwohnerzahl<sup>1)</sup> 2005 bis 2015



Bevölkerungszuwachs<sup>1)</sup> pro Jahr



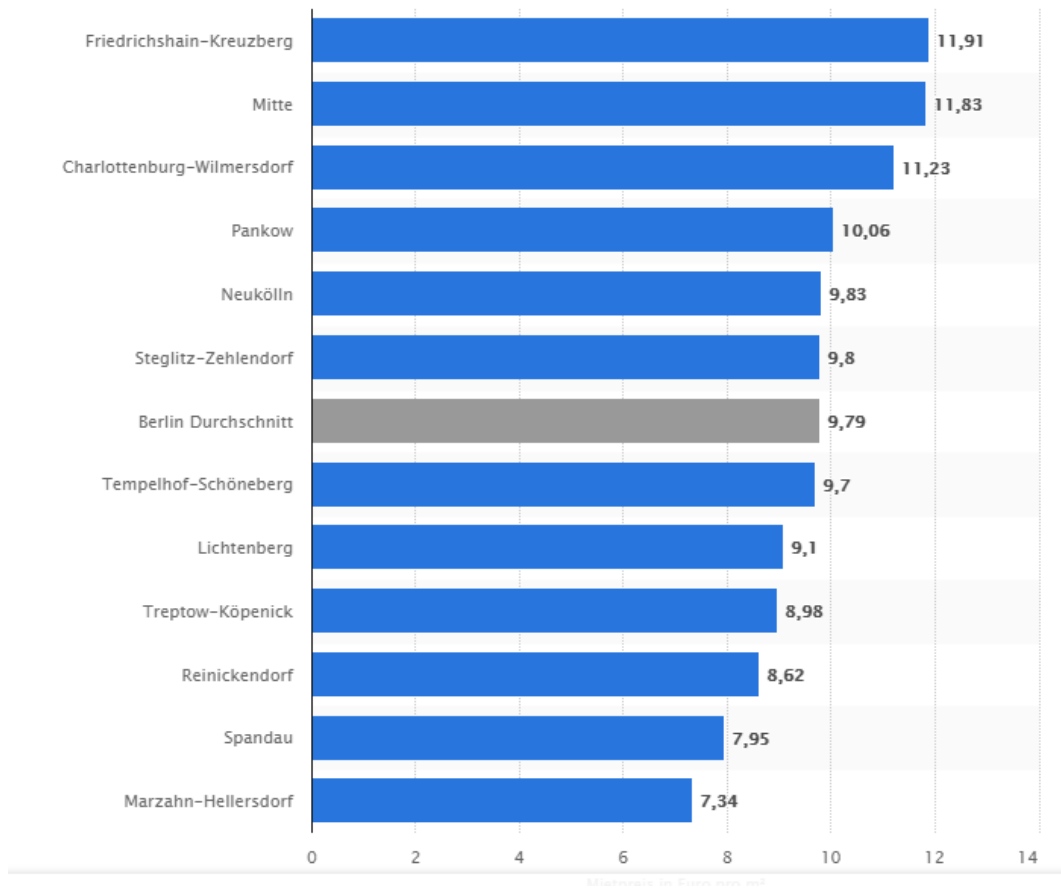
1) Stand: je 31.12., Basis: Einwohnerregister Berlin

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Quelle: Wohnungsmarktreport der Berlin-Hyp und CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

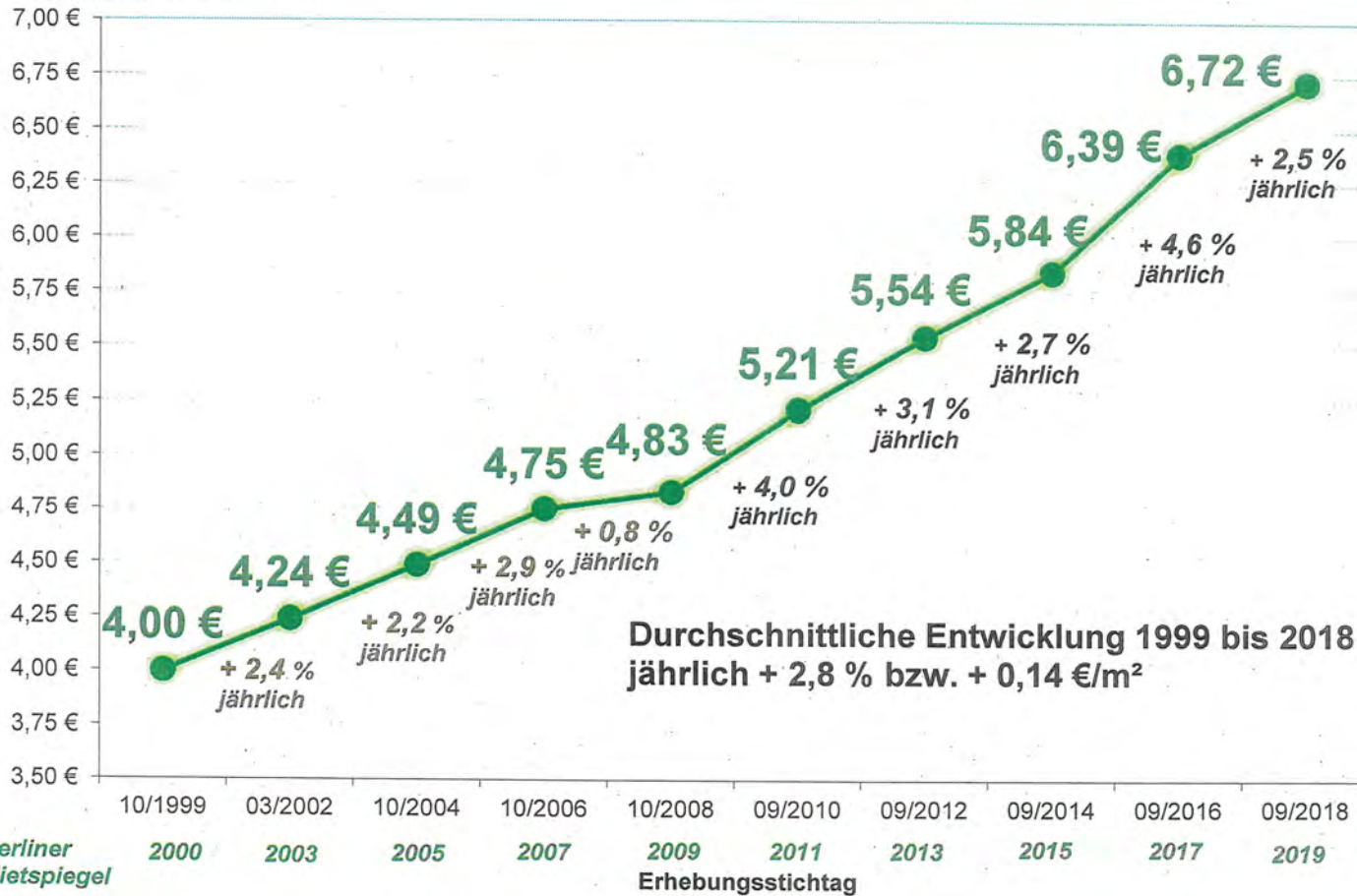
# Mittlere Neuvertragsmieten in Berlin 2017

Quelle: Statista.com



## Durchschnittliche Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten Berliner Mietspiegel 2000 bis 2019

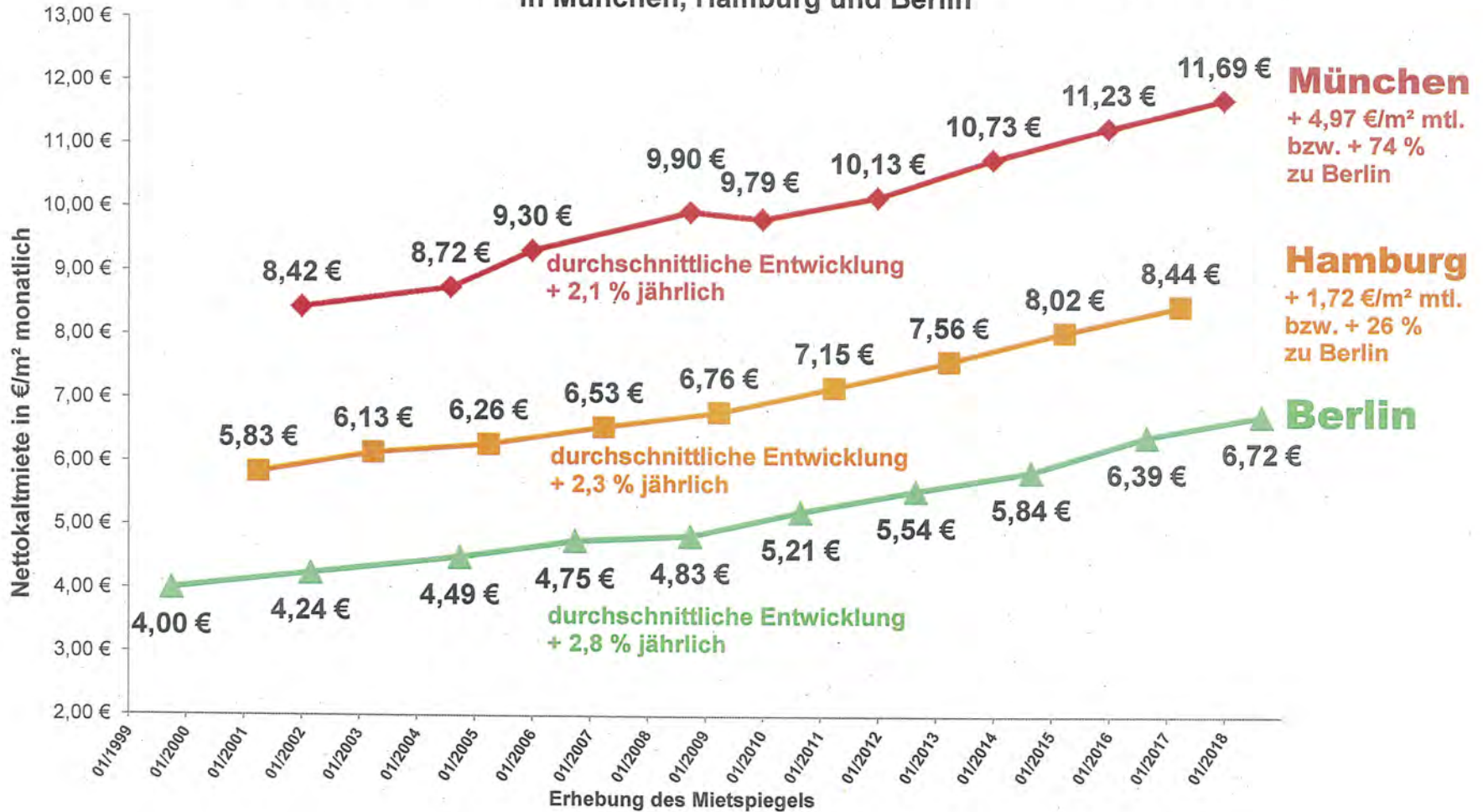
Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> mtl.



Berliner  
Mietspiegel

Quellennachweis:  
Institute GEWOS, A&K und F+B aus  
Berliner Mietspiegel 2000 bis 2019,  
eigene Berechnungen SenStadtWohn

## Entwicklung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten in München, Hamburg und Berlin



# Preisindizes für Außenanlagen für Wohngebäude und für Architektur- und Ingenieurdienstleistungen (baubezogen) einschl. USt. (2010 = 100)

Außenanlagen für Wohngebäude

2012	August.....	104,6
2017	August.....	116,9

**= 12,3**

Architektur- und Ingenieur-  
dienstleistungen (baubezogen)

2012	August.....	104,4
2017	August.....	129,0

**= 24,6**

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Berlins größter Wohnungsverband BBU warnte, dass durch den „Mietendeckel eine ganze Branche undifferenziert an den Pranger gestellt wird“. Der BBU

sungsgericht  
keit entschei  
trotz unter  
und gegen  
Mietendeck  
Bundesan  
Bürgerlich  
war es b  
müsste e  
Diese  
rechtse  
fraktio  
liner  
keine  
fassu  
ner  
schö  
rad  
alit

### Preisentwicklung für Mieten nach Vermietertypen in Deutschland

indexiert Juni 2015=100



Privatpersonen, die nicht als Unternehmen vermieten\*

Quelle: Statistisches Bundesamt

Tsp/Böttcher

# **Vor- und Nachteile einer Staffelmiete oder Indexmiete**

## **Staffelmiete**

Mieterhöhungen können nach Zeitabschnitten von min. einem Jahr schon im Mietvertrag festgelegt werden.

## **Indexmiete**

Nach Ablauf eines Jahres kann die Miete an die Entwicklung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angehoben werden.



# Staffelmiete

## Vorteile

- **Mietspiegel ist unbeachtlich**
- **Automatische Mietanpassung**
- **Gute Kalkulationsgrundlage**
- **Kündigungsrecht kann für den Mieter einseitig ausgeschlossen werden**

## Nachteile

- **Keine weiteren Mieterhöhungen der Netto-Kalt-Miete möglich**
- **Die Inflation bleibt unberücksichtigt**
- **Ausbleibende Mieterhöhungszahlungen**

# Indexmiete

## Vorteile

- **Miete steigt mit der Kaufkraft**
- **Mietspiegel ist unbeachtlich**
- **Unproblematische Mietpreiserhöhungen**

## Nachteile

- **Mieterhöhungszeitpunkt ungewiss**
- **Verzögertes Inkrafttreten von Änderungen**
- **Fast keine weitere Mieterhöhung der Netto-Kalt-Miete möglich**
- **Risiko des Index-Rückgangs**