

## In der Senatssitzung am 21. März 2023 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

17.03.2023

S 6

### Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 21.03.2023

#### **Kommt es zu einer Preisspirale bei den Mieten durch Indexmietverträge?**

Anfrage für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft

#### **Problem**

Die Fraktion SPD hat für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft folgende Anfrage an den Senat gestellt:

Wir fragen den Senat:

1. Welche Erkenntnisse hat der Senat, inwieweit sich der Trend einer Zunahme von Indexmietverträgen aus anderen deutschen Großstädten auch in Bremen beobachten lässt, und wie bewertet er diesen gegebenenfalls?
2. Inwieweit setzt sich der Senat im Bund für den Schutz von Mieter:innen mit Indexmietverträgen vor Mieterhöhungen ein, die über die bei anderen Mietverträgen maßgebliche Kappungsgrenze hinausgehen?
3. Inwieweit beugt der Senat der Gefahr vor, dass sich eine überdurchschnittlich hohe Inflation mietsteigernd auf den zu erstellenden qualifizierten Mietspiegel für Bremen auswirkt?

#### **Lösung**

Auf die vorgenannte Anfrage wird dem Senat folgende Antwort vorgeschlagen:

- 1. Welche Erkenntnisse hat der Senat, inwieweit sich der Trend einer Zunahme von Indexmietverträgen aus anderen deutschen Großstädten auch in Bremen beobachten lässt, und wie bewertet er diesen gegebenenfalls?**

Die Beantwortung der Fragen bezieht sich auf den Mietwohnungsmarkt.

Für den Bereich des Mietwohnungsmarktes gibt es aktuell keine Anhaltspunkte dafür, dass in Bremen Neuverträge mit Indexklauseln in großem Umfang abgeschlossen werden oder einen relevanten Anteil der Mietverhältnisse insgesamt darstellen. Die vorliegenden Informationen und Rückmeldungen von Akteuren des Wohnungsmarktes weisen darauf hin, dass Indexmietverträge weiterhin eine

untergeordnete Bedeutung haben werden und ein struktureller Umstieg nicht verfolgt wird.

**2. Inwieweit setzt sich der Senat im Bund für den Schutz von Mieter:innen mit Indexmietverträgen vor Mieterhöhungen ein, die über die bei anderen Mietverträgen maßgebliche Kappungsgrenze hinausgehen?**

Für den Schutz von Mieter:innen mit Indexmietverträgen wurde sich über den Bundesrat eingesetzt. In der Sitzung vom 16.12.22 wurde in diesem Zusammenhang die Entschließung „Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“ unterstützt. Neben der Forderung nach Zulässigkeit eines Mietpreisindex anstelle des Verbraucherpreisindex bei der Fortschreibung von Mietspiegeln enthält diese Entschließung außerdem die Unterstützung des Beschlusses zur Anpassung der Rechtslage bei Indexmietverträgen der Justizministerinnen und –Ministern. Der ebenfalls unterstützte Gesetzesantrag aus Hamburg zur Begrenzung von indexbasierten Mieterhöhungen hatte keine Mehrheit gefunden.

**3. Inwieweit beugt der Senat der Gefahr vor, dass sich eine überdurchschnittlich hohe Inflation mietsteigernd auf den zu erstellenden qualifizierten Mietspiegel für Bremen auswirkt?**

Unter Berücksichtigung der untergeordneten Rolle von Indexmietverträgen ist es nicht wahrscheinlich, dass indexbasierte Mieterhöhungen bei der erstmaligen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Bremen statistisch signifikant sein werden. Aufgrund der methodischen Vorgaben zur Datenerhebung ist ein Gegensteuern zudem nicht möglich.

In Bezug auf die überdurchschnittlich hohe Inflation ist hier viel mehr die Fortschreibung des Mietspiegels entscheidend, da die Nutzung einer indexbasierten Methodik (Basis: Verbraucherpreisindex) einen unverhältnismäßigen Effekt auf die Mietspiegelmiete haben kann. Eine solche Fortschreibung steht in Bremen 2026 an. Um eine realitätsgetreue Abbildung der Mietspiegelmiete zu erreichen, wird auf die Zulässigkeit eines Mietpreisindex hingewirkt (s. Frage 2), ggf. kann anstelle der Indexfortschreibung auf eine Neuerhebung zurückgegriffen werden, sodass hier Optionen zur Vorbeugung bestehen.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Finanzielle/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderprüfung**

Die Beantwortung der Anfrage hat keine finanziellen, personalwirtschaftlichen oder genderrelevanten Auswirkungen.

**E. Beteiligung / Abstimmung**

Nicht erforderlich.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

## **G. Beschluss**

Der Senat stimmt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 17.03.2023 einer mündlichen Antwort auf die Anfrage der Fraktion der SPD in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft zu.