

DIE NORDDEUTSCHE HAUSBESITZER ZEITUNG

22. SEPTEMBER 2026
128. JAHRGANG


Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

VERBANDSPOLITISCHE MONATSZEITUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTUM IN SCHLESWIG - HOLSTEIN

MEIN HAUS & GRUND BAUEN MIT HOLZ

Das neue Magazin „Mein Haus & Grund“ liegt dieser NHZ bei. Wie der Titel verrät, geht es um den nachwachsenden Rohstoff Holz, der hierzulande zunehmend in Mode kommt; es liegt hier nicht im Blatt? Dann wenden Sie sich bitte an die Redaktion, Telefon 0431 66 36 218.

► BEILAGE IM BLATT

PROF. WALBERG KLÄRT AUF Einfacher, robuster und günstiger bauen

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 2

MITGLIEDERVERSAMMLUNG Bei Haus & Grund Kiel stehen Eigentü- mer im Mittelpunkt

► LAND & LEUTE | 5



EINSPARPOTENZIALE Wechsel des Strom- oder Gasanbieters

► ANZEIGENSONDERTHEMA | 13-18

SOZIALGESETZBUCH Änderungen bei den Kosten der Unter- kunft

► RECHT & STEUERN | 20

SEMINAR KERNDÄMMUNG Vom Hohlraum zum Wärmeschutz

► LAND & LEUTE | 24

WICHTIGE TERMINE

Haus & Grund Elmshorn-Uetersen:
Info-Veranstaltung 5.10. 18:00
Mehr Information auf Seite 4

Haus & Grund Schleswig-Holstein:
Energieberatung 15.10. 18:00
Mehr Information auf Seite 4

Haus & Grund Mölln:
JHV im Polleyn-Zentrum 26.10. 19:00
Mehr Information auf Seite 4

NHZ KONTAKT

Redaktion 0431 66 36 218
E-Mail verlag@haus-und-grund-kiel.de
Anzeigen 0431 66 36 202
Impressum Seite 21

FOTOS DIESE SPALTE: ISTOCK



Ministerpräsident Daniel Günther bei der Eröffnung der diesjährigen Baumesse (links); Innenministerin Magdalena Finke beim Tag der Bauministerin (re. oben), auf dem Haus & Grund-Verbandschef Alexander Blažek zu den neuen Rahmenbedingungen aus der Sicht der Wohnungswirtschaft referierte.

BILDER: SIXCONCEPT



Bauoffensive – wer macht den Weg frei?

Zwischen Anspruch und Wirklichkeit: Was jetzt geschehen muss

VON PHILIPP PRIES

» Schleswig-Holstein braucht mehr Wohnraum und eine Politik des Ermöglichens, nicht des Verbots. Die Botschaft von Ministerpräsident Daniel Günther zur Eröffnung der NordBau war richtig: Das Land steht vor einer Bauoffensive. Wohnraum schaffen, Infrastruktur erneuern und die Bauwirtschaft stärken. Das gehört unweigerlich zusammen. Bauen sorgt für Investitionen und schafft Arbeitsplätze im Land und vor Ort. Vor allem aber entstehen Wohnungen und neue Perspektiven für Jung und Alt.

Das Land sollte nicht nur auf die Probleme schauen. Schleswig-Holsteins Wirtschaft ist 2025 real um 0,9 Prozent gewachsen und damit stärker als die deutsche Wirtschaft insgesamt. Auch im Ländervergleich hat sich die Finanzkraft verbessert. Northvolt und andere Rückschläge dürfen den Blick auf neue Chancen nicht verstellen. Schleswig-Holstein muss seine Stärken nutzen; der Wohnungsbau kann dabei ein, wenn nicht sogar der wichtigste Impuls sein.

Mehr bauen heißt allerdings nicht automatisch, mehr ausgeben zu müssen. Es geht darum, private Investitionen zu mobilisieren und öffentliche Mittel dort einzusetzen, wo sie tatsächlich zusätzlichen Wohnraum ermöglichen. Die soziale Wohnraumförderung bleibt dabei unverzichtbar, darf aber nicht zur Gießkanne geraten. Jeder Förder-Euro sollte möglichst dort Wirkung entfalten, wo ohne ihn nicht oder nicht in gleicher Weise gebaut würde. Das Land kann Rahmen-

bedingungen setzen und Verfahren vereinfachen. Bauen müssen am Ende andere – nicht zuletzt die Privaten.

Neue Möglichkeiten allein schaffen noch keine einzige Wohnung

Auf dem Tag der Bauministerin wurde der Faden weitergesponnen: Bauen im Bestand, vereinfachtes Planen und ein modernes Baurecht sollen dazu beitragen, schneller und wirtschaftlicher Wohnraum zu schaffen. Innenministerin Magdalena Finke und Haus & Grund-Verbandschef Alexander Blažek verdeutlichten: Neue Spielräume müssen praktisch genutzt werden.

Der Bau-Turbo ist ein gutes Beispiel. Er kann Abweichungen vom geltenden Planungsrecht den Weg ebnen und Verfahren beschleunigen. Doch die kommunale Zustimmung bleibt entscheidend. Ein wesentlicher Teil des Erfolgs liegt in den Städten und Gemeinden, wo Baupolitik konkret wird.

“ Mit Blick auf die Landtagswahl 2027 wird sich zeigen, welche Partei zu den Themen Wohnen und Bauen überzeugende Antworten gibt.

Der Bau-Turbo braucht freie Fahrt

Dort darf die Bauoffensive nicht stecken bleiben. Wenn Kommunen neue Instrumente begrüßen, ihre Anwendung aber zugleich mit zusätzlichen Anforderungen so belasten, dass ein Vorhaben wirtschaftlich nicht mehr

darstellbar ist, wird aus Beschleunigung das genaue Gegenteil. Zusätzliche Auflagen, Quoten oder Abstimmungsschleifen können aus einem grundsätzlich möglichem Projekt ein unwirtschaftliches machen. Gute Absichten ersetzen keine Wirtschaftlichkeitsrechnung. Planungshoheit bedeutet deshalb auch wirtschaftliche Verantwortung. Wer über Baurecht, Flächen und Genehmigungen entscheidet, beeinflusst nicht nur die städtebauliche Entwicklung, sondern auch die Bereitschaft privater Eigentümer und Kapitalgeber, Geld in neue Wohnungen zu investieren. Aufstockungen, Dachgeschossausbau, Umnutzungen und Nachverdichtung bieten dafür Chancen – ebenso wie die Entwicklung neuer Bauflächen. Entscheidend ist, dass aus diesen Möglichkeiten tragfähige Projekte werden. Denn Investitionen folgen nicht politischen Absichtserklärungen, sondern verlässlichen Rahmenbedingungen und einer Rechnung, die am Ende aufgeht.

Mit Blick auf die Landtagswahl 2027 wird sich zeigen, wer dafür überzeugende Antworten gibt. Haus & Grund wird fragen: Wie wollen die Parteien mehr Wohnraum schaffen und Eigentum ermöglichen? Und vor allem: Wie wird aus einem politischen Versprechen tatsächlich ein Bauprojekt?

Daran wird sich Wohnungspolitik messen lassen müssen: nicht an der Zahl neuer Programme, sondern daran, ob wieder mehr gebaut wird. Wer eine Bauoffensive ausruft, muss deshalb bereit sein, die Bedingungen dafür zu schaffen, dass sie sich für diejenigen lohnt, die sie umsetzen sollen.

Warnung vor Kürzung des Wohngelds

» Das sieht der Mieterbund ganz richtig: Es fehlen Wohnungen. Die Mietervertretung beziffert die Lücke auf rund 1,4 Millionen Einheiten. Dem schließt sich Haus & Grund an. „Der Mieterbund beschreibt die Krankheit inzwischen ziemlich genau – verlangt aber immer wieder nach derselben falschen Medizin. Mehr Regulierung im Mietrecht schafft keine einzige zusätzliche Wohnung“, so Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Dem Mieterbund zufolge berichten 58 Prozent der befragten Mieter von gestiegenen Wohnkosten, 29 Prozent sorgen sich um die künftige Bezahlbarkeit ihrer Miete. Für Haus & Grund ist klar, was einzig hilft: Den Wohnungsbau stärken, statt immer stärker zu regulieren.

Kritik gibt es von beiden Verbänden an den geplanten Einsparungen beim Wohngeld. Sie warnen davor, dass die Bundesregierung die Unterstützung für Haushalte mit niedrigen Einkommen massiv kürzen will. Um soziale Härten zu vermeiden, müsse den Betroffenen direkt geholfen werden. Beim Wohngeld zu kürzen, wäre genau das falsche Signal.

Mehr Sinn könnte es machen, Wohnberechtigungsschein-Inhaber zu überprüfen. Deren Anspruch wird nur beim Einzug geprüft. Hat der Mieter später ein höheres Einkommen, bleibt der Mietvertrag unverändert. Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nicht möglich. In einigen Bundesländern müssen Mieter, deren Einkommen die Einkommensgrenzen nachträglich deutlich überschreiten, eine Fehlbelegungsabgabe an die Kommune zahlen. Aber darauf hat der Vermieter keinen Einfluss. Betroffen ist nur das Verhältnis zwischen Mieter und Stadt. Der Vermieter ist raus und die öffentliche Hand am Zuge. Si



ZWISCHENRUF
VOLKER SINDT

Die Schüler in unseren Bildungsanstalten haben eine Schreibschwäche. Das hat die neueste Pisa-Studie ergeben. Die Pisa-Studie ist nach dem bekannten, baumängelbehafteten Turm in der Toskana benannt, weil der die Schiefelage unseres Bildungssystem allerbest versinnbildlicht. Schreibschwäche ist aber nicht unbedingt etwas Neues. Beim Deutschaufsatz in der Schule war auch einiges schwach, was wir geschrieben haben. Trotzdem machen wir sowas jetzt beruflich. Aber wenigstens stimmt die Rechtschreibung. Wahrscheinlich, weil wir mittags ab und zu mal einen Teller Buchstabensuppe aus der Tüte vorgesetzt bekamen. Danach schoss uns das Glutamat sofort ins Hirn und der Pelikan-Füller flog nur so über das Linienpapier mit Korrekturrand. Buchstabensuppe gibt's nur noch selten, bei all den in Mode gekommenen Lebensmittelintoleranzen unserer lieben Kleinen. Und überhaupt: Die sind ja sowieso den ganzen Tag in der Schule, was die Bildungsminister schlau eingefädelt haben. Denn so lässt sich der Unterrichtsausfall viel besser über den Tag verteilen. Zwar können neue Technologien im Leben helfen, in Bildungsfragen einzuführen, sind sie nicht unbedingt der Heilsbringer. Bevor wir zum Beispiel bei der Erstellung von Texten mit künstlicher Intelligenz arbeiten, sollten wir erstmal die natürliche Verblödung der Menschen in den Griff bekommen. Ob da die jüngste Forderung eines völkischen Trachtenjancker-Taliban aus Sachsen-Anhalt hilfreich sein könnte, die Schulpflicht aufzuheben und Unterricht im Elternhaus zuzulassen, muss man sich fragen. So ein Leistungskurs in Nachmittags-Talkshows auf RTL 2 bringt in gewissen Kreisen manch einem mehr Ansehen, als sich in der Schule mit dem Humanismus der Theaterstücke von Lessing beschäftigen zu müssen.



UNSERE SEMINAR-HIGHLIGHTS

Wohnungseigentumsrecht
- Ihr Einstieg in die Welt der
Eigentümergeinschaft

Ein verständlichen Überblick über die Grundlagen und aktuelle Entwicklungen im WEG-Recht. Ideal für Einsteiger und alle, die ihr Wissen auffrischen möchten.

24.10.2026, 9:00-13:00 Uhr
Anmeldeschluss: 9.10.2026

Location: Hotel Birke
(Martenshofweg 2-8, Kiel)
Referent: Martin Rath sack,
Syndikusrechtsanwalt Haus & Grund

Neues zum Mietrecht
für Rechtsanwälte mit 7,5 FAO Std.

Diese Veranstaltung bietet Rechtsanwälten die Möglichkeit, sich über die aktuellsten Entwicklungen im Mietrecht zu informieren und gleichzeitig 7,5 Fortbildungsstunden nach FAO zu erhalten.

30.10.2026, 9:00-18:00 Uhr
Anmeldeschluss: 16.10.2026

Location: Hotel Birke
(Martenshofweg 2-8, Kiel)
Referent: Rechtsanwalt
Dr. Klaus Lützenkirchen

Weitere Informationen und Veranstaltungen
auf www.hausundgrund.sh



Einfacher, robuster und kostenoptimiert bauen

Fragen zur Wärmewende, Wärmepumpen und Klimaneutralität

» Im Rahmen der NordBau in Neumünster beantwortete Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) mit Sitz in Kiel, einige Fragen zu „Wohnungsbau in der Transformation“, dem diesjährigen Thema der CONBAU, des Baukongresses im Norden.

NHZ: Was bedeutet „Wohnungsbau in der Transformation“ konkret, und wie bekommen wir Klimaschutz, Bezahlbarkeit und dringend benötigten Wohnungsbau zusammen?

Prof. Dipl.-Ing Dietmar Walberg: Transformation bedeutet, dass wir vier große Aufgaben gleichzeitig lösen müssen: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, demografischen Wandel und Ressourcenschutz. Das ist eine Herkulesaufgabe – eigentlich mehr, als eine Generation leisten kann. Und trotzdem müssen wir sie angehen. Genau deshalb kommt es darauf an, sehr genau zu überlegen, was wir tun: Effizient denken, effizient arbeiten und die Kräfte dort einsetzen, wo sie wirklich wirken.

Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Wohnungsbau bekommen wir nur zusammen, wenn wir uns von der Vorstellung verabschieden, dass immer schärfere Anforderungen an den Neubau das Klima retten. Alle unsere Untersuchungen zeigen: Der entscheidende Hebel liegt in der Modernisierung der Bestandsgebäude und vor allem in der Dekarbonisierung der Energieträger – also darin, womit wir heizen. Der heutige gesetzliche Neubaustandard ist wirtschaftlich und ökologisch das Optimum. Beim Bauen selbst heißt die Antwort: Einfacher, robuster und kostenoptimiert bauen. Jeder Euro, den wir in überzogene Einzelanforderungen stecken, fehlt an anderer Stelle – beim bezahlbaren Wohnraum und beim Klimaschutz im Bestand.

Wie können wir es schaffen, Wohngebäude bis 2040 klimaneutral zu beheizen?

Walberg: Die Klimaneutralität schaffen wir nur durch eine Umstellung der Energieversorgung: Die Energieträger müssen dekarbonisiert werden – Strom aus erneuerbaren Quellen, klimaneutrale Wärmenetze und in Teilbereichen grüne Gase. Das Gebäude selbst muss dafür nicht auf Neubauniveau saniert werden; entscheidend ist, woher die Wärme kommt.

Ganz wichtig ist mir dabei: Das ist nicht allein eine Leistung, die die Eigentümerinnen und Eigentümer erbringen müssen. Es ist vor allem eine Gemeinschaftsleistung von Gesellschaft, Land, Kommunen und Energieversorgern. Die kommunale Wärmeplanung gibt hier die Orientierung: Sie zeigt, wo künftig ein Wärmenetz zur Verfügung stehen wird und wo eine dezentrale Lösung – in aller Regel die Wärmepumpe – der richtige Weg ist. Diese Ergebnisse müssen transparent kommuniziert werden, damit jeder Eigentümer seine Investitionsentscheidung darauf aufbauen kann.

Welche Kosten kommen dabei auf Hausbesitzer, Wohnungseigentümer und Mieter zu? Wärmepumpen sind derzeit noch sehr teuer.

Walberg: In der Anschaffung sind Wärmepumpen heute noch teurer als ein Gaskessel, das ist richtig. Aber wir sehen, dass die Geräte deutlich besser werden und dass die Preise sinken. Je vertrauter das Handwerk, also der Heizungsbauer, mit der Technik wird, desto günstiger wird der Einbau. Alle Erfahrungen der Vergangenheit zeigen: Neue Technologien werden mit der Verbreitung günstiger.

Der entscheidende Punkt ist aber die Effizienz: Moderne Wärmepumpen lassen sich heute in Gebäuden wirtschaftlich einsetzen, in denen das vor Kurzem noch nicht möglich war. Das macht die Wirtschaftlichkeit im Betrieb aus – zumal die CO₂-Bepreisung fossile Brennstoffe Jahr für Jahr teurer macht. Wer strombasiert heizt, vermeidet diese Kosten; das gilt für Eigentümer wie für Mieter. Dazu kommt die staatliche Förderung, die einen erheblichen Teil der Investitionskosten abfedert.

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz erlaubt den Einbau von Hei-



Dietmar Walberg

S. LETTAU

zungen, die mit Gas und Öl betrieben werden. Durch die „Biotreppe“ sind dabei zunehmend Biokraftstoffe vorgeschrieben. Sind diese überhaupt ausreichend verfügbar?

Walberg: Die Technologieoffenheit des Gesetzes war im Prinzip richtig – aber sie bedeutet nicht, dass alle Optionen gleich wirtschaftlich sind. Was technisch erlaubt ist, ist noch lange nicht das, was sich für den Eigentümer am Ende rechnet.

Die sogenannte Biotreppe ist aus unserer Sicht ein theoretisches Konstrukt. Wir gehen nicht davon aus, dass biogene Brenn- und Kraftstoffe in den erforderlichen Mengen zur Verfügung stehen werden, um die Wohngebäude in Deutschland damit zu beheizen. Diese Energieträger werden dort gebraucht werden, wo es kaum Alternativen gibt. Wer heute noch auf einen Gas- oder Ölkessel setzt, sollte dieses Verfügbarkeits- und Preisrisiko sehr genau kennen.

Durch den zunehmenden Einbau von Wärmepumpen verteilen sich die Kosten für das Gasnetz auf immer weniger Schultern. Wie lange werden Gasnetze noch weiter betrieben? Haben die Stromnetze ausreichend Kapazität, damit eine zunehmende Zahl von Wärmepumpen angeschlossen werden kann?

Walberg: Es zeigt sich jetzt schon, dass der Betrieb der Gasnetze für die Netzbetreiber mit sinkender Kundenzahl zunehmend unwirtschaftlich wird. Was das im Einzelnen bedeutet – wann welches Netz oder Teilnetz still-

gelegt wird –, kann heute seriös niemand vorhersagen. Wir sind dazu in einem intensiven Dialog, unter anderem über den Transformationsmonitor Schleswig-Holstein, den wir gerade auswerten. Da sitzen auch die Gasnetzbetreiber mit am Tisch – und auch für sie ist das eine völlig neue Situation. Klar ist: Dieser Prozess muss geordnet und für alle Beteiligten planbar ablaufen; die kommunale Wärmeplanung gibt dafür die erste Orientierung.

Bei den Stromnetzen gilt: Der notwendige Ausbau ist Teil der Gemeinschaftsleistung, die ich beschrieben habe – eine Aufgabe von Land und Energieversorgern, nicht der einzelnen Eigentümer. Nach heutigem Kenntnisstand ist der Anschluss von Wärmepumpen kein grundsätzliches Kapazitätsproblem, zumal moderne Anlagen intelligent steuerbar sind. Aber der Netzausbau muss mit dem Hochlauf Schritt halten.

Wie kann ein Eigentümer ermitteln, ob seine – vielleicht auch ältere – Immobilie mit einer Wärmepumpe wirtschaftlich beheizt werden kann?

Walberg: Es gibt einen einfachen ersten Selbsttest: An einem kalten Tag – möglichst bei Minusgraden – stellt man die Thermostate an den Heizkörpern auf eine mittlere Stellung, das ist meist die Stufe drei. Wird das Gebäude dann immer noch ausreichend warm, ist das ein erster Indikator dafür, dass es bereits niedertemperaturfähig ist – und damit grundsätzlich für eine Wärmepumpe geeignet.

Für alles Weitere empfehlen wir eine geförderte Energieberatung – und da steht die von Haus & Grund – neben der niedrigschwelligen Erstberatung der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein – natürlich ganz vorne. Sie zeigt, was für das konkrete Gebäude die optimale Lösung ist, und liefert bei Bedarf einen individuellen Sanierungsfahrplan mit den sinnvollen und notwendigen Schritten in der richtigen Reihenfolge. Oft sind es vergleichsweise kleine Maßnahmen – ein hydraulischer Abgleich, der Tausch einzelner Heizkörper, eine abgesenkte Vorlauftemperatur –, die den Weg zur wirtschaftlichen Wärmepumpe frei machen. Es muss also niemand gleich das ganze Haus einpacken.

DAS GESPRÄCH FÜHRTE S. LETTAU

Mit Innovation und Mut der Zukunft begegnen

» Die 71. NordBau in Neumünster war wieder einmal der Treffpunkt der Bauwirtschaft im nördlichen Europa. 700 Aussteller präsentierten auf rund 69.000 Quadratmetern Freifläche und auf über 20.000 Quadratmeter Hallenfläche neue Technologien und innovative Lösungen für die Herausforderungen, die sich der Branche angesichts der Zukunftsfragen, der nötigen Transformation und der Anpassungen an die Klimaveränderungen stellen. „Das Bauen muss einfacher, schneller und wirtschaftlicher werden“, sagte Magdalena Finke (CDU), Bauministerin von Schleswig-Holstein, dazu und verwies gleichzeitig darauf, dass der schnellste und klimafreundlichste zu schaffende Wohnraum der sei, der schon vorhanden ist.

Besonders hob sie hervor, dass mit Hilfe der seitens des Landes Schleswig-Holstein geförderten Energieberatung, die in Zusammenarbeit mit Haus & Grund durchgeführt wird, bereits 2600 Haushalte beraten worden seien, von denen sich danach 83 Prozent für die Installation einer Wärmepumpe entschieden hätten. 57 Milli-

onen Euro seien investiert worden – Zahlen, die auch Alexander Blažek, Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein, erfreuten. Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg, Geschäftsführer der ARGE, betonte die Bedeutung der Schaffung von Wohnangeboten für die ältere Generation. „Wir

brauchen bezahlbare, kompakte Wohnungen im Quartier, so dass ein Umzug aus dem längst zu großgewordenen Einfamilienhaus endlich möglich wird.“ Außerdem sei es im Rahmen der Transformation notwendig, die Regelstandards für das Bauen zu senken.

Stefanie Lettau



Machen sich für die Zukunft der Bauwirtschaft stark: (v.l.) Dietmar Walberg (Geschäftsführer ARGE), Magdalena Finke (Ministerin für Bauen in Schleswig-Holstein), Natalja Solohor (Leiterin NordBau), Alexander Blažek (Verbandsvorsitzender Haus & Grund Schleswig-Holstein) und Dirk Iwersen (Geschäftsführer Holstenhallen)

S. LETTAU

Wohnungsmärkte und ihre Funktionsmechanismen

Indexmieten als Steuerungsinstrument bei der Preisbildung im laufenden Mietverhältnis sachlich einordnen

» Indexmieten stehen politisch unter Druck. Dabei zeigt ein Blick auf die Zahlen: Bundesweit sind sie weiterhin die Ausnahme. Eine zusätzliche Regulierung könnte dennoch spürbare Folgen haben – vor allem im Neubau, in angespannten Märkten und für private Vermieter.

Die Indexmiete ist ein Dauerbrenner in der wohnungspolitischen Debatte. Nach den etwas höheren Inflationsraten der Jahre 2021 bis 2023 wird diskutiert, ihre Anpassung künftig stärker zu begrenzen. Doch nach einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln für das Jahr 2025 haben bundesweit nur 3,1 Prozent der befragten Mieter einen Indexmietvertrag. Staffelmietverträge kommen mit 3,4 Prozent ähnlich selten vor. Indexmieten sind damit kein Massenphänomen, sondern bleiben eine Randerscheinung des Mietmarktes.

Anders sieht es im Neubau aus. Bei Wohnungen mit Baujahr ab 2014 liegt der Anteil der Indexmieten bundesweit bei 10,2 Prozent, bei Gebäuden ab Baujahr 2020 bei 12,4 Prozent. In den sieben größten deutschen Städten Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf beträgt der Anteil der Indexmieten insgesamt 5,5 Prozent. Im Neubau ab Baujahr 2020 liegt er dort sogar bei 27,5 Prozent.

Zusätzlicher Druck auf private Vermieter

Eine Begrenzung von Indexmieten würde nur einen kleinen Teil aller Mietverhältnisse unmittelbar betreffen. Gerade deshalb stellt sich die Frage, ob der Eingriff wohnungspolitisch verhältnismäßig ist. Denn dort, wo In-



ISTOCK

dexmieten häufiger genutzt werden, geht es vor allem um Neubau und angespannte Wohnungsmärkte. Genau dort werden verlässliche Rahmenbedingungen besonders gebraucht.

Hinzu kommt: Die Debatte findet nicht im luftleeren Raum statt. Die Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund zeigt, wie sensibel private Vermieter auf weitere Eingriffe reagieren. Eine

Regulierung von Indexmietverträgen würde für gut ein Viertel der Befragten eine erhebliche Belastung bedeuten.

Risiko für das Mietangebot

Für viele private Vermieter entsteht der Druck nicht durch diese einzelne Maßnahme, sondern durch die Summe der Eingriffe. Eine zusätzliche Regulierung der Indexmieten kann dann der Tropfen sein, der das Fass zum Überlaufen bringt. Denn rund 60 Prozent der befragten Haus & Grund-Mitglieder geben an, dass sie bei weiteren Belastungen ihre Vermietungstätigkeit zumindest teilweise wahrscheinlich einschränken oder Wohnraum verkaufen würden. Damit wird deutlich: Regulierung kann nicht nur Vertragsbedingungen verändern, sondern langfristig auch das Angebot an privatem Mietwohnraum beeinflussen.

Wer Indexmieten weiter einschränkt, löst nicht das Grundproblem angespannter Wohnungsmärkte. Es entstehen dadurch keine zusätzlichen Wohnungen. Wenn private Vermieter Investitionen zurückstellen, Wohnraum verkaufen oder sich aus der Vermietung zurückziehen, verschärft sich der Mangel.

Fazit

„Indexmietverträge nehmen in bestimmten Marktsegmenten zu, bleiben bundesweit aber klar die Ausnahme. Ihre stärkere Verbreitung im Neubau und in den Top-7-Städten zeigt vor allem, dass Eigentümer dort langfristige Kostenrisiken absichern wollen, wo Wohnraum knapp und Investitionen teuer sind.

Eine sachliche Debatte sollte daher zwei Ziele auseinanderhalten: den

Schutz von Mietern vor übermäßigen Belastungen und die Sicherung eines ausreichenden Mietwohnungsangebotes. Beides gelingt nicht durch immer neue Eingriffe allein. Gerade weil Indexmieten kein Massenphänomen sind, sollte eine zusätzliche Regulierung gestoppt werden.“

VON MATTHIAS ZU EICKEN

Planbarkeit statt Automatismus

Die Indexmiete orientiert sich am Verbraucherpreisindex. Steigen die Verbraucherpreise, kann auch die Miete angepasst werden. Das geschieht aber nicht automatisch. Die Anpassung muss geltend gemacht werden, und die Miete muss mindestens zwölf Monate unverändert geblieben sein. Für Vermieter liegt der Vorteil in der Planbarkeit. Gerade bei langfristigen Mietverhältnissen können Mieteinnahmen an die allgemeine Preisentwicklung angepasst werden. Das ist wichtig, wenn Finanzierungskosten, Instandhaltung, Handwerkerleistungen und Bewirtschaftungskosten steigen. Für Mieter schafft die Indexmiete zugleich Transparenz, weil die Grundlage möglicher Anpassungen bereits bei Vertragsabschluss feststeht. Zudem sind Modernisierungsmieterhöhungen während der Laufzeit grundsätzlich ausgeschlossen, soweit sie nicht auf gesetzlich verpflichtenden Maßnahmen beruhen.

Die starke Kooperation für Eigentümer.

Nur für Haus & Grund-Mitglieder: Exklusive Angebote und verbesserte Konditionen.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein



Seit über 75 Jahren unterstützen wir Eigentümer sowohl bei der Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung als auch mit Rauchmelder- und Legionellenservices – rechtssicher, einfach und verlässlich. Mehr Infos zu unseren Leistungen und Angeboten finden Sie auf: **www.techem.de**