Mieterverein
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Ratgeber
Mieterhöhung bei Sozialwohnungen

Anders als im freifinanzierten Wohnungsbau sind die Vermieter von preisgebundenen Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen oder anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen) an das Prinzip der Kostenmiete gebunden. Das bedeutet, dass die Miete nur so hoch sein darf, dass die laufenden Aufwendungen (z.B. Kapital- und Bewirtschaftungskosten) gedeckt sind. Die Höhe dieser laufenden Kosten muss deshalb in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erfasst, bei der Erstvermietung von den Behörden genehmigt und den Mieter:innen auf Verlangen offengelegt werden. Stellt sich dabei heraus, dass die verlangte Miete zu hoch ist, kann der zuviel gezahlte Betrag innerhalb von vier Jahren zurückverlangt werden - spätestens jedoch ein Jahr nach Auszug.

Bestandteile der Kostenmiete

Die Kostenmiete ist diejenige Miete, die die tatsächlichen Kosten der Bewirtschaftung des Hauses abdeckt. Der wichtigste Punkt darin sind

- Zinsen und Tilgung des Baudarlehens
- die Verwaltungskostenpauschale (zur Zeit 343,69 Euro pro Wohnung und 44,83 Euro pro Garage)
- die Instandhaltungspauschale, ohne die die Eigentümer keine Rücklagen für eventuelle Reparaturen bilden könnten (Näheres siehe Ratgeber „Instandhaltung“).
- das Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % der Gesamtmiete. Es soll die Verluste ausgleichen, die entstehen, wenn einzelne Wohnungen eventuell eine zeitlang leerstehen.

Erhöhung der Kostenmiete

Im freifinazierten Wohnungsbau wird die Miethöhe im Vertrag festgelegt. Jede Mieterhöhung ist deshalb eine Vertragsänderung, die nur wirksam wird, wenn beide Vertragspartner:innen zustimmen. Im sozialen Wohnungsbau gilt jedoch die Kostenmiete als vertraglich vereinbart. Ändert sie sich, wird die Mieterhöhung auch ohne Zustimmung der Mieter:innen wirksam - eventuell sogar rückwirkend.

Wichtig: Sinken die Kosten für die Bewirtschaftung des Hauses, etwa weil das Baudarlehen günstiger verzinst werden kann, muss auch die Miete sinken!

Eine Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnraum ist dann – und nur dann – wirksam, wenn

- die laufenden Aufwendungen gestiegen sind, ohne dass der Vermieter dies selbst verschuldet hat;
- eine schriftliche Erklärung des Vermieters vorliegt, in der die Mieterhöhung genau berechnet und erläutert wird;
- eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beigefügt ist.

Zins und Tilgung ändern sich immer dann, wenn das Baudarlehen neu verzinst werden muss - in der Regel alle zehn Jahre. Die Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale sind indexiert und werden alle drei Jahre anhand der Entwicklung des Verbraucherindexes (VPI) angepasst.

Wann wird die neue Miete fällig

Wenn die formal und inhaltlich korrekte Erhöhungserklärung bis zum 15. eines Monats bei den Mietern eingeht, muss die neue Miete bereits zum 1. des folgenden Monats gezahlt werden. Trifft die Erklärung erst nach dem 15. ein, wird die Mieterhöhung erst einen Monat später wirksam. Manche Mietverträge enthalten „Gleitklauseln“, die den/die Vermieterln berechtigen, die höhere Miete vom Tag ihrer Zulässigkeit an - auch rückwirkend - zu fordern. In solchen Fallen sollten Mieterinnen die Rechtsberatung aufsuchen.

Sonderkündigungsrecht

Wer mit einer berechtigten Mieterhöhung nicht einverstanden ist, hat auch im preisgebundenen Wohnraum ein außerordentliches Kündigungsrecht: Die Wohnung kann bis zum dritten Werktag des Monats, von dem ab die Mieterhöhung wirksam wäre, zum Ende des nächsten Monats gekündigt werden. Beispiel: Wenn das Vermieterschreiben am 3. April eingeht, wäre die Erhöhung ab 1. Mai fällig. Bis zum dritten Werktag im Mai kann dann zum 30. Juni gekündigt werden. Die Mieterhöhung tritt dann nicht mehr in Kraft.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140

Öffnungszeiten:
mo - do 8.30 - 18 Uhr
fr 8.30 - 12 Uhr

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Büro Wattenscheid:
Nikolaistraße 2
44866 Bochum
Tel.: 02327 / 88403

Öffnungszeiten:
mo 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Info-Ansage: 0234 / 9611414

Internet: www.mieterverein-bochum.de

E-Mail: info@mvbo.de

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Oktober 2023