



Mieterhöhung – ein unliebsames Thema, aber betriebswirtschaftlich notwendig

Ute Pappelbaum

Die Mieten steigen – aber nicht im Takt mit den Kosten. In den letzten fünf Jahren sind die Wohnungsmieten in Deutschland um durchschnittlich 22% gestiegen. Für 2026 rechnet der Deutsche Mieterbund mit einem weiteren Anstieg zwischen 5 und 10 Prozent. Die Entwicklung ist spürbar – und doch oft unzureichend. Denn hinter stabilen Bestandsmieten verbirgt sich nicht selten ein strukturelles Defizit: Was auf dem Papier solide aussieht, reicht in der Praxis nicht mehr zur Substanzerhaltung.

Zwischen Bestand und Belastung

Die Baukosten sind seit 2020 um über 30% gestiegen. Energie, Wartung, Verwaltung, Auflagen zur Sanierung – alles steigt. Nur nicht die Miete im selben Maß. Die Folge: Die Kalkulation gerät aus dem Gleichgewicht. Rücklagen schrumpfen. Kredite laufen weiter. Maßnahmen bleiben liegen. Mieteinnahmen, die einst als sicher galten, decken plötzlich nicht einmal mehr den Status quo.

Wer heute vermietet, betreibt nicht nur Bewirtschaftung, sondern Risikosteuerung. Und je länger eine Miete unangepasst bleibt, desto stärker wächst die Distanz zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Anpassung mit System, nicht aus Willkür

Das Mietrecht ist klar: Mieterhöhungen sind zulässig, aber begrenzt. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – dazu zählen Städte wie Leipzig, Rostock oder Dortmund – darf die Miete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15% steigen. Wer diese Frist verpasst, verliert dauerhaft Erhöhungsspielraum. Nachholen ist nicht möglich.

Eine Anpassung erfolgt also nicht nach Gefühl, sondern nach System:

- Anpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Maximal +15% in 3 Jahren
- Begründung per Mietspiegel oder Vergleichswohnungen

Drei Städte, drei Realitäten

Die folgenden Beispiele beruhen auf typischen Kaltmieten in guter Wohnlage und wurden zur modellhaften Veranschaulichung gewählt. Sie zeigen, wie selbst moderate Ausgangsmieten schnell an rechtliche Grenzen stoßen – und welche betriebswirtschaftlichen Folgen sich daraus ergeben können.

Leipzig

Angenommene Miete: 6,25€/m² Vergleichsmiete: ~9,98€/m²
Erhöhung möglich (15%): bis 7,19€/m²

Der Abstand zur ortsüblichen Miete ist enorm. Aber die Erhöhung ist rechtlich gedeckelt. Der Spielraum bleibt ungenutzt, wenn jetzt nicht gehandelt wird.

Rostock

Angenommene Miete: 5,65#€/m² Vergleichsmiete: 10–12#€/m² Erhöhung möglich (15#%): bis 6,50#€/m²

Der Bedarf ist offensichtlich, doch auch hier greift die Kappungsgrenze. Wirtschaftlich notwendig, rechtlich begrenzt.

Dortmund

Angenommene Miete: 8,30#€/m² Vergleichsmiete: bis 12#€/m² Erhöhung möglich (15#%): bis 9,55#€/m²

Der Rahmen ist enger, aber immerhin nutzbar. Wer korrekt begründet, kann Reserven aktivieren – ohne rechtliches Risiko.

Bilanz: Handlung folgt Frist

Mieterhöhungen unterliegen festen rechtlichen Vorgaben – sie dürfen nur innerhalb klar definierter Grenzen und Zeiträume erfolgen. Die Kappungsgrenze begrenzt die Erhöhung auf maximal 15#% in drei Jahren in Städten wie Leipzig, Rostock und Dortmund.

Deshalb gilt: Der Drei-Jahres-Rhythmus ist nicht nur eine Begrenzung, sondern ein Taktgeber. Alle drei Jahre sollte geprüft werden, ob eine Erhöhung rechtlich möglich und wirtschaftlich geboten ist. Wer zu lange wartet, verschenkt dauerhaft Potenzial – denn verpasste Erhöhungen lassen sich nicht nachholen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4946733/Mieterhoehung---ein-unliebsames-Thema-aber-betriebswirtschaftlich-notwendig/>