



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

München, den 07.03.2025

Neuer Mietspiegel München **Stadt mit immer absurderen Ideen**

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Er soll am 20. März 2025 im Stadtrat beschlossen und dann veröffentlicht werden. Nach der Rathaus Umschau der Landeshauptstadt München vom 6.3.2025, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5% im Vergleich zum Mietspiegel 2023. Die Stadt fordert deshalb von der neuen Bundesregierung eine Reform des Mietspiegels, insbesondere eine Einbeziehung aller Wohnungen, auch öffentlich geförderter Wohnungen.

<https://ru.muenchen.de/2025/45/Mietspiegel-2025-liegt-vor-117239>

Stellungnahme:

Zunächst ist die Steigerung von 5,5% aus unserer Sicht keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung. Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2025 ist auch der Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5,2% gestiegen. Die von der Landeshauptstadt München benannte Steigerung der Mieten um 5,5 % entspricht daher praktisch der allgemeinen Teuerungsrate, der sogenannten Inflationsrate. Auch der von der Kommune genannte Quadratmeterpreis für Bestandsmieten mit 14,47 EUR pro Quadratmeter liegt noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Großstädten, wie etwa Paris oder London, wo schon lange eine Miete von 32,00 bis 35,00 EUR und mehr pro Quadratmeter aufgerufen wird. Auch wenn die Landeshauptstadt München nach dem neuen Mietspiegel den Quadratmeterpreis für Neuvermietungen mit 17,06 EUR benennt, liegt dies noch immer deutlich unter den Werten des Wohnungsmarktbarometers, der ebenfalls von der Landeshauptstadt München herausgegeben wird. Danach lag die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung schon im ersten Halbjahr 2024 bei knapp 24,50 EUR pro Quadratmeter und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 EUR pro Quadratmeter.

Soweit in der Rathaus Umschau gefordert wird, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen, ist eine solche Forderung systemwidrig. Öffentlich geförderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als dies im preisfreien Wohnraummarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen dürfen. Ansonsten würde man schlichtweg Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Idee, auch öffentlich geförderte Wohnungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen zeigt aber, dass immer neue, sogar rechtlich bedenkliche Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten.

All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen, es für Vermieter immer noch weniger rentabel wäre, Wohnraum zu sanieren oder zu modernisieren.

Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München circa 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern.

Deshalb ist niemandem damit gedient, wenn die Ausnahmen der Mietpreisbremse nun auch noch abgeschafft würden, da der ohnehin schon äußerst kostenintensive Neubau dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen würde.

Wesentlich sinnvoller wäre es, wenn künftig die Mietpreis- und Kappungsgrenzen nur noch für Haushalte mit überdurchschnittlicher Mietbelastung im Vergleich zu deren Haushaltseinkommen gelten würden. Die jetzige Mietpreisbremse gilt aber für jedermann. Dies heißt, dass sich der Chef eines Dax Konzerns gleichermaßen auf die Mietpreisbremse berufen kann, wie etwa eine Krankenschwester. Dass dies evident ungerecht ist, liegt auf der Hand.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München