



Mieten wird für viele erneut teurer: Der stadtweite Durchschnittswert für einen Quadratmeter liegt im neuen Mietspiegel bei 15,38 Euro.

FOTO: ROBERT HAAS

Mietspiegel steigt wieder

Vor zwei Jahren musste die Stadt die bislang höchste Steigerung hinnehmen: 21 Prozent. Da fällt der jetzige Anstieg vergleichsweise moderat aus, auch wenn er trotzdem schmerzt.

München zusammenarbeitet. In die Datensammlung sind repräsentative Umfragen eingeflossen, für die 22000 Münchner Haushalte angeschrieben wurden. Berücksichtigt sind Mietverträge, die im Zeitraum Februar 2018 bis Januar 2024 abgeschlossen oder geändert worden sind.

Die Fragebögen umfassen bei Mietern Dutzende Fragen, auch zu Nebenkosten, der Art der Heizung und zu Details der Ausstattung. Auch Vermieter werden befragt. Neu war bei diesem Mietspiegel eine Auskunftspflicht: Wer angeschrieben wurde, ob Mieter oder Vermieter, musste mitmachen. So hat sich die Rücklaufquote vervielfacht – gestiegen ist damit die Qualität der Daten, zugleich ist der Aufwand gesunken, weil viel weniger Fragebögen verschickt werden mussten.

Neben dem stadtweiten Durchschnittswert von 15,38 Euro pro Quadratmeter teilt das Sozialreferat auch Werte für zwei Kategorien von Mietverträgen mit: So liegt der durchschnittliche Preis für Neuvermietungen bei 17,06 pro Quadratmeter (2023: 16,07 Euro, 2021: 13,90 Euro). Für bereits bestehende Verträge hat der Mietspiegel 2025 einen Wert von 14,47 Euro pro Quadratmeter ergeben (2023: 13,72, 2021: 11,31 Euro). Den ganzen Mietspiegel veröffentlicht die Stadt erst, wenn der Sozialaus-

schuss des Stadtrats ihn verabschiedet hat, das ist für den 20. März vorgesehen.

Die Preise, die aus dem Mietspiegel hervorgehen, liegen traditionell unter denen anderer Marktberichte. So kam der Maklerverband IVD im Herbst 2024 für München auf eine durchschnittliche Miete von 21,20 Euro pro Quadratmeter. Die Differenz ergibt sich aus der Systematik: Der IVD untersucht das aktuelle Mietgeschehen. Der Mietspiegel hingegen gibt einen Überblick über einen Zeitraum von sechs Jahren, und die erhobenen Daten sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung schon mehr als ein Jahr alt.

Für Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) geht es in der Debatte nicht nur um eine Reform des Mietspiegels, denn eine solche wäre „in erster Linie eine Symptombekämpfung“, wie er sagt. „Noch wichtiger wäre, dass wir endlich die Ursachen des Mietpreisanstiegs bekämpfen.“ Deshalb verlangt er von der künftigen Bundesregierung, „dass die Mietpreisbremse verlängert wird und die Ausnahmeregelungen gestrichen werden“.

Nach derzeitigem Stand läuft die Mietpreisbremse Ende 2025 aus und gilt weder für Wohnungen, die nach Oktober 2014 in die Vermietung gegangen sind, noch für möblierte Wohnungen oder Studierenden-

heime. In ihrem Sondierungspapier für eine neue Koalition im Bund haben CDU/CSU und SPD das Ziel ausgegeben, die Mietpreisbremse „zunächst für zwei Jahre“ zu verlängern, weitere Details nennen sie nicht.

Zudem fordert Münchens Oberbürgermeister Reiter, die Modernisierungsumla-

ge solle zeitlich begrenzt werden, mit der Vermieter ihre Mieter an Sanierungskosten beteiligen können. Zudem müssten die Regelungen für überhöhte Mieten und Mietwucher so angepasst werden, dass Betroffene sich besser dagegen wehren können.

Einen anderen Blick auf den Mietspiegel hat der Verband Haus und Grund München, der die Interessen von Vermieterinnen und Vermietern vertritt. Das Plus von 5,5 Prozent sei mit Blick auf die Inflation „keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung“, argumentiert Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von Haus und Grund München. Die Wohnkosten in München liegen „noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Großstädten wie Paris oder London“.

Die Forderung, auch geförderte Wohnungen in den Mietspiegel aufzunehmen, sei „systemwidrig“, sagt Hopfensperger, denn diese bildeten ein „völlkommen anderes Marktgeschehen“ ab als der freie Wohnungsmarkt. Auch eine Abschaffung von Ausnahmen bei der Mietpreisbremse lehnt Haus und Grund ab, das würde „nur dazu führen, dass es für Vermieter noch weniger rentabel wäre, Wohnraum zu sanieren oder zu modernisieren“.

Entwicklung des Münchner Mietspiegels

Quadratmeterpreis in Euro



SZ-Grafik; Quelle: Stadt München