



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Der neue Mietspiegel für München wieder nicht

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. 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.

Stellungnahme von HAUS + GRUND MÜNCHEN:

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 Groß-

städten, 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 Wohnungsmarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sind, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*2,3}, RAin Florentina Mantscheff³, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin^{*4,5}, RAin Ariane Schlegel³, stellvertr. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger³, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{*2}, StB Andreas Jovanic^{*1}, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{*3,5}, Karina Popescu **Reihe hinten:** RA Alexander Schulze-Schönherr^{*3,5}, RA Martin Sauer^{*3}, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki⁴, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6,7}, RA Julian Cato Mantscheff³, Dipl.-Arch. Eth. Andrea Lange⁸, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer^{*4}, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener^{*5}, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz^{*4}

^{*1} Fachanwältin für Steuerrecht, ^{*2} Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ^{*3} Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

^{*4} Fachanwältin für Erbrecht, ^{*5} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6} Energieberater, ^{*7} Bauberater, ^{*8} Architektin

HAUS UND WOHNUNG MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



reformiert / Stadt mit immer absurderen Ideen

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, dass es für Vermieter immer noch weniger rentabel würde, 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.

Bei Redaktionsschluss lag die gedruckte Version des Mietspiegels noch nicht vor. Wir werden weiter berichten.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter **089/55141-300** zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach
telefonischer Terminvereinbarung unter **089/55141-371**

24 h online erreichbar:



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online