



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

Presseinformation

München, den 25.04.2023

## **Neuer Mietspiegel – Starke Zunahme von Mieterhöhungen** **Moderate Erhöhungen bei Indexmieten**

Die Rechtsabteilung von HAUS + GRUND München registriert seit Erscheinen des neuen Münchner Mietspiegels 2023 eine deutliche Zunahme von Mieterhöhungen. Die 25 Juristinnen/Juristen mit ca. 50.000 Rechtsberatungen pro Jahr berichten von einem Anstieg bei der Beratung und Durchführung von Mieterhöhungen zwischen 50 und 100 %.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist seit dem letzten Mietspiegel 2021 von € 12,05/m<sup>2</sup> auf € 14,58/m<sup>2</sup>, d.h. um 21 %, in zwei Jahren gestiegen. Dies sorgte im Münchner Sozialreferat und bei Mieterverbänden für große Aufregung und einer erneuten Forderung nach einem Mietenstopp durch den Gesetzgeber. OB Reiter nannte die Zahlen „niederschmetternd“.

Verkannt wird dabei allerdings, dass seit dem letzten Mietspiegel 2021 nicht die Mieten, sondern lediglich die Mietspiegelwerte stark gestiegen sind. Der Grund: Die Stadt hatte bereits für den Mietspiegel 2021 die Daten durch ein Marktforschungsunternehmen erheben und vom Statistik-Lehrstuhl der Uni München auswerten lassen. Das Ergebnis der damaligen Auswertungen, für das der Stadt, d.h. dem Steuerzahler, Kosten in Höhe von mehreren € 100.000 entstanden sind, ließ die Stadt vernichten, da ihr die Mietwerte zu hoch waren. Die Corona-Pandemie habe das Ergebnis zu Ungunsten der Mieter verfälscht – so die fadenscheinige Begründung, die sich jetzt als unzutreffend erwiesen hat. Nach unseren Daten betrug die Durchschnittsmiete 2021 bereits € 13,80/m<sup>2</sup>. Mit der dann von der Stadt nachträglich in Auftrag angegebenen – wieder Kosten verursachenden – Fortschreibung des Mietspiegels 2019 durch den damals schwachen Lebenshaltungskostenindex von 1,6 %/Jahr konnte die Stadt die durchschnittliche Mietspiegelmiete 2021 künstlich auf € 12,05/m<sup>2</sup> drücken.

Eine nochmalige Fortschreibung nach dem Lebenshaltungskostenindex war für 2023 gesetzlich nicht mehr zulässig und wäre bei der derzeitigen Indexentwicklung auch nicht im Sinne der Stadtverwaltung. Daher mussten die Daten – wie schon für den Mietspiegel 2021 geschehen – für 2023 nochmal erhoben und nach dem von HAUS + GRUND München vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof 2019 erstrittenen Urteil auch veröffentlicht werden. Diese Umstände führen nun zu dem starken Anstieg auf zumindest annähernd realistische Mietwerte. Vermieter, die durch die vorherigen Mietspiegel mit realitätsfernen Werten blockiert waren, holen dies jetzt nach.

### **Moderate Erhöhungen bei Indexmieten**

Entsprechendes ist bei Wohnungsmieten bei Indexmietklauseln zu beobachten, die in ca. 40 % aller Münchner Wohnungsmietverträge enthalten sind. Bei diesen Mietverträgen richten sich Mieterhöhungen nicht nach dem Mietspiegel, sondern

ausschließlich nach dem Lebenshaltungskostenindex. Dieser ist in den letzten 10 Jahren um lediglich 20 % gestiegen. Dagegen stiegen die Mieten in diesem Zeitraum um 30 %. Dadurch liegen die Mieten von älteren, d.h. z.B. vor 10 oder 15 Jahren abgeschlossenen Index-Mietverträgen, z.T. deutlich unter der ortsüblichen Miete. Diese Mieten werden derzeit am häufigsten erhöht. Dabei ist allerdings zu beobachten, dass insb. Vermieter, die in den letzten Jahren eine Indexmiete mit einer ortsüblichen Miete abgeschlossen haben – entsprechend unserer Beratungen und Empfehlungen – nur einen Teil der gesetzlich zulässigen Indexsteigerung verlangen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender Haus + Grund München