



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 05.05.2025

Mietspiegel 2025 - unrealistisch
Mieten für begehrte Altbauwohnungen sinken!
LH München kommt trotzdem mit immer absurderen Ideen

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Der Stadtrat hat in seiner Vollversammlung am 26. März 2025 den neuen Mietspiegel als qualifiziert anerkannt. Nach der Rathaus Umschau der Landeshauptstadt München, 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:

Zunächst ist eine Steigerung von 5,5% aus Sicht von Haus + Grund München keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung. Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2025 ist allein 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 sog. Inflationsrate. Auch der von der Kommune genannte Quadratmeterpreis für Bestandsmieten mit 14,47 EUR/m² 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/m² und mehr aufgerufen wird. Auch wenn die Landeshauptstadt München nach dem neuen Mietspiegel den Preis für Neuvermietungen mit 17,06 EUR/m² benennt, so bewegt sich dies noch 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/m² und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 EUR/m². Schon mit Blick auf diese Quellen, die beide aus derselben Hand – LH München - stammen, kommen erneut Zweifel an der Realität der Zahlen des Münchener Mietspiegels auf.

Mieten für Altbauwohnungen sollen gesunken sein

Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn man die Grundmieten für die Baujahre bis 1918 näher betrachtet. Im Mietspiegel 2025 liegen die Mieten für diese Baujahreskategorie teilweise sogar deutlich unter den Werten des Mietspiegels München 2023. Glaubt man dem neuen Mietspiegel, so sollen die Mieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 53 m² gegenüber den Werten im Mietspiegel 2023 gesunken sein. Für Wohnungen mit einer Größe von 99 bis 100 m² soll die Miete auf 10,39 EUR/m² und somit um 4,24% gegenüber dem Mietspiegel 2023 gesunken sein. Besonders eklatant: Die Miete für eine Altbauwohnung mit 111-112 m² soll gegenüber dem Mietspiegel 2023 nun sogar um 4,58%, gesunken sein (vgl. Tabelle).

Bei der Baujahreskategorie bis 1918 handelt es sich aber um die typischen, begehrten Altbauwohnungen in den beliebten Stadtteilen wie Neuhausen, Schwabing oder Haidhausen. Ein Absinken der Miete für diese Wohnungen in den letzten 2 Jahren ist schlichtweg unrealistisch. Denn gerade in den Altbauten werden üblicherweise umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Vermieter legt diese

nach den gesetzlichen Vorschriften i.d.R. auch als Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter um. Deshalb wäre ein Anstieg der Mieten realistisch, nicht aber ein Absinken der Miete, wie nun im Münchner Mietspiegel 2025 festgeschrieben. Es ist auch allgemein bekannt, dass in München keine einzige Wohnung in den letzten 2 Jahren billiger geworden ist.

Stadt mit rechtlich bedenklichen Forderungen

Die Stadt München möchte trotzdem, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen. Eine solche Forderung ist 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 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, auch rechtlich absurde Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten.

Unausgewogenes Verhältnis

Im Mietspiegel 2025 wurden 36% Neuvertragsmieten und 64% geänderte Bestandsmieten berücksichtigt. Der BGH fordert, dass diese Mieten in einem ausgeglichenen Verhältnis in den Mietspiegel einfließen. Fakt ist, dass Neuvertragsmieten regelmäßig deutlich höher liegen als geänderte Bestandsmieten. Nachdem aber nur 36% an Neuvertragsmieten in den Münchner Mietspiegel 2025 eingeflossen sind, dürfte auch dies zu einer Verzerrung der Mieten nach unten geführt haben.

Bezahlbares Wohnen entsteht durch Wohnungen und nicht durch Regulierungen

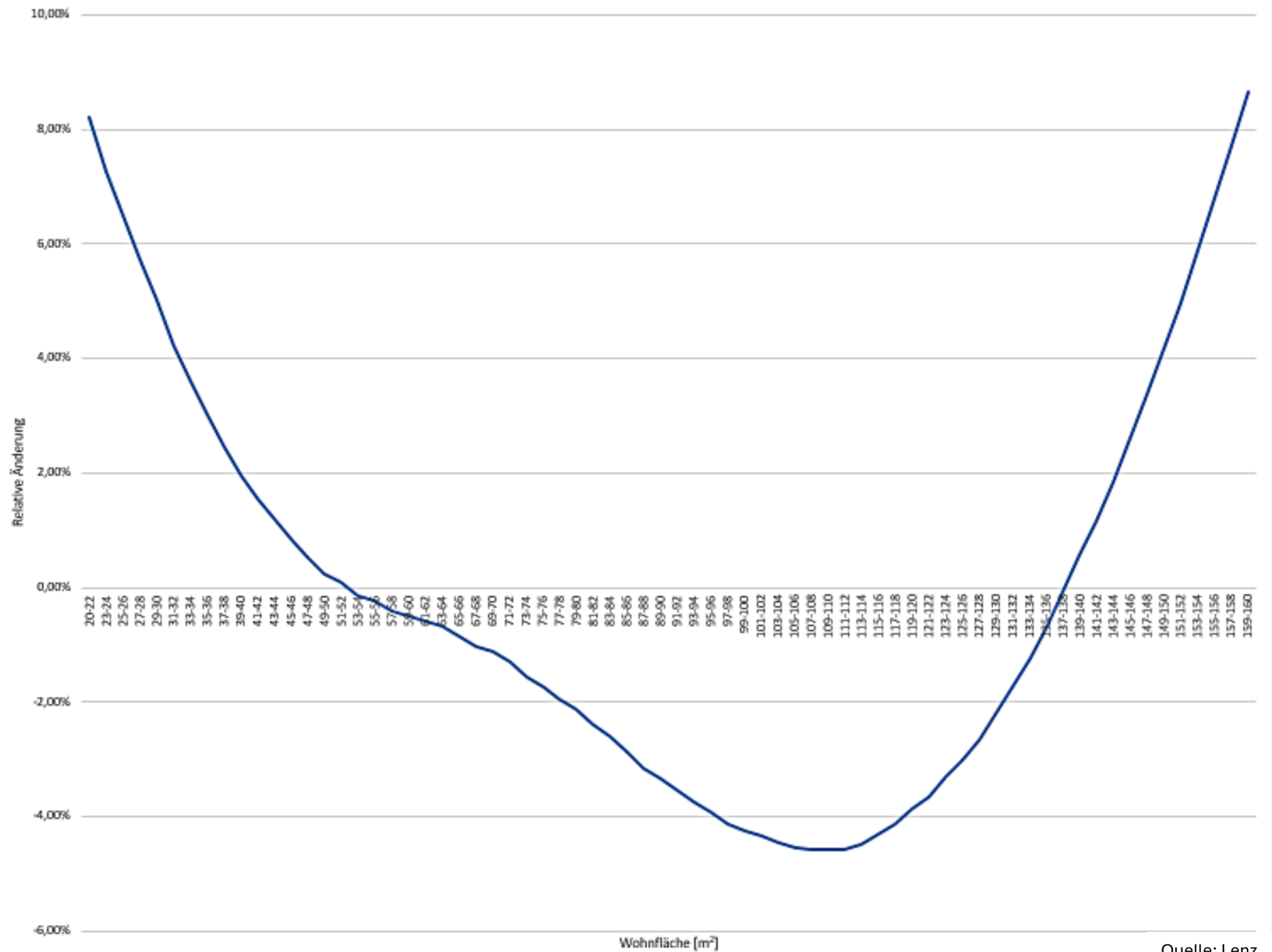
All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die von der Stadt geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen, dass es für Vermieter immer weniger rentabel ist, Wohnraum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

Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München ca. 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern. Es ist niemandem damit gedient, wenn etwa die Ausnahmen der Mietpreisbremse, nun auch noch abgeschafft würden. Der ohnehin schon äußerst kostenintensive Neubau würde dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen. Wer Investoren und Vermieter systematisch entmutigt, darf sich nicht wundern, wenn der Neubau stockt, Bestände verfallen und das Angebot immer geringer wird. Bezahlbares Wohnen entsteht nicht durch immer neue Vorschriften und Regulierungen, sondern durch Wohnungen.

Und: Vermieter brauchen Mieter – aber auch umgekehrt.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Differenz Mietspiegel 2025 zu 2023 für Baujahr bis 1918



Quelle: Lenz