



Mietspiegel 2025 - unrealistisch

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Nach der Rathaus-Umschau der Landeshauptstadt München, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5 % gegenüber dem Mietspiegel 2023. Die Stadt erachtet diese Steigerung für zu hoch. Oberbürgermeister Reiter spricht sogar von einem Mieterhöhungsspiegel. HAUS + GRUND MÜNCHEN stellt hierzu klar, dass die Erhöhung keinesfalls außergewöhnlich hoch ist, da auch der Verbraucherpreisindex im gleichen Zeitraum um 5,2 % gestiegen ist. Die Steigerung entspricht also gerade einmal der Geldentwertung in diesem Zeitraum.

Mieten für begehrte Altbauwohnungen sollen gesunken sein!

Wenn man die Grundmieten für die Baujahre bis 1918 betrachtet, kommen erhebliche Zweifel an der Realität des neuen Mietspiegels auf. Im Mietspiegel 2025 liegen die Grundmieten für diese Baujahreskategorie teilweise sogar deutlich unter den Werten des Mietspiegels München 2023. Glaubt man dem neuen Mietspiegel, so sollen die Grundmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 53 m² gegenüber den Werten im Mietspiegel 2023 gesunken sein. Für Wohnungen mit einer Größe von 99-100 m² soll die Miete auf 10,39 €/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.

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. 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 im preisfreien Wohnungsmarkt. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Miet-spiegelberechnung mit einfließen dürfen.

Neue Grundsteuer

Haus + Grund fordert Transparenzregister

In vielen Bundesländern, so z. B. in Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, können sich die Bürger in einem sog. Transparenzregister, d.h. in einem öffentlich zugänglichen Portal über die Empfehlungen der Finanzministerien an die Städte und Gemeinden informieren und damit auch vergleichen, ob sich ihre Kommune an den empfohlenen Hebesatz gehalten oder einen höheren beschlossen hat. Nicht so in Bayern: Bei uns werden vom Finanzministerium nur die Kommunen über die Berechnungen informiert; nicht die Bürger. Ein öffentliches Transparenzregister gibt es bisher nicht.

Der Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages verteidigte in einem Interview mit dem Bayerischen Rundfunk die Geheimhaltung gegenüber den Bürgern mit dem Hinweis darauf, dass der Bayerische Gemeindetag „von Anfang an der Forderung einer Aufkommensneutralität widersprochen hat“ und die Kommunen bei Festsetzung der Hebesätze nicht nur das „Aufkommen der Grundsteuer, sondern auch die Finanzsituation im Ganzen im Blick“ haben müssen. Lässt sich da heraushören, dass man gar nicht so genau wissen will, ob Verstöße gegen die - gesetzlich vorgeschriebene - Aufkommensneutralität vorliegen; die Bürger jedenfalls davon nichts erfahren sollen?

Kein „Pranger“ für Kommunen

In diesem Sinne haben vor kurzem auch der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags einen entsprechenden Antrag der Grünen, der auch von SPD und AFD unterstützt wurde, mit knapper Mehrheit abgelehnt. Begründung: Man wolle keine Kommune „an den Pranger stellen“.

NEU:

Immobilienbewertung

Ab sofort bietet Haus+Grund eine neue Dienstleistung an!

Sie können nun Ihre eigene Immobilie in Form einer Marktwerteinschätzung bei HAUS+GRUND MÜNCHEN bewerten lassen.

Dieses Angebot umfasst die Immobilienbewertung in Form einer umfangreichen schriftlichen Bewertung und ein Beratungsgespräch bei möglichen Rückfragen zur Bewertung.

Die Abrechnung erfolgt für Mitglieder zu einem Pauschalpreis von 300 €, für Nichtmitglieder 450 €.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an den Empfang in unserer Geschäftsstelle Sonnenstraße 1/III, 80331 München, oder an unsere Mitarbeiterinnen, die Ihnen gerne einen Fragebogen zur Datenaufnahme für die Bewertung zukommen lassen unter Tel.089/551410 oder per Mail an: info@hug-m.de

► Für München hat das Bayerische Finanzministerium der Stadt zur Wahrung der Aufkommensneutralität einen Hebesatz zwischen 760 bis 770 % vorgeschlagen. Beschlossen wurde von der Stadt ein Hebesatz von 824 %, d.h. ein um 7 % höherer Hebesatz. Damit steigt das Grundsteueraufkommen der Stadt durch den höheren Hebesatz von bisher 340 Millionen € auf 363,8 Millionen €; d.h. 23,8 Millionen € mehr für die Stadt - nicht nur einmalig, sondern Jahr für Jahr. Macht zu Lasten von Eigentümern und Mietern 238 Millionen € in den nächsten 10 Jahren.

HAUS & GRUND MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



Zum 18. Mal in Folge ausgezeichnet!



Zum 18. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS+ GRUND MÜNCHEN am 14. Mai 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland mit dem ersten Platz als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS+GRUND MÜNCHEN.

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.265	41.121
02 Stuttgart	Württemberg	434	23.804
03 Münster	Ruhr	391	5.521
04 Darmstadt	Hessen	245	5.930
05 Ansbach	Bayern	205	1.694
06 Aachen/Freiburg	Rheinland/Bayern	192	5.285/6.371
07 Heidelberg		160	6.502
08 Koblenz	Rheinland-Pfalz	149	5.159
09 Neunkirchen	Saarland	147	1.491
10 Heilbronn	Württemberg	141	7.209

40.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich

25
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater

41.000
Mitglieder in München
und Umgebung

18
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt

420.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume

39.000.000
Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck



HAUS + GRUND

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND

Ein klares Nein zu Staatsverschuldung und Erbschaftsteuer

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident des Zentralverbands von Haus & Grund Deutschland, analysierte auf der Jahreshauptversammlung von HAUS + GRUND MÜNCHEN 2025 den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung. Er begrüßte geplante Erleichterungen für Vermieter, wie steuerliche Vorteile bei günstigen Vermietungen, ebenso eine Entlastung von Erben energetisch sanierungsbedürftiger Immobilien. Er hob positiv hervor, dass aus dem bisherigen Dschungel der Förderprogramme zwei große Programme entstehen sollen – eines für Neubauten und eines für energetische Sanierungen. Auch die angekündigte Abschaffung des Heizungsgesetzes sei notwendig. Das Gleiche müsse aber auch für das CO₂-Gesetz erfolgen. Die zwischenzeitlich erfolgte Verlängerung der Mietpreisbremse, bezeichnete Warnecke als kontraproduktiv, da sie das Bauen verhindere. Er kritisierte auch die geplante Ausweitung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel, da dies die Mietpreise künstlich senken soll. Abschließend betonte Warnecke, dass trotz der Herausforderungen das Immobilieneigentum weiterhin eine wertvolle und sichere Altersvorsorge bleibt. Haus & Grund werde sich dafür einsetzen, die Belastungen für Eigentümer und Vermieter zu minimieren.

In seinem Vortrag „Die Idee des Steuerstaats in herausfordernden Zeiten – und die notwendige Reform der Erbschaftsteuer“ setzte sich Prof. Gregor Kirchhof insbesondere mit der zunehmenden Staatsverschuldung und der Erbschaftsteuer auseinander.

Von 1950 bis zur Niedrig- und Negativzinsphase ab 2008 hat Deutschland 1.600 Milliarden € an Krediten aufgenommen, aber 1.500 Milliarden € an Zinsen bezahlt. Es hat dadurch praktisch keine Finanzkraft gewonnen, sondern lediglich die nächste Generation mit hohen Tilgungs- und Zinslasten belastet. Der Bund gibt gegenwärtig pro Jahr 8 % bis 9 % seines Haushalts, d.h. 40 Milliarden € für den Zinsdienst aus. Diese Steuergelder fließen nicht in das Gemeinwohl, die Infrastruktur oder die Sicherheit, sondern schlicht in den Finanzmarkt. Zum Problem des Zinseszinsseffekts, der eine schnelle Tilgung erfordert, um einen massiven Kostenanstieg zu vermeiden, schweigt die öffentliche Hand – sogar in der Gesetzesbegründung der Grundgesetzänderung. In dieser wird schlicht behauptet, für Staat und Gesellschaft entstünden keine Kosten. Dies ist unzutreffend. Wenn eine Privatperson unter Aufnahme eines Kredits ein Unternehmen gründet und eine Produktionsstätte errichtet, kann sie mit dem erwirtschafteten Gewinn ihre Schulden senken. Ebenso der Käufer einer Immobilie, der mit den Mieteinnahmen seinen Kredit tilgen kann oder Eigentum für sich und seine Familie bildet und sie dadurch von Mietzahlungen entlastet. Dies seien Kredite, die sich rechnen. Die öffentliche Hand müsste keine Kredite aufnehmen, sie kann Einsparungen insbes. im öffentlichen Bereich vornehmen und notfalls bis zur Erreichung eines bestimmten Ziels bestimmte Steuern erhöhen. Mit Krediten belastet der Staat die nächste Generation mit Schulden, obwohl er aus diesen Krediten keine unmittelbaren Gewinne erzielt. Dies ist nicht rational, wenn nicht gar zukunftsvergessen so Prof. Kirchhof. Wenn das Parlament über die Steuergelder des Bürgers verfügt, soll dieser in Wahlen auch über diese Politik mitbestimmen können. Staatsverschuldung ist für die Politik so verführerisch, weil sie über den Weg der Staatsverschuldung Geld ausgeben kann, ohne dem Bürger erklären zu müssen, woher diese Mittel stammen. Damit wird das Band zwischen dem Bürger und dem Parlament gekappt. Dies ist demokratiepolitisch nicht nur bedenklich, sondern schlicht undemokratisch, außer der Staat hat hierfür eine besondere Begründung wie z.B. eine Krise.

Zur dringend notwendigen Reform der Erbschaftsteuer kritisierte Prof. Kirchhof, dass der Koalitionsvertrag dazu keinerlei konkrete Vorschläge enthält, obwohl das Bundesverfassungsgericht bereits 3 x die Erbschaftsteuer für verfassungswidrig erklärt hat; in den 1990er Jahren, in den 2000er und in den 2010er Jahren jeweils verbunden mit dem Auftrag an die Politik, eine Reform auf den Weg zu bringen. Bisher zeigte die Politik jedoch wenig Neigung zu einer echten Reform und begnügte sich mit kleinen, unzureichenden Eingriffen in das Erbschaftsteuerrecht, was wiederum zu Umsetzungsproblemen geführt hat. In der jetzt anstehenden vierten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts könnte die Erbschaftsteuer erneut für verfassungswidrig erklärt werden. Dennoch scheut sich die Politik, dieses heiße Eisen anzufassen und eine echte Reform auf den Weg zu bringen. Dabei stehen aus den relativ geringen Einnahmen aus der Erbschaftsteuer hohe Kosten gegenüber. Der Anteil der Erbschaftsteuer am Gesamtsteueraufkommen betrug im vergangenen Jahr mit 10 Milliarden € lediglich 1,1 %. Dem stehen 50 Erbschaftsteuerämter, zahlreiche Finanzämter, die sich mit der komplizierten Bewertung beschäftigen, Verfahren vor den Finanzämtern, Gerichtsverfahren bis hin zum Bundesverfassungsgericht gegenüber. Damit geht das für die Erbschaftsteuer immer wieder zu hörende Argument ins Leere, sie würde als Instrument des Sozialstaats benötigt, damit die Schere zwischen Reich und Arm nicht weiter auseinander geht. Dieses Ziel ist mit einer Steuer, die gerade mal 1,1 % des Gesamtsteueraufkommens abzüglich Verwaltungskosten beträgt, nicht zu erreichen.

Pragmatisch denkende Staaten wie Österreich, Kanada, Australien, Neuseeland, Estland, Lettland, Schweden, Norwegen und Portugal haben aus diesem Grund die Erbschaftsteuer abgeschafft. In Deutschland fehlt dafür der politische Wille. Dann sollte die Steuer aber zumindest grundlegend reformiert werden. Sie könnte z.B. durch einen Zuschlag zur Einkommensteuer ersetzt werden. Wer etwas erbt und damit kein Geld erwirtschaftet, zahlt dann auch keine Erbschaftsteuer. Wer hingegen etwas erbt das eine Ertragsquelle darstellt z.B. ein Unternehmen, eine vermietete Immobilie oder das geerbte Auto, das verkauft wurde, zahlt für einen bestimmten Zeitraum z.B. 5 Jahre eine erhöhte Einkommensteuer. Erhöht deshalb, weil der Erbe es nicht selbst erwirtschaftet oder aufgebaut, sondern es von jemandem bekommen hat. Die Erbschaftsteuer wäre dadurch vollständig in das System der Einkommensteuer integriert und es würden nur Bürger belastet, die über eine erhöhte Leistungsfähigkeit verfügen. Die Bürger würden von den steuerrechtlichen Gestaltungen und den damit verbundenen Problemen, Verwaltung und Justiz von zahlreichen Rechtsstreitigkeiten entlastet und die öffentliche Hand würde mit hoher Wahrscheinlichkeit, je nach Höhe des Zuschlags, mehr Einnahmen generieren.

Leider enthält der Koalitionsvertrag keine entsprechenden Vorschläge für eine echte Reform der Erbschaftsteuer, mit denen auch eine politische Mehrheit überzeugt werden könnte.

Den QR-Code für den insgesamt 60-minütigen Vortrag von Prof. Gregor Kirchhof sehen Sie rechts **oder** gehen direkt auf www.haus-und-grund-muenchen.de/veranstaltungen/versammlungen



IMMID MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



V.l.n.r.: RA Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende von Haus & Grund Bayern, Prof. Dr. Gregor Kirchhof, Universität Augsburg, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, Dr. Kai H. Warnecke, Präsident des Zentralverbands von Haus & Grund Deutschland.



Kritische Worte von Prof. Dr. Gregor Kirchhof auf der Jahreshauptversammlung zur steigenden Staatsverschuldung, überbordender Bürokratie und zur Verantwortung für künftige Generationen.



Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland analysierte umfassend auf der letzten Jahreshauptversammlung den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung,



Ohren auf fürs Eigentum

Mit der neuen Podcast-Serie „Alles rund um Haus und Wohnung“ liefert HAUS + GRUND MÜNCHEN ab Juli 2025 Informationen über die Immobilienwelt, Rechtliches, Kurioses, Unterhaltsames ...

In Kooperation mit dem Radiosender Arabella München vertiefen wir regelmäßig spannende Themen jenseits von Zoff, Zinsen und Ziegel...



Reinhören lohnt sich auf unserer Homepage unter www.hug-m.de oder direkt über den QR-Code.

Ein Podcast mit klaren Antworten.

Wir freuen uns auf Sie.

Haus + Grund München erklärt:

Alles rund um Haus und Wohnung



**Der Immobilien-Podcast:
Aktuell, verständlich, kompetent**

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*1,3}, RAin Florentina Mantscheff^{*3}, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin^{*1}, RAin Ariane Schlegel^{*3}, stellvertr. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger^{*3}, 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 Hopfgartner^{*1}, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{*3}, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{*3,5}, RA Martin Sauer^{*3}, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6,7}, RA Julian Cato Mantscheff^{*3}, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange^{*8}, 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} Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ^{*5} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6} Energieberater, ^{*7} Bauberater, ^{*8} Architektin

HAUS + GRUND MÜNCHEN

UM HAUS UND WOHNUNG



Energieberatung + Energieausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit.

Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital.

Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

HAUS + GRUND MÜNCHEN in der Sonnenstr. 13/III ist DIE Adresse für alle Immobilien-Eigentümer.



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 Crif (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

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | **Telefon 089 / 55141-0** | FAX 089 / 55141-366 | info@hug-m.de | www.hug-m.de