



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

Pressemitteilung:

München, 05.12.2025

Mieterhöhung bei Sozialwohnungen zum 1.1.2026

Instandhaltungskostenpauschale

Die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen, die bei öffentlich geförderten Wohnungen, z. B. Sozialwohnungen in die Berechnung der Kostenmiete einfließen, sind seit 1.1.2002 indexiert, d.h. sie erhöhen sich alle 3 Jahre entsprechend der Steigerung des Lebenshaltungsindex. Zuletzt haben sich die Pauschalen zum 1.1.2017 um 1,89 %, zum 1.1.2020 um 4,84 % und zum 1.1.2023 um 15,17 % erhöht. Die jetzt anstehende Erhöhung zum 1.1.2026 fällt infolge des nur moderat gestiegenen Verbraucherpreisindex deutlich geringer aus. Maßgeblich ist die Erhöhung, die im Oktober 2025 gegenüber dem Oktober 2022 eingetreten ist. Nach den aktuellen Berichten des Statistischen Landesamtes beträgt die Erhöhung **8,37 %**.

Gem. § 28 Abs.2 II. BV dürfen somit als Instandhaltungskosten je m²-Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 EUR.
- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 14,58 EUR.
- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 18,62 EUR.

Verwaltungskostenpauschale

Die Verwaltungskostenpauschale hat sich für Wohnungen auf jährlich 372,46 EUR erhöht; für Garagen und Einstellplätze auf 48,58 EUR und für Eigentumswohnungen auf 445,32 EUR.

Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (§ 28 Abs. 4 II. BV) sind in den Sätzen nach § 28 Abs. 2 II. BV nicht enthalten.

Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, dürfen sie höchstens mit 13,76 EUR je qm-Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter wegen einer nach der neuen Rechtsprechung des BGH unwirksamen vertraglichen Schönheitsreparaturklausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Anders als bei frei finanzierten Wohnungen ist der Vermieter von öffentlich gefördertem preisgebundenem Wohnraum (z. B.

Sozialwohnungen) berechtigt, bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel für die von ihm nunmehr zu tragenden Schönheitsreparaturen in einer neu aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung eine zusätzliche Kostenpauschale nach § 28 Abs. 4 II. BV anzusetzen, da dieser gesetzliche Zuschlag für die Kosten der Schönheitsreparaturen nur dann entfällt, wenn diese wirksam auf den Mieter übertragen wurden, nicht aber, wenn diese Übertragung gescheitert ist (BGH, Urteil v. 24.3.2010, VIII ZR 177/09).

Formvorschriften beachten!

Die Mieterhöhung erfolgt durch einseitige Erklärung des Vermieters, in der die Erhöhung berechnet und erläutert werden muss (§§ 10 WoBindG, 4 Abs. 1 NMV). Zur Durchführung der Mieterhöhung empfehlen wir die Verwendung des **Formblattes 22 des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e. V.** Der Berechnung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, die die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Anstelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Abschrift der Genehmigung beigelegt werden.

Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die erhöhte Miete anstelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt. Wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats ein.

Eine Mieterhöhung, die dem Mieter spätestens am 15.12.2025 zugeht wird somit zum 1.1.2026 wirksam.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN