

von Moritz M. Steinbacher



Noch in diesem Monat startet ein Umfrageinstitut im Auftrag der Stadt München die Erhebung des Mietspiegels 2027. Dieser gilt als wichtiges Instrument – der Zeitplan sorgt allerdings für Kritik.

In diesen Tag wird in vielen Münchner Briefkästen der Umschlag eines Marktforschungsinstituts liegen. Darin enthalten ist ein Fragebogen, zu dessen Beantwortung die Empfänger gesetzlich verpflichtet sind. Der Grund: Der Fragebogen dient zur Erhebung des neuen Münchner Mietspiegels. Veröffentlicht wird der Mietspiegel aber erst Anfang 2027.

Mietspiegel dient als Orientierungshilfe

Die Erstellung eines sogenannten qualifizierten Mietspiegels ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete und ist damit eine wichtige Orientierungshilfe für Mieter wie Vermieter.

Kritik: Zu langer Zeitraum von Erhebung bis zur Veröffentlichung

Kritik kommt allerdings von der Münchner Interessensvereinigung Haus und Grund. Der Vorsitzende Rudolf Stürzer stört sich daran, dass die Fertigstellung des neuen Mietspiegels so lange dauert. Rund 14 Monate würden vergehen, bis die neue ortsübliche Vergleichsmiete in München offiziell verkündet werde. Bis dahin, so Stürzer, seien die nun erhobenen Daten längst veraltet. Die Zahlen seien dann schon wieder fünf bis sechs Prozent zu niedrig – zum Nachteil für Vermieter. Stürzer wäht in diesem Vorgehen eine Taktik der Stadt München, um den Mietspiegel künstlich niedrig zu halten.

Stadt München: Mietspiegel wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt

Auf BR-Nachfrage widerspricht die Stadt München jedoch. Das zuständige Sozialreferat begründet die von **Stürzer** kritisierte lange Dauer mit dem vom Gesetzgeber festgeschriebenen Aufwand. So müsse ein qualifizierter Mietspiegel laut Bürgerlichem Gesetzbuch nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Demnach werden in einem ersten Schritt Fragebögen an 30.000 zufällig ausgewählte Haushalte verschickt. Aus den Antworten werden dann diejenigen Haushalte herausgesucht, die tatsächlich in einem Mietverhältnis wohnen bzw. deren Mietvertrag nicht älter als sechs Jahre ist.



vom 13.01.2026

Statistik-Lehrstuhl der LMU analysiert Daten

In einem weiteren Schritt werden dann mit den relevanten Haushalten Telefoninterviews vereinbart, wie das Sozialreferat erklärt. Bei der Erstellung des jüngsten Mietspiegels wurden so laut Stadt 3.214 verwertbare Interviews geführt. Jedes dieser Interviews habe 68 Fragen umfasst. Damit beauftragt ist auch diesmal das Marktforschungsinstitut Kantar. Die Daten werden dann in einem nächsten Schritt vom Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität analysiert.

Mieterverein: Ortsübliche Vergleichsmiete wichtig für Mietpreisbremse

In einem Ballungsraum wie München sei der qualifizierte Mietspiegel eine Arbeitsgrundlage „par excellence“, findet Monika Schmidt-Balzert vom Münchner Mieterverein. Jede dritte Beratung von Mietern habe mit Mieterhöhungen und der Mietpreisbremse zu tun. In München dürfen Mieten nur maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zwar sei es ein Problem, dass Mieter eine über der Mietpreisbremse liegende Miete selbst rügen müsste. Dafür biete der Mietspiegel nicht nur Rechtssicherheit, sondern eben auch Rechtsfrieden, so Balzert. Egal ob Mieter oder Vermieter – alle Beteiligten hätten so ein Instrument an der Hand, an dem man die Höhe der angemessenen Miete ablesen könne.

Haus und Grund: Zu viele niedrige Mieten verwässern Mietspiegel

Das sieht Rudolf Stürzer von Haus und Grund grundlegend anders. Er kritisiert auch, dass die Stadt München zu viele niedrige Mieten in die Berechnung einfließen lasse. Stürzer nennt hier nicht-repräsentative Quadratmeterpreise von "2,50 Euro und 3,50 Euro bzw. 4,75 Euro". Mieten die jedoch statistische Ausreißer nach oben darstellten, würden hingegen nicht berücksichtigt.

Stadt München: Mietausreißer werden statistisch bereinigt

Monika Schmidt-Balzert vom Münchner Mieterverein schüttelt auf diese Aussage hin den Kopf. Von so niedrigen Mieten habe sie in ihrer 25 Jahren dauernden Arbeit als Anwältin für Mietrecht in München schon lange nicht mehr gehört. Auch die Stadt München widerspricht der Behauptung von Stürzer und unterstreicht, eben weil der Mietspiegel wissenschaftlich erstellt werde, würden Miet-Ausreißer nach oben, wie nach unten statistisch herausgerechnet.