



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 19.01.2026

Anfrage: Mietnebenkostenexplosion und Mietentwicklung in München 2019–2025

Die finanzielle Belastung der Münchner Mieterinnen und Mieter hat in den vergangenen Jahren massiv zugenommen. Die Datenlage zeigt, dass nicht allein der Wohnungsmarkt, sondern auch kommunal verursachte Kostensteigerungen maßgeblich zur Wohnkostenbelastung beitragen. Während die öffentliche Debatte häufig auf die Entwicklung der Kaltmieten fokussiert ist, belegen zahlreiche Indikatoren, dass insbesondere die Mietnebenkosten – darunter kommunale Gebühren, Energie- und Wasserkosten – zu einem erheblichen Teil für die reale Kostenexplosion verantwortlich sind.

Eine ehrliche wohnungspolitische Debatte erfordert daher vollständige Transparenz über alle Kostentreiber – insbesondere dort, wo die Stadt selbst Einfluss nimmt. Vor diesem Hintergrund ist eine transparente, differenzierte und jahresgenaue Aufarbeitung der Entwicklung von Mietnebenkosten und Kaltmieten in München zwingend erforderlich, um wohnungspolitische Fehlentwicklungen sachgerecht bewerten und korrigieren zu können.

Ich frage den Oberbürgermeister:

1. Entwicklung der Mietnebenkosten
 - 1.1. Wie hoch waren die durchschnittlichen jährlichen Mietnebenkosten pro Quadratmeter Wohnfläche in München in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 (bitte getrennt nach Jahren ausweisen)?
 - 1.2. Wie hoch ist der prozentuale Anstieg der Mietnebenkosten
 - a) jeweils im Vergleich zum Vorjahr sowie
 - b) insgesamt im Zeitraum 2019–2025?
2. Differenzierte Aufschlüsselung der Mietnebenkosten
 - 2.1. Wie haben sich die folgenden einzelnen Bestandteile der Mietnebenkosten in München in den Jahren 2019–2025 jeweils entwickelt (bitte jährlich in Euro/m² und prozentual darstellen)?
 - Heizkosten (Gas, Fernwärme, Öl, sonstige)
 - Stromkosten für Gemeinschaftsflächen
 - Frischwasser
 - Abwasser / Schmutzwasser
 - Müll- und Abfallentsorgung
 - Grundsteuer
 - Hausreinigung, Winterdienst, Grünpflege

- Sonstige umlagefähige Betriebskosten

2.2. Welche dieser Kostenbestandteile wurden direkt oder indirekt durch Entscheidungen der Landeshauptstadt München bzw. ihrer Eigenbetriebe erhöht?

3. Kommunale Gebühren und Abgaben

3.1. Welche Gebühren- und Abgabenerhöhungen (Hebesatzerhöhung) wurden durch die Landeshauptstadt München in den Jahren 2019–2025 beschlossen, die sich auf die Mietnebenkosten auswirken (z. B. Grundsteuer, Abfall, Frischwasser, Abwasser, Strom, Fernwärme)?

3.2. Wie hoch war der jeweilige prozentuale Erhöhungssatz pro Maßnahme und Jahr?

3.3. Welche Mehrkosten pro durchschnittlicher Münchner Mietwohnung resultieren daraus jährlich?

4. Mietentwicklung bei städtischen Wohnungen

4.1 Wie haben sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2019–2025 entwickelt (bitte jährlich in €/m²)?

4.2. Wie hoch waren die jährlichen und kumulierten Steigerungsraten in diesem Zeitraum?

5. Mietentwicklung im Neuvermietungsmarkt

5.1 Wie haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Neuvermietungen in München in den Jahren 2019–2025 entwickelt (€/m², jährlich)?

5.2. Wie haben sich die Neuvertragsmieten im Zeitraum 2019–2025 entwickelt?

6. Gesamtbelaetzung der Mieterinnen und Mieter

6.1 Wie hoch war die durchschnittliche Warmmiete (Kaltmiete + Nebenkosten) pro qm im Jahr 2019 und im Jahr 2025?

6.2 Welcher Anteil der Gesamtsteigerung entfällt auf
Kaltmieten und
Mietnebenkosten?

7. Politische Bewertung und Konsequenzen

7.1 Wie bewertet der Oberbürgermeister die Tatsache, dass ein erheblicher Teil der Kostensteigerungen auf communal beeinflusste Gebühren und Abgaben zurückzuführen ist?

7.2 Welche konkreten Maßnahmen plant die Landeshauptstadt München, um den weiteren Anstieg der Mietnebenkosten zu begrenzen und Mieterinnen und Mieter wirksam zu entlasten?

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)