



I. **An die München-Liste - Herrn StR Dirk Höpner**  
**Rathaus**

30.04.2026

**Mietnebenkostenexplosion und Mietentwicklung in München 2019–2025**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01454 von Herrn StR Dirk Höpner vom 19.01.2026, eingegangen am 19.01.2026 (Anfrage A)

**Entwicklung von Mieten und Mietnebenkosten seit 2020:**

**Nebenkosten als eigentlicher Preistreiber? Rolle kommunaler Entscheidungen dabei**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01484 von Herrn StR Dirk Höpner vom 12.02.2026, eingegangen am 12.02.2026 (Anfrage B)

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 19.01.2026 (im Folgenden Anfrage A) und vom 12.02.2026 (im Folgenden Anfrage B) haben Sie gemäß § 68 GeschO zwei ähnlich lautende Anfragen an Herrn Oberbürgermeister zur Mietnebenkosten- und Mietentwicklung in München gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Sozialreferat in einem gemeinsamen Antwortschreiben wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Die Nettokaltmieten in München steigen seit Jahren deutlich. Gleichzeitig mehren sich Hinweise, dass vor allem die Nebenkosten – die „zweite Miete“ – dynamischer wachsen als die eigentliche Miete.

Gerade bei kommunal beeinflussbaren Kostenbestandteilen (Gebühren, Abgaben, Hebesätze) trägt die Stadt eine unmittelbare Mitverantwortung. Transparenz ist hier Voraussetzung für glaubwürdige Wohnungspolitik. Wer steigende Wohnkosten beklagt, muss auch offenlegen, welchen Anteil kommunale Entscheidungen daran haben.“

**Vorbemerkung**

Die Beantwortung der Anfragen erfolgt auf Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen, veröffentlichter Statistiken, Mietspiegel sowie allgemein zugänglicher Beschlussvorlagen. Eine vollständige, belastbare und jahresgenaue Quantifizierung sämtlicher Mietnebenkostenbestandteile ist für das Planungsreferat auch bezogen auf dessen fachliche Zuständigkeiten mit einem angemessenen Zeitaufwand nicht in allen Punkten möglich. Insbesondere Detailfragen zu Gebührenkalkulationen, Kostenstrukturen und internen Preisbestandteilen der Stadtwerke München (SWM) sowie der Abfallwirtschaftsbetriebe München (AWM) konnten daher nicht vertieft recherchiert werden.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

**„Entwicklung der Mietnebenkosten“**

**Anfrage A Frage 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)?“**

Laut dem alle zwei Jahre erhobenen Mietspiegel lagen die jährlichen Mietnebenkosten pro Quadratmeter Wohnfläche in München bei:

Jahr des Mietspiegels	Mietnebenkosten pro Quadratmeter
2019	3,15 Euro/m <sup>2</sup>
2021	3,26 Euro/m <sup>2</sup>
2023	3,74 Euro/m <sup>2</sup>
2025	4,34 Euro/m <sup>2</sup>

**Anfrage A Frage 1.2: „Wie hoch ist der prozentuale Anstieg der Mietnebenkosten a) jeweils im Vergleich zum Vorjahr sowie“**

Jahr des Mietspiegels	Anstieg Mietnebenkosten pro Quadratmeter (je bezogen auf 2 Jahre)
2019	4,7 %
2021	3,5 %
2023	14,7 %
2025	16,0 %

In den Jahren 2021 und 2023 lagen die Mietnebenkosten um 3,5 bzw. 14,7 Prozent höher als zum vorigen Erhebungsjahr. Im Jahr 2025 lagen die Mietnebenkosten um 16,0 Prozent höher als zum vorigen Erhebungsjahr. Die Steigerungsraten beziehen sich jeweils auf einen 2-Jahres-Zeitraum.

**„b) insgesamt im Zeitraum 2019–2025?“**

Zwischen dem Mietspiegel 2019 und dem Mietspiegel 2025 stiegen die Mietnebenkosten von 3,15 Euro/m<sup>2</sup> auf 4,34 Euro/m<sup>2</sup> um 37,8 Prozent.

**„Differenzierte Aufschlüsselung der Mietnebenkosten“**

**Anfrage A Frage 2.1: „Wie haben sich die folgenden einzelnen Bestandteile der Mietnebenkosten in München in den Jahren 2019–2025 jeweils entwickelt (bitte jährlich in Euro/m<sup>2</sup> und prozentual darstellen)?“**

**Anfrage B Frage 2: „Der Oberbürgermeister wird gebeten, dem Stadtrat darzulegen, wie sich die Mietnebenkosten (Betriebskosten) seit 2020 entwickelt haben, jeweils jährlich und aufgeschlüsselt nach Grundsteuer (umlagefähig), Wasser/Abwasser, Müllgebühren, Strom, Heiz- und Warmwasserkosten (nach Energieträgern) und alle weiteren Mietnebenkosten“**

Laut dem alle zwei Jahre erhobenen Mietspiegel haben sich die Bestandteile der Mietnebenkosten folgendermaßen entwickelt.

Nebenkostenarten	Durchschnittliche Nebenkosten in Euro/m <sup>2</sup> je Monat				Veränderung 2019–2025 in %
	Jahr				
	Mietspiegel 2019	Mietspiegel 2021	Mietspiegel 2023	Mietspiegel el 2025	
Wasser/Abwasser	0,30	0,31	0,32	0,34	13,3%
Straßenreinigung	0,05	0,05	0,06	0,07	40,0%
Müllabfuhr	0,15	0,16	0,22	0,21	40,0%
Grundsteuer	0,23	0,24	0,26	0,25	8,7%
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,16	0,17	0,23	0,28	75,0%
Kaminkehrer*in (soweit nicht bei Heizkosten)	0,07	0,07	0,10	0,09	28,6%
Hausbeleuchtung	0,07	0,08	0,09	0,10	42,9%
Aufzug	0,16	0,17	0,19	0,20	25,0%
Waschmaschine	0,08	0,08	0,06	0,04	-50,0%
Hauswart (Hausmeister*in)	0,34	0,35	0,43	0,48	41,2%
Gartenpflege (soweit nicht bei Hauswart)	0,07	0,07	0,07	0,09	28,6%
Hausreinigung (soweit nicht bei Hauswart)	0,18	0,18	0,22	0,22	22,2%
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hauswart)	0,06	0,06	0,06	0,05	-16,7%
Reinigung/Wartung von Etagen- heizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet)	0,12	0,13	0,13	0,22	83,3%
Heizung/Warmwasser	1,03	1,06	1,20	1,60	55,3%
Gemeinschaftsantenne (in Euro/WE bei 70 m <sup>2</sup> )	0,08	0,08	0,10	0,10	25,0%
Kabel (in Euro/WE bei 70 m <sup>2</sup> )	0,12	0,12	0,13	0,12	0,0%
Summe (mit Gemeinschaftsantenne, ohne Kabel)	3,15	3,26	3,74	4,34	37,8%

## „Kommunale Gebühren und Abgaben“

**Anfrage A Frage 2.2: „Welche dieser Kostenbestandteile wurden direkt oder indirekt durch Entscheidungen der Landeshauptstadt München bzw. ihrer Eigenbetriebe erhöht?“**

**Anfrage B Frage 4: „Welche dieser Kostensteigerungen unmittelbar oder mittelbar durch kommunale Entscheidungen beeinflusst wurden, insbesondere bei Anpassungen von Entwässerungsgebühren, Müllgebühren, dem Hebesatz der Grundsteuer B und sonstigen städtisch verantworteten Gebühren oder Entgelten.“**

Direkt oder indirekt durch Entscheidungen der Landeshauptstadt München beeinflusst sind insbesondere:

- Grundsteuer (Hebesatz)
- Abfallgebühren
- Wasser- und Abwassergebühren
- Straßenreinigung und Winterdienst im Vollanschlussgebiet

Nicht oder nur mittelbar beeinflussbar sind dagegen Marktpreise für Gas, Strom (Beschaffung), Öl sowie private Dienstleistungskosten.

**Anfrage A Frage 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)?“**

**Anfrage B Frage 4: „Welche dieser Kostensteigerungen unmittelbar oder mittelbar durch kommunale Entscheidungen beeinflusst wurden, insbesondere bei Anpassungen von Entwässerungsgebühren, Müllgebühren, dem Hebesatz der Grundsteuer B und sonstigen städtisch verantworteten Gebühren oder Entgelten.“**

Grundsteuer: Der Hebesatz der Grundsteuer hat sich von 535 Prozent auf 824 Prozent aufgrund einer gesetzlichen Änderung der Berechnungsgrundlage geändert.

Detailinformationen zur Entwicklung der Gebühren für Abfall, Frischwasser, Abwasser, Strom und Fernwärme liegen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht vor.

**Anfrage A Frage 3.2: „Wie hoch war der jeweilige prozentuale Erhöhungssatz pro Maßnahme und Jahr?“**

Siehe Antwort zu Frage 3.1

**Anfrage A Frage 3.3: „Welche Mehrkosten pro durchschnittlicher Münchner Mietwohnung resultieren daraus jährlich?“**

Eine belastbare Berechnung der jährlichen Mehrkosten pro durchschnittlicher Münchner Mietwohnung ist aufgrund unterschiedlicher Wohnungsgrößen, variierender Verbrauchswerte und unterschiedlicher Heizsysteme nicht möglich.

**„Mietentwicklung bei städtischen Wohnungen“**

**Anfrage A Frage 4.1: „Wie haben sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2019–2025 entwickelt (bitte jährlich in €/m<sup>2</sup>)?“**

Durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro m <sup>2</sup> /Wfl. Oder Nfl.						
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GEWOFAG/ ab 2024 Münchner Wohnen	7,56 Euro	7,69 Euro	7,65 Euro	7,73 Euro	7,81 Euro	8,06 Euro
GWG	7,41 Euro	7,50 Euro	7,52 Euro	7,60 Euro	7,67 Euro	

Hinweis: Die Fusion von GWG und GEWOFAG zur Münchner Wohnen erfolgte zum 01.01.2024 (ab dann gemeinsamer Wert)

**Anfrage A Frage 4.2: „Wie hoch waren die jährlichen und kumulierten Steigerungsraten in diesem Zeitraum?“**

Die Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete betrug im 5-Jahreszeitraum 2019-2024 nur rund 6,6%. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Erhöhung pro Jahr in Höhe von rund 1,3%. Diese resultiert vorwiegend aus den höheren Erstvermietungsmieten von Baufertigstellungen der Münchner Wohnen sowie aus Vorkaufsrechtsankäufen in Erhaltungssatzungsgebieten.

**„Mietentwicklung im Neuvermietungsmarkt“**

**Anfrage B Frage 1: „Der Oberbürgermeister wird gebeten, dem Stadtrat darzulegen, wie sich die Nettokaltmieten in München seit 2020 jährlich entwickelt haben (€/m<sup>2</sup> und prozentuale Veränderung).“**

Wir gehen davon aus, dass Sie nach den Angebotsmieten fragen. Sie dazu die folgenden beiden Antworten zu Anfrage A.

**Anfrage A Frage 5.1: „Wie haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Neuvermietungen in München in den Jahren 2019–2025 entwickelt (€/m<sup>2</sup>, jährlich)?“**

Aktuelle Informationen zu Mieten sowie Kaufpreisen für München erhalten Sie im jährlich erscheinenden Wohnungsmarktbarometer, das vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung veröffentlicht wird. Die letzte Ausgabe beinhaltet Daten für das Jahr 2024 und basiert auf einer Auswertung der Onlineanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24. Es ist zu beachten, dass die Angebote nur einen Teil der verfügbaren Miet- oder Kaufobjekte auf dem Münchner Wohnungsmarkt repräsentieren. Da viele Vermietungen über persönliche Kontakte und Empfehlungen zustande kommen, die in den Immobilienportalen nicht abgebildet werden können, liegen die realen Mieten unter den veröffentlichten Preisen. In den Jahren 2019 bis 2024 haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten bei unmöblierten Neuvermietungen laut Wohnungsmarktbarometer folgendermaßen entwickelt:

Jahr	Miete (in €/m <sup>2</sup> )
2019	20,53
2020	21,39
2021*	21,62
2022	22,05
2023	23,82
2024	24,86

\*für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Neubauwohnungen bleiben in München dabei weiterhin gefragt. Im Jahr 2024 lag die durchschnittliche Erstbezugsmiete bei durchschnittlich 24,86 Euro pro Quadratmeter, das sind 4,4 Prozent mehr als im Jahr 2023. Die Mietpreise für unmöblierte Neubauwohnungen stiegen um 20,3 % von 20,53 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 auf 24,86 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2024.

#### **Anfrage A Frage 5.2: „Wie haben sich die Neuvertragsmieten im Zeitraum 2019–2025 entwickelt?“**

Die Wiedervermietungsmieten unmöblierter Wohnungen haben sich laut Wohnungsmarktbarometer von 2019 bis 2024 folgendermaßen entwickelt:

Jahr	Miete (in €/m <sup>2</sup> )
2019	18,79
2020	19,58
2021*	19,96
2022	19,2
2023	20,4
2024	21,22

\*für 2021: Umstellung der Datenquelle auf F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Bei einem Mieterwechsel werden Münchens Bestandswohnungen in der Regel spürbar teurer. Im Jahr 2024 stieg die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete um 4,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete stieg um 13,6 % von 18,79 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 auf 21,22 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2024.

#### **„Gesamtbelastung der Mieterinnen und Mieter“**

##### **Anfrage A Frage 6.1: „Wie hoch war die durchschnittliche Warmmiete (Kaltmiete + Nebenkosten) pro qm im Jahr 2019 und im Jahr 2025?“**

Laut Mietspiegel 2019 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 11,69 Euro pro Quadratmeter. Die Nebenkosten beliefen sich auf durchschnittlich 3,15 Euro pro Quadratmeter, wodurch sich eine durchschnittliche Nettowarmmiete von 14,84 Euro pro Quadratmeter ergibt.

Laut Mietspiegel 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 15,38 Euro pro Quadratmeter. Die Nebenkosten beliefen sich auf durchschnittlich 4,34 Euro pro Quadratmeter, wodurch sich eine durchschnittliche Nettowarmmiete von 19,72 Euro pro Quadratmeter ergibt.

##### **Anfrage A Frage 6.2: „Welcher Anteil der Gesamtsteigerung entfällt auf Kaltmieten und Mietnebenkosten?“**

**Anfrage B Frage 3: „Der Oberbürgermeister wird gebeten, dem Stadtrat darzulegen, ob die Nebenkosten im gleichen Zeitraum prozentual stärker gestiegen sind als die Nettokaltmieten, und wie sich dadurch die durchschnittliche Warmmiete entwickelt hat.“**

Die Nebenkosten stiegen im Zeitraum zwischen dem Mietspiegel 2019 und 2025 um 37,8 Prozent. Die Kaltmiete stieg im Zeitraum zwischen dem Mietspiegel 2019 und 2025 um 31,6 Prozent. 24,4 Prozent der Gesamtsteigerung zwischen 2019 und 2025 entfallen auf die Mietnebenkosten, 75,6 Prozent auf die Kaltmieten.

**„Politische Bewertung und Konsequenzen“**

**Anfrage A Frage 7.1: „Wie bewertet der Oberbürgermeister die Tatsache, dass ein erheblicher Teil der Kostensteigerungen auf kommunal beeinflusste Gebühren und Abgaben zurückzuführen ist?“**

Die Mietnebenkosten setzen sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Kostenbestandteile zusammen, deren Entwicklung jeweils unterschiedlichen Einflussfaktoren unterliegt. Ein Teil dieser Kostenbestandteile – insbesondere kommunale Gebühren und Abgaben wie Grundsteuer, Abfall-, Wasser- und Abwassergebühren sowie Preise für leitungsgebundene Energie – wird sicher durch Entscheidungen der Kommune oder ihrer Eigenbetriebe beeinflusst.

Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die Höhe dieser Gebühren und Entgelte regelmäßig auf gesetzlich vorgegebenen Kalkulationsgrundlagen beruht. Maßgeblich sind hierbei unter anderem bundes- und landesrechtliche Vorgaben, Kostensteigerungen bei Personal, Energie und Material, notwendige Investitionen in Infrastruktur, Umwelt- und Klimaschutzauflagen sowie langfristige Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen der Daseinsvorsorge. In diesen Bereichen besteht für die Kommune nur ein begrenzter Spielraum, da Gebühren kostendeckend zu kalkulieren sind und nicht dauerhaft unterhalb der tatsächlichen Aufwendungen festgesetzt werden dürfen.

Darüber hinaus sind wesentliche Teile der Kostenentwicklung, insbesondere bei Energiepreisen, durch externe Faktoren geprägt, auf die die Landeshauptstadt München keinen oder nur mittelbaren Einfluss hat. Hierzu zählen globale Energiemärkte, geopolitische Entwicklungen, gesetzliche Rahmenbedingungen auf Bundes- und EU-Ebene sowie allgemeine inflationsbedingte Kostensteigerungen. Eine pauschale Zuschreibung der Kostensteigerungen allein auf kommunale Entscheidungen greift daher aus Sicht der Landeshauptstadt München zu kurz.

**Anfrage A Frage 7.2: „Welche konkreten Maßnahmen plant die Landeshauptstadt München, um den weiteren Anstieg der Mietnebenkosten zu begrenzen und Mieterinnen und Mieter wirksam zu entlasten?“**

**Anfrage B Frage 5: „Der Oberbürgermeister wird gebeten, dem Stadtrat darzulegen, welche konkreten Maßnahmen die Stadtspitze seit 2020 ergriffen hat, um die Betriebskostensteigerungen für Mieterinnen und Mieter zu begrenzen.“**

Beispielsweise wird der Bau von Neubauten im Niedrigstenergiestandard und als Passivhäuser gefördert, um die Energieeffizienz zu verbessern. Durch diese Maßnahmen sollen nicht nur die Treibhausgasemissionen reduziert, sondern auch die finanziellen Belastungen der Haushalte durch steigende Energiekosten verringert werden. Durch gezielte Sanierungsmaßnahmen sollen Mieter\*innen zudem entlastet und der Energieverbrauch reduziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin