# Marktbericht: Mehr Käufe und Verkäufe von Grundstücken und Immobilien – Preise stabilisieren sich

Der Freistaat Bayern spielt weiterhin eine bedeutende Rolle am deutschen Immobilienmarkt: Rund 20 Prozent des bundesweiten Geldumsatzes über alle Immobilienarten wurden im Jahr 2024 mit einem Volumen von 50,5 Milliarden Euro in Bayern erwirtschaftet. Im Jahr 2025 stieg der Geldumsatz bereits auf rund 56 Milliarden Euro an. Das sind zentrale Ergebnisse des aktuellen Immobilienmarktberichts Bayern, den Bauminister Christian Bernreiter gemeinsam mit Gudrun Reicheneder, Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses, und Niederbayerns Regierungspräsidenten Rainer Haselbeck in München vorgestellt hat.

Ein weiteres Ergebnis des Berichts: Nach den deutlichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre zeichnet sich auf dem bayerischen Grundstücks- und Immobilienmarkt inzwischen eine Stabilisierung des Preisniveaus ab – wenn auch auf regional sehr unterschiedlichem Niveau. Insgesamt bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt jedoch weiterhin herausfordernd. Umso wichtiger sind verlässliche und attraktive Rahmenbedingungen für Investitionen. Bauminister Christian Bernreiter führt aus, dass im Doppelhaushalt 2026/2027 die Rekordsumme von 3,6 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehe. Außerdem mache die Bayerische Staatsregierung das Bauen schneller, effizienter und günstiger. Mit Modernisierungsgesetzen werden die Vorgaben beim Bau entschlackt und mit dem Gebäudetyp E kann einfacher gebaut werden. Bayern hat den „Bauturbo“ gezündet und eine eigene Umbauordnung aufgesetzt. Es ist dringend nötig, dass der private Wohnungsbau wieder anspringt.

Gudrun Reicheneder, Christian Bernreiter, Rainer Haselbeck (v.l.)

Im aktuellen Immobilienmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses werden die Entwicklungen auf dem bayerischen Immobilienmarkt der Jahre 2024 und 2025 umfassend analysiert. Gudrun Reicheneder, Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses, betont: „Markttransparenz ist ein wichtiges Instrument der Immobilienbranche. Dazu gehören vor allem verlässliche und leicht zugängliche Informationen über Preisniveaus und Umsätze. Die dem Oberen Gutachterausschuss vorliegenden Daten der örtlichen Gutachterausschüsse werden künftig zusätzlich in interaktiven Dashboards aufbereitet. Das ist ein weiterer wichtiger Schritt hin zu mehr digitaler Transparenz.“

Regierungspräsident Rainer Haselbeck erklärt: „Mit dem Immobilienmarktbericht Bayern zeigt der Freistaat ein umfassendes Bild des Immobilienmarkts. Verlässliche und aussagekräftige Daten bilden die Grundlage für Investitionen in den Wohnungsbau. Diese brauchen wir dringend, denn bezahlbarer Wohnraum ist von zentraler Bedeutung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt.“

Die Transaktionszahlen entwickelten sich bayernweit wieder positiv.

## Preisentwicklung zeigt Anzeichen einer Stabilisierung

Die Übersicht im Immobilienmarktbericht verdeutlicht das aktuelle Preisniveau ausgewählter Immobiliensegmente in Bayern anhand von Median-, Minimal- und Maximalwerten. So liegt der Medianpreis für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus bei rund 400 Euro pro Quadratmeter und reicht von etwa 30 bis 1.790 Euro pro Quadratmeter. Bei Eigentumswohnungen im

Erstverkauf wird ein Medianpreis von etwa 7.400 Euro pro Quadratmeter erreicht. Die höchsten Preise werden weiterhin überwiegend in München erzielt, während die niedrigsten Werte vor allem in ländlich geprägten Regionen Bayerns zu finden sind. Insgesamt bestätigt sich damit die Entwicklung eines weitgehend stabilen Preisniveaus bei gleichzeitig weiterhin erheblichen regionalen Preisunterschieden. Grundlage der dargestellten Ergebnisse sind die bei den Geschäftsstellen der bayerischen Gutachterausschüsse eingegangenen, in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträge. Die Daten werden von den 96 Gutachterausschüssen bei den Landkreisen und kreisfreien Städten erhoben, ausgewertet und an den Oberen Gutachterausschuss übermittelt. Mit der inzwischen siebten Ausgabe des Immobilienmarktberichts leistet der Freistaat einen wichtigen Beitrag zur Markttransparenz.

Der Immobilienmarktbericht bildet zwar die Kaufpreise ab, diese haben jedoch unmittelbare Auswirkungen auf die Mieten. Es ist also keine Entlastung in Sicht. ■

# Umwandlungsschutz für Mietwohnungen stärken: Forderung nach Verlängerung bis 2030

Der Deutsche Mieterbund (DMB) Landesverband Bayern fordert eine deutliche Ausweitung des Schutzes vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In einem offenen Brief appellierte die Geschäftsführerin des DMB Bayern, Monika Schmid-Balzert, an Bayerns Bauminister Christian Bernreiter, die bundesrechtlichen Möglichkeiten des § 250 Baugesetzbuch (BauGB) vollständig auszuschöpfen und den Mieterschutz nachhaltig zu stärken.

Anlass ist die weiterhin angespannte Situation auf vielen bayerischen Wohnungsmärkten. Zwar hat die Staatsregierung im Dezember 2025 die Mieterschutzverordnung und damit unter anderem die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert – ein Schritt, den der Mieterbund ausdrücklich begrüßt. Das sogenannte Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB wurde jedoch lediglich bis Ende 2026 verlängert, obwohl eine Verlängerung bis Ende 2030 rechtlich möglich wäre.

Aus Sicht Schmid-Balzerts ist diese Entscheidung nicht nachvollziehbar: Die Staatsregierung räume selbst ein, dass sich die Lage auf den Wohnungsmärkten bislang nicht entspannt habe. Gerade in Regionen mit Wohnraummangel führe die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen häufig zu steigenden Mieten, wachsendem Verkaufsdruck auf Mieterinnen und Mieter sowie langfristig zum Verlust bezahlbaren Wohnraums.

Der Bundesgesetzgeber habe den § 250 BauGB geschaffen, um genau dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Bayern habe dieses Instrument bereits eingeführt und damit die Notwendigkeit eines besonderen Schutzes in angespannten Wohnungsmärkten anerkannt. Umso unverständlicher sei es, dass die Möglichkeit einer Verlängerung bis Ende 2030 bislang nicht genutzt werde. Andere Bundesländer wie Berlin und Hamburg haben den Genehmigungsvorbehalt bereits bis Ende 2030 verlängert, Niedersachsen zumindest bis Ende 2029.

## DMB: Freigrenze senken

Kritik übt Schmid-Balzert zudem an der Anhebung der sogenannten Freigrenze. Das Umwandlungsverbot soll weiter erst für Gebäude mit mehr als elf Wohnungen gelten, gesetzlich wäre es möglich, diese Grenze auf Gebäude mit drei Wohnungen zu senken. Bauminister Bernreiter hatte diesen Schritt mit dem Schutz von Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern begründet. Nach Auffassung des DMB greift diese Begründung jedoch zu kurz. Bei Wohnhäusern mit mehr als fünf Wohnungen könne kaum noch von Kleineigentum gesprochen werden. Zudem verpflichte Eigentum auch zum Gemeinwohl, weshalb Eingriffe in das Eigentumsrecht auch kleiner Mehrfamilienhäuser gerechtfertigt seien, wenn dadurch bezahlbarer Wohnraum erhalten werde.

Der DMB Bayern fordert deshalb erneut, die Freigrenze auf maximal drei Wohnungen zu senken und das Umwandlungsverbot bis zum 31. Dezember 2030 zu verlängern. Außerdem soll der räumliche Geltungsbereich der Verordnung an die Gebietskulisse der bayerischen Mieterschutzverordnung angepasst werden. Sollte dies rechtlich nicht möglich sein, spricht sich der Verband für ein neues Gutachten zur Abgrenzung der angespannten Wohnungsmärkte aus.

In seiner Antwort teilte Bernreiter mit, dass seit Einführung des Umwandlungsverbots in Bayern eine begleitende Evaluation durchgeführt werde, deren Daten bis zum 15. Juli vorliegen müssen. Die Daten sollen Basis für die Entscheidung über eine Fortführung des Genehmigungsvorbehalts und ggf. eine Neubegutachtung der Gebietskulisse sowie die Anzahl der Wohnungen, ab der der Umwandlungsschutz greift, sein.

Bernreiter betont, dass die Landesregierung neben den rechtlichen Instrumenten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter wie dem Umwandlungsverbot und der Mieterschutzverordnung weiter auf die Schaffung neuen Wohnraums setze, um langfristig Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen.

Abschließend appelliert Schmid-Balzert an die Regierung, den bestehenden rechtlichen Handlungsspielraum konsequent zu nutzen. Ein bezahlbarer und fairer Wohnungsmarkt sei zentrale Voraussetzung für sozialen Zusammenhalt und gesellschaftliche Gerechtigkeit. Bayern habe jetzt die Chance, den Schutz von Mieterinnen und Mietern deutlich zu verbessern – diese sollte nicht ungenutzt bleiben. ■

DMB-Landesverband Bayern, Sonnenstraße 10, 80331 München, Tel. 089/89 05 73 80. Verantwortlich für den Inhalt der Seite(n): Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin

# Mietrecht zwischen Wärmewende und Kosten – Angriff auf das Mietrecht?

Am 10. Juli hat der Bundestag mit den Stimmen der CDU/CSU und SPD die Neufassung des „Heizungsgesetzes“ beschlossen. Doch was bedeutet diese Entscheidung für Mietende? Werden die Kosten sinken und führt das neue Gesetz tatsächlich zu einem Übergang zu klimafreundlichen Energiesystemen?

MdL Florian von Brunn (SPD), MdB Carmen Wegge (SPD), DMB-Landesvorsitzende Monika Schmid-Balzert bei den Stadtwerken München (v.l.)

## Neufassung „Heizungsgesetz“

Die Bundesregierung verfolgt mit dem neuen Gesetz das Ziel eine technologieoffene, flexible sowie einfache Wärmewende zu verfolgen. So wurde das ursprüngliche Aus der Öl- und Gasheizungen zurückgenommen, soweit ab dem 1. Januar 2029 teilweise $CO_2$-neutrale Brennstoffe genutzt werden. Dies soll es ermöglichen, zwischen den Energieträgern frei zu wählen. Neben der Frage, inwieweit diese Entscheidung die dringend erforderliche Energiewende tatsächlich berücksichtigt, ist in den nächsten Jahren mit erhöhten Kosten von fossilen Energieträgern zu rechnen. Insbesondere die jüngste Vergangenheit hat uns erneut vor Augen geführt, wie schnell und heftig Preissteigerungen und -schwankungen fossiler Energien unser Leben beeinflussen. Auch wird das Betreiben mehrerer verschiedener Energienetze nebeneinander (z.B. Strom, Gas, Fernwärme) als kostenintensiv beschrieben.

Durch das nun beschlossene Gesetz wird eine sogenannte „Bio-Treppe“ ins Leben gerufen. In mehreren Stufen sollen ab Januar 2029 immer mehr klimafreundliche Brennstoffe genutzt werden. Auch hier ist mit Mehrkosten durch beispielsweise „grünes“ Gas zu rechnen. Die Frage bleibt also, ob diese Maßnahmen tatsächlich zu bezahlbaren Heizkosten für Mietende führen oder ob die im Rahmen der Betriebskosten umgelegten Wärmekosten weiter steigen werden.

## Wer trägt die Kosten?

Grundsätzlich haben die Mietenden die laufenden Kosten für Heizung und Warmwasser – und damit insbesondere die Energiekosten – zu tragen. Seit dem 1. Januar 2023 tragen Vermietende durch den Vermieteranteil an den $CO_2$-Kosten zumindest einen Teil an diesen Kosten. Dieser Anteil an den $CO_2$-Kosten steigt für Vermietende umso höher an, je schlechter die Energiebilanz des betreffenden Gebäudes ist. Die darüber hinaus verbleibenden Kosten sind daneben grundsätzlich von den Mietenden zu tragen.

Insbesondere können diese allerdings keinen Einfluss auf die Entscheidung nehmen, welcher Energieträger zum Heizen genutzt wird. Ein schwacher Trost ist es, dass die Gasnetzentgelte, höhere Kosten aufgrund „grüner“ Energieträger und $CO_2$-Kosten ab dem 1. Januar 2028 bei fossilen Heizungen jeweils zur Hälfte zwischen den Mietenden und Vermietenden geteilt werden.

Für Vermietende fehlen hier weiterhin Anreize, auf einen nachhaltigen Energieträger umzustellen, wenn zum aktuellen Zeitpunkt keine finanziellen Vorteile bestehen. Es geht um eine langfristige Wirtschaftlichkeit und nachhaltige Wärmewende, die einige Vermietende nicht im Blick haben, da die Energiekosten von den Mietenden getragen werden.

## § 556c BGB für bezahlbare Wärmelieferung

Im Jahr 2013 wurde durch § 556c BGB ein Schutzmechanismus geschaffen, der in vermieteten Wohnungen einen besonderen Schutz vor Preissteigerungen im Rahmen einer Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung (Contracting oder Fernwärme) bietet. Für eine Umstellung ohne Zustimmung sämtlicher Mietender ist erforderlich, dass die gelieferte Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert wird und die Kosten die bisherige Wärmeversorgung nicht übersteigen – die sogenannte Kostenneutralität.

Oftmals besitzen Wärmelieferanten eine Monopolstellung. Die Preisstruktur der AVBFernwärme ist teils undurchsichtig und für Mietende oftmals nicht nachvollziehbar oder prüfbar. Der Schutzmechanismus aus § 556c BGB ist daher aktuell nicht wegzudenken.

Immer wieder steht § 556c BGB jedoch zur Diskussion. Versorger kritisieren, dass der Ausbau des Fernwärmenetzes durch die Regelung der Kostenneutralität ausgebremst wird und so eine klimaneutrale Technologie – die Fernwärme – nicht entsprechend den bestehenden Möglichkeiten genutzt werde. Unbestritten ist der Ausbau der Fernwärme eine Möglichkeit, die Wärmewende vor-

anzutreiben. Dieses Ziel ist auch grundsätzlich unterstützenswert. Der Ausbau darf jedoch nicht rein auf Kosten der Mietenden und Endverbrauchenden erfolgen, die schlussendlich durch die Umlage der Netzentgelte die Ausbaukosten tragen. Vielmehr müsste diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe auf viele Schultern verteilt werden. Die von den Versorgern gewünschte Streichung von § 556c BGB führt gerade zu keiner gerechten Regelung.

### Fazit

Die bereits bekannten Probleme bleiben bestehen. Am Ende bleiben die Mietenden als Endverbraucher auf den steigenden Energiekosten sitzen und haben weiterhin keine Möglichkeit, die Wärmewende voranzutreiben. Sie sind an die vom Vermieter gewählte Energiequelle gebunden. Insbesondere in dem Fall fossiler Energieträger ist in den nächsten Jahren mit weiteren Preisanstiegen oder erheblichen Schwankungen, wie in jüngster Vergangenheit mehrfach beobachtet, zu rechnen. Auch die jetzt eingeführte teilweise Kostenteilung ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Die Anreize für Vermietende die Wärmewende voranzutreiben, bleiben begrenzt.

§ 556c ist weiterhin alternativlos und der einzige Schutz der Mietenden vor erhöhten Wärmelieferungskosten. Eine Streichung bzw. Aufweichung darf daher aktuell nicht erfolgen. ■



## Einladung zur Mitgliederversammlung

### Mieterverein Landshut und Umgebung e.V.

**Der Mieterverein Landshut und Umgebung e.V. lädt zu einer ordentlichen Mitgliederversammlung am Freitag, 25. September 2026, 17.00 Uhr ein.**

Die Mitgliederversammlung findet in der Brauereigaststätte Zollhaus, Äußere Münchener Straße 83, in 84036 Landshut statt.

**Vorläufige Tagesordnung:**

1. Begrüßung
2. Mitgliederehrung
3. Hinweise auf Neuerungen im Wohnungsmietrecht
4. Geschäftsbericht
5. Bericht des Kassiers und Kassenabschluss
6. Bericht der Revisoren
7. Entlastung der Vorstandschaft
8. Verschiedenes

**Josef Biersack,**
**1. Vorsitzender**
**Mieterverein Landshut und Umgebung e.V.**



# Ganz München muss Erhaltungssatzungsgebiet werden

Das Planungsreferat München hat im Juli den Bericht zur Wohnsituation in München vorgestellt. Die Mieten sind weiter gestiegen, der Neubau stockt. „Die Stadt alleine kann die extrem angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt finanziell nicht bewältigen. Land und Bund sind gefordert, massiv Geld in den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen zu stecken. Gleichzeitig müssen wir den Bestand an bezahlbarem Wohnraum besser schützen. Das Bundesrecht muss so geändert werden, dass ganz München ein Erhaltungssatzungsgebiet werden kann“, sagt Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des DMB-Mietervereins München. „Mit einem stadtweiten Erhaltungssatzungsgebiet wäre effektiver Mieterschutz statt nur Milieuschutz möglich.“

Derzeit lebt jeder fünfte Münchner in einem der 36 Erhaltungssatzungsgebiete und ist damit als Mieter besser vor Verdrängung geschützt. Auch die Stadt München hat in der Vergangenheit immer wieder gefordert, dass das Baugesetzbuch auf Bundesebene so verändert wird, dass ganz München ein Erhaltungssatzungsgebiet werden kann. In diesen Gebieten müssen bauliche Änderungen, Luxusmodernisierungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen von der Stadt genehmigt werden. Die Stadt hat außerdem ein Vorkaufsrecht, welches die Bundesregierung aktuell wieder auf sichere Beine stellt. Zuvor war es den Kommunen durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von 2021 praktisch unmöglich gemacht worden, das Vorkaufsrecht auch tatsächlich auszuüben.

Die Stadt München hat Anfang des Jahres die Regeln verschärft, die sie selbst für Erhaltungssatzungsgebiete aufstellen kann. Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch, häufig sind dies möblierte Wohnungen, wird dort künftig von der Stadt strenger kontrolliert. Auch der Abbruch und Neubau von Häusern wird in Erhaltungssatzungsgebieten jetzt grundsätzlich nicht mehr genehmigt, es sei denn, der Erhalt ist wirtschaftlich nicht mehr tragbar. In der Vergangenheit war eine Genehmigung möglich, wenn Ersatzwohnraum geschaffen wurde. Doch der war häufig für die bisherigen Mietenden im Endeffekt doch nicht bezahlbar.

Monika Schmid-Balzert: „Wenn wir diese Regeln für ganz München anwenden könnten, wäre vielen Menschen geholfen. Gerade das möblierte Wohnen auf Zeit ist ein großes Problem. Häufig wird es nur genutzt, um die Mieten in die Höhe zu treiben. Viele Menschen wollen gar keine möblierte Wohnung, finden aber schlichtweg nichts anderes. Wenn ganz München Erhaltungssatzungsgebiet wäre, könnte die Stadt gegen diesen negativen Trend stärker vorgehen.“ ■