



Stark besuchte Jahreshauptversammlung 2026: HAUS+

Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. hatte zu seiner Jahreshauptversammlung 2026 in den Festsaal des Löwenbräukellers am Stiglmaierplatz eingeladen und hieß bei dieser wieder stark besuchten Veranstaltung über 1.000 Mitglieder herzlich willkommen. Unter dem Vorsitz von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer sprachen vor der eigentlichen Versammlung der Vorsitzende des Münchner Gutachterausschusses Albert Fittkau und der Präsident Dr. Kai H. Warnecke von Haus&Grund Deutschland zum Richtwertjahr 2026. Das bedeutet, dass im Frühsommer neben dem Jahresbericht auch neue Bodenrichtwerte für die Stadt München erscheinen werden. Anders als im vergangenen Jahrzehnt entwickelten sich die Boden- und Immobilienwerte nun nicht mehr nur nach oben. Vielmehr hat es in den einzelnen Bereichen signifikante Preisrückgänge gegeben. Ausgehend von den aktuellen Marktdaten hat sich der Vortrag deshalb mit der Frage auseinandergesetzt, ob es gerechtfertigt ist, von einer Krise des Immobilienmarktes zu sprechen. Durch den Vergleich mit anderen Städten und Kommunen Deutschlands wurde zudem gezeigt, wo der Münchner Immobilienmarkt steht und wohin er sich in der nächsten Zeit entwickeln könnte.

Auf der am gleichen Tag stattfindenden Pressekonferenz, zu der alle bedeutenden Medien geladen waren (u.a. neben Immostar auch der Bayerische Rundfunk, SZ, Merkur und Abendzeitung) bezogen der erste Vorsitzende von HAUS+GRUND MÜNCHEN Rechtsanwalt Rudolf Stürzer und der stellvertretende Vorsitzende Rechtsanwalt Georg Hopfensperger zu den zentralen Wohneigentums-Themen klar und aktualisiert Stellung u.a. über die Mär vom Mietwucher und der damit verbundenen Hoffnung auf das Augenmaß des neuen Oberbürgermeisters Krause, denn nach der Meinung von Haus+Grund München vergiftet Populismus das Klima zwischen den Mietparteien. Weiter referierte Stürzer über den historischen Tiefstand beim Mietwohnungsbau und dem historischen Höchststand bei den Mieten und informierte aus der Sicht von HAUS+GRUND MÜNCHEN, warum die Umwandlungen von Büros zu Wohnungen nicht funktionierten und ob der eigene Heizungskeller eine reine Privatsache ist. 2025 entstanden lediglich 4.346 neue Wohneinheiten in der Stadt: Ein Tiefstand seit vielen Jahren. Und man sieht keine deutliche Verbesserung im Neubau. Die Bauträger sind nach wie vor sehr verhalten für

Neubaumaßnahmen. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der Struktur wären aber in München ca. 12.000 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. Bis 2040 wird mit einem Zuwachs der Bevölkerung in München von 200.000 kalkuliert, hierfür wären weitere 7.000 Wohneinheiten erforderlich. Das Mietniveau in München befindet sich derzeit auf einem historischen Höchststand. Bei Neubauten liegen durchschnittlich € 25,93/qm Wohnfläche (in der Spitze bis zu € 40,00/qm Wohnfläche) und beim Bestand durchschnittlich € 22,52/qm Wohnfläche zugrunde, weshalb der aktuelle Mietspiegel das Marktniveau erheblich verzerrt. Die aktuelle Gesetzeslage sowie die neuesten Vorschläge im Heizungsgesetz, sind für den Vermietungsmarkt nicht förderlich. Unverändert ist die rechtliche Situation für die Umwandlung von Gewerbe in Wohnungen in München unbefriedigend. Insbesondere bei kleineren Wohn- und Geschäftshäusern könnte man bei Leerständen von Läden/Büros mit relativ überschaubaren Finanzmitteln rasch neuen Wohnraum realisieren. Hierzu müsste die Stadt, eine seit Jahren von HAUS+GRUND MÜNCHEN geforderte, praktikable Änderung der Zweckentfremdungssatzung vornehmen. Man könne z. B. bei Umwandlung dem Investor eine Rückkehr zu Gewerbeflächen - zum Beispiel nach 10 Jahren bei anstehender Neuvermietung zulassen. Ein weiterer Knackpunkt für Umwandlung besteht im aktuellen Mietrecht zwischen Gewerbe (sehr flexibel) und Wohnen (enges Korsett!), so Stürzer. Der neue Oberbürgermeister Dominik Krause will den Wohnungsbau in den nächsten 6 Jahren stark forcieren, sein Ziel 50.000 (!) neue Wohneinheiten.

Der stellvertretende Vorsitzende Georg Hopfensperger kritisierte auf der Pressekonferenz und schon seit einiger Zeit die Partei „Die Linke“ im Stadtrat für ihr Engagement einer sogenannten „Mietwucher-App“, die den Mietern ermöglichen soll, eine korrekte Miete zu errechnen. Die App wäre nicht mit dem Mietspiegel-Rechner gekoppelt, so dass die Eingaben kein korrektes Ergebnis ermitteln können. Der Nutzer kann nach Erfassung seiner Angaben und bei Differenz zu seiner Miete durch einen Button eine Anzeige bei der Stadt München aktivieren, um den Vermieter zur Anpassung der Miete zu bewegen. Die Ergebnisse sind jedenfalls nicht korrekt und mit Vorsicht zu genießen, so Hopfensperger.

Lesen Sie ausführlich über die vier Wohnungsthemen der vorausgegangenen Pressekonferenz auf den nächsten Seiten.

Von links nach rechts präsentieren sich wieder viele Fachkompetenzen auf der diesjährigen Jahreshauptversammlung:
Rechtsanwalt Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland;
Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender von HAUS+GRUND MÜNCHEN;
Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende von Haus&Grund Bayern;
Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS+GRUND MÜNCHEN;
Albert Fittkau, Vorsitzender des Münchner Gutachterausschusses.





Der Festsaal im Löwenbräukeller am Stiglmaierplatz ist traditionell der Treffpunkt für die jährliche stattfindende Jahreshauptversammlung von HAUS+GRUND MÜNCHEN. Vorsitzender Rechtsanwalt Rudolf Stürzer begrüßte über 1.000 Mitglieder und führte gekonnt durch das Programm der Jahreshauptversammlung in 2026. Vor der eigentlichen Versammlung sprachen Albert Fittkau, Vorsitzender des Münchner Gutachterausschusses, und Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus&Grund Deutschland, zum Richtwertjahr 2026.

Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter 089/55141-300 zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

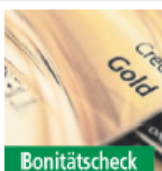
Persönliche Beratung nur nach telefonischer Terminvereinbarung unter 089/55141-371

24 h online erreichbar:



Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.



Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Crif (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online