



Landeshauptstadt
München

Sozialreferat

Amt für Wohnen
und Migration

Mietspiegel für München[©] 2013

Informationen zur ortsüblichen Miete



2013

Mietspiegel für München[©] 2013

Informationen zur ortsüblichen Miete

Impressum

Herausgeberin:
Sozialreferat der
Landeshauptstadt
München
Orleansplatz 11
81667 München
in Zusammenarbeit
mit:

TNS Infratest GmbH,
München in Zusammen-
arbeit mit dem Lehrstuhl
für Statistik (Prof. Dr.
Kauermann) der Ludwig-
Maximilians-Universität
München

Geschäftsstelle des Gut-
achterausschusses für
Grundstückswerte im
Bereich der Landeshaupt-
stadt München

Kommunalreferat,
Vermessungsamt

und andere städtische
Dienststellen

Gestaltung:
Erwin Sporer

Druck:
Gotteswinter und
Aumaier GmbH

Diese Broschüre wurde
auf EU-Eco-Label zertifi-
ziertem Papier gedruckt.

Urheberrecht

Vervielfältigungen jeder
Art, sowie Verkauf und
alle sonstigen Rechte
am Mietspiegel, der
Dokumentation zum
Mietspiegel und der Ver-
öffentlichung im Internet
bleiben der Landeshaupt-
stadt München vorbehal-
ten. Aus dem Inhalt
dieser Schrift können
Ansprüche gegen die
Herausgeberin nicht
hergeleitet werden.

Neuer Mietspiegel für München©

Liebe Münchnerinnen, liebe Münchner,



die ungebrochene Attraktivität Münchens hat eine Kehrseite: Der örtliche Wohnungsmarkt gehört zu den angespanntesten der Republik. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mietpreise an die Hand zu geben – den Mietspiegel für München© 2013. Der Münchner Stadtrat hat aus Gründen der Genauigkeit entschieden, bereits 2 Jahre nach der letzten Erstellung erneut einen Mietspiegel zu erarbeiten, der auf den Daten von mehr als 3.000 repräsentativ ausgewählten Münchner Mietwohnungen beruht. Bewusst wurde auf das einfachere Verfahren verzichtet, die Werte des Vorgängermietspiegels mit Hilfe des Verbraucherpreisindexes anzupassen (Fortschreibung des bisherigen Mietspiegels).

Bei einer Neuerstellung werden hingegen ausschließlich Wohnungsmerkmale wie Größe, Lage und Ausstattung sowie ihr Einfluss auf die ortsüblichen Mietpreise untersucht. Erneut wurde neben einer Befragung der Mieterschaft mit erfreulicher Resonanz eine schriftliche Befragung der Vermieterinnen und Vermieter durchgeführt. Diese diente vor allem dazu, den immer bedeutsamer werdenden energetischen Zustand der Mietwohnungen zu ermitteln.

Mit dem vorliegenden Mietspiegel halten Sie ein verlässliches Instrument in der Hand, um sich über die zulässige Miethöhe zu informieren. Wir sind überzeugt, dass auch dieser Mietspiegel hilft, Konflikte zwischen den Mietparteien zu vermeiden: Er versachlicht die Diskussion darüber, ob Mieterhöhungen angemessen sind.

Der Mietspiegel setzt Grenzen nach oben und hilft Mieterinnen und Mietern, unzulässige Mieterhöhungen abzulehnen.

Unser Dank für das erfolgreiche Zustandekommen des aktuellen Mietspiegels gilt dem Umfrageinstitut TNS Infratest, Herrn Prof. Dr. Kauermann von der Ludwig-Maximilians-Universität München (Lehrstuhl für Statistik) und vor allem den zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern, die bereit waren, detaillierte Auskunft über die Ausstattung und den Mietpreis ihrer Wohnung zu geben.

Mietwohnungen befinden sich in einem Spannungsfeld: Sie sind einerseits ein Wirtschaftsgut, andererseits bilden sie den Lebensmittelpunkt, der bezahlbar bleiben muss. Mit dem qualifizierten Mietspiegel für München© 2013 wird die Grundlage für einen fairen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen der Mietparteien gelegt.

Viel Erfolg bei der Anwendung des Münchner Mietspiegels 2013 wünschen Ihnen

Christian Ude
Oberbürgermeister

Brigitte Meier
Sozialreferentin

Mietspiegel für München© 2013

Aufgabe

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter/-innen, Vermieter/-innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mietpreise im Stadtgebiet München herzustellen. Die ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den Jahren 2008 bis 2011 neu vereinbart oder geändert worden sind. Die statistisch aufbereitete Datensammlung ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für die Mehrzahl der frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München. Der Mietspiegel stützt sich auf eine breite Datenbasis und bietet deshalb die größtmögliche Sicherheit, das Mietniveau objektiv einzuschätzen. Der Mietspiegel ist auch ein gesetzliches Begründungsmittel für Mieterhöhungen.

Grundlage

Der Mietspiegel für München© 2013 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Stichprobe erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt München durch TNS Infratest GmbH, München. Die daraus gewonnenen Daten wurden vom Team des Lehrstuhls für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) an der Ludwig-Maximilians-Universität nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet.

Informationen zum qualifizierten Mietspiegel und zu den rechtlichen Auswirkungen gibt es bei der Beratungsstelle, siehe Service auf Seite 25.

Qualifizierter Mietspiegel

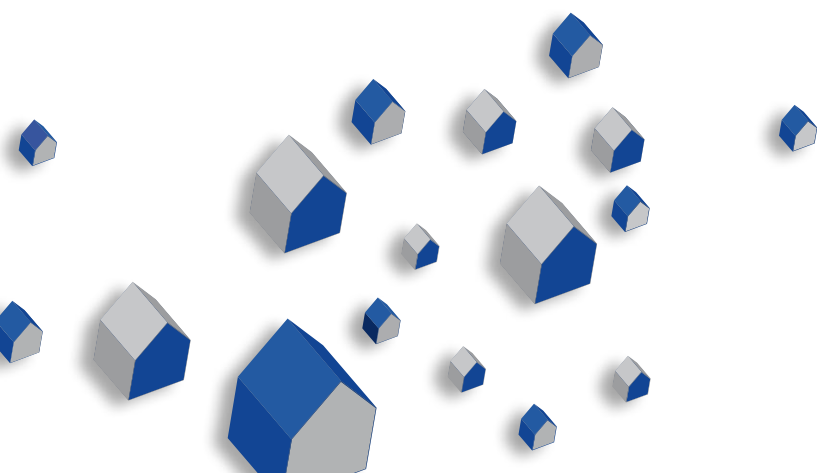
Die aktuelle Rechtslage unterscheidet zwischen dem „einfachen Mietspiegel“ und dem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der Mietspiegel für München© 2013 wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. An die Qualifizierung des Mietspiegels sind einige Rechtsfolgen geknüpft: Bei Mieterhöhungen hat die Vermieterin/der Vermieter Angaben zur Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird, z.B. auf drei Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch/BGB). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Wohnlagen

Die Wohnlagen in diesem Mietspiegel wurden zum Stand Januar 2012 überarbeitet und ergänzt. An der Überarbeitung waren Vertreter/-innen folgender Dienststellen der Landeshauptstadt München beteiligt:

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Kommunalreferat, Vermessungsamt
- Planungsreferat, Stadtentwicklungsplanung, Abt. 2, Bevölkerung und Wirtschaft
- Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abt. Wohnraumerhalt.

Das in Zusammenarbeit entstandene Ergebnis wurde für die Einteilung der Wohnlagen übernommen.



Anwendungsbereich

Der Mietspiegel für München® ist für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet München anzuwenden. Er gilt nicht für

- preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, Belegrechtswohnungen)
- gewerblich genutzte Räume
- Obdachlosenunterkünfte
- Studenten- und Jugendheime.

Der Mietspiegel für München® ist nicht unmittelbar anwendbar für

- Wohnungen in einfacher Wohnlage (lt. beigefügtem Stadtplan) *
- möblierten Wohnraum
- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Einzelzimmer und Penthousewohnungen
- Wohnungen im Untergeschoss
- Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch
- mietfrei überlassenen Wohnraum
- selbst genutzten Wohnraum
- private Untermietverhältnisse
- durch behördliche Auflagen mietpreisgebundenen Wohnraum
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad - soweit vorhanden - von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- Wohnungen ohne Küche, ohne Badezimmer oder Toilette

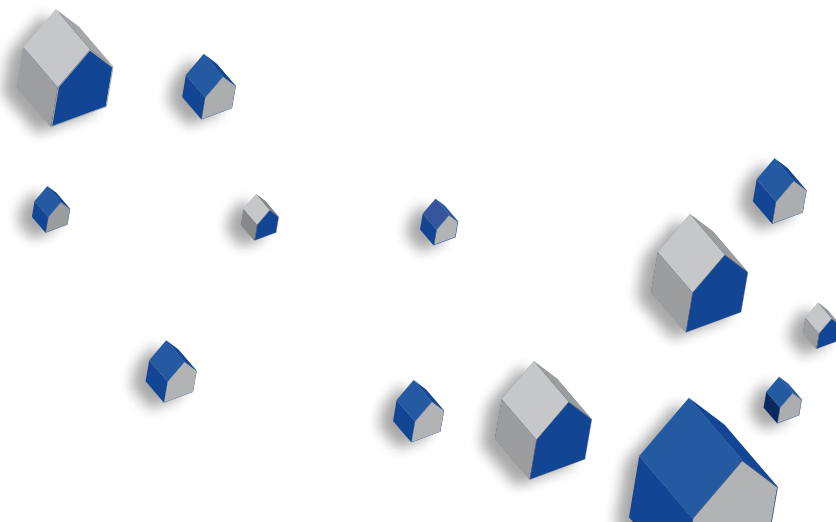
- Wohnraum in Anstalten, Heimen oder Wohnheimen, bei denen die Mietzahlung auch Service-Leistungen abdeckt, z.B. Verpflegung oder Betreuung.

Trotzdem kann der Mietspiegel in den genannten Fällen als Orientierungshilfe für die ortsübliche Miete herangezogen werden. Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558a BGB ist jedoch nicht möglich.

* Mietwohnungen in einfacher Lage sind in München nur noch in sehr geringer Anzahl vorhanden. Deshalb war die Zahl der befragten Haushalte in einfacher Lage in der zugrunde liegenden Stichprobe zu gering, um statistisch valide und repräsentative Werte ermitteln zu können. Zur Begründung einer Mieterhöhung muss hier auf ein anderes Begründungsmittel (z.B. Vergleichswohnungen) zurückgegriffen werden.

Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München® 2013 unter:

www.mietspiegel-muenchen.de



Wie wird gerechnet?

Die Berechnung der ortsüblichen Miete erfolgt in sechs Arbeitsschritten.

In **Arbeitsschritt 1** werden die nicht umgelegten Betriebskosten (Nebenkosten) in Euro pro Quadratmeter (qm) und Monat mit Hilfe der Tabelle 1 festgestellt und in Tabelle 8a übertragen.

In **Arbeitsschritt 2** wird der Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung aus Tabelle 2 abgelesen und in Tabelle 8a eingetragen.

In **Arbeitsschritt 3** werden Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat hinsichtlich Lage, Ausstattung und Art der Wohnung gemäß Tabelle 3 ermittelt und ebenfalls in Tabelle 8a eingetragen. Dabei ist Tabelle 4 zu beachten, in der die maximal zulässigen Zu- und Abschläge festgelegt sind. Die in Tabelle 8a berechnete Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat.

In **Arbeitsschritt 4** werden die Schwankungsbreiten der Spannen aus den Tabellen 5a und 5b bestimmt und in die Tabellen 6 sowie 8b eingetragen.

In **Arbeitsschritt 5** können begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus Tabelle 7 ermittelt und in Tabelle 9 eingetragen werden.

In **Arbeitsschritt 6** wird in Tabelle 8b die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat mit Spannen nach unten und oben berechnet. Gegebenenfalls kann in Tabelle 9 die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und den begründeten Abweichungen berechnet werden.

1

Nicht umgelegte Betriebskosten (Nebenkosten) in Euro pro Quadratmeter (qm) und Monat feststellen. (Seite 9)

2

Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ableesen. (Seite 10 bis 12)

3

Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat gemäß Lage, Ausstattung und Art der Wohnung ermitteln. (Seite 13 bis 17)

4

Schwankungsbreiten der Spannen aus den Tabellen 5a und 5b bestimmen. (Seite 18/19)

5

Begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus Tabelle 7 ermitteln. (Seite 20 bis 22)

6

Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spannen pro qm und Monat berechnen. (Seite 23/24)

Nicht umgelegte Betriebskosten

Mit Hilfe der letzten Betriebskosten-/Heizkostenabrechnung oder anhand des Mietvertrags sind in dieser Betriebskostentabelle zunächst alle Betriebskosten zu streichen, die neben dem vertraglich vereinbarten Mietzins, also gesondert, an die Vermieterin/den Vermieter oder das entsprechende Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Zu streichen sind auch Betriebskosten, die bei der konkreten Wohnung gar nicht erst entstehen. Bei den nicht gestrichenen Betriebskostenarten sind die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte freie Spalte zu übertragen. Bei Gemeinschaftsantenne, Satellitenschüssel und Kabelfernsehen ist dazu zunächst der für eine Wohnung angegebene Wert durch die Wohnfläche in qm zu teilen. Anschließend werden die eingetragenen Werte in der rechten Spalte aufsummiert.

Alle Betriebskosten streichen, die gar nicht erst entstehen oder gesondert zu zahlen sind. Nicht gestrichene Betriebskostenarten in die rechte freie Spalte übertragen.

Die aufgeführten Betriebskosten sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall erheblich von den tatsächlichen Betriebskosten abweichen.

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro qm und Monat in München

Betriebskostenarten	Euro/qm/Monat	Betriebskosten
Wasser/Abwasser	0,30	
Straßenreinigung	0,05	
Müllabfuhr	0,19	
Grundsteuer	0,23	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,13	
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,06	
Hausbeleuchtung	0,06	
Aufzug	0,14	
Waschmaschine	0,08	
Hausmeister	0,31	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister)	0,06	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,16	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,05	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,09	
Heizung/Warmwasser	1,17	
Gemeinschaftsantenne		
5,55 Euro pro Wohnung : qm Wohnfläche =		
Satellitenschüssel		
7,23 Euro pro Wohnung : qm Wohnfläche =		
Kabelfernsehen		
8,52 Euro pro Wohnung : qm Wohnfläche =		
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/qm/Monat		

Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro pro qm und Monat in Tabelle 8a auf Seite 23 übertragen.

Grundpreis der monatlichen Nettomiete

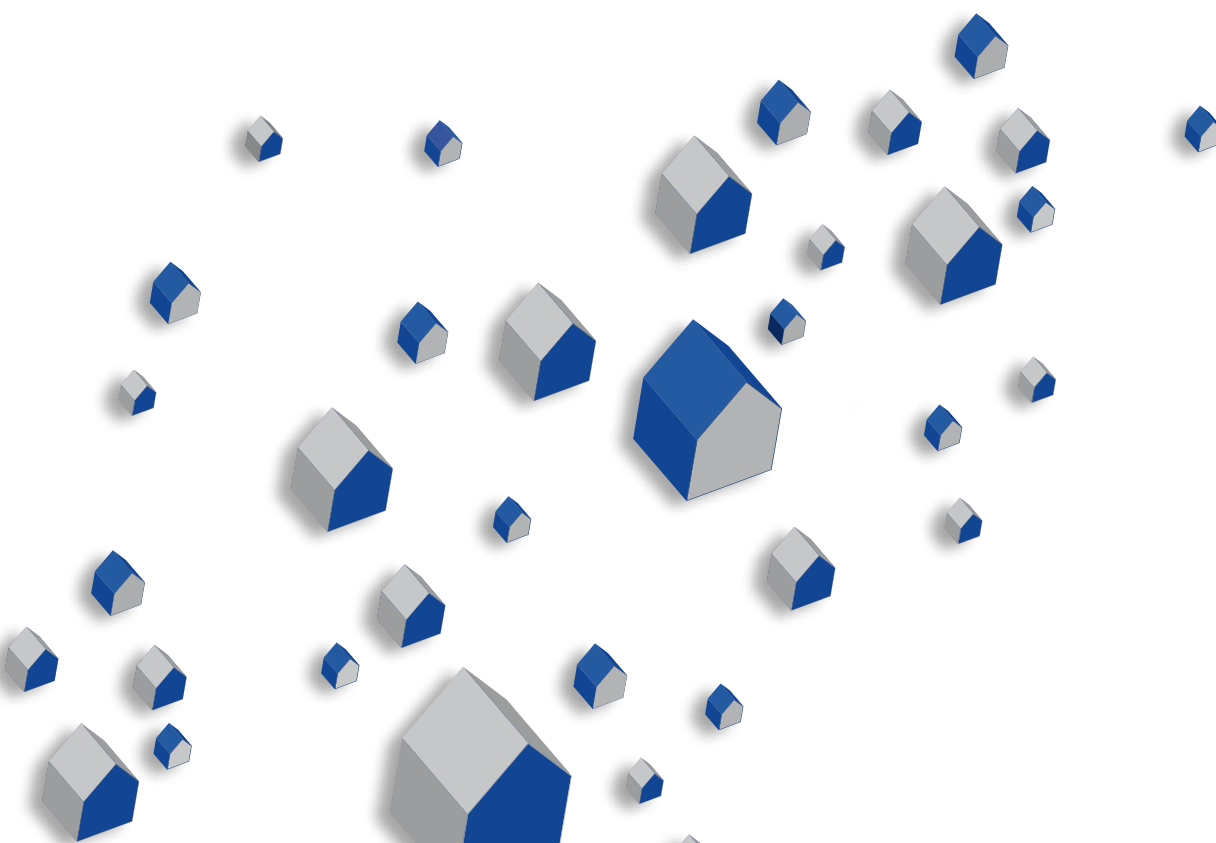
Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro qm und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten Tabelle 2 auf Seite 11/12 abgelesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 8a auf Seite 23 eingetragen. Bei Zwischenwerten, wie z.B. 80,3 qm, ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81 - 82) zu verwenden.

Den für die Wohnung zutreffenden Grundpreis der Nettomiete in Euro pro qm und Monat aus Tabelle 2 auf Seite 11/12 ablesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 8a auf Seite 23 eintragen.

Modernisierung

Zu modernisiertem Wohnraum ist zu bemerken:
Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein vor einer Modernisierung zum Wohnen nicht mehr geeignetes Haus, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Dachgeschossausbau), ist in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Von der Mieterin/dem Mieter auf eigene Kosten eingebrachte Ausstattung der Wohnung oder durchgeführte Instandsetzung/Modernisierung darf in Tabelle 3 nicht berücksichtigt werden.



Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro qm und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten Tabelle 2 abgelesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 8a auf Seite 23 eingetragen. Dies ist der Grundpreis (nicht zu verwechseln mit der durchschnittlichen ortsüblichen Miete). Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat ergibt sich erst zusammen mit den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 3 und gegebenenfalls nach Berücksichtigung der Betriebskosten.

Zutreffenden Grundpreis ablesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 8a auf Seite 23 eintragen.

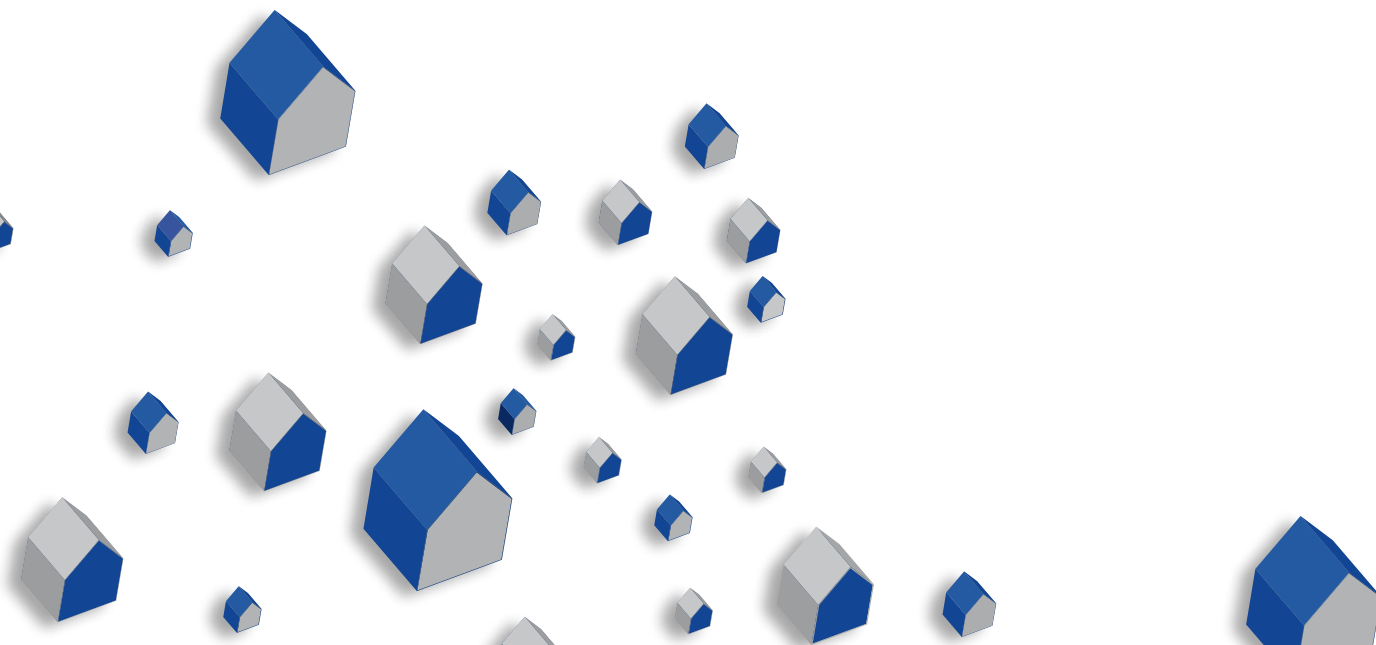
Tabelle 2: Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr

Baujahr	bis 1918	1919- 1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1994	1995-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2011
Wohnfläche											
20	15,50	15,51	15,43	15,10	14,77	14,76	14,94	15,18	15,45	15,69	15,90
21- 22	15,27	15,28	15,20	14,87	14,54	14,53	14,71	14,95	15,22	15,46	15,66
23- 24	14,81	14,82	14,73	14,41	14,07	14,07	14,25	14,49	14,76	15,00	15,20
25- 26	14,35	14,36	14,28	13,95	13,62	13,61	13,79	14,03	14,30	14,54	14,74
27- 28	13,90	13,91	13,83	13,50	13,17	13,16	13,34	13,58	13,85	14,09	14,30
29- 30	13,47	13,48	13,40	13,07	12,74	12,73	12,91	13,15	13,42	13,66	13,87
31- 32	13,07	13,08	12,99	12,67	12,33	12,33	12,50	12,74	13,02	13,26	13,46
33- 34	12,69	12,70	12,62	12,29	11,96	11,95	12,13	12,37	12,64	12,88	13,08
35- 36	12,35	12,36	12,28	11,96	11,62	11,61	11,79	12,03	12,30	12,54	12,75
37- 38	12,06	12,07	11,98	11,66	11,32	11,32	11,49	11,73	12,01	12,25	12,45
39- 40	11,80	11,81	11,73	11,40	11,07	11,06	11,24	11,48	11,75	11,99	12,19
41- 42	11,59	11,60	11,51	11,19	10,85	10,85	11,03	11,27	11,54	11,78	11,98
43- 44	11,42	11,43	11,34	11,02	10,68	10,68	10,85	11,09	11,37	11,61	11,81
45- 46	11,28	11,29	11,21	10,88	10,55	10,54	10,72	10,96	11,23	11,47	11,67
47- 48	11,17	11,18	11,10	10,78	10,44	10,44	10,61	10,85	11,13	11,36	11,57
49- 50	11,09	11,10	11,02	10,69	10,36	10,35	10,53	10,77	11,04	11,28	11,49
51- 52	11,03	11,04	10,95	10,63	10,29	10,29	10,46	10,70	10,98	11,22	11,42
53- 54	10,97	10,98	10,90	10,57	10,24	10,23	10,41	10,65	10,92	11,16	11,37
55- 56	10,92	10,93	10,85	10,53	10,19	10,19	10,36	10,60	10,87	11,11	11,32
57- 58	10,87	10,89	10,80	10,48	10,14	10,14	10,31	10,55	10,83	11,07	11,27
59- 60	10,82	10,83	10,75	10,43	10,09	10,09	10,26	10,50	10,77	11,01	11,22
61- 62	10,77	10,78	10,69	10,37	10,03	10,03	10,20	10,44	10,72	10,96	11,16
63- 64	10,70	10,71	10,63	10,31	9,97	9,97	10,14	10,38	10,66	10,90	11,10
65- 66	10,64	10,65	10,56	10,24	9,90	9,90	10,08	10,31	10,59	10,83	11,03
67- 68	10,57	10,58	10,49	10,17	9,83	9,83	10,01	10,25	10,52	10,76	10,96
69- 70	10,50	10,51	10,42	10,10	9,76	9,76	9,94	10,18	10,45	10,69	10,89
71- 72	10,43	10,44	10,36	10,03	9,70	9,69	9,87	10,11	10,38	10,62	10,82
73- 74	10,37	10,38	10,30	9,97	9,64	9,63	9,81	10,05	10,32	10,56	10,76
75- 76	10,32	10,33	10,24	9,92	9,58	9,58	9,76	10,00	10,27	10,51	10,71
77- 78	10,28	10,29	10,20	9,88	9,54	9,54	9,71	9,95	10,23	10,47	10,67
79- 80	10,25	10,26	10,17	9,85	9,51	9,51	9,68	9,92	10,20	10,44	10,64
81- 82	10,23	10,24	10,15	9,83	9,49	9,49	9,67	9,91	10,18	10,42	10,62
83- 84	10,22	10,23	10,15	9,82	9,49	9,48	9,66	9,90	10,17	10,41	10,62
85- 86	10,22	10,24	10,15	9,83	9,49	9,49	9,66	9,90	10,18	10,42	10,62
87- 88	10,24	10,25	10,16	9,84	9,50	9,50	9,67	9,91	10,19	10,43	10,63
89- 90	10,25	10,26	10,18	9,86	9,52	9,51	9,69	9,93	10,20	10,44	10,65
91- 92	10,27	10,28	10,20	9,87	9,54	9,53	9,71	9,95	10,22	10,46	10,67
93- 94	10,29	10,30	10,22	9,89	9,56	9,55	9,73	9,97	10,24	10,48	10,68
95- 96	10,31	10,32	10,23	9,91	9,57	9,57	9,74	9,98	10,26	10,50	10,70
97- 98	10,32	10,33	10,24	9,92	9,58	9,58	9,75	9,99	10,27	10,51	10,71
99- 100	10,32	10,33	10,25	9,92	9,59	9,58	9,76	10,00	10,27	10,51	10,72

Tabelle 2: Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr

Baujahr	bis 1918	1919- 1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1994	1995-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2011
Wohnfläche											
101-102	10,32	10,33	10,24	9,92	9,58	9,58	9,76	10,00	10,27	10,51	10,71
103-104	10,31	10,32	10,23	9,91	9,57	9,57	9,75	9,99	10,26	10,50	10,70
105-106	10,29	10,30	10,22	9,89	9,56	9,55	9,73	9,97	10,24	10,48	10,69
107-108	10,27	10,28	10,20	9,87	9,54	9,53	9,71	9,95	10,22	10,46	10,66
109-110	10,24	10,25	10,17	9,85	9,51	9,51	9,68	9,92	10,20	10,44	10,64
111-112	10,21	10,23	10,14	9,82	9,48	9,48	9,65	9,89	10,17	10,41	10,61
113-114	10,18	10,19	10,11	9,79	9,45	9,45	9,62	9,86	10,13	10,37	10,58
115-116	10,15	10,16	10,08	9,75	9,42	9,41	9,59	9,83	10,10	10,34	10,55
117-118	10,12	10,13	10,05	9,72	9,39	9,38	9,56	9,80	10,07	10,31	10,51
119-120	10,09	10,10	10,02	9,69	9,35	9,35	9,53	9,77	10,04	10,28	10,48
121-122	10,06	10,07	9,99	9,66	9,32	9,32	9,50	9,74	10,01	10,25	10,45
123-124	10,03	10,04	9,95	9,63	9,29	9,29	9,47	9,71	9,98	10,22	10,42
125-126	10,00	10,01	9,92	9,60	9,26	9,26	9,44	9,68	9,95	10,19	10,39
127-128	9,96	9,97	9,89	9,57	9,23	9,23	9,40	9,64	9,92	10,16	10,36
129-130	9,93	9,94	9,85	9,53	9,19	9,19	9,37	9,61	9,88	10,12	10,32
131-132	9,89	9,90	9,81	9,49	9,15	9,15	9,32	9,56	9,84	10,08	10,28
133-134	9,84	9,85	9,77	9,44	9,10	9,10	9,28	9,52	9,79	10,03	10,23
135-136	9,79	9,80	9,71	9,39	9,05	9,05	9,22	9,46	9,74	9,98	10,18
137-138	9,73	9,74	9,65	9,33	8,99	8,99	9,16	9,40	9,68	9,92	10,12
139-140	9,66	9,67	9,58	9,26	8,92	8,92	9,10	9,33	9,61	9,85	10,05
141-142	9,58	9,59	9,51	9,18	8,85	8,84	9,02	9,26	9,53	9,77	9,98
143-144	9,50	9,51	9,43	9,10	8,76	8,76	8,94	9,18	9,45	9,69	9,89
145-146	9,41	9,42	9,34	9,01	8,68	8,67	8,85	9,09	9,36	9,60	9,80
147-148	9,32	9,33	9,24	8,92	8,58	8,58	8,76	8,99	9,27	9,51	9,71
149-150	9,22	9,23	9,14	8,82	8,48	8,48	8,66	8,90	9,17	9,41	9,61
151-152	9,12	9,13	9,04	8,72	8,38	8,38	8,56	8,80	9,07	9,31	9,51
153-154	9,01	9,02	8,94	8,62	8,28	8,28	8,45	8,69	8,96	9,20	9,41
155-156	8,91	8,92	8,83	8,51	8,17	8,17	8,35	8,59	8,86	9,10	9,30
157-158	8,80	8,81	8,73	8,40	8,07	8,06	8,24	8,48	8,75	8,99	9,20
159-160	8,69	8,71	8,62	8,30	7,96	7,96	8,13	8,37	8,65	8,89	9,09

Bei Zwischenwerten,
wie z.B. 80,3 qm,
ist die nächsthöhere
Wohnflächenkategorie
(in unserem Beispiel
81 bis 82) zu verwenden.



Monatliche Zu- und Abschläge

In Tabelle 3 werden die für die Wohnung zutreffenden Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat abgelesen und in die dafür vorgesehenen Felder am rechten Rand der Tabelle eingetragen. Daraus werden die Summe aller Zuschläge und die Summe aller Abschläge getrennt berechnet. Übersteigen die errechneten Zu- und Abschläge die in Tabelle 4, Seite 17 angegebenen Höchstwerte, so sind die in Tabelle 4 angegebenen Höchstwerte zu verwenden. Die so ermittelten Zu- und Abschläge sind in Tabelle 8a auf Seite 23 zu übertragen. Erst dann steht die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete pro qm und Monat fest. Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu Tabelle 3 auf dieser Seite und auf Seite 17. Sogenannte Schwellenwerte (siehe Seite 24) sind nicht im Arbeitsschritt 3, sondern gegebenenfalls in Arbeitsschritt 5 zu berücksichtigen.

Der Kartenteil, aus dem Sie die Wohnlagequalität ablesen können, beginnt auf Seite 26.

Hinsichtlich der Lageabstufungen ist für die Wohnlagenbestimmung nicht die Adressenlage einer Wohnung, sondern die tatsächliche Lage im Vorder- oder Rückgebäude des Anwesens und die damit verbundenen Beeinträchtigungen maßgebend.

Die Klassifizierung der Wohnlagen erfolgte nach der durchschnittlichen Lagequalität der einzelnen Gebiete. Abweichungen der Mikrolage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen.

Wohnlagendefinition

Die Wohnlagen werden in vier Stufen eingeteilt:

Einfache Lage - lila

Abgelegene Gebiete mit unzureichender Infrastruktur (= Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, schulische, soziale, sportliche, kulturelle Einrichtungen, Verkehrsanbindung, Grünanlagen, Baumbestand) und/oder durch ihre Nähe zu größeren Gewerbegebieten und Industriegebieten, Entsorgungs- und militärischen Anlagen geprägte Wohngebiete.

Durchschnittliche Lage - blau

Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage. „Durchschnittlich“ bezieht sich dabei auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von „weder besonders gut noch besonders schlecht“ zu verstehen.

Gute Lage - gelb

Traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen mit überwiegend gewachsener Gebietsstruktur und überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter Gebäude, urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngebieten mit Gartenstadtcharakter, ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image.

Beste Lage - rot

Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengebieten.

Bei Straßenlärm oder sonstigen Immissionen ausgesetzten Lagen, die erheblich von der sonstigen gebietstypischen Lageeinteilung abweichen, sind teilweise bereits Lageabstufungen als farbige Linien im Stadtplan vorgegeben. Diese Linien sind vereinzelt auch für Lageaufwertungen angegeben. Lageabstufungen an verkehrsbelasteten Straßen beziehen sich nur auf die erste Häuserzeile.

Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat Januar 2012 fertig gestellte Neubaugebiete oder spätere, wesentliche Wohnlagenänderungen wurden keine

Wohnlagenbewertungen vorgenommen.

Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

Gebäudetypen

Hochhaus

Nach 1949 und vor 1985 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7). Diese Gebäude sind in den Stadtbezirken Moosach, Bogenhausen, Ramersdorf-Perlach, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Haderm, Aubing-Lochhausen-Langwies sowie Feldmoching-Hasenberg häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet.

Wohnblock

Freistehendes Gebäude mit mehr als einem Aufgang und mindestens zwei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+2). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen. Dieser Gebäudetyp ist in den Bezirken Moosach, Bogenhausen, Obergiesing, Untergiesing sowie Feldmoching-Hasenberg häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Darüber hinaus sind bei diesem Gebäudetyp häufiger ein Spielplatz oder ein Wäschetrocknenplatz zu finden. Der Wohnblock befindet sich überwiegend in Wohnvierteln mit größeren Grünflächen.

Stadthaus

Gebäude grenzt mit beiden Seiten an ein Gebäude anderer Bauart und besitzt keine zum Haus gehörige Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen. Das Stadthaus ist in den Bezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Schwabing West, Au-Haidhausen sowie Schwanthalerhöhe häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Das Stadthaus findet sich überwiegend in Wohnvierteln mit zusammenhängender Bebauung ohne größere Grünflächen und Gärten.

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu Tabelle 3 auf den Seiten 13 und 17.

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
3.1 Wohnlage nach beigegeführtem Stadtplan (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert).	+0,74		
Beste Lage (im Stadtplan rot markiert).	+1,61		
3.2 Gebäudetypen (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Hochhaus: Nach 1949 und vor 1985 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).	-0,63		
Wohnblock: Freistehendes Gebäude mit mehr als einem Aufgang und mindestens zwei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+2). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.	-0,30		
Stadthaus: Gebäude grenzt mit beiden Seiten an ein Gebäude anderer Bauart und besitzt keine zum Haus gehörige Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.	+0,59		
3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Einfacher Altbau: Vor 1949 fertiggestelltes Gebäude mit einem vorhandenen, aber nicht ausgebauten Dachboden/Speicher. Dabei ist es unerheblich, ob dieser von den Mieterinnen und Mietern genutzt wird oder nicht.	-1,22		
Nachkriegsbau: Nach 1948 und vor 1967 fertiggestelltes Gebäude mit einem vorhandenen, aber nicht ausgebauten Dachboden/Speicher. Dabei ist es unerheblich, ob dieser von den Mieterinnen und Mietern genutzt wird oder nicht.	-0,67		
3.4 Warmwasserversorgung (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Unvollständige oder fehlende Warmwasserversorgung: a) Die Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden. Dabei ist es unerheblich, mit welcher Energieart die Warmwasserversorgung betrieben wird. b) Eine Warmwasserversorgung ist weder in Küche noch Bad vorhanden.	-0,76		
Warmwasserbereitung durch Strom: Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad vorhanden und erfolgt ausschließlich mit Strom (z.B. durch Boiler, Durchlauferhitzer).	-0,50		
3.5 Heizung (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Es sind nur die Wohnräume, Küche und Bad zu betrachten. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.			
Wohnungen ohne Heizung: Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit in allen genannten Zimmern (Wohnräume, Küche, Bad).	-1,78		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

Die berechneten Zwischensummen aller Zu- und Abschläge getrennt übertragen.

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge :			
Die Wohnung hat in mindestens einem der genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) keine Zentralheizung mit Thermostatventilen an den Heizkörpern (Wohnungen ohne Heizung sind hiervon ausgenommen). Darunter fallen z.B.:	-0,25		
a) Wohnungen mit Gaseinzelöfen,			
b) Wohnungen, die nur in einigen der genannten Zimmer über eine Heizmöglichkeit verfügen,			
c) Wohnungen, die in allen genannten Zimmern zentral beheizt sind, aber keine Thermostatventile an den Heizkörpern besitzen.			
3.6 Sanitärbereich			
(höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Kein ausgestattetes Badezimmer vorhanden: Ein ausgestattetes Badezimmer ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	-0,67		
Zweites Badezimmer vorhanden:	+0,59		
Die Wohnung verfügt über ein zweites Badezimmer.			
Besondere Zusatzausstattung im Badezimmer vorhanden:	+0,37		
Es muss ein zweites Waschbecken oder zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche vorhanden sein.			
Zudem muss das Badezimmer mindestens 5 qm groß sein.			
Dieser Zuschlag ist nur möglich, wenn kein zweites Badezimmer vorhanden ist.			
Nicht modernisiertes Badezimmer: Das Badezimmer wurde inklusive eventuell vorhandener separater Toilette nach 1995 nicht komplett modernisiert. Zudem wurde das Gebäude vor 1995 fertiggestellt. Die Abschläge sind nur möglich, wenn keine besondere Zusatzausstattung im			
Badezimmer oder kein zweites Badezimmer vorhanden ist.			
a) Nicht modernisierte Badezimmer nach obiger Definition, die an allen Wänden bis ca. Türhöhe gefliest sind.	-0,14		
b) Nicht modernisierte Badezimmer nach obiger Definition, die nicht an allen Wänden bis ca. Türhöhe gefliest sind.	-0,67		
3.7 Küche			
Die Merkmale Offene Küche und Küchenausstattung können nebeneinander angesetzt werden.			
Offene Küche: Eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche (mindestens 2/3 der Wandfläche offen).	+0,61		
Die Ausstattung der Küche spielt dabei keine Rolle.			
Küchenausstattung: Ein Zuschlag kann entweder für die gute oder die gehobene Ausstattung gegeben werden.			
Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche.			
Gute Ausstattung: Küchen mit einer Kühlmöglichkeit (Kühlschrank oder Kühlgefrierschrank), einer Kochmöglichkeit (Elektro-/Gas-/Induktions-/Ceran-Kochfeld), einer Spülmöglichkeit und Einbauschränken.	+0,61		
Gehobene Ausstattung: Küchen, die zusätzlich zur guten Ausstattung mindestens eines der drei Ausstattungsmerkmale Dunstabzugshaube, Mikrowelle oder Spülmaschine besitzen.	+0,91		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

Die berechneten
Zwischensummen
aller Zu- und Ab-
schläge getrennt auf
Seite 16 übertragen.

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge :			
Gaskochfeld: Ein vom Vermieter überlassenes Gaskochfeld. Der Abschlag wird nicht gegeben, wenn eine gehobene Küchenausstattung vorliegt.	-0,88		
3.8 Fußboden (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Es werden nur Wohnräume betrachtet. Der Fußbodenbelag in Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche wird nicht berücksichtigt. Bei Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend. Natursteinboden ist im Folgenden altersunabhängig und muss nicht in allen Räumen verlegt sein.			
Einfacher Boden in allen Wohnräumen: Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen weder Parkett-/Laminat-/hochwertige Holzdielenböden noch Teppich-/Teppichfliesenböden, Korkböden oder Naturstein-/Fliesenböden.	-1,64		
Einfacher Boden teilweise: Die Wohnung besitzt in mindestens einem Wohnraum (aber nicht in allen Wohnräumen) weder einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden noch einen Teppich-/Teppichfliesenboden, Korkboden oder Naturstein-/Fliesenboden. Der Abschlag wird nicht gegeben, wenn in mindestens einem Wohnraum ein Natursteinboden vorhanden ist oder ein Parkett- oder ein hochwertiger Holzdielenboden, der 2005 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurde.	-0,84		
Guter neuer Boden: Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen entweder Böden, die 2005 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurden oder einen Natursteinboden. Eine der beiden folgenden Aussagen muss zudem zutreffen: a) Neuer hochwertiger Boden: In mindestens der Hälfte der Wohnräume befindet sich ein hochwertiger Boden, d.h. Parkett, hochwertige Holzdielen oder Naturstein. b) Neuer Laminatboden: In allen Wohnräumen befindet sich Laminat, Parkett, hochwertige Holzdielen oder Naturstein, wobei der Laminatboden überwiegt, d.h. in mehr als der Hälfte der Wohnräume vorhanden ist.	+0,27		
3.9 Terrasse	+0,44		
Wohnung mit Terrasse in Süd- oder Westrichtung, welche eine Fläche von mindestens 5 qm besitzt. Der Zuschlag kann auch für eine nicht im Erdgeschoss liegende Terrasse (z.B. Dachterrasse) vergeben werden.			
3.10 Weitere Merkmale			
Innenhof: Das Gebäude hat einen größeren gepflasterten Innenhof. Zum Haus gehörige Grünflächen spielen dabei keine Rolle.	+0,31		
Rückgebäude: Gebäude ist ein Rückgebäude.	+0,52		
Fußbodenheizung: In der Wohnung ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Dieser Zuschlag ist unabhängig vom vorhandenen Fußbodenbelag.	+0,62		
Kamin/Kachelofen: Wohnung verfügt über einen offenen Kamin/Kaminofen oder Kachelofen.	+0,69		
Kein Aufzug: Bei Gebäuden ohne Aufzug mit mindestens drei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+3).	-0,37		
Parterre: Wohnung liegt im Parterre oder Hochparterre.	-0,35		
Summe der Zuschläge :			
Summe der Abschläge :			

Übersteigen die errechneten Zu- und Abschläge die in Tabelle 4, Seite 17 angegebenen Höchstwerte, so sind die in Tabelle 4 angegebenen Höchstwerte zu verwenden.

Tabelle 4: Maximal zulässige Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat

	Abschlag	Zuschlag
	-5,80	+4,90

Übersteigen die errechneten Werte aus Tabelle 3 die hier in Tabelle 4 angegebenen Höchstwerte für Zu- und Abschläge, so sind die Werte aus Tabelle 4 in Tabelle 8a auf Seite 23 zu übertragen.

Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen

Einfacher Altbau

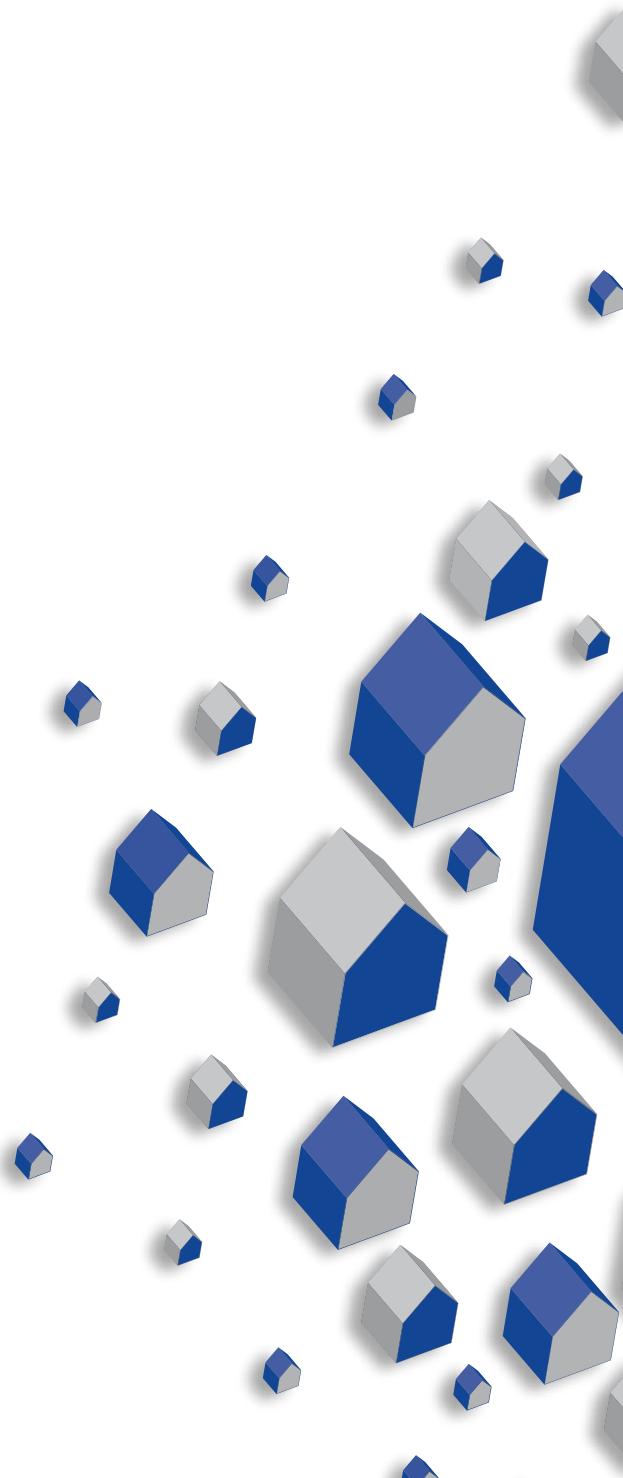
Vor 1949 fertiggestelltes Gebäude mit einem vorhandenen, aber nicht ausgebauten Dachboden/Speicher. Dabei ist es unerheblich, ob dieser von den Mieterinnen und Mietern genutzt wird oder nicht. Die Tatsache, dass in einem Altbau das Dachgeschoss trotz verschiedener Förderprogramme nicht ausgebaut wurde, ist als Indikator dafür zu werten, dass in solchen Gebäuden Sanierungsmaßnahmen nur spärlich ausgeführt wurden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass man in solchen Gebäuden selten die Ausstattungsmerkmale Gegensprechanlage oder Zentralheizung findet. Die wenigsten dieser Häuser besitzen einen Aufzug.

Der Haustyp Einfacher Altbau kommt häufiger in den Bezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Sendling, Schwanthalerhöhe sowie Neuhausen-Nymphenburg vor als im übrigen Stadtgebiet.

Nachkriegsbau

Nach 1948 und vor 1967 fertiggestelltes Gebäude mit einem vorhandenen, aber nicht ausgebauten Dachboden/Speicher. Dabei ist es unerheblich, ob dieser von den Mieterinnen und Mietern genutzt wird oder nicht. Der größte Teil dieser Gebäude hat keinen Aufzug. Überdurchschnittlich oft besitzen diese Gebäude keine Zentralheizung oder Gegensprechanlage. Häufig gehören zum Haus ein Trockenraum oder -platz für Wäsche.

Überproportional häufig kommt dieser Haustyp in den Bezirken Feldmoching-Hasenbergl, Laim, Obergiesing, Untergiesing, Berg am Laim, Moosach sowie Sendling-Westpark vor.



Schwankungsbreite der Spannen

Bei dem in Tabelle 8a auf Seite 23 zu berechnenden Mietpreis handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Miete. Abweichungen von diesem Durchschnittspreis nach oben oder unten werden verursacht durch die reine Marktstreuung am freien Wohnungsmarkt, wodurch selbst völlig gleiche Wohnungen verschiedene Mieten haben können.

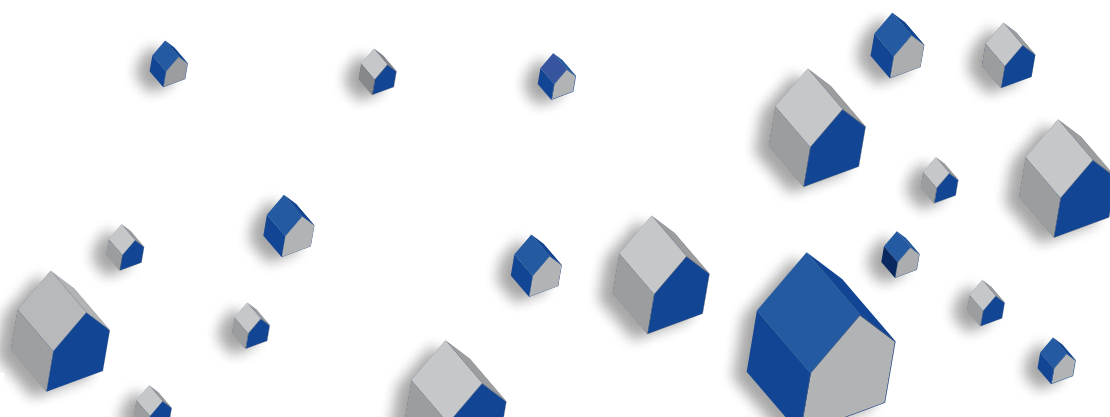
Darüber hinaus können weitere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren vorliegen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale in Tabelle 3 nicht oder nur ungenau beschrieben sind und auch durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden. Daher ist es sinnvoll, die ortsübliche Miete nicht nur als Punktwert, sondern auch als Spanne anzugeben.

Die Werte in der Tabelle 5a in Verbindung mit 5b geben die Schwankungsbreite der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an. Beachten Sie bitte die Ergänzungen für Wohnungen in guter Wohnlage (Tabelle 5b). Die Schwankungsbreite nach unten und oben ist in Tabelle 6, Seite 19 und in Tabelle 8b, Seite 23 einzutragen.

Tabelle 5a zeigt die Schwankungsbreiten der im Mietspiegel für München® 2013 beobachteten 2/3-Spannen (im Folgenden „Spannen“ genannt) zur durchschnittlichen ortsüblichen Miete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr. Wohnungen in guter Wohnlage weisen eine zusätzlich erhöhte Schwankungsbreite auf (Tabelle 5b).

Durch Addition bzw. Subtraktion der Schwankungsbreiten zu bzw. von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete erhält man die Spannen.

Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung von der in Tabelle 8a bestimmten durchschnittlichen ortsüblichen Miete eine Begründung notwendig.



Bestimmung der Schwankungsbreite nach unten und oben

Die Werte in der Tabelle 5a in Verbindung mit 5b geben die Schwankungsbreite der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an. Beachten Sie bitte die Ergänzungen für Wohnungen in guter Wohnlage (Tabelle 5b). Die Schwankungsbreite nach unten und oben ist in Tabelle 6, auf dieser Seite unten und in Tabelle 8b, Seite 23 einzutragen.

Tabelle 5a: Schwankungsbreiten in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr (u = nach unten, o = nach oben)

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1994	1995-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2011
Wohnfläche	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o
20- 30	-1,78 2,14	-2,07 2,05	-1,76 1,85	-1,37 1,67	-1,33 1,53	-1,30 1,49	-1,25 1,46	-1,20 1,44	-1,17 1,43	-1,14 1,42	-1,12 1,42
31- 40	-2,11 2,18	-2,40 2,09	-2,09 1,88	-1,70 1,71	-1,66 1,57	-1,63 1,53	-1,58 1,50	-1,54 1,48	-1,50 1,47	-1,47 1,46	-1,45 1,46
41- 50	-2,27 2,15	-2,57 2,06	-2,25 1,86	-1,87 1,68	-1,83 1,54	-1,80 1,50	-1,74 1,48	-1,70 1,45	-1,66 1,44	-1,64 1,44	-1,62 1,43
51- 60	-2,04 2,09	-2,33 2,01	-2,02 1,80	-1,63 1,62	-1,59 1,48	-1,56 1,45	-1,51 1,42	-1,46 1,40	-1,43 1,39	-1,40 1,38	-1,38 1,37
61- 70	-1,88 2,05	-2,17 1,97	-1,86 1,76	-1,47 1,58	-1,43 1,44	-1,40 1,41	-1,35 1,38	-1,31 1,36	-1,27 1,35	-1,24 1,34	-1,23 1,33
71- 80	-1,90 2,03	-2,19 1,94	-1,88 1,74	-1,49 1,56	-1,45 1,42	-1,42 1,38	-1,37 1,35	-1,33 1,33	-1,29 1,32	-1,26 1,31	-1,24 1,31
81- 90	-1,92 2,00	-2,21 1,92	-1,90 1,71	-1,51 1,53	-1,47 1,39	-1,44 1,36	-1,39 1,33	-1,35 1,31	-1,31 1,30	-1,28 1,29	-1,26 1,28
91-100	-1,94 1,98	-2,23 1,89	-1,92 1,68	-1,53 1,51	-1,49 1,37	-1,46 1,33	-1,41 1,30	-1,37 1,28	-1,33 1,27	-1,30 1,26	-1,28 1,26
101-110	-1,97 2,01	-2,27 1,93	-1,95 1,72	-1,57 1,54	-1,53 1,40	-1,50 1,37	-1,44 1,34	-1,40 1,32	-1,36 1,31	-1,34 1,30	-1,32 1,29
111-120	-2,02 2,10	-2,31 2,02	-2,00 1,81	-1,61 1,63	-1,57 1,50	-1,54 1,46	-1,48 1,43	-1,44 1,41	-1,41 1,40	-1,38 1,39	-1,36 1,39
121-130	-2,13 2,29	-2,42 2,20	-2,11 2,00	-1,72 1,82	-1,68 1,68	-1,65 1,64	-1,60 1,61	-1,55 1,59	-1,52 1,58	-1,49 1,57	-1,47 1,57
131-140	-2,26 2,47	-2,55 2,39	-2,24 2,18	-1,85 2,00	-1,81 1,86	-1,78 1,83	-1,72 1,80	-1,68 1,78	-1,65 1,77	-1,62 1,76	-1,60 1,75
141-150	-2,38 2,66	-2,68 2,57	-2,36 2,36	-1,98 2,19	-1,94 2,05	-1,91 2,01	-1,85 1,98	-1,81 1,96	-1,77 1,95	-1,75 1,94	-1,73 1,94
151-160	-2,51 2,84	-2,81 2,76	-2,49 2,55	-2,11 2,37	-2,07 2,23	-2,04 2,20	-1,98 2,17	-1,94 2,15	-1,90 2,13	-1,88 2,13	-1,86 2,12

Tabelle 5b: Abweichungen der Schwankungsbreiten in Euro pro qm und Monat bei guter Wohnlage

Abweichungen der Schwankungsbreiten		
Bei guter Wohnlage	u	o
zusätzlich	-0,29	+0,28

Die Schwankungsbreiten der Spannen aus den Tabellen 5a und 5b bestimmen und in die Tabelle 6 auf dieser Seite sowie in die Tabelle 8b auf Seite 23 eintragen.

Tabelle 6: Bestimmung der Schwankungsbreite nach unten und oben in Euro pro qm und Monat

Tabelle	Schwankungsbreite	nach unten(-)	nach oben(+)
Übertrag aus Tabelle 5a			
Übertrag aus Tabelle 5b			
Summe			
Schwankungsbreite in Euro/qm/Monat			

Orientierungshilfen bei begründeten Abweichungen – Empfehlungen zur Anwendung der Spannen

Begründete Abweichungen

Eine Abweichung von der in Tabelle 8a auf Seite 23 ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Miete erfordert in jedem Fall eine Begründung. Diese Begründung ist auch notwendig, wenn sich der Mietpreis innerhalb der Spannen bewegt.

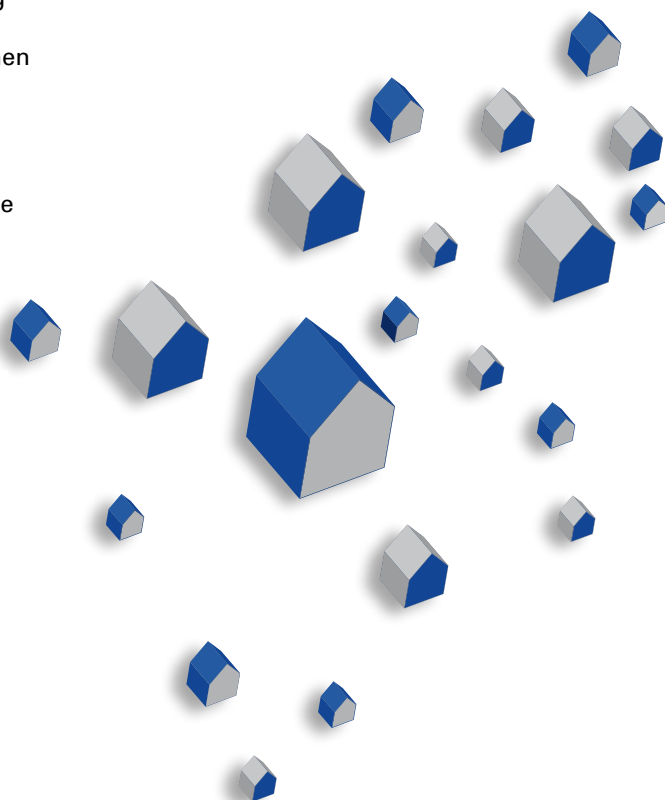
Abweichungen vom Durchschnittswert nach oben oder unten können aus folgenden Gründen entstehen:

- Die Wohnung weicht vom jeweiligen Standard der in Tabelle 3 aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale erheblich ab, oder
- es liegen Faktoren vor, die den Mietpreis beeinflussen und für die in der statistischen Analyse zwar Tendenzen erkennbar waren, die aber aus statistischer Sicht nicht zu einer nachweisbaren (signifikanten) Verbesserung des Mietspiegelmodells beitragen, um in Tabelle 3 als Zu- oder Abschlag aufgenommen zu werden, oder
- es liegen weitere mietpreisbeeinflussende Faktoren vor, die durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden.

Bei Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete innerhalb der Spannen können die in Tabelle 7 angegebenen Merkmale eine Begründung liefern.

Die angegebenen Faktoren und die Höhe der Zu- und Abschläge stellen dabei eine Empfehlung zur Anwendung bei begründeten Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete dar. Weitere, hier nicht genannte Merkmale zur Begründung können in Ziffer 9 der Tabelle 7 berücksichtigt werden.

Die folgende Tabelle 7 enthält Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz, die als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) verwendet werden können.



Berechnung begründete Abweichungen

Die folgende Tabelle 7 enthält Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz, die als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) verwendet werden können. An dieser Stelle können auch geringfügige Abweichungen bei Schwellenwerten berücksichtigt werden (siehe auch Abschnitt „Bemerkung zu Schwellenwerten“ auf Seite 24). Diese Summe darf die in Tabelle 6 ermittelte Schwankungsbreite der Spannen in keinem Fall über- bzw. unterschreiten.

Tabelle 7: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz in Euro pro qm und Monat als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
1. Installation auf Putz Bei Wohnungen, in denen die Elektro-, Wasser- oder Gasinstallation auf Putz liegt.	bis zu - 0,50		
2. Modernisierung der Installation (z.B. Elektroinstallation) Seit 1995 vom Vermieter vorgenommene Maßnahme in Einfachen Altbauten gemäß Tabelle 3.	bis zu + 0,30		
3. Maßnahmen zur Dämmung der gesamten Dachfläche des Gebäudes	bis zu + 0,20		
4. Maßnahmen zur Dämmung aller Außenwände bei Nachkriegsbauten gemäß Tabelle 3	bis zu + 0,45		
5. Barrierefreie Wohnung	bis zu + 0,45		
6. Keine Gegensprechanlage Bei Wohnungen, in denen weder eine Gegensprechanlage noch eine Video- gegensprechanlage vorhanden ist.	bis zu - 0,25		
7. Oberes Stockwerk Die Wohnung befindet sich mindestens im dritten Obergeschoss (E+3) und liegt zudem in einem der obersten vier Stockwerke (inklusive Dachgeschoss).	bis zu + 0,30		
Zwischensummen der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			

Begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus Tabelle 7 ermitteln.

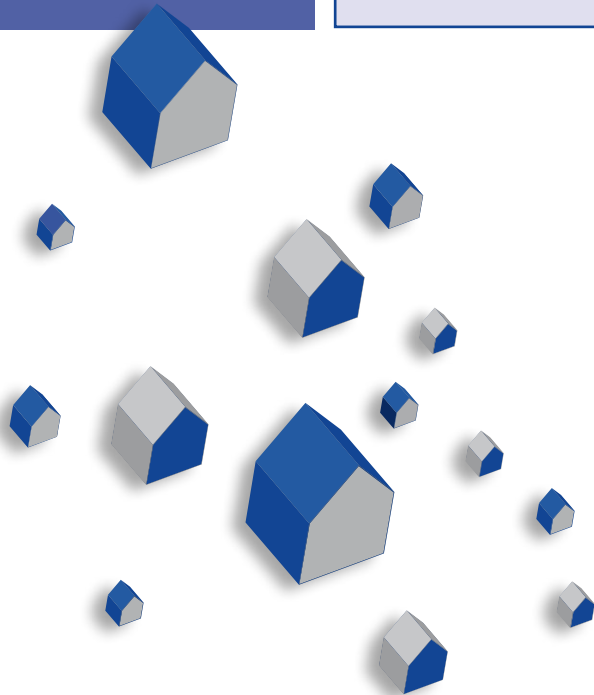
Die berechneten Zwischensummen der Abweichungen getrennt übertragen.

Die berechneten
Zwischensummen
der Abweichungen
getrennt übertragen.

Tabelle 7: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz in Euro pro qm und Monat als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)

Betrag		Abweichung(-)	Abweichung(+)
Übertrag der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			
8. Fußboden			
Erhöhung des Zuschlags von 0,27 Euro aus	bis zu + 0,20		
Tabelle 3 für gute neue Böden, falls ein neuer hochwertiger Boden gemäß der Beschreibung unter a) vorliegt.			
Verminderung des Zuschlags von 0,27 Euro aus	bis zu - 0,10		
Tabelle 3 für gute neue Böden, falls ein neuer Laminatboden gemäß der Beschreibung unter b) vorliegt.			
9. Zusätzliche Begründungen			
Zusätzliche Begründungen sind möglich, wenn die Wohnung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlagsmerkmale in Tabelle 3 abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte auftreten. Maximal kann hier eine Abweichung bis in Höhe der entsprechenden Beträge in Tabelle 3 angesetzt werden. Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung berücksichtigt werden.			
Summe der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			
Gesamtsumme (begründete Abweichungen) :		+/-	

Die Gesamtsumme
der begründeten
Abweichungen aus
Tabelle 7 in Tabelle 9
auf Seite 24 ein-
tragen.



Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Miete mit Spannen

Die Summe aus Betriebskosten, Grundpreis sowie Zu- und Abschlägen wird mittels der Einträge in Tabelle 8a berechnet. Diese ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat. Durch Subtraktion bzw. Addition der in Tabelle 6 ermittelten Schwankungsbreite erhält man in Tabelle 8b die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat mit Spannen nach unten und oben.

Der Übertrag der in den Tabellen 1 - 3 bzw. Tabelle 4 errechneten Summen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete.

Tabelle 8a: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro qm und Monat

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 1	Betriebskosten	+
Übertrag aus Tabelle 2	Grundpreis	+
Übertrag aus Tabelle 3	Summe der Zuschläge	+
Übertrag aus Tabelle 3	Summe der Abschläge	-
Summe durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/qm/Monat		

Tabelle 8b: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro qm und Monat mit Spannen nach unten und oben

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 8a	durchschnittliche ortsübliche Miete	
Übertrag aus Tabelle 6	Schwankungsbreite nach unten	-
	nach oben	+
Summe durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/qm/Monat mit Spannen nach unten und oben		

Eine Abweichung von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete innerhalb der Spannen erfordert in jedem Fall eine Begründung. Bitte beachten Sie hierzu auch die Empfehlung zur Anwendung der Spannen auf Seite 20.

Gegebenenfalls kann in Tabelle 9 auf Seite 24 die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und begründeten Abweichungen berechnet werden.

Die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen darf die in Tabelle 8b ermittelte durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spannen nicht über- oder unterschreiten.

Tabelle 9: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro qm und Monat mit begründeten Abweichungen

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 8a	durchschnittliche ortsübliche Miete	
Übertrag aus Tabelle 7	begründete Abweichungen	+/-
Summe		
durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/qm/Monat mit begründeten Abweichungen		

Bemerkung zu Schwellenwerten

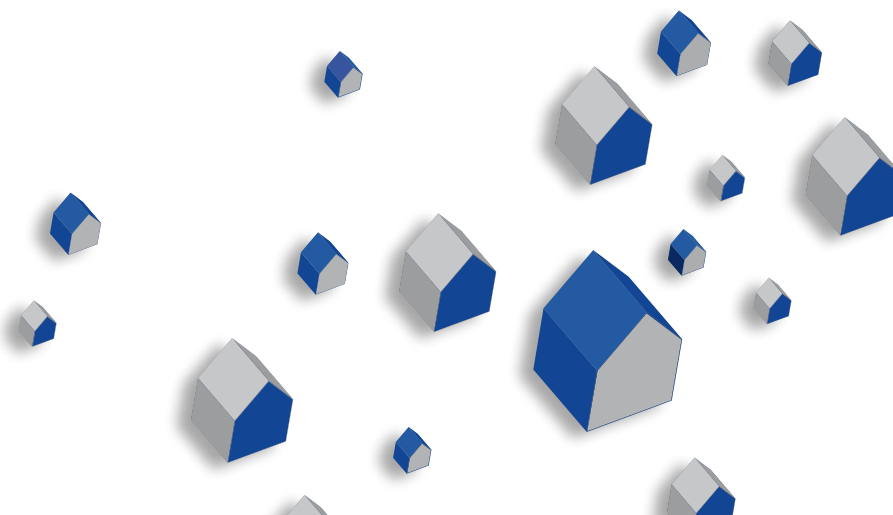
Sogenannte Schwellenwerte treten bei einigen Zu- und Abschlagsmerkmalen der Tabellen 3 und 7 auf. Dabei wird ein Zu- oder Abschlag vergeben, wenn z.B. ein bestimmtes Baujahr oder eine bestimmte Fläche über- bzw. unterschritten wird. Derartige Veränderungen eines Effekts finden in der Realität jedoch fließend statt.

Beispiel für Schwellenwerte in Tabelle 3

So kann etwa nach Tabelle 3 für eine Terrasse mit 4,5 qm kein Terrassenzuschlag in Höhe von +0,44 Euro vergeben werden, da dieser per Definition erst ab einer Fläche von mindestens 5 qm vergeben wird. Da die Veränderung des Effekts allerdings nicht sprunghaft bei einer bestimmten Größe eintritt, kann für eine Terrasse, die nicht ganz 5 qm groß ist, ansonsten aber der Definition des Zuschlagsmerkmals Terrasse entspricht, ein reduzierter Zuschlag im Rahmen der Tabelle 7 in Ziffer 9 berücksichtigt werden.

Beispiel für Schwellenwerte in Tabelle 7

Die begründeten Abweichungen in Tabelle 7 sind in Grenzfällen flexibel zu handhaben. Zum Beispiel ist der Schwellenwert 1995 für erfolgte Modernisierungsmaßnahmen bei der Elektroinstallation nicht bindend. So ist ein reduzierter Zuschlag auch für zeitnah vor 1995 durchgeführte Modernisierungen im Bereich der Installation in der entsprechenden Ziffer in der Tabelle 7 denkbar.



Beratung und Information

Beratung in Miet- und Wohnungsfragen

Kostenlose Auskünfte und Erläuterungen zum Mietspiegel und zu mietrechtlichen Fragen erteilt das Amt für Wohnen und Migration, Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen.

Anmeldung und Terminvereinbarung

- Franziskanerstraße 8, Zimmer 238/II
- Telefon: 233 - 40 200
- Fax: 233 - 40 442
- E-Mail: mietberatung.soz@muenchen.de

Sprechzeiten

- Montag, Mittwoch, Freitag **8.30 - 12.00 Uhr**
 - Mittwoch (für Berufstätige) **15.00 - 17.00 Uhr**
- Bitte vereinbaren Sie einen Termin!**

Telefonische Sprechzeiten

- Montag, Dienstag, Mittwoch **13.30 - 15.00 Uhr**
- Donnerstag **10.00 - 12.00 Uhr**

Für Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen gibt es Beratungshilfe durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. Die Beratung erfolgt nach vorheriger Bedarfsprüfung und Terminvereinbarung.

Sprechzeiten

- Mittwoch und Freitag **10.00 - 13.00 Uhr**

Bauzentrum

Das Bauzentrum der Landeshauptstadt München bietet umfassende, kostenfreie Beratungen rund ums Wohnen, Bauen und Sanieren an. Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

- Telefon: 50 50 85
- Fax: 54 63 66 - 20
- E-Mail: bauzentrum.rgu@muenchen.de
- Homepage: www.muenchen.de/bauzentrum

Öffnungszeiten

- Mo - Sa **9.00 - 19.00 Uhr** (nicht an Feiertagen)

Heizspiegel

Mit dem Münchner Heizspiegel können Sie Energieverbrauch und -kosten Ihrer Wohnung vergleichen und bewerten.

Homepage: www.muenchen.de/bauzentrum

Energieausweis

Seit 01.01.2009 müssen Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Wohnung oder ihr Gebäude neu vermieten oder verkaufen wollen, einen Energieausweis besitzen. Der Ausweis ist potentiellen Käufer/-innen bzw. Mieter/-innen auf Nachfrage zugänglich zu machen.

Vereine

Folgende Vereine unterstützen ihre Mitglieder in mietrechtlichen Fragen

- Mieterverein München e.V.,

Sonnenstraße 10/II, 80331 München
Telefon: 55 21 43 - 0 (Sammelnummer)
Fax: 55 45 54
E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de
Homepage: www.mieterverein-muenchen.de
Geschäftszeiten: Mo - Do 8.00 - 18.00 Uhr,
Fr 8.00 - 12.00 Uhr.

- Mieter helfen Mietern,

Münchner Mieterverein e.V.,
Weißburger Straße 25, 81667 München
Telefon: 44 48 82 - 0 (Sammelnummer)
Fax: 44 48 82 10
E-Mail: info@mhmmuenchen.de
Homepage: www.mhmmuenchen.de
Geschäftszeiten: Mo - Do 8.30 - 12.30 Uhr,
14.00 - 17.00 Uhr, Fr 8.30 - 14.00 Uhr.

- Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.,

Sonnenstraße 13/III, 80331 München
Telefon: 55 141 - 0
Fax: 55 141 - 366
E-Mail: info@haus-und-grund-muenchen.de
Homepage: www.haus-und-grund-muenchen.de
Geschäftszeiten: Mo - Mi 8.00 - 16.00 Uhr,
Do 8.00 - 17.45 Uhr, Fr 8.00 - 15.45 Uhr.

- Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Kreisverband München e.V.,

Dachauer Str. 31, 80335 München
Telefon: 59 79 37
Fax: 59 79 38
E-Mail: info@bwe-online.de
Homepage: www.bwe-online.de
Geschäftszeiten: Mo - Mi 8.00 - 17.00 Uhr,
Do 8.00 - 18.00 Uhr, Fr 8.00 - 15.00 Uhr,
und nach Vereinbarung.

Amt für Wohnen

und Migration,
Beratungsstelle
in Miet- und
Wohnungsfragen,
Franziskanerstr. 8,
81669 München
Telefon: 233 - 40 200

Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version mit Wohnlagenbestimmung und Berechnungsprogramm, mit dessen Hilfe die Feststellung der ortsüblichen Miete mit einem PC und einem JavaScript-fähigen Browser erfolgen kann. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München® 2013 unter www.mietspiegel-muenchen.de

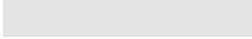
Stadtplan zum Mietspiegel für München© 2013

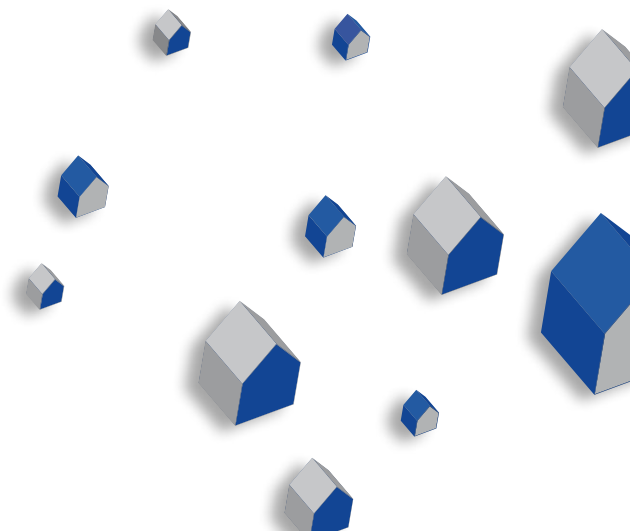
Ausgabe 01/2012 im Maßstab 1 : 20000

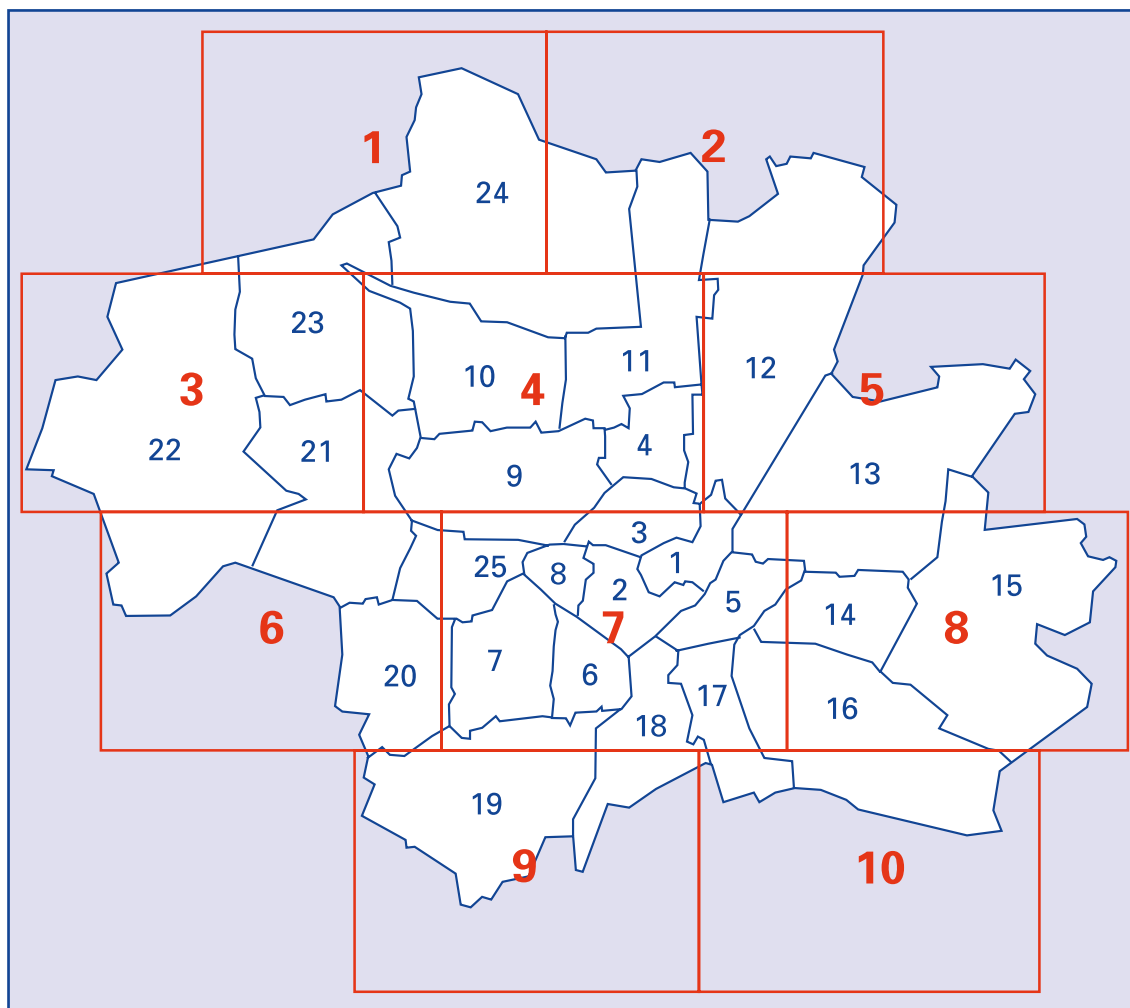
**Auf den folgenden
Seiten finden Sie
den Kartenteil,
aus dem Sie die
Wohnlagequalität
ablesen können.**

Die Wohnlagenkarten dieses Mietspiegels wurden zum Erhebungsmonat Januar 2012 überarbeitet und ergänzt. Abweichungen der Mikrolage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat fertig gestellte Neubaugebiete oder spätere wesentliche Wohnlagenänderungen wurden keine Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

Wohnlagequalität

	Einfach
	Durchschnittlich
	Gut
	Beste
	Stadtgrenze
	Stadtbezirksgrenze
	Grünfläche
	Gewässer
	Gewerbefläche





München-Karte mit den Stadtbezirken 1 - 25 und den analogen Karten-teilen 1 - 10, aus denen Sie die Wohnlagequalität ablesen können.

Stadtbezirke

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Altstadt - Lehel | 13 Bogenhausen |
| 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt | 14 Berg am Laim |
| 3 Maxvorstadt | 15 Trudering - Riern |
| 4 Schwabing West | 16 Ramersdorf - Perlach |
| 5 Au - Haidhausen | 17 Obergiesing |
| 6 Sendling | 18 Untergiesing - Harlaching |
| 7 Sendling - Westpark | 19 Thalkirchen - Obersendling |
| 8 Schwanthalerhöhe | - Forstenried - Fürstenried - Solln |
| 9 Neuhausen - Nymphenburg | 20 Hadern |
| 10 Moosach | 21 Pasing - Obermenzing |
| 11 Milbertshofen - Am Hart | 22 Aubing - Lochhausen - Langwied |
| 12 Schwabing - Freimann | 23 Allach - Untermenzing |
| | 24 Feldmoching - Hasenberg |
| | 25 Laim |