



Mietspiegel für München[©] 2017

Informationen zur ortsüblichen Miete



Mietspiegel für München[©] 2017



Informationen zur ortsüblichen Miete

Stand: 01/2016

Herausgeberin:

Landeshauptstadt München, Sozialreferat
Orleansplatz 11, 81667 München
in Zusammenarbeit mit

TNS Deutschland GmbH, München
in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Statistik
(Prof. Dr. Göran Kauermann)
der Ludwig-Maximilians-Universität München

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Bereich der
Landeshauptstadt München

Kommunalreferat, GeodatenService München

und anderen städtischen Dienststellen

Gestaltung:

Ortmaier-Druck GmbH, Frontenhausen

Druck:

Ortmaier-Druck GmbH, Frontenhausen

Diese Broschüre wurde auf EU-Eco-Label
zertifiziertem Papier gedruckt.

Urheberrecht

Vervielfältigungen jeder Art, sowie Verkauf und
alle sonstigen Rechte am Mietspiegel, der
Dokumentation zum Mietspiegel und der
Veröffentlichung im Internet bleiben der Landes-
hauptstadt München vorbehalten. Aus dem Inhalt
dieser Schrift können Ansprüche gegen die
Herausgeberin nicht hergeleitet werden.





Liebe Münchnerinnen und Münchner,

in den Jahren 2010 bis 2015 ist die Münchner Bevölkerung um ca. 140.000 Menschen angewachsen. Die anhaltende Attraktivität Münchens erfordert gewaltige Anstrengungen, ausreichend Wohnraum für die Zuziehenden, aber auch für die angestammte Bevölkerung zu schaffen. Die Entstehung eines völlig neuen Stadtteils im Münchner Westen, Freiham, ist hierfür das augenfälligste Beispiel.

Aufgrund der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es unerlässlich, eine vertrauenswürdige Übersicht über die ortsübliche Miete zur Hand zu haben.

Ich freue mich daher sehr, Ihnen den Mietspiegel für München[©] 2017 vorstellen zu können. Mit dieser Broschüre können alle Interessierten rasch und verlässlich feststellen, ob sie – abhängig von Lage, Größe, Art, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung – eine angemessene Miete bezahlen. Vor Abschluss eines neuen Mietvertrags ist mit Hilfe des Mietspiegels eine schnelle Orientierung darüber möglich, ob die seit 01.08.2015 in München gesetzlich geltende „Mietpreisbremse“ beachtet wurde.

Dank der Mithilfe von mehr als 3.000 Mieterinnen und Mietern und ca. 900 Vermieterinnen und Vermietern ist es erneut gelungen, einen aussagekräftigen Mietspiegel auf wissenschaftlicher Grundlage zu erstellen. Mein Dank gilt ferner den an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Instituten, dem Marktforschungsinstitut TNS Deutschland GmbH und dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München. Zusammen mit dem Sozialreferat der Landeshauptstadt München wurde ein Mietspiegel erarbeitet, der auf repräsentativ erhobenen Daten beruht und die gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs beachtet – im Gegensatz zu anderen Mietpreisübersichten, die in Presse oder im Internet veröffentlicht werden und vielfach kommerziellen Zwecken dienen. In den Mietspiegel für München[©] 2017 sind zum einen die Mieten von Wohnungen eingeflossen, für die im Zeitraum 2012 bis 2015 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde (Neuvertragsmieten). Zum anderen wurden diejenigen Wohnungen berücksichtigt, deren Miete sich im genannten Zeitraum verändert hat (Bestandsmieten). Der Münchner Mietspiegel 2017 ist ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter „qualifizierter Mietspiegel“. Durch seine Anerkennung im Münchner Stadtrat ist es für frei finanzierte Wohnungen verbindlich vorgeschrieben, dass Vermieterinnen und Vermieter bereits im Mieterhöhungsschreiben die Werte des Mietspiegels für die jeweilige Wohnung nennen müssen. Es genügt nicht, die Mieterhöhung allein durch die Angabe von Vergleichswohnungen zu begründen.

Ich bin sicher, dass mit dem vorliegenden Mietspiegel die Diskussion über die jeweils angemessene Miethöhe zwischen den Mietparteien versachlicht werden kann. Finanziell aufwändige Streitigkeiten über die zulässige Miethöhe können durch Anwendung des Mietspiegels frühzeitig beigelegt werden. Gerichtliche Auseinandersetzungen können in den allermeisten Fällen durch einen sachkundigen Gebrauch des Mietspiegels vermieden werden.

Angesichts der herausragenden Bedeutung, die die Themen Wohnen und zulässige Miethöhe für jeden Einzelnen aufweisen, bin ich sicher, dass der aktuelle Mietspiegel für München[©] 2017 großes Interesse und Verbreitung finden wird.

Eine erfolgreiche Anwendung des Mietspiegels und ein möglichst konfliktfreies Mietverhältnis wünscht Ihnen

Dorothee Schiwy
Sozialreferentin



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 2012 bis 2015 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[©] 2017 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 die TNS Deutschland GmbH, München. Die daraus gewonnenen Daten wurden vom Team des Lehr-

stuhls für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) an der Ludwig-Maximilians-Universität nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet.

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[©] 2017 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).

Aktuell

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



Wohnlagen

Die Wohnlagenkarte in diesem Mietspiegel wurde zum Stand Januar 2016 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 mit Datengrundlagen auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014
- Kommunalreferat, GeodatenService München
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklungsplanung, Abt. I/2, Bevölkerung, Wohnen und Perspektive München
- Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abt. Wohnraumerhalt.

Darüber hinaus ermittelte die Ludwig-Maximilians-Universität (Lehrstuhl für Statistik) im Rahmen der statistischen Analyse der Daten wie bereits beim Mietspiegel für München[®] 2015 einen signifikanten Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes (sogenannte Makrolage) auf den Mietpreis. Die so gewonnenen Erkenntnisse flossen ergänzend in die Wohnlagenkarte ein.

Anwendungsbereich

Der Mietspiegel für München[®] 2017 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 Jugendwohnheime.

Der Mietspiegel für München[®] 2017 ist nicht unmittelbar anwendbar für:

- 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
- Wohnungen ohne vom Vermieter ausgestattetes Badezimmer
- Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Heizung
- Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung
- Wohnraum in Anstalten, Heimen oder Wohnheimen, bei denen die Mietzahlung auch Service-Leistungen abdeckt, z.B. Verpflegung oder Betreuung
- Wohnungen unter 20 m² und über 160 m² Wohnfläche.

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.

Internet

Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München[®] 2017 unter www.mietspiegel-muenchen.de.

Die Berechnung der ortsüblichen Miete erfolgt in sechs Arbeitsschritten.

In **Arbeitsschritt 1** können die nicht umgelegten Betriebskosten (Nebenkosten) in Euro pro Quadratmeter (m^2) und Monat mit Hilfe der Tabelle 1 (Seite 9) festgestellt und in Tabelle 6a (Seite 23) übertragen werden.

In **Arbeitsschritt 2** wird der Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m^2 und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung aus Tabelle 2 (Seiten 11/12) abgelesen und in Tabelle 6a (Seite 23) eingetragen.

In **Arbeitsschritt 3** werden Zu- und Abschläge in Euro pro m^2 und Monat hinsichtlich Lage, Ausstattung und Art der Wohnung gemäß Tabelle 3 (Seiten 15-18) ermittelt und ebenfalls in Tabelle 6a (Seite 23) eingetragen. Die in Tabelle 6a berechnete Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m^2 und Monat.

In **Arbeitsschritt 4** werden die Schwankungsbreiten der Spannen aus Tabelle 4 (Seite 20) bestimmt und in Tabelle 6b (Seite 23) eingetragen.

In **Arbeitsschritt 5** können begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus Tabelle 5 (Seite 22) ermittelt und in Tabelle 7 (Seite 24) eingetragen werden.

In **Arbeitsschritt 6** wird in Tabelle 6b (Seite 23) die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m^2 und Monat mit Spannen nach unten und oben berechnet. Gegebenenfalls kann in Tabelle 7 (Seite 24) die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und den begründeten Abweichungen berechnet werden.



Nicht umgelegte Betriebskosten

Mit Hilfe der letzten Betriebskosten-/Heizkostenabrechnung oder anhand des Mietvertrags sind in dieser Betriebskostentabelle zunächst alle Betriebskosten zu streichen, die neben der vertraglich vereinbarten Miete, 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 m² zu teilen. Anschließend werden die eingetragenen Werte in der rechten Spalte aufsummiert.

Im Regelfall ist im Mietvertrag eine Nettomiete vereinbart, d.h. alle anfallenden Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung bzw. Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung werden entweder als Vorauszahlung (mit jährlicher Abrechnung) oder als Pauschale (ohne jährliche Abrechnung) bezahlt. Tabelle 1 ist bei einer vereinbarten Nettomiete nicht anzuwenden.

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro m² und Monat in München

Betriebskostenarten	Euro/m ² /Monat	Betriebskosten
Wasser/Abwasser	0,29	
Straßenreinigung	0,05	
Müllabfuhr	0,16	
Grundsteuer	0,24	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,15	
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,06	
Hausbeleuchtung	0,08	
Aufzug	0,15	
Waschmaschine	0,06	
Hausmeister	0,32	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister)	0,07	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,17	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,05	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,11	
Heizung/Warmwasser	0,97	
Gemeinschaftsantenne		
5,29 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m ² Wohnfläche =	
Satellitenschüssel		
7,50 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m ² Wohnfläche =	
Kabelfernsehen		
8,61 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m ² Wohnfläche =	
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/m²/Monat		

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

Betriebskosten
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro pro m² und Monat in **Tabelle 6a** auf **Seite 23** übertragen.

Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro m² und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten Tabelle 2 auf Seite 11/12 abgelesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 6a auf Seite 23 eingetragen. Bei Zwischenwerten, wie z.B. 80,3 m², ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81-82) zu verwenden.

Modernisierung

Zu modernisiertem Wohnraum ist zu bemerken: Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualterklasse 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 die Wohnung in die Baualterklasse 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 (Seiten 15 – 18) nicht berücksichtigt werden.

Den für die Wohnung zutreffenden Grundpreis der Nettomiete in Euro pro m² und Monat aus Tabelle 2 auf Seite 11/12 ablesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 6a auf Seite 23 eintragen.



Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro m² und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten Tabelle 2 abgelesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 6a auf Seite 23 eingetragen. Dies ist der Grundpreis (nicht zu verwechseln mit der durchschnittlichen ortsüblichen Miete).

Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² 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 6a auf Seite 23 eintragen.

Tabelle 2: Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m² und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr.

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2006	2007-2010	2011-2013	2014-2015
Wohnfläche											
20 – 22	15,21	15,20	15,16	15,09	15,05	15,17	15,43	15,77	16,06	16,25	16,40
23 – 24	14,71	14,70	14,66	14,59	14,55	14,67	14,93	15,28	15,57	15,76	15,90
25 – 26	14,25	14,24	14,20	14,13	14,09	14,21	14,47	14,82	15,11	15,30	15,44
27 – 28	13,83	13,81	13,77	13,71	13,67	13,78	14,05	14,39	14,68	14,87	15,02
29 – 30	13,44	13,43	13,38	13,32	13,28	13,39	13,66	14,00	14,29	14,48	14,63
31 – 32	13,08	13,07	13,03	12,96	12,92	13,04	13,30	13,64	13,93	14,13	14,27
33 – 34	12,76	12,74	12,70	12,64	12,59	12,71	12,98	13,32	13,61	13,80	13,95
35 – 36	12,46	12,45	12,41	12,34	12,30	12,42	12,68	13,02	13,31	13,50	13,65
37 – 38	12,19	12,18	12,14	12,07	12,03	12,15	12,41	12,75	13,04	13,24	13,38
39 – 40	11,95	11,94	11,89	11,83	11,79	11,90	12,17	12,51	12,80	12,99	13,14
41 – 42	11,73	11,72	11,68	11,61	11,57	11,69	11,95	12,29	12,58	12,78	12,92
43 – 44	11,54	11,52	11,48	11,42	11,38	11,49	11,76	12,10	12,39	12,58	12,73
45 – 46	11,36	11,35	11,31	11,24	11,20	11,32	11,58	11,93	12,22	12,41	12,55
47 – 48	11,21	11,20	11,16	11,09	11,05	11,17	11,43	11,77	12,06	12,25	12,40
49 – 50	11,07	11,06	11,02	10,95	10,91	11,03	11,29	11,64	11,93	12,12	12,27
51 – 52	10,95	10,94	10,90	10,83	10,79	10,91	11,17	11,52	11,81	12,00	12,15
53 – 54	10,85	10,84	10,80	10,73	10,69	10,81	11,07	11,41	11,70	11,89	12,04
55 – 56	10,76	10,75	10,70	10,64	10,60	10,71	10,98	11,32	11,61	11,80	11,95
57 – 58	10,68	10,67	10,62	10,56	10,52	10,63	10,90	11,24	11,53	11,72	11,87
59 – 60	10,61	10,60	10,55	10,49	10,45	10,56	10,83	11,17	11,46	11,65	11,80
61 – 62	10,55	10,53	10,49	10,43	10,39	10,50	10,77	11,11	11,40	11,59	11,74
63 – 64	10,49	10,48	10,44	10,37	10,33	10,45	10,71	11,05	11,34	11,54	11,68
65 – 66	10,44	10,43	10,39	10,32	10,28	10,40	10,66	11,00	11,29	11,49	11,63
67 – 68	10,39	10,38	10,34	10,27	10,23	10,35	10,61	10,96	11,25	11,44	11,59
69 – 70	10,35	10,34	10,30	10,23	10,19	10,31	10,57	10,91	11,20	11,39	11,54
71 – 72	10,31	10,29	10,25	10,19	10,15	10,26	10,53	10,87	11,16	11,35	11,50
73 – 74	10,27	10,25	10,21	10,15	10,10	10,22	10,48	10,83	11,12	11,31	11,46
75 – 76	10,23	10,21	10,17	10,11	10,06	10,18	10,45	10,79	11,08	11,27	11,42
77 – 78	10,19	10,17	10,13	10,07	10,03	10,14	10,41	10,75	11,04	11,23	11,38
79 – 80	10,15	10,14	10,10	10,03	9,99	10,11	10,37	10,71	11,00	11,20	11,34

Tabelle 2: Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m² und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr.

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2006	2007-2010	2011-2013	2014-2015
Wohnfläche											
81 – 82	10,11	10,10	10,06	10,00	9,95	10,07	10,33	10,68	10,97	11,16	11,31
83 – 84	10,08	10,07	10,03	9,96	9,92	10,04	10,30	10,64	10,93	11,13	11,27
85 – 86	10,05	10,03	9,99	9,93	9,89	10,00	10,27	10,61	10,90	11,09	11,24
87 – 88	10,01	10,00	9,96	9,89	9,85	9,97	10,23	10,58	10,87	11,06	11,21
89 – 90	9,98	9,97	9,93	9,86	9,82	9,94	10,20	10,55	10,84	11,03	11,17
91 – 92	9,95	9,94	9,90	9,83	9,79	9,91	10,17	10,51	10,80	10,99	11,14
93 – 94	9,92	9,91	9,87	9,80	9,76	9,88	10,14	10,48	10,77	10,96	11,11
95 – 96	9,89	9,87	9,83	9,77	9,73	9,84	10,11	10,45	10,74	10,93	11,08
97 – 98	9,86	9,84	9,80	9,74	9,70	9,81	10,08	10,42	10,71	10,90	11,05
99 - 100	9,83	9,81	9,77	9,71	9,67	9,78	10,05	10,39	10,68	10,87	11,02
101-102	9,80	9,78	9,74	9,68	9,63	9,75	10,02	10,36	10,65	10,84	10,99
103-104	9,76	9,75	9,71	9,64	9,60	9,72	9,98	10,33	10,62	10,81	10,96
105-106	9,73	9,72	9,68	9,61	9,57	9,69	9,95	10,30	10,59	10,78	10,92
107-108	9,70	9,69	9,65	9,58	9,54	9,66	9,92	10,26	10,55	10,75	10,89
109-110	9,67	9,65	9,61	9,55	9,51	9,62	9,89	10,23	10,52	10,71	10,86
111-112	9,63	9,62	9,58	9,51	9,47	9,59	9,85	10,20	10,49	10,68	10,83
113-114	9,60	9,59	9,55	9,48	9,44	9,56	9,82	10,16	10,45	10,64	10,79
115-116	9,56	9,55	9,51	9,44	9,40	9,52	9,78	10,13	10,42	10,61	10,76
117-118	9,53	9,52	9,47	9,41	9,37	9,48	9,75	10,09	10,38	10,57	10,72
119-120	9,49	9,48	9,44	9,37	9,33	9,45	9,71	10,06	10,35	10,54	10,68
121-122	9,46	9,44	9,40	9,34	9,29	9,41	9,68	10,02	10,31	10,50	10,65
123-124	9,42	9,41	9,37	9,30	9,26	9,38	9,64	9,98	10,27	10,46	10,61
125-126	9,38	9,37	9,33	9,26	9,22	9,34	9,60	9,95	10,24	10,43	10,58
127-128	9,35	9,34	9,30	9,23	9,19	9,31	9,57	9,91	10,20	10,40	10,54
129-130	9,32	9,31	9,27	9,20	9,16	9,28	9,54	9,88	10,17	10,36	10,51
131-132	9,29	9,28	9,24	9,17	9,13	9,25	9,51	9,85	10,14	10,33	10,48
133-134	9,26	9,25	9,21	9,14	9,10	9,22	9,48	9,83	10,12	10,31	10,45
135-136	9,24	9,22	9,18	9,12	9,08	9,19	9,46	9,80	10,09	10,28	10,43
137-138	9,22	9,20	9,16	9,10	9,06	9,17	9,44	9,78	10,07	10,26	10,41
139-140	9,20	9,19	9,15	9,08	9,04	9,16	9,42	9,76	10,05	10,24	10,39
141-142	9,19	9,17	9,13	9,07	9,03	9,14	9,41	9,75	10,04	10,23	10,38
143-144	9,18	9,17	9,12	9,06	9,02	9,13	9,40	9,74	10,03	10,22	10,37
145-146	9,18	9,16	9,12	9,06	9,01	9,13	9,40	9,74	10,03	10,22	10,37
147-148	9,18	9,16	9,12	9,06	9,02	9,13	9,40	9,74	10,03	10,22	10,37
149-150	9,19	9,17	9,13	9,07	9,02	9,14	9,41	9,75	10,04	10,23	10,38
151-152	9,20	9,19	9,15	9,08	9,04	9,16	9,42	9,76	10,05	10,24	10,39
153-154	9,22	9,21	9,17	9,10	9,06	9,18	9,44	9,78	10,07	10,27	10,41
155-156	9,25	9,24	9,19	9,13	9,09	9,20	9,47	9,81	10,10	10,29	10,44
157-158	9,28	9,27	9,23	9,16	9,12	9,24	9,50	9,85	10,14	10,33	10,48
159-160	9,33	9,31	9,27	9,21	9,17	9,28	9,55	9,89	10,18	10,37	10,52

Bei Zwischenwerten, wie z.B. 80,3 m², ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81 bis 82) zu verwenden.





In Tabelle 3 werden die für die Wohnung zutreffenden Zu- und Abschläge in Euro pro m² 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. Die so ermittelten Zu- und Abschläge sind in Tabelle 6a auf Seite 23 zu übertragen. Erst dann steht die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete pro m² und Monat fest. Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu Tabelle 3 auf dieser Seite, Seite 14 und auf Seite 19. 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 27.

Wohnlagendefinition

Im Mietspiegel für München[®] 2017 werden sechs Wohnlagenkategorien ausgewiesen. Die Einteilung der Wohnlagen erfolgte zunächst unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte sowie des näheren Wohnumfeldes wie z.B. Bestand an Grün- und Freiflächen bzw. Infrastruktur. Anhand dieses Maßstabes weist der Mietspiegel für München[®] 2017 keine einfachen Lagen mehr aus. Im Rahmen der statistischen Datenanalyse zeigte sich wie bereits im Mietspiegel für München[®] 2015 ein signifikanter Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes (sogenannte Makrolage) auf den Mietpreis. Die Integration der Makrolage machte es auch im Mietspiegel für München[®] 2017 notwendig, zentrale Wohnlagenkategorien (zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage) auszuweisen.

Durchschnittliche Lage – hellblau

Gebiete ohne die Mängel einer einfachen und ohne 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

Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.

Beste Lage – hellrot

Besonders imageträchtige Innenstadt- und innenstadtnahe Lagen und traditionelle Villengegenden.

Zentrale durchschnittliche Lage – dunkelblau

Zentrale Gebiete, die die Kriterien der durchschnittlichen Lage erfüllen und für die im Rahmen der statistischen Analyse der Daten höhere Mietpreise identifiziert wurden.

Zentrale gute Lage – orange

Zentrale Gebiete, die die Kriterien der guten Lage erfüllen sowie traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen mit sehr gut gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane „In-Viertel“. In diesen Gebieten wurden im Rahmen der statistischen Analyse der Daten höhere Mietpreise identifiziert.

Zentrale beste Lage – dunkelrot

Zentrale Gebiete, die die Kriterien der besten Lage erfüllen und für die im Rahmen der statistischen Analyse der Daten höhere Mietpreise identifiziert wurden.

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.



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 individuellen Lage von der gebiets-typischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen.

Diese Linien sind vereinzelt auch für Lageaufwertungen angegeben. Lageabstufungen an verkehrsbelasteten Straßen beziehen sich nur auf die erste Häuserzeile.

Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und nach dem Erhebungsmonat Januar 2016 fertiggestellte Neubaugebiete wurden nur in Ausnahmefällen Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Dies gilt auch für wesentliche Änderungen der Wohnlagenqualität. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

Gebäudetypen

Hochhaus

Nach 1948 und vor 1989 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).

In Hochhäusern findet man überdurchschnittlich oft Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche mit Geräten oder einen Fahrradkeller. Sie verfügen oft über einen Kinderspielplatz. Diese Gebäude sind in den Stadtbezirken Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen, Ramersdorf-Perlach, Thalkirchen-Oberending-Forstenried-Fürstenried-Solln, Hadern, Aubing-Lochhausen-Langwied sowie Feldmoching-Hasenberg häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Der überwiegende Teil der Hochhäuser befindet sich in Wohnvierteln mit größeren Grünflächen.

Wohnblock

a) Freistehender Wohnblock:
Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche

oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Eingängen. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.

b) Zusammenhängender Wohnblock:
Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist der Eingang des Hauses gemeint, in dem sich die Wohnung befindet). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.

Zu einem Wohnblock gehören häufig Gemeinschaftsflächen wie ein Kinderspielplatz oder ein Wäschetrockenplatz. Dieser Gebäudetyp ist in den Bezirken Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen, Berg am Laim, Obergiesing, Untergiesing, Aubing-Lochhausen-Langwied, Feldmoching-Hasenberg sowie Laim häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Den Wohnblock findet man überwiegend in Wohnvierteln mit größeren Grünflächen.

Stadthaus

Gebäude grenzt mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude und besitzt keine zum Haus gehörige Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.

Dieser Gebäudetyp 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 man vielfach in Wohnvierteln mit zusammenhängender Bebauung ohne größere Grünflächen oder Gärten.



Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
3.1 Wohnlage nach beigefügtem Stadtplan (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+ 0,62		
Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	+ 1,45		
Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,62		
Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+ 1,24		
Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 2,07		
3.2 Gebäudetypen (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Hochhaus: Nach 1948 und vor 1989 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).	- 0,55		
Wohnblock:	- 0,52		
a) Freistehender Wohnblock: Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Eingängen. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.			
b) Zusammenhängender Wohnblock: Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist der Eingang des Hauses gemeint, in dem sich die Wohnung befindet). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.			
Stadthaus: Gebäude grenzt mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude und besitzt keine zum Haus gehörige Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.	+ 0,43		
3.3. Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Einfacher Altbau: Wohnung in einem Gebäude ohne Aufzug mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.	- 1,43		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu Tabelle 3 auf den Seiten 13, 14 und 19.

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
Einfacher Nachkriegsbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.	- 0,69		
3.4. Unvollständige oder unterschiedliche Warmwasserversorgung: Auf eine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung muss für den Abschlag eine der beiden Aussagen zutreffen: a) Unvollständige Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden. Hinweis: Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München [©] 2017 (siehe Seite 7). b) Unterschiedliche Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad vorhanden, erfolgt aber auf unterschiedliche Arten, z.B. durch einen Boiler in der Küche und einen Durchlauferhitzer im Badezimmer.	- 0,59		
3.5. Unvollständige Beheizung oder Beheizung ohne Zentralheizung: Es sind nur die Wohnräume, Küche und Bad zu betrachten. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume sowie Küche und Bad ausschlaggebend. Auf eine vom Vermieter gestellte Beheizung muss für den Abschlag eine der beiden Aussagen zutreffen: a) Unvollständige Beheizung: In mindestens einem der genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) ist keine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit vorhanden. Hinweis: Wohnungen, bei denen keines der genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) über eine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit verfügt, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München [©] 2017 (siehe Seite 7). b) Keine Zentralheizung: Alle genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) verfügen über eine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit. Die Beheizung erfolgt hier weder durch eine Gebäude-Zentralheizung bzw. Etagen-Zentralheizung noch durch Fernwärme.	- 0,73		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			



Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
3.6. Sanitärbereich (beide Merkmale können nebeneinander angesetzt werden)			
Zweiter Toilettenraum oder zweites Badezimmer: Die Wohnung verfügt über einen zweiten separaten Toilettenraum (z.B. Gäste-WC) oder ein zweites ausgestattetes Bad. Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+ 0,37		
Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden: Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken und/oder ein Bidet vorhanden sein.	+ 0,72		
3.7. Modernisierungsmaßnahmen: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei der 2007 oder später das Bad inklusive eventuell vorhandener separater Toilette komplett und die Warmwasserbereitung modernisiert wurden.	+ 0,80		
3.8. Küche Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche. Die Merkmale offene Küche und Küchenausstattung können nebeneinander angesetzt werden.			
Offene Küche: Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche. Die Küchenausstattung spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal offene Küche.	+ 0,60		
Küchenausstattung: Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn die Vermieterin / der Vermieter als Grundausstattung eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zur Verfügung gestellt hat. Ein Zuschlag für die Grundausstattung (Spülmöglichkeit und Einbauschränke) ist nicht möglich.			
Folgende Elektrogeräte können berücksichtigt werden: (Die Zuschläge a), b) und c) dürfen beim Vorliegen der Voraussetzungen nebeneinander angesetzt werden)			
a) Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld:	+ 0,36		
b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination:	+ 0,36		
c) Geschirrspülmaschine:	+ 0,36		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
3.9. Fußboden: 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.			
Einfacher Boden: Die Wohnung besitzt in mindestens einem Wohnraum 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 2011 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurde.	- 1,58		
Guter Boden: Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Natursteinboden.	+ 0,54		
Modernisierter Boden: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2011, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2011 oder später modernisiert oder instandgesetzt worden ist (der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags). Der Zuschlag für einen modernisierten Boden kann auch gegeben werden, falls ein einfacher oder guter Boden vorliegt.	+ 0,73		
3.10. Wohnung im Parterre: Wohnung liegt im Erdgeschoss (Parterre) oder Hochparterre und verfügt weder über eine Terrasse noch über einen Garten (abgegrenzte Grün- und/oder Nutzfläche) zur alleinigen Benutzung.	- 0,45		
3.11. Weitere Merkmale			
Rückgebäude: Ein Rückgebäude ist ein eigenständiges Gebäude mit eigenem Eingang. Es kann an andere Gebäude angrenzen oder freistehend sein. Die Erschließung des Rückgebäudes erfolgt über einen Durchgang oder eine Durchfahrt des Hauptgebäudes oder seitlich am Hauptgebäude vorbei.	+ 0,51		
Besondere Ausstattung: Wohnung, bei der alle vorhandenen Rollläden elektrisch betrieben werden und/oder eine Videogegensprechanlage vorhanden ist.	+ 1,01		
Summe der Zuschläge:			
Summe der Abschläge:			



Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen

Einfacher Altbau

Wohnung in einem Gebäude ohne Aufzug mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.

Der einfache Altbau ist in den Bezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Au-Haidhausen, Schwanthalerhöhe sowie Neuhausen-Nymphenburg häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Im einfachen Altbau sind Maßnahmen zur Dämmung der Außenwände oder der gesamten Dachfläche nur selten vorgenommen worden. Angaben der Energieausweise (Bedarfsausweis) weisen auf einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf hin. Der einfache Altbau weist im Vergleich zu anderen Haustypen einen überdurchschnittlich hohen Anteil denkmalgeschützter Gebäude auf.

Einfacher Nachkriegsbau

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.

Der einfache Nachkriegsbau ist in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Schwabing West, Sendling-Westpark, Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Obergiesing, Feldmoching-Hasenberg sowie Laim häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Im einfachen Nachkriegsbau sind Maßnahmen zur Dämmung der gesamten Dachfläche nur selten vorgenommen worden. Angaben der Energieausweise (Bedarfsausweis) weisen auf einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf hin. Ein Aufzug ist eher selten vorhanden.

Schwankungsbreiten der Spannen

nach unten und oben

Die Werte in Tabelle 4 geben die Schwankungsbreiten der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an. Die Schwankungsbreiten nach unten und oben sind in Tabelle 6b, Seite 23 einzutragen.

Bei dem in Tabelle 6a 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 (Seiten 15 – 18) 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 Spannen anzugeben.

Tabelle 4 zeigt die Schwankungsbreiten der im Mietspiegel für München[®] 2017 beobachteten 2/3-Spannen (im Folgenden „Spannen“ genannt) zur durchschnittlichen ortsüblichen Miete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr. Durch Addition bzw. Subtraktion der Schwankungsbreiten zu bzw. von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete erhält man die Spannen nach unten und oben.

Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung von der in Tabelle 6a bestimmten durchschnittlichen ortsüblichen Miete eine Begründung notwendig.

Bestimmung der Schwankungsbreiten nach unten und oben

Die Werte in Tabelle 4 geben die Schwankungsbreiten der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an. Die Schwankungsbreiten nach unten und oben sind in Tabelle 6b, Seite 23 einzutragen.

Tabelle 4: Schwankungsbreiten in Euro pro m² 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		1989-1998		1999-2006		2007-2010		2011-2013		2014-2015		
	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	
Wohnfläche																							
20 – 30	-2,90	2,43	-2,79	2,35	-2,50	2,16	-2,19	1,95	-2,03	1,83	-1,98	1,75	-1,96	1,68	-1,95	1,63	-1,95	1,60	-1,95	1,58	-1,95	1,57	
31 – 40	-2,78	2,40	-2,66	2,33	-2,38	2,14	-2,07	1,93	-1,91	1,81	-1,86	1,73	-1,83	1,66	-1,83	1,61	-1,83	1,58	-1,83	1,56	-1,83	1,55	
41 – 50	-2,64	2,39	-2,53	2,31	-2,25	2,12	-1,94	1,91	-1,78	1,79	-1,72	1,71	-1,70	1,64	-1,70	1,59	-1,70	1,56	-1,69	1,54	-1,69	1,53	
51 – 60	-2,54	2,38	-2,43	2,30	-2,14	2,11	-1,83	1,90	-1,68	1,78	-1,62	1,70	-1,60	1,63	-1,60	1,58	-1,59	1,55	-1,59	1,53	-1,59	1,52	
61 – 70	-2,51	2,37	-2,40	2,29	-2,11	2,10	-1,80	1,90	-1,64	1,77	-1,59	1,69	-1,57	1,63	-1,56	1,58	-1,56	1,55	-1,56	1,53	-1,56	1,52	
71 – 80	-2,53	2,37	-2,41	2,30	-2,13	2,11	-1,82	1,90	-1,66	1,77	-1,61	1,70	-1,58	1,63	-1,58	1,58	-1,58	1,55	-1,58	1,53	-1,58	1,52	
81 – 90	-2,54	2,38	-2,43	2,31	-2,14	2,12	-1,84	1,91	-1,68	1,79	-1,62	1,71	-1,60	1,64	-1,60	1,59	-1,59	1,56	-1,59	1,54	-1,59	1,53	
91-100	-2,53	2,40	-2,42	2,33	-2,14	2,14	-1,83	1,93	-1,67	1,81	-1,61	1,73	-1,59	1,66	-1,59	1,61	-1,59	1,58	-1,58	1,56	-1,58	1,55	
101-110	-2,53	2,43	-2,42	2,35	-2,13	2,17	-1,82	1,96	-1,66	1,83	-1,61	1,76	-1,59	1,69	-1,58	1,64	-1,58	1,61	-1,58	1,59	-1,58	1,58	
111-120	-2,57	2,47	-2,45	2,39	-2,17	2,20	-1,86	1,99	-1,70	1,87	-1,64	1,79	-1,62	1,72	-1,62	1,67	-1,62	1,64	-1,62	1,62	-1,61	1,61	
121-130	-2,66	2,51	-2,54	2,43	-2,26	2,24	-1,95	2,03	-1,79	1,91	-1,73	1,83	-1,71	1,76	-1,71	1,71	-1,71	1,68	-1,71	1,66	-1,70	1,65	
131-140	-2,79	2,55	-2,67	2,47	-2,39	2,28	-2,08	2,07	-1,92	1,95	-1,86	1,87	-1,84	1,80	-1,84	1,75	-1,84	1,72	-1,84	1,70	-1,83	1,69	
141-150	-2,94	2,59	-2,83	2,51	-2,54	2,32	-2,23	2,11	-2,08	1,99	-2,02	1,91	-2,00	1,84	-2,00	1,79	-1,99	1,76	-1,99	1,75	-1,99	1,73	
151-160	-3,12	2,63	-3,00	2,56	-2,72	2,37	-2,41	2,16	-2,25	2,04	-2,20	1,96	-2,17	1,89	-2,17	1,84	-2,17	1,81	-2,17	1,79	-2,17	1,78	



Begründete Abweichungen

Eine Abweichung von der in Tabelle 6a 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 Mietspiegel-Modells 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 5 auf Seite 22 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 8 der Tabelle 5 berücksichtigt werden.

Die folgende Tabelle 5 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 5 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 aus Tabelle 4 auf Seite 20 ermittelten Schwankungsbreiten der Spannen in keinem Fall über- bzw. unterschreiten.

Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz in Euro pro m² und Monat als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
1. Fußbodenheizung: Dieser Zuschlag ist unabhängig vom vorhandenen Fußbodenbelag.	bis zu +0,30		
2. Besonderer Zuschnitt der Wohnung: Wohnung hat mindestens zwei Wohnräume und der größte Wohnraum hat eine Fläche von mindestens 40 m ² .	bis zu +0,75		
3. Einbauschrank: Wohnung hat mindestens einen vom Vermieter gestellten Einbauschrank. Kücheneinbauschränke sind hier nicht gemeint.	bis zu +0,30		
4. Wohnung hat eine Galerie:	bis zu +1,00		
5. Elektro-Installation auf Putz:	bis zu -1,00		
6. Endenergiebedarf gemäß Energieausweis Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und einem Endenergiebedarf laut Energieausweis (Bedarfsausweis) bis zu 90 kWh/(m ² a):	bis zu +0,40		
	über 120 kWh/(m ² a):	bis zu -0,40	
7. Guter Boden teilweise: Wohnung besitzt in mindestens der Hälfte der Wohnräume (aber nicht in allen) einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Natursteinboden.	bis zu +0,30		
8. 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 Abweichung nach oben (+) bzw. unten (-)			
Gesamtsumme (begründete Abweichungen):		+/-	

Begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus Tabelle 5 ermitteln.



Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen

Miete mit Spannen

Die Summe aus Betriebskosten, Grundpreis sowie Zu- und Abschlägen wird mittels der Einträge in Tabelle 6a berechnet. Diese ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro Quadratmeter und Monat. Durch Subtraktion bzw. Addition der in Tabelle 4 ermittelten Schwankungsbreiten erhält man in Tabelle 6b die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat mit Spannen nach unten und oben.

Tabelle 6a: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro m² 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/m ² /Monat		

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

Tabelle 6b: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro m² und Monat mit Spannen nach unten und oben

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 6a	durchschnittliche ortsübliche Miete	
Übertrag aus Tabelle 4	Schwankungsbreiten nach unten	-
	nach oben	+
Summe		
durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m ² /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 21.

Gegebenenfalls kann in Tabelle 7 auf Seite 24 die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und begründeten Abweichungen berechnet werden.

Tabelle 7: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro m² und Monat mit begründeten Abweichungen

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 6a	durchschnittliche ortsübliche Miete	
Übertrag aus Tabelle 5	begründete Abweichungen	+/-
Summe		
durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m ² /Monat mit begründeten Abweichungen		

Die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen darf die in Tabelle 6b ermittelte durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spannen nicht über- oder unterschreiten.

Bemerkungen zu Schwellenwerten

Sogenannte Schwellenwerte treten bei einigen Zu- und Abschlagsmerkmalen der Tabellen 3 und 5 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.

Beispiele für Schwellenwerte in den Tabellen 3 und 5

So kann etwa nach Tabelle 3 für erfolgte Modernisierungsmaßnahmen bei einem Baujahr 1967 kein Zuschlag vergeben werden. Per Definition ist dies nur bei einem Baujahr vor 1967 möglich. Da die Veränderung des Effekts allerdings nicht sprunghaft bei einem bestimmten Baujahr eintritt, kann für Modernisierungsmaßnahmen, die bis auf das Baujahr des Gebäudes der Definition der Modernisierungsmaßnahmen gemäß Tabelle 3 entsprechen, ein reduzierter Zuschlag in der Tabelle 5 in Ziffer 8 berücksichtigt werden, wenn die Wohnung in einem Gebäude mit Baujahr 1967 liegt.

Die begründeten Abweichungen in Tabelle 5 sind in Grenzfällen flexibel zu handhaben. Zum Beispiel ist der Schwellenwert 120 kWh/(m²a) für einen hohen Endenergiebedarf nicht bindend. So ist ein reduzierter Abschlag auch für einen Endenergiebedarf knapp unterhalb von 120 kWh/(m²a) in der entsprechenden Ziffer in der Tabelle 5 denkbar.





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, 81669 München,
Zimmer 238 / II
Telefon: 2 33-40200
Fax: 2 33-40442
E-Mail: mietberatung.soz@muenchen.de
Homepage: www.muenchen.de/mietberatung

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 München

Das Bauzentrum der Landeshauptstadt München bietet vielfältige neutrale Beratungen rund ums Wohnen, Sanieren und Bauen. Das Angebot umfasst sowohl halbstündige kostenfreie Beratungen als auch kostenpflichtige Intensiv-Beratungen und Vor-Ort-Checks.

Kontakt:

Terminvereinbarung: nur telefonisch unter
Telefon: 54 63 66-0
Fax: 54 63 66-20
E-Mail: bauzentrum.rgu@muenchen.de
Homepage: www.muenchen.de/bauzentrum
Adresse: Willy-Brandt-Allee 10, 81829 München
Öffnungszeiten: Montag bis Samstag,
9.00 bis 19.00 Uhr (nicht an Sonn- und Feiertagen)

Energieausweis

Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Wohnung oder ihr Gebäude neu vermieten wollen, müssen den Interessentinnen und Interessenten den Energieausweis unaufgefordert vorlegen. Der Energieausweis (in Kopie) kann als Grundlage für eine Beratung zur Energieeinsparung im Bauzentrum München dienen.



Vereine

Folgende Vereine unterstützen ihre Mitglieder in mietrechtlichen Fragen:

■ Mieterverein München e.V.,

Sonnenstraße 10, 80331 München

Bis 31.01.2018: Schlierseeestr. 30, 81539 München

Telefon: 55 21 46-0

Fax: 55 45 54

E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de

Homepage: www.mieterverein-muenchen.de

Geschäftszeiten: Mo – Fr 8.00 – 18.00 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@mhm-muenchen.de

Homepage: www.mhm-muenchen.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.

Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version mit Wohnlagenbestimmung und Berechnungsprogramm, mit dessen Hilfe die Feststellung der ortsüblichen Miete mit einem PC oder an mobilen Endgeräten mit einem JavaScript-fähigen Browser erfolgen kann. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München® 2017 unter www.mietspiegel-muenchen.de.



Stadtplan zum Mietspiegel

für München[©] 2017

Ausgabe 1/2016 im Maßstab 1 : 20000

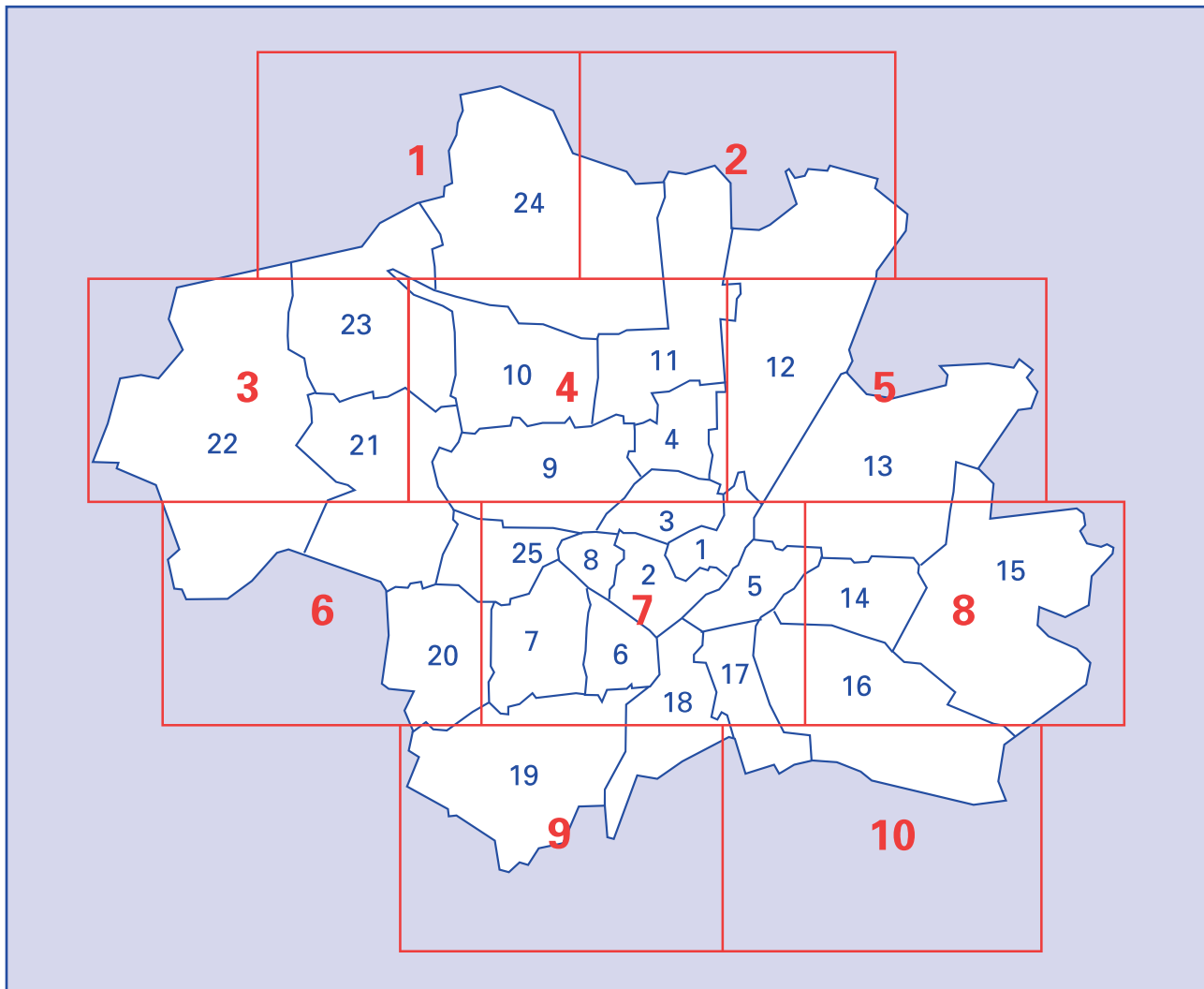
Die Wohnlagenkarte dieses Mietspiegels wurde zum Erhebungsmonat Januar 2016 überarbeitet und ergänzt. Abweichungen der individuellen Lage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat fertig gestellte Neubaugebiete wurden nur in Ausnahmefällen Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Dies gilt auch für wesentliche Änderungen der Wohnlagenqualität. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

Wohnlagequalität

Durchschnittlich	
Gut	
Beste	
Zentral durchschnittlich	
Zentral gut	
Zentral beste	
Stadtgrenze	
Stadtbezirksgrenze	
Kennzeichnung zentraler Bereich	
Grünfläche	
Gewässer	
Gewerbefläche	

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

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



Herstellung und Copyright: Kommunalreferat – GeodatenService München

Stadtbezirke

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

