



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat
Amt für Wohnen
und Migration

Mietspiegel für München® 2015



Informationen zur ortsüblichen Miete



2015

Mietspiegel für München® 2015



Informationen zur ortsüblichen Miete

Herausgeberin:
Sozialreferat der
Landeshauptstadt München,
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 andere städtische Dienststellen

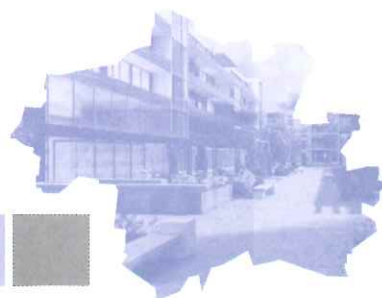
Gestaltung:
Planstand GmbH & Co. KG, München

Druck:
Gotteswinter und Aumaier GmbH

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 Landeshauptstadt München vorbehalten.
Aus dem Inhalt dieser Schrift können Ansprüche
gegen die Herausgeberin nicht hergeleitet werden.



Neuer Mietspiegel für München[©]



Liebe Münchnerinnen und Münchner,

nunmehr liegt der aktuelle Mietspiegel für München[©] 2015 vor.
Mit Hilfe des Mietspiegels lässt sich feststellen, welche Miet-
preise im frei finanzierten Wohnungsmarkt Münchens ortsüblich
und angemessen sind. Die Zahlen des Mietspiegels basieren
auf den freiwilligen Angaben von mehr als 3.000 Münchner
Mieterinnen und Mietern, bei denen wir uns sehr herzlich für
ihre Teilnahmebereitschaft bedanken möchten. Unser Dank gilt
ebenfalls den zahlreichen Vermieterinnen und Vermietern, die
bereit waren, Angaben über die energetische Ausstattung ihrer Wohnungen zu machen.

Durch die Entscheidung des Münchner Stadtrats, den Mietspiegel im Rhythmus von zwei Jahren neu
erstellen zu lassen, ist ein Höchstmaß an Aktualität gesichert. Sämtliche Akteurinnen und Akteure des
Wohnungsmarktes haben mit dem Mietspiegel daher ein verlässliches Instrument zur Hand, um sich
im differenzierten Münchner Wohnungsmarkt zu orientieren. Die Frage nach der zulässigen Miethöhe
hat für viele Bürgerinnen und Bürger eine herausragende Bedeutung, was zuletzt auch immer stärker
von der Bundespolitik erkannt worden ist. Daher ist die Landeshauptstadt München sehr froh, bei der
Erstellung des Mietspiegels auf die Zusammenarbeit mit zwei sehr erfahrenen Instituten zurückgreifen
zu können: Dem Marktforschungsinstitut TNS Infratest und dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-
Maximilians-Universität München.

Aufgrund des ungebrochenen Zuzugs nach München wird die Entwicklung der Mietpreise ein zentrales
Thema der Stadtgesellschaft bleiben. Mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels für München[©] 2015 ist
gesichert, dass sich eine Mieterhöhung an überprüfbaren Merkmalen wie der Ausstattung der Wohnung
oder der Wohnfläche orientieren muss. Es ist absehbar, dass der Mietspiegel auch bei Abschluss neuer
Mietverträge an Bedeutung gewinnt, wenn festgestellt werden muss, welche Miete noch ortsüblich ist.

Der Mietspiegel gibt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einen Überblick über die Mieten, welche
in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Über einen längeren Zeitraum unver-
änderte Mieten fließen nicht ein. Die Landeshauptstadt München sieht dies sehr kritisch und setzt sich
deshalb seit Jahren dafür ein, die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Bürgerlichen
Gesetzbuch bezüglich des Vier-Jahres-Zeitraumes zu verändern, so dass auch echte Bestandsmieten in
die Datengrundlage einfließen können.

Wir sind sicher, dass der Mietspiegel auch in Zukunft entscheidend mithilft, die Diskussion über ange-
messene Mietpreise zu versachlichen und in den allermeisten Fällen eine gerichtliche Auseinander-
setzung zwischen den Mietparteien zu vermeiden.

Da der Mietspiegel für München[©] zunehmend im Internet aufgerufen wird, freuen wir uns, dass der
aktuelle Mietspiegel für München[©] 2015 erstmals zusätzlich in einer für mobile Endgeräte geeigneten
Version vorliegt.

Eine erfolgreiche Anwendung des Mietspiegels und ein konfliktfreies Mietverhältnis wünschen Ihnen

Brigitte Meier
Sozialreferentin

Rudolf Stummvoll
Leiter des Amtes für Wohnen und Migration

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 2010 bis 2013 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® 2015 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 Deutschland GmbH, München. Die daraus gewon-

nenen Daten wurden vom Team des Lehrstuhls 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® 2015 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 2014 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 31.12.2012
- 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 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® 2015 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® 2015 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.

Internet

Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München® 2015 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 (qm) und Monat mit Hilfe der Tabelle 1 festgestellt und in Tabelle 7a (Seite 23) übertragen werden.

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 (Seiten 11/12) abgelesen und in Tabelle 7a (Seite 23) eingetragen.

In **Arbeitsschritt 3** werden Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat hinsichtlich Lage, Ausstattung und Art der Wohnung gemäß Tabelle 3 (Seiten 15-17) ermittelt und ebenfalls in Tabelle 7a (Seite 23) eingetragen. Dabei ist Tabelle 4 (Seite 18) zu beachten, in der die maximal zulässigen Zu- und Abschläge festgelegt sind. Die in Tabelle 7a 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 Tabelle 5 (Seite 20) bestimmt und in Tabelle 7b (Seite 23) eingetragen.

In **Arbeitsschritt 5** können begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus Tabelle 6 (Seite 22) ermittelt und in Tabelle 8 (Seite 24) eingetragen werden.

In **Arbeitsschritt 6** wird in Tabelle 7b (Seite 23) die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat mit Spannen nach unten und oben berechnet. Gegebenenfalls kann in Tabelle 8 (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 qm 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 qm und Monat in München

Betriebskostenarten	Euro/qm/Monat	Betriebskosten
Wasser/Abwasser	0,28	
Straßenreinigung	0,05	
Müllabfuhr	0,15	
Grundsteuer	0,24	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,14	
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,06	
Hausbeleuchtung	0,08	
Aufzug	0,14	
Waschmaschine	0,10	
Hausmeister	0,32	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister)	0,06	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,17	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,04	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,06	
Heizung/Warmwasser	1,19	
Gemeinschaftsantenne		
5,90 Euro pro Wohnung :	qm Wohnfläche =	
Satellitenschüssel		
6,58 Euro pro Wohnung :	qm Wohnfläche =	
Kabelfernsehen		
9,85 Euro pro Wohnung :	qm Wohnfläche =	
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/qm/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 qm und Monat in Tabelle 7a 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 7a auf Seite 23 eingetragen. Bei Zwischenwerten, wie z.B. 80,3 qm, ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81-82) zu verwenden.

Modernisierung

Zu modernisiertem Wohnraum ist zu bemerken: Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baul-

tersklasse 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 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.

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 7a auf Seite 23 eintragen.



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 7a 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 7a 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	1989-1996	1997-2004	2005-2008	2009-2011	2012-2013
Wohnfläche											
20	13,59	13,51	13,30	13,03	12,86	12,95	13,21	13,56	13,90	14,14	14,32
21 - 22	13,52	13,43	13,22	12,95	12,78	12,87	13,13	13,48	13,83	14,06	14,24
23 - 24	13,36	13,28	13,07	12,80	12,62	12,71	12,97	13,33	13,67	13,90	14,08
25 - 26	13,20	13,12	12,91	12,64	12,47	12,56	12,82	13,17	13,52	13,75	13,93
27 - 28	13,05	12,97	12,76	12,49	12,31	12,40	12,66	13,02	13,36	13,59	13,77
29 - 30	12,90	12,81	12,60	12,33	12,16	12,25	12,51	12,86	13,21	13,44	13,62
31 - 32	12,74	12,66	12,45	12,18	12,01	12,09	12,36	12,71	13,05	13,29	13,47
33 - 34	12,59	12,51	12,30	12,03	11,85	11,94	12,20	12,56	12,90	13,13	13,31
35 - 36	12,44	12,36	12,15	11,88	11,70	11,79	12,05	12,41	12,75	12,98	13,16
37 - 38	12,29	12,21	12,00	11,73	11,55	11,64	11,91	12,26	12,60	12,84	13,02
39 - 40	12,15	12,06	11,85	11,58	11,41	11,50	11,76	12,11	12,46	12,69	12,87
41 - 42	12,00	11,92	11,71	11,44	11,27	11,36	11,62	11,97	12,31	12,55	12,73
43 - 44	11,86	11,78	11,57	11,30	11,13	11,22	11,48	11,83	12,18	12,41	12,59
45 - 46	11,73	11,65	11,44	11,17	10,99	11,08	11,34	11,70	12,04	12,27	12,45
47 - 48	11,60	11,52	11,31	11,04	10,86	10,95	11,21	11,57	11,91	12,15	12,33
49 - 50	11,48	11,40	11,19	10,92	10,74	10,83	11,09	11,44	11,79	12,02	12,20
51 - 52	11,36	11,28	11,07	10,80	10,62	10,71	10,97	11,33	11,67	11,90	12,08
53 - 54	11,25	11,17	10,96	10,69	10,51	10,60	10,86	11,22	11,56	11,79	11,97
55 - 56	11,14	11,06	10,85	10,58	10,41	10,50	10,76	11,11	11,46	11,69	11,87
57 - 58	11,05	10,96	10,75	10,48	10,31	10,40	10,66	11,01	11,36	11,59	11,77
59 - 60	10,96	10,87	10,66	10,39	10,22	10,31	10,57	10,92	11,27	11,50	11,68
61 - 62	10,87	10,79	10,58	10,31	10,14	10,23	10,49	10,84	11,18	11,42	11,60
63 - 64	10,80	10,72	10,51	10,24	10,06	10,15	10,41	10,76	11,11	11,34	11,52
65 - 66	10,73	10,65	10,44	10,17	9,99	10,08	10,34	10,70	11,04	11,27	11,45
67 - 68	10,67	10,58	10,37	10,10	9,93	10,02	10,28	10,63	10,98	11,21	11,39
69 - 70	10,61	10,53	10,32	10,05	9,87	9,96	10,22	10,58	10,92	11,15	11,33
71 - 72	10,56	10,48	10,27	10,00	9,82	9,91	10,17	10,53	10,87	11,10	11,28
73 - 74	10,51	10,43	10,22	9,95	9,78	9,87	10,13	10,48	10,83	11,06	11,24
75 - 76	10,47	10,39	10,18	9,91	9,74	9,83	10,09	10,44	10,79	11,02	11,20
77 - 78	10,44	10,36	10,15	9,88	9,70	9,79	10,05	10,41	10,75	10,98	11,16

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	1989-1996	1997-2004	2005-2008	2009-2011	2012-2013
Wohnfläche											
79 - 80	10,41	10,32	10,11	9,84	9,67	9,76	10,02	10,37	10,72	10,95	11,13
81 - 82	10,38	10,29	10,08	9,81	9,64	9,73	9,99	10,34	10,69	10,92	11,10
83 - 84	10,35	10,27	10,06	9,79	9,61	9,70	9,96	10,31	10,66	10,89	11,07
85 - 86	10,32	10,24	10,03	9,76	9,58	9,67	9,94	10,29	10,63	10,87	11,05
87 - 88	10,30	10,22	10,01	9,74	9,56	9,65	9,91	10,26	10,61	10,84	11,02
89 - 90	10,27	10,19	9,98	9,71	9,54	9,63	9,89	10,24	10,59	10,82	11,00
91 - 92	10,25	10,17	9,96	9,69	9,51	9,60	9,86	10,22	10,56	10,79	10,98
93 - 94	10,23	10,15	9,94	9,67	9,49	9,58	9,84	10,20	10,54	10,77	10,95
95 - 96	10,21	10,12	9,91	9,64	9,47	9,56	9,82	10,17	10,52	10,75	10,93
97 - 98	10,18	10,10	9,89	9,62	9,45	9,54	9,80	10,15	10,50	10,73	10,91
99 - 100	10,16	10,08	9,87	9,60	9,43	9,51	9,78	10,13	10,47	10,71	10,89
101-102	10,14	10,06	9,85	9,58	9,40	9,49	9,75	10,11	10,45	10,68	10,87
103-104	10,12	10,04	9,83	9,56	9,38	9,47	9,73	10,09	10,43	10,66	10,84
105-106	10,10	10,01	9,80	9,53	9,36	9,45	9,71	10,06	10,41	10,64	10,82
107-108	10,07	9,99	9,78	9,51	9,34	9,42	9,69	10,04	10,38	10,62	10,80
109-110	10,05	9,97	9,76	9,49	9,31	9,40	9,66	10,02	10,36	10,59	10,77
111-112	10,02	9,94	9,73	9,46	9,29	9,38	9,64	9,99	10,34	10,57	10,75
113-114	10,00	9,92	9,71	9,44	9,26	9,35	9,61	9,97	10,31	10,54	10,72
115-116	9,97	9,89	9,68	9,41	9,23	9,32	9,59	9,94	10,28	10,52	10,70
117-118	9,94	9,86	9,65	9,38	9,21	9,30	9,56	9,91	10,25	10,49	10,67
119-120	9,91	9,83	9,62	9,35	9,18	9,27	9,53	9,88	10,22	10,46	10,64
121-122	9,88	9,80	9,59	9,32	9,15	9,23	9,50	9,85	10,19	10,43	10,61
123-124	9,85	9,77	9,56	9,29	9,11	9,20	9,46	9,82	10,16	10,39	10,57
125-126	9,82	9,73	9,52	9,26	9,08	9,17	9,43	9,78	10,13	10,36	10,54
127-128	9,78	9,70	9,49	9,22	9,05	9,14	9,40	9,75	10,09	10,33	10,51
129-130	9,75	9,67	9,46	9,19	9,01	9,10	9,36	9,72	10,06	10,29	10,47
131-132	9,72	9,63	9,42	9,15	8,98	9,07	9,33	9,68	10,03	10,26	10,44
133-134	9,68	9,60	9,39	9,12	8,95	9,03	9,30	9,65	9,99	10,23	10,41
135-136	9,65	9,57	9,36	9,09	8,91	9,00	9,26	9,62	9,96	10,19	10,38
137-138	9,62	9,54	9,33	9,06	8,88	8,97	9,23	9,59	9,93	10,16	10,34
139-140	9,59	9,51	9,30	9,03	8,85	8,94	9,21	9,56	9,90	10,14	10,32
141-142	9,57	9,48	9,27	9,00	8,83	8,92	9,18	9,53	9,88	10,11	10,29
143-144	9,54	9,46	9,25	8,98	8,80	8,89	9,15	9,51	9,85	10,09	10,27
145-146	9,52	9,44	9,23	8,96	8,78	8,87	9,13	9,49	9,83	10,06	10,24
147-148	9,50	9,42	9,21	8,94	8,76	8,85	9,11	9,47	9,81	10,04	10,22
149-150	9,48	9,40	9,19	8,92	8,74	8,83	9,09	9,45	9,79	10,02	10,21
151-152	9,46	9,38	9,17	8,90	8,73	8,82	9,08	9,43	9,78	10,01	10,19
153-154	9,45	9,37	9,16	8,89	8,71	8,80	9,06	9,42	9,76	9,99	10,17
155-156	9,43	9,35	9,14	8,87	8,70	8,79	9,05	9,40	9,75	9,98	10,16
157-158	9,42	9,34	9,13	8,86	8,68	8,77	9,03	9,39	9,73	9,96	10,14
159-160	9,41	9,32	9,11	8,84	8,67	8,76	9,02	9,37	9,72	9,95	10,13

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 18 angegebenen Höchstwerte, so sind die in Tabelle 4 angegebenen Höchstwerte zu verwenden. Die so ermittelten Zu- und Abschläge sind in Tabelle 7a 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, Seite 14 und auf Seite 18. 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

Die Wohnlagen werden in sechs Stufen eingeteilt.

Im Rahmen der statistischen Datenanalyse für den Mietspiegel für München® 2015 zeigte sich ein signifikanter Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes (sogenannte Makrolage) auf den Mietpreis. Bislang wurde die Einteilung der Wohnlage ausschließlich unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte sowie des näheren Wohnumfeldes wie z.B. Bestand an Grün- und Freiflächen vorgenommen. Die Integration der Makrolage führte zu einer Erweiterung der bisherigen vier Wohnlagenkategorien (einfache, durchschnittliche, gute und beste Lage) um zwei neue Wohnlagen (zentrale durchschnittliche und zentrale gute/beste Lage).

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, Industriegebieten oder Entsorgungsanlagen geprägte Wohngebiete.

Durchschnittliche Lage – hellblau

Gebiete ohne die Mängel der 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

Traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen mit überwiegend gewachsener Gebietsstruktur und überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter oder sonstiger besonders hochwertiger Gebäude, urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image.

Beste Lage – orange

Besonders imageträchtige Innenstadt- und Innenstadtrandlagen und 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.

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.

Zentrale gute/beste Lage – rot
Zentrale Gebiete, die die Kriterien der guten oder besten Lage erfüllen und für die im Rahmen der statistischen Analyse der Daten höhere Mietpreise identifiziert wurden. Aufgrund geringer Besetzungszahlen erfolgte in diesem Bereich keine Unterscheidung zwischen guter und bester Lage.

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 nach dem Erhebungsmonat Januar 2014 fertiggestellte Neubaugebiete oder spätere, wesentliche Wohnlagenänderungen wurden nur in Ausnahmefällen 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).

In Hochhäusern findet man überdurchschnittlich oft Gemeinschaftsräume, wie eine Waschküche mit Geräten, einen Fahrradkeller oder einen Kinderspielplatz. Diese Gebäude sind in den Stadtbezirken Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen, Ramersdorf-Perlach, Thalkirchen-Obersendling-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
Freistehendes oder zu einer Seite freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit mindestens sieben Wohnungen sowie größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.

Zu einem Wohnblock gehören häufig Gemeinschaftsflächen wie ein Kinderspielplatz oder ein Wäschetrockenplatz. Häufig ist auch eine Waschküche mit Geräten, ein Wäschetrockenraum oder ein Fahrradkeller vorhanden. Dieser Gebäudetyp ist in den Bezirken Sendling-Westpark, Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen, Trudering-Riem, Ramersdorf-Perlach, Obergiesing, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Hadern, Aubing-Lochhausen-Langwied, Feldmoching-Hasenberg 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 Gebäude anderer Bauart 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, 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 qm und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
3.1 Wohnlage nach beigelegtem Stadtplan (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+0,61		
Beste Lage (im Stadtplan orange markiert)	+1,44		
Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+0,73		
Zentrale gute/beste Lage (im Stadtplan rot markiert)	+1,53		
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).	-0,51		
Wohnblock: Freistehendes oder zu einer Seite freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit mindestens sieben Wohnungen sowie größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.	-0,60		
Stadthaus: Gebäude grenzt mit mindestens einer Seite an ein Gebäude anderer Bauart und besitzt keine zum Haus gehörige Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.	+0,77		
3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Einfacher Altbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher:			
a) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von höchstens 2,70 m	-2,18		
b) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von mehr als 2,70 m	-1,14		
Im Zweifel ist für die Raumhöhe der größte Wohnraum maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt			
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.	-0,50		
3.4 Warmwasserversorgung (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Fehlende Warmwasserversorgung: Wohnung ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung.	-1,63		
Unvollständige Warmwasserversorgung: 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.	-0,64		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

Die berechneten Zwischensummen aller Zu- und Abschläge getrennt übertragen.

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu Tabelle 3 auf den Seiten 13, 14 und 18.



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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
3.5 Keine oder unvollständige Beheizung: Es sind nur die Wohnräume, Küche und Bad zu betrachten. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend. Es ist in keinem der genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) oder nicht in allen genannten Zimmern (Wohnräume, Küche, Bad) eine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit vorhanden.	-0,73		
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. Zweites Badezimmer vorhanden: Die Wohnung verfügt über ein zweites Badezimmer. Besondere Zusatzausstattung im Badezimmer vorhanden: 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.	-1,17 +0,85 +0,47		
3.7 Modernisierungsmaßnahmen: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei der 2005 oder später Heizung (komplett), Warmwasserbereitung und Badezimmer (komplett) inklusive eventuell vorhandener separater Toilette modernisiert worden sind.	+1,32		
3.8 Küche Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche. Gute Küchenausstattung: Küche mit einer Kühlmöglichkeit (Kühlschrank oder Kühlgefrierschrank), einer Kochmöglichkeit (Elektro-/Gas-/Induktions-/Ceran-Kochfeld), einer Spülmöglichkeit und Einbauschränken. Gaskochfeld: Ein vom Vermieter überlassenes Gaskochfeld. Der Abschlag wird nicht gegeben, wenn eine gute Küchenausstattung vorliegt.	+0,81 -0,84		
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:			
3.9 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. 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 2007 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurde. Guter neuer Boden: Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen entweder Böden, die 2007 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.	-1,88 -1,23 +0,53		
3.10 Terrasse Wohnung mit Terrasse in Süd- oder Westausrichtung, welche eine Fläche von mindestens 5 qm besitzt. Der Zuschlag kann auch für eine nicht im Erdgeschoss liegende Terrasse (z.B. Dachterrasse) vergeben werden.	+0,46		
3.11 Weitere Merkmale Keine Gegensprechanlage: Wohnung, in der weder eine Gegensprechanlage noch eine Videogegensprechanlage vorhanden ist. Fußbodenheizung: In der Wohnung ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Dieser Zuschlag ist unabhängig vom vorhandenen Fußbodenbelag. Elektrisch betriebene Rollläden: Dachgeschosswohnung: Wohnung im Dachgeschoss, bei der die Wohnräume eine Raumhöhe von mehr als 2,70 m aufweisen. Im Zweifel ist für die Raumhöhe der größte Wohnraum maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.	-0,50 +0,42 +0,68 +1,12		
Summe der Zuschläge:			
Summe der Abschläge:			

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

	Abschlag	Zuschlag
	-4,60	+4,85

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 7a auf Seite 23 zu übertragen.

Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen

Einfacher Altbau

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher:

- a) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von höchstens 2,70 m,
- b) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von mehr als 2,70 m.

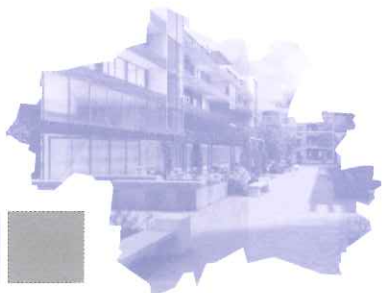
Im Zweifel ist für die Raumhöhe der größte Wohnraum maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-) Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.

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, der gesamten obersten Geschossdecke oder der gesamten Dachfläche nur selten vorgenommen worden. Angaben der Energieausweise (Bedarfsausweise) weisen auf einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf hin. Selten sind Ausstattungsmerkmale wie Gegensprechanlage oder Aufzug vorhanden. Einfache Altbauten sind überdurchschnittlich häufig denkmalgeschützt.

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.

Der einfache Nachkriegsbau ist in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Sendling-Westpark, Milbertshofen-Am Hart, Obergiesing sowie Feldmoching-Hasenbergl häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Im einfachen Nachkriegsbau sind Maßnahmen zur Dämmung der gesamten Dachfläche nur selten vorgenommen worden. Angaben der Energieausweise (Bedarfsausweise) weisen auf einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf hin. Ausstattungsmerkmale wie Aufzug oder Gegensprechanlage sind selten vorhanden.



Schwankungsbreiten der Spannen

nach unten und oben

Bei dem in Tabelle 7a 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 Spannen anzugeben. Tabelle 5 zeigt die Schwankungsbreiten der im Mietspiegel für München® 2015 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 7a bestimmten durchschnittlichen ortsüblichen Miete eine Begründung notwendig.

Die Werte in Tabelle 5 geben die Schwankungsbreiten der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an. Die Schwankungsbreiten nach unten und oben sind in Tabelle 7b, Seite 23 einzutragen.

Bestimmung der Schwankungsbreiten nach unten und oben

Die Werte in Tabelle 5 geben die Schwankungsbreiten der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an. Die Schwankungsbreiten nach unten und oben sind in Tabelle 7b, Seite 23 einzutragen.

Tabelle 5: 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		1989-1996		1997-2004		2005-2008		2009-2011		2012-2013	
Wohn- fläche	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o
20 - 30	-2,54	2,55	-2,76	2,60	-2,41	2,72	-2,14	2,28	-1,92	2,05	-1,91	1,87	-1,90	1,94	-1,96	2,06	-2,01	2,15	-2,04	2,21	-2,05	2,24
31 - 40	-2,35	2,36	-2,57	2,40	-2,23	2,53	-1,95	2,08	-1,74	1,85	-1,73	1,67	-1,72	1,75	-1,78	1,86	-1,82	1,95	-1,85	2,01	-1,86	2,04
41 - 50	-2,17	2,16	-2,39	2,21	-2,04	2,33	-1,77	1,89	-1,55	1,65	-1,54	1,48	-1,53	1,55	-1,59	1,67	-1,64	1,76	-1,66	1,82	-1,68	1,84
51 - 60	-2,08	1,98	-2,30	2,03	-1,96	2,15	-1,68	1,71	-1,47	1,48	-1,46	1,30	-1,45	1,37	-1,51	1,49	-1,55	1,58	-1,58	1,64	-1,59	1,67
61 - 70	-2,06	1,99	-2,29	2,04	-1,94	2,16	-1,66	1,72	-1,45	1,48	-1,44	1,31	-1,43	1,38	-1,49	1,50	-1,53	1,59	-1,56	1,64	-1,57	1,67
71 - 80	-2,05	1,99	-2,27	2,04	-1,92	2,16	-1,64	1,72	-1,43	1,49	-1,42	1,31	-1,41	1,38	-1,47	1,50	-1,51	1,59	-1,54	1,65	-1,56	1,68
81 - 90	-2,03	2,00	-2,25	2,05	-1,90	2,17	-1,63	1,72	-1,41	1,49	-1,40	1,32	-1,39	1,39	-1,45	1,51	-1,49	1,59	-1,52	1,65	-1,54	1,68
91 - 100	-2,01	2,00	-2,23	2,05	-1,88	2,17	-1,61	1,73	-1,39	1,50	-1,38	1,32	-1,37	1,39	-1,43	1,51	-1,47	1,60	-1,50	1,66	-1,52	1,69
101 - 110	-1,99	2,03	-2,21	2,08	-1,86	2,20	-1,59	1,76	-1,37	1,53	-1,36	1,35	-1,35	1,42	-1,41	1,54	-1,46	1,63	-1,48	1,69	-1,50	1,72
111 - 120	-2,19	2,12	-2,41	2,17	-2,06	2,29	-1,78	1,85	-1,57	1,62	-1,56	1,44	-1,55	1,51	-1,61	1,63	-1,65	1,72	-1,68	1,78	-1,70	1,81
121 - 130	-2,42	2,21	-2,64	2,26	-2,29	2,38	-2,02	1,94	-1,80	1,71	-1,79	1,53	-1,78	1,60	-1,84	1,72	-1,89	1,81	-1,91	1,87	-1,93	1,90
131 - 140	-2,65	2,30	-2,87	2,35	-2,53	2,47	-2,25	2,03	-2,03	1,79	-2,02	1,62	-2,02	1,69	-2,07	1,81	-2,12	1,90	-2,15	1,96	-2,16	1,98
141 - 150	-2,88	2,39	-3,10	2,44	-2,76	2,56	-2,48	2,12	-2,26	1,88	-2,26	1,71	-2,25	1,78	-2,31	1,90	-2,35	1,99	-2,38	2,04	-2,39	2,07
151 - 160	-3,11	2,48	-3,34	2,53	-2,99	2,65	-2,71	2,20	-2,50	1,97	-2,49	1,80	-2,48	1,87	-2,54	1,99	-2,58	2,07	-2,61	2,13	-2,63	2,16

Orientierungshilfen bei begründeten Abweichungen

Empfehlungen zur Anwendung der Spannen

Begründete Abweichungen

Eine Abweichung von der in Tabelle 7a 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 6 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 7 der Tabelle 6 berücksichtigt werden.

Die folgende Tabelle 6 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 6 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 5 ermittelten Schwankungsbreiten der Spannen in keinem Fall über- bzw. unterschreiten.

Tabelle 6: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz in Euro pro qm und Monat als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
1. Warmwasserbereitung mit Strom Die Warmwasserbereitung ist in Küche und Bad vorhanden und erfolgt ausschließlich mit Strom (z.B. durch Boiler, Durchlauferhitzer).	bis zu -0,30		
2. Rückgebäude	bis zu +0,35		
3. Dämmung der gesamten Dachfläche des Gebäudes	bis zu +0,30		
4. Offener Kamin/Kaminofen/Kachelofen	bis zu +0,60		
5. Verminderung des Abschlags für Einfache Altbauten gemäß Tabelle 3 bei teilweise zu Wohnzwecken ausgebautem Dachboden/Speicher	bis zu +0,60		
6. Fußboden Erhöhung des Zuschlags aus Tabelle 3 für gute neue Böden, falls ein neuer hochwertiger Boden gemäß der Beschreibung unter a) vorliegt. Verminderung des Zuschlags aus Tabelle 3 für gute neue Böden, falls ein neuer Laminatboden gemäß der Beschreibung unter b) vorliegt.	bis zu +0,05 bis zu -0,10		
7. 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 Abweichung nach oben (+) bzw. unten (-)			
Gesamtsumme (begründete Abweichungen):		+/-	



Begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus Tabelle 6 ermitteln.

Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen

Miete mit Spannen

Die Summe aus Betriebskosten, Grundpreis sowie Zu- und Abschlägen wird mittels der Einträge in Tabelle 7a berechnet. Diese ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat. Durch Subtraktion bzw. Addition der in Tabelle 5 ermittelten Schwankungsbreiten erhält man in Tabelle 7b die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat mit Spannen nach unten und oben.

Tabelle 7a: 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	

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

Tabelle 7b: 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 7a	durchschnittliche ortsübliche Miete	
Übertrag aus Tabelle 5	Schwankungsbreiten 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 21.

Gegebenenfalls kann in Tabelle 8 auf Seite 24 die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und begründeten Abweichungen berechnet werden.

Tabelle 8: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro qm und Monat mit begründeten Abweichungen

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 7a	durchschnittliche ortsübliche Miete	
Übertrag aus Tabelle 6	begründete Abweichungen	
Summe		
durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/qm/Monat mit begründeten Abweichungen		

Die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen darf die in Tabelle 7b ermittelte durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spannen nicht über- oder unterschreiten.

Bemerkung zu Schwellenwerten

Sogenannte Schwellenwerte treten bei einigen Zu- und Abschlagsmerkmalen der Tabelle 3 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 +0,46 Euro vergeben werden, da dieser gemäß 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 6 in Ziffer 7 berücksichtigt werden.



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, 81669 München,
Zimmer 238 / II
Telefon: 233-40200
Fax: 233-40442
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 bis 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 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 546366-0,
Fax: 546366-20
E-Mail: bauzentrum.rgu@muenchen.de
Homepage: www.muenchen.de/bauzentrum
Adresse: Willy-Brandt-Allee 10, 81829 München
Öffnungszeiten: Montag bis Samstag, 9.00 - 19.00 Uhr (nicht an Sonn- und Feiertagen)

Energieausweis

Seit 01. Mai 2014 müssen Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Wohnung oder ihr Gebäude neu vermieten oder verkaufen wollen, Interessentinnen und Interessenten den Energieausweis unaufgefordert vorlegen. Eine Kopie dieses Ausweises kann auch als Grundlage für eine Beratung im Bauzentrum München dienen.

Vereine

Folgende Vereine unterstützen ihre Mitglieder in mietrechtlichen Fragen

- Mieterverein München e.V.,

Sonnenstraße 10/II, 80331 München

Telefon: 552143-0 (Sammelnummer)

Fax: 554554

E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de

Homepage: www.mieterverein-muenchen.de

Geschäftszeiten: Montag bis Donnerstag

8.00 - 18.00 Uhr, Freitag 8.00 - 12.30 Uhr.

- Mieter helfen Mietern,

Münchner Mieterverein e.V.,

Weißburger Straße 25, 81667 München

Telefon: 444882-0 (Sammelnummer)

Fax: 444882-10

E-Mail: info@mhmmuenchen.de

Homepage: www.mhmmuenchen.de

Geschäftszeiten: Montag bis Donnerstag

8.30 - 12.30 Uhr, 14.00 - 17.00 Uhr,

Freitag 8.30 - 14.00 Uhr.

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

Sonnenstraße 13/III, 80331 München

Telefon: 55141-0

Fax: 55141-366

E-Mail: info@haus-und-grund-muenchen.de

Homepage: www.haus-und-grund-muenchen.de

Geschäftszeiten: Montag bis Mittwoch

8.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag 8.00 - 17.45 Uhr,

Freitag 8.00 - 15.45 Uhr.

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

Dachauer Straße 31, 80335 München

Telefon: 597937,

Fax: 597938

E-Mail: info@bwe-online.de

Homepage: www.bwe-online.de

Geschäftszeiten: Montag bis Mittwoch

8.00 - 17.00 Uhr, Donnerstag 8.00 - 18.00 Uhr,

Freitag 8.00 - 15.00 Uhr und nach Vereinbarung.

Stadtplan zum Mietspiegel für München[©] 2015

Ausgabe 01/2014 im Maßstab 1 : 20000

Die Wohnlagenkarte dieses Mietspiegels wurde zum Erhebungsmonat Januar 2014 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 nach dem Erhebungsmonat fertiggestellte Neubaugebiete oder spätere wesentliche Wohnlagenänderungen wurden nur in Ausnahmefällen Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

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

Wohnlagequalität

Einfach	
Durchschnittlich	
Gut	
Beste	
Zentral durchschnittlich	
Zentral gut/beste	
Stadtgrenze	
Stadtbezirksgrenze	
Grünfläche	
Gewässer	
Gewerbefläche	

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[©] 2015 unter www.mietspiegel-muenchen.de.