



Mietspiegel für München 2019

Informationen zur
ortsüblichen Miete

Stand: 01/2018

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

2019  

Impressum

Herausgeberin:

Landeshauptstadt München, Sozialreferat
Orleansplatz 11
81667 München
in Zusammenarbeit mit

KantarTNS, 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:

19null8 Kreativagentur

Druck:

Gotteswinter und Aumaier GmbH

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

Foto:

S. 5: © by Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Fotograf: Martin Hangen

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.

Mietspiegel für München 2019

Informationen zur
ortsüblichen Miete

Stand: 01/2018

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

2019 

Neuer Mietspiegel für München

Sehr geehrte Münchnerinnen und Münchner, ich freue mich, Ihnen den Mietspiegel für München 2019 vorstellen zu dürfen.

Mit Hilfe des Mietspiegels kann die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen (§ 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches) ermittelt werden. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob eine Mieterhöhung zulässig und angemessen ist.

Der Mietspiegel für München 2019 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er basiert auf einer repräsentativen Umfrage unter mehr als 3.000 Münchner Mieterinnen und Mietern. Diese wurden zu Miethöhe, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit ihrer Wohnungen befragt. Ich bedanke mich beim

Marktforschungsinstitut KantarTNS (vormals TNS Infratest), das die Umfrage durchgeführt hat, und beim Institut für Statistik (Prof. Dr. Kauermann) der Ludwig-Maximilians-Universität München, das die Auswertung der Daten übernommen hat.

Sie können die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung entweder anhand der Tabellen dieser Broschüre oder online unter www.mietspiegel-muenchen.de berechnen. Sämtliche Mietparteien und Akteure des Wohnungsmarktes können sich so selbständig ein Bild von der angemessenen Miethöhe machen.

Da im Streitfall der Mietspiegel von den zuständigen Gerichten (Amts- und Landgericht München) angewendet wird, lassen sich aufwändige und teure Sachverständigengutachten in der Regel vermeiden. Aufgrund des Mietspiegels

lassen sich die allermeisten Streitigkeiten um die Miethöhe außergerichtlich lösen.

Die Mietpreise in Großstädten wie München sind für viele Bürgerinnen und Bürger inzwischen zu einer erheblichen Belastung geworden. Neben einer deutlichen Verschärfung der Mietpreisbremse, einer Absenkung der Modernisierungsumlage sowie einer Verstärkung des (sozialen) Wohnungsbaus fordert die Landeshauptstadt München darüber hinaus von der Bundespolitik eine Veränderung bei der Mietspiegelerstellung: Bislang dürfen nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ausschließlich Mietwohnungen in den Mietspiegel einfließen, deren Mieten in den letzten 4 Jahren verändert oder neu vereinbart worden sind. Es wäre wünschenswert, dass auch Bestandsmieten, die sich in den letzten 4 Jahren nicht verändert haben, in Zukunft in den Mietspiegel aufgenommen

werden dürfen. Oberbürgermeister Reiter hat hierzu bereits mehrfach an die Bundesregierung appelliert, diese Möglichkeit zu eröffnen.

Der Mietspiegel für München bleibt gleichwohl auch in der vorliegenden Form ein unverzichtbares Instrument für sämtliche Mietparteien, um sich im vielschichtigen Münchner Wohnungsmietmarkt zu orientieren. Ich bin davon überzeugt, dass sowohl die Online-Version des Mietspiegels als auch diese Broschüre von den Anwenderinnen und Anwendern gut angenommen werden und der Mietspiegel weiterhin einen wichtigen Beitrag dazu leisten wird, sehr viele Mietverhältnisse konfliktfrei zu gestalten.



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Mietspiegel für München 2019

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 dem Zeitraum Februar 2014 bis Januar 2018 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 2019 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 das Marktforschungsinstitut Kantar TNS, München. Die daraus gewonnenen Daten wurden vom Team des Lehrstuhls für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) an der Ludwig-Maximilians-Universität nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet.

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 2019 wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. An die Qualifizierung des Mietspiegels sind einige Rechtsfolgen geknüpft: Bei Mieterhöhungen hat die Vermieterin/der Vermieter Angaben zur Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird, z.B. auf drei Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch/BGB). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Wohnlagen

Die Wohnlagenkarte in diesem Mietspiegel wurde zum Stand Januar 2018 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 31.12.2016

- > 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 2017 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 2019 ist für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet München anzuwenden. Er gilt nicht für:

- > preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen mit Kostenmiete, Belegrechtswohnungen)
- > gewerblich genutzte Räume
- > Obdachlosenunterkünfte
- > Studenten- und Jugendwohnheime.

Der Mietspiegel für München 2019 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 ohne 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 in der Regel nicht möglich, kann jedoch im Einzelfall von den Gerichten als zulässig angesehen werden.

Aktuell

Informationen zum qualifizierten Mietspiegel und zu den rechtlichen Auswirkungen gibt es bei der Beratungsstelle, siehe Service auf **Seite 27**.

Mietspiegel für München 2019 online

Zu dieser Broschüre gibt es eine Online-Version inklusive Berechnungsprogramm. Sie finden die Online-Version des Mietspiegels für München 2019 unter www.mietspiegel-muenchen.de. Dort finden Sie auch die Dokumentation zum Mietspiegel für München 2019.

Wie wird gerechnet?

Die Berechnung der ortsüblichen Miete erfolgt in sechs Arbeitsschritten.

In Arbeitsschritt 1 können die nicht umgelegten Betriebskosten (Nebenkosten) in Euro pro Quadratmeter (m²) und Monat mit Hilfe der **Tabelle 1 (Seite 9)** festgestellt und in **Tabelle 6a (Seite 25)** übertragen werden.

In Arbeitsschritt 2 wird der Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m² und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung aus **Tabelle 2 (Seiten 11/12)** abgelesen und in **Tabelle 6a (Seite 25)** eingetragen.

In Arbeitsschritt 3 werden Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat hinsichtlich Lage, Ausstattung und Art der Wohnung gemäß **Tabelle 3 (Seiten 15-18)** ermittelt und ebenfalls in **Tabelle 6a (Seite 25)** eingetragen. Die in **Tabelle 6a** berechnete Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat.

In Arbeitsschritt 4 werden die Schwankungsbreiten der Spannen aus **Tabelle 4 (Seite 21)** bestimmt und in **Tabelle 6b (Seite 25)** eingetragen.

In Arbeitsschritt 5 können begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus **Tabelle 5 (Seite 24)** ermittelt und in **Tabelle 7 (Seite 26)** eingetragen werden.

In Arbeitsschritt 6 wird in **Tabelle 6b (Seite 25)** die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat mit Spannen nach unten und oben berechnet. Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 (Seite 26)** 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	0,30	
Straßenreinigung	0,05	
Müllabfuhr	0,15	
Grundsteuer	0,23	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,16	
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,07	
Hausbeleuchtung	0,07	
Aufzug	0,16	
Waschmaschine	0,08	
Hausmeister	0,34	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister)	0,07	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,18	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,06	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,12	
Heizung/Warmwasser	1,03	
Gemeinschaftsantenne	5,29 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m ² Wohnfläche = <input type="text"/>
Satellitenschüssel	6,22 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m ² Wohnfläche = <input type="text"/>
Kabelfernsehen	8,47 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m ² Wohnfläche = <input type="text"/>
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/m²/Monat		<input type="text"/>

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 25** 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 25** 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 Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein vor einer Modernisierung zum Wohnen nicht mehr geeignetes Haus, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Eine 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.

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

Zutreffenden Grundpreis ablesen und in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 6a auf Seite 25** 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 25** 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.

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	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
20-22	16,43	16,31	16,04	15,81	15,72	15,78	15,96	16,25	16,53	16,68	16,80
23-24	15,73	15,60	15,33	15,10	15,01	15,07	15,26	15,55	15,82	15,98	16,10
25-26	15,09	14,96	14,69	14,46	14,37	14,43	14,61	14,91	15,18	15,34	15,46
27-28	14,49	14,37	14,10	13,87	13,78	13,84	14,02	14,32	14,59	14,74	14,87
29-30	13,96	13,83	13,56	13,33	13,24	13,30	13,49	13,78	14,05	14,21	14,33
31-32	13,47	13,34	13,07	12,84	12,75	12,81	13,00	13,29	13,56	13,72	13,84
33-34	13,03	12,90	12,63	12,40	12,31	12,37	12,56	12,85	13,12	13,28	13,40
35-36	12,63	12,50	12,23	12,01	11,91	11,97	12,16	12,45	12,72	12,88	13,00
37-38	12,28	12,15	11,88	11,65	11,56	11,62	11,81	12,10	12,37	12,53	12,65
39-40	11,96	11,83	11,57	11,34	11,25	11,31	11,49	11,78	12,06	12,21	12,33
41-42	11,68	11,56	11,29	11,06	10,97	11,03	11,21	11,51	11,78	11,93	12,06
43-44	11,44	11,31	11,05	10,82	10,72	10,79	10,97	11,26	11,54	11,69	11,81
45-46	11,23	11,10	10,83	10,61	10,51	10,57	10,76	11,05	11,32	11,48	11,60
47-48	11,05	10,92	10,65	10,42	10,33	10,39	10,58	10,87	11,14	11,30	11,42
49-50	10,90	10,77	10,50	10,27	10,18	10,24	10,42	10,72	10,99	11,15	11,27
51-52	10,77	10,64	10,37	10,14	10,05	10,11	10,29	10,59	10,86	11,02	11,14
53-54	10,66	10,53	10,26	10,03	9,94	10,00	10,19	10,48	10,75	10,91	11,03
55-56	10,57	10,44	10,17	9,94	9,85	9,91	10,10	10,39	10,66	10,82	10,94
57-58	10,50	10,37	10,10	9,87	9,78	9,84	10,02	10,32	10,59	10,75	10,87
59-60	10,44	10,31	10,04	9,81	9,72	9,78	9,97	10,26	10,53	10,69	10,81
61-62	10,39	10,26	9,99	9,77	9,67	9,73	9,92	10,21	10,48	10,64	10,76
63-64	10,35	10,23	9,96	9,73	9,64	9,70	9,88	10,17	10,45	10,60	10,72
65-66	10,32	10,19	9,93	9,70	9,61	9,67	9,85	10,14	10,42	10,57	10,69
67-68	10,30	10,17	9,90	9,67	9,58	9,64	9,82	10,12	10,39	10,55	10,67
69-70	10,27	10,14	9,87	9,64	9,55	9,61	9,80	10,09	10,36	10,52	10,64
71-72	10,25	10,12	9,85	9,62	9,53	9,59	9,78	10,07	10,34	10,50	10,62
73-74	10,23	10,10	9,83	9,60	9,51	9,57	9,75	10,05	10,32	10,48	10,60
75-76	10,20	10,08	9,81	9,58	9,49	9,55	9,73	10,03	10,30	10,45	10,57
77-78	10,18	10,06	9,79	9,56	9,47	9,53	9,71	10,01	10,28	10,43	10,55

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	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
79-80	10,16	10,04	9,77	9,54	9,45	9,51	9,69	9,99	10,26	10,41	10,54
81-82	10,15	10,02	9,75	9,52	9,43	9,49	9,67	9,97	10,24	10,40	10,52
83-84	10,13	10,00	9,73	9,50	9,41	9,47	9,66	9,95	10,22	10,38	10,50
85-86	10,11	9,98	9,71	9,48	9,39	9,45	9,64	9,93	10,20	10,36	10,48
87-88	10,09	9,96	9,69	9,46	9,37	9,43	9,62	9,91	10,18	10,34	10,46
89-90	10,07	9,94	9,67	9,44	9,35	9,41	9,60	9,89	10,16	10,32	10,44
91-92	10,05	9,92	9,65	9,42	9,33	9,39	9,57	9,87	10,14	10,30	10,42
93-94	10,02	9,90	9,63	9,40	9,31	9,37	9,55	9,84	10,12	10,27	10,39
95-96	10,00	9,87	9,60	9,37	9,28	9,34	9,53	9,82	10,09	10,25	10,37
97-98	9,97	9,85	9,58	9,35	9,26	9,32	9,50	9,80	10,07	10,22	10,34
99-100	9,95	9,82	9,55	9,32	9,23	9,29	9,47	9,77	10,04	10,20	10,32
101-102	9,92	9,79	9,52	9,29	9,20	9,26	9,45	9,74	10,01	10,17	10,29
103-104	9,88	9,76	9,49	9,26	9,17	9,23	9,41	9,71	9,98	10,13	10,25
105-106	9,85	9,72	9,45	9,22	9,13	9,19	9,38	9,67	9,94	10,10	10,22
107-108	9,81	9,68	9,41	9,18	9,09	9,15	9,34	9,63	9,90	10,06	10,18
109-110	9,77	9,64	9,37	9,14	9,05	9,11	9,30	9,59	9,86	10,02	10,14
111-112	9,72	9,60	9,33	9,10	9,01	9,07	9,25	9,55	9,82	9,97	10,09
113-114	9,68	9,55	9,28	9,05	8,96	9,02	9,20	9,50	9,77	9,93	10,05
115-116	9,62	9,49	9,23	9,00	8,91	8,97	9,15	9,44	9,72	9,87	9,99
117-118	9,57	9,44	9,17	8,94	8,85	8,91	9,10	9,39	9,66	9,82	9,94
119-120	9,51	9,38	9,11	8,88	8,79	8,85	9,04	9,33	9,60	9,76	9,88
121-122	9,45	9,32	9,06	8,83	8,74	8,80	8,98	9,27	9,55	9,70	9,82
123-124	9,39	9,27	9,00	8,77	8,68	8,74	8,92	9,22	9,49	9,65	9,77
125-126	9,34	9,21	8,94	8,71	8,62	8,68	8,87	9,16	9,43	9,59	9,71
127-128	9,29	9,16	8,89	8,66	8,57	8,63	8,82	9,11	9,38	9,54	9,66
129-130	9,24	9,11	8,84	8,61	8,52	8,58	8,77	9,06	9,33	9,49	9,61
131-132	9,20	9,07	8,80	8,57	8,48	8,54	8,73	9,02	9,29	9,45	9,57
133-134	9,16	9,03	8,76	8,53	8,44	8,50	8,69	8,98	9,25	9,41	9,53
135-136	9,13	9,00	8,74	8,51	8,42	8,48	8,66	8,95	9,23	9,38	9,50
137-138	9,11	8,99	8,72	8,49	8,40	8,46	8,64	8,94	9,21	9,36	9,49
139-140	9,11	8,98	8,71	8,48	8,39	8,45	8,64	8,93	9,20	9,36	9,48
141-142	9,11	8,98	8,71	8,48	8,39	8,45	8,64	8,93	9,20	9,36	9,48
143-144	9,13	9,00	8,73	8,50	8,41	8,47	8,66	8,95	9,22	9,38	9,50
145-146	9,16	9,03	8,76	8,53	8,44	8,50	8,69	8,98	9,25	9,41	9,53
147-148	9,20	9,08	8,81	8,58	8,49	8,55	8,73	9,03	9,30	9,46	9,58
149-150	9,27	9,14	8,87	8,64	8,55	8,61	8,80	9,09	9,36	9,52	9,64
151-152	9,35	9,22	8,95	8,72	8,63	8,69	8,88	9,17	9,44	9,60	9,72
153-154	9,45	9,32	9,05	8,82	8,73	8,79	8,98	9,27	9,54	9,70	9,82
155-156	9,57	9,44	9,17	8,94	8,85	8,91	9,10	9,39	9,66	9,82	9,94
157-158	9,71	9,58	9,32	9,09	9,00	9,06	9,24	9,53	9,81	9,96	10,08
159-160	9,88	9,75	9,48	9,25	9,16	9,22	9,41	9,70	9,97	10,13	10,25

Wohnfläche

Monatliche Zu- und Abschläge

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 25** 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 den Seiten 19 und 20**. Sogenannte Schwellenwerte (**siehe Seite 26**) sind nicht im **Arbeitsschritt 3**, sondern gegebenenfalls in **Arbeitsschritt 5** zu berücksichtigen.

Wohnlagendefinition

Im Mietspiegel für München 2019 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.

Im Rahmen der statistischen Datenanalyse zeigte sich wie bereits im Mietspiegel für München 2017 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 2019 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.

Stadtplan

Der Kartenteil, aus dem Sie die Wohnlagequalität ablesen können, beginnt auf **Seite 33**.

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 2018 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.

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 gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen.

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu **Tabelle 3** auf den **Seiten 13, 19 und 20**.

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)	+ 1,71		
Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,87		
Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+ 1,49		
Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 2,58		
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).	- 0,40		
Wohnblock:	- 0,60		
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.			
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.			
a) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von mehr als 2,70 m:	- 1,36		
b) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von höchstens 2,70 m:	- 1,88		
Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.			
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:		<input type="text"/>	<input type="text"/>
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.	- 0,67	<input type="text"/>	
3.4 Unvollständige Warmwasserversorgung: Eine vom Vermieter gestellte 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 2019 (siehe Seite 7).	- 1,21	<input type="text"/>	
3.5 Heizung Hinweis: Wohnungen, die über keine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeiten verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2019 (siehe Seite 7). Unvollständige Beheizung: In mindestens einem Wohnraum gibt es keine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit. Für die Anwendung dieses Merkmals sind nur Wohnräume zu betrachten. Die Beheizungsmöglichkeit in Bad, WC, Flur und (Wohn-) Küche wird nicht berücksichtigt. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend. Keine Thermostatventile an den Heizkörpern: Ist in der Wohnung eine vom Vermieter gestellte Fußbodenheizung vorhanden, wird der Abschlag nicht gegeben. Dieses Merkmal kann zusammen mit dem Merkmal "Unvollständige Beheizung" angesetzt werden. Fußbodenheizung: Dieses Merkmal kann zusammen mit dem Merkmal "Unvollständige Beheizung" angesetzt werden.	- 1,42	<input type="text"/>	
	- 0,42	<input type="text"/>	
	+ 0,55		<input type="text"/>
3.6 Sanitärbereich (alle Merkmale können nebeneinander angesetzt werden) Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden: Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken (bzw. Doppelwaschbecken) und/oder ein Bidet vorhanden sein. Handtuchheizkörper vorhanden: Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6 m² und/oder zweites ausgestattetes Bad vorhanden: Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+ 0,46		<input type="text"/>
	+ 0,46		<input type="text"/>
	+ 0,46		<input type="text"/>
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:		<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Modernisiertes Bad: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei der 2009 oder später das Bad modernisiert bzw. instandgesetzt wurde.	+ 0,46		<input type="text"/>
3.7 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“. 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: b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination: c) Geschirrspülmaschine:	+ 0,29		<input type="text"/>
	+ 0,41		<input type="text"/>
	+ 0,41		<input type="text"/>
	+ 0,41		<input type="text"/>
3.8 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 entweder einen PVC-Fußboden oder keinen vom Vermieter gestellten Fußbodenbelag. Der Abschlag wird nicht gegeben, wenn in über der Hälfte der Wohnräume (es kommt auf die Anzahl der Zimmer an) ein Parkett-/Laminat-/hochwertiger Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden vorhanden ist.	- 1,16	<input type="text"/>	
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:		<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Guter Boden: Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.	+ 1,24		<input type="text"/>
Weder „Einfacher Boden“ noch „Guter Boden“: Es ist weder die Definition des Merkmals „Einfacher Boden“ noch die des Merkmals „Guter Boden“ erfüllt. Hinweis: Genau eines der drei vorstehenden Merkmale zum Fußbodenbelag muss gewählt werden.	- 0,09	<input type="text"/>	
Modernisierter Boden: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2013, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2013 oder später modernisiert oder instandgesetzt worden ist (der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags).	+ 0,84		<input type="text"/>
3.9 Terrasse/Balkon			
Keine Terrasse oder Balkon: Wohnung verfügt weder über einen Balkon oder Loggia noch über eine Terrasse oder Dachterrasse.	- 0,43	<input type="text"/>	
Terrasse oder Dachterrasse: Wohnung verfügt über mindestens eine Terrasse oder Dachterrasse. Der Zuschlag ist unabhängig von der Größe der (Dach-)Terrasse.	+ 0,55		<input type="text"/>
3.10 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.	+ 0,33		<input type="text"/>
Besondere Ausstattung: Wohnung, bei der alle vorhandenen Rollläden elektrisch betrieben werden und/oder eine Videogegensprechanlage vorhanden ist.	+ 0,77		<input type="text"/>
Einfachverglasung der Fenster: Wohnung verfügt über Fenster mit Einfachverglasung. Bei vorhandenen Kastenfenstern mit Einfachverglasung ist der Abschlag nicht anzusetzen.	- 0,68	<input type="text"/>	
Summe der Zuschläge:			<input type="text"/>
Summe der Abschläge:		<input type="text"/>	

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-Obersendling-Forstried-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 Sendling-Westpark, Neuhausen-Nymphenburg, 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.

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:

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

Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an. Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums 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 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 höheren Anteil an Gebäuden mit Denkmal- oder Ensembleschutz 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-Hasenbergl 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

Bei dem in **Tabelle 6a auf Seite 25** 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 2019 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.

Tabelle 4: Bestimmung der Schwankungsbreiten nach unten und oben

Die Werte in **Tabelle 4** geben die Schwankungsbreiten der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an.

Baujahr	bis 1918		1919-1929		1930-1948		1949-1966		1967-1977		1978-1988		1989-1998		1999-2008		2009-2012		2013-2015		2016-2017	
	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o	u	o
20-30	-2,48	2,78	-2,42	2,84	-2,29	2,91	-2,13	2,80	-2,01	2,54	-1,91	2,37	-1,82	2,33	-1,73	2,45	-1,67	2,62	-1,64	2,72	-1,62	2,80
31-40	-2,48	2,57	-2,43	2,63	-2,30	2,71	-2,14	2,59	-2,01	2,33	-1,92	2,17	-1,82	2,12	-1,74	2,24	-1,68	2,41	-1,65	2,51	-1,62	2,59
41-50	-2,48	2,39	-2,43	2,45	-2,30	2,53	-2,14	2,41	-2,01	2,16	-1,92	1,99	-1,83	1,94	-1,74	2,06	-1,68	2,23	-1,65	2,34	-1,63	2,42
51-60	-2,48	2,26	-2,43	2,32	-2,30	2,40	-2,14	2,28	-2,02	2,03	-1,92	1,86	-1,83	1,82	-1,74	1,93	-1,68	2,10	-1,65	2,21	-1,63	2,29
61-70	-2,49	2,19	-2,43	2,25	-2,30	2,33	-2,14	2,21	-2,02	1,95	-1,92	1,79	-1,83	1,74	-1,74	1,86	-1,68	2,03	-1,65	2,13	-1,63	2,21
71-80	-2,49	2,18	-2,44	2,23	-2,31	2,31	-2,15	2,19	-2,02	1,94	-1,93	1,77	-1,83	1,73	-1,75	1,84	-1,69	2,01	-1,66	2,12	-1,63	2,20
81-90	-2,49	2,20	-2,44	2,26	-2,31	2,33	-2,15	2,22	-2,02	1,96	-1,93	1,79	-1,84	1,75	-1,75	1,87	-1,69	2,04	-1,66	2,14	-1,64	2,22
91-100	-2,49	2,23	-2,44	2,29	-2,31	2,37	-2,15	2,25	-2,03	1,99	-1,93	1,83	-1,84	1,78	-1,75	1,90	-1,69	2,07	-1,66	2,17	-1,64	2,25
101-110	-2,50	2,25	-2,44	2,31	-2,31	2,39	-2,15	2,27	-2,03	2,02	-1,93	1,85	-1,84	1,80	-1,76	1,92	-1,69	2,09	-1,66	2,20	-1,64	2,28
111-120	-2,50	2,26	-2,45	2,32	-2,32	2,40	-2,16	2,28	-2,03	2,03	-1,94	1,86	-1,84	1,82	-1,76	1,93	-1,70	2,10	-1,67	2,21	-1,64	2,29
121-130	-2,50	2,27	-2,45	2,32	-2,32	2,40	-2,16	2,28	-2,03	2,03	-1,94	1,86	-1,85	1,82	-1,76	1,93	-1,70	2,10	-1,67	2,21	-1,65	2,29
131-140	-2,50	2,28	-2,45	2,33	-2,32	2,41	-2,16	2,29	-2,04	2,04	-1,94	1,87	-1,85	1,83	-1,76	1,94	-1,70	2,11	-1,67	2,22	-1,65	2,30
141-150	-2,51	2,31	-2,45	2,37	-2,32	2,45	-2,16	2,33	-2,04	2,07	-1,94	1,91	-1,85	1,86	-1,77	1,98	-1,70	2,15	-1,67	2,25	-1,65	2,33
151-160	-2,51	2,37	-2,46	2,43	-2,33	2,51	-2,17	2,39	-2,04	2,14	-1,95	1,97	-1,85	1,92	-1,77	2,04	-1,71	2,21	-1,68	2,32	-1,66	2,40

Schwankungsbreiten in Euro pro m² und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr (u = nach unten, o = nach oben)

Die Schwankungsbreiten nach unten und oben sind in **Tabelle 6b, Seite 25** einzutragen.

Orientierungshilfen bei begründeten Abweichungen

Empfehlungen zur Anwendung der Spannen

Begründete Abweichungen

Eine Abweichung von der in **Tabelle 6a auf Seite 25** 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 (Seiten 15 - 18)** 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 24** 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 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. Diese Faktoren stellen eine Orientierungshilfe dar, um die Anwendung der Spannen (**Tabelle 4**) zu erleichtern. Die angegebenen Beträge (z.B. bis zu +0,70 Euro pro m² und Monat) sind als nicht bindende Vorgabe zu verstehen. Sie dürfen jedoch nicht über- bzw. unterschritten werden. Werden die Faktoren der **Tabelle 5** herangezogen, sollten die tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung im Einzelfall berücksichtigt werden:

Alter, Qualität etc. können Anhaltspunkte für die Bewertung im vorgegebenen Rahmen (z.B. von 0 bis 0,70 €/m²/Monat) sein.

An dieser Stelle können auch geringfügige Abweichungen bei Schwellenwerten berücksichtigt werden (siehe auch Abschnitt „Bemerkung zu Schwellenwerten“ auf **Seite 26**).

Diese Summe darf die aus **Tabelle 4** ermittelte Schwankungsbreite der Spannen in keinem Fall über- bzw. unterschreiten.

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

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. Wohnung hat eine Galerie:	bis zu + 0,70		
2. Elektroinstallation und Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation auf Putz:	bis zu - 0,65		
3. Fußboden: Dieses Merkmal findet nur Anwendung, wenn in Tabelle 3.8 das Merkmal "Weder 'Einfacher Boden' noch 'Guter Boden' "ausgewählt wurde. a) Die Wohnung verfügt über einen vom Vermieter gestellten Bodenbelag, aber weder über einen PVC-Fußboden noch über einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden:	bis zu - 0,25		
b) Mindestens ein Wohnraum (aber nicht alle Wohnräume) verfügt über einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden:	bis zu + 0,60		
4. Sonderbauformen und/oder Komfortausstattung der Badewanne: Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Sonderbauform (z.B. Doppelbadewanne, freistehende moderne Badewanne, Rundbadewanne) und/oder mit Komfortausstattung (z.B. Massagedüsen, Luftsprudler, Whirlpoolfunktion).	bis zu + 1,30		
5. Ausrichtung des Balkons/der Loggia a) mindestens ein Balkon/eine Loggia in südwestlicher, südöstlicher oder südlicher Ausrichtung:	bis zu + 0,30		
b) alle Balkone/Loggien in anderer Ausrichtung als a):	bis zu - 0,15		
6. Mindestens ein Balkon/Loggia mit einer Fläche, die größer als 10 m² ist:	bis zu + 0,30		
7. 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):		+/-	

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 (auf Seite 21)** ermittelten Schwankungsbreite erhält man in **Tabelle 6b** die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat mit Spannen nach unten und oben.

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

Tabelle 6a: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro m² und Monat

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 1	Betriebskosten	+ <input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 2	Grundpreis	+ <input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 3	Summe der Zuschläge	+ <input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 3	Summe der Abschläge	- <input type="text"/>
Summe		<input type="text"/>

durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m²/Monat

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	<input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 4	Schwankungsbreiten nach unten	- <input type="text"/>
	Schwankungsbreiten nach oben	+ <input type="text"/>
Summe		<input type="text"/>

durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m²/Monat mit Spannen nach unten und oben

Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 auf Seite 26** 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	<input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 5	begründete Abweichungen	<input type="text"/>
Summe	durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m²/Monat mit begründeten Abweichungen	<input type="text"/>

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 eine erfolgte Modernisierung des Bades 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 eine Modernisierung des Bades, die bis auf das Baujahr des Gebäudes der Definition der Modernisierungsmaßnahmen gemäß **Tabelle 3** entspricht, ein reduzierter Zuschlag in der **Tabelle 5** in Ziffer 7 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 10 m² für die Größe des Balkons/der Loggia nicht bindend. So ist ein reduzierter Zuschlag auch für einen Balkon/eine Loggia knapp unterhalb von 10 m² in der entsprechenden Ziffer in der **Tabelle 5** denkbar.

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 22**.

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, 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

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:

> DMB Mieterverein München e.V.,

Sonnenstraße 10
80331 München
Telefon: 55 21 43 - 0
Fax: 55 45 54
E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de
Homepage: www.mieterverein-muenchen.de
Geschäftszeiten:
Mo - Do 8.00 - 18.00 Uhr
Fr 8.00 - 14.00 Uhr

> Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e.V.,

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

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

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

> Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerge- band, 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 Online-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 Online-Version des Mietspiegels für München 2019 unter www.mietspiegel-muenchen.de.

Dort finden Sie auch die Dokumentation zum Mietspiegel für München 2019.

Stadtplan zum Mietspiegel für München 2019

Ausgabe 1/2018 im Maßstab 1 : 20000

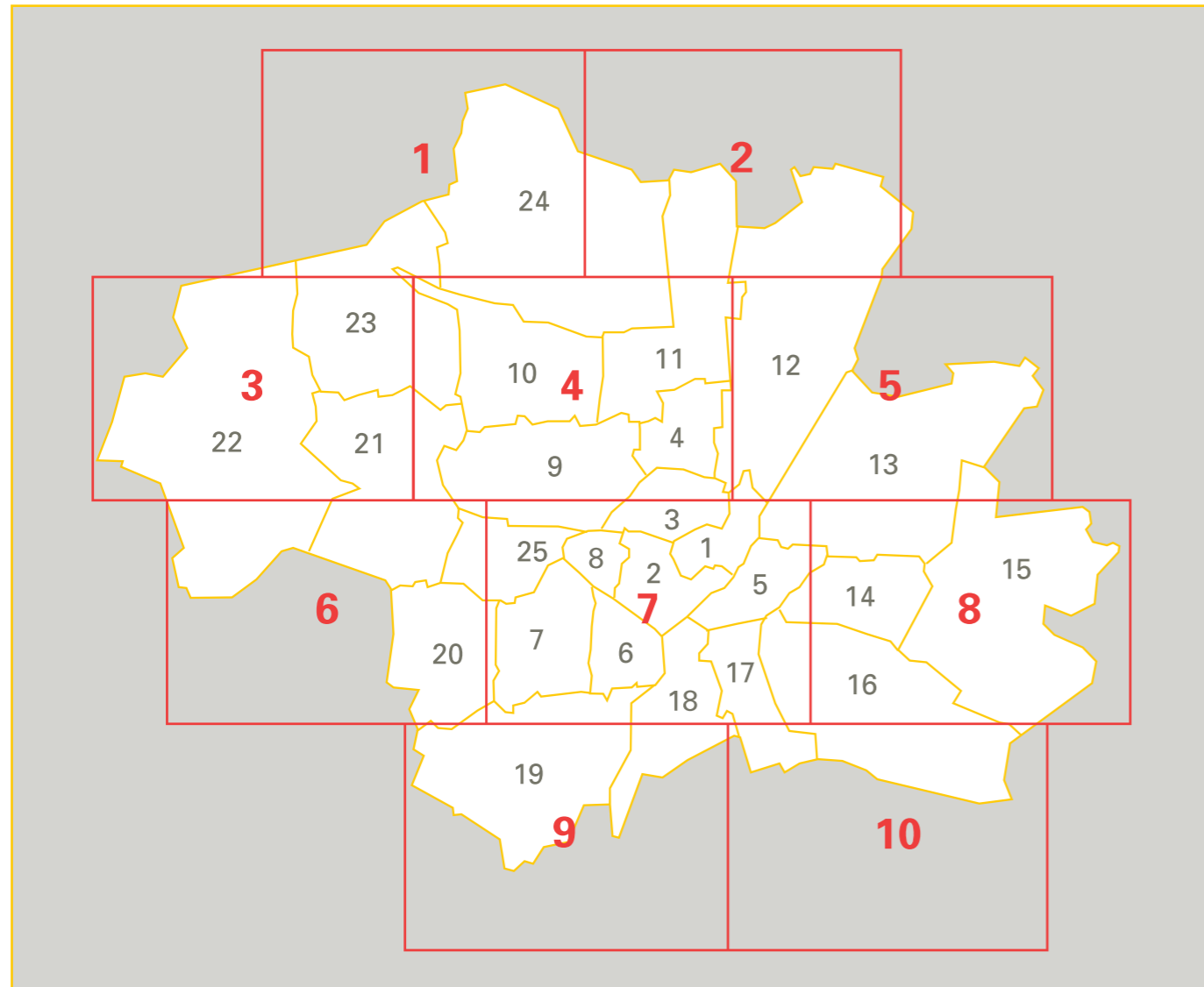
Die Wohnlagenkarte dieses Mietspiegels wurde zum Erhebungsmonat Januar 2018 überarbeitet und ergänzt. Abweichungen der individuellen Lage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem 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.



Stadtbezirke

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

Herstellung und Copyright: Kommunalreferat – GeodatenService München

