



Mietspiegel für München[©] 2009

Informationen zur ortsüblichen Miete



Impressum

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

Arbeitsgruppe
Mietspiegel der
Universität München
(Prof. Dr. Ludwig
Fahrmeir und
Mitarbeiter/-innen)

TNS Infratest
Verkehrsforschung
GmbH, München

Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im
Bereich der Landeshauptstadt München

Kommunalreferat,
Vermessungsamt

und andere
städtische
Dienststellen

Gestaltung:
Erwin Sporer
Sporer Team

Druck:
Mediengruppe
Universal

Fortschreibung des Mietspiegels für München[©]

Liebe Münchnerinnen und Münchner!



Mit dem Mietspiegel für München[©] 2009 erhalten Sie eine aktuelle Übersicht über ortsübliche Mieten in München. Die vorliegende Broschüre stellt eine Fortschreibung des Mietspiegels 2007 dar. Als Grundlage der Fortschreibung wurde der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland herangezogen. Die Ausarbeitung wurde in bewährter Weise von der Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität München übernommen, wofür wir uns bei Herrn Professor Dr. Fahrmeir und seinem Team herzlich bedanken möchten.

Der Vorgänger des aktuellen Mietspiegels ist auf sehr großes Interesse gestoßen: Die Broschüre des Mietspiegels 2007 wurde über 60.000 mal vergeben, die Internet-Seite des Mietspiegels (www.mietspiegel-muenchen.de) wurde über 1 Million mal besucht. Dies unterstreicht die Bedeutung, die der Mietspiegel inzwischen für sämtliche Parteien des Wohnungsmarktes besitzt.



In den Tabellen des Mietspiegels für München[©] 2009 wird auch für den Laien erkennbar, wie sich ein realistischer Mietpreis aus den Bestandteilen Baujahr, Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung zusammensetzt.

Mit dem Mietspiegel für München[©] 2009 verfügen sowohl Miet- als auch Vermietparteien über eine zuverlässige Grundlage, um die Frage nach einer angemessenen Miethöhe ihrer Miet- bzw. Eigentumswohnung beantworten zu können. Unnötige gerichtliche Auseinandersetzungen können vermieden werden.

Wir wünschen Ihnen, dass sich Ihr Mietverhältnis möglichst konfliktfrei gestaltet und sind sicher, dass der Mietspiegel für München[©] 2009 hierzu einen positiven Beitrag leisten wird.

Christian Ude
Oberbürgermeister

Friedrich Graffe
Sozialreferent

Mietspiegel für München[©] 2009

Aufgabe

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter/-innen, Vermieter/-innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mietpreise im Stadtgebiet München herzustellen. 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[©] 2009 ist eine Fortschreibung. Er basiert auf dem nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellten Mietspiegel für München[©] 2007, der nun nach zwei Jahren anhand von Indexzahlen angepasst wurde. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität München hat die Fortschreibung durchgeführt und gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (jetzt: Verbraucherpreisindex für Deutschland) zugrunde gelegt.

Informationen zum qualifizierten Mietspiegel und zu den rechtlichen Auswirkungen gibt's bei der Beratungsstelle, siehe Service auf Seite 22.

Datenbasis für den vorliegenden Mietspiegel ist der Mietspiegel für München[©] 2007. Dieser wurde durch eine repräsentative Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Stichprobe erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt München durch TNS Infratest Verkehrsforschung GmbH, München. Die daraus gewonnenen Daten wurden von der Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität München wissenschaftlich 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. Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel fortzuschreiben. Sowohl der Mietspiegel für München[©] 2007 als auch der Mietspiegel für München[©] 2009 wurden vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierte 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 BGB). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Wohnlagen

Die Wohnlagen in diesem Mietspiegel entsprechen denen aus dem Mietspiegel für München[©] 2007. Für die Fortschreibung wurde auf eine Überarbeitung und Ergänzung aus

Kostengründen und weil kein dringender Anpassungsbedarf gegeben ist, verzichtet. Es fand jedoch eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes statt. Die Wohnlagenkarte ist das Ergebnis der Zusammenarbeit von Vertreter/-innen folgender Institutionen:

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

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

Anwendungsbereich

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

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

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

- Wohnungen in einfacher Wohnlage (lt. beigefügtem Stadtplan) *
- möblierten Wohnraum
- Einfamilienhäuser, Einzelzimmer und Penthousewohnungen
- Wohnungen im Untergeschoss
- Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch
- mietfrei überlassenen Wohnraum
- selbst genutzten Wohnraum
- Untermietverhältnisse
- durch behördliche Auflagen mietpreisgebundenen Wohnraum
- Wohnraum, der teilweise untervermietet ist

- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad - soweit vorhanden - von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- Wohnungen ohne Küche 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 Orientierungsgrundlage 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. Es konnten keine repräsentativen Werte ermittelt werden. Zur Begründung einer Mieterhöhung muss hier auf ein anderes Begründungsmittel (z.B. Vergleichswohnungen) zurückgegriffen werden.



Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München[®] 2009 unter www.mietspiegel-muenchen.de

Wie wird gerechnet?

Die Berechnung der ortsüblichen Miete erfolgt in fünf Arbeitsschritten.

In **Arbeitsschritt 1** werden die nicht umgelegten Betriebskosten (Nebenkosten) in Euro pro Quadratmeter (qm) und Monat mit Hilfe der Tabelle 1 festgestellt und in Tabelle 7 übertragen.

In **Arbeitsschritt 2** wird der Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung aus Tabelle 2 abgelesen und in Tabelle 7 übertragen.

In **Arbeitsschritt 3** werden Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat gemäß Lage, Ausstattung und Art der Wohnung mittels Tabelle 3 ermittelt und ebenfalls in Tabelle 7 eingetragen. Dabei ist Tabelle 4 zu beachten, die maximal zulässige Zu- und Abschläge festlegt. Die in Tabelle 7 berechnete Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat.

In **Arbeitsschritt 4** kann der für die Wohnung zutreffende begründete Spannenanteil aus Tabelle 5 unter Berücksichtigung der Werte in den Tabellen 6a bzw. 6b ermittelt und in Tabelle 8 eingetragen werden. Dies ergibt zusammen mit der Summe aus Tabelle 7 die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem Spannenanteil.

In **Arbeitsschritt 5** wird mittels der Einträge in Tabelle 7 und 8 die Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen und gegebenenfalls begründetem Spannenanteil berechnet. Außerdem können zusätzlich freie Spannenanteile für untere und obere Spannen bestimmt werden. Dies ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem und freiem Spannenanteil.

1

Nicht umgelegte Betriebskosten (Nebenkosten) in Euro pro Quadratmeter (qm) und Monat feststellen (Seite 7).

2

Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ablesen (Seite 8 bis 10).

3

Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat gemäß Lage, Ausstattung und Art der Wohnung ermitteln (Seite 11 bis 15).

4

Gegebenenfalls den begründeten Spannenanteil in Euro pro qm und Monat ermitteln (Seite 16 bis 20).

5

Gegebenenfalls freie Spannenanteile bestimmen (Seite 21).

Nicht umgelegte Betriebskosten

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

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

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

Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro pro qm und Monat in Tabelle 7 auf Seite 21 übertragen.

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

Betriebskostenarten	Euro/qm/Monat	Betriebskosten
Wasser/Abwasser	0,33	<input type="text"/>
Straßenreinigung	0,04	<input type="text"/>
Müllabfuhr	0,26	<input type="text"/>
Grundsteuer	0,24	<input type="text"/>
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,13	<input type="text"/>
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,06	<input type="text"/>
Hausbeleuchtung	0,06	<input type="text"/>
Aufzug	0,13	<input type="text"/>
Waschmaschine	0,05	<input type="text"/>
Hausmeister	0,34	<input type="text"/>
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister)	0,06	<input type="text"/>
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,17	<input type="text"/>
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,03	<input type="text"/>
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,11	<input type="text"/>
Heizung/Warmwasser	1,14	<input type="text"/>
Gemeinschaftsantenne 4,94 Euro pro Wohnung : <input type="text"/> qm Wohnfläche =		<input type="text"/>
Satellitenschüssel 6,12 Euro pro Wohnung : <input type="text"/> qm Wohnfläche =		<input type="text"/>
Kabelfernsehen 9,04 Euro pro Wohnung : <input type="text"/> qm Wohnfläche =		<input type="text"/>
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/qm/Monat		<input type="text"/>

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 9/10 abgelesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 7 auf Seite 21 eingetragen. Bei Zwischenwerten, wie z.B. 80,3 qm, ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81 - 82) zu verwenden.

Den für die Wohnung zutreffenden Grundpreis der Nettomiete in Euro pro qm und Monat aus Tabelle 2 auf Seite 9/10 ablesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 7 auf Seite 21 eintragen.

Modernisierung

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

Baujahre 2006 - 2008

Da für die Baujahre 2006 - 2008 keine aktuellen Daten erhoben wurden, ist dafür keine Indexfortschreibung möglich. Soll der Mietspiegel auf diese Baujahre angewendet werden, empfehlen wir eine Einstufung in die Baujahre 2004 - 2005.



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 7 auf Seite 21 eingetragen. Dies ist der Grundpreis (nicht zu verwechseln mit der durchschnittlichen ortsüblichen Nettomiete). Die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete 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 7 auf Seite 21 eintragen.

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

Baujahr	-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1993	1994-1996	1997-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Wohnfläche											
21- 22	15,82	15,58	15,29	14,96	15,14	15,44	15,52	15,56	15,58	15,60	15,61
23- 24	15,68	14,92	14,72	14,42	14,63	14,92	15,01	15,04	15,06	15,08	15,09
25- 26	15,12	14,26	14,21	13,99	14,31	14,14	14,50	14,54	14,56	14,57	14,58
27- 28	14,56	13,54	13,72	13,40	13,31	13,66	13,77	13,80	13,83	13,85	14,10
29- 30	14,12	13,23	13,32	13,01	13,04	13,26	13,36	13,43	13,47	13,58	13,64
31- 32	13,62	12,92	12,89	12,67	12,78	12,99	13,05	13,09	13,13	13,30	13,23
33- 34	13,28	12,38	12,60	12,25	12,56	12,53	12,75	12,73	12,86	13,03	12,86
35- 36	13,09	12,25	12,29	12,05	12,14	12,35	12,45	12,37	12,58	12,75	12,55
37- 38	12,79	12,01	12,06	11,76	11,64	12,05	12,12	12,14	12,31	12,48	12,30
39- 40	12,61	11,77	11,86	11,53	11,58	11,91	11,94	11,96	12,05	12,20	12,10
41- 42	12,47	11,56	11,71	11,38	11,54	11,73	11,84	11,86	11,88	11,94	11,94
43- 44	12,38	11,49	11,60	11,31	11,38	11,63	11,73	11,76	11,78	11,80	11,82
45- 46	12,30	11,38	11,50	11,25	11,29	11,52	11,62	11,67	11,69	11,70	11,73
47- 48	12,22	11,32	11,44	11,12	11,23	11,50	11,55	11,60	11,61	11,61	11,65
49- 50	12,14	11,23	11,38	11,08	11,16	11,38	11,48	11,51	11,52	11,53	11,57
51- 52	11,97	11,17	11,31	11,00	11,14	11,28	11,40	11,41	11,44	11,45	11,49
53- 54	11,98	11,09	11,21	10,91	10,99	11,20	11,33	11,37	11,37	11,37	11,41
55- 56	11,91	10,99	11,13	10,82	10,88	11,12	11,26	11,25	11,29	11,29	11,30
57- 58	11,81	10,91	11,02	10,79	10,85	11,01	11,16	11,16	11,18	11,19	11,19
59- 60	11,67	10,78	10,91	10,62	10,67	10,90	11,00	11,05	11,08	11,08	11,09
61- 62	11,60	10,69	10,79	10,50	10,64	10,84	10,92	10,97	11,01	11,02	11,03
63- 64	11,49	10,60	10,71	10,45	10,42	10,78	10,83	10,89	10,88	10,88	10,94
65- 66	11,39	10,51	10,62	10,37	10,44	10,64	10,76	10,78	10,81	10,83	10,86
67- 68	11,27	10,43	10,53	10,27	10,25	10,57	10,64	10,71	10,69	10,74	10,78
69- 70	11,24	10,37	10,48	10,27	10,28	10,50	10,59	10,64	10,64	10,65	10,70
71- 72	11,21	10,36	10,44	10,16	10,20	10,42	10,57	10,59	10,60	10,61	10,66
73- 74	11,18	10,28	10,40	10,14	10,18	10,43	10,50	10,55	10,58	10,60	10,62
75- 76	11,15	10,28	10,40	10,13	10,14	10,43	10,51	10,54	10,56	10,58	10,59
77- 78	11,16	10,25	10,38	10,10	10,14	10,39	10,48	10,53	10,55	10,57	10,58
79- 80	11,16	10,25	10,37	10,06	10,14	10,41	10,49	10,52	10,54	10,56	10,57
81- 82	11,15	10,25	10,38	10,07	10,17	10,33	10,47	10,53	10,54	10,55	10,57
83- 84	11,14	10,24	10,35	10,07	10,09	10,36	10,48	10,51	10,54	10,55	10,56
85- 86	11,11	10,25	10,35	10,03	10,12	10,36	10,45	10,50	10,51	10,53	10,54
87- 88	11,09	10,19	10,26	10,07	10,03	10,38	10,40	10,45	10,48	10,50	10,51
89- 90	11,05	10,14	10,28	10,00	10,00	10,25	10,35	10,41	10,45	10,46	10,47
91- 92	10,99	10,09	10,20	9,93	9,96	10,25	10,35	10,35	10,37	10,40	10,41
93- 94	10,95	10,05	10,18	9,83	9,90	10,25	10,27	10,30	10,33	10,36	10,34
95- 96	10,89	9,98	10,09	9,85	9,75	10,18	10,23	10,24	10,27	10,30	10,30
97- 98	10,82	9,92	10,03	9,82	9,86	10,11	10,16	10,19	10,22	10,24	10,24
99-100	10,77	9,88	9,99	9,71	9,71	10,04	10,11	10,14	10,17	10,17	10,18

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

Baujahr	-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1993	1994-1996	1997-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Wohnfläche											
101-102	10,73	9,84	9,99	9,67	9,89	9,98	10,07	10,09	10,12	10,14	10,16
103-104	10,70	9,79	9,95	9,67	9,60	9,96	10,02	10,05	10,10	10,11	10,13
105-106	10,68	9,77	9,88	9,54	9,57	9,94	9,99	10,04	10,07	10,09	10,10
107-108	10,66	9,75	9,93	9,60	9,57	9,92	9,97	10,02	10,05	10,07	10,08
109-110	10,65	9,76	9,86	9,53	9,58	9,89	9,97	10,01	10,04	10,05	10,07
111-112	10,64	9,74	9,84	9,53	9,50	9,89	9,97	10,00	10,03	10,05	10,06
113-114	10,64	9,73	9,79	9,50	9,71	9,89	9,98	9,99	10,02	10,03	10,06
115-116	10,63	9,71	9,75	9,56	9,51	9,89	9,93	9,98	10,00	10,02	10,00
117-118	10,60	9,68	9,86	9,53	9,44	9,83	9,88	9,94	9,97	9,96	9,94
119-120	10,55	9,64	9,77	9,47	9,44	9,77	9,85	9,91	9,91	9,90	9,88
121-122	10,51	9,62	9,76	9,39	9,43	9,69	9,79	9,84	9,84	9,84	9,82
123-124	10,46	9,56	9,65	9,31	9,42	9,62	9,73	9,76	9,78	9,78	9,76
125-126	10,38	9,47	9,56	9,22	9,30	9,55	9,67	9,69	9,71	9,71	9,70
127-128	10,29	9,39	9,44	9,27	9,17	9,46	9,61	9,62	9,63	9,64	9,64
129-130	10,20	9,31	9,32	9,22	9,10	9,39	9,52	9,56	9,57	9,58	9,58
131-132	10,10	9,20	9,24	9,16	9,03	9,32	9,43	9,49	9,51	9,52	9,54
133-134	10,01	9,11	9,17	9,11	9,02	9,24	9,34	9,41	9,43	9,45	9,45
135-136	9,96	9,02	9,10	9,06	9,00	9,21	9,26	9,32	9,36	9,37	9,38
137-138	9,90	8,98	9,08	9,00	8,98	9,18	9,22	9,26	9,29	9,31	9,32
139-140	9,85	8,95	9,06	8,95	8,97	9,14	9,19	9,23	9,25	9,27	9,28
141-142	9,86	8,96	9,06	8,89	8,95	9,11	9,18	9,21	9,24	9,25	9,26
143-144	9,87	8,98	9,07	8,84	8,93	9,08	9,18	9,22	9,24	9,26	9,27
145-146	9,88	9,00	9,08	8,78	8,92	9,13	9,21	9,25	9,27	9,29	9,30
147-148	9,95	9,05	9,06	8,86	8,90	9,18	9,27	9,30	9,33	9,34	9,35
149-150	10,03	9,17	9,12	8,93	8,88	9,26	9,34	9,38	9,40	9,41	9,43
151-152	10,16	9,25	9,18	9,04	9,06	9,35	9,44	9,47	9,49	9,51	9,52
153-154	10,21	9,36	9,24	9,15	9,16	9,46	9,54	9,58	9,60	9,61	9,63
155-156	10,36	9,88	9,60	9,23	9,28	9,57	9,66	9,69	9,72	9,73	9,74
157-158	10,51	9,58	9,72	9,35	9,40	9,69	9,78	9,81	9,83	9,85	9,86
159-160	10,31	9,70	9,84	9,47	9,52	9,81	9,90	9,93	9,95	9,97	9,98

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 15 angegebenen Höchstwerte (getrennt nach Baujahreskategorien), so sind die in Tabelle 4 angegebenen Höchstwerte zu verwenden. Die so ermittelten Zu- und Abschläge sind in Tabelle 7 auf Seite 21 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 den Seiten 11 und 15. Sogenannte Schwellenwerte (siehe Seite 20) sind nicht im Arbeitsschritt 3, sondern gegebenenfalls in Arbeitsschritt 4 zu berücksichtigen.

Der Kartenteil, aus dem Sie die Wohnlagequalität ablesen können, beginnt auf Seite 23.

Die Wohnlagen in diesem Mietspiegel entsprechen denen aus dem Mietspiegel für München[®] 2007 zum Erhebungsmonat Januar 2006. Eine Überarbeitung und Ergänzung ist aus Kostengründen und weil kein dringender Anpassungsbedarf gegeben ist, nicht erfolgt. Es fand jedoch eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes statt.

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

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

Wohnlagendefinition

Die Wohnlagen werden in vier Stufen eingeteilt:

Einfache Lage - lila

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

Durchschnittliche Lage - blau

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

Gute Lage - gelb

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

Beste Lage - rot

Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden.

Bei Straßenlärm oder sonstigen Immissionen ausgesetzten Lagen, die erheblich von der sonstigen gebietstypischen Lageinteilung abweichen, sind teilweise bereits Lageabstufungen als farbige Linien im Stadtplan vorgegeben. Diese Linien sind vereinzelt auch für Lageaufwertungen angegeben.

Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat Januar 2006 fertig gestellte Neubaugebiete oder spätere wesentliche Wohnlagenänderungen wurden keine Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

Gebäudetypen

Hochhaus

Vor 1978 gebaute Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7). Diese Gebäude wurden fast ausschließlich nach 1949 erstellt und sind z.B. in den Stadtvierteln Neuperlach, Westkreuz und am Olympiazentrum häufiger zu finden.

Wohnblock

Vor 1978 gebaute Gebäude, die einem der folgenden drei Typen angehören:

- Freistehende Gebäude in einem Wohnviertel mit dichter Bebauung, in deren Umgebung weder Ein- und Zweifamilienhäuser noch Villen überwiegen.
- Seitengebäude/Seitenflügel mit vorhandenen Grünflächen.
- Gebäude mit mindestens drei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+3) in durchschnittlicher Wohnlage, die Grünflächen besitzen.

Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen. Der Großteil dieser Wohnblöcke wurde nach dem Krieg bis in die frühen siebziger Jahre erbaut. Oft enthalten diese Gebäude keinen Aufzug. Häufig ist jedoch eine eigene Waschküche und ein Fahrradabstellraum vorhanden. Dieser Haustyp tritt z.B. in den Stadtteilen Laim, Hasenberg, Milberthofen und Obergiesing überdurchschnittlich häufig auf.

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu Tabelle 3 auf den Seiten 11 und 15.

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
3.1 Wohnlage nach beigefügtem Stadtplan (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert).	+0,56		
Beste Lage (im Stadtplan rot markiert).	+2,07		
3.2 Gebäudetypen (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Hochhaus: Vor 1978 gebautes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).	-0,92		
Wohnblock: a) Vor 1978 gebautes freistehendes Gebäude in einem Wohnviertel mit dichter Bebauung, in dessen Umgebung weder Ein- und Zweifamilienhäuser noch Villen überwiegen. b) Vor 1978 gebautes Seitengebäude/Seitenflügel mit vorhandenen Grünflächen. c) Vor 1978 gebautes Gebäude in durchschnittlicher Wohnlage mit mindestens drei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+3) und Grünfläche. Hochhäuser sind hierbei ausgenommen.	-0,55		
3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Einfacher Altbau: Vor 1949 gebaute Gebäude, die einen Dachboden/Speicher besitzen und in denen den Mieterinnen und Mietern Nutzflächen im Keller zur Verfügung stehen.	-1,25		
Einfacher Bau zwischen 1949 und 1978: Zwischen 1949 und 1978 gebaute Gebäude, die einen Dachboden/Speicher besitzen und in denen den Mieterinnen und Mietern Nutzflächen im Keller zur Verfügung stehen.	-0,42		
3.4 Terrasse/Balkon/Loggia/Wintergarten (höchstens eines der drei Merkmale kann zutreffen)			
Wohnung mit Dachterrasse oder Dachgeschosswohnung mit Balkon/Loggia/Wintergarten, der/die mindestens 5 qm groß ist.	+1,17		
Erdgeschosswohnung mit besonderer Terrasse: Im Erdgeschoss liegende Wohnung mit Terrasse in Süd- oder Westrichtung, welche eine Fläche von mindestens 10 qm besitzt und zu einer Straße ohne nennenswerte Verkehrsbelastung weist.	+0,58		
Erdgeschosswohnung ohne Terrasse/besondere(n) Balkon/Loggia/Wintergarten: Wohnung im Erdgeschoss, die weder eine Terrasse von mindestens 2 qm noch eine(n) besondere(n) Balkon/Loggia/Wintergarten (d.h. Süd- oder Westrichtung, mindestens 10 qm groß und zu einer Straße ohne nennenswerte Verkehrsbelastungweisend) besitzt.	-0,27		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

Die berechneten Zwischensummen aller Zu- und Abschläge getrennt übertragen.

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge			
3.5 Warmwasserversorgung (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen) Eine Warmwasserversorgung liegt vor, falls die Warmwasserbereitung für alle Wasserhähne zentral außerhalb der Wohnung oder zentral innerhalb der Wohnung durch einen Boiler, einen Durchlauferhitzer oder an die Etagen-Zentralheizung gekoppelt erfolgt. Einfache Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt innerhalb der Wohnung einzeln an den Wasserhähnen durch einen oder mehrere Boiler oder Durchlauferhitzer. Keine Warmwasserversorgung vorhanden.	-0,38		
	-2,11		
3.6 Heizung (höchstens eines der drei Merkmale kann zutreffen; entscheidend ist, welcher Heizungstyp überwiegend vorliegt) Eine Zentralheizung liegt vor, falls eine Gebäude-Zentralheizung, Etagen-Zentralheizung oder Fernwärme vorhanden ist. Wohnung mit dezentral betriebenen Strom- oder Gasheizungen: a) Wohnungen mit Nachtstromspeicheröfen und/oder sonstigen Strom-Einzelöfen. b) Wohnungen mit Gas-Einzelöfen, falls in allen Räumen (außer eventuell in einem separaten WC oder im Flur) eine Beheizungsmöglichkeit vorhanden ist. Wohnung mit Einzelöfen: Wohnungen mit Gas-Einzelöfen, wenn nicht in allen Räumen (außer eventuell in einem separaten WC oder im Flur) eine Beheizungsmöglichkeit vorhanden ist; oder Wohnungen mit sonstigen Einzelöfen (Holz-/Kohle-Einzelöfen oder Öl-Einzelöfen). Keine Heizung.	-0,49		
	-0,91		
	-1,79		
3.7 Sanitärbereich (falls kein Bad vorhanden ist, können die restlichen Merkmale nicht zutreffen) Kein Bad vorhanden: Ein Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Duschwanne. Kein gekacheltes Bad: Das Bad ist nicht an allen Wänden bis mindestens Türhöhe gekachelt. Zweites vollständiges Bad vorhanden. Besondere Zusatzausstattung im Bad: Es muss ein zweites Waschbecken oder zusätzlich zur Badewanne eine separate Duschwanne vorhanden sein. Zudem muss das Bad mindestens 5 qm groß sein. Dieser Zuschlag ist nur möglich, wenn kein zweites vollständiges Badezimmer vorhanden ist (siehe oben).	-0,47		
	-0,34		
	+0,63		
	+0,41		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

Die berechneten Zwischensummen aller Zu- und Abschläge getrennt auf Seite 14 übertragen.

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge			
3.8 Küche (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Kleine separate Küche oder Wohnküche mit Standardausstattung: Küchen (keine Kochstellen), die nicht größer als 12 qm sind und einen Kühlschrank und mindestens zwei der drei Ausstattungsmerkmale Spüle, Herd (mit Backofen) und Einbauschränke besitzen.	+0,56		
Große separate Küche oder Wohnküche mit Standardausstattung: Küchen (keine Kochstellen), die größer als 12 qm sind und einen Kühlschrank und mindestens zwei der drei Ausstattungsmerkmale Spüle, Herd (mit Backofen) und Einbauschränke besitzen.	+0,84		
3.9 Fußboden (höchstens eines der drei Merkmale kann zutreffen, ausschlaggebend ist der Bodenbelag, der sich überwiegend in den Wohnräumen befindet)			
Einfacher Boden: Die Wohnung hat einen einfachen Bodenbelag, wenn sie weder Parkett-/Laminat-/Holzdielenböden noch Teppichböden oder Naturstein-/Fliesenböden besitzt. Hierbei ist es unerheblich, ob eine Fußbodenheizung vorhanden ist oder nicht.	-1,81		
Alter Boden: Die Wohnung besitzt ältere, nicht instand gesetzte Böden, die nicht in die Kategorie Einfacher Boden (siehe oben) fallen. Falls keine Fußbodenheizung vorhanden ist, sind dies Parkett-/Fliesen-/Natursteinböden, die nicht nach 1996 instand gesetzt wurden, sowie Laminat-/Holzdielenböden, die nicht nach 2000 instand gesetzt wurden. Für Teppichböden, die vor 1997 verlegt wurden, wird der Abschlag unabhängig vom Vorhandensein einer Fußbodenheizung vergeben.	-0,41		
Besonderer Boden: Die Wohnung besitzt in Kombination mit einer Fußbodenheizung entweder einen Fliesen-/Naturstein- oder Parkettboden. Für Parkettboden, der 1999 oder später verlegt oder modernisiert wurde, wird der Zuschlag unabhängig vom Vorhandensein einer Fußbodenheizung vergeben.	+0,30		
3.10 Verkehrs-/Industriebelastung			
Verkehrsbelastung in durchschnittlicher Wohnlage: Wohnung in durchschnittlicher Wohnlage, die im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss liegt und mittlerer oder starker Verkehrsbelastung ausgesetzt ist.	-0,24		
Verkehrs- und Industriebelastung in guter oder bester Wohnlage: Wohnung in guter oder bester Wohnlage, die mittlerer oder starker Verkehrsbelastung und gleichzeitig mittlerer oder starker Industriebelastung ausgesetzt ist. Hierbei ist es unerheblich, in welchem Stockwerk die Wohnung liegt.	-0,47		
3.11 Weitere Merkmale			
Kein Aufzug: Bei Gebäuden ohne Aufzug mit mindestens drei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+3).	-0,21		
Keine Gegensprechanlage: Bei Gebäuden, in denen weder eine Gegensprechanlage noch eine Videogegensprechanlage vorhanden ist.	-0,60		
Zusatzausstattung: Die Wohnung weist mindestens eines der folgenden Merkmale auf: Sauna, Videogegensprechanlage, Schwimmbad im Haus oder im Freien, Stuckwände, elektrische Rollläden, offener Kamin.	+0,49		
Summe der Zuschläge =			
Summe der Abschläge =			

Übersteigen die errechneten Zu- und Abschläge die in Tabelle 4, Seite 15 angegebenen Höchstwerte (getrennt nach Baujahreskategorien), so sind die in Tabelle 4 angegebenen Höchstwerte zu verwenden.

Tabelle 4: Maximal zulässige Zu- und Abschläge in Euro pro qm und Monat (nach Baujahr)

Baujahr	Abschlag	Zuschlag
bis 1948	-7,60	+3,09
1949-1977	-7,01	+3,24
1978-2005	-2,92	+3,74

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 7 auf Seite 21 zu übertragen.

Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen

Einfacher Altbau

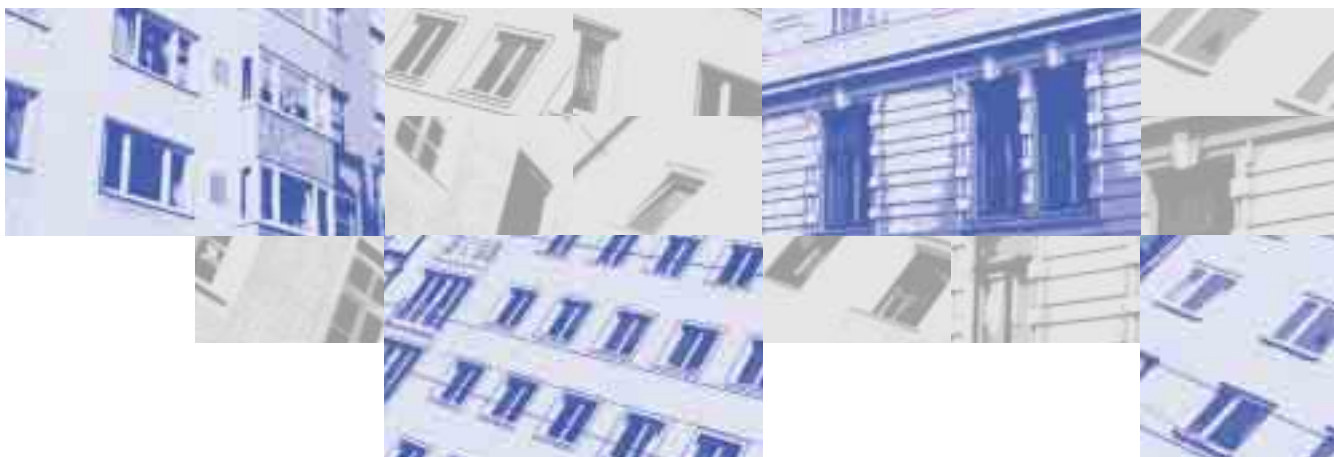
Zunächst mag es verwunderlich erscheinen, dass Wohnungen in vor 1949 gebauten Gebäuden abschlagswürdig sind, in denen ein Speicher/Dachboden vorhanden ist und der Mieterin/dem Mieter im Keller Nutzflächen zur Verfügung stehen. Die Tatsache, dass in einem Altbau das Dachgeschoss trotz verschiedener Förderungsprogramme nicht ausgebaut wurde, ist allerdings als Indikator dafür zu werten, dass in solchen Gebäuden Sanierungsmaßnahmen nur spärlich ausgeführt wurden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass man in Gebäuden der beschriebenen Art überdurchschnittlich selten die Ausstattungsmerkmale Waschküche mit Geräten, Gegensprechanlage, Zentralheizung oder eine von der Vermieterin/dem Vermieter gestellte Warmwasserversorgung findet. Die wenigsten dieser Häuser besitzen einen Aufzug. Einfache Altbauten kommen häufiger in den Stadtbezirken Neuhausen und Nymphenburg sowie auf der Schwanthaler Höhe vor, aber auch in Teilen von Au-Haidhausen, Sendling oder Moosach.

Einfacher Bau zwischen 1949 und 1978

Ähnlich zum einfachen Altbau beschreibt dieses Merkmal zwischen 1949 und 1978 gebaute Gebäude, in denen ein Speicher/Dachboden vorhanden ist und den Mieterinnen und Mietern im Keller Nutzflächen zur Verfügung stehen. Der größte Anteil dieser Gebäude wurde vor 1965 erbaut und besitzt keinen Aufzug bzw. keine Waschküche mit Geräten. Überdurchschnittlich selten findet man in diesen Häusern die Ausstattungsmerkmale Gegensprechanlage oder Zentralheizung. Überproportional häufig kommt dieser Haustyp in den Stadtbezirken Laim, Sendling sowie in Milbertshofen-Am Hart und in Teilen des Bezirks Altstadt-Lehel vor.

Warmwasserversorgung; Heizung; Sanitärbereich; Fußboden; Küche; weitere Merkmale

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



Abweichungen nach oben oder unten – Spannen

Abweichungen nach oben oder unten

Bei dem in Tabelle 7 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, und weitere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren, 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.

Abweichungen vom Durchschnittswert nach oben oder unten innerhalb der Spannen in den Tabellen 6a bzw. 6b können - über die reine Marktstreuung hinaus - aus statistischer Sicht 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 nicht signifikant genug waren, um in Tabelle 3 als Zu- oder Abschlag zahlenmäßig exakt erfasst zu werden.

Die folgende Tabelle 5 enthält Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz, die als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) verwendet werden können.

Bei größeren Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete erscheint daher aus statistischer Sicht eine Begründung notwendig.

Die folgende Tabelle 5 enthält Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz, die als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) verwendet werden können. Insbesondere enthält die Tabelle einige Zu- und Abschlagsmerkmale der Mietspiegel[©] '99, 2001, 2003 und 2005, die sich für den vorliegenden Mietspiegel als nicht mehr statistisch signifikant erwiesen.

Durch einzelne in 1. bis 6. genannte Faktoren verursachte Abweichungen sind dabei maximal bis zu den genannten Beträgen anzusetzen. Die unter 7. berücksichtigten Abweichungen beziehen sich auf die Zu- und Abschlagsmerkmale aus Tabelle 3 (siehe erstes Beispiel auf Seite 20). Maximal kann hier ein Spannenanteil bis Höhe der entsprechenden Beträge in Tabelle 3 angesetzt werden. Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung mit einmalig maximal +/- 0,25 Euro berücksichtigt werden.

Die Summe aller positiven und negativen Abweichungen ergibt den begründeten Spannenanteil. Durch die Addition bzw. Subtraktion dieses begründeten Spannenanteils zur durchschnittlichen ortsüblichen Miete erhält man die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem Spannenanteil (Tabelle 8). Zusätzlich kann der durch die reine Marktstreuung verursachte Spannenanteil (freier Spannenanteil) berücksichtigt werden. Sowohl der begründete Spannenanteil als auch die Summe aus begründetem und freiem Spannenanteil darf dabei die in den Tabellen 6a bzw. 6b auf Seite 19 bzw. 20 angegebenen Spannen nicht über- oder unterschreiten.

Abweichungen nach oben oder unten – Spannen

In Tabelle 5 können zusätzlich die für die Wohnung zutreffenden Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz ermittelt werden, die als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) verwendet werden können. Die Gesamtsumme aus Tabelle 5 wird in Tabelle 8 auf Seite 21 eingetragen. Treffen mehrere Faktoren aus Tabelle 5 gleichzeitig zu, darf die damit begründete Abweichung insgesamt die in den Tabellen 6a bzw. 6b auf Seite 19 bzw. 20 angegebenen Spannen nicht über- oder unterschreiten.

Gegebenenfalls den begründeten Spannenanteil in Euro pro qm und Monat ermitteln. Durch einzelne in 1. bis 6. genannte Faktoren verursachte Abweichungen sind dabei maximal bis zu den genannten Beträgen anzusetzen.

Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
1. Wohnlage Unterscheidet sich die Mikrolage von der gebietstypischen Lage, so können im Einzelfall Abweichungen begründet werden. Hinweis: Die Nähe zu Parks, Verkehrsmitteln und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen ist durch die Wohnlage nach Tabelle 3 bereits erfasst. Ist (z.B. durch eine Änderung der Verkehrsbelastung) die Zuordnung zu einer anderen als der im Stadtplan angegebenen Wohnlage notwendig, so erfolgt dies in Tabelle 3.	bis zu ± 0,25		
2. Gebäudetypen/Haustypen Rückgebäude	bis zu + 0,25		
3. Garten/Terrasse/Balkon/Loggia/Wintergarten Zuschlag für einen Garten zur alleinigen Benutzung , der mindestens 50 qm groß ist, falls nicht schon ein Zuschlag für eine besondere Terrasse vergeben wurde.	bis zu + 0,25		
Verminderung des Zuschlags von 0,58 Euro aus Tabelle 3 für eine besondere Terrasse , falls überhaupt kein Garten zur Verfügung steht.	bis zu - 0,25		
Zuschlag für eine(n) besondere(n) Balkon/Loggia/Wintergarten mit Süd- oder Westausrichtung, der/die mindestens 10 qm groß ist und zu einer Straße ohne nennenswerte Verkehrsbelastung ausgerichtet ist, falls nicht schon ein Zuschlag für eine besondere Terrasse vergeben wurde.	bis zu + 0,25		
4. Küche Erhöhung des Zuschlags von 0,56 Euro aus Tabelle 3 für kleine Küchen (keine Kochstellen) mit Standardausstattung, falls zusätzlich mindestens ein Merkmal vorliegt, das eine Mehrausstattung (z.B. Gefrierschrank, Dunstabzug, Glas-Keramikkochmulde, Spülmaschine) kennzeichnet.	bis zu + 0,25		
Erhöhung des Zuschlags von 0,84 Euro aus Tabelle 3 für große Küchen (keine Kochstellen) mit Standardausstattung, falls zusätzlich mindestens ein Merkmal vorliegt, das eine Mehrausstattung (z.B. Gefrierschrank, Dunstabzug, Glas-Keramikkochmulde, Spülmaschine) kennzeichnet.	bis zu + 0,25		
Zwischensummen der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			

Die unter 7. berücksichtigten Abweichungen beziehen sich auf die Zu- und Abschlagsmerkmale aus Tabelle 3 (siehe erstes Beispiel auf Seite 20). Maximal kann hier ein Spannenanteil bis Höhe der entsprechenden Beträge in Tabelle 3 angesetzt werden. Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung mit einmalig maximal +/- 0,25 Euro berücksichtigt werden.

Die berechneten Zwischensummen der Abweichungen getrennt übertragen.

Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
Übertrag der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			
5. Fußboden			
Erhöhung des Abschlags von 0,41 Euro aus Tabelle 3 für alte Böden, falls ein vor 2001 verlegter Dielenboden vorliegt.	bis zu - 0,25		
Verminderung des Abschlags von 0,41 Euro aus Tabelle 3 für alte Böden, falls ein vor 2001 verlegter Laminatboden ohne Fußbodenheizung oder ein vor 1997 verlegter Natursteinboden ohne Fußbodenheizung vorliegt.	bis zu + 0,25		
Zuschlag für Laminatboden, der 2001 oder später verlegt wurde. Hierbei ist es unerheblich, ob eine Fußbodenheizung vorhanden ist oder nicht.	bis zu + 0,15		
6. Weitere Merkmale			
Verminderung des Zuschlags von 0,49 Euro aus Tabelle 3 für Zusatzausstattung, falls nur elektrische Rollläden vorhanden sind.	bis zu - 0,25		
Besonders gestaltete Fassade.	bis zu + 0,25		
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 (siehe S. 20) auftreten. Maximal kann hier ein Spannenanteil bis Höhe der entsprechenden Beträge in Tabelle 3 angesetzt werden. Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung mit einmalig maximal +/- 0,25 Euro berücksichtigt werden.			
Summe der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			
		+/-	
Gesamtsumme (begründeter Spannenanteil)			

Die Gesamtsumme der Abweichungen darf insgesamt die in den Tabellen 6a bzw. 6b auf Seite 19 bzw. 20 angegebenen Spannen nicht über- oder unterschreiten. Übersteigt ein errechneter Wert einen der in den Tabellen 6a bzw. 6b angegebenen Höchstwerte, so ist der Wert aus Tabelle 6a bzw. 6b in Tabelle 8 auf Seite 21 zu übertragen.



Maximal zulässige Abweichungen

Die Werte in den Tabellen 6a und 6b geben die maximal zulässigen Abweichungen vom Durchschnittswert an. Diese Grenzen dürfen weder durch den begründeten Spannenanteil noch durch die Summe aus begründetem und freiem Spannenanteil unter- bzw. überschritten werden. Führt eine Berechnung zum Überschreiten einer Grenze, so muss der gerade noch zulässige Grenzwert aus Tabelle 6a bzw. 6b verwendet werden. Dabei wird in Tabelle 6a in die Kategorien durchschnittliche Wohnlage und gute/beste Wohnlage unterteilt. Beachten Sie bitte die Ausnahme bei Wohnungen mit Einfacher Warmwasserversorgung in Tabelle 6b auf Seite 20.

Tabelle 6a: Abweichungen in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr (u=untere Abweichung, o=obere Abweichung)

Durchschnittliche Wohnlage

Baujahr	-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1993	1994-1996	1997-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Wohnfläche	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o
21- 30	1,93 1,77	1,80 1,76	1,66 1,78	1,53 1,78	1,60 1,64	1,47 1,64	1,24 1,62	1,20 1,55	1,18 1,47	1,12 1,47	0,99 1,61
31- 40	1,96 1,97	1,73 1,80	1,75 1,64	1,35 1,56	1,26 1,64	1,20 1,60	1,12 1,47	1,12 1,46	1,12 1,45	1,18 1,43	1,20 1,43
41- 50	1,90 1,97	1,85 1,53	1,73 1,52	1,20 1,43	1,23 1,45	1,20 1,31	1,20 1,33	1,24 1,33	1,24 1,39	1,24 1,40	1,21 1,40
51- 60	1,99 1,87	1,89 1,77	1,70 2,03	1,41 1,76	1,14 1,40	1,21 1,31	1,14 1,35	1,24 1,35	1,28 1,35	1,28 1,39	1,24 1,44
61- 70	2,15 1,68	1,72 1,77	1,85 1,76	1,90 1,60	1,17 1,43	1,21 1,33	1,21 1,31	1,21 1,35	1,24 1,35	1,21 1,35	1,13 1,35
71- 80	1,98 1,51	1,84 1,75	1,36 1,61	1,84 1,45	1,26 1,29	1,25 1,45	1,28 1,35	1,17 1,42	1,17 1,33	1,23 1,33	1,23 1,33
81- 90	1,68 1,93	1,42 1,57	1,30 1,71	1,93 1,66	1,53 1,55	1,28 1,33	1,25 1,35	1,25 1,42	1,23 1,45	1,18 1,46	1,03 1,46
91-100	1,28 1,97	1,29 1,90	1,59 1,92	1,85 1,75	1,87 1,61	1,53 1,45	1,25 1,42	1,25 1,50	1,25 1,47	1,29 1,47	1,29 1,47
101-110	1,65 1,90	1,51 1,90	1,83 1,88	1,95 1,85	1,71 1,63	1,49 1,50	1,48 1,60	1,48 1,60	1,48 1,60	1,46 1,55	1,29 1,54
111-120	1,88 1,87	1,34 1,90	1,83 1,63	1,94 1,61	1,93 1,60	1,66 1,48	1,49 1,48	1,48 1,55	1,48 1,60	1,43 1,61	1,43 1,61
121-130	1,51 1,87	1,39 1,90	1,70 1,57	1,94 1,45	2,00 1,54	1,85 1,53	1,71 1,59	1,48 1,55	1,43 1,55	1,48 1,60	1,48 1,60
131-140	1,51 1,87	1,57 1,77	1,95 1,63	1,94 1,45	1,99 1,48	1,95 1,54	1,79 1,58	1,79 1,58	1,78 1,53	1,66 1,55	1,48 1,50
141-150	1,51 1,92	1,54 1,88	1,95 1,72	1,95 1,48	1,95 1,48	1,95 1,57	1,95 1,59	1,93 1,59	1,86 1,59	1,84 1,61	1,71 1,61
151-160	1,58 1,85	1,51 1,89	1,94 1,72	1,95 1,61	1,95 1,48	1,95 1,59	1,95 1,59	1,95 1,59	1,94 1,48	1,94 1,59	1,93 1,59

Gute/Beste Wohnlage

Baujahr	-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1993	1994-1996	1997-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005
Wohnfläche	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o
21- 30	1,59 1,65	1,70 1,62	1,76 1,70	1,75 1,74	1,70 1,70	1,72 1,59	1,71 1,53	1,75 1,53	1,81 1,54	1,88 1,50	1,88 1,50
31- 40	1,28 1,74	1,76 1,65	1,77 1,64	1,76 1,70	1,72 1,51	1,80 1,53	1,80 1,51	1,73 1,54	1,64 1,51	1,73 1,50	1,73 1,52
41- 50	1,48 1,74	1,90 1,73	1,85 1,74	1,50 1,75	1,47 1,51	1,73 1,47	1,83 1,44	1,73 1,45	1,83 1,47	1,83 1,50	1,83 1,50
51- 60	1,42 1,64	1,78 2,01	1,46 2,17	1,20 1,66	1,33 1,59	1,88 1,47	1,51 1,50	1,83 1,52	1,52 1,65	1,52 1,65	1,31 1,73
61- 70	1,74 1,61	1,95 2,12	2,09 1,45	1,64 1,46	1,51 1,83	1,47 1,92	1,07 1,83	1,46 1,81	1,34 1,83	1,56 1,83	1,83 1,93
71- 80	1,83 1,56	2,18 1,73	2,18 1,67	1,71 1,73	1,49 1,83	1,11 2,10	1,39 1,93	1,47 1,93	1,56 2,00	1,56 2,00	1,83 2,00
81- 90	2,18 1,59	1,97 2,22	2,22 1,70	1,69 1,76	1,47 1,77	1,55 2,10	1,94 2,10	1,94 2,00	2,02 2,00	2,02 2,00	2,02 2,00
91-100	2,35 1,66	2,25 2,24	2,47 2,18	1,80 1,70	1,88 1,88	1,94 1,73	1,88 1,67	1,88 1,68	1,88 1,68	1,88 1,68	1,88 1,73
101-110	2,71 2,39	2,85 2,55	2,47 2,25	1,97 1,84	2,02 1,84	2,07 1,75	2,05 1,67	2,02 1,68	2,02 1,64	2,02 1,64	2,02 1,64
111-120	2,86 2,60	2,97 2,51	2,86 2,25	2,26 1,87	2,27 1,70	2,17 1,84	2,17 1,84	2,17 1,73	2,17 1,73	2,17 1,68	2,05 1,68
121-130	2,85 2,60	2,88 2,57	2,78 2,25	2,30 1,92	2,30 1,63	2,17 1,68	2,27 1,68	2,27 1,76	2,17 1,76	2,17 1,76	2,15 1,74
131-140	2,85 2,60	2,85 2,60	2,82 2,25	2,04 1,92	2,18 1,70	2,17 1,87	2,17 1,67	2,17 1,67	2,27 1,68	2,27 1,76	2,27 1,76
141-150	2,85 2,60	2,85 2,60	2,78 2,23	2,04 1,92	2,30 1,66	2,29 1,63	2,27 1,70	2,17 1,76	2,27 1,76	2,27 1,68	2,17 1,68
151-160	2,85 2,59	2,85 2,60	2,46 2,30	2,02 2,13	2,30 1,87	2,30 1,70	2,28 1,67	2,29 1,70	2,29 1,76	2,30 1,76	2,30 1,76

Tabelle 6b: Ausnahme bei Wohnungen mit

Einfacher Warmwasserversorgung		
	u	o
durchschnittliche Wohnlage	2,41	2,05
gute/beste Wohnlage	2,66	2,57

Diese Abweichungen sind unabhängig von Baujahr und Wohnfläche.

Bemerkung 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.

Beispiel 1 für Schwellenwerte in Tabelle 3

So kann etwa nach Tabelle 3 für eine Terrasse mit 9 qm kein Terrassenzuschlag in Höhe von + 0,58 Euro vergeben werden, da dieser per Definition erst ab einer Fläche von mindestens 10 qm vergeben wird. Da die Veränderung des Effekts allerdings nicht sprunghaft bei einer bestimmten Größe eintritt, kann eine Terrasse, die nicht ganz 10 qm groß ist, ansonsten aber der Definition des Zuschlagsmerkmals Erdgeschosswohnung mit besonderer Terrasse entspricht, im Rahmen von Tabelle 5 berücksichtigt werden. Der begründete Spannenanteil muss also in diesem Beispiel kleiner als + 0,58 Euro sein, darf aber + 0,25 Euro überschreiten.

Beispiel 2 für Schwellenwerte in Tabelle 5

Die begründeten Spannenanteile in Tabelle 5 sind in Grenzfällen flexibel zu handhaben. Zum Beispiel ist der Schwellenwert von 50 qm für die Größe eines Gartens zur alleinigen Benutzung nicht bindend, d.h. ein Garten zur alleinigen Nutzung, der eine Größe von knapp 50 qm hat, kann die Vergabe eines Spannenanteils in geringerer Höhe rechtfertigen.



Berechnung der ortsüblichen Miete

Die Summe aus Betriebskosten, Grundpreis und Zu- und Abschlägen wird mittels der Einträge in Tabelle 7 berechnet. Dies ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat. In Tabelle 8 kann die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem und freiem Spannenanteil berechnet werden.

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

Tabelle 7: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro qm und Monat

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

Tabelle 8: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro qm und Monat mit begründetem und freiem Spannenanteil

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Summe aus Tabelle 7	Miete in Euro/qm	
Übertrag aus Tabelle 5	begründeter Spannenanteil	+/-
Zwischensumme durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem Spannenanteil		
	freier Spannenanteil	
	nach unten	-
	nach oben	+
Summe durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/qm/Monat mit begründetem und freiem Spannenanteil		

Durch die Addition bzw. Subtraktion des begründeten Spannenanteils zur durchschnittlichen ortsüblichen Miete erhält man die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem Spannenanteil.

Durch die zusätzliche Addition bzw. Subtraktion des freien Spannenanteils zur durchschnittlichen ortsüblichen Miete mit begründetem Spannenanteil erhält man schließlich ein Intervall als ortsübliche Miete mit begründetem und freiem Spannenanteil. Wir empfehlen als freien Spannenanteil etwa die Hälfte der in den Tabellen 6a bzw. 6b auf Seite 19 bzw. 20 angegebenen Abweichungen nach oben und unten anzusetzen.

Sowohl der begründete Spannenanteil als auch die Summe aus begründetem und freiem Spannenanteil darf die in den Tabellen 6a bzw. 6b auf Seite 19 bzw. 20 angegebenen Spannen nicht über- oder unterschreiten.

Amt für Wohnen
und Migration,
Beratungsstelle
in Miet- und Woh-
nungsfragen,
Franziskanerstr. 8,
81669 München,
Telefon 233 - 40 200

Beratung und Information

Auskünfte

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

Anmeldung und Terminvereinbarung
- Franziskanerstraße 8, Zimmer 238/II
- Telefon 233 - 40 200
- E-Mail-Adresse:
wohnungsamt.soz@muenchen.de

Sprechzeiten

- Montag, Mittwoch, Freitag **8.30 - 12.00 Uhr**
- Mittwoch (für Berufstätige) **15.00 - 17.00 Uhr**

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!

Telefonische Sprechzeiten

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

Sie erreichen uns unter der Telefonnummer **233 - 40 200**.

Beratungshilfe

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**

Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version mit Wohnlagenbestimmung und Berechnungsprogramm, mit dessen Hilfe die Feststellung der ortsüblichen Miete mit einem PC und einem JavaScript-fähigen Browser erfolgen kann. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München[©] 2009 unter www.mietspiegel-muenchen.de

Vereine

Folgende Vereine unterstützen ihre Mitglieder in mietrechtlichen Fragen

- **Mieterverein München e.V.**,
Sonnenstraße 10/II, 80331 München
Telefon: 55 21 43 - 0 (Sammelnummer)
Fax: 55 45 54
E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de
Homepage: www.mieterverein-muenchen.de
Geschäftszeiten Mo - Fr 9.00 - 12.30 Uhr,
Mo, Di, Do 13.30 - 18.00 Uhr.

- **Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e.V.**,
Weißenburger Straße 25, 81667 München
Telefon: 44 48 82 - 0 (Sammelnummer)
Fax: 44 48 82 10

E-Mail: info@mhmmuenchen.de
Homepage: www.mhmmuenchen.de
Geschäftszeiten Mo - Do 8.30 - 12.30 Uhr,
14.00 - 17.00 Uhr, Fr 8.30 - 14.00 Uhr.

- **Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.**,
Sonnenstraße 13/III, 80331 München
Telefon: 55 141 - 0, Fax: 55 141 - 366
E-Mail: info@haus-und-grund-muenchen.de
Homepage:

www.haus-und-grund-muenchen.de
Geschäftszeiten Mo - Mi 8.00 - 16.00 Uhr,
Do 8.00 - 17.45 Uhr, Fr 8.00 - 15.45 Uhr.

- **Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Kreisverband München e.V.**,
Dachauer Str. 31, 80335 München
Telefon: 59 79 37, Fax: 59 79 38
E-Mail: info@bwe-online.de
Homepage: www.bwe-online.de
Geschäftszeiten Mo - Do 8.00 - 12.00 Uhr,
14.00 - 17.00 Uhr, Fr 8.00 - 12.00 Uhr,
13.30 - 15.00 Uhr und nach Vereinbarung.

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.

Stadtplan zum Mietspiegel für München[©] 2009

Ausgabe 10/2008 im Maßstab 1 : 20000

Die Wohnlagenkarten in diesem Mietspiegel entsprechen denen aus dem Mietspiegel für München[©] 2007 zum Erhebungsmonat Januar 2006. Eine Überarbeitung und Ergänzung ist aus Kostengründen und weil kein dringender Anpassungsbedarf gegeben ist, nicht erfolgt.

Es fand jedoch eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes statt. Abweichungen der Mikrolage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat fertig gestellte Neubaugebiete oder spätere wesentliche Wohnlagenänderungen wurden keine Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

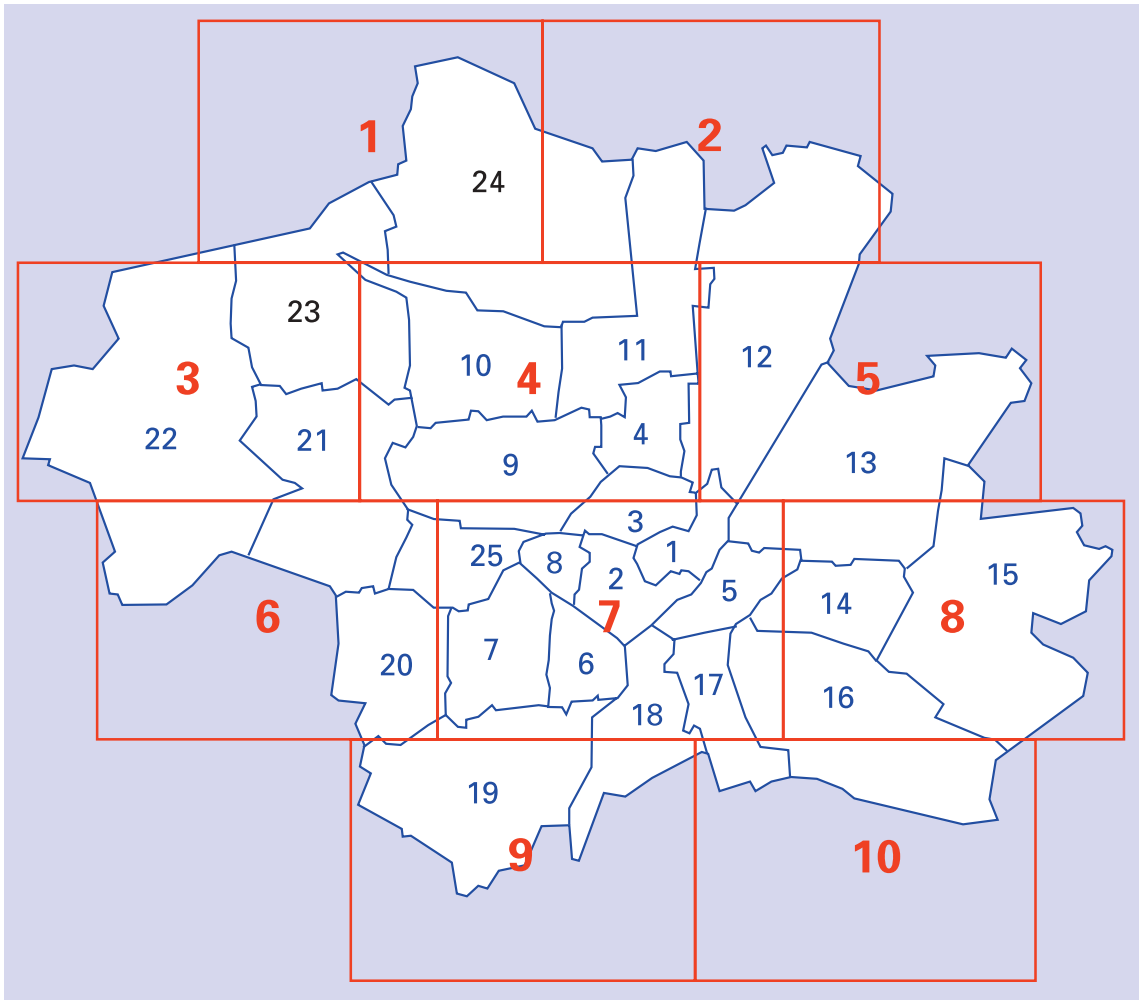
Wohnlagequalität

	Einfach
	Durchschnittlich
	Gut
	Beste
	Stadtgrenze
	Stadtbezirksgrenze
	Grünfläche
	Gewässer
	Gewerbefläche



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