



Mietspiegel für München[©] 2011

Informationen zur ortsüblichen Miete



Impressum

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

TNS Infratest GmbH,
München in
Zusammenarbeit mit
omnistat gmbh,
München

Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im
Bereich der Landeshauptstadt München

Kommunalreferat,
Vermessungsamt

und andere städtische
Dienststellen

Gestaltung:
Erwin Sporer

Druck:
J. Gotteswinter GmbH

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

Urheberrecht

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

Neuer Mietspiegel für München®

Liebe Münchnerinnen und Münchner,



wir freuen uns, Ihnen mit der vorliegenden Broschüre den aktuellen Münchner Mietspiegel 2011 präsentieren zu können. Auf den folgenden Seiten können Sie einen genauen Einblick in die für München ortsüblichen Mietpreise gewinnen.

mit der omnistat gmbh Daten von mehr als 3.000 Münchner Mietwohnungen erhoben und ausgewertet. Auf diesem Weg konnte auf wissenschaftlicher Basis der Einfluss von Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung der Wohnung auf den Mietpreis sehr genau ermittelt werden. Die breite Anerkennung, die der qualifizierte Mietspiegel in den vergangenen Jahren bei den Münchner Gerichten gefunden hat, bestätigt erfreulicherweise den vom Stadtrat eingeschlagenen Weg.

In den vergangenen Jahren hat der Mietspiegel zunehmend an Bedeutung gewonnen: Für alle Interessierten stellt er ein sehr gutes Orientierungsmittel dar, um sich im differenzierten Münchner Wohnungsmarkt zurechtzufinden. Bei Neuvermietungen bietet der Mietspiegel eine sichere Grundlage zur Einschätzung, ob die geforderte Miete angemessen ist. Im laufenden Mietverhältnis hilft der Mietspiegel, langwierige und teure gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Die Anziehungskraft der Stadt München führt trotz reger Bautätigkeit dazu, dass der Mietwohnungsmarkt seit Jahren sehr angespannt ist. Um die für viele Münchnerinnen und Münchner äußerst wichtige Frage beantworten zu können, welche Miete im konkreten Einzelfall fair und angemessen ist, hat sich der Stadtrat entschlossen, erneut in einen qualifizierten Mietspiegel zu investieren. Die beauftragte TNS Infratest GmbH hat hierzu in Zusammenarbeit

Im Einklang mit den gesamtgesellschaftlichen Zielen Energieeinsparung und Klimaschutz wurde für den Münchner Mietspiegel 2011 auch der energetische Zustand der Mietwohnungen detailliert untersucht. Hierzu wurden sowohl die Mieterschaft als auch Vermieterinnen und Vermieter befragt. Ziel war es, festzustellen, welche Auswirkungen energiesparende Baumaßnahmen in Mietwohnungen auf die Höhe der ortsüblichen Miete haben.

Leider hat sich für diesen Mietspiegel noch kein wesentlicher Einfluss der Energieeffizienz von Gebäuden auf den Mietpreis gezeigt. Es konnte lediglich eine leichte Tendenz beobachtet werden. Wir werden diese wichtige Aufgabenstellung mit den kommenden Mietspiegeln weiter verfolgen.

Wir sind uns sicher, dass Ihnen der aktuelle Münchner Mietspiegel 2011 gute Dienste leistet, ob Sie nun vor Abschluss eines neuen Mietvertrags stehen oder Ihr Mietverhältnis schon über Jahre Bestand hat.

Christian Ude
Oberbürgermeister

Brigitte Meier
Sozialreferentin

Mietspiegel für München© 2011

Aufgabe

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter/-innen, Vermieter/-innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mietpreise im Stadtgebiet München herzustellen. Die ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den Jahren 2006 bis 2009 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© 2011 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Stichprobe erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt München durch TNS Infratest GmbH, München. Die daraus gewonnenen Daten wurden von der omnistat gmbh mit Beratung von Prof. Dr. Ludwig Fahrmeir wissenschaftlich ausgewertet.

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

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. Der Mietspiegel für München© 2011 wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. An die Qualifizierung des Mietspiegels sind einige Rechtsfolgen geknüpft: Bei Mieterhöhungen hat die Vermieterin/der Vermieter Angaben zur Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird, z.B. auf drei Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch/BGB). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Wohnlagen

Die Wohnlagen in diesem Mietspiegel wurden zum Stand Januar 2010 überarbeitet und ergänzt. An der Überarbeitung waren Vertreter/-innen folgender Institutionen beteiligt:

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

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



Anwendungsbereich

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

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

Der Mietspiegel für München® ist nicht unmittelbar anwendbar für

- Wohnungen in einfacher Wohnlage (lt. beigefügtem Stadtplan) *
- möblierten Wohnraum
- Einfamilienhäuser, Einzelzimmer und Penthousewohnungen
- Wohnungen im Untergeschoss
- Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch
- mietfrei überlassenen Wohnraum
- selbst genutzten Wohnraum
- private 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, ohne Badezimmer oder Toilette

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

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

* Mietwohnungen in einfacher Lage sind in München nur noch in sehr geringer Anzahl vorhanden. Deshalb war die Zahl der befragten Haushalte in einfacher Lage in der zugrunde liegenden Stichprobe zu gering. 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® 2011 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.

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

Betriebskostenarten	Euro/qm/Monat	Betriebskosten
Wasser/Abwasser	0,30	
Straßenreinigung	0,04	
Müllabfuhr	0,20	
Grundsteuer	0,21	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,12	
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,05	
Hausbeleuchtung	0,06	
Aufzug	0,12	
Waschmaschine	0,06	
Hausmeister	0,31	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister)	0,05	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,15	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,03	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,14	
Heizung/Warmwasser	1,10	
Gemeinschaftsantenne		
4,98 Euro pro Wohnung : qm Wohnfläche =		
Satellitenschüssel		
7,19 Euro pro Wohnung : qm Wohnfläche =		
Kabelfernsehen		
8,46 Euro pro Wohnung : qm Wohnfläche =		
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/qm/Monat		

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



Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro qm und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten Tabelle 2 auf Seite 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.

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.



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.





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 Miete). Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat ergibt sich erst zusammen mit den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 3 und gegebenenfalls nach Berücksichtigung der Betriebskosten.

Zutreffenden Grundpreis ablesen und in die dazugehörige Zeile der Tabelle 7 auf Seite 21 eintragen.

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

Baujahr	-1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1994	1995-2001	2002-2005	2006-2007	2008-2009
Wohnfläche											
20- 22	15,02	14,95	14,75	14,52	13,80	14,14	14,41	14,62	14,79	14,67	14,76
23- 24	14,34	14,45	14,25	13,69	13,38	13,62	13,88	14,07	14,35	14,22	14,31
25- 26	13,67	13,93	13,75	13,28	12,89	13,09	13,32	13,53	13,91	13,78	13,87
27- 28	13,25	13,39	13,25	12,82	12,35	12,66	12,74	13,01	13,47	13,34	13,44
29- 30	12,86	12,85	12,75	12,49	12,06	12,11	12,20	12,49	13,03	12,94	13,03
31- 32	12,50	12,31	12,26	12,15	11,64	11,74	11,92	11,98	12,58	12,56	12,65
33- 34	12,21	11,98	11,76	11,88	11,36	11,40	11,64	11,86	12,14	12,22	12,31
35- 36	11,95	11,65	11,42	11,55	11,04	11,01	11,36	11,55	11,72	11,92	12,01
37- 38	11,75	11,31	11,17	11,33	10,78	10,92	11,09	11,23	11,46	11,59	11,76
39- 40	11,53	11,15	11,17	11,13	10,56	10,75	10,91	11,06	11,26	11,37	11,55
41- 42	11,37	10,99	10,82	10,98	10,47	10,62	10,78	10,88	11,12	11,25	11,38
43- 44	11,24	10,84	10,81	10,87	10,31	10,50	10,64	10,78	10,98	11,13	11,24
45- 46	11,13	10,68	10,67	10,73	10,21	10,35	10,51	10,63	10,89	11,01	11,12
47- 48	11,04	10,56	10,53	10,64	10,17	10,30	10,40	10,52	10,79	10,87	10,96
49- 50	10,94	10,57	10,44	10,54	10,00	10,18	10,35	10,44	10,70	10,88	10,90
51- 52	10,87	10,37	10,37	10,56	9,96	10,07	10,27	10,37	10,61	10,71	10,82
53- 54	10,79	10,27	10,29	10,36	9,92	9,97	10,18	10,33	10,54	10,64	10,74
55- 56	10,69	10,24	10,19	10,32	9,80	9,83	10,07	10,20	10,47	10,58	10,63
57- 58	10,60	10,27	10,10	10,25	9,68	9,85	10,03	10,13	10,38	10,44	10,53
59- 60	10,50	10,07	10,00	10,11	9,62	9,66	9,92	10,05	10,28	10,39	10,46
61- 62	10,40	10,08	9,89	9,98	9,46	9,70	9,76	9,93	10,25	10,29	10,37
63- 64	10,32	10,21	9,74	9,93	9,38	9,53	9,73	9,85	10,08	10,15	10,29
65- 66	10,23	9,75	9,72	9,82	9,31	9,41	9,59	9,77	9,94	10,08	10,24
67- 68	10,14	9,63	9,63	9,72	9,23	9,34	9,56	9,72	9,92	9,98	10,12
69- 70	10,06	9,66	9,54	9,68	9,19	9,30	9,46	9,61	9,83	9,96	10,05
71- 72	10,02	9,54	9,46	9,63	9,11	9,21	9,40	9,58	9,79	9,90	9,99
73- 74	9,98	9,54	9,44	9,50	9,05	9,17	9,36	9,52	9,76	9,85	9,93
75- 76	9,96	9,51	9,42	9,54	9,05	9,20	9,34	9,53	9,71	9,86	9,91
77- 78	9,95	9,82	9,42	9,55	9,01	9,16	9,35	9,52	9,66	9,81	9,90
79- 80	9,96	9,46	9,42	9,59	9,02	9,15	9,36	9,52	9,71	9,83	9,91
81- 82	9,97	9,48	9,46	9,59	9,02	9,18	9,40	9,52	9,74	9,85	9,94
83- 84	9,98	9,56	9,46	9,59	9,08	9,15	9,37	9,53	9,75	9,88	9,98
85- 86	9,99	9,63	9,43	9,57	9,07	9,18	9,39	9,55	9,76	9,85	9,94
87- 88	9,99	9,70	9,48	9,64	9,07	9,13	9,40	9,52	9,72	9,88	9,96
89- 90	9,98	9,57	9,48	9,58	9,10	9,20	9,37	9,56	9,74	9,86	9,99
91- 92	9,97	9,54	9,42	9,62	9,01	9,14	9,36	9,56	9,75	9,84	9,94
93- 94	9,95	9,43	9,37	9,60	9,02	9,12	9,33	9,44	9,63	9,80	9,90
95- 96	9,91	9,40	9,35	9,49	9,01	9,06	9,30	9,42	9,68	9,76	9,85
97- 98	9,84	9,45	9,34	9,45	8,94	9,02	9,29	9,36	9,53	9,73	9,79
99-100	9,77	9,33	9,22	9,25	8,89	8,91	9,17	9,33	9,59	9,66	9,73

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

Baujahr	- 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1994	1995-2001	2002-2005	2006-2007	2008-2009
Wohnfläche											
101-102	9,74	9,21	9,18	9,42	8,84	8,94	9,09	9,29	9,52	9,60	9,66
103-104	9,65	9,12	9,10	9,29	8,78	8,76	9,04	9,20	9,45	9,53	9,60
105-106	9,59	9,13	9,03	9,29	8,66	8,76	8,97	9,10	9,33	9,47	9,54
107-108	9,52	9,02	8,95	9,26	8,61	8,74	8,91	9,04	9,24	9,40	9,48
109-110	9,45	8,98	8,90	9,18	8,57	8,51	8,84	8,97	9,18	9,34	9,43
111-112	9,40	8,94	8,86	9,09	8,53	8,52	8,76	8,91	9,12	9,30	9,37
113-114	9,36	8,90	8,84	9,12	8,40	8,46	8,74	8,85	9,06	9,26	9,37
115-116	9,33	8,85	8,81	9,01	8,41	8,39	8,72	8,82	9,07	9,22	9,32
117-118	9,30	8,81	8,74	8,90	8,39	8,40	8,70	8,84	9,08	9,18	9,27
119-120	9,27	8,77	8,72	9,03	8,31	8,40	8,68	8,86	9,09	9,14	9,22
121-122	9,27	8,72	8,71	8,85	8,33	8,38	8,68	8,86	9,03	9,13	9,23
123-124	9,25	9,12	8,70	9,01	8,35	8,36	8,69	8,85	9,03	9,13	9,23
125-126	9,25	8,94	8,69	9,00	8,28	8,46	8,69	8,85	9,03	9,12	9,24
127-128	9,25	8,75	8,69	9,01	8,34	8,56	8,70	8,84	9,02	9,11	9,24
129-130	9,24	8,70	8,68	8,50	8,29	8,53	8,70	8,84	9,02	9,11	9,23
131-132	9,24	8,74	8,68	8,64	8,28	8,51	8,71	8,83	9,01	9,10	9,21
133-134	9,24	8,78	8,70	8,78	8,28	8,48	8,69	8,82	8,99	9,10	9,20
135-136	9,23	8,87	8,72	8,81	8,28	8,46	8,66	8,82	8,98	9,11	9,19
137-138	9,22	8,89	8,74	8,85	8,26	8,44	8,65	8,80	8,99	9,13	9,17
139-140	9,21	8,92	8,76	8,89	8,25	8,42	8,63	8,79	8,99	9,12	9,18
141-142	9,19	8,94	8,72	8,79	8,23	8,41	8,61	8,77	8,99	9,11	9,19
143-144	9,18	8,97	8,68	8,60	8,21	8,39	8,58	8,76	8,98	9,09	9,17
145-146	9,17	9,00	8,64	8,86	8,19	8,37	8,56	8,74	8,97	9,08	9,15
147-148	9,14	9,00	8,61	8,87	8,24	8,35	8,53	8,74	8,96	9,06	9,13
149-150	9,12	8,97	8,57	8,87	8,29	8,33	8,50	8,73	8,94	9,04	9,10
151-152	9,10	8,91	8,57	8,87	8,25	8,31	8,48	8,73	8,91	9,01	9,08
153-154	9,08	8,84	8,56	8,82	8,21	8,30	8,45	8,67	8,89	8,99	9,06
155-156	9,07	8,78	8,56	8,78	8,17	8,28	8,43	8,62	8,87	8,97	9,04
157-158	9,05	8,72	8,56	8,74	8,13	8,27	8,41	8,57	8,83	8,95	9,01
159-160	9,02	8,65	8,56	8,70	8,09	8,27	8,41	8,51	8,79	8,91	8,99

Bei Zwischenwerten,
wie z.B. 80,3 qm,
ist die nächsthöhere
Wohnflächen-
kategorie (in unse-
rem 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 dieser Seite und auf Seite 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.

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

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

Wohnlagendefinition

Die Wohnlagen werden in vier Stufen eingeteilt:

Einfache Lage - lila

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

Durchschnittliche Lage - blau

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

Gute Lage - gelb

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

Beste Lage - rot

Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden.

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

Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat Januar 2010 fertig gestellte Neubaugebiete oder spätere wesent-

liche 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 sowie in Teilen des Bezirks Bogenhausen.

Freistehender Wohnblock

Vor 1978 errichtete freistehende Gebäude mit zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche in einem Wohnviertel mit größeren Grünflächen oder Gärten in der Nachbarschaft. Diese Häuser wurden fast ausschließlich nach 1949 errichtet und haben oft eine Waschküche, einen Trockenraum oder -platz sowie einen Fahrradabstellraum. Häufig gehört ein Spiel- oder Grillplatz zum Gebäude. Sie sind z.B. in den Stadtbezirken Hadern, Neuperlach und Obergiesing zu finden.

Nicht freistehender Wohnblock

Vor 1978 errichtete nicht freistehende Gebäude mit zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche in einem Wohnviertel mit größeren Grünflächen oder Gärten in der Nachbarschaft. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen. Die Mehrzahl dieser Gebäude ist vier- bis sechsgeschossig und besitzt keinen Aufzug. Häufig gehört ein Spiel- oder Grillplatz zum Gebäude. Im Gegensatz zum freistehenden Wohnblock ist das Vorhandensein einer Waschküche und eines Trockenplatzes kein charakteristisches Merkmal. Dieser Haustyp tritt z.B. in den Stadtteilen Allach, Aubing, Feldmoching, Hasenberg und Milbertshofen 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).	+0,80		
Beste Lage (im Stadtplan rot markiert).	+1,75		
3.2 Gebäudetypen (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Hochhaus, Freistehender Wohnblock	-0,85		
a) Hochhaus: Vor 1978 gebautes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).			
b) Freistehender Wohnblock: Vor 1978 gebauter freistehender Wohnblock mit zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche in einem Wohnviertel mit größeren Grünflächen oder Gärten in der Nachbarschaft.			
Nicht freistehender Wohnblock: Vor 1978 gebautes nicht freistehendes Gebäude mit zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche in einem Wohnviertel mit größeren Grünflächen oder Gärten in der Nachbarschaft. Hochhäuser sind hierbei ausgenommen.	-0,49		
3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Einfacher Altbau: Vor 1949 errichtete Gebäude, die einen Dachboden/Speicher besitzen und in denen den Mieterinnen und Mietern Nutzflächen im Keller zur Verfügung stehen.	-1,10		
Einfacher Bau zwischen 1949 und 1978: Zwischen 1949 und 1978 errichtete Gebäude, die einen Dachboden/Speicher besitzen und in denen den Mieterinnen und Mietern Nutzflächen im Keller zur Verfügung stehen.	-0,28		
3.4 Terrasse	+0,50		
Wohnung mit Terrasse in Süd- oder Westrichtung, welche eine Fläche von mindestens 5 qm besitzt. Der Zuschlag kann auch für eine nicht im Erdgeschoss liegende Terrasse (z.B. Dachterrasse) vergeben werden.			
3.5 Warmwasserversorgung (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Eine Warmwasserversorgung liegt vor, falls diese sowohl in Küche als auch Bad vorhanden ist. Die Warmwasserbereitung erfolgt entweder zentral außerhalb der Wohnung oder innerhalb der Wohnung nicht überwiegend mit Strom.			
Einfache Warmwasserversorgung bzw. überwiegende Warmwasserbereitung durch Strom:	-0,41		
a) Die Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad vorhanden, aber nicht in beiden Räumen. Dabei ist es unerheblich, mit welcher Energieart die Warmwasserversorgung betrieben wird.			
b) Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad vorhanden. Zudem erfolgt die Warmwasserbereitung überwiegend mit Strom (durch Boiler, Durchlauferhitzer).			
Keine Warmwasserversorgung vorhanden.	-0,81		
Weder in der Küche noch im Bad ist eine Warmwasserversorgung vorhanden.			
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 :			
3.6 Heizung (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Es sind nur die Wohnräume, Küche und Bad zu betrachten. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend. Eine Wohnung wird zentral beheizt, wenn in mindestens einem der genannten Zimmer eine Gebäude-Zentralheizung, Etagen-Zentralheizung oder Fernwärme vorhanden ist. Wohnungen, in denen in mindestens einem der genannten Zimmer eine Beheizungsmöglichkeit vom Vermieter gestellt wird:			
a) Nicht zentral beheizte Wohnungen, in denen in allen Wohnräumen eine Beheizungsmöglichkeit vom Vermieter gestellt wird.	-0,47		
b) Nicht zentral beheizte Wohnungen, in denen in mindestens einem Wohnraum keine Beheizungsmöglichkeit vom Vermieter gestellt wird (beachten Sie hierzu auch Tabelle 5, Ziffer 2).	-1,94		
Wohnungen ohne Heizung (d.h. Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit in allen genannten Zimmern).	-1,94		
3.7 Sanitärbereich (falls kein ausgestattetes Bad vorhanden ist, können die restlichen Merkmale nicht zutreffen) Kein ausgestattetes Bad vorhanden: Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	-0,60		
Zweites ausgestattetes Bad vorhanden.	+0,59		
Besondere Zusatzausstattung im Bad: Es muss ein zweites Waschbecken oder zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche vorhanden sein. Zudem muss das Bad mindestens 5 qm groß sein. Dieser Zuschlag ist nur möglich, wenn kein zweites ausgestattetes Bad vorhanden ist (siehe oben).	+0,59		
Modernisiertes Bad: Das Badezimmer wurde inklusive eventuell vorhandener separater Toilette seit 1995 komplett modernisiert oder instandgesetzt. Zudem wurde die Wohnung vor 1995 gebaut. Dieser Zuschlag ist nur möglich, wenn kein zweites ausgestattetes Bad vorhanden ist (siehe oben).	+0,33		
3.8 Küche (höchstens eines der drei Merkmale kann zutreffen) Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche. Gute Ausstattung:	+0,44		
a) Küchen mit einer Kühlmöglichkeit (Kühlschrank oder Kühlgefrierschrank), einer Kochmöglichkeit (Elektro-/Gas-/Induktions-/Ceran-Kochfeld), einer Spülmöglichkeit und Einbauschränken.			
b) Mini-/Single-/Pantryküche (Kochplatten, Spül- und Kühlmöglichkeit)			
Gehobene Ausstattung in kleinen Küchen: Küchen, die nicht größer als 12 qm sind und zusätzlich zur guten Ausstattung mindestens eines der drei Ausstattungsmerkmale Dunstabzugshaube, Mikrowelle oder Spülmaschine besitzen.	+0,70		
Gehobene Ausstattung in großen Küchen: Küchen, die größer als 12 qm sind und zusätzlich zur guten Ausstattung mindestens eines der drei Ausstattungsmerkmale Dunstabzugshaube, Mikrowelle oder Spülmaschine besitzen.	+1,27		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			



Die berechneten
Zwischensummen
aller Zu- und Ab-
schläge 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 :			
3.9 Fußboden (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Es werden nur Wohnräume betrachtet. Der Fußbodenbelag in Bad, Flur, WC, (Wohn-)Küche wird nicht berücksichtigt. Bei Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend. Natursteinboden ist im Folgenden altersunabhängig und muss nicht in allen Räumen verlegt sein.			
Einfacher Boden in allen Wohnräumen: Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen weder Parkett-/Laminat-/hochwertige Holzdielenböden noch Teppich-/Teppichfliesenböden, Korkböden oder Naturstein-/Fliesenböden.	-1,54		
Einfacher Boden teilweise: Die Wohnung besitzt in mindestens einem Wohnraum (aber nicht in allen Wohnräumen) weder einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden noch einen Teppich-/Teppichfliesenboden, Korkboden oder Naturstein-/Fliesenboden. Der Abschlag wird nicht gegeben, wenn in mindestens einem Wohnraum ein Natursteinboden vorhanden ist oder ein Parkett- oder ein hochwertiger Holzdielenboden, der 2000 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurde.	-0,91		
Guter neuer Boden: Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen entweder Böden, die 2000 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurden oder einen Natursteinboden. Eine der beiden folgenden Aussagen muss zudem zutreffen: a) Neuer hochwertiger Boden: In mindestens der Hälfte der Wohnräume befindet sich ein hochwertiger Boden, d.h. Parkett, hochwertige Holzdielen oder Naturstein. b) Neuer Laminatboden: In allen Wohnräumen befindet sich Laminat, Parkett, hochwertige Holzdielen oder Naturstein, wobei der Laminatboden überwiegt, d.h. in mehr als der Hälfte der Wohnräume vorhanden ist.	+0,40		
3.10 Starke Verkehrs-/Industriebelastung Wohnung, die im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss liegt, bei der alle Fenster zur Straße gehen und die starker Verkehrsbelastung und/oder starker Industriebelastung ausgesetzt ist.	-0,63		
3.11 Weitere Merkmale			
Oberes Stockwerk: Die Wohnung befindet sich mindestens im dritten Obergeschoss (E+3) und liegt zudem in einem der obersten vier Stockwerke (inklusive Dachgeschoss).	+0,36		
Raumhöhe: Die Wohnung hat eine Raumhöhe größer als 2,60 m. Dachsrägen werden hierbei nicht berücksichtigt.	+0,46		
Fußbodenheizung: In der Wohnung ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Dieser Zuschlag ist unabhängig vom vorhandenen Fußbodenbelag.	+0,48		
Müllschlucker: Im Gebäude ist ein Müllschlucker vorhanden.	+0,68		
Kein Aufzug: Bei Gebäuden ohne Aufzug mit mindestens drei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+3).	-0,32		
Keine Gegensprechanlage: Bei Wohnungen, in denen weder eine Gegensprechanlage noch eine Videogegensprechanlage vorhanden ist.	-0,27		
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	-6,58	+3,88
1949-1977	-5,68	+3,79
1978-2009	-2,18	+4,29

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 den Mieterinnen und Mietern 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. Überdurchschnittlich selten findet man in diesen Häusern die Ausstattungsmerkmale Gegensprechanlage oder Zentralheizung. Häufig besitzen diese Gebäude einen Trockenraum oder -platz für Wäsche. Überproportional häufig kommt dieser Haustyp in den Stadtbezirken Allach-Untermenzing, Feldmöching sowie in Milbertshofen-Am Hart und in Teilen der Bezirke Laim und Sendling 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 auch Zu- und Abschlagsmerkmale der Mietspiegel für München© 2003 und 2007, die sich für den vorliegenden Mietspiegel als nicht mehr statistisch signifikant erwiesen.

Durch einzelne in 1. bis 7. genannte Faktoren verursachte Abweichungen sind dabei maximal bis zu den genannten Beträgen anzusetzen. Die unter Ziffer 8 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 zu bzw. von der 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 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. Durch einzelne in 1. bis 7. genannte Faktoren verursachte Abweichungen sind dabei maximal bis zu den genannten Beträgen anzusetzen. 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 angegebenen Spannen nicht über- oder unterschreiten.

Gegebenenfalls den begründeten Spannenanteil in Euro pro qm und Monat ermitteln. Durch einzelne in 1. bis 7. genannte Faktoren verursachte Abweichungen sind dabei maximal bis zu den genannten Beträgen anzusetzen.

Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz in Euro pro qm und Monat 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.	bis zu $\pm 0,25$		
2. Heizung Nicht zentral beheizte Wohnungen, in denen in mindestens einem Wohnraum keine Beheizungsmöglichkeit vom Vermieter gestellt wird: Verminderung des Abschlags von -1,94 Euro aus Tabelle 3 , falls in mindestens der Hälfte der Wohnräume sowie in Küche oder Bad eine Beheizungsmöglichkeit vom Vermieter gestellt wird.	bis zu + 0,30		
3. Sanitärbereich Abschlag für ein Badezimmer, das nicht an allen Wänden bis mindestens Türhöhe gekachelt ist. Dies trifft nicht zu, falls kein ausgestattetes Bad vorhanden ist oder das Badezimmer seit 1995 komplett modernisiert oder instandgesetzt und entsprechend ein Zuschlag gemäß Tabelle 3 vergeben wurde.	bis zu - 0,25		
4. Fußboden Erhöhung des Zuschlags von 0,40 Euro aus Tabelle 3 für gute neue Böden, falls ein neuer hochwertiger Boden gemäß der Beschreibung unter a) vorliegt. Verminderung des Zuschlags von 0,40 Euro aus Tabelle 3 für gute neue Böden, falls ein neuer Laminatboden gemäß der Beschreibung unter b) vorliegt.	bis zu + 0,10 bis zu - 0,10		
Zwischensummen der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			

Die unter Ziffer 8 berücksichtigten Abweichungen beziehen sich auf die Zu- und Abschlagsmerkmale aus Tabelle 3 (siehe erstes Beispiel auf Seite 20). Maximal kann hier ein Spannenanteil bis zur 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.

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
Übertrag der Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-) :			
5. Küche			
Verminderung des Zuschlags aus Tabelle 3 für gehobene Küchen unabhängig von der Küchengröße, falls ausschließlich eine Mikrowelle gestellt ist.	bis zu - 0,25		
6. Indikator für den energetischen Gebäudezustand			
Abschlag für Wohnungen in nach 1918 errichteten Gebäuden, die nicht über eine Gebäude-Zentralheizung oder über Fernwärme beheizt werden, in denen ferner keine Thermostatventile an den Heizkörpern vorhanden sind und die keine oder nur eine einfache Warmwasserversorgung bzw. eine überwiegende Warmwasserbereitung durch Strom haben (zur Definition der einfachen Warmwasserversorgung vergleiche Tabelle 3).	bis zu - 0,25		
7. Weitere Merkmale			
Abschlag für Wohnungen mit Elektroinstallation auf Putz.	bis zu - 0,30		
Zuschlag für Zusatzausstattung, falls	bis zu + 0,25		
Schwimmbad, Sauna, offener Kamin, Kaminofen oder Stuckwände/-decken in der Wohnung vorhanden sind.			
Besonders gestaltete Fassade (z.B. Stilfassade).	bis zu + 0,25		
8. Zusätzliche Begründungen			
Zusätzliche Begründungen sind möglich, wenn die Wohnung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlagsmerkmale in Tabelle 3 abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte auftreten. Maximal kann hier 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) :		+/-	



Maximal zulässige Abweichungen

Die Werte in den Tabellen 6a bzw. 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. Beachten Sie bitte die Ausnahme bei Wohnungen in einem „Einfachen Bau zwischen 1949 und 1978“ in Tabelle 6b auf dieser Seite.

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

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1994	1995-2001	2002-2005	2006-2007	2008-2009
Wohnfläche	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o
20- 30	1,87 1,60	1,80 1,76	1,86 1,83	1,69 1,70	1,69 1,60	1,56 1,39	1,44 1,28	1,36 1,50	1,34 1,28	1,33 1,33	1,33 1,23
31- 40	1,92 1,60	1,88 1,60	1,84 1,77	1,67 1,69	1,69 1,61	1,47 1,52	1,31 1,28	1,25 1,28	1,28 1,28	1,27 1,17	1,28 1,18
41- 50	1,93 1,73	1,93 1,58	1,71 1,70	1,52 1,74	1,38 1,74	1,25 1,35	1,22 1,20	1,18 1,20	1,18 1,20	1,24 1,18	1,24 1,15
51- 60	1,86 1,68	1,80 1,65	1,73 1,64	1,35 1,68	1,27 1,38	1,17 1,22	1,17 1,11	1,23 1,15	1,23 1,19	1,24 1,23	1,24 1,20
61- 70	1,65 1,82	1,79 1,77	1,51 1,63	1,43 1,52	1,43 1,14	1,23 1,06	1,23 1,10	1,29 1,03	1,25 1,05	1,24 1,11	1,24 1,11
71- 80	1,43 1,85	1,43 1,89	1,58 1,79	1,51 1,36	1,54 1,16	1,30 1,04	1,33 0,90	1,36 0,93	1,36 0,95	1,28 1,01	1,29 1,01
81- 90	1,50 1,91	1,53 1,85	1,52 1,47	1,51 1,20	1,42 1,24	1,33 1,06	1,36 1,04	1,33 1,03	1,24 1,04	1,24 1,07	1,24 1,09
91-100	1,60 1,68	1,61 1,65	1,64 1,52	1,51 1,29	1,36 1,38	1,22 1,30	1,26 1,16	1,22 1,24	1,17 1,27	1,15 1,28	1,17 1,28
101-110	1,58 1,60	1,65 1,61	1,69 1,60	1,36 1,42	1,33 1,33	1,31 1,38	1,22 1,35	1,27 1,28	1,27 1,17	1,19 1,28	1,19 1,28
111-120	1,53 1,61	1,64 1,62	1,70 1,67	1,33 1,49	1,33 1,41	1,31 1,41	1,25 1,41	1,22 1,35	1,25 1,35	1,22 1,30	1,22 1,30
121-130	1,53 1,66	1,57 1,63	1,67 1,53	1,51 1,59	1,31 1,41	1,32 1,41	1,31 1,41	1,30 1,46	1,30 1,42	1,29 1,45	1,29 1,41
131-140	1,69 1,61	1,69 1,58	1,67 1,55	1,44 1,62	1,48 1,59	1,37 1,42	1,37 1,48	1,37 1,42	1,31 1,48	1,32 1,42	1,32 1,42
141-150	1,72 1,61	1,75 1,62	1,72 1,54	1,50 1,66	1,36 1,66	1,37 1,41	1,37 1,48	1,40 1,41	1,37 1,42	1,33 1,48	1,33 1,48
151-160	1,75 1,62	1,72 1,57	1,75 1,57	1,43 1,70	1,37 1,66	1,36 1,59	1,37 1,48	1,40 1,45	1,37 1,42	1,33 1,46	1,37 1,42

Tabelle 6b: Ausnahme bei Wohnungen in einem „Einfachen Bau zwischen 1949 und 1978“: Abweichungen in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche (u=untere Abweichung, o=obere Abweichung)

Einfacher Bau zwischen 1949 und 1978		
Wohnfläche	u	o
20- 60	1,62	1,60
61- 80	1,48	1,60
81- 160	1,78	1,22

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 4,5 qm kein Terrassenzuschlag in Höhe von +0,50 Euro vergeben werden, da dieser per Definition erst ab einer Fläche von mindestens 5 qm vergeben wird. Da die Veränderung des Effekts allerdings nicht sprunghaft bei einer bestimmten Größe eintritt, kann eine Terrasse, die nicht ganz 5 qm groß ist, ansonsten aber der Definition des Zuschlagsmerkmals Terrasse entspricht, im Rahmen von Tabelle 5 berücksichtigt werden. Der begründete Spannenanteil muss also in diesem Beispiel kleiner als +0,50 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 1919 für das Baujahr in der Definition des Indikators für den energetischen Gebäudezustand nicht bindend, solange alle anderen Kriterien erfüllt sind: Auch eine Wohnung in einem um 1918 errichteten Gebäude, die weder über Gebäude-Zentralheizung noch über Fernwärme beheizt wird, die zudem keine Thermostatventile an den Heizkörpern sowie keine oder nur eine einfache Warmwasserversorgung bzw. überwiegende Warmwasserbereitung durch Strom hat, kann die Vergabe eines Spannenanteils in geringer 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	durchschnittliche ortsübliche Miete	
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 zu bzw. von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete erhält man die durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem Spannenanteil.

Durch die zusätzliche Addition bzw. Subtraktion des freien Spannenanteils zu bzw. von der 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 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 angegebenen Spannen nicht über- oder unterschreiten.





Beratung und Information

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

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

Anmeldung und Terminvereinbarung
 - Franziskanerstraße 8, Zimmer 238/II
 - Telefon: 233 - 40 200
 - Fax: 233 - 40 442
 - E-Mail: 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**

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

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

Bauzentrum
 Das Bauzentrum der Landeshauptstadt München bietet umfassende, kostenfreie Beratungen rund ums Wohnen, Bauen und Sanieren an. Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
 - Telefon: 50 50 85
 - Fax: 54 63 66 - 20
 - E-Mail: bauzentrum.rgu@muenchen.de
 - Homepage: www.muenchen.de/bauzentrum

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

Heizspiegel
 Mit dem Münchner Heizspiegel können Sie Energieverbrauch und -kosten Ihrer Wohnung vergleichen und bewerten.
 Homepage: www.muenchen.de/bauzentrum

Energieausweis

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

Vereine

Folgende Vereine unterstützen ihre Mitglieder in mietrechtlichen Fragen

- **Mieterverein München e.V.**,
 Sonnenstraße 10/II, 80331 München
 Telefon: 55 21 43 - 0 (Sammelnummer)
 Fax: 55 45 54
 E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de
 Homepage: www.mieterverein-muenchen.de
 Geschäftszeiten: Mo - 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 - Mi 8.00 - 17.00 Uhr,
 Do 8.00 - 18.00 Uhr, Fr 8.00 - 15.00 Uhr,
 und nach Vereinbarung.

Zu dieser Broschüre gibt es eine Internet-Version mit Wohnlagenbestimmung und Berechnungsprogramm, mit dessen Hilfe die Feststellung der ortsüblichen Miete mit einem PC und einem JavaScript-fähigen Browser erfolgen kann. Sie finden die Internet-Version des Mietspiegels für München® 2011 unter www.mietspiegel-muenchen.de

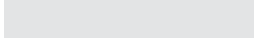
Stadtplan zum Mietspiegel für München© 2011

Ausgabe 01/2010 im Maßstab 1 : 20000

Die Wohnlagenkarten dieses Mietspiegels wurden zum Erhebungsmonat Januar 2010 überarbeitet und ergänzt. Abweichungen der Mikrolage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat fertig gestellte Neubaugebiete oder spätere wesentliche Wohnlagenänderungen wurden keine Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

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

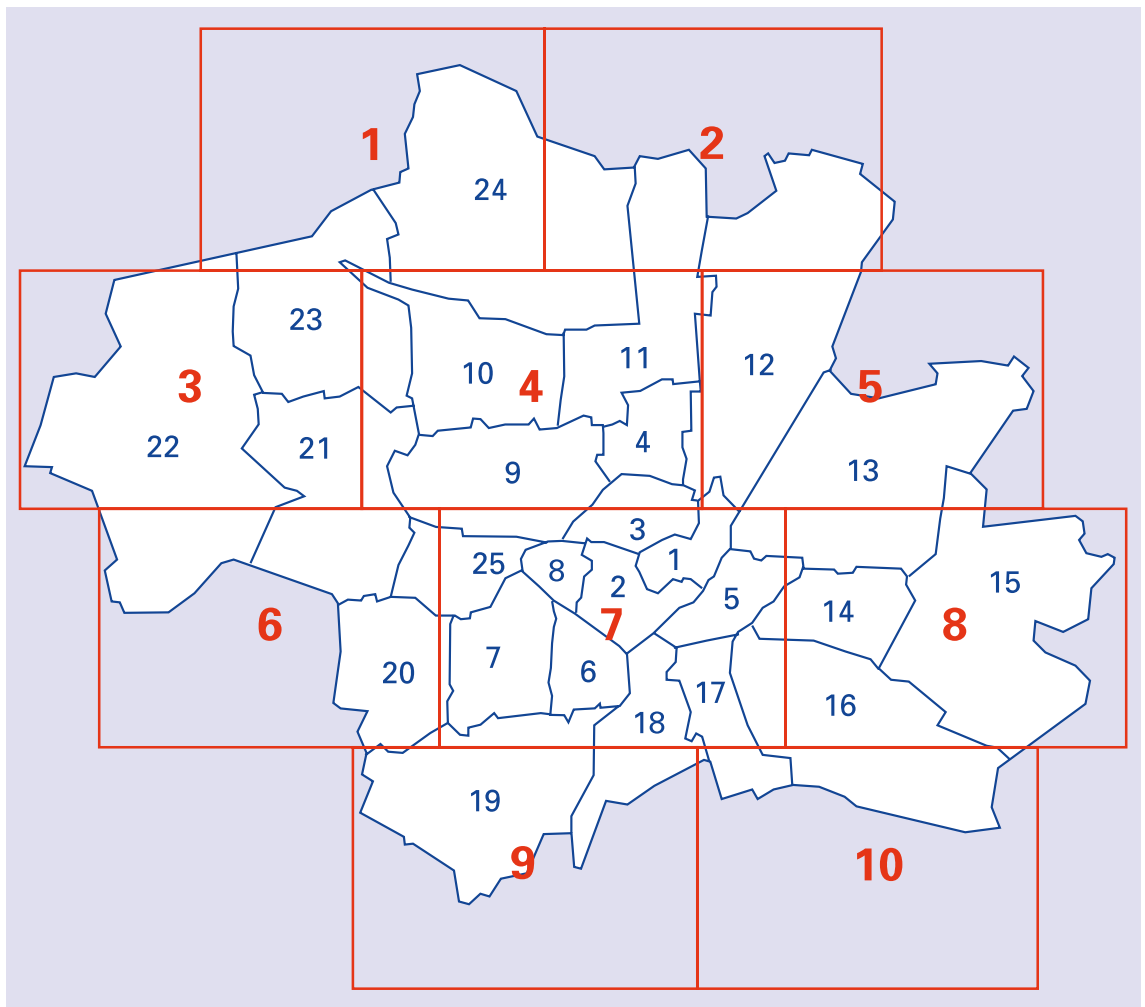
Wohnlagequalität

	Einfach
	Durchschnittlich
	Gut
	Beste
	Stadtgrenze
	Stadtbezirksgrenze
	Grünfläche
	Gewässer
	Gewerbefläche





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



Stadtbezirke

- 1 Altstadt - Lehel
- 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 Haderm
- 21 Pasing - Obermenzing
- 22 Aubing - Lochhausen - Langwied
- 23 Allach - Untermenzing
- 24 Feldmoching - Hasenberg
- 25 Laim

Herstellung und Copyright: Kommunalreferat - Vermessungsamt