



Mietspiegel für München 2023

Informationen zur
ortsüblichen Miete



Stand: 01/2022

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

2023



Impressum

Herausgeberin:

Landeshauptstadt München
Direktorium, Statistisches Amt
Schwanthalerstraße 68, 80336 München

Sozialreferat

Orleansplatz 11, 81667 München

in Zusammenarbeit mit

Kantar GmbH, München

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Kommunalreferat, GeodatenService München

und anderen städtischen Dienststellen

Gestaltung:

Susanne Großmann, Grafik Design

Druck:

Gotteswinter und Fibo Druck- und Verlags GmbH

Diese Broschüre wurde auf Papier aus nachhaltig
bewirtschafteten Wäldern gedruckt.

Foto:

Titelfoto: © iStockphoto

Seite 5: © by Landeshauptstadt München, Sozialreferat,
Fotograf: Martin Hangen

Urheberrecht

Vervielfältigungen jeder Art, sowie Verkauf und alle sons-
tigen 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 He-
rausgeberin nicht hergeleitet werden.

Mietspiegel für München 2023

Informationen zur
ortsüblichen Miete

Stand: 01/2022

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

2023  

Neuer Mietspiegel für München



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Liebe Münchner*innen,

die hohen Mietpreise, die Inflation und die gestiegenen Kosten für Heizung und Warmwasser belasten Sie hier in München – einer Stadt mit ohnehin schon überdurchschnittlich hohen Lebenshaltungskosten – besonders.

Der aktuelle Mietspiegel 2023, den ich Ihnen heute vorstelle, unterstützt Sie dabei, eigenständig und zuverlässig die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung zu ermitteln. Er weist – abhängig von der Qualität der Ausstattung sowie der Lage der Wohnung – merkliche Erhöhungen der ortsüblichen Miete aus und bestimmt Obergrenzen für Mieterhöhungen sowie Neuvertragsmieten.

Ohne den vorliegenden Mietspiegel wären Mieterhöhungen allein durch einen Hinweis auf drei Vergleichswohnungen, zum Beispiel drei Wohnungen mit hohen Neuvertragsmieten, möglich.

Daneben können Sie mit dem online angebotenen Mietspiegel-Rechner bequem und sicher alle Berechnungsschritte durchführen (www.mietspiegel-muenchen.de).

Der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Umfrage unter mehr als 3.000 Münchner Mieter*innen, die bereit waren, Auskunft über die Miethöhe und die Ausstattung ihrer Mietwohnung zu geben. Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich von Februar 2016 bis Januar 2022. Eine Neuerstellung des Mietspiegels war nach den gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) notwendig, da es sich bei dem Vorgängermietspiegel um die Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 handelte. Im Rahmen der Neuerstellung wurde auch die Wohnlagenkarte überarbeitet und aktualisiert.

Mein Dank gilt allen an der Erstellung beteiligten Instituten, dem für die Datenerhebung zuständigen Marktforschungsinstitut KANTAR sowie dem Institut für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München, das die Datenanalyse durchgeführt hat.

Mein besonderer Dank gilt den Münchner*innen, die an der Umfrage teilgenommen haben. Es freut mich sehr, dass die Teilnahmebereitschaft der Vermieter*innen, bei einer im Rahmen der Mietspiegelerstellung durchgeführten Umfrage zum energetischen Zustand der Wohngebäude, deutlich zugenommen hat.

Ich hoffe, dass der vorliegende Mietspiegel für München 2023 Ihnen bei Fragen der Miethöhe hilft und dazu beiträgt, angemessene und zulässige Lösungen zu finden.

Im Namen der Landeshauptstadt München versichere ich Ihnen, dass ich mich weiterhin mit Nachdruck dafür einsetze, dass gesetzliche Möglichkeiten geschaffen werden, alle Mieten – auch langjährige Bestandsmieten – in den Mietspiegel mit einfließen zu lassen.

Mietspiegel für München 2023

Aufgabe

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter*innen, Vermieter*innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mietpreise im Stadtgebiet München herzustellen. Die ortsüblichen Mietpreise setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus Mieten zusammen, die in dem Zeitraum Februar 2016 bis Januar 2022 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 2023 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die Erhebung und Aufbereitung der Stichprobe erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt München durch das Marktforschungsinstitut Kantar GmbH, München. Die daraus gewonnenen Daten wurden vom Team des Lehrstuhls für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) an der Ludwig-Maximilians-Universität nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet.

Qualifizierter Mietspiegel

Die aktuelle Rechtslage unterscheidet zwischen dem „einfachen Mietspiegel“ und dem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und Mieter*innen anerkannt worden ist. Der Mietspiegel für München 2023 wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. An die Qualifizierung des Mietspiegels sind einige Rechtsfolgen geknüpft: Bei Mieterhöhungen hat die*der Vermieter*in Angaben zur Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird, zum Beispiel auf drei Vergleichswohnungen (Paragraf 558a Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (Paragraf 558d Absatz 3 BGB).

Wohnlagen

Die Wohnlagenkarte in diesem Mietspiegel wurde zum Stand Januar 2022 überarbeitet und ergänzt. An der Überarbeitung waren Vertreter*innen folgender Dienststellen der Landeshauptstadt München beteiligt:

- > Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München mit Datengrundlagen auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

- > Kommunalreferat, GeodatenService München
- > Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklungsplanung, Abteilung I/2, Bevölkerung, Wohnungsmarkt und Stadtökonomie
- > Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt.

Darüber hinaus ermittelte die Ludwig-Maximilians-Universität (Lehrstuhl für Statistik) im Rahmen der statistischen Analyse der Daten wie bereits beim Mietspiegel für München 2019 einen signifikanten Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes (sogenannte Makrolage) auf den Mietpreis. Die so gewonnenen Erkenntnisse flossen ergänzend in die Wohnlagenkarte ein.

Anwendungsbereich

Der Mietspiegel für München 2023 ist für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet München anzuwenden. Er gilt nicht für:

- > preisgebundene Wohnungen (zum Beispiel Sozialwohnungen mit Kostermiete, Belegrechtswohnungen)
- > gewerblich genutzte Räume
- > Obdachlosenunterkünfte
- > Studierenden- und Jugendwohnheime.

Der Mietspiegel für München 2023 ist nicht unmittelbar anwendbar für:

- > möblierten Wohnraum
- > Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Einzelzimmer und Penthousewohnungen

- > Werkwohnungen
- > Wohnungen im Untergeschoss
- > Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch
- > mietfrei überlassenen Wohnraum
- > selbst genutzten Wohnraum
- > private Untermietverhältnisse
- > durch behördliche Auflagen mietpreisgebundenen Wohnraum
- > Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad – soweit vorhanden – von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- > Wohnungen ohne Küche, ohne Badezimmer oder ohne Toilette
- > Wohnungen ohne von der*dem Vermieter*in ausgestattetes Badezimmer
- > Wohnungen ohne eine von der*dem Vermieter*in gestellte Heizung
- > Wohnungen ohne von der*dem Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung
- > Wohnraum in Anstalten, Heimen oder Wohnheimen, bei denen die Mietzahlung auch Service-Leistungen abdeckt, zum Beispiel Verpflegung oder Betreuung
- > Wohnungen unter 20m² und über 160m² Wohnfläche.

Trotzdem kann der Mietspiegel in den genannten Fällen als Orientierungshilfe für die ortsübliche Miete herangezogen werden. Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach Paragraph 558a BGB ist in der Regel nicht möglich, kann jedoch im Einzelfall von den Gerichten als zulässig angesehen werden.

Aktuell

Informationen zum qualifizierten Mietspiegel und zu den rechtlichen Auswirkungen gibt es bei der Beratungsstelle, siehe Service auf **Seite 28**.

Mietspiegel für München 2023 online

Zu dieser Broschüre gibt es eine Online-Version inklusive Berechnungsprogramm. Sie finden die Online-Version des Mietspiegels für München 2023 unter www.mietspiegel-muenchen.de. Dort finden Sie auch die Dokumentation zum Mietspiegel für München 2023.

Wie wird gerechnet?

Die Berechnung der ortsüblichen Miete erfolgt in sechs Arbeitsschritten.

In Arbeitsschritt 1 können die nicht umgelegten Betriebskosten (Nebenkosten) in Euro pro Quadratmeter (m²) und Monat mit Hilfe der **Tabelle 1 (Seite 9)** festgestellt und in **Tabelle 6a (Seite 26)** übertragen werden.

In Arbeitsschritt 2 wird der Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m² und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung aus **Tabelle 2 (Seiten 11 und 12)** abgelesen und in **Tabelle 6a (Seite 26)** eingetragen.

In Arbeitsschritt 3 werden Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat hinsichtlich Lage, Ausstattung und Art der Wohnung gemäß **Tabelle 3 (Seiten 15 bis 19)** ermittelt und ebenfalls in **Tabelle 6a (Seite 26)** eingetragen. Die in **Tabelle 6a** berechnete Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat.

In Arbeitsschritt 4 werden die Schwankungsbreiten der Spannen aus **Tabelle 4 (Seite 23)** bestimmt und in **Tabelle 6b (Seite 26)** eingetragen. Für Wohnungen in zentralen Wohnlagen (zentrale durchschnittliche Lage, zentrale gute Lage, zentrale beste Lage) zeigte sich eine höhere Schwankungsbreite. Diese ist ebenfalls in **Tabelle 6b** zu berücksichtigen.

In Arbeitsschritt 5 können begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus **Tabelle 5 (Seite 25)** ermittelt und in **Tabelle 7 (Seite 27)** eingetragen werden.

In Arbeitsschritt 6 wird in **Tabelle 6b (Seite 26)** die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat mit Spannen nach unten und oben berechnet. Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 (Seite 27)** die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und den begründeten Abweichungen berechnet werden.

Nicht umgelegte Betriebskosten

Mit Hilfe der letzten Betriebskosten-/Heizkostenabrechnung oder anhand des Mietvertrags sind in dieser Betriebskostentabelle zunächst alle Betriebskosten zu streichen, die neben der vertraglich vereinbarten Miete, also gesondert, an die*den Vermieter*in 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 zu-

nächst der für eine Wohnung angegebene Wert durch die Wohnfläche in m² zu teilen. Anschließend werden die eingetragenen Werte in der rechten Spalte aufsummiert.

Im Regelfall ist im Mietvertrag eine Nettomiete vereinbart, das heißt alle anfallenden Betriebskosten gemäß Paragraf zwei der Betriebskostenverordnung beziehungsweise Anlage drei zu Paragraf 27 der II. Berechnungsverordnung werden entweder als Vorauszahlung (mit jährlicher Abrechnung) oder als Pauschale (ohne jährliche Abrechnung) bezahlt. **Tabelle 1** ist bei einer vereinbarten Nettomiete nicht anzuwenden.

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

Betriebskostenarten	Euro/m²/Monat		Betriebskosten
Wasser/Abwasser		0,32	
Straßenreinigung		0,06	
Müllabfuhr		0,22	
Grundsteuer		0,26	
Sach- und Haftpflichtversicherung		0,23	
Kaminkehrer*in (soweit nicht bei Heizkosten)		0,10	
Hausbeleuchtung		0,09	
Aufzug		0,19	
Waschmaschine		0,06	
Hausmeister*in		0,43	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister*in)		0,07	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister*in)		0,22	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister*in)		0,06	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, Warmwasser-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)		0,13	
Heizung/Warmwasser		1,20	
Gemeinschaftsantenne	6,73 Euro pro Wohnung :		m² Wohnfläche =
Satellitenschüssel	7,35 Euro pro Wohnung :		m² Wohnfläche =
Kabelfernsehen	8,80 Euro pro Wohnung :		m² Wohnfläche =
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/m²/Monat			

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

Betriebskosten
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro pro m² und Monat in **Tabelle 6a auf Seite 26** übertragen.

Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro m² und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten **Tabelle 2 auf Seite 11 und 12** abgelesen und in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 6a auf Seite 26** eingetragen.

Bei Zwischenwerten, wie zum Beispiel 80,3 m², ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81 bis 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 (zum Beispiel Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Eine von der*dem Mieter*in auf eigene Kosten eingebrachte Ausstattung der Wohnung oder durchgeführte Instandsetzung/Modernisierung darf in **Tabelle 3 (Seiten 15 bis 19)** nicht berücksichtigt werden.

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

Zutreffenden Grundpreis ablesen und in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 6a auf Seite 26** eintragen.

Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro m² und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten **Tabelle 2** abgelesen und in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 6a auf Seite 26** eingetragen. Dies ist der Grundpreis (nicht zu

verwechseln mit der durchschnittlichen ortsüblichen Miete). Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat ergibt sich erst zusammen mit den Zu- und Abschlägen aus **Tabelle 3** und gegebenenfalls nach Berücksichtigung der Betriebskosten.

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

	Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2016	2017-2019	2020-2021
	Wohnfläche											
	20-22	17.89	17.93	17.92	17.75	17.51	17.54	17.89	18.51	19.30	19.90	20.20
	23-24	17.31	17.34	17.33	17.17	16.92	16.95	17.30	17.92	18.71	19.31	19.61
	25-26	16.76	16.79	16.79	16.62	16.37	16.41	16.75	17.37	18.17	18.76	19.06
	27-28	16.25	16.28	16.28	16.11	15.87	15.90	16.25	16.86	17.66	18.25	18.55
	29-30	15.78	15.81	15.81	15.64	15.40	15.43	15.78	16.39	17.19	17.78	18.08
	31-32	15.35	15.38	15.38	15.21	14.96	15.00	15.34	15.96	16.75	17.35	17.65
	33-34	14.95	14.98	14.98	14.81	14.56	14.60	14.94	15.56	16.35	16.95	17.25
	35-36	14.58	14.61	14.61	14.44	14.20	14.23	14.58	15.19	15.99	16.58	16.88
	37-38	14.25	14.28	14.27	14.10	13.86	13.89	14.24	14.86	15.65	16.25	16.55
	39-40	13.94	13.97	13.96	13.80	13.55	13.59	13.93	14.55	15.34	15.94	16.24
	41-42	13.66	13.69	13.68	13.52	13.27	13.31	13.65	14.27	15.06	15.66	15.96
	43-44	13.40	13.43	13.43	13.26	13.02	13.05	13.40	14.01	14.81	15.40	15.70
	45-46	13.17	13.20	13.20	13.03	12.79	12.82	13.17	13.78	14.58	15.17	15.47
	47-48	12.96	13.00	12.99	12.82	12.58	12.61	12.96	13.58	14.37	14.97	15.27
	49-50	12.78	12.81	12.80	12.64	12.39	12.42	12.77	13.39	14.18	14.78	15.08
	51-52	12.61	12.64	12.63	12.47	12.22	12.26	12.60	13.22	14.01	14.61	14.91
	53-54	12.46	12.49	12.48	12.31	12.07	12.10	12.45	13.07	13.86	14.46	14.76
	55-56	12.32	12.35	12.35	12.18	11.93	11.97	12.31	12.93	13.72	14.32	14.62
	57-58	12.20	12.23	12.22	12.06	11.81	11.84	12.19	12.81	13.60	14.20	14.50
	59-60	12.09	12.12	12.11	11.94	11.70	11.73	12.08	12.70	13.49	14.09	14.39
	61-62	11.98	12.02	12.01	11.84	11.60	11.63	11.98	12.60	13.39	13.99	14.29
	63-64	11.89	11.92	11.92	11.75	11.51	11.54	11.89	12.50	13.30	13.89	14.19
	65-66	11.81	11.84	11.83	11.67	11.42	11.46	11.80	12.42	13.21	13.81	14.11
	67-68	11.73	11.76	11.75	11.59	11.34	11.38	11.72	12.34	13.13	13.73	14.03
	69-70	11.65	11.68	11.68	11.51	11.27	11.30	11.65	12.26	13.06	13.65	13.95
	71-72	11.58	11.61	11.60	11.44	11.19	11.23	11.57	12.19	12.98	13.58	13.88
	73-74	11.51	11.54	11.53	11.37	11.12	11.15	11.50	12.12	12.91	13.51	13.81
	75-76	11.44	11.47	11.47	11.30	11.05	11.09	11.43	12.05	12.84	13.44	13.74
	77-78	11.38	11.41	11.40	11.23	10.99	11.02	11.37	11.99	12.78	13.38	13.68

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

	Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2016	2017-2019	2020-2021
	Wohnfläche											
	79-80	11.31	11.35	11.34	11.17	10.93	10.96	11.31	11.93	12.72	13.32	13.61
	81-82	11.26	11.29	11.28	11.11	10.87	10.90	11.25	11.87	12.66	13.26	13.56
	83-84	11.20	11.23	11.23	11.06	10.81	10.85	11.19	11.81	12.61	13.20	13.50
	85-86	11.15	11.18	11.17	11.01	10.76	10.79	11.14	11.76	12.55	13.15	13.45
	87-88	11.10	11.13	11.12	10.96	10.71	10.74	11.09	11.71	12.50	13.10	13.40
	89-90	11.05	11.08	11.08	10.91	10.66	10.70	11.04	11.66	12.45	13.05	13.35
	91-92	11.01	11.04	11.03	10.86	10.62	10.65	11.00	11.62	12.41	13.01	13.31
	93-94	10.96	10.99	10.99	10.82	10.58	10.61	10.96	11.57	12.37	12.96	13.26
	95-96	10.92	10.95	10.95	10.78	10.54	10.57	10.92	11.53	12.33	12.93	13.22
	97-98	10.89	10.92	10.91	10.75	10.50	10.53	10.88	11.50	12.29	12.89	13.19
	99-100	10.85	10.88	10.88	10.71	10.47	10.50	10.85	11.46	12.26	12.85	13.15
	101-102	10.82	10.85	10.85	10.68	10.43	10.47	10.81	11.43	12.23	12.82	13.12
	103-104	10.79	10.82	10.82	10.65	10.41	10.44	10.79	11.40	12.20	12.79	13.09
	105-106	10.76	10.79	10.79	10.62	10.38	10.41	10.76	11.37	12.17	12.77	13.06
	107-108	10.74	10.77	10.76	10.60	10.35	10.39	10.73	11.35	12.14	12.74	13.04
	109-110	10.72	10.75	10.74	10.57	10.33	10.36	10.71	11.33	12.12	12.72	13.02
	111-112	10.70	10.73	10.72	10.55	10.31	10.34	10.69	11.31	12.10	12.70	13.00
	113-114	10.68	10.71	10.70	10.54	10.29	10.33	10.67	11.29	12.08	12.68	12.98
	115-116	10.66	10.69	10.69	10.52	10.28	10.31	10.66	11.27	12.07	12.66	12.96
	117-118	10.65	10.68	10.67	10.51	10.26	10.29	10.64	11.26	12.05	12.65	12.95
	119-120	10.63	10.67	10.66	10.49	10.25	10.28	10.63	11.25	12.04	12.64	12.93
	121-122	10.62	10.65	10.65	10.48	10.24	10.27	10.62	11.23	12.03	12.62	12.92
	123-124	10.61	10.64	10.64	10.47	10.23	10.26	10.61	11.22	12.02	12.61	12.91
	125-126	10.60	10.63	10.63	10.46	10.21	10.25	10.59	11.21	12.01	12.60	12.90
	127-128	10.59	10.62	10.62	10.45	10.20	10.24	10.58	11.20	11.99	12.59	12.89
	129-130	10.58	10.61	10.60	10.44	10.19	10.22	10.57	11.19	11.98	12.58	12.88
	131-132	10.56	10.59	10.59	10.42	10.18	10.21	10.56	11.18	11.97	12.57	12.86
	133-134	10.55	10.58	10.58	10.41	10.16	10.20	10.54	11.16	11.95	12.55	12.85
	135-136	10.53	10.56	10.56	10.39	10.15	10.18	10.53	11.14	11.94	12.53	12.83
	137-138	10.51	10.55	10.54	10.37	10.13	10.16	10.51	11.13	11.92	12.52	12.81
	139-140	10.49	10.52	10.52	10.35	10.11	10.14	10.49	11.10	11.90	12.49	12.79
	141-142	10.47	10.50	10.49	10.33	10.08	10.12	10.46	11.08	11.87	12.47	12.77
	143-144	10.44	10.47	10.47	10.30	10.05	10.09	10.43	11.05	11.85	12.44	12.74
	145-146	10.41	10.44	10.43	10.27	10.02	10.06	10.40	11.02	11.81	12.41	12.71
	147-148	10.37	10.40	10.40	10.23	9.99	10.02	10.37	10.98	11.78	12.37	12.67
	149-150	10.33	10.36	10.36	10.19	9.94	9.98	10.32	10.94	11.73	12.33	12.63
	151-152	10.28	10.31	10.31	10.14	9.90	9.93	10.28	10.89	11.69	12.28	12.58
	153-154	10.23	10.26	10.26	10.09	9.85	9.88	10.23	10.84	11.64	12.23	12.53
	155-156	10.17	10.20	10.20	10.03	9.79	9.82	10.17	10.78	11.58	12.17	12.47
	157-158	10.11	10.14	10.13	9.97	9.72	9.76	10.10	10.72	11.51	12.11	12.41
	159-160	10.04	10.07	10.06	9.89	9.65	9.68	10.03	10.65	11.44	12.04	12.34

Monatliche Zu- und Abschläge

In **Tabelle 3** werden die für die Wohnung zu-
treffenden Zu- und Abschläge in Euro pro m²
und Monat abgelesen und in die dafür vor-
gesehenen Felder am rechten Rand der Tabelle
eingetragen. Daraus werden die Summe aller
Zuschläge und die Summe aller Abschläge
getrennt berechnet. Die so ermittelten Zu- und
Abschläge sind in **Tabelle 6a auf Seite 26** zu

übertragen. Erst dann steht die durchschnittliche
ortsübliche Nettomiete pro m² und Monat fest.
Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffs-
bestimmungen und Erläuterungen **zu Tabelle 3
auf dieser Seite, Seite 14 und auf den Seiten 20
bis 22**. Sogenannte Schwellenwerte (**siehe Seite
27**) sind nicht im **Arbeitsschritt 3**, sondern gege-
benenfalls in **Arbeitsschritt 5** zu berücksichtigen.

Wohnlagendefinition

Im Mietspiegel für München 2023 werden sechs
Wohnlagenkategorien ausgewiesen. Die Einteil-
lung der Wohnlagen erfolgte zunächst unter
Berücksichtigung der Bodenrichtwerte sowie
des näheren Wohnumfeldes wie zum Beispiel
Bestand an Grün- und Freiflächen beziehungs-
weise der Infrastruktur.

Im Rahmen der statistischen Datenanalyse
zeigte sich wie bereits im Mietspiegel für Mün-
chen 2019 ein signifikanter Einfluss der Lage
der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes
(sogenannte Makrolage) auf den Mietpreis. Die
Integration der Makrolage machte es auch im
Mietspiegel für München 2023 notwendig, zen-
trale Wohnlagenkategorien (zentrale durch-
schnittliche, zentrale gute und zentrale beste
Lage) auszuweisen.

Durchschnittliche Lage – hellblau

Gebiete ohne die Mängel einer einfachen und
ohne die Vorzüge der guten Lage. „Durch-
schnittlich“ bezieht sich dabei auf einen quali-
tativen Unterschied der Lage und ist im Sinne
von „weder besonders gut noch besonders
schlecht“ zu verstehen.

Gute Lage – gelb

Gefragte Innenstadtrandlagen und größere
Neubaugebiete mit überwiegend guter Ge-
bietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit
Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruk-
tur und positivem Image.

Beste Lage – hellrot

Besonders imageträchtige Innenstadt- und in-
nenstadtnahe Lagen und traditionelle Villen-
gegenden.

Zentrale durchschnittliche Lage – dunkelblau

Zentrale Gebiete, die die Kriterien der durch-
schnittlichen Lage erfüllen und für die im Rah-
men der statistischen Analyse der Daten höhere
Mietpreise identifiziert wurden.

Stadtplan

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

Zentrale gute Lage – orange

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

Zentrale beste Lage – dunkelrot

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

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

Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und nach dem Erhebungsmonat Januar 2022 fertiggestellte Neubaugebiete wurden nur in Ausnahmefällen Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Dies gilt auch für wesentliche Änderungen der Wohnlagenqualität. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

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

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

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu **Tabelle 3** auf den **Seiten 13, 20 bis 22.**

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
3.1 Wohnlage nach beigefügtem Stadtplan (genau eine der sechs Wohnlagen muss gewählt werden)			
Durchschnittliche Lage (im Stadtplan hellblau markiert)	+/- 0,00		
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+ 0,30		
Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	+ 2,26		
Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,86		
Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+ 1,84		
Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 3,18		
3.2 Gebäudetypen (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Hochhaus: Nach 1948 und vor 1989 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).	- 0,58		
Wohnblock: a) Freistehender Wohnblock: Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Eingängen. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen. b) Zusammenhängender Wohnblock: Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist der Eingang des Gebäudes gemeint, in dem sich die Wohnung befindet). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.	- 0,80		
3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (genau einer der fünf Haustypen muss gewählt werden) Zur Beurteilung der Frage, ob ein vorhandener Speicher/Dachboden zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebaut wurde, kommt es auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz nicht an.			
Sehr einfacher Altbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m².	- 2,80		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
Einfacher Altbau: a) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m². b) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m².	- 1,27		
Guter Altbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m². Hinweise: Zur Einordnung von Altbauten siehe Schema auf Seite 22. Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt. Stuck ist vorhanden, wenn die Wohnung an mindestens einer Stelle über Stuck an Wand oder Decke verfügt.	+ 0,40		
Einfacher Nachkriegsbau: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden.	- 0,75		
Anderer Haustyp: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948, welche nicht unter das Merkmal „Einfacher Nachkriegsbau“ fällt.	+/- 0,00		
3.4 Warmwasserversorgung und Heizung: Hinweise: Wohnungen, die über keine von der*dem Vermieter*in gestellten Beheizungsmöglichkeiten und/oder Warmwasserversorgung verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2023. Treffen auf eine Wohnung die Merkmale „Unvollständige Warmwasserversorgung und/oder unvollständige Beheizung“ und „Unterschiedliche oder einfache Warmwasserversorgung“ gleichzeitig zu, so ist nur der Abschlag für			
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
„Unvollständige Warmwasserversorgung und/oder unvollständige Beheizung“ anzusetzen. Unvollständige Warmwasserversorgung und/oder unvollständige Beheizung: Für einen Abschlag muss mindestens eines der beiden Merkmale zutreffen. a) Unvollständige Warmwasserversorgung: Eine von der*dem Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden. b) Unvollständige Beheizung: In mindestens einem Wohnraum gibt es keine von der*dem Vermieter*in gestellte Beheizungsmöglichkeit. Für eine Anwendung der „Unvollständigen Beheizung“ sind nur die Wohnräume zu betrachten. Die Beheizungsmöglichkeit in Bad, WC, Flur und (Wohn-) Küche wird nicht berücksichtigt. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.	- 2,14		
Unterschiedliche oder einfache Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad vorhanden und erfolgt a) auf unterschiedliche Arten , zum Beispiel durch einen Boiler in der Küche und einer Warmwasserversorgung über die Gebäude-Zentralheizung im Badezimmer. b) sowohl in Küche als auch Bad mittels Durchlauferhitzer oder sowohl in Küche als auch Bad mittels Elektroboiler.	- 0,50		
Fußbodenheizung: Das Merkmal „Fußbodenheizung“ kann neben einem der Merkmale „Unvollständige Warmwasserversorgung und/oder unvollständige Beheizung“ und „Unterschiedliche oder einfache Warmwasserversorgung“ angesetzt werden.	+ 0,85		
3.5. Sanitärbereich (alle Merkmale können nebeneinander angesetzt werden) Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden: Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken (beziehungsweise Doppelwaschbecken) und/oder ein Bidet vorhanden sein.	+ 0,42		
Handtuchheizkörper vorhanden:	+ 0,42		
Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6m² und/oder zweites ausgestattetes Bad vorhanden: Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+ 0,42		
Modernisiertes Bad: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, bei der 2017 oder später das Bad modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurde.	+ 0,42		
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
3.6. Küche			
Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche. Die Merkmale „Offene Küche“ und „Küchenausstattung“ können nebeneinander angesetzt werden.			
Offene Küche:	+ 0,51		
Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche. Die Ausstattung der Küche spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal „Offene Küche“.			
Küchenausstattung:			
Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn die*der Vermieter*in als Grundausstattung eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zur Verfügung gestellt hat. Die Einbauschränke können auch in Form einer Kücheninsel/eines Küchenblocks zur Verfügung gestellt werden.			
Folgende Elektrogeräte können berücksichtigt werden:			
Die Zuschläge a), b) und c) dürfen beim Vorliegen der Voraussetzungen nebeneinander angesetzt werden.			
a) Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld:	+ 0,56		
b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination:	+ 0,56		
c) Geschirrspülmaschine:	+ 0,56		
3.7. Fußboden			
Es werden nur Wohnräume betrachtet. Der Fußbodenbelag in Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche wird nicht berücksichtigt. Bei Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.			
Ohne Fußbodenbelag:	- 1,72		
Die Wohnung besitzt mindestens einen Wohnraum ohne einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag.			
Einfacher Boden:	- 0,65		
Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag und in mehr als der Hälfte der Wohnräume entweder einen Teppich-/PVC-/Vinylboden oder Linoleum-/Naturkautschukboden.			
Guter Boden:	+ 1,08		
Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen von der*dem Vermieter*in gestellten Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.			
Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			

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

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:			
Weder „Ohne Fußbodenbelag“ noch „Einfacher Boden“ beziehungsweise „Guter Boden“:	+/- 0,00		
Es ist weder die Definition des Merkmals „Ohne Fußbodenbelag“ noch die des Merkmals „Einfacher Boden“ beziehungsweise des Merkmals „Guter Boden“ erfüllt.			
Hinweise: Genau eines der vier vorstehenden Merkmale muss gewählt werden. Zusätzliche Begründungen sind in Tabelle 5 Ziffer 6 möglich.			
Modernisierter Boden:	+ 1,53		
Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2017, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2017 oder später von der*dem Vermieter*in modernisiert oder instandgesetzt worden ist (der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags).			
3.8. Balkon/Terrasse/Wintergarten (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Ein Balkon beziehungsweise Loggia oder Terrasse beziehungsweise Dachterrasse:	+ 0,45		
Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1989, die über genau einen Balkon beziehungsweise eine Loggia oder eine Terrasse beziehungsweise Dachterrasse verfügt. Der Zuschlag ist unabhängig von der Größe des Balkons beziehungsweise der Loggia oder der Terrasse beziehungsweise Dachterrasse.			
Mindestens zwei Balkone beziehungsweise Loggien, Terrassen beziehungsweise Dachterrassen oder ein Wintergarten:	+ 1,47		
Der Zuschlag ist unabhängig von der Größe des Balkons beziehungsweise der Loggia, Terrasse beziehungsweise Dachterrasse oder des Wintergartens sowie des Baujahres.			
Hinweise: Ein Wintergarten reicht aus. Kombinationen sind möglich, wie zum Beispiel zwei Balkone oder ein Balkon und eine Terrasse.			
3.9. Weitere Merkmale			
Besondere Ausstattung:	+ 0,45		
Wohnung, bei der alle vorhandenen Rollläden elektrisch betrieben werden und/oder eine Videogegegensprechanlage vorhanden ist.			
Ladestation für Elektromobile:	+ 1,14		
Summe der Zuschläge:			
Summe der Abschläge:			

Gebäudetyp

Hochhaus:

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

In Hochhäusern findet man überdurchschnittlich oft Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche mit Geräten oder einen Fahrradkeller. Sie verfügen häufiger über eine Beheizung mittels Fernwärme und Küchen sind nur selten größer als 12m². Wohnungen in Hochhäusern verfügen in der Regel über einen Balkon beziehungsweise Loggia oder Terrasse beziehungsweise Dachterrasse. Diese Gebäude sind in den Stadtbezirken Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen, Ramersdorf-Perlach, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Hadern, Aubing-Lochhausen-Langwied sowie Feldmoching-Hasenberg häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet.

Wohnblock:

a) Freistehender Wohnblock: Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Eingängen. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.

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

Zu einem Wohnblock gehört häufiger ein gestalteter Innenhof. Wohnblöcke verfügen überwiegend über vier oder fünf Etagen

(einschließlich Erdgeschoss und Dachgeschoss). Dieser Gebäudetyp ist in den Bezirken Moosach, Sendling, Schwanthalerhöhe, Bogenhausen, Berg am Laim, Ramersdorf-Perlach, Obergiesing, Untergiesing, Feldmoching-Hasenberg sowie Laim häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet.

Haustyp

Zur Beurteilung der Frage, ob ein vorhandener Speicher/Dachboden zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebaut wurde, kommt es auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz nicht an.

Sehr einfacher Altbau:

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m².

Einfacher Altbau:

a) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m².

Zur Beurteilung der Frage, ob ein vorhandener Speicher/Dachboden zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebaut wurde, kommt es auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz nicht an.

b) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m².

Guter Altbau:

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m².

Allgemein verfügen Altbauten (Gebäude mit Baujahr vor 1949) überdurchschnittlich oft über Etagenheizungen, kleinere Küchen mit bis zu 12m², eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) und ein separates WC. Seltener sind eine Waschküche mit Geräten oder ein Fahrradkeller zu finden. Üblich sind zwischen vier und sechs Etagen (einschließlich Erdgeschoss und Dachgeschoss).

Sehr einfache und einfache Altbauten verfügen seltener über einen Aufzug und eine offene Küche, ein Speicherabteil im Dachgeschoss ist hier häufiger zu finden.

Sehr einfache Altbauten sind häufiger in den Stadtbezirken Schwanthalerhöhe, Berg am Laim, Obergiesing sowie Untergiesing zu finden.

Einfache Altbauten sind häufiger in den Stadtbezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Schwabing West, Au-Haidhausen, Schwanthalerhöhe, Neuhausen-Nymphenburg und Schwabing-Freimann zu finden.

Gute Altbauten sind häufiger in den Stadtbezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Schwabing West, Au-Haidhausen, Sendling, Schwanthalerhöhe, Neuhausen, Nymphenburg und Schwabing-Freimann zu finden.

Einfacher Nachkriegsbau:

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden.

Der einfache Nachkriegsbau ist in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Schwabing West, Sendling, Sendling-Westpark, Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Obergiesing, Allach-Untermenzing, Feldmoching-Hasenberg sowie Laim häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet.

Ein Aufzug ist eher selten vorhanden. Der einfache Nachkriegsbau verfügt häufiger über eine einfach gestaltete Fassade.

Anderer Haustyp:

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948, welche nicht unter das Merkmal „Einfacher Nachkriegsbau“ fällt. Das Merkmal „Anderer Haustyp“ dient der besseren Einordnung einer Wohnung in die Haustypen. Eine nähere Spezifikation dieses Merkmals ist nicht möglich.

Hinweise zur Einordnung von Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949

Altbauten unterscheiden sich bezüglich zweier Parameter:

- Ausbau des Speichers/Dachbodens:**
Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es nicht an.

 - > Nicht oder teilweise ausgebauter Speicher/Dachboden.
 - > Speicher/Dachboden vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut oder nicht vorhanden.
- Drei für Altbauten typische Stilelemente:**

 - > Stuck an Wand und/oder Decke. Dabei ist es ausreichend, wenn an mindestens einer Stelle der Wohnung an Wand oder Decke Stuck vorhanden ist.
 - > Die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m².
 - > Die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m. Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.

Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 lassen sich nach folgendem Schema einordnen:

	Ohne eines der genannten Stilelemente	Mit mindestens einem der genannten Stilelemente
Speicher/Dachboden nicht oder teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut	Sehr einfacher Altbau	Einfacher Altbau
Speicher/Dachboden vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut oder nicht vorhanden	Einfacher Altbau	Guter Altbau

Schwankungsbreiten der Spannen nach unten und oben

Bei dem in **Tabelle 6a auf Seite 26** zu berechnenden Mietpreis handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Miete. Abweichungen von diesem Durchschnittspreis nach oben oder unten werden verursacht durch die reine Marktstreuung am freien Wohnungsmarkt, wodurch selbst völlig gleiche Wohnungen verschiedene Mieten haben können. Darüber hinaus können weitere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren vorliegen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale in **Tabelle 3 (Seiten 15 bis 19)** nicht oder nur ungenau beschrieben sind und auch durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden. Daher ist es sinnvoll, die ortsübliche Miete nicht nur als Punktwert, sondern auch als Spannen anzugeben.

2/3-Spannen (im Folgenden „Spannen“ genannt) zur durchschnittlichen ortsüblichen Miete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr. Durch Addition beziehungsweise Subtraktion der Schwankungsbreiten zu beziehungsweise von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete erhält man die Spannen nach unten und oben.

Für Wohnungen in zentralen Wohnlagen (zentrale durchschnittliche Lage, zentrale gute Lage, zentrale beste Lage) zeigte sich eine höhere Schwankungsbreite. Diese ist in **Tabelle 6b auf Seite 26** zu berücksichtigen.

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

Tabelle 4: Bestimmung der Schwankungsbreiten nach unten und oben

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

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2016	2017-2019	2020-2021
	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o
20-30	-3.41 3.23	-3.32 3.20	-3.13 3.12	-2.96 3.03	-2.88 2.96	-2.85 2.91	-2.84 2.86	-2.86 2.82	-2.90 2.78	-2.92 2.75	-2.94 2.74
31-40	-3.23 3.09	-3.14 3.06	-2.95 2.99	-2.78 2.89	-2.70 2.83	-2.67 2.77	-2.67 2.73	-2.69 2.68	-2.72 2.64	-2.75 2.62	-2.76 2.60
41-50	-3.07 2.97	-2.98 2.94	-2.79 2.86	-2.62 2.77	-2.54 2.70	-2.51 2.65	-2.51 2.60	-2.52 2.56	-2.56 2.52	-2.59 2.49	-2.60 2.48
51-60	-2.93 2.86	-2.84 2.83	-2.65 2.76	-2.48 2.67	-2.40 2.60	-2.37 2.54	-2.36 2.50	-2.38 2.45	-2.41 2.41	-2.44 2.39	-2.46 2.38
61-70	-2.81 2.78	-2.72 2.75	-2.53 2.67	-2.36 2.58	-2.28 2.51	-2.25 2.46	-2.25 2.41	-2.26 2.37	-2.30 2.33	-2.33 2.30	-2.34 2.29
71-80	-2.72 2.72	-2.63 2.69	-2.44 2.62	-2.27 2.53	-2.19 2.46	-2.16 2.40	-2.16 2.36	-2.17 2.31	-2.21 2.27	-2.24 2.25	-2.25 2.24
81-90	-2.66 2.69	-2.57 2.66	-2.39 2.59	-2.22 2.50	-2.14 2.43	-2.11 2.37	-2.10 2.33	-2.12 2.28	-2.15 2.24	-2.18 2.22	-2.20 2.21
91-100	-2.66 2.69	-2.57 2.66	-2.38 2.59	-2.21 2.50	-2.13 2.43	-2.10 2.38	-2.09 2.33	-2.11 2.28	-2.14 2.24	-2.17 2.22	-2.19 2.21
101-110	-2.70 2.73	-2.61 2.70	-2.42 2.62	-2.26 2.53	-2.18 2.46	-2.14 2.41	-2.14 2.36	-2.16 2.31	-2.19 2.27	-2.22 2.25	-2.23 2.24
111-120	-2.81 2.79	-2.72 2.76	-2.53 2.69	-2.36 2.60	-2.28 2.53	-2.25 2.47	-2.25 2.43	-2.27 2.38	-2.30 2.34	-2.33 2.32	-2.34 2.31
121-130	-2.99 2.89	-2.90 2.86	-2.71 2.79	-2.54 2.69	-2.46 2.62	-2.43 2.57	-2.42 2.52	-2.44 2.48	-2.47 2.44	-2.50 2.42	-2.52 2.40
131-140	-3.22 3.02	-3.13 2.99	-2.94 2.91	-2.77 2.82	-2.69 2.75	-2.66 2.70	-2.66 2.65	-2.67 2.61	-2.71 2.57	-2.74 2.54	-2.75 2.53
141-150	-3.50 3.16	-3.41 3.13	-3.22 3.06	-3.05 2.97	-2.97 2.90	-2.94 2.85	-2.94 2.80	-2.95 2.75	-2.99 2.71	-3.02 2.69	-3.03 2.68
151-160	-3.81 3.33	-3.72 3.30	-3.53 3.22	-3.37 3.13	-3.29 3.06	-3.25 3.01	-3.25 2.96	-3.27 2.91	-3.30 2.87	-3.33 2.85	-3.34 2.84

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

Die Schwankungsbreiten nach unten und oben sind in **Tabelle 6b, Seite 26** einzutragen.

Orientierungshilfen bei begründeten Abweichungen

Empfehlungen zur Anwendung der Spannen

Begründete Abweichungen

Eine Abweichung von der in **Tabelle 6a auf Seite 26** ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Miete erfordert in jedem Fall eine Begründung. Diese Begründung ist auch notwendig, wenn sich der Mietpreis innerhalb der Spannen bewegt.

Abweichungen vom Durchschnittswert nach oben oder unten können aus folgenden Gründen entstehen:

- > Die Wohnung weicht vom jeweiligen Standard der in **Tabelle 3 (Seiten 15 bis 19)** aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale erheblich ab, oder
- > es liegen Faktoren vor, die den Mietpreis beeinflussen und für die in der statistischen Analyse zwar Tendenzen erkennbar waren, die aber aus statistischer Sicht nicht zu einer nachweisbaren (signifikanten) Verbesserung des Mietspiegel-Modells beitragen, um in **Tabelle 3** als Zu- oder Abschlag aufgenommen zu werden, oder
- > es liegen weitere mietpreisbeeinflussende Faktoren vor, die durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden.

Bei Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete innerhalb der Spannen können die in **Tabelle 5 auf Seite 25** angegebenen Merkmale eine Begründung liefern. Die angegebenen Faktoren und die Höhe der Zu- und Abschläge stellen dabei eine Empfehlung zur Anwendung bei begründeten Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete dar.

Weitere, hier nicht genannte Merkmale zur Begründung können in **Ziffer 6 der Tabelle 5** berücksichtigt werden.

Berechnung begründete Abweichungen

Die folgende **Tabelle 5** enthält Faktoren mit positiver (+) beziehungsweise negativer (-) Tendenz, die als Begründung für Abweichungen nach oben (+) beziehungsweise unten (-) verwendet werden können. Diese Faktoren stellen eine Orientierungshilfe dar, um die Anwendung der Spannen (**Tabelle 4**) zu erleichtern. Die angegebenen Beträge (zum Beispiel bis zu -1,00 Euro pro m² und Monat) sind als nicht bindende Vorgabe zu verstehen. Sie dürfen jedoch bei positiver (+) Tendenz nicht überschritten und bei negativer (-) Tendenz nicht unterschritten werden. Werden die Faktoren der **Tabelle 5** herangezogen, sollten die tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung im Einzelfall berücksichtigt werden: Alter, Qualität oder Ähnliches können Anhaltspunkte für die Bewertung im vorgegebenen Rahmen (zum Beispiel von 0 bis zu -1,00 Euro pro m² und Monat) sein.

An dieser Stelle können auch geringfügige Abweichungen bei Schwellenwerten berücksichtigt werden (siehe auch Abschnitt „Bemerkung zu Schwellenwerten“ auf **Seite 27**).

Diese Summe darf die aus **Tabelle 4 und der höheren Schwankungsbreite für zentrale Wohnlagen aus Tabelle 6b** ermittelte Schwankungsbreite der Spannen in keinem Fall überschreiten.

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

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

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

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
1. Installation auf/unter Putz: Wohnungen in einem Gebäude mit Baujahr vor 1949 a) bei der Elektroinstallation und/oder Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation auf Putz liegen:	bis zu - 1,00		
b) bei der sowohl Elektroinstallation als auch Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation unter Putz liegen:	bis zu + 0,20		
2. Kachelofen, Kaminofen oder offener Kamin:	bis zu + 1,10		
3. Fenster mit Isolierverglasung: Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1949 mit a) überwiegend Isolierverglasung mit einem Fenster- rahmen mit 2 oder 3 miteinander verbundenen Scheiben:	bis zu + 0,80		
b) überwiegend Fenstern mit Einscheibenverglasung , auch Kasten-/Verbundfenster jeweils mit Einscheibenverglasung. Kastenfenster bestehen aus zwei separaten Fensterrah- men jeweils mit Einscheibenverglasungen, zwischen denen ein größerer Abstand liegt. Verbundfenster beste- hen aus zwei separaten Fensterrahmen jeweils mit Ein- scheibenverglasungen, die knapp hintereinanderliegen.	bis zu - 0,60		
4. Maisonette-Wohnung: Maisonette-Wohnung mit mindestens drei Wohnräumen.	bis zu + 1,20		
5. Ein Balkon/eine Loggia mit einer Fläche, die größer als 10m² ist: Für Wohnungen in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1989 mit genau einem Balkon/einer Loggia.	bis zu + 0,90		
6. Zusätzliche Begründungen Zusätzliche Begründungen sind möglich, wenn die Woh- nung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlags- merkmale in Tabelle 3 abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte auftreten. Maximal kann hier eine Abweichung bis in Höhe der entsprechenden Beträge in Tabelle 3 angesetzt werden. Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung berücksichtigt werden.			
Summe der Abweichung nach oben (+) bzw. unten (-)			
Gesamtsumme (begründete Abweichungen):		+/-	

Hinweis: Zur Einordnung in die Tendenzen sollten die tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung wie Alter, Qualität oder Ähnliches berücksichtigt werden.

Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Miete mit Spannen

Die Summe aus Betriebskosten, Grundpreis sowie Zu- und Abschlägen wird mittels der Einträge in **Tabelle 6a** berechnet. Diese ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro Quadratmeter und Monat. Durch Subtraktion beziehungsweise Addition der in **Tabelle 4 (auf Seite 23)** ermittelten Schwankungsbreite erhält man in **Tabelle 6b** die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat mit Spannen nach unten und oben.

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

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

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

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

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 6a	durchschnittliche ortsübliche Miete	
Übertrag aus Tabelle 4	Schwankungsbreiten nach unten	-
	Schwankungsbreiten nach oben	+
Bei zentralen Wohnlagen zusätzlich	nach unten 0,56	-
	nach oben 0,56	+
Summen		
		durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m ² /Monat mit Spannen nach unten und oben

Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 auf Seite 27** die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und begründeten Abweichungen berechnet werden.

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

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

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

Bemerkungen zu Schwellenwerten

Sogenannte Schwellenwerte treten bei einigen Zu- und Abschlagsmerkmalen der **Tabellen 3 und 5** auf. Dabei wird ein Zu- oder Abschlag vergeben, wenn zum Beispiel ein bestimmtes Baujahr oder eine bestimmte Fläche über- beziehungsweise unterschritten wird. Derartige Veränderungen eines Effekts finden in der Realität jedoch fließend statt.

Beispiele für Schwellenwerte in den Tabellen 3 und 5

So kann etwa nach **Tabelle 3** für eine erfolgte Modernisierung des Bades bei einem Baujahr 1999 kein Zuschlag vergeben werden. Per Definition ist dies nur bei einem Baujahr vor 1999 möglich. Da die Veränderung des Effekts allerdings nicht sprunghaft bei einem bestimmten Baujahr eintritt, kann für eine Modernisierung des Bades, die bis auf das Baujahr des Gebäudes der Definition der Modernisierungsmaßnahmen gemäß **Tabelle 3** entspricht, ein reduzierter Zuschlag in der **Tabelle 5 in Ziffer 6** berücksichtigt werden, wenn die Wohnung in einem Gebäude mit Baujahr 1999 liegt.

Die begründeten Abweichungen in **Tabelle 5** sind in Grenzfällen flexibel zu handhaben. Zum Beispiel ist der Schwellenwert 10m² für die Größe des Balkons/der Loggia nicht bindend. So ist ein reduzierter Zuschlag auch für einen Balkon/eine Loggia knapp unterhalb von 10m² in der entsprechenden Ziffer in der **Tabelle 5** denkbar.

Eine Abweichung von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete innerhalb der Spannen erfordert in jedem Fall eine Begründung. Bitte beachten Sie hierzu auch die Empfehlung zur Anwendung der Spannen auf **Seite 24**.

Beratung und Information

Beratung in Miet- und Wohnungsfragen

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

Anmeldung und Terminvereinbarung
 Franziskanerstraße 8
 81669 München
 Zimmer 238, 2. Stock
 Telefon: 089 233-40200
 Fax: 089 233-40442
 E-Mail: mietberatung.soz@muenchen.de
 Internet: www.muenchen.de/mietberatung

Sprechzeiten:

- > Montag, Mittwoch, Freitag 8.30 bis 12 Uhr
- > Mittwoch (für Berufstätige) 15 bis 17 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!

Telefonische Sprechzeiten:

- > Montag, Dienstag, Mittwoch 13.30 bis 15 Uhr
 - > Donnerstag 10 bis 12 Uhr
- Hotline: 089 233-40057

Für Bürger*innen mit geringem Einkommen gibt es Beratungshilfe durch eine Rechtsanwältin*en Rechtsanwalt. Die Beratung erfolgt nach vorheriger Bedarfsprüfung und Terminvereinbarung.

Bauzentrum München

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

Bauzentrum München
 Konrad-Zuse-Platz 12
 (Eingang: Konrad-Zuse-Platz 8)
 81829 München

Öffnungszeiten:

- > Montag bis Freitag 8 bis 19 Uhr

Telefon: 089 54 63 66 - 0
 Fax: 089 54 63 66 - 20
 E-Mail: bauzentrum@muenchen.de
 Internet: www.muenchen.de/bauzentrum

Energieausweis

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

Vereine

Folgende Vereine unterstützen ihre Mitglieder in mietrechtlichen Fragen:

DMB Mieterverein München e.V.,

Sonnenstraße 10
 80331 München
 Telefon: 089 55 21 43 - 0
 Fax: 089 55 45 54
 E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de
 Internet: www.mieterverein-muenchen.de
 Geschäftszeiten:
 > Montag bis Donnerstag 9 bis 14 Uhr und 15 bis 18 Uhr
 > Freitag 9 bis 14 Uhr

Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e.V.,

Weißburger Straße 25
 81667 München
 Telefon: 089 44 48 82 - 0
 Fax: 089 44 48 82 - 10
 E-Mail: info@mhmmuenchen.de
 Internet: www.mhmmuenchen.de
 Geschäftszeiten:
 > Montag bis Donnerstag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14 bis 17 Uhr
 > Freitag 8.30 bis 14 Uhr

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

Sonnenstraße 13, 3. Stock
 80331 München
 Telefon: 089 55 141 - 0
 Fax: 089 55 141 - 366
 E-Mail: info@haus-und-grund-muenchen.de
 Internet: www.haus-und-grund-muenchen.de
 Geschäftszeiten:
 > Montag bis Mittwoch 8 bis 16 Uhr
 > Donnerstag 8 bis 17.45 Uhr
 > Freitag 8 bis 15.45 Uhr

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

Dachauer Str. 31
 80335 München
 Telefon: 089 59 79 37
 Fax: 089 59 79 38
 E-Mail: info@bwe-online.de
 Internet: www.bwe-online.de
 Geschäftszeiten:
 > Montag bis Mittwoch 8 bis 17 Uhr
 > Donnerstag 8 bis 18 Uhr
 > Freitag 8 bis 15 Uhr
 und nach Vereinbarung.

Zu dieser Broschüre gibt es eine Online-Version mit Wohnlagenbestimmung und Berechnungsprogramm, mit dessen Hilfe die Feststellung der ortsüblichen Miete mit einem PC oder an mobilen Endgeräten mit einem JavaScript-fähigen Browser erfolgen kann.

Sie finden die Online-Version des Mietspiegels für München 2023 unter **www.mietspiegel-muenchen.de**.

Dort finden Sie auch die Dokumentation zum Mietspiegel für München 2023.

Stadtplan zum Mietspiegel für München 2023

Ausgabe 1/2022 im Maßstab 1 : 20000

Die Wohnlagenkarte dieses Mietspiegels wurde zum Erhebungsmonat Januar 2022 überarbeitet und ergänzt. Abweichungen der individuellen Lage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem Erhebungsmonat fertig gestellte Neubaugebiete wurden nur in Ausnahmefällen Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Dies gilt auch für wesentliche Änderungen der Wohnlagenqualität. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

Wohnlagequalität

Durchschnittlich

Gut

Beste

Zentral durchschnittlich

Zentral gut

Zentral beste

Stadtgrenze

Stadtbezirksgrenze

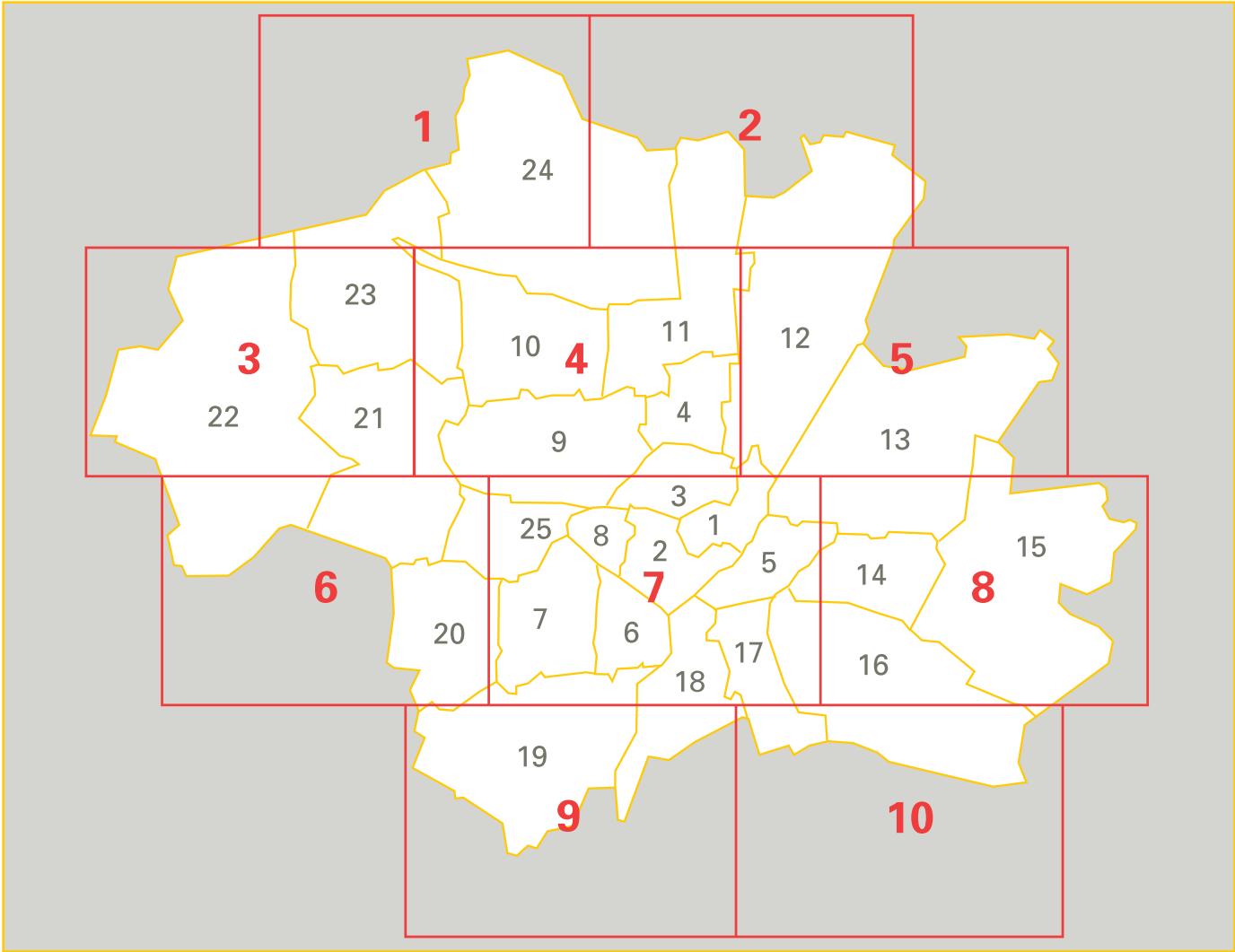
Kennzeichnung zentraler Bereich

Grünfläche

Gewässer

Gewerbefläche

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



Karte: Kommunalreferat – GeodatenService München

- 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

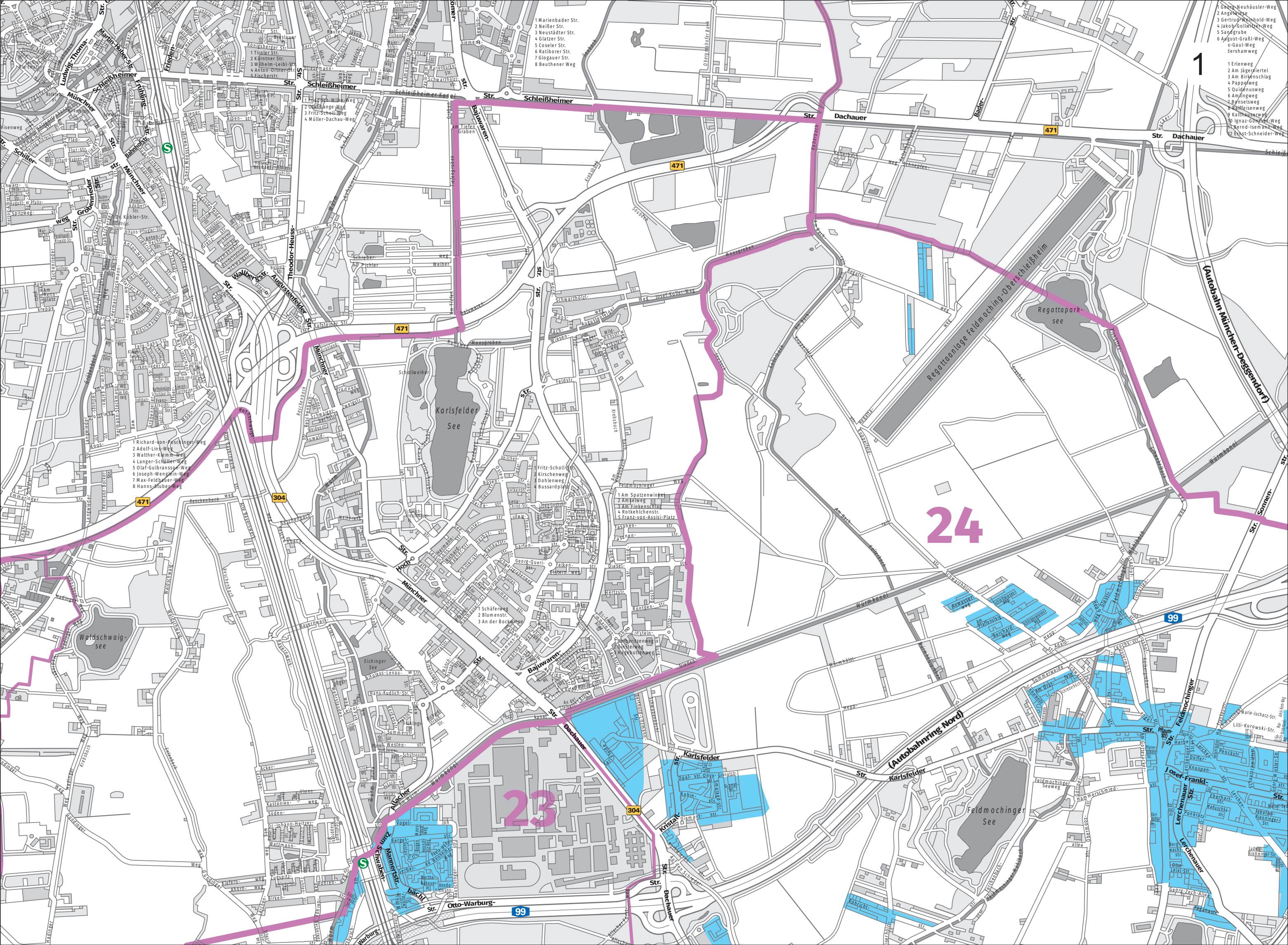
22 Aubing-Lochhausen-Langwied

23 Allach-Untermenzing

24 Feldmoching-Hasenbergl

25 Laim

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



- 1
1 Gertrud-Neuhäuser-Weg
2 Angewiese
3 Gertrud-Neuhäuser-Weg
4 Jakob-Gollwitzer-Weg
5 Sandgrube
6 August-Gräßl-Weg
7 x-Gaul-Weg
8 derhamweg
1 Erlenweg
2 Am jägerviertel
3 Am Birgenschlag
4 Pappweg
5 Quidenusweg
6 Am Ingweg
7 Bynselsweg
8 Rhlisenweg
9 Kalthausweg
10 Ignaz-Göndel-Weg
11 Serni-Isenach-Weg
12 Ernst-Schneider-Weg

- 1 Richard-von-Foschinger-Weg
2 Adolf-Lins-Weg
3 Walther-Klemm-Weg
4 Langer-Schöller-Weg
5 Olaf-Gulbranson-Weg
6 Joseph-Wenglein-Weg
7 Max-Feldmocher-Weg
8 Hanns-Stüber-Weg

- 1 Marienbader Str.
2 Weißer Str.
3 Neustädter Str.
4 Glatzer Str.
5 Coseler Str.
6 Ratiborer Str.
7 Glogauer Str.
8 Beuthener Weg

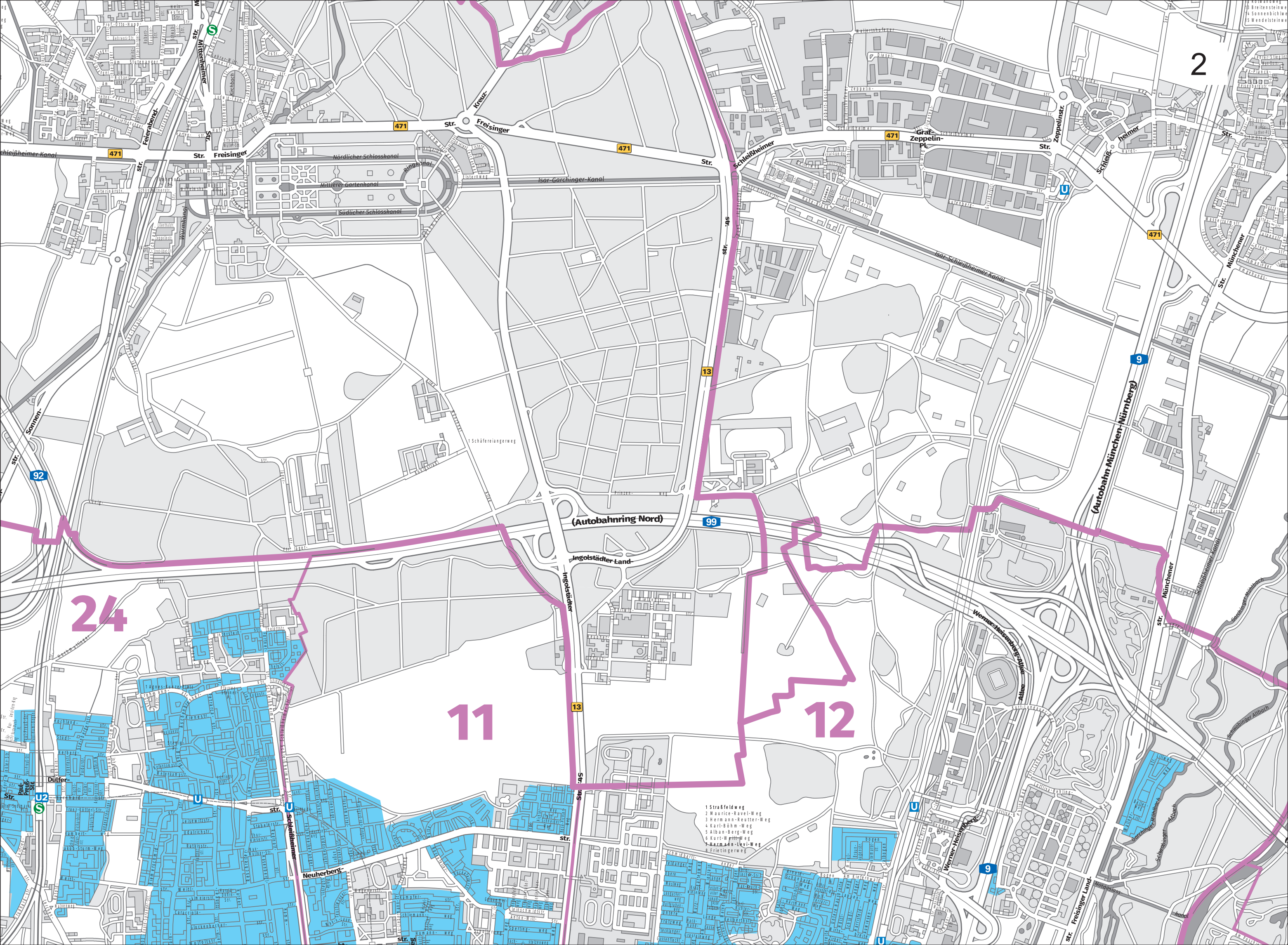
- 1 Friedrich-Wilke-Weg
2 Ode-Lange-Weg
3 Fritz-Scholl-Weg
4 Müller-Dachau-Weg

- 1 Am Spatenwinkel
2 Am Ingweg
3 Am Finkenschlag
4 Rotkehlchenstr.
5 Franz-von-Assisi-Platz

- 1 Schäferweg
2 Blumenstr.
3 An der Bockwiese

- 1 Schäferweg
2 Blumenstr.
3 An der Bockwiese

- 1 Schäferweg
2 Blumenstr.
3 An der Bockwiese



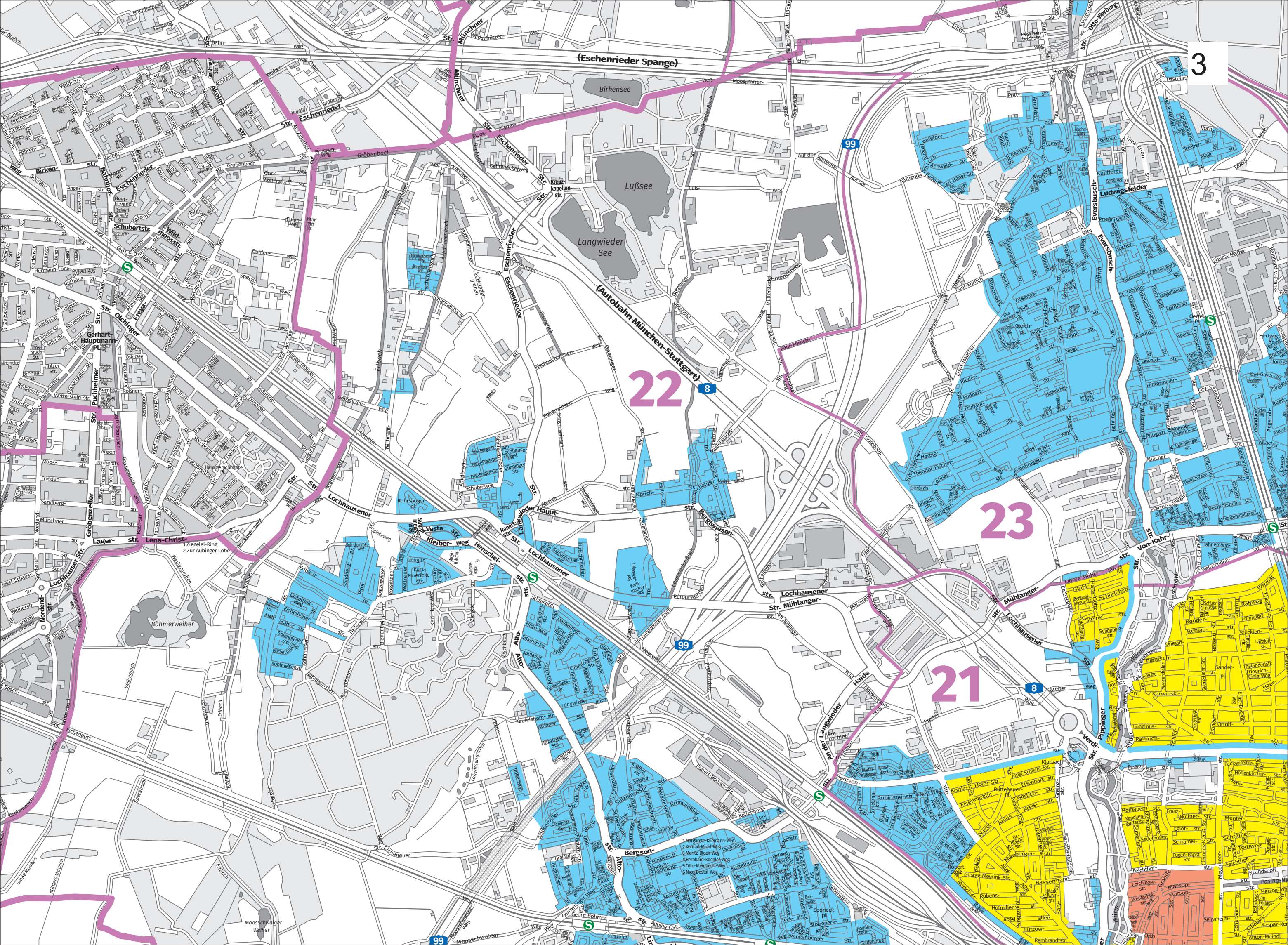
2

24

11

12

- 1 Straßfeldweg
- 2 Maurice-Ravel-Weg
- 3 Hermann-Reutter-Weg
- 4 Karl-Böhm-Weg
- 5 Albin-Berg-Weg
- 6 Kurt-Weiß-Weg
- 7 Hermann-Liwi-Weg
- 8 Fritingerweg



(Eschenrieder Spange)

Lußsee

Langwieder See

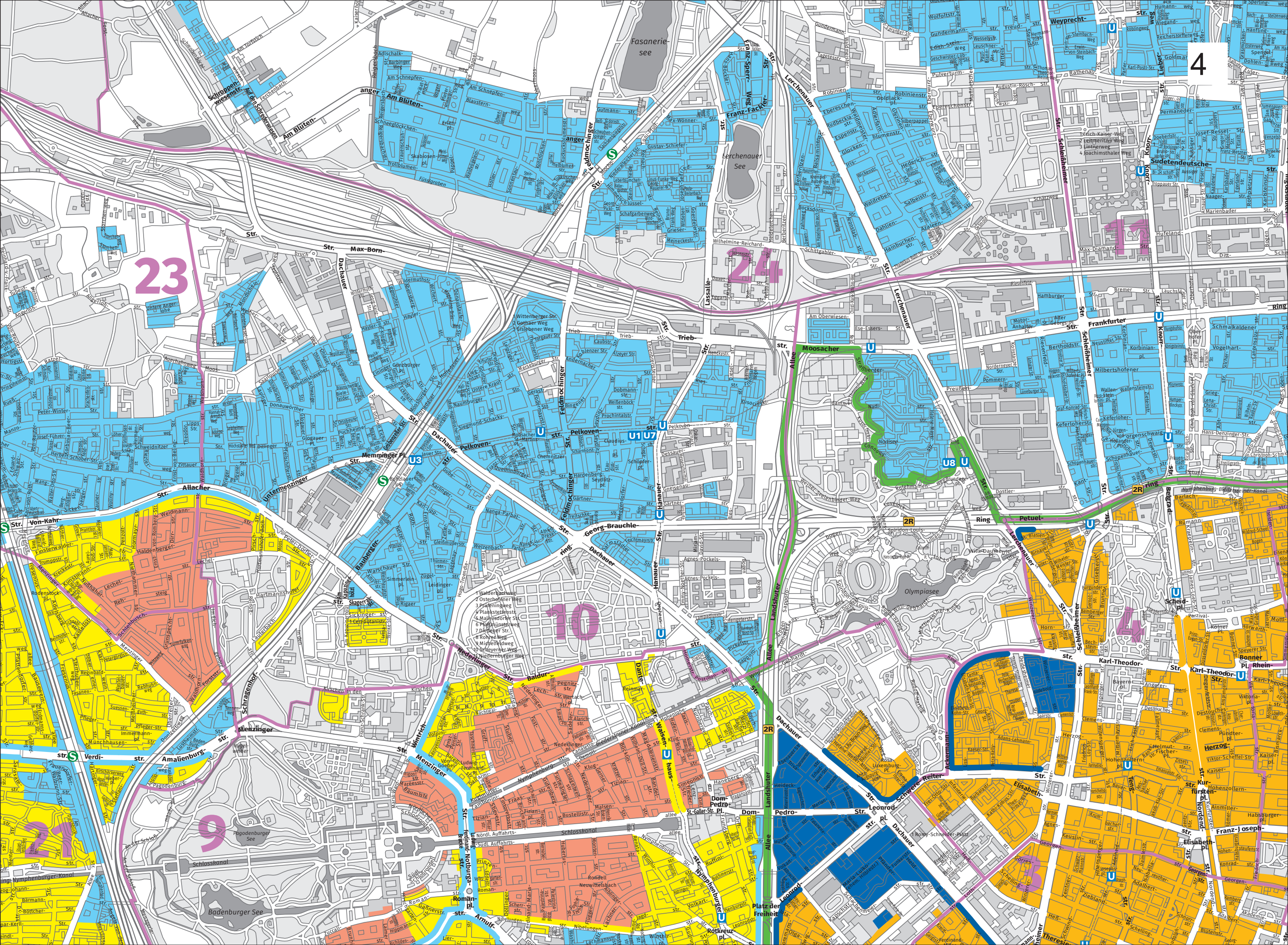
(Autobahn München-Stuttgart)

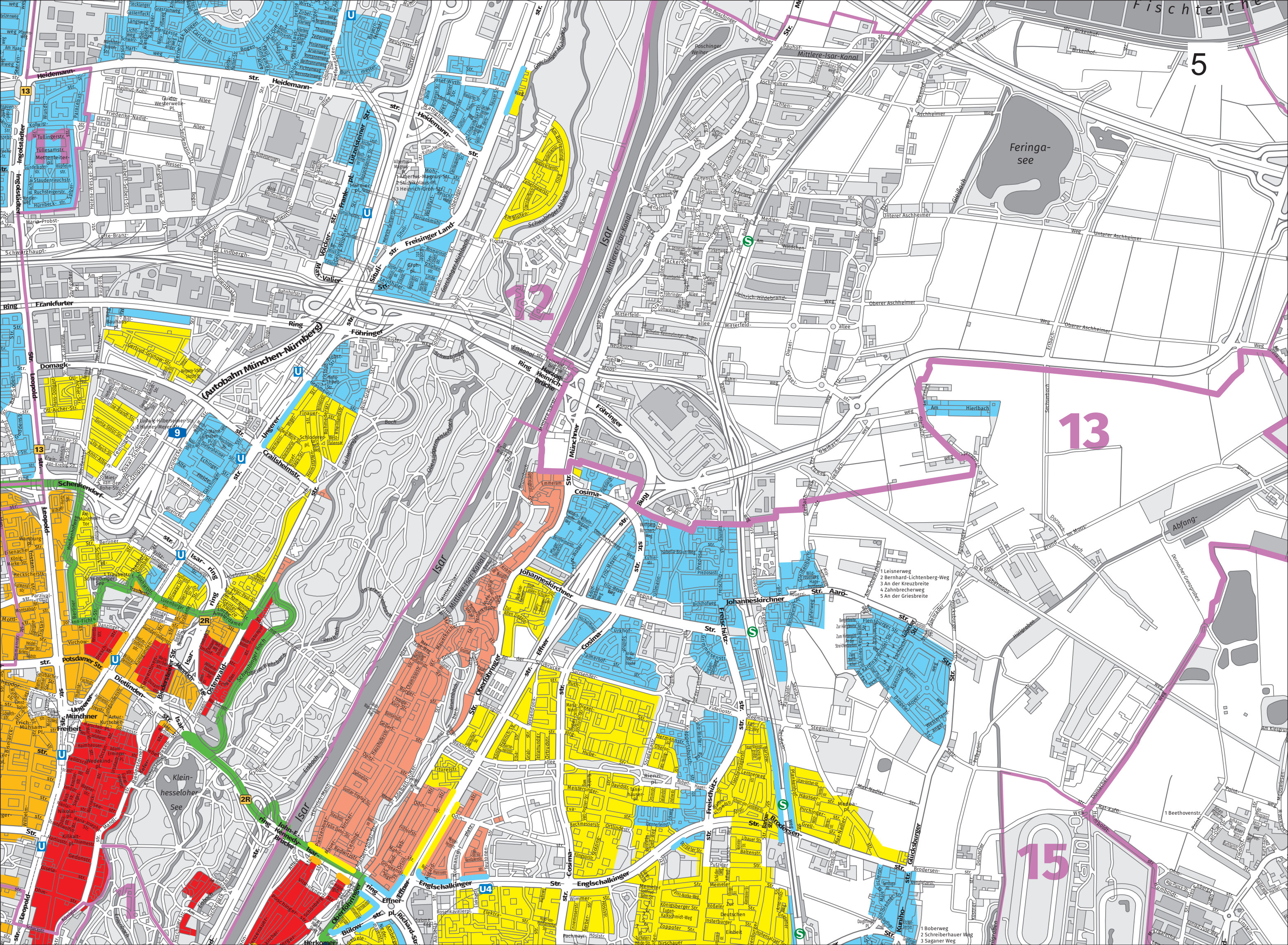
22

23

21

3



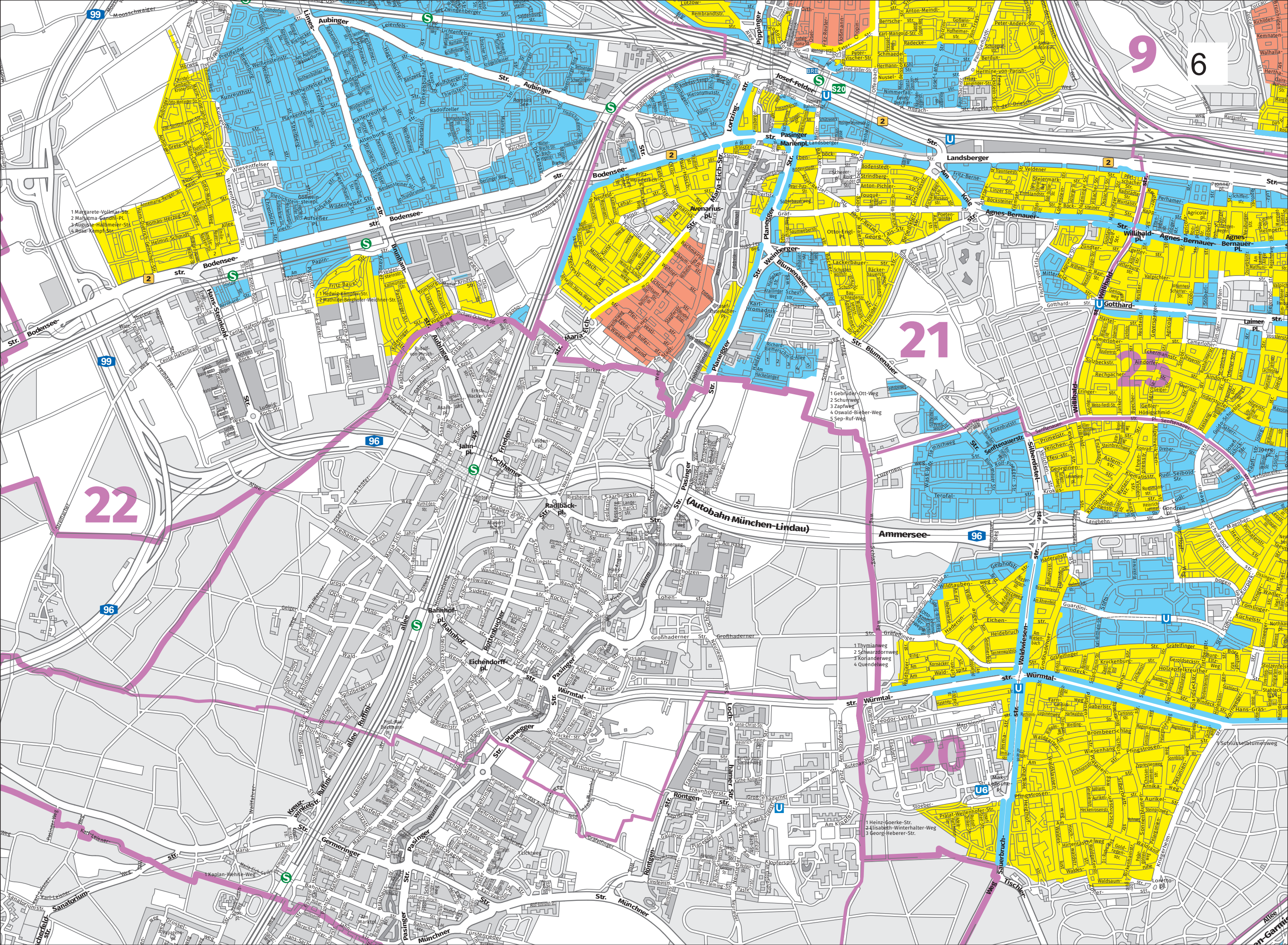


5

13

15

- 1 Leisnerweg
- 2 Bernhard-Lichtenberg-Weg
- 3 An der Kreuzbreite
- 4 Zahnbrecherweg
- 5 An der Griesbreite



9 6

21

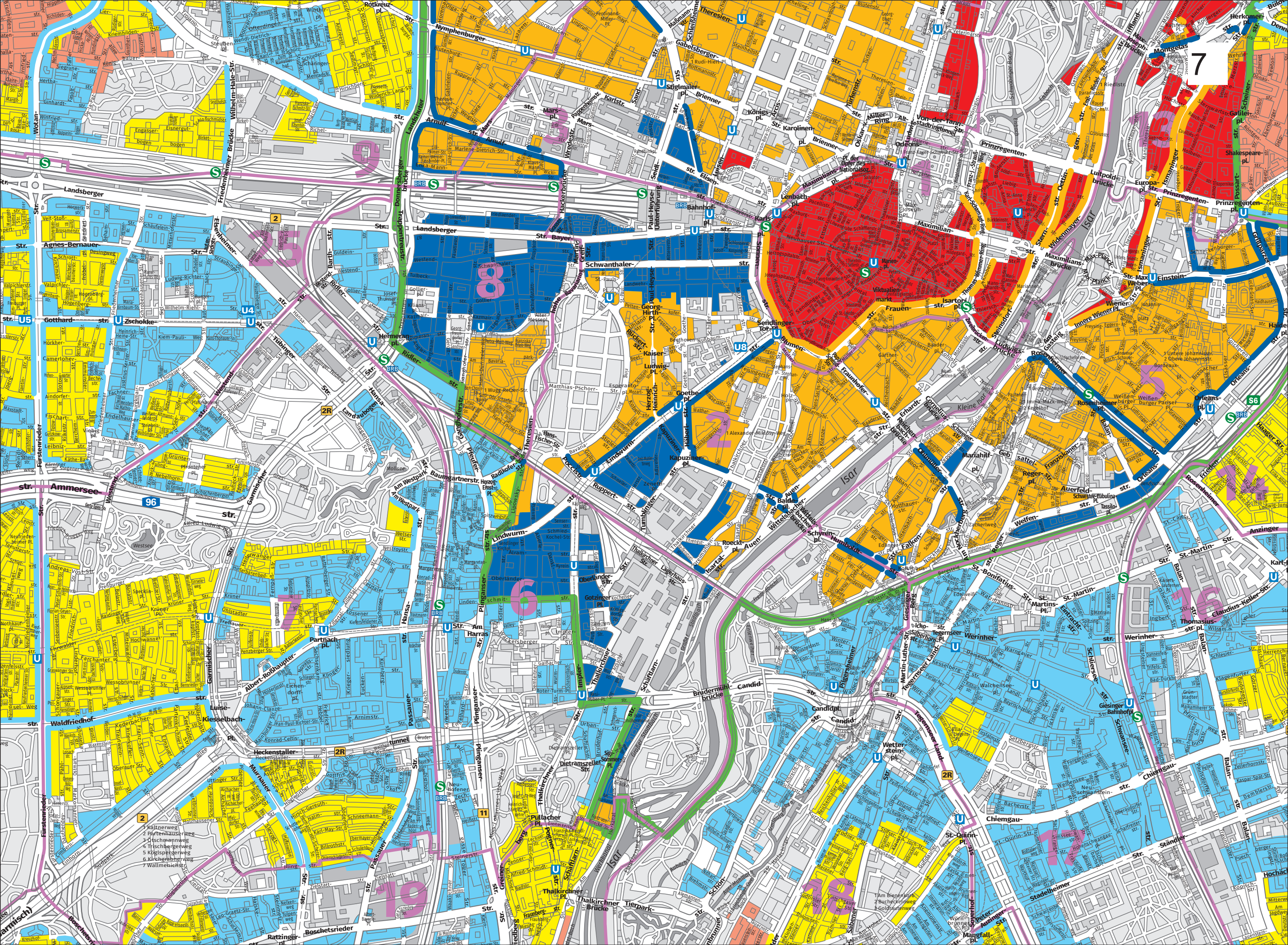
22

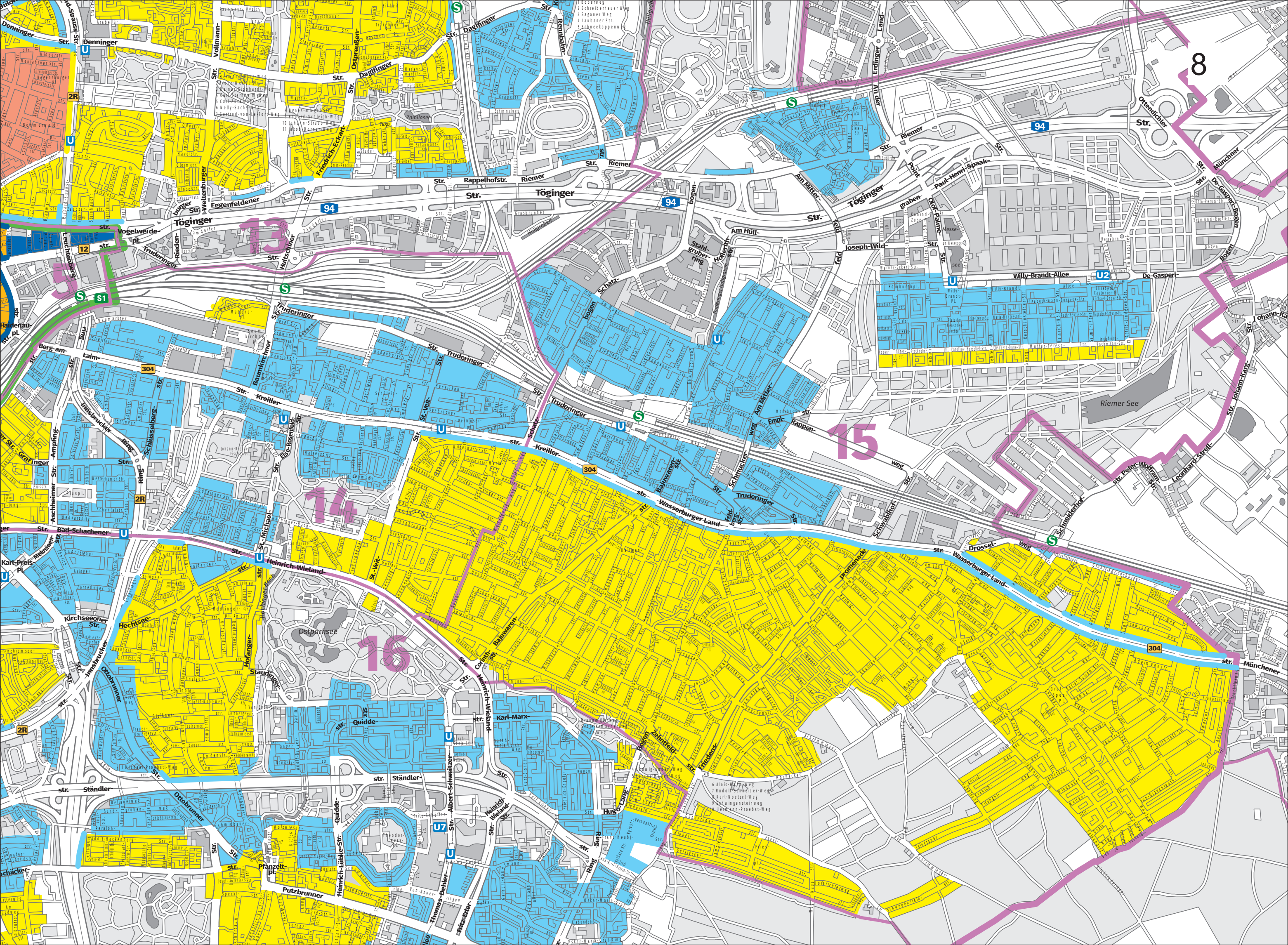
20

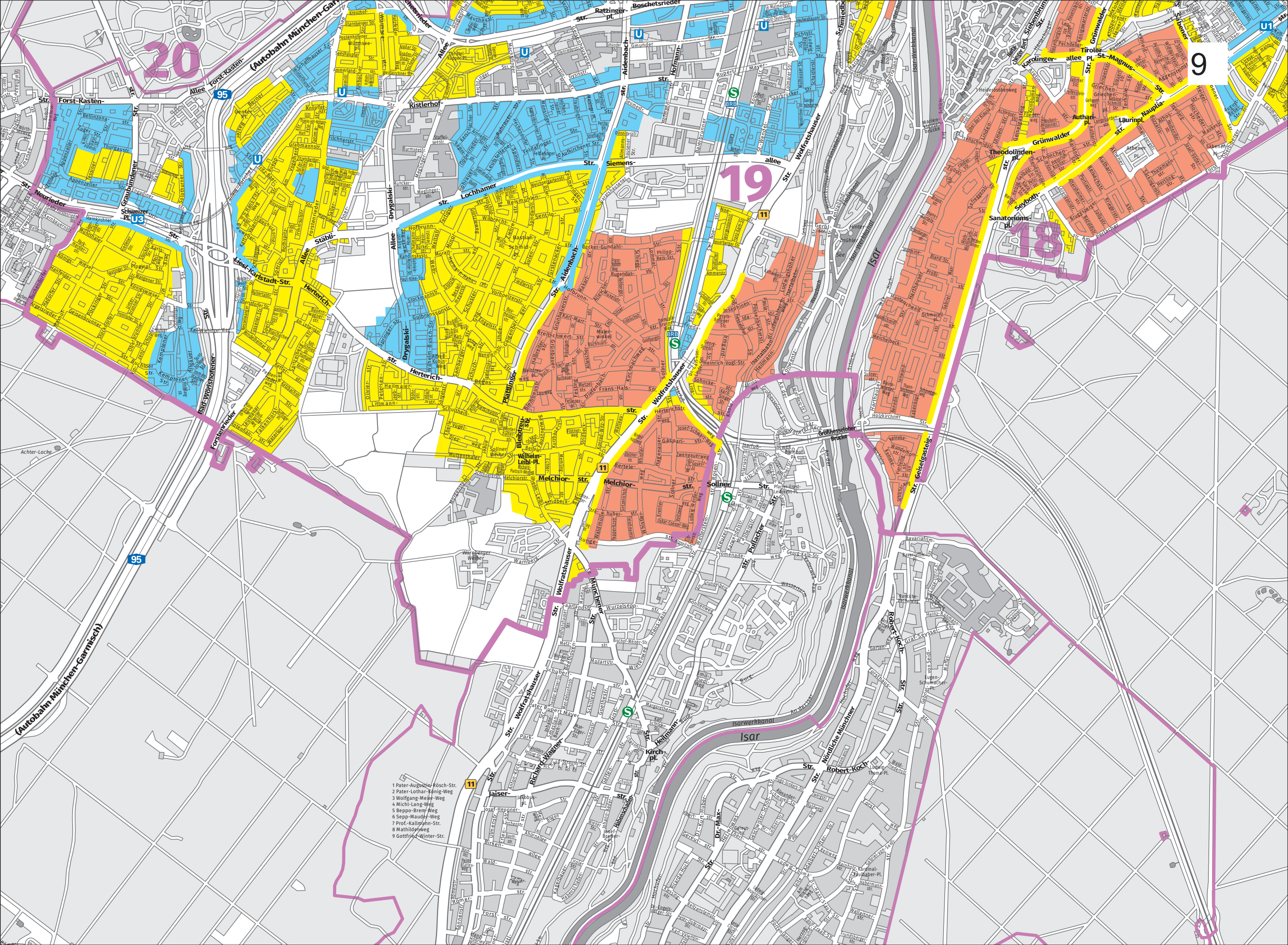
- 1 Gebrüder Ott-Weg
- 2 Schurweg
- 3 Zapfweg
- 4 Oswald-Bieber-Weg
- 5 Sep-Ruf-Weg

- 1 Thymianweg
- 2 Schwarzdornweg
- 3 Koranderweg
- 4 Quendelweg

- 1 Heinz-Goerke-Str.
- 2 Elisabeth-Winterhalter-Weg
- 3 Georg-Heberer-Str.

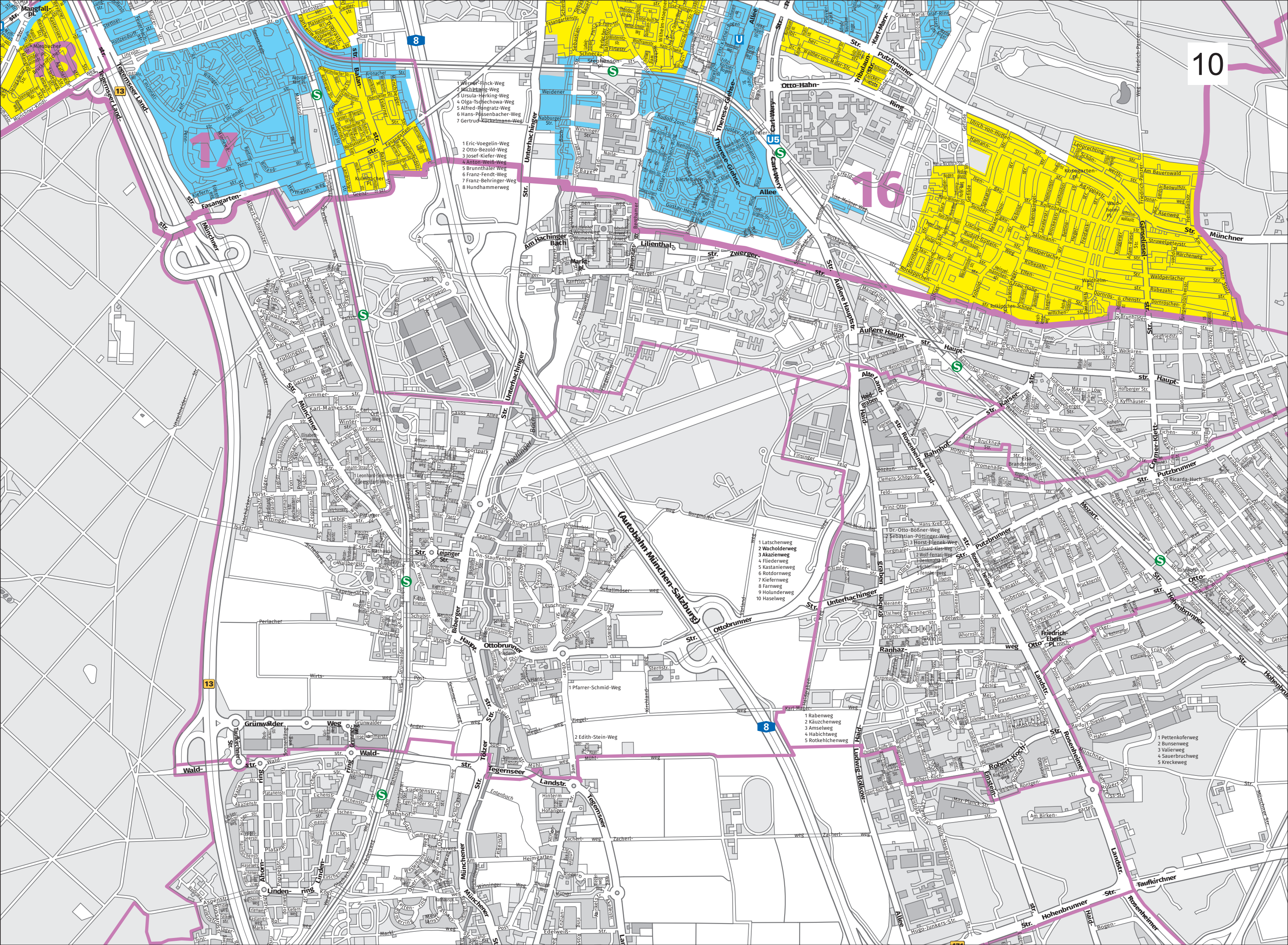






9

- 1 Pater-Augustin-Rösch-Str.
- 2 Pater-Lothar-König-Weg
- 3 Wolfgang-Meier-Weg
- 4 Michi-Lang-Weg
- 5 Beppo-Brem-Weg
- 6 Sepp-Maudy-Weg
- 7 Prof.-Kallmann-Str.
- 8 Mathildeweg
- 9 Gottfried-Winter-Str.



- 1 Werner-Finck-Weg
- 2 Micht-Lang-Weg
- 3 Ursula-Herking-Weg
- 4 Olga-Tschichowa-Weg
- 5 Alfred-Rogratz-Weg
- 6 Hans-Pörsenbacher-Weg
- 7 Gertrud-Kuckelmann-Weg

- 1 Eric-Voegelin-Weg
- 2 Otto-Bezdol-Weg
- 3 Josef-Kiefer-Weg
- 4 Anton-Wies-Weg
- 5 Brunnthaler-Weg
- 6 Franz-Fendt-Weg
- 7 Franz-Behringer-Weg
- 8 Hundhammerweg

- 1 Latschenweg
- 2 Wacholderweg
- 3 Akazienweg
- 4 Kastanienweg
- 5 Rotdornweg
- 6 Kiefernweg
- 7 Farnweg
- 8 Holunderweg
- 9 Haselweg

- 1 Rabenweg
- 2 Käuzchenweg
- 3 Amseweg
- 4 Habichtweg
- 5 Rotkehlchenweg

- 1 Pettenkoferweg
- 2 Bunsenweg
- 3 Valierweg
- 4 Sauerbruchweg
- 5 Kreckweg