



Landeshauptstadt
München

Mietspiegel für München 2025

Informationen zur
ortsüblichen Miete

Stand: 01/2024



Wir sind München
für ein soziales Miteinander

2025

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:

Ortmaier Druck GmbH, Frontenhausen

Diese Broschüre wurde auf Papier aus zertifiziertem Holz,
aus kontrollierten Quellen und aus Recyclingmaterial
gedruckt.

Foto:

Titelfoto: iStockphoto
Seite 4: 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 2025

Informationen zur
ortsüblichen Miete

Stand: 01/2024

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

2025

Neuer Mietspiegel für München



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Liebe Münchner*innen,

München ist eine sehr lebenswerte Stadt, aber auch eine sehr teure. Angesichts weiter steigender Mietpreise ist bezahlbarer Wohnraum besonders wichtig. Die Frage, ob eine Miet erhöhung gerechtfertigt und zulässig ist, hat für viele von Ihnen deshalb erhebliche, zum Teil existentielle Bedeutung.

Daher freue ich mich sehr, Ihnen heute den aktuellen Mietspiegel 2025 für München vorstellen zu können. Mit dem Online-Rechner und der Broschüre können Sie selbständig, kostenfrei und fundiert die ortsübliche Miete Ihrer Wohnung während eines laufenden Mietverhältnisses berechnen oder bestimmen, wie hoch Ihre Miete bei Vertragsabschluss maximal liegen darf. Der Mietspiegel ist damit ein wichtiges Instrument für die Einhaltung der gesetzlichen Mietpreisbremse.

Er liefert Ihnen eine verlässliche Orientierung und hilft Ihnen auf dem sehr konfliktträchtigen Gebiet der Mieterhöhungen und Neuvermietungspreise in den allermeisten Fällen, kostspielige und aufwändige gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung haben der Deutsche Bundestag und die Bundesregierung die Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels klarer als bisher geregelt und gleichzeitig unterstrichen, wie wichtig transparente Übersichten über die ortsübliche Miethöhe sind.

Mein Dank gilt daher 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. Darüber hinaus gilt mein ausdrücklicher Dank sämtlichen Mieter*innen und Vermieter*innen, die an der Umfrage zur Erhebung des Mietspiegels teilgenommen und Auskunft beispielweise über die Ausstattung und die energetische Beschaffenheit ihrer Wohnungen gegeben haben. Ohne ihre Mitwirkung wäre es nicht möglich gewesen, diesen qualifizierten Mietspiegel auf wissenschaftlicher Grundlage zu erstellen.

Ich hoffe sehr, dass Sie der aktuelle Mietspiegel bei der Berechnung Ihrer Miete unterstützt und dass er zu einem fairen Interessenausgleich zwischen den Mietparteien beitragen kann.

Mietspiegel für München 2025

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 2018 bis Januar 2024 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 2025 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 nach Landesrecht zuständigen Behörde (Gemeinde) oder von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und Mieter*innen anerkannt worden ist. Der Mietspiegel für München 2025 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 Miet erhöhung 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 2024 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 1. Januar 2022

Aktuell

Informationen zum qualifizierten Mietspiegel und zu den rechtlichen Auswirkungen gibt es bei der Beratungsstelle, siehe Service auf Seite 25.

- > 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 2023 einen signifikanten Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes (so genannte Makrolage) auf den Mietpreis. Die so gewonnenen Erkenntnisse flossen ergänzend in die Wohnlagenkarte ein.

Anwendungsbereich

Der Mietspiegel für München 2025 ist für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet München anzuwenden. Er gilt nicht für:

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

Der Mietspiegel für München 2025 ist nicht unmittelbar anwendbar für:

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

- > Werkswohnungen
- > 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 ortsbüliche Miete herangezogen werden. Eine Verwendung als Begründungsmittel für Miet erhöhungen nach Paragraf 558a BGB ist in der Regel nicht möglich, kann jedoch im Einzelfall von den Gerichten als zulässig angesehen werden.

Mietspiegel für München 2025 online

Zu dieser Broschüre gibt es eine Online-Version inklusive Berechnungsprogramm. Sie finden die Online-Version des Mietspiegels für München 2025 unter www.mietspiegel-muenchen.de. Dort finden Sie auch die Dokumentation zum Mietspiegel für München 2025.

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 (m^2) und Monat mit Hilfe der **Tabelle 1 (Seite 9)** festgestellt und in **Tabelle 6a (Seite 23)** übertragen werden.

In **Arbeitsschritt 2** wird der Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m^2 und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung aus **Tabelle 2 (Seiten 10 und 11)** abgelesen und in **Tabelle 6a (Seite 23)** eingetragen.

In **Arbeitsschritt 3** werden Zu- und Abschläge in Euro pro m^2 und Monat hinsichtlich Lage, Ausstattung und Art der Wohnung gemäß **Tabelle 3 (Seiten 14 bis 18)** ermittelt und ebenfalls in **Tabelle 6a (Seite 23)** eingetragen. Die in **Tabelle 6a** berechnete Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m^2 und Monat.

In **Arbeitsschritt 4** werden die Schwankungsbreiten der Spannen aus **Tabelle 4 (Seite 20)** bestimmt und in **Tabelle 6b (Seite 23)** eingetragen.

In **Arbeitsschritt 5** können begründete Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete aus **Tabelle 5 (Seite 22)** ermittelt und in **Tabelle 7 (Seite 24)** eingetragen werden.

In **Arbeitsschritt 6** wird in **Tabelle 6b (Seite 23)** die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m^2 und Monat mit Spannen nach unten und oben berechnet. Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 (Seite 24)** die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und den begründeten Abweichungen berechnet werden.

Hinweis

Zum Stichmonat Januar 2024 war eine Umlage der Kosten für **Kabelfernsehen beziehungsweise der Gemeinschaftsanenne** als Betriebskosten zulässig. Seit 1. Juli 2024 ist eine Umlage nicht mehr zulässig.

Nicht umgelegte Betriebskosten

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.

Im Falle einer (Teil-) Inklusivmiete sind mit Hilfe der letzten Betriebskosten-/Heizkostenabrechnung oder anhand des Mietvertrags in dieser Betriebskostentabelle zunächst alle Betriebskos-

ten 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 Gemeinschaftsanterne, Satellitenschüssel und Kabelfernsehen ist dazu zunächst der für eine Wohnung angegebene Wert durch die Wohnfläche in m² zu teilen. Anschließend werden die eingetragenen Werte in der rechten Spalte aufsummiert.

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

Betriebskostenarten	Euro/m ² /Monat	Betriebskosten
Wasser/Abwasser	0,34	
Straßenreinigung	0,07	
Müllabfuhr	0,21	
Grundsteuer	0,25	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,28	
Kaminkehrer*in (soweit nicht bei Heizkosten)	0,09	
Hausbeleuchtung	0,10	
Aufzug	0,20	
Waschmaschine	0,04	
Hausmeister*in	0,48	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister*in)	0,09	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister*in)	0,22	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister*in)	0,05	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, Warmwasser-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,22	
Heizung/Warmwasser	1,60	
Gemeinschaftsanterne	7,33 Euro pro Wohnung :	m ² Wohnfläche =
Satellitenschüssel	8,48 Euro pro Wohnung :	m ² Wohnfläche =
Kabelfernsehen	8,17 Euro pro Wohnung :	m ² 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 23** 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** abgelesen und in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 6a auf Seite 23** 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.

Zu modernisiertem Wohnraum ist zu bemerken: Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Ist eine Kernsanierung erfolgt oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen worden (zum Beispiel Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahmen abgeschlossen wurden. Eine von der*dem Mieter*in auf eigene Kosten eingebrachte Ausstattung der Wohnung oder durchgeführte Instandsetzung/Modernisierung darf in **Tabelle 3 (Seiten 14 bis 18)** nicht berücksichtigt werden.

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	2009-2018	2019-2021	2022-2023
20-22	19,36	19,15	18,95	19,29	19,46	19,37	19,28	19,97	21,50	22,95	23,61
23-24	18,57	18,36	18,16	18,51	18,68	18,59	18,50	19,18	20,71	22,17	22,82
25-26	17,85	17,64	17,44	17,78	17,95	17,86	17,77	18,46	19,99	21,44	22,10
27-28	17,18	16,97	16,77	17,11	17,28	17,19	17,10	17,79	19,32	20,77	21,43
29-30	16,57	16,36	16,15	16,50	16,67	16,58	16,49	17,17	18,71	20,16	20,81
31-32	16,00	15,79	15,59	15,94	16,11	16,02	15,93	16,61	18,14	19,60	20,25
33-34	15,49	15,28	15,08	15,42	15,59	15,50	15,41	16,10	17,63	19,08	19,74
35-36	15,02	14,81	14,61	14,96	15,13	15,04	14,95	15,63	17,16	18,62	19,27
37-38	14,60	14,39	14,19	14,53	14,70	14,61	14,52	15,20	16,74	18,19	18,85
39-40	14,21	14,00	13,80	14,15	14,32	14,23	14,14	14,82	16,35	17,81	18,46
41-42	13,87	13,66	13,46	13,80	13,97	13,88	13,79	14,47	16,01	17,46	18,12
43-44	13,56	13,35	13,15	13,49	13,66	13,57	13,48	14,16	15,70	17,15	17,81
45-46	13,28	13,07	12,87	13,21	13,38	13,30	13,21	13,89	15,42	16,87	17,53
47-48	13,03	12,82	12,62	12,97	13,14	13,05	12,96	13,64	15,17	16,63	17,28
49-50	12,81	12,60	12,40	12,75	12,92	12,83	12,74	13,42	14,95	16,41	17,06
51-52	12,62	12,41	12,21	12,55	12,72	12,63	12,54	13,22	14,76	16,21	16,87
53-54	12,44	12,23	12,03	12,38	12,55	12,46	12,37	13,05	14,58	16,04	16,69
55-56	12,29	12,08	11,88	12,22	12,39	12,30	12,21	12,90	14,43	15,88	16,54
57-58	12,15	11,94	11,74	12,09	12,25	12,17	12,08	12,76	14,29	15,74	16,40
59-60	12,03	11,82	11,62	11,96	12,13	12,04	11,95	12,63	14,17	15,62	16,28
61-62	11,91	11,70	11,50	11,85	12,02	11,93	11,84	12,52	14,05	15,51	16,16
63-64	11,81	11,60	11,40	11,74	11,91	11,82	11,73	12,42	13,95	15,40	16,06
65-66	11,71	11,50	11,30	11,64	11,81	11,72	11,63	12,32	13,85	15,30	15,96
67-68	11,61	11,41	11,20	11,55	11,72	11,63	11,54	12,22	13,75	15,21	15,86
69-70	11,52	11,31	11,11	11,45	11,62	11,53	11,44	12,13	13,66	15,11	15,77
71-72	11,43	11,22	11,01	11,36	11,53	11,44	11,35	12,03	13,57	15,02	15,67

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2018	2019-2021	2022-2023
73-74	11,33	11,13	10,92	11,27	11,44	11,35	11,26	11,94	13,47	14,93	15,58
75-76	11,24	11,03	10,83	11,18	11,35	11,26	11,17	11,85	13,38	14,84	15,49
77-78	11,16	10,95	10,74	11,09	11,26	11,17	11,08	10,99	11,68	13,21	14,66
79-80	11,07	10,86	10,66	11,00	11,17	11,08	10,99	11,68	13,21	14,66	15,32
81-82	10,99	10,78	10,58	10,92	11,09	11,00	10,91	11,59	13,13	14,58	15,24
83-84	10,91	10,70	10,49	10,84	11,01	10,92	10,83	11,51	13,05	14,50	15,15
85-86	10,83	10,62	10,42	10,76	10,93	10,84	10,75	11,43	12,97	14,42	15,08
87-88	10,75	10,54	10,34	10,69	10,86	10,77	10,68	11,36	12,89	14,35	15,00
89-90	10,68	10,47	10,27	10,62	10,79	10,70	10,61	11,29	12,82	14,28	14,93
91-92	10,62	10,41	10,20	10,55	10,72	10,63	10,54	11,22	12,76	14,21	14,86
93-94	10,55	10,34	10,14	10,49	10,66	10,57	10,48	11,16	12,69	14,15	14,80
95-96	10,49	10,28	10,08	10,43	10,60	10,51	10,42	11,10	12,63	14,09	14,74
97-98	10,44	10,23	10,03	10,37	10,54	10,45	10,36	11,05	12,58	14,03	14,69
99-100	10,39	10,18	9,98	10,32	10,49	10,40	10,31	11,00	12,53	13,98	14,64
101-102	10,35	10,14	9,93	10,28	10,45	10,36	10,27	10,95	12,49	13,94	14,59
103-104	10,31	10,10	9,90	10,24	10,41	10,32	10,23	10,91	12,45	13,90	14,56
105-106	10,27	10,06	9,86	10,21	10,38	10,29	10,20	10,88	12,41	13,87	14,52
107-108	10,25	10,04	9,83	10,18	10,35	10,26	10,17	10,85	12,39	13,84	14,49
109-110	10,23	10,02	9,81	10,16	10,33	10,24	10,15	10,83	12,37	13,82	14,47
111-112	10,21	10,00	9,80	10,14	10,31	10,22	10,13	10,82	12,35	13,80	14,46
113-114	10,20	9,99	9,79	10,14	10,31	10,22	10,13	10,81	12,34	13,80	14,45
115-116	10,20	9,99	9,79	10,13	10,30	10,22	10,13	10,81	12,34	13,79	14,45
117-118	10,21	10,00	9,79	10,14	10,31	10,22	10,13	10,81	12,35	13,80	14,45
119-120	10,22	10,01	9,81	10,15	10,32	10,23	10,14	10,82	12,36	13,81	14,47
121-122	10,23	10,02	9,82	10,17	10,34	10,25	10,16	10,84	12,37	13,83	14,48
123-124	10,26	10,05	9,84	10,19	10,36	10,27	10,18	10,86	12,40	13,85	14,50
125-126	10,28	10,07	9,87	10,22	10,38	10,30	10,21	10,89	12,42	13,88	14,53
127-128	10,31	10,10	9,90	10,25	10,42	10,33	10,24	10,92	12,45	13,91	14,56
129-130	10,35	10,14	9,93	10,28	10,45	10,36	10,27	10,95	12,49	13,94	14,59
131-132	10,38	10,17	9,97	10,32	10,49	10,40	10,31	10,99	12,52	13,98	14,63
133-134	10,42	10,21	10,01	10,36	10,52	10,44	10,35	11,03	12,56	14,01	14,67
135-136	10,46	10,25	10,05	10,40	10,57	10,48	10,39	11,07	12,60	14,06	14,71
137-138	10,50	10,29	10,09	10,44	10,61	10,52	10,43	11,11	12,64	14,10	14,75
139-140	10,55	10,34	10,14	10,48	10,65	10,56	10,47	11,15	12,69	14,14	14,80
141-142	10,59	10,38	10,18	10,52	10,69	10,61	10,52	11,20	12,73	14,18	14,84
143-144	10,63	10,42	10,22	10,57	10,74	10,65	10,56	11,24	12,77	14,23	14,88
145-146	10,68	10,47	10,26	10,61	10,78	10,69	10,60	11,28	12,82	14,27	14,92
147-148	10,72	10,51	10,31	10,65	10,82	10,73	10,64	11,32	12,86	14,31	14,97
149-150	10,76	10,55	10,35	10,69	10,86	10,77	10,68	11,36	12,90	14,35	15,01
151-152	10,79	10,59	10,38	10,73	10,90	10,81	10,72	11,40	12,93	14,39	15,04
153-154	10,83	10,62	10,42	10,76	10,93	10,84	10,75	11,44	12,97	14,42	15,08
155-156	10,86	10,65	10,45	10,79	10,96	10,87	10,78	11,47	13,00	14,45	15,11
157-158	10,89	10,68	10,48	10,82	10,99	10,90	10,81	11,49	13,03	14,48	15,14
159-160	10,91	10,70	10,50	10,84	11,01	10,93	10,84	11,52	13,05	14,50	15,16

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 23** eintragen.

Monatliche Zu- und Abschläge

In **Tabelle 3** werden die für die Wohnung zutreffenden Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat abgelesen und in die dafür vorgesehenen Felder am rechten Rand der Tabelle eingetragen. Daraus werden die Summe aller Zuschläge und die Summe aller Abschläge getrennt berechnet. Die so ermittelten Zu- und Abschläge sind in **Tabelle 6a auf Seite 23** zu übertragen. Erst dann steht die durchschnittliche ortsübliche Netto- miete pro m² und Monat fest.

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu **Tabelle 3 auf dieser Seite und auf Seite 13**. Sogenannte Schwellenwerte (**siehe Seite 24**) sind nicht im **Arbeitsschritt 3**, sondern gegebenenfalls in **Arbeitsschritt 5** zu berücksichtigen.

Wohnlagendefinition

Im Mietspiegel für München 2025 werden sechs Wohnlagenkategorien ausgewiesen. Die Einteilung der Wohnlagen erfolgte zunächst unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte sowie des näheren Wohnumfeldes wie zum Beispiel Bestand an Grün- und Freiflächen beziehungsweise der Infrastruktur.

Im Rahmen der statistischen Datenanalyse zeigte sich wie bereits im Mietspiegel für München 2023 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 2025 notwendig, zentrale Wohnlagenkategorien (zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage) auszuweisen.

Durchschnittliche Lage – hellblau

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

Gute Lage – gelb

Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.

Beste Lage – hellrot

Besonders imageträchtige Innenstadt- und innenstadtnahe Lagen und traditionelle Villengegenden.

Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu **Tabelle 3 auf den Seiten 12, 13 und 19**.

Zentrale durchschnittliche Lage – dunkelblau

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

Zentrale gute Lage – orange

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

Zentrale beste Lage – dunkelrot

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

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 2024 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.

Stadtplan

Der Kartenteil, aus dem Sie die Wohnlagequalität ablesen können, beginnt auf **Seite 29**.

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)	+ 0,43		
Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	+ 2,10		
Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,80		
Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+ 2,29		
Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 2,70		
3.2 Gebäudearten			
(höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
Hinweis: Ein mindestens teilweise ausgebauter Speicher/Dachboden zählt als Stockwerk.			
Hochhaus oder höheres Gebäude: Nach 1948 und vor 1999 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sechs Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+6). Das Gebäude ist freistehend oder grenzt mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart an (dies muss nicht zwingend ein Hochhaus oder ein höheres Gebäude sein).	- 0,96		
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 Hausnummern und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5). 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 die Hausnummer des Gebäudes gemeint, in der sich die Wohnung befindet) und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5).	- 1,13		
3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen			
(genau einer der fünf Haustypen muss gewählt werden)			
Hinweis: Zur Beurteilung der Frage, ob ein vorhandener Speicher/Dachboden zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebaut wurde, kommt es auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitze nicht an.			
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:			
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 20m ² .	- 2,58		
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 20m ² . 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 20m ² .	- 1,21		
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 20m ² .	+ 0,36		
Hinweise: Zur Einordnung von Altbauten siehe Schema auf Seite 19. 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.			
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.	- 1,14		
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:			
Anderer Haustyp: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948, welche nicht unter das Merkmal „Einfacher Nachkriegsbau“ fällt.	+/- 0,00		
3.4 Heizung Hinweis: Wohnungen, die über keine von der*dem Vermieter*in gestellten Beheizungsmöglichkeiten verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2025.			
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.	- 2,21		
Fußbodenheizung: (das Merkmal „Fußbodenheizung“ kann neben dem Merkmal „Unvollständige Beheizung“ angesetzt werden) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über eine Fußbodenheizung verfügt.	+ 1,00		
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.	+ 0,62		
Handtuchheizkörper (nicht mit Strom betrieben) vorhanden:	+ 0,62		
Separate bodengleiche Dusche:	+ 0,62		
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.	+ 0,62		
Modernisiertes Bad: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, bei der 2019 oder später das Bad modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurde. Die Modernisierung beziehungsweise Instandsetzung muss mindestens Badewanne und/oder Dusche sowie Wand- und Bodenbeläge umfassen.	+ 0,62		
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 (die Merkmale „Offene Küche“ und „Küchenausstattung“ können nebeneinander angesetzt werden)			
Hinweis: Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche.			
Offene Küche: Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche (Funktion: Kochen, Essen, Wohnen. Der Küchenbereich ist optisch und funktional vom Ess-/Wohnbereich eindeutig unterscheidbar.). Die Ausstattung der Küche spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal „Offene Küche“.	+ 0,55		
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:	+ 0,53		
b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination:	+ 0,53		
c) Geschirrspülmaschine:	+ 0,53		
3.7 Fußboden Hinweise: 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: Die Wohnung besitzt mindestens einen Wohnraum ohne einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag.	- 1,54		
Einfacher Boden: 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- oder PVC-/Vinylboden.	- 1,12		
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:			
Guter Boden: Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen von der*dem Vermieter*in gestellten Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.	+ 1,37		
Weder „Ohne Fußbodenbelag“ noch „Einfacher Boden“ beziehungsweise „Guter Boden“: Es ist weder die Definition des Merkmals „Ohne Fußbodenbelag“ noch die des Merkmals „Einfacher Boden“ beziehungsweise des Merkmals „Guter Boden“ erfüllt.	+/- 0,00		
Hinweise: Genau eines der vier vorstehenden Merkmale muss gewählt werden. Zusätzliche Begründungen sind in Tabelle 5 Ziffer 5 möglich.			
Modernisierter Boden: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2019, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2019 oder später von der*dem Vermieter*in modernisiert oder instandgesetzt worden ist.	+ 1,86		
Hinweis: Der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags.			
3.8 Terrasse/Dachterrasse beziehungsweise Balkon/Loggia Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über mindestens eine Terrasse beziehungsweise Dachterrasse oder mindestens einen Balkon beziehungsweise eine Loggia verfügt und deren jeweilige Fläche mindestens 1m ² beträgt.	+ 0,55		
3.9 Weitere Merkmale			
Besondere Ausstattung: Wohnung in einem Gebäude mit mindestens einem der folgenden von der*dem Vermieter*in gestellten Ausstattungsmerkmale:	+ 0,77		
<ul style="list-style-type: none"> • Mindestens ein elektrisch betriebener Rollladen beziehungsweise eine elektrisch betriebene Jalousie. • Videogegensprechanlage. 			
Modernisierte Fenster: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei der alle Fenster 1995 oder später eingebaut wurden und 2019 oder später mindestens die Hälfte der Fenster von der*dem Vermieter*in modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurden.	+ 2,10		
Summe der Zuschläge:			
Summe der Abschläge:			

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 23** zu berechnenden Mietpreis handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Miete. Abweichungen von diesem Durchschnittspreis nach oben oder unten werden verursacht durch die reine Marktstreuung am freien Wohnungsmarkt, wodurch selbst völlig gleiche Wohnungen verschiedene Mieten haben können. Darüber hinaus können weitere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren vorliegen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale in **Tabelle 3 (Seiten 14 bis 18)** nicht oder nur ungenau beschrieben sind und auch durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden. Daher ist es sinnvoll, die ortsübliche Miete nicht nur als Punktwert, sondern auch als Spannen anzugeben.

Tabelle 4 zeigt die Schwankungsbreiten der im Mietspiegel für München 2025 beobachteten 2/3-Spannen (im Folgenden „Spannen“ genannt) zur durchschnittlichen ortsüblichen Miete in Abhängigkeit von der Wohnlage. 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.

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.

Wohnlagen	Schwankungsbreite nach unten	Schwankungsbreite nach oben
Nicht zentrale Wohnlagen (durchschnittliche, gute, beste Wohnlage)	- 2,81	+ 2,77
Zentrale Wohnlagen (zentral durchschnittliche, zentral gute, zentral beste Wohnlage)	- 3,71	+ 3,80

Schwankungsbreiten in Euro pro m² und Monat gemäß nicht zentraler und zentraler Wohnlagen.

Die Schwankungsbreiten nach unten und oben sind in **Tabelle 6b, Seite 23** einzutragen.

Orientierungshilfen bei begründeten Abweichungen Empfehlungen zur Anwendung der Spannen

Begründete Abweichungen

Eine Abweichung von der in **Tabelle 6a auf Seite 23** ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Miete erfordert in jedem Fall eine Begründung. Diese Begründung ist auch notwendig, wenn sich der Mietpreis innerhalb der Spannen bewegt.

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

- > Die Wohnung weicht vom jeweiligen Standard der in **Tabelle 3 (Seiten 14 bis 18)** aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale erheblich ab, oder
- > es liegen Faktoren vor, die den Mietpreis beeinflussen und für die in der statistischen Analyse zwar Tendenzen erkennbar waren, die aber aus statistischer Sicht nicht zu einer nachweisbaren (signifikanten) Verbesserung des Mietspiegel-Modells beitragen, um in **Tabelle 3** als Zu- oder Abschlag aufgenommen zu werden, oder
- > es liegen weitere mietpreisbeeinflussende Faktoren vor, die durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden.

Bei Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete innerhalb der Spannen können die in **Tabelle 5 auf Seite 22** 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 5 der Tabelle 5** berücksichtigt werden.

Die Orientierungshilfen bei begründeten Abweichungen (**Tabelle 5**) haben hinsichtlich der Beweiskraft nur die Qualität eines einfachen Mietspiegels.

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 - 0,70 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 -0,70 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 24**).

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

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

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

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

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
1. Unterschiedliche oder unvollständige Warmwasserversorgung: (für einen Ansatz muss eines der beiden Merkmale zutreffen)	bis zu - 0,70		
a) Unterschiedliche Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad von der*dem Vermieter*in gestellt und erfolgt auf unterschiedliche Arten, zum Beispiel durch einen Boiler in der Küche und einer Warmwasserversorgung über die Gebäude-Zentralheizung im Badezimmer.			
b) Unvollständige Warmwasserversorgung: Eine von der*dem Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden.			
2. Rückgebäude: Wohnung in einem Rückgebäude mit einem Baujahr nach 1948.	bis zu + 0,70		
Hinweis: Ein Rückgebäude ist ein eigenständiges Gebäude mit eigenem Eingang. Die Erschließung erfolgt über das Hauptgebäude (Durchgang / Durchfahrt / seitlich am Hauptgebäude vorbei). Das Rückgebäude muss nicht zwingend freistehend sein. Es kann daher direkt an das Hauptgebäude, aber auch an ein anderes Gebäude angrenzen.			
3. Wärmedämmung der Außenwände: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1999, bei dem seit 2019 eine Wärmedämmung einzelner oder aller Außenwände erfolgte.	bis zu + 0,90		
Hinweis: Es kommt nicht darauf an, ob es sich um Modernisierungen oder Instandsetzungen handelt.			
4. Besonders gestaltete Fassade: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, das a) über eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:	bis zu + 0,40		
b) nicht über eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:	bis zu - 0,25		
5. Zusätzliche Begründungen: Zusätzliche Begründungen sind möglich, wenn die Wohnung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlagsmerkmale in Tabelle 3 abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte auftreten. Maximal kann hier eine Abweichung bis in Höhe der entsprechenden Beträge in Tabelle 3 angesetzt werden. Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung berücksichtigt werden.			
Summe der Abweichung nach oben (+) beziehungsweise unten (-)			
Gesamtsumme (begründete Abweichungen):	+/-		

Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Miete mit Spannen

Die Summe aus Betriebskosten, Grundpreis sowie Zu- und Abschlägen wird mittels der Einträge in **Tabelle 6a** berechnet. Diese ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro Quadratmeter und Monat. Durch Subtraktion beziehungsweise Addition der in **Tabelle 4 (auf Seite 20)** 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	+ <input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 2	Grundpreis	+ <input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 3	Summe der Zuschläge	+ <input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 3	Summe der Abschläge	- <input type="text"/>
Summe		<input type="text"/>
durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/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	<input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 4	Schwankungsbreiten nach unten	- <input type="text"/>
	Schwankungsbreiten nach oben	+ <input type="text"/>
Summen		<input type="text"/> <input type="text"/>
durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m ² /Monat mit Spannen nach unten und oben		

Hinweis:

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

Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 auf Seite 24** 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/m²/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 5** 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 für das Baujahr (nach 1948) bei der Wärmedämmung der Außenwände nicht bindend. So ist ein reduzierter Zuschlag auch für eine Wärmedämmung der Außenwände von Gebäuden, die 1948 oder wenige Jahre früher errichtet wurden, 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 21**.

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* einen 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 Donnerstag 9 bis 17 Uhr
- > Freitag 9 bis 15 Uhr

Telefon: 089 233-774000

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 552143-0

Fax: 089 554554

E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de

Internet: www.mieterverein-muenchen.de

Geschäftszeiten:

- > Montag und Donnerstag 9 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 18 Uhr
- > Dienstag und Mittwoch 9 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 17 Uhr
- > Freitag 9 bis 14 Uhr

Mieter helfen Mieter,

Münchener Mieterverein e.V.

Weißenseer Straße 25

81667 München

Telefon: 089 444882-0

Fax: 089 444882-10

E-Mail: info@mhm.muenchen.de

Internet: www.mhm.muenchen.de

Geschäftszeiten:

- > Montag bis Donnerstag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14 bis 17 Uhr
- > Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Sonnenstraße 13, 3. Stock

80331 München

Telefon: 089 55141-0

Fax: 089 55141-366

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 e.V., Kreisverband München

Dachauer Str. 31

80335 München

Telefon: 089 597937

Fax: 089 597938

E-Mail: info@bwe-online.de

Internet: www.bwe-online.de

Geschäftszeiten:

- > Montag bis Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 14 bis 17 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 2025 unter www.mietspiegel-muenchen.de.

Dort finden Sie auch die Dokumentation zum Mietspiegel für München 2025.

Stadtplan zum Mietspiegel für München 2025

Ausgabe 1/2024 im Maßstab 1 : 20000

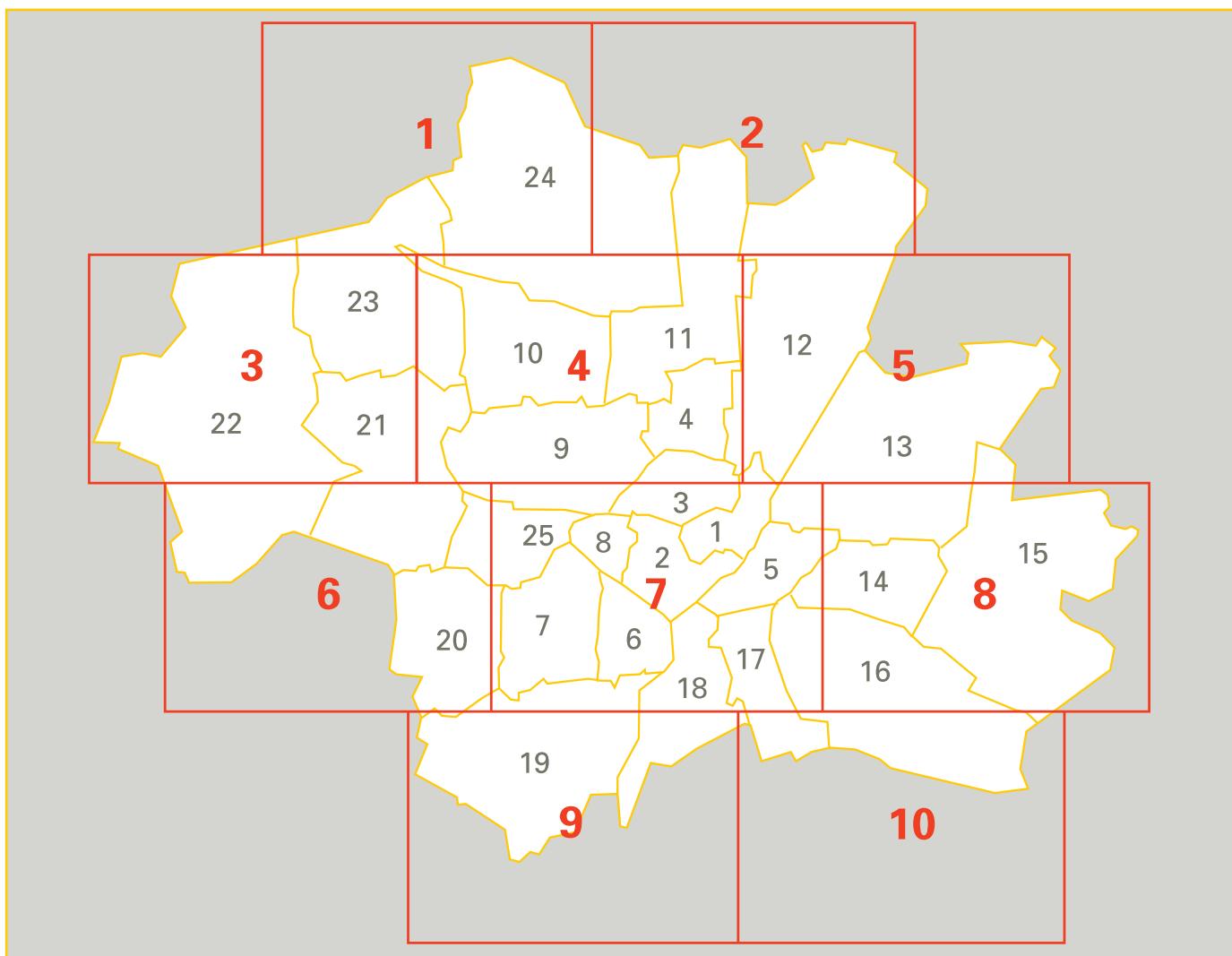
Die Wohnlagenkarte dieses Mietspiegels wurde zum Erhebungsmonat Januar 2024 überarbeitet und ergänzt. Abweichungen der individuellen Lage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. Für Gewerbegebiete mit Wohnungen und für nach dem 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



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

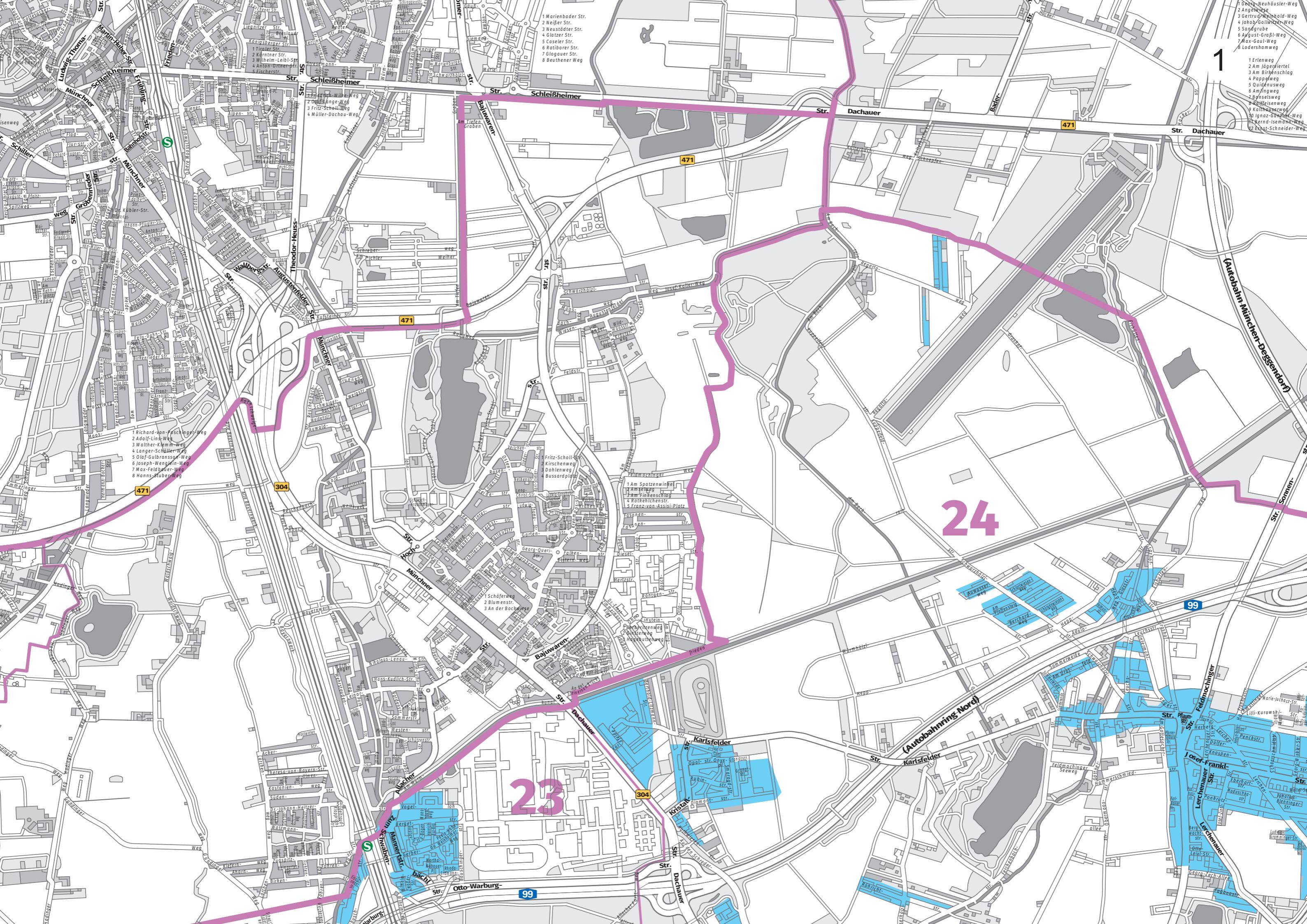
München-Karte mit den Stadtbezirken 1 bis 25 und den analogen Kartenteilen 1 bis 10, aus denen Sie die Wohnlagequalität ablesen können.

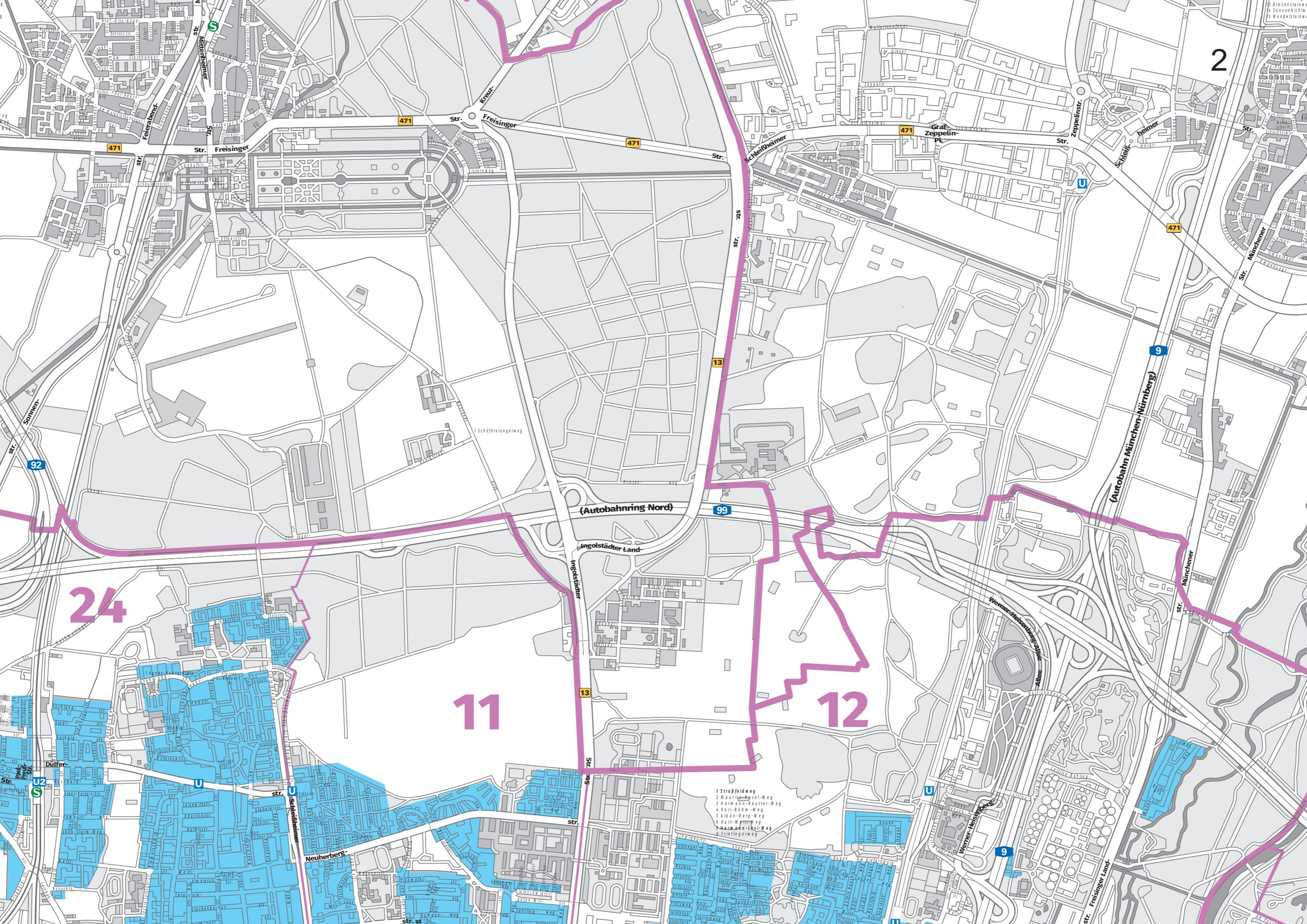


Karte: Kommunalreferat – GeodenService München

Stadtbezirke

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





1

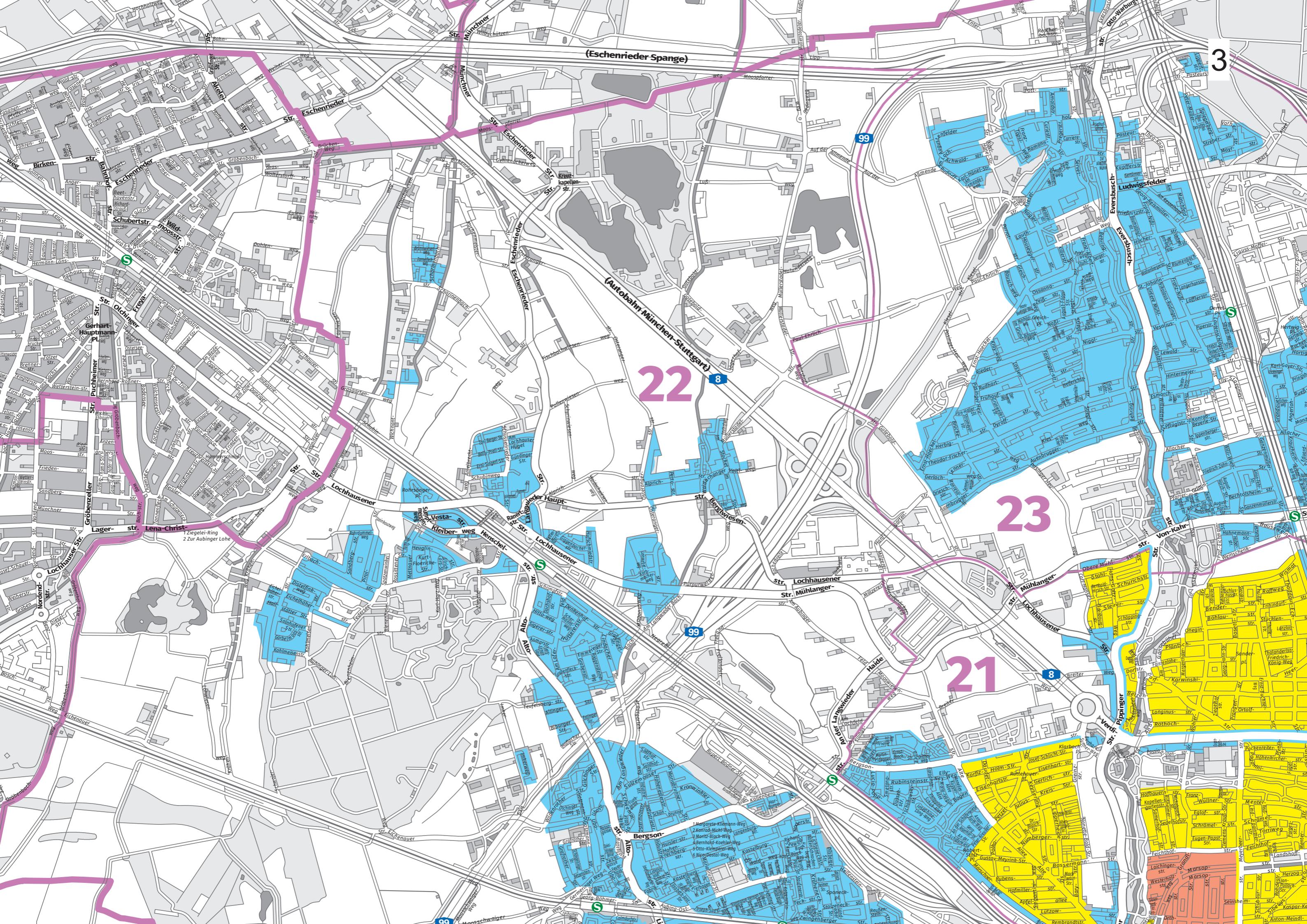
2

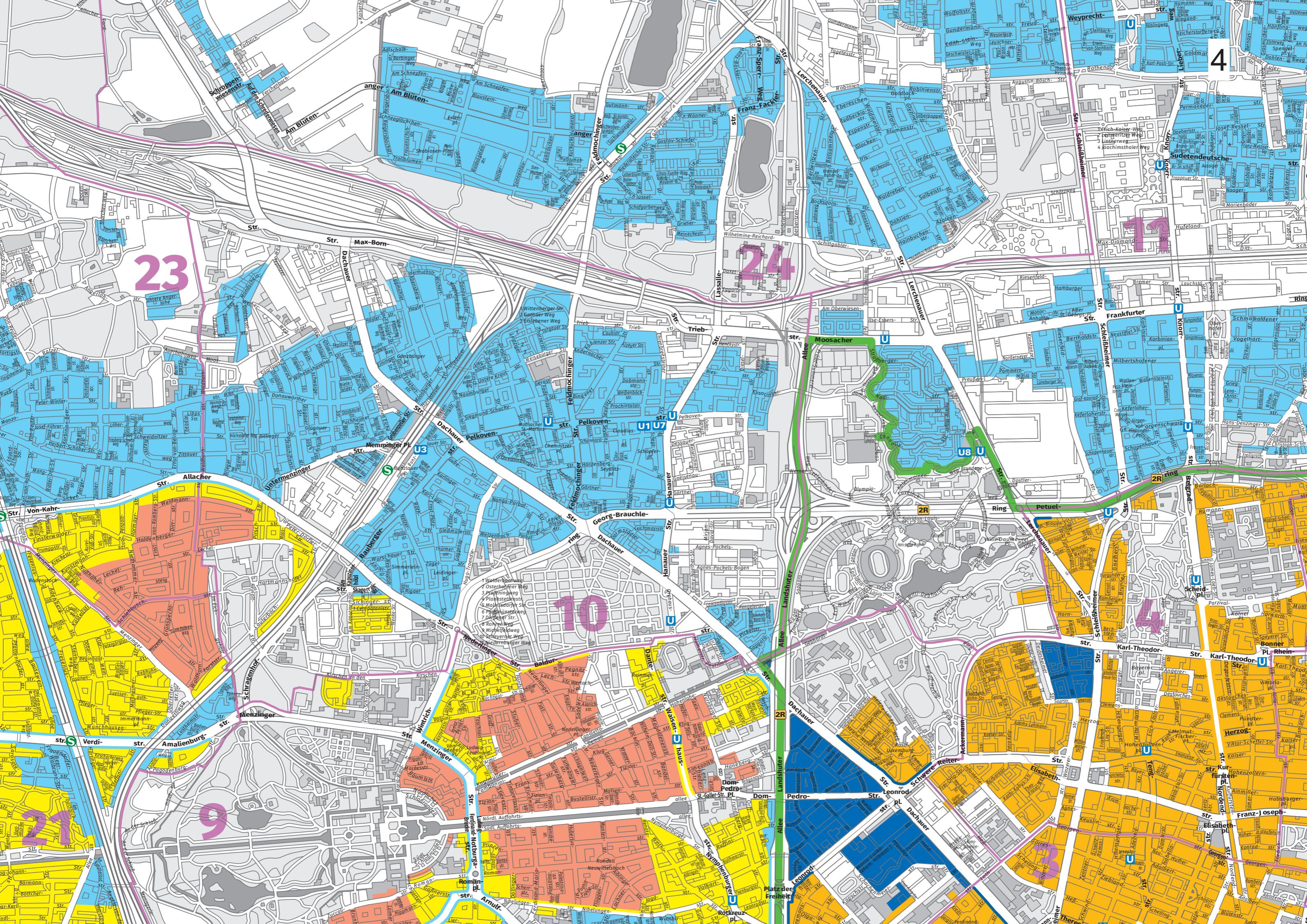
12

11

24

- 1 Straßfeldweg
- 2 Moritz-Evel-Weg
- 3 Hermann-Reutter-Weg
- 4 Karl-Böhm-Weg
- 5 Alton-Berg-Weg
- 6 Kurt-Witt-Weg
- 7 Herma-Livi-Weg
- 8 Frittingerweg





5

13

15

