

# Mietspiegel für München 2021

Informationen zur  
ortsüblichen Miete

Stand: 01/2020

**Wir sind München**  
für ein soziales Miteinander

**2021** 

# Neuer Mietspiegel für München

Liebe Münchner\*innen,

das Volksbegehren für einen Mietpreisstopp zeigte es in aller Deutlichkeit: Die Entwicklung der Mietpreise ist ein zentrales Anliegen für große Teile der Bevölkerung. Die Frage, ob die Miete der eigenen Wohnung auch in Zukunft bezahlbar bleibt, hat eine herausragende Bedeutung für viele Münchner Bürger\*innen. Der Mietspiegel für München stellt Leitplanken für die Miethöhe auf, an denen sich alle Beteiligten des Wohnungsmarkts orientieren können.

Ich freue mich daher sehr, Ihnen den Mietspiegel für München 2021 vorstellen zu können. Mit dem Mietspiegel haben Sie die Möglich-

keit, schnell und zuverlässig die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung zu ermitteln. Die Höhe der ortsüblichen Miete gibt Auskunft, ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist. Darüber hinaus lässt sich mit dem Mietspiegel berechnen, ob die gesetzlich zulässige Mietobergrenze bei Vertragsabschluss eingehalten wurde (Mietpreisbremse).

Das vorliegende Werk stellt eine Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 dar. Die im letzten Mietspiegel ausgewiesenen Werte wurden diesmal auf der Grundlage des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (Stand: Januar 2020) weiterentwickelt. Der Münchner Stadtrat hat

sich für diese vom Bürgerlichen Gesetzbuch ebenfalls vorgesehene Variante entschieden und somit auf die ursprünglich geplante Neu-erstellung des Mietspiegels auf der Basis einer Umfrage unter Münchens Mieter\*innen verzichtet, da die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Umfrageergebnisse nicht sicher eingeschätzt werden konnten. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an das Marktforschungsinstitut Kantar sowie die Ludwig-Maximilians-Universität München (Lehrstuhl für Statistik) für die Unterstützung und Mitwirkung an der Fortschreibung des Mietspiegels 2019 nach Verbraucherpreisindex.



Ich wünsche mir, dass Ihnen der vorliegende, aktuelle Mietspiegel für München 2021 behilflich sein wird, eine fundierte Entscheidung bei Fragen zur Miethöhe zu treffen und dazu beiträgt, Konflikte in Ihrem Mietverhältnis zu vermeiden.

Dorothee Schiwy  
Sozialreferentin

# Mietspiegel für München 2021

## Aufgabe

Aufgabe des Mietspiegels ist es, für Mieter\*innen, Vermieter\*innen und deren Interessenverbände eine Übersicht über die Mietpreise im Stadtgebiet München herzustellen. Die statistisch aufbereitete Datensammlung ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für die Mehrzahl der frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München. Der Mietspiegel stützt sich auf eine breite Datenbasis und bietet deshalb die größtmögliche Sicherheit, das Mietniveau objektiv einzuschätzen. Der Mietspiegel ist auch ein gesetzliches Begründungsmittel für Mieterhöhungen.

## Grundlage

Der Mietspiegel für München 2021 ist eine Fortschreibung. Er basiert auf dem nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellten Mietspiegel für München 2019, der nun nach zwei Jahren anhand von Indexzahlen angepasst wurde. Das Team des Lehrstuhls für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) an der Ludwig-Maximilians-Universität hat die Fortschreibung durchgeführt und gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) zugrunde gelegt. Datenbasis für den vorliegenden Mietspiegel ist der Mietspiegel für München 2019. Dieser wurde durch eine repräsentative Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt.

Die Erhebung und Aufbereitung der Stichprobe erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt München durch das Marktforschungsinstitut Kantar, München.

Die daraus gewonnenen Daten wurden vom Team des Lehrstuhls für Statistik (Prof. Dr. Göran Kauermann) an der Ludwig-Maximilians-Universität nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet.

## Qualifizierter Mietspiegel

Die aktuelle Rechtslage unterscheidet zwischen dem „einfachen Mietspiegel“ und dem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel fortzuschreiben. Sowohl der Mietspiegel für München 2019 als auch der Mietspiegel für München 2021 wurden vom Stadtrat der Landeshauptstadt München als qualifizierte Mietspiegel anerkannt. An die Qualifizierung des Mietspiegels sind einige Rechtsfolgen geknüpft: Bei Mieterhöhungen hat der/die 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 (§ 558a Abs. 3 BGB). Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird vermutet, dass die enthaltenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

## Wohnlagen

Da es sich bei diesem Mietspiegel um eine Fortschreibung handelt, wurden die Wohnlagen vom zugrunde liegenden Mietspiegel für München 2019 zum Stand Januar 2018 unverändert übernommen.

### Aktuell

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

Es fand jedoch eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes statt. Die Wohnlagenkarte ist das Ergebnis der Zusammenarbeit von Vertreter\*innen folgender Dienststellen der Landeshauptstadt München:

- > Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München mit Datengrundlagen auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016
- > Kommunalreferat, GeodatenService München
- > Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklungsplanung, Abt. I/2, Bevölkerung, Wohnen und Perspektive München
- > Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abt. Wohnraumerhalt.

Darüber hinaus ermittelte die Ludwig-Maximilians-Universität (Lehrstuhl für Statistik) im Rahmen der statistischen Analyse der Daten für den Mietspiegel für München 2019 wie bereits beim Mietspiegel für München 2017 einen signifikanten Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes (sogenannte Makrolage) auf den Mietpreis. Die so gewonnenen Erkenntnisse fließen ergänzend in die Wohnlagenkarte ein.

## Anwendungsbereich

Der Mietspiegel für München 2021 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
- > Studenten- und Jugendwohnheime.

Der Mietspiegel für München 2021 ist nicht unmittelbar anwendbar für:

- > möblierten Wohnraum
- > Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Einzelzimmer und Penthousewohnungen
- > Wohnungen im Untergeschoss
- > Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch
- > mietfrei überlassenen Wohnraum
- > selbst genutzten Wohnraum
- > private Untermietverhältnisse
- > durch behördliche Auflagen mietpreisgebundenen Wohnraum
- > Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad – soweit vorhanden – von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- > Wohnungen ohne Küche, ohne Badezimmer oder ohne Toilette
- > Wohnungen ohne vom Vermieter ausgestattetes Badezimmer
- > Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Heizung
- > Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung
- > Wohnraum in Anstalten, Heimen oder Wohnheimen, bei denen die Mietzahlung auch Service-Leistungen abdeckt, zum Beispiel Verpflegung oder Betreuung
- > Wohnungen unter 20 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Wohnungen, die 2018 oder später fertiggestellt worden sind.

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

### Mietspiegel für München 2021 online

Zu dieser Broschüre gibt es eine Online-Version inklusive Berechnungsprogramm. Sie finden die Online-Version des Mietspiegels für München 2021 unter [www.mietspiegel-muenchen.de](http://www.mietspiegel-muenchen.de). Dort finden Sie auch die Dokumentationen zu den Mietspiegeln für München 2019 und 2021.

# 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<sup>2</sup>) und Monat mit Hilfe der **Tabelle 1 (Seite 9)** festgestellt und in **Tabelle 6a (Seite 25)** übertragen werden.

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

**In Arbeitsschritt 3** werden Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat hinsichtlich Lage, Ausstattung und Art der Wohnung gemäß **Tabelle 3 (Seiten 15-18)** ermittelt und ebenfalls in **Tabelle 6a (Seite 25)** eingetragen. Die in **Tabelle 6a** berechnete Summe aus Betriebskosten, Grundpreis, Zu- und Abschlägen ergibt die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m<sup>2</sup> und Monat.

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

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

**In Arbeitsschritt 6** wird in **Tabelle 6b (Seite 25)** die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m<sup>2</sup> und Monat mit Spannen nach unten und oben berechnet. Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 (Seite 26)** die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und den begründeten Abweichungen berechnet werden.

# Nicht umgelegte Betriebskosten

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

eine Wohnung angegebene Wert durch die Wohnfläche in m<sup>2</sup> 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 § 2 der Betriebskostenverordnung beziehungsweise Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung werden entweder als Vorauszahlung (mit jährlicher Abrechnung) oder als Pauschale (ohne jährliche Abrechnung) bezahlt. **Tabelle 1** ist bei einer vereinbarten Nettomiete nicht anzuwenden.

**Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat in München**

Betriebskostenarten	Euro/m <sup>2</sup> /Monat	Betriebskosten
Wasser/Abwasser	0,31	
Straßenreinigung	0,05	
Müllabfuhr	0,16	
Grundsteuer	0,24	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,17	
Kaminkehrer (soweit nicht bei Heizkosten)	0,07	
Hausbeleuchtung	0,08	
Aufzug	0,17	
Waschmaschine	0,08	
Hausmeister	0,35	
Gartenpflege (soweit nicht bei Hausmeister)	0,07	
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,18	
Schneebeseitigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,06	
Reinigung/Wartung von Etagenheizung, WW-Geräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,13	
Heizung/Warmwasser	1,06	
Gemeinschaftsantenne	5,45 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> Wohnfläche = <input type="text"/>
Satellitenschüssel	6,41 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> Wohnfläche = <input type="text"/>
Kabelfernsehen	8,73 Euro pro Wohnung : <input type="text"/>	m <sup>2</sup> Wohnfläche = <input type="text"/>
<b>Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/m<sup>2</sup>/Monat</b>		<input type="text"/>

## Hinweis

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

## Betriebskosten

Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat in **Tabelle 6a auf Seite 25** übertragen.

## Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten **Tabelle 2 auf Seite 11/12** abgelesen und in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 6a auf Seite 25** eingetragen.

Bei Zwischenwerten, wie zum Beispiel 80,3 m<sup>2</sup>, ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81-82) zu verwenden.

### Modernisierung

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

Eine von dem/der Mieter\*in auf eigene Kosten eingebrachte Ausstattung der Wohnung oder durchgeführte Instandsetzung/Modernisierung darf in **Tabelle 3 (Seiten 15 - 18)** nicht berücksichtigt werden.

### Baujahre 2018 – 2020

Da für die Baujahre 2018 – 2020 keine aktuellen Daten erhoben wurden, ist dafür keine Indexfortschreibung möglich. Soll der Mietspiegel auf diese Baujahre angewendet werden, empfehlen wir eine Einstufung in die Baujahre 2016 – 2017.

Bei Zwischenwerten, wie zum Beispiel 80,3 m<sup>2</sup>, ist die nächsthöhere Wohnflächenkategorie (in unserem Beispiel 81 bis 82) zu verwenden.

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

## Grundpreis der monatlichen Nettomiete

Der für die Wohnung zutreffende Grundpreis der Nettomiete in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wird aus der nach Wohnfläche und Baujahr gegliederten **Tabelle 2** abgelesen und in die dazugehörige Zeile der **Tabelle 6a auf Seite 25** eingetragen. Dies ist der Grundpreis (nicht zu

verwechseln mit der durchschnittlichen ortsüblichen Miete). Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr.**

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
20-22	16,95	16,82	16,54	16,30	16,21	16,27	16,46	16,76	17,05	17,21	17,33
23-24	16,22	16,09	15,81	15,58	15,48	15,55	15,74	16,04	16,32	16,48	16,61
25-26	15,56	15,43	15,15	14,91	14,82	14,88	15,07	15,37	15,65	15,82	15,94
27-28	14,95	14,82	14,54	14,30	14,21	14,27	14,46	14,77	15,05	15,21	15,33
29-30	14,39	14,26	13,98	13,75	13,65	13,72	13,91	14,21	14,49	14,65	14,78
31-32	13,89	13,76	13,48	13,25	13,15	13,21	13,40	13,71	13,99	14,15	14,27
33-34	13,44	13,30	13,03	12,79	12,70	12,76	12,95	13,25	13,53	13,69	13,82
35-36	13,03	12,89	12,62	12,38	12,29	12,35	12,54	12,84	13,12	13,29	13,41
37-38	12,66	12,53	12,25	12,02	11,92	11,98	12,18	12,48	12,76	12,92	13,04
39-40	12,34	12,21	11,93	11,69	11,60	11,66	11,85	12,15	12,43	12,60	12,72
41-42	12,05	11,92	11,64	11,41	11,31	11,37	11,57	11,87	12,15	12,31	12,43
43-44	11,80	11,67	11,39	11,16	11,06	11,12	11,32	11,62	11,90	12,06	12,18
45-46	11,58	11,45	11,17	10,94	10,84	10,91	11,10	11,40	11,68	11,84	11,97
47-48	11,40	11,26	10,99	10,75	10,66	10,72	10,91	11,21	11,49	11,65	11,78
49-50	11,24	11,10	10,83	10,59	10,50	10,56	10,75	11,05	11,33	11,50	11,62
51-52	11,10	10,97	10,69	10,46	10,36	10,43	10,62	10,92	11,20	11,36	11,49
53-54	10,99	10,86	10,58	10,35	10,25	10,31	10,51	10,81	11,09	11,25	11,37
55-56	10,90	10,77	10,49	10,25	10,16	10,22	10,41	10,72	11,00	11,16	11,28
57-58	10,82	10,69	10,42	10,18	10,09	10,15	10,34	10,64	10,92	11,08	11,21
59-60	10,76	10,63	10,36	10,12	10,03	10,09	10,28	10,58	10,86	11,02	11,15
61-62	10,72	10,58	10,31	10,07	9,98	10,04	10,23	10,53	10,81	10,97	11,10
63-64	10,68	10,55	10,27	10,03	9,94	10,00	10,19	10,49	10,77	10,94	11,06
65-66	10,65	10,51	10,24	10,00	9,91	9,97	10,16	10,46	10,74	10,90	11,03
67-68	10,62	10,49	10,21	9,97	9,88	9,94	10,13	10,43	10,71	10,88	11,00
69-70	10,59	10,46	10,18	9,95	9,85	9,92	10,11	10,41	10,69	10,85	10,97
71-72	10,57	10,44	10,16	9,92	9,83	9,89	10,08	10,38	10,66	10,83	10,95
73-74	10,55	10,41	10,14	9,90	9,81	9,87	10,06	10,36	10,64	10,80	10,93
75-76	10,52	10,39	10,12	9,88	9,78	9,85	10,04	10,34	10,62	10,78	10,91
77-78	10,50	10,37	10,09	9,86	9,76	9,83	10,02	10,32	10,60	10,76	10,89

**Tabelle 2: Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr.**

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
79-80	10,48	10,35	10,07	9,84	9,74	9,81	10,00	10,30	10,58	10,74	10,87
81-82	10,46	10,33	10,05	9,82	9,72	9,79	9,98	10,28	10,56	10,72	10,85
83-84	10,44	10,31	10,04	9,80	9,70	9,77	9,96	10,26	10,54	10,70	10,83
85-86	10,42	10,29	10,02	9,78	9,68	9,75	9,94	10,24	10,52	10,68	10,81
87-88	10,40	10,27	9,99	9,76	9,66	9,73	9,92	10,22	10,50	10,66	10,79
89-90	10,38	10,25	9,97	9,74	9,64	9,71	9,90	10,20	10,48	10,64	10,77
91-92	10,36	10,23	9,95	9,72	9,62	9,68	9,88	10,18	10,46	10,62	10,74
93-94	10,34	10,21	9,93	9,69	9,60	9,66	9,85	10,15	10,43	10,60	10,72
95-96	10,31	10,18	9,90	9,67	9,57	9,64	9,83	10,13	10,41	10,57	10,70
97-98	10,29	10,15	9,88	9,64	9,55	9,61	9,80	10,10	10,38	10,54	10,67
99-100	10,26	10,13	9,85	9,61	9,52	9,58	9,77	10,07	10,35	10,52	10,64
101-102	10,23	10,09	9,82	9,58	9,49	9,55	9,74	10,04	10,32	10,49	10,61
103-104	10,19	10,06	9,78	9,55	9,45	9,52	9,71	10,01	10,29	10,45	10,58
105-106	10,16	10,03	9,75	9,51	9,42	9,48	9,67	9,97	10,25	10,42	10,54
107-108	10,12	9,99	9,71	9,47	9,38	9,44	9,63	9,93	10,21	10,38	10,50
109-110	10,08	9,94	9,67	9,43	9,34	9,40	9,59	9,89	10,17	10,33	10,46
111-112	10,03	9,90	9,62	9,38	9,29	9,35	9,54	9,85	10,13	10,29	10,41
113-114	9,98	9,85	9,57	9,33	9,24	9,30	9,49	9,79	10,08	10,24	10,36
115-116	9,93	9,79	9,52	9,28	9,19	9,25	9,44	9,74	10,02	10,18	10,31
117-118	9,87	9,74	9,46	9,22	9,13	9,19	9,38	9,68	9,96	10,13	10,25
119-120	9,81	9,68	9,40	9,16	9,07	9,13	9,32	9,62	9,90	10,07	10,19
121-122	9,75	9,62	9,34	9,10	9,01	9,07	9,26	9,56	9,85	10,01	10,13
123-124	9,69	9,56	9,28	9,04	8,95	9,01	9,20	9,51	9,79	9,95	10,07
125-126	9,63	9,50	9,22	8,99	8,89	8,96	9,15	9,45	9,73	9,89	10,01
127-128	9,58	9,45	9,17	8,93	8,84	8,90	9,09	9,39	9,67	9,84	9,96
129-130	9,53	9,40	9,12	8,88	8,79	8,85	9,04	9,34	9,63	9,79	9,91
131-132	9,48	9,35	9,08	8,84	8,75	8,81	9,00	9,30	9,58	9,74	9,87
133-134	9,45	9,32	9,04	8,80	8,71	8,77	8,96	9,26	9,54	9,71	9,83
135-136	9,42	9,29	9,01	8,77	8,68	8,74	8,93	9,24	9,52	9,68	9,80
137-138	9,40	9,27	8,99	8,76	8,66	8,72	8,91	9,22	9,50	9,66	9,78
139-140	9,39	9,26	8,98	8,75	8,65	8,72	8,91	9,21	9,49	9,65	9,77
141-142	9,40	9,26	8,99	8,75	8,66	8,72	8,91	9,21	9,49	9,65	9,78
143-144	9,41	9,28	9,00	8,77	8,67	8,74	8,93	9,23	9,51	9,67	9,80
145-146	9,45	9,31	9,04	8,80	8,71	8,77	8,96	9,26	9,54	9,70	9,83
147-148	9,49	9,36	9,08	8,85	8,75	8,82	9,01	9,31	9,59	9,75	9,88
149-150	9,56	9,43	9,15	8,91	8,82	8,88	9,07	9,37	9,66	9,82	9,94
151-152	9,64	9,51	9,23	9,00	8,90	8,97	9,16	9,46	9,74	9,90	10,02
153-154	9,75	9,61	9,34	9,10	9,01	9,07	9,26	9,56	9,84	10,00	10,13
155-156	9,87	9,74	9,46	9,22	9,13	9,19	9,38	9,69	9,97	10,13	10,25
157-158	10,02	9,88	9,61	9,37	9,28	9,34	9,53	9,83	10,11	10,27	10,40
159-160	10,19	10,05	9,78	9,54	9,45	9,51	9,70	10,00	10,28	10,45	10,57

Wohnfläche

# Monatliche Zu- und Abschläge

In **Tabelle 3** werden die für die Wohnung zutreffenden Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat abgelesen und in die dafür vorgesehenen Felder am rechten Rand der Tabelle eingetragen. Daraus werden die Summe aller Zuschläge und die Summe aller Abschläge getrennt berechnet. Die so ermittelten Zu- und Abschläge sind in **Tabelle 6a auf Seite 25** zu übertragen.

Erst dann steht die durchschnittliche ortsübliche Nettomiete pro m<sup>2</sup> und Monat fest. Beachten Sie auch die zusätzlichen Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu **Tabelle 3 auf dieser Seite, Seite 14 und auf den Seiten 19 und 20**. Sogenannte Schwellenwerte (**siehe Seite 26**) sind nicht im **Arbeitsschritt 3**, sondern gegebenenfalls in **Arbeitsschritt 5** zu berücksichtigen.

## Wohnlagendefinition

Da es sich bei diesem Mietspiegel um eine Fortschreibung handelt, wurden die Wohnlagen vom zugrunde liegenden Mietspiegel für München 2019 zum Stand Januar 2018 unverändert übernommen. Es fand jedoch eine Aktualisierung der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes statt. Die Wohnlagen werden in sechs Wohnlagenkategorien eingeteilt.

Die Einteilung der Wohnlagen erfolgte für den Mietspiegel für München 2019 zunächst unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte sowie des näheren Wohnumfeldes wie zum Beispiel dem Bestand an Grün- und Freiflächen beziehungsweise der Infrastruktur.

Im Rahmen der statistischen Datenanalyse für den Mietspiegel für München 2019 zeigte sich wie bereits im Mietspiegel für München 2017 ein signifikanter Einfluss der Lage der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes (sogenannte Makrolage) auf den Mietpreis. Die Integration der Makrolage machte es auch im Mietspiegel für München 2019 notwendig, zentrale Wohnlagenkategorien (zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage) auszuweisen.

### Durchschnittliche Lage – hellblau

Gebiete ohne die Mängel einer einfachen und ohne die Vorzüge der guten Lage.

„Durchschnittlich“ bezieht sich dabei auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von „weder besonders gut noch besonders schlecht“ zu verstehen.

### Gute Lage – gelb

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

### Beste Lage – hellrot

Besonders imageträchtige Innenstadt- und innenstadtnahe Lagen und traditionelle Villengegenden.

### Zentrale durchschnittliche Lage – dunkelblau

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

## 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 2018 des zugrunde liegenden Mietspiegels für München 2019 fertiggestellte Neubaugebiete wurden nur in Ausnahmefällen Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Dies gilt auch für wesentliche Änderungen der Wohnlagenqualität. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

---

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

---

---

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

---

---

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

---

### Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>3.1 Wohnlage nach beigefügtem Stadtplan</b> (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
<b>Gute Lage</b> (im Stadtplan gelb markiert)	+ 0,64		
<b>Beste Lage</b> (im Stadtplan hellrot markiert)	+ 1,77		
<b>Zentrale durchschnittliche Lage</b> (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,90		
<b>Zentrale gute Lage</b> (im Stadtplan orange markiert)	+ 1,54		
<b>Zentrale beste Lage</b> (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 2,67		
<b>3.2 Gebäudetypen</b> (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
<b>Hochhaus:</b> Nach 1948 und vor 1989 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).	- 0,42		
<b>Wohnblock:</b>	- 0,62		
<p><b>a) Freistehender Wohnblock:</b> Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Eingängen. Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.</p> <p><b>b) Zusammenhängender Wohnblock:</b> Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist der Eingang des Hauses gemeint, in dem sich die Wohnung befindet). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.</p>			
<b>3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen</b> (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen)			
<b>Einfacher Altbau:</b> Wohnung in einem Gebäude ohne Aufzug mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.			
<b>a) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von mehr als 2,70 m:</b>	- 1,40		
<b>b) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von höchstens 2,70 m:</b>	- 1,94		
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.			
<b>Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>			

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Einfacher Nachkriegsbau:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.	- 0,69	<input type="text"/>	
<b>3.4 Unvollständige Warmwasserversorgung:</b> Eine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden. <b>Hinweis:</b> Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2021 (siehe Seite 7).	- 1,25	<input type="text"/>	
<b>3.5 Heizung</b> <b>Hinweis:</b> Wohnungen, die über keine vom Vermieter gestellten Beheizungsmöglichkeiten verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2021 (siehe Seite 7).			
<b>Unvollständige Beheizung:</b> In mindestens einem Wohnraum gibt es keine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit. Für die Anwendung dieses Merkmals sind nur Wohnräume zu betrachten. Die Beheizungsmöglichkeit in Bad, WC, Flur und (Wohn-) Küche wird nicht berücksichtigt. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.	- 1,47	<input type="text"/>	
<b>Keine Thermostatventile an den Heizkörpern:</b> Ist in der Wohnung eine vom Vermieter gestellte Fußbodenheizung vorhanden, wird der Abschlag nicht gegeben. Dieses Merkmal kann zusammen mit dem Merkmal „Unvollständige Beheizung“ angesetzt werden.	- 0,43	<input type="text"/>	
<b>Fußbodenheizung:</b> Dieses Merkmal kann zusammen mit dem Merkmal „Unvollständige Beheizung“ angesetzt werden.	+ 0,57		<input type="text"/>
<b>3.6 Sanitärbereich</b> (alle Merkmale können nebeneinander angesetzt werden)			
<b>Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden:</b> Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken (beziehungsweise Doppelwaschbecken) und/oder ein Bidet vorhanden sein.	+ 0,47		<input type="text"/>
<b>Handtuchheizkörper vorhanden:</b>	+ 0,47		<input type="text"/>
<b>Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6 m<sup>2</sup> und/oder zweites ausgestattetes Bad vorhanden:</b> Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+ 0,47		<input type="text"/>
<b>Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Modernisiertes Bad:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei der 2009 oder später das Bad modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurde.	+ 0,47		<input type="text"/>
<b>3.7 Küche</b> Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche. Die Merkmale „Offene Küche“ und „Küchenausstattung“ können nebeneinander angesetzt werden.			
<b>Offene Küche:</b> Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche. Die Küchenausstattung spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal „Offene Küche“.	+ 0,30		<input type="text"/>
<b>Küchenausstattung:</b> Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn der/die Vermieter*in als Grundausstattung eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zur Verfügung gestellt hat. Ein Zuschlag für die Grundausstattung (Spülmöglichkeit und Einbauschränke) ist nicht möglich.			
<b>Folgende Elektrogeräte können berücksichtigt werden:</b> (Die Zuschläge a), b) und c) dürfen beim Vorliegen der Voraussetzungen nebeneinander angesetzt werden)			
<b>a) Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld:</b>	+ 0,43		<input type="text"/>
<b>b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination:</b>	+ 0,43		<input type="text"/>
<b>c) Geschirrspülmaschine:</b>	+ 0,43		<input type="text"/>
<b>3.8 Fußboden</b> 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.			
<b>Einfacher Boden:</b> Die Wohnung besitzt in mindestens einem Wohnraum entweder einen PVC-Fußboden oder keinen vom Vermieter gestellten Fußbodenbelag. Der Abschlag wird nicht gegeben, wenn in über der Hälfte der Wohnräume (es kommt auf die Anzahl der Zimmer an) ein Parkett-/Laminat-/hochwertiger Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden vorhanden ist.	- 1,19	<input type="text"/>	
<b>Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Guter Boden:</b> Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.	+ 1,28		<input type="text"/>
<b>Weder „Einfacher Boden“ noch „Guter Boden“:</b> Es ist weder die Definition des Merkmals „Einfacher Boden“ noch die des Merkmals „Guter Boden“ erfüllt.	- 0,09	<input type="text"/>	
<b>Hinweis:</b> Genau eines der drei vorstehenden Merkmale zum Fußbodenbelag muss gewählt werden.			
<b>Modernisierter Boden:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2013, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2013 oder später modernisiert oder instandgesetzt worden ist (der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags).	+ 0,86		<input type="text"/>
<b>3.9 Terrasse/Balkon</b>			
<b>Keine Terrasse oder Balkon:</b> Wohnung verfügt weder über einen Balkon oder Loggia noch über eine Terrasse oder Dachterrasse.	- 0,44	<input type="text"/>	
<b>Terrasse oder Dachterrasse:</b> Wohnung verfügt über mindestens eine Terrasse oder Dachterrasse. Der Zuschlag ist unabhängig von der Größe der (Dach-)Terrasse.	+ 0,57		<input type="text"/>
<b>3.10 Weitere Merkmale</b>			
<b>Rückgebäude:</b> Ein Rückgebäude ist ein eigenständiges Gebäude mit eigenem Eingang. Es kann an andere Gebäude angrenzen oder freistehend sein. Die Erschließung des Rückgebäudes erfolgt über einen Durchgang oder eine Durchfahrt des Hauptgebäudes oder seitlich am Hauptgebäude vorbei.	+ 0,34		<input type="text"/>
<b>Besondere Ausstattung:</b> Wohnung, bei der alle vorhandenen Rollläden elektrisch betrieben werden und/oder eine Videogegensprechanlage vorhanden ist.	+ 0,80		<input type="text"/>
<b>Einfachverglasung der Fenster:</b> Wohnung verfügt über Fenster mit Einfachverglasung. Bei vorhandenen Kastenfenstern mit Einfachverglasung ist der Abschlag nicht anzusetzen.	- 0,71	<input type="text"/>	
<b>Summe der Zuschläge:</b>			<input type="text"/>
<b>Summe der Abschläge:</b>		<input type="text"/>	

## Gebäudetypen

### Hochhaus:

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

In Hochhäusern findet man überdurchschnittlich oft Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche mit Geräten oder einen Fahrradkeller. Sie verfügen oft über einen Kinderspielplatz. Diese Gebäude sind in den Stadtbezirken Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen, Ramersdorf-Perlach, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Hadern, Aubing-Lochhausen-Langwied sowie Feldmoching-Hasenberg häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Der überwiegende Teil der Hochhäuser befindet sich in Wohnvierteln mit größeren Grünflächen.

### Wohnblock:

#### a) Freistehender Wohnblock:

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

#### b) Zusammenhängender Wohnblock:

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

Zu einem Wohnblock gehören häufig Gemeinschaftsflächen wie ein Kinderspielplatz oder ein Wäschetrockenplatz. Dieser Gebäudetyp ist in den Bezirken Sendling-Westpark, Neuhausen-Nymphenburg, Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Bogenhausen, Berg am Laim, Obergiesing, Untergiesing, Aubing-Lochhausen-Langwied, Feldmoching-Hasenberg sowie Laim häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Den Wohnblock findet man überwiegend in Wohnvierteln mit größeren Grünflächen.

## Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen

### Einfacher Altbau

Wohnung in einem Gebäude ohne Aufzug mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher:

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

Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an. Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.

Der einfache Altbau ist in den Bezirken Altstadt-Lehel, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Au-Haidhausen, Schwanthalerhöhe sowie Neuhausen-Nymphenburg häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Im einfachen Altbau sind Maßnahmen zur Dämmung der Außenwände oder der gesamten Dachfläche nur selten vorgenommen worden. Angaben der Energieausweise (Bedarfsausweis) weisen auf einen im Mittel erhöhten End- beziehungsweise Primärenergiebedarf hin. Der einfache Altbau weist im Vergleich zu anderen Haustypen einen höheren Anteil an Gebäuden mit Denkmal- oder Ensembleschutz auf.

### Einfacher Nachkriegsbau

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Dachboden/Speicher. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.

Der einfache Nachkriegsbau ist in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Schwabing West, Sendling-Westpark, Moosach, Milbertshofen-Am Hart, Obergiesing, Feldmoching-Hasenbergl sowie Laim häufiger zu finden als im übrigen Stadtgebiet. Im einfachen Nachkriegsbau sind Maßnahmen zur Dämmung der gesamten Dachfläche nur selten vorgenommen worden. Angaben der Energieausweise (Bedarfsausweis) weisen auf einen im Mittel erhöhten End- beziehungsweise Primärenergiebedarf hin. Ein Aufzug ist eher selten vorhanden.

# Schwankungsbreiten der Spannen nach unten und oben

Bei dem in **Tabelle 6a auf Seite 25** zu berechnenden Mietpreis handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Miete. Abweichungen von diesem Durchschnittspreis nach oben oder unten werden verursacht durch die reine Marktstreuung am freien Wohnungsmarkt, wodurch selbst völlig gleiche Wohnungen verschiedene Mieten haben können. Darüber hinaus können weitere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren vorliegen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale in **Tabelle 3 (Seiten 15 - 18)** nicht oder nur ungenau beschrieben sind und auch durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden. Daher ist es sinnvoll, die ortsübliche Miete nicht nur als Punktwert, sondern auch als Spannen anzugeben.

**Tabelle 4** zeigt die Schwankungsbreiten der im Mietspiegel für München 2021 beobachteten 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.

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.

Wohnfläche	Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2012	2013-2015	2016-2017
		u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o
<b>20-30</b>		-2,54 2,88	-2,49 2,94	-2,35 3,03	-2,18 2,91	-2,05 2,64	-1,95 2,46	-1,86 2,42	-1,77 2,55	-1,71 2,73	-1,67 2,84	-1,65 2,92
<b>31-40</b>		-2,54 2,65	-2,49 2,72	-2,35 2,80	-2,19 2,68	-2,06 2,41	-1,96 2,23	-1,86 2,19	-1,77 2,32	-1,71 2,50	-1,68 2,61	-1,66 2,69
<b>41-50</b>		-2,55 2,46	-2,49 2,52	-2,36 2,61	-2,19 2,48	-2,06 2,22	-1,96 2,04	-1,87 2,00	-1,78 2,12	-1,71 2,30	-1,68 2,41	-1,66 2,50
<b>51-60</b>		-2,55 2,32	-2,50 2,38	-2,36 2,47	-2,19 2,34	-2,06 2,08	-1,96 1,90	-1,87 1,86	-1,78 1,98	-1,72 2,16	-1,68 2,27	-1,66 2,36
<b>61-70</b>		-2,55 2,24	-2,50 2,30	-2,36 2,39	-2,20 2,26	-2,07 2,00	-1,97 1,82	-1,87 1,78	-1,78 1,90	-1,72 2,08	-1,69 2,19	-1,67 2,28
<b>71-80</b>		-2,56 2,23	-2,50 2,29	-2,37 2,37	-2,20 2,25	-2,07 1,98	-1,97 1,81	-1,88 1,76	-1,79 1,89	-1,72 2,07	-1,69 2,18	-1,67 2,26
<b>81-90</b>		-2,56 2,26	-2,51 2,32	-2,37 2,40	-2,21 2,28	-2,07 2,01	-1,98 1,84	-1,88 1,79	-1,79 1,92	-1,73 2,10	-1,70 2,21	-1,67 2,29
<b>91-100</b>		-2,56 2,29	-2,51 2,35	-2,38 2,44	-2,21 2,32	-2,08 2,05	-1,98 1,87	-1,88 1,83	-1,79 1,95	-1,73 2,13	-1,70 2,24	-1,68 2,33
<b>101-110</b>		-2,57 2,32	-2,51 2,38	-2,38 2,47	-2,21 2,34	-2,08 2,07	-1,98 1,90	-1,89 1,85	-1,80 1,98	-1,73 2,16	-1,70 2,27	-1,68 2,35
<b>111-120</b>		-2,57 2,33	-2,52 2,39	-2,38 2,48	-2,22 2,35	-2,09 2,08	-1,99 1,91	-1,89 1,86	-1,80 1,99	-1,74 2,17	-1,71 2,28	-1,68 2,36
<b>121-130</b>		-2,58 2,33	-2,52 2,39	-2,39 2,47	-2,22 2,35	-2,09 2,08	-1,99 1,91	-1,89 1,86	-1,80 1,99	-1,74 2,17	-1,71 2,28	-1,69 2,36
<b>131-140</b>		-2,58 2,34	-2,52 2,40	-2,39 2,48	-2,22 2,36	-2,09 2,09	-1,99 1,92	-1,90 1,87	-1,81 2,00	-1,75 2,18	-1,71 2,29	-1,69 2,37
<b>141-150</b>		-2,58 2,38	-2,53 2,44	-2,39 2,52	-2,23 2,40	-2,10 2,13	-2,00 1,96	-1,90 1,91	-1,81 2,04	-1,75 2,22	-1,72 2,33	-1,69 2,41
<b>151-160</b>		-2,59 2,44	-2,53 2,51	-2,40 2,59	-2,23 2,47	-2,10 2,20	-2,00 2,03	-1,91 1,98	-1,82 2,11	-1,75 2,29	-1,72 2,40	-1,70 2,48

Schwankungsbreiten in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr (u = nach unten, o = nach oben)

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

# Orientierungshilfen bei begründeten Abweichungen

## Empfehlungen zur Anwendung der Spannen

### Begründete Abweichungen

Eine Abweichung von der in **Tabelle 6a auf Seite 25** ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Miete erfordert in jedem Fall eine Begründung. Diese Begründung ist auch notwendig, wenn sich der Mietpreis innerhalb der Spannen bewegt.

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

- > Die Wohnung weicht vom jeweiligen Standard der in **Tabelle 3 (Seiten 15 - 18)** aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale erheblich ab, oder
- > es liegen Faktoren vor, die den Mietpreis beeinflussen und für die in der statistischen Analyse zwar Tendenzen erkennbar waren, die aber aus statistischer Sicht nicht zu einer nachweisbaren (signifikanten) Verbesserung des Mietspiegel-Modells beitragen, um in **Tabelle 3** als Zu- oder Abschlag aufgenommen zu werden, oder
- > es liegen weitere mietpreisbeeinflussende Faktoren vor, die durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden.

Bei Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete innerhalb der Spannen können die in **Tabelle 5 auf Seite 24** angegebenen Merkmale eine Begründung liefern.

Die angegebenen Faktoren und die Höhe der Zu- und Abschläge stellen dabei eine Empfehlung zur Anwendung bei begründeten Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete dar.

Weitere, hier nicht genannte Merkmale zur Begründung können in **Ziffer 7 der Tabelle 5** berücksichtigt werden.

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

## Berechnung begründeter 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 +0,72 Euro pro m<sup>2</sup> 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 Gegeben-

heiten der Wohnung im Einzelfall berücksichtigt werden: Alter, Qualität etc. können Anhaltspunkte für die Bewertung im vorgegebenen Rahmen (zum Beispiel von 0 bis 0,72 €/m<sup>2</sup>/Monat) sein.

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

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

---

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

---

**Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) beziehungsweise negativer (-) Tendenz in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat als Begründung für Abweichungen nach oben (+) beziehungsweise unten (-)**

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
<b>1. Wohnung hat eine Galerie:</b>	bis zu + 0,72		
<b>2. Elektroinstallation und Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation auf Putz:</b>	bis zu - 0,67		
<b>3. Fußboden:</b> Dieses Merkmal findet nur Anwendung, wenn in <b>Tabelle 3.8</b> das Merkmal "Weder 'Einfacher Boden' noch 'Guter Boden' " ausgewählt wurde. <b>a) Die Wohnung verfügt über einen vom Vermieter gestellten Bodenbelag, aber weder über einen PVC-Fußboden noch über einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden:</b>	bis zu - 0,26		
<b>b) Mindestens ein Wohnraum (aber nicht alle Wohnräume) verfügt über einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden:</b>	bis zu + 0,62		
<b>4. Sonderbauformen und/oder Komfortausstattung der Badewanne:</b> Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Sonderbauform (wie Doppelbadewanne, freistehende moderne Badewanne, Rundbadewanne) und/oder mit Komfortausstattung (wie Massagedüsen, Luftsprudler, Whirlpoolfunktion).	bis zu + 1,34		
<b>5. Ausrichtung des Balkons/der Loggia</b> <b>a) mindestens ein Balkon/eine Loggia in südwestlicher, südöstlicher oder südlicher Ausrichtung:</b>	bis zu + 0,31		
<b>b) alle Balkone/Loggien in anderer Ausrichtung als a):</b>	bis zu - 0,15		
<b>6. Mindestens ein Balkon/Loggia mit einer Fläche, die größer als 10 m<sup>2</sup> ist:</b>	bis zu + 0,31		
<b>7. Zusätzliche Begründungen</b> sind möglich, wenn die Wohnung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlagsmerkmale in <b>Tabelle 3</b> abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte auftreten. Maximal kann hier eine Abweichung bis in Höhe der entsprechenden Beträge in <b>Tabelle 3</b> angesetzt werden. Sonstige, durch <b>Tabelle 3</b> unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung berücksichtigt werden.			
<b>Summe der Abweichung nach oben (+) beziehungsweise unten (-)</b>			
<b>Gesamtsumme (begründete Abweichungen):</b>		+/-	

# 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 21)** ermittelten Schwankungsbreite erhält man in **Tabelle 6b** die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m<sup>2</sup> und Monat mit Spannen nach unten und oben.

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

**Tabelle 6a: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro m<sup>2</sup> 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"/>
<b>Summe</b>		<input type="text"/>
<b>durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m<sup>2</sup>/Monat</b>		

**Tabelle 6b: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro m<sup>2</sup> 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"/>
<b>Summe</b>		<input type="text"/>
<b>durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m<sup>2</sup>/Monat mit Spannen nach unten und oben</b>		

Gegebenenfalls kann in **Tabelle 7 auf Seite 26** die Summe aus der durchschnittlichen ortsüblichen Miete und begründeten Abweichungen berechnet werden.

## Tabelle 7: Durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat mit begründeten Abweichungen

Tabelle	Art der Kosten	Betrag in Euro
Übertrag aus Tabelle 6a	durchschnittliche ortsübliche Miete	<input type="text"/>
Übertrag aus Tabelle 5	begründete Abweichungen	<input type="text"/>
<b>Summe</b>	<b>durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/m<sup>2</sup>/Monat mit begründeten Abweichungen</b>	<input type="text"/>

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

### Bemerkungen zu Schwellenwerten

Sogenannte Schwellenwerte treten bei einigen Zu- und Abschlagsmerkmalen der **Tabellen 3 und 5** auf. Dabei wird ein Zu- oder Abschlag vergeben, wenn 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 1967 kein Zuschlag vergeben werden. Per Definition ist dies nur bei einem Baujahr vor 1967 möglich. Da die Veränderung des Effekts allerdings nicht sprunghaft bei einem bestimmten Baujahr eintritt, kann für eine Modernisierung des Bades, die bis auf das Baujahr des Gebäudes der Definition der Modernisierungsmaßnahmen gemäß **Tabelle 3** entspricht, ein reduzierter Zuschlag in der **Tabelle 5** in Ziffer 7 berücksichtigt werden, wenn die Wohnung in einem Gebäude mit Baujahr 1967 liegt.

Die begründeten Abweichungen in **Tabelle 5** sind in Grenzfällen flexibel zu handhaben. Zum Beispiel ist der Schwellenwert 10 m<sup>2</sup> für die Größe des Balkons/der Loggia nicht bindend. So ist ein reduzierter Zuschlag auch für einen Balkon/eine Loggia knapp unterhalb von 10 m<sup>2</sup> in der entsprechenden Ziffer in der **Tabelle 5** denkbar.

Eine Abweichung von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete innerhalb der Spannen erfordert in jedem Fall eine Begründung. Bitte beachten Sie hierzu auch die Empfehlung zur Anwendung der Spannen auf **Seite 22**.

# Beratung und Information

## Beratung in Miet- und Wohnungsfragen

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

### Anmeldung und Terminvereinbarung

Franziskanerstraße 8

81669 München

Zimmer 238 / II

Telefon: 233-40200

Fax: 233-40442

E-Mail: [mietberatung.soz@muenchen.de](mailto:mietberatung.soz@muenchen.de)

Internet: [www.muenchen.de/mietberatung](http://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: 233-40057

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

### Sprechzeiten

> Mittwoch und Freitag 10 bis 13 Uhr

## Bauzentrum München

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

### Bauzentrum München

Konrad-Zuse-Platz 12

(Eingang: Konrad-Zuse-Platz 8)

81829 München

### Öffnungszeiten

> Montag – Freitag 8 bis 19 Uhr

Telefon: 54 63 66 - 0

Fax: 54 63 66 - 20

E-Mail: [bauzentrum@muenchen.de](mailto:bauzentrum@muenchen.de)

Internet: [www.muenchen.de/bauzentrum](http://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: 55 21 43 - 0  
Fax: 55 45 54  
E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de  
Internet: www.mieterverein-muenchen.de  
Geschäftszeiten:  
Mo - Do 9 bis 18 Uhr  
Fr 9 bis 14 Uhr

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

Weißburger Straße 25  
81667 München  
Telefon: 44 48 82 - 0  
Fax: 44 48 82 10  
E-Mail: info@mhmuenchen.de  
Internet: www.mhmuenchen.de  
Geschäftszeiten:  
Mo - Do 8.30 bis 12.30 Uhr, 14 bis 18 Uhr  
Fr 8.30 bis 14 Uhr

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

Sonnenstraße 13/III  
80331 München  
Telefon: 55 141 - 0  
Fax: 55 141 - 366  
E-Mail: info@haus-und-grund-muenchen.de  
Internet: www.haus-und-grund-muenchen.de  
Geschäftszeiten:  
Mo - Mi 8 bis 16 Uhr  
Do 8 bis 17.45 Uhr  
Fr 8 bis 15.45 Uhr

> **Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerge-  
band, Kreisverband München e.V.,**

Dachauer Str. 31  
80335 München  
Telefon: 59 79 37  
Fax: 59 79 38  
E-Mail: info@bwe-online.de  
Internet: www.bwe-online.de  
Geschäftszeiten:  
Mo - Mi 8 bis 17 Uhr  
Do 8 bis 18 Uhr  
Fr 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 2021 unter **[www.mietspiegel-muenchen.de](http://www.mietspiegel-muenchen.de)**.

Dort finden Sie auch die Dokumentationen zu den Mietspiegeln für München 2019 und 2021.

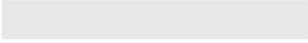
---

# Stadtplan zum Mietspiegel für München 2021

## Ausgabe 1/2018 im Maßstab 1 : 20000

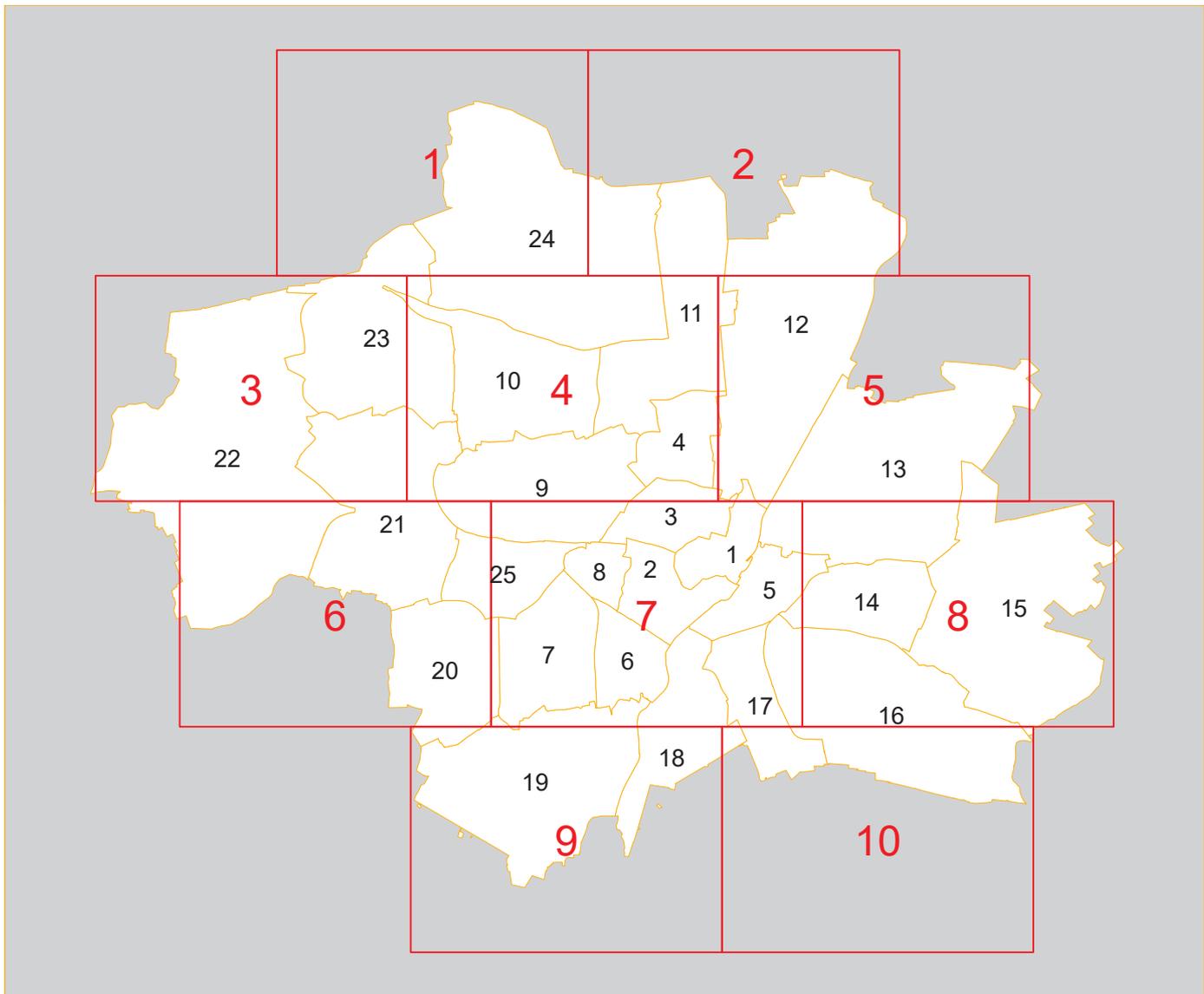
Da es sich bei diesem Mietspiegel um eine Fortschreibung handelt, wurden die Wohnlagen vom zugrunde liegenden Mietspiegel für München 2019 zum Stand Januar 2018 unverändert übernommen. Es fand jedoch eine Aktualisierung des der Wohnlagenkarte zugrunde liegenden Stadtplanes statt. Abweichungen der individuellen 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 Januar 2018 des zugrunde liegenden Mietspiegels für München 2019 fertig gestellte Neubaugebiete wurden nur in Ausnahmefällen Wohnlagenbewertungen vorgenommen. Dies gilt auch für wesentliche Änderungen der Wohnlagenqualität. Hier ist im Einzelfall eine individuelle Lagezuordnung vorzunehmen. Die Qualität der umliegenden Wohngebiete kann dabei eine Orientierungshilfe sein.

### Wohnlagequalität

Durchschnittlich	
Gut	
Beste	
Zentral durchschnittlich	
Zentral gut	
Zentral beste	
Stadtgrenze	
Stadtbezirksgrenze	
Kennzeichnung zentraler Bereich	
Grünfläche	
Gewässer	
Gewerbefläche	

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

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



Herstellung und Copyright: 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 - Hasenberg
- 25 Laim

