

Mietspiegel für München 2019

Adressdaten: Adresse:

Zusätzliche Begründungen:

Berechnungsergebnisse:

	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Durchschnittliche ortsübliche Miete	9,10	1.010,10
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach unten	7,46	828,06
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach oben	11,39	1.264,29
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen	9,10	1.010,10

Details:

Art der Kosten	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Grundpreis	10,09	1.119,99
Summe Zuschläge	2,58	286,38
Summe Abschläge	-3,57	-396,27
Summe durchschnittliche ortsübliche Miete	9,10	1.010,10
Schwankungsbreite		
-nach unten	-1,64	-182,04
-nach oben	2,29	254,19
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach unten	7,46	828,06
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit Spanne nach oben	11,39	1.264,29
Begründete Abweichungen	0,00	0,00
Durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründeten Abweichungen	9,10	1.010,10

Benutzereingaben:

Fragen	Benutzerantworten	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Wohnfläche	111 m ²		
Baujahr	2016-2017		
Wohnlage	Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	2,58	286,38
Gebäudetypen	Anderer Gebäudetyp	0,00	0,00
Haustypen	Anderer Haustyp	0,00	0,00
Warmwasser	Unvollständige Warmwasserversorgung	1,21	-134,31
Heizung	Unvollständige Beheizung	1,42	-157,62
Fußbodenheizung	Nein	0,00	0,00
Thermostatventile	Nein	-0,42	-46,62
Sanitärbereich	Keine dieser Ausstattungen	0,00	0,00
Küche	Nein	0,00	0,00
Küchengrundausstattung	Nein		
Elektrogeräte (Küche)	Keines dieser Elektrogeräte zusätzlich zur Grundausstattung	0,00	0,00
Fußboden	Weder "Einfacher Boden" noch "Guter Boden"	-0,09	-9,99
Modernisierter Boden	Nein	0,00	0,00
Balkon/Loggia/Terrasse oder Dachterrasse	Nein	-0,43	-47,73
Terrasse oder Dachterrasse	Nein	0,00	0,00
Rückgebäude	Nein	0,00	0,00
Besondere Ausstattung	Nein	0,00	0,00
Einfachverglasung der Fenster	Nein	0,00	0,00
Summe Zuschläge		2,58	286,38
Summe Abschläge		-3,57	-396,27

Benutzerangaben zu den Abweichungen	Euro/m ² /Monat	Euro/Monat
Wohnung hat eine Galerie	0,00	0,00
Elektroinstallation und Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation auf Putz	0,00	0,00
Fußboden	0,00	0,00
Sonderbauformen und/oder Komfortausstattung der Badewanne	0,00	0,00
Ausrichtung des Balkons/der Loggia	0,00	0,00
Mindestens ein Balkon/Loggia mit einer Fläche, die größer als 10 m ² ist	0,00	0,00
Zusätzliche Begründungen	0,00	0,00
Summe der begründeten Abweichungen	0,00	0,00

Anlage 1: Liste der möglichen Zu- und Abschläge beim Mietspiegel für München 2019

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2019

Beschreibung	Merkmale	Betrag
Wohnlage	Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+0,62
	Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	+1,71
	Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+0,87
	Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+1,49
	Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+2,58
Gebäudetypen	Hochhaus: Nach 1948 und vor 1989 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7).	-0,40
	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.	-0,60
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. Auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz kommt es dabei nicht an.	
	a) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von mehr als 2,70 m. Im Zweifel ist für die Raumhöhe der größte Wohnraum maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.	-1,36
	b) mit einer Raumhöhe der Wohnräume von höchstens 2,70 m. Im Zweifel ist für die Raumhöhe der größte Wohnraum maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.	-1,88
	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.	-0,67
Warmwasserversorgung	Unvollständige Warmwasserversorgung: Eine von der Vermieterin oder dem Vermieter gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden. Hinweis: Wohnungen ohne von der Vermieterin oder dem Vermieter gestellte Warmwasserversorgung fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2019	-1,21

Anlage 1: Liste der möglichen Zu- und Abschläge beim Mietspiegel für München 2019

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2019

Beschreibung	Merkmale	Betrag
Heizung	Unvollständige Heizung: In mindestens einem Wohnraum gibt es keine von der Vermieterin oder dem 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. Hinweis: Wohnungen, die über keine von der Vermieterin oder dem Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2019.	-1,42
Fußbodenheizung	Fußbodenheizung vorhanden. Dieses Merkmal kann zusammen mit dem Merkmal "Unvollständige Beheizung" angesetzt werden.	+0,55
Thermostatventile	Keine Thermostatventile an den Heizkörpern vorhanden. Ist in der Wohnung eine von der Vermieterin oder dem Vermieter gestellte Fußbodenheizung vorhanden, wird der Abschlag nicht gegeben. Dieses Merkmal kann zusammen mit dem Merkmal "Unvollständige Beheizung" angesetzt werden.	-0,42
Sanitärbereich	Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden: Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken (bzw. Doppelwaschbecken) und/oder ein Bidet vorhanden sein.	+0,46
	Handtuchheizkörper vorhanden	+0,46
	Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6 m ² und/oder zweites ausgestattetes Bad vorhanden: Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+0,46
	Modernisiertes Bad: Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei der 2009 oder später das Bad modernisiert bzw. instandgesetzt wurde.	+0,46
Küche	Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche. Die Merkmale offene Küche und Küchenausstattung können nebeneinander angesetzt werden.	
	Offene Küche: 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".	+0,29
Elektrogeräte (Küche) (Mehrfachnennung möglich)	Küchenausstattung: Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn die Vermieterin oder der Vermieter als Grundausstattung eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zur Verfügung gestellt hat. Ein Zuschlag für die Grundausstattung (Spülmöglichkeit und Einbauschränke) ist nicht möglich.	
	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	+0,41
	b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination	+0,41
	c) Geschirrspülmaschine	+0,41

Anlage 1: Liste der möglichen Zu- und Abschläge beim Mietspiegel für München 2019

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2019

Beschreibung	Merkmale	Betrag
Art des Fußbodens	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.	
	Einfacher Boden: Die Wohnung besitzt in mindestens einem Wohnraum entweder einen PVC-Fußboden oder keinen von der Vermieterin oder dem 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.	-1,16
	Guter Boden: Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.	+1,24
	Weder "Einfacher Boden" noch "Guter Boden": Es ist weder die Definition des Merkmals "Einfacher Boden" noch die des Merkmals "Guter Boden" erfüllt.	-0,09
Modernisierter Boden	Modernisierter Boden: 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).	+0,84
Balkon/Loggia/Terrasse oder Dachterrasse	Wohnung verfügt weder über einen Balkon oder Loggia noch über eine Terrasse oder Dachterrasse.	-0,43
Terrasse oder Dachterrasse	Wohnung verfügt über mindestens eine Terrasse oder Dachterrasse. Der Zuschlag ist unabhängig von der Größe der (Dach-)Terrasse.	+0,55
Rückgebäude	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.	+0,33
Besondere Ausstattung	Wohnung, bei der alle vorhandenen Rollläden elektrisch betrieben werden und/oder eine Videogegensprechanlage vorhanden ist.	+0,77
Einfachverglasung der Fenster	Wohnung verfügt über Fenster mit Einfachverglasung. Bei vorhandenen Kastenfenstern mit Einfachverglasung ist der Abschlag nicht anzusetzen.	-0,68

Anlage 2: Liste der möglichen begründeten Abweichungen beim Mietspiegel für München 2019

Quelle: Broschüre zum Mietspiegel für München 2019

		Betrag
1. Wohnung hat eine Galerie		bis zu +0,70
2. Elektroinstallation und Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation auf Putz		bis zu -0,65
3. a) die Wohnung verfügt über einen von der Vermieterin oder dem Vermieter gestellten Bodenbelag, aber weder über einen PVC-Fußboden noch über einen Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.		bis zu -0,25
b) mindestens ein Wohnraum (aber nicht alle Wohnräume) verfügt über einen Parkett-/Laminat-/ hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/ Fliesenboden		bis zu +0,60
4. Sonderbauformen und/oder Komfortausstattung der Badewanne Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit der Sonderbauform (z.B. Doppelbadewanne, freistehende moderne Badewanne und/oder Rundbadewanne) und/oder mit Komfortausstattung wie (z.B. Massagedüsen, Luftsprudler, Whirlpoolfunktion).		bis zu +1,30
5. a) Mindestens ein Balkon/eine Loggia in südwestlicher, südöstlicher oder südlicher Ausrichtung		bis zu +0,30
b) alle Balkone/Loggien in anderer Ausrichtung als a)		bis zu -0,15
6. Mindestens ein Balkon/Loggia mit einer Fläche, die größer als 10 m² ist		bis zu +0,30