

## Neuer Mietspiegel für München

Am 18. Dezember 1974 hat der Bundestag das „Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz“ erlassen. Ein Teil dieses Gesetzes war das „Gesetz zur Ermittlung der Miethöhe“ (MHG). Dieses schloß weitgehend eine Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung aus. Um die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu erhalten, waren jedoch marktorientierte und kostenbedingte Mieterhöhungen möglich.

In diesem Gesetz waren für Mieterhöhungen im Rahmen bestehender Verträge besondere Verfahren vorgesehen. Der Vermieter konnte vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert blieb und die zu zahlende Miete die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nichtpreisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht überstieg.

Damit war der Begriff der „Vergleichsmiete“ in das Gesetz und in Geschäfte, die auf dem Wohnungsmarkt getätigt werden, eingeführt. Gleichzeitig war damit das Problem geschaffen, ausreichende Angaben über die Höhe dieser Vergleichsmiete zu bekommen. Vor den damit verbundenen Schwierigkeiten standen gleichermaßen Vermieter wie Mieter, und auch die Gerichte hatten sich damit zu beschäftigen. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers kann die Vergleichsmiete ermittelt werden durch

- Mietspiegel
- Gutachten
- Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Üblicherweise war bis zum Erlass des genannten Gesetzes bei Mietstreitigkeiten auf Gutachter zurückgegriffen worden. Das Instrument Mietspiegel war völlig neu.

Der Vorteil eines Mietspiegels gegenüber anderen Nachweisen liegt zweifellos darin, daß er nicht nur punktuell Informationen über die Miete einzelner Wohnungen liefert. Er gibt auch weitgehend Anhaltspunkte über das allgemeine Mietniveau einer Gemeinde. Die Sichtbarmachung des Mietpreisgefüges im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand war ja auch eines der Hauptziele dieser Gesetzgebung. Mit Mietspiegeln sollte(n)

- der Streit zwischen Mietvertragspartnern, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, weitgehend vermieden werden;
- die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten möglichst eingespart werden;
- den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen erleichtert werden.

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 gab durch die Formulierungen im § 2 die Möglichkeit, die geforderten Mietspiegel in verschiedener Form zu erstellen. Es lassen sich daraus folgende Aufstellungsarten für Mietspiegel ableiten:

- Der Mietspiegel wird von der Gemeinde erstellt.
- Der Mietspiegel wird von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt.

- Eine Interessenvertretung erstellt den Mietspiegel allein; die an der Erstellung nicht beteiligte Interessenvertretung oder die Gemeinde akzeptiert ihn.
- Ein Dritter erstellt den Mietspiegel, die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter oder die Gemeinde erkennen ihn an.

Der Bundestag hat bei der Verabschiedung des zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes die Bundesregierung ersucht, „baldmöglichst mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen und festzustellen, ob und inwieweit eine vermehrte Aufstellung von Mietspiegeln für die Gemeinden ermöglicht werden kann“.

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist dem Auftrag des Bundestages nachgekommen und hat einen Arbeitskreis gebildet, der sich mit dem Problem Mietspiegel befaßte und eine Reihe von Empfehlungen erarbeitete. Eine dieser Empfehlungen lautete, daß sich in erster Linie die Gemeinden mit der Aufstellung von Mietspiegeln beschäftigen sollen. Gleichzeitig wurde empfohlen, in Städten mit stark differenziertem Wohnungsmarkt die erstmalige Aufstellung sowie die Fortschreibung des Mietspiegels mit Hilfe einer statistischen Repräsentativerhebung durchzuführen.

In München, mit seinem sehr differenzierten Wohnungsmarkt und dem hohen Mietniveau, war ein Mietspiegel absolute Notwendigkeit. Nachdem es aber nicht möglich war, einen von den Interessenverbänden gemeinschaftlich getragenen Mietspiegel zu erstellen, beschloß der Stadtrat im Dezember 1974 einen Mietspiegel durch die Gemeinde auf der Grundlage einer statistischen Repräsentativerhebung erarbeiten zu lassen. Der Auftrag hierzu erging gemeinsam an das Statistische Amt und das Amt für Wohnungswesen.

Die Stadt München war damit unter den ersten Städten der Bundesrepublik, die einen Mietspiegel in eigener Regie erstellen wollten. Bei seiner Arbeit war deshalb das Statistische Amt weitgehend auf eigene Ideen und Vorstellungen angewiesen, da richtungweisende, gesetzliche Vorschriften für die Aufstellung von Mietspiegeln nicht bestanden. Vom Bundeswohnungsbauministerium waren lediglich Empfehlungen gegeben worden, die letztlich als Ergebnis der Konsultationen, die das Ministerium mit den größeren Städten führte, anzusehen sind.

Nach diesen Empfehlungen sollte in den zu erstellenden Mietspiegeln auf einige Unterscheidungsmerkmale zurückgegriffen werden, die eine Kategorisierung des Wohnungsbestandes möglich machen sollten. Diese Merkmale waren

- die Wohnlage
- das Alter der Gebäude
- die Ausstattung der Wohnung
- die Wohnungsgröße.

Da es sich beim Mietspiegel um die zahlenmäßige Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten für nichtpreisgebundenen Wohnraum handelt, durften von vornherein folgende Wohnungskategorien nicht mit aufgenommen werden:

- Wohnungen, die nach dem 20. 6. 1948 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.
- Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind (sogenannte Dienstherrenwohnungen).

- Steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert wurden.

Um dem Zweck des Mietspiegels gerecht zu werden, mußten noch weitere Wohnungstypen unbeachtet bleiben:

- Dienst- bzw. Werkwohnungen.
- Wohnungen, die von Angehörigen der Stationierungstreitkräfte bewohnt werden.
- Von Eigentümern bewohnte Wohnungen.
- Möbliert vermietete Wohnungen.
- Untermieterwohnungen.
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Während der Gestaltung des ersten Münchener Mietspiegels war es im politischen Bereich zu Auseinandersetzungen darüber gekommen, ob Wohnungen, die von Ausländern bewohnt werden, nicht ebenfalls außer Betracht bleiben sollten. Der Streit entstand deswegen, weil bekannt war, daß von ausländischen Mietern für Wohnungen gleicher Güte allgemein höhere Mieten verlangt werden als von deutschen. Bei einer Berücksichtigung dieser Wohnungen im Mietspiegel würde das durchschnittliche Mietniveau erhöht werden.

Von den Befürwortern eines gemeinsamen Mietspiegels war argumentiert worden, daß auch die von Ausländern gemieteten Wohnungen ein Teil des Münchener Wohnungsmarktes seien und deswegen im Mietspiegel berücksichtigt werden müßten.

Das Statistische Amt trug den Meinungsverschiedenheiten insofern Rechnung, als es Tabellen über die ortsübliche Vergleichsmiete erstellte, in denen die Ausländermieten enthalten waren und solche, die ohne Ausländermieten berechnet worden waren.

Als Mietbegriff wurde der sogenannte „statistische Mietbegriff“ gewählt, der zwar vom gesetzlichen Mietbegriff des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes abweicht, in der Münchener Wohnungsmarktpraxis aber fast ausschließlich angewendet wird. Dieser statistische Mietbegriff entspricht auch demjenigen, der für die großen amtlichen Wohnungszählungen bisher immer vorgeschrieben wurde. In diesem Mietbegriff sind die sogenannten „verbrauchsunabhängigen Nebenkosten“ enthalten, nicht dagegen Kosten und Gebühren für Heizung, Warmwasser, Lift, Untermieterzuschlag und ähnliche Kosten. Es handelt sich dabei weitgehend um die sogenannte „Kaltmiete“.

Nachdem in längeren Verhandlungen mit dem städtischen Wohnungsamt und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden inhaltliche Einzelheiten geklärt waren, ging es um die Entscheidung, wie die Ergebnisse aufzubereiten seien. Die Festlegung, die Zahlen in Form von Kreuztabellen darzustellen, war relativ einfach. Die Einzelheiten der Tabellen allerdings konnten erst nach längeren Abgleichsgesprächen der Beteiligten untereinander gefunden werden.

Schließlich wurde als „ortsübliche Vergleichsmiete“ der Medianwert festgelegt. Um aber weitere Informationen zu geben, wurden in die einzelnen Tabellenfelder noch die Anzahl der erfaßten Wohneinheiten, der niedrigste und der höchste ermittelte Wert sowie ein arithmetischer Mittelwert aufgenommen. Damit konnten sich Interessierte auch einen Überblick über die Mietspannen verschaffen, die bei jeder einzelnen Wohnungskategorie anzutreffen sind. Da in den bundesdeutschen Großstädten, die Stadt München nicht ausgenommen, keinerlei Erfahrung mit der Erarbei-

tung von Mietspiegeln vorhanden war, ließ das Statistische Amt seinen Entwurf von namhaften Gutachtern daraufhin überprüfen, ob er den statistisch-methodischen und rechtlichen Anforderungen entspräche. Obwohl die erstellten Gutachten der Münchener Arbeit absolut unangreifbare Qualität bescheinigten, stieß der erste Mietspiegel für München auf ein unterschiedliches Echo. Die Darstellungsweise war zu kompliziert oder auch zu wenig differenziert, je nach den Voraussetzungen, unter denen der Betrachter an die Lektüre heranging. Für die Verfasser war es jedoch befriedigend, daß die Mehrheit der Stimmen sich positiv zum neuen Mietspiegel äußerten. Die nachfolgenden Tabellen (ab S. 176), dem ersten Münchener Mietspiegel entnommen, geben einen Überblick über das damalige Mietniveau in München.

Trotz der kritischen Stimmen von interessierter Seite, die das Erscheinen des ersten Mietspiegels begleitet hatten, beschloß der Münchener Stadtrat, das Tabellenwerk durch Fortschreibungen oder Neuerhebungen den veränderten Verhältnissen anzupassen. Letztmals am 25. 3. 1982 legte der zuständige Ausschuß fest, den Mietspiegel durch eine Neuerhebung zu aktualisieren. Um eine rechtzeitige Veröffentlichung des neuen Mietspiegels sicherzustellen, begann die Datenermittlung durch das Statistische Amt bereits im Sommer 1982. Die Vorbereitungen für die Erhebung und die Auswertung waren schon sehr weit gediehen, als zum 1. 1. 1983 einige wesentliche Änderungen des MHG in Kraft traten. Relevant für die Erstellung von Mietspiegeln sind insbesondere die Bestimmungen, die sich mit der Dauer der Mietverhältnisse, die in den Mietspiegel eingehen dürfen, befassen. Nach Inkrafttreten der geänderten Fassung des Gesetzes zur Erhaltung der Miethöhe wurde die Auswertung der erhobenen Daten und das folgende weitere Verfahren ausgesetzt. Einige der neuen Bestimmungen des MHG mußten hinsichtlich des Vollzugs durch die Landeshauptstadt München rechtlich geprüft und das Ergebnis mit den Aufsichtsbehörden näher abgeklärt werden.

Außerdem blieb zunächst unklar, ob die nach § 2, Abs. 4 MHG vorgesehene Mietspiegel-Verordnung des Bundes noch im Jahre 1983 erlassen würde. Nach einer Pressemitteilung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 3. 10. 1983 wird gegenwärtig vom Erlass einer solchen Mietspiegel-Verordnung abgesehen. Offen ist derzeit noch, ob und wann ggf. die „Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln“ fortgeschrieben werden sollen.

Nach dem neuen Recht dürfen die erhobenen Mietdaten nur in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 MHG (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sein. Den Gesetzesmaterialien ist zu entnehmen, daß mit dieser Bestimmung eine stärkere Marktorientierung der Miete erreicht werden sollte. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen nach dem neuen Recht ferner Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Damit werden die im Durchschnitt günstigeren Mieten, die gemeinnützige Unternehmen verlangen, nicht mehr in die Datengrundlage eines Mietspiegels eingehen. Es war schon vor dem Vorliegen der neuen Mietspiegelauswertung voraussehbar, daß diese Novellierung des MHG einen Mietspiegel ergeben würde, der gegenüber dem letzten ein höheres Mietniveau anzeigt. Insbesondere die Festlegung des Drei-Jahres-Zeitraumes bereitet im praktischen Vollzug Schwierigkeiten, weil der Gesetzgeber nicht genau gesagt hat, von welchen zeitlichen Fixpunkten aus die Frist bei der Erstellung von Mietspiegeln laufen soll.

Nach übereinstimmender Ansicht des Bayer. Staatsministeriums des Inneren – Oberste Baubehörde – und der Landeshauptstadt München stehen für eine dem

Gesetz entsprechende Datenerhebung zum Mietspiegel zwei Methoden zur Verfügung:

- Es werden nur die Verträge oder die Änderungen von Verträgen herangezogen, die gerade so alt sind, daß die Drei-Jahres-Frist des § 2 MHG (neu) am Tag der Veröffentlichung des Mietspiegels eingehalten wird, wenn auch nur für eine „logische Sekunde“.
- Es werden alle Daten verwertet, die am Tag ihrer Erhebung bis zu drei Jahre alt sind.

Im Interesse einer größtmöglichen Aktualität des Mietspiegels beabsichtigte die Landeshauptstadt München zunächst, einen Mietspiegel gemäß Variante a) zu erstellen. Im Verlauf der Auswertungen hat sich jedoch herausgestellt, daß aus erhebungs- und gesetzestechnischen Gründen nur ein Mietspiegel machbar ist, dessen Aktualität etwa zwischen den beiden genannten Alternativlösungen liegt.

Nach Meinung des Sozialreferates ist jedoch die gewählte Methode mit dem Stichtag 1. Januar 1985 (d.h., daß der Mietspiegel keine Mietwerte enthält, die vor dem 1. Januar 1982 vereinbart bzw. erhöht wurden) für den Mietspiegel 1985 eine optimale Lösung. Wie oben erwähnt, hätte die Aufsichtsbehörde sogar noch Mietspiegeldaten als gesetzeskonform akzeptiert, die am Tage der Erhebung bereits drei Jahre alt waren. Die gegebenen gesetzlichen Möglichkeiten und der vor der Veröffentlichung eines Mietspiegels notwendige zeitliche Vorlauf lassen leider keine anderen Lösungen des Problems der Drei-Jahres-Frist zu.

Die ersten Vorbereitungen für einen neuen Mietspiegel nach den geänderten Vorschriften des MHG begannen bereits Ende 1983. In Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat – Amt für Wohnungswesen – erarbeitete das Statistische Amt einen Fragebogen\*), bei dem die praktischen Erfahrungen mit den vorausgegangenen Mietspiegeln und Fortschreibungen berücksichtigt wurden. Außerdem kam man überein, aus personellen, zeitlichen und finanziellen Gründen die Befragung auf postalischem Weg durchzuführen. Der unter Umständen zu erwartende schwache Rücklauf sollte durch einen stark erweiterten Stichprobenumfang ausgeglichen werden. Grundlage bei der Adressenermittlung im Frühjahr 1984 war die Gebäudedatei des Planungsreferates. Wie bei den vorausgegangenen Erhebungen wurde die geschichtete Zufallsauswahl angewendet. Dadurch wird sowohl eine möglichst gleichmäßige Verteilung der untersuchten Wohneinheiten über das gesamte Stadtgebiet erreicht, als auch die Berücksichtigung aller von vornherein festgelegten Wohnungskategorien gewährleistet. Soweit die entsprechenden Merkmale zur Identifizierung von Wohnungen, die in den Mietspiegel nicht aufgenommen werden dürfen, nicht der Gebäudedatei des Planungsreferates oder den Dateien anderer Dienststellen entnommen werden können, blieben sie bei der Auswertung der Fragebogen aufgrund der Angaben der Befragten bei den Berechnungen unberücksichtigt.

Insgesamt wurden 50 000 Adressen ausgewählt, an die Mitte April 1984 Fragebogen verschickt wurden. Davon gingen bis Mitte Juni ca. 11 000 Fragebogen beim Statistischen Amt ein, so daß man sich umgehend im Benehmen mit dem Amt für Wohnungswesen entschloß, im September 1984, nach den Sommerferien eine Erinnerungsaktion zu starten, bei der 20 000 ausgewählte Personen erneut um die Beantwortung der Fragebogen gebeten wurden. Bis Ende Oktober gingen weitere 4 200 ausgefüllte Fragebogen beim Statistischen Amt ein. Von allen zurückgeschickten Fragebogen mußten schließlich über 4 000 unberücksichtigt bleiben, weil sie den

\*) Siehe Muster ab Seite 171.

gesetzlichen Auflagen oder den strengen statistischen Plausibilitätskontrollen nicht standhielten. Weitere 2990 Fragebogen mußten deswegen ausgesondert werden, weil der Mietzins nicht innerhalb der vom Gesetz vorgegebenen Drei-Jahres-Frist neu festgesetzt oder verändert worden war. Nach Abschluß der Mieterbefragung wurden in ausgesuchten Fällen ca. 1 000 der von den Mietern angegebenen Vermieter um Auskunft gebeten. Im allgemeinen bestätigten diese die Angaben der Mieter, womit die Zuverlässigkeit der erhobenen und bei der Berechnung der Mietspiegelwerte zu Grunde gelegten Daten nachgewiesen war.

Der durch die zur Verfügung stehende Stichprobe erreichte Repräsentationsgrad beträgt ca. 2%, wobei er bei einzelnen Wohnungskategorien sogar wesentlich höher liegt. Bei den Wohnungstypen, für die dies nicht gilt, ist im allgemeinen der absolute Stichprobenumfang genügend groß.

Der Kern des neuen Mietspiegels besteht nur mehr aus einer Tabelle (s. S. 175) für die die Wohnungen nach Baualter, Ausstattung und Wohnungsgröße unterschieden wurden. In jedem Tabellenfeld, das eine bestimmte Wohnungskategorie zahlenmäßig darstellen soll, sind folgende Werte ausgedruckt:

- Die Anzahl der erfaßten Wohnungen.
- Der Medianwert, der die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt.
- Die durchschnittliche Wohnfläche.

Gegenüber der Darstellung in früheren Mietspiegeln haben sich damit die Einzelangaben je Tabellenfeld entscheidend verringert. Während früher neben dem Medianwert noch der niedrigste und der höchste Wert sowie der arithmetische Mittelwert angegeben wurden, ist im neuen Mietspiegel als Wertangabe nur mehr der Medianwert aufgeführt.

Wichtigstes Ziel für die Aufstellung des Mietspiegels ist es, eine Darstellungsweise zu erreichen, die es den Mietvertragsparteien ermöglicht, zunächst einen festen Betrag, eben die ortsübliche Vergleichsmiete, zum Ausgangspunkt ihrer Verhandlungen zu machen. § 2, Abs. 1, Ziffer 2 i. V. mit Abs. 2 MHG spricht von üblichen Entgelten, die in der Gemeinde in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind. Nach Auffassung des Sozialreferates verlangt die genannte Bestimmung die Darstellung eines statistisch repräsentativen Querschnitts von allen Mieten vergleichbarer Wohnungen in der betreffenden Gemeinde. Dies läßt sich am eindeutigsten durch den Medianwert darstellen.

Zur Vermeidung unnötiger Prozeßverfahren sollte der Vermieter den Medianwert bei einem Mieterhöhungsverlangen nur überschreiten, wenn er über die im Mietspiegel schon berücksichtigten Merkmale eines „mittleren“ Wohnwertes (mittlere Wohnlage, Ausstattung mit Bad/Dusche, Zentralheizung, WC in der Wohnung) hinaus weitere wohnwertverbessernde Kriterien nachweisen kann. Bei wohnwertschmälernden Lage- oder Ausstattungsmängeln ist der Medianwert entsprechend zu unterschreiten.

Bei den Wohnungsgrößen wurden auf Wunsch des Wohnungsamtes ebenfalls Änderungen vorgenommen. Gab es in früheren Mietspiegeln nur jeweils vier Wohnungsgrößen, so sind im neuen Mietspiegel fünf aufgeführt. Die in der neuen Mietspiegeltabelle aufgenommenen Wohnungsgrößen sind:

- unter 30 m<sup>2</sup>
- 30 bis unter 45 m<sup>2</sup>
- 45 bis unter 65 m<sup>2</sup>
- 65 bis unter 85 m<sup>2</sup>
- 85 und mehr m<sup>2</sup>.

REPRÄSENTATIVERHEBUNG DER MIETEN IN MÜNCHEN

I. Angaben zum Mietverhältnis

- |   |      |                          |    |
|---|------|--------------------------|----|
| 1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung?                                       | ja   | <input type="checkbox"/> | 1  |
|   | nein | <input type="checkbox"/> | 2  |
|   |      |                          | 6  |
| 2. Ist Ihre Wohnung eine Genossenschaftswohnung?                          | ja   | <input type="checkbox"/> | 1  |
|   | nein | <input type="checkbox"/> | 2  |
|   |      |                          | 7  |
| 3. Ist Ihre Wohnung eine Dienst-/Werksmietwohnung oder in einem Wohnheim? | ja   | <input type="checkbox"/> | 1  |
|   | nein | <input type="checkbox"/> | 2  |
|   |      |                          | 8  |
| 4. Wurde Ihre Wohnung durch öffentliche Mittel gefördert?                 | ja   | <input type="checkbox"/> | 1  |
|   | nein | <input type="checkbox"/> | 2  |
|   |      |                          | 9  |
| 5. Sind Sie Untermieter dieser Wohnung oder Mieter einer Teilwohnung?     | ja   | <input type="checkbox"/> | 1  |
|   | nein | <input type="checkbox"/> | 2  |
|   |      |                          | 10 |
| 6. Wird diese Wohnung (teil-)möbliert vermietet?                          | ja   | <input type="checkbox"/> | 1  |
|   | nein | <input type="checkbox"/> | 2  |
|   |      |                          | 11 |
| 7. Werden Teile Ihrer Wohnung gewerblich genutzt?                         | ja   | <input type="checkbox"/> | 1  |
|   | nein | <input type="checkbox"/> | 2  |
|   |      |                          | 12 |

II. Angaben zum Haushalt

- |   |   |
|---|---|
| 8. Wieviele Personen leben in Ihrem Haushalt? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
|   | 13-14   |

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 9. Wieviele Personen in Ihrem Haushalt besitzen die deutsche Staatsangehörigkeit? |                            |
| alle  | <input type="checkbox"/> 1 |
| niemand   | <input type="checkbox"/> 2 |
| nicht alle  | <input type="checkbox"/> 3 |
|   | 15                         |

- |                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 10. Besitzen Haushaltsangehörige die |                            |
| griechische, ja                      | <input type="checkbox"/> 1 |
| jugoslawische, nein                  | <input type="checkbox"/> 2 |
| italienische oder türkische          |                            |
| Staatsangehörigkeit?                 | 16                         |

III. Angaben zum Gebäude

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| 11. Wann wurde das Gebäude errichtet? |                            |
| vor 1919                              | <input type="checkbox"/> 1 |
| 1919 bis 1948                         | <input type="checkbox"/> 2 |
| 1949 bis 1965                         | <input type="checkbox"/> 3 |
| 1966 bis 1971                         | <input type="checkbox"/> 4 |
| 1972 bis 1977                         | <input type="checkbox"/> 5 |
| 1978 bis 1980                         | <input type="checkbox"/> 6 |
| nach 1980                             | <input type="checkbox"/> 7 |
|                                       | 17                         |

- |   |  |
|---|--|
| 12. Wieviele Wohnungen befinden sich im Haus? | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
|   | 18-20  |

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 13. Wie beurteilen Sie den Zustand des Gebäudes? |                            |
| neuwertig  | <input type="checkbox"/> 1 |
| modernisiert                                     | <input type="checkbox"/> 2 |
| annehmbar  | <input type="checkbox"/> 3 |
| schlecht   | <input type="checkbox"/> 4 |

21

IV. Angaben zur Wohnungsmiete

14. Wieviel zahlen Sie monatlich insgesamt an den Vermieter?

(Betrag in vollen DM)

22-25

15. Sind Nebenkosten in diesem Betrag enthalten?

ja  1  
nein  2  
26

16. Welche Nebenkosten sind in diesem Betrag enthalten? (Bitte ankreuzen!)

- a) Heizung  1
- Warmwasser  2
- Lift  3
- Untermietzuschlag  4
- Garage, Stellplatz  5
- Treppenreinigung  6
- Antenne  7

27

falls bekannt, Gesamtbetrag in vollen DM

28-30

- b) Grundsteuer  1
- Müllabfuhr  2
- Straßenreinigung  3
- Be- und Entwässerung  4
- Gartenpflege  5
- Treppenbeleuchtung  6
- Kaminkehrer  7
- Sach- u. Haftpflichtversicherg.  8
- Hausmeister  9

31

falls bekannt, Gesamtbetrag in vollen DM

32-34

17. Falls zu Frage 16a) und/oder 16b) keine DM-Angabe(n) gemacht werden konnte(n):

Wie hoch sind Ihre Nebenkosten insgesamt, die Sie an den Vermieter zahlen?

(Betrag in vollen DM)

35-37

18. a) Wann haben Sie diese Wohnung bezogen?

Monat   
38-39

Jahr   
40-41

b) Wann wurde der Mietpreis (ohne Nebenkosten) erhöht?

Monat   
42-43

Jahr   
44-45

c) Wann erhöhte sich die Miete für eine Modernisierung, die der Vermieter durchgeführt hat, durch einen Wertverbesserungszuschlag (11 %)?

Monat   
46-47

Jahr   
48-49

19. Erhält Ihr Haushalt Wohngeld? ja  1  
nein  2  
50

falls ja, Betrag in vollen DM

51-53

20. Erhält Ihr Haushalt städtische Mieterhilfe (Subjektförderung)?

ja  1  
nein  2  
54

falls ja, Betrag in vollen DM

55-57



V. Größe und Ausstattung der Wohnung

21. Wie groß ist die Fläche der gesamten Wohnung? qm    58-60
22. Wieviele Wohnräume (ohne Küche) hat Ihre Wohnung?   61-62
23. Wird Ihre Wohnung beheizt durch
- Zentral- oder Etagenheizung  1
  - Gas- oder Elektroheizöfen in allen Räumen  2
  - Ölöfen, Holz-/Kohleöfen oder sonstige Öfen  3
- 63
24. Hat Ihre Wohnung
- eine Wohnküche (12 qm und mehr)  1
  - eine Küche (unter 12 qm)  2
  - eine Kochnische  3
  - keine Kochgelegenheit  4
- 64
25. Befindet sich innerhalb der Wohnung eine Toilette? ja  1  
nein  2
- 65
26. Hat Ihre Wohnung ein Badezimmer oder eine Dusche? ja  1  
nein  2
- 66
- wenn nein, weiter mit Frage 29
27. Hat die Wohnung zentrale Warmwasserversorgung? ja  1  
nein  2
- 67
28. Ist das Badezimmer gefliest? ja  1  
nein  2
- 68

29. Sind in Ihrer Wohnung Wasserrohre unter Putz oder verkleidet? ja  1  
nein  2
- 69
30. Sind in Ihrer Wohnung die Elektro-/Gasleitungen unter Putz oder verkleidet? ja  1  
nein  2
- 70
31. Haben Ihre Fenster Isolierglas? ja  1  
nein  2
- 71
32. Haben Sie in Ihrer Wohnung Modernisierungen auf eigene Kosten durchgeführt? ja  1  
nein  2
- 72
33. Ist Ihre Wohnung eine Mansardenwohnung (Dachgeschoß)? ja  1  
nein  2
- 73

VI. Angaben zur Wohnlage

34. Wie beurteilen Sie das Lärmniveau in Ihrer unmittelbaren Umgebung?
- störend  1
  - zu ertragen  2
  - ruhig  3
- 74
35. Werden Sie in Ihrer Wohnung durch sonstige Umwelteinwirkungen, wie Rauch, Gas, Geruch oder Dämpfe belästigt? ja  1  
nein  2
- 75
36. Liegt Ihre Wohnung an einer Straße
- mit starkem Verkehr (Hauptverkehrsstraße)  1
  - mit mittlerem Verkehr (Nebenstraße)  2
  - mit ausschließlich Anliegerverkehr  3
- 76

37. Befinden sich in Ihrer unmittelbaren Umgebung Grünanlagen oder Waldflächen mit Spazierwegen? ja  1  
nein  2  
77

38. Gehört zu diesem Gebäude ein eigener Garten oder ein Hof mit Grünfläche? ja  1  
nein  2  
78

39. Wie beurteilen Sie die Verkehrsverbindungen zu Ihrer Wohnung?  
sehr günstig  1  
gut  2  
schlecht  3  
79

40. Befinden sich in naher Umgebung gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf? ja  1  
nein  2  
80

41. Befinden sich in naher Umgebung Kindergärten bzw. Schulen? ja  1  
nein  2  
81

---

VII. Anschrift des Vermieters

Name : .....  
Straße : ..... Haus-Nr. ....  
Postleitzahl : ..... Wohnort : .....

Diese Änderung wurde auf dringendes Anraten des Wohnungsamtes durchgeführt, da nach den Erfahrungen dieses Amtes die jetzt eingeführten Größeneinteilungen den tatsächlichen Verhältnissen auf dem Münchener Wohnungsmarkt besser entsprechen.

Gegenüber den früheren Mietspiegeln wurde diesmal auf eine Unterteilung nach Wohnlagen verzichtet. Das Statistische Amt konnte sich nur unter großen Bedenken zu dieser Maßnahme entschließen, weil dadurch die Vergleichbarkeit mit früheren Mietspiegeln erschwert wird und eine stärkere Differenzierung der Wohnungskategorien nicht mehr möglich ist. Es gab aber auch gute Gründe, auf die Unterteilung nach Wohnlagen zu verzichten. So ließen sich keine ausreichenden objektiven Kriterien festlegen, mit deren Hilfe eine Unterteilung eindeutig möglich wäre. Vielmehr mußte schon bei den vorausgegangenen Mietspiegeln auf die Angaben der Befragten im Fragebogen zurückgegriffen werden. Dies führte dazu, daß in Einzelfällen gleiche Wohnungen in fast derselben Lage, wegen der subjektiven anderen Einschätzung der Befragten, verschiedenen Wohnlagen zugeteilt wurden.

Diese unterschiedliche Lagebeurteilung führte dazu, daß in früheren Mietspiegeln bezüglich der Miethöhe manchmal „Ungereimtheiten“ auftauchten. So waren z. B. bei gleicher Wohnungsbeschaffenheit Mieten in guter oder sehr guter Wohnlage niedriger als in mittlerer oder einfacher Lage. Dies ist freilich nicht nur Ausfluß unterschiedlicher subjektiver Beurteilung, sondern vielmehr der Tatsache, daß die

### Mietspiegel 1985

BAUJAHR DES GEBÄUDES	I	VOR 1949				I	1949 BIS 1965		I	1966 BIS 1977	I	1978 UND SPÄTER
GRÖSSE DER WOHNUNG IN QM	I	OHNE WC, BAD, ZH	MIT WC, OHNE BAD, ZH	MIT WC, OHNE ZH	MIT WC, BAD, ZH	I	MIT WC, BAD, OHNE ZH	I	MIT WC, BAD, ZH	I	MIT WC, RAD, ZH	
UNTER 30	WE I	13	4	11	23	I	10	96	I	84	I	3
	MW I	8.82	10.94	11.52	15.96	I	12.01	14.44	I	15.60	I	19.11
	DF I	19.08	18.50	26.64	23.96	I	22.90	25.09	I	24.48	I	24.00
30 BIS 45	WE I	39	30	86	68	I	53	252	I	215	I	16
	MW I	5.58	6.05	7.41	11.54	I	8.43	11.11	I	13.11	I	15.01
	DF I	38.21	38.83	38.86	35.53	I	37.89	35.97	I	35.32	I	37.87
45 BIS 65	WE I	34	145	412	285	I	156	610	I	356	I	82
	MW I	5.36	5.98	6.63	7.36	I	7.32	9.40	I	10.90	I	13.70
	DF I	54.47	54.15	55.30	56.11	I	55.74	55.80	I	55.81	I	57.51
65 BIS 85	WE I	20	64	493	319	I	123	796	I	659	I	163
	MW I	5.20	4.98	6.01	8.02	I	7.02	8.59	I	10.00	I	13.07
	DF I	71.70	73.05	74.33	75.05	I	72.88	73.93	I	74.42	I	75.28
85 UND MEHR	WE I	8	57	531	689	I	29	407	I	417	I	252
	MW I	4.88	4.80	5.68	7.17	I	7.19	8.95	I	9.94	I	12.74
	DF I	94.50	96.28	105.09	116.62	I	93.17	101.33	I	97.82	I	107.31
INSGESAMT	WE I	114	300	1533	1384	I	371	2161	I	1731	I	516
	MW I	5.40	5.62	6.02	7.54	I	7.47	9.20	I	10.37	I	13.00
	DF I	50.70	64.18	77.54	89.05	I	60.91	67.38	I	68.95	I	86.64

Abkürzungen: WE = Wohneinheiten, MW = Medianwert, DF = Durchschnittsfläche  
25.3.1985

## Mietspiegel für München 1976 (Monatsmiete DM/qm)

Lage des Gebäudes: **einfach**

Tabelle 1

Wohnungsgröße m <sup>2</sup>		Das Gebäude wurde errichtet													
		vor 1919				1919–1948			1949–1960				1961–1968		nach 1968
		ohne WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	ohne WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung
unter 40	N	2.31	2.89	3.33	4.83	2.63	3.06		1.39	4.69	5.38	8.50		6.33	8.82
	H	3.67	4.55	7.70	8.33	3.40	4.00		1.83	6.00	9.14	9.71		10.83	9.12
	MW	2.66	3.33	6.25	8.33	3.00	3.50	*)4.60	1.48	5.00	8.00	8.50	*)4.05	10.00	9.12
40 bis unter 60	N	2.69	1.96	2.42		2.68	2.40	3.34	1.57	1.40	2.79	2.70		5.71	6.07
	H	3.50	3.89	5.12		2.90	3.69	4.34	2.05	2.33	4.50	6.90		7.00	6.28
	MW	3.42	2.92	3.70	*)6.14	2.68	3.15	4.02	1.82	1.55	3.21	5.10	*)3.90	6.33	6.17
60 bis unter 90	N	3.13	2.19	2.50	4.14	2.05	2.35	2.99	1.28	1.58	2.00	3.94	5.08	4.84	6.28
	H	4.22	3.33	4.29	5.08	2.50	3.50	4.11	2.02	5.00	4.23	5.50	7.50	6.77	7.86
	MW	4.19	2.70	3.24	4.52	2.13	2.75	3.38	1.73	5.00	2.98	4.83	5.33	6.29	7.46
90 und mehr	N		2.74	2.23	3.65		1.11	3.35			4.40	4.10			
	H		3.11	3.61	4.93		3.33	3.78			4.69	6.11			
	MW	*)3.07	2.96	2.92	4.74	*)2.04	2.67	3.52	*)2.77	*)5.15	4.55	5.54	*)5.23	*)6.91	*)8.36
Insgesamt	N	2.27	1.96	2.23	3.65	2.13	2.40	3.13	1.33	2.62	2.00	4.00	5.08	4.90	6.07
	H	3.50	3.64	4.27	5.08	3.03	3.69	4.34	1.83	6.00	4.50	6.13	7.50	6.98	8.82
	MW	2.80	2.82	3.03	4.74	2.68	2.97	3.52	1.61	5.00	3.14	5.12	5.33	6.25	7.46

\*) Wert wurde durch Interpolation bzw. Extrapolation errechnet.

N = Niedrigste Miete  
H = Höchste Miete  
MW = Medianwert

## Mietspiegel für München 1976 (Monatsmiete DM/qm)

Lage des Gebäudes: **mittel**

Tabelle 2

Wohnungs- größe m <sup>2</sup>		Das Gebäude wurde errichtet																
		vor 1919				1919–1948				1949–1960				1961–1968				nach 1968
		ohne WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	ohne WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	ohne WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	ohne WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, Bad, ohne Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	
unter 40	N	2.16	2.46	3.43	7.87	3.16	2.65	2.55		1.50	2.16	2.50	6.86	2.03	5.66	6.81	8.54	
	H	4.72	5.04	7.50	10.67	8.67	3.36	3.54		2.09	3.56	6.21	10.00	5.00	9.85	9.74	11.92	
	MW	2.74	3.50	5.14	7.87	8.67	3.00	3.13	*)3.81	1.83	3.13	4.30	8.25	2.03	5.71	8.13	9.68	
40 bis	N	1.93	2.10	2.58	5.26	1.70	2.60	2.54	2.70	1.60	2.47	2.54	4.91	2.02	3.67	5.40	6.57	
	H	3.47	3.63	4.91	9.20	3.18	3.11	3.91	4.21	3.40	3.64	5.00	7.50	2.13	5.00	8.22	8.22	
unter 60	N	2.75	2.95	3.55	8.00	1.92	2.79	3.06	3.60	1.82	2.84	3.64	6.36	2.02	4.35	6.88	7.20	
	H	2.00	2.00	2.34	3.14		1.68	2.68	3.20	1.71	2.25	2.36	4.25	1.87	3.23	4.13	5.06	
60 bis	N	3.23	3.12	4.14	5.65		2.90	4.00	4.53	2.24	3.25	4.83	6.55	2.60	4.18	6.71	7.36	
	H	2.75	2.61	3.18	4.29	*)1.84	2.31	3.17	3.68	1.71	2.92	3.50	5.43	1.87	3.91	5.81	6.37	
90 und	N	2.31	2.25	2.38	3.15		2.26	3.43	2.90	2.90	3.33	3.33	3.33			4.28	3.81	
	H	2.78	3.37	3.89	4.69		3.19	4.67	4.67	4.89	5.15	5.15	5.15			7.12	7.31	
mehr	N	2.42	2.88	3.00	3.64	*)1.82	*)2.23	2.87	4.00	*)2.15	*)3.10	3.88	4.17	*)1.69	*)4.00	5.88	5.44	
	H	1.52	2.10	2.25	3.14	1.00	2.34	2.50	3.20	1.50	2.25	2.36	4.24	1.87	2.96	5.03	5.00	
Insgesamt	N	3.33	3.63	4.12	5.83	3.18	3.15	3.86	4.67	2.09	3.64	5.00	7.50	2.23	5.00	8.36	7.87	
	H	2.67	2.83	3.12	3.91	2.36	2.84	3.08	3.75	1.83	2.92	3.59	5.78	2.03	4.00	6.51	6.63	

\*) Wert wurde durch Interpolation bzw. Extrapolation errechnet.

N = Niedrigste Miete

H = Höchste Miete

MW = Medianwert

**Mietspiegel für München 1976 (Monatsmiete DM/qm)**  
Lage des Gebäudes: gut

Tabelle 3

Wohnungs- größe m <sup>2</sup>	Das Gebäude wurde errichtet														
	vor 1919				1919–1948			1949–1960			1961–1968		nach 1968		
	ohne WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, ohne Bad, Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, ohne Zentr.-heizg.	mit WC, Bad Zentral- heizung	mit WC, Bad, ohne Zentr.- heizung	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	mit WC, Bad, ohne Zentr.-heizg.	mit WC, Bad, Zentr.- heizung	
unter 40	N	2.20	1.93	1.43		2.73	2.83	3.24	5.14	2.25	6.78	8.28	7.84		8.10
	H	2.87	3.93	3.80		3.19	4.15	9.71	5.86	5.00	10.87	13.00	10.85		11.54
	MW	2.72	2.67	2.82	*)3.75	2.97	3.45	3.56	5.86	3.35	8.33	10.67	9.00	*)7.14	10.00
40 bis unter 60	N	1.00	2.25	2.31	3.86	2.30	2.47	2.79	2.02	2.13	4.27	4.55	5.71		6.36
	H	3.59	3.40	4.00	5.21	3.04	3.50	4.36	2.91	3.88	7.05	9.11	8.33		8.00
	MW	1.00	2.83	3.28	4.36	2.65	3.08	3.68	2.09	3.04	6.07	7.78	7.00	*)6.62	7.14
60 bis unter 90	N		2.08	2.48	3.70	2.13	2.50	3.29	2.67	2.50	3.73	3.38	4.18	6.11	5.23
	H		3.25	4.07	6.14	2.87	3.81	5.25	3.73	4.88	5.86	4.70	6.67	8.24	7.55
	MW	*)1.85	2.67	3.19	4.38	2.68	3.00	4.04	3.73	3.45	4.65	3.97	5.44	7.97	6.67
90 und mehr	N		2.16	2.35	2.86		2.76	2.86		2.83	3.50	3.79	4.43		5.89
	H		2.78	3.68	4.11		3.73	4.26		4.29	5.71	4.68	6.82		7.61
	MW	*)2.17	2.23	2.92	3.51	*)2.61	3.00	3.45	*)3.50	3.88	4.29	4.27	5.66	*)5.20	6.65
Insgesamt	N	2.20	2.08	2.40	3.20	2.56	2.57	2.78	2.02	2.13	3.73	3.33	4.17	4.44	5.29
	H	3.72	3.29	4.00	5.21	3.21	3.75	4.49	4.29	4.16	6.81	6.03	7.39	8.89	8.03
	MW	2.72	2.70	3.06	3.95	2.89	3.08	3.71	2.67	3.14	5.00	4.27	5.81	7.97	6.84

\*) Wert wurde durch Interpolation bzw. Extrapolation errechnet.

N = Niedrigste Miete  
H = Höchste Miete  
MW = Medianwert

Lagebeurteilung nicht einfach als Maß eines Bedarfs der Bewohner an Wohnumfeldqualität interpretiert werden kann, sondern auch eine Folge der sozialen Schicht der Bewohner. Eine gute Lage zeichnet sich vielfach dadurch aus, daß in ihr überwiegend Bezieher höherer Einkommen wohnen und daß Einkommensbenachteiligte für gleiche Wohnungen in objektiv schlechterer Lage mehr Miete bezahlen oder in gleicher Lage höhere Mieten entrichten müssen, um die Wohnung überhaupt zu erhalten. Damit bekommt man eine Deutung des in München schon seit Jahren kritisierten Widerspruchs, daß vergleichbare Wohnungen in einer schlechteren Wohnlage teurer sind als in einer besseren.

Die Einteilung der Baualtersstufen ist im neuen Mietspiegel gegenüber seinen Vorgängern verändert worden. Sie erfolgte teilweise in Anlehnung an die im Wohngeldgesetz verwendeten Baualtersstufen. Neben der Übernahme einer bundesweit praktizierten Einteilung verspricht sich das städtische Wohnungsamt davon auch eine bessere Vergleichbarkeit der Wohngeld- und Mietobergrenze mit den Mietspiegelwerten. Bekanntlich werden im geänderten Wohngeldgesetz die bisherigen Gemeindegrößenklassen durch eine Gemeindeeinteilung nach dem jeweiligen Mietniveau abgelöst. Der neue Mietspiegel umfaßt folgende Baualtersstufen:

- vor 1949
- 1949 bis 1965
- 1966 bis 1977
- 1978 und später.

Auch bei diesem Beurteilungskriterium ist insofern eine Vereinfachung eingetreten, als frühere Mietspiegel bis zu acht Altersstufen auswiesen. Dem Einwand, daß sich z. B. bei den Primitivwohnungen der 50er Jahre allein durch die andere Einteilung der Baualtersstufen Mietsprünge ergeben könnten, kann sich vor allem das städtische Wohnungsamt nicht anschließen. Es besteht nämlich die Möglichkeit, den im Mietspiegel ausgewiesenen Medianwert bei wohnwertschmälernden Gegebenheiten zu unterschreiten. Die verschiedenen Besonderheiten, die Zu- oder Abschläge zum oder vom Medianwert rechtfertigen könnten, in einer übersichtlichen Liste zusammenzufassen, war ursprünglich Absicht der Mietspiegelautoren. Um einen solchen Überblick zu gewinnen, wurden die vereidigten Sachverständigen vom Wohnungsamt um Aussagen über die in den Mietpreisgutachten für das Amtsgericht genannten Zu- oder Abschläge gebeten. Es stellte sich allerdings heraus, daß sich keiner der vereidigten Sachverständigen in der Lage sah, der Landeshauptstadt München behilflich zu sein. Das Statistische Amt konnte auf der Grundlage des vorliegenden Datenmaterials ebenfalls keine statistisch ausreichend gesicherten Zu- oder Abschlagswerte liefern. Auch die im Amt für Wohnungswesen vorhandenen einzelfallbezogenen Erfahrungswerte für Zu- oder Abschläge sind für eine Aufnahme in den Mietspiegel in seiner Eigenschaft als für das gesamte Stadtgebiet geltende Mietwerttabelle nicht geeignet, so daß die ursprünglich vorgesehene Zu- oder Abschlagstabelle nicht geliefert werden kann.

Eine andere Korrekturmöglichkeit des ausgewiesenen Medianwertes geht auf eine Anregung der Münchener Mietrichter zurück. Diese vertraten in einem Anhörungsverfahren die Meinung, daß der Nettomietbegriff den Bestimmungen des MHG am besten entspräche. Wie in den vorangegangenen Mietspiegeln sind in den aufgeführten Mieten sämtliche Betriebskosten, außer den Kosten für Heizung, Warmwasser, Lift, Antenne, Treppenreinigung und Garage, enthalten. Es handelt sich also bei dem verwendeten Mietbegriff um eine sogenannte Teilinklusionmiete. Das städtische Wohnungsamt konnte jedoch eine Spanne für die Gesamtsumme der restlichen, also

der in den Mietwerten noch enthaltenen Betriebskosten, ermitteln. Sie beträgt im Normalfall zwischen DM 1,10 und DM 1,60/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die genannte Betriebskostenspanne ist unabhängig von Alter, Baujahr, Größe und Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Die eben aufgeführten Werte können allerdings bei besonderen Wohnungskategorien überschritten werden. Beispielsweise bei:

- Wohnungen mit herausragendem Komfort (Schwimmbad, Sauna, luxuriöse Außenanlagen).
- Wohnungen mit geringer Wohnfläche (unter 30 m<sup>2</sup>).

Bei Abzug der oben genannten Betriebskostenwerte von den Mietspiegelwerten ist es dem Benutzer möglich, die reine Nettomiete für die betroffene Wohnung annähernd festzustellen. Auch weil in München erfahrungsgemäß in den Mietverträgen noch häufig der in den früheren Mietspiegeln dargestellte Mietbegriff verwendet wird, wurde er beibehalten.

Wie bereits bei den vorangegangenen Mietspiegeln, war den Verantwortlichen im Statistischen Amt sowie im Wohnungsamt sehr daran gelegen, die Meinung der wohnungswirtschaftlichen Verbände kennenzulernen. In früheren Jahren wurden jeweils Anhörungsveranstaltungen durchgeführt, bei denen sich die Vertreter der Mieter- und Vermieterorganisationen und die für den Mietspiegel verantwortlichen städtischen Dienstkräfte gegenüber saßen und ihre Erfahrungen austauschten. Das Anhörungsverfahren für den neuen Mietspiegel wurde diesmal in schriftlicher Form durchgeführt, weil davon ausgegangen wurde, daß den betroffenen Verbänden mehr Zeit bliebe, um sich ein Urteil über das Zahlenwerk zu bilden.

Die Stellungnahmen fielen recht unterschiedlich aus. Sie reichten, wie bei früheren Mietspiegeln auch, von vollständiger Ablehnung über Kritik an Einzelheiten des Mietspiegel bis zu nahezu uneingeschränkter Zustimmung.

Besonders hervorzuheben ist die positive Stellungnahme des Amtsgerichtes München als zuständiger Stelle für Mietstreitigkeiten, die das Wohnungsamt und das Statistische Amt zu der Überzeugung gelangen läßt, daß ein Abgehen von der jetzt vorliegenden Form des Mietspiegels nicht erforderlich ist.

Wiederholt wurde kritisiert, daß für modernisierte Wohnungen keine eigenen Tabellenspalten vorgesehen seien.

Statistisches Amt und Sozialreferat beabsichtigten für den vorliegenden Mietspiegel die gesonderte Ausweisung von Mieten modernisierter Wohnungen. Ein möglicher Bedarf wurde schon vor einigen Jahren, insbesondere von der Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen im Amt für Wohnungswesen bei Mietern und Vermietern gesehen. Es ließen sich jedoch keine eindeutigen Maßstäbe dafür finden, wann eine Wohnung als modernisiert anzusehen ist. Die bloße Frage an den Mieter, ob die Wohnung modernisiert sei, kann deswegen nicht genügen, weil die Modernisierungsmaßnahme bereits vor Abschluß des Mietverhältnisses durchgeführt worden sein kann. Eine daraus resultierende Fehlaussage würde, wenn man sie in einem Mietspiegelausdruck übernehmen würde, nur zu einer Verfälschung der tatsächlichen Darstellung des Münchener Wohnungsmarktes führen. Auch andere Merkmale wie Isolierglas, Bodenbeschaffenheit, Zustand der sanitären Anlagen, erwiesen sich für eine fundierte Unterscheidung zwischen modernisierten bzw. nicht modernisierten Wohnungen als ungeeignet. Die Zahl der allein für diese Mietwerte erforderlichen Tabellen wäre zu groß um noch informativ zu sein. Das ergibt sich allein schon aus der Tatsache, daß Wohnungen von unterschiedlichem Baualter zu



völlig verschiedenen Zeiten und in unterschiedlichem Umfang modernisiert wurden und werden. Die Gefahr neuer Ungereimtheiten ist offenkundig.

Bei allen bisher erstellten Mietspiegeln war von interessierter Seite die ausreichende Repräsentanz einzelner Tabellenfelder oder des gesamten Mietspiegels in Frage gestellt worden. Auch dem neuen Mietspiegel wurden solche Einwände entgegengebracht. Das Statistische Amt kann die Bedenken hinsichtlich einiger angeblich nicht ausreichend besetzter Mietspiegelfelder nicht teilen. Die in den einzelnen Mietspiegelfeldern genannten Wohneinheiten spiegeln auch das Zahlenverhältnis der tatsächlich vorhandenen Wohnungskategorien wider. Besonders augenfällig wird dies bei den in der Wohnungsgröße unter 30 m<sup>2</sup> genannten Wohneinheiten, die nur während eines beschränkten Zeitraumes in größerer Zahl fertiggestellt wurden. Deshalb ist entsprechend den Realitäten des Wohnungsmarktes in bestimmten Feldern naturgemäß eine geringere Anzahl von Wohneinheiten vertreten. Das Statistische Amt ist überdies der Meinung, daß auch mit 30 und weniger Wohneinheiten besetzte Mietspiegelfelder eine ausreichende Repräsentativität gewährleisten.

Als besonderes Manko des neuen Mietspiegels wurde empfunden, und das ist auch nicht zu widerlegen, daß die Werte des neuen Mietspiegels mit denen seiner Vorgänger nicht mehr zu vergleichen sind und deshalb Steigerungsraten des durchschnittlichen Mietniveaus oder einzelner Wohnungskategorien nicht mehr errechnet werden können. Die mangelnde Vergleichbarkeit ist insbesondere auf zwei Gründe zurückzuführen:

1. Die Struktur des neuen Mietspiegels wurde im Vergleich zu den vorhergegangenen Mietspiegeln aus rein sachlichen Erwägungen, wie aus den oben angeführten Ausführungen hervorgeht, wesentlich verändert.
2. Der zweite Grund ist mehr inhaltlicher Natur. Während in den älteren Mietspiegeln auch die sogenannten „Bestandsmieten“ enthalten waren, sind in der vorliegenden Tabelle nur noch die in den letzten drei Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten enthalten. Auch die früher teilweise miterfaßten Mieten gemeinnütziger Unternehmen fehlen im neuen Mietspiegel vollständig. Diese beiden inhaltlichen Veränderungen sind als Folge der Mietrechtsnovelle 1982 anzusehen.

Allein die Eliminierung der sogenannten „Bestandsmieten“ hat nach Berechnungen des Statistischen Amtes das durchschnittliche Mietniveau, so wie es im neuen Mietspiegel wiedergegeben ist, um rund 5% gegenüber dem im vorhergegangenen Mietspiegel dargestellten, erhöht.

Bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels im zuständigen Stadtratsausschuß war auch Klarheit darüber geschaffen worden, daß in Zukunft in jährlichem Abstand ein Mietspiegel veröffentlicht werden soll. Nach § 2, Abs. 3, Satz 3 MHG sollen Mietspiegel im Abstand von höchstens zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Dem wird insofern Rechnung getragen werden, als nach jeweils einem Jahr eine Fortschreibung des Mietspiegels veröffentlicht und im jeweils darauffolgenden Jahr wieder eine Neuerhebung durchgeführt werden soll.

Damit wird eine weitgehende Aktualität der erfaßten Mietwerte gesichert. Den Münchener Mietern und Vermietern ist nämlich nicht damit gedient, wenn nur deshalb auf Vergleichswohnungen und Sachverständigengutachten zurückgegriffen werden muß, weil der städtische Mietspiegel von Vermietern und Gerichten als veraltet betrachtet wird. Um die Zeitspanne zwischen Erhebung und Veröffentlichung möglichst kurz zu halten, wird künftig auf die Anhörung der wohnungswirtschaftli-

chen Verbände und auf die Beschlußfassung durch den Stadtrat verzichtet. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München wird mit dem Mietspiegel nur dann wieder befaßt, wenn systematische oder gesetzliche Änderungen bei der Erhebungsmethode oder bei der Darstellungsweise erfolgen.

Die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau bilden sich teils auf der Grundlage des MHG und teils aufgrund von Angebot und Nachfrage. Der Mietspiegel stellt lediglich ein statistisches Instrument zur Darstellung dieser Mietwerte dar. Der Mietspiegel darf nicht auf irgendeine Weise die Höhe der Mieten verfälschen oder manipulieren. In der gesetzlich neu festgelegten, aktualisierten Form rückt er dabei in der Regel näher an die bei Mieterhöhungsverlangen alternativen Begründungen durch drei Vergleichswohnungen oder durch Gutachten heran.

Auch die jetzt angewandte vereinfachte Darstellung des neu erstellten Mietspiegels gibt die aktuellen Mietpreise für alle in München anzutreffenden Wohnungskategorien wieder. Deshalb kann der Mietspiegel als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten dienen. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Art, Ausstattung und Zustand der Wohnung oder des Gebäudes zu vereinbaren. Eine verbindliche Preisfestsetzung oder gar Preisbindung, wie z. B. in den früheren Bundesmietengesetzen, stellt der Mietspiegel nicht dar. Deshalb können aus seinem Inhalt allein Rechtsansprüche, gleich welcher Art, nicht hergeleitet werden. Der Mietspiegel ist nach § 2 MHG eine der Möglichkeiten zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens.

Mit der Erstellung und Vorlage der Neuerhebung des Münchener Mietspiegels hofft die Landeshauptstadt München, wiederum einen wesentlichen freiwilligen Beitrag zur Versachlichung des Verhältnisses zwischen Mietern und Vermietern zu leisten. Das Sozialreferat betrachtet einen Münchener Mietspiegel weiterhin als wichtiges und unverzichtbares Instrument im Sinne des Gesetzgebers. Dieser hat den Gemeinden die Erstellung von Mietspiegeln ausdrücklich als Soll-Aufgabe zugewiesen.

Viele Mieter und Vermieter sehen einen aktuellen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Mietspiegel als objektives Mittel an, um Mieterhöhungsverlangen überzeugend zu begründen, überhöhte Forderungen zu erkennen und sich auf einen angemessenen Mietpreis zu einigen. Neben seinem Nutzen für die Mietpreisgestaltung ermöglicht der Mietspiegel auch einen raschen Überblick über das Mietniveau und durch seine laufende Fortschreibung auch über die Mietenentwicklung in München. Es ist zu hoffen, daß die vorliegende Neufassung des Mietspiegels den in sie gesetzten Erwartungen gerecht werden kann.

*Dipl.-Kfm. Otto Ruchty*