

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Geoinformation und Kataster
Verantwortung: Herr Küppers, Herr Dr. Palotz

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

Beratungsfolge

26.06.2025 Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

- 1 Gemäß § 558 c (4) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen,
2 wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für
3 Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Mietspiegel sollen im
4 Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Mietspiegel und ihre
5 Änderungen sollen veröffentlicht werden. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die
6 ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder
7 Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist.
- 8 Die Stadt Oberhausen gibt seit dem 01.07.1976 einen Mietspiegel für nicht preisgebundene
9 Wohnungen heraus.
- 10 Mietspiegel tragen wesentlich dazu bei,
- 11 – die Mieten transparenter zu machen und ein partnerschaftliches Verhältnis von
12 Vermietern und Mietern zu fördern
13 – die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 (2) BGB im Interesse
14 aller Beteiligten zu erleichtern
15 – die Gespräche über Änderungen von Mieten zu versachlichen
16
- 17 Der Mietspiegel - Stand 1. März 2021 - wurde gemäß § 558 d BGB als qualifizierter
18 Mietspiegel auf der Grundlage einer Datenerhebung neu aufgestellt. Nachdem er nach zwei
19 Jahren der Marktentwicklung angepasst wurde, ist er nach vier Jahren neu zu erstellen. Bei
20 einer Neuauflage handelt es sich um einen neuen Mietspiegel. Dabei werden Zu-
21 /Abschlagsmerkmale neu bestimmt/berechnet, außerdem können zwischen den einzelnen
22 Mietspiegelfeldern unterschiedliche Preisentwicklungen festzustellen sein.
- 23 Mit dem „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche
24 Vergleichsmiete“ vom 21.12.2019 soll dem Mietanstieg auf angespannten
25 Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden. Ab 01.01.2020 sind nun bei der Ermittlung der
26 ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) Mieten zu berücksichtigen, die in den letzten 6
27 Jahren neu vereinbart bzw. verändert wurden, davor betrug der Betrachtungszeitraum 4

Jahre.

Zunächst wurde ein Fragebogen erarbeitet, dieser wurde in der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 21.03.2024 abgestimmt, Änderungswünsche wurden eingearbeitet.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG), welches zum 01.07.2022 in Kraft getreten ist, wurde u. a. eine Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ebenso bestimmt wie eine Auskunftspflicht über die Vermietung von Wohnraum. Voraussetzung für die Durchsetzung der Auskunftspflicht ist der Erlass einer entsprechenden Mietspiegel-Satzung (Beschlussvorlage B/17/5183). Nach Beratung im Verwaltungsvorstand am 16.04.2024 hat der Rat der Stadt Oberhausen in der Sitzung am 13.05.2024 die Mietspiegel-Satzung 2024 als förmliche Grundlage der Mietspiegelerhebung beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt vom 17.06.2024 bekannt gemacht.

Die Stichprobe wurde aus der Einwohnermeldedatei (Bevölkerung zwischen 21 und unter 70 Jahren) gezogen, insgesamt umfasste die Stichprobe 20.000 Adressen. Die Daten wurden in der Zeit vom 12.08.2024 bis zum 30.09.2024 erhoben, Ende August und Mitte September wurden Erinnerungsschreiben versandt. Es handelte sich um eine reine Onlineerhebung, während der Feldphase und darüber hinaus bis Mitte Oktober 2024 war eine Hotline erreichbar, während der angegebenen Sprechzeiten waren in der Regel mindestens

4 Personen aus den Fachbereichen 4-5-10 / Statistik und 5-2-40 / Grundstückswertermittlung erreichbar. So konnte die Hürde „online“ genommen werden, eine größere Anzahl von den angeschriebenen Personen nutzte die Möglichkeit, die Angaben telefonisch machen zu können, außerdem konnten Rückfragen beantwortet und Erläuterungen gegeben werden.

Im Rahmen der Auswertung wurden nach den gesetzlichen Vorgaben Mietverhältnisse über frei finanzierte Mietwohnung berücksichtigt, deren Mieten in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Außerdem wurden unvollständige Datensätze nicht berücksichtigt.

Übersicht Rücklauf Mietspiegelerhebung

Mietspiegelerstellung

	2024	2020
Rücklauf: Nettostichprobe = Ausschöpfungsquote aus bereinigter Bruttostichprobe	11.688	6.097
davon Miethaushalte in Wohnungen des freien Marktes	10.148	100 %
Davon Einzugsjahr o. Mietänderung innerhalb der letzten 6 Jahre	5.177	
	(-)	
Darunter Angaben nicht zu vervollständigen oder zu plausibilisieren	165	
	(-)	
Darunter Ausreißer	41	
	(=)	
mietspiegelrelevante Angaben ohne Ausreißer	4.971	49 %

Somit gingen Angaben zu 4.971 Mietverhältnissen in die Auswertung ein, dabei handelt es sich um eine verlässliche Datengrundlage.

Bei einer Neuaufstellung handelt es sich um einen neuen Mietspiegel (Kommentar Schmitt/Futterer, Mietrecht 14. Auflage 2019) und nicht um die bloße Fortschreibung eines

bestehenden Mietspiegels. Ein direkter Vergleich mit vorherigen Mietspiegeln ist auf Grund des Charakters einer Neuaufstellung nicht möglich. Eine Neuaufstellung basiert auf einer neuen Datenerhebung und berücksichtigt bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete die derzeitigen Gegebenheiten des Wohnungsbestandes mit Mietveränderungen bzw. Neuverträgen in den letzten sechs Jahren.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist (§ 558 d (1) BGB).

Die ortsübliche Vergleichsmiete beinhaltet nur die reine Nettokaltmiete in Euro pro m², d. h. die sogenannten Betriebs- oder Nebenkosten sind in ihr nicht enthalten. Die regelmäßig vorgeschriebene Neuerstellung von Mietspiegeln dient der Anpassung an die derzeitigen Marktgegebenheiten. Der Vorteil eines Mietspiegels liegt somit darin, dass er auf einer breiten Informationsbasis das örtliche Mietpreisniveau abbildet. Die Mietspiegeltabelle 2025 wurde um eine Baujahresgruppe (Baujahr nach 2015) erweitert und ist in drei Größenklassen (20 m² bis unter 60 m², 60 m² bis unter 90 m² und 90 m² und größer) untergliedert.

Durchschnittliche Nettokaltmieten in Euro für Standardwohnungen

Wohnungsgröße	Baujahresgruppe						
	Fälle	bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1979	1980 bis 1994	1995 bis 2014	ab 2015
	20 bis unter 60 m ²	5,73	5,96	6,65	6,63	7,55	8,68
	60 bis unter 90 m ²	5,26	5,66	6,19	6,22	7,21	8,68
	90 und mehr m ²	4,87	5,49	6,17	6,70	7,06	7,97

Die Basis-Nettomiete berechnet sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr des Gebäudes. Der Einfluss von Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Der letztendliche Quadratmeterpreis einer Mietwohnung wird somit über Zu- und Abschläge ermittelt.

Der als Anlage beigefügte Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel intensiv beraten, abgestimmt und beschlossen. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Damit sind die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c (4) BGB) wurde der als Anlage beigefügte qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen - Stand 1. März 2025 - im Amtsblatt vom 16. Juni 2025 veröffentlicht. Dieser ersetzt den bisherigen Mietspiegel mit Stand vom 1. März 2023.

Der Mietspiegel ist bei den Bezirksverwaltungsstellen und an den Informationsständen des Rathauses, des Technischen Rathauses sowie des Bert-Brecht-Hauses erhältlich. Außerdem kann er auf der Internetseite der Stadt Oberhausen heruntergeladen werden.

Anlage/n

1 - Mietspiegel 2025_Druck

