

Auszug aus der Niederschrift
35. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom
26.06.2025

5.8 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen
M/17/6833
zur Kenntnis genommen

Herr Rhode hält eine Präsentation zum Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen.
Die Präsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Anlage 1 Tagesordnungspunkt 5.8

Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss

26. Juni 2025



Tagesordnungspunkt 5.8

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen



Mietspiegel 2025

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach
dem Stand 1. März 2025



Agenda

1. Rechtsgrundlage
2. Ablauf
3. Ergebnis

Rechtsgrundlage

- Gemäß §558c Abs. 4 BGB ist für Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern ein Mietspiegel zu erstellen.
- Nach §558d Abs. 1 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel **nach wissenschaftlichen Grundsätzen** zu erstellen und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder **von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anzuerkennen**.
- Nach §558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren mittels Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes an die Marktentwicklung anzupassen. **Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.**

Rechtsgrundlage

- Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 01.07.2022 wurde, neben der Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, eine Auskunftspflicht über die Vermietung von Wohnraum bestimmt.
- Voraussetzung für die Durchsetzung der Auskunftspflicht ist der Erlass einer entsprechenden Mietspiegel-Satzung (Beschlussvorlage B/17/5183).
 - 16.04.2024 Beratung im VV
 - 13.05.2024 Beschluss des Rates
 - 17.06.2024 Veröffentlichung im Amtsblatt

Ablauf

Erstellt durch:

- Stadt Oberhausen
 - Bereich Geoinformation und Kataster, Fachbereich Grundstückswertermittlung
 - Fachbereich Statistik
 - Bereich Wohnen

Unter Mitwirkung von:

- Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Oberhausen e.V.
- Immobilienverband Deutschland, Region West e.V.
- Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Oberhausen
- Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e.V., Geschäftsstelle Oberhausen
- SBO Servicebetriebe Oberhausen, Immobilienmanagement

Ablauf

- Ablauf und Fragebogen besprochen im AK am 21.03.2024
- Feldphase vom 12.08. bis 30.09.2024
- Es wurden 20.000 Personen angeschrieben, aufgefordert an der Onlineerhebung teilzunehmen und auf die Auskunftspflicht hingewiesen.
- Es gab die zusätzliche Möglichkeit den Fragebogen am Telefon auszufüllen. Über die eingerichtete Hotline waren i.d.R. vier Personen aus den Fachbereichen 4-5-10/ Statistik und 5-2-40/ Grundstückswertermittlung erreichbar.
- Im Oktober/November 2024 erfolgte die Plausibilisierung der Daten durch den Abgleich der Gebäudedatei (Baujahr) sowie durch stichprobenartige telefonische Kontaktaufnahme mit Bürger*innen zur Prüfung und Vervollständigung einiger Angaben.
- Im November/Dezember 2024 wurde eine ergänzende Lagebewertung durch den Fachbereich 5-2-40 durchgeführt.
- Im Januar/Februar 2025 erfolgte die Erstellung der Mietspiegeltabelle sowie die Berechnung der Zu- und Abschläge.
- Die Ergebnisse der Auswertung wurden dem AK am 27.03.2025 vorgestellt.
- Der Mietspiegel wurde nach intensiver Beratung durch den AK beschlossen und im Amtsblatt vom 16.06.2025 veröffentlicht.

Ergebnis

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 %	3.748
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 %	2.099

Ergebnis

Durchschnittliche Nettokaltmieten in Euro für Standardwohnungen

		Baujahresgruppe					
Wohnungsgröße	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

Ergebnis

- 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 Wohnung wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.
- Der Mietspiegel ist bei den Bezirksverwaltungsstellen und an den Informationsständen des Rathauses, des Technischen Rathauses sowie im Bert-Brecht-Hauses erhältlich. Außerdem kann er auf der [Internetseite](#) der Stadt Oberhausen heruntergeladen werden.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

