

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4635-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.05.2019	Planungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

Sachdarstellung

Gemäß § 558 c BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist.

Die Stadt Oberhausen gibt seit dem 01.07.1976 einen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen heraus.

Mietspiegel tragen wesentlich dazu bei,

- die Mieten transparenter zu machen und ein partnerschaftliches Verhältnis von Vermietern und Mietern zu fördern
- die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 (2) BGB im Interesse aller Beteiligten zu erleichtern
- die Gespräche über Änderungen von Mieten zu versachlichen

Der Mietspiegel bezogen auf den 01.03.2013 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Damit genügte er den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Gemäß § 558 d (2) BGB wurde dieser Mietspiegel zum 01.03.2015 anhand der Entwicklung des vom Statistischen

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-2	Beigeordnete Dezernat 5	Kämmerer	Oberbürgermeister
Steinke 10.04.2019	Lauxen 11.04.2019	Datum	Datum
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)		* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)	
		Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4635-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland an die Marktentwicklung angepasst. Damit handelte es sich auch bei dem Mietspiegel -Stand 01.03.2015- um einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach der Anpassung dieses Mietspiegels an die Marktentwicklung zum 01.03.2017 gemäß § 558 c (3) BGB erfolgte eine erneute Anpassung zum 01.03.2019.

An der Erstellung des Mietspiegels wirken mit

- die Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Oberhausen e. V.
- Immobilienverband Deutschland, Region West e. V.
- Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Oberhausen
- Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V., Geschäftsstelle Oberhausen
- Oberhausener Gebäudemanagement GmbH

Zur Fortschreibung wurden der Verbraucherpreisindex NRW -Nettokaltmieten-, Mietwohnungsangebote und die Bürgerbefragung Ende 2018, bei der auch mietspiegelrelevante Daten abgefragt wurden, ausgewertet. Für den Zeitraum von 2017 bis 2019 wurde auf der Grundlage dieser drei Datenquellen eine Erhöhung der Mieten in Höhe von 5,2 % ermittelt. Dementsprechend wurden die Mietspiegelwerte (Tabelle sowie Zu-/Abschläge) angepasst, die Tabellenwerte erhöhen sich zwischen 0,23 €/m² und 0,31 €/m². Textliche Anpassungen und Ergänzungen wurden nur in geringem Umfang vorgenommen.

Gegenüberstellung der Mietspiegel 2013 - 2019:

Mietspiegel	2013	2015	2017	2019
	Neuaufstellung	Fortschreibung Preisindex gem. BGB	Anpassung 3 Datenquellen	Anpassung 3 Datenquellen
Erhöhung	---	+ 2,008 %	+ 4 %	+ 5,2 %
unterer Tabellenwert Gruppe I, Klasse C	4,25 €/m²	4,34 €/m²	4,51 €/m²	4,74 €/m²
oberer Tabellenwert Gruppe IV, Klasse A	5,68 €/m²	5,79 €/m²	6,02 €/m²	6,33 €/m²

Der als Anlage beigefügte Mietspiegel wurde gemäß § 558 c (3) BGB an die Marktentwicklung angepasst und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c BGB) soll der als Anlage beigefügte Mietspiegel von der Gemeinde gedruckt werden, die Werbeeinnahmen betragen 3.500,-- €. Die Herausgabe des Mietspiegels erfolgt im Mai 2019.

Anlage

Mietspiegel 2019