

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/1202-01	Termin 09.11.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.11.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

Sachdarstellung

Gemäß § 558 c (4) Bürgerliches Gesetzbuch (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

Nachdem es sich bei den Mietspiegeln 2017 und 2019 um „einfache“, nicht qualifizierte Mietspiegel handelte, wurde der Mietspiegel - Stand 1. März 2021 - gemäß § 558 d BGB als qualifizierter Mieterspiegel neu aufgestellt. 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

Bereichsleiter Bereich 5-2/Geoinfor- mation und Kataster	Dezernat 5/Umwelt, Gesundheit und Mobilität	Kämmerer	Oberbürgermeister
Küppers 20.10.2021	Motschull i.V. 25.10.2021	Datum	Datum
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)		* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)	
		Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/1202-01	Termin 09.11.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

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).

Um den Ansprüchen eines qualifizierten Mietspiegels nach den Bestimmungen des BGB zu genügen, fand eine repräsentative Datenerhebung von Januar bis Mai 2020 statt. Dazu wurden 20.084 zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger angeschrieben. Die Stichprobe wurde der Einwohnermeldedatei entnommen. Nach zwei Erinnerungen wurde ein Rücklauf von 6.097 Fragebögen (32,3 %) erreicht. Eine solche Rücklaufquote ist für derartige Befragungen gut.

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 und Mietangaben zu Wohnungen in Gebäuden, die nach 2014 errichtet wurden, nicht berücksichtigt.

Somit gingen Angaben zu 2.052 Mietverhältnissen in die Auswertung ein, dabei handelt es sich um eine verlässliche Datengrundlage.

Übersicht Rücklauf Mietspiegelerhebung

Einwohner mit Hauptwohnsitz zum 30.11.2019 insgesamt	212.335	
davon zwischen 21 und unter 80 Jahren, ohne Wohnheimadressen und selbstgenutztem Eigentum und ohne Namensgleichheit	96.487	
Bruttostichprobe (Adressen insgesamt)	20.084	
	(-)	
nicht zustellbar oder Eigentümer, Seniorenheime (telefonisch mitgeteilt)	1.228	
	(=)	
Grundgesamtheit (bereinigte Bruttostichprobe)	18.857	100,0%
	(-)	
Teilnahmeverweigerung oder ohne Rückmeldung	12.760	
	(=)	
Rücklauf: Nettostichprobe = Ausschöpfungsquote aus bereinigter Bruttostichprobe	6.097	32,3%
	(-)	
Eigentümerwohnungen, Untermieter, preisgebundene Wohnungen, Dienstwohnungen, Wohnheime, Wohngemeinschaften, gewerbliche Nutzung, möbliert, verbilligt & geminderte Mietzahlung	2.349	
	(=)	
reine Miethaushalte insgesamt	3.748	100,0%

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/1202-01	Termin 09.11.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

51

Übertrag	3.748	
	(-)	
davon keine Angaben zu Einzugsjahr, Nettomiete, Baujahr oder Wohnungsgröße sowie Wohnungen mit Bad außerhalb der Wohnung	625	
	(=)	
auswertbare Mietwohnungen	3.123	83,3%
davon Einzugsjahr oder Mietänderungsjahr innerhalb der letzten 6 Jahre	2.108	56,2%
mietspiegelrelevante Angaben ohne Ausreißer	2.099	56,0%
mietspiegelrelevante Angaben ohne Ausreißer bis einschließlich Baujahr 2014	2.052	

52

53 Die ortsübliche Vergleichsmiete beinhaltet nur die reine Nettokaltmiete in Euro pro m², d. h. die
54 sogenannten Betriebs- oder Nebenkosten sind in ihr nicht enthalten. Die regelmäßig vorgeschriebene
55 Neuerstellung von Mietspiegeln dient der Anpassung an die derzeitigen Marktgegebenheiten. Der
56 Vorteil eines Mietspiegels liegt somit darin, dass er auf einer breiten Informationsbasis das örtliche
57 Mietpreisniveau abbildet. Die Mietspiegeltabelle 2021 umfasst Gebäude bis einschließlich Baujahr
58 2014 untergliedert in drei Größenklassen (20 m² bis unter 60 m², 60 m² bis unter 90 m² und 90 m² und
59 größer). Die Basis-Nettomiete berechnet sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr
60 des Gebäudes. Der Einfluss von Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der
61 energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen wird bei der Ermittlung der
62 ortsüblichen Vergleichsmiete durch Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Der letztendliche
63 Quadratmeterpreis einer Mietwohnung wird somit über Zu- und Abschläge ermittelt. So sind zum
64 Beispiel für Dämmungen sowie für den Einbau zeitgemäßer Heizung und Isolierfenster unter
65 Berücksichtigung des Baujahres des Gebäudes erstmals zum Teil deutliche Zuschläge möglich.

66

67 Der als Anlage beigefügte Mietspiegel wurde in mehreren Sitzungen des Arbeitskreises Mietspiegel
68 intensiv beraten, abgestimmt und beschlossen. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen
69 Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Damit
70 sind die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

71

72 Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c (4) BGB) wurde der als Anlage beigefügte
73 qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen
74 - Stand 1. März 2021 - im Amtsblatt vom 1. Oktober 2021 veröffentlicht. Dieser ersetzt den bisherigen
75 Mietspiegel mit Stand vom 1. März 2019.

76

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

80

81 Anlage

82

83 Mietspiegel 01.03.2021

84