

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3368-01	Termin 27.04.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
27.04.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

Sachdarstellung

Gemäß § 558 c (4) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sollen die nach Landesrecht zuständigen Behörden, das sind in Nordrhein-Westfalen die Gemeinden, Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von den 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

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-2	Dezernat 5 Stadtplanung, Bauen, Mobilität und Umwelt	Kämmerer	Oberbürgermeister
Steinke 12.04.2023	Dr. Palotz 13.04.2023	Datum	Datum
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K)		Personalrat []	
		Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3368-01	Termin 27.04.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

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.

Die Erstellung/Anpassung der Mietspiegel erfolgt durch die Stadt Oberhausen

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

unter Mitwirkung von

- 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
- SBO Servicebetriebe Oberhausen

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von 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 (Stichtag Februar 2020) statt.

Gemäß § 558 d (2) BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Im vorliegenden Fall ist der qualifizierte Mietspiegel - Stand 1. März 2021 - der Marktentwicklung anzupassen. Dazu wird die Entwicklung des Verbraucherpreisindex herangezogen.

Ab dem 01.07.2022 enthält § 558 d (2) BGB eine Bestimmung hinsichtlich des bei der Anpassung an die Marktentwicklung zu betrachtenden Zeitraums. Danach ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Anpassung der Stichtag, zu dem die Daten für den bestehenden Mietspiegel erhoben wurden. Insofern ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex von Februar 2020 bis Februar 2022 zu betrachten.

Index-Veränderung (2020 – 2022):

	Index
Februar 2020	100,1
Februar 2022	106,0
Prozentuale Veränderung	5,9 Prozent

Basis 2020 = 100

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3368-01	Termin 27.04.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

68 Nach intensiver Beratung in der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 29.03.2023 haben alle
69 oben genannten Beteiligten einer Erhöhung des Zahlenwerkes des bestehenden Mietspiegels in
70 Höhe von 5,9 % zugestimmt.

71
72 Der als Anlage beigefügte Mietspiegel - Stand 1. März 2023 - wurde gemäß § 558 d (2) BGB an die
73 Marktentwicklung angepasst und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt,
74 es handelt sich weiterhin um einen qualifizierten Mietspiegel.

75
76 Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c BGB) soll der als Anlage beigefügte
77 Mietspiegel von der Gemeinde gedruckt werden, die Werbeeinnahmen betragen 3.500,-- €. Die
78 Herausgabe des Mietspiegels soll im Mai 2023 erfolgen.

79
80

81 Anlage

82
83 Mietspiegel 01.03.2023