

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

Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand 1. März 2023



Erstellt durch

- Stadt Oberhausen
- Bereich Geoinformation und Kataster, Fachbereich Grundstücksbewertung
- 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, Immobilienmanagement

Entwurf

Erläuterungen

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 2023 und stellen eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne der §§ 558, 558 a-d BGB dar. Der auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte und von den Mitwirkenden anerkannte Mietspiegel -Stand 1. März 2021- wurde gemäß § 558 d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst. Er genügt damit den Anforderungen an einen **qualifizierten Mietspiegel** gemäß § 558 d BGB.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern in eigener Verantwortung ermöglichen soll, die Miethöhe je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Nach Feststellungen des Arbeitskreises Mietspiegel werden in Oberhausen überwiegend Mieten vereinbart, die keine Betriebskosten enthalten (Nettokaltmieten). Daher werden in der Tabelle nur Nettokaltmieten angegeben.

Zum Teil sind in Mietverträgen Mieten vereinbart, die teilweise auch Betriebskosten enthalten (Teilkaltmieten). Dieser Sachverhalt trifft insbesondere bei älteren Mietverträgen zu. In solchen Mieten sind ganz oder teilweise die folgenden Betriebskosten enthalten:

Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Entwässerung (Schmutz-/Ab- und Niederschlagswasser), Straßenreinigung, Schornsteinreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung

Sofern in den Mieten anteilige Betriebskosten enthalten sind, muss zur Bezifferung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Zuschlag zu den Tabellenwerten des Mietspiegels in Höhe des auf die Wohnung entfallenden Betriebskostenanteils vorgenommen werden.

Nicht darin enthalten sind die Betriebskosten für: Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Wasser-, Strom- und Gasverbrauch, Betrieb der Aufzugsanlage, Allgemeinbeleuchtung, Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss, maschinelle Wascheinrichtungen, Gartenpflege, Hausreinigung und Hauswart sowie sonstige Betriebskosten.

2 Aufbau des Mietspiegels

Der Mietspiegel enthält monatliche Mietwerte je m² Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen. Die Tabelle ist gegliedert in fünf Baujahresgruppen und drei Größenklassen. Neben den Mittelwerten werden Mietwertspannen angegeben, die den Schwerpunkt des Marktes wiedergeben. Bei den Mietwertspannen handelt es sich um 2/3 - Spannen, jeweils das obere und das untere Sechstel der Daten wurde eliminiert.

Die Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Sie beziehen sich auf die Qualitätsmerkmale der Standardwohnung und auf die Mitte der jeweiligen Baujahresgruppen und Größenklassen.

Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnflächen, die nach der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346 ff) ermittelt wurden.

2.1 Definition der Standardwohnungen

Die in der Tabelle angegebenen Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen der entsprechenden Gruppe mit zeitgemäßer Beheizung, Bad/WC mit folgenden Merkmalen:

- Wohnungen in mittlerer Wohnlage
- Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 1995
- in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahresgruppen III bis V mit Balkon
- Warmwasserversorgung dezentral
- mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen)
- mittlerer Gebäudezustand (z. B.: Fassaden in normalem Unterhaltungszustand mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung, Beton-/Holztreppe in normalem Unterhaltungszustand)
- einfache bis mittlere Wohnungsausstattung (z. B.: ohne Bodenbeläge, Holzdielen, Laminat oder PVC-Teppichböden, Elektroausstattung in geringerem bis ausreichendem Umfang)

Bei größeren Balkonen/Dachterrassen (größer als 10 m²) ist ein gesonderter Zuschlag angemessen.

Unter zeitgemäßer Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentralheizungen gehören hierzu auch Etagenheizungen und Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter).

Unter mittlerer Sanitärausstattung ist ein Badezimmer zu verstehen, in dem neben der Einrichtung (Badewanne oder Dusche, Waschbecken, ggf. WC) genügend Raum zum An- und Auskleiden vorhanden ist.

Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt und sich das Gebäude weitgehend in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand befindet.

3 Anwendung des Mietspiegels

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zunächst von dem Mittelwert in der entsprechenden Baujahresgruppe in der Größenklasse auszugehen.

Die Mietwertspannen dienen zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Zu-/Abschlagsmerkmalen, die im Folgenden nicht quantifiziert werden. Für diese Merkmale konnte keine statistische Auswertung erfolgen, da dafür keine oder nur in sehr geringem Umfang Daten vorlagen. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Merkmale:

Zuschläge unter anderem für Einfamilienwohnbauwerke, Appartements, alten-/behindertengerechte Ausstattung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Parkett, Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher

Qualität, Elektroausstattung in überdurchschnittlichem Umfang, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, Böden und Wänden in Bädern und/oder Küchen mit hochwertigen Fliesen bzw. Natursteinplatten), Balkone/ Dachterrassen größer 10 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Abschläge unter anderem für Wohnungen ohne Bad und/oder ohne Heizung, Toiletten außerhalb der Wohnungen, Wohnungen ohne Wohnungsabschluss, Dachgeschosswohnungen mit geringer Wärmedämmung, Untergeschosswohnungen, Wohnungen im Hinterhaus, fehlender Keller bzw. Nebenraum außerhalb der Wohnung, Elektrospeicheröfen, ungünstige Grundrissgestaltung (gefangene Räume) ungünstigere Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse

Interpolationen (Berechnung von Zwischenwerten) zwischen den Baujahresgruppen sowie den Größenklassen sind möglich.

3.1 Berücksichtigung der Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes befinden sich in einer mittleren Wohnlage. Abweichungen von der mittleren Wohnlage z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen können durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Übergänge fließend sind und Wohnungen somit auch als in „mittlerer bis guter“ bzw. „einfacher bis mittlerer“ Wohnlage gelegen beurteilt werden können.

Einfache Wohnlage:

In einfachen Wohnlagen ist eine überdurchschnittliche Verkehrsbelastung oder eine Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe gegeben. Außerdem wirkt sich ein ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen nachteilig aus. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen.

Abschlag bis zu 0,25 €/m²

Mittlere Wohnlage:

Solche Wohngebiete sind zumeist zusammenhängend bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerer Verkehrsbelastung muss dieser Nachteil entsprechend ausgeglichen werden (gutes Wohnumfeld, zentrale Lage...).

Gute Wohnlage:

Gute Wohnlagen befinden sich bei gutem Wohnumfeld entweder in vergleichsweise ruhigen Wohngebieten in zentraler Lage oder in weniger zentralen Lagen bei guter Verkehrsanbindung und Zuordnung zu Grün- und Erholungsflächen.

Zuschlag bis zu 0,44 €/m²

3.2 Zu- und Abschläge für Wohnungs- und Gebäude-merkmale

Auf der Grundlage der Datenerhebung wurden für folgende Merkmale Zu-/Abschläge ausgewertet und statistisch berechnet. Hierbei wurden folgende durchschnittliche Werte ermittelt. Sofern ein Merkmal nur zum Teil zutrifft oder unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, sind entsprechende Teilbeträge in Ansatz zu bringen. In begründeten Ausnahmefällen sind auch Erhöhungen zulässig.

Zuschläge:

Wohnungen mit Balkon 0,51 €/m²
Gebäude bis Baujahr 1964

zentrale Warmwasserbereitung 0,20 €/m²

Isolierverglasung 0,21 €/m²
eingebaut nach 1995
in Gebäuden bis Baujahr 1994

Erneuerung der Wohnungs-
ausstattung nach dem Jahr 2000 0,58 €/m²
z. B. durch Erneuerung von Böden,
Türen und Heizkörpern, Grundriss-
verbesserung, Erneuerung/Ergän-
zung der Elektroausstattung

Erneuerung der Sanitärausstattung 0,41 €/m²
nach dem Jahr 2000 und/oder
überdurchschnittliche Sanitäraus-
stattung, z. B. bei Badezimmern
mit Badewanne und Dusche,
Gäste-WC

gehobener Gebäudezustand 0,47 €/m²
z. B. bei gepflegter Fassade mit
Klinker, Schiefer, restaurierter
Stuck-/Ornamentputzfassade, re-
präsentativem Treppenhaus mit
hochwertigem Bodenbelag (Mar-
mor o. ä.), hochwertigen Wandbe-
kleidungen

Abschläge:

Wohnungen ohne Balkon 0,44 €/m²
Gebäude ab Baujahr 1965

Wohnungen mit Einfachverglasung 0,35 €/m²

einfache Sanitärausstattung 0,39 €/m²
z. B. bei Badezimmern mit Bade-
wanne oder Dusche in veralteter
Ausstattung, nur teilweise eina-
fache Fliesen an den Wänden in
Bädern

einfache Gebäudezustand 0,58 €/m²
z. B. Fassade in ungepfleg-
tem/schadhaften Unterhaltungs-
zustand mit Putz/ Farbanstrich, äl-
terem Klinker oder Kunstschiefer,
Treppenhaus in ungepfleg-
tem/schadhaftem Unterhaltungs-
zustand

3.3 Energetische Modernisierung

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Da-
ten wurden für Gebäude, die vor 1995 errichtet wur-
den durchschnittlich folgende Zu- und Abschläge er-
mittelt:

Zuschläge

Gebäude bis Baujahr 1995
Heizungsanlagen (Heizkes-
sel/Heiztechnik) eingebaut nach
1995 oder Fernwärmeanschluss 0,18 €/m²

Gebäude bis Baujahr 1979
bei Dämmung des Daches bzw.
der obersten Geschossdecke oder
der Außenwände im Jahr 2000
oder später 0,59 €/m²

bei Dämmung des Daches bzw.
der obersten Geschossdecke und
der Außenwände im Jahr 2000
oder später 0,69 €/m²

Gebäude Baujahr 1980 bis 1994
vollständig gedämmt (Dach bzw.
oberste Geschossdecke und
Außenwände) 0,59 €/m²

4 Sonstiges

Der ermittelte Mietwert kann nach Berücksichtigung
der vorgenannten Zu-/Abschlagstabellen außerhalb
der jeweiligen Mietwertspanne liegen.

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



OBERHAUSEN

**GE-WO Osterfelder
Wohnungsgenossenschaft eG**
Bergstr. 40 – 42, 46117 Oberhausen
Tel.: 0208 8993-0, Fax: 0208 8993280
www.osterfelder.de
E-Mail: info@osterfelder.de

**Heimbau Gemeinnützige
Wohnungsbau-genossenschaft eG**
Teutoburger Str. 8, 46145 Oberhausen
Tel.: 0208 669556, Fax: 0208 631615
www.heimbau-oberhausen.de
E-Mail: info@heimbau-oberhausen.de

**Gemeinnützige Postbaugenossenschaft
Oberhausen eG**
Lothringer Str. 184, 46045 Oberhausen
Tel.: 0208 209270, Fax: 0208 204232
www.postbauoberhausen.de
E-Mail: info@postbau-oberhausen.de

**Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen-Sterkrade eG**
Kleine Eichelkampstr. 1, 46145 Oberhausen
Tel.: 0208 69005-0, Fax: 0208 6900510
www.sterkrader.de
E-Mail: info@sterkrader.de

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen eG**
Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen
Tel.: 0208 99868-0, Fax: 0208 9986817
www.wgoberhausen.de
E-Mail: info@wgoberhausen.de

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1949 errichtet wurden -ohne Balkon- je m ² Wohnfläche	Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1950 bis 1964 errichtet wurden -ohne Balkon- je m ² Wohnfläche	Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1965 bis 1979 errichtet wurden -mit Balkon- je m ² Wohnfläche	Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1994 errichtet wurden -mit Balkon- je m ² Wohnfläche	Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1995 bis 2014 errichtet wurden -mit Balkon- je m ² Wohnfläche
Größenklasse A Wohnungsgröße 20 m² bis unter 60 m² (im Mittel 40 m ²)	5,24 € (4,02 € - 6,35 €)	5,54 € (4,31 € - 6,64 €)	6,33 € (5,30 € - 7,19 €)	6,53 € (5,46 € - 8,07 €)	7,06 € (5,60 € - 8,26 €)
Größenklasse B Wohnungsgröße 60 m² bis unter 90 m² (im Mittel 75 m ²)	4,84 € (3,59 € - 6,14 €)	5,24 € (4,20 € - 6,21 €)	5,91 € (4,89 € - 7,05 €)	6,12 € (5,24 € - 7,61 €)	7,13 € (5,97 € - 8,39 €)
Größenklasse C Wohnungsgröße 90 m² und größer (im Mittel 110 m ²)	4,82 € (3,66 € - 5,91 €)	5,36 € (4,28 € - 6,38 €)	6,00 € (4,93 € - 6,89 €)	6,46 € (4,99 € - 8,12 €)	7,00 € (5,64 € - 7,76 €)



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Fragen oder Probleme ?

Wir helfen Eigentümern !

0208 805011
www.h-u-g-o.com



Immobilienverband Deutschland
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen Region West e.V.

Ihr Ansprechpartner für OB:

NIESING IMMOBILIEN
www.niesing-immobilien.de



DMB Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
Mieterschutz - mit Recht

- Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- Wohnungsmängel / Schimmel / Mietminderung
- Mieterhöhung ...

Rat und Hilfe durch qualifizierte Rechtsanwälte



www.mieterbund-rhein-ruhr.de



**Beratungszentrum
Oberhausen**

Willy-Brandt-Platz 4
46045 Oberhausen

0208 / 98992763
info@mieterbund-rhein-ruhr.de

Ihr gutes Recht

0208 802051
www.mieterschutzbund.net

Mieterschutzbund
Mülheim und Umgebung e.V.

Marktstraße 45 / Eingang Paul-Reusch-Straße - 46045 Oberhausen