Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/15/2910-01	Termin 09.07.2013	Planungsausschuss
Bericht / Mitteilung			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
09.07.2013	Planungsausschuss	K		

Berichtsgegenstand

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

Sachdarstellung

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 01.03.2001 wurde auf der Grundlage einer empirisch-repräsentativen Datenerhebung erstellt. Dabei handelte es sich um einen „qualifizierten“ Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden. Dieser Mietspiegel wurde 2003 als qualifizierter Mietspiegel fortgeschrieben, die nachfolgenden Mietspiegel wurden im Abstand von zwei Jahren ohne Datenerhebung nach intensiver Diskussion im Arbeitskreis Mietspiegel, zuletzt zum 01.03.2011, einvernehmlich beschlossen. Es handelte es sich dabei um einfache Mietspiegel.

stellv. Bereichsleiter Bereich 5-2 / Geodaten, Vermessung u. Kataster Küppers 21.06.2013	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadt-entwicklung Lauxen 24.06.2013	Kämmerer	Oberbürgermeister

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

An der Erstellung des Mietspiegels wirken mit

- die Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberhausen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Oberhausen e. V.
- Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Oberhausen
- Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V., Geschäftsstelle Oberhausen
- Oberhausener Gebäudemanagement GmbH
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e. V.

Der Mietspiegel dient nicht nur Marktteilnehmern am Wohnungsmarkt, Sachverständigen, Banken, Hausverwaltungen u. ä., er wird auch für verschiedene, meist pflichtige Aufgaben der Verwaltung benötigt. Insbesondere aber ist er ein wichtiges Instrument im Zusammenhang mit der Ableitung und Begründung von Unterbringungskosten nach dem Sozialgesetzbuch. Demzufolge sollte ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt werden.

Der Arbeitskreis hatte beschlossen, für 2013 wieder einen Tabellenmietspiegel aufzustellen. Zu-/Abschläge wegen abweichender Merkmale sollten durch die Auswertung nach Möglichkeit quantifiziert werden. In einem qualifizierten Mietspiegel sollten nach Möglichkeit auch Aussagen zu energetischen Merkmalen enthalten sein. Insofern waren energetische Merkmale der Gebäude zu erfassen. Nach einer Veröffentlichung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung eignen sich dazu nicht die Kennwerte aus Energieausweisen, vielmehr sollen energetische Einzelmerkmale erfasst werden.

Im Hinblick auf die Akzeptanz der Interessenvertreter von Vermietern und Mietern wurde der Fragebogen mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Zur Datenerhebung wurden rd. 15.000 zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger angeschrieben. Die Stichprobe wurde der Einwohnermeldedatei entnommen. Nach zwei Erinnerungen wurde ein Rücklauf von 5.568 Fragebögen (40,9 %) erreicht. Eine solche Rücklaufquote ist für derartige Befragungen mehr als zufriedenstellend.

Nach § 558 (2) BGB dürfen nur Mieten einbezogen werden, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart und geändert wurden. Angaben zu Wohnungen in Wohnheimen, zu möblierte Wohnungen, Dienstwohnungen u. ä. sowie vom Eigentümer bewohnte Wohnungen wurde der Sache entsprechend nicht berücksichtigt.

In den Mieterantworten waren Angaben zu energetische Einzelmerkmale überwiegend nur unzureichend beantwortet. Insofern wurde in den Fällen, in denen mietspiegelrelevante Antworten von Mietern vorlagen, ergänzend die Eigentümer zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und energetischen Merkmalen befragt.

Aus den mietspiegelrelevanten Mieterangaben und den ergänzenden Antworten der Eigentümer wurden Tabellenwerte, Mietwertspannen sowie Zu-/Abschlagstabellen berechnet.

Die Tabellenfelder wurden in geringerem Umfang reduziert, diese Maßnahme trug der Datenbelegung pro Tabellenfeld Rechnung. Bei den bisherigen Größenklassen „bis 70 m²“ und „bis 90 m²“ konnten keine signifikanten Mietunterschiede ermittelt werden, auch in den letzten Mietspiegeln lagen die Mieten dieser Größenklassen dicht zusammen. Dementsprechend sind nunmehr nur noch drei Größenklassen vorhanden. Für Wohnungen in Gebäuden, die nach 2000 errichtet wurden, lagen nicht in erforderlichem Umfang Daten vor. Da nach 2000 kaum frei finanzierter Mietwohnungsbau

stattfand, hielt der Arbeitskreis diese Baujahrgruppe für entbehrlich. Es wurde eine entsprechende Angabe in den textlichen Teil des Mietspiegels aufgenommen.

Die Mietanteile für die vom Standard abweichenden Ausstattungsmerkmale, Modernisierungsmaßnahmen und energetische Merkmale sind aus den Tabellenwerten herausgerechnet worden, diese finden nunmehr Niederschlag in Zu- und Abschlagstabellen. Insofern können die Tabellenwerte nicht mit den Werten aus dem Mietspiegel -Stand 01.03.2011- verglichen werden.

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

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c BGB) soll der als Anlage beigefügte Mietspiegel von der Gemeinde gedruckt werden. Die Herausgabe des Mietspiegels erfolgt im Juli/August 2013 und wird öffentlich bekannt gemacht.

Anlage

Mietspiegel 2013