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

Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand 1. März 2013

Erstellt durch
Stadt Oberhausen
- Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster, Fachbereich Grundstücksbewertung
- Bereich Statistik und Wahlen
- Bereich Wohnungswesen und städtebauliche Maßnahmen

unter Mitwirkung von
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.

Erläuterungen

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 2013 und stellen eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne der §§ 558, 558 a-d BGB dar. Auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Mitwirkenden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen an einen **qualifizierten Mietspiegel.**

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 (Teilinklusivmieten). 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 vier Baujahrsgruppen 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
- in den Baujahrsgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahrsgruppen III und IV mit Balkon
- Warmwasserversorgung dezentral über nicht elektronische Durchlauferhitzer/Boiler
- mittlere Sanitärausstattung (Standardausführung, Badewanne oder Dusche, Wandfliesen)
- einfacher bis mittlerer Gebäudezustand (z. B.: Fassaden mit Putz und Farbanstrich, älterem Klinker oder Kunstschiefer in ungepflegtem/schadhaften bis 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 Baujahrsgruppe 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 Einfamilienwohngebäude, Appartement, alten-/behindertengerechte Ausstattung, außergewöhnlich gute Lage, Balkone/Dachterrassen größer 10 m², Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Abschläge unter anderem für Wohnungen ohne Bad und/oder 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 Belichtung/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 Verkehrsbelästigung 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 0,12 €/m²

Mittlere Wohnlage:
Solche Wohngebiete sind zumeist zusammenhängend bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerer Verkehrsbelästigung 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 0,19 €/m²

3.2 Zu- und Abschläge für Wohnungs- und Gebäudemerkmale

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 (Baujahrsgruppen I und II)	0,36 €/m²
zentrale Warmwasserbereitung/ elektronische Durchlauferhitzer	0,32 €/m²
gehobener Gebäudezustand z. B. bei gepflegter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o. ä.), hochwertigen Wandbekleidungen	0,25 €/m²
gehobene Wohnungsausstattung z. B. bei Parkett, Fliesen, Natursteinböden, Teppichböden hoher Qualität, Elektroausstattung in zeitgemäßer Ausführung und überdurchschnittlichem Umfang, hochwertigen Türen	0,52 €/m²
gehobene Sanitärausstattung z. B. bei Badezimmern mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvoller Ausführung, hochwertigen Fliesen bzw. Natursteinplatten an den Wänden in Bädern und/oder Küchen	0,52 €/m²

Abschläge:

Wohnungen ohne Balkon (Baujahrsgruppen III und IV)	0,36 €/m²
Wohnungen ohne Isolierverglasung	0,26 €/m²
einfache Sanitärausstattung z. B. bei Badezimmern mit Badewanne oder Dusche, veraltete Sanitärausstattung, nur teilweise einfachere Fliesen an den Wänden in Bädern	0,31 €/m²

3.3 Energetische Modernisierung

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten wurden für Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden durchschnittlich folgende Zu- und Abschläge ermittelt:

Abschlag bei Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) die vor 1987 eingebaut wurden (Gilt nicht für Sammelheizungen mit Fernwärmeanschluss.)	0,13 €/m²
Zuschlag bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und /oder der Außenwände im Jahr 2000 oder später	0,27 €/m²

4 Sonstiges

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

Angaben über Mieten für Wohnungen in Gebäuden die nach 2000 errichtet wurden, lagen nur in geringerem Umfang vor. Daher können dafür in der Tabelle keine Werte angegeben werden. Die Miete in Gebäuden, die nach 2000 errichtet wurden, liegt in mittleren Wohnlagen je nach Baujahr, Größe und Ausstattung im Bereich von 6,50 €/m² bis 8,-- €/m². Diese Angabe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da hierfür nicht ausreichend relevante Daten vorlagen.

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die **bis 1949** errichtet wurden -ohne Balkon- je m² Wohnfläche	**Gruppe II** Wohnungen in Gebäuden, die von **1950 bis 1964** errichtet wurden -ohne Balkon- je m² Wohnfläche	**Gruppe III** Wohnungen in Gebäuden, die von **1965 bis 1979** errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche	**Gruppe IV** Wohnungen in Gebäuden, die von **1980 bis 2000** errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche
Größenklasse A **Wohnungsgröße** **20 m² bis unter 60 m²** (im Mittel 40 m²)	**4,91 €** (4,38 € - 5,48 €)	**5,08 €** (4,34 € - 5,70 €)	**5,31 €** (4,62 € - 6,04 €)	**5,68 €** (4,97 € - 6,69 €)
Größenklasse B **Wohnungsgröße** **60 m² bis unter 90 m²** (im Mittel 75 m²)	**4,57 €** (4,04 € - 5,35 €)	**4,63 €** (4,14 € - 5,29 €)	**4,98 €** (4,46 € - 5,65 €)	**5,22 €** (4,55 € - 6,17 €)
Größenklasse C **Wohnungsgröße** **90 m² und größer** (im Mittel 110 m²)	**4,25 €** (3,70 € - 5,06 €)	**4,34 €** (3,80 € - 5,25 €)	**4,82 €** (4,44 € - 5,25 €)	**5,14 €** (4,60 € - 5,89 €)

Die Miete in Gebäuden, die nach 2000 errichtet wurden, liegt in mittleren Wohnlagen je nach Baujahr, Größe und Ausstattung im Bereich von 6,50 €/m² bis 8,-- €/m². Diese Angabe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da hierfür nicht ausreichend relevante Daten vorlagen.