

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0601-01	Termin 03.02.2015	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.02.2015	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 01.03.2013 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Damit genügte er den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). 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 zugrunde gelegt werden.

Bereichsleiter Bereich 5-2 / Geodaten, Vermessung u. Kataster	Dezernentin Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister												
Küppers 19.01.2015	Lauxen 20.01.2015	Datum	Datum												
<table> <tr> <td>* Vorlage zur:</td><td>* Ergebnis :</td><td colspan="2">Beteiligung:</td></tr> <tr> <td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Personalrat</td><td>[]</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>Gleichstellungsstelle</td><td>[]</td></tr> </table>				* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:		Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]			Gleichstellungsstelle	[]
* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:													
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]												
		Gleichstellungsstelle	[]												

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0601-01	Termin 03.02.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

23

24 An der Erstellung des Mietspiegels wirken mit

25

- 26 – die Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften
- 27 – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Oberhausen e. V.
- 28 – Immobilienverband Deutschland, Region West e. V.
- 29 – Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Oberhausen
- 30 – Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V., Geschäftsstelle Oberhausen
- 31 – Oberhausener Gebäudemanagement GmbH

32

33 Die Fortschreibung erfolgte anhand des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes.

34 Danach ergab sich eine Erhöhung der Mietspiegelwerte in Höhe von 2,008 %, somit erhöhen sich die
35 Tabellenwerte zwischen 0,07 €/m² und 0,13 €/m².

36

37 Veränderungen des Textteils dürfen im Rahmen der Fortschreibung nur insoweit vorgenommen
38 werden, als es sich dabei um Ergänzungen oder Präzisierungen handelt. Bei inhaltlichen Änderungen
39 würde es sich nicht mehr um einen qualifizierten Mietspiegel handeln. Es wurden nur in geringem
40 Umfang textliche Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen.

41

42 Der als Anlage beigefügte Mietspiegel wurde gemäß § 558 d BGB an die Marktentwicklung
43 angepasst und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Damit sind die
44 Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

45

46 Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 558 c BGB) soll der als Anlage beigefügte
47 Mietspiegel von der Gemeinde gedruckt werden, die Werbeeinnahmen betragen 3.500,-- €. Die
48 Herausgabe des Mietspiegels erfolgt im März 2015 und wird öffentlich bekannt gemacht.

49

50

51

52 **Anlage**

53

54 Mietspiegel 2015

55

56

Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand 1. März 2015

Erstellt durch

Stadt Oberhausen

- Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster, Fachbereich Grundstücksbewertung
- Bereich Statistik und Wahlen
- Bereich Wohnungswesen und städtebauliche Maßnahmen

unter Mitwirkung von

Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Oberhausen e. V.

Immobilienverband Deutschland, Region West e. V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Oberhausen

Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V., Geschäftsstelle Oberhausen

Oberhausener Gebäudemanagement GmbH

Erläuterungen

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 2015 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 qualifizierte Mietspiegel 01.03.2013 wurde gemäß § 558 d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst. Damit genügt der Mietspiegel 01.03.2015 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 (Teilkalkulierungsmieten). 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 Baujahrsgruppen 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)

Die Standardwohnungen entsprechen hinsichtlich des energetischen Standards den baurechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Datenerhebung im Februar 2012 gemäß der seinerzeit gültigen Energieeinsparverordnung 2009.

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 Einfamilienwohnbäude, 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 Baujahrsgruppen 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 0,12 €/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 0,19 €/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 0,37 €/m²
(Baujahrsgruppen I und II)

zentrale Warmwasserbereitung/
elektronische Durchlauferhitzer 0,33 €/m²

gehobener Gebäudezustand 0,26 €/m²
z. B. bei gepflegter Fassade mit Klinker, Schiefer, restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade, repräsentativem Treppenhaus mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor o. ä.), hochwertigen Wandbekleidungen

gehobene Wohnungs-
ausstattung 0,53 €/m²
z. B. bei Parkett, Fliesen, Natursteinböden, Teppichböden hoher Qualität, Elektroausstattung in zeitgemäßer Ausführung und überdurchschnittlichem Umfang, hochwertigen Türen

gehobene Sanitärausstattung 0,53 €/m²
z. B. bei Badezimmern mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung, hochwertige Fliesen bzw. Natursteinplatten an den Wänden in Bädern und/oder Küchen

Abschläge:

Wohnungen ohne Balkon 0,37 €/m²
(Baujahrsgruppen III und IV)

Wohnungen ohne Isolierverglasung 0,27 €/m²

einfache Sanitärausstattung 0,32 €/m²
z. B. bei Badezimmern mit Badewanne oder Dusche, veraltete Sanitärausstattung, nur teilweise einfachere Fliesen an den Wänden in Bädern

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 0,13 €/m²
bei Heizungsanlagen (Heizkessel/Heiztechnik) die vor 1987 eingebaut wurden
(Gilt nicht für Sammelheizungen mit Fernwärmeanschluss.)

Zuschlag 0,28 €/m²
bei Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und /oder der Außenwände im Jahr 2000 oder später

Dieser Zuschlag kann auch erfolgen, wenn die Maßnahmen wegen der nach Februar 2012 erfolgten Änderung der baurechtlichen Anforderungen durchgeführt werden.

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 geringem 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 6,65 €/m² bis 8,15 €/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 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 2000 errichtet wurden -mit Balkon- je m ² Wohnfläche
Größenklasse A Wohnungsgröße 20 m² bis unter 60 m² (im Mittel 40 m ²)	5,01 € (4,47 € - 5,59 €)	5,18 € (4,43 € - 5,81 €)	5,42 € (4,71 € - 6,16 €)	5,79 € (5,07 € - 6,82 €)
Größenklasse B Wohnungsgröße 60 m² bis unter 90 m² (im Mittel 75 m ²)	4,66 € (4,12 € - 5,46 €)	4,72 € (4,22 € - 5,40 €)	5,08 € (4,55 € - 5,76 €)	5,32 € (4,64 € - 6,29 €)
Größenklasse C Wohnungsgröße 90 m² und größer (im Mittel 110 m ²)	4,34 € (3,77 € - 5,16 €)	4,43 € (3,88 € - 5,36 €)	4,92 € (4,53 € - 5,36 €)	5,24 € (4,69 € - 6,01 €)

Die Miete in Gebäuden, die nach 2000 errichtet wurden, liegt in mittleren Wohnlagen je nach Baujahr, Größe und Ausstattung im Bereich von 6,65 €/m² bis 8,15 €/m². Diese Angabe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da hierfür nicht ausreichend relevante Daten vorlagen.