

## Anschriften

Stadt Oberhausen, Postf. 10 15 05/10 15 06,  
4200 Oberhausen 1 (Vorwahl 02 08) Fernruf 825-1;  
nach Dienstschluß 2 22 21 – Anrufbeantworter –

Amt für Bodenordnung – Abt. Grundstücksbewertung,  
Rathaus, Schwartzstraße 72, 4200 Oberhausen 1,  
Fernruf 825/22 96

Amt für Statistik und Wahlen, Schwartzstraße 73,  
4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 25/23 87

Amt für Wohnungswesen, Danziger Straße 11/13,  
4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 25/24 74

Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung,  
Rathaus, Schwartzstraße 72, 4200 Oberhausen 1,  
Fernruf 8 25/22 63

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Ober-  
hausen e.V., Otto-Dibelius-Straße 16, 4200 Oberhausen 1,  
Fernruf 80 50 11

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Oberhausen e.V.,  
Bismarckstraße 7, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 86 00 98

Gemeinnütziger Wohnungsbau e.G., Völklinger Straße 5,  
4200 Oberhausen 12, Fernruf 85 03-0

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ober-  
hausen e.G., Arndtstraße 2, 4200 Oberhausen 1,  
Fernruf 86 65 75

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-  
Sterkrade e.G., Wilhelmstraße 56, 4200 Oberhausen 11,  
Fernruf 66 50 61

„Heimbau“  
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eGmbH  
Oberhausen, Teutoburger Straße 8, 4200 Oberhausen 11,  
Fernruf 66 95 56

Wohnungs- und Bau-AG Oberhausen, Alsenstraße 63,  
4200 Oberhausen 1, Fernruf 2 18 78

Deutsche Babcock AG, Duisburger Straße 375,  
4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 33-0

Oberhausener Bauförderungsgesellschaft mbH,  
Sedanstraße 34, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 2 30 39

Stadtverwaltung Oberhausen

2 22 21

Automatischer  
Anrufbeantworter

■ Außerhalb der Dienstzeit ■



# STADT OBERHAUSEN

## Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen  
nach dem Stand vom 1. März 1987

### Erstellt durch

Stadt Oberhausen

- Abteilung Grundstücksbewertung beim Amt für Bodenordnung –
- Amt für Wohnungswesen –
- Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung –
- Amt für Statistik und Wahlen –

### unter Mitwirkung von

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

Deutscher Mieterbund, Mieterverein e.V. Oberhausen

Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberhausen

## Erläuterungen

### A) Allgemeines:

1. Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 1987 und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ – ortsübliche Mieten – im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHRG) vom 18. Dezember 1974 in der geltenden Fassung vom 20. Dezember 1982 bilden.

Der Mietspiegel enthält Mietwertspannen je qm Wohnfläche monatlich. Sie stellen durchschnittliche Spannweite dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

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

2. Die ortsübliche Miete beinhaltet in Oberhausen neben dem Entgelt für die Nutzung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten.

Nicht enthalten sind Kosten für:

- den Betrieb der Heizung und die Warmwasserbereiche
- Wasser-, Strom- und Gasverbrauch
- Hausreinigung, Hausmeister

- den Betrieb des Aufzugs
- Allgemeinbeleuchtung, Gemeinschaftsantenne
- maschinelle Wascheinrichtung.

Die gemäß §§ 4 und 5 des MHRG zulässigen Erhöhungen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

### B) Wohnlagen:

Einfache Wohnlage:

Wohnlagen mit einfacher Bauweise und ungünstiger Gestaltung des Wohnumfeldes, wenig Grün- und Freiflächen, überdurchschnittliche Geräusch- oder Geruchsbelastung durch Industrie, Gewerbe oder Verkehr, wobei nicht alle diese Merkmale zutreffen müssen.

Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist zusammenhängend bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen muß dieser Nachteil entsprechend ausgeglichen werden (günstiges Wohnumfeld, zentrale Lage ...).

Gute Wohnlage:

Gut gestaltete vergleichsweise ruhige Wohngebiete in zentraler Lage oder solche mit guter Verkehrsanbindung und Zuordnung zu Grün- und Erholungsflächen.



**C) Grundausrüstung:**

**Zu a):**

Bei diesen Mietwerten wird davon ausgegangen, daß die Toiletten innerhalb der Wohnung in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht sind, der von der Diele und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein muß.

**Zu b):**

Diese Spalte umfaßt die Mietwerte für Wohnungen, die entweder zentral beheizbar sind oder über ein Bad (Dusche) verfügen.

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

Als „Bad“ sind folgende Einrichtungen anzusehen:

Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, in dem neben der Einrichtung (Badewanne oder Brausewanne, Waschbecken, ggf. WC) genügend Raum zum An- und Auskleiden vorhanden ist. Duschen kommen normalen Bädern wertmäßig gleich, wenn daneben in einem oder mehreren Räumen besondere Waschgelegenheiten (Waschtisch) installiert sind und mit Warmwasser versorgt werden.

Sogenannte Badenischen, die meist den Schlafzimmern zugeordnet sind, Schrankbäder oder ähnliches, wirken sich nur unwesentlich auf die Miethöhe aus.

**Zu c):**

Für die Eingruppierung von Wohnraum in dieser Spalte ist grundsätzlich Voraussetzung, daß zentrale Beheizung und ein normales Bad vorhanden sind.

**D) Wohnungen in modernisierten Gebäuden:**

Modernisierte Wohnungen sind insbesondere Wohnungen, die durch umfangreiche Maßnahmen (z. B. Badeeinrichtung, Sammelheizung, Wohnungsabschluß, Wärmedämmung) in ihrer Ausstattung verbessert wurden und in ihrer Grundrißgestaltung mit Neubauwohnungen vergleichbar sind.

Zur guten Grundrißgestaltung gehört, daß es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, daß die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, daß die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben, und daß die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zur Fläche der Nebenräume (Diele, Flur, Abstellkammer, etc.) steht.

Bei einer Teilmodernisierung, bei der nur einzelne der oben beschriebenen baul. Maßnahmen durchgeführt wurden, sind Abschläge bis zu 10 v.H. zu berücksichtigen.

**E) Sonstiges:**

Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muß so beschaffen sein, daß er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bestimmte Einrichtungen wirken sich auf die Miethöhe aus (z. B. Müllschlucker, Kinderspielplatz, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, etc., das gleiche gilt für die Grundrißgestaltung, die Belüftung und natürliche Belichtung).

**F) Zu- und Abschläge:**

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können folgende Zu- oder Abschläge – jeweils von dem nach der Tabelle zu ermittelnden Wert – vorgenommen werden:

**Zuschläge für:**

- a) Sonderausstattung  
Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z. B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Aluminiumdoppelfenster, Parkettböden in gutem Erhaltungszustand, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz, Balkon über 10 qm Größe.
- b) Einfamilienhäuser.
- c) Außergewöhnlich gute Wohnlage.
- d) Appartements (unter einem Appatement ist eine 1-Zimmer-Wohnung zu verstehen, die in der Regel Wohn-Kochnische oder Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist).

Zuschläge zu a) und d) können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Die Zuschläge zu a) sollten insgesamt 10% der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

**Abschläge für:**

- a) Wohnungen ohne Wohnungsabschluß.
- b) Dachgeschoßwohnungen, Untergeschoßwohnungen, Wohnungen im Hinterhaus.
- c) Toilette außerhalb der Wohnung.
- d) Außergewöhnlich schlechte Wohnlage (etwa in unmittelbarer Nähe zu besonders starker Immissions- und Lärmbelastigung).
- e) Wohnungen, die bis einschließlich 1924 bezugsfertig wurden – gilt nur für Wohnungen mit den Merkmalen der Zeilen b und c der Gruppe I Buchst. A–D. –

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.  Stand: 01.03.1987	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden die bis 1948 errichtet wurden		Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1955 errichtet wurden		Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1956 bis 1962 errichtet wurden		Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1963 bis 1969 errichtet wurden		Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1977 errichtet wurden		Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1978 bis 1983 errichtet wurden		Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die von 1984 bis 1986 errichtet wurden		Gruppe VIII Wohnungen in modernisierten Gebäuden	
	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen	in einfachen Wohnlagen	in mittleren Wohnlagen
A. Wohnungen bis etwa 50 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,20-3,80	3,40-4,20	3,70-4,50													
b) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad	4,10-4,90	4,40-5,40	4,80-5,80	4,30-5,10	4,80-5,60	5,20-6,20	4,50-5,30	5,00-5,80	5,40-6,40							
c) mit Heizung, Bad/WC	5,20-6,00	5,60-6,60	6,10-7,10	5,30-6,30	5,90-6,90	6,40-7,60	5,50-6,50	6,10-7,10	6,60-7,80							
B. Wohnungen bis etwa 70 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,90-3,50	3,20-3,80	3,40-4,20													
b) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad	3,60-4,40	4,00-4,80	4,30-5,30	3,80-4,40	4,10-4,90	4,50-5,30	4,10-4,90	4,50-5,30	4,90-5,70							
c) mit Heizung, Bad/WC	4,60-5,60	5,00-6,20	5,50-6,70	5,10-5,90	5,50-6,50	6,00-7,00	5,20-6,00	5,70-6,70	6,30-7,30							
C. Wohnungen bis etwa 90 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,80-3,40	3,10-3,70	3,30-4,10													
b) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad	3,40-4,20	3,80-4,60	4,10-5,10	3,70-4,30	4,00-4,80	4,40-5,20	4,00-4,60	4,30-5,10	4,70-5,50							
c) mit Heizung, Bad/WC	4,40-5,40	4,90-5,90	5,30-6,50	4,90-5,70	5,30-6,30	5,80-6,80	5,10-5,90	5,50-6,50	6,00-7,00							
D. Wohnungen über 90 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,60-3,20	2,90-3,50	3,20-3,80													
b) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad	3,30-3,90	3,60-4,40	4,00-4,80	3,40-4,00	3,80-4,40	4,20-4,80	3,70-4,30	4,00-4,80	4,40-5,20							
c) mit Heizung, Bad/WC	4,10-5,10	4,50-5,50	4,90-5,90	4,60-5,40	5,10-5,90	5,50-6,50	4,90-5,70	5,30-6,30	5,80-6,80							