

# Mietspiegel

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand vom 1. März 2009

### Erstellt durch

Stadt Oberhausen

- Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster, Fachbereich Grundstückswertermittlung
- Bereich Statistik und Wahlen
- Bereich Wohnungswesen

### unter Mitwirkung von

Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberhausen

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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

1.1 Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 2009 und sollen eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von Artikel 1 des Mietrechtsreformgesetzes vom 19.06.2001 (BGB §§ 558, 558 a-d) bilden.

Der Mietspiegel enthält monatliche Mietwerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen. Neben den Mittelwerten werden Mietwertspannen angegeben, die den Schwerpunkt des Marktes wiedergeben. Die Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen der verschiedenen Gruppen und auf Wohnungen mittlerer Größe in der jeweiligen Größenklasse. Interpolationen (Berechnung von Zwischenwerten im Verhältnis zur Wohnungsgröße) zwischen den Größenklassen sind angemessen.

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.

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.

1.2 Nach Feststellungen des Arbeitskreises Mietspiegel fallen unter den Begriff "ortsübliche Vergleichsmieten" in Oberhausen überwiegend Mieten, 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 (Teilinklusive Mieten). 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 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 in der Regel bis zu 5 v.H.

### 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 in der Regel bis zu 5 v.H.

## 3 Ausstattung und Gestaltung

Die in der Tabelle angegebenen Mietwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen der entsprechenden Gruppe mit zentraler Beheizung, Bad/WC und isolierverglasten Fenstern.

In den Gruppen I, II und VI handelt es sich um Mietwerte für Wohnungen ohne Balkon, bei den Gruppen III, IV und V um Mietwerte für Wohnungen mit Balkon.

Bei größeren Balkonen/Dachterrassen (größer als 10 m<sup>2</sup>) ist ein gesonderter Zuschlag angemessen.

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); es ist jedoch ein Abschlag in Höhe von ca. 5 v.H. zu berücksichtigen.

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.

## 4 Wohnungen in modernisierten Gebäuden

Die Mietwerte in der Baujahrsgruppe VI gelten für modernisierte Wohnungen.

Modernisierte Wohnungen sind durch umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen (z. B. Bäder/WC, Sammelheizung, Wärmedämmung, Grundrissgestaltung) in ihrer Ausstattung verbessert worden und mit Wohnungen, die in jüngerer Zeit erstellt worden sind, annähernd vergleichbar. Dabei wird außerdem unterstellt, dass sich auch die nicht unmittelbar zur Wohnung gehörenden Bereiche (z.B. Treppenhäuser, Fassade) in einem ordentlichen Zustand befinden.

Zu guter Grundrissgestaltung gehört, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, dass die Räume möglichst von einer zentralen Stelle (Diele) aus kurzwegig erreichbar sind, dass die Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellfläche 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. von den Mietwerten der Gruppe VI zu berücksichtigen.

## 5 Sonstiges

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.

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

## 6 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:

### 6.1 Zuschläge für:

- Sonderausstattung  
Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere hochwertig zeitgemäß gefliestes und ausgestattetes Bad (zweites Waschbecken, Bidet ....) sowie hochwertige Gesamtausstattung (Böden, Türen, ...),  
alten-/behindertengerechte Ausstattung
- Einfamilienhäuser
- außergewöhnlich gute Wohnlage
- Wohnungen mit Balkon in den Baujahrsgruppen I, II und VI - in der Regel 5 v.H. -

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.

### 6.2 Abschläge für:

- Wohnungen ohne Bad und/oder Heizung
- Toiletten außerhalb der Wohnung
- Wohnungen ohne Wohnungsabschluss
- Dachgeschosswohnungen mit geringer Wärmedämmung, Untergeschosswohnungen, Wohnungen im Hinterhaus, fehlender Keller bzw. Nebenraum außerhalb der Wohnung
- Wohnungen, die bis einschließlich 1924 bezugsfertig wurden - gilt nur für Wohnungen der Gruppe I -
- Einfachverglasung; in der Regel 0,25 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnungen ohne Balkon in den Baujahrsgruppen III, IV und V - in der Regel 5 v.H. -

## DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



## OBERHAUSEN

### GE-WO

**Gemeinnütziger Wohnungsbau eG**  
Bergstr. 40 - 42, 46117 Oberhausen  
Tel. (0208) 8993-0  
[www.ge-wo.de](http://www.ge-wo.de)

### Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG

Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen  
Tel. (0208) 99 86 8-0  
[www.wgoberhausen.de](http://www.wgoberhausen.de)

### Gemeinnützige Postbaugenossenschaft Oberhausen eG

Lothringer Str. 173, 45045 Oberhausen  
Tel. (0208) 20 92 70

**Heimbau  
Gemeinnützige  
Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
Teutoburger Str. 8, 46145 Oberhausen  
Tel. (0208) 66 95 56  
[www.heimbau-oberhausen.de](http://www.heimbau-oberhausen.de)

### Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

**-GWG Sterkrade-**  
Kleine Eichelkampstr. 1, 46145 Oberhausen  
vormals: Wilhelmstr. 56  
Tel. (0208) 69 00 5-0  
[www.gwg-sterkrade.de](http://www.gwg-sterkrade.de)



**Haus & Grund®**  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

**Kompetenz in Sachen Grundbesitz**

Oberhausen e.V.  
0208 805011  
[www.h-u-g-o.com](http://www.h-u-g-o.com)



**Ring Deutscher Makler**  
**Bezirksverband Essen e.V.**  
**für die Städte E, OB, MH, GLA, BOT**

Ihre Ansprechpartner für OB:  
**NIESING IMMOBILIEN RDM**

### Ihr gutes Recht

0208 80 20 51  
[www.mieterschutzbund.net](http://www.mieterschutzbund.net)

## Mieterschutzbund

Mülheim und Umgebung e.V.

Geschäftsstelle: Marktstraße 45, 46045 Oberhausen  
(Eingang Paul-Reusch-Straße)

Harald Bartnik  
Rechtsanwalt

Andre Hoffmann  
Rechtsanwalt

### DMB

**Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.**  
Der starke Partner der Mieter

Wir bieten unseren Mitgliedern Rat und Hilfe bei allen Problemen rund um das Thema Mietwohnung.

Qualifizierte Mietrechtsexperten und erfahrene Rechtsanwälte sind mit der neuesten Entwicklung im Miet- und Wohnungsrecht vertraut und verhelfen Ihnen zu Ihrem Recht.

Sie finden uns in sechs Beratungszentren an Rhein und Ruhr: Bottrop, Duisburg-Hamborn, Duisburg-Mitte, Moers, Mülheim und Oberhausen.

Beratungszentrum OB  
Willy-Brandt-Platz 4  
46045 Oberhausen  
Tel. 02 08 - 85 72 90  
Fax 02 08 - 20 24 44

 Mitglied im Deutschen Mieterbund e.V.

# Nettokaltmieten

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.

**Stand: 1. März 2009**

	<b>Gruppe I</b> Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden -ohne Balkon-	<b>Gruppe II</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1962 errichtet wurden -ohne Balkon-	<b>Gruppe III</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1963 bis 1973 errichtet wurden -mit Balkon-	<b>Gruppe IV</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1974 bis 1990 errichtet wurden -mit Balkon-	<b>Gruppe V</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 bis 2003 errichtet wurden -mit Balkon-	<b>Gruppe VI</b> Wohnungen in modernisierten Gebäuden -ohne Balkon-
<b>A. Wohnungen bis etwa 50 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 4,40 € 4,00 € - 4,80 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 4,70 € 4,35 € - 5,05 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 5,25 € 4,95 € - 5,55 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 5,50 € 5,05 € - 5,95 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 6,65 € 6,25 € - 7,05 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 5,20 € 4,90 € - 5,50 €
<b>B. Wohnungen bis etwa 70 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,20 € 3,80 € - 4,60 €	4,45 € 4,15 € - 4,75 €	4,95 € 4,65 € - 5,25 €	5,25 € 4,85 € - 5,65 €	6,30 € 5,90 € - 6,70 €	4,95 € 4,65 € - 5,25 €
<b>C. Wohnungen bis etwa 90 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,15 € 3,80 € - 4,50 €	4,40 € 4,10 € - 4,70 €	4,90 € 4,60 € - 5,20 €	5,15 € 4,75 € - 5,55 €	6,20 € 5,85 € - 6,55 €	4,90 € 4,60 € - 5,20 €
<b>D. Wohnungen über 90 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,00 € 3,65 € - 4,35 €	4,25 € 3,95 € - 4,55 €	4,70 € 4,40 € - 5,00 €	5,00 € 4,60 € - 5,40 €	6,05 € 5,70 € - 6,40 €	4,70 € 4,40 € - 5,00 €