

Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand 1. März 2025



Erstellt durch

Stadt Oberhausen

- Bereich Geoinformation und Kataster, Fachbereich Grundstücksbewertung
- Fachbereich Statistik
- Bereich Wohnen

unter Mitwirkung von

Arbeitsgemeinschaft Oberhausener Wohnungsgenossenschaften

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

Immobilienverband Deutschland, Region West e. V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Oberhausen

Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V., Geschäftsstelle Oberhausen

SBO Servicebetriebe Oberhausen, Immobilienmanagement

Erläuterungen

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 2025 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** gemäß § 558 d BGB.

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 (z. B. Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Entwässerung (Schmutz-/Ab- und Niederschlagswasser), Straßenreinigung, Schornsteinreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung) enthalten. Dieser Sachverhalt trifft insbesondere bei älteren Mietverträgen zu. Zur Bezifferung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss in solchen Fällen ein Zuschlag zu den Tabellenwerten des Mietspiegels in Höhe des auf die Wohnung entfallenden Betriebskostenanteils vorgenommen werden.

2 Aufbau des Mietspiegels

Der Mietspiegel enthält monatliche Mietwerte je m² Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen. Die Tabelle ist gegliedert in sechs Baujahresgruppen 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
- in den Baujahresgruppen I und II ohne Balkon, in den Baujahresgruppen III bis VI mit Balkon
- Fassaden durchschnittlich gepflegt mit Putz und Farbanstrich, Verblendmauerwerk oder Verkleidung,

- Dämmung von mindestens zwei Außenwänden und/oder des Daches vor 1995 (bei Gebäuden Baujahr 1950 - 1995)
- Beton-/Holztreppe/häuser durchschnittlich gepflegt, Wände verputzt/Strukturputz
- nutzbare Oberböden überwiegend mit Laminat, Teppich- oder Vinylböden (bei Gebäuden ab Baujahr 1995)
- Fenster mit Isolierverglasung eingebaut vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend), ohne Rollläden
- Elektroausstattung in ausreichendem Umfang (es ist möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben)
- zentrale Warmwasserversorgung oder elektr. Durchlauferhitzer
- Bad umlaufend gefliest
- Heizungsanlage von 1995 bis 2014 (nicht Fußbodenheizung oder Fernwärmeanschluss)
- Modernisierungen von Bad, Elektroinstallation und andere Modernisierungen vor 2005 (in Gebäuden ab 2005 baujahresentsprechend)
- Wohnung und Gebäudezugang nicht barrierefrei

Bei mindestens einem Balkon/einer Dachterrasse (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 Baujahresgruppe 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 Einfamilienwohnbauwerke, Appartements, Maisonette-Wohnung, gehobene Wohnungsausstattung (z. B. bei Fliesen-/Naturstein-/Teppichböden hoher Qualität, hochwertige Türen), gehobene Ausstattung der Sanitärräume (Sanitär in anspruchsvoller Ausführung, hochwertige

Fliesen/Marmor/Natursteinplatten), Heizung mit Wärmepumpe, Balkone/ Dachterrassen größer 10 m², außergewöhnlich gute Wohnlage, Garten zur alleinigen Nutzung, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.

Abschläge unter anderem für Wohnungen ohne Bad und/oder ohne 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 Belichtungs-/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: **Abschlag bis zu 0,59 €/m²**

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.

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: **Zuschlag bis zu 0,52 €/m²**

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.

3.2 Zu- und Abschläge für Wohnungs- und Gebäude-merkmale

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:Fassade

in sehr gutem Zustand / sehr gepflegt bzw. restaurierter Stuck-/Ornamentputzfassade

0,26 €/m²

Dämmung

von mind. zwei Außenwänden und/oder Dach bei Gebäuden mit Baujahr zwischen 1950 - 1995

gedämmt zwischen 1995 und 2014

0,45 €/m²

gedämmt nach 2015

0,65 €/m²

Treppenhaus

sehr gepflegtes, repräsentatives Treppenhaus mit hochwertigen Bodenbelägen (z. B. Marmor)

0,25 €/m²

Gebäudezugang barrierefrei

0,07 €/m²

Wohnung barrierefrei

0,16 €/m²

Wohnungen mit Balkon

Gebäude bis Baujahr 1964

0,51 €/m²

Isolierverglasung (2-fach)

in Gebäuden Baujahr vor 2005

eingebaut zw. 2005 und 2014

0,21 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015

eingebaut nach 2015

0,31 €/m²

Dreifachverglasung

0,31 €/m²

Rollladen vorhanden

0,18 €/m²

Böden

überwiegend Parkett, Marmor

0,29 €/m²

Bad

in Gebäuden Baujahr vor 2005

modernisiert zw. 2005 u. 2014

0,35 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015

modernisiert nach 2015

0,53 €/m²

Elektroinstallation

in Gebäuden Baujahr vor 2005

modernisiert zw. 2005 u. 2014

0,31 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015

modernisiert nach 2015

0,47 €/m²

anspruchsvolle Elektroinstallation

(mehr als ausreichende Ausstattung an Steckdosen und Sicherungen) nicht bei Errichtung bzw. Modernisierung nach 2015

0,18 €/m²

Heizungsanlage

in Gebäuden Baujahr vor 2015

modernisiert nach 2015

oder Fernwärmeanschluss

0,36 €/m²

andere Modernisierungen

(z. B. Erneuerung von Böden, Türen, Heizkörpern, Wohnwert verbessernde Grundrissänderungen)

in Gebäuden Baujahr vor 2005

modernisiert zw. 2005 u. 2014

0,11 €/m²

in Gebäuden Baujahr vor 2015

modernisiert nach 2015

0,17 €/m²

sonstige ZuschlägeAufzug

(ausgenommen Wohnungen, die davon keinen objektiven Nutzen haben z. B. EG-Wohnungen, es sei denn UG/Trockenspeicher können erreicht werden)

0,75 €/m²

vorinstallierte Netzwerke

0,14 €/m²

Gäste-WC/zweites Bad vorhanden

0,40 €/m²

Klimaanlage

0,19 €/m²

überw. Fußbodenheizung

0,87 €/m²

Abschlüsse:Fassade

in ungepflegtem/schadhaftem Unterhaltungszustand mit Putz/Farbanstrich, dauerhaft schadhafter Klinker oder Kunstschiefer

0,27 €/m²

Dämmung

nicht vorhanden bzw. nur eine Außenwand gedämmt bei Gebäuden ab Baujahr 1950

0,10 €/m²

Treppenhaus

Wände und/oder Böden in ungepflegtem/abgenutztem Unterhaltungszustand

0,27 €/m²

Wohnungen ohne Balkon

Gebäude ab Baujahr 1965

0,44 €/m²

Wohnungen mit Einfachverglasung

0,35 €/m²

Böden

überwiegend ohne nutzbare Oberböden bei Gebäuden ab Baujahr 1995

0,38 €/m²

Bad nicht umlaufend gefliest

(gilt nicht für Bäder, die nach 2005 entstanden sind)

0,39 €/m²

geringe Elektroinstallation

(stark unterdurchschnittliche Ausstattung, insbesondere wenig Steckdosen, geringere Absicherung (es ist nicht möglich, zwei starke Endgeräte gleichzeitig zu betreiben))

0,27 €/m²

Heizungsanlage

vor 1995 (kein Abschlag bei Fernwärmeanschluss)

0,27 €/m²

	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 1994 errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche	Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1995 bis 2014 errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche	Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2015 errichtet wurden -mit Balkon- je m² Wohnfläche
Größenklasse A Wohnungsgröße 20 m² bis unter 60 m² (im Mittel 40 m²)	5,73 € (4,25 € - 7,32 €)	5,96 € (4,69 € - 7,18 €)	6,65 € (5,36 € - 7,86 €)	6,63 € (4,85 € - 7,53 €)	7,55 € (5,72 € - 9,53 €)	8,68 € (7,40 € - 10,16 €)
Größenklasse B Wohnungsgröße 60 m² bis unter 90 m² (im Mittel 75 m²)	5,26 € (3,83 € - 6,56 €)	5,66 € (4,35 € - 6,97 €)	6,19 € (5,12 € - 7,34 €)	6,22 € (4,85 € - 7,53 €)	7,21 € (5,37 € - 8,41 €)	8,68 € (6,70 € - 10,51 €)
Größenklasse C Wohnungsgröße 90 m² und größer (im Mittel 110 m²)	4,87 € (3,60 € - 6,07 €)	5,49 € (4,22 € - 7,02 €)	6,17 € (5,02 € - 7,59 €)	6,70 € (5,49 € - 7,70 €)	7,06 € (5,36 € - 8,67 €)	7,97 € (6,24 € - 9,42 €)

4 Sonstiges

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



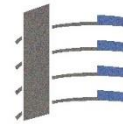
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Fragen oder Probleme ?

Wir helfen Eigentümern !

0208 805011
www.h-u-g-o.com

Über 30 Jahre Erfahrung



NIESING
IMMOBILIEN
Immobilien im Ruhrgebiet



Mitglied im Immobilienverband Deutschland
46045 Oberhausen • Mülheimer Straße 90

☎ 02 08 – 99 86 16

www.niesing-immobilien.de



DMB Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
Mieterschutz - mit Recht

- Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- Wohnungsmängel / Schimmel / Mietminderung
- Mieterhöhung ...

Rat und Hilfe durch qualifizierte Rechtsanwälte



www.mieterbund-rhein-ruhr.de



Beratungszentrum
Oberhausen

Willy-Brandt-Platz 4
46045 Oberhausen

0208 / 98992763
info@mieterbund-rhein-ruhr.de

Ihr gutes Recht

0208 802051

www.mieterschutzbund.net

Mieterschutzbund
Mülheim und Umgebung e.V.

Marktstraße 45 / Eingang Paul-Reusch-Straße · 46045 Oberhausen

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



OBERHAUSEN

GE-WO Osterfelder
Wohnungsgenossenschaft eG
Bergstr. 40 – 42, 46117 Oberhausen
Tel.: 0208 8993-0, Fax: 0208 8993280
www.osterfelder.de
E-Mail: info@osterfelder.de

Heimbau Gemeinnützige
Wohnungsbau-genossenschaft eG
Teutoburger Str. 8, 46145 Oberhausen
Tel.: 0208 669556, Fax: 0208 631615
www.heimbau-oberhausen.de
E-Mail: info@heimbau-oberhausen.de

Gemeinnützige Postbaugenossenschaft
Oberhausen eG
Lothringer Str. 184, 46045 Oberhausen
Tel.: 0208 209270, Fax: 0208 204232
www.postbauoberhausen.de
E-Mail: info@postbau-oberhausen.de

Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen-Sterkrade eG
Kleine Eichelkampstr. 1, 46145 Oberhausen
Tel.: 0208 69005-0, Fax: 0208 6900510
www.sterkrader.de
E-Mail: info@sterkrader.de

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Oberhausen eG
Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen
Tel.: 0208 99868-0, Fax: 0208 9986817
www.wgoberhausen.de
E-Mail: info@wgoberhausen.de