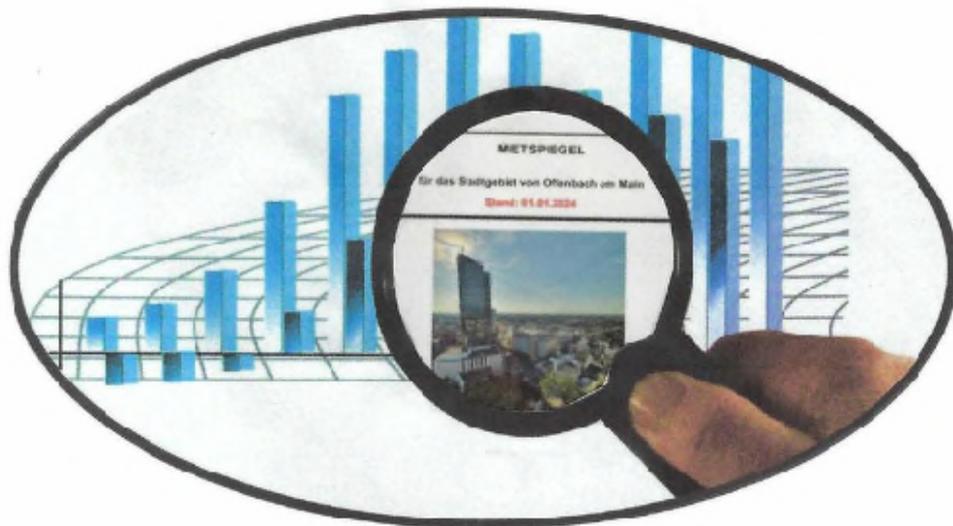


Dokumentation zum Mietspiegel 2024



Bildmaterial: Wohnungsamt Offenbach am Main

Herausgeber:

Mieterbund Offenbach e.V.

**Haus & Grund Offenbach/Main, Eigentümerschutz- Gemeinschaft,
Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.**

**Magistrat der Stadt Offenbach a. M. -Wohnungs-, Versicherungs- und
Standesamt-**

Dokumentation zum Mietspiegel 2024

Allgemeines

Der Mietspiegel der Stadt Offenbach am Main (Stand 01.01.2024) ist eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für das Stadtgebiet Offenbach am Main. Nach den Vorgaben des § 4 der Mietspiegelverordnung (MsV) sind die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation zu erläutern.

Der Mietspiegel soll dazu dienen, Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern zu erleichtern. Das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand soll hierdurch transparent gemacht werden, um Streitigkeiten, die sich aus Unkenntnis des Preisgefüges ergeben könnten, zu vermeiden.

In Mietprozessen soll der Mietspiegel den Mietrichtern neben den anderen gesetzlich zugelassenen Beweismitteln bei der Urteilsfindung als Entscheidungshilfe dienen. Außerdem sollen Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall durch die Anwendung des Mietspiegels eingespart werden.

In Anbetracht der besonderen Situation des Offenbacher Wohnungsmarktes sind die in der Tabelle angegebenen Werte auf Wohnungen anderer Gemeinden nicht übertragbar.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Der vorliegende Mietspiegel stellt die Fortschreibung des Mietspiegels vom 01.01.2022 dar. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch.

Herausgeber dieses Mietspiegels sind:

- Mieterbund Offenbach e.V.
- Haus & Grund Offenbach/Main, Eigentümerschutz- Gemeinschaft, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
- Magistrat der Stadt Offenbach a. M., Wohnungs-, Versicherungs- und Standesamt

Der Mietspiegel zum Stand 01.01.2024 wurde am 08.11.2023 von den Herausgebern beraten und einstimmig beschlossen.

Anwendungsbereich

Wohnungsbestand: Die innerhalb der Stadtverwaltung vorhandenen Daten wurden zunächst gesichtet und nur die Daten weiterverwendet, die die Grundlage für den Mietspiegel bilden.

Hierbei wurden unter anderem folgende Daten von Wohnungen „aussortiert“:

- Wohnungen, die einer öffentlichen Förderung unterliegen (z.B. erster, zweiter und dritter Förderweg)
- Wohnungen, die nicht im Stadtgebiet Offenbach am Main liegen
- Wohnungen die zurzeit nicht vermietet sind und/oder leer stehen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind (z.B. gewerblich genutzte Wohnungen)

Dokumentation zum Mietspiegel 2024

- Wohnungen im Bereich des „Studentischen Wohnens“
- Wohnungen mit einer Größe der Wohnfläche kleiner als 35 und größer als 100 qm
- Großwohnungen, Appartements mit Sonderausstattung, sowie mit vollständiger Möblierung

Der bereinigte Datenbestand wurde nun innerhalb der Tabelle des Mietspiegels zugewiesen. Entsprechend wurde für jedes Feld innerhalb der Tabelle des Mietspiegels eine Datenmenge ermittelt. Die jeweilige Datenmenge wurde ausgewertet und das Ergebnis führte zur Darstellung der Veränderung des Mietwertes.

Mietpreisspannen: In der Tabelle des Mietspiegels kann die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen der unterschiedlichen Baualter gebildet werden. Aus der Kombination der Merkmale der Wohnungsgröße und des Baualters (ggf. auch der Ausstattung der Wohnung) ergibt sich ein entsprechendes Tabellenfeld. Das Tabellenfeld gibt einen oberen und einen unteren Wert an. Darunter der entsprechende Mittelwert, welcher sich aus der Spanne darüber ergibt.

Unter Berücksichtigung wertmindernder und/oder wertverbessernder Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen den in der Tabelle genannten Spannenwerten. Bei Wohnungen mit Standardausstattung der entsprechenden Baualtersklasse ohne wertmindernde/wertverbessernde Merkmale stellt der unter den Spannen angegebene Betrag den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Wohnungen mit besonderen wertverbessernden Merkmalen (z.B. separate Toilette, Schallschutzfenster, hochwertige Fußbodenbeläge) sind über, Wohnungen mit besonderen wertmindernden Merkmalen (z.B. einfach verglaste Fenster, nicht gefliestes Bad, ohne Bad und ohne Heizung) unter diesem Durchschnittswert innerhalb der angegebenen Spannen einzuordnen. Der Gesamtzustand sowie der energetische Zustand des Hauses sind in die Beurteilung mit einzuschließen.

Einbezogen wurden 3552 Mietwerte, welche zum Stichtag 30.06.2023, die Kriterien des § 558 Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfüllen. Bei diesen Werten wurde die Miete in den letzten 6 Jahren neu vereinbart bzw. verändert.

Wohnwertmerkmale:

Art: Hierunter wird die Struktur des Hauses und der Wohnung verstanden. Es werden abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern innerhalb des Stadtgebietes Offenbach am Main berücksichtigt. Großwohnungen und Appartements mit Sonderausstattung sowie mit (vollständiger) Möblierung sind nicht berücksichtigt.

Größe: Hierunter wird die Wohnfläche einer Wohnung in Quadratmetern (qm) verstanden. Berücksichtigt werden Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 100 qm. Diese wurden nochmals in drei Bereiche untergliedert. (35-59 qm, 60- 79 qm und 80-100 qm). Die Ermittlung der Größe der Wohnung kann hilfsweise nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) erfolgen. Diese ist auszugsweise im Mietspiegel dargestellt.

Ausstattung: Hierunter wird die Ausstattung einer Wohnung verstanden, welche der Vermieter ohne weitere Vergütung dem Mieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis überlässt. Hier liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Bereich „Bad“. Hierbei ist es unerheblich ob eine Badewanne oder eine Dusche vorhanden ist.

Dokumentation zum Mietspiegel 2024

Weiterhin erfolgt eine Unterscheidung, ob die Wohnung mit „Heizung“ ausgestattet ist. Unter Heizung ist eine vom Vermieter zur Verfügung gestellte Heizmöglichkeit, die von einer zentralen Brennstelle die Wohnung oder das Gebäude beheizt.

Beschaffenheit: Hierunter wird das Baualter des Hauses verstanden. Es wurde unter Berücksichtigung der regionalen Begebenheiten eine weitere Differenzierung vorgenommen:
Baujahre (Bezugsfertigkeit):

| | | |
|-------------------|---|---|
| bis 1960 | bezugsfertig geworden bis zum 31.12.1960 | (Alte bzw. ältere Gebäude, bei der Ausstattung wird nicht grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Heizung und ein Bad vorhanden sind.) |
| von 1961 bis 1978 | bezugsfertig geworden vom 1.1.1961 bis 31.12.1978 | (Alte bzw. ältere Gebäude, bei der Ausstattung wird nicht grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Heizung und ein Bad vorhanden sind.) |
| von 1979 bis 1994 | bezugsfertig geworden vom 1.1.1979 bis 31.12.1994 | (Alte bzw. ältere Gebäude, bei der Ausstattung wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass eine Heizung und ein Bad vorhanden sind.) |
| von 1995 bis 2007 | bezugsfertig geworden vom 1.1.1995 bis 31.12.2007 | (Gebäude mittleren Alters, bei der Ausstattung wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass eine Heizung und ein Bad vorhanden sind.) |
| Von 2008 bis 2017 | bezugsfertig geworden vom 1.1.2008 bis 31.12.2017 | (Gebäude neueren Baujahrs, bei der Ausstattung wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass eine Heizung und ein Bad vorhanden sind.) |

Bei einer Vollmodernisierung kann die Wohnung in die Baualtersklasse eingeordnet werden, innerhalb derer die Modernisierung vorgenommen wurde. Eine Vollmodernisierung liegt vor, wenn das Gebäude und die Wohnungen mit wesentlichen Aufwendungen auf einen neuzeitlichen Standard gebracht wurden. Wesentliche Aufwendungen sind in der Regel ein Drittel der Aufwendungen für einen vergleichbaren Neubau. Die Ausstattung der Wohnungen, der Installationen, des Wohnungsabschlusses mit Vorraum, des Treppenhauses, der Außenfassade des Gebäudes sowie des gesamten Erscheinungsbildes des Anwesens müssen dabei einem vergleichbaren Neubau entsprechen.

Lage der Wohnung: Hierunter wird die Einstufung der Wohnung in eine der drei Wohnlagen (einfach, mittel und gut) verstanden. Innerhalb des Stadtgebietes in Offenbach am Main, gibt es keine Wohnlagenkarte und keine Tabelle aus welcher diese abgelesen werden kann. Es wird hier vielmehr auf die regionalen Besonderheiten im jeweiligen Einzelfall Rücksicht genommen. Der allgemein vorhandene Fluglärm, die Anbindung an öffentlichen Verkehrsmittel und die Nutzung von Einkaufsmöglichkeiten werden nicht berücksichtigt.

Dokumentation zum Mietspiegel 2024

Eine Differenzierung der einzelnen Wohnlagen ist innerhalb des Mietspiegels vorhanden.

einfache Wohnlage:
(Spalten 1 und 2) Wohnungen in Gebieten mit Gewerbebetrieben, von denen außergewöhnliche Geräusch- oder Geruchsbelästigungen ausgehen oder Wohnungen, die durch ihre Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen oder Bahnlinien im Wohnwert stark gemindert sind oder Wohnungen in Straßen mit kompakter Bebauung, es fehlen Grün- und Freiflächen.

mittlere Wohnlage:
(Spalten 3 und 4) Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohngebiete sind im Allgemeinen dicht bebaut, jedoch ohne besondere Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch.

gute Wohnlage:
(Spalten 5 und 6) Diese Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine vorwiegend aufgelockerte Bebauung in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage ohne wesentlich störenden Durchgangsverkehr mit ausreichenden Grün- und Freiflächen.

Modernisierung: Bei vom Vermieter durchgeführten baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, kann die jährliche Miete

- a) gem. § 559 BGB um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Absolut dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 Euro pro Quadratmeter darf der Vermieter sogar nur um 2 Euro anheben. Diese Regelung aus dem Mietrechtsanpassungsgesetz gilt seit dem 01.01.2019 (§ 559 Abs. 3a BGB); ein gleichzeitiges Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ist dann ausgeschlossen.
- b) Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je nach Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zwischen dem Mittelwert und dem oberen Spannenwert der zu Grunde zu legenden Baualtersklasse, Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage.