

# Dokumentation zum Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in  
der Stadt Recklinghausen

**Stand: 01.01.2024**

Zweck dieser (gemäß § 4 MsV erstellten) Dokumentation ist es, die Erstellung und Anpassung des Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen anzuzeigen und zu erläutern.

## **BETEILIGTE**

Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel 2024 waren folgende Organisationen:

- DMB Mieterverein Recklinghausen für Stadt- und Landkreis e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe
- Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Vermessung, Städtische Bewertungsstelle

## **DATENERHEBUNG**

Insgesamt wurden 6.071 erfasste Bestandsmieten aus Datenbanken der Mitglieder des Arbeitskreises zur Verfügung gestellt. Die Voraussetzungen des § 558 Abs. 2 BGB

- nicht preisgebundene Wohnungen,
- Betrachtungszeitraum 01.09.2017 bis 31.08.2023,
- nur Neuvermietung oder Bestandsmieterhöhung

erfüllten 5.206 Mietdatensätze.

## **DATENVERWENDUNG UND AUSWERTUNG**

Im Mietspiegel 2024 wurden nur Bestandsmieten von Wohnungen verwendet, die die folgenden Kriterien erfüllen:

- mittlere Wohnlage,
- Wohnfläche zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup>,
- eindeutige Zuordnung zu einer Gruppe des Mietspiegels möglich,
- Bestehen der durchgeführten Plausibilitätsprüfung sowie eines statistischen Ausreißertests.

Die verbliebenen rund 2.900 Mietdatensätze wurden je Mietspiegelgruppe einer statistischen Untersuchung unterzogen. Die Ergebnisse wurden diskutiert und sachverständig eingeordnet.



**Ruhrfestspielstadt  
RECKLINGHAUSEN**

## ART

Der Mietspiegel 2024 ist ein Mietspiegel gemäß § 558c BGB.

## VERÄNDERUNGEN TEXTLICHER TEIL

Gegenüber dem Mietspiegel 2022 wurden folgende textliche Änderungen beschlossen:

### Seite 4: Punkt Ausstattung

Das Merkmal „Flur, Küche mit Bodenbelag, Wohn- / Schlafräume ohne Bodenbelag“ ist zu streichen.

### Punkt Barrierefreiheit

Der vorhandene Text ist durch folgende Formulierung zu ersetzen:

„Bei barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040-2 und deren Ergänzungen ist ein Zuschlag auf den entsprechenden Wert der Mieltabelle von 10% möglich. Für ein Bündel von mindestens drei der nachstehend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Barrieren führen, kann ein Zuschlag von bis zu 8 % erhoben werden:

- barrierearmer Zugang zur Wohnung,
- Elektroinstallationen mit einer Einbauhöhe von ca. 40 cm und mehr,
- Schwellenarmes Bad,
- Türverbreiterung,
- Rutschhemmende Bodenbelege im Bad.“

### Punkt Beschaffenheit

Der Punkt Beschaffenheit ist ersatzlos zu streichen.

### Seite 6: Mietwerttabelle

Es sind alle Gruppen mit den folgenden Ausstattungsmerkmalen zu streichen:

- a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus,
- b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung und
- c) ohne Heizung, mit Bad / WC oder mit Heizung, ohne Bad.

Konkret handelt es sich um folgende Gruppen: 1a), 1b), 1c), 2c), 3b), 3c) und 4c).

Die Baujahresklasse in der Gruppe 11 ist auf 2011 – 2020 zu begrenzen.

Für eine neue Baujahresklasse ab 2021 soll der Mietspiegel um die Gruppe 12 erweitert werden. Die Gruppe 12 soll keine Mietwerte enthalten, sondern lediglich den folgenden Hinweis: „Die Miete wird vom Markt geregelt. Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wird auf Grund des dann längeren Betrachtungszeitraumes die ortsübliche Miete festgelegt.“

## BESCHLUSS/ANERKENNUNG

Der Mietspiegel (Stand 01.01.2024) wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel 2024 in seiner Sitzung am 20.11.2023 beschlossen/anerkannt.