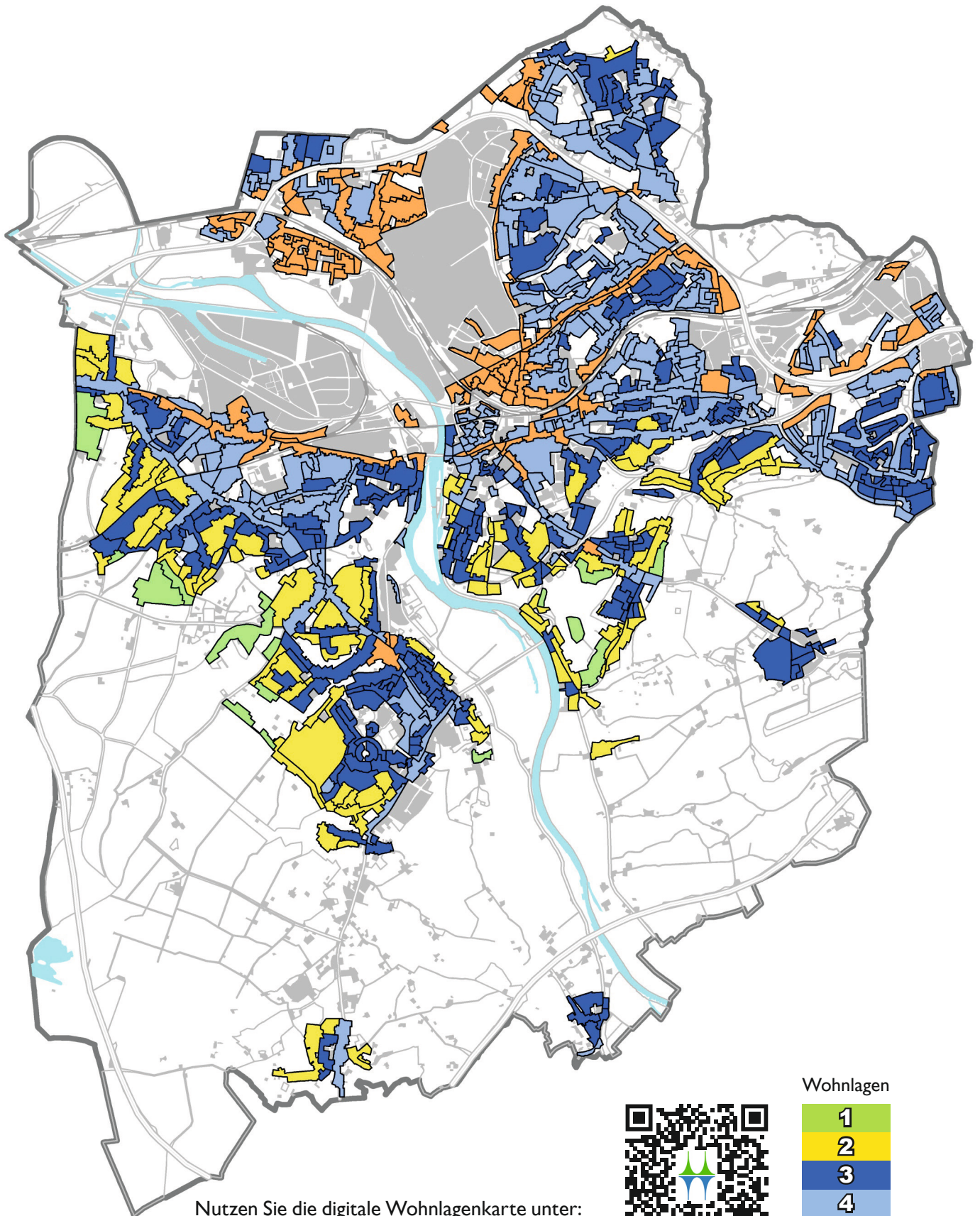
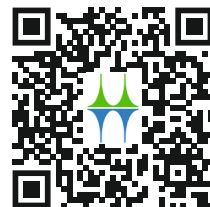


MIETSPIEGEL 2022

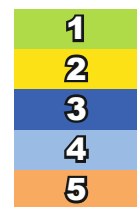
FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN
MÜLHEIM AN DER RUHR



Nutzen Sie die digitale Wohnlagenkarte unter:
<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de> oder ->



Wohnlagen



MIETSPIEGEL 2022

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN

MÜLHEIM AN DER RUHR

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des „Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2022“.
Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:



Haus & Grund*
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Mülheim-Ruhr e.V.

**Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergeverein
Mülheim an der Ruhr e.V.**
Wilhelmstraße 22,
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 38 03 28



**Ring Deutscher Makler (RDM),
Bezirksverband Essen e.V.**
Hufelandstraße 2,
45147 Essen
Tel.: 0201 86 55 77 0,
www.rdm-essen.de



Covivio Immobilien GmbH
Essener Straße 66,
46047 Oberhausen
Tel.: 0208 970 64 0



**Stadt Mülheim an der Ruhr,
Referat V.I – Stadtforschung und
Statistik sowie Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt
Mülheim an der Ruhr**
Geschäftsstelle, Hans-Böckler-Platz 5,
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 455 0



Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
Löhberg 27,
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 77 89 10 85



**Mieterschutzbund
Mülheim und Umgebung e.V.**
Schloßstraße 26, 45468 Mülheim an
der Ruhr
Tel.: 0208 377 49 30



**SWB – Service-Wohnungsvermie-
tungs- und –baugesellschaft mbH**
Bahnstraße 29,
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 450 02 0



Mülheimer Wohnungsbau eG
Friedrich-Ebert-Straße 39,
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0800 4 54 20 00



Vivawest Wohnen GmbH
Nordsternplatz 1,
45899 Gelsenkirchen
Tel.: 0209 380-0

Der Mülheimer Mietspiegel 2022 basiert auf den Angaben des Mülheimer Mietspiegels 2020, die anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben wurde. Zugrunde gelegt wurden die Indexwerte zum Erhebungsstichmonat Mai 2019 (105,4) und nach Ablauf von zwei Jahren im Mai 2021 (108,7).

Grundlage des Mülheimer Mietspiegels 2020 war eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel durchgeführt wurde.

Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Tabellenfelder, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind im Mietspiegel gesondert gekennzeichnet bzw. beschrieben. Für diese Felder treten die besonderen Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels nicht ein. Alle Mitglieder des Arbeitskreises stehen für Auskünfte zur Verfügung.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

I. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Mai 2021. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Der qualifizierte Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2023.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten), getrennt nach Baualtersklassen. Neben Mietwohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ab 20 m² Wohnfläche, enthält der Mietspiegel auch Angaben zu Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern.

2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Mülheim an der Ruhr

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Diese sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten (Betrieb, Reinigung, Wartung sowie Messungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz), Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne/Kabel-/Sat-/Breitband-Anschluss, Winterdienst, Kosten der Wäschepflegeeinrichtung, sonstige Betriebskosten.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert. Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen. Da im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung auch Betriebskosten für die Wohnungen abgefragt wurden, konnten diese Durchschnittswerte ebenfalls repräsentativ ermittelt werden.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches jeweils auch Mietspannen (Unter- /Obergrenze), welche die Streuung der Mieten um den Mittelwert dokumentieren. Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld nach Korrektur von Ausreißern jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualters- und Wohnungsgrößenklassen

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sieben Baualtersklassen und acht Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

3.2 Anwendung der Mietspannen

Das Ausweisen von Spannen ist sinnvoll, weil nicht sämtliche für die Mietpreisbildung entscheidenden Faktoren regelmäßig erhoben werden können. Besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, die in Einzelfällen vorkommen können (wie bspw. eine besonders hochwertige Badausstattung) oder eine besonders hohe Materialqualität aufweisen, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind.

In den in der Tabelle dargestellten Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
 - Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden
- Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

3.3 Merkmale einer Referenzwohnung

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen spiegeln die Mieten der Referenzwohnungen wider, nämlich Wohnungen, die u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Die Wohnung ist abgeschlossen / sie hat eine eigene Wohnungseingangstür;
- Beheizung über Zentral-/Etagenheizung, Fernwärme oder ein Blockheizkraftwerk (Nahwärme, außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude);
- Badezimmer (mit Badewanne oder Dusche) und WC sind vorhanden;
- die Fenster sind isolierverglast oder verfügen über eine Standard-Wärmeschutzverglasung, die einen U-Wert von größer als 1,0 aufweist;
- die Wohnung verfügt über einen Fußbodenbelag einfacher Qualität;
- Bad und Küche verfügen über eine Warmwasserversorgung und/oder über einen Durchlauferhitzer/ein Untertischgerät (vom Vermieter gestellt);
- die Wohnung verfügt über keinen Balkon/keine Loggia;
- das Gebäude weist einen normalen Unterhaltungszustand auf

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Einzelheiten unter Abschnitt 5 (Durchschnittliche Zu- und Abschläge).

4. Mietspiegeltabelle

| Wohnfläche in m ² | Baualtersbereich bis 1948 | | Baualtersbereich 1949 bis 1962 | | Baualtersbereich 1963 bis 1974 | | Baualtersbereich 1975 bis 1994 | |
|---------------------------------|--|---|--|---|--|---|--|---|
| | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ² | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ² | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ² | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ² |
| 20,00 bis 29,99 | 6,95 | 6,21 – 7,78 | 6,71 | 5,89 – 7,43 | 6,80 | 5,94 – 7,73 | 7,44 | 6,18 – 8,51 |
| 30,00 bis 34,99 | 6,53 | 5,79 – 7,35 | 6,29 | 5,47 – 7,00 | 6,37 | 5,52 – 7,31 | 7,01 | 5,75 – 8,09 |
| 35,00 bis 44,99 | 6,39 | 5,65 – 7,22 | 6,16 | 5,33 – 6,87 | 6,24 | 5,38 – 7,18 | 6,88 | 5,62 – 7,95 |
| 45,00 bis 54,99 | 6,20 | 5,46 – 7,02 | 5,96 | 5,14 – 6,67 | 6,04 | 5,19 – 6,98 | 6,68 | 5,42 – 7,76 |
| 55,00 bis 59,99 | 6,14 | 5,39 – 6,96 | 5,90 | 5,07 – 6,61 | 5,98 | 5,13 – 6,92 | 6,62 | 5,36 – 7,69 |
| 60,00 bis 79,99 | 5,98 | 5,24 – 6,81 | 5,74 | 4,92 – 6,46 | 5,83 | 4,97 – 6,77 | 6,47 | 5,21 – 7,54 |
| 80,00 bis 89,99 | 5,82 | 5,07 – 6,64 | 5,58 | 4,75 – 6,29 | 5,66 | 4,81 – 6,60 | 6,30 | 5,04 – 7,37 |
| ab 90 | 5,72 | 4,98 – 6,55 | 5,49 | 4,66 – 6,20 | 5,57 | 4,71 – 6,51 | 6,21 | 4,95 – 7,28 |

| Wohnfläche in m ² | Baualtersbereich 1995 bis 2001 | | Baualtersbereich 2002 bis 2013 | | Baualtersbereich 2014 bis 2017 | |
|---------------------------------|--|---|--|---|--|---|
| | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ² | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ² | Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ² | Spanne (Unter- bzw. Ober- grenze) in €/m ² |
| 20,00 bis 29,99 | 8,26 | 7,32 – 9,01 | 8,39 | 7,75 – 9,37 | 9,95 | 9,00 – 10,89 |
| 30,00 bis 34,99 | 7,84 | 6,90 – 8,59 | 7,97 | 7,32 – 8,95 | 9,53 | 8,58 – 10,47 |
| 35,00 bis 44,99 | 7,70 | 6,77 – 8,46 | 7,84 | 7,19 – 8,82 | 9,40 | 8,45 – 10,33 |
| 45,00 bis 54,99 | 7,51 | 6,57 – 8,26 | 7,64 | 6,99 – 8,62 | 9,20 | 8,25 – 10,14 |
| 55,00 bis 59,99 | 7,45 | 6,51 – 8,20 | 7,58 | 6,93 – 8,56 | 9,14 | 8,19 – 10,08 |
| 60,00 bis 79,99 | 7,29 | 6,35 – 8,04 | 7,43 | 6,78 – 8,41 | 8,98 | 8,03 – 9,92 |
| 80,00 bis 89,99 | 7,13 | 6,19 – 7,88 | 7,26 | 6,61 – 8,24 | 8,82 | 7,87 – 9,76 |
| ab 90 | 7,03 | 6,10 – 7,79 | 7,17 | 6,52 – 8,15 | 8,72 | 7,78 – 9,66 |

Wohnungen ab Baujahr 2018 sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einstufung dieser Wohnungen können die Mieten des Baualtersbereichs 2014-2017 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen.

5. Durchschnittliche Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale **sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den entsprechenden Spannenwerten** der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen (siehe Beispiel-Rechnung im Abschnitt 6). Bei den folgenden Zu- und Abschlagsgründen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Bad-Ausstattung

Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Mietspiegels sind mit einem Badezimmer (Dusche oder Badewanne) und WC ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

| Merkmale | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|--|
| Gäste-WC | 0,05 €/m ² |
| Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> separater Dusche | 0,17 €/m ² |
| Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden | 0,38 €/m ² |

5.2 Bodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen der Referenzwohnung werden überwiegend Bodenbeläge einfacher Qualität (wie z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards) verwendet. Darüber hinaus ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

| Merkmale | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|--|
| Ohne Oberböden vermietet (nur anwendbar bei Wohnungen, die von Seiten des Vermieters ohne Bodenbelag vermietet werden und nicht seit dem Jahr 2005 im Innenbereich grundlegend modernisiert worden sind) | -0,23 €/m ² |
| Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards) | 0,14 €/m ² |
| Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl) | 0,40 €/m ² |

5.3 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Mietspiegels mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet oder verfügen über Anschluss an das Fernwärme- oder Nahwärme-Netz (Blockheizkraftwerke).

| Merkmale | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|--|
| Nachtstromspeicher | -0,38 €/m ² |
| Einzelöfen | -0,36 €/m ² |
| Fußbodenheizung (in allen Wohn- und Schlafräumen) | 0,23 €/m ² |

Nur teilweise beheizte Wohnungen oder Wohnungen, in denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird, sind nicht im mietspiegelrelevanten Datensatz enthalten.

5.4 Nutzbare Außenflächen

Die Referenzwohnungen sind ohne Balkon (oder Loggia) ausgestattet. Für das Vorhandensein eines Balkons (oder Loggia), einer Terrasse oder Dachterrasse ergeben sich folgende Zuschläge.

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|--|
| Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) <i>Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.</i> | 0,25 €/m ² |
| Terrasse | 0,39 €/m ² |
| Dachterrasse | 0,58 €/m ² |
| Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei | 0,21 €/m ² |

Gärten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien wurden nicht im Detail erfasst. Hierfür kann ein Zuschlag im Rahmen der Mietpreisspannen vorgenommen werden. Gärten sind private, abgegrenzte Flächen, die nicht mit Abstandsgrün/Abstandsflächen gleichzusetzen sind.

5.5 Verglasung der Wohnung

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgende Verglasung zugrunde: Isolierverglasung oder eine Wärmeschutzverglasung, die einen U-Wert von größer als 1,0 aufweist.

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|--|--|
| Einfachverglasung | -0,45 €/m ² |
| Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter) | 0,25 €/m ² |

Es konnte kein signifikanter Einfluss durch Doppelkassenfenster festgestellt werden.

5.6 Weitere Zu- und Abschläge

Darüber hinaus gibt es weitere Ausstattungsmerkmale, für die im Zuge des Mietspiegels Zuschläge berechnet werden konnten:

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|---|--|
| Einfamilienhaus | 1,41 €/m ² |
| Appartement <i>(abgeschl., maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)</i> | 1,07 €/m ² |
| Maisonette- oder Galerie-Wohnung <i>(Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)</i> | 0,18 €/m ² |
| Rollläden/Fensterläden an Fenstern in allen Räumen der Wohnung <i>(ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)</i> | 0,11 €/m ² |
| Offene Küche <i>(Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <u>fällt nicht</u> unter das Merkmal einer offenen Küche)</i> | 0,11 €/m ² |
| Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung <i>(Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)</i> | 0,11 €/m ² |

Der Zuschlag für vermietete Einfamilienhäuser ist ein Durchschnittswert für unterschiedliche Typen von Einfamilienhäusern (freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Doppelhaushälfte). Besonderheiten des jeweiligen Typs hinsichtlich Größe, Baualter und Qualität können zu einer Abweichung innerhalb der Spannen führen.

Der Zuschlag für Einfamilienhäuser ist nicht für Zweifamilienhäuser anwendbar. Besonderheiten von Wohnungen in Zweifamilienhäusern im Vergleich zu Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) können zu einer Abweichung innerhalb der Spannen führen.

Zu Wohnungen, die über die Zuwegung barrierefrei erreichbar sind oder über einen Aufzug erreicht werden können, konnte im Zuge der Analyse kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden. Darüber hinaus wurden Einzelmerkmale der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreite) nicht im Detail erhoben.

Daher können diese Sachverhalte zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

5.7 Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben:

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|--|--|
| Nachträgliche Dämmung des Daches in den Jahren ab 2001 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978) | 0,10 €/m ² |
| Nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren zwischen 2006 und 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978). | 0,10 €/m ² |
| Nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren zwischen 2010 und 2013 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978). | 0,34 €/m ² |
| Nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren zwischen 2014 und 2019 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978). | 0,71 €/m ² |
| Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) zwischen 2000 und 2006 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) | 0,09 €/m ² |
| Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) zwischen 2007 und 2019 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) | 0,20 €/m ² |
| Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren 2006 bis 2019 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). | 0,18 €/m ² |

5.8 Wohnlage

Die in der Mietspiegel-Tabelle dargestellten Basismietwerte und Spannen beziehen sich auf Wohnungen der Wohnlage 4. Wohnungen in Wohnlage I sind mangels ausreichender Fallzahl nicht Teil des Mietspiegels (siehe Erläuterung).

Wohnlagenbedingt ergeben sich für die anderen Lagen folgende durchschnittliche Zu- und Abschläge:

| Merkmal | Zuschlag pro m ² Wohnfläche |
|------------|---|
| Wohnlage I | Zur Einstufung dieser Wohnungen kann der Zuschlag der Wohnlage 2 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen. |
| Wohnlage 2 | 1,08 €/m ² |
| Wohnlage 3 | 0,14 €/m ² |
| Wohnlage 4 | 0,00 €/m ² |
| Wohnlage 5 | -0,43 €/m ² |

Wohnungen, die sich im Mülheimer Stadtgebiet in der Peripherie befinden und für die es keine Zuordnung zu einer Wohnlage gibt, sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einordnung dieser Wohnungen kann die Wohnlage 3 als Orientierung herangezogen werden.

Die Zugehörigkeit zu einer der Wohnlagen kann auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr unter dem Link:

<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de>

oder über den QR-Code überprüft werden.



6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Beispiel-Wohnung:

Baujahr und Wohnfläche der Beispiel-Wohnung:

Baujahr 1984, 75 m²

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlags-Merkmale der Beispiel-Wohnung:

| | |
|---|------------------------|
| Badewanne und separate Dusche innerhalb der Wohnung vorhanden | +0,17 €/m ² |
| Balkon vorhanden | +0,25 €/m ² |
| Ohne Oberböden vermietet | -0,23 €/m ² |
| Wohnung liegt in Wohnlage 3 | +0,14 €/m ² |
| Summe der Zu- und Abschläge: | +0,33 €/m ² |

1. Berechnung der Basismiete für die genannte Beispiel-Wohnung laut Mietspiegeltabelle des Mietspiegels:

| |
|--|
| 6,47 €/m ² (Mittelwert lt. Mietspiegeltabelle) |
| 5,21 €/m ² (Spannen-Untergrenze lt. Mietspiegeltabelle) |
| 7,54 €/m ² (Spannen-Obergrenze lt. Mietspiegeltabelle) |

2. Summe der Zu- und Abschläge des Mietspiegels:

+0,33 €/m²

3. Ergebnis: Ortsübliche Vergleichsmiete der Beispiel-Wohnung lt. Mietspiegel:

| | |
|--|--|
| Mittelwert: (Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen) | 6,80 €/m² (6,47 €/m ² + 0,33 €/m ²) |
| Spannen-Untergrenze: (Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen) | 5,54 €/m² (5,21 €/m ² + 0,33 €/m ²) |
| Spannen-Obergrenze: (Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen) | 7,87 €/m² (7,54 €/m ² + 0,33 €/m ²) |

Ein Abweichen vom dargestellten Mittelwert innerhalb der berechneten Spannen nach oben oder unten kann gerechtfertigt sein (siehe „Anwendung der Mietspannen“).

Anmerkung:

Den Mietspiegel 2022 gibt es ausschließlich nur als PDF-Download-Dokument. Dieser Mietspiegel ist daher bewusst drucker- bzw. umweltfreundlich gehalten. Es wird auf Bilder und intensive Farbigkeit verzichtet und der Gesamttext ist auf wenige DIN A4-Seiten komprimiert.

Herausgeber:

Arbeitskreis Mietspiegel 2022

Satz und Layout:

Mülheimer Wohnungsbau eG

Stand:

01.01.2022