



MIETSPIEGEL MÜLHEIM AN DER RUHR

für nicht preisgebundene Wohnungen
(Stand 01.01.2014)

(Stand 01.01.2014)

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein, Mülheim an der Ruhr e. V., Wilhelmstraße 22, 45468 Mülheim an der Ruhr, Tel.: 0208/38 03 28
- Immeo Wohnen Service GmbH, Essener Straße 66, 46047 Oberhausen, Tel.: 0208/970 64 0
- Mieterbund Rhein-Ruhr e. V., Schloßstraße 16, 45468 Mülheim an der Ruhr, Tel.: 0208/47 60 70
- Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V., Schloßstraße 26, 45468 Mülheim an der Ruhr, Tel.: 0208/377 49 30
- Mülheimer Wohnungsbau eG, Friedrich-Ebert-Straße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr, Tel.: 0800/4 54 20 00
- Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Essen e. V., vertreten durch: Immobilien Bagusat GmbH, Lohbecker Berg 32, 45470 Mülheim an der Ruhr, Tel.: 0208/36 00 31
- Stadt Mülheim an der Ruhr, Referat V.1 – Stadtforschung und Statistik sowie Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr, Telefonische Bestellung des Mietspiegels unter 0208/455 64 11
- SWB – Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Bahnstraße 29, 45468 Mülheim an der Ruhr, Tel.: 0208/450 02 0

2 MIETSPIEGEL 3



- 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).



Mein Zuhause

1. ALLGEMEINES

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Juni 2013. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Der Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2015.

2. ZUM BEGRIFF „ORTSÜBLICHE MIETE“ IN MÜLHEIM AN DER RUHR

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

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

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. Diese wurden auf Basis der Angaben von rund 13.000 vermieteten Wohnungseinheiten aus dem Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr errechnet.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETSPIEGELTABELLE

3.1 Baualters- und Größenklassen, Anwendung der Spannen

Die Tabelle des Mietspiegels (siehe Abschnitt 5) ist in Baualters- und Wohnungsgrößenklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert für vergleichbare

Ihr gutes Recht

0208 377 49 30
www.mieterschutzbund.net

Mieterschutzbund
Mülheim und Umgebung e.V.

Schloßstraße 26 45468 Mülheim

WOHNEN - WOHLFÜHLEN - ZUHAUSE SEIN



Bewegende Momente brauchen das passende Zuhause

Von jeher braucht der Mensch Raum zum Leben. Freiraum für seine Ideen, Spielraum für die Kinder, Wohnraum für den Feierabend.

Für Singles oder Familien, Studenten oder Senioren. Ob klein oder groß, ob im Alt- oder Neubau, ob zentral gelegen oder im Grünen.

Mit Immeo Wohnen finden Sie in jeder Lebenslage das passende Zuhause zum Wohlfühlen!

Immeo Wohnen Service GmbH
Service-Center Mülheim
Mellinghofer Straße 138; 47473 Mülheim
Tel.: 02 08 / 97 064 - 441
E-Mail: lars.mertens@immeo.de

www.immeo.de

immeo = wohnen

Objekte entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches jeweils auch Mietzinsspannen (Unter-/Oberwert), welche die Streuung der Mieten um den Durchschnitt, den Mittelwert, dokumentieren. Es handelt sich um Zwei-Drittel-Spannen. Sie 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.

In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren (z. B. barrierefrei erreichbare oder insgesamt barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnungen) bzw. nicht abgefragt wurden.

In der Regel ist der Mittelwert als ortsübliche Vergleichsmiete anzunehmen. Abweichungen vom Mittelwert nach oben oder unten müssen im Rahmen der Zuschlags- bzw. Abschlagsmöglichkeiten begründet werden.

Die in der Tabelle angegebenen Werte beziehen sich auf eine Standardwohnung (Erläuterungen dazu unter 3.2) und gelten auch für Apartmentwohnungen.

3.2 Merkmale einer Standardwohnung

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte spiegeln vor allem die Mieten bei Standardwohnungen, nämlich Wohnungen mit folgenden Merkmalen wider:

- a) Die Wohnung ist abgeschlossen/sie hat eine eigene Wohnungseingangstür.
- b) Alle Räume sind von einer zentralen Diele aus erreichbar (dieses Merkmal muss nicht erfüllt sein bei Wohnungen bis Baujahr 1962; dort muss dann allerdings eine funktionelle Grundrissgestaltung gegeben sein).
- c) Die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume haben ausreichende Stellflächen.
- d) Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist vorhanden.
- e) Sammel-/Etagenheizung (auch Nachtspeicher- und Fußbodenheizung).
- f) Bad oder Dusche und WC sind vorhanden.
- g) Bad oder Dusche und WC sind gefliest.
- h) Die Fenster sind isolierverglast.
- i) Es ist ein Keller-/Abstellraum vorhanden.
- j) Es ist kein Balkon oder nur ein Austritt oder „französischer Balkon“ vorhanden.
- k) Es gibt einen dem Alter des Gebäudes entsprechenden Fußbodenbelag (bspw. PVC/Holzdielen).

- l) Der Arbeitsbereich der Küche ist mit einem Fliesenspiegel versehen.
- m) Bei Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen ist ein Aufzug eingebaut.
- n) Bad und Küche verfügen über eine Warmwasserversorgung.
- o) Das Gebäude weist einen normalen Unterhaltungszustand auf.

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Einzelheiten unter Abschnitt 4.

4. DURCHSCHNITTliche Zu- UND ABSCHLÄGE

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.

Zu- und Abschlag für Wohnlage	
Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr liegen in normalen Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut, mit kleinen oder wenigen Frei- und Grünflächen, durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Infrastruktur.	
a) Einfache Wohnlage: Kennzeichnend für einfache Wohnlagen sind vor allem einfache Bauweise, ungünstige Gestaltung des Wohnumfeldes, kaum Grün- und Freiflächen, überdurchschnittliche Geräusch- oder Geruchsbelästigung durch Industrie, Gewerbe und Verkehr, wobei nicht alle diese Merkmale gleichzeitig zutreffen müssen.	-0,20 €
b) Gute Wohnlage: Eine gute Wohnlage ist gegeben bei einer Bauweise bis zu drei Vollgeschossen, überwiegend aufgelockerter Bebauung, ausreichend fußläufig erreichbarer Grünflächen, guter Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur, wie z. B. guten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung.	0,63 €

Beratung in:

- Mietrecht
- Nachbarrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Verwaltung

**Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein
Mülheim an der Ruhr e. V.**
gegründet 1894

Geschäftsstelle
Wilhelmstrasse 22
45468 Mülheim an der Ruhr

Fon 0208. 38 03 28
Fax 0208. 38 37 58
Email info@hugmh.de
www hugmh.de



**Über 60 Jahre
Immobilienenerfahrung.
Mit Herz und Verstand!**

Worauf Sie sich verlassen können:

- Vermittlung von Häusern, Grundstücken und Eigentumswohnungen
- Vermietung und Verpachtung von gewerblichen Objekten, Büroflächen und Wohnungen
- Verwaltung von Miethäusern, Wohnungseigentum, Geschäftshäusern und Gewerbeobjekten
- Sachverständigengutachten über Verkehrswerte von Immobilien sowie Miet- und Pachtwerte

RDM Ring Deutscher Makler
Bezirksverband Essen e.V.

Hufelandstr. 2 | 45147 Essen
Telefon: 0201/86 55 770
Telefax: 0201/86 55 771



www.rdm-essen.de

Essen | Mülheim | Oberhausen |
Gladbeck | Bottrop | Dorsten

Weitere Zuschläge

- | | |
|--|---------------|
| a) Komfortable Badezimmersausstattung: Das Badezimmer verfügt über ein WC, Wandfliesen, Bodenfliesen, eine Badewanne und eine separate Dusche. Außerdem ist ein separates 2. WC in der Wohnung vorhanden. | 0,40 € |
| b) Hochwertige Küchenausstattung: Die Küche ist ein separater Raum (oder eine moderne integrierte Küche) mit Bodenfliesen (oder anderem hochwertigen Fußbodenbelag), Fliesenspiegel sowie Spülmaschinenanschluss. | 0,19 € |
| c) Qualitativ hochwertiger Fußbodenbelag: Die Wohnung verfügt in den Wohn- und Schlafräumen über höherwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein; kein Laminat). | 0,62 € |
| d) Balkon: Die Wohnung verfügt über einen Balkon (kein Austritt oder französischer Balkon). | 0,27 € |
| e) Alleinige Gartenbenutzung oder Terrasse: Dem Mieter ist eine alleinige Gartennutzung vertraglich zugesichert oder die Wohnung verfügt über eine Terrasse. | 0,42 € |
| f) Gemietetes Einfamilienhaus: Das gemietete Objekt ist ein Einfamilienhaus (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauses) oder ein Haus mit Einfamilienhauscharakter. | 0,61 € |
| g) Maisonette-, Penthouse-, Studio-Wohnung: Die Wohnung ist eine Maisonettewohnung, Penthouse-, Studio-Wohnung o. ä.. | 0,29 € |

Weitere Abschläge

- | | |
|--|----------------|
| a) Fehlende isolierverglaste Fenster | -0,30 € |
| b) Fehlende Warmwasserversorgung in Badezimmer und/oder Küche:
Die Wohnung verfügt über keine Warmwasserversorgung in Badezimmer und/oder Küche oder die Warmwasseraufbereitung in diesen Räumen erfolgt bspw. nur über 5-Liter-Kochendwassergeräte oder Untertischgeräte. | -0,17 € |
| c) Wohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad | -0,53 € |

- d) Nicht abgeschlossene Wohnung (ohne eigene Wohnungseingangstür) -0,54 €
- e) Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 40 Wohneinheiten: Das Gebäude (postalische Adresse), in dem die Wohnung liegt, verfügt über mehr als 40 Wohneinheiten. Dieses Gebäude ist zwischen 1965 und 1975 erbaut worden, erfüllt aber nicht die Kriterien des Merkmals „Modernisierte Wohnungen“.

Zuschlag „Modernisierung“

Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die vor 1970 errichtet wurden: Die Wohnung weist einen modernen Wohnungsstandard und heute normalen Grundriss auf. Außerdem verfügt sie über ein modernisiertes Bad sowie eine zeitgemäße Elektroinstallation. Überdies wurde mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt: Einbau einer Wärmedämmung der Hausfassade, des Daches oder Einbau von Isolierverglasung.

0,21 €

5. MIETSPIEGELTABELLE

Wohn- flächen	bis 1948	1949 bis 1962	1963 bis 1974	1975 bis 1989	1990 und später
bis 50 m²	5,83 4,77 - 7,06	5,70 4,91 - 6,46	6,12 5,20 - 7,55	6,34 5,34 - 7,41	6,37 4,75 - 7,13
über 50 bis 70 m²	5,50 4,76 - 6,42	5,49 4,86 - 6,16	5,51 4,54 - 6,54	6,30 5,58 - 7,01	6,55 5,50 - 8,18
über 70 m² bis 90 m²	5,51 4,61 - 6,71	5,35 4,59 - 6,46	5,48 4,73 - 6,27	6,17 5,34 - 6,95	6,98 5,94 - 8,01
über 90 m²	5,60 4,18 - 6,96	5,59 4,75 - 6,91	5,83 5,11 - 6,67	6,38 5,27 - 7,37	6,96 5,73 - 8,14

Werte in €

MÜLHEIM / RUHR

**Wir prüfen.
Wir beraten.
Wir helfen.**

Beratungscenter MÜLHEIM/RUHR
Schloßstr. 16
45468 Mülheim/Ruhr

Telefon 0208 476070
Telefax 0208 4392894
muelheim@mieterbund-rhein-ruhr.de
www.mieterbund-rhein-ruhr.de

DMB Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

Unsere Mitglieder erhalten Rat und Hilfe bei allen Problemen, die mit ihrer Wohnung zu tun haben. Unsere erfahrenen Rechtsanwälte und Volljuristen kennen alle Fallstricke im Mietrecht und helfen Ihnen, viel Geld zu sparen, z. B. bei:

- Mieterhöhung
- Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Wohnungsmängel/ Mietminderung
- Geld sparen beim Umzug
- Mieterrechte und Mieterpflichten
- Wohnungsverkauf
- Kündigung u. Mieterschutz
- Modernisierung und Renovierung
- Beendigung des Mietverhältnisses
- Umwandlung in Eigentumswohnungen

Werden auch Sie Mitglied und sichern sich ihre Rechte!
Sie finden uns in sechs Beratungscentern an Rhein und Ruhr:
2 x Duisburg, Bottrop, Moers, Mülheim/Ruhr und Oberhausen.

www.mieterbund-rhein-ruhr.de **DMB** MITGLIED IM DEUTSCHEN MIETERBUND E.V.

MWB

„Die machen Wohnen kinderleicht!“

Wir bieten viel Platz zum Spielen und Toben.
nahtürlich MWB!

Julia wohnt seit 2012 bei MWB.

www.mwb.info



Herausgeber:
Arbeitskreis Mietspiegel

Satz und Layout:
A&O Kommunikationsagentur GmbH

Fotografie:
© Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH (MST),
Mülheimer Wohnungsbau eG, Uwe Jesiorkowski

Druck:
Amt für zentrale Dienste, Rathausdruckerei

Der Mietspiegel ist zum Einzelpreis von 4 € im

ServiceCenterBauen des Technischen Rathauses der Stadt Mülheim an der Ruhr,
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr,
Mo–Fr von 8:00–12:30 sowie Do von 14:00–16:00 Uhr

sowie an folgenden Orten erhältlich:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Mülheim an der Ruhr e. V.,
Wilhelmstraße 22, 45468 Mülheim an der Ruhr

Mieterbund Rhein-Ruhr e. V., Schloßstraße 16, 45468 Mülheim an der Ruhr,

Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V.,
Schloßstraße 26, 45468 Mülheim an der Ruhr