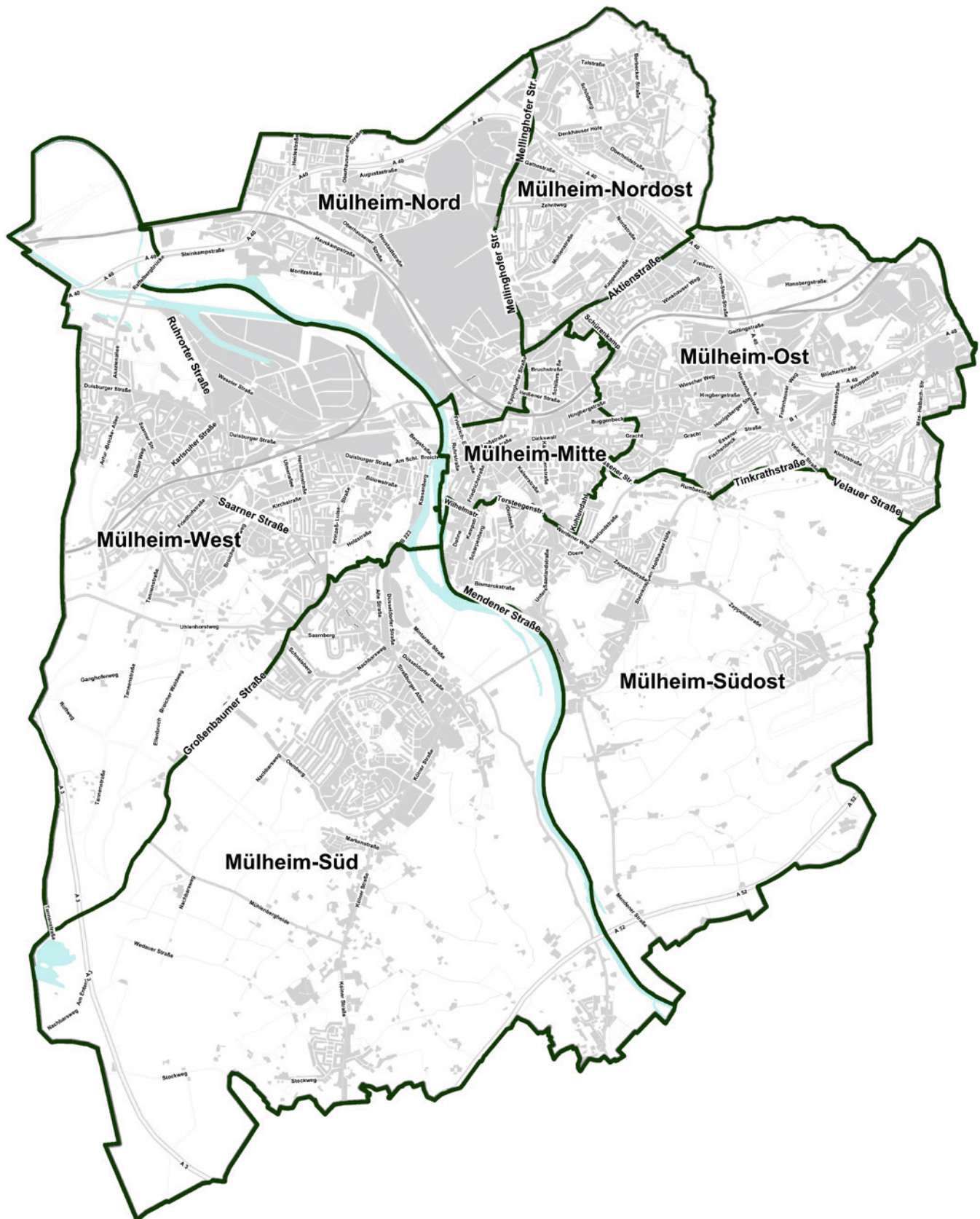


MIETSPIEGEL 2018

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN

MÜLHEIM AN DER RUHR



MIETSPIEGEL 2018

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN

MÜLHEIM AN DER RUHR

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des „Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2018“.
Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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.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



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



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

Der Mülheimer Mietspiegel 2018 basiert auf den Angaben des Mülheimer Mietspiegels 2016, 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 2015 (107,1) und nach Ablauf von zwei Jahren im Mai 2017 (108,8).

Grundlage des Mülheimer Mietspiegels 2016 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 2017. 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 31.12.2019.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten), getrennt nach Baualters- und Wohnungsgrößenklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 20 m² bis 150 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Mieten von Wohnungen in 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 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, 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 Baualters- und Wohnungsgrößenklassen 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 sechs Baualtersklassen und vier Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist 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 wie ein Whirlpool als Eckbadewanne) 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 wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe „Gebietseinteilung“ auf Seite 7).

Mietpreise innerhalb der Spannen gelten noch als ortsüblich.

3.3 Merkmale einer Standardwohnung

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen spiegeln vor allem die Mieten bei Standardwohnungen, nämlich Wohnungen, die u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Die Wohnung ist abgeschlossen / sie hat einen eigenen Wohnungseingangstür;
- Zentral-/Etagenheizung;
- Bad 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 oder mittlerer Qualität;
- Bad und Küche verfügen über eine zentrale Warmwasserversorgung;
- die Wohnung verfügt über einen einfachen Balkon (oder eine Loggia), der (bzw. die) weniger als 2 Meter aber mindestens 1,5 Meter Tiefe oder weniger als 7,5 Quadratmeter aber mindestens 5 Quadratmeter tatsächliche Fläche aufweist;
- das Gebäude weist einen normalen Unterhaltungszustand auf

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Einzelheiten unter Abschnitt 5.

4. Mietspiegeltabelle

	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1962		Baualtersbereich 1963 bis 1974	
Wohnfläche in m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
20 bis 50	5,63	5,21 - 6,09	5,59	5,04 - 6,05	5,51	4,75 - 6,25
> 50 bis 70	5,49	4,86 - 6,13	5,35	4,78 - 5,82	5,39	4,77 - 5,94
> 70 bis 90	5,45	4,74 - 6,03	5,42	4,71 - 6,01	5,33	4,77 - 5,84
> 90	5,37	4,61 - 6,20	5,13	4,26 - 5,85	5,27	4,49 - 5,92

	Baualtersbereich 1975 bis 1994		Baualtersbereich 1995 bis 2001		Baualtersbereich 2002 bis 2015	
Wohnfläche in m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
20 bis 50	6,38	5,40 - 7,04	7,56	6,69 - 8,16	*	
> 50 bis 70	6,19	5,20 - 7,01	7,35	6,53 - 8,16	7,28 **	6,43 - 7,80 **
> 70 bis 90	6,03	5,05 - 7,06	6,95	6,24 - 7,69	7,17 **	6,53 - 7,83 **
> 90	6,00	5,02 - 6,94	6,67	6,24 - 7,16	7,35	6,73 - 7,88

* Für das Tabellenfeld „Baualtersbereich 2002 bis 2015“/„20 m² bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, sodass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussage im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Mülheim an der Ruhr möglich ist.

** Die angegebenen Werte der Tabellenfelder „Baualtersbereich 2002 bis 2015“/„>50 m² bis 70 m² Wohnfläche“ bzw. „Baualtersbereich 2002 bis 2015“/„>70 m² bis 90 m² Wohnfläche“ erfüllen im Hinblick auf die erhobene Fallzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen nicht die Kriterien eines qualifizierten Mietspiegels, können aber im Sinne eines einfachen Mietspiegels Anwendung finden.

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 Baualters- und Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen (siehe Beispiel-Rechnung). 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

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Mietspiegels mit einem Badezimmer und WC ausgestattet. Für Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen, konnte mangels Fallzahl kein Abschlag ermittelt werden. In solchen Fällen kann ein Abschlag innerhalb der Spanne vorgenommen werden. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	0,16 €/m ²
Badewanne und separate Dusche innerhalb der Wohnung vorhanden	0,28 €/m ²

5.2 Bodenbeläge

Als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume verfügen die Wohnungen standardmäßig über Bodenbeläge einfacher oder mittlerer Qualität (wie z.B. Laminat, PVC, Fliesen, Teppich oder Dielen einfachen bis mittleren Standards). Darüber hinaus ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag 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)	-0,24 €/m ²
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Naturstein hohen Standards)	0,49 €/m ²

Für Wohnungen, die nach dem Jahr 2005 grundlegend im Innenbereich modernisiert worden sind, ist der genannte Abschlag „Ohne Oberböden vermietet“ nicht anwendbar.

5.3 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereichs dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet.

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachtstromspeicher	-0,09 €/m ²

Für Wohnungen die mittels Nahwärme oder Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden. Auch für das Vorhandensein einer Fußbodenheizung konnte kein den Mietpreis beeinflussender Effekt ermittelt werden.

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

6. Weitere Zu- und Abschläge

Standardmäßig sind die Wohnungen mit einem einfachen Balkon (oder einer Loggia) ausgestattet, der (bzw. die) weniger als 2 Meter aber mindestens 1,5 Meter Tiefe oder weniger als 7,5 Quadratmeter aber mindestens 5 Quadratmeter tatsächliche Fläche aufweist.

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereichs dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder eine Wärmeschutzverglasung, die einen U-Wert von größer als 1,0 aufweist. Es konnte kein signifikanter Einfluss durch Doppelkassenfenster festgestellt werden.

Aus der Erhebung zum Mietspiegel ging keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungen mit Einfachverglasung hervor. Wohnungen mit Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren können deshalb innerhalb der Spannen der Mietspiegeltabelle mit einem Abschlag versehen werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,48 €/m ²
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt mit weniger als 1,5 m Tiefe oder weniger als 5 m ² tatsächlicher Fläche	-0,19 €/m ²
Großer Balkon mit größer gleich 2 m Tiefe oder größer gleich 7,5 m ² tatsächlicher Fläche	0,40 €/m ²
Terrasse oder Dachterrasse	0,21 €/m ²
Garten zur alleinigen Nutzung	0,18 €/m ²
Warmwasserversorgung über Boiler in Küche oder Bad	-0,23 €/m ²
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,0 und darunter)	0,22 €/m ²
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	0,25 €/m ²
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrasse). Dieser Zuschlag ist nicht mit „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ kombinierbar.	0,39 €/m ²

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreite) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

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 der Außenwände in den Jahren 1995 bis 2006 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978).	0,11 €/m ²
Nachträgliche Dämmung der Außenwände in den Jahren seit 2007 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978).	0,13 €/m ²
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließen und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	0,09 €/m ²
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren 2000 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,13 €/m ²
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	0,22 €/m ²
Erneuerung aller Fenster in den Jahren seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978).	0,08 €/m ²

8. Wohnumfeld

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergeben sich folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A).	-0,11 €/m ²
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A).	-0,25 €/m ²

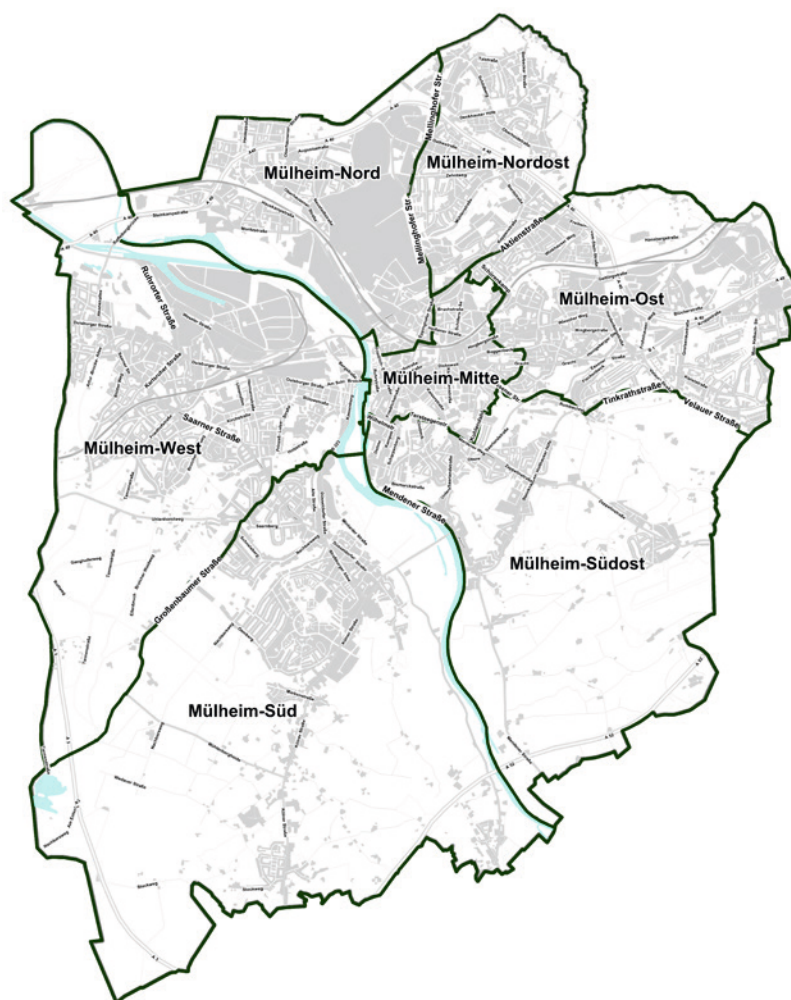
Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Mülheim an der Ruhr abgefragt werden. Eine kombinierte Anwendung beider Lärm-Abschläge ist nicht möglich.

9. Gebietseinteilung

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete des Stadtgebietes konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden. Eine kartografische Übersicht finden Sie nachfolgend. Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr unter dem Link: <http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de> überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Mülheim-Nord	0,00 €/m ²
Mülheim-Nordost	0,23 €/m ²
Mülheim-West	0,10 €/m ²
Mülheim-Mitte	0,10 €/m ²
Mülheim-Ost	0,20 €/m ²
Mülheim-Südost	0,64 €/m ²
Mülheim-Süd	0,53 €/m ²



Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden arithmetischen Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spanngrenzen.

Beispiele für solche (nicht von der Mietspiegel-Erhebung und -Auswertung berücksichtigten) lokalen Standortmerkmale sind u.a. die Lage zu Grünflächen, Lage in der Nähe von einem Industrie- oder Gewerbegebiet oder Lage in der Nähe von Mobilfunkstandorten. Die Lärmbelastung auf der Grundlage eines Lärmkatasters (Angabe der 24-h-Pegel in dB(A)) zählt nicht dazu, da dieses Merkmal bereits innerhalb des Mietspiegels Berücksichtigung findet.

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

Baujahr und Wohnfläche der Beispiel-Wohnung:

Baujahr 1984, 85 m²

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

Badewanne und separate Dusche innerhalb der Wohnung vorhanden	+0,28 €/m ²
großer Balkon vorhanden	+0,40 €/m ²
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Straßenlärm	-0,11 €/m ²
Wohnung liegt innerhalb des Gebietes Mülheim-Ost	+0,20 €/m ²
Summe der Zu- und Abschläge:	+0,77 €/m ²

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

6,03 €/m ² (Mittelwert lt. Mietspiegeltabelle)
5,05 €/m ² (Spannen-Untergrenze lt. Mietspiegeltabelle)
7,06 €/m ² (Spannen-Obergrenze lt. Mietspiegeltabelle)

2. Summe der Zu- und Abschläge:

+0,77 €/m²

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

Mittelwert: (Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,80 €/m² (6,03 €/m ² + 0,77 €/m ²)
Spannen-Untergrenze: (Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,82 €/m² (5,05 €/m ² + 0,77 €/m ²)
Spannen-Obergrenze: (Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	7,83 €/m² (7,06 €/m ² + 0,77 €/m ²)

Ein Abweichen vom dargestellten Mittelwert innerhalb der berechneten Spannen nach oben oder unten kann gerechtfertigt sein (siehe „Anwendung der Mietspannen“). Insbesondere aber können Unterschiede, die sich aus der konkreten Mikrolage des Gebäudes ergeben, ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spannen rechtfertigen (siehe „Gebietseinteilung“).

Anmerkung:

Den Mietspiegel 2018 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 2018

Satz und Layout:

Mülheimer Wohnungsbau eG

Stand:

01.01.2018