

# Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Mülheim an der Ruhr 2026

## Bericht über die Fortschreibung

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Neitzel Consultants GmbH

Tel.: 023 02/8 89 45 04

E-Mail: [Neitzel@neitzel-consultants.de](mailto:Neitzel@neitzel-consultants.de)

Witten, den 21. Oktober 2025



## Inhalt

1. Einleitung und Vorbemerkungen .....	4
2. Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Mietspiegels .....	5
2.1 Grundlagen der Indexfortschreibung .....	5
2.2 Ermittlung der Veränderung des Preisindex.....	6
2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel .....	8
3. Weitere Veränderungen im Textteil.....	14
4. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels .....	14

# 1. Einleitung und Vorbemerkungen

Der qualifizierte Mietspiegel ist als Instrument im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 entstanden und hat den Mietspiegel als Begründungsmittel in einem Mieterhöhungsverfahren und als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gestärkt. Liegt in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies bestimmte Rechtsfolgen aus:

- Nach § 558 a Abs. 3 BGB hat der Vermieter – sofern ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung enthält – die Werte dieses Mietspiegels dem Mieter mitzuteilen, auch wenn er das Zustimmungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel stützt (Hinweisfunktion).
- Nach § 558 d Abs. 3 BGB begründet der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergibt (Vermutungswirkung). In einem eventuell erforderlich werdenden gerichtlichen Zustimmungsprozess kann diese Vermutung von den Parteien widerlegt werden.

Gemessen an diesen Rechtsfolgen hat der Gesetzgeber höhere Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel gestellt als an einfache Mietspiegel, die als Begründungsmittel verwendet werden können, aber für die keine besonderen Anforderungen an die Datengrundlagen und die Erstellung bestehen.

Als grundlegende Voraussetzungen dafür, dass ein Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel anzusehen ist, sind folgende Bedingungen zu erfüllen (§ 558d Abs. 1 BGB):

- Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels.
- Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter.

Der Mülheimer Mietspiegel 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenverbänden der Mietenden und Vermietenden sowie von der Stadt Mülheim an der Ruhr anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand Mai 2023 ermittelt. Er wurde von Neitzel Consultants GmbH mittels Verbraucherpreisindex fortgeschrieben.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietenden erhoben.

Nach § 558d Abs. 2 BGB behält ein qualifizierter Mietspiegel seinen Qualifizierungsvermerk nur, wenn er nach Ablauf von zwei Jahren an die aktuelle Marktentwicklung

angepasst wird. Das Gesetz verweist auf zwei zulässige Verfahren, die gleichrangig nebeneinanderstehen:

- Eine Fortschreibung mittels Stichprobe.
- Eine Fortschreibung anhand der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland als Referenzindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland).

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich dafür entschieden, den qualifizierten Mülheimer Mietspiegel 2024 auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. In den folgenden Kapiteln wird die Vorgehensweise bei der index-gestützten Fortschreibung dargestellt und entsprechend den Anforderungen dokumentiert.

## 2. Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Mietspiegels

### 2.1 Grundlagen der Indexfortschreibung

Nach § 558d Abs. 2 BGB kommt für eine Fortschreibung nur die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) in Betracht. Es ist nicht zulässig, einen anderen, regelmäßig veröffentlichten Preisindex heranzuziehen (bspw. den Mietenindex), auch wenn dieser die Marktentwicklung in einer Gemeinde zutreffender widerspiegeln würde.

Für die Fortschreibung des Mülheimer Mietspiegels wird daher der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland verwendet, der den im Gesetz genannten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland abgelöst hat.

Die Fortschreibung mittels Index geschieht durch einfache Multiplikation der Werte im Mietspiegel mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex seit dem Erhebungsstichtag/-monat bis zum Stichtag der Anpassung berechnen lässt.

Der Ersteller eines Mietspiegels kann für die Fortschreibung keinen beliebigen, vor dem Veröffentlichungstermin liegenden Indexstand verwenden. Es ist ein Zwei-Jahres-Zeitraum beginnend mit Erhebungsstichtag bzw. -monat zu verwenden, um die Preissteigerungsrate zu ermitteln.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. § 558d Abs. 2 Satz 4 BGB und Börstinghaus, Ulf (2023): Mietspiegelrecht, Kommentar, S. 184, Rd. 46 zu § 558d BGB.

## 2.2 Ermittlung der Veränderung des Preisindex

Zur Ermittlung der Veränderung des Preisindex für die Fortschreibung des Mietspiegels wurde zunächst der Zeitraum bestimmt, für den die Veränderung berechnet werden soll.

Die Daten für die Erstellung des Mülheimer Mietspiegels 2024 wurden mit dem Stichmonat Mai 2023 erhoben. Der Mietspiegel trat zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Fortschreibung wurde der Erhebungsstichmonat Mai 2023 entsprechend § 558d Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 4 BGB festgelegt. Die Datengrundlage bzw. die daraus abgeleiteten und im Mietspiegel dokumentierten Mieten werden ohne zeitliche Lücke unmittelbar fortgeschrieben. Als Endtermin für die Berechnung wurde der Indexstand Mai 2025 verwendet, damit exakt der Zwei-Jahres-Zeitraum abgebildet wird.

Aus der folgenden Tabelle zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland können die Stände zum Anfangs- (Mai 2023) und Endzeitpunkt (Mai 2025) für die Berechnung entnommen werden:

**Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland**

<b>Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100)</b>			
<b>Monat</b>	<b>Indexstand</b>	<b>Monat</b>	<b>Indexstand</b>
April 2023	116,6	Mai 2024	119,3
Mai 2023	116,5	Juni 2024	119,4
Juni 2023	116,8	Juli 2024	119,8
Juli 2023	117,1	August 2024	119,7
August 2023	117,5	September 2024	119,7
September 2023	117,8	Oktober 2024	120,2
Oktober 2023	117,8	November 2024	119,9
November 2023	117,3	Dezember 2024	120,5
Dezember 2023	117,4	Januar 2025	120,3
Januar 2024	117,6	Februar 2025	120,8
Februar 2024	118,1	März 2025	121,2
März 2024	118,6	April 2025	121,7
April 2024	119,2	Mai 2025	121,8

Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025, Indexstand: 2020 = 100. Tabellencode 6111-0002.

Die relevanten Indexstände lauten:

Mai 2023: Indexstand 116,5 Punkte,

Mai 2025: Indexstand 121,8 Punkte.

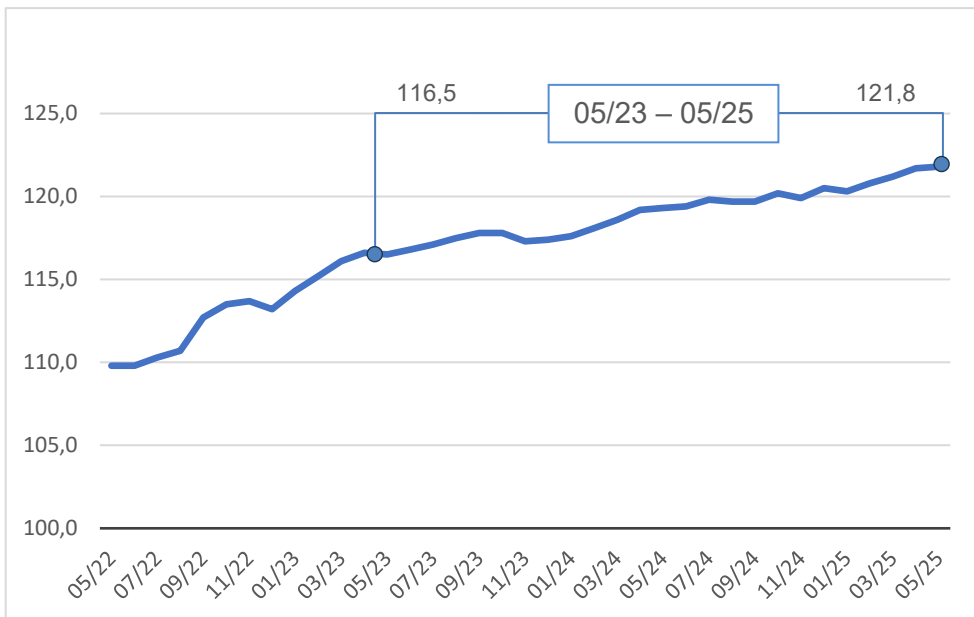
Der Fortschreibungsfaktor für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand Mai 2025}}{\text{Indexstand Mai 2023}} = \frac{121,8}{116,5} \approx 1,04549356 \dots$$

Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von Mai 2023 bis Mai 2025 beläuft sich gerundet auf 1,04549, also 4,55 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von ca. 2,25 Prozent per annum (geometrisches Mittel des Fortschreibungsfaktors über zwei Jahre).

Die Veränderung des Verbraucherpreisindex im Zeitablauf wird mit der folgenden Grafik veranschaulicht:

**Abb. 1: Veränderung des Verbraucherpreisindex**



Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025, Indexstand: 2020 = 100, Tabellencode 61111-0002.

Für die Fortschreibung wurde der Faktor  $121,8/116,5$  auf alle für den Mietspiegel verwendeten Betragsangaben angewendet und das Ergebnis danach kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Als Ausgangswert wurden die im Rahmen der Haupterhebung anhand der Regressionsanalyse ermittelten Werte (Konstante des Modells sowie die Regressionskoeffizienten der Modellvariablen; vergleiche Tab. 4, S. 10) zugrunde gelegt, mit dem

Fortschreibungsfaktor angepasst und anschließend kaufmännisch gerundet. D.h. es werden die durch das Regressionsmodell ermittelten Werte fortgeschrieben.

Werden die im Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2024 ausgewiesenen Werte mithilfe des Fortschreibungsfaktors angepasst, so ergeben sich gegenüber dem angewendeten Verfahren unter Umständen Rundungsdifferenzen.

## 2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel

Im Mülheimer Mietspiegel mussten dementsprechend folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Fortschreibung der in der Mietspiegeltabelle Mietspiegels dargestellten Tabellenwerte sowie der Spannungsgrenzen (Unter- bzw. Obergrenze),
- Fortschreibung der Zu- und Abschläge der ausgewiesenen Wohnwertmerkmale (Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit).

Die folgenden Tabellen zeigen die bisherigen Tabellenwerte aus der Mietspiegeltabelle des Mülheimer Mietspiegels 2024 (Tab. 2) sowie die neuen Tabellenwerte des Mülheimer Mietspiegels 2026 nach index-gestützter Fortschreibung (Tab. 3) im Vergleich:

**Tab. 2: Mietspiegeltabelle 2024**

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1974		Baualtersbereich 1975 bis 1994	
	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>
20,00 bis 29,99	7,42	6,57 – 8,34	7,25	6,52 – 8,03	7,49	6,41 – 8,61
30,00 bis 34,99	6,76	5,91 – 7,68	6,59	5,86 – 7,37	6,83	5,75 – 7,95
35,00 bis 44,99	6,40	5,55 – 7,32	6,23	5,50 – 7,01	6,47	5,39 – 7,59
45,00 bis 54,99	6,11	5,26 – 7,03	5,94	5,21 – 6,72	6,18	5,10 – 7,30
55,00 bis 59,99	6,06	5,21 – 6,98	5,89	5,16 – 6,67	6,13	5,05 – 7,25
60,00 bis 79,99	5,97	5,12 – 6,89	5,80	5,07 – 6,58	6,04	4,96 – 7,16
ab 80	5,88	5,03 – 6,80	5,71	4,98 – 6,49	5,95	4,87 – 7,07

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baualtersbereich 1995 bis 2001		Baualtersbereich 2002 bis 2013		Baualtersbereich 2014 bis 2019	
	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>
20,00 bis 29,99	7,94	6,90 – 8,59	8,81	7,52 – 9,99	9,01	7,54 – 10,34
30,00 bis 34,99	7,28	6,24 – 7,93	8,15	6,86 – 9,33	8,35	6,88 – 9,68
35,00 bis 44,99	6,92	5,88 – 7,57	7,79	6,50 – 8,97	7,99	6,52 – 9,32
45,00 bis 54,99	6,63	5,59 – 7,28	7,50	6,21 – 8,68	7,70	6,23 – 9,03
55,00 bis 59,99	6,58	5,54 – 7,23	7,45	6,16 – 8,63	7,65	6,18 – 8,98
60,00 bis 79,99	6,49	5,45 – 7,14	7,36	6,07 – 8,54	7,56	6,09 – 8,89
ab 80	6,40	5,36 – 7,05	7,27	5,98 – 8,45	7,47	6,00 – 8,80

**Tab. 3: Mietspiegeltabelle 2026 – nach index-gestützter Fortschreibung**

 Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1974		Baualtersbereich 1975 bis 1994	
	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>
20,00 bis 29,99	7,76	6,87 – 8,73	7,58	6,82 – 8,40	7,84	6,70 – 9,00
30,00 bis 34,99	7,06	6,17 – 8,03	6,88	6,12 – 7,70	7,14	6,00 – 8,30
35,00 bis 44,99	6,69	5,80 – 7,66	6,51	5,75 – 7,33	6,77	5,63 – 7,93
45,00 bis 54,99	6,39	5,50 – 7,36	6,21	5,45 – 7,03	6,47	5,33 – 7,63
55,00 bis 59,99	6,33	5,44 – 7,30	6,15	5,39 – 6,97	6,41	5,27 – 7,57
60,00 bis 79,99	6,24	5,35 – 7,21	6,06	5,30 – 6,88	6,32	5,18 – 7,48
ab 80	6,15	5,26 – 7,12	5,97	5,21 – 6,79	6,23	5,09 – 7,39

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baualtersbereich 1995 bis 2001		Baualtersbereich 2002 bis 2013		Baualtersbereich 2014 bis 2019	
	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>
20,00 bis 29,99	8,30	7,22 – 8,98	9,22	7,86 – 10,45	9,42	7,88 – 10,81
30,00 bis 34,99	7,60	6,52 – 8,28	8,52	7,16 – 9,75	8,72	7,18 – 10,11
35,00 bis 44,99	7,23	6,15 – 7,91	8,15	6,79 – 9,38	8,35	6,81 – 9,74
45,00 bis 54,99	6,93	5,85 – 7,61	7,85	6,49 – 9,08	8,05	6,51 – 9,44
55,00 bis 59,99	6,87	5,79 – 7,55	7,79	6,43 – 9,02	7,99	6,45 – 9,38
60,00 bis 79,99	6,78	5,70 – 7,46	7,70	6,34 – 8,93	7,90	6,36 – 9,29
ab 80	6,69	5,61 – 7,37	7,61	6,25 – 8,84	7,81	6,27 – 9,20

Auch die Zu- und Abschläge zu den Tabellenwerten der Mietspiegeltabelle wurden aktualisiert, wie in Tab. 4 dargestellt wird. Der Fortschreibungsfaktor wurde auf die Regressionsergebnisse des für den Mietspiegel 2024 verwendeten Modells angewendet.

In der folgenden Tabelle stellen die Regressionskoeffizienten 2024 (für die Ansicht auf drei Nachkommastellen gerundet) die Modellergebnisse dar. Die angepassten Regressionskoeffizienten wurden für den Mietspiegel 2026 auf zwei Nachkommastellen gerundet.

**Tab. 4: Zu- und Abschläge Mietspiegel 2024 und 2026 (nach index-gestützter Fortschreibung)**

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Regressionskoeffizient 2024	Mietspiegel 2024	Angepasster Regressionskoeffizient	Mietspiegel 2026
Ein- und Zweifamilienhaus als freistehendes oder einseitig angebautes Gebäude oder als Doppelhaushälfte				
• ohne Terrasse/Dachterrasse oder Garten	0,442	0,44	0,462	0,46
• mit ebenerdiger Terrasse oder Dachterrasse	0,981	0,98	1,025	1,03
• mit Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,883	0,88	0,923	0,92
• mit ebenerdiger Terrasse oder Dachterrasse, jeweils in Kombination mit einem Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	1,310	1,31	0,369	1,37

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Regressionskoeffizient 2024	Mietspiegel 2024	Angepass-ter Regressionskoeffizient	Mietspiegel 2026
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,493	0,49	0,515	0,52
Penthouse/Staffelgeschoss (Exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)	1,232	1,23	1,287	1,29
Gäste-WC	0,138	0,14	0,144	0,14
Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> separater Dusche	0,155	0,15	0,161	0,16
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	0,266	0,27	0,278	0,28
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	0,108	0,11	0,113	0,11
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,144	0,14	0,150	0,15
Etagenheizung	- 0,098	- 0,10	-0,102	- 0,10
Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	0,142	0,14	0,148	0,15
Wärmepumpe (Nicht mit dem Zuschlag für ein Ein-/Zweifamilienhaus kombinierbar)	0,428	0,43	0,447	0,45
Nachstromspeicher/Elektroheizung	-0,244	-0,24	-0,255	- 0,26
Fußbodenheizung (in allen Wohn- und Schlafräumen)	0,495	0,49	0,517	0,52
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)  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.	0,188	0,19	0,196	0,20

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Regressionskoeffizient 2024	Mietspiegel 2024	Angepass-ter Regressionskoeffizient	Mietspiegel 2026
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse* Nicht kombinierbar mit dem Zuschlag für Garten zur alleinigen Nutzung. Falls eine Kombination der Merkmale vorliegt, den separaten Zuschlag verwenden.	0,539	0,54	0,563	0,56
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei* Nicht kombinierbar mit dem Zuschlag für ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse. Falls eine Kombination der Merkmale vorliegt, den separaten Zuschlag verwenden.	0,441	0,44	0,460	0,46
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse in Kombination mit einem Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei*	0,868	0,87	0,907	0,91
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	0,223	0,22	0,233	0,23
Elektrische Rollläden/Fensterläden an Fenstern in allen Räumen der Wohnung Ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer.	0,425	0,42	0,443	0,44
Kochnische (kein eigener Raum)	-0,173	-0,17	-0,180	- 0,18
Offene Küche Die Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche.	0,409	0,41	0,427	0,43

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Regressionskoeffizient 2024	Mietspiegel 2024	Angepass-ter Regres-sionskoef-fizient	Mietspiegel 2026
Warmwasserbereitung für die Küche über Boiler oder Untertischgerät (Strom)  Ein Boiler ist Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme. Ein Untertischgerät ist ein Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.	-0,104	-0,10	-0,108	- 0,11
Aufzug in Gebäuden mit fünf und weniger Geschoss	0,368	0,37	0,384	0,38
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2008	0,260	0,26	0,272	0,27
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/ Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)				
• in den Jahren 2010 bis 2016 einschließlich	0,087	0,09	0,090	0,09
• in den Jahren ab 2017	0,322	0,32	0,336	0,34
Erneuerung der Wohnungsabschlusstür in den Jahren ab 2008	0,278	0,28	0,290	0,29
Nachträgliche Dämmung des Daches in den Jahren ab 2018 ( <b>bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978</b> )	0,082	0,08	0,085	0,09
Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke in den Jahren ab 2008	0,278	0,28	0,290	0,29
Nachträgliche Dämmung der Außenwände				
• in den Jahren 2006 bis 2011 einschließlich	0,241	0,24	0,252	0,25
• in den Jahren ab 2012	0,343	0,34	0,358	0,36
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)				
• in den Jahren 2001 bis 2008 einschließlich	0,152	0,15	0,158	0,16
• in den Jahren ab 2009	0,282	0,28	0,295	0,30

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Regressionskoeffizient 2024	Mietspiegel 2024	Angepass-ter Regressionskoeffizient	Mietspiegel 2026
Wohnlage 1 Zur Einstufung dieser Wohnungen kann der Zuschlag der Wohnlage 2 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen. *	-	-	-	-
Wohnlage 2	0,996	1,00	1,041	1,04
Wohnlage 3	0,389	0,39	0,406	0,41
Wohnlage 4	0,200	0,20	0,208	0,21
Wohnlage 5	0,000	0,00	0,000	0,00

Da die anhand der Regressionsanalyse ermittelten Werte – Konstante und Koeffizienten der Modellvariablen – fortgeschrieben wurden, ergeben sich Rundungsdifferenzen gegenüber einer Anpassung der im Mietspiegel ausgewiesenen Grundmieten sowie Zu- und Abschläge.

### 3. Weitere Veränderungen im Textteil

Im Textteil des Mietspiegels wurden die Datumsangaben zum Stand des Mietspiegels und zur Laufzeit aktualisiert, darüber hinaus wurden in den Vorbemerkungen Hinweise auf die index-gestützte Fortschreibung aufgenommen.

Aufbauend auf den aktualisierten Betragsangaben wurde auch der Vordruck für die beispielhafte Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst.

Das Deckblatt wurde im weiteren Prozess zur Vorbereitung der Anerkennung und der Veröffentlichung von der Stadt Mülheim an der Ruhr geändert.

### 4. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels

Der fortgeschriebene Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2027.

