



MIETSPIEGEL MÜLHEIM AN DER RUHR

für nicht preisgebundene Wohnungen
(Stand 01.01.2014)

MIETSPIEGEL FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN MÜLHEIM AN DER RUHR

(Stand 01.01.2014)

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2014. Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein, 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

Der Mülheimer Mietspiegel 2014 basiert auf den Angaben des Mülheimer Mietspiegels 2012, die anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben wurden. Zugrunde gelegt wurden die Indexwerte zum Erhebungsstichmonat Juni 2011 (102,0) und nach Ablauf von zwei Jahren im Juni 2013 (105,6). Grundlage des Mülheimer Mietspiegels 2012 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).



Bei uns zieht Freude ein!

Infoline: 0208 45002-0

- SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH
Bahnstraße 29
45468 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: info@swb-mh.de
www.swb-mh.de

swb
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 Bundesimmissionschutzgesetz), Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgmeinestrom, 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 (Teilinklusive/Inklusive) 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

Beratung in:

- Mietrecht
- Nachbarrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Verwaltung

**Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergeverein
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 Badezimmerausstattung: 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

Wohnflächen	bis 1948	1949 bis 1962	1963 bis 1974	1975 bis 1989	1990 und später
bis 50 m ²	5,83	5,70	6,12	6,34	6,37
	4,77 - 7,06	4,91 - 6,46	5,20 - 7,55	5,34 - 7,41	4,75 - 7,13
über 50 bis 70 m ²	5,50	5,49	5,51	6,30	6,55
	4,76 - 6,42	4,86 - 6,16	4,54 - 6,54	5,58 - 7,01	5,50 - 8,18
über 70 m ² bis 90 m ²	5,51	5,35	5,48	6,17	6,98
	4,61 - 6,71	4,59 - 6,46	4,73 - 6,27	5,34 - 6,95	5,94 - 8,01
über 90 m ²	5,60	5,59	5,83	6,38	6,96
	4,18 - 6,96	4,75 - 6,91	5,11 - 6,67	5,27 - 7,37	5,73 - 8,14

Werte in €

MÜLHEIM / RUHR

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

Beratungszentrum 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 Beratungszentren an Rhein und Ruhr: 2 x Duisburg, Bottrop, Moers, Mülheim/Ruhr und Oberhausen.

www.mieterbund-rhein-ruhr.de  MITGLIED IM DEUTSCHEN MIETEBUND E.V.



MWB

„Die machen Wohnen kinderleicht!“

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

www.mwb.info

Julia wohnt seit 2012 bei MWB.



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 Grundeigentümergebiet 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