

**Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
Stand 1.1.2008**

Ansprechpartner

Für allgemeine Informationen:

**Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und
Wohnbauförderung
Hans-Böckler-Platz 5 • 45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 – 4 55 64 11 • E-Mail: Petra.Lenz@stadt-mh.de**

Auskünfte im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels erteilen:

**Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e.V.
Leineweberstraße 65 • 45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 – 47 60 77**

**Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
Schloßstraße 8-10 • 45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 – 47 60 70**

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

Für Informationen zu Wohnlagen- und Bodenrichtwerten:

**ServiceCenterBauen und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Technisches Rathaus • Hans-Böckler-Platz 5 • 45468 Mülheim an der Ruhr**

Erläuterungen

1. Allgemeines

Die Mietpreisentwicklung in Mülheim an der Ruhr wurde – wie bereits bei den Mietspiegeln 1998 und 2004 - durch eine repräsentative Datenerhebung festgestellt.

Der Mietspiegel berücksichtigt Mietvertragsabschlüsse bzw. Mietänderungen der letzten vier Jahre. Er gibt die ortsüblichen Vergleichsmieten für typische freifinanzierte Wohnungen in Mülheim an der Ruhr wieder und gilt nur für Wohnraum, nicht für gewerblich genutzte Räumlichkeiten.

Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine sachliche Orientierungshilfe für eine eigenverantwortliche Vereinbarung der Miethöhe.

Er wird regelmäßig überprüft und, falls nötig, nach 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst. Die nächste Aktualisierung des Mietspiegels, gestützt auf eine neue statistische Datenerhebung, ist zum 01.01.2012 fällig.

2. Ortsübliche Miete

Ortsüblich ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Gemeint ist die sogenannte **Netto- Kaltmiete ohne Betriebskosten** im Sinne der gesetzlichen Vorschriften.

Falls eine Teil-/Inklusivmiete vereinbart ist, können für Betriebskosten, die nicht gesondert abgerechnet werden, Zuschläge gebildet werden.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Baualters- und Größenklassen, Orientierungswerte

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualters- und Wohnungsgrößenklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert für vergleichbare Objekte jeweils auch Mietzinsspannen (Unter-/ Oberwert), welche die Streuung der Mieten um den Durchschnitt, den Mittelwert, dokumentieren.

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 Apartment- und Maisonettewohnungen. Bei Penthouse- und Studiowohnungen sind unter Umständen Zuschläge zulässig.

Teilmodernisierungen (z. B. Einbau von isolierverglasten Fenstern, Erneuerung der sanitären Einrichtung, Verbesserung der Wärmedämmung und des Schallschutzes, Erneuerung der Elektroinstallation etc.) sind in den Tabellenwerten erfasst.

Handelt es sich um ein Gebäude, das vor 1970 errichtet, umfangreich modernisiert wurde und einem neuzeitlichen Standard entspricht, kann eine Eingruppierung in die Baualtersklasse „modernisierter Altbau“ gerechtfertigt sein.

3.2 Merkmale einer Standardwohnung

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

- a) die Wohnung ist abgeschlossen / sie hat eine eigene Wohnungseingangstüre
- 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 Balkon unter 10 qm Fläche vorhanden
- k) es gibt einem 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 haben eine Warmwasserversorgung
- o) das Gebäude weist einen normalen Unterhaltungszustand auf

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Einzelheiten siehe unter 5.2.

4. Zu- und Abschlagsgrund Wohnlage

Die in der Tabelle angegebenen Mittelwerte beziehen sich auf Wohnungen in normaler Wohnlage. Für gute Wohnlagen kann ein Zuschlag, für einfache Wohnlagen ein Abschlag in Ansatz gebracht werden.

4.1 Normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet 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.

4.2 Einfache Wohnlage - Abschlag

bis zu 0,28 €

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.

4.3 Gute Wohnlage - Zuschlag

bis zu 0,60 €

Eine gute Wohnlage ist gegeben bei einer Bauweise bis zu drei Vollgeschossen, überwiegend aufgelockerter Bebauung, ausreichend fußläufig erreichbare Grünflächen, gute Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur, wie z.B. gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung.

5. Sonstige Zuschlagsgründe

5.1 Zuschlagsgründe

- | | |
|--|---------------|
| a) alleinige, vertraglich abgesicherte Gartenbenutzung | bis zu 0,25 € |
| b) qualitativ hochwertiger Fußbodenbelag , und zwar je qm des Belags | bis zu 0,35 € |
| c) 2. separates WC in Wohnungen unter 90 qm Gesamtwohnfläche | bis zu 0,25 € |
| d) gemietetes Einfamilienhaus oder Haus mit Einfamilienhauscharakter | bis zu 0,45 € |

5.2 Abschlagsgründe

- | | |
|---|---------------|
| a) fehlende isolierverglaste Fenster | bis zu 0,20 € |
| b) fehlende Warmwasserversorgung | 0,15 € |
| c) Wohnungen ohne Sammelheizung oder ohne Bad | bis zu 0,70 € |
| d) nicht abgeschlossene Wohnung (ohne eigene Wohnungseingangstür) | bis zu 1,00 € |

Baualterklassen

Wohnflächen	1948 und früher	1949 bis 1962	1963 bis 1974	1975 bis 1989	1990 und später	Modernisierter Altbau
bis 50 qm	5,28 4,98 - 5,58	5,45 4,80 - 6,10	5,77 4,96 - 6,58	6,07 5,21 - 6,93	6,74 5,93 - 7,55	5,53 5,01 - 6,05
bis 70 qm	5,05 4,38 - 5,72	5,19 4,50 - 5,88	5,57 4,96 - 6,18	5,87 5,03 - 6,71	6,54 5,36 - 7,72	5,38 4,78 - 5,98
bis 90 qm	4,92 4,25 - 5,59	4,98 4,29 - 5,67	5,43 4,65 - 6,21	5,64 4,46 - 6,82	6,39 5,63 - 7,15	5,20 4,69 - 5,71
über 90 qm	4,59 3,76 - 5,42	4,79 4,12 - 5,46	5,28 4,92 - 5,64	5,42 4,41 - 6,43	6,20 5,16 - 7,24	5,02 4,50 - 5,54

Herausgeber:

Stadt Mülheim an der Ruhr

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung
Technisches Rathaus • Hans-Böckler-Platz 5 • 45468 Mülheim an der Ruhr
- Stab Entwicklungsplanung und Stadtforschung
Technisches Rathaus • Hans-Böckler-Platz 5 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Beratende Mitwirkung:

Arbeitskreis Mietspiegel