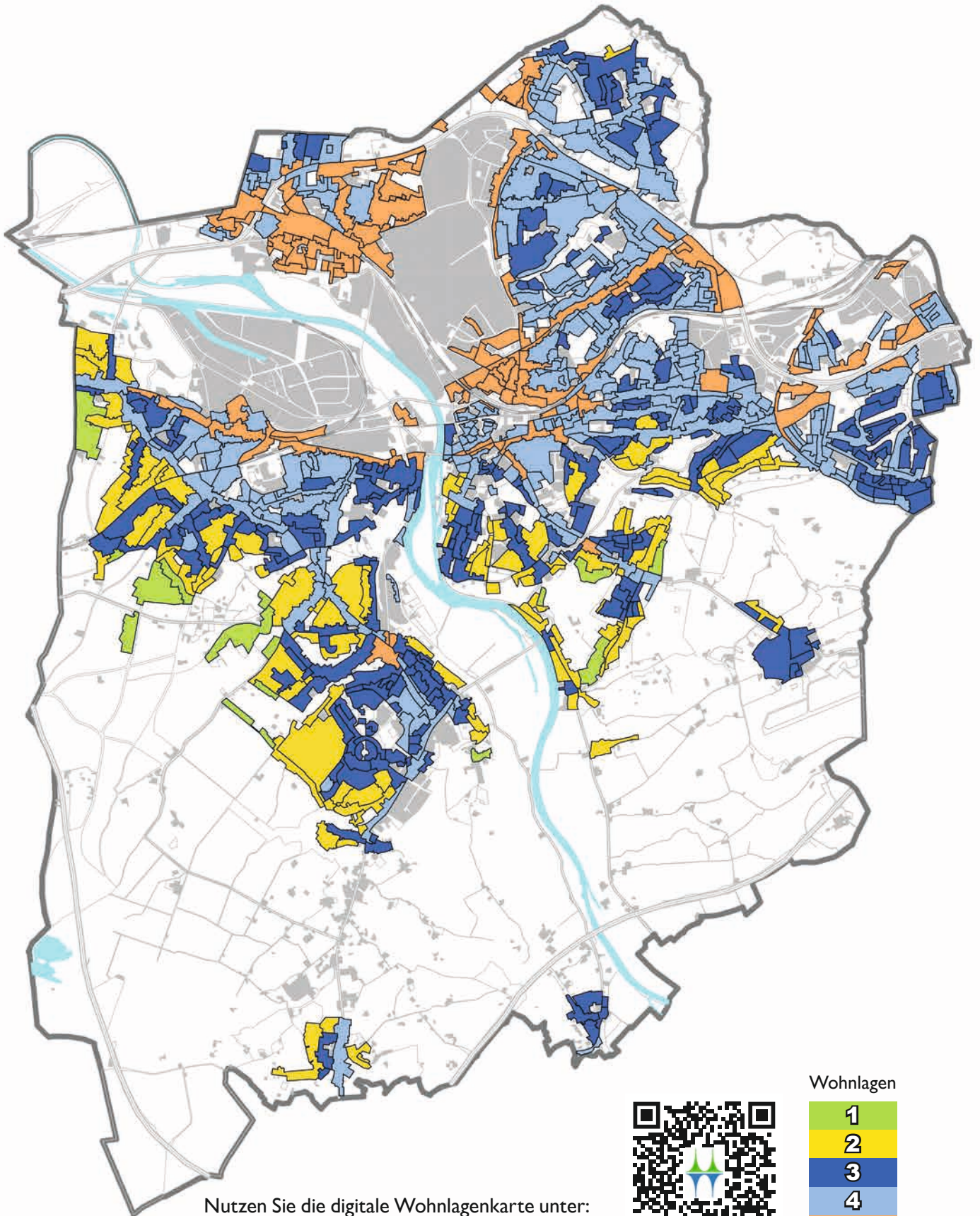


# MIETSPIEGEL 2024

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN

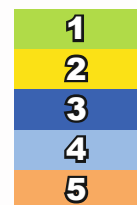
## MÜLHEIM AN DER RUHR



Nutzen Sie die digitale Wohnlagenkarte unter:  
<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de> oder ->



Wohnlagen



# MIETSPIEGEL 2024

## FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN

### MÜLHEIM AN DER RUHR

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des „Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2024“.  
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 30 66 60 80



**Ring Deutscher Makler (RDM),  
Bezirksverband Essen e.V.**  
Hufelandstraße 2  
45147 Essen  
Tel.: 0201 86 55 77 0,  
www.rdm-essen.de



**Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.**  
Löhberg 27  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 77 89 10 85



**Stadt Mülheim an der Ruhr,  
Referat V.I – Stabsstelle Sozialpla-  
nung und Statistik sowie Gutachter-  
ausschuss für Grundstückswerte in  
der Stadt Mülheim an der Ruhr**  
Geschäftsstelle, Hans-Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 455 0



**Mieterschutzbund  
Mülheim und Umgebung e.V.**  
Eppinghofer Straße 1-3  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 377 49 30



**Mülheimer Wohnungsbau eG**  
Friedrich-Ebert-Straße 39  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0800 4 54 20 00



**SWB – Service-Wohnungsvermie-  
tungs- 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

Grundlage des Mülheimer Mietspiegels 2024 ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel im Jahr 2023 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. 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 2023. 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 31.12.2025.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten), getrennt nach Baualtersklassen. Neben Mietwohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ab 20 m<sup>2</sup> bis zu 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich, enthält der Mietspiegel auch Angaben zu Mieten von 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. Diese 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 Baualtersklassen 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 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 sieben Wohnungsgrößenklassen aus. Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße 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), oder eine besonders hohe Materialqualität, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind. In den Mietspannen 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/berücksichtigt wurden,
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden, Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

### 3.3 Merkmale einer Referenzwohnung

Die in den Tabellenfeldern angegebenen Mittelwerte und Spannengrenzen spiegeln die Mieten der Referenzwohnungen wider, nämlich Wohnungen, die u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Die Wohnung ist abgeschlossen / sie hat eine eigene Wohnungseingangstür;
- Beheizung über Zentralheizung;
- Badezimmer (mit Badewanne 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 wird ohne Oberboden vermietet oder hat einen Fußbodenbelag einfacher Qualität;
- Bad und Küche verfügen über eine Warmwasserversorgung über die Heizung und/oder über einen Durchlauferhitzer (vom Vermieter gestellt);
- Die Wohnung verfügt über keinen Balkon/keine Loggia;
- Das Gebäude weist einen normalen Unterhaltungszustand auf.

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Einzelheiten siehe unter Abschnitt 5 (Durchschnittliche Zu- und Abschläge).

Gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahr 2022 wurde die Referenzklasse für die Wohnlage angepasst. Die in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwerte und Spannen beziehen sich auf Wohnungen der Wohnlage 5 (bisher: Wohnlage 4). Die ausgewiesenen Mietwerte liegen daher um den Mietunterschied zwischen Wohnlage 4 und Wohnlage 5 niedriger als bei Verwendung der bisherigen Referenz-Wohnlage 4 (siehe Abschnitt 5.9).

#### 4. Mietspiegeltabelle

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>
<b>20,00 bis 29,99</b>	7,42	6,57 – 8,34	7,25	6,52 – 8,03	7,49	6,41 – 8,61
<b>30,00 bis 34,99</b>	6,76	5,91 – 7,68	6,59	5,86 – 7,37	6,83	5,75 – 7,95
<b>35,00 bis 44,99</b>	6,40	5,55 – 7,32	6,23	5,50 – 7,01	6,47	5,39 – 7,59
<b>45,00 bis 54,99</b>	6,11	5,26 – 7,03	5,94	5,21 – 6,72	6,18	5,10 – 7,30
<b>55,00 bis 59,99</b>	6,06	5,21 – 6,98	5,89	5,16 – 6,67	6,13	5,05 – 7,25
<b>60,00 bis 79,99</b>	5,97	5,12 – 6,89	5,80	5,07 – 6,58	6,04	4,96 – 7,16
<b>ab 80</b>	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>
<b>20,00 bis 29,99</b>	7,94	6,90 – 8,59	8,81	7,52 – 9,99	9,01	7,54 – 10,34
<b>30,00 bis 34,99</b>	7,28	6,24 – 7,93	8,15	6,86 – 9,33	8,35	6,88 – 9,68
<b>35,00 bis 44,99</b>	6,92	5,88 – 7,57	7,79	6,50 – 8,97	7,99	6,52 – 9,32
<b>45,00 bis 54,99</b>	6,63	5,59 – 7,28	7,50	6,21 – 8,68	7,70	6,23 – 9,03
<b>55,00 bis 59,99</b>	6,58	5,54 – 7,23	7,45	6,16 – 8,63	7,65	6,18 – 8,98
<b>60,00 bis 79,99</b>	6,49	5,45 – 7,14	7,36	6,07 – 8,54	7,56	6,09 – 8,89
<b>ab 80</b>	6,40	5,36 – 7,05	7,27	5,98 – 8,45	7,47	6,00 – 8,80

Wohnungen ab Baujahr 2020 sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einstufung dieser Wohnungen können die Mieten der Baualtersklasse 2014 bis 2019 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen.

## 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 Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen (siehe Beispiel-Rechnung im Abschnitt 6).

Bei den folgenden Zu- und Abschlagsmerkmalen 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 Mietspannen 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 für die Spannen zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

### 5.1 Art der Wohnung bzw. des Gebäudes

Für die Art der Wohnung bzw. des Gebäudes können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Ein- und Zweifamilienhaus als freistehendes oder einseitig angebautes Gebäude oder als Doppelhaushälfte	
• ohne Terrasse/Dachterrasse oder Garten	0,44 €/m <sup>2</sup>
• mit ebenerdiger Terrasse oder Dachterrasse	0,98 €/m <sup>2</sup>
• mit Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,88 €/m <sup>2</sup>
• mit ebenerdiger Terrasse oder Dachterrasse, jeweils in Kombination mit einem Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	1,31 €/m <sup>2</sup>
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,49 €/m <sup>2</sup>
Penthouse/Staffelgeschoss (Exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)	1,23 €/m <sup>2</sup>

Der Zuschlag für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein Durchschnittswert für die Typen von Einfamilienhäusern. Besonderheiten eines Typs – hinsichtlich Größe, Baualter und Qualität – können zu einer Abweichung innerhalb der Spannen führen.

### 5.2 Bad-Ausstattung

Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Mietspiegels sind mit einem Badezimmer (Dusche oder Badewanne) und WC ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Gäste-WC	0,14 €/m <sup>2</sup>
Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> separater Dusche	0,15 €/m <sup>2</sup>
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	0,27 €/m <sup>2</sup>

### 5.3 Bodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen der Referenzwohnung werden überwiegend Bodenbeläge einfacher Qualität (wie z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards) verwendet oder die Wohnung wird ohne Oberboden zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	0,11 €/m <sup>2</sup>
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,14 €/m <sup>2</sup>

#### 5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels mit einer Zentralheizung ausgestattet. Darüber hinaus gelten folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Etagenheizung	-0,10 €/m <sup>2</sup>
Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	0,14 €/m <sup>2</sup>
Wärmepumpe (Nicht mit dem Zuschlag für ein Ein-/Zweifamilienhaus kombinierbar)	0,43 €/m <sup>2</sup>
Nachstromspeicher/Elektroheizung	-0,24 €/m <sup>2</sup>
Fußbodenheizung (in allen Wohn- und Schlafräumen)	0,49 €/m <sup>2</sup>

Für Wohnungen, die über ein Blockheizkraftwerk (Nahwärme, außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) beheizt werden, konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden.

Für Wohnungen, die mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) beheizt werden, konnte ein eindeutiger Einfluss nicht festgestellt werden. Nur teilweise beheizte Wohnungen oder Wohnungen, in denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird, sind nicht im miet-spiegelrelevanten Datensatz enthalten. Der Einfluss dieser Merkmale kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

#### 5.5 Nutzbare Außenflächen

Die Referenzwohnungen sind ohne Balkon (oder Loggia) ausgestattet. Für das Vorhandensein eines Balkons (oder Loggia), einer Terrasse oder Dachterrasse oder eines Gartens ergeben sich folgende Zuschläge.

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) <i>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.</i>	0,19 €/m <sup>2</sup>
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse* <i>Nicht kombinierbar mit dem Zuschlag für Garten zur alleinigen Nutzung. Falls eine Kombination der Merkmale vorliegt, den separaten Zuschlag verwenden.</i>	0,54 €/m <sup>2</sup>
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei* <i>Nicht kombinierbar mit dem Zuschlag für ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse. Falls eine Kombination der Merkmale vorliegt, den separaten Zuschlag verwenden.</i>	0,44 €/m <sup>2</sup>
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse in Kombination mit einem Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei*	0,87 €/m <sup>2</sup>

\* Die Zuschläge für Terrasse, Dachterrasse und Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei sind nicht zusätzlich mit dem Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser kombinierbar. Sie können dort berücksichtigt werden.

Für Gärten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien konnte ein eindeutiger Zuschlag nicht ermittelt werden. Hierfür kann ein Zuschlag im Rahmen der Mietspannen vorgenommen werden. Gärten sind private, abgegrenzte Flächen, die nicht mit Abstandsgrün/Abstandsflächen gleichzusetzen sind.

#### 5.6 Verglasung der Wohnung

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgende Verglasung zugrunde: Isolierverglasung oder eine Wärmeschutzverglasung, die einen U-Wert von größer als 1,0 aufweist.

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	0,22 €/m <sup>2</sup>

Für Einfachverglasung und Doppelkassenfenster konnte kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden. Der Einfluss dieser Verglasungsarten kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

## 5.7 Weitere Zu- und Abschläge

Darüber hinaus gibt es weitere Ausstattungsmerkmale, für die im Zuge des Mietspiegels Zuschläge berechnet werden konnten:

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Elektrische Rollläden/Fensterläden an Fenstern in allen Räumen der Wohnung <i>Ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer.</i>	0,42 €/m <sup>2</sup>
Kochnische (kein eigener Raum)	-0,17 €/m <sup>2</sup>
Offene Küche <i>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.</i>	0,41 €/m <sup>2</sup>
Warmwasserbereitung für die Küche über Boiler oder Untertischgerät (Strom) <i>Ein Boiler ist ein 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.</i>	-0,10 €/m <sup>2</sup>
Aufzug in Gebäuden mit fünf und weniger Geschossen	0,37 €/m <sup>2</sup>

Zu Wohnungen, die über die Zuwegung barrierefrei erreichbar sind oder barrierefrei erstellt oder modernisiert worden sind, konnte im Zuge der Analyse kein Einfluss festgestellt werden.

Darüber hinaus wurden Einzelmerkmale der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreite) nicht im Detail erhoben. Diese Sachverhalte können im Einzelfall zu einem Zuschlag innerhalb der Mietspannen führen.

## 5.8 Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben. Sie sind – soweit nicht anders angegeben – für Gebäude mit Baujahr vor 1985 anwendbar.

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Soweit nicht anders angegeben, sind die folgenden Zuschläge nur für Gebäude mit Baujahr vor 1985 anwendbar.	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper) in den Jahren ab 2008	0,26 €/m <sup>2</sup>
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/ Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)	
• in den Jahren 2010 bis 2016 einschließlich	0,09 €/m <sup>2</sup>
• in den Jahren ab 2017	0,32 €/m <sup>2</sup>
Erneuerung der Wohnungsabschlusstür in den Jahren ab 2008	0,28 €/m <sup>2</sup>
Nachträgliche Dämmung des Daches in den Jahren ab 2018 <b>(bei Gebäuden mit Baujahr vor 1978)</b>	0,08 €/m <sup>2</sup>
Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke in den Jahren ab 2008	0,28 €/m <sup>2</sup>
Nachträgliche Dämmung der Außenwände	
• in den Jahren 2006 bis 2011 einschließlich	0,24 €/m <sup>2</sup>
• in den Jahren ab 2012	0,34 €/m <sup>2</sup>
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	
• in den Jahren 2001 bis 2008 einschließlich	0,15 €/m <sup>2</sup>
• in den Jahren ab 2009	0,28 €/m <sup>2</sup>

## 5.9 Wohnlage

Die in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwerte und Spannen beziehen sich auf Wohnungen der Wohnlage 5. Wohnungen in Wohnlage 1 sind mangels ausreichender Fallzahl nicht Teil des Mietspiegels (siehe Erläuterung).

Wohnlagenbedingt ergeben sich für die anderen Lagen folgende durchschnittliche Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnlage 1	Zur Einstufung dieser Wohnungen kann der Zuschlag der Wohnlage 2 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen.
Wohnlage 2	1,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnlage 3	0,39 €/m <sup>2</sup>
Wohnlage 4	0,20 €/m <sup>2</sup>
Wohnlage 5	0,00 €/m <sup>2</sup>

Wohnungen, die sich im Mülheimer Stadtgebiet in der Peripherie befinden und für die es keine Zuordnung zu einer Wohnlage gibt, sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einordnung dieser Wohnungen kann die Wohnlage 3 als Orientierung herangezogen werden.

Im Mietspiegel 2022 bezogen sich die in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mieten auf Referenzwohnungen der Wohnlage 4 (siehe Erläuterungen in Abschnitt 3.3).

Die Zugehörigkeit zu einer der Wohnlagen kann auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr unter dem Link:

<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de>

oder über den QR-Code überprüft werden.





## 6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Beispiel-Wohnung:

### Baujahr und Wohnfläche der Beispiel-Wohnung:

Baujahr 1984, 75 m<sup>2</sup>

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

Badewanne und separate Dusche innerhalb der Wohnung vorhanden	+0,15 €/m <sup>2</sup>
Balkon vorhanden	+0,19 €/m <sup>2</sup>
Ohne Oberböden vermietet	0,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnung liegt in Wohnlage 3	+0,39 €/m <sup>2</sup>
Summe der Zu- und Abschläge:	+0,73 €/m <sup>2</sup>

### 1. Ermittlung der Tabellenwerte für die genannte Beispiel-Wohnung laut Mietspiegeltabelle des Mietspiegels:

6,04 €/m <sup>2</sup> (Mittelwert lt. Mietspiegeltabelle)
4,96 €/m <sup>2</sup> (Spannen-Untergrenze lt. Mietspiegeltabelle)
7,16 €/m <sup>2</sup> (Spannen-Obergrenze lt. Mietspiegeltabelle)

### 2. Summe der Zu- und Abschläge:

+0,73 €/m<sup>2</sup>

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

<b>Mittelwert:</b> (Tabellenwert zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	<b>6,77 €/m<sup>2</sup></b> (6,04 €/m <sup>2</sup> + 0,73 €/m <sup>2</sup> )
<b>Spannen-Untergrenze:</b> (Spannen-Untergrenze lt. Mietspiegeltabelle zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	<b>5,69 €/m<sup>2</sup></b> (4,96 €/m <sup>2</sup> + 0,73 €/m <sup>2</sup> )
<b>Spannen-Obergrenze:</b> (Spannen-Obergrenze lt. Mietspiegeltabelle zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	<b>7,89 €/m<sup>2</sup></b> (7,16 €/m <sup>2</sup> + 0,73 €/m <sup>2</sup> )

Ein Abweichen von der dargestellten Miete innerhalb der berechneten Spannen nach oben oder unten kann gerechtfertigt sein (siehe „Anwendung der Mietspannen“, Abschnitt 3.2).

#### Anmerkung:

Den Mietspiegel 2024 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 2024

#### Satz und Layout:

Mülheimer Wohnungsbau eG

#### Stand:

01.01.2024