

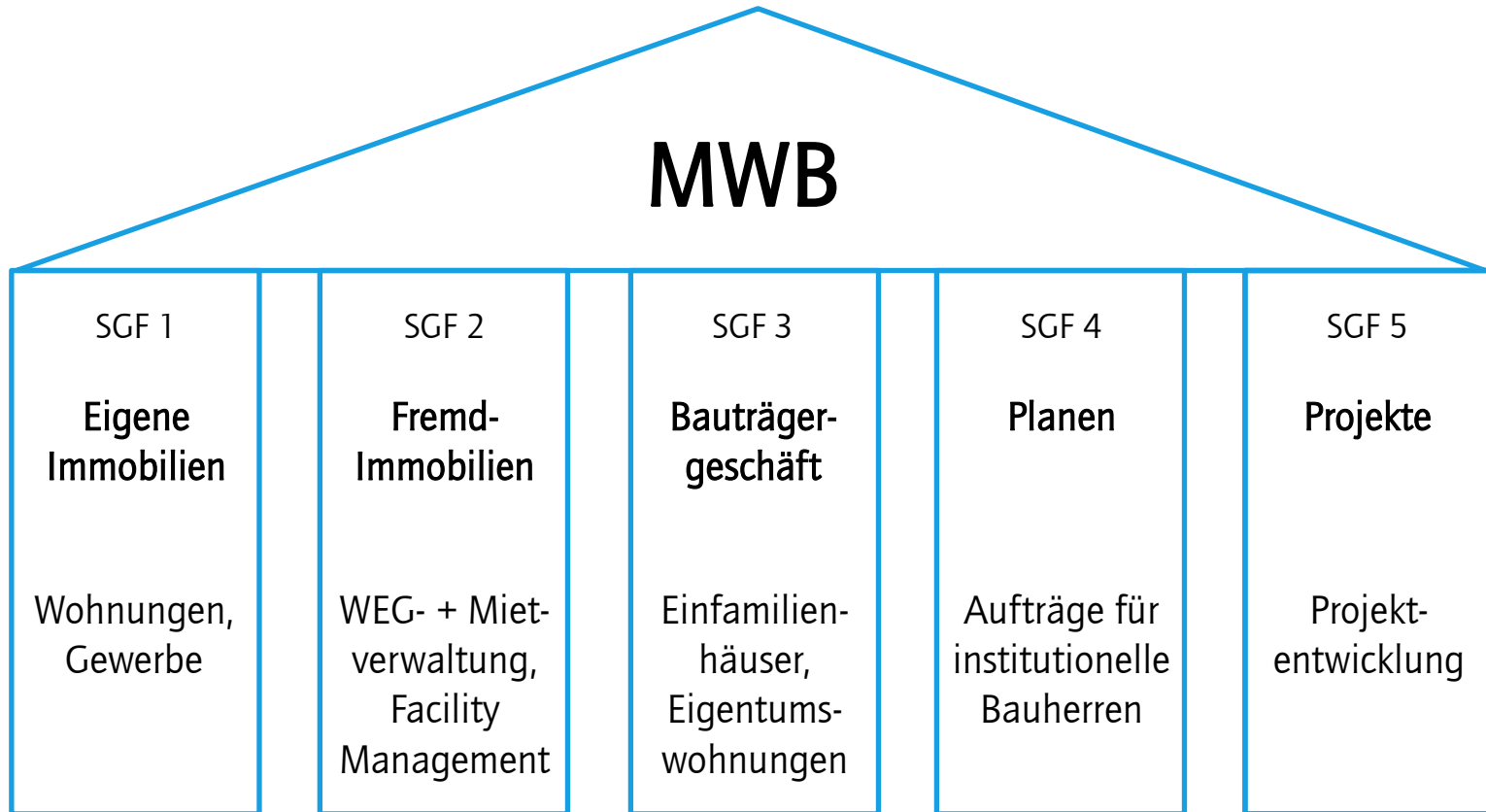
Mietpreisfindung bei der Mülheimer Wohnungsbau eG

IfG-Symposium am 28. März 2017

Die Mülheimer Wohnungsbau eG

- 1898** Gründung als Spar- und Baugenossenschaft evangelischer Bürger und Arbeiter in Mülheim an der Ruhr
- 1906/** Zusammenschluss mit 2 weiteren Genossenschaften
- 1942** zur Mülheimer Wohnungsbau eGmbH
- 1994** Gründung Tochtergesellschaft Mülheimer Wohnungsbau – Baubetreuungs- und VerwaltungsgmbH
- 2008** Gründung Beteiligungsgesellschaft SMW GmbH

Strategische Geschäftsfelder



Kennzahlen

(Februar 2017)



| | |
|---------------------------|--------|
| Mitglieder | 8.955 |
| Wohnungsbestand | 5.008 |
| Gewerbeeinheiten | 167 |
| Fluktuationsquote (2016) | 7,25 % |
| Leerstandsquote Wohnen | 1,78 % |
| Durchschnittsmiete Wohnen | 5,52 € |

„MWB-Mietspiegel“

Warum?

- Passgenauer Zu- und Abschläge definieren
- Transparenz ggü. den Mitgliedern ermöglichen
- Vorhersehbarkeit/ Verlässlichkeit für die Mitglieder erhöhen

„MWB-Mietspiegel“ 2014

Mittelwert Mietspiegel Mülheim an der Ruhr abzüglich 1,5 %

| Wohnflächen | 1948 und früher | 1949 bis 1962 | 1963 bis 1974 | 1974 bis 1989 | 1990 und später |
|------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| bis 50 m ² | 5,74 | 5,61 | 6,03 | 6,24 | 6,27 |
| bis 70 m ² | 5,42 | 5,41 | 5,43 | 6,21 | 6,45 |
| bis 90 m ² | 5,43 | 5,27 | 5,40 | 6,08 | 6,88 |
| über 90 m ² | 5,52 | 5,51 | 5,74 | 6,28 | 6,86 |

„MWB-Mietspiegel“ 2014



| | | |
|------------------|-------------------------|--------|
| mögliche Abzüge: | altes Bad (30 Jahre) | 0,30 € |
| | Kochnische | 0,20 € |
| | Lage des Hauses | 0,20 € |
| | nicht isolierte Fenster | 0,20 € |

Abzug maximal 0,70 €

| | | |
|---------------------|--|--------|
| mögliche Zuschläge: | alleinige vertragliche Gartennutzung | 0,42 € |
| | qualitativ hochwertiger Fußbodenbelag | 0,62 € |
| | 2. separates WC in Wohnungen unter 90 m ² | 0,25 € |
| | Einfamilienhaus/Einfamilienhauscharakter | 0,61 € |

| Straße | Baujahr | Abschlag | Abschlag | Abschlag | Abschlag | Zuschlag | Zuschlag | Zuschlag |
|---|---------|----------|----------|------------|-----------|----------|----------|----------|
| | | Bad | Lage | Kochnische | Grundriss | EFH | Garten | Lage |
| Waldsaum 13, TilsiterStr. Tilsiter Str. 48 b | 1925 | 0,30 | | | | | | 0,20 |
| | | 0,30 | | | | 0,61 | | |
| Hölterhöhe 21 - 29 EFH | 1926 | 0,30 | | | | | | |
| | | 0,30 | | | | 0,61 | | |
| Gotenstr./Kirchstr.111-115 Teutonenstr. | 1930 | 0,30 | | | | | | |
| Beethovenstr. 1 | 1970 | 0,30 | | | | | | |
| Heerstr. 95/97 /Hermann 56/58 / Salier 68/70 | 1939 | 0,30 | | | | | | |
| Heerstr. 73-75 | 1951 | 0,30 | | | | | | |
| Krähenfeld 1-7, 2 a Saarner Str. 139/147 | 1939 | 0,30 | | | | | | |
| | 1939 | 0,30 | 0,20 | | | | | |
| Steinknappen 103-15 Zeppelinstr. 82-88 | 1940 | 0,30 | | | | | | |
| | 1940 | 0,30 | 0,20 | | | | | |

| Straße | Zuschlag | Zuschlag | Zuschlag | Zu-/Abschläge gesamt | Zielmiete inkl. Abschläge | | | |
|----------------------------|----------|----------|----------|-------------------------|---------------------------|-----------|-----------|------------|
| | Balkon | 2. WC | Boden | | bis 50 m² | bis 70 m² | bis 90 m² | über 90 m² |
| Waldsaum 13, TilsiterStr. | | | | -0,10 | 5,64 | 5,32 | 5,33 | 5,42 |
| Tilsiter Str. 48 b | | | | 0,61 | 6,25 | 5,90 | 5,91 | 6,00 |
| Hölterhöhe | | | | -0,30 | 5,44 | 5,12 | 5,13 | 5,22 |
| 21 - 29 EFH | | | | 0,31 | 6,05 | 5,73 | 5,74 | 5,83 |
| Gotenstr./Kirchstr.111-115 | | | | -0,30 | 5,44 | 5,12 | 5,13 | 5,22 |
| Teutonenstr. | | | | | | | | |
| Beethovenstr. 1 | 0,27 | | | -0,03 | 6,00 | 5,40 | 5,37 | 5,71 |
| Heerstr. 95/97 /Hermann | | | | -0,30 | 5,44 | 5,12 | 5,13 | 5,22 |
| 56/58 / Salier 68/70 | | | | | | | | |
| Heerstr. 73-75 | | | | -0,30 | 5,31 | 5,11 | 4,97 | 5,21 |
| Krähenfeld 1-7, 2 a | | | | -0,30 | 5,44 | 5,12 | 5,13 | 5,22 |
| Saarner Str. 139/147 | | | | -0,50 | 5,24 | 4,92 | 4,93 | 5,02 |
| Steinknappen 103-15 | | | | -0,30 | 5,44 | 5,12 | 5,13 | 5,22 |
| Zeppelinstr. 82-88 | | | | -0,50 | 5,24 | 4,92 | 4,93 | 5,02 |

Mietspiegel Stadt Mülheim 2014

Zu- und Abschläge für Wohnlage

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| a) Einfache Wohnlage | -0,20 € /m ² |
| b) Gute Wohnlage | 0,63 € /m ² |
| | |
| Zuschlag „Modernisierung“ | 0,21 € /m ² |

Mietspiegel Stadt Mülheim 2014

Weitere Zuschläge

- | | |
|--|------------------------|
| a) Komfortable Badezimmerausstattung | 0,40 € /m ² |
| b) Hochwertige Küchenausstattung | 0,19 € /m ² |
| c) Qualitativ hochwertiger Fußbodenbelag | 0,62 € /m ² |
| d) Balkon | 0,27 € /m ² |
| e) Alleinige Gartenbenutzung oder Terrasse | 0,42 € /m ² |
| f) Gemietetes Einfamilienhaus | 0,61 € /m ² |
| g) Maisonette-, Penthouse-, Studio-Wohnung | 0,29 € /m ² |

Weitere Abschläge

- | | |
|--|-------------------------|
| a) Fehlende isolierverglaste Fenster | -0,30 € /m ² |
| b) Fehlende Warmwasserversorgung in Badezimmer und/oder Küche | -0,17 € /m ² |
| c) Wohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad | -0,53 € /m ² |
| d) Nicht abgeschlossene Wohnung (ohne eigene Wohnungseingangstür) | -0,54 € /m ² |
| e) Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 40 WE | -0,80 € /m ² |

Neuer Mietspiegel Stadt MH 2016

- Erstmals unter Beteiligung von InWIS
- Vermieterbefragung als Basis
- Zu- und Abschläge über wesentlich detailliertere Merkmale als zuvor ermittelt
- Stadtgebiet in 7 Teilflächen unterteilt für „Lagebeurteilung“

Neuer Mietspiegel Stadt MH 2016

Zu- und Abschläge

Badausstattung

- Gäste-WC 0,16 € /m²
- Badewanne und separate Dusche 0,28 € /m²

Bodenbeläge

- Ohne Oberböden vermietet -0,24 € /m²
- Hochwertiger Bodenbelag 0,48 €/m²

Beheizungsart: Nachtstromspeicher -0,09 €/m²

Weitere Zu- und Abschläge (1)

- Appartement 0,47 €/m²
- Kein Balkon oder nur Austritt mit weniger als 1,5 m Tiefe oder weniger als 5 m² tatsächlicher Fläche -0,19 €/m²
- Großer Balkon mit ≥ 2 m Tiefe oder $\geq 7,5$ m² 0,39 €/m²
- Terrasse oder Dachterrasse 0,21 €/m²
- Garten zur alleinigen Nutzung 0,18 €/m²

Neuer Mietspiegel Stadt MH 2016



Weitere Zu- und Abschläge (2)

- Warmwasserversorgung über Boiler in Kü. o. Bad -0,23 €/m²
- Höherwertige Wärmeschutzverglasung 0,22 €/m²
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung 0,25 €/m²
- Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung 0,38 €/m²

Neuer Mietspiegel Stadt MH 2016

Modernisierungsmaßnahmen (1)

- Nachträgliche Dämmung der Außenwände 1995-2006
(bei Baujahr vor 1978) 0,11 €/m²
- Nachträgliche Dämmung der Außenwände seit 2007
(bei Baujahr vor 1978) 0,13 €/m²
- Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau oder Baderneuerung/
-modernisierung seit 2010 (bei Baujahr vor 1980) 0,09 €/m²

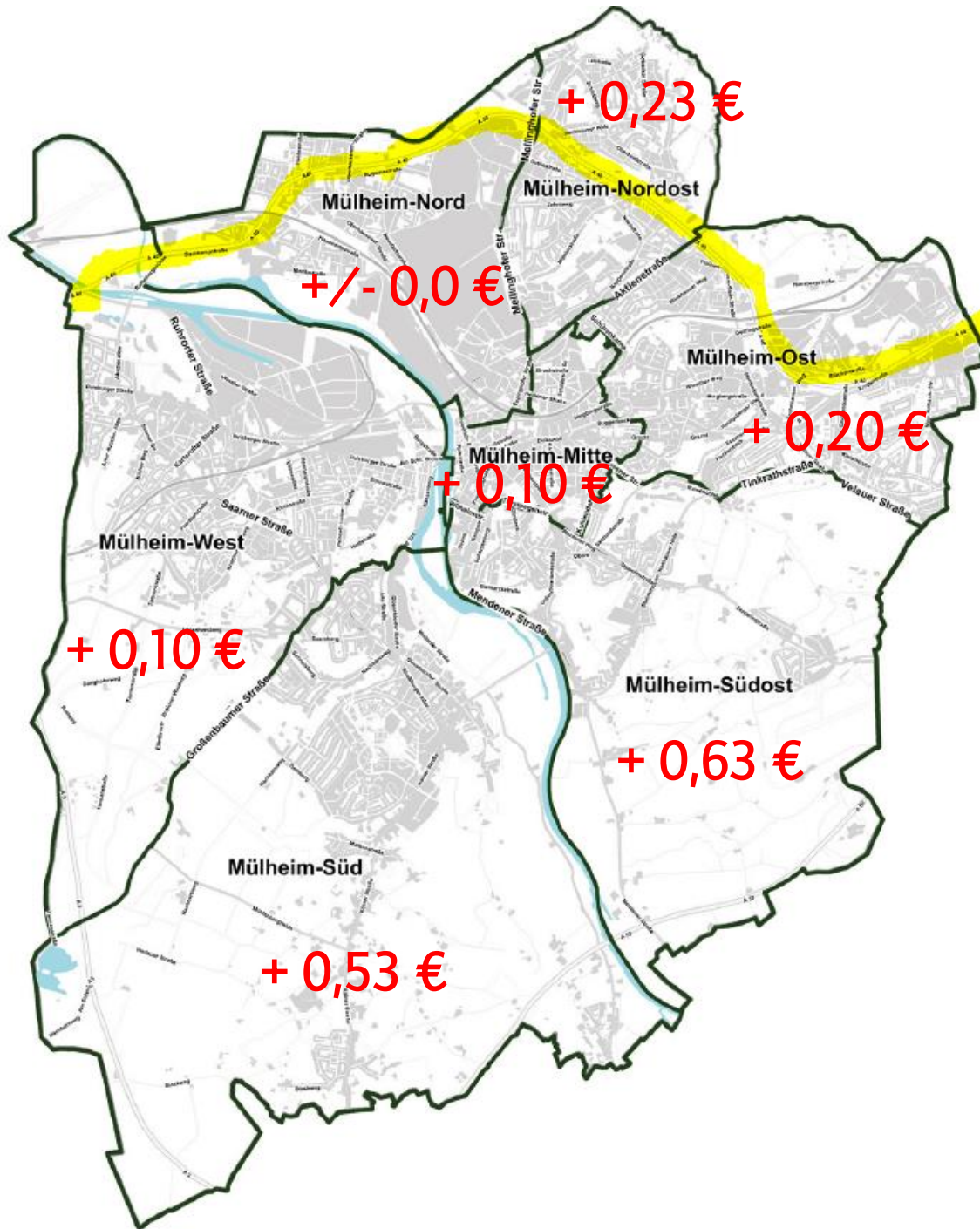
Neuer Mietspiegel Stadt MH 2016

Modernisierungsmaßnahmen (2)

- Vollständige Erneuerung Elektroinstallation 2000-2009
(bei Baujahr vor 1980) 0,13 m€/m²
- Vollständige Erneuerung Elektroinstallation seit 2010
(bei Baujahr vor 1980) 0,22 €/m²
- Erneuerung aller Fenster seit 2002
(bei Baujahr vor 1978) 0,08 €/m²

Wohnumfeld

- Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer vielbefahrenen Straße, durchschnittlich 65 dB (A) -0,11 €/m²
- Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer vielbefahrenen Eisenbahnlinie, durchschnittlich 65 dB (A) -0,25 €/m²



Danke für Ihr Interesse!