



für das Stadtgebiet Duisburg gem.
§ 558 c BGB

Richtlinien für die Miete des nicht
preisgebundenen Wohnraumes vom
1. November 2021

Verein der Haus- und Grundeigentümer
Groß-Duisburg e.V.
Dellstraße 30, 47051 Duisburg
www.hugduisburg.de

Haus & Grund Hamborn e.V.
Alleestr. 83, 47166 Duisburg
www.hug-duisburg-hamborn.de

Haus & Grund Meiderich
Eigentümerschutz-Gemeinschaft e.V.
Bahnhofstraße 101a, 47137 Duisburg
www.haus-grund-meiderich.de

Haus & Grund Grafschaft Moers e.V.
Weygoldstr. 3, 47441 Moers
Duisburger Str.5, 47226 Duisburg
www.hausundgrund-moers.de

Mieterschutzverein Groß-Duisburg e.V.
Claubergstraße 2, 47051 Duisburg
www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de

Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
Rathausstraße 18, 47166 Duisburg
www.mieterbund-rhein-ruhr.de

Mieterschutzbund e.V.
Universitätsstraße 41, 47051 Duisburg
www.msb-mbn.de

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs-
unternehmen Duisburg-Niederrhein
c/o Bauverein Friemersheim eG
Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg

Stadt Duisburg:
- Amt für Soziales und Wohnen
- Stabsstelle für Wahlen und
Informationslogistik

Beteiligt waren:
- Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte in der Stadt Duisburg - Geschäftsstelle
- Immobilienverband Deutschland
www.ivd.net

M i e t s p i e g e l 2021

Herausgegeben von:
Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Soziales und Wohnen

Im Internet:
<http://www.duisburg.de>
Suchbegriff Mietspiegel

Call Duisburg
Service-Telefon der Stadt
9⁰2⁰3⁰00

1. Allgemeines

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für den „nicht preisgebundenen Wohnraum“ im Bereich der Stadt Duisburg. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, die Miethöhe je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren.

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich - entsprechend der gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

1.1. Anwendungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für Mietwohnungen in frei finanzierten Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und für vermietete Eigentumswohnungen.

Der Mietspiegel gilt **nicht** für:

- öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungen in Pflegeheimen und Seniorenheimen
- Jugend- und Studierendenheime

2. Zum Zahlenwerk

Die angegebenen Mietwerte basieren auf repräsentativen Erhebungen und sind auf der Grundlage statistischer Methoden ermittelt worden. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

In den Werten des Netto-Mietspiegels sind **keinerlei**

- Betriebskosten,
- Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung

enthalten;

enthalten sind dagegen Kosten für kleinere Instandhaltungen.

Der Duisburger Mietspiegel ist ein **Tabellenmietspiegel** und besteht aus insgesamt 48 Tabellenfeldern (Zellen). Der Wohnungsbestand ist in sechs Baualtersklassen gegliedert, wobei jede Gruppe nochmals in zwei Wohnlageklassen aufgeteilt wird. Weiterhin ist der Wohnungsbestand in vier Wohnflächenklassen unterteilt. Die Wohnungsausstattung beschränkt sich im dargestellten Mietspiegel auf die Ausstattung mit Heizung, Bad und Isolierverglasung.

In den einzelnen Mietspiegelzellen ist ein jeweiliger Durchschnittswert und eine Mietspanne angegeben. Vor Berechnung des Durchschnittswertes wurden Extremwerte aus der Verteilung eliminiert. Zur Bestimmung der Spanne wurden nur die Fälle in die Berechnung aufgenommen, die sich innerhalb einer Standardabweichung links und rechts des Mittelwertes der jeweiligen Verteilung befanden. Damit liegen ca. 2/3 aller beobachteten Werte innerhalb der Spanne. Die Spannen fangen die Unterschiede auf, die nicht durch die Zu- und Abschläge nach den Ziffern 5.1 und 5.2 abgegolten werden.

3. Wohnlagen

Erfahrungsgemäß treten häufig Streitigkeiten bei der Beurteilung der Lage der Wohnung zwischen den Mietvertragsparteien auf. Dies liegt meist daran, dass die einzelnen Kriterien auf Grund unterschiedlicher Anforderungen und Bedürfnisse stark unterschiedlich gewichtet werden. Entscheidend ist ein objektiver Lagemaßstab.

3.1. Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastung beeinträchtigt wird und diese Mängel nicht durch besondere Vorteile ausgeglichen sind (z.B. Frei- und Grünflächen). Dieses Feld ist in der Tabelle nicht enthalten; es wird unter Pkt. 5.2 berücksichtigt.

3.2. Normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

3.3. Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Ausnahmsweise können Wohngebäude in Kerngebieten sowie höhergeschossige Gebäude mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden.

4. Unterhaltungszustand, Grundriss, Ausstattung

4.1. Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand des Hauses und der damit verbundenen Anlagen muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht beeinträchtigt. Behebbarer Mängel bleiben bei der Festsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt, wenn Mietminderungsrechte geltend gemacht werden können.

4.2. Grundrissgestaltung

Zu einer normalen Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit handelt und die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus zu erreichen sind, es also kein Durchgangszimmer gibt und die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellkammer usw.) steht. Grundrissgestaltungen, bei denen Individualbereiche (Schlafzimmer und Bad, Küche) über einen Wohnraum angebunden sind bleiben ohne Abschlag, sofern ein Gäste-WC in Diele/Flur vorhanden ist. Ausnahmsweise bleiben auch solche Wohnungen ohne Abschläge, die barrierearm geplant wurden oder die nach 1995 bedarfsgerecht umgebaut wurden.

4.3. Ausstattungsmerkmale nach Mietspiegel

Heizung:

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn sämtliche Räume der Wohnung gleichzeitig und gleichmäßig erwärmt werden können.

Wohnungen mit Wärmeluftheizungen, die nur jeweils die Beheizung eines Teils der Wohnung zulassen, sind im unteren Bereich der jeweiligen Mietspanne anzusiedeln. Dies gilt auch für Nachtspeicherheizungen.

Bad:

Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen separaten Raum in der Wohnung, in dem neben den Sanitäreinrichtungen (Wanne oder Dusche, Waschbecken und WC) sowie ausreichenden Elektroanschlüssen genügend Raum zum Aus- bzw. Ankleiden vorhanden ist.

Elektroinstallation:

Eine ausreichende Elektroinstallation ist dann gegeben, wenn heute übliche Haushaltsgeräte gleichzeitig betrieben werden können.

5. Zu- und Abschläge aufgrund von Abweichungen in den beschriebenen Ausstattungsmerkmalen

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können folgende Zu- oder Abschläge – jeweils von dem nach der Tabelle zu ermittelnden Wert – vorgenommen werden.

5.1. Zuschläge

Zuschläge können vorgenommen werden für:

a) Energetische Ausstattung

Die Beurteilung des energetischen Zustandes erfolgt über ein Punktesystem. Wird der **Punktwert 8** oder höher erreicht, ist ein Zuschlag auf den ermittelten Mietwert pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von **8 %** möglich. Wird der Punktwert von 8 nicht erreicht, ist ein Zuschlag nicht zulässig.

Bei Gebäuden, deren Fertigstellung vor 1995 erfolgte:

Art der Dämmung (fachgerechte Ausführung)	Punkte	Erreichte Punkte
Dämmung der Außenwand Vorderseite	2	
Dämmung der Außenwand Rückseite	2	
Dämmung Dach oder oberste Geschosdecke	2	
Dämmung Giebel (gesamte Stirnseite)	1	
Dämmung Kellerdecke	1	

Heizungsmodernisierung/ Heizungserneuerung

ab Jahr 2004	Punkte	Erreichte Punkte
Modernes Heizungssystem (Brennwerttechnik, Holzpellets, Nutzung von Erdwärme)	4	
Fernwärmeversorgung (ohne Contracting)	3	

Fenster

Zeitpunkt	Punkte	Erreichte Punkte
Ab Jahr 2000 oder U-Wert $\leq 1,8$	2	

Gesamtpunktzahl: _____

b) Ausstattungsmerkmale der Wohnung und Gemeinschaftsflächen

Die Beurteilung der Ausstattungsmerkmale erfolgt über ein Punktesystem. Bei einer bestimmten Punktskizze kann ein Zuschlag auf den ermittelten Mittelwert pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgen:

Punkte	Zuschlag
ab 15	maximal 14,0 %
11 - 14	maximal 11,5 %
8 - 10	maximal 9,0 %
4 - 7	maximal 6,5 %
ab 3	maximal 4,0 %

Ausstattungsmerkmal	Punkte	Erreichte Punkte
Moderne Haustüranlage mit Gegensprechanlage bei Gebäuden mit max. 3 Etagen und Baujahr vor 1995	1	
Besonders aufwendiges, überdurchschnittliches Treppenhaus z.B. hochwertige Bodenbeläge (Marmor, Naturstein oder gleichwertiges Steinzeug); hochwertige Wandbekleidung; repräsentative Treppe	1	
Barrierefreier Zugang zum Gebäude und zur Wohnung	2	
Barrierefreiheit in der Wohnung 5 Punkte bei Erreichen der DIN 18040-2, 1-3 Punkte bei verbesserter Barrierefreiheit wie z. B. rollstuhlgerechtes Bad, Vergrößerung der Bewegungsfläche	1-5	
Großer Balkon mit $\geq 1,50$ Meter Tiefe und $\geq 7,50$ m ² Fläche, Terrasse, Wintergarten	2	
Einfacher Balkon mit Mindesttiefe 1,30 Meter und einer Fläche von ≥ 4 m ²	1	
Hochwertige Oberböden (zum Beispiel Naturstein, Vollholzböden, Feinstein)	1	
Erneuerung Bad (Neuverfliesung, Erneuerung der Sanitärgegenstände, Erneuerung der Armaturen) innerhalb der letzten 8 Jahre	2	
Überdurchschnittliche Elektroausstattung nach VDE	2	
Alleinnutzungsrecht der Gartenfläche, soweit mietvertraglich vereinbart	2	
Nutzung Gartenfläche, soweit mietvertraglich vereinbart	1	
Einfamilienhaus	4	

Zweifamilienhaus	3	
Aufzug bei Gebäuden mit weniger als 4 Geschossen	2	
Aufzug, der es ermöglicht, in Verbindung mit einer Rampe o. ä. Einrichtung, eine Wohnung und das Gebäude barrierefrei zu erreichen	2*	
Abschließbare Fahrradabstellmöglichkeit ebenerdig/ stufenlos für mind. 60 % der im Wohngebäude vorhandenen Wohneinheiten	1	

* Nicht kombinierbar mit dem Zuschlag „Barrierefreier Zugang zum Gebäude und zur Wohnung“

Gesamtpunktzahl: _____

5.2. Abschläge

Abschläge können vorgenommen werden für:

- die einfache Wohnlage; hier kann ein Abschlag von max. 10 % vom Mittelwert je nach Ausmaß der Beeinträchtigung erfolgen.
- Wohnung ohne Heizung 0,50 €/m² Wohnfläche vom unteren Bereich der Spanne
- Wohnung ohne Bad 0,40 €/m² Wohnfläche vom unteren Bereich der Spanne
- kein Warmwasser im Bad 10 % vom Mittelwert
- keine ausreichende Elektroinstallation 5-10 % vom Mittelwert
- fehlende Isolierverglasung 0,45 €/m² Wohnfläche vom unteren Bereich der Spanne
- fehlende Nebenräume (wie Abstellraum, Keller etc.) 3-5 % vom Mittelwert
- fehlender Wohnungsabschluss 10 % vom Mittelwert
- abweichende Grundrissgestaltung entsprechend Ziffer 4.2, 5 % pro Durchgangszimmer vom Mittelwert
- Standardwohnung über 120 m² Wohnfläche (mit Ausnahme von Ein-/Zweifamilienhäusern) 5-10 % vom Mittelwert

Beispielanwendung:

Gebäude aus dem Baujahr 1965 mit 3 Geschossen
Wohnung mit 75 m² Fläche
normale Wohnlage
Dämmung der Außenwände vorne und hinten
Heizungsmodernisierung 2005
Aufzug
überdurchschnittliche Elektroausstattung
einfacher Balkon (1,40 x 2,90m)

Tabellenwerte nach Baualtersklasse:

Gruppe III
Minimum/ Mittelwert/ Maximum
5,25 €/m² **5,49** €/m² 5,75 €/m²

Energetische Sanierung

Erreichte Punktzahl 8 = 8 % Zuschlag auf ermittelten Mittelwert

Zu- und Abschlagsmerkmale:

Erreichte Punktzahl 5 = 6,5 % Zuschlag auf ermittelten Mittelwert

Rechnung:

Mittelwert laut Tabelle = 5,49 €/m²

Energetische Ausstattung
(5,49 € x 8 % = 0,44 €) + 0,44 €/m²

Wert Zu-/Abschläge
(5,49 € x 6,5 % = 0,36 €) + 0,36 €/m²

Ortsübliche Vergleichsmiete = 6,29 €/m²

Netto-Mietspiegel 2021 in Euro/m ²	Gruppe I		Gruppe II		Gruppe III		Gruppe IV		Gruppe V		Gruppe VI	
	vor 1948 bezugsfertig		zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig		zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig		zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig		zwischen 1985 und 1994 bezugsfertig		ab 1995 bezugsfertig	
	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
Ab 30m ² bis 50 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,99 - 5,62 5,30	5,19 - 5,84 5,51	5,43 - 6,00 5,72	5,49 - 6,29 5,90	5,34 - 6,05 5,70	5,43 - 6,33 5,89	5,51 - 6,23 5,87	5,71 - 6,75 6,23	6,11 - 6,70 6,40	5,98 - 7,61 6,79	6,91 - 8,21 7,56	7,06 - 8,98 8,02
bis 70 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,88 - 5,47 5,17	5,07 - 5,70 5,38	5,30 - 5,80 5,56	5,53 - 6,18 5,86	5,33 - 5,79 5,57	5,49 - 6,27 5,89	5,52 - 6,07 5,80	5,80 - 6,52 6,16	5,85 - 6,83 6,34	5,91 - 7,52 6,72	6,73 - 8,25 7,48	7,78 - 8,09 7,94
bis 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,93 - 5,56 5,24	4,94 - 5,53 5,24	5,31 - 5,85 5,59	5,59 - 6,14 5,86	5,25 - 5,75 5,49	5,32 - 5,89 5,61	5,50 - 5,99 5,75	5,69 - 6,51 6,10	6,10 - 6,47 6,29	5,85 - 7,47 6,67	6,81 - 8,06 7,43	7,77 - 8,00 7,88
über 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,98 - 5,73 5,35	4,96 - 5,75 5,35	5,24 - 5,82 5,52	5,41 - 6,10 5,76	5,17 - 5,80 5,48	5,26 - 5,72 5,48	5,33 - 5,73 5,52	5,62 - 6,38 6,00	6,05 - 6,32 6,18	5,75 - 7,35 6,54	6,99 - 7,66 7,32	7,72 - 7,82 7,77