



# Mietspiegel 2009

für das Stadtgebiet Duisburg

Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes vom 1. Dezember 2009

Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß - Duisburg e.V.  
Dellstraße 30, 47051 Duisburg  
[www.hugduisburg.de](http://www.hugduisburg.de)

Haus und Grund Hamborn e.V.  
Rathausstraße 11, 47166 Duisburg  
[www.hug-duisburg-hamborn.de](http://www.hug-duisburg-hamborn.de)

Haus und Grund Meiderich e.V.  
Bahnhofstraße 101a, 47137 Duisburg  
[www.haus-und-grund.com/meiderich](http://www.haus-und-grund.com/meiderich)

Haus und Grund Grafschaft Moers e.V.  
(für Rheinhausen und Homberg)  
Duisburger Str. 5, 47226 Duisburg  
[www.hausundgrundmoers.de](http://www.hausundgrundmoers.de)

Mieterschutzverein Groß Duisburg e.V.  
Claubergstraße 2, 47051 Duisburg  
[www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de](http://www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de)

Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.  
Rathausstraße 18 - 20, 47166 Duisburg  
[www.mieterbund-rhein-ruhr.de](http://www.mieterbund-rhein-ruhr.de)

Mieterschutzbund e.V.  
Universitätsstraße 35, 47051 Duisburg  
[www.msb-dmb.de](http://www.msb-dmb.de)

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein

Stadt Duisburg:  
Amt für Soziales und Wohnen

Amt für Statistik, Stadtforschung und Europaangelegenheiten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg - Geschäftsstelle -

Beteiligt war:  
Immobilienverband Deutschland  
[www.ivd.net](http://www.ivd.net)

**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

94000<sup>0 203</sup>

## DuisBank. Die Bank für Duisburger.

Die Sparkasse Duisburg ist eine moderne, leistungsstarke Großsparkasse. Mit zahlreichen Geschäftsstellen pflegen wir flächendeckend den direkten Kontakt zu unseren Kunden. Parallel hierzu bieten unsere modernen Kommunikationsmittel orts- und zeitunabhängige Möglichkeiten, unsere Dienstleistungen zu nutzen. Beratungs- und Immobilien-Center gewährleisten Ihnen eine hohe Beratungsqualität in speziellen Finanzdienstleistungen.

Kommen Sie zur Bank für Duisburger.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

[www.sparkasse-duisburg.de](http://www.sparkasse-duisburg.de)

 **Sparkasse  
Duisburg**



Wir schaffen Platz.

### Unser Entrümpelungsservice für alle Fälle:

- gesamte Wohnungen und Häuser (Auflösungen, Messie-Wohnungen oder Mietnomaden)
- Betriebsgebäude und Grundstücke
- Keller, Dachböden, Treppenhäuser (Vermeidung von Brandlast)

Wirtschaftsbetriebe Duisburg - AöR  
Schifferstraße 190  
47059 Duisburg

Infotelefon (0203) 283-30 00

E-Mail: [info@wb-duisburg.de](mailto:info@wb-duisburg.de)  
[www.wirtschaftsbetriebe-duisburg.de](http://www.wirtschaftsbetriebe-duisburg.de)



## 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.

Wohnungen, die unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten um-, ausgebaut oder erweitert worden sind, können entsprechend dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahmen den Gruppen III, IV, V oder VI zugeordnet werden, wenn der Standard der jeweiligen Gruppe erreicht ist. Hierbei sind sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

### 5.1. Zuschläge

Zuschläge können vorgenommen werden für:

- überdurchschnittliche Sanitärausstattung (z. B. 2. Bad, 2. WC, Bidet, zusätzliche Waschbecken);
- überdurchschnittliche Elektroinstallation;
- nachträgliche Wärmedämmung der Fassade und des Dachgeschosses (für Wohnungen bis Baujahr 1975).

Die Zuschläge sollten insgesamt 15 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

### 5.2. Abschläge

Für die einfache Wohnlage kann ein Abschlag von 5 % bis 10 % erfolgen.

Weitere Abschläge können vorgenommen werden für:

- Wohnungen ohne Heizung von 0,25 EUR/m<sup>2</sup> mtl.;
- Wohnungen ohne Bad von 0,25 EUR/m<sup>2</sup> mtl.;
- kein Warmwasser im Bad;
- keine ausreichende Elektroinstallation;
- fehlende Isolierverglasung von 0,36 EUR/m<sup>2</sup> mtl.

## 6. Sonstige Zu- und Abschläge

6.1. Zuschläge können vorgenommen werden für:

- ein Alleinnutzungsrecht an einer Gartenfläche;
- Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser;
- Appartements.

6.2. Abschläge können vorgenommen werden für:

- Standardwohnungen über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche;
- fehlende Nebenräume;
- fehlenden Wohnungsabschluss;
- Abweichungen von einer normalen Grundrissgestaltung entsprechend Ziff. 4.2.

## 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 nachhaltig beeinträchtigt. Behebbarer Mängel bleiben bei der Festsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich unberücksichtigt.

### 4.2. Grundrissgestaltung

Zu einer normalen Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, 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. Weiterhin müssen die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügen. Für Wohnungen ab dem Baujahr 1965 sind diese Merkmale charakteristisch.

### 4.3. Ausstattungsmerkmale nach Mietspiegel

#### Heizung:

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn von einer Brennstelle aus über Wärmeabgabequellen, die in jedem zum Aufenthalt bestimmten Raum vorhanden sein müssen, 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 besonderen Raum in der Wohnung, der mindestens sockelhoch gefliest (1,60 m) ist und in dem neben den Sanitäreinrichtungen (Wanne oder Dusche, Waschbecken und WC) genügend Raum zum Aus- bzw. Ankleiden vorhanden ist.

#### Elektroinstallation:

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

## 1. Allgemeines

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten für den „nicht preisgebundenen Wohnraum“ im Bereich der Stadt Duisburg.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Die Tabellen enthalten „Mietrichtwerte“ je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Euro monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen. In den Werten des Netto-Mietspiegels sind **keinerlei** Betriebskosten enthalten.

Sind im Einzelfall andere Regelungen bezüglich der Betriebskosten getroffen, so sind diese bei einem Vergleich mit dem Tabellenwert durch Umrechnung zu berücksichtigen. Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen; enthalten sind dagegen die Kosten für kleinere Instandhaltungen.

## 2. Zum Zahlenwerk

Die angegebenen Mietwerte basieren auf einer Fortschreibung der Daten des Mietspiegels 2007.

## 3. Wohnlagen

### 3.1. Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigung 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- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Ausnahmsweise können Wohnungen in Kerngebieten mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden. Hierbei sind jedoch sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

# Mietspiegel 2009

Netto-Mietspiegel 2009 in €	Gruppe I		Gruppe II		Gruppe III		Gruppe IV		Gruppe V		Gruppe VI	
	vor 1948 bezugsfertig		von 1948 bis 1960 bezugsfertig		von 1961 bis 1974 bezugsfertig		von 1975 bis 1984 bezugsfertig		von 1985 bis 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
bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche  mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	4,06 - 5,04  4,59	4,23 - 5,21  4,76	4,31 - 5,29  4,84	4,52 - 5,53  5,07	4,52 - 5,53  5,07	4,79 - 5,82  5,35	4,84 - 5,97  5,45	5,17 - 6,29  5,78	5,18 - 6,62  5,95	5,52 - 6,97  6,30	6,12 - 7,80  7,02	6,52 - 8,23  7,44
bis 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche  mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	3,85 - 4,82  4,37	4,02 - 5,00  4,55	4,05 - 5,03  4,58	4,27 - 5,25  4,80	4,20 - 5,18  4,73	4,47 - 5,48  5,02	4,78 - 5,91  5,39	5,11 - 6,23  5,72	5,12 - 6,56  5,89	5,46 - 6,91  6,24	6,05 - 7,73  6,95	6,46 - 8,15  7,37
bis 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche  mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	3,80 - 4,77  4,32	3,97 - 4,95  4,50	4,00 - 4,98  4,53	4,22 - 5,20  4,75	4,15 - 5,13  4,68	4,42 - 5,42  4,96	4,73 - 5,86  5,34	5,06 - 6,18  5,67	5,08 - 6,50  5,84	5,41 - 6,86  6,19	6,00 - 7,68  6,90	6,41 - 8,10  7,32
über 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche  mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	3,70 - 4,67  4,22	3,87 - 4,84  4,39	3,90 - 4,87  4,42	4,12 - 5,10  4,65	4,05 - 5,03  4,58	4,32 - 5,32  4,86	4,54 - 5,65  5,14	4,96 - 6,08  5,57	4,98 - 6,40  5,74	5,31 - 6,75  6,08	5,91 - 7,57  6,80	6,31 - 7,99  7,21