

2007

M i e t s p i e g e l

für das Stadtgebiet Duisburg
qualifiziert gem. § 558 d BGB

**Richtlinien für die Miete des nicht
preisgebundenen Wohnraumes
vom 1. November 2007**

haus und grund Duisburg e.V.
Dellstraße 30, 47051 Duisburg
www.hugduisburg.de

Haus und Grund Duisburg-Hamborn e.V.
Rathausstraße 11, 47166 Duisburg
www.hug-duisburg-hamborn.de

Haus und Grund Duisburg-Meiderich e.V.
Bahnhofstraße 101a, 47137 Duisburg
www.haus-und-grund.com/meiderich

Haus und Grund Moers e.V.
(für Rheinhausen und Homberg)
Weygoldstraße 3, 47441 Moers
www.hausundgrundmoers.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 35, 47051 Duisburg

Arbeitsgemeinschaft der
Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein

Beteiligt war:
Immobilienverband Deutschland
www.ivd.net

Im Internet: www.duisburg.de
Rathaus-Politik-Bürgerservice/
Informationen/Mietspiegel

Call Duisburg
Service-Telefon der Stadt
94000

Herausgegeben von:
Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Soziales und Wohnen
Amt für Statistik, Stadtforschung
und Europaangelegenheiten
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der
Stadt Duisburg - Geschäftsstelle -

DUISBURG
am Rhein

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 m² Wohnfläche 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 repräsentativen Erhebung (Haushaltsbefragung) und sind auf der Grundlage statistischer Methoden ermittelt worden.

3. Wohnlagen

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- 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.

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. Beheb- bare Mängel bleiben bei der Festsetzung der ortsüblichen Ver- gleichsmiete 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 kurz- weggig zu erreichen sind, die einzelnen Wohn- und Aufenthalts- räume ausreichend Stellflächen haben und die Fläche der Wohn- räume 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 Be- heizung eines Teils der Wohnung zulassen, sind im unteren Be- reich 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.

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/m²/mtl.;
- Wohnungen ohne Bad von 0,25 EUR/m²/mtl.;
- kein Warmwasser im Bad;
- keine ausreichende Elektroinstallation;
- fehlende Isolierverglasung von 0,36 EUR/m²/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 m² Wohnfläche; fehlende Nebenräume; fehlenden Wohnungsabschluss; Abweichungen von einer normalen Grundrissgestaltung entsprechend Ziff. 4.2.

Mietspiegel 2007

Netto- Mietspiegel	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig		Gruppe II von 1948 bis 1960 bezugsfertig		Gruppe III von 1961 bis 1974 bezugsfertig		Gruppe IV von 1975 bis 1984 bezugsfertig		Gruppe V von 1985 bis 1994 bezugsfertig		Gruppe VI 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 ² Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	4,02 - 5,00 4,51	4,19 - 5,17 4,68	4,27 - 5,25 4,76	4,48 - 5,48 4,98	4,48 - 5,48 4,98	4,75 - 5,77 5,26	4,80 - 5,92 5,36	5,12 - 6,24 5,68	5,13 - 6,57 5,85	5,47 - 6,91 6,19	6,06 - 7,74 6,90	6,46 - 8,16 7,31
bis 70 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	3,82 - 4,78 4,30	3,98 - 4,96 4,47	4,01 - 4,99 4,50	4,23 - 5,21 4,72	4,16 - 5,14 4,65	4,43 - 5,43 4,93	4,74 - 5,86 5,30	5,06 - 6,18 5,62	5,07 - 6,51 5,79	5,41 - 6,85 6,13	5,99 - 7,67 6,83	6,40 - 8,08 7,24
bis 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	3,77 - 4,73 4,25	3,93 - 4,91 4,42	3,96 - 4,94 4,45	4,18 - 5,16 4,67	4,11 - 5,09 4,60	4,38 - 5,38 4,88	4,69 - 5,81 5,25	5,01 - 6,13 5,57	5,03 - 6,45 5,74	5,36 - 6,80 6,08	5,94 - 7,62 6,78	6,35 - 8,03 7,19
über 90 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierver- glasung	3,67 - 4,63 4,15	3,84 - 4,80 4,32	3,87 - 4,83 4,35	4,08 - 5,06 4,57	4,01 - 4,99 4,50	4,28 - 5,28 4,78	4,50 - 5,60 5,05	4,91 - 6,03 5,47	4,93 - 6,35 5,64	5,26 - 6,70 5,98	5,85 - 7,51 6,68	6,25 - 7,93 7,09