

# Mietspiegel 2005

Netto- Mietspiegel	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig		Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig		Gruppe III zwischen 1961 und 1974 bezugsfertig		Gruppe IV zwischen 1975 und 1984 bezugsfertig		Gruppe V zwischen 1985 und 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
<b>bis 50 m² Wohnfläche</b>												
mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	3,91 - 4,89 4,40	4,08 - 5,06 4,57	4,13 - 5,11 4,62	4,34 - 5,34 4,84	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
<b>bis 70 m² Wohnfläche</b>												
mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	3,71 - 4,67 4,19	3,87 - 4,85 4,36	3,87 - 4,85 4,36	4,09 - 5,07 4,58	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
<b>bis 90 m² Wohnfläche</b>												
mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	3,66 - 4,62 4,14	3,82 - 4,80 4,31	3,82 - 4,80 4,31	4,04 - 5,02 4,53	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
<b>über 90 m² Wohnfläche</b>												
mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	3,56 - 4,52 4,04	3,73 - 4,69 4,21	3,73 - 4,69 4,21	3,94 - 4,92 4,43	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

# Erläuterungen

## 1. Allgemeines

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten für den „nicht preisgebundenen Wohnraum“ im Bereich der Stadt Duisburg. Er bietet den Mietpartei eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen des Gebäudes zu vereinbaren. Die Tabellen enthalten „Mietrichtwerte“ je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Nach Feststellungen der Herausgeber des Mietspiegels fallen unter den Begriff „ortsübliche Miete“ in Duisburg überwiegend Mietvertragsgestaltungen, in denen Betriebskosten nicht enthalten sind.

In den Werten des Netto-Mietspiegels sind damit **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 2003.

## 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. 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 in der Wohnung 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/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.

# Miet- spiegel 2005



für das Stadtgebiet Duisburg  
qualifiziert gem. § 558 BGB

Richtlinien für die Miete  
des nicht preisgebundenen  
Wohnraumes von April 2005

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

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

Haus- und Grundeigentümergeverein e.V.  
Duisburg-Meiderich  
Bahnhofstraße 101a, 47137 Duisburg

Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümergeverein Moers  
(für die Bereiche Rheinhausen u. Homberg)  
Weygoldstraße 3, 47441 Moers  
[www.hausundgrundmoers.de](http://www.hausundgrundmoers.de)

Mieterschutzverein Groß Duisburg e.V.  
Hedwigstraße 27, 47058 Duisburg  
[www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de](http://www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de)

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

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen  
Duisburg-Niederrhein

### Beteiligt waren:

Ring Deutscher Makler,  
Niederrheinische Immobilienbörse  
[www.rdm.de](http://www.rdm.de)

Mietspiegel 2005 im Internet  
[www.duisburg.de](http://www.duisburg.de)  
Rathaus online.Dienstleistungen

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 -

