

A) Allgemeines:

- Der Mietspiegel '92 dient als *Richtlinie* zur Ermittlung ortsüblicher Mieten für den „nichtpreisgebundenen Wohnraum“ im Bereich der Stadt Duisburg.
Er bietet den Mietparteien 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 m² Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.
Die unter den Bandbreiten ausgedruckten Mittelwerte ergeben sich aus den verwerteten Mietdaten der auf der Vorderseite genannten Herausgeber des Mietspiegels. Die aufgezeigten Bandbreiten dienen auch der Unterscheidung der Lagemerkmale. Die Daten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

- Nach Feststellungen der Mietspiegelkommission fallen unter den Begriff „ortsübliche Miete“ in Duisburg gleichermaßen Mietvertragsgestaltungen, in denen Betriebskosten teilweise enthalten sind (Teilinklusiv-Mietspiegel) und solche, in denen alle Betriebskosten neben der Grundmiete erhoben werden (Netto-Mietspiegel).
In den Werten des Teilinklusiv-Mietspiegels sind folgende Betriebskosten enthalten:
Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung.
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.

B) Wohnlagen:

- 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).
- Normale Wohnlage:**
Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch auf.
Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.
- 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 sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

C) Ausstattung, Grundriß, Unterhaltungszustand:

Der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muß so beschaffen sein, daß er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt; das heißt, behebbare Mängel bleiben unberücksichtigt.

1. Grundaussstattung

- zu a): Bei diesen Mietwerten wird davon ausgegangen, daß die Toiletten in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht sind, der vom Flur und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein muß.
- zu b): Diese Spalte umfaßt die Mietwerte für Wohnungen, die entweder zentral beheizbar sind oder über ein Bad (Dusche) verfügen.
Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter), soweit alle Räume beheizbar sind.
Als „Bad“ sind folgende Einrichtungen anzusehen:
Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, der außer dem Platz für die Badewanne oder Brausetasse, Waschbecken und ggf. WC, genügend Raum zum An- und Auskleiden bietet.
Duschen kommen normalen Bädern wertmäßig gleich, wenn daneben in einem oder mehreren Räumen besondere Waschgelegenheiten (Waschtisch) installiert sind und mit Warmwasser versorgt werden.

- Sogenannte Badensichen, die meist den Schlafzimmern zugeordnet sind, Schrankbäder o.ä. wirken sich nur unwesentlich auf die Miethöhe aus.
- zu c): Für die Eingruppierung von Wohnraum in diese Spalte ist grundsätzlich Voraussetzung, daß zentrale Beheizung und ein normales Bad vorhanden sind. Die Erläuterungen zu b) gelten entsprechend.
- zu b)-c): Die Fensteranlagen müssen mit Isolierverglasung ausgestattet sein.

2. Grundrißgestaltung:

Neben der Ausstattung sind die Grundrißgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale. Zur guten 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, daß die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellkammer etc.) steht.

3. Modernisierte Wohnungen:

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrißgestaltung des Anwesens im wesentlichen der einer Neubebauung entspricht.
Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.
Wohnungen, die bis zum 31. 12. 1960 bezugsfertig wurden, sind in die Gruppe III einzuordnen, wenn der Wohnwert durch bauliche Maßnahmen gegenüber dem Ursprungszustand wesentlich verbessert ist. Zu diesen Maßnahmen zählen mindestens nebeneinander das Einbringen neuer Fenster, die Modernisierung oder Neuschaffung der Badezimmer, die Verbesserung der Elektroinstallation und Einbau/Verbesserung der Heizungsanlage.
Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in die Gruppe III des Mietspiegels. Diese können entweder durch die Wahl einer anderen Ausstattungsklasse (Bad/Heizung) oder durch Zuschläge berücksichtigt werden.
Wohnungen, die unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an die veränderten Wohngeohnheiten um-, ausgebaut oder erweitert worden sind, können entsprechend dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahmen den Gruppen IV, V oder VI zugeordnet werden, wenn der Standard der jeweiligen Gruppe erreicht ist. Hierbei sind sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

D) Zu- und Abschläge:

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:

1. Zuschläge für:

- Sonderausstattung/Modernisierung:**
Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z. B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelfholz, Marmorfensterbänke, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Wand- und/oder Deckenvertäfelung in Holz. Gesetzlich mögliche Zuschläge infolge nachträglicher Wärmedämmung können den Tabellenwerten hinzugerechnet werden.
Zuschläge zu a) können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Sie sollten insgesamt 15 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.
- Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser
- Appartements (unter einem Appartement ist eine 1-Zimmer-Wohnung zu verstehen, die in der Regel Wohn-Kochnische oder Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist).
- Sollte trotz vorgesehener Einfachverglasung Isolierverglasung vorhanden sein, dann Zuschlag 0,40 DM/m²/mtl.

2. Abschläge für:

- Wohnungen ohne Wohnungsabschluß
- Untergeschoßwohnungen, Wohnungen im Hinterhaus
- Dachgeschoßwohnungen mit schlechtem Grundriß oder ungenügender Belichtung und Wärmedämmung
- außerhalb der Wohnung gelegene Toiletten (i. d. R. 10 %)
- Fensteranlagen ohne Isolierverglasung der Ausstattungsmerkmale b) und c) 0,40 DM/m²/mtl.
- Die einfache Wohnlage ist in Gruppe VI nicht angegeben. Lagenschwächen sind durch Abschläge zu berücksichtigen.

Mietspiegel '92

für das Stadtgebiet Duisburg

Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Duisburg, vom 15. Oktober 1992

Herausgegeben von:

Stadt Duisburg - Der Oberstadtdirektor
Amt für Wohnungswesen und Amt für Statistik, Stadtforschung und Europaangelegenheiten
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Haus- und Grundstückseigentümer-Vereine Groß-Duisburg,
Duisburg-Meiderich, Duisburg-Hamborn und Moers (für die Bereiche Rheinhausen und Homberg)
Mietervereine Groß-Duisburg und Rhein-Ruhr

Beteiligt waren:

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein
Ring Deutscher Makler
Niederrheinische Immobilienbörse

TEILINKLUSIV-MIETSPIEGEL

Der Teilinklusive-Mietspiegel enthält folgende Betriebskosten: Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung.
Bei der Anwendung sind die umseitigen Erläuterungen zu beachten.

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe III Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1969 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1978 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 1979 bezugsfertig wurden	
	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²
Wohnungen bis 50 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	4,60 - 5,30 4,95	4,90 - 5,60 5,25	5,30 - 6,00 5,65														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,60 - 6,60 6,10	6,00 - 7,00 6,50	6,50 - 7,50 7,00	6,00 - 7,00 6,50	6,50 - 7,50 7,00	7,00 - 8,00 7,50											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	7,00 - 8,00 7,50	7,50 - 8,50 8,00	8,10 - 9,10 8,60	7,10 - 8,10 7,60	7,60 - 8,60 8,10	8,20 - 9,20 8,70	7,30 - 8,30 7,80	7,80 - 8,80 8,30	8,40 - 9,40 8,90	7,30 - 8,50 7,90	7,80 - 9,00 8,40	8,50 - 9,70 9,10	8,20 - 9,40 8,80	8,80 - 10,00 9,40	9,60 - 10,80 10,20	9,30 - 11,70 10,50	10,20 - 12,60 11,40
Wohnungen bis 70 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	4,35 - 5,05 4,70	4,65 - 5,35 5,00	5,05 - 5,75 5,40														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,30 - 6,30 5,80	5,70 - 6,70 6,20	6,20 - 7,20 6,70	5,70 - 6,70 6,20	6,20 - 7,20 6,70	6,70 - 7,70 7,20											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,60 - 7,60 7,10	7,10 - 8,10 7,60	7,70 - 8,70 8,20	6,80 - 7,80 7,30	7,30 - 8,30 7,80	7,90 - 8,90 8,40	7,00 - 8,00 7,50	7,50 - 8,50 8,00	8,10 - 9,10 8,60	7,00 - 8,20 7,60	7,50 - 8,70 8,10	8,10 - 9,30 8,70	7,90 - 9,10 8,50	8,50 - 9,70 9,10	9,30 - 10,50 9,90	9,00 - 11,40 10,20	9,90 - 12,30 11,10
Wohnungen bis 90 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	4,25 - 4,95 4,60	4,55 - 5,25 4,90	4,95 - 5,65 5,30														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,20 - 6,20 5,70	5,60 - 6,60 6,10	6,10 - 7,10 6,60	5,60 - 6,60 6,10	6,10 - 7,10 6,60	6,60 - 7,60 7,10											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,50 - 7,50 7,00	7,00 - 8,00 7,50	7,60 - 8,60 8,10	6,70 - 7,70 7,20	7,20 - 8,20 7,70	7,80 - 8,80 8,30	6,90 - 7,90 7,40	7,40 - 8,40 7,90	8,00 - 9,00 8,50	6,90 - 8,10 7,50	7,40 - 8,60 8,00	8,00 - 9,20 8,60	7,80 - 9,00 8,40	8,40 - 9,60 9,00	9,20 - 10,40 9,80	8,90 - 11,30 10,10	9,80 - 12,20 11,00
Wohnungen über 90 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	4,10 - 4,80 4,45	4,40 - 5,10 4,75	4,80 - 5,50 5,15														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,00 - 6,00 5,50	5,40 - 6,40 5,90	5,90 - 6,90 6,40	5,40 - 6,40 5,90	5,90 - 6,90 6,40	6,40 - 7,40 6,90											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,20 - 7,20 6,70	6,70 - 7,70 7,20	7,30 - 8,30 7,80	6,50 - 7,50 7,00	7,00 - 8,00 7,50	7,60 - 8,60 8,10	6,70 - 7,70 7,20	7,20 - 8,20 7,70	7,80 - 8,80 8,30	6,60 - 7,80 7,20	7,10 - 8,30 7,70	7,70 - 8,90 8,30	7,50 - 8,70 8,10	8,10 - 9,30 8,70	8,90 - 10,10 9,50	8,70 - 11,10 9,90	9,60 - 12,00 10,80

NETTO-MIETSPIEGEL

Der Netto-Mietspiegel beinhaltet keinerlei Betriebskosten.
Bei der Anwendung sind die umseitigen Erläuterungen zu beachten.

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe III Modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1969 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1978 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 1979 bezugsfertig wurden	
	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²
Wohnungen bis 50 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	3,90 - 4,60 4,25	4,20 - 4,90 4,55	4,60 - 5,30 4,95														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,90 - 5,90 5,40	5,30 - 6,30 5,80	5,80 - 6,80 6,30	5,15 - 6,15 5,65	5,65 - 6,65 6,15	6,15 - 7,15 6,65											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,30 - 7,30 6,80	6,80 - 7,80 7,30	7,40 - 8,40 7,90	6,25 - 7,25 6,75	6,75 - 7,75 7,25	7,35 - 8,35 7,85	6,45 - 7,45 6,95	6,95 - 7,95 7,45	7,55 - 8,55 8,05	6,40 - 7,60 7,00	6,90 - 8,10 7,50	7,60 - 8,80 8,20	7,20 - 8,40 7,80	7,80 - 9,00 8,40	8,60 - 9,80 9,20	8,25 - 10,65 9,45	9,15 - 11,55 10,35
Wohnungen bis 70 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	3,65 - 4,35 4,00	3,95 - 4,65 4,30	4,35 - 5,05 4,70														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,60 - 5,60 5,10	5,00 - 6,00 5,50	5,50 - 6,50 6,00	4,85 - 5,85 5,35	5,35 - 6,35 5,85	5,85 - 6,85 6,35											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,90 - 6,90 6,40	6,40 - 7,40 6,90	7,00 - 8,00 7,50	5,95 - 6,95 6,45	6,45 - 7,45 6,95	7,05 - 8,05 7,55	6,15 - 7,15 6,65	6,65 - 7,65 7,15	7,25 - 8,25 7,75	6,10 - 7,30 6,70	6,60 - 7,80 7,20	7,20 - 8,40 7,80	6,90 - 8,10 7,50	7,50 - 8,70 8,10	8,30 - 9,50 8,90	7,95 - 10,35 9,15	8,85 - 11,25 10,05
Wohnungen bis 90 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	3,55 - 4,25 3,90	3,85 - 4,55 4,20	4,25 - 4,95 4,60														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,50 - 5,50 5,00	4,90 - 5,90 5,40	5,40 - 6,40 5,90	4,75 - 5,75 5,25	5,25 - 6,25 5,75	5,75 - 6,75 6,25											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,80 - 6,80 6,30	6,30 - 7,30 6,80	6,90 - 7,90 7,40	5,85 - 6,85 6,35	6,35 - 7,35 6,85	6,95 - 7,95 7,45	6,05 - 7,05 6,55	6,55 - 7,55 7,05	7,15 - 8,15 7,65	6,00 - 7,20 6,60	6,50 - 7,70 7,10	7,10 - 8,30 7,70	6,80 - 8,00 7,40	7,40 - 8,60 8,00	8,20 - 9,40 8,80	7,85 - 10,25 9,05	8,75 - 11,15 9,95
Wohnungen über 90 m² Größe																	
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC/Einfachverglasung	3,40 - 4,10 3,75	3,70 - 4,40 4,05	4,10 - 4,80 4,45														
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,30 - 5,30 4,80	4,70 - 5,70 5,20	5,20 - 6,20 5,70	4,55 - 5,55 5,05	5,05 - 6,05 5,55	5,55 - 6,55 6,05											
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,50 - 6,50 6,00	6,00 - 7,00 6,50	6,60 - 7,60 7,10	5,65 - 6,65 6,15	6,15 - 7,15 6,65	6,75 - 7,75 7,25	5,85 - 6,85 6,35	6,35 - 7,35 6,85	6,95 - 7,95 7,45	5,70 - 6,90 6,30	6,20 - 7,40 6,80	6,80 - 8,00 7,40	6,50 - 7,70 7,10	7,10 - 8,30 7,70	7,90 - 9,10 8,50	7,65 - 10,05 8,85	8,55 - 10,95 9,75

ERLÄUTERUNGEN

A) Allgemeines

- Der Mietspiegel '95 dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten für den „nichtpreisgebundenen Wohnraum“ im Bereich der Stadt Duisburg.
Er bietet den Mietparteien 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 m² Wohnfläche monatlich nach dem Stande vom 31.12.94. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.
Die unter den Bandbreiten ausgedruckten Mittelwerte ergeben sich aus den verwerteten Mietdaten der auf der Vorderseite genannten Herausgeber des Mietspiegels. Die aufgezeigten Bandbreiten dienen auch der Unterscheidung von Lagemerkmalen. Die Daten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.
- Nach Feststellungen der Mietspiegelkommission fallen unter den Begriff „ortsübliche Miete“ in Duisburg gleichermaßen Mietvertragsgestaltungen, in denen Betriebskosten teilweise enthalten sind (Teilkonsum-Mietspiegel) und solche, in denen alle Betriebskosten neben der Grundmiete erhoben werden (Netto-Mietspiegel).
In den Werten des Teilkonsum-Mietspiegels sind folgende Betriebskosten nach dem Stande vom 31. 12. 94 enthalten: Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung.
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; hingegen enthalten sind die Kosten der kleinen Instandhaltungen.

B) Wohnlagen

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).

2. Normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch auf.

Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

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 sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

C) Ausstattung, Grundriß, Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muß so beschaffen sein, daß er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt; das heißt, behebbare Mängel bleiben unberücksichtigt.

1. Grundausrüstung

zu a) Bei diesen Mietwerten wird davon ausgegangen, daß die Toiletten in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht sind, der vom Flur und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein muß.

zu b) Diese Spalte umfaßt die Mietwerte für Wohnungen, die entweder zentral beheizbar sind oder über ein Bad (Dusche) verfügen.

Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter), soweit alle Räume beheizbar sind.

Als „Bad“ sind folgende Einrichtungen anzusehen:

Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, der außer dem Platz für die Badewanne oder Brausetasse, Waschbecken und ggf. WC, genügend Raum zum An- und Auskleiden bietet.

Duschen kommen normalen Bädern wertmäßig gleich, wenn daneben in einem oder mehreren Räumen besondere Waschgelegenheiten (Waschtisch) installiert sind und mit Warmwasser versorgt werden.

Sogenannte Badenischen, die meist den Schlafzimmern zugeordnet sind (Schrankbäder o.ä.), wirken sich nur unwesentlich auf die Miethöhe aus.

zu c) Für die Eingruppierung von Wohnraum in diese Spalte ist grundsätzlich Voraussetzung, daß zentrale Beheizung und ein normales Bad vorhanden sind. Die Erläuterungen zu b) gelten entsprechend.

zu b)+ c) Die Fensteranlagen müssen mit Isolierverglasung ausgestattet sein.

2. Grundrißgestaltung

Neben der Ausstattung sind die Grundrißgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale. Zur guten 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, daß die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellkammer etc.) steht.

3. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrißgestaltung des Anwesens im wesentlichen der einer Neubebauung entspricht.

Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Wohnungen, die bis zum 31. 12. 1960 bezugsfertig wurden, sind in die Gruppe III einzuordnen, wenn der Wohnwert durch bauliche Maßnahmen gegenüber dem Ursprungszustand wesentlich verbessert ist. Zu diesen Maßnahmen zählen mindestens nebeneinander das Einbringen neuer Fenster, die Modernisierung oder Neuschaffung der Badezimmer, die Verbesserung der Elektroinstallation und der Einbau/die Verbesserung der Heizungsanlage.

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in die Gruppe III des Mietspiegels. Diese können entweder durch die Wahl einer anderen Ausstattungsklasse (Bad/Heizung) oder durch Zuschläge berücksichtigt 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 IV, V, VI oder VII zugeordnet werden, wenn der Standard der jeweiligen Gruppe erreicht ist. Hierbei sind sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

D) Zu- und Abschläge

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.

1. Zuschläge für:

a) Sonderausstattung/Modernisierung

Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z.B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Wand- und/oder Deckenvertäfelung in Holz. Gesetzlich mögliche Zuschläge infolge nachträglicher Wärmedämmung können den Tabellenwerten hinzugerechnet werden.

Zuschläge zu a) können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Sie sollten insgesamt 15 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

b) Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser

c) Appartements (unter einem Appartement ist eine 1-Zimmer-Wohnung zu verstehen, die in der Regel Wohn-Kochnische oder Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist).

d) Sollte trotz vorgesehener Einfachverglasung Isolierverglasung vorhanden sein, dann Zuschlag 0,40 DM/m²/mtl.

2. Abschläge für:

a) Wohnungen ohne Wohnungsabschluß

b) Untergeschoßwohnungen, Wohnungen im Hinterhaus

c) Dachgeschoßwohnungen mit schlechtem Grundriß oder ungenügender Belichtung und Wärmedämmung

d) außerhalb der Wohnung gelegene Toiletten (i.d.R. 10 %)

e) Fensteranlagen ohne Isolierverglasung der Ausstattungsmerkmale b) und c) 0,40 DM/m²/mtl.

f) Die einfache Wohnlage ist in den Gruppen VI und VII nicht angegeben. Lagenachteile sind durch Abschläge zu berücksichtigen.

Mietspiegel '95

für das Stadtgebiet Duisburg

Richtlinien

für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes
vom 1. Mai 1995

Herausgegeben von:

Stadt Duisburg - Der Oberstadtdirektor

Amt für Wohnungswesen und Amt für Statistik, Stadtforschung und Europaangelegenheiten

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg - Geschäftsstelle -

Haus- und Grundstückseigentümer-Vereine Groß-Duisburg,

Duisburg-Meiderich, Duisburg-Hamborn und Moers (für die Bereiche Rheinhausen und Homberg)

Mietervereine Groß-Duisburg und Rhein-Ruhr

Beteiligt waren:

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein

Ring Deutscher Makler

Niederrheinische Immobilienbörse

TEILINKLUSIV-MIETSPIEGEL

Der Teilinklusive-Mietspiegel enthält folgende Betriebskosten: Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung. Bei der Anwendung sind die umseitigen Erläuterungen zu beachten.	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III		
	Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 bezugsfertig wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden			modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden		
	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²
A Wohnungen bis 50 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	5,30 - 6,00 5,65	5,60 - 6,30 5,95	6,00 - 6,70 6,35						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,90 - 6,90 6,40	6,30 - 7,30 6,80	6,80 - 7,80 7,30	6,30 - 7,30 6,80	6,80 - 7,80 7,30	7,30 - 8,30 7,80			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	7,30 - 8,30 7,80	7,80 - 8,80 8,30	8,40 - 9,40 8,90	7,50 - 8,50 8,00	8,00 - 9,00 8,50	8,60 - 9,60 9,10	8,00 - 9,00 8,50	8,50 - 9,50 9,00	9,10 - 10,10 9,60
B Wohnungen bis 70 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	5,05 - 5,75 5,40	5,35 - 6,05 5,70	5,75 - 6,45 6,10						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,60 - 6,60 6,10	6,00 - 7,00 6,50	6,50 - 7,50 7,00	6,00 - 7,00 6,50	6,50 - 7,50 7,00	7,00 - 8,00 7,50			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,90 - 7,90 7,40	7,40 - 8,40 7,90	8,00 - 9,00 8,50	7,20 - 8,20 7,70	7,70 - 8,70 8,20	8,30 - 9,30 8,80	7,70 - 8,70 8,20	8,20 - 9,20 8,70	8,80 - 9,80 9,30
C Wohnungen bis 90 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	4,95 - 5,65 5,30	5,25 - 5,95 5,60	5,65 - 6,35 6,00						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,50 - 6,50 6,00	5,90 - 6,90 6,40	6,40 - 7,40 6,90	5,90 - 6,90 6,40	6,40 - 7,40 6,90	6,90 - 7,90 7,40			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,80 - 7,80 7,30	7,30 - 8,30 7,80	7,90 - 8,90 8,40	7,10 - 8,10 7,60	7,60 - 8,60 8,10	8,20 - 9,20 8,70	7,60 - 8,60 8,10	8,10 - 9,10 8,60	8,70 - 9,70 9,20
D Wohnungen über 90 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	4,80 - 5,50 5,15	5,10 - 5,80 5,45	5,50 - 6,20 5,85						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	5,30 - 6,30 5,80	5,70 - 6,70 6,20	6,20 - 7,20 6,70	5,70 - 6,70 6,20	6,20 - 7,20 6,70	6,70 - 7,70 7,20			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,50 - 7,50 7,00	7,00 - 8,00 7,50	7,60 - 8,60 8,10	6,90 - 7,90 7,40	7,40 - 8,40 7,90	8,00 - 9,00 8,50	7,40 - 8,40 7,90	7,90 - 8,90 8,40	8,50 - 9,50 9,00

NETTO-MIETSPIEGEL

Der Netto-Mietspiegel beinhaltet keinerlei Betriebskosten. Bei der Anwendung sind die umseitigen Erläuterungen zu beachten.	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III		
	Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 bezugsfertig wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1960 bezugsfertig wurden			modernisierte Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden		
	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²
A Wohnungen bis 50 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	4,30 - 5,00 4,65	4,60 - 5,30 4,95	5,00 - 5,70 5,35						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,90 - 5,90 5,40	5,30 - 6,30 5,80	5,80 - 6,80 6,30	5,15 - 6,15 5,65	5,65 - 6,65 6,15	6,15 - 7,15 6,65			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,30 - 7,30 6,80	6,80 - 7,80 7,30	7,40 - 8,40 7,90	6,35 - 7,35 6,85	6,85 - 7,85 7,35	7,45 - 8,45 7,95	6,80 - 7,80 7,30	7,30 - 8,30 7,80	7,90 - 8,90 8,40
B Wohnungen bis 70 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	4,05 - 4,75 4,40	4,35 - 5,05 4,70	4,75 - 5,45 5,10						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,60 - 5,60 5,10	5,00 - 6,00 5,50	5,50 - 6,50 6,00	4,85 - 5,85 5,35	5,35 - 6,35 5,85	5,85 - 6,85 6,35			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,90 - 6,90 6,40	6,40 - 7,40 6,90	7,00 - 8,00 7,50	6,05 - 7,05 6,55	6,55 - 7,55 7,05	7,15 - 8,15 7,65	6,50 - 7,50 7,00	7,00 - 8,00 7,50	7,60 - 8,60 8,10
C Wohnungen bis 90 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	3,95 - 4,65 4,30	4,25 - 4,95 4,60	4,65 - 5,35 5,00						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,50 - 5,50 5,00	4,90 - 5,90 5,40	5,40 - 6,40 5,90	4,75 - 5,75 5,25	5,25 - 6,25 5,75	5,75 - 6,75 6,25			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,80 - 6,80 6,30	6,30 - 7,30 6,80	6,90 - 7,90 7,40	5,95 - 6,95 6,45	6,45 - 7,45 6,95	7,05 - 8,05 7,55	6,40 - 7,40 6,90	6,90 - 7,90 7,40	7,50 - 8,50 8,00
D Wohnungen über 90 m² Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad mit WC, Einfachverglasung	3,80 - 4,50 4,15	4,10 - 4,80 4,45	4,50 - 5,20 4,85						
b) ohne Heizung, mit Bad/WC, Isolierverglasung oder mit Heizung, Isolierverglasung, ohne Bad	4,30 - 5,30 4,80	4,70 - 5,70 5,20	5,20 - 6,20 5,70	4,55 - 5,55 5,05	5,05 - 6,05 5,55	5,55 - 6,55 6,05			
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,50 - 6,50 6,00	6,00 - 7,00 6,50	6,60 - 7,60 7,10	5,75 - 6,75 6,25	6,25 - 7,25 6,75	6,85 - 7,85 7,35	6,20 - 7,20 6,70	6,70 - 7,70 7,20	7,30 - 8,30 7,80

Gruppe IV			Gruppe V			Gruppe VI		Gruppe VII	
Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1969 bezugsfertig wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1978 bezugsfertig wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis 1990 bezugsfertig wurden		Wohnungen in Gebäuden, die ab 1991 bezugsfertig wurden	
in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²
8,10 - 9,30 8,70	8,60 - 9,80 9,20	9,30 - 10,50 9,90	8,55 - 9,75 9,15	9,15 - 10,35 9,75	9,95 - 11,15 10,55	10,30 - 11,70 11,00	11,20 - 12,60 11,90	11,70 - 14,30 13,00	12,60 - 15,20 13,90
7,80 - 9,00 8,40	8,30 - 9,50 8,90	8,90 - 10,10 9,50	8,25 - 9,45 8,85	8,85 - 10,05 9,45	9,65 - 10,85 10,25	10,00 - 11,40 10,70	10,90 - 12,30 11,60	11,40 - 14,00 12,70	12,30 - 14,90 13,60
7,70 - 8,90 8,30	8,20 - 9,40 8,80	8,80 - 10,00 9,40	8,15 - 9,35 8,75	8,75 - 9,95 9,35	9,55 - 10,75 10,15	9,90 - 11,30 10,60	10,80 - 12,20 11,50	11,30 - 13,90 12,60	12,20 - 14,80 13,50
7,40 - 8,60 8,00	7,90 - 9,10 8,50	8,50 - 9,70 9,10	7,85 - 9,05 8,45	8,45 - 9,65 9,05	9,25 - 10,45 9,85	9,70 - 11,10 10,40	10,60 - 12,00 11,30	11,10 - 13,70 12,40	12,00 - 14,60 13,30

Gruppe IV			Gruppe V			Gruppe VI		Gruppe VII	
Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1969 bezugsfertig wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1978 bezugsfertig wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis 1990 bezugsfertig wurden		Wohnungen in Gebäuden, die ab 1991 bezugsfertig wurden	
in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in einfachen Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²	in normalen Wohnlagen DM/m²	in guten Wohnlagen DM/m²
6,85 - 8,05 7,45	7,35 - 8,55 7,95	8,05 - 9,25 8,65	7,20 - 8,40 7,80	7,80 - 9,00 8,40	8,60 - 9,80 9,20	8,90 - 10,30 9,60	9,80 - 11,20 10,50	10,30 - 12,90 11,60	11,20 - 13,80 12,50
6,55 - 7,75 7,15	7,05 - 8,25 7,65	7,65 - 8,85 8,25	6,90 - 8,10 7,50	7,50 - 8,70 8,10	8,30 - 9,50 8,90	8,60 - 10,00 9,30	9,50 - 10,90 10,20	10,00 - 12,60 11,30	10,90 - 13,50 12,20
6,45 - 7,65 7,05	6,95 - 8,15 7,55	7,55 - 8,75 8,15	6,80 - 8,00 7,40	7,40 - 8,60 8,00	8,20 - 9,40 8,80	8,50 - 9,90 9,20	9,40 - 10,80 10,10	9,90 - 12,50 11,20	10,80 - 13,40 12,10
6,15 - 7,35 6,75	6,65 - 7,85 7,25	7,25 - 8,45 7,85	6,50 - 7,70 7,10	7,10 - 8,30 7,70	7,90 - 9,10 8,50	8,30 - 9,70 9,00	9,20 - 10,60 9,90	9,70 - 12,30 11,00	10,60 - 13,20 11,90

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 Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Tabellen enthalten „Mietrichtwerte“ je m² Wohnfläche monatlich nach dem Stande von Mai 1998. 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 Mietspannen sind in einer repräsentativen Erhebung (Haushaltsbefragung) auf der Grundlage statistischer Methoden ermittelt worden.

Sie stellen den Schwerpunkt des Marktes dar und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.

Die ermittelten Preisspannen sind zum Teil durch die individuellen Interessenlagen von Vermietern und Mietern begründet. Preisspannen ergeben sich auch aus der Generalisierung der Einzelfälle auf die für eine Gruppe typischen Merkmale (z.B. Abweichungen der Lage von den durchschnittlichen Merkmalen in den drei Wohnlagenbestimmungen, Lageunterschiede in den Gebäuden, Himmelsrichtung, Unterschiede in den Ausstattungsmerkmalen).

Abweichungen einzelner Wohnungen von den charakteristischen Merkmalen können in der Regel im Rahmen der Spannbreiten ermittelt werden.

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. Freizeitanlagen und Grünflächen).

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 Beleuchtungs- 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 Sanitäreinrichtung (z.B. 2. Bad, 2. WC, Bidet, zusätzliche Waschbecken);
überdurchschnittliche Elektroinstallation;
nachträgliche Wärmedämmung der Fassade und des Dachgeschosses (für Wohnungen bis Baujahr 1975);
Optimierung der Heizungsanlage durch zusätzliche, über den gesetzlich vorgegebenen Standard hinausgehende Energieeinsparungen.
Die Zuschläge sollten insgesamt 15 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

5.2. Abschläge

Abschläge können vorgenommen werden für:
Wohnungen ohne Heizung und ohne Bad von 1,- DM/m² mtl.;
kein Warmwasser im Bad;
keine ausreichende Elektroinstallation;
fehlende Isolierverglasung von 0,70 DM/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 130 m² Wohnfläche; fehlende Nebenräume;
fehlenden Wohnungsabschluss; Abweichungen von einer normalen Grundrissgestaltung entsprechend Ziff. 4.2.

Mietspiegel '99

für das Stadtgebiet Duisburg

Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes von Januar 1999

Herausgegeben von:

Stadt Duisburg – Die Oberbürgermeisterin

Amt für Wohnungswesen

Amt für Statistik, Stadtforschung und Europaangelegenheiten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

– Geschäftsstelle –

haus und grund, Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß Duisburg e.V.
Dellstraße 30, 47051 Duisburg

Haus- und Grund- und Wohnungseigentümerversammlung Hamborn e. V.
Rathausstraße 11, 47166 Duisburg

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

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerversammlung Moers (für die Bereiche Rheinhausen u. Homberg)
Weygoldstraße 14, 47441 Moers

Mieterverein Groß Duisburg e. V.
Neudorfer Straße 15 – 17, 47057 Duisburg

Mieterverein Rhein-Ruhr e. V.
Rathausstraße 18, 47166 Duisburg

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein
per Adresse: Homberger Bauverein GmbH, Bismarckplatz 1, 47198 Duisburg

Beteiligt waren:
Ring Deutscher Makler
Niederrheinische Immobilienbörse

Mietspiegel 1999

Netto-Mietspiegel	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig			Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig			Gruppe III zwischen 1961 und 1969 bezugsfertig			Gruppe IV zwischen 1970 und 1978 bezugsfertig			Gruppe V zwischen 1979 und 1990 bezugsfertig		Gruppe VI ab 1991 bezugsfertig	
	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
bis 50 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	5,60 – 6,60 <i>6,10</i>	6,10 – 7,10 <i>6,60</i>	6,80 – 7,80 <i>7,30</i>	5,60 – 6,60 <i>6,10</i>	6,10 – 7,10 <i>6,60</i>	6,80 – 7,80 <i>7,30</i>										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	7,20 – 8,20 <i>7,70</i>	7,70 – 8,70 <i>8,20</i>	8,00 – 9,00 <i>8,50</i>	7,40 – 8,40 <i>7,90</i>	7,80 – 8,80 <i>8,30</i>	8,10 – 9,10 <i>8,60</i>	8,00 – 9,20 <i>8,60</i>	8,30 – 9,50 <i>8,90</i>	8,70 – 9,90 <i>9,30</i>	8,80 – 10,00 <i>9,40</i>	9,10 – 10,30 <i>9,70</i>	9,60 – 10,80 <i>10,20</i>	9,40 – 10,80 <i>10,10</i>	10,10 – 11,50 <i>10,80</i>	11,30 – 13,90 <i>12,60</i>	12,10 – 14,70 <i>13,40</i>
bis 70 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	5,30 – 6,30 <i>5,80</i>	5,80 – 6,80 <i>6,30</i>	6,50 – 7,50 <i>7,00</i>	5,30 – 6,30 <i>5,80</i>	5,80 – 6,80 <i>6,30</i>	6,50 – 7,50 <i>7,00</i>										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	6,80 – 7,80 <i>7,30</i>	7,30 – 8,30 <i>7,80</i>	7,60 – 8,60 <i>8,10</i>	7,00 – 8,00 <i>7,50</i>	7,40 – 8,40 <i>7,90</i>	7,70 – 8,70 <i>8,20</i>	7,50 – 8,70 <i>8,10</i>	7,80 – 9,00 <i>8,40</i>	8,20 – 9,40 <i>8,80</i>	8,30 – 9,50 <i>8,90</i>	8,60 – 9,80 <i>9,20</i>	9,10 – 10,30 <i>9,70</i>	9,30 – 10,70 <i>10,00</i>	10,00 – 11,40 <i>10,70</i>	11,20 – 13,80 <i>12,50</i>	12,00 – 14,60 <i>13,30</i>
bis 90 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	5,20 – 6,20 <i>5,70</i>	5,70 – 6,70 <i>6,20</i>	6,40 – 7,40 <i>6,90</i>	5,20 – 6,20 <i>5,70</i>	5,70 – 6,70 <i>6,20</i>	6,40 – 7,40 <i>6,90</i>										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	6,70 – 7,70 <i>7,20</i>	7,20 – 8,20 <i>7,70</i>	7,50 – 8,50 <i>8,00</i>	6,90 – 7,90 <i>7,40</i>	7,30 – 8,30 <i>7,80</i>	7,60 – 8,60 <i>8,10</i>	7,40 – 8,60 <i>8,00</i>	7,70 – 8,90 <i>8,30</i>	8,10 – 9,30 <i>8,70</i>	8,20 – 9,40 <i>8,80</i>	8,50 – 9,70 <i>9,10</i>	9,00 – 10,20 <i>9,60</i>	9,10 – 10,50 <i>9,80</i>	9,80 – 11,20 <i>10,50</i>	11,00 – 13,60 <i>12,30</i>	11,80 – 14,40 <i>13,10</i>
über 90 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	5,00 – 6,00 <i>5,50</i>	5,50 – 6,50 <i>6,00</i>	6,20 – 7,20 <i>6,70</i>	5,00 – 6,00 <i>5,50</i>	5,50 – 6,50 <i>6,00</i>	6,20 – 7,20 <i>6,70</i>										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	6,50 – 7,50 <i>7,00</i>	7,00 – 8,00 <i>7,50</i>	7,30 – 8,30 <i>7,80</i>	6,70 – 7,70 <i>7,20</i>	7,10 – 8,10 <i>7,60</i>	7,40 – 8,40 <i>7,90</i>	7,20 – 8,40 <i>7,80</i>	7,50 – 8,70 <i>8,10</i>	7,90 – 9,10 <i>8,50</i>	8,00 – 9,20 <i>8,60</i>	8,30 – 9,50 <i>8,90</i>	8,80 – 10,00 <i>9,40</i>	9,00 – 10,40 <i>9,70</i>	9,70 – 11,10 <i>10,40</i>	10,90 – 13,50 <i>12,20</i>	11,70 – 14,30 <i>13,00</i>

*) Die in Kursivschrift angegebenen Werte geben das arithmetische Mittel wieder.

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 Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Tabellen enthalten „Mietrichtwerte“ je m² 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 1999.

Die Spannen wurden durch Mittelung zwischen den benachbarten Wohnlagen einer Baujahresgruppe gebildet.

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).

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 Beleuchtungs- 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);
Optimierung der Heizungsanlage durch zusätzliche, über den gesetzlich vorgegebenen Standard hinausgehende Energieeinsparungen.
Die Zuschläge sollten insgesamt 15 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

5.2. Abschläge

Abschläge können vorgenommen werden für:
Wohnungen ohne Heizung und ohne Bad von 1,- DM/m² mtl.;
kein Warmwasser im Bad;
keine ausreichende Elektroinstallation;
fehlende Isolierverglasung von 0,70 DM/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 130 m² Wohnfläche; fehlende Nebenräume; fehlenden Wohnungsabschluss; Abweichungen von einer normalen Grundrissgestaltung entsprechend Ziff. 4.2.

Amt für Soziales und Wohnen

Mietspiegel 2001

für das Stadtgebiet Duisburg

Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes von Februar 2001

Herausgegeben von:

Stadt Duisburg – Die Oberbürgermeisterin

Amt für Soziales und Wohnen

Amt für Statistik, Stadtforschung und Europaangelegenheiten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg

– Geschäftsstelle –

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

Haus- und Grund- und Wohnungseigentümerverschein Hamborn e.V.
Rathausstraße 11, 47166 Duisburg

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

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverschein Moers (für die Bereiche Rheinhausen u. Homberg)
Weygoldstraße 3, 47441 Moers

Mieterschutzverein Groß Duisburg e.V.
Hedwigstr. 27, 47058 Duisburg, www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de

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

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein
per Adresse: Homberger Bauverein GmbH, Bismarckplatz 1, 47198 Duisburg

Beteiligt waren:
Ring Deutscher Makler, www.rdm.de, Niederrheinische Immobilienbörse

Mietspiegel 2001 im Internet, www.duisburg.de, Bürgerservice und Rathaus

Mietspiegel 2001

Netto-Mietspiegel	Gruppe I vor 1948 bezugsfertig			Gruppe II zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig			Gruppe III zwischen 1961 und 1969 bezugsfertig			Gruppe IV zwischen 1970 und 1978 bezugsfertig			Gruppe V zwischen 1979 und 1990 bezugsfertig		Gruppe VI ab 1991 bezugsfertig	
	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
bis 50 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	6,35 - 6,85 3,25€ - 3,50€ 6,60 3,37€	6,85 - 7,45 3,50€ - 3,81€ 7,10 3,63€	7,45 - 8,15 3,81€ - 4,17€ 7,80 3,99€	6,35 - 6,85 3,25€ - 3,50€ 6,60 3,37€	6,85 - 7,45 3,50€ - 3,81€ 7,10 3,63€	7,45 - 8,15 3,81€ - 4,17€ 7,80 3,99€										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	7,95 - 8,45 4,06€ - 4,32€ 8,20 4,19€	8,45 - 8,85 4,32€ - 4,52€ 8,70 4,45€	8,85 - 9,15 4,52€ - 4,68€ 9,00 4,60€	8,20 - 8,60 4,19€ - 4,40€ 8,40 4,29€	8,60 - 8,95 4,40€ - 4,58€ 8,80 4,50€	8,95 - 9,25 4,58€ - 4,73€ 9,10 4,65€	9,05 - 9,35 4,63€ - 4,78€ 9,20 4,70€	9,35 - 9,70 4,78€ - 4,96€ 9,50 4,86€	9,70 - 10,10 4,96€ - 5,16€ 9,90 5,06€	9,85 - 10,15 5,04€ - 5,19€ 10,00 5,11€	10,15 - 10,55 5,19€ - 5,39€ 10,30 5,27€	10,55 - 11,05 5,39€ - 5,65€ 10,80 5,52€	10,05 - 10,75 5,14€ - 5,50€ 10,40 5,32€	10,75 - 11,45 5,50€ - 5,85€ 11,10 5,68€	12,50 - 13,30 6,39€ - 6,80€ 12,90 6,60€	13,30 - 14,10 6,80€ - 7,21€ 13,70 7,00
bis 70 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	6,05 - 6,55 3,09€ - 3,35€ 6,30 3,22€	6,55 - 7,15 3,35€ - 3,66€ 6,80 3,48€	7,15 - 7,85 3,66€ - 4,01€ 7,50 3,83€	6,05 - 6,55 3,09€ - 3,35€ 6,30 3,22€	6,55 - 7,15 3,35€ - 3,66€ 6,80 3,48€	7,15 - 7,85 3,66€ - 4,01€ 7,50 3,83€										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	7,55 - 8,05 3,86€ - 4,12€ 7,80 3,99€	8,05 - 8,45 4,12€ - 4,32€ 8,30 4,24€	8,45 - 8,75 4,32€ - 4,47€ 8,60 4,40€	7,80 - 8,20 3,99€ - 4,19€ 8,00 4,09€	8,20 - 8,55 4,19€ - 4,37€ 8,40 4,29€	8,55 - 8,85 4,37€ - 4,52€ 8,70 4,45€	8,55 - 8,85 4,37€ - 4,52€ 8,70 4,45€	8,85 - 9,20 4,52€ - 4,70€ 9,00 4,60€	9,20 - 9,60 4,70€ - 4,91€ 9,40 4,81€	9,35 - 9,65 4,78€ - 4,93€ 9,50 4,86€	9,65 - 10,05 4,93€ - 5,14€ 9,80 5,01€	10,05 - 10,55 5,14€ - 5,39€ 10,30 5,27€	9,95 - 10,65 5,09€ - 5,45€ 10,30 5,27€	10,65 - 11,35 5,45€ - 5,80€ 11,00 5,62€	12,40 - 13,20 6,34€ - 6,75€ 12,80 6,54€	13,20 - 14,00 6,75€ - 7,16€ 13,60 6,95€
bis 90 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	5,95 - 6,45 3,04€ - 3,30€ 6,20 3,17€	6,45 - 7,05 3,30€ - 3,60€ 6,70 3,43€	7,05 - 7,75 3,60€ - 3,96€ 7,40 3,78€	5,95 - 6,45 3,04€ - 3,30€ 6,20 3,17€	6,45 - 7,05 3,30€ - 3,60€ 6,70 3,43€	7,05 - 7,75 3,60€ - 3,96€ 7,40 3,78										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	7,45 - 7,95 3,81€ - 4,06€ 7,70 3,94€	7,95 - 8,35 4,06€ - 4,27€ 8,20 4,19€	8,35 - 8,65 4,27€ - 4,42€ 8,50 4,35€	7,70 - 8,10 3,94€ - 4,14€ 7,90 4,04€	8,10 - 8,45 4,14€ - 4,32€ 8,30 4,24€	8,45 - 8,75 4,32€ - 4,47€ 8,60 4,40€	8,45 - 8,75 4,32€ - 4,47€ 8,60 4,40€	8,75 - 9,10 4,47€ - 4,65€ 8,90 4,55€	9,10 - 9,50 4,65€ - 4,86€ 9,30 4,76€	9,25 - 9,55 4,73€ - 4,88€ 9,40 4,81€	9,55 - 9,95 4,88€ - 5,09€ 9,70 4,96€	9,95 - 10,45 5,09€ - 5,34€ 10,20 5,22€	9,75 - 10,45 4,99€ - 5,34€ 10,10 5,16€	10,45 - 11,15 5,34€ - 5,70€ 10,80 5,52€	12,20 - 13,00 6,24€ - 6,65€ 12,60 6,44€	13,00 - 13,80 6,65€ - 7,06€ 13,40 6,85€
über 90 m² Wohnfläche ohne Heizung, mit Bad/WC, Isoliervergl. oder mit Heizung, Isoliervergl., ohne Bad/WC	5,75 - 6,25 2,94€ - 3,20€ 6,00 3,07€	6,25 - 6,85 3,20€ - 3,50€ 6,50 3,32€	6,85 - 7,55 3,50€ - 3,86€ 7,20 3,68€	5,75 - 6,25 2,94€ - 3,20€ 6,00 3,07€	6,25 - 6,85 3,20€ - 3,50€ 6,50 3,32€	6,85 - 7,55 3,50€ - 3,86€ 7,20 3,68€										
mit Heizung, Bad, Isolierverglasung	7,25 - 7,75 3,71€ - 3,96€ 7,50 3,83€	7,75 - 8,15 3,96€ - 4,17€ 8,00 4,09€	8,15 - 8,45 4,17€ - 4,32€ 8,30 4,24€	7,50 - 7,90 3,83€ - 4,04€ 7,70 3,94€	7,90 - 8,25 4,04€ - 4,22€ 8,10 4,14€	8,25 - 8,55 4,22€ - 4,37€ 8,40 4,29€	8,25 - 8,55 4,22€ - 4,37€ 8,40 4,29€	8,55 - 8,90 4,37€ - 4,55€ 8,70 4,45€	8,90 - 9,30 4,55€ - 4,76€ 9,10 4,65€	9,05 - 9,35 4,63€ - 4,78€ 9,20 4,70€	9,35 - 9,75 4,78€ - 4,99€ 9,50 4,86€	9,75 - 10,25 4,99€ - 5,24€ 10,00 5,11€	9,65 - 10,35 4,93€ - 5,29€ 10,00 5,11€	10,35 - 11,05 5,29€ - 5,65€ 10,70 5,47€	12,10 - 12,90 6,19€ - 6,60€ 12,50 6,39€	12,90 - 13,70 6,60€ - 7,00€ 13,30 6,80€

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 Mietparteien 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 m² 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 repräsentativen Erhebung (Haushaltsbefragung) und sind auf der Grundlage stat. 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. 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 Beleuchtungs- 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/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 130 m² Wohnfläche; fehlende Nebenräume; fehlenden Wohnungsabschluss; Abweichungen von einer normalen Grundrissgestaltung entsprechend Ziff. 4.2.

Miet- spiegel 2003



für das Stadtgebiet Duisburg
qualifiziert gem. § 558 BGB

Richtlinien für die Miete
des nicht preisgebundenen Wohnraumes
von Juli 2003

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

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

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

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverschein Moers
(für die Bereiche Rheinhausen u. Homberg)
Weygoldstraße 3, 47441 Moers

Mieterschutzverein Groß Duisburg e.V.
Hedwigstraße 27, 47058 Duisburg
www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de

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

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein

Beteiligt waren:
Ring Deutscher Makler, Niederrheinische Immobilienbörse
www.rdm.de

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



Mietspiegel 2003 im Internet
www.duisburg.de
Rathaus online.Dienstleistungen

Mietspiegel 2003

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
bis 50 qm Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	4,00 - 4,80 4,40	4,17 - 4,97 4,57	4,22 - 5,02 4,62	4,44 - 5,24 4,84	4,58 - 5,38 4,98	4,86 - 5,66 5,26	4,91 - 5,81 5,36	5,23 - 6,13 5,68	5,25 - 6,45 5,85	5,59 - 6,79 6,19	6,20 - 7,60 6,90	6,61 - 8,01 7,31
bis 70 qm Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	3,79 - 4,59 4,19	3,96 - 4,76 4,36	3,96 - 4,76 4,36	4,18 - 4,98 4,58	4,25 - 5,05 4,65	4,53 - 5,33 4,93	4,85 - 5,75 5,30	5,17 - 6,07 5,62	5,19 - 6,39 5,79	5,53 - 6,73 6,13	6,13 - 7,53 6,83	6,54 - 7,94 7,24
bis 90 qm Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	3,74 - 4,54 4,14	3,91 - 4,71 4,31	3,91 - 4,71 4,31	4,13 - 4,93 4,53	4,20 - 5,00 4,60	4,48 - 5,28 4,88	4,80 - 5,70 5,25	5,12 - 6,02 5,57	5,14 - 6,34 5,74	5,48 - 6,68 6,08	6,08 - 7,48 6,78	6,49 - 7,89 7,19
über 90 qm Wohnfläche mit Heizung, Bad und Isolierverglasung	3,64 - 4,44 4,04	3,81 - 4,61 4,21	3,81 - 4,61 4,21	4,03 - 4,83 4,43	4,10 - 4,90 4,50	4,38 - 5,18 4,78	4,60 - 5,50 5,05	5,02 - 5,92 5,47	5,04 - 6,24 5,64	5,38 - 6,58 5,98	5,98 - 7,38 6,68	6,39 - 7,79 7,09