



für das Stadtgebiet Duisburg gem.
§ 558 c BGB

Richtlinien für die Miete des nicht
preisgebundenen Wohnraumes vom
1. Januar 2015

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

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

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

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

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

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

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

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs-
unternehmen Duisburg-Niederrhein

Stadt Duisburg:
Amt für Soziales und Wohnen

Stabsstelle für Wahlen, Europa-
angelegenheiten und Informationslogistik

Beteiligt waren:
Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- Geschäftsstelle -

Immobilienverband Deutschland
www.ivd.net

M i e t s p i e g e l 2015

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

1. Allgemeines

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

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

1.1. Anwendungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für klassische Mietwohnungen in frei finanzierten Mehrfamilienhäusern und für vermietete Eigentumswohnungen.

Der Mietspiegel gilt **nicht** für:

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

2. Zum Zahlenwerk

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

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

- Betriebskosten,
- Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung

enthalten;

enthalten sind dagegen Kosten für kleinere Instandhaltungen.

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

In den einzelnen Mietspiegelzellen ist ein jeweiliger Durchschnittswert und eine Mietspanne angegeben. Vor Berechnung des Durchschnittswertes wurden Extremwerte aus der Verteilung eliminiert. Zur Bestimmung der Spanne wurden nur die Fälle in die Berechnung aufgenommen, die sich innerhalb einer Standardabweichung links und rechts des Mittelwertes der jeweiligen Verteilung befanden. Damit liegen ca. 2/3 aller beobachteten Werte innerhalb der Spanne.

Die Spannen fangen die Unterschiede auf, die nicht durch die Zu- und Abschläge nach den Ziffern 5.1 und 5.2 abgegolten werden.

3. Wohnlagen

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

3.1. Einfache Wohnlage

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder 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.

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, die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus 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.

4.3. Ausstattungsmerkmale nach Mietspiegel

Heizung:

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

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

Bad:

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

Elektroinstallation:

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

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

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

5.1. Zuschläge

Zuschläge können vorgenommen werden für:

a) Energetische Ausstattung

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

Bei Gebäuden, deren Fertigstellung vor 1995 erfolgte:

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

Heizungsmodernisierung/ Heizungserneuerung

ab Jahr 2000	Punkte	Erreichte Punkte
Modernes Heizungssystem (Brennwerttechnik, Holzpellets, Nutzung von Erdwärme)	4	
Fernwärmeversorgung	3	

Fenster

Zeitpunkt	Punkte	Erreichte Punkte
Ab Jahr 1995 oder U-Wert unter 2,0	2	

Gesamtpunktzahl: _____

b) Ausstattungsmerkmale der Wohnung und Gemeinschaftsflächen

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

Punkte	Zuschlag
ab 15	maximal 15,0 %
11 - 14	maximal 12,5 %
8 - 10	maximal 10,0 %
4 - 7	maximal 7,5 %
ab 3	maximal 5,0 %

Ausstattungsmerkmal	Punkte	Erreichte Punkte
Moderne Haustüranlage mit Gegensprechanlage Gebäude vor 1995	1	
Besonders aufwendiges, überdurchschnittliches Treppenhaus z.B. hochwertige Bodenbeläge (Marmor, Naturstein oder gleichwertiges Steinzeug); hochwertige Wandbekleidung; repräsentative Treppe	1	
Stufenloser Zugang zur Wohnung	2	
Barrierefreiheit in der Wohnung 4 Punkte bei Erreichen der DIN 18040-2, 1-3 Punkte bei eingeschränkter Barrierefreiheit (wie z. B. rollstuhlgerechtes Bad, vergrößertes Bad, ebenerdige Dusche, verbreiterte Türrahmen)	1-4	
Großer Balkon mit <u>größer gleich</u> 2 Meter Tiefe oder <u>größer gleich</u> 7,5 m ² Fläche, Terrasse, Wintergarten	2	
Einfacher Balkon mit <u>größer gleich</u> 1,5 Meter Tiefe oder <u>größer gleich</u> 5 m ² Fläche	1	
Hochwertige Oberböden (zum Beispiel Naturstein, Vollholzböden, Feinstein)	1	
Badausstattung überdurchschnittlich mit Glasabtrennung-Dusche, Handtuchwärmer, bodentiefe Duschtasse, hochwertige, moderne Armaturen (Teilausstattung 1 Punkt)	1-2	
Überdurchschnittliche Elektroausstattung (fachgerechte Ausführung)	2	
Alleinnutzungsrecht der Gartenfläche	2	
Nutzung Gartenfläche	1	
Ein- und Zweifamilienhaus	4	
Aufzug	2	
Fahrradabstellmöglichkeit ebenerdig/ stufenlos	1	

Gesamtpunktzahl: _____

5.2. Abschläge

Abschläge können vorgenommen werden für:

- die einfache Wohnlage; hier kann ein Abschlag von max. 10 % vom Mittelwert je nach Ausmaß der Beeinträchtigung erfolgen.
- Wohnung ohne Heizung 0,35 Euro/m² Wohnfläche vom unteren Bereich der Spanne
- Wohnung ohne Bad 0,40 Euro/m² Wohnfläche vom unteren Bereich der Spanne
- kein Warmwasser im Bad 10 % vom Mittelwert
- keine ausreichende Elektroinstallation 5-10 % vom Mittelwert
- fehlende Isolierverglasung 0,35 Euro/m² Wohnfläche vom unteren Bereich der Spanne
- fehlende Nebenräume (wie Abstellraum, Keller etc.) 3-5% vom Mittelwert
- fehlender Wohnungsabschluss 10 % vom Mittelwert
- abweichende Grundrissgestaltung entsprechend Ziffer 4.2, 5 % vom Mittelwert
- Standardwohnung über 120 m² Wohnfläche mit Ausnahme von Ein-/Zweifamilienhäusern 5-10 % vom Mittelwert

Beispielanwendung:

Wohnung mit 75 m² Fläche, Baujahr: 1965, normale Wohnlage, Dämmung der Vorder- und Rückseite, Heizungsmodernisierung 2001, Aufzug, überdurchschnittliche Elektroausstattung, moderne Haustüranlage mit Sprecheinrichtung, einfacher Balkon.

Tabellenwerte nach Baualtersklasse:

Minimum/ Mittelwert/ Maximum
4,68 €/m² **4,89** €/m² 5,10 €/m²

Energetische Sanierung erfolgt?

Erreichte Punktzahl 8 Punkte = 8% auf ermittelten Mittelwert.

Zu- und Abschlagsmerkmale:

erreichte Punkte 6 = 7,5% Zuschlag auf Mittelwert.

Rechnung:

Tabellen Mittelwert	= 4,89 €
Wert Zu-/Abschläge (4,89€ x 7,5% = 0,36 €)	+ 0,36 €
Energetische Ausstattung (4,89€ x 8% = 0,39 €)	+ 0,39 €
ortsübliche Vergleichsmiete	= 5,64 €

Netto- Mietspiegel 2015 in Euro/m²	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
Ab 30m ² bis 50 m ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,51 - 5,13 4,82	4,77 - 6,05 5,30	4,92 - 5,34 5,13	5,04 - 5,74 5,39	4,95 - 5,43 5,19	5,00 - 5,86 5,43	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 ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,42 - 4,98 4,70	4,57 - 5,32 4,96	4,76 - 5,20 4,98	4,92 - 5,48 5,20	4,77 - 5,23 5,00	5,00 - 5,46 5,23	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 ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,28 - 4,84 4,56	4,56 - 5,02 4,79	4,47 - 5,13 4,80	4,85 - 5,45 5,15	4,68 - 5,10 4,89	4,94 - 5,42 5,18	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 ² Wohnfläche mit Heizung, Bad u. Isolier- verglasung	4,15 - 4,89 4,52	4,52 - 5,02 4,77	4,25 - 5,33 4,79	4,51 - 5,29 4,90	4,48 - 5,12 4,80	4,65 - 5,25 4,95	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