

# Mietspiegel

gültig ab 01.01.2024

für die Stadt Ratingen  
erstellt von

Haus und Grund Düsseldorf  
und Umgebung e. V.

Mieterverein Düsseldorf e. V.

## I. Allgemeines

Der Mietspiegel für Ratingen ist eine Orientierungshilfe nach § 558 ff. BGB, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für **nicht preisgebundene** Wohnungen zu vereinbaren.

Der Mietspiegel ist Grundlage für die Berechnung der Netto-Mieten bei Überlassung leeren Wohnraumes einschl. aller Kosten außer den Betriebskosten im Sinne der §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV); ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.

Die Werte des Mietspiegels werden in € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche monatlich angegeben.

## II. Die Vergleichskriterien im Mietspiegel

In der senkrechten Gliederung sind das **Baujahr** und die **Wohnlage** und in der waagerechten Gliederung die **Ausstattung** und **Beschaffenheit** erfasst.

### 1. Baujahr

Das Baualter einer Wohnung kann nicht schematisch berücksichtigt werden. Eine durch Ausbau oder Erweiterung geschaffene oder umfassend erneuerte Wohnung kann ggf. bis in die Baualtersgruppe eingeordnet werden, in der die Maßnahmen durchgeführt wurden.

## 2. Wohnlage

### a. Einfache Wohnlage:

Wohnungen in Straßen ohne Bäume und Gärten, starker Verkehr, Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete) usw., Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, das Fehlen von Frei- und Grünflächen, abgelegene Wohngegend, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

### b. Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.

### c. Gute Wohnlage:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, Baumbepflanzung an den Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### d. Zu-/Abschläge für Stadtquartiere

Weitergehende Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen in besten/bevorzugten Stadtquartieren. Dies sind zum Beispiel Hösel und Lintorf oder Quartiere mit ähnlichem Wohnwert.

Weitergehende Abschläge kommen in Betracht für Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtquartieren. Dies sind zum Beispiel, Tiefenbroich, Ratingen-West oder Quartiere mit ähnlichem Wohnwert.

Maßgebend ist immer die konkrete Wohnlage, in der das Objekt tatsächlich im Stadtquartier liegt.

Wohnlagenbedingte Zu- und Abschläge (z.B. bei einfacher Lage) sind möglich, wenn zusätzliche oder nicht alle Wohnlagenmerkmale gegeben sind. Die Zu- und Abschläge werden vom Mittelwert der Bandbreite ausgehend berechnet.

### e. Zuschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für ein vermietetes Ein- oder Zweifamilienhaus ist je nach Lage und Ausstattung ein Zuschlag von 10 bis zu 20 % auf den Mittelwert des Mietspiegels zulässig. Weitergehende Zu- oder Abschläge sind nicht ausgeschlossen.

### 3. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht

#### a. Zentrale Beheizung

Darunter ist jede Heizungsart zu verstehen, bei der die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören u.a. hierzu Ölöfen, die an eine zentrale Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

#### b. Bad/Dusche

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum der Wohnung zu verstehen, in dem sich eine Badewanne und ein Waschbecken jeweils mit Warmwasserversorgung und evtl. ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe, die fest installiert ist.

### III. Wertermittlung

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen: Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, Größe der Wohnung, Grundriss und Lage innerhalb des Hauses, Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen. Hierbei ist im Regelfall vom Mittelwert auszugehen.

#### 1. Umfangreiche Modernisierung

Bei einer umfangreichen Modernisierung der Wohnungen der Baualtersgruppen bis einschließlich 1985 kann ein Zuschlag je m<sup>2</sup> zwischen dem Mittelwert und dem oberen Eckwert der Bandbreite angesetzt werden. Voraussetzung ist, dass bei dem Gebäude **drei** der sechs nachfolgenden Merkmale erfüllt sind **und** die Wohnung mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet ist. Wohnlagenbedingte Zu- und Abschläge sind als gesonderter Betrag auf den Mietwert nach Modernisierung zuzuschlagen oder abzuziehen.

- Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassaden
- Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches oder der obersten Geschosdecke oder der Kellerdecke
- Neuzeitlicher Gesamteindruck des Bades durch Erneuerung der Sanitärinstallation mit neuen Fliesen und neuen Einrichtungsgegenständen
- Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage (Minimum Einbau Drehstromzähler, eigene Wohnungsunterverteilung, Einbau FI-Schalter Bad)
- Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien, wie Parkett, Stein- oder Textilbelag
- Erneuerung der Heizungsanlage/Technik (wie Brennwertkessel, Niedertemperaturkessel/ Wärmepumpe/ Blockheizkraftwerk)
- Sollten mehr als drei der sechs Merkmale erfüllt sein, kann auch der Höchstwert der Bandbreite überschritten werden.

Der Mietwert je m<sup>2</sup> kann zwischen dem unteren Eckwert und dem Mittelwert der Baujahresgruppe liegen, wenn keines der sechs Modernisierungsmerkmale vorhanden ist. Sollte keine Isolierverglasung vorhanden sein, ist zusätzlich der Abschlag nach III. 3. f. zu berechnen.

## 2. Groß- und Kleinwohnungen

- a. Für **Apartments**, das sind abgeschlossene Wohnungseinheiten, die innerhalb der Wohnung eine Küche oder Kochnische und ein Bad/ Dusche sowie eine Toilette aufweisen, erfolgt bis zu einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> ein Zuschlag von 20 %, der sich gleichmäßig pro m<sup>2</sup> bis zu einer Wohnfläche von max. 45 m<sup>2</sup> auf 5 % verringert.
- b. Bei **Großwohnungen** mit mehr als 3 Zimmern zzgl. KDB erfolgt ein Abschlag ab 120 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> von 0,5 % bis 3 % und je weitere angefangene 5 m<sup>2</sup> ein Abschlag von 1 %, und zwar bis max. 20 %. Dieser Größenabschlag gilt nicht für Wohnungen in guten Wohnlagen und bevorzugten Stadtquartieren.

## 3. Zu- /Abschläge für Ausstattungen

- a. **Personenaufzug**, Zuschlag 0,30 €/m
- b. **Türsprechanlage** bis zum Baujahr einschließlich 1976, Zuschlag: 0,05 €/m<sup>2</sup>
- c. Für **Untergeschoss-/Souterrainwohnungen ist ein Abschlag** zu vereinbaren, sofern deren Lagenachteil im Haus nicht durch Lagevorteile kompensiert wird, wie ein ebenerdiger Gartenzugang oder eine direkte Verbindung mit einer Erdgeschosswohnung.
- d. Für **baujahresuntypische Grundrissnachteile** können Abschläge berechnet werden.
- e. **Besonders hochwertige Wohnungsausstattung**  
Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen mit besonderer aufwendiger Ausstattung (z. B. Bidet, zweites WC, zweites Bad) sowie mit besonderen Nutzungsvorteilen (z. B. Gartennutzung).
- f. **Abschläge für fehlende Ausstattungen**
  - Für Wohnungen ohne Kabelanschluss/Satellitenfernsehen ist ein Abschlag von 0,05 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.
  - Für Wohnungen ohne Isolierglasfenster ist ein Abschlag von 0,35 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.
  - Bis zum Baujahr 1976 ist für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und mit Bad/ Dusche oder mit zentraler Beheizung aber ohne Bad/Dusche ein Abschlag von 1,40 €/m<sup>2</sup> zu bilden. Ein weiterer Abschlag von 1,30 €/m<sup>2</sup> erfolgt für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und ohne Bad/Dusche, aber mit WC.

**Bei Anwendung aller im Mietspiegel genannten Zu- /Abschläge kann auch der obere oder untere Eckwert der Bandbreite über- oder unterschritten werden.**

# Mietspiegel Ratingen

gültig ab 01.01.2024

– Werte inkl. Kabelanschluss und Isolierverglasung –

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung und Beschaffenheit
		„B“ mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche in Euro/m <sup>2</sup>
bis 1948	mittlere gute	6,54 – 8,95 7,85 – 9,65
1949-1960	mittlere gute	7,23 – 9,30 8,47 – 10,27
1961-1976	mittlere gute	7,41 – 9,50 8,51 – 10,61
1977-1985	mittlere gute	7,17 – 10,30 8,64 – 10,64
1986-1999	mittlere gute	8,04 – 10,30 9,37 – 11,47
2000-2020	mittlere gute	9,20 – 11,80 10,70 – 12,80



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Düsseldorf und Umgebung

Eigentum · Schutz · Gemeinschaft



Mieterverein Düsseldorf e. V.

### Hauptgeschäftsstelle Düsseldorf

Oststr.162, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211-16905-01, Fax: 0211-16905-11  
E-Mail: info@hausundgrundddf.de

**montags bis mittwochs** 8.00 bis 17.00 Uhr  
**donnerstags** 8.00 bis 18.00 Uhr  
**freitags** 8.00 bis 13.00 Uhr

### Geschäftsstelle Ratingen

Düsseldorfer Straße 69, 40878 Ratingen  
Tel.: 02102-28065

**montags** 8.30 bis 14.30 Uhr  
**dienstags** 8.30 bis 13.00 Uhr  
**mittwochs** 8.30 bis 12.00 Uhr  
und 12.30 bis 17.00 Uhr  
**freitags** 8.30 bis 13.00 Uhr

### Geschäftsstelle Meerbusch

Moerser Straße 34  
40667 Meerbusch-Büderich  
**dienstags** 9.00 bis 14.00 Uhr

### Hauptgeschäftsstelle Düsseldorf

Oststraße 47, 40211 Düsseldorf  
Tel.: 0211-16996-0, Fax: 0211-351511  
E-Mail: info@mieterverein-duesseldorf.de

**montags** 8.15 bis 13.00 Uhr  
**+ dienstags** und 14.00 bis 18.00 Uhr

**mittwochs** 8.15 bis 13.00 Uhr  
**+ donnerstags** und 14.00 bis 17.00 Uhr

**freitags** 8.15 bis 13.30 Uhr

**samstags** geschlossen

*Telefontermine (Rechtsberatung)  
nach Vereinbarung*

### Geschäftsstelle Neuss

Am Konvent 14, 41460 Neuss  
Tel.: 02131-275691 und 275386,  
Fax: 02131-2774 97

**montags** 8.15 bis 13.00 Uhr  
**+ dienstags** und 14.00 bis 18.00 Uhr

**mittwochs** 8.15 bis 13.00 Uhr  
**+ donnerstags** und 14.00 bis 17.00 Uhr

**freitags** 8.15 bis 13.30 Uhr

### Geschäftsstelle Ratingen

Hauser Ring 8, 40878 Ratingen  
Tel.: 02102-21766, Fax: 02102-28916  
Tel.: 0211-169960

(montags, dienstags und freitags)

**mittwochs** 8.15 bis 13.00 Uhr  
**+ donnerstags** und 14.00 bis 17.00 Uhr