

1. Februar 2024

2024

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

für die Stadt Duisburg



Inhaltsverzeichnis

Mietspiegelerstellung.....	3
Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels.....	4
Anwendungsbereich des Mietspiegels.....	4
Mietbegriff	4
Mieterhöhung nach dem Mietrecht	5
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	6
Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	6
Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen.....	7
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
Spannbreite.....	11
Berechnungshilfe und Beratungsstellen	12
Anwendungsbeispiel	12
Auskunft zum Mietspiegel.....	13
Download und Online-Mietspiegel	14
Anlage.....	15
Wohnlagenkarte	15

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Duisburg erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Mai 2023 bis September 2023 bei 24.611 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das "Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

Die Erstellung des Mietspiegels geht auf einen Beschluss der Arbeitsgruppe Mietspiegel zurück, die zugleich projektbegleitend mitgewirkt hat.

Die Projektleitung lag beim Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

1. Arbeitsgemeinschaft (ARGE) der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein
2. Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V.
3. Haus und Grund Grafschaft Moers e.V.
4. Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
5. Mieterschutzverein Groß-Duisburg e.V.
6. Mieterschutzbund e.V.
7. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
8. Stadt Duisburg: Amt für Soziales und Wohnen und Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von den vorgenannten Interessenverbänden Nr. 1 bis 4, zusätzlich vom Haus & Grund Hamborn e.V. und Haus & Grund Meiderich Eigentümerschutz-Gemeinschaft e.V., anerkannt und vom Immobilienverband Deutschland mitgetragen. Der Mietspiegel wurde am 24.01.2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01. Februar 2024 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Duisburg gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 120 m² in Mehrfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Zweifamilienhäusern. Der Mietspiegel ist nicht unmittelbar anwendbar auf frei stehende Einfamilienhäuser. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es seitdem das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Während diese Schritte mit der nachfolgenden Anleitung händisch durchführbar sind, steht ein kostenloser Online-Mietspiegelrechner unter <https://omsp.analyse-konzepte.de/duisburg/> zur Verfügung.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
20 - 21	7,33	46 - 47	6,42	72 - 73	6,17	98 - 99	6,05
22 - 23	7,18	48 - 49	6,39	74 - 75	6,15	100 - 101	6,04
24 - 25	7,06	50 - 51	6,37	76 - 77	6,14	102 - 103	6,03
26 - 27	6,96	52 - 53	6,34	78 - 79	6,13	104 - 105	6,03
28 - 29	6,87	54 - 55	6,32	80 - 81	6,12	106 - 107	6,02
30 - 31	6,80	56 - 57	6,30	82 - 83	6,11	108 - 109	6,01
32 - 33	6,73	58 - 59	6,28	84 - 85	6,10	110 - 111	6,01
34 - 35	6,67	60 - 61	6,26	86 - 87	6,09	112 - 113	6,00
36 - 37	6,62	62 - 63	6,24	88 - 89	6,08	114 - 115	6,00
38 - 39	6,57	64 - 65	6,22	90 - 91	6,08	116 - 117	5,99
40 - 41	6,53	66 - 67	6,21	92 - 93	6,07	118 - 119	5,99
42 - 43	6,49	68 - 69	6,19	94 - 95	6,06		
44 - 45	6,45	70 - 71	6,18	96 - 97	6,05		

¹ Wohnungen von 20,00 m² bis 21,99 m² sind in das Feld 20 - 21 m² einzuordnen

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale		Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)			
Baujahre vor 1949		- 6 %	
Baujahre 1949 bis 1969		± 0 %	
Baujahre 1970 bis 1993		- 4 %	
Baujahre 1994 bis 2001		+ 13 %	
Baujahre 2002 bis 2006		+ 17 %	
Baujahre 2007 bis 2023		+ 30 %	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung			
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Stellplatz in einer Garage, einem Carport oder außen. Für den Stellplatz besteht kein eigener Mietvertrag.		+ 9 %	
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.		+ 11 %	
Die Wohnung verfügt über eine Terrasse, eine Dachterrasse, oder einen Balkon über 7,5 m ² .		+ 9 %	
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.		- 2 %	
Kategorie 3) Badausstattung			
Positive Merkmale: <ul style="list-style-type: none"> • (separate) Einzeldusche mit Glasabtrennung • Handtuchtrockner-Heizkörper • Fußbodenheizung im Bad • Badewanne und separate Einzeldusche • Waschmaschinenanschluss • Bodengleiche Dusche 		+1 Punkt *je Merkmal	
Negative Merkmale: <ul style="list-style-type: none"> • Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich • Kein Fenster im Bad 		- 1 Punkt *je Merkmal	
Gesamtpunkte			
Einfache Ausstattung (Gesamtpunktzahl -1 Punkt oder weniger)		- 1 %	
Mittlere Ausstattung (Gesamtpunktzahl 0 bis +1 Punkt)		± 0 %	
Gute Ausstattung (Gesamtpunktzahl +2 Punkte oder mehr)		+ 4 %	
Kategorie 4) Modernisierungsmaßnahmen	Durchgeführt 2010er	Durchgeführt 2020er	
Kellerdeckendämmung	+ 3 %	+ 4 %	
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 3 %	+ 4 %	
Fenster austausch (mind. 50 %)	+ 3 %	+ 4 %	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	+ 3 %	+ 4 %	
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	+ 3 %	+ 4 %	

Kategorie 5) Wohnlage (Verzeichnis unten und online verfügbar)		
Wohnlage D	- 3 %	
Wohnlage C	± 0 %	
Wohnlage B und A	+ 8 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Die Bezeichnung von Wohnlagen in der Wohnlagenkarte weicht von der Bezeichnung von Wohnlagen im Mietspiegel ab:

Bezeichnung Mietspiegel	Bezeichnung Wohnlagenkarte
Wohnlage A	Wohnlage „sehr gut“
Wohnlage B	Wohnlage „gut“
Wohnlage C	Wohnlage „mittel“
Wohnlage D	Wohnlage „einfach“

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Ermitteln Sie die Wohnlage der Wohnung aus der Wohnlagenkarte im Anhang. Sie können die Karte auch online finden unter:

<https://gars.nrw/duisburg/produkte-du/wohnlagenkarte-du>

oder

<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>

4. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
5. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

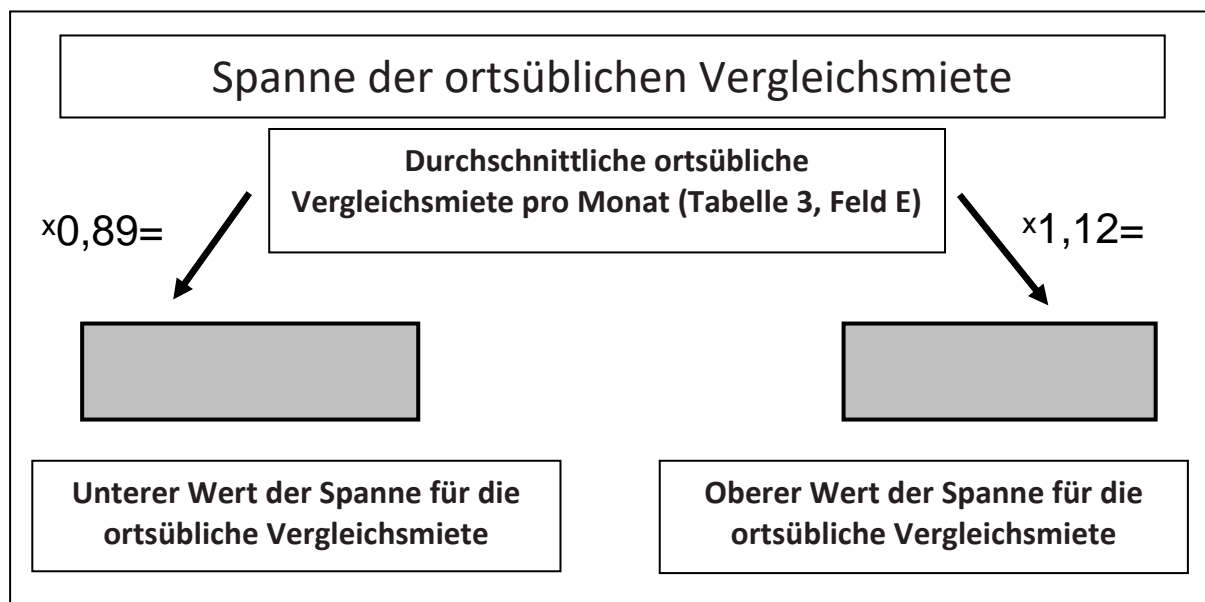
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)					
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung					
	Kategorie 3) Badausstattung					
	Kategorie 4) Modernisierung					
	Kategorie 5) Wohnlage					
	Summe der Zu-/Abschläge:				B	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C		=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche		=	E

Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist der Balkon in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zum Balkon in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können. So können sich beispielsweise Rollläden, Einbruchschutz oder Fußbodenheizung in den Wohnräumen wohnwerterhöhend auswirken, wogegen Nachtstromspeicherheizungen, einfache Teppichböden als überwiegender Bodenbelag oder Einfachverglasung wohnwertmindernd auswirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Duisburg von - 11 % bis + 12 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	75 m ²	6,15 €/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1965	± 0 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	<i>Terrasse vorhanden</i>	+ 9 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	<i>Stellplatz ohne eigenen Mietvertrag</i>	+ 9 %
	Kat. 3) Badausstattung	<i>Bodengleiche Dusche (+1 Punkt), Handtuchrockner-Heizkörper (+1 Punkt). Gesamtpunktzahl: +2 – Gute Ausstattung</i>	+ 4 %
	Kat. 4) Modernisierungsmaßnahmen	<i>Außenwanddämmung 2021</i>	+ 5 %
	Kat. 4) Modernisierungsmaßnahmen	<i>Elektroinstallation in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen) 2013</i>	+ 4 %
	Kat. 5) Wohnlage	<i>Wohnlage C</i>	± 0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			6,15	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)		± 0 %		
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung		+ 18 %		
	Kategorie 3) Badausstattung		+ 4 %		
	Kategorie 4) Modernisierungsmaßnahmen		+ 9 %		
	Kategorie 5) Wohnlage		± 0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 31 %		
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	C
	31 %	: 100	* 6,15	= 1,91	
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
		6,15	1,91	= 8,06	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		8,06	* 75	= 604,50	

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 8,06 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall – 11 % und + 12 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 7,17 und 9,03 Euro/m².

Auskunft zum Mietspiegel

Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V.

Dellstr. 30

47051 Duisburg

www.hugduisburg.de

Haus & Grund Grafschaft Moers e.V.

Weygoldstr. 3

47441 Moers

Tel.: 02841/908040

Homepage: www.hug-moers.de

Haus & Grund Meiderich e.V.

Bahnhofstraße 101a, 47137 Duisburg

www.haus-grund-meiderich.de

Haus und Grund Hamborn e.V.

Alleestr. 83, 47166 Duisburg

Mitglied im Landesverband Rheinland-Westfalen

www.hug-duisburg-hamborn.de

Deutscher Mieterbund, Mieterbund-Rhein-Ruhr e.V.

Rathaustr. 18-20

47166 Duisburg-Hamborn

www.mieterbund-rhein-ruhr.de

Mieterschutzbund e.V.

Universitätsstr. 41 in 47051 Duisburg-Stadtmitte

Krefelder Str. 67 in 47226 Duisburg-Rheinhausen

Von-der-Mark-Str. 73 in 47137 Duisburg Meiderich

www.msb-mbn.de

Mieterschutzverein Groß-Duisburg e.V.

Claubergstr. 1 in 47051 Duisburg-Mitte

Ottostr. 89 in 47198 Duisburg-Homberg

Biesenstr. 39 in 47137 Duisburg-Meiderich

www.mieterschutzverein-gross-duisburg.de

Download und Online-Mietspiegel

- Homepage der Stadtverwaltung:

<https://www.duisburg.de>



- Online-Mietspiegel:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/duisburg/>



- Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg:

<https://gars.nrw/duisburg/produkte-du/wohnlagenkarte-du>



- Geoportal der Stadt Duisburg:

<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>



Impressum

Herausgeber:

Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Soziales und Wohnen
www.duisburg.de

Bildnachweis:

Titel GEBAG: Grabenstr;
Daniel Koke Fotografie

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

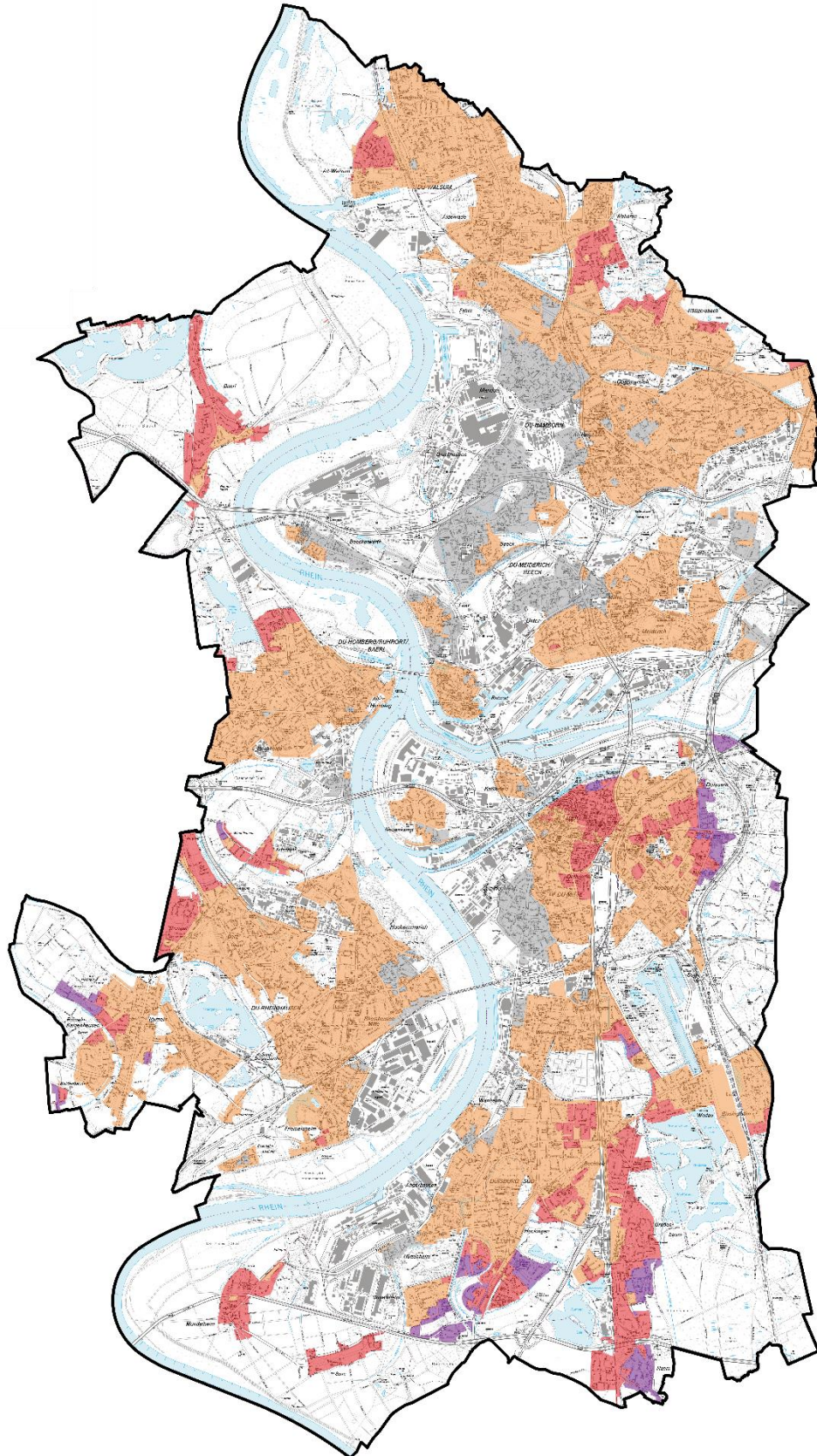
© 2024 Stadt Duisburg

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Duisburg und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Anlage

Wohnlagenkarte





Duisburger Wohnlagenkarte

Beschluss vom 19.12.2023

Die Wohnlagebeschreibung gibt Anhaltspunkte zur Einordnung der Lagequalitäten anhand häufig/typisierend vorkommender Lageausprägungen in Duisburg. Die Beschreibung der überwiegenden Wohnlage ist nicht mehr entscheidungsleitend, sondern weist lediglich beschreibenden Charakter für die typischerweise mit der Einstufung auftretenden Charakteristika des Standorts und der Umgebung des Standorts auf. Einzelne Lagen können sich aufgrund örtlicher Besonderheiten unterscheiden.

Überwiegende Wohnlage:



sehr gut Sehr ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise, tlw. große Grundstücke, intensive Durchgrünung des Wohngebietes, Wohngebiete ohne beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, günstige räumliche und verkehrliche Anbindung an die Innenstädte bzw. Stadtzentren und die Naherholungsgebiete, sehr gutes Image.



gut Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter, zumeist offener Bebauung und zum Beispiel Vorgärten, Stadtrandlagen / Außenbereichslagen auch mit eingeschränkter Infrastruktur, innenstadtnahe Lagen mit geringerer Durchgrünung, geringe beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, gutes Lageimage.



mittel Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, z.T. auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.



einfach Einfache Wohnlagen sind geprägt durch eine teilweise stark verdichtete, geschlossene homogene Bebauung und eine direkte Nähe zu Gewerbe und Industrie. Diese Wohnlage weist geringe Frei- und Grünflächen, erhöhte Immissionsbelastungen durch Industrie und Verkehr und ein einfaches Image auf. Einfache Wohnlagen können eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein umfassendes Angebot an täglichen Versorgungsmöglichkeiten haben.