

# Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Duisburg

Methodenbericht vom 31.01.2024



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0  
fax +49 (0)40 4850 098 – 98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhalt

<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>1</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Vorgaben.....	3
2.2 Ablauf.....	3
<b>3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts .....</b>	<b>4</b>
3.1 Art des Mietobjekts.....	4
3.2 Größe .....	5
3.3 Ausstattung.....	6
3.4 Beschaffenheit .....	6
3.5 Lage der Mietwohnung .....	6
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit .....	7
<b>4 Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>8</b>
4.1 Datenerhebung .....	8
4.2 Datenschutz .....	9
4.3 Grundgesamtheit.....	9
4.4 Stichprobe .....	10
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen .....	10
4.6 Datenauswertung .....	11
4.6.1 Regression der 1. Stufe.....	12
4.6.2 Regression der 2. Stufe.....	14
<b>5 Ortsübliche Vergleichsmiete .....</b>	<b>19</b>
5.1 Mietspiegeltabelle.....	19
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale .....	20
5.3 Mietpreisspanne .....	22
<b>6 Mietspiegelbroschüre .....</b>	<b>24</b>
<b>Anlage A Fragebogen.....</b>	<b>25</b>
<b>Anlage B Wohnlagenkarte.....</b>	<b>30</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete .....	13
Abb. 2	Verteilung der standardisierten Residuen .....	14
Abb. 3	Netto-Mietfaktoren .....	15
Abb. 4	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen .....	17
Abb. 5	Mietbegriff .....	19
Abb. 6	Mietpreisspanne .....	23
Abb. 7	Fragebogen – Seite 1 .....	26
Abb. 8	Fragebogen – Seite 2 .....	27
Abb. 9	Fragebogen – Seite 3 .....	28
Abb. 10	Fragebogen – Seite 4 .....	29

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Stichprobengröße .....	11
Tab. 2	Regressionsrechnung: Wohnfläche .....	12
Tab. 3	Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor .....	18
Tab. 4	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche <sup>1</sup> .....	20
Tab. 5	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) .....	21

## 1 Einleitung

Für die Stadt Duisburg wurde 2024 erstmals ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Duisburg zum 01.05.2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH auf Beschluss der Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel für die Stadt Duisburg erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024*“ verwendet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung und Moderation lag beim Amt für Soziales und Wohnen. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Arbeitsgemeinschaft (ARGE) der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein
- Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V.
- Haus und Grund Grafschaft Moers e.V.
- Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.
- Mieterschutzverein Groß-Duisburg e.V.
- Mieterschutzbund e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg
- 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.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

## **2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung**

### **2.1 Vorgaben**

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde auf Beschluss der Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

### **2.2 Ablauf**

Im März 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 02.03.2023. In einer zweiten Arbeitskreissitzung wurde am 09.03.2023 abschließend ein Fragebogen erarbeitet.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Duisburg genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im Mai 2023 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Mai 2023 bis September 2023.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte zwischen Oktober und November 2023. Die Ergebnisse der Berechnung wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Duisburg am 14.11.2023 präsentiert. Das finale Modell wurde auf Grundlage der am 19.12.2023 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg beschlossenen Wohnlagenkarte den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Duisburg am 05.12.2023 zur Verfügung gestellt.

Der Mietspiegel wurde von der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein, dem Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V., Haus und Grund Grafenschaft Moers e.V., dem Mieterbund Rhein-Ruhr e.V., Haus & Grund Hamborn e.V., sowie Haus & Grund Meiderich Eigentümerschutz-Gemeinschaft e.V. am 24.01.2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel tritt zum 01.02.2024 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

### 3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelsteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

#### 3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, aber auch Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser mit Wohnflächen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>. Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- frei stehende Einfamilienhäuser,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

### 3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. 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 § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

### **3.3 Ausstattung**

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

### **3.4 Beschaffenheit**

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über sechs Baualtersklassen abgebildet:

- vor 1949
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1993
- 1994 bis 2001
- 2002 bis 2006
- 2007 bis 2023

### **3.5 Lage der Mietwohnung**

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Duisburg gemeint.

Auf Grundlage der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg<sup>1</sup> wird das Gebiet der Stadt Duisburg in vier Wohnlagen unterteilt. Im Zuge der Mietspiegelberechnung wurden von der vom Gutachterausschuss beschlossenen Wohnkarte abweichende Bezeichnungen für die Wohnlagen verwendet. Während der Mietspiegel mit den Wohnlagenbezeichnungen A, B, C und D arbeitet, werden im Folgenden die äquivalenten Bezeichnungen aus der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses einmalig ebenfalls angegeben:

- Wohnlage A – „sehr gut“
- Wohnlage B – „gut“
- Wohnlage C – „mittel“
- Wohnlage D – „einfach“

---

<sup>1</sup> Beschluss vom 19.12.2023. Verfügbar unter [www.gars.nrw/duisburg/produkte-du/wohnlagenkarte-du](http://www.gars.nrw/duisburg/produkte-du/wohnlagenkarte-du)



Dabei bildet die Kategorie „Wohnlage C“ im Mietspiegel der Stadt Duisburg die Referenzkategorie bezüglich des Merkmals „Wohnlage“.

Die Wohnlagenkarte kann der Anlage B entnommen werden. Sie ist außerdem online verfügbar unter:

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

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden. In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen in der jeweiligen Straße zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

### **3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit**

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die Kellerdeckendämmung, die Außenwanddämmung (mindestens 50 %), den Fensteraustausch (mindestens 50 %), den Sanitärbereich (mindestens Fliesen, WC, Badewanne/ Duschtasse und Waschbecken) und Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen) durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei neben dem Baualter des Gebäudes das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme (siehe Tabelle 5).

## 4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.<sup>2</sup>

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.<sup>3</sup>

In der Stadt Duisburg erfolgte zum Stichtag 01.05.2023 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

### 4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von privaten und institutionellen Vermietern im Zeitraum von Mai 2023 bis Juli 2023. Anfang August 2023 wurden zusätzlich Erinnerungsschreiben an die Eigentümer versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht geantwortet hatten. Die Rückmeldefrist wurde hier auf den 29.09.2023 gelegt. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.05.2023 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen wurden zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Duisburg, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei beantworten.

Mit der Excel-Datei wurde insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe wurde zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Duisburg eine Presseerklärung erstellt, mit der die Vermieter in Duisburg über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

---

<sup>2</sup> Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

<sup>3</sup> § 558d Absatz 2 BGB.

## 4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Duisburg einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit der Arbeitsgemeinschaft abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung war durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten wurden die personenbezogenen Daten gelöscht.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

## 4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Duisburg bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Stadt Duisburg über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 173.671 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2023 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit etwas unterhalb von 173.671 Wohneinheiten liegen.

#### 4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Duisburg.

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 24.611 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von diesen 24.611 Haushalten wurden die 4.000 Vermieter angeschrieben. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Duisburg repräsentative Stichprobe zu erstellen.

#### 4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Insgesamt konnten 19.068 Mietdaten erhoben werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 77 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Unvollständige und nicht mietspiegelrelevanter Fragebögen wurden ausgeschlossen. Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 20 m<sup>2</sup> und über 120 m<sup>2</sup> u.a. (siehe Tabelle 1).

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.<sup>4</sup> Im Rahmen der ersten Regressionsstufe wurden Werte mit außergewöhnlicher Einflussnahme als Extremwerte auf Grundlage der Cook-Distanz  $D_i$  eliminiert.

Es wurde jedem Objekt  $i$  seine Cook-Distanz  $D_i$  zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung  $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$  nicht genügen. Hierbei gibt  $q_f$  die Quantilsfunktion der F-Statistik wider,  $df_1$  entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe,  $df_2$  entspricht der Differenz von  $df_1$  und der Anzahl der Beobachtungen. Bei  $\alpha = 0,05$  wurden keine Mietwerte als Extremwerte eingestuft.

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 10.028 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 1).

---

<sup>4</sup> Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

<b>Tab. 1 Stichprobengröße</b>	
	<b>Fallzahlen</b>
<b>Brutto-Stichprobe (Haushalte)</b>	24.611
Stichprobenausfälle	5.543
<b>Netto-Stichprobe (Rücklauf)</b>	19.068
Unvollständig ausgefüllter Fragebogen	4.358
Duplikat	885
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	71
Inklusivmiete/Miete unplausibel	39
Substandard oder unplausibel	70
Wohnfläche < 20 m <sup>2</sup> / > 120 m <sup>2</sup>	110
Nicht im 6-Jahreszeitraum	3.258
Sonstige Ausschlussgründe	249
<b>Ergebnisstichprobe relevant</b>	10.028
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024	



## 4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, werden diese in der Regressionsrechnung der zweiten Stufe berücksichtigt, fließen aber schlussendlich in Form einer Konstanten in das Modell ein.

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.

Die Netto-Kaltmiete (*NKM*) eines Mietobjekts *i* wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (*WFL<sub>i</sub>*) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (*x<sub>i</sub>*) berechnet werden.

#### 4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche ( $WFL$ ) und der Netto-Kaltmiete kann durch die quadratische Gleichung<sup>5</sup>

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \varepsilon$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet  $\beta_0$  die Regressionskonstante,  $\beta_1$  den Regressionskoeffizienten und  $\varepsilon$  die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der Methode des kleinsten Quadrates durch die lineare Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Duisburg 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 36,136 + 5,547 \cdot WFL$$


Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 3).

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,604. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 60,4 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

<b>Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche</b>				
	<b>Koeffizient</b>	<b>Standardfehler</b>	<b>t-Statistik</b>	<b>P-Wert</b>
<b>Achsenabschnitt</b>	36,136	2,639	13,69	<0,001
<b>Wohnfläche</b>	5,547	0,041	136,71	<0,001

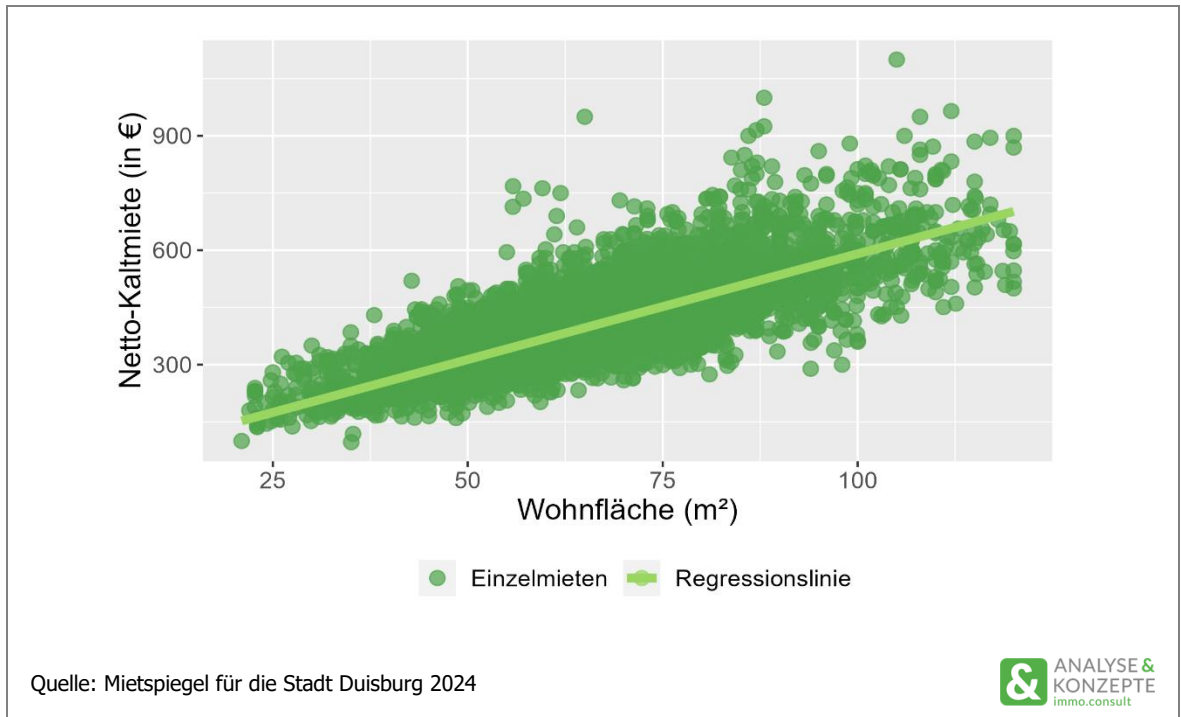
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024



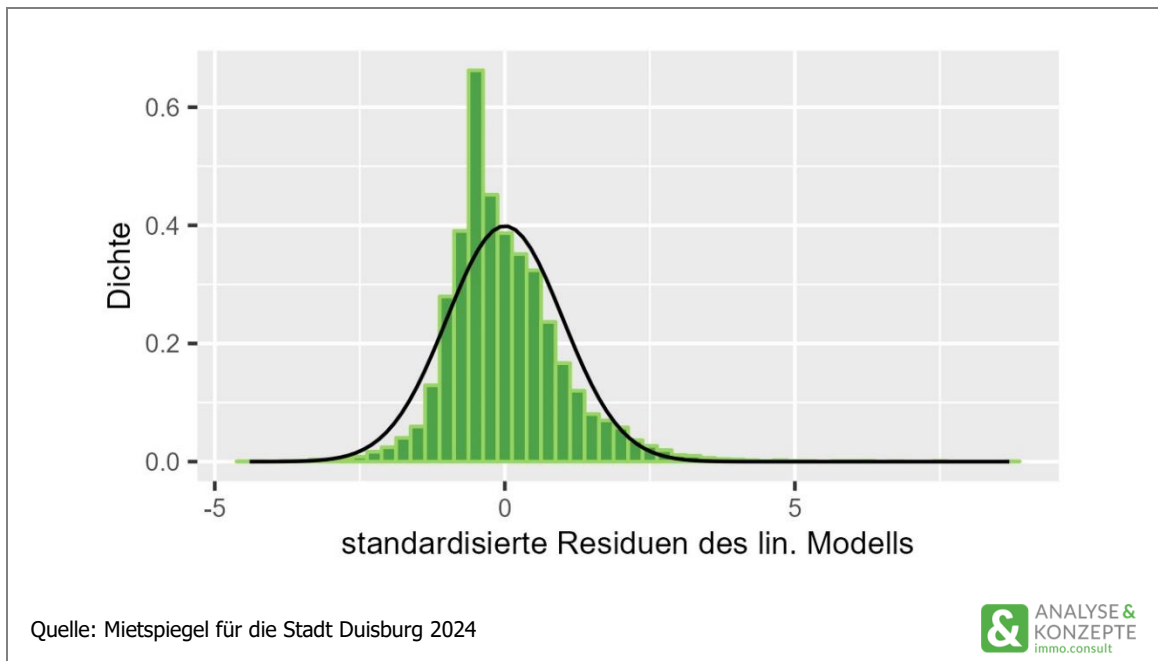
In der nachfolgenden Abbildung 1 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen. Abbildung 2 zeigt die Verteilung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzelfunktionen sowie Funktionen höherer Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

**Abb. 1 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete**



**Abb. 2 Verteilung der standardisierten Residuen**



#### 4.6.2 Regression der 2. Stufe

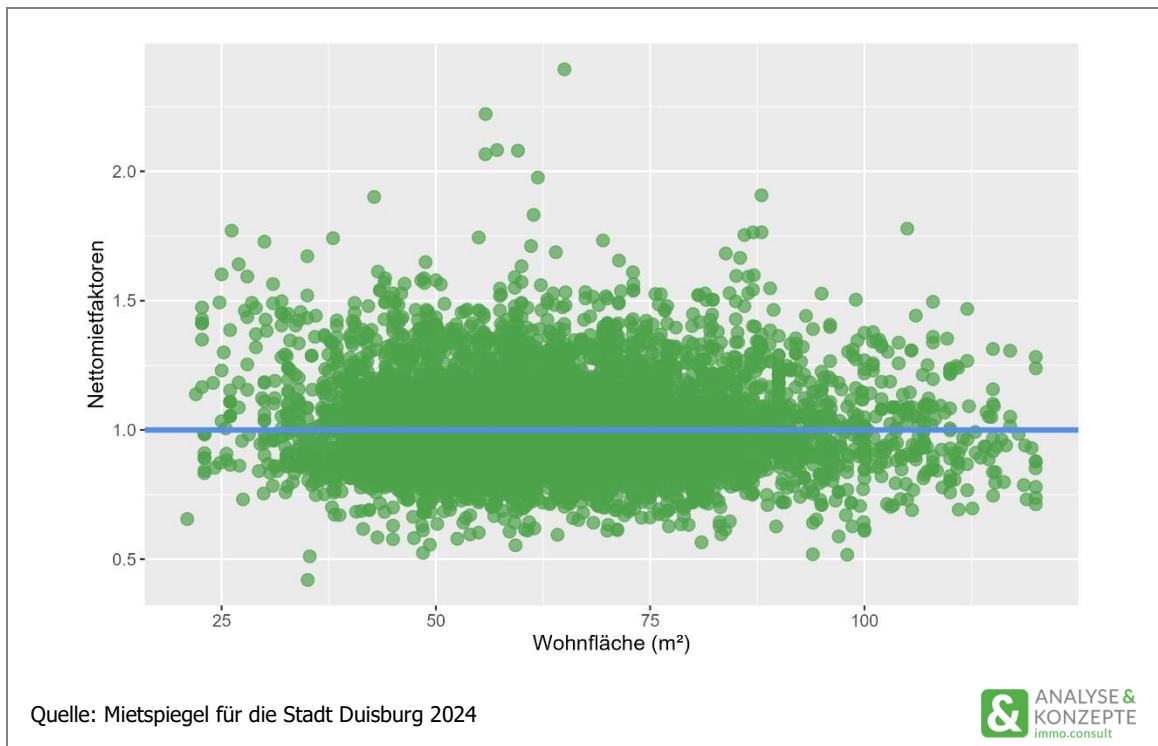
In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete ( $\widehat{NKM}$ ) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 3 verdeutlicht den Sachverhalt.



**Abb. 3 Netto-Mietfaktoren**



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt  $g$  den Vektor der gesetzlichen und  $z$  den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider,  $a$  und  $b$  sind die Vektoren der entsprechenden Koeffizienten. Im Mietspiegel der Stadt Duisburg werden als außergesetzliche Merkmale die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag, sowie der Vermietertyp berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$\begin{aligned} NMF &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \frac{NKM}{\overline{NKM}} &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \overline{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL_i) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ und „Vermietertyp“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}(WFL)] \cdot (a_0 + a^T g)$$

Die Konstante  $c$  wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung der außergesetzlichen Merkmale „Mietvertragslänge“ und „Vermieterotyp“ ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch  $(a^T g)/a_0$ .

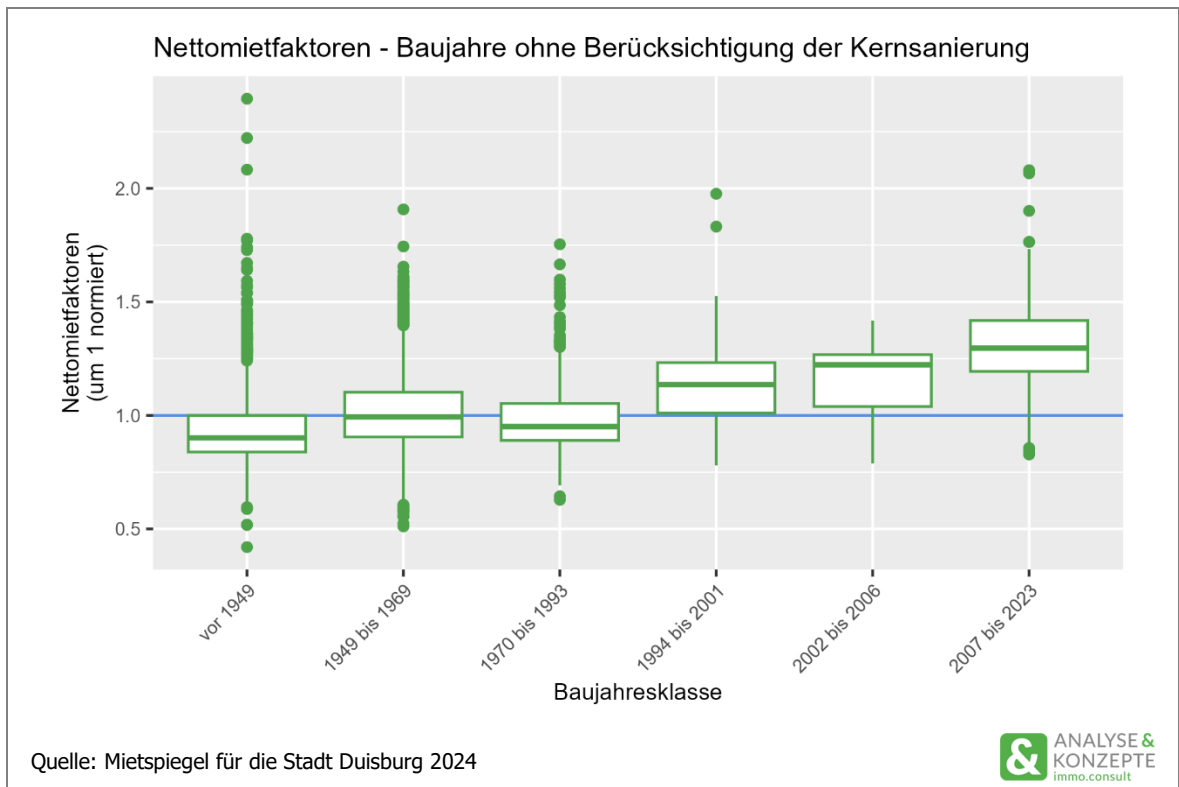
In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tabelle 3).

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Daraus kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

**Abb. 4 Netto-Mietfaktoren der Baujahresklassen**



Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageinteilung durchgeführt werden.

<b>Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor</b>					
<b>Wohnwertmerkmal</b>	<b>Koeffizient</b>	<b>Standardfehler</b>	<b>t-Statistik</b>	<b>P-Wert</b>	<b>VIF</b>
(Intercept)	0,9168	0,0058	157,5132	0,0000	
Baujahr vor 1949	-0,0526	0,0035	-15,1222	0,0000	1,1411
Baujahr 1970 bis 1993	-0,0404	0,0041	-9,8911	0,0000	1,1108
Baujahr 1994 bis 2001	0,1213	0,0105	11,5453	0,0000	1,0327
Baujahr 2002 bis 2006	0,1595	0,0179	8,9256	0,0000	1,0139
Baujahr 2007 bis 2023	0,2721	0,0158	17,2555	0,0000	1,1872
Wohnlage D	-0,0317	0,0037	-8,4612	0,0000	1,0845
Wohnlage A und B	0,0730	0,0051	14,3587	0,0000	1,0460
Badausstattung gut	0,0390	0,0083	4,6803	0,0000	1,1540
Badausstattung einfach	-0,0069	0,0030	-2,3206	0,0203	1,2149
Stellplatz vorhanden	0,0798	0,0168	4,7587	0,0000	1,0226
Terasse, Dachterasse oder großer Balkon vorhanden	0,0828	0,0035	23,5474	0,0000	1,1282
Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2	0,1054	0,0248	4,2564	0,0000	1,0640
Kleiner Balkon nicht vorhanden	-0,0151	0,0027	-5,4985	0,0000	1,0959
Modernisierungen ab 2020	0,0369	0,0020	18,6995	0,0000	1,1018
Modernisierungen 2010 bis 2019	0,0268	0,0017	16,2407	0,0000	1,1513
Mietvertragslänge in Monaten	-0,0002	0,0000	-27,4911	0,0000	1,0446
Vermietertyp kommunales Wohnungsunternehmen	0,0673	0,0070	9,6809	0,0000	2,1868
Vermietertyp privater Vermieter	0,1103	0,0053	20,9711	0,0000	2,1593
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024					

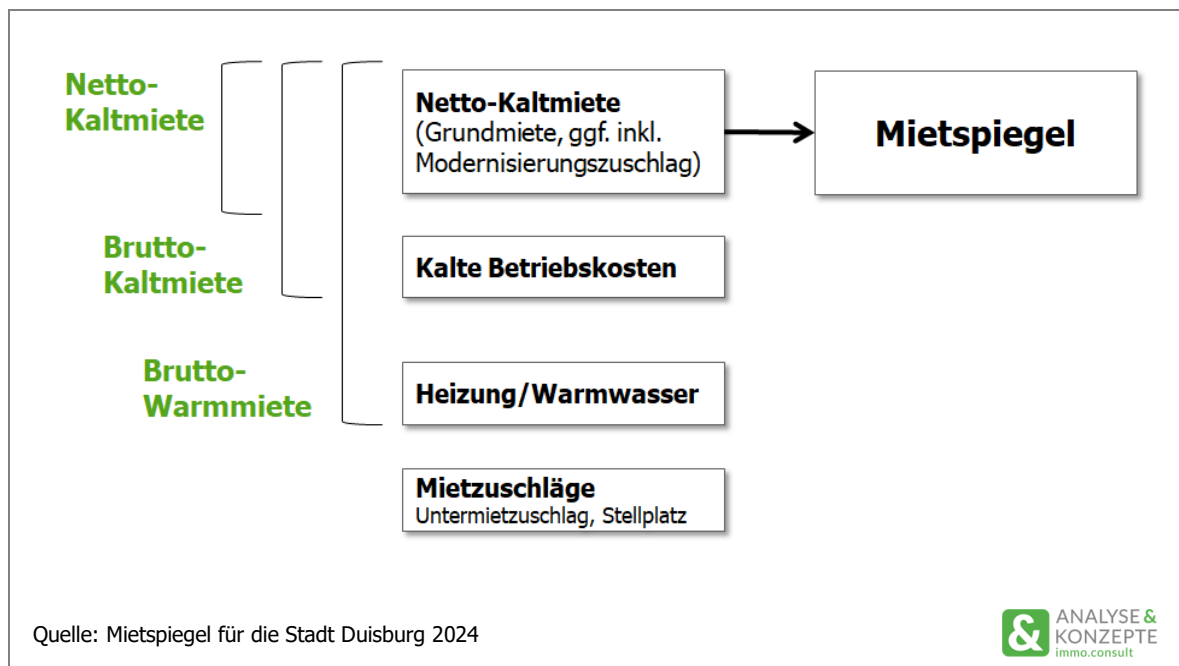
## 5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.<sup>6</sup> Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietpiegel für die Stadt Duisburg 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tabelle 4) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannbreite bestimmt.

### 5.1 Mietpiegeltable

Der Mietpiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 5).

**Abb. 5 Mietbegriff**




<sup>6</sup> Hinweise zur Erstellung von Mietpiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

<b>Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup></b>					
<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete Euro/m<sup>2</sup></b>
20 - 21	7,33	54 - 55	6,32	88 - 89	6,08
22 - 23	7,18	56 - 57	6,30	90 - 91	6,08
24 - 25	7,06	58 - 59	6,28	92 - 93	6,07
26 - 27	6,96	60 - 61	6,26	94 - 95	6,06
28 - 29	6,87	62 - 63	6,24	96 - 97	6,05
30 - 31	6,80	64 - 65	6,22	98 - 99	6,05
32 - 33	6,73	66 - 67	6,21	100 - 101	6,04
34 - 35	6,67	68 - 69	6,19	102 - 103	6,03
36 - 37	6,62	70 - 71	6,18	104 - 105	6,03
38 - 39	6,57	72 - 73	6,17	106 - 107	6,02
40 - 41	6,53	74 - 75	6,15	108 - 109	6,01
42 - 43	6,49	76 - 77	6,14	110 - 111	6,01
44 - 45	6,45	78 - 79	6,13	112 - 113	6,00
46 - 47	6,42	80 - 81	6,12	114 - 115	6,00
48 - 49	6,39	82 - 83	6,11	116 - 117	5,99
50 - 51	6,37	84 - 85	6,10	118 - 119	5,99
52 - 53	6,34	86 - 87	6,09		

<sup>1</sup> Wohnungen von 20,00 m<sup>2</sup> bis 21,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 20 - 21 m<sup>2</sup> einzuordnen  
 Quelle: Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024




## 5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

<b>Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)</b>		
<b>Wohnwertmerkmal</b>	<b>Zu- /Abschlag</b>	
<b>Beschaffenheit</b>		
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 %	
<b>Wohnlage</b>		
Wohnlage D	- 3 %	
Wohnlage C	± 0 %	
Wohnlage B und A	+ 8 %	
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>	<b>Durchgeführt 2010er</b>	<b>Durchgeführt 2020er</b>
Kellerdeckendämmung	+ 3 %	+ 4 %
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 3 %	+ 4 %
Fenster austausch (mind. 50 %)	+ 3 %	+ 4 %
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Dusch- tasse und Waschbecken)	+ 3 %	+ 4 %
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Ver- kabelungen)	+ 3 %	+ 4 %
<b>Badausstattung</b>		
<b>Positive Merkmale:</b>		+1 Punkt *je Merkmal
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (separate) Einzeldusche mit Glasabtrennung</li> <li>• Handtuchtrockner-Heizkörper</li> <li>• Fußbodenheizung im Bad</li> <li>• Badewanne und separate Einzeldusche</li> <li>• Waschmaschinenanschluss</li> <li>• Bodengleiche Dusche</li> </ul>		
<b>Negative Merkmale:</b>		- 1 Punkt *je Merkmal
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich</li> <li>• Kein Fenster im Bad</li> </ul>		
<b>Gesamtpunkte</b>		
Einfache Ausstattung (Gesamtpunktzahl -1 Punkt oder weniger)	- 1 %	
Mittlere Ausstattung (Gesamtpunktzahl 0 bis +1 Punkt)	± 0 %	
Gute Ausstattung (Gesamtpunktzahl +2 Punkte oder mehr)	+ 4 %	
<b>Weitere Ausstattungsbesonderheiten</b>		

<b>Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)</b>	
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 <sup>2</sup> .	+ 9 %
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.	- 2 %
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024	

### 5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 11 % bis + 12 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

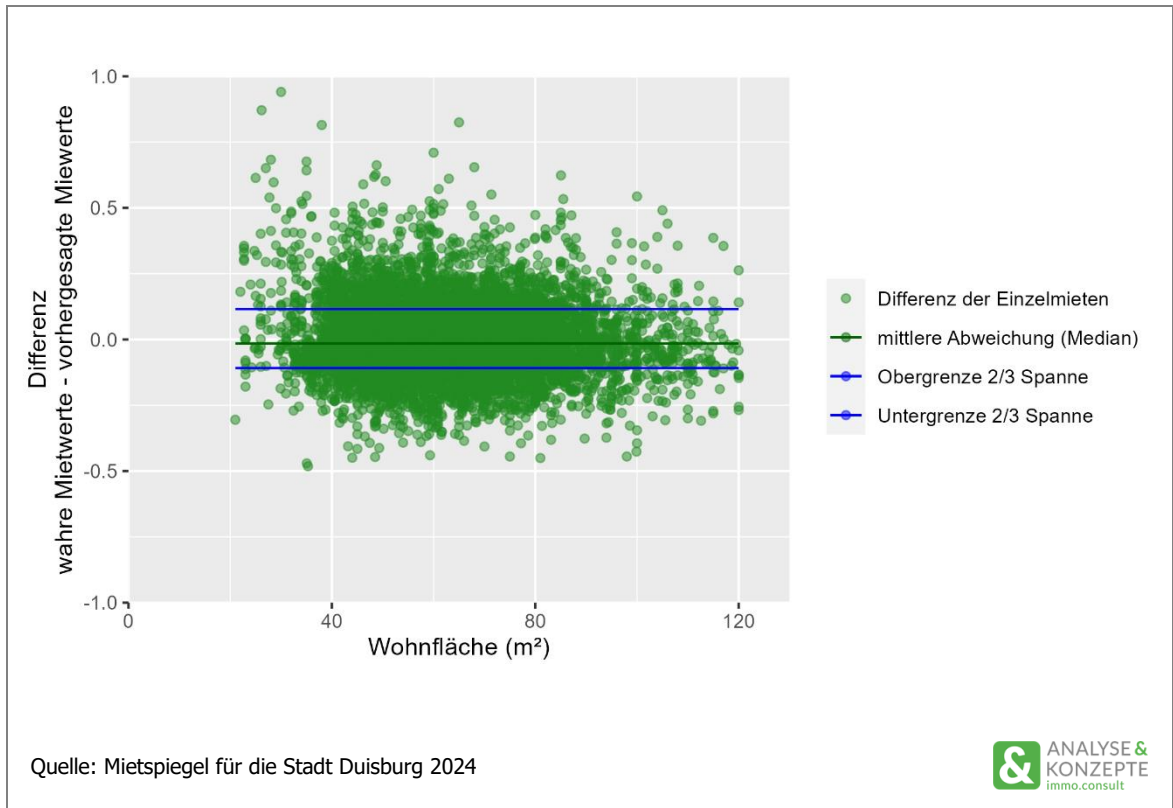
Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

In der Abbildung 6 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).



**Abb. 6 Mietpreisspanne**



## 6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt als Herausgeberin abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie steht als Download unter folgender Adresse zur Verfügung:

[www. Duisburg.de](http://www. Duisburg.de) Stichwort Mietspiegel

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

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

## **Anlage A Fragebogen**

Abb. 7 Fragebogen – Seite 1


## Mietspiegel Stadt Duisburg 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermietete(n) Wohnung(en) in der Stadt Duisburg auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **31.08.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse [www.analyse-konzepte.de/du/](http://www.analyse-konzepte.de/du/) oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



**Fallnummer:**  
(im Merkblatt zu finden)

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

**Anschrift des Objektes**

Straße	Nr.	Geschoss
PLZ	Ort	

**Ausschlussgründe**

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung unter der angegebenen Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

**WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!**

**Gebäude und Wohnung**

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?
 

.

.
2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?  
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten
 

.

.
3. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?  
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.
 

,

m<sup>2</sup>

9019232837
Seite 1
© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024




Abb. 8 Fragebogen – Seite 2

**4. Geben Sie bitte das Baujahr an.**  
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.     Jahr

**Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:**

Vor 1900     1900 - 1918     1919 - 1948     1949 - 1960     1961 - 1969     1970 - 1976  
 1977 - 1981     1982 - 1993     1994 - 2001     2002 - 2006     2007 - 2015     2016 und später

**5. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?**  
Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es müssen alle Maßnahmen durchgeführt worden sein.     Jahr

**6. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?**  
Wenn ja, wann sind sie durchgeführt worden?

	1990er	2000er	2010er	2020er	weiß nicht
Kellerdeckendämmung	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - vollständig (100 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - teilweise (50 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch (min. 50 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**7. Wie wird die Wohnung beheizt?**  
Sie können mehrere Angaben machen.

Keine vom Vermieter gestellte Heizung

Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude)     Einzelöfen

Etagenheizung     Elektro-/Nachtspeicheröfen

Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): \_\_\_\_\_

**8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?**

Öl     Gas     Fernwärme     Erdwärme     Sonstiges: \_\_\_\_\_

**9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?**

Zentrale Warmwasserversorgung     Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer

Warmwasserversorgung durch Etagenheizung     Unterstützung durch Solarthermie

Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

**10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?**  
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus     Zweifamilienhaus     Doppelhaushälfte     Reihenhaushälfte     Mehrfamilienhaus

6617232838    Seite 2    © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Duisburg 2024




Abb. 9 Fragebogen – Seite 3

**11. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?**

<input type="checkbox"/> Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)	<input type="checkbox"/> Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
<input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand)	<input type="checkbox"/> Souterrain-/ Kellerwohnung
<input type="checkbox"/> Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)	

**12. Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad und Flur) verfügt die Wohnung?**

1       2       3       4       5       6 und mehr

**Ausstattung**

**13. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?**  
**Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.**

<input type="checkbox"/> Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	<input type="checkbox"/> Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)
<input type="checkbox"/> Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung	

**Wann wurde die Küche eingebaut?**     Jahr

**14. Über welche Sanitäräumlichkeiten verfügt die Wohnung?** Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt)	<input type="checkbox"/> Zweites WC innerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Zweites Bad innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/> Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)	

**15. Wie ist das Bad ausgestattet?**  
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Badewanne	<input type="checkbox"/> Handtuchtrockner-Heizkörper
<input type="checkbox"/> (Separate) Einzeldusche ohne Glasabtrennung	<input type="checkbox"/> (Separate) Einzeldusche mit Glasabtrennung
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad	<input type="checkbox"/> Fenster im Bad
<input type="checkbox"/> Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich	<input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss

**16. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Kamin/Kaminofen	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)
<input type="checkbox"/> Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil	<input type="checkbox"/> Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
<input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum und/oder Waschküche	<input type="checkbox"/> Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
<input type="checkbox"/> Rollläden	<input type="checkbox"/> Elektrische Rollläden
<input type="checkbox"/> Lademöglichkeit für E-Auto	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in den Wohnräumen
<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage	<input type="checkbox"/> Videosprechanlage
<input type="checkbox"/> Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage in der gesamten Wohnung
<input type="checkbox"/> Glasfaseranschluss	<input type="checkbox"/> FI-Schutzschalter nicht vorhanden

**17. Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?**  
Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage	<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz Carport
<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz außen	<input type="checkbox"/> Kein eigener Stellplatz

**18. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche im Bad	<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit
<input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei	<input type="checkbox"/> Wohnung stufenlos erreichbar	<input type="checkbox"/> Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

**19. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?**  
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)

Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Laminat)

Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

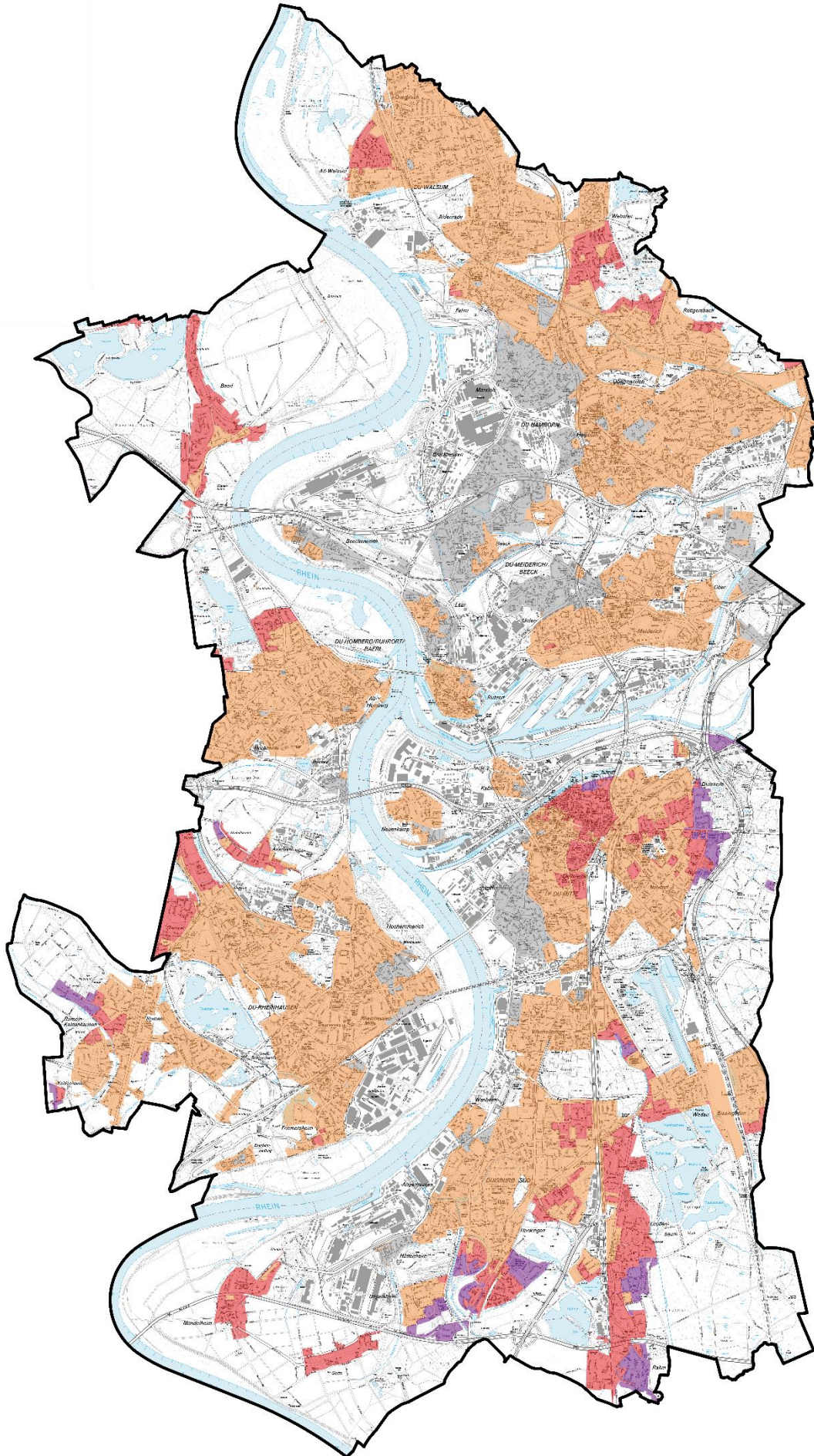
**20. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet?**     Jahr

9491232831      Seite 3      © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH



## **Anlage B 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.