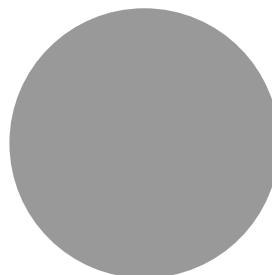
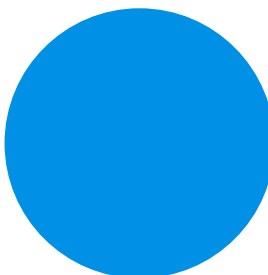
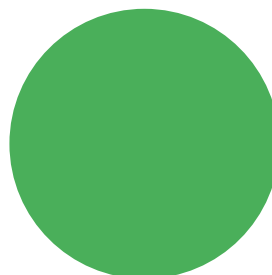
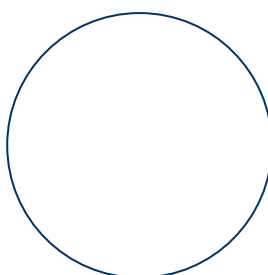


**Stadt Duisburg**

# **Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Duisburg 2026 – Methodenbericht**

**31.01.2026**



**Auftraggeber**

Stadt Duisburg

**Berater**

DOMUS Consult  
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Gasstraße 10  
22761 Hamburg  
Telefon: +49 (0)40 4850 098 – 0  
Telefax: +49 (0)40 4850 098 – 98

Lentzeallee 107  
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13  
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5  
01097 Dresden

Regierungsstraße 58  
99084 Erfurt

[team@domusconsult.de](mailto:team@domusconsult.de)  
[www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de)

## Inhalt

1	Fortschreibung Mietspiegel Duisburg 2026 .....	1
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex .....	1
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex .....	2
4	Fortschreibungsergebnis .....	3
4.1	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale .....	3
4.2	Mietpreisspanne .....	6
5	Mietspiegelbroschüre .....	7

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) .....	2
Tabelle 2	Mietspiegel 2026 - Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> nach Wohnfläche <sup>1</sup> .....	3
Tabelle 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) .....	4

## **1 Fortschreibung Mietspiegel Duisburg 2026**

Im Jahr 2024 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Duisburg erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der Erhebungs-Stichtag war der 01.05.2023.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.05.2025 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die entsprechende rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in § 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Zum anderen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in § 22 Mietspiegelverordnung (MsV) nieder.


Eine vollständige Dokumentation der Berechnungsmethodik für die ursprüngliche Erstellung des zugrundeliegenden Mietspiegels findet sich im Methodenbericht zum Mietspiegel Duisburg 2024.

## **2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex**

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Duisburg erfolgt mit dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

### 3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Mai 2023 und Mai 2025 dargestellt.

Tabelle 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im Mai 2023	Index im Mai 2025	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
<b>Verbraucherpreisindex insgesamt</b>	116,50	121,80	4,55	<b>1,0455</b>
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Mai 2023 und Mai 2025				

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Mai 2023 und Mai 2025 verändert hat.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{121,8 * 100}{116,5} - 100 \approx 4,55 \%$$


## 4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

<b>Tabelle 2 Mietspiegel 2026 - Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> nach Wohnfläche<sup>1</sup></b>					
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>
20 - 21	7,66	54 - 55	6,61	88 - 89	6,36
22 - 23	7,51	56 - 57	6,59	90 - 91	6,36
24 - 25	7,38	58 - 59	6,57	92 - 93	6,35
26 - 27	7,28	60 - 61	6,54	94 - 95	6,34
28 - 29	7,18	62 - 63	6,52	96 - 97	6,33
30 - 31	7,11	64 - 65	6,50	98 - 99	6,33
32 - 33	7,04	66 - 67	6,49	100 - 101	6,31
34 - 35	6,97	68 - 69	6,47	102 - 103	6,30
36 - 37	6,92	70 - 71	6,46	104 - 105	6,30
38 - 39	6,87	72 - 73	6,45	106 - 107	6,29
40 - 41	6,83	74 - 75	6,43	108 - 109	6,28
42 - 43	6,79	76 - 77	6,42	110 - 111	6,28
44 - 45	6,74	78 - 79	6,41	112 - 113	6,27
46 - 47	6,71	80 - 81	6,40	114 - 115	6,27
48 - 49	6,68	82 - 83	6,39	116 - 117	6,26
50 - 51	6,66	84 - 85	6,38	118 - 119	6,26
52 - 53	6,63	86 - 87	6,37		

<sup>1</sup> Wohnungen mit Wohnfläche von 20,00 m<sup>2</sup> - 21,99 m<sup>2</sup> sind in der Zelle 20 m<sup>2</sup> - 21 m<sup>2</sup> einzuordnen.  
Ausnahme ist die Stufe 118 m<sup>2</sup> - 119 m<sup>2</sup>, in der Wohnungen von 118,00 m<sup>2</sup> bis 120,00 m<sup>2</sup> einzuordnen sind.

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Duisburg 2026



### 4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2024 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Die Summe der für eine Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entspricht dem Prozentsatz, welcher auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tabelle 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)		
Wohnwertmerkmal		Zu- /Abschlag
<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 %
Fensteraustausch (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> <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>		+1 Punkt *je Merkmal
<b>Negative Merkmale:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich</li> <li>• Kein Fenster im Bad</li> </ul>		- 1 Punkt *je Merkmal
<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 %

Tabelle 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
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: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Duisburg 2026	

## 4.2 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 Stadt Duisburg 2026“ 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.

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



## **5 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 die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH aktualisiert. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt als Herausgeberin abgestimmt.

Die Broschüre steht als Download unter folgender Adresse zur Verfügung:

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

Der Mietspiegel 2026 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

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