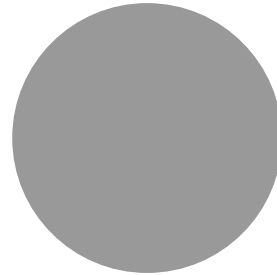
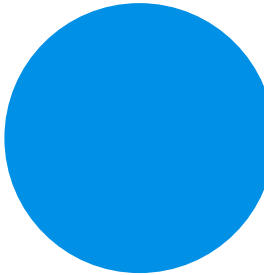
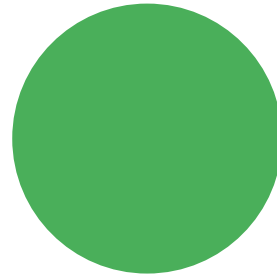
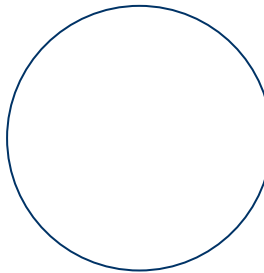


Stadt Duisburg

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2025

30.07.2025



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
www.domusconsult.de

Inhalt

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Duisburg	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	5
4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	5
4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	6
5 Vergleichsraum	7
5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen.....	9
5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur.....	10
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich.....	11
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	14
6.1 Grundgesamtheit.....	14
6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	15
6.2.1 Datenaufbereitung und Extremwertkappung.....	17
6.2.2 Bestandsmieten.....	18
6.2.3 Neuvertragsmieten	19
6.2.4 Kalte Betriebskosten.....	20
6.3 Erhebung der Angebotsmieten.....	21
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	23
7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	23
7.2 Iteratives Verfahren	26
7.3 Angemessenheitsrichtwerte	29
Anlage Erhebungsunterlagen der Mietwerterhebung	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	1
Tabelle 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	5
Tabelle 3	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	9
Tabelle 4	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten	16
Tabelle 5	Ergebnisse der Extremwertkappung	18
Tabelle 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten.....	19
Tabelle 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	19
Tabelle 8	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte.....	20
Tabelle 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	21
Tabelle 10	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)	24
Tabelle 11	Perzentilgrenzen	29
Tabelle 12	Netto-Kaltmieten in €/m ² nach Vermietertyp.....	29
Tabelle 13	Kalte Betriebskosten in €/m ² nach Vermietertyp.....	30
Tabelle 14	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	30
Tabelle 15	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	32
Tabelle 16	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	25
Abbildung 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	28
Abbildung 3	Merkblatt institutionelle Vermieter	34
Abbildung 4	Fragebogen institutionelle Vermieter.....	35
Abbildung 5	Datenschutzinformation private Vermieter (Seite 1)	36
Abbildung 6	Datenschutzinformation private Vermieter (Seite 2)	37
Abbildung 7	Merkblatt private Vermieter.....	38
Abbildung 8	Fragebogen private Vermieter	39

Kartenverzeichnis

Karte 1	Verkehrswege im Gebiet der Stadt Duisburg	13
Karte 2	Verteilung aller Bestandsmieten nach Stadtteilen	17

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Duisburg

Für die Stadt Duisburg wurden im Auftrag der Stadt durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden DOMUS Consult) die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.


Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für die Stadt Duisburg sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Anwendung findet dabei die vom Bundessozialgericht entwickelte Produkttheorie. Der Angemessenheitsrichtwert wird als Produkt einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter und den kalten Betriebskosten pro Quadratmeter ausgewiesen. Er soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

Tabelle 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Duisburg	446,00	538,20	644,00	776,15	947,10	129,15

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025

CONSULT 
DOMUS

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Sozialgesetzbuch (SGB) II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft (KdU) und Heizung. Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten.²

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, also ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen³ jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein „schlüssiges Konzept“ bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von schlüssigen Konzepten wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:

- *„Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),*
- *es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen werden betrachtet- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- *Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),*
- *Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,*
- *Validität der Datenerhebung,*
- *Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).“⁴*

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschemas. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet der Stadt Duisburg.

Hinsichtlich der Vorgehensweise hat das Bundessozialgericht ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung und unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung festgestellt, dass die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen soll: *„(1) Bestimmung der*

¹ Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII

³ DOMUS Consult verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

⁴ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

(abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en), (2) Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards, (3) Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept, (4) Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten.“⁵

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt wird, unter Zuhilfenahme der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die abstrakt angemessene Wohnungsgröße definiert (siehe Kapitel 4.1).

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

Im zweiten Schritt erfolgt die methodische Herleitung des einfachen Wohnungsstandards (siehe Kapitel 4.2 sowie deren Anwendung im Kapitel 7).

3. Ermittlung der Netto-Kaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung des örtlichen Vergleichsraumes sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung des Vergleichsraumes erfolgt in Kapitel 5, die Ermittlung der Netto-Kaltmiete in Kapitel 7.

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

Im vierten und letzten Schritt erfolgt die Auswertung der kalten Betriebskosten. Die Vorgehensweise ist in Kapitel 7 beschrieben.

⁵ Zusammenfassend BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietdaten. Für die Datenerhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle der Stadt Duisburg erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere, wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den erhobenen Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebes dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Wahrung schutzwürdiger Daten erfolgte während der Projektbearbeitung durch die Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Duisburg,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach Abschluss der Untersuchung,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter, die im Projektverlauf Einblick in personenbezogene Daten hatten, auf das Steuergeheimnis nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Verpflichtungsgesetzes,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Der für die Stadt Duisburg zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Die befragten Personen wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.


4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.⁶ Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume.⁷

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Flächengrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.

Diese Größenklassen werden für das schlüssige Konzept der Stadt Duisburg unverändert übernommen und sind in Tabelle 2 dargestellt.⁸

Tabelle 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	≥ 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m ²
3 Personen	> 65 bis ≤ 80 m ²
4 Personen	> 80 bis ≤ 95 m ²
5 Personen	> 95 bis ≤ 110 m ²
Jede weitere Person	+ 15 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025 

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

⁸ Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) vom 12.12.2009 geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Maßgeblich sind dabei die regionalen Gegebenheiten, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“¹⁰

In beiden Ansätzen werden nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung auf Dauer nicht zumutbar ist.¹¹

DOMUS Consult wendet den ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. Wie sich in Mietspiegelerhebungen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in dessen Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.¹²

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

¹¹ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

¹² BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

5 Vergleichsraum

Dem Prüfungsschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend, gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹³ Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein, ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter, ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.¹⁴

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁵

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass dessen Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁶ Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Leistungsberechtigten unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es hingegen notwendig, einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, in dem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

¹³ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁴ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

¹⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁶ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

So stellt das Bundessozialgericht fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog. „Raumschaften“ zusammengefasst hat“.¹⁷

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe, stellt die kreisfreie Stadt Duisburg mit einer Fläche von 232,8 km² und 501.415 Einwohnern einen Vergleichsraum dar.¹⁸


Die Stadt Duisburg befindet sich im Ruhrgebiet direkt an der Ruhr und am Rhein. Sie liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, ist die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen und stellt ein Oberzentrum nach dem System der zentralen Orte dar.

¹⁷ BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

¹⁸ Fläche nach Destatis (Statistisches Bundesamt), Stichtag 31.12.2023; Einwohnerzahl nach Zensus 2022.

5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestandes kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume ausreichend große Wohnungsmärkte darstellen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2022 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungsbestand²	... davon zu Wohnzwecken vermietet³
Stadt Duisburg	501.415	258.348	182.482
¹ Bevölkerung, laut Zensus 2022. ² Wohnungen, laut Zensus 2022. ³ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, laut Zensus 2022.			

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁹ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Diese Statistiken werden durch den Zensus nicht vollständig erfasst.

¹⁹ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von DOMUS Consult nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnische Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.²⁰

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen anhand ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.²¹

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte und Krankenhäuser,
- Kaufhäuser,
- kulturelle Angebote (z. B. Kino),
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater,
- Schwimmbäder,
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können von dem nächsten erreichbaren Oberzentrum abgedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser und Spezialgeschäfte,
- Fachkliniken,
- Theater und Museen,
- Hochschulen,
- Regionalbehörden.

²⁰ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

²¹ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 28.07.2025).

5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnraum ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.²²

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, ist durch Einzelfallbetrachtung zu beurteilen. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.²³

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zu meist bestimmen lässt. Insgesamt sind die Einzelfälle jedoch so unterschiedlich, dass sich kaum ein für eine Stadt oder einen Landkreis verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt. Zudem lässt sich dieser empirisch nicht berechnen, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann im Einzelfall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden können.²⁴
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Absatz 1 Satz 6 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 Grundgesetz (GG) die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.²⁵
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen dieselbe Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).

²² vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

²³ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

²⁴ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²⁵ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁶

In der nachfolgenden Karte 1 sind die Verkehrswege in Duisburg dargestellt. In der Karte sind die Bundesautobahnen A3, A40, A42, A59 und A524 sowie diverse Bundes- und Landesstraßen dargestellt. Die A59 und A3 verlaufen in Nord-Süd-Richtung durch Duisburg, die A40, A42 und A524 in Ost-West-Richtung. Der ÖPNV erfolgt in Duisburg über die Regionalbahn, die S-Bahn und U-Bahn, die Tram und den Bus.

Exemplarisch werden vier Verbindungen dargestellt. Vom südlichen U-Bahn-Haltespunkt Duisburg Kesselsberg ist die Haltestelle Walsum Betriebsbahnhof im Norden der Stadt in 59 Minuten mit einem Umstieg am Südbahnhof Meiderich zu erreichen. Von der südlichen S-Bahn Haltestelle Duisburg Rahm ist der nördliche gelegene Bahnhof Duisburg Klapheck in 61 Minuten und der westlich des Rheins gelegene Hubertusplatz in 53 Minuten zu erreichen. Vom Kreisbahnhof Baerl ist der Duisburger Hauptbahnhof in 47 Minuten zu erreichen.²⁷

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit vom Stadtteil Overbruch nach Mündelheim über die A59 ca. 40 Minuten. Aus Kaldenhausen ist der Stadtteil Neumühl über die A40 in ca. 32 Minuten zu erreichen.²⁸

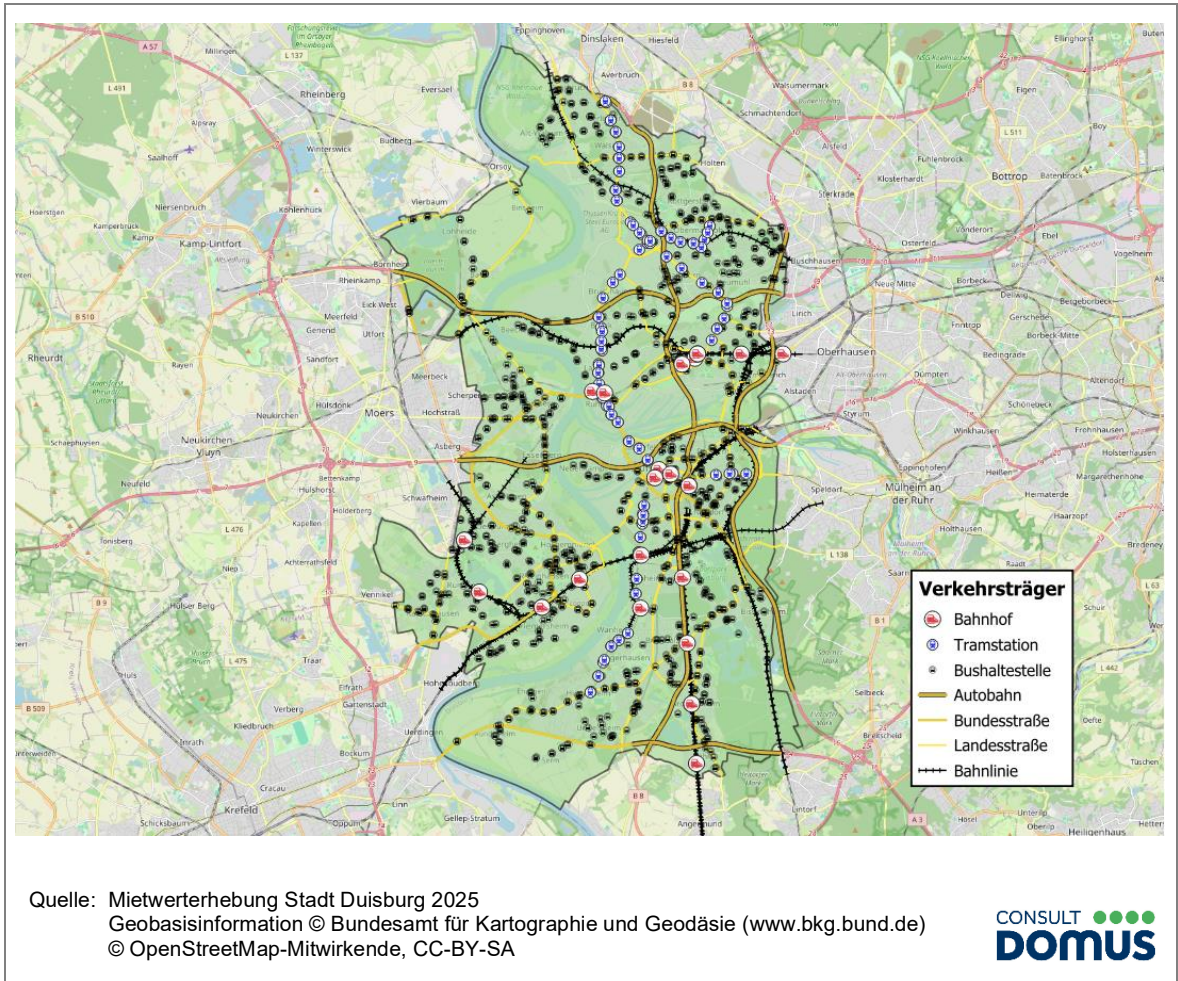
Hinsichtlich der verkehrstechnischen Verbundenheit stellt die Stadt Duisburg auf der abstrakten Ebene einen Vergleichsraum dar.

²⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

²⁷ Fahrzeit laut www.bahn.de für Fahrten am 29.07.2025 zwischen 8 und 10 Uhr.

²⁸ Fahrzeit laut Routenplaner auf www.google.de/maps am 25.07.2025.

Karte 1 Verkehrswege im Gebiet der Stadt Duisburg



6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.²⁹

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen. Denn im Urteil vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne jenen jedoch genauer zu definieren.³⁰

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zu den Regelungen zum Mietspiegel - dahingehend ausgelegt werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Demgegenüber werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werks- und Dienstwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen.

Darüber hinaus werden sogenannte Substandardwohnungen nicht berücksichtigt. Diese umfassen solche Wohnungen, welche nicht über ein Bad oder eine Sammelheizung verfügen (siehe Abschnitt 4.2).

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mieterhebung für die Stadt Duisburg ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

²⁹ Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits „geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen“ sind und andererseits „sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen“.

³⁰ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter und nicht relevanter Wohnungen in der Stadt Duisburg ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.³¹ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2022 sind 182.482 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2022 neu gebauten Wohnungen hinzuzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 110 m² betrachtet. Näherungsweise liegt die Grundgesamtheit dieser Wohnungen laut Zensus bei 216.800 Mietwohnungen.³²

Im Rahmen der Erhebungen wurden mittels Fragebogen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietet seitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für die Stadt Duisburg basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Untersuchungsgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden von der Stadt Duisburg angeschrieben und anschließend von DOMUS Consult gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten privater Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die voraussichtlich nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können.

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten der Grundsteuerveranlagungen der Stadt Duisburg verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Vermieter und Verwalter herausgefiltert, welche bereits im Rahmen der Befragung der institutionellen Vermieter kontaktiert wurden. Insgesamt wurden knapp 5.000 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

³¹ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022.

³² Anzahl an Wohnungen mit einer Wohnungsfläche von 40 m² – 119 m² in der Stadt Duisburg, laut Zensus 2022.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Eigentümer ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsfragebögen (siehe Anlage).


Die befragten Personen hatten die Möglichkeit, kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschickten oder den Fragebogen online ausfüllten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen und diese per E-Mail der DOMUS Consult zukommen lassen.

Die von DOMUS Consult durchgeführte Erhebung im Gebiet der Stadt Duisburg fand von Mai bis Juli 2025 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.05.2025 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden können.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für die Stadt Duisburg 51.089 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 4). Der Karte 2 kann die Verteilung der erhobenen Daten auf Ebene der einzelnen Stadtteile entnommen werden.

Tabelle 4 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 25 m²	≥ 25 ≤ 50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 95 m²	> 95 ≤ 110 m²	> 110 m²	nicht zuzuordnen	
Duisburg/Bezirk nicht zuzuordnen	9	4.742	9.144	7.838	1.920	385	186	4	24.228
Walsum	0	202	382	343	182	47	6	0	1.162
Hamborn	2	775	1.825	1.783	879	185	151	1	5.601
Meiderich/Beek	13	628	987	648	240	71	31	3	2.621
Homborg-Ruhrort-Baerl	1	448	898	792	258	42	27	0	2.466
Duisburg-Mitte	92	1.417	2.089	1.896	561	169	76	2	6.302
Rheinhausen	7	1.275	1.495	1.246	395	287	73	1	4.779
Duisburg-Süd	2	1.133	1.122	939	384	131	31	0	3.742
Nicht in Duisburg	0	21	72	32	1	1	2	59	188
Summe	126	10.641	18.014	15.517	4.820	1.318	583	70	51.089

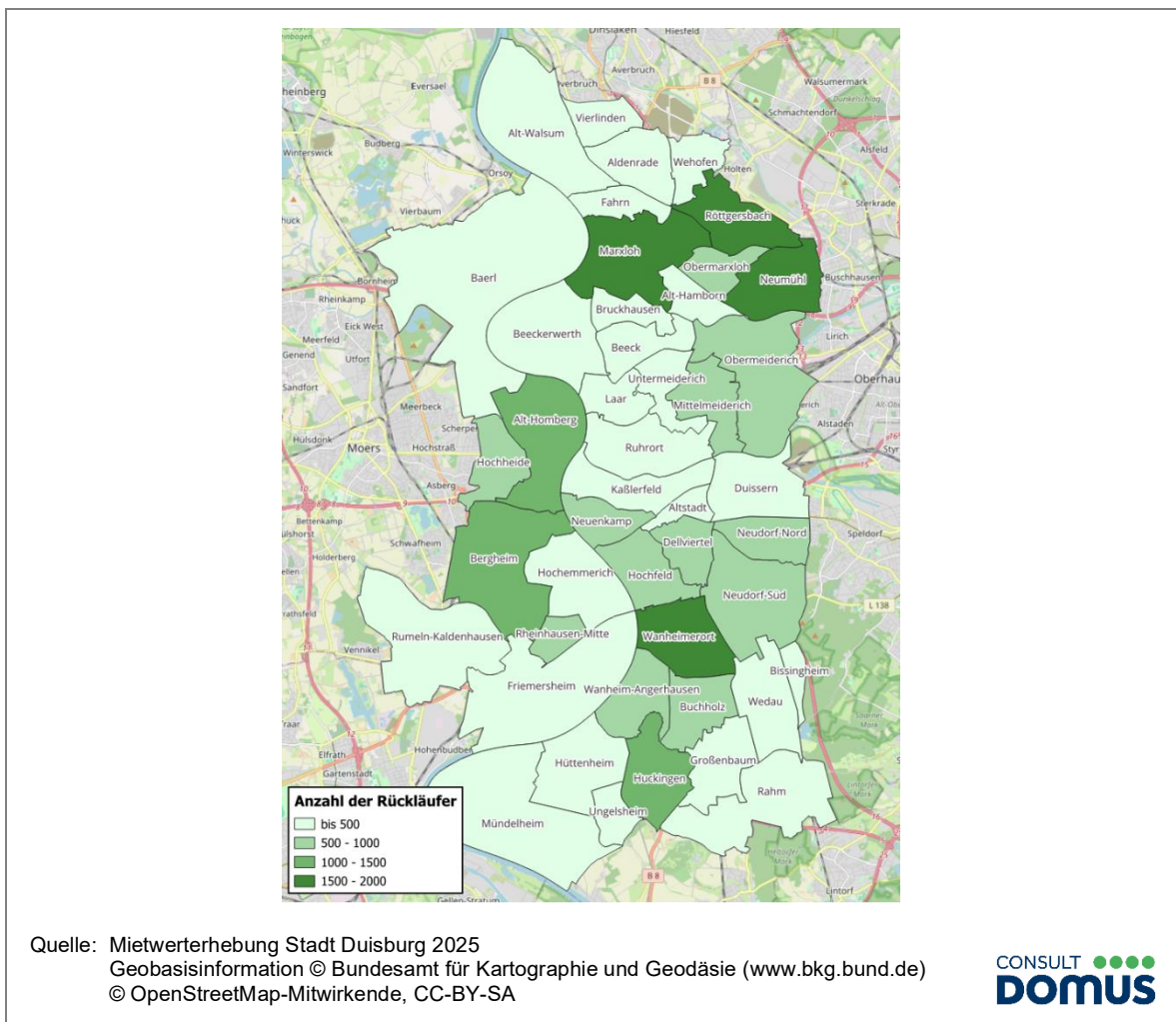
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025



Von den 51.089 Bestandsmieten konnten 48.573 Datenelemente für die Analyse der Netto-Kaltmieten und 45.857 Datenelemente für die Analyse der kalten Betriebskosten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden im Rahmen der Datenaufbereitung (siehe 6.2.1) ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert.

Die resultierenden bereinigten Datensätze liegenden folgenden Auswertungen zugrunde und können für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

Karte 2 Verteilung aller Bestandsmieten nach Stadtteilen



6.2.1 Datenaufbereitung und Extremwertkappung

Sämtliche erhobene Daten wurden in einem Datensatz zusammengefasst. Um die Daten auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

- Bereinigung des Datensatzes um unvollständige Daten und nicht-auswertungsrelevante Daten wie beispielsweise Substandardwohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen,

gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1),

- Plausibilitätsprüfungen,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete bzw. der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen („Ausreißer“).

Für die Beantwortung der Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Definition. In der Mietspiegelverordnung (MsV) wird in § 12 Abs. 2 MsV darauf hingewiesen, dass die Ermittlung von Ausreißern durch statistische Standardverfahren erfolgen soll. Bei der Festlegung der Angemessenheitsrichtwerte des vorliegenden Konzeptes wird auf folgendes Verfahren zur Identifizierung von Ausreißern abgestellt:

Bei allen Mietwernerhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung der Netto-Kaltmieten insgesamt 45.925 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).

Tabelle 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	51.089
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	2.516
Vollgültige Mietwerte	48.573
./. Extremwertkappung	2.650
Mietwerte für weitere Auswertungen	45.925
Quelle: Mietwernerhebung Stadt Duisburg 2025	


6.2.2 Bestandsmieten

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung sei auf die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 03. September 2020 hingewiesen. Die Anforderung einer „Datenbasis von mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarktes [...] lässt sich aus

§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nicht herleiten“.³³ Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Für die Erstellung qualifizierter Tabellenmietpiegel ist nach § 11 Abs. 2 der Mietspiegelverordnung im Regelfall eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld erforderlich.

Hierbei handelt es sich um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 1.231 bis 16.194 Mietwerten Fallzahlen auf, die den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel genügen.

Tabelle 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Duisburg	9.834	16.194	14.184	4.482	1.231	45.925


Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025 

6.2.3 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobener Bestandsmieten (siehe Tabelle 6).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.05.2024 bis zum 01.05.2025 neu abgeschlossen wurden, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³⁴

Tabelle 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Duisburg	1.199	1.632	1.129	301	76	4.337

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025 

Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Anhand derer wird bemessen, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten

³³ Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

³⁴ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegeln Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

Angemessenheitsrichtwerten angemietet wurden. Die Ausführungen dazu können Kapitel 7 entnommen werden.


6.2.4 Kalte Betriebskosten

Ziel bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist es, eine Brutto-Kaltmiete, bestehend aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten, auszuweisen. Dafür wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten vorhanden waren, ausgewertet.

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Duisburg	9.631	15.479	13.324	4.069	1.059	43.562

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025

CONSULT 
DOMUS

6.3 Erhebung der Angebotsmieten

Neben den Bestands- und Neuvertragsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum Januar bis Juni 2025 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilie1
- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Kleinanzeigen.

Sämtliche Daten wurden in einem Datensatz gespeichert. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörten unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 8.493 Anzeigen ermittelt werden. Nach einer Plausibilitätskontrolle und Duplikatsprüfung konnten davon 5.041 Wohnungsangebote weiterverwendet werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 4.816 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Duisburg	1.172	1.676	1.240	547	181	4.816

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In 6 Monaten wurden 4.816 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 9.632 wären.
- Für die Stadt Duisburg gibt es laut Zensus 2022 rund 182.480 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt bei 9,2 % pro Jahr.³⁵
- Es werden also circa 16.800 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt folglich ca. 57 %.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst den ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Ebenso vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 15), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

³⁵ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (Zugriff: 28.07.2025)

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³⁶

Bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte werden sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten herangezogen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei werden der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum überprüft. Mit diesem Vorgehen wird dem Rechtsgedanken des § 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II gefolgt.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat DOMUS Consult ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des „unteren Wohnungsmarktsegmentes“ vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei werden die Leistungsempfänger (SGB II und SGB XII) nicht als alleinige Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet. Es wurden auch konkurrierende Nachfragegruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.


Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht DOMUS Consult so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

³⁶ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tabelle 10 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	17.520	6.450	4.240	3.290	3.270	34.770
Wohngeldempfänger-Haushalte ²	5.910	1.410	970	1.600	2.150	12.040
Leistungsempfänger nach SGB XII ²	8.630	870	40	30	10	9.580
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	9.980	5.740	2.440	1.750	1.030	20.940
Haushalte nach AsylbLG ²	160	30	20	10	10	230
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	42.200	14.500	7.710	6.680	6.470	77.560
Haushalte insgesamt ⁴	120.360	69.310	29.430	21.150	12.430	252.680
Anteil Nachfragehaushalte	35%	21%	26%	32%	52%	31%

¹ Stadt Duisburg (31.12.2024), ab 3-Personen-Haushalten Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2024)
² Stadt Duisburg (31.12.2024)
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2023), quotiert nach Haushaltsverteilung
⁴ Stadt Duisburg (31.12.2024)

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025

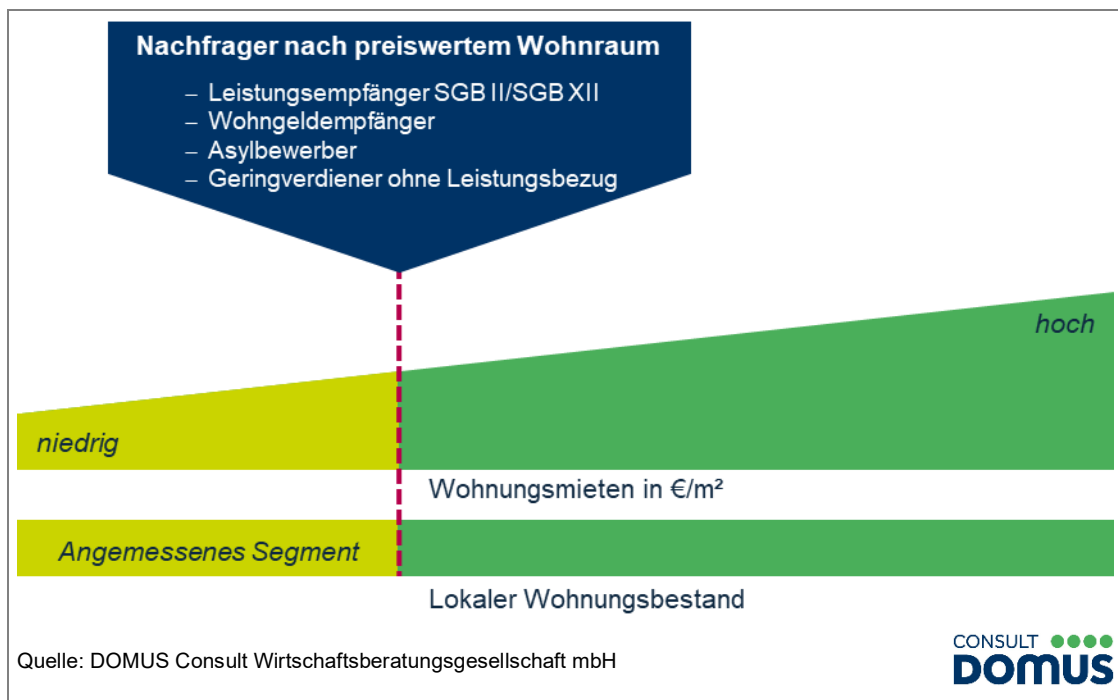


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Mietwohnungsbestand gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend mindestens die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass entsprechende Perzentile³⁷ der im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) ermittelt werden (siehe Abbildung 1).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

Abbildung 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³⁸

³⁷ Ein Perzentil ist ein Maß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Wert in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

³⁸ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 10) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird. Hierzu sind zunächst die Perzentilwerte der Bestandsmieten zu ermitteln.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken sollen.³⁹

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilgrenze) abgeleitet. Die Anfangsperzentilgrenze wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) definiert. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls eine Anpassung der Perzentilgrenze und somit des Perzentils, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird. Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden:

- die Nachfrageanalyse,
- die Angebotsmieten,
- die Neuvertragsmieten,
- die bisherigen Richtwerte sowie
- die allgemeine Marktstruktur insgesamt.

Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentilgrenzen. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die

³⁹ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage innerhalb des unteren Marktsegmentes induziert wird. Hinsichtlich der Marktstruktur ist zu berücksichtigen, wie sich die Richtwerte aufgrund ihrer Höhe zueinander verhalten. So sind große Abweichungen der Quadratmetermieten zwischen aufeinander folgenden Größenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes marktseitig unüblich. Gleichwohl zeigt sich häufig eine Struktur, bei der die Quadratmetermiete der kleinsten Größenklasse am höchsten liegt, die Quadratmetermieten anschließend rückläufig sind und bei den großen Wohnungen wieder ansteigen. Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können. Konkret wurden folgende Kriterien für das iterative Verfahren der Stadt Duisburg bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentilgrenzen.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 20 %.
- Die Anmietbarkeit der Neuvertragsmieten liegt im Produkt bei mindestens 20 %.
- Innerhalb der Vergleichsräume ist eine Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen sichergestellt.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilgrenzen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange um 5%-Punkte erhöhte Perzentilgrenzen iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 2).

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

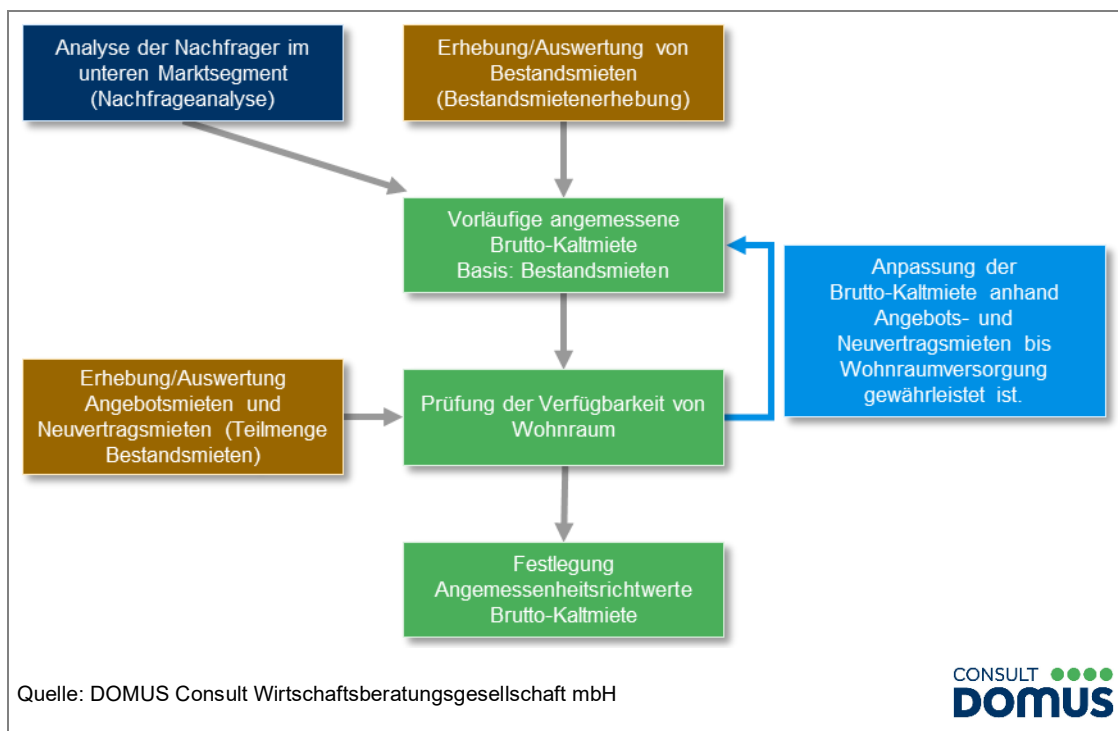
Zwischen diesen drei Mietarten bestehen hinsichtlich der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten teilweise deutliche Unterschiede. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):⁴⁰

„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen, etwas weniger im ländlichen Raum) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmietdatenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“


Abbildung 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



⁴⁰ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für die Stadt Duisburg folgende Perzentilgrenzen bestimmt:

Tabelle 11 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Duisburg	45%	45%	40%	50%	70%


Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025 

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentilgrenzen werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Für die in Tabelle 11 dargestellten Perzentilgrenzen werden die entsprechenden empirischen Perzentile der erhobenen Bestandsmieten ermittelt. Laut Zensus 2022 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern in der Stadt Duisburg 50 %.⁴¹ Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 12 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴²

Tabelle 12 Netto-Kaltmieten in €/m² nach Vermietertyp					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Duisburg					
Private Vermieter	6,80	6,15	5,98	6,30	7,01
Institutionelle Vermieter	6,39	6,20	5,95	5,94	6,36
Gesamt	6,60	6,18	5,97	6,12	6,69

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025 

⁴¹ Den privaten Vermietern werden die zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen zugerechnet, die nach Zensus 2022 in Gebäuden mit der Eigentumsform „Privatperson/en“ oder „Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/innen“ liegen. Alle anderen zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen werden den institutionellen Vermietern zugerechnet.

⁴² BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.


Exkurs: Gewichtungsverfahren

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit in der Stadt Duisburg 50 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.


Beispiel für das 45 %-Perzentil für 1-Personen-Haushalte in der Stadt Duisburg:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 6,39 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,80 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 50 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(6,80 \text{ €} * 0,50) + (6,39 \text{ €} * (1 - 0,50)) = \mathbf{6,60 \text{ €}}$

Um die vom Bundessozialgericht geforderte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt, die aus der Mieterhebung abgeleitet werden. Dabei wurde jeweils der Median berücksichtigt (siehe Tabelle 13).

Tabelle 13 Kalte Betriebskosten in €/m² nach Vermietertyp					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Duisburg					
Private Vermieter	2,09	1,85	1,91	1,85	1,64
Institutionelle Vermieter	2,54	2,35	2,24	2,25	2,19
Gesamt	2,32	2,10	2,08	2,05	1,92
Quelle: Mieterhebung Stadt Duisburg 2025 					

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 14).

Tabelle 14 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Duisburg	8,92	8,28	8,05	8,17	8,61
Quelle: Mieterhebung Stadt Duisburg 2025 					

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.⁴³

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie wird nach der Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Für 6-Personen-Haushalte und größer wird kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet. Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 14) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabelle 15 und die Tabelle 16 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als „Produkte“ betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung vor allem auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.⁴⁴ Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabelle 15 und der Tabelle 16. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

⁴³ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

⁴⁴ Das Landessozialgericht Thüringen hat es im Urteil vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.

Tabelle 15 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Stadt Duisburg	446,00	39%	538,20	31%	644,00	30%	776,15	27%	947,10	25%

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025





Tabelle 16 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Stadt Duisburg	446,00	65%	538,20	57%	644,00	45%	776,15	52%	947,10	68%


Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025



Anlage
Erhebungsunterlagen der Mietwerterhebung

Abbildung 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025



Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

DOMUS Consult wurde von der Stadt Duisburg beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Landesdatenschutzgesetz (DSG NRW) beziehungsweise des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von DOMUS Consult ausschließlich für die Mietwerterhebung in der Stadt Duisburg erfasst und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 89**

Und so verläuft die Erhebung:

Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

Der Fragebogen umfasst Mietinformationen, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, so dass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Netto-Kaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag **01.05.2025**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **16.06.2025**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen,
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,
bitte wenden!**

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg
mieten@domusconsult.de, www.domusconsult.de

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025




Abbildung 4 Fragebogen institutionelle Vermieter

- 2 -

Musterfragebogen:
Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.

Ausschlussgründe:

- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet. (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)

In welchem Ort / Gemeinde ggf. Ortsteil befindet sich die Wohnung?	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden? (z.B. Sammel-, oder Zentralheizung, Etagen-, Öl-, Gas- oder Nachtspeicherheizung?)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	____.____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.05.2025 (inkl. Modernisierungsumlage, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzmiete etc.)	____.____.____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.05.2025 (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete, ohne Heizkosten)	____.____.____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.05.2025	____.____.____ €
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025

Abbildung 5 Datenschutzhinweise private Vermieter (Seite 1)

**Datenschutzhinweise nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
bei der Ermittlung von Mietobergrenzen für Transferleistungsempfängende**

Die Stadt Duisburg nimmt den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Wir möchten Ihnen mit dieser Datenschutzerklärung daher einen Überblick darüber geben, wie die Stadt Duisburg den Schutz Ihrer Daten gewährleistet, welche Art von Daten zu welchem Zweck erhoben werden und wie diese Daten verwendet werden.

Im Rahmen der Ermittlung von Mietobergrenzen für Transferleistungsempfängende verarbeitet das Amt für Soziales und Wohnen Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten im erforderlichen Umfang. Bitte beachten Sie die nachstehenden Datenschutzhinweise:

Verantwortliche Stelle	Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg Wohnungspolitische Aufgaben und Unterbringungsprojekte (50-42) Beekstraße 38 – 42 47051 Duisburg E-Mail: sozialamt@stadt-duisburg.de
Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten	Behördlicher Datenschutzbeauftragter der Stadt Duisburg Stabsstelle Datenschutz (II-02) Friedrich-Wilhelm-Straße 96, 47051 Duisburg E-Mail: datenschutz@stadt-duisburg.de
Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung	Die Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ist erforderlich, um durch eine Befragung gewerblicher sowie privater Vermieter die Ermittlung von Mietobergrenzen für Transferleistungsempfängende durchzuführen. Daten: Anrede, Titel, Vor- und Nachname, Anschrift, Objektanschrift, Angaben zur Wohnung (u.a. Größe, Ausstattung, Miethöhe) Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist Art. 6 Abs.1 Buchstabe e, Abs. 3 DSGVO in Verbindung mit § 35 SGB XII und § 3 Datenschutzgesetz NRW.
Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten	Ihre in diesem Zusammenhang verarbeiteten Daten sind zweckgebunden und werden ausschließlich für den Versand der Erhebungsbögen genutzt. Der Versand der Erhebungsbögen wird im Auftrag des Amtes für Soziales und Wohnen durch die Fa. DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Hamburg (https://www.domusconsult.de/) als weisungsabhängiger Auftragsverarbeiterin durchgeführt, welche anschließend die statistische Auswertung der erhobenen Objektdaten vornehmen wird. Eine Übermittlung personenbezogener Daten an Dritte bzw. die Übermittlung an ein Drittland oder eine internationale Organisation erfolgt nicht.
Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten	Die personenbezogenen Daten der Wohnungseigentümerin bzw. des Wohnungseigentümers werden <u>unmittelbar</u> nach dem Versand des Erhebungsbogens gelöscht. Die objektbezogenen Daten der vermieteten Wohnung werden umgehend nach der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen gelöscht.
Rechte der Betroffenen	Mit der Verarbeitung Ihrer Daten stehen Ihnen folgende Rechte zu: • Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO). • Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Übertragung Ihrer Daten sowie die Einschränkung der Verarbeitung

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025





Abbildung 6 Datenschutzinformation private Vermieter (Seite 2)

	<p>verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18, 20 und 21 DSGVO).</p> <p>Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, werden wir prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen nach den Art. 15 bis 21 DSGVO sowie den §§ 12 bis 14 des DSG NRW im Einzelfall erfüllt sind.</p>
Datenherkunft	<p>Die personenbezogenen Daten der Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen in Duisburg wurden aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 30 Abs. 4 Nr. 2, 31 Abs. 3 Abgabenordnung als Stichprobe dieser Grundsteuerpflichtigen beim Amt für Rechnungswesen und Steuern der Stadt Duisburg erhoben.</p>
Erforderlichkeit oder Verpflichtung, personenbezogene Daten bereitzustellen und mögliche Folgen einer Nichtbereitstellung	<p>Zur Ermittlung von Mietobergrenzen für Transferleistungsempfangende ist für die Sozialbehörde die Kontaktaufnahme zu den privaten Vermietern sowie folgend die Auswertung der erhobenen Objektdaten erforderlich. Die Erteilung der objektbezogenen Daten erfolgt dabei auf freiwilliger Basis; eine Pflicht zur Bereitstellung besteht nicht.</p>
Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde	<p>Sie haben das Recht, bei der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Beschwerde einzulegen. Die Kontaktdaten der zuständigen Aufsichtsbehörde lauten: Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit NRW Kavalleriestr. 2-4, 40213 Düsseldorf, Tel.: +49 211 38424-0 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de, Internet: www.idi.nrw.de</p> <p>Bei Fragen zum Datenschutz wenden Sie sich bitte zunächst an das Amt für Soziales und Wohnen oder den behördlichen Datenschutzbeauftragten der Stadt Duisburg.</p>
Stand	18.03.2025

Abbildung 7 Merkblatt private Vermieter

**Mietwerterhebung
Stadt Duisburg 2025**



Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Domus Consult wurde von der Stadt Duisburg beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im Stadtgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter*in an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite (www.domusconsult.de → aktuelle Befragungen) herunterladen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Domus Consult ausschließlich für die Mietwerterhebung der Stadt erhoben und ausgewertet. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 13 DSGVO entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt.

Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:

Sie sind Eigentümer*in/ Verwalter*in eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Machen Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.05.2025** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Online: www.domusconsult.de → aktuelle Befragungen
Zugangsschlüssel:
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar

Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:
www.domusconsult.de → aktuelle Befragungen

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98
Per E-Mail: mieten@domusconsult.de
Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freumschlag)
DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg
mieten@domusconsult.de, www.domusconsult.de

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025




Abbildung 8 Fragebogen private Vermieter

Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025

Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen. Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.

- Sie nutzen die Wohnung für sich selbst.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnraums, eines sonstigen Hauses oder einer heimischen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Betriebsanmietung, für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als mobile oder mobile Wohnung vermietet. (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder nahen Verwandten prägnant/ger vermietet.

Bitte zurücksenden bis zum **31.05.2025**

Online-Fragebogen:

CONSULT DOMUS

Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen befindet sich auf dem Merkblatt.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welchem Ort / Gemeinde ggf. Ortsteil befindet sich die Wohnung? <i>Bitte unbedingt angeben!</i>					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Heizung ohne Heizboiler/Heizung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachspeicherheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum der letzten Mieterhöhung (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Netto-Mietmiete am 01.05.2025 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(Inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungsuschläge, Stellplatzkosten)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kalte Betriebskosten voranzahlung am 01.05.2025 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(Inklusive aller Kosten, auch Hausierungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garage/miete)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.05.2025 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser einbezogen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

0076511707

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter www.domusconsult.de -> "Aktuelle Befragungen" (oben rechts) herunter. Danke!

© Domus Consult Wirtschaftsbearbeitungsgesellschaft mbH

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2025