

## Mietspiegel Düren 2025

Qualifizierter Mietspiegel  
für frei finanzierte Wohnungen



[www.dueren.de](http://www.dueren.de)



Liebe Dürerinnen und Dürerer,

es ist mir eine große Freude, Ihnen heute den ersten qualifizierten Mietspiegel für unsere Stadt vorstellen zu dürfen. Mit der Fertigstellung dieses Projekts wird ein bedeutender Schritt hin zu mehr Transparenz und Gerechtigkeit auf unserem Wohnungsmarkt vollzogen.

Der qualifizierte Mietspiegel ersetzt den bislang üblichen einfachen Mietspiegel und basiert auf einer umfangreichen Datenerhebung und wissenschaftlichen Auswertung. Diese Neuerung sorgt für ein solides Fundament, das Mietende und Vermietende gleichermaßen unterstützt. Für Mieterinnen und Mieter schafft der Mietspiegel Klarheit über die ortsübliche Vergleichsmiete und hilft, angemessene Mietpreise zu sichern. Vermietenden bietet er eine verlässliche Orientierung bei der Mietpreisgestaltung.

Das Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit dem renommierten Hamburger Forschungsinstitut FUB IGES sowie den Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden realisiert wurde, setzt auf Transparenz und Dialog. Besonders wichtig war uns, dass alle Beteiligten eingebunden werden, sodass die Ergebnisse des Mietspiegels breite Akzeptanz finden. Die umfassende Datenbasis und die wissenschaftlich fundierte Methodik garantieren eine hohe Qualität und Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse.

Der qualifizierte Mietspiegel ist mehr als nur ein Werkzeug – er ist ein Zeichen für die Weiterentwicklung unseres Wohnungsmarktes. Er trägt dazu bei, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, und schafft Vertrauen zwischen den Akteuren des Wohnungswesens. Gerade in einer Zeit, in der Wohnraum immer knapper wird, gewinnt diese Transparenz zunehmend an Bedeutung.

Ich danke allen, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben. Ihr Engagement ist ein wichtiger Beitrag für ein faires und ausgewogenes Miteinander in unserer Stadt. Lassen Sie uns diesen Meilenstein gemeinsam feiern und als Grundlage für eine weiterhin positive Entwicklung unserer Stadt nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Frank P. Ullrich'. The signature is fluid and cursive.

(Frank Peter Ullrich)

Bürgermeister

## **Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in Düren 2025**

Der Mietspiegel wurde unter fachlicher Mitwirkung des Arbeitskreises Mietspiegel erstellt, Mitglieder sind:

- Mieterverein Köln e. V., Geschäftsstelle Düren
- HAUS + GRUND Düren e. V.
- Stadt Düren, Sozialamt – Abteilung Wohnen
- Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren

Grundlagen sind eine repräsentativ angelegte Befragung und die Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden, die von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag des Sozialamtes der Stadt Düren durchgeführt wurden.

Der Mietspiegel Düren 2025 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ auf Basis einer Stichprobe gemäß § 558 d Abs. 2 BGB neu erstellt. Der Mietspiegel wurde von den stimmberechtigten Interessenvertretern der Mieter- bzw. Vermieterverbände im Arbeitskreis Mietspiegel am 2. Dezember 2024 anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

### **Der „qualifizierte“ Mietspiegel“ löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:**

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete die Vermieterseite im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat sie diese Angaben in dem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn sie die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

## **1. Allgemeines**

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Düren am 1. August 2024 üblicherweise gezahlten Mieten (= ortsüblichen Mieten).

Die Basistabelle (Tabelle 1) enthält die monatliche Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten, siehe Punkt 2 „ortsübliche Miete“) je Quadratmeter Wohnfläche. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnflächen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup> dar. Weiterhin gilt er für vermietete Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

## **2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Düren**

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel. Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

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

### 3. Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Düren, die bis zum 31. Mai 2024 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. Juni 2024 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (siehe Tabelle 1),
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (dazu zählen nicht häusliche Arbeitszimmer, aber Praxis- und Büroräume),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

### 4. Erläuterungen zu den Mietspiegeltabellen

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über mehrere Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird die **Basismiete** ausgewiesen.
2. In Tabelle 2 werden die **Zu- und Abschläge** für das **Baujahr der Wohnung** ausgewiesen.
3. In der Tabelle 3 werden **Zu- und Abschläge** angegeben, die mit der Nettokaltmiete aufgrund von **Besonderheiten** beim Gebäudetyp, Beschaffenheit und Art der Wohnung, Ausstattung, Wohnlage oder energetischen Gebäudequalität verrechnet werden.

### 5. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bestimmt maßgeblich die Miethöhe pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Wohnfläche und Monat, welche im Mietspiegel ausgewiesen wird. In Tabelle 1 wird die Nettokaltmiete pro Quadratmeter ausgewiesen. Für Wohnungen, die kleiner als 20 m<sup>2</sup> oder größer als 170 m<sup>2</sup> sind, kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

**Tabelle 1: Basismiete (Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete pro m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete pro m <sup>2</sup>
20	9,15 €	59	7,19 €	98	6,98 €	137	7,78 €
21	9,07 €	60	7,17 €	99	6,99 €	138	7,81 €
22	9,00 €	61	7,14 €	100	7,01 €	139	7,83 €
23	8,92 €	62	7,12 €	101	7,02 €	140	7,86 €
24	8,85 €	63	7,10 €	102	7,03 €	141	7,89 €
25	8,78 €	64	7,08 €	103	7,04 €	142	7,92 €
26	8,71 €	65	7,06 €	104	7,06 €	143	7,94 €
27	8,64 €	66	7,05 €	105	7,07 €	144	7,97 €
28	8,57 €	67	7,03 €	106	7,09 €	145	8,00 €
29	8,50 €	68	7,01 €	107	7,10 €	146	8,03 €
30	8,44 €	69	7,00 €	108	7,12 €	147	8,06 €
31	8,38 €	70	6,99 €	109	7,14 €	148	8,08 €
32	8,32 €	71	6,97 €	110	7,16 €	149	8,11 €
33	8,26 €	72	6,96 €	111	7,17 €	150	8,14 €
34	8,20 €	73	6,95 €	112	7,19 €	151	8,17 €
35	8,14 €	74	6,94 €	113	7,21 €	152	8,20 €
36	8,09 €	75	6,94 €	114	7,23 €	153	8,23 €
37	8,03 €	76	6,93 €	115	7,25 €	154	8,25 €
38	7,98 €	77	6,92 €	116	7,27 €	155	8,28 €
39	7,93 €	78	6,92 €	117	7,29 €	156	8,31 €
40	7,88 €	79	6,91 €	118	7,31 €	157	8,34 €
41	7,83 €	80	6,91 €	119	7,33 €	158	8,37 €
42	7,79 €	81	6,91 €	120	7,36 €	159	8,39 €
43	7,74 €	82	6,90 €	121	7,38 €	160	8,42 €
44	7,70 €	83	6,90 €	122	7,40 €	161	8,45 €
45	7,65 €	84	6,90 €	123	7,43 €	162	8,48 €
46	7,61 €	85	6,90 €	124	7,45 €	163	8,50 €
47	7,57 €	86	6,90 €	125	7,47 €	164	8,53 €
48	7,53 €	87	6,91 €	126	7,50 €	165	8,56 €
49	7,50 €	88	6,91 €	127	7,52 €	166	8,58 €
50	7,46 €	89	6,91 €	128	7,55 €	167	8,61 €
51	7,43 €	90	6,92 €	129	7,57 €	168	8,64 €
52	7,39 €	91	6,92 €	130	7,60 €	169	8,66 €
53	7,36 €	92	6,93 €	131	7,62 €	170	8,69 €
54	7,33 €	93	6,94 €	132	7,65 €		
55	7,30 €	94	6,94 €	133	7,67 €		
56	7,27 €	95	6,95 €	134	7,70 €		
57	7,24 €	96	6,96 €	135	7,73 €		
58	7,22 €	97	6,97 €	136	7,75 €		

## 6. Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt ihre Beschaffenheit und hat damit Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 2 weist daher Zu- und Abschläge für acht Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Von diesem Baualter darf abgewichen werden, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

Die Rechtsprechung stellt hierfür hohe Hürden (vgl. BFH v. 28.04.1992, Äz.: IX R 130/86 Lind BFH v. 31.03.1992, Äz.: IX R 175/87, DWW 1992, 285 ff.). Als gerechtfertigt gilt eine neue Baualtersklasse, wenn rechtlich betrachtet ein Neubau nach § 16 Abs. 1 WoFG vorliegt. Eine abweichende Bezugfertigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z.B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung z.B. eines nicht mehr zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau, An- oder Umbau)
- Neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. (z.B. muss ein Haus oder eine Wohnung demnach vergleichbar einem Rohbau vollständig saniert oder modernisiert sein. Es genügt nicht, nur Teile zu modernisieren.

Ob eine Abweichung vom ursprünglichen Baualter gerechtfertigt ist, sollte vorab intensiv geprüft werden. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. durch Bau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme abgeschlossen wurde.

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baualter des Gebäudes**

Baualtersklasse	Zu-/Abschlag
bis 1949	- 12 %
1950 bis 1960	- 12 %
1961 bis 1977	- 10 %
1978 bis 1995	- 10 %
1996 bis 2002	- 7 %
2003 bis 2012	+ 4 %
2013 bis 2021	+ 8 %
2022 bis 5/2024	+ 34 %

## 7. Weitere Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu der Basismiete aus Tabelle 1 und den Zu- oder Abschlägen aus Tabelle 2 hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen prozentualen Zu- und Abschläge. Die verschiedenen Merkmale der in der Tabelle 2 ausgewiesenen Merkmale werden anschließend genauer erläutert.

**Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden!**

**Tabelle 3: Durchschnittliche prozentuale Zu- und Abschläge**

<b>Merkmal</b>	<b>Zu- oder Abschlag</b>
<b>Wohnlage</b>	
Wohnlage einfach	- 2 %
Wohnlage gut	5 %
<b>Heizung</b>	
Wohnung nur teilweise beheizt	- 4 %
<b>Bad und Küche</b>	
Zweites Bad vorhanden	2 %
Modernisierung des Badezimmers in den letzten 15 Jahren	5 %
Komplette Einbauküche vorhanden	4 %
<b>Bodenbelag</b>	
ohne Bodenbelag oder einfacher Bodenbelag (PVC, Linoleum etc)	- 1 %
höherwertiger Bodenbelag (Fliesen, Parkettboden, Vinyl-Design)	3 %
<b>Sonstige Ausstattungsmerkmale</b>	
Terrasse oder Dachterrasse	2 %
Aufzug vorhanden	4 %
Wohnung barrierefrei erreichbar	9 %
<b>Energetische Modernisierung</b>	
Dämmung der Außenwände vor 2002	4 %
Dämmung der Außenwände seit 2002	4 %
Dämmung Kellerdecke seit 2002	7 %
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2002	4 %

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert aus Tabelle 1 zuzüglich der Summe der Zu- und Abschläge aus den Tabellen 2 und 3) innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

## 8. Wohnlage

Die Wohnlage wurde flächendeckend für die gesamte Stadt Düren erarbeitet. Die Wohnlageeinstufung beruht dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell sowie den Entscheidungen des Arbeitskreises Mietspiegel. Dabei wurden statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte die Wohnlageeinstufung.

Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten und einzelne Gebiete mit Sondernutzung werden in der Regel keiner Wohnlage zugeordnet. Vereinzelt Adressen mit Wohnnutzung in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten können der einfachen Wohnlage zugeordnet werden.

Die Adressen im Stadtgebiet Düren werden jeweils einer der drei Wohnlagenkategorien zugeordnet. Liegt eine Adresse in der guten Wohnlage, kann ein Zuschlag von 5 % erhoben werden. Liegt eine Adresse in der einfachen Wohnlage, kann ein Abschlag von – 2 % berechnet werden. Die Zuordnung kann dem Wohnlagenverzeichnis oder der Wohnlagekarte (siehe Anhang) entnommen werden. Das Wohnlagenverzeichnis ist im Internet abrufbar auf der Seite:

<https://onlinedienste.dueren.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/2091151/show>

Konkrete Standortmerkmale (Mikro-Lage), die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlagen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

## 9. Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist der Mietspiegel Mietspannen aus.

Eine Abweichung von der durchschnittlichen örtüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Preisspanne ist insbesondere dadurch zu begründen, dass

- vom jeweiligen Standard, also der durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang, der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Der Spannenraum, der sich zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus den Tabellen 2 und 3 ergibt, liegt für Düren bei – 15,3 % und + 15,6 % der Nettomiete.

Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung, von der durch die Tabellen 1 bis 3 berechneten, ortsüblichen Vergleichsmiete eine Begründung notwendig.

Beispiele für besondere wohnwerterhöhende Merkmale, die im Rahmen der Spanne noch einen Einfluss auf den Mietpreis haben können, sind (Liste nicht abschließend):

- Badewanne und separate Duschwanne
- Roll- oder Fensterläden
- barrierearm erstellte oder modernisierte Wohnungen
- zusätzliches oder zweites WC vorhanden



Beispiele für besondere wohnwertmindernde Merkmale, die im Rahmen der Spanne noch einen Einfluss auf den Mietpreis haben können, sind (Liste nicht abschließend):

- Beheizung mit Einzelöfen
- Einfachverglasung
- gefangene/r Raum oder Räume
- Gemeinschaftsräume sind nicht barrierefrei erreichbar (Waschkeller, Dachboden, etc.)

## 10. Beispielrechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

<b>Wohnfläche der Beispiel-Wohnung:</b>	55 m <sup>2</sup>
---	-------------------

<b>Zu- und Abschlagsmerkmale der Beispiel-Wohnung:</b>	
Baujahr 1998	- 7 %
Bad in den letzten 15 Jahren modernisiert	+ 5 %
Komplette Einbauküche vorhanden	+ 4 %
Terrasse	+ 2 %
Mittlere Wohnlage	0 %
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>	<b>+ 4 %</b>

<b>1. Basismiete für die Beispiel-Wohnung laut Tabelle 1 des Mietspiegels:</b>	
Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> /Monat	7,30 €

<b>2. Summe der Zu- und Abschläge laut Tabellen 2 und 3:</b>	
= 7,30 €/m <sup>2</sup> x 4 % - mathematisch gerundet)	0,29 €

<b>3. Ergebnis: Ortsübliche Vergleichsmiete der Beispiel-Wohnung lt. Mietspiegel:</b>			
<b>Mittelwert:</b> (Mittelwert der Basismiete plus Summe der Zu- und Abschläge)	(7,30 €/m <sup>2</sup> + 0,29 €/m <sup>2</sup> ) =	<b>7,59 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Spannen-Untergrenze</b> (= - 15,3%): (Spannen-Untergrenze der Basismiete plus Summe der Zu- und Abschläge)	(- 15,3 % = - 1,16 €/m <sup>2</sup> ) =	<b>6,43 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Spannen-Obergrenze</b> (/= + 15,6%): (Spannen-Obergrenze der Basismiete plus Summe der Zu- und Abschläge)	(+ 15,6 % = + 1,18 €/m <sup>2</sup> ) =	<b>8,77 €/m<sup>2</sup></b>	

## Eigene Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

<b>Wohnfläche der Beispiel-Wohnung (siehe Tabelle 1):</b>		m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschlagsmerkmale der Wohnung (siehe Tabellen 2 + 3):</b>		in Prozent
Baujahr (Tabelle 2)		
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>	<b>A</b>	
<b>1. Basismiete für die Beispiel-Wohnung laut Tabelle 1 des Mietspiegels:</b>		
Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> /Monat	<b>B</b>	€
<b>2. Summe der Zu- und Abschläge laut Tabellen 2 und 3:</b>		
= <b>B x A</b> - mathematisch gerundet)	<b>C</b>	€
<b>3. Ergebnis: Ortsübliche Vergleichsmiete der Beispiel-Wohnung lt. Mietspiegel:</b>		
<b>Mittelwert:</b> (Mittelwert der Basismiete plus Summe der Zu- und Abschläge)	= <b>B + C</b>	€
<b>Spannen-Untergrenze</b> (= - 15,3%): (Spannen-Untergrenze der Basismiete plus Summe der Zu- und Abschläge)	= (B + C) x 0,153	- €
	<b>Ergebnis</b>	€
<b>Spannen-Obergrenze</b> (/= + 15,6%): (Spannen-Obergrenze der Basismiete plus Summe der Zu- und Abschläge)	= (B + C) x 0,156	+ €
	<b>Ergebnis</b>	€

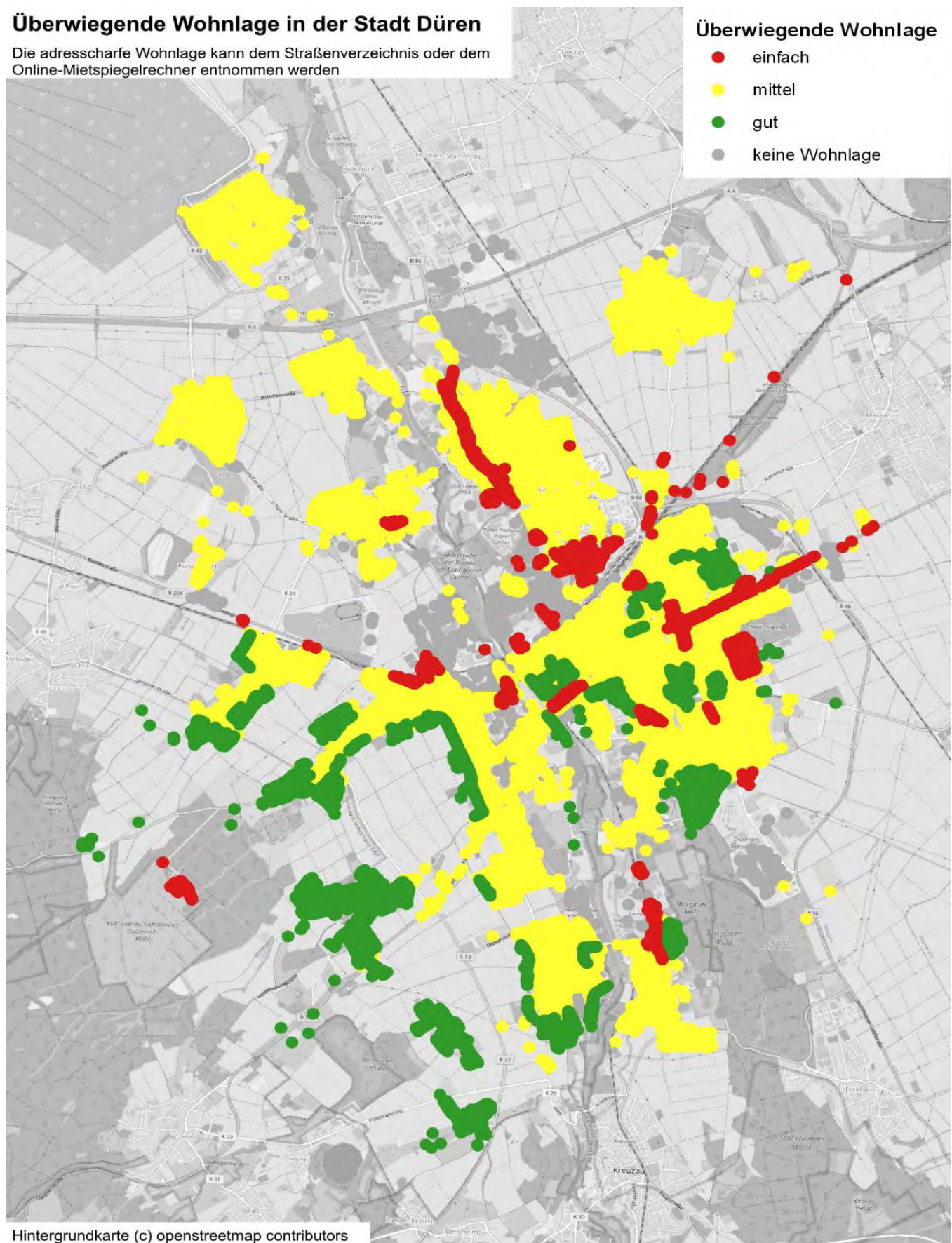
## 11. Laufzeit

Der Mietspiegel wird am 1.1.2025 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Düren unter <https://www.dueren.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/wohnen> abgerufen werde. Er hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026.

## Anhang: Wohnlagenkarte

### Überwiegende Wohnlage in der Stadt Düren

Die adresscharfe Wohnlage kann dem Straßenverzeichnis oder dem Online-Mietspiegelrechner entnommen werden



## **Zusätzliche Informationen**

### **Herausgeber**

Stadt Düren  
Sozialamt – Abteilung Wohnen  
Kaiserplatz 2 – 4  
52439 Düren

### **Beratende Stellen:**

Mieterverein Köln e. V., Zweigstelle Düren  
Kaiserplatz 1a  
52439 Düren  
Tel.: 02421 16752  
[www.mieterverein-koeln.de](http://www.mieterverein-koeln.de)  
E-Mail: [email@mieterverein-koeln.de](mailto:email@mieterverein-koeln.de)

HAUS + GRUND Düren e. V.  
Philippstraße 27  
52439 Düren  
Tel.: 02421 15001  
E-Mail: [info@hugdueren.de](mailto:info@hugdueren.de)