

Dokumentation zum

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum für
die Landeshauptstadt Düsseldorf

gültig ab 01.04.2024



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung
Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

**Haus und Grund
Düsseldorf und
Umgebung e.V.**

Oststr. 162
40210 Düsseldorf

Telefon: 0211 – 16 905 01

Telefax: 0211 – 16 905 11
www.hausundgrundddf.de



Mieterverein Düsseldorf e.V.

Oststr. 47
40211 Düsseldorf

Telefon: 0211 – 16 99 60

Telefax: 0211 – 35 15 11
www.mieterverein-duesseldorf.de

1. Einfacher Mietspiegel

Der einfache Mietspiegel Düsseldorf, Stand 01.04.2024, ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für die Landeshauptstadt Düsseldorf, der in der Regel alle zwei Jahre vom Verband Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V. und dem Mieterverein Düsseldorf e. V. gemeinsam neu erstellt wird. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum gemäß § 558 c BGB in Verbindung mit §§ 3 ff MsV.

Nach § 4 MsV sind die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern. Dieser Vorgabe dient die vorliegende Dokumentation, sofern sich diese Daten nicht bereits aus dem Mietspiegel ergeben.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter:

- **Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., Oststraße 162, 40210 Düsseldorf**
- **Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf**

Nach § 3 MsV sind die Erstellung und die Anpassung eines einfachen Mietspiegels an kein Verfahren gebunden. In analoger Anwendung des § 558 d Abs. 2 BGB handelt es sich um eine Fortschreibung der Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf, Stand 01.12.2021, nach erfolgter Erhebung.

2. Der Mietspiegel wurde nach zwei Jahren der Marktentwicklung nach durchgeführter Erhebung neu erstellt

Eine umfangreiche Datenerhebung fand für den Mietspiegel unter Hinweis auf den Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB statt.

Abgefragt wurden Daten über Mietverhältnisse, bei denen die Mieten in den letzten sechs Jahren verändert oder neu vereinbart wurden. Dies bedeutet, dass in die Datenerhebung für diesen Mietspiegel die Mieten ab März 2018 einbezogen wurden. Die Erfassung erfolgte mittels eines zwischen den beiden Vereinen abgestimmten Erhebungsbogens. Die Erhebungen wurden laufend fortgeführt. Die Erhebungsbögen wurden auf den jeweiligen Internetseiten der beteiligten Vereine sowie in den Mitgliederzeitungen veröffentlicht und in den Geschäftsstellen der Vereine ausgelegt. Zusätzlich fanden direkte Befragungen von Mitgliedern der beteiligten Vereine in Beratungsgesprächen statt.

Bei Haus und Grund Düsseldorf waren die Bögen im Mitglieder magazin „Meine Immobilie“ in den Ausgaben 09/23 und 12/23 beigelegt. Im Newsletter von Haus und Grund Düsseldorf erfolgte der Aufruf zur Beteiligung an der Datenerhebung im August 2023. In allen Aufrufen wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, die Daten auch online abzugeben.

Auf Seiten des Mietervereins Düsseldorf wurden die Erhebungsbögen im Dezember 2023 dem Mitglieder magazin „Mieterzeitung“ beigelegt. Es wurde zur Beteiligung an der Datenerhebung aufgerufen. In diesem Zusammenhang wurde auch unter Beifügung des Links darauf hingewiesen, dass die Teilnahme auch online erfolgen kann. Zuvor war bereits in der Oktoberausgabe der „Mieterzeitung“ im Zusammenhang mit einer Datenerhebung für den Mietspiegel Grevenbroich darauf hingewiesen worden, dass auch Mietspiegeldaten für Düsseldorf online mitgeteilt werden können.

Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Düsseldorf von Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren verändert oder vereinbart worden sind

(Diesen Bogen **NICHT** ausfüllen, wenn es sich um Sozialwohnungen / sonstigen preisgebundenen Wohnraum handelt)

*(Ausschnitt aus dem Erhebungsbogen)

Erhebungen, die außerhalb des gesetzlichen Betrachtungszeitraums lagen, wurden aussortiert.

Auch Nichtmitglieder konnten sich an den Erhebungen beteiligen. Es wurde im Herbst 2023 öffentlich zur Abfrage der Mietwerte aufgerufen.

Mit den Erhebungsbögen wurden die Grunddaten des Gebäudes wie Anschrift, Baujahr und Lage abgefragt. Dabei wurden die Lagekriterien beschrieben und die Lärmschutzzonen in Düsseldorf abgefragt.

I. Anschrift des Gebäudes/der Wohnung (bitte eintragen)

(Postleitzahl, Straße, Haus-Nr., Etage)

Einfamilienhaus

Zweifamilienhaus

Mehrfamilienhaus

II. Baujahr (bitte ankreuzen)

bis 1948 <input type="checkbox"/>	1949-1960 <input type="checkbox"/>	1961-1976 <input type="checkbox"/>	1977-1985 <input type="checkbox"/>	1986-1999 <input type="checkbox"/>	2000-2010 <input type="checkbox"/>	ab 2011 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------

III. Lage des Gebäudes (bitte ankreuzen/ausfüllen)

Wie beurteilen Sie die Wohnlage (s. Erläuterungen)?

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> einfach	Stadtteil:
<input type="checkbox"/> Fluglärmschutzzone 1	<input type="checkbox"/> Fluglärmschutzzone 2		

Erläuterungen zur Wohnlage:

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, Baumbepflanzung an den Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.

Einfache Wohnlage

Wohnungen in Straßen ohne Bäume und Gärten, starker Verkehr, Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete) usw., Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, das Fehlen von Frei- und Grünflächen, abgelegene Wohngegend, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Bei der Ausstattung der Gebäude und der Wohnungen wurde die Grundausstattung berücksichtigt, wie die Frage der Beheizbarkeit und das Vorhandensein eines Badezimmers. Aber auch weitere Kriterien wie Aufzug, Kabel-TV/SAT-Anlage, Sprechanlage oder Isolierverglasung wurden abgefragt.

IV. Ausstattung des Gebäudes (bitte ankreuzen/ausfüllen)

	ja	nein		
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl der Wohngeschosse	
Kabel-TV/SAT-Anlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Sprechanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Isolierverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Nur für Bauten der Baujahre bis 1976 - nachträglich angebrachte Wärmedämmung an:				
Vorderfront	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Rückfront	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Seitenwände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Die Bögen beinhalteten auch Fragen nach konkreten Maßnahmen im Bereich energetischer Modernisierung z. B. nach einer Wärmedämmung am Dach oder Dämmung der Fassade. Individuelle Ausstattungen, wie Gartennutzung oder geräumige Balkone oder Terrassen konnten im Rahmen der Erhebungen erfasst werden. Zudem wurde nach einer neuzeitlichen Elektroanlage und Modernisierung des Bades bis 1999 / ab 2000 gefragt.

V. Ausstattung der Wohnung, soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen, wenn vorhanden)

Grundausstattung	Souterrain- wohnung	Erd- geschoss	___, Ober- geschoss				
ohne zentrale Beheizung mit Bad/Dusche/WC							
mit zentraler Beheizung ohne Bad/Dusche/WC							
mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche//WC							
Parkettboden							
Alleinige Gartennutzung							
Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)							
Nachträgliche Teilmodernisierung	Souterrain- wohnung	Erd- geschoss	___, Ober- geschoss				
bis einschl. 1999 modernisiertes Bad (neue Fliesen und Einrich- tungsgegenstände)							
ab 2000 modernisiertes Bad (neue Fliesen und Einrich- tungsgegenstände)							
neuzeitliche Elektroan- lage (Drehstromzähler)							

Schließlich waren Angaben zur Wohnfläche und den monatlichen Mieten ohne Betriebskosten zu machen.

VI. Größe und Miete der Wohnung(en) (bitte ausfüllen):

	Souterrain- wohnung	Erd- geschoss	____. Ober- geschoss				
Wohnfläche	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
monatliche Miete <u>ohne</u> Betriebskosten	€	€	€	€	€	€	€
Gesamtmiete	€	€	€	€	€	€	€

Auf die datenschutzrechtlichen Regeln wurde hingewiesen und diese durch Unterschrift der Teilnehmer bestätigt.

Mit meiner Unterschrift erkenne ich die nachfolgenden Datenschutzhinweise an.

Name/Mitgliedsnummer: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____ E-Mail: _____

Ort/Datum/Unterschrift: _____

Datenschutzrechtliche Regeln:

Ich willige ein, dass Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V., Oststraße 162, 40210 Düsseldorf, die in diesem Erhebungsbogen angegebenen Daten erheben und verarbeiten darf.

Die angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Mitgliedsnummer, werden allein zum Zwecke der Erhebung der Mietspiegeldaten erhoben. Eine weitergehende Nutzung dieser Daten, außer zum Zwecke der Erstellung des Mietspiegels findet nicht statt. Persönliche Daten des Eigentümers werden hierzu nicht gespeichert.

Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß § 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. die Löschung einzelner personenbezogener Daten verlangen. Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an Haus und Grund Düsseldorf übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine Kosten, außer den Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen oder die Portokosten. Hierzu stehen Ihnen die oben genannten Kontaktwege von Haus und Grund Düsseldorf zur Verfügung.

3. Methodik

Vor der eigentlichen Datenerfassung wurden die Erhebungsbögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden solche Bögen / Erhebungen verworfen, die merklich fehlerhafte, unvollständige, bzw. fehlende Eintragungen enthielten. Ebenso wurden Dubletten verworfen. Die erhobenen Werte wurden dann nach Baujahren und Ausstattungen, Modernisierungsmerkmalen sortiert und ausgewertet.

Es fanden nach Auswertung der Erhebungsbögen mehrere Mietspiegelkonferenzen im Rahmen derer die erhobenen Werte der Vereine zu den einzelnen Baujahresgruppen ausgetauscht wurden und Nachanalysen statt.

Die Treffen wurden an folgenden Terminen abgehalten:

- 21.01.2024
- 21.02.2024

Darüber hinaus fanden im Nachgang zu den gemeinsamen Sitzungen ein Austausch und die Freigabe der Textentwürfe des neuen Mietspiegels statt.

Anschließend wurde der Mietspiegel von den Vorständen der beteiligten Vereine beschlossen und am 01.04.2024 veröffentlicht.

4. Veröffentlichung

Der Mietspiegel für Düsseldorf ist über eigene Internetseiten (z. B.: www.mietspiegel-duesseldorf.com // <https://miete-duesseldorf.de>) oder den Seiten der Beteiligten Vereine frei zugänglich und kann dort kostenfrei heruntergeladen werden. Er erfüllt damit die Voraussetzungen des § 5 MsV. Er ist bis zu seiner Neuerstellung gültig.