

Dokumentation zum

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen
Wohnraum für die
Landeshauptstadt Düsseldorf

gültig ab 01.08.2026



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 01.08.2026, ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für die Landeshauptstadt Düsseldorf. Er wird 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. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum gemäß § 558c BGB in Verbindung mit §§ 3 ff. MsV.

Nach § 4 MsV sind die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels sowie die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzugeben und zu erläutern. Dieser Vorgabe dient die vorliegende Dokumentation, sofern sich diese Angaben 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 § 558d Abs. 2 BGB handelt es sich nach erfolgter Erhebung um eine Fortschreibung der Mietrichtwert-Tabelle für Düsseldorf, Stand 01.04.2024.

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

Für den Mietspiegel fand unter Berücksichtigung des Betrachtungszeitraums von sechs Jahren gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB eine umfangreiche Datenerhebung statt. Die Erhebungen begannen im Frühjahr 2026.

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 2020 einbezogen wurden. Die Erfassung erfolgte mittels eines zwischen den beiden Vereinen abgestimmten Erhebungsbogens. Dieser wurde für den Mietspiegel 2026 umfangreich angepasst und klarer gestaltet, um eine genauere Datenerhebung zu ermöglichen und fehlerhafte Eintragungen zu vermeiden. 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 der Februar-Ausgabe 2026 des Mitgliederzeitungs „Meine Immobilie“ beigelegt. Im Newsletter von Haus und Grund Düsseldorf erfolgte der Aufruf zur Beteiligung an der Datenerhebung im Januar und April 2026. In allen Aufrufen wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, die Daten auch online abzugeben.

Für die Online-Eingabe wurde eine neue Plattform entwickelt, die in der Anwendung und Auswertung wesentlich komfortabler und zeitsparender ist als das Tool auf der alten Website. Insbesondere wurde ein Stadtteilfinder implementiert, der eine automatisierte Zuordnung des

Objekts zu einem im Mietspiegel genannten Stadtteil ermöglicht. Dieser Stadtteilverfinder befindet sich nun auch auf der Internetseite www.miete-duesseldorf.de.

Aufseiten des Mietervereins Düsseldorf wurde der Erhebungsbogen der zweiten Ausgabe des Jahres 2026 des Mitgliedermagazins „Mieterzeitung“ beigelegt. Es wurde zur Beteiligung an der Datenerhebung aufgerufen. In diesem Zusammenhang wurde unter Beilegung des Links auch darauf hingewiesen, dass die Teilnahme online erfolgen kann.

Sowohl der Mieterverein als auch Haus und Grund Düsseldorf stellen allen Interessierten auf ihren Webseiten die Möglichkeit zur Verfügung, Daten online einzugeben.

Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Düsseldorf

Nur Wohnungsmieten angeben, die in den letzten sechs Jahren verändert oder neu vereinbart wurden.

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. Im Erhebungsbogen wurde explizit nach dem Datum der letzten Mietanpassung gefragt.

Auch Nichtmitglieder konnten sich an den Erhebungen beteiligen.

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

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

(Postleitzahl, Straße, Hausnummer, Souterrain ja / nein)

II. Objektart

☐ Einfamilienhaus ☐ Zweifamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus

Anzahl der Wohngeschosse (bitte eintragen): _____

III. Baujahr des Hauses bzw. Wohnung (bitte eintragen) _____

IV. Lage des Gebäudes (bitte ankreuzen / ausfüllen)

Beurteilung der Wohnlage siehe unten stehende Erläuterungen

☐ gut	☐ mittel	☐ einfach	Stadtteil:*
☐ Fluglärmschutzzone 1			☐ Fluglärmschutzzone 2

* Stadtteilrecherche unter: www.miete-duesseldorf.de

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung und überwiegender Durchgrünung, insbesondere durch Straßenbäume und private Gärten. Vorwiegend nur Anliegerverkehr. Gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten. Keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen des Wohnens durch störende Nutzungen. Gute Anbindung an die Innenstadt durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Mittlere Wohnlage

Wohnungen in überwiegend durchschnittlichen Wohngebieten ohne besondere Lagevorteile oder -nachteile. Diese Wohnlagen stellen den Regelfall innerhalb des Stadtgebietes dar.

Einfache Wohnlage

Wohnungen in Bereichen mit geringer oder fehlender Begrünung und erhöhtem Verkehrsaufkommen. Mögliche Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, (z. B. Mischgebiete) und häufig Lärm-, Staub- oder Geruchsbelastungen. Fehlende oder unzureichende Frei- und Grünflächen. Abgelegene Wohngegend mit eingeschränkter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Bei der Ausstattung der Gebäude und Wohnungen wurde die Grundausstattung berücksichtigt, etwa die Beheizbarkeit und das Vorhandensein eines Badezimmers. Darüber hinaus wurden weitere Kriterien wie Aufzug, Kabel-TV/SAT-Anlage, Sprechanlage (mit / ohne Video), Isolierverglasung oder Glasfaseranschluss abgefragt.

V. Gebäudeausstattungen

	ja	nein		ja	nein
Kabel-TV / SAT-Anlage	☐	☐	Glasfaseranschluss	☐	☐
Sprechanlage	☐	☐	mit Video	☐	☐
Isolierverglasung	☐	☐	Dreischeibenverglasung:	☐	☐
Aufzug	☐	☐			

Die Bögen enthielten Fragen nach konkreten Maßnahmen im Bereich der energetischen Modernisierung, z. B. zur Art der Beheizung oder zu einer Wärmedämmung am Dach oder an der Fassade. Darüber hinaus wurden Informationen zu Modernisierungen im Bereich der Ausstattung abgefragt, z. B. zu Fußböden sowie zur Erneuerung der Bäder und der Elektrik. Individuelle Ausstattungsmerkmale wie Gartennutzung oder geräumige Balkone bzw. Terrassen konnten im Rahmen der Erhebungen erfasst werden.

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

VI. Ausstattung und Modernisierungen der Wohnung, soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen, wenn vorhanden; Whg. = Wohnung)									
Grundausstattung	Whg. 1	Whg. 2	Whg. 3	Whg. 4	Whg. 5	Whg. 6	Whg. 7	Whg. 8	Whg. 9
ohne zentrale Beheizung mit Bad / Dusche / WC									
mit zentraler Beheizung ohne Bad / Dusche / WC									
mit zentraler Beheizung und mit Bad / Dusche / WC									
alleinige Gartennutzung									
großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter- / Dachgarten (ab 4 m²)									
mit Einbauküche									
möbliert / teilmöbliert									
barrierearm = Wohnung stufenfrei erreichbar und Türbreite min. 90 cm und Wohnung schwellenfrei									
Stellplatz / Garage in Miete enthalten									
Modernisierungen (bitte das Jahr eintragen wenn vorhanden)									
nachträgliche Dämmung der Fassaden									
nachträgliche Wärmedämmung Dach oder oberste Geschoßdecke oder Kellerdecke									
neuezeitlicher Gesamteindruck des Bades durch Erneuerung der Sanitärinstallation mit neuen Fliesen und neuen Einrichtungen									
neuezeitliche Elektroanlage (Drehstromzähler, eigene Wohnungsunterverteilung, FI- Schalter im Bad)									
Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien (Parkett, Stein- oder Textilbelag)									
Erneuerung der Heizungsanlage / Technik (wie Brennwertkessel / Wärmepumpe/Blockheizkraftwerk)									
VII. Größe / Termin Mietänderung / Vertragsabschluss und Nettomiete der Wohnung(en) (bitte ausfüllen):									
Wohnfläche in m²									
monatliche Miete ohne Betriebskosten in Euro									
Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung / Vertragsabschluss bitte Datum eingeben									

Auf die datenschutzrechtlichen Regelungen wurde hingewiesen; deren Kenntnisnahme wurde durch die Unterschrift der Teilnehmer bestätigt.



Mit meiner Unterschrift erkenne ich die Datenschutzhinweise unter: www.hausundgrundddf/datenschutz an.

_____, den _____
Ort

Unterschrift

3. Methodik

Vor der eigentlichen Datenübernahme wurden die Erhebungsbögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Dabei wurden solche Bögen bzw. Erhebungen verworfen, die merklich fehlerhafte oder unvollständige Eintragungen enthielten. Überhöhte und ungewöhnlich niedrige Mieten wurden ebenfalls im Rahmen der Plausibilitätskontrollen verworfen. Ebenso wurden Dubletten verworfen. Zudem wurden Mieten für möblierte Wohnungen aussortiert. Darüber hinaus wurden die Mieten für Wohnungen der Baujahre 1948–1985 um Modernisierungszuschläge bereinigt.

Anschließend wurden die Mieten nach Baujahren und Ausstattungen sortiert und ausgewertet.

Nach Auswertung der Erhebungsbögen fanden mehrere Mietspiegelkonferenzen statt, in deren Rahmen die von den Vereinen erhobenen Werte zu den einzelnen Baujahresgruppen ausgetauscht und Nachanalysen durchgeführt wurden.

Die Vorbesprechung zur Neugestaltung der Erhebungsbögen fand am 07.01.2026 statt.

Die Mietspiegelkonferenzen wurden an folgenden Daten abgehalten:

- 02.06.2026
- 11.06.2026

Darüber hinaus erfolgten im Nachgang zu den gemeinsamen Sitzungen ein weiterer Austausch sowie die Freigabe der Textentwürfe des neuen Mietspiegels.

Anschließend wurde der Mietspiegel von den Vorständen der beteiligten Vereine beschlossen und am 01.08.2026 veröffentlicht.

4. Veröffentlichung

Der Mietspiegel für Düsseldorf ist über eigene Internetseiten (z. B. www.mietspiegel-duesseldorf.com und www.miete-duesseldorf.de) frei zugänglich und kann dort kostenfrei heruntergeladen werden. Er erfüllt damit die Voraussetzungen des § 5 MsV. Er ist bis zu seiner Neuerstellung gültig.