

# Mietspiegel

für die Landeshauptstadt Düsseldorf

gültig ab 1. April 2024

erstellt von

Haus und Grund Düsseldorf  
und Umgebung e. V.

Mieterverein Düsseldorf e. V.

## I. Allgemeines

Der Mietspiegel für Düsseldorf bietet den Vertragspartnern die Möglichkeit, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen gemäß § 558 ff. BGB zu vereinbaren. Er wird vom zuständigen Amts- und Landgericht sowie von den Sachverständigen der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Mietspiegelwerte sind Grundlage für die Berechnung der Netto-Mieten bei Überlassung leeren Wohnraumes einschl. aller Kosten außer den Betriebskosten im Sinne der §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV); ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.

Die Werte werden in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich angegeben.

## II. Die Vergleichskriterien in der Tabelle

In der senkrechten Gliederung sind das **Baujahr** und die **Wohnlage** und in der waagerechten Gliederung die **Ausstattung** und **Beschaffenheit** erfasst.

### 1. Baujahr

Das Baualter einer Wohnung kann nicht schematisch berücksichtigt werden. Eine durch Ausbau oder Erweiterung geschaffene oder umfassend erneuerte Wohnung kann ggf. bis in die Baualtersgruppe eingeordnet werden, in der die Maßnahmen durchgeführt wurden.

## 2. Wohnlage

### a. 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.

### b. Mittlere Wohnlage:

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

### c. 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.

### d. Zu-/Abschläge für Stadtquartiere

Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen in besten / bevorzugten Stadtquartieren:

**Oberkassel, Niederkassel, Carlstadt** **von 5 % bis 15 %**

**Wittlaer, Kaiserswerth, Kalkum, Lörick, Stockum,  
Pempelfort, Golzheim, Altstadt, Düsseldorf, Unterbilk** **von 0 % bis 5 %**

Abschläge kommen in Betracht für Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtquartieren:

**Flingern-Süd, Holthausen, Reisholz** **von 0 % bis 3 %**

**Lichtenbroich, Rath, Lierenfeld, Wersten, Hassels,  
Garath, Eller** **von 3 % bis 5 %**

Maßgebend ist immer die konkrete Wohnlage, in der das Objekt tatsächlich im Stadtquartier liegt, so dass auch ganz unmittelbar an den Grenzen der jeweiligen Stadtquartiere liegende Wohnobjekte entsprechend bewertet werden können, wenn die Lagevorteile / Lagenachteile des Stadtquartiers bei dem jeweiligen Objekt vorliegen.

### e. Zuschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für ein vermietetes Ein- oder Zweifamilienhaus ist je nach Lage und Ausstattung ein Zuschlag von 10 bis zu 20 % auf den Mittelwert des Mietspiegels zulässig. Weitergehende Zu- oder Abschläge sind nicht ausgeschlossen.

### **3. Ausstattung und Beschaffenheit, soweit vom Vermieter erbracht**

#### **a. Zentrale Beheizung**

Darunter ist jede Heizungsart zu verstehen, bei der die Wärme- oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral-, Gas- und Etagenheizungen, sonstigen Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)-Speicheröfen (keine Heizlüfter) gehört hierzu die Versorgung mit zentraler Wärme durch Nah- und Fernwärme und Wärmepumpen.

#### **b. Bad/Dusche**

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum der Wohnung zu verstehen, in dem sich eine Badewanne und ein Waschbecken jeweils mit Warmwasserversorgung und evtl. ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe, die fest installiert ist.

### **III. Wertermittlung**

Bei der Zuordnung innerhalb der Bandbreiten sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen: Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, Größe der Wohnung, Grundriss und Lage innerhalb des Hauses, Qualität der Beheizung, des Bades, der Sanitär- und Elektroinstallationen. Hierbei ist im Regelfall vom Mittelwert auszugehen.

#### **1. Umfangreiche Modernisierung**

Bei einer umfangreichen Modernisierung der Wohnungen der Baualtersgruppen bis einschließlich 1985 kann ein Zuschlag je m<sup>2</sup> zwischen dem Mittelwert und dem oberen Eckwert der Bandbreite angesetzt werden. Voraussetzung ist, dass bei dem Gebäude drei der sechs nachfolgenden Merkmale erfüllt sind **und** die Wohnung mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet ist. Wohnlagenbedingte Zu- und Abschläge sind als gesonderter Betrag auf den Mietwert nach Modernisierung zuzuschlagen oder abzuziehen.

- Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassaden
- Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches oder der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke
- Neuzeitlicher Gesamteindruck des Bades durch Erneuerung der Sanitärinstallation mit neuen Fliesen und neuen Einrichtungsgegenständen
- Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage (Minimum Einbau Drehstromzähler, eigene Wohnungsunterverteilung, Einbau FI-Schalter Bad)
- Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien, wie Parkett, Stein- oder Textilbelag
- Erneuerung der Heizungsanlage/Technik (wie Brennwertkessel/Wärmepumpe/Blockheizkraftwerk)

Sollten mehr als drei der sechs Merkmale erfüllt sein, kann auch der Höchstwert der Bandbreite überschritten werden.

Der Mietwert je m<sup>2</sup> kann zwischen dem unteren Eckwert und dem Mittelwert der Baujahresgruppe liegen, wenn keines der sechs Modernisierungsmerkmale vorhanden ist. Sollte keine Isolierverglasung vorhanden sein, ist zusätzlich der Abschlag nach III. 3. f. zu berechnen.

## 2. Groß- und Kleinwohnungen

- Für **Apartments**, das sind abgeschlossene Wohnungseinheiten, die innerhalb der Wohnung eine Küche oder Kochnische und ein Bad/ Dusche sowie eine Toilette aufweisen, erfolgt bis zu einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> ein Zuschlag von 20 %, der sich gleichmäßig pro m<sup>2</sup> bis zu einer Wohnfläche von max. 45 m<sup>2</sup> auf 5 % verringert.
- Bei Großwohnungen mit mehr als 3 Zimmern zzgl. KDB erfolgt ein Abschlag ab 120 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> von 0,5 % bis 3 % und je weitere angefangene 5 m<sup>2</sup> ein Abschlag von 1 %, und zwar bis max. 20 %.  
Dieser Größenabschlag gilt nicht für Wohnungen in guten Wohnlagen und bevorzugten Stadtquartieren.

## 3. Zu- /Abschläge für Ausstattungen jeweils vom Mittelwert (s. III.)

a. **Personenaufzug**, Zuschlag 0,30 €/m<sup>2</sup>

b. **Türsprechanlage** bis zum Baujahr einschließlich 1976, Zuschlag: 0,05 €/m<sup>2</sup>

c. Für **Untergeschoss- und Souterrainwohnungen** ist ein **Abschlag** zu vereinbaren, sofern deren Lagenachteil im Haus nicht durch Lagevorteile kompensiert wird, wie ein ebenerdiger Gartenzugang oder eine direkte Verbindung mit einer Erdgeschosswohnung.

d. Für **baujahresuntypische Grundrissnachteile** können Abschläge berechnet werden.

### e. Besonders hochwertige Wohnungsausstattung

Zuschläge kommen in Betracht für Wohnungen mit besonderer aufwendiger Ausstattung (z.B. Bidet, zweites WC, zweites Bad) sowie mit besonderen Nutzungsvorteilen (z.B. Gartennutzung).

### f. Abschläge für fehlende Ausstattungen

- aa) Für Wohnungen ohne Kabelanschluss/Satellitenfernsehen ist ein Abschlag von 0,05 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.
- bb) Für Wohnungen ohne Isolierglasfenster ist ein Abschlag von 0,35 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.
- cc) Für Wohnungen ohne zentrale Beheizung mit Bad/WC oder für Wohnungen mit zentraler Beheizung ohne Bad/WC erfolgt ein Abschlag in Höhe von € 2,00/m<sup>2</sup>
- dd) Für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und ohne Bad/Dusche, aber mit WC, erfolgt ein Abschlag von 1,30 €/m<sup>2</sup> auf die Werte von cc).

**Bei Anwendung aller in dieser Tabelle genannten Zu- und Abschläge kann auch der obere oder untere Eckwert der Bandbreite über- oder unterschritten werden.**

# Mietspiegel Düsseldorf

- Werte inkl. Kabelanschluss und Isolierverglasung -

Baujahr	Wohnlage		
		Mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche in EURO/m <sup>2</sup>	Mittelwert in EURO/m <sup>2</sup>
bis 1948	einfache	6,86 – 8,36	7,61
	mittlere	7,52 – 10,10	8,81
	gute	9,06 – 10,86	9,96
1949 - 1960	einfache	7,49 – 8,99	8,24
	mittlere	7,92 – 10,85	9,39
	gute	9,64 – 11,44	10,54
1961 - 1976	mittlere	7,83 – 10,10	8,97
	gute	9,32 – 11,32	10,32
1977 - 1985	mittlere	7,92 – 10,20	9,06
	gute	9,01 – 11,01	10,01
1986 - 1999	mittlere	8,11 – 11,15	9,63
	gute	9,88 – 11,98	10,93
2000 - 2010	mittlere	8,51 – 12,55	10,53
	gute	10,73 – 12,83	11,78
ab 2011	mittlere	10,94 - 15,80	13,37
	gute	13,17– 16,17	14,67



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Düsseldorf und Umgebung

Eigentum · Schutz · Gemeinschaft



Mieterverein Düsseldorf e. V.

### Hauptgeschäftsstelle Düsseldorf

Oststr.162  
40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211-16905-01, Fax: 0211-16905-11  
E-Mail: info@hausundgrundddf.de

montags bis mittwochs 8.00 bis 17.00 Uhr  
donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr  
freitags 8.00 bis 13.00 Uhr

### Geschäftsstelle Ratingen

Düsseldorfer Straße 69  
40878 Ratingen  
Tel.: 02102-28065, Fax: 02102-1016855

montags 8.30 bis 14.30 Uhr  
dienstags 8.30 bis 13.00 Uhr  
mittwochs 8.30 bis 12.00 Uhr  
und 12.30 bis 17.00 Uhr  
freitags 8.30 bis 13.00 Uhr

### Geschäftsstelle Meerbusch

Moerser Straße 34  
40667 Meerbusch-Büderich  
Es gelten jeweils die aktuellen Öffnungszeiten

### Hauptgeschäftsstelle Düsseldorf

Oststraße 47  
40211 Düsseldorf  
Tel.: 0211-16996-0, Fax: 0211-351511  
E-Mail: info@mieterverein-duesseldorf.de

montags + dienstags 8.15 bis 13.00 Uhr  
14.00 bis 18.00 Uhr  
mittwochs + donnerstags 8.15 bis 13.00 Uhr  
14.00 bis 17.00 Uhr  
freitags 8.15 bis 13.30 Uhr  
samstags geschlossen/nach  
Terminvereinbarung

### Geschäftsstelle Neuss

Am Konvent 14  
41460 Neuss  
Tel.: 02131-275691 und 02131-275386  
Fax: 02131-2774 97

montags + dienstags 8.15 bis 13.00 Uhr  
und 14.00 bis 18.00 Uhr  
mittwochs + donnerstags 8.15 bis 13.00 Uhr  
und 14.00 bis 17.00 Uhr  
freitags 8.15 bis 13.30 Uhr

### Geschäftsstelle Ratingen

Hauser Ring 8  
40878 Ratingen  
Tel.: 02102-21766, Fax: 02102-28916  
Tel.: 0211-169960 (montags, dienstags und  
freitags)

mittwochs + donnerstags 8.15 bis 13.00 Uhr  
und 14.00 bis 17.00 Uhr