

Mietrichtwert-Tabelle

für die Landeshauptstadt Düsseldorf

Stand 1. Dezember 2021

erstellt von

Haus und Grund Düsseldorf
und Umgebung e. V.

Mieter-Verein Düsseldorf e. V.

I. Allgemeines

Die Tabelle für Düsseldorf ist eine Orientierungshilfe nach § 558 ff. BGB, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen zu vereinbaren. In die zugrunde liegende Erhebung sind nicht die Mieten für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern eingeflossen.

Die Tabellenwerte 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 Tabellenwerte werden in € pro m² 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 aber 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. Normalwohnungen 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

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

Oberkassel, Niederkassel, Carlstadt **von 5 % bis 10 %**

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

Weitergehende 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.

Wohnlagenbedingte Zu- und Abschläge (z.B. bei einfacher Lage) sind möglich, wenn zusätzliche oder nicht alle Wohnlagenmerkmale gegeben sind. Die Zu- und Abschläge werden vom Mittelwert der Bandbreite ausgehend berechnet.

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- und Etagenheizungen gehören u.a. hierzu Ölöfen, die an eine zentrale Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

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 1976 kann ein Zuschlag je m² 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, Niedertemperaturkessel/ Wärmepumpe/ Blockheizkraftwerk)

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

Der Mietwert je m² 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 m² ein Zuschlag von 20 %, der sich gleichmäßig pro m² bis zu einer Wohnfläche von max. 45 m² auf 5 % verringert.
- Bei Großwohnungen mit mehr als 3 Zimmern zzgl. KDB erfolgt ein Abschlag ab 120 m² bis 125 m² von 0,5 % bis 3 % und je weitere angefangene 5 m² 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

a. **Personenaufzug**, Zuschlag 0,25 €/m²

b. **Türsprechanlage** bis zum Baujahr einschließlich 1976, Zuschlag: 0,05 €/m²

c. Für **Untergeschoss-/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**

- Für Wohnungen ohne Kabelanschluss/Satellitenfernsehen ist ein Abschlag von 0,05 €/m² zu berücksichtigen.
- Für Wohnungen ohne Isolierglasfenster ist ein Abschlag von 0,35 €/m² zu berücksichtigen.
- Für Wohnungen ohne zentrale Beheizung und ohne Bad/Dusche, aber mit WC, erfolgt ein Abschlag von 1,30 €/m² auf die Werte in der Spalte „A“.

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

Mietrichtwert-Tabelle Düsseldorf

- Werte inkl. Kabelanschluss und Isolierverglasung -

Baujahr	Wohnlage	Ausstattung und Beschaffenheit	
		„A“ ohne zentr. Beheizung mit Bad/Dusche oder mit zentr. Beheizung ohne Bad/Dusche in EURO/m ²	„B“ mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche in EURO/m ²
bis 1948	einfache mittlere gute	5,12 – 6,02 6,07 – 7,07 7,12 – 8,22	6,52 – 8,02 7,14 – 9,70 8,62 – 10,42
1949 - 1960	einfache mittlere gute	5,58 – 6,58 6,48 – 7,58 7,48 – 8,68	6,98 – 8,48 7,51 – 10,15 9,03 – 10,83
1961 - 1976	mittlere gute		7,35 – 9,45 8,65 – 10,75
1977 - 1985	mittlere gute		7,36 – 9,40 8,28 – 10,28
1986 - 1999	mittlere gute		8,01 – 10,25 9,33 – 11,43
2000 - 2010	mittlere gute		9,01 – 12,05 10,73 – 12,83
ab 2011	mittlere gute		10,60 - 13,40 12,20 – 14,30



Haus & Grund[®]
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
dienstags 8.00 bis 13.00 Uhr
donnerstags 8.00 bis 13.00 Uhr
und 14.00 bis 18.00 Uhr

Hauptgeschäftsstelle Düsseldorf

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

montags + dienstags 8.15 bis 18.00 Uhr
mittwochs + donnerstags 8.15 bis 17.00 Uhr
freitags 8.15 bis 13.30 Uhr
samstags 9.00 bis 13.00 Uhr

Geschäftsstelle Neuss

Am Konvent 14
41460 Neuss
Tel.: 02131-275691 und 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