

Dokumentation zum

# Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Stadtgebiet **Dormagen**

Stand 1. Dezember 2020



**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-  
Verein Stadt und Kreis Neuss e.V.**

Adolf-Flecken-Str. 26  
41460 Neuss

Telefon: 02131 - 9 24 60  
Telefax: 02131 - 13 35 10  
[www.hausundgrundneuss.de](http://www.hausundgrundneuss.de)



**Kölner Haus- und Grundbesitzerverein  
von 1888 e.V.**

Geschäftsstelle Pulheim  
Venloer Str. 119  
50259 Pulheim

Telefon: 02238 - 47 93 93  
Telefax: 02238 - 47 93 94  
[www.koelner-hug.de](http://www.koelner-hug.de)



**Mieterverein Dormagen und Umgebung e.V.**

Krefelder Str. 32  
41539 Dormagen

Telefon: 02133 - 46 27 9  
Telefax: 02133 - 53 82 88  
[www.mieterverein-dormagen.de](http://www.mieterverein-dormagen.de)

## I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand 01.12.2020) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB für das Stadtgebiet Dormagen (einfacher Mietspiegel) für nicht preisgebundenen Wohnraum.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stadt und Kreis Neuss e.V.**
- **Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 e.V.**
- **Mieterverein Dormagen und Umgebung e.V.**

## II. Datenquellen und Datenerhebung

Der Mietspiegel für Dormagen (Stand 01.12.2020) ist eine Fortschreibung analog § 558d Abs. 2 BGB. Er basiert auf dem nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellten Mietspiegel für Dormagen (Stand 01.01.2019), der nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wurde aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Erhöhung um 2,3 %).

Eine umfangreiche Datenerhebung fand für den Mietspiegel vom 01.01.2019 statt (Betrachtungszeitraum von 4 Jahren gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB a.F.). Die Datenerhebung für diesen Mietspiegel erfolgte ab März 2018 mittels eines zwischen den drei Vereinen abgestimmten Erhebungsbogens (siehe beispielhaft Erhebungsbogen Haus & Grund Neuss unter Ziffer III.), in dem die Höhe der Grundmiete, die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und die Lage des Wohnraums einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit abgefragt wurden. 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. Auch Nichtmitglieder konnten sich an den Erhebungen beteiligen. Abgefragt wurden ausschließlich Mietverhältnisse, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren verändert oder neu vereinbart wurde (Betrachtungszeitraum von vier Jahren gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB a.F.).

Vor der eigentlichen Datenerfassung wurden Fragebögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden Fragebögen verworfen, die merklich fehlerhafte bzw. fehlende Eintragungen bei besonders untersuchungsrelevanten Merkmalen (Nettokaltemiete, Wohnungsgröße, Baualtersklasse, Gebäudeart) enthielten.

Insgesamt konnten 338 Mietwerte in die Auswertung einfließen. Es fanden mehrere Mietspiegelkonferenzen statt, in welchen die Ergebnisse der jeweiligen Erhebungen zusammengetragen und nach wissenschaftlich anerkannten statistischen Methoden ausgewertet wurden. Anschließend wurde der Mietspiegel von den Vorständen der beteiligten Vereine anerkannt und am 01.01.2019 veröffentlicht.

### III. Erhebungsbogen



Haus & Grund Neuss  
Adolf-Flecken-Str. 26

per Fax an: 02131/133510  
per E-Mail: info@hug-neuss.de

41460 Neuss

## Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in **Dormagen**

Diesen Bogen bitte ausfüllen für Wohnungen, bei denen **nach dem 01.01.2015** die **Miete verändert** oder **neu vereinbart** wurde (ohne Betriebskostenerhöhungen). **Diesen Bogen nicht ausfüllen**, wenn es sich um **Sozialwohnungen** oder **sonstigen preisgebundenen Wohnraum** handelt!

### I. Anschrift des Gebäudes (bitte eintragen)

\_\_\_\_\_ (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

### II. Objektart (bitte ankreuzen)

Einfamilienhaus     Zweifamilienhaus     Mehrfamilienhaus

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

\_\_\_\_\_

### IV. Größe und Miete der Wohnungen (bitte eintragen)

	Souterrain	EG	__ OG	__ OG	__ OG	DG
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Monatliche Grundmiete (ohne Betriebskosten)	€	€	€	€	€	€

### V. Ausstattung des Gebäudes soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen oder eintragen)

Kabel-/Sat-TV-Anschluss	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Aufzug	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Besondere Ausstattung (z.B. Schwimmbad, Sauna, Gemeinschaftsgarten, Kinderspielplatz etc.):		
Endenergiebedarfswert oder Endenergieverbrauchswert (siehe Energieausweis)	_____ kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	
Energieeffizienzklasse (A+ bis H) laut Energieausweis (sofern ausgewiesen)		
Art der Heizungsanlage (z.B. Gaszentralheizung, Wärmepumpe, Solarthermie, Nachtstrom):		

**VI. Ausstattung der Wohnungen** soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen)

Ausstattung	Souterrain	EG	__ OG	__ OG	__ OG	DG
mit zentraler Beheizung und Badezimmer innerhalb der Wohnung						
Abstellraum außerhalb der Wohnung (z.B. Keller, Speicher)						
isolierverglaste Fenster						
übernormale Sanitärausstattung (z.B. Badewanne und sep. Dusche, 2. Waschbecken, Bidet, Gäste-WC)						
Balkon/Loggia/Terrasse						
Garten (alleiniges Nutzungsrecht)						

**VII. Modernisierung der Wohnungen** soweit vom Vermieter erbracht (bitte das jeweilige Modernisierungsjahr in die Felder eintragen)

Nachträgliche Modernisierung	Souterrain	EG	__ OG	__ OG	__ OG	DG
Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr:						
Modernisierung des Badezimmers (Fliesen und Sanitärinstallationen) im Jahr:						
Verbesserung des Schall- oder Wärmeschutzes (z. B. Erneuerung der Fenster, Einbau von Rollläden) im Jahr:						
Nachträgliche Wärmeisolierung der Fassade (innen oder außen) im Jahr:						
Nachträgliche Wärmeisolierung des Daches, der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke im Jahr:						
Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage im Jahr:						
Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien wie Echtholz, Stein- oder Textilbelag im Jahr:						
Wesentliche Verbesserung des Innenausbaus (Zuschnitt, Einbruchschutz, Reduzierung von Barrieren) im Jahr:						
Kernsanierung (Bauaufwand mindestens 1/3 der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) im Jahr:						

**Hinweis:** Diese Angaben werden Dritten nicht zugänglich gemacht und lediglich für die Fortschreibung des Mietspiegels verwendet.

Name des Eigentümers: \_\_\_\_\_

Anschrift des Eigentümers: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_