

Die Mietpreisbremse am Düsseldorfer Wohnungsmarkt

Kurzbericht im Auftrage des
Mietervereins Düsseldorf e.V.

November 2022

Auftraggeber

Mieterverein Düsseldorf e.V.

Auftragnehmer

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)

www.mietenmonitor.de

info@mietenmonitor.de

Projektbearbeitung

Martin Peters – Projektleitung

Hans Spies – Projektunterstützung

Titelbild

Michael Gaida / Pixabay

Freiburg im Breisgau, November 2022

Inhalt

Einleitung.....	2
Angebotsmieten in Düsseldorf.....	4
Mietpreisbremse in Düsseldorf.....	8
Mietpreisüberhöhung und Mietwucher in Düsseldorf	15
Fazit	18
Methodik und Daten	19
Tabellenanhang.....	22

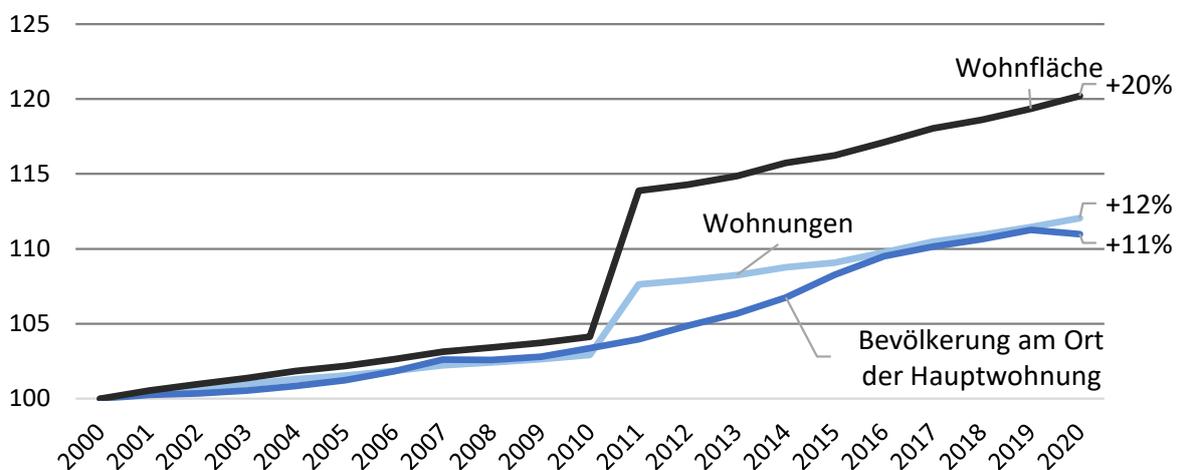
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerung, Anzahl Wohnungen und Wohnfläche in Düsseldorf seit 2000	2
Abbildung 2: Lagetypen der Stadt Düsseldorf.....	4
Abbildung 3: Verteilung der Kaltmiete pro m ² nach Lagetyp.....	5
Abbildung 4: Median der Kaltmiete pro m ² nach PLZ-Bereichen.....	6
Abbildung 5: Kaltmiete pro m ² nach Wohnungsgröße (links) und Baujahr (rechts)	7
Abbildung 6: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse	10
Abbildung 7: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse nach PLZ-Bereich	11
Abbildung 8: Verteilung der Kaltmieten pro m ² nach Status Mietpreisbremse	12
Abbildung 9: Beispiel-Wohnungen Mietpreisbremse	14
Abbildung 10: Kaltmieten oberhalb der Grenzen der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers... ..	16
Abbildung 11: Überschreiten der Grenze der Mietpreisüberhöhung nach PLZ-Bereich	17

Einleitung

Düsseldorf verzeichnete in den letzten zwei Jahrzehnten einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung. Lebten im Jahre 2000 noch 569'000 Menschen in der Landeshauptstadt, so waren es zehn Jahre später 588'000 Einwohner und im Jahre 2020 etwa 644'00 Menschen. Zwar konnte der Wohnungsbau insgesamt mit dieser Entwicklung mithalten, so dass es im Jahre 2020 ähnliche viele Wohnungen und deutlich mehr Wohnfläche pro Einwohner Düsseldorfs gab als im Jahre 2000. Zeitgleich entwickelte sich aber der Bestand der Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung in Düsseldorf stark rückläufig. Waren es 2000 noch 37'000 Wohnungen, sank diese Zahl bis 2010 auf 21'000 Wohnungen und lag 2020 nur noch bei etwa 15'000 Wohnungen¹. Ein großer Teil des Neubaus entstand zudem im sehr hochpreisigen Segment.

Abbildung 1: Bevölkerung, Anzahl Wohnungen und Wohnfläche in Düsseldorf seit 2000



Anmerkungen: Zeitraum 2000-2020, Zeitreihen indexiert: 2000 = 100.

Quelle: Statistische Daten Düsseldorf 2021

So erlebte Düsseldorf trotz des zunehmenden Wohnungsbestandes einen deutlichen Anstieg der Mietpreise und zählt neben Köln und Münster zu den teuersten Städten in Nordrhein-Westfalen. Die genauen Gründe für diesen Anstieg sind nicht Gegenstand der Studie. Zu welchen Mietpreisen online inserierte Wohnungen angeboten werden, ist hingegen im Abschnitt *Angebotsmieten in Düsseldorf* (S.4 ff.) dargelegt.

Da sich in zahlreichen deutschen Städten eine ähnliche Entwicklung zeigte, sah sich die Bundesregierung im Jahre 2015 dazu veranlasst, auf den starken Anstieg der Angebotsmieten zu reagieren und verabschiedete die sogenannte Mietpreisbremse. Diese sieht vor, dass die Kaltmiete bei Neuvermietungen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Es steht den Ländern frei, ob sie dieses Instrument nutzen möchten. Die nordrhein-westfälische Landesregierung entschied sich dafür und zählt Düsseldorf zu den Städten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Die Mietpreisbremse gilt somit in Düsseldorf.

Damit die Mietpreisbremse jedoch eine substantielle Wirkung zeigen kann, muss sie auch Anwendung finden. Der vorliegende Kurzbericht geht der Frage nach, ob dies in Düsseldorf der Fall ist und untersucht, inwieweit die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen im Stadtgebiet beachtet

¹ Quelle: IT-NRW, NRW.BANK

wird (siehe Abschnitt *Mietpreisbremse in Düsseldorf*, S. 8 ff.). Dazu wurden mehr als 20'000 Wohnungsinserate ausgewertet, die seit Ende 2019 erfasst wurden.

Neben der Mietpreisbremse (§ 556d - § 556g BGB²) gibt es in Deutschland weitere gesetzliche Regelungen, deren Ziel es ist, Mieter vor drastisch überteuerten Mieten zu schützen. Bei derartigen Mietverhältnissen kann grundsätzlich der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG³) oder des Mietwuchers (§ 291 StGB⁴) erfüllt sein. Im Rahmen der Studie wurde ebenfalls untersucht, wie häufig Wohnungen oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers inseriert werden (siehe Abschnitt *Mietpreisüberhöhung und Mietwucher in Düsseldorf*, S. 15 ff.).

Für die vorliegende Studie wurden mehr als 20'000 Online-Wohnungsinserate ausgewertet. Um bewerten zu können, ob gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde und ob sogar Wohnungen oberhalb der Grenzen der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers angeboten wurden, muss die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ermittelt werden. Das diesbezügliche methodische Vorgehen ist im Abschnitt *Daten und Methodik* (S. 19 ff.) dargelegt.

² Gesetzestexte verfügbar unter:

§ 556d: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556d.html

§ 556e: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556e.html

§ 556f: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556f.html

§ 556g: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556g.html

³ § 5 WiStG: https://www.gesetze-im-internet.de/wistrg_1954/_5.html

⁴ § 291 StGB: https://www.gesetze-im-internet.de/stgb/_291.html

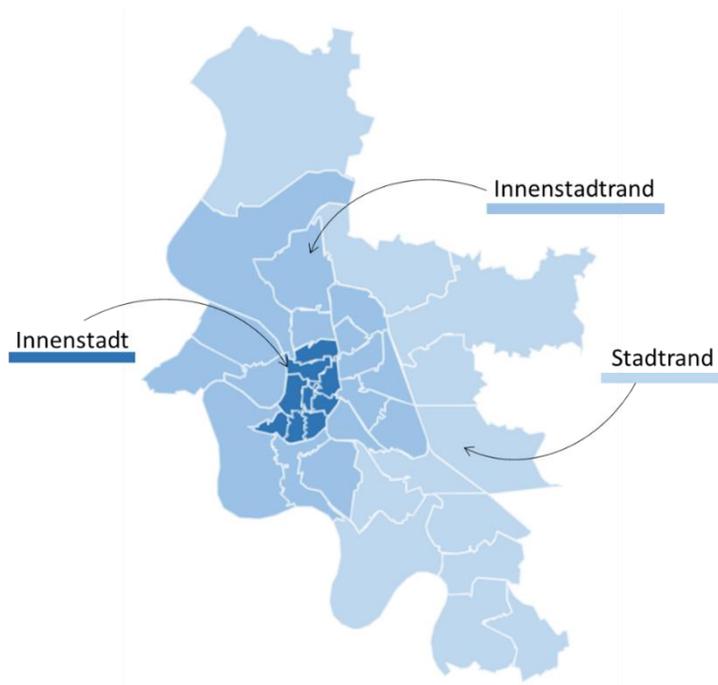
Angebotsmieten in Düsseldorf

Die Mietpreisbremse wurde mit dem Ziel verabschiedet, den Anstieg der Mietpreise bei Neuvermietungen zu verlangsamen. Ein sinnvoller Ausgangspunkt für die vorliegende Analyse ist es daher, das Niveau der Angebotsmieten bei online inserierten Wohnungen in Düsseldorf aufzuzeigen. Der folgende Abschnitt tut dies.

Angebotsmieten nach Stadtlage

Die Angebotsmieten innerhalb Düsseldorfs unterscheiden sich abhängig von der Wohnlage deutlich. Während beispielsweise die Innenstadt sowie die linksrheinischen Stadtteile Oberkassel, Niederkassel oder Heerdt zu den beliebten Lagen gehören, ist dies in den Randlagen mehrheitlich weniger der Fall. Um hierzu einen ersten Eindruck zu ermöglichen, werden im Folgenden drei Lagezonen definiert: Die Innenstadt, ein relativ weit gefasster Innenstadtrand und der Stadtrand (vgl. **Abbildung 2**).

Abbildung 2: Lagetypen der Stadt Düsseldorf



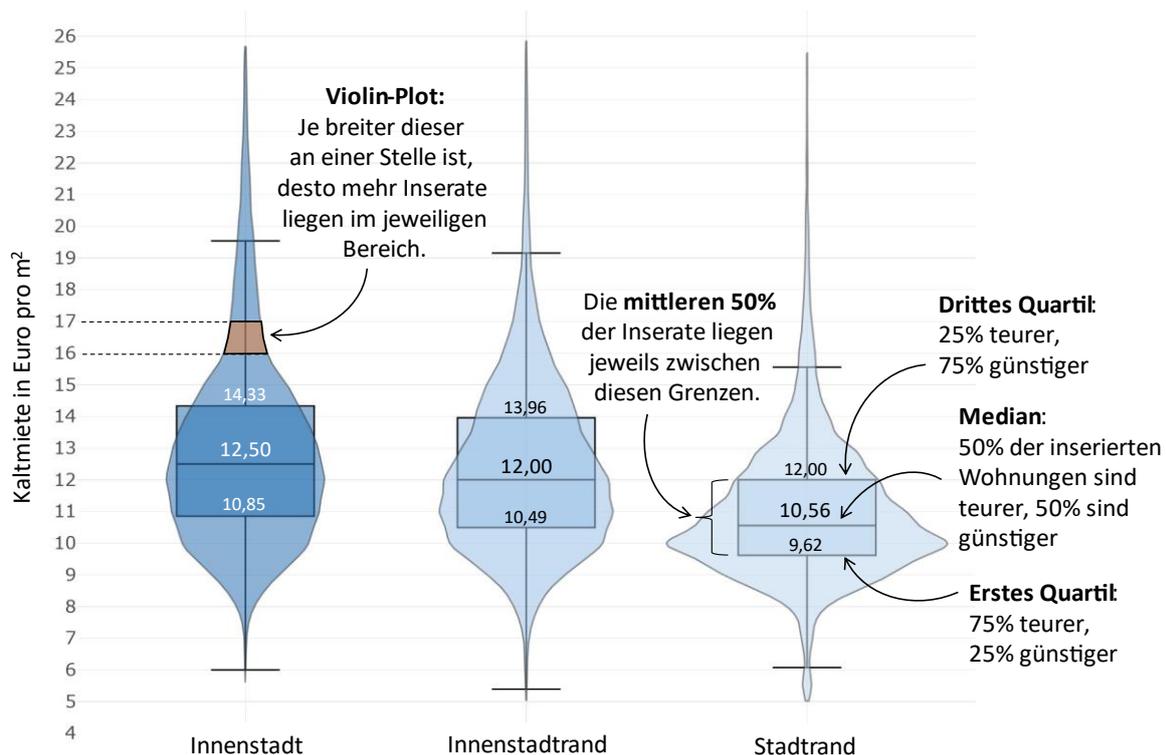
Anmerkungen: Eigene Einteilung anhand von PLZ-Bezirken.
Quelle: Mietenmonitor

Es zeigt sich, dass es abhängig von der Lage tatsächlich große Unterschiede bezüglich des Niveaus der Angebotsmieten gibt. Wohnungen in der Innenstadt und am Innenstadtrand werden zu deutlich höheren Kaltmieten inseriert als solche am Stadtrand. Der Innenstadtrand ist dabei aber nicht deutlich günstiger als die Innenstadt. Begründet ist das insbesondere durch das hohe Niveau der Angebotsmieten in den beliebten Stadtteilen Oberkassel, Niederkassel, Lörick und Heerdt (vgl. auch **Abbildung 4**).

Mit einem Medianwert⁵ von 12,50 € Kaltmiete pro m² in der Innenstadt bzw. 12,00 € im Bereich Innenstadttrand weisen beide Lagen ein hohes Niveau der Angebotsmieten auf (vgl. **Abbildung 3**). Günstige Wohnungen sind rar: So wird in der Innenstadt nur jede vierte Wohnung für eine Kaltmiete von 10,85 € pro m² oder weniger inseriert (erstes Quartil).⁶ In den Bereichen des Innenstadttrandes liegt das erste Quartil bei 10,49 €.

Zudem werden in den beiden Lagekategorien viele Wohnungen zu sehr hohen Mieten angeboten. Das teuerste Viertel der inserierten Wohnungen in der Innenstadt beginnt bei 14,33 € kalt pro m², im Bereich des Innenstadttrandes sind es 13,96 € Kaltmiete pro m².

Abbildung 3: Verteilung der Kaltmiete pro m² nach Lagetyp



Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf und differenziert dabei nach Lagetyp. Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violin-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar. Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

Die Angebotsmieten in den zum Stadtrand gezählten Bereichen sind zwar deutlich günstiger, doch auch hier liegt der Medianwert noch bei 10,56 € Kaltmiete pro m². Das günstigste Viertel der am Stadtrand inserierten Wohnungen wird für Kaltmieten von 9,62 € Kaltmiete pro m² oder weniger angeboten, drei Viertel der Wohnungen sind teurer (erstes Quartil). Und auch am Stadtrand werden

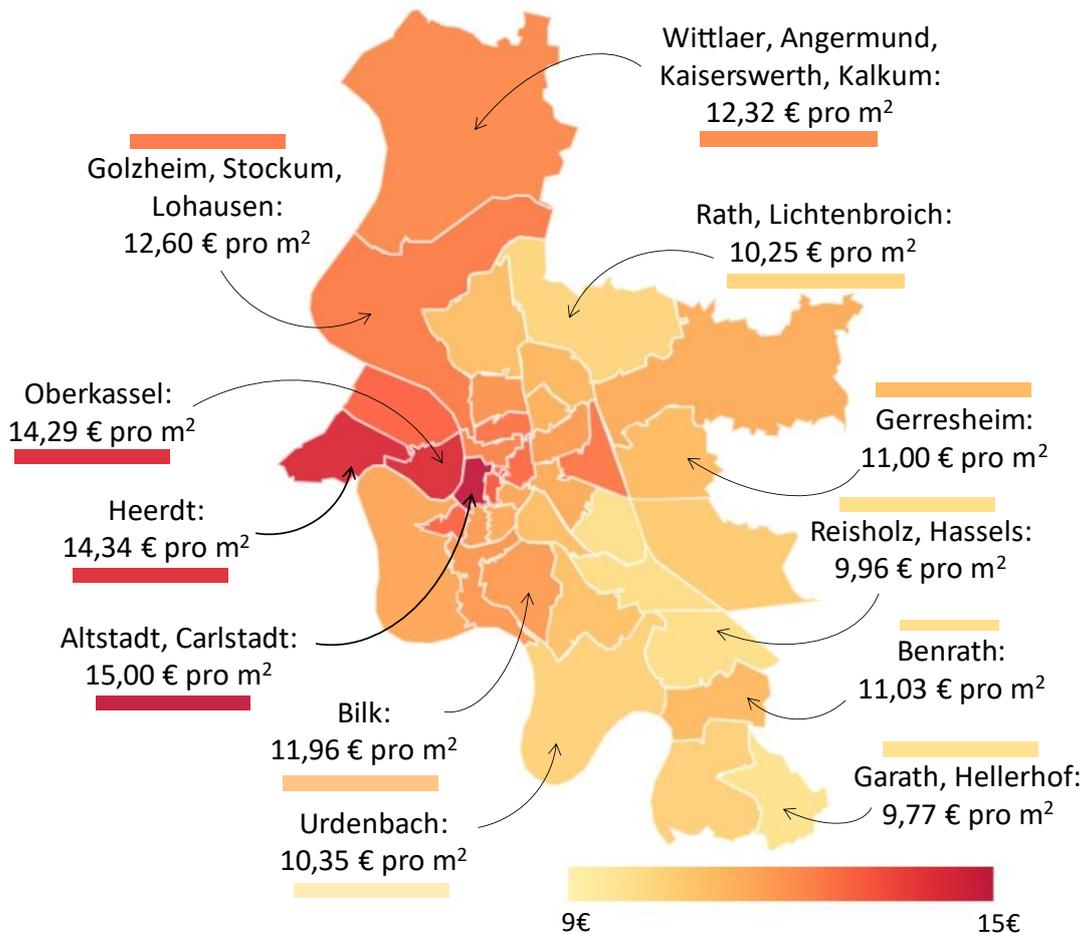
⁵ Der Median unterteilt eine Verteilung in zwei gleich große Hälften. Ein Beispiel zur Interpretation: Ein Medianwert von 12,50 € Kaltmiete pro m² in der Innenstadt besagt, dass dort 50 Prozent der inserierten Wohnungen mehr als 12,50 € Kaltmiete pro m² kosten und 50 Prozent weniger.

⁶ Das erste Quartil beschreibt den Wert, für den gilt, dass ein Viertel der Beobachtungen kleiner ist und drei Viertel größer. Ein Beispiel: Das erste Quartil der Kaltmiete pro m² liegt in der Innenstadt bei 10,85 €. Das besagt, dass in der Innenstadt ein Viertel der Wohnungen für weniger als 10,85 € kalt pro m² inseriert wird und in drei Vierteln der Inserate eine höhere Kaltmiete pro m² aufgerufen wird.

Wohnungen vielfach zu hohen Mietpreisen angeboten: Ein Viertel der dort inserierten Wohnungen kostet 12,00 € kalt pro m² oder mehr (drittes Quartil).

Auch die Betrachtung der einzelnen Postleitzahl-Bereiche Düsseldorfs verdeutlicht die große Spanne der Angebotsmieten innerhalb Düsseldorfs. Die teuersten Stadtteile sind die Altstadt und Carlstadt (Median der Kaltmiete pro m²: 15,00 €) gefolgt von Oberkassel (14,29 €) und Heerdt (14,34 €). Der Norden Düsseldorfs weist ebenfalls ein hohes Niveau der Angebotsmieten auf. Weniger teuer sind etwa die Stadtteile Rath, Lichtenbroich, Reisholz, Hassels sowie Garath und Hellerhof. Doch auch in diesen Stadtteilen liegt die Median-Kaltmiete pro m² jeweils bei etwa 10 €.

Abbildung 4: Median der Kaltmiete pro m² nach PLZ-Bereichen



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m². Die genannten Stadtteile sind nicht in jedem Falle vollständig deckungsgleich mit dem jeweils eingezeichneten PLZ-Bereich.

Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

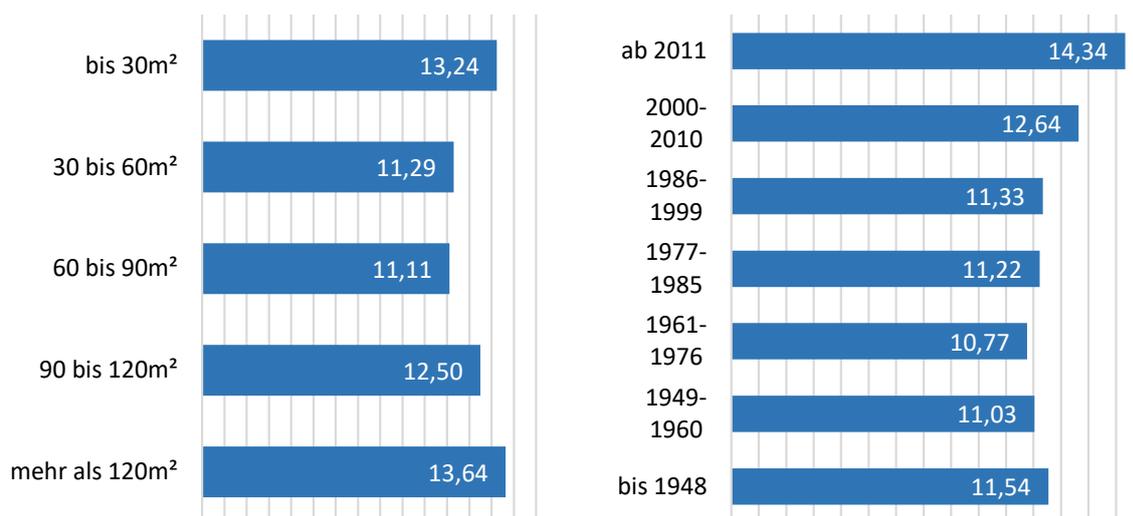
Angebotsmieten nach Wohnungsgröße und Baujahr

Neben der Lage einer Wohnung sind für die Kaltmiete pro m² auch die Wohnungsgröße sowie das Baujahr ausschlaggebend. Es zeigt sich für die in Düsseldorf inserierten Wohnungen, dass insbesondere für kleine Wohnungen überdurchschnittlich hohe Quadratmeter-Mieten verlangt werden (vgl. **Abbildung 5** links). Zumeist handelt es sich dabei um Einzimmerwohnungen. Die Median-Kaltmiete in diesem Segment liegt für den gesamten Stadtbereich Düsseldorfs bei 13,24 € pro m².

Ebenfalls überdurchschnittlich hohe Quadratmeter-Mieten weisen große Wohnungen mit 90 m² bis 120 m² (Median-Kaltmiete pro m²: 12,50 €) oder mehr als 120 m² (13,64 €) auf. Damit einhergehend dürfte es insbesondere für Familien mit mehreren Kindern vielfach schwierig sein, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Einteilung nach Baujahr verdeutlicht, dass der Neubau das teuerste Wohnraum-Segment darstellt. Wohnungen mit einem Baujahr ab 2011 sind mit einer Median-Kaltmiete von 14,34 € kalt pro m² die mit Abstand teuerste Baujahreskategorie.

Abbildung 5: Kaltmiete pro m² nach Wohnungsgröße (links) und Baujahr (rechts)



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der Kaltmiete pro m² in der jeweiligen Kategorie. Die aufgeführten Baujahreskategorien entsprechen der Einteilung des Düsseldorfer Mietspiegels.

Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

Mietpreisbremse in Düsseldorf

Nicht nur Düsseldorf erlebte in den vergangenen 15 Jahren einen deutlichen Anstieg des Mietpreinsniveaus. Eine ähnliche – mancherorts sogar noch drastischere – Entwicklung zeigte sich auch in vielen anderen deutschen Städten. Dies führte dazu, dass der politische Handlungsdruck zunahm, dieser Entwicklung etwas entgegenzustellen. Die Reaktion der Bundesregierung (damals bestehend aus CDU/CSU und SPD) war im Jahre 2015 die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse. Der damalige SPD-Justizminister Heiko Maas sprach von einem „verdammten guten Tag für die Mieterinnen und Mieter in Deutschland“. Er rechnete damit, dass die Mietpreisbremse für fünf Millionen Wohnungen greifen würde und jedes Jahr etwa 400.000 Mieterinnen und Mieter in den Genuss der Mietpreisbremse kommen könnten.⁷

Die Mietpreisbremse gilt allerdings nicht überall in Deutschland. Es steht den Landesregierungen frei, ob sie dieses Instrument nutzen möchten. Entscheidet sich eine Landesregierung dafür, so muss sie Gemeinden und/oder Städte mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll.

Die Landesregierung in NRW (damals SPD, Bündnis 90/Die Grünen) beschloss im Jahre 2015, die Mietpreisbremse zu aktivieren. Die damalige Mietpreisbegrenzungsverordnung lief inzwischen aus und wurde im Sommer 2020 durch eine neue Mieterschutzverordnung ersetzt. Diese neue Verordnung ist bis 2025 gültig und sieht vor, dass die Mietpreisbremse in 18 nordrhein-westfälischen Städten gelten soll. Düsseldorf zählt zu diesen Städten.

Die Mietpreisbremse in Kürze (§ 556d – 556g BGB)

Die Mietpreisbremse legt fest, dass bei Neuvermietungen die Kaltmiete die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten darf. Hält sich ein Vermieter nicht daran, so hat der Mieter das Recht, die Miete zu rügen und eine Reduktion der Miete auf den Schwellenwert der Mietpreisbremse einzufordern. Das Gesetz sieht jedoch einige Ausnahmen vor:

Bestandsschutz

Hat der Vormieter bereits eine hohe Miete gezahlt, muss der Vermieter bei einer Neuvermietung die Miete nicht kürzen, um der Mietpreisbremse zu entsprechen. Vermieter haben einen sogenannten Bestandsschutz und können weiterhin die Vormiete verlangen. Der Vermieter kann sich jedoch nur dann auf diese Ausnahme berufen, wenn er den Mietinteressenten vor Unterschrift unter den Mietvertrag über die Höhe der Vormiete informiert hat.

Neubauten

Handelt es sich bei der Wohnung um einen Neubau, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, so gilt die Mietpreisbremse nicht.

Umfassende Modernisierung

Auch wenn der Vermieter die Wohnung **umfassend modernisiert** hat, muss er sich danach bei der ersten Vermietung nicht an die Mietpreisbremse halten. Eine Modernisierung gilt aber nur dann als umfassend, sofern die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

⁷ Vgl. Bundestagsdebatte vom 05.03.2015

Zuschlag bei möblierten Wohnungen

Anders als oftmals behauptet gilt die Mietpreisbremse auch für möbliert vermietete Wohnungen (mit Ausnahme von möblierten Wohnungen für den vorübergehenden Gebrauch und für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist). Zulässig ist in solchen Fällen allerdings ein sogenannter Möblierungszuschlag, der zusätzlich verlangt werden darf. Laut einem Urteil des Landesgerichts Berlin gilt ein Möblierungszuschlag in Höhe von zwei Prozent des aktuellen Zeitwerts der Möbel als angemessen.⁸

Eine Eigenheit der Mietpreisbremse ist es, dass diese keine Sanktionen für Verstöße vorsieht. Sollte der Mieter einer überteuerten Wohnung erfolgreich die Mietpreisbremse ziehen, bedeutet dies lediglich, dass der Vermieter die zu viel gezahlte Miete zurückerstatten muss.⁹ Ein Bußgeld fällt nicht an. So haben Vermieter keinen direkten finanziellen Anreiz, sich aus eigenen Stücken an die Mietpreisbremse zu halten.

Damit die Mietpreisbremse eine substantielle Wirkung entfalten kann, ist jedoch entscheidend, dass sie flächendeckend Beachtung findet. Die vorliegende Studie untersucht genau diese Frage. Für die erfassten Wohnungsinserate wurde jeweils die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet (vgl. hierzu den Abschnitt *Daten und Methodik* S. 19 ff.). Auf diese Weise lässt sich die Frage beantworten, wie häufig bei online inserierten Wohnungen in Düsseldorf gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird.

Wie häufig sind Verstöße gegen die Mietpreisbremse in Düsseldorf?

Die Analyse zeigt, dass bei etwa 30 Prozent der online inserierten Wohnungen in Düsseldorf die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschritten wird. Die im Inserat verlangten Kaltmieten dieser Wohnungen liegen somit über dem Schwellenwert der Mietpreisbremse. Nicht bei all diesen Wohnungen gilt die Mietpreisbremse jedoch. Anhand des Baujahres lassen sich Neubauwohnungen identifizieren, die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Nimmt man diese Wohnungen heraus, besteht gleichwohl noch bei 26 Prozent der inserierten Wohnungen der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse (vgl. **Abbildung 6**).

Möblierte Wohnungen wurden für die vorliegende Analyse aus dem Datensatz ausgeschlossen, da sich die Höhe eines angemessenen Möblierungszuschlags schwerlich bestimmen lässt. Die Ausnahmebestände *Bestandsschutz* und *Umfassende Modernisierung* (vgl. Info-Box zur Mietpreisbremse auf vorheriger Seite) lassen sich anhand der Angaben im Inserat nicht prüfen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Ausnahmen für einen gewichtigen Teil der Wohnungen greifen. Beim Bestandsschutz ist das dadurch begründet, dass sich noch vor wenigen Jahren selten Mieten realisieren ließen, die nach derzeitigem Stand oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse liegen würden. Bei der großen Mehrzahl der inserierten Wohnungen wird die Vormiete also nicht oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse gelegen haben.

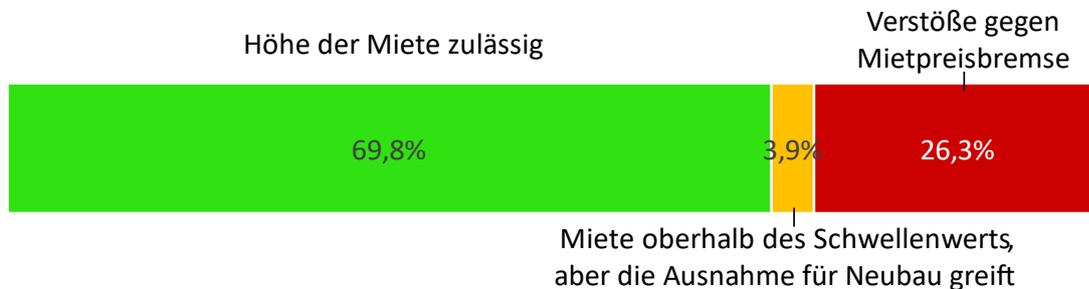
Auf den Ausnahmetatbestand *Umfassende Modernisierung* wird zwar oftmals verwiesen, doch dieser greift nur dann, wenn die dazu notwendige Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands beträgt. Da Neubauwohnungen – insbesondere solche in präferierten Lagen – enorm teuer sind, dürfte dies meist nicht der Fall sein.

⁸ Landgericht Berlin, Urteil vom 21.03.2003, Az.: 63 S 365/01

⁹ Die Möglichkeit zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend bis zu 30 Monate zurückzufordern, wurde Mietern erst mit einer Anpassung der Mietpreisbremse im Jahre 2020 gegeben. Zuvor war eine solche Rückforderung nur für den Zeitraum nach der Rüge der Miete möglich.

Zu beachten ist bei diesen Resultaten ferner, dass die im Rahmen der Analysen angewandte Methodik überwiegend zugunsten des Vermieters rechnet (vgl. S. 19 ff.). Es ist daher durchaus wahrscheinlich, dass der tatsächliche Anteil der Verstöße gegen die Mietpreisbremse bei online inserierten Wohnungen noch höher liegt als hier ausgewiesen.

Abbildung 6: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse



Anmerkungen: Grün: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete **nicht** um mehr als 10 Prozent überschreitet. Gelb: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet, deren Baujahr aber 2014 oder später ist. Für diese Wohnungen greift somit die Ausnahme für Neubau. Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift.

Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

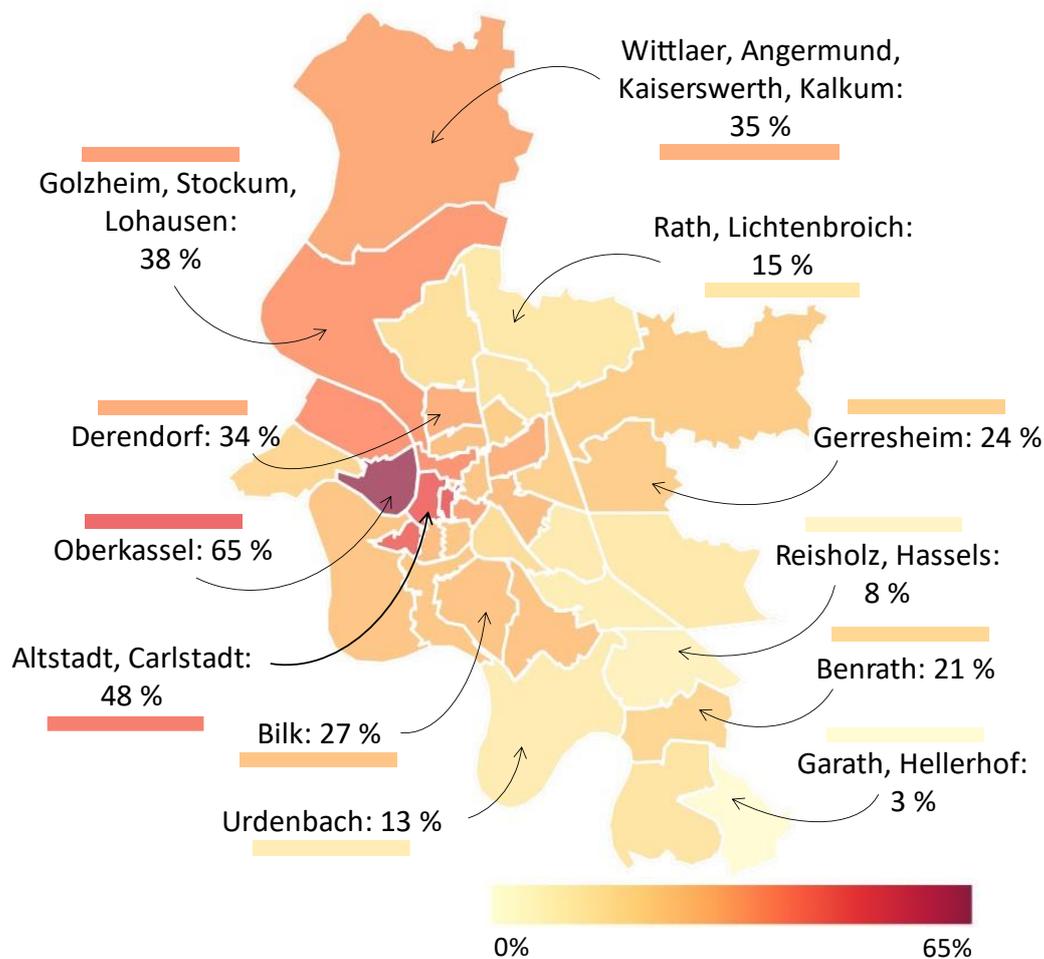
In welchen Stadtteilen wird die Mietpreisbremse besonders häufig missachtet?

Nicht überall in Düsseldorf kommen mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse gleichermaßen häufig vor. Es zeigen sich abhängig von der Lage deutliche Unterschiede. Besonders viele Verdachtsfälle für Verstöße gibt es im Innenstadtbereich sowie in Oberkassel (vgl. **Abbildung 7** sowie **Tabelle 1** auf S. 22). Während es in der Altstadt und im Stadtteil Carlstadt (PLZ-Bereich 40213) 48 Prozent sind, besteht in Oberkassel bei fast zwei von drei inserierten Wohnungen der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse (65%). Ebenfalls häufig kommen mutmaßliche Verstöße im Norden Düsseldorfs vor. In den Stadtteilen Golzheim, Stockum und Lohausen sowie in Wittlaer, Angermund, Kaiserswerth und Kalkum ist das bei mehr als jeder dritten Wohnung der Fall. Ähnlich sieht es etwa in Derendorf aus.

Im Mittelfeld liegen beispielsweise die Stadtteile Bilk (27 %), Gerresheim (24 %) oder Benrath (21 %). In den weniger nachgefragten Lagen sind solche Verdachtsfälle hingegen seltener: So liegt die Quote in den Stadtteilen Rath und Lichtenbroich bei 15 Prozent, in Reisholz und Hassels bei acht Prozent und in Garath und Hellerhof lediglich bei drei Prozent der inserierten Wohnungen.

Relevant ist in diesem Kontext, dass im Düsseldorfer Mietspiegel nach Lage differenziert wird. In besseren Lagen liegt die ortsübliche Vergleichsmiete höher als in weniger nachgefragten Lagen. Der Schwellenwert der Mietpreisbremse liegt damit in beliebteren Wohnlagen höher als in weniger beliebten. Dennoch gibt es dort deutlich häufiger mutmaßliche Verstöße.

Abbildung 7: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse nach PLZ-Bereich



Anmerkungen: Die Einfärbung der PLZ-Bereiche zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisbremse) und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift.

Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

Wie teuer sind Wohnungen, bei denen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird?

Wohnungen, bei denen die Mietpreisbremse beachtet wird, werden erwartungsgemäß zu deutlich günstigeren Kaltmieten inseriert als solche, bei denen das mutmaßlich nicht der Fall ist. So ergibt sich eine Median-Kaltmiete von 10,78 € pro m² für Wohnungen, deren Miete unterhalb des Grenzwertes der Mietpreisbremse liegt, verglichen mit 13,57 € für Wohnungen, bei denen der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse besteht (vgl. **Abbildung 8**).

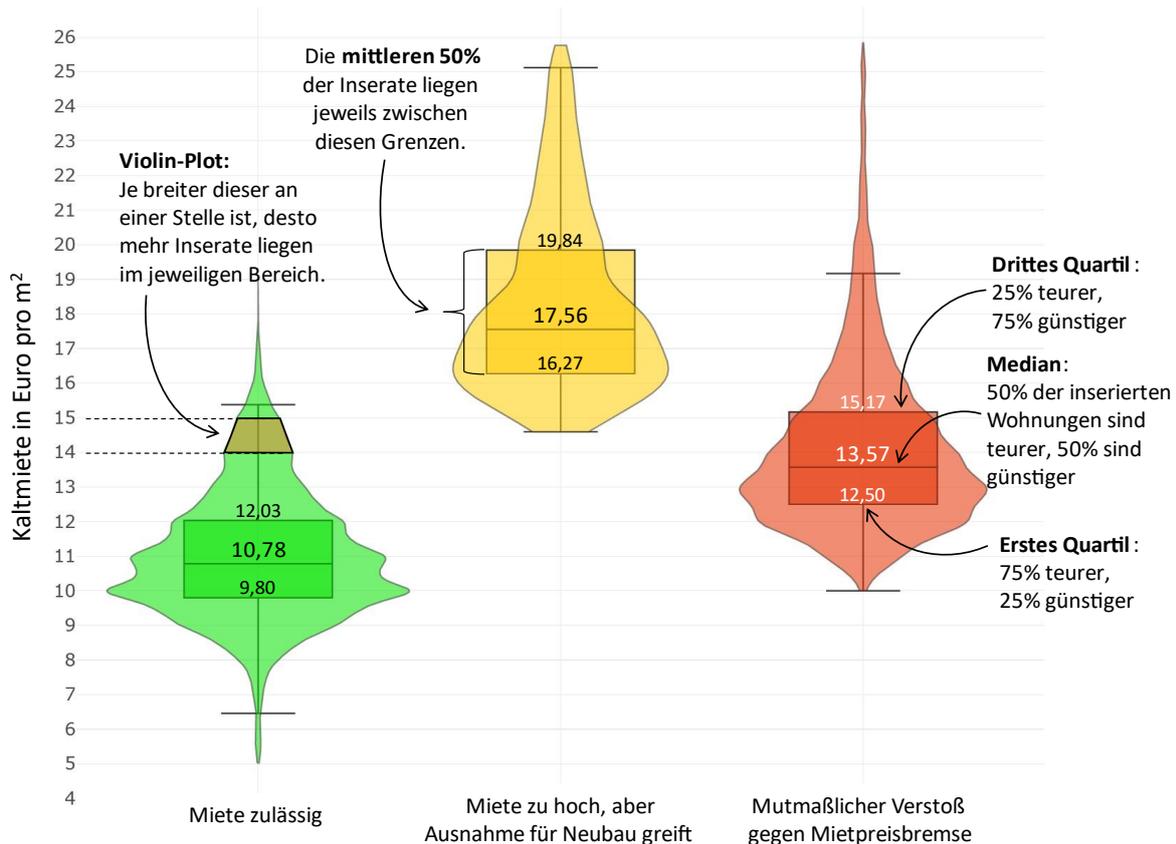
Diese Differenz ist nicht gleichzusetzen mit dem Betrag, um den die Grenze der Mietpreisbremse überschritten wird. Wie zuvor gezeigt, häufen sich Verstöße gegen die Mietpreisbremse in besseren Lagen. Damit einhergehend wären viele der Wohnungen, bei denen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird, auch dann noch überdurchschnittlich teurer, wenn die Mietpreisbremse beachtet worden wäre.

Erkennen lässt sich ferner, dass die Mietpreisbremse für Wohnungen in guter Lage und mit guter Ausstattung durchaus hohe Mieten zulässt. Das teuerste Viertel der Wohnungen, die nicht gegen die Mietpreisbremse verstoßen (grün dargestellt in **Abbildung 8**), kostet 12,03 € Kaltmiete pro m² oder

mehr. Vereinzelt sind gar Quadratmeter-Kaltmieten von mehr als 15 oder 16 € mit der Mietpreisbremse vereinbar.

Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Der Mietspiegel Düsseldorfs weist zudem sehr hohe Vergleichsmieten für Neubauwohnungen aus.¹⁰ Gleichwohl werden etwa 30 Prozent der Neubauwohnungen in Düsseldorf zu Kaltmieten inseriert, die oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse liegen. Mit einer Median-Kaltmiete von 17,56 € pro m² stellen diese Wohnungen ein enorm teures Segment des Wohnungsmarktes dar (gelb dargestellt in **Abbildung 8**).

Abbildung 8: Verteilung der Kaltmieten pro m² nach Status Mietpreisbremse



Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf und differenziert dabei danach, ob die Mietpreisbremse eingehalten wurde (grün), die Miete zwar zu hoch ist, aber die Ausnahme für Neubau greift (gelb) oder mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde (rot). Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violin-Plots dargestellt. Der Wert des Medians der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingezeichnet. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar.

Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

¹⁰ Der Düsseldorfer Mietspiegel weist für Wohnungen mit einem Baujahr ab 2011 in guter Wohnlage einen Mittelwert der Basismiete von 13,25 € Kaltmiete pro m² aus.

Um welchen Betrag können Mieter ihre Mietzahlungen senken, wenn sie die Mietpreisbremse nutzen?

Die Mietpreisbremse sieht vor, dass anspruchsberechtigte Mieter auf ihre Vermieter zutreten müssen, um die überhöhte Miete zu rügen. Damit verbunden ist für viele Mieter die Sorge, dass sich das Verhältnis zum Vermieter dadurch verschlechtert. Zudem gilt, dass nicht jeder Verstoß gegen die Mietpreisbremse gleichermaßen gravierend ausfällt. In manchen Fällen wird die Grenze der Mietpreisbremse nur geringfügig überschritten, in anderen Fällen fällt die Überschreitung des Schwellenwertes drastisch aus. Ob sich ein Mieter dazu entscheidet, die Mietpreisbremse zu ziehen, wird somit auch davon abhängen, um welchen Geldbetrag sich die Miete reduzieren lässt.

Für die in Düsseldorf ausgewerteten Inserate, bei denen der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, ergibt sich diesbezüglich das folgende Bild:

- Bei 50 Prozent dieser Wohnungen wird die Grenze der Mietpreisbremse um mindestens 80,70 € monatlich (bzw. mindestens 968 € jährlich) überschritten.
- Zwar sind manche Verstöße nur geringfügig, doch bei 75 Prozent dieser Wohnungen wurde die Grenze der Mietpreisbremse um mindestens 33,12 € monatlich (bzw. 397 € jährlich) überschritten.
- Bei immerhin 25 Prozent dieser Wohnungen wurde die Grenze der Mietpreisbremse um mehr als 174,92 € monatlich (bzw. 2'099 € jährlich) überschritten.

Viele Mieter dürften zudem einen Anspruch auf hohe Rückzahlungen haben. Seit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Jahre 2020 ist dies möglich: Bei Mietverhältnissen, die ab dem 1.4.2020 geschlossen wurden, können Mieter die überzahlte Miete bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend zurückfordern. Dies können vielfach mehrere Tausend Euro sein. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1.4.2020 geschlossen wurden, ist die Rückforderung auf den Zeitraum nach Rüge der Miete beschränkt. Der Vermieter darf die zuvor überschüssig verlangte Miete einbehalten.

Wie sehen Verstöße gegen die Mietpreisbremse konkret aus?

Ab wann die Kaltmiete einer Wohnung oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse liegt, ist sehr unterschiedlich. Begründet ist das dadurch, dass die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung abhängig von Lage, Baujahr, Größe und Ausstattung etc. sehr stark variiert. Das ist so gewollt. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll einen möglichst passenden Referenzwert für die Miete ganz unterschiedlicher Wohnungen darstellen. Eine hochwertig ausgestattete Wohnung in Top-Lage darf daher auch entsprechend teurer sein als etwa eine Wohnung in Randlage mit einfachem Wohnstandard. Um zu illustrieren, wie unterschiedlich Verstöße gegen die Mietpreisbremse aussehen können, finden sich in **Abbildung 9** drei anonymisierte Beispiele für solche Wohnungs-Inserate, die sich bezüglich ihrer Lage, ihrem Baujahr und der Ausstattung deutlich unterscheiden.

Beispiel 1 ist eine hochwertig ausgestattete Wohnung in Düsseldorf-Oberkassel mit Baujahr 2004. Oberkassel fällt laut Mietspiegel in die teuerste Wohnlagekategorie. Mit einem Baujahr 2004 fällt die Wohnung in die zweit teuerste Baujahreskategorie. Hinzu kommt die stark wohnwertsteigernde Ausstattung. So ergibt sich eine entsprechend hohe Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse würde daher eine Kaltmiete pro m² von bis zu 15,22 € zulassen. Mit einer Kaltmiete von 15,43 € pro m² (1'450 € für 94 m²) wäre die Grenze der Mietpreisbremse im vorliegenden Beispiel dennoch leicht überschritten.

Beispiel 2 ist eine Wohnung in Golzheim (Teil der zweit teuersten Wohnlage) mit dem Baujahr 1998 (und somit der dritt teuersten Baujahreskategorie) ohne wohnwertsteigernde Ausstattung. So ergibt sich ein Schwellenwert der Mietpreisbremse von 11,99 € Kaltmiete pro m². Mit den im Inserat aufgerufenen 760 € Kaltmiete für ca. 61 m² wäre dieser Wert überschritten.

Beispiel 3 illustriert, dass die Mietpreisbremse in weniger beliebten Lagen nicht nur für sehr hochpreisige Wohnungen greifen kann. Für die 50 m²-Wohnung in Eller mit Baujahr 1954 ohne wohnwertsteigernde Ausstattung liegt der Schwellenwert der Mietpreisbremse bei 10,65 € Kaltmiete pro m². Begründet ist das dadurch, dass Eller laut Mietspiegel zur günstigen Wohnlagenkategorie zählt und mit dem Baujahr 1954 eine deutlich tiefere Vergleichsmiete einhergeht als für neuere Wohnungen. Die im Inserat aufgerufenen 550 € Kaltmiete für 50 m² würden also bereits knapp oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse liegen.

Abbildung 9: Beispiel-Wohnungen Mietpreisbremse

Beispiel-Wohnung 1:

1'450 € Kaltmiete, 94m² in Düsseldorf-Oberkassel, Schanzenstraße
Baujahr 2004 mit Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC



Beispiel-Wohnung 2:

760€ Kaltmiete, 60,5m² in Düsseldorf-Golzheim, Hans-Böckler-Straße
Baujahr 1998 ohne wohnwertsteigernde Ausstattung



Beispiel-Wohnung 3:

550 € Kaltmiete, 50m² in Düsseldorf-Eller, Gertrudisplatz
Baujahr 1954 ohne wohnwertsteigernde Ausstattung



Anmerkungen: Beispiele zu Illustrationszwecken, die auf tatsächlichen Inseraten beruhen. Die Grenze der Mietpreisbremse entspricht der ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent.

Quelle: Mietenmonitor

Mietpreisüberhöhung und Mietwucher in Düsseldorf

Von Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG und Mietwucher gemäß § 291 StGB spricht man, wenn die Kaltmiete einer Wohnung drastisch über dem liegt, was für ähnliche Wohnungen üblicherweise verlangt wird. Ferner kommen noch die unten genannten Tatbestandsvoraussetzungen hinzu. Um zu bewerten, welche Miete üblich ist, wird genau wie bei der Mietpreisbremse auch hier die ortsübliche Vergleichsmiete zurate gezogen.

Liegt die geforderte Kaltmiete um mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist grundsätzlich die Grenze der Mietpreisüberhöhung überschritten. Eine weitere Voraussetzung ist allerdings, dass die überhöhte Miete auf der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen beruht. Dies kann eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die eine Geldbuße von bis zu 50.000 € nach sich ziehen kann.

Eine Kaltmiete, die um mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, übersteigt grundsätzlich die Grenze des Mietwuchers. Derart überteuerte Mieten können sogar strafrechtlich relevant sein und mit einer Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren geahndet werden.

Zusätzlich zur Höhe der Miete setzt der Tatbestand des Mietwuchers jedoch immer eine Zwangslage, eine Unerfahrenheit oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters voraus, die der Vermieter ausbeutet.

Der Bundesrat hat im Februar 2022 einen Gesetzentwurf an den Bundestag überstellt, der darauf abzielt, dass sich Mieter effektiver gegen Mieten oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung wehren können.¹¹ Dieser Entwurf sieht vor, dass bei § 5 WiStG der Nachweis für das Ausnutzen des geringen Angebotes entfallen soll. Neben der Höhe der Miete wäre dann bei einer Gesetzesänderung nur noch entscheidend, ob in der jeweiligen Stadt ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. In Düsseldorf ist das gemäß der Verordnung zur Mietpreisbremse der Fall.

Ob im rechtlichen Sinne Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher vorliegen, lässt sich anhand der vorliegenden Datenanalyse also nicht bewerten, jedoch durchaus, ob die Grenzen der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers bei inserierten Wohnungen überschritten werden.

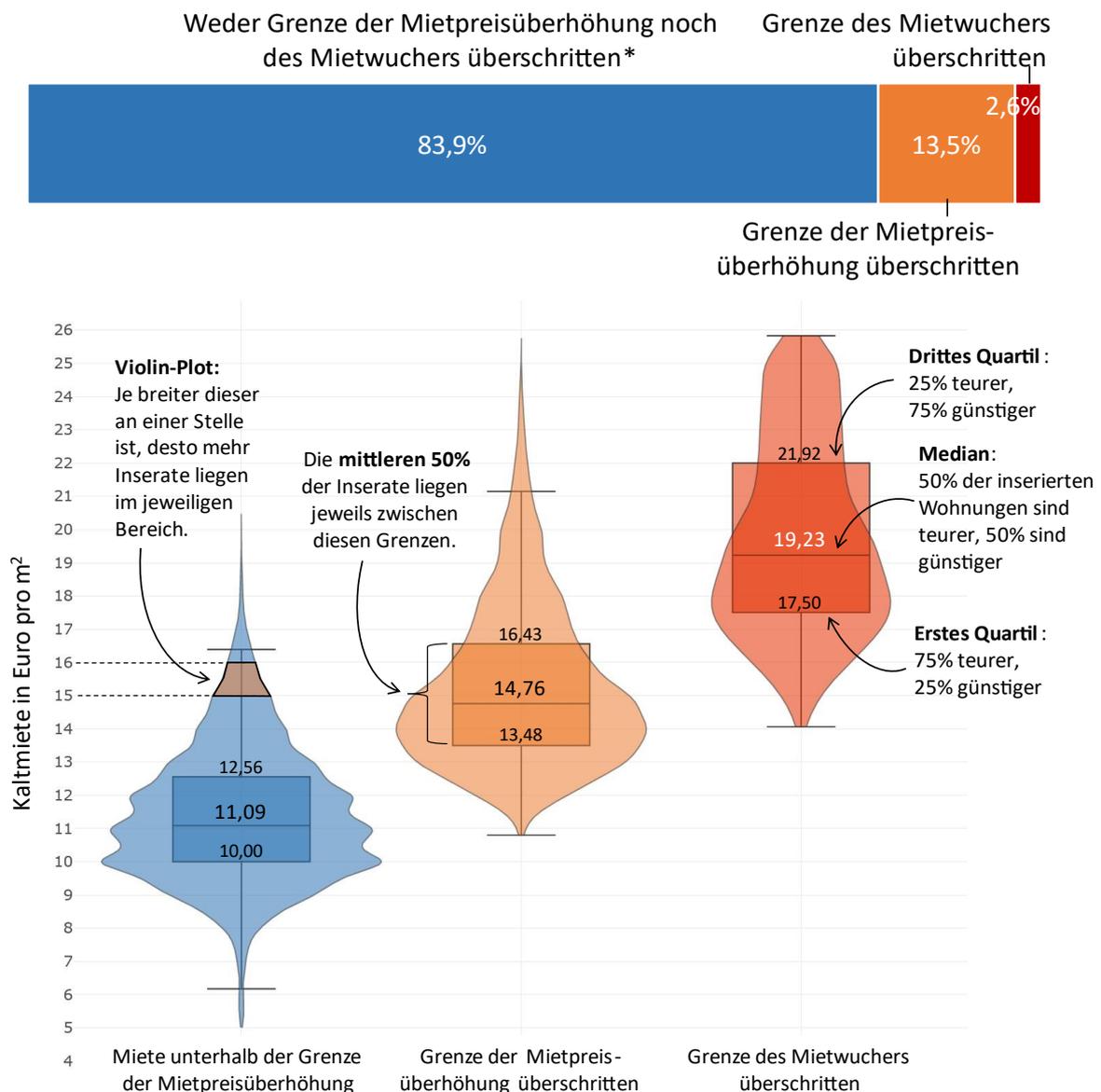
Für Düsseldorf zeigt sich, dass bei 13,5 Prozent der online inserierten Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschritten wird und die aufgerufene Kaltmiete somit über der Grenze der Mietpreisüberhöhung liegt. Die Grenze des Mietwuchers (50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) wird in 2,6 Prozent der Fälle überschritten (vgl. Balkendiagramm in **Abbildung 10**).

Inserate, bei denen die Grenze der Mietpreisüberhöhung überschritten ist, weisen eine Median-Kaltmiete pro m² von 14,68 € auf (vgl. Verteilung in **Abbildung 10**). Drei Viertel dieser Wohnungen werden für 13,48 € Kaltmiete pro m² oder mehr inseriert. Die Grenze des Mietwuchers wird erwartungsgemäß lediglich bei eklatant teuren Wohnungen überschritten. Die Median-Kaltmiete der entsprechenden Inserate liegt bei 19,23 € pro m².

¹¹ Bundesrat: Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher, 11.02.2022, verfügbar unter: [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0801-0900/849-21\(B\).pdf?blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0801-0900/849-21(B).pdf?blob=publicationFile&v=1)

Text des Gesetzentwurfes verfügbar unter: <https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2019/0501-0600/527-19.pdf?blob=publicationFile&v=1>

Abbildung 10: Kaltmieten oberhalb der Grenzen der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers



Anmerkungen: * Dass die Kaltmiete einer Wohnung unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung liegt, bedeutet nicht zwangsweise, dass die Miete zulässig ist. Ein Teil der hier blau eingefärbten Wohnungen wird oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse inseriert.

Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² auf und differenziert dabei danach, ob die Kaltmiete unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung lag (blau), oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung (orange) oder gar oberhalb der Grenze des Mietwuchers (rot). Auf der vertikalen Achse ist die Kaltmiete in € pro m² abgetragen. Die Verteilung wird je anhand eines Boxplots und eines Violin-Plots dargestellt. Der Median der Kaltmiete pro m² sowie das erste und dritte Quartil sind jeweils in der Abbildung eingetragen. Die Anmerkungen in der Abbildung stellen eine Lesehilfe dar.

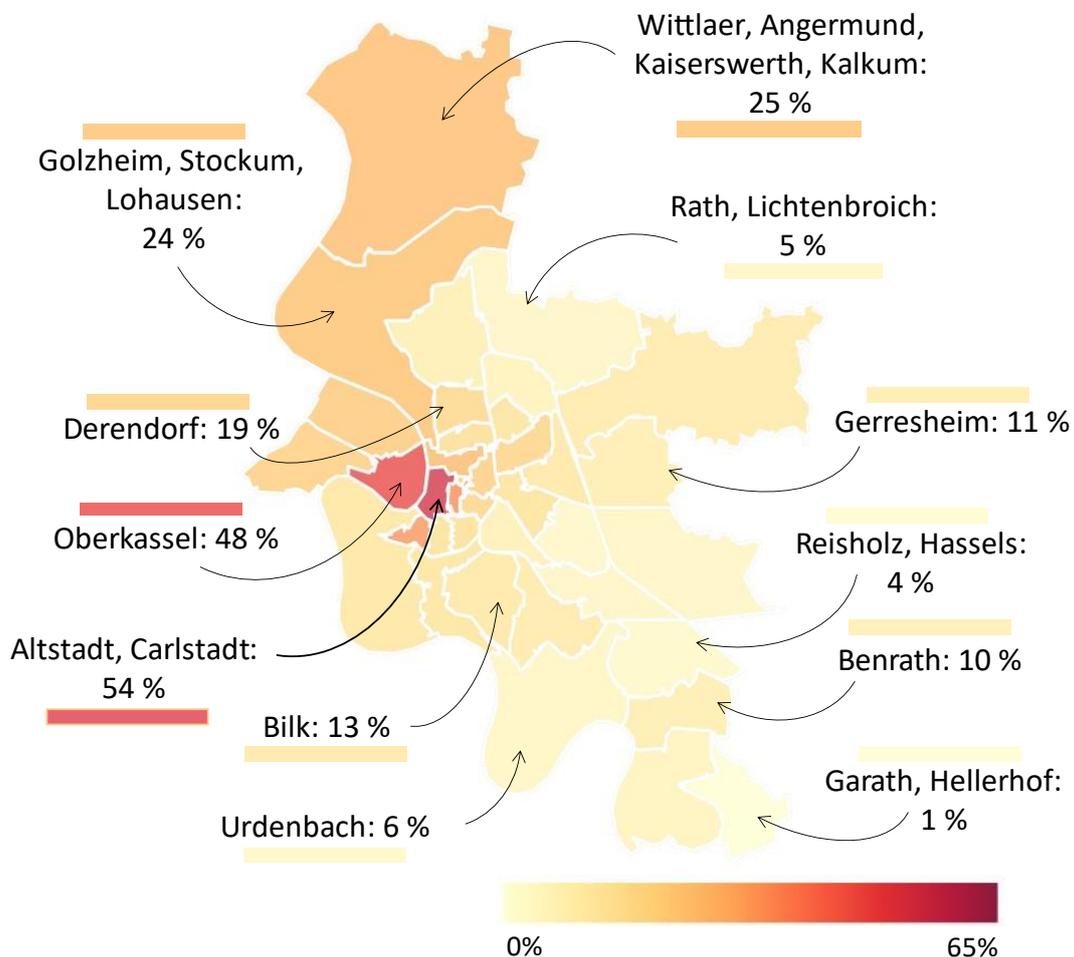
Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

In welchen Stadtteilen werden besonders häufig Kaltmieten oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung aufgerufen?

Mieten oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung (20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) werden in den beliebteren Lagen deutlich häufiger aufgerufen als in den weniger beliebten. In der Altstadt, Carlstadt sowie Oberkassel wird etwa jede zweite Wohnung zu einer Kaltmiete inseriert, die um mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (vgl. **Abbildung 11** sowie **Tabelle 2** auf S. 23). Ebenfalls deutlich überproportional häufig wird im Norden Düsseldorfs oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung inseriert. In Golzheim, Stockum, Lohausen sowie Wittlaer, Angermund, Kaiserswerth und Kalkum liegt etwa jede vierte inserierte Wohnung oberhalb dieser Grenze. In Bilk, Gerresheim oder Benrath betrifft das etwa jede zehnte Wohnung. In den günstigeren Randlagen kommen derart überhöhte Mieten hingegen deutlich seltener vor.

Abbildung 11: Überschreiten der Grenze der Mietpreisüberhöhung nach PLZ-Bereich



Anmerkungen: Die Einfärbung der PLZ-Bereiche zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung). Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022. Quelle: Mietenmonitor

Fazit

Düsseldorf gehört neben Köln und Münster zu den Städten mit den höchsten Angebotsmieten in NRW. Die Landesregierung bewertet den Wohnungsmarkt Düsseldorfs daher als angespannt und beschloss somit, dass die Mietpreisbremse in Düsseldorf gelten soll. Diese sieht vor, dass die Kaltmiete bei Neuvermietungen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf und zielt darauf, den Anstieg der Angebotsmieten zu verlangsamen.

Eine gesetzliche Regelung wie die Mietpreisbremse kann jedoch nur dann eine substantielle Wirkung entfalten, wenn sie auch flächendeckend angewandt wird. Der vorliegende Bericht geht der Frage nach, ob dies in Düsseldorf der Fall ist. Anhand von mehr als 20'000 online inserierten Wohnungen wurde untersucht, inwieweit die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen im Stadtgebiet beachtet wird.

Die Analysen zeigen, dass die Mietpreisbremse vermietetseitig sehr häufig nicht beachtet wird: Bei 30 Prozent der online inserierten Wohnungen in Düsseldorf wird der Schwellenwert der Mietpreisbremse überschritten. Nimmt man Neubau-Wohnungen heraus, für die die Mietpreisbremse nicht gilt, besteht noch bei 26 Prozent der inserierten Wohnungen der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse (vgl. **Abbildung 6** auf S. 10). Solche mutmaßlichen Verstöße treten vermehrt – aber keinesfalls ausschließlich – in den beliebteren Stadtlagen auf. Der tatsächliche Anteil der Verstöße gegen die Mietpreisbremse bei online inserierten Wohnungen dürfte sogar noch höher liegen, da die im Rahmen der Analysen angewandte Methodik überwiegend zugunsten des Vermieters rechnet (vgl. S. 19 ff.).

Bei der Mietpreisbremse ergibt sich somit eine aus wohnungspolitischer Sicht ungünstige Kombination: Einerseits wird sie von vielen Vermietern missachtet, andererseits nutzen nur wenige Mieter ihr Recht, die überhöhte Miete zu rügen.

Dabei kann es sich für betroffene Mieter durchaus lohnen, die Mietpreisbremse zu ziehen (vgl. S. 13). Die Grenze der Mietpreisbremse wird bei den unzulässig teuren Wohnungen im Mittel (Median) um mindestens 80,70 € monatlich (bzw. mindestens 968 € jährlich) überschritten. Bei immerhin 25 Prozent der betroffenen Wohnungen wird die Grenze der Mietpreisbremse gar um mehr als 174,92 € monatlich (bzw. 2'099 € jährlich) überschritten. Viele Mieter dürften ferner hohe Rückzahlungsansprüche haben. Bei Mietverhältnissen, die ab dem 1.4.2020 geschlossen wurden, können Mieter die überzahlte Miete zurückfordern. Dies können vielfach mehrere Tausend Euro sein.

Neben der Mietpreisbremse gibt es weitere gesetzliche Regelungen, deren Ziel es ist, Mieter vor drastisch übersteuerten Mieten zu schützen. Bei derartigen Mietverhältnissen kann grundsätzlich der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung (20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) oder des Mietwuchers (50 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) erfüllt sein. Auch derart hohe Mietforderungen sind bei online inserierten Wohnungen in Düsseldorf keine Einzelfälle. Bei gut 13 Prozent der online inserierten Wohnungen liegt die aufgerufene Kaltmiete über der Grenze der Mietpreisüberhöhung. Die Grenze des Mietwuchers wird in 2,6 Prozent der Fälle überschritten (vgl. **Abbildung 10** auf S. 16).

Die vorliegenden Analysen deuten stark darauf hin, dass die derzeit bestehenden mietrechtlichen Regelungen mit dem Ziel, dämpfend auf die Höhe der Mieten einzuwirken, wenig Praxisrelevanz haben. Bei der Mietpreisbremse dürfte das auch dadurch begründet sein, dass Vermieter keinen direkten finanziellen Anreiz haben, sich aus eigenen Stücken an diese Regel zu halten. Selbst bei aufgedeckten Verstößen ist kein Bußgeld oder eine ähnliche Sanktion vorgesehen. Gleichzeitig nutzen wenige Mieter dieses Instrument – oftmals aus Unkenntnis, teils aber auch aus Sorge, das

gute Verhältnis zum Vermieter zu gefährden. So bleiben Verstöße gegen die Mietpreisbremse zumeist ohne Konsequenzen. Ob die Mietpreisbremse den in sie gesetzten Erwartungen gerecht werden kann, ist somit mehr als fraglich.

Methodik und Daten

Datengrundlage

In der vorliegenden Studie wurden Online-Inserate für Wohnungen in Düsseldorf ausgewertet, die zwischen dem 3. November 2019 und dem 3. November 2022 erfasst wurden. Duplikate sowie Inserate, für die kein Baujahr vorlag, wurden im Vorfeld aussortiert. Bei den Inseraten ohne Baujahr ist dies dadurch begründet, dass die Zuordnung der Basismiete im Mietspiegel unter anderem vom Baujahr abhängt.

Ferner wurden ausgeschlossen:

- Statistische Ausreißer bezüglich der Kaltmiete pro m² (definiert als Kaltmieten pro m² unter 5 € oder über 26 €)
- Möblierte Wohnungen: Die Mietpreisbremse gilt zwar auch bei möblierten Wohnungen. Es ist bei diesen jedoch zulässig, einen Möblierungsaufschlag auf die verlangte Miete zu nehmen. Die Höhe des angemessenen Aufschlages hängt laut einem Gerichtsentscheid des Landgerichts Berlin vom Zeitwert der Möblierung ab. Da anhand des Inserates keine belastbare Aussage zum Zeitwert der Möblierung möglich ist, wurden Inserate für möblierte Wohnungen aus der Analyse ausgeschlossen.
- WG-Zimmer

Der verbleibende Datensatz umfasste 22'109 Wohnungsinserate.

Die vorliegen Analyse-Resultate beziehen sich somit auf den online sichtbaren Teil des Neuvermietungsmarktes. Dieser stellt zwar einen gewichtigen Teil des Neuvermietungsmarktes dar. Die Studie kann jedoch keine Aussagen über Bestandsmieten oder neue Mietverhältnisse, die ohne ein Online-Inserat zustande kommen, treffen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Um bewerten zu können, ob die Kaltmiete einer Wohnung oberhalb der Schwellenwerte der Mietpreisbremse, der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers liegt, muss die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.

Zur Bewertung der Inserate wurde die Berechnungsmethodik des offiziellen Mietspiegels für die Stadt Düsseldorf (Stand 1. Dezember 2021)¹² reproduziert. Das diesbezügliche Vorgehen wird im Folgenden detailliert erläutert.

Basismiete

In Einklang mit der Methodik des Düsseldorfer Mietspiegels wird in einem ersten Schritt die Basismiete ermittelt. Der Düsseldorfer Mietspiegel differenziert dabei nach Baujahr, Wohnlage und Beschaffenheit. Jede Wohnung wird dazu anhand ihres Baujahrs in eine Baujahreskategorie eingeordnet. Inserate, für die das Baujahr nicht vorliegt, wurden in der vorliegenden Auswertung ausgeschlossen (s.o.).

¹² Der Mietspiegel wurde vom Mieterverein Düsseldorf e.V. zusammen mit Haus und Grund Düsseldorf e.V. erstellt und ist unter www.miete-duesseldorf.de unentgeltlich verfügbar.

Bezüglich der Wohnlage und Beschaffenheit wurden zwei Annahmen gemacht, die tendenziell zu einer höheren Vergleichsmiete und somit einer geringeren Anzahl von Verstößen gegen die Mietpreisbremse führen:

- Erstens werden sämtliche Inserate bezüglich der Beschaffenheit in die Kategorie „B“ eingeordnet, d.h. es wurde davon ausgegangen, dass jede Wohnung über eine zentrale Beheizung und ein Bad bzw. eine Dusche verfügt.
- Zweitens wird für sämtliche Inserate angenommen, dass sie in die „gute“ Wohnlage fallen. Begründet ist das dadurch, dass sich die Wohnlage (definiert wie im Mietspiegel) schwerlich anhand des Inserats bewerten lässt.¹³ Eine Einteilung von Wohnungen in die „einfache“ oder „mittlere“ Wohnlage bedeutet eine deutlich tiefere Basismiete. Insofern führt diese Annahme dazu, dass die Vergleichsmieten im Zweifel höher angesetzt werden als es tatsächlich der Fall ist.

Es wurde als Ausgangspunkt für die folgenden Rechenschritte jeweils der Mittelwert der Bandbreite der Basismiete angesetzt.

Zu-/Abschläge für Stadtquartiere

Der Düsseldorfer Mietspiegel sieht Zu- bzw. Abschläge für besonders nachgefragte bzw. weniger nachgefragte Stadtquartiere vor. Sofern im Inserat der Stadtteil genannt wurde, erfolgte die Zuteilung anhand dieser Angabe. War das nicht der Fall, erfolgte die Einteilung anhand der Postleitzahl. Dabei wurde stets die teuerste Wohnlagenkategorie im jeweiligen Postleitzahlbereich angewandt. Auch dies führt im Zweifel zu einer höheren Vergleichsmiete.

Für die Zu- und Abschläge der Stadtteile werden im Mietspiegel Spannen genannt. Beispielsweise liegt der Zuschlag für die Stadtteile Oberkassel, Niederkassel und Carlstadt zwischen 5 und 10 Prozent. Da eine genaue Einteilung innerhalb dieser Spanne schwerlich möglich ist, wurde jeweils der obere Spannenwert angesetzt. Auch dieses Vorgehen führt zu einer tendenziell höheren Vergleichsmiete für die einzelnen Inserate und somit einer geringeren Anzahl ermittelter Verstöße gegen die Mietpreisbremse.

Einordnung in die Spannenbreite bei Modernisierung

Der Mietspiegel sieht für Wohnungen der Baualtersgruppen bis einschließlich 1976 weitere Zuschläge vor, wenn diese umfangreich modernisiert worden sind. Dieser Zuschlag kann zwischen dem Mittelwert und dem oberen Eckwert der Bandbreite der Basismiete angesetzt werden. Für Wohnungen mit Baujahr bis 1976, die laut Inserat umfangreich modernisiert wurden, ist mit dem oberen Eckwert der Bandbreite der Basismiete gerechnet worden.

Zu- und Abschläge für Groß- und Kleinwohnungen

Für Kleinwohnungen sieht der Mietspiegel einen Zuschlag vor. Dieser Zuschlag beträgt bei einer Wohnfläche von 30 m² oder weniger 20 Prozent und verringert sich bis zu einer Wohnfläche von 45 m² gleichmäßig bis auf 5 Prozent. Diese Zuschläge wurden anhand der Wohnfläche der inserierten Wohnungen angewandt.

Der im Mietspiegel genannte Abschlag für Großwohnungen wurde nicht angewandt, da dieser nicht für Wohnungen in guten Wohnlagen gilt und in der vorliegenden Auswertung sämtliche Inserate in die gute Wohnlage eingeordnet wurden (vgl. Abschnitt zur Basismiete).

¹³ In Mietspiegel wird die gute Wohnlage wie folgt definiert: „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.“

Zu- und Abschläge für Ausstattungen

Im Düsseldorfer Mietspiegel werden einige wohnwertsteigernde Merkmale gelistet. Um zu ermitteln, welche dieser Merkmale eine Wohnung erfüllt, wurden die Texte des Inserates auf entsprechende Schlagworte durchsucht. Konkret wurde mit folgenden Zuschlägen gerechnet:

- Personenaufzug, Zuschlag: 0,25 € pro m²
- Türsprechanlage bis zum Baujahr 1976, Zuschlag: 0,05 € pro m².
Dieser Zuschlag wurde für alle Wohnungen bis einschließlich Baujahr 1976 angewandt.
- Garten (alleinige Nutzung), Zuschlag: 0,50 € pro m²
- Gartenmitbenutzung, Zuschlag: 0,25 € pro m²
- Mehrere Badezimmer, Zuschlag: 0,35 € pro m²
- Gäste-WC, Zuschlag: 0,20 € pro m²

Sofern laut Inserat eine Einbauküche vorliegt, wurde ein pauschaler Aufschlag von 40 € auf die monatliche Kaltmiete angesetzt.

Der Mietspiegel sieht ferner Abschläge für gewisse fehlende Ausstattungsmerkmale vor. Da sich anhand der Wohnungsinseraten in der Regel nicht ermitteln lässt, ob ein Fehlen solcher Merkmale vorliegt, wurden diese Abschläge nicht angewandt. Gleiches gilt für die im Mietspiegel erwähnten Abschläge für Untergeschoss-/Souterrainwohnungen und aufgrund „baujahresuntypischer Grundrissnachteile“. Auch dieses Vorgehen führt im Zweifel zu einer höheren Vergleichsmiete.

Tabellenanhang

Tabelle 1: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse nach PLZ-Bereich

PLZ	Stadtteile (mehrheitlich)	Anteil
40210	Stadtmitte	34,8%
40211	Stadtmitte	26,3%
40212	Stadtmitte	49,1%
40213	Altstadt, Carlstadt	47,3%
40215	Friedrichstadt	26,4%
40217	Friedrichstadt, Unterbilk	29,6%
40219	Hafen, Unterbilk	47,2%
40221	Hafen, Hamm, Volmerswerth	26,5%
40223	Bilk, Flehe, Unterbilk	25,6%
40225	Bilk, Oberbilk	26,8%
40227	Oberbilk	19,2%
40229	Eller	11,0%
40231	Eller, Lierenfeld	13,0%
40233	Flingern Nord, Flingern Süd	28,0%
40235	Flingern Nord, Grafenberg	22,5%
40237	Düsseltal, Flingern Nord	33,1%
40239	Düsseltal, Mörsenbroich	23,7%
40468	Stockum, Unterrath,	18,2%
40470	Mörsenbroich	16,0%
40472	Lichtenbroich, Rath, Unterrath	15,0%
40474	Golzheim, Lohausen, Stockum	37,4%
40476	Derendorf	33,5%
40477	Derendorf, Pempelfort	28,2%
40479	Pempelfort	39,0%
40489	Angermund, Kaiserswerth, Kalkum, Wittlaer	34,3%
40545	Oberkassel	64,6%
40547	Lörrick, Niederkassel	38,8%
40549	Heerd, Oberkassel	21,2%
40589	Himmelgeist, Holthausen, Itter	12,1%
40591	Wersten	26,3%
40593	Urdenbach	15,9%
40595	Garath, Hellerhof	2,5%
40597	Benrath	20,7%
40599	Hassels, Reisholz	8,4%
40625	Gerresheim	23,4%
40627	Unterbach, Vennhausen	14,2%
40629	Grafenberg, Hubbelrath, Knittkuhl	24,7%

Anmerkungen: Anteil der online inserierten Wohnungen, bei denen mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde, d.h. deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet und für die die Ausnahme für den Neubau nicht greift. Die PLZ-Bereiche sind nicht deckungsgleich mit den genannten Stadtteilen.

Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

Tabelle 2: Überschreiten der Grenze der Mietpreisüberhöhung nach PLZ-Bereich

PLZ	Stadtteile (mehrheitlich)	Anteil
40210	Stadtmitte	19,2%
40211	Stadtmitte	21,3%
40212	Stadtmitte	36,4%
40213	Altstadt, Carlstadt	53,9%
40215	Friedrichstadt	16,9%
40217	Friedrichstadt, Unterbilk	16,3%
40219	Hafen, Unterbilk	35,1%
40221	Hafen, Hamm, Volmerswerth	13,8%
40223	Bilk, Flehe, Unterbilk	14,3%
40225	Bilk, Oberbilk	12,8%
40227	Oberbilk	9,0%
40229	Eller	5,4%
40231	Eller, Lierenfeld	4,5%
40233	Flingern Nord, Flingern Süd	13,9%
40235	Flingern Nord, Grafenberg	13,1%
40237	Düsseltal, Flingern Nord	20,1%
40239	Düsseltal, Mörsenbroich	14,7%
40468	Stockum, Unterrath,	9,4%
40470	Mörsenbroich	7,3%
40472	Lichtenbroich, Rath, Unterrath	5,1%
40474	Golzheim, Lohausen, Stockum	24,5%
40476	Derendorf	19,3%
40477	Derendorf, Pempelfort	16,7%
40479	Pempelfort	26,6%
40489	Angermund, Kaiserswerth, Kalkum, Wittlaer	24,7%
40545	Oberkassel	48,4%
40547	Lörrick, Niederkassel	22,1%
40549	Heerdt, Oberkassel	21,1%
40589	Himmelgeist, Holthausen, Itter	5,3%
40591	Wersten	12,1%
40593	Urdenbach	7,0%
40595	Garath, Hellerhof	0,8%
40597	Benrath	9,7%
40599	Hassels, Reisholz	3,8%
40625	Gerresheim	11,0%
40627	Unterbach, Vennhausen	5,6%
40629	Grafenberg, Hubbelrath, Knittkuhl	12,3%

Anmerkungen: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung). Die PLZ-Bereiche sind nicht deckungsgleich mit den genannten Stadtteilen.

Basierend auf 22'109 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 03.11.2019 bis 03.11.2022.

Quelle: Mietenmonitor

Mieten Monitor

Das Analyseunternehmen Mietenmonitor erfasst bundesweit Online-Wohnungsinserate und ermittelt für diese in derzeit etwa 60 Städten die ortsübliche Vergleichsmiete. So lässt sich bewerten, ob bei Neuvermietungen die Grenzen der Mietpreisbremse, der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers beachtet werden.

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)
Hohenzollernstraße 1
79106 Freiburg im Breisgau

www.mietenmonitor.de

Wir werden unterstützt durch

