

Überhöhte Mieten am Düsseldorfer Wohnungsmarkt

Studie im Auftrag des
Mietervereins Düsseldorf e.V.

Juni 2026

Auftraggeber

Mieterverein Düsseldorf e.V.

Auftragnehmer

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)

www.mietenmonitor.de

info@mietenmonitor.de

Projektbearbeitung

Martin Peters – Projektleitung

Titelbild

GregorCiecior / Pixabay

Freiburg im Breisgau, Juni 2026

Inhalt

Einleitung.....	2
Angebotsmieten in Düsseldorf.....	4
Mietpreisbremse in Düsseldorf.....	11
Mietpreisüberhöhung und Mietwucher in Düsseldorf	26
Fazit	32
Methodik und Daten	34
Tabellenanhang	39

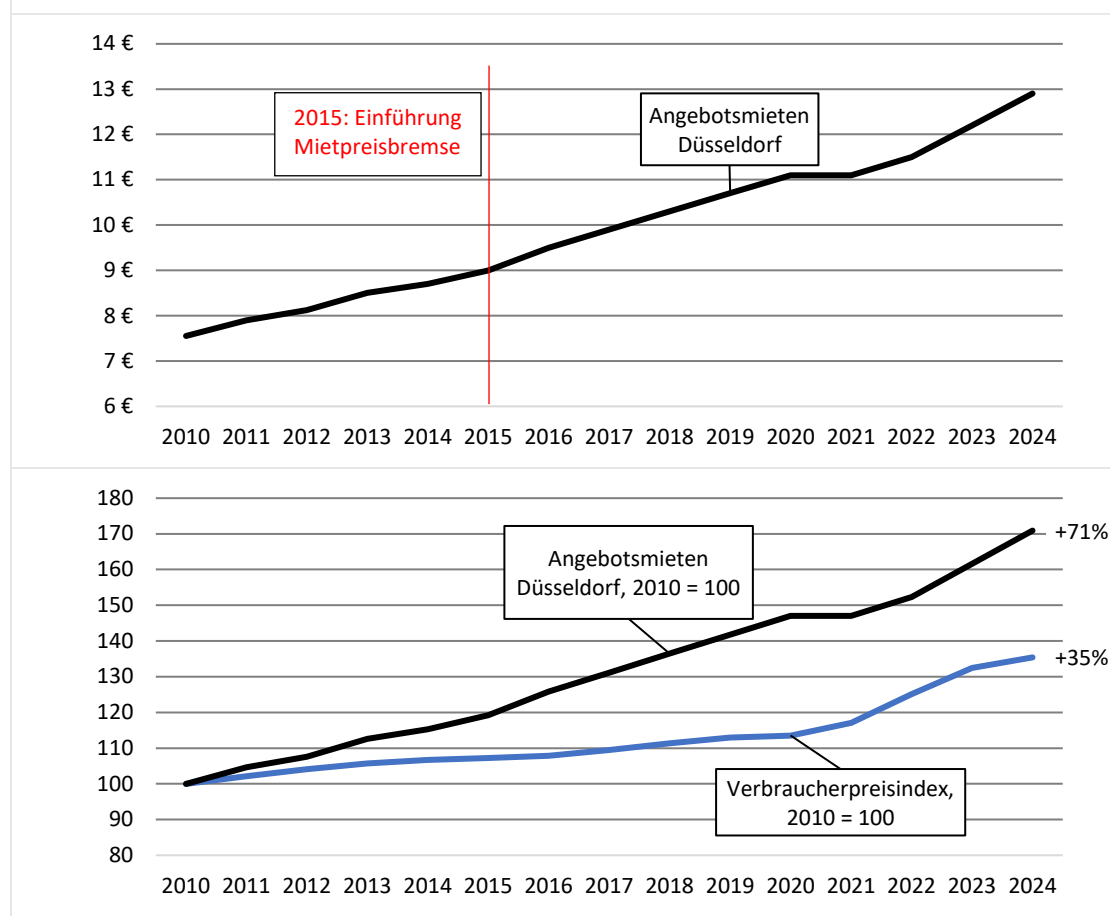
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Angebotsmieten in Düsseldorf (oben), Angebotsmieten indexiert und Verbraucherpreisindex (unten).....	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 für unmöblierte Wohnungen nach Stadtteilen.....	6
Abbildung 5: Median der Kaltmiete pro m ² für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen nach Stadtteilen	7
Abbildung 6: Median der Kaltmiete pro m ² für unmöblierte Wohnungen nach Wohnungsgröße (links) und Baujahr (rechts).....	8
Abbildung 7: Anteil der Wohnungen, der möbliert angeboten wurde, nach Stadtteil.....	9
Abbildung 8: Verteilung der Kaltmiete pro m ² für möblierte Wohnungen.....	10
Abbildung 9: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse bei unmöblierten Wohnungen	14
Abbildung 10: Verteilung der Kaltmieten pro m ² unmöblierter Wohnungen nach Status Mietpreisbremse	17
Abbildung 11: Anteil unmöblierter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach Stadtteil.....	18
Abbildung 12: Anteil unmöblierter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach Stadtteil.....	20
Abbildung 13: Beispiel-Wohnungen Mietpreisbremse	22
Abbildung 14: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse bei möblierten Wohnungen.....	24
Abbildung 15: Verteilung der Kaltmieten möblierter Wohnungen pro m ² nach Status Mietpreisbremse.....	25
Abbildung 16: Anteil unmöblierter Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers übersteigt	27
Abbildung 17: Verteilung der Kaltmieten unmöblierter Wohnungen abhängig davon, ob die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde	28
Abbildung 18: Anteil unmöblierter Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung übersteigt, nach Stadtteil	29
Abbildung 19: Anteil möblierter Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers übersteigt.....	30
Abbildung 20: Verteilung der Kaltmieten möblierter Wohnungen abhängig davon, ob die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde	31

Einleitung

Wer in Düsseldorf auf Wohnungssuche ist, benötigt neben einiger Beharrlichkeit auch ein ausreichend gutes Einkommen. Nach Köln weist die Landeshauptstadt die zweithöchsten Angebotsmieten in Nordrhein-Westfalen auf. Ähnlich wie in vielen anderen deutschen Großstädten ist auch in Düsseldorf seit langem ein Anstieg der Mietpreise zu beobachten. Zwischen 2010 und 2024 nahm das Niveau der Angebotsmieten insgesamt um 71 Prozent zu. Dieser Zuwachs lag dabei deutlich über der allgemeinen Inflation. Lediglich in den Jahren 2022 und 2023 stieg das allgemeine Preisniveau ähnlich stark wie die Angebotsmieten (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Angebotsmieten in Düsseldorf (oben), Angebotsmieten indexiert und Verbraucherpreisindex (unten)



Anmerkungen: Oben: Angebotsmietpreise auf Online-Plattformen für Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 100 m², mittlerer Wohnungsausstattung, in mittlerer bis guter Wohnlage;
Unten: Angebotsmieten und Verbraucherpreisindex, Zeitraum 2010-2020, Zeitreihen indexiert: 2010 = 100.
Quellen: Angebotsmieten, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Verbraucherpreisindex, Statistisches Bundesamt (Destatis)

Die Entwicklung am Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist dabei keineswegs untypisch für Großstädte. Als Reaktion auf diese für viele Menschen besorgniserregende Entwicklung verabschiedete die Bundesregierung im Jahre 2015 die sogenannte Mietpreisbremse. Diese sieht vor, dass die Kaltmiete bei Neuvermietungen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Es steht den Bundesländern frei, ob sie dieses Instrument nutzen möchten. Entscheidet sich eine Landesregierung dafür, so muss sie Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

ausweisen. Die nordrhein-westfälische Landesregierung bewertet den Düsseldorfer Wohnungsmarkt als angespannt. Die Mietpreisbremse gilt somit in Düsseldorf.¹

Das erklärte Ziel der Mietpreisbremse war es, den Anstieg der Angebotsmieten spürbar zu verlangsamen. Ob das gelungen ist, darf jedoch bezweifelt werden. In den Jahren direkt nach Einführung der Mietpreisbremse nahmen die Angebotsmieten in Düsseldorf sogar etwas stärker zu als in den vorangegangenen Jahren. Begründet ist das unter anderem dadurch, dass die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen vielfach nicht beachtet wird, jedoch nur dann eine spürbare Wirkung zeigen kann, wenn sie auch angewandt wird. Die vorliegende Studie geht der Frage nach, inwieweit die Mietpreisbremse am Düsseldorfer Wohnungsmarkt Anwendung findet. Dazu wurden online verfügbare Wohnungsinserate ausgewertet, die im Zweijahreszeitraum von Anfang April 2024 bis Ende März 2026 erfasst wurden.

Neben der Mietpreisbremse gibt es in Deutschland weitere gesetzliche Regelungen, deren Ziel es ist, Mieter vor überteuerten Mieten zu schützen. Bei sehr hohen Mietforderungen kann grundsätzlich der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers erfüllt sein. Im Rahmen dieser Studie wurde ebenfalls untersucht, wie häufig Wohnungen oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers inseriert wurden.

Die vorliegende Analyse stützt sich auf Online-Inserate und bezieht sich folglich auf den online sichtbaren Teil des Neuvermietungsmarktes. Dieser stellt zwar einen gewichtigen Teil desselben dar, die Studie kann jedoch keine Aussagen über Bestandsmieten oder neue Mietverhältnisse treffen, die ohne ein Online-Inserat zustande kommen. In Bestandsverträgen etwa liegt das Niveau der Mieten zumeist tiefer – auch da viele Vermieter die rechtlichen Spielräume zu Mieterhöhungen nicht gänzlich ausreizen. Wohnungen mit weniger hohen Mieten werden häufig auch im Bekanntenkreis vergeben und somit nicht inseriert. Gleichwohl stellen Online-Wohnungsportale für viele Menschen die erste und oftmals auch die einzige Anlaufstelle dar, wenn es darum geht, eine neue Wohnung zu finden. So ist der online sichtbare Wohnungsmarkt zwar nur ein Teilsegment desselben, aber doch ein großes und gewichtiges.

¹ Im Jahr 2015 entschied sich die Landesregierung NRW dazu, die Mietpreisbremse zu aktivieren. Die diesbezügliche Verordnung wurde jedoch im Jahr 2019 durch das Amtsgericht Köln für nichtig erklärt, da sie nicht mit einer ausreichenden Begründung bekannt gemacht wurde. Diese erste Verordnung wurde 2020 und 2025 durch jeweils neue, rechtskonforme Mieterschutzverordnungen ersetzt. Gemäß der aktuellen Verordnung gilt die Mietpreisbremse bis Ende 2029 in 57 nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden. Düsseldorf zählt zu diesen Städten.

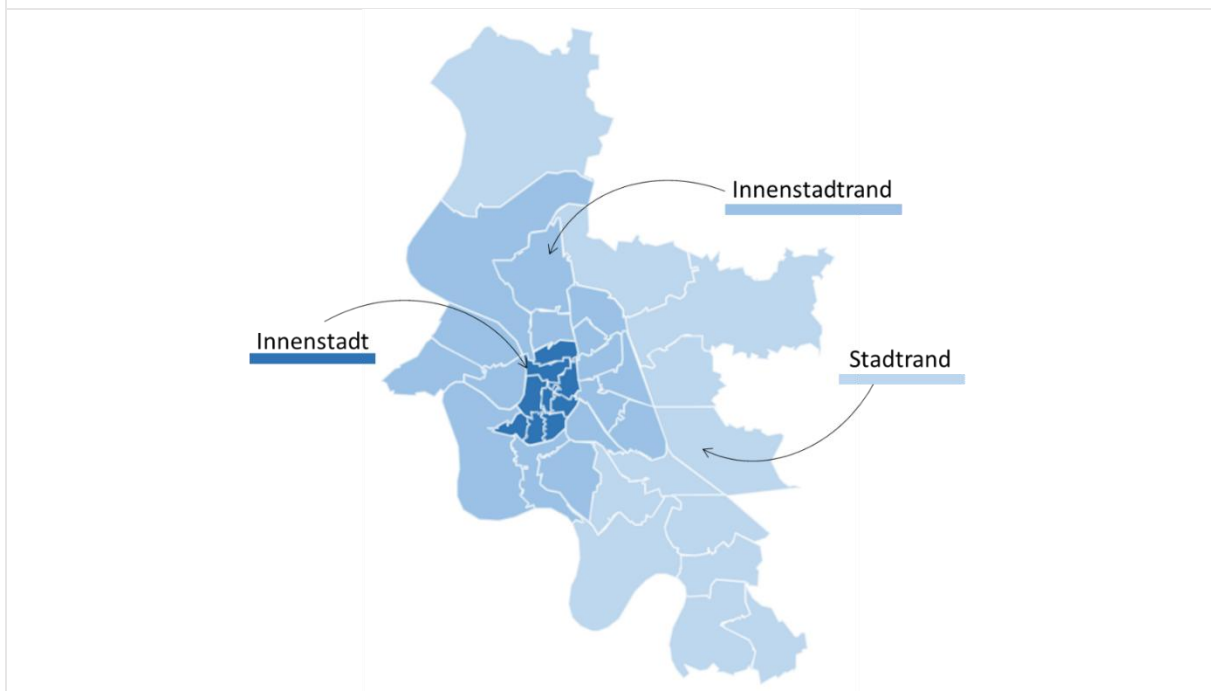
Angebotsmieten in Düsseldorf

Zu welchen Mieten wurden online inserierte Wohnungen in der Stadt Düsseldorf innerhalb des Beobachtungszeitraums angeboten? Der nachfolgende Abschnitt beantwortet diese Frage. Möblierte und unmöblierte Wohnungen werden dabei separiert betrachtet.

Angebotsmieten unmöblierter Wohnungen

Ein entscheidender Faktor für die Miete einer Wohnung ist typischerweise deren Lage. Dies ist auch in Düsseldorf der Fall. So gehören die Innenstadt sowie die linksrheinischen Stadtteile Oberkassel, Niederkassel oder Heerdt zu den teuersten Lagen. Die Lagen am Stadtrand sind hingegen mehrheitlich etwas günstiger. Um hierzu einen ersten Eindruck zu ermöglichen, werden drei Lagezonen definiert: Die Innenstadt, ein relativ weit gefasster Innenstadtrand und der Stadtrand (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Lagetypen der Stadt Düsseldorf

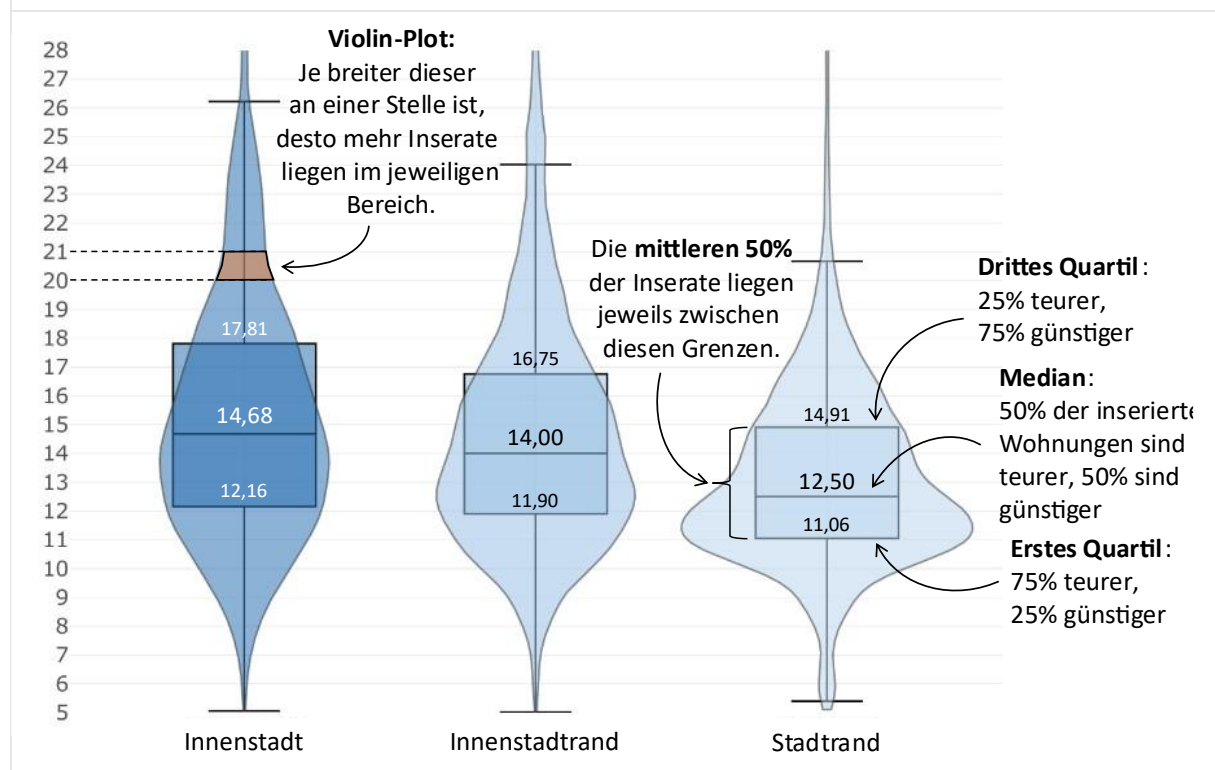


Anmerkungen: Eigene Einteilung anhand von PLZ-Bezirken.

Quelle: Mietenmonitor

Im Beobachtungszeitraum von April 2024 bis März 2026 wiesen Wohnungen in der Düsseldorfer Innenstadt mit Mediankaltmieten² von 14,68 € pro m² die im Schnitt höchsten Mieten auf (vgl. Abbildung 3). Für ein Viertel der innerstädtischen Wohnungen wurden gar Quadratmeterkaltmieten von 17,81 € oder mehr verlangt (drittes Quartil), drei Viertel der innerstädtischen Wohnungen kosteten mindestens 12,16 € kalt pro m².³

Abbildung 3: Verteilung der Kaltmiete pro m² nach Lagetyp



Anmerkungen: Die Abbildung zeigt die Verteilung der Kaltmieten pro m² 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 Violinen-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 6'853 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

Die Lagen am Innenstadtrand waren mit einer Mediankaltmiete von 14,00 € pro m² gleichwohl nicht deutlich günstiger – unter anderem bedingt durch die teuren Stadtteile Oberkassel und Niederkassel. Etwas moderater fielen die Mieten in den Randlagen aus. Hier lag der Median der Quadratmeterkaltmieten bei 12,50 € pro m². Für das gesamte Stadtgebiet ergab sich eine Mediankaltmiete pro m² von 13,71 € für die inserierten unmöblierten Wohnungen (erstes Quartil: 11,57 €, drittes Quartil: 16,42 €). Wohnungen, die auch für weniger zahlungskräftige Haushalte

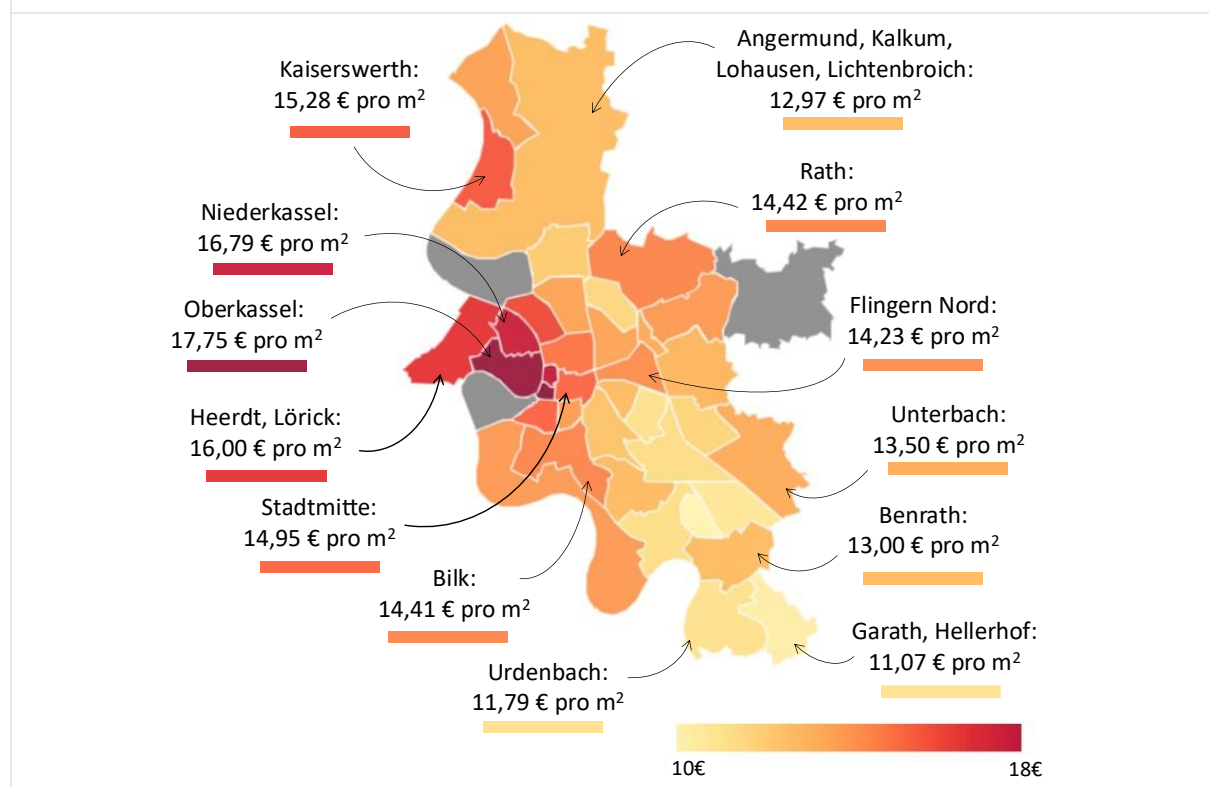
² Der Median unterteilt eine Verteilung in zwei gleich große Hälften. Es gilt also für den Median der Kaltmiete pro m², dass 50 Prozent der Wohnungen zu höheren Kaltmieten pro m² offeriert werden und 50 Prozent zu geringeren Kaltmieten pro m². Im Gegensatz zum arithmetischen Mittel ist der Median nicht durch Ausreißer, d.h. untypisch hohe oder tiefe Werte, verzerrt.

³ Das erste Quartil beschreibt den Wert, für den gilt, dass ein Viertel der Beobachtungen kleiner ist und drei Viertel größer. Analog dazu beschreibt das dritte Quartil den Wert, für den gilt, dass drei Viertel der Beobachtungen kleiner sind und ein Viertel größer.

bezahlbar sind, wurden hingegen selten inseriert. Lediglich neun Prozent der inserierten unmöblierten Wohnungen wiesen eine Kaltmiete pro m² von 10 € oder weniger aus.

Die Betrachtung der Angebotsmieten nach Stadtteil offenbart ein noch detaillierteres Bild. Die teuersten Stadtteile waren im Beobachtungszeitraum die Altstadt, Carlstadt sowie Oberkassel und Niederkassel. Hier liegen die Medienkaltmieten pro m² zwischen 16,79 € und 17,75 €. Im Norden der Stadt sticht Kaiserswerth mit relativ hohen Angebotsmieten heraus. Im Süden der Stadt, insbesondere in Garath, Hellerhof, Urdenbach oder Reisholz, liegen die mittleren Angebotsmieten deutlich tiefer.

Abbildung 4: Median der Kaltmiete pro m² für unmöblierte Wohnungen nach Stadtteilen



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der in online inserierten, unmöblierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m². Die Stadtteile Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich sowie Heerdt, Lörick und Garath, Hellerhof wurden aufgrund unzureichend großer Stichproben innerhalb der einzelnen Stadtteile gesamthaft betrachtet. Für Düsseldorf-Hafen, Hubbelrath und Knittkuhl lag keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor und in Stockum war der Anteil der Neubauwohnungen verzerrend hoch (grau eingefärbt). Basierend auf 6'853 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

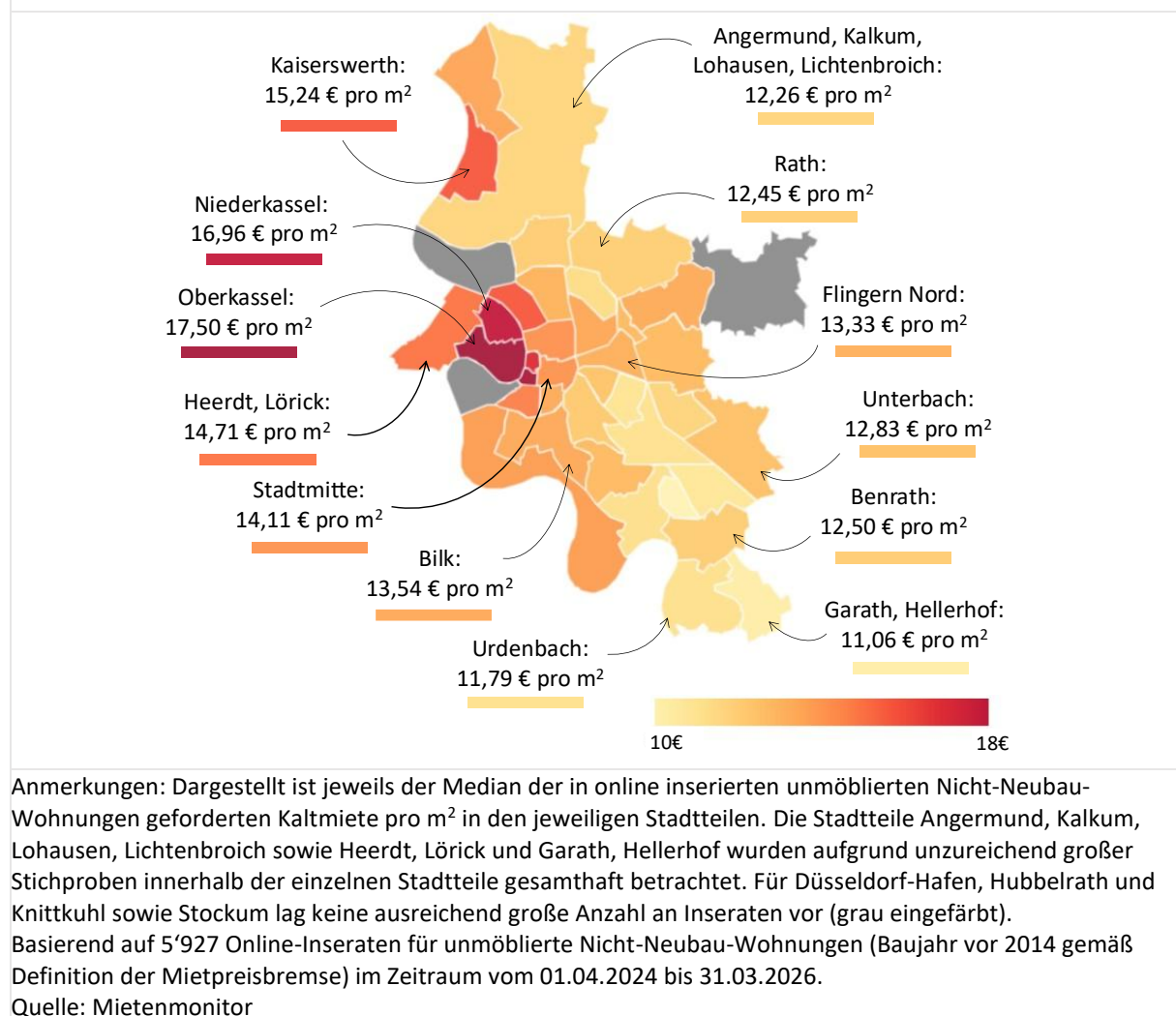
Quelle: Mietenmonitor

Wie in den allermeisten deutschen Städten stellen Neubauwohnungen auch in Düsseldorf das teuerste Baujahressegment dar (vgl. auch den nachfolgenden Abschnitt *Angebotsmieten nach Wohnungsgröße und Baujahr*). Die unterschiedliche Höhe der Median-Angebotsmieten in den einzelnen Stadtteilen ist infolgedessen teilweise auch durch einen unterschiedlich hohen Anteil an Neubauwohnungen begründet. Stadtteile, in denen anteilig mehr Neubauwohnungen angeboten werden, weisen dadurch bedingt tendenziell auch höhere mittlere Angebotsmieten auf.

Im Beobachtungszeitraum wurden besonders viele Neubauwohnungen in den Stadtteilen Rath (bspw. die Neubauprojekte „Gather Höfe“, „Heinrich Carré“ oder das „Rath Carré“), Heerdt und Lörick (bspw. die Neubauprojekte „Projekt MARIS“, „PANDION ALBERTUSSEE“, „Heinrich-Heine-

Gärten“ oder das „Quartier Vierzig549“) und der Stadtmitte (bspw. „Das CUBIK“, „Projekt Re:Vive Bismarckstraße“ oder „VIVAWEST-Quartier La Roche“) inseriert. Nach Ausschluss von Neubauwohnungen (Baujahr ab 2014 gemäß Definition der Mietpreisbremse) lag die Mediankaltmiete pro m² in Rath noch bei 12,45 €, in Heerdt und Lörick bei 14,71 € und in der Stadtmitte bei 14,11 € (vgl. Abbildung 5). Für das gesamte Stadtgebiet lag die Mediankaltmiete der Nicht-Neubau-Wohnungen bei 13,12 € pro m².

Abbildung 5: Median der Kaltmiete pro m² für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen nach Stadtteilen

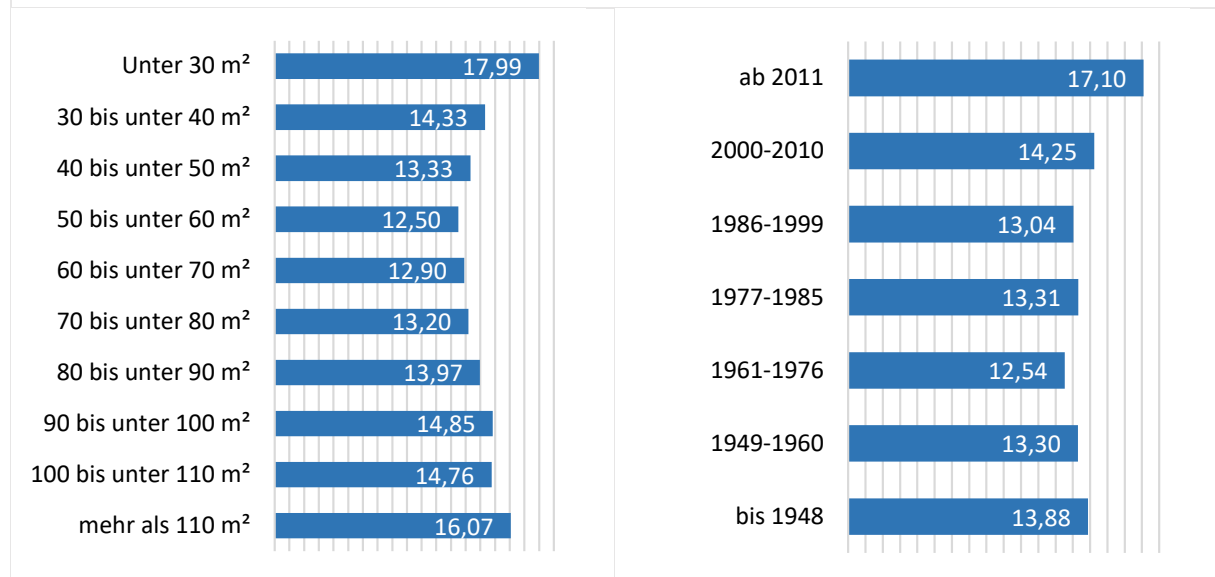


Angebotsmieten nach Wohnungsgröße und Baujahr

Neben der Lage einer Wohnung haben typischerweise auch die Wohnungsgröße und das Baujahr einen großen Einfluss auf die Kaltmiete pro Quadratmeter. Dies zeigt sich auch am Düsseldorfer Wohnungsmarkt. Kleinere Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 30 m² wiesen stark überdurchschnittliche Quadratmetermieten auf (vgl. Abbildung 6 links). Die Mediankaltmiete in diesem Segment lag bei fast 18 € pro m². Diese Beobachtung stimmt mit den Angaben des Düsseldorfer Mietspiegels überein, der höhere Quadratmetermieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 45 m² vorsieht. Auffällig ist zudem, dass die Quadratmetermieten bei größeren Wohnungen mit Wohnflächen von mindestens 90 m² überdurchschnittlich hoch ausfielen. Insbesondere für Familien mit mehreren Kindern dürfte es daher vielfach schwierig sein, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Analyse nach Baujahr zeigt erwartungsgemäß, dass Neubauten das mit Abstand teuerste Wohnsegment darstellen. Wohnungen mit einem Baujahr ab 2011⁴ wiesen eine Mediankaltmiete von 17,10 € pro m² auf und waren somit die mit Abstand teuerste Baujahreskategorie. Dies spiegelt ebenfalls der Düsseldorfer Mietspiegel wider, der für Wohnungen mit jüngerem Baujahr die höchsten Vergleichsmieten ausweist.

Abbildung 6: Median der Kaltmiete pro m² für unmöblierte Wohnungen nach Wohnungsgröße (links) und Baujahr (rechts)



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Median der Kaltmiete pro m² in der jeweiligen Kategorie. Es wurden lediglich unmöblierte Wohnungen betrachtet. Einteilung nach Wohnfläche basierend auf 6'853 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen, Einteilung nach Baujahr basierend auf 4'205 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen, für die das Baujahr vorlag. Zeitraum jeweils vom 01.04.2024 bis 31.03.2026. Die Kategorien für die Baujahre entsprechen der im Düsseldorfer Mietspiegel verwendeten Einteilung.

Quelle: Mietenmonitor

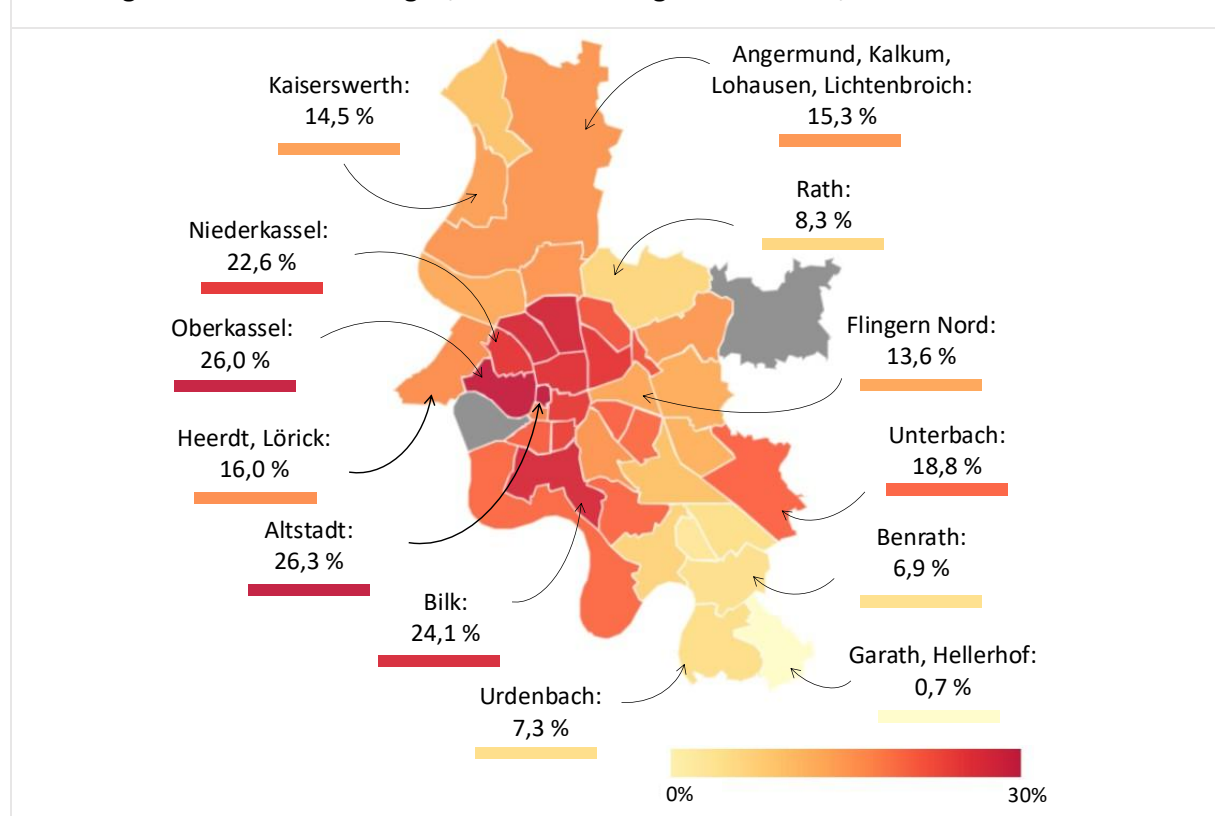
⁴ Die hier gewählten Kategorien für die Baujahre entsprechen der im Düsseldorfer Mietspiegel verwendeten Einteilung.

Angebotsmieten möblierter Wohnungen

Seit Jahren ist in vielen Städten festzustellen, dass ein steigender Anteil der Wohnungen möbliert inseriert wird.⁵ Zahlreiche kommerzielle Anbieter haben sich darauf spezialisiert, möblierte Wohnungen zu teils sehr hohen Quadratmetermieten anzubieten. Die auf diesem Wege vermieteten Immobilien sind nicht zwangsweise im Besitz dieser Anbieter. Oftmals fungieren diese Unternehmen lediglich als Dienstleister für die Eigentümer der Wohnung und unterstützen nicht nur bei der Mietersuche, sondern auch bei der Auswahl der Möblierung sowie der Vertrags- und Preisgestaltung. So wird vormals unmöblerter Wohnraum, der häufig zu etwas moderateren Preisen vermietet wurde, zu teurerem möblierten Wohnraum.

Auch in Düsseldorf wird inzwischen ein erheblicher Anteil der Wohnungen möbliert angeboten. Im vorliegenden Datensatz bezogen sich 18,1 Prozent der Inserate auf möblierte Wohnungen. Der tatsächliche Anteil möbliert angebotener Wohnungen am gesamten Mietwohnungsmarkt dürfte gleichwohl deutlich niedriger liegen. Diese Differenz lässt sich unter anderem darauf zurückführen, dass möblierte Wohnungen im Durchschnitt für kürzere Zeiträume vermietet werden, daher häufiger inseriert werden und somit einen überproportional hohen Anteil der Online-Inserate ausmachen.

Abbildung 7: Anteil der Wohnungen, der möbliert angeboten wurde, nach Stadtteil



Anmerkungen: Dargestellt ist jeweils der Anteil der Wohnungsinserate, der im jeweiligen Stadtteil möbliert angeboten wurde. Für Düsseldorf-Hafen sowie Hubbelrath und Knittkuhl lag keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor (grau eingefärbt). Basierend auf 8'365 möblierten und unmöblierten Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

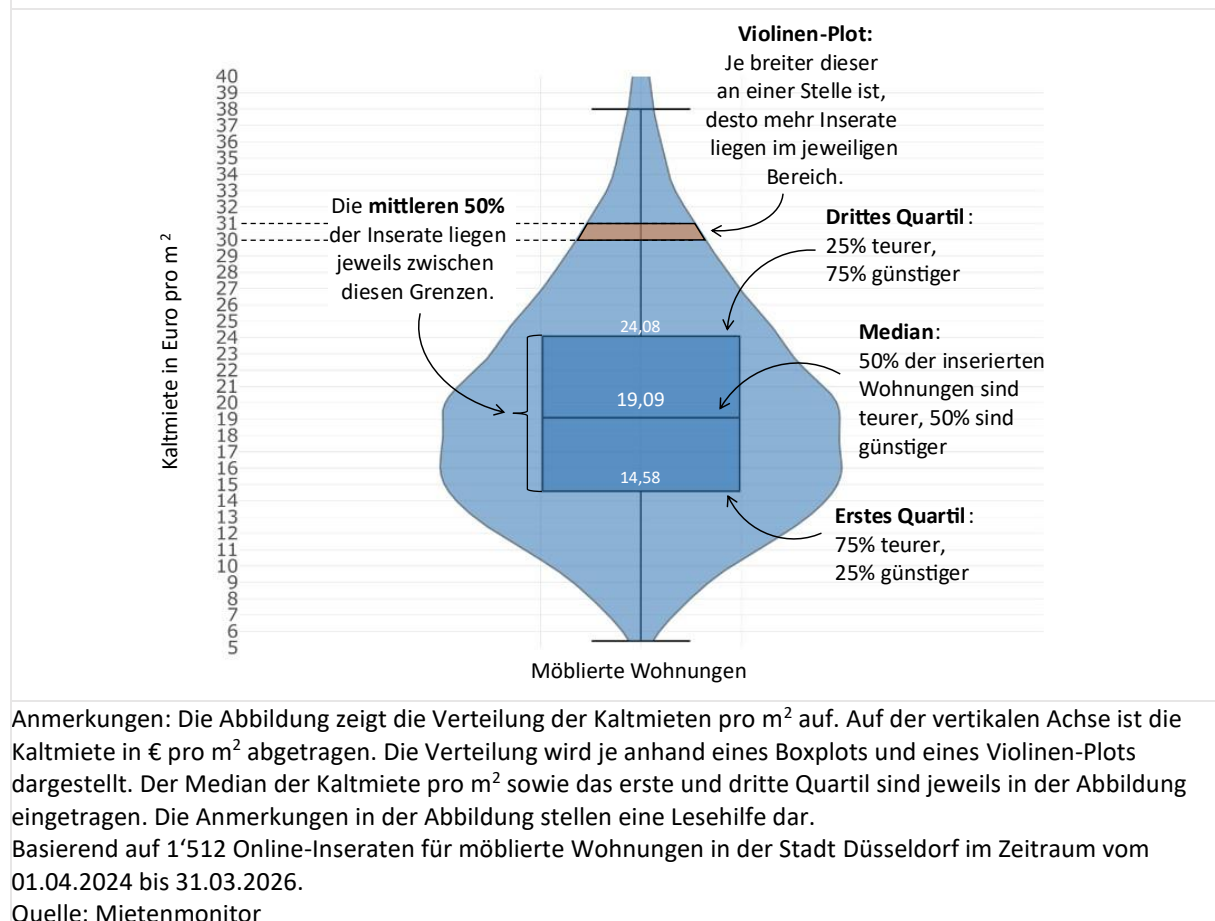
Es zeigt sich, dass insbesondere in den zentralen Lagen Düsseldorfs ein hoher Anteil der Wohnungen möbliert angeboten wird. So bezieht sich in den innerstädtischen Stadtteilen etwa jedes vierte

⁵ vgl. Oxford Economics, 2023, Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes - Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz

Inserat auf eine möblierte Wohnung (vgl. Abbildung 7). Im Süden der Stadt sind solche Angebote hingegen deutlich seltener.

Möblierte Wohnungen sind in Düsseldorf neben dem Neubau das teuerste Segment am Wohnungsmarkt. Die Mediankaltmiete für möblierte Wohnungen lag im Beobachtungszeitraum bei 19,09 € pro m² (vgl. Abbildung 8). Die teuersten 25 Prozent dieser Wohnungen wurden gar zu Kaltmieten von 24,08 € pro m² oder mehr inseriert.

Abbildung 8: Verteilung der Kaltmiete pro m² für möblierte Wohnungen



Mietpreisbremse in Düsseldorf

Die große Mehrzahl der deutschen Städte erlebte in den vergangenen fünfzehn Jahren einen deutlichen Anstieg des Mietpreisniveaus. Im Jahre 2015 reagierte die damalige Bundesregierung (bestehend aus CDU/CSU und SPD) auf diese Entwicklung mit der Einführung der sogenannten Mietpreisbremse. Der zuständige SPD-Justizminister Heiko Maas rechnete damals damit, dass die Mietpreisbremse für fünf Millionen Wohnungen greifen würde und etwa 400.000 Mieterinnen und Mieter pro Jahr das Instrument nutzen würden.⁶

Die Mietpreisbremse sollte bei ihrer Einführung für fünf Jahre gelten. Im Jahre 2020 wurde sie erstmals bis Ende 2025 verlängert. Der Bundestag beschloss am 26. Juni 2025 eine zweite Verlängerung der Mietpreisbremse in ihrer bisherigen Form bis zum 31. Dezember 2029.⁷ Die Bundesländer können das Instrument somit bis Ende 2029 nutzen. Die Mietpreisbremse gilt nämlich nicht überall in Deutschland. Es steht den Landesregierungen frei, ob sie die Mietpreisbremse in ihrem Bundesland anwenden möchten. Entscheidet sich eine Landesregierung dafür, so muss sie Gemeinden und Städte mit angespannten Wohnungsmärkten ermitteln und ausweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll.

Die Landesregierung in NRW (damals SPD, Bündnis 90/Die Grünen) beschloss bereits im Jahre 2015, die Mietpreisbremse zu aktivieren. Geregelt wurde dies in der Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW. Im Jahr 2019 urteilte das Amtsgericht Köln jedoch, dass diese Verordnung nichtig sei, da sie nicht mit einer ausreichenden Begründung bekannt gemacht wurde. Diese erste Mietpreisbegrenzungsverordnung wurde zum 1. Juli 2020 durch eine neue, rechtskonforme Mieterschutzverordnung ersetzt. Im Jahr 2025 wurde die Mietpreisbremse erneut verlängert. Die aktuelle Verordnung ist bis Ende 2029 gültig und sieht vor, dass die Mietpreisbremse in 57 nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden gelten soll. Düsseldorf zählt zu diesen Städten.

Die Mietpreisbremse in Kürze (§ 556d – 556g BGB⁸)

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 (§ 556e)

Hat der Vermieter bereits eine hohe Miete gezahlt, muss der Vermieter diese Miete bei einer Neuvermietung nicht reduzieren, 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.

⁶ Vgl. Bundestagsdebatte vom 05.03.2015

⁷ Vgl. <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw26-de-mietpreisbremse-1084786>

⁸ 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

Neubauten (§ 556f)

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 (§ 556f)

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. Zusätzlich muss durch die Wohnung durch die Modernisierung in einen Zustand gebracht worden sein, der in wesentlichen Teilen demjenigen eines Neubaus entspricht.

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 Landgerichts Berlin gilt ein Möblierungszuschlag in Höhe von zwei Prozent des aktuellen Zeitwerts der Möbel als angemessen.⁹

Eine Eigenheit der Mietpreisbremse ist es, dass sie keinerlei Sanktionen für Verstöße vorsieht. Sollte der Mieter einer überkauften Wohnung erfolgreich die Mietpreisbremse ziehen, bedeutet dies lediglich, dass der Vermieter die zu viel gezahlte Miete zurückerstatten muss.¹⁰ Ein Bußgeld oder eine darüberhinausgehende Zahlung an den Mieter fällt nicht an. Bedingt dadurch haben Vermieter keinen direkten finanziellen Anreiz, sich aus eigenen Stücken an die Mietpreisbremse zu halten. Dieses Problem ist der aktuellen schwarz-roten Bundesregierung durchaus bekannt. Der Koalitionsvertrag sieht daher vor, dass eine Expertenkommission bis Ende 2026 eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten soll.¹¹

Als zivilrechtliches Instrument sieht die Mietpreisbremse vor, dass anspruchsberechtigte Mieter selbst aktiv werden müssen und auf ihre Vermieter herantreten, um die überhöhte Miete zu rügen. Die große Mehrheit der anspruchsberechtigten Mieter tut dies jedoch nicht. Begründet ist dies erstens durch die fehlende Kenntnis vieler Mieter darüber, dass die eigene Miete unzulässig hoch ist. Mit einer Rüge ist zweitens für viele Mieter die oftmals nicht unbegründete Sorge verbunden, dass sich das Verhältnis zum Vermieter dadurch verschlechtern könnte. Infolgedessen nutzt nur ein kleiner Prozentsatz der anspruchsberechtigten Mieter die Mietpreisbremse.

Diese Befunde brachte eine groß angelegte Umfrage der LMU München zutage.¹² Die Studienautoren kontaktierten Personen, die nach München zu- oder in München umgezogen waren. Der zugesandte Fragebogen umfasste unter anderem all die zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

⁹ Landgericht Berlin, Urteil vom 21.03.2003, Az.: 63 S 365/01

¹⁰ 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 ab der Rüge der Miete möglich.

¹¹ Siehe Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 21. Legislaturperiode, Ziffer 779 ff.: „Bis zum 31.12.2026 wird eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten.“

¹² Schade, Sommer, et al., 2024, Survey on the effectiveness of the rent brake in Munich

relevanten Angaben. Die Autoren kamen zum Schluss, dass die Mietpreisbremse bei mindestens 25% der Mietverträge in München, für die die Mietpreisbremse gilt und die im Mietspiegel enthalten sind, angewendet werden könnte, bei weiteren 47% sei dies vielleicht der Fall. Lediglich 0,5 Prozent der Befragten gaben jedoch an, ihre Miete mittels der Mietpreisbremse abgesenkt zu haben. Als größte Hinderungsgründe identifizierten die Autoren Unwissenheit: Nur 33 Prozent der Teilnehmer war bewusst, dass die Mietpreisbremse für München gilt. Angst und Bedenken waren nachfolgend der zweitwichtigste Hinderungsgrund: 73 Prozent derer, die die Mietpreisbremse ziehen könnten und darüber informiert waren, entschieden sich dagegen, um das Verhältnis mit dem Vermieter nicht zu gefährden.

Damit die Mietpreisbremse eine substantielle Wirkung entfalten kann, ist es jedoch entscheidend, dass sie flächendeckend Beachtung findet. Untersuchungen in anderen Städten legen jedoch nahe, dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse häufig vorkommen.¹³ Die vorliegende Studie geht der Frage nach, wie gängig solche Fälle in Düsseldorf sind. Für die erfassten Wohnungsinserate wurde dazu jeweils die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet (vgl. hierzu den Abschnitt *Daten und Methodik* S. 34 ff.). Auf diese Weise lässt sich beantworten, wie häufig es bei online inserierten Wohnungen in Düsseldorf zu mutmaßlichen Verstößen gegen die Mietpreisbremse kommt. Um auch das Segment möblierter Wohnungen betrachten zu können, wurde bei solchen Inseraten mit hohen pauschalen Möblierungszuschlägen gearbeitet.

Wie die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in der Stadt Düsseldorf bestimmt wird, ist im Düsseldorfer Mietspiegel beschrieben. Im Rahmen dieser Studie wurde die Berechnungsmethodik des offiziellen Mietspiegels Düsseldorf 2024¹⁴ reproduziert, um für jedes der erfassten Wohnungsinserate die Vergleichsmiete zu ermitteln. Die durchgeführte Analyse liefert auf diesem Wege Verdachtsfälle für Verstöße gegen die Mietpreisbremse. Gleichwohl lassen sich nicht alle Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse anhand des Inserates prüfen. Dies wird auf S. 15 ff. diskutiert.

Grundlegender methodischer Ansatz zur Berechnung der Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung hängt von diversen Merkmalen ab, insbesondere ihrer Größe, Lage und Ausstattung. Welche Merkmale konkret relevant sind, ist im Mietspiegel festgehalten. Doch nicht jedes dort genannte Merkmal lässt sich eindeutig anhand der Inserate bestimmen. Diesem Umstand wird begegnet, indem bei manchen Berechnungsschritten im Zweifel zugunsten des Anbieters einer Wohnung gerechnet wird. Die Vergleichsmiete wird also tendenziell höher angesetzt, als es bei genauerer Kenntnis der Fall wäre. Dies geschieht bei der Berechnung der Vergleichsmiete im Rahmen dieser Analyse an diversen Stellen (vgl. *Annahmen zugunsten der Anbieter*, S. 37 ff.). Die angewandte Methodik wird im Abschnitt *Daten und Methodik* ab S. 34 detailliert dargelegt.

¹³ Vgl. bspw. Schade, Sommer, et al., 2024, Survey on the effectiveness of the rent brake in Munich; Deschermeier, Seipelt, Vogtländer, 2017, Evaluation der Mietpreisbremse - IW policy paper 5/2017; Empirica Paper Nr. 240, 2017, Notizen zur Mietpreisbremse;

Bodelschwingh, Dettmann, Schlichting, 2016, Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin;

¹⁴ 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.

Die Mietpreisbremse bei unmöblierten Wohnungen

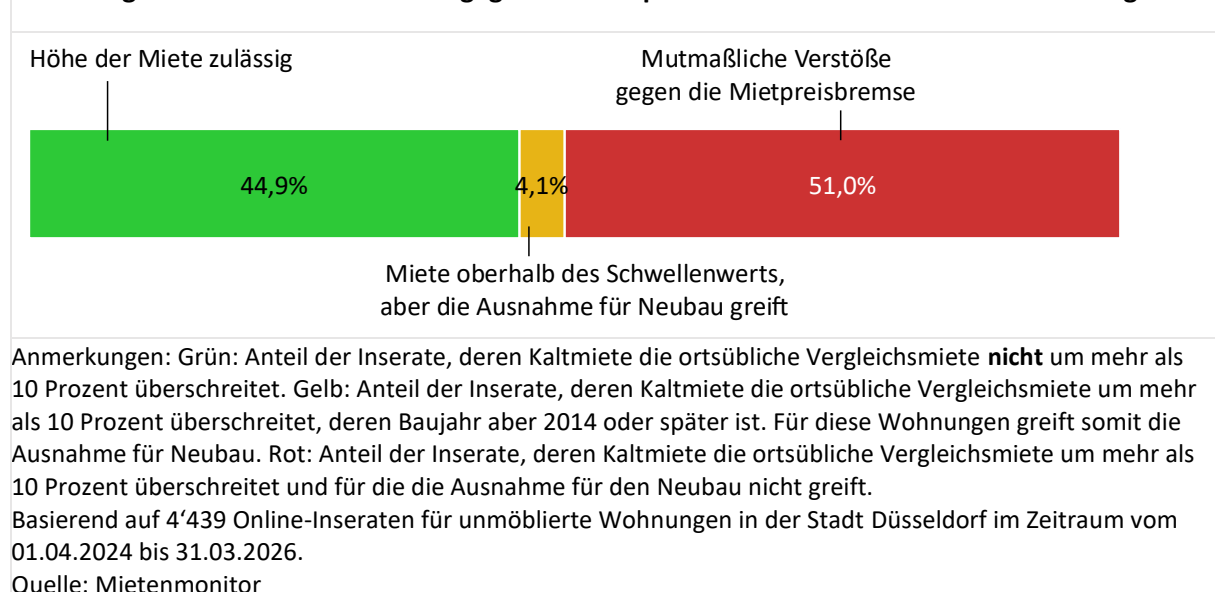
Wie häufig sind Verstöße gegen die Mietpreisbremse in Düsseldorf?

Der Düsseldorfer Mietspiegel weist abhängig vom Baujahr einer Wohnung sehr unterschiedliche Vergleichsmieten aus. Aus diesem Grunde wurden Wohnungen, für die weder das Baujahr gegeben war noch eine andere Angabe mit Relevanz zum Baujahr, für die Analysen zur Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und zum Mietwucher aussortiert. Ferner wurden Inserate für Wohnungen mit einem Baujahr nach 2022 ausgeschlossen, da die Datengrundlage des Düsseldorfer Mietspiegels 2024 solche Wohnungen nicht umfasst.

Die mit dem gewählten Ansatz ermittelten Vergleichsmieten für die ausgewerteten Inserate für unmöblierte Wohnungen lagen im Beobachtungszeitraum im Median bei 11,89 €. Das arithmetische Mittel betrug 12,28 € pro m², das erste Quartil 11,14 € pro m² und das dritte Quartil bei 12,82 € pro m². Zum Vergleich: Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Referenzwohnung¹⁵ liegt gemäß Düsseldorfer Mietspiegel 2024 bei 9,59 € pro m². Die in Relation dazu hohen ermittelten Vergleichsmieten sind nicht zuletzt dadurch begründet, dass an diversen Stellen zugunsten der Anbieter gerechnet wird (vgl. *Annahmen zugunsten der Anbieter*, S. 37 ff.).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde dennoch bei deutlich mehr als jeder zweiten online inserierten unmöblierten Wohnung in Düsseldorf um mehr als 10 Prozent überschritten (vgl. Abbildung 9). Die im Inserat verlangte Kaltmieten dieser Wohnungen lag somit über dem Schwellenwert der Mietpreisbremse.

Abbildung 9: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse bei unmöblierten Wohnungen



Allerdings gilt die Mietpreisbremse nicht für all diese Inserate. Anhand des Baujahres und einer Schlagwortsuche ließen sich Neubau-Wohnungen identifizieren, die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Für 4,1 Prozent der ausgewerteten Wohnungsinserate griff dieser Ausnahmetatbestand. Bei 51,0 Prozent der inserierten Wohnungen lag hingegen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor.

¹⁵ Die Referenzwohnung hat eine Wohnfläche von 75 m², eine mittlere Lage, Baujahr 1973, drei Modernisierungsmerkmale und eine Türsprechanlage.

Schließt man Neubau-Wohnungen mit einem Baujahr ab 2014, für die die Mietpreisbremse nicht gilt, aus dem Datensatz aus und betrachtet somit nur noch das von der Mietpreisbremse regulierte Segment, so stellen gar 57,3 Prozent der verbleibenden Wohnungsinserate einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse dar.

Dass trotz der relativ hoch angesetzten Vergleichsmieten bei einem so hohen Anteil der online inserierten Wohnungen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, ist durch die große Diskrepanz zwischen den Vergleichsmieten des Mietspiegels und dem hohen Niveau der Angebotsmieten begründet. Die Mediankaltmiete pro m² für inserierte unmöblierte Wohnungen liegt mit 13,71 € um fast zwei Euro über dem Median der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² von 11,89 €.

Die Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse sieht einige Ausnahmetatbestände vor. Es gilt jedoch, dass sich Anbieter von Wohnungen nur dann auf diese Ausnahmen berufen können, wenn sie die Mieterseite vor Vertragsschluss über die Ausnahme informiert haben. Nicht alle Ausnahmetatbestände lassen sich anhand der Inserate überprüfen. Im Folgenden wird dies diskutiert.

Die Mietpreisbremse sieht erstens eine Ausnahme für **Neubauwohnungen** vor. 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. Dieses Kriterium wurde im Rahmen der vorliegenden Analyse gleich doppelt geprüft: Erstens anhand des Baujahres und zweitens mittels einer Schlagwortsuche auf Begriffe wie „Neubau“ und ähnliches. Inserate ohne eine Angabe zum Baujahr oder baujahresrelevante Angaben wurden für die Analysen zur Mietpreisbremse aussortiert.

Die Mietpreisbremse sieht darüber hinaus einen **Bestandsschutz** vor. Sofern der Vermieter bereits eine hohe Miete gezahlt hat, muss der Vermieter diese bei einer Neuvermietung nicht absenken, um der Mietpreisbremse zu entsprechen. Anhand der ausgewerteten Inserate lässt sich nicht bewerten, ob dieser Ausnahmetatbestand greift. Die Mietpreisbremse gilt in Düsseldorf jedoch spätestens seit dem 1. Juli 2020.¹⁶ Die vorherigen Mietspiegel wiesen zudem deutlich niedrigere Vergleichsmieten aus. Sofern das vorangegangene Mietverhältnis, welches den Bestandsschutz begründet, also im Gültigkeitszeitraum der Mietpreisbremse geschlossen wurde, wird in solchen Fällen bereits bei diesem Mietvertrag ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorgelegen haben. Aus wohnungspolitischer Sicht ist dies ein ähnlich problematisches Resultat. Hinzu kommt, dass es vor einigen Jahren weniger üblich war, Mietverträge zu derart hohen Mieten abzuschließen, dass sie gemäß aktuellem Mietspiegel oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisbremse liegen. Das lässt es als unwahrscheinlich erscheinen, dass es viele Fälle gibt, bei denen die Miete erstens vor Einführung der Mietpreisbremse vereinbart wurde und zweitens oberhalb der aktuellen Schwellenwerte der Mietpreisbremse liegt.

Darüber hinaus gilt die Mietpreisbremse dann nicht, wenn es sich bei Vertragsschluss um das erste Mietverhältnis im Anschluss an eine **umfassende Modernisierung** handelt. In manchen Inseraten fallen Formulierungen, die darauf hindeuten, dass die Anbieter der Wohnungen auf diesen Ausnahmetatbestand verweisen (bspw. „Erstbezug nach Sanierung“). Vielfach wird dabei aber nicht beachtet, wie hoch die Hürden liegen, um diesen Ausnahmetatbestand nutzen zu können. Eine

¹⁶ Die erste Verordnung zur Mietpreisbremse in NRW aus dem Jahr 2015 wurde 2019 durch das Amtsgericht Köln aus formellen Gründen für nichtig erklärt. Am 1. Juli 2020 wurde die Mietpreisbremse durch die neue Mieterschutzverordnung der Landesregierung wieder aktiviert.

Modernisierung gilt nur dann als umfassend, sofern die dazu notwendige Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Instandhaltungsinvestitionen dürfen dabei nicht in die Berechnung dieses Aufwandes mit einfließen. Je nach Wohnungsgröße und Lage können also Modernisierungskosten von 200.000 € oder mehr erforderlich sein. Zudem gilt als zweites Kriterium, dass der Zustand der Wohnung nach der Modernisierung im Wesentlichen demjenigen eines Neubaus entsprechen muss. Dies betrifft beispielsweise Bereiche wie die Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen und die energetischen Eigenschaften der Wohnung.¹⁷ In der Konsequenz bedeutet das, dass dieser Ausnahmetatbestand nur in relativ wenigen Fällen greifen wird, auch wenn sich die Anbieter von Wohnungen oftmals darauf berufen.

Zudem ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar für **möblierte Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch** und für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat. Es ist jedoch unzutreffend, dass möblierter Wohnraum gänzlich von der Mietpreisbremse ausgenommen ist. Zulässig ist in solchen Fällen allerdings ein sogenannter Möblierungszuschlag, der zusätzlich zur Kaltmiete der Wohnung verlangt werden darf. Dieser Möblierungszuschlag sollte sich am Zeitwert der Möblierung orientieren. Im Rahmen dieser Studie wurden unmöblierte und möblierte Wohnungen separat betrachtet. Für möblierte Wohnungen wurde ein Möblierungszuschlag auf Basis relativ hoher Zeitwerte angesetzt (vgl. Methodik hierzu auf S. 36). Wohnungsangebote, die als „Wohnen auf Zeit“ o.ä. bezeichnet wurden, wurden aussortiert. Gleiches gilt für Inserate, die zusätzliche Services umfassten (bspw. Concierge-Service). Die Analysen zur Einhaltung der Mietpreisbremse bei möblierten Wohnungen sind ab S. 23 dargelegt.

Der Gesetzgeber erlaubt es ferner, den Schwellenwert der Mietpreisbremse dann zu überschreiten, wenn der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses **kleinere Modernisierungsmaßnahmen** durchgeführt hat, d.h. Modernisierungen, die den Tatbestand der umfassenden Modernisierung nicht erfüllen. In diesem Falle darf der Vermieter die laut Mietpreisbremse maximal zulässige Miete um den Betrag überschreiten, um den er auch im laufenden Mietverhältnis die Miete aufgrund der Modernisierung hätte erhöhen dürfen. Hierbei sind Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich waren, ausgenommen. Es gilt jedoch, dass die Modernisierungsumlage nur dann angesetzt werden darf, wenn die Modernisierung nicht schon im Rahmen der Vergleichsmiete berücksichtigt wurde.¹⁸ Im Rahmen der Analysen wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen dadurch berücksichtigt, dass die Zuschläge, die der Düsseldorfer Mietspiegel für umfangreiche Modernisierungen vorsieht, auch bei kleineren Modernisierungen angesetzt wurden.

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

Ab welcher Höhe die Kaltmiete einer Wohnung oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisbremse liegt, hängt stark von der jeweiligen Wohnung ab. Es gibt keinen pauschalen Grenzwert, der einheitlich für alle Wohnungen gilt. Dies ist vom Gesetzgeber so gewollt.¹⁹ Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung soll deren Lage, das Baujahr, die Größe und Ausstattung berücksichtigen und dadurch einen möglichst passenden Referenzwert für die Miete einer spezifischen Wohnung darstellen. Eine hochwertig ausgestattete Wohnung in guter Lage darf

¹⁷ vgl. BGH, Urteil v. 11.11.2020, VIII ZR 369/18

¹⁸ § 556e Abs. 2 Satz 2

¹⁹ Vgl. Mietspiegelverordnung – MsV, Ausfertigung vom 28.10.2021, verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/msv/MsV.pdf>

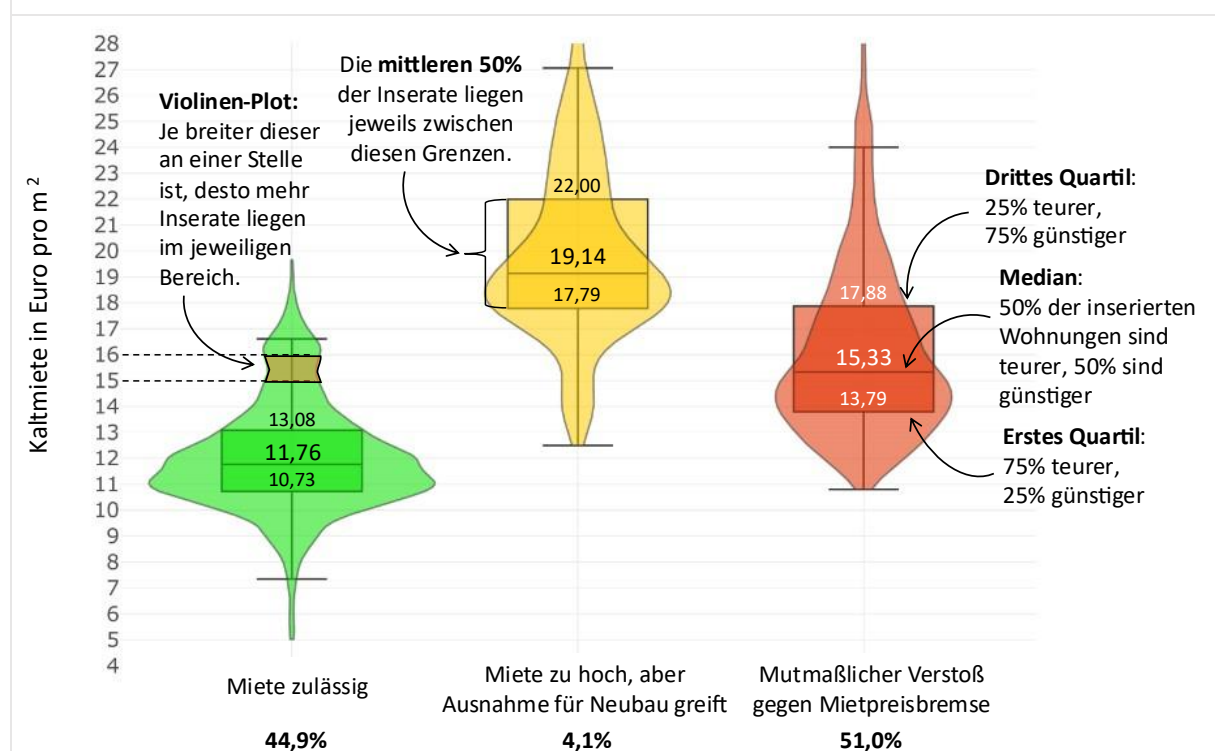
entsprechend teurer sein als eine Wohnung in Randlage mit einfachem Wohnstandard. Diesen Umstand zeigen auch die folgenden Resultate.

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 ergab sich im Beobachtungszeitraum eine Mediankaltmiete von 11,76 € pro m² für Wohnungen, deren Miete unterhalb des Grenzwertes der Mietpreisbremse lag, verglichen mit 15,33 € für Wohnungen, bei denen der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse bestand (vgl. Abbildung 10).

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 10), kostet 13,08 € Kaltmiete pro m² oder mehr. Vereinzelt sind gar Kaltmieten pro m² von mehr als 17 € mit der Mietpreisbremse vereinbar.

Abbildung 10: Verteilung der Kaltmieten pro m² unmöblierter Wohnungen 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 Violinen-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 4'439 Online-Wohnungsinseraten im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

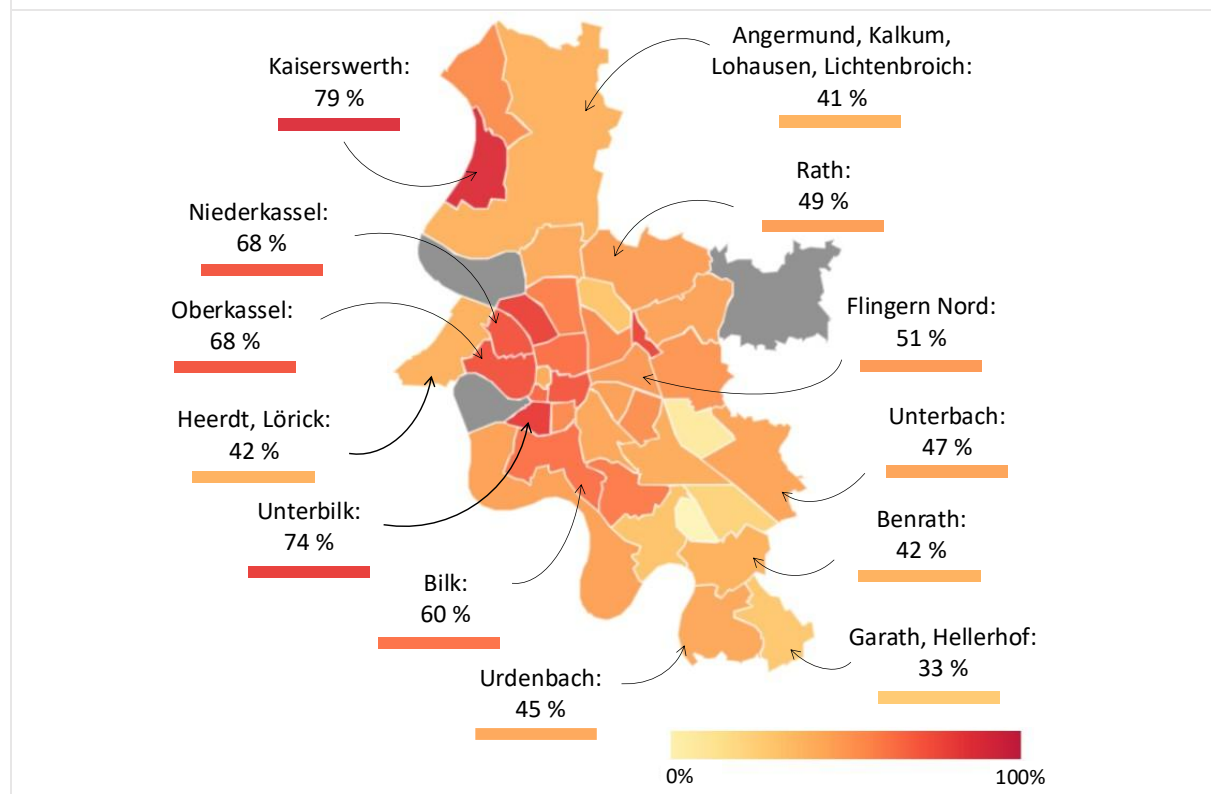
Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, sind von der

Mietpreisbremse ausgenommen. Der Mietspiegel Düsseldorfs weist zudem hohe Vergleichsmieten für Neubauwohnungen aus.²⁰ Mit einer Mediankaltmiete von 19,14 € pro m² stellen Neubau-Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisbremse überschreitet, ein enorm teures Segment des Wohnungsmarktes dar (gelb dargestellt in Abbildung 10).

In welchen Stadtteilen wird die Mietpreisbremse besonders häufig missachtet?

Der Düsseldorf Mietspiegel bewertet die Lage einer Wohnung anhand mehrerer Kriterien. Erstens sieht er höhere Vergleichsmieten für Wohnungen in „guter Wohnlage“ vor. Da dieses Kriterium im Mietspiegel jedoch nicht trennscharf beschrieben ist, wurden sämtliche ausgewertete Wohnungen in die „gute Wohnlage“ eingeordnet. Zweitens erhalten Wohnungen einen Zuschlag, wenn sie in einem der gemäß Mietspiegel bevorzugten Stadtquartiere liegen. Wohnungen in weniger nachgefragten Stadtquartieren erhalten hingegen einen Abschlag.

Abbildung 11: Anteil unmöblerter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach Stadtteil



Anmerkungen: Die Einfärbung der Stadtteile 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. Die Stadtteile Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich sowie Heerdt, Lörick und Garath, Hellerhof wurden aufgrund unzureichend großer Stichproben innerhalb der einzelnen Stadtteile gesamthaft betrachtet. Für Düsseldorf-Hafen, Stockum sowie Hubbelrath und Knittkuhl lag keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor (grau eingefärbt). Basierend auf 4'439 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

Die Schwellenwerte der Mietpreisbremse sind in teureren Lagen entsprechend höher als in günstigeren. Daraus folgt, dass ein Stadtteil mit höheren Angebotsmieten nicht zwangsläufig einen

²⁰ 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. Hinzu können weitere Zuschläge kommen.

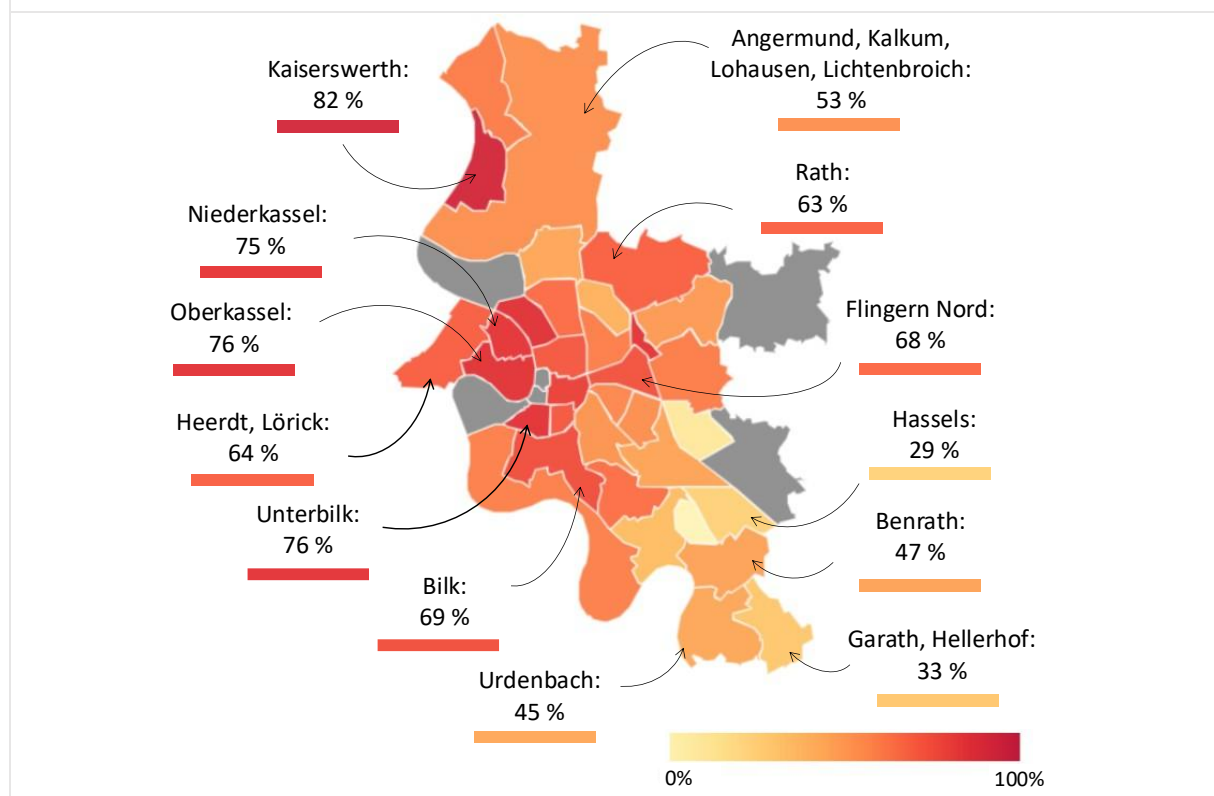
höheren Anteil mutmaßlicher Verstöße gegen die Mietpreisbremse aufweisen muss. Dies zeigt sich auch bei der Analyse der mutmaßlichen Verstöße nach Stadtteilen (vgl. Abbildung 11 sowie Tabelle 2 im Anhang). So fällt der Anteil der Verdachtsfälle im Stadtteil Kaiserswerth mit 79 Prozent am höchsten aus, obwohl die durchschnittlichen Angebotsmieten bspw. in Oberkassel und Niederkassel höher liegen. Begründet ist dies unter anderem durch tendenziell höhere Vergleichsmieten aufgrund der hohen Lagezuschläge, die der Mietspiegel für Wohnungen in Oberkassel und Niederkassel vorsieht.²¹

In sieben Stadtteilen liegt bei mehr als zwei Dritteln der inserierten Wohnungen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor (neben Kaiserswerth sind dies Golzheim, Grafenberg, Niederkassel, Oberkassel, Stadtmitte und Unterbilk). Nur wenige Stadtteile weisen hingegen Verstoßquoten unter 40 Prozent auf. Mit Ausnahme von Mörsenbroich liegen diese allesamt im Süden der Stadt.

Die unterschiedlich hohen Anteile an Neubau-Wohnungen (Baujahr 2014 oder später gemäß der Definition der Mietpreisbremse) in den einzelnen Stadtteilen stellen einen potenziell verzerrenden Faktor da. Da solche Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen sind, wirkt sich dies auch auf die Anteile der hier aufgezeigten mutmaßlichen Verstöße aus. Schließt man Neubau-Wohnungen aus dem Datensatz aus und berechnet den Anteil der Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird, so steigt dieser Anteil aufgrund zahlreicher Neubauwohnungen insbesondere in Heerdt, Lörick sowie Flingern Nord stark an (vgl. Abbildung 12). Naturgemäß fallen die Anteile auch in den anderen Stadtteilen höher aus, wenn lediglich Nicht-Neubau-Wohnungen betrachtet werden.

²¹ Wohnungen in Oberkassel und Niederkassel erhalten laut Mietspiegel einen Zuschlag in Höhe von 5 bis 15 Prozent. Im Rahmen der Analysen wurde mit dem höchstmöglichen Zuschlag von 15 Prozent gerechnet. Wohnungen in Kaiserswerth erhalten laut Mietspiegel einen Zuschlag von 0 bis 5 Prozent (gerechnet wurde mit 5 Prozent).

Abbildung 12: Anteil unmöblerter Nicht-Neubau-Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach Stadtteil



Anmerkungen: Die Einfärbung der Stadtteile 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. Die Stadtteile Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich sowie Heerdt, Lörick und Garath, Hellerhof wurden aufgrund unzureichend großer Stichproben innerhalb der einzelnen Stadtteile gesamthaft betrachtet. Für Düsseldorf Altstadt, Carlstadt, Hafen, Stockum, Unterbach sowie Hubbelrath und Knittkuhl lag nach Ausschluss von Neubau-Wohnungen keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor (grau eingefärbt).

Basierend auf 3'952 Online-Inseraten für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (Baujahr vor 2014 gemäß Definition der Mietpreisbremse) im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

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

Um gegen eine Miete vorzugehen, die nicht im Einklang mit der Mietpreisbremse ist, müssen anspruchsberechtigte Mieter die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter schriftlich rügen und ein Absenken der Miete auf das zulässige Maß einfordern. Die große Mehrheit der anspruchsberechtigten Mieter nutzt die Mietpreisbremse jedoch nicht. Eine Untersuchung der LMU München²² identifizierte zwei wichtige Hinderungsgründe hierbei. Erstens ist vielen Mietern nicht bewusst, dass sie ein Anrecht hätten, die Miete mittels der Mietpreisbremse absenken zu lassen. Zweitens besteht die Sorge, dass sich durch eine Rüge der überhöhten Miete das Verhältnis zum Vermieter verschlechtern könnte.

Ein weiterer Grund dürfte sein, dass nicht jeder Verstoß gegen die Mietpreisbremse gleichermaßen gravierend ausfällt. In manchen Fällen wird die Grenze der Mietpreisbremse nur geringfügig

²² Schade, Sommer, et al., 2024, Survey on the effectiveness of the rent brake in Munich

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 ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, ergibt sich diesbezüglich das folgende Bild:

- Bei 50 Prozent der Wohnungen, die mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen, ließe sich die Miete um mindestens 134,49 € monatlich (bzw. mindestens 1'613 € jährlich) reduzieren.
- Zwar sind manche Verstöße nur geringfügig. Bei 10 Prozent der Wohnungen, die mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen, wurde der Schwellenwert der Mietpreisbremse um maximal 20 € monatlich überschritten. Bei 75 Prozent dieser Wohnungen betrug die Überschreitung jedoch mindestens 56,73 € monatlich (bzw. 680 € jährlich).
- Zudem wird die laut Mietpreisbremse zulässige Miete häufig auch drastisch überschritten. Bei 25 Prozent der betroffenen Wohnungen überstieg die geforderte Miete die Grenze der Mietpreisbremse um mehr als 297,04 € monatlich (bzw. 3'564 € jährlich).
- Im Durchschnitt übersteigt die monatliche Miete dieser Wohnungen den Schwellenwert der Mietpreisbremse um 244,76 € (arithmetisches Mittel).

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 bis zu 30 Monate zurückfordern. Die hier dargelegten Analysen zeigen auf, dass dies vielfach mehrere Tausend Euro sein können.

Wie sehen Verstöße gegen die Mietpreisbremse konkret aus?

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung variiert abhängig von Lage, Baujahr, Größe und Ausstattung etc. stark. Entsprechend fällt auch der Schwellenwert der Mietpreisbremse sehr unterschiedlich aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll einen möglichst passenden Referenzwert für die Miete ganz unterschiedlicher Wohnungen darstellen. Eine hochwertig ausgestattete Wohnung in guter Lage darf daher auch entsprechend teurer sein als eine Wohnung in Randlage mit einfachem Wohnstandard. Um dies illustrieren, finden sich in Abbildung 13 drei Beispiele für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m², die sich bezüglich ihrer Lage, ihrem Baujahr und der Ausstattung deutlich unterscheiden. Gemäß der im Rahmen dieser Studie gewählten Methodik wurden alle drei Wohnungen in die „gute Wohnlage“ eingeordnet.

Beispiel 1 ist eine Wohnung in Düsseldorf-Oberkassel mit Baujahr 2004 und hochwertiger Ausstattung. Oberkassel fällt laut Mietspiegel in die teuerste Wohnlagekategorie. Durch das Baujahr 2004 fällt die Wohnung in die zweit teuerste Baujahreskategorie. Hinzu kommt die wohnwertsteigernde Ausstattung. So ergibt sich eine entsprechend hohe Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse würde daher bei einer Wohnfläche von 70 m² eine monatliche Kaltmiete von bis zu 1'129,47 € (bzw. 16,14 € pro m²) zulassen. Für die Beispielwohnung wird jedoch eine Kaltmiete von 1'225 € (17,50 € pro m²) verlangt. Diese Mietforderung ist keineswegs untypisch für Oberkassel. Sie liegt nur knapp oberhalb der Medianmiete für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen des Stadtteils. Dennoch würde sie die Grenze der Mietpreisbremse um etwa 95 Euro pro Monat überschreiten.

Beispiel 2 ist eine Wohnung im Stadtteil Unterbilk (Teil der zweit teuersten Wohnlage) mit Baujahr 1998 (und somit der dritt teuersten Baujahreskategorie) ohne wohnwertsteigernde Ausstattung. So ergibt sich ein Schwellenwert der Mietpreisbremse von etwa 884 Euro pro Monat (bzw. 12,62 € pro m²). Die geforderte monatliche Kaltmiete in Höhe von 950 € für 70 m² (13,57 € pro m²) würde

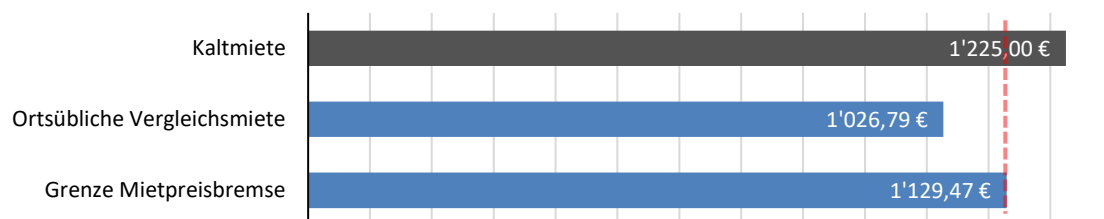
diesen Wert um etwa 66 € überschreiten, obwohl sie deutlich unter der Medianmiete in Unterbilk für unmöblierte Nicht-Neubau-Wohnungen (14,47 € pro m²) liegt.

Beispiel 3 verdeutlicht, dass die Mietpreisbremse für ältere Wohnungen in weniger gefragten Lagen auch bei weniger hohen Mietforderungen greifen kann. Für die 70 m²-Wohnung im Stadtteil Rath mit Baujahr 1967, die lediglich eine Türsprechanlage als wohnwertsteigernde Ausstattung aufweist, liegt der Schwellenwert der Mietpreisbremse bei etwa 775 € Kaltmiete pro Monat (bzw. 11,07 € pro m²). Begründet ist das dadurch, dass der Mietspiegel für den Stadtteil einen Abschlag vorsieht und mit dem Baujahr 1967 eine deutlich tiefere Vergleichsmiete einhergeht als für neuere Wohnungen. Die im Beispiel geforderte monatliche Kaltmiete von 850 € (bzw. 12,14 € pro m²) würde bereits etwa 75 € oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse liegen.

Abbildung 13: Beispiel-Wohnungen Mietpreisbremse

Beispiel-Wohnung 1:

1225€ Kaltmiete, 70m² in Düsseldorf-Oberkassel
Baujahr 2004 mit Aufzug, Einbauküche, Parkett



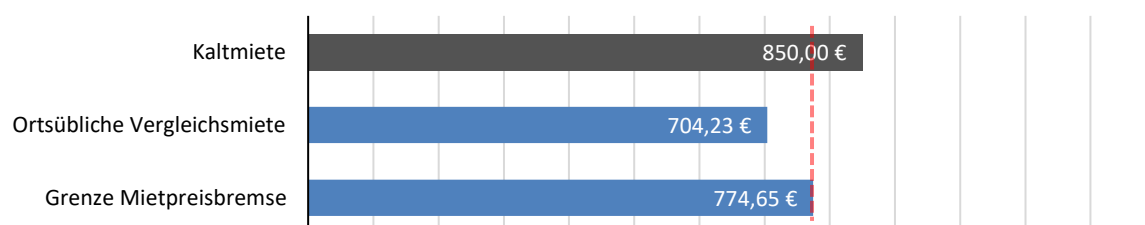
Beispiel-Wohnung 2:

950€ Kaltmiete, 70m² in Düsseldorf-Unterbilk
Baujahr 1998 ohne wohnwertsteigernde Ausstattung



Beispiel-Wohnung 3:

850€ Kaltmiete, 70m² in Düsseldorf-Rath
Baujahr 1967 mit Türsprechanlage



Anmerkungen: Fiktive Beispiele zu Illustrationszwecken. Die Grenze der Mietpreisbremse entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 Prozent.

Quelle: Mietenmonitor

Die Mietpreisbremse bei möblierten Wohnungen

Wie in vielen anderen Städten wird auch in Düsseldorf inzwischen ein gewichtiger Teil der Wohnungen möbliert angeboten. Im vorliegenden Datensatz bezogen sich 18,1 Prozent der Inserate auf möblierte Wohnungen. In den innerstädtischen Stadtteilen wird teils mehr als jede vierte Wohnung möbliert inseriert (vgl. S. 9).

Aus Vermietersicht kann es attraktiv erscheinen, eine Wohnung möbliert anzubieten: Neben den höheren Mieteinnahmen erschwert dies für die Mieter die Anwendung der Mietpreisbremse. Zwar gilt die Mietpreisbremse grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen²³, doch ihre Anwendung ist komplizierter. Begründet ist dies dadurch, dass Vermieter bei möblierten Wohnungen zusätzlich zur Kaltmiete einen Möblierungszuschlag verlangen dürfen, dessen Höhe im Mietvertrag selten konkret benannt wird. Dadurch ist es für die Mieterseite schwerer, die Nettokaltmiete zu ermitteln und nachfolgend zu prüfen, ob diese den Grenzwert der Mietpreisbremse überschreitet.

Dieses Problem bei der Anwendung der Mietpreisbremse ist lange bekannt. Der Koalitionsvertrag der derzeitigen schwarz-roten Bundesregierung sieht infolgedessen eine Verschärfung der Regeln bei der Vermietung möblierter Wohnungen vor.²⁴ Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz präsentierte im Februar 2026 einen diesbezüglichen Gesetzentwurf. Auf Grundlage dieses Entwurfs einigte sich das Bundeskabinett am 29. April 2026 darauf, dass die Höhe des Möblierungszuschlages gesondert aufgeführt werden muss. Der Möblierungszuschlag soll bei einer vollmöblierten Wohnung zudem maximal zehn Prozent der Nettokaltmiete betragen dürfen. Alternativ gilt die Höhe eines monatlichen Möblierungszuschlages auch dann als angemessen, wenn sie ein Prozent des Zeitwertes der Möblierung bei Vertragsschluss nicht übersteigt.²⁵

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie ist die diesbezügliche gesetzliche Änderung noch nicht vom Bundestag beschlossen. Auch für die im Beobachtungszeitraum inserierten Wohnungen gilt jedoch, dass sich ein zulässiger Möblierungszuschlag am Zeitwert der Möblierung orientieren sollte. Laut einem Urteil des Landgerichts Berlin ist ein Möblierungszuschlag in Höhe von zwei Prozent des aktuellen Zeitwerts der Möbel als angemessen zu betrachten.²⁶ Im Rahmen der im Folgenden dargelegten Analysen wurde mit Möblierungszuschlägen auf Basis relativ hoher pauschal angesetzter Zeitwerte gerechnet (vgl. Methodik hierzu auf S. 36). Wohnungsangebote, die als „Wohnen auf Zeit“ o.ä. bezeichnet wurden, wurden aussortiert. Gleiches gilt für Inserate, die zusätzliche Services umfassten (bspw. Concierge-Service).

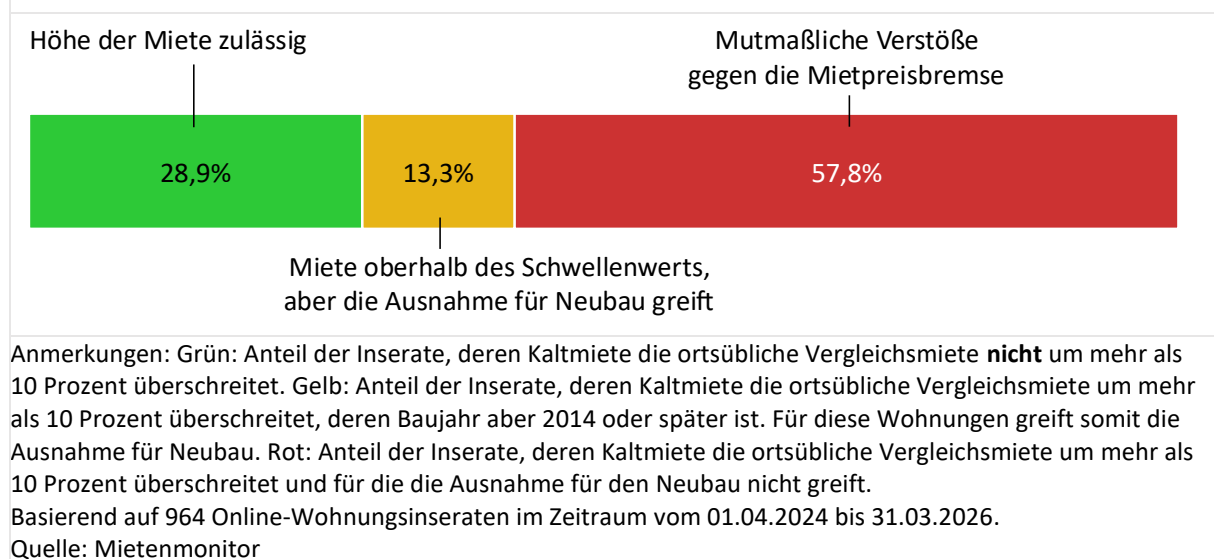
²³ Ausgenommen sind lediglich möblierte Wohnungen für den vorübergehenden Gebrauch (z.B. Ferienwohnungen oder „Wohnen auf Zeit“) sowie Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

²⁴ Siehe Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 21. Legislaturperiode, Ziffer 783 ff: „In angespannten Wohnungsmärkten werden Indexmieten bei der Wohnraumvermietung, möblierte und Kurzzeitvermietungen einer erweiterten Regulierung unterworfen.“

²⁵ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/bundesregierung/bundeskanzleramt/besserer-schutz-im-mietrecht-2426570>

²⁶ Landgericht Berlin, Urteil vom 21.03.2003, Az.: 63 S 365/01

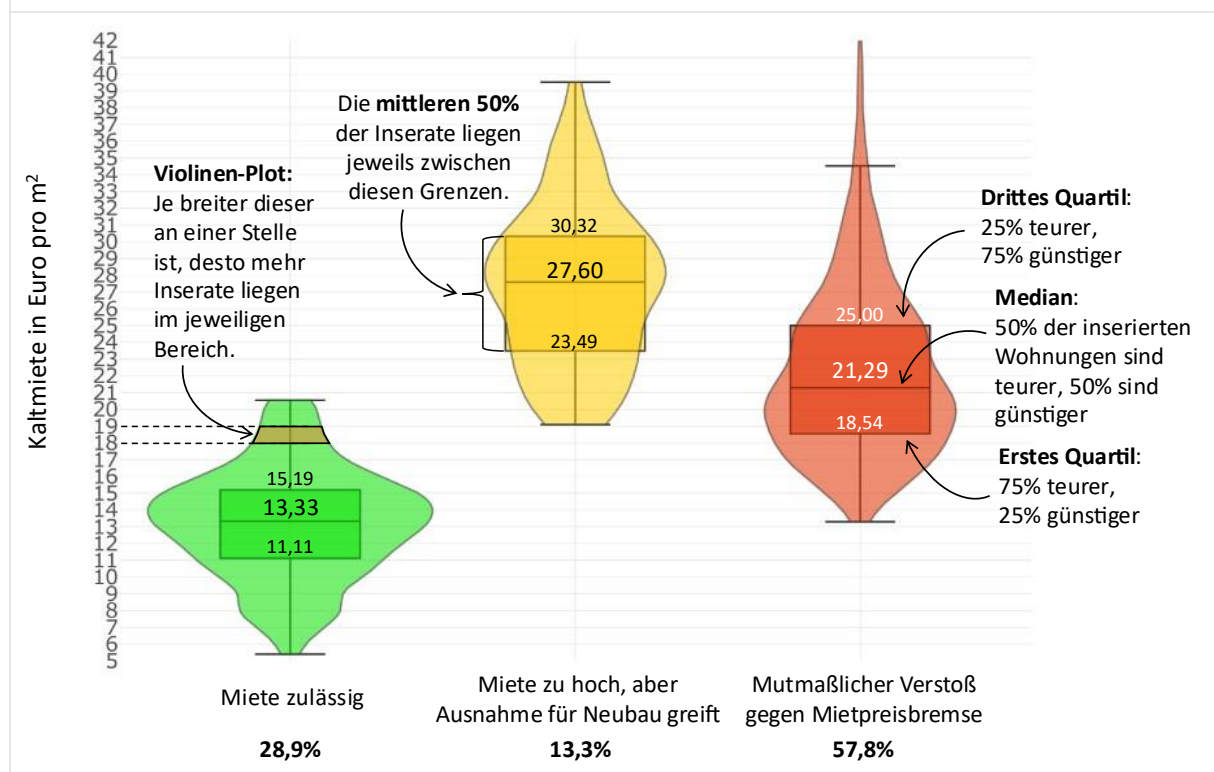
Abbildung 14: Mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse bei möblierten Wohnungen



Mit der gewählten Methodik lag der Schwellenwert der Mietpreisbremse für die analysierten möblierten Wohnungen im Median bei 15,93 € kalt pro m². Neben dem Neubau stellten möblierte Wohnungen jedoch das teuerste Segment am Wohnungsmarkt dar (vgl. S. 10). Die Mediankaltmiete pro m² für möblierte Wohnungen in Düsseldorf lag bei 19,09 €. In der Konsequenz fällt der Anteil der Inserate aus, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen, mit 57,8 Prozent sehr hoch aus (vgl. Abbildung 14). Bei lediglich 28,9 Prozent der Inserate für möblierte Wohnungen wurde der Schwellenwert der Mietpreisbremse nicht überschritten.

Wenig überraschend fallen die Mietforderungen bei möblierten Wohnungen, die mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstoßen, sehr hoch aus (vgl. Abbildung 15). Die Mediankaltmiete lag für diese Wohnungen bei 21,29 € pro m². Das teuerste Viertel dieser Wohnungen wies gar Mietforderungen von mindestens 25 € kalt pro m² auf. Nicht jede möblierte Wohnung wird derart teuer angeboten. Möblierte Wohnungen, bei denen die Mietforderung unterhalb des Schwellenwertes der Mietpreisbremse lag, wurden im Median für 13,33 € kalt pro m² angeboten.

Abbildung 15: Verteilung der Kaltmieten möblierter Wohnungen 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 Violinen-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 964 Online-Inseraten für möblierte Wohnungen im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

Mietpreisüberhöhung und Mietwucher in Düsseldorf

Neben der Mietpreisbremse gibt es zwei weitere rechtliche Regelungen, die bei überhöhten Mieten greifen können – die Mietpreisüberhöhung und den Mietwucher. Von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher²⁷ spricht man bei Kaltmieten, die deutlich über dem liegen, was für ähnliche Wohnungen üblicherweise verlangt wird. Um bewerten zu können, welche Miete üblich ist, wird hier genau wie bei der Mietpreisbremse die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Die Höhe der Miete entscheidet aber nicht alleine darüber, ob ein Fall von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher vorliegt. Zusätzlich müssen weitere Tatbestandsmerkmale erfüllt sein.

Sofern die geforderte Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt, ist zwar grundsätzlich die Grenze der Mietpreisüberhöhung überschritten. Eine weitere Voraussetzung ist aber, dass der Vermieter zur Durchsetzung der überhöhten Miete eine Zwangslage des Mieters aufgrund eines geringen Angebotes an vergleichbaren Wohnungen ausgenutzt hat. Ist dies der Fall, so stellt eine Mietpreisüberhöhung eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

Bei noch teureren Wohnungen kann gar Mietwucher vorliegen. Kaltmieten, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigen, überschreiten grundsätzlich die Grenze des Mietwuchers. Derart überteuerte Mieten können strafrechtlich relevant sein und mit einer Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren sanktioniert 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.

Für die Mieterseite ist es zumeist sehr schwierig nachzuweisen, dass die eigene Zwangslage am Wohnungsmarkt ursächlich war für die Vereinbarung der überhöhten Miete. Entsprechend selten werden bei Mieten oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisüberhöhung Bußgelder verhängt. Der Koalitionsvertrag der aktuellen schwarz-roten Bundesregierung sieht daher eine Anpassung der rechtlichen Vorschriften zur Mietpreisüberhöhung vor. Die Bundesregierung hat hierzu eine Expertenkommission eingesetzt, welche bis zum 31.12.2026 Vorschläge hierzu erarbeiten soll.²⁸

Die vorliegende Analyse kann nicht bewerten, ob bei den inserierten Wohnungen im rechtlichen Sinne ein Fall von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher vorliegt, jedoch durchaus, ob bei der verlangten Miete die Grenzen der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten werden.

Mietpreisüberhöhung und Mietwucher bei unmöblierten Wohnungen

Wie häufig sind Mietforderungen im Bereich der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers?

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde im Beobachtungszeitraum bei mehr als jedem vierten erfassten Inserat für eine unmöblierte Wohnung (26,4 Prozent) um mehr als 20 Prozent (aber weniger als 50 Prozent) überschritten und lag somit im Bereich der Mietpreisüberhöhung. Seltener

²⁷ Gesetzestexte verfügbar unter:

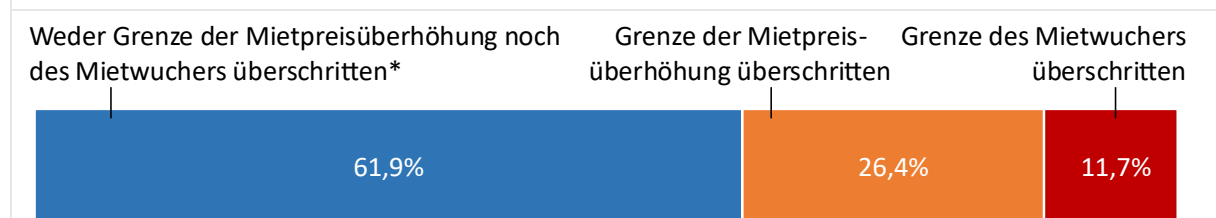
§ 5 WiStG: https://www.gesetze-im-internet.de/wistrg_1954/_5.html

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

²⁸ Siehe Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 21. Legislaturperiode, Ziffer 779 ff.: „Bis zum 31.12.2026 wird eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen (...) eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz (...) vorbereiten.“

kamen Mietforderungen im Bereich des Mietwuchers (50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) vor, wenngleich auch diese keinesfalls Einzelfälle darstellten: Die Grenze des Mietwuchers wurde bei immerhin 11,7 Prozent überschritten (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Anteil unmöblierter Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers übersteigt



Anmerkungen: Blau: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete **nicht** um mehr als 20 Prozent überschreitet. Orange: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent, aber weniger als 50 Prozent überschreitet (Bereich der Mietpreisüberhöhung). Rot: Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent überschreitet (Bereich des Mietwuchers). * 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.

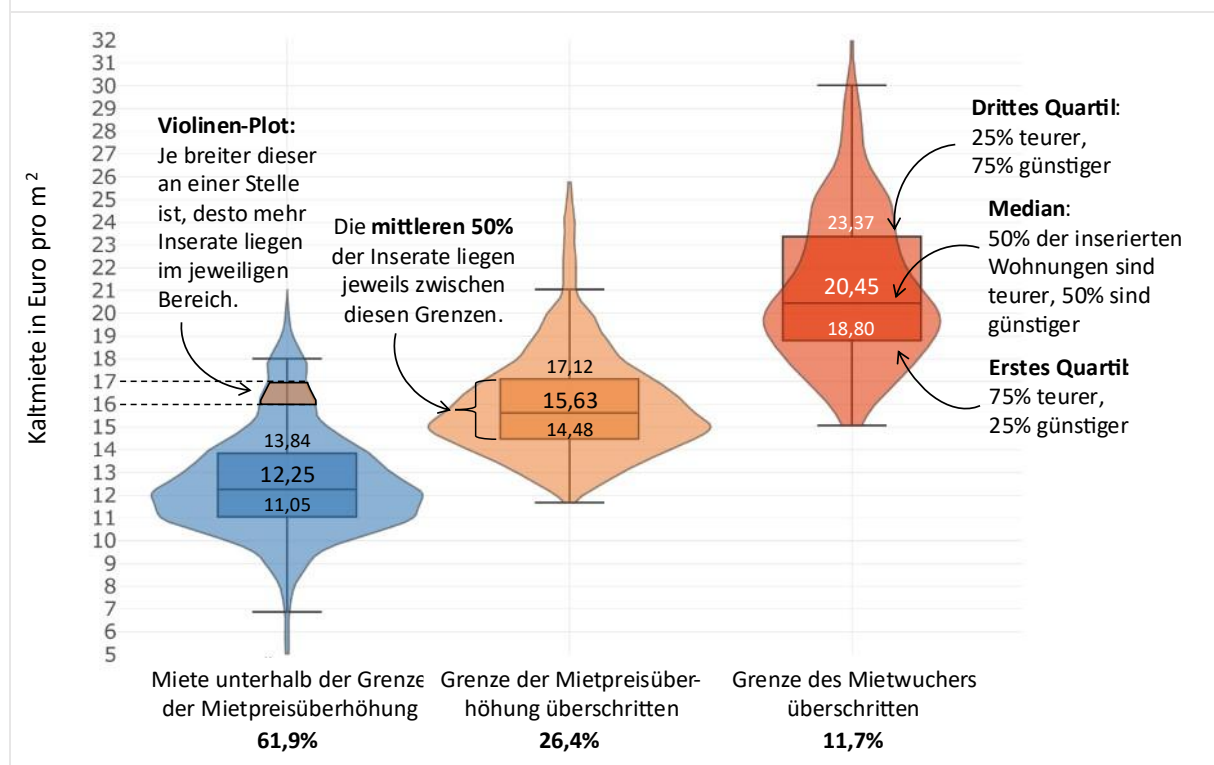
Basierend auf 4'439 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Düsseldorf im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

Zu welchen Preisen wurden Wohnungen inseriert, deren Kaltmiete oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers liegt?

Im Beobachtungszeitraum ergab sich eine Mediankaltmiete pro m² von 12,25 € für Wohnungen, die unterhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung inseriert wurden. Diese Wohnungen sind gleichwohl nicht zwangsweise günstig: Ein Viertel dieser Wohnungen wurde zu Mieten von 13,84 € kalt pro m² oder mehr angeboten (vgl. blaue Darstellung in Abbildung 17). Wohnungen, für die Kaltmieten im Bereich der Mietpreisüberhöhung verlangt werden, waren erwartungsgemäß noch deutlich teurer. Hier lag die Mediankaltmiete pro m² bei 15,63 € (vgl. orange Darstellung in Abbildung 17). Bei Wohnungen, deren Mietforderung den Schwellenwert des Mietwuchers überstieg, lag die Mediankaltmiete pro m² bei 20,45 €.

Abbildung 17: Verteilung der Kaltmieten unmöblerter Wohnungen abhängig davon, ob die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde



Anmerkungen: 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 Violinen-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.

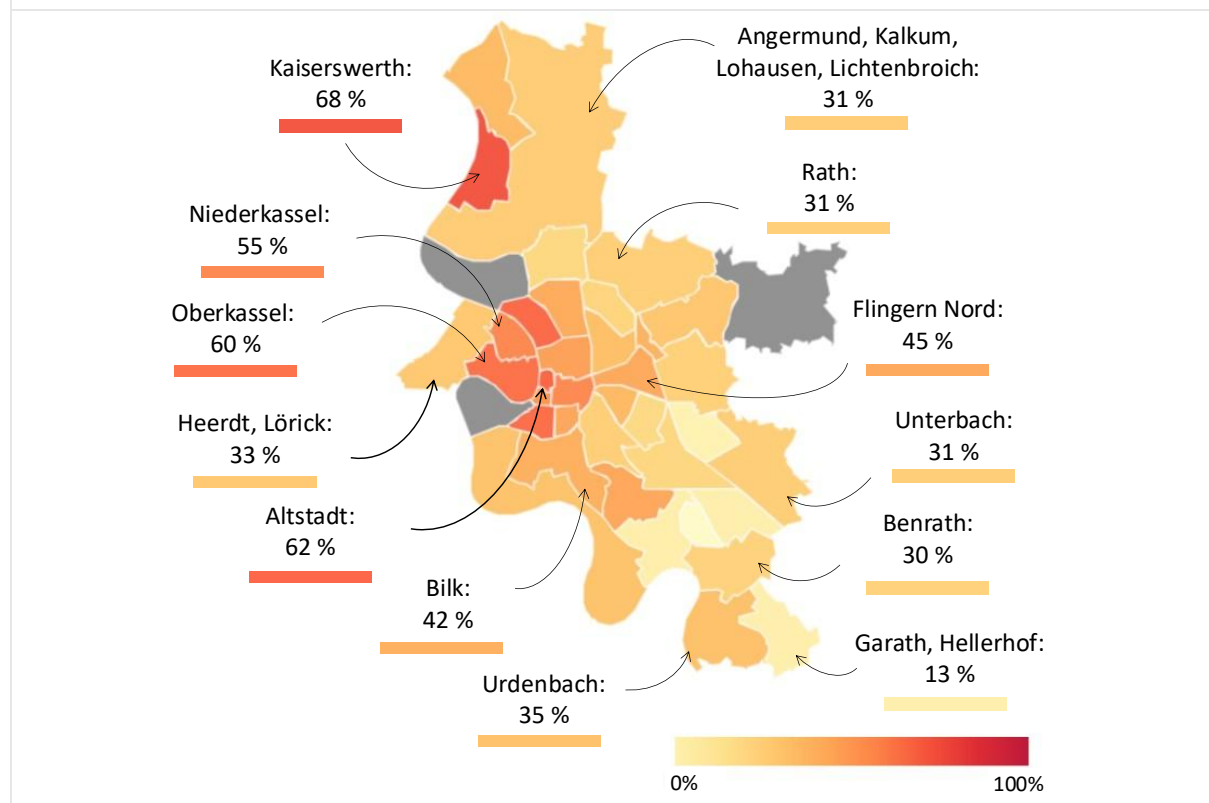
Basierend auf 4'439 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Düsseldorf im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

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

Mietforderungen oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisüberhöhung kamen im Beobachtungszeitraum keinesfalls lediglich in Toplagen vor, sondern waren im gesamten Stadtgebiet zu finden. Mit Holthausen, Garath, Hellerhof, Hassels und Reisholz gab es lediglich fünf Stadtteile, in denen weniger als jede vierte inserierte Wohnung zu einer Miete oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisüberhöhung angeboten wird (vgl. Abbildung 18 sowie Tabelle 3 im Anhang). In acht Düsseldorfer Stadtteilen wurde gar mehr als jede zweite Wohnung zu derart hohen Mieten angeboten. Mit einer Quote von 68 Prozent wies Kaiserswerth den diesbezüglich höchsten Anteil aus. Eine Häufung solcher Fälle war aber auch in den zentralen Stadtteilen Altstadt, Golzheim, Oberkassel und Unterbilk zu beobachten.

Abbildung 18: Anteil unmöblerter Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung übersteigt, nach Stadtteil



Anmerkungen: Die Einfärbung der Stadtteile zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung). Die Stadtteile Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich sowie Heerdt, Lörick und Garath, Hellerhof wurden aufgrund unzureichend großer Stichproben innerhalb der einzelnen Stadtteile gesamthaft betrachtet. Für Düsseldorf-Hafen, Stockum sowie Hubbelrath und Knittkuhl lag keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor (grau eingefärbt). Basierend auf 4'439 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Düsseldorf im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

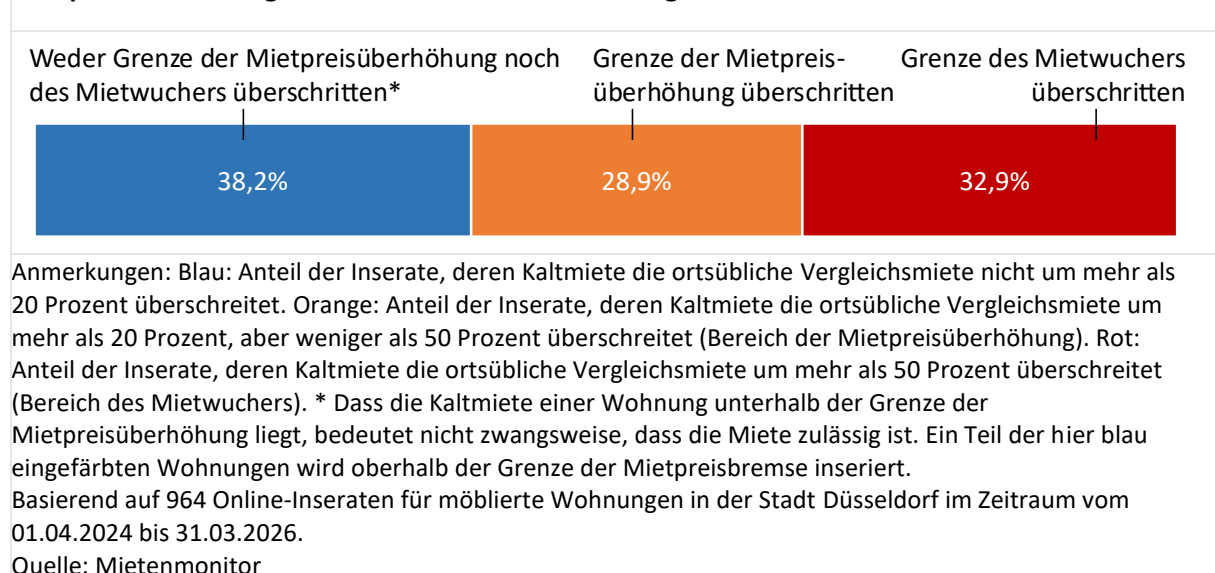
Quelle: Mietenmonitor

Mietpreisüberhöhung und Mietwucher bei möblierten Wohnungen

Mit einer Mediankaltmiete von mehr als 19 € pro m² stellen möblierte Wohnungen neben dem Neubau das teuerste Segment am Wohnungsmarkt dar. Um bewerten zu können, wie häufig überhöhte Mieten in diesem Segment sind, wurden zusätzlich zur ermittelten Vergleichsmiete hohe pauschale Möblierungszuschläge hinzugerechnet. Angebote für möbliertes Wohnen auf Zeit sowie Inserate, die zusätzliche Services umfassten (bspw. Concierge-Service) wurden für die Analysen ausgeschlossen.

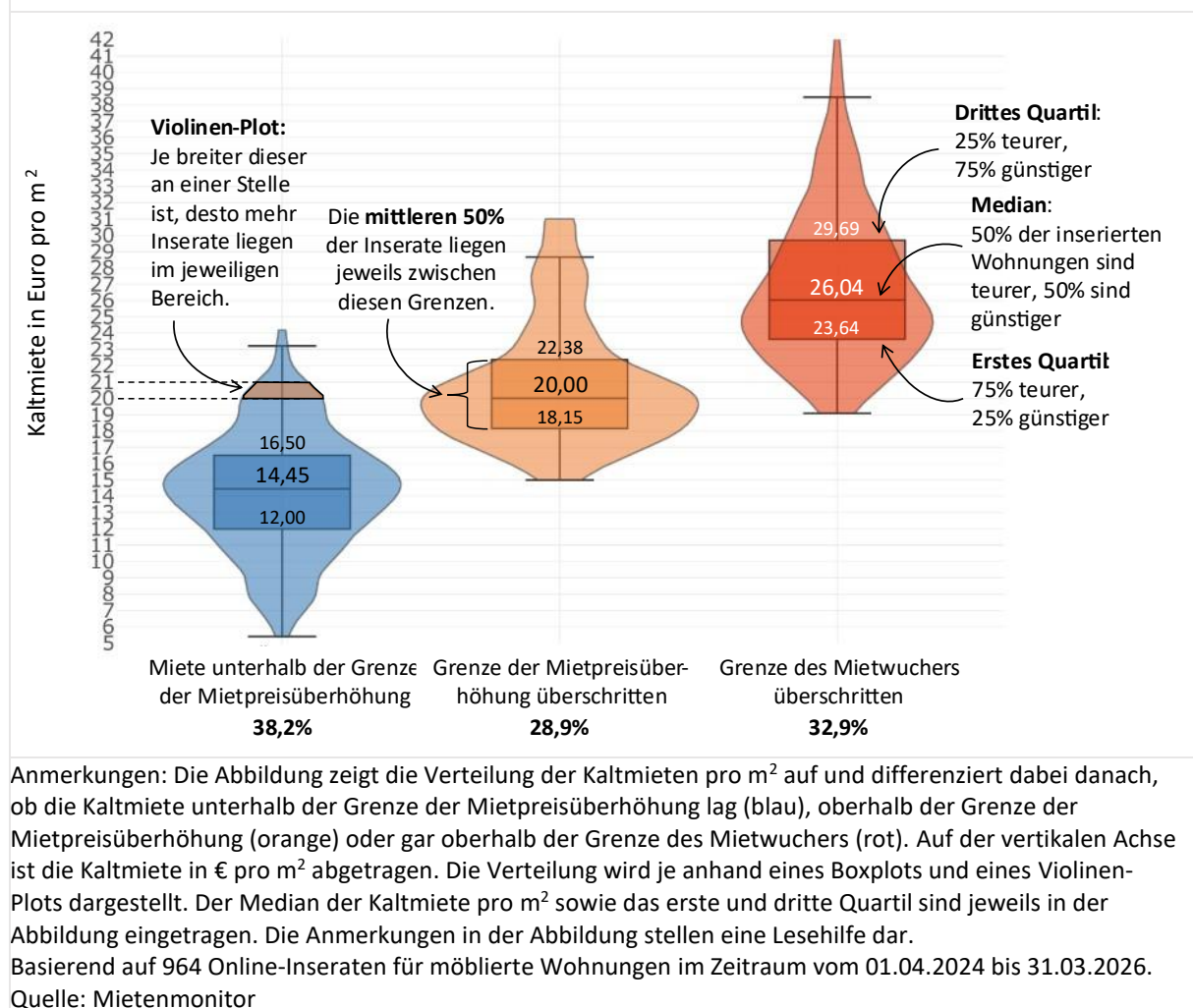
Auf Grundlage dieser Berechnungen zeigt sich, dass für fast zwei von drei möblierten Wohnungen eine Miete gefordert wurde, die oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisüberhöhung liegt. Bei fast einem Drittel der inserierten möblierten Wohnungen wird gar der Schwellenwert des Mietwuchers (50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) überschritten. Lediglich 38,2 Prozent der möblierten Wohnungen werden zu einer Miete unterhalb des Schwellenwertes der Mietpreisüberhöhung inseriert.

Abbildung 19: Anteil möblierter Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers übersteigt



Die Betrachtung der Angebotsmieten möblierter Wohnungen, abhängig davon, ob die Schwellenwerte der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurden, verdeutlicht, wie alltäglich sehr hohe Mietforderungen bei solchen Inseraten sind. So weisen möblierte Wohnungen, für die Mieten im Bereich der Mietpreisüberhöhung gefordert werden, eine Mediankaltmiete pro m² von 20,00 € auf (vgl. Abbildung 20). Bei Wohnungen, deren Miete die Grenze des Mietwuchers überschreitet, liegt die Mediankaltmiete gar bei 26,04 € pro m².

Abbildung 20: Verteilung der Kaltmieten möblierter Wohnungen abhängig davon, ob die Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers überschritten wurde



Fazit

Die Lage am Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist weiterhin als angespannt zu bewerten. Nachdem die Angebotsmieten zwischen 2020 und 2021 stagnierten, setzte sich der deutliche Anstieg der Mieten in den Folgejahren fort. So lag die Mediankaltmiete für unmöblierte Wohnungen im Zweijahreszeitraum von April 2024 bis März 2026 bei 13,71 € pro m². Wie in den meisten Großstädten wird inzwischen auch in Düsseldorf ein erheblicher Anteil der Wohnungen möbliert angeboten. Etwa 18 Prozent der Wohnungsinserate bezogen sich auf eine solche möblierte Wohnung. Mit einer Mediankaltmiete von 19,09 € pro m² stellten möblierte Wohnungen neben dem Neubau das teuerste Segment am Wohnungsmarkt dar.

Vor mehr als zehn Jahren reagierte die Bundesregierung mit der Einführung der Mietpreisbremse auf die damals schon stark zunehmenden Mietpreise. Das erklärte Ziel der Bundesregierung war es, dieser Entwicklung mit Hilfe der Mietpreisbremse effektiv entgegenzuwirken. Bereits 2015 wurde die Mietpreisbremse auch in Düsseldorf eingeführt.²⁹ Einen spürbaren Effekt kann die Mietpreisbremse jedoch nur dann haben, wenn sie auch beachtet wird. Neben der Mietpreisbremse gibt es mit der Mietpreisüberhöhung und dem Mietwucher zwei weitere rechtliche Regeln, die Mieterhaushalte vor drastisch überhöhten Mieten schützen sollen.

Die vorliegende Studie geht der Frage nach, inwieweit diese Regeln in Düsseldorf beachtet werden. Dazu wurden etwa 4'500 Online-Inserate für unmöblierte Wohnungen und knapp 1'000 online Online-Inserate für möblierte Wohnungen daraufhin untersucht, ob die Mietpreisbremse beachtet wurde oder gar eine Mietforderung oberhalb der Schwellenwerte der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers vorlag.

Die Analysen zeigen die vergleichsweise geringe Praxisrelevanz dieser rechtlichen Regeln. Bei etwa jeder zweiten unmöblierten Wohnung lag im Beobachtungszeitraum ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor. Bei möblierten Wohnungen war dies gar bei fast 60 Prozent der Inserate der Fall. Rechnerisch begründet ist dieses Resultat durch die große Diskrepanz zwischen den Vergleichsmieten des Mietspiegels, die noch vergleichsweise moderat ausfallen, und dem hohen Niveau der Angebotsmieten auf Online-Portalen.

Die vorliegende Untersuchung zeigt gleichzeitig auch auf, dass die Mietpreisbremse bei konsequenter Anwendung durchaus einen Effekt haben könnte. Bei der Hälfte der unmöblierten Wohnungen, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen, ließe sich die Miete um mindestens 134,49 € pro Monat (bzw. mindestens 1'613 € pro Jahr) reduzieren.

Die häufige Nichtbeachtung der Mietpreisbremse kann nur auf den ersten Blick überraschen, denn Sanktionen für Verstöße sieht die Mietpreisbremse nicht vor. Sollte der Mieter einer überkauften Wohnung erfolgreich die Mietpreisbremse ziehen, so bedeutet dies lediglich, dass der Vermieter die zu viel eingezogene Miete zurückerstatten muss. Eine weitere Sanktion ist mit einem Verstoß nicht verbunden. So haben Vermieter keinen direkten finanziellen Anreiz, sich an die Mietpreisbremse zu halten. Anders formuliert: Wer sich an die Mietpreisbremse hält, stellt sich finanziell so schlecht wie jemand, dessen Mieter erfolgreich gegen die aufgerufene Miete vorgegangen ist.

²⁹ Die erste Verordnung zur Mietpreisbremse in NRW wurde 2019 jedoch durch das Amtsgericht Köln für nichtig erklärt, da sie nicht mit einer ausreichenden Begründung bekannt gemacht wurde. Am 1. Juli 2020 wurde sie durch eine rechtskonforme Mieterschutzverordnung ersetzt und gilt seitdem als rechtssicher in Düsseldorf.

Gleichzeitig gibt es auf Seiten der Mieter vielfach wenig Kenntnis dazu, ob bei der eigenen Wohnung ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Hinzu kommt die berechtigte Sorge, dass sich das Verhältnis zum Vermieter nach dem Rügen der Miete deutlich verschlechtert. Vereinzelt sind gar Eigenbedarfskündigungen die Reaktion auf eine Rüge der Miete. Diese Schwächen der Mietpreisbremse sind der aktuellen schwarz-roten Bundesregierung durchaus bekannt. Der Koalitionsvertrag sieht daher vor, dass eine Expertenkommission bis Ende 2026 eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse vorbereiten soll. Zudem hat sich das Bundeskabinett im April 2026 auf eine Anpassung der mietrechtlichen Regeln für möblierte Wohnungen geeinigt.

Auch Mietforderungen im Bereich der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers sind in Düsseldorf keinesfalls Ausnahmefälle. Im Beobachtungszeitraum wurden bei fast vier von zehn unmöblierten Wohnungen Mieten gefordert, die den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung überschreiten. Bei etwa jeder neunten unmöblierten Wohnung lag die Miete gar im Bereich des Mietwuchers. Noch häufiger sind solche Fälle im Segment der möblierten Wohnungen. Hier wurde der Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung fast bei zwei von drei Wohnungen überschritten. Bei fast einem Drittel der inserierten möblierten Wohnungen lag die Mietforderung gar im Bereich des Mietwuchers.

Da es neben der Höhe der Miete weitere Tatbestandsvoraussetzungen gibt, damit ein Fall von Mietpreisüberhöhung und/oder Mietwucher vorliegt, lässt sich anhand der vorliegenden Analyse nicht bewerten, ob bei den analysierten Wohnungsinseraten im rechtlichen Sinne ein Fall von Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher vorliegt. Die Studienergebnisse zeigen gleichwohl auf, wie häufig derart hohe Mietforderungen vorkommen. Angesichts der Tatsache, dass Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher eine absolute Seltenheit sind, ist auch dieser Befund nur auf den ersten Blick überraschend. Begründet ist die mangelnde Relevanz dieser rechtlichen Regeln nicht zuletzt dadurch, dass es für die Mieterseite zumeist schwierig ist, nachzuweisen, dass die eigene Zwangslage am Wohnungsmarkt ursächlich war für die Vereinbarung der überhöhten Miete. Auch diese Problematik ist lange bekannt. Eine seitens der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission soll daher bis Ende 2026 Vorschläge für eine Reform der Regeln zur Mietpreisüberhöhung erarbeiten.

Die vorliegende Analyse legt nahe, dass bei einem erheblichen Teil der Neuvermietungen in Düsseldorf nicht sichergestellt ist, ob die geforderte Miete mit den bestehenden Regelungen vereinbar ist. Dies ist jedoch nicht gleichbedeutend damit, dass die Vermieter dieser Wohnungen die rechtlichen Regeln bewusst missachten. Vielen Vermietern dürfte unklar sein, wie hoch die Miete bei Beachtung der rechtlichen Regeln sein darf. So kommen viele Neuvermietungen zustande, ohne dass die ortsüblichen Vergleichsmiete der jeweiligen Wohnung ermittelt wurde. Stattdessen orientieren sich viele Vermieter am hohen Niveau der Angebotsmieten auf Online-Portalen.

Methodik und Daten

Datengrundlage

In der vorliegenden Studie wurden Online-Inserate für Wohnungen in Düsseldorf ausgewertet, die im Zweijahreszeitraum zwischen dem 1. April 2024 und dem 31. März 2026 erfasst wurden. Duplikate wurden aussortiert, d.h. wenn sich mehrere Wohnungsinserate auf dieselbe Wohnung bezogen, so wurde nur eines dieser Inserate im Datensatz belassen. Ferner wurden WG-Zimmer ausgeschlossen sowie statistische Ausreißer bezüglich der Kaltmiete pro m² (definiert als Kaltmieten pro m² unter 5 € oder über 60 €). Der verbleibende Datensatz umfasste 6'853 Inserate für unmöblierte Wohnungen und 1'512 Inserate für möblierte Wohnungen.

Für die Analysen zur Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und zum Mietwucher wurden Inserate aussortiert, in denen weder das Baujahr gegeben war noch eine andere Angabe mit Relevanz zum Baujahr (die Bezeichnung der Wohnung als Altbau, Neubau oder die Erwähnung einer Modernisierung). Begründet ist dies dadurch, dass die Zuordnung der Basismiete im Mietspiegel unter anderem vom Baujahr abhängt. Zudem wurden für diese Analysen Inserate für Wohnungen mit einem Baujahr nach 2022 ausgeschlossen, da die Datengrundlage des Düsseldorfer Mietspiegels 2024 solche Wohnungen nicht umfasst.

Ferner wurden Wohnungen ausgeschlossen, für deren Anmietung ein Wohnberechtigungsschein vonnöten ist und die somit der Mietpreisbindung für sozialen Wohnraum unterliegen. Für die Analysen zu möblierten Wohnungen wurden zudem Wohnungsangebote, die als „Wohnen auf Zeit“ o.ä. bezeichnet wurden, ausgeschlossen. Gleiches gilt für Inserate, die zusätzliche Services umfassten (bspw. Concierge-Service). Der Datensatz für die Analysen zur Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und zum Mietwucher umfasste somit 4'439 Inserate für unmöblierte Wohnungen und 964 Inserate für möblierte Wohnungen.

Aufgrund der Datengrundlage dieser Studie gilt, dass sich die vorliegenden Resultate auf den online sichtbaren Teil des Neuvermietungsmarktes beziehen. 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, im Beobachtungszeitraum gültigen Mietspiegels für die Stadt Düsseldorf (Stand 1. April 2024)³⁰ reproduziert. Das diesbezügliche Vorgehen wird im Folgenden detailliert erläutert.

Basismiete

In Einklang mit der Methodik des Düsseldorfer Mietspiegels wurde in einem ersten Schritt die Basismiete ermittelt. Der Düsseldorfer Mietspiegel differenziert dabei nach Baujahr und Wohnlage. Jede Wohnung wurde dazu anhand ihres Baujahrs in eine Baujahreskategorie eingeordnet. Inserate, für die das Baujahr nicht vorliegt, wurden sofern vorliegend anhand anderer Angaben mit Relevanz

³⁰ 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.

zum Baujahr einsortiert. Als Altbau beschriebene Wohnungen ohne Angabe zum Baujahr wurden in die Baujahreskategorie „bis 1948“ einsortiert, als Neubau beschriebene Wohnungen in die Kategorie „ab 2011“. Sofern die Wohnung laut Inserat saniert oder modernisiert wurde und nicht als Neubau bezeichnet wird, so wurde sie in die Baujahreskategorie „1986 bis 1999“ eingeordnet. Die hierbei zugrundeliegende Annahme ist es, dass neuere Wohnungen mit Baujahr ab 2000 nicht bereits modernisiert oder saniert worden sind.

Bezüglich der Wohnlage wurde eine Annahme getroffen, die tendenziell zu einer höheren Vergleichsmiete und somit einer geringeren Anzahl von Verstößen gegen die Mietpreisbremse führt. Für sämtliche Inserate wird 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.³¹ 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 wurden 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 Zuschläge für bevorzugte und Abschläge für 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 15 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.

Zuschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Düsseldorfer Mietspiegel sieht ferner vor, dass Ein- oder Zweifamilienhäuser einen Zuschlag von 10 bis zu 20 Prozent auf den Mittelwert des Mietspiegels erhalten können. Im Rahmen dieser Analysen wurde für Ein- oder Zweifamilienhäuser mit dem höchstmöglichen Zuschlag in Höhe von 20 Prozent gerechnet. Dieses Segment ist im vorliegenden Datensatz jedoch zahlenmäßig relativ klein. Lediglich 1.8 Prozent der Inserate bezogen sich auf Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Einordnung in die Spannenbreite bei Modernisierung

Der Mietspiegel sieht für Wohnungen der Baualtersgruppen bis einschließlich 1985 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 1985, die laut Inserat modernisiert oder umfangreich modernisiert

³¹ Im 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.“

wurden oder aber mindestens zwei der genannten Modernisierungsmerkmale aufwiesen³², 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).

Zu- und Abschläge für Ausstattungen

Im Düsseldorfer Mietspiegel werden einige wohnwertsteigernde Merkmale gelistet. Weitere wohnwertsteigernde Merkmale ergeben sich aus Gutachten, die im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Düsseldorf von Gerichten eingeholt wurden. Um zu bestimmen, welche dieser Merkmale eine Wohnung erfüllt, wurden die Texte des Inserates auf entsprechende Schlagworte durchsucht. Konkret wurde mit folgenden Zuschlägen gerechnet:

- Personenaufzug, Zuschlag: 0,30 € 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: 0,40 € pro m²
- Parkett-, Dielen- oder sonstiger Holzboden: 0,25 € pro m²
- Mehrere Badezimmer, Zuschlag: 0,30 € pro m²
- Badewanne und separater Dusche: 0,10 € pro m²
- Gäste-WC, Zuschlag: 0,15 € 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.

Möbliierungszuschläge

Im Rahmen der Analysen wurde auch das gewichtige Segment der möblierten Wohnungen betrachtet. Bei möblierten Wohnungen steht es dem Vermieter frei, zusätzlich zur sonstigen Miete einen Möbliierungsaufschlag zu verlangen. Die zulässige Höhe dieses Möbliierungsaufschlages hängt vom Zeitwert der Möbliierung ab. Diese lässt sich naturgemäß anhand des Inserates nicht bestimmen. Es ist aber möglich, mit hoch angesetzten, pauschalen Möbliierungsaufschlägen zu arbeiten. Diese Zuschläge orientierten sich an der Zimmerzahl bzw. (falls diese nicht vorlag) an der Wohnfläche. Laut einem Urteil des Landgerichts Berlin gilt ein Möbliierungszuschlag in Höhe von zwei Prozent des aktuellen Zeitwerts der Möbel als angemessen.³³ Es wurden infolgedessen auf Basis eines jeweils

³² Gemäß Mietspiegel wird erst ab drei Modernisierungsmerkmalen mit dem oberen Eckwert gerechnet, sodass auch das hier gewählte Vorgehen im Zweifel zu etwas höher angesetzten Vergleichsmieten führt.

³³ Landgericht Berlin, Urteil vom 21.03.2003, Az.: 63 S 365/01

relativ hoch angesetzten pauschalen Zeitwerts der Möblierung die folgenden Möblierungszuschläge angesetzt:

- 50 Euro (Zeitwert der Möblierung 2500 Euro) für 1- und 1,5-Zimmerwohnungen,
- 100 Euro (5000 Euro Zeitwert) für 2-Zimmerwohnungen,
- 150 Euro (7500 Euro Zeitwert) für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern.

Sofern im Inserat von einer besonders hochwertigen Möblierung die Rede war, wurde mit nochmals 50 Prozent höheren Möblierungszuschlägen gerechnet.

Annahmen zugunsten der Anbieter

Wie dargelegt, rechnet der gewählte Ansatz zur Ermittlung der Vergleichsmiete an diversen Stellen im Zweifel zugunsten des Anbieters einer Wohnung. Dieses Vorgehen kann dazu führen, dass die ermittelte Vergleichsmiete deutlich höher angesetzt wird, als es bei genauerer Kenntnis der Wohnung der Fall gewesen wäre. Es mindert jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass ein ausgewertetes Wohnungsinserat zu Unrecht als mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse oder potenzieller Fall von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher identifiziert wird. Sollte bei einem Inserat etwa fälschlicherweise ein wohnwertsteigerndes Ausstattungsmerkmal vorenthalten bleiben, so ist es wahrscheinlich, dass dies durch einen anderen Zuschlag kompensiert wird, den das Inserat bei genauerer Kenntnis nicht erhalten hätte. Im Folgenden werden die Annahmen aufgeführt, die sich im Zweifel zugunsten des Anbieters einer Wohnung auswirken.

Der Düsseldorfer Mietspiegel definiert drei unterschiedliche **Lageklassen**: Die einfache, die mittlere und die gute Wohnlage. Diese Lagekategorien sind jedoch lediglich verbal und dadurch nicht trennscharf beschrieben. Daher wurden sämtliche ausgewerteten Wohnungen in die „gute Wohnlage“ eingeordnet. Je nach Baualtersklasse bedeutet dies eine um bis zu 1,35 € höhere Vergleichsmiete pro m² im Vergleich zur mittleren Wohnlage.

Der Düsseldorfer Mietspiegel sieht ferner Zu- bzw. Abschläge für Wohnungen vor, wenn sie in bevorzugten bzw. weniger nachgefragten **Stadtquartieren** liegen. Für die Zu- und Abschläge der Stadtteile sind im Mietspiegel Spannen gegeben (bspw. zwischen 5 und 15 Prozent für die Stadtteile Oberkassel, Niederkassel und Carlstadt). Im Rahmen der Analysen wurde stets der aus Vermietersicht vorteilhafteste Zu- bzw. Abschlag innerhalb dieser Spannen gewählt. Beispielsweise erhielten Wohnungen im Stadtteil Oberkassel (Zuschlag von 5 bis 15 Prozent) den maximal möglichen Zuschlag von 15 Prozent, Wohnungen in Kalkum (Zuschlag von 0 bis 5 Prozent) den maximal möglichen Zuschlag von 5 Prozent und Wohnungen im Stadtteil Holthausen (Abschlag von 0 bis 3 Prozent) keinen Abschlag.

Der Düsseldorfer Mietspiegel führt diverse **wohnwertmindernde Ausstattungsmerkmale** auf. Da solche Merkmale selten in Inseraten genannt werden, wurden die damit verbundenen Abschläge nicht angesetzt.

Der Mietspiegel sieht bei Gebäuden der Baualtersklassen bis einschließlich 1985 vor, dass mit dem oberen Eckwert der Bandbreite der Basismiete gerechnet wird, sofern die Wohnung **umfangreich modernisiert** wurde. Diesen Zuschlag erhielten sämtliche Wohnungen mit Baujahr bis einschließlich 1985, die laut Inserat modernisiert / saniert wurden oder für die mindestens zwei der Modernisierungsmerkmale genannt wurden. Da der Mietspiegel für diese Zuschläge recht umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen definiert, dürfte sich auch diese methodische Entscheidung im Zweifel zugunsten der Anbieter auswirken.

Das gewählte Vorgehen führt somit zu Vergleichsmieten, die oftmals höher liegen dürften als es bei genauerer Kenntnis der Fall gewesen wäre. Das lässt es als wahrscheinlich erscheinen, dass der

tatsächliche Anteil der online inserierten Wohnungen, die einen mutmaßlichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darstellen und / oder deren Kaltmiete oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung liegt, noch etwas höher liegt als in dieser Studie ausgewiesen.

Tabellenanhang

Tabelle 1: Median der Kaltmiete pro m² für unmöblierte Wohnungen nach Stadtteilen

Stadtteil	Median der Kaltmiete pro m ²
Altstadt	17,01 €
Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich	12,97 €
Benrath	13,00 €
Bilk	14,41 €
Carlstadt	18,00 €
Derendorf	13,72 €
Düsseltal	13,71 €
Eller	12,00 €
Flehe, Hamm, Himmelgeist, Itter, Volmerswerth	14,00 €
Flingern Nord	14,23 €
Flingern Süd	12,96 €
Friedrichstadt	13,89 €
Garath, Hellerhof	11,07 €
Gerresheim	13,18 €
Golzheim	15,58 €
Grafenberg	13,50 €
Hassels	11,50 €
Heerdt, Lörick	16,00 €
Holthausen	11,95 €
Kaiserswerth	15,28 €
Lierenfeld	11,79 €
Ludenberg	13,99 €
Mörsenbroich	12,17 €
Niederkassel	16,79 €
Oberbilk	12,76 €
Oberkassel	17,75 €
Pempelfort	14,71 €
Rath	14,42 €
Reisholz	10,78 €
Stadtmitte	14,95 €
Unterbach	13,50 €
Unterbilk	15,01 €
Unterrath	12,54 €
Urdenbach	11,79 €
Vennhausen	12,28 €
Wersten	13,00 €
Wittlaer	13,79 €

Anmerkungen: Die Tabelle zeigt jeweils den Median der in online inserierten Wohnungen geforderten Kaltmiete pro m² in den einzelnen Stadtteilen. Die Stadtteile Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich sowie Heerdt, Lörick und Garath, Hellerhof wurden aufgrund unzureichend großer Stichproben innerhalb der einzelnen Stadtteile gesamthaft betrachtet. Für Düsseldorf-Hafen, Hubbelrath und Knittkuhl lag keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor und in Stockum war der Anteil der Neubauwohnungen verzerrend hoch. Basierend auf 6'853 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

Tabelle 2: Anteil unmöblerter Wohnungen, bei denen ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt, nach Stadtteil

Stadtteil	Anteil
Altstadt	44%
Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich	41%
Benrath	42%
Bilk	60%
Carlstadt	61%
Derendorf	57%
Düsseltal	54%
Eller	44%
Flehe, Hamm, Himmelgeist, Itter, Volmerswerth	48%
Flingern Nord	51%
Flingern Süd	48%
Friedrichstadt	54%
Garath, Hellerhof	33%
Gerresheim	51%
Golzheim	72%
Grafenberg	71%
Hassels	29%
Heerdt, Lörick	42%
Holthausen	35%
Kaiserswerth	79%
Lierenfeld	53%
Ludenberg	47%
Mörsenbroich	34%
Niederkassel	68%
Oberbilk	46%
Oberkassel	68%
Pempelfort	60%
Rath	49%
Reisholz	8%
Stadtmitte	67%
Unterbach	47%
Unterbilk	74%
Unterrath	44%
Urdenbach	45%
Vennhausen	16%
Wersten	58%
Wittlaer	53%

Anmerkungen: Die Tabelle 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, in den einzelnen Stadtteilen. Die Stadtteile Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich sowie Heerdt, Lörick und Garath, Hellerhof wurden aufgrund unzureichend großer Stichproben innerhalb der einzelnen Stadtteile gesamthaft betrachtet. Für Düsseldorf-Hafen, Stockum sowie Hubbelrath und Knittkuhl lag keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor. Basierend auf 4'439 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.

Quelle: Mietenmonitor

Tabelle 3: Anteil unmöblerter Wohnungen, deren Miete den Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung übersteigt, nach Stadtteil

Stadtteil	Anteil
Altstadt	63%
Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich	31%
Benrath	30%
Bilk	42%
Carlstadt	52%
Derendorf	44%
Düsseltal	36%
Eller	28%
Flehe, Hamm, Himmelgeist, Itter, Volmerswerth	35%
Flingern Nord	45%
Flingern Süd	39%
Friedrichstadt	46%
Garath, Hellerhof	13%
Gerresheim	30%
Golzheim	62%
Grafenberg	40%
Hassels	13%
Heerdt, Lörick	33%
Holthausen	13%
Kaiserswerth	68%
Lierenfeld	26%
Ludenberg	34%
Mörsenbroich	29%
Niederkassel	55%
Oberbilk	31%
Oberkassel	60%
Pempelfort	48%
Rath	31%
Reisholz	3%
Stadtmitte	55%
Unterbach	31%
Unterbilk	61%
Unterrath	27%
Urdenbach	35%
Vennhausen	11%
Wersten	46%
Wittlaer	38%

Anmerkungen: Die Tabelle zeigt den Anteil der Inserate, deren Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreitet (Schwellenwert der Mietpreisüberhöhung), in den einzelnen Stadtteilen. Die Stadtteile Angermund, Kalkum, Lohausen, Lichtenbroich sowie Heerdt, Lörick und Garath, Hellerhof wurden aufgrund unzureichend großer Stichproben innerhalb der einzelnen Stadtteile gesamthaft betrachtet. Für Düsseldorf-Hafen, Stockum sowie Hubbelrath und Knittkuhl lag keine ausreichend große Anzahl an Inseraten vor. Basierend auf 4'439 Online-Inseraten für unmöblierte Wohnungen in der Stadt Düsseldorf im Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2026.
Quelle: Mietenmonitor



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

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)
Harriet-Straub-Str. 27
79100 Freiburg im Breisgau

www.mietenmonitor.de