

Dokumentation zum

# Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Stadtgebiet **Dormagen**

Stand 1. Dezember 2020



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

Adolf-Flecken-Str. 26  
41460 Neuss

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



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

Geschäftsstelle Pulheim  
Venloer Str. 119  
50259 Pulheim

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



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

Krefelder Str. 32  
41539 Dormagen

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

## I. Allgemeines

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

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

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

## II. Datenquellen und Datenerhebung

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

Eine umfangreiche Datenerhebung fand für den Mietspiegel vom 01.01.2019 statt (Betrachtungszeitraum von 4 Jahren gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB a.F.). Die Datenerhebung für diesen Mietspiegel erfolgte ab März 2018 mittels eines zwischen den drei Vereinen abgestimmten Erhebungsbogens (siehe beispielhaft Erhebungsbogen Mieterverein Dormagen e.V.), in dem die Höhe der Grundmiete, die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und die Lage des Wohnraums einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit abgefragt wurden. Die Erhebungsbögen wurden auf den jeweiligen Internetseiten der beteiligten Vereine sowie in den Mitgliederzeitungen veröffentlicht und in den Geschäftsstellen der Vereine ausgelegt. Zusätzlich fanden direkte Befragungen von Mitgliedern der beteiligten Vereine in Beratungsgesprächen statt. Auch Nichtmitglieder konnten sich an den Erhebungen beteiligen. Abgefragt wurden ausschließlich Mietverhältnisse, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren verändert oder neu vereinbart wurde (Betrachtungszeitraum von vier Jahren gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB a.F.).

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

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

## Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Dormagen

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

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

\_\_\_\_\_

(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

### 2. Objektart (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus
--	---	---

### 3. Baujahr des Hauses bzw. Wohnung (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> bis 1948	<input type="checkbox"/> 1949-1960	<input type="checkbox"/> 1961-1969	<input type="checkbox"/> 1970-1976	<input type="checkbox"/> 1977-1985	<input type="checkbox"/> 1986-1990	<input type="checkbox"/> 1991-2002	<input type="checkbox"/> ab 2003
-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------

### 4. Lage des Gebäudes (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> einfach
------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

### 5. Ausstattung des Gebäudes soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen)

Nachträgliche Wärmedämmung (z.B. Fassade, Dach, Kellerdecke)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sonstiges	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

### 6. Ausstattung der Wohnung soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen)

Nachträgliche Modernisierung	<input type="checkbox"/>	Erneuerung des Badezimmers	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Sanitärleitungen	<input type="checkbox"/>	Erneuerung der Elektroinstallation	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	Kernsanierung im Jahr	<input type="checkbox"/>

### 7. Größe und Miete der Wohnung (bitte eintragen)

	Souterrain	EG	---OG	---OG	---OG	---OG	DG
Wohnfläche in Quadratmeter	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Monatliche Grundmiete (ohne Nebenk.)	€	€	€	€	€	€	€

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

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

Unterschrift: \_\_\_\_\_