

# Dokumentation zum Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss

Stand: 01.01.2026



Herausgegeben von:



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

Adolf-Flecken-Str. 26  
41460 Neuss

Telefon: 02131 92460  
Telefax: 02131 133510  
info@hug-neuss.de  
www.hausundgrundneuss.de



**Mieterbüro Neuss  
Mieterverein Düsseldorf e.V.  
im Deutschen Mieterbund**  
Am Konvent 14  
41460 Neuss

Telefon: 02131 275691  
Telefax: 02131 277497  
info@mieterverein-duesseldorf.de  
www.mieterverein-duesseldorf.de

## I. Allgemeines

Der Mietspiegel (Stand 01.01.2026) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558c BGB für das Stadtgebiet Neuss (einfacher Mietspiegel) für nicht preisgebundenen Wohnraum.

Beteiligt an diesem Mietspiegel sind:

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

## II. Datenquellen und Datenerhebung

Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte im Zeitraum Oktober 2024 bis November 2025 mittels eines zwischen den Vereinen abgestimmten Erhebungsbogens (siehe beispielhaft Erhebungsbogen Haus & Grund Stadt und Kreis Neuss unter Ziffer III.), in dem die Höhe der Grundmiete, die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und die Lage des Wohnraums einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit abgefragt wurden. Die Erhebungsbögen wurden auf den jeweiligen Internetseiten der beteiligten Vereine sowie in den Mitgliederzeitungen veröffentlicht und in den Geschäftsstellen der Vereine ausgelegt. Zusätzlich fanden direkte Befragungen von Mitgliedern der beteiligten Vereine in Beratungsgesprächen statt. Auch Nichtmitglieder konnten sich an den Erhebungen beteiligen.

Abgefragt wurden ausschließlich Mietverhältnisse, bei denen die Miete ab dem 01.10.2018 verändert oder neu vereinbart wurde (Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gem. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB).

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 5.630 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 01.01.2026 veröffentlicht.

## III. Erhebungsbogen

# Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Neuss

Diesen Bogen bitte ausfüllen für Wohnungen, bei denen **nach dem 01.10.2018** die **Miete verändert** oder **neu vereinbart** wurde (ohne Betriebskostenerhöhungen). **Diesen Bogen nicht ausfüllen**, wenn es sich um **Sozialwohnungen oder sonstigen preisgebundenen Wohnraum handelt!**

Haus & Grund Neuss  
Adolf-Flecken-Str. 26  
41460 Neuss



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stadt und Kreis Neuss

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

## I. Anschrift des Gebäudes (bitte eintragen)

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

## II. Objektart (bitte ankreuzen)

Einfamilienhaus

Zweifamilienhaus

Mehrfamilienhaus

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

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

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

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

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

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

Ausstattung	Souterrain	EG	___ OG	___ OG	___ OG	DG
Einbauküche mitvermietet						
Wohnung ist teilmöbliert						
Wohnung ist vollmöbliert						
Barrierearmut:						
Wohnung stufenfrei erreichbar						
alle Türen mind. 90 cm breit						
Wohnung ist schwellenfrei						
Sonstiges						
mit zentraler Beheizung und Badezimmer innerhalb der Wohnung						
Abstellraum außerhalb der Wohnung (z.B. Keller, Speicher)						



Ausstattung	Souterrain	EG	___ OG	___ OG	___ OG	DG
Sanitärausstattung:						
Badewanne und sep. Dusche						
bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)						
2. Waschbecken						
Gäste-WC						
Fenster im Badezimmer						
Warmwasserversorgung						
Heizmöglichkeit						
Sonstiges (z.B. Handtuchheizkörper, Bidet)						
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Echtholz, Naturstein, Vinyl)						
Rollläden/Jalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden						
Kfz-Stellplatz/Garage in der Grundmiete enthalten						
Balkon/Loggia/Terrasse						
Garten (alleiniges Nutzungsrecht)						
Klimaanlage						

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

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

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

Name des Eigentümers

Anschrift des Eigentümers

E-Mail oder Telefonnummer für Rückfragen

Ort, Datum

Unterschrift