

Mietspiegel 2010 (Miete in Euro pro m² Wohnfläche)

	Gruppe I Wohnungen, die vor 1949 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die von 1949 – 1960 bezugsfertig wurden			Gruppe III Wohnungen, die von 1961 – 1977 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m² Größe	4,40	5,30	6,20	3,90	4,80	5,70	4,50	5,25	6,00
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m² bis 90 m² Größe	4,10	4,80	5,50	4,10	4,85	5,60	4,20	4,90	5,60
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m² Größe	3,80	4,60	5,40	3,80	4,55	5,30	3,65	4,40	5,15

	Gruppe IV Wohnungen, die von 1978 – 1989 bezugsfertig wurden			Gruppe V Wohnungen, die von 1990 – 2005 bezugsfertig wurden			Gruppe VI Wohnungen, die nach 2005 bezugsfertig wurden		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
A Wohnungen mit Grundausstattung bis 40 m² Größe	5,25	6,05	6,70	5,65	6,80	7,90	7,30	8,50	9,70
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m² bis 90 m² Größe	4,85	5,70	6,55	5,60	6,40	7,20	7,00	8,20	9,40
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m² Größe	4,70	5,55	6,40	5,80	6,50	7,20	7,00	8,10	9,20

Zusätzliche Informationen geben:

Stadt Wuppertal,
Ressort Bauen und Wohnen, Abt. Bauförderung und Wohnen,
Winklerstr. 1-3, 42283 Wuppertal, ☎ 0202 - 563-60 48, 61 85 oder 60 66

Immobilienverband Deutschland,
Schlossbleiche 34, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 9458-01

WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,
Hildburgstr. 65, 42287 Wuppertal, ☎ 0202 - 74798-0

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Wuppertal und Umgebung e. V.,
Paradestr. 63, 42107 Wuppertal, ☎ 0202 - 24296/0 und
Stennert 8, 42275 Wuppertal

Bergischer Mietering e. V.,
Höhne 18, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 59 60 55

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal
und Umgebung e. V.,
An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal,
Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, ☎ 0202 - 563-55 93/ 59 88

Herausgeber

Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen

unter Beteiligung von:

- DMB Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.
- Bergischer Mietering e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal und Umgebung e. V.
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Bergisch Land e.V.
- WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Mathematisch statische Analyse:
Geschäftstelle Gutachterausschuss

Design:
Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten



Mietspiegel Wuppertal 2010

Für nicht öffentlich geförderte
Mietwohnungen im Stadtgebiet
Wuppertal

gültig ab 13.07.2010



Qualifizierter Mietspiegel

Der „Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen“ dient als Richtschnur zur Ermittlung von ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Der Mietspiegel gilt nur für Wohnungen, die über mindestens eine Toilette innerhalb der Wohnung verfügen.

Dieser Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Hierdurch hat der Vermieter, wenn er eine Mieterhöhung auf andere Begründungsmittel als den Mietspiegel stützt, in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern er Angaben zu dem betreffenden Wohnraum enthält.

In Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Erläuterungen

Die Mieten des Mietspiegels sind Grundmieten ohne Betriebskosten und sonstige Kosten für Nebenleistungen. Sie beziehen sich auf abgeschlossene, unmöblierte Wohnungen mit folgenden Grundmerkmalen:

- Zentral- oder Etagenheizung
- Balkon, Loggia oder Terrasse
- Bad und/oder Dusche, WC in der Wohnung
- in normaler Wohnlage

Die angegebenen Mietenspannen sind so gewählt worden, dass entsprechend einer Empfehlung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2/3 aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der jeweiligen Mietenspanne liegen. Der niedrigste Wert stellt die Untergrenze, der höchste Wert die Obergrenze der Spanne dar. Zwischen Ober- und Untergrenze liegen die „üblichen Mietwerte“. Für die Ermittlung des Mietwertes ist zunächst grundsätzlich vom Mittelwert auszugehen, wobei die Besonderheiten der einzugruppierenden Wohnung innerhalb der Spanne zu berücksichtigen sind. Weicht die Wohnung in ihren Grundmerkmalen ab, sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der Mietwert, der sich aus dem innerhalb der Mietspanne liegenden Ausgangswert und den notwendigen Zu- bzw. Abschlägen zusammensetzt, kann in der Summe außerhalb der Unter- bzw. Obergrenze liegen.

Verfügt eine Wohnung über keine Toilette innerhalb der abgeschlossenen Wohnung, ist sie von der Mietspiegelanwendung ausgenommen

Sofern Betriebskosten nach § 27 der II. Berechnungsverordnung – wie z. B. Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung – aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit der Miete abgegolten werden, können sie als Aufschlag den Tabellenwerten hinzugerechnet werden. Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder Sondernutzungsrechte einzelner Mieter können einen besonderen Zuschlag rechtfertigen.

Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten des Mietspiegels enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, so erhöhen sich die Mietwerte um den Betrag analog § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung (II. BV), welcher ab 01.01.2002 wie folgt lautet: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen der Wohnungen sind in den Sätzen nach Abs. 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 €/m² Wohnfläche/Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschl. Heizrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren

von innen“. „Dieser Wert verändert sich gem. § 26 (4) II. BV um den von Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherindex für Deutschland. Seit dem 01.01.08 beträgt er 9,41 €. Die nächste Änderung ist zum 01.01.11 zu erwarten“.

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Weist eine Wohnung nicht alle Grundmerkmale auf, können folgende Zu- und/oder Abschläge vorgenommen werden, sofern die Ausstattungsmerkmale vom Vermieter eingebaut wurden.

1. Ausstattung

Wenn die Wohnung von den Grundmerkmalen abweicht, können für vom Vermieter eingebaute Ausstattungsmerkmale Zu-, bei Fehlen bestimmter Ausstattungsmerkmale Abschläge vorgenommen werden.

- Abschläge:

Ohne Zentral- oder Etagenheizung: Abschlag bis zu 0,35 €/m²
Ohne Balkon, Loggia oder Terrasse: bis zu 0,20 €/m²

- Zuschläge

Verfügt die Wohnung über eine Komfortausstattung, können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:

Bei leichter Komfortausstattung: Zuschlag bis zu 0,30 €/m²
Bei umfangreicher Komfortausstattung: Zuschlag 0,31 €/m² bis 0,80 €/m²

Als Komfortmerkmale gelten:

Balkon, Loggia oder Terrasse über 10 m²: 1 Punkt
Gäste-WC und/oder Zweitbad: 1 Punkt
Hochwertige Fußböden: 1 bis 2 Punkte

Unter hochwertigen Fußböden werden Naturstein bzw. Parkettboden . verstanden; Doppelverglasung gilt nicht als Komfortmerkmal.

Leichte Komfortausstattung: 1 bis 2 Punkte
Umfangreiche Komfortausstattung: 3 und mehr Punkte

2. Wohnlage

Die meisten Mietwohnungen in Wuppertal liegen nach Einschätzung ihrer Bewohner in normaler Wohnlage. Dabei werden objektive Unterschiede oft anders gesehen, weil auch die Ansprüche unterschiedlicher Lebenssituationen an das Wohnumfeld unterschiedlich sind. Die im Mietspiegel aufgeführten Mietwerte beziehen sich daher auf die normale Wohnlage. Lagenachteile können durch Lagevorteile ausgeglichen werden und umgekehrt.

Eine mindere bzw. eine bessere Wohnlage kann durch folgende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden:

Bessere Wohnlage: Zuschlag bis zu 0,70 €/m²
Mindere Wohnlage: Abschlag bis zu 0,30 €/m²

- Eine bessere Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige Lage ohne Belästigung durch hohes Verkehrsaufkommen oder Gewerbebetriebe aus. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr. Die Bebauung ist aufgelockert und anspruchsvoll. Straßen oder Vorgärten sind häufig mit Bäumen bepflanzt, Parks oder Grünanlagen sind in der Nähe.

- Eine mindere Wohnlage zeichnet sich durch dichte Bebauung, wenig Freiflächen und starke Lärmbelästigung infolge Verkehrsaufkommens und /oder Vorhandenseins von Handwerks-Gewerbebetrieben aus. Weitere Merkmale sind große Entfernungen zu Parks und Grünanlagen sowie Gebäude mit Modernisierungsbedarf der Fassaden.

3. Altbaumodernisierung

Für Wohnungen in vor 1978 errichteten Gebäuden, die seit 1994 durch den Vermieter modernisiert wurden, können folgende Zuschläge berücksichtigt werden:

Bei Teilmodernisierung: Zuschlag bis zu 0,15 €/m²
Bei Komplettmodernisierung: Zuschlag 0,16 €/m² bis zu 0,50 €/m²

Als Modernisierungsmerkmale gelten:

Erneuerung der Heizung: 1 Punkt
Erneuerung des Bades: 2 Punkte
Wärmedämmung an der Außenfassade: 1 Punkt
Wärmedämmung des Daches: 1 Punkt
Erneuerung der Elektroinstallation: 2 Punkte
Sonstige Modernisierungsmaßnahmen: bis zu 2 Punkte

Teilmodernisierung: 2 bis 5 Punkte
Komplettmodernisierung: 6 und mehr Punkte

Alternativ kann eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB ("Mieterhöhung bei Modernisierung") um 11 v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Zuschlag zur Jahresmiete vorgenommen werden.

Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Modernisierung gemäß § 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW erfolgen.

