

Dokumentation

zum

Mietspiegel 2010 für die Stadt Wuppertal



Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte	3
2	Ersteller des Mietspiegels	3
3	Zielsetzung	3
4	Datengrundlage und Datenermittlung	4
4.1	Mieter- oder Vermieterbefragung	4
4.2	Verfahren der Stichprobenziehung	4
4.3	Datenerhebung	4
4.4	Rücklaufkontrolle und –statistik	5
5	Auswerteverfahren	5
6	Datenprüfung und Datenaufbereitung	6
6.1	Verteilung der Werte der Zielvariable	6
6.2	Wohnlage	6
6.3	Datenaufbereitung	8
6.4	Redundanzen zwischen Variablen	13
6.5	Nicht signifikante Merkmale	14
7	Statistische Auswertung	15
7.1	Auswertung nach der Regressionsmethode	15
7.2	Auswertung nach der Tabellenmethode	17
7.3	Kombination der Ergebnisse nach der Tabellenmethode mit den Ergebnissen der Regressionsanalyse	18
7.4	Vergleich zum Mietspiegel 2006	18
7.5	Mietpreisspannen	19
8	Zusammenfassung	20
8.1	Methodik	20
8.2	Ergebnisse	20
Anlagen		
I	Anschreiben	21
II	Fragebogen	23
III	Mietspiegel Wuppertal 2010	27

1 Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte

Träger des Verfahrens sind die im *Arbeitskreis Mietspiegel* vertretenen Verbände:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal und Umgebung e.V.
- DMB Mieterverein Wuppertal und Umgebung e.V.
- Bergischer Mieterring e.V.
- WBL – Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Immobilienverband Deutschland, Region West e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

und

- der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

2 Ersteller des Mietspiegels

An der Erstellung des *Mietspiegel 2010* waren beteiligt:

- Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen (Management)
- Ressort Zentrale Dienstleistungen, Abteilung Statistik und Wahlen (Datenerhebung)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Statistische Auswertung und Dokumentation)
- Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten (Design)

3 Zielsetzung

Der Mietspiegel 2004 für Wuppertal wurde im Jahr 2003 empirisch ermittelt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Er gilt im Sinne des § 558d Abs. 1 BGB als qualifizierter Mietspiegel.

Im Jahr 2005 wurde der Mietspiegel 2004 von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter aufgrund des stagnierenden Mietniveaus als weiterhin richtig anerkannt und unverändert zum Mietspiegel 2006 fortgeschrieben. Der Mietspiegel 2006 wurde nicht nach den Vorgaben des § 558d BGB fortgeschrieben und gilt somit nicht mehr als qualifizierter Mietspiegel.

Der *Arbeitskreis Mietspiegel* hat sich am 24.09.2008 einheitlich dafür entschieden, im Jahr 2009 Daten für einen neuen Mietspiegel auf der Basis einer repräsentativen Eigentümerbefragung zu erheben und mit Hilfe wissenschaftlicher Methoden auszuwerten. Der Mietspiegel 2010 soll den Anforderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an einen Qualifizierten Mietspiegel (entsprechend § 558 d BGB) genügen.

Der Mietspiegel 2010 soll durch die Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen unter Beteiligung des Ressort Zentrale Dienstleistungen, Abteilung Statistik und Wahlen (Datenerhebung), der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Auswertung und Dokumentation) und des Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten (Design) erstellt werden.

4 Datengrundlage und Datenermittlung

4.1 Mieter- oder Vermieterbefragung

„Mieter- und Vermieterbefragungen weisen spezifische Vor- und Nachteile auf, die vor dem Hintergrund der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes, der zur Verfügung stehenden Daten und des zur Verfügung stehenden Budgets abgewogen werden sollten. Bisherige Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass sowohl Mieter- als auch Vermieterbefragungen im Wesentlichen zu gleichwertigen Ergebnissen führen. Vergleiche zwischen den Antwortverhalten der Mieter und dem der Vermieter lassen jedenfalls keine systematischen, auf unterschiedliche Interessenlagen zurückzuführenden Abweichungen erkennen.“ [Seite 35: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen]

Der *Arbeitskreis Mietspiegel* hat in der Sitzung am 24.09.2008 den Beschluss gefasst den Mietspiegel 2010 auf der Basis einer schriftlichen Vermieterbefragung durchzuführen.

4.2 Verfahren der Stichprobenziehung

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten müssen repräsentativ sein, d.h. ein getreues Abbild des Wohnungsmarktes liefern, für den der Mietspiegel gelten soll. Um die Repräsentativität der Daten zu gewährleisten wurde eine eigenständige Primärerhebung auf der Basis einer Zufallsstichprobe durchgeführt.

Grundlage für die Ziehung der Stichprobe für die Vermieterbefragung war die von der Statistikstelle der Stadt Wuppertal geführte Gebäudebestandsdatei.

Für die Ziehung der Stichprobe sollte – aus Gründen der Befragungseffizienz – möglichst früh sichergestellt werden, dass nur solche Eigentümer von Mehrfamilienhäusern an der Befragung beteiligt werden, deren Wohnungen mit hoher Wahrscheinlichkeit mietspiegelrelevant sind.

Von der Stichprobenziehung ausgeschlossen wurden daher alle Gebäude:

- mit Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- mit öffentlich gefördertem Wohnraum bzw. Wohnraum, der der Mietpreisbindung unterliegt
- die überwiegend gewerblich genutzt werden.

Die Gesamtheit der auf diese Weise ausgewählten Gebäude belief sich auf 18.320 Wohngebäude mit 122.693 Wohneinheiten.

Nach dem Prinzip der einfachen Zufallsauswahl wurde eine Stichprobe von insgesamt 6.000 Gebäuden gezogen.

4.3 Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte durch eine schriftliche Befragung mittels eines Fragebogens. Sie fand in der Zeit zwischen Juli und August 2009 statt. Der für die Erhebung verwendete Fragebogen ist im Anhang beigefügt.

Für Gebäude ab dem Baujahr 1978 wurde zwischen Dezember 2009 und Januar 2010 eine Nacherhebung vorgenommen, da die Rücklaufquote in diesem Segment zu gering war. Zwischen Dezember 2009 und Januar 2010 wurden daher noch einmal 788 Gebäude, die zwischen 1978 und heute gebaut wurden, ausgewählt und den Eigentümern ein Fragebogen zugesandt.

Sowohl durch die Zusammensetzung der Gebäudebestandsdatei im Vorfeld der Stichprobenziehung (siehe oben) als auch durch spezielle (Ausschluss-)Fragestellungen im Fragebogen wurde sichergestellt, dass nur solche Wohnungen in die weiteren Auswertungen einfließen, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Wohnungen, die aufgrund rechtlicher

Bestimmungen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels fallen, wurden so bei der Erstellung des Mietspiegels von vornherein nicht berücksichtigt. Dabei handelt es sich um:

- öffentlich geförderten oder anderen Preisbindungen unterliegenden Wohnraum
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen
- untervermieteten Wohnraum
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.)
- Werks- oder Dienstwohnungen
- möblierten Wohnraum
- Wohnraum in Wohnheimen
- Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Darüber hinaus musste die Miete nach dem 1. Januar 2006 entweder erstmalig vereinbart (Neuvertragsmiete) oder bei bestehenden Mietverhältnissen nach dieser Zeit angepasst worden sein.

4.4 Rücklaufkontrolle und -statistik

Von den insgesamt 6.788 versandten Fragebögen wurden von den Vermietern 1.721 Fragebögen ausgefüllt zurückgeschickt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von insgesamt 25,4 Prozent.

Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung der Fragebögen sowie einer Überprüfung der Ausschlusskriterien standen Daten für insgesamt 3.315 Wohnungen in 1.017 Gebäuden für die statistische Auswertung zur Verfügung.

Die Wohnungen verteilen sich folgendermaßen auf einzelne Baualtersklassen:

		Anzahl	Anzahl (%)
Baujahr	vor 1949	1258	37,9%
	1949 bis 1960	1089	32,9%
	1961 bis 1977	677	20,4%
	1978 bis 1989	110	3,3%
	1990 bis 2005	132	4,0%
	ab 2006	49	1,5%

5 Auswerteverfahren

In der Wissenschaft sind die Tabellen- und die Regressionsmethode als Methoden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Erstellungsprozess ist bei beiden Methoden ähnlich: Beide basieren auf einer repräsentativen empirischen Datenerhebung, bei beiden Verfahren wird der Einfluss einzelner Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe mit gleichwertigen statistischen Verfahren untersucht.

Der Regressionsmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktpartner ergibt, und dass dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal (z.B. die Größe der Wohnung, das Baualter, die Ausstattungsqualität) leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete.

Der Tabellenmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Struktur des Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. Die Kategorien werden durch Kombinationen von Wohnungsmerkmalen bestimmt und in einem Mietspiegel abgebildet.

[siehe Seite 39: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen]

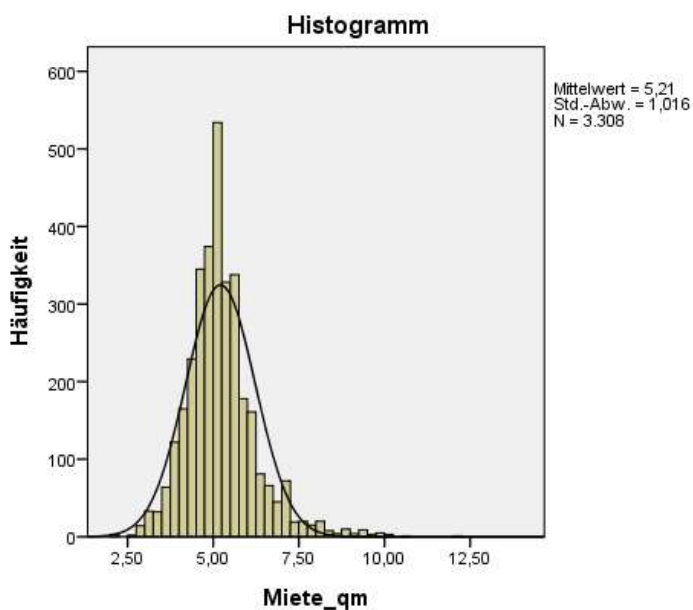
Für den *Mietspiegel Wuppertal 2010* werden zunächst Mieten über die Regressionsmethode ermittelt. Unter Verwendung der sich aus der Regression ergebenden Zu- und Abschläge werden anschließend die Mieten normiert und über die Tabellenmethode alternativ berechnet.

6 Datenprüfung und Datenaufbereitung

6.1 Verteilung der Werte der Zielvariable

Die Zielvariable (Nettokaltmiete pro m²-Wohnfläche) wurde aus der im Fragebogen angegeben Nettokaltmiete für die Wohnung und der Wohnfläche ermittelt.

Statistiken		
Miete [€/m ²]		
N	Gültig	3308
	Fehlend	0
Mittelwert		5,2099
Median		5,0926
Standardabweichung		1,01633
Schiefe		1,117
Standardfehler der Schiefe		,043
Minimum		2,10
Maximum		12,00
Perzentile	,5	2,9500
	99,5	9,3502



Die Analyse der Häufigkeitsverteilung der Miete [€/m²] zeigt eine leicht rechtsschiefe Verteilung. Die minimalen und maximalen Werte erscheinen jedoch plausibel, so dass diese nicht als Extremwerte anzusehen sind.

6.2 Wohnlage

Auf eine Einschätzung der Wohnlage durch den Eigentümer wurde bei der Erstellung des Fragebogens verzichtet, da sowohl verwaltungsinterne flächendeckende wohnlagenrelevante GIS-Daten wie z.B. Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün usw. als auch eine interne Wohnlageneinstufung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung stehen, die diese Einschätzung ermöglichen.

Die Einordnung der Mieten in eine Wohnlage erfolgte dann zunächst auf der Grundlage der Wohnlageneinstufung. Diese vorgenommene Eingruppierung wurde dann mit Hilfe der statistisch signifikanten GIS-Daten überprüft.

Die GIS-Daten wurden im Hinblick auf ihren Einfluss auf die Miethöhe mittels Korrelationsanalysen und Mittelwertvergleiche untersucht. Diese Untersuchungen geben Aufschluss über den Zusammenhang zwischen den jeweiligen Merkmalen und der Miete/m²-Wohnfläche.

Folgende Wohnlagekriterien wurden untersucht:

- Einkaufsmöglichkeiten *Anzahl von Läden im Umkreis 1 km, Entfernung zum Stadtteilzentrum, Entfernung zum Stadtzentrum*
- Schulen/Kindergärten *Entfernung zum nächsten Kindergarten, Entfernung zur nächsten Grundschule*
- Verkehrsanbindung *Entfernung zur nächsten Haltestelle*
- Grün- /Freiflächen *Entfernung zur nächsten Erholungsfläche*
- Wertschätzung/Image *Sozialstruktur*
- Straßenbild *Anzahl der Gebäude, Geschosszahl, Gebäudegeschossfläche, Baudichte im 500 m-Umkreis*
- Immissionen *Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm*

Die Aspekte *Einkaufsmöglichkeiten*, *Schulen/Kindergärten* und *Verkehrsanbindung* haben nur geringen oder keinen Einfluss auf die Miethöhe. Diese Merkmale sind als Kriterium zur Wohnlagenbestimmung daher ungeeignet.

Berücksichtigt wurden dagegen die Aspekte *Grün- /Freiflächen*, *Wertschätzung/Image*, *Straßenbild* und *Immissionen*.

Aufgrund dieser Analyse wurden die Wohnlagen in drei Stufen eingeteilt:

- Normale Wohnlage
- Bessere Wohnlage
- Mindere Wohnlage

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.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Flächen in einer normalen Wohnlage.

Die in die statistische Auswertung eingehenden Mieten verteilen sich auf einzelnen Wohnlagen wie folgt:

		Miete [€/m ²]		
		Anzahl	Anzahl (%)	Mittelwert
Wohnlage	mindere WL	662	20,0%	4,91
	normale WL	2325	70,3%	5,18
	bessere WL	321	9,7%	6,03

6.3 Datenaufbereitung

6.3.1 Berücksichtigung von grundsätzlichen Ausschlusskriterien

In der zur Verfügung stehenden Stichprobe mietspiegelrelevanter Wohnungen waren bestimmte Merkmale von Wohnungen in so geringer Fallzahl vorhanden, dass eine aussagefähige statistische Analyse bezüglich dieser Eigenschaften nicht möglich ist. Daher wurden Datensätze mit folgenden Merkmalen von der Analyse ausgeschlossen:

1. Wohnungen, die innerhalb der abgeschlossenen Wohneinheit über keine Toilette verfügen (Anzahl = 8). Dies hat zur Folge, dass der Mietspiegel für diesen Wohnungstyp nicht anwendbar ist
2. Wohnungen mit Wohnflächen unter 15 m² (2 Wohnungen) und über 200 m² (4 Wohnungen)
3. Wohnungen mit offensichtlich falschen Angaben zu einzelnen Merkmalsausprägungen (7 Wohnungen).

Damit verblieben 3.300 Mieten für die endgültige Regressionsanalyse.

6.3.2 Kategoriale Variablen: Ausprägungen und Häufigkeitsanteile

Ausschluss von kategorialen Variablen

Merkmale mit extrem ungleich verteilten Häufigkeiten können quasi als konstant angesehen werden und von der Verwendung für die Regressionsanalyse von vornherein ausgeschlossen werden.

In der Analyse werden die Merkmale

- Anzahl der Gewerbeeinheiten
- Aufzug
- Wohnräume außerhalb der Wohnung
- Kellerraum

als eine solche nahezu konstant verteilte Größe angesehen und werden daher für weitere Analysen ausgeschlossen.

		Anzahl	Anzahl (%)
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0	2683	87,5%
	1	274	8,9%
	2	74	2,4%
	3	22	,7%
	4	9	,3%
	5	3	,1%

		Anzahl	Anzahl (%)
Befindet sich Personenaufzug im Gebäude?	ja	129	3,9%
	nein	3171	96,1%

		Anzahl	Anzahl (%)
Wohnräume außerhalb der Wohnung	nein	3267	99,0%
	ja	32	1,0%

		Anzahl	Anzahl (%)
Kellerraum	nein	179	5,4%
	ja	3120	94,6%

Zusammenfassung von kategorialen Variablen

Bei kategorialen Merkmalen mit mehr als 2 Ausprägungen wird im Falle eines nur schwachen Besatzes einer Kategorie eine inhaltlich sinnvolle Zusammenfassung mit anderen Kategorien vorgenommen.

Die Kategorienausprägungen der Merkmale

- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- Anzahl der bewohnbaren Geschosse
- Geschosslage
- Anzahl der Wohnräume
- Heizung

wurden aufgrund des zu schwachen Besatzes von Kategorien neu gruppiert.

		Anzahl	Anzahl (%)
Anzahl der	1	3	,1%
Wohnungen im	2	6	,2%
Gebäude	3	201	6,1%
	4	347	10,6%
	5	344	10,5%
	6	622	19,0%
	7	348	10,6%
	8	587	17,9%
	9	196	6,0%
	10	153	4,7%
	11	124	3,8%
	12	174	5,3%
	13	36	1,1%
	14	51	1,6%
	15	35	1,1%
	16	2	,1%
	17	19	,6%
	19	10	,3%
	20	7	,2%
	30	3	,1%
	38	12	,4%
	40	1	,0%
	63	1	,0%

		Anzahl	Anzahl (%)
Anzahl der	<= 4	557	17,0%
Wohnungen im	5 - 8	1901	57,9%
Gebäude	9 - 12	647	19,7%
(Klassiert)	13+	177	5,4%

	Anzahl	Anzahl (%)
Anzahl der bewohnbaren Geschosse	1	7,2%
	2	108,3,3%
	3	1085,33,7%
	4	1512,46,9%
	5	464,14,4%
	6	29,0,9%
	8	9,0,3%
	9	10,0,3%

	Anzahl	Anzahl (%)
Anzahl der bewohnbaren Geschosse (klassiert)	<= 2	115,3,6%
	3 - 3	1085,33,7%
	4 - 4	1512,46,9%
	5+	512,15,9%

	Anzahl	Anzahl (%)
Etage	keine Angabe	41,1,2%
	1. Obergeschoss	896,27,2%
	2. Obergeschoss	776,23,5%
	3. Obergeschoss	434,13,2%
	4. Obergeschoss	93,2,8%
	5. Obergeschoss	5,0,2%
	6. Obergeschoss	0,0,0%
	7. Obergeschoss	1,0,0%
	8. Obergeschoss	3,0,1%
	9. Obergeschoss	0,0,0%
	10. Obergeschoss	0,0,0%
	11. Obergeschoss	0,0,0%
	12. Obergeschoss	3,0,1%
	13. Obergeschoss	0,0,0%
	14. Obergeschoss	0,0,0%
	15. Obergeschoss	0,0,0%
	16. Obergeschoss	0,0,0%
	17. Obergeschoss	0,0,0%
	18. Obergeschoss	0,0,0%
	19. Obergeschoss	0,0,0%
	Dachgeschoss	174,5,3%
	Erdgeschoss	827,25,1%
	Souterrain	47,1,4%

	Anzahl	Anzahl (%)
Etage klassiert	1. Obergeschoss	896,27,9%
	2. Obergeschoss	776,24,2%
	3. Obergeschoss	434,13,5%
	ab 4. OG	105,3,3%
	Dachgeschoss	174,5,4%
	Erdgeschoss	827,25,7%

	Anzahl	Anzahl der Spalten (%)
Anzahl der Wohnräume	1	372 11,4%
	2	1354 41,5%
	3	1129 34,6%
	4	341 10,5%
	5	55 1,7%
	6	9 ,3%
	7	3 ,1%

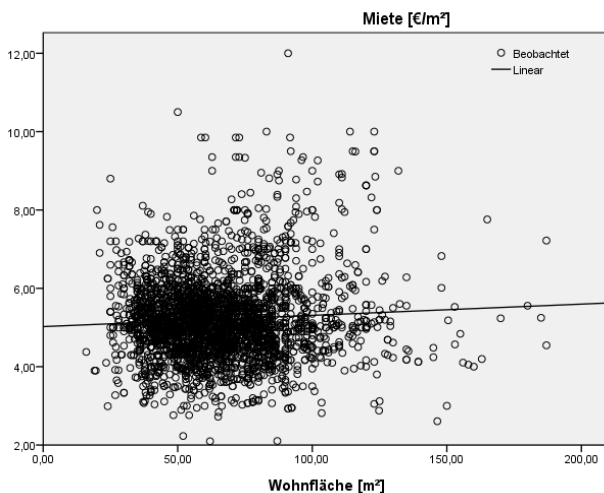
	Anzahl	Anzahl (%)
Anzahl der Wohnräume (klassiert)	1	372 11,4%
	2	1354 41,5%
	3	1129 34,6%
	4	342 10,5%
	5 und mehr	66 2,0%

	Anzahl	Anzahl (%)
Beheizung vom Vermieter gestellt:	keine	231 7,0%
	Gasetagenheizung	1428 43,3%
	Gas- oder Ölzentralheizung	1414 42,8%
	Nachtstromspeicherheizung	85 2,6%
	Fernheizung	49 1,5%
	Fußbodenheizung	15 ,5%
	Einzelöfen	78 2,4%

	Anzahl	Anzahl (%)
Heizung	keine	231 7,0%
	Etagenheizung	1428 43,3%
	Zentralheizung	1478 44,8%
	Einzelöfen	163 4,9%

6.3.3 Metrische Variablen: Kategorisierung

Die Variable „Wohnfläche“ liegt als metrische Variable im Datensatz vor. Vor der weiteren Analyse wurde geprüft, ob ein linearer Zusammenhang zwischen der Variablen *Wohnfläche* und der Variablen *Miete* vorliegt.



Modellzusammenfassung und Parameterschätzer

Abhängige Variable: Miete_qm

Gleichung	Modellzusammenfassung					Parameterschätzer	
	R-Quadrat	F	Freiheitsgrade 1	Freiheitsgrade 2	Sig.	Konstante	b1
Linear	,004	12,756	1	3306	,000	5,023	,003

Die unabhängige Variable ist Wohnfläche in m².

Die Korrelation zwischen *Wohnungsgröße* und *Miete pro m²* ist nur sehr schwach. Es besteht bei einer isolierten Betrachtung kein linearer Zusammenhang zwischen der *Wohnfläche* und der *Miete pro m²-Wohnfläche*. Auf Grund des nicht-linearen Zusammenhangs zwischen *Wohnungsgröße* und *Miete pro m²* wird die Variable *Wohnfläche* in Kategorien eingeteilt.

Um eine ausreichend große Feldbelegung zu gewährleisten ist eine Aufteilung in 3 bis 4 Wohnflächenkategorien sinnvoll. In den vorhergehenden Mietspiegeln wurden drei Kategorien

- bis 40 m²
- 40 m² bis 90 m²
- über 90 m²

gebildet. Aus statistischer Sicht spricht nichts dafür, von dieser Aufteilung abzuweichen.

		Miete [€/m ²]		
		Anzahl	Anzahl (%)	Mittelwert
Wohnfläche [m ²]	<= 40,00	361	10,9%	5,27
	40,01 - 90,00	2582	78,1%	5,16
	90,01+	365	11,0%	5,53

6.3.4 Zusammenfassung von Variablen

Modernisierung am Gebäude und der Wohnung

Im Fragebogen wurde abgefragt, welche Modernisierungen bzw. Verschönerungsmaßnahmen durch den Eigentümer am Gebäude seit 1994 und welche Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung in den letzten 15 Jahren durchgeführt wurden. Diese Fragen sind stark vom Gebäudealter abhängig.

Bei Baujahren ab 1978 wirkt sich eine durchgeführte Modernisierung nicht signifikant aus. Aus diesem Grunde wurde der Einfluss von *Modernisierungsmaßnahmen nur für Gebäude der Baujahre vor 1978* ermittelt. Um eine Gewichtung der einzelnen Modernisierungselemente ableiten zu können, wurden mittels der Regressionsanalyse zunächst die Zu- und Abschläge ermittelt.

Aufgrund der Höhe der ermittelten Zuschläge und der Signifikanz der einzelnen Modernisierungselemente wurde folgende Gewichtung ermittelt:

- Erneuerung der Heizung 1 Punkt
- Erneuerung des Bades 2 Punkte
- Wärmedämmung der Außenfassade 1 Punkt
- Wärmedämmung des Daches 1 Punkt
- Kompletterneuerung der Elektroinstallation 2 Punkte
- Sonstige Modernisierungsmaßnahmen 2 Punkte

Die Modernisierungselemente wurden in die neue Variable *Altbaumodernisierung* mit den Ausprägungen

- keine Modernisierung
- Teilmodernisierung
- Komplettmodernisierung

zusammengefasst.

Die Ausprägungen der Variable *Altbaumodernisierung* ergibt sich aus der Addition der Punkte:

- Teilmodernisierung 2 – 5 Punkte
- Komplettmodernisierung 6 – 9 Punkte

Komfortausstattung

Als mögliche Merkmale für eine Komfortausstattung wurden analysiert:

- Gäste-WC
- Balkon über 10 m²
- Gartennutzung
- Isoliertverglaste Fenster
- Hochwertiger Fußboden
- Gefangene Räume
- Stellplatz mitvermietet?

Die Merkmale *Isoliertverglaste Fenster*, *Gartennutzung*, *gefangene Räume* und *Stellplatz mitvermietet* wirken sich nicht signifikant auf die Höhe der Miete aus. Aus diesem Grund bleiben sie für die Ermittlung der Variablen *Komfortausstattung* unberücksichtigt.

Signifikanz zeigte sich dagegen bei den Merkmalen *Gäste-WC*, *Balkon über 10 m²* und *Hochwertiger Fußboden*.

Entsprechend den aus der Regressionsanalyse resultierenden Zuschlägen ergeben sich folgende Gewichtungen:

- Balkon/Loggia/Terrasse über 10 m² 1 Punkt
- Gäste-WC/Zweitbad 1 Punkt
- Hochwertiger Fußboden (Parkett/Naturstein) 2 Punkte

Die Variablen zur Komfortausstattung wurden in die neue Variable *Komfortausstattung* mit den Ausprägungen

- Keine Komfortausstattung
- Leichte Komfortausstattung
- Umfangreiche Komfortausstattung

zusammengefasst.

Die Ausprägung der Variable *Komfortausstattung* ergibt sich aus der Addition der Punkte.

- Leichte Komfortausstattung 1 – 2 Punkte
- Umfangreiche Komfortausstattung 3 – 4 Punkte

6.4 Redundanzen zwischen Variablen

Um Verstärkungs- oder Aufhebungseffekte auszuschalten und den individuellen Beitrag jeder einzelnen Variablen im Regressionsmodell auf die Prognose der Zielgröße bestimmen zu können, verlangt die Regressionsanalyse statistisch unabhängige Variablen. Daher werden eventuelle Abhängigkeiten und Redundanzen zwischen den verfügbaren Merkmalen mit Hilfe der Korrelationsanalyse geprüft.

Die Korrelationsanalyse ergab eine deutliche Korrelation zwischen den Variablen *Anzahl Wohnräume* und *Wohnfläche* (Korrelation von 0,786) und zwischen den Variablen *Anzahl der Wohnungen im Gebäude* und *Anzahl der bewohnbaren Geschosse* (Korrelation von 0,387).

Für die weitere Regressionsanalyse darf nur jeweils eine der Variablen verwendet werden.

Aufgrund des starken Zusammenhanges der Variablen *Wohnfläche* und *Anzahl der bewohnbaren Geschosse* werden diese beiden Variablen für die Regressionsanalysen verwendet.

6.5 Nicht signifikante Merkmale

In die Regression gehen neben der Zielvariablen *Miete/m² Wohnfläche* folgende Parameter als Variablen ein:

- *Baujahr* gruppiert in 6 Klassen:
 - vor 1949
 - 1949 bis 60
 - 1961 bis 77
 - 1978 bis 89
 - 1990 bis 2005
 - ab 2006
- *Wohnfläche* gruppiert in 3 Klassen:
 - <= 40m²
 - 41 bis 90m²
 - über 90 m²
- *Wohnlage* gruppiert in 3 Klassen:
 - mindere Wohnlage
 - normale Wohnlage
 - bessere Wohnlage
- *Komfortausstattung* gruppiert in 3 Klassen:
 - keine Komfortausstattung
 - leichte Komfortausstattung
 - umfangreiche Komfortausstattung
- *Altbaumodernisierung* gruppiert in 3 Klassen:
 - keine Modernisierung
 - Teilmodernisierung
 - Komplettmodernisierung
- *Anzahl der bewohnbaren Geschosse*, gruppiert in 4 Klassen:
 - <=2
 - 3
 - 4
 - >=5
- *Etage* gruppiert in 6 Klassen:
 - EG
 - 1. OG
 - 2. OG
 - 3. OG,
 - ab 4. OG
 - DG
- *Gefangen Räume?* (0-1 codiert für ja/nein)
- *Zentralheizung?* (0-1 codiert für ja/nein)
- *Balkon?* (0-1 codiert für ja/nein)

Das Erklärungspotential fällt für die Mehrheit dieser Variablen in hohem Maße signifikant aus (Signifikanz jeweils unter 0,05). Lediglich die Variable *Anzahl der Geschosse* liefert einen nicht signifikanten Erklärungsbeitrag und wird bei einem nochmaligen Durchlauf aus dem Modell eliminiert.

Einen zwar knapp signifikanten, aber vergleichsweise geringen Beitrag auf die Miete pro m²-Wohnfläche haben die Variablen *Etage* und *gefangene Räume*. Aufgrund des nur sehr geringen Beitrages wurde auch auf diese beiden Variablen in der abschließenden Regressionsanalyse verzichtet.

7 Statistische Auswertung

7.1 Auswertung nach der Regressionsmethode

Mit Hilfe der Varianz- und Regressionsanalyse wurde die Abhängigkeit der Zielvariable *Miete/m² Wohnfläche* von den verschiedenen Merkmalen jeder Wohnung untersucht und in ein statistisch-funktionales Modell überführt.

In die Analyse flossen die 7 Variablen *Baujahr*, *Wohnfläche*, *Wohnlage*, *Komfortausstattung*, *Altbaumodernisierung*, *Zentralheizung ja/nein* und *Balkon ja/nein* ein.

Zwischensubjekt Faktoren

		Wertelabel	N
Baujahr	1	vor 1949	1244
	2	1949 bis 60	1089
	3	1961 bis 77	677
	4	1978 bis 89	110
	5	1990 bis 2005	131
	6	ab 2006	49
Wohnfläche in m ² (3_Klassiert)	1	<= 40,00	360
	2	40,01 - 90,00	2575
	3	90,01+	365
Wohnlage	1	mindere WL	660
	2	normale WL	2319
	3	bessere WL	321
Altbaumodernisierung	0	keine Modernisierung	673
	1	Teilmodernisierung	1297
	2	Komplettmodernisierung	1330
Komfortausstattung	0	keine	2518
	1	leichte Komfortausstattung	577
	2	umfangreiche Komfortausstattung	205

Für die Modellschätzung ergibt sich eine Erklärungsgüte von 46,1 % (R-Quadrat), d.h. fast die Hälfte der Gesamtvarianz der Miete [€/m²] lassen sich durch das Modell erklären. Das Erklärungspotential fällt für alle Prediktoren im hohen Maße signifikant aus (Signifikanz jeweils unter 0,001). Den wichtigsten Beitrag für die Schätzung der Miete [€/m²] (basierend auf den F-Werten) liefert mit Abstand das *Baujahr*, mit etwas Abstand folgt dahinter die *Altbaumodernisierung*, die *Wohnlage* und die *Komfortausstattung*.

Tests der Zwischensubjekteffekte

Abhängige Variable: Miete_qm

Quelle	Quadratsumme vom Typ III	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
Korrigiertes Modell	1559,212 ^a	15	103,947	187,554	,000
Konstanter Term	7244,711	1	7244,711	13071,773	,000
Baujahr	593,387	5	118,677	214,132	,000
Wohnflächenklassen	43,642	2	21,821	39,372	,000
Wohnlage	72,582	2	36,291	65,481	,000

Altbaumodernisierung	103,146	2	51,573	93,054	,000
Komfortausstattung	76,871	2	38,435	69,350	,000
Zentralheizung	25,711	1	25,711	46,391	,000
Balkon	13,336	1	13,336	24,062	,000
Fehler	1820,077	3284	,554		
Gesamt	93122,635	3300			
Korrigierte Gesamtvariation	3379,289	3299			

a. R-Quadrat = ,461 (korrigiertes R-Quadrat = ,459)

Parameterschätzer

Abhängige Variable: Miete [€/m²]

Parameter	Regressions- koeffizient B	Standardfehler	T	Sig.	95%-Konfidenzintervall	
					Untergrenze	Obergrenze
Konstanter Term	9,296	,133	70,080	,000	9,036	9,556
[Baujahr =1]	-3,541	,122	-29,103	,000	-3,780	-3,303
[Baujahr =2]	-3,580	,122	-29,288	,000	-3,819	-3,340
[Baujahr =3]	-3,479	,122	-28,601	,000	-3,717	-3,240
[Baujahr =4]	-2,620	,132	-19,891	,000	-2,878	-2,362
[Baujahr =5]	-1,842	,126	-14,620	,000	-2,089	-1,595
[Baujahr =6]	0 ^a	.	.	.	.	.
[Wohnflächenklassen=1]	,529	,060	8,801	,000	,411	,647
[Wohnflächenklassen=2]	,244	,045	5,382	,000	,155	,334
[Wohnflächenklassen=3]	0 ^a	.	.	.	.	.
[Wohnlage=1]	-,602	,053	-11,396	,000	-,706	-,499
[Wohnlage=2]	-,383	,046	-8,276	,000	-,474	-,292
[Wohnlage=3]	0 ^a	.	.	.	.	.
[AM=0]	-,481	,045	-10,683	,000	-,569	-,392
[AM=1]	-,360	,030	-11,884	,000	-,419	-,301
[AM=2]	0 ^a	.	.	.	.	.
[Komfortausstattung=0]	-,713	,062	-11,449	,000	-,835	-,591
[Komfortausstattung=1]	-,504	,064	-7,916	,000	-,629	-,379
[Komfortausstattung=2]	0 ^a	.	.	.	.	.
Zentralheizung	,279	,041	6,811	,000	,199	,359
Balkon	,140	,029	4,905	,000	,084	,196

a. Dieser Parameter wird auf Null gesetzt, weil er redundant ist.

Aus den Regressionskoeffizienten B kann unmittelbar der Einfluss der betreffenden Variable und ihrer Ausprägung auf die Miete [€/m²] als Zu- oder Abschlag interpretiert werden.

Nachfolgend ist das Ergebnis der Regressionsanalyse in Tabellenstruktur dargestellt.

	Miete € / m ² Wohnfläche					
	vor 1949	1949-1960	1961-1977	1978-1989	1990-2005	ab 2006
bis 40 m²	5,13	5,09	5,19	6,05	6,83	8,67
41 bis 90 m²	4,84	4,80	4,90	5,76	6,54	8,38
über 90 m²	4,60	4,56	4,66	5,52	6,30	8,14

Die Zu- und Abschläge im Mietspiegel ergeben sich aus der Summe des Regressionskoeffizienten und der Standardabweichung des entsprechenden Parameters.

Zu- und/oder Abschläge:

1. Ausstattung

Ohne Balkon	- 0,20 €/m ²
Ohne Zentral- oder Etagenheizung	- 0,35 €/m ²
Leichte Komfortausstattung	+ 0,30 €/m ²
Umfangreiche Komfortausstattung	+ 0,80 €/m ²

2. Wohnlage

Mindere Wohnlage	- 0,30 €/m ²
Bessere Wohnlage	+ 0,70 €/m ²

3. Altbaumodernisierung

Teilmodernisierung	+ 0,15 €/m ²
Komplettmodernisierung	+ 0,50 €/m ²

7.2 Auswertung nach der Tabellenmethode

Der Tabellenmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Struktur des Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. Die Kategorien werden durch Kombinationen von Wohnungsmerkmalen bestimmt und in einer Tabelle abgebildet.

Um eine möglichst große Fallzahl für jede Kategorie zu erhalten, wurde die Miete [€/m²] zunächst mit den aus der Regression ermittelten Zu- und Abschlägen normiert.

Die normierten Mieten beziehen sich somit auf eine Wohnung mit folgenden Grundmerkmalen:

- Bad und/oder Dusche, WC in der Wohnung
- Zentral- oder Etagenheizung
- Balkon oder Loggia oder Terrasse
- ohne Komfortausstattung
- normale Wohnlage.

Belegung der Tabellenfelder

	Anzahl der Fälle					
	vor 1949	1949-1960	1961-1977	1978-1989	1990-2005	ab 2006
bis 40 m²	127	130	90	11 *	2 *	0 *
41 bis 90 m²	933	901	525	93	101	22 *
über 90 m²	184	58	62	6 *	28	27

Bei den mit * markierten Tabellenfeldern ist die Fallzahl nicht ausreichend, um diesen Teilmarkt repräsentativ abzubilden. Hier muss das Ergebnis der Regression mit herangezogen werden. Für alle Felder wurden aus den normierten Mieten die Mittelwerte gebildet.

	Miete € / m ² Wohnfläche					
	vor 1949	1949 bis 60	1961 bis 77	1978 bis 89	1990-2005	ab 2006
bis 40 m ²	5,31	4,80	5,27	5,98	6,94	.
41 bis 90 m ²	4,80	4,83	4,89	5,71	6,38	8,18
über 90 m ²	4,57	4,52	4,42	5,69	6,49	8,12

7.3 Kombination der Ergebnisse nach der Tabellenmethode mit den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Der Vergleich beider Analyseverfahren (Regressionsmethode/Tabellenmethode) zeigt in den vergleichbaren Zellen eine sehr hohe Übereinstimmung.

Nachfolgend sind Mittelwerte nach der Tabellenmethode bzw. bei nicht ausreichender Feldbelegung aus der Regressionsanalyse dargestellt

	Miete € / m ² Wohnfläche					
	vor 1949	1949-1960	1961-1977	1978-1989	1990-2005	ab 2006
bis 40 m ²	5,30	4,80	5,25	6,05	6,80	8,50
41 bis 90 m ²	4,80	4,85	4,90	5,70	6,40	8,20
über 90 m ²	4,60	4,55	4,40	5,55	6,50	8,10

7.4 Vergleich zum Mietspiegel 2006

Der Zuschnitt der Baujahresgruppen für den neuen Mietspiegel hat sich verändert.

Daher mussten zunächst die Werte des Mietspiegels von 2006 auf die neue Struktur des Mietspiegels 2010 umgerechnet werden.

Mietspiegel 2006	Miete € / m ² Wohnfläche					
	vor 1949	1949-1960	1961-1977	1978-1989	1990-2005	ab 2006
bis 40 m ²	4,85	5,15	5,89	6,63	7,02	
41 bis 90 m ²	4,80	4,95	5,22	5,85	6,79	
über 90 m ²	4,40	4,55	4,96	5,80	7,15	

Vergleich Mietspiegel 2006 - Mietspiegel 2010

	Abweichung € / m ² Wohnfläche					
	vor 1949	1949-1960	1961-1977	1978-1989	1990-2005	ab 2006
bis 40 m ²	+0,45	-0,35	-0,64	-0,58	-0,22	
41 bis 90 m ²	0,00	-0,10	-0,32	-0,15	-0,39	
über 90 m ²	+0,20	0,00	-0,56	-0,25	-0,65	

7.5 Mietpreisspannen

Die Spannen im Mietspiegel bestimmen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert, zwischen denen die „üblichen“ Mietwerte liegen. In der Praxis wird eine 2/3-Spanne als üblich angesehen, d.h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne.

Nachfolgen sind Mittelwerte nach der Tabellenmethode bzw. bei nicht ausreichender Feldbelegung aus der Regressionsanalyse und die Unter- und Obergrenze dargestellt.

Die Unter- und Obergrenze wurden mittels der Standardabweichung berechnet.

Baujahr	Wohnfläche	Miete / m ² Wohnfläche		
		Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
vor 1949	bis 40 m ²	4,40	5,30	6,20
	41 bis 90m ²	4,10	4,80	5,50
	über 90 m ²	3,80	4,60	5,40
1949 bis 60	bis 40 m ²	3,90	4,80	5,70
	41 bis 90m ²	4,10	4,85	5,60
	über 90 m ²	3,80	4,55	5,30
1961 bis 77	bis 40 m ²	4,50	5,25	6,00
	41 bis 90m ²	4,20	4,90	5,60
	über 90 m ²	3,65	4,40	5,15
1978 bis 89	bis 40 m ²	5,25	6,05	6,70
	41 bis 90m ²	4,95	5,75	6,55
	über 90 m ²	4,70	5,55	6,40
1990 bis 2005	bis 40 m ²	5,65	6,80	7,90
	41 bis 90m ²	5,60	6,40	7,20
	über 90 m ²	5,80	6,50	7,20
ab 2006	bis 40 m ²	7,30	8,50	9,70
	41 bis 90m ²	7,00	8,20	9,40
	über 90 m ²	7,00	8,25	9,20

8 Zusammenfassung

8.1 Methodik

Der Mietspiegel Wuppertal 2010 wurde auf der Basis einer schriftlichen Befragung von 6.788 Eigentümern durchgeführt. Nach Ausschluss der nicht für den Anwendungsbereich des Mietspiegels relevanten Datensätze konnten Angaben zu 3.300 Wohnungen für die Auswertung verwendet werden. Die Fallzahl ist für eine statistische Auswertung ausreichend.

Als Methoden zur Erstellung des Mietspiegels wurden die Regressionsmethode und die Tabellenmethode verwendet.

Grundlage für den Mietspiegel bildete bei ausreichender Feldbelegung das Ergebnis des Tabellenmietspiegels. Bei einer unzureichenden Feldbelegung wurde das Ergebnis der Regressionsmethode mit herangezogen.

8.2 Ergebnisse

Die Form und die Kategorisierung des Mietspiegels 2010 sind im wesentlichen gleich geblieben. Der *Arbeitskreis Mietspiegel* hat in der Sitzung am 24.09.2008 eine Neueinteilung der 6 Baujahresgruppen: *vor 1949; 1949 bis 60; 1961 bis 77; 1978 bis 89; 1990 bis 2005 und ab 2006* vorgegeben. Abweichend zum bisherigen Mietspiegel beziehen sich die Mieten des Mietspiegels auf Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse. Für Wohnungen, die über dieses Merkmal nicht verfügen, wurde ein Abschlag berechnet.

Der Mietspiegel kann nur für Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen verwendet werden. Die Wohnungen müssen über mindestens eine Toilette innerhalb der Wohnung verfügen.

Das Mietniveau ist gegenüber 2006 im Durchschnitt um rd. 2% gefallen. Preisanstiege sind lediglich für die Wohnungen der Baujahresgruppe vor 1948 mit Wohnflächen bis 40 m² und für die Wohnungen der Baujahresgruppe vor 1948 mit Wohnflächen über 90 m² zu verzeichnen.

Insbesondere bei den kleinen und bei den großen Wohnungen ab Baujahr 1961 ist das Preisniveau mit Abschlägen bis zu 0,65 €/m² zum Teil deutlich zurückgegangen.

Anlagen

I Anschreiben



Der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

im Juli 2009

Umfrage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Wuppertal

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich heute mit einem Anliegen an Sie und bitte Sie dafür herzlich um Ihre Unterstützung:

Die Erhebung von Mietwerten im freifinanzierten Wohnungsbau ist durch die Stadt Wuppertal letztmalig im Frühjahr 2003 durchgeführt worden.

Um aktuelle Daten zur Verfügung zu haben, ist es erforderlich, festzustellen, wie sich diese Mietwerte in den letzten Jahren entwickelt haben.

Zu diesem Zweck soll eine erneute Umfrage durchgeführt werden, für die Sie zusammen mit 6.000 anderen Eigentümern nach dem Zufallsprinzip ausgewählt wurden.

Der entsprechende Fragebogen ist als Anlage beigefügt – und ich bitte Sie recht herzlich, ihn auszufüllen und im beigefügten Freiumschlag **bis zum 15. August** zurück zu senden.

Schicken Sie den Fragebogen auch dann zurück, wenn die letzte Mietvereinbarung vor Juli 2005 lag.

Die Teilnahme an dieser Umfrage ist selbstverständlich freiwillig und erfolgt unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.



Rathaus, Johannes- Rau - Platz 1, 42275 Wuppertal
E-Mail : oberbuergemeister@stadt.wuppertal.de

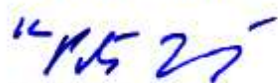
Damit wir eine aussagekräftige Analyse der Mietwerte erstellen können, ist es wichtig, dass möglichst viele Fragebögen ausgefüllt zurückgesandt werden.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie sich an der Erhebung beteiligen – letztlich kommen die Ergebnisse auch Ihnen zugute.

Die Veröffentlichung erfolgt frühestens Anfang 2010. Der Mietspiegel wird wie bisher in geeigneter Form veröffentlicht!

Für Ihre Mitarbeit bedanke ich mich bereits jetzt recht herzlich bei Ihnen!

Mit freundlichem Gruß



Peter Jung

II Fragebogen

STADT WUPPERTAL



Mietspiegel 2010

für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Wuppertal

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer!

Der neue Mietspiegel 2010 soll dem aktuellen Mietpreisgefüge und den Ansprüchen an einen „qualifizierten“ Mietspiegel entsprechen. Hierfür ist eine Erhebung erforderlich. Die Herstellung eines qualifizierten Mietspiegels liegt insbesondere auch im Interesse der Hauseigentümer, weil nur durch dieses Instrument allen Marktteilnehmern Rechtssicherheit beim Abschluss von Neuverträgen und Mieterhöhungsverlangen gegeben wird.

Bitte unterstützen Sie unser Vorhaben, in dem Sie den vollständig ausgefüllten Fragebogen unter Verwendung des Freiumschlages oder per Fax (0202-563 8046) bis zum zurücksenden.

Bitte prüfen Sie vor Ausfüllen des Fragebogens die folgenden Kriterien:

ja nein

• Ihr Wohnraum ist öffentlich gefördert (Sozialwohnungen) und /oder unterliegt der Mietbindung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ihr Wohnraum ist überwiegend (mehr als die Hälfte der Wohnfläche) gewerblich genutzt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ihr Wohnraum ist untervermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ihr Wohnraum ist z.B. an Verwandte preiswerter als üblich vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ihr Wohnraum ist an Mitarbeiter aufgrund eines bestehenden Arbeitsverhältnisses als Werks- oder Dienstwohnung vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ihr Wohnraum ist möbliert vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ihr Wohnraum ist als Appartement oder Zimmer in einem Wohnheim vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Ihr Wohnraum befindet sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die Angaben für Wohnungen, für die Sie ein Kriterium mit „ja“ beantwortet haben, können für den Mietspiegel nicht verwertet werden. Sie brauchen dann die folgenden Fragen für diese Wohnung nicht mehr beantworten.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Für Wohnungen, für die alle Kriterien mit „nein“ beantwortet wurden, geht es mit folgenden Fragen weiter.

Fragebogen – Teil 1

Wichtig:

Füllen Sie bitte den Fragebogen vollständig und nur für das Gebäude aus, zu dem Sie angeschrieben sind.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf das Gebäude

Allgemeine Angaben

Anzahl der Wohnungen im Gebäude Anzahl der Gewerbeeinheiten

Anzahl der bewohnbaren Geschosse

Befindet sich ein Personenaufzug im Gebäude? ja nein

Wann wurde das Gebäude erbaut?

Sollte das Baujahr unbekannt sein, bitte schätzen:

vor 1949 1949 bis 60 1961 bis 77 1978 bis 89 1990 bis 2005 ab 2006

Welche Modernisierungen bzw. Verschönerungsmaßnahmen durch den Eigentümer wurden an dem Gebäude seit 1994 durchgeführt?

vollständig
teilweise
keine

• Wärmedämmung der Außenfassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Fassadenanstrich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Dacherneuerung (z.B. neue Dacheindeckung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Wärmedämmung des Daches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührenden Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Erneuerung der Elektroinstallation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Erneuerung der Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Sanierung vorhandener Balkone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Neuanlage- oder Ausbau der Außenanlagen (z.B. Wege, Grünflächen, Pflanzbeete)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Haben Sie Fragen! Rufen Sie mich bitte an: Renate Galvagni, Tel, 0202-563 6079, Fax 0202-563 8046

Fragebogen – Teil 2

Machen Sie bitte Angaben zur Art und Ausstattung der Wohnungen, für die die Netto-Miete nach dem 01.04.2005 neu abgeschlossen oder verändert wurde.

Wohnung	Zusatzhinweise	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
Wohnfläche	in m²	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Etage		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Steht die Wohnung seit mehr als 3 Monaten leer?		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Grundmiete pro Monat (ohne Miete für Garagen oder Stellplätze)	Nettokaltmiete ohne Nebenkosten	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Zeitpunkt der letzten Mietänderung bzw. Neuvermietung	Monat/Jahr	/	/	/	/	/
Vermietete Eigentumswohnung		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Anzahl der Wohnräume	(ohne Küche, Dielen, Bad, Abstellraum)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wohnräume außerhalb der Wohnung		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Gefangene Räume	(nicht durch einen Flur, sondern nur durch andere Räume erreichbar)	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Kellerraum		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Bad (Zutreffendes bitte ankreuzen)	mit WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bad u. WC getrennt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bad mit WC und zusätzliches Gäste WC oder Zweitbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon, Loggia, Terrasse vorhanden?		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Balkon, Loggia, Terasse ist größer als 10 m²		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Gartennutzung		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Isolierverglaste Fenster		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Beheizung vom Vermieter gestellt (Zutreffendes bitte ankreuzen) Falls vom Mieter gestellt, bitte kein Kreuz machen!	Gasetagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gas- oder Ölzentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Nachtstromspeicherheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fernheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hochwertiger Fußboden	Naturstein/Parkett	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Modernisierung der Wohnung in den letzten 15 Jahren	Einbau einer neuen Heizungsanlage (z.B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Elektroinstallation (z.B. Unterverteilung in der Whg.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Isolierverglaste Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Badsanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sanierung Fußböden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wird neben der Wohnung ein Stellplatz o. ä. mitvermietet?		ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Gibt es sonstige mietwertbeeinflussende Merkmale? (Ggf. auf der Rückseite beschreiben!)		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Haben Sie Fragen! Rufen Sie mich bitte an: Renate Galvagni, Tel. 0202-563 6079, Fax 0202-563 8046

6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	9. Whg.	10. Whg.	11. Whg.	12. Whg.	13. Whg.	14. Whg.	15. Whg.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Haben Sie Fragen! Rufen Sie mich bitte an: Renate Galvagni, Tel. 0202-563 6079, Fax 0202-563 8046

Erläuterungen zu den mietwertbeeinflussenden Merkmalen:

A large grid of graph paper, consisting of approximately 30 columns and 40 rows of small squares, intended for handwritten notes or explanations.

Haben Sie Fragen! Rufen Sie mich bitte an: Renate Galvagni, Tel. 0202-563 6079, Fax 0202-563 8046

III Mietspiegel 2010

Mietspiegel 2010 (Miete in Euro pro m ² 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 m ² 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 m ² bis 90 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² bis 90 m ² 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 m ² 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. 83, 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 Tiefbrücke 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:
Geschäftsstelle 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 § 559 d BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.

Hierdurch hat der Vermieter, wenn er eine Mieterhöhung auf andere Begründungsmittel als den Mietspiegel stützt, in seinem Mieterhöhungsvorlangen 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, unmobilierte 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 Mietenspanne 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 der Tabellenwerten hinzurechnet 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 § 29 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 Tapenzieren, 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. Parkettböden 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 Bepflanzung 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 Lärmbelastung 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. Altbauomodernisierung

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.

