

## Mietspiegel 2012 (Miete in Euro pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Größe	4,40	<b>5,30</b>	6,20	3,90	<b>4,80</b>	5,70	4,50	<b>5,25</b>	6,00
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup> Größe	4,10	<b>4,80</b>	5,50	4,10	<b>4,85</b>	5,60	4,20	<b>4,90</b>	5,60
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m <sup>2</sup> Größe	3,80	<b>4,60</b>	5,40	3,80	<b>4,55</b>	5,30	3,65	<b>4,40</b>	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 <sup>2</sup> Größe	5,25	<b>6,05</b>	6,70	5,65	<b>6,80</b>	7,90	7,30	<b>8,50</b>	9,70
B Wohnungen mit Grundausstattung über 40 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup> Größe	4,85	<b>5,70</b>	6,55	5,60	<b>6,40</b>	7,20	7,00	<b>8,20</b>	9,40
C Wohnungen mit Grundausstattung über 90 m <sup>2</sup> Größe	4,70	<b>5,55</b>	6,40	5,80	<b>6,50</b>	7,20	7,00	<b>8,10</b>	9,20

### Zusätzliche Informationen geben:

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

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

WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,  
Arndtstr. 21, 42327 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  
Laurentiusstr. 9, 42103 Wuppertal, ☎ 0202 - 25595-0

Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e. V.  
Dessauerstr. 3, 42119 Wuppertal, ☎ 47955-0

### sowie der

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.
- IVD-West, Immobilienverband Deutschland
- WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e. V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

**Mathematisch statistische Analyse:**  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

**Design:**  
Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten



# Mietspiegel Wuppertal 2012

Für nicht öffentlich geförderte  
Mietwohnungen im Stadtgebiet  
Wuppertal

gültig ab 18.09.2012

## Allgemeines

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.

Es werden die Mietwerte aus dem Mietspiegel 2010 unverändert übernommen, so dass es sich hier um einen **einfachen Mietspiegel** handelt. Es ist kein förmliches Beweismittel im Sinne der ZPO. Gleichwohl aber hat er Bedeutung als Erkenntnismittel im Rahmen der freien richterlichen Beweisführung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

## 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 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 der Betriebskostenverordnung – 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.

## 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 €/m<sup>2</sup>  
Ohne Balkon, Loggia oder Terrasse: bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup>

#### • Zuschläge

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

Bei leichter Komfortausstattung: Zuschlag bis zu 0,30 €/m<sup>2</sup>  
Bei umfangreicher Komfortausstattung: Zuschlag 0,31 €/m<sup>2</sup> bis 0,80 €/m<sup>2</sup>

Als Komfortmerkmale gelten:

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

Unter hochwertigen Fußböden werden z. B. Naturstein oder 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 €/m<sup>2</sup>  
Mindere Wohnlage: Abschlag bis zu 0,30 €/m<sup>2</sup>

- 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 €/m<sup>2</sup>  
Bei Komplettmodernisierung: Zuschlag 0,16 €/m<sup>2</sup> bis zu 0,50 €/m<sup>2</sup>

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 (§8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen = 650,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einstufung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Modernisierung erfolgen.

