STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Bericht	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Heike Möbius +49 202 563 6210 Heike.Moebius@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.10.2026
	Drucks.-Nr.:	**VO/1244/26** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.11.2026	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing**	**Entgegennahme o. B.**
12.11.2026	**Haupt- und Personalausschuss**	**Entgegennahme o. B.**
16.11.2026	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entgegennahme o. B.**

Mietspiegel 2026

Grund der Vorlage
Kenntnisnahme des fortgeschriebene qualifizierten Mietspiegel 2026

Beschlussvorschlag
Der nach den Vorgaben des § 558 d BGB fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel 2026 wird zur Kenntnis genommen.

Unterschrift
Ohrndorf

Begründung
Mit Wirkung zum 01.12.2024 trat in Wuppertal der neu erstellte qualifizierten Mietspiegel 2024 in Kraft, der sich als wesentliches Informationsinstrument im Mieter- und Vermieterkreis in Wuppertal etabliert hat. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel hat der qualifizierte Mietspiegel diverse Vorteile: So hat er z.B. im Falle eines mietrechtlichen Prozesses erhebliche Beweiskraft und ist auch als Grundlage einer Urteilsbegründung zulässig.

Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, um sein Qualifizierungsmerkmal nicht zu verlieren.

Da sowohl die Stadt Wuppertal als auch der Kreis der Vermieter- und Mieterverbände sowie die Immobilienwirtschaft auf dieses Instrument nicht verzichten möchten, ist eine entsprechende Anpassung des qualifizierten Mietspiegels auf Basis anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erfolgt.
Zudem besteht seit dem 01.07.2022 aufgrund des Mietspiegelreformgesetzes für Gemeinden ab 50.000 Einwohnern eine Mietspiegel-Pflicht (§ 558 c Abs. 4 BGB).

In den Mietspiegel 2026 sind Daten von 12.246 Wuppertaler Wohnungen aus ca. 6.000 Objekten (Gebäuden) eingeflossen.
Die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Wohnungen bzw. Objekte wurden erneut gebeten, auch 2026 an der Umfrage teilzunehmen - mit dem Ziel, die aktuellen Mietpreise zu ermitteln und Veränderungen seit der letzten Umfrage in 2024 abzufragen. Darüber wurden Rückschlüsse auf die Entwicklung des Wuppertaler Wohnungsmarktes gezogen. Die Rücklaufquote betrug insgesamt ca. 66 %.
Aufgrund des Rücklaufs wurde ein lokaler Mietpreisindex für Wuppertal ermittelt:
Die mittlere Nettokaltmiete ist von 6,92 € in 2024 auf 7,45 € in 2026 gestiegen. Bei diesen Zahlen handelt es sich jeweils um das gewichtete arithmetische Mittel.
Die prozentuale Veränderung der Mieten zwischen Vollerhebung 2024 und Fortschreibung 2026 liegt damit bei 7,7 %. (2024 im Vergleich zu 2022 lag diese bei 2,5 %.)
(Die mittlere Nettokaltmiete wird aus allen Daten der Erhebung berechnet und ist der mathematische Mittelwert aller mietspiegelrelevanten Wohnungsdaten. Eine Aussagekraft für einzelne Wohnungen kann daraus nicht abgeleitet werden. Mit Hilfe dieses statistisch ermittelten Wertes als Mietpreisindex wurde der Mietspiegel 2024 fortgeschrieben.)

Für die Durchführung der Befragung und deren Auswertung sowie die Fortschreibung des Mietspiegels auf der Grundlage eines sog Regressionsmodells wurde das Hamburger Institut IGES Mobility GmbH beauftragt, dessen Projektleiter auch die Neuerstellung 2024 (seinerzeit FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH) durchgeführt hat.
Die zu einem qualifizierten Mietspiegel erforderliche Dokumentation – Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2026 – wurde bereits von der IGES Mobility GmbH erarbeitet und wird zeitgleich mit dem Mietspiegel 2026 veröffentlicht werden.

Der vorliegende Mietspiegel 2026 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Die Interessenverbände der Vermieter- und der Mieterseite haben diesen Mietspiegel als stimmberechtigte Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, der für dessen Erstellung verantwortlich zeichnet, anerkannt. Gemäß § 558 d BGB sind hierdurch die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Mit der Anerkennung durch die Interessenverbände der Vermieter- und der Mieterseite erlangt der Mietspiegel 2026 zum 01.12.2026 seine Rechtswirksamkeit. Seine Gültigkeit endet am 30.11.2028.

Da dem Mietspiegel erhebliche Bedeutung für das Mietpreisniveau in der Gemeinde zukommt, wird er dem Rat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Beim Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Mietspiegel ist eine reine Orientierungshilfe für die mit dem Mietmarkt befassten Beteiligten.

Kosten und Finanzierung

Zeitplan
Der Mietspiegel soll zum 01.12.2026 veröffentlicht werden.

Anlagen
Anlage 01: Mietspiegel Wuppertal 2026

Anlage 02: Dokumentation – Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2026