Mietpreisspiegel

für Solingen 2020

vereinbart zwischen
Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.
Haus- und Grundeigentümerverein Solingen e.V.
Haus- und Grundeigentümerverein Solingen-Ohligs e.V.

Der Mietpreisspiegel 2020 wird herausgegeben von:

Mieterbund
Rheinisch-Bergisches
Land e.V.

www.mieterbundrbl.de

Haus- und
Grundeigentümerverein
Solingen e.V.

www.haus-und-grund-solingen.de

Haus- und
Grundeigentümerverein
Solingen-Ohligs e.V.

www.hugso.de

Impressum

Herausgeber:
Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.
www.mieterbundrbl.de

Haus- und Grundeigentümerverein Solingen e.V.
www.haus-und-grund-solingen.de

Haus- und Grundeigentümerverein Solingen-Ohligs e.V.
www.hugso.de

Gestaltung und Druck:
deus werbung, Solingen - www.deus-werbung.de

Fotos Titelblatt:
oben: © Christa Kastner, Solingen
unten: © fizkes/stock.adobe.com

Vervielfältigung über Druckerzeugnisse oder elektronische Medien,
auch auszugsweise, wird zivil- und strafrechtlich verfolgt.

Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Solingen-Ohligs

SEIT 1920 DIE UNABHÄNGIGE INTERESSENVERTRETUNG FÜR PRIVATE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMER

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service:

- Rechtsberatung + Bauberatung
- Hilfe in Steuerfragen + kommunalen Angelegenheiten
- Korrespondenz mit Behörden, Mietern, Handwerkern u.a.
- Betreuung rund um Ihre Immobilie, z.B. Nebenkostenabrechnungen, Haus- und WEG-Verwaltungen, Vermietungen und Verkauf Ihrer Immobilie
- Vermieter-Rechtsschutz zu günstigen Konditionen
- Rabatt bei den SWS auch für Ihre Mieter
- 10% Rabatt bei OBI in Solingen für Mitglieder

u.v.m.

Erfahren Sie mehr über die vielen Vorteile einer Mitgliedschaft: www.hugso.de

Volle Kompetenz rund um Ihr Haus- und Grundeigentum:

Vorstandsvorsitzende:

Max Schunke
Vorsitzender
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Jürgen Müller
stellv. Vorsitzender
Landmesser
Grundstückssachverständiger

Werden Sie Mitglied
Jahresbeitrag: 75,- €

Vorstandsmitglieder:

Wolfgang Alfter
Dipl.-Kfm.
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Andreas Rau
Rechtsanwalt

Gerhard Pfeil
Dipl.-Ingenieur
Architekt

Bernd Clemens
Dipl.-Verwaltungswirt

Sprechstunden:
Mo. - Fr.
8:00 - 13:00 Uhr

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

Annette Schröder
Andrea Guth
Kauffrauen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Kerstin Nardella
Kauffrau für Büromanagement

Rosella Longo
Bauzeichnerin mit kaufmännischer Ausbildung

Doris Moritz-Grimm
Hochbautechnikerin und Immobiliensachverständige

Claudia Tembaak
Industriekauffrau
Verwaltungsmanagement

Haus- und Grundeigentümerverein Solingen-Ohligs e. V.

Düsseldorfer Straße 102
42697 Solingen

Tel. 0212 / 2 68 15 15
Fax 0212 / 2 68 15 17

info@hugso.de
www.hugso.de

MIETERBUND RHEINISCH-BERGISCHES LAND E.V. SOLINGEN

Rat und Auskünfte für Mitglieder erteilen die zuständigen Geschäftsstellen:
Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.

Geschäftsstelle Solingen
Kasernenstraße 15
42651 Solingen
Telefon 0212 / 1 70 58
Telefax 0212 / 20 27 86

Bürozeiten:
mo. - fr. 8.00 - 12.00 Uhr und
mo. - do. 13.00 - 17.00 Uhr
Beratung: nach Vereinbarung

Beratungsstelle Solingen-Mitte
Kuller Straße 4-6
(Nordstadtbüro)
42651 Solingen

Beratungszeiten:
di. 8.30 - 10.00 Uhr

Weitere Beratungsstellen:

Geschäftsstelle Hilden, Heiligenstr. 27, 40721 Hilden

Beratungsstelle Haan, Breidenhofer Str. 7 (im Haus der AWO), 42781 Haan

Beratungsstelle Mettmann, Gottfried-Wetzel-Str. 8 (im Haus der AWO), 40822 Mettmann

mieter@mieterbundrbl.de

www.mieterbundrbl.de

Mitglied im Deutschen Mieterbund

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Seit 130 Jahren
Ihr verlässlicher Partner
in Eigentumsfragen!

HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREIN SOLINGEN E.V.

Mitgliederbetreuung und Interessenvertretung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Alle Informationen dazu, auch zu den Vergünstigungen durch unsere Kooperationspartner finden Sie unter

www.haus-und-grund-solingen.de

Kölner Straße 133
42651 Solingen
Telefon 0212 / 2 22 26 - 0
Telefax 0212 / 2 22 26 - 22
info@haus-und-grund-solingen.de
hausverwaltung@haus-und-grund-solingen.de

Bürozeiten:
mo. - do. 8.00 - 16.00 Uhr
fr. 8.00 - 13.00 Uhr
Telefonische Beratung:
mo. - fr. 10.00 - 12.00 Uhr
Persönliche Beratung nach Vereinbarung

HAUS & GRUND SOLINGEN
VERWALTUNGS- UND SERVICE GmbH

SOLINGEN

Unser Service umfasst:

- Miethausverwaltung
- Wohneigentumsverwaltung
- Betriebskostenabrechnung
- Mietberechnungen
- Schriftverkehr
- Formulare und Broschüren

www.haus-und-grund-solingen.de

Vorwort

Der Mietpreisspiegel dient zur Schaffung von Richtlinien zum Zwecke der Mietpreisangleichung bei bestehenden Mietverhältnissen für nicht preisgebundene Wohnungen.

Nach §§ 558 ff. BGB sind Mietpreiserhöhungen unter anderem dann zulässig, wenn Bezug genommen wird auf einen Mietpreisspiegel, der von den Mieter- und Vermietervereinen einvernehmlich erstellt worden ist.

Ein solcher Mietpreisspiegel gilt als Mittel des Nachweises der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um die reine Kaltmiete, die nachfolgenden beispielhaft aufgeführten Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten.

1. lfd. öffentliche Lasten des Grundstückes z.B. Grundsteuer

2. Kosten der Wasserversorgung

3. Kosten der Entwässerung

4. die Kosten
   a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder
   b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder
   c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a) oder
   d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

5. die Kosten
   a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder
   b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a) oder
   c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

6. die Kosten verbundener Heizungs- u. Warmwasserversorgungsanlagen

7. die Kosten des Betriebs des Personen- u. Lastenaufzugs

8. die Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

10. die Kosten der Gartenpflege

11. die Kosten der Beleuchtung

12. die Kosten der Schornsteinreinigung

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

14. die Kosten für den Hauswart

15. die Kosten
    a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder
    b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

17. sonstige Betriebskosten

Die Vergleichsmieten beinhalten die Übernahme der Kosten der Schönheitsreparaturen durch den Mieter.

Mietpreisspiegel 2020

für Solingen in Euro - Mieterbund u. Haus & Grund

A			1			2			3			4			5		
a	Baujahr		Berg. Fachwerk			bis 1948			1949 - 1954			1955 - 1970			1971 - 1975		
b	Wohnlage I = mindere II = mittlere III = gute		I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
c	Wohnungsgröße bis 50 m²	von bis	3,75 4,20	3,80 4,25	3,85 4,30	4,10 4,65	4,15 4,80	4,25 4,85	4,20 5,00	4,35 5,15	4,40 5,25	5,15 5,80	5,20 5,90	5,25 6,00	5,50 6,40	5,75 6,50	5,85 6,60
d	Wohnungsgröße über 50 bis 80 m²	von bis	3,70 4,15	3,75 4,20	3,80 4,25	4,00 4,60	4,10 4,70	4,15 4,80	4,10 4,75	4,20 4,90	4,30 5,00	4,95 5,50	5,00 5,60	5,05 5,85	5,30 6,05	5,45 6,20	5,55 6,40
e	Wohnungsgröße über 80 m²	von bis	3,60 4,05	3,65 4,10	3,70 4,15	3,85 4,45	4,00 4,55	4,10 4,65	3,95 4,50	4,05 4,65	4,10 4,75	4,65 5,25	4,70 5,35	4,75 5,55	5,05 5,80	5,20 5,90	5,35 6,00

B						
	Zu- und Abschläge für Abweichungen der Ausstattung vom Wohnungstyp in €/m²					
f	ohne Heizung	- 0,72	- 0,72	- 0,72	-	-
g	ohne Dusche / Bad	- 0,61	- 0,61	- 0,61	-	-
h	mit Warmwasserversorgung i.d. Küche	0,10	0,10	0,10	-	-
i	ohne Warmwasserversorgung i.d. Küche	-	-	-	- 0,10	- 0,10
j	Isolierverglasung	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36
k	Wärmedämmung	0,40	0,50	0,50	0,50	0,50

6			7			8			9			10			11		
1976 - 1980			1981 - 1985			1986 - 1993			1994 - 2001			2002 - 2010			ab 2011		
I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
5,75 6,80	5,90 6,95	6,00 7,10	6,60 8,05	6,70 8,20	6,85 8,30	7,60 8,65	7,70 8,75	7,85 8,80	7,60 8,55	7,80 8,70	7,90 8,75	7,65 8,45	7,85 8,60	8,00 8,70	7,70 8,50	7,90 8,65	8,10 8,80
5,45 6,50	5,60 6,65	5,70 6,75	6,25 7,65	6,35 7,75	6,45 7,90	7,20 8,10	7,30 8,20	7,40 8,35	7,20 8,10	7,35 8,30	7,45 8,35	7,25 8,10	7,40 8,25	7,55 8,30	7,30 8,15	7,45 8,30	7,65 8,40
5,20 6,20	5,35 6,40	5,45 6,55	6,00 7,30	6,10 7,45	6,25 7,60	6,90 7,85	7,00 7,95	7,15 8,05	6,90 7,75	7,10 7,90	7,15 8,05	6,95 7,65	7,10 7,80	7,25 8,00	7,00 7,70	7,15 7,90	7,35 8,10
-			-			-			-			-			-		
-			-			-			-			-			-		
-			-			-			-			-			-		
- 0,10			- 0,10			- 0,10			- 0,10			- 0,10			- 0,10		
0,36			-			-			-			-			-		
0,50			0,50			-			-			-			-		

Erläuterung der Tabellen

Der Mietpreisspiegel ist aufgeteilt in Tabelle **A** und und **B**.

Tabelle A:

Bei den ausgewiesenen Werten wird ausgegangen von **Wohnungsgrundtypen** nach dem **(a)** Baujahr einschließlich Zentralheizung, Bad/Dusche und WC.

Diese Grundtypen sind unterteilt in zehn Gruppen, und zwar wie folgt:

1. Wohnungsgrundtyp **Bergisch Fachwerk, erbaut bis 1918**,
Raumhöhe unter 2,3 m.
Hier handelt es sich um die in Solingen typischen in Fachwerk erstellten Gebäude.

2. Wohnungsgrundtyp **erbaut bis 1948**
Holzdielenfußboden überwiegend auf Holzbalkenkonstruktion, massive Außenwände, Wohnungen abgeschlossen.
Auch Fachwerkgebäude mit Raumhöhen 2,3 m und mehr.

3. Wohnungsgrundtyp erbaut in der Zeit **von 1949 bis 1954**.
Die Raumhöhe beträgt ca. 2,5 m.

4. Wohnungsgrundtyp erbaut in der Zeit **von 1955 bis 1970**
In Abweichung zu Typ 3 mittlere Raumgröße nicht unter 12 m^2 mit Ausnahme der Küchen und Nebenräume, Warmwasserversorgung in der Küche, Balkon vorhanden.

5. und **6.** Wohnungsgrundtyp erbaut in der Zeit von **1971 bis 1980**
Die Wohnungen unterscheiden sich von den in 4. ausgewiesenen im Wesentlichen durch bessere Ausstattung.

7. Wohnungsgrundtyp erbaut in der Zeit **ab 1981**.
Zur Grundausstattung gehört Isolierverglasung.

8. bis **11.** Wohnungsgrundtyp erbaut in der Zeit **ab 1986**.
Zur Grundausstattung gehört Wärmedämmung.

Die Tabelle A beinhaltet des Weiteren eine Aufteilung nach **(b) Wohnlagen** und zwar wie folgt:

I = Mindere Wohnlage

Sehr starke Immissionsbeeinträchtigung,
gedrängte Bebauung und keine Grünfläche in der Nähe

II = Mittlere Wohnlage

Normale Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.
Die meisten Wohnungen in Solingen liegen in diesen Gebieten.

III = Gute Wohnlage

Aufgelockerte Bauweise,
geringe Beinträchtigung durch Immissionen.
Im Wesentlichen Anliegerverkehr.

Des Weiteren bietet die Tabelle A eine Aufteilung nach (**c, d, e**) **Wohnungsgrößen**. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Wert einer Wohnung durch ihre Größe mitbestimmt wird.

Die Unterteilung wird wie folgt vorgenommen.

c) bis 50 m^2 Wohnfläche

d) über 50 bis 80 m^2 Wohnfläche

e) über 80 m^2 Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der geltenden Wohnflächenverordnung.

Grundsätzliches über das Einordnungsverfahren:

1. Vorrangig ist die Einstufung entsprechend dem Baujahr.
2. Bei kernsanierten Wohnungen oder bei durch Ausbau neu geschaffenem Wohnraum erfolgt die Einordnung nach dem Jahr der Sanierung bzw. des Ausbaus.
3. Bei umfassend modernisierten Wohnungen ohne Austausch konstruktiver Bauteile ist wie folgt zu verfahren:

   3.1. Einordnung entsprechend dem Ursprungsjahr Tabelle A und B zuzüglich sonstiger Zu- und Abschläge lt. Seiten 8, 9, 13 und 14.

   3.2. Einordnung entsprechend dem Modernisierungsbaujahr Tabelle A und B zuzüglich sonstiger Zu- und Abschläge lt. Seiten 8, 9, 13 und 14.

   3.3. Mittelwert aus Summe 3.1. und 3.2.

Tabelle B

In dieser Tabelle werden **Zu- und Abschläge** ausgewiesen, und zwar entsprechend den tatsächlichen Abweichungen von den Wohnungsgrundtypen.

Die Wärmedämmung (m) bezieht sich auf die Dämmung von Dach, Außenwänden und Kellerdecke. Sind Teilflächen wärmegedämmt, ist der Zuschlag nach dem Verhältnis der gedämmten Fläche zur Summe der Dach-, Wand- und Kellerdeckenfläche zu berechnen. Der Dämmung des Daches gleichzusetzen ist die Dämmung der letzten Geschossdecke zum nicht ausgebauten Dachraum.

Aufstellung über Besonderheiten:

Die Aufstellung über Besonderheiten weist Merkmale aus, die in Tabelle A und B nicht berücksichtigt sind.
Für folgende Besonderheiten sind weitere Zu- oder Abschläge auf die in Tabelle A und B genannten Werte gerechtfertigt.

1. Zuschläge für besondere Ausstattung auf Summe der Tabellenwerte A und B:

a)	Separates Gäste-WC	2%
b)	Zweitbad/Zweitdusche mit WC	3%
c)	Einfamilienhaus	10 - 20%
d)	Gegensprechanlage	1%
e)	Satellitenantennen- bzw. Kabelanschluss	1%
f)	Etagenheizung	3%
g)	neuzeitlich modernisiertes Bad/Dusche in Wohnungen, die vor 1986 erbaut wurden (neuzeitliche Sanitärobjekte und Armaturen)	5%
h)	Einrichtungen zur Erfassung des wohnungsbezogenen Wasserverbrauchs	2%
i)	Appartement (1-Zi.-Appartement mit Kochnische)	3 - 5%
j)	Aufzug	4%
k)	mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten	1 - 5%

2. Abschläge:

a)	Versorgungsleitungen, außer Heizung, überwiegend auf Putz	0,10 €/m²
b)	Souterrainwohnung	0,10 €/m²
c)	fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung	0,10 €/m²
d)	nicht abgeschlossene Wohnung, z.B. Toilette außerhalb der Wohnung	0,13 €/m²
e)	gemeinschaftlich benutzte Toilette	0,15 €/m²
f)	Toilette außer Haus	0,26 €/m²
g)	Nachtstromspeichereinzelöfen	0,10 €/m²
h)	Öl-Gas-Einzelofen mit zentraler Versorgung	0,10 €/m²

Schlusswort

Der Mietpreisspiegel wird bei Bedarf fortgeschrieben. Die an der Erstellung des Mietpreisspiegels beteiligten Vereine erörtern einmal jährlich, ob eine Fortschreibung erforderlich ist.
Veröffentlichungen oder Vervielfältigungen des Mietpreisspiegels sind nur nach Zustimmung durch die genannten drei Vereine zulässig.

Ihre Notizen

Museum
Zentrum für verfolgte Künste

Center for
Persecuted Arts

1994 unterzeichneten 50 Autor*innen, unter ihnen Salman Rushdie, Günter Grass und Herta Müller, einen Aufruf zur Gründung eines „Zentrums für verfolgte Künste“. 2015 wurde es in Solingen eröffnet und hat sich seitdem international etabliert: Der Londoner Guardian kürte es indes zu einer der 10 wichtigsten Museums-neugründungen weltweit.

Als ein Entdeckungsmuseum verschollener, verlorener, von der Kunstgeschichte bisher kaum berücksichtigter Kunstwerke, Geschichten und Schicksale bietet es denjenigen Künstler*innen einen Ort, die aufgrund von Flucht und Vertreibung, Terror und politischer Verfolgung kein breites Forum gefunden haben.

Die vielstimmige Sammlung der „Bürgerstiftung für verfolgte Künste – Else-Lasker-Schüler-Zentrum – Kunstsammlung Gerhard Schneider“ ist in einer Dauerausstellung präsent, der Fundus umfasst mehr als 5000 Kunstwerke, Literatur und Bilder – von der verfemten, von den Nazis als „entartet“ diffamierten Kunst bis in die Gegenwart.

Museum
Zentrum für verfolgte Künste

Wuppertaler Str. 160
42653 Solingen
Tel. +49 212 258140
info@verfolgte-kuenste.de

verfolgte-kuenste.com

Oscar Zügel: Rote Tänzerin, 1933, Bürgerstiftung für verfolgte Künste – Else-Lasker-Schüler-Zentrum – Kunstsammlung Gerhard Schneider im Museum für verfolgte Künste

find us on

Netzwerk Kulturelles Erbe

LVR Qualität für Menschen