

Wuppertal

Solingen


Düsseldorf

Köln

An aerial photograph of the city of Solingen, Germany, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a prominent church spire. The image is framed by a white, torn-paper-like border.

# Mietspiegel

## für Solingen 2025

A photograph of a family of four (a woman, a man, a young girl, and a young boy) standing on a balcony with a metal railing. They are all smiling and looking out towards the camera. The background shows a modern building with large glass windows and a clear blue sky.

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

# 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 Warmwassergeäten

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.

# Mietspiegel 2025

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 m <sup>2</sup>	von bis	4,03 4,51	4,08 4,56	4,13 4,61	4,40 5,00	4,45 5,15	4,56 5,20	4,51 5,37	4,67 5,53	4,72 5,63	5,64 6,37	5,71 6,47	5,76 6,58	6,04 7,02	6,30 7,13	6,42 7,24
d	Wohnungsgröße über 50 bis 80 m <sup>2</sup>	von bis	3,97 4,45	4,02 4,50	4,07 4,55	4,28 4,92	4,39 5,04	4,45 5,14	4,39 5,09	4,50 5,25	4,60 5,36	5,42 6,03	5,48 6,13	5,53 6,41	5,80 6,62	5,96 6,79	6,08 7,00
e	Wohnungsgröße über 80 m <sup>2</sup>	von bis	3,85 4,33	3,90 4,39	3,96 4,44	4,12 4,76	4,27 4,86	4,39 4,97	4,22 4,81	4,33 4,97	4,39 5,08	5,08 5,74	5,13 5,84	5,19 6,06	5,51 6,33	5,68 6,44	5,84 6,55
B		Zu- und Abschläge für Abweichungen der Ausstattung vom Wohnungstyp in €/m <sup>2</sup>															
f	ohne Heizung	- 0,80			- 0,80			- 0,80			-			-			
g	ohne Dusche / Bad	- 0,70			- 0,70			- 0,70			-			-			
h	mit Warmwasser- versorgung i.d. Küche	0,20			0,20			0,20			-			-			
i	ohne Warmwasser- versorgung i.d. Küche	-			-			-			- 0,10			- 0,10			
j	Isoglas 2-fach	0,36			0,36			0,36			0,36			0,36			
	Isoglas 3-fach	0,50			0,50			0,50			0,50			0,50			
k	Wärmedämmung	0,40			0,50			0,50			0,50			0,50			

6			7			8			9			10			11			12		
1976 - 1980			1981 - 1985			1986 - 1993			1994 - 2001			2002 - 2010			2011 - 2017			ab 2018		
I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
6,30 7,46	6,47 7,62	6,58 7,79	7,39 9,01	7,50 9,18	7,67 9,29	8,51 9,68	8,62 9,80	8,79 9,86	8,51 9,57	8,73 9,74	8,85 9,80	8,71 9,63	8,94 9,80	9,16 9,91	8,78 9,68	9,00 9,86	9,23 10,02	12,21 12,98	12,57 13,34	12,88 13,75
5,96 7,12	6,13 7,28	6,24 7,40	6,98 8,54	7,09 8,65	7,20 8,82	8,03 9,04	8,15 9,16	8,26 9,32	8,03 9,04	8,21 9,27	8,32 9,32	8,23 9,20	8,39 9,36	8,57 9,42	8,28 9,25	8,46 9,42	8,68 9,54	12,26 12,46	12,57 12,82	12,88 13,60
5,68 6,77	5,84 6,98	5,95 7,15	6,68 8,13	6,79 8,29	6,96 8,47	7,68 8,74	7,80 8,85	7,96 8,96	7,68 8,63	7,91 8,80	7,96 8,96	7,88 8,67	8,04 8,84	8,22 9,06	7,93 8,72	8,11 8,95	8,33 9,18	11,48 12,15	11,85 12,67	12,36 13,18
-			-			-			-			-			-					
-			-			-			-			-			-					
-			-			-			-			-			-					
- 0,10			- 0,10			- 0,10			- 0,10			- 0,10			- 0,10					
0,36 0,50			-			-			-			-			-					
0,50			0,50			-			-			-			-					

# Erläuterung der Tabellen

Der Mietpreisspiegel ist aufgeteilt in Tabelle **A** 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<sup>2</sup>  
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 bis 1985**.  
Zur Grundausstattung gehört Isolierverglasung.
- 8. bis 12.** 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 Beeinträchtigung 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<sup>2</sup> Wohnfläche
- d) über 50 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- e) über 80 m<sup>2</sup> 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 4, 5, 9 und 10.
  - 3.2. Einordnung entsprechend dem Modernisierungsbaujahr Tabelle A und B zuzüglich sonstiger Zu- und Abschläge lt. Seiten 4, 5, 9 und 10.
  - 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 wärmedämmend, 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)	neuezeitlich modernisiertes Bad/Dusche in Wohnungen, die vor 1986 erbaut wurden (neuezeitliche 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 €/m <sup>2</sup>
b)	Souterrainwohnung	0,10 €/m <sup>2</sup>
c)	fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung	0,10 €/m <sup>2</sup>
d)	nicht abgeschlossene Wohnung, z.B. Toilette außerhalb der Wohnung	0,13 €/m <sup>2</sup>
e)	gemeinschaftlich benutzte Toilette	0,15 €/m <sup>2</sup>
f)	Toilette außer Haus	0,26 €/m <sup>2</sup>
g)	Nachtstromspeichereinzeloßen	0,10 €/m <sup>2</sup>
h)	Öl-Gas-Einzeloßen mit zentraler Versorgung	0,10 €/m <sup>2</sup>

## 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.

# Dokumentation

**Der veröffentlichte Mietspiegel 2025 ist in den Werten identisch mit dem Mietspiegel 2024. Dessen Dokumentation gilt unverändert fort:**

## **Dokumentation zum Mietspiegel für Solingen und Umgebung 2024**

### **1. Vorbemerkungen**

Der vorliegende einfache Mietspiegel 2024 (§ 558 c BGB, § 1 MsV) für die Stadt Solingen wurde durch die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern - dem Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V., Haus & Grund Solingen e. V. und Haus & Grund Solingen-Ohligs e. V., aus dem existierenden Mietspiegel 2023 fortgeschrieben.

Mietspiegel finden ihre gesetzliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dieser vorliegende einfache Mietspiegel wurde am 4.3.2024 vom Arbeitskreis Mietspiegel einvernehmlich beschlossen und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Der Arbeitskreis setzt sich wie folgt zusammen:

- DMB Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.
- Haus & Grund Solingen e.V.
- Haus & Grund Solingen-Ohligs e. V.

Die zugrunde liegenden Daten für die Plausibilitätsprüfung der fortgeschriebenen Daten aus dem Mietspiegel 2023 wurden gemeinsam ausgewertet und vom Arbeitskreis als maßgebende Mietspiegelwerte beschlossen.

Diese vorliegende Dokumentation sowie die Erläuterungen im Mietspiegel entsprechen der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für einfache Mietspiegel (§§ 3 bis 4 MsV; Bundesrat-Drucksache 766/20, S. 22). Sie gibt Auskunft darüber,

- welche Daten oder sonstigen tatsächlichen Grundlagen
- in welchem Umfang verwendet worden und
- welcher Weg von der Auswertung zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel gewählt wurde (vgl. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 16. Aufl. 2024, Anhang 1 zu § 558 c - d BGB Rn. 2, S. 2050).

### **2. Gesetzliche Grundlage des einfachen Mietspiegels**

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung eines Mietspiegels

ergeben sich aus den §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches, dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG vom 10. August 2021) sowie die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV vom 28. Oktober 2021). Gleichzeitig stehen zur Verfügung die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (3. aktualisierte Auflage 2020, Überarbeitung vorgesehen) und den „Hinweisen zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013. Der vorliegende Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Solingen einschließlich aller Ortsteile.

### **3. Datengrundlage und Datenermittlung**

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Für die Basis des jetzt fortgeschriebenen Mietspiegels 2024, den Mietspiegel 2023, wurden nur Mieten einbezogen, die in den letzten 6 Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten). Es sind somit Mieten im Zeitraum zwischen dem 01.09.2017 und 01.01.2023 erfasst worden. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zu den ersten gemeinsamen Beratungen am 5.7.2022 und 20.10.2022 getroffen.

Dabei wurden u.a. der Fragebogen zur Datenerhebung (Anlage 1 - Haus & Grund sowie Anlage 2 - DMB) und die Ausstattungstabelle sowie die weitere Vorgehensweise besprochen.

Die Datenerhebung erfolgte durch:

- die Veröffentlichung eines Fragebogens für die Bürger der Stadt im Internet
- durch Veröffentlichung dieses Fragebogens in den Vereinsmagazinen,
- durch Auslage und Abgabe des Fragebogens in den Geschäftsstellen.

Durchgeführt wurde die Datenerhebung durch die Geschäftsstellen der beteiligten Vereine. Die Neuerstellung des Mietspiegels erfolgte auf Basis der in den rücklaufenden Fragebogen enthaltenen Mietwerte, die der gewählten Struktur des Mietspiegels folgend in Baualtersklassen zusammengeführt wurden. Es konnten insgesamt 154 Datensätze aus der Datenerhebung des DMB sowie ca. 300 Datensätze aus der Datenerhebung der beiden beteiligten Haus & Grund-Vereine verwertet werden.

## 4. Datenschutz

Für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels sieht das Mietspiegelreformgesetz im Hinblick auf die Datenverarbeitung und Verarbeitung anders als für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels keine besonderen Vorschriften vor.

Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf der Basis anonymisierter Daten. Die Fragebögen enthalten keine personengebundenen Daten und die erhobenen Daten werden nur für den Zweck der Mietspiegelerstellung verwendet. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich, da die Ausweisung der Ergebnisse in aggregierter Form vorgenommen wird.

Die Vorgaben nach Artikel 13 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden eingehalten.

## 5. Datenauswertung

Nach einer Extremwertbereinigung der oberen und unteren Ausreißerwerte wurden für den Mietspiegel 2023 wie bislang Mietwertspannen gebildet. Für den Mietspiegel 2024 wurden diese Daten, erstellt für den Mietspiegel 2023, inflationsbedingt fortgeschrieben (§ 558 c Abs. 3 BGB), und jeweils einer Plausibilitätsprüfung im Benchmarking durch einen Vergleich zu den inzwischen weiter erhobenen Mietwertdaten unterzogen. Die in § 558 c BGB genannte 2-jährige Frist zur Fortschreibung ist dabei nur als Orientierung im Regelfall zu verstehen (Bundesrat, Drucksache 766/20, S. 18; bestätigend: BGH, Urteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15, juris, Rn. 24, 27; Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 16. Aufl. 2024, §§ 558 c, 558 d BGB Rn. 70 mit weiteren Nachweisen). Es handelt sich nur um eine „Soll-Vorschrift“, von der auch mit einem kürzeren Zeitintervall abgewichen werden kann. Die Form der Fortschreibung ist dabei für den hier gegebenen einfachen Mietspiegel nicht vorgeschrieben (Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 16. Aufl. 2024, §§ 558 c, 558 d BGB Rn. 71). Die hier gewählte Form der inflationsbedingten Fortschreibung bindet an das in § 558 d Abs. 2 Satz 2, 2. Alternative für qualifizierte Mietspiegel zur Verfügung gestellte Procedere an.

Bei den erfassten Mieten handelt es sich ausschließlich um vereinbarte oder im Laufe des Vertragsverhältnisses zulässig erhöhte Netto-Kaltmieten. Die Mietwertdaten beruhen ausschließlich auf Angaben privater Vermieter und Wohnungsmieter.

Angebotsmieten aus Anzeigen oder Immobilienportalen wurden nicht berücksichtigt.

#### a) Erstellungsprozess

Das Grundraster der Tabelle entspricht dem Aufbau der Mietspiegeltablette 2023. Insgesamt bilden drei der Wohnwertmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete die Struktur der Mietspiegeltablette:

- Beschaffenheit der Wohnung, getrennt nach Baualtersklassen
- Ausstattung, getrennt nach Ausstattungskategorien
- Größe der Wohnung, getrennt nach Größenklassen

Das Wohnwertmerkmal „Art der Wohnungen“ wurde bereits bei der Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes berücksichtigt. Es handelt sich bei dem Datenbestand um abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als einer Wohnung. Das fünfte Wohnwertmerkmal „Lage“ ist weiterhin unterteilt in „Mindere Wohnlage“ = I, „Mittlere Wohnlage“ = II und „Gute Wohnlage“ = III und auf Seite 7 der Erläuterungen zum Mietspiegel abgebildet.

Die Wohnwertmerkmale „Beschaffenheit“ und „Ausstattung“ schließen auch den energetischen Zustand des Gebäudes ein.

Der Arbeitskreis hat beschlossen, die bisherige jüngste Baualtersklasse 11 „ab 2011“ fortzuschreiben in eine Baualtersklasse „ab 2011-2017“ und um eine Baualtersklasse 12 „ab 2018“ zu ergänzen.

#### b) Spannenbildung

In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln wird die Ausweisung von Spannen empfohlen. In der Regel können durch die Mietspiegelwerte nicht alle Mietunterschiede erklärt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle relevanten mietpreisbeeinflussenden Faktoren statistisch abgesichert ermittelt und ausgewiesen werden können. Diese Spannen zeigen nach Extremwertbereinigung den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes, sodass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Auf dem Wohnungsmarkt kommt es vor, dass auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden. Die Mietspiegelspanne gibt die üblichen Entgelte in ihrer ganzen Bandbreite wieder.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat gebilligt, dass vom Mittelwert der Spanne auszugehen ist und aufgrund besonderer Qualitätsmerkmale der zu bewertenden Wohnung Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind (BGH-Urteil vom 29.02.2012 VIII ZR 346/10).

#### c) Ermittlung von Zu- und Abschlägen

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen wohnwertrelevanten Merkmale gemäß § 558 BGB erfasst. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die es als gerechtfertigt erscheinen lassen, den ausgewiesenen Mittelwert eines Tabellenfeldes um einen Zu- oder Abschlag zu erhöhen bzw. zu vermindern.

Soweit es sich um Ausstattungsmerkmale mit energetischen Charakter (insbes. Heizung, Warmwasserversorgung in der Küche, Isolierglasfenster, Fassadendämmung) handelt, werden entsprechende Nominalwerte wie bisher in der Mietspiegeltabelle ausgewiesen. Beim Zuschlag für Isolierglasfenster wird nun zwischen gedämmten Fenstern mit 2fach- und mit 3fach-Verglasung unterschieden. Soweit es sich um technische oder Wohnwert bestimmende Merkmale handelt, sind sie weiterhin mit prozentualen Zuschlägen und Abschlägen in der Tabelle B erfasst. Das gilt auch für den Wohnungstyp „Einfamilienhaus“, zu verstehen als Haustyp nur mit alleiniger Nutzung. Alle Häuser mit zwei Parteien und mehr können einen derartigen Zuschlag nicht in Anspruch nehmen. Die ausgewiesene Spanne beim Zuschlag wird angewandt und genutzt zur Bewertung bei Mittel- oder Eckreihenhäuser bzw. frei stehenden Häusern. Denn die Grundwerte der Tabelle A beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 2 Wohneinheiten.

Soweit umfassende Modernisierungen oder Kernsanierungen durchgeführt worden sind oder soweit schließlich durch Ausbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, folgt die Berücksichtigung dieser Wohnwertmerkmale entweder dem arithmetischen Mittel zwischen dem Rechenergebnis aus der Mietpreisbildung, bezogen für das Ursprungsjahr und dem Jahr der umfassenden Modernisierung, oder dem Ansatz des Jahres der Kernsanierung.

Der Mietspiegel 2024 folgt auch insoweit der bisher bekannten und geläufigen Aufbaustruktur.

Dieser Mietspiegel, seine Erläuterungen und diese Dokumentation sind umgehend im Internet kostenfrei veröffentlicht worden (§ 5 MsV).

4. März 2024

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V.  
Haus & Grund Solingen e. V.  
Haus & Grund Solingen-Ohligs e. V.

## Anlage 1:

- Mieterhebungsbogen Haus & Grund Solingen e. V.,  
Haus & Grund Solingen-Ohligs e. V.



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Solingen e.V.

### Mieterhebungsbogen - Ermittlung von Vergleichsmieten für Solingen

#### Anschrift des vermieteten Objekts

\_\_\_\_\_  
Straße, Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Postleitzahl, Ort und Ortsteil

#### Angaben zum Gebäude:

- Einfamilienhaus                       Doppelhaushälfte  
 Reihenhaushälfte                       Reiheneckhaus  
 Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_\_ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung (Stockwerk)

- Untergeschoss/Souterrain  
 Erdgeschoss  
 \_\_\_\_\_ Obergeschoss  
 Dachgeschoss
- Baujahr \_\_\_\_\_       Kernsanierung im Jahre \_\_\_\_\_  
 umfassende Modernisierung im Jahre \_\_\_\_\_

Gedämmte Gebäudehülle                      U-Wert/WLG-cm                      Monat/Jahr

- Dach / oberste Geschossdecke  
 Fassade  
 Fenster mit Isolierverglasung  
 Kellerdecke

#### verbaute Heiztechnik

- Gaszentralheizung                       Gasstrahlheizung                       Brennwertheizung  
 Öl-Zentralheizung                       Ofen-Heizung                       Fernwärme  
 Sonstiges \_\_\_\_\_

Baujahr der Heizung / Jahr des Einbaus \_\_\_\_\_

#### Monatlicher Mietpreis

Netto-Miete ohne Betriebs- und Heizkosten \_\_\_\_\_

(Sind die Betriebskosten oder einzelne Betriebskostenarten in der Miete enthalten, müssen sie herausgerechnet werden)

Schönheitsreparaturen (Renovierungskosten) sind in der Miete

nicht berücksichtigt /  enthalten.



Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung \_\_\_\_\_ €  
Garagen- / Stellplatzmiete \_\_\_\_\_ €  
gezahlt seit (Monat/Jahr) \_\_\_\_\_  
Mietvertrag vom \_\_\_\_\_

### Beschreibung der Wohnung

Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Anzahl der Wohnräume (ohne Küche, Bad, etc.): \_\_\_\_\_

- Mansarde
- Küche       Kochnische       Einbauküche
- Bad/Dusche       Bad/Dusche/WC       WC separat       separates Gäste WC  
 Zweitbad/Zweitdusche mit WC       WC außerhalb der Wohnung  
 letzte Sanierung/Modernisierung des Bades im Jahr \_\_\_\_\_
- Einrichtungen zur Ermittlung des wohnungsbezogenen Wasserverbrauchs
- Parkettfußboden       Teppichboden       andere Bodenart
- Terrasse       Balkon/Loggia       Gartennutzung
- Isolierverglasung - U-Wert \_\_\_\_\_  
 Einfachverglasung
- Satellitenantenne bzw. Kabelanschluss       Internetanschluss / Glasfaser
- Gegensprechanlage       Einbruchssicherungen
- barrierearm / Senioren gerecht       Rollstuhl gerecht

Sonstige Angaben (Extras, Fernblick etc.):  
\_\_\_\_\_

### Ausstattung des Gebäudes

- Aufzug  
 Solaranlage (zum Beispiel für Wasser und/oder für Heizung)  
 Erdwärmepumpe  
 Luftwärmepumpe  
 Wallbox / Ladesäule für E-Fahrzeuge

### Finanzierung

Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln/Wohnungsfürsorgemitteln finanziert:  
 Ja       Nein

### Hinweis zum Datenschutz:

Die Angaben auf diesem Bogen werden von Haus & Grund Solingen e. V. zur Ermittlung und Auskunftserteilung über ortsübliche Vergleichsmieten gespeichert. Der Vermieter/Mieter verpflichtet sich, vom Mieter, Vermieter eine schriftliche Einwilligung darüber einzuholen, dass die Daten seiner Wohnung über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miethöhe im Rahmen der Vergleichsmieterhöhung weitergegeben werden. Im Übrigen verweisen wir auf unsere **Datenschutzerklärung** unter <https://www.haus-und-grund-solingen.de/datenschutz/datenschutz.htm>

## Anlage 2:

- Mieterhebungsbogen Deutscher Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V.



Mitglieder-Fragebogen zur Ermittlung von Vergleichsmieten in Solingen und Umgebung für die Erstellung des Mietpreisspiegels 2023

### **Anschrift des gemieteten Objektes**

\_\_\_\_\_  
Straße, Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Postleitzahl, Ort und Ortsteil

### **Angaben zum Gebäude:**

#### **Baujahr:** \_\_\_\_\_

- Einfamilienhaus       Doppelhaushälfte  
 Reihenhaushaus       Reihenenendhaus  
 Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_\_ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung (Stockwerk):

- Untergeschoss / Souterrain  
 Erdgeschoss  
 \_\_\_\_\_ Obergeschoss  
 Dachgeschoss  
 Baujahr: \_\_\_\_\_       Kernsanierung im Jahr: \_\_\_\_\_  
 Umfassende Modernisierung im Jahr: \_\_\_\_\_

### **Gibt es eine gedämmte Gebäudehülle?**

(U-Wert/WLG-cm: \_\_\_\_\_ erstellt im Monat/Jahr: \_\_\_\_\_)

- Dach / oberste Geschossdecke  
 Fassade  
 Fenster mit Isolierverglasung  
 Kellerdecke

### **Welche Heiztechnik ist verbaut?:**

- Gaszentralheizung       Gasetagenheizung       Brennerheizung  
 Öl-Zentralheizung       Ofen-Heizung       Fernwärme  
 Sonstiges \_\_\_\_\_

Baujahr der Heizung / Jahr des Einbaus \_\_\_\_\_

### **Zum Mietvertrag:**

#### **Monatlicher Mietpreis:**

Netto-Miete (ohne Betriebs- und Heizkosten, VZ): \_\_\_\_\_

(Schönheitsreparaturen (Renovierungskosten) sind in der Miete:

- nicht berücksichtigt       /      enthalten

Höhe der mtl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ €

Garagen-/ Stellplatzmiete: \_\_\_\_\_ €

Die Miete wird gezahlt seit (Monat/Jahr): \_\_\_\_\_

Der Mietvertrag ist vom (Datum): \_\_\_\_\_

**Beschreibung der genutzten Wohnung:**

Wohnfläche insgesamt: \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

Anzahl der **Wohnräume** (ohne Küche, Bad, Keller, etc.): \_\_\_\_\_

**Gibt es die folgenden (besonderen) Ausstattungen?:**

- Küche       Kochnische       Einbauküche  
 Bad/Dusche       Bad/Dusche/WC       WC separat       separates Gäste WC  
 Zweit Bad/Zweit Dusche mit WC       WC außerhalb der Wohnung  
 Mansarde

- Parkettfußboden       Teppichboden       andere Bodenart: \_\_\_\_\_  
 Terrasse       Balkon/Loggia       Gartennutzung

- Isolierverglasung (-U-Wert): \_\_\_\_\_  
 Einfachverglasung  
 Einrichtungen zur Ermittlung des wohnbezogenen Wasserverbrauchs

- Satellitenantenne / Kabelanschluss       Internetanschluss / Glasfaser  
 Gegensprechanlage       Einbruchssicherungen

- Barriere arm / Senioren gerecht       Rollstuhl gerecht

- Letzte Sanierung/Modernisierung des Bades im Jahr: \_\_\_\_\_

Sonstige Angaben (Extras, Fernblick etc.):

\_\_\_\_\_

**Weitere Ausstattung des Gebäudes:**

- Aufzug  
 Solaranlage (zum Beispiel und/oder für Heizung)  
 Erdwärmepumpe  
 Luftwärmepumpe  
 Wallbox / Ladesäule für E-Fahrzeuge

**Hinweis zum Datenschutz**

Die Angaben aus diesem Fragebogen werden vom „Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V.“ anonymisiert und nur zur Ermittlung und Auskunftserteilung über örtliche Vergleichsmieten elektronisch gespeichert.

**Vielen Dank für IHRE Mithilfe!**

# Der Mietspiegel 2025 wird herausgegeben von:

Mieterbund  
Rheinisch-Bergisches  
Land e.V.



[www.mieterbundrbl.de](http://www.mieterbundrbl.de)

Haus- und  
Grundeigentümervers  
Solingen e.V.



[www.haus-und-grund-solingen.de](http://www.haus-und-grund-solingen.de)

Haus- und  
Grundeigentümervers  
Solingen-Ohligs e.V.



[www.hugso.de](http://www.hugso.de)

---

## Impressum

Herausgeber:  
Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.  
[www.mieterbundrbl.de](http://www.mieterbundrbl.de)

Haus- und Grundeigentümervers  
Solingen e.V.  
[www.haus-und-grund-solingen.de](http://www.haus-und-grund-solingen.de)

Haus- und Grundeigentümervers  
Solingen-Ohligs e.V.  
[www.hugso.de](http://www.hugso.de)

Gestaltung:  
deus werbung, Solingen - [www.deus-werbung.de](http://www.deus-werbung.de)

Fotos Titelblatt:  
oben: © Christa Kastner, Solingen  
unten: © istockphoto.com

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