

# Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Gebiet der Stadt Bochum  
gültig vom 1. 4. 2008 bis 31. 3. 2010

Arbeitskreis Mietspiegel:  
Haus + Grundeigentümerverschein Bochum e. V.  
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümerverschein vertr. durch:  
Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V.  
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel  
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.  
Mieterverein Wattenscheid e.V.  
Stadt Bochum , Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen



Mietspiegel Bochum  
2008 - 2010



## USB – Aktiv für Bochum

# Wir sind da wenn's ein bisschen mehr wird

**Unsere Mission:** die kleinen und großen Baustellen in Ihrem Leben. Egal ob Sie umbauen, entrümpeln oder Ihren Garten auf Vordermann bringen, mit dem Containerdienst des USB Umweltservice Bochum wächst Ihnen so leicht nichts mehr über den Kopf. Vom 1-Kubikmeter-Mini bis zum XXL-Modell für die 30fache Menge - der USB hat für alle Lebenslagen den passenden Container parat. Wenn Sie ihn so richtig abgefüllt haben,

kümmern wir uns um die umweltgerechte Entsorgung. Noch Fragen? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Weitere Informationen unter:**  
**USB Umweltservice Bochum GmbH**  
**Hanielstraße 1, 44801 Bochum**  
**Tel.: 02 34/33 36-0**  
**Fax: 02 34/33 36-109**  
**[www.usb-bochum.de](http://www.usb-bochum.de)**

Containerdienst  
Tel. 02 34/33 36-212/-215

**USB**  
Umweltservice  
Bochum  
GmbH

Entsorgung  
Verwertung  
Reinigung  
Gewerbeservice  
Bürgerservice  
Beteiligungen

# **Bochumer Mietspiegel**

## **für nicht preisgebundene Wohnungen**

**gültig vom 01. 04. 2008 bis zum 31. 03. 2010**

### **1. Allgemeines**

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer umfangreichen Umfrage bei Bochumer Mietern und Vermietern. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches anerkannt worden.

Der Mietspiegel gibt ausschließlich das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer nicht preisgebundener Mietwohnungen (Geschosswohnungsbau) im Stadtgebiet Bochum wieder. Daten über vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser wurden nicht erhoben und finden sich deshalb auch nicht in den Tabellenwerten wieder.

Der Mietspiegel soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien verhindern und zur Versachlichung von Auseinandersetzungen um den Mietpreis beitragen.

Es empfiehlt sich im Zweifelsfall, mit dem eigenen Mietvertrag bei einer der auf der letzten Seite genannten Interessenvertretungen Rücksprache zu nehmen.



Was auch passiert.  
Die Sparkassen-Altersvorsorge  
passt sich Ihrem Leben an.

 Sparkasse  
Bochum

Der Staat macht Geschenke - greifen Sie zu! Sichern Sie sich Ihre individuelle Zulage von zurzeit bis zu 114 Euro (Kinder bis zu 138 Euro) pro Person und Jahr. Informieren Sie sich jetzt bei Ihrem Sparkassen-Finanzberater nach Voraussetzungen und Prämienhöhe. Mehr dazu in Ihrer Sparkassen-Geschäftsstelle und unter [www.sparkasse-bochum.de](http://www.sparkasse-bochum.de). **Wenn's um Geld geht - Sparkasse.**

## **2. Ortsübliche Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne alle Betriebs- und Nebenkosten (Nettokaltmiete) je Quadratmeter im Monat.

Sollte eine Brutto- oder Teilinklusive Miete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

## **3. Betriebs- und Nebenkosten**

Als Betriebs- und Nebenkosten gelten die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) aufgeführten Kostenarten. Das sind zur Zeit:

Grundsteuer, Kosten für Frisch- und Abwasser, Oberflächenentwässerung, Heizung und deren Wartung, Abgasmessungen, die zentrale Warmwasserversorgungsanlage und deren Wartung, Aufzug und dessen Wartung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Haushaftpflicht- und Gebäudeversicherung, Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne oder des Kabel- oder Satellitenanschlusses, Kosten der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.



## 4. Baujahr des Hauses

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert. Zur Einordnung in die Baualtersklassen der Tabelle ist das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgebend. Die Tabellenwerte stellen durchschnittliche Mieten (Mittelwerte) für typische Wohnungen der jeweiligen Baualtersklasse dar.

### Ausbau und Erweiterung:

Bei nachträglich neugeschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist ein Mittelwert aus den Tabellenwerten der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte und der davor liegenden Altersklasse zu bilden.

### Modernisierungen:

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattung zugrunde zu legen. Die Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse darf nicht vorgenommen werden.

## 5. Wohnlagen

Nach den Ergebnissen der aktuellen Umfrage werden in Bochum sieben Wohnlagen unter Berücksichtigung entsprechender Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Kindergärten, Kirchen, Behörden, Verkehrsanbindungen) unterschieden:

- 5.1 Wohngebiet außerhalb der Innenstadt  
mit dichter Bebauung, geschlossener  
Häuserfront zur Straße oder Hochhaussiedlung  
Kein Zu- oder Abschlag

5.2	Wohngebiet außerhalb der Innenstadt mit aufgelockerter Bebauung, Grünflächen zwischen den Häusern, maximal drei Geschosse Kein Zu- oder Abschlag	
5.3	Innenstadtnah mit entsprechender Infrastruktur und entsprechender Lärmbelästigung Zuschlag (EUR/qm/Monat)	0,16 €
5.4	Innenstadtnah mit entsprechender Infrastruktur ohne Lärmbelästigung Zuschlag (EUR/qm/Monat)	0,20 €
5.5	Stadtteilzentrumnah mit entsprechender Infrastruktur und entsprechender Lärmbelästigung Abschlag (EUR/qm/Monat)	0,05 €
5.6	Gewerbe- oder Mischgebiet mit Beeinträchtigungen durch Lärm oder Lieferverkehr Abschlag (EUR/qm/Monat)	0,25 €
5.7	Randgebiet mit Siedlungscharakter und begrenzter Infrastruktur Abschlag (EUR/qm/Monat)	0,08 €

## 6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraumes voraus.

Der Tabellenmiete liegt eine Standardwohnung zugrunde, die über folgende Mindestausstattungen verfügt, die ausschließlich der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat:

- Wohnungsabschluss (nur eine Tür zum Treppenhaus)
- alle Räume können direkt vom Flur oder von der Diele betreten werden (keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume, ab Dreiraumwohnung)
- Bad und WC
- das Bad enthält eine Einbauwanne oder Dusche und Handwaschbecken (alles mit Warmwasserversorgung) und ist verflies.
- Zentral-, Etagen- oder Nachtstromspeicherheizung
- mindestens 2/3 isolierverglaste Fenster
- Kabel- oder Satellitenanschluss
- Elektroinstallation ausreichend für den Betrieb aller modernen Geräte
- die Schalldämmung der Wohnung entspricht dem Standard des Baujahres

## **Zu- und Abschläge:**

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind die nachstehenden Zu- und Abschläge vorzunehmen. Sie gliedern sich in zwei Gruppen:

- Zu- und Abschläge auf die Tabellenmiete pro Quadratmeter (EUR/qm/Monat)
- Zu- und Abschläge pro Wohnung (EUR/Monat)

Zunächst ist die ortsübliche Miete anhand der Tabellenwerte mit den Zu- bzw. Abschlägen pro Quadratmeter (EUR/qm/Monat) zu ermitteln und mit der Wohnfläche zu multiplizieren. Dieser Betrag ist dann um die Zu- bzw. Abschläge pro Wohnung (EUR/Monat) zu verändern.

### **Zuschläge auf die Tabellenmiete (EUR/qm/Monat):**

gehobene Fußbodenausstattung (z.B. Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Parkett)	0,39 €
gehobene Heizungsanlage (Brennwerttechnik, vergleichbares oder Fußbodenheizung)	0,17 €
Dämmung der Außenfassade	0,11 €

Energiepass mit Energieeffizienzklasse A oder Energieverbrauchsklasse kleiner gleich 100 Kwh/m <sup>2</sup> a	0,21 €
mindestens 2/3 der Fenster mit Rolläden ausgestattet	0,15 €

**Abschläge auf die Tabellenmiete (EUR/qm/Monat):**

einfache Fußbodenausstattung (z.B Estrich, unbehandelter Holzdielenboden)	0,11 €
keine Heizung	0,44 €
keine Isolierverglasung	0,39 €
Elektroinstallation nicht ausreichend für den Betrieb aller modernen Geräte	0,31 €

**Zuschläge pro Wohnung (EUR/Monat):**

gehobene Badausstattung (z. B. vollständig - deckenhoch - gefliest, Einbauwanne und Dusche, mehrere Waschtische, Bidet)	22,95 €
Gegensprechanlage	6,15 €
Balkon/Terrasse/Freisitz (Voraussetzung für die Erhebung dieses Zuschlages ist, dass die Grundfläche von Balkon, Terrasse oder Freisitz bei der Berechnung der Wohnfläche anteilig berücksichtigt werden kann)	8,83 €
Gartenfläche zur alleinigen Nutzung	4,03 €

**Abschläge pro Wohnung (EUR/Monat):**

kein Bad	25,80 €
einfache Küchenausstattung (keine Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine, keine Warmwasserversorgung)	12,90 €

Durchgangszimmer oder gefangene Räume  
(ab Dreiraumwohnung) 5,31 €

keine Waschmöglichkeit außerhalb der Wohnung 10,44 €

### Besonderheiten:

- bei Sonderausstattungen können angemessene Zuschläge gemacht werden
- bei Unterschreitung der Mindeststandards können zusätzliche Abschläge gebildet werden.
- Appartement:  
Unter einem Appartement ist eine Einzimmerwohnung zu verstehen, die über eine eingerichtete Kochnische nebst separatem Bad mit Dusche/Einbauwanne und WC verfügt. Hier ist ein Zuschlag vorzunehmen, der dem Wert der Möblierung Rechnung trägt.

## Die Mietpreistabelle

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von - bis
bis 1949	bis 40 qm	4,86 €	4,83 € - 4,90 €
	über 40 qm	4,77 €	4,75 € - 4,79 €
1950 - 1969	bis 40 qm	5,06 €	5,03 € - 5,09 €
	über 40 qm	4,96 €	4,94 € - 4,98 €
1970 - 1989	bis 40 qm	5,88 €	5,83 € - 5,94 €
	über 40 qm	5,79 €	5,74 € - 5,83 €
ab 1990	bis 40 qm	6,36 €	6,29 € - 6,42 €
	über 40 qm	6,26 €	6,20 € - 6,32 €

## Rat und Hilfe in Fragen der Miethöhe:

Haus+Grundeigentümerverschein Bochum e.V.  
Haus+Grundeigentümer Bochum GmbH  
Viktoriastr. 63, 44787 Bochum  
Ruf: (0234) 96 127-0  
Fax: (0234) 96 127-44  
Internet: [www.hagebo.de](http://www.hagebo.de)  
E-Mail: [info@hagebo.de](mailto:info@hagebo.de)



**Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümerverschein**  
Gerthe - Harpen - Langendreer - Linden/Dahlhausen - Stiepel - Werne  
vertr. durch

*Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e.V.*  
Hattinger Str. 832, 44879 Bochum  
Tel.: 0234 / 494179 - Fax: 0234 / 9409022

Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 96114 - 0  
Fax: 96114 -11  
E-Mail: [info@mvbo.de](mailto:info@mvbo.de)  
Internet: [www.mvbo.de](http://www.mvbo.de)

**Mieterverein**   
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

  
**MIETER - VEREIN**  
**WATTENSCHIED**  
Seit 1919 im Dienste der Mieter und Pächter  
Nikolaistraße 2, 44866 Wattenscheid, Tel. / Fax : 02327 / 88403