

# M i e t s p i e g e l

für nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum

gültig vom 1. April 1996 bis 31. März 1998

## Herausgeber:

- Stadt Bochum, Amt für Wohnungswesen,  
Viktoriastr. 64, 44777 Bochum
- Stadt Bochum, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen,  
Herner Str. 146, 44777 Bochum
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bochum e. V.,  
Viktoriastr. 63, 44787 Bochum
- Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine
- Mieterverein Bochum und Umgegend e. V.,  
Brückstr. 58, 44787 Bochum
- Mieterverein Wattenscheid 1919 e. V.,  
Nikolaistr. 2, 44866 Bochum

Basis dieses Mietspiegels sind die von den genannten Organisationen ermittelten Daten aus den Vertragsabschlüssen bzw. -änderungen zwischen 1990 und 1993, die um die Indexsteigerungen der Wohnungsmieten des Statistischen Landesamtes NRW fortgeschrieben wurden. Er gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer freifinanzierter Wohnungen (nicht gewerblich genutzter Räume) im Stadtgebiet Bochum wieder.

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

## 1. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums **ohne alle Betriebskosten** im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und sonstige Kosten für Nebenleistungen (**Netto-Kalt-Miete**). Die Angaben der Mietpreistabelle verstehen sich je Quadratmeter und Monat.

## 2. Nebenkosten

Sollte eine **Brutto-** oder eine **Teilinklusionmiete** vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten bereits enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf Quadratmeter Wohnfläche. Gemeint sind insbesondere folgende Kostenarten:

Wasser, Entwässerung, Allgemeinstrom, Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Schornsteinfeger, Abgasmessungen, Wartung der Gastherme, Aufzugskosten, Hausreinigung, Gartenpflege, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandverkabelung, Waschmaschine

...

### 3. Alter des Hauses

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert. Zur Einordnung in die in der Tabelle angegebenen Baualtersklassen ist das Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes ausschlaggebend.

Die Tabellenwerte sind durchschnittliche Mieten für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklasse. Abweichungen nach oben oder unten sind in den angegebenen Preisspannen berücksichtigt. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden. In der Baualtersklasse 1990 bis 1995 sind keine Abweichungen vom Mittelwert zulässig.

Bei nachträglich neu geschaffenen Wohnungen ist das Jahr des Ausbaus abzüglich einer Baualtersklasse zugrunde zu legen.

### 4. Ausstattung

Bei den ermittelten Werten wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen einen durchschnittlichen Zustand aufweisen und dass angemessener Nebenraum (Keller/Abstellraum) dazugehört. Außerdem wird von folgenden Mindeststandards ausgegangen:

Die Wohnung ist abgeschlossen (nur eine Tür zum Treppenhaus), hat einen neuzeitlichen Grundriss (keine Durchgangsräume), Innen-WC, im Bad (falls vorhanden) ein neuzeitliches Handwaschbecken und eine Einbauwanne oder -dusche (beide mit Warmwasserversorgung) sowie ausreichende Vollverkachelung (Mindesthöhe ca. 1,60 Meter). Die Raumhöhe beträgt maximal 2,80 Meter (Ausnahme: verzierte Decken). Die Elektroinstallation entspricht heutigem Standard. Die Fußböden und Trennwände sind ausreichend schallgedämmt. Wäschetrocknungsmöglichkeiten sind vorhanden. Bei geringerer Ausstattung müssen die nachfolgend angegebenen Abschläge gemacht werden.

Die Mietpreistabelle enthält vier Ausstattungsklassen. (Die Ausstattungsklasse A der Mietspiegel von 1990 und 1992 ist wegen zu geringer Häufigkeit in der Tabelle nicht mehr berücksichtigt. Bei fehlendem Bad muss der nachfolgend angegebene Abschlag gemacht werden.) Maßgeblich für die Einordnung sowie alle ergänzend vorzunehmenden Zu- oder Abschläge ist ausschließlich die Ausstattung, die der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat.

Die Ausstattungsklassen sind wie folgt definiert:

- Klasse B** abgeschlossen Wohnung, Innen-WC, Bad
- Klasse C** zusätzlich zu B mit Sammelheizung  
(Zentral-, Etagen-, Nachtspeicherheizung oder Fernwärme)
- Klasse D** zusätzlich zu C mit Isolierfenstern
- Klasse E** zusätzlich zu D mit Wärmedämmung der Außenfassade

...

### **Abschläge:**

-	kein Bad		ca. 1,50 DM/qm
-	kein Keller/Abstellraum		ca. 0,25 DM/qm
-	keine Isolierfenster in Ausstattungsklasse E		ca. 0,65 DM/qm
-	WC im Treppenhaus		ca. 0,50 DM/qm
-	fehlender Wohnungsabschluss		ca. 0,90 DM/qm
-	mangelhafte Schalldämmung der Trennwände		ca. 0,25 DM/qm
-	keine Möglichkeit zum Wäschetrocknen		ca. 0,25 DM/qm

### **nur bei Altbauten (bis Baujahr 1959):**

-	im Bad keine Warmwasserversorgung von Wanne oder Waschbecken	je	ca. 0,25 DM/qm
-	im Bad unzureichende Verkachelung		ca. 0,25 DM/qm
-	kein neuzeitlicher Grundriss (ab 3-Zimmer-Wohnung)		ca. 0,40 DM/qm
-	keine neuzeitliche Elektroinstallation		ca. 0,20 DM/qm
-	Raumhöhe über 2,80 m (Ausnahme: verzierte Decken)		ca. 0,10 DM/qm
-	alte Holzdielenböden		ca. 0,10 DM/qm

### **Zuschläge:**

-	Isolierfenster in Ausstattungsklasse B	ca. 0,65 DM
---	--	-------------

Bei Sonderausstattungen können angemessene Zuschläge gemacht werden.

### **Modernisierungen**

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattung zugrunde zu legen. Eine Höhergruppierung in den Baualterklassen darf nicht vorgenommen werden.

### **Appartements**

Unter einem Appartement ist eine Einzimmerwohnung zu verstehen, die in der Regel eine Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Hier ist ein Zuschlag vorzunehmen, der dem Wert der Möblierung Rechnung trägt.

### **Geschosslage**

Abweichend von früheren Mietspiegeln sind in der Regel keine Zu- oder Abschläge für die Lage der Wohnung im Haus (Erd-/Dachgeschoss) vorzunehmen.

## **5. Wohnlagen**

Die Wohnlage hat in der Regel Einfluss auf den Mietpreis. Die Mietpreistabelle enthält nur die Werte der mittleren Wohnlage, weil diese in Bochum überwiegt. Für einfache, gute oder sehr gute Wohnlagen müssen Zu- bzw. Abschläge gemacht werden, welche zu begründen sind.

...

Bei der Beurteilung der Wohnlage müssen folgende Kriterien berücksichtigt werden:

a) Infrastruktur

Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen/Kindergärten, Ärzten/Krankenhäusern, Post, Banken/Sparkassen, Ämtern etc. zu Fuß

b) Verkehrverbindungen

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das Fernstraßennetz

c) Grünflächenversorgung

Erreichbarkeit von Grün- und Erholungsflächen zu Fuß

d) Bebauungsdichte

Gebäudehöhe und Abstände zwischen den Häusern

e) Belästigung

Lärm, Staub oder Gerüche

Die einzelnen Kriterien können sich widersprechen, tun dies sogar in der Regel. Zur Abwägung der Vor- und Nachteile einer Wohnlage ist zu berücksichtigen, dass alle Kriterien grundsätzlich gleichwertig sind.

**Zu- und Abschläge**

***Einfache Wohnlage***

ist gegeben, wenn mindestens drei der fünf Kriterien als schlecht bezeichnet werden müssen:

Abschläge von 0,50 DM auf die Werte der mittleren Wohnlage

***Mittlere Wohnlage***

Vor- und Nachteile wiegen einander auf bzw. alle Kriterien sind durchschnittlich erfüllt:

Werte der Tabelle

***Gute Wohnlage***

Gute Bewertung in vier der fünf Kriterien oder einzelne Vorteile wiegen die Nachteile mehr als auf:

Zuschläge von 0,50 DM auf die Werte der mittleren Wohnlage

***Sehr gute Wohnlage***

Alle fünf Kriterien sind als gut zu bezeichnen:

Zuschläge von 1,00 DM auf die Werte der mittleren Wohnlage

...

## Mietpreistabelle

für nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum

(Netto-Kalt-Mieten in DM/qm)

gültig vom 1. April 1996 bis 31. März 1998

<b>Mittlere Wohnlage</b>						
<b>Baujahr</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Wohnungsgröße in qm</b>				
		bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 80	über 80 bis 100	über 100
<b>bis 1948</b>	<b>B</b>	<b>6,32</b> (6,26 - 6,39)	<b>6,05</b> (5,98 - 6,11)	<b>5,89</b> (5,82 - 5,95)	<b>5,75</b> (5,70 - 5,80)	<b>5,46</b> (5,41 - 5,51)
	<b>C</b>	<b>7,92</b> (7,84 - 7,99)	<b>7,51</b> (7,44 - 7,59)	<b>7,21</b> (7,14 - 7,29)	<b>6,93</b> (6,85 - 7,00)	<b>6,53</b> (6,47 - 6,60)
	<b>D</b>	<b>8,61</b> (8,52 - 8,69)	<b>8,22</b> (8,14 - 8,31)	<b>7,92</b> (7,84 - 7,99)	<b>7,61</b> (7,53 - 7,68)	<b>7,26</b> (7,18 - 7,33)
	<b>E</b>	<b>9,11</b> (9,01 - 9,20)	<b>8,71</b> (8,63 - 8,80)	<b>8,38</b> (8,30 - 8,47)	<b>8,09</b> (8,00 - 8,17)	<b>7,71</b> (7,64 - 7,79)
<b>1949 bis 1959</b>	<b>B</b>	<b>6,71</b> (6,65 - 6,77)	<b>6,62</b> (6,56 - 6,68)	<b>6,36</b> (6,29 - 6,42)	<b>6,20</b> (6,14 - 6,26)	<b>6,06</b> (5,99 - 6,12)
	<b>C</b>	<b>8,28</b> (8,20 - 8,37)	<b>8,02</b> (7,94 - 8,11)	<b>7,68</b> (7,61 - 7,75)	<b>7,38</b> (7,30 - 7,45)	<b>7,09</b> (7,01 - 7,16)
	<b>D</b>	<b>8,97</b> (8,88 - 9,06)	<b>8,70</b> (8,62 - 8,78)	<b>8,38</b> (8,29 - 8,46)	<b>8,04</b> (7,96 - 8,13)	<b>7,79</b> (7,72 - 7,87)
	<b>E</b>	<b>9,46</b> (9,36 - 9,55)	<b>9,18</b> (9,08 - 9,27)	<b>8,82</b> (8,74 - 8,91)	<b>8,50</b> (8,42 - 8,58)	<b>8,26</b> (8,18 - 8,34)
<b>1960 bis 1969</b>	<b>B</b>	<b>6,95</b> (6,88 - 7,02)	<b>6,69</b> (6,63 - 6,75)	<b>6,51</b> (6,45 - 6,58)	<b>6,34</b> (6,27 - 6,40)	<b>6,16</b> (6,10 - 6,22)
	<b>C</b>	<b>8,48</b> (8,40 - 8,56)	<b>8,15</b> (8,06 - 8,23)	<b>7,82</b> (7,74 - 7,91)	<b>7,53</b> (7,46 - 7,61)	<b>7,17</b> (7,10 - 7,24)
	<b>D</b>	<b>9,15</b> (9,05 - 9,24)	<b>8,80</b> (8,72 - 8,89)	<b>8,50</b> (8,42 - 8,58)	<b>8,20</b> (8,12 - 8,28)	<b>7,86</b> (7,77 - 7,94)
	<b>E</b>	<b>9,62</b> (9,53 - 9,72)	<b>9,25</b> (9,16 - 9,34)	<b>8,99</b> (8,90 - 9,08)	<b>8,67</b> (8,58 - 8,75)	<b>8,31</b> (8,23 - 8,40)
<b>1970 bis 1979</b>	<b>C</b>	<b>9,50</b> (9,41 - 9,59)	<b>9,28</b> (9,19 - 9,37)	<b>9,03</b> (8,94 - 9,12)	<b>8,73</b> (8,65 - 8,81)	<b>8,52</b> (8,44 - 8,60)
	<b>D</b>	<b>10,19</b> (10,08 - 10,29)	<b>9,94</b> (9,83 - 10,04)	<b>9,68</b> (9,58 - 9,77)	<b>9,41</b> (9,31 - 9,50)	<b>9,17</b> (9,07 - 9,26)
	<b>E</b>	<b>10,64</b> (10,54 - 10,75)	<b>10,44</b> (10,33 - 10,54)	<b>10,13</b> (10,03 - 10,24)	<b>9,88</b> (9,78 - 9,99)	<b>9,61</b> (9,52 - 9,71)
<b>1980 bis 1989</b>	<b>E</b>	<b>10,82</b> (10,72 - 10,92)	<b>10,50</b> (10,39 - 10,60)	<b>10,35</b> (10,25 - 10,46)	<b>10,10</b> (10,00 - 10,21)	<b>9,86</b> (9,77 - 9,96)

<b>1990 bis 1995</b>	<b>E</b>	<b>12,58</b> (12,45 - 12,70)	<b>12,35</b> (12,23 - 12,47)	<b>12,15</b> (12,03- 12,28)	<b>11,92</b> (11,81 -12,04)	<b>11,76</b> (11,64 -11,87)
------------------------------	----------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

...

**Ausstattungsklassen (Kurzfassung)**

- A** in der Tabelle nicht mehr enthalten - siehe Erläuterungen unter Abschnitt 4. -
- B** abgeschlossene Wohnung mit WC und Bad
- C** abgeschlossene Wohnung mit WC, Bad und Heizung
- D** abgeschlossene Wohnung mit WC, Bad, Heizung und Isolierfenstern
- E** abgeschlossene Wohnung mit WC, Bad, Heizung, Isolierfenstern und Wärmedämmung