

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Gebiet der Stadt Bochum
gültig vom 1. 4. 2006 bis 31. 3. 2008

Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus + Grundeigentümerverein Bochum e. V.

Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine 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

Bochumer Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

gültig vom 01.04.2006 bis zum 31.03.2008

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 Gesetzbuchs 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.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

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

Sollte eine Brutto- oder Teilklausivmiete 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, Grundstücksentwässerung, Heizung und Wartung der Heizung, Abgasmessungen, die zentrale Warmwasser-versorgungsanlage und deren Wartung, Aufzug und Aufzugswartung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Haushaftpflicht- und Gebäudeversicherung, den Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne oder den Kabel- oder Satellitenanschluss, 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 Umfrage hat sich für Bochum eine Zweiteilung der Wohnlagen in eine normale und in eine gehobene Wohnlage ergeben.

Die Mietpreistabelle enthält Mietwerte der normalen Wohnlage.

Eine gehobene Wohnlage ist anzunehmen, wenn mindestens vier der folgenden Kriterien erfüllt sind:

- aufgelockerte Bebauung (überwiegend freistehende Häuser mit maximal 3-1/2 Geschossen),
- gute Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen in der Nähe der Wohnung (Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Kleingartenanlagen, Friedhöfe usw.),
- gute Anbindung an das Fernstraßennetz und den öffentlichen Nahverkehr,
- gute öffentliche und private Infrastruktur in der Nähe der Wohnung (Geschäfte, Schulen/Kindergärten, Ärzte/Krankenhäuser, Kirchen, Post, Banken, Behörden usw.),
- keine oder geringe Belastung des Wohnumfeldes durch Lärm, Staub oder Gerüche.

Eine gehobene Wohnlage ist auch anzunehmen, wenn einzelne dieser fünf Kriterien als so gut zu bewerten sind, dass sie mögliche Nachteile in höchstens zwei anderen Kriterien mehr als aufwiegen.

Liegen die Voraussetzungen für die Einstufung in die gehobene Wohnlage vor, so ist dem Tabellenwert der normalen Wohnlage ein Zuschlag von 0,25 € hinzuzurechnen.

6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraums 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)
- ausreichende Neben-/Gemeinschaftsräume (Keller/Abstellraum)
- alle Räume können direkt von Flur oder Diele betreten werden (keine Durchgangszimmer oder gefangenen Räume, ab Dreiraumwohnung)
- Bad und WC in der Wohnung
- das Bad enthält Einbauwanne oder Dusche und Handwaschbecken (alles mit Warmwasserversorgung) und verfügt über eine Rundumverfliesung (Höhe ca. 1,60 Meter)
- Zentral-, Etagen- oder Nachtstromspeicherheizung
- überwiegend isolierverglaste Fenster
- Kabel- oder Satellitenanschluss
- Elektroinstallation, ausreichend für alle modernen Geräte
- Raumhöhe maximal 2,80 Meter
- die Schalldämmung der Wohnung entspricht dem Standard des Baujahres

Zu- und Abschläge:

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind die nachstehenden Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Bei Sonderausstattungen können angemessene Zuschläge gemacht werden. Bei Unterschreitungen der Mindeststandards (z.B. unzureichende Schalldämmung) können zusätzliche Abschläge gebildet werden.

Die Zu- und Abschläge gliedern sich in zwei Gruppen:

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

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

Zuschläge auf die Tabellenmiete (Euro/qm/Monat):

mehr als 2/3 Echtholzparkett, Natur- oder Kunststein	0,58 €
mehr als 2/3 Rollläden an den Fenstern	0,20 €
mehr als 2/3 Wärmedämmung	0,15 €

Abschläge von der Tabellenmiete (Euro/qm/Monat):

keine isolierverglasten Fenster	0,30 €
keine Heizung	0,64 €
Raumhöhe über 2,80 Meter	0,10 €
außer bei besonders verzierten Decken (Stuck o.ä.)	
alter Holzdielenboden	0,22 €
Elektroinstallation reicht nicht für alle modernen Geräte	0,20 €

Zuschläge pro Wohnung (Euro/Monat):

Gäste-WC	5,50 €
Gegensprechanlage	4,90 €

nur bis einschließlich Baualtersklasse 1970 bis 1989

Balkon/Terrasse/Freisitz	7,00 €
Voraussetzung für die Erhebung dieses Zuschlages ist, dass die Grundfläche von Balkon, Terrasse oder Freisitz bei der Berechnung der Wohnfläche anteilig berücksichtigt werden kann.	
Garten zur alleinigen Nutzung	9,50 €

Abschläge pro Wohnung (Euro/Monat):

kein Bad	48,55 €
kein Wohnungsabschluss	29,00 €
WC außerhalb der Wohnung	16,40 €
kein Keller oder Abstellraum	8,15 €
keine Rundumverfließung im Bad (Höhe ca. 1,60 m)	12,60 €
keine Warmwasserversorgung in der Küche	7,50 €
Durchgangszimmer oder gefangene Räume (ab Dreiraumwohnung)	12,00 €

Appartements:

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

(normale Wohnlage, alle Werte in Euro)

Baujahr	Wohnungsgröße in qm				
	bis 40 (kein App.)	über 40 bis 60	über 60 bis 80	über 80 bis 100	über 100
bis 1949	5,10 €	4,57 €	4,63 €	4,89 €	4,59 €
1950 - 1969	4,76 €	4,87 €	4,79 €	4,66 €	4,88 €
1970 - 1989	5,70 €	5,72 €	5,80 €	5,70 ³	5,80 €
ab 1990	6,77 €	6,79 €	6,82 €	6,62 €	6,75 €