




# Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Gebiet der Stadt Bochum  
gültig vom 1. 12. 2012 bis 31. 12. 2013

Mietspiegel Bochum

2012 - 2013



## Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus + Grundeigentümer 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 Soziales und Wohnen

## Zukunft gemeinsam unternehmen.



Maßgeschneiderte Lösungen für Abfälle aller Art bietet der USB seinen gewerblichen und privaten Kunden. Dazu zählt auch die Beratung vor Ort, damit die Entsorgungsdienstleistungen speziell auf örtliche Gegebenheiten, Abfallaufkommen und Abfallart zugeschnitten werden.

Unsere Behältersysteme gibt es passend für jeden Einsatz und in allen Größen. Absetz- und Abrollcontainer von 1 m<sup>3</sup> Mini bis 33 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Presscontainer mit 10 m<sup>3</sup> und 20 m<sup>3</sup> Volumen. Umleerbehälter von 240 Litern bis 5 m<sup>3</sup>.

Rufen Sie an, wir beraten Sie gerne.

Vertrieb: 0234 / 3336 - 214

Containerdienst: 0234 / 3336 - 212, - 215.

**USB**

Umweltservice  
Bochum  
GmbH

Entsorgung  
Verwertung  
Reinigung  
Gewerbeservice  
Bürgerservice  
Bestellungen

Umweltservice Bochum GmbH  
Hanielstraße 1, 44801 Bochum  
Tel.: 0234 / 3336 - 0  
Fax: 0234 / 3336 - 109  
[www.usb-bochum.de](http://www.usb-bochum.de)



# **Bochumer Mietspiegel**

## **für nicht preisgebundenen Wohnraum**

**gültig vom 1. 12. 2012 bis zum 31. 12. 2013**

### **1. Allgemeines**

Der Mietspiegel basiert auf Daten, die 2009 bei Bochumer Mietern und Vermietern erhoben und 2012 fortgeschrieben worden sind. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) gemäß § 558 c 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.



Wir schöpfen für  
Sie alle öffentlichen  
Fördermittel aus.

## Wie viel Sparpotenzial steckt in Ihrem Eigenheim?

Jetzt modernisieren. Mit der Sparkassen-Baufinanzierung.

 Sparkasse  
Bochum

Senken Sie Ihre Energiekosten – zum Beispiel mit einer günstig finanzierten Modernisierung. Zusammen mit unserem Partner LBS beraten wir Sie gern und stehen Ihnen auch bei allen anderen Fragen rund um riester-gefördertes Wohneigentum und Bausparen kompetent zur Seite. Mehr Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder 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 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, 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.



# Gut fürs Klima, gut für mich:

## Ökostrom aus Wasserkraft

für nur 1 € mehr im Monat.



Engagieren Sie sich aktiv für den Klima- und Umweltschutz! Für nur einen Euro zusätzlich pro Monat bekommen Sie sauberen Ökostrom aus Wasserkraft, den die Stadtwerke Bochum aus österreichischen Wasserkraftwerken beziehen. TÜV-zertifizierte Anlagen der Verbund-Austrian Hydro Power AG erzeugen dort den Ökostrom, den wir für Sie ins deutsche Stromnetz einspeisen.

Wechseln Sie jetzt: Es genügt ein Anruf, und Sie schalten um auf klimafreundlichen Strom aus Wasserkraft. Übrigens: Wir versorgen in Bochum bereits alle städtischen Einrichtungen und die öffentliche Beleuchtung mit Ökostrom aus Wasserkraft! Schließen Sie sich jetzt an: per Telefon unter 0234 960-3737 oder auf unserer Internetseite [www.stadtwerke-bochum.de](http://www.stadtwerke-bochum.de).

Infos unter 0234 960 3737  
[www.stadtwerke-bochum.de](http://www.stadtwerke-bochum.de)

**STADTWERKE**  
BOCHUM



## 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

Anders als bei früheren Mietspiegeln hat die Erhebung für den Mietspiegel 2010 keine Daten erbracht, die eine grundsätzliche Unterscheidung nach verschiedenen Wohnlagen rechtfertigen. Es gibt jedoch einzelne Lagekriterien, die einen Einfluss auf den Mietpreis haben, und zwar:

- Lage der konkreten Wohnung im Haus
- Anzahl der Wohnungen im Haus
- öffentliche Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Museen, Bäder, Bibliotheken) in der Nähe des Hauses (bis 500 m Luftlinie)
- Gesundheitsinfrastruktur (z. B. Ärzte, Apotheken) in der Nähe des Hauses (bis 500 m Luftlinie)
- Nähe zur Innenstadt (bis 500 m Luftlinie von Nord-, West-, Süd-, Ostring bzw. Wattenscheid-Marktplatz)

Diese Kriterien sind in den Zu- und Abschlagslisten unter der Mietpreistabelle berücksichtigt.

# 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 zum Treppenhaus
- alle Räume können direkt vom Flur oder von der Diele betreten werden (keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume, ab Drei-raumwohnung)
- Fußboden nackter Estrich, unbehandelte Holzdielen oder Bodenverlegeplatten
- Bad und WC
- das Bad enthält eine Einbauwanne oder Dusche und Handwaschbecken (alles mit Warmwasserversorgung) und ist verflies
- Warmwasserversorgung in der Küche
- Zentralheizung
- mindestens 2/3 isolierverglaste Fenster
- Elektroinstallation ausreichend für den Betrieb aller modernen Geräte

## Zu- und Abschläge:

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, sofern sie vom Vermieter geschaffen oder bezahlt worden sind. Die Zu- und Abschläge gliedern sich in zwei Gruppen:

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

Zunächst ist die qm-Miete anhand der Tabellenwerte und der Liste der Zu- und Abschläge 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.



Zu- bzw. Abschläge auf die Tabellenmiete (€/qm/Monat) sind vorzunehmen bei

- überwiegend einfach verglasten Fenstern
- unzureichender Elektroinstallation
- Rollläden
- Wärmedämmung
- Teppichboden oder PVC-Belag
- Laminat- oder Fliesenboden
- Naturstein- oder Parkettboden
- keine Heizung
- Etagenheizung
- Brennwert-Technik

Zu- bzw. Abschläge pro Wohnung (€/Monat) sind vorzunehmen bei

- gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer (ab Drei-Raum-Wohnung)
- kein warmes Wasser in der Küche
- kein Bad
- barrierearmes Bad (z. B. bodengleiche Dusche)
- Gäste WC
- barrierearmer Zugang zur Wohnung (stufenlos erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)
- Balkon

### **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.

# 7. Die Mietpreistabelle

Ermitteln Sie zunächst die Basis-Miete anhand folgender Tabelle:

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von - bis
bis 1929	bis 40 qm	5,08 €	5,03 - 5,14
	über 40 bis 60 qm	4,90 €	4,85 - 4,94
	über 60 qm	4,69 €	4,65 - 4,74
1930 - 1969	bis 40 qm	5,50 €	5,46 - 5,56
	über 40 bis 60 qm	5,31 €	5,28 - 5,35
	über 60 qm	5,11 €	5,07 - 5,16
1970 - 1989	bis 40 qm	5,71 €	5,66 - 5,77
	über 40 bis 60 qm	5,52 €	5,47 - 5,58
	über 60 qm	5,32 €	5,27 - 5,37
ab 1990	bis 40 qm	6,88 €	6,77 - 6,99
	über 40 bis 60 qm	6,69 €	6,58 - 6,80
	über 60 qm	6,49 €	6,38 - 6,59

Basis-Miete:

€ / qm

Korrigieren Sie sodann die Basis-Miete um folgende Werte:

## Zu- und Abschläge pro qm und Monat in €:

überwiegend einfach verglaste Fenster	- 0,17 € / qm
überwiegend Fenster mit Rollläden	+ 0,08 € / qm
unzureichende Elektroinstallation	- 0,18 € / qm
Wärmedämmung	+ 0,25 € / qm
Teppichboden oder PVC-Belag	+ 0,11 € / qm
Laminat- oder Fliesenboden	+ 0,45 € / qm
Naturstein- oder Parkettboden	+ 0,76 € / qm
keine Heizung	- 0,47 € / qm
Etagenheizung	- 0,29 € / qm
Brennwert-Technik	+ 0,23 € / qm

qm-Miete:

€ / qm

Multiplizieren Sie als nächstes die so gefundene qm-Miete mit der Fläche der Wohnung in qm.

<input type="text" value="qm"/>		<input type="text" value="€ / qm"/>		<input type="text" value="€"/>
Wohnfläche	X	qm-Miete	=	Gesamtmiete

Korrigieren Sie diese Gesamtmiete um folgende Werte:

**Zu- und Abschläge auf die Gesamtmiete pro Monat in €:**

weniger als drei Wohnungen im Haus	+ 9,00 €
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	- 4,00 €
unzureichende öffentliche Infrastruktur	- 3,00 €
unzureichende Gesundheitsinfrastruktur	- 6,00 €
Nähe zur Innenstadt	+ 10,00 €
gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer	- 8,00 €
kein warmes Wasser in der Küche	- 12,00 €
kein Bad	- 10,00 €
barrierearmes Bad	+ 49,00 €
Gäste WC	+ 12,00 €
barrierearmer Zugang zur Wohnung	+ 17,00 €
Balkon	+ 5,00 €

Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete:

# Rat und Hilfe in Fragen der Miethöhe:

**Haus + Grundeigentümer Bochum e.V.**

Haus + Grundeigentümer Bochum GmbH

Urbania Liegenschafts-Verwaltungsgesellschaft mbH

Viktoriastr. 63 in 44787 Bochum

Ruf: (0234) 96127-0

Fax: (0234) 96127-44

Internet: [www.hausundbochum.de](http://www.hausundbochum.de)

E-Mail: [info@hausundbochum.de](mailto:info@hausundbochum.de)



## Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümergevereine

Gerthe - Harpen - Langendreer - Linden/Dahlhausen - Stiepel - Werne  
vertreten durch:

*Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e.V.*

Hättinger Str. 832, 44879 Bochum

Tel.: 0234 / 494179 - Fax: 0234 / 9409022

Internet: [www.hausundgrundbochum.de](http://www.hausundgrundbochum.de) - E-Mail: [info@hausundgrundbochum.de](mailto:info@hausundgrundbochum.de)



Miete zu hoch?

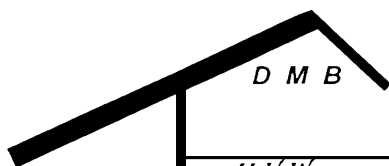
Nicht ärgern.  
**Beraten lassen.**

Infos: 0234/96114 14 oder  
[www.mieterverein-bochum.de](http://www.mieterverein-bochum.de)

Brückstraße 58 · 44787 Bochum · [bochum@mvbo.de](mailto:bochum@mvbo.de)



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



**MIETER - VEREIN**

**WATTENSCHIED**

M V W

Seit 1919 im Dienste der Mieter und Pächter

Nikolaistraße 2, 44866 Wattenscheid, Tel. / Fax : 02327 / 88403