

Mietspiegel

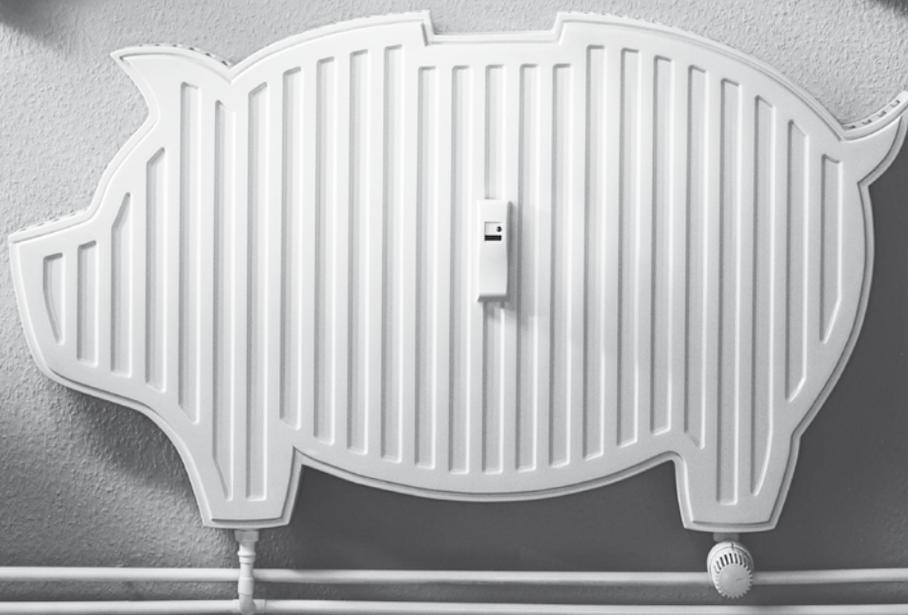
für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Gebiet der Stadt Bochum
gültig vom 1. 6. 2014 bis 31. 5. 2016



Foto: Stadt Bochum, Presse- und Informationsamt

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

Mietspiegel Bochum
2014 - 2016



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 riestergefördertes Wohneigentum und Bausparen kompetent zur Seite. Mehr Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter www.sparkasse-bochum.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

Bochumer Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum

gültig vom 1. 06. 2014 bis zum 31. 05. 2016

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer 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.

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.

www.usb-service.de

Container von A bis Z

Von A wie Akten bis Z wie Ziegelsteine - der USB Service bietet professionelle Entsorgung für jeden Bedarf, privat und gewerblich.



Unsere Mission: Die kleinen und großen Baustellen in Ihrem Leben. Egal ob Sie umbauen, entrümpeln oder Ihren Garten auf Vordermann bringen, mit dem Containerdienst der USB Service GmbH wächst Ihnen so leicht nichts mehr über den Kopf. Vom 1-Kubikmeter-Mini bis zum XXL-Modell für die 30-fache Menge – der USB hat für alle Lebenslagen den passenden Container parat. Wenn Sie ihn gefüllt haben, kümmern wir uns um die umweltgerechte Entsorgung.



Containerdienst

Tel. 0234 3336 - 215

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 zurzeit:

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, Schorsteinreinigung, 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.

4.1 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.

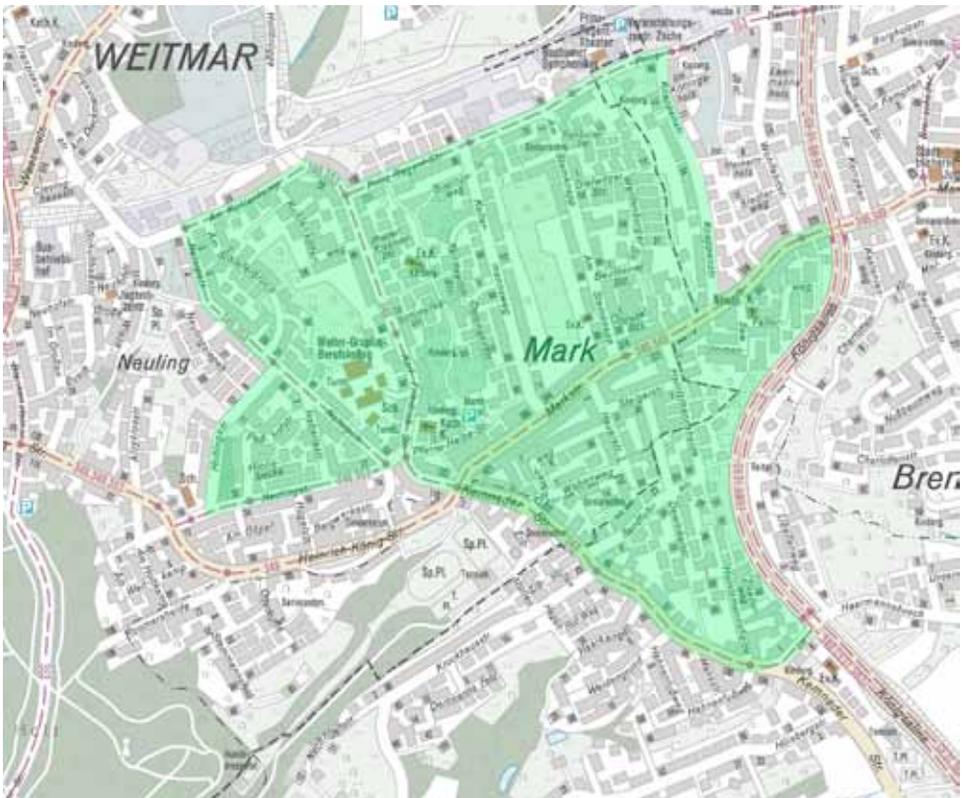
4.2 Modernisierungen:

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

5. Wohnlagen

Bei der Auswertung der Daten wurde der Einfluss der Wohnlage auf den Mietpreis geprüft. Es ließen sich vier Regionen im Stadtgebiet identifizieren, in denen eine besonders hohe Nachfrage nach Wohnraum zu höheren Mietpreisen führt. In diesen Gebieten (siehe die folgenden Kartenausschnitte) ist der Zuschlag für „gefragte Wohngegend“ in der Zuschlagsliste vorzunehmen. Bilden Straßenzüge eine Grenze, erfassen sie die Wohngebäude auf beiden Straßenseiten.

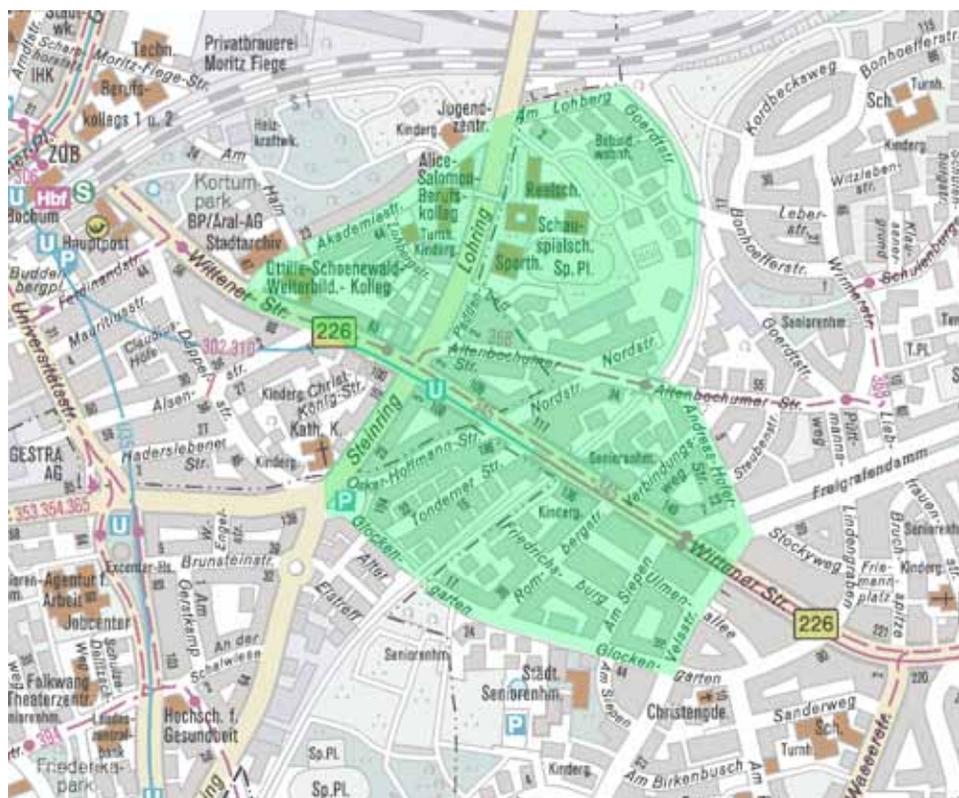
5.1 Weitmar Mark



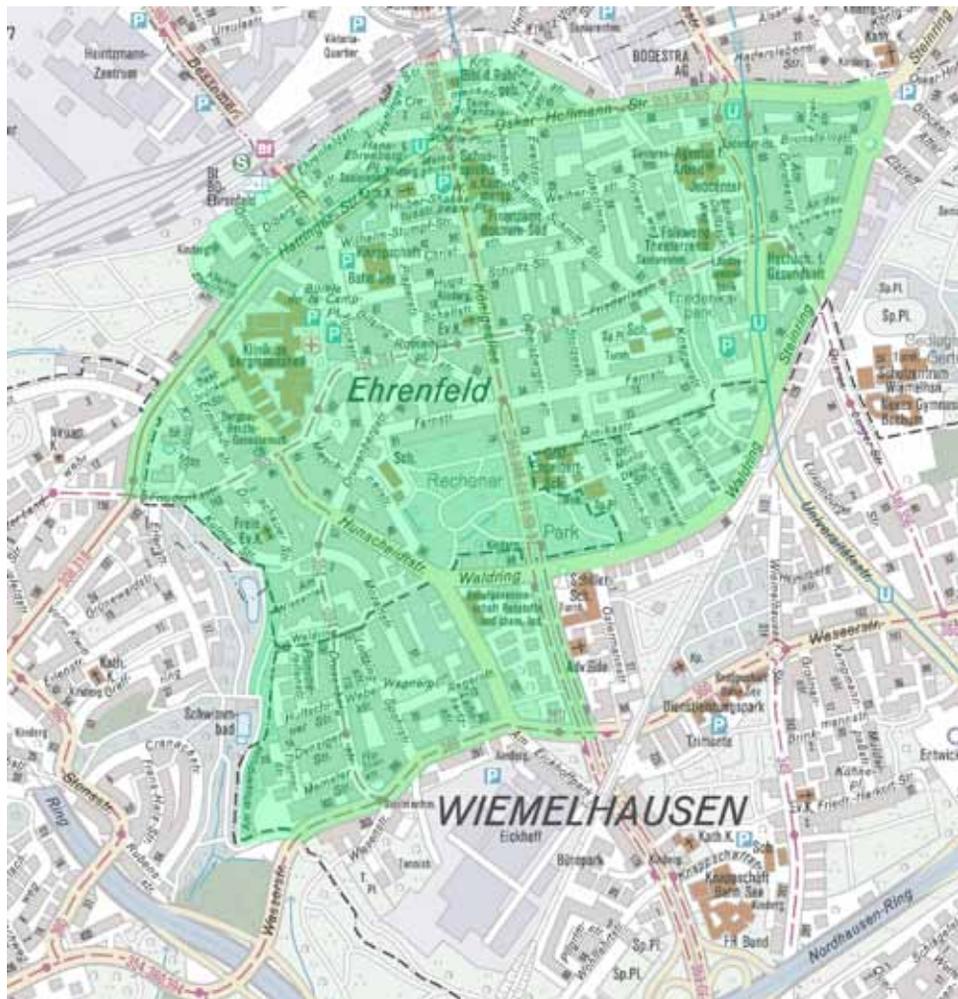
5.2 Höntrop



5.3 Altenbochum



5.4 Ehrenfeld



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
- Bodenbelag: Teppichboden, PVC, Laminat, behandelter Holzdielenboden
- Bad und WC
- das Bad enthält eine Einbauwanne oder Dusche und Handwaschbecken (alles mit Warmwasserversorgung) und ist verflies
- Warmwasserversorgung in der Küche
- Zentral- oder Etagenheizung (Öl, Gas, Fernwärme)
- mindestens 2/3 isolierverglaste Fenster

6.1 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)
- Zuschläge pro Wohnung (€/Monat)

Die Beträge sind in Kapitel 8. angegeben.

6.2 Besonderheiten:

Bei Sonderausstattungen können angemessene Zuschläge gemacht werden, die der Mietspiegel nicht beziffern kann.

Bei Unterschreitung der Mindeststandards können zusätzliche Abschläge gebildet werden.

Für folgende Eigenschaften dürfen keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden:

- gefangene Räume
- Rollläden
- Aufzug
- Gäste-WC
- Elektroinstallation

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. Ermittlung der Miete

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Tabellenwerte zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe und Baujahr. Dabei ist grundsätzlich vom Mittelwert der Tabelle auszugehen. Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Preisspanne müssen begründet werden.

Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die darunter aufgelisteten Zu- und Abschläge pro Quadratmeter (€/qm/Monat). Die so gefundene qm-Miete wird mit der Wohnfläche multipliziert. Dieser Betrag ist dann um die Zuschläge pro Wohnung (€/Monat) zu verändern.

8. Die Mietpreistabelle

Ermitteln Sie zunächst die Basis-Miete anhand folgender Tabelle:

Baujahr	Größe	qm-Miete in €	Spanne von - bis in €
bis 1929	bis 40 qm	5,60	5,43 - 5,77
	über 40 bis 60 qm	5,02	4,88 - 5,16
	über 60 qm	4,90	4,76 - 5,05
1930 - 1949	bis 40 qm	5,71	5,51 - 5,90
	über 40 bis 60 qm	5,13	4,96 - 5,29
	über 60 qm	5,01	4,83 - 5,18
1950 - 1969	bis 40 qm	5,90	5,75 - 6,06
	über 40 bis 60 qm	5,32	5,19 - 5,45
	über 60 qm	5,20	5,07 - 5,34
1970 - 1989	bis 40 qm	6,09	5,92 - 6,27
	über 40 bis 60 qm	5,51	5,36 - 5,67
	über 60 qm	5,39	5,24 - 5,55
ab 1990	bis 40 qm	6,74	6,55 - 6,94
	über 40 bis 60 qm	6,16	5,98 - 6,34
	über 60 qm	6,04	5,86 - 6,22

Basis-Miete: _____ € / qm

Korrigieren Sie sodann die Basis-Miete um folgende Werte:

Zu- und Abschläge pro qm und Monat in €:

kein Bodenbelag (z.B. Estrich, unbehandelter Holzdielenboden)	- 0,16 €
keine Heizung	- 1,15 €
einfache Heizung (Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen)	- 0,46 €
Wärmecontracting	- 0,09 €
gehobener Bodenbelag (z.B. Parkett, Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden)	+ 0,44 €
Trittschaldämmung entspricht heutigem Standard	+ 0,09 €
gehobenes Bad (z.B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Wasch- becken, hochwertige Bestandteile oder aufwändige Gestaltung)	+ 0,29 €
gehobene Heizung (z.B. Brennwerttechnik, Solaranlage, Geothermie oder andere vergleichbar energieeffiziente Techniken)	+ 0,19 €
Wärmedämmung aller Außenwände	+ 0,06 €
Wärmedämmung des Dachs	+ 0,13 €
Wärmedämmung der Kellerdecken	+ 0,14 €
Energiepass: Energiewert bis 100 kwh/A (Klasse A, B, C)	+ 0,17 €

qm-Miete: _____ € / qm

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

$$\frac{\text{_____ qm}}{\text{Wohnfläche}} \times \frac{\text{_____ € / qm}}{\text{qm-Miete}} = \frac{\text{_____ €}}{\text{Gesamtmiete}}$$

Korrigieren Sie diese Gesamtmiete um folgende Werte:

Zuschläge auf die Gesamtmiete pro Monat in €:

barrierearm erreichbar	+ 8,92 €
Balkon und/oder Terrasse	+ 10,48 €
gefragte Wohngegend	+ 17,49 €

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) 9612744

Internet www.hausundbochum.de

Email info@hausundbochum.de



Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümergevereine

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

Internet: www.hausundgrundbochum.de - E-Mail: info@hausundgrundbochum.de



Miete zu hoch?

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

Infos: 0234/961 14 14 oder
www.mieterverein-bochum.de

Brückstraße 58 · 44787 Bochum · bochum@mvbo.de



MIETER - VEREIN

WATTENSCHIED

M V W

Seit 1919 im Dienste der Mieter und Pächter

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