



Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Gebiet der Stadt Bochum
gültig vom 1. 4. 2010 bis 31. 3. 2012



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 Bauverwaltung und Wohnungswesen



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. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

Bochumer Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum

gültig vom 1. 04. 2010 bis zum 31. 03. 2012

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer umfangreichen Erhebung 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.

Gut fürs Klima, gut für mich:

Ökostrom aus Wasserkraft.



Mit einem einzigen Euro zusätzlich pro Monat eröffnen Sie sich eine saubere Stromquelle: Ökostrom aus Wasserkraft.

Denn Ihre Stadtwerke Bochum kaufen für Sie günstigen Strom aus österreichischen Wasserkraftwerken. 74 TÜV-zertifizierte Anlagen der Verbund-Austrian Hydro Power AG erzeugen dort mit aller Energie sauberen Ökostrom, den wir für Sie ins deutsche Stromnetz einspeisen. Und weil Ihr gültiger Stromvertrag mit den Stadtwerken

Bochum einfach bestehen bleibt, ist der Wechsel kinderleicht. Es genügt ein Anruf, und Sie schalten um auf Strom aus Wasserkraft. So engagieren Sie sich mit nur 12 Euro mehr pro Jahr auf Ihrer Stromrechnung aktiv für den Klima- und Umweltschutz.

Übrigens: Wir versorgen in Bochum bereits alle städtischen Einrichtungen und die öffentliche Beleuchtung mit Ökostrom aus Wasserkraft!

Schließen auch Sie sich an:
Tel. 0234 960-3737
oder www.stadtwerke-bochum.de

Stadtwerke
Bochum GmbH 

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, Schorsteinreinigung, Haushaftpflicht- und Gebäudeversicherung, Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne oder des Kabel- oder Satellitenanschlusses, Kosten der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.



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 m³ Mini bis 33 m³ Fassungsvermögen, Presscontainer mit 10 m³ und 20 m³ Volumen. Umleerbehälter von 240 Litern bis 5 m³.

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
Beteiligungen

Umweltservice Bochum GmbH
Hanielstraße 1, 44801 Bochum
Tel.: 02 34/33 36-0
Fax: 02 34/33 36-109
www.usb-bochum.de

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 Dreiraumwohnung)
- 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	4,96 €	4,91 - 5,01
	über 40 bis 60 qm	4,78 €	4,73 - 4,82
	über 60 qm	4,58 €	4,54 - 4,62
1930 - 1969	bis 40 qm	5,37 €	5,33 - 5,42
	über 40 bis 60 qm	5,18 €	5,15 - 5,22
	über 60 qm	4,99 €	4,95 - 5,03
1970 - 1989	bis 40 qm	5,57 €	5,52 - 5,63
	über 40 bis 60 qm	5,39 €	5,34 - 5,44
	über 60 qm	5,19 €	5,14 - 5,24
ab 1990	bis 40 qm	6,71 €	6,60 - 6,82
	über 40 bis 60 qm	6,53 €	6,42 - 6,63
	über 60 qm	6,33 €	6,22 - 6,43

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

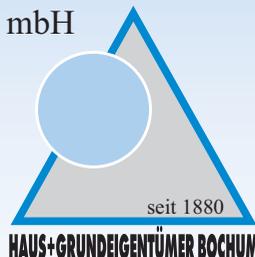
Viktoriastr. 63 in 44787 Bochum

Ruf: (0234) 96127-0

Fax: (0234) 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



Nebenkosten zu hoch?

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

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

 **Mieterverein**
Bochum, Hattingen 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