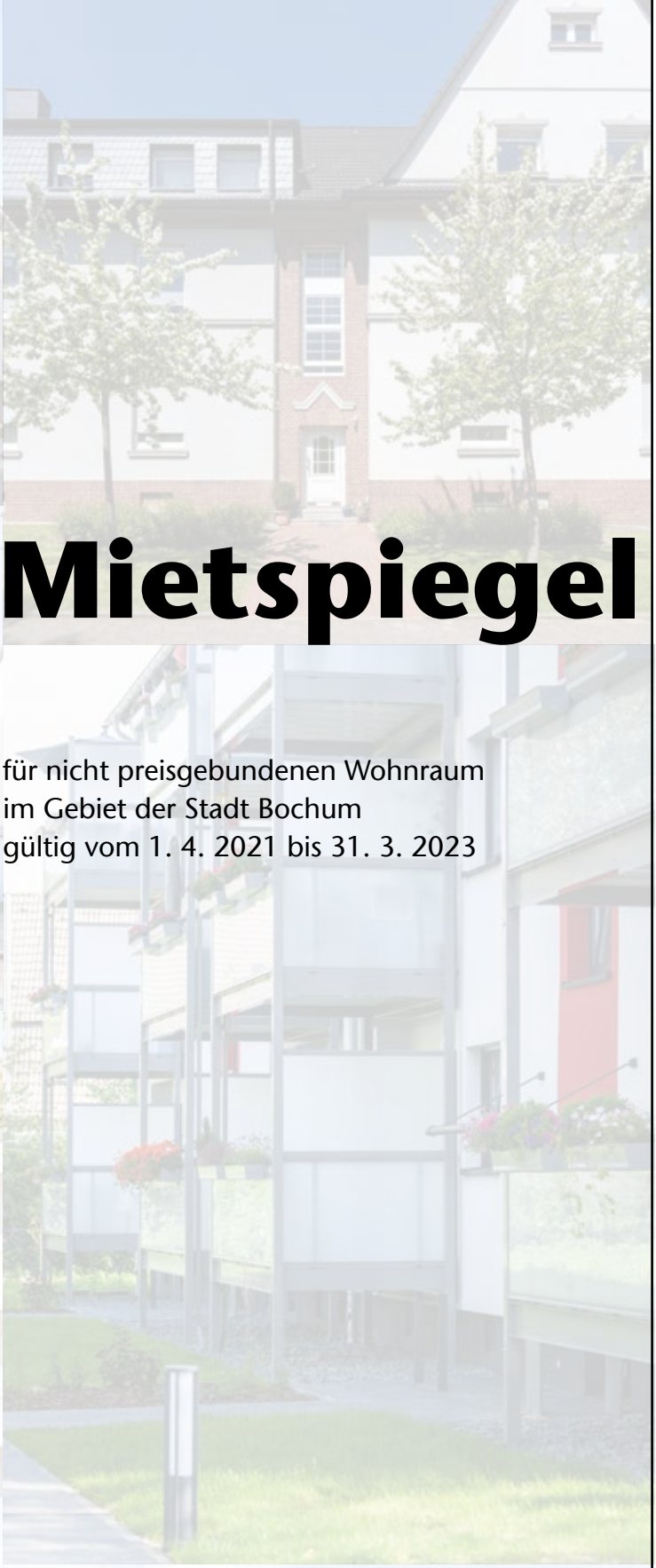
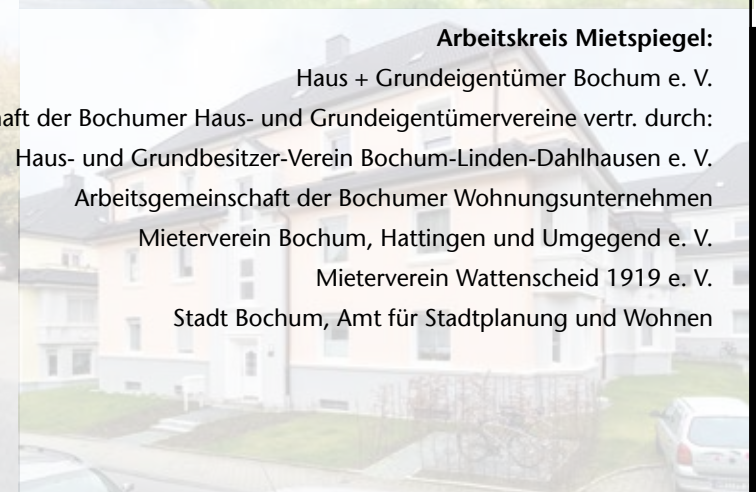




Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Gebiet der Stadt Bochum
gültig vom 1. 4. 2021 bis 31. 3. 2023

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 Bochumer Wohnungsunternehmen

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Mieterverein Wattenscheid 1919 e. V.

Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Mietspiegel Bochum 2021 - 2023

Papier & Pappe

Richtige Entsorgung an Depotcontainer-Standplätzen.

Dazu gehören:

Aktenordner aus Pappe, Pappe, Papier, Papiertüten, Prospekte, Pizzakartons (sauber), Schreib- u. Computerpapier, Kartons, Zeitungen, Zeitschriften.

Das gehört nicht hinein:

Backpapier, Fotos, Hygienetücher, Kohle- u. Blaupapier, stark verschmutzte Papiere/Pappen, Tapetenreste, Tetra Paks, Windeln.

Bitte falten!

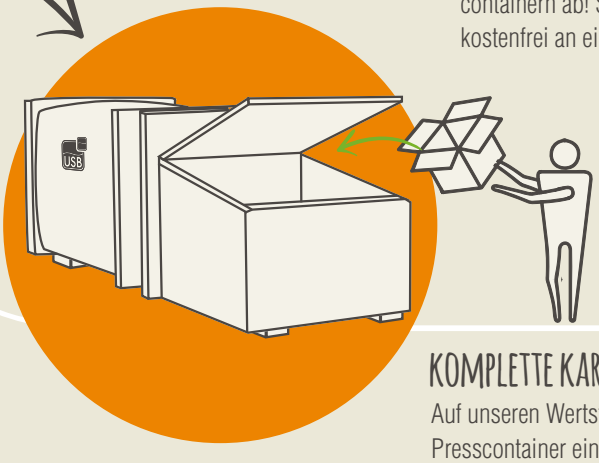
Große Verpackungen müssen zerlegt werden.

Halten Sie den Platz sauber!

Helfen Sie mit diesen Standplatz sauber zu halten. Lagern Sie bitte keine Abfälle neben den Depotcontainern ab! Sie können Ihre Kartonagen auch kostenfrei an einem der sechs Werstoffhöffen entsorgen.

Unsere Wertstoffhöfe:

Am Sattelgut 132 (Linden)
Blücherstraße 53 (Wattenscheid)
Brandwacht 49 (Werne)
In der Provitze 20 (Mitte)
Havkenscheider Straße (Kornharpen)
Schattbachstraße 80 (Laer)



Zuwiderhandlungen können mit Geldbuße geahndet werden.

Komplette Kartonagen einfach entsorgen!

Auf unseren Wertstoffhöfen können Sie ganze Kartonagen in den Presscontainer einwerfen.

Große Kartons bitte falten!

Neben Zeitungen und Prospekten gehören auch Kartons in die Altpapiercontainer. Große Kartons müssen aber gefaltet oder zerkleinert werden, da sie sonst nicht hineinpassen. Komplette Kartonagen können einfach in den Presscontainern auf den Wertstoffhöfen entsorgt werden. Hier finden Sie eine Übersicht aller Bochumer Wertstoffhöfe:

https://www.usb-bochum.de/info-service/#wsh

Die Wertstoffhöfe und Depocontainer sind für Bochumer Bürgerinnen und Bürger. Kartons dürfen nicht neben den Containern abgestellt werden!

USB

SERVICENUMMER 0800 3336288

Bochumer Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum

gültig vom 1. 4. 2021 bis zum 31. 3. 2023

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 BGB anerkannt worden.

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Mietwohnungen im Stadtgebiet Bochum wieder. Abweichend von früheren Mietspiegeln gilt er auch für vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser, jedoch nicht für nicht abgeschlossene Wohnungen.

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 Teilinklusivmiete 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 zurzeit:

Energieeffizienz ist einfach.

Wenn man einen Finanzpartner hat, der die passenden Förder- und Finanzierungsmittel bereit hält.

Wenn's um Geld geht

Sparkasse Bochum

sparkasse-bochum.de

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.

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. Wohnlage

Die Beschreibung der Wohnlage unterscheidet sich grundlegend von der früherer Mietspiegel. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das Stadtgebiet entlang der Grenzen statistischer Viertel aus dem statistischen Gliederungssystem der Stadt Bochum in 19 Wohngebiete unterteilt. Diese Wohngebiete sind auf der Karte auf den Seiten 6 - 7 farblich dargestellt. Eine exakte Straßenliste findet sich unter www.bochum.de/mietspiegel. Hier kann die Zugehörigkeit einer konkreten Adresse zu einem Wohngebiet auch interaktiv ermittelt werden.

Alternativ kann die Auskunft telefonisch eingeholt werden bei

- Stadt Bochum:	910 37 53
- Haus + Grundeigentümer:	96 12 70
- Mieterverein:	96 11 40

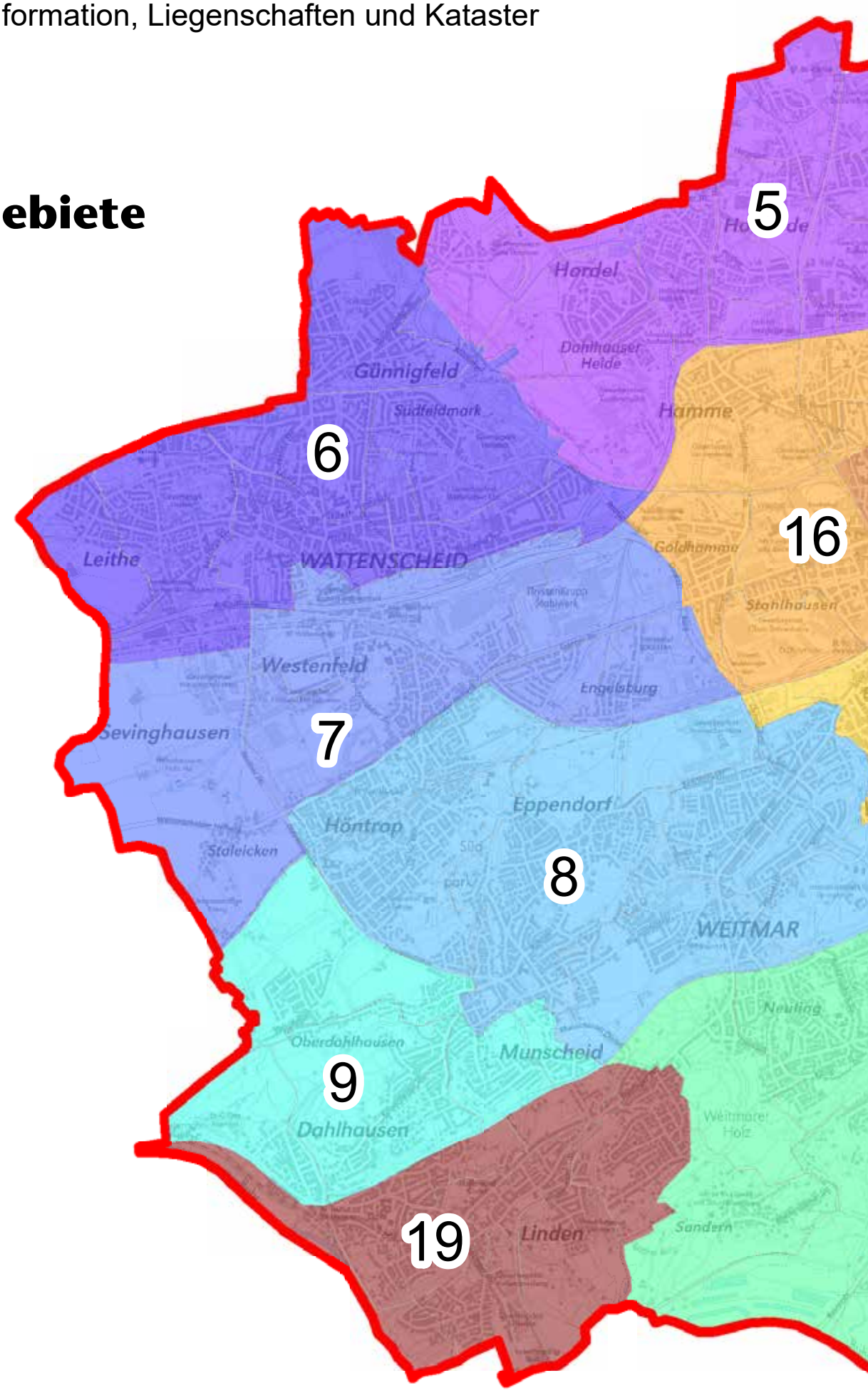
Je nach Zugehörigkeit der Wohnung zu einem bestimmten Wohngebiet ist die passende Basismiete der Tabelle in Kapitel 8 zu entnehmen.

Zusätzlich ist der angegebene Zuschlag vorzunehmen, wenn die Bebauung im Umfeld überwiegend aufgelockert ist (max. 3 Geschosse, Abstandsflächen zwischen den Häusern).

STADT BOCHUM

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

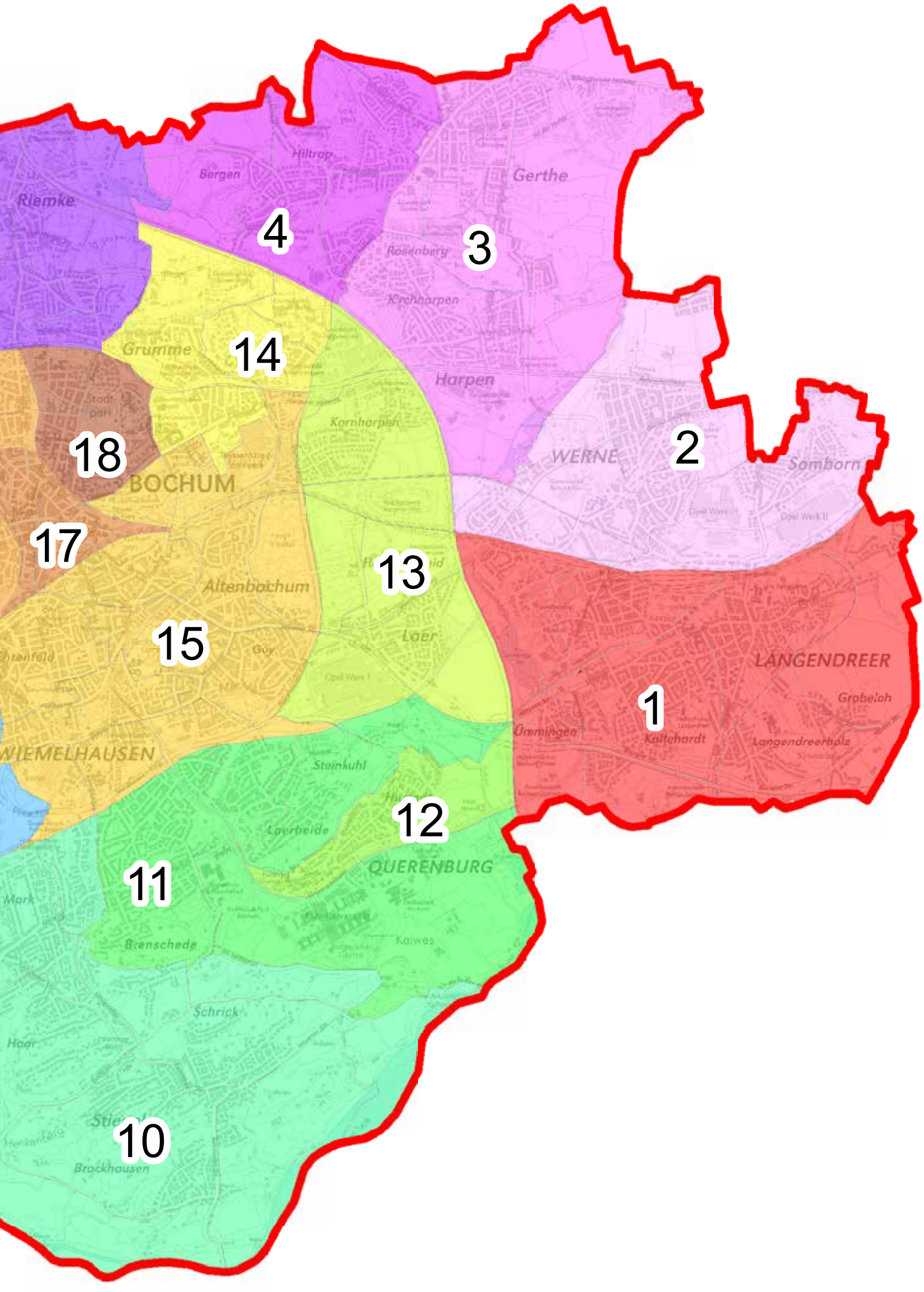
Wohngebiete



Stadtgrenze

Wohngebiet

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19


4
3
14
18
2
17
13
15
1
12
11
10
Bergen
Hiltrop
Gerthe
Riemke
Rosenberg
Kirchharpen
Grumme
Harpen
Kornharpen
WERNE
Somborn
BOCHUM
Altenbochum
Loer
LANGENDREER
Grabeloh
Ümmingen
Kaltehardt
Langendreerholz
WIEMELHAUSEN
Steinkuhl
Laerheide
QUERENBURG
Mark
Brenschede
Kalwes
Schrick
Haar
Brockhausen

6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraumes voraus.

Der Tabellenmiete liegt eine theoretische Standardwohnung zugrunde, die über folgende Mindestausstattungen verfügt, die ausschließlich der Vermieter geschaffen hat oder zur Verfügung stellt:

- typische Mietwohnung im Mehrfamilienhaus
- Bodenbelag: Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen, PVC
- einfaches oder durchschnittliches Bad, Boden und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung, Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen
- isolierverglaste Fenster
- ausreichende Elektroinstallation für den gleichzeitigen Betrieb aller heutzutage üblichen Geräte

6.1 Zu- und Abschläge:

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, sofern sie vom Vermieter geschaffen oder zur Verfügung gestellt worden sind. Die Beträge sind in Kapitel 8 angegeben. Im Folgenden werden die Zu- und Abschläge näher erläutert.

6.1.1 Energetische Qualität

Die energetische Qualität der Wohnung ist über den Energiekennwert erfasst. Dazu ist der Energieausweis für das Gebäude maßgeblich. Neuere Energieausweise enthalten Energieeffizienzklassen, die der Mietspiegel berücksichtigt. Bei älteren Energieausweisen, die nur den konkreten Kennwert angeben, ist die Einstufung wie folgt vorzunehmen:

Energiebedarf bzw. -Verbrauch	Effizienzklasse
bis unter 50 kWh/(m²a)	A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m²a)	B / C
100 bis unter 130 kWh/(m²a)	D
ab 130 kWh/(m²a)	E / F / G / H

Die in der Mietspiegeltabelle angenommene theoretische Standardwohnung liegt in der Energieklasse D. Bei besserer oder schlechterer Effizienzklasse ist der in Kapitel 8 benannte Zu- oder Abschlag vorzunehmen. Zum Nachweis der Energieeffizienzklasse hat der Vermieter im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens auf Verlangen des Mieters den gültigen Energiepass auszuhändigen.

6.1.2 Bodenbelag

Überwiegt ein hochwertiger Bodenbelag (Vinyl, hochwertige Fliesen, Kork, Naturstein, Parkett / Echtholz) auf mehr als der Hälfte der Wohnfläche, kann der angegebene Zuschlag gemacht werden, vorausgesetzt, die gesamte Wohnung weist einen Bodenbelag auf.

6.1.3 Badausstattung

Bei einer gehobenen Badausstattung (z. B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken, hochwertige Bestandteile, aufwändige Gestaltung, räumliche Trennung von Bad und WC) kann der angegebene Zuschlag gemacht werden, wenn mindestens zwei dieser Kriterien erfüllt sind und der Gesamteindruck des Bades den Zuschlag als gerechtfertigt erscheinen lässt.

6.1.4 Heizung

Bei einer gehobenen Heizungsausstattung (z. B. Brennwerttechnik, Solaranlage, Geothermie oder andere vergleichbar energieeffiziente Techniken), kann der angegebene Zuschlag gemacht werden.

6.1.5 Barrierearmut

Ist die Wohnung barrierearm ausgestattet (z. B. ebener Duschzugang, ebener Balkonzugang, Türverbreiterungen), kann der angegebene Zuschlag gemacht werden. Barrierearm ausgestattet sind Wohnungen, in denen der Vermieter einzelne Maßnahmen ergriffen hat mit dem Ziel, die Wohnung für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe nutzbar zu machen.

6.2 Besonderheiten:

Bei Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Swimminpool, Fitnessraum, Möblierung) können angemessene Zuschläge gemacht werden.

Bei Unterschreitung der Mindeststandards (z. B. kein Bad, keine Heizung, keine Isolierfenster, Aussen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen zusätzliche Abschläge gebildet werden.

Für folgende Eigenschaften dürfen keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden:
- manuelle Rollläden
- Gegensprechanlagen ohne Videofunktion
- Aufzug
- Gartennutzung
- kein Bodenbelag
- Doppelkastenfenster
- weitere Balkone

7. Einfamilienhaus

Anders als bei früheren Mietspiegeln wurden auch Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst. Bei einem vermieteten Einfamilienhaus ist der angegebene Zuschlag vorzunehmen, nicht jedoch bei Zweifamilienhäusern.

8. Ermittlung der Miete

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Werte der nebenstehenden Tabelle zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe, Baujahr und dem Wohngebiet gemäß Kapitel 5. Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die folgenden Zu- und Abschläge pro Quadratmeter. Gegebenenfalls müssen gemäß Kap. 6.2 weitere Zu- oder Abschläge gemacht werden.

Zuschläge pro qm

Einfamilienhaus	+ 0,55 €
Wohnung über mehrere Etagen	+ 0,17 €
aufgelockerte Bebauung	+ 0,25 €
barrierearm ausgestattet	+ 0,79 €
gehoben ausgestattetes Bad	+ 0,26 €
zweites WC	+ 0,29 €
hochwertiger Bodenbelag	+ 0,48 €
elektrische Rollläden	+ 0,23 €
Balkon	+ 0,19 €
Terrasse	+ 0,26 €
weitere Terrassen	+ 0,37 €
Videogegensprechanlage	+ 0,33 €
gehoben ausgestattete Heiztechnik	+ 0,29 €
Wärmecontracting	+ 0,20 €
Fernwärme	+ 0,11 €
Energiewert unter 50 kWh/qm (A+,A)	+ 0,43 €
Energiewert ab 50 bis unter 100 kWh/qm (B,C)	+ 0,21 €

Abschläge pro qm

keine ausreichende Elektroinstallation	- 0,50 €
Energiewert ab 130 kWh/qm (E,F,G,H)	- 0,18 €

Die Wohnungswirtschaft Bochum
AdW
Ihr zuverlässiger Partner für Wohnen in Bochum
Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen

Die Mietpreistabelle

alle Werte in € pro qm

Baujahr	Größe	Wohngebiet																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
bis 1924	bis 34	6,76	6,92	6,64	6,48	6,64	6,73	6,80	6,84	6,53	7,31	6,91	6,08	6,57	7,01	7,01	6,98	7,46	6,97	6,71
	35 – 49	5,73	5,89	5,61	5,45	5,61	5,70	5,77	5,81	5,50	6,28	5,88	5,05	5,54	5,98	5,98	5,95	6,43	5,94	5,68
	50 – 64	5,52	5,68	5,40	5,24	5,40	5,49	5,56	5,60	5,29	6,07	5,67	4,84	5,33	5,77	5,77	5,74	6,22	5,73	5,47
	65 – 79	5,36	5,52	5,24	5,08	5,24	5,33	5,40	5,44	5,13	5,91	5,51	4,68	5,17	5,61	5,61	5,58	6,06	5,57	5,31
	80 – 94	5,19	5,35	5,07	4,91	5,07	5,16	5,23	5,27	4,96	5,74	5,34	4,51	5,00	5,44	5,44	5,41	5,89	5,40	5,14
	95 – 109	5,09	5,25	4,97	4,81	4,97	5,06	5,13	5,17	4,86	5,64	5,24	4,41	4,90	5,34	5,34	5,31	5,79	5,30	5,04
	ab 110	5,22	5,38	5,10	4,94	5,10	5,19	5,26	5,30	4,99	5,77	5,37	4,54	5,03	5,47	5,47	5,44	5,92	5,43	5,17
1925 bis 1994	bis 34	6,89	7,05	6,77	6,61	6,77	6,86	6,93	6,97	6,66	7,44	7,04	6,21	6,70	7,14	7,14	7,11	7,59	7,10	6,84
	35 – 49	5,86	6,02	5,74	5,58	5,74	5,83	5,90	5,94	5,63	6,41	6,01	5,18	5,67	6,11	6,11	6,08	6,56	6,07	5,81
	50 – 64	5,65	5,81	5,53	5,37	5,53	5,62	5,69	5,73	5,42	6,20	5,80	4,97	5,46	5,90	5,90	5,87	6,35	5,86	5,60
	65 – 79	5,49	5,65	5,37	5,21	5,37	5,46	5,53	5,57	5,26	6,04	5,64	4,81	5,30	5,74	5,74	5,71	6,19	5,70	5,44
	80 – 94	5,32	5,48	5,20	5,04	5,20	5,29	5,36	5,40	5,09	5,87	5,47	4,64	5,13	5,57	5,57	5,54	6,02	5,53	5,27
	95 – 109	5,22	5,38	5,10	4,94	5,10	5,19	5,26	5,30	4,99	5,77	5,37	4,54	5,03	5,47	5,47	5,44	5,92	5,43	5,17
	ab 110	5,35	5,51	5,23	5,07	5,23	5,32	5,39	5,43	5,12	5,90	5,50	4,67	5,16	5,60	5,60	5,57	6,05	5,56	5,30
1995 bis 2014	bis 34	7,65	7,81	7,53	7,37	7,53	7,62	7,69	7,73	7,42	8,20	7,80	6,97	7,46	7,90	7,90	7,87	8,35	7,86	7,60
	35 – 49	6,61	6,77	6,49	6,33	6,49	6,58	6,65	6,69	6,38	7,16	6,76	5,93	6,42	6,86	6,86	6,83	7,31	6,82	6,56
	50 – 64	6,40	6,56	6,28	6,12	6,28	6,37	6,44	6,48	6,17	6,95	6,55	5,72	6,21	6,65	6,65	6,62	7,10	6,61	6,35
	65 – 79	6,24	6,40	6,12	5,96	6,12	6,21	6,28	6,32	6,01	6,79	6,39	5,56	6,05	6,49	6,49	6,46	6,94	6,45	6,19
	80 – 94	6,07	6,23	5,95	5,79	5,95	6,04	6,11	6,15	5,84	6,62	6,22	5,39	5,88	6,32	6,32	6,29	6,77	6,28	6,02
	95 – 109	5,97	6,13	5,85	5,69	5,85	5,94	6,01	6,05	5,74	6,52	6,12	5,29	5,78	6,22	6,22	6,19	6,67	6,18	5,92
	ab 110	6,10	6,26	5,98	5,82	5,98	6,07	6,14	6,18	5,87	6,65	6,25	5,42	5,91	6,35	6,35	6,32	6,80	6,31	6,05
ab 2015	bis 34	8,85	9,01	8,73	8,57	8,73	8,82	8,89	8,93	8,62	9,40	9,00	8,17	8,66	9,10	9,10	9,07	9,55	9,06	8,80
	35 – 49	7,81	7,97	7,69	7,53	7,69	7,78	7,85	7,89	7,58	8,36	7,96	7,13	7,62	8,06	8,06	8,03	8,51	8,02	7,76
	50 – 64	7,60	7,76	7,48	7,32	7,48	7,57	7,64	7,68	7,37	8,15	7,75	6,92	7,41	7,85	7,85	7,82	8,30	7,81	7,55
	65 – 79	7,44	7,60	7,32	7,16	7,32	7,41	7,48	7,52	7,21	7,99	7,59	6,76	7,25	7,69	7,69	7,66	8,14	7,65	7,39
	80 – 94	7,27	7,43	7,15	6,99	7,15	7,24	7,31	7,35	7,04	7,82	7,42	6,59	7,08	7,52	7,52	7,49	7,97	7,48	7,22
	95 – 109	7,18	7,34	7,06	6,90	7,06	7,15	7,22	7,26	6,95	7,73	7,33	6,50	6,99	7,43	7,43	7,40	7,88	7,39	7,13
	ab 110	7,31	7,47	7,19	7,03	7,19	7,28	7,35	7,39	7,08	7,86	7,46	6,63	7,12	7,56	7,56	7,53	8,01	7,52	7,26

Rat und Hilfe in Fragen der Miethöhe:

HAUS + GRUNDEIGENTÜMER
BOCHUM e.V.

Viktoriastraße 63 + D-44787 Bochum
T 0234 96127-0 + F 0234 96127-44

info@hausundbochum.de
hausundbochum.de

Haus- und Grundbesitzer-Verein
Bochum-Linden-Dahlhausen e.V.
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Dr.-C.-Otto-Str. 92, 44879 Bochum
T.: 0234 / 49 41 79 – F.: 0234 / 940 90 22
www.hausundgrundbochum.de
info@hausundgrundbochum.de

als Vertreter der Arge der Bochumer Haus- und Grundeigentümer-vereine Harpen / Langendreer-Werne / Linden-Dahlhausen / Stiepel

---

Miete zu hoch?

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

Mieterverein Bochum,
Hattingen und Umgegend e.V.
Brückstraße 58
44787 Bochum
Telefon: 0234/96114 - 0
www.mieterverein-bochum.de

In Bürogemeinschaft mit:
Mieterverein
Wattenscheid 1919 e. V.
Nikolaistraße 2
44866 Wattenscheid
Telefon: 02327/88403

Mieterverein