

Mietspiegel

**Bochumer Mietspiegel für nicht
preisgebundenen Wohnraum**

gültig vom 01.04.2025

bis maximal 31.03.2027



Achtung

*Klarstellende
Ergänzung
zu 6.1.3.*

Arbeitskreis Mietspiegel

Haus + Grundeigentümer Bochum e. V.

Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundbesitzervereine 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



**KAUFFRAU/-MANN
FÜR BÜRO-
MANAGEMENT** (M/W/D)

**BERUFSKRAFT-
FAHRER/IN** (M/W/D)

**UMWELT-
TECHNOLOGE/IN** (M/W/D)

**KAUFFRAU/-MANN FÜR
DIGITALISIERUNGS-
MANAGEMENT** (M/W/D)

**KFZ-MECHA-
TRONIKER/IN** (M/W/D)

**FACHINFORMATIKER/IN
SYSTEMINTEGRATION** (M/W/D)

**BAUGERÄTE-
FÜHRER/IN** (M/W/D)

**FACHKRAFT FÜR
LAGERLOGISTIK** (M/W/D)

**FACHINFORMATIKER/IN
ANWENDUNGS-
ENTWICKLUNG** (M/W/D)

Durchstarten beim USB

Wir sind ein zukunftsorientiertes Entsorgungsunternehmen in Bochum und suchen DICH zur Verstärkung unseres Teams. Dich erwarten erfahrene Auszubildende, optimale Betreuung, Spaß im Team und eigenverantwortliches Arbeiten sowie viele Zusatzleistungen.

Bewerbungen von Frauen sind ausdrücklich erwünscht. Bei gleicher Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung werden Frauen nach den Bestimmungen des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) bevorzugt berücksichtigt.

Neugierig? Hier geht's weiter: www.usb-bochum.de/karriere



Mietspiegel Bochum 2025–2027

*Bochumer Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum
gültig vom 01.04.2025 bis maximal 31.03.2027*

Beachten Sie bitte: Auf Grund des Beschlusses im AK Mietspiegel am 17. Oktober 2025 wurde zu Punkt 6.1.3. eine klarstellende Ergänzung aufgenommen.

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. Er tritt außer Kraft, sobald ein neuer Mietspiegel vorliegt.

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Mietwohnungen im Stadtgebiet Bochum wieder. Er gilt 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: 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 der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.



Weil Gemeinschaft uns alle stärkt.

Zusammenhalt fördern lässt Menschen teilhaben.

Diesem gesellschaftlichen Engagement fühlt sich die Sparkasse Bochum seit jeher verpflichtet. Das stärkt uns alle regional und bürgernah. Wir bringen mehr Gemeinschaft in unsere Gesellschaft.

Weil's um mehr als Geld geht.



**Sparkasse
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.

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

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das Unternehmen Urban Analytica beauftragt, ein Modell für Wohnlagen zu entwickeln. Dabei wurden vier Wohnlage-Kategorien bestimmt. Die Mietspiegeldaten wurden diesen Kategorien zugeordnet. Die anschließende Analyse ergab jedoch keine klaren Preisunterschiede zwischen diesen Wohnlagen. Deshalb werden im Mietspiegel keine Wohnlagen angegeben.

Ihre zuverlässigen Partner für Wohnen

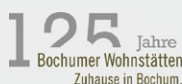


12 Unternehmen zählen zur Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bochum (AdW). Mit unseren rd. 36.000 Wohnungen geben wir mehr als 90.000 Bochumern ein Zuhause. Wir stehen für lebenswerte Quartiere und aktive Nachbarschaften.

Unsere Mitglieder in Bochum:



Baugenossenschaft 1924 eG



Baugenossenschaft Bochum eG



Langendreerer Baugenossenschaft eG
Gründungsjahr 1890



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
- einfaches oder durchschnittliches Bad, Boden und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- 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 7 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

bis unter 50 kWh/(m²a):

Effizienzklasse A / A+

50 bis unter 75 kWh/(m²a):

Effizienzklasse B

ab 75 kWh/(m²a):

Effizienzklasse C/D/E/F/G/H

Zum Nachweis der Energieeffizienzklassen A / A+ / B 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, abgeschliffene und fachgerecht restaurierte Holzdielen) auf mehr als der Hälfte der Wohnfläche, kann der angegebene Zuschlag gemacht werden.

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.

Klarstellende Ergänzung: Der Zuschlag kann genommen werden, wenn mindestens zwei dieser Kriterien erfüllt sind bzw. der Gesamteindruck des Bades den Zuschlag als gerechtfertigt erscheinen lässt.

7. Ermittlung der Miete

7.1 Mittelwert

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Werte der folgenden Tabelle zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe und Baujahr. Dabei ist grundsätzlich der ausgezeichnete Mittelwert zugrunde zu legen.

7.2. Spannen

Die Mietpreise hängen von vielen Faktoren ab. Doch nicht alle diese Faktoren können erfasst werden. Deshalb gibt es Spannen: Liegt eine besondere Situation vor – positiv oder negativ –, kann die Miete innerhalb dieser Spanne angemessen vom Durchschnitt (Mittelwert) abweichen.

7.3 Zu- und Abschläge

Diese Basismiete ist sodann zu korrigieren um die folgenden Zu- und Abschläge pro Quadratmeter.

Zuschläge pro qm

Endenergiewert unter 50 (A/A+):	+0,66 €
Endenergiewert 50 bis unter 75 (B):	+0,28 €
hochwertiger Bodenbelag:	+0,89 €
gehoben ausgestattetes Bad:	+0,54 €
zweites Badezimmer:	+0,33 €
Balkon:	+0,44 €
Terrasse:	+0,51 €
alleinige Gartennutzung:	+0,28 €
Gegensprechanlage ohne Video:	+0,18 €
Gegensprechanlage mit Video:	+0,46 €
elektrische Rollläden:	+0,42 €

Abschläge pro qm

Elektrospeicherheizung,	
Nachtspeicher oder Einzelöfen:	-0,60 €
kein Bodenbelag oder PVC:	-0,59 €
Elektroinstallation nicht ausreichend:	-0,83 €

Mietpreistabelle

(alle Werte in € pro qm)

Wohnungsgröße							
Baujahrsgruppe	bis 34 qm	35 bis 49 qm	50 bis 64 qm	65 bis 109 qm	ab 110 qm		
bis 1924	8,00	7,01	6,54	6,33	6,01		
Spanne	7,84 - 8,15	6,91 - 7,10	6,46 - 6,63	6,28 - 6,38	5,86 - 6,15		
1925 - 1949	7,77	6,78	6,32	6,10	5,78		
Spanne	7,57 - 7,97	6,64 - 6,93	6,18 - 6,45	6,01 - 6,20	5,59 - 5,98		
1950 - 1964	8,00	7,01	6,54	6,33	6,01		
Spanne	7,84 - 8,15	6,91 - 7,10	6,46 - 6,63	6,28 - 6,38	5,86 - 6,15		
1965 - 1979	7,67	6,68	6,22	6,01	5,69		
Spanne	7,48 - 7,87	6,54 - 6,82	6,09 - 6,35	5,92 - 6,10	5,50 - 5,88		
1980 - 1994	8,00	7,01	6,54	6,33	6,01		
Spanne	7,84 - 8,15	6,91 - 7,10	6,46 - 6,63	6,28 - 6,38	5,86 - 6,15		
1995 - 2009	8,68	7,70	7,23	7,02	6,70		
Spanne	8,40 - 8,97	7,46 - 7,93	7,01 - 7,45	6,84 - 7,20	6,42 - 6,98		
2010 - 2019	9,30	8,31	7,85	7,63	7,31		
Spanne	8,96 - 9,63	8,03 - 8,59	7,58 - 8,12	7,40 - 7,86	6,98 - 7,64		
ab 2020	10,77	9,78	9,32	9,11	8,79		
Spanne	10,42 - 11,12	9,49 - 10,08	9,04 - 9,60	8,86 - 9,35	8,44 - 9,13		

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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 Grundbesitzer-
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

