

Der neue Bochumer Mietspiegel liegt nun vor

Bochumer Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum gültig vom 1. 1. 2019 bis zum 31. 12. 2020

Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus + Grundeigentümer Bochum e. V. - Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümergevereine vertr. durch: Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V. - Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsunternehmen - Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. - Mieterverein Watten-scheid e. V. - Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern, die zum 1. 1. 2019 gemäß § 558 d Abs. 2 BGB um den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben wurden. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB 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 sowie über nicht abgeschlossene Wohnungen 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.

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 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 ganz überwiegende Mehrheit der Mietwohnungen in Bochum befindet sich in normaler Wohnlage. Diese setzt voraus, dass sich

- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (mehrere Linien in verschiedene Richtungen)

- und / oder die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung der Bedarfe des täglichen Lebens (insbesondere Geschäfte, Ärzte, Geldinstitute etc.) in fußläufiger Entfernung (maximal 500 Meter) befinden. Ist beides nicht der Fall, muss der angegebene Abschlag für „dezentrale Wohnlage“ gemacht werden.

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 hat oder zur Verfügung stellt:

- die Wohnung ist frei von Durchgangszimmern / gefangenen Räumen
- Bodenbelag: Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen
- durchschnittliches Bad, Boden und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- 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 Beträge sind in Kapitel 8 angegeben. Im Folgenden werden die Zu- und Abschläge näher erläutert.

6.1.1 Energetische Qualität

Anders als in früheren Mietspiegeln wird die energetische Qualität der Wohnung nur noch 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/(m ² a)	A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m ² a)	B / C
100 bis unter 160 kWh/(m ² a)	D / E
ab 160 kWh/(m ² a)	F / G / H

Die weitaus meisten Wohnungen in Bochum liegen in den Effizienzklassen D und E. 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

einfach: nackter Estrich / überwiegend PVC (Abschlag)

normal: Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen (Standard)

gehoben: Parkett / Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Vinyl (Zuschlag)

6.1.3 Badausstattung

einfach: z. B. unmodernes Bad mit altem Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesenspiegel und WC, alte Wanne, beengt (Abschlag)

normal: z. B. durchschnittliches Bad, Boden- und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC (Standard)

gehoben: z. B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken, hochwertige Bestandteile, aufwändige Gestaltung (Zuschlag)

6.1.4 Heizung

einfach: Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen (Abschlag)

standard: Zentral oder Etagenheizung, (Gas, Öl)

gehoben: z. B. Brennwertechnik, Solaranlage, Geothermie oder andere vergleichbar energieeffiziente Techniken (Zuschlag)

6.1.5 Barrierearmut

Barrierearme Erreichbarkeit = stufenlos erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum
 Barrierearme Ausstattung = z. B. ebener Duschzugang, ebener Balkonzugang, Türverbreiterungen

6.1.6 Isolierfenster

Die weitaus meisten Wohnungen in Bo-

chum verfügen durchgehend über Isolierfenster. Ist dies nicht der Fall, muss der angegebene Abschlag angesetzt werden. Verfügt die Wohnung nur teilweise über Isolierfenster, muss dies angemessen berücksichtigt werden.

6.1.7 Grundriss

Die Tabellenmiete geht davon aus, dass alle Räume von der Diele aus erreichbar sind.

Gibt es dagegen Durchgangszimmer / gefangener Räume, muss der angegebene Abschlag vorgenommen werden.

6.2 Besonderheiten:

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

Bei Unterschreitung der Mindeststandards (z. B. kein Bad, keine Heizung, Außen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen

zusätzliche Abschläge gebildet werden.

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

- Rollläden
- Aufzug
- Elektroinstallation

7. Ermittlung der Miete

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Tabellenwerte zu ermitteln.

Sie ist abhängig von Größe und Baujahr. Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die daneben aufgelisteten Zu- und Abschläge pro Quadratmeter. Gegebenenfalls müssen gemäß Kap. 6.2 weitere Zu- oder Abschläge gemacht werden.

Ermittlung des Mietpreises

8. Die Mietpreistabelle

Ermitteln Sie zunächst die Basis-Miete anhand der folgenden Tabelle

Baujahr	Größe	qm-Miete in €
bis 1929	bis unter 35 qm	6,72
	35 bis unter 50 qm	5,82
	50 bis unter 65 qm	5,68
	65 bis unter 80 qm	5,55
	80 bis unter 95 qm	5,52
	95 bis unter 110 qm ab 110 qm	5,56 5,68
1930 - 1989	bis unter 35 qm	6,96
	35 bis unter 50 qm	6,05
	50 bis unter 65 qm	5,91
	65 bis unter 80 qm	5,79
	80 bis unter 95 qm	5,75
	95 bis unter 110 qm ab 110 qm	5,80 5,91
1990 - 2004	bis unter 35 qm	7,49
	35 bis unter 50 qm	6,58
	50 bis unter 65 qm	6,44
	65 bis unter 80 qm	6,32
	80 bis unter 95 qm	6,29
	95 bis unter 110 qm ab 110 qm	6,33 6,44
ab 2005	bis unter 35 qm	8,48
	35 bis unter 50 qm	7,56
	50 bis unter 65 qm	7,44
	65 bis unter 80 qm	7,30
	80 bis unter 95 qm	7,27
	95 bis unter 110 qm ab 110 qm	7,31 7,44

Korrigieren Sie sodann die Basis-Miete um folgende Werte:

Abschläge pro Quadratmeter:

dezentrale Wohnlage	24 Cent
Energieklasse F/G/H	8 Cent
Durchgangszimmer / gefangener Raum	7 Cent
keine Isolierglasfenster	51 Cent
einfacher Bodenbelag (kein Belag/überwiegend PVC)	18 Cent
einfaches Bad	22 Cent
einfache Heizung	44 Cent

Zuschläge pro Quadratmeter:

Energieklasse A+/A	18 Cent
Energieklasse B/C	17 Cent
barrierearm erreichbare Wohnung	18 Cent
barrierearm ausgestattete Wohnung	28 Cent
Bodenbelag hochwertig	68 Cent
gehoben ausgestattetes Bad	16 Cent
Gäste-WC	22 Cent
gehobene Heizung	10 Cent
gewerbliche Wärmelieferung (Contracting)	12 Cent
Fernwärme	13 Cent
nutzbarer Balkon (kein Austritt)	18 Cent
weitere(r) Balkon(e)	22 Cent
Terrasse	33 Cent

qm-Miete: _____ €/qm

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

_____ qm _____ € / qm _____ €
 Wohnfläche X qm-Miete = Gesamtmiete

Basis-Miete: _____ €/qm