

Mietspiegel 2024

für nicht preisgebundene Wohnungen

Stadt Bocholt



Gültig ab: 1. Januar 2024



BOCHOLT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Nachfrage nach Wohnungen in Bocholt ist hoch. Umso mehr leistet der qualifizierte Mietspiegel einen großen Beitrag zur Rechtssicherheit und Transparenz auf dem Bocholter Mietwohnungsmarkt.

Der qualifizierte Mietspiegel ermöglicht es, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Entsprechend dem § 558c Abs. 3 BGB ist der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Um die Marktentwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Bocholt bestmöglich abzubilden, wurde eine stichprobenbasierte Fortschreibung (Vermieterbefragung) durchgeführt. Damit gibt der Mietspiegel 2024 einen aktualisierten und verlässlichen Überblick über das Mietniveau für frei finanzierten Wohnungsbau in Bocholt.

Die zugrundeliegenden Daten wurden im Sommer 2023 im Rahmen einer stichprobengestützten Vermieterbefragung erhoben. Die Auswertung erfolgte durch die Neitzel Consultants GmbH in Kooperation mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum. Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch einen Arbeitskreis, bestehend aus Interessensvertretern der Vermieter- und Mieterseite, begleitet. Dieser hat den vorliegenden Mietspiegel anerkannt.

Der vorliegende Mietspiegel 2024 ist erstellt anhand der Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB gestellt werden.

Herzlich bedanken möchte ich mich bei allen Mitwirkenden.

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

▶ 01

RECHTSGRUNDLAGE FÜR MIETSPIEGEL

Seite..... 5

▶ 02

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Seite..... 6

▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Seite..... 7

▶ 04

STATISTISCHE GRUNDLAGEN

Seite..... 8

▶ 05

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Seite..... 8

▶ 5.1

EINORDNUNG IN DIE GRUNDTABELLE

Seite..... 9

▶ 5.2

BERÜCKSICHTIGUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN

Seite..... 10

▶ 5.3

ORIENTIERUNGSWERTE FÜR KFZ-STELLFLÄCHEN

Seite..... 17

▶ 5.4

ANWENDUNG DER MIETSPANNEN

Seite..... 17

▶ 5.5

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Seite..... 20

Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bocholt

Gültig ab: 1. Januar 2024
Erhebungsstand: 1. Mai 2023



▶ 01

RECHTSGRUNDLAGE FÜR MIETSPIEGEL

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB).

Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Bocholt?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Bocholt für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusionmieten

Um eine Teilinklusionmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen.

Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

▶ 02

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Erstellung des Mietspiegels für das Bocholter Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Bocholt begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Bocholter Heimbau eG,
- EWIBO GmbH,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt,
- Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.,
- Kreis Borken – Wohnraumförderung,
- LEG Wohnen Bocholt,
- Lokale Hausverwaltungen und Makler,
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.,
- Stadt Bocholt: Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Fachbereich Soziales,
- Wohnbau Westmünsterland eG.



▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einer Größe zwischen 25 m² und 150 m² Wohnfläche. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen **nicht** unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Bocholter Mietspiegel **nicht** erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne eigene Wohnungstür;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.). Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen in Einfamilienhäusern (als freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) – im Sinne eines einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte als Orientierung dienen.

Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar.





► 04

STATISTISCHE GRUNDLAGEN

Der Bocholter Mietspiegel 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern in der Stadt Bocholt anerkannt.

Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2021 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte wurden auf der Grundlage einer repräsentativen Vermieterbefragung (Stichprobe) zum Stand Mai 2023 fortgeschrieben. Die der Fortschreibung zugrunde liegenden Daten wurden von der Neitzel Consultants GmbH, Witten, erhoben. Relevant für die Auswertungen waren dabei jeweils Mieten der Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Der Mietspiegel 2024 genügt damit den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d Abs. 1 BGB und ist zwei Jahre ab dem 01.01.2024 gültig.

► 05

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Der Bocholter Mietspiegel 2024 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

► 5.1

EINORDNUNG IN DIE GRUNDTABELLE

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Baualter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt.

Aus diesem Grund weist der Bocholter Mietspiegel sieben Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 700 Euro/qm Wohnfläche¹) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude bis zum Baujahr 2018 einschließlich. Für alle Wohnungen, die nach 2018 erstellt wurden, kann dieser Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden. Zusätzlich zu Mietober- und Mietuntergrenze wird in der Grundtabelle als Orientierungshilfe der Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen.

¹vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i.V.m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen).

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet.

TABELLE 1: GRUNDTABELLE

BAUALTERSKLASSEN

bis 1946		1947 bis 1964		1965 bis 1976		1977 bis 1988	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
6,04	5,71 - 7,09	6,22	6,02 - 7,17	6,34	4,93 - 6,77	6,12	5,30 - 6,87

BAUALTERSKLASSEN

1989 bis 1997		1998 bis 2008		2009 bis 2018	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
6,98	6,17 - 8,10	7,10	6,30 - 8,00	7,98	6,79 - 9,22



► 5.2

BERÜCKSICHTIGUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen vereinbart werden:

- Größe und Art,
- nutzbare Außenflächen,
- sonstige Ausstattung,
- Erneuerungen und Modernisierungen,
- Lage im Stadtgebiet.

Größe und Art

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO. Für die anrechenbare Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen gilt § 4 der WohnflächenVO mit der Maßgabe, dass in der Regel 25 Prozent deren Grundfläche zur Ermittlung der Wohnfläche angerechnet werden.

Größe und Art

Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und die Art der Wohnung

Merkmale	€/m ²
25 m ² bis unter 35 m ²	+ 1,18
35 m ² bis unter 40 m ²	+ 0,76
40 m ² bis unter 50 m ²	+ 0,49
50 m ² bis unter 60 m ²	+ 0,37
60 m ² bis unter 70 m ²	Referenzwert
70 m ² bis unter 90 m ²	- 0,14
90 m ² bis unter 100 m ²	- 0,52
Wohnfläche ab 100 m ²	- 0,72
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+ 0,41
Dachgeschosswohnung (mit Schrägen; in Gebäuden ohne Aufzug und mit drei und mehr Vollgeschossen)	- 0,27

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und die Art der Wohnung.

Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen.

GRUNDAUSSTATTUNG

Zunächst wird für jede Wohnung in Bocholt eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Dusche bzw. Dusche und Badewanne sowie einem WC, eine (separate) Küche, eine Zentral- oder Etagenheizung, eine Isolierverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) sowie ein einfacher Bodenbelag in den Aufenthaltsräumen, d.h. den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen.

NUTZBARE AUßENFLÄCHE

Ausgehend von der Grundausstattung sind für bestimmte nutzbare Außenflächen folgende Zuschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden:

Tabelle 3: Zuschläge für nutzbare Außenflächen

AUSSTATTUNG	€/m ²
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,52
Terrasse oder Dachterrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei Tatsächliche Fläche der Terrasse/Dachterrasse mindestens 10 m ²	+ 0,56
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (Nicht mit dem Zuschlag Terrasse oder Dachterrasse mit Garten kombinierbar)	+ 0,20

Tabelle 3: Zuschläge für nutzbare Außenflächen.

SONSTIGE AUSSTATTUNG

Für sonstige Ausstattung können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

Tabelle 4: Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale

AUSSTATTUNG	€/m ²
Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum; keine offene oder Wohnküche; nicht mit Einbauküche kombinierbar)	- 0,49
Einbauküche (vom Vermieter gestellt, mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	+ 0,52
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+ 0,59
Ohne Bodenbelag vermietet (Mieter trägt Kosten für den Bodenbelag)	- 0,42
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards) oder Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+ 0,11
Badezimmer nur mit Badewanne (ohne Dusche)	- 0,37
Unterstützung der Warmwasserbereitung in Bad oder in der Küche durch regenerative Energien	+ 0,42
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+ 0,25

Tabelle 4: Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale.

WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Weitere Ausstattungsmerkmale die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden. Unter 5.4. (Anwendung der Mietspannen) ist näher erläutert, wie diese Spannen zu verstehen sind und wie sie angewendet werden können.

ERNEUERUNG UND MODERNISIERUNG

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Erneuerungen und Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Tabelle 5: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen

ERNEUERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN	€/m ²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,47
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,17
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+1,17

Tabelle 5: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen.

Umfang und Qualität der Erneuerungen und Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.





LAGE IM STADTGEBIET

Die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes innerhalb des Bocholter Stadtgebietes kann sich auf die Höhe der Miete auswirken. Die dreigliedrige Lageeinteilung im Sinne einer Makrolage basiert auf einer sachverständigen Einschätzung, die unter anderem Aspekte wie zonale Bodenrichtwertzonen und Straßenlärm sowie insbesondere die Erkenntnisse der Auswertung der erhobenen Daten berücksichtigt.

ZONE I spiegelt eine überwiegend durchgrünte und durch Gärten aufgelockerte Gegend mit guter (Verkehrs-)Anbindung ans Zentrum wider.

ZONE II ist grundsätzlich charakterisiert als allgemeine Wohngegend, die in der Regel auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum eine ausreichende Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen hat und dabei keinem überhöhtem Geräuschpegel ausgesetzt ist. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen zumeist dicht bebauten Wohngegenden.

ZONE III ist gekennzeichnet durch diverse Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase, etc.).

Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet (siehe Karte zur Gebietseinteilung) stellt die Zone II den Standard dar. Für Zone I sowie Zone III ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- und Abschläge:

Tabelle 6: Zu- und Abschläge für die Lage im Stadtgebiet

LAGE IM STADTGEBIET (MAKROLAGE)	€/m ²
Zone I	+ 0,71
Zone II	Referenzwert
Zone III	- 0,24

Tabelle 6: Zu- und Abschläge für die Lage im Stadtgebiet.

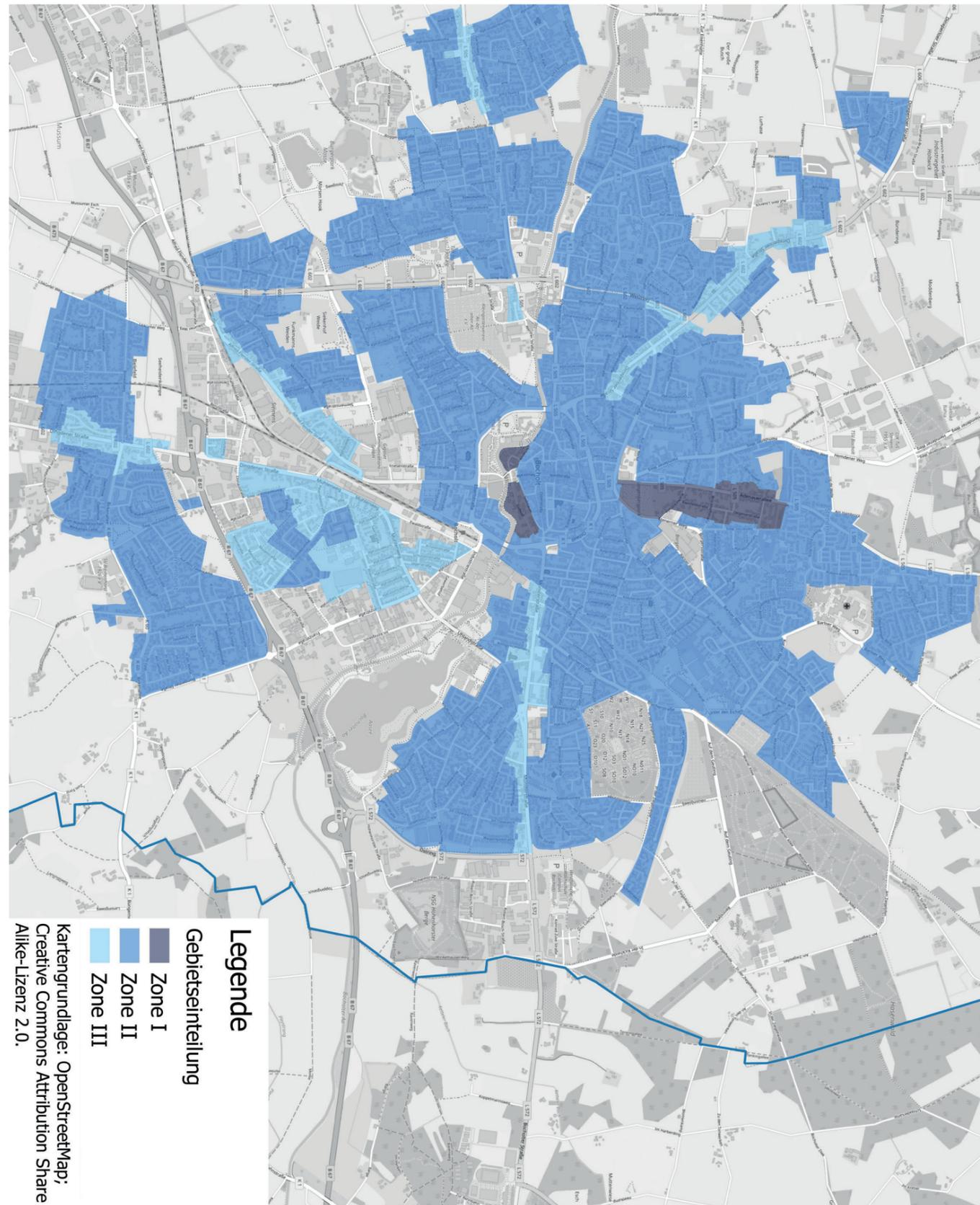
Diese Zonen im Sinne einer Makrolage sind eine erste grobe Gebietseinteilung zur Beurteilung der Wohnlage. Um die spezifische Wohnlage im Sinne der Mikrolage² (näheres Umfeld der Wohnung) einzuordnen, kann aufbauend auf den Zonen I bis III und deren Zu- und Abschlag eine differenziertere Bewertung über die Mietspannen erfolgen.

Weicht die Mikrolage von der durchschnittlichen Wohnumfeldqualität der Makrolage (Zone I bis Zone III und dessen Charakterisierung) ab, kann hierbei je nach Qualität des Standortes nach oben oder unten innerhalb der Spanne abgewichen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der erfassten Daten kann der Mietspiegel für die Ortslagen Bocholts keinen Zu- oder Abschlag ausweisen. Für diese – nicht in Abb. 1 erfassten und dargestellten – Gebiete kann ein Zu- oder Abschlag innerhalb die Mietspannen erfolgen.

²Die Bewertung der Mikrolage hängt u.a. von der infrastrukturellen Anbindung (Verkehrsanbindung, Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Nahholungsmöglichkeiten, kulturelles Angebot etc.), aber auch von möglichen Beeinträchtigungen (Lärm-, Luft- sowie Geruchsbeeinträchtigungen) ab.

Abb. 1: (Makrolage) in Bocholt
GEBIETSEINTEILUNG



► 5.3

ORIENTIERUNGSWERTE FÜR KFZ-STELLFLÄCHEN

Im Rahmen der Erhebung wurden Mieten von Stellflächen für Kfz (z.B. PKW) ermittelt, die zur Orientierung herangezogen werden können. Sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Die Orientierungswerte wurden im Rahmen der Fortschreibung nicht angepasst.

Tabelle 7: Orientierungswerte für Kfz-Stellflächen

ART DER KFZ-STELLFLÄCHE		
Miete in €/Monat		
	Mittelwert	Spanne
Stellplatz	25,00	10,00 - 60,00
Garage/Carport	40,00	20,00 - 70,00
Tiefgarage/Parkhaus	60,00	25,00 - 70,00

Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel. Es wurde jeweils auf volle 5,00 €/Monat gerundet. Die Spanne markiert die Ober- und Untergrenze der beobachteten Mieten.

► 5.4

ANWENDUNG DER MIETSPANNEN

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken. Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus.

In diesen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter sowie nicht abgefragter positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.



Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten:

WOHNUNGEN

- die Merkmale einer Penthouse-/Studio- bzw. Loft-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder einer Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung) aufweisen;
- die über kein Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung verfügen;
- die über ein zweites Bad mit WC sowie Badewanne und Dusche verfügen;
- die über ein Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), mit Wärmepumpen, Nachtstromspeicher bzw. Elektroheizungen oder Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) beheizt werden;
- die nur teilweise beheizt sind oder bei denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird;
- bei denen die Warmwasserbereitung in der Küche über einen Boiler mittels Strom erfolgt (Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme);
- die mit Einfachverglasung ausgestattet sind;
- die insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert wurden;
- die in mindestens einem Wohnraum über eine Klimaanlage verfügen sowie
- deren Kellerdecke gedämmt wurde

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Die Merkmale

- Wärmeschutzverglasung oder höherwertige Verglasung;
- Fußbodenheizung;
- barrierefreie Erreichbarkeit;
- Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen);
- einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume;
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke sowie
- Dämmung aller Außenwände

wurden geprüft.

Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

FÜR DIE MERKMALE

- Gäste-WC;
- Wohnküche;
- offene Küche;
- Warmwasseraufbereitung in der Küche durch Durchlauferhitzer oder Untertischgerät (Strom);
- Warmwasserbereitung im Badezimmer durch Durchlauferhitzer;
- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt;
- Standard-Balkon/Loggia (bis zu 10 m² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe);
- Kabel-/Breitband-/Glasfaseranschluss in der Wohnung;
- videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner;
- manuelle Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern sowie
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper)

konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

▶ 5.5

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE GRÖÖE EINER WOHNUNG (Tabelle 2)			
		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Wohnfläche von 25 m ² bis unter 35 m ²	+ 1,18		
Wohnfläche von 35 m ² bis unter 40 m ²	+ 0,76		
Wohnfläche von 40 m ² bis unter 50 m ²	+ 0,49		
Wohnfläche von 50 m ² bis unter 60 m ²	+ 0,37		
Wohnfläche von 70 m ² bis unter 90 m ²	- 0,14		
Wohnfläche von 90 m ² bis unter 100 m ²	- 0,52		
Wohnfläche von 100 m ² und mehr	- 0,72		
Apartment	+ 0,41		
Dachgeschosswohnungen	- 0,27		

ZUSCHLÄGE FÜR NUTZBARE AUßENFLÄCHEN (Tabelle 3)			
		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,52		
Terrasse oder Dachterrasse mit Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei Tatsächliche Fläche der Terrasse/Dachterrasse mindestens 10 m ²	+ 0,56		
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (Nicht mit dem Zuschlag Terrasse oder Dachterrasse mit Garten kombinierbar)	+ 0,20		

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE (Tabelle 4)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum; keine offene oder Wohnküche; nicht mit Einbauküche kombinierbar)	- 0,49		
Einbauküche (vom Vermieter gestellt), mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	+ 0,52		
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+ 0,59		
Ohne Bodenbelag vermietet (Mieter trägt Kosten für den Bodenbelag)	- 0,42		
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards) oder Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+ 0,11		
Badezimmer nur mit Badewanne (ohne Dusche)	- 0,37		
Unterstützung der Warmwasserbereitung in Bad oder in der Küche durch regenerative Energien	+ 0,42		
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+ 0,25		

ZUSCHLÄGE FÜR ERNEUERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN (Tabelle 5)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+ 0,47		
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,17		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 1,17		



ANSPRECHPARTNER ZUM BOCHOLTER MIETSPIEGEL 2024

- **Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.**
Weberstraße 3, 46397 Bocholt
Tel. 02871/222797, www.mieterverein-wbk.de
- **Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.**
Nordstraße 10, 46399 Bocholt
Tel. 02871/13478, www.hug-bocholt.de
- **Stadt Bocholt, Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft**
Kaiser-Wilhelm-Str. 52-58, 46395 Bocholt
Tel. 02871/953 3159, www.bocholt.de
- **Stadt Bocholt, Fachbereich Soziales**
Berliner Platz 2, 46395 Bocholt
Tel. 02871/953 2230, www.bocholt.de

ZU- UND ABSCHLAG FÜR DIE LAGE IM STADTGEBIET (Tabelle 6)			
		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Zone I	+ 0,71		
Zone III	- 0,24		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 6)			

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge	+		
Abzüglich: Summe der Abschläge	-		
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²)	=		

