

Mietspiegel 2026

für nicht preisgebundene Wohnungen

Stadt Bocholt



Gültig ab: 1. Januar 2026



BOCHOLT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der vorliegende qualifizierte Mietspiegel ermöglicht es, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Der Mietspiegel bietet sowohl Vermietern als auch Mietern eine fundierte Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er stellt somit ein wichtiges Instrument zur Transparenz und Fairness auf dem Bocholter Mietwohnungsmarkt dar.

Entsprechend dem § 558d Abs. 2 BGB ist der Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. Die zugrundeliegenden Daten wurden im Sommer 2025 im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) ermittelt und mittels anerkannter Methoden durch die Neitzel Consultants GmbH statistisch ausgewertet. Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch einen Arbeitskreis, bestehend aus Interessensvertretern der Vermieter- und Mieterseite, begleitet. Dieser hat den vorliegenden Mietspiegel anerkannt.

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 vorliegende Mietspiegel 2026 genügt den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB gestellt werden.

Herzlich bedanken möchte ich mich bei allen Mitwirkenden.

Christian Mangen
Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Mangen', written in a cursive style.

INHALTSVERZEICHNIS

▶ 01		▶ 5.2	
RECHTSGRUNDLAGE FÜR MIETSPIEGEL		BERÜCKSICHTIGUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN	
Seite.....	5	Seite.....	10
▶ 02		▶ 5.3	
ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL		ORIENTIERUNGSWERTE FÜR KFZ-STELLFLÄCHEN	
Seite.....	6	Seite.....	17
▶ 03		▶ 5.4	
ANWENDUNGSBEREICH		ANWENDUNG DER MIETSPANNEN	
Seite.....	7	Seite.....	17
▶ 04		▶ 5.5	
STATISTISCHE GRUNDLAGEN		BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	
Seite.....	8	Seite.....	20
▶ 05		▶ 06	
AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE		STRAßENVERZEICHNIS	
Seite.....	8	Seite.....	23
▶ 5.1			
EINORDNUNG IN DIE GRUNDTABELLE			
Seite.....	9		

Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bocholt

Gültig ab: 1. Januar 2026
Erhebungsstand: 1. Mai 2025



► 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.

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.

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.

▶ 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,
- 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.,
- Sparkasse Westmünsterland,
- Stadt Bocholt: Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Fachbereich Soziales,
- Volksbank Bocholt eG,
- WohnBau Westmünsterland eG.





▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit einer Größe zwischen 24 m² und 180 m² Wohnfläche, die ab dem Jahr 1900 errichtet worden sind. 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, für die jeweils mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer einer Wohnung geschlossen wurden (einzelzimmerweise Vermietung);
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietverhältnis pro Wohnung vorliegt.

Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar.



▶ 04

STATISTISCHE GRUNDLAGEN

Der Bocholter Mietspiegel 2026 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 Neitzel Consultants GmbH, Witten, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2025 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich 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 2026 genügt damit den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d Abs. 1 BGB und ist zwei Jahre ab dem 01.01.2026 gültig.

▶ 05

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Der Bocholter Mietspiegel 2026 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 sechs 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 ab dem Baujahr 1900 bis zum Baujahr 2025 bzw. Mai 2025 einschließlich. Für alle Wohnungen, die vor oder nach diesem Zeitraum 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.

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

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).

TABELLE 1: GRUNDTABELLE

BAUALTERSKLASSEN

1900 bis 1979		1980 bis 1994		1995 bis 2008	
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
6,44	5,51 - 7,34	6,93	5,93 - 7,89	7,18	6,14 - 8,18

BAUALTERSKLASSEN

2009 bis 2014		2015 bis 2021		2022 und jünger	
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
7,65	6,54 - 8,72	8,09	6,92 - 9,22	9,68	8,28 - 11,03



► 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 hinzugechnet bzw. abgezogen.

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

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.

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
Wohnfläche von 24 m ² bis unter 35 m ²	+1,86
Wohnfläche von 35 m ² bis unter 45 m ²	+0,96
Wohnfläche von 45 m ² bis unter 65 m ²	+0,43
Wohnfläche von 65 m ² bis unter 85 m ²	Referenzwert
Wohnfläche von 85 m ² bis unter 115 m ²	- 0,23
Wohnfläche von 115 m ² bis unter 125 m ²	- 0,46
Wohnfläche von 125 m ² bis unter 150 m ²	- 0,93
Wohnfläche ab 150 m ²	- 1,43
Einfamilienhaus mit Terrasse <u>oder</u> Garten Terrasse <u>und</u> Garten (Tatsächliche Fläche der Terrasse mehr als 10 m ² .)	+ 0,24 + 0,51
Dachgeschosswohnung (mit Schrägen, dazu zählen auch Wohnungen im Bereich von Mansarddächern, deren Wände nur eine leichte Schräge aufweisen)	- 0,10

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

GRUNDAUSSTATTUNG

Zunächst wird für jede Wohnung in Bocholt eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Dusche sowie einem WC, eine (separate) Küche, eine Zentralheizung, über die auch die Warmwasseraufbereitung für die Küche und das Badezimmer erfolgt, eine Isolierverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) sowie ohne Oberboden oder mit einfachem bzw. mittleren 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
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (gilt nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ist nicht mit dem Zuschlag für Einfamilienhäuser kombinierbar)	+0,23

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
Badezimmer mit separater Dusche (mit oder ohne Badewanne)	+0,14
Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <u>fällt nicht</u> unter das Merkmal einer offenen Küche)	+0,13
Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	+0,29
Einfachverglasung bei <u>sämtlichen</u> Fenstern und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnung	-0,34
Schallschutzfenster (an den Fenstern, die zur Lärmquelle gerichtet sind)	+0,47
Etagenheizung	-0,10
Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	+0,22
Separate Art der Warmwasserbereitung für die Küche und das Badezimmer (bspw. über Durchlauferhitzer, Boiler, Untertischgerät)	-0,18
Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen	+0,51
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+0,28
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein, Design-Vinyl)	+0,20
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	-0,17
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,37
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+0,23

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/-sanierung (zeitgleiche Neuverfliesung/ Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab dem Jahr 2012 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985)	+0,25
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab dem Jahr 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985)	+0,52
Umfangreiche Erneuerung des Innenausbaus (Innentüren, Bodenbeläge in den Wohn-/Schlafräumen, Wände/Decken, innenliegende Treppen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985)	+0,37

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 viergliedrige 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 überhöhten 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.).

ZONE IV umfasst die Ortslagen und Wohnungen im Außenbereich des Stadtgebietes.

Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet (siehe Karte zur Gebietseinteilung) stellt die Zone II den Standard dar. Für Zone I, Zone III sowie Zone IV 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	- 0,10
Zone IV - Ortslagen und Außenbereiche	- 0,70

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

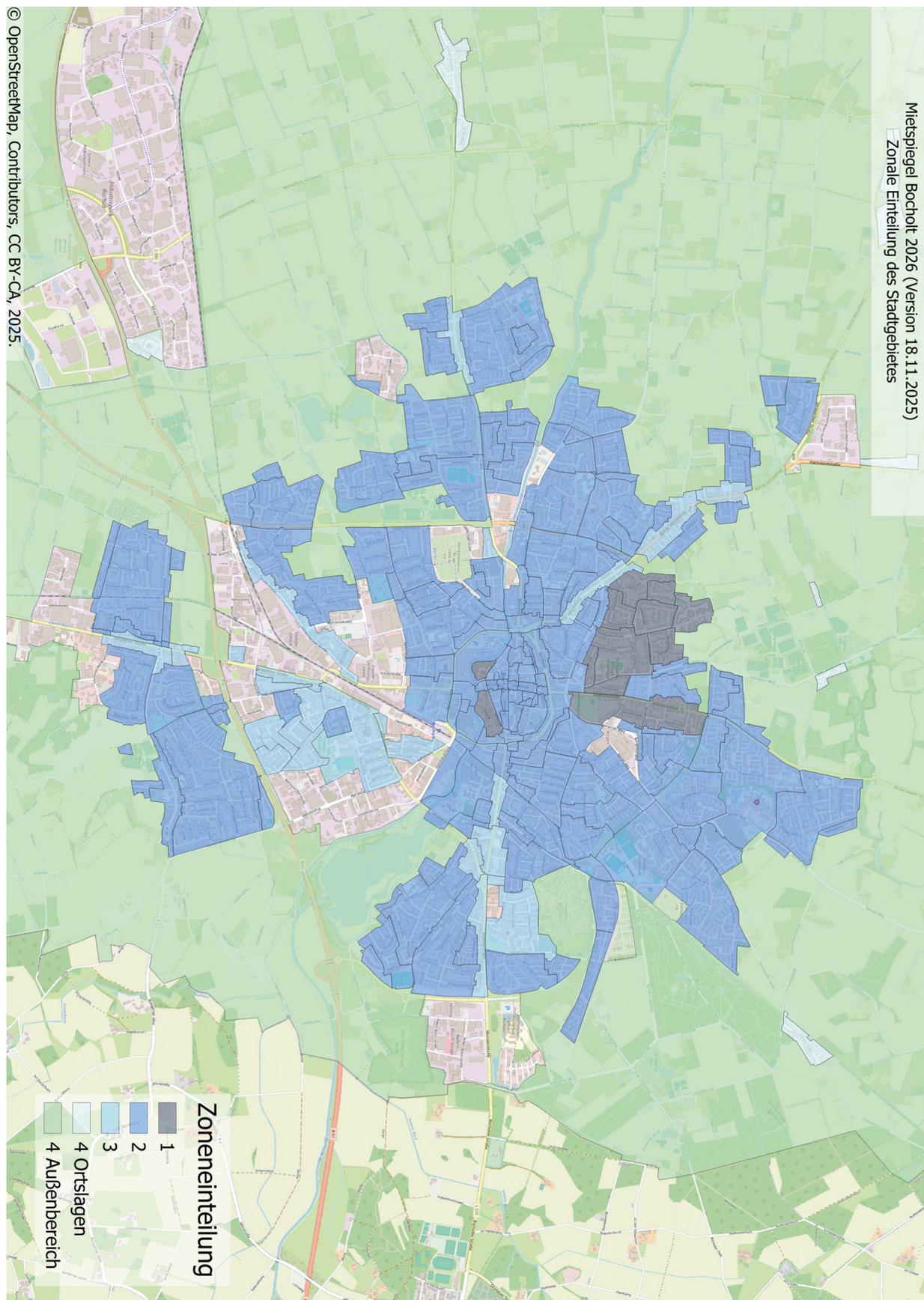
Diese Zonen im Sinne einer Makrolage sind eine erste grobe Gebietseinteilung zur Beurteilung der Wohnlage. Um die spezifische Wohnlage im Sinne der Mikrolage (näheres Umfeld der Wohnung) einzuordnen, kann aufbauend auf den Zonen I bis IV und deren Zu- und Abschlag eine differenziertere Bewertung über die Mietspannen erfolgen. Weicht die Mikrolage von der durchschnittlichen Wohnumfeldqualität der Makrolage (Zone I bis Zone IV und dessen Charakterisierung) ab, kann hierbei je nach Qualität des Standortes nach oben oder unten innerhalb der Spanne abgewichen werden.

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

Abb. 1: (Makrolage) in Bocholt

GEBIETSEINTEILUNG

Darstellung des Kerngebietes, einzelner Ortslagen und von Teilen des Außenbereiches. Für eine konkrete Zuordnung einer Anschrift zu einer Zone vergleiche das Straßenverzeichnis (Kapitel 6)



▶ 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.

Tabelle 7: Orientierungswerte für Kfz-Stellflächen

ART DER KFZ-STELLFLÄCHE		Miete in €/Monat	
		Mittelwert	Spanne
Stellplatz	Im Innenstadtring	40,00	10,00 - 60,00
	Im restl. Stadtgebiet	30,00	10,00 - 60,00
Garage		45,00	20,00 - 70,00
Carport	Innerhalb des Stadtgebietes	40,00	20,00 - 60,00
Tiefgarage/ Parkhaus		55,00	30,00 - 80,00

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,
- Art der Wohnung, insbesondere der Charakter eines Ein- und Zweifamilienhauses und dessen gegenüber Wohnungen in Mehrfamilienhäusern andere Wohnwertmerkmale;
- 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-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) aufweisen sowie
- die nur teilweise beheizt sind oder bei denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wird

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

- zweites Bad mit WC sowie Badewanne oder Dusche;
- zum Aufenthalt nutzbarer Balkon/Loggia (nicht nur Austritt);
- Klimaanlage (mind. in einem Wohnraum);
- Abstellraum in der Wohnung oder Keller/Kellerersatzraum;
- Manuelle Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern;
- 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);
- einfache Beheizung (Nachtstromspeicher, Einzelöfen mit Gas, Kohle und Öl);
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper);
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper);
- Erneuerung/Austausch aller Fenster;
- 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 oder nur ein schwacher Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

FÜR DIE MERKMALE

- Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische);
- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung);
- kein Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung;
- zweites WC (Gäste-WC);
- Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum);
- Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität);
- ohne Oberboden oder einfacher Bodenbelag (z. B. Teppich, Laminat oder PVC einfachen Standards);
- Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,9 und darunter; vorgeschrieben seit Einbau 1995);
- Großer Balkon/Loggia: mind. 10 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe;
- Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert;
- Wärmepumpen (ggfs. in Kombination mit anderen Beheizungsarten) sowie
- Dämmung der Kellerdecke

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 (Vordruck)

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 24 m ² bis unter 35 m ²	+1,86		
Wohnfläche von 35 m ² bis unter 45 m ²	+0,96		
Wohnfläche von 45 m ² bis unter 65 m ²	+0,43		
Wohnfläche von 65 m ² bis unter 85 m ²	+0,00		
Wohnfläche von 85 m ² bis unter 115 m ²	-0,23		
Wohnfläche von 115 m ² bis unter 125 m ²	-0,46		
Wohnfläche von 125 m ² bis unter 150 m ²	-0,93		
Wohnfläche von 150 m ² und mehr	-1,43		
Einfamilienhaus mit Terrasse <u>oder</u> Garten	+0,24		
Einfamilienhaus mit Terrasse <u>und</u> Garten	+0,51		
Dachgeschosswohnung (mit Schrägen, dazu zählen auch Wohnungen im Bereich von Mansarddächern, deren Wände nur eine leichte Schräge aufweisen)	-0,10		

ZUSCHLÄGE FÜR NUTZBARE AUßENFLÄCHEN (Tabelle 3)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (gilt nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ist nicht mit dem Zuschlag für Einfamilienhäuser kombinierbar)	+0,23		

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE (Tabelle 4)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Badezimmer mit separater Dusche (mit oder ohne Badewanne)	+0,14		
Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <u>fällt nicht</u> unter das Merkmal einer offenen Küche)	+0,13		
Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	+0,29		
Einfachverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen/ Laubengängen) der Wohnung	-0,34		
Schallschutzfenster (an den Fenstern, die zur Lärmquelle gerichtet sind)	+0,47		
Etagenheizung	-0,10		
Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	+0,22		
Separate Art der Warmwasserbereitung für die Küche und das Badezimmer (bspw. über Durchlauferhitzer, Boiler, Untertischgerät)	-0,18		
Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen	+0,51		
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+0,28		
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, Design-Vinyl)	+0,20		
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	-0,17		
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,37		
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+0,23		

ZUSCHLÄGE FÜR ERNEUERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN (Tabelle 5)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Baderneuerung/-sanierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) <u>ab dem Jahr 2012</u> (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985)	+0,25		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) <u>ab dem Jahr 2010</u> (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985)	+0,52		
Umfangreiche Erneuerung des Innenausbau (Innentüren, Bodenbeläge in den Wohn-/Schlafräumen, Wände/Decken, innenliegende Treppen) <u>ab dem Jahr 2002</u> (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1985)	+0,37		



ZU- UND ABSCHLAG FÜR DIE LAGE IM STADTGEBIET (Tabelle 6)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Zone I	+ 0,71		
Zone III	- 0,10		
Zone IV – Ortslagen und Außenbereiche	-0,70		
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)	=		



STRAßENVERZEICHNIS

Das Straßenverzeichnis erlaubt eine Zuordnung einer konkreten Adresse zu einer der im Mietspiegel ausgewiesenen Zonen.

Hierbei ist zu beachten: Das Straßenverzeichnis enthält nur Angaben zu den Zonen I und III. Befindet sich die Anschrift der betreffenden Wohnung in einer der Ortslagen oder im Außenbereich, so liegt sie in Zone IV. Befindet sich die Anschrift in einem Gewerbegebiet, so ist der Mietspiegel nur zur Orientierung anwendbar (vergleiche hierzu Abschnitt 5.2 Lage im Stadtgebiet). In allen anderen Fällen befindet sich die Wohnung in Zone II (vergleiche hierzu auch die Übersichtskarte).

Straße	Hausnr. ungerade	Hausnr. gerade	Lage
Ackerstraße	3 - 9	2 - 18	III
Adenauerallee	9 - 41	8 - 102	I
Adenauerallee	73 - 81		I
Adenauerallee	83 a - 99		I
Adlerstraße	1 - 7	2 - 12	III
Alfred-Flender-Straße	3 - 23	16 - 92	III
Alfred-Flender-Straße		98	III
Alfred-Flender-Straße		102 - 104	III
Alfred-Flender-Straße		112 - 116 a	III
Alfred-Flender-Straße		118 - 130	III
Alfred-Flender-Straße	149 - 175	134 - 186	III
Am E fing	1 - 35	2 - 22	I
Am Friedhof		6	III
Am Hasenkamp		2 - 2 d	I
Am Hasenkamp	5 - 15		I
Am Kreuzberg	1 - 7	2	III
Am Rosenberg	1		III
Am Schievegraben	1 - 47	2 - 50	I
Am Schievegraben	49 - 51		III
Am Schievegraben		52 - 54	III
Arndtstraße	3 - 5 c		III
Auf dem Brink		2 - 4	III
Auf dem Schendorn	1 - 23	2 - 30	I
Auf der Recke	11 - 25	2 - 30	I
Baustraße	3 - 15	2 - 14	III
Biemenhorster Weg	1 - 15	2 - 82 a	III
Birkenallee	1 - 17 a	2 - 4	III
Bogenstraße	1 - 41	4 - 42	III
Borkener Straße	1 - 21	6 - 26	III
Braunschweigweg	1 - 5	2 - 4	III
Bremer Straße	1 - 7	2 - 8	III
Breslauer Straße	1 - 13	2 - 28	III
Brockhoffstraße	1 - 5	2 - 10	I
Casinowall	1 - 29	4 - 16	I
Coesfelder Straße		2 - 16	III

Straße	Hausnr. ungerade	Hausnr. gerade	Lage
Cranachweg	1 - 21	2 - 20	I
Danziger Straße	1 - 11	2 - 6	III
Degenerstraße	5 - 17	2 - 16	I
Dingdener Straße	1 - 171	110 - 184	III
Dinxperloer Straße	31 - 295 a	48 - 276	III
Donaustraße	1 - 25		III
Dortmunder Straße	1 - 19	2 - 22	III
Drostenstraße	3 - 23	6 - 52	I
Dudenborgstraße		2	III
Dürerstraße	1 - 41	4 - 38	I
Efingstraße	3 - 11	2 - 10	III
Elisabethstraße	11		III
Emsstraße	1 - 11		III
Ernststraße	3	2 - 10	III
Ewaldstraße	1 - 41	2 - 42	III
Falkenstraße	3 - 13	2 - 8	III
Falkenstraße		40	I
Fanny-Lewald-Straße	3 - 11	4 - 16	III
Feldstraße		38	III
Fennekerstraße	17		III
Fischerweg	1 - 11	2 - 10	III
Franzstraße	1 - 81		III
Freiheitstraße	1 - 17		I
Frida-Kahlo-Straße	1 - 17		I
Friedenstraße	15 - 27	2 - 28	I
Gartenweg	37 - 59		III
Gellerstraße	5 - 21	10 - 32	I
Habichtstraße	1		III
Habichtstraße		2 - 12	III
Hamburger Straße	1 - 9	2 - 8	III
Heckenweg	17 - 21		III
Hemdener Weg	3 - 61	4 - 38	I
Hemdener Weg	87 - 87b		I
Heutingsweg	29 - 69 a	38 - 48	III
Hinter der Flora		32 - 48	III
Holbeinstraße	3 - 9	4 - 10	I
Holtwicker Straße	1 - 9		III
Hubertusstraße	1 - 37	2 - 36	III
In Bollwerks Busch	1 - 25 a		III
Jägerstraße	1 - 43	2 - 46	III
Kaiser-Wilhelm-Straße		62	III
Kapuzinerweg	1 - 3		I
Kapuzinerweg		6	I
Karlstraße	43		III
Käthe-Kollwitz-Straße	1 - 53	2 - 52	I
Kempkesweg		28 - 38	III
Kochenheimstraße	3 - 17	2 - 8	III
Kölner Straße	1 - 21	2 - 6	III
Königsmühlenweg	1 - 3		III
Krechtinger Straße	29 - 37		III
Kronenstraße	1 - 43	4 - 44	III

Straße	Hausnr. ungerade	Hausnr. gerade	Lage
Kuckuckstraße	5 - 23	4 - 18	I
Lahnstraße	3	2 - 10	III
Lankerner Straße	43 - 59		III
Lennestraße	5 - 21	2 - 44	III
Leo-Nußbaum-Straße		2	III
Leo-Nußbaum-Straße	7 - 9		III
Liebauweg	7 - 15 a		III
Lindenplatz	1 - 5	2 - 6	III
Lippestraße	1 - 15	2 - 36	III
Lotzweg	1 - 15		III
Lübecker Straße	1 - 39	2 - 36	III
Mainstraße	1 - 81	2 - 16	III
Markgrafenstraße		2	III
Markgrafenstraße	15 - 63	22 - 78	I
Marliestraße		10	III
Moltkestraße	11	2 - 14 a	III
Moltkestraße		24 - 30	III
Monichstraße	1 - 5	2 - 4	I
Moselstraße	1 - 35	2 - 28	III
Mühlenweg	3 - 119	20 b - 60	III
Münsterstraße	29 - 131	30 - 254	III
Mussumer Kirchweg	7 - 23		III
Neckarstraße	1 - 19	2	III
Nelly-Sachs-Weg		10 - 20	III
Oderstraße	1 - 7	2 - 40	III
Otto-Moritz-Weg	1 - 3	2 - 24	III
Pannemannstraße		2	III
Paul-Schneider-Weg		2 - 14	III
Petersfeldstraße	1 - 59	2 - 70	III
Pfeilstraße	15 - 25	14 - 26	III
Proppertweg		2	III
Proppertweg	9		III
Raesfeldstraße	1 - 21	2 - 24 a	I
Rembrandtstraße	1 - 37	2 - 52	I
Reygersstraße		32 - 96	III
Rheder Straße		2 - 2 a	III
Rheinstraße	1 - 79	4 - 72	III
Ritterstraße	3 - 37	6 - 34	I
Roonstraße	1 - 31	2 - 18	III
Rubensweg	1 - 15	2 - 36	I
Ruhrallee	15 - 31	16 - 24	III
Saarstraße	1 - 33	2 - 24	III
Sachsenstraße	1		III
Sachsenstraße		4	III
Sattlerskamp	1 - 11	2 - 10	I
Sattlerskamp	5 - 7 i	6	III
Schanze	7 - 17		I
Scheibenstraße	3 - 33	10 - 32	III
Schongauerweg	1 - 11	2 - 32	I
Schulstraße	47 - 49		III
Schützenstraße	1 - 59	2 - 64	III

Straße	Hausnr. ungerade	Hausnr. gerade	Lage
Schwertstraße	5 - 41	18 - 28	III
Siegstraße		22 - 24	III
Speerstraße	5 - 35	2 - 32	III
Sperberstraße	1 a		III
Sperberstraße		2	III
Steinstraße		6 - 8	III
Stenerner Weg	13, 103		I
Südheidestraße		2 - 10	III
Südmauer		18 - 56	I
Südwall	5 - 29	2 - 20	I
Theodor-Heuss-Ring		8	I
Thonhausenstraße	1 - 1 b		III
Ubierstraße	1 - 19 a	2 - 20	III
Uhlandstraße	1 - 35	4 - 20	III
Up de Breede	1 - 1 a		III
Up de Breede		2 - 4	III
Up'm Höwel	1		I
Up'm Höwel		2 - 2 a	I
Von-Rhemen-Straße	3 - 21	2 - 40	I
Wagenfeldstraße	7		III
Walramstraße		34 - 46	III
Wendenstraße	1 - 25		III
Werther Straße	13 - 41	212 - 258 a	III
Werther Straße	213 - 255		III
Weserstraße	1 - 43	2 - 42	III
Willingsweide	1 - 29		I
Zum Waldschlösschen	3 - 3 a	2 - 4	III



ANSPRECHPARTNER ZUM BOCHOLTER MIETSPIEGEL 2026

- 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



BOCHOLT