

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund

Stand: 01.09.2000

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung

- * der Stadt Dortmund, Stadtamt für Wohnungswesen,
- * des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund,
- * der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen,
- * des Haus & Grund Dortmund - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebundener Verband e.V.,
- * des Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzvereins,
- * des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von dem InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum - im Auftrage des Gutachterausschusses durchgeführt wurde.

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand vom 01.01.2000. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietwerttabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich, getrennt nach Baualters-, Modernisierungs- und Ausstattungsklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 55,01 bis 95 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 4.1.) in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen dar. Die Mietwerttabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Appartements. Appartements sind Wohnungen mit 1 oder 1 1/2 Zimmern mit Heizung, Bad oder Dusche, die vom Vermieter mit Einbauküche und Einbauschränken ausgestattet sind.

Er gilt auch nicht für Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnfläche.

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Nettokaltmiete).

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im wesentlichen: Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert. Ebenfalls unberührt bleibt die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkosten gem. §§ 4 und 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

3.1. Ausstattungsklassen

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen ist zunächst die Grundausstattung der Wohnung (Heizung, Bad/WC) entscheidend. Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3 sind abgeschlossene Wohnungen, die mit Sammel-/Etagen-/Nachstromspeicherheizung (bei Vorhandensein einer Nachstromspeicherheizung ist nach 4.2. ein Abschlag vorzunehmen), Bad mit Wanne oder Dusche, WC ausgestattet sind. Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen 1 und 2 ist erforderlich, dass die Wohnung darüber hinaus über Sonderausstattungsmerkmale verfügt. **Grund- und Sonderausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.**

Die Sonderausstattungsmerkmale sind wie folgt zu werten:

Sonderausstattungsmerkmale	Punktzahl
Balkon/Loggia	2
Terrasse/Dachterrasse	6
Garten zur alleinigen Nutzung durch den Mieter	8
Abstellkammer (begehbar, größer als 1 m ²)	3
Gegensprechanlage	8
Teppich-, Laminat-, Parkett- oder Keramikböden in den Wohn- und Schlafräumen	8
Badewanne und Duschtasse	2
Messeinrichtungen für die Wasserver- bzw. Entsorgung (Erfassung und Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch)	7
Rollläden an allen Fenstern	4
Höherwertige Verglasung (z.B. höherwertige Wärmeisolierung als im Zeitpunkt des Einbaus vorgeschrieben, Schallschutz und/oder Einbruchschutz)	4
Einfachverglasung (<u>keine</u> Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern und Außentüren – z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen)	-4

Die Summe der Punktzahl bestimmt die Einordnung in die Ausstattungsklasse.

Ausstattungsklasse 1: Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 1 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale **mindestens 18 Punkte** erreichen.

Ausstattungsklasse 2: Voraussetzung für die Einordnung in die Ausstattungsklasse 2 ist, dass die Sonderausstattungsmerkmale **5 bis 17 Punkte** erreichen.

Ausstattungsklasse 3: Für die Sonderausstattung kann **bis zu 4 Punkten** erreicht werden.

Ausstattungsklasse 4 bis Baujahr 1961: Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen, Bad mit Wanne oder Dusche, WC.

Ausstattungsklasse 5 bis Baujahr 1954: Abgeschlossene Wohnung ohne Heizung oder lediglich mit Einzelöfen, WC in der Wohnung, aber ohne Bad oder mit .Bad, aber ohne WC oder ohne Bad und ohne WC

3.2. Baualters- und Modernisierungsklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Die Mietwerttabelle weist aus diesem Grund 5 Baualtersklassen aus.

Für Wohnungen, die bis zum 31.12.1969 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, werden zwei gesonderte Baualtersklassen ausgewiesen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind wie folgt zu bewerten:

Modernisierungsmaßnahmen	Zeitraum der Durchführung	Punktzahl
Heizungseinbau	ab 1.1.1980	5
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau bzw. Dusch- oder Badmodernisierung (z. B. Neuverfliesung, Einbau zusätzlicher bzw. Austausch von Sanitärteile/n)	ab 1.1.1990	11
Einbau einer höherwertigen Verglasung (z.B. höherwertige Wärmeisolierung als im Zeitpunkt des Einbaus vorgeschrieben, Schallschutz und/oder Einbruchschutz.	Ab 1.1.1980 bis 31.12.1989	14
	ab 1.1.1990	20
Wärmedämmung (mindestens zwei Außenwände und Dach)	Ab 1.1.1980 bis 31.12.1989	5
	ab 1.1.1990	18
Türenmodernisierung	ab 1.1.1970	7
Fußbodenerneuerung, d.h. eine über die reine Oberflächeninstandhaltung/-ausbesserung hinausgehende Verbesserung, z.B. Fliesen- und/oder Parkettverlegung	ab 1.1.1990	19
Leitungsmodernisierung (Elektroinstallationen einschl. Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	Ab 1.1.1970 bis 31.12.1989	10
	ab 1.1.1990	16
Modernisierung der Wasserver- und Wasserentsorgung, z.B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb von Wohnungen	ab 1.1.1980	7

Die Summe der Punktzahl und die Baualtersklasse bestimmen die Einordnung in die Mietspiegeltabelle.

Spalte 2: Bis 1949 errichtet, modernisiert, 30 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle

Spalte 4: Von 1950 bis 1969 errichtet, modernisiert, 30 und mehr Punkte nach der vorstehenden Tabelle

4. Zu- und Abschläge

4.1. Wohnungsgröße

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55,01 bis 95,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen zumeist darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	bis 35,00 m ²	35,01 bis 50,00 m ²	50,01 bis 55,00 m ²	95,01 bis 110,00 m ²	110,01 bis 130,00 m ²
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 1,10 DM (+ 0,56 €)	+ 0,60 DM (+ 0,31 €)	+ 0,25 DM (+ 0,13 €)	- 0,35 DM (- 0,18 €)	-1,60 DM (- 0,82 €)

Zuschläge für die Wohnungsgröße sind auch für Appartements (siehe 4.4) anzuwenden.

4.2. Nachtstromspeicherheizung

Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 bis 3, die mit einer Nachtstromspeicherheizung ausgestattet sind, sind mit einem Abschlag in Höhe von 1,00 DM (0,51 €) pro m² Wohnfläche zu versehen.

4.3. Fahrstuhl

Wohnungen, die über einen Fahrstuhl zu erreichen sind, sind mit einem Aufschlag in Höhe von 0,65 DM (0,33 €) pro m² Wohnfläche zu versehen. Der Aufschlag ist unabhängig von der Geschoszahl des Gebäudes.

4.4. Appartements

Appartements sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit Kochnische und separatem Bad oder Dusche sowie WC. Appartements mit einer Größe bis zu 45,00 m² sind mit einem Aufschlag in Höhe von 0,35 DM (0,18 €) pro m² zu versehen. Hinzu kommen entsprechende Aufschläge für eine geringere Wohnungsgröße (siehe 4.1).

4.5. Lage

Für die Qualität des Wohnumfeldes ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Lagmerkmal	Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche
Nähe zu einem produzierenden Gewerbe (bis zu 200 m), das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht	- 0,16 DM (- 0,08 €)
Größere Grünflächen in der Nähe des Gebäudes (bis zu 500 m Entfernung)	+ 0,44 DM (+ 0,22 €)

Mietspiegeltabelle in DM

	1	2	3	4	5	6	7
Baualters- und Mo- dernisierungsklassen	bis 1949	bis 1949 modernisiert	1950 – 1969	1950 – 1969 modernisiert	1970 – 1979	1980 – 1989	1990 – 1996
Ausstattungs-klassen		30 und mehr Punkte		30 und mehr Punkte			
Ausstattungs-klasse 1 18 Punkte und mehr	-	-	7,60- 10,90 8,80	8,90-11,60 9,90	9,10- 10,90 9,90	10,00- 12,20 10,80	11,80- 14,40 12,40
Ausstattungs-klasse 2 5 – 17 Punkte	5,80- 8,30 7,40	7,30-10,70 8,80	7,20-9,30 8,10	7,60-11,50 9,40	7,70- 10,70 9,20	8,60- 10,60 9,60	9,70- 12,30 9,90
Ausstattungs-klasse 3 bis 4 Punkte	6,20- 8,10 7,30	6,90-8,70 7,90	6,40-8,50 7,50	7,00-9,60 8,20	7,50- 11,10 8,60	-	-
Ausstattungs-klasse 4 bis Baujahr 1961	5,20-7,90 6,30						
Ausstattungs-klasse 5 bis Baujahr 1954	3,40-5,00 4,40						

Mietspiegeltabelle in Euro

	1	2	3	4	5	6	7
Baualters- und Mo- dernisierungsklassen	bis 1949	bis 1949 modernisiert	1950 – 1969	1950 – 1969 modernisiert	1970 – 1979	1980 – 1989	1990 – 1996
Ausstattungs-klassen		30 und mehr Punkte		30 und mehr Punkte			
Ausstattungs-klasse 1 18 Punkte und mehr	-	-	3,89-5,57 4,50	4,55-5,93 5,06	4,65-5,57 5,06	5,11-6,24 5,52	6,03-7,36 6,34
Ausstattungs-klasse 2 5 – 17 Punkte	2,97- 4,24 3,78	3,73-5,47 4,50	3,68-4,76 4,14	3,89-5,88 4,81	3,94-5,47 4,70	4,40-5,42 4,91	4,96-6,29 5,06
Ausstattungs-klasse 3 bis 4 Punkte	3,17- 4,14 3,73	3,53-4,45 4,04	3,27-4,35 3,83	3,58-4,91 4,19	3,83-5,68 4,40	-	-
Ausstattungs-klasse 4 bis Baujahr 1961	2,66-4,04 3,22						
Ausstattungs-klasse 5 bis Baujahr 1954	1,74-2,56 2,25						

5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31.8.2002.

6. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Entsprechend dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe weist die Mietwerttabelle keine festen Mittelwerte, sondern Spannen aus. Innerhalb dieser Mietspannen können insbesondere Vor- und Nachteile einer Wohnung berücksichtigt werden. Durch sie kann eine Anpassung an wohnwertsteigernde Kriterien (z. B. Ausstattungsqualität, Zeitpunkt der Modernisierung, Teilmodernisierung) und an wohnwertmindernde Einflüsse (z. B. schlechte Grundrißgestaltung) ermöglicht werden.