

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund
Stand: 1. Januar 2021

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund erstellt unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Str. 24-26, 44141 Dortmund sowie der Interessenverbände

- **Haus & Grund Dortmund e.V. - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband,**
Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- **DMB Mieterbund Dortmund e.V.**
- Mieterschutzverein - Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- **Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,**
Kampstraße 4, 44137 Dortmund,

sowie

- **Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen,**
Kampstraße 51, 44137 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Datenerhebung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und von den vorgenannten Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1 Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den Stichtag 01.05.2020. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten; s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen bis einschließlich Baujahr 2015. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 60,01 bis 80,00 m² Wohnfläche (Zu- und Abschläge für kleinere bzw. größere Wohnungen finden Sie unter 5.1) in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) und für Wohnungen mit mehr als 150 m². Für Substandard-Wohnungen ohne Bad und/oder WC, ohne Heizung oder nur teilweise beheizte Wohnungen findet der Mietspiegel keine Anwendung, kann aber als Orientierungshilfe dienen.

2 Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Dortmund

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. 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.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen:

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat	Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m ² pro Monat)
... der Entwässerung	0,41	bis 1949	0,14
... für Straßenreinigung	0,03	1950 - 1959	0,21
... für Müllabfuhr	0,25	1960 - 1969	0,28
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,29	1970 - 1979	0,27
		1980 - 1989	0,36
		ab 1990	0,41

3 Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median, siehe Erläuterungen zu 4.)) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualtersklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund acht Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

4 Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen 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 ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.8: „Gebietseinteilung“).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (Median) der Mietspannen ausgewiesen. Der Median ist der Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m ²	Spanne Obergrenze in €/m ²
	Mittelwert (Median) in €/m ²	
bis 1929	4,40 - 6,6	5,39
	5,05 - 6,46	5,68
1930 bis 1969	5,12 - 6,38	5,73
	5,08 - 6,69	5,79
1970 bis 1977	5,98 - 7,37	6,65
	6,38 - 7,52	7,05
1978 bis 1994	6,51 - 8,83	8,04
	6,85 - 9,26	8,28
1995 bis 2001		
2002 bis 2005		
2006 bis 2012		
2013 bis 2015		

5 Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale innerhalb der Spannen der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert rechtfertigen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m². Die in der Mietspiegeltabelle (Punkt 4) ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen und Appartements liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m ² Wohnfläche
bis 25,00 m ²	+ 1,97 €
25,01 bis 30,00 m ²	+ 1,86 €
30,01 bis 35,00 m ²	+ 0,88 €
35,01 bis 40,00 m ²	+ 0,62 €
40,01 bis 45,00 m ²	+ 0,50 €
45,01 bis 50,00 m ²	+ 0,40 €
50,01 bis 55,00 m ²	+ 0,36 €
55,01 bis 60,00 m ²	+ 0,21 €
60,01 bis 80,00 m ²	0,00 €
80,01 bis 90,00 m ²	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m ²	- 0,09 €
100,01 bis 110,00 m ²	- 0,20 €
110,01 bis 150,00 m ²	- 0,25 €

Wohnungstyp (Appartement, Maisonette- oder Galerie-Wohnung)

Bei bestimmten Wohnungstypen (Maisonette- oder Galerie-Wohnungen sowie Apartments) zeigt sich ein Einfluss auf die Mieten. Der Zuschlag für Apartments ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m ²)	+ 0,54 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,19 €

Für Souterrain-Wohnungen konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

5.2 Bad-Ausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne oder Dusche ausgestattet. Wohnungen, die kein Bad und/oder WC aufweisen sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für eine gehobene Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,27 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,22 €
Dusche <u>oder</u> Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

5.3 Bodenbeläge und Trittschalldämmung

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Teppich oder Laminat oder Kunststoffbeläge. Ausgenommen sind einfache PVC-Bodenbeläge. Für andere in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,43 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,22 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen, Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,24 €

In den vorangegangenen Ausführungen nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

Zusätzlich kann zu den vorhandenen Bodenbelägen ein Zuschlag für den nachträglichen Einbau einer Trittschalldämmung erhoben werden:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,18 €

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Nachtstromspeicher	- 0,21 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,81 €

Für Wohnungen die mittels Fernheizung (Fernwärme), Contracting, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Wärmepumpen, (ergänzende) Solarenergie oder Erdwärme beheizt werden, konnte kein eindeutiger Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen, deren Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt werden oder bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden.

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels folgender Standard zugrunde: Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung. Für folgende Verglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,56 €

Für Doppelkassenfenster sowie eine höherwertige Wärmeschutzverglasung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Standardmäßig verfügen Wohnungen über einen Balkon oder eine Loggia. Ist kein Balkon bzw. keine Loggia vorhanden, so ist hierfür ein Abschlag zu berechnen. Hierzu sowie zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,20 €
Garten zur <u>alleinigen</u> Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,50 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,13 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,32 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.)	- 0,13 €

Für die Merkmale: „ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume“ (nur durch einen anderen Raum - nicht dem Flur - betretbare Räume), Rollläden an allen Fenstern, Terrasse, Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien sowie videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden.

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d. h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar) Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.	+ 0,17 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z. B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,34 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen) Dieser Zuschlag ist <u>nicht</u> mit den Zuschlägen „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ <u>und</u> „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.	+ 0,58 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die nach 1980 durchgeführt wurden, haben sich Zuschläge ergeben:
Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände <u>und</u> des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,09 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände <u>und</u> des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,30 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“	+ 0,34 €
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000 Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“.	+ 0,19 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008	+ 0,09 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009	+ 0,30 €
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €

5.7 Wohnumfeld

Bei der Qualität des Wohnumfeldes zeigt sich für lärmbelastete Wohnungen mit mehr als 65 dB(A) ein Abschlag.

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,21 €

Dieser Abschlag ist nicht anzuwenden für Wohnungen, die über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

5.8 Gebietseinteilung:

Für die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen zu einem der folgenden sieben Gebiete konnten statistische Einflussgrößen auf die Höhe der Miete festgestellt werden.



Die Zugehörigkeit zu einem der Gebiete kann auf der Internetseite der Stadt Dortmund – Amt für Wohnen – unter dem Link mietspiegel.dortmund.de überprüft werden.

Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m ² Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,73 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,19 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,61 €
Horde (7)	+ 0,42 €

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass innerhalb der sieben identifizierten Gebiete unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren können, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung, die nicht vom Mietspiegel erfasst worden sind, ein Abweichen vom entsprechenden Median-Wert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spanngrenzen.

6. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2021 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2022.