

# FORTSCHREIBUNG MIETSPIEGEL DORTMUND 2025/2026

DOKUMENTATION ZUR FORTSCHREIBUNG  
DES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS DER STADT DORTMUND

Stadt Dortmund  
Amt für Wohnen



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
<b>2. RAHMENDATEN ZUR FORTSCHREIBUNG DES MIETSPIEGELS</b>	<b>3</b>
<b>3. AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG</b>	<b>9</b>
3.1 AUSWERTUNG DES DATENSATZES UND GEWICHTUNG .....	9
3.2 BESTIMMUNG DER ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR DIE FORTSCHREIBUNG DES MIETSPIEGELS....	10
<b>4. FORTSCHREIBUNG DER WERTE DES DORTMUNDER MIETSPIEGELS</b>	<b>12</b>
4.1 FÜR DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE VERWENDETER MIETBEGRIFF .....	12
4.2 ANPASSUNG DER MIETSPIEGELTABELLE .....	13
4.3 ANPASSUNG DER ABSOLUTEN ZU- UND ABSCHLÄGE.....	14
<b>5. ANHANG</b>	<b>18</b>

# 1. EINLEITUNG

## *Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels*

Die Laufzeit des zuletzt erstellten qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dortmund war für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2024 festgelegt. Die im Anschluss erforderliche Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer\*innen bzw. Vermieter\*innenbefragung. Es wurden dabei diejenigen in die Befragung mit einbezogen, die sich schon in der Haupterhebung im Jahr 2022 zur Aufstellung des Mietspiegels 2023/2024 beteiligt haben (Panelbefragung). Die Befragung wurde mithilfe eines reduzierten Stichprobenumfangs durchgeführt, da im Wesentlichen Angaben zur veränderten Miethöhe und möglichen Ausstattungsveränderungen erforderlich waren.

Der zugrundeliegende und nun fortgeschriebene Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, erstellt – unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund sowie der im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Interessenverbände:

- Haus & Grund Dortmund – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen.

Der Dortmunder Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und gemäß § 558d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst. Er wurde von den vorgenannten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, anerkannt und genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

## *Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels*

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“, deren Übersicht der Mietspiegel ist, wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] gebildet aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- ein Mietspiegel, und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

## 2. RAHMENDATEN ZUR FORTSCHREIBUNG DES MIETSPIEGELS

*Rechtliche Grundlagen, Verfahren zur Fortschreibung, Datengrundlage und Konzept*

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach den gesetzlichen Grundlagen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach spätestens vier Jahren neu aufzustellen (§ 558d Abs. 2 BGB).

Die Frist zur Anpassung des Mietspiegels bezieht sich einerseits auf den Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden (§ 558d Abs. 2 Satz 4). Dies war bei der Erstellung des Mietspiegels der 1. Mai 2022. Insofern wurde als Stichtag für die Erhebung zur Fortschreibung des Mietspiegels der 1. Mai 2024 festgelegt. Andererseits bezieht sich die Frist auch auf die Veröffentlichung des Mietspiegels (§ 558d Abs. 2 Satz 5), sodass der fortgeschriebene Mietspiegel zum 1. Januar 2025 zu veröffentlichen ist.

Nach dem Gesetz sind zwei Arten der Anpassung grundsätzlich zulässig. Zum einen kann der qualifizierte Mietspiegel mittels Verbraucherpreisindex, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird, fortgeschrieben werden. Zum anderen gibt es die Möglichkeit, eine Fortschreibung mittels Stichprobe durchzuführen. Welches dieser Verfahren gewählt wird, hängt in erster Linie davon ab, ob sich der Gesamtmarkt oder einzelne Wohnungsmarktsegmente gleichmäßig ungefähr in einer Größenordnung wie der Verbraucherpreisindex entwickelt haben oder ob mehr

oder weniger stark ausgeprägte Abweichungen zwischen Index- und Marktentwicklung zu verzeichnen sind.

Der Dortmunder Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zu Beginn der Arbeiten mit den Alternativen für die Anpassung des Mietspiegels auseinandergesetzt und das Für und Wider der unterschiedlichen Methoden gegeneinander abgewogen. Die Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel haben sich dafür ausgesprochen, mithilfe einer stichprobengestützten Anpassung zu prüfen, in welchem Umfang sich die Mieten tatsächlich verändert haben. Er entschied sich somit gegen die Fortschreibung unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war u.a., dass der Verbraucherpreisindex in den letzten zwei Jahren deutlich stärker als die Mieten gestiegen ist und eine Anpassung des Mietspiegels angelehnt an den Index eine Verzerrung der Mietspiegelwerte mit sich bringen würde. Darüber hinaus zeigte sich in der Vergangenheit, dass sich die einzelnen Segmente bzw. Baualterklassen ungleichmäßig entwickelten. In einer solchen Situation kann der Verbraucherpreisindex die Marktgegebenheiten nicht hinreichend genau abbilden, sodass eine Primärerhebung Aufschluss über die tatsächlichen Veränderungsdaten geben soll.

Um den Aufwand, insbesondere für die beteiligten Eigentümer\*innen, möglichst gering zu halten, wurde wie in den vergangenen Fortschreibungen eine einfache Methodik angewendet: Die Grundgesamtheit wurde aus der Datenbasis der Haupterhebung gebildet. Es wurden nur diejenigen Fälle in die neue Grundgesamtheit aufgenommen, die sich bereits im Jahr 2022 an der Haupterhebung beteiligt haben und deren Wohnungen damals als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass lediglich nach einer veränderten Miethöhe und nach den gegenüber der Haupterhebung veränderten Ausgangsdaten wie z.B. neu hinzu gekommene oder weggefallene Ausstattung oder zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen gefragt werden musste. Mietspiegelrelevante Merkmale, die gegenüber der Haupterhebung unverändert geblieben sind, mussten nicht zusätzlich abgefragt werden, sondern wurden aus der Haupterhebung übernommen. Die im Rahmen der Haupterhebung befragten Vermieter\*innen waren darauf hingewiesen worden, dass Ihre Angaben bis zur Fortschreibung des Mietspiegels gespeichert werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass die generelle Datenbereinigung schon im Rahmen der Haupterhebung im Jahr 2022 durchgeführt wurde, enthielt der Datensatz für die Fortschreibung keine der folgenden Gebäude:

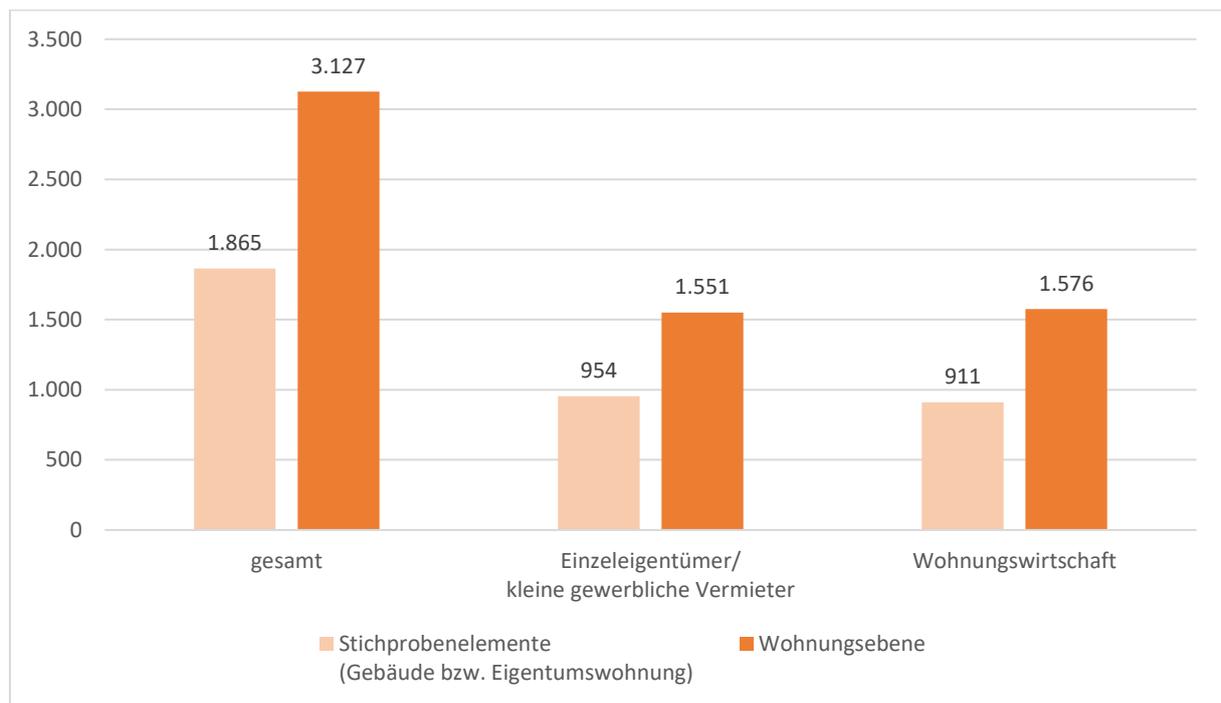
- Gebäude, die ausschließlich anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen,
- Gebäude mit weniger als drei Wohnungen (EFH/ZFH),
- Gebäude, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und
- Gebäude, bei denen die Miethöhe durch Gesetz bzw. im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Wohnungen sind für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant und dürfen grundsätzlich nicht berücksichtigt werden bzw. wurden im Falle der Ein- und Zweifamilienhäuser bei der Erstellung des Mietspiegels aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels ausgeschlossen. Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgte bei der Haupterhebung

des Dortmunder Mietspiegels in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in einer frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit eliminiert. Zum anderen wurde über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, bei denen ein Ausschlusskriterium vorliegt, ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht. Die Verwendung von Filterfragen wurde zusätzlich auch in der Erhebung zur Fortschreibung verwendet, um Veränderungen innerhalb der letzten zwei Jahre berücksichtigen zu können.

Als Grundgesamtheit wurde der mietspiegelrelevante Datensatz aus der Haupterhebung 2022 herangezogen. Die im Rahmen der Haupterhebung 2022 aufgrund einer stark abweichenden Rücklaufquote gewichteten Vermietertypen „private Vermieter/gewerbliche Kleinvermieter“ sowie „Wohnungsunternehmen“ sind entsprechend ihres gewichteten Anteils für die Stichprobenziehung berücksichtigt worden. Somit wurde die repräsentative Verteilung der relevanten Wohnungen für die Fortschreibungserhebung sichergestellt.

**Abb. 1: Verteilung der Stichprobe nach Vermietertyp**



Quelle: Amt für Wohnen

Nach Ziehung der Stichprobe wurde seitens der Dortmunder Statistik durch Abgleich mit einem aktuellen Auszug aus der Grundsteuerdatei geprüft, bei welchen Objekten/Wohnungen inzwischen ein Eigentümer\*innenwechsel stattgefunden hatte. In insgesamt 50 Fällen konnte ein Wechsel festgestellt werden. Insgesamt wurden folglich nur noch die Eigentümer\*innen bzw. Vermieter\*innen von 3.077 Wohnungen (1.837 Stichprobenelemente) innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes befragt.

Die für die Befragung ausgewählten privaten Eigentümer\*innen wurden schriftlich gebeten, sich an der Fortschreibung des Mietspiegels zu beteiligen und die Umfrage online auszufüllen. Jede\*r angeschriebene Vermieter\*in erhielt mit dem Schreiben einen individuellen Login-Code, der nach erfolgreichem Absenden der Daten automatisch deaktiviert wurde. Alternativ wurde den Befragten angeboten, an der Befragung postalisch mittels eines Papier-Fragebogens teilzunehmen, den Sie beim Amt für Wohnen der Stadt Dortmund anfordern konnten. Die größeren Wohnungsunternehmen erhielten wie gewohnt einen Excel-Fragebogen, den sie EDV-gestützt beantworten konnten.

Für alle zufällig gezogenen Wohnungen wurde den befragten Vermieter\*innen wesentliche Angaben zur Wohnung mitgeteilt, um eine eindeutige Identifizierung der Wohnung zu ermöglichen. Hierzu zählen die Information zum Geschoss, die Wohnungsgröße, die monatliche Kaltmiete (zum Stichtag 01.05.2022) sowie Mietvertragsangaben (Jahr des Vertragsabschlusses, Monat und Jahr der letzten Neufestsetzung der Nettokaltmiete).

### *Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag*

Die Erhebung der Mieten wurde zwischen Mai und Juli 2024 in der skizzierten Form einer Vermieter\*innenbefragung vom Amt für Wohnen mit Unterstützung der Dortmunder Statistik bei den Eigentümer\*innen Dortmunder Wohnungen durchgeführt.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2024 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2024 gezahlt wurden bzw. mietvertraglich vereinbart waren. Der Stichmonat Mai bzw. der Stichtag 1. Mai 2024 ergab sich aus der Zweijahresfrist nach dem Stichtag für die Haupterhebung zum Mietspiegel 2023 (1. Mai 2022).

Mit dem Ziel, den Rücklauf zu erhöhen, wurden nach Ablauf von vier Wochen Erinnerungsschreiben an die Befragten versandt. Die Auskunftspflicht, die inzwischen gemäß Art 238 § 2 Abs. 2 EGBGB besteht, wurde im Rahmen der Fortschreibungserhebung noch nicht angewandt bzw. durchgesetzt, da die Erhebung zur Erstellung des vorherigen Mietspiegels, die die Basis für die stichprobengestützte und Panel-basierende Fortschreibungsbefragung darstellt, vor dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes und damit der Auskunftspflicht durchgeführt wurde. Aufgrund der Erfahrungen der Befragten aus der Haupterhebung konnte auch ohne Auskunftspflicht eine hohe Rücklaufquote sichergestellt werden.

Informationen über den Datenschutz und ihre Rechte erhielten die Befragten über ein gesondertes Infoblatt, das postalisch versendet wurde.

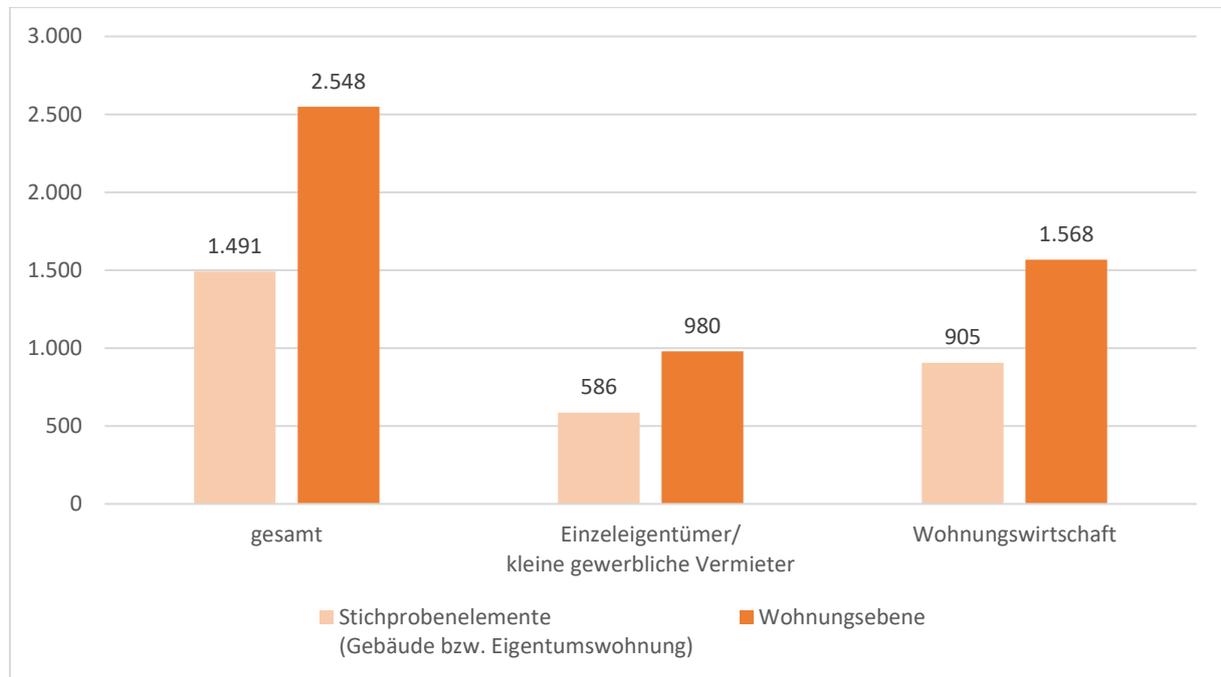
### *Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote*

Insgesamt sind 1.586 Rückmeldungen/Reaktionen zu 2.694 Wohnungen eingegangen (ausgefüllte Fragebögen/Rückmeldungen telefonisch oder per Mail). Im Falle der Wohnungsunternehmen erfolgte die Datenbereitstellung mittels Excel-Fragebögen.

Filtert man die stichprobenneutralen Ausfälle (Verkauf des Objektes) sowie die stichproben-systematischen Ausfälle (Absage/Nicht-Teilnahme aus unterschiedlichen Gründen) heraus, so

verbleiben 1.491 Stichprobenelemente mit 2.548 Wohnungen. Bezogen auf die Stichprobengröße betrug der Rücklauf auf Wohnungsebene 82,8 Prozent.

**Abb. 2: Verteilung des Rücklaufs nach Vermietertyp**



Quelle: Amt für Wohnen

### *Zur Mietspiegelerstellung zu Grunde gelegter Wohnungsbestand*

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels wurden nur die Wohnungen zu Grunde gelegt, die bereits in der Haupterhebung nach der Anwendung unterschiedlicher Filterungen als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden. Im Zuge der weiteren Auswertungen wurde anhand von Filterfragen im Erhebungsbogen geprüft, ob einzelne Wohnungen seit der Haupterhebung ggf. nicht mehr relevant sind. Es wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die am 1. Mai 2024 nicht vermietet waren, d. h. leer standen;
- die ganz oder teilweise von Eigentümer\*innen oder deren Familienangehörigen genutzt wurden;

- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurde;
- die nicht abgeschlossen, d.h. ohne eigene Wohnungstür, waren;
- die zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen) gehören;
- bei denen Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Servicedienstleistungen bereitgestellt wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch) vermietet wurden;
- die gewerblich genutzt oder an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden.

Für die Untersuchung konnten nur Angaben in Fragebögen verwendet werden, bei denen alle mietspiegelrelevanten Fragestellungen vollständig beantwortet worden waren und die Angaben einer Plausibilitätsprüfung standgehalten haben.

Im Rücklauf lagen 69 Wohnungen vor, die für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht herangezogen werden konnten, da inzwischen eines der vorgenannten Ausschlusskriterien vorlag. Darüber hinaus wurden die gemachten Angaben auf Plausibilität geprüft, um auch sicherzustellen, dass die Wohnungen korrekt identifiziert und keine Angaben zu anderen, nicht in der Stichprobe befindlichen, Wohnungen gemacht wurden. Hierdurch wurden weitere 37 Wohnungen für die weitere Betrachtung ausgeschlossen, da die mitgeteilte Wohnungsgröße (zu stark) von den bisherigen Angaben abwich und/oder eine unplausibel starke Mietpreisreduzierung oder -erhöhung vorlag und somit davon auszugehen war, dass die gemachten Angaben sich nicht auf die zufällig gezogene Wohnung bezogen. Insgesamt konnten 2.443 Wohnungen für die Auswertungen berücksichtigt werden.

**Tab. 1: Ausschlussgründe**

Rücklauf-Prüfung (Wohnungsebene) - Ausschlusskriterien	absolut	relativ
<b>Rücklauf</b>	<b>2.548</b>	<b>100,0%</b>
Wohnung zum Stichtag nicht vermietet	47	1,8%
Wohnung von Eigentümer*in oder Familienangehörigen zum Stichtag selbst genutzt	8	0,3%
verbilligte Miete/Mietverhältnis mit Sonderkonditionen	5	0,2%
Wohnung zum Stichtag möbliert vermietet	8	0,3%
Wohnung zum Stichtag gewerblich (zwischen-)genutzt	1	0,0%
unplausible Angaben	36	1,4%
<b>mietspiegelrelevante Angaben</b>	<b>2.443</b>	<b>95,9%</b>

Quelle: Amt für Wohnen

### 3. AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG

#### 3.1 AUSWERTUNG DES DATENSATZES UND GEWICHTUNG

Die unterschiedlichen Rücklauf-Quoten der Eigentümer\*innengruppen (Einzeleigentümer\*innen bzw. Wohnungsunternehmen) führen zu einer verzerrten Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer\*innengruppen, die von einer (repräsentativen) Verteilung der Zufallsstichprobe abweicht. Darüber hinaus weicht im Rücklauf die Verteilung nach Baualtersklassen, bei denen sich in der Vergangenheit unterschiedliche relative Preissteigerungen zeigten, von der Verteilung der Stichprobe ab.

Um die Verteilung der Eigentümer\*innengruppen sowie der Baualtersklassen in den weiteren Berechnungen entsprechend der repräsentativen Verteilung aus der Haupterhebung anzupassen, ist es erforderlich Gewichtungsfaktoren anzuwenden.

Aus der folgenden Tabelle geht hervor, wie die Wohnungen hinsichtlich ihrer Zuordnung zur Baualtersklasse sowie zur Eigentümer\*innengruppe in der Stichprobe sowie im Rücklauf verteilt sind. Aus dem Quotienten der jeweiligen Gruppe (Kreuzung aus Baualtersklasse und Eigentümer\*innengruppe) ergeben sich die individuellen Gewichtungsfaktoren, die auf den Rücklauf anzuwenden waren, um für die Berechnung der Marktentwicklung eine repräsentative Verteilung zu berücksichtigen.

**Tab. 2: Anteilsverhältnisse der Stichprobe und des Rücklaufs (nach Baualtersklassen sowie Vermieter\*innengruppen) sowie Gewichtungsfaktoren**

		Stichprobe		Ergebnisstichprobe		Gewichtungsfaktoren	
		Einzeleigentümer/ kleine gewerbliche Vermieter	Wohnungs- wirtschaft	Einzeleigentümer/ kleine gewerbliche Vermieter	Wohnungs- wirtschaft	Einzeleigentümer/ kleine gewerbliche Vermieter	Wohnungs- wirtschaft
Baualtersklasse	bis 1909	3,5%	2,1%	2,5%	2,7%	1,38	0,80
	1910 bis 1934	3,7%	6,5%	3,1%	8,0%	1,20	0,81
	1935 bis 1959	10,5%	17,1%	6,8%	20,9%	1,53	0,82
	1960 bis 1969	7,3%	16,4%	6,0%	20,4%	1,23	0,81
	1970 bis 1981	6,2%	4,5%	4,6%	5,7%	1,34	0,80
	1982 bis 1994	5,9%	0,8%	3,9%	1,0%	1,51	0,84
	1995 bis 2009	7,6%	1,8%	6,5%	2,2%	1,17	0,82
	2010 bis 2014	1,3%	0,4%	1,3%	0,5%	1,03	0,80
	2015 bis 2019	3,7%	0,5%	3,2%	0,7%	1,15	0,80

Quelle: Amt für Wohnen

Um die Ergebnisse einordnen zu können und sich einen Überblick über den Markt zu verschaffen, wurden auf Basis der vorliegenden Angaben und Informationen Kategorien von Mietverhältnissen gebildet, differenziert nach Bestands- und Neuvertragsmieten, Anpassungen der Miethöhe und Veränderungen an der Ausstattung. Folgende Tabelle gibt über die Verteilung Aufschluss.

**Tab. 3: Konstellationen der erhobenen Wohnungsangaben hinsichtlich Vertragsstatus, Mietpreisanpassung, Ausstattungsveränderung gegenüber der Haupterhebung aus dem Jahr 2022**

Konstellationen		absolute Häufigkeit (ungewichtet)	relative Häufigkeit (ungewichtet)	relative Häufigkeit (gewichtet)	
verringerte Miethöhe		22	0,9%	1,1%	
Bestandsmiete	Keine Mieterhöhung	Keine Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	971	39,7%	42,5%
		Keine Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	74	3,0%	3,1%
	Mieterhöhung	Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	745	30,5%	28,4%
		Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	184	7,5%	6,8%
Neuvertragsmiete	Keine Mieterhöhung	Keine Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	77	3,2%	2,7%
		Keine Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	31	1,3%	1,1%
	Mieterhöhung	Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	217	8,9%	9,4%
		Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	122	5,0%	4,9%
<b>Gesamt</b>		<b>2.443</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	

Quelle: Amt für Wohnen

Von den in die Auswertungen zur Ermittlung des Fortschreibungsfaktors eingegangenen Wohnungsangaben entfielen (gewichtet) rund ein Viertel (18,1 Prozent) auf Neuvertragsmieten. Für rund 50 Prozent der ausgewerteten Wohnungsangaben (gewichtet) lagen erhöhte Mieten gegenüber der Haupterhebung vor (Neuvertrags- oder Bestandsmieterhöhungen). In wenigen Ausnahmen (1,1 Prozent der Fälle – gewichtet) konnte eine leicht verringerte Miethöhe festgestellt werden.

### 3.2 BESTIMMUNG DER ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR DIE FORTSCHREIBUNG DES MIETSPIEGELS

Zur Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels 2023/2024 wurde vergleichbar einem hedonischen Indexkonzept die reine Mietpreisänderung ohne Veränderungen der Wohnwertmerkmale der Wohnung betrachtet.

Hedonische Methoden sind spezielle Verfahren, bei denen eine Qualitätsbereinigung vorgenommen wird. Das zentrale Kennzeichen dieser Qualitätsbereinigung ist die Regressionsanalyse, mittels derer ein quantitativer Zusammenhang zwischen dem Mietpreis und den Qualitätsmerkmalen einer Wohnung hergestellt wird.

Es wird das Ziel verfolgt, die beobachtete Preisänderung in einen Qualitätseffekt und einen reinen, marktbedingten Preiseffekt zu zerlegen und so einen hedonischen Preisindex zu be-

rechnen. Definiert werden kann ein hedonischer Preisindex als die qualitätsbereinigte Preisänderung gegenüber der Vorperiode (hier: 1. Mai 2022). Dabei wird eine positive, lineare Abhängigkeit zwischen den Qualitätsmerkmalen der Wohnung und dem Mietpreis unterstellt.

Für die Fortschreibung kommt es darauf an, die „reine“ Mietpreisentwicklung zu messen, die nicht durch Qualitätsveränderungen der Wohnung, bspw. den Einbau eines Bodenbelages, ausgelöst wird. Um die Mietpreise miteinander vergleichen zu können, muss die Qualität der Wohnung daher im Zeitverlauf gleichbleiben. Hier wird eine Bereinigung der Miete zum Zeitpunkt der Fortschreibung um die zwischenzeitlich eingetretenen Qualitätsänderungen durchgeführt. Erhöhungen der Miete, die auf Ausstattungsveränderungen oder Modernisierungsaktivitäten zurückzuführen sind, werden bei Anwendung des Mietspiegels und Betrachtung einer einzelnen Wohnung durch die neu zu berücksichtigende Anwendung der Zu- und Abschläge wirksam, sollen aber nicht in die Berechnung der Preisentwicklung eingehen.

Für die im Rücklauf enthaltenen Wohnungen werden daher zwei Mietpreise gegenübergestellt:

- Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Zeitpunkt der Haupterhebung (01.05.2022);
- Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Zeitpunkt der Fortschreibung (01.05.2024), bereinigt um den Wertbeitrag der veränderten wohnwertbestimmenden Merkmale (Ausstattung, Beschaffenheit, Erneuerung).

Die prozentuale Änderungsrate berechnet sich aus dem Vergleich der arithmetischen Mittel der Haupterhebung und der Fortschreibung. Mit dieser Methode können ein oder mehrere Prozentsätze für die Fortschreibung für den Gesamtmarkt oder einzelne Segmente gebildet werden, die mittels eines einheitlichen Verfahrens auf die Werte des bestehenden Tabellenmietspiegels angewendet werden können.

Analog zum bisherigen Verfahren im Rahmen der Mietspiegel-Fortschreibung ist die Mietpreisentwicklung differenziert nach Baualter bzw. Baualtersklasse berechnet worden.

Die Auswertungen führten zu folgenden nach Baualtersklassen differenzierten Ergebnissen:

**Tab. 4: Bestimmung der durchschnittlichen Mietpreisentwicklung**

Baualtersklassen	Nettokaltmiete 2022	Nettokaltmiete 2024	Nettokaltmiete 2024 (normiert)	Entwicklung Mittelwert	Anzahl Fälle (ungew.)	Anteil Fälle (gew.)
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert			
bis 1909	6,13 €	6,53 €	6,47 €	5,4%	125	5,5%
1910 bis 1934	6,17 €	6,45 €	6,43 €	4,3%	269	10,1%
1935 bis 1959	6,62 €	7,07 €	7,04 €	6,3%	678	27,6%
1960 bis 1969	6,38 €	6,80 €	6,77 €	6,2%	650	24,0%
1970 bis 1981	6,46 €	6,76 €	6,75 €	4,5%	254	10,9%
1982 bis 1994	7,15 €	7,41 €	7,37 €	3,0%	117	6,5%
1995 bis 2009	7,83 €	8,11 €	8,08 €	3,1%	213	9,4%
2010 bis 2014	9,24 €	9,45 €	9,44 €	2,2%	44	1,7%
2015 bis 2019	11,95 €	12,38 €	12,35 €	3,3%	93	4,2%
<b>Gesamt</b>	<b>6,89 €</b>	<b>7,26 €</b>	<b>7,23 €</b>	<b>5,01%</b>	<b>2.443</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Amt für Wohnen

Durchschnittlich sind die Mieten (Basis: 2.443 Wohnungen) um 5,01 Prozent gegenüber der Haupterhebung gestiegen (2,47 Prozent p.a.; geometrisches Mittel). Differenziert nach Baualter zeigen sich unterschiedliche (prozentuale) Mietpreisentwicklungen, die u. a. auf den sogenannten Basiseffekt zurückgeführt werden können.

## 4. FORTSCHREIBUNG DER WERTE DES DORTMUNDER MIETSPIEGELS

### 4.1 FÜR DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE VERWENDETER MIETBEGRIFF

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete als Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinklusive), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Im Falle der Angaben für Wasser/Entwässerung, Straßenreinigung und Müllabfuhr gehen die Preisveränderungen auf die kommunalen Satzungsänderungen der Stadt Dortmund im Zeitraum zwischen dem 01.05.2022 und dem 01.05.2024 zurück. Die Angaben zum Kostensatz der Sach- und Haftpflichtversicherungen sind anhand der Entwicklung des gleitenden Neu-

wertfaktors fortgeschrieben worden. Aufgrund der Grundsteuerreform und der daraus resultierenden neuen Grundsteuer zum 01.01.2025 liegen keine Werte für die durchschnittlichen Kosten pro m<sup>2</sup> vor. Der Arbeitskreis hat entschieden, keine Informationen zur Höhe der Grundsteuer im Mietspiegel darzustellen, da die zur Fortschreibung des Mietspiegels vorliegenden Daten veraltet sind.

**Tab. 5: Betriebskostenansätze für die Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete**

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m <sup>2</sup> pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,05
... für Müllabfuhr	0,31
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,42

Quelle: Amt für Wohnen

## 4.2 ANPASSUNG DER MIETSPIEGELTABELLE

Anhand der Ergebnisse der Auswertungen wurde das Tableau des Mietspiegels individuell für jede Baualterklasse angepasst. Die Basismieten werden mit den in Tab. 4 dargestellten Preisentwicklungen fortgeschrieben. Das Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den fortgeschriebenen Mietspiegel der Stadt Dortmund. Die Grundlage für die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels und die Darstellung der einzelnen Felder lieferte das Tableau des Mietspiegels aus der Haupterhebung 2022. Die ausgewiesene Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Zwei-Drittel-Spanne.

**Tab. 6: Angepasstes Tableau des Dortmunder Mietspiegels**

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m <sup>2</sup>	Spanne Obergrenze in €/m <sup>2</sup>
	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup>	
bis 1909	4,73	7,16
	5,90	
1910 bis 1934	4,61	6,83
	5,73	
1935 bis 1959	5,23	7,41
	6,29	
1960 bis 1969	5,43	7,18
	6,30	
1970 bis 1981	4,98	6,96
	6,00	
1982 bis 1994	5,45	7,68
	6,50	
1995 bis 2009	5,72	7,94
	6,83	
2010 bis 2014	5,80	8,99
	7,37	
2015 bis 2019	8,10	12,67
	10,19	

Quelle: Amt für Wohnen

### 4.3 ANPASSUNG DER ABSOLUTEN ZU- UND ABSCHLÄGE

Die absoluten Zu- und Abschläge sind mit dem allgemeinen Anpassungsfaktor in Höhe von 5,01 Prozent angepasst worden. Nicht für alle Zu- und Abschläge war eine Anpassung erforderlich, da – ausgehend von der Höhe des im Mietspiegel ausgewiesenen Betrages – die Anpassung weniger als einen Eurocent ausgemacht hat. Folgende Zu- und Abschläge sind im Mietspiegel auszuweisen:

**Tab. 7: Zu- und Abschläge für die Wohnungsgröße**

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
20,00 bis 25 m <sup>2</sup>	+1,74
25,01 bis 30 m <sup>2</sup>	+1,29
30,01 bis 35 m <sup>2</sup>	+1,28
35,01 bis 40 m <sup>2</sup>	+0,92
40,01 bis 45 m <sup>2</sup>	+0,57
45,01 bis 50 m <sup>2</sup>	+0,44
50,01 bis 60 m <sup>2</sup>	+0,20
60,01 bis 80 m <sup>2</sup>	0,00
80,01 bis 110 m <sup>2</sup>	-0,05
110,01 bis 145 m <sup>2</sup>	-0,13

**Tab. 8: Zu- und Abschläge Wohnungstyp**

Wohnungstyp	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m <sup>2</sup> )	+0,54
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mindestens zwei Etagen)	+0,07
Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	+0,05
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Oberfläche liegend)	-0,09

**Tab. 9: Zu- und Abschläge Bad-Ausstattung**

Badausstattung	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	+0,22
Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne)	+0,16
Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken und WC)	+0,29
Kein Badezimmer in der Wohnung	-0,70

**Tab. 10: Zu- und Abschläge Bodenbeläge**

Bodenbeläge	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	+0,54
Keramik-/Natursteinboden	+0,17
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+0,21
Ohne Oberböden vermietet	-0,11

**Tab. 11: Zu- und Abschläge Beheizungsart**

Beheizungsart	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Etagenheizung	+0,03
Fernwärmeheizung	-0,07
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,51

**Tab. 12: Zu- und Abschläge Verglasung**

Verglasung	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Doppelkassenfenster	-0,18
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	+0,03
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,42

**Tab. 13: Zu- und Abschläge Außenflächen**

Außenflächen	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden oder nur Austritt	-0,04
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+0,44

**Tab. 14: Zuschläge Barrierefreiheit**

Barrierefreiheit	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Wohnung über einen Aufzug erreichbar (für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen)	+0,23
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (Vorhandensein von mindestens zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten von mindestens 90 cm)	+0,43

**Tab. 15: Zu- und Abschläge Sonstige Merkmale**

Sonstige Merkmale	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Fußbodenheizung	+0,12
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	+0,34
Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum hin offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht darunter)	+0,08
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangszimmer	-0,09
Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-0,13
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	-0,08

**Tab. 16: Zuschläge Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	+0,34
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014	+0,08
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach	+0,18
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	+0,13
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	+0,07
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	+0,04
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	+0,15
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	+0,30

**Tab. 17: Zuschläge Gebietseinteilung/Wohnumfeld**

Gebietseinteilung/Wohnumfeld	Zu- bzw. Abschlag in €/m <sup>2</sup>
Innenstadt-Mitte	+0,91
Innenstadt-Nord	+0,09
Dortmund-West	0,00
Dortmund-Nord	+0,04
Dortmund-Ost	+0,28
Dortmund-Süd	+0,65
Hörde	+0,64

## 5. ANHANG



Stadt Dortmund – Amt für Wohnen  
Südwall 2-4, 44122 Dortmund

18

### Fortschreibung des Mietspiegels für die Stadt Dortmund

#### Fragebogen für die Eigentümerbefragung (Stichtag der Befragung 01.05.2024)

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

#### Weitere Informationen zur Befragung

E-Mail:  
[mietspiegel@dortmund.de](mailto:mietspiegel@dortmund.de)

Telefon:  
0231 50 26400

(Montag bis Freitag von 8:00 bis 13:00 Uhr, Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr)

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

wir bedanken uns bei Ihnen, dass Sie uns helfen, den qualifizierten Mietspiegel 2023 für den Dortmunder Wohnungsmarkt im Rahmen einer Stichproben-gestützten Zusatzerhebung fortzuschreiben und somit an die aktuelle Mietentwicklung anzupassen.

Wir möchten versuchen, Ihnen die Arbeit so einfach wie möglich zu machen:

**Oftmals beziehen sich die Fragen nur auf einzelne Wohnungen innerhalb Ihres Gebäudes oder nur auf eine einzelne Eigentumswohnung innerhalb eines Gebäudes! Zudem müssen Sie in den meisten Fällen bei den folgenden Fragen nur wenige Angaben machen bzw. Kreuze setzen, wenn sich seit der letzten Haupterhebung aus dem Jahr 2022, d.h. seit dem 01.05.2022, nichts oder nur wenig an dem Mietverhältnis oder der Ausstattung der betreffenden Wohnung geändert hat.**

Sie können sich selber die Arbeit ein wenig erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen oder Wohnflächenberechnungen zu dem oben genannten Gebäude hinzuziehen.

Falls Sie weitere Informationen zu dem Fragebogen oder zur Erstellung des Dortmunder Mietspiegels wünschen, so können Sie uns unter der oben genannten Nummer kostenfrei oder auch per E-Mail erreichen. Schon jetzt möchten wir uns sehr herzlich für Ihre freiwillige Mithilfe und Ihre Mühe bedanken. Die Veröffentlichung des Mietspiegels wird nach der Fertigstellung bekannt gegeben.

Bitte füllen Sie die vorgegebenen Antwortfelder für das o.g. Gebäude und die im Fragebogen mit einem Pfeil gekennzeichneten Wohnungen gut leserlich mit einem schwarzen Stift aus, legen den ausgefüllten Fragebogen in den beiliegenden Freiumschlag und senden diesen per Post spätestens **bis zum 7. Juni 2024** an folgende Adresse zurück:

Stadt Dortmund - Amt für Wohnen  
Fortschreibung Mietspiegel Dortmund  
Südwall 2-4  
44122 Dortmund

#### Wichtiger Hinweis zum Datenschutz:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet. Die Auswertung erfolgt anonymisiert, d.h. ohne adressscharfe Zuordnung.

Ermittlung der für die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels relevanten Wohnungen								
<p>Nicht alle Wohnungen, die für den Dortmunder Mietspiegel 2023 relevant waren, sind auch für die Fortschreibung zu berücksichtigen. Nur eine zufällige Stichproben-Auswahl erhält diesen Fragebogen. Für die Fortschreibung bitten wir Sie, folgende Fragen zu beantworten.</p> <p><b>Die Wohnung/en, zu der/denen wir Sie um Antworten bitten, ist/sind in den folgenden Frageblöcken jeweils mit einem Pfeil („↓“)</b> gekennzeichnet – nur zu dieser/n Wohnung/en bitten wir Sie um Antworten!</p> <p>Damit Sie die Wohnung/en, zu der bzw. denen Angaben für die Fortschreibung benötigt werden, eindeutig identifizieren können, finden Sie zentrale Merkmale der jeweiligen Wohnung (bzw. des Mietvertrags), die bei der Haupterhebung zum Dortmunder Mietspiegel 2023 zum Stichtag 01.05.2022 gemacht wurden, in folgender Übersicht (im Falle leerer Felder lagen uns keine Angaben zu diesem Punkt (bspw. der Geschosslage) aus der Haupterhebung vor):</p>								
Identifikation der mietspiegelrelevanten Wohnungen aus der Haupterhebung des Jahres 2022								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
<b>Ihre Wohnung/en, zu der/denen wir Angaben erbitten:</b> Angaben mietspiegelrelevanter Wohnungen bei der Haupterhebung 2022 zur Erstellung des Mietspiegels 2023 – nur für die mit dem Pfeil gekennzeichneten Spalten sind im gesamten Fragebogen-Verlauf Antworten vorgesehen!		↓			↓			
<b>Geschoss</b> (lt. Angabe aus der Erhebung 2022)		XX			XX			
<b>Wohnungsgröße</b> [Angabe in m <sup>2</sup> ]		XX			XX			
<b>Monatliche Miete (Nettokaltmiete) zum Stichtag 01.05.2022</b> [Angaben in Euro] <i>ohne Betriebskosten und ohne Garagen- bzw. Stellplatzmiete</i>		XXX,XX			XXX,XX			
<b>Jahr des Vertragsschlusses</b> mit dem Mieter, der zum 01.05.2022 die Wohnung gemietet hatte		XXXX			XXXX			
<b>Monat und Jahr der letzten Neufestsetzung der Nettokaltmiete</b> <i>(bis 01.05.2022) – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten</i>		X/XXXX			X/XXXX			
<b>ACHTUNG: Alle nachfolgenden Fragen beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2024!</b>								
1. Prüfung und Veränderung von Ausschlusskriterien seit der Haupterhebung des Jahres 2022								
<p><b>Sachliche Ausschlusskriterien:</b> Im Rahmen der Haupterhebung 2022 für die Erstellung des Mietspiegels 2023 trafen für die genannte/n Wohnung/en keine der folgenden Fragen zu. <b>Wenn sich dies seit dem 01.05.2022 geändert haben sollte, geben Sie es bitte durch entsprechendes Ankreuzen an.</b></p>								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wurde die Wohnung zum Stichtag 01.05.2024 ganz oder teilweise <b>vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt</b> ?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. Wurde die Wohnung am Stichtag 01.05.2024 mit <b>verbilligter Miete oder ohne Miete</b> überlassen?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. Wurde die Wohnung zum Stichtag 01.05.2024 ganz oder teilweise <b>gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet</b> ?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
4. War die Wohnung zum Stichtag 01.05.2024 <b>nicht abgeschlossen</b> , d.h. hatte sie keine eigene Wohnungstür?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
5. Galten für das Mietverhältnis in der Wohnung zum Stichtag 01.05.2024 <b>Sonderkonditionen</b> (z. B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/ Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege, etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen)?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

6. Gehört die Wohnung zu einem <b>Heim oder Wohnheim</b> (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
7. Ist die <b>Miete</b> zum Stichtag 01.05.2024 <b>durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt</b> worden (z.B. öffentlich geförderte Wohnung – sog. „Sozialwohnung“ – oder unterliegt die Wohnung inzwischen einer anderen Mietpreisbindung)?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
8. Unterlag die Wohnung zum Stichtag 01.05.2024 einer <b>Belegungsbindung ohne Mietpreisbindung</b> ?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
9. War die Wohnung am Stichtag 01.05.2024 <b>nicht vermietet</b> , d.h. stand sie leer?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
10. Wurde die Wohnung <b>möbliert vermietet</b> , d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle (z. B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch)?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
11. Wurden <b>Pflege- bzw. Betreuungsangebote</b> oder andere <b>Servicedienstleistungen</b> bereitgestellt?		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
<p><b>!</b> Wenn Sie für eines der vorgenannten Ausschlusskriterien ein Kreuz gesetzt haben, brauchen Sie für die jeweilige Wohnung keine weiteren Angaben in diesem Fragebogen mehr zu machen – bitte fahren Sie für die andere/n – mit einem Pfeil gekennzeichnete/n – Wohnung/en, für die Sie bei den Ausschlusskriterien <b>kein</b> Kreuz gesetzt haben, mit der Beantwortung der Fragen fort. Haben Sie bei <b>allen</b> – mit einem Pfeil versehenen – Wohnungen für eines der vorgenannten Kriterien ein Kreuz gesetzt, ist die gesamte Befragung an dieser Stelle für Sie beendet. Bitte senden Sie den bis zu diesem Punkt ausgefüllten Bogen in dem beiliegenden Freiumschlag zurück.</p>								
<b>2. Veränderungen bei Miethöhe, Mieter und Beschaffenheit der Wohnung</b>								
Die folgenden drei Fragen sollen klären, ob seit dem 01.05.2022 die Höhe der Nettokaltmiete geändert wurde, ein Mieterwechsel stattgefunden hat und ob grundsätzliche Veränderungen an der Wohnung vorgenommen wurden!								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
1. Die Höhe der Nettokaltmiete ist seit dem 01.05.2022 unverändert geblieben.		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. Zum 01.05.2024 gilt derselbe Mietvertrag mit demselben Mieter wie bereits zum 01.05.2022.		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. Die Wohnung weist im Hinblick auf Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Modernisierungsmaßnahmen dieselben Merkmale auf, wie zum 01.05.2022.		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
<p><b>!</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WENN Sie bei einer Wohnung <b>kein oder nur 1 bzw. 2 Kreuzchen</b> gesetzt haben (es hat sich seit der Haupterhebung mindestens ein Kriterium geändert), DANN ist die entsprechende Wohnung für die weiteren Fragen relevant. Bitte fahren Sie mit der Befragung fort und geben die jeweiligen Änderungen unter den Punkten 3 bis 5 an.</li> <li>WENN <b>Sie alle 3 Kreuzchen für eine Wohnung</b> gesetzt haben, DANN ist diese Wohnung nicht relevant für die weiteren Fragen (da sich seit der Haupterhebung 2018 nichts verändert hat). Bitte fahren Sie ggf. für die <b>andere/n ausgewählte/n Wohnung/en, für die Veränderungen festgestellt wurden</b>, mit der Befragung fort.</li> <li>Nur WENN Sie bei <b>allen ausgewählten Wohnungen 3 Kreuzchen</b> gesetzt haben (d.h. es hat sich seit der Haupterhebung bei keiner Wohnung etwas verändert), DANN ist die Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie uns bis zu diesem Punkt ausgefüllten Bogen in dem beiliegenden Freiumschlag zurück:</li> </ul> <p style="text-align: center;">Stadt Dortmund - Amt für Wohnen Fortschreibung Mietspiegel Dortmund Südwall 2-4 44122 Dortmund</p> <p>In diesem Fall bedanken wir uns bereits an dieser Stelle herzlich für Ihre Mühe und Bereitschaft zur Teilnahme an der Befragung!</p>								

3. Angaben zu geänderten Mietpreisen und Mietverträgen seit dem 01.05.2022								
<b>3.1 Falls für die mit einem Pfeil gekennzeichnete/n Wohnung/en die Nettokaltmiete seit dem 01.05.2022 angepasst wurde:</b> Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten <b>am 01.05.2024 (Nettokaltmiete)</b> , d.h. <b>ohne</b> Betriebskosten gemäß §2 der Betriebskostenverordnung und <b>ohne</b> Heizkosten und Kosten für Warmwasser sowie <b>ohne</b> Garagen- oder Stellplatzmiete?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in Euro pro Monat								
<b>3.2 Falls für die mit einem Pfeil gekennzeichnete/n Wohnung/en entweder die Nettokaltmiete seit dem 01.05.2022 angepasst oder ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde:</b> <b>Wann – in welchem Monat und Jahr – wurde die Nettokaltmiete neu festgelegt/vereinbart bzw. der Mietvertrag neu geschlossen?</b>								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr der Neufestlegung, z.B. 04/2023 (MM/JJJJ)								
<b>3.3 Falls für die mit einem Pfeil gekennzeichnete/n Wohnung/en die Nettokaltmiete seit dem 01.05.2022 angepasst wurde:</b> <b>Was war der Grund für die letzte Neufestlegung der Miete?</b>								
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Abschluss eines neuen Mietvertrages		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. Anpassung der Miete bei bestehendem Mietverhältnis		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
<b>4. Angaben zur Veränderung der Ausstattung und Beschaffenheit seit dem 01.05.2022</b>								
<b>4.1 Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung/en zum 01.05.2024?</b>								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Wohnfläche (Angabe in qm)								
<b>!</b> Falls Sie seit dem 01.05.2022 keine Änderungen an der Ausstattung der Wohnungen vorgenommen haben, d.h. es liegt dieselbe Ausstattung vor wie bei der Hauptehebung 2022, so können Sie zum Frageblock 5 weitergehen!								
<b>4.2 Badezimmer-Ausstattung der Wohnungen – Über welche Ausstattungsmerkmale verfügt die Wohnung/verfügen die Wohnungen?</b> <i>Falls in Ihrer Wohnung/Ihren Wohnungen die im Mietspiegel als Standard definierte Badezimmer-Ausstattung („Badezimmer mit WC und Badewanne oder Dusche“) zutrifft, müssen Sie an dieser Stelle nichts weiter ausfüllen!</i>								
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. Badezimmer mit Dusche (auch wenn zusätzlich eine Badewanne vorhanden ist)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/oder Dusche sowie Waschbecken und WC)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
4. Kein Badezimmer in der Wohnung		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
<b>4.3 Verglasung der Wohnungen</b> – mit welcher Verglasung sind Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) in <b>sämtlichen</b> Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnung/en versehen? <i>Falls in Ihrer Wohnung/Ihren Wohnungen die im Mietspiegel als Standard definierte Verglasungsart („Isolierverglasung“) verwendet wird, müssen Sie an dieser Stelle nichts weiter ausfüllen!</i>								
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Doppelkassenfenster		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgesehen seit Einbau 1995)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

<b>4.4 Art der Beheizung der Wohnungen</b> – Wie wird/werden die Wohnung/en überwiegend (d.h. alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt? <i>Falls in Ihrer Wohnung/Ihren Wohnungen die im Mietspiegel als Standard definierte Beheizungsart („Zentralheizung“) zutrifft, müssen Sie an dieser Stelle kein Kreuz setzen!</i>								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Etagenheizung		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. Fernwärme		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
<b>4.5 Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?</b>								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. <b>Kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse</b> (ohne Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden) oder nur Austritt		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. <b>Balkon/Loggia</b> (nicht nur Austritt)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. Garten <b>zur alleinigen Nutzung</b> durch die Mietpartei		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
<b>4.6 Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen</b>								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wohnung <b>über einen Aufzug</b> erreichbar (für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. Wohnung <b>barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst</b> (mindestens zwei der folgenden Merkmale: bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten von mind. 90 cm)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
<b>4.7 Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt bzw. eingebaut)</b>								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ein oder mehrere <b>„gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume</b> (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. <b>Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden</b> an überwiegend allen Fenstern		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. <b>Offene Küche</b> (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum hin offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht darunter)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
4. <b>Keine</b> Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
5. Warmwasserbereitung erfolgt <b>nicht ausschließlich</b> über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
6. Fußbodenheizung		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
7. Böden in den <b>Wohn- und Schlafräumen</b> der Wohnungen (Geben Sie den Bodenbelag an, der <b>überwiegend</b> verwendet wurde!) <i>Falls in Ihrer Wohnung/Ihren Wohnungen die im Mietspiegel als Standard definierte Bodenbelagsart („Laminat“, „einfacher PVC-Bodenbelag“ oder „Teppich“) zutrifft, müssen Sie an dieser Stelle kein Kreuz setzen!</i>								
7.1. Ohne Oberböden vermietet		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
7.2. Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
7.3. Keramik-/Natursteinboden		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
7.4. Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

5. Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen, die seit dem 01.05.2022 durchgeführt wurden								
Welche der aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden seit dem 01.05.2022 durchgeführt?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. <b>Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage</b> (Heizungskessel, Rohrleitungen bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale bis zu den Wohnungen sowie Heizkörper)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
2. <b>Baderneuerung/-modernisierung</b> (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
3. <b>Erneuerung/Modernisierung der Fenster</b> (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
4. <b>Nachträgliche Dämmung</b> der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
5. <b>Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelags</b> bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			
6. <b>Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation</b> (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)		<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			

**Raum für Hinweise auf mögliche weitere Veränderungen!**

Sind neben den dargestellten Ausstattungsmerkmalen oder Modernisierungsmaßnahmen weitere Änderungen vorgenommen worden? Falls ja können Sie diese im Folgenden erläutern. Bitte geben Sie dabei die betreffende Wohnung/en mit an (ggf. gesondertes Blatt verwenden)

**Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!**

Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten Freiumschlag an folgende Adresse:

Stadt Dortmund - Amt für Wohnen  
Fortschreibung Mietspiegel Dortmund  
Südwall 2-4  
44122 Dortmund

Sie können den Fragebogen auch eingescannt als PDF per E-Mail ([mietspiegel@stadtdo.de](mailto:mietspiegel@stadtdo.de)) zurücksenden.

**Kostenlose Telefon-Hotline für Rückfragen: 0231 50 26400**  
**Kontaktmöglichkeit per E-Mail unter: [mietspiegel@stadtdo.de](mailto:mietspiegel@stadtdo.de)**

## Impressum

Herausgeberin	Stadt Dortmund, Amt für Wohnen 01/2025
Redaktion	Anja Laubrock (verantwortlich) Simon Austrup
Kontakt	0231/50 26400
E-Mail	<a href="mailto:mietspiegel@stadtdo.de">mietspiegel@stadtdo.de</a>
Internet	<a href="http://www.dortmund.de/themen/wohnen/mietspiegel/">www.dortmund.de/themen/wohnen/mietspiegel/</a>