19. JG. Nr. 71, I/2023

Mieterforum

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Titelbild: Anke Sundermeier

Dortmund: Neuer Mietspiegel

Ratgeber: Neues Wohngeld Plus ab 2023

Kommunaler Wohnungsbau: Es wird konkret

www.mieterverein-dortmund.de

Foto: age

Ab Seite 14: großes Interview über die Pläne der DSG.

Intern
Editorial ..... S. 2

Aktuell
Meldungen ..... S. 3

Aktuell
Infos zum Dortmunder Mietspiegel ..... S. 4

Mietrecht
Der neue Dortmunder Mietspiegel ..... S. 6

Wohnungspolitik
Infos zum neuen Wohngeld ..... S. 12

Stadt im Wandel
Interview DSG ..... S. 14

Vorweg

Der neue Mietspiegel für Dortmund liegt vor. Für die meisten Wohnungen steigt die Preisentwicklung weiter nach oben. Insbesondere bei großen Wohnungen in der Innenstadt steigen die Preise besonders stark. Aber auch einige Abschläge zugunsten von uns Mieter:innen fallen geringer aus oder ganz weg. Doch nicht jede Mieterhöhung ist gerechtfertigt. Umso wichtiger ist es, genau hinzuschauen.

So ärgerlich Mieterhöhungen nach einem Mietspiegel sind, so wichtig ist der Mietspiegel als Schutz vor ungerechtfertigten, weiteren Mieterhöhungen. Ohne Mietspiegel können Vermieter:innen die Miete beispielsweise auf Grundlage von drei Vergleichswohnungen erhöhen. Insbesondere große Wohnungsunternehmen finden schnell drei teure, frisch modernisierte Wohnungen, die deutlich über den aktuellen Mietspiegelwerten liegen. Die Kontrolle, ob dies gerechtfertigt ist, ist für Mieter:innen fast unmöglich.

Dennoch bedarf es eines weitergehenden gesetzlichen Schutzes. Insbesondere bei Neuvermietungen steigen die Preise weiter. Es ist an der Zeit, dass das Land NRW auch in Dortmund die Mietpreisbremse zieht.

Foto: Martina Hengesbach

Angesichts der zunehmenden Krisen bei den großen Wohnungsunternehmen Vonovia und LEG ist zu befürchten, dass Mieterhöhungen noch aggressiver verfolgt werden. Die Zeche für die Spekulationen der letzten Jahre müssten dann wieder die Mieter:innen zahlen. Umso wichtiger ist es, gemeinnützige oder kommunale Wohnungsunternehmen zu fördern, die keine Gewinne erwirtschaften müssen und langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern.

Ihr M. Roeser

Impressum

Herausgeber und Redaktionsanschrift:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Kampstr. 4, 44137 Dortmund
Tel. 0231/ 55 76 56 0
info@mieterverein-dortmund.de
Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e.V.
Redaktion:
Martin Grebe (mag), Aichard Hoffmann (aha), Mirko Kussin (mik), Martin Krämer, Markus Roeser (mar) (V.i.S.d.P.), Dr. Tobias Scholz (ts), Martin Tubbesing (Layout)
Anzeigen:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Tel. 0231/ 55 76 56 36
Druck:
L.N. Schaffrath GmbH & Co. KG DruckMedien, Marktweg 42-50, 47608 Geldern
Auflage: 8.000
Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag.
Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Kostenfreie Verbraucherrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins Dortmund

verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

::: **44135 Dortmund**, Reinoldistraße 7-9
Tel. 0231 / 720 91 701

::: **44532 Lünen**, Kirchstraße 12
Tel. 02306 / 301 3801

::: **44575 Castrop-Rauxel**, Mühlengasse 4
Tel. 02305 / 6987 901

::: **Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!**

::: **Ausgenommen: fachspezifische Beratung, die über die allgemeine Beratung hinausgehen**

Unsere Online-Angebote

MVDO in den Sozialen Medien

Facebook: @mieterverein

Instagram: mietervereindortmund

Twitter: @mieterverein_do.

Unser Newsletter

Einmal im Monat können Sie unseren E-Mail-Newsletter erhalten.

Neben tagesaktuellen Infos finden Sie dort auch zahlreiche weiterführende Links zu spannenden Wohnthemen und eine umfangreiche Presseschau. Anmeldung unter www.mieterverein-dortmund.de/ssl_newsletter.html

Korruptionsvorwurf bei Vonovia

Mitte März wurde bekannt, dass die Staatsanwaltschaft aufgrund des Verdachts auf Korruption bei Vonovia ermittelt. Einzelne Mitarbeiter:innen sollen laut Medienberichten Bestechungen von Subunternehmen angenommen haben. So sollen Leistungen abgerechnet worden sein, die gar nicht durchgeführt wurden. Ob es sich dabei auch um Leistungen handelt, die über Nebenkostenabrechnungen und Modernisierungsmieterhöhungen umgelegt wurden, ist unklar. Seit Jahren kritisieren Mietervereine, dass Vonovia-Tochterunternehmen sich gegenseitig Rechnungen schreiben und die umgelegten Kosten intransparent sind. Aus Sicht des DMB, muss Vonovia jetzt erst Recht offenlegen, wie sich die Kosten für Mieter:innen zusammensetzen.

Neuer Rechtsberater

Seit Januar verstärkt Sebastian Belgardt das Rechtsberatungsteam des Mietervereins. Der erfahrene Mietrechtsanwalt war bisher selbständig in einer eigenen Kanzlei tätig. Er übernimmt die Beratung unter anderem in Dorstfeld, Oespel und Kley von Silke Schwarz und im Innenstadtbereich (Kreuz-/Klinikviertel) von Steffen Klaas.

Foto: Martina Hengesbach

LEG und Vonovia im Krisenmodus

Die Zeiten hoher Dividenden bei LEG und Vonovia scheint erst einmal vorbei. Die LEG wird 2023 voraussichtlich keine Dividenden auszahlen, Vonovia ihre halbieren - trotz operativ guter Zahlen. Die Bewertungen für die Immobilien sind nicht weiter gestiegen wie in den letzten Jahren. Diese hatten die bisherigen Ausschüttungen begründet. Beide Unternehmen wollen die Investitionen in die Bestände zurückfahren, den Neubau stoppen und Wohnungen verkaufen. Auch wenn dieses Jahr weniger Geld aus den Unternehmen an die Aktionär:innen ausgezahlt wird, befürchten Mietervereine und kritische Aktionär:innen keine Verbesserungen für Mieter:innen.

Neuer Mietspiegel

Steigerung in vielen Fällen

Seit Februar hat Dortmund einen neuen Mietspiegel. Er hat eine Laufzeit vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2024. Dafür wurden die Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre im Rahmen einer repräsentativen Erhebung nach den gesetzlichen Vorgaben ausgewertet. Den neuen Mietspiegel finden Sie auf den folgenden Seiten.

Der neue Mietspiegel wurde vom Amt für Wohnen der Stadt Dortmund erstellt. Mitgewirkt haben der Arbeitskreis Mietspiegel und ein beauftragtes Forschungsinstitut. Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. ist als Interessenverband der Mieterinnen und Mieter ebenfalls beteiligt. Der Mieterverein Dortmund stimmte dem neuen Mietspiegel abschließend zu. Vorausgegangenen war eine Kontroverse über den passenderen zugrunde zu legenden Mittelwert. Durch die Zustimmung konnte der Mietspiegel zustande kommen und für Mieter:innen nachteilige Mieterhöhungsmöglichkeiten, wie Begründungen über Vergleichswohnungen, ausgeschlossen werden.

Da es sich um eine Neuerstellung handelt, kommt es zu einer Reihe von Verschiebungen im Mietspiegel, auch wenn das Grundgerüst gleich geblieben ist. Für die meisten Baualtersklassen steigen die Preise weiter an. Bei einigen ist der Mittelwert aber auch konstant geblieben oder leicht gesunken. Außerdem sind Zu- und Abschläge weggefallen, weil sie statistisch nicht mehr nachweisbar sind. Dazu gehören z.B. Heizungsmodernisierungen, bei denen nicht auch die Heizungsrohre zwischen Kessel und Heizkörper ausgetauscht wurden. Andere Abschläge zugunsten der Mieter:innen sind dagegen erstmals im Mietspiegel vertreten, wie eine fehlende

Mietrechtliche Tipps für Mieterinnen und Mieter

Mieterhöhungen müssen begründet werden

Grundsätzlich gilt, dass eine Mieterhöhung immer begründet werden muss. Als Begründung kommt entweder der Hinweis auf den aktuellen (qualifizierten) Mietspiegel (§ 558 BGB) oder auf eine vorangegangene Modernisierung (§ 559 BGB) in Frage.

Ansonsten besteht keine Verpflichtung, einer anderweitig begründeten Mieterhöhung zuzustimmen oder diese zu zahlen. Auch der neue Dortmunder Mietspiegel 2023 und 2024 ist ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel. Er ist daher für Mieterhöhungen bis zum 31.12.2024 verbindlich.

Prüfung von Zu- und Abschlägen

Bei der Einordnung in den Mietspiegel müssen Mieter:innen prüfen, ob der Mietspiegel für die Wohnung tatsächlich Ausstattungs- und Modernisierungszuschläge vorsieht. Nicht jede einzelne Modernisierungsmaßnahme des Vermieters reicht hierfür aus. Das Baualter einer Wohnung und der Zeitpunkt der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme sind zu prüfen.

Im Rahmen der Neuaufstellung sind neue Abschläge zugunsten der Mieter:innen hinzugekommen. Zu prüfen ist, ob diese wirklich berücksichtigt wurden. Dies sind insbesondere:

- *eine fehlende Gegensprechanlage*
- *elektrischer Durchlauferhitzer oder Boiler*
- *ob es sich um eine Souterrainwohnung handelt*
- *gefangene Räume (Wohnraum kann nicht über Flur, nur durch anderen Wohnraum erreicht werden)*
- *Versorgung mit Fernwärme*

Richtige Einordnung in der Spanne (Mittelwert)

Mieter:innen müssen aufpassen, ob ihre Wohnung innerhalb der Preisspanne einer Baualtersklasse richtig eingeordnet wurde. Nach wie vor gilt die Rechtsprechung des Landgerichtes Dortmund, dass der vom Mietspiegel ausgewiesene Mittelwert im Zweifel die ortsübliche Miete innerhalb der Spanne wiedergibt. Hiervon wird nur in seltenen und zu begründeten Ausnahmefällen abzuweichen sein und muss im Mieterhöhungsschreiben begründet werden.

Zusätzlich gilt die gesetzliche Kappungsgrenze von 20 %, um die sich Mieten in Dortmund innerhalb von drei Jahren höchstens erhöhen dürfen. Umso wichtiger ist, dass der Mietspiegel sowie Erläuterungen und Berechnungshilfen für Betroffene zugänglich sind. Der Mieterverein Dortmund bietet diese an.

Gegensprechanlage, ein elektrischer Durchlauferhitzer oder die Versorgung mit Fernwärme.

„Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist je nach Wohnung unterschiedlich. Bei vielen Wohnungen steigt die ortsübliche Vergleichsmiete um vier bis sechs Prozent pro Jahr, in Einzelfällen auch stärker. Insbesondere in der Baualtersklasse 1935 bis 1969, im Bereich Innenstadt-Mitte oder bei größeren Wohnungen sind höhere Steigerungen zu verzeichnen. Für Mieterinnen und Mieter ist es daher besonders wichtig, bei Mieterhöhungen die Einordnung der Wohnung in den neuen Mietspiegel zu überprüfen. Insgesamt ist die Anspannung des Dortmunder Wohnungsmarktes deutlich erkennbar“, erklärt Rechtsanwalt Martin Grebe vom Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Online-Mietspiegel-Rechner

Unter www.mietspiegel-dortmund.de bietet der Mieterverein einen kostenfreien Online-Mietspiegel-Rechner an, der die Anwendung des Dortmunder Mietspiegels erleichtert. Dort finden Sie ebenfalls weitere aktuelle Mietspiegel aus dem Vereinsgebiet.

Online Formular

Sie haben eine Mieterhöhung erhalten und möchten diese durch die Rechtsberatung Ihres Mietervereins überprüfen lassen? Nutzen Sie als Mitglied unser Online-Formular. Neben der Mieterhöhung werden dort weitere Angaben und weitere für die Prüfung notwendige Dokumente abgefragt. Für die Rechtsberatung liegen dann die zentralen Informationen für die Prüfung vor. Bitte beachten Sie: Eine Rücksprache im Rahmen der telefonischen Kurzberatung oder eines telefonischen Beratungstermins kann trotzdem erforderlich sein.

Das Online-Formular finden Sie hier: https://tinyurl.com/2594ax8c

Mieter schützen
Mietern nützen!
www.mvdo.de

Mietspiegel Dortmund 2023 / 2024

für nicht preisgebundene Wohnungen

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, Südwall 2-4, 44137 Dortmund, unter Mitwirkung der folgenden Beteiligten erstellt:

- 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,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund sowie
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund.

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Dortmund (Amt für Wohnen) durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und wurde von den vorgenannten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, 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 entsprechen dem Stand Mai 2022. 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 Vergleichsmiete"), getrennt nach Baujahresklassen bis einschließlich Baujahr 2019. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Wohnungen mit weniger als 20 m² oder mehr als 145 m².

Der Mietspiegel findet keine Anwendung für Substandard-Wohnungen ohne WC und für Wohnungen, die möbliert vermietet werden. Für diese Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung 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 einer vertraglich vereinbarten Teilinklusivmiete / Inklusivmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete können folgende, für Dortmund übliche Betriebskostensätze herangezogen werden.

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m² pro Monat
… der Entwässerung	0,38
… für Straßenreinigung	0,04
… für Müllabfuhr	0,27
… für Sach- und Haftpflicht-versicherungen	0,38

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m² pro Monat)
bis 1949	0,14
1950 - 1959	0,21
1960 - 1969	0,28
1970 - 1979	0,27
1980 - 1989	0,36
ab 1990	0,41

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

3.1 Baujahresklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist neun Baujahresklassen aus.

Zur Einordnung ist das Jahr der Fertigstellung der Wohnung oder das Jahr des Wiederaufbaus des Gebäudes maßgeblich. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

3.2 Mietspannen

Die Tabellenfelder enthalten neben einem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren damit die Streuung der Mieten um den Mittelwert. Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, in dem für jede Baujahresklasse jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt wird.
In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung, soweit nicht durch Zu- und Abschläge ausgewiesen,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden bzw. für die kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.7: „Gebietseinteilung/Wohnumfeld“).

4. Mietspiegeltabelle

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) aller Beobachtungswerte ausgewiesen. Das arithmetische Mittel wird berechnet, in dem die Summe der einzelnen Mieten durch ihre Anzahl geteilt wird. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Baujahr	Spanne Unter- bis Obergrenze in € / m²	Mittelwert (Arithmetisches Mittel) in € / m²	Berechnungshilfe Mieterverein Dortmund
bis 1909	4,49 – 6,79	5,60	*Wählen Sie das Baujahr Ihrer Wohnung aus und notieren Sie den zugehörigen Mittelwert sowie Unter- und Obergrenze der jeweiligen Spanne im Ergebnisfeld auf Seite 6.*
1910 – 1934	4,42 – 6,55	5,50	
1935 – 1959	4,92 – 6,97	5,92	
1960 – 1969	5,11 – 6,76	5,93	
1970 – 1981	4,76 – 6,66	5,74	
1982 – 1994	5,29 – 7,46	6,31	
1995 – 2009	5,55 – 7,70	6,62	
2010 – 2014	5,67 – 8,79	7,21	
2015 – 2019	7,84 – 12,26	9,86	

5. Zu- und Abschläge

Die im Folgenden aufgeführten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale auf die unter Punkt 4 dargestellten Mieten (Mittelwerte und Spannenwerte) 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 begründen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden eingebracht wurden.

5.1 Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20,00 m² bis zu einer Größe von 145 m². Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mieten und 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 darunter.

Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße	20,00 – 25,00 m²	25,01 – 30,00 m²	30,01 – 35,00 m²	35,01 – 40,00 m²	40,01 – 45,00 m²	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 1,66 €	+ 1,23 €	+ 1,22 €	+ 0,88 €	+ 0,54 €	

Wohnungsgröße	45,01 – 50,00 m²	50,01 – 60,00 m²	60,01 – 80,00 m²	80,01 – 110,00 m²	110,01 – 145,00 m²	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 0,42 €	+ 0,19 €	± 0,00 €	- 0,05 €	-0,12 €	

Wohnungstyp

Bei bestimmten Wohnungstypen können die folgenden Zu- und Abschläge angewendet werden. Der Zuschlag für Appartements ist mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m² kombinierbar. Der Zuschlag für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen kann mit den Zuschlägen für Dachgeschoss- und Souterrain-Wohnungen kombiniert werden.

Merkmal	Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m²)	Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mind. zwei Etagen)	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 0,51 €	+ 0,07 €	

Merkmal	Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Oberfläche liegend)	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 0,05 €	- 0,09 €	

5.2 Bad-Ausstattung

Wohnungen mit einem Badezimmer mit WC und Badewanne werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wohnungen, die kein WC in der Wohnung aufweisen oder bei denen das WC nicht von Vermietenden eingebaut wurde, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung. Für folgende Bad-Ausstattungen ergeben sich Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche	Betrag aus 5.1:
Zusätzliches, zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,21 €	
Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne)	+ 0,15 €	
Zweites Badezimmer mit WC (Raum mit Badewanne und/ oder Dusche sowie Waschbecken und WC)	+ 0,28 €	
Kein Badezimmer in der Wohnung	- 0,67 €	

5.3 Bodenbeläge

Wohnungen, die innerhalb der Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Laminat-, Teppichboden oder einfachem PVC-Bodenbelag ausgestattet sind, werden im Mietspiegel als Standard definiert. Wird die Wohnung ohne Oberböden vermietet, ergibt sich ein Abschlag. Für andere überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche	Summe aus 5.2:
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	+ 0,51 €	
Keramik-/Natursteinboden	+ 0,16 €	
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+ 0,20 €	
Ohne Oberböden vermietet	- 0,10 €	

5.4 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen als Standard mit einer Zentralheizung für das Gebäude ausgestattet. Andere für die Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Zu- und Abschläge:

Merkmal	Etagenheizung	Fernwärmeheizung	Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 0,03 €	- 0,07 €	- 0,49 €	

5.5 Weitere Zu- und Abschläge

Verglasung

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen eine Isolierverglasung als Standard zugrunde. Für folgende Verglasungen konnten Zu- und Abschläge ermittelt werden.

Merkmal	Doppelkastenfenster	Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,1 – 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte ≤ 1,0)	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	- 0,17 €	+ 0,03 €	+ 0,40 €	

Für Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“), können die Zuschläge für Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung nicht angewendet werden.

Außenflächen

Die Wohnungen verfügen im Mietspiegel als Standard über einen Balkon, eine Loggia oder eine ebenerdige Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei. Sind kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse (ohne Garten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei vorhanden, so ist dafür ein Abschlag zu berechnen.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche	Summe aus 5.4:
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	+ 0,42 €	

Aufzug und Barrierefreiheit

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche	Summe aus 5.4:
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	+ 0,22 €	
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)	+ 0,41 €	

Weitere sonstige Merkmale

Zu weiteren sonstigen Merkmalen zeigen sich folgende Zu- und Abschläge.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche	Summe aus 5.4:
Fußbodenheizung	+ 0,11 €	
Elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	+ 0,32 €	
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	- 0,12 €	
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	- 0,08 €	

5.6 Modernisierungsmaßnahmen

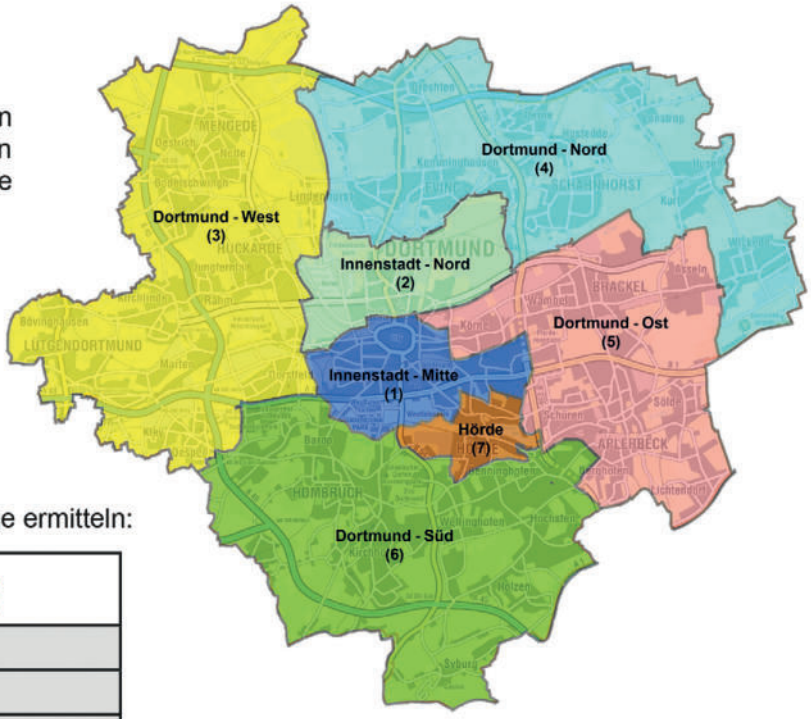
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen, die in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor 1980 errichtet wurden, haben sich Zuschläge ergeben:
Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden durchgeführt wurden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche	Summe aus 5.5:
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	+ 0,32 €	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014	+ 0,08 €	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach	+ 0,17 €	
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	+ 0,12 €	
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	+ 0,14 €	
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	+ 0,29 €	

5.7 Gebietseinteilung / Wohnumfeld

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 des Amtes für Wohnen (dortmund.de/mietspiegel) überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche	Summe aus 5.7:
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,87 €	
Innenstadt-Nord (2)	+ 0,09 €	
Dortmund-West (3)	± 0,00 €	
Dortmund-Nord (4)	+ 0,04 €	
Dortmund-Ost (5)	+ 0,27 €	
Dortmund-Süd (6)	+ 0,62 €	
Hörde (7)	+ 0,61 €	

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 Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen.

Für die Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungs-straße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A) konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Eine Lärmbeeinträchtigung kann zu einem Abschlag innerhalb der Mietspanne führen, sofern die Wohnungen nicht über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

6. Anwendung der Mietspannen

Bei der Anwendung der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspannen (siehe Abschnitt 3.2) sind die folgenden Ergebnisse der Auswertungen zu beachten.

6.1 Merkmale, die zu einem Zu- oder Abschlag führen können

Folgende Wohnungen bzw. Wohnwertmerkmale waren in der Erhebung nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden, wurden nicht abgefragt oder es konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses); Terrasse zur alleinigen Nutzung (ohne Garten) durch eine Mietpartei, jedoch mit zusätzlichem Balkon; mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt; nicht aufgearbeitete Hobeldielen; Wärmepumpe; einzelne Merkmale der Barrierefreiheit (z. B. bodengleiche Dusche, Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) oder weitere Merkmale, die dem Abbau von Barrieren dienen; im Abschnitt 5.3 – Bodenbeläge nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge; Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität); Dachterrasse; manuelle Rollläden an überwiegend allen Fenstern; barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung und der Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator, d. h. erreichbar ohne Stufen und Schwellen; insgesamt barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung der Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2; nach 1995 durchgeführte einzelne Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dach bzw. oberste Geschossdecke und Kellerdecke) oder Kombinationen davon. Wurden alle drei der genannten Maßnahmen seit 1995 durchgeführt, so sind die in Abschnitt 5.6 dafür angegebenen Zuschläge anwendbar; Einfachverglasung; Kochnische; kein fließendes Warmwasser in der Küche[1]; Warmwasserbereitung in der Küche nicht vom Vermieter gestellt; Garten zur gemeinsamen Nutzung durch mehrere Mietparteien; Keller-, Abstell- oder Mansardenraum.

Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles zu einem Zu- oder Abschlag innerhalb der Mietspanne führen.

[1] 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 Liter) 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.

6.2 Merkmale, die keinen Einfluss auf die Miethöhe haben

Für folgende Merkmale konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden:

Zweites Bad ohne WC, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Nachtstromspeicher/Elektroheizung, Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern"), Schallschutzfenster, Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst und abgerechnet werden kann.

Solche Merkmale können auch nicht im Rahmen der Mietspannen zu einem Zu- oder Abschlag führen.

7. Laufzeit

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2023 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024.

Ergebnis Berechnungshilfe *Mittelwert und Spanne + Gesamtsumme der Zu- und Abschläge*			
	Unterwert	**Mittelwert**	**Oberwert**
Mieten-Spanne des Mietspiegelfeldes *(4. Mietspiegeltabelle, S.2)*			
Gesamtsumme der Zu- und Abschläge *(Punkte 5.1 bis 5.8)*			
Ergebnis			

Hinweise des Mietervereins Dortmund

Für durchschnittliche Wohnungen kann grundsätzlich vom Mittelwert als ortsübliche Vergleichsmiete ausgegangen werden. Eine Einordnung oberhalb des Mittelwertes muss vom Vermieter in der Mieterhöhung begründet werden. Bei unterdurchschnittlichen Wohnungen kann eine Einordnung unterhalb des Mittelwertes angemessen sein, die durch den Mieter begründet werden muss.

Bei einer Mieterhöhung sind durch den Vermieter – neben der korrekten Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel – auch Fristen, Kappungsgrenzen sowie Form- und Begründungsvorschriften zu beachten! Mehr Informationen in unserem Ratgeber „Mieterhöhung". Erhältlich unter www.mvdo.de/ratgeber.html und in unserer Geschäftsstelle.

Nutzen Sie zur Überprüfung Ihrer Mieterhöhung die Rechtsberatung des Mietervereins Dortmund:
Kampstr. 4, 44137 Dortmund // 0231/5576-56-0 // www.mvdo.de

Veränderte Voraussetzungen

Tipps zum neuen Wohngeld 2023 Plus

Wie im letzten Mieterforum berichtet, haben sich die Voraussetzungen für das Wohngeld zum Jahresbeginn deutlich verbessert. Geschätzt sollen dreimal so viele Menschen Anspruch auf Wohngeld haben. Wir sagen Ihnen, ob Sie dazu gehören und was Sie tun können.

Wohngeld nur auf Antrag

Wohngeld gibt es nur auf Antrag und auch erst ab dem Zeitpunkt der Antragsstellung – genau gesagt: rückwirkend zum 1. des Monats, in dem der Antrag beim Amt eingeht. Wer kein Geld verschenken will, stellt den Antrag frühzeitig und reicht gegebenenfalls geforderte Bescheinigungen nach. Zuständig für den Wohngeldantrag ist die Stadtverwaltung, früher das Wohnungsamt. Im Zweifelsfalle also im Rathaus nachfragen, zu welchem Amt die „Wohngeldstelle" gehört.

Wohngeld wird in der Regel für ein Jahr bewilligt. Danach muss ein neuer Antrag gestellt werden. Mit der aktuellen Erhöhung werden viele Haushalte erstmals oder wieder in den Genuss von Wohngeld kommen. Haushalte, die bereits Wohngeld beziehen, profitieren sogar automatisch von der Erhöhung. Es muss kein neuer Wohngeldantrag gestellt werden.

Wohngeld nur bei wenig Einkommen

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete. Gezahlt wird er Haushalten, die zwar ein Einkommen erzielen, das aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten in voller Höhe selbst zu bestreiten. Wohngeld ist umso höher, je niedriger das Einkommen ist. Ab einem bestimmten Einkommen bekommt man – abhängig von der Haushaltsgröße – kein Wohngeld mehr. Diese sogenannten „Einkommensgrenzen" wurden zum 1. Januar angehoben, sodass wieder mehr Haushalte als in den letzten Jahren Wohngeld beziehen können. Ob Sie zum Kreis der Anspruchsberechtigten gehören, verrät Ihnen Tabelle 1.

TABELLE 1: EINKOMMENSGRENZEN MIETENSTUFE III

HAUSHALTSGRÖSSE (PERSONEN)	EINKOMMENSGRENZEN (NETTO-ÄHNLICH)	BRUTTO-EINKOMMEN (OHNE KINDERGELD) VOR EINEM PAUSCHALEN ABZUG VON		
		10%	20%	30%
1	1.435 €	1.579 €	1.722 €	1.866 €
2	1.936 €	2.130 €	2.323 €	2.517 €
3	2.411 €	2.652 €	2.893 €	3.134 €
4	3.256 €	3.582 €	3.907 €	4.233 €
5	3.733 €	4.106 €	4.480 €	4.853 €

Ab diesem Jahr sind deutlich mehr Menschen wohngeldberechtigt.

Mit „Einkommen" ist dabei das Haushaltseinkommen gemeint, also alles Geld, was allen zum Haushalt gehörenden Personen zusammen monatlich zur Verfügung steht, unabhängig davon, ob es durch Löhne und Gehälter, Arbeitslosen- oder Krankengeld, Renten oder Ruhegelder zustande kommt. Nur das Kindergeld zählt nicht mit. Von diesem Brutto-Einkommen können jeweils 10 % pauschal für gezahlte Steuern sowie Renten- und Krankenversicherungsbeiträge abgezogen werden. Wer Steuern und beide Sozialversicherungsbeiträge zahlt, kann also 30 % abziehen, unabhängig davon, ob seine tatsächliche Belastung höher oder niedriger ist.

Und dann gibt es noch individuelle Freibeträge, zum Beispiel

- *1.800 € für jedes zu 100 % schwerbehinderte Haushaltsmitglied*
- *1.320 € für Alleinerziehende*
- *bis zu 3.000 €, wenn man Unterhalt für ein auswärts wohnendes Kind zahlt*
- *bis zu 6.000 €, wenn man Unterhalt für einen getrennten Partner zahlt*

Natürlich will die Wohngeldstelle für alles Belege sehen – es winkt also einiges an Papierkram. Hier gilt das eingangs Gesagte: Erst Antrag stellen, dann Unterlagen zusammensuchen!

Kein Wohngeld bei weniger Einkommen

Kein Wohngeld bekommen dagegen all diejenigen, die ihren gesamten Lebensun-

terhalt durch staatliche Hilfen bestreiten. Im Bürgergeld/Arbeitslosengeld II, in der Sozialhilfe, der Grundsicherung oder beim BAföG sind die „Kosten der Unterkunft" bereits enthalten, Wohngeld ist also nicht möglich.

Beim Thema BAföG muss leider gesagt werden, dass es nicht darauf ankommt, ob man es tatsächlich erhält, sondern darauf, ob man „dem Grunde nach" BAföG-berechtigt ist. Das sind in der Regel alle, die nach dem Abitur erstmals studieren. Wenn diese deshalb kein BAföG bekommen, weil das Einkommen der Eltern zu hoch ist, gibt es auch kein Wohngeld.

Wer die Regelstudienzeit überschreitet und so seinen grundsätzlichen BAföG-Anspruch verliert, kann allerdings wieder einen Wohngeldanspruch haben, unabhängig vom Einkommen der Eltern.

Wohngeld nicht für jede Miete

Beim Wohngeld wird die tatsächlich gezahlte Miete nicht in beliebiger Höhe anerkannt. Es gibt Obergrenzen, die ebenfalls zum 1. Januar angehoben wurden. Liegt die tatsächlich gezahlte Miete darüber, wird sie nur teilweise, wird sie nur teilweise angerechnet. Das heißt konkret: Man bekommt zwar auch Wohngeld, aber maximal bis zur Höhe der Obergrenze. Was darüber hinausgeht, bleibt unberücksichtigt.

TABELLE 2: MIETOBERGRENZEN IN DER MIETENSTUFE III

HAUSHALTSGRÖSSE (PERSONEN)	MIETENOBERGRENZE	INKLUSIVE HEIZKOSTEN- UND KLIMAKOMPONENTE
1	438 €	567,60 €
2	530 €	697,40 €
3	631 €	830, 80 €
4	736 €	968,20 €
5	841 €	1.105,60 €

Die Höhe dieser Mietobergrenze ist nicht überall in Deutschland gleich. Die Republik ist vielmehr unterteilt in früher sechs, jetzt sieben „Mietenstufen". Das soll der Tatsache Rechnung tragen, dass das Mietniveau in Düsseldorf zum Beispiel ein ganz anderes ist als in Höxter. Für das Vereinsgebiet, außer Waltrop (Mietenstufe II), gilt die Mietenstufe III. Welche Mietobergrenzen hier – gestaffelt nach Haushaltsgröße – gelten, verrät Ihnen Tabelle 2.

Mit „Miete" ist die Brutto-Kaltmiete gemeint, ohne Heizkosten und ebenso ohne Untermiet- oder Möblierungszuschläge, Zuschläge für gewerbliche Nutzung oder Kosten des Wärme-Contractings.

Heizkosten- und Klimakomponente

Auch wenn die tatsächlichen Heizkosten nicht in die Berechnung des Wohngeldes einfließen, finden sie seit Januar über die dauerhafte Heizkosten- und Klimakomponente doch Berücksichtigung. Das Wohngeldgesetzt definiert eine pauschale Heizkostenkomponente sowie eine Klimakomponente, die die Zusatzbelastung durch die CO2-Bepreisung abpuffern soll. Beide Komponenten erhöhen die jeweilige Höchstmiete zum Teil deutlich (s. Tabelle 2).

Fazit

Für die Höhe des Wohngelds kommt es also auf drei Faktoren an:

- *die Haushaltsgröße*
- *das Einkommen*
- *die Miethöhe (max. Obergrenze)*

Wieviel Wohngeld es dann tatsächlich gibt, wird nach einer komplizierten Formel berechnet, die hier keine Rolle spielen soll. Die Rechnerei kann man sich durch Wohngeldrechner im Internet abnehmen lassen, beispielsweise hier: ***www.wohngeldrechner.nrw.de***
Auf dieser Seite können Sie Ihren Wohngeldantrag auch direkt online stellen.

Interview

Es ist gut, als kommunales Unternehmen in den Markt einzutreten

Langfristig bezahlbarer Wohnraum – das ist seit Langem wohnungspolitische Forderung des Mietervereins. Jetzt ist ein großer Schritt getan: Mit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG) soll der kommunale Wohnungsbau wieder in Fahrt kommen. Im Interview erzählen die Geschäftsführer Stefan Bromund und Oliver Lebrecht von den Plänen der DSG.

Bisher war die DSG eher planendes Instrument, jetzt ist sie ein „richtiges" städtisches Wohnungsbauunternehmen. Welchen Auftrag und welche Ziele haben Sie?

Oliver Lebrecht: *Die DSG wird aktiv in das Segment des Marktes eingreifen und hat als kommunale Wohnungsbaugesellschaft das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Dortmund zu schaffen. Die DSG setzt den Fokus auf den Neubau von Wohnungen und die Verwaltung, Betreibung und Instandsetzung von Bestandsobjekten.*

Wie sind die ersten Perspektiven, sich am Markt aufzustellen?

O.L.: *Im Rahmen der politischen Befassung zur Neuausrichtung der DSG hat der Rat der Stadt Dortmund im Jahr 2021 im Grundsatz festgelegt, in welchen Neubaugebieten wir uns bewegen sollen. Die Grundstücke aus diesem Grundsatzbeschluss wurden plausibilisiert und in einem Rahmenterminplan fortgeschrieben. Die Kosten wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen fortgeschrieben, die sich seit Beginn des letzten Jahres extrem verändert haben.*

Mit welchem Personal arbeiten Sie?

Stefan Bromund: *Wir sind seit dem 1. Februar hauptamtlich Geschäftsführer. In diesem Jahr planen wir bis zu vier Stellen im technischen und kaufmännischen Bereich zu besetzen, und das Personal in den nächsten Jahren je nach Umfang der Projekte aufstocken.*

Foto: age

Die beiden Geschäftsführer der DSG, Stefan Bromund (links) und Ole Lebrecht (rechts), werfen einen Blick in die Zukunft.

Was sind das für Grundstücke, die in die DSG eingehen?

S.B. *Bei den Grundstücken handelt es sich um unbebaute und bebaute Grundstücke. Die unbebauten Grundstücke sind zum Teil bereits erschlossen, andere noch zu erschließen. Der Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Dortmund hat im Jahr 2021 festgelegt, welche Grundstücke perspektivisch in die DSG eingehen sollen. Diese werden nach und nach in die DSG übertragen, wenn eine Bebaubarkeit vorherrscht.*

O.L.: *Die Grundstücke wurden priorisiert: Bei welchen Grundstücken haben wir bereits Planrecht, wo werden wir zu welchem Zeitpunkt Planrecht haben? Und bei welchen Grundstücken wird sich wann die erste Ausbaustufe realisieren? Das ist wichtig, um verschiedenen Realisierungsphasen aufstellen und planen zu können.*

Wir arbeiten bereits auf drei erschlossenen Grundstücken mit Planrecht: in Grevel an der Hostedder Straße, in Hörde an der Stettiner Straße und in Mengede an der Mengeder Straße. An der Stettiner Straße errichten wir u. a. drei Punkthäuser mit ca. 40 Wohneinheiten, insgesamt an den drei Standorten ca. 100 Wohneinheiten. Hier haben wir im Februar die Aufträge an Architekten vergeben. Außerdem sind

wir derzeit in der Projektsteuerung für vier sogenannte Problemimmobilien in der Nordstadt tätig. Diese werden wir als Projektsteuerer im Auftrag der Stadt Dortmund instand setzen.

Im März hat der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, weitere Grundstücke in die DSG zu übertragen. Auf dieser Basis können wir nun ein neues Projekt in der Wellinghofer Straße in Hörde vorbereiten: Die erste Ausbaustufe seitens der Stadt Dortmund läuft bereits. Anfang April starten wir einen Architekturwettbewerb und hoffen, diesen bis zum Jahresende abzuschließen, um möglichst schnell im Anschluss das Neubauprojekt zu realisieren.

In den nächsten Jahren sollen nach und nach weitere Projekte hinzukommen. U. a. sind zwei Grundstücke in der Sckellstraße in der Innenstadt-Ost und „Auf dem Toren" in Lütgendortmund zurzeit im Bebauungsplanverfahren. Die ersten Runden der Bürgerbeteiligung haben stattgefunden. Sobald dort Planrecht besteht, wollen wir als DSG eintreten und dort Wohnungen bauen.

Bleiben die bebauten Grundstücke bei der DSG?

***O.L.:** Ja. Es ist nicht vorgesehen, diese Grundstücke nach Realisierung der Neubauprojekte wieder abzugeben. Die Objekte werden im Bestand und Anlagevermögen der DSG verbleiben.*

Wie kommen die fertigen Wohneinheiten an die Bewohner*innen?

***O.L.:** Im geförderten Wohnungsbau für Personen mit Wohnberechtigungsschein erfolgt die Vergabe über das Amt für Wohnen der Stadt Dortmund. Der frei finanzierte Wohnraum wird voraussichtlich frei angeboten.*

***S.B.:** Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die ersten Neubauprojekte erst in etwa zweieinhalb Jahren fertig gestellt sein werden. Wie genau wir uns bis dahin aufgestellt haben, ist noch nicht festgelegt.*

***O.L.:** Das Thema Inklusion wird ebenfalls frühzeitig berücksichtigt. Wir wollen uns hier mit sozialen Trägern abstimmen, um Bedarfe frühzeitig zu berücksichtigen.*

***S.B.:** Die DSG wird nicht sämtliche Neubauprojekte mit einer einheitlichen Quote an geförderten Wohnungsbau umsetzen. In enger Abstimmung mit der Stadt Dortmund wird sich diese in der Regel zwischen 30 und 50 Prozent bewegen.*

Wie wird die DSG an neue Grundstücke kommen?

***S.B.:** Im Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Dortmund sind Neubaugebiete vorgesehen, die zum Zeitpunkt der Baureife an die DSG übertragen werden.*

***O.L.:** Im Moment befindet sich der Markt zudem in einer Situation, dass private Investoren zum Teil aufgrund der momentanen Rahmenbedingungen von ihren Neubauprojekten Abstand nehmen. In Abstimmung mit der Stadt Dortmund wird geprüft, inwieweit weitere Grundstücke durch die DSG bebaut werden können. Wir reden hierbei auch über Grundstücke, die sich am Markt nicht etablieren lassen. Diese kommen nach Prüfung und Eignung als potentielle weitere Grundstücke für die DSG in Betracht.*

***S.B.:** Die Realisierung von Projekten auf neuen, weiteren Grundstücken steht allerdings unter dem Vorbehalt einer politischen Befassung.*

Wie bewerten Sie die Rückendeckung für Ihren Weg?

***S.B.:** Die Signale aus der Politik sind positiv. Ich sehe, dass die Politik auf jeden Fall dahinter steht. Die Fraktionen aus der Mitte des Rates der Stadt Dortmund vertreten aus unserer Sicht ebenfalls den Standpunkt, dass der Bedarf an bezahlbaren Wohnraum in Dortmund hoch ist und die DSG als kommunale Wohnungsbaugesellschaft aktiv werden muss.*

***O.L.:** Und es ist gut, als kommunales Unternehmen zu dem Zeitpunkt in den Markt zur Deckung des Bedarfes einzutreten, zu dem andere Akteure der Wohnungswirtschaft aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen Neubauprojekte prüfen und von diesen ggf. Abstand nehmen. (age)*

ANWALTSKANZLEI
Märkische Straße 46 | 44141 Dortmund | Tel. 0231/5897980
info@anwaeltebuero.de | barrierefreier Zugang

Larissa Völker
Mietrecht, Vertragsrecht
Verkehrsrecht

Alena Kiekebusch
Arbeitsrecht, Miet- und Pachtrecht
Verkehrsrecht, Vertragsrecht

Hauke Herrmann
Fachanwalt für Sozialrecht, ALG I, I I
Renten- und Schwerbehindertenrecht

Beitrittserklärung zum Mieterverein

Online-Beitritt unter www.mvdo.de

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., dessen Satzung ich anerkenne.
Beitrag je Monat 8,50 Euro, Aufnahmegebühr 25,00 Euro

Name, Vorname

Geburtsdatum

Straße, Nr.

PLZ/Wohnort

Telefon

E-Mail

Geworben von: (Name, Mitgliedsnummer)

Versand Mieterforum
Ich möchte die Vereinszeitung Mieterforum erhalten
☐ Per E-Mail ☐ Per Post

Mietrechtsschutzversicherung
Übernahme aller Prozesskosten bis zu 300.000 Euro, bei einer Eigenbeteiligung von 150,- Euro. Monatsbeitrag: 2,00 Euro

☐ Ja, ich möchte über den Mieterverein prozesskostenversichert werden, gemäß dem „Rahmenvertrag zur Mietrechtsschutzversicherung".

SEPA-Lastschriftmandat
Ich ermächtige den Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Die Abbuchungen erfolgen:

☐ 1/1 jährlich ☐ 1/2 jährlich ☐ 1/4 jährlich

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kontoinhaber/in

Name, Vorname

IBAN

Geldinstitut

Rücktrittsrecht
Ich erhalte nach Eingang meiner Beitrittserklärung die Satzung des Mietervereins sowie ggf. den „Rahmenvertrag zur Mietrechsschutzversicherung" zugesandt. Danach kann ich innerhalb von 14 Tagen den Beitritt in den Mieterverein bzw. die Rechtsschutzversicherung widerrufen. Bei Inanspruchnahme der Rechtsberatung erlischt das Rücktrittsrecht.

Datum

Unterschrift

Bitte einsenden an:
Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Kampstr. 4, 44137 Dortmund

Ihr Kontakt zum Mieterverein Dortmund

Unsere Geschäftsstelle:	**Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund**
	Mo - Do 8:30 - 18:00 Uhr, Fr 8:30 - 14:00 Uhr
	Tel.: 0231/ 55 76 56 - 0 Fax: 0231/ 55 76 56 - 16
	E-Mail: info@mieterverein-dortmund.de
Terminvereinbarungen:	Tel.: 0231/ 55 76 56 - 0
Fragen zu Mitgliedsbeiträgen:	Tel.: 0231/ 55 76 56 - 66

Hotline Allgemeine Mietrechtsfragen: Tel.: 0231/ 55 76 56 - 56

Mo, Mi, Do, Fr 9:00 - 12:00 Uhr, Di 11.00 - 12.00 Uhr und Mo - Do 16:00 - 17:30 Uhr

Telefonische Kurzberatung für laufende Mietrechtsfälle: 0231/ 55 76 56 + Durchwahl

Berater/in	Durchwahl	Sprechzeit
Dagmar Linder	-50	Di + Do 11.00 – 12.00 Uhr Fr 9.00 – 10.00 Uhr, Do 15.30 – 16.30 Uhr
Mine Lech	-51	Mo + Mi + Do + Fr 9:00 – 10:00 Uhr Mo 15:30 – 16:30 Uhr
Steffen Klaas	-52	Mo + Mi + Do 10:00 – 11:00 Uhr Di + Do 15:30 – 16:30 Uhr
Olga Merkel	-53	Mo + Fr 10:00 – 11:00 Uhr Di 16:00 Uhr – 17:00 Uhr
Martin Grebe	-54	Mo + Mi + Do 16:00 – 17:00 Uhr
Sebastian Belgardt	-55	Mo + Mi + Fr 11.00 – 12.00 Uhr
Özlem Yildiz	-57	Mo + Di + Do + Fr 11:00 – 12:00 Uhr Di + Mi 15:00 – 16:00 Uhr
Silke Schwarz	-59	Di 11.00 – 12.00 Uhr Mo + Mi + Do + Fr 13.00 – 14.00 Uhr

Außenberatungen in Lünen, Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop

Die Beratungen in den Außenberatungsstellen können aktuell nicht stattfinden. Bitte nutzen Sie unsere Beratungsangebote, wie alle anderen Vereinsmitglieder (Hotline, Kurzberatung, Terminvereinbarung).