

# Mieterforum



Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

**Ab März:  
Mietpreisbremse  
für Dortmund!**

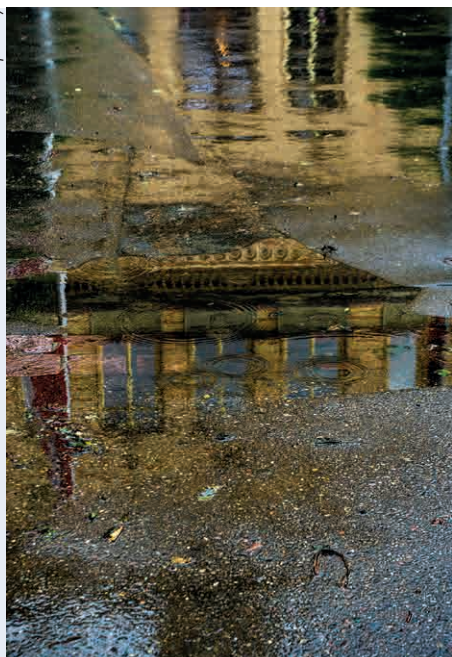
**Neuer Mietspiegel:**

## **Dortmunder Mieten steigen weiter**

**Vonovia:  
Auf Konfrontationskurs**

**Bundestagswahl:  
Welche Partei schützt Mieter:innen?**

Foto: pixabay



ab Seite 4: Welche Erkenntnisse lassen sich aus dem neuen Dortmunder Mietspiegel ziehen?

Intern

**Editorial** ..... S. 2

Aktuell

**Mietpreisbremse für Dortmund** ..... S. 3

Titel

**Kommentar zum Mietspiegel** ..... S. 4

Titel

**Der neue Mietspiegel** ..... S. 6

Wohnungspolitik

**Parteiprogramme gecheckt** ..... S. 12

Vermieter

**Rauchmelder 2.0 bei Vonovia** ..... S. 14

## Vorweg

Zum Jahreswechsel trat der neue Mietspiegel für Dortmund in Kraft. Es droht wieder eine Mieterhöhungswelle, denn insbesondere die großen Wohnungsunternehmen erhöhen die Mieten mit jedem neuen Mietspiegel fast automatisch. Doch nicht immer sind die Steigerungen auch korrekt. Erst prüfen, dann zustimmen, lautet die Regel, mit der Mieter:innen auf der sicheren Seite sind. Und dabei helfen wir als Mieterverein unseren Mitgliedern.

Die Erhebung zum Mietspiegel stellt die tatsächlichen Mietanpassungen und Neuvertragsmieten der letzten Jahre dar. Damit können auch unberechtigte Mieterhöhungen, die aber akzeptiert wurden, in den Mietspiegel einfließen. Die Prüfung lohnt sich daher doppelt.

Wer eine neue Wohnung sucht, weiß, dass die Preise deutlich über der bisherigen Miete liegen können. Eine Regulierung von Neuvertragsmieten gab es bisher in Dortmund nicht. Vermieter:innen können verlangen, was gezahlt wird. Auch solche überhöhten Mieten fließen in den Mietspiegel und werden zu einem Problem für Bestandsmieter:innen.



Foto: Martina Hengstbach

Kurz vor Redaktionsschluss erreichte uns die Nachricht, dass in Dortmund ab März die Mietpreisbremse gelten wird (S. 3). Sie ist zwar nicht perfekt, aber besser als nichts. Da man sich im Bund bisher nicht auf eine Verlängerung der Mietpreisbremse verständigen konnte, könnte es zum Jahresende allerdings schon wieder vorbei sein.

Wir werfen in dieser Ausgabe auch einen Blick auf die Bundestagswahl. Die Mietenkrise in Dortmund geht bisher unter. Und nicht alle Parteien haben ein Konzept, wie sie dagegen vorgehen wollen. Mieter:innen sollten sich die Ziele der Parteien daher genau anschauen.

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), Mirko Kussin (mik),  
Markus Roeser (mar) (V.i.S.d.P.),  
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: 5.000  
Erscheint vierteljährlich im Eigenverlag.  
Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

### Kostenfreie Verbraucherrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins Dortmund

**verbraucherzentrale**  
Nordrhein-Westfalen

::: 44135 Dortmund, Reinoldstraße 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 hinausgeht**

### Unsere Online-Angebote

#### MVDO in den Sozialen Medien

Facebook: @mieterverein

Instagram: mietervereindortmund

#### 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](http://www.mieterverein-dortmund.de/ssl_newsletter.html)

# Kurzmeldungen

## Mietpreisbremse und mehr für Dortmund

Kurz vor Redaktionsschluss hat die durch CDU und Bündnis 90/Die Grünen geführte Landesregierung Nordrhein-Westfalens die neue Mieterschutzverordnung beschlossen. Die Mietpreisbremse gilt damit ab März 2025 endlich auch in Dortmund, jedoch nicht in den anderen Städten des Ruhrgebiets. Die Mietpreisbremse begrenzt bei frei finanzierten Wohnungen auch bei neu abgeschlossenen Mietverträgen die Miethöhe. So darf die Miete dann nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, dies entspricht regelmäßig den Werten des Mietspiegels. In den Immobilienportalen werden oft Wohnungen angeboten, die diese Werte überschreiten.

Wer ab März 2025 einen Mietvertrag abschließt, kann eine zu hohe Miete dann korrigieren lassen. Es gibt, wie so oft, leider Ausnahmen. So gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauten ab 2014 und bei vorherigen sehr umfassenden Modernisierungen. Eine Ausnahme besteht auch dann, wenn die Wohnung bereits vorher so teuer vermietet wurde. Entgegen der weitverbreiteten Annahme gilt die Mietpreisbremse jedoch auch für möblierte Wohnungen.

## Vonovia ignoriert Mietspiegel

Vonovias Kreativität beim Entwickeln neuer Betriebskosten kennen Mieter:innen bereits. Zuletzt tauchte die Wartung von Brandschutztüren auf, selbst in Wohnhäusern, in denen es diese nicht gibt. Mit der neuen Mieterhöhungswelle tauchen stattdessen zahlreiche unplausible und nicht nachvollziehbare Zuschläge auf.

In der südlichen Innenstadt soll ein Vereinsmitglied 0,25 €/m<sup>2</sup> pro Monat mehr für eine Handtuchhalterheizung zahlen. Andere Vereinsmitglieder sollen mehr zah-



Die Mietpreisbremse ist durch ein Bundesgesetz bis zum 31.12.2025 befristet. Die Ampelkoalition hat es versäumt sie rechtzeitig zu verlängern, trotz anderer Vereinbarung im Koalitionsvertrag.

len, nur weil sie einen Platz und Anschluss für eine Waschmaschine in der Wohnung haben. Es drohen in vielen Fällen gerichtliche Klärungen. „Der Mietspiegel ist eigentlich dafür gedacht, Gerichtsverfahren und Streit um die angemessene Miete zu verhindern. Vonovia provoziert Unsicherheit, um die Erlöse zu steigern“, sagt Markus Roeser, Wohnungspolitischer Sprecher beim Mieterverein Dortmund. „Dies passt ins Bild, da der Konzern in Berlin behauptet, der Mietspiegel sei manipuliert worden.“

Nach dem Ampelaus gab es hierfür keine Mehrheit. Sofern der neu gewählte Bundestag die Mietpreisbremse nicht verlängert, könnte es sein, dass sie in Dortmund nur kurz gilt.

### Weitere neue Regelungen

Die Mieterschutzverordnung bringt zudem für Dortmunder Mieter:innen weitere erweiterte Schutzrechte. Die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen sinkt auf 15 %. Außerdem gilt eine verlängerte Kündigungssperrfrist von dann acht, statt nur drei Jahren bei Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und anschließend verkauft werden. Mieter:innen umgewandelter Wohnungen sind dann beim Verkauf deutlich länger vor Eigenbedarfskündigungen und wirtschaftlicher Verwertung geschützt.

## Grundsteuer

Seit dem Jahresbeginn ist die Grundsteuerreform in Kraft, die zu einer Neubewertung aller Grundstücke führte. Seitens der Politik war ausdrücklich gewünscht, dass es eine fairere Verteilung geben soll und für manche Grundstücke mehr, für andere weniger gezahlt werden muss. Tendenziell sind Wohnungen jedoch eher von Steigerungen betroffen als Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke. Das Land hat es leider versäumt diesen Effekt abzumildern und die Verantwortung an die Städte weitergereicht. In Dortmund entschied sich der Stadtrat für differenzierte Hebesätze, die den Effekt für Wohnraum abmildern. In Lünen, Castrop-Rauxel und Waltrop gibt es solch eine Regelung leider nicht.

## Neuer Mietspiegel

# Miete für ältere Wohnungen steigt stärker

Seit dem Jahreswechsel gilt ein neuer Mietspiegel für Dortmund. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Für die Fortschreibung wurden die Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre im Rahmen einer repräsentativen Erhebung nach den gesetzlichen Vorgaben ausgewertet.

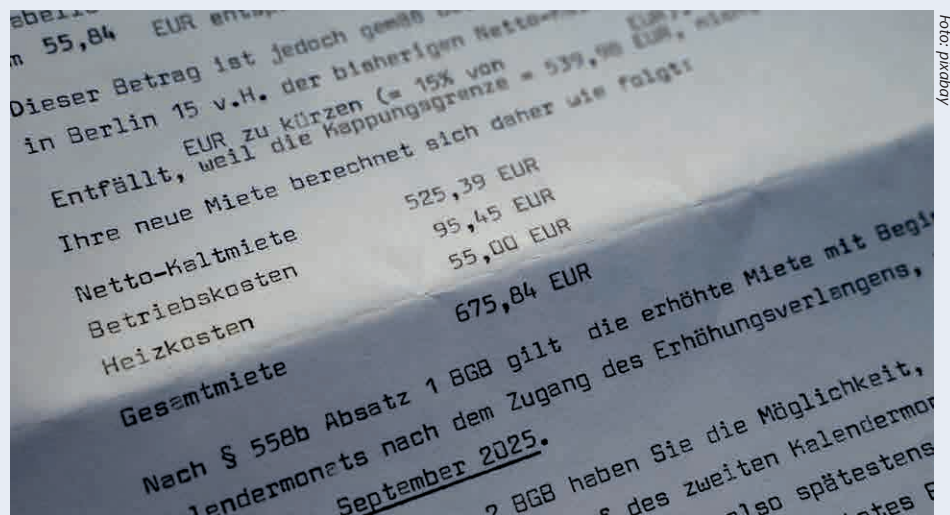
Da es sich um eine Fortschreibung handelt, bleiben die Baualtersklasse, sowie die Zu- und Abschläge gleich. Durchschnittlich steigen die Mieten um 5,01 %. Die Entwicklung unterscheidet sich jedoch innerhalb der Baualtersklassen. Insbesondere die älteren Jahrgänge weisen höhere Steigerungen auf als jüngere Baualtersklassen.

„Die Durchschnittswerte haben nur bedingt Aussagekraft für die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung. Diese kann auch höher oder geringer ausfallen, je nach Ausstattung und Lage“, erklärt Martin Grebe vom Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. „Für Mieterinnen und Mieter ist es daher wichtig, bei Mieterhöhungen die Einordnung der Wohnung in den neuen Mietspiegel zu überprüfen. Insgesamt ist die Anspannung des Dortmunder Wohnungsmarktes deutlich erkennbar.“

Umso wichtiger ist, dass Mietspiegel, Erläuterungen und Berechnungshilfen für Betroffene zugänglich sind. Deshalb finden Sie den Mietspiegel in diesem Heft, auf unserer Webseite und kostenlos in der Geschäftsstelle des Mietervereins.

### Online-Mietspiegel-Rechner

Unter [www.mietspiegel-dortmund.de](http://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.



## Mietrechtliche Tipps

### Mieterhöhungen müssen begründet werden

Grundsätzlich gilt, dass eine Mieterhöhung immer begründet werden muss. Als Begründung kommt bei freifinanzierten Wohnungen (ohne vertragliche Staffel- oder Indexvereinbarungen) der Hinweis auf den aktuellen (qualifizierten) Mietspiegel (§ 558 BGB) oder auf eine vorangegangene Modernisierung in Frage (§ 559 BGB). Für Mieter:innen besteht keine Verpflichtung, einer anderweitig begründeten Mieterhöhung zuzustimmen oder diese zu zahlen. Auch der neue Dortmunder Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel. Er ist daher für Mieterhöhungen bis zum 31.12.2026 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 Modernisierungszu-

schläge vorsieht. Nicht jede Modernisierungsmaßnahme rechtfertigt solch einen Zuschlag. Das Baualter einer Wohnung und der Zeitpunkt der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme sind ebenfalls zu prüfen.

Der Mietspiegel führt folgende Abschläge zugunsten der Mieter:innen auf. Es lohnt sich zu prüfen, ob diese auch wirklich berücksichtigt wurden.

- Keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden
- Elektrischer Durchlauferhitzer oder Boiler
- Lage der Wohnung im Souterrain
- Räume, die nicht über einen Flur, sondern nur durch anderen Wohnraum erreicht werden („gefangene Räume“)
- Versorgung mit Fernwärme
- Wohnung ohne Balkon
- Heizung nicht vom Vermietenden gestellt / Einzelöfen

**Richtige Einordnung (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. Davon wird nur in seltenen Ausnahmefällen abzuweichen sein, die im Mieterhöhungsschreiben begründet werden müssen.

Zusätzlich gilt die gesetzliche Kappungsgrenze von 20 %, um die sich Mieten innerhalb von drei Jahren höchstens erhöhen dürfen. Dortmund ist ab März 2025 im Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung NRW. Für Mieterhöhungen, die ab März eingehen, gilt

daher sogar nur eine Kappungsgrenze von 15 %.

**Beratungsangebot**

Der Mieterverein unterstützt seine Mitglieder bei der Überprüfung einer Mieterhöhung. Die korrekte Einordnung in den Mietspiegel ist nicht immer selbstverständlich. Mitglieder können uns ihre Mieterhöhung zur Überprüfung einreichen. In der Regel ist ein Beratungstermin erforderlich, erst recht, wenn Sie uns erstmalig eine Mieterhöhung einreichen.

Für die zu erwartende Welle an Mieterhöhungen haben wir extra Zeitfenster mit Kurzterminen im Terminkalender der Rechtsberatung reserviert. Für die meisten Mieterhöhungen reichen diese völlig aus. In einigen Fällen ist allerdings ein ausführlicher Termin notwendig. Nachdem Sie

die Mieterhöhung eingereicht haben, erhalten Sie aus der Rechtsberatung eine Rückmeldung, ob Sie an den Kurzterminen teilnehmen können.

**Folgende Unterlagen werden für eine erfolgreiche Beratung benötigt**

- Der Mietvertrag
- Die aktuelle Mieterhöhung
- Mieterhöhungen der vergangenen drei Jahren (keine Betriebs- oder Heizkostenabrechnung)
- Für Dortmund: Ergebnis des Mietspiegelrechners oder die ausgefüllte Berechnungshilfe

Bitte reichen Sie die Mieterhöhungen rechtzeitig ein. Uns erreichen oft Anfragen zur Prüfung, die kurz vor oder sogar nach dem Ende der Zustimmungsfrist stehen. In diesen Fällen können wir eine rechtzeitige Beratung nicht immer gewährleisten.

**DENKT AN MORGEN.****WAS GEHT?**

Abfuhrtermine, Sperrmüll,  
E-Geräte Service & vieles mehr.



Einfach  
Downloaden!

[www.edg.de](http://www.edg.de)

**EDG**  
ENTSORGUNG DORTMUND GMBH

# Mietspiegel

Mieterverein Dortmund, Kampstraße 4, 44137 Dortmund, 0231 . 55 76 56 -0

# W!e!f!z!b!e!e!e!



## Mietspiegel Dortmund 2025/2026

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 Grundeigentümergebund, 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 Stadt Dortmund durchgeführt und ausgewertet wurde.

Dieser 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.

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 2024. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> oder mehr als 145 m<sup>2</sup>.

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 Vergleichsmiete 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 Teilinklusive/Inklusivmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete können folgende für Dortmund übliche Betriebskostensätze herangezogen werden:

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

Aufgrund der Grundsteuerreform und der daraus resultierenden neuen Grundsteuer zum 01.01.2025 liegen keine Erfahrungswerte für die durchschnittlichen Kosten pro m<sup>2</sup> vor.

### 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 (siehe Kap. 5.2 der Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels 2023/2024) sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe Punkt 5.7: „Gebietseinteilung/Wohnumfeld“).

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden. Diese Merkmale dürfen nicht im Rahmen der Mietspanne zu einem Zu- oder Abschlag führen:

Zweites Bad ohne WC, Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude), Nachstromspeicher/ 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, Erneuerung/Austausch des Heizkessels (ohne Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie ohne Austausch der Heizkörper).

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

## 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 argestellten 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 m<sup>2</sup> bis zu einer Größe von 145 m<sup>2</sup>. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mieten und Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60,01 bis 80,00 m<sup>2</sup>. 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 m <sup>2</sup>	25,01 – 30,00 m <sup>2</sup>	30,01 – 35,00 m <sup>2</sup>	35,01 – 40,00 m <sup>2</sup>	40,01 – 45,00 m <sup>2</sup>	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	+ 1,74 €	+ 1,29 €	+ 1,28 €	+ 0,92 €	+ 0,57 €	
Wohnungsgröße	45,01 – 50,00 m <sup>2</sup>	50,01 – 60,00 m <sup>2</sup>	60,01 – 80,00 m <sup>2</sup>	80,01 – 110,00 m <sup>2</sup>	110,01 – 145,00 m <sup>2</sup>	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	+ 0,44 €	+ 0,20 €	± 0,00 €	- 0,05 €	-0,13 €	

### 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 m<sup>2</sup> kombinierbar. Der Zuschlag für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen kann mit den Zu- bzw. Abschlägen für Dachgeschoss- und Souterrain-Wohnungen kombiniert werden.

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

Merkmale	Zuschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Betrag aus 5.1:
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 €	



### 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Summe aus 5.2:
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	+ 0,54 €	
Keramik-/Natursteinboden	+ 0,17 €	
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+ 0,21 €	
Ohne Oberböden vermietet	- 0,11 €	

### 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	Fernwärmehheizung	Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	+ 0,03 €	- 0,07 €	- 0,51 €	

### 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche	- 0,18 €	+ 0,03 €	+ 0,42 €	

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 m <sup>2</sup> 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	+ 0,44 €	

**Aufzug und Barrierefreiheit**

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Summe aus 5.4:
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 €	

**Weitere sonstige Merkmale**

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Summe aus 5.4:
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 €	

**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 m <sup>2</sup> 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	+ 0,34 €	
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 €	

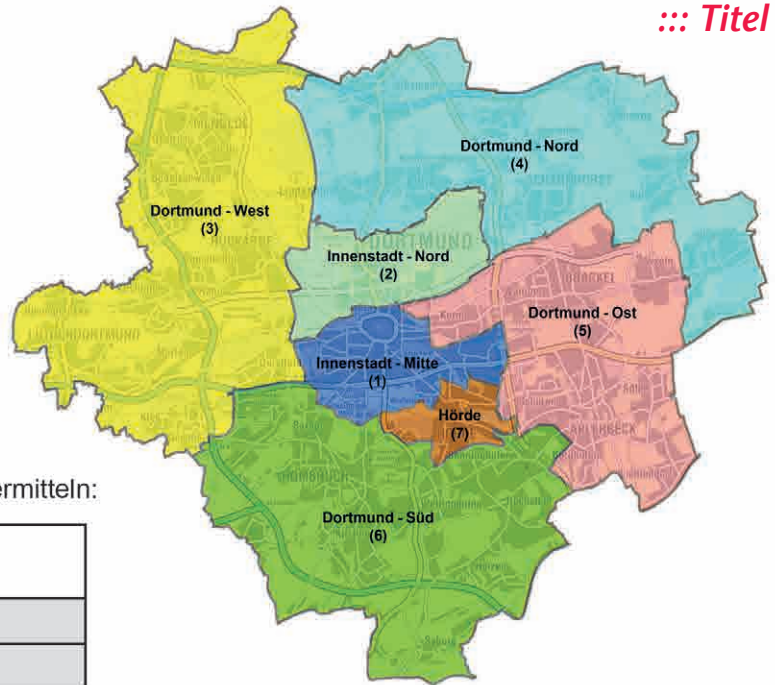
**5.7 Gebietseinteilung / Wohnumfeld**

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 **hier** oder auf der Internetseite des Amtes für Wohnen ([dortmund.de/mietspiegel](http://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)	+ 0,91 €	
Innenstadt-Nord (2)	+ 0,09 €	
Dortmund-West (3)	± 0,00 €	
Dortmund-Nord (4)	+ 0,04 €	
Dortmund-Ost (5)	+ 0,28 €	
Dortmund-Süd (6)	+ 0,65 €	
Hörde (7)	+ 0,64 €	



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 Spannungsgrenzen.

Für die Beeinträchtigung des Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A) 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](http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

**6. Laufzeit**

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2025 und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026.

Ergebnis Berechnungshilfe Mittelwert und Spanne + Gesamtsumme der Zu- und Abschläge			
	Untersatz	Mittelwert	Obersatz
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](http://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](http://www.mvdo.de)

## Bundestagswahl 2025

# Wo soll's hingehen?

Bundestagswahl ist auch immer Mietenwahl. Denn Mietrecht wird zum überwiegenden Teil im Bund geregelt. Für Mieter:innen ist die Bundestagswahl im Februar deshalb eine echte Richtungswahl. Wir haben die wichtigsten mietrechtlichen Standpunkte der Parteien zusammengetragen.

Foto: pixabay



### Soll die Mietenentwicklung gesteuert werden?

- SPD**
  - Mietpreisbremse unbefristet
  - Niedrigere Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen, auch bei Indexmieten
  - Schutz vor Mietwucher stärken
- CDU**
  - Grundsätzliches Bekenntnis zum Mietrecht, aber keine konkrete Zielsetzung
- Grüne**
  - Mietpreisbremse verlängern und nachschärfen
  - Mieterhöhungen nach Index und Staffelmietserhöhungen begrenzen
  - Mietenstopp in angespannten Wohnungsmärkten
- FDP**
  - Mietpreisbremse und Mietendeckel wird abgelehnt
  - Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bei Modernisierungen sollen gelockert werden
- AFD**
  - will ein „ausgewogenes Mietrecht“
  - lehnt Mietpreisbremse ab
  - lehnt einen Mietendeckel ab
- Die Linke**
  - Einführung eines bundesweiten Mietendeckels
  - Begrenzung von Index- und Staffelmietserhöhungen
  - Mieterhöhung nach Modernisierung abschaffen
- BSW**
  - Einführung eines bundesweiten Mietendeckels
  - Schutz vor Mietwucher stärken
  - Einfrieren von Mieten in angespannten Wohnungsmärkten

### Mieten bremsen, deckeln, senken!

Die Mieten steigen auch in unserer Region immer weiter. Für viele Menschen ist es fast unmöglich eine neue, bezahlbare Wohnung anzumieten. Als Lösung hört man in der Politik immer wieder: „Bauen, bauen, bauen!“ Wenn nur ausreichend Wohnungen gebaut würden, dann würden die Mieten auch wieder sinken, so die Logik. Dass es neue Wohnungen braucht, ist unbestritten. Doch in der aktuellen Mietenkrise hilft diese Maßnahme nicht direkt.

Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen werden bisher noch bei 20%, bzw. 15% gekappt. Eine weitere Begrenzung würde die Mietenentwicklung abbremsen. Für Begrenzungen von Neumietverträgen gibt es noch die Mietpreisbremse, die jedoch nach aktuellem Stand Ende des Jahres auslaufen wird. Die Verlängerung der Mietpreisbremse wäre eine minimale Mindestmaßnahme. Besser



## Gute, gebrauchte Bücher in bodos Buchläden und in bodos Online-Shop!

Unserer Buchläden:  
Dortmund, Schwanenwall 36 – 38  
Bochum, Königsallee 12

www.bodoev.de | bodoev.shopnetzwerk.com

BÜCHER  
SCHAFFEN  
STELLEN!



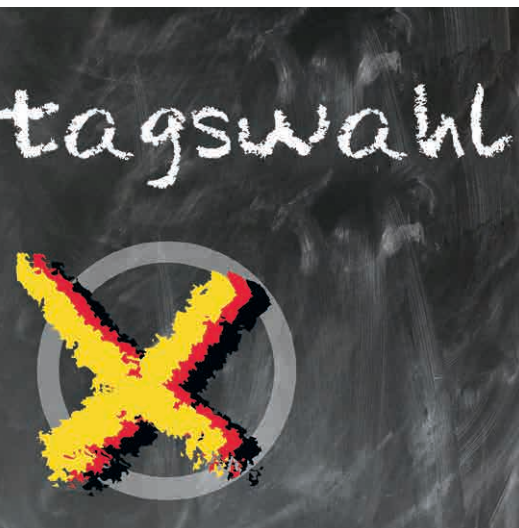
Instagram: /bodo\_ev

Facebook: /bodoev



International Network of Street Papers





wäre die dauerhafte und flächendeckende Verankerung. Und noch besser wäre es, die zahlreichen gesetzlichen Schlupflöcher zu schließen. Jedoch hilft die Mietpreisbremse nur bei neuen Mietverträgen. Den Anstieg von Bestandsmieten kann sie bestenfalls indirekt über den Mietspiegel abmildern. Die Senkung von bestehenden Mieten wäre so oder so nur mit einem Mietendeckel möglich.

### **Gemeinnützigen Wohnungsmarkt stärken!**

Auch wenn sich der größte Teil der Mietwohnungen im Eigentum von privaten Vermieter:innen befindet, spielen insbesondere im Ruhrgebiet große Wohnungsunternehmen und internationale Fonds eine zentrale Rolle. Deren Wohnungen müssen eine Rendite abwerfen, die mit anderen Anlageprodukten mithalten kann. Ein weiteres Problem: Die Mieteinnahmen fließen zu einem großen Teil aus der Region ab.

### **Soll der gemeinnützige- und soziale Wohnungsbau gefördert werden?**

- SPD**
- Investitionen in den sozialen Wohnungsbau stärken
  - Finanzielle Anreize für Wohnungsgemeinnützigkeit und Genossenschaften
  - Kommunales Vorkaufsrecht stärken
  - Eigenkapitalförderung für Wohnungsbaugesellschaften allgemein
- CDU**
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus
  - Keine spezielle Förderung von gemeinwohlorientierten Unternehmen
- Grüne**
- Kommunales Vorkaufsrecht stärken
  - Sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau stärken
  - Begrenzung Rendite von Immobilienkonzernen
- FDP**
- Keine spezielle Förderung von gemeinwohlorientierten Unternehmen
- AFD**
- Mehr Wohngeld statt sozialem Wohnungsbau, dieser sei gescheitert
  - Ausverkauf von öffentlichen Wohnungsunternehmen durch Umwandlung in Eigentumswohnungen für Mieter:innen
  - Bevorzugte Vergabe von öffentlichen Grundstücken an Genossenschaften
- Die Linke**
- Dauerhafte Preisbindung von Sozialwohnungen
  - Öffentliche Förderung nur für gemeinnützige Wohnungsunternehmen
  - Kommunales Vorkaufsrecht stärken, finanzielle Unterstützung für Rückkauf
  - Vergesellschaftung von Immobilienkonzernen mit mehr als 3.000 Wohnungen
- BSW**
- Gemeinnützigen Wohnungsbau durch zinsvergünstigte Kredite fördern
  - Dauerhafte Preisbindung von Sozialwohnungen
  - Förderung preisgünstiger Mietwohnungen, dauerhaft in öffentlicher Hand

Unser Bundesverband hat eine detailliertere Übersicht der geplanten Verbesserungen und Verschlechterungen für Mieter:innen zusammengestellt: [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

Und hohe Neuvertragsmieten treiben die Mietspiegel zusätzlich nach oben.

Bleibt der soziale Wohnungsbau. Dort wird zwar viel Geld investiert, die Sozialwohnungen unterliegen aber nur für eine begrenzte Zeit einer Preisbindung.

Nach dem Förderungsende steigen die Mieten. Die künftige Bundesregierung muss sich entschieden dafür einsetzen, den gemeinnützigen Wohnungsmarkt, gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen zu stärken.

## **ANWALTSKANZLEI**

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



**Larissa Völker**  
Mietrecht, Vertragsrecht  
Verkehrsrecht



**Alena Kiekebusch**  
Arbeitsrecht, Miet- und Pachtrecht  
Verkehrsrecht, Vertragsrecht



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

Foto: pixabay



Rauchmelder 2.0

# Spionage Rauchmelder?

Nach einer Pilotphase in Hessen und Baden-Württemberg hat das Wohnungsunternehmen Vonovia angekündigt, auch in Beständen in NRW neue Rauchwarnmelder des Typs „Multisensor Plus“ zu installieren. Die Geräte erfassen Rauch, und können auch Temperatur, Luftfeuchtigkeit und die Kohlenmonoxid-Konzentration messen, speichern, weiterleiten.

Dass Rauchmelder viel Sicherheit für wenig Geld bieten, ist unbestritten. Nicht ohne Grund ist die Installation von Rauchmeldern seit Ende 2016 auch in Bestandsgebäuden gesetzlich vorgeschrieben. In der Regel müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege dienen, mit diesen, im Zweifel lebensrettenden, Geräten ausgestattet sein. Die Verantwortung für die Installation liegt bei den Eigentümer:innen der jeweiligen Immobilie.

### Die Dienstleister

Im vergangenen Jahr begann Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen damit, in ausgewählten Beständen in Hessen und Baden-Württemberg die klassischen Rauchmelder durch Geräte namens „Multisensor plus“ zu ersetzen. Diese Rauchmelder 2.0 werden von Techem vertrieben, installiert und gewartet. Das Unternehmen ist laut eigenen Angaben Marktführer im Bereich der verbraucher-gerechten Erfassung und Abrechnung

von Wärme und Wasser in Immobilien. Techem übernimmt für Vonovia auch das Energiemonitoring, einschließlich der Erfassung des Heizkörperverbrauchs.

### Funktionen und Kosten

Die mit zahlreichen Zusatzfunktionen ausgestatteten Multisensor-Plus-Rauchmelder können vor Kohlenmonoxid warnen, Luftfeuchtigkeit sowie Temperatur messen und auch bei ungewöhnlicher Hitze Alarm schlagen. Über eine Funkverbindung sendet das Gerät die Messdaten an eine Basis, von der aus die Messdaten zu Servern weitergeleitet werden, um mittels der „Mein Vonovia“-App abgerufen zu werden.

Die Folgen: Vonovia nutzt die Möglichkeit, die – laut Medienberichten – über 130 Euro teuren Geräte als Modernisierungskosten teilweise auf die Kaltmiete umzulegen. In Bochum etwa sollen Mieter:innen für fünf neue Multisensor-Rauchmelder monatlich 4,26 Euro mehr Kaltmiete zahlen. Dazu kommen noch 1,46 im Monat für Betriebskosten. Statt günstige Geräte zu installieren, die alle gesetzlichen Vorgaben erfüllen, investiert das Unternehmen mehrere Hundert Euro pro Wohneinheit und zwingt Mieter:innen damit Zusatzfunktionen auf, die zu Mieterhöhungen führen. Zudem installiert Vonovia Rauch-

**DAS ECHTE S**  
Natürlich von der Sparkasse Dortmund

**Zuhause abgesichert mit der Handwerker-Soforthilfe!**

**S**  
Sparkasse Dortmund

warnmelder in Zimmern, die nach Landesbauordnung gar keine benötigen.

### Datenschutz und Kritik

Die Mehrkosten sind nur das kleinere Ärgernis. Datenschützer:innen kritisieren außerdem, dass die neuen Rauchmelder auch Daten über Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Kohlenmonoxid-Konzentration erfassen. Speziell die Temperatur- und Luftfeuchtigkeitswerte könnten dazu genutzt werden, das Heiz- und Lüftungsverhalten, aber auch die Anwesenheit in der Wohnung zu analysieren.

Mieterschutzorganisationen werfen Vonovia vor, die Einführung der neuen Geräte ohne ausreichende Transparenz durchzuführen. Neben der Sorge um Datenschutz kritisieren sie die Kosten, die auf die Mieter:innen umgelegt werden, da die Zusatzfunktionen für die Mieter:innen keinen Mehrwert bieten.

### Die Reaktion

Vonovia betont, dass Mieter:innen die Zusatzfunktionen der Geräte nicht aktivieren müssen. In einem Interview auf der Webseite des Unternehmens erklärt Elke Fischer, Bereichsleiterin Portfoliomanagement: „Wir haben Anpassungen vorgenommen und entschieden, die Geräte ‘default off’ zu installieren.“ Gesammelte Daten würden nicht mehr automatisch gespeichert und übermittelt, Mieter:innen müssten explizit zustimmen und die Datenübertragung aktivieren. Am Preis soll sich jedoch nichts ändern.

### Das Fazit

Die neuen Rauchmelder bringen Mieter:innen nur wenige Vorteile. Wer sein Raumklima überwachen möchte, findet kostengünstige Geräte, die ohne smarte Funktionen auskommen. Ob und wie auch ohne Zustimmung Daten erhoben und gespeichert werden, bleibt

unklar. Inwiefern der Einbau der Rauchwarnmelder überhaupt geduldet werden müsste, ist noch nicht final geklärt. Wir stehen aktuell bundesweit mit anderen Mietervereinen im Austausch und haben uns bereits an Vonovia gewandt.

### Der Tipp

Wenn Sie die Ankündigung bekommen, dass ihre Rauchmelder ausgetauscht werden sollen, prüfen Sie für sich sorgfältig, ob Sie die Zusatzfunktionen nutzen möchten. Wer dies nicht möchten, sollte die beiliegende Datenschutzerklärung nicht unterschreiben. Mitglieder, die sich gegen den Einbau der Geräte wehren möchte, sollten unsere Rechtsberatung kontaktieren. Die Erfolgsaussichten lassen sich jedoch noch nicht einschätzen. Vermutlich werden erst Gerichtsentscheidungen Klarheit bringen oder genug Druck. Schließen Sie sich daher auch mit Ihren Nachbar:innen zusammen! (mik)

**Wenn du's liebst,  
unterwegs zu sein:  
Steig einfach ein.**

Günstig in unserer Stadt und ganz Deutschland mobil zu sein, geht ganz leicht. Mit dem DeutschlandTicket.

**Dein Weg ist unser Ziel.**

**DSW21**

**D-TICKET**

[www.bus-und-bahn.de/deutschlandticket](http://www.bus-und-bahn.de/deutschlandticket)

**Beitrittserklärung zum Mieterverein**Online-Beitritt unter [www.mvdo.de](http://www.mvdo.de)

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., dessen Satzung ich anerkenne. Beitrag je Monat 9,00 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 Mietrechtsschutzversicherung“ 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 8.00 – 12.00 und 13.00 – 17.00 Uhr

Fr. 8.00 – 14.00 Uhr

Tel.: 0231/ 55 76 56 - 0 Fax: 0231/ 55 76 56 - 16

E-Mail: [info@mieterverein-dortmund.de](mailto: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 – Fr 11.00 – 12.00 Uhr

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

Berater/in	Durchwahl	Sprechzeit
Sebastian Belgardt	-55	Mo + Mi + Do + Fr 11.00 – 12.00 Uhr
Carsten Feldmann	-58	Mo + Mi + Fr 11.00 – 12.00 Uhr Di + Mi + Do 16.00 – 17.00 Uhr
Detlef Frittgen	-50	Mo + Mi + Fr 10.00 – 11.00 Uhr MI 15.00 – 16.00 Uhr Di + Do 13.00 – 14.00 Uhr
Stefan Geide	-51	Di + Do + Fr 11.00 – 12.00 Uhr Mo + Mi 15.00 – 16.00 Uhr
Martin Grebe	-54	Mo + Mi + Do 16.00 – 16.40 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 15.30 Uhr – 16.30 Uhr
Silke Schwarz	-59	Di 11.00 – 12.00 Uhr Mo + Do + Fr 13.00 – 14.00 Uhr
Özlem Yildiz	-57	Mo + Di + Fr 11.00 – 12.00 Uhr Di + Mi + Do 15.00 – 16.00 Uhr