

Mietspiegel

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

W!e!f!z!b!e!d!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 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 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 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 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/Inklusive auf die ortsübliche Vergleichsmiete können folgende für Dortmund übliche Betriebskostensätze herangezogen werden:

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² 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 m² 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 ²	Mittelwert (Arithmetisches Mittel) in € / m ²	Berechnungshilfe Mieterverein Dortmund
bis 1909	4,73 – 7,16	5,90	<p><i>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.</i></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 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 m ²	25,01 – 30,00 m ²	30,01 – 35,00 m ²	35,01 – 40,00 m ²	40,01 – 45,00 m ²	Berechnungs- hilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 1,74 €	+ 1,29 €	+ 1,28 €	+ 0,92 €	+ 0,57 €	
Wohnungsgröße	45,01 – 50,00 m ²	50,01 – 60,00 m ²	60,01 – 80,00 m ²	80,01 – 110,00 m ²	110,01 – 145,00 m ²	Berechnungs- hilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² 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 m² 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 ²)	Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mind. zwei Etagen)	Berechnungs- hilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m² Wohnfläche	+ 0,54 €	+ 0,07 €	
Merkmale	Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Oberfläche liegend)	Berechnungs- hilfe
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:

Merkmale	Zuschlag pro m² 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 ² 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 ² 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	Doppelkassfenster	Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,1 – 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte ≤ 1,0)	Berechnungshilfe
Zu- bzw. Abschlag pro m ² 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 ² 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

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² 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.

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² 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:

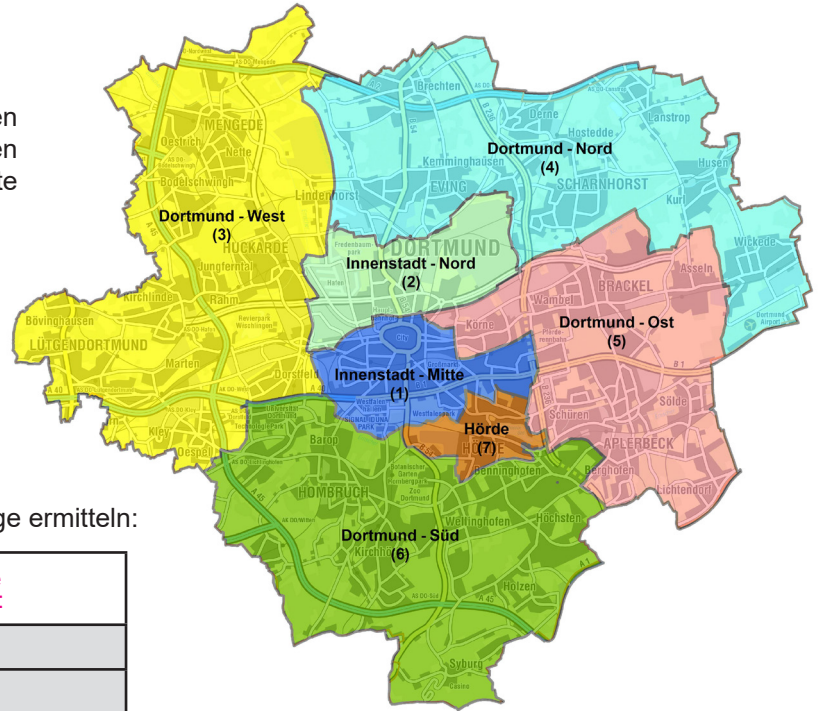
Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von Vermietenden durchgeführt wurden.

Merkmale	Zu- oder Abschlag pro m ² 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 Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärprojekten) von 2009 bis 2014	+ 0,08 €	
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärprojekten) 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) überprüft werden.



Es ließen sich folgende durchschnittliche Zuschläge ermitteln:

Merkmale	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 Spanngrenzen.

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 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 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