

# Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Dortmund Stand: 1. 6. 1990

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung  
- der Stadt Dortmund, Stadamt für Wohnungswesen,  
- der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Gemeinnütziger  
Wohnungsunternehmen,  
- des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins  
Dortmund e. V.

## 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand vom 1. 6. 90.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Die Mietwerttabelle enthält Mietspannen je qm Wohnfläche monatlich, getrennt nach Alters-, Ausstattungs- und Lageklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für mittelgroße Wohnungen (41,00 bis 99,00 qm) in Mietwohngebäuden dar.

Der Mietspiegel ist nicht anwendbar für Einfamilienhäuser und Appartements.

Appartements sind Einraumwohnungen mit Heizung, Bad oder Dusche, die vom Vermieter mit Einbauküche und Einbauschränken ausgestattet sind.

## 2. Zum Begriff „ortsübliche Miethöhe“ in Dortmund

Im Gegensatz zu den bisherigen Dortmunder Mietspiegeln ist die ausgewiesene ortsübliche Miethöhe die Grundmiethöhe (Netto-Kaltmiethöhe).

Nicht enthalten sind die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im wesentlichen:

Grundsteuern, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- 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.

- des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V.,  
- des Vereins Deutscher Mieter und Pächter e. V.  
Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von der Gesellschaft für Sozialforschung und Statistische Analysen mbH (FORSA), Dortmund, im Auftrage der Stadt Dortmund durchgeführt wurde.

Ebenfalls unberührt bleibt die Möglichkeit der Umlage von Betriebs- und Kapitalkosten gem. §§ 4 und 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

## 3. Erläuterungen zur Mietwerttabelle

### 3.1 Ausstattungsklassen

Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen.

**Ausstattungsklasse 1**  
Abgeschlossene, großzügige gestattete Wohnung mit Sammel-/Etagenheizung/Nachtspeicherung, Bad/WC, die aufgrund ihrer Sonderausstattung aus der Ausstattungsklasse 2 herausragt.

Die Sonderausstattung umfaßt fünf verschiedene Merkmale: Einbauküche, hochwertige Bodenbeläge, größerer Balkon oder Loggia/Terrasse, Garten, Dachterrasse, Gäste-WC.

Die Einstufung in diese Ausstattungsklasse setzt voraus, daß mehrere dieser Merkmale zutreffen.

### Ausstattungsklasse 2

Abgeschlossene Wohnung mit Sammel-/Etagenheizung/Nachtspeicherung, Bad/WC.

### Ausstattungsklasse 3

Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC.

### Ausstattungsklasse 4

Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung.

### Ausstattungsklasse 5

Abgeschlossene Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest.

## 3.2 Altersklassen (Baujahr)

Das Alter eines Gebäudes kann die Miethöhe beeinflussen. Die Mietwerttabelle weist aus diesem Grund sechs Gebäudealtersklassen aus.

Erstmals werden für die Gebäudealtersklassen bis 1966 getrennte Felder für umfassend modernisierte Wohnungen aufgeführt. Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn nachträglich Bad, Heizung und z. B. neue Fenster, Türen oder Fußböden eingebaut werden, so daß die

Wohnung heutigen Wohnansprüchen genügt.

## 3.3 Lageklassen

Die Lage einer Wohnung kann die Miethöhe beeinflussen. Die Mietwerttabelle weist aus diesem Grund drei Lageklassen aus.

### Beschreibung der Lageklassen

#### Lageklasse I - Gute Wohnlage

Aufgelockerte bzw. ansprechende Bebauung, begrünte Vorgärten bzw. Innenhöfe, geringe Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen, gute Verkehrsverbindungen.

#### Lageklasse II - Mittlere Wohnlage

Normalwohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile, meist dichte Bebauung, jedoch ausreichende Verkehrsverbindungen zu Einkaufsmöglichkeiten und zu öffentlichen Einrichtungen, keine überdurchschnittlichen Immissionen.

#### Lageklasse III - Einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnungen in dichter Bebauung mit starker negativer Wohnbeeinträchtigung, z. B. durch Industrieanlagen (Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung), kaum Frei-, Grün- und Erholungsflächen.

bis 99,00 qm. Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Mietwerttabelle angegebenen Werten; größere Wohnungen werden dagegen in der Regel zu geringen Mieten überlassen. Die Zu- und Abschläge sind wie folgt zu bemessen:

Wohnungsgröße qm	Zu oder Abschläge in v. H.
bis 24	+ 15
25 - 30	+ 30
31 - 35	+ 15
36 - 40	+ 10
41 - 99	+ - 0
100 - 109	- 5
110 - 120	- 15
über 120	- 20

## 4.2 Isolierverglasung

Bei den umfassend modernisierten Wohnungen und den Wohnungen der Baualtersklassen ab 1967 ist berücksichtigt, daß die Wohnungen grundsätzlich mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind. Bei den nicht umfassend modernisierten Wohnungen der Baualtersklassen bis 1966 ist demgegenüber bei fehlender Isolierverglasung ein Abschlag von 5 v. H., bei vorhandener Isolierverglasung ein Zuschlag von 5 v. H. vorzunehmen.

## 4. Zu- und Abschläge

### 4.1 Wohnungsgrößen

Die ausgewiesenen Spannen beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 41,00

## 5. Laufzeit

Der Mietspiegel hat eine Laufzeit bis zum 31. 5. 1992.

# Mietwerttabelle

Ausstattungsklasse	Lageklasse	Baualtersklasse								
		bis 1948	bis 1948 modernisiert*	1949-1960	1949-1960 modernisiert*	1961-1966	1961-1966 modernisiert*	1967-1971	1972-1977	1978-1988
1 Wohnung mit Heizung, Bad/WC Sonderausstattung	I	-	5,90-7,70	-	5,10-7,00	6,10-7,70	6,50-7,90	5,90-7,50	7,20-8,90	7,70-9,10
	II	-	5,00-6,40	-	5,10-6,80	5,50-7,10	5,90-7,70	5,70-7,50	7,50-8,90	7,70-8,90
	III	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Wohnung mit Heizung, Bad/WC	I	-	5,00-7,00	4,90-6,20	5,30-7,20	6,00-7,80	5,90-7,90	5,40-7,10	7,10-8,90	-
	II	4,60-6,30	4,90-6,90	5,10-6,50	5,10-6,80	5,50-7,10	5,90-7,90	5,70-7,40	6,70-7,80	6,80-8,70
	III	-	4,90-6,90	-	-	-	-	-	-	-
3 Wohnung mit Ofenheizung, Bad/WC	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	3,90-4,90	-	4,20-5,80	-	-	-	-	-	-
	III	3,90-4,90	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	3,00-3,60	-	3,30-4,50	-	-	-	-	-	-
	III	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Wohnung mit Ofenheizung, ohne Bad, WC auf dem Podest	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	2,70-3,60	-	-	-	-	-	-	-	-
	III	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Ziffer 3.2 der Erläuterungen

### Anwendung der Mietwerttabelle

Entsprechend dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe weist die Mietwerttabelle keine festen Mittelwerte, sondern Spannen aus. Innerhalb dieser Mietspannen können insbesondere Vor- und Nachteile einer Wohnung berücksichtigt werden. Durch sie soll eine Anpassung an wohnwertsteigernde Kriterien (z. B. Ausstattungsqualität, Zeitpunkt der Modernisierung, Teilmodernisierung, außergewöhnlich gute Lage) und an wohnwertmindernde Einflüsse (z. B. schlechte Grundrißgestaltung, Verkehrslärm) ermöglicht werden.