



Stadt Dortmund

MEDIENINFORMATION

Pressestelle der Stadt Dortmund
Frank Bußmann (verantwortlich)
Südwall 21–23, 44122 Dortmund
Telefon: +49 (0)231/50-2 21 34
Telefax: +49 (0)231/50-2 21 67
E-Mail: pressestelle@stadtdo.de
Web: dortmund.de/presse
dortmund-ueberrascht-dich.de

17.12.2020

1864. **Gemeinsame Pressemitteilung des „Arbeitskreises Dortmunder Mietspiegel“: Neuer Mietspiegel 2021/2022 wird am Freitag veröffentlicht und gilt bereits vom ersten Januar an**

Der Dortmunder Mietspiegel ist aktualisiert und fortgeschrieben worden. Er tritt am 1. Januar 2021 in Kraft und gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren, also bis zum 31. Dezember 2022.

Die Fortschreibung des bisherigen Dortmunder Mietspiegels, dessen Laufzeit am 31. Dezember 2020 endet, wurde durch den Arbeitskreis Dortmunder Mietspiegel begleitet. Der Arbeitskreis ist ein Zusammenschluss von Vertreter*innen der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, des Haus & Grund Dortmund e.V., des Mietervereines Dortmund und Umgebung e.V., des DMB Mieterbund Dortmund e.V. sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und wird vom Amt für Wohnen der Stadt Dortmund geleitet.

Aufgrund der gemeinsamen Marktbeobachtung aller Vertreter*innen im Arbeitskreis wurde entschieden, den Mietspiegel gemäß § 558 d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) über eine stichprobengestützte Nacherhebung in Form einer schriftlichen Eigentümer*innen-Befragung fortzuschreiben. Diese repräsentativ angelegte Datenerhebung hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH durchgeführt und ausgewertet.

Die Datenbasis des neuen Dortmunder Mietspiegels ergibt sich aus den Antworten von zahlreichen privaten und institutionellen Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentümer*innen, denen im Mai 2020 ein umfangreicher Fragenbogen zur Beantwortung übersandt wurde. Dabei stand die Frage im Mittelpunkt, ob und ggf. welche Veränderungen (z. B. Miethöhe, Ausstattung, Wiedervermietung) sich im Zeitraum 1. Mai 2018 bis 1. Mai 2020 bei den stichprobenartig ausgewählten Wohnungen ergeben haben. Die Teilnahme war online möglich. Auf Wunsch wurde den Eigentümer*innen auch ein Papierfragebogen zugeschickt. Trotz der Corona-Pandemie gab es eine erfreulich hohe Beteiligung. Die Rücklaufquote betrug rund 83 Prozent.

Dadurch standen dem Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH für die Auswertung ausreichende und aussagekräftige Daten über 2.155 Dortmunder Wohnungen zur Verfügung. Bei dem weitaus größte Teil (fast 80 Prozent) handelt es sich um Wohnungen mit bestehenden Mietverhältnissen. In rund 20 Prozent der betrachteten Wohnungen hat



Stadt Dortmund

MEDIENINFORMATION

Pressestelle der Stadt Dortmund
Frank Bußmann (verantwortlich)
Südwall 21–23, 44122 Dortmund
Telefon: +49 (0)231/50-2 21 34
Telefax: +49 (0)231/50-2 21 67
E-Mail: pressestelle@stadtdo.de
Web: dortmund.de/presse
dortmund-ueberrascht-dich.de

es innerhalb der letzten zwei Jahre einen Mieter*innen-Wechsel gegeben.

Bei der Fortschreibung wurde die bisherige Systematik des Dortmunder Mietspiegels nicht verändert. Sämtliche Beschreibungen und Einteilungen der Baualtersklassen, der Wohnungsgrößen, der weiteren Merkmale, wie z. B. Bad-Ausstattung, Bodenbeläge, Modernisierungszustand und Gebietseinteilung, entsprechen dem alten Mietspiegel.

Die Auswertung der erhobenen Daten zeigte gegenüber dem bisherigen Mietspiegel eine Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Dortmund um insgesamt 4,42 Prozent. Dabei wurde festgestellt, dass in älteren Wohngebäuden bis einschließlich der Baujahre 1929 durchschnittliche Mietsteigerungen in Höhe von 4,09 Prozent und in den Baualtersklassen zwischen 1930 und 1977 jeweils 5,55 Prozent erfolgten. In den jüngeren Baualtersklassen ab Baujahr 1978 wurden im Durchschnitt Mietsteigerungen in Höhe von 2,18 Prozent vorgenommen.

Die unterschiedlichen Steigerungsraten beruhen zum größten Teil auf sogenannten Basiseffekten. Das heißt, dass eine Mieterhöhung um z. B. 20 € oder 0,30 €/m² bei den tendenziell geringeren Mieten der älteren Baualtersklassen eine höhere prozentuale Steigerung verursachen, als die selbe Erhöhung bei einer neueren Wohnung mit einem höheren Ausgangsmietpreis.

Die für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und sonstigen Merkmale im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- und Abschläge werden um den allgemein ermittelten Steigerungsfaktor 4,42 Prozent angepasst.

Für eine Standardwohnung der Baualtersklasse 1930 bis 1969 (energetisch modernisiert, mit Balkon, ohne weitere merkmalsbedingte Zu- und Abschläge) beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete nunmehr auf 5,98 €/m² netto kalt.

Die vorliegende Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels wurde von den beteiligten Interessenverbänden schriftlich anerkannt und stellt einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB dar.

Am 18. Dezember 2020 wird der neue Mietspiegel in den Dortmunder Bekanntmachungen veröffentlicht. Der Mietspiegel ist im Internet unter www.mietspiegel.dortmund.de abrufbar. Sonderdrucke sind ab dem 4. Januar 2021 beim Amt für Wohnen kostenfrei erhältlich und können unter den Rufnummern 0231 50-2 26 46/-2 39 42 angefordert werden.

Auch die an der Erstellung des Dortmunder Mietspiegels beteiligten Verbände stellen Informationen zum neuen Mietspiegel im Internet zur Verfügung und geben teilweise Sonderdrucke heraus.



Stadt Dortmund

MEDIENINFORMATION

Pressestelle der Stadt Dortmund
Frank Bußmann (verantwortlich)
Südwall 21–23, 44122 Dortmund
Telefon: +49 (0)231/50-2 21 34
Telefax: +49 (0)231/50-2 21 67
E-Mail: pressestelle@stadtdo.de
Web: dortmund.de/presse
dortmund-ueberrascht-dich.de

Statements der an der Erstellung des Dortmunder Mietspiegels beteiligten Institutionen:

- Michael W. Mönig, Hauptgeschäftsführer Haus & Grund Dortmund e. V.:

„Die Entwicklung der Wohnungsmieten in unserer Stadt in den letzten zwei Jahren mit einer Mietsteigerung von durchschnittlich 4,42 Prozent, also rund 2 Prozent im Jahr, ist auch weiterhin unspektakulär. Dortmund bleibt damit für Mieter ein traditionell günstiges Pflaster.“ So beurteilt Michael Mönig, Hauptgeschäftsführer des Vermieterverbandes Haus & Grund Dortmund das Ergebnis der Verhandlungen zum neuen Mietspiegel. Mönig sieht mit der wissenschaftlichen Datenerhebung und -auswertung den Nachweis erbracht, dass die privaten Vermieter, die rund 60 Prozent des Mietwohnungsangebotes in Dortmund stellen, ihrer sozialen Verantwortung bei der Wohnraumversorgung zu angemessenen Bedingungen nachkommen.“

- Dipl. Kfm. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender ADW Dortmund:

„Die Mitgliedsunternehmen der ADW (Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen) begrüßen die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für den Planungshorizont 2021/2022. Der damit erreichte nur moderate Anstieg der Kalkulationsbasis für die Mietfestsetzungen der kommenden zwei Jahre ist Voraussetzung, auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum im Interessenausgleich von Vermieter- und Mieterseite anbieten zu können. Die in Vorjahren erarbeitete bewährte Methodik bei der Mietenerhebung begünstigt Rechtssicherheit, Transparenz sowie eine Berücksichtigung räumlicher bzw. ausstattungsrelevanter Besonderheiten. Die ADW bedankt sich bei den weiteren Akteuren, die an der Fortschreibung beteiligt waren, für die zielführende Zusammenarbeit zum Wohle des Standorts Dortmund.“

- Rechtsanwalt Martin Grebe, Leiter Miet- und Wohnungsrecht Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.:

„Der qualifizierte Dortmunder Mietspiegel schützt Mieterinnen und Mieter vor unberechtigten Mieterhöhungen. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete muss anhand des



Stadt Dortmund

MEDIENINFORMATION

Pressestelle der Stadt Dortmund
Frank Bußmann (verantwortlich)
Südwall 21–23, 44122 Dortmund
Telefon: +49 (0)231/50-2 21 34
Telefax: +49 (0)231/50-2 21 67
E-Mail: pressestelle@stadtdo.de
Web: dortmund.de/presse
dortmund-ueberrascht-dich.de

Mietspiegels begründet werden und wird dadurch überprüfbar. Wir empfehlen Mieterinnen und Mieter daher eine Mieterhöhung nicht sofort zu unterschreiben, sondern die Einordnung in den Mietspiegel mit allen Zu- und Abschlägen in Ruhe zu prüfen. Hierfür haben Mieterinnen und Mieter mindestens zwei Monate Zeit. Zur erleichterten Anwendung des Mietspiegels bieten wir auf unserer Internetseite www.mvdo.de einen kostenfreien Online-Mietspiegel-Rechner an.“

- Robert Punge, Vorsitzender des DMB Mieterbund Dortmund e. V.:

„Der Dortmunder Mietwertspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist deswegen auch vom Amtsgericht und Landgericht Dortmund anerkannt. Teure Prozesse mit Sachverständigengutachten sind nicht erforderlich. Mieter und Vermieter können die ortsübliche Miete selbstständig oder mit Hilfe der Mietervereine oder Haus und Grund ermitteln.“

- Thomas Böhm, Leiter des Amtes für Wohnen der Stadt Dortmund:

"Ein großes Dankeschön geht an die vielen Vermieter*innen für ihre freiwillige Beteiligung an der Umfrage zur Ermittlung der Grunddaten. Ohne diese unverzichtbare Unterstützung hätten wir diesen qualifizierten Mietspiegel in Dortmund nicht."

Infobox zum Mietspiegel

Nach dem BGB können Mieterhöhungen für frei finanzierte Wohnungen u. a. mit dem Mietspiegel begründet werden. Die Miete darf maximal auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden.

Mit Hilfe des Dortmunder Mietspiegels kann die ortsübliche Vergleichsmiete je m² Wohnfläche monatlich netto kalt (ohne Heiz- und Betriebskosten) für frei finanzierte Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ermittelt werden.

Der Dortmunder Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 BGB erstellt und von den örtlichen Interessenverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.



Stadt Dortmund

MEDIENINFORMATION

Pressestelle der Stadt Dortmund
Frank Bußmann (verantwortlich)
Südwall 21–23, 44122 Dortmund
Telefon: +49 (0)231/50-2 21 34
Telefax: +49 (0)231/50-2 21 67
E-Mail: pressestelle@stadtdo.de
Web: dortmund.de/presse
dortmund-ueberrascht-dich.de

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermietende im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so sind diese Angaben im Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird (§ 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).

Damit müssen Vermietende den Dortmunder Mietspiegel bei Mieterhöhungen zwingend beachten.

Den Dortmunder Mietspiegel gibt es seit Mitte der 1970er Jahre. Im Jahre 2002 wurde erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB für Dortmund erstellt (Einführung des „qualifizierten Mietspiegels“ im BGB durch das Mietspiegelreformgesetz vom 19. Juni 2001).

Aktueller Redaktionshinweis:

Das Bundeskabinett hat gestern (16. Dezember 2020) die zweite Stufe der Mietspiegelreform beschlossen – ein Schritt, der bereits im Koalitionsvertrag vereinbart worden war. Dadurch soll die Bedeutung und Rechtssicherheit von qualifizierten Mietspiegeln, wie es sie in Dortmund seit langem gibt, weiter gestärkt werden. Ziel dieser Reform ist, dass zukünftig in möglichst vielen Gemeinden qualifizierte Mietspiegel erstellt werden. Unter anderem ist die Einführung einer Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter*innen geplant. Bislang war die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen freiwillig. Auch werden Mindeststandards und einheitliche Vorgaben für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln festgelegt.

Die Entwürfe des Mietspiegelreformgesetzes und der Mietspiegelverordnung durchlaufen nun das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren. Für den Dortmunder Mietspiegel 2021/2022 haben die geplanten Regelungen in den kommenden zwei Jahren seiner Geltungsdauer noch keine Auswirkungen.

Redaktionshinweis zu Kontakten:

Für Rückfragen der Presse stehen die folgenden Kontakte zur Verfügung:

- DMB Mieterbund Dortmund e. V.



Stadt Dortmund

MEDIENINFORMATION

Pressestelle der Stadt Dortmund
Frank Bußmann (verantwortlich)
Südwall 21–23, 44122 Dortmund
Telefon: +49 (0)231/50-2 21 34
Telefax: +49 (0)231/50-2 21 67
E-Mail: pressestelle@stadtdo.de
Web: dortmund.de/presse
dortmund-ueberrascht-dich.de

Geschäftsführerin Rechtsanwältin Susanne Neuendorf und Vorsitzender Robert Punge. Geschäftsstelle des DMB Mieterbund Dortmund e.V., 0231 58 44 860; neuendorf@mieterschutz.com; robert-punge@t-online.de

- Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.

Leiter Miet- und Wohnungsrecht Rechtsanwalt Martin Grebe, 0231 557656-54 und -36, : martin.grebe@mieterverein-dortmund.de

- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen

Vorstandsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde und Vorstandsmitglied Ulrich Benholz, 0231 18203 0, sparbau@sparbau-dortmund.de; erreichbar über die Pressestelle des Spar- und Bauvereins

- Haus und Grund Dortmund e. V.

Geschäftsführer Dr. Thomas Bach, 0231 95 83 0, info@hausundgrund-dortmund.de

- Stadt Dortmund – Amt für Wohnen

Amtsleiter Thomas Böhm, 0231 50 226 46 und Sonja Grauer, 0231 50 239 42, amtfuerwohnen@stadtdo.de; erreichbar über die Pressestelle der Stadt Dortmund

Pressekontakt: Christian Schön