

# **Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels 2021/2022**

Dokumentation zur Fortschreibung des  
qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dortmund

im Auftrag des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Bochum, im November 2020

## **Impressum**

Projektleitung: M.Sc. Simon Austrup

InWIS Forschung und Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0  
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)  
Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des  
InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

## Inhalt

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Rahmendaten zur Fortschreibung des Mietspiegels .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung.....</b>	<b>12</b>
3.1. Auswertung des Datensatzes und Gewichtung.....	12
3.2. Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels .....	15
<b>4. Angepasstes Tableau des Dortmunder Mietspiegels .....</b>	<b>17</b>
4.1. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff/Anpassung der Betriebskosten .....	17
4.2. Anpassung der absoluten Zu- und Abschläge .....	18

## Abbildungen

Abb. 1:	Verteilung der Stichprobe nach Vermietendentyp.....	8
Abb. 2:	Rücklaufstatistik.....	10

## Tabellen

Tab. 1:	Ausschlussgründe.....	11
Tab. 2:	Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer*innengruppen (mietspiegelrelevante Ergebnisstichprobe).....	12
Tab. 3:	Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer*innengruppen (Stichprobe).....	12
Tab. 4:	Verteilung der Stichprobenelemente (Eigentümer*innengruppen) nach Anwendung des ermittelten Gewichtungsfaktors.....	12
Tab. 5:	Verteilung der Baujahre in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet).....	13
Tab. 6:	Verteilung der Stadtteile in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet).....	13
Tab. 7:	Änderungskonstellationen der erhobenen Wohnungsangaben hinsichtlich Vertragsstatus, Ausstattung und Modernisierung gegenüber der Haupterhebung aus dem Jahr 2018.....	14
Tab. 8:	Bestimmung der durchschnittlichen Mietveränderung.....	16
Tab. 9:	Angepasstes Tableau des Dortmunder Mietspiegels.....	17
Tab. 10:	Betriebskostenansätze für die Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete.....	18
Tab. 11:	Zu- und Abschläge für die Wohnungsgröße.....	18
Tab. 12:	Zuschläge Wohnungstyp.....	19
Tab. 13:	Zuschläge Bad-Ausstattung.....	19
Tab. 14:	Zu- bzw. Abschläge Bodenbeläge und Trittschalldämmung.....	19
Tab. 15:	Abschläge Beheizungsart.....	19
Tab. 16:	Weitere Zu- bzw. Abschläge.....	20
Tab. 17:	Zuschläge Barrierefreiheit.....	20
Tab. 18:	Zuschläge Modernisierungsmaßnahmen.....	21
Tab. 19:	Abschlag Wohnumfeld (Lärm).....	21
Tab. 20:	Zuschläge Gebietseinteilung.....	21

# 1. Einleitung

## *Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel*

Die Laufzeit des zuletzt erstellen qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dortmund war für den Zeitraum 01.01.2019 bis zum 31.12.2020 festgelegt. Die erforderliche Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer\*innen- bzw. Vermietendenbefragung. Es wurden diejenigen Eigentümer\*innen bzw. Vermietenden in die Befragung mit einbezogen, die sich schon in der Haupterhebung im Jahr 2018 zur Aufstellung des Mietspiegels 2019/2020 beteiligt haben. Die Befragung wurde mithilfe eines reduzierten Erhebungsinstrumentes durchgeführt, da im Wesentlichen Angaben zur veränderten Miethöhe erforderlich waren.

Auftraggeber war der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund. Der Mietspiegel wurde von der Stadt Dortmund, Amt für Wohnen, erstellt unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund sowie den im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Interessenverbände:

- Haus & Grund Dortmund – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband e.V.,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen.

Der Dortmunder Mietspiegel 2021/2022 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen stichprobengestützt fortgeschrieben und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter\*innen- bzw. Vermietendenseite anerkannt (§ 558d Abs. 2 BGB). Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

## *Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels*

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB), und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist.“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB)

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- ein Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermietende diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch bei einem Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## 2. Rahmendaten zur Fortschreibung des Mietspiegels

### *Datengrundlage und Konzept*

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach den gesetzlichen Grundlagen (§ 558d Abs. 2 BGB) in einem Zeitraum von spätestens zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und nach längstens vier Jahren neu aufzustellen.

Die Frist zur Anpassung bzw. Neuaufstellung eines Mietspiegels beginnt mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels. Nach dem Gesetz sind zwei Arten der Anpassung grundsätzlich zulässig. Zum einen kann der qualifizierte Mietspiegel mittels des Verbraucherpreisindex, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird, fortgeschrieben werden. Zum anderen gibt es die Möglichkeit, eine Fortschreibung mittels einer Stichprobe durchzuführen. Welches dieser Verfahren gewählt wird, hängt in erster Linie davon ab, ob sich der Gesamtmarkt oder einzelne Wohnungsmarktsegmente gleichmäßig ungefähr in einer Größenordnung wie der Verbraucherpreisindex entwickelt haben, oder ob mehr oder weniger stark ausgeprägte Abweichungen zwischen Index- und Marktentwicklung zu verzeichnen sind.

Der Dortmunder Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zu Beginn der Arbeiten intensiv mit den Alternativen für die Anpassung des Mietspiegels auseinandergesetzt und das Für und Wider der unterschiedlichen Methoden gegeneinander abgewogen. Die Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel haben sich dafür ausgesprochen, mithilfe einer stichprobengestützten Anpassung zu prüfen, in welchem Umfang sich die Mieten tatsächlich verändert haben. Sie haben sich somit gegen die Fortschreibung unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex entschieden. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war u.a., dass der Verbraucherpreisindex wegen der geringen Preissteigerungsraten bei Brennstoffen, Heizöl und Gas nur in geringem Maße angestiegen ist. Diese Entwicklung deckt sich nach einhelliger Meinung des Arbeitskreises nicht mit der Entwicklung des Dortmunder Wohnungsmarkts. In einer solchen Situation kann der Verbraucherpreisindex die Marktgegebenheiten nicht hinreichend genug abbilden, sodass eine Primärerhebung Aufschluss über die tatsächlichen Veränderungsraten geben soll.

Um den Aufwand, insbesondere für die beteiligten Eigentümer\*innen, möglichst gering zu halten, wurde eine einfache Methodik angewendet: Die Grundgesamtheit wurde aus der Datenbasis der Haupterhebung gebildet. Es wurden nur diejenigen Fälle in die neue Grundgesamtheit aufgenommen, die sich bereits im Jahr 2018 an der Haupterhebung beteiligt haben und deren Wohnungen damals als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass lediglich nach einer veränderten Miethöhe und nach den gegenüber der Haupterhebung veränderten Ausgangsdaten wie z.B. neu hinzu gekommene oder weggefallene Ausstattung oder zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen gefragt werden musste. Mietspiegelrelevante Merkmale, die gegenüber der Haupterhebung unverändert geblieben sind, mussten nicht zusätzlich abgefragt werden, sondern wurden aus der Haupterhebung übernommen.

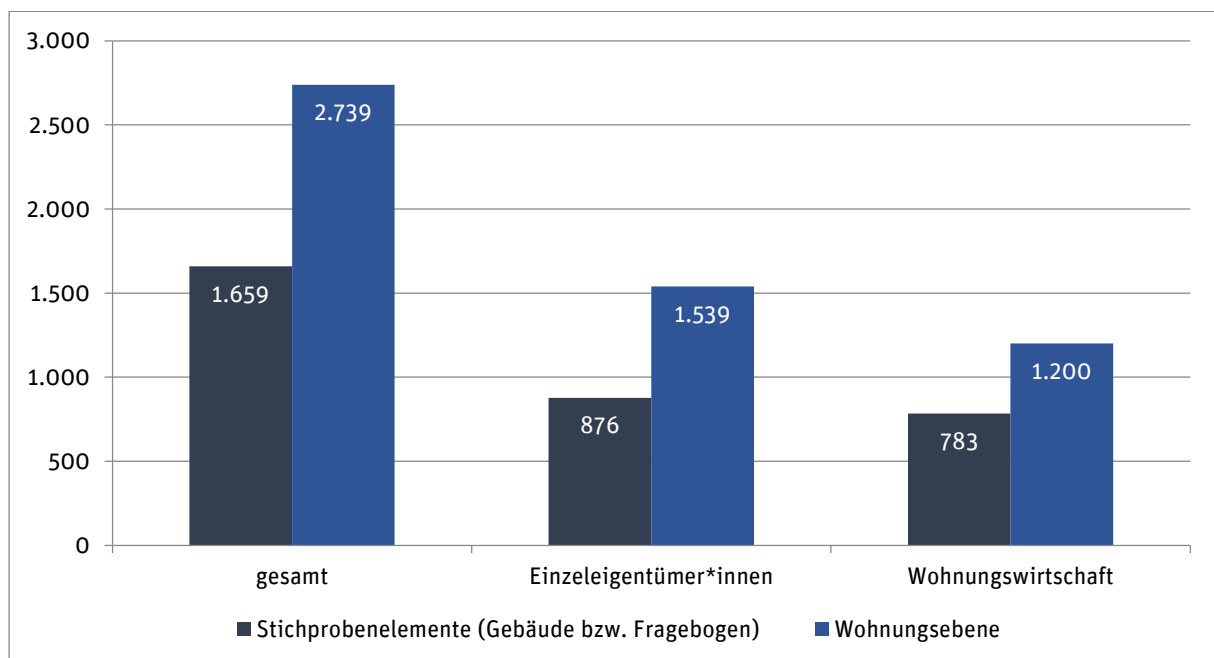
In Anbetracht der Tatsache, dass die generelle Datenbereinigung schon im Rahmen der Haupterhebung im Jahr 2018 durchgeführt wurde, enthielt der Datensatz für die Fortschreibung keine der folgenden Gebäude:

- Gebäude, die ausschließlich anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen,
- Gebäude, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und
- Gebäude, bei denen die Miethöhe durch Gesetz bzw. im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Wohnungen sind für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant und dürfen grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgte bei der Haupterhebung des Dortmunder Mietspiegels in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in einer frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit eliminiert. Zum anderen wurde über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht. Die Verwendung von Filterfragen wurde zusätzlich auch in der Erhebung zur Fortschreibung verwendet, um Veränderungen innerhalb der letzten zwei Jahre berücksichtigen zu können.

Als Grundgesamtheit wurde der mietspiegelrelevante Datensatz aus der Haupterhebung 2018 herangezogen. Die im Rahmen der Haupterhebung 2018 aufgrund einer stark abweichenden Rücklaufquote gewichteten Vermietentypen „private Vermietende/gewerbliche Kleinvermietende“ sowie „Wohnungsunternehmen“ sind entsprechend ihres gewichteten Anteils für die Stichprobenziehung berücksichtigt worden. Somit wurde die repräsentative Verteilung der relevanten Wohnungen für die Fortschreibungserhebung sichergestellt.

**Abb. 1: Verteilung der Stichprobe nach Vermietentyp**



Die für die Befragung ausgewählten privaten Eigentümer\*innen wurden schriftlich gebeten, sich an der Fortschreibung des Mietspiegels zu beteiligen und die erforderlichen mietspiegelrelevanten Informationen zu den Wohnungen zusammenzustellen und in ein Online-Formular einzutragen. Jede\*r angeschriebene Vermietende erhielt mit dem Schreiben einen individuellen Login-Code, der nach erfolgreichem Absenden der Daten automatisch deaktiviert wurde. Alternativ wurde den Befragten angeboten an der Befragung mittels eines Papier-Fragebogens teilzunehmen, den Sie postalisch beim InWIS Institut anfordern konnten. Die größeren Wohnungsunternehmen erhielten wie gewohnt einen Excel-Fragebogen, den sie EDV-gestützt beantworten konnten.



Die Form der Vermietendenbefragung hat sich in Dortmund seit vielen Jahren bewährt, zumal dieses Befragungsvorgehen erheblich kostengünstiger ist, als eine interviewergestützte, haushaltsbezogene Befragung in einzelnen Wohnungen. Darüber hinaus hat sich durch die Überprüfung der Vermietendenangaben im Rahmen von ergänzenden Mieter\*innenbefragungen bei anderen Mietspiegel-Erstellungen, die das InWIS begleitet hat, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietenden und Mieter\*innen kaum unterscheiden (festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen), die Vermietenden die mietpreisrelevanten Merkmale der Wohnungen aber sehr viel genauer beurteilen können als Mieter\*innen. Dies trifft im Besonderen bei Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

#### *Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag*

Die Erhebung der Mieten wurde im Juni/Juli 2020 in der skizzierten Form einer Vermietendenbefragung vom Fachbereich Statistik der Stadt Dortmund bei den Eigentümer\*innen Dortmunder Wohnungen durchgeführt, da der Fachbereich Statistik als abgeschottete Statistikstelle aus datenschutzrechtlichen Gründen bei der Auswertung der erfassten Daten einen Rückgriff auf personenbezogene Daten des Fragebogens verhindern kann. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

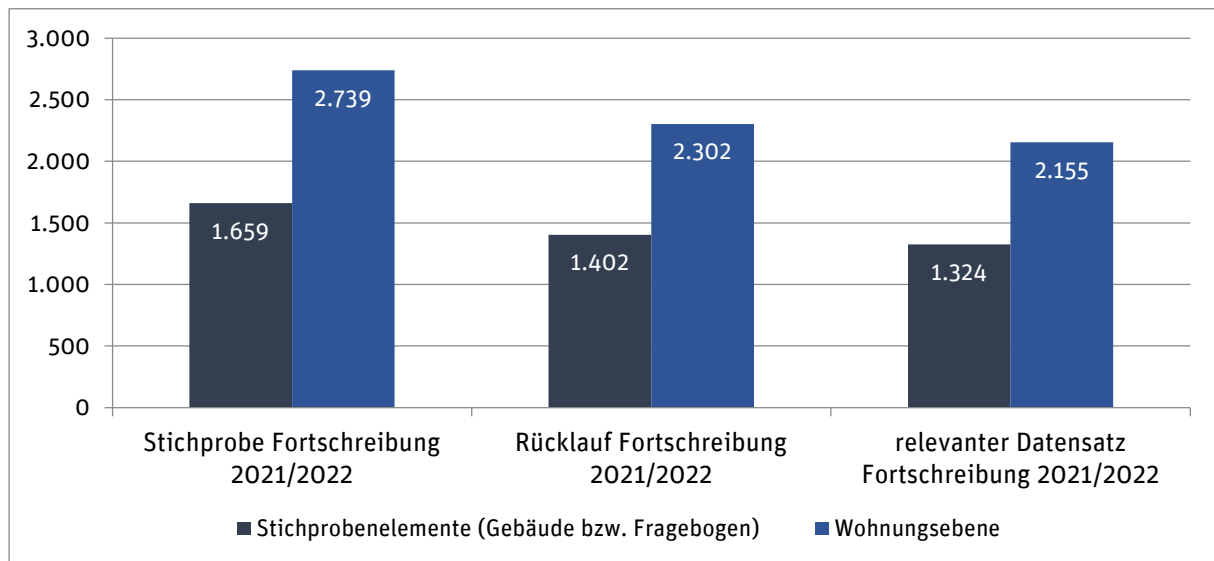
- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2020 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2020 gezahlt wurden bzw. mietvertraglich vereinbart waren. Der Stichtag wurde von den Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel festgestellt, nachdem die Vorarbeiten für die Befragung und die Ziehung der Stichprobe abgeschlossen waren. Der Stichmonat Mai bzw. der Stichtag 1. Mai 2020 ergab sich aus der Zweijahresfrist nach dem Stichtag für die Haupterhebung zum Mietspiegel 2019 (1. Mai 2018). Für die Wahl des Termins ist es u.a. maßgeblich, dass auf effektiv vertraglich vereinbarte und gezahlte Mieten abzustellen ist und nicht auf Mieten, die zwar vertraglich vereinbart sind, deren Zahlung jedoch in der Zukunft liegen und nicht sicher ist, ob die Miete in dieser Höhe tatsächlich gezahlt werden wird.

Mit dem Ziel, den Rücklauf zu erhöhen, wurden nach Ablauf von drei Wochen Erinnerungsschreiben an die Befragten versandt.

#### *Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote*

Insgesamt wurden Eigentümer\*innen bzw. Vermietende von 2.739 Wohnungen (1.659 Stichprobenelemente) innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes befragt. Insgesamt sind 1.402 Rückmeldungen/Reaktionen zu 2.302 Wohnungen eingegangen (ausgefüllte Fragebögen/Rückmeldungen telefonisch oder per Mail). Im Falle der Wohnungsunternehmen erfolgte die Datenbereitstellung mittels Excel-Fragebögen.

**Abb. 2: Rücklaufstatistik**


### *Zur Mietspiegelerstellung zu Grunde gelegter Wohnungsbestand*

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahe legen oder verneinen.

Für die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels wurden nur die Wohnungen zu Grunde gelegt, die bereits in der Haupterhebung nach der Anwendung unterschiedlicher Filterungen als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden. Im Zuge der weiteren Auswertungen wurde anhand von Filterfragen im Erhebungsbogen geprüft, ob seit der Haupterhebung einzelne Wohnungen ggf. nicht mehr relevant sind. Es wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die am 1. Mai 2020 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise von Eigentümer\*innen oder deren Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurde;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch) vermietet wurden;
- die gewerblich genutzt oder an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden.

Für die Untersuchung konnten nur Angaben in Fragebögen verwendet werden, bei denen alle mietspiegelrelevanten Fragestellungen vollständig beantwortet worden waren und die Angaben einer Plausibilitätsprüfung standgehalten haben.

Im Rücklauf waren 45 Wohnungen, zu denen entweder die Teilnahme verweigert wurde oder die seit der Haupterhebung 2018 verkauft wurden. Weitere 102 Wohnungen konnten für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht herangezogen werden, da sie entweder keine bzw. unplausible Angaben enthielten oder als nicht mietspiegelrelevant einzustufen waren. Bezogen auf die Stichprobengröße betrug der relevante Rücklauf auf Wohnungsebene 78,7 Prozent. Von den 2.302 Rückmeldungen insgesamt waren 93,6 Prozent für die weitere Analyse relevant.

**Tab. 1: Ausschlussgründe**

<b>Rücklauf-Prüfung (Wohnungsebene) - Ausschlusskriterien</b>	<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
<b>mietspiegelrelevante Angaben</b>	<b>2.155</b>	<b>93,6%</b>
Keine Teilnahme (Zeitgründe, kein Interesse etc.)	24	1,0%
Objekt/Wohnung verkauft	21	0,9%
Wohnung zum Stichtag nicht vermietet	41	1,8%
Wohnung von Eigentümer*in oder Familienangehörigen zum Stichtag selbst genutzt	9	0,4%
verbilligte Miete/Mietverhältnis mit Sonderkonditionen	7	0,3%
Wohnung zum Stichtag möbliert vermietet	9	0,4%
Wohnung zum Stichtag gewerblich (zwischen-)genutzt	2	0,1%
unplausible Angaben	34	1,5%
<b>Gesamt</b>	<b>2.302</b>	<b>100,0%</b>

### 3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung

#### 3.1. Auswertung des Datensatzes und Gewichtung

Die unterschiedlichen Rücklauf-Quoten der Eigentümer\*innengruppen (Einzeleigentümer\*innen bzw. Wohnungsunternehmen) führen zu einer verzerrten Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer\*innengruppen (siehe Tab. 2), die von einer (repräsentativen) Verteilung der Zufallsstichprobe abweicht (siehe Tab. 3).

**Tab. 2: Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer\*innengruppen (mietspiegelrelevante Ergebnisstichprobe)**

Verteilung der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe	gesamt	Einzeleigentümer*innen		Wohnungswirtschaft	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Stichprobenelemente (Gebäudeebene bzw. Fragebogenebene)	1.324	559	42,2%	765	57,8%
Wohnungsebene	2.155	993	46,1%	1.162	53,9%

**Tab. 3: Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer\*innengruppen (Stichprobe)**

Verteilung der Stichprobe	gesamt	Einzeleigentümer*innen		Wohnungswirtschaft	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Stichprobenelemente (Gebäudeebene bzw. Fragebogenebene)	1.659	876	52,8%	783	47,2%
Wohnungsebene	2.739	1.539	56,2%	1.200	43,8%

Dies erfordert den Einsatz eines Response-Gewichtes, um die durch unterschiedliches, nicht-zufälliges Antwortverhalten der verschiedenen Eigentümer\*innengruppen entstandene systematische Verzerrung zu korrigieren. Die Verteilung aus der Stichprobe bzw. der Grundgesamtheit soll dabei wiederhergestellt werden.

Für die folgenden Auswertungen wurden die Angaben der Einzeleigentümer\*innen gegenüber den Angaben der Wohnungsunternehmen im Verhältnis 3 zu 2 gewichtet (Response-Gewicht) und gleichen somit die Verzerrungen der voneinander abweichenden Rücklaufquoten aus.

**Tab. 4: Verteilung der Stichprobenelemente (Eigentümer\*innengruppen) nach Anwendung des ermittelten Gewichtungsfaktors**

Verteilung der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe nach Gewichtung	gesamt	Einzeleigentümer*innen		Wohnungswirtschaft	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Stichprobenelemente (Gebäudeebene bzw. Fragebogenebene)	3.207	1.677	52,3%	1.530	47,7%
Wohnungsebene	5.303	2.979	56,2%	2.324	43,8%

Zunächst wurden verschiedene statistische Auswertungen mit dem Datensatz durchgeführt, um einen Überblick über die Aussagekraft zu gewinnen. Hierzu kamen Standardmethoden der deskriptiven Statistik zum Einsatz.

Die Häufigkeitsverteilung der Baujahre zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in den Baualtersklassen der 1930er bis 1960er Jahre. Auch die Baujahre bis 1929 sind vergleichsweise gut vertreten und dicht besetzt.

**Tab. 5: Verteilung der Baujahre in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet)**

Baualtersbereich	Anteil Stichprobe	Anteil mietspiegelrelevanter Datensatz Fortschreibung - gewichtet
Bis 1929	10,9%	11,1%
1930 bis 1969	57,2%	56,8%
1970 bis 1977	8,7%	7,9%
1978 bis 1994	11,2%	11,3%
1995 bis 2001	7,5%	7,9%
2002 bis 2005	1,7%	1,6%
2006 bis 2011	0,8%	1,1%
2012 bis 2015	2,1%	2,4%
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Hinsichtlich der Verteilung über die Stadtbezirke zeigt sich – nach Anwendung des Gewichtungsfaktors – eine relativ gleichmäßige Verteilung im Dortmunder Stadtgebiet mit dem höchsten Anteil mietspiegelrelevanter Wohnungen in den Stadtbezirken Innenstadt-West, Innenstadt-Ost sowie Brackel.

**Tab. 6: Verteilung der Stadtteile in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet)**

Stadtbezirk	Anteil Stichprobe	Anteil mietspiegelrelevanter Datensatz Fortschreibung - gewichtet
Innenstadt-West	11,4%	11,1%
Innenstadt-Nord	7,8%	7,6%
Innenstadt-Ost	12,4%	12,1%
Eving	6,9%	7,2%
Scharnhorst	6,5%	6,6%
Brackel	9,1%	10,6%
Aplerbeck	7,0%	6,9%
Hörde	8,9%	8,8%
Hombruch	9,4%	9,4%
Lütgendortmund	6,6%	6,1%
Huckarde	7,7%	7,0%
Mengede	6,4%	6,5%
<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Von Interesse war auch die Frage, welche Änderungskonstellationen die erhobenen Daten gegenüber der Haupterhebung zwei Jahre zuvor aufwiesen. Neben der Differenzierung zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten und der Anpassung der Miethöhe sind auch Ausstattungsveränderungen und Modernisierungsmaßnahmen erhoben worden und werden in folgender Tabelle dargestellt.

**Tab. 7: Änderungskonstellationen der erhobenen Wohnungsangaben hinsichtlich Vertragsstatus, Ausstattung und Modernisierung gegenüber der Haupterhebung aus dem Jahr 2018**

Konstellationen			absolute Häufigkeit (ungewichtet)	relative Häufigkeit (ungewichtet)	relative Häufigkeit (gewichtet)
verringerte Miethöhe			9	0,4%	0,4%
Bestandsmiete	Keine Mieterhöhung	Keine Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	913	42,4%	44,7%
		Keine Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	83	3,9%	3,6%
	Mieterhöhung	Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	511	23,7%	21,4%
		Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	163	7,6%	6,6%
Neuvertragsmiete	Keine Mieterhöhung	Keine Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	65	3,0%	3,5%
		Keine Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	21	1,0%	1,1%
	Mieterhöhung	Mieterhöhung, keine Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	260	12,1%	12,9%
		Mieterhöhung, mit Veränderung der Mietsache (Ausstattung, Modernisierung)	130	6,0%	5,7%
<b>Gesamt</b>			<b>2.155</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Von den in die Auswertungen zur Ermittlung des Fortschreibungsfaktors eingegangenen Wohnungsangaben entfielen (gewichtet) rund ein Viertel (23,2 Prozent) auf Neuvertragsmieten. Für knapp 47 Prozent der ausgewerteten Wohnungsangaben (gewichtet) lagen erhöhte Mieten gegenüber der Haupterhebung vor (Neuvertrags- oder Bestandsmieterhöhungen). In wenigen Ausnahmen (0,4 Prozent der Fälle – gewichtet) konnte eine leicht verringerte Miethöhe festgestellt werden.

## 3.2. Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels

Zur Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels 2019 wurde eine hedonische Berechnungsmethode angewendet. Hedonische Methoden sind spezielle Verfahren, bei denen eine Qualitätsbereinigung vorgenommen wird. Das zentrale Kennzeichen dieser Qualitätsbereinigung ist die Regressionsanalyse, mittels derer ein quantitativer Zusammenhang zwischen dem Mietpreis und den Qualitätsmerkmalen einer Wohnung hergestellt wird.

Es wird das Ziel verfolgt, die beobachtete Preisänderung in einen Qualitätseffekt und einen reinen, marktbedingten Preiseffekt zu zerlegen und so einen hedonischen Preisindex zu berechnen. Definiert werden kann ein hedonischer Preisindex als die qualitätsbereinigte Preisänderung gegenüber der Vorperiode (hier: 1. Mai 2018). Dabei wird eine positive, lineare Abhängigkeit zwischen den Qualitätsmerkmalen der Wohnung und dem Mietpreis unterstellt.

Der zugrunde liegende lineare Ansatz kann formelmäßig wie folgt dargestellt werden:

$$p = \alpha + \beta_1 c_1 + \beta_2 c_2 + \dots + \varepsilon$$

Hierbei ist:

- $p$ = Mietpreis
- $\alpha$ = Konstante zur Bestimmung der Basismiete
- $\beta$ = Koeffizient für den wohnwertbestimmenden Faktor
- $c$ = wohnwertbestimmender Faktor
- $\varepsilon$ =Residuum
- Ausstattung, Beschaffenheit, Erneuerung und Lage sind Variablen für die wohnwertbestimmenden Faktoren. Es fließen die Koeffizienten ein, die im Rahmen der Haupterhebung 2018 regressionsanalytisch ermittelt worden sind.

Für die Fortschreibung kommt es darauf an, die „reine“ Mietpreisentwicklung zu messen, die nicht durch Qualitätsveränderungen der Wohnung, bspw. den Einbau eines Bodenbelages, ausgelöst wird. Um die Mietpreise miteinander vergleichen zu können, muss die Qualität der Wohnung daher im Zeitverlauf gleich bleiben. Hier wird eine Bereinigung der Miete zum Zeitpunkt der Fortschreibung um die zwischenzeitlich eingetretenen Qualitätsänderungen durchgeführt.

Für die in der Ergebnisstichprobe enthaltenen Wohnungen werden daher zwei Mietpreise gegenübergestellt:

- Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Zeitpunkt der Haupterhebung (1. Mai 2018);
- Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Zeitpunkt der Fortschreibung (1. Mai 2020), bereinigt um den Wertbeitrag der veränderten wohnwertbestimmenden Merkmale (Ausstattung, Beschaffenheit, Erneuerung).

Die prozentuale Änderungsrate berechnet sich aus dem Vergleich der arithmetischen Mittel der Haupterhebung und der Fortschreibung.

Mit dieser Methode können ein oder mehrere Prozentsätze für die Fortschreibung für den Gesamtmarkt oder einzelne Segmente gebildet werden, die mittels eines einheitlichen Verfahrens auf die Werte des bestehenden Tabellenmetspiegels angewendet werden können.

Analog zum bisherigen Verfahren im Rahmen der Mietspiegel-Fortschreibung ist die Mietpreisentwicklung differenziert nach Baualter bzw. Baualtersklasse berechnet worden.

Die Auswertungen führten zu folgenden nach drei Baualtersklassen differenzierten Ergebnissen:

**Tab. 8: Bestimmung der durchschnittlichen Mietveränderung**

Baualtersklassen	Nettokaltmiete 2018 in €/m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete 2020 in €/m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete 2020 (normiert) in €/m <sup>2</sup>	marktbedingte Mietpreisentwicklung	Anzahl Fälle (ungew.)	Anteil Fälle (gew.)
bis 1929	5,62	5,88	5,85	<b>4,09%</b>	221	11,1%
1930 bis 1977	5,61	5,97	5,92	<b>5,55%</b>	1.474	64,7%
ab 1978	7,16	7,36	7,31	<b>2,18%</b>	460	24,2%
<b>Gesamt</b>	<b>5,98</b>	<b>6,30</b>	<b>6,25</b>	<b>4,42%</b>	<b>2.155</b>	<b>100,0%</b>

Durchschnittlich sind die Mieten (Basis: 2.155 Wohnungen) um 4,42 Prozent gegenüber der Haupterhebung gestiegen (2,19 Prozent p.a.; geometrisches Mittel). Da sich allerdings in Abhängigkeit des Baujahres unterschiedliche (prozentuale) Mietpreisentwicklungen widerspiegeln, wird die Basismiete in Abhängigkeit des Baujahres differenziert fortgeschrieben, während die Zu- und Abschläge unabhängig des Baujahres mit dem durchschnittlichen Faktor von 4,42 Prozent fortgeschrieben wird.

Die durchschnittliche Erhöhung um 4,42 Prozent bezogen auf den Gesamtmarkt ist folgendermaßen zu interpretieren: In den 4,42 Prozent drückt sich nur die Erhöhung der in den einzelnen Tabellenfeldern des Mietspiegels dargestellten Basismieten aus – ausstattungs- und modernisierungsbedingte Änderungen sind in diesem Wert nicht enthalten. Erhöhungen der Miete, die auf Ausstattungsveränderungen oder Modernisierungsaktivitäten zurückzuführen sind, werden bei der Betrachtung einer einzelnen Wohnung durch den Wechsel eines Tabellenfeldes bzw. ein geändertes Set an Zu- und Abschlägen wirksam.



## 4. Angepasstes Tableau des Dortmunder Mietspiegels

Anhand der Ergebnisse der Auswertungen wurde das Tableau des Mietspiegels angepasst. Für die Baujahre bis 1929 einschließlich wurden die Werte um 4,09 Prozent angepasst, für Baujahre 1930 bis 1977 einschließlich um 5,55 Prozent sowie für die Baujahre ab 1978 um 2,18 Prozent. Das Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den fortgeschriebenen Mietspiegel der Stadt Dortmund. Die Grundlage für die Fortschreibung des Dortmunder Mietspiegels und die Darstellung der einzelnen Felder lieferte das Tableau des Mietspiegels aus der Haupterhebung 2018. Die ausgewiesene Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Zwei-Drittel-Spanne.

**Tab. 9: Angepasstes Tableau des Dortmunder Mietspiegels**

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m <sup>2</sup>	Spanne Obergrenze in €/m <sup>2</sup>
	Mittelwert (Median) in €/m <sup>2</sup>	
<b>Bis 1929</b>	4,40	6,69
	<b>5,39</b>	
<b>1930 bis 1969</b>	5,05	6,46
	<b>5,68</b>	
<b>1970 bis 1977</b>	5,12	6,38
	<b>5,73</b>	
<b>1978 bis 1994</b>	5,08	6,69
	<b>5,79</b>	
<b>1995 bis 2001</b>	5,98	7,37
	<b>6,65</b>	
<b>2002 bis 2005</b>	6,38	7,52
	<b>7,05</b>	
<b>2006 bis 2012</b>	6,51	8,83
	<b>8,04</b>	
<b>2013 bis 2015</b>	6,85	9,26
	<b>8,28</b>	

### 4.1. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff/Anpassung der Betriebskosten

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinklusionsmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wurde darauf verzichtet die Eigentümer\*innen um Angaben der Betriebskosten zu bitten. Die im Mietspiegel dargestellten Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Nettokaltmiete. Darüber hinaus lagen im Datensatz der Fortschreibungserhebung keine (Teil-)Inklusivmieten vor, sodass keine Bereinigung bzw. Umrechnung stattfinden musste.

Im Falle der Angaben für Wasser/Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr und Grundsteuer gehen die Veränderungen auf die kommunalen Satzungsänderungen der Stadt Dortmund im Zeitraum zwischen dem 01.05.2018 und dem 01.05.2020 zurück. Die Angaben zum Kostensatz der Sach- und Haftpflichtversicherungen sind anhand der Entwicklung des gleitenden Neuwertfaktors fortgeschrieben worden.

**Tab. 10: Betriebskostenansätze für die Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete**

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m <sup>2</sup> pro Monat
... der Entwässerung	0,41
... für Straßenreinigung	0,03
... für Müllabfuhr	0,25
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,29

Baujahr	Kosten für Grundsteuer (Betrag in € je m <sup>2</sup> 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

## 4.2. Anpassung der absoluten Zu- und Abschläge

Die absoluten Zu- und Abschläge sind mit dem Anpassungsfaktor in Höhe von 4,42 Prozent angepasst worden. Nicht für alle Zu- und Abschläge war eine Anpassung erforderlich, da – ausgehend von der Höhe des im Mietspiegel ausgewiesenen Betrages – die Anpassung weniger als einen Eurocent ausgemacht hat.

Folgende Zu- und Abschläge sind im Mietspiegel auszuweisen:

**Tab. 11: Zu- und Abschläge für die Wohnungsgröße**

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
bis 25,00 m <sup>2</sup>	+ 1,97 €
25,01 bis 30,00 m <sup>2</sup>	+ 1,86 €
30,01 bis 35,00 m <sup>2</sup>	+ 0,88 €
35,01 bis 40,00 m <sup>2</sup>	+ 0,62 €
40,01 bis 45,00 m <sup>2</sup>	+ 0,50 €
45,01 bis 50,00 m <sup>2</sup>	+ 0,40 €
50,01 bis 55,00 m <sup>2</sup>	+ 0,36 €
55,01 bis 60,00 m <sup>2</sup>	+ 0,21 €
60,01 bis 80,00 m <sup>2</sup>	0,00 €
80,01 bis 90,00 m <sup>2</sup>	- 0,09 €
90,01 bis 100,00 m <sup>2</sup>	- 0,09 €
100,01 m <sup>2</sup> bis 110,00 m <sup>2</sup>	- 0,20 €
110,01 m <sup>2</sup> bis 150,00 m <sup>2</sup>	- 0,25 €

Die Wohnungsgröße soll in der Regel nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt werden, die zum 01.01.2004 durch die Wohnflächenverordnung abgelöst wurde.

**Tab. 12: Zuschläge Wohnungstyp**

Merkmal	Zuschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische mit bis zu 50,00 m <sup>2</sup> )	+ 0,54 €
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,19 €

**Tab. 13: Zuschläge Bad-Ausstattung**

Merkmal	Zuschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Gäste-WC	+ 0,27 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,22 €
Dusche oder Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden	+ 0,11 €

**Tab. 14: Zu- bzw. Abschläge Bodenbeläge und Trittschalldämmung**

Merkmal	Zu- oder Abschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Ohne Oberböden vermietet	- 0,43 €
Einfache PVC-Bodenbeläge	- 0,22 €
Parkett, Keramikboden, aufgearbeitete Hobeldielen, Naturstein oder hochwertiger PVC-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)	+ 0,24 €
Nachträglicher Einbau einer Trittschalldämmung (nach 1980)	+ 0,18 €

**Tab. 15: Abschläge Beheizungsart**

Merkmal	Abschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nachtstromspeicher	- 0,21 €
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	- 0,81 €

**Tab. 16: Weitere Zu- bzw. Abschläge**

Merkmal	Zu- oder Abschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,56 €
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	- 0,10 €
Dachterrasse	+ 0,20 €
Garten zur <u>alleinigen</u> Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,50 €
Elektrische Fußbodenheizung	+ 0,13 €
Warmwasser betriebene Fußbodenheizung	+ 0,32 €
Kein fließend Warmwasser in der Küche (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 l oder mehr) 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.)	- 0,13 €

**Tab. 17: Zuschläge Barrierefreiheit**

Merkmal	Zuschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,07 €
Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung (Die Wohnung ist barrierefrei, d.h. ohne Schwellen und Stufen erreichbar). Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“ kombinierbar.	+ 0,17 €
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2“ kombinierbar.	+ 0,34 €
Barrierefrei erstellte oder modernisierte Wohnung (Die Wohnung wurde insgesamt gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei erstellt oder modernisiert – dazu gehört u.a. eine bodengleiche Dusche und ein schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen) Dieser Zuschlag ist nicht mit dem Zuschlag „Wohnung über einen Aufzug erreichbar“, „Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung“ und „Barrierearme Erstellung oder Modernisierung“ kombinierbar.	+ 0,58 €

**Tab. 18: Zuschläge Modernisierungsmaßnahmen**

Merkmale	Zuschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren 1995 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,09 €
Nachträgliche Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der obersten Geschossdecke in den Jahren seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,30 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel/Gastherme, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 in Gebäuden mit Baujahr vor 1980. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) seit 2014“.	+ 0,34 €
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) oder der Gastherme seit 2014 in Gebäuden mit Baujahr vor 2000. Dieser Zuschlag ist nicht kombinierbar mit „Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage“.	+ 0,19 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) in den Jahren 2005 bis 2008.	+ 0,09 €
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließung und Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2009.	+ 0,30 €
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation seit 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,06 €

**Tab. 19: Abschlag Wohnumfeld (Lärm)**

Merkmale	Abschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
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). Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter <a href="http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de">www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de</a> für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.	- 0,21 €

**Tab. 20: Zuschläge Gebietseinteilung**

Merkmale	Zuschlag je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Innenstadt-Mitte (1)	+ 0,73 €
Innenstadt-Nord (2)	0,00 €
Dortmund-West (3)	0,00 €
Dortmund-Nord (4)	+ 0,10 €
Dortmund-Ost (5)	+ 0,19 €
Dortmund-Süd (6)	+ 0,61 €
Hörde (7)	+ 0,42 €

