Stadt Dorsten

Mietspiegel

für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Dorsten

2025

Mietspiegel

für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen
im Stadtgebiet Dorsten

nach dem Stand vom 01. Juli 2025

INHALT

A. Allgemeines 3

B. Relevante Einflussfaktoren 4

C. Ermittlung der ortsüblichen Miete 6

Gedruckte Auflage:
500 Stück

Digitale Version:
kostenlos zum Download unter
www.dorsten.de/gutachterausschuss

Vervielfältigungen zum Verkauf sind
gemäß Urheberrechtsgesetz untersagt.

A. ALLGEMEINES

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen soll als Grundlage zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im Stadtgebiet Dorsten dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miete für eine Wohnung unter Berücksichtigung von Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit zu vereinbaren.

Der Mietspiegel soll helfen, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Vertragsparteien möglichst zu verhindern und zur Versachlichung von Mietstreitigkeiten beizutragen. Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf den 1. Juli 2025 und stellen die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558c BGB in der aktuell gültigen Fassung dar.

Umfrageaktion

Als Grundlage für den Mietspiegel 2021 diente eine Umfrageaktion unter Dorstener Vermietern, die mit ca. 2.000 Rückläufern eine solide Basis für eine umfangreiche statistische Auswertung bot. Die abgefragten Merkmale wurden in ihrer Auswirkung auf den Mietmarkt untersucht und dienten dem Arbeitskreis als fundierte Grundlage für den Beschluss.

Der Mietspiegel 2025 ist eine zweite Fortschreibung und beinhaltet eine Anpassung der Mieten entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung. Er gilt bis zum Erscheinen eines neuen Mietspiegels. Er wurde von Mieter- und Vermietervertretern (Arbeitskreis Mietspiegel) anerkannt, wird bei Bedarf überprüft und der Marktentwicklung auf dem Wohnungsmarkt angepasst.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Nettokaltmieten
ohne Betriebskosten

Die ausgewiesene Vergleichsmiete ist die **Nettokaltmiete** ohne umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (z.B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Straßenreinigung und Müll, Sach- und Haftpflichtversicherung u.a.m.). Sie bezieht sich auf die Mieten, die in den letzten sechs Jahren (2019 bis 2024) entsprechend § 558 Abs. 2 neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenpauschale) abgesehen, angepasst worden sind.

B. RELEVANTE EINFLUSSFAKTOREN

Für den Dorstener Wohnungsmarkt stellten sich folgende Merkmale mit signifikantem Einfluss auf die Wohnungsmieten heraus:

Baujahr

Das Alter eines Gebäudes und somit die typische Bauqualität und Grundrissgestaltung beeinflussen wesentlich die Miete. Instandhaltungsmaßnahmen und auch ältere Modernisierungen (> 15 Jahre) sind für eine Vermietbarkeit der Wohnungen üblich und in den Ausgangswerten von fünf Baujahresgruppen bereits berücksichtigt

Jüngere Modernisierungen werden separat berücksichtigt

Wohnlage

Lage im Stadtgebiet:
Die Abhängigkeit der Lage im Stadtgebiet (nach Stadtteilen) hat ebenfalls einen messbaren Einfluss auf die Miethöhe. Hier wurden drei Kategorien ermittelt, die auch die infrastrukturellen Merkmale der Stadtteile wie Anbindung an den ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Erreichbarkeit von Arztpraxen, Schulen, etc. wiederspiegeln.

Lage im Stadtteil

Daneben hat die **Mikrolage des Objektes** (Lagequalität im Stadtteil) nur bei deutlicher Abweichung einen Einfluss.

Für ganz Dorsten gilt, dass der überwiegende Teil der Wohngebiete dicht oder geschlossen bebaut ist und Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch (Immissionen) das übliche Maß nicht überschreiten.

Sehr einfache Lage
Wohnlagen mit störenden Einwirkungen durch Industrie, Gewerbe oder Verkehr sowie vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

Sehr gute Lage
Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschossen) und guter Durchgrünung, ruhiger Lage und ohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

„sehr einfache / sehr gute Lage" trifft auf nur etwa 10 % der Mietwohnungen zu

Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung hat ebenfalls einen Einfluss auf die Miethöhe. Kleine Wohnungen und Appartements führen zu einem Zuschlag, sehr große Wohnungen zu einem Abschlag.

Sonderform EFH

Eine Sonderform bilden **vermietete Einfamilienhäuser**, für die ein separater Zuschlag ausgewiesen wird. Dieser beinhaltet die üblicherweise vorhandenen großen Wohnflächen und einen Garten.

Weitere wertrelevante Einflüsse

- Wohnungen mit **Gartennutzung** (kein Gemeinschaftsgarten):
  Zuschlag nur bei vertraglich vereinbarter Überlassung einer eindeutig nach Lage und Größe festgelegten Fläche zur alleinigen Nutzung als Nutz- oder Ziergarten.

- spezielle **Mehr- oder Minderausstattungen** der Wohnungen führen zu entsprechenden Zu- oder Abschlägen.

  Dabei gilt für die Bezeichnung „hochwertig" eine deutlich über dem Standard liegende Ausstattungsqualität (z. B. bei Bad: Bidet, zwei Waschbecken, Echtglasdusche etc.).
  Mieterseits erbrachte Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberböden) führen nicht zu Zuschlägen bzw. gelten als „Fehlend".
  Die einzelnen Zu- und Abschläge werden in ihrer Summe durch einen Maximalwert begrenzt.

- Nur in den letzten 15 Jahren erfolgte **Modernisierungen** am Haus oder in der Wohnung werden mit Zuschlägen berücksichtigt. Dies betrifft nur ältere Gebäude (Baujahrsklassen I – III).

  Die Modernisierungen innerhalb der Wohnung werden in ihrer Summe durch einen Maximalwert begrenzt.

Weitere Merkmale wurden auf Ihren Einfluss auf die Miethöhe untersucht – hier konnte jedoch keine statistische Relevanz nachgewiesen werden (z. B. Balkon, Gartenmitbenutzung, Zweifamilienhäuser u. a.).

Aufgrund geringer Fallzahl konnte auch **kein Einfluss von Barriere armer Ausstattung** nachgewiesen werden. Bei jüngeren Objekten gehören solche Qualitäten zum Standard. Dies ist in den höheren Ausgangswerten der Baujahrsklassen IV und V bereits berücksichtigt.

Sonderform Seniorenwohnungen

Auch für den Sondermarkt „Senioren-Wohnungen" z. B. mit zusätzlichem Angebot von Gemeinschaftsräumen oder Notrufsystemen reichte das Datenmaterial nicht aus, um gesicherte Aussagen über den Einfluss auf Dorstener Mieten treffen zu können.

C. ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN MIETE

Ausgangswert

Klasse	Baujahr	Miete/m²
I	bis 1949	5,25 €/m²
II	1950 bis 1979	5,55 €/m²
III	1980 bis 1999	6,20 €/m²
IV	2000 bis 2015	7,30 €/m²
V	2016 bis 2020	8,30 €/m²
VI	ab 2021	*

Wann gebaut?

* für diese Baujahrsgruppe liegt kein belastbares Zahlenmaterial vor; die gezahlten Mieten liegen jedoch, nicht zuletzt wegen der stark gestiegenen Preise auf dem Bausektor, z.T. deutlich über dem Mietniveau der Klasse V

Lage im Stadtgebiet	Faktor
Altstadt, Hardt	1,05
Feldmark, Hervest, Holsterhausen, Wulfen (ohne Barkenberg)	1,00
Altendorf-Ulfkotte, Barkenberg, Deuten, Lembeck, Östrich, Rhade	0,95

Welcher Stadtteil?

Lage im Stadtteil	Faktor
Sehr gute Lage	1,02
Mittlere Lage	1,00
Sehr einfache Lage	0,98

Deutlich bessere oder schlechtere Lage?

Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)	Faktor
Kleiner als 45 m²	1,05
45 m² bis 100 m²	1,00
Größer als 100 m² (ohne EFH)	0,90
Sonderform: Einfamilienhaus (inkl. Garten)	1,15

Wie groß? Oder EFH?

Berechnung des Ausgangswertes			Beispiel
Miete entsprechend Baujahresklasse		€/m²	5,55 €/m²
x Faktor „Lage im Stadtgebiet“	x		x 1,05
x Faktor „Lage im Stadtteil“	x		x 1,00
x Faktor „Wohnungsgröße“	x		x 0,90
Ausgangswert	**=**	**€/m²**	**= 5,25 €/m²**

Zu- und Abschläge für...

Ausstattung	Punkte	
Dreifachverglasung	■■■■	
Alarmanlage	■■■■	
Fußbodenheizung	■■■■	maximal
Fernwärmeheizung	■■	+ 10 Punkte
sehr hochwertiges Bad	■■	
umfangreiche Sicherheitsausstattung	■■	
sehr hochwertige Oberböden	■■	
fehlende Oberböden	minus 3	
Einfachverglasung	minus 3	
Nachtspeicherheizung	minus 3	

Bessere oder schlechtere Ausstattung?

Garten	
Gartenfläche zur alleinigen Nutzung	■■■

Modernisierungen		
Fassadendämmung entsprechend EnEV	■■■■	
Dachdämmung inkl. Neueindeckung	■■	
Heizungsanlage	■■	
Bad/WC (durchgreifende Erneuerung)	■■	
Elektroinstallation	■■	
Heizkörper	■	maximal
Türen	■	+ 5 Punkte
Fenster	■	
Wesentliche Grundrissverbesserungen	■	

Modernisierungen in den letzten 15 Jahren?

Berechnung der ortsüblichen Miete				Beispiel
Ausgangswert (Übertrag Seite 6)			€/m²	5,25 €/m²
Punkte „Ausstattung“				6 Punkte
Punkte „Garten“				0 Punkte
Punkte „Modernisierungen“				4 Punkte
Punkte Gesamt	x 0,15 € / Punkt	= +	€/m²	10 x 0,15 = +1,50 €/m²
Ortsübliche Miete		**=**	**€/m²**	**6,75 €/m²**

Stadt Dorsten

Der Mietspiegel 2025 wurde aufgestellt durch:

MIETERVEREIN DORSTEN UND UMGEBUNG E.V.

Alleestr. 36
46282 Dorsten

Tel.: 02362 95 3644
Fax: 02362 95 4011
vorstand@mieterverein-dorsten.de

MIETERSCHUTZBUND E.V.

Hühnerstr. 3
46282 Dorsten
Tel.: 02362 9954-350
Fax.: 02362 9954-351

Kunibertistraße 34
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361 406470

office@mieterschutzbund.de
www.mieterschutzbund.de

HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREIN DORSTEN E.V.

Ursulastr. 4
46282 Dorsten

Tel. 02362 23342
Fax 02362 45622
hugev.dorsten@gmail.com

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT EMSCHER-LIPPE, vertreten durch Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH

Bismarckstr. 24
46284 Dorsten

Tel: 02362 9925-11
Fax: 02362 9925-25
info@dwg-dorsten.de

ORGANISATION

Stadt Dorsten, StA 62-3

Halterner Straße 28
46284 Dorsten

Tel. 02362 66-5081
Fax 02362 66-5768
gutachterausschuss@dorsten.de

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Die Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe AdW

www.dorsten.de