

# Mietspiegel 2020



## für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen

Gültig ab 01. August 2020

**STADT  
ESSEN**

**Amt für Stadterneuerung  
und Bodenmanagement**

# Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen  
gültig ab 1. August 2020; die Laufzeit endet am 31.07.2022  
Stichtag der Datenerhebung 01. Januar 2020

Der vorliegende Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des Arbeitskreises Mietspiegel und durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen beschlossen am 14.07.2020.

## Mitglieder des Arbeitskreises:

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Essen e.V.
- Mieterschutzverein Ruhr e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Grundstücksbörse Ruhr e.V., Essen
- Haus & Grund Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Essen e. V.
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 3
1. Allgemeines	Seite 4
2. Anwendungsbereich des Mietspiegels	Seite 4
3. Mietbegriff	Seite 4
4. Aufbau des Mietspiegels	Seite 5
5. Basiswert	Seite 6
6. Einfluss der Wohnlage	Seite 7
7. Einfluss der Wohnfläche	Seite 8
8. Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inkl. Energetik	Seite 9
9. Berücksichtigung weiterer Merkmale und von Besonderheiten	Seite 11
10. Anwendungsbeispiel	Seite 12
11. Eigene Berechnung	Seite 16
Impressum	Seite 19
zugehörige Anlage: Straßenverzeichnis mit Lageeinstufungen	



Liebe Essenerinnen und Essener,

der neue Mietspiegel 2020 der Stadt Essen ist da. Aktuelle Mietdaten bilden die Grundlage und geben das ortsübliche Niveau der Mietpreise wieder. Das hilft Eigentümern sowie Mieterinnen und Mietern dabei, anhand objektiver Kriterien angemessene Mieten zu vereinbaren.

In Aufbau und Struktur entspricht der neue Mietspiegel dem bewährten Vorgänger aus dem Jahr 2016. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete kann somit wieder ausgehend von einem vom Baujahr abhängigen Basiswert unter Berücksichtigung von Lage, Wohnfläche sowie Art und Ausstattung der Wohnung inklusive Energetik berechnet werden. Die Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete wird anhand eines leicht nachvollziehbaren Beispiels im Mietspiegel erläutert.

In den vorliegenden Mietspiegel ist eine Befragung von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern geflossen, die zum Jahresbeginn 2020 durchgeführt wurde. Die Befragung hat Angaben von etwa 12.500 Wohnungen im Essener Stadtgebiet geliefert; dafür geht an dieser Stelle ein herzlicher Dank an alle, die sich beteiligt haben.

Ausgewertet wurden diese Daten im Auftrag der Stadt Essen von der InWIS Forschung und Beratung GmbH. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte schließlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel. Zu diesem Arbeitskreis gehören unter anderen Verbände der Mieter und Vermieter sowie die Stadt Essen vertreten durch das Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement.

Im Ergebnis liegt nun ein neuer, qualifizierter Mietspiegel nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches vor. Der aktuelle Mietspiegel trägt so auch in den kommenden Jahren zu einem transparenten Mietwohnungsmarkt in Essen bei.

Bei allen Beteiligten, die an der Erarbeitung des Mietspiegels mitgewirkt haben, bedanke ich mich sehr herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kufen". The signature is fluid and cursive.

Thomas Kufen  
Oberbürgermeister der Stadt Essen

## 1. Allgemeines

Der Mietspiegel ist nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermietern und der Mieterinnen und Mietern gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Er erhöht die Markttransparenz und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien und soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Der besondere Vorteil des Mietspiegels liegt darin, dass er auf einer breiten Informationsbasis das örtliche Mietpreisniveau abbildet.

Der vorliegende Mietspiegel 2020 wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und durch die im Arbeitskreis vertretenen Interessensvertreter der Vermieterinnen und Vermietern und der Mieterinnen und Mietern anerkannt. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d BGB ein qualifizierter Mietspiegel. Stichtag der Datenerhebung ist der 1. Januar 2020. Für den Mietspiegel wurden nur Mietverhältnisse herangezogen, in denen die Nettokaltmiete bzw. Grundmiete nach dem 1. Januar 2016 vereinbart oder geändert worden ist.

Die Erhebung für den Mietspiegel wurde mittels standardisierten Fragebogens bei Vermieterinnen und Vermietern und Mieterinnen und Mietern durchgeführt. Die Basis für den Mietspiegel bildet eine repräsentative Zufallsstichprobe mit 12.501 Datensätzen. Für die Auswertung der erhobenen Daten wurde ein mehrstufiges Regressionsmodell verwendet.

## 2. Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Essen im Wohnflächenbereich von 25 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>. Dazu zählen auch Dachgeschoss- und Maisonette-Wohnungen ebenso wie Einzelzimmer-Apartments, die in dieser Größenspanne liegen.

Der Mietspiegel gilt insbesondere **nicht** für:

- Einfamilien- und Zweifamilienhäuser
- Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses; an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurücktretende Wohnung mit umlaufender Dachterrasse)
- Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (etwa Sozialwohnungen)
- Wohnungen mit einer Substandard-Ausstattung: dazu zählen Wohnungen, die vermietet nicht mit einem Bad ausgestattet sind, Wohnungen ohne eine von Vermieterinnen und Vermietern gestellte Heizung oder nicht in allen Wohnräumen beheizbare Wohnungen sowie Wohnungen mit Einzelöfen
- Wohnungen, die nur kurzzeitig oder vorübergehend vermietet werden (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)
- Wohnungen, bei denen Teile von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind
- Gewerblich genutzte Wohnungen
- Möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (Einbauküchen und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)

## 3. Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>**. Die Nettokaltmiete ist definiert als der Preis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Zu den Betriebskosten gehören unter anderem die Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Schmutz- und Niederschlagswassergebühren, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinfegergebühren und Kosten für Allgmeinestrom.

## 4. Aufbau des Mietspiegels

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4. Mit Hilfe dieser Tabellen kann die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Art des Mietobjekts, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit ermittelt werden.

Ausgangspunkt des Mietspiegels ist Tabelle 1. Hier sind durchschnittliche Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr angegeben (= Basiswert).

Mit Hilfe von Tabelle 2 wird die Lageklasse der jeweiligen Wohnung in die Mietberechnung einbezogen. Je nach Lageeinstufung (Lageklassen 1 bis 5) werden 94 bis 115 Punkte vergeben. Die Lageeinstufung kann der zugehörigen Anlage entnommen werden.





Tabelle 3 gibt das Punktesystem in Abhängigkeit von der Wohnfläche wieder. Es werden Punkte für Wohnflächen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> vergeben.

Der letzte Baustein für die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete umfasst die Art und Ausstattung der Wohnung. Dabei wird von einer Basispunktzahl von 97 Punkten ausgegangen. Tabelle 4 führt auf, mit welcher Punktzahl spezifische Merkmale einer Wohnung in die Ermittlung der Nettokaltmiete einfließen.

Zur besseren Orientierung sind die einzelnen Bestandteile der Nettokaltmiete durch Symbole kenntlich gemacht und in den entsprechenden Tabellen des Mietspiegels wiederzufinden.

In Kapitel 10 wird anhand eines Berechnungsschemas beispielhaft die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung ermittelt. Für die Berechnung der Nettokaltmiete einer speziellen Wohnung ist in Kapitel 11 (eigene Berechnung) eine leere Berechnungstabelle abgebildet, in die individuelle Werte eingetragen werden können.

Die Nettokaltmiete setzt sich zusammen aus

			
<b>Basiswert</b> €/m <sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr (Tabelle 1)	<b>Wohnlage</b> Punktevergabe in Abhängigkeit von der Lageklasse (Tabelle 2)	<b>Wohnfläche</b> Punktevergabe in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Tabelle 3)	<b>Art und Ausstattung</b> Punktevergabe in Abhängigkeit von der Art und Ausstattung der Wohnung (Tabelle 4)

Der Mietwert wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{ccccccc}
 \img alt="Icon of a brick wall with a hammer" data-bbox="70 795 155 830} & \times & \img alt="Icon of a city skyline with trees" data-bbox="235 785 315 835} & \times & \img alt="Icon of a trapezoid with 'm²' inside" data-bbox="395 795 485 825} & \times & \img alt="Icon of a window, bathtub, and sink" data-bbox="580 785 660 835} & = & \img alt="Icon of a document labeled 'MIETE'" data-bbox="730 785 785 840} \\
 \text{Basiswert} & & \text{Wohnlage} & & \text{Wohnfläche} & & \text{Art und Ausstattung} & & 
 \end{array}$$

## 5. Basiswert

Tabelle 1	
Basiswert	
Tatsächliches Baujahr	Euro/m <sup>2</sup>
bis 1918	6,58
1919 bis 1960	6,27
1961 bis 1967	6,52
1968 bis 1977	6,72
1978 bis 1994	7,13
1995 bis 2001	7,62
2002 bis 2008	7,95
ab 2009	8,44

Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.


### Erläuterungen zum Basiswert

Der Basiswert entspricht der auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogenen Basisnettokaltmiete für eine Wohnung. Er wird durch das **tatsächliche** Baujahr bestimmt und kann Tabelle 1 entnommen werden. Bei nachträglich fachgerecht ausgebautem Dachgeschoss gilt das Jahr des Ausbaus als tatsächliches Baujahr der Wohnung. Sofern ein Gebäude kernsaniiert wurde, ist das Jahr der Kernsanierung heranzuziehen.

### Erläuterung Kernsanierung

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein.

## 6. Einfluss der Wohnlage

 <b>Tabelle 2</b>	
<b>Wohnlage</b>	
<b>Lageklasse</b>	<b>Punkte</b>
1	94
2	94
3	100
4	108
5	115


Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.

### Erläuterungen zur Wohnlage

Tabelle 2 weist fünf Lageklassen auf. In der zugehörigen Anlage Straßenverzeichnis mit Lageeinstufungen ist die überwiegende Lageklasse einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts angegeben.

In diesem Mietspiegel wurden die Lageklassen und Lageeinstufungen verwendet, welche im Rahmen des Mietspiegels 2016 erarbeitet wurden (siehe Dokumentation zum Mietspiegel 2016, Seite 15 - 18). Neue Straßen bzw. Straßenabschnitte wurden mit der in der Dokumentation beschriebenen mathematischen Formel ergänzt.

## 7. Einfluss der Wohnfläche


		Tabelle 3	
Wohnfläche			
Wohnfläche m <sup>2</sup>	Punkte	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Punkte
25	119	51-53	100
26	118	54-57	99
27	117	58-63	98
28	116	64-75	97
29	115	76-84	98
30	114	85-90	99
31	113	91-95	100
32	112	96-100	101
33	111	101-106	102
34-35	110	107-113	103
36	109	114-132	104
37	108	133-137	103
38	107	138-140	102
39-40	106	141-143	101
41-42	105	144-145	100
43	104	146-147	99
44-45	103	148-149	98
46-47	102	150	97
48-50	101		

Die Wohnfläche der zu beurteilenden Wohnung ist vor Anwendung der Tabelle kaufmännisch auf ganze m<sup>2</sup> zu runden.



## 8. Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inkl. Energetik

Die Basispunktzahl für eine Wohnung, die keines der nachstehenden Ausstattungsmerkmale enthält, beträgt **97 Punkte**. Die Punkte der nachfolgenden Tabelle sind aufzusummieren und zu der Basispunktzahl zu addieren.

		Tabelle 4
Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.		
Art und Ausstattung der Wohnung	Punkte	
<b>1. Art der Wohnung</b>		
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	7	
b) Souterrain-Wohnung	-5	
c) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss im Sinne dieses Mietspiegels)	-4	
<b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>		
a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert <1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig	3	
b) Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)		
(1) Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009	2	
(2) Außenwände zwischen 1995 und 2013	3	
(3) Außenwände ab 2014	8	
<b>3. Heizung</b>		
a) Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	1	
b) Elektrospeicherheizung	-5	
c) Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	2	
<b>4. Küche</b>		
a) Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	1	
b) Warmwasserbereitung in der Küche		
(1) kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	1	
(2) Untertischgerät	-1	
(3) Boiler	-5	
c) Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)	8	
<b>5. Badezimmer</b>		
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärprojekten)		
(1) 2002 bis 2013	2	
(2) ab 2014	3	

<b>6. Nutzbare Außenflächen</b>	
a) kein Balkon / Loggia / Dachterrasse oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln) oder keine Terrasse	-4
b) Garten zur alleinigen Nutzung (nicht anwendbar in Kombination mit 6.a)	7
c) Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	1
<b>7. Oberböden/Bodenbelag (mind. 50 % der Wohnräume - ohne Küche und Badezimmer)</b>	
a) Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-3
b) Keramik / Fliesen / Kachelboden	2
c) hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)	2
d) Parkett / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	5
<b>8. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>	
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	3
b) Wohnung barrierearm (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	1
c) videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner	3
d) ein oder mehrere gefangene Räume; Wohnräume (nicht Flur, Bad, WC oder Abstellraum) die nur durch einen anderen Wohnraum betreten werden können.	-1
e) überwiegend Rollläden/Fensterläden	1
f) vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	3

## Erläuterungen zu Art und Ausstattung der Wohnung

Aus den erhobenen Merkmalen zu Art und Ausstattung der Wohnung werden nur jene berücksichtigt, die einen statistisch signifikanten und plausiblen Einfluss auf das Mietpreisgefüge für nicht preisgebundenen Wohnraum haben. Die Punkte für die oben genannten Einflussgrößen wurden durch statistische Analyseverfahren ermittelt. Berücksichtigt werden ausschließlich von Vermieterinnen und Vermietern eingebrachte Ausstattungen.

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale liegen den Wohnungen als Referenz zugrunde:

<b>Heizung</b>	Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme oder Wärmepumpe) oder Etagenheizung
<b>Warmwasserbereitung (Küche)</b>	über Durchlauferhitzer
<b>überwiegender Bodenbelag/ Oberböden</b>	Teppich oder Laminat
<b>Fenster/Verglasung</b>	Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)

## 9. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese mietpreisbeeinflussenden Merkmale nicht alle ermittelt werden. In der Praxis der Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktgenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Dieser wird als Mietpreisspanne angegeben, innerhalb der die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Bei dem Essener Mietspiegel 2020 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannwert der Mietpreisspanne -10 Prozent, der obere Spannenwert +13 Prozent. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der vorstehenden Tabellen ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 10 Prozent vermindert bzw. 13 Prozent erhöht werden kann. Mögliche Gründe für eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind:

- Abweichung der Wohnung von der in der Anlage angegebenen überwiegenden Wohnlage einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts (insbesondere wenn eine Wohnung im Gegensatz zu der überwiegenden Zahl der Wohnungen in einer Straße einer anderen Umgebungslärmbelastung ausgesetzt ist.)
- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden.

Für die praktische Anwendung können diese prozentualen Spannengrenzen durch Punkte ersetzt werden, wie sie bei der Einstufung anderer Merkmale verwendet werden. Dabei können analog zum Vorgehen im qualifizierten Teil des Mietspiegels Punkte in einem begründeten angemessenen Verhältnis vergeben werden. Die Höhe der Punkte sollte sich dabei an der Abweichung vom üblichen Standard orientieren und in einem angemessenen Verhältnis zu dieser Abweichung festgesetzt werden. Jede Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist eingehend zu begründen. Mietpreise innerhalb der Spannen gelten noch als ortsüblich.

Bei Abweichung der Lage einer speziellen Wohnung von der in der Anlage angegebenen überwiegenden Lageklasse sollte die Punktezah nach Tabelle 2 höchstens um die Punktedifferenz bis zur nächst höheren oder niedrigeren Lageklasse verändert werden.

Nachfolgend sind Beispiele aufgeführt, die eine Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen können. Diese Beispiele sind nicht abschließend. Sie ergänzen den qualifizierten Mietspiegel und dienen als Orientierungshilfe.

### Verminderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

- Über die generelle Lärmsituation in der Straße (Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm, Lärm großer Gewerbe- und Industriebetriebe) hinausgehende erhebliche und regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche z.B. durch Liefer- oder Kundenverkehr
- Gerüche (verursacht z.B. durch Gewerbe)
- Fenster mit Einfachverglasung
- Keine ausreichende Belichtung der Wohnräume
- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Innenliegendes Bad ohne ausreichende Belüftung
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) auf Putz, überwiegend sichtbar
- Kleiner Balkon oder zur Hauptstraße orientiert
- Fehlender zusätzlicher Abstellraum im Haus (Kellerraum, Dachbodenverschlag o.ä.)

## Erhöhung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

- Über die generelle Straßengestaltung hinausgehende Gestaltung der Straße (z.B. Straße als Allee gestaltet, Stichstraßen in Sackgassenlage)
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke, Ruhezonen oder aufwändig gestaltete Spielflächen)
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl am Haus vorhanden
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke vor 2009
- Heizung unterstützt durch regenerative Energieträger (bspw. Solarthermie/Erdwärme)
- Zusätzlicher Kamin oder Kaminofen
- Gäste-WC
- Zweites Badezimmer/Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Wohnung ist barrierearm erreichbar (Wohnung ist ohne Stufen erreichbar)
- Hochwertiger Laminatboden
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Einbruchhemmende Wohnungstür (mind. RC2 N)
- Zusätzlicher Einbruchschutz an Fenstern und Balkontüren (mind. RC2 N)
- moderne Grundrissgestaltung (z.B. offener Wohn-Essbereich)
- Wohnung wurde durch die Vermieterin oder den Vermieter tapeziert übergeben

## 10. Anwendungsbeispiel

Für eine Wohnung mit den folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

- Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses
- Baujahr 1960
- Überwiegende Lageklasse nach Anlage: 4
- Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>
- Gasetagenheizung in allen Räumen
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
- (nachträglicher) Einbau einer Wärmeschutzverglasung mit elektrisch betriebenen Rollläden
- Küche von Vermieterinnen oder Vermietern mit Einbauküche ausgestattet (Herd, Spüle, Külschrank und Schränke)
- Bad im Jahr 2010 modernisiert
- Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich
- Balkon

Nachstehendes Berechnungsbeispiel beschreibt unter den Ziffern 1 bis 6 die Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Ziffer 7 bietet abschließend die Möglichkeit über die Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten (siehe Kapitel 9) die objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.



**Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**  
**Fett umrandete Felder ausfüllen / berechnen**

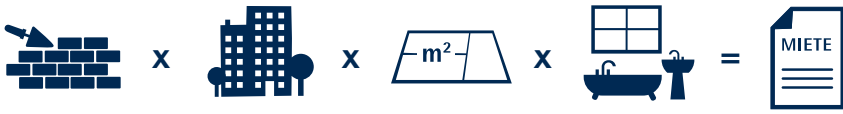
Berechnungsschritte	Punkte bzw. €/m <sup>2</sup>		Feld
<b>1. Ermittlung des Basiswertes aus Tabelle 1</b>			
Baujahr	1960	6,27	A
<b>2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2</b>			
Lageklasse	4	108	B
<b>3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3</b>			
Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze m <sup>2</sup> gerundet)	80	98	C
<b>4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4</b>			
	Punkte		
Art und Ausstattung der Wohnung	Tab. 4	hier	
<b>1. Art der Wohnung</b>			
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	7	0	
b) Souterrain-Wohnung	-5	0	
c) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss im Sinne dieses Mietspiegels)	-4	0	
<b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>			
a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert <1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig	3	3	
b) Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)			
(1) Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009	2	0	
(2) Außenwände zwischen 1995 und 2013	3	0	
(3) Außenwände ab 2014	8	0	
<b>3. Heizung</b>			
a) Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschlusstechnik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	1	0	
b) Elektrospeicherheizung	-5	0	
c) Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	2	0	

Fortsetzung Art und Ausstattung der Wohnung	Punkte		Feld
	Tab. 4	hier	
<b>4. Küche</b>			
a) Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	1	0	
b) Warmwasserbereitung in der Küche			
(1) kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	1	0	
(2) Untertischgerät	-1	0	
(3) Boiler	-5	0	
c) Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)	8	8	
<b>5. Badezimmer</b>			
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitäröbekten)			
(1) 2002 bis 2013	2	2	
(2) ab 2014	3	0	
<b>6. Nutzbare Außenflächen</b>			
a) kein Balkon / Loggia / Dachterrasse oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln) oder keine Terrasse	-4	0	
b) Garten zur alleinigen Nutzung (nicht anwendbar in Kombination mit 6.a)	7	0	
c) Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	1	0	
<b>7. Oberböden/Bodenbelag (mind. 50 % der Wohnräume ohne Küche und Badezimmer)</b>			
a) Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-3	0	
b) Keramik / Fliesen / Kachelboden	2	0	
c) hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)	2	0	
d) Parkett / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	5	5	
<b>8. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>			
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	3	0	
b) Wohnung barrierearm (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	1	0	
c) videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner	3	0	
d) ein oder mehrere gefangene Räume; Wohnräume (nicht Flur, Bad, WC oder Abstellraum) die nur durch einen anderen Wohnraum betreten werden können.	-1	0	
e) überwiegend Rollläden/Fensterläden	1	0	
f) vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	3	0	
Summe aller Punkte aus Tabelle 4		18	<b>D</b>
<b>5. Punkte aus Feld D + 97 (Basispunktzahl) =</b>		<b>115</b>	<b>E</b>

6. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete						
Basiswert	Faktor Lageklasse	Faktor Wohnfläche	Faktor Art & Ausstattung	Miete in €/m <sup>2</sup>		
Feld A	Feld B	Feld C	Feld E			
6,27	x 108	/100 x 98	/100 x 115	=	7,63	F
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt</b>						
		Wohnfläche m <sup>2</sup>	Feld F	=	Miete in €	G
		80	x 7,63	=	610,40	
<b>7. Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete</b>						
Ggf. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten (maximal -10/+13 Punkte)						
<b>Merkmal / Besonderheit, Begründung</b>				<b>Punkte</b>	<b>Feld</b>	
Elektrisch betriebene Rollläden				2		
Summe der Punkte (maximal -10/+13 Punkte)				2	H	
Punkte aus Feld H + 100 =				102	I	
<b>Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete</b>						
		Feld F	Feld I	=	Miete in €/m <sup>2</sup>	
		7,63	x 102	=	7,78	J
<b>Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt</b>						
		Wohnfläche m <sup>2</sup>	Feld J	=	Miete in €	K
		80	x 7,78	=	622,40	

## 11. Eigene Berechnung

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung kann das nachfolgende Formular verwendet werden.

				
<b>Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete</b> <b>Fett umrandete Felder ausfüllen / berechnen</b>				
<b>Berechnungsschritte</b>		<b>Punkte bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>Feld</b>
<b>1. Ermittlung des Basiswertes aus Tabelle 1</b>				
<b>Baujahr</b>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<b>A</b>
<b>2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2</b>				
<b>Lageklasse</b>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<b>B</b>
<b>3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3</b>				
<b>Wohnfläche</b> (kaufmännisch auf ganze m <sup>2</sup> gerundet)	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<b>C</b>
<b>4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4</b>				
		<b>Punkte</b>		
<b>Art und Ausstattung der Wohnung</b>		<b>Tab. 4</b>	<b>hier</b>	
<b>1. Art der Wohnung</b>				
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	7	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
b) Souterrain-Wohnung	-5	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
c) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen; bei einem Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss im Sinne dieses Mietspiegels)	-4	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
<b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>				
a) Wärmeschutzverglasung (U-Wert <1,9, vorgeschrieben seit 1995) und höherwertig	3	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
b) Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV)				
(1) Dach oder oberste Geschossdecke ab 2009	2	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
(2) Außenwände zwischen 1995 und 2013	3	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
(3) Außenwände ab 2014	8	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
<b>3. Heizung</b>				
a) Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) bzw. der Fernwärmeanschluss-technik ab 2014 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	1	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
b) Elektrospeicherheizung	-5	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
c) Fußbodenheizung (nicht anwendbar sofern über Elektrospeicherheizung betrieben)	2	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	



Fortsetzung Art und Ausstattung der Wohnung	Punkte		Feld
	Tab. 4	hier	
<b>4. Küche</b>			
a) Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	1		
b) Warmwasserbereitung in der Küche			
(1) kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	1		
(2) Untertischgerät	-1		
(3) Boiler	-5		
c) Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)	8		
<b>5. Badezimmer</b>			
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließen und Erneuerung von Sanitärprojekten)			
(1) 2002 bis 2013	2		
(2) ab 2014	3		
<b>6. Nutzbare Außenflächen</b>			
a) kein Balkon / Loggia / Dachterrasse oder nur Austritt (kein ausreichender Platz zum Stellen von Balkonmöbeln) oder keine Terrasse	-4		
b) Garten zur alleinigen Nutzung (nicht anwendbar in Kombination mit 6.a)	7		
c) Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung mehrerer Mietparteien	1		
<b>7. Oberböden/Bodenbelag (mind. 50 % der Wohnräume (ohne Küche und Badezimmer))</b>			
a) Oberböden nicht vom Vermieter gestellt oder einfacher PVC-Bodenbelag	-3		
b) Keramik / Fliesen / Kachelboden	2		
c) hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)	2		
d) Parkett / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	5		
<b>8. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>			
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	3		
b) Wohnung barrierearm (z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, vergrößerte Türbreiten)	1		
c) videogestützte Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner	3		
d) ein oder mehrere gefangene Räume; Wohnräume (nicht Flur, Bad, WC oder Abstellraum) die nur durch einen anderen Wohnraum betreten werden können.	-1		
e) Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	1		
f) vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	3		
Summe aller Punkte aus Tabelle 4			<b>D</b>
<b>5. Punkte aus Feld D + 97 (Basispunktzahl) =</b>			<b>E</b>

6. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete					
Basiswert	Faktor Lageklasse	Faktor Wohnfläche	Faktor Art & Ausstattung	Miete in €/m <sup>2</sup>	
Feld A	Feld B	Feld C	Feld E		
<input type="text"/>	x <input type="text"/>	/100 x <input type="text"/>	/100 x <input type="text"/>	/100 = <input type="text"/>	F
<b>Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt</b>					
		Wohnfläche m <sup>2</sup>	Feld F	Miete in €	
		<input type="text"/>	x <input type="text"/>	= <input type="text"/>	G
<b>7. Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete</b>					
Ggf. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten (maximal -10/+13 Punkte)					
<b>Merkmal / Besonderheit, Begründung</b>				<b>Punkte</b>	<b>Feld</b>
Summe der Punkte (maximal -10/+13 Punkte)					H
Punkte aus Feld H + 100 =					I
<b>Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete</b>					
		Feld F	Feld I	Miete in €/m <sup>2</sup>	
		<input type="text"/>	x <input type="text"/>	/100 = <input type="text"/>	J
<b>Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt</b>					
		Wohnfläche m <sup>2</sup>	Feld J	Miete in €	
		<input type="text"/>	x <input type="text"/>	= <input type="text"/>	K

## **Impressum**

**Herausgeberin** Stadt Essen - Der Oberbürgermeister -  
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement  
45121 Essen

**Kontakt** 0201/88-68505  
für Auskünfte zur Handhabung des Mietspiegels; keine Rechts-  
oder Fachberatung zu konkreten Einzelfällen  
E-Mail [mietspiegel@amt68.essen.de](mailto:mietspiegel@amt68.essen.de)

**Erhältlich** im Internet unter [www.mietspiegel.essen.de](http://www.mietspiegel.essen.de)  
Der Mietspiegel ist ausschließlich als PDF-Download-Dokument  
verfügbar.  
Nachdruck – auch auszugsweise – und Wiedergabe einzelner  
Daten mit Quellenangabe gestattet.

**Datenerhebung  
und Auswertung** InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum

**Redaktion und  
Layout** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt  
Essen, mit freundlicher Unterstützung des Amtes für Geoinfor-  
mation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen