

Mietspiegel 2022 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen



Gültig ab 1. August 2022

**STADT
ESSEN**

**Amt für Stadterneuerung
und Bodenmanagement**

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen

gültig ab 1. August 2022; die Laufzeit endet am 31. Juli 2024

Stichtag der Datenerhebung 1. Januar 2020

Fortschreibung basierend auf dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex.

Der vorliegende Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des Arbeitskreises Mietspiegel.

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

1. Allgemeines	4
2. Anwendungsbereich des Mietspiegels	4
3. Mietbegriff	5
4. Aufbau des Mietspiegels	5
5. Basiswert	6
6. Einfluss der Wohnlage	7
7. Einfluss der Wohnfläche	8
8. Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inkl. Energetik	9
9. Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale und Besonderheiten	11
10. Anwendungsbeispiel	12
11. Eigene Berechnung	16

zugehörige Anlage: Straßenverzeichnis mit Lageeinstufungen

1. Allgemeines

Der Mietspiegel ist nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und der Mieter*innen 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 Mietspiegel 2020 wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und durch die dem Arbeitskreis angehörenden Interessensvertreter*innen der Vermieter*innen und der Mieter*innen 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 beziehungsweise Grundmiete nach dem 1. Januar 2016 vereinbart oder geändert worden ist.

Die Erhebung für den Mietspiegel wurde mittels standardisierten Fragebogens bei Vermieter*innen und Mieter*innen 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.

Der vorliegende Mietspiegel 2022 basiert auf den Angaben des Essener Mietspiegels 2020, die anhand des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben wurden. Zugrunde gelegt wurden die Indexwerte zum Stichmonat der Erhebung im Januar 2020 (105,2) und nach Ablauf von zwei Jahren im Januar 2022 (111,5).

Der Mietspiegel 2022 wurde durch die dem Arbeitskreis angehörenden Interessensvertreter*innen der Vermieter*innen und der Mieter*innen anerkannt und gilt damit weiter als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB.

2. Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Essen im Wohnflächenbereich von 25 m² bis 150 m². 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 sind 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 Quadratmeter**. 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 Allgemeinstrom.

4. Aufbau des Mietspiegels

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4. Mithilfe 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 Quadratmeter in Abhängigkeit vom Baujahr angegeben (= Basiswert).

Mithilfe 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 m² und 150 m² 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

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

Der Mietwert wird wie folgt berechnet:



5. Basiswert

Tabelle 1	
Basiswert	
Tatsächliches Baujahr	Euro/m ²
bis 1918	6,97
1919 bis 1960	6,65
1961 bis 1967	6,91
1968 bis 1977	7,12
1978 bis 1994	7,56
1995 bis 2001	8,08
2002 bis 2008	8,43
ab 2009	8,95
Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.	

Erläuterungen zum Basiswert

Der Basiswert entspricht der auf den Quadratmeter 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 kernsaniert 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 gegebenenfalls der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; gegebenenfalls 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

Tabelle 2	
 Wohnlage	
Lageklasse	Punkte
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 beziehungsweise 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). Neue Straßen bzw. Straßenabschnitte wurden mit der in der Dokumentation beschriebenen mathematischen Formel ergänzt.

7. Einfluss der Wohnfläche

		Tabelle 3	
Wohnfläche			
Wohnfläche m ²	Punkte	Wohnfläche m ²	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 Quadratmeter zu runden.

8. Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inklusive 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.

 Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.		Tabelle 4
Weitere Merkmale		
Art und Ausstattung der Wohnung		Punkte
1. Art der Wohnung		
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung von maximal 50 m ² 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
2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)		
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 Geschosdecke ab 2009		2
(2) Außenwände zwischen 1995 und 2013		3
(3) Außenwände ab 2014		8
3. Heizung		
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
4. Küche		
a) Wohnküche (Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität; der Küchenraum erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche)		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
5. Badezimmer		
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitäröbekten)		
(1) 2002 bis 2013		2
(2) ab 2014		3

6. Nutzbare Außenflächen	
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
7. Oberböden/Bodenbelag (mindestens 50 % der Wohnräume (ohne Küche und Badezimmer))	
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
8. Weitere Ausstattungsmerkmale	
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	3
b) Wohnung barrierearm (beispielsweise bodengleiche Dusche (maximal 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

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 Vermieter*innen eingebrachte Ausstattungen.

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale liegen den Wohnungen als Referenz zugrunde:

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

9. Berücksichtigung weiterer individueller 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 Spannwert +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 Punktezahl 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 beispielsweise durch Liefer- oder Kundenverkehr
- Gerüche (verursacht beispielsweise durch Gewerbe)
- Fenster mit Einfachverglasung
- Keine ausreichende Belichtung der Wohnräume
- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine vom Vermieter gestellte Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit in der Küche
- Innenliegendes Bad ohne ausreichende Belüftung
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) auf Putz, überwiegend sichtbar
- Einfacher Teppichboden
- Kleiner Balkon oder zur Hauptstraße orientiert
- Fehlender zusätzlicher Abstellraum im Haus (Kellerraum, Dachbodenverschlag oder Ähnliches)

Erhöhung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

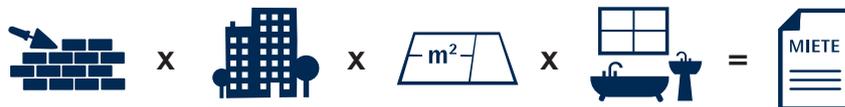
- Über die generelle Straßengestaltung hinausgehende Gestaltung der Straße (beispielsweise Straße als Allee gestaltet, Stichstraßen in Sackgassenlage)
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (beispielsweise Sitzbänke, Ruhezonen oder aufwändig gestaltete Spielflächen)
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl am Haus vorhanden
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke vor 2009
- Heizung unterstützt durch regenerative Energieträger (beispielsweise 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 (mindestens RC2 N)
- Zusätzlicher Einbruchschutz an Fenstern und Balkontüren (mindestens RC2 N)
- moderne Grundrissgestaltung (beispielsweise offener Wohn-Essbereich)
- Wohnung wurde durch den/die Vermieter*in 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 m²
- 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, Kühlschrank und Schränke)
- Bad im Jahr 2010 modernisiert
- Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich
- Balkon

Nachstehendes Berechnungsbeispiel beschreibt unter den Ziffern 1 bis 7 die Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Ziffer 8 bietet abschließend die Möglichkeit über die Berücksichtigung weiterer individueller 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 ²		Feld
1. Ermittlung des Basiswertes aus Tabelle 1				
Baujahr	1960		6,65	A
2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2				
Lageklasse	4		108	B
3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3				
Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze Quadratmeter gerundet)	80		98	C
4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4				
		Punkte		
Art und Ausstattung der Wohnung		Tab. 4	hier	
1. Art der Wohnung				
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung von maximal 50 m ² 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	
2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)				
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	
3. Heizung				
a) Austausch des Heizungskessels beziehungsweise des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) beziehungsweise 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	

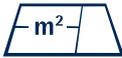
Fortsetzung Art und Ausstattung der Wohnung	Punkte		
	Tab. 4	hier	
4. Küche			
a) Wohnküche (Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität; der Küchenraum erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche)	1	0	
b) Warmwasserbereitung in der Küche			
(1) kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	1	0	
(2) Untertischgerät	-1	0	
(3) Boiler	-5	0	
c) Einbauküche (vom Vermieter ohne eigenständige Mietzahlung gestellt)	8	8	
5. Badezimmer			
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärprojekten)			
(1) 2002 bis 2013	2	2	
(2) ab 2014	3	0	
6. Nutzbare Außenflächen			
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	
7. Oberböden/Bodenbelag (mindestens 50 % der Wohnräume (ohne Küche und Badezimmer))			
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	
8. Weitere Ausstattungsmerkmale			
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	3	0	
b) Wohnung barrierearm (beispielsweise bodengleiche Dusche (maximal 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) Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	1	1	
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		19	D
5. Punkte aus Feld D + 97 (Basispunktzahl) =		116	E

6. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche					
Basiswert	Faktor Lageklasse	Faktor Wohnfläche	Faktor Art & Ausstattung	Miete in €/m ²	
Feld A	Feld B	Feld C	Feld E		
6,65	x 108	/100 x 98	/100 x 116	=	8,16
					F
7. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt					
	Wohnfläche m ²	Feld F		Miete in €	
	80	x 8,16	=	652,80	G
8. Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete					
Gegebenenfalls Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale und Besonderheiten (bis zu maximal -10 Punkte und bis zu maximal +13 Punkte in Summe)					
Merkmal/Besonderheit, Begründung				Punkte	Feld
Elektrisch betriebene Rollläden				2	
Summe der Punkte (maximal -10/+13 Punkte)				2	H
Punkte aus Feld H + 100 =				102	I
Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete					
	Feld F	Feld I		Miete in €/m ²	
	8,16	x 102	/100 =	8,32	J
Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt					
	Wohnfläche m ²	Feld J		Miete in €	
	80	x 8,32	=	665,60	K

11. Eigene Berechnung

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


x

x

x

=


Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
Fett umrandete Felder ausfüllen / berechnen

Berechnungsschritte	Punkte bzw. €/m ²		Feld
1. Ermittlung des Basiswertes aus Tabelle 1			
Baujahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	A
2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2			
Lageklasse	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	B
3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3			
Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze Quadratmeter gerundet)	<input style="width: 50px;" type="text"/>	<input style="width: 50px;" type="text"/>	C
4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4			
	Punkte		
Art und Ausstattung der Wohnung	Tab. 4	hier	
1. Art der Wohnung			
a) Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung von maximal 50 m ² 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"/>
2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)			
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"/>
3. Heizung			
a) Austausch des Heizungskessels beziehungsweise des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) beziehungsweise der Fernwärmeanschlusstechnik 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		
	Tab. 4	hier	
4. Küche			
a) Wohnküche (Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität; der Küchenraum erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche)	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		
5. Badezimmer			
a) Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)			
(1) 2002 bis 2013	2		
(2) ab 2014	3		
6. Nutzbare Außenflächen			
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		
7. Oberböden/Bodenbelag (mindestens 50 % der Wohnräume (ohne Küche und Badezimmer))			
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		
8. Weitere Ausstattungsmerkmale			
a) Aufzug (in Gebäuden bis maximal fünf Obergeschosse)	3		
b) Wohnung barrierearm (beispielsweise bodengleiche Dusche (maximal 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			D
5. Punkte aus Feld D + 97 (Basispunktzahl) =			E

6. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche					
Basiswert	Faktor Lageklasse	Faktor Wohnfläche	Faktor Art & Ausstattung	Miete in €/m ²	
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
7. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt					
Wohnfläche m ²		Feld F	=	Miete in €	G
<input type="text"/>		x <input type="text"/>	=	<input type="text"/>	
8. Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete					
Gegebenenfalls Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale und Besonderheiten (bis zu maximal -10 Punkte und bis zu maximal +13 Punkte in Summe)					
Merkmal/Besonderheit, Begründung				Punkte	Feld
Elektrisch betriebene Rollläden					
Summe der Punkte (maximal -10/+13 Punkte)					H
Punkte aus Feld H + 100 =					I
Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete					
Feld F		Feld I	=	Miete in €/m ²	
<input type="text"/>	x <input type="text"/>	/100 =	<input type="text"/>		J
Objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt					
Wohnfläche m ²		Feld J	=	Miete in €	K
<input type="text"/>		x <input type="text"/>	=	<input type="text"/>	

	Impressum
Herausgeberin	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Kontakt	0201 88-68505 mietspiegel@amt68.essen.de für Auskünfte zur Handhabung des Mietspiegels; keine Rechts- oder Fachberatung zu konkreten Einzelfällen
Erhältlich	im Internet unter www.mietspiegel.essen.de Der Mietspiegel ist ausschließlich als PDF-Download-Dokument verfügbar. Nachdruck - aus auszugsweise - und Wiedergabe einzelner Daten mit Quellenangabe gestattet.
Datenerhebung und Auswertung	InWIS Forschung & Beratung GmbH Springorumallee 20a 44795 Bochum
Redaktion und Satz	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen mit freundlicher Unterstützung des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Kataster
Titelfoto	Robert Herhold - stock.adobe.com
Stand	Juli 2022

