

# Mietspiegel 2016



## für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen

Gültig ab 01. März 2016

Amt für  
Stadterneuerung  
und Bodenmanagement

STADT  
ESSEN



Foto: Ralf Schultheiss

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,  
liebe Essenerinnen und Essener,

aktuelle Mietdaten bilden die Grundlage des neuen Mietspiegels 2016 der Stadt Essen. Er gibt das ortsübliche Niveau der Mietpreise wieder und hilft, anhand objektiver Kriterien angemessene Mieten zu vereinbaren.

Um die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt noch besser zu beschreiben, präsentiert sich der vorliegende Mietspiegel in einem neuen Gewand mit zusätzlichen Elementen. Dazu gehört unter anderem, dass nunmehr jede Straße einer Lageklasse zugeordnet ist. Um den energetischen Zustand einer Wohnung, insbesondere auch nach Sanierung abzubilden, wurden in den neuen Mietspiegel entsprechende Merkmale (z.B. Dämmung, Energieverbrauchs- bzw. Energiebedarfskennwert) aufgenommen.

Grundlage des vorliegenden Mietspiegels ist eine Befragung von Mietern und Vermietern im Sommer 2015. Die Befragung ergab Angaben für zirka 5.600 Wohnungen im Essener Stadtgebiet; dafür an dieser Stelle ein herzlicher Dank an alle, die sich beteiligt haben.

Das renommierte GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat die Auswertung der Daten im Auftrag der Stadt Essen übernommen. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte schließlich durch den Arbeitskreis Mietspiegel. Zum Arbeitskreis gehören Verbände der Mieter und Vermieter sowie die Stadt Essen und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen. Für die gute Zusammenarbeit danke ich ebenfalls herzlich.

Als Ergebnis liegt nunmehr ein qualifizierter Mietspiegel nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches vor, der eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt. Der Mietspiegel trägt so zu einem transparenten Mietwohnungsmarkt in Essen bei – und dies gleichermaßen für Mieter und Vermieter.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Kufen

Oberbürgermeister der Stadt Essen

# Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen

gültig ab 01. März 2016

durch den Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen am 12. Februar 2016

Stichtag der Datenerhebung 01. Juli 2015

## Mitglieder des Arbeitskreises:

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Essen e.V.
- Mieterschutzverein Groß-Essen e.V.
- Mieterschutzverein Ruhr e.V.
- Mieterverein Steele und Umgegend 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	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 inklusive Energetik	Seite	9
9.	Berücksichtigung weiterer Merkmale und von Besonderheiten	Seite	10
10.	Anwendungsbeispiel	Seite	11
11.	Eigene Berechnung	Seite	14
	Impressum	Seite	16

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 Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Er erhöht die Markttransparenz und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern, 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 2016 wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel erstellt. Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d BGB ein qualifizierter Mietspiegel. Stichtag der Datenerhebung ist der 1. Juli 2015. Für den Mietspiegel wurden nur Mietverhältnisse herangezogen, in denen die Nettokaltmiete bzw. Grundmiete nach dem 1. Juli 2011 vereinbart oder geändert worden ist.

Die Basis für den Mietspiegel bildet eine repräsentative Zufallsstichprobe mit 4.452 Datensätzen, die sowohl von Mietern als auch Vermietern stammen. Die Mieter- und Vermieterbefragungen wurden mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Für die Auswertung der erhobenen Daten wurde die Regressionsmethode angewandt.

## 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 Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Dachgeschoss-, Maisonette-, und Penthouse-Wohnungen ebenso wie Einzelzimmer-Appartements, die in dieser Größenspanne liegen. Der Mietspiegel gilt insbesondere **nicht** für:

- Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (etwa Sozialwohnungen)
- Wohnungen, die vermietet nicht mit einem Bad ausgestattet sind
- 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 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 Lage der jeweiligen Wohnung im Stadtgebiet in die Mietberechnung einbezogen. Je nach Lageeinstufung (Lageklassen 1 bis 5) werden 91 bis 110 Punkte vergeben. Die Lageeinstufung kann der 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. 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 Tabelle 5 wird anhand eines Berechnungsschemas beispielhaft die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung ermittelt. Für die Berechnung der Nettokaltmiete einer speziellen Wohnung ist in Tabelle 6 (Eigene Berechnung) eine leere Berechnungstabelle abgebildet, in die individuelle Werte eingetragen werden können.


Die Nettokaltmiete setzt sich zusammen aus

		m <sup>2</sup>	
<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:

$$\begin{array}{c}
 \text{Icon: Construction worker} \\
 \times \\
 \text{Icon: House in forest} \\
 \times \\
 m^2 \\
 \times \\
 \text{Icon: Bathroom} \\
 = \\
 \text{Icon: Document labeled MIETE}
 \end{array}$$

## 5. Basiswert

 Tabelle 1	
Basiswert	
Tatsächliches Baujahr	Euro/m <sup>2</sup>
bis 1918	5,61
1919 bis 1960	5,77
1961 bis 1967	5,83
1968 bis 1977	5,94
1978 bis 1994	6,45
1995 bis 2001	7,17
2002 bis 2008	7,69
ab 2009	8,46

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. Kapitel 8 („Einfluss weiterer Merkmale“) beschreibt den Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung inklusive Energetik.

## 6. Einfluss der Wohnlage

 <b>Tabelle 2</b>	
<b>Wohnlage</b>	
<b>Lageklasse</b>	<b>Punkte</b>
1	91
2	94
3	100
4	107
5	110

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

### Erläuterungen zur Wohnlage

Tabelle 2 weist fünf Lageklassen auf. Im zugehörigen Straßenverzeichnis (Anlage) ist die überwiegende Lageklasse einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts angegeben.

Zur Zuordnung der Wohnungen zu den Lageklassen wurden zahlreiche mögliche Einflussgrößen (Indikatoren) auf Signifikanz geprüft. Dabei haben sich die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen zum 01.01.2015 ermittelten Bodenrichtwerte für Wohnbauland ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) als maßgeblicher Faktor herausgestellt. Eine untergeordnete Rolle spielten der Einfluss aus der Lärmkartierung ([https://www.essen.de/leben/umwelt/laerm/Laerm\\_Kartierung.de.html](https://www.essen.de/leben/umwelt/laerm/Laerm_Kartierung.de.html)) und ein Sozialindikator (Personen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung am 31.12.2013 ([https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/Soziales\\_Gesundheit.pdf](https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/Soziales_Gesundheit.pdf)) Seite 56).

Im Einzelfall ist eine Anpassung der Lageeinstufung möglich, insbesondere wenn eine Wohnung im Gegensatz zu der überwiegenden Zahl der Wohnungen in einer Straße einer anderen Umgebungslärmbelastung ausgesetzt ist. Eine solche Lagekorrektur ist am Ende der Mietberechnung möglich (siehe Kapitel 9).


## 7. Einfluss der Wohnfläche

<b>m<sup>2</sup></b>		<b>Tabelle 3</b>	
<b>Wohnfläche</b>			
<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Punkte</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Punkte</b>
25-26	116	56-60	99
27	115	61-85	98
28	114	86-91	99
29	113	92-96	100
30	112	97-101	101
31-32	111	102-105	102
33	110	106-109	103
34-35	109	110-112	104
36	108	113-116	105
37-38	107	117-120	106
39-40	106	121-124	107
41-42	105	125-128	108
43-44	104	129-132	109
45-46	103	133-137	110
47-48	102	138-143	111
49-51	101	144-150	112
52-55	100		

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

<b>Tabelle 4</b>	
	
<b>Weitere Merkmale</b>	Das Einrechnen von Zwischenwerten ist nicht zulässig. Abweichungen können am Ende der Mietberechnung berücksichtigt werden.
<b>Art und Ausstattung der Wohnung</b>	<b>Punkte</b>
<b>1. Art der Wohnung</b>	
a) Einfamilienhaus	5
b) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschräge)	-4
<b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>	
a) Einbau neuer Fenster ab 2009	3
b) Mindestens eine der drei Dämm-Maßnahmen wurde durchgeführt: (1) Außenwand wurde ab 2009 mindestens 6 cm gedämmt (2) Dach wurde ab 2009 mindestens 13 cm gedämmt (3) Oberste Geschossdecke wurde ab 2009 mindestens 13 cm gedämmt	7
c) Energieausweis (1) Energieverbrauchskennwert einschließlich Warmwasserbereitung < 100 kWh/m <sup>2</sup> a <b>oder</b> (2) Energieverbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung < 80 kWh/m <sup>2</sup> a <b>oder</b> (3) Energiebedarfskennwert < 120 kWh/m <sup>2</sup> a	2
<b>3. Heizung und Warmwasser (siehe unten, Hinweis 1)</b>	
a) Warmwasserbereitung kombiniert mit Heizung/Etagenheizung	3
b) Einbau bzw. Modernisierung der Heizungsanlage oder/und des Warmwasserbereiters ab 2009 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	4
c) Einzelöfen (zimmerweise – einschließlich Elektrospeicherheizung nicht in allen Räumen der Wohnung)	-4
d) Keine vom Vermieter gestellte Heizung	-20
<b>4. Küche und Bad</b>	
a) Keine Warmwasserversorgung in der Küche	-4
b) Einbauküche mit Herd, Spüle, Kühlschrank sowie Schränken (Punktevergabe nur, wenn im Mietvertrag hierfür keine eigenständige Mietzahlung vereinbart ist)	3
c) Keine keramischen Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag im Bad	-5
d) Keine moderne Badausstattung (siehe unten, Hinweis 2)	-3
<b>5. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>	
a) Ein Wohnraum ist größer als 40 m <sup>2</sup> (bei Wohnungen mit mind. 2 Wohnräumen)	8
b) Kein Balkon/Terrasse/Loggia/Wintergarten/ Dachgarten/ Dachterrasse	-5
c) Durchgangszimmer (Zimmer, durch die andere (Wohn-) Räume betreten werden können)	-3
d) Keine Gegensprechanlage	-2
e) Überwiegend (mind. 50 %, Küche und Bad nicht mitgerechnet) Parkett-, Kork-, Naturstein- oder Marmorboden	6
f) Überwiegend (mind. 50 %, Küche und Bad nicht mitgerechnet) Laminat- oder Fliesen-/Kachelboden	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 vom Vermieter** eingebrachte Ausstattungen.

### Hinweis 1: Heizung und Warmwasser

Standards sind

- Zentral- oder Etagenheizung (einschließlich Elektrospeicherheizung in allen Räumen der Wohnung)
- Keine zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

### Hinweis 2: Keine moderne Badausstattung

Die Voraussetzung für den Punktabzug liegt in der Regel vor, wenn das Bad vor 1995 erstellt oder modernisiert wurde.

## 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 2016 beträgt die statistisch ermittelte Mietpreisspanne  $\pm 13$  Prozent. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der vorstehenden Tabellen ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu  $\pm 13$  Prozent verändert werden kann, um Merkmale oder sonstige Besonderheiten zu berücksichtigen, die in den Tabellenwerten noch nicht berücksichtigt wurden. Für die praktische Anwendung können die als Spanne ermittelten  $\pm 13$  Prozentpunkte mit hinreichender mathematischer Genauigkeit durch Punkte ersetzt werden, wie sie bei der Einstufung anderer Merkmale verwendet werden.

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Abweichung der speziellen Wohnung von der in der Anlage angegebenen Lageklasse. Dabei darf die Punktzahl nach Tabelle 2 höchstens um die Punktdifferenz bis zur nächst höheren oder niedrigeren Lageklasse verändert werden. An dieser Stelle sind auch Zwischenwerte zulässig. Der Punktwert der Lageklasse 1 darf maximal um 3 Punkte unterschritten, der Punktwert der Lageklasse 5 maximal um 3 Punkte überschritten werden.

### Beispiele (nicht abschließend)

- 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)
  - Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke und Ruhezonen)
2. Es sind Merkmale vorhanden, die nicht von den Tabellen 1 und 4 erfasst werden und/oder Qualität und/oder Zustand eines oder mehrerer der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnungsmerkmale weichen **erheblich** vom heute üblichen Standard ab.

### Beispiele (nicht abschließend)

- Barrierearmer Zugang (z.B. Hauseingang oder Wohnungszugang)
- Barrierearme Wohnung (z.B. bodengleiche Dusche)
- Durchgeführte Dämmmaßnahmen (Außenwände, Dach oder oberste Geschossdecke) zwischen 2002 und 2008
- 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 wie z.B. 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. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen.
- Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen
- Gäste-WC
- Video-Gegensprechanlage
- (Elektrisch betriebene) Rollläden
- Einbruchhemmende Wohnungs- und/oder Haustür
- Fußbodenheizung
- Alleinige Gartennutzung
- Hochwertig aufbereitete Holzdielen
- Zusätzlicher Kamin oder Kaminofen
- Fenster mit Einfachverglasung
- Kleiner Balkon zur Hauptstraße orientiert
- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) auf Putz, überwiegend sichtbar
- Fehlender zusätzlicher Abstellraum im Haus (Kellerraum, Dachbodenverschlag o.ä.)

**Diese Beispiele ergänzen den qualifizierten Mietspiegel und dienen als Orientierungshilfen.**

**Jede Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist eingehend zu begründen.**

## 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
- Energieverbrauchskennwert einschließlich Warmwasserbereitung 90 kWh/m<sup>2</sup>a
- Einbau neuer Fenster im Jahr 2011
- Küche vom Vermieter mit Einbauküche ausgestattet (Herd, Spüle, Kühlschrank und Schränke)
- Bad im Jahr 2010 modernisiert
- Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich
- Balkon

Nachstehende Tabelle 5 beschreibt unter den Ziffern 1 bis 7 die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ziffer 8 bietet abschließend die Möglichkeit weitere Merkmale und Besonderheiten (siehe Kapitel 9) zu berücksichtigen.






x

x
m<sup>2</sup>
x

=


Tabelle 5





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

Berechnungsschritte	Punkte bzw. €/m <sup>2</sup>	Feld
<b>1. Ermittlung des Basiswerts aus Tabelle 1</b>		
Baujahr	1960	5,77
<b>2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2</b>		
Lageklasse	4	107
<b>3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3</b>		
Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze m <sup>2</sup> gerundet)	80	98
<b>4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4:</b> <i>(Art und Ausstattung der Wohnung)</i>		
<b>1. Art der Wohnung</b>		
a) Einfamilienhaus	5	0
b) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschräge)	-4	0
<b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>		
a) Einbau neuer Fenster ab 2009	3	3
b) Mindestens eine der drei Dämm-Maßnahmen wurde durchgeführt:		
(1) Außenwand wurde ab 2009 mind. 6 cm gedämmt	7	0
(2) Dach wurde ab 2009 mindestens 13 cm gedämmt		
(3) Oberste Geschossdecke wurde ab 2009 mindestens 13 cm gedämmt		
c) Energieausweis		
(1) Energieverbrauchskennwert einschließlich Warmwasserbereitung <100 kWh/m <sup>2</sup> a <b>oder</b>	2	2
(2) Energieverbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung <80 kWh/m <sup>2</sup> a <b>oder</b>		
(3) Energiebedarfskennwert <120 kWh/m <sup>2</sup> a		
<b>3. Heizung und Warmwasser (siehe Hinweis 1, Kapitel 8)</b>		
a) Warmwasserbereitung kombiniert mit Heizung/ Etagenheizung	3	0
b) Einbau bzw. Modernisierung der Heizungsanlage oder/ und des Warmwasserbereiters ab 2009 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	4	0
c) Einzelöfen (zimmerweise – einschließlich Elektrospeicherheizung nicht in allen Räumen der Wohnung)	-4	0
d) Keine vom Vermieter gestellte Heizung	-20	0

Fortsetzung Art und Ausstattung der Wohnung		Punkte Tabelle 4	Punkte Beispiel	Feld
<b>4. Küche und Bad</b>				
a) Keine Warmwasserversorgung in der Küche		-4	<input type="text" value="0"/>	
b) Einbauküche mit Herd, Spüle, Kühlschrank sowie Schränken (Punktevergabe nur wenn im Mietvertrag hierfür <b>keine</b> eigenständige Mietzahlung vereinbart ist)		3	<input type="text" value="3"/>	
c) Keine keramischen Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag im Bad		-5	<input type="text" value="0"/>	
d) Keine moderne Badausstattung (siehe Hinweis 2, Kapitel 8)		-3	<input type="text" value="0"/>	
<b>5. Weitere Ausstattungsmerkmale</b>				
a) Ein Wohnraum ist größer als 40 m <sup>2</sup> (bei Wohnungen mit mindestens 2 Wohnräumen)		8	<input type="text" value="0"/>	
b) Kein Balkon/Terrasse/Loggia/Wintergarten/Dachgarten/Dachterrasse		-5	<input type="text" value="0"/>	
c) Durchgangszimmer (Zimmer, durch die andere (Wohn-) Räume betreten werden können)		-3	<input type="text" value="0"/>	
d) Keine Gegensprechanlage		-2	<input type="text" value="0"/>	
e) Überwiegend (mind. 50 %, Küche und Bad nicht mitgerechnet) Parkett-, Kork-, Naturstein- oder Marmorboden		6	<input type="text" value="6"/>	
f) Überwiegend (mind. 50 %, Küche und Bad nicht mitgerechnet) Laminat- oder Fliesen-/Kachelboden		3	<input type="text" value="0"/>	
Summe aller Punkte aus Tabelle 4			<input type="text" value="14"/>	<b>D</b>
<b>5. Punkte aus Feld D + 100 =</b>			<input type="text" value="114"/>	<b>E</b>
<b>6. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>				
Basiswert	Faktor Lageklasse	Faktor Wohnfläche	Faktor Art & Ausstattung	Miete in €/m <sup>2</sup>
<b>Feld A</b>	<b>Feld B</b>	<b>Feld C</b>	<b>Feld E</b>	
<input type="text" value="5,77"/> x	<input type="text" value="107"/> / 100 x	<input type="text" value="98"/> / 100 x	<input type="text" value="114"/> / 100 =	<input type="text" value="6,90"/> <b>F</b>
<b>7. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete insgesamt</b>				
	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Feld F	Miete in €	
	<input type="text" value="80"/> x	<input type="text" value="6,90"/> =	<input type="text" value="552"/> <b>G</b>	
<b>8. Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete</b>				
Ggf. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten (maximal ± 13 Punkte)				
Merkmal / Besonderheit, Begründung	Punkte	Feld		
Keine	0			
Summe der Punkte ( <b>maximal ±13 Punkte</b> )		0	<b>H</b>	
Punkte aus Feld H + 100 =		100	<b>I</b>	
Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche				
	Feld F	Feld I		
	<input type="text" value="6,90"/> x	<input type="text" value="100"/> / 100 =	<input type="text" value="6,90"/> <b>J</b>	
Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete				
	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Feld J	Miete in €	
	<input type="text" value="80"/> x	<input type="text" value="6,90"/> =	<input type="text" value="552"/> <b>K</b>	

## Eigene Berechnung

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung kann die nachfolgende Tabelle 6 verwendet werden.

  $\times m^2$   <span style="float: right;">Tabelle 6</span>		
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Fett umrandete Felder ausfüllen / berechnen		
Berechnungsschritte	Punkte bzw. €/m <sup>2</sup>	Feld
<b>1. Ermittlung des Basiswerts aus Tabelle 1</b>		
Baujahr	<input type="text"/>	A
<b>2. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 2</b>		
Lageklasse	<input type="text"/>	B
<b>3. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 3</b>		
Wohnfläche (kaufmännisch auf ganze m <sup>2</sup> gerundet)	<input type="text"/>	C
<b>4. Ermittlung der Punkte aus Tabelle 4: (Art und Ausstattung der Wohnung)</b>		
<b>1. Art der Wohnung</b>		
a) Einfamilienhaus	5	<input type="text"/>
b) Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschräge)	-4	<input type="text"/>
<b>2. Energetik (nur bei Baujahr vor 1995)</b>		
a) Einbau neuer Fenster ab 2009	3	<input type="text"/>
b) Mindestens eine der drei Dämm-Maßnahmen wurde durchgeführt:		
(1) Außenwand wurde ab 2009 mind. 6 cm gedämmt	7	<input type="text"/>
(2) Dach wurde ab 2009 mindestens 13 cm gedämmt		
(3) Oberste Geschossdecke wurde ab 2009 mindestens 13 cm gedämmt		
c) Energieausweis		
(1) Energieverbrauchskennwert einschließlich Warmwasserbereitung <100 kWh/m <sup>2</sup> a <b>oder</b>	2	<input type="text"/>
(2) Energieverbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung <80 kWh/m <sup>2</sup> a <b>oder</b>		
(3) Energiebedarfskennwert <120 kWh/m <sup>2</sup> a		
<b>3. Heizung und Warmwasser (siehe Hinweis 1, Kapitel 8)</b>		
a) Warmwasserbereitung kombiniert mit Heizung/ Etagenheizung	3	<input type="text"/>
b) Einbau bzw. Modernisierung der Heizungsanlage <b>oder/</b> und des Warmwasserbereiters ab 2009 bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995	4	<input type="text"/>
c) Einzelöfen (zimmerweise – einschließlich Elektrospeicherheizung nicht in allen Räumen der Wohnung)	-4	<input type="text"/>
d) Keine vom Vermieter gestellte Heizung	-20	<input type="text"/>

Fortsetzung Art und Ausstattung der Wohnung		Punkte	Ihre Punkte	Feld
		Tabelle 4		
4. Küche und Bad				
a) Keine Warmwasserversorgung in der Küche		-4	<input type="text"/>	
b) Einbauküche mit Herd, Spüle, Kühlschrank sowie Schränken (Punktevergabe nur wenn im Mietvertrag hierfür <b>keine</b> eigenständige Mietzahlung vereinbart ist)		3	<input type="text"/>	
c) Keine keramischen Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag im Bad		-5	<input type="text"/>	
d) Keine moderne Badausstattung (siehe Hinweis 2, Kapitel 8)		-3	<input type="text"/>	
5. Weitere Ausstattungsmerkmale				
a) Ein Wohnraum ist größer als 40 m <sup>2</sup> (bei Wohnungen mit mindestens 2 Wohnräumen)		8	<input type="text"/>	
b) Kein Balkon/Terrasse/Loggia/Wintergarten/Dachgarten/Dachterrasse		-5	<input type="text"/>	
c) Durchgangszimmer (Zimmer, durch die andere (Wohn-) Räume betreten werden können)		-3	<input type="text"/>	
d) Keine Gegensprechanlage		-2	<input type="text"/>	
e) Überwiegend (mind. 50 %, Küche und Bad nicht mitgerechnet) Parkett-, Kork-, Naturstein- oder Marmorboden		6	<input type="text"/>	
f) Überwiegend (mindestens 50 %, Küche und Bad nicht mitgerechnet) Laminat- oder Fliesen-/Kachelboden		3	<input type="text"/>	
Summe aller Punkte aus Tabelle 4			<input type="text"/>	D
5. Punkte aus Feld D + 100 =			<input type="text"/>	E
6. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche				
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
7. Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete insgesamt				
Wohnfläche m <sup>2</sup>		Feld F	Miete in €	
<input type="text"/>		x	<input type="text"/>	= <input type="text"/> G
8. Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete				
Ggf. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten (maximal ± 13 Punkte)				
Merkmal / Besonderheit, Begründung	Punkte	Feld		
Summe der Punkte ( <b>maximal ±13 Punkte</b> )			H	
Punkte aus Feld H + 100 =			I	
Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche				
Feld F		Feld I		
<input type="text"/>		x	<input type="text"/> / 100 =	<input type="text"/> J
Berechnung der objektbezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete				
Wohnfläche m <sup>2</sup>		Feld J	Miete in €	
<input type="text"/>		x	<input type="text"/>	= <input type="text"/> K

## **Impressum**

- Herausgeber:** Stadt Essen - Der Oberbürgermeister -  
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement  
45121 Essen
- Kontakt:** Für Auskünfte zur Handhabung des Mietspiegels; keine Rechts-  
oder Fachberatung zu konkreten Einzelfällen  
0201/88-62666
- 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 als digitales Arbeitsmittel konzipiert.

**Nachdruck – auch auszugsweise – und Wiedergabe einzelner Daten mit Quellenan-  
gabe gestattet.**

### **Datenerhebung und**

**Auswertung:** GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH  
Maurienstraße 5  
22305 Hamburg

**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