Qualifizierter Mietspiegel 2026 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen

Gültig ab 1. August 2026

STADT ESSEN

Inhalt

Seite

1. Allgemeine Informationen zum Mietspiegel 3
2. Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels 4
3. Anwendungsbereich des Mietspiegels 4
4. Mietbegriff 5
5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 5
   5.1 Schritt 1: Ermittlung der Basis-Nettomiete 5
   5.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen 7
   5.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 10
6. Spannbreite 11
7. Anwendungsbeispiel 12
8. Download und Online-Mietspiegel 14

Impressum

Herausgeberin Stadt Essen, Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung

Datenerhebung und Auswertung DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 16, 22761 Hamburg

Satz Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster

Titelfoto justhavealook/Getty Images

Stand Mai 2026

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Essen und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

1. Allgemeine Informationen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel Essen 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Essen erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Januar 2024 bis März 2024 bei Vermieterinnen*Vermietern von 17.243 mietspiegelrelevanten Haushalten zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung bei den Vermieterinnen*Vermietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das „Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt, die sich aus Interessensvertreterinnen*-vertretern der Mieter*innen, Vermieter*innen sowie sonstigen Mitgliedern zusammensetzt. Die Projektleitung lag beim Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung der Stadt Essen. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

Interessensvertreter*innen der Mieter*innen:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Essen e.V.
- Mieterschutzverein Ruhr e.V.

Interessensvertreter*innen der Vermieter*innen:

- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Haus & Grund Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Essen e.V.

Sonstige Mitglieder:

- Grundstücksbörse Ruhr e.V., Essen
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
- Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
- Stadt Essen, Amt für Grundstücksmanagement und Wohnraumförderung

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (ehemals Analyse & Konzepte immo.consult GmbH), Gasstraße 16, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Essen wurde auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) gemäß § 558d Abs. 2 BGB als Mietspiegel 2026 fortgeschrieben. Diese Fortschreibung tritt zum 01. August 2026 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft.

Der Mietspiegel 2026 wurde von den vorgenannten Interessensvertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

2. Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

3. Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m^2 und 160 m^2 einschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (beispielsweise Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studentenwohn- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (beispielsweise Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind.

4. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV).

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen beziehungsweise Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage beziehungsweise einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.
Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto- / Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

Schritt 1 Im ersten Schritt wird die Basis-Nettomiete (durchschnittliches Mietniveau) in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.

Schritt 2 Hier werden prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.

Schritt 3 Die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 werden zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

5.1 Schritt 1: Ermittlung der Basis-Nettomiete

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt die Basis-Nettomiete (durchschnittliches Mietniveau) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro Quadratmeter und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter.
- Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 Nr. 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche - ohne Berücksichtigung etwaiger Nachkommastellen - in die zutreffende Gruppe ein. Zum Beispiel sind Wohnungen von 27,00 m^2 bis 28,99 m^2 in der Gruppe 27 - 28 m^2 einzuordnen.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Wohnfläche in Feld A und die abgelesene Basismiete aus Tabelle 1 in Feld B der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m^2	Euro/m^2	m^2	Euro/m^2	m^2	Euro/m^2	m^2	Euro/m^2
25 - 26	10,14	59 - 60	6,82	93 - 94	7,15	127 - 128	7,51
27 - 28	9,53	61 - 62	6,81	95 - 96	7,18	129 - 130	7,51
29 - 30	9,04	63 - 64	6,81	97 - 98	7,22	131 - 132	7,51
31 - 32	8,64	65 - 66	6,81	99 - 100	7,25	133 - 134	7,51
33 - 34	8,29	67 - 68	6,82	101 - 102	7,28	135 - 136	7,50
35 - 36	8,01	69 - 70	6,83	103 - 104	7,31	137 - 138	7,50
37 - 38	7,77	71 - 72	6,85	105 - 106	7,33	139 - 140	7,49
39 - 40	7,57	73 - 74	6,87	107 - 108	7,36	141 - 142	7,48
41 - 42	7,40	75 - 76	6,89	109 - 110	7,38	143 - 144	7,48
43 - 44	7,27	77 - 78	6,91	111 - 112	7,40	145 - 146	7,48
45 - 46	7,16	79 - 80	6,94	113 - 114	7,42	147 - 148	7,48
47 - 48	7,07	81 - 82	6,96	115 - 116	7,45	149 - 150	7,49
49 - 50	7,00	83 - 84	7,00	117 - 118	7,47	151 - 152	7,51
51 - 52	6,93	85 - 86	7,03	119 - 120	7,48	153 - 154	7,53
53 - 54	6,89	87 - 88	7,06	121 - 122	7,49	155 - 156	7,57
55 - 56	6,86	89 - 90	7,09	123 - 124	7,50	157 - 158	7,62
57 - 58	6,83	91 - 92	7,12	125 - 126	7,51	159 - 160	7,69

5.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Wohnungstyp, Wohnungsausstattung, Heizung, Modernisierung, Wohnlage und Ähnliches den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- und Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Ausstattungen, die von dem*der Vermieter*in gestellt werden. Hat ein*e Mieter*in einzelne Ausstattungen selbst geschaffen – ohne dass die Kosten von dem*der Vermieter*in erstattet wurden –, so bleiben diese unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt beziehungsweise die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (beispielsweise Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Die **Wohnlage** eines Gebäudes kann auf der Internetseite der Stadt Essen unter dem Link **Mietspiegel - Serviceportal Stadt Essen** durch Eingabe von Straßenname und Hausnummer abgefragt werden. Die Einstufung in sieben Wohnlagen (I bis VII) basiert auf einem externen geodatenbasierten Wohnlagenmodell. Die Wohnlage ist damit als ein unabhängiges objektives Kriterium in den Mietspiegel eingeflossen. Das Wohnlagenmodell wurde anhand einer Vielzahl adressgenauer, mikrogeografischer Gebäudedaten aus dem Jahr 2023 von der infas 360 GmbH, Bonn erstellt. Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden. In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen an der jeweiligen Adresse zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und / oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie in der Tabelle 2 die Summen der Zu- und Abschläge in den Kategorien 3 und 5.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie alle Ergebnisse der einzelnen Kategorien in die Felder C bis H der Tabelle 3. Treffen in den Kategorien 2, 3, 4 und 5 keine Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zu, so übertragen Sie bitte in diesem Fall die Zahl 0.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu- / Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Baualtersklasse		
Baujahre vor 1919	- 1,7 %	
Baujahre 1919 bis 1948	- 2,2 %	
Baujahre 1949 bis 1976	± 0,0 %	
Baujahre 1977 bis 1993	+ 2,7 %	
Baujahre 1994 bis 2001	+ 7,8 %	
Baujahre 2002 bis 2006	+ 11,8 %	
Baujahre 2007 bis 2015	+ 22,8 %	
Baujahre 2016 bis 2023	+ 28,2 %	
Kategorie 2) Wohnungstyp		
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte mit Garten	+ 3,1 %	
Dachgeschosswohnung (mit mindestens zwei schrägen Wänden)	- 2,3 %	
1-Zimmer-Apartment nur mit Kochnische (ohne eigenständige Küche)	- 4,7 %	
Kategorie 3) Wohnungsausstattung		
Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage (nur in Mehrfamilienhaus).	- 3,8 %	
Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 4,5 %	
Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte Einbauküche mit Schränken und mindestens Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8,6 %	
Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte einfache Küchen-einrichtung (zum Beispiel Spüle, Herd).	+ 2,4 %	
Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche.	+ 2,3 %	
Das Bad verfügt über einen Handtuchtrockner-Heizkörper.	+ 2,6 %	
Das Bad verfügt über eine Fußbodenheizung.	+ 6,8 %	
Die Wohnung hat keinen von dem*der Vermieter*in gestellten Bodenbelag.	- 1,9 %	
Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag (zum Beispiel Echtholzparkett, Dielenböden, Vinyl, Designboden, Keramik, Fliesen, Kachelboden oder Naturstein hohen Standards).	+ 4,1 %	
Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.	- 1,2 %	
Die Leitungen liegen offen sichtbar auf Putz.	- 5,4 %	

Wohnwertmerkmale (Fortsetzung)	Zu- / Abschlag	Übertrag
Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden.	+ 3,2 %	
Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).	+ 3,1 %	
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse und keinen eigenen Garten.	- 2,8 %	
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten (nicht bei freistehendem Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte).	+ 1,9 %	
Summe Kategorie 3) Wohnungsausstattung		
Kategorie 4) Heizung		
Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe / Geothermie kombiniert werden).	+ 2,5 %	
Die Wohnung wird mit Wärmepumpe / Geothermie beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Zentralheizung kombiniert werden).	+ 10,1 %	
Kategorie 5) Modernisierung		
Vollständige Außenwanddämmung ab 2007 bis einschließlich 2015	+ 2,2 %	
Vollständige Außenwanddämmung ab 2016	+ 7,7 %	
Elektroinstallation in der Wohnung (einschließlich Verkabelung) ab 2016	+ 3,4 %	
Sanitärbereich (Fliesen, WC, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) ab 2016	+ 4,0 %	
Austausch des Wärmeerzeugers ab 2016	+ 1,3 %	
Summe Kategorie 5) Modernisierung		
Kategorie 6) Wohnlage		
I	+ 13,5 %	
II	+ 12,4 %	
III	+ 7,9 %	
IV	+ 3,0 %	
V	± 0,0 %	
VI	- 1,9 %	
VII	- 4,8 %	

5.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Schritte 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Bilden Sie die Summe der Felder C bis H und tragen diese in Feld I ein. Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Zu- und Abschläge in Euro pro Quadratmeter aus (Feld J), indem Sie die Basismiete (Feld B) mit der durch 100 geteilten Summe der Felder C bis H (Feld I) multiplizieren.
- Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter (Feld K), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Feld B) und Zu- und Abschlägen (Feld J) bilden.
- Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro (Feld L), indem Sie die Wohnfläche der Wohnung (Feld A) mit der durchschnittlichen monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter (Feld K) multiplizieren.
- Berechnen Sie die Spannenuntergrenze in Euro pro Quadratmeter (Feld M), indem Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter (Feld K) mit 0,83 multiplizieren.
- Berechnen Sie die Spannenuntergrenze in Euro (Feld N), indem Sie die Spannenuntergrenze in Euro pro Quadratmeter (Feld M) mit der Wohnfläche (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die Spannenobergrenze in Euro pro Quadratmeter (Feld O), indem Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter (Feld K) mit 1,18 multiplizieren.
- Berechnen Sie die Spannenobergrenze in Euro (Feld P), indem Sie die Spannenobergrenze in Euro pro Quadratmeter (Feld O) mit der Wohnfläche (Feld A) multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ergebnis Schritt 1	Wohnfläche [m²]		A
	Basis-Nettomiete [Euro/m²]		B
Ergebnis Schritt 2	Kategorie 1) Baualtersklasse [%]		C
	Kategorie 2) Wohnungstyp [%]		D
	Kategorie 3) Wohnungsausstattung [%]		E
	Kategorie 4) Heizung [%]		F
	Kategorie 5) Modernisierung [%]		G
	Kategorie 6) Wohnlage [%]		H
	Summe der Felder C bis H [%]		I
Summe der Zu- / Abschläge [Euro/m²]	Feld B x Feld I / 100		J
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m²]	Feld B + Feld J		K
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]	Feld A x Feld K		L
Spannenuntergrenze [Euro/m²]	Feld K x 0,83		M
Spannenuntergrenze [Euro]	Feld M x Feld A		N
Spannenobergrenze [Euro/m²]	Feld K x 1,18		O
Spannenobergrenze [Euro]	Feld O x Feld A		P

Eine Erläuterung der Spannbreite sowie eine Orientierungshilfe zur Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne finden Sie in Kapitel 6.

6. Spannbreite

Auf Grundlage der Basismiete und den Zu- und Abschlägen wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieterinnen*Mietern sowie Vermieterinnen*Vermietern vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Mieten gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich drei Viertel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Dreiviertelspanne reicht von - 17 Prozent bis + 18 Prozent bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld K und L).

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

- Besondere Wohnlagemerkmale, die nicht im Wohnlagenmodell berücksichtigt sind, zum Beispiel 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)
- Keine ausreichende Belichtung der Wohnräume
- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine von dem*der Vermieter*in gestellte Warmwasseraufbereitungsmöglichkeit in der Küche
- Innenliegendes Bad ohne ausreichende Belüftung
- Fehlender zusätzlicher Abstellraum im Haus (Kellerraum, Dachbodenverschlag oder Ähnliches)

Erhöhung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

- Besondere Wohnlagemerkmale, die nicht im Wohnlagenmodell berücksichtigt sind, zum Beispiel über die generelle Straßengestaltung hinausgehende Gestaltung der Straße (beispielsweise Straße als Allee gestaltet, Stichstraßen in Sackgassenlage), aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück von Mehrfamilienhäusern (beispielsweise Sitzbänke, Ruhezonen oder aufwändig gestaltete Spielflächen), kostenfreie Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl am Haus vorhanden
- Heizung unterstützt durch regenerative Energieträger (beispielsweise Solarthermie)
- Zusätzlicher Kamin oder Kaminofen
- Gäste-WC
- Zweites Badezimmer / Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 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

7. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung mit folgenden Merkmalen illustriert:

- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnfläche 55 m^2
- Baujahr 1978
- Gegensprechanlage vorhanden
- Badewanne und Dusche
- Handtuchtrockner-Heizkörper
- Hochwertiger Bodenbelag
- Keinen Balkon / keine Terrasse / keinen Garten
- Vollständige Außenwanddämmung in 2017
- Wohnlage IV

Wohnwertmerkmale (Tabelle 2)	Zu- / Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Baualtersklasse		
Baujahre vor 1919	- 1,7 %	
Baujahre 1919 bis 1948	- 2,2 %	
Baujahre 1949 bis 1976	± 0,0 %	
Baujahre 1977 bis 1993	+ 2,7 %	+ 2,7
Baujahre 1994 bis 2001	+ 7,8 %	
Baujahre 2002 bis 2006	+ 11,8 %	
Baujahre 2007 bis 2015	+ 22,8 %	
Baujahre 2016 bis 2023	+ 28,2 %	
Kategorie 2) Wohnungstyp		
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte mit Garten	+ 3,1 %	
Dachgeschosswohnung (mit mindestens zwei schrägen Wänden)	- 2,3 %	
1-Zimmer-Apartment nur mit Kochnische (ohne eigenständige Küche)	- 4,7 %	
Kategorie 3) Wohnungsausstattung		
Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage (nur in Mehrfamilienhaus).	- 3,8 %	
Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 4,5 %	
Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte Einbauküche mit Schränken und mindestens Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8,6 %	
Die Wohnung verfügt über eine von dem*der Vermieter*in gestellte einfache Küchen-einrichtung (zum Beispiel Spüle, Herd).	+ 2,4 %	
Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche.	+ 2,3 %	+ 2,3
Das Bad verfügt über einen Handtuchtrockner-Heizkörper.	+ 2,6 %	+ 2,6
Das Bad verfügt über eine Fußbodenheizung.	+ 6,8 %	
Die Wohnung hat keinen von dem*der Vermieter*in gestellten Bodenbelag.	- 1,9 %	

Wohnwertmerkmale (Tabelle 2) – Fortsetzung	Zu- / Abschlag	Übertrag
Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag (zum Beispiel Echtholzparkett, Dielenböden, Vinyl, Designboden, Keramik, Fliesen, Kachelboden oder Naturstein hohen Standards).	+ 4,1 %	+ 4,1
Die Wohnung verfügt über ein oder mehrere Durchgangszimmer.	- 1,2 %	
Die Leitungen liegen offen sichtbar auf Putz.	- 5,4 %	
Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden.	+ 3,2 %	
Die Wohnung verfügt über eine Wärmeschutzverglasung (U-Wert bis 1,9).	+ 3,1 %	
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Terrasse und keinen eigenen Garten.	- 2,8 %	- 2,8
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten (nicht bei freistehendem Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte).	+ 1,9 %	
Summe Kategorie 3) Wohnungsausstattung		+ 6,2
Kategorie 4) Heizung		
Die Wohnung wird über Zentralheizung beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Wärmepumpe / Geothermie kombiniert werden).	+ 2,5 %	
Die Wohnung wird mit Wärmepumpe / Geothermie beheizt (Zuschlag kann nicht mit Zuschlag für Zentralheizung kombiniert werden).	+ 10,1 %	
Kategorie 5) Modernisierung		
Vollständige Außenwanddämmung ab 2007 bis einschließlich 2015	+ 2,2 %	
Vollständige Außenwanddämmung ab 2016	+ 7,7 %	+ 7,7
Elektroinstallation in der Wohnung (einschließlich Verkabelung) ab 2016	+ 3,4 %	
Sanitärbereich (Fliesen, WC, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) ab 2016	+ 4,0 %	
Austausch des Wärmeerzeugers ab 2016	+ 1,3 %	
Summe Kategorie 5) Modernisierung		+ 7,7
Kategorie 6) Wohnlage		
I	+ 13,5 %	
II	+ 12,4 %	
III	+ 7,9 %	
IV	+ 3,0 %	+ 3,0
V	± 0,0 %	
VI	- 1,9 %	
VII	- 4,8 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 1	Wohnfläche [m²]	55	A
	Basis-Nettomiete [Euro/m²]	6,57	B
Tabelle 2	Kategorie 1) Baualtersklasse [%]	+ 2,7	C
	Kategorie 2) Wohnungstyp [%]	± 0,0	D
	Kategorie 3) Wohnungsausstattung [%]	+ 6,2	E
	Kategorie 4) Heizung [%]	± 0,0	F
	Kategorie 5) Modernisierung [%]	+ 7,7	G
	Kategorie 6) Wohnlage [%]	+ 3,0	H
	Summe der Felder C bis H [%]	+ 19,6	I
Summe der Zu- / Abschläge [Euro/m²]	**Feld B x Feld I / 100** 6,57 x 19,6 / 100	1,29	J
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro/m²]	**Feld B + Feld J** 6,57 + 1,29	7,86	K
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete [Euro]	**Feld A x Feld K** 55 x 7,86	432,30	L
Spannenuntergrenze [Euro/m²]	**Feld K x 0,83** 7,86 x 0,83	6,52	M
Spannenuntergrenze [Euro]	**Feld M x Feld A** 6,52 x 55	358,60	N
Spannenobergrenze [Euro/m²]	**Feld K x 1,18** 7,86 x 1,18	9,27	O
Spannenobergrenze [Euro]	**Feld O x Feld A** 9,27 x 55	509,85	P

8. Download und Online-Mietspiegel

Der Mietspiegel ist ausschließlich als PDF-Download-Dokument verfügbar.
Mietspiegel und Mietspiegelrechner (Online-Mietspiegel) sind auf der Homepage der Stadt Essen unter folgendem Link veröffentlicht

www.essen.de/mietspiegel