

Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Stadt Essen

Methodenbericht vom 11.09.2024



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	1
Tabellenverzeichnis	1
1 Einleitung	2
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	4
2.1 Vorgaben.....	4
2.2 Ablauf.....	4
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	5
3.1 Art des Mietobjekts.....	5
3.2 Größe	6
3.3 Ausstattung.....	7
3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen).....	7
3.5 Lage der Mietwohnung	7
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	9
4 Methodische Vorgehensweise	10
4.1 Datenerhebung	10
4.2 Datenschutz	11
4.3 Grundgesamtheit.....	11
4.4 Stichprobe	11
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	12
4.6 Datenauswertung	14
4.6.1 Regression der 1. Stufe.....	15
4.6.2 Regression der 2. Stufe.....	17
4.6.3 Finalisierung des Modells	23
5 Ortsübliche Vergleichsmiete	25
5.1 Mietspiegeltabelle	25
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	26
5.3 Mietpreisspanne	28
6 Mietspiegelbroschüre	30
Anlage A Fragebogen.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe	14
Abb. 1	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltniete.....	16
Abb. 2	Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe.....	16
Abb. 3	Netto-Mietfaktoren	17
Abb. 4	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen.....	19
Abb. 5	Verteilung der standardisierten Residuen der zweiten Regressionsstufe.....	23
Abb. 6	Mietbegriff.....	25
Abb. 7	Fragebogen – Seite 1	32
Abb. 8	Fragebogen – Seite 2	33
Abb. 9	Fragebogen – Seite 3	34
Abb. 10	Fragebogen – Seite 4	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Stichprobengröße.....	13
Tab. 2	Regression: Nettokaltniete in Abhängigkeit der Wohnfläche.....	15
Tab. 3	Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale.....	19
Tab. 4	Regression: Netto-Mietfaktor	22
Tab. 5	Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche	24
Tab. 6	Netto-Kaltniete in Abhängigkeit von der Wohnfläche	26
Tab. 7	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	27

1 Einleitung

Für die Stadt Essen wurde 2024 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Essen zum 01.01.2024 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Mit der am 1. Juli 2022 eingetretenen Reform des Mietspiegelrechts gilt für alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 gemäß § 558c BGB die Pflicht, einen Mietspiegel bereit zu stellen. Im Zuge der Reform fand ebenfalls die Antwortpflicht im Rahmen der Mietspiegelerstellung Einzug in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Dieses schreibt mit Artikel 238 § 2 EGBGB sowohl Mietern als auch Vermietern vor, der nach Landesrecht zuständigen Behörde Auskunft über bestehende Mietverhältnisse als auch über Wohnwertmerkmale zu geben.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Essen erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Essen 2024*“ verwendet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement der Stadt Essen. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

Interessensvertreter der Mieter:

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

Interessensvertreter der Vermieter:

- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Haus & Grund Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen 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 Stadterneuerung und Bodenmanagement

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Essen beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts

2.2 Ablauf

Im August 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Übereinkunft mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 26.09.2023. In einer zweiten Arbeitskreissitzung wurde am 25.10.2023 abschließend ein Fragebogen erarbeitet.

Im Anschluss an die Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung durch die Stadt Essen erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Dezember 2023 bis Februar 2024.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte zwischen März und Juli 2024. Die ersten Ergebnisse der Berechnung wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Essen am 22.05.2024 präsentiert. Der gemeinsame Austausch führte zu weiteren Berechnungen und einem finalen Modell, welches am 25.07.2024 dem Arbeitskreis vorgestellt wurde.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.08.2024 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Eine Beschreibung dieser Wohnwertmerkmale findet sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (§§ 17,18,19 MsV).

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelsteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel für die Stadt Essen 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser) mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 160 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen)

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baujahr spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel werden die Baujahre der Wohnung über folgende Baujahresklassen abgebildet:

- vor 1919
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1976
- 1977 bis 1993
- 1994 bis 2001
- 2002 bis 2006
- 2007 bis 2015
- 2016 bis 2023

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Essen gemeint.

Die Wohnlageneinstufung im Mietspiegel basiert auf einem externen geodatenbasierten Wohnlagenmodell. Das Wohnlagenmodell der infas 360 GmbH, Bonn (Wohnlagen der Stadt Essen) wurde anhand einer Vielzahl adressgenauer, mikrogeografischer Gebäudedaten aus dem Jahr 2023 von der infas 360 GmbH in neuen Klassen vorgenommen. Die Modellbeschreibung des Wohnlagenmodells der infas 360 GmbH ist nachfolgend dargestellt.

Wohnlage der Stadt Essen

Je besser die Wohnlage, desto höher fällt der Zuschlag auf die Basismiete in Euro pro Monat und m² Wohnfläche aus. Grundlage dafür ist die Auswertung eines adressgenauen Lagewertes auf Basis aller Wohngebäude aus der katastergenaue Gebäudedatenbank CASA der infas 360 GmbH Orts- teilen (mehrere hundert, intrakommunale, mikrogeographische AGS-Strukturdaten, siehe auch

<https://datenkatalog.infas360.de/>) sowie deren Lage im jeweiligen amtlichen Siedlungsblock und entsprechende Umgebungsfaktoren. Letztere werden wie nachfolgend beschrieben anhand objektiver Geoinformationen festgelegt. Der daraus resultierende Wohnlagenwert wird exakt nominal pro Adresse in 9 Klassenkategorien (1: sehr gut bis 9: sehr einfach) bestimmt.

Die nachfolgend einfließenden Geoinformationen bilden analog zur Berechnung der bundesweiten Wohnlage von infas 360 den **Wohnlagenwert** für Essen:

- CASA_ORTSLAGE Lage des Hauses innerhalb der Gemeinde
- CASA_STR_TYP Straßentyp an dem das Gebäude liegt
- CASA_WASSER Lage des Gebäudes zum Wasser
- SB_KAUF Kaufspiegel
- CASA_OPNV_IDX ÖPNV-Index auf der Adresse
- CASA_N Gebäudenutzung
- CASA_BASISTYP Gebäudetypologie in groben Klassen
- SB_BLOCK_TYP Baublocktyp
- SB_BDICHT_KL Baudichte in Klassen
- OT_ALO_Q Arbeitslosen-Quote
- CASA_SOZ_SCH Überwiegende soziale Schicht auf dem Haus
- CASA_OZ_DIST Distanz zum nächsten Oberzentrum
- CASA_MZ_DIST Distanz zum nächsten Mittelzentrum
- CASA_UZ_DIST Distanz zum nächsten Unterzentrum

Diese Merkmale wurden nach vier Klassen bewertet ‚sehr gut‘ bis ‚sehr schlecht‘ und anschließend ein Gesamtindex berechnet, der für jedes Merkmal eine eigene Gewichtung berücksichtigt:

Gesamtindex (Lagewert) = 3*(CASA_STR_TYP + SB_KAUF + CASA_NZ_DIST + CASA_WASSER) + 2*(CASA_ORTSLAGE + CASA_OPNV_IDX + CASA_N + CASA_BASISTYP) + 1*(SB_BLOCK_TYP + SB_BDICHT_KL + OT_ALG_Q + CASA_SOZ_SCH)

Die Einzelbewertung erfolgt als Distanz- und Dichtemodell für jede Adresse und beinhaltet geoanalytisch unterschiedliche Abfragen: Adresse bzw. Punkt IN Adresse bzw. Punkt bzw. Polygon (= IM/INNERHALB) ODER ist entfernt VON EINEM PHÄNOMEN (je weiter desto weniger Einfluss), wobei gilt: Je mehr PHÄNOMENE, desto mehr (Dichte-, Gravitationsmodell ebenfalls distanzgewichtet).

Beispiel: Adresse liegt 50 Meter von einer Apotheke entfernt, die wiederum 70 Meter weiter noch eine andere Apotheke hat, dann beeinflussen sich auch die beiden Apotheken zueinander positiv (= mehr versorgt bzw. zentraler. Für alle Wohnadressen gilt dabei immer: liegt IN einem Siedlungsblock und z.B. AN einem Park bzw. in der Nähe VON. Die o.g. Werte sind in Metern oder als Dichtewert vorliegend.

Die Wohnlage kann in das Mietspiegelmodell aufgenommen werden, um auf seine mietpreisbildende Wirkung überprüft zu werden.

Quelle: Wohnlage der Stadt Essen 2024, infas 360 GmbH, Bonn

Im Zuge der Mietspiegelberechnung wurden die neun Wohnlageneinstufungen zu sieben Wohnlagen gebündelt, indem die Klassen 6 und 7 sowie die Klassen 8 und 9 jeweils zusammengefasst wurden. Im Ergebnis fließen folgende Wohnlagenklassen in den Mietspiegel ein:

- Wohnlage I (1)
- Wohnlage II (2)
- Wohnlage III (3)
- Wohnlage IV (4)
- Wohnlage V (5)
- Wohnlage VI (6-7)
- Wohnlage VII (8-9)

Dabei bildet die Kategorie „Wohnlage V“ im Mietspiegel der Stadt Essen die Referenzkategorie bezüglich des Merkmals „Wohnlage“.

Das von der Stadt Essen bereitgestellte Wohnlagenverzeichnis kann auf der Internetseite der Stadt unter dem Link www.essen.de/mietspiegel eingesehen werden.

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.

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch die Baujahresklasse (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die vollständige Außenwanddämmung, die Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelung), den Sanitärbereich (mindestens Fliesen, WC, Badewanne/ Duschtasse und Waschbecken) und den Austausch des Wärmeerzeugers durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme (siehe Tab. 3).

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.¹

In der Stadt Essen erfolgte zum Stichtag 01.01.2024 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von privaten und institutionellen Vermietern im Zeitraum von Dezember 2023 bis Februar 2024. Es wurden die Mietwerte von 17.242 Haushalten erfragt. Die Stichprobe wurde von der Statistikstelle der Stadt Essen mithilfe der Grundsteuerveranlagung sowie den Meldedaten der Stadt Essen festgelegt. Eine genaue Beschreibung der Stichprobenziehung folgt in Abschnitt 4.4.

Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.01.2024 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Anfang Februar 2024 wurden zusätzlich Erinnerungsschreiben an die Eigentümer versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten. Die Rückmeldefrist wurde hier auf den 21.02.2024 gelegt.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Ein offizielles Anschreiben der Stadt Essen sowie ein Informationsblatt wurden zusammen mit einem Zugangsschlüssel zur online-Befragung an die Befragungsteilnehmer versendet. Zudem wurde in dem Schreiben den Befragten die Möglichkeit geboten, die postalische Zusendung des Fragebogens in Papierform inkl. portofreien Rückumschlag anzufordern. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, wurde den Befragten ebenfalls die Möglichkeit geboten, den Fragebogen über eine Excel-Datei zu beantworten. Der Versand der Schreiben erfolgte wie die Stichprobenziehung durch die Stadt Essen.

Mit der Excel-Datei wurde insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen.

¹ § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Da die Erhebung sowie die Erfassung der Daten durch die Stadt Essen erfolgten, hatte Analyse & Konzepte zu keinem Zeitpunkt Einblick in personenbezogene Daten.

Die Stadt Essen übermittelte Analyse & Konzepte die Zuordnung der Fallnummern zu den entsprechenden Adressen. So konnte Analyse & Konzepte Lagemerkmale untersuchen, ohne Einblick in die personenbezogenen Daten der Vermieter oder Mieter zu erhalten. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Es wurden zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Essen bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2022 verfügte die Stadt Essen über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 225.434 Wohneinheiten.

Die Grundgesamtheit ließe sich abschätzen, indem zu diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2023 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit unterhalb von 225.434 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Essen.

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 17.242 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von diesen 17.242 Haushalten wurden die Vermieter angeschrieben. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Essen repräsentative Stichprobe zu erstellen.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Insgesamt konnten 15.605 Rückläufer zu 14.001 Haushalten verzeichnet werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 81 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von den 15.605 Datensätzen sind zunächst doppelte Fallnummern entfernt worden, sodass 14.001 Datensätze verblieben. Anschließend wurden nicht mietspiegelrelevante und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Bereinigt wurden Mietdaten um Daten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung sowie fehlender oder nicht zugewiesener Fallnummer. Weiterhin von der Auswertung ausgeschlossen wurden Daten mit offensichtlich nichtzutreffenden bzw. unplausiblen Angaben sowie Wohnungen, die dem Substandard zugeordnet werden können, da sie nicht über eine Heizung oder über keine sanitären Einrichtungen verfügen. Duplikate wurden anhand der Fallnummer identifiziert und eliminiert. Wohnungen, für die eine andere als der Adresse zugeordnete Fallnummer angegeben wurde und somit nicht Teilmenge der Stichprobe waren, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenfalls wurden Wohnungen ausgeschlossen, für die eine Inklusivmiete entrichtet wird. Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 160 m² wurden entfernt, da für kleinere bzw. größere Wohnungen die Fallzahlen gering waren. Es verblieb zunächst eine Datengrundlage von 9.494 Mietwohnungen. Von dieser Größe sind anschließend 1.911 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.² Die aus den im obigen Absatz beschriebenen Bereinigungsschritten resultierende Datengrundlage wies keine auffälligen Ausreißer hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete auf.

Im Rahmen der ersten Regressionsstufe wurden Werte mit außergewöhnlicher Einflussnahme als Extremwerte auf Grundlage der Cook-Distanz D_i eliminiert.

Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wieder, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2

² Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 46.

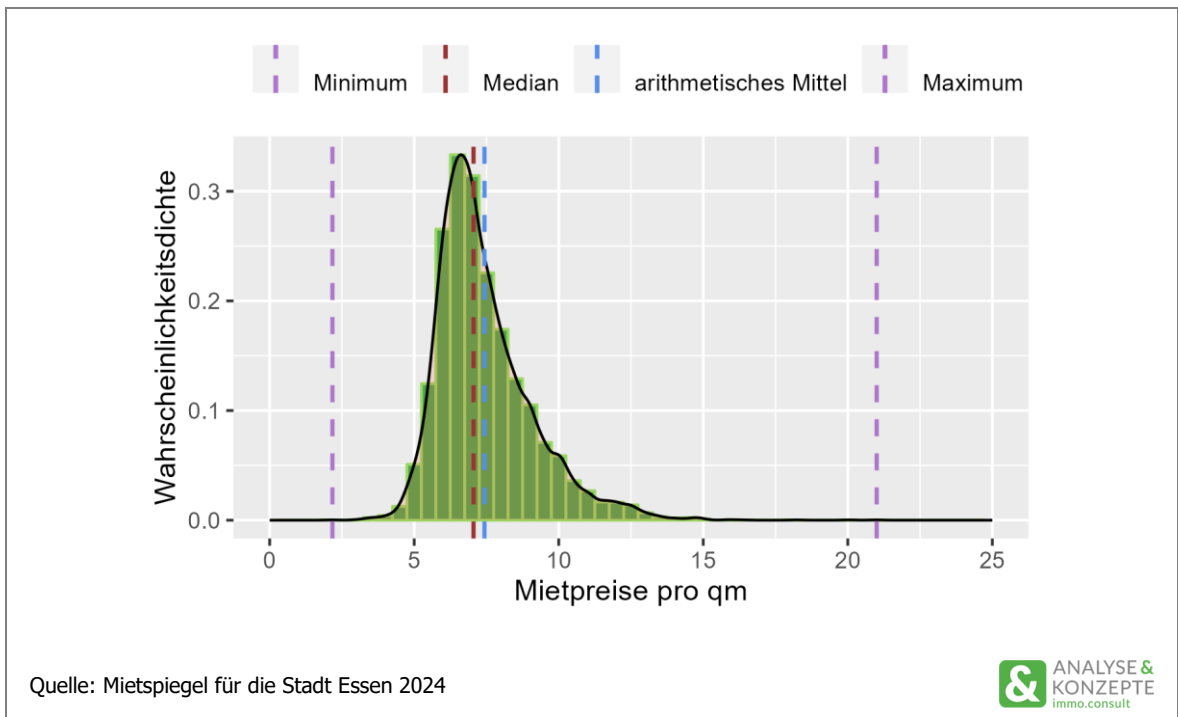
entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Bei $\alpha = 0,05$ wurden fünf Mietwerte als Extremwerte eingestuft.

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 7.578 Datensätze zur Verfügung (siehe Tab. 1).

Tab. 1 Stichprobengröße	
	Fallzahlen
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	17.242
Stichprobenausfälle	3.241
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	14.001
Ausschlussgrund laut Fragebogen angegeben	2.114
sonstiger Ausschlussgrund (kein Eigentum, unzustellbar, Leerstand, krankheitsbedingter Ausfall, sonstiger Ausfallgrund)	958
Inklusivmiete	127
unvollständig ausgefüllt	643
Substandard	570
unplausible Angaben	259
keine Fallnummer/Wohnung nicht in Stichprobe	115
Kleiner als 25 m ² oder größer als 160 m ²	63
nicht im 6-Jahres-Zeitraum	1.569
Extremwert	5
Ergebnisstichprobe relevant	7.578
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Essen 2024	

Die Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe ist in der folgenden Abb. 1 abgebildet.

Abb. 1 Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe



4.6 Datenauswertung

Der Mietpiegel für die Stadt Essen 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Grundlage für die Modellbildung bildete das „Regensburger Modell“. Um auch sogenannte außergewöhnliche Merkmale zu berücksichtigen, werden diese in der Regressionsrechnung der zweiten Stufe berücksichtigt, fließen aber schlussendlich in Form einer Konstanten in das Modell ein. Schlussendlich bildet das Modell eine Tabelle der Basismieten in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie prozentuale Zu- und Abschläge für wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Merkmale.

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.

Die Netto-Kaltmiete (NKM) eines Mietobjekts i wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL_i) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (x_i) berechnet werden.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche (WFL) und der Netto-Kaltmiete kann durch die kubische Gleichung³

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3 + \varepsilon$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, $\beta_1, \beta_2, \beta_3$ die Regressionskoeffizienten und ε die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der Methode der kleinsten Quadrate durch die kubische Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Essen 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 271,7993 - 3,1983 \cdot WFL + 0,1103 \cdot WFL^2 - 0,0002 \cdot WFL^3$$


Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 3).

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,706. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 70,6 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 2 Regression: Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Achsenabschnitt	271,799299	28,894366	9,406654	<0,000001
Wohnfläche	-3,198287	1,174462	-2,723193	0,00648
Wohnfläche²	0,110343	0,015012	7,350229	<0,000001
Wohnfläche³	-0,000244	0,000060	-4,063143	0,000049

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Essen 2024



In der nachfolgenden Abb. 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen. Abb. 3 zeigt die Verteilung der standardisierten Residuen.

³ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzelfunktionen, lineare, quadratische sowie Funktionen höherer Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

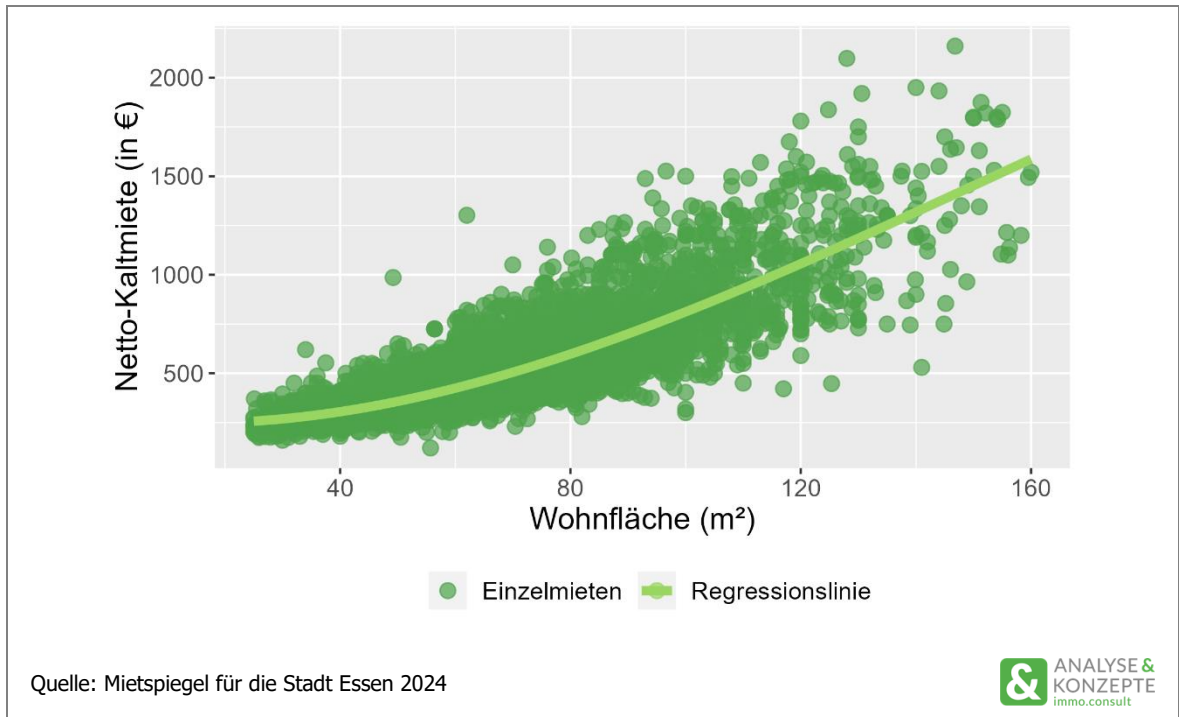
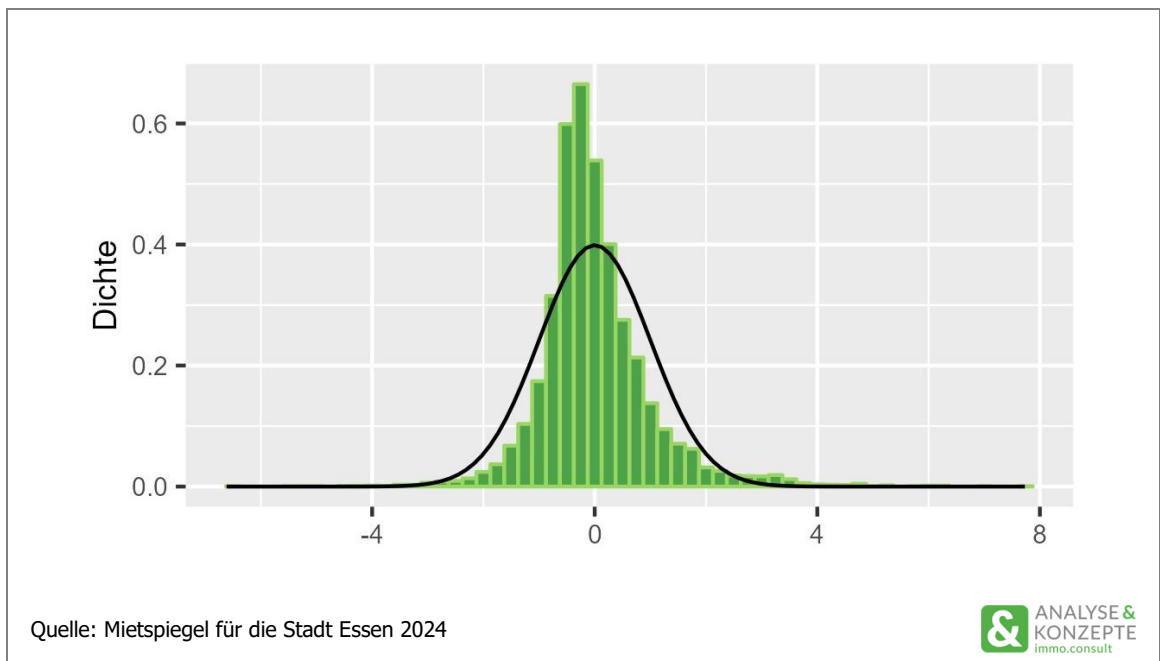


Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe



4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete (\widehat{NKM}) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

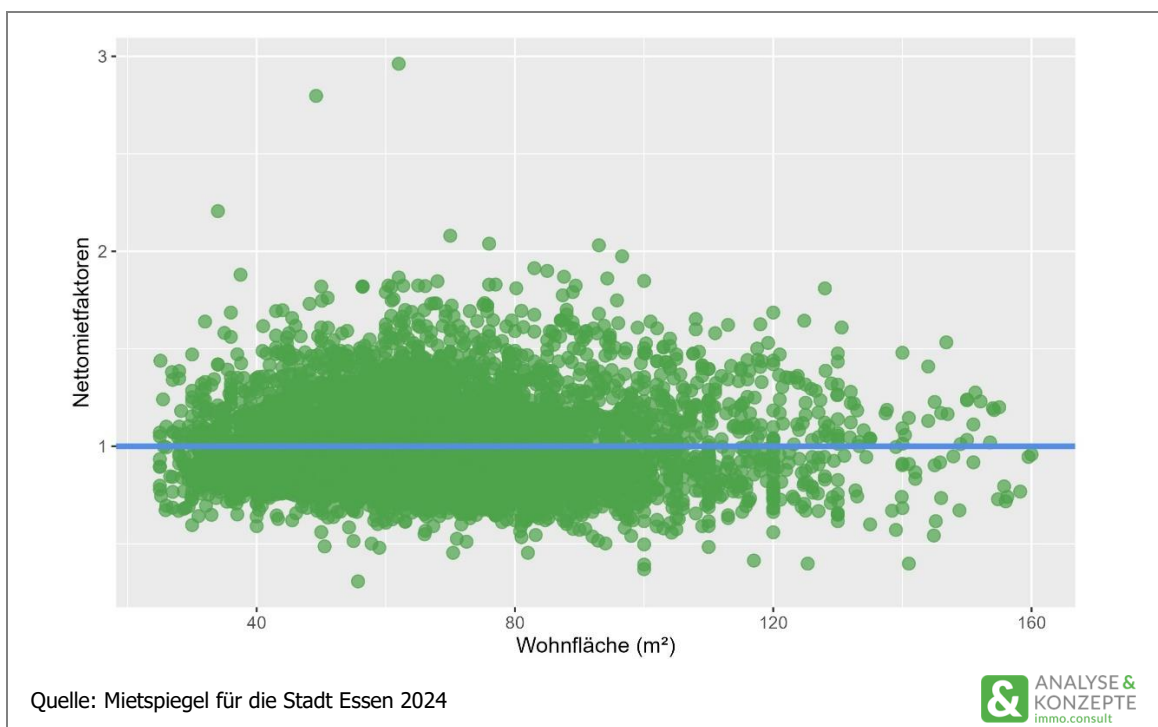
$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1 (siehe Abb. 4). Die Regression der zweiten Stufe schätzt die Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von Wohnwertmerkmalen, welche während der Vermieterbefragung erhoben wurden. Sie berücksichtigt neben den weiteren im Rahmen der Mietspiegelerstellung einzubeziehenden Faktoren auch die Wohnfläche, um deren Effekt von den Effekten der anderen Merkmale zu separieren:

- Art des Mietobjekts (Wohnungstyp),
- Beschaffenheit (Baualter, Modernisierungsstand),
- Lage (Makro- oder Mikrolage),
- Ausstattung (z.B. Badezimmerausstattung),
- Fläche

Diese Merkmale stellen gesetzliche Merkmalsausprägungen dar. Weiterhin werden die außergesetzlichen Merkmale geprüft, um wie bei der Wohnfläche die entsprechenden Effekte zu separieren. Als außergesetzliche Merkmale fließen die Mietvertragslänge sowie der Vermietertyp in das Modell ein. Diese außergesetzlichen Merkmale werden schlussendlich als Konstante in den Mietspiegel eingehen.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z + h(WFL).$$

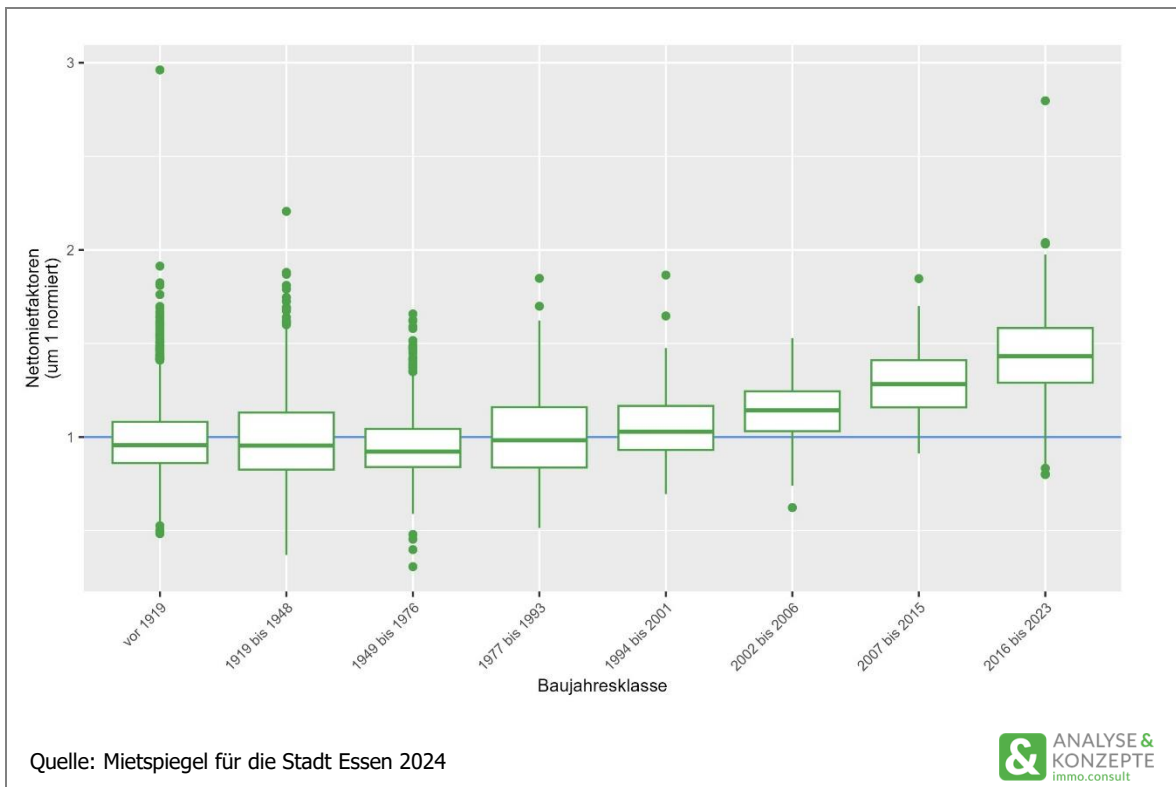
Dabei entspricht g dem Vektor der gesetzlichen Merkmalsausprägungen ohne die Wohnfläche, z dem Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen. Die Vektoren a und b sind die entsprechenden Koeffizienten, a_0 der Achsenabschnitt der Regression der zweiten Stufe. Die Funktion $h(WFL) = WFL^2$ beschreibt den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomietfaktoren.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen. Dabei wurde berücksichtigt, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen. (siehe Tab. 4)

Die Baualtersklassen wurden im Zuge der Auswertung wie in Tab. 3 dargestellt zusammengefasst. Dies geschah auf Grundlage deren Einflussnahme auf die Nettomietfaktoren, welche sich bei nicht zusammengefassten Baujahresklassen teils als nicht signifikant erwiesen. So konnte beispielsweise festgestellt werden, dass die Baualtersklassen vor 1919 im Rahmen der Regression der zweiten Stufe in einem ähnlichen Verhältnis zu den Nettomietfaktoren stehen. Die Zu- und Abschläge bei Einbeziehung der in das finale Modell eingeflossenen Merkmale wurden berücksichtigt, so dass eine Verzerrung dieser bei der Zusammenfassung vermieden wurde.

Die Abb. 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Daraus kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen



Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.


So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageinteilung durchgeführt werden.

Die Wohnlageinteilungen der Stadt Essen wurden wie in Tab. 3 dargestellt zusammengefasst, da bei einer differenzierten Unterscheidung der ausgewiesenen Wohnlagenklassen VI und VII kein signifikanter Unterschied ihrer Einflussnahmen ermittelt werden konnte.

Der Festlegung des Modells der 2. Regressionsstufe gingen umfangreiche Berechnungen voraus, die unterschiedliche Merkmalskombinationen berücksichtigten. Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt. Diese Merkmale werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Tab. 3 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale		
Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis 1918 ▪ 1919 - 1948 ▪ 1949 - 1976 ▪ 1977 - 1993 ▪ 1994 - 2001 ▪ 2002 - 2006 ▪ 2007 - 2015 ▪ 2016 - 2023 	Das Baujahr entspricht dem Jahr der Errichtung des Gebäudes. Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugsfertigkeit dieser Wohnungen maßgebend.

Tab. 3 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale		
Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
Wohnlage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ I ▪ II ▪ III ▪ IV ▪ V ▪ VI ▪ VII 	Das Wohnlagenverzeichnis der Stadt Essen ist über den Link www.essen.de/mietspiegel einsehbar.
ModernAussen_2007-2015	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine vollständige Außenwanddämmung in den Jahren 2007 bis 2015 erfolgte.
ModernAussen_ab2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine vollständige Außenwanddämmung in den Jahren ab 2016 erfolgte.
ModernElektro_ab2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Modernisierung der Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelung) in den Jahren ab 2016 erfolgte.
ModernSanitaer_ab2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Modernisierung des Sanitärbereiches (Fliesen, WC, Badewanne/ Duschtasse und Waschbecken) in den Jahren ab 2016 erfolgte.
ModernWaerme_ab2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass ein Austausch des Wärmeerzeugers in den Jahren ab 2016 erfolgte.
EBK_vollstaendig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank vorhanden ist.
EBK_einfach	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine einfache KÜcheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd) vorhanden ist.
Handtuchheizkoerper	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass ein Handtuchtrockner-Heizkörper vorhanden ist.
Fussbodenheizung_Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Fußbodenheizung im Bad vorhanden ist.
Zentralheizung_Fernwaerme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über eine Zentralheizung oder Fernwärme beheizt wird.
Waermepumpe_Geothermie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über eine Wärmepumpe bzw. Geothermie beheizt wird.
Dusche_Badewanne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über eine Dusche und Badewanne verfügt.
Keine_Gegen_Video_MFH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus liegt und nicht über eine Gegen- oder Videosprechanlage verfügt.
Stufenlos_erreichbar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung stufenlos erreichbar ist.
Fussbodenbelag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hochwertig ▪ normal ▪ nicht vorhanden 	Die Variable spiegelt die Qualität des überwiegenden Fußbodenbelags der Wohnung (> 50%) in den Kategorien „hochwertig“ (z.B. Echtholzparkett, Dielenböden, Vinyl, Designboden, Keramik, Fliesen, Kachelboden oder Naturstein hohen Standards), „normal“ (z.B. Teppich, Laminat, PVC) und „nicht vorhanden“ (kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag, Rohboden) wider.
ERolllaeden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung mit elektrischen Rollläden ausgestattet ist.
Waermeschutzfenster	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung überwiegend (>50%) mit einer Wärmeschutzverglasung (U-Wert ≤ 1,9) ausgestattet ist.

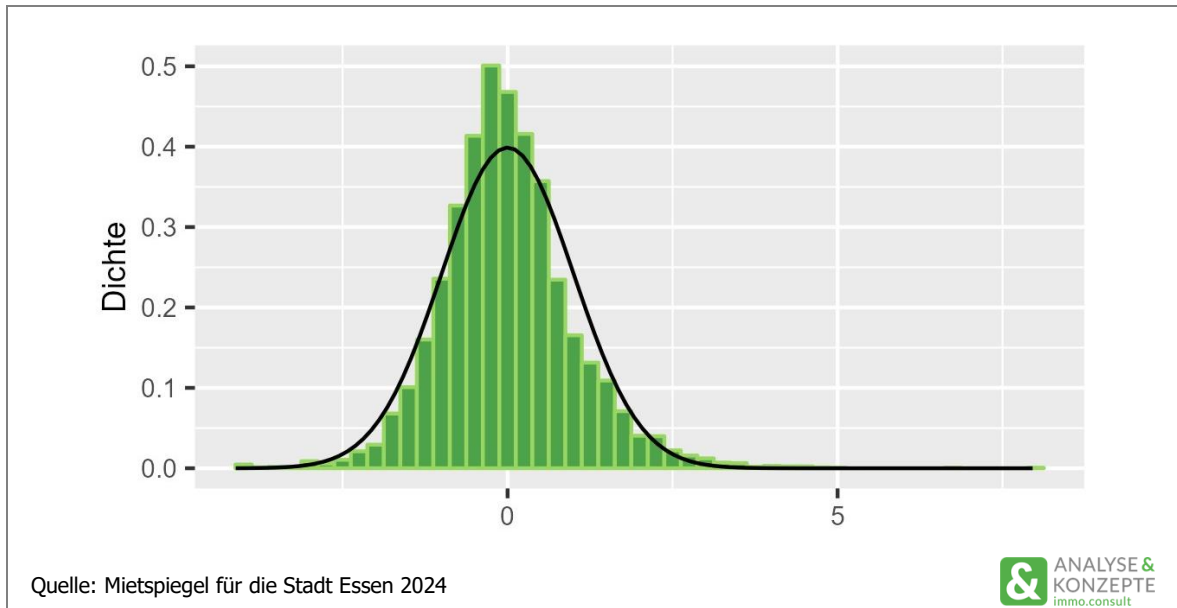
Tab. 3 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale		
Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
LeitungenSichtbar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass Leitungen auf Putz liegen (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung).
Durchgangszimmer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über ein Durchgangszimmer verfügt.
eigenerGarten_nichtEFH/DH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über einen eigenen Garten verfügt und nicht als Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte vermietet wird.
kein_BalkonTerrasseGarten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung nicht über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder einen eigenen Garten verfügt.
EFH_DH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass es sich bei dem vermieteten Objekt um ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte handelt.
Dachgeschosswohnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass es sich bei dem vermieteten Objekt um eine Dachgeschosswohnung mit mindestens zwei schrägen Wänden handelt.
Appartment1Raum_Kochnische	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass es sich bei dem vermieteten Objekt um ein 1-Raum-Appartement mit einer Kochnische handelt.
Flaeche ²	$\mathbb{Q}_{\geq 0}$	Um die Fläche von Merkmalseffekten zu separieren, fließt diese im Quadrat in das Regressionsmodell ein.
MVLaenge	\mathbb{N}_0	Die Anzahl der Monate, die zwischen Mietvertragsbeginn und dem Stichtag 01.01.2024 liegt, wird als außergesetzliches Merkmal nicht im Mietspiegel als Zu- oder Abschlag ausgewiesen.
Vermietertyp	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genossenschaft ▪ kommunales Wohnungsunternehmen ▪ Sonstige Vermieter 	Der Vermietertyp wird als außergesetzliches Merkmal nicht im Mietspiegel als Zu- oder Abschlag ausgewiesen.
Quelle: Mietspiegel Stadt Essen 2024		

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß der Regression der zweiten Stufe beträgt 0,461. Die Ergebnisse der Regression sind in der folgenden Tab. 4 aufgelistet. Die Verteilung der standardisierten Residuen ist in Abb. 6 dargestellt.

Tab. 4 Regression: Netto-Mietfaktor					
Wohnwertmerkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert	VIF
Achsenabschnitt	1,009971	0,008541	118,25507	<0,000001	
Baujahr vor 1919	-0,017098	0,006657	-2,568603	0,010232	1,150374
Baujahr 1919 bis 1948	-0,022466	0,005522	-4,068184	0,000048	1,119473
Baujahr 1977 bis 1993	0,027057	0,009808	2,758711	0,005819	1,082721
Baujahr 1994 bis 2001	0,079172	0,014662	5,399728	<0,000001	1,064616
Baujahr 2002 bis 2006	0,119416	0,023426	5,097702	<0,000001	1,084836
Baujahr 2007 bis 2015	0,230673	0,020405	11,304506	<0,000001	1,290848
Baujahr 2016 bis 2023	0,284983	0,015020	18,972975	<0,000001	1,891019
Wohnlage I (1)	0,135978	0,016947	8,023908	<0,000001	1,103932
Wohnlage II (2)	0,125397	0,011340	11,057687	<0,000001	1,118801
Wohnlage III (3)	0,080027	0,006612	12,103992	<0,000001	1,321533
Wohnlage IV (4)	0,030528	0,005433	5,619357	<0,000001	1,367703
Wohnlage VI (6-7)	-0,018770	0,004804	-3,907443	0,000094	1,436545
Wohnlage VII (8-9)	-0,048826	0,012122	-4,027936	0,000057	1,072943
ModernAussen_2007-2016	0,022624	0,006269	3,608925	0,000310	1,418000
ModernAussen_ab2016	0,077324	0,007869	9,825903	<0,000001	1,181609
ModernElektro_ab2016	0,034315	0,007151	4,798502	0,000002	2,201452
ModernSanitaer_ab2016	0,040046	0,006807	5,88301	<0,000001	2,284072
ModernWaerme_ab2016	0,012943	0,005090	2,542712	0,011022	1,132029
EBK_vollstaendig	0,086737	0,008025	10,808956	<0,000001	1,089237
EBK_einfach	0,024366	0,010030	2,429386	0,015150	1,085195
Handtuchheizkoerper	0,026447	0,004461	5,928924	<0,000001	1,284838
Fussbodenheizung_Bad	0,068313	0,012180	5,608463	<0,000001	1,733254
Zentralheizung_Fernwaerme	0,025566	0,004880	5,239008	<0,000001	1,136297
Waermepumpe_Geothermie	0,102386	0,024285	4,216064	0,000025	1,165874
Dusche_Badewanne	0,023502	0,006604	3,558414	0,000376	1,300313
Keine_Gegen_Video_MFH	-0,038096	0,004428	-8,603870	<0,000001	1,214658
Stufenlos_erreichbar	0,045035	0,010686	4,214425	0,000025	1,240710
Fussbodenbelag hochwertig	0,041485	0,005130	8,086178	<0,000001	1,477425
Fussbodenbelag nicht vorhanden	-0,019571	0,005472	-3,576263	0,000351	1,858726
ERollaeden	0,031987	0,008644	3,700433	0,000217	1,624022
Waermeschutzfenster	0,030845	0,004233	7,286173	<0,000001	1,269510
Durchgangszimmer	-0,012297	0,005312	-2,315031	0,020641	1,056636
LeitungenSichtbar	-0,054683	0,015686	-3,486033	0,000493	1,037004
eigenerGarten_nichtEFHDH	0,018767	0,005050	3,716325	0,000204	1,610610
kein_BalkonTerrasseGarten	-0,028089	0,007091	-3,961060	0,000075	1,603774
EFH_DH	0,031653	0,017521	1,806558	0,070876	1,129457
Dachgeschosswohnung	-0,023504	0,006734	-3,490611	0,000485	1,047650
Appartment1Raum_Kochnische	-0,047082	0,020521	-2,294313	0,021803	1,025686
Flaeche ²	-0,000014	0,000001	-19,958783	<0,000001	1,423628
MVLaenge	-0,000301	0,000015	-19,754617	<0,000001	1,205020
Vermieterotyp Genossenschaft	-0,111102	0,007065	-15,724917	<0,000001	1,188185
Vermieterotyp kommunales WU	-0,044523	0,007946	-5,603441	<0,000001	1,997541

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Essen 2024

Abb. 6 Verteilung der standardisierten Residuen der zweiten Regressionsstufe



4.6.3 Finalisierung des Modells

Um die Merkmale der zweiten Regressionsstufe, welche nicht als Zu- oder Abschläge ausgewiesen werden sollen, in die Basismieten einfließen zu lassen, werden die Ergebnisse der ersten beiden Stufen zusammengeführt. Das Verfahren wird im Folgenden erläutert.

Einsetzen der Definition der Nettomietfaktoren sowie der Gleichung der ersten Regressionsstufe in die Schätzfunktion der zweiten Regressionsstufe liefert

$$\begin{aligned} \widehat{NMF} &= a_0 + a^T g + b^T z + h(WFL) \\ \Leftrightarrow \frac{\widehat{NKM}}{\widehat{NKM}} &= a_0 + a^T g + b^T z + h(WFL) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z + h(WFL)) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z + h(WFL)) \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser ebenso wie die Funktion $h(WFL)$ in die Basismieten, welche sich aus der ersten Regressionsstufe ableiten lassen, einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ und „Vermieter typ“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}] \cdot (a_0 + a^T g) \Leftrightarrow NKM \approx a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right)$$

Der Term $a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}]$ bildet die Basismieten, der Vektor $\left(\frac{1}{a_0} \cdot a\right)$ spiegelt die auszuweisenden Zu- bzw. Abschläge wider.

Um die Basismieten zu ermitteln, wird gleichgesetzt:

$$a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right) = \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z + h(WFL))$$


$$\Rightarrow \text{Basismiete} = a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] = \frac{\widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z + h(WFL))}{\left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right)}$$

Die rechte Seite dieser Gleichung kann durch folgende Zuordnungen ermittelt werden:

- Die geschätzte Nettokaltmiete \widehat{NKM} wird durch die erste Regressionsstufe definiert.
- Die Funktion $h(WFL)$ ist wie die Basismiete von der Wohnfläche abhängig.
- Der Einfluss der außergesetzlichen Merkmale $b^T z$ wird berechnet, indem das arithmetische Mittel über die Summe der außergesetzlichen Zu-/Abschläge der vorliegenden Mietwerte berechnet wird.
- Da zwischen $a^T g$ und der Wohnfläche der vorliegenden Mietwerte eine Abhängigkeit besteht, wird mittels einer Regression eine Funktion ermittelt, welche die Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche darstellt. (siehe Tab. 5)

Tab. 5 Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Achsenabschnitt	0,920615	0,376973	2,442126	0,014626
Wohnfläche	-0,079042	0,032902	-2,402313	0,016318
Wohnfläche²	0,002833	0,001133	2,500421	0,012428
Wohnfläche³	-0,000051	0,00002	-2,58952	0,009631
Wohnfläche⁴	<0,000001	<0,000001	2,694738	0,007062
Wohnfläche⁵	<0,000001	<0,000001	-2,792248	0,005249
Wohnfläche⁶	<0,000001	<0,000001	2,874036	0,004065

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Essen 2024



Im Ergebnis zeigt sich, dass die durch das Modell vorhergesagten Nettokaltmieten bei einem Pearson-Korrelationskoeffizienten von 0,91 in einem starken Zusammenhang zu den tatsächlichen Nettokaltmieten stehen. Das arithmetische Mittel der Abweichungen zwischen den vorhergesagten und tatsächlichen Nettokaltmieten beträgt 0,4 %.

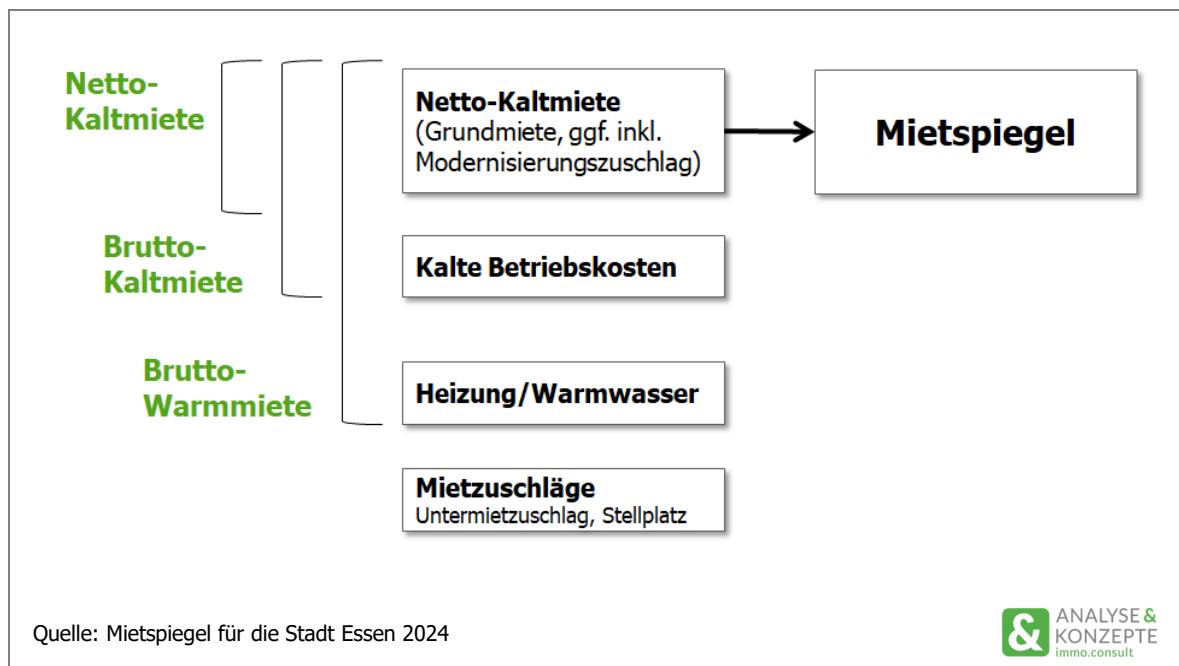
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁴ Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietpiegel für die Stadt Essen 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tab. 6) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den in Kapitel 5.2 in Tab. 7 dargestellten Zu- und Abschlägen angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird die in Kapitel 5.3 beschriebene Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltable

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abb. 7).

Abb. 7 Mietbegriff




⁴ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2024, Seite 65.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 6 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹					
Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²
25-26	9,71	71-72	6,56	117-118	7,15
27-28	9,13	73-74	6,58	119-120	7,16
29-30	8,66	75-76	6,60	121-122	7,17
31-32	8,27	77-78	6,62	123-124	7,18
33-34	7,94	79-80	6,65	125-126	7,19
35-36	7,67	81-82	6,67	127-128	7,19
37-38	7,44	83-84	6,70	129-130	7,19
39-40	7,25	85-86	6,73	131-132	7,19
41-42	7,09	87-88	6,76	133-134	7,19
43-44	6,96	89-90	6,79	135-136	7,18
45-46	6,86	91-92	6,82	137-138	7,18
47-48	6,77	93-94	6,85	139-140	7,17
49-50	6,70	95-96	6,88	141-142	7,16
51-52	6,64	97-98	6,91	143-144	7,16
53-54	6,60	99-100	6,94	145-146	7,16
55-56	6,57	101-102	6,97	147-148	7,16
57-58	6,54	103-104	7,00	149-150	7,17
59-60	6,53	105-106	7,02	151-152	7,19
61-62	6,52	107-108	7,05	153-154	7,21
63-64	6,52	109-110	7,07	155-156	7,25
65-66	6,52	111-112	7,09	157-158	7,30
67-68	6,53	113-114	7,11	159-160	7,36
69-70	6,54	115-116	7,13		

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 26,99 m² sind in das Feld 25 - 26 m² einzuordnen

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Essen 2024




5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tab. 7 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 7 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre vor 1919	- 1,7 %
Baujahre 1919 bis 1948	- 2,2 %
Baujahre 1949 bis 1976	± 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 %
Art	
Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte mit Garten	+ 3,1 %
Dachgeschosswohnung (mit mindestens zwei schrägen Wänden)	- 2,3 %
1-Raum-Appartment mit Kochnische	- 4,7 %
Wohnlage	
Wohnlage I	+ 13,5 %
Wohnlage II	+ 12,4 %
Wohnlage III	+ 7,9 %
Wohnlage IV	+ 3,0 %
Wohnlage V	± 0 %
Wohnlage VI	- 1,9 %
Wohnlage VII	- 4,8 %
Modernisierungsmaßnahmen	
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 Wärmerezeugers ab 2016	+ 1,3 %
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 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Die Wohnung verfügt über keine Video- oder Gegensprechanlage. (nur in Mehrfamilienhaus).	- 3,8 %
Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 4,5 %

Tab. 7 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8,6 %
Die Wohnung verfügt über eine einfache Kücheneinrichtung (z.B. 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 vom Vermieter gestellten Bodenbelag.	- 1,9 %
Die Wohnung verfügt über einen normalen Bodenbelag.	± 0,0 %
Die Wohnung verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag.	+ 4,1 %
Die Wohnung verfügt über ein 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 %
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten. (nicht bei Einfamilienhaus/Doppelhaus)	+ 1,9 %
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Essen 2024	

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel für die Stadt Essen 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 3/4-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 3/4 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Achtel) gekappt.

Diese Spanne reicht von - 17 % bis + 18 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt als Herausgeberin abgestimmt.

Die Broschüre steht als Download unter folgender Adresse zur Verfügung:

www.essen.de/mietspiegel

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter gleicher Adresse zur Verfügung.

Anlage A Fragebogen

Abb. 8 Fragebogen – Seite 1

Mietspiegel Stadt Essen 2024


Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermietete(n) Wohnung(en) in der Stadt Essen auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **21.02.2024** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.


Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/ev/ oder über den folgenden QR-Code aufrufen.

Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter www.di.analyse-konzepte.de/ev/ als Excel-Datei herunter.

Bitte zurücksenden an: mieten@analyse-konzepte.de



Fallnummer: (im Merkblatt zu finden) Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes

Straße Nr. _____

PLZ Ort Geschoss (EG = 1) _____

Ausschlussgründe

Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.

Die Wohnung unter der angegebenen Fallnummer kann nicht identifiziert werden.

Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).

Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.

Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).

Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.

Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).

Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).

Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.

Es liegt ein Untermietverhältnis vor.

Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).

Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Für die Wohnung wird eine reduzierte Miete gezahlt, weil vom Mieter z.B. Hausmeisterarbeiten, Gartenarbeiten oder Verwaltungsarbeiten erbracht werden.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.

Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen? . .

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten . .

3. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Wohnflächenverordnung mit einem Viertel bis maximal zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt. , m²

4758464806

Seite 1

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Essen 2024




Abb. 9 Fragebogen – Seite 2

4. Geben Sie bitte das Baujahr an.
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung. Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

Vor 1900 1900 - 1918 1919 - 1948 1949 - 1960 1961 - 1969 1970 - 1976
 1977 - 1981 1982 - 1993 1994 - 2001 2002 - 2006 2007 - 2015 2016 und später

5. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?
Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es müssen alle Maßnahmen durchgeführt worden sein. (Ausnahme: Behördliche Auflagen z.B. Denkmalschutz) Jahr

6. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?
Wenn ja, wann sind sie durchgeführt worden?

	1994-2001	2002-2006	2007-2015	2016 und später	weiß nicht
Kellerdeckendämmung	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - vollständig (100 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - teilweise	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch (min. 50 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschlusstechnik)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtafel und Waschbecken)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt?

Keine vom Vermieter gestellte Heizung

Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) Einzelöfen
 Etagenheizung Elektro-/Nachtspeicheröfen Wärmepumpe/Geothermie
 Elektro-Fußbodenheizung Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar): _____

8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

Öl Gas Fernwärme Strom (Erdwärme, Wärmepumpe, Nachtspeicher)
 Sonstiges: _____

9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

Zentrale Warmwasserversorgung mit Solarthermie Zentrale Warmwasserversorgung ohne Solarthermie
 Warmwasserversorgung durch Kleinboiler oder Untertischgeräte Warmwasserversorgung durch Durchlauferhitzer
 Warmwasserversorgung durch Etagenheizung Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte
 Reihenhaushaus Mehrfamilienhaus

11. Über wie viele Wohneinheiten verfügt das Gebäude?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 und mehr

12. Über wie viele Geschosse verfügt das Gebäude?

1 (= nur EG) 2 3 4 5 6 und mehr

3405464804 Seite 2 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

