

# Mietspiegel Essen 2009



ESSEN

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stand vom 1. Juli 2009

beschlossen am 01.12.2009



**Über 60 Jahre  
Immobilien Erfahrung.  
Auf allen Gebieten!**

**Worauf Sie sich verlassen können:**

- Vermittlung von Häusern, Grundstücken und Eigentumswohnungen
- Vermietung und Verpachtung von gewerblichen Objekten, Büroflächen und Wohnungen
- Verwaltung von Miethäusern, Wohnungseigentum, Geschäftshäusern und Gewerbeobjekten
- Sachverständigengutachten über Verkehrswerte von Immobilien sowie Miet- und Pachtwerte

Ring Deutscher Makler - RDM  
Verband der Immobilienberufe  
Bezirksverband Essen e. V.

Huyssenallee 78-80, 45128 Essen  
Telefon: 02 01/8 65 57 70  
Telefax: 02 01/8 65 57 71  
E-Mail: [info@rdm-essen.de](mailto:info@rdm-essen.de)  
[www.rdm-essen.de](http://www.rdm-essen.de)

Essen - Mülheim - Oberhausen  
Gladbeck - Bottrop - Dorsten



## Mietspiegel 2009

Für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem

Stand vom 1. Juli 2009  
beschlossen am 1. Dezember 2009

Gemeinsam erstellt von:

*Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Abteilung Grundstücksbewertung*

*Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen*

*Mieterschutzvereine im Stadtgebiet Essen*

*Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen*

*Grundstücksbörse Ruhr, Essen*

*Haus & Grund Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Essen e.V.*

*Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.*

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4	Heisingen, Holsterhausen, Horst, Huttrop, Karnap, Katernberg	24
2	Anwendungsprinzip	6	Kettwig, Kray, Kupferdreh, Leithe, Margarethenhöhe, Nordviertel	25
3	Mietrichtwerte Tabelle 1 Erläuterungen zum Mietrichtwert	7	Ostviertel, Rellinghausen, Rüttenscheid, Schönebeck	26
4	Einfluss der Wohnlage Tabelle 2 Erläuterungen zum Einfluss der Wohnlage Wohnlageklassen – typische Merkmale (Abbildung 1)	9	Schonnebeck, Schuir, Stadtkern, Stadtwald, Steele, Stoppenberg	27
5	Einfluss der Ausstattung	11	Südostviertel, Südviertel, Überraehr-Hinsel, Überraehr-Holthausen, Vogelheim, Werden, Westviertel	28
	Einfluss der Ausstattung Tabelle 3 Erläuterungen zu Ausstattungsmerkmalen	11	8 Impressum	29
	Sonstige Einflüsse Tabelle 4 Erläuterungen zu sonstigen Einflüssen	15	9 Anhang	30
	Summe der Punkte nach Tabellen 3 und 4 (Tabelle 5)	17	Hilfstabelle 1 (Zwischenwerte für Baujahre)	30
6	Beispiel für eine Mietberechnung	18	Hilfstabelle 2 (Zwischenwerte für Wohnungsgrößen)	31
7	Vergleichswohnlagen (nach Stadtteilen alphabetisch geordnet)	20		
	Altendorf, Altenessen-Nord, Altenessen-Süd, Bedingrade	20		
	Bergeborbeck, Bergerhausen, Bochohd, Borbeck-Mitte, Bredenev	21		
	Burgaltendorf, Byfang, Dellwig, Fischlaken, Freisenbruch, Frillendorf, Frintrop	22		
	Frohnhausen, Fulerum, Gerschede, Haarzopf, Heidhausen	23		



Stefan Pásztor

Immobilien

Huyssenallee 78-80 | 45128 Essen

Telefon 0201.86 55 770 | Fax 0201.86 55 771

E-Mail office@pasztor.info



## 1 Allgemeines

Der Mietspiegel ist nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Der Mietspiegel 2009 wurde erstellt und am 01.12.2009 beschlossen durch:

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Abteilung Grundstücksbewertung,
- 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, Essen,
- Haus & Grund Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Essen e. V.,
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.

Der Mietspiegel erhöht die Markttransparenz und leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern und soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Der besondere Vorteil des Mietspiegels liegt darin, dass er auf einer breiten Informationsbasis das örtliche Mietpreisniveau abbildet.

Grundlage der mit statistischen Verfahren ermittelten Mietrichtwerte und sonstigen Größen ist eine Befragung von Mietern und Vermietern über die Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre in Essen vereinbart oder verändert worden sind.

Der vorliegende Mietspiegel basiert auf einer Datenerhebung in Essen im Zeitraum Mai bis Oktober 2009. Das Datenmaterial wurde nach objektiven statistischen Kriterien von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Der Mietspiegel wurde am 01.12.2009 von den im Arbeits-

kreis vertretenen Verbänden der Vermieter und der Mieter sowie von der Stadt Essen und dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen als Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB beschlossen. Der textliche Teil des Mietspiegels wurde redaktionell durch klarstellende Hinweise und die Hilfstabellen 1 und 2 ergänzt. Verändert wurde die Beschreibung der Mietwohnlagen „einfach“ im Stadtteil Frintrop und „mittel“ im Stadtteil Katernberg.

Die Mietrichtwerte (Tab. 1) sind Durchschnittswerte und beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit mittlerer Ausstattung, Balkon / Loggia / Terrasse und mit den für ein Mietwohngebäude typischen Nebenräumen. Zutreffende Mietwerte können aus den Mietrichtwerten nur abgeleitet werden, wenn die speziellen Gegebenheiten der jeweiligen Wohnung, des Gebäudes, des Grundstücks und des Wohnumfeldes mit Hilfe der entsprechenden Tabellen berücksichtigt werden. Die Anpassungen sind ebenfalls nach statistischen Grundsätzen aus den Mietdaten abgeleitet worden. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung enthält:

Abschreibung (§ 25)

Verwaltungskosten (§ 26)

Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen) (§ 28)

Mietausfallwagnis (§ 29)

## Anwendungsbereich

### *Nicht preisgebundene Wohnungen in Essen*

*Wohnfläche: 35 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>.*

Zur Ableitung von Mietwerten für Wohnungen kleinerer bzw. größerer Wohnfläche kann dieser Mietspiegel herangezogen werden.

### *Einfamilienhäuser*

Bei der Ableitung von Mietwerten für Einfamilienhäuser ist der Vorteil des Wohnens im Einfamilienhaus durch einen angemessenen Zuschlag auf den nach diesem Mietspiegel ermittelten Wert zu berücksichtigen.

### *Nicht abgeschlossene Wohnungen*

Um den Mietwert einer nicht abgeschlossenen Wohnung bzw. einer Wohnung mit Bad / Dusche und / oder einzigem WC außerhalb der Wohnung zu bestimmen, ist der nach diesem Mietspiegel ermittelte Wert angemessen zu reduzieren.

### *Möblierte Wohnungen*

Bei der Ableitung von Mietwerten für möblierte Wohnungen ist der Vorteil der Nutzung der vom Vermieter bereitgestellten Möbel durch einen Zuschlag auf den nach diesem Mietspiegel ermittelten Wert zu berücksichtigen. Einbauschränke zählen nicht als Möblierung.

## Nettokaltmiete

Eine Nettokaltmiete liegt vor, wenn keine der nach Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten in der Miete enthalten sind; hierzu gehören unter anderem die Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Schmutz- und Niederschlagswassergebühren, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinfegergebühren, Kosten für Allgemeinstrom usw. (Nebenkosten).

## Übergang von der Nettokaltmiete auf die Bruttokaltmiete

Zur Ermittlung einer Bruttokaltmiete ist zuerst die Nettokaltmiete nach dem Mietspiegel zu ermitteln. Sodann sind die tatsächlich für das Mietverhältnis entstandenen Betriebskosten zu bestimmen und hinzuzurechnen.



Das Online-Informationssystem

Bodenrichtwerte und Marktberichte aller Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Jetzt neu: Preisauskunft für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum

**2 Anwendungsprinzip**

**Der Mietwert setzt sich zusammen aus:**

		
Dem Mietrichtwert (Tab. 1)	Dem Einfluss der Wohnlage (Tab. 2 und Abb. 1)	Dem Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tab. 3 und 4).

Zur besseren Orientierung sind die einzelnen Anpassungen durch Symbole kenntlich gemacht und in den entsprechenden Tabellen des Mietspiegels wiederzufinden. In allen Tabellen ist bei der Punktvergabe das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig.

**Der Mietwert wird wie folgt berechnet**



**... rund um's Haus sorglos ...**

**technische leitung / bauleitung**

Wir übernehmen die technische Leitung für private und gewerbliche Immobilien-Eigentümer, Immobilien- und Hausverwalter.

Nach eingehender Bestandsaufnahme mit vollständigem Bericht über Ausstattung und Zustand Ihrer Immobilie, beraten wir Sie hinsichtlich einer optimierten Betreuung des jeweiligen Objektes. Dies umfasst alle erforderlichen baulichen Maßnahmen, einschließlich Ausschreibung/Einholung von Angeboten und deren Auswertung, Beauftragung, baubegleitende Kontrollen und Endabnahme.

Natürlich gehören zu unserem Leistungsprofil auch Hausmeisterdienste inklusive regelmäßiger Objektkontrollen und Kleinreparaturen, Winterdienste, Notdienste, Gebäudesicherung, Pflege von Aussenanlagen sowie alle Arten der Gebäudereinigung.

**objekt-consulting**

Wir beraten Sie bei der Renovierung, Sanierung und bei Umbauten von Objekten in planerischer, gestalterischer und organisatorischer Hinsicht

- Insbesondere:
- Bestandsaufnahme
  - Einholung von Gutachten
  - Planung und Projektierung
  - Ausschreibung
  - Überwachung in Ablauf und Qualität
  - Endabnahme
  - Gewährleistungsmanagement

[www.imocare.de](http://www.imocare.de)



**IMOCARE**  
Objekt-Consulting  
Huyssenallee 78-80  
D-45128 Essen  
Tel. 0172-62 72 82 7  
mail@imocare.de

### 3 Mietrichtwerte

	
<b>Mietrichtwerte (Tabelle 1)</b>	
Tatsächliches Baujahr des Gebäudes	Mietrichtwert in €/m <sup>2</sup> von - bis
1912 – <b>1930</b> - 1948	5,25 - <b>5,40</b> - 5,60
1948 - <b>1961</b> - 1974	5,60 - <b>5,70</b> - 5,75
1974 – <b>1984</b> - 1994	5,75 - <b>6,15</b> - 6,50
1994 - <b>1999</b> - 2004 und jünger	6,50 - <b>6,65</b> - 6,80
Zwischenwerte für alle Baujahre können der Hilfstabelle 1 entnommen werden.	

#### Erläuterungen zum Mietrichtwert

Der Mietrichtwert wird in jedem Fall vom tatsächlichen Baujahr des Gebäudes bestimmt. Etwaige Modernisierungsmaßnahmen werden durch die Tabellen 3 und 4 berücksichtigt, soweit nicht nachstehende Definitionen zutreffen.

##### *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. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist unter „Besonderheiten“ (Tabelle 4) durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

##### *Nachträglicher fachgerechter Dachgeschossausbau*

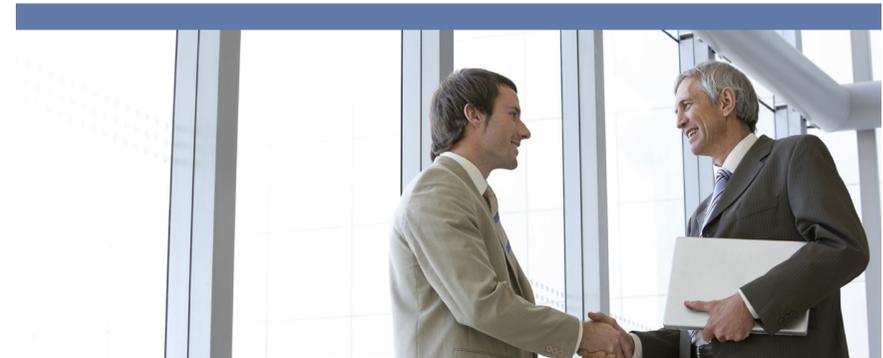
Bei nachträglich fachgerecht ausgebautem Dachgeschoss gilt das Jahr des Ausbaus als tatsächliches Baujahr der Wohnung.

Die Tabellen zum Mietrichtwert gliedern sich in vier Baujahrsgruppen. Jeder Baujahrsgruppe sind Wertspannen zugeordnet. Der in jeder Zeile angegebene niedrigste Mietrichtwert ist dem jeweils ältesten Baujahr zugeordnet, der mittlere Wert dem jeweils mittleren Baujahr und der obere Wert dem jeweils jüngsten Baujahr. Für Baujahre vor 1912 ist von dem niedrigsten Mietrichtwert nach Tab.1 auszugehen. **Zur sachgerechten Handhabung des Mietspiegels ist in der Regel das Einrechnen von Zwischenwerten erforderlich (siehe Hilfstabelle 1).**



## Stefan Pásztor

Immobilien



Werte erhalten und sichern.  
In guten wie in schlechten Zeiten.

Sie möchten Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen? Sie wollen die Verwaltung Ihrer Immobilien in die Hände von Profis geben? Sie brauchen einen kompetenten und vertrauensvollen Partner beim Krisenmanagement? Dann sind Sie bei uns genau richtig, denn Ihr Vertrauen ist unser Antrieb.



Stefan Pásztor Immobilien  
Huysenallee 78-80  
45128 Essen  
Telefon 0201.86 55 770  
Fax 0201.86 55 771  
E-Mail office@pasztor.info



Mitglied im  
Ring Deutscher Makler  
Bezirksverband Essen e.V.  
und Düsseldorf e.V.

#### 4 Einfluss der Wohnlage



**Wohnlage (Tabelle 2)**

einfach	91 - <b>93</b> - 94
einfach bis mittel	94 - <b>95</b> - 97
mittel	97 - <b>100</b> - 103
mittel bis gut	103 - <b>105</b> - 107
gut	107 - <b>110</b> - 113
sehr gut	113 - <b>115</b> - 117

#### Erläuterungen zum Einfluss der Wohnlage

Die Tabelle 2 weist sechs Wohnlageklassen auf. Hierfür ist als Vergleichsmaßstab nicht der jeweilige Stadtteil, sondern das gesamte Stadtgebiet zu sehen. Die mittleren Werte der für jede Wohnlageklasse angegebenen Spanne beziehen sich auf die zu jeder Wohnlageklasse beispielhaft aufgeführten Vergleichswohnlagen (siehe Kapitel 8). Ist eine Straße bei den Vergleichswohnlagen nicht genannt, so ist die Einstufung durch direkten Vergleich der speziellen Wohnlage mit einer Vergleichswohnlage vorzunehmen. Abweichungen können bis zu den oberen oder unteren Punktzahlen berücksichtigt werden.

Bei diesem Vergleich sind z.B. folgende Kriterien maßgeblich:

##### *Infrastruktur*

Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Ärzten, Post, Banken usw. sowie Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelgeschäfte)

##### *Verkehrsanbindung*

Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr

##### *Grün- und Erholungsflächen*

Erreichbarkeit von parkähnlichen Flächen, attraktiven Grün- und Erholungsflächen (z.B. Baldeneysee, Gruga, Kaiserpark, Krupp-Wald, Nienhauer Park, Schellenberger Wald)

##### *Gestaltung und Bauweise des umliegenden Bereiches*

Anzahl der Geschosse, Abstände zwischen den Häusern (z.B. Bebauungsdichte bzw. aufgelockerte Bebauung)

##### *Beeinträchtigungen*

durch Verkehr (z.B. mittelbare oder unmittelbare Lage an Hauptverkehrsstraße, Autobahn, Straßen oder Eisenbahnlinie);  
durch Einfluss von sonstigen Beeinträchtigungen durch Gewerbe (z.B. Geruchs- oder Lärmbelästigung).

**Wohnlageklassen im Stadtgebiet – typische Merkmale (Abbildung 1)**

<b>Punkte</b>	91 – 93 - 94		94 – 95 – 97		97 – 100 - 103		103 – 105 - 107		107 – 110 – 113		113 – 115 - 117
<b>Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>  Überwiegend Lage an sehr verkehrsreichen Straßen und / oder im unmittelbaren Einflussbereich starker Immissionen wie Lärm, Geruch, Rauch oder Staub, zusätzlich überwiegend geschlossene Bauweise, wenig Straßenbegleitgrün, wenig Frei- und Grünflächen	>	<b>einfache bis mittlere Wohnlage</b>	>	<b>mittlere Wohnlage</b>  Durchschnittliche Lage, überwiegend dicht oder geschlossen bebaut, meist zentral im Stadtteil gelegen	>	<b>mittlere bis gute Wohnlage</b>	>	<b>gute Wohnlage</b>  Lage mit gepflegtem Wohnumfeld, gute Durchgrünung oder Lage mit besonderer Infrastruktur und Nachfrage	>	<b>sehr gute Wohnlage</b>

Die nach diesen Kriterien definierten Vergleichswohnlagen in den Stadtteilen sind in Kapitel 7 aufgeführt.

## 5 Einfluss der Ausstattung

Aus der Vielzahl möglicher Ausstattungsmerkmale werden nur die wesentlichen Einflussgrößen berücksichtigt.

Diesen Ausstattungsmerkmalen sind entsprechende Punkte zugeordnet. Die Punkte wurden aus dem Mietdatenmaterial durch statistische Auswertungsverfahren ermittelt.

			
Ausstattung (Tabelle 3)			
Ausstattungsmerkmal	Überwiegend einfach	Überwiegend mittel	Überwiegend gehoben
Heizung			
	z.B. Elektro-speicherheizung mindestens in allen Wohnräumen.	z.B. Zentralheizung, Fernwärme, Gas-etagenheizung	z.B. Fußboden-heizung, zusätzliche Steuerungssysteme
Punkte	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>28</b>
	Heizung: nicht in allen Wohnräumen = 21 keine Heizung = 8		

Außenwände des Hauses			
	z.B. ohne Putz oder einfacher glatter Putz, Kratzputzfassade, Sichtmauerwerk, <b>ohne Wärmedämmung</b>		z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade <b>mit Wärmedämmung</b> , Klinker, Stuck-Ornamentfassade
Punkte	<b>10</b>		<b>13</b>
Treppenhaus			
	z.B. Linoleum-, PVC-Böden; Öl-sockel, einfacher Putz, steile und / oder schmale Treppe in einfacher Ausführung	z.B. teilweise Plattierung; Strukturputz; Massivtreppe in normaler Ausführung mit Stein- bzw. Kunststeinbelag	z.B. hochwertige Bodenbeläge (Marmor usw.); hochwertige Wandbekleidung; repräsentative Treppe
Punkte	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

<b>Ausstattung (Fortsetzung Tabelle 3)</b>			
<b>Fenster</b>			
	überwiegend Einfachverglasung	Isolierverglasung	
<b>Punkte</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	
<b>Elektroanschlüsse</b>			
	z.B. kein FI-Schutzschalter wenige Steckdosen, Mindestaussattung	z.B. Steckdosen in zweckentsprechender Anzahl, ausreichende Absicherungen z. B. FI-Schutzschalter Leitung mit Schutzleiter	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung
<b>Punkte</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>8</b>

<b>Warmwasserversorgung</b>			
	z.B. Warmwasserspeichergeräte für Küche und Bad	z.B. Durchlauferhitzer für Bad und Warmwasserspeichergerät für die Küche	z.B. zentrale Warmwasserbereitung, elektronische Durchlauferhitzer für Bad und Küche
<b>Punkte</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<b>Sanitäreinrichtungen</b>			
	z.B. Badewanne <b>oder</b> Dusche schlichte Ausführung	z.B. Badewanne <b>oder</b> Dusche, Standardausführung	z.B. Badewanne <b>und</b> Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung
<b>Punkte</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>16</b>

Ausstattung (Fortsetzung Tabelle 3)			
<b>Wandfliesen</b>			
	z.B. Bad: keine Wandfliesen bzw. geringfügige Verfliesung; Küche: ohne Verfliesung	z.B. Bad: umlaufende Verfliesung; Küche: mit Verfliesung	z.B. Bad: hochwertige Fliesen oder Naturstein; Küche: großzügige Verfliesung; Gäste-WC mit Verfliesung
<b>Punkte</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
<b>Fußbodenbeläge</b>			
	z.B. ohne Beläge, Holzdielen	z.B. Laminat, Linoleum oder PVC, Teppichböden	z.B. Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichböden hoher Qualität
<b>Punkte</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

### Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte ordnen Sie ausgehend vom *heutigen* Stand der Technik und von *heutigen* Ausstattungsstandards jedes Ausstattungsmerkmal einer der Stufen "einfach", "mittel" oder "gehoben" zu. Das tatsächliche Baujahr des Gebäudes ist hierbei nicht maßgeblich. Berücksichtigt werden *nur vom Vermieter* eingebrachte Ausstattungen.

In der Praxis können Wohnungen bzw. Gebäude selten in allen Ausstattungsmerkmalen durchgehend der gleichen Stufe zugeordnet werden. Daher können durchaus einzelne Merkmale z.B. einer einfachen Ausstattung vorliegen, die Wohnung aber insgesamt mittel oder gehoben ausgestattet sein.

In der Tabelle sind Orientierungshilfen angegeben, die die Einstufung erleichtern, jedoch keinen abschließenden Katalog darstellen.

Es müssen nicht jeweils alle beispielhaft aufgeführten Merkmale vorliegen. *Liegen Merkmale aus unterschiedlichen Stufen vor, so sind die überwiegend vorliegenden Merkmale für die Einstufung maßgebend.*

Bei *jedem* Ausstattungsmerkmal ist *mindestens* die Punktzahl für die überwiegend einfache Ausstattung – bei der fehlenden Heizung mindestens 8 Punkte – zu vergeben.

#### *Beispiel*

Fußbodenbeläge in 2 Räumen Holzdielen (= einfach: 7 Punkte), in 2 Räumen Linoleum (= mittel: 10 Punkte), Küche und Bad mit Fliesenbelag in Standardausführung (= mittel: 10 Punkte)

Gesamteinstufung:  $(7 + 10 + 10) : 3 = 27 : 3 = 9$  Punkte

**Bei der Punktvergabe wegen der oben genannten Ausstattungsmerkmale ist das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig.**

#### *Warmwasserversorgung*

Im Gegensatz zum Durchlauferhitzer wird im Warmwasserspeichergerät immer eine bestimmte Menge warmen Wassers vorrätig gehalten. Warmwasserspeichergeräte findet man häufig in Küchen als Untertischgeräte oder in Badezimmern. Vergleichbar sind auch sogenannte Kochendwas-

sergeräte für die Küche, die eine kleinere Menge Wasser, in der Regel 5 Liter, erwärmen und zum Kochen bringen können.

### Elektroanschlüsse

#### FI-Schalter

Der Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter) schützt vor gefährlichen Stromschlägen, die beispielsweise durch die beschädigte Isolierung einer Stromleitung oder eines Gerätes entstehen können. Erkennbar ist ein FI-Schalter an der entsprechenden Beschriftung oder durch einen Taster, mit dem ein Fehlerstrom simuliert und die korrekte Funktionsweise des Schalters geprüft werden kann.

#### Schutzleiter

Der Schutzleiter einer Stromleitung wird umgangssprachlich „Erde“ oder „Erdung“ genannt.

 Stefan Pásztor  
Immobilien



Werte erhalten und sichern.  
In guten wie in schlechten Zeiten.

Sie möchten Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?  
Sie wollen die Verwaltung Ihrer Immobilien in die Hände von Profis geben? Sie brauchen einen kompetenten und vertrauensvollen Partner beim Krisenmanagement?  
Dann sind Sie bei uns genau richtig, denn Ihr Vertrauen ist unser Antrieb.

Stefan Pásztor Immobilien  
Huyssenallee 78-80  
45128 Essen  
Telefon 0201.86 55 770  
Fax 0201.86 55 771  
E-Mail office@pasztor.info

Mitglied im  
Ring Deutscher Makler  
Bezirksverband Essen e.V.  
und Düsseldorf e.V.



### the services

- Bewertung von Wohnimmobilien
- Bewertung von Gewerbeimmobilien
- Grundstücksbewertung
- Miet- und Pachtwertermittlung
- Erstellung von Energieausweisen



  
Xcorp GmbH  
eXpert corporation



**Büro Essen**  
Huyssenallee 78-80 | 45128 Essen

**Xcorp GmbH**  
eXpert corporation

Tel. (0201) 86 55 770  
Fax (0201) 86 55 771

info@xcorp.de  
www.xcorp.de



### Sonstige Einflüsse

<b>Sonstige Einflüsse (Tabelle 4)</b>	
	Punkte
<b>Wohnungsgröße</b>	
35m <sup>2</sup> bis 44m <sup>2</sup>	9 bis 4
45 m <sup>2</sup> bis 49 m <sup>2</sup>	4 bis 0
50 m <sup>2</sup> bis 119 m <sup>2</sup>	0
120 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>	0 bis - 4
<b>Zwischenwerte</b> für Wohnungsgrößen können der Hilfstabelle 2 entnommen werden	
<b>Geschosslage (nur bei Mehrfamilienhäusern)</b>	
Untergeschoss	- 2 bis - 4
Erdgeschoss	0 bis - 3
1. bis 3. Obergeschoss	0
ab 4. Obergeschoss	- 1
Dachgeschoss	0 bis -3

<b>Aufzug vorhanden:</b>	
in Gebäuden bis 4 Geschosse	3
in Gebäuden ab 5 Geschossen	0
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	
bis zu 12 Wohneinheiten von einem Eingang erreichbar	0
mehr als 12 Wohneinheiten von einem Eingang erreichbar	bis - 2
<b>Balkon / Loggia / Terrasse</b>	
Balkon, Loggia, Terrasse	0 bis - 2
Ohne Balkon, Loggia, Terrasse	- 4
<b>Gartennutzung</b>	
keine Gartennutzung	0
Gartennutzung	2
<b>Besonderheiten</b>	
	- 5 bis + 5

## Erläuterungen zu sonstigen Einflüssen

### Wohnungsgröße

Der Ermittlung der Wohnfläche liegen die Vorschriften der Wohnflächenverordnung zugrunde; dabei sind Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte als Wohnflächen anzurechnen.

### Geschoss (Stockwerk / Etage)

Das Erdgeschoss zählt bei der Ermittlung der Geschosshöhe mit. Ein Gebäude mit Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss hat demnach drei Geschosse. Untergeschoss oder Dachgeschoss werden nicht mitgezählt.

### Geschosslage

Bei Dachgeschosslage ist die entsprechende Punktzahl unter Berücksichtigung des Anteils der Schrägen, Dachgauben, Dachflächenfenster sowie der Art des Ausbaus des Dachgeschosses zu ermitteln (z.B. schlechte Stellmöglichkeit des Mobiliars bewirkt einen höheren Punktabzug). Im Erdgeschoss können z.B. die Lage des Gebäudes unmittelbar am Gehweg (fehlender Vorgarten) in Verbindung mit der Höhe der Fensterbank (Einsichtsmöglichkeit von der Straße), Fußbodenkälte sowie ggf. vertragliche Regelungen zur Gehwegreinigung die Höhe des Punktabzugs beeinflussen.

### Anzahl der Wohneinheiten

Mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten nimmt die Punktzahl ab.

### Balkon / Loggia / Terrasse

Ist bei vorhandenem Balkon / Loggia die Nutzbarkeit z.B. durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder eine geringe Größe eingeschränkt, können bis zu -2 Punkte vergeben werden.

### Gartennutzung

Z.B. gemeinsame Gartennutzung, alleinige Gartennutzung.

### Besonderheiten oder Beeinträchtigungen

Z.B. unzweckmäßige Gestaltung der Räume (Zuordnung / Größe usw.), Schiefelage, Wohnung ohne Kellerraum oder Kellerersatzraum, Geruchs- und / oder Lärmbelastigung unmittelbar im / am Haus aus gewerblicher Nutzung, übergroßer Keller auch als Hobbyraum nutzbar. Hierfür dürfen **insgesamt** lediglich +5 bzw. – 5 Punkte vergeben werden.

**Bei der Punktergabe wegen der oben genannten sonstigen Einflüsse ist das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig (siehe hierzu Hilfstabelle 2 der Zwischenwerte für die Wohnungsgrößen).**

Hausverwaltung	Wohnungseigentum	Immobilienvermittlung	Fachliteratur	Mietverträge online
----------------	------------------	-----------------------	---------------	---------------------

Haus & Grund Essen GmbH · Huysenallee 50 · 45128 Essen  
 Telefon 02 01 / 8 10 66 0 · Telefax 02 01 / 8 10 66 44  
 gmbh@hug-essen.de · www.hug-essen.de

 Die Haus & Grund Essen GmbH steht für Kompetenz und Zuverlässigkeit.  
 Seit über 50 Jahren.

## 6 Beispiel für eine Mietwertberechnung



### Beispiel für eine Mietwertberechnung

	Beispiel	Ihre Zahlen
<b>Baujahr</b>	€/m <sup>2</sup>	
1960	5,69	
<b>Lage</b>	<b>Punkte</b>	
Stoppenberg, Kersthover Ring	105	
<b>Ausstattung</b>		
Gas-Etagenheizung	25	
Fassade ohne Wärmedämmung	10	
Treppenhaus Massivtreppe mit Kunststeinbelag	9	
Fenster isolierverglast	12	
Elektroanschlüsse wenige Brennstellen und Steckdosen	3	

Warmwasserversorgung gemeinsamer Durchlauferhitzer für Bad und Küche	7	
Sanitäreinrichtungen Badewanne, Dusche, WC	14	
Wandfliesen Bad und Küche umlaufend verflies	8	
Fußbodenbeläge (siehe Beispiel Seite 13)	9	
<b>SUMME Ausstattung</b>	<b>97</b>	
<b>Sonstige Einflüsse</b>		
Wohnungsgröße 80 m <sup>2</sup>	0	
Geschosslage 1. OG	0	
Aufzug nicht vorhanden	0	
Anzahl Wohneinheiten 4	0	
Kein Balkon vorhanden	-4	
Gartennutzung durch alle Mieter	1	
keine Besonderheiten	0	
<b>SUMME Sonstige Einflüsse</b>	<b>- 3</b>	
<b>SUMME Ausstattung und Sonstiges</b>	<b>94</b>	

Mietwert			
Mietrichtwert €/m <sup>2</sup>	Faktor Lage	Faktor Ausstattung und Sonstiges	Miete in €/m <sup>2</sup>
	105/100	94/100	
5,69	x 1,05	x 0,94	= 5,62
In diesem Beispiel ergäbe sich für eine Wohnung mit 80 m <sup>2</sup> x 5,62 = 449,60 € Miete je Monat			
<b>Ihre Zahlen</b>			
	x	x	=

### Damit Sie was davon haben, wenn Sie was haben

Rund eine Million private Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter, Kauf- und Bauwillige sind Mitglied in der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund.

Aus gutem Grund: Bei uns erhalten Sie qualifizierte Beratung in allen Fragen rund um Ihre Immobilie und finden zuverlässigen Schutz durch kompetente Interessenvertretung.



Haus & Grund Essen e.V.  
Huysenallee 50 · 45128 Essen  
Telefon 0201 / 8 10 660 · Telefax 0201 / 8 10 66 11  
verein@hug-essen.de · www.hug-essen.de

Jetzt  
Mitglied  
werden!

## 7 Vergleichswohnlagen (Gliederung nach Stadtteilen)

### Altendorf

---

einfach	Haus-Berge-Straße zwischen Sterkrader Straße und Buschhauser Straße
einfach bis mittel	Oberdorfstraße zwischen Körnerstraße und Römerstraße
mittel	Ehrenzeller Straße zwischen Wordstraße und Niederfeldstraße
mittel bis gut	Riemannstraße zwischen Lichterweg und Gaußstraße



Experimente? Mit uns nicht!  
WEG-/Hausverwaltung - Verkauf - Vermietung - Bewertung

Unsere Angebote finden Sie unter: [www.fruehoff-immobilien.de](http://www.fruehoff-immobilien.de)  
Harkortstr. 63, 45145 Essen, Tel.: 0201/247680, Fax 0201/2476888  
Emailadresse: [fruehoff-immobilien@email.de](mailto:fruehoff-immobilien@email.de)

### Altenessen-Nord

---

einfach	Johanniskirchstraße zwischen Wolbeckstraße und Bausemshorst
einfach bis mittel	Kolpingstraße zwischen Altenessener Straße und Im Erlenbruch
mittel	Bereich Loskamp und Schürenfeld

### Altenessen-Süd

---

einfach	Gladbecker Straße zwischen Hövelstraße und De-Wolff-Straße
einfach bis mittel	mittlerer Bereich Kleine Hammerstraße
mittel	mittlerer Bereich Höltestraße, mittlerer Bereich Rahmheide
mittel bis gut	Rodemannstraße zwischen Hautkappeweg und Rodemannskamp

### Bedingrade

---

mittel	Bandstraße zwischen Tonstraße und An der Schlaghecke
mittel bis gut	Auf dem Eichholz zwischen Kuhlenberg und Höchtebogen
gut	Rappenweg, südwestlich Lohstraße

### **Bergeborbeck**

---

Einfach	Leimgardtsfeld zwischen Weidkamp und Kuhlmannsfeld
einfach bis mittel	Stolbergstraße zwischen Leimgardtsfeld und Neustraße
mittel	mittlerer Bereich Am Ringofen

### **Bergerhausen**

---

Einfach	Rellinghauser Straße zwischen Werrastraße und Schürmannstraße
einfach bis mittel	Werrastraße zwischen Fuldastraße und Nekesweg
mittel	Weserstraße zwischen Ahrfeldstraße und Netheweg
mittel bis gut	Ahrfeldstraße zwischen Warthestraße und Spreestraße
gut	An St. Albertus Magnus

### **Bochold**

---

einfach	Bocholder Straße zwischen Bergmühle und Jahnstraße
einfach bis mittel	Lehrstraße / Kopfstraße
mittel	Münzstraße

**TULLIUS** 

---

**RDM** **Immobilien**

*Wir beraten, wir kaufen,  
wir verkaufen, wir vermieten ...*

*Was können wir für Sie tun?*

[www.tullius.de](http://www.tullius.de)

**Frintroper Straße 22 • Essen • Tel.: 8 65 73-0**

andré Tel. 0941/69530-0 | 4600 13286/35.cdr 28.02.01 SM

### **Borbeck-Mitte**

---

Einfach	Borbecker Straße zwischen Wüstenhöferstraße und Otto-Brenner-Straße
einfach bis mittel	Borbecker Straße zwischen Kettelerstraße und Schloßstraße
mittel	Legrandallee zwischen Termiedenhof und Wolfsbankstraße
mittel bis gut	An der Düsterbeck
gut	Schloßwiese zwischen Schloßgarten und Schlossaue

**Bredeney**

---

einfach bis mittel	Zeunerstraße zwischen Meisenburgstraße und Gillhausenstraße
mittel	Bredeneyer Straße zwischen Prinz-Adolf-Straße und Bredeneyer Kreuz
mittel bis gut	Blumenkamp
gut	Holunderweg zwischen Baublüte und Frühlingstraße
sehr gut	Am Ruhrstein

**Burgaltendorf**

---

mittel	Alte Hauptstraße zwischen Am Kirchhof und Am Vattersberg
mittel bis gut	Auf dem Loh Hausnummer 9 bis 21

**Byfang**

---

gut	Nöckersberg zwischen Auf der Knappe und Endemannhöhe
-----	--

**Dellwig**

---

einfach	Prosperstraße zwischen Schilfstraße und Söllockweg
einfach bis mittel	Pferdebrink zwischen Gleisstraße und An der Lanterbeck
mittel	Baasstraße

**Fischlaken**

---

einfach bis mittel	Velberter Straße zwischen Kellerstraße und Kathagen
mittel	Fischlaker Straße zwischen Heidhauser Straße und Kimmeskampweg
mittel bis gut	Fischlaker Straße zwischen Lürsweg und Kleinharnscheidt
gut	Am Lünink zwischen Scheppener Weg und Aloisstraße

**Freisenbruch**

---

einfach	Bochumer Landstraße zwischen Märkische Straße und Vietingstraße
einfach bis mittel	Märkische Straße zwischen Rodenseelstraße und Zweibachegge
mittel	Kürenbergweg zwischen Veldeckestraße und Von-der-Vogelweide-Straße
mittel bis gut	Offerdingenstraße zwischen Kanarienberg und Morungenweg

**Frillendorf**

---

einfach	Hombrucher Straße
einfach bis mittel	Elisabethstraße zwischen Ernestinenstraße und Auf'm Böntchen
mittel	Bückerheide

### Frintrop

---

Einfach	Dellwiger Straße zwischen Unterstraße und Richtstraße
einfach bis mittel	Unterstraße zwischen Jagdstraße und Höhenweg
mittel	Im Neerfeld zwischen Teisselstraße und Höhenweg
mittel bis gut	Breukelmannhang zwischen Wilhelm-Segerath-Straße und Breukelmannhof

### Frohnhausen

---

Einfach	Frohnhauser Straße zwischen Gervinusstraße und Jacob-Grimm-Straße
einfach bis mittel	Mommsenstraße zwischen Kuglerstraße und Rankestraße
mittel	Kölner Straße zwischen Breslauer Straße und Frankfurter Straße
mittel bis gut	Postreitweg zwischen Kieler Straße und Hamburger Straße

### Fulerum

---

mittel	Fulerumer Straße Ecke Humboldtstraße
mittel bis gut	Regenbogenweg
gut	Am Scheidtbusch

**TULLIUS** 

---

**RDM** **Immobilien**

*Wir beraten, wir kaufen,  
wir verkaufen, wir vermieten ...*

*Was können wir für Sie tun?*

[www.tullius.de](http://www.tullius.de)

**Frintroper Straße 22 • Essen • Tel.: 8 65 73-0**

andré® Tel. 0941/69530-0 | 4600 13286/35.cdr: 28.02.01 SM

### Gerschede

---

einfach	Donnerstraße zwischen Weidenstraße und Pausmühlenstraße
einfach bis mittel	Levinstraße zwischen Haus-Horl-Straße und Kraienbruch
mittel	Weidenstraße
mittel bis gut	Triftstraße zwischen Wilmsweg und Ackerstraße

**Haarzopf**

---

einfach bis mittel	Humboldtstraße zwischen Auf'm Gartenstück und Hatzper Straße
mittel	Raadter Straße zwischen Rottmannshof und Auf'm Bögel
mittel bis gut	Fängershofstraße
gut	Im Schlagholz zwischen Tommesweg und Am Streifen

**Heidhausen**

---

einfach bis mittel	Heidhauser Straße zwischen Brosweg und Am Schwarzen
mittel	Kathagen
mittel bis gut	Barkhovenallee zwischen Jacobsallee und An der Braut
gut	Brakeler Wald zwischen Illänderweg und Zur Wöllerböck

**Heisingen**

---

mittel	Lelei zwischen Bonscheidter Straße und Butenbergs Kamp
mittel bis gut	Zölestinstraße zwischen Dorflinde und Hangmanngarten

**Heisingen (Fortsetzung)**

---

gut	Holsteinanger zwischen Staelsfeld und Schmiedekottenweg
sehr gut	Bahrenbergring

**Holsterhausen**

---

einfach bis mittel	Friedbergstraße zwischen Savignystraße und Papestraße
mittel	Planckstraße zwischen Savignystraße und Papestraße
mittel bis gut	Barthel-Bruyn-Straße zwischen Ladenspelderstraße und Aldegrevestraße
gut	Schönleinstraße zwischen Listerstraße und Henckelstraße

**Horst**

---

einfach bis mittel	Dahlhauser Straße zwischen Tossens Büschken und Gattfeld
mittel	Von-Ossietzky-Ring zwischen Carl-Wolff-Straße und Bonhoefferweg
mittel bis gut	Lindkenshofer Weg zwischen Färberweg und Eberhardstraße

**Huttrop**

---

einfach bis mittel	Schwanenbuschstraße zwischen Vollmerstraße und Allbauweg
mittel	Moltkestraße zwischen Schulte-Pelkum-Straße und Lanterstraße
mittel bis gut	Mathilde-Kaiser-Straße zwischen Plantenbergstraße und Stattropstraße
gut	Lanterstraße zwischen Seminarstraße und Ahrfeldstraße

**Karnap**

---

einfach	Arenbergstraße zwischen Hasebrinkstraße und Ruhrglasstraße
einfach bis mittel	Timpestraße zwischen Ahnewinkelstraße und Dinastraße
mittel	Cremers Heide

**Katernberg**

---

einfach	Katernberger Straße zwischen Viktoriastraße und Katernberger Markt
einfach bis mittel	Ückendorfer Straße zwischen Grundstraße und Karl-Meyer-Straße
mittel	Meerkamp

**Kettwig**

---

einfach bis mittel	Ruhrtalstraße zwischen Bahnhof Kettwig und An der Seilerei
mittel	Landsbergerstraße zwischen Arndtstraße und Volckmar Straße
mittel bis gut	Heinrich-Heine-Straße
gut	Mainstraße

**Kray**

---

einfach	Krayer Straße zwischen Zur Beckhove und Lohdiekweg
einfach bis mittel	Joachimstraße zwischen Heinrich-Sense-Weg und Krayer Straße
mittel	Fischweiher zwischen den Einmündungen der Straße Fünfhandbank

**Kupferdreh**

---

einfach bis mittel	Byfanger Straße zwischen Narjesstraße und Heidbergweg
mittel	Kupferdreher Straße zwischen Deilbachbrücke und Möllneyer Ufer
mittel bis gut	Sandstraße zwischen Schwermannstraße und Provesthöhe
gut	Am Gerichtshaus zwischen Scharpenhang und Brackmannhang

**Leithe**

---

einfach bis mittel	Wattenscheider Straße zwischen Rodenseelstraße und Schreibzeile
mittel	Meistersingerstraße zwischen Beckmesserstraße und Hochfeldstraße

**Margarethenhöhe**

---

mittel	Sommerburgstraße zwischen Steile Straße und Metzendorfstraße
mittel bis gut	Helgolanding zwischen Langeoogweg und Spiekeroogweg
gut	Lehnsgrund zwischen Lührmannwald und Lührmannstraße

**Nordviertel**

---

einfach	Altenessener Straße zwischen Katzenbruchstraße und Blücherstraße
einfach bis mittel	Eltlingstraße zwischen Gertrudisstraße und Beisingstraße
mittel	Zwinglistraße

**Ostviertel**

---

einfach	Goldschmidtstraße zwischen Gerlingstraße und Hammacherstraße
einfach bis mittel	Elisenstraße zwischen Frillendorfer Straße und Eiserne Hand
mittel	Waldthausenstraße zwischen Bornstraße und Immestraße

**Rellinghausen**

---

einfach bis mittel	Frankenstraße zwischen Sartoriusstraße und Gottfried-Wilhelm-Straße
mittel	Mausegatt zwischen Finefraustraße und Nottekampstraße
mittel bis gut	Sartoriusstraße zwischen Rübezahlstraße und Liafburgastraße
gut	Kantorie zwischen Alte Eichen und Mattheyweg

**Rüttenscheid**

---

einfach bis mittel	Franziskastraße zwischen Hedwigstraße und Julienstraße
mittel	Annastraße zwischen Cäcilienstraße und Brigittastraße
mittel bis gut	Von-Einem-Straße zwischen Marthastrasse und Von-Seeckt-Straße
gut	Julienstraße zwischen Emmastraße und Dorotheenstraße
sehr gut	Pelmanstraße zwischen Hans-Luther-Allee und Weyerstraße



Telefon 0201 77 00 47  
www.schwab-immobilien.de

Hans-Luther-Allee 21  
45131 Essen

**Schönebeck**

---

einfach bis mittel	Aktienstraße zwischen Bonnemannstraße und Im Wulve
mittel	Schönebecker Straße zwischen Schacht-Kronprinz-Straße und Brausewindhang

**Schönebeck (Fortsetzung)**

---

mittel bis gut	Dreigarbenfeld zwischen Op de Heie und Am Fliegenbusch
gut	Antoniushang

**Schonnebeck**

---

einfach bis mittel	Gareisstraße zwischen Karl-Meyer-Straße und Huestraße
mittel	Ophoffstraße zwischen Huestraße und In der Senke

**Schuir**

---

mittel bis gut	Kamperfeld
gut	Grüne Matte
sehr gut	Hackenberghang

**Stadtkern**

---

einfach bis mittel	Gilt für den überwiegenden Bereich des Stadtteils
--------------------	---

**Stadtwald**

---

mittel	Frankenstraße zwischen Amselstraße und Heidehang
mittel bis gut	Leveringstraße zwischen Frankenstraße und Goldfinkstraße
gut	Geitlingstraße zwischen Goldfinkstraße und Girondellenstraße

**Steele**

---

einfach	Steeler Straße zwischen Mählerweg und Krimmstraße einfach bis mittel Henglerstraße zwischen Henglerplatz und Grendtor
einfach bis mittel	Henglerstraße zwischen Henglerplatz und Grendtor
mittel	Grenzbach zwischen Joseph-Boismard-Weg und Hünninghausenweg
mittel bis gut	Koloniestraße
gut	Büsemstraße zwischen Poschfürhöhe und Schnütgenstraße

**Stoppenberg**

---

einfach	Gelsenkirchener Straße zwischen Lommenweg und Im Mühlenbruch
einfach bis mittel	Twentmannstraße zwischen Grabenstraße und Gelsenkirchener Straße
mittel	Theodor-Pyls-Straße zwischen Schwanhildenstraße und Ernestinenstraße
mittel bis gut	Kersthover Ring

**Südostviertel**

---

einfach	Wächtlerstraße zwischen Franz-Arens-Straße und Kleine Steubenstraße
einfach bis mittel	Kurfürstenstraße zwischen Dammannstraße und Sedanstraße

**Südostviertel (Fortsetzung)**

---

mittel	Michaelstraße zwischen Sedanstraße und Dammannstraße
mittel bis gut	Saarbrücker Straße zwischen Morsehofstraße und Herwarthstraße
gut	Semperstraße zwischen Schinkelstraße und Dammannstraße

**Südviertel**

---

einfach bis mittel	Hohenzollernstraße zwischen Brunnenstraße und Rellinghauser Straße
mittel	Emilienstraße zwischen Brunnenstraße und Von-Schmoller-Straße
mittel bis gut	Beethovenstraße zwischen Lortzingstraße und Hendrik-Witte-Straße

**Überruhr-Hinsel**

---

mittel	Nockwinkel zwischen Springhoffsfeld und Lehmanns Brink
mittel bis gut	Plutoweg

### **Überruhr-Holthausen**

---

mittel	Klapperstraße zwischen Lunkegarten und Überruhrstraße
mittel bis gut	Dellmannsweg zwischen Dellmannsfeld und Wolfsdelle

### **Vogelheim**

---

Einfach	Vogelheimer Straße zwischen Am Eisenbusch und Lütkenbrauk
einfach bis mittel	Kleinstraße zwischen Stakenholt und Forststraße
mittel	Wildstraße

### **Werden**

---

einfach bis mittel	Brückstraße zwischen Grafenstraße und Heckstraße
mittel	Propsteistraße zwischen Dückerstraße und Wigstraße
mittel bis gut	Unterer Pustenberg
gut	Forstmannstraße zwischen Rondell und Savelshang

### **Westviertel**

---

einfach bis mittel	Gilt für den überwiegenden Bereich des Stadtteils
--------------------	---

## 8 Impressum

### Herausgeber

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

### Datenauswertung und Redaktion

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in der Stadt Essen

### Layout

Daniel Gasenzer, [www.danielgasenzer.com](http://www.danielgasenzer.com)

### Hotline

0201/88-62666

### e-Mail

[mietspiegel@essen.de](mailto:mietspiegel@essen.de)

### Preis

im Internet kostenfrei unter [www.gutachterausschuss.essen.de](http://www.gutachterausschuss.essen.de)  
als Druck 5 €  
bei Versand zuzüglich Versandkostenpauschale 2,50 €

[www.gutachterausschuss.essen.de](http://www.gutachterausschuss.essen.de)

Alle Rechte vorbehalten, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe einschließlich Mikrokopie sowie der Auswertung und Speicherung in elektronischen Medien und ähnlichen Einrichtungen.



**Mein Essen.  
Mein Zuhause.**

[www.allbau.de](http://www.allbau.de)

**Allbau**  
*Mein Zuhause in Essen*

Über 18.000 Wohnungen – Das größte Wohnungsangebot in Essen. Telefon: 0201.22.077

## 9 Anhang

## Hilfstabelle1

## Mietrichtwerte aus Tabelle 1 mit zwischen gerechneten Werten

Baujahr	m <sup>2</sup> /€								
<b>1912</b>	<b>5,25</b>	1931	5,41	1950	5,62	1969	5,73	1988	6,29
1913	5,26	1932	5,42	1951	5,62	1970	5,73	1989	6,33
1914	5,27	1933	5,43	1952	5,63	1971	5,74	1990	6,36
1915	5,28	1934	5,44	1953	5,64	1972	5,74	1991	6,40
1916	5,28	1935	5,46	1954	5,65	1973	5,75	1992	6,43
1917	5,29	1936	5,47	1955	5,65	<b>1974</b>	<b>5,75</b>	1993	6,47
1918	5,30	1937	5,48	1956	5,66	1975	5,79	<b>1994</b>	<b>6,50</b>
1919	5,31	1938	5,49	1957	5,67	1976	5,83	1995	6,53
1920	5,32	1939	5,50	1958	5,68	1977	5,87	1996	6,56
1921	5,33	1940	5,51	1959	5,68	1978	5,91	1997	6,59
1922	5,33	1941	5,52	1960	5,69	1979	5,95	1998	6,62
1923	5,34	1942	5,53	<b>1961</b>	<b>5,70</b>	1980	5,99	<b>1999</b>	<b>6,65</b>
1924	5,35	1943	5,54	1962	5,70	1981	6,03	2000	6,68
1925	5,36	1944	5,56	1963	5,71	1982	6,07	2001	6,71
1926	5,37	1945	5,57	1964	5,71	1983	6,11	2002	6,74
1927	5,38	1946	5,58	1965	5,72	<b>1984</b>	<b>6,15</b>	2003	6,77
1928	5,38	1947	5,59	1966	5,72	1985	6,19	<b>2004</b>	<b>6,80</b>
1929	5,39	<b>1948</b>	<b>5,60</b>	1967	5,72	1986	6,22		
<b>1930</b>	<b>5,40</b>	1949	5,61	1968	5,73	1987	6,26		

Die Mietrichtwerte sind hervorgehoben dargestellt

**Hilfstabelle 2**  
**Punktezahl für Wohnungsgröße aus Tabelle 4**  
**mit zwischen gerechneten Werten**

Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	Punkte	Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	Punkte	Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	Punkte
<b>35</b>	<b>9</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	136	-2
36	8	121	0	137	-2
37	8	122	0	138	-2
38	7	123	0	139	-3
39	7	124	-1	140	-3
40	6	125	-1	141	-3
41	6	126	-1	142	-3
42	5	127	-1	143	-3
43	5	128	-1	144	-3
<b>44</b>	<b>4</b>	129	-1	145	-3
<b>45</b>	<b>4</b>	130	-1	146	-3
46	3	131	-1	147	-4
47	2	132	-2	148	-4
48	1	133	-2	149	-4
<b>49</b>	<b>0</b>	134	-2	<b>150</b>	<b>-4</b>
<b>50 bis 119</b>	<b>0</b>	135	-2		



**Jetzt RiesterRente sichern!**  
**Über 51 % sind möglich!\***

**Die Sparkassen-Altersvorsorge.**  
**Einfach riesig!**

Von individuellen Sparplänen bis zu den eigenen vier Wänden.

 **Sparkasse Essen**

Eine gute Vorsorge ist leichter, als Sie denken. Mit unserer individuellen Beratung entwickeln wir ein auf Sie zugeschnittenes Vorsorgekonzept und zeigen Ihnen, wie Sie alle staatlichen Fördermöglichkeiten optimal für sich nutzen. Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter [www.sparkasse-essen.de](http://www.sparkasse-essen.de). **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

\* Die Höhe der staatlichen Förderung für Ihre Vorsorge ist abhängig von Ihrem Familienstand und Ihrer Lebenssituation.