

# Mietspiegel Essen 2013



ESSEN

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stand vom 1. Juli 2013

beschlossen am 27.06.2013



**Nutzen Sie die langjährige professionelle Erfahrung unseres erfolgreichen Immobilien-Teams:**

-  wir ermitteln den marktgerechten Verkaufswert
-  wir erstellen ein aussagefähiges Expose für die richtige Zielgruppe
-  wir präsentieren Ihre Immobilie in über 50 Vertriebsstellen der Sparkasse Essen und im Internet
-  wir begleiten die Interessenten zu Besichtigungsterminen und führen die Verkaufsverhandlungen
-  wir überprüfen die Finanzierung der Kaufbewerber
-  wir begleiten Sie bei der Abwicklung bis zur notariellen Beurkundung

 **Immobilien GmbH der Sparkasse Essen**  
 Kibbelstr. 27  
 45127 Essen  
 Tel.: 0201-103 5900  
[www.sparkasse-immobilien-essen.de](http://www.sparkasse-immobilien-essen.de)  
[immobilien@sparkasse-essen.de](mailto:immobilien@sparkasse-essen.de)



**Über 60 Jahre Immobilienerfahrung. Mit Herz und Verstand!**

**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

RDM Ring Deutscher Makler Bezirksverband Essen e.V.

Hufelandstr. 2 | 45147 Essen  
 Telefon: 0201/86 55 770  
 Telefax: 0201/86 55 771  
 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 2013

Für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem

Stand vom 1. Juli 2013  
 am 27. Juni 2013 durch den  
 Arbeitskreis Mietspiegel gemeinsam erstellt und beschlossen

Mitglieder des Arbeitskreises:

*Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement*

*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	Leithe, Margarethenhöhe, Nordviertel, Ostviertel, Rellinghausen	23
2	Anwendungsprinzip	6	Rüttenscheid, Schönebeck, Schonnebeck, Schuir, Stadtkern	24
3	Mietrichtwerte Tabelle 1 Erläuterungen zum Mietrichtwert	7	Stadtwald, Steele, Stoppenberg, Südostviertel, Südviertel, Über- ruhr-Hinsel	25
4	Einfluss der Wohnlage Tabelle 2 Erläuterungen zum Einfluss der Wohnlage Wohnlageklassen – typische Merkmale (Abbildung 1)	8	Überruhr-Holthausen, Vogelheim, Werden, Westviertel	26
5	Einfluss der Ausstattung	10	8 Impressum	27
	Einfluss der Ausstattung Tabelle 3 Erläuterungen zu Ausstattungsmerkmalen	10	9 Anhang	28
	Sonstige Einflüsse Tabelle 4 Erläuterungen zu sonstigen Einflüssen	13	Hilfstabelle 1 (Zwischenwerte für Baujahre)	28
6	Beispiel für eine Mietwertberechnung	15	Hilfstabelle 2 (Zwischenwerte für Wohnungsgrößen)	29
7	Vergleichswohnlagen (nach Stadtteilen alphabetisch geordnet)	17		
	Altendorf, Altenessen-Nord, Altenessen-Süd, Bedingrade	17		
	Bergeborbeck, Bergerhausen, Bochold, Borbeck-Mitte, Bredene, Burgaltendorf	18		
	Byfang, Dellwig, Fischlaken, Freisenbruch, Frillendorf, Frintrop	19		
	Frohnhausen, Fulerum, Gerschede, Haarzopf	20		
	Heidhausen, Heisingen, Holsterhausen, Horst	21		
	Huttrop, Karnap, Katernberg, Kettwig, Kray, Kupferdreh	22		




**IMMOBILIEN GMBH**

Hufelandstraße 2 | 45147 Essen  
 Telefon 0201/74 76 95 11 | Fax 0201/74 76 95 19  
[www.xcorp.de](http://www.xcorp.de)



**Immobilien GmbH  
der Sparkasse Essen**

Kibbelstr. 27  
 45127 Essen  
 Tel.: 0201-103 5900  
[www.sparkasse-immobilien-essen.de](http://www.sparkasse-immobilien-essen.de)  
[immobilien@sparkasse-essen.de](mailto:immobilien@sparkasse-essen.de)

**Menschen und Immobilien -  
wir bringen Sie zusammen**

## 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 2013 wurde erstellt und am 27.06.2013 durch den Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen. Mitglieder sind:

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen,
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Essen e.V.,
- Mieterschutzverein Groß-Essen e.V.,
- Mieterschutzverein Ruhr e.V.,
- Mieterverein Steele und Umgegend e.V.,
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen,
- Grundstücksbörse Ruhr, 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.

Der vorliegende Mietspiegel 2013 ist die Fortschreibung des „Mietspiegel 2011 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stand vom 01. Juli 2011“. Unter sachverständiger Würdigung der Verhältnisse auf dem Essener Mietwohnungsmarkt hat der Arbeitskreis Mietspiegel die unveränderte Beibehaltung der im Mietspiegel 2011 veröffentlichten Mietrichtwerte und der übrigen Tabellen beschlossen. Der textliche Teil des Mietspiegels wurde redaktionell geringfügig bearbeitet.

Datengrundlage des fortgeschriebenen Mietspiegels sind die zum Mietspiegel 2009 mit statistischen Verfahren ermittelten Mietrichtwerte und sonstigen Größen. Diese beruhen auf einer Befragung von Mietern und Vermietern über die Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Datenerhebung in Essen vereinbart oder verändert worden sind.

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

## 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 Gegeben- heiten (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





# XCORP

IMMOBILIEN GMBH

## Ihr Vertrauen ist unser Antrieb!

Der persönliche Kontakt ist die Basis für Vertrauen und eine professionelle Zusammenarbeit. Die Xcorp ist keine anonyme Verwalterfirma, sondern gibt Ihnen Dienstleistungen ein Gesicht: Für alle anvertrauten Objekte existiert ein Ansprechpartner, der gleichermaßen für Eigentümer und Mieter zuständig ist. Dieser Kontakt sowie regelmäßige Objektbegehungen sorgen dafür, dass sich alle Beteiligten für die Immobilie verantwortlich fühlen, so dass Schäden und Mängel frühzeitig entdeckt, gemeldet und schnellstmöglich behoben werden können. Schenken auch Sie uns Ihr Vertrauen – wir werden Sie nicht enttäuschen!

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



## Raves

Immobilien




**Raves Immobilien RDM**  
 Hans-Luther-Allee 21  
 45131 Essen

Tel.: +49 201 252 700

[info@raves-immobilien.de](mailto:info@raves-immobilien.de)  
[www.raves-immobilien.de](http://www.raves-immobilien.de)



## Sie suchen eine Immobilie?

Sie suchen eine Immobilie die perfekt zu Ihnen passt?  
 Haben aber Ihr Traumobjekt noch nicht gefunden?  
 Nehmen Sie mit uns Kontakt auf und teilen Sie uns kostenlos und unverbindlich Ihre Wunschkriterien mit.  
 Wir suchen für Sie das passende Objekt!

### 3 Mietrichtwerte

	
Mietrichtwerte (Tabelle 1)	
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. Vo-

oraussetzungen 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 neu-bauähnlich 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).**

#### 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



**Verkauf und Vermietung**

**Immobilien GmbH  
der Sparkasse Essen**

Kibbelstr. 27  
45127 Essen  
Tel.: 0201-103 5900  
[www.sparkasse-immobilien-essen.de](http://www.sparkasse-immobilien-essen.de)  
[immobilien@sparkasse-essen.de](mailto:immobilien@sparkasse-essen.de)

#### 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, Nienhauser 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
<b>Heizung</b>			
	z.B. Elektro-speicherheizung mindestens in allen Wohnräumen	z.B. Zentralheizung, Fernwärme, Gas-etagenheizung	z.B. Fußboden-heizung, zusätzliche Steuerungssysteme
<b>Punkte</b>	<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	
<b>Punkte</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	
<b>Treppenhaus</b>			
	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
<b>Punkte</b>	<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, Mindestausstattung	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, 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>
<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 Kochendwassergeräte 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.



**Frank Helmchen Immobilien**

Mit Sicherheit gut vermietet.

Über 17 Jahre Vermietungserfahrung mit weit über 1.200 erstellten Mietverträgen. Kostenlos für den Vermieter.

**Frank Helmchen Immobilien**

Telefon 0201 / 4868394  
Fax 0201 / 4868395  
[www.mieter-finden.com](http://www.mieter-finden.com)  
[info@mieter-finden.com](mailto:info@mieter-finden.com)

Frank Helmchen

**Ihr Vermietungsspezialist in und um Essen.**

## Sonstige Einflüsse

Sonstige Einflüsse (Tabelle 4)	
	Punkte
<b>Wohnungsgröße</b>	
35 m <sup>2</sup> bis 44 m <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
Zwischenwerte 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?**  
**Dafür hab ich jemanden!**

**Kompetenz und Zuverlässigkeit. Seit 60 Jahren.**

 Haus & Grund Essen GmbH  
Huysenallee 50 · 45128 Essen  
 02 01 - 8 10 66 38 · [www.hug-essen.de](http://www.hug-essen.de)  
Hausverwaltung | WEG-Verwaltung | Immobilienmakler  
Fachliteratur | Vertragsformulare | Online-Mietverträge

Susann Voigt, Haus & Grund-Mitglied seit 1997

## 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	=

Ines und Lene Bechinger, Haus&Grund-Mitglied seit 2008

**Unsere Immobilie?  
Dafür haben wir  
jemanden!**

Haus & Grund berät und unterstützt Immobilien-  
eigentümer. Jetzt Mitglied werden – damit Sie was  
davon haben, dass Sie was haben!

**Mehr Infos unter ☎ 0201-810 66 0 oder  
www.hug-essen.de**

**Mietrecht | Betriebskostenrecht | Wohnungseigentumsrecht  
Nachbarrecht | Steuer- und Abgabenrecht | Erbrecht**



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.  
Essen e.V.

**XCORP**  
IMMOBILIEN GMBH



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

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

Xcorp Immobilien GmbH  
Geschäftsführer Stefan Pásztor  
Hufelandstr. 2 | 45147 Essen  
Telefon 0201/74 76 95 11  
Telefax 0201/74 76 95 19  
Web www.xcorp.de



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

## 7 Vergleichswohnlagen (Gliederung nach Stadtteilen)

**Die Wohnlagen in den Stadtteilen geben nur Beispiele. Auch wenn eine Wohnlage in der Aufzählung eines Stadtteils nicht genannt ist, kann diese Wohnlage in dem Stadtteil anzutreffen sein.**

### 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- und Hausverwaltung

Vermietung und Verkauf

Mietwertberechnung

Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke



Harkortstraße 63  
45145 Essen  
Telefon (0201) 2 47 68-0  
Telefax (0201) 2 47 68-88  
Email: fruehoff-immobilien@email.de  
Internet: www.fruehoff-immobilien.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

**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 Baumblüte 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

	<p>Hufelandstraße 2 45147 Essen Telefon 0201/74 76 95 11 Fax 0201/74 76 95 19</p>
	<p><a href="http://www.xcorp.de">www.xcorp.de</a></p>

**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 Bückenheide

**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

### 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

Ihr Immobilienmakler in Essen - seit 1983

**TULLIUS** 

RDM Immobilien

Frintroper Straße 22 · Tel. 02 01 / 8 65 73-0



**www.tullius.de**

Sie wollen  
Ihre Immobilie verkaufen?  
**WIR AUCH**

Die Nummer **1** in Essen

 **Immobilien GmbH  
der Sparkasse Essen**  
Kibbelstr. 27  
45127 Essen  
Tel.: 0201-103 5900  
www.sparkasse-immobilien-essen.de  
immobilien@sparkasse-essen.de

## 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 Iländerweg und Zur Wöllenböck

## Heisingen

---

mittel	Lelei zwischen Bonscheidter Straße und Butenbergs Kamp
mittel bis gut	Zölestinstraße zwischen Dorflinde und Hangmanngarten
gut	Holsteinanger zwischen Staelsfeld und Schmiedekottenweg
sehr gut	Bahrenbergring



**BUTZ**

**GRUNDBESITZ & VERWALTUNG**

[www.immobilien-butz.de](http://www.immobilien-butz.de)

**IHR STARKER PARTNER FÜR  
LEISTUNGEN RUND UM IMMOBILIEN  
IM RAUM ESSEN UND UMGEBUNG.**

**WIR VERMITTELN, BEWERTEN UND VERWALTEN.**



Mitglied im Ring Deutscher Makler

Rinderbachstraße 14 45219 Essen  
Fon 02054-8 75 62 60

## Holsterhausen

---

einfach bis mittel	Friedbergstraße zwischen Savignystraße und Papestraße
mittel	Planckstraße zwischen Savignystraße und Papestraße
mittel bis gut	Barthel-Bruyn-Straße zwischen Ladenspelderstraße und Aldegreverstraße
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

**Raves**  
*Immobilien*

**Raves Immobilien RDM**

Hans-Luther-Allee 21  
45131 Essen

Tel.: +49 201 252 700

[info@raves-immobilien.de](mailto:info@raves-immobilien.de)  
[www.raves-immobilien.de](http://www.raves-immobilien.de)



**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	Helgolandring 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	Waldhausenstraße 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

**HAUSMANN**  
Immobilien-Gesellschaft mbH

Olbrichstraße 5 · 45138 Essen  
info@hausmann-immobilien.de  
Fax 0 2 0 1 - 8 9 5 1 9 1 0

**Telefon 0201/895 190**  
www.hausmann-immobilien.de

**Leitfaden für den  
Immobilienverkauf.**  
Expertenwissen aus  
über 30 Jahren Erfahrung.  
Für Sie  
**kostenlos und unverbindlich**  
- jetzt anfordern.

### 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



**SCHWAB**      **IMMOBILIEN**

Verkauf    Verwaltung    Vermietung

*An der Zufriedenheit unserer Kunden messen wir unseren Erfolg.*

www.schwab-immobilien.de    Hans-Luther-Allee 21  
Telefon 0201 821 555 0    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
--------------------	---

**EIB**

---

**Essener Immobilien Börse e.V.**

Rüttenscheider Straße 200 | 45131 Essen  
Telefon +49 201 61 59 65 66 | Telefax +49 201 61 59 65 67  
[www.essener-immobilien-boerse.de](http://www.essener-immobilien-boerse.de)

**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
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
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

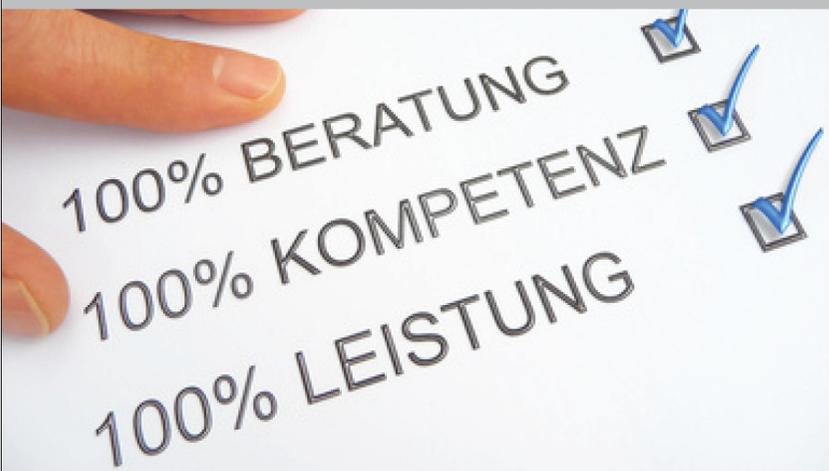
### Werden

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
--------------------	---





**Ihr Vertrauen ist unser Antrieb!**

Die Xcorp Immobilien GmbH ist in Essen seit 2004 als Immobilienverwalter- und Maklerfirma in den Ballungsräumen Ruhrgebiet und nördliches Rheinland aktiv. Aktuell verwaltet Xcorp ca. 1.500 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen aller Couleur – Bürogebäude, Industriebauten, Hotel bis hin zu Spezialimmobilien. Wenn auch Sie einen kompetenten Partner für die Verwaltung oder den Verkauf Ihrer Immobilie suchen, sind Sie bei uns genau richtig!

Xcorp Immobilien GmbH  
Geschäftsführer Stefan Pásztor  
Hufelandstr. 2 | 45147 Essen  
Telefon 0201/74 76 95 11  
Telefax 0201/74 76 95 19  
E-Mail [info@xcorp.de](mailto:info@xcorp.de)  
Web [www.xcorp.de](http://www.xcorp.de)



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

## 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 €

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

## Alles neu, alles frisch, alles zur Miete.

Sie suchen eine Neubauwohnung zur Miete in Essen?

Auf unserer neuen Internetseite finden Sie eine große Auswahl. Zum Beispiel barrierefreie Wohnungen mit Aufzug, innovative Niedrigenergie-Häuser, Maisonette-Wohnungen mit Garten und Garage, Penthouse-Wohnungen mit Dachterrasse oder gemütliche 60 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup> große Familienwohnungen.



**PIER78**  
Innenstadt



**Märkische Straße**  
Freisenbruch



**Uferviertel am Niederfeldsee**  
Altendorf



**Dilldorfer Höhe**  
Kupferdreh



**Neuhof**  
Katernberg

[www.neubau-zur-miete.de](http://www.neubau-zur-miete.de)



## 9 Anhang

## Hilfstabelle1

Mietrichtwerte aus Tabelle 1 mit zwischen gerechneten Werten

Baujahr	€/m <sup>2</sup>	Baujahr	€/m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Baujahr	€/m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Baujahr	€/m <sup>2</sup>	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

**Hilftabelle 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
<u>35</u>	<u>9</u>	<u>120</u>	<u>0</u>	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
<u>44</u>	<u>4</u>	129	-1	145	-3
<u>45</u>	<u>4</u>	130	-1	146	-3
46	3	131	-1	147	-4
47	2	132	-2	148	-4
48	1	133	-2	149	-4
<u>49</u>	<u>0</u>	134	-2	<u>150</u>	<u>-4</u>
<u>50 bis 119</u>	<u>0</u>	135	-2		

**Gebäudeversicherung**

**Modernisierungskredit**

**Privatkredit**

„Ich sehe was, was Du nicht siehst,  
und das ist rot!“  
Da steckt die Sparkasse drin.

www.sparkasse-essen.de

**Sparkasse Essen**

Wenn's um Geld geht – Sparkasse.