

# Mietspiegel 2003

**für nicht preisgebundene Wohnungen  
in Essen nach dem Stand vom  
1. Juli 2003**

**beschlossen am 7. Juli 2003**

Gemeinsam erstellt von:

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Abteilung Grundstücksbewertung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen Essen e.V.
- Mieterschutzvereinen im Stadtgebiet Essen
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Stadt Essen
- Grundstücksbörse Ruhr, Essen
- Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.



**ESSEN**

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2003 die abgebildete Tabelle 1 „Mietrichtwerte 2003“ beschlossen. In Verbindung mit den Tabellen 3 bis 5, den Beschreibungen und Darstellungen der Vergleichswohnlagen des „Mietspiegel 2001“ stellen sie den neuen „Mietspiegel 2003“ für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen dar.

Der für Essen zum Stichtag 1. Juli 2001 aufgestellte „Mietspiegel 2001“ ist qualifiziert im Sinne des § 588 d BGB. Daher ist er 2 Jahre nach seiner Aufstellung gem. Abs. 2 des Gesetzes fortzuschreiben. Hierzu kann u.a. eine erneute Stichprobe über die ortsüblichen Mietpreise oder auch die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex herangezogen werden.

Der Verbraucherpreisindex in Deutschland als auch in Nordrhein-Westfalen ist seit dem Stichtag des „Mietspiegel 2001“ nur geringfügig gestiegen.

In sachverständiger Würdigung dieser Indexsteigerung, der in Essen vorhandenen Wohnungsleerstände, der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und der angespannten Wirtschaftslage hat der Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen, die für das Jahr 2001 ermittelten Mietrichtwerte unverändert als Mietrichtwerte 2003 festzusetzen.

Der auf diese Weise entstandene „Mietspiegel 2003“ ist ebenfalls qualifiziert.

Im Folgenden ist die Tabelle 1 „Mietrichtwerte 2003“ abgebildet. Sie kann ausschließlich in Verbindung mit den übrigen Tabellen und Erläuterungen des Mietspiegels 2001 angewandt werden. Im Anschluss an die Tabelle 1 werden ergänzende Erläuterungen zur Anwendung des Mietspiegels gegeben.

## Mietrichtwerte 2003

Tabelle 1

Tatsächliches Baujahr des Gebäudes	Mietrichtwert €/m <sup>2</sup> von – Mittelwert – bis
1912 bis 1948	5,25 - 5,45 - 5,65
1948 bis 1974	5,65 - 5,85 - 6,05
1974 bis 1994	6,05 - 6,45 - 6,85
1994 bis Neubau	6,85 - 7,00 - 7,15



### Ergänzende Erläuterungen zum Mietspiegel

#### Zu Tabelle 1

Bei kernsanierten Gebäuden ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise vorhandene alte Bausubstanz oder der abweichende Zustand z.B. des Kellers ist unter „Besonderheiten“ (Tabelle 5) durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

#### Zu Tabelle 4

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

#### Übergang von der Nettokalt- auf die Bruttokaltmiete

Zur Ermittlung einer Bruttokaltmiete ist zuerst nach dem Mietspiegel die *Nettokaltmiete* zu ermitteln. Danach ist der konkret auf die Wohnung entfallende Anteil an Betriebskosten zuzuschlagen.

## Hinweis / Bezugsquellen:

Der Mietspiegel 2003 kann nur in Verbindung mit den übrigen Tabellen, Darstellungen und Vergleichslagebeschreibungen des „Mietspiegel 2001“ verwendet werden.

Die Mietspiegel 2001 (5 €) und 2003 (kostenlos) sind bei folgenden öffentlichen Stellen erhältlich:

- Rathaus (Bürgerinformation)
- Deutschlandhaus Lindenallee 10 (Zimmer 401)
- Bürgerämter im Stadtgebiet

Weitere Bezugsquellen sind der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen, Huysenallee 50 sowie einige Mieterschutzvereine im Essener Stadtgebiet.

## Anzeige



**Arbeitnehmer, Beamte und Rentner** betreuen wir von A bis Z  
im Rahmen einer Mitgliedschaft bei der

## Einkommensteuererklärung,

wenn sie Einkünfte ausschließlich aus nichtselbstständiger Tätigkeit haben und Ihre Nebeneinnahmen aus Überschusseinkünften (z.B. Vermietung) die Einnahmegrenze von insgesamt € 9.000 bzw. € 18.000 bei Zusammenveranlagung nicht übersteigen.

**Beratungsstelle:**

**Gebhardtstr. 22 - 45147 Essen - Tel.: 0800- 749 22 44** (kostenlos)

E-Mail: [info@lohnsteuerhilfverein-essen.de](mailto:info@lohnsteuerhilfverein-essen.de) - Internet: [www.lohnsteuerhilfverein-essen.de](http://www.lohnsteuerhilfverein-essen.de)

Hauptverwaltung: kostenloses Info-Tel.: 08 00-1 81 76 16 - E-Mail: [info@vlh.de](mailto:info@vlh.de) - Internet: [www.vlh.de](http://www.vlh.de)

## Impressum

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

Redaktion: Abteilung Grundstücksbewertung

Hotline: (0201) 88-62666

e-mail: [mietspiegel@essen.de](mailto:mietspiegel@essen.de)

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

Alle Rechte vorbehalten