

Mietspiegel 2007

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Essen nach dem Stand vom
1. Juli 2007

beschlossen am 15.06.2007



Gemeinsam erstellt von

- Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Abteilung Grundstücksbewertung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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

Über 80 Jahre
Immobilienenerfahrung.
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.

Zweigertstr. 28-30, 45130 Essen
Telefon: 02 01/8 65 57 70,
Telefax: 02 01/8 65 57 71
E-Mail: info@rdm-essen.de



www.rdm-essen.de

Essen - Mülheim - Oberhausen
Gladbeck - Bottrop - Dorsten

- Wir sind die Verwaltungsgesellschaft des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Essen e.V., mit nahezu 10 000 Mitgliedern einer der größten Vereine in Deutschland,
- wir verwalten Ihren Haus- und Grundbesitz, frei finanziert oder öffentlich gefördert,
- wir verwalten Ihr Wohnungseigentum,
- wir vermitteln den Verkauf Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung,
- wir sind Ihnen bei der Finanzierung behilflich,

zuverlässig, solide und sachkundig mit unseren
wohnungswirtschaftlichen Fachleuten und modernster Technik.

Seit über 50 Jahren.



Haus & Grund®
Essen

Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz m.b.H.

Huyssenallee 50 45128 Essen
Telefon (0201) 81066-0 Fax (0201) 8106644
www.hug-essen.de
e-mail: gmbh@hug-essen.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Anwendungsprinzip	5
3. Mietrichtwerte Tabelle 1	5
Erläuterungen zum Mietrichtwert	6
4. Einfluss der Wohnlage Tabelle 2	7
Erläuterungen zum Einfluss der Wohnlage	7
Wohnlageklassen – typische Merkmale (Abbildung 1)	8
5. Einfluss der Ausstattung Tabelle 3	9
Erläuterungen zu Ausstattungsmerkmalen	11
6. Sonstige Einflüsse Tabelle 4	12
Erläuterungen zu sonstigen Einflüssen	13
Summe der Punkte nach Tabellen 3 und 4 (Tabelle 5)	13
7. Beispiel für eine Mietberechnung	14
8. Vergleichswohnlagen (nach Stadtteilen alphabetisch geordnet)	15
Altendorf, Altenessen-Nord, Altenessen-Süd, Bedingrade	15
Bergeborbeck, Bergerhausen, Bochold, Borbeck-Mitte, Bredeney	16
Burgaltendorf, Byfang, Dellwig, Fischlaken, Freisenbruch, Frillendorf	17
Frintrop, Frohnhausen, Fulerum, Gerschede, Haarzopf	18
Heidhausen, Heisingen, Holsterhausen, Horst, Huttrop	19
Karnap, Katernberg, Kettwig, Kray, Kupferdreh, Leithe	20
Margarethenhöhe, Nordviertel, Ostviertel, Rellinghausen	21
Rüttenscheid, Schönebeck, Schonnebeck, Schuir, Stadtkern	22
Stadtwald, Steele, Stoppenberg, Südostviertel, Südviertel	23
Überruhr-Hinsel, Überruhr-Holthausen, Vogelheim, Westviertel, Werden	24
Impressum	25

Schultheis 
 Immobilien RDM seit 1971
 Grashofstr.53a 45133 Essen-Bredeney
 Tel 0201 - 4 179 7 Fax 0201 - 421966
 eMail info@immobilien-schultheis.de

1. Allgemeines

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

Der besondere Vorteil des Mietspiegels liegt darin, dass er auf einer breiten Informationsbasis das örtliche Mietpreisniveau abbildet. 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.

Grundlage der 2005 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 ist die Fortschreibung des „Mietspiegel 2005 für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stand vom 1. Juli 2005“. In sachverständiger Würdigung der nur geringfügigen Steigerung des Verbraucherpreisindex (Teilindex Nettomieten) für das Land Nordrhein-Westfalen, der Situation auf dem Essener Wohnungsmarkt sowie der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt hat der Arbeitskreis Mietspiegel in seiner Sitzung am 15. Juni 2007 die Tabelle der Mietrichtwerte (Tabelle 1) durch unveränderte Fortschreibung beschlossen. Der textliche Teil des Mietspiegels wurde redaktionell durch klarstellende Hinweise ergänzt. Verändert wurde die Beschreibung der Mietwohnlage „einfach bis 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 aus den Mietdaten nach statistischen Grundsätzen 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 m² bis 150 m².
Zur Ableitung von Mietwerten für Wohnungen kleinerer bzw. größerer Wohnfläche kann dieser Mietspiegel herangezogen werden.
- 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.
- 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.

Übergang von der Nettokaltmiete 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.

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:

$$\text{MIETE} = \text{Mietrichtwert} \times \text{Wohnlage} \times \text{Ausstattung}$$

3. Mietrichtwerte

Tabelle 1

Tatsächliches Baujahr des Gebäudes	Mietrichtwert €/m ² von - bis
1912-1930-1948	5,25 - 5,40 - 5,60
1948-1961-1974	5,60 - 5,70 - 5,75
1974-1984-1994	5,75 - 6,15 - 6,50
1994-1999-2004 und jünger	6,50 - 6,65 - 6,80



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 nicht einwandfrei als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. 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**.

Beispiele zu Tabelle 1:

tatsächliches Baujahr vor 1912	Baujahrsgruppe:	1912-1930-1948
Spannenangabe:	5,25 - 5,40 - 5,60	
Mietrichtwert:	5,25 €/m ²	
tatsächliches Baujahr = 1930	Baujahrsgruppe:	1912-1930-1948
Spannenangabe:	5,25 - 5,40 - 5,60	
Mietrichtwert:	5,40 €/m ²	
tatsächliches Baujahr = 1960	Baujahrsgruppe:	1948-1961-1974
Spannenangabe:	5,60 - 5,70 - 5,75	
Mietrichtwert:	5,69 €/m ²	
tatsächliches Baujahr = 1990	Baujahrsgruppe:	1974-1984-1994
Spannenangabe:	5,75 - 6,15 - 6,50	
Mietrichtwert:	6,36 €/m ²	
Neubau	Baujahrsgruppe:	1994-1999-2004 und jünger
Spannenangabe:	6,50 - 6,65 - 6,80	
Mietrichtwert:	6,80 €/m ²	

4. Einfluss der Wohnlage

Tabelle 2

Wohnlage	von - bis
einfach	91 - 93 - 94
einfach bis mittel	94 - 95 - 97
mittel	97 - 100 - 102
mittel bis gut	102 - 104 - 106
gut	106 - 108 - 110
sehr gut	110 - 113 - 116
Punktzahl / 100 =	
Beispiel	104 / 100 = 1,04



Erläuterungen zum Einfluss der Wohnlage:

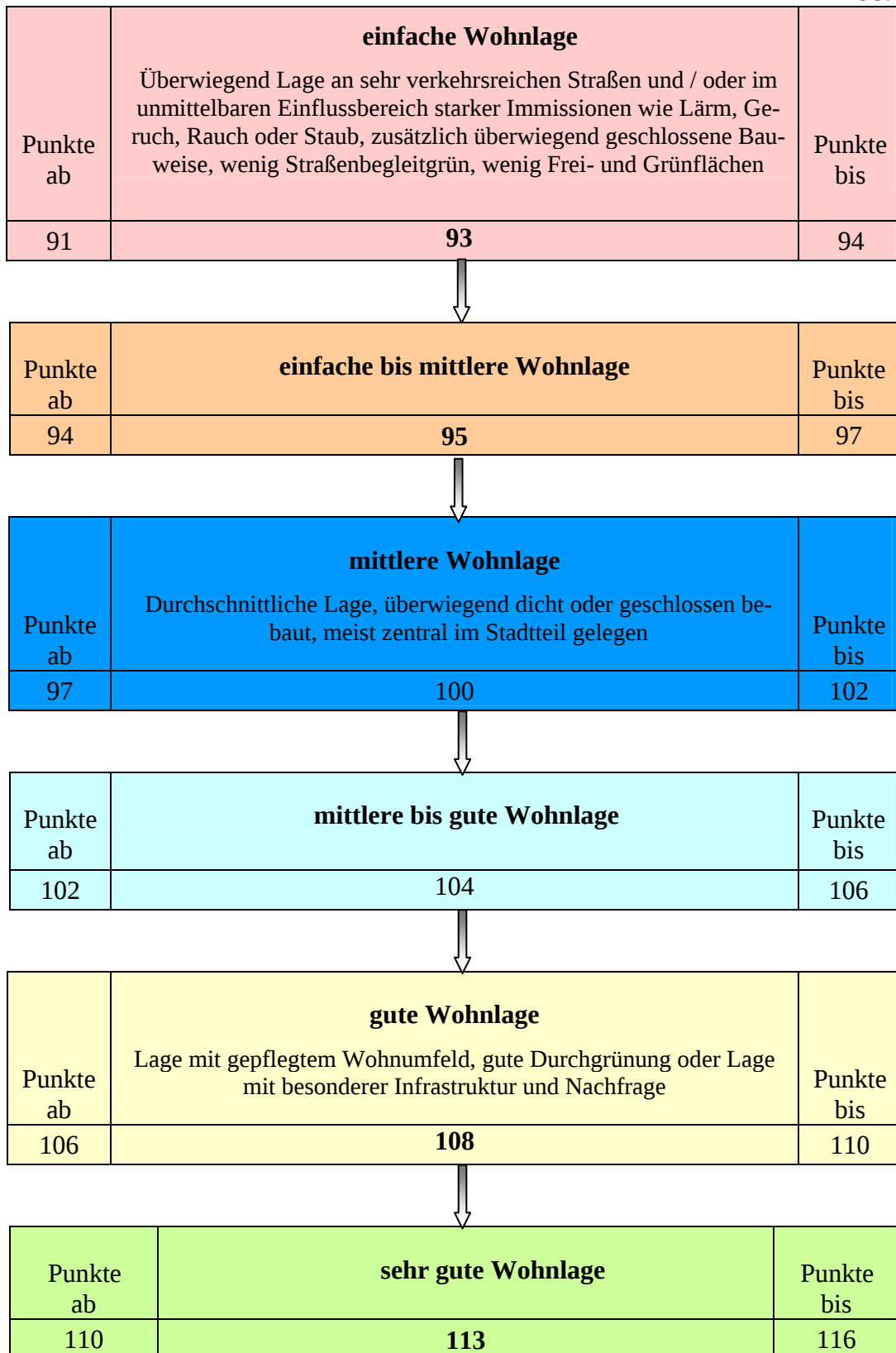
Die Tabelle 2 weist sechs Wohnlageklassen auf. Hierfür ist als Vergleichsmaßstab nicht der jeweilige Stadtteil, sondern das **gesamte** Stadtgebiet zu sehen. Die mittleren Werte der für jede Wohnlageklasse angegebenen Spanne beziehen sich auf die zu jeder Wohnlageklasse beispielhaft aufgeführten Vergleichswohnlagen (siehe Seiten 15 ff.). 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)
Einfluss von sonstigen Beeinträchtigungen durch Gewerbe (z.B. Geruchs- oder Lärmbelästigung).

Wohnlageklassen im Stadtgebiet – typische Merkmale

Abb.1



Die nach diesen Kriterien definierten Vergleichswohnlagen in den Stadtteilen sind ab Seite 15 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 Auswerteverfahren ermittelt.



Tabelle 3

Ausstattung				
Ausstattungsmerkmal	überwiegend einfach	überwiegend mittel	überwiegend gehoben	Bitte Punktzahl eintragen
Heizung	Punkte			
	z.B. Elektrospeicher- heizung mindestens in allen Wohnräumen. 23 Heizung nicht in allen Wohnräumen = 21 keine Heizung = 8	z.B. Zentralheizung, Fernwärme, Gaseta- genheizung 25	z.B. Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungs- systeme 28	
Fassade	z.B. ohne Putz oder einfacher glatter Putz, Kratzputzfassade, Sichtmauerwerk, ohne Wärmedämmung 10		z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade mit Wärmedämmung , Klinker, Stuck- Ornamentfassade 13	
Treppenhaus.....	z.B. Linoleum-, PVC- Böden; Ölsockel, einfacher Putz, steile und / oder schmale Treppe in einfacher Ausführung 7	z.B. teilweise Plattie- rung; Strukturputz; Massivtreppe in nor- maler Ausführung mit Stein- bzw. Kunst- steinbelag 9	z.B. hochwertige Bo- denbeläge (Marmor usw.); hochwertige Wandbekleidung; reprä- sentative Treppe 10	
Fenster.....	überwiegend Einfach- verglasung 10	Isolierverglasung 12		

Tabelle 3 (Fortsetzung)

Ausstattung				
Ausstattungsmerkmal	überwiegend einfach	überwiegend mittel	überwiegend gehoben	Bitte Punktzahl eintragen
	Punkte			
Elektroanschlüsse.....	z.B. wenige Brenn- stellen und Steckdo- sen, unzureichende Absicherungen 3	z.B. Brennstellen und Steckdosen in zweck- entsprechender Anzahl, ausreichende Absiche- rungen 5	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung 8	
Warmwasser- versorgung	z.B. Warmwasser- einzelgeräte für Küche und Bad 5	z.B. Durchlauferhitzer für Küche und Bad 7	z.B. zentrale Warmwas- serbereitung, elektroni- sche Durchlauferhitzer 10	
Sanitäreinrichtungen ...	z.B. Badewanne, Handwaschbecken, schlichte Ausführung 11	z.B. Badewanne oder Dusche, Standardausführung 14	z.B. Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausfüh- rung 16	
Wandfliesen	z.B. Bad: keine Wand- fliesen bzw. geringfügi- ge Verfliesung; Küche: ohne Verfliesung 7	z.B. Bad: umlaufende Verfliesung; Küche: mit Verfliesung 8	z.B. Bad: mindestens türhohe Verfliesung, hochwertige Fliesen oder Naturstein; Küche: groß- zügige Verfliesung; Gäste-WC mit Verflie- sung 11	
Fußbodenbeläge	z.B. ohne Beläge, Holzdielen 7	z.B. Linoleum oder PVC, Teppichböden 10	z.B. Laminat, Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichböden hoher Qualität 12	
Punktsumme Ausstattungsmerkmale				

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), in 2 Räumen Linoleum (= mittel), Küche und Bad mit Fliesenbelag in Standardausführung (= mittel)
Gesamteinstufung: mittel

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

Warmwasserversorgung bei überwiegend mittlerer Ausstattung ist ein gemeinsamer Durchlauferhitzer für Bad und Küche vorhanden.

the services

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

Xcorp GmbH
expert corporation

info@xcorp.de
www.xcorp.de

Büro Ratingen
Bahnhofstraße 67
40883 Ratingen

Tel. (02102) 528 98 31
Fax (02102) 528 98 32

Büro Essen
Hufelandstraße 2
45147 Essen

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

6. Sonstige Einflüsse

Tabelle 4

	Punkte	Bitte Punktzahl eintragen
Wohnungsgröße:		
35 m ² bis 44 m ²	9 bis 4	
45 m ² bis 49 m ²	4 bis 0	
50 m ² bis 119 m ²	0	
120 m ² bis 150 m ²	0 bis - 4	
Geschosslage (nur bei Mehrfamilienhäusern):		
Untergeschoss	- 2 bis - 4	
Erdgeschoss	0 bis - 3	
1. bis 3. Obergeschoss	0	
ab 4. Obergeschoss	- 1	
Dachgeschoss	0 bis - 3	
Aufzug vorhanden:		
in Gebäuden bis 4 Geschosse	3	
in Gebäuden ab 5 Geschossen	0	
Anzahl der Wohneinheiten:		
bis zu 12 Wohneinheiten von einem Eingang erreichbar	0	
mehr als 12 Wohneinheiten von einem Eingang erreichbar	bis - 2	
Balkon / Loggia / Terrasse:		
Balkon, Loggia, Terrasse	0 bis -2	
ohne Balkon / Loggia bzw. Terrasse	- 4	
Gartennutzung:		
keine Gartennutzung	0	
Gartennutzung	2	
Besonderheiten	- 5 bis +5	
Punktsumme Sonstiges		

Erläuterungen zu sonstigen Einflüssen

Wohnungsgröße	Der Ermittlung der Wohnfläche liegen die Vorschriften der Wohnflächenverordnung, der II. Berechnungsverordnung bzw. der DIN 283 zugrunde; dabei sind Grundflächen von Balkonen grundsätzlich mit einem Viertel, die Loggien mit der Hälfte ihrer Fläche als Wohnflächen anzurechnen.
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.
Gartennutzung	z.B. gemeinsame Gartennutzung, alleinige Gartennutzung.
Balkon / Loggia / Terrasse	die entsprechende Punktzahl ist unter Berücksichtigung der Lage (z.B. zur Straße oder zur Grün- / Freifläche) und der Nutzbarkeit zu ermitteln.
Besonderheiten oder Beeinträchtigungen	z.B. unzweckmäßige Gestaltung der Räume (Zuordnung / Größe usw.), Schiefelage, Wohnung ohne Kellerraum oder Kellerersatzraum, Geruchs- und / oder Lärmbelästigung 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 Punktvergabe wegen der oben genannten sonstigen Einflüsse ist das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig.

Summe der Punkte nach den Tabellen 3 und 4

Tabelle 5

	Beispiel	
Punkte nach Tab. 3	97	
Punkte nach Tab. 4	- 3	
Punktsumme (Tab. 3 + Tab. 4)	94	
Punktsumme (Tab. 3 + Tab. 4) / 100	0,94	



7. Beispiel für eine Mietwertberechnung

$$\text{MIETE} = \text{Baujahr} \times \text{Lage} \times \text{Ausstattung} \times \text{Sonstige Einflüsse}$$

			Ihre Zahlen
Baujahr	1960	5,69	
Lage	Stoppenberg, Kersthoever Ring	104	
Ausstattung	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 11)	9	
	SUMME Ausstattung	97	
Sonstige Einflüsse	Wohnungsgröße 80 m ²	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	
	SUMME Sonstiges	- 3	
	SUMME Ausstattung und Sonstiges	94	
Mietwert	5,69 €/m ² x 1,04 x 0,94 = 5,56 €/m ²		
	für 80 m ² 444,80 € je Monat		



Das Online-Informationssystem

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

www.boris.nrw.de

und bundesweit
www.gutachterausschuesse-online.de

8. 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



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

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	Ofterdingenstraße zwischen Kanarienberg und Morungenweg

Frillendorf

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

Frintrop

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 Jakob-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

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 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

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	Bergbaustraße

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	Eltingstraße 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



Schönebeck

einfach bis mittel	Aktienstraße zwischen Bonnemannstraße und Im Wulve
mittel	Schönebecker Straße zwischen Schacht-Kronprinz-Straße und Brau-sewindhang
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
mittel	Grenzbach zwischen Joseph-Boismard-Weg und Hünninghausenweg
mittel bis gut	Koloniestraße
gut	Büsemstraße zwischen Poschfuerhöhe 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 Ernesti- nenstraße
mittel bis gut	Kersthöver 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 Elsenbusch und Lütkenbrauk
einfach bis mittel	Kleinstraße zwischen Stakenholt und Forststraße
mittel	Wildstraße

Westviertel

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

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

Mein Zuhause in Essen.



Mit Verantwortung für unsere Stadt

Der Allbau ist als große Wohnungsbaugesellschaft ein wichtiger Akteur, wenn es um die Entwicklung unserer Stadt Essen geht. Ob für Familie, Single, Student, Senior oder Junior – individueller Service, kompetentes Management und bürgernahes Engagement sind die Voraussetzungen für die Verwirklichung innovativer Ideen und persönlicher Lebens(t)räume.



Kennedyplatz 5
45127 Essen

T. 0201/2207-0
F. 0201/2207-269

www.allbau-ag.de
info@allbau-ag.de

Impressum

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

**Datenauswertung,
Layout und Redaktion:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Essen

Hotline: 0201/88-62666

e-Mail: mietspiegel@essen.de

Preis: im Internet kostenfrei
als Druck 5 €
bei Versand zuzüglich Versandkostenpauschale 2,50 €

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.

Sparkassen-Finanzgruppe



**Zu wenig Platz? Wir helfen.
Sparkassen-Baufinanzierung.**

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.

 **Sparkasse Essen**

Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Traum vom Wohnen! Egal ob Sie kaufen, bauen oder umbauen wollen: Zusammen mit unserem Partner LBS stehen wir Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite. Mehr Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter www.sparkasse-essen.de.

Wenn's um Geld geht – Sparkasse Essen.