

Mietspiegel 2001

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Essen nach dem Stand vom
1. Juli 2001

beschlossen am 24. September 2001



Gemeinsam erstellt von

- Stadt Essen, Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung, 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



Aktuelle Objekte in Ruhe online finden:

www.grossmann-immobilien.de

Eine gute Immobilie ist meistens teuer.
Ein perfekter Partner dafür ist unbezahlbar.

Warum brauchen Sie eigentlich einen Makler?

Schließlich finden sich doch viele Angebote in der Zeitung oder im Internet. Richtig, viele. Aber eben nicht alle.

Und: Kennen Sie dort überall die Hintergründe? Wohl nicht.
Brauchen Sie auch gar nicht. **Dafür gibt es ja uns.**

Wir haben jahrzehntelange Erfahrung, exzellente Kontakte und Branchenkenntnisse. **Und vor allem eine Menge guter Ideen.**

Sie können sich einfach auf uns verlassen. Und sich entspannen und sicher sein, am Ende das richtige zu bekommen.

Fragen Sie uns!

Mitglied der
Grundstücksbörse
Ruhr e.V.

 **Großmann**
Immobilien KG



Moltkeplatz 34 · 45128 Essen · Tel.: (0201) 8 95 00-20
Fax: (0201) 8 95 00-34 · E-Mail: info@grossmann-immobilien.de



Vorwort

Essener Mietspiegel gibt es bereits seit mehr als 25 Jahren. Eine ihrer wichtigsten und vornehmsten Aufgaben war und ist es, zum Mietfrieden in unserer Stadt beizutragen.

Der Mietspiegel 2001 hat nicht nur ein neues Gesicht bekommen. Auch inhaltlich hat sich einiges geändert, um die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt noch besser zu beschreiben. Viele Mieter und Vermieter haben im Rahmen der erfolgreichen Mietbefragungsaktion mit ihren Informationen dazu beigetragen; dafür auch an dieser Stelle ein herzlicher Dank.

Mit dem neuen Mietspiegel können Sie den Mietwert Ihrer Wohnung anhand von ausführlich erläuterten Tabellen leicht ermitteln. In jedem Stadtteil sind jetzt für unterschiedliche Wohnlagen Bereiche beschrieben. Beispiele erleichtern es Ihnen, Punktzahlen zu bestimmen, mit denen Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung bei der Ableitung der Miete berücksichtigen können.

Der neue Mietspiegel unterscheidet sich von seinem Vorgänger zwar schon vom Äußeren her deutlich, und dennoch gibt es eine wichtige Gemeinsamkeit: Auch künftig soll Ihnen der Mietspiegel helfen, angemessene Mieten zu vereinbaren - gleich ob Sie eine Wohnung mieten oder vermieten wollen.

Dr. Wolfgang Reiniger
Oberbürgermeister

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	5
2.	Anwendungsprinzip	6
3.	Mietrichtwerte	6
	Mietrichtwerte in €/m ² (Tabelle 1)	
	Mietrichtwerte in DM/m ² (Tabelle 2)	
	Erläuterungen zu den Mietrichtwerten	
4.	Einfluss der Wohnlage	8
	Einfluss der Wohnlage (Tabelle 3)	
	Erläuterungen zum Einfluss der Wohnlage	
5.	Einfluss der Ausstattung	10
	Ausstattungsmerkmale (Tabelle 4)	
	Erläuterungen zu Ausstattungsmerkmalen	
6.	Sonstige Einflüsse	12
	Sonstige Einflüsse (Tabelle 5)	
	Erläuterungen zu sonstigen Einflüssen	
	Summe der Punkte nach Tabellen 4 und 5 (Tabelle 6)	
7.	Beispiel für eine Mietberechnung	16
8.	Vergleichswohnlagen (nach Stadtteilen alphabetisch geordnet)	16
	Altendorf, Altenessen-Nord, Altenessen-Süd	16
	Bedingrade, Bergeborbeck, Bergerhausen, Bochold, Borbeck-Mitte	17
	Bredeney, Burgaltendorf, Byfang, Dellwig, Fischlaken, Freisenbruch	18
	Frillendorf, Frintrop, Frohnhausen, Fulerum, Gerschede	19
	Haarzopf, Heidhausen, Heisingen, Holsterhausen, Horst	20
	Huttrop, Karnap, Katernberg, Kettwig, Kray	21
	Kupferdreh, Leithe, Margarethenhöhe, Nordviertel, Ostviertel,	22
	Rellinghausen, Rüttenscheid, Schönebeck, Schonnebeck, Schuir	23
	Stadtkern, Stadtwald, Steele, Stoppenberg, Südostviertel	24
	Südviertel, Überruhr-Hinsel, Überruhr-Holthausen, Vogelheim, Westviertel, Werden	25
	Impressum	26
	Abbildungen	
Abb. 1:	Wohnlageklassen - typische Merkmale	9

Schultheis Immobilien RDM seit 1971
 Grashofstrasse 53a · 45133 Essen-Bredeney
 Fax 02 01 - 42 19 66 · Telefon 02 01 - 4 17 97
www.immobilien-schultheis.de · 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, leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern und soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

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.

Die Mietrichtwerte (Tab. 1 und Tab. 2) 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: 30 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.

2. Anwendungsprinzip:

Der Mietwert setzt sich zusammen aus:

- dem Mietrichtwert (Tab. 1 oder Tab. 2) 
- dem Einfluss der Wohnlage (Tab. 3) 
- dem Einfluss der Ausstattung und sonstigen Gegebenheiten (Tab. 4 und Tab. 5). 

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 berechnet sich wie folgt:

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

3. Mietrichtwerte

Mietrichtwerte in €/m²

Tabelle 1

€/m ²	Tatsächliches Baujahr des Gebäudes	Mietrichtwert €/m ² 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



Mietrichtwerte in DM/m²

Tabelle 2

DM/m ²	Tatsächliches Baujahr des Gebäudes	Mietrichtwert DM/m ² von – Mittelwert – bis
	1912 bis 1948	10,27 – 10,66 – 11,05
	1948 bis 1974	11,05 – 11,44 – 11,83
	1974 bis 1994	11,83 – 12,62 – 13,40
	1994 bis Neubau	13,40 – 13,69 – 13,98



Erläuterungen zum Mietrichtwert

Der Mietrichtwert wird in jedem Fall vom **tatsächlichen Baujahr** des Gebäudes bestimmt. Etwaige Modernisierungsmaßnahmen werden ausschließlich durch die Tabellen 4 und 5 berücksichtigt.

Bei nachträglich fachgerecht ausgebautem Dachgeschoss gilt das Jahr des Ausbaus als tatsächliches Baujahr. Für Baujahre vor 1912 ist von dem niedrigsten Wert nach Tab.1 bzw. nach Tab.2 auszugehen.

Die Tabellen zum Mietrichtwert gliedern sich in vier Baujahrsgruppen. Jeder Baujahrsgruppe sind Wertspannen zugeordnet, um auch Zwischenwerte verwenden zu können. Die angegebenen Mittelwerte beziehen sich auf das mittlere Baujahr der zugehörigen Baujahrsgruppe.

Beispiele zu Tabelle 1:

tatsächliches Baujahr vor 1912	Baujahrsgruppe:	1912 bis 1948
	Spannenangabe:	5,25 - 5,45 - 5,65
	Mietrichtwert:	5,25 €/m²
tatsächliches Baujahr = 1930	Baujahrsgruppe:	1912 bis 1948
	Spannenangabe:	5,25 - 5,45 - 5,65
	Mietrichtwert:	5,45 €/m²
tatsächliches Baujahr = 1960	Baujahrsgruppe:	1948 bis 1974
	Spannenangabe:	5,65 - 5,85 - 6,05
	Mietrichtwert:	5,83 €/m²
tatsächliches Baujahr = 1990	Baujahrsgruppe:	1974 bis 1994
	Spannenangabe:	6,05 - 6,45 - 6,85
	Mietrichtwert:	6,69 €/m²
Neubau	Baujahrsgruppe:	1994 bis Neubau
	Spannenangabe:	6,85 - 7,00 - 7,15
	Mietrichtwert:	7,15 €/m²

Knipp, Neumann & Co. GmbH

Schädlingsbekämpfung

Betriebshygiene • Umweltschutz • Desinfektion

Holz- und Bautenschutz • Wärmedämmung

Heinrich-Sense-Weg 72, 45307 Essen

Tel. 0201/855 40 23 - Fax 0201/855 40 25

4. Einfluss der Wohnlage

Tabelle 3

Wohnlage	von - Mittelwert - bis
einfach	94 - 95 - 96
einfach bis mittel	96 - 97 - 98
mittel	98 - 100 - 102
mittel bis gut	102 - 104 - 106
gut	106 - 108 - 110
sehr gut	110 - 113 - 116
Punktzahl / 100 =	
Beispiel	108 / 100 = 1,08



Erläuterungen zum Einfluss der Wohnlage:

Die Tabelle 3 weist sechs Wohnlageklassen auf. Die Mittelwerte der für jede Wohnlageklasse angegebenen Spanne beziehen sich auf die zu jeder Wohnlageklasse beispielhaft aufgeführten Vergleichswohnlagen (siehe Seiten 16 ff). Ist eine Straße bei den Vergleichswohnlagen nicht genannt, so ist die Einstufung durch direkten Vergleich der speziellen Wohnlage mit einer Vergleichswohnlage vorzunehmen. Verbleibende Unterschiede zwischen der Vergleichswohnlage und der speziellen Wohnlage sind durch Ausnutzen der Spanne innerhalb der gewählten Wohnlageklasse zu berücksichtigen. Bei diesem Vergleich sind z.B. folgende Kriterien maßgeblich:

- **Infrastruktur:**
Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelgeschäft) und Schulen, Kindergärten, Ärzten, Post, Banken usw.
- **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:**
Abstände zwischen den Häusern (Bebauungsdichte bzw. aufgelockerte Bebauung), Anzahl der Geschosse
- **Beeinträchtigungen:**
durch Verkehr (z.B. mittelbare oder unmittelbare Lage an Hauptverkehrsstraße, an Autobahn, an Straßen- oder Eisenbahnlinie)
Einfluss von sonstigen Beeinträchtigungen durch Gewerbe (Geruchs- oder Lärmbelästigung).

Wohnlageklassen – typische Merkmale Abb.1

Punkte ab	Einfache Wohnlage	Punkte bis
	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	
94	95	96



Punkte ab	Einfache bis mittlere Wohnlage	Punkte bis
96	97	98



Punkte ab	Mittlere Wohnlage	Punkte bis
	Durchschnittliche Lage, überwiegend dicht oder geschlossen bebaut, meist zentral im Stadtteil gelegen	
98	100	102



Punkte ab	Mittlere bis gute Wohnlage	Punkte bis
102	104	106



Punkte ab	Gute Wohnlage	Punkte bis
	Lage mit gepflegtem Wohnumfeld, guter Durchgrünung oder Lage mit besonderer Infrastruktur und Nachfrage	
106	108	110



Punkte ab	Sehr gute Wohnlage	Punkte bis
110	113	116

Wohnlage

Die definierten Vergleichswohnlagen in den Stadtteilen sind ab Seite 16 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 4

Ausstattung				
Ausstattungsmerkmal	überwiegend einfach	überwiegend mittel	überwiegend gehoben	Bitte Punktzahl eintragen
	Punkte			
Heizung	z.B. Elektrospeicher- heizung mindestens in allen Wohnräumen 23 Heizung nicht in allen Wohnräumen = 21 Einzelöfen = 8	z.B. Zentralheizung, Fernwärme, Gasetagen- heizung 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, einfa- cher Putz, steile und/oder schmale Treppe in einfa- cher Ausführung 7	z.B. Linoleum besserer Qualität, teilweise Plat- tierung; Strukturputz; Massivtreppe in norma- ler Ausführung mit Stein- bzw. Kunststein- belag 9	z.B. hochwertige Boden- beläge (Marmor usw.); hochwertige Wandbe- kleidung; repräsentative Treppe 10	
Fenster	überwiegend Einfach- verglasung 10	Isolierverglasung 12		
Elektroanschlüsse	z.B. wenige Brennstellen und Steckdosen 3	z.B. Brennstellen und Steckdosen in zweckent- sprechender Anzahl 5	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung 8	

Tabelle 4 (Fortsetzung)

Ausstattung				
Ausstattungsmerkmal	überwiegend einfach	überwiegend mittel	überwiegend gehoben	Bitte Punktzahl eintragen
	Punkte			
Warmwasserversorgung	z.B. Heißwassereinzelge- räte für Küche und Bad 5	z.B. Durchlauferhitzer für Küche und Bad 7	z.B. zentrale Warmwasser- bereitung, elektronische Durchlauferhitzer 10	
Sanitäreinrichtungen....	z.B. Badewanne, Handwaschbecken, schlichte Ausführung 11	z.B. Badewanne oder Dusche, Standardausführung 14	z.B. Badewanne und Dusche, Gäste-WC, an- spruchsvolle Ausführung 16	
Wandfliesen.....	z.B. Bad: keine Wand- fliesen bzw. geringfügige 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: großzügige Ver- fliesung; Gäste-WC mit Verfliesung 11	
Fußbodenbeläge.....	z.B. ohne Beläge, Holzdielen 7	z.B. Linoleum oder PVC, Teppichböden 10	z.B. Laminat, Parkett, Flie- sen, Naturstein, Teppich- böden hoher Qualität 12	
Punktsomme Ausstattungsmerkmale				

Ausstattung

Erläuterungen zu Ausstattungsmerkmalen

Bitte ordnen Sie jedes Ausstattungsmerkmal einer der Stufen "einfach", "mittel" oder "gehoben" zu.

Bitte orientieren Sie sich an den heute vorhandenen Merkmalen. 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 der Punktvergabe wegen der oben genannten Einflüsse ist das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig.

Beispiel: Fußbodenbeläge in 2 Räumen Holzdielen (= einfach), in 2 Räumen Linoleum (= mittel), Küche und Bad mit Fliesenbelag in Standardausführung (= mittel) **Einstufung: mittel (9 Punkte)**

6. Sonstige Einflüsse

Tabelle 5

	Punkte	Bitte Punktzahl eintragen
Wohnungsgröße: 30 m ² bis 34 m ² 35 m ² bis 44 m ² 45 m ² bis 49 m ² 50 m ² bis 119 m ² 120 m ² bis 150 m ²	12 bis 9 9 bis 4 4 bis 0 0 0 bis -4	
Geschosslage (nur bei Mehrfamilienhäusern): Untergeschoss Erdgeschoss 1. bis 3. Obergeschoss ab 4. Obergeschoss Dachgeschoss Aufzug vorhanden: in Gebäuden bis 4 Geschosse in Gebäuden ab 5 Geschossen	-2 bis -4 0 bis -3 0 -1 0 bis -3 3 0	
Anzahl der Wohneinheiten: bis zu 12 Wohneinheiten von einem Eingang erreichbar mehr als 12 Wohneinheiten von einem Eingang erreichbar	0 bis -2	
Balkon/Loggia/Terrasse: Balkon, Loggia, Terrasse ohne Balkon/Loggia bzw. Terrasse Gartennutzung: keine Gartennutzung Gartennutzung	0 bis -2 -4 0 2	
Besonderheiten	-5 bis +5	
Punktsumme Sonstiges		

Sonstiges

Erläuterungen zu sonstigen Einflüssen

Wohnungsgröße

Der Ermittlung der Wohnfläche liegen die Vorschriften der II. Berechnungsverordnung bzw. der DIN 283 zugrunde; dabei sind Grundflächen der Balkone grundsätzlich mit einem Viertel, der Loggien mit der Hälfte, der Terrassen bis zu einem

Viertel ihrer Fläche als Wohnflächen anzurechnen.
Bei der Punktvergabe für Zwischengrößen ist das Einrechnen von Zwischenwerten zulässig.

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. bewirkt schlechte Stellmöglichkeit des Mobiliars einen höheren Punktabzug).

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. unzuweckmäßige 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.

Sonstiges

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

Summe der Punkte nach Tab. 4 und Tab. 5

Tabelle 6

	Beispiel	
Punkte nach Tabelle 4	110	
Punkte nach Tabelle 5	-2	
Punktsumme (Tab. 4 + Tab. 5)	108	
Punktsumme (Tab. 4 + Tab. 5) /100	1,08	



Siehe Beispiel
Seite 16

$$\text{MIETE} = \text{Icon 1} \times \text{Icon 2} \times \text{Icon 3}$$

Zahlen Sie Ihre Miete künftig für die „eigenen vier Wände“!

Denken Sie einmal darüber nach, wie viel Sie jeden Monat an Miete zahlen.

Ein Beispiel: Bei einer monatlichen **Miete von DM 800** ergibt sich nach 30 Jahren ein Gesamtbetrag von ca. **DM 389.000** (einschl. einer jährlichen Mietpreiserhöhung von 2%).

Dafür können Sie sich auch die „eigenen vier Wände“ leisten. Was Sie heute schon bekommen können (inkl. öffentliche Mittel), rechnen wir Ihnen gerne aus.

Kommen Sie zu uns. Nutzen Sie jetzt unsere Sonderberatung.

LBS-Gebietsleiter **Martin Kirschner**

Annastraße 58–64, 45130 Essen, Tel.: (02 01) 77 40 14/15,

Fax: (02 01) 78 11 24, E-Mail: kirschner@s-mail.de

Bausparen • Finanzierungen • Vorsorge



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Eine der besten Adressen für Immobiliendienstleistungen aus einer Hand.



W. Johannes Wentzel Dr. Nfl. Grundstücksverwaltung GmbH
Niederlassung Essen · Limbecker Platz 9 · 45127 Essen
Telefon (02 01) 24 75 0-0 · Telefax (02 01) 22 96 15



Weitere Niederlassungen in Hamburg, Schwerin, Rostock und Leipzig

Zinshausverwaltung | WEG-Verwaltung | Gewerbeimmobilien | Baubetreuung

- Wir sind die Verwaltungsgesellschaft des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers Effen e. V., mit über 11 000 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 wohnungs-
wirtschaftlichen Fachleuten und modernster Technik,
seit nahezu 50 Jahren. Rufen Sie uns einfach an!



Haus&Grund

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

Huyssenallee 50 · 45128 Essen · Telefon (02 01) 8 10 66-0 · Fax (02 01) 8 10 66 44
www.hug-essen.de

7. Beispiel für eine Mietberechnung

Mietrichtwert (Tab.1)	=	5,85 €/m²
Einfluss der Wohnlage (Tab.3)	=	1,04
Tab.4 + Tab.5 = Tab.6	=	1,08
Miete	=	5,85 €/m ² x 1,04 x 1,08
	=	6,57 €/m²

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



Ein Unternehmen der  TROPOLYS Gruppe.

Ihre Essener Telefongesellschaft **CNE Telekommunikation**

Info: 0201-8 377 377 oder www.cne.de

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 Schloßbaue

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	Ofterdingenstraße zwischen Kanarienberg und Morungenweg

Frillendorf

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

Frintrop

mittel	Bückerheide
einfach bis mittel	Unterstraße zwischen Jagdstraße 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	Pausmühlenstraße zwischen Kühnholdstraße und Weidkamp
mittel bis gut	Triftstraße zwischen Wilmsweg und Ackerstraße

Vergleichswohnungen



TULLIUS
Immobilien

Wir bewegen Immobilien!
www.tullius.de
02 01 / 8 65 73 - 0

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 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

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	Beisenstraße zwischen Grundstraße und Neuhof
mittel	Bergbaustraße

Kettwig

einfach bis mittel	Ruhrthalstraße 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 Lohdickweg
einfach bis mittel	Hubertstraße zwischen Heinrich-Sense-Weg und Krayer Straße
mittel	Fischweiher zwischen den Einmündungen der 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



Wir bewegen Immobilien!
www.tullius.de
02 01 / 8 65 73 - 0

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 Brausewindhang
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 Grendbach zwischen Joseph-Boismard-Weg und Hünninghausenweg
mittel bis gut Koloniestraße
gut Büssemstraße 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 Ernestinenstraße
mittel bis gut Kersthover Ring

Südostviertel

einfach Wächterstraße 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 Morschofstraße und Herwarthstraße
gut Semperstraße zwischen Schinkelstraße und Dammannstraße



TULLIUS
Immobilien

Wir bewegen Immobilien!
www.tullius.de
02 01 / 8 65 73 - 0

SCHWAB Immobilien RDM

Verkauf • Vermietung • Verwaltung

45130 Essen, Goethestrasse 87, Telefon: 0201-770047

Internet: www.schwab-immobilien.de E-Mail: schwabrdm@aol.com

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 Dellmansfeld 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	Probsteistraße zwischen Dückerstraße und Wigstraße
mittel bis gut	Unterer Pustenberg
gut	Forstmannstraße zwischen Rondell und Savelshang



Mein Zuhause in Essen

Wohnungen – wie für Sie gemacht.

Service – umfassend und schnell.

Wo? – Natürlich in Essen.

Fair Play

rund ums Wohnen.

Allbau-Haus
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 Vermessung, Kataster und Stadterneuerung
45121 Essen

**Datenauswertung, Layout
und Redaktion:**

Druck:

Abteilung Grundstücksbewertung
D. Mönch - Druck & Verlag, Essen

Hotline:

0201-88-62666

e-mail:

mietspiegel@essen.de

Preis:

**5 €
bis 31.12.2001 10 DM**

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



Preiswerter Schutz für Ihr Zuhause

mit 24-Stunden-Notrufservice rund
um Haus und Wohnung

Kundendienstbüro

Brigitte Pannke

Versicherungsfachfrau BWV
Tel. (02 01) 50 50 84
Fax (02 01) 50 39 07
E-Mail: Pannke@hukvm.de
Krayen Str. 8 · 45276 Essen-Steele
Öffnungszeiten:
Mo.–Fr. 8.00–12.00 Uhr
Mo. u. Di. 16.00–18.00 Uhr
Do. 15.00–18.00 Uhr

Kundendienstbüro

Christiane Schlechter

Tel. (02 01) 67 97 71
Fax (02 01) 67 98 37
E-Mail: Schlechter@hukvm.de
Bocholder Str. 179
45355 Essen-Borbeck
Öffnungszeiten:
Mo.–Fr. 8.00–12.00 Uhr
Mo., Di., Do. 15.00–18.00 Uhr



HUK-COBURG

Da bin ich mir sicher

**DIE RENTENREFORM IST VERABSCHIEDET.
WIR BERATEN SIE ÜBER DIE
STAATLICHE FÖRDERUNG AB 2002.**

www.sparkasse-essen.de



PrivatVorsorge

Ein Berechnungsbeispiel, wie Ihre
PRIVATE ALTERSVORSORGE
gefördert wird, erhalten Sie bei uns.

Wenn's um Geld geht –
**Sparkasse
Essen**

