

MIETSPIEGEL
für die
STADT EMMERICH AM RHEIN



**Richtlinien für die Miete
des nicht preisgebundenen Wohnraumes
im Bereich der Stadt Emmerich am Rhein**

Stand: 9. Dezember 2025

Herausgeber:

Stadt Emmerich am Rhein

Fachbereich 6

Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Tel.: 0 28 22 / 75-1545

Fax: 0 28 22 / 75-1696

<https://www.emmerich.de/>

Unter Mitwirkung des:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23

47533 Kleve

Tel.: 0 28 21 / 85-629 oder 85-642

Fax: 0 28 21 / 85-660

<https://www.gars.nrw/kleve>

Haus- und Grundbesitzerverein Kleve e.V.

Bensdorpstraße 14

47533 Kleve

Tel.: 0 28 21 / 1 82 33

<https://www.hausundgrund-kreis-kleve.de/>

Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.

Bahnhofstraße 18

47533 Kleve

Tel.: 0 28 21 / 1 27 71

Fax: 0 28 21 / 97 19 23

<https://mieterverein-wbk.de/>

Allgemeines

1.

Der „Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten.

Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Der Mietspiegel soll alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Sofern sich die beteiligten Interessenvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex vorgenommen werden.

Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2.

Die angegebenen Mieten sind **Netto**-Mieten ohne Betriebs- und Nebenkosten, welche gesondert umzulegen sind.

Betriebskosten sind gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 im Wesentlichen nachstehende Kosten:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b) Wasserversorgung
- c) 1. Betrieb der zentralen Heizungsanlage
2. Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- d) 1. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung
2. Versorgung mit Fernwarmwasser
3. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- e) Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges
- f) Straßenreinigung und Müllabfuhr
- g) Entwässerung
- h) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- i) Gartenpflege
- j) Beleuchtung
- k) Schornsteinreinigung
- l) Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) Hauswart
- n) Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabelnetz
- o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- p) sonstige Betriebskosten

Erläuterungen

A Wohnlage – Definition

I. einfache Wohnlage

Wohnungen in Außerortslagen und Außenbereichen mit längeren Anfahrtswegen zu öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen, die durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen von Lärm und sonstigen Immissionen gekennzeichnet sind.

II. normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

III. gute Wohnlage

Gute Wohnlagen kennzeichnen sich durch ruhige, weitgehend abgeschlossene Wohngebiete mit guter Anbindung an die Infrastruktur und sind in der Nähe von Grün- und Waldflächen gelegen.

B Lage, Größe und Grundrissgestaltung

a) Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss – Dachgeschoss – Kellergeschoss (Geschossdifferenzierung)
Kellergeschoss-, Dachgeschoss- und Vollgeschosswohnungen ab dem dritten Obergeschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im Erd-, 1. oder 2. Obergeschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

b) Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage.

Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 anzuwenden.

c) Grundrissgestaltung

Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale. Zu einer guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum etc.) steht.

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z.B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

C Mindeststandard für Gebäude der Gruppe I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1989 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung
- Abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung
- Dachflächen- oder Speicherdämmung
- Kellerdämmung

D Zu- und Abschläge

Zuschläge:

a) Einfamilienhäuser	10 – 15 %
b) freistehende Einfamilienhäuser	15 – 25 %
c) Garten zur Eigennutzung (gilt nicht für Einfamilienhäuser)	5 – 10 %
d) für die Baujahresgruppen I bis III, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV	bis zu 25 %
e) für ein Passivhaus in den Baujahresgruppen IV und V	10 %
f) für „gute Wohnlage“ in der Gruppe I	5 %
g) für „gute Wohnlage“ ab Gruppe II	3 %
h) Wohnungen entlang der Rheinpromenade und solche in vergleichbarer Lage mit unverbautem Rheinblick	bis zu 10 %
i) Kellerraum/Abstellraum zur Eigennutzung je nach Größe	3 – 5 %
j) Fahrstuhl	3 – 5 %
k) Etagenheizung	5 %
l) separate Wasserzähler (Gruppe I)	3 %
m) Fassadendämmung (Gruppe I)	10 %

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I und II:

Bei kompletter Sanierung eines Wohngebäudes inkl. neuer Dämmung, neuer Elektroinstallation, neuer Bäder und neuer Heizungsanlage ist es zulässig, das Gebäude in die Gruppe IV einzustufen; es sind strenge Anforderungen zu stellen.

Durch die Zuschläge bei den Baujahresgruppen I bis IV darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Abschläge:

a) fehlende Fenster mit Isolierverglasung	6 %
b) fehlende Zentralheizung	6 %
c) fehlende Warmwasserversorgung	6 %
d) keine abgeschlossene Wohnung	3 – 10 %
e) kein Bad oder WC in der Wohnung	10 %
f) fehlende Dachflächen- oder Speicherdämmung	6 %
g) fehlende Kellerdämmung	2 %
h) Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, die die Stellflächen beeinträchtigen	2 – 5 %
i) fehlender Abstellraum	5 %
j) mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzliches Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (siehe Punkt B, Absatz c)	3 – 10 %
k) fehlender Balkon	2 %

E Definition des Tabellenwertes

Die Richtwerte sind durch den Gutachterausschuss ermittelt und fortgeschrieben worden. Sie beziehen sich auf Wohnungen in normaler Wohnlage und mit normaler, baujahrestypischer Ausstattung als abgeschlossene Wohnung mit Bad, WC und Zentralheizung. Garagen, Tiefgaragen- und Außenstellplätze sind nicht enthalten.

Abweichungen hiervon können durch Zu- oder Abschläge gemäß Abschnitt D ausgeglichen werden.

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Bereich der Stadt Emmerich am Rhein

Stand: 01.07.2023

		Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V
Grundmiete ohne Nebenkosten		Wohnungen bis 31.12.1989 bezugsfertig	Wohnungen vom 01.01.1990 – 31.12.1999 bezugsfertig	Wohnungen vom 01.01.2000 – 31.12.2009 bezugsfertig	Wohnungen vom 01.01.2010 – 31.12.2019 bezugsfertig	Wohnungen ab 01.01.2020 bezugsfertig
Wohnungen bis 55 m²	N	R = 6,25 €/m ²	R = 7,20 €/m ²	R = 7,85 €/m ²	R = 8,65 €/m ²	R = 10,00 €/m ²
Wohnungen über 55 m² bis 75 m²	N	R = 6,10 €/m ²	R = 6,85 €/m ²	R = 7,65 €/m ²	R = 8,10 €/m ²	R = 9,35 €/m ²
Wohnungen über 75 m² bis 95 m²	N	R = 5,80 €/m ²	R = 6,55 €/m ²	R = 7,10 €/m ²	R = 7,95 €/m ²	R = 8,80 €/m ²
Wohnungen über 95 m²	N	R = 5,60 €/m ²	R = 6,05 €/m ²	R = 6,85 €/m ²	R = 7,75 €/m ²	R = 8,70 €/m ²

N = normale Wohnlage

R = Richtwert

