



MIETSPIEGEL

für die

Stadt Emmerich am Rhein

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

Stand: 1. Juli 2021

Herausgeber:

Stadt Emmerich am Rhein

Fachbereich 6

Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Tel.: 0 28 22 / 75-1670

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

Fax: 0 28 22 / 75-1696

Unter Mitwirkung des

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23

47533 Kleve

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

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

Fax: 0 28 21 / 85-660

Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V.

Bensdorpstraße 14

47533 Kleve

Tel.: 0 28 21 / 1 82 33

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

Fax: 0 28 21 / 1 37 40

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

Bahnhofstraße 18

47533 Kleve

Tel.: 0 28 21 / 1 27 71

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

Fax: 0 28 21 / 97 19 23

Schutzgebühr: 2,50 Euro

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 gilt für 2 Jahre. Sofern sich die beteiligten Interessenvertretungen nicht über die Höhe einer Fortschreibung einigen, soll diese in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex vorgenommen werden.

Die Tabelle enthält „Mietrahmenwerte“ je qm 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, die gesondert umzulegen sind.

In den Nettowerten ist kein Zuschlag für Schönheitsreparaturen enthalten.

Betriebskosten sind die Kosten der Betriebskostenverordnung, Stand 25.11.2003; nachstehende Kosten im Einzelnen:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- b) Wasserversorgung
- c) 1. Betrieb der zentralen Heizung
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) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- i) Gartenpflege
- j) Beleuchtung
- k) Schornsteinreinigung
- l) Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) Hauswart
- n) Gemeinschaftsantenne (Wartungskosten)
- o) Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- p) sonstige Betriebskosten
- q) Deichschau

Erläuterungen

A Wohnlage

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

Die guten Wohnlagen sind vorwiegend gekennzeichnet durch:

- aufgelockerte Bebauung in ein-, zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise
- ruhige, abgeschlossene Wohngebiete mit verkehrsgünstigen Anbindungen
- in der Nähe von Grünflächen gelegen ohne bedeutenden Durchgangsverkehr
- gute Anbindung zur Infrastruktur

B Lage, Größe und Grundrissgestaltung

Die Umgruppierung in andere Wohnungsgrößen erfolgt zur Vereinheitlichung der Mietspiegel im Kreis Kleve und deren Vergleichbarkeit. Ob im Einzelfall bei bestehenden Mietverhältnissen auf Grund dieser Veränderung der Wohnungsgrößen auch eine andere Einordnung der Miete gegeben ist, obliegt der Prüfung der Mietvertragsparteien in eigener Verantwortung.

a) Wohnungslage im Gebäude

Vollgeschoss-Dachgeschoss-Kellergeschoss, Vorderhaus, Hinterhaus.

Erdgeschosswohnungen und Wohnungen im 3. Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss (Geschossdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

b)

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der qm-Zahl 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)

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.

C Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern (Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenedhaus), Baujahr Gruppe I bis IV, wird bei einer Größe von 80 qm – 130 qm, normale Wohnlage, ein Richtwertrahmen von 550,- Euro und dann bei jüngerem Baujahr bis zu 950,- Euro empfohlen.

Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus: 10 % - 20 %.

Das Zu- und Abschlagsystem (E und F) der Wohnungen ist mit zu berücksichtigen.

D Kleinwohnungen

Bei Kleinwohnungen bis 40 qm Wohnfläche der Baujahresgruppen I bis III, normale Wohnlage, wird ein Richtwert von 220,00 € und dann in der Regel mit jüngerem Baujahr bis zu 350,00 € empfohlen.

Das Zu- und Abschlagsystem der Wohnungen ist in der Baujahrsgruppe I mit zu berücksichtigen.

E Mindeststandard für Gebäude Gruppe I

Die Baujahresgruppe I erfasst alle Gebäude, die bis einschließlich 1979 errichtet wurden. Als Mindeststandard wird nachfolgende Bauqualität unterstellt, die Modernisierungen enthält, die bis maximal 1989 durchgeführt wurden:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Keine raumbezogene Beheizung (Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl und Strom)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer, Thermen oder Heizung
- abgeschlossene Wohnung
- Bad und WC in der Wohnung

Wenn nur eines der vorgenannten Qualitätsmerkmale nicht erfüllt wird, kann der Mietpreis um 8 % gesenkt werden. Mehrere nicht erfüllte Qualitätsmerkmale können zu einem höheren Abschlag bis zu 25 % führen.

F Zu- und Abschläge

Einzelne Zuschläge für Modernisierungen nach 1990 für die Gruppe I –II

- | | | |
|---|---|------|
| 1 | wenn die komplette Außenhülle (Wände, Fenster und Dach) gedämmt ist | 20 % |
|---|---|------|

Zuschläge für Einzel-Modernisierungen bis zu

- | | | |
|-----|---|------|
| 1a. | Fenster mit 2-fach oder 3-fach Isolierverglasung | 6 % |
| 1b. | Fassadendämmung | 6 % |
| 1c. | Dachflächen- / Speicherdämmung | 3 % |
| 1d. | Kellerdeckendämmung | 3 % |
| 2a. | Für die Baujahresgruppen I–III ist ein Zuschlag stattdessen bis gegeben, wenn der Stand eines KfW 40-Hauses, KfW-Effizienzhauses 40 oder 55 oder eines Passivhauses gegeben ist, entsprechend der Werte der EnEV vom 29.04.2009 | 25 % |
| 2b. | Zuschlag für ein Passivhaus in der Baujahresgruppe V | 10 % |
| 2c. | Gebäude, die den Anforderungen der EnEV 2012 mit KfW 70 entsprechen | 5 % |
| 3. | Einbau und Erneuerung einer Zentralheizung / Etagenheizung | 10 % |
| 4. | neue Elektroinstallation | 6 % |
| 5. | neue Bäder | 11 % |
| 6. | Gebäude, die den Anforderungen der EnEV 2014 mit KfW 70 entsprechen | 5 % |

oder Zuordnung wie folgt:

Gruppen I: 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 und bei Sanierungen, die ab 2000 erfolgten, ist bei Vorliegen der obigen Merkmale eine Einordnung in die **Gruppe V** möglich; es sind strenge Anforderungen zu stellen.

Durch die Zuschläge unter 1. bis 1.d und 3. bis 5. darf sich insgesamt keine höhere Miete ergeben als in der Baujahresgruppe V.

Zuschläge und Abschläge für alle Gruppen:

Zuschläge

- | | | |
|---|---|---------|
| - | Aufzug | 5 % |
| - | gute Wohnlage: Baujahresgruppe I | 5-10 % |
| | Baujahresgruppe II – III | 5 % |
| | Baujahresgruppe IV und V | 3 % |
| - | Wohnungen entlang der Rheinpromenade und solche in vergleichbarer Lage mit unverbaubarem Rheinblick | 10-20 % |
| - | Wohnungen in Hoch-Elten (oberhalb der Seminarstraße/Plagweg) | 5-10 % |
| - | Garten zur Eigennutzung | 3-6 % |

Abschläge

1.	Wohnungen in Außerortslagen mit mangelnder Infrastruktur	5-10 %
2.	Unzureichende Belichtung und Belüftung	3 %
3.	Mangelnde Grundrissgestaltung (gefangene Räume, zusätzl. Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung; vergl. auch B c)	3-10 %
4.	Mietwohnungen, die unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen liegen	5 %
5.	Dachgeschosswohnung bei sehr erheblichen Schrägen (unter 1 m lichte Höhe)	2 %
6.	Nicht abgeschlossene Wohnungen oder fehlt eines der Merkmale wie Heizung, Bad oder WC im Treppenhaus	10 %
7.	Fehlender eigener Abstellraum	5 %
8.	Fehlender Gemeinschaftsraum (gleichgesetzt mit fehlender Abstellmöglichkeit und fehlendem Trockenraum	3 %

G Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch

z.B. Studenten, Referendare etc.

Zuschlag für Möblierung	10-15 %
Zuschlag für erhöhte Abnutzung durch häufigen Mieterwechsel	10 %

Bei Mieten sind in der Regel ca. € 2,50 pro Quadratmeter für Betriebskosten und Heizung üblich.

H Definition des Tabellenwertes

Die Rahmenwerte zeigen die Ober- und Untergrenze der erzielten Mieten und verdeutlichen damit die Schwankungsbreite. Die Werte sind durch Umfrage ermittelt und fortgeschrieben worden.

Erläuterungen		Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V
abgeschlossene Wohnung mit Zentralheizung, Bad und WC		Wohnungen errichtet bis 1979 €/qm	Wohnungen errichtet zw. 1980 u. 1989 €/qm	Wohnungen errichtet zw. 1990 u. 1999 €/qm	Wohnungen errichtet zw. 2000 u. 2009 €/qm	Wohnungen errichtet zw. ab 2010 €/qm
bis 55 qm	N	5,87	6,19	7,17	7,42	8,28
über 55 qm bis 75 qm	N	5,43	6,07	6,85	7,34	7,95
über 75 qm bis 95 qm	N	5,11	5,78	6,50	6,99	7,58
über 95 qm	N	4,85	5,33	5,83	6,05	7,68

N = normale Wohnlage

