



# Mietspiegel 2025 für nicht preisgebundene Wohnungen Neukirchen-Vluyn

Stand: 01.01.2025



Quelle: Stadt Neukirchen-Vluyn



Herausgegeben von:  
**Haus & Grund Grafschaft Moers e.V.**  
Weygoldstr. 3  
47441 Moers  
Tel.: 02841 90804-0  
Fax: 02841 90804-29  
[www.hug-moers.de](http://www.hug-moers.de)  
[info@hug-moers.de](mailto:info@hug-moers.de)



**Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.**  
Neustr. 56  
47441 Moers  
Tel.: 02841 6023983  
Fax: 02841 24733  
[www.mieterbund-rhein-ruhr.de](http://www.mieterbund-rhein-ruhr.de)  
[moers@mieterbund-rhein-ruhr.de](mailto:moers@mieterbund-rhein-ruhr.de)

# Erläuterungen

## A. Allgemeines:

1. Der „**Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen**“ dient als **Richtlinie** zur Ermittlung ortsüblicher Mieten im bestehenden Mietverhältnis der Sinn eines einfachen Mietspiegels besteht darin, Transparenz und Orientierung im Mietwohnungsmarkt zu schaffen. Ein einfacher Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument, das sowohl Mietern als auch Vermietern hilft, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Die Tabelle enthält „**Mietrichtwerte**“ je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen nach den Erfahrungen der Ersteller beziehen.
2. Ortsüblich in diesem Sinne ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt in den letzten sechs Jahren vereinbart wurde. Ermittelt wurden diese durch den DMB Rhein-Ruhr e.V. und Haus & Grund Grafschaft Moers e.V. als lokale Wohnungsexperten aufgrund ihrer Kenntnisse über die örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes
3. Die ortsübliche Miete beinhaltet keine Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der BetrKV. Für diese Betriebskosten dürfen Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlung ist jährlich abzurechnen (§ 556 BGB).

## B. Wohnlagen:

1. **Einfache Wohnlage:** Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastung beeinträchtigt wird, und diese Mängel nicht durch besondere Vorteile ausgeglichen sind (z. B. Frei- und Grünflächen). Die Miete der einfachen Wohnlage wird durch einen Abschlag von 10 % der normalen Wohnlage ermittelt.
2. **Normale Wohnlage:** Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch auf. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

3. **Gute Wohnlage:** Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Außerdem können Wohnungen in Kerngebieten mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden.

## C. Ausstattung, Grundriss, Unterhaltungszustand:

1. **Ausstattung:** Der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht nachhaltig beeinträchtigt; das heißt, behebbare Mängel bleiben unberücksichtigt.  
Für die Eingruppierung von Wohnraum ist grundsätzlich Voraussetzung, dass zentrale Beheizung, Isolierverglasung und ein normales Bad vorhanden sind. Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter). Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, der außer dem Platz für die Badewanne oder Brausetasse, Waschbecken und ggf. WC genügend Raum zum An- und Auskleiden bietet. Es sollte eine Mindestbandbreite von 15 Mbit/s im Download und 5 Mbit/s im Upload innerhalb der Wohnung erreichbar sein.
2. **Grundriss:** Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale. Zur guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, dass die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sind, dass die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellfläche haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellkammer, etc.) steht.



3. **Unterhaltungszustand:** Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung des Anwesens im Wesentlichen, der einer Neubauwohnung entspricht. Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzustellen sind, werden grundsätzlich im oberen Bereich der Mietpreisspanne eingeordnet. Hierbei sind strenge Maßstäbe anzulegen. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.
4. **Sonstiges:** Ebenso wirkt sich das Fehlen bzw. Vorhandensein bestimmter Einrichtungen auf die Miethöhe aus (z. B.: sicherer Fahrradabstellplatz, Kinderspielplatz, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum.).

#### D. Zu- und Abschläge:

Wenn Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können Zu- oder Abschläge – jeweils von dem nach der Tabelle zu ermittelndem Wert – vorgenommen werden. Dieses gilt zum Beispiel für

#### Zuschläge insbesondere für:

1. Sonderausstattung: Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere überdurchschnittlich gefliestes oder modernes Bad (letzte Sanierung nicht länger als 15 Jahre zurück) und übernormale Sanitärausstattung (Bad Dusche, zweites Waschbecken, Bidet, separates WC), Fußböden in hochwertiger Qualität. Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Gegensprechanlage, Parkettfußböden, Balkon/Terrasse über 10 m<sup>2</sup> Größe. Zuschläge können nur hinzuge-rechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Sie sollten insgesamt 15 % nicht überschreiten.
2. Einfamilienhäuser (Zuschlag in Höhe von 10% - 35%)
3. Appartements (Zuschlag in Höhe von 5% - 15%)
4. barrierefreie Wohnungen (Zuschlag von 20%-30%)
5. rollstuhlgerechte Wohnungen (Zuschlag von 30%-35%)
6. Beheizung zu mindestens 60% aus erneuerbaren Energien (0,40 EUR/m<sup>2</sup>)

#### Abschläge insbesondere für:

1. Fensteranlagen ohne Isolierverglasung (0,20 EUR/m<sup>2</sup>)
2. Untergeschosswohnungen, Dachgeschosswohnungen mit schlechtem Grundriss oder ungenügender Belichtung und Wärmedämmung (0,20 EUR/m<sup>2</sup>)
3. Wohnungen ohne Balkon/Terrasse (0,40 EUR/m<sup>2</sup>)
4. Nachtspeicherheizung (0,40 EUR/m<sup>2</sup>)
5. Internetanschlussmöglichkeit mit weniger als 15 Mbit/s im Download und 5 Mbit/s im Upload (0,25 EUR/m<sup>2</sup>).

#### E. Baualtersklasse

In der Regel ist jedes Objekt der tatsächlichen Baualtersklasse zuzuordnen.

Eine Eingruppierung in eine höhere Baualtersklasse kann gerechtfertigt sein kann, wenn die Modernisierungen so umfassend sind, dass sie die Wohnung in Bezug auf Komfort, Energieeffizienz und technische Ausstattung auf das Niveau eines jüngeren Baujahres bringen (mindestens 4 von 5 Merkmalen).

- wesentliche Erneuerung von Heizungsanlagen
- Dämmung von Wänden, Dächern und Böden
- Austausch von Fenstern und Türen
- Sanierung von Sanitär- und Elektroinstallationen
- Modernisierung von Küche und Badezimmer

Die Eingruppierung in eine höhere Baualtersklasse erfolgt nur dann, wenn die Wohnung tatsächlich den Standard eines neueren Baujahres erreicht. Es ist jeweils in die Baualtersklasse des ältesten Merkmals ein-zuzuordnen.

#### F. Garagen und Stellplatz

Im Mietvertrag enthaltende, nicht elektrifizierte Garagen werden im Stadtgebiet zu 50,00-70,00 Euro in der Miete berücksichtigt.

Im Mietvertrag enthaltende, nicht elektrifizierte Stellplätze werden im Stadtgebiet zu 20,00 Euro in der Miete berücksichtigt.



# Neukirchen-Vluyn Netto-Mietspiegel 2025

Stand: 01.01.2025

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

	GRUPPE I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1969 errichtet wurden.		GRUPPE II Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1978 errichtet wurden.		GRUPPE III Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 bis 1989 errichtet wurden.		GRUPPE IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2000 errichtet wurden.		GRUPPE V Wohnungen in Gebäuden, die von 2001 bis 2008 errichtet wurden.		GRUPPE VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2009 errichtet wurden.	
	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	normale Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>	gute Wohnlage EUR/m <sup>2</sup>
<b>A bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,18   7,03 <b>6,61</b>	6,59   7,62 <b>7,10</b>	6,78   7,63 <b>7,20</b>	7,37   8,24 <b>7,80</b>	6,54   7,88 <b>7,21</b>	7,25   8,60 <b>7,93</b>	7,07   8,66 <b>7,86</b>	7,77   9,12 <b>8,45</b>	7,20   8,83 <b>8,01</b>	7,93   9,30 <b>8,61</b>	8,82   9,66 <b>9,24</b>	9,60   10,31 <b>9,96</b>
<b>B bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,92   6,65 <b>6,29</b>	6,22   7,29 <b>6,76</b>	6,36   7,31 <b>6,84</b>	7,04   7,76 <b>7,40</b>	6,13   7,55 <b>6,84</b>	6,84   8,26 <b>7,55</b>	6,63   8,18 <b>7,40</b>	7,21   8,88 <b>8,05</b>	6,77   8,33 <b>7,55</b>	7,36   9,05 <b>8,21</b>	8,59   9,41 <b>9,00</b>	9,35   10,04 <b>9,70</b>
<b>C bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,81   6,48 <b>6,14</b>	6,03   6,98 <b>6,51</b>	6,22   7,05 <b>6,64</b>	6,81   7,76 <b>7,29</b>	6,01   7,43 <b>6,72</b>	6,56   7,88 <b>7,22</b>	6,51   8,06 <b>7,29</b>	7,07   8,63 <b>7,85</b>	6,63   8,21 <b>7,42</b>	7,22   8,80 <b>8,01</b>	8,23   9,05 <b>8,64</b>	9,11   9,82 <b>9,46</b>
<b>D über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,60   6,22 <b>5,91</b>	5,85   6,85 <b>6,35</b>	5,86   6,69 <b>6,27</b>	6,41   7,12 <b>6,77</b>	5,63   6,94 <b>6,28</b>	6,20   7,51 <b>6,85</b>	6,12   7,43 <b>6,77</b>	6,72   8,26 <b>7,49</b>	6,24   7,59 <b>6,92</b>	6,85   8,41 <b>7,63</b>	8,23   9,05 <b>8,64</b>	9,11   9,82 <b>9,46</b>

Die in Fettschrift und weiß angegebenen Werte geben das arithmetische Mittel wieder.