

# Mietspiegel für die Stadt Emden

## - Fortschreibung 2023 -

### Allgemeines

Der vorliegende Mietspiegel stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnraum in der Stadt Emden dar. Er bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab und schafft so die Markttransparenz, die es den Mietparteien ermöglichen soll, die Miethöhe eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Der Mietspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt anzusehen und hat daher lediglich Rahmencharakter. Er greift weder in bestehende Verträge ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen durch ihn berührt.

### Rechtsgrundlage

Das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 557 ff.) enthält Regelungen über die Miethöhe. So kann nach § 558a zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens unter anderem auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden. Gemäß § 558c ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

### Datengrundlage

Die Mietdaten (Nettokaltmieten) für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser) wurden von der Stadt Emden, von örtlichen Maklern, Wohnungsverwaltern, Wohnungs(bau)genossenschaften, -gesellschaften und -vereinen sowie Privatvermietern unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange gesammelt und der Auswertung zur Verfügung gestellt.

Die Analyse der Mietdaten erfolgte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Aurich. Dabei wurden Abhängigkeiten der Miete von Baujahr, Lage und Größe der Mietobjekte untersucht.

Die ausgewerteten Mieten wurden in den sechs Jahren (01.01.2015 bis 31.12.2020) vereinbart oder - von Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlung und Umlage erhöhter Betriebskosten abgesehen - geändert.

Die vorliegende Aktualisierung des Mietspiegels wurde mittels Indexfortschreibung nach zwei Jahren angepasst. Dabei wurden die beiden Mietindexwerte der Zeiträume 01.01.2015 bis 31.12.2020 (Zeitraum der ursprünglichen Datenerhebung des Mietspiegels) und 01.01.2017 bis 31.12.2022 (verschobener 6-Jahreszeitraum) verglichen. Die Mietindexwerte wurden aus Angebotsmieten ermittelt. Aus der Untersuchung resultiert eine Anpassung der ursprünglichen Mietspiegelwerte um +8,2 %.

### Herausgeber

Herausgeber des Mietspiegels ist die Stadt Emden. Der ursprüngliche Mietspiegel ist unter Mitwirkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich erstellt und von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter („Mieterverein Ostfriesland e.V.“ und „Haus- und Grundeigentümergeverein Emden e.V.“) anerkannt worden.

## Anwendungsbereich

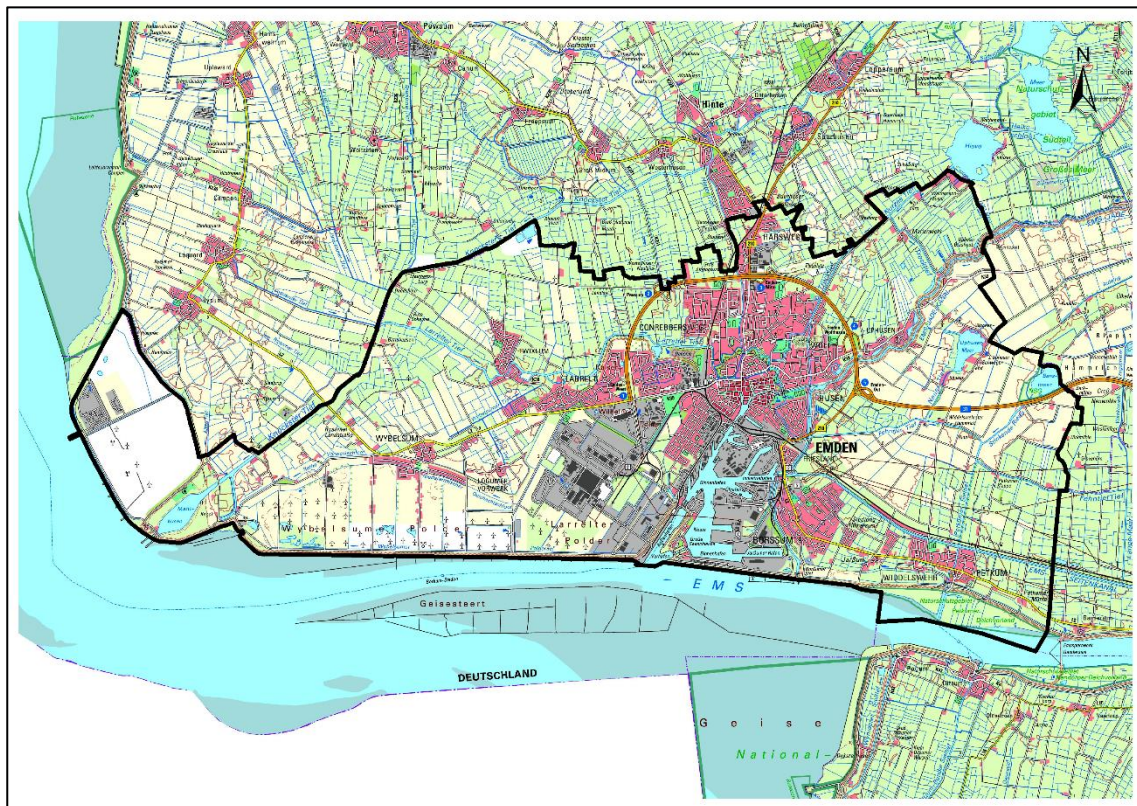
Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Emden üblichen Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen und Einfamilienhäuser an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettomietmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Darin nicht enthalten sind Kosten für Instandhaltungsreparaturen, Schönheitsreparaturen, Betriebskosten und Nebenkosten jeglicher Art. Ebenso nicht enthalten sind Untermieterzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken sowie Vergütungen für die Überlassung von Gegenständen in Wohnungen z.B. Möbel. Bei den angegebenen Mieten für Einfamilienhäuser ist eine zum Mietobjekt gehörende Garage enthalten.

Dieser Mietspiegel gilt nicht für

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten-, Alten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat,
- Dienst- oder Werkwohnungen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume.

## Geltungsbereich

Der Mietspiegel ist für das in der Karte dargestellte gesamte Stadtgebiet anwendbar.



## Mietbildende Einflussgrößen

### Baujahr

Das Merkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden üblichen Bauweisen charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können nicht unter dem Ursprungsbaujahr eingeordnet werden, sondern sind in eine entsprechend jüngere Baujahresklasse einzustufen.

### Wohnungsgröße

Die Wohnflächenangaben wurden von den Datenlieferanten mitgeteilt. Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346) berechnet. Hierbei werden z. B. Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden und Garagen grundsätzlich nicht berücksichtigt.

### Wohnlage

Die Einstufung der Wohnlagenqualität wird anhand des Bodenrichtwertes vorgenommen. Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte des Bodens definiert und werden in der Stadt Emden jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ermittelt. Auskünfte über Bodenrichtwerte sind kostenfrei im Internet unter <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> zu erhalten. Die ausgewiesenen Mieten des Mietspiegels beziehen sich auf diejenige Wohnlage, in der die meisten Mietobjekte verzeichnet sind. Dies entspricht in Emden einer mittleren Wohnlage. Für mindere oder bessere Wohnlagen sind Ab- bzw. Zuschläge an den Mieten anzubringen, sofern hier eine Abhängigkeit der Miete von der Wohnlage festgestellt wurde.

### Ausstattung

Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten beziehen sich auf Mietobjekte mit einer überwiegend mittleren baujahrestypischen Ausstattung (Zentralheizung, Isolierverglasung, normale sanitäre Einrichtungen).

Eine davon abweichende Ausstattung ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene Durchschnittsmiete zu berücksichtigen. Als Zuschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht: Parkettfußböden, Kamin, Sauna, exklusive sanitäre Einrichtungen bzw. mehrere Bäder. Als Abschlagsmerkmale gelten u.a. Einzelöfen, einfach verglaste Fenster, einfachste sanitäre Einrichtungen.

Bei nicht zeitgemäßer, einfacher Ausstattung kann man sich am unteren Wert der angegebenen 2/3-Spanne und bei einer zeitgemäßen, gehobenen Ausstattung am oberen Wert der angegebenen 2/3-Spanne orientieren.

Energiebedarf

Der Endenergiebedarf einer Wohnung wurde bei rd. 42 % der Mietangaben vom Datenlieferanten mitgeteilt. Mit zunehmend aktuellerer Baujahresklasse verringert sich der mittlere Endenergiebedarf. Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten beziehen sich jeweils auf den mittleren Endenergiebedarf der Baujahresklasse. Es wurden folgende Durchschnittswerte aus der vorliegenden Stichprobe ermittelt:

Stichprobe der Vermieter Wohnungs(bau)genossenschaft / -gesellschaft / -verein:

Baujahr 1950er bis 1980er Jahre	150 kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr ab 1990er Jahre	100 kWh/m <sup>2</sup> a

Ein davon abweichender Energiebedarf ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene Durchschnittsmiete zu berücksichtigen. Bei 50 % geringerem Energiebedarf liegen die Mieten im Mittel 4 % oberhalb und bei 50 % höherem Energiebedarf 4 % unterhalb der ausgewiesenen Durchschnittsmiete.

Stichprobe der privaten Vermieter:

Baujahr 1950er bis 1980er Jahre	170 kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr ab 1990er Jahre	90 kWh/m <sup>2</sup> a

Ein davon abweichender Energiebedarf ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene Durchschnittsmiete zu berücksichtigen. Bei 50 % geringerem Energiebedarf liegen die Mieten im Mittel 7 % oberhalb und bei 50 % höherem Energiebedarf 7 % unterhalb der ausgewiesenen Durchschnittsmiete.

Der Endenergiebedarf der Einfamilienhäuser wurde bei rd. 43 % der Mietangaben vom Datenlieferanten mitgeteilt. Mit zunehmend aktuellerer Baujahresklasse verringert sich der mittlere Endenergiebedarf. Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten beziehen sich jeweils auf den mittleren Endenergiebedarf der Baujahresklasse. Es wurden folgende Durchschnittswerte aus der vorliegenden Stichprobe ermittelt:

Stichprobe der Gebäudeart Einfamilienhäuser:

Baujahr bis 1970er Jahre	240 kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr ab 1980er Jahre	130 kWh/m <sup>2</sup> a

Ein davon abweichender Energiebedarf ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene Durchschnittsmiete zu berücksichtigen. Bei 50 % geringerem Energiebedarf liegen die Mieten im Mittel 8 % oberhalb und bei 50 % höherem Energiebedarf 8 % unterhalb der ausgewiesenen Durchschnittsmiete.



**Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Emden**  
**Vermieter: Wohnungs(bau)genossenschaft / -gesellschaft / -verein**

Baujahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]					
	80	100	120	140	160	180
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
<b>1955</b>	6,05 (5,05 - 7,00)	5,85 (4,90 - 6,85)	5,70 (4,70 - 6,65)	5,50 (4,55 - 6,50)	5,35 (4,35 - 6,30)	5,15 (4,20 - 6,15)
<b>1965</b>	6,25 (5,25 - 7,20)	6,05 (5,10 - 7,05)	5,90 (4,90 - 6,85)	5,70 (4,70 - 6,70)	5,55 (4,55 - 6,50)	5,35 (4,40 - 6,35)
<b>1975</b>	6,45 (5,45 - 7,45)	6,25 (5,30 - 7,25)	6,10 (5,10 - 7,05)	5,90 (4,90 - 6,90)	5,75 (4,75 - 6,70)	5,55 (4,55 - 6,55)
<b>1985</b>	6,65 (5,70 - 7,65)	6,45 (5,50 - 7,45)	6,30 (5,30 - 7,25)	6,10 (5,10 - 7,10)	5,95 (4,95 - 6,90)	5,75 (4,75 - 6,75)
<b>1995</b>	6,85 (5,90 - 7,85)	6,70 (5,70 - 7,65)	6,50 (5,50 - 7,50)	6,30 (5,35 - 7,30)	6,15 (5,15 - 7,10)	5,95 (4,95 - 6,95)
<b>2005</b>	7,10 (6,10 - 8,05)	6,90 (5,90 - 7,90)	6,70 (5,75 - 7,70)	6,50 (5,55 - 7,50)	6,35 (5,35 - 7,30)	6,15 (5,15 - 7,15)
<b>2015</b>	7,30 (6,35 - 8,30)	7,10 (6,10 - 8,10)	6,90 (5,95 - 7,90)	6,75 (5,75 - 7,70)	6,55 (5,55 - 7,50)	6,35 (5,40 - 7,35)

**Anmerkungen:**

Die Angaben der Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 90 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m <sup>2</sup> ):	- 15 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 180 €/m <sup>2</sup> und mehr):	+ 20 %
Zuschlag für Stadtzentrum:	+ 5 %
Zuschlag für freistehendes Einfamilienhaus:	+ 8 %
Zuschlag für private Vermieter:	+ 6 %

Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Der Analyse lagen 74 Mietangaben von Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern, die in den Jahren 2015 bis 2020 vereinbart oder angepasst wurden, mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1900 - 2018	1954
Wohnfläche:	23 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

**Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Emden**  
**Vermieter: Wohnungs(bau)genossenschaft / -gesellschaft / -verein**

Bau- jahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
<b>1955</b>	5,55 (5,00 - 6,10)	5,30 (4,75 - 5,90)	5,15 (4,60 - 5,70)	5,00 (4,40 - 5,55)	4,85 (4,30 - 5,40)
<b>1965</b>	5,60 (5,05 - 6,15)	5,40 (4,85 - 5,95)	5,20 (4,65 - 5,75)	5,05 (4,50 - 5,60)	4,90 (4,35 - 5,45)
<b>1975</b>	5,75 (5,20 - 6,35)	5,55 (5,00 - 6,10)	5,35 (4,80 - 5,90)	5,20 (4,65 - 5,75)	5,05 (4,50 - 5,60)
<b>1985</b>	5,95 (5,40 - 6,50)	5,75 (5,20 - 6,30)	5,55 (5,00 - 6,10)	5,40 (4,80 - 5,95)	5,25 (4,70 - 5,80)
<b>1995</b>	6,35 (5,80 - 6,90)	6,10 (5,55 - 6,65)	5,90 (5,35 - 6,45)	5,75 (5,20 - 6,30)	5,60 (5,05 - 6,15)
<b>2005</b>	6,75 (6,20 - 7,30)	6,50 (5,95 - 7,05)	6,30 (5,75 - 6,85)	6,10 (5,55 - 6,70)	5,95 (5,40 - 6,50)
<b>2015</b>	7,15 (6,60 - 7,70)	6,90 (6,35 - 7,45)	6,70 (6,15 - 7,25)	6,50 (5,95 - 7,05)	6,35 (5,80 - 6,90)

**Anmerkungen:**

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 80 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m<sup>2</sup>): - 6 %  
 Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m<sup>2</sup> und mehr): + 18 %

Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Der Analyse lagen 1372 Mietangaben von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften, die in den Jahren 2015 bis 2020 vereinbart oder angepasst wurden, mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	30 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1950 - 2019	1956
Wohnfläche:	20 m <sup>2</sup> - 127 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

**Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Emden****Private Vermieter**

Bau- jahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
<b>1955</b>	6,95 (6,10 - 7,80)	6,50 (5,65 - 7,30)	6,10 (5,30 - 6,95)	5,85 (5,00 - 6,65)	5,60 (4,75 - 6,45)
<b>1965</b>	7,05 (6,20 - 7,90)	6,55 (5,75 - 7,40)	6,20 (5,35 - 7,05)	5,90 (5,10 - 6,75)	5,65 (4,85 - 6,50)
<b>1975</b>	7,30 (6,50 - 8,15)	6,80 (5,95 - 7,65)	6,40 (5,60 - 7,25)	6,10 (5,25 - 6,95)	5,85 (5,00 - 6,65)
<b>1985</b>	7,65 (6,80 - 8,45)	7,10 (6,25 - 7,90)	6,65 (5,85 - 7,50)	6,35 (5,50 - 7,15)	6,05 (5,25 - 6,90)
<b>1995</b>	8,30 (7,50 - 9,15)	7,70 (6,85 - 8,50)	7,20 (6,40 - 8,05)	6,85 (6,00 - 7,65)	6,50 (5,70 - 7,35)
<b>2005</b>	9,15 (8,30 - 9,95)	8,40 (7,55 - 9,20)	7,85 (7,00 - 8,65)	7,40 (6,55 - 8,25)	7,05 (6,20 - 7,85)
<b>2015</b>	10,10 (9,25 - 10,90)	9,20 (8,35 - 10,05)	8,55 (7,75 - 9,40)	8,05 (7,20 - 8,90)	7,65 (6,80 - 8,45)

Anmerkungen:

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 120 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m<sup>2</sup>): - 9 %  
 Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m<sup>2</sup> und mehr) + 11 %

Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Der Analyse lagen 504 Mietangaben von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von privaten Vermietern, die in den Jahren 2015 bis 2020 vereinbart oder angepasst wurden, mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	20 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1950 - 2018	1964
Wohnfläche:	20 m <sup>2</sup> - 153 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>

**Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Emden**  
**Baujahre vor 1950**

**Vermieter: Wohnungs(bau)genossenschaft / -gesellschaft / -verein**

Bau- jahr	Wohnfläche WF [m <sup>2</sup> ]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup> WF
<b>1880</b>	6,95 (6,30 - 7,60)	6,40 (5,75 - 7,05)	6,10 (5,40 - 6,75)	5,85 (5,20 - 6,55)	5,75 (5,05 - 6,40)
<b>1890</b>	6,65 (6,00 - 7,30)	6,10 (5,45 - 6,75)	5,80 (5,15 - 6,50)	5,65 (5,00 - 6,30)	5,50 (4,85 - 6,15)
<b>1900</b>	6,35 (5,65 - 7,00)	5,85 (5,20 - 6,50)	5,60 (4,95 - 6,25)	5,40 (4,75 - 6,05)	5,30 (4,65 - 5,95)
<b>1910</b>	6,05 (5,40 - 6,70)	5,60 (4,95 - 6,25)	5,35 (4,70 - 6,05)	5,20 (4,55 - 5,85)	5,10 (4,45 - 5,75)
<b>1920</b>	5,80 (5,15 - 6,45)	5,40 (4,75 - 6,05)	5,20 (4,50 - 5,85)	5,05 (4,35 - 5,70)	4,90 (4,25 - 5,55)
<b>1930</b>	5,55 (4,90 - 6,20)	5,20 (4,55 - 5,85)	5,00 (4,35 - 5,65)	4,85 (4,20 - 5,50)	4,75 (4,10 - 5,40)
<b>1940</b>	5,35 (4,70 - 6,00)	5,00 (4,35 - 5,65)	4,80 (4,15 - 5,45)	4,70 (4,05 - 5,35)	4,60 (3,95 - 5,25)

**Anmerkungen:**

Die Angaben der Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020).

Abschlag für mindere Wohnlage (Bodenrichtwert 40 €/m <sup>2</sup> ):	- 9 %
Zuschlag für bessere Wohnlage (Bodenrichtwert 250 €/m <sup>2</sup> und mehr)	+ 24 %
Zuschlag für private Vermieter:	+ 8 %

Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

Der Analyse lagen 1089 Mietangaben von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in den Jahren 2015 bis 2020 vereinbart oder angepasst wurden, mit folgenden Merkmalen zu Grunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	25 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1880 - 1949	1938
Wohnfläche:	20 m <sup>2</sup> - 148 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>