

DMB
Deutscher Mieterbund e.V. Krefeld
Kreis Viersen
Mönchengladbach

Mieterverband Niederrhein e.V.

Ihre **kompetente** Beratung und Unterstützung in
allen Mietangelegenheiten. Seit 1914.

Tel. 02151 / 2 43 83 Fax 02151 / 2 05 83
Ostwall 242, 47798 Krefeld

www.mieterverband-niederrhein.de

*Seit
Rundum Erfahren
1914*



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Krefeld und Niederrhein

Mietspiegel für die Stadt Krefeld

August 2021



Herausgeber:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V.
Ostwall 175
47798 Krefeld

Mieterverband Niederrhein e.V.
Ostwall 242
47798 Krefeld

Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber

Alle Rechte vorbehalten

Vertrieb:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V.
Ostwall 175
47798 Krefeld
Tel.: 02151 78488-0
E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Mieterverband Niederrhein e.V.
Ostwall 242
47798 Krefeld
Tel.: 02151 24383
E-Mail: info@mieterverband-niederrhein.de

Vorwort

Der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V. und der Mieterverband Niederrhein e.V. legen hiermit die 21. Fortschreibung der Mietrichtwerte für die Stadt Krefeld vor. Vermietern, Mietern und allen Interessenten ist damit wieder die Möglichkeit gegeben, die ortsübliche Vergleichsmiete für Krefeld zu finden.

Der Mietspiegel 2021 ist nicht qualifiziert im Sinne von § 558d BGB.

Da für Wohnungen ohne zentrale Beheizung bzw. ohne Bad/ Dusche keine entsprechenden Werte mehr ermittelt werden konnten, wurde die ehemalige Spalte V.1 gestrichen. Stattdessen sind Abschläge in angemessener Höhe vorzunehmen.

Einleitung

1. Allgemeines

Die vorliegende Mietrichtwerttabelle für die Stadt Krefeld dient der Ermittlung ortsüblicher Mieten für freifinanzierte Alt- sowie Neubauwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie in Einfamilienhäusern. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern in der Regel vom Mittelwert nebst Zu- und Abschlägen auszugehen. Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern ist vom oberen Spannenwert auszugehen.

Wenn im nachfolgenden Text der Begriff Wohnung verwendet wird sind Einfamilienhäuser ebenso gemeint.

Die Werte gelten nicht für Wohnungen, die mit Wohnungsbau-Förderungsmitteln des Bundes oder des Landes gefördert sind oder für die aus sonstigen Gründen nicht die ortsübliche Vergleichsmiete erhoben werden kann.

2. Ortsübliche Miete

Die ortsübliche Miete ist die Miete, die im Bereich des Stadtgebietes Krefeld für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Durchschnitt verlangt und gezahlt wird.

Ein durchschnittlicher Wohnungszustand ist unterstellt. Für besondere Ausstattung oder auch Mängel sind Zu- und Abschläge ermittelt.

Vergleichskriterien

Die Tabellenwerte sind nach Wohnlagen und Baujahr gegliedert.

I. Wohnlagen

Wohnlage A

Wohnungen in zentraler Lage (Hauptzentren) mit guten Verkehrsanbindungen, größtem Angebot für den Einkauf und für die Nutzung öffentlicher Einrichtungen (Bildung, Kultur, Verwaltung und Freizeit).

Wohnungen in ruhigen durchgrünter Lagen, nahe den Hauptzentren.

Wohnung in dezentralen jedoch aufgrund des gehobenen Wohnumfeldes überdurchschnittlich begehrten Lagen wie beispielsweise im Umfeld des Stadtwaldes, dem Bismarckviertel oder aber dem Musikerviertel.

Wohnlage B

Wohnungen in reinen oder überwiegenden Wohngebieten, anschließend an Hauptzentren, mit guten Verkehrsanbindungen, guten Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen. Wohnungen in ruhigen durchgrüntem und günstigen Lagen mit ausreichender Verkehrsanbindung zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Wohnlage C

Wohnungen in überwiegenden Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Wohnungen in ruhigen Lagen, in oder an Grünzonen, mit Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Wohnlage D

Wohnungen in Randlagen mit schwächerer Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Anmerkung:

Soweit Wohnungen in den Wohnlagen A, B oder C **außergewöhnlichen** Beeinträchtigungen (Immission durch Lärm, Abgase, Rauch usw., starken Mängeln an Belichtung und Belüftung) unterliegen, ist eine entsprechende Abstufung der Wohnlage vorzunehmen.

II. Wohnungsalter

Die Baujahre der Wohnungen sind wie folgt unterteilt:

- vor 1948
- 1948–1957
- 1958–1969
- 1970–1976
- 1977–1985
- 1986–1992
- 1993–2000
- 2001–2008
- 2009–2015
- 2016–heute

III. Wohnungsausstattung

mit Heizung und Bad oder Dusche, mit WC

Die in früheren Tabellen ausgewiesenen Werte für Wohnungen ohne Bad oder ohne Heizung wurden nicht mehr dargestellt, da keine entsprechenden Werte mehr ermittelt werden konnten

IV. Zu- oder Abschläge

Die Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraus. Sie beziehen sich auf Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, die aus Küche und zwei bis vier Zimmern mit einer Wohnfläche von circa 55 – 100 qm bestehen, mit Wohnungsabschluss versehen und in ihrer Art als Vollgeschosswohnungen zu werten sind. Bei Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern (Vollgeschosswohnungen) ist in der Regel vom oberen Tabellenwert auszugehen.

Bei Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen ist in der Regel vom Mittelwert der Spanne auszugehen. Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern ist vom oberen Spannenwert auszugehen.

1. Zuschläge

a) Übernormale Sanitärausstattung (z.B. Wannenbad und Dusche, zweites Waschbecken, Bidet, zweites WC etc.)		+5 bis 10 %
b) Kleinwohnungen	55 bis 50 m ² 49 bis 40 m ² unter 40 m ²	+0 bis 6 % +5 bis 10 % +10 bis 15 %
c) Appartements sind 1-Zimmer-Wohnungen mit eingebauter Küche oder Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC		+20 bis 30 %
d) Saunas und Schwimmbäder		+8 bis 12 %
e) Überdurchschnittliche Ausstattung in Form einer Luxusausstattung (z.B. hochwertige Einbauküche, maßgefertigte dem aktuellen Geschmack entsprechende Einbauschränke, hochwertige Bodenbeläge, Terrasse mit Garten, elektrische Rollläden, Videogegensprechanlage)		+8 bis 15 %
f) Aufzug (ohne Betriebskosten)		€ 0,26 bis 0,31 pro m ²

- g) Modernisierte Wohnungen – Anhebung der Altersklasse
- 1) Bei Vollmodernisierung (Durchbaumaßnahme)
Modernisierungsjahr abzüglich 10 Jahre
 - 2) Bei Teilmodernisierung (beispielsweise neue Heizung oder neues Bad oder neue Fenster)
Modernisierungsjahr abzüglich 20 Jahre
 - 3) Bei geringer Modernisierung keine Anhebung der Altersklasse, sondern Berücksichtigung innerhalb der Preisspanne des ursprünglichen Baujahres.

Modernisierung ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen oder die Einsparung von Wasser und Energie bewirken.

Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten, der Funktionsabläufe in Wohnungen und der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt sowie der Bewegungsfreiheit (entsprechend DIN 18025 Teil 2 - barrierefreie Wohnungen).

- | | |
|---|----------|
| h) Nutzung als freistehendes Einfamilienhaus | bis 25 % |
| Nutzung als Einfamilien-Doppelhaushälfte oder -Reihenhaus | bis 20 % |

2. Abschläge

- | | |
|--|--|
| a) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss | -5 bis 10 % |
| b) Untergeschosswohnungen (Souterrain) | -15 bis 20 % |
| c) aa) Dachgeschosswohnungen mit Deckenschrägen,
sonst aber wie Vollgeschosswohnungen | -0 bis 5 % |
| bb) Dachgeschosswohnungen ohne die vorgenannten Voraussetzungen | -5 bis 15 % |
| d) Übergroße Wohnungen | 100 bis 110 m ² -0 bis 5 % |
| | 111 bis 120 m ² -5 bis 10 % |
| | über 120 m ² -10 bis 20 % |
| e) Wohnungen ohne Heizung oder ohne Bad | -30 bis 35 % |
| f) Fehlende Isolierverglasung | -4 bis 6 % |

- g) Innenstadtlage mit unattraktivem Wohnumfeld -0 bis 10%
z.B. überdurchschnittliche Lärm- oder Lichtimmissionen,
schlechte Luftqualität, schlechter Erhaltungszustand der überwiegenden
Bausubstanz in der unmittelbaren Umgebung

Die aufgeführten Zu- oder Abschläge erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

3. Betriebskosten

Die Betriebskosten (Nebenkosten) sind nicht Bestandteil der ortsüblichen Miete. Sie richten sich in Umfang und Höhe nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter.

3. Mietrichtwerte

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ergeben sich die ortsüblichen Netto-Vergleichsmieten nach dem Stand von August 2021 im Sinne des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Die in der Übersicht aufgeführten Zahlen sind Richtwerte; sie sind weder absolute Zahlen noch haben sie den Charakter von Tabellenmieten. Sie sind die Mietwerte, die für Wohnraum der angegebenen Art im Durchschnitt der letzten sechs Jahre vereinbart bzw. gezahlt wurden.

Die jeweiligen Einzelwerte sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen, wobei man von einem Wert innerhalb der Spanne ausgehen und den endgültigen Wert unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge ermitteln sollte. Der sich aus der Spanne der Einzelmieten ergebende Mittelwert (Fettdruck der Richtwerttabelle) setzt einen normalen Erhaltungszustand der Wohnung voraus.

Die in den Mietrichtwerten ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über den in der Tabelle ausgewiesenen Merkmalen hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass weder Betriebskosten noch Kosten für die Schönheitsreparaturen in den aufgeführten Richtwerten enthalten sind.

V. Richtwerte ohne Betriebskosten

Wohnlage A

Baualtersklasse		Mittelwert	
vor 1948	5,70 €	6,00 €	6,30 €
1948–1957	6,00 €	6,30 €	6,60 €
1958–1969	6,20 €	6,50 €	6,80 €
1970–1976	6,80 €	7,10 €	7,40 €
1977–1985	7,10 €	7,40 €	7,70 €
1986–1992	7,40 €	7,70 €	8,00 €
1993–2000	7,80 €	8,20 €	8,60 €
2001–2008	8,50 €	8,80 €	9,10 €
2009–2015	9,00 €	9,40 €	9,80 €
2016–heute	9,60 €	9,90 €	10,20 €

Wohnlage B

Baualtersklasse		Mittelwert	
vor 1948	5,50 €	5,80 €	6,10 €
1948–1957	5,70 €	6,00 €	6,30 €
1958–1969	6,00 €	6,30 €	6,60 €
1970–1976	6,10 €	6,40 €	6,70 €
1977–1985	6,50 €	6,90 €	7,30 €
1986–1992	6,70 €	7,10 €	7,50 €
1993–2000	7,40 €	7,70 €	8,00 €
2001–2008	8,20 €	8,50 €	8,80 €
2009–2015	8,50 €	8,80 €	9,10 €
2016–heute	9,10 €	9,40 €	9,70 €

Wohnlage C

Baualtersklasse		Mittelwert	
vor 1948	5,30 €	5,60 €	5,90 €
1948–1957	5,50 €	5,80 €	6,10 €
1958–1969	5,70 €	6,00 €	6,30 €
1970–1976	6,00 €	6,30 €	6,60 €
1977–1985	6,40 €	6,70 €	7,00 €
1986–1992	6,80 €	7,10 €	7,40 €
1993–2000	7,30 €	7,60 €	7,90 €
2001–2008	7,80 €	8,10 €	8,40 €
2009–2015	8,20 €	8,50 €	8,80 €
2016–heute	8,50 €	8,80 €	9,10 €

Wohnlage D

Baualtersklasse		Mittelwert	
vor 1948	4,70 €	5,00 €	5,30 €
1948–1957	5,00 €	5,30 €	5,60 €
1958–1969	5,60 €	5,90 €	6,20 €
1970–1976	5,90 €	6,20 €	6,50 €
1977–1985	6,10 €	6,40 €	6,70 €
1986–1992	6,40 €	6,70 €	7,00 €
1993–2000	6,60 €	6,90 €	7,20 €
2001–2008	7,00 €	7,30 €	7,70 €
2009–2015	7,40 €	7,70 €	8,00 €
2016–heute	7,70 €	8,00 €	8,30 €

Wartungsfreier Korrosionsschutz? Aber natürlich!



permasolvent aktiv schützt Ihre Trinkwasserinstallation vor Korrosion und Rostwasser!

Nachhaltig: Für Bestandssicherung und Werterhalt der Trinkwasserinstallation

Wartungsfrei: ohne jegliche Folgekosten

Natürlich: Mineralien bleiben im Wasser enthalten

Chemiefrei: Trinkwasser bleibt frei von Zusatzstoffen



www.perma-trade.de

UMWELTGERECHTER SCHUTZ IHRER TRINKWASSERINSTALLATION

**HOLLER**
DIE BADGESTALTER

Heinrich Holler GmbH
Nordwall 78 · 47798 Krefeld

Tel.: 02151 858585
info@holler-krefeld.de
www.holler-krefeld.de

perma-trade®

Wasserbehandlung mit Zukunft