

# MIETSPIEGEL 2023

## STADT KREFELD

*Dokumentation*

### INHALTSVERZEICHNIS

Herausgeber	2
Vorbemerkungen	3
Gesetzliche Grundlagen	4
Methodik	5
Wohnungsmarkt	5
Datenerhebung	6
Auswertung	9
Anpassung der Mieten	12
Richtwerte ohne Betriebskosten	13
Schlussbemerkungen	15
Auskunft	16



## HERAUSGEBER

### Arbeitskreis Mietspiegel 2023

#### Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften

Friedrichstraße 25  
47798 Krefeld

[www.krefeld.de](http://www.krefeld.de)



**STADT KREFELD**  
KREATIV – INNOVATIV – WELTOFFEN

#### Haus & Grund Krefeld und Niederrhein e. V.

Ostwall 175  
47798 Krefeld

[www.hausundgrund-krefeld.de](http://www.hausundgrund-krefeld.de)



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

#### Mieterverband Niederrhein e.V.

Ostwall 242  
47798 Krefeld

[www.mieterverband-niederrhein.de](http://www.mieterverband-niederrhein.de)



#### Mitwirkung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

Friedrichstraße 25  
47798 Krefeld

[www.gars.nrw/krefeld](http://www.gars.nrw/krefeld)



## VORBEMERKUNGEN

Zum 01. Juli 2022 trat die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Hierin werden Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel herauszugeben. Ziel ist es, die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen.

Der Mietspiegel erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- » er stellt als neutrale Marktübersicht eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, den Mietpreis unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu vereinbaren,
- » er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Stadt Krefeld für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein gezahlt werden und dient als ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- » er ermöglicht es dem Mieter, sich unverbindlich über die Ortsüblichkeit seiner Mietzahlung zu informieren. Sofern ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit den Angaben des vorliegenden Mietspiegels begründet wird und der Mietspiegel Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, sind gem. § 558 a Abs. 3 BGB die Werte des Mietspiegels ergänzend zu benennen;
- » er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen.

Da mit dem Mietspiegel für die Stadt Krefeld vom 01. August 2021, herausgegeben von Haus und Grund Krefeld und Niederrhein, bereits ein gültiger Mietspiegel vorlag und bis zum 31. Juli 2023 gültig ist, wird der neue Mietspiegel für die Stadt Krefeld zum 01. August 2023 herausgegeben.

In dieser Dokumentation werden Angaben zur Grundgesamtheit der mietrelevanten Wohnungen, zur Größe einzelner Erhebungseinheiten oder Stichprobengrößen sowie das mathematische Verfahren zur Ermittlung der Kaltmieten/m<sup>2</sup>-Wohnfläche in Grundzügen angezeigt und erläutert.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Reform des Mietspiegelrechts wird in den folgenden Rechtsnormen geregelt:

- » Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021  
[\(Internet-Link\)](#)<sup>1</sup>
- » Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021  
[\(Internet-Link\)](#)<sup>2</sup>
- » Verordnung über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Nordrhein-Westfalen (Mietspiegel-Zuständigkeitsverordnung - MsZVO) vom 26. April 2022  
[\(Internet-Link\)](#)<sup>3</sup>

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten folgende Organisationen mit:

- » Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. (Haus und Grund Krefeld und Niederrhein)
- » Mieterverband Niederrhein e. V.
- » Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften
- » Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

Bei einem einfachen Mietspiegel ist eine besondere Anerkennung nicht erforderlich, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt worden ist.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetzblatt:

[http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBl&jumpTo=bgbl121s3515.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s3515.pdf)

<sup>2</sup> Bundesgesetzblatt:

[http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBl&jumpTo=bgbl121s4779.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s4779.pdf)

<sup>3</sup> Recht.NRW.de:

[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?anw\\_nr=2&gld\\_nr=2&ugl\\_nr=238&bes\\_id=48808&aufgehooben=N&menu=1&sg=0](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=238&bes_id=48808&aufgehooben=N&menu=1&sg=0)

## METHODIK

Der Mietspiegel der Stadt Krefeld ist ein „einfacher Mietspiegel“ im Sinne der §§ 3 ff. der Mietspiegelverordnung vom 28. Oktober 2021, d. h. die Erstellung und Anpassung dieses Mietspiegels ist an kein [mathematisches] Verfahren gebunden. Aufgrund eines Anteils von Mieten mit einer ausreichenden Anzahl von Einflussgrößen von nur 6 % an der Gesamtmenge konnte kein Regressionsmietspiegel abgeleitet werden; aus diesem Grund wurde ein Tabellenmietspiegel erstellt.

## WOHNUNGSMARKT

In Krefeld gibt es rd.123.000 Wohnungen. Ca. 86 % des Wohnungsbestandes ist älter als 31 Jahre. Der überwiegende Teil der Wohnungen hat drei oder vier Räume (58 %).

Der Anteil der vermieteten Wohnungen beträgt ca. 59 % (Quelle: IT.NRW: Gebäude- und Wohnungskennzahlen am 9. Mai 2011 (Ergebnisse des Zensus 2011) <sup>4</sup>). Demnach waren ca. 70.000 Mietwohnungen am Markt vorhanden (rd. 123.000 \* 0,59 = rd. 70.000).

---

<sup>4</sup> IT.NRW: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/gebaeude-und-wohnungskennzahlen-am-9-mai-2011-ergebnisse-des-zensus-2011-535>

## DATENERHEBUNG

Für den Mietspiegel wurden Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum gesammelt und ausgewertet. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Insgesamt wurden 16.138 Mieten erfasst (rd. 23 % des gesamten Wohnungsmarktes). Diese Mieten wurden sowohl über Fragebögen an Vermieter und Mieter als auch über Wohnungsvermietungsgesellschaften abgefragt. Ebenso sind Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld enthalten.

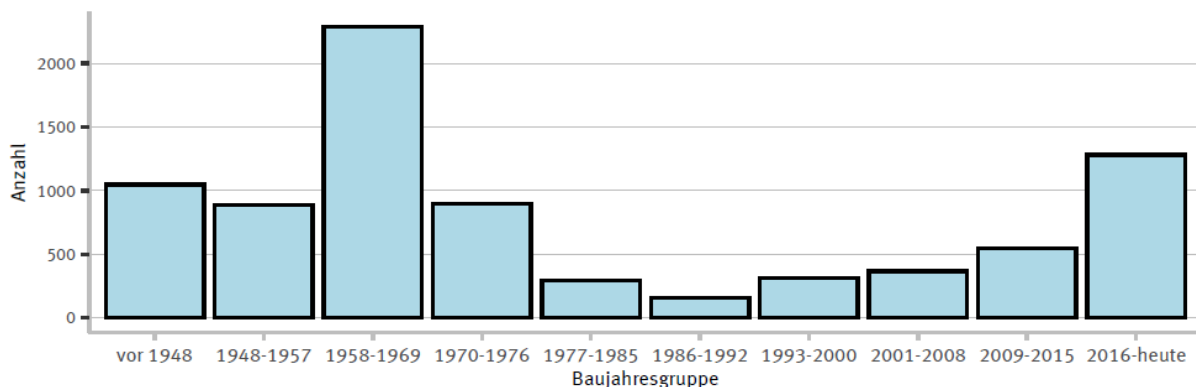
Quelle	Anzahl	Anteil
Online-Fragebogen	549	3,4 %
Wohnungsgesellschaften	12.684	78,6 %
Gutachterausschuss	2.905	18,0 %
gesamt	16.138	100,0 %

### Baujahresklassen

Die Mieten wurden aufgrund ihres Baujahres in folgende Gruppen einsortiert:

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

Das folgende Diagramm liefert einen Überblick über die Verteilung der Daten:



## Mietwohnlagen

### 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, durchgrünten Lagen, nahe den Hauptzentren.

Wohnungen 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, durchgrünten 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.

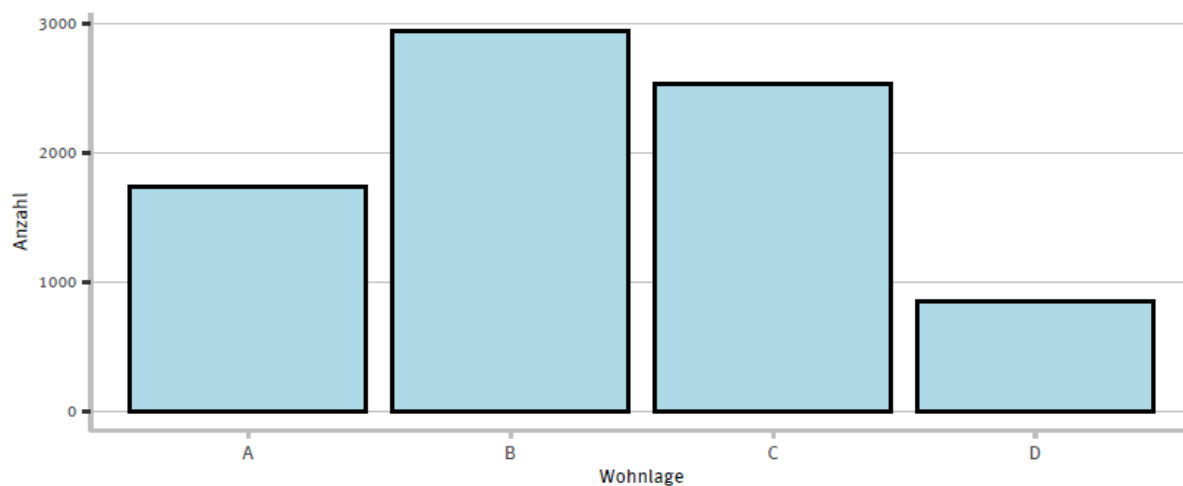
## Wohnlage D

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.

Das folgende Diagramm liefert einen Überblick über die Verteilung der Daten:





## AUSWERTUNG

Vor der Auswertung wurden die Daten auf Zulässigkeit, Ausreißer und Plausibilität überprüft.

Für den Mietspiegel gilt ein festgelegter Beobachtungszeitraum der Mieten: die ausgewerteten Mieten dürfen nicht älter als sechs Jahre sein. Mieten, die vor 2017 erstmalig festgesetzt und/oder danach nicht mehr angepasst wurden, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

### Bereinigungen

Im ersten Schritt wurden die für die Erstellung des Mietspiegels unzulässigen Mietdaten gelöscht (Mieten älter als sechs Jahre). Anschließend wurden die Daten um offensichtliche Fehler bereinigt (Mietobjekte außerhalb Krefelds, Mehrfachnennungen, nicht plausible Baujahresangaben).

Mieten ohne Angaben über Wohnlage und Baujahr wurden ebenfalls aussortiert.

Quelle	Anzahl nach Bereinigung	Anteil
Online-Fragebogen	511	6,0 %
Wohnungsgesellschaften	6.829	80,2 %
Gutachterausschuss	1.175	13,8 %
gesamt	8.515	100,0 %

Die auszuwertenden Mieten sollen ausschließlich die Gebäudearten „Mehrfamilienhaus“ und „Wohn- und Geschäftshaus“ umfassen, weshalb weitere 68 Objekte ausgefiltert wurden.

Gebäudeart	Anzahl	Anteil
Mehrfamilienhaus	8.180	96,8 %
Wohn- und Geschäftshaus	267	3,2 %
gesamt	8.447	100 %

Weitere Bereinigungen erfolgten aufgrund einer zu geringen (kleiner 20 m<sup>2</sup>) oder zu großen (größer 120 m<sup>2</sup>) Wohnfläche sowie bei fehlender Angabe des Baujahres.

	Anzahl	verbleibend
Wohnungen $\leq 20\text{m}^2$ und $\geq 120\text{m}^2$	239	8.208
fehlendes Baujahr	127	8.081

Von den verschiedenen Datenlieferanten wurden unterschiedlich viele Mieten zur Verfügung gestellt, daher wurden für die endgültige Auswertung Mietdatensätze aufgrund überdurchschnittlicher Anzahl automatisch reduziert (Stichprobenziehung).

Die finale Mietdatenbank für die tabellarische Auswertung enthält nach den aufgeführten Bereinigungen 5.091 Mieten.

## Auswertung

Die Mieten wurden nach Baualtersklassen und Wohnlagen gemäß dem Auswerteschema des letzten Mietspiegels 2021 von Haus und Grund Krefeld differenziert ausgewertet. Somit ergaben sich für jede Wohnlage und Baualtersklasse aktuelle Mietmediane inkl. Spannweiten. Da sich die Mietanzahl nicht gleichmäßig über alle Wertebereiche verteilte, wurden über die Anzahl der Daten Gewichtungen vorgenommen.

In der folgenden Tabelle finden sich die neuen Mietmediane in Relation zu den Mieten aus dem Mietspiegel 2021. Für jede Wohnlage ergibt sich eine eigene Gesamtänderung.

Baualtersklasse	Wohnlage A Änderung	Wohnlage B Änderung	Wohnlage C Änderung	Wohnlage D Änderung
vor 1948	+33,3 %	+35,0 %	+56,6 %	+55,6 %
1948–1957	+13,3 %	+28,2 %	+27,6 %	+20,9 %
1958–1969	+10,0 %	+16,5 %	+19,2 %	+5,3 %
1970–1976	+9,2 %	+23,4 %	+7,6 %	+5,5 %
1977–1985	+3,6 %	+13,2 %	+6,9 %	+2,2 %
1986–1992	+16,4 %	+19,6 %	+10,1 %	-1,5 %
1993–2000	+5,1 %	+6,5 %	-3,2 %	+4,2 %
2001–2008	+3,3 %	+12,9 %	./.	-31,1 %
2009–2015	+6,4 %	+5,7 %	./.	./.
ab 2016	+1,7 %	+26,3 %	+27,3 %	./.
gesamt	+9,2 %	+18,0 %	+18,1 %	+14,8 %

Die gewichtete Gesamtänderung der neuen Daten zu den Daten des Mietspiegels 2021 von Haus und Grund beträgt **+ 8,9 %**.

## ANPASSUNG DER MIETEN

Der Arbeitskreis Mietspiegel 2023 hat die sich ergebenden Änderungen kritisch geprüft und sachlogisch angepasst.

Anhand der Tabellendaten wurde für die Wohnlagen A und D eine Mietpreisanpassung von durchschnittlich + **9 %**, für die Wohnlagen B und C von durchschnittlich + **12 %** beschlossen.

Da eine signifikante Abschwächung der Mietpreissteigerung von den ältesten Baujahresklassen bis hin zu den jüngsten Baujahresklassen erkennbar war, wurden die Mietpreissteigerungen entsprechend gleitend angepasst. Somit erhalten die ältesten Baujahresklassen eine höhere Steigerung als die jüngeren Baujahresklassen. Zwischenwerte wurden durch Interpolation ermittelt.

<b>Baualtersklasse</b>	<b>Wohnlage A Änderung</b>	<b>Wohnlage B Änderung</b>	<b>Wohnlage C Änderung</b>	<b>Wohnlage D Änderung</b>
vor 1948	+ 10,0 %	+ 13,0 %	+ 13,0 %	+ 10,0 %
1948–1957	+ 9,8 %	+ 12,8 %	+ 12,8 %	+ 9,8 %
1958–1969	+ 9,6 %	+ 12,6 %	+ 12,6 %	+ 9,6 %
1970–1976	+ 9,3 %	+ 12,3 %	+ 12,3 %	+ 9,3 %
1977–1985	+ 9,1 %	+ 12,1 %	+ 12,1 %	+ 9,1 %
1986–1992	+ 8,9 %	+ 11,9 %	+ 11,9 %	+ 8,9 %
1993–2000	+ 8,7 %	+ 11,7 %	+ 11,7 %	+ 8,7 %
2001–2008	+ 8,4 %	+ 11,4 %	+ 11,4 %	+ 8,4 %
2009–2015	+ 8,2 %	+ 11,2 %	+ 11,2 %	+ 8,2 %
ab 2016	+ 8,0 %	+ 11,0 %	+ 11,0 %	+ 8,0 %
gesamt	+ 9,0 %	+ 12,0 %	+ 12,0 %	+ 9,0 %

Die oben dargestellten Mietpreissteigerungen wurden abschließend auf die Mieten des Mietspiegels 2021 von Haus und Grund Krefeld aufgeschlagen und auf volle 10 ct gerundet.

## RICHTWERTE OHNE BETRIEBSKOSTEN

### Wohnlage A

<b>Baualtersklasse</b>		<b>Mittelwert</b>	
vor 1948	6,30 €	6,60 €	6,90 €
1948–1957	6,60 €	6,90 €	7,20 €
1958–1969	6,80 €	7,10 €	7,40 €
1970–1976	7,50 €	7,80 €	8,10 €
1977–1985	7,80 €	8,10 €	8,40 €
1986–1992	8,10 €	8,40 €	8,70 €
1993–2000	8,60 €	8,90 €	9,20 €
2001–2008	9,20 €	9,50 €	9,80 €
2009–2015	9,90 €	10,20 €	10,50 €
ab 2016	10,40 €	10,70 €	11,00 €

### Wohnlage B

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

## Wohnlage C

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

## Wohnlage D

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

## SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel für die Stadt Krefeld zum 01. August 2023 ist ein Gemeinschaftsprojekt des Arbeitskreises Mietspiegel 2023.

Der Arbeitskreis, der sich mit der Erstellung und Aktualisierung des Mietspiegels beschäftigt, trägt zur Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Interessengruppen bei. Durch den Austausch von Informationen und Erfahrungen zwischen Vertretern der Mieter, Vermieter und der Kommunalverwaltung werden fundierte Entscheidungen getroffen und die Qualität des Mietspiegels verbessert.

Es ist wichtig, dass der Mietspiegel regelmäßig überprüft und aktualisiert wird, um den dynamischen Veränderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden. Nur so kann er seine Funktion als verlässliches Instrument zur Festlegung angemessener Mieten erfüllen.

Die konstruktive Zusammenarbeit im Arbeitskreis wird daher fortgesetzt.

Der nächste Mietspiegel für die Stadt Krefeld wird herausgegeben zum 01. August 2025. Dabei bleibt abzuwarten, wie sich die gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung und Fortschreibung eines Mietspiegels entwickeln.

## AUSKUNFT

Fragen rund um den aktuellen Mietspiegel werden beantwortet von

**Stadt Krefeld**  
**Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften**

Friedrichstraße 25  
47798 Krefeld

Telefon: 0 21 51 / 86-3801  
Telefax: 0 21 51 / 86-3835  
E-Mail: FB62@krefeld.de

**Haus & Grund Krefeld und Niederrhein e. V.**

Ostwall 175  
47798 Krefeld

Telefon: 0 21 51 / 784 88-0  
Telefax: 0 21 51 / 784 88-10  
E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

**Mieterverband Niederrhein e.V.**

Ostwall 242  
47798 Krefeld

Telefon: 0 21 51 / 24383  
Telefax: 0 21 51 / 20583  
E-Mail: service-kr@mieterverband-niederrhein.de





**STADT KREFELD**  
KREATIV – INNOVATIV – WELTOFFEN

Stadt Krefeld  
Fachbereich Vermessung,  
Kataster und Liegenschaften  
Friedrichstraße 25  
47798 Krefeld

[www.krefeld.de](http://www.krefeld.de)



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

Haus & Grund Krefeld und  
Niederrhein e. V.

Ostwall 175  
47798 Krefeld

[www.hausundgrund-krefeld.de](http://www.hausundgrund-krefeld.de)



Mieterverband Niederrhein  
e.V.

Ostwall 242  
47798 Krefeld

[www.mieterverband-niederrhein.de](http://www.mieterverband-niederrhein.de)