

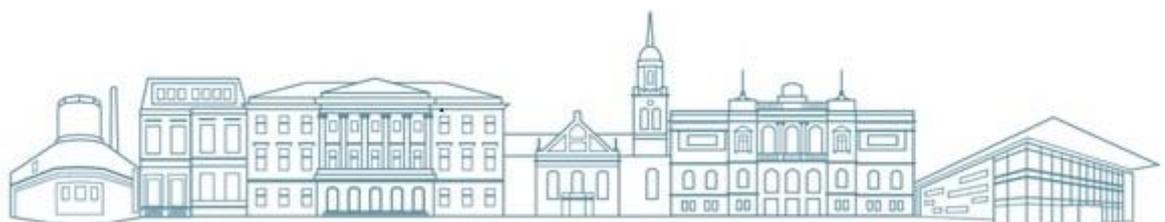
# MIETSPIEGEL 2023

## STADT KREFELD

Zum 01.08.2023

### INHALTSVERZEICHNIS

Herausgeber	2
Vorwort	3
Ortsübliche Miete	4
Mietrichtwerte	9



## 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)



## VORWORT

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 Einfamilienhäusern ist vom oberen Spannenwert nebst Zuschlägen 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.

Hinweis:

Damit für den nächsten Mietspiegel ausreichend Mieten vorliegen, können Sie im Beteiligungsportal der Stadt Krefeld unter <https://beteiligung.nrw.de/portal/krefeld/> weiterhin aktuelle Mieten eintragen.

Die Dokumentation zum Mietspiegel für die Stadt Krefeld 2023 ist separat erhältlich.

## 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, durchgrüntem 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, 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**

Wohnungen 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 Einfamilienhäusern ist in der Regel vom oberen Tabellenwert auszugehen.

Bei Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen ist in der Regel vom Mittelwert der Spanne auszugehen. Bei Einfamilienhäusern ist vom oberen Spannenwert auszugehen.

### 1. Zuschläge

a)	Überdurchschnittliche Sanitärausstattung (z.B. Wannenbad und Dusche, zweites Waschbecken, Bidet, zweites WC etc.)		+5 bis 10 %
b)	Kleinwohnungen	55 bis 50 m <sup>2</sup> 49 bis 40 m <sup>2</sup> unter 40 m <sup>2</sup>	+0 bis 5 % +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 <sup>2</sup>
g)	Modernisierte Wohnungen – Anhebung der Altersklasse <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Vollmodernisierung (Durchbaumaßnahme) Modernisierungsjahr abzüglich 10 Jahre</li> <li>2. Bei Teilmodernisierung (beispielsweise neue Heizung oder neues Bad oder neue Fenster) Modernisierungsjahr abzüglich 20 Jahre</li> <li>3. Bei geringer Modernisierung keine Anhebung der Altersklasse, sondern Berücksichtigung innerhalb der Preisspanne des ursprünglichen Baujahres</li> </ol>		

**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)	I. Dachgeschosswohnungen mit Deckenschrägen, sonst aber wie Vollgeschosswohnungen		-0 bis -5 %
	II. Dachgeschosswohnungen ohne die vorgenannten Voraussetzungen		-5 bis -15 %
d)	Übergroße Wohnungen	100 bis 110 m <sup>2</sup>	-0 bis -5 %
		111 bis 120 m <sup>2</sup>	-5 bis -10 %
		über 120 m <sup>2</sup>	-10 bis -20 %
e)	Wohnungen ohne Heizung oder ohne Bad		-30 bis -35 %
f)	Fehlende Isolierverglasung		-4 bis -6 %
g)	Innenstadtlage mit unattraktivem Wohnumfeld z.B. überdurchschnittliche Lärm- oder Lichtimmissionen, schlechte Luftqualität, schlechter Erhaltungszustand der überwiegenden Bausubstanz in der unmittelbaren Umgebung		-0 bis -10 %

**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.

## MIETRICHTWERTE

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ergeben sich die ortsüblichen Netto- Vergleichsmieten nach dem Stand von August 2023 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.**

## Richtwerte ohne Betriebskosten

### Wohnlage A

<b>Baualterklasse</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>Baualterklasse</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>Baualterklasse</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>Baualterklasse</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 €



**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)