

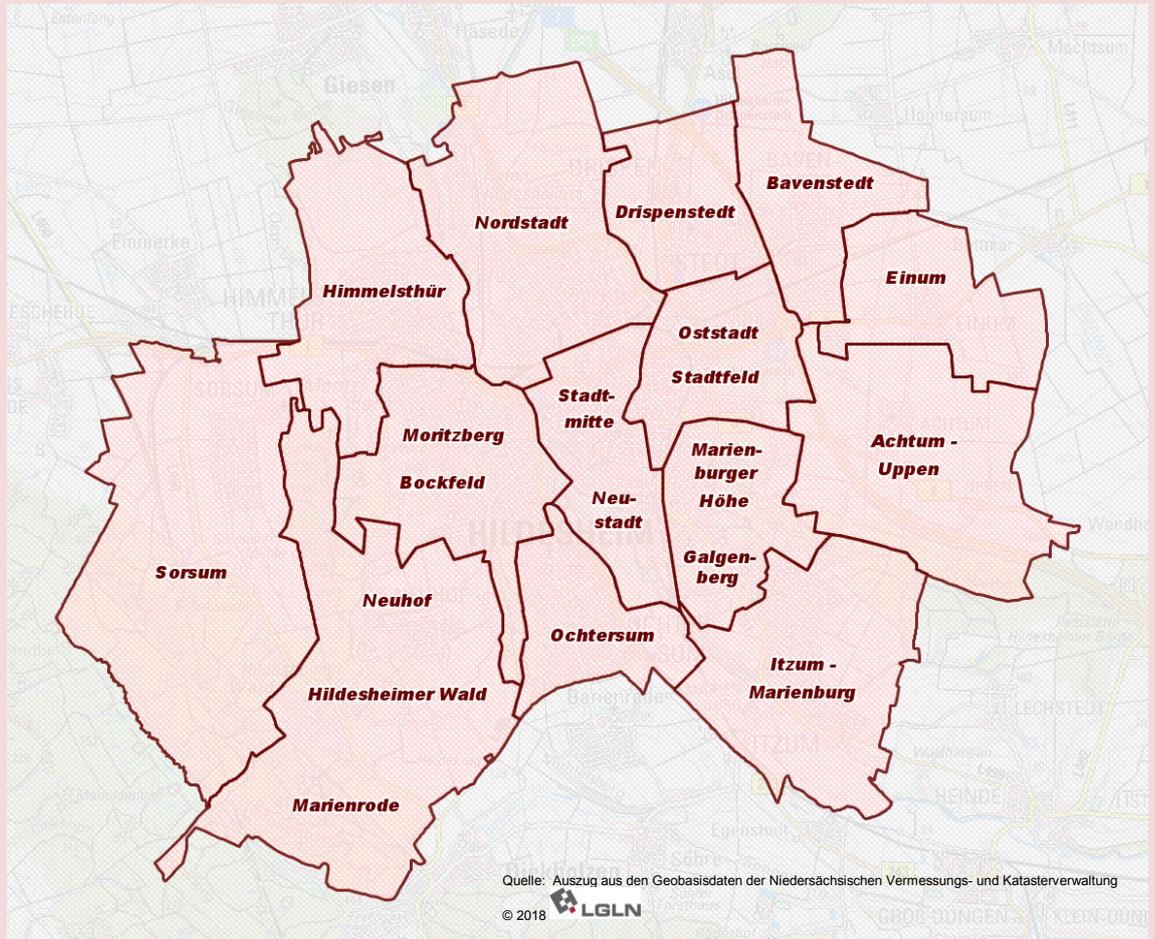


HILDESHEIM



Mietspiegel 2018

Stadt Hildesheim



für nicht preisgebundene Wohnungen
nach dem Stand vom 01.01.2018

Mietspiegel 2018 für die Stadt Hildesheim

Allgemeines

Der vorliegende Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnraum in der Stadt Hildesheim 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 (BGB; §§ 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. Der Mietspiegel soll im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Datengrundlage

Dieser Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe aus 4.505 Mietdaten nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Hildesheim erstellt. Er basiert auf Daten, die in den letzten vier Jahren (01.01.2014 bis 31.12.2017) vereinbart oder - von Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlung und Umlage erhöhter Betriebskosten abgesehen - geändert wurden.

Die Mietdaten (Nettokaltmieten) wurden von der Stadt Hildesheim mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens von Vermietern und Mietern unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange gesammelt und der Auswertung zur Verfügung gestellt.

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

Die Mietdaten wurden einer umfangreichen Plausibilitätskontrolle unterzogen. Nach der Bereinigung um Ausreißer verringert sich der Datensatz um 65 Mietdaten. Bei den Ausreißermieten handelt es sich um Mietdaten die erheblich (mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung) von den anderen Mietdaten eines Tabellenfeldes abweichen. Für den Mietspiegel der Stadt Hildesheim stehen somit noch 4.440 Mietdaten zur Verfügung.

Feldbelegungen nach Bereinigung um Ausreißer:

Wohnfläche WF [m ²]	unter 45	45 bis 64	65 bis 84	über 85
Baujahrsklasse				
bis 1930	28	82	129	151
1931 bis 1948	101	95	93	16
1949 bis 1960	252	1.457	665	84
1961 bis 1967	34	189	260	75
1968 bis 1994	49	68	224	136
1995 bis 2010	7	64	30	31
ab 2011	0	29	51	40

Herausgeber

Herausgeber des Mietspiegels ist die Stadt Hildesheim im Einvernehmen mit dem „Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e. V.“ und dem „Mieterverein Hildesheim & Umgebung e. V.“. Der Mietspiegel ist unter Mitwirkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover erstellt worden.

Dieser Mietspiegel ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit schriftlicher Genehmigung der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Hildesheim üblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche zwischen 22 m² und 170 m² an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Darin nicht enthalten sind Kosten für Instandhaltungsreparaturen, Schönheitsreparaturen, Betriebskosten und Nebenkosten jeglicher Art. Auch die Miete für eine zum Mietobjekt gehörende Garage ist nicht in den angegebenen Mieten des Mietspiegels enthalten.

Dieser Mietspiegel gilt **nicht** für

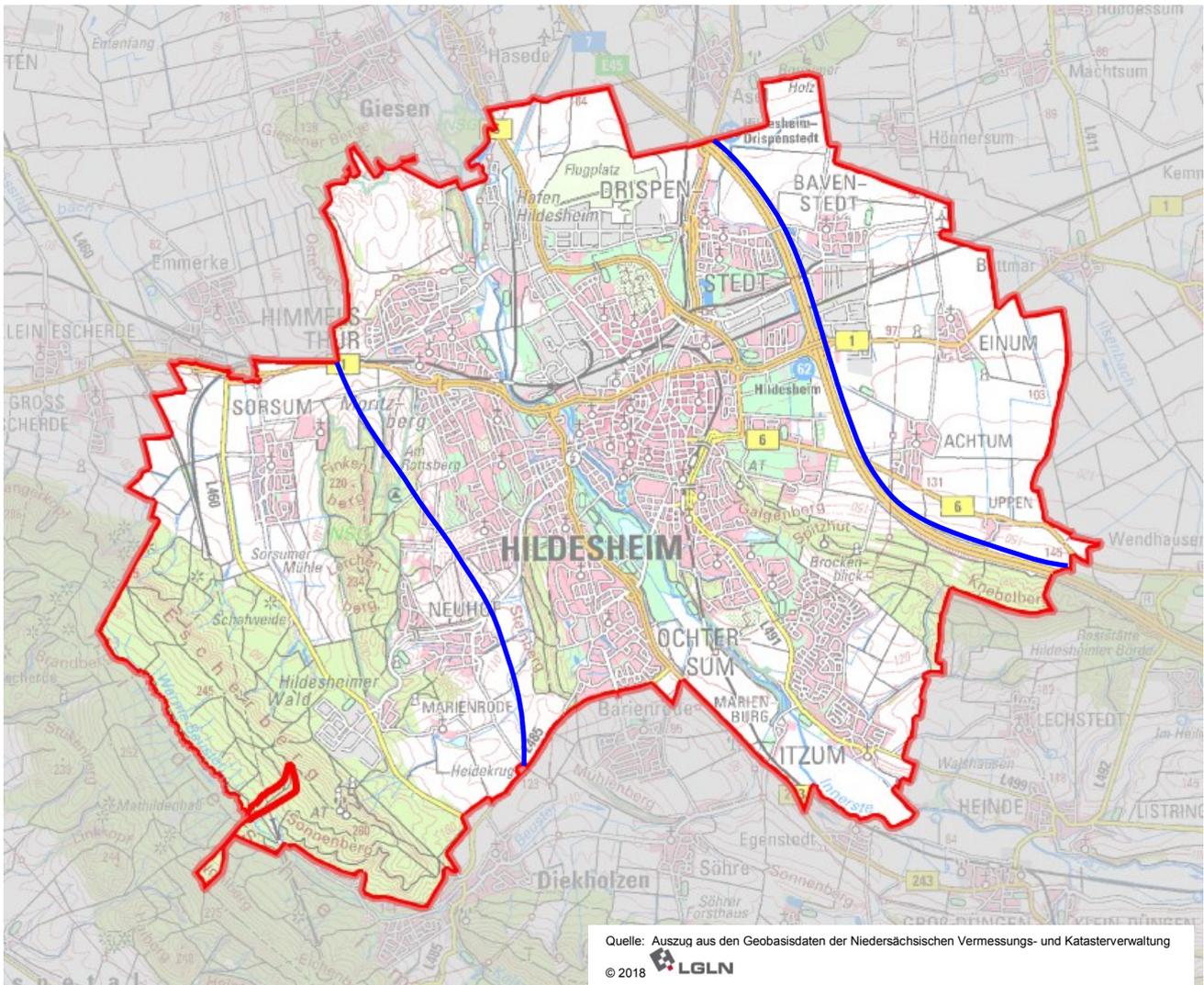
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen)
- preisgebundenen Wohnraum (Sozialwohnungen)
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern
- vollständig untervermieteten Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen

- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- nicht abgeschlossene Wohnungen

Geltungsbereich

Der Mietspiegel ist für das in der Karte dargestellte Gebiet der Stadt Hildesheim anwendbar. Dieses Gebiet umfasst das Stadtgebiet Hildesheim.

Aufgrund eines zu geringen Datenbestandes ist der Mietspiegel nicht direkt anwendbar für Wohnraum in den Randbereichen (westlich und östlich der blauen Markierungslinien in der Karte) der Stadt Hildesheim (Stadtteile Einum, Achtum-Uppen, NeuhoF, Hildesheimer Wald, Marienrode und Sorsum).



Wohnwertkriterien

Die Höhe der Miete einer Wohnung ist im Wesentlichen von den Merkmalen Beschaffenheit, Wohnungsgröße, Wohnlage, Art und Ausstattung abhängig (BGB § 558 (2)).

Beschaffenheit

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 Baujahrsklasse einzustufen

Wohnungsgröße

Über die Wohnungsgröße können unterschiedliche Wohnungsteilmärkte voneinander abgegrenzt werden. Die Abgrenzung wird über die entsprechenden Wohnflächenklassen gebildet.

Die Wohnfläche ergibt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen *Zweite Berechnungsverordnung - II BV* in der jeweils gültigen Fassung. Danach gehören zur Wohnfläche auch Flur/Diele, Bad/WC, Balkon und Loggia, jedoch nicht Zusatzräume wie Keller, Dachboden, Waschküche und Abseite.

Wohnlage

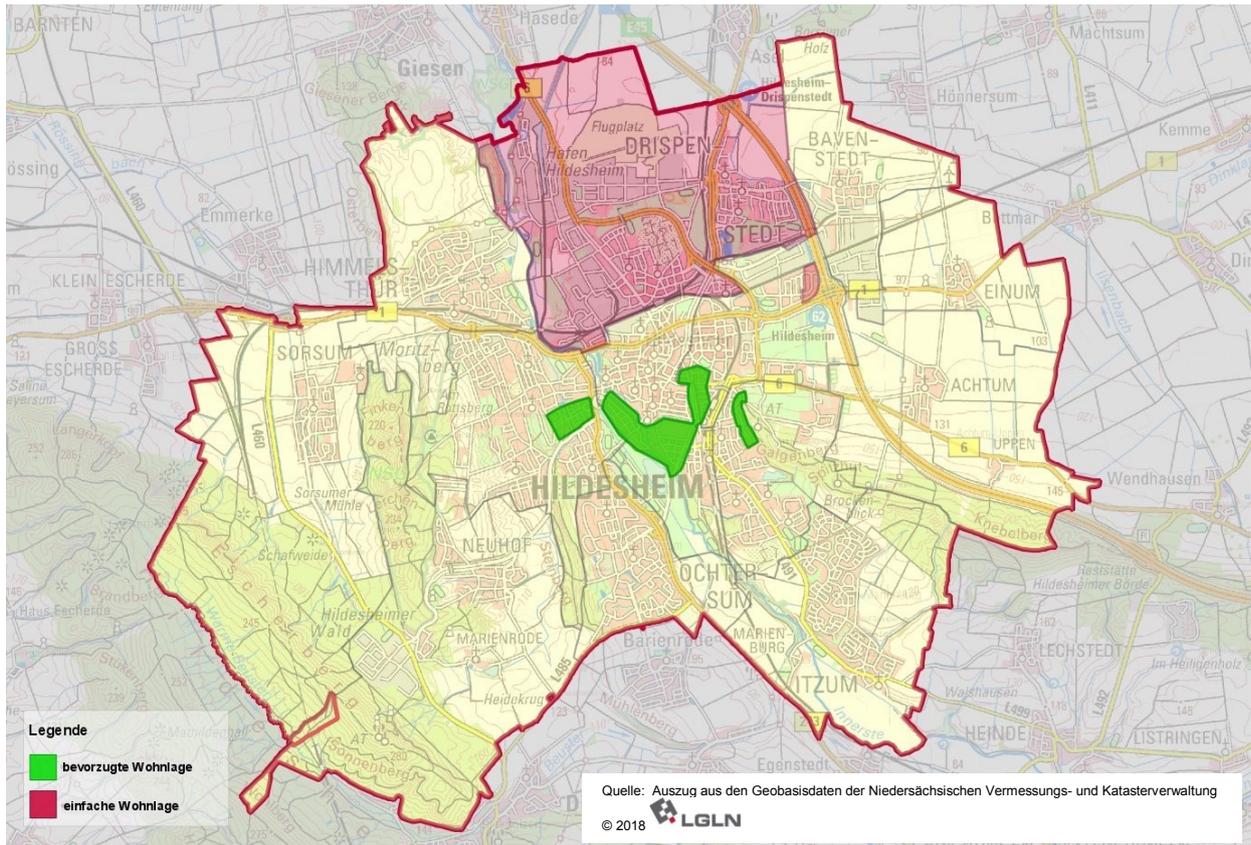
Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des Wohnumfelds der jeweiligen Wohnung wider. Ausschlaggebend für die Einstufung eines Gebiets in eine Wohnlage sind die Faktoren:

- Bauweise, Bauform und Baudichte
- Wohnumfeldstatus
- Infrastrukturausstattung
- Zentralität
- Beeinträchtigung durch Lärm und/oder Geruch

Die Stadt Hildesheim ist durch eine sehr kleinteilige Struktur geprägt, wodurch eine eindeutige Lageabgrenzung erschwert wird. Eine Einstufung der Lagequalität anhand des Bodenwertniveaus (Bodenrichtwert) ist somit nicht möglich. Die Bestimmung der Lagequalität erfolgt deshalb durch eine im Rahmen einer Bachelorarbeit¹ durchgeführte Expertenbefragung zu Wohnlagen in der Stadt Hildesheim. Danach unterteilt sich die Stadt Hildesheim in drei unterschiedliche Wohnlagen:

- „einfache Wohnlage“
- „mittlere Wohnlage“
- „bevorzugte Wohnlage“ / „gute bis sehr gute Wohnlage“

¹ Ermittlung von Mietlagen für Wohnnutzung am Beispiel der Stadt Hildesheim, Madelaine Repschies, 2013



Die Abbildung zeigt, dass der nördliche Bereich Hildesheims als *einfache Wohnlage* eingestuft wird, während sich im Süden die *bevorzugten Wohnlagen* gürtelartig um den Stadtkern anordnen. Alle nicht gesondert markierten Bereiche stellen die *mittlere Wohnlage* dar.

Die in dem Mietspiegel angegebenen mittleren Mieten (Medianwerte) beziehen sich auf mittlere Wohnlagen in der Stadt Hildesheim. Für einfache oder bevorzugte Wohnlagen sind ggf. Ab- bzw. Zuschläge an den Mieten anzubringen.

Wohnungslage (im Gebäude):

In der Regel haben Erdgeschosswohnungen und Wohnungen vom III. Obergeschoss an aufwärts einen geringeren Mietpreis als Wohnungen im I. oder II. Obergeschoss. Bei einem Gebäude mit Aufzug ergibt sich eine andere Beurteilung.

Art und Ausstattung

Mit dem Merkmal Art wird die Struktur des Hauses und der Wohnung beschrieben. Es wird u. a. nach abgeschlossener und nicht abgeschlossener Wohnung, Altbau- oder Neubauwohnung, Mehrfamilienhaus, Apartment oder Mehrzimmerwohnung unterschieden. Was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt, wird unter dem Begriff Ausstattung verstanden. Vom Mieter selbst erbrachte bzw. finanzierte Ausstattungsmerkmale werden nicht berücksichtigt.

Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten (Medianwerte) und Mietspannen beziehen sich auf *abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit drei oder mehr Wohnungen)* und einer *durchschnittlichen Ausstattung* (Sammelheizung, Isolierverglasung, normale sanitäre Einrichtungen mit Bad und WC).

Die Ausstattung kann beispielhaft aus den nachfolgend aufgezählten werterhöhenden und wertmindernden Faktoren beurteilt werden. Eine abweichende Ausstattung ist beim Mietansatz mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen auf die ausgewiesene mittlere Miete zu berücksichtigen. Eine Häufung von abweichenden Faktoren kann zur Über- und Unterschreitung der angegebenen Spannen führen. Hierunter fallen nicht Mängel, auf deren Behebung ein Anspruch besteht.

Wererhöhende Faktoren:

- Die Wohnung hat ein Gäste-WC
- Das Bad verfügt über Wanne und Dusche
- Das Gebäude weist mindestens einen Standard nach den Empfehlungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) v. 2002 auf
- Die Wohnung verfügt über einen eigenen unentgeltlichen Einstellplatz/Garage
- Es sind Außenrollläden vorhanden
- Die Wohnung ist barrierearm bzw. barrierefrei
- herausragende, exklusive Wohnlage

Wertmindernde Faktoren:

- Die Wohnung liegt im Keller/ Souterrain
- Das Verhältnis von Haupt- und Nebenräumen ist nicht ausgewogen, der Grundriss der Wohnung ist nicht funktionsgerecht
- Die Raumhöhe erreicht nicht die gesetzliche Mindesthöhe
- Es fehlen Boden- oder Kellerraum
- Trockenanlagen sind nicht vorhanden
- Kabelanschluss oder Vergleichbares fehlt
- Die Fußböden schwingen übermäßig
- Die Wohnung erfüllt trotz Modernisierung nicht die zum Zeitpunkt der Modernisierung gültigen Vorschriften
- Die Wohnung verfügt nicht über einen Balkon/ Wintergarten/ Loggia/ Terrasse
- Es sind Einzelöfen, elektrische Speicherheizungen älterer Bauart vorhanden
- Die Warmwasserversorgung erfolgt über Einzelboiler älterer Bauart
- Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau, wie z. B. mangelhafter Fassaden- und Treppenhausestrich
- Beeinträchtigung durch außergewöhnliche Belastungen, z. B. erheblicher Lärm, Abgase, Rauch, Geruchsbelästigungen sowie stark beeinträchtigende Verkehrslagen

Die im Mietspiegel veröffentlichten mittleren Mieten und Mietspannen beziehen sich auf Wohnungen bei denen *bauliche Verbesserungen* vor mehr als 15 Jahren durchgeführt wurden. Für Wohnungen, bei denen *bauliche Verbesserungen* (wie z. B. umfangreiche Modernisierungen) in den letzten 15 Jahren fertiggestellt wurden sind ggf. Zuschläge an den mittleren Mieten (siehe Tabelle Seite 8) anzubringen.

Mietspiegel der Stadt Hildesheim

Wohnfläche WF [m ²]	unter 45	45 bis 64	65 bis 84	über 85
Baujahrsklasse	mittlere Miete (Medianwert) in €/m² WF Mietspanne in €/m ² WF			
bis 1930	5,20 4,25 bis 6,15	5,58 5,00 bis 6,16	5,41 4,80 bis 6,02	5,51 4,95 bis 6,07
1931 bis 1948	5,34 4,97 bis 5,71	5,50 4,99 bis 6,01	5,41 4,80 bis 6,02	5,75 5,27 bis 6,23
1949 bis 1960	6,00 5,50 bis 6,50	5,40 4,79 bis 6,01	5,50 5,00 bis 6,00	5,50 4,74 bis 6,26
1961 bis 1967	6,07 4,87 bis 7,27	5,31 4,60 bis 6,02	5,45 4,90 bis 6,00	5,36 4,72 bis 6,00
1968 bis 1994	5,71 4,79 bis 6,63	5,45 4,80 bis 6,10	5,50 4,20 bis 5,98	5,40 4,87 bis 5,93
1995 bis 2010		6,38 4,06 bis 7,70	6,35 5,33 bis 7,37	6,00 4,74 bis 7,26
ab 2011		9,50 8,85 bis 10,15	8,31 7,20 bis 9,42	7,84 6,28 bis 9,40

Anmerkungen:

- Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf eine *mittlere Wohnlage*.
Abschlag für einfache Wohnlage - 6 %
Zuschlag für bevorzugte Wohnlage +7 %
- Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf Wohnungen, bei denen *bauliche Verbesserungen vor mehr als 15 Jahren* durchgeführt wurden.
Zuschlag bei *baulichen Verbesserungen vor 5 bis 15 Jahren* bis zu +13 %
Zuschlag bei *baulichen Verbesserungen in den letzten 5 Jahren* bis zu +32 %
- Die mittleren Mieten sind Medianwerte.
- Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten $\frac{2}{3}$ aller Mieten.
- Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In nicht belegten Feldern liegt eine zu geringe Datenmenge vor (wenigen als 10 Fälle).