



MIETSPIEGEL 2020

Für nicht preisgebundene Wohnungen

Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 21



Fachbereich
Stadtplanung und Stadtentwicklung

 HILDESHEIM

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Hildesheim
Markt 3, 31134 Hildesheim
stadtplanung@hildesheim.de
www.hildesheim.de



Stadt Hildesheim

PROJEKTBEARBEITUNG UND KOORDINATION

Fachbereich 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Bauass. Sandra Brouer, Fachbereichsleiterin
Dipl.-Ing. Michael Veenhuis, Bereichsleiter
M.Sc. Carina Brandau
B. A. Nina Funk

In Zusammenarbeit mit:

Haus- und Grundeigentümerverein
Hildesheim und Umgebung e.V.
Mieterverein Hildesheim und Umgebung e.V.

DATENVERARBEITUNG UND PLANGRAFIK

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)

Dipl. Ing. Roland Schubert

In dem vorliegenden Mietspiegel der Stadt Hildesheim wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

VORWORT MIETSPIEGEL

Liebe Hildesheimerinnen und Hildesheimer,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

nachdem im Jahr 2018 der erste Mietspiegel für die Stadt Hildesheim veröffentlicht werden konnte, freuen wir uns nunmehr, die erste Fortschreibung dieses Formates vorstellen zu dürfen.

Die Stadt Hildesheim ist ein attraktiver Wohnort für alle. Nach Beobachtungen von Wohnungsmarktexperten bleibt die Nachfrage an Wohnraum in Hildesheim auf hohem Niveau. Unter anderem lässt sich das an der Mietpreisentwicklung für Hildesheim beobachten. So erhöhte sich - im Vergleich zu 2018 - die Miete im Durchschnitt um 6 % für die im Rahmen des Mietspiegels ausgewerteten Mietdaten. Der Druck auf den Hildesheimer Wohnungsmarkt besteht also fort. Zudem bleibt abzuwarten, ob und inwieweit das Pandemiegeschehen den Wohnungsmarkt nachhaltig verändern wird.

Mit dem vorliegenden Mietspiegel bieten wir ein Medium, welches die ortsübliche Vergleichsmiete für die Hildesheimer Ortsteile transparent abbildet und Ihnen eine Grundlage zur Meinungsbildung über die aktuellen Miethöhen bietet. Laut des Bürgerlichen Gesetzbuches schreiben Mietspiegel grundsätzlich zwar keine Mietpreise vor, sie stellen aber für alle Beteiligten eine leicht zugängliche Orientierungshilfe dar.

In der Fortschreibung des Mietspiegels 2020 sind weiterhin Informationen über die in Hildesheim üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage hinterlegt.

Es wurden jedoch einige Aspekte aktualisiert und modifiziert. Zum Beispiel wurde im Jahr 2018 der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre erhöht. Demnach konnten Daten aus zwei zusätzlichen Jahren abgefragt werden.



Außerdem wurde die Grundlage für die Festlegung der Wohnlagen modifiziert. Im vorliegenden Mietspiegel werden die drei Wohnlagen anhand von Kriterien beschrieben. Dementsprechend wird stärker auf die Mikrowohnlage der Immobilien eingegangen. Mit der Modifizierung besteht nun die Möglichkeit, die Wohnlage individueller und detaillierter zu beschreiben.

Auf Seite 11 dieses Berichtes finden Sie den tabellarischen Mietspiegel für die Stadt Hildesheim. Auf der nachfolgenden Seite können Sie dann den Weg zu Ihrer Vergleichsmiete nachvollziehen.

Unser besonderer Dank geht neben dem Haus- und Grundeigentümerverschein Hildesheim und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Hildesheim und Umgebung e.V. an die vielen Wohnungsbauunternehmen sowie die zahlreichen Hildesheimerinnen und Hildesheimer, die mit viel Engagement Auskünfte erteilt und die notwendigen Informationen zugeliefert haben. Danken möchten wir ebenfalls allen übrigen Beteiligten, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben.

Der vorliegende Mietspiegel wurde vom Rat der Stadt Hildesheim am 04.10.2021 beschlossen.

Dr. Ingo Meyer

Oberbürgermeister
der Stadt Hildesheim



Andrea Döring

Stadtbaurätin

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines, Rechtsgrundlage, Datengrundlage	5
Anwendungsbereich	6
Geltungsbereich	7
Wohnwertkriterien	8
Werterhöhende/Wertmindernde Faktoren	10
Mietspiegel	11
Weg zur Vergleichsmiete	12



MIETSPIEGEL 2020 FÜR DIE STADT HILDESHEIM

ALLGEMEINES

Der vorgelegte Mietspiegel stellt eine Übersicht über nicht preisgebundene Mieten in der Stadt Hildesheim dar. Er bildet die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnraum bzw. das örtliche Mietniveau durch eine breite Datenbasis ab und schafft so die Transparenz, die es den Vertragspartnern ermöglicht, eigenständig die Miethöhe zu vereinbaren.

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

RECHTSGRUNDLAGE

Im Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 557 ff.) sind Regelungen über die Miethöhe festgeschrieben. So kann nach § 558a BGB zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens unter anderem auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden. Gemäß § 558c BGB 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. Laut dem Bürgerlichen Gesetzbuch soll der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.

DATENGRUNDLAGE

Der vorliegende Mietspiegel wurde auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe aus 7.612 Mietdaten nicht preisgebundener Wohnungen aus dem Stadtgebiet Hildesheim erstellt. Er basiert auf Daten, die in den letzten sechs Jahren (01.07.2014 bis 01.07.2020) vereinbart oder geändert wurden. Ausgenommen hiervon sind Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlung und die Umlage erhöhter Betriebskosten. Der Betrachtungszeitraum selbst wurde durch eine Mietspiegel-Reform von vier auf sechs Jahre erhöht. Dieser verlängerte Betrachtungszeitraum bewirkt eine Dämpfung der durchschnittlichen Vergleichsmieten.

Die Daten (Mieten ohne Betriebsnebenkosten) 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 wieder 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 Plausibilitätsprüfung unterzogen. Nach der Bereinigung um Ausreißer verringerte sich der Datensatz um 276 Mietdaten. Bei den Ausreißermieten handelt es sich um Daten, die erheblich (mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung) von den anderen Mietdaten eines Tabellenfeldes abweichen. Für den Mietspiegel stehen somit noch 7.336 Mietdaten zur Verfügung.



ANZAHL DER WOHN EINHEITEN NACH WOHNFLÄCHEN UND BAUJAHREN

Baujahrsklasse	Wohnfläche WF [m²]			
	unter 45	45-64	65-84	über 85
bis 1930	38	175	270	372
1931-1948	90	282	251	76
1949-1960	377	2.088	711	138
1961-1967	40	219	501	167
1968-1994	103	195	575	303
1995-2010	18	80	43	28
ab 2011	0	57	68	71

ANWENDUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gibt die im Stadtbereich Hildesheim gewöhnlich vorkommenden Mieten für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche zwischen 20 und 250 m² an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Monatsnettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Darin nicht enthalten sind Auslagen für Instandhaltungsmaßnahmen sowie Betriebs- und Nebenkosten jeglicher Art. Ebenfalls nicht enthalten sind Mieten für eine zum Mietobjekt gehörende Garage.

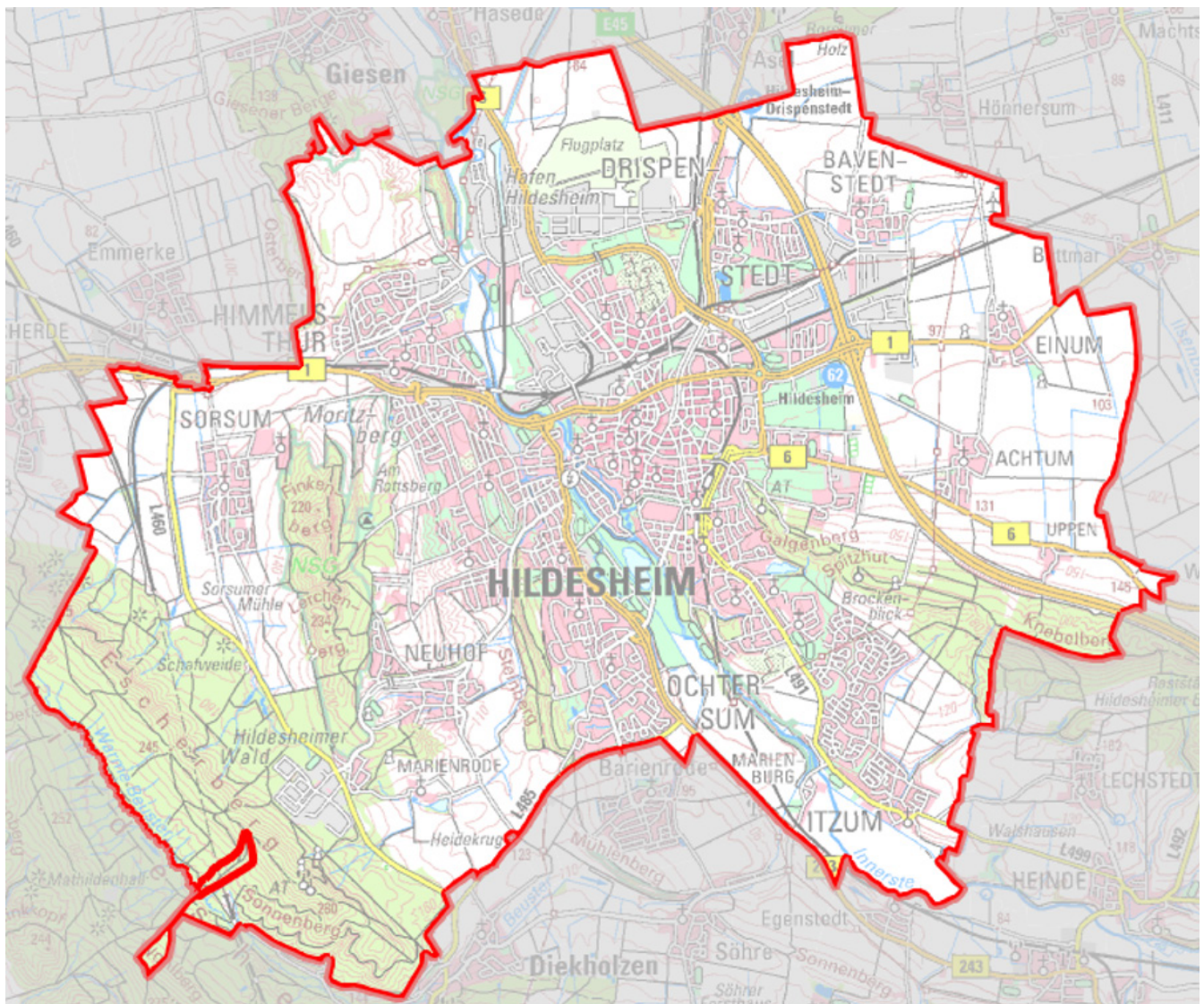
Der erstellte Mietspiegel kann nicht auf nachfolgende Aspekte angewendet werden:

- Wohnungen, die nur kurzfristig vermietet werden
- Mietwohnungen, die Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sind und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern die Mietwohnung 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 Wohlfahrts- pflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen
- nicht abgeschlossene Wohnungen
- preisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen)
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern
- vollständig untervermietete Wohnungen
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen
- Wohnungen in einer heimähnlichen Wohnstätte (z. B. Studenten- oder Jugendwohnheime)

GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Mietspiegel ist auf das in der nachfolgenden Karte dargestellte Hildesheimer Stadtgebiet anwendbar.

Der Mietspiegel ist jedoch nicht unmittelbar für den Wohnraum in einigen ländlichen Randbereichen der Stadt Hildesheim (Stadtteile Einum, Achtum-Uppen, Marienrode und Sorsum) anwendbar, Grund dafür ist die zu geringe Datenmenge für diese Bereiche.



WOHNWERTKRITERIEN

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

BESCHAFFENHEIT

Das Kriterium der Beschaffenheit wird im Mietspiegel anhand des Baujahres (insgesamt sieben Kategorien) beschrieben, da die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen im Wesentlichen durch die während bestimmter Zeitperioden üblichen Bauweisen charakterisiert wurden. Zur Einordnung in die Tabelle ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes ausschlaggebend, jedoch gibt es zwei Ausnahmen:

- Der Ausbau bzw. die Erweiterung einer Dachgeschosswohnung wird anhand des Jahres der Bezugsfertigkeit eingeordnet.
- Ebenfalls wird bei einer grundlegenden Sanierung bzw. Modernisierung die Wohnung in eine entsprechend jüngere Baujahrsklasse eingeordnet.



WOHNUNGSGRÖSSE

Die Wohnungsgröße ergibt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Anhand der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen Zweite Berechnungsverordnung - II BV (in der jeweils gültigen Fassung) kann diese ermittelt werden. Demnach gehören zur Wohnfläche auch Flur bzw. Diele und Bad bzw. WC, ebenfalls Balkon bzw. Loggia (diese können jedoch nur bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Berechnung der Wohnungsgröße hinzugerechnet werden). Ausgeschlossen sind Zusatzräume wie Keller, Dachboden, Waschküche und Abseite. In der Mietspiegeltabelle der Stadt Hildesheim sind insgesamt vier Größenkategorien vorhanden (unter 45 m², 45-64 m², 65-84 m² und über 85 m²).

WOHNLAGE

Für die Fortschreibung des Mietspiegels ist eine Überarbeitung der Festlegung der Wohnlage erarbeitet worden. Bisher wurde für die Darstellung der Wohnlagen eine Karte genutzt.

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wird nun anhand von beschreibenden Kriterien die Mikro- und Wohnlage des Objektes berücksichtigt. Die Einordnung über beschreibenden Kriterien orientiert sich an den Vorgehensweisen von Mietspiegeln anderer Städte. Im Folgenden sollen die drei resultierende Wohnlagen und dazugehörigen Kriterien erläutert werden. Im Anschluss daran werden beispielhafte Straßenzüge für die jeweilige Wohnlage aufgeführt. Jedoch bedarf die Einordnung einer Immobilie in eine Wohnlagenklasse einer individuellen Prüfung und so können Wohnungen aus den beispielhaften Straßenzügen auch mit anderen Zu- und/oder Abschlägen belegt werden.

Die **mäßige** Wohnlage kann sich durch Lärmbelastung durch verkehrsreicher Durchgangsstraße und/oder Bahnlinien auszeichnen. Im Allgemeinen sind die Immobilien (und deren Bewohner) dieser Wohnlage einer hohen Belastung von Immissionen ausgesetzt. Eine dichte Bebauung durch zumeist mehrgeschossige Wohnblöcke und das Fehlen bzw. unzureichende Vorhandensein von Grün- oder Freiflächen ist ein weiteres Kriterium dieser Wohnlage. Die geringe (soziale) Infrastruktur und die Anbindung an Geschäfte des täglichen Lebens charakterisiert die mäßige Wohnlage.

Beispielstraßen:

- Cheruskerring (HI Nordstadt)
- Peiner Landstraße/Ecke Kennedydamm (HI Drispengstedt)
- Hildesheimer Straße (HI Himmelsthür)
- Tilsiter Straße (HI Marienburger Höhe)





Ein teilweise störender Durchgangsverkehr kann sich in der **normalen** Wohnlage wiederfinden, jedoch ohne prägnante Belastung durch Geruch, Lärm oder weiteren Immissionen. Die Bebauungsstruktur wird eher als dichter bewertet. Das Kriterium der Grün- und Freiflächen bescheinigt ein gelegentliches Vorkommen dieser. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine ausreichende (soziale) Infrastruktur und Anbindung an Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe aus.

Beispielstraßen:

- Krähenweg (HI Oststadt)
- Kurzer Anger (HI Moritzberg)
- Hasenkamp (HI Ochtersum)
- Einumer Straße (HI Oststadt)

Die dritte Wohnlage **bevorzugt** kommt ohne Belastungen durch Geruch, Lärm oder Staub aus. Im Weiteren gibt es keinen störenden Durchgangsverkehr - überwiegend ist Anliegerverkehr zu finden. Die Nachbarschaft ist im Allgemeinen ruhig. Die Immobile befindet sich in der Nähe von Grün-, Wasser und Freiflächen. Der unverbaute Blick ins „Grüne“ kann diese Wohnlage charakterisieren. Die aufgelockerte, weitgehende offene Bebauung (zumeist 1- bis 2-geschossig) und ein dichtes Netz an (sozialer) Infrastruktur sowie Anbindung an Geschäfte des täglichen Lebens, die fußläufig zu erreichen sind, sind auszeichnende Kriterien.

Beispielstraßen:

- Große Venedig (HI Neustadt)
- Am Nottbohm (HI Itzum)
- Probststeiweg (HI Moritzberg)

Die in dem Mietspiegel angegebenen mittleren Mieten (Medianwerte) beziehen sich auf normale Wohnlagen in der Stadt Hildesheim. Für eine mäßige Wohnlage kann ein Abschlag bis zu 8 % abgerechnet werden, für bevorzugte Wohnlagen ist ein Zuschlag bis zu 6 % möglich.

WOHNUNGS-LAGE (Im Gebäude)

Im Allgemeinen haben Erdgeschosswohnungen und Wohnungen ab der III. Etage aufwärts einen geringeren Mietpreis als Wohnungen in der I. oder II. Etage. Bei einem Gebäude mit Aufzug ergibt sich ebenfalls eine andere Bewertung.

AUSSTATTUNGSSTANDARD

Beschrieben wird der Ausstattungsstandard über einzelne Eigenschaften des Hauses bzw. der Wohnung. Es wird differenziert z.B. zwischen abgeschlossener und nicht abgeschlossener Wohnung, ob es eine Alt- oder Neubauwohnung ist oder auch die Unterscheidung zwischen Mehrfamilienhaus, Apartment oder Mehrzimmerwohnung.

Maßgeblich für das Kriterium der Ausstattung ist allein die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Hausausstattung und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die in der Mietspiegeltabelle für die Stadt Hildesheim (Seite 11) gezeigten mittleren Mieten (Medianwerte) und Mietspannen gelten für abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit drei oder mehr Wohnungen) und einer **mittleren (durchschnittlichen) Ausstattung**: Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung, normale Sanitäre Einrichtungen mit Bad und WC, normal verfließt.

Für die **einfache Ausstattung** kann ein Abschlag bis zu einer Höhe von 14 % abgerechnet werden: Einzelöfen, einfach verglaste Fenster, einfache sanitäre Einrichtungen (Bad mit Badewanne oder Dusche, WC vorhanden).

Bei der **gehobenen (aufwendigen) Ausstattung** kann zusätzlich zu dem mittleren Ausstattungsstandard ein Zuschlag von bis zu 17 % hinzuge-rechnet werden: Neubaustandard, Luxusausstattung, bspw.: Parkettfußboden, Kamin, Sauna, mehrere Bäder.

Eine Häufung von abweichenden Faktoren kann zur Über- und Unterschreitung der angegebenen Spannen führen. Hierunter fallen nicht Mängel, auf deren Behebung ein Anspruch besteht.

Das Kriterium der Ausstattung kann anhand der nachfolgenden aufgezählten werterhöhenden und wertmindernden Faktoren bewertet werden – wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist.



WERTERHÖHENDE FAKTOREN

- Das Bad hat eine Wanne und Dusche
- Das Gebäude weist mindestens einen Standard nach den Empfehlungen des Gebäudeenergiegesetzes auf (ehemals Energieeinsparverordnung (EnEV) v. 2002)
- Die Wohnung beinhaltet einen eigenen unentgeltlichen Einstellplatz/ Garage
- Der Wohnraum verfügt über ein Gäste-WC
- Es sind Außenrollläden vorhanden
- Der Wohnraum ist barrierearm bzw. barrierefrei (Anmerkung: Für 1.697 Wohnungen traf dies zu. Für den nächsten Mietspiegel ist eine ausführlichere Betrachtung dieses Ausstattungsstandards geplant).

WERTMINDERNDE FAKTOREN

- Der Wohnraum befindet sich im Keller/ Souterrain
- Das Verhältnis von Haupt- und Nebenräumen ist nicht harmonisch, der Grundriss der Wohnung ist nicht funktionsgerecht
- Die Raumhöhe erreicht nicht die gesetzliche Mindesthöhe (diese beträgt in Niedersachsen 2,40 m für Aufenthaltsräume)
- Es ist kein Boden- oder Kellerraum vorhanden
- Trockenräume fehlen
- Kabelanschluss oder Vergleichbares ist nicht vorhanden
- Die Fußböden schwingen übermäßig mit
- 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 Treppenhauseanstrich

Wohnfläche WF [m²]	unter 45	45 bis 64	65 bis 84	über 85
Baujahrsklasse	mittlere Miete (Medianwert) in €/m² WF			
bis 1930	5,45	5,91	5,85	5,75
1931 bis 1948	5,72	5,83	5,82	5,85
1949 bis 1960	6,04	5,80	5,80	5,38
1961 bis 1967	6,03	5,50	5,85	5,60
1968 bis 1994	6,01	5,65	5,67	5,66
1995 bis 2010	8,38	6,01	7,42	7,23
ab 2011		9,67	8,47	9,50

Anmerkungen:

- Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf eine normale Wohnlage.
Abschlag für mäßige Wohnlage **bis zu - 8 %**
Zuschlag für bevorzugte Wohnlage **bis zu + 6 %**
- Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf Wohnungen mit einem mittleren Ausstattungsstandard.
Abschlag für einen einfachen Ausstattungsstandard **bis zu - 14 %**
Zuschlag für einen gehobenen Ausstattungsstandard **bis zu + 17 %**
- Die mittleren Mieten sind Medianwerte.
- Zwei Drittel der ortsüblich erhobenen Mieten befinden sich innerhalb einer Bandbreite von + / - 20 % (Standardabweichung) von der mittleren Miete (Medianwert).
- 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).

In der Tabelle sind zum einen die Wohnflächen in m^2 und zum anderen die Baujahrsklassen aufgeführt. Die ortsübliche Vergleichsmiete erhalten Sie indem Sie Ihre Wohnungsdaten mit den Daten der Tabelle vergleichen. In der entsprechenden Zelle finden Sie den Medianwert und Preisspannen, in welcher sich Ihr Mietspreis befinden sollte. Die Tabelle weist Werte für eine mittlere Wohnlage aus. Durch die Hinzurechnung der Zu- und Abschläge für die Wohnlage und die Ausstattung erhalten Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung.

Beispiel I

Ihre Wohnung wurde 1923 gebaut und ist 89m^2 groß und liegt an der Einumer Straße/Ecke Moltkestraße. Aus der Mietspiegeltabelle (Seite 11) entnehmen Sie, dass Ihre Wohnung in der **Baujahrsklasse bis 1930** und einer **Wohnfläche von über 85 m^2** verortet ist und somit einen **Medianwert von $5,75\text{ €/m}^2$** aufweist.

Durch die neuen Definitionen zur Wohnlage (Seite 8/9) können die einzelnen Kriterien abgefragt werden und Zu- oder Abschläge berechnet werden. Für die mäßige Wohnlage bis zu 8 % Abschlag, für die normale Wohnlage keine Zu- oder Abschläge und für die bevorzugte Wohnlage bis zu 6 % Zuschlag. Beispielsweise treffen für die Einumer Straße/Ecke Moltkestraße **Kriterien** für die **mäßige Wohnlage** (Verkehrsbelastung, hohe Belastung durch Immissionen) sowie **Lagekriterien** der **normalen Wohnlage** (dichte Bebauungsstruktur, gelegentliche Grün- und Freiflächen) zu. Ebenfalls ist eine **Aussage** aus der **bevorzugten Wohnlage** (dichtes Netz an (sozialer) Infrastruktur) für die Adresse zutreffend. Dementsprechend könnte ein **Abschlag von 4 % ($5,52\text{ €/m}^2$)** berechnet werden.

Zuletzt wird ein Zu- oder Abschlag für den Ausstattungsstandard (Seite 9/10) einberechnet. Für eine einfache Ausstattung bis zu 14 % Abschlag, für die mittlere Ausstattung keine Zu- oder Abschläge und für die gehobene Ausstattung bis zu 17 % Zuschlag. Im Fall des Beispiels ist eine **Zentralheizung** ebenso wie **Fenster mit Isolierverglasung**, ein **Balkon**, ein **Gäste-WC** und ein **neuerwertiges Badezimmer** vorhanden. Entsprechend den vorliegenden Gegebenheiten kann ein **Zuschlag von 6 %** hinzugerechnet werden, somit liegt eine Vergleichsmiete von **$5,85\text{ €/m}^2$** vor.

Beispiel II

An dieser Stelle soll anhand eines zweiten Beispiels der Weg zur Vergleichsmiete dargelegt werden.

Ihre **60 m^2** große Wohnung befindet sich in einem Gebäude, welches 1982 erbaut und in 2014 kernsaniert wurde. Diese Wohnung liegt an der Ernst-Ebbe-Straße. Durch die umfassende Sanierung kann die Wohnung in die Baujahrsklasse ab 2011 (anstatt 1968 bis 1994) aus der Mietspiegeltabelle eingeordnet werden. Durch die Kategorie **45 bis 64 m^2** ergibt sich daraus ein **Medianwert von $9,67\text{ €/m}^2$** .

Die Zu- und Abschläge für die Wohnlage setzen sich aus **Kriterien** für die **normale Wohnlage** (ohne prägnante Belastung durch Lärm, Staub oder Geruch, dichter bebaut (zumeist Wohnblöcke), Ausreichende Infrastruktur und Anbindung an Geschäfte des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe) und **Kriterien** der **bevorzugten Wohnlage** (kein störender Durchgangsverkehr (hauptsächlich Anliegerverkehr), vorwiegend Grün-, Wasser- und Freiflächen in der Nähe) zusammen. Infolgedessen könnte für die Wohnlage ein **Zuschlag von 4 % ($10,06\text{ m}^2/\text{€}$)** berechnet werden.

In einem nächsten Schritt werden die Ausstattungsstandards der Wohnung bewertet und in Zu- und Abschläge umgerechnet. Die Wohnung an der Ernst-Ebbe-Straße entspricht dem **mittleren Ausstattungsstandard**. Über die werterhöhenden oder wertmindernden Faktoren kann ein Zu- oder Abschlag des Ausstattungsstandards hinzurechnet werden. Für das Beispiel gehören die **werterhöhenden Faktoren**, wie ein **Bad mit Badewanne und Dusche**, ein **Balkon**, ein **Gästebad** und ein **unentgeltlicher Einstellplatz** zur Wohnung. Demnach könnte ein Zuschlag von **6 %** hinzugerechnet werden. Abschließend liegt folglich eine Vergleichsmiete von **$10,66\text{ m}^2/\text{€}$** vor.

Der Aushandlungsprozess über jeweilige Zu- und/oder Abschläge sind zwischen Vermietern und Mietern zu führen.



HERAUSGEBERIN

Herausgeberin des Mietspiegels ist die Stadt Hildesheim im Einvernehmen mit dem Haus- und Grundeigentümerverschein Hildesheim und Umgebung e. V. und dem Mieterverein Hildesheim und 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 Herausgeberin. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.