



MIETSPIEGEL 2018

Für nicht preisgebundene Wohnungen

Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 19

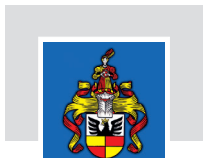


Fachbereich
Stadtplanung und Stadtentwicklung

 HILDESHEIM

AUFTRAGGEBER

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

DATENVERARBEITUNG UND PLANGRAFIK

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)

Dipl. Ing. Roland Schubert

VORWORT MIETSPIEGEL

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Hildesheimerinnen und Hildesheimer,

die Stadt Hildesheim und ihr Umland wachsen. In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet um mehr als 3.000 Menschen gestiegen, im gleichen Zeitraum hat die Zahl der Arbeitsplätze um ca. 13% zugenommen. Das zeigt: Hildesheim ist eine attraktive Stadt, in der es sich gut leben lässt.

Mit wachsender Einwohnerzahl steigen jedoch auch die Nachfrage an Wohnraum und der Druck auf den Wohnungsmarkt. Zur Wohnungsbaupolitik gehört daher ein aussagekräftiges und aktuelles Instrument, das die ortsübliche Mietpreishöhe abbildet. Wir freuen uns daher, Ihnen mit dieser Broschüre erstmals einen Mietspiegel für die Stadt Hildesheim zur Verfügung stellen zu können.

Angemessener Wohnraum ist einer der zentralen Aspekte unserer Lebensqualität. Vielleicht sind Sie aktuell auf der Suche nach einer neuen Wohnung, die beispielsweise groß genug für die Familie oder altersgerecht und barrierefrei ist. Doch ändern sich im Laufe eines Lebens nicht nur die eigenen Wohnansprüche.

Viele Faktoren wie die steigende Nachfrage nach Wohnraum, das Entstehen neuer Wohngebiete oder die energetische Sanierung von Altbeständen tragen zu einem ständigen Wandel des Wohnungsmarktes bei und bieten zugleich vielfältige Chancen für das Wohnen in unserer schönen Stadt.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in Hildesheim üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage.



Dies ist die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“. Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches schreiben zwar keine Mietpreise vor, dienen aber offiziell als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe.

Bereits im Zuge der Erarbeitung wurde der Mietspiegel für die Stadt Hildesheim häufig nachgefragt und wird, da sind wir uns sicher, in vielen Fällen eine gute Orientierung für den Wohnungsmarkt ermöglichen.

Eine regelmäßige Fortschreibung sorgt dafür, dass dies auch weiterhin der Fall sein wird und das Mietpreisgefüge in Hildesheim transparent bleibt. Dies ist ein wichtiger Baustein für vielfältige und flexible Wohnangebote zu annehmbaren Preisen in unserer Stadt.

Unser ausdrücklicher Dank geht an die Wohnungsunternehmen sowie die zahlreichen Hildesheimerinnen und Hildesheimer, die mit viel Geduld Auskünfte erteilt und die notwendigen Informationen zugeliefert haben. Danken möchten wir ebenfalls allen anderen Beteiligten, die an der Erstellung und Finanzierung des Mietspiegels mitgewirkt haben.

Der vorliegende Mietspiegel wurde vom Rat der Stadt Hildesheim am 17.12.2018 beschlossen.

Andrea Döring

Stadtbaurätin

Dr. Ingo Meyer

Oberbürgermeister der
Stadt Hildesheim

INHALTSVERZEICHNIS

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



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

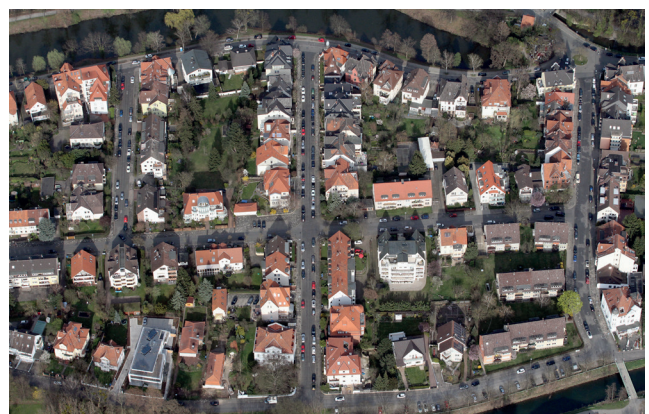
Dieser Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe aus 4.505 Mietdaten nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Hildesheim erstellt. Er basiert auf Daten, die in den letzten vier Jahren (01.01.2014 bis 31.12.2017) vereinbart oder - von Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlung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



ANZAHL DER WOHN EINHEITEN NACH WOHNFLÄCHEN UND BAUJAHREN

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

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 und 170 Quadratmetern 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.

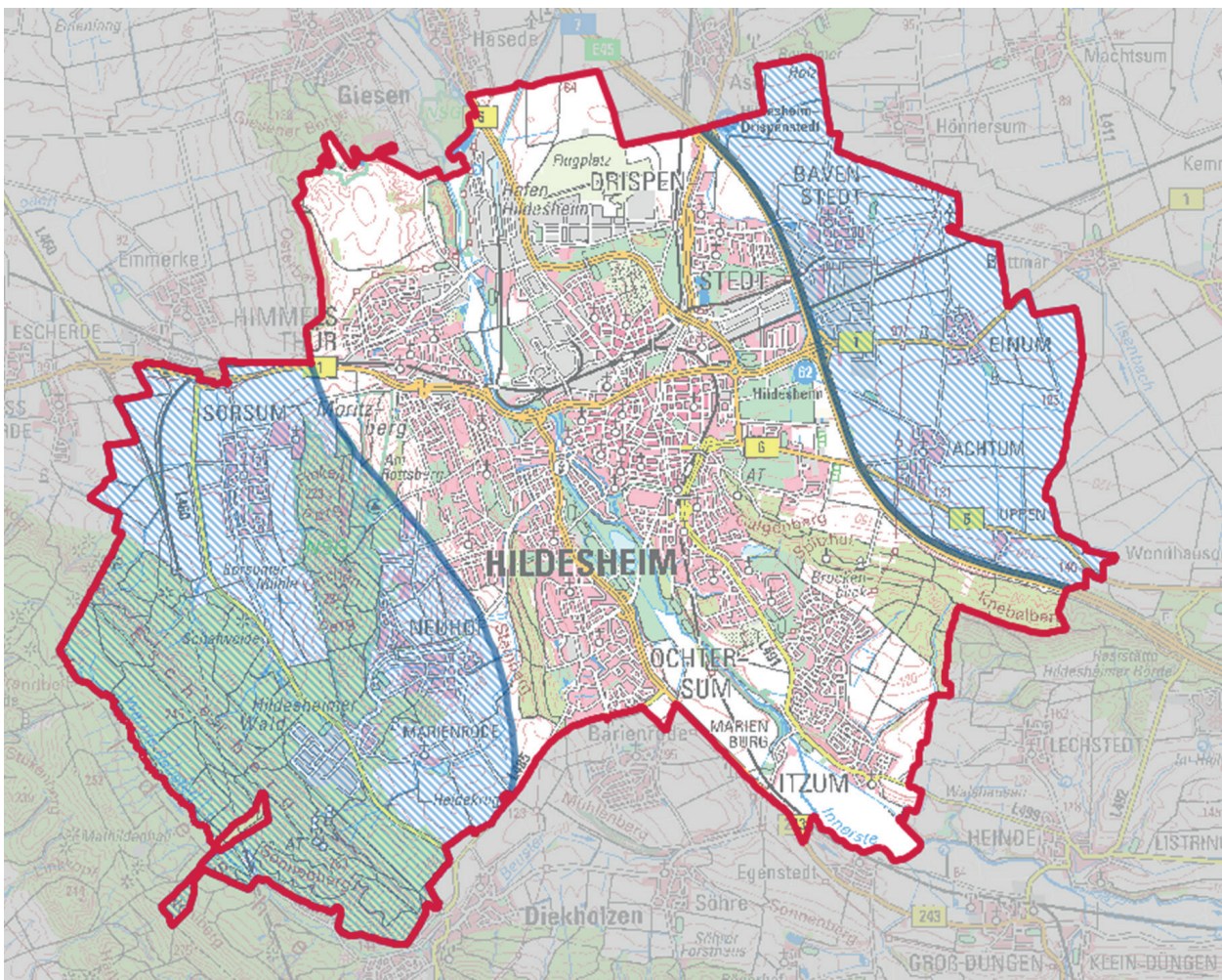
Dieser Mietspiegel gilt nicht für

- 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 (blau straffierter Bereich) der Stadt Hildesheim (Stadtteile Einum, Achtum-Uppen, Neuuhof, 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. ausgebauten 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.

WOHNLAGEN

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

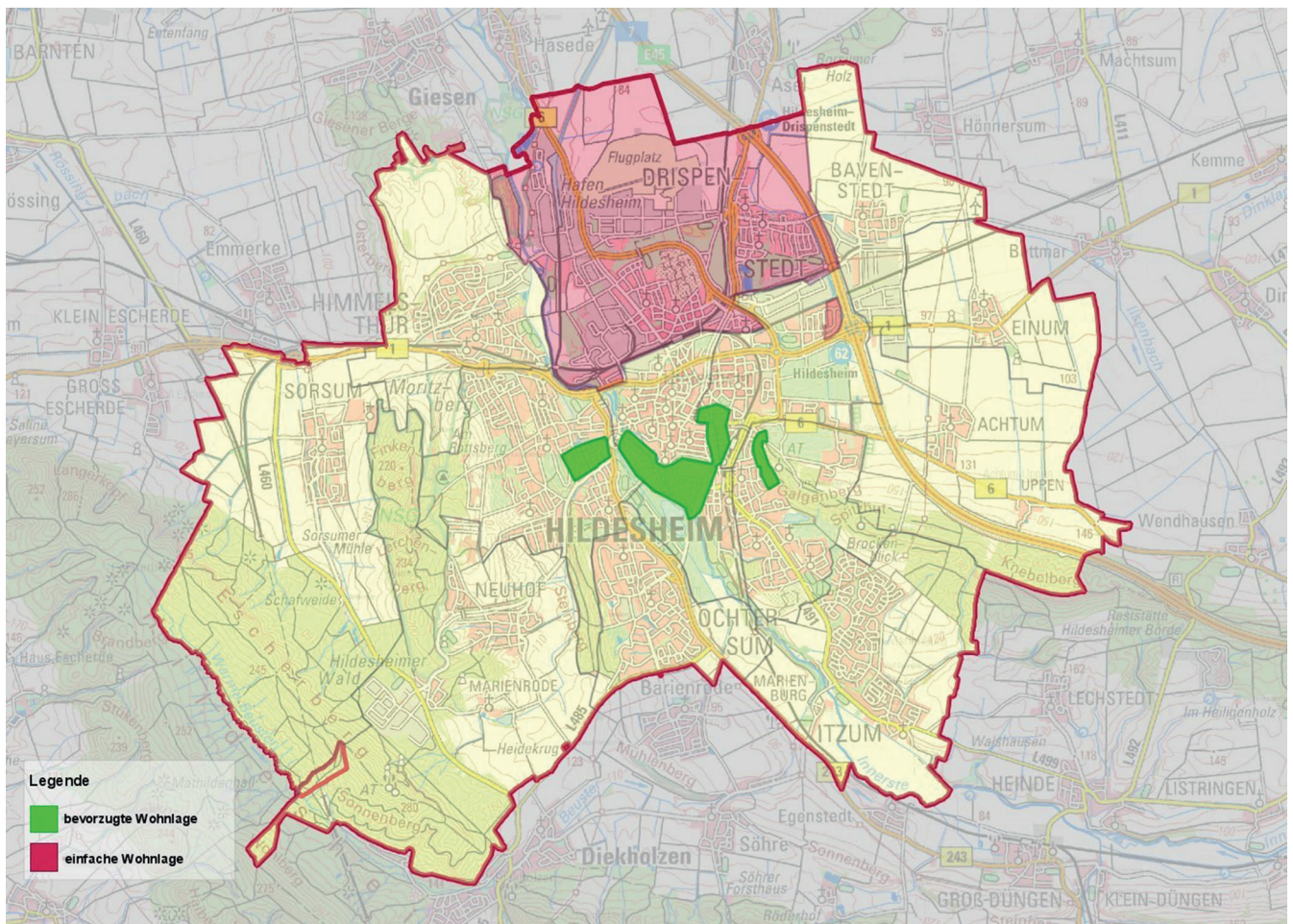
- Wohnumfeldstatus
- Infrastrukturausstattung
- Zentralität
- Beeinträchtigung durch Lärm und/oder Geruch

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.

WOHNUNGS-LAGE (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, Alt- 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 Miете 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.

WERTERHÖHENDE 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 Instandhaltungszustand, 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 12) 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:

1. Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage. Abschlag für einfache Wohnlage **-6 %**
Zuschlag für bevorzugte Wohnlage **+7 %**
2. 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 %**
3. Die mittleren Mieten sind Medianwerte.
4. Die in der Tabelle ausgewiesenen Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.
5. 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).



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.