



MIETSPIEGEL 2022

Für nicht preisgebundene Wohnungen

Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 22



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. Sandra Brouer, Fachbereichsleiterin
Dipl.-Ing. Michael Veenhuis, Bereichsleiter
Miriam Eckert, M.A.
B. A. Nina Funk

In Zusammenarbeit mit:

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

DATENVERARBEITUNG UND PLANGRAFIK

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Vermessungsingenieurin (B.Sc.) Laura Marie Koller

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,

wir freuen uns, Ihnen mit dieser Broschüre nun bereits die zweite Fortschreibung des Mietspiegels für die Stadt Hildesheim zur Verfügung stellen zu können.

Auch wenn die Corona-Jahre viele Lebensbereiche nachhaltig verändert haben, so zeigte sich der Wohnungsmarkt insgesamt wenig beeinflusst.

Die durchschnittliche Miete der im Rahmen des Mietspiegels ausgewerteten Daten erhöhte sich im Vergleich zur letzten Fortschreibung nochmals um 3,5%.

Auch das 2021 veröffentlichte Leerstandsmonitoring der Stadt Hildesheim bestätigt eine geringe Leerstandsquote und eine hohe Nachfrage.

Hildesheim ist und bleibt ein attraktiver Wohnort. Auch wenn die Pandemie dem Wohnungsmarkt nicht dauerhaft zugesetzt hat, so scheinen die geopolitischen Entwicklungen der letzten Jahre einen deutlich größeren Einfluss auf das Geschehen in diesem Marktsegment zu haben.

Steigende Zinsen, hohe Energiepreise und ein Mangel an Rohstoffen und Fachkräften verstärken derzeit den Druck am Mietmarkt und erhöhen die Nachfrage. Die nächsten Fortschreibungen des Mietspiegels werden zeigen, inwieweit sich diese Entwicklung verfestigt.

Der vorliegende Mietspiegel gibt in gewohnter Weise Auskunft über die in Hildesheim ortsübliche Vergleichsmiete und bietet den Marktteilnehmenden eine Orientierungshilfe.

In der vorliegenden Fassung wurden in Rücksprache mit allen Beteiligten einige Ausstattungsfaktoren und Beschreibungen angepasst, um aktuelle Entwicklungen abzubilden.



Auf Seite 13 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 gilt neben dem Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Hildesheim und Umgebung e.V., den vielen Wohnungsbauunternehmen sowie zahlreichen Hildesheimerinnen und Hildesheimern, 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 12.02.2024 beschlossen.

Dr. Ingo Meyer

Oberbürgermeister
der Stadt Hildesheim

Andrea Döring

Stadtbaurätin

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines, Rechtsgrundlage, Datengrundlage	6
Anwendungsbereich	7
Geltungsbereich	8
Wohnwertkriterien	9
Werterhöhende/Wertmindernde Faktoren	12
Mietspiegel	13
Weg zur Vergleichsmiete	14



MIETSPIEGEL 2022 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 Bürgerlichen 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 8.940 Mietdaten nicht preisgebundener Wohnungen aus dem Stadtgebiet Hildesheim erstellt. Er basiert auf Daten, die in den letzten sechs Jahren (01.07.2016 bis 01.07.2022) vereinbart oder geändert wurden. Ausgenommen hiervon sind Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlung und die Umlage erhöhter Betriebskosten.

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 und ungültige Daten verringerte sich der Datensatz um 1.289 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 7.651 Mietdaten zur Verfügung.



ANZAHL DER WOHN EINHEITEN NACH WOHNFLÄCHEN UND BAUJAHREN

Baujahrsklasse	Wohnfläche WF [m ²]			
	unter 45	45-64	65-84	ab 85
bis 1930	41	217	282	321
1931-1948	125	234	217	50
1949-1960	387	2.129	758	104
1961-1967	59	236	561	147
1968-1994	161	239	602	317
1995-2010		77	45	27

In nicht belegten Feldern liegt eine zu geringe Datenmenge vor (weniger als 10 Fälle).

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.

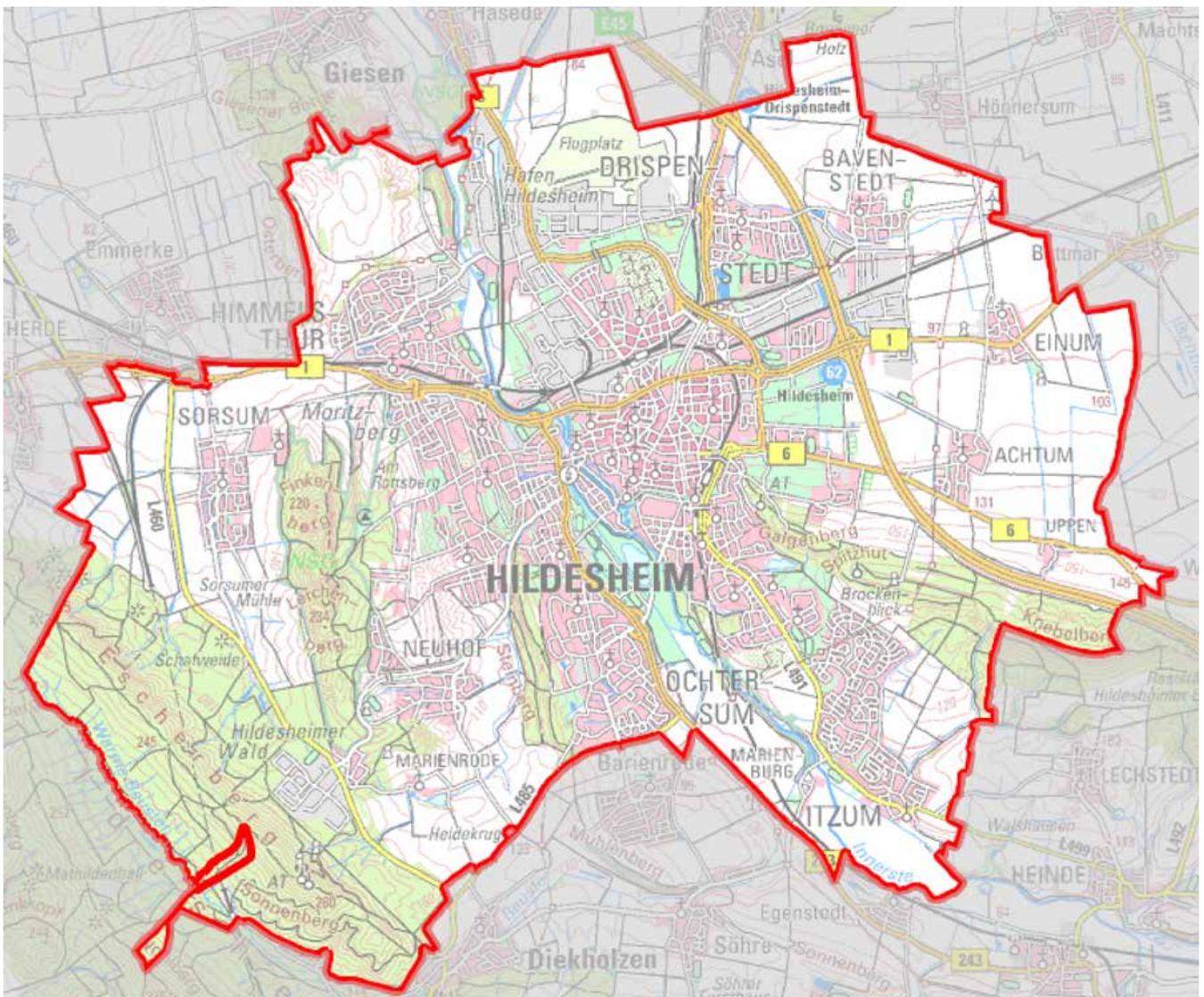
Der erstellte Mietspiegel kann nicht auf nachfolgende Aspekte angewendet werden:

- 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 Wohlfahrtspflege 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 Mietpiegel 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 Drempe. In der Mietpiegeltabelle der Stadt Hildesheim sind insgesamt vier Größenkategorien vorhanden (unter 45 m², 45-64 m², 65-84 m² und ab 85 m²).



WOHNLAGE

Bei der Fortschreibung des Mietpiegels 2022 wird, wie auch schon 2020, anhand von beschreibenden Kriterien die Mikrowohnlage des Objektes berücksichtigt. Die Einordnung über beschreibenden Kriterien orientiert sich an den Vorgehensweisen von Mietpiegeln 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 verkehrsreiche Durchgangsstraßen 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 Drispfenstedt)
- 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:

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





Die „**bevorzugte**“ Wohnlage 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 Immobilie 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)
- Propsteiweg (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 4 % abgerechnet werden, für bevorzugte Wohnlagen ist ein Zuschlag bis zu 3 % möglich.

WOHNUNGSLAGE (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 jedoch eine andere Bewertung.

AUSSTATTUNGSSTANDARD

Beschrieben wird der Ausstattungsstandard über einzelne Eigenschaften des Hauses bzw. der Wohnung. Es wird bspw. differenziert, 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 13) gezeigten mittleren Mieten (Medianwerte) 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 6 % abgerechnet werden: Veraltete Einzelöfen, einfach verglaste Fenster, einfache sanitäre Einrichtungen.

Bei der **gehobenen (aufwendigen) Ausstattung** kann zusätzlich zu dem mittleren Ausstattungsstandard ein Zuschlag von bis zu 7 % hinzugerechnet werden: Neubaustandard, Luxusausstattung, bspw.: Parkettfußboden, Kamin, Sauna, mehrere Bäder.

Eine Häufung von abweichenden Faktoren kann zur Über- und Unterschreitung der angegebenen Werte 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
- Besondere Ausstattungsmerkmale, z.B. Kaminofen, Sauna

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 Abstellraum vorhanden
- Kabelanschluss oder Vergleichbares ist nicht vorhanden
- Die Fußböden schwingen übermäßig mit
- 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



Wohnfläche WF [m ²]	unter 45	45-64	65-84	ab 85
Baujahrsklasse	mittlere Miete (Medianwerte) in €/m ² WF			
bis 1930	6,00	5,91	5,88	5,87
1931-1948	5,80	5,87	5,91	5,96
1949-1960	6,13	6,00	6,00	5,76
1961-1967	5,90	5,79	5,93	5,73
1968-1994	5,90	5,85	6,00	5,80
1995-2010		6,44	7,10	6,83
ab 2011	14,05	9,68	8,45	9,00

Anmerkungen:

1. Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf eine normale Wohnlage.

Abschlag für mäßige Wohnlage **bis zu - 4 %**

Zuschlag für bevorzugte Wohnlage **bis zu + 3 %**

2. Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf Wohnungen mit einem mittleren Ausstattungsstandard.

Abschlag für einen einfachen Ausstattungsstandard **bis zu - 6%***

Zuschlag für einen gehobenen Ausstattungsstandard **bis zu + 7 %**

*** In der hier vorliegenden Aktualisierung ergab sich für den Abschlag bei einfacher Ausstattung keine ausreichende Datenbasis. Daher ist der angegebene Wert rein rechnerisch im Verhältnis der Abweichung bei der Angabe „gehobener Ausstattungsstandard“ im Vergleich zur letzten Datenerhebung ermittelt worden. Dieses ist bei der Anwendung zu beachten.**

3. Die mittleren Mieten sind Medianwerte.

4. Zwei Drittel der ortsüblich erhobenen Mieten befinden sich innerhalb einer Bandbreite von + / - 20 % (Standardabweichung) von der mittleren Miete (Medianwert).

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 (weniger 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 13) entnehmen Sie, dass Ihre Wohnung in der **Baujahrsklasse bis 1930** und einer **Wohnfläche von ab $85 m^2$** verortet ist und somit einen **Medianwert von $5,87 \text{ €/m}^2$** aufweist.

Durch die neuen Definitionen zur Wohnlage (Seite 9-11) können die einzelnen Kriterien abgefragt werden und Zu- oder Abschläge berechnet werden. Für die mäßige Wohnlage bis zu 4 % Abschlag, für die normale Wohnlage keine Zu- oder Abschläge und für die bevorzugte Wohnlage bis zu 3 % 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 2 % ($5,75 \text{ €/m}^2$)** berechnet werden.

Zuletzt wird ein Zu- oder Abschlag für den Ausstattungsstandard (Seite 11) einberechnet. Für eine einfache Ausstattung bis zu 6 % Abschlag, für die mittlere Ausstattung keine Zu- oder Abschläge und für die gehobene Ausstattung bis zu 7 % Zuschlag. Im Fall des Beispiels ist eine **Zentralheizung** ebenso wie **Fenster mit Isolierverglasung**, **ein Balkon**, **ein Gäste-WC** und ein **neuwertiges Badezimmer** vorhanden. Entsprechend den vorliegenden Gegebenheiten kann ein **Zuschlag von 2 %** hinzugerechnet werden, somit liegt eine Vergleichsmiete von **$5,87 \text{ €/m}^2$** 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-Abbe-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 $9,68 \text{ €/m}^2$** .

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 2 % ($9,87 \text{ m}^2/\text{€}$)** berechnet werden.

In einem nächsten Schritt werden die Ausstattungsstandards der Wohnung bewertet und in Zu- und Abschläge umgerechnet. Die Wohnung an der Ernst-Abbe-Straße entspricht dem **mittleren Ausstattungsstandard**. Über die werterhöhenden oder wertmindernden Faktoren kann ein Zu- oder Abschlag des Ausstattungsstandards hinzugerechnet 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 **2,5 %** hinzugerechnet werden. Abschließend liegt folglich eine Vergleichsmiete von **$10,12m^2/\text{€}$** vor.

Der Aushandlungsprozess über jeweilige Zu- und/oder Abschläge ist 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.

