



Einfacher Mietspiegel 2023

Methodenbericht vom 31.03.2023

Herausgeber: Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Auskunft: Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung
Herr Bendel Tel. (05151) 202-1334
E-Mail: stadtplanung@hameln.de

Auswertung: ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Hamburg, März 2023

Inhalt

1 Einleitung	1
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
2.1 Vorgaben	2
2.2 Ablauf.....	2
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	3
3.1 Art des Mietobjekts	3
3.2 Größe	4
3.3 Ausstattung.....	5
3.4 Beschaffenheit.....	5
3.5 Lage der Mietwohnung.....	5
4 Methodisches Vorgehen	6
4.1 Grundgesamtheit	6
4.2 Datenerhebung.....	6
4.3 Datenschutz	7
4.4 Stichprobe.....	7
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	7
4.6 Feldbesetzung.....	8
4.7 Datenauswertung	9
4.7.1 Gewichtung.....	9
4.7.2 Spannenberechnung.....	9
5 Ortsübliche Vergleichsmiete.....	10
5.1 Mietspiegeltabelle	10
6 Orientierungshilfe	12
6.1 Übersicht mietwertmindernder und mietwerterhöhender Merkmale	13
7 Mietspiegelbroschüre	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Ergebnis der Datenerhebung	8
Tab. 2	Mietspiegel Hameln 2023: Feldbesetzung	8
Tab. 3	Mietspiegel Stadt Hameln 2023	11
Tab. 4	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	13

Anlagen

Fragebogen	16
------------------	----

1 Einleitung

Für die Stadt Hameln wurde 2023 erstmals ein einfacher Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Hameln zum 01.11.2022 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die ausgewiesenen Mietpreisspannen werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Hameln erstellt. Es handelt sich um einen Mietspiegel im Sinne von § 558c BGB. Er basiert auf einer empirischen Basis und gibt einen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in der Stadt Hameln. Nachfolgend wird die Bezeichnung "*Mietspiegel Stadt Hameln 2023*" verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

- Stadtverwaltung Hameln – Abteilung 41 Stadtentwicklung und Planung
- Haus & Grund Hameln und Umgebung e.V.
- DMB Deutscher Mieterbund Hameln und Umgebung e.V.
- HWG Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
- KSG Kreissiedlungsgesellschaft mbH des Landkreises Hameln-Pyrmont
- WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Die Stadt Hameln hat Analyse & Konzepte immo.consult GmbH beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Befragung von Vermietern und Mietern
- Erstellung eines Tabellenmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts

2.2 Ablauf

Im August 2022 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe.

Im Rahmen der ersten Arbeitskreissitzung am 06.10.2022 wurde die Gesamtkonzeption sowie der Fragebogen abgestimmt und festgelegt. Anschließend erfolgte die Erhebung im Zeitraum Oktober bis Dezember 2022.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im Dezember 2022. Die Ergebnisse wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Hameln erstmalig am 22.12.2022 präsentiert. Die abschließende Abstimmung im Arbeitskreis Mietspiegel erfolgte am 01.03.2023.

Der Mietspiegel wurde von allen Interessensvertretern und der Stadt anerkannt und tritt zum 01. April 2023 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe. Den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen. Er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Hameln 2023 werden diese Wohnwertmerkmale zum einen durch die Einteilung in Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen und eine entsprechende Ausgestaltung der Mietspiegeltabelle umgesetzt. Zum anderen werden Wohnwertmerkmale in Form einer Orientierungshilfe berücksichtigt. Anhand der Orientierungshilfe kann die Einordnung in die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen erfolgen.

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel Hameln gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Zwei-, und Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 150 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **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).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden im Mietspiegel Hameln vier Größenklassen gebildet:

- 25 bis 50 m²
- 50,01 bis 70 m²
- 70,01 bis 90 m²
- 90,01 bis 150 m².

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Merkmale der Ausstattung finden im Mietspiegel Hameln über die Mietenspanne Berücksichtigung. Hierzu ist eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel erstellt worden (siehe Abschnitt 6).

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel unter anderem durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über vier Baualtersklassen abgebildet:

- 1945 und früher
- 1946 bis 1969
- 1970 bis 1989
- 1990 bis 2015
- 2016 und später

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Hameln gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmal die Wohnlage in der Gemeinde erfasst.

Ausgeprägte Wohnlagen in Hameln wurden im Arbeitskreis nicht identifiziert, der Mietspiegel repräsentiert daher grundsätzlich eine durchschnittliche Lage in der Stadt. Die Lage im Haus spielt - wenn überhaupt - nur für bestimmte Sondergruppen, wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen, eine Rolle. Der Mietspiegel repräsentiert somit auch hier grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

4 Methodisches Vorgehen

Die Mietspiegelerstellung für die Stadt Hameln beruht auf einer eigenständigen Erhebung der Mietdaten in der Stadt. Hierzu erfolgte zum Stichtag 01.11.2022 eine Online-Erhebung von Mietdaten bei Mietern und Vermietern.

4.1 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Hameln bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Stadt Hameln über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 15.412 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2022 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit etwas unterhalb von 15.412 Wohneinheiten liegen.

4.2 Datenerhebung

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Die Erhebung erfolgte über eine freiwillige online-Befragung von Mietern und Vermietern im Zeitraum von Oktober 2022 bis Dezember 2022. Zusätzlich wurden institutionelle Vermieter mit einem großen Wohnungsbestand gebeten, Mietwerte über die von ihnen in Hameln vermietete Wohnungen zu liefern. Die Erhebungsdaten sind sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag 01.11.2022 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind und somit vergleichbar.

Mit einer Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Hameln mehrere Presseerklärungen erstellt, mit der die Bürger in Hameln über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden. Zugleich wurde auf der Homepage der Stadt Hameln für die Teilnahme an der Mietspiegelerhebung geworben

4.3 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept nach Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Aufgrund des Befragungskonzeptes sind keine personenbezogenen Daten von der Stadt Hameln an Analyse & Konzepte übermittelt worden. Alle Befragten konnten anonym an der Online-Befragung teilnehmen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form und orientieren sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.4 Stichprobe

Insgesamt wurde über 3.424 Mietobjekte Auskunft mittels des online-Fragebogens bzw. durch die institutionellen Vermieter erteilt. Von dieser Netto-Stichprobe sind Duplikate sowie unvollständige oder nicht-relevante von der weiteren Auswertung ausgeschlossen worden.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen


Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung. Mietobjekte, auf die einer der in Abschnitt 3.1 aufgeführten Gründe zutrifft, sowie Objekte mit Wohnflächen unter 25 m² und über 150 m² wurden ebenfalls ausgeschlossen. Außerdem wurden Daten entfernt, die sich auf nicht in Hameln befindliche Mietobjekte beziehen. Es verblieb zunächst eine Datengrundlage von 3.012 Mietwohnungen verblieb.

Von dieser Größe sind anschließend 423 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt eine Stichprobe mit 2.589 Mietdaten (siehe Tab. 1).

Tab. 1 Ergebnis der Datenerhebung				
Eigentumsform	Private Eigentümer		Sonstige Vermieter	
	Absolut	in Prozent	Absolut	in Prozent
Grundgesamtheit (laut Zensus 2011)	10.565		4.847	
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	699	100,0 %	2.725	100,0 %
./. Duplikat / unvollständig / nicht in Hameln / nach Stichtag / nicht plausibel	173	24,7 %	45	1,7 %
./. Mietspiegelrelevanz: Sozialbindung	1	0,1 %	106	3,9 %
./. Mietspiegelrelevanz: Sonstiger Ausschlussgrund ¹	27	3,9 %	24	0,9 %
./. Inklusivmiete	6	0,9 %	1	< 0,1 %
./. Wohnfläche unter 25m ² oder über 150m ²	6	0,9 %	18	0,7 %
./. Einfamilienhaus	4	0,6 %	1	< 0,1 %
Ergebnisstichprobe	482	100,0 %	2.530	100,0 %
./. Überschreiten der 6-Jahresregel	92	19,1 %	331	13,1 %
Ergebnisstichprobe relevant	390	80,9 %	2.199	86,9 %

¹ Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze
Quelle: Mietspiegel Stadt Hameln 2023




4.6 Feldbesetzung

Die auswertungsrelevanten 2.589 Datensätze verteilen sich entsprechend Tabelle 2 auf die gebildeten Mietspiegelfelder. Hier zeigt sich, dass für alle Tabellenfelder mindestens 20 Datensätze vorliegen, sodass ein Mietspiegelwert ermittelt werden kann. Für fünf Tabellenfelder wird dennoch eine eingeschränkte Aussagekraft ausgewiesen, da hier nur geringe Fallzahlen von privaten Vermietern vorliegen.

Tab. 2 Mietspiegel Hameln 2023: Feldbesetzung					
Größenklasse	Baualtersklassen				
	Bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1989	1990 bis 2015	Ab 2016
25 bis 50 m ²	79	298	25	51	20
50,01 bis 70 m ²	82	715	114	195	41
70,01 bis 90 m ²	55	216	198	175	23
90,01 bis 150 m ²	37	64	71	93	37

Quelle: Mietspiegel Stadt Hameln 2023



4.7 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Hameln 2023 basiert auf der Berechnung von gewichteten arithmetischen Mitteln der angegebenen Nettokaltmieten pro m². Diese wurden für fünf Wohnungsgrößenklassen sowie vier Baualtersklassen berechnet.

4.7.1 Gewichtung

Die in Hameln vermietenden institutionellen Vermieter haben die Mietwerte ihres gesamten Bestandes geliefert, wogegen von den privaten Vermietern nur ein Teil des Bestandes erhoben werden konnte. Zum Ausgleich wurde eine Gewichtung auf Grundlage der Eigentumsverhältnisse gewählt. Dabei wurde Bezug auf die durch den Zensus 2011 ausgewiesenen Verhältnisse zwischen privaten Eigentümern und anderen Vermietertypen genommen:

- Gewichtungsfaktor private Eigentümer: 0,696
- Gewichtungsfaktor sonstige Eigentümer: 0,304

4.7.2 Spannenberechnung

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den "Mietspiegel Stadt Hameln 2023" werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt. Die Spanne ergibt sich aus der Berechnung der 16,67 % -Perzentile sowie der 83,33 % - Perzentile für jede Wohnungsgrößen- und Baujahresklasse. Diese Spannen wurden anhand der in Abschnitt 4.7.1 aufgeführten Gewichte gewichtet.

Um die Frage zu beantworten, wie ein Mietobjekt in die berechneten Spannen einzuordnen sei, wird eine Orientierungshilfe dargereicht. Diese ist nach Absprache im Arbeitskreis an Erfahrungswerten und an folgendes Vorgehen gelehnt:

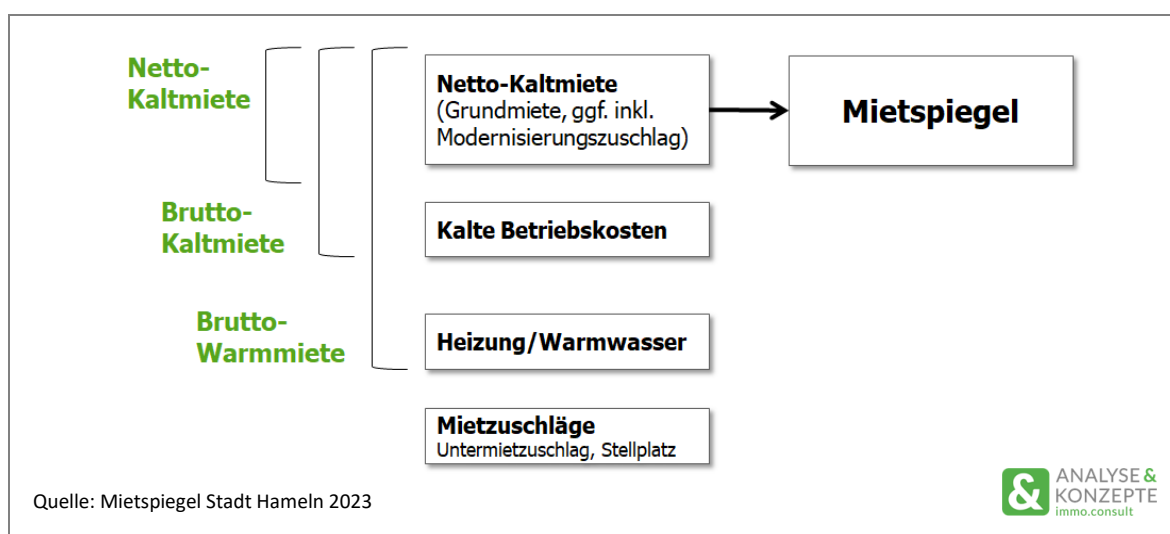
Die abgefragten Wohnwertmerkmale wurden hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Dabei wurde geprüft, ob eine Wohnung mit einem entsprechenden Merkmal im Schnitt zu einem höheren oder einen niedrigeren Mietpreis pro m² als der durchschnittliche Mietpreis aller Mietobjekte zur Verfügung steht. Entsprechend wurden Merkmalsausprägungen bepunktet. Die Summe der Punkte, die bezüglich eines Mietobjektes vergeben werden können, spiegelt die Spanneneinordnung des Mietpreises wieder.

5 Ortsübliche Vergleichsmiete

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 1).

Abbildung 1 Mietwertbegriff




Gemäß der in Abschnitt 4.7 vorgestellten Vorgehensweise wurde die auf der Folgeside dargestellte Mietspiegeltabelle ermittelt

Tab. 3 Mietspiegel Stadt Hameln 2023					
Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau ¹					
Größenklasse	Baualtersklasse				
	Bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1989	1990 bis 2015	Ab 2016
25 bis 50 m ²	6,21	6,68	7,21	6,40*	7,95*
	4,97 - 7,27	5,63 - 7,74	6,19 - 8,58	5,17 - 7,55	7,03 - 8,32
50,01 bis 80 m ²	5,75	5,59	5,99	6,44	7,78*
	5,15 - 5,85	5,14 - 6,04	5,64 - 6,36	5,88 - 7,30	7,22 - 8,15
70,01 bis 90 m ²	5,24	5,80	5,67	6,17	7,32*
	4,61 - 5,51	5,03 - 6,57	5,03 - 5,94	5,26 - 7,11	6,31 - 8,63
90,01 bis 150 m ²	6,11	5,77	5,71	6,31	7,79*
	5,34 - 7,11	5,08 - 6,40	4,89 - 6,30	5,65 - 6,97	7,49 - 8,00

¹ Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel und die 2/3-Spanne.
 * aufgrund geringer Fallzahlen Aussage eingeschränkt

Quelle: Mietspiegel Stadt Hameln 2023



6 Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe kann - wie in Abschnitt 3 beschrieben - herangezogen werden, um wohnwertmindernde bzw. -steigernde Merkmale zu ermitteln und eine entsprechende Spanneneinordnung vorzunehmen. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktexperten in Hameln und Hinweisen, die sich aus der Analyse der erhobenen Ausstattungsmerkmale ergeben. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern muss im konkreten Einzelfall gegebenenfalls um weitere Merkmale ergänzt werden.

Um die Orientierungshilfe anzuwenden, werden in einem ersten Schritt die für die konkrete Wohnung geltenden positiven und negativen Merkmale zusammengezählt. Dabei ist die unterschiedliche Wertigkeit der Merkmale zu beachten. Diese Wertigkeit wird durch Plus- bzw. Minuspunkte ausgedrückt (siehe Tab. 1). Die Summe der für die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuszeichen ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung.

Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nach folgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen - 5 und + 5 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme von - 6 und weniger liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Bereich der angegebenen Mietenspanne.
3. Bei einer Wohnwertsumme von + 6 und mehr liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.

Das Verfahren wird an folgendem Beispiel erläutert:

Die Beispielwohnung wurde 1975 erbaut und ist 48 m² groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld „Baujahr 1970 - 1989“ und „Größenklasse 25 bis 50 m²“ mit folgenden Eckwerten:

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 7,21 €/m², die Mietenspanne liegt zwischen 6,19 und 8,58 €/m². Die weitere Navigation innerhalb dieser Eckwerte erfolgt anhand der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Insgesamt weist die Beispielwohnung 7 positive Wohnwertpunkte und keinen negativen auf. Gemäß Regel 3 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Wohnung somit im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.

Der Mittelwert des Mietspiegelfeldes beträgt 7,21 €, der Oberwert 8,58 €. Ein Drittel der Spanne zwischen 7,21 € und 8,58 € beträgt 0,45 €. Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 7,66 €/m² (7,21 € + 0,45 €) und 8,58 €/m² (der oberen Mietenspanne).

6.1 Übersicht mietwertmindernder und mietwerterhöhender Merkmale

Tab. 4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale)					
Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Einfachverglasung	-2	Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)	+1
Kein Balkon u.a.	-1		0	Balkon/Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten	+1
Einzelöfen, Nachtspeicherheizung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Pellets, Solar, Wärmepumpe	+1
Keine Heizung	-2				
Kein Fußbodenbelag	-1	einfacher/normaler Fußboden	0	Hochwertiger Fußboden	+1
		Kein Stellplatz	0	Stellplatz vorhanden	+1
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	+1
		Kein Garten	0	Gemeinschaftsgarten (MFH)	+1
				Eigener Garten (MFH)	+2
		Mehrfamilienhaus	0	Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, Reihenhaus	+1
		Kein besonderer Wohnungstyp	0	Penthouse, Maisonette	+1
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-2			Zweites Bad und/oder WC vorhanden	+1
Einfache Badausstattung (seit 1975 nicht modernisiert)	-1	Normale Badausstattung (z.B. Grundfläche 6 - 10 m ² , Badewanne und/oder Dusche ggf. Fenster im Bad)	0	Hochwertige Badausstattung (z.B. Grundfläche über 10 m ² , Badewanne & Dusche, Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)	+1
		Kein Aufzug	0	Aufzug vorhanden	+1
		Wohnung ist nicht barrierefrei/barrierearm	0	Wohnung mit barrierearmen Elementen (stufenlos erreichbar, bodengleiche Dusche, Türen mind. 90 cm)	+1
Energieeffizienzklasse G und H	-1	Energieeffizienzklasse F bis C	0	Energieeffizienzklasse B und besser	+1

**Tab. 4 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
(wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale)**

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Gefangene Wohnräume	-1				
Keine Gegensprechanlage	-1	Gegensprechanlage vorhanden	0		
	-1		0	Geschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder außerhalb des eigenen Kellers	+1
				Vollmodernisierung nach 2015 durchgeführt	+3
Schadhafte Fassade	-1			Vollmodernisierung nach 2010 durchgeführt	+2
Fehlende Dämmung oberste Geschossdecke/Dach	-1			Vollmodernisierung nach 2005 durchgeführt	+1
Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert im Kellerbereich	-1				
Elektroinstallationen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal verlegt)	-1				

Quelle: Mietspiegel Stadt Hameln 2023

7 Mietspiegelbroschüre

Die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte bezüglich des Mietspiegels Hameln 2023 wird mittels einer Mietspiegelbroschüre sicherstellt.

Diese beinhaltet u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Anlage – Fragebogenschema der Mietspiegelerhebung

Anschrift des Objektes (Wird nicht an Dritte weitergeleitet)	Straße
	Hausnummer
	Geschoss
	PLZ
	Ort
Ausschlussgründe Liegen Ausschlussgründe vor (ein oder mehrere), brauchen Sie für diese Wohnung keine weiteren Angaben machen.	<p>1 = Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, Landkreis/Gemeinde oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.</p> <p>2 = Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.</p> <p>3 = Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).</p> <p>4 = Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.</p> <p>5 = Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).</p> <p>6 = Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.</p> <p>7 = Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).</p> <p>8 = Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).</p> <p>9 = Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.</p> <p>10 = Es liegt ein Untermietverhältnis vor.</p> <p>11 = Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt. Sonst bitte leer lassen.</p>
Vermietergruppe Welcher Vermietergruppe ist Ihr Vermieter zuzuordnen?	<p>1 = Privater Vermieter;</p> <p>2 = Wohnungsunternehmen/Genossenschaft;</p> <p>99 = Sonstige/Unbekannt</p>
F1: Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?	TT.MM.JJJJ
F2: Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden? Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten	TT.MM.JJJJ
F3: Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?	_ _ _ m ²
F4: Geben Sie bitte das Baujahr an.	Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung JJJ (Jahr)
F4a: Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baualtersklassen ein:	<p>1 = Vor 1919;</p> <p>2 = 1919 - 1945;</p> <p>3 = 1946 - 1960;</p> <p>4 = 1961 - 1969;</p> <p>5 = 1970 - 1977;</p> <p>6 = 1978 - 1989;</p> <p>7 = 1990 - 1995;</p> <p>8 = 1996 - 2001;</p> <p>9 = 2002 - 2009;</p> <p>10 = 2010 - 2015;</p> <p>11 = 2016 und später</p>

F5: In welchem Gebäudetyt liegt die Wohnung? Bei gewerblicher Mischnutzung bitte Mehrfamilienhaus angeben. Bitte machen Sie nur eine Angabe.	1 = Freistehendes Einfamilienhaus; 2 = Zweifamilienhaus; 3 = Doppel- oder Reihenhhaus; 4 = Mehrfamilienhaus 5= Sonstiges
F6: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? Bitte machen Sie nur eine Angabe.	1 = Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen); 2 = Penthouse (meist umlaufende Terrasse); 3 = Dachgeschosswohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände); 4 = Souterrain-/ Kellerwohnung; 5 = Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus) 0 = Nein
F7: Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung?	Sie können mehrere Angaben machen.--->
F7: Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt)	0 = nein; 1 = ja
F7: Zweites Bad und/oder WC innerhalb der Wohnung	0 = nein; 1 = ja
F7: Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung	0 = nein; 1 = ja
F8: Wie ist das Bad ausgestattet? Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben.	1 = Einfache Ausstattung (z.B. nur Dusche und WC); 2 = Normale Ausstattung (z.B. Badewanne und/oder Dusche, ggf. Fenster im Bad); 3 = Hochwertige Ausstattung (z.B. Badewanne und Dusche, Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchtrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)
F9: Gehört zu der Wohnung ein Stellplatz (innen oder außen), für den kein separater Mietvertrag besteht?	0 = nein; 1 = ja
F10: Welche barrierearmen Elemente weist die Wohnung auf?	Sie können mehrere Angaben machen. ---->
F10: Bodengleiche Dusche im Bad	0 = nein; 1 = ja
F10: Alle Türen mind. 90 cm breit	0 = nein; 1 = ja
F10: Wohnung stufenlos erreichbar	0 = nein; 1 = ja
F10: Aufzug	0 = nein; 1 = ja
F10: Keine	0 = nein; 1 = ja
F11: Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?	1 = Hochwertiger Fußboden (z.B. Parkett, Holzboden/Dielen, Naturstein u.a); 2 = Einfacher/normaler Fußbodenbelag (z.B. PVC, Lino-leum, Laminat, Teppich u.a)
F12: Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf? Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.	1 = Einfachverglasung; 2 = Isolierverglasung (z.B. zweifach Verbundfenster); 3 = Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (z.B. dreifach)
F13: Verfügt die Wohnung über ... ?	Sie können mehrere Angaben machen. ---->
F13: Balkon/Loggia	0 = nein; 1 = ja
F13: Terrasse	0 = nein; 1 = ja
F13: Dachterrasse	0 = nein; 1 = ja
F13: Wintergarten	0 = nein; 1 = ja
F13: Keine	0 = nein; 1 = ja
F14: Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?	1 = Eigener Garten vorhanden; 2 = Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich; 0 = Kein Garten vorhanden
F15: Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag <u>01.11.2022</u> ?	Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne zusätzliche Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc. -----, --€

F15a: Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)	1 = ja
F16: Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen?	_____, __ €
F17: Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen? Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.	_____, __ €
F18: Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport oder Stellplatz?	_____, __ €
F19: Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage)	_____, __ €
F20: Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert? Wenn ja, bitte Betrag angeben.	_____, __ €
F21: Wie wird die Wohnung beheizt? Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart angeben.	1 = Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut); 2 = Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude); 3 = Elektro-/Nachtspeicheröfen; 4 = Etagenheizung; 5 = Einzelöfen; 6 = Sonstiges
F21a: Sonstiges (z. B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe)	Sonstige Heizungsart
F22: Liegt für das Objekt ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis vor?	1 = Verbrauchsorientiert; 2 = Bedarfsorientiert; 99 = Keine Angabe möglich
F23: Falls vorhanden: Endenergieverbrauch/Endenergiebedarf laut Energieausweis?	_____, __ kWh/(m ² a)