

Region Hannover

Qualifizierter Mietspiegel 2021

Bericht vom 23.12.2021



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
2.1	Vorgaben	2
2.2	Mietspiegelkommission	2
2.3	Ablauf	3
3	Wohnwertmerkmale des Mietrechts	4
3.1	Art des Mietobjekts	4
3.2	Größe	5
3.3	Ausstattung	5
3.4	Beschaffenheit	8
3.5	Lage des Mietobjekts	9
4	Grundgesamtheit und Stichprobe	12
4.1	Grundgesamtheit	12
4.2	Stichprobe	13
5	Datenerhebungen	15
5.1	Datenschutz	16
6	Datenauswertung	17
6.1	Plausibilitätskontrollen und Datenaufbereitung	17
6.2	Extremwertbereinigung	20
6.3	Struktur der Mietspiegeltabellen	21
6.4	Feldbesetzung	22
6.4.1	Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Landeshauptstadt Hannover	22
6.4.2	Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Garbsen	22
6.4.3	Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Langenhagen	23
6.4.4	Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Laatzen	23
6.4.5	Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Lehrte	23
6.4.6	Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Seelze	24
6.4.7	Feldbesetzung Mietspiegeltabelle der übrigen 15 Kommunen	24
6.5	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	32
6.6	Mietspiegeltabellen	32
7	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	56
8	Mietspiegelbroschüre	58
	Anlage A – Fragebogen der Mietwerterhebung	59

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Punktesystem für die Bewertung von Ausstattungsmerkmalen.....	6
Tab. 2	Neue Wohnlagen im der Landeshauptstadt Hannover 2021	11
Tab. 3	Verteilung Stichprobe in den 21 Städten und Gemeinden	14
Tab. 4	Ergebnisstichprobe	17
Tab. 5	Ergebnisstichprobe für die Städte und Gemeinden	18
Tab. 6	Rücklaufstatistik Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover.....	18
Tab. 7	Rücklaufstatistik Mietspiegel Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Lehrte und Seelze	19
Tab. 8	Rücklaufstatistik Mietspiegel übrige 15 Kommunen	19
Tab. 9	Extremwertbereinigung	21
Tab. 10	Feldbesetzung Landeshauptstadt Hannover	25
Tab. 11	Feldbesetzung Stadt Garbsen	26
Tab. 12	Feldbesetzung Stadt Langenhagen	27
Tab. 13	Feldbesetzung Stadt Laatzen.....	28
Tab. 14	Feldbesetzung Stadt Lehrte.....	29
Tab. 15	Feldbesetzung Stadt Seelze.....	30
Tab. 16	Feldbesetzung übrige 15 Kommunen	31
Tab. 17	Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2021	33
Tab. 18	Mietspiegel der Stadt Garbsen 2021.....	34
Tab. 19	Mietspiegel der Stadt Langenhagen 2021	35
Tab. 20	Mietspiegel der Stadt Laatzen 2021	36
Tab. 21	Mietspiegel der Stadt Lehrte 2021	37
Tab. 22	Mietspiegel der Stadt Seelze 2021	38
Tab. 23	Mietspiegel der übrigen 15 Kommunen 2021	39
Tab. 24	Abweichung vom Mittelwert für den Mietspiegel der übrigen 15 Kommunen.....	40
Tab. 25	Mietspiegel der Stadt Barsinghausen 2021	41
Tab. 26	Mietspiegel der Stadt Burgdorf 2021	42
Tab. 27	Mietspiegel der Stadt Burgwedel 2021	43
Tab. 28	Mietspiegel der Stadt Gehrden 2021	44
Tab. 29	Mietspiegel der Stadt Hemmingen 2021	45
Tab. 30	Mietspiegel der Gemeinde Isernhagen 2021	46
Tab. 31	Mietspiegel der Stadt Neustadt am Rübenberge 2021	47
Tab. 32	Mietspiegel der Stadt Pattensen 2021	48
Tab. 33	Mietspiegel der Stadt Ronnenberg 2021.....	49
Tab. 34	Mietspiegel der Stadt Sehnde 2021	50
Tab. 35	Mietspiegel der Stadt Springe 2021.....	51
Tab. 36	Mietspiegel der Gemeinde Uetze 2021	52
Tab. 37	Mietspiegel der Gemeinde Wedemark 2021	53
Tab. 38	Mietspiegel der Gemeinde Wennigsen (Deister) 2021.....	54
Tab. 39	Mietspiegel der Stadt Wunstorf 2021	55
Tab. 40	Durchschnittsmieten je Kommune und Veränderungsraten.....	57

1 Einleitung

Für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover sind 2021 die Mietspiegel neu erstellt worden. Die Erstellung der Mietspiegel erfolgte unter Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze. Sie wurden unter Mitwirkung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern in der Mietspiegelkommission entwickelt.¹ Es handelt sich daher um qualifizierte Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Gemeinde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind.² Die ausgewiesenen Mietpreisspannen werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

Qualifizierte 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. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Die Anerkennung erfolgte mittels politischer Beschlüsse in den 21 Städten und Gemeinden in der Zeit von September bis November 2021.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Vorgehensweise und Arbeitsergebnisse bei der Erstellung der qualifizierten Mietspiegel für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover.

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.

¹ Vgl. § 558d Abs. 1 und Abs. 2 BGB.

² Vgl. Art. 1 "Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete" vom 21. Dezember 2019.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Mit Schreiben vom 29.09.2020 wurde Analyse & Konzepte von der Region Hannover beauftragt, die Erstellung der Mietspiegel vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung der Mietspiegel wurden durch den Auftrag der Region Hannover definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement und Begleitung der Mietspiegelkommission,
- Überprüfung des Tabellenrasters und der Baualtersklassen,
- Bewertung von neuen Adressen und Überprüfung von kritisierten Einstufungen für das Wohnlagenverzeichnis der Landeshauptstadt Hannover,
- Fragebogenkonzeption,
- Beratung zur schriftlichen Befragung der Vermieter und Mieter,
- Adressarbeiten und Stichprobenziehung,
- Erfassung der Befragungsunterlagen,
- Ergänzende Kontrollbefragung von Mietern,
- Auswertung der Mietspiegel,
- Erstellung der Mietspiegelbroschüren,
- Erstellung des Methodenberichts,
- Präsentation der Mietspiegel.

2.2 Mietspiegelkommission

Die Erstellung der Mietspiegel für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover wurde durch die Mietspiegelkommission begleitet. Unter Leitung der Regionsverwaltung waren folgende Mitglieder an der Erstellung beteiligt:

- Regionsverwaltung Hannover, Dezernat für Soziale Infrastruktur, Fachbereich Soziales
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- die Städte Garbsen, Langenhagen und Springe als Vertreter der weiteren regionsangehörigen Städte und Gemeinden
- Deutscher Mieterbund Hannover e.V.
- Haus- und Grundeigentum Hannover e.V.
- ArGeWo – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover
- IVD Nord
- Amtsgericht Hannover
- ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH (als Mietspiegelersteller)

2.3 Ablauf

Im Oktober 2020 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Am 07.10.2020 fand in einem Vorbereitungsgespräch mit der Regionsverwaltung ein erster Erfahrungsaustausch statt. Besprochen wurden die bevorstehenden Arbeitsschritte sowie insbesondere Details der Datenlieferung und -zusammenstellung. In diesem Termin wurde die grundsätzliche Gestalt des Mietspiegels und der Zeitplan der Mietspiegelerstellung abgestimmt.

In der ersten Sitzung der Mietspiegelkommission am 18.11.2020 sind die Befragungsmaterialien und datenschutzrechtliche Aspekte besprochen worden. Zudem sind die Themen Tabellenaufbau, Mietspiegelberechnung (insbesondere Umgang mit Extremwerten), Erhebung von Ausstattungsmerkmalen, Aktualisierung der Wohnlage in der Landeshauptstadt Hannover und die Grundzüge des Fragebogens abgestimmt worden.

In der Zeit von November bis Dezember 2020 sind alle Befragungsmaterialien mit der Region Hannover abgestimmt worden. Zudem hat Analyse & Konzepte in diesem Zeitraum die Adressarbeiten und Stichprobenziehung für den Versand der Mieter- und Vermieterbefragung durchgeführt.

Die Datenerhebung führte Analyse & Konzepte in den Monaten Januar 2021 bis April 2021 durch. Im April wurde eine ergänzende Kontrollbefragung bei Mietern, deren Vermieter bereits im vorangegangenen Zeitraum den Fragebogen ausgefüllt hatten, durchgeführt.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgte Anfang Mai 2021 die Berechnung der Mietspiegelwerte. Erste Ergebnisse wurden der Mietspiegelkommission am 09.06.2021 im Rahmen einer Videokonferenz vorgestellt. Die Mietspiegelkommission hat entschieden, dass die jüngste Baualtersklasse nicht weiter aufgetrennt werden soll. Somit wird die bisherige jüngste Baualtersklasse um die Baujahre bis 2020 erweitert.

Weitere Besprechungen fanden am 01.07.2021 und 15.07.2021 statt. In diesen Besprechungen wurden Detailfragen hinsichtlich der Auswertungsmethodik, insbesondere zum Umgang mit Extremwerten und Schönheitsreparaturen diskutiert. Im Ergebnis wurde die bisherige Methodik zur Kappung von Extremwerten nach der Interquartilsabstandsmethode beibehalten. Bei den Nettokaltmieten ist grundsätzlich weiterhin davon auszugehen, dass seitens der Mieterin bzw. des Mieters eine vertragliche Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen besteht.

Die Entwürfe der Mietspiegelbroschüren für die 21 Städte und Gemeinden wurden am 21.07.2021 an die Region Hannover übergeben.

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 in der Gemeinde 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 (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) und Lage.

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

In der Mietspiegelkommission sind die Wohnwertmerkmale wie folgt definiert worden:

3.1 Art des Mietobjekts

Dieses Wohnwertmerkmal wird in die Mietspiegel der Region Hannover nicht direkt einbezogen. Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Die Mietspiegel gelten nur für abgeschlossene Mietwohnungen.

Ausgeschlossen sind hingegen Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind sowie möblierte und teilmöblierte Wohnungen.

In den Mietspiegeln sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus den Mietspiegeln abgelesen werden.

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 weitgehend deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I 2346).

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen können – je nach Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden, in Methodenkonstanz zu den bisherigen Mietspiegeln, vier Größenklassen gebildet:

- bis unter 45 m²
- 45 m² bis unter 65 m²
- 65 m² bis unter 85 m²
- 85 m² und mehr.

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. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt. Die Einstufung der Ausstattung einer Wohnung richtet sich nach den beiden nachfolgend aufgeführten Kriterien:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermierterseitig mit Bad, WC und einer Heizung ausgestattet ist, die alle Wohnräume beheizt. Letzteres umfasst Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen sowie Nachtspeicherheizungen, falls diese in allen Wohnräumen vorhanden sind. Die Brennstoffversorgung muss dabei automatisch, also nicht von Hand, erfolgen. Für Wohnungen, bei denen diese Merkmale nicht vorhanden sind, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Daneben hat die Mietspiegelkommission bereits im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2011 eine Liste mit Ausstattungsmerkmalen definiert, die im Hinblick der Spanneneinordnung in die Mietspiegelfelder zu berücksichtigen ist. Bei dieser Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung handelt es sich nicht um einen Teil des qualifizierten Mietspiegels. Nichtsdestotrotz ist das von der Mietspiegelkommission beschlossene Punktesystem hilfreich, um die Wohnungen innerhalb der teilweise recht großen Spannen eingruppiieren zu können.

Tab. 1 Punktesystem für die Bewertung von Ausstattungsmerkmalen	
Ausstattungsmerkmal	Punkte
Küche	
Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	2
Hochwertiges Küchengerät (z. B. Glaskeramik- (etwa „Ceran“) oder Induktionskochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	1
Warmwasserversorgung	1
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	1
Bad	
Zusätzliches separates WC (Gäste-WC)	2
Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	1
Neuwertige bzw. moderne Badausstattung	1
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	1
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen überwiegend nicht freiliegend (die Zuleitungen, die sich direkt am WC, dem Waschbecken oder der Heizung befinden, sind damit nicht gemeint)	1
Fußbodenheizung	2
Bad mit Fenster	2
Wohnung allgemein	
Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden in mindestens einem Raum	2
Isolierverglasung	1
Gegensprechanlage mit Türöffner	1
Kabelanschluss oder Gemeinschaftssatellitenanlage	1
Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten (Mindesttiefe 1 m, keine bauliche Beeinträchtigung)	2
Gartennutzung (nur dem jeweiligen Mieter zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche)	1
Aufzug im Haus	1
Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes	1
Energetik	
Wohnungen in Gebäuden mit einem Energieverbrauchswert inkl. Warmwasserbereitung von <ul style="list-style-type: none"> ▪ 130 kWh/(m²·a) oder besser in bis 1960 errichteten Gebäuden ▪ 120 kWh/(m²·a) oder besser in zwischen 1961 und 1977 errichteten Gebäuden ▪ 90 kWh/(m²·a) oder besser in zwischen 1978 und 1994 errichteten Gebäuden ▪ 70 kWh/(m²·a) oder besser in zwischen 1995 und 2014 errichteten Gebäuden ▪ 55 kWh/(m²·a) oder besser in ab 2015 errichteten Gebäuden 	2
Höchstpunktzahl (Ausstattungsunkte)	27
Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021	

Das System zur Spanneneinordnung wurde im Laufe der vergangenen Mietspiegelerstellungen weiterentwickelt. Für die Mietspiegel 2021 sind 20 Ausstattungsmerkmale mit unterschiedlichen

Gewichtungen für die Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel relevant. Insgesamt können 27 Punkte erreicht werden.

Die Gewichtung erfolgt in einem Punktesystem. Es werden zwei Punkte für Ausstattungsmerkmale vergeben, die sich tendenziell stärker auf den Mietpreis auswirken können. Alle anderen Ausstattungsmerkmale erhalten einen Punkt. Die Ausstattungsmerkmale und deren Gewichtung sind dabei wie in Tabelle 1 festgelegt.

Die Energieverbrauchswerte können aus dem Energieverbrauchsausweis für das Gebäude entnommen werden. Wenn der Verbrauchskennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Vergabe der Ausstattungspunkte pauschal 20 kWh/(m²·a) hinzuzurechnen. Dieser Wert lässt sich näherungsweise aus § 29 Abs. 2 Nr. 2 EnEV ableiten.³ Gegenüber dem Mietspiegel 2019 gibt es eine Anpassung. Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass Wohnungen in den neueren Baujahren einen höheren energetischen Standard aufweisen. Für Gebäude, die ab 2015 errichtet wurden, gilt ein Energiekennwert von 55 kWh/(m²·a) oder besser, um Ausstattungspunkte zu erhalten.

Die Summe der vorhandenen Ausstattungspunkte aus der Liste entscheidet darüber, in welchen Bereich der Mietenspanne innerhalb eines Mietspiegelfeldes eine konkrete Wohnung einzuordnen ist. Dabei gelten folgende Regeln:

- 0 bis 9 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert
- 10 bis 12 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert
- 13 bis 15 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert
- 16 bis 27 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

Innerhalb der sich nach dieser Einordnung einer konkreten Wohnung in das Tabellenraster des Mietspiegels dann noch ergebenden restlichen Mietenspanne können weitere, noch nicht berücksichtigte Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes – ebenso wie ihr Fehlen – berücksichtigt werden.

Die Klassengrenzen wurden auf Basis der gemäß der Mietspiegelerhebung 2021 tatsächlich im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt in der Region Hannover vorkommenden und mit ein oder zwei Punkten gewichteten Ausstattungsmerkmale festgelegt und gegenüber den Mietspiegeln 2019 nicht verändert.

³ Dort heißt es: „[...] ist im Energieverbrauchskennwert der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten, so ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen“.

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird in den Mietspiegeln der Region Hannover durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baualter ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiedererstellung, Ausbau oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden.

Das Baualter soll dabei nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baualtern kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzustufen. Grundsätzlich werden modernisierte Wohnungen in das Baualter der Ersterrichtung eingeordnet. Eine abweichende Einordnung kann im Einzelfall dann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert dieses rechtfertigt.

Für die Neuerstellung des Mietspiegels hat sich die Mietspiegelkommission auf die nachfolgenden Baualtersklassen in den jeweiligen Städten und Gemeinden geeinigt. Die grundsätzliche Einteilung der Baualtersklassen gegenüber dem bisherigen Mietspiegel 2019 bleibt unverändert. Lediglich die jüngste Baualtersklasse fasst nun Wohnungen, die bis zum 31.12.2020 bezugsfertig geworden sind.

In der Landeshauptstadt Hannover werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

- bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1967
- 1968 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2009
- 2010 bis 2020

In der Stadt Langenhagen werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

- bis 1960
- 1961 bis 1967
- 1968 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2009
- 2010 bis 2020

In der Stadt Laatzen werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

- bis 1960
- 1961 bis 1967
- 1968 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2020

In Garbsen und Seelze werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

- bis 1967
- 1968 bis 1994
- 1995 bis 2020

In Lehrte und den übrigen 15 Kommunen werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

- bis 1960
- 1961 bis 1994
- 1995 bis 2020

3.5 Lage des Mietobjekts

Die Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und etwa von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen, berufstätigen Haushalt häufig eine gute Wohnlage, während Familien mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewerten. Solche subjektiven Faktoren sind daher zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage wird demzufolge nach objektivierbaren Kriterien im Rahmen der Mietspiegelerstellung festgelegt.

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des Wohnumfelds der jeweiligen Wohnung wider. Im Rahmen der ersten Mietspiegelerstellung für die Region Hannover im Jahr 2010 wurde unter Beteiligung der Mietspiegelkommission eine Lagebewertung für die Landeshauptstadt Hannover vorgenommen.

Ausschlaggebend für die Einstufung eines Gebiets in eine Wohnlage waren die Faktoren:

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

Die Differenzierung der Wohnlagequalität in „normale“ und „gute“ Lage erfolgte grundsätzlich auf der Ebene der statistischen Bezirke der Landeshauptstadt Hannover. In einigen Fällen war allerdings eine Differenzierung von Teilgebieten innerhalb der statistischen Bezirke notwendig.

Für weitere Informationen zur Ableitung der Wohnlagequalität in der Landeshauptstadt Hannover wird auf die Dokumentation zum Mietspiegel Region Hannover 2011 verwiesen. Das für diesen Mietspiegel abgeleitete Wohnlagenverzeichnis war die Grundlage für die Lageeinstufungen in den folgenden Mietspiegeln. Auf Beschluss der Mietspiegelkommission wurde die Lageeinstufung auch im Mietspiegel 2021 nicht grundsätzlich verändert. Es wird daher weiter in eine „normale“ und eine „gute“ Lagequalität unterschieden. Die neuen Straßen und die umbenannten Adressen der letzten zwei Jahre wurden nachvollzogen (Siehe Tabelle 2).

Die Wohnlage eines Wohngebäudes ist für Mietspiegelzwecke im Regelfall anhand der Wohnlagenkarte bzw. des detaillierten Straßenverzeichnisses festzustellen⁴ und bei der Einstufung innerhalb der Mietspiegeltabelle anzuwenden.


Für einzelne weitere Kommunen wurde im Rahmen der Mietspiegelerstellungen 2011 und 2013 der Einfluss der Wohnlagequalität auf die Miethöhe untersucht. Im Ergebnis wurde aber keine Ausweisung der Wohnlage in den anderen Kommunen vorgenommen, da sich Mietpreisunterschiede nach Wohnlage bislang nicht in wesentlichem Ausmaß herausgebildet haben. Dessen ungeachtet lassen sich in Einzelfällen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen, die unterschiedliche Miethöhen rechtfertigen. Diese Unterschiede können im Rahmen der von der Mietspiegelkommission beschlossenen Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspanne zusätzlich zu den Ausstattungsmerkmalen (siehe Abschnitt 3.3) berücksichtigt werden.

⁴ Siehe <http://www.mietspiegel-region-hannover.de>.

In folgenden Gebieten wurden die Wohnlageeinstufungen für neue Wohngebiete bzw. bislang fehlende Adressen ergänzt.

Tab. 2 Neue Wohnlagen im der Landeshauptstadt Hannover 2021	
Straße	Wohnlage
Anna-Klähn-Straße 1-13	normal
Eduardo-Vargas-Straße 1-5	normal
Elsa-Kruse-Straße 1-5	normal
Bienenriede 1-20	normal
Emil-Berliner-Weg 1-17	normal
Kreuzriede 14-20	normal
Dora-Gerson-Straße 3-7	normal
Edingeroder Weg 1-33	normal
Erika-Wedekind-Weg 1-19	normal
Hertha-Feist-Weg 1-21	normal
Lilli-Friedemann-Ring 3-32	normal
Käte-Werner-Straße 14-21	normal
Liselotte-Rogge-Straße 10-22	normal
Sabine-Gerke-Weg 2-16	gut
Am Klagesmarkt 38- 50, 51, 52	normal
Am Forstkamp 15-15c	normal
Honiggrasweg 1A	gut
Pasteurallee 1	normal
Podbielskistraße 402-408	normal
Roßmühle 2	normal

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Darüber hinaus wurde die vorhandene Einstufung weiterer Adressen betrachtet und entschieden, diese beizubehalten.

4 Grundgesamtheit und Stichprobe

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.⁵

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.⁶

Für die Erstellung der Mietspiegel in der Region Hannover erfolgte zum Stichtag 01.01.2021 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels.

4.1 Grundgesamtheit

Grundlage für die Neuerhebung ist die Erstellung einer, den rechtlichen Vorgaben entsprechenden, Grundgesamtheit der mietspreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich ausgeschlossen:

- preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist, oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 S. 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB)
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der 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 (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- 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, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

⁵ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 558d Qualifizierter Mietspiegel, Absatz 2.

Gemäß der Abstimmung mit der Mietspiegelkommission ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt:

- Untermietverhältnisse
- Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern
- Wohnungen, für die im Mietvertrag eine (teil-)gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses ermäßigte Miete)
- Möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (Gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)
- Wohnungen in Wohnheimen allgemein
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)

Teilweise ließen sich derartige Wohnungen bereits vor der Befragung ausschließen, weil entsprechende Informationen vorlagen (z. B. Adressen von Wohnheimen). War ein vorheriger Ausschluss nicht möglich, weil es an den notwendigen Informationen fehlte, wurden die Wohnungen über Filterfragen im Fragebogen ausgeschlossen.

Da zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausschließlich Mieten berücksichtigt werden dürfen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert wurden, wurde diese Eigenschaft ebenfalls im Rahmen der Filterfragen abgefragt.

Die Mietspiegel in der Region Hannover gelten grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die bis zum 31.12.2020 bezugsfertig geworden sind.

4.2 Stichprobe

Bei der Erstellung des Mietspiegels handelt es sich um eine Erhebung auf der Grundlage von Adressdaten aus den Einwohnermelderegistern, Daten aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) und einer Liste mit den öffentlich geförderten Wohnungsbeständen. Die Daten wurden Analyse & Konzepte vom Team Steuerungsunterstützung und Statistik der Region Hannover zur Verfügung gestellt.


Der Versand der Befragungsmaterialien erfolgte in Eigenregie durch die Region Hannover.

Der nachfolgenden Tabelle 3 kann die Größe und Verteilung der Stichprobe in den 21 Städten und Gemeinden entnommen werden.

In der Landeshauptstadt Hannover lag die Stichprobengröße der Mieterbefragung bei 34.999 Haushalten. In den Städten Garbsen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte und Seelze wurden zusammen 45.000 Haushalte berücksichtigt und in den übrigen 15 Kommunen insgesamt 50.000 Haushalte. Insgesamt sind in der Region Hannover 129.999 Haushalte in der Stichprobenziehung zum Mietspiegel im Rahmen der Mieterbefragung berücksichtigt worden. Zusätzlich zur Mieterbefragung erhielten 680 Vermieter von 38.390 Wohnungen ein Anschreiben und Fragebögen zur Mietspiegelerhebung.

Tab. 3 Verteilung Stichprobe in den 21 Städten und Gemeinden		
Kommune	Anzahl Haushalte	
	Mieterstichprobe	Vermieterstichprobe
Hannover, Landeshauptstadt	34.999	10.381
Barsinghausen, Stadt	4.868	1.136
Burgdorf, Stadt	4.542	1.553
Burgwedel, Stadt	2.385	298
Garbsen, Stadt	11.332	3.648
Gehrden, Stadt	2.452	581
Hemmingen, Stadt	2.529	681
Isernhagen	2.424	239
Laatzen, Stadt	8.121	4.285
Langenhagen, Stadt	10.872	4.224
Lehrte, Stadt	7.558	2.372
Neustadt am Rübenberge, Stadt	5.586	1.208
Pattensen, Stadt	1.572	120
Ronnenberg, Stadt	3.910	1.618
Seelze, Stadt	7.117	2.234
Sehnde, Stadt	2.728	974
Springe, Stadt	3.858	765
Uetze	2.076	228
Wedemark	3.215	265
Wennigsen (Deister)	1.853	38
Wunstorf, Stadt	6.002	1.542
Region Hannover	129.999	38.390

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



5 Datenerhebungen

Die Erhebung erfolgte über eine freiwillige schriftlich-postalische Mieter- und Vermieterbefragung.

Als Grundlage für die Erhebung wurden von Analyse & Konzepte und der Region Hannover die Befragungsmaterialien erstellt. Die Materialien bestanden aus folgenden Elementen:

- Personalisiertes Anschreiben
- Informationsblatt zur Mietspiegelumfrage und zum Datenschutz
- Fragebogen
- Portofreier Rücksendeumschlag

Neben dem Papierfragebogen, der postalisch versendet wurde, ist der Fragebogen zusätzlich als Excel-Datei oder als Online-Formular bereitgestellt worden.

Im Zeitraum von Januar bis April 2021 wurde die Datenerhebung durchgeführt. Der Versand der Befragungsunterlagen erfolgte durch die Region Hannover.

Zur Unterstützung der Erhebung hat die Region Hannover in verschiedenen Medien die Bürger über den Beginn der Erhebung, den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung der Erhebung gebeten.

Im April ist zudem postalisch eine Kontrollbefragung an 4.000 Mieterhaushalte geschickt worden, bei denen bereits eine Rückantwort der Vermieter zu dem jeweiligen Mietobjekt vorlag. Auf Grundlage dieser Kontrollbefragung wurden die Ergebnisse validiert. Es konnten keine Auffälligkeiten oder systematische Verzerrungen festgestellt werden.

5.1 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 und hat mit der Region Hannover einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit der Region abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Mieter und Vermieter wurde auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und auf die Freiwilligkeit zur Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen weder Namen noch Adressen hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden.

Diese Vorgehensweise war für die Prüfung einer nachträglichen Gewichtung hinsichtlich der Art des Vermieters (institutionelle oder private Vermieter) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

6 Datenauswertung

6.1 Plausibilitätskontrollen und Datenaufbereitung

Im Rahmen der Datenerhebung konnten 34.483 Datensätze erhoben werden (siehe Tabelle 4). Diese sind in einem ersten Schritt digitalisiert und vereinheitlicht worden. Für die Daten betreffend der Landeshauptstadt Hannover ist zudem anhand der Adresse das Merkmal Wohnlage ergänzt worden.⁷

Durch umfangreiche Plausibilitätskontrollen sind anschließend nicht verwertbare Datensätze ausgeschlossen worden.

Darüber hinaus sind alle Datensätze entfernt worden, die nicht in den Mietspiegel einbezogen werden dürfen. Zu diesen Zwecken sind im Mietspiegel entsprechende Filterfragen verwendet worden (vergleiche Anlage 1). Zuletzt sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben jene Mietdaten entfernt worden, deren Mietverträge nicht in den letzten 6 Jahren angepasst oder abgeschlossen worden sind („6-Jahresregel“).

Tab. 4 Ergebnisstichprobe		
	Absolut	in Prozent
Datensätze insgesamt	34.483	100,0 %
Ausschluss durch Filterfragen ¹	2.611	7,6%
Ausschluss durch öffentliche Förderung ¹	229	0,7%
Keine Angabe zur Wohnfläche ¹	6.550	19,0%
Keine Angabe zur Netto-Kaltmiete ¹	6.948	20,1%
Netto-Kaltmiete nicht plausibel ¹	88	0,3%
Keine Angaben zu Vertragsdaten ¹	6.381	18,5%
Keine Angabe zum Baujahr ¹	3.646	10,6%
Sonstiger Ausschlussgrund ¹	4.192	12,2%
Kein Mehrfamilienhaus ¹	1.336	3,9%
Relevanter Rücklauf	21.103	100,0%
Außerhalb des 6-Jahreszeitraums	2.949	14,0%
Ergebnisstichprobe	18.154	100,0%
¹ Mehrfachantworten möglich Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021		


⁷ Ein Straßenverzeichnis der Wohnlagen ist Analyse & Konzepte für diesen Zweck von der Region Hannover bereitgestellt worden.

Nach Bereinigung des Datensatzes standen 21.103 vollständige und verwertbare Mietdaten zur Verfügung. Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Anwendung der 6-Jahresregel reduziert sich die Ergebnisstichprobe auf 18.154 relevante Mietverhältnisse (siehe Tabelle 4).

In der Tabelle 5 werden die relevanten Mietwerte der Ergebnisstichprobe je Kommune dargestellt.

Tab. 5 Ergebnisstichprobe für die Städte und Gemeinden		
Kommune	Rücklauf insgesamt	Ergebnisstichprobe
Hannover	10.134	5.841
Garbsen	2.928	1.844
Langenhagen	3.249	1.409
Laatzen	3.671	2.226
Lehrte	2.184	1.397
Seelze	1.907	962
Restliche 15 Kommunen	10.410	4.475
Gesamt	34.483	18.154


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Die Rücklaufquote in der Landeshauptstadt liegt bei 7,5 % bei der Mieterbefragung und bei 31,1 % bei der Vermieterbefragung. Die Gesamtrücklaufquote liegt bei 12,9 %.

Tab. 6 Rücklaufstatistik Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover		
	Absolut	in Prozent
Mieterstichprobe	34.999	100,0 %
Ausfälle ¹	32.386	92,5 %
Verwertbare Datensätze	2.613	7,5 %
Vermieterstichprobe	10.381	100,0 %
Ausfälle ¹	7.153	68,9%
Verwertbare Datensätze	3.228	31,1%


¹ z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, unvollständige Daten, nicht mietspiegelrelevant.
Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Die Rücklaufquote in den Kommunen Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Lehrte und Seelze liegt bei 2,6 % bei der Mieterbefragung und bei 38,6 % bei der Vermieterbefragung. Die Gesamtrücklaufquote liegt bei 11,2 %.

Tab. 7 Rücklaufstatistik Mietspiegel Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Lehrte und Seelze		
	Absolut	in Prozent
Mieterstichprobe	53.069	100,0 %
Ausfälle ¹	51.697	97,4 %
Verwertbare Datensätze	1.372	2,6 %
Vermieterstichprobe	16.763	100,0 %
Ausfälle ¹	10.297	61,4%
Verwertbare Datensätze	6.466	38,6%


¹ z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, unvollständige Daten, nicht mietspiegelrelevant.
Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Die Rücklaufquote in den übrigen 15 Kommunen liegt bei 2,8 % bei der Mieterbefragung und bei 21,9 % bei der Vermieterbefragung. Die Gesamtrücklaufquote liegt bei 5,4 %.

Tab. 8 Rücklaufstatistik Mietspiegel übrige 15 Kommunen		
	Absolut	in Prozent
Mieterstichprobe	71.622	100,0 %
Ausfälle ¹	69.605	97,2 %
Verwertbare Datensätze	2.017	2,8 %
Vermieterstichprobe	11.246	100,0 %
Ausfälle ¹	8.788	78,1%
Verwertbare Datensätze	2.458	21,9%

¹ z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, unvollständige Daten, nicht mietspiegelrelevant.
Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



6.2 Extremwertbereinigung

Vor Ermittlung der Felddbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte wurde eine tabellenfeldbezogene Bereinigung um sogenannte Extremwerte, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind, durchgeführt.

Wie auch bei anderen qualifizierten Mietspiegeln, die auf einer Datenerhebung beruhen, erfolgt im Mietspiegel der Region Hannover die Datenbereinigung über ein statistisches Verfahren, das die wissenschaftlichen Ansprüche bei der Erstellung eines Mietspiegels berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2021 hat Analyse & Konzepte der Mietspiegelkommission unterschiedliche Verfahren der Extremwertbereinigung präsentiert und gemeinsam diskutiert. Im Ergebnis hat Analyse & Konzepte auf Wunsch der Mietspiegelkommission die Auswertungen mit dem bisherigen Verfahren zur Extremwertkappung durchgeführt. Die Extremwertkappung unter Berücksichtigung des Interquartilabstandes wurde bereits in den Mietspiegeln der Region Hannover seit 2015 angewendet.

Für jedes Tabellenfeld werden dabei zunächst das untere und das obere Quartil berechnet. Sortiert man die Mieten pro m² in einem Feld aufsteigend, sind dies jene Mieten, bei denen 25 % bzw. 75 % der Mieten in dem Feld kleiner sind. Zwischen dem unteren und dem oberen Quartil liegen also die mittleren 50 % der Mieten in dem jeweiligen Feld. Der Interquartilsabstand (*IQR* für englisch interquartile range) bezeichnet die Differenz aus unterem und oberem Quartil:

$$IQR = x_{0,75} - x_{0,25}$$

Hierbei bezeichnet $x_{0,75}$ das obere Quartil und $x_{0,25}$ das untere Quartil. Nach der sogenannten Boxplot-Methode werden nun jene Mieten aus den einzelnen Feldern ausgeschlossen, die um mehr als das Anderthalbfache des *IQR* unterhalb des unteren Quartils bzw. oberhalb des oberen Quartils liegen. Die untere Grenze der gültigen Spannweite liegt somit bei

$$x_{0,25} - 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25}).$$

Die obere Grenze der gültigen Spannweite liegt entsprechend bei


$$x_{0,75} + 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25}).$$

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Art der Extremwertbereinigung zwar wie gefordert um eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern handelt, die im Gegensatz zu anderen Verfahren vor allem dem Umstand Rechnung trägt, dass die Mieten in einem Mietspiegel in der Regel nicht normalverteilt sind, die Wahl des Faktors 1,5 beim Interquartilsabstand aber eine Setzung darstellt. Es handelt sich allerdings um die übliche Setzung bei der Bestimmung von Ausreißern.

Insgesamt blieben 643 Mietwerte aufgrund der Extremwertkappung für weitere Berechnungen unberücksichtigt (vergleiche Tabelle 9).

Tab. 9 Extremwertbereinigung			
Kommune	Ergebnisstichprobe	Anzahl Extremwerte	Relevante Mietwerte
Hannover	5.841	205	5636
Garbsen	1.844	19	1.825
Langenhagen	1.409	33	1.376
Laatzen	2.226	120	2.106
Lehrte	1.397	34	1.363
Seelze	962	19	943
Restliche 15 Kommunen	4.475	213	4.262
Gesamt	18.154	643	17.511

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



6.3 Struktur der Mietspiegeltabellen

Basierend auf den abgestimmten Wohnungsgrößenklassen und Baualtersklassen sowie in der Landeshauptstadt Hannover auf der Wohnlage (vergleiche Kapitel 3.2, 3.4 und 3.5) ergibt sich das Tabellenraster für die Mietspiegel in der Region Hannover.

Nach diesem Raster wurden sieben Mietspiegeltabellen erstellt. Unterschieden wird dabei zwischen den Kommunen der Region Hannover:

- Landeshauptstadt Hannover
- Garbsen
- Langenhagen
- Laatzen
- Lehrte
- Seelze
- die übrigen 15 Kommunen

Über einen baualtersklassenspezifischen Mittelwertvergleich wurden hieraus dann eigene Mietspiegeltabellen für die 15 einzelnen Kommunen berechnet.

Die bisherige jüngste Baualtersklasse „2010 bis 28.02.2018“ beziehungsweise „1995 bis 28.02.2018“ repräsentierte den Neubau bei der Mietspiegelerstellung 2019. Für die Berücksichtigung der Neubauten zum Erhebungszeitpunkt ist der Mietspiegel um die Baualtersklasse „2010 bis 2020“ beziehungsweise „1995 bis 2020“ erweitert worden.

6.4 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen, der Bereinigung der Daten um die Substandardwohnungen und der Extremwertbereinigung verblieben 17.511 Datensätze für die weiteren Auswertungen.

In Abstimmung mit der Mietspiegelkommission und um methodische Konstanz zum bisherigen Mietspiegel zu gewährleisten wurde festgelegt, dass die Felder, die eine Feldbesetzung von unter 10 Mietdaten aufweisen, im Mietspiegel nicht ausgewiesen werden sollen. Dies entspricht der gängigen Praxis bei der Auswertung von qualifizierten Mietspiegeln nach der Tabellenmethode. Zudem werden Tabellenfelder mit 10 bis 29 Daten dahingehend gekennzeichnet, als dass diese Fallzahlen lediglich eine eingeschränkte Aussagekraft zulassen.

6.4.1 Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Landeshauptstadt Hannover

In der Tabelle 10 sind für die Landeshauptstadt Hannover die Fallzahlen der Ergebnisstichprobe nach Baualter, Wohnungsgröße und Wohnlage dargestellt. In 61 von 64 Feldern der Mietspiegeltabelle für die Landeshauptstadt konnte eine Fallzahl von mindestens 10 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertkappung erzielt werden. Von diesen liegen in 12 Tabellenfeldern Fallzahlen zwischen 10 und 29 Datensätzen vor. Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel ausgewiesen. Für diese Felder ist die Aussage jedoch eingeschränkt.

Drei Tabellenfelder weisen eine Fallzahl von weniger als 10 auf, sodass keine Mietkennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen unter 45 m² der Baualtersklasse „bis 1918“ in der normalen Wohnlage und um Wohnungen unter 45 m² der Baualtersklassen „1995 bis 2009“ und „2010 bis 2020“ der guten Wohnlage.

6.4.2 Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Garbsen

Für die Stadt Garbsen sind in der Tabelle 11 die Fallzahlen nach Baualter und Wohnungsgröße abgebildet. In 8 von 12 Feldern der Mietspiegeltabelle für Garbsen konnte eine Fallzahl von mindestens 30 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertkappung erzielt werden. Für Wohnungen 85 m² und mehr in der Baualtersklasse „1995-2020“ konnten 15 Fälle erhoben werden. Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel ausgewiesen. Für dieses Feld ist die Aussage jedoch eingeschränkt.

Drei Tabellenfelder weisen eine Fallzahl von weniger als 10 auf, sodass keine Kennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche der Baualtersklassen „1968 bis 1994“ und „1995 bis 2020“ und um Wohnungen von 45 m² bis unter 65 m² der Baualtersklasse „1995 bis 2020“.

6.4.3 Felddbesetzung Mietspiegeltabelle Langenhagen

Für die Stadt Langenhagen sind in der Tabelle 12 die Fallzahlen nach Baualter und Wohnungsgröße abgebildet. In 21 von 24 Feldern der Mietspiegeltabelle für Langenhagen konnte eine Fallzahl von mindestens 10 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertkappung erzielt werden. Von diesen liegen in sieben Tabellenfeldern Fallzahlen zwischen 10 und 29 Datensätzen vor.

Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel ausgewiesen. Für diese Felder ist die Aussage jedoch eingeschränkt.

Drei Tabellenfelder weisen eine Fallzahl von weniger als 10 auf, sodass keine Kennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche der Baualtersklassen „1978 bis 1994“, „1995 bis 2009“ und „2010 bis 2020“.

6.4.4 Felddbesetzung Mietspiegeltabelle Laatzen

Für die Stadt Laatzen sind in der Tabelle 13 die Fallzahlen nach Baualter und Wohnungsgröße abgebildet. In 18 von 20 Feldern der Mietspiegeltabelle für Laatzen konnte eine Fallzahl von mindestens 10 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertkappung erzielt werden. Von diesen liegen in zwei Tabellenfeldern Fallzahlen zwischen 10 und 29 Datensätzen vor. Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel ausgewiesen. Für diese Felder ist die Aussage jedoch eingeschränkt.

Zwei Tabellenfelder weisen eine Fallzahl von weniger als 10 auf, sodass keine Kennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche der Baualtersklassen „1978 bis 1994“ und „1995 bis 2020“.

6.4.5 Felddbesetzung Mietspiegeltabelle Lehrte

Für die Stadt Lehrte sind in der Tabelle 14 die Fallzahlen nach Baualter und Wohnungsgröße abgebildet. In 11 von 12 Feldern der Mietspiegeltabelle für Lehrte konnte eine Fallzahl von mindestens 10 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertkappung erzielt werden. Von diesen liegt in einem Tabellenfeld eine Fallzahl von 18 Datensätzen vor. Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel ausgewiesen. Für dieses Feld ist die Aussage jedoch eingeschränkt.

In einem Tabellenfeld konnten keine Mietdaten erhoben werden, sodass keine Kennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche der Baualtersklasse „1995 bis 2020“.

6.4.6 Feldbesetzung Mietspiegeltabelle Seelze

Für die Stadt Seelze sind in der Tabelle 15 die Fallzahlen nach Baualter und Wohnungsgröße abgebildet. In 11 von 12 Feldern der Mietspiegeltabelle für Seelze konnte eine Fallzahl von mindestens 10 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertkappung erzielt werden. Von diesen liegen in fünf Tabellenfeldern Fallzahlen zwischen 10 und 29 Datensätzen vor.

Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel ausgewiesen. Für diese Felder ist die Aussage jedoch eingeschränkt.

In einem Tabellenfeld konnte nur ein Datensatz erhoben werden, sodass keine Kennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche der Baualtersklasse „1995 bis 2020“.

6.4.7 Feldbesetzung Mietspiegeltabelle der übrigen 15 Kommunen

Der gemeinsame Mietspiegel von Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Gehrden, Hemmingen, Isernhagen, Neustadt am Rübenberge, Pattensen, Ronnenberg, Sehnde, Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen (Deister) und Wunstorf weist in allen Tabellenfeldern Fallzahlen von mehr 10 Fällen auf (siehe Tabelle 16).

Von diesen liegt in einem Tabellenfeld die Fallzahl bei 19 Fällen. Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel ausgewiesen. Für dieses Feld ist die Aussage jedoch eingeschränkt.

Ausgehend vom gemeinsamen Mietspiegel der übrigen 15 Städte und Gemeinden werden mittels Zu- und Abschlägen je Baualtersklasse die einzelnen Mietspiegel dieser Städte und Gemeinden erstellt.


In den nachfolgenden Tabellen 10 bis 16 sind die Feldbesetzungen der einzelnen Mietspiegeltabellen dargestellt. Tabellenfelder mit 10 bis 29 Fällen sind in einem hellem Orange hinterlegt. Tabellenfelder mit weniger als 10 Fällen in einem dunklerem Orange.

Tab. 10 Feldbesetzung Landeshauptstadt Hannover										
Ergebnisstichprobe nach Durchführung der Extremwertkappung										
			Baualtersklasse							
			Bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 31.12.2020
Wohnlage	Wohnungsgröße	Feld	A	B	C	D	E	F	G	H
normal	Unter 45 m ²	1	4	22	40	25	40	10	19	143
	45 m ² bis unter 65 m ²	2	39	126	225	105	91	57	71	123
	65 m ² bis unter 85 m ²	3	49	95	119	200	135	82	86	149
	85 m ² und mehr	4	40	33	31	40	59	59	45	262
gut	Unter 45 m ²	5	14	11	138	11	10	10	6	7
	45 m ² bis unter 65 m ²	6	79	114	420	51	22	38	26	47
	65 m ² bis unter 85 m ²	7	127	225	337	81	39	37	40	64
	85 m ² und mehr	8	223	285	166	46	31	25	65	217

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021


Tab. 11 Feldbesetzung Stadt Garbsen				
Ergebnisstichprobe nach Durchführung der Extremwertkappung				
		Baualtersklasse		
		Bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	162	8	4
45 m ² bis unter 65 m ²	2	359	50	5
65 m ² bis unter 85 m ²	3	843	193	44
85 m ² und mehr	4	75	67	15

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021




Tab. 12 Feldbesetzung Stadt Langenhagen							
Ergebnisstichprobe nach Durchführung der Extremwertkappung							
		Baualtersklasse					
		Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C	D	E	F
Unter 45 m ²	1	100	48	23	4	2	7
45 m ² bis unter 65 m ²	2	276	66	51	23	34	67
65 m ² bis unter 85 m ²	3	130	94	98	22	36	64
85 m ² und mehr	4	26	17	65	24	16	83

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021




Tab. 13 Feldbesetzung Stadt Laatzen						
Ergebnisstichprobe nach Durchführung der Extremwertkappung						
		Baualtersklasse				
		Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C	D	E
Unter 45 m ²	1	47	89	122	3	5
45 m ² bis unter 65 m ²	2	233	275	274	110	39
65 m ² bis unter 85 m ²	3	89	119	337	84	69
85 m ² und mehr	4	10	15	82	30	74

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021




Tab. 14 Feldbesetzung Stadt Lehrte				
Ergebnisstichprobe nach Durchführung der Extremwertkappung				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	55	18	-
45 m ² bis unter 65 m ²	2	438	189	42
65 m ² bis unter 85 m ²	3	169	161	85
85 m ² und mehr	4	71	60	75

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021




Tab. 15 Feldbesetzung Stadt Seelze				
Ergebnisstichprobe nach Durchführung der Extremwertkappung				
		Baualtersklasse		
		Bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	57	14	1
45 m ² bis unter 65 m ²	2	335	43	15
65 m ² bis unter 85 m ²	3	229	116	25
85 m ² und mehr	4	25	54	29

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 16 Feldbesetzung übrige 15 Kommunen				
Ergebnisstichprobe nach Durchführung der Extremwertkappung				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	228	213	19
45 m ² bis unter 65 m ²	2	520	606	154
65 m ² bis unter 85 m ²	3	218	1199	281
85 m ² und mehr	4	97	361	366

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



6.5 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Gemäß den abgestimmten Auswertungsvorgaben, sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen, wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden Mietwerte in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet. In Abstimmung mit der Mietspiegelkommission wurden dabei in methodologischer Fortführung aus den bisherigen Mietspiegeln der Region Hannover folgende Kennwerte für die Mietenverteilung ermittelt:

- Mittelwert (arithmetisches Mittel)
- unterer Wert der 4/5-Spanne
- oberer Wert der 4/5-Spanne

Die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes für jedes Tabellenfeld trägt den strukturellen Merkmalen des Wohnungsmarktes Rechnung, die sich nicht aus den, die Mietspiegeltabelle bildenden, Kriterien Baualter, Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage ergeben.

So können aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten von weiteren Ausstattungsmerkmalen und individueller Lageunterschiede innerhalb einer Wohnlage sich in den durch die Mietspiegelfelder definierten Wohnungsteilmärkten unterschiedlich hohe Mieten ergeben.

Zusätzlich beeinflussen weitere Kriterien, wie z. B. Dauer des Mietverhältnisses oder individuelle Wohnwünsche, die Höhe der Miete, die der gesetzlich definierte Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete jedoch unberücksichtigt lässt.

Die Extremwertbereinigung und die Ausweisung des unteren und oberen Spannwertes führen daher erst zur Darstellung der "üblichen" Mietwerte.

6.6 Mietspiegeltabellen

Im Folgenden sind die Mietspiegeltabellen für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover aufgeführt. Die Mietspiegel der Städte und Gemeinden Barsinghausen, Burgdorf, Burgwedel, Gehrden, Hemmingen, Isernhagen, Neustadt am Rübenberge., Pattensen, Ronnenberg, Sehnde, Springe, Uetze, Wedemark, Wennigsen (Deister) und Wunstorf ergeben sich dabei aus Zu- und Abschlagsfaktoren.

Die Berechnung der Zu- und Abschlagsfaktoren erfolgt durch die Differenzen zwischen Mittelwerten in den einzelnen Kommunen (Tabelle 24) und dem gemeinsamen Mietspiegel der 15 Kommunen (Tabelle 23). Diese Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung der Baualtersklassen, analog zur Vorgehensweise bei den bisherigen Mietspiegeln der Region Hannover.

Die Mietspiegeltabellen der 21 Kommunen sind in den Tabellen 17 bis 22 und 25 bis 39 dargestellt.

Tab. 17 Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2021
 Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m²)

			Baualtersklasse							
			Bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 31.12.2020
Wohnlage	Wohnungsgröße	Feld	A	B	C	D	E	F	G	H
normal	Unter 45 m ²	1	- ²	6,80 5,60 – 8,34	7,82 6,03 – 9,76	7,32 6,34 – 9,20	7,46 6,19 – 9,25	8,28 6,50 – 10,74	7,45 6,56 – 8,16	13,07 10,80 – 15,00
	45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,72 4,73 – 9,01	7,04 5,44 – 8,50	7,19 5,76 – 9,33	6,83 5,98 – 8,19	7,15 5,94 – 9,00	7,37 6,43 – 8,59	7,97 6,70 – 9,50	9,88 9,40 – 10,30
	65 m ² bis unter 85 m ²	3	7,17 5,67 – 9,20	7,03 5,71 – 8,50	7,02 5,64 – 8,78	7,09 5,80 – 9,10	6,65 5,52 – 8,19	7,36 6,50 – 8,33	7,74 6,68 – 9,50	10,47 9,49 – 12,42
	85 m ² und mehr	4	7,61 5,68 – 9,71	7,43 5,89 – 9,80	7,02 5,58 – 9,13	6,70 5,99 – 7,90	6,88 5,66 – 8,01	7,54 6,30 – 9,06	8,83 6,75 – 10,38	10,50 9,28 – 12,45
gut	Unter 45 m ²	5	9,07 7,39 – 11,26	9,47 6,16 – 12,73	8,42 6,91 – 10,63	9,33 7,92 – 11,43	10,10 8,40 – 12,22	8,70 6,88 – 10,81	- ²	- ²
	45 m ² bis unter 65 m ²	6	7,83 6,50 – 9,25	7,88 6,34 – 9,53	7,56 6,24 – 9,29	8,18 6,76 – 10,00	8,18 6,25 – 9,37	8,28 7,05 – 10,00	9,00 7,80 – 9,99	11,37 10,71 – 12,08
	65 m ² bis unter 85 m ²	7	7,89 6,18 – 9,80	7,07 5,80 – 8,59	7,59 6,17 – 9,50	8,30 6,31 – 10,20	8,57 6,83 – 10,14	8,59 6,65 – 10,99	9,20 7,27 – 10,58	11,07 9,03 – 13,61
	85 m ² und mehr	8	7,79 5,93 – 10,09	7,38 5,81 – 9,50	7,67 5,95 – 9,76	8,28 6,83 – 10,00	7,84 6,69 – 8,92	9,21 6,87 – 10,55	9,83 7,77 – 12,79	12,02 10,16 – 14,19

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


² In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021

Tab. 18 Mietspiegel der Stadt Garbsen 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	7,57 7,04 - 8,06	– ²	– ²
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,45 5,03 - 7,70	6,81 5,69 - 7,96	– ²
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,01 4,88 - 7,50	6,70 5,85 - 7,86	8,12 5,95 - 10,00
85 m ² und mehr	4	6,44 5,78 - 7,50	6,45 5,47 - 7,54	8,59 7,13 - 10,47

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.
² In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 19 Mietspiegel der Stadt Langenhagen 2021							
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)							
		Baualtersklasse					
		Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C	D	E	F
Unter 45 m ²	1	6,54 5,49 - 7,73	8,14 5,90 - 10,31	7,65 6,55 - 9,52	– ²	– ²	– ²
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,12 5,40 - 7,05	7,17 5,60 - 9,04	7,01 5,86 - 8,25	8,23 7,01 - 9,96	9,12 8,35 - 10,18	9,96 8,35 - 11,52
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,73 5,60 - 8,00	6,43 5,36 - 7,77	6,07 5,49 - 7,01	7,33 6,40 - 8,40	8,20 7,02 - 9,49	10,42 9,00 - 11,57
85 m ² und mehr	4	6,81 5,59 - 7,99	5,94 5,49 - 7,10	6,57 5,50 - 7,97	7,27 6,13 - 8,34	8,75 6,82 - 10,07	9,92 8,65 - 11,29

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.
² In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 20 Mietspiegel der Stadt Laatzen 2021						
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)						
		Baualtersklasse				
		Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C	D	E
Unter 45 m ²	1	6,29 5,78 - 6,85	7,05 6,55 - 7,55	6,50 6,22 - 7,00	– ²	– ²
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,21 5,82 - 6,80	6,53 5,97 - 7,17	6,34 5,96 - 6,90	6,68 6,36 - 7,46	8,08 6,88 - 9,67
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,18 5,80 - 6,70	6,05 5,78 - 6,51	6,13 5,66 - 6,78	6,49 6,33 - 6,69	7,69 7,14 - 8,72
85 m ² und mehr	4	6,13 5,61 - 6,69	6,38 5,83 - 6,70	5,89 5,45 - 6,77	6,46 6,17 - 6,69	8,12 7,15 - 9,77

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.
² In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 21 Mietspiegel der Stadt Lehrte 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	6,50 5,78 - 7,81	8,27 6,38 - 9,98	- ²
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,27 4,95 - 7,77	5,88 5,57 - 6,48	7,59 6,50 - 9,56
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,51 4,51 - 6,83	6,04 5,29 - 7,17	7,38 6,20 - 8,68
85 m ² und mehr	4	5,11 4,41 - 5,93	6,38 5,51 - 7,23	7,40 6,26 - 9,18

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.
² In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 22 Mietspiegel der Stadt Seelze 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,93 5,42 - 6,48	9,78 7,77 - 10,35	- ²
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,37 5,33 - 7,86	7,39 5,55 - 9,98	8,04 7,65 - 8,24
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,25 5,30 - 7,56	6,05 5,50 - 7,03	8,10 6,60 - 10,00
85 m ² und mehr	4	6,00 4,88 - 7,35	6,26 5,39 - 7,61	7,73 6,40 - 9,80

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.
² In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 23 Mietspiegel der übrigen 15 Kommunen 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,87 5,13 - 6,52	5,99 5,22 - 7,11	8,39 6,10 - 11,20
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,19 5,35 - 7,60	6,17 5,23 - 7,29	7,94 6,22 - 10,00
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,07 5,34 - 7,19	6,02 5,20 - 6,93	7,99 6,01 - 10,11
85 m ² und mehr	4	5,84 4,54 - 7,29	6,07 5,00 - 7,50	8,41 5,97 - 10,90

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021




Tab. 24 Abweichung vom Mittelwert für den Mietspiegel der übrigen 15 Kommunen			
in €/m ²			
Kommune	Baualtersklasse		
	Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Barsinghausen	0,60	-0,06	-0,40
Burgdorf	-0,07	0,78	0,03
Burgwedel	-0,03	0,78	0,12
Gehrden	-0,29	-0,06	-0,12
Hemmingen	0,03	0,24	0,71
Isernhagen	0,48	0,66	1,45
Neustadt am Rübenberge	-0,40	-0,38	-0,93
Pattensen	0,02	-0,16	-0,12
Ronnenberg	-0,20	0,20	0,89
Sehnde	-0,56	-0,35	-0,39
Springe	-0,30	-0,49	-1,15
Uetze	-0,13	-0,67	-0,55
Wedemark	0,11	0,52	0,99
Wennigsen (Deister)	-0,14	0,02	-0,47
Wunstorf	0,08	-0,13	0,21

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021

Tab. 25 Mietspiegel der Stadt Barsinghausen 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	6,47 5,73 - 7,12	5,93 5,15 - 7,04	7,98 5,69 - 10,80
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,79 5,95 - 8,20	6,11 5,16 - 7,23	7,53 5,81 - 9,60
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,67 5,94 - 7,79	5,95 5,13 - 6,87	7,59 5,61 - 9,71
85 m ² und mehr	4	6,44 5,14 - 7,89	6,00 4,94 - 7,44	8,01 5,56 - 10,50

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 26 Mietspiegel der Stadt Burgdorf 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,80 5,06 - 6,45	6,77 5,99 - 7,88	8,41 6,13 - 11,23
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,12 5,28 - 7,53	6,95 6,00 - 8,07	7,97 6,25 - 10,03
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,00 5,27 - 7,12	6,79 5,97 - 7,71	8,02 6,04 - 10,14
85 m ² und mehr	4	5,77 4,47 - 7,22	6,85 5,78 - 8,28	8,44 5,99 - 10,93

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 27 Mietspiegel der Stadt Burgwedel 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,84 5,10 - 6,49	6,77 5,99 - 7,88	8,50 6,21 - 11,32
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,16 5,32 - 7,57	6,95 6,00 - 8,07	8,05 6,33 - 10,12
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,04 5,31 - 7,16	6,79 5,97 - 7,71	8,11 6,13 - 10,23
85 m ² und mehr	4	5,81 4,51 - 7,26	6,85 5,78 - 8,28	8,53 6,08 - 11,02

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 28 Mietspiegel der Stadt Gehrden 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,58 4,84 - 6,23	5,93 5,16 - 7,05	8,27 5,98 - 11,08
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,90 5,06 - 7,31	6,11 5,17 - 7,23	7,82 6,10 - 9,88
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,78 5,05 - 6,90	5,96 5,14 - 6,88	7,87 5,89 - 9,99
85 m ² und mehr	4	5,55 4,25 - 7,00	6,01 4,94 - 7,44	8,29 5,85 - 10,78

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 29 Mietspiegel der Stadt Hemmingen 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,90 5,15 - 6,55	6,23 5,46 - 7,35	9,10 6,81 - 11,91
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,21 5,37 - 7,63	6,41 5,47 - 7,53	8,65 6,93 - 10,71
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,10 5,36 - 7,22	6,26 5,44 - 7,18	8,70 6,72 - 10,82
85 m ² und mehr	4	5,86 4,56 - 7,32	6,31 5,24 - 7,74	9,12 6,68 - 11,61

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 30 Mietspiegel der Gemeinde Isernhagen 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	6,35 5,61 - 7,00	6,65 5,88 - 7,77	9,84 7,55 - 12,66
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,67 5,83 - 8,08	6,83 5,89 - 7,95	9,39 7,67 - 11,45
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,55 5,82 - 7,67	6,68 5,86 - 7,60	9,45 7,47 - 11,57
85 m ² und mehr	4	6,32 5,02 - 7,77	6,73 5,66 - 8,16	9,87 7,42 - 12,36

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 31 Mietspiegel der Stadt Neustadt am Rübenberge 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,47 4,73 - 6,12	5,61 4,83 - 6,72	7,45 5,16 - 10,27
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,79 4,95 - 7,20	5,79 4,85 - 6,91	7,00 5,28 - 9,07
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,67 4,94 - 6,79	5,63 4,82 - 6,55	7,06 5,08 - 9,18
85 m ² und mehr	4	5,44 4,14 - 6,89	5,69 4,62 - 7,12	7,48 5,03 - 9,97

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 32 Mietspiegel der Stadt Pattensen 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,89 5,15 - 6,54	5,83 5,06 - 6,95	8,27 5,98 - 11,08
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,21 5,37 - 7,62	6,01 5,07 - 7,13	7,82 6,10 - 9,88
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,09 5,36 - 7,21	5,86 5,04 - 6,77	7,87 5,89 - 9,99
85 m ² und mehr	4	5,86 4,56 - 7,31	5,91 4,84 - 7,34	8,29 5,85 - 10,78

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 33 Mietspiegel der Stadt Ronnenberg 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,67 4,92 - 6,32	6,19 5,41 - 7,30	9,27 6,99 - 12,09
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,99 5,14 - 7,40	6,37 5,42 - 7,49	8,82 7,10 - 10,89
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,87 5,13 - 6,99	6,21 5,39 - 7,13	8,88 6,90 - 11,00
85 m ² und mehr	4	5,64 4,33 - 7,09	6,27 5,20 - 7,70	9,30 6,85 - 11,79

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 34 Mietspiegel der Stadt Sehnde 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,31 4,57 - 5,96	5,64 4,87 - 6,76	8,00 5,71 - 10,81
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,63 4,79 - 7,04	5,83 4,88 - 6,94	7,55 5,83 - 9,61
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,51 4,78 - 6,63	5,67 4,85 - 6,59	7,60 5,62 - 9,72
85 m ² und mehr	4	5,28 3,98 - 6,73	5,72 4,65 - 7,15	8,02 5,58 - 10,51

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 35 Mietspiegel der Stadt Springe 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,57 4,82 - 6,22	5,50 4,72 - 6,61	7,24 4,95 - 10,05
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,89 5,04 - 7,30	5,68 4,73 - 6,80	6,79 5,07 - 8,85
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,77 5,03 - 6,89	5,52 4,70 - 6,44	6,84 4,86 - 8,96
85 m ² und mehr	4	5,54 4,24 - 6,99	5,57 4,51 - 7,01	7,26 4,82 - 9,75

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 36 Mietspiegel der Gemeinde Uetze 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,74 5,00 - 6,39	5,33 4,55 - 6,44	7,83 5,54 - 10,65
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,06 5,22 - 7,47	5,51 4,56 - 6,62	7,38 5,66 - 9,45
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,94 5,21 - 7,06	5,35 4,53 - 6,27	7,44 5,46 - 9,56
85 m ² und mehr	4	5,71 4,41 - 7,16	5,40 4,33 - 6,83	7,86 5,41 - 10,35

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 37 Mietspiegel der Gemeinde Wedemark 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,98 5,23 - 6,63	6,51 5,73 - 7,62	9,38 7,09 - 12,19
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,29 5,45 - 7,71	6,69 5,74 - 7,81	8,93 7,21 - 10,99
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,18 5,44 - 7,30	6,53 5,71 - 7,45	8,98 7,00 - 11,10
85 m ² und mehr	4	5,94 4,64 - 7,40	6,58 5,52 - 8,02	9,40 6,96 - 11,89

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 38 Mietspiegel der Gemeinde Wennigsen (Deister) 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,73 4,99 - 6,38	6,01 5,23 - 7,12	7,91 5,63 - 10,73
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,05 5,21 - 7,46	6,19 5,24 - 7,31	7,46 5,74 - 9,53
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,93 5,20 - 7,05	6,03 5,21 - 6,95	7,52 5,54 - 9,64
85 m ² und mehr	4	5,70 4,40 - 7,15	6,08 5,02 - 7,52	7,94 5,49 - 10,43

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.


Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



Tab. 39 Mietspiegel der Stadt Wunstorf 2021				
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und 4/5-Spanne in €/m ²)				
		Baualtersklasse		
		Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 31.12.2020
Wohnungsgröße	Feld	A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,95 5,21 - 6,60	5,86 5,08 - 6,97	8,60 6,31 - 11,41
45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,27 5,43 - 7,68	6,04 5,10 - 7,16	8,15 6,43 - 10,21
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,15 5,42 - 7,27	5,88 5,07 - 6,80	8,20 6,22 - 10,32
85 m ² und mehr	4	5,92 4,62 - 7,37	5,94 4,87 - 7,37	8,62 6,18 - 11,11

¹ Felder mit einer Fallzahl zwischen 10 und 29 Fällen haben eine eingeschränkte Aussagekraft. Diese Felder sind orange hinterlegt.

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



7 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

Für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover ist die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (arithmetisches Mittel) unter Berücksichtigung aller verwertbaren Datensätze der jeweiligen Kommune vor Extremwertbereinigung angegeben.

Im Falle der Landeshauptstadt Hannover wurde die in Bezug auf die Wohnlagequalität und die Baujahresklassen disproportionale Stichprobenziehung berücksichtigt: Die angegebene durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Landeshauptstadt Hannover entspricht jener durchschnittlichen Miete, die man ohne disproportionale Stichprobenziehung erhalten hätte.


Für die Anwendung der jeweiligen Mietspiegel spielt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete keine Rolle. In der Regel eignet sie sich aber für einen Vergleich mit den Werten des jeweils letzten Mietspiegels, wenngleich im jeweils neuen Mietspiegel auch Wohnungen berücksichtigt sind, die in der Zeit seit Erstellung des letzten Mietspiegels neu gebaut wurden. Die Werte der Mietspiegel 2021 lassen sich allerdings nur eingeschränkt mit den Werten früherer Mietspiegel vergleichen. Das liegt zum einen daran, dass zwischen den Erhebungstichtagen der Mietspiegel 2019 und 2021 anders als bei früheren Erhebungen kein exakter Zwei-Jahres-Zeitraum sondern ein Zeitraum von 2 Jahren und 9 Monaten liegt. Darüber hinaus ist der Vergleich durch die Datengrundlage leicht eingeschränkt, da in den Mietspiegeln 2019 die Mieten der letzten vier Jahre und in den Mietspiegeln 2021 die Mieten der letzten 6 Jahre berücksichtigt wurden. Der Vollständigkeit halber sind in Tabelle 40 die Durchschnittsmieten der Mietspiegel 2017, 2019 und 2021 dennoch gegenübergestellt.

In allen Kommunen kam es zu Steigerungen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete: in der Landeshauptstadt Hannover um 13 % seit dem Mietspiegel 2019, in den anderen Kommunen zwischen 1 % in der Stadt Ronnenberg und 14 % in der Stadt Burgdorf.

Betrachtet man den Zeitraum seit 2017 so liegt die jährliche Veränderung in den meisten Kommunen zwischen 3 % und 6 %. Die geringste jährliche Veränderung mit 2 % ist in Laatzen, Ronnenberg und Springe zu verzeichnen. In der Gemeinde Isernhagen sind die Mietpreise mit einem durchschnittlichen Anstieg von 8 % pro Jahr am stärksten angestiegen.

Tab. 40 Durchschnittsmieten je Kommune und Veränderungsraten						
Kommune	2017 (01.04.2016)	2019 (01.04.2018)	2021 (01.01.2021)	Veränderung seit 2019	Veränderung seit 2017	Veränderung pro Jahr
Hannover	6,51	6,91	7,84	13%	20%	5%
Garbsen	5,30	5,89	6,46	10%	22%	5%
Langenhagen	6,09	6,79	7,32	8%	20%	5%
Laatzen	5,95	6,22	6,49	4%	9%	2%
Lehrte	5,54	5,91	6,25	6%	13%	3%
Seelze	5,49	5,92	6,47	9%	18%	4%
Barsinghausen	5,41	6,12	6,67	9%	23%	6%
Burgdorf	6,14	6,14	7,00	14%	14%	4%
Burgwedel	6,35	6,89	7,21	5%	13%	3%
Gehrden	5,69	6,14	6,34	3%	11%	3%
Hemmingen	5,84	6,21	6,59	6%	13%	3%
Isernhagen	6,21	7,29	8,18	12%	32%	8%
Neustadt a. Rbge.	5,29	5,68	5,94	5%	12%	3%
Pattensen	5,71	5,83	6,59	13%	15%	4%
Ronnenberg	5,65	6,12	6,20	1%	10%	2%
Sehnde	5,44	6,08	6,17	1%	13%	3%
Springe	5,43	5,63	5,86	4%	8%	2%
Uetze	4,96	5,21	6,00	15%	21%	5%
Wedemark	6,60	7,09	7,96	12%	21%	5%
Wennigsen (Deister)	5,55	5,91	6,76	14%	22%	5%
Wunstorf	5,82	6,13	7,00	14%	20%	5%

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

8 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zur Mietspiegelbroschüre ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen 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 Anwendung des Mietspiegels, inklusive der Orientierungshilfe.

Die Mietspiegelbroschüren für die 21 Städte und Gemeinden wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Region Hannover abgestimmt.

Anlage A


Fragebogen der Mietwerterhebung

Abb. 1 Fragebogen Seite 1



Region Hannover

Mietspiegelbefragung 2021




ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für Ihre Wohnung auszufüllen. Selbstverständlich ist die Teilnahme freiwillig, der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse <https://mietspiegel.hannit.de> oder über den folgenden QR-Code aufrufen und ausfüllen.



Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **14.03.2021** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Zugangsschlüssel: Der Zugangsschlüssel wird für die Teilnahme mit dem Online-Fragebogen benötigt.

Ausschlussgründe

A. Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen als...

Mieter → Weiter Frage B oder sind Sie selbstnutzender Eigentümer → Ende oder Untermieter → Ende

B. Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.01.2015 angemietet?

Ja → Weiter Frage C

Nein → **Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.01.2015 verändert?** (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-/Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Änderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB sind hier nicht gemeint.)

Ja → Weiter Frage C Nein → Ende

C. Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete? Ja → Ende Nein → Weiter Frage D

D. Unterliegt die Wohnung aktuell einer Mietpreisbindung? (Sozialwohnung oder sonstige Mietpreisbindung, Wohnberechtigungsschein erforderlich) Ja → Ende Nein → Weiter Frage E

Unbekannt → Weiter Frage E

E. Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (Altenpflege-, Studenten-, Jugendwohnheim oder sonstiges Heim) Ja → Ende Nein → Weiter Frage F

F. Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu) Ja → Ende Nein → Weiter Frage G

G. Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke) Ja → Ende Nein → Weiter Frage H

H. Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist/fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen) Ja → Ende Nein → Weiter Frage I

I. Wurde die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch angemietet? (Zeitmietvertrag maximal ein Jahr) Ja → Ende Nein → Weiter Frage 1 (nächste Seite)


WICHTIG: Wenn eine Antwort mit dem Hinweis '→ Ende' auf Sie zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen und auch nicht zurückzuschicken. Eine telefonische Rückmeldung zum Ausschlussgrund ist nicht erforderlich.

1540250951

Seite 1 von 4

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH 2020

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021



ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Abb. 2 Fragebogen Seite 2

Wohnung und Miete

Wir bitten Sie um möglichst vollständige Beantwortung aller Fragen.

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?

□ □ □ . □ □ □ . □ □ □ □ □

2. Wann wurde die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten.

□ □ □ . □ □ □ . □ □ □ □ □ Netto-Kaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

3. Wie hoch ist die vereinbarte Miete am Stichtag 01.01.2021?
(Jeweils laut Mietvertrag, letzte Mietänderungserklärung, letzter Betriebskostenabrechnung oder aktuellem Kontoauszug)

Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag): □ □ □ □ □ , □ □ €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Netto-Kaltmiete
(oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-/Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): □ □ □ □ □ , □ □ €

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten an den Vermieter: □ □ □ □ □ , □ □ €

a. davon kalte Betriebskosten: □ □ □ □ □ , □ □ €

b. davon Heizkosten: (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung): □ □ □ □ □ , □ □ €

c) Garage/Stellplatz: □ □ □ □ □ , □ □ €

d) Wird im Mietvertrag eine gesonderte Pauschale für Schönheitsreparaturen erhoben? Nein Weiß nicht Ja, in Höhe von: □ □ □ □ □ , □ □ €

e) Andere Kosten, Zuschläge (z.B. Gartenanteile): (ohne Schönheitsreparaturen) □ □ □ □ □ , □ □ €

f) Wenn Sie zusätzlich Vorauszahlungen für Wasser/Abwasser direkt an das Versorgungsunternehmen zahlen, wie hoch ist die monatliche Zahlung? □ □ □ □ □ , □ □ €

g) Wenn Sie Ihre Vorauszahlung für Heizung und/oder Warmwasser direkt an das Versorgungsunternehmen zahlen, wie hoch ist die monatliche Zahlung? □ □ □ □ □ , □ □ €

h) Wenn zutreffend: Minderung (z. B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten) □ □ □ □ □ , □ □ €

4. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut Mietvertrag bzw. letzter Betriebskostenabrechnung?
(einschließlich Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräumen in der Wohnung)

□ □ □ □ □ , □ □ □ □ □ m²

1646250958 Seite 2 von 4 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH 2020

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021

Abb. 3 Fragebogen Seite 3

5. Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)

Anzahl Zimmer

6. Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig?
Baujahr des Gebäudes bzw. bei später errichteter Wohnung - z.B. Dachgeschossausbau - das Baujahr der Wohnung?

Baujahr

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung? (Gegebenenfalls schätzen Sie bitte die Baujahresklasse.)

<input type="checkbox"/> bis 1918	<input type="checkbox"/> 1968 - 1977	<input type="checkbox"/> 2002 - 2009
<input type="checkbox"/> 1919 - 1948	<input type="checkbox"/> 1978 - 1983	<input type="checkbox"/> 2010 - 2014
<input type="checkbox"/> 1949 - 1960	<input type="checkbox"/> 1984 - 1994	<input type="checkbox"/> 2015 - 2020
<input type="checkbox"/> 1961 - 1967	<input type="checkbox"/> 1995 - 2001	<input type="checkbox"/> Unbekannt

Ausstattung

7. Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (Vom Vermieter gestellt)
Sie können mehrere Angaben machen.

Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt
(auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden)

WC in der Wohnung

Badezimmer in der Wohnung

8. Welche Ausstattungsmerkmale weist die Küche auf? (Vom Vermieter gestellt)
Sie können mehrere Angaben machen.

Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken

Hochwertiges Küchengerät
(z.B. Glaskeramik- (etwa "Ceran") oder Induktionskochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)

Warmwasserversorgung

Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag

9. Welche Ausstattungsmerkmale weist das Badezimmer auf? (Vom Vermieter gestellt)
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

Zusätzliches separates WC (Gäste-WC)

Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne

Neuwertige bzw. moderne Badausstattung

Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag

Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend nicht freiliegend (nicht gemeint: direkte Zuleitungen zum WC/Waschbecken)

Fußbodenheizung

Fenster

9903250952 Seite 3 von 4 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH 2020

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021

& ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Abb. 4 Fragebogen Seite 4

}

10. Welche zusätzlichen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (Vom Vermieter gestellt)
Sie können mehrere Angaben machen.

- Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden in mindestens einem Raum
- Isolierverglasung
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Kabelanschluss oder Gemeinschaftssatellitenantenne
- Balkon, Terrasse, Loggia, Dachgarten (Mindesttiefe 1 m, keine bauliche Beeinträchtigung)
- Gartennutzung (nur Ihnen als Mieter zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche)
- Aufzug im Haus
- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes

11. Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar? Anzahl

12. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung? Bei gewerblicher Mischnutzung bitte Mehrfamilienhaus angeben.
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Reihenhaushaus Mehrfamilienhaus

Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (Angabe freiwillig).

Wenn ja, unter folgender Telefonnummer: /

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **14.03.2021** an uns zurück.
Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!

{ 7476250955Seite 4 von 4© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH 2020 }

Quelle: Mietspiegel Region Hannover 2021