
Dokumentation zum Mietspiegel Region Hannover 2019

März 2019

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis 2

1 Vorbemerkungen 3

2 Methodik 5

3 Datengrundlage und Stichprobenziehung 7

4 Befragung 9

4.1 Filterfragen 9

4.2 Datenschutz 10

4.3 Mieterbefragung 10

4.4 Vermieterbefragung 11

4.5 Plausibilisierung 11

4.6 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze 12

5 Auswertung als Tabellenmietspiegel 14

5.1 Methodenwahl 14

5.2 Struktur der Mietspiegeltabellen 14

5.2.1 Art 14

5.2.2 Größe 15

5.2.3 Ausstattung 15

5.2.4 Beschaffenheit 17

5.2.5 (Wohn-)Lage 19

5.3 Ausreißerbereinigung 20

5.4 Feldbesetzung 21

5.5 Spannen und Mittelwert 24

5.6 Mietspiegeltabellen 25

5.7 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 34

6 Schlussbemerkungen 36

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tab. 1: Rücklaufstatistik Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover | 12 |
| Tab. 2: Rücklaufstatistik Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Lehrte und Seelze..... | 13 |
| Tab. 3: Rücklaufstatistik Übrige 15 Kommunen | 13 |
| Tab. 4: Punktesystem für die Bewertung der Ausstattungsmerkmale..... | 16 |
| Tab. 5: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Landeshauptstadt Hannover..... | 22 |
| Tab. 6: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Garbsen..... | 22 |
| Tab. 7: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Langenhagen | 23 |
| Tab. 8: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Laatzen | 23 |
| Tab. 9: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Lehrte..... | 23 |
| Tab. 10: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Seelze | 24 |
| Tab. 11: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in den übrigen 15 Kommunen | 24 |
| Tab. 12: Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2019 | 26 |
| Tab. 13: Mietspiegel der Stadt Garbsen 2019..... | 26 |
| Tab. 14: Mietspiegel der Stadt Langenhagen 2019..... | 27 |
| Tab. 15: Mietspiegel der Stadt Laatzen 2019..... | 27 |
| Tab. 16: Mietspiegel der Stadt Lehrte..... | 27 |
| Tab. 17: Mietspiegel der Stadt Seelze 2019..... | 28 |
| Tab. 18: Mietspiegel der übrigen 15 Kommunen 2019..... | 28 |
| Tab. 19: Abweichung vom Mittelwert der 15 Kommunen | 29 |
| Tab. 20: Mietspiegel der Stadt Barsinghausen 2019..... | 29 |
| Tab. 21: Mietspiegel der Stadt Burgdorf 2019..... | 30 |
| Tab. 22: Mietspiegel der Stadt Burgwedel 2019..... | 30 |
| Tab. 23: Mietspiegel der Stadt Gehrden 2019..... | 30 |
| Tab. 24: Mietspiegel der Stadt Hemmingen 2019..... | 31 |
| Tab. 25: Mietspiegel der Gemeinde Isernhagen 2019..... | 31 |
| Tab. 26: Mietspiegel der Stadt Neustadt am Rübenberge 2019 | 31 |
| Tab. 27: Mietspiegel der Stadt Pattensen 2019..... | 32 |
| Tab. 28: Mietspiegel der Stadt Ronnenberg 2019..... | 32 |
| Tab. 29: Mietspiegel der Stadt Sehnde 2019 | 32 |
| Tab. 30: Mietspiegel der Stadt Springe 2019..... | 33 |
| Tab. 31: Mietspiegel der Gemeinde Uetze 2019..... | 33 |
| Tab. 32: Mietspiegel der Gemeinde Wedemark 2019 | 33 |
| Tab. 33: Mietspiegel der Gemeinde Wennigsen 2019..... | 34 |
| Tab. 34: Mietspiegel der Stadt Wunstorf 2019..... | 34 |
| Tab. 35: Entwicklung durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nach Kommune | 35 |

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Zudem kann der Mietspiegel in bestimmten Kommunen¹ unter bestimmten Bedingungen auch bei der Wiedervermietung einer bestehenden Wohnung, also bei einem Mieterwechsel, herangezogen werden: Die Miete darf in diesen Kommunen maximal 10 % über dem Niveau der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Im Rahmen der Mietrechtsreform im Jahr 2001 wurde der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ in das BGB eingeführt. Nach § 558d Abs. 1 BGB handelt es sich dabei um einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Seit dem Jahr 2010 werden qualifizierte Mietspiegel für die 21 Kommunen der Region Hannover erstellt. Die ersten Mietspiegel wurden als „Mietspiegel 2011“ bezeichnet. Im Anschluss daran wurden im Abstand von zwei Jahren neue Datenerhebungen durchgeführt und auch neue Mietspiegel veröffentlicht. Um auch im Anschluss an die „Mietspiegel 2017“ über qualifizierte Mietspiegel verfügen zu können, musste eine neue Datenerhebung durchgeführt werden. Im November 2017 hat die Region Hannover daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH mit der Neuerstellung der Mietspiegel beauftragt.

Die Mietspiegelerstellung in der Region Hannover erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bei der 2014 aufgelegten Broschüre handelt es sich um eine inhaltlich unveränderte Neuauflage einer Broschüre gleichen Titels des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Außerdem wurden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und

¹ In der Region Hannover sind dies gemäß § 556d BGB i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung die Landeshauptstadt Hannover und die Stadt Langenhagen.

Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter gleichermaßen.

2 Methodik

Die Mietspiegelerstellung 2019 wurde durch eine Mietspiegel-Kommission begleitet. Der Kommission gehörten folgende Akteure an:

- 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
- Haus- und Grundeigentum Hannover
- ArGeWo – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover
- IVD Nord
- Amtsgericht Hannover
- ALP (als Mietspiegelersteller)

Auf der ersten gemeinsamen Sitzung der Mietspiegel-Kommission mit dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH am 23. Januar 2018 wurde zunächst eine Bestandsaufnahme vorgenommen: Die Mitglieder der Mietspiegel-Kommission waren sich darin einig, dass sich die Mietspiegel 2017 in der praktischen Anwendung bewährt haben. Dies gelte auch für die Wohnlagenzuordnung in der Landeshauptstadt Hannover: Eine Änderung der Systematik wurde nicht für erforderlich gehalten. Auch eine Prüfung unterschiedlicher Lagequalitäten in den Umlandkommunen wurde nicht als notwendig erachtet.

Den größten Teil des ersten Termins nahm die Diskussion des Fragebogenentwurfs ein. Dieser war im Vorfeld des Termins per E-Mail an die Mitglieder der Mietspiegel-Kommission versandt worden. Es wurde entschieden, die zusätzliche Frage „Wurde die Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch angemietet? (Zeitmietvertrag maximal ein Jahr)“ in den Fragenkatalog aufzunehmen. Die Filterfrage „Ist Ihre Wohnung laut Mietvertrag kleiner als 25 m²?“ sollte dagegen entfallen. Hier wurde festgelegt, erst im Rahmen der Auswertung zu prüfen, wie mit Wohnungen umgegangen werden soll, deren Wohnfläche weniger als 25 m² beträgt. Die abzufragenden Baualtersklassen wurden gegenüber der Befragung zum Mietspiegel leicht abgeändert: Hier spielte noch einmal verstärkt das Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen eine Rolle. Bezüglich der Frage nach der Heizung wurde die Nachtspeicherheizung ergänzt, um keine Wohnung unnötig für die Mietspiegelauswertung ausschließen zu müssen: Gegenüber der Alternative, über gar keine vermietetseitig gestellte Heizung zu verfügen, sind Nachtspeicherheizungen deutlich vorzuziehen. Die Mietspiegel-Kommission beschloss ferner, die Abfrage der Ausstattungsmerkmale im Badezimmer und der zusätzlichen Ausstattungsmerkmale unverändert zu lassen. Nach einem kurzen Überblick über den Zeitplan – Stichtag war wieder der 1. April, eine Aufteilung in mehrere Erhebungswellen wurde als nicht

nötig erachtet – wurde vereinbart, dass die Region Hannover zum Erhebungsbeginn Anfang April eine Pressekonferenz abhalten würde.

Nach Durchführung der Erhebung stellte ALP auf der zweiten Sitzung der Mietspiegel-Kommission am 12. September 2018 die Auswertung vor. Die Mietspiegel-Kommission sprach sich dafür aus, das Verfahren der Ausreißerbereinigung aus den Mietspiegeln 2015 und 2017 beizubehalten. Sie folgte den Vorschlägen von ALP, aufgrund des Rücklaufs für die Stadt Lehrte einen Mietspiegel zu erstellen, der ausschließlich auf Daten aus der Stadt Lehrte basiert und nicht aus gemeinsamen Daten mit anderen Kommunen abgeleitet wird. Ebenso wurde die Unterteilung der jüngsten Baualtersklasse in der Landeshauptstadt Hannover und in der Stadt Langenhagen begrüßt. ALP schlug ferner vor, die kleinste Wohnungsgrößenklasse nach unten zu öffnen (analog zur größten Wohnungsgrößenklasse nach oben): Hier lagen insgesamt nur relativ wenige Werte vor, die sich strukturell nicht von den Wohnungen unterscheiden, die etwas größer als 25 m² sind. Diesem Vorschlag wurde gefolgt.

Im Folgenden wird der Ablauf der Mietspiegelerstellung dokumentiert. In Abschnitt 3 werden zunächst die Datengrundlage und die Stichprobenziehung vorgestellt. Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Die Mietspiegel wurden wieder als Tabellenmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 5). Abschnitt 6 schließt mit einigen Schlussbemerkungen.

3 Datengrundlage und Stichprobenziehung

Grundlage jeder Erhebung von qualifizierten Mietspiegeln ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis, aus der die Stichprobe für die Erhebung gezogen werden kann. In Deutschland existiert kein zentrales Mietwohnungsregister; die vorhandenen Daten, auf die aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune.

Im Falle der Region Hannover wurden ALP folgende Daten durch das Team Statistik der Region Hannover zur Verfügung gestellt:

- ein Abzug der Einwohnermelderegister der 21 Kommunen der Region Hannover
- Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der 21 Kommunen der Region Hannover
- Listen mit den öffentlich geförderten Wohnungsbeständen in den 21 Kommunen der Region Hannover

Aus Gründen der Datensparsamkeit nach § 71 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und Art. 5 Abs. 1 c der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurden ALP bereits vorgefilterte Daten übermittelt. Datensätze aus dem Einwohnermelderegister, die folgende Kriterien erfüllen, hat ALP nicht erhalten:

- Datensätze, bei denen zu wenige Erwachsene an ein und derselben Anschrift wohnen (Ausschluss Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Datensätze mit bekannten Anschriften an Standorten vollstationärer Pflegeheime, Studentenwohnheime, Obdachlosenunterkünfte, Flüchtlingsunterkünfte etc. Zusätzlich sind eine Reihe von Anschriften identifiziert worden, bei denen es sich um reine Seniorenwohnanlagen handelt (betreutes Wohnen). Diese sind ebenfalls herausgefiltert worden.
- Datensätze an Anschriften, die unter dem Gesichtspunkt Alters- und/oder Geschlechtsverteilung auffällig waren, jedoch nicht unter dem vorherigen Punkt ausdrücklich erwähnt worden sind. Diese Datensätze wurden mithilfe von Internetquellen abgeglichen und plausibilisiert.
- Datensätze, bei denen an der genannten Anschrift Wohnungen in der Sozialförderung vorhanden waren
- Datensätze, bei denen Eigentümer des Wohnobjekts identisch waren mit den Daten der Bewohner (Streichung Eigentumswohnungsbesitzer und aller Personen mit gleichem Nachnamen an selber Adresse)

Aus den ALKIS-Daten wurden ALP Datensätze zu jenen Adressen übermittelt, bei denen nach den oben aufgeführten Filterungen noch Einwohner vorhanden waren.

In allen Kommunen der Region Hannover außer der Landeshauptstadt Hannover wurde nach abschließenden Bereinigungen der Datengrundlage eine Vollbefragung durchgeführt, um die notwendigen Fallzahlen für die Tabellenmietspiegel zu erhalten.

Im Falle der Landeshauptstadt Hannover wurde aus der Datengrundlage aber wie in den vergangenen Jahren eine Zufallsstichprobe gezogen, da eine Vollbefragung hier unter Kosten-Nutzen-Erwägungen nicht sinnvoll erschien.

Durch die Abteilung Stadtplanung der Landeshauptstadt Hannover wurde ALP ferner eine Datei mit Anschriften der Erstbezugs-Jahrgänge 1995 bis 2017 zur Verfügung gestellt. Diese wurde für die Mietspiegelerhebung in der Landeshauptstadt Hannover dafür verwendet, im Rahmen einer Schichtung der Stichprobe gezielt Neubauwohnungen anzuschreiben, um die Feldbesetzung in den jüngeren Baualtersklassen erhöhen zu können und so eine Teilung der jüngsten Baualtersklasse zu ermöglichen.

In der Landeshauptstadt Hannover wurde die Stichprobe weiterhin so geschichtet, dass gleich viele Wohnungen in normaler und in guter Wohnlage vorhanden waren, um die Mietspiegeltabelle auch in Bezug auf dieses Kriterium gleichmäßiger füllen zu können. Weitergehende Schichtungen nach anderen Baualtersklassen oder Wohnungsgrößenklassen waren nicht möglich, da hierzu keine Daten vorlagen.

4 Befragung

Der Stichtag für die Befragung war der 1. April 2018. Alle bis zum 2. August 2018 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist, oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 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 Vertragschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Daneben wurden auf Beschluss der Mietspiegel-Kommission weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete – ohne Eingang von Spezialfällen – zu erhalten:

- 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)

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen, weil etwa – wie beim geförderten Wohnraum – entsprechende Informationen über die Wohnungen bereits vorlagen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden.

Da nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen sind, bei denen in den letzten vier Jahren die Miete neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, wurde diese Eigenschaft ebenfalls im Rahmen der Filterfragen abgefragt.

4.2 Datenschutz

Rechtsgrundlage für die Datenerhebung war die Satzung zur Durchführung einer Kommunalstatistik für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel in der Region Hannover und zur Ableitung der Kosten der Unterkunft (Mietspiegel-Satzung), veröffentlicht im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 48/2015 vom 23.12.2015, geändert durch die Erste Satzung zur Änderung der Mietspiegelsatzung, veröffentlicht im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 11/2018 vom 15.3.2018.

Zur Durchführung der Erhebung haben ALP und die Region Hannover einen Vertrag zur Auftragsverarbeitung geschlossen, in dem geregelt wurde, dass ALP für die Region Hannover personenbezogene Daten im Sinne von Art. 4 Nr. 2 und Art. 28 DSGVO verarbeitet. In einer Anlage zum Vertrag hat ALP das Datenschutz- und Informationssicherheitskonzept dargelegt, das mit der Auftraggeberin abgestimmt war.

Die Teilnahme der Vermieter und Mieter an der Erhebung war freiwillig, die Befragten wurden dazu ausdrücklich zu Beginn der Befragung belehrt.

Durch Trennung der Hilfsmerkmale Fragebogennummer, Mietername und Adresse der bewohnten Wohnung sowie der Filtermerkmale, die der Feststellung der Mietspiegelrelevanz dienen, von den Erhebungsmerkmalen wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet, Rückschlüsse auf Einzelpersonen sind nicht möglich.

4.3 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung für die Mietspiegel 2019 erfolgte schriftlich. Die 135.000 Haushalte der Mieterbefragung aus allen 21 Kommunen der Region erhielten Anfang April 2018 ein

Schreiben im Namen des Regionspräsidenten Hauke Jagau. Darin wurde etwa erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung zwar freiwillig, aber trotzdem wichtig wäre. Den Schreibern waren Informationen zur Mietspiegelerhebung beigelegt. Insbesondere wurde auf die Mietspiegelsatzung und den Datenschutz eingegangen. Ebenso waren der Mietspiegel-Fragebogen und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten.

Alternativ konnten die Haushalte den Fragebogen im Internet ausfüllen. Hierzu hatte Hannoversche Informationstechnologien AÖR (HannIT) eine Abfragemaske programmiert, die inhaltlich den Fragen der Papierform des Mieterfragebogens entsprach. Auf den Papierfragebögen war ein individueller Zugangsschlüssel aufgedruckt, mit dem die Haushalte sich zur Teilnahme an der Online-Befragung identifizieren konnten. Pro Fragebogen floss nur ein Datensatz in die Auswertung ein. Bei Mehrfachbeantwortung wurden vorrangig die Angaben im schriftlichen Fragebogen berücksichtigt.

4.4 Vermieterbefragung

Ebenfalls Anfang April 2018 erhielten 369 Vermieter von 40.377 Wohnungen im Rahmen der Vermieterbefragung ein Anschreiben des Regionspräsidenten Hauke Jagau, in dem um Unterstützung bei der Befragung zu den Mietspiegeln geworben wurde. Dem Schreiben war ein Erläuterungsblatt beigelegt, in dem auch auf die Mietspiegel-Satzung als Rechtsgrundlage der Erhebung sowie den Datenschutz eingegangen wurde. Die Vermieter wurden darum gebeten, einen Ansprechpartner samt E-Mail-Adresse und Telefonnummer zu benennen. Zudem wurde die gewünschte Art der Teilnahme abgefragt, es standen hierbei zwei Optionen zur Verfügung: ALP schlug vor, eine Excel-Abfragemaske zuzusenden. Alternativ konnten die Vermieter Papier-Fragebögen anfordern und diese mit einem kostenfreien Rückumschlag zurücksenden. 70 Vermieter bzw. 19 % der angeschriebenen Vermieter haben Daten für die Mietspiegelerhebung bereitgestellt. Die anderen Vermieter verfügten über keine relevanten Wohnungsbestände (insbesondere die Vier-Jahres-Regel war hier ein häufiger Ausschlussgrund), haben die Teilnahme an der Befragung abgelehnt oder sich nicht zurückgemeldet.

Der Fragenkatalog der Vermieterbefragung entsprach im Wesentlichen jenem der Mieterbefragung. Unterschiede gab es hinsichtlich der Abfrage der Miethöhe: Dem Vermieter ist in der Regel nicht bekannt, wie hoch die vom Mieter an das Versorgungsunternehmen gezahlten Kosten für Wasser/Abwasser, Heizung und/oder Warmwasser sind, die aus Plausibilisierungsgründen bei den Mietern abgefragt wurden.

Ausschließlich vermierterseitig wurde die Frage nach dem Energieausweis gestellt, da Mieter hierzu in der Regel keine Auskunft geben können.

4.5 Plausibilisierung

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen und Datensätze wurden zunächst vorsortiert. Offenkundig nicht mietspiegelrelevante Papier-Fragebögen (etwa von selbstnutzenden

Eigentümern) wurden nicht weiterverarbeitet. Die anderen Papier-Fragebögen wurden eingescannt und zu den anderen Datensätzen hinzugefügt. In einem weiteren Schritt der Datenaufbereitung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle geklärt, bei denen Ziffern vergessen wurden. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mieters oder Vermieters vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

4.6 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze

In Tab. 1, Tab. 2 und Tab. 3 sind die Rücklaufstatistiken getrennt für die Landeshauptstadt Hannover, die fünf größeren Kommunen Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Lehrte und Seelze sowie die übrigen 15 Kommunen angegeben.² Verglichen mit den bisherigen Mietspiegelerstellungen in der Region Hannover wurde der Anteil der sowohl bei Mietern wie auch bei Vermietern abgefragten Wohnungen vor allem in den 20 Umlandkommunen außerhalb der Landeshauptstadt Hannover deutlich erhöht. Hierdurch konnten einerseits die Angaben bei der jeweils anderen Mietvertragsseite stichprobenartig überprüft werden. Andererseits konnte der Rücklauf pro Wohnung erhöht werden, da die Angaben sowohl mieter- wie auch vermierterseitig angefragt wurden. Durch eine konsequente Verwendung von Identifikationsnummern konnte sichergestellt werden, dass jede Wohnung nur einmal in die Mietspiegel einging. Falls beide Seiten geantwortet haben, wurden die Antworten zur Plausibilisierung verwandt und der Vermieterdatensatz für die finale Auswertung herangezogen.

Tab. 1: Rücklaufstatistik Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover

| | Absolut | Prozentual |
|--|---------|------------|
| Mieterbefragung | | |
| Bruttostichprobe | 39.722 | 100,0 % |
| Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant) | 37.466 | 94,3 % |
| Verwertbare Datensätze | 2.256 | 5,7 % |
| Vermieterbefragung | | |
| Bruttostichprobe | 12.071 | 100,0 % |
| Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant) | 8.619 | 71,4 % |
| Verwertbare Datensätze | 3.452 | 28,6 % |

In der Landeshauptstadt Hannover wurden 793 Wohnungen sowohl in der Mieter- als auch in der Vermieterbefragung abgefragt. Hätte es keine Überschneidung gegeben, wäre der Rücklauf für die Mieterbefragung etwas höher ausgefallen. Die Gesamtrücklaufquote pro konkreter angefragter Wohnung liegt also bei $(2.256+3.452)/(39.722+12.071-793) = 11,2 \%$. Zählt man die mieterseitig und vermierterseitig angefragten Wohnungen getrennt, liegt die Gesamtrücklaufquote bei $(2.256+3.452)/(39.722+12.071) = 11,0 \%$.

² Zur Abgrenzung der Mietspiegel der Kommunen siehe Abschnitt 5.2.

Tab. 2: Rücklaufstatistik Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Lehrte und Seelze

| | Absolut | Prozentual |
|--|---------|------------|
| Mieterbefragung | | |
| Bruttostichprobe | 49.428 | 100,0 % |
| Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant) | 48.273 | 97,7 % |
| Verwertbare Datensätze | 1.155 | 2,3 % |
| Vermieterbefragung | | |
| Bruttostichprobe | 18.729 | 100,0 % |
| Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant) | 10.517 | 56,2 % |
| Verwertbare Datensätze | 8.212 | 43,8 % |

In Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Lehrte und Seelze wurden 16.489 Wohnungen sowohl in der Mieter- als auch in der Vermieterbefragung abgefragt. Hätte es keine Überschneidung gegeben, wäre der Rücklauf für die Mieterbefragung höher ausgefallen. Die Gesamtrücklaufquote pro konkreter angefragter Wohnung liegt also bei $(1.155+8.212)/(49.428+18.729-16.489) = 18,1 \%$. Zählt man die mieterseitig und vermietetseitig angefragten Wohnungen getrennt, liegt die Gesamtrücklaufquote bei $(1.155+8.212)/(49.428+18.729) = 13,7 \%$.

Tab. 3: Rücklaufstatistik Übrige 15 Kommunen

| | Absolut | Prozentual |
|--|---------|------------|
| Mieterbefragung | | |
| Bruttostichprobe | 45.850 | 100,0 % |
| Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant) | 44.309 | 96,6 % |
| Verwertbare Datensätze | 1.541 | 3,4 % |
| Vermieterbefragung | | |
| Bruttostichprobe | 9.577 | 100,0 % |
| Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant) | 6.787 | 70,9 % |
| Verwertbare Datensätze | 2.790 | 29,1 % |

In den übrigen Kommunen der Region Hannover wurden 7.281 Wohnungen sowohl in der Mieter- als auch in der Vermieterbefragung abgefragt. Hätte es keine Überschneidung gegeben, wäre der Rücklauf für die Mieterbefragung höher ausgefallen. Die Gesamtrücklaufquote pro konkreter angefragter Wohnung liegt also bei $(1.541+2.790)/(45.850+9.577-7.281) = 9,0 \%$. Zählt man die mieterseitig und vermietetseitig angefragten Wohnungen getrennt, liegt die Gesamtrücklaufquote bei $(1.541+2.790)/(45.850+9.577) = 7,8 \%$.

5 Auswertung als Tabellenmietspiegel

5.1 Methodenwahl

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- wie auch als Regressionsmietspiegel ausgewertet werden. Beim Tabellenmietspiegel werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, beim Regressionsmietspiegel wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die Mietspiegel-Kommission hatte sich erneut für eine Auswertung als Tabellenmietspiegel ausgesprochen – wie bereits bei den Vorgängermietspiegeln. Daher wurden die erhobenen Daten als Tabellenmietspiegel ausgewertet.

5.2 Struktur der Mietspiegeltabellen

Für sechs Kommunen der Region Hannover – die Landeshauptstadt Hannover, die Stadt Garbsen, die Stadt Langenhagen, die Stadt Laatzen, die Stadt Lehrte und die Stadt Seelze – konnten Mietspiegeltabellen erstellt werden, die sich jeweils ausschließlich auf in den jeweiligen Kommunen erhobene Datensätze beziehen. Für die übrigen 15 Kommunen wurde zunächst eine gemeinsame Mietspiegeltabelle erstellt. Über einen baualtersklassenspezifischen Mittelwertvergleich wurden hieraus dann eigene Mietspiegeltabellen für die 15 einzelnen Kommunen berechnet. Dies entspricht grundsätzlich dem etablierten Vorgehen aus den Mietspiegeln 2011 bis 2017 – bis auf die Stadt Lehrte: Für diese konnte erstmals ein Mietspiegel erstellt werden, der ausschließlich auf Datensätzen aus der Stadt Lehrte basiert.

Die Mietwohnungsmärkte in der Region Hannover unterscheiden sich hinsichtlich der Anzahl der Mietwohnungen, aber auch hinsichtlich der Verteilung auf Wohnungsgrößen und Baualtersklassen und im Hinblick auf den Einfluss der Lage. Daher unterscheiden sich auch die Mietspiegeltabellen. Im Folgenden wird kurz auf die Wohnwertmerkmale nach § 558 BGB Abs. 2 und deren Berücksichtigung in den Mietspiegeltabellen eingegangen.

5.2.1 Art

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.

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.

5.2.2 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 S. 2346).

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

In allen 21 Mietspiegeln der Region Hannover werden die Wohnungen in vier Größenklassen eingeteilt:

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

Gegenüber den Mietspiegeln 2017 wurde die kleinste Wohnungsgrößenklasse nach unten geöffnet (analog zur größten Wohnungsgrößenklasse nach oben): Hier lagen insgesamt nur relativ wenige Werte vor, die sich strukturell nicht von den Wohnungen unterschieden, die etwas größer als 25 m² sind.

5.2.3 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Die Ausstattung wird in den Mietspiegeln in zweierlei Weise berücksichtigt:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietetseitig 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 Mietspiegel-Kommission bereits im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2011 eine Liste mit Ausstattungsmerkmalen definiert, die im Rahmen der Spanneneinordnung in die Mietspiegelfelder zu berücksichtigen sind. Bei dieser Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung handelt es sich nicht um einen Teil des qualifizierten Mietspiegels. Nichtsdestotrotz ist das vom Arbeitskreis Mietspiegel beschlossene Punktesystem hilfreich, um die Wohnungen innerhalb der teilweise recht großen Spannen eingruppiert zu können.

Tab. 4: Punktesystem für die Bewertung der Ausstattungsmerkmale

| Ausstattungsmerkmal | Punkte- vergabe |
|---|----------------------------|
| 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 ab 1995 errichteten Gebäuden | 2 |
| Gesamtpunktzahl (Ausstattungsunkte) | 27 |

Das System zur Spanneneinordnung wurde im Laufe der vergangenen Mietspiegelerstellungen weiterentwickelt. Für die Mietspiegel 2019 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 Tab. 4 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 EnEV Abs. 2 Nr. 2 ableiten.³

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 2019 tatsächlich im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt in der Region Hannover vorkommenden und mit ein oder zwei Punkten gewichteten Ausstattungsmerkmale festgelegt und gegenüber den Mietspiegeln 2017 nicht verändert.

5.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird in den Mietspiegeln der Region

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“.

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.

Gegenüber den Mietspiegeln 2017 wurde geprüft, ob die Wahl anderer Klassengrenzen zu einer besseren Abbildung der Teilsegmente des Mietwohnungsmarktes in den einzelnen Kommunen führt. Wie bisher haben sich aufgrund regionaler Gegebenheiten unterschiedliche Baualtersklasseneinteilungen in Abhängigkeit von der Struktur des Mietwohnungsbestandes ergeben.

Im Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover sind dies im Einzelnen die Baualtersklassen „Bis 1918“, „1919 – 1948“, „1949 – 1960“, „1961 – 1967“, „1968 – 1977“, „1978 – 1994“, „1995 – 2009“, „2010 – 28.02.2018“. Gegenüber dem Mietspiegel 2017 konnte durch die Teilung der jüngsten Baualtersklasse eine differenziertere Abbildung erreicht werden, da die Feldbesetzungen der einzelnen Mietspiegelfelder dies nun zuließen.

In den Städten Garbsen und Seelze werden weiterhin drei Baualtersklassen unterschieden: „Bis 1967“, „1968 – 1994“ und die gegenüber dem Mietspiegel 2017 um zwei Jahre ausgeweitete Baualtersklasse „1995 – 28.2.2018“.

In der Stadt Langenhagen konnte analog zum Vorgehen für den Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2017 eine Teilung der jüngsten Baualtersklasse vorgenommen werden. So werden hier nun sechs Baualtersklassen unterschieden: „Bis 1960“, „1961 – 1967“, „1968 – 1977“, „1978 – 1994“, „1995 – 2009“ sowie „2010 – 28.2.2018“.

In der Stadt Laatzen waren die Fallzahlen für die seit 1995 gebauten Wohnungen noch nicht ausreichend, um eine Teilung vornehmen zu können. Daher bleibt es hier bei den Baualtersklassen „Bis 1960“, „1961 – 1967“, „1968 – 1977“, „1978 – 1994“ sowie der gegenüber dem Mietspiegel 2017 um zwei Jahre ausgeweiteten Baualtersklasse „1995 – 28.2.2018“.

In der Stadt Lehrte sowie den übrigen 15 Kommunen werden weiterhin folgende Baualtersklassen unterschieden: „Bis 1960“, „1961 – 1994“ sowie die gegenüber den Mietspiegeln 2017 um zwei Jahre ausgeweiteten Baualtersklasse „1995 – 28.2.2018“.

Im Ergebnis konnte in der Landeshauptstadt Hannover und in der Stadt Langenhagen eine Teilung der jüngsten Baualtersklasse zwischen den Jahren 2009 und 2010 erreicht werden. Da mit Wirkung vom 1.10.2009 wichtige Teile der Energieeinsparverordnung (EnEV) verschärft wurden, bilden die Baualtersklassen somit stärker als bisher auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

5.2.5 (Wohn-)Lage

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 Mietspiegel-Kommission 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 Mietspiegel-Kommission wurde die Lageeinstufung auch im Mietspiegel 2019 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. In drei Gebieten (Mitte: Am Marstall, Ricklingen: Beekestraße und Bemerode: Rhododendronweg / Zum Waldteich) wurden die Wohnlageeinstufungen präzisiert. 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

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

Wohnlagequalitäten feststellen, die unterschiedliche Miethöhen rechtfertigen. Diese Unterschiede können im Rahmen der von der Mietspiegel-Kommission beschlossenen Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspanne zusätzlich zu den Ausstattungsmerkmalen (siehe Abschnitt 5.2.3) berücksichtigt werden.

5.3 Ausreißerbereinigung

Wie in den bisherigen Mietspiegeln der Region Hannover wurden die erhobenen Mietwerte den einzelnen Tabellenfeldern zugeordnet. Anschließend hat ALP eine feldbezogene Ausreißerbereinigung durchgeführt: Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln (S. 28) sind extreme „Ausreißermieten“ auszusondern. Sie dürfen weder für die Mittelwert- noch für die Spannenbildung berücksichtigt werden. Es sei auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung dürfe nicht auf der Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel (die Mietspiegel-Kommission), erfolgen.

ALP hat auf Wunsch der Mietspiegel-Kommission ein Verfahren zur Ausreißerbereinigung unter Berücksichtigung des Interquartilsabstandes angewendet, das bereits bei den Mietspiegeln 2015 und 2017 zum Einsatz kam. 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:

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

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 Ausreißerbereinigung 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.

Durch die Bereinigung der so definierten Ausreißer verringerte sich die Zahl für die Auswertung heranzuziehenden Datensätze

- in der Landeshauptstadt Hannover um 131 auf 5.577 Datensätze,
- in der Stadt Garbsen um 28 auf 1.930 Datensätze,
- in der Stadt Langenhagen um 49 auf 1.989 Datensätze,
- in der Stadt Laatzen um 189 auf 2.793 Datensätze,
- in der Stadt Lehrte um 159 auf 1.397 Datensätze,
- in der Stadt Seelze um 51 auf 782 Datensätze und
- in der gemeinsamen Mietspiegelbasis der übrigen 15 Kommunen um 234 auf 4.097 Datensätze.

5.4 Feldbesetzung

In den nachfolgenden Tabellen (Tab. 5 bis Tab. 11) werden die Anzahlen der mietspiegelrelevanten Mieten nach Ausreißerbereinigung für jedes Tabellenfeld angegeben (Feldbesetzung). Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln (S. 26) sind mindestens 30 Fälle bzw. Wohnungen je Mietspiegelfeld als minimale Feldbesetzung erforderlich (in den nachfolgenden Tabellen grün gekennzeichnet). In den Mietspiegeln der Region Hannover wie allgemein bei Tabellenmietspiegeln hat es sich etabliert, dass Felder mit einer Feldbesetzung zwischen 10 und 29 Wohnungen mit einem Hinweis auf die geringe Feldbesetzung dennoch ausgewiesen werden (in den nachfolgenden Tabellen gelb gekennzeichnet) – Felder ohne Mietwerte oder mit weniger als 10 Fällen dagegen nicht (rot gekennzeichnet). Einen Sonderfall bildet das Feld C1 des gemeinsamen Mietspiegels der 15 übrigen Kommunen: Aufgrund der in Bezug auf die Anzahl der Kommunen sehr geringen Anzahl an verwertbaren Datensätzen in diesem Feld wurde auf eine Ausweisung dieses Feldes in den Mietspiegeln verzichtet.

Tab. 5: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Landeshauptstadt Hannover

| Wohnungsgröße | | Baualter-klasse | | Bis 1918 | 1919-1948 | 1949 – 1960 | 1961 – 1967 | 1968 – 1977 | 1978 – 1994 | 1995 – 2009 | 2010 – 28.2.2018 |
|------------------|---|-----------------|-----|----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| | | A | B | C | D | E | F | G | H | | |
| normale Wohnlage | Unter 45 m ² | 1 | 7 | 38 | 90 | 73 | 37 | 16 | 25 | 3 | |
| | 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 47 | 213 | 453 | 258 | 144 | 110 | 124 | 20 | |
| | 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 43 | 166 | 152 | 323 | 264 | 106 | 129 | 24 | |
| | 85 m ² und mehr | 4 | 40 | 58 | 30 | 36 | 107 | 77 | 66 | 68 | |
| gute Wohnlage | Unter 45 m ² | 1 | 4 | 5 | 75 | 17 | 14 | 16 | 3 | 1 | |
| | 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 30 | 75 | 284 | 63 | 18 | 44 | 18 | 9 | |
| | 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 70 | 127 | 276 | 90 | 54 | 33 | 30 | 37 | |
| | 85 m ² und mehr | 4 | 240 | 215 | 148 | 38 | 25 | 21 | 52 | 98 | |

Tab. 6: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Garbsen

| Wohnungsgröße | | Baualter-klasse | | Bis 1967 | 1968 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|---|---|-----------------|----|----------|-------------|------------------|
| | | A | B | C | | |
| Unter 45 m ² | 1 | 116 | 14 | 19 | | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 427 | 71 | 15 | | |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 1.021 | 87 | 44 | | |
| 85 m ² und mehr | 4 | 57 | 30 | 29 | | |

Tab. 7: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Langenhagen

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1967 | 1968 – 1977 | 1978 – 1994 | 1995 – 2009 | 2010 – 28.2.2018 |
|--|---|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| | | A | B | C | D | E | F |
| Unter 45 m ² | 1 | 173 | 89 | 54 | 0 | 2 | 8 |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 397 | 103 | 102 | 15 | 55 | 60 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 146 | 171 | 226 | 35 | 53 | 48 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 31 | 23 | 97 | 30 | 18 | 53 |

Tab. 8: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Laatzen

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1967 | 1968 – 1977 | 1978 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|----------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| | | A | B | C | D | E |
| Unter 45 m ² | 1 | 70 | 64 | 176 | 6 | 17 |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 227 | 254 | 519 | 96 | 45 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 72 | 119 | 635 | 126 | 91 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 12 | 3 | 140 | 41 | 80 |

Tab. 9: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Lehrte

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|----------|-------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 88 | 47 | 0 |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 450 | 252 | 16 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 140 | 208 | 61 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 40 | 48 | 47 |

Tab. 10: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in der Stadt Seelze

| Baualter- Woh- nungsgröße | | Bis 1967 | 1968 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|----------|-------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 61 | 6 | 1 |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 307 | 23 | 13 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 192 | 104 | 10 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 17 | 31 | 17 |

Tab. 11: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung in den übrigen 15 Kommunen

| Baualter- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|----------|-------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 262 | 250 | 10 |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 452 | 684 | 135 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 202 | 1.188 | 241 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 74 | 333 | 266 |

Durch den Verzicht auf die Darstellung der rot markierten Felder verringerte sich die Zahl der in die Mietspiegeltabellen einfließenden Datensätze

- in der Landeshauptstadt Hannover um 32 auf 5.545 Datensätze,
- in der Stadt Langenhagen um 10 auf 1.979 Datensätze,
- in der Stadt Laatzen um 9 auf 2.784 Datensätze,
- in der Stadt Seelze um 7 auf 775 Datensätze und
- in der gemeinsamen Mietspiegelbasis der übrigen 15 Kommunen um 10 auf 4.087 Datensätze.

In den Städten Garbsen und Lehrte wurden alle Datensätze nach Ausreißerbereinigung berücksichtigt.

5.5 Spannen und Mittelwert

Nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (S. 29) sollen im Mietspiegel Spannen ausgewiesen werden. Die Spannen ergeben sich aus folgenden Gründen:

- In den nach Wohnungsgröße und Baualter sowie in der Landeshauptstadt Hannover nach Lage unterscheidenden Mietspiegeltabellen können aufgrund der Fallzahlproblematik nicht alle Wohnwertmerkmale abgebildet werden: Die Wohnungen unterscheiden sich darüber hinaus etwa auch nach der Ausstattung bzw.

- in den Kommunen außerhalb der Landeshauptstadt Hannover auch nach der Lage.
- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2018 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2010 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen und der daher notwendigen Klassenbildung jeweils im gleichen Mietspiegelfeld.
 - Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die nicht zur Erklärung der Miethöhe herangezogen werden dürfen.
 - Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Die Mietspiegel-Kommission hat sich dafür entschieden, in den Mietspiegeln der Region Hannover 2019 wie in den vorherigen Mietspiegeln weiterhin 4/5-Spannen und das arithmetische Mittel auszuweisen. Es werden also von den nach der Ausreißerbereinigung verbliebenen Werten die mittleren 4/5 der Mieten angegeben, indem das 1/10- und das 9/10-Quantil sowie das arithmetische Mittel in jedem Mietspiegelfeld berechnet werden.

5.6 Mietspiegeltabellen

In den folgenden Abschnitten werden die Mietspiegeltabellen der 21 Kommunen wiedergegeben, zunächst jene für die sechs Mietspiegel, die ausschließlich auf in den jeweiligen Kommunen erhobenen Daten basieren, anschließend jene 15, denen ein gemeinsamer Mietspiegel zugrunde liegt. Dargestellt sind jeweils die arithmetischen Mittel der Nettokaltmieten in €/m² sowie Unter- und Oberwert der jeweiligen 4/5-Spanne. Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft. In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden.

Tab. 12: Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2019

| Woh- nungsgröße | | Baualters- klasse | Bis 1918 | 1919 – 1948 | 1949 – 1960 | 1961 – 1967 | 1968 – 1977 | 1978 – 1994 | 1995 – 2009 | 2010 – 28.2.2018 |
|--------------------|--|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | | | A | B | C | D | E | F | G | H |
| normale Wohnlage | Unter 45 m ² | 1 | | 7,11 5,55 bis 8,86 | 7,12 5,38 bis 9,23 | 6,74 5,90 bis 8,41 | 6,58 5,79 bis 8,19 | 8,01 6,94 bis 9,09 | 7,61 7,03 bis 8,14 | |
| | 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,92 4,90 bis 7,22 | 6,26 5,16 bis 8,15 | 6,53 5,20 bis 8,32 | 6,13 5,39 bis 6,97 | 6,46 5,43 bis 7,97 | 6,92 6,25 bis 7,79 | 7,57 6,62 bis 8,77 | 9,60 8,44 bis 11,11 |
| | 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 6,33 4,89 bis 7,81 | 6,33 4,85 bis 8,00 | 6,32 5,08 bis 7,95 | 6,15 5,47 bis 7,20 | 6,07 5,22 bis 7,35 | 7,07 6,20 bis 8,27 | 6,92 6,12 bis 7,61 | 10,18 7,90 bis 12,78 |
| | 85 m ² und mehr | 4 | 6,38 5,04 bis 7,92 | 6,02 4,86 bis 7,88 | 6,37 5,22 bis 7,39 | 6,38 5,67 bis 7,79 | 6,10 5,22 bis 7,46 | 6,76 6,16 bis 7,90 | 8,57 6,69 bis 10,65 | 10,10 8,47 bis 11,91 |
| gute Wohnlage | Unter 45 m ² | 1 | | | 7,73 6,38 bis 9,39 | 8,21 6,27 bis 10,59 | 7,95 5,67 bis 11,05 | 8,43 6,35 bis 9,75 | | |
| | 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 7,22 5,97 bis 8,87 | 7,33 5,71 bis 9,22 | 7,22 5,95 bis 8,90 | 7,11 5,90 bis 8,34 | 6,81 5,61 bis 7,60 | 8,13 7,01 bis 9,42 | 8,94 7,63 bis 9,93 | |
| | 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 7,26 5,73 bis 9,08 | 6,89 5,59 bis 8,57 | 7,39 5,96 bis 9,01 | 7,45 6,06 bis 8,86 | 7,08 6,19 bis 8,39 | 7,69 6,86 bis 8,62 | 9,18 7,99 bis 10,12 | 10,94 9,55 bis 13,50 |
| | 85 m ² und mehr | 4 | 7,29 5,33 bis 9,64 | 7,00 5,45 bis 8,60 | 7,20 5,88 bis 8,64 | 7,99 6,42 bis 9,94 | 7,14 6,24 bis 8,25 | 8,36 6,80 bis 10,00 | 9,30 7,74 bis 11,00 | 12,08 10,03 bis 14,00 |

Tab. 13: Mietspiegel der Stadt Garbsen 2019

| Woh- nungsgröße | | Baualters- klasse | Bis 1967 | 1968 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| | | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 7,43 6,79 bis 8,00 | 7,26 6,21 bis 9,09 | 9,54 9,53 bis 9,55 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,78 4,27 bis 6,90 | 6,00 5,27 bis 6,73 | 8,18 6,12 bis 9,51 | |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,49 4,27 bis 6,66 | 5,90 4,88 bis 6,90 | 7,18 6,06 bis 8,00 | |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,68 5,19 bis 6,34 | 6,11 5,16 bis 7,26 | 7,45 5,89 bis 8,26 | |

Tab. 14: Mietspiegel der Stadt Langenhagen 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1967 | 1968 – 1977 | 1978 – 1994 | 1995 – 2009 | 2010 – 28.2.2018 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | | A | B | C | D | E | F |
| Unter 45 m ² | 1 | 6,31 5,52 bis 7,62 | 6,86 5,91 bis 7,56 | 7,15 5,71 bis 9,31 | | | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 6,18 5,38 bis 7,11 | 6,20 5,42 bis 7,21 | 6,45 5,59 bis 7,99 | 7,56 6,63 bis 8,74 | 8,41 7,55 bis 9,80 | 9,69 8,46 bis 11,30 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 6,77 5,48 bis 8,00 | 5,93 5,33 bis 6,81 | 6,05 5,49 bis 7,14 | 7,05 6,43 bis 7,97 | 7,96 6,82 bis 9,20 | 9,80 8,61 bis 11,38 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 6,68 5,36 bis 8,00 | 5,82 5,48 bis 6,35 | 5,92 5,49 bis 6,96 | 7,15 6,15 bis 8,02 | 8,19 6,70 bis 10,15 | 9,45 8,50 bis 10,50 |

Tab. 15: Mietspiegel der Stadt Laatzen 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1967 | 1968 – 1977 | 1978 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | A | B | C | D | E |
| Unter 45 m ² | 1 | 6,09 5,68 bis 6,55 | 6,76 6,41 bis 7,15 | 6,26 5,99 bis 6,75 | | 7,11 6,80 bis 7,55 |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 6,04 5,71 bis 6,45 | 6,14 5,91 bis 6,45 | 6,06 5,74 bis 6,55 | 6,41 6,24 bis 6,57 | 7,49 6,20 bis 9,48 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 6,05 5,67 bis 6,60 | 5,83 5,67 bis 6,11 | 5,82 5,50 bis 6,22 | 6,27 5,99 bis 6,62 | 7,43 6,20 bis 9,06 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 6,31 5,79 bis 6,92 | | 5,60 5,28 bis 6,05 | 6,15 5,72 bis 6,50 | 8,15 6,65 bis 9,05 |

Tab. 16: Mietspiegel der Stadt Lehrte

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,82 5,18 bis 6,52 | 5,68 5,17 bis 6,23 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 6,04 5,71 bis 6,83 | 5,69 5,20 bis 6,02 | 7,34 5,50 bis 9,41 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,53 4,80 bis 6,25 | 5,69 5,04 bis 6,40 | 7,05 5,79 bis 8,62 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,02 4,20 bis 5,81 | 5,77 4,99 bis 6,56 | 7,37 5,70 bis 9,22 |

Tab. 17: Mietspiegel der Stadt Seelze 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1967 | 1968 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,81 5,12 bis 6,29 | | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,66 5,19 bis 6,30 | 5,64 5,36 bis 5,99 | 6,77 5,53 bis 7,65 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,75 5,07 bis 6,57 | 5,85 5,43 bis 6,55 | 6,62 6,08 bis 7,06 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,59 4,89 bis 6,37 | 5,85 5,09 bis 6,71 | 7,88 6,50 bis 8,93 |

In Tab. 18 ist der gemeinsame Mietspiegel für die übrigen 15 Kommunen der Region Hannover dargestellt.

Tab. 18: Mietspiegel der übrigen 15 Kommunen 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,53 5,00 bis 6,20 | 6,01 5,13 bis 7,20 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,61 4,94 bis 6,18 | 5,87 5,07 bis 6,96 | 7,72 5,63 bis 10,51 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,52 4,85 bis 6,14 | 5,66 4,95 bis 6,47 | 7,05 5,67 bis 8,90 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,64 4,68 bis 6,73 | 5,74 4,89 bis 6,74 | 7,65 5,58 bis 10,00 |

Zur Ableitung von Mietspiegeln für die 15 einzelnen Kommunen wurde – analog zum Vorgehen in den bisherigen Mietspiegeln der Region Hannover – ein baualtersklassenspezifischer Mittelwertvergleich vorgenommen: Es wurde also für jede Baualtersklasse in jeder der 15 Kommunen die Abweichung vom Mittelwert der Baualtersklasse des gemeinsamen Mietspiegels der 15 Kommunen bestimmt (siehe Tab. 19).

Tab. 19: Abweichung vom Mittelwert der 15 Kommunen

| Baualter- klasse Kommune | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--------------------------------|----------|-------------|---------------------|
| | A | B | C |
| Barsinghausen | 0,81 | -0,15 | -0,01 |
| Burgdorf | -0,21 | 0,44 | 0,06 |
| Burgwedel | 0,99 | 0,88 | 0,56 |
| Gehrden | -0,25 | 0,07 | 0,99 |
| Hemmingen | 0,28 | 0,26 | 0,13 |
| Isernhagen | | 0,72 | 1,47 |
| Neustadt | -0,09 | -0,24 | -0,95 |
| Pattensen | -0,09 | -0,17 | -0,21 |
| Ronnenberg | 0,17 | 0,41 | -0,19 |
| Sehnde | -0,09 | 0,06 | -0,11 |
| Springe | 0,09 | -0,40 | -0,49 |
| Uetze | -0,48 | -0,57 | -2,08 |
| Wedemark | 0,48 | 0,53 | 0,53 |
| Wennigsen | -0,26 | -0,23 | -0,36 |
| Wunstorf | 0,01 | -0,03 | 0,08 |

In der Gemeinde Isernhagen lagen für die Baualterklasse bis 1960 zu wenige Datensätze für einen Vergleich vor. Daher wird für die Gemeinde Isernhagen keine Abweichung in dieser Baualterklasse ausgewiesen.

Die ermittelten Abweichungen aus Tab. 19 wurden auf die Werte der Gesamttabelle der übrigen 15 Kommunen (siehe Tab. 18) angewandt, so dass für jede der 15 Kommunen ein eigener Mietspiegel erstellt werden konnte. Die einzelnen Mietspiegeltabellen sind nachfolgend aufgeführt (siehe Tab. 20 bis Tab. 34).

Tab. 20: Mietspiegel der Stadt Barsinghausen 2019

| Baualter- klasse Woh- nungsgröße | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | A | B | C |
| Unter 45 m ² 1 | 6,34 5,81 bis 7,01 | 5,86 4,98 bis 7,05 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² 2 | 6,42 5,75 bis 6,99 | 5,72 4,92 bis 6,81 | 7,71 5,62 bis 10,50 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² 3 | 6,33 5,66 bis 6,95 | 5,51 4,80 bis 6,32 | 7,04 5,66 bis 8,89 |
| 85 m ² und mehr 4 | 6,45 5,49 bis 7,54 | 5,59 4,74 bis 6,59 | 7,64 5,57 bis 9,99 |

Tab. 21: Mietspiegel der Stadt Burgdorf 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,32 | 6,45 | |
| | | 4,79 bis 5,99 | 5,57 bis 7,64 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,40 | 6,31 | 7,78 |
| | | 4,73 bis 5,97 | 5,51 bis 7,40 | 5,69 bis 10,57 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,31 | 6,10 | 7,11 |
| | | 4,64 bis 5,93 | 5,39 bis 6,91 | 5,73 bis 8,96 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,43 | 6,18 | 7,71 |
| | | 4,47 bis 6,52 | 5,33 bis 7,18 | 5,64 bis 10,06 |

Tab. 22: Mietspiegel der Stadt Burgwedel 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 6,52 | 6,89 | |
| | | 5,99 bis 7,19 | 6,01 bis 8,08 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 6,60 | 6,75 | 8,28 |
| | | 5,93 bis 7,17 | 5,95 bis 7,84 | 6,19 bis 11,07 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 6,51 | 6,54 | 7,61 |
| | | 5,84 bis 7,13 | 5,83 bis 7,35 | 6,23 bis 9,46 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 6,63 | 6,62 | 8,21 |
| | | 5,67 bis 7,72 | 5,77 bis 7,62 | 6,14 bis 10,56 |

Tab. 23: Mietspiegel der Stadt Gehrden 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,28 | 6,08 | |
| | | 4,75 bis 5,95 | 5,20 bis 7,27 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,36 | 5,94 | 8,71 |
| | | 4,69 bis 5,93 | 5,14 bis 7,03 | 6,62 bis 11,50 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,27 | 5,73 | 8,04 |
| | | 4,60 bis 5,89 | 5,02 bis 6,54 | 6,66 bis 9,89 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,39 | 5,81 | 8,64 |
| | | 4,43 bis 6,48 | 4,96 bis 6,81 | 6,57 bis 10,99 |

Tab. 24: Mietspiegel der Stadt Hemmingen 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,81 | 6,27 | |
| | | 5,28 bis 6,48 | 5,39 bis 7,46 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,89 | 6,13 | 7,85 |
| | | 5,22 bis 6,46 | 5,33 bis 7,22 | 5,76 bis 10,64 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,80 | 5,92 | 7,18 |
| | | 5,13 bis 6,42 | 5,21 bis 6,73 | 5,80 bis 9,03 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,92 | 6,00 | 7,78 |
| | | 4,96 bis 7,01 | 5,15 bis 7,00 | 5,71 bis 10,13 |

Tab. 25: Mietspiegel der Gemeinde Isernhagen 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|----------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | | 6,73 | |
| | | | 5,85 bis 7,92 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | | 6,59 | 9,19 |
| | | | 5,79 bis 7,68 | 7,10 bis 11,98 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | | 6,38 | 8,52 |
| | | | 5,67 bis 7,19 | 7,14 bis 10,37 |
| 85 m ² und mehr | 4 | | 6,46 | 9,12 |
| | | | 5,61 bis 7,46 | 7,05 bis 11,47 |

Tab. 26: Mietspiegel der Stadt Neustadt am Rübenberge 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,44 | 5,77 | |
| | | 4,91 bis 6,11 | 4,89 bis 6,96 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,52 | 5,63 | 6,77 |
| | | 4,85 bis 6,09 | 4,83 bis 6,72 | 4,68 bis 9,56 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,43 | 5,42 | 6,10 |
| | | 4,76 bis 6,05 | 4,71 bis 6,23 | 4,72 bis 7,95 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,55 | 5,50 | 6,70 |
| | | 4,59 bis 6,64 | 4,65 bis 6,50 | 4,63 bis 9,05 |

Tab. 27: Mietspiegel der Stadt Pattensen 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,44 | 5,84 | |
| | | 4,91 bis 6,11 | 4,96 bis 7,03 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,52 | 5,70 | 7,51 |
| | | 4,85 bis 6,09 | 4,90 bis 6,79 | 5,42 bis 10,30 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,43 | 5,49 | 6,84 |
| | | 4,76 bis 6,05 | 4,78 bis 6,30 | 5,46 bis 8,69 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,55 | 5,57 | 7,44 |
| | | 4,59 bis 6,64 | 4,72 bis 6,57 | 5,37 bis 9,79 |

Tab. 28: Mietspiegel der Stadt Ronnenberg 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,70 | 6,42 | |
| | | 5,17 bis 6,37 | 5,54 bis 7,61 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,78 | 6,28 | 7,53 |
| | | 5,11 bis 6,35 | 5,48 bis 7,37 | 5,44 bis 10,32 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,69 | 6,07 | 6,86 |
| | | 5,02 bis 6,31 | 5,36 bis 6,88 | 5,48 bis 8,71 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,81 | 6,15 | 7,46 |
| | | 4,85 bis 6,90 | 5,30 bis 7,15 | 5,39 bis 9,81 |

Tab. 29: Mietspiegel der Stadt Sehnde 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,44 | 6,07 | |
| | | 4,91 bis 6,11 | 5,19 bis 7,26 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,52 | 5,93 | 7,61 |
| | | 4,85 bis 6,09 | 5,13 bis 7,02 | 5,52 bis 10,40 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,43 | 5,72 | 6,94 |
| | | 4,76 bis 6,05 | 5,01 bis 6,53 | 5,56 bis 8,79 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,55 | 5,80 | 7,54 |
| | | 4,59 bis 6,64 | 4,95 bis 6,80 | 5,47 bis 9,89 |

Tab. 30: Mietspiegel der Stadt Springe 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,62 | 5,61 | |
| | | 5,09 bis 6,29 | 4,73 bis 6,80 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,70 | 5,47 | 7,23 |
| | | 5,03 bis 6,27 | 4,67 bis 6,56 | 5,14 bis 10,02 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,61 | 5,26 | 6,56 |
| | | 4,94 bis 6,23 | 4,55 bis 6,07 | 5,18 bis 8,41 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,73 | 5,34 | 7,16 |
| | | 4,77 bis 6,82 | 4,49 bis 6,34 | 5,09 bis 9,51 |

Tab. 31: Mietspiegel der Gemeinde Uetze 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,05 | 5,44 | |
| | | 4,52 bis 5,72 | 4,56 bis 6,63 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,13 | 5,30 | 5,64 |
| | | 4,46 bis 5,70 | 4,50 bis 6,39 | 3,55 bis 8,43 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,04 | 5,09 | 4,97 |
| | | 4,37 bis 5,66 | 4,38 bis 5,90 | 3,59 bis 6,82 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,16 | 5,17 | 5,57 |
| | | 4,20 bis 6,25 | 4,32 bis 6,17 | 3,50 bis 7,92 |

Tab. 32: Mietspiegel der Gemeinde Wedemark 2019

| Baualters- Woh- nungsgröße | | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|---|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 6,01 | 6,54 | |
| | | 5,48 bis 6,68 | 5,66 bis 7,73 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 6,09 | 6,40 | 8,25 |
| | | 5,42 bis 6,66 | 5,60 bis 7,49 | 6,16 bis 11,04 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 6,00 | 6,19 | 7,58 |
| | | 5,33 bis 6,62 | 5,48 bis 7,00 | 6,20 bis 9,43 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 6,12 | 6,27 | 8,18 |
| | | 5,16 bis 7,21 | 5,42 bis 7,27 | 6,11 bis 10,53 |

Tab. 33: Mietspiegel der Gemeinde Wennigsen 2019

| Woh- nungsgröße | Baualters- klasse | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|----------------------|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,27 | 5,78 | |
| | | 4,74 bis 5,94 | 4,90 bis 6,97 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,35 | 5,64 | 7,36 |
| | | 4,68 bis 5,92 | 4,84 bis 6,73 | 5,27 bis 10,15 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,26 | 5,43 | 6,69 |
| | | 4,59 bis 5,88 | 4,72 bis 6,24 | 5,31 bis 8,54 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,38 | 5,51 | 7,29 |
| | | 4,42 bis 6,47 | 4,66 bis 6,51 | 5,22 bis 9,64 |

Tab. 34: Mietspiegel der Stadt Wunstorf 2019

| Woh- nungsgröße | Baualters- klasse | Bis 1960 | 1961 – 1994 | 1995 – 28.2.2018 |
|--|----------------------|---------------|---------------|---------------------|
| | | A | B | C |
| Unter 45 m ² | 1 | 5,54 | 5,98 | |
| | | 5,01 bis 6,21 | 5,10 bis 7,17 | |
| 45 m ² bis unter 65 m ² | 2 | 5,62 | 5,84 | 7,80 |
| | | 4,95 bis 6,19 | 5,04 bis 6,93 | 5,71 bis 10,59 |
| 65 m ² bis unter 85 m ² | 3 | 5,53 | 5,63 | 7,13 |
| | | 4,86 bis 6,15 | 4,92 bis 6,44 | 5,75 bis 8,98 |
| 85 m ² und mehr | 4 | 5,65 | 5,71 | 7,73 |
| | | 4,69 bis 6,74 | 4,86 bis 6,71 | 5,66 bis 10,08 |

5.7 Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

In Tab. 35 ist in der Spalte „Mietspiegel 2019“ für jede der 21 Kommunen der Region Hannover die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (arithmetisches Mittel) unter Berücksichtigung aller verwertbaren Datensätze der jeweiligen Kommune vor Ausreißerbereinigung angegeben. Im Falle der Landeshauptstadt Hannover wurde die in Bezug auf die Wohnlagequalität und das Baualter 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. Sie eignet sich aber für einen Vergleich mit den Werten des jeweils letzten Mietspiegels – auch, wenn nun auch die Wohnungen berücksichtigt werden, die in den zwei Jahren seit Erstellung des letzten Mietspiegels neu gebaut worden sind. Daher sind in Tab. 35 auch die Durchschnittswerte des Mietspiegels 2017 angegeben. In 20 Kommunen (bis auf in der Stadt Burgdorf) kam es zu Steigerungen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete: in der Landeshauptstadt Hannover um 6,1 %, in den anderen Kommunen zwischen 2,1 % in der Stadt Pattensen und 17,4 % in der Gemeinde Isernhagen.

Tab. 35: Entwicklung durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nach Kommune

| Kommune | Durchschnittsmiete in €/m ² | | Mietentwicklung | |
|---------------|--|---------------------|--------------------------------|-----------------|
| | Mietspiegel 2017 | Mietspiegel 2019 | Absolut in €/m ² | Relativ in % |
| Hannover | 6,51 | 6,91 | +0,40 | +6,1% |
| Garbsen | 5,30 | 5,89 | +0,59 | +11,1% |
| Langenhagen | 6,09 | 6,79 | +0,70 | +11,5% |
| Laatzen | 5,95 | 6,22 | +0,27 | +4,5% |
| Lehrte | 5,54 | 5,91 | +0,37 | +6,7% |
| Seelze | 5,49 | 5,92 | +0,43 | +7,8% |
| Barsinghausen | 5,41 | 6,12 | +0,71 | +13,1% |
| Burgdorf | 6,14 | 6,14 | ±0,00 | ±0,0% |
| Burgwedel | 6,35 | 6,89 | +0,54 | +8,5% |
| Gehrden | 5,69 | 6,14 | +0,45 | +7,9% |
| Hemmingen | 5,84 | 6,21 | +0,37 | +6,3% |
| Isernhagen | 6,21 | 7,29 | +1,08 | +17,4% |
| Neustadt | 5,29 | 5,68 | +0,39 | +7,4% |
| Pattensen | 5,71 | 5,83 | +0,12 | +2,1% |
| Ronnenberg | 5,65 | 6,12 | +0,47 | +8,3% |
| Sehnde | 5,44 | 6,08 | +0,64 | +11,8% |
| Springe | 5,43 | 5,63 | +0,20 | +3,7% |
| Uetze | 4,96 | 5,21 | +0,25 | +5,0% |
| Wedemark | 6,60 | 7,09 | +0,49 | +7,4% |
| Wennigsen | 5,55 | 5,91 | +0,36 | +6,5% |
| Wunstorf | 5,82 | 6,13 | +0,31 | +5,3% |

6 Schlussbemerkungen

Auf bzw. nach der Sitzung am 12. September 2018 sprachen sich die Mitglieder der Mietspiegel-Kommission einvernehmlich für die Anerkennung der Mietspiegel aus. Die Anerkennung erfolgte per Beschluss durch die (Stadt- bzw. Gemeinde-) Räte der 21 Kommunen der Region Hannover: Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Die Mietspiegel werden als Broschüre veröffentlicht und können als PDF-Dokumente auf der Internetseite der Region Hannover⁵ heruntergeladen werden.

Nach aktueller Rechtslage sind die qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Auch eine komplette Neuerstellung ist nach zwei Jahren möglich. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

⁵ Siehe <http://www.mietspiegel-region-hannover.de>.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de