



Qualifizierter Mietspiegel Region Hannover

Dokumentation | Februar 2017

GEWOS
**Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Santander Bank BLZ 500 333 00 Konto-Nr. 17 33 922 900 IBAN: DE93500333001733922900 BIC: SCFBDE33XXX
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Foto Titelseite: <https://www.dslregional.de/wp-content/uploads/2014/08/hannover-maschsee-luftbild.jpg>



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung: Hintergrund und Vorgaben.....	1
1.1	Hintergrund	1
1.2	Vorgaben für die Erhebung	1
1.2.1	Vorbereitung der Erhebung	1
1.2.2	Datenerhebung	2
1.2.3	Auswertung	2
1.3	Gesetzliche Grundlagen.....	2
1.4	Mietebegriff	3
1.5	Begleitung durch die Mietspiegel-Kommission 2017.....	4
2	Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des BGB-Mietrechts	7
2.1	Art des Mietobjektes.....	7
2.2	Wohnungsgröße.....	7
2.3	Beschaffenheit	8
2.4	Ausstattung	9
2.5	Wohnlage.....	12
3	Datenerhebung.....	14
3.1	Grundgesamtheit.....	14
3.2	Stichprobenziehungen.....	15
3.3	Erhebungsinstrumente	17
3.4	Datenschutz	18
3.5	Mieterbefragung	18
3.6	Vermieterbefragung.....	19
3.7	Rücklaufstatistik	19
4	Datenauswertung und -analyse.....	21
4.1	Methodik und Datenprüfung	21
4.2	Tabellenaufbau	22
4.3	Bereinigung um Ausreißer.....	25
4.4	Feldbesetzung.....	26

4.5	Berechnung der durchschnittlichen Mietwerte und Spannen	30
4.6	Mietspiegeltabellen 2017	31
4.6.1	Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover	31
4.6.2	Mietspiegel Stadt Garbsen	34
4.6.3	Mietspiegel Stadt Laatzen	36
4.6.4	Mietspiegel Stadt Langenhagen	38
4.6.5	Mietspiegel Stadt Seelze	40
4.6.6	Mietspiegel der übrigen 16 Kommunen	41
4.7	Mietspiegelbroschüren	52

1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben

1.1 Hintergrund

Im November 2015 wurde GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung von der Region Hannover mit der Fortschreibung der Mietspiegel 2015 für alle 21 Kommunen der Region Hannover beauftragt. Die Mietspiegel wurden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB erstellt. Wie alle vorherigen Mietspiegel in der Region Hannover, wurden auch diese Mietspiegel nach der Tabellenmethode erstellt. Die Daten der Mietspiegel beruhen auf einer mit dem Stichtag 1. April 2016 bei Mietern und Vermietern durchgeführten repräsentativen Neuerhebung.

1.2 Vorgaben für die Erhebung

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung der Mietspiegel ergeben sich aus der Ausschreibung zu den Mietspiegeln für die Region Hannover 2017 sowie Vereinbarungen mit der Auftraggeberin.

Im Folgenden werden die Vorgaben kurz beschrieben.

1.2.1 Vorbereitung der Erhebung

- Überarbeitung des Mieter- und Vermieterfragebogens sowie Entwurf von Anschreiben in Abstimmung mit der Auftraggeberin.
- Grundgesamtheit für die Erhebung war der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in der Region Hannover. Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen wurden von der Erhebung und Auswertung ausgeschlossen.
- Die Auftraggeberin hat für die Erhebung die benötigten Daten (u. a. ein aktueller Auszug aus den Einwohnermelderegistern der 21 Kommunen sowie Liegenschaftsdaten) zur Verfügung gestellt.

1.2.2 Datenerhebung

- Erhebung von 19.153 schriftlichen Interviews bei Mietern und Vermietern. Bei den Vermietern wurde zusätzlich die energetische Ausstattung und Beschaffenheit abgefragt.

1.2.3 Auswertung

- Erstellung der Mietspiegel nach der Tabellenmethode
- Erstellung von Mietspiegelbroschüren für die 21 Kommunen der Region Hannover
- Dokumentation der Ergebnisse in einem Methodenbericht

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ vor (§§ 558c und 558d BGB). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen und gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Gleiches gilt für ehemalige Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen und die Wohnungen unterliegen damit der Vergleichsmietenregelung.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird. Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie

- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird.

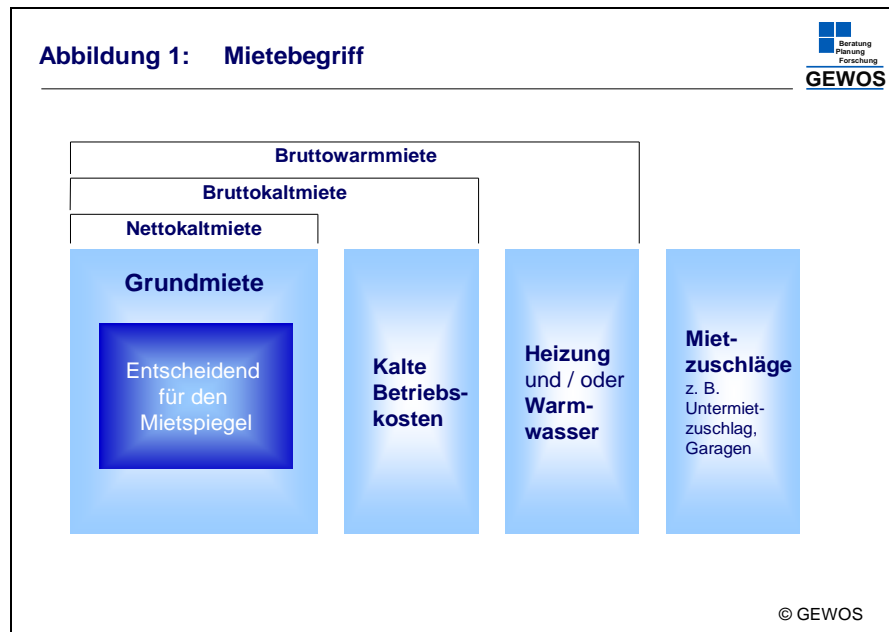
Der Forderung nach wissenschaftlichen Grundsätzen wurde u. a. Rechnung getragen durch:

- die Verwendung einer repräsentativen Zufallsstichprobe von Haushalten als Ausgangsbasis für die Mietspiegelerhebungen,
- den Einsatz standardisierter Fragebögen bei Mietern und Vermietern sowie die Verwendung der Tabellenmethode als Auswertungsverfahren. Die Tabellenmethode ist neben der Regressionsmethode ein für die Mietspiegelerstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren und fand Eingang in die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, die im Jahr 2014 inhaltlich unverändert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) neu aufgelegt wurden.

1.4 Mietebegriff

Wie bei Mietspiegeln üblich wurden beim Mietspiegel 2017 für die Region Hannover die Nettokaltmieten ermittelt. Dies ist die Miete der Wohnung ohne kalte Betriebskosten und ohne Kosten für Heizung und Warmwasser gemäß der Betriebskostenverordnung sowie ohne Möblierungs-/Untermieterzuschläge, etwaige Zuschläge für Schönheitsreparaturen und Zuschläge wegen anderer Nutzung. Gegebenenfalls erhobene Modernisierungszuschläge gemäß § 559 Abs. 1 BGB können in der Nettokaltmiete enthalten sein.

Im Fragebogen wurden neben der Nettokaltmiete auch die gesamten monatlichen Zahlungen an den Vermieter sowie die Betriebskosten erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der Nettokaltmiete ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Die Erhebung der weiteren Mietbestandteile diente der Plausibilisierung der gemachten Angaben und der Ermittlung durchschnittlicher Betriebskosten.



1.5 Begleitung durch die Mietspiegel-Kommission 2017

Die Erstellung der Mietspiegel 2017 für die 21 Kommunen der Region Hannover wurde durch eine Mietspiegel-Kommission begleitet.

An dieser Kommission waren beteiligt:

- die Regionsverwaltung Hannover, Dezernat für Soziale Infrastruktur, Fachbereich Soziales,
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- die Städte Garbsen und Langenhagen als Vertreter der weiteren regionsangehörigen Kommunen
- Deutscher Mieterbund Hannover
- Haus- und Grundeigentum Hannover
- ArGeWo – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover
- IVD Nord-West
- Amtsgericht Hannover
- GEWOS (als Mietspiegelersteller)

Es fanden insgesamt drei Sitzungen der Mietspiegel-Kommission 2017 statt.

Auf der ersten Sitzung am 13. Januar 2016 stellte GEWOS den geplanten Ablauf der Erhebung vor, u.a. wie sich die anzufragenden Wohnungen mieterseitig auf die einzelnen Kommunen verteilen und welcher Umfang in den sechs Erhebungswellen vorgesehen ist. Zudem wurden die Fragebögen für die Mietspiegelerhebung abgestimmt. Inhaltlich gab es – bis auf die Ausweitung der jüngsten Baualtersklasse um zwei Jahre auf den 29.02.2016 – keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zu den Fragebögen aus den Vorgängermietspiegeln der Region Hannover 2015. Ein Merkmal (Ver- und Entsorgungsleitungen im Bad) wurde präzisiert. Die Sitzung wurde ferner zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch mit den Mietspiegeln der Region Hannover 2015 genutzt. In diesem Rahmen wurden beispielhaft drei Anfragen zur Wohnlage aus der Bürgerschaft diskutiert. Es wurde vereinbart, dass die Wohnlagen aus der Mietspielerstellung 2015 beibehalten werden sollen – auch weil eine Überarbeitung/Anpassung der Wohnlagenkarte im Rahmen einer Fortschreibung eher unüblich ist.

Die zweite Sitzung fand am 22. September 2016 statt und diente der Ergebnispräsentation. So wurde die Rücklaufstatistik aus der Mieter- und Vermieterbefragung, die Bereinigung um Ausreißer und die Entwicklung der durchschnittlichen Miethöhen in den einzelnen Kommunen auf Basis der Vorgänger- und neu erarbeiteten Mietspiegel vorgestellt. GEWOS legte zudem dar, dass die im Rahmen des Punktesystems berücksichtigten Ausstattungsmerkmale eine ähnliche Verteilung zu den Mietspiegeln der Region Hannover 2015 aufweisen, welches für eine hohe Güte des Systems spricht. Außerdem richtete die Mietspiegel-Kommission den Wunsch an GEWOS, die jüngste Baualtersklasse in der Landeshauptstadt Hannover hinsichtlich einer möglichen differenzierteren Aufteilung zu prüfen.

Auf der dritten Sitzung am 18. Oktober 2016 stellte GEWOS der Mietspiegel-Kommission vor, welche Änderungen sich ergeben, wenn die jüngste Baualtersklasse in der Landeshauptstadt Hannover weiter aufgeteilt wird. GEWOS hatte zwei Varianten vorbereitet. Die eine sah eine Aufspaltung in drei Baualtersklassen (1995 bis 2001, 2002 bis 2007 und 2008 bis 2016) vor, die andere in zwei Baualtersklassen (1995 bis 2007 und 2008 bis 2016). Aufgrund der mehrheitlich geringen Fallzahlen in den Mietspiegelfeldern, wodurch in einigen Feldern keine Mietwerte ausgewiesen werden konnten bzw. in mindestens der Hälfte der Felder die Mietwerte

eine eingeschränkte Aussagekraft hatten, riet GEWOS der Mietspiegel-Kommission von einer Unterteilung der Baualtersklasse ab. Eine mögliche Grenzziehung in dieser Baualtersklasse sollte bei der nächsten Neuerstellung der Mietspiegel geprüft werden. Dem stimmte die Mietspiegel-Kommission zu.

Da GEWOS zwischen der zweiten und dritten Sitzung zusätzliche Daten zu Wohnungsbeständen aus Laatzen erhalten hatte, wurde in der dritten Sitzung der überarbeitete Mietspiegel für Laatzen vorgestellt.

2 Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des BGB-Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für einigermaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Der Mietspiegel stellt nach § 558a BGB neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

§ 558 Abs. 2 BGB benennt fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Die konkrete Operationalisierung dieser fünf Wohnwertkriterien im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen.

In der Region Hannover hat sich die Mietspiegel-Kommission auf die folgenden Regelungen geeinigt:

2.1 Art des Mietobjektes

Dieses Wohnwertkriterium 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 werden 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.

2.2 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung, WoFIV). Die aktuell gültige Fassung stammt vom 25. November 2003.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel 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 den Mietspiegeln werden die Wohnungen in vier Größenklassen eingeteilt:

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

2.3 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, Wiederherstellung, 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.

In den einzelnen Kommunen der Region Hannover haben sich aufgrund regionaler Gegebenheiten unterschiedliche Baualtersklasseneinteilungen in Abhängigkeit von der Struktur des Mietwohnungsbestandes ergeben.

2.4 Ausstattung

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

Die Ausstattung wird in den Mietspiegeln der 21 Kommunen der Region Hannover in zweierlei Weise berücksichtigt:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietetseitig mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet ist. Für Wohnungen, bei denen dieses nicht der Fall ist, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weiterhin 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 wurden dabei von der Mietspiegelkommission wie folgt festgelegt:

Ausstattungsmerkmal	Punkte
Küche	
■ Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	2
■ Hochwertige Küchengeräte (z.B. Glaskeramik-Kochmulde, Ceran-Kochfeld, 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
 - 130 kWh/m²a oder besser in vor 1960 errichteten Gebäuden
 - 120 kWh/m²a oder besser in zwischen 1961 und 1977 errichteten Gebäuden 2
 - 90 kWh/m²a oder besser in zwischen 1978 und 1994 errichteten Gebäuden
 - 70 kWh/m²a oder besser in ab 1995 errichteten Gebäuden

Gesamtpunktzahl (Ausstattungspunkte) 27

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/m²a hinzuzurechnen.

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 tatsächlich im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt in der Region Hannover vorkommenden und mit ein oder zwei Punkten gewichteten Ausstattungsmerkmale gezogen.

2.5 Wohnlage

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des Wohnumfelds der jeweiligen Wohnung wider. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Kommune erfasst. Die Lage im Haus wird – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung der 21 Kommunen der Region Hannover erfolgte in Absprache mit der Mietspiegel-Kommission nur in der Landeshauptstadt Hannover eine Berücksichtigung der Lage. Dabei wird zwischen „normaler“ und „guter“ Lage unterschieden.

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

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

Die Wohnlage eines Wohngebäudes für Mietspiegelzwecke ist für die Stadt Hannover anhand eines in der Anlage zum Hannoveraner Mietspiegel aufgeführten

Straßenverzeichnisses festzustellen und bei der Einstufung innerhalb der Mietspiegeltabelle anzuwenden. Gegenüber dem Mietspiegel 2015 wurde die grundsätzliche Lageeinstufung auf Beschluss der Mietspiegel-Kommission nicht überarbeitet. Neue und umbenannte Adressen wurden aber bei der Aktualisierung des Straßenverzeichnisses berücksichtigt.

Bei den Mietspiegeln der anderen 20 Kommunen der Region Hannover wird die Wohnlage nicht unmittelbar berücksichtigt, 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 bei den Mietspiegeln der anderen 20 Kommunen innerhalb der Mietenspanne zusätzlich zu den Ausstattungsmerkmalen berücksichtigt werden.

3 Datenerhebung

Die Mietspiegel für die Region Hannover 2017 bilden die Mieten der mietspiegelrelevanten Wohnungen in der Landeshauptstadt Hannover und den weiteren Kommunen der Region Hannover ab. Zu diesem Zweck wurde aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen eine repräsentative Stichprobe gezogen.

3.1 Grundgesamtheit

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben gelten die Mietspiegel der Region Hannover 2017 nur für die Grundgesamtheit der mietspiegelrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Gemäß der Festlegung der Mietspiegel-Kommission ist die Grundgesamtheit für die 21 Mietspiegel der Region Hannover um weitere Kriterien eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden bei der Erstellung der 21 Mietspiegel der Region Hannover nicht weiter berücksichtigt:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- vom Eigentümer bewohnte Wohnungen oder leer stehende Wohnungen,
- Wohnungen, bei denen die Wohnung oder das Gebäude (als Eigentum oder Teileigentum) einem Angehörigen oder näheren Verwandten des Mieters gehört,
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienstwohnungen)
- Wohnungen in Studenten- oder Jugendwohnheimen,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietpreiszahlung zusätzliche Leistungen wie bspw. Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Wohnungen, die teilweise (z. B. Küche oder Bad) von Mietern einer anderen Wohnung mitbenutzt werden,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen (ein „Arbeitszimmer“ zählt nicht dazu),

- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurde und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen, die laut Mietvertrag kleiner als 25 m² sind.

Darüber hinaus wurden nach § 558 Abs. 2 BGB nur Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von einer Erhöhung nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind.

3.2 Stichprobenziehungen

Den Ausgangspunkt für die Stichprobenziehung in der Region Hannover bildeten Daten, die von der Region Hannover zur Verfügung gestellt wurden. Hierbei handelte es sich um folgende Daten:

- ein Abzug der Einwohnermelderegister der 21 Kommunen der Region Hannover
- Daten aus dem automatisierten Liegenschaftskataster der 21 Kommunen der Region Hannover
- Listen mit den öffentlich geförderten Wohnungsbeständen in den 21 Kommunen der Region Hannover
- Listen mit Studentenwohnheimen sowie Alten- und Pflegeheimen

Die Daten aus dem Liegenschaftskataster wurden nach einem Abgleich mit den Einwohnermeldeadressen um Datensätze bzw. Flurstücke bereinigt, an denen keine Personen gemeldet sind. Weiterhin wurden in der Einwohnerdatei diejenigen Datensätze entfernt, die den Heimlisten und den Daten zum geförderten Wohnraum zugeordnet werden konnten.

Darüber hinaus wurde über einen Namens- und Adressabgleich zwischen den Liegenschafts- und den Einwohnerdaten ermittelt, ob es sich um selbstgenutzte oder vermietete Wohnungen handelt. Selbstgenutzte Wohnungen wurden aus der Grundgesamtheit entfernt. Weiterhin wurde versucht, Adressen zu identifizieren, denen weniger als drei Wohnungen zugeordnet werden konnten, um Ein- und

Zweifamilienhäuser im Vorfeld der Erhebung bereits auszuschließen. Da in den Einwohnermeldedateien keine Haushaltskennzeichen vorhanden sind, kann es sich dabei nur um eine näherungsweise Bereinigung handeln.

Weitere Ausschlussmerkmale für die Datenauswertung wie die Vermietung möblierter Wohnungen und insbesondere die Gültigkeit der 4-Jahresregel konnten erst im Rahmen der eigentlichen Mietspiegelerhebung abgefragt werden.

Aus der so erstellten Grundgesamtheit wurden mehrere Stichproben gezogen. Adressen, die laut dem Liegenschaftskataster mehreren Eigentümern zugeordnet waren, wurden ausschließlich in die Mieterstichproben übernommen. Wohnungen größerer Vermieter wurden überproportional bei den Vermietern abgefragt, Wohnungen kleinerer Vermieter – vor allem solche in WEG-Anlagen – dagegen stärker bei den Mietern. In einigen Kommunen wurden alle in der Grundgesamtheit verbliebenen Wohnungen im Rahmen der Mieter- oder der Vermieterbefragung angeschrieben, da der freifinanzierte Mietwohnungsmarkt hier nur relativ klein ist.

In der Landeshauptstadt Hannover verteilten sich die Wohnungen in der verbliebenen Grundgesamtheit etwa im Verhältnis 2:1 auf normale und gute Wohnlage. Um eine ausreichende Besetzung der Mietspiegelfelder mit der guten Wohnlage zu gewährleisten, wurde hier wie in den Vorgängermietspiegeln eine disproportionaler Stichprobe gezogen (jeweils 50 % Wohnungen in normaler und guter Wohnlage). Zur Berechnung der durchschnittlichen Mietspiegelmiete in Hannover wurden die Mieten in guter und normaler Wohnlage entsprechend zurückgewichtet: Hierzu wurde die Durchschnittsmiete der Wohnungen in normaler Wohnlage entsprechend des Anteils der Wohnungen in der Grundgesamtheit mit rund 0,64 multipliziert und die mit rund 0,36 multiplizierte Durchschnittsmiete der Wohnungen in guter Wohnlage hinzugezählt. Das Ergebnis entspricht der Durchschnittsmiete, die man ohne disproportionaler Stichprobenziehung erhalten hätte.

3.3 Erhebungsinstrumente

In Absprache mit der Mietspiegel-Kommission wurde als Stichtag der Mietspiegelerhebung der 01. April 2016 festgesetzt.

Die Datenerhebung wurde von GEWOS als eine kombinierte Mieter-/Vermieterbefragung auf Basis der Stichprobe durchgeführt. Die Mieterbefragung wurde in allen Kommunen der Region Hannover als ausschließlich schriftliche Befragung durchgeführt. Die Vermieterbefragung erfolgte in allen Kommunen der Region Hannover schriftlich bzw. als Datenbankabfrage direkt bei den Unternehmen.

Als Grundlage für die Erhebung zum Mietspiegel der Region Hannover wurden von GEWOS ein Filterfragebogen (Screening) und ein Fragebogen für die Haupterhebung erstellt. Beide Fragebogeninhalte wurden mit der Mietspiegel-Kommission abgestimmt.

Die Fragen der Fragebögen der Mieter- und Vermieterbefragung waren im Wesentlichen inhaltsgleich: Die Vermieterbefragung wurde um eine Frage zur Erhebung der Energiekennwerte ergänzt. Größeren Vermietern wurde für eine elektronische Datenerfassung eine Erhebungsdatei übermittelt, die einer vollständigen Umsetzung des Fragebogens entsprach. Auf Wunsch wurden den Vermietern auch einzelne schriftliche Fragebögen zugesandt.

Während der Erhebungsphase wurden die Datensätze erfasst und von der Feldleitung auf Vollständigkeit überprüft. Fehlende Daten wurden durch GEWOS nach erhoben. Darüber hinaus wurden die Daten bereits ersten Plausibilitätsprüfungen unterzogen. Bei festgestellten Unplausibilitäten wurde versucht, dies durch eine erneute Kontaktaufnahme mit dem befragten Mieter bzw. Vermieter zu klären. Konnten Unplausibilitäten nicht aufgeklärt werden, wurde der Datensatz im weiteren Arbeitsverlauf nicht weiter berücksichtigt.

3.4 Datenschutz

GEWOS hat bei der Erstellung des Mietspiegels für die Region Hannover 2017 die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten. Die Teilnahme der Vermieter und Mieter an der Erhebung war freiwillig, die Befragten wurden dazu ausdrücklich zu Beginn der Befragung belehrt. Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet, Rückschlüsse auf Einzelpersonen sind nicht möglich. In Abstimmung mit der Auftraggeberin und dem Datenschutzbeauftragten der Region Hannover hat GEWOS vor Beginn der Mietspiegelerhebung ein umfangreiches Datenschutz- und Datensicherungskonzept ausgearbeitet.

3.5 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung wurde in allen Kommunen der Region Hannover auf Basis schriftlicher Interviews durchgeführt. Als Neuerung gegenüber der Mieterbefragung im Jahr 2014 wurde den Mietern zudem die Möglichkeit eingeräumt ihre Angaben zum Mietverhältnis in elektronischer Form über eine Onlineabfragemaske machen zu können. Hierfür wurden individuelle Zugangsschlüssel auf die Fragebögen aufgedruckt. Insgesamt wurden etwa 140.000 Mieter in sechs Wellen von April bis Juni 2016 von GEWOS angeschrieben – darunter 40.000 Mieter in der Landeshauptstadt Hannover.

Der Fragebogen umfasste einen Filter- und einen Hauptfragebogen. Anhand des Filterfragebogens wurde die Mietspiegelrelevanz einer Wohnung überprüft, u.a. ob die Wohnung innerhalb der letzten vier Jahre neu angemietet wurde oder eine Änderung der Nettomiete erfolgte. Zudem erhielten die Mieter ein Schreiben von der Region Hannover, in dem über die Mietspiegelerhebung informiert und um Teilnahme gebeten wurde. Ferner erhielten die Mieter ein Blatt mit weiteren Informationen zur Mietspiegelerhebung mit besonderem Fokus auf den Datenschutz. Damit für die Mieter keine Portokosten entstanden, wurden den Schreiben Frei-Rückumschläge beigelegt.

Während der Erhebungsphase wurden die Fragebögen erfasst und auf Vollständigkeit überprüft. Darüber hinaus wurden die Daten bereits ersten Plausibilitätsprüfungen unterzogen. Bei festgestellten Unplausibilitäten wurde versucht, dies

durch Kontaktaufnahme mit dem Mieter zu klären. Konnten Unplausibilitäten nicht aufgeklärt werden, wurde der Datensatz im weiteren Arbeitsverlauf nicht weiter berücksichtigt. GEWOS hat zudem stichprobenartige Kontrollerhebungen bei Mietern durchgeführt. Bei den Überprüfungen haben sich keine Beanstandungen der erhobenen Daten ergeben.

3.6 Vermieterbefragung

Parallel zur Mieterbefragung wurden die Vermieter auf Basis einer Stichprobe von rund 53.000 Haushalten bzw. Wohnungen befragt. Die Stichprobe in der Stadt Hannover umfasste dabei rund 12.000 Haushalte. Die Erhebung der Vermieterdaten erfolgte im Zeitraum von Mai bis September 2016.

Es wurden 412 Vermieter mit Wohnungsbeständen in der Region Hannover angeschrieben und um Teilnahme an der Erhebung zum Mietspiegel für die Region Hannover 2017 gebeten. Vermieter mit einem größeren Wohnungsbestand wurden zusätzlich telefonisch kontaktiert.

Die Vermieter erhielten entweder eine Excel-Erfassungsmaske mit der Stichprobe zur Verfügung gestellt, die eine direkte Übernahme der Daten in die Auswertungsdatenbank ermöglichte, oder den schriftlichen Fragebogen zugeschickt.

Von den angeschriebenen Vermietern haben 72 bzw. 17 % Daten für die Erstellung des Mietspiegels bereitgestellt. Die restlichen Vermieter bzw. Eigentümer verweigerten die Teilnahme, haben auf die schriftliche Anfrage nicht reagiert oder konnten postalisch nicht ermittelt werden.

3.7 Rücklaufstatistik

Insgesamt konnten im Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragungen rund 19.000 Interviews in der Region realisiert werden. Davon entfielen rund 4.500 auf die Mieterbefragung und rund 14.500 auf die Vermieterbefragung. Die Ausschöpfung aus der Mieterbefragung hat sich gegenüber dem Mietspiegel der Region Hannover 2015 von 1,7 % auf 3,2 % erhöht.

Rücklaufstatistik Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover

	absolut	in %
Mieterbefragung		
Bruttostichprobe	40.000	100,0%
Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant)	37.891	94,7%
realisierte Mieterinterviews	2.109	5,3%
Vermieterbefragung		
Bruttostichprobe	11.900	100,0%
Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant)	8.884	74,7%
realisierte Vermieterinterviews	3.016	25,3%
Datenerhebung insgesamt		
realisierte Mieter-/Vermieter Vollinterviews insgesamt	5.125	

© GEWOS

Rücklaufstatistik Mietspiegel Region Hannover ohne Stadt Hannover

	Garbsen, Laatzen, Langenhagen und Seelze		übrige 16 Kommunen	
	absolut	in %	absolut	in %
Mieterbefragung				
Bruttostichprobe	38.879	100,0%	61.080	100,0%
Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmebisverweigerung, nicht mietspiegelrelevant)	38.034	97,8%	59.605	97,6%
realisierte Mieterinterviews	845	2,2%	1.475	2,4%
Vermieterbefragung				
Bruttostichprobe	22.681	100,0%	18.474	100,0%
Ausfälle (z. B. keine Rückantwort, Teilnahmeverweigerung, nicht mietspiegelrelevant)	15.819	69,7%	13.677	74,0%
realisierte Vermieterinterviews	6.862	30,3%	4.797	26,0%
Datenerhebung insgesamt				
realisierte Mieter-/Vermieter Vollinterviews insgesamt	7.707		6.272	

© GEWOS

4 Datenauswertung und -analyse

4.1 Methodik und Datenprüfung

Die Mietspiegel 2017 für die 21 Kommunen der Region Hannover wurden auf Wunsch der Region Hannover und der Mietspiegel-Kommission erneut als Tabellenmietspiegel erstellt. GEWOS hat sich bei der Erstellung der Mietspiegel 2017 zur Wahrung der Kontinuität an der Aufbereitung der Ergebnisse der (qualifizierten) Mietspiegel 2015 für die Region Hannover orientiert. In Absprache mit der Mietspiegel-Kommission wurden die erhobenen Daten analog zu 2015 in sechs Auswertungsdatenbanken zusammengefasst. Die Differenzierung erfolgt für:

- die Landeshauptstadt Hannover
- die Stadt Garbsen
- die Stadt Laatzen
- die Stadt Langenhagen
- die Stadt Seelze sowie
- die übrigen 16 Kommunen der Region

Die Daten wurden nach der Erhebung einer umfangreichen Plausibilitätskontrolle unterzogen und auf ihre Anforderungen zur Erstellung von Mietspiegeln nach BGB geprüft. Darüber hinaus wurden die Daten auch auf ihre Vollständigkeit zur Erstellung des Mietspiegels untersucht. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrolle standen für die Auswertung zu den 21 Mietspiegeln der Region noch 19.104 mietspiegelrelevante Datensätze zur Verfügung.

Herkunft der mietspiegelrelevanten Interviews

	Stadt Hannover		Garbsen, Laatzen, Langenhagen und Seelze		übrige 16 Kommunen	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
mietspiegelrelevante Interviews	5.125	100,0	7.707	100,0	6.272	100,0
davon Mieterinterviews	2.109	41,2	845	11,0	1.475	23,5
Vermieterinterviews	3.016	58,8	6.862	89,0	4.797	76,5

4.2 Tabellenaufbau

Die Mietspiegeltabellen werden aus den Wohnwertmerkmalen der Wohnungsgröße und der Baualtersklasse der Wohnung gebildet. Die Baualtersklasse drückt das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit aus. In der Landeshauptstadt Hannover wird noch die Wohnlage als weiteres Wohnmerkmal hinzugenommen. Die Grenzen der Größen- und Baualtersklassen orientieren sich an dem Tabellenaufbau der Mietspiegel von 2015, wobei die jüngste Baualtersklasse um zwei Jahre auf den 29.02.2016 erweitert wurde. Eine Unterteilung der jüngsten Baualtersklasse anhand der Zeitpunkte des Inkrafttretens der verschiedenen Fassungen der Energieeinsparverordnungen (z.B. 2001/2002 oder 2007/2008) konnte aufgrund zu geringer Fallzahlen im Rücklauf nicht vorgenommen werden.

In den Mietspiegeltabellen werden außerdem nur Wohnungen berücksichtigt, die über eine vermietetseitige allgemeine Mindestausstattung verfügen. Zu diesen Mindestausstattungen zählen eine Sammelheizung, Bad und WC. Wohnungen, die nicht über eine solche Ausstattung verfügen, werden für die Mietspiegel der Region Hannover nicht berücksichtigt.

In Abstimmung mit der Mietspiegel-Kommission umfasst die Grundlage der Auswertung je nach Struktur und Größe des jeweiligen Wohnungsmarktes wie in den Vorgängermietspiegeln zwischen 12 und 56 Mietspiegelfelder.

Landeshauptstadt Hannover

Die Mietspiegeltabelle der Landeshauptstadt Hannover bildet sich aus den drei Wohnwertmerkmalen Wohnungsgröße, Beschaffenheit (Baualtersklasse) und Wohnlage.

Die Tabelle zum Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover gliedert sich wie folgt in sieben Spalten unterteilt nach Baualtersklassen und vier Wohnungsgrößenklassen, die sich jeweils noch nach normaler und guter Wohnlage unterscheiden. Es ergibt sich daher eine Feldanzahl von 56 Tabellenfeldern.

Tabellenaufbau: Landeshauptstadt Hannover

Wohnlage		Baualter	Bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02. 2016
			A	B	C	D	E	F	G
normale Wohnlage	25 m ² bis unter 45 m ²	1							
	45 m ² bis unter 65 m ²	2							
	65 m ² bis unter 85 m ²	3							
	85 m ² und mehr	4							
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 45 m ²	5							
	45 m ² bis unter 65 m ²	6							
	65 m ² bis unter 85 m ²	7							
	85 m ² und mehr	8							

© GEWOS

Laatzen und Langenhagen

Anders als in der Landeshauptstadt erfolgt in den übrigen Kommunen der Region Hannover wie in den Mietspiegeln 2013 und 2015 und auf Beschluss der Mietspiegel-Kommission keine Differenzierung nach Wohnlage. In Laatzen und Langenhagen werden darüber hinaus die Baualtersklassen bis 1960 zusammengefasst dargestellt.

Die Mietspiegeltabellen der Städte Laatzen und Langenhagen gliedern sich in fünf Baualtersklassen und vier Wohnungsgrößenklassen. Daraus ergibt sich eine Feldanzahl von 20 Tabellenfeldern.

Tabellenaufbau: Laatzen und Langenhagen

Baualter		Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C	D	E
Wohnungsgröße						
25 m ² bis unter 45 m ²	1					
45 m ² bis unter 65 m ²	2					
65 m ² bis unter 85 m ²	3					
85 m ² und mehr	4					

© GEWOS

Garbsen und Seelze

Für Garbsen und Seelze erfolgt gegenüber Langenhagen und Laatzen eine weitere Zusammenlegung der Baualtersklassen.

Die Mietspiegeltabellen der beiden Städte gliedern sich in drei Baualtersklassen und vier Größenklassen. Es ergibt sich daraus eine Anzahl von 12 Tabellenfeldern.

Tabellenaufbau: Garbsen und Seelze

Baualter		Bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
Wohnungsgröße				
25 m ² bis unter 45 m ²	1			
45 m ² bis unter 65 m ²	2			
65 m ² bis unter 85 m ²	3			
85 m ² und mehr	4			

© GEWOS

Übrige 16 Kommunen

Für die übrigen Kommunen erfolgt aufgrund der vorhandenen mietspiegelrelevanten Wohnungsstruktur ebenfalls eine Zusammenfassung der Baualtersklassen. Die gewählten Baualtersklassen unterscheiden sich jedoch wegen der vorherrschenden Bausubstanz in der Ausdifferenzierung von den Klassen der Städte Garbsen und Seelze: Die Grenze zwischen den ersten beiden Klassen wird zwischen den Jahren 1960 und 1961 gezogen.

Die Mietspiegeltabellen der 16 Kommunen gliedern sich ebenfalls in drei Baualtersklassen und vier Wohnungsgrößenklassen. Die Anzahl an Tabellenfeldern liegt ebenso bei 12.

Tabellenaufbau: übrige 16 Kommunen

Wohnungsgröße		Baualter	Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
			A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1				
45 m ² bis unter 65 m ²	2				
65 m ² bis unter 85 m ²	3				
85 m ² und mehr	4				

© GEWOS

4.3 Bereinigung um Ausreißer

Vor der eigentlichen Berechnung der Mietwerte zur Feldbesetzung für die Mietspiegel 2017 für die Region Hannover erfolgt eine Bereinigung um Ausreißermieten. Bei Ausreißermieten handelt es sich um Mieten, die deutlich von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Auswertung einbezogen werden sollen.

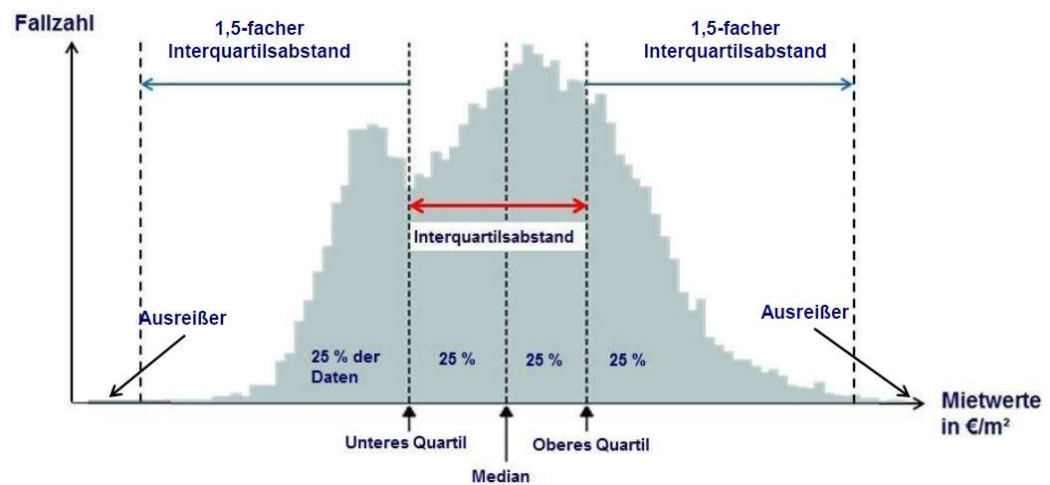
Bei der Erstellung der qualifizierten Mietspiegel 2017 erfolgt die Festlegung der Ober- und Untergrenzen auf Basis eines statistischen Verfahrens. Wie bei der Erarbeitung der Mietspiegel 2015 für die Region Hannover, wurde das Verfahren der Ausreißerbereinigung über den Interquartilsabstand (IQR = inter quartile range) angewandt. Der IQR ist der Abstand zwischen dem oberen (75 %) und dem unteren (25 %) Quartil innerhalb der dem Mietspiegelfeld zugrundeliegenden Stichprobe. Er zeigt an, in welchem Wertebereich die mittleren 50 % der Mietwerte liegen.

Zur Identifikation der Ausreißer wird ein Vielfaches des Interquartilsabstandes festgesetzt (in der Literatur hat sich hierfür der 1,5-fache Interquartilsabstand eingebürgert) und folgende Grenzen gezogen:

Untergrenze: Unteres Quartil minus 1,5-facher Interquartilsabstand

Obergrenze: Oberes Quartil plus 1,5-facher Interquartilsabstand

Mieten, die unterhalb der Untergrenze bzw. oberhalb der Obergrenze liegen, werden als Ausreißer identifiziert und für die folgenden Berechnungsschritte nicht mehr berücksichtigt (siehe Abbildung).



© GEWOS

Durch die Bereinigung um Ausreißer verringerte sich der für die Auswertung herangezogene Datensatz um insgesamt 771 Mietwerte. In den einzelnen Mietspiegeln der Region Hannover 2017 werden damit folgende Anzahl Mieten nicht berücksichtigt:

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| ■ Landeshauptstadt Hannover | 178 Mietdaten |
| ■ Garbsen | 24 Mietdaten |
| ■ Laatzen | 172 Mietdaten |
| ■ Langenhagen | 58 Mietdaten |
| ■ Seelze | 101 Mietdaten |
| ■ Übrige 16 Kommunen | 238 Mietdaten |

4.4 Feldbesetzung

Nach der Plausibilitätsprüfung (4.1) und der Bereinigung um Ausreißer (4.3) stehen für die Mietspiegelberechnungen noch 18.333 Datensätze zur Verfügung. Diese teilen sich auf:

- Landeshauptstadt Hannover 4.947 Mietdaten
- Garbsen 721 Mietdaten
- Laatzen 2.427 Mietdaten
- Langenhagen 2.669 Mietdaten
- Seelze 1.535 Mietdaten
- Übrige 16 Kommunen 6.034 Mietdaten

In den folgenden Tabellen ist die Feldbesetzung der einzelnen Felder je Auswertungsdatenbank nach der Bereinigung um Ausreißer dargestellt.

Feldbesetzung nach Bereinigung um Ausreißer: Landeshauptstadt Hannover

Wohnlage		Baualter	Bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02. 2016
			A	B	C	D	E	F	G
normale Wohnlage	25 m ² bis unter 45 m ²	1	6	42	92	52	26	11	13
	45 m ² bis unter 65 m ²	2	54	217	439	160	94	75	52
	65 m ² bis unter 85 m ²	3	55	188	196	227	181	85	61
	85 m ² und mehr	4	45	64	33	28	88	46	51
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 45 m ²	5	8	10	93	11	14	5	8
	45 m ² bis unter 65 m ²	6	90	103	254	81	33	31	33
	65 m ² bis unter 85 m ²	7	113	170	296	93	42	28	32
	85 m ² und mehr	8	237	140	163	40	30	31	77

© GEWOS

Feldbesetzung: Garbsen

Wohnungsgröße		Baualter	Bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
			A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1		6	3	0
45 m ² bis unter 65 m ²	2		186	39	10
65 m ² bis unter 85 m ²	3		220	141	19
85 m ² und mehr	4		31	43	23

© GEWOS

Feldbesetzung: Laatzen

Wohnungsgröße		Baualter	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
			A	B	C	D	E
25 m ² bis unter 45 m ²	1		91	69	173	3	7
45 m ² bis unter 65 m ²	2		263	155	448	36	42
65 m ² bis unter 85 m ²	3		79	125	606	84	64
85 m ² und mehr	4		11	8	112	21	30

© GEWOS

Feldbesetzung: Langenhagen

Wohnungsgröße		Baualter	Bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
			A	B	C	D	E
25 m ² bis unter 45 m ²	1		236	162	62	2	5
45 m ² bis unter 65 m ²	2		613	261	122	20	51
65 m ² bis unter 85 m ²	3		226	290	288	36	51
85 m ² und mehr	4		34	20	119	38	33

© GEWOS

Feldbesetzung: Seelze

Wohnungsgröße		Baualter	Bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
			A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1		116	1	0
45 m ² bis unter 65 m ²	2		678	44	30
65 m ² bis unter 85 m ²	3		402	156	16
85 m ² und mehr	4		31	43	18

© GEWOS

Feldbesetzung: übrige 16 Kommunen

Wohnungsgröße		Baualter	Bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
			A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1		429	364	18
45 m ² bis unter 65 m ²	2		945	1.020	142
65 m ² bis unter 85 m ²	3		346	1.790	211
85 m ² und mehr	4		93	409	267

© GEWOS

Nach der Plausibilitätskontrolle und der Ausreißerbereinigung wurde überprüft, ob für die feldspezifische Ausweisung von Mietwerten eine ausreichende Anzahl von Mietwerten vorliegt. Wie auch bereits in den Mietspiegeln 2015 wurde in Abstimmung mit der Mietspiegel-Kommission festgelegt, dass Felder, die eine Feldbesetzung von weniger als 10 Mietdaten aufweisen, in den 21 Mietspiegeln nicht ausgewiesen werden. In Tabellenmietspiegeln anderer Kommunen wird in der Regel analog vorgegangen. Hierdurch kann es dazu kommen, dass in den jeweiligen Tabellenfeldern kein Mietkennwert ausgewiesen und die enthaltenen Daten nicht mehr bei den weiteren Berechnungen berücksichtigt werden. Im Zuge dieser Regelung fließt die nachfolgende Anzahl an Mietdaten nicht mehr in die Mietspiegel mit ein:

- Landeshauptstadt Hannover 27 Mietdaten
- Garbsen 9 Mietdaten
- Laatzen 18 Mietdaten
- Langenhagen 7 Mietdaten
- Seelze 1 Mietdaten
- Übrige 16 Kommunen 0 Mietdaten

Somit wurden insgesamt 62 Mietdaten nicht mehr in den weiteren Auswertungen für die einzelnen Mietspiegel der 21 Kommunen der Region berücksichtigt.

4.5 Berechnung der durchschnittlichen Mietwerte und Spannen

Die erhobenen Daten sind nach Abschluss der Berechnungen in die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und nach den Merkmalen der Mietspiegeltabelle ausgewertet worden.

In Abstimmung mit der Mietspiegel-Kommission wurden die statistischen Kennwerte zur Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete je Mietspiegelfeld für die endgültigen Mietspiegeltabellen festgelegt. Die Mietenverteilung wird in Form einer durchschnittlichen Miethöhe und der Spannweite der Mieten pro Quadratmeter ausgewiesen – jeweils nach Ausreißerbereinigung:

- Arithmetischer Mittelwert
- Unterer und oberer Spannenwert (4/5-Spanne)

Die Spannenwerte bilden die Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmieten ab. Durch die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes für jedes Tabellenfeld der Mietspiegel 2017 für die Region Hannover wird strukturellen Merkmalen des Wohnungsmarktes bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete Rechnung getragen. Gründe, die dazu führen, dass unterschiedlich hohe Mieten innerhalb eines Mietspiegelfeldes gezahlt werden, sind:

- Die in den Mietspiegeltabellen der Region Hannover ausgewiesenen Merkmale – Baualter und Wohnungsgröße – stellen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen die Grobgliederung für einen Mietspiegel dar. Dennoch können unterschiedlich hohe Mieten innerhalb eines Mietspiegelfeldes auftauchen. Dies bedingt sich durch die unterschiedlichen Qualitäten im Hinblick auf die Ausstattung und auch die nur in der Landeshauptstadt Hannover direkt berücksichtigte Lage der Wohnung.
- Zwar wird durch die Einteilung der Mietspiegelfelder nach Punkten für die Ausstattungsmerkmale einigen Einflüssen auf die Miete Rechnung getragen, es werden jedoch nicht alle Wohnungsmerkmale hinreichend erklärt. Nicht nur Wohnungsgröße, Baujahr und Lage sind ausschlaggebend für die Höhe der Miete, auch externe Faktoren wie bspw. die Dauer des Mietverhältnisses oder die Infrastruktur, die durch den gesetzlich definierten Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht benannt werden, beeinflussen den Mietpreis.

Diese Einflussfaktoren sind ausschlaggebend dafür, dass eine reine Mittelwertbetrachtung als ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausreichend ist, sondern auch Spannenwerte, die die konkreten Eigenschaften der Wohnungen abbilden, berücksichtigt werden müssen.

4.6 Mietspiegeltabellen 2017

Die Nettokaltmieten werden in den folgenden Mietspiegeltabellen mit den berechneten Mittel- und Spannenwerten in €/m² pro Monat dargestellt. Bei den in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerten je Tabellenfeld handelt es sich auf Beschluss der Mietspiegel-Kommission wie in den Vorgängermietspiegeln jeweils um das arithmetische Mittel sowie um den oberen und unteren Spannenwert der 4/5-Spanne.

In den blau hinterlegten Feldern haben die Daten wegen der geringen Zahl an erhobenen Mietwerten (zwischen 10 und 29 Mietwerte) nur eine bedingte Aussagekraft. Für Mietspiegelfelder mit weniger als 10 Datensätzen wurden keine Mietwerte ausgewiesen. In alle anderen ausgewiesenen Felder gehen mindestens 30 Mietwerte ein.

4.6.1 Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover

Nach Auswertung der Datensätze für die Landeshauptstadt Hannover konnten 4.920 Mietwerte berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich die nachfolgende Tabelle für einen qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover.

Insgesamt konnte in 52 von 56 Feldern eine ausreichende Anzahl von Mietdaten für die Berechnung der Mietwerte erhoben werden.

Alle Leerfelder finden sich in der kleinsten Wohnungsgrößenklasse. Es ist anzunehmen, dass dieser Wohnungstyp in einigen Bauperioden fast gar nicht gebaut wurde oder dem Markt nicht als freifinanzierte Mietwohnungen zur Verfügung steht. In 8 Feldern ergibt sich aufgrund der geringen Anzahl (zwischen 10 und 29) an erhobenen Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft. Diese Felder sind in der Tabelle blau hinterlegt.

Zwischen den beiden Lageeinteilungen „normale“ und „gute“ Wohnlage zeigen sich deutliche Unterschiede in dem Mietniveau. In guten Wohnlagen sind die Mieten ausnahmslos höher als in normalen Wohnlagen. Die höchsten Mieten finden sich erwartungsgemäß vor allem in den jüngeren Baualterklassen „1978 bis 1994“ und „1995 bis 29.02.2016“. Anders als in vielen anderen deutschen Großstädten sind die Mietkennwerte im Altbau bis 1918 vergleichsweise gering. Die Quadratmetermieten von kleinen Wohnungen mit einer Größe von 25 m² bis unter 45 m² wie auch von großen Wohnungen mit einer Größe von 85 m² und mehr sind tendenziell höher als die mittlerer Wohnungen. Ein solcher Effekt ist auch bei Mietspiegeln anderer Kommunen zu beobachten.

Mietspiegel Landeshauptstadt Hannover 2017

Baualterklasse			bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02. 2016
Wohnungsgröße			A	B	C	D	E	F	G
normale Wohnlage	25 m ² bis unter 45 m ²	1		6,39 5,42 bis 7,49	6,64 5,21 bis 8,66	6,21 5,58 bis 6,94	6,60 5,68 bis 7,48	7,23 6,38 bis 8,28	7,68 6,24 bis 9,18
	45 m ² bis unter 65 m ²	2	6,06 5,17 bis 7,28	6,00 5,05 bis 7,11	5,97 5,08 bis 7,26	6,01 5,39 bis 6,87	5,88 5,13 bis 6,95	6,64 5,99 bis 7,51	7,70 6,12 bis 10,00
	65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,45 5,06 bis 8,50	5,80 5,16 bis 6,81	5,95 4,96 bis 7,08	5,86 5,42 bis 6,47	5,61 5,05 bis 6,41	6,65 5,91 bis 7,81	6,90 6,02 bis 8,30
	85 m ² und mehr	4	6,35 4,93 bis 8,00	6,08 4,96 bis 7,68	6,06 5,20 bis 6,95	6,15 5,19 bis 7,50	5,84 5,15 bis 6,72	6,50 5,79 bis 7,48	8,07 6,48 bis 9,96
gute Wohnlage	25 m ² bis unter 45 m ²	5		6,68 5,76 bis 8,01	7,40 6,20 bis 8,89	8,21 6,82 bis 9,00	7,19 6,00 bis 8,27		
	45 m ² bis unter 65 m ²	6	6,55 5,26 bis 8,78	7,12 5,77 bis 8,88	6,93 5,70 bis 8,72	6,79 5,45 bis 8,66	7,39 6,45 bis 8,54	7,85 6,10 bis 9,40	8,95 7,44 bis 10,32
	65 m ² bis unter 85 m ²	7	6,85 5,23 bis 9,08	6,57 5,23 bis 8,34	6,91 5,66 bis 8,50	6,96 5,89 bis 8,42	7,15 6,10 bis 8,51	7,93 6,45 bis 9,69	9,33 8,49 bis 10,37
	85 m ² und mehr	8	6,91 5,27 bis 9,02	7,25 5,79 bis 9,00	7,25 5,90 bis 8,89	7,18 5,97 bis 8,29	7,00 5,57 bis 8,24	7,63 6,33 bis 9,00	9,50 8,06 bis 11,33

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel

Untwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2015 um 0,34 Euro bzw. 5,6 % je Quadratmeter Wohnfläche und Monat auf 6,51 Euro gestiegen.

4.6.2 Mietspiegel Stadt Garbsen

Nach der Datenaufbereitung, der Bereinigung um Ausreißer und der Eliminierung der Mietdaten in den Mietspiegelfeldern mit weniger als 10 Mietdaten standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Garbsen 2017 712 Mietdaten zur Verfügung.

Von den 12 Mietspiegelfeldern konnten 9 mit Mietkennwerten gefüllt werden. Aufgrund der Wohnungsmarktstrukturen ergibt sich jedoch bei einem Drittel der Mietspiegelfelder nur eine bedingte Aussagekraft, da nur 10 bis 29 Mietwerte zur Verfügung stehen.

Mietspiegel Stadt Garbsen 2017

Baualtersklasse		bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Wohnungsgröße		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1			
45 m ² bis unter 65 m ²	2	4,77 3,81 bis 5,62	5,83 5,46 bis 6,15	7,69 7,35 bis 7,80
65 m ² bis unter 85 m ²	3	4,89 3,81 bis 5,93	5,63 5,28 bis 6,15	6,75 5,37 bis 7,90
85 m ² und mehr	4	5,60 3,81 bis 6,95	5,73 5,12 bis 6,55	6,93 5,76 bis 7,97

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Auch in der Stadt Garbsen finden sich die höchsten Mietkennwerte in den jüngsten Baualtersklassen. Im Vergleich zu 2015 verzeichnen die Mietpreise pro Quadratmeter in der Stadt Garbsen einen leichten Rückgang um -2,6 % von 5,44 €/m² auf 5,30 €/m². Dieser Trend ist vor allem auf die Berücksichtigung von Wohnungen zurückzuführen, die in den letzten vier Jahren aus der Mietpreisbindung gefallen sind und nach Neuvertragsabschluss oder Änderung der Nettomiete ein relativ niedriges Preisniveau aufweisen.

4.6.3 Mietspiegel Stadt Laatzen

Nach der Datenaufbereitung, der Bereinigung um Ausreißer und der Eliminierung der Mietdaten in den Mietspiegelfeldern mit weniger als 10 Mietdaten standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Laatzen 2017 2.409 Mietdaten zur Verfügung.

Von den 20 Mietspiegelfeldern konnten 17 Tabellenfelder mit Mietkennwerten besetzt werden.

Mietspiegel Stadt Laatzen 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E
25 m ² bis unter 45 m ²	1	6,03	6,63	6,13		
		5,50 bis 6,50	6,10 bis 7,10	5,94 bis 6,54		
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,96	6,10	5,94	6,24	6,51
		5,69 bis 6,34	5,81 bis 6,33	5,70 bis 6,31	6,00 bis 6,48	6,21 bis 6,73
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,94	5,76	5,70	6,11	6,78
		5,49 bis 6,27	5,57 bis 6,04	5,46 bis 6,08	5,60 bis 6,59	6,21 bis 7,09
85 m ² und mehr	4	5,88		5,43	6,17	6,66
		5,20 bis 6,48		5,23 bis 5,61	5,85 bis 6,50	6,06 bis 7,10

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
 Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Die Mieten in den verschiedenen Mietspiegelfeldern liegen in der Stadt Laatzen etwa zwischen 6,00 €/m² und 6,80 €/m². Auch in der Stadt Laatzen sind in den jüngeren Baualtersklassen höhere Mietkennwerte zu beobachten.

In der Stadt Laatzen ist, mit Ausnahme von drei Mietspiegelfeldern, überall ein Anstieg der Mietpreise zu beobachten, der unterschiedlich stark ausfällt. Insgesamt kommt es zu einem nur sehr leichten Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 0,04 €/m². Der Mietpreis erhöhte sich damit von 2015 auf 2017 von 5,91 €/m² auf 5,95 €/m² um 0,7 %.

4.6.4 Mietspiegel Stadt Langenhagen

Nach der Datenaufbereitung, der Bereinigung um Ausreißer und der Eliminierung der Mietdaten in den Mietspiegelfeldern mit weniger als 10 Mietdaten standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Langenhagen 2017 2.662 Mietdaten zur Verfügung.

Von den 20 Mietspiegelfeldern konnten für 18 Tabellenfelder Mietkennwerte berechnet werden.

Mietspiegel Stadt Langenhagen 2017

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E
25 m ² bis unter 45 m ²	1	6,17 5,29 bis 7,31	6,44 5,67 bis 7,22	6,05 5,64 bis 6,79		
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,85 5,10 bis 6,96	6,08 5,20 bis 7,01	5,86 5,30 bis 6,65	7,01 6,09 bis 7,75	8,17 6,92 bis 9,50
65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,20 5,19 bis 7,50	5,78 5,16 bis 6,80	5,75 5,29 bis 6,52	6,70 5,77 bis 7,76	7,86 6,54 bis 8,62
85 m ² und mehr	4	6,24 5,30 bis 7,82	5,78 5,30 bis 6,46	5,70 5,30 bis 6,45	6,47 5,71 bis 7,50	7,92 6,59 bis 9,05

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

In zwei Tabellenfeldern ergibt sich aufgrund der geringen Fallzahl von 10 bis 29 Mietdaten nur eine bedingte Aussagekraft. Damit können gegenüber dem Mietspiegel 2015 die Felder mit bedingter Aussagekraft um drei reduziert werden.

Die preiswerteren Wohnungsbestände finden sich in den Baualtersklassen nach 1960 und vor 1978. Die höchsten Mietkennwerte wurden für die Wohnungen in den jüngsten Baualtersklassen ermittelt.

Insgesamt hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Stadt Langenhagen gegenüber 2015 um 6,2 % von 5,74 €/m² auf 6,09 €/m² verändert. Ein teilweise deutlicher Anstieg der Mietpreise pro Quadratmeter zeigt sich in den älteren Baualtersklassen.

4.6.5 Mietspiegel Stadt Seelze

Nach der Datenaufbereitung, der Bereinigung um Ausreißer und der Eliminierung der Mietdaten in den Mietspiegelfeldern mit weniger als 10 Mietdaten standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Seelze 2017 1.534 Mietdaten zur Verfügung.

Von den 12 Mietspiegelfeldern konnten für 10 Tabellenfelder Mietkennwerte berechnet werden.

Mietspiegel Stadt Seelze 2017

Baualtersklasse		bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Wohnungsgröße		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,57		
		5,10 bis 6,16		
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,43	5,56	7,88
		5,00 bis 6,01	5,20 bis 5,98	7,32 bis 8,10
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,27	5,55	6,88
		4,86 bis 5,80	5,37 bis 5,83	5,27 bis 7,76
85 m ² und mehr	4	5,41	5,22	6,92
		4,78 bis 6,01	4,84 bis 5,64	5,92 bis 8,02

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
 Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Auch in der Stadt Seelze sind die höchsten Mietkennwerte in der jüngsten Baualtersklasse, die niedrigsten – bis auf eine Ausnahme – in der ältesten Baualtersklasse festzustellen.

Insgesamt kam es in der Stadt Seelze zu einem moderaten Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete um 4,1 %. Die durchschnittliche Miete stieg somit von 5,27 €/m² in 2015 auf 5,49 €/m² in 2017 um 0,22 €/m². Die Mietpreise sind vor allem in der jüngsten Baualtersklasse gestiegen.

4.6.6 Mietspiegel der übrigen 16 Kommunen

Für die übrigen 16 Kommunen der Region Hannover wurden jeweils aus den erhobenen Daten eigene Mietspiegel errechnet. Nach der Datenaufbereitung, der Bereinigung um Ausreißer und der Eliminierung der Mietdaten in den Mietspiegelfeldern mit weniger als 10 Mietdaten standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der übrigen 16 Kommunen 2017 6.034 Mietdaten zur Verfügung.

Aufgrund der regionalen Wohnungsmarktsituationen konnte nicht für jede Kommune ein eigener Mietspiegel errechnet werden, der nur auf Daten aus der jeweiligen Kommune basiert. Daher wurde analog zu 2015 und in Abstimmung mit der Mietspiegel-Kommission aus den vorliegenden Daten in einem ersten Schritt eine Mietspiegeltabelle für alle übrigen 16 Kommunen der Region Hannover zusammen berechnet.

Von den 12 Mietspiegelfeldern konnten für 11 Tabellenfelder Mietkennwerte berechnet werden. In den übrigen 16 Kommunen der Region Hannover hat sich gezeigt, dass kleinere Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 25 m² bis unter 45 m² in der jüngsten Baualtersklasse nur sehr begrenzt vorkommen. Aus diesem Grund konnte das Feld C1 nicht besetzt werden.

Mietspiegel der übrigen 16 Kommunen 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Wohnungsgröße		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,46	5,62	
		5,00 bis 6,01	4,90 bis 6,51	
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,51	5,48	6,96
		5,00 bis 6,04	4,60 bis 6,30	5,53 bis 8,39
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,40	5,43	6,50
		4,85 bis 6,01	4,80 bis 6,14	5,22 bis 8,18
85 m ² und mehr	4	5,55	5,57	6,70
		4,35 bis 6,91	4,65 bis 6,70	5,18 bis 8,00

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Blau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Nach der Berechnung der Mietspiegeltabelle für die übrigen 16 Kommunen der Region Hannover werden in einem nächsten Schritt Abweichungsfaktoren ermittelt, um so Mietspiegeltabellen für jede einzelne Kommune ausweisen zu können. Hierfür werden für alle 16 Kommunen nach Baualtersklassen getrennt Durchschnittsmieten ermittelt. Anschließend wird die Differenz zu den Mittelwerten der Baualtersklassen der jeweiligen Kommune bestimmt. Die Differenzen zwischen den Größenklassen innerhalb einer Baualtersklasse werden als ähnlich angesehen, sodass für alle Größenklassen der gleiche Zu- bzw. Abschlag angewandt wird.

Abweichung vom Mittelwert für die 16 Kommunen

Kommune	bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Barsinghausen	0,36 €	-0,32 €	0,42 €
Burgdorf	-0,05 €	0,72 €	0,03 €
Burgwedel	0,71 €	0,93 €	0,16 €
Gehrden	-0,20 €	0,11 €	-0,19 €
Hemmingen	0,06 €	0,23 €	1,04 €
Isernhagen	1,01 €	0,64 €	0,77 €
Lehrte	0,22 €	-0,09 €	-0,39 €
Neustadt am Rübenberge	-0,19 €	-0,31 €	-0,83 €
Pattensen	0,10 €	-0,28 €	0,21 €
Ronnenberg	-0,06 €	0,31 €	-0,59 €
Sehnde	-0,22 €	-0,23 €	0,23 €
Springe	0,13 €	-0,26 €	-1,09 €
Uetze		-0,55 €	-1,85 €
Wedemark		0,67 €	0,71 €
Wennigsen	-0,30 €	-0,17 €	0,08 €
Wunstorf	0,09 €	0,06 €	-0,05 €

© GEWOS

In den Gemeinden Uetze und Wedemark werden in der Baualtersklasse bis 1960 keine Mietkennwerte ausgewiesen, da hier die Datenbasis nicht ausreichend für die Berechnungen war.

Auf Basis der ermittelten Mietkennwerte und den Abweichungsfaktoren, die auf die Mietkennwerte des Gesamtmietspiegels angewandt wurden, konnte für jede einzelne Kommune ein eigener Mietspiegel erstellt werden. Diese werden in den folgenden 16 Tabellen abgebildet.

Mietspiegel der Stadt Barsinghausen 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Wohnungsgröße		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,82	5,30	
		5,36 bis 6,37	4,58 bis 6,19	
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,87	5,15	7,38
		5,36 bis 6,39	4,28 bis 5,97	5,96 bis 8,81
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,75	5,11	6,92
		5,21 bis 6,37	4,48 bis 5,82	5,65 bis 8,60
85 m ² und mehr	4	5,90	5,25	7,12
		4,71 bis 7,27	4,33 bis 6,38	5,61 bis 8,43

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
 Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Burgdorf 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
Wohnungsgröße		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,41	6,34	
		4,95 bis 5,96	5,63 bis 7,23	
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,46	6,20	6,99
		4,95 bis 5,98	5,32 bis 7,02	5,56 bis 8,42
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,34	6,15	6,53
		4,80 bis 5,96	5,52 bis 6,87	5,25 bis 8,21
85 m ² und mehr	4	5,49	6,29	6,73
		4,29 bis 6,85	5,37 bis 7,42	5,22 bis 8,04

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
 Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Burgwedel 2017

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	6,17 5,71 bis 6,72	6,55 5,83 bis 7,44	
	2	6,22 5,71 bis 6,74	6,40 5,53 bis 7,22	7,11 5,69 bis 8,55
45 m ² bis unter 65 m ²	3	6,10 5,56 bis 6,72	6,36 5,73 bis 7,07	6,66 5,38 bis 8,33
	4	6,25 5,05 bis 7,62	6,50 5,58 bis 7,63	6,86 5,34 bis 8,16

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Gehrden 2017

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,26 4,80 bis 5,81	5,73 5,01 bis 6,62	
	2	5,31 4,80 bis 5,84	5,58 4,71 bis 6,40	6,77 5,35 bis 8,20
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,20 4,65 bis 5,81	5,54 4,91 bis 6,25	6,31 5,04 bis 7,99
	4	5,35 4,15 bis 6,71	5,68 4,76 bis 6,81	6,51 5,00 bis 7,82

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Hemmingen 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,52 5,06 bis 6,08	5,85 5,13 bis 6,74	
	2	5,58 5,06 bis 6,10	5,71 4,83 bis 6,52	8,00 6,57 bis 9,43
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,46 4,91 bis 6,07	5,66 5,03 bis 6,37	7,54 6,26 bis 9,22
	4	5,61 4,41 bis 6,97	5,80 4,88 bis 6,93	7,74 6,22 bis 9,04

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Gemeinde Isernhagen 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	6,47 6,01 bis 7,03	6,26 5,54 bis 7,15	
	2	6,53 6,01 bis 7,05	6,11 5,24 bis 6,93	7,73 6,30 bis 9,16
45 m ² bis unter 65 m ²	3	6,41 5,86 bis 7,02	6,07 5,44 bis 6,78	7,27 5,99 bis 8,94
	4	6,56 5,36 bis 7,92	6,21 5,29 bis 7,34	7,47 5,95 bis 8,77

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Lehrte 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,68 5,22 bis 6,23	5,53 4,81 bis 6,42	
	2	5,73 5,22 bis 6,26	5,38 4,51 bis 6,20	6,57 5,15 bis 8,00
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,62 5,07 bis 6,23	5,34 4,71 bis 6,05	6,11 4,84 bis 7,79
	4	5,77 4,57 bis 7,13	5,48 4,56 bis 6,61	6,31 4,80 bis 7,62

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Neustadt am Rübberge 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,27 4,81 bis 5,83	5,31 4,59 bis 6,20	
	2	5,33 4,81 bis 5,85	5,16 4,29 bis 5,98	6,13 4,70 bis 7,56
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,21 4,66 bis 5,82	5,12 4,49 bis 5,83	5,67 4,39 bis 7,35
	4	5,36 4,16 bis 6,72	5,26 4,34 bis 6,39	5,87 4,35 bis 7,17

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Pattensen 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,56 5,10 bis 6,12	5,34 4,62 bis 6,23	
	2	5,62 5,10 bis 6,14	5,19 4,32 bis 6,01	7,17 5,74 bis 8,60
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,50 4,95 bis 6,11	5,15 4,52 bis 5,86	6,71 5,43 bis 8,39
	4	5,65 4,45 bis 7,01	5,29 4,37 bis 6,42	6,91 5,39 bis 8,21

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Ronnenberg 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,40 4,94 bis 5,96	5,93 5,21 bis 6,82	
	2	5,46 4,94 bis 5,98	5,78 4,91 bis 6,60	6,37 4,95 bis 7,80
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,34 4,79 bis 5,96	5,74 5,11 bis 6,45	5,91 4,64 bis 7,59
	4	5,49 4,29 bis 6,85	5,88 4,96 bis 7,01	6,12 4,60 bis 7,42

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Sehnde 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,24 4,78 bis 5,79	5,39 4,67 bis 6,28	
	2	5,29 4,78 bis 5,82	5,25 4,37 bis 6,07	7,19 5,77 bis 8,62
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,18 4,63 bis 5,79	5,20 4,57 bis 5,91	6,73 5,46 bis 8,41
	4	5,33 4,13 bis 6,69	5,34 4,42 bis 6,47	6,93 5,42 bis 8,24

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Springe 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,59 5,13 bis 6,14	5,36 4,64 bis 6,25	
	2	5,64 5,13 bis 6,17	5,21 4,34 bis 6,03	5,87 4,45 bis 7,30
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,53 4,98 bis 6,14	5,17 4,54 bis 5,88	5,41 4,14 bis 7,09
	4	5,68 4,48 bis 7,04	5,31 4,39 bis 6,44	5,61 4,10 bis 6,92

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Gemeinde Uetze 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1		5,07 4,36 bis 5,96	
45 m ² bis unter 65 m ²	2		4,93 4,05 bis 5,75	5,11 3,69 bis 6,54
65 m ² bis unter 85 m ²	3		4,88 4,25 bis 5,60	4,65 3,38 bis 6,33
85 m ² und mehr	4		5,02 4,10 bis 6,15	4,86 3,34 bis 6,16

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

In den Feldern der Baualtersklasse A und im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Gemeinde Wedemark 2017

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1		6,29 5,58 bis 7,18	
45 m ² bis unter 65 m ²	2		6,15 5,27 bis 6,97	7,67 6,24 bis 9,10
65 m ² bis unter 85 m ²	3		6,10 5,47 bis 6,82	7,21 5,93 bis 8,88
85 m ² und mehr	4		6,24 5,32 bis 7,37	7,41 5,89 bis 8,71

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

In den Feldern der Baualtersklasse A und im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Gemeinde Wennnigsen 2017

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,16 4,70 bis 5,72	5,45 4,73 bis 6,34	
	2	5,22 4,70 bis 5,74	5,30 4,43 bis 6,12	7,03 5,61 bis 8,47
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,10 4,55 bis 5,72	5,26 4,63 bis 5,97	6,57 5,30 bis 8,25
	4	5,25 4,05 bis 6,61	5,40 4,48 bis 6,53	6,78 5,26 bis 8,08

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Mietspiegel der Stadt Wunstorf 2017

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 29.02.2016
		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,56 5,09 bis 6,11	5,68 4,97 bis 6,57	
	2	5,61 5,09 bis 6,13	5,54 4,66 bis 6,36	6,91 5,49 bis 8,34
45 m ² bis unter 65 m ²	3	5,49 4,95 bis 6,11	5,50 4,87 bis 6,21	6,45 5,18 bis 8,13
	4	5,64 4,44 bis 7,00	5,64 4,72 bis 6,77	6,65 5,14 bis 7,96

© GEWOS

Legende

Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Im Feld C1 konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Insgesamt ergab sich bei allen 16 Kommunen eine Steigerung der Mietkennwerte im Vergleich zu 2015. Burgdorf, Wennigsen, Lehrte und Wedemark verzeichnen die stärksten Veränderungen.

Entwicklung der durchschnittlichen Miete in den 16 Kommunen

Kommune	Durchschnittsmieten €/m ²		Mietenentwicklung	
	Mietspiegel 2015	Mietspiegel 2017	absolut in €/m ²	relativ in %
Barsinghausen	5,15	5,41	+0,26	5,0%
Burgdorf	5,66	6,14	+0,48	8,5%
Burgwedel	6,11	6,35	+0,24	3,9%
Gehrden	5,52	5,69	+0,16	2,9%
Hemmingen	5,71	5,84	+0,13	2,3%
Isernhagen	5,94	6,21	+0,27	4,5%
Lehrte	5,15	5,54	+0,39	7,5%
Neustadt am Rübenberge	5,28	5,29	+0,01	0,2%
Pattensen	5,56	5,71	+0,15	2,7%
Ronnenberg	5,50	5,65	+0,15	2,7%
Sehnde	5,22	5,44	+0,22	4,2%
Springe	5,39	5,43	+0,04	0,8%
Uetze	4,92	4,96	+0,04	0,8%
Wedemark	6,20	6,60	+0,40	6,5%
Wennigsen	5,16	5,55	+0,40	7,7%
Wunstorf	5,49	5,82	+0,32	5,9%

© GEWOS

4.7 Mietspiegelbroschüren

Neben dem vorliegenden Methodenbericht wird jede der 21 Kommunen den eigentlichen Mietspiegel veröffentlichen. Dafür werden 21 Mietspiegelbroschüren erstellt, in denen die anwendungsrelevanten Inhalte in kompakter Form zusammengefasst und erläutert werden.