

STADT HAMELN

Einfacher Mietspiegel 2023

17.03.2023

von Florian Schweiger

RÜCKLAUFSTATISTIK

Rücklaufstatistik

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

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023



Insgesamt 2.589 Datensätze entsprechen einer Stichprobe von ca. 17 %.

„Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln - BBSR“:
Empfehlung 1 % des Wohnungsbestandes oder mindestens 500 Datensätze.



STATISTIK - GEBÄUDETYPE

Erhebungsdaten nach Gebäudetype

Gebäudetype	Absolut	in Prozent
Mehrfamilienhaus	2.418	94,0 %
Doppel- oder Reihenhäuser	148	5,8 %
Zweifamilienhaus	18	0,7 %
Keine Angabe	5	0,2 %
Insgesamt	2.589	100,0 %


Quelle: Mietspiegel Hameln 2023



STATISTIK - BAUJAHRESKLASSE

Ergebnisstichprobe nach Baujahresklasse		
Baujahresklasse	Absolut	in Prozent
1945 und früher	253	9,6 %
1946 - 1969	1.293	50,1 %
1970 - 1989	408	15,8 %
1990 - 2015	514	16,6 %
2016 und später	121	7,9 %
Insgesamt	2.589	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023


 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult



STATISTIK – GARTEN

Ergebnisstichprobe nach Merkmal Garten		
Ausprägung	Absolut	in Prozent
Kein Garten vorhanden	2.105	81,3 %
Gemeinschaftsgarten (Mitnutzung möglich)	336	13,0 %
Eigener Garten	148	5,7 %
Insgesamt	2.589	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023




ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult



STATISTIK – BALKON U.A.

Ergebnisstichprobe nach Merkmal Balkon u.a.		
Ausprägung	Absolut	in Prozent
Keine Angabe	693	26,8 %
Balkon/Loggia	1.578	61,0 %
Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten	318	12,3%
Insgesamt	2.589	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult



STATISTIK - HEIZUNGSART

Ergebnisstichprobe nach Heizungsart

Ausprägung	Absolut	in Prozent
Keine Angabe	8	0,3 %
Zentralheizung	2.333	90,1 %
Etagenheizung	241	9,3 %
Einzelöfen	2	> 0,1 %
Elektro-/Nachtspeicheröfen	1	> 0,1 %
Sonstiges	4	0,2 %
Insgesamt	2.589	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023



STATISTIK - FENSTER

Ergebnisstichprobe nach Fensterart

Ausprägung	Absolut	in Prozent
Einfachverglasung	6	0,2 %
Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster	27	1,0 %
Isolierverglasung	2.556	98,8 %
Insgesamt	2.589	100,0 %


Quelle: Mietspiegel Hameln 2023



STATISTIK - FUßBODEN

Ergebnisstichprobe nach Merkmal Fußboden		
Ausprägung	Absolut	in Prozent
keine Angabe	113	4,4 %
einfacher/normaler Fußboden	2.249	86,8 %
Hochwertiger Fußboden	227	8,8 %
Insgesamt	2.589	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023


 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult



STATISTIK - AUFZUG

Ergebnisstichprobe nach Merkmal Aufzug		
Ausprägung	Absolut	in Prozent
Keine Angabe/kein Aufzug vorhanden	2.242	86,6 %
Aufzug vorhanden	347	13,4 %
Insgesamt	2.589	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult



STATISTIK - STELLPLATZ

Ergebnisstichprobe nach Merkmal Stellplatz		
Ausprägung	Absolut	in Prozent
Keine Angabe/kein Stellplatz vorhanden	2.436	94,1 %
Stellplatz vorhanden	153	5,9 %
Insgesamt	2.589	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

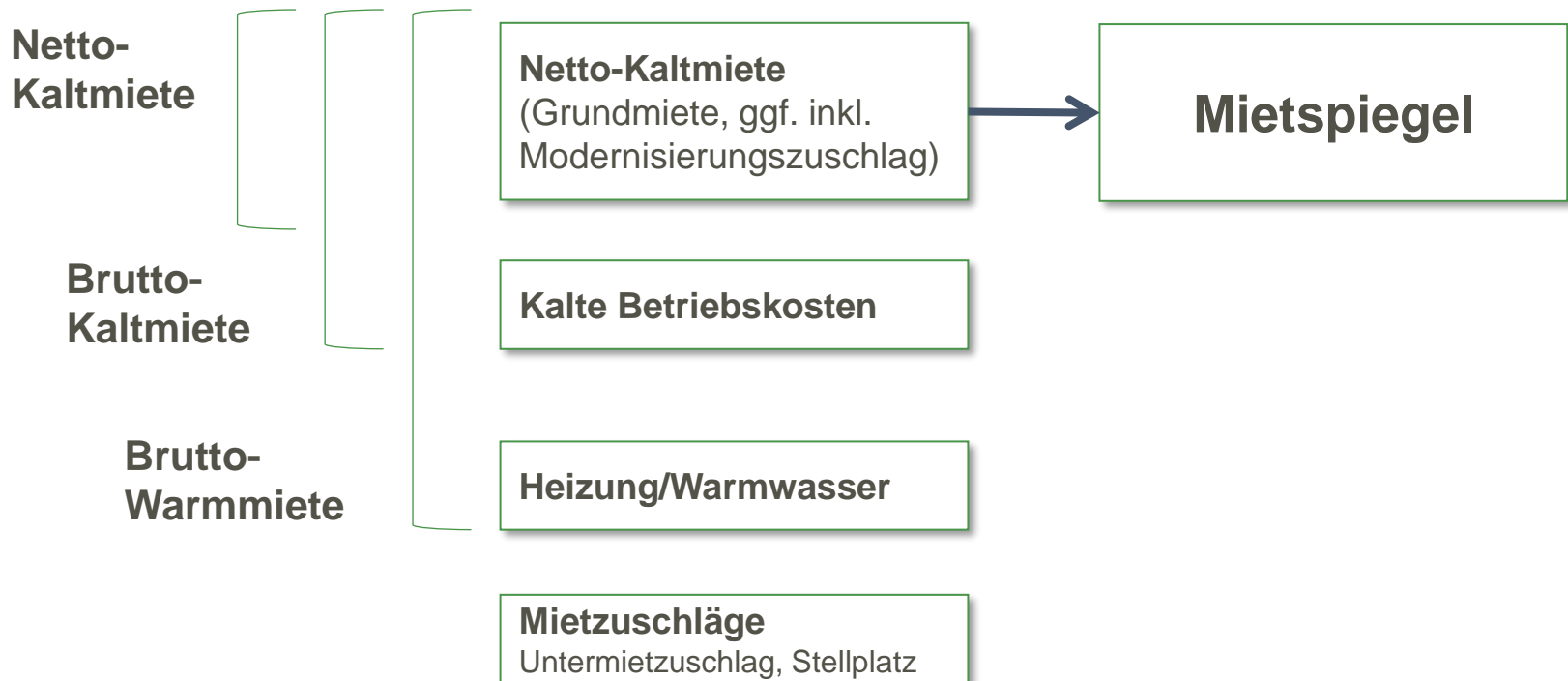


ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

AUSWERTUNG



MIETBEGRIFF



6-JAHRESREGEL

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 558 Abs. 2:

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den **letzten sechs Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Erhebungsstichtag: 01.11.2022

Mietverträge, die vor dem 01.11.2016 abgeschlossen worden sind (und nicht angepasst wurden), werden ausgeschlossen.

GELTUNGSBEREICH

- Gilt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser
- Gilt für Wohnungen unterschiedlicher Wohnungstypen (z.B. auch Dachgeschoss oder Souterrainwohnungen)
- Gilt für Wohnflächen zwischen 25 und 150 m²

FELDBESETZUNG

Größenklasse	Baualtersklasse					Insgesamt
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1989	1990 - 2015	ab 2016	
25-50qm	79	298	25	51	20	473
50,01-70qm	82	715	114	195	41	1.147
70,01-90qm	55	216	198	175	23	667
90,01-150qm	37	64	71	93	37	302
Insgesamt	253	1.293	408	514	121	2.589

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

GEWICHTUNG

- Hoher Anteil von Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse aus der Grundgesamtheit entsprechend des Zensus 2011.
- **Gewichtungsfaktor** institutionelle Vermieter: **31 %**
- **Gewichtungsfaktor** private Eigentümer: **69 %**



MIETSPIEGELTABELLE IN €/M²

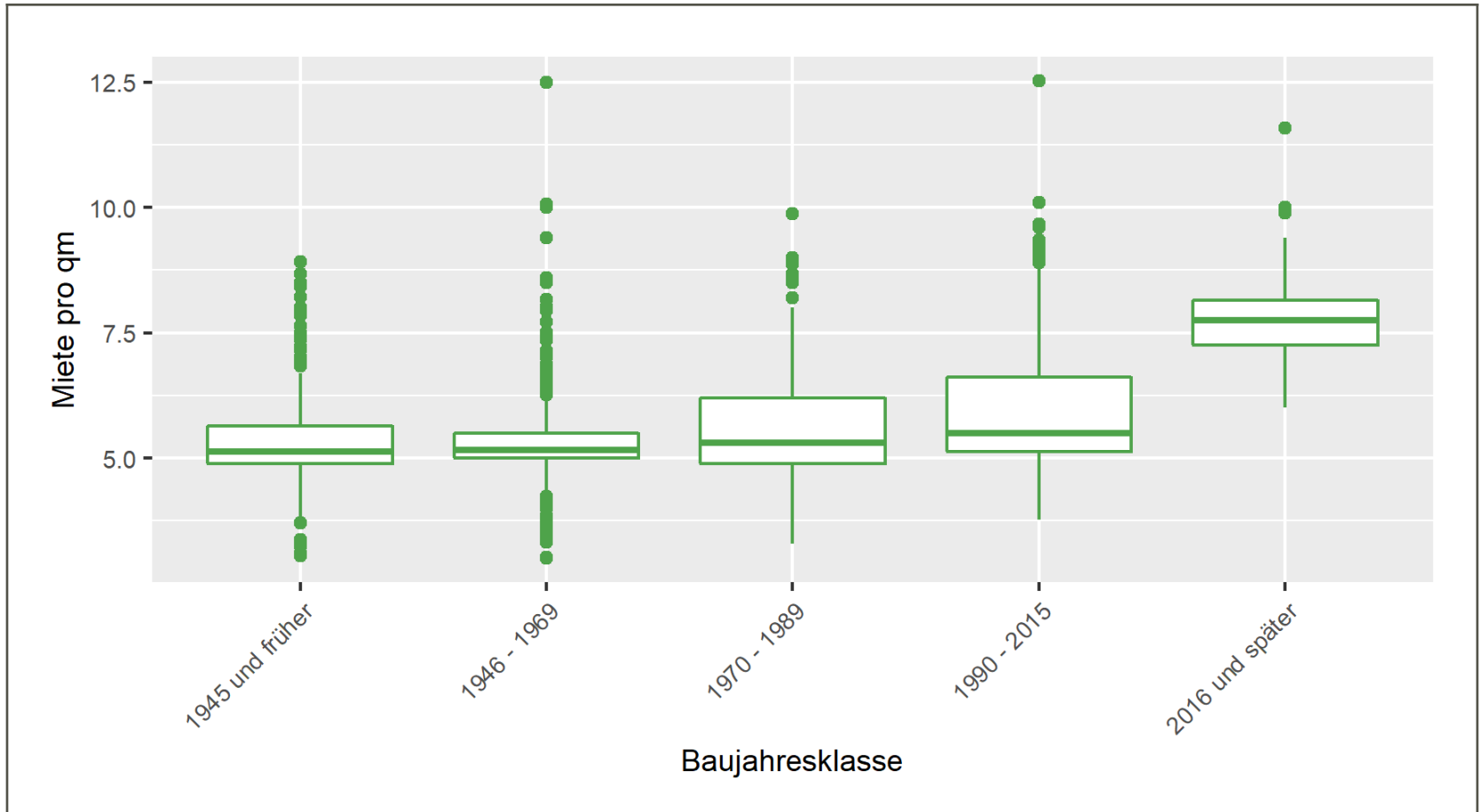
Für jedes Tabellenfeld wird das gewichtete arithmetische Mittel berechnet.

Mietspiegeltabelle (Arithmetisches Mittel und 2/3-Spanne in €/m²)

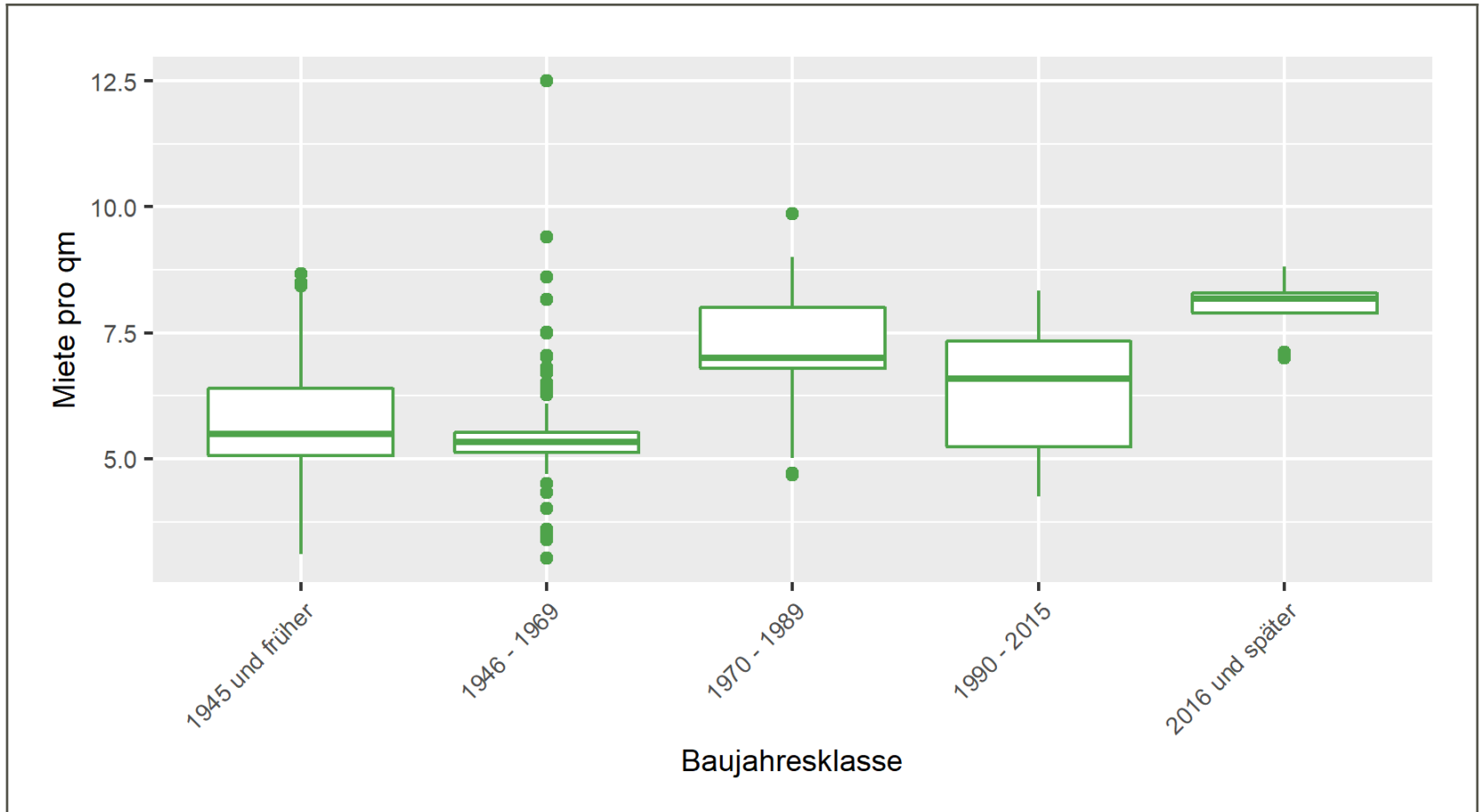
Größenklasse	Baualtersklasse				
	bis 1945	1946-1969	1970-1989	1990-2015	ab 2016
25-50qm	6,21	6,68	7,21	6,40*	7,95*
	4,97 - 7,27	5,63 - 7,74	6,19 - 8,58	5,17 - 7,55	7,03 - 8,32
50,01-70qm	5,75	5,59	5,99	6,44	7,78*
	5,15 - 5,85	5,14 - 6,04	5,64 - 6,36	5,88 - 7,30	7,22 - 8,15
70,01-90qm	5,24	5,80	5,67	6,17	7,32*
	4,61 - 5,51	5,03 - 6,57	5,03 - 5,94	5,26 - 7,11	6,31 - 8,63
90,01-150qm	6,11	5,77	5,71	6,31	7,79*
	5,34 - 7,11	5,08 - 6,40	4,89 - 6,30	5,65 - 6,97	7,49 - 8,00

*aufgrund geringer Fallzahl geringe Aussagekraft
Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

BOXPLOT – ALLE MIETWERTE

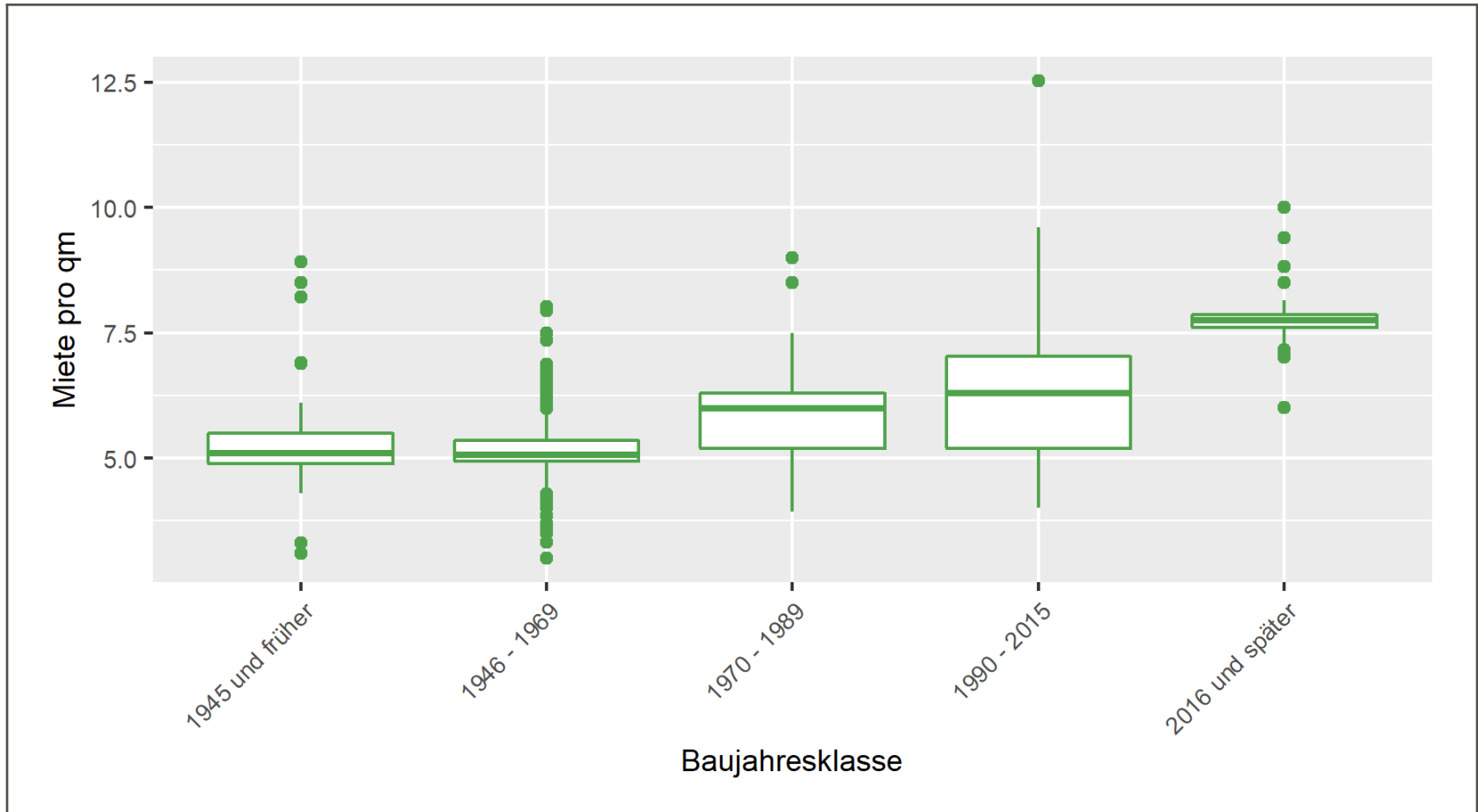


BOXPLOT – 25 - 50 QM



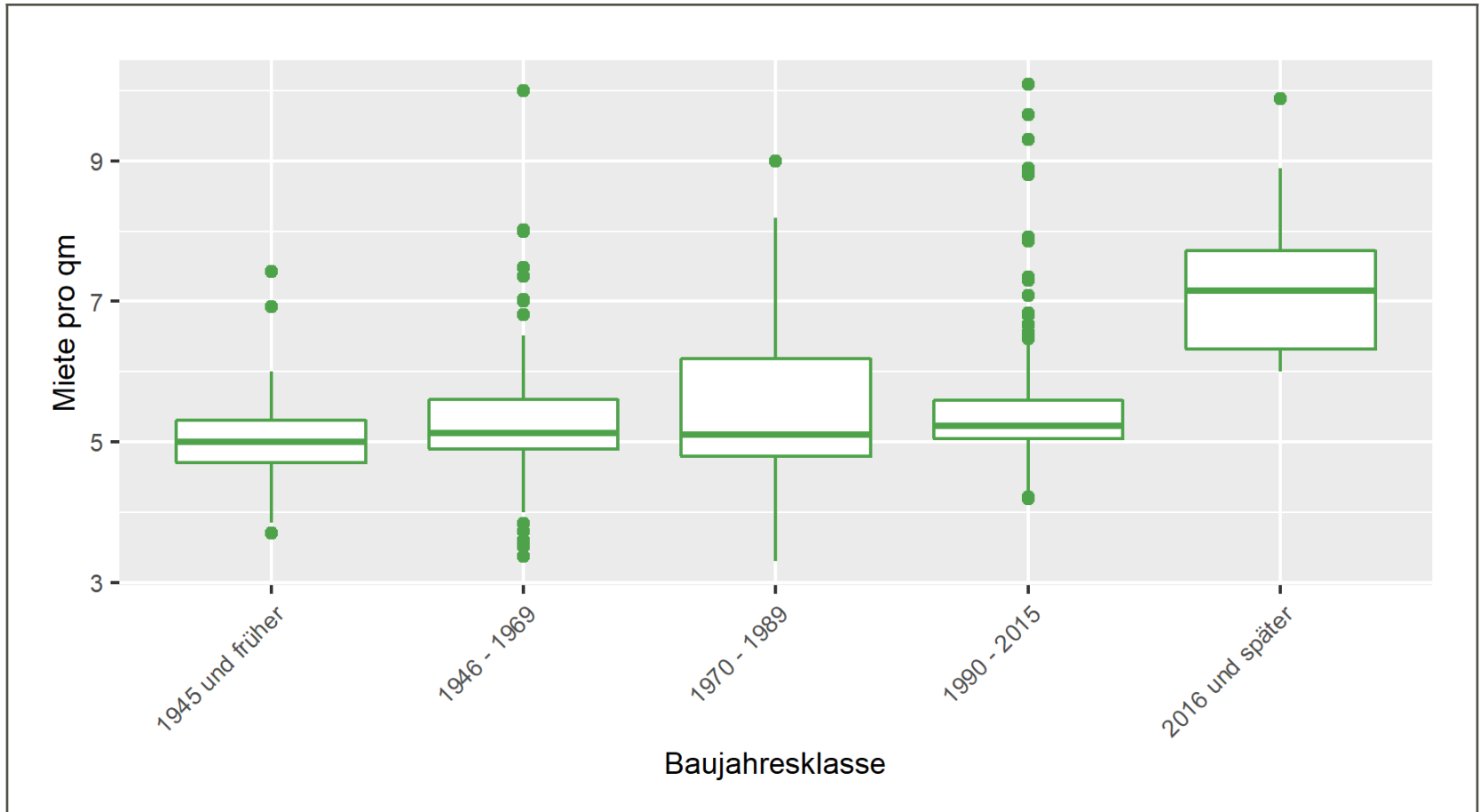
Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

BOXPLOT – 50,01 - 70 QM



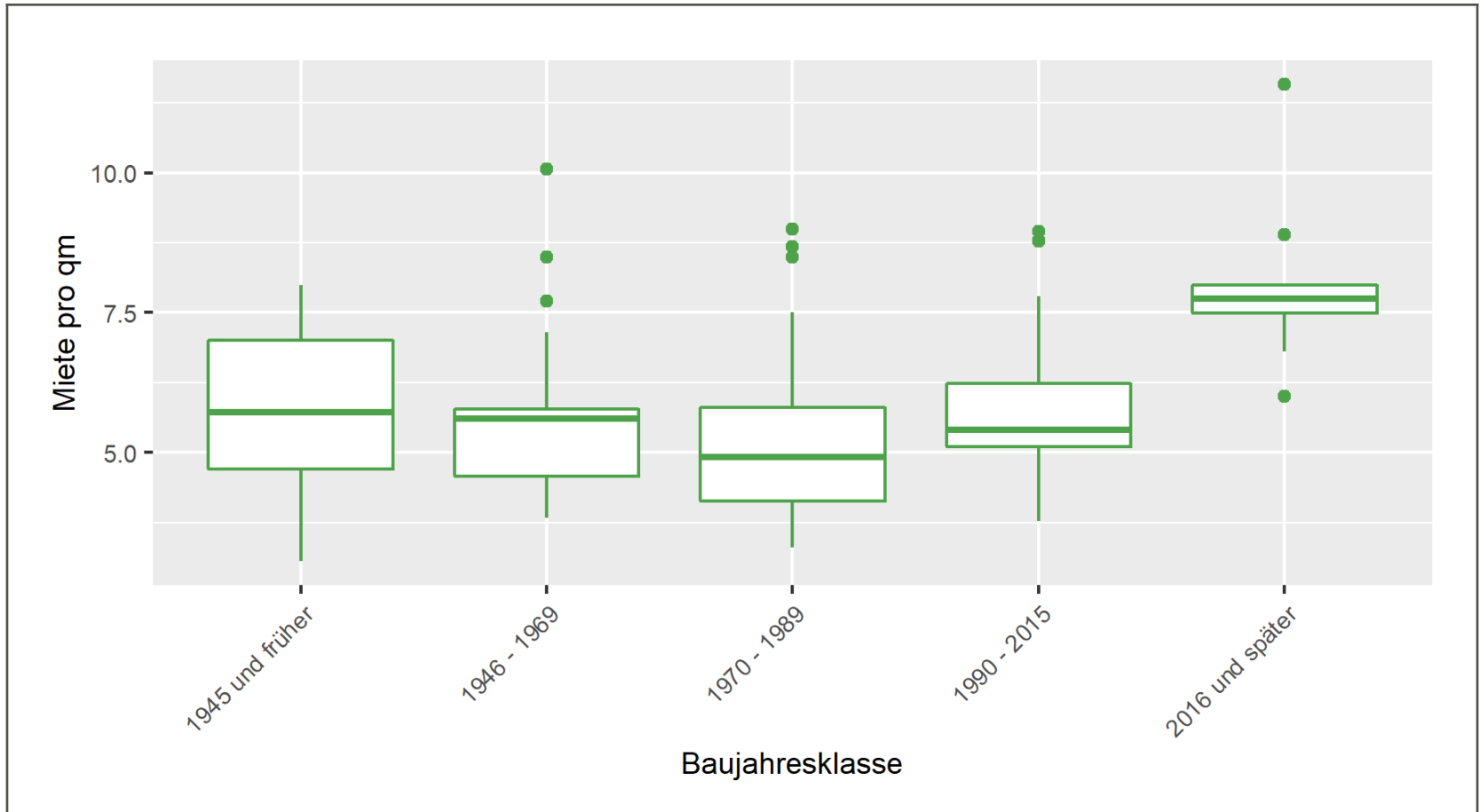
Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

BOXPLOT – 70,01 - 90 QM



Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

BOXPLOT – 90,01 - 150 QM



Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

ORIENTIERUNGSHILFE

- Zur Einordnung einer Wohnung innerhalb der Spanne kann eine Orientierungshilfe verwendet werden
- Diese Vorgehensweise findet auch Anwendung bei qualifizierten Tabellenmietspiegeln (z. B. Region Hannover, Stadt Jena u.a.)
- Orientierungshilfe wird teilweise aus den weiteren erhobenen Merkmalen der Mietpiegelbefragung abgeleitet und teilweise normativ erstellt/erweitert.

ORIENTIERUNGSHILFE (ANWENDUNG)

- Im ersten Schritt werden die, für die konkrete Wohnung, geltenden positiven und negativen Merkmale zusammengezählt. Dabei ist die unterschiedliche Wertigkeit der Merkmale zu beachten. Diese Wertigkeit wird durch Plus- bzw. Minuszeichen ausgedrückt.
- Die Summe der für die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuszeichen ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung.

ORIENTIERUNGSHILFE (ANWENDUNG)

- Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Spanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes einzuordnen:
- Für eine Wohnwertsumme zwischen **- 5** und **+ 5** Wohnwertpunkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Bereich des **Mittelwertes** des Mietspiegelfeldes.
- Bei einer Wohnwertsumme von **- 6** und weniger liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Bereich der angegebenen Mietenspanne.
- Bei einer Wohnwertsumme von **+ 6** und mehr liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Negatives Merkmal		Standardmerkmal	Positives Merkmal		
Einfachverglasung	-2	Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)	1
Kein Balkon u.a.	-1			Balkon/Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten	1
Einzelöfen, Nachtspeicherheizung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Pellets, Solar, Wärmepumpe	1
Keine Heizung	-2				
kein Fußbodenbelag	-1	einfacher/normaler Fußboden	0	Hochwertiger Fußboden	1
		Kein Stellplatz	0	Stellplatz vorhanden	1
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	1
		Kein Garten	0	Gemeinschaftsgarten (MFH)	1
				Eigener Garten (MFH)	2
		Mehrfamilienhaus	0	Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, Reihenhaus	1
		Kein besonderer Wohnungstyp	0	Penthouse, Maisonette	1
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-2			Zweites Bad und/oder WC vorhanden	1
Einfache Badausstattung (seit 1975 nicht modernisiert)	-1	Normale Badausstattung (z.B. Grundfläche 6 - 10 m ² , Badewanne und/oder Dusche ggf. Fenster im Bad)	0	Hochwertige Badausstattung (z.B. Grundfläche über 10 m ² , Badewanne & Dusche, Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchrockner- Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)	1

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
		Kein Aufzug	0	Aufzug vorhanden	1
		Wohnung ist nicht barrierefrei/barrierearm	0	Wohnung mit barrierearmen Elementen (stufenlos erreichbar, bodengleiche Dusche, Türen mind. 90 cm)	1
Energieeffizienzklasse G und H	-1	Energieeffizienzklasse F bis C	0	Energieeffizienzklasse B und besser	1
Gefangene Wohnräume	-1				
Keine Gegensprechanlage	-1	Gegensprechanlage vorhanden	0		
				Geschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder außerhalb des eigenen Kellers	1
				Vollmodernisierung nach 2015 durchgeführt	3
Schadhafte Fassade	-1			Vollmodernisierung nach 2010 durchgeführt	2
Fehlende Dämmung oberste Geschossdecke/Dach	-1			Vollmodernisierung nach 2005 durchgeführt	1
Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert im Kellerbereich	-1				
Elektroinstallationen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal verlegt)	-1				

Quelle: Mietspiegel Hameln 2023

ORIENTIERUNGSHILFE (BEISPIEL 1)

- Beispielwohnung:
- Baujahr 1975
- Wohnfläche 48 m²
- Mittelwert: 7,21 €
- Spanne: 6,19 € – 8,58 €
- Anzahl Punkte: +3
- Für eine Wohnwertsumme zwischen - 5 und + 5 Wohnwertpunkten gibt der **Mittelwert** des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

Mittelwert: 7,21 €

ORIENTIERUNGSHILFE (BEISPIEL 2)

- Beispielwohnung:
- Baujahr 1932
- Wohnfläche 92 m²
- Mittelwert: 6,11 €
- Spanne: 5,34 € – 7,11 €
- Anzahl Punkte: +7
- Bei einer Wohnwertsumme von **+ 6** und mehr liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.
- Einordnung der Wohnung zwischen 6,11 € und 7,11 €

ORIENTIERUNGSHILFE (BEISPIEL 3)

- Beispielwohnung:
- Baujahr 1970
- Wohnfläche 65 m²
- Mittelwert: 5,99 €
- Spanne: 5,64 € – 6,36 €
- Anzahl Punkte: - 8
- Bei einer Wohnwertsumme von - **6** und weniger liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Bereich der angegebenen Mietenspanne.
- Einordnung der Wohnung zwischen 5,64 € und 5,99 €

Vielen Dank



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0

E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Web: www.analyse-konzepte.de

