

# DOKUMENTATION ZU DEN MIETSPIEGELN 2023

FÜR DIE 21 STÄDTE UND GEMEINDEN DER REGION HANNOVER

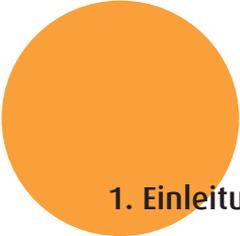






# Inhalt

1	Einleitung	4
2	Einfache Mietspiegel 2023	4
3	Indexfortschreibung	5
4	Wohnwertmerkmale des Mietrechts	6
	4.1 Art	6
	4.2 Größe	6
	4.3 Ausstattung	6
	4.4 Beschaffenheit	8
	4.5 Wohnlage	9
5	Mietspiegeltabellen für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover	11
6	Mietspiegelbroschüre	22



## 1. Einleitung

Gemäß § 558c Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. Diese ist § 558 Abs. 2 BGB definiert. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Ein Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge 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 der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens zur Anpassung der Miete bis höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Zudem kann ein Mietspiegel in bestimmten Kommunen<sup>1</sup> unter bestimmten Bedingungen auch bei Wiedervermietung einer bestehenden Wohnung, also einem Wechsel der mietenden Person, herangezogen werden: Die Wiedervermietungsmiete darf in diesen Kommunen in der Regel maximal 10% über dem Niveau der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Regelungen für die Erstellung von Mietspiegeln finden sich insbesondere in den §§ 558 c und 558 d BGB, Artikel 238 Einführungsgesetz zum BGB (EGBGB) sowie der Mietspiegelverordnung (Msv).

Das Gesetz unterscheidet einfache und qualifizierte Mietspiegel. Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff „einfache Mietspiegel“ herausgebildet.

Für einen qualifizierten Mietspiegel wird im gerichtlichen Verfahren von Gesetzes wegen (widerlegbar) vermutet, dass die im Mietspiegel angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Der Gesetzgeber misst einem qualifizierten Mietspiegel somit eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen Daten und eine breite Akzeptanz zu. Diese gesetzliche Vermutungswirkung besteht für einen einfachen Mietspiegel nicht. Dennoch kann dieser ein Indiz dafür darstellen, dass die abgebildeten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Auch ein einfacher Mietspiegel ist daher eine Orientierungshilfe bei der Mietpreisfindung. Auf seiner Grundlage können sich Mietvertragsparteien in einem transparenten Verfahren auf eine angemessene Miethöhe einigen. Der einfache Mietspiegel trägt somit erheblich zum Rechtsfrieden zwischen Beteiligten bei.

Gemäß der §§ 4 und 5 Msv wird diese Dokumentation vorgelegt, in der die Erstellung und die dafür verwendeten Grundlagen für die Mietspiegel 2023 erläutert wird. Sie ist zusammen mit der Dokumentation zu den Mietspiegeln 2021 zu sehen, in denen die Arbeitsschritte und Ergebnisse der Vorgänger-Mietspiegel beschrieben werden.



## 2. Einfache Mietspiegel 2023

Seit dem Jahr 2010 werden für die 21 Städte und Gemeinden in der Region Hannover qualifizierte Mietspiegel erstellt. Die ersten Mietspiegel wurden als „Mietspiegel 2011“ bezeichnet. Seither wurden im Abstand von ca. 2 Jahren neue Datenerhebungen durchgeführt und neue qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht. Die letzten qualifizierten Mietspiegel wurden im Herbst 2021 veröffentlicht. Wegen umfassender gesetzlicher Neuregelungen, der damit einhergehenden Überprüfung des Mietspiegelerstellungsprozesses und notwendiger Neuregelungen von Zuständigkeiten war es nicht möglich, zwei Jahre nach Veröffentlichung der qualifizierten Mietspiegel 2021 neue, auf Basis einer Stichprobe erstellte, qualifizierte Mietspiegel aufzulegen.

<sup>1</sup> In der Region Hannover sind dies gemäß § 556d BGB i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung die Landeshauptstadt Hannover und die Städte Laatzen und Langenhagen

Um den Mietvertragsparteien dennoch eine aktualisierte Mietpreisübersicht zur Verfügung zu stellen, hat sich die Region Hannover im Sommer 2023 im Einvernehmen mit der Mietspiegelkommission zur Erstellung einfacher Mietspiegel entschlossen, die die Zeit bis zur Veröffentlichung der nächsten qualifizierten Mietspiegel überbrücken sollen. Diese einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558 c BGB (Mietspiegel 2023) wurden unter Leitung der Region Hannover, begleitet durch die Mietspiegelkommission gemeinsam und einvernehmlich erstellt.

#### An dieser Kommission waren beteiligt:

- Regionsverwaltung Hannover, Dezernat für Soziales, Teilhabe, Familie und Jugend, Fachbereich Soziales
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- die Städte Garbsen, Langenhagen und Springe als Vertreter der weiteren regionsangehörigen Städte und Gemeinden
- Deutscher Mieterbund Hannover e.V.
- Haus- und Grundeigentum Hannover e.V.
- ArGeWo – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover
- IVD Nord
- Amtsgericht Hannover

### 3. Indexfortschreibung

Grundlage für die Werte der Mietspiegel 2023 sind die Werte der qualifizierten Mietspiegel 2021.

Die Mietspiegel 2021 wurden von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Hamburg, im Auftrag der Region Hannover als qualifizierte Mietspiegel erstellt. Ihre Daten beruhen auf einer mit dem Stichtag 1. Januar 2021 bei mietenden und vermietenden Personen durchgeführten, empirischen Repräsentativerhebung.

Für die Erstellung der Mietspiegel 2023 wurden die Werte der Mietspiegel 2021 mit einem Index fortgeschrieben. Dabei wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Niedersachsen ohne Nahrungsmittel und Energie zugrunde gelegt. In Anlehnung an die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel wurde zur Bestimmung des für die Entwicklung des Indexes maßgeblichen Zeitraums auf die in § 558d Abs. 2 BGB verankerte Zweijahresfrist abgestellt. Danach war für die Entwicklung des Indexes die Zeit von Januar 2021 (Erhebungstichmonat) bis Januar 2023 (Ende der Zweijahresfrist) maßgeblich.

Der Index belief sich im Januar 2021 auf 100,7 und im Januar 2023 auf 109,0. Diese Werte wurden vom Landesamt für Statistik in Niedersachsen zur Verfügung gestellt. Die Indexentwicklung in Prozent errechnet sich nach der Formel:

**(neuer Indexstand / alter Indexstand) • 100 – 100 = prozentuale Veränderung**

Daraus ergab sich eine Erhöhung der Werte aus den Mietspiegeln 2021 um 8,2%. Dies bezieht sich sowohl auf die arithmetischen Mittel als auch auf die Spannenunter- und oberwerte. Aufbauend auf den Mietspiegeln 2021 war so die Erstellung von weiterentwickelten Mietspiegeln 2023 als „einfache Mietspiegel“ im Sinne von §558c BGB möglich. Auch nach Auffassung der in der Mietspiegelkommission vertretenen Interessenvertretungen von Mietenden und Vermietenden, Marktakteure und Kommunen handelt es sich bei der Veränderungsrate von 8,2% um einen geeigneten Wert zur Anpassung der Mietspiegel. Die Mietspiegel 2023 wurden durch politischen Beschluss in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde anerkannt. Sie sind unter

<https://hannover.de/mietspiegel>

kostenfrei abrufbar.

## 4. Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt der vermietenden Person den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe. Die mietende Person soll es davor schützen, mehr für ihre Wohnung zu zahlen, als in der Gemeinde üblich ist.

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

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

In der Mietspiegelkommission sind die Wohnwertmerkmale wie folgt definiert worden:

### » 4.1 Art

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

Die Mietspiegel gelten nur für abgeschlossene Mietwohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind sowie möblierte und teilmöblierte Wohnungen.

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

### » 4.2 Größe

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

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

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

- bis unter 45 m<sup>2</sup>
- 45 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup>
- 65 m<sup>2</sup> bis unter 85 m<sup>2</sup>
- 85 m<sup>2</sup> und mehr

### » 4.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung in den Mietspiegeln ist die von der vermietenden Person gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Von der mietenden Person auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt. Die Einstufung der Ausstattung einer Wohnung richtet sich nach den beiden nachfolgend aufgeführten Kriterien:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung seitens der vermietenden Person mit Bad, WC und einer Heizung ausgestattet ist, die alle Wohnräume beheizt. Letzteres umfasst Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen sowie Nacht-speicherheizungen, 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 den Mietspiegeln abgelesen werden.

Daneben hat die Mietspiegelkommission bereits im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2011 eine Liste mit Ausstattungsmerkmalen definiert, die im Hinblick der Spanneneinordnung in die Mietspiegelfelder zu berücksichtigen ist. Dieses Punktesystem ist hilfreich, um die Wohnungen innerhalb der Spannen eingruppiert zu können.

<b>TABELLE 1   Punktesystem für die Bewertung von Ausstattungsmerkmalen</b>	
<b>Ausstattungsmerkmal</b>	<b>Punkte</b>
<b>KÜCHE</b>	
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
<b>BAD</b>	
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
<b>WOHNUNG ALLGEMEIN</b>	
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
<b>ENERGETIK</b>	
Wohnungen in Gebäuden mit einem Energieverbrauchswert inkl. Warmwasserbereitung von 130 kWh/(m <sup>2</sup> -a) oder besser in bis 1960 errichteten Gebäuden 120 kWh/(m <sup>2</sup> -a) oder besser in zwischen 1961 und 1977 errichteten Gebäuden 90 kWh/(m <sup>2</sup> -a) oder besser in zwischen 1978 und 1994 errichteten Gebäuden 70 kWh/(m <sup>2</sup> -a) oder besser in zwischen 1995 und 2014 errichteten Gebäuden 55 kWh/(m <sup>2</sup> -a) oder besser in ab 2015 errichteten Gebäuden	2
<b>Höchstpunktzahl (Ausstattungsunkte)</b>	<b>27</b>

Für die Mietspiegel 2023 sind 20 Ausstattungsmerkmale mit unterschiedlichen Gewichtungen für die Einordnung einer Wohnung in die Mietspiegel relevant. Insgesamt können 27 Punkte erreicht werden.

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

Die Energieverbrauchswerte können aus dem Energieverbrauchsausweis für das Gebäude entnommen werden. Wenn der Verbrauchskennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Vergabe der Ausstattungspunkte pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>·a) hinzuzurechnen. Dieser Wert lässt sich näherungsweise aus § 29 Abs. 2 Nr. 2 EnEV ableiten.

**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 der Mietspiegel dann noch ergebenden restlichen Mietenspanne können weitere, noch nicht berücksichtigte Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes – ebenso wie ihr Fehlen – berücksichtigt werden.

## » 4.4 Beschaffenheit

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

Für die Erstellung der Mietspiegel 2021 hatte sich die Mietspiegelkommission auf die nachfolgenden Baualtersklassen in den jeweiligen Städten und Gemeinden geeinigt. Diese Einteilung blieb bei der Erstellung der Mietspiegel 2023 unverändert.

**In der LANDESHAUPTSTADT HANNOVER werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:**

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

In der **STADT LANGENHAGEN** werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

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

In der **STADT LAATZEN** werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

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

In **GARBSEN** und **SEELZE** werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

- bis 1967
- 1968 bis 1994
- 1995 bis 2020

In den **ÜBRIGEN 16 KOMMUNEN** werden folgende Baualtersklassen berücksichtigt:

- bis 1960
- 1961 bis 1994
- 1995 bis 2020

## » 4.5 Wohnlage

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

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

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

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

Die Differenzierung der Wohnlagequalität in „normale“ und „gute“ Lage erfolgte grundsätzlich auf der Ebene der statistischen Bezirke der Landeshauptstadt Hannover. In einigen Fällen war allerdings eine Differenzierung von Teilgebieten innerhalb der statistischen Bezirke notwendig. Für weitere Informationen zur Ableitung der Wohnlagequalität in der Landeshauptstadt Hannover wird auf die Dokumentation zum Mietspiegel Region Hannover 2011 verwiesen. Das für diesen Mietspiegel abgeleitete Wohnlagenverzeichnis war die Grundlage für die Lageeinstufungen in den folgenden Mietspiegeln. Für den Mietspiegel 2023 wurde die grundsätzliche Lageeinstufung nicht verändert. Es wird weiterhin in eine „normale“ und eine „gute“ Lagequalität unterschieden. Die Wohnlageeinstufungen des Mietspiegels 2021 wurden für den Mietspiegel 2023 übernommen. Ergänzt wurde das Wohnlagenverzeichnis jedoch um die Adressen von bis zum Jahr 2020 bezugsfertig gewordenen Wohnungen, die im Wohnlagenverzeichnis des Mietspiegels 2021 noch gefehlt hatten. Außerdem wurden Grundstücks- und Straßenumbenennungen im Wohnlagenverzeichnis nachvollzogen (Tabelle 2).

Die Wohnlage eines Wohngebäudes ist für Mietspiegelzwecke im Regelfall anhand der Wohnlagenkarte bzw. des detaillierten Straßenverzeichnisses festzustellen<sup>2</sup> und bei der Einstufung innerhalb der Mietspiegeltabelle anzuwenden.

Für einzelne weitere Kommunen wurde im Rahmen der Mietspiegelerstellungen 2011 und 2013 der Einfluss der Wohnlagequalität auf die Miethöhe untersucht. Im Ergebnis wurde aber keine Ausweisung der Wohnlage in den anderen Kommunen vorgenommen, da sich Mietpreisunterschiede nach Wohnlage bislang nicht in wesentlichem Ausmaß herausgebildet haben. Dessen ungeachtet lassen sich in Einzelfällen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen, die unterschiedliche Miethöhen rechtfertigen. Diese Unterschiede können im Rahmen der von der Mietspiegelkommission beschlossenen Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspanne zusätzlich zu den Ausstattungsmerkmalen (siehe Punkt 4.3) berücksichtigt werden.

<b>TABELLE 2   Ergänzungen des Wohnlagenverzeichnisses der Landeshauptstadt Hannover 2023</b>	
Marie-Jahn-Straße 18, 20, 22, 24, 26	normal
An der Weidenkirche 10, 14, 15, 17, 18, 19	normal
Gertrud-Knebusch-Straße 1, 2, 3, 11	normal
Laher Kamp 60, 62	normal
Neues Haus	gut
Ada-Lessing-Straße	normal
Loebensteinstraße	gut
Herzogsborn 14-18	normal
Oheriedentrift 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72	normal
Ottweilerstraße 20, 22	gut
Zweibrückener Straße 74, 76	gut
Seelhorststraße 1	gut

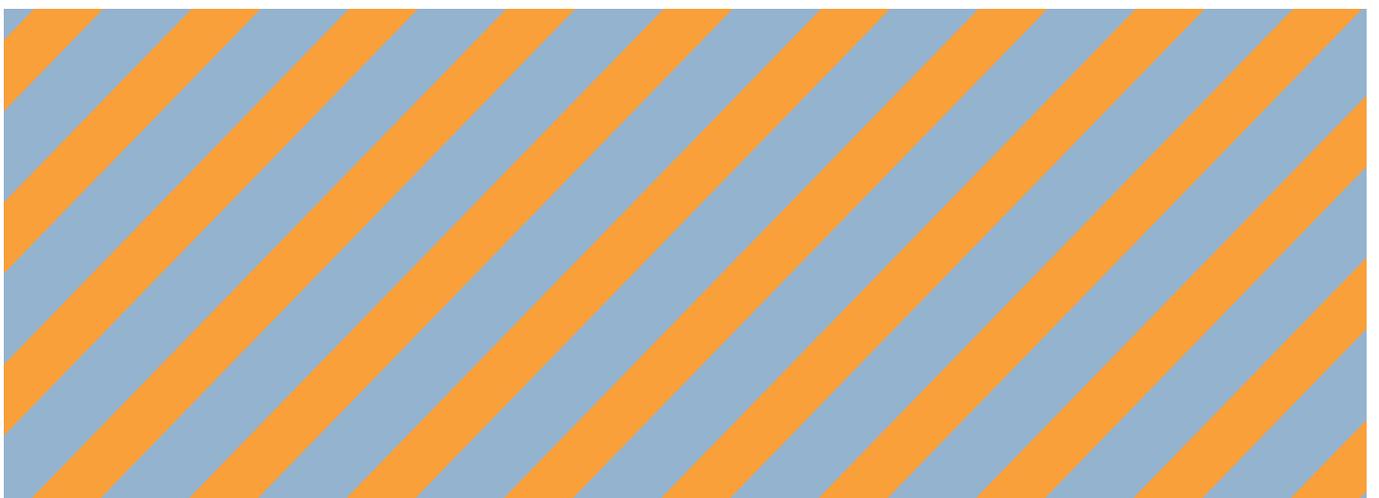
<sup>2</sup> [www.hannover.de/mietspiegel-lhh](http://www.hannover.de/mietspiegel-lhh)

## 5. Mietspiegeltabellen Mietspiegel 2023 (ortsübliche Vergleichsmiete)

Im Folgenden sind die Mietspiegeltabellen für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover aufgeführt.

### 5.1 Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2023

	Baualtersklasse		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
	Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F	G	H
normale Wohnlage	Unter 45 m <sup>2</sup>	1		7,36 6,06 - 9,02	8,46 6,52 - 10,56	7,92 6,86 - 9,95	8,07 6,70 - 10,01	8,96 7,03 - 11,62	8,06 7,10 - 8,83	14,14 11,69 - 16,23
	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	7,27 5,12 - 9,75	7,62 5,89 - 9,20	7,78 6,23 - 10,10	7,39 6,47 - 8,86	7,74 6,43 - 9,74	7,97 6,96 - 9,29	8,62 7,25 - 10,28	10,69 10,17 - 11,14
	65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	7,76 6,13 - 9,95	7,61 6,18 - 9,20	7,60 6,10 - 9,50	7,67 6,28 - 9,85	7,20 5,97 - 8,86	7,96 7,03 - 9,01	8,37 7,23 - 10,28	11,33 10,27 - 13,44
	85 m <sup>2</sup> und mehr	4	8,23 6,15 - 10,51	8,04 6,37 - 10,60	7,60 6,04 - 9,88	7,25 6,48 - 8,55	7,44 6,12 - 8,67	8,16 6,82 - 9,80	9,55 7,30 - 11,23	11,36 10,04 - 13,47
gute Wohnlage	Unter 45 m <sup>2</sup>	5	9,81 8,00 - 12,18	10,25 6,67 - 13,77	9,11 7,48 - 11,50	10,10 8,57 - 12,37	10,93 9,09 - 13,22	9,41 7,44 - 11,70		
	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	6	8,47 7,03 - 10,01	8,53 6,86 - 10,31	8,18 6,75 - 10,05	8,85 7,31 - 10,82	8,85 6,76 - 10,14	8,96 7,63 - 10,82	9,74 8,44 - 10,81	12,30 11,59 - 13,07
	65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	7	8,54 6,69 - 10,60	7,65 6,28 - 9,29	8,21 6,68 - 10,28	8,98 6,83 - 11,04	9,27 7,39 - 10,97	9,29 7,20 - 11,89	9,95 7,87 - 11,45	11,98 9,77 - 14,73
	85 m <sup>2</sup> und mehr	8	8,43 6,42 - 10,92	7,99 6,29 - 10,28	8,30 6,44 - 10,56	8,96 7,39 - 10,82	8,48 7,24 - 9,65	9,97 7,43 - 11,42	10,64 8,41 - 13,84	13,01 10,99 - 15,35



## 5.2 Mietspiegel der Stadt Barsinghausen 2023

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	7,00 6,20 - 7,70	6,42 5,57 - 7,62	8,63 6,16 - 11,69
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	7,35 6,44 - 8,87	6,61 5,58 - 7,82	8,15 6,29 - 10,39
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	7,22 6,43 - 8,43	6,44 5,55 - 7,43	8,21 6,07 - 10,51
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,97 5,56 - 8,54	6,49 5,35 - 8,05	8,67 6,02 - 11,36

## 5.3 Mietspiegel der Stadt Burgdorf 2023

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,28 5,47 - 6,98	7,33 6,48 - 8,53	9,10 6,63 - 12,15
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,62 5,71 - 8,15	7,52 6,49 - 8,73	8,62 6,76 - 10,85
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,49 5,70 - 7,70	7,35 6,46 - 8,34	8,68 6,54 - 10,97
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,24 4,84 - 7,81	7,41 6,25 - 8,96	9,13 6,48 - 11,83



### 5.4 Mietspiegel der Stadt Burgwedel 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,32	7,33	9,20
		5,52 - 7,02	6,48 - 8,53	6,72 - 12,25
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,67	7,52	8,71
		5,76 - 8,19	6,49 - 8,73	6,85 - 10,95
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,54	7,35	8,78
		5,75 - 7,75	6,46 - 8,34	6,63 - 11,07
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,29	7,41	9,23
		4,88 - 7,86	6,25 - 8,96	6,58 - 11,92

### 5.5 Mietspiegel der Stadt Garbsen 2023

Baualterklasse		bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	8,19		
		7,62 - 8,72		
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,98	7,37	
		5,44 - 8,33	6,16 - 8,61	
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,50	7,25	8,79
		5,28 - 8,12	6,33 - 8,50	6,44 - 10,82
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,97	6,98	9,29
		6,25 - 8,12	5,92 - 8,16	7,71 - 11,33



## 5.6 Mietspiegel der Stadt Gehrden 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,04	6,42	8,95
		5,24 - 6,74	5,58 - 7,63	6,47 - 11,99
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,38	6,61	8,46
		5,47 - 7,91	5,59 - 7,82	6,60 - 10,69
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,25	6,45	8,52
		5,46 - 7,47	5,56 - 7,44	6,37 - 10,81
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,01	6,50	8,97
		4,60 - 7,57	5,35 - 8,05	6,33 - 11,66

## 5.7 Mietspiegel der Stadt Hemmingen 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,38	6,74	9,85
		5,57 - 7,09	5,91 - 7,95	7,37 - 12,89
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,72	6,94	9,36
		5,81 - 8,26	5,92 - 8,15	7,50 - 11,59
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,60	6,77	9,41
		5,80 - 7,81	5,89 - 7,77	7,27 - 11,71
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,34	6,83	9,87
		4,93 - 7,92	5,67 - 8,37	7,23 - 12,56



### 5.8 Mietspiegel der Gemeinde Isernhagen 2023

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,87 6,07 - 7,57	7,20 6,36 - 8,41	10,65 8,17 - 13,70
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	7,22 6,31 - 8,74	7,39 6,37 - 8,60	10,16 8,30 - 12,39
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	7,09 6,30 - 8,30	7,23 6,34 - 8,22	10,22 8,08 - 12,52
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,84 5,43 - 8,41	7,28 6,12 - 8,83	10,68 8,03 - 13,37

### 5.9 Mietspiegel der Stadt Laatzen 2023

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E
bis unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,81 6,25 - 7,41	7,63 7,09 - 8,17	7,03 6,73 - 7,57		
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,72 6,30 - 7,36	7,07 6,46 - 7,76	6,86 6,45 - 7,47	7,23 6,88 - 8,07	8,74 7,44 - 10,46
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,69 6,28 - 7,25	6,55 6,25 - 7,04	6,63 6,12 - 7,34	7,02 6,85 - 7,24	8,32 7,73 - 9,44
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,63 6,07 - 7,24	6,90 6,31 - 7,25	6,37 5,90 - 7,33	6,99 6,68 - 7,24	8,79 7,74 - 10,57



## 5.10 Mietspiegel der Stadt Langenhagen 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	7,08 5,94 - 8,36	8,81 6,38 - 11,16	8,28 7,09 - 10,30			
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,62 5,84 - 7,63	7,76 6,06 - 9,78	7,58 6,34 - 8,93	8,90 7,58 - 10,78	9,87 9,03 - 11,01	10,78 9,03 - 12,46
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	7,28 6,06 - 8,66	6,96 5,80 - 8,41	6,57 5,94 - 7,58	7,93 6,92 - 9,09	8,87 7,60 - 10,27	11,27 9,74 - 12,52
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	7,37 6,05 - 8,65	6,43 5,94 - 7,68	7,11 5,95 - 8,62	7,87 6,63 - 9,02	9,47 7,38 - 10,90	10,73 9,36 - 12,22

## 5.11 Mietspiegel der Stadt Lehrte 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	7,03 6,25 - 8,45	8,95 6,90 - 10,80	
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,78 5,36 - 8,41	6,36 6,03 - 7,01	8,21 7,03 - 10,34
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	5,96 4,88 - 7,39	6,54 5,72 - 7,76	7,99 6,71 - 9,39
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	5,53 4,77 - 6,42	6,90 5,96 - 7,82	8,01 6,77 - 9,93



### 5.12 Mietspiegel der Stadt Neustadt am Rügenberge 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	5,92 5,12 - 6,62	6,07 5,23 - 7,27	8,06 5,58 - 11,11
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,26 5,36 - 7,79	6,26 5,25 - 7,48	7,57 5,71 - 9,81
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,13 5,35 - 7,35	6,09 5,22 - 7,09	7,64 5,50 - 9,93
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	5,89 4,48 - 7,45	6,16 5,00 - 7,70	8,09 5,44 - 10,79

### 5.13 Mietspiegel der Stadt Pattensen 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,37 5,57 - 7,08	6,31 5,47 - 7,52	8,95 6,47 - 11,99
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,72 5,81 - 8,24	6,50 5,49 - 7,71	8,46 6,60 - 10,69
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,59 5,80 - 7,80	6,34 5,45 - 7,33	8,52 6,37 - 10,81
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,34 4,93 - 7,91	6,39 5,24 - 7,94	8,97 6,33 - 11,66



## 5.14 Mietspiegel der Stadt Ronnenberg 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,13 5,32 - 6,84	6,70 5,85 - 7,90	10,03 7,56 - 13,08
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,48 5,56 - 8,01	6,89 5,86 - 8,10	9,54 7,68 - 11,78
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,35 5,55 - 7,56	6,72 5,83 - 7,71	9,61 7,47 - 11,90
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,10 4,69 - 7,67	6,78 5,63 - 8,33	10,06 7,41 - 12,76

## 5.15 Mietspiegel der Stadt Seelze 2023

Baualterklasse		bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,42 5,86 - 7,01	10,58 8,41 - 11,20	
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,89 5,77 - 8,50	8,00 6,01 - 10,80	8,70 8,28 - 8,92
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,76 5,73 - 8,18	6,55 5,95 - 7,61	8,76 7,14 - 10,82
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,49 5,28 - 7,95	6,77 5,83 - 8,23	8,36 6,92 - 10,60



### 5.16 Mietspiegel der Stadt Sehnde 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	5,75 4,94 - 6,45	6,10 5,27 - 7,31	8,66 6,18 - 11,70
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,09 5,18 - 7,62	6,31 5,28 - 7,51	8,17 6,31 - 10,40
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	5,96 5,17 - 7,17	6,13 5,25 - 7,13	8,22 6,08 - 10,52
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	5,71 4,31 - 7,28	6,19 5,03 - 7,74	8,68 6,04 - 11,37

### 5.17 Mietspiegel der Stadt Springe 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,03 5,22 - 6,73	5,95 5,11 - 7,15	7,83 5,36 - 10,87
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,37 5,45 - 7,90	6,15 5,12 - 7,36	7,35 5,49 - 9,58
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,24 5,44 - 7,45	5,97 5,09 - 6,97	7,40 5,26 - 9,69
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	5,99 4,59 - 7,56	6,03 4,88 - 7,58	7,86 5,22 - 10,55



## 5.18 Mietspiegel der Gemeinde Uetze 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,21	5,77	8,47
		5,41 - 6,91	4,92 - 6,97	5,99 - 11,52
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,56	5,96	7,99
		5,65 - 8,08	4,93 - 7,16	6,12 - 10,22
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,43	5,79	8,05
		5,64 - 7,64	4,90 - 6,78	5,91 - 10,34
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,18	5,84	8,50
		4,77 - 7,75	4,69 - 7,39	5,85 - 11,20

## 5.19 Mietspiegel der Gemeinde Wedemark 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,47	7,04	10,15
		5,66 - 7,17	6,20 - 8,24	7,67 - 13,19
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,81	7,24	9,66
		5,90 - 8,34	6,21 - 8,45	7,80 - 11,89
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,69	7,07	9,72
		5,89 - 7,90	6,18 - 8,06	7,57 - 12,01
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,43	7,12	10,17
		5,02 - 8,01	5,97 - 8,68	7,53 - 12,86



### 5.20 Mietspiegel der Gemeinde Wennigsen (Deister) 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,20 5,40 - 6,90	6,50 5,66 - 7,70	8,56 6,09 - 11,61
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,55 5,64 - 8,07	6,70 5,67 - 7,91	8,07 6,21 - 10,31
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,42 5,63 - 7,63	6,52 5,64 - 7,52	8,14 5,99 - 10,43
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,17 4,76 - 7,74	6,58 5,43 - 8,14	8,59 5,94 - 11,29

### 5.21 Mietspiegel der Stadt Wunstorf 2023

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 2020
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m <sup>2</sup>	1	6,44 5,64 - 7,14	6,34 5,50 - 7,54	9,31 6,83 - 12,35
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	6,78 5,88 - 8,31	6,54 5,52 - 7,75	8,82 6,96 - 11,05
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,65 5,86 - 7,87	6,36 5,49 - 7,36	8,87 6,73 - 11,17
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,41 5,00 - 7,97	6,43 5,27 - 7,97	9,33 6,69 - 12,02



Anders als bei den Mietspiegeln 2021 werden gering besetzte Tabellenfelder (Feldbesetzung 10 bis 29 Mietwerte) nicht mehr grau markiert. Als einfache Mietspiegel haben alle Tabellenfelder mit Mietwerten unabhängig von der Feldbesetzung aus den Mietspiegeln 2021 eine einheitliche Aussagekraft.

## 6. Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zu den Mietspiegelbroschüren ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

### Hierzu zählen u. a.:

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich der Mietspiegel
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs
- der Aufbau der Mietspiegeltabellen
- die Anwendung der Mietspiegel, inklusive der Orientierungshilfe

Die Mietspiegelbroschüren wurden durch die Region Hannover erstellt.





# Region Hannover

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Region Hannover  
Der Regionspräsident

### Dezernat II

Soziales, Teilhabe, Familie und Jugend  
Hildesheimer Straße 20  
30169 Hannover

### Bilder

#### Titelbild:

Karte, Region Hannover, Team Medien und Gestaltung

#### Innenbilder:

Seite 02: © Prapat-Adobe.Stock.com

Seite 09: © Moon-Adobe.Stock.com

Seite 23: © Slavomir Valigursky-Adobe.Stock.com

### Stand

Juni 2024