

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An die Stadtbezirksräte 01 - 13 (zur Kenntnis)

Nr. 1929/2021
Anzahl der Anlagen 1, Stadtbezirksräte nur
Zu TOP online

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Mietspiegel 2021 für das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover

Antrag,

den als Anlage beigefügten Mietspiegel 2021 für das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anzuerkennen mit Geltungsbeginn ab dem Tag des erfolgten Ratsbeschlusses.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Es ergeben sich keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

Kostentabelle

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels von 2021 nach § 558 d BGB wird durch die Region Hannover finanziert. Für den städtischen Haushalt entstehen für die Erarbeitung des Mietspiegels keine Kosten.

Begründung des Antrages

Mit Beschluss vom 17.04.2011 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover den ersten qualifizierten Mietspiegel für das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover bestätigt und in Kraft gesetzt. Die Funktion eines qualifizierten Mietspiegels ist in § 558 a BGB geregelt, über die Art ihrer Erstellung und Anerkennung geben §§ 558 c, d BGB Auskunft.

Der aktuelle Mietspiegel 2019 wurde am 20.12.2018 beschlossen. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Neuauflage des Mietspiegels nach jeweils vier Jahren. 2021 wurden daher für die 21 Kommunen der Region Hannover Neuauflagen der 21 separaten Mietspiegel erarbeitet. Dies erfolgte unter Leitung der Region Hannover, begleitet durch eine Mietspiegelkommission. In der Kommission waren vertreten die Regionsverwaltung, die Landeshauptstadt sowie die Städte Garbsen, Langenhagen und Springe, die Interessenverbände der Mieter*innen und Vermieter*innen, die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover, der Maklerverband IVD-Nord, das Amtsgericht Hannover sowie das Hamburger Unternehmen ANALYSE & KONZEPTE

immo.consult GmbH, welches die Datenerhebungen durchgeführt hat.

Aus der mit dem Stichtag 01. Januar 2021 durchgeführten Erhebung liegen für das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover insgesamt 5.841 Mieten vor, die für die Neuauflage des Mietspiegels auswertbar waren. Hiervon sind 2.613 Mieten bei Mieter*innen sowie 3.228 bei Vermieter*innen erhoben worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete für Hannover des Mietspiegels 2021 liegt hiernach bei 7,84 €/m². Damit liegt sie 13 % über dem Wert des Mietspiegels 2019 (6,91 €/m²).

Bei diesem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass der Betrachtungszeitraum im vorliegenden Mietspiegel 2021 nicht mehr 4, sondern 6 Jahre beträgt. Außerdem liegt zwischen den Erhebungsstichtagen des neuen und des alten Mietspiegels (2019) ein Zeitraum von 2 Jahren und 9 Monaten (früher stets 2 Jahre).

Um die ortsübliche Vergleichsmiete in der Landeshauptstadt Hannover mit der in anderen Städten zu vergleichen, kann der F+B Mietspiegelindex herangezogen werden. Die aktuellsten Werte liegen für das Jahr 2020 vor. Die Vergleichsstädte des Lageberichts zur Stadtentwicklung weisen 2020 danach eine ortsübliche Vergleichsmiete von durchschnittlich 7,60 €/m² aus. Der Vergleichswert für Hannover liegt danach 2020 bei 6,82 €/m² gemäß F+B Mietspiegelindex. Damit liegt Hannover auf Platz 10 des Großstädtevergleichs, der angeführt wird von Stuttgart (10,38 €/m²), gefolgt von München (9,72 €/m²), Frankfurt (8,69 €/m²) und Hamburg (8,62 €/m²). Niedriger als in Hannover liegt der Mietspiegelindex in Berlin Ost (6,65 €/m²), Dresden (6,17 €/m²), Duisburg (6,01 €/m²), Dortmund (5,94 €/m²) und Leipzig (5,36 €/m²).

Die örtliche Mietspiegeltabelle für Hannover wird im Rahmen einer Mietspiegelbroschüre (siehe Anlage) veröffentlicht, die Hinweise zur korrekten Handhabung der Mietpreisübersicht gibt. Die Mietspiegeltabelle beruht auf den Wohnwertkriterien Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage. Hiernach ergibt sich das Feld, mit dem man eine bestimmte Wohnung vergleichen und den in Frage kommenden Mittelwert und die Mietenspanne ablesen kann. Über die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne entscheidet die Anzahl der in der Broschüre aufgeführten Ausstattungsmerkmale. Ausschlaggebend für die Einstufung einer Wohnung in eine Wohnlage sind die Kriterien Bauweise, Bauform, Dichte, Wohnumfeldstatus, Infrastrukturausstattung, Zentralität sowie Beeinträchtigung durch Lärm und/oder Geruch. Die Wohnlagen sind in der Landeshauptstadt Hannover in 2 Kategorien differenziert ermittelt worden: gute Wohnlage und normale Wohnlage. Diese können aus der Wohnlagenkarte in der Broschüre abgelesen werden. Eine genauere Überprüfung der jeweiligen Zuordnung der Wohnung ermöglicht das detaillierte Wohnlagenverzeichnis nach Straßen und Hausnummern, das im Internet unter www.hannover.de unter dem Suchbegriff „Wohnlagenverzeichnis“ zur Verfügung steht.

Unter dem Suchbegriff „Mietspiegel“ werden alle Informationen zum Mietspiegel unter www.hannover.de zur Verfügung gestellt. Die Mietspiegelbroschüre wird außerdem zur kostenfreien Mitnahme in den Bürgerämtern der Landeshauptstadt Hannover ausgelegt.

61.5
Hannover / 06.09.2021