

Mieten und Pachten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem marktüblich erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstellen.

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss werden in den Verträgen angegebene **Mieten** erfasst. Weiterhin werden von den Vertragsparteien bei vermieteten Objekten auch Angaben über die Höhe der Mieten erfragt. Bei diesen Mieten handelt es sich um **Bestandsmieten** zum Zeitpunkt des Verkaufs des Objekts.

In den Bereichen der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg werden daneben in regelmäßigen Abständen Mietumfragen bei allen mit Mieten befassten öffentlichen und privaten Stellen durchgeführt. Bei diesen Umfragen wird die Miethöhe bei **Neuvermietung** erfragt.

Gebundene Mieten des sozialen Wohnungsbaus sind in der Auswertung nicht enthalten.

Auf der Grundlage dieser Mietpreissammlung sind Aussagen zum Mietniveau für folgende Immobilientypen möglich:

- Mieten für Wohnungen
- Mieten für Einfamilienhäuser
- Mieten für Geschäfte, Büros und Praxen sowie Lagerflächen (nur Region Hannover)

Hinweis zu den Wohnungsmieten

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen Mietspiegel i. S. d. §§ 558c und 558d BGB und keine Mietdatenbank i. S. d. § 558e BGB darstellen oder ersetzen.

Die Miethöhe der Objekte ist im Wesentlichen abhängig von

- Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Wohn- bzw. Nutzfläche
- Lage
- Ausstattung
- Baujahr

Pachten werden vom Gutachterausschuss nicht erfasst. Die Angaben für die Region Hannover im Abschnitt 0 stützen sich auf Erfahrungswerte (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen).

Wohnungsmieten

Region Hannover

Hinweis: Für die **Region Hannover** wurden erstmals für das Jahr 2011 **amtliche qualifizierte Mietspiegel** vom Institut F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt im Auftrag der Region Hannover erstellt. Innerhalb einer gesetzlichen Zweijahresfrist müssen die Mietspiegel fortgeschrieben, alle vier Jahre neu erstellt werden. Der jeweils zuletzt von der jeweiligen Kommune beschlossene Mietspiegel kann unter

<http://www.hannover.de>

oder im Internetauftritt der jeweiligen Kommune eingesehen werden.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse). Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale, Baujahr, Lage, Größe und Ausstattung auf den Mietpreis analysiert. Die untersuchten Stichproben werden durch ihre Kennzahlen (Minima, Maxima und Mittelwerte) beschrieben. Die angegebenen normierten Mietpreise werden für ein Objekt ermittelt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen etwa dem Durchschnitt der untersuchten Stichprobe entspricht. Zu den Diagrammen wird dieses „durchschnittliche“ Objekt (Normobjekt) jeweils beschrieben.

Die Stichprobe umfasst 711 Mieten und hat folgende Kennzahlen:

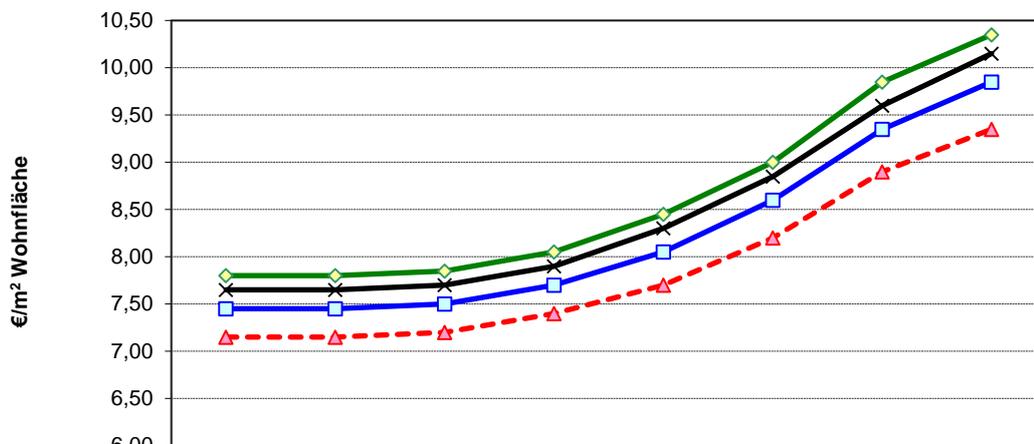
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2021	Ende 2020
Gegenstand des Mietvertrages	Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² - 850 €/m ²	360 €/m ²
Baujahr	1950 - 2015	1968
Wohnfläche	22 m ² - 140 m ²	67 m ²

Alle Vergleichsmieten in den Diagrammen beziehen sich auf eine Wohnung mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2021
Wohnfläche	65 m ²
Ausstattung	mittel

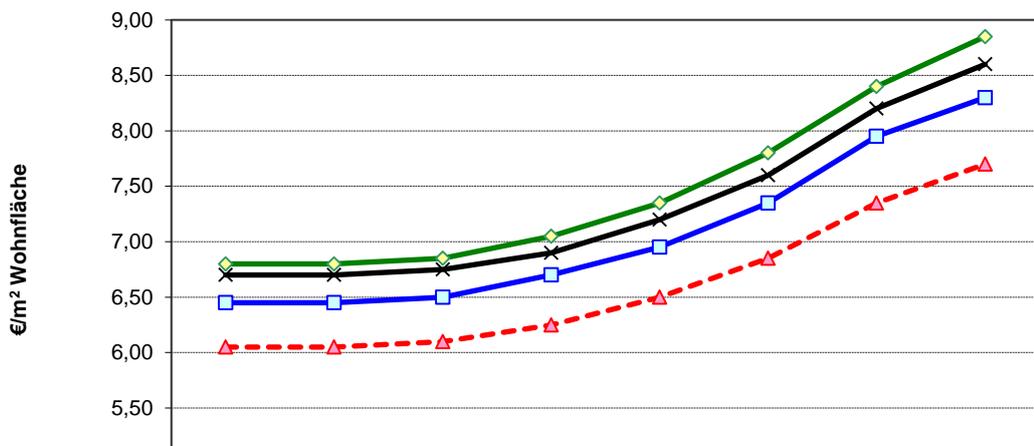
Die normierten monatlichen Mietpreise in den nachfolgenden Diagrammen werden in €/m² Wohnfläche getrennt nach Landeshauptstadt Hannover und übriger Region Hannover angegeben.

**Normierte Bestandsmietpreise in €/m² Wohnfläche
in der Landeshauptstadt Hannover
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr**



Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
BRW** 850 €/m ²	7,80	7,80	7,85	8,05	8,45	9,00	9,85	10,35
BRW** 650 €/m ²	7,65	7,65	7,70	7,90	8,30	8,85	9,60	10,15
BRW** 450 €/m ²	7,45	7,45	7,50	7,70	8,05	8,60	9,35	9,85
BRW** 250 €/m ²	7,15	7,15	7,20	7,40	7,70	8,20	8,90	9,35

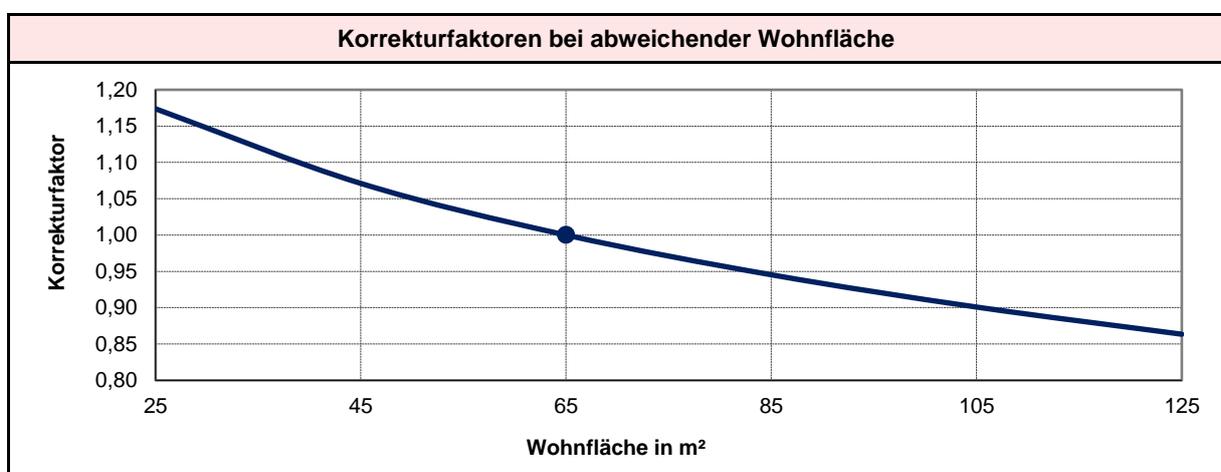
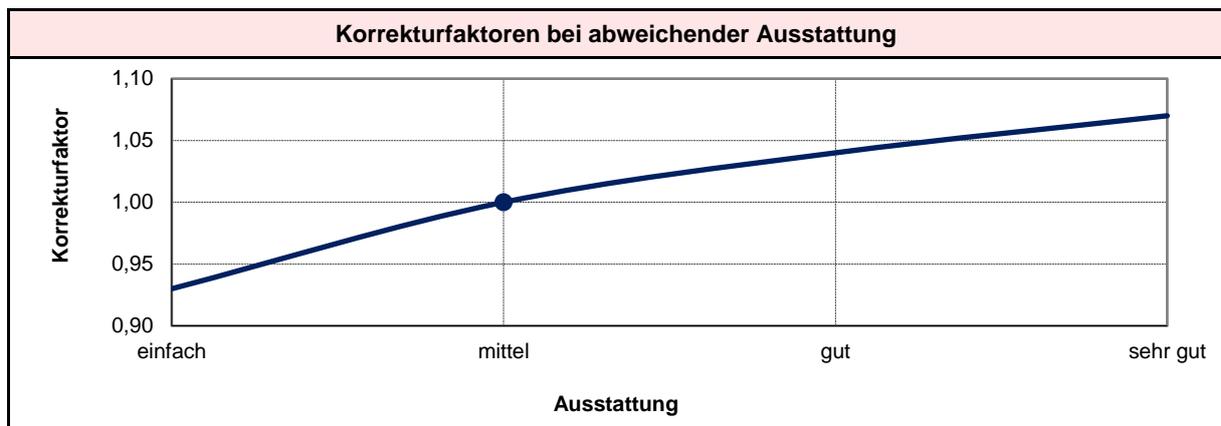
**Normierte Bestandsmietpreise in €/m² Wohnfläche
in der übrigen Region Hannover
in Abhängigkeit von Lage und Baujahr**



Baujahr*	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
BRW** 450 €/m ²	6,80	6,80	6,85	7,05	7,35	7,80	8,40	8,85
BRW** 330 €/m ²	6,70	6,70	6,75	6,90	7,20	7,60	8,20	8,60
BRW** 210 €/m ²	6,45	6,45	6,50	6,70	6,95	7,35	7,95	8,30
BRW** 90 €/m ²	6,05	6,05	6,10	6,25	6,50	6,85	7,35	7,70

- * Bei durchgreifend modernisierten Gebäuden / Wohnungen ist von einem entsprechend erhöhten bzw. neueren Baujahr auszugehen.
Soweit bei Häusern mit einem Baujahr vor 1950 wegen durchgreifender Sanierungen nicht ohnehin von einem fiktiven Baujahr ausgegangen werden muss, ergeben sich bei rechnerisch noch älteren Gebäuden keine Veränderungen.
- ** In Geschäftslagen mit eigenem Bodenrichtwert ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnlage anzuwenden.

Abweichungen von diesen durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen. Diese können mit Hilfe der nachfolgenden Diagramme und Hinweise ermittelt werden.



Hinweise zur Anwendung der Diagramme

Für die Beurteilung eines untypischen Objekts, z. B. eine einfach ausgestattete Wohnung in guter Lage, ist das vorgestellte Berechnungsmodell nur eingeschränkt geeignet.

Die Zu- und Abschläge sind so zu wählen, dass der aus der Tabelle entnommene Wohnflächenpreis um nicht mehr als 40 % unter- oder überschritten wird.

In der **Landeshauptstadt Hannover** liegt das Mietpreisniveau für **Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen** zwischen 30 € und 100 €, durchschnittlich bei rund **50 € im Monat**. In der **übrigen Region Hannover** werden Preise von 25 bis 80 €, im Durchschnitt rund **45 € im Monat** erzielt.

Anwendungsbeispiel			
Gesucht ist der Mietwert für eine Wohnung in der Landeshauptstadt Hannover mit folgenden Eigenschaften:			
Bodenrichtwert:	450 €/m ²	Wohnfläche:	85 m ²
Ausstattung:	gut	Baujahr:	2000
Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle:		Bodenrichtwert: 450 €/m ² , Baujahr 2000	
vorläufiger Vergleichsmietwert laut Tabelle:		8,60 €/m²	
Korrekturfaktoren (Diagramme):			
Ausstattung (gut):	1,04		
Wohnfläche (85 m ²):	0,95		
Mietpreis (= vorläufiger Vergleichsmietwert x Korrekturfaktoren): 8,60 €/m ² x 1,04 x 0,95			
= rd. 8,50 €/m²			

Landkreis Hameln-Pyrmont

Landkreis Hildesheim

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Auswertungen für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg beziehen sich im Hinblick auf die Datengrundlage überwiegend auf Neuvermietungen.

Landkreis Hameln Pyrmont

Die Auswertung der Kaufpreissammlung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren **Wohnungsmieten** im Landkreis Hameln-Pyrmont wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

Folgendes ist bei Verwendung der in der Zusammenstellung enthaltenen Werte zu berücksichtigen:

1. Lage:

Die signifikanten Wohnlagen sind durch einen Oberbegriff, z. B.: Stadtgebiet Hameln, gekennzeichnet. Die dazugehörigen Gemarkungen sind unter dem Begriff Lagequalität aufgeführt.

2. Lagequalität:

Die Mietwerte stehen in Relation zu den für die signifikanten Wohnlagen angegebenen Lagequalitäten, z. B. für das Stadtgebiet Hameln 100 Euro/m²-Grundstücksfläche. Abweichungen von diesen durchschnittlichen Lagequalitäten führen zu Zu- oder Abschlägen.

3. Größe der Wohnung:

In der Zusammenstellung ist die Wohnungsgröße in drei Bereiche aufgeteilt.

4. Ausstattung der Wohnung

Die enthaltenen Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

einfach bis mittel:	Doppel- bzw. isolierverglaste Fenster, Zentral-/Etagenheizung, Bad
mittel bis gut:	Isolierverglaste Fenster, Zentralheizung, Bad, Gäste-WC, Balkon/Terrasse
gut bis gehoben:	Isolierverglaste oder Wärmeschutzfenster, Zentral-/Fußbodenheizung, Dusche und Bad (hochwertige Materialien), Gäste-WC, Balkon/Terrasse

Spezielle Ausstattungsmerkmale (auch des Gebäudes) können weitere Zu- oder Abschläge bewirken (z. B. Aufzug, Energiewirtschaftlichkeit).

Übersicht über Wohnraumrenten im Landkreis Hameln-Pyrmont (Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche)			
Lage	Wohnungsgröße ca. 40 – 120 m ²		
Stadtgebiet Hameln	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	4,00 - 5,50	4,50 - 6,50	5,00 - 8,50
Stadtgebiet Bad Pyrmont	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	4,30 – 5,00	4,80 – 6,00	5,30 – 7,00
Stadtgebiete Bad Münder und Hessisch Oldendorf Randlagen von Hameln und Bad Pyrmont sowie übrige Gemeindezentren im Landkreis	Bad Münder, Flegessen, Klein Süntel, Eimbeckhausen, Hess. Oldendorf, Fischbeck, Afferde, Halvestorf, Hastenbeck, Hilligsfeld, Holtensen, Rohrsen, Tündern, Unsen, Wehrbergen, Welliehausen, Hagen, Löwensen, Emmerthal, Aerzen, Groß Berkel, Coppnbrügge, Salzhemmendorf		
	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	4,00 - 4,70	4,20 - 5,20	4,30 - 5,90
Dörfliche Lagen im Landkreis	z.B. Amelgatzen , Ahrenfeld, Baarsen, Barksen, Beber, Bensen, Brockensen, Börry, Dehmke, Diedersen, Dörpe, Frenke , Fuhlen, Grohnde, Großenberg, Großenwieden, Hamelspringe , Hajen, Hemeringen, Hohnsen, Höfingen, Latferde, Kleinenberg, Königsförde, Krückeberg, Nettelrede , Ockensen, Oldendorf, Pötzen, Reher , Reinerbeck, Rohden, Rumbeck, Segelhorst, Thüste , Voremberg, Wallensen, Weibeck, Zersen		
	einfach - mittel	mittel - gut	gut - gehoben
	3,80 - 4,50	4,00 – 4,80	4,20 - 5,00

In der Stadt Hameln liegt das Mietpreisniveau für **Stellplätze in Tiefgaragen und für Garagen** zwischen 40 € und 60 €, im Mittel rund **50 € im Monat**. In Bad Pyrmont werden bis **40 €** und im übrigen Landkreis Hameln-Pyrmont durchschnittlich **30 €** für Garagen gezahlt.

Weitere Hinweise:

Die Zusammenstellung enthält als Mietwert die Spanne monatlicher Durchschnittspreise für einen Quadratmeter Wohnfläche. Darin sind keine Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten enthalten. Kosten für Garagen und Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der durchschnittlichen Mietwerte.

Zur Wohnfläche gehören nicht Kellerräume, Dachböden, Trockenräume und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Die Mietwerte beziehen sich auf weitervermietete Wohnungen.

Hinweis:

Der für die **Stadt Hildesheim** erstmals für das Jahr 2018 erstellte **einfache Mietspiegel** wurde aktualisiert. Die Aktualisierung des Mietspiegels in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover wurde im Herbst 2021 veröffentlicht. Der beschlossene Mietspiegel 2020 kann im Internet unter

<http://www.stadt-hildesheim.de>

eingesehen werden.

Die nachfolgende Auswertung bezieht sich im Hinblick auf die Datengrundlage ausschließlich auf Bestandsmieten.

Zur Ermittlung des lokalen Niveaus von Wohnungsmieten im Bereich des Landkreises Hildesheim führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich Mieterhebungen durch. Für die nachfolgende Untersuchung standen dem Gutachterausschuss rund 5.500 Vergleichsmieten verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus den Jahren 2020 und 2021 zur Verfügung.

Die Mietübersicht enthält als Mietwerte monatliche Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser sowie keine Betriebskosten. Es handelt sich also um die Nettokaltmiete. Kosten für Einstellplätze und Garagen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Mietwerte. Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Die Mietangaben in der Übersicht beziehen sich auf einen Ausstattungsstandard der Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC sowie mit isolierverglasten Fenstern. Abweichende Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über diesem Standard liegen (z. B. zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche usw.), können zu Zuschlägen, unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, einfachverglaste Fenster, schlechter Wohnungsgrundriss, mäßige Lage usw.) können zu Abschlägen an den angegebenen Mittelwerten führen. Differenzierte Aussagen über Zu- und Abschläge können nicht getroffen werden.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Zur Berücksichtigung des Lagemerkmals wurde die Auswertung der Mieten gemeindeweise durchgeführt. Gemeinden mit vergleichbarem Mietpreisniveau wurden zu einer Gruppe zusammengefasst. Für die vier Wohnflächenklassen werden in der Mietübersicht die Durchschnittsmieten (**Mittelwerte**) pro Wohnflächenklasse angegeben. Zusätzlich werden die Spannen genannt, die sich aus der Standardabweichung der Mittelwerte ergeben.

Übersicht über Wohnraummiets im Landkreis Hildesheim (Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche)				
Wohnfläche (m ²)	bis 30	31 bis 60	61 bis 90	über 90
Stadt / Gemeinde	Durchschnittsmiete			
	Mietspanne (Mittelwert ± Standardabweichung)			
Hildesheim	7,30	6,05	6,10	6,65
	5,30 - 9,30	5,20 - 6,90	5,10 - 7,15	5,10 - 8,20
Bad Salzdetfurth	6,35	5,60	5,65	5,90
	6,00 - 6,70	5,10 - 6,10	4,90 - 6,40	5,20 - 6,60
Sarstedt	*)	5,95	5,70	5,35
		5,40 - 6,55	5,20 - 6,15	4,70 - 6,00
Alfeld	6,45	5,75	5,50	5,35
	5,60 - 7,30	5,20 - 6,30	4,90 - 6,10	5,05 - 5,70
Elze	*)	6,35	6,85	*)
		5,40 - 7,25	5,35 - 8,30	
Gronau ^[1]	*)	5,45	5,30	5,50
		4,00 - 5,60	4,20 - 5,45	4,70 - 6,30
Bockenem	*)	5,80	5,30	*)
		5,35 - 6,20	5,00 - 5,65	
Algermissen, Diekholzen, Giesen, Harsum, Nordstemmen, Schellerten, Söhlde	*)	5,45	5,55	5,35
		4,95 - 5,90	5,00 - 6,10	4,25 - 6,45
Duingen ^[1] , Freden, Holle, Lamspringe, Sibbesse	*)	5,30	5,15	*)
		5,05 - 5,55	4,50 - 5,80	

*) keine Mieten bekannt

In der Stadt Hildesheim werden in guten Wohnlagen zum Teil auch Mieten von über 10 €/m² Wohnfläche erzielt; in den weniger guten Lagen sind aber auch Mieten von unter 5 €/m² Wohnfläche registriert worden.

In der Stadt Hildesheim beträgt das Mietpreisniveau für **Garagen** zwischen 35 € und 50 €, der mittlere Wert beträgt rund **40 €**. Im übrigen Landkreis Hildesheim werden durchschnittlich **25 €** für Garagen gezahlt.

^[1] Aus den ehemaligen Samtgemeinden Gronau und Duingen wurde zum 01.11.2016 die Samtgemeinde Leinebergland gebildet. Aufgrund des unterschiedlichen Mietpreisniveaus in den ehemaligen Samtgemeinden wird in dieser Übersicht nicht das Mietniveau der neuen Samtgemeinde Leinebergland, sondern das Mietniveau nach der alten Gebietsstruktur dargestellt.

Landkreis Schaumburg

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über das Mietpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises Schaumburg. Grundlage der Übersichten bilden die Mietpreise, die im Rahmen der Erfassung für die Kaufpreissammlung und der Erstellung von Verkehrswertgutachten erfasst worden sind.

Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Ausstattung, Lage, Alter und genaue Wohnfläche sind in den folgenden Übersichten nur standardisiert berücksichtigt worden. Die in den Übersichten dargestellten Werte sind Mittelwerte bezogen auf den m² - Preis der Wohnfläche. Weiterhin sind die Übersichten nur in Verbindung mit folgenden Hinweisen zu verwenden:

- Die Mietübersichten enthalten als „Mietwerte“ monatliche Mittelwerte bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche für die Gesamtmiete. Die Miete enthält keine Nebenkosten für Heizung und Warmwasser und keine Betriebskosten, ist also die **Nettokaltmiete**. Kosten für Garagen bzw. Einstellplätze sind ebenfalls nicht Bestandteil der Miete. Die Standardabweichung der angegebenen durchschnittlichen Mietwerte beträgt bis zu $\pm 0,50$ €/m².
- Die Angaben in den Mietübersichten beziehen sich auf den **31.12.2021**. Sie stellen **nur eine Orientierungshilfe** dar, die den Marktteilnehmern (Vertragspartnern) auf dem Wohnungsmarkt die Möglichkeit bieten soll, im Rahmen ortsüblicher Entgelte und unter Berücksichtigung der spezifischen Größe, Ausstattung und Lage, die Mietpreisbildung zu erleichtern.
- Zur erfassten Wohnfläche gehören nicht die Flächen von Keller, Waschküche, Dachböden, Trockenräumen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung, da diese im Quadratmetermietpreis enthalten sind.
- Für die Einstufung der Wohnungen in die angegebenen Bauepochen ist der Ausstattungsstandard zu berücksichtigen. Maßgebend sind hier insbesondere das technische Merkmal „Wärmeschutz“ (gemäß der Verordnung von 1995 und folgende), Fenster sowie die Modernisierung von sanitären Anlagen.
- Spezielle Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, die über dem angegebenen Standard liegen (zusätzliche sanitäre Ausstattung, Kamin/Kachelofen, Einbauküche, Fahrstuhl, Möglichkeit von Tiefgaragnutzung usw.) führen zu Zuschlägen in Bezug auf die angegebenen Mittelwerte, während unter dem Standard liegende Ausstattungsmerkmale (z. B. Ofenheizung, schlechterer Wohnungszuschnitt, Lagemängel usw.) zu Abschlägen führen können. Differenzierte Aussagen über Zu- oder Abschläge können - aufgrund der hier ausgewerteten Mieten - nicht getroffen werden.
- In der statistischen Auswertung der erfassten Mieten der Kaufpreissammlung sind sowohl Wohnflächen geringfügig kleiner als 40 m² als auch Wohnflächen geringfügig größer als 100 m² (in jedoch zahlenmäßig unbedeutender Anzahl) berücksichtigt worden. Mieten sind zusammengefasst nachgewiesen, wenn eine Klassifizierung nach Gemeindeteilen und/oder Bauepoche aufgrund der zurzeit vorliegenden Analyse nicht möglich war.
- Die für das Berichtsjahr erstellte Mietübersicht beinhaltet nicht ausschließlich die Auswertung von in 2021 abgeschlossenen Neuverträgen, sondern auch von weiterhin bestehenden Verträgen aus früheren Jahren. Es wurden jedoch keine Mieten berücksichtigt, deren Mietabschlüsse länger als 4 Jahre zurückliegen und die nicht durch Mieterhöhungen innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst worden sind.

Im Landkreis Schaumburg steht einer überwiegend in den Städten hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ein knappes Angebot von Mietobjekten entgegen. Dieses führt überwiegend in guten Lagen zu Mietpreissteigerungen. Allerdings sind Vermieter und Vermieterinnen häufig bestrebt langfristige Mietverträge abzuschließen und nehmen dafür auch geringere Mieteinnahmen in Kauf. So ist es nicht ungewöhnlich, dass in den Verträgen auch Mietpreise vereinbart werden, die unterhalb des in den Mietübersichten dargestellten Mietpreisniveaus liegen.

Die in den letzten Jahren steigenden Energiepreise haben einen überproportionalen Anstieg der Nebenkosten zur Folge. Die Nebenkosten sind dann bei neueren, energieeffizienteren Wohnungen geringer als in Altbauten mit höherem Energiebedarf. Das macht neuere Wohnungen und vor allem Neubauobjekte für Mieter und Mieterinnen, die letztlich die zu zahlende Bruttomiete interessiert, sehr attraktiv.

Bei Erstvermietungen in Neubauprojekten liegen die Nettokaltmieten noch einmal deutlich über dem durchschnittlichen Mietpreisniveau des Wohnungsstandards aus dem Baujahr „ab 2010“.

In den nachfolgenden Tabellen sind die monatlichen Mietwerte als **Nettokaltmiete in Euro pro m²** angegeben, wobei eine dem Wohnungsstandard der jeweiligen Bauepoche **durchschnittliche Ausstattung** als Standard zugrunde gelegt ist.

Für die Aktualisierung der Mietübersichten wurden 2.050 Mietangaben verschiedener Quellen (Kaufverträge, Makler, Wohnungsunternehmen, kommunale Einrichtungen, ...) aus dem Berichtszeitraum erfasst und ausgewertet. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietpreisangaben keinen amtlichen Mietspiegel i. S. d. §§ 558c und 558d BGB darstellen oder ersetzen.**

**Übersicht über Wohnraummieter im Landkreis Schaumburg
(Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche)**

Stadt Rinteln

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadtkern Rinteln mit angrenzenden Wohngebieten	5,00	5,40	6,50	8,50
Übrige Wohngebiete im Ortsteil Rinteln mit Todenmann und Steinbergen	4,80	5,40	6,00	7,40
Ortsteile	4,50	4,90	5,80	*
Die Ortsteile sind: Ahe, Deckbergen, Engern, Exten, Friedrichswald, Goldbeck, Hohenrode, Kohlenstädt, Krankehagen, Möllenbeck, Schaumburg, Strücken, Uchtdorf, Volksen, Wennenkamp, Westendorf				

Stadt Stadthagen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Stadthagen	5,00	5,60	6,70	8,70
Ortsteile	4,60	5,50	6,40	*
Die Ortsteile sind: Enzen, Habichhorst, Hobbensen, Hörkamp-Langenbruch, Krebsenhagen, Obernwöhren, Probsthagen, Reinsen, Reinsen-Remeringhausen, Wendthagen-Ehlen				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Stadt Bückeburg

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Bückeburg	5,20	5,90	6,90	8,90
Ortsteile	4,60	5,50	5,80	*
Die Ortsteile sind: Achum, Baum, Bergdorf, Cammer, Evesen, Meinsen, Müsingen, Rusbend, Scheie, Warber				

Stadt Obernkirchen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40 - 100
Obernkirchen mit nahen Wohngebieten	5,00	5,40	6,30	*
Krainhagen, Röhrkasten, Gelldorf, Vehlen	4,50	4,80	5,70	*

Samtgemeinde Eilsen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40 - 100
Bad Eilsen und Heeßen	5,00	5,30	6,30	6,90
Ahnsen, Buchholz, Luhden	4,60	5,10	6,10	*

Samtgemeinde Nenndorf

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Stadt Bad Nenndorf mit nahen Wohngebieten **) sowie Haste	5,40	6,00	6,90	8,30
Ortsteile	4,40	5,30	6,00	*
Die Ortsteile sind: Helsinghausen, Hohnhorst, Horsten ohne Horster Feld, Kreuzriehe, Ohndorf, Rehren A/R, Riehe, Riepen, Waltringhausen (Ortskern)				
**) Die nahen Wohngebiete sind: Wachtland, Bücketal Landwehr, Buchenallee und Horster Feld.				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde Rodenberg

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
OT Rodenberg der Gemeinde Rodenberg	4,50	5,20	6,20	*
OT Lauenau der Gemeinde Rodenberg	4,50	5,00	6,00	8,00
Ortsteile	4,40	4,60	5,60	*
Die Ortsteile sind: Algesdorf, Hülsede, Meinsen, Schmarrie, Apelem, Groß Hegesdorf, Klein Hegesdorf, Lyhren, Reinsdorf, Soldorf, Feggendorf, Altenhagen II, Messenkamp, Pohle				

Gemeinde Auetal

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,40	4,60	5,40	*
Die Ortsteile sind: Altenhagen, Antendorf, Bernsen, Borstel, Escher, Hattendorf, Kathrinhagen, Klein Holtensen, Poggenhagen, Raden, Rannenberg, Rehren, Rolfshagen, Schoholtensen, Westerwald, Wiersen				

Samtgemeinde Nienstädt

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,50	5,00	5,70	7,60
Die Ortsteile sind: Helpsen, Hespe-Hiddensen, Kirchhorsten, Levesen, Liekwegen, Nienstädt, Schierneichen-Deinsen, Seggebruch, Stemmen, Südhorsten, Sülbeck, Tallensen-Echtorf				

Samtgemeinde Niedernwöhren

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,30	5,10	5,60	*
Die Ortsteile sind: Hülshagen, Kuckshagen, Lauenhagen, Meerbeck, Niedernwöhren, Nordsehl, Pollhagen, Volksdorf, Wiedensahl				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

Samtgemeinde Lindhorst

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,50	5,30	6,60	*
Die Ortsteile sind: Beckedorf, Heuerßen, Kobbensen, Lindhorst, Lüdersfeld, Ottensen, Schöttlingen, Vornhagen				

Samtgemeinde Sachsenhagen

Gemeindeteil	Wohnungsstandard aus Baujahr			
	1949 - 1970	1971 - 1994	1995 - 2009	ab 2010
	Wohnfläche (m ²)			
	40-100	40-100	40-100	40-100
Ortsteile	4,70	5,20	6,30	*
Die Ortsteile sind: Altenhagen, Auhagen, Bergkirchen, Düdinghausen, Hagenburg, Nienbrügge, Sachsenhagen, Schmalenbruch, Wiedenbrügge, Wölpinghausen				

*) Für eine Auswertung liegen hier nicht genügend Daten vor.

In den Landgemeinden beträgt das Mietpreisniveau im Allgemeinen für **Garagen** rund 35 € und für **Einstellplätze** rund 20 €. In den Städten werden rund 40 bis 60 € (Innenstadtlage) für Garagen gezahlt. Für Tiefgarageneinstellplätze sind in den Innenstadtgebieten von Bückeburg, Rinteln, Bad Nenndorf und Stadthagen bis zu 75 € zu erzielen.

Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Wohnungen in Seniorenwohnanlagen im Landkreis Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen. Es handelt sich um die reine Nettokaltmiete für die Wohnung ohne sonstige Leistungen.

Landkreis Schaumburg		
Landkreis	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Schaumburg	Baujahr 2018 64 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 60 €/m ²	9,25 (7,50 - 10,20)

Mieten für Einfamilienhäuser

Die Auswertung gibt die orts- und marktüblich erzielbaren Mieten für Einfamilienhäuser in der Region Hannover sowie den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wieder und soll als Orientierungshilfe für Marktteilnehmer dienen.

Region Hannover		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Stadt Hannover	Baujahr 1974 140 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 400 €/m ²	9,10 (5,55 - 14,50)
übrige Region Hannover	Baujahr 1980 130 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 200 €/m ²	7,50 (4,70 - 12,10)

Landkreis Hameln-Pyrmont		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Hameln und Bad Pyrmont	100 m ² Wohnfläche	6,50 (4,60 - 6,85)
Aerzen, Emmerthal, Bad Münder, Coppenbrügge, Salzhemmendorf	120 m ² Wohnfläche	6,00 (3,80 - 6,80)

Landkreis Hildesheim		
Stadt / Gemeinde	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Hildesheim	Baujahr 1986 115 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 190 €/m ²	7,30 (6,30 - 10,60)
Sarstedt	Baujahr 1988 120 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 160 €/m ²	6,30 (4,80 - 8,00)
übriger Landkreis	Baujahr 1965 135 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 70 €/m ²	5,40 (4,20 - 7,90)

Landkreis Schaumburg		
Landkreis	Referenzobjekt (Mittel der Stichprobe)	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
Schaumburg	Baujahr 1986 130 m ² Wohnfläche Lage (Bodenrichtwert) 56 €/m ²	6,00 € (4,80 - 7,30)*

*) Neubauten in sehr guten Lagen bis rd. 9,50 €/m² Wohnfläche

Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen

Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen

Für die Analyse des Mietpreisniveaus standen dem Gutachterausschuss 1.132 (Vorjahr: 1.137) gewerbliche Mieten nur aus der Region Hannover der vergangenen 5 Jahre zur Verfügung. Für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg ist eine Auswertung aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. Die in Bezug auf das Berichtsgebiet gesehen geringe Anzahl von Kauffällen und die große Streuung der Mietpreise führen dazu, dass statistisch gesicherte Auswertungen nur eingeschränkt möglich sind. Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf die Auswertung der vorhandenen Daten.

Mieten für Geschäftsräume

Region Hannover

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Orientierungsrahmen für das lagetypische Mietniveau in der Region Hannover für Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Bestandsmieten für Geschäftsräume – Verkaufsflächen im Erdgeschoss			
Landeshauptstadt Hannover			
Lage		mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Nutzfläche]	Bemerkung
Innenstadt Hannover	Ia-Lage	(80,00 bis 160,00)	In Spitzenlagen bis 200 €/m ²
	Ib-Lage	28,00 (13,00 bis 50,00)	
Innenstadt und Stadtteilzentren	II-Lage	11,50 (6,50 bis 26,00)	in Einzelfällen bis 35 €/m ²
Übrige Region Hannover			
Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage		10,50 (5,00 bis 32,00)	Laatzten, Langenhagen, Garbsen, ...
übrige Zentren		9,00 (5,00 bis 17,50)	

Die Erdgeschossmieten in Geschäftszentren werden vor allem von der Lage und der Größe beeinflusst. Daneben haben der Zeitpunkt der Vermietung, die sonstigen Bedingungen des Mietvertrages z. B. Laufzeit und Anpassungsklauseln, der Bauzustand und die Ausstattung des Objektes Einfluss auf die Höhe der Miete.

Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen

Mieten für Büro- und Praxisräume**Region Hannover**

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Büro- und Praxismieten		
Landeshauptstadt Hannover		
Lage	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Nutzfläche]	Bemerkung
Innenstadt	9,50 (5,50 bis 17,00)	
Bürozentren außerhalb der Innenstadt	9,50 (5,00 bis 16,50)	
sonstige Lagen	8,00 (4,50 bis 16,00)	
Übrige Region Hannover		
Peripherie zur Großstadt, gute Verkehrslage	8,50 (5,00 bis 13,50)	Laatzen, Langenhagen, Garbsen, ...
übrige Zentren	7,00 (4,50 bis 12,50)	

Die Büromieten in der übrigen Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover sind etwa gleich hoch. Der geringe Unterschied zur Innenstadt zeigt, dass die Mieten von Büro- und Praxisräumen mehr von der Ausstattung (z. B. EDV-Installationen, Fahrstuhl etc.) und der innerörtlichen Lagequalität (Verkehrsanbindung, Parkplätze) abhängen als von der großräumigen Lage. Die vorgenannten Mieten beziehen sich auf den Bestand bereits vermieteter Räume.

Mieten für Lagerräume**Region Hannover**

Das Mietniveau wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Lagerflächen		
Lage	mittlerer Wert (Spanne) [€/m ² Nutzfläche]	Bemerkung
Landeshauptstadt Hannover	4,00 (2,00 bis 6,00)	
Peripherie von Hannover, gute Verkehrslage	4,00 (2,50 bis 5,50)	
übrige Region	2,50 (2,00 bis 4,00)	

Bestimmend für die Höhe des Mietzinses von Lagerflächen ist neben Ausstattung, Größe und Lagertyp (Kalt- bzw. Warmlager) insbesondere die Verkehrsanbindung (z. B. Autobahnanschluss, Lage zu innerstädtischen Hauptverkehrsadern, ...). Die angegebenen Preisspannen gelten nicht für Lager besonderer Bauart und Zweckbestimmung (Hochregallager, Silos, Kühlhäuser, ...).

Mieten für Geschäftsräume und andere gewerbliche Nutzungen

Pachten**Pachtzinsen für Acker- und Grünland****Region Hannover**

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen) **ohne Produktionsquote** aufgeführt.

Ebenso wie beim Preisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen auch bei den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten in der nördlichen und südlichen Region Hannover zum Ausdruck.

Pachtpreisniveau * für landwirtschaftliche Nutzflächen in der Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover)				
Gebiet	nördliche Region		südliche Region	
Nutzung	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Pachtpreisniveau in €/Hektar	320 - 450	200 - 320	450 - 850	250 - 400

* ortsübliche jährliche Pachten ohne Sondernutzungen, wie z. B. Pachtland für Sonderkulturen oder Biogasanlagen ermittelt aus Bestands- und Neuverpachtungen