

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 11.09.2025
AZ.: III.50

WP 20-25 SV 50/094

Mitteilungsvorlage

Einfacher Mietspiegel der Stadt Hilden gem. BGB und Mietspiegelverordnung

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☒ ja
☐ ja

☐ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Sozialausschuss
Rat der Stadt Hilden

19.11.2025
16.12.2025

Kenntnisnahme
Kenntnisnahme

Anlage 1 Mietspiegel Hilden Fragebogen
Anlage 2 Mietspiegelttext Entwurf Stand 10.11.225

Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss und der Rat der Stadt Hilden nehmen den einfachen Mietspiegel für die Stadt Hilden zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:**Ausgangslage/ Gesetzliche Grundlage**

Seit 1963 ist die Entwicklung der Mietpreise ein Thema für den Gesetzgeber, um einerseits den Bau von Wohnungen zu fördern, aber andererseits auch dem Mieter bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Insbesondere soll der Mieter vor nicht planbaren und überhöhten Mieten geschützt werden - Stichwort "Mietpreisbremse". Aber das Miethöherecht kann nicht isoliert betrachtet werden, da es marktwirtschaftliche Auswirkungen hat und erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt nimmt. So ist es letztlich ein Vorhaben des Gesetzgebers „So viele Beschränkungen wie möglich und so viel Freiheit wie nötig“.

Auszug Gesetzentwicklung:

- 1971: Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. WKSchG)
- 1972: 5 Wohnwertmerkmale werden festgelegt - s. Struktur eines Mietspiegels
- 1974: Gesetz zur Regelung der Mieterhöhungen (2. WKSchG)
- 1982: Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
- 1993: 4. Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄnG)
- 2001: Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)
- 2015: Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG)
- 2018: Mietanpassungsgesetz (MietAnpG)
- 2019: Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete
- 2020: Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Die Erstellung eines Mietspiegels stützt sich im Wesentlichen auf:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 - Fortschreibung 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (2. WKSchG)
 - Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)
- 17.08.2021: Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG)
- 28.10.2021: Mietspiegelverordnung (MsV)

Seit 01.03.2025 zählt die Stadt Hilden zu den Gemeinden mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“. Ein angespannter Wohnungsmarkt lässt sich wie folgt beschreiben:

- Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen ist zu angemessenen Bedingungen gefährdet.
- Die Mieten steigen deutlicher als im bundesweiten Durchschnitt
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich.
- Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- Ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

In der Folge wurde die Stadt Hilden als Gemeinde in die Mieterschutzverordnung NRW aufgenommen. Auf eine Darstellung der Kriterien wird an dieser Stelle verzichtet.

Mietpreisbremse (bis 31.12.2025): Die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen darf grundsätzlich nur 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Kappungsgrenze (bis 28.02.2030): Bestandsmieten dürfen bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nur um maximal 15% (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von 20%) angehoben werden.

Kündigungssperrfrist (ab 01.03.2025 bis 28.02.2030): nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und dem anschließenden Verkauf darf den Mietenden erst nach acht Jahren (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von drei Jahren) aufgrund von Eigenbedarf gekündigt werden.

Mietspiegelerstellung für nicht preisgebundenen Wohnraum Hilden:

Mietspiegel haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion). Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] 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 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Gemäß MsRG und MsV ist die Stadt Hilden verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Mit Verweis auf WP 20-25 SV 50/070 SozA 20.06.2024 wurde für Hilden ein einfacher Mietspiegel erstellt. Der Ablauf und das Ergebnis wird dem Sozialausschuss und dem Rat der Stadt Hilden hiermit in Kurzform dargestellt. Ein Mietspiegel ist eine statistisch aufbereitete Datensammlung und soll nicht politisch beeinflusst erstellt werden. Der einfache Mietspiegel tritt in Kraft, wenn der Arbeitskreis/die Kooperationspartner sich einig über die Inhalte sind/ dem Inhalt zugestimmt haben. Die Arbeiten zur Erstellung eines Mietspiegels schließen mit der Abfassung einer Dokumentation (u.a. Methoden- und Ergebnisbericht), der Erstellung einer Mietspiegelbroschüre für die Nutzer und der Veröffentlichung des Mietspiegels ab.

Einer Beschlussfassung bedarf es für einen einfachen Mietspiegel demnach nicht, dieser tritt automatisch in Kraft (vgl. Kommentar Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht, Verlag C.H. Beck 2023).

Die gesetzlichen Anforderungen an einen einfachen Mietspiegel sind geringer und die Erstellung ist günstiger. Des Weiteren ist die Teilnahme an der Erhebung freiwillig.

Es war dennoch Ziel, einen Mietspiegel mit einer hohen Qualität zu erstellen. Dies ist gelungen, indem bei der Auswertung der übermittelten Daten eine wissenschaftlich anerkannte Methode - „*Regressionsanalyse mit einem zweistufigen Vorgehen*“ - zur Anwendung gekommen ist und somit der Mietspiegel „repräsentative Daten“ als Grundlage hat. In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen und den außergesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Für die zweite Stufe der Regressionsanalyse wurden zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete (Konstante) nur diejenigen mietpreisbeeinflussenden Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen (Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich energetischer Beschaffenheit und Lage). Z.B. hat in der Regel die bestehende Mietdauer Einfluss auf die Miete, obwohl es sich nicht um ein gesetzliches Merkmal handelt.

Eine ausführliche Dokumentation über die Erstellung des Mietspiegels Hilden wird dem Mietspiegel beigelegt und auf der Homepage der Stadt Hilden veröffentlicht.

Es war der Verwaltung wichtig, von Anfang an transparent in Kooperation mit den Interessensvertretern von Mietenden und Vermietenden/EigentümerInnen zu agieren. Dies ist ebenfalls durch einen engen Austausch innerhalb eines Arbeitskreises mit den Teilnehmenden

- Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. (Frau Funda Altun-Osterholt, Rechtsanwältin)
- Haus- und Grundbesitzerverein Hilden e.V. (Herr Andreas Adán, Rechtsanwalt)
- Verwaltung (u.a. Herr Sönke Eichner - 1. Beigeordneter)
- Fa. Neitzel Consultants GmbH (Herr Michael Neitzel - Dipl. Ökonom/Geschäftsführer)

erfolgreich gelungen. So wurde der grundsätzliche Ablauf, ein Fragebogen und Termine zur Besprechung von Meilensteinen (z.B. erste Ergebnisse, Beurteilung der Lagekriterien, usw.) abgestimmt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Excel-Sheets bei den Vermietenden erhoben. Der abgestimmte **Fragebogen** ist als **Anlage 1** beigelegt.

Der Fragebogen verdeutlicht, dass es ohne Fachexpertise nicht möglich ist, eine Auswertung der Daten vorzunehmen und repräsentative Rückschlüsse zu ziehen. Da regelmäßig institutionelle Vermietende im verwertbaren Rücklauf überproportional Daten liefern, gilt es hier z.B. genau diese Daten wieder ins Verhältnis zum gesamten Rücklauf zu setzen. Z.B. damit diese Daten für bestimmte Wohnungstypen, mit einer bestimmten Ausstattung, nicht überproportional als Maßstab im Mietspiegel erscheinen. Datenanteile, die bei Auswertung keinen signifikanten Rückschluss auf einen Einfluss auf die Miethöhe zeigen, werden analysiert und sinnvoll statistisch geschichtet. Es war seitens der Verwaltung die richtige Entscheidung, einen Experten auf dem Feld der Mietspiegelerstellung zu beauftragen.

Durchführung der Befragung:

- Start der Erhebung Mitte Juni 2025, einmalige Erinnerung Ende September
- Hotline
 - o Telefon-Hotline von Montag bis Freitag, 9 bis 17 Uhr
 - o Außerhalb der Hotline-Zeiten Hinweis auf Kontaktmöglichkeiten per E-Mail oder Sprachnachricht/Mailbox
 - o Regelmäßige Bearbeitung der E-Mail-Hotline
- Befragungstool (Lime Survey)
 - o Landingpage mit Weiterleitung aktiv
 - o Befragung konnte mit persönlichem Token gestartet werden

Ausschöpfungsquote auf Gebäudeebene:

Insgesamt befanden sich 2.637 Gebäude in der Stichprobe.

Es konnten 1.166 Rückmeldungen registriert werden. Die Rückmelde-/Ausschöpfungsquote auf Gebäudeebene liegt bei 44,2 Prozent. Für den Datensatz konnten insgesamt 437 Gebäude verwendet werden.

Leider haben sich nicht alle institutionellen Vermietenden an der Befragung beteiligt oder haben keine verwertbaren Daten geliefert.

Es zeigt sich zudem, dass es für die Mietspiegelerstellung sehr ungünstig ist, auf Katasterdaten zurückgreifen zu müssen. Diese enthalten in der Regel nur Adressdaten vom Zeitpunkt Eintragung als EigentümerIn. Es wäre wünschenswert, dass der Gesetzgeber hier allgemein auch für den einfachen Mietspiegel den Rückgriff auf Grundsteuerdaten zulässt, wie es für qualifizierte Mietspiegel gesetzlich geregelt ist.

Mietspiegelrelevanz:

Insgesamt standen für die Auswertungen 2.154 Wohnungen zur Verfügung.

Nach Anwendung der Ausschlusskriterien verbleiben **1.241 mietspiegelrelevante Wohnungen**.

So handelt es sich immer um nicht preisgebundenen Wohnraum. Die mietspiegelrelevanten Wohnungen verteilen sich vergleichsweise gut über das Stadtgebiet. Im Süden und im Osten gibt es räumliche Schwerpunkte. Rd. 50 Wohnungen wurden aufgrund fehlender Werte (Baujahr, Wohnfläche, Miete) ausgesondert. Es verbleiben rd. 1.200 Wohnungen für die Auswertungen.

Kriterium „Lage“:

Für die Prüfung des Einflusses der Wohnlage auf die Höhe der Nettokaltmiete wurden die Bodenrichtwertzonen und die dafür ausgewiesenen Bodenrichtwerte verwendet. Dazu wurden die Bodenrichtwerte für Nordrhein-Westfalen mit Stichtag 1. März 2025 (Datengrundlage: www.boris.nrw.de) herangezogen. Die Auswertung für Hilden hat ergeben, dass sich keine besonderen Wohnlagen ausweisen lassen. Für die Auswertungen wurden Bodenrichtwertzonen mit annähernd gleichen Bodenrichtwerten zu „Lageklassen“ zusammengefasst. Weder für zwei Wohnlagen noch für mehrere Lageklassen konnte ein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete nachgewiesen werden. Anhand der für den Mietspiegel erhobenen repräsentativen (Stichproben-)Daten konnten Mietenunterschiede daher nicht nachgewiesen und demzufolge auch nicht ausgewiesen werden.

In der Dokumentation werden die Ergebnisse der Auswertungen auch in einer Kartendarstellung wiedergegeben.

Miethöhe/ Mietspanne:

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen schwanken. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches werden in einer Grundtabelle Mietspannen ausgewiesen.

Die für die Auswertung zur Verfügung stehenden Mieten bewegen sich – nach Ausreißerkorrektur - in einer Gesamtmarktspanne von 4,14 bis 15,00 €/m².

Die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 8,77 €/m²**. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach allgemeiner Auffassung kein Punktwert, sondern eine Spanne. Für den Mietspiegel Hilden wurde eine Zwei-Drittel-Spanne gebildet. D.h. zwei Drittel der Mietenunterschiede, die durch einen Mietspiegel systematisch nicht erfasst werden können, bewegen sich in einer Spanne von plus/minus 10,6 Prozent um den anhand des Mietspiegels ermittelten Wertes.

Der Mietspiegel 2021 (erstellt von den Kooperationspartnern) weist eine Mietspanne von 5,10 bis 12,54 €/m² aus. Die aktuelle Mietspanne weist eine moderate Erhöhung der Mietspanne aus, die allgemein mit den Preissteigerungen erklärlich ist. Prognostisch werden demnach die Mieten in Hilden weiter steigen, voraussichtlich jedoch ebenfalls moderat.

Anmerkung:

Einige institutionelle Vermieter haben bereits das schlüssige Konzept des Kreises Mettmann zur Anhebung der Mieten genutzt. Hier waren die Mietobergrenzen für Bürgergeld, Grundsicherungs- und Sozialhilfeempfänger auf Kreisgebiet angehoben worden. *Anmerkung des Fachamtes:* eine rechtliche Prüfung der Mieterhöhungen und die dabei richtige Anwendung von Mietspiegeln kann seitens der Verwaltung nicht erfolgen.

Die Ergebnisse der Datenauswertung werden als tabellarisch mit

- Basis-/ Grundtabelle
 - o 4 Wohnungsgrößenklassen,
 - o 6 Baualtersklassen
 - o Mietspannen und Mittelwert
 - o Jeweils mit Angabe des Mittelwertes
- Tabelle für Zu- und Abschläge
- Ausweis einer Mietspanne mit Hinweisen zu deren Anwendung
- Hinweise zur Berücksichtigung der Wohnlage innerhalb der Mietspanne

dargestellt.

Ein Zuschlag ergibt sich z.B. für ein zweites Badezimmer, ein Abschlag z.B. für Räume ohne Tageslicht.

Zusätzlich wird es ein Online-Tool geben, nutzbar für Mietende und Vermietende/ EigentümerInnen.

Die Zustimmung der Kooperationspartner zum einfachen Mietspiegels der Stadt Hilden wird erwartet. Der **Anlage 2** beinhaltet den Entwurf des Mietspiegels mit Stand 10.11.2025.

Die **Präsentation** der Fa. Neitzel Consultants zur Erstellung des Mietspiegels wird dem Protokoll beigelegt.

gez.

In Vertretung

Sönke Eichner

Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkungen:

Gemeinden, für die eine Verpflichtung besteht, der Bevölkerung einen Mietspiegel über die ortsüblichen Vergleichsmieten zur Verfügung zu stellen, müssen diesen regelmäßig fortschreiben. Eine Fortschreibung (per Indexanpassung) wird zum 01.01.2028 notwendig und ist bereits

beauftragt. Diese wird ca. 5.000 € kosten. Diese Kosten sind bereits eingeplant. Für eine Fortschreibung oder Neuerstellung zum 01.01.2030 werden Kosten zwischen 30.000 € und 80.000 € erwartet, je nach Art des Mietspiegels. Für das Jahr 2029 wurden 40.000 € eingeplant.

Die Kostenentwicklung auf diesem Sektor kann aktuell nicht prognostiziert werden. Es wird auch in den Folgejahren notwendig sein, einen Experten zur Erstellung des Mietspiegels zu beauftragen. Die Überprüfung des Ansatzes erfolgt rechtzeitig gemäß Marktentwicklung, spätestens zur Haushaltsplanung 2028.

Klimarelevanz:

Hilden zählt zu den Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Ein ausreichendes Angebot von bezahlbarem vorhandenem Wohnraum hat eine hohe Klimarelevanz. Neubauten sind überwiegend nicht klimaneutral. Die Stadt Hilden zählt zu den Gemeinden mit einer sehr hohen Oberflächenversiegelung und verfügt gleichzeitig über wenig Potenzial für neuen sozialen Wohnungsbau. Die gerechte Verteilung von Wohnraum, angepasst an die Personenzahl und wirtschaftliche Lage der Familie, würde sich positiv auf die Klimaneutralität der Stadt Hilden auswirken.

Ein Mietspiegel unterstützt die Regulierung von Mieten.

Inklusionsrelevanz:

Menschen im Rentenalter/ältere Menschen bewohnen vielfach zu großen Wohnraum und wünschen sich (im Verhältnis zur Größe) bezahlbaren kleineren Wohnraum im angestammten Quartier oder in Innenstadtnähe. Die Bevölkerungsentwicklung lässt erwarten, dass es Familien in Hilden schwerfallen wird, entsprechenden Wohnraum zu finden. Durch ein knappes Angebot der kleineren günstigen Wohnungen, wird sich vermutlich der Generationswechsel nur langsam vollziehen. Behindertengerechtes Wohnen kann in Hilden grundsätzlich nur durch Umbauten (mit öffentlichen Zuschüsse) im Bestand erfolgen. Dies erschwert den Grundsatz „ambulante häusliche vor stationärer Pflege“.

Ein Mietspiegel unterstützt die Regulierung von Mieten.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	100402 Wohnungsangelegenheiten			
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2027	1004020020	529100	Auf. Dienstlstg	5.000 €
2029	1004020020	529100	Auf. Dienstlstg.	40.000 €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Hinweise zum Fragebogen:

- Die Befragung wird als Vermietenden-Befragung durchgeführt. Der Fragebogen ist daher auf den Kenntnisstand von Vermietenden abgestimmt.
- Der (Word-/Papier-)Fragebogen dient hauptsächlich für den Prozess der Abstimmung für die Vorbereitung der Befragung. Die Befragung wird hauptsächlich Online durchgeführt. Auf Wunsch können Befragungsteilnehmende einen PDF- und/oder Papierfragebogen anfordern.
- Der Online-Fragebogen wird mit der Befragungssoftware „LimeSurvey“ auf eigenen Servern gehostet. Er ist inhaltlich identisch mit dem (Word-/Papier-)Fragebogen, wird jedoch den grafischen Möglichkeiten der Befragungssoftware entsprechend umgesetzt.
- Der Papierfragebogen wird um einen erläuternden Vortext ergänzt, der allgemeine Hinweise zur Anwendung und zur Verwendung der erhobenen Daten enthält.
- Das Layout des Fragebogens wird nach Abschluss des Abstimmungsprozesses angepasst, insbesondere werden sinnvolle Seitenumbrüche eingefügt.

Hinweise zur Überarbeitung nach der Arbeitskreissitzung am 9. Januar 2025:

- Die im Protokoll vermerkten Änderungen sind eingefügt.
- Neu aufgenommen ist die Wohnungsart „Altbauwohnung (bis ca. Baujahr 1935) mit Jugendstilcharakter“ in Frage 3.4 Nr. 3.

Bitte prüfen Sie den Fragebogen und insbesondere die Frage zu der „Altbauwohnung mit Jugendstilcharakter“. Wenn Sie damit einverstanden sind, werden wir den Fragebogen als Grundlage für die Befragung verwenden.

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude

Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.

1. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
2. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
3. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
4. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
5. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
6. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
7. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
8. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss

HINWEIS:	Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.
-----------------	--

1.1 Ausschlusskriterien

[illegible]

5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche

5.1 Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?

[illegible]

5.2 Verfügt die Wohnung über eine Einbauküche?

[illegible]

5.3 Falls eine Einbauküche vorhanden ist und mitvermietet wird, tragen Sie bitte deren Alter in Jahren ein.

[illegible]

6. Angaben zur Qualität und Ausstattung der Fenster und der Türen der Wohnungen

6.1 Welche Verglasung liegt bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens

[illegible]

6.2 Verfügen die Wohnungen an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen über Rollläden/Fensterläden
(ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)

[illegible]

6.2.2. elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

6.3 Welchen Sicherheitsstandard bzw. welches Maß an Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche besitzen die Wohnungsabschlusstüren der Wohnungen? *Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens.*

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen und zu Mieterstrommodellen

7.1 Wie werden die Wohnungen überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Zentralheizung (auch bspw. als Holzpelletheizung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Etagenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Wärmepumpe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Nachstromspeicher/Elektroheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Wohnung nur teilweise beheizt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9. Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7.2 Verfügen die Wohnungen über eine Fußbodenheizung (in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Fußbodenheizung vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Über Boiler (Strom) <i>Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme.</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Über Untertischgerät (Strom) <i>Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Warmwasseraufbereitung nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)

Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.

[illegible]

10. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge

Welcher gebrauchsfertige Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet?

(Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)

[illegible]

10.a Weitere Merkmale der Wohnung(en)

[illegible]

11. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach Errichtung des Gebäudes vorgenommen?

Geben Sie bitte das Jahr an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.

[illegible][illegible]

1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper)									
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Heizkörper)									
3. Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließen/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)									
4. Erneuerung aller Fenster									

12.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?						☐ Ja (weiter mit Frage 12.7)		☐ Nein	
12.6 Für welche Betriebskosten werden <u>keine</u> Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-) Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 12.2)?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Straßenreinigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Müllabfuhr	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Sach-/Haftpflichtversicherung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Grundsteuer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
12.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/20	/	/	/	/	/	/	/	/	/
12.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete <u>zuletzt</u> neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Monat und Jahr der Neu festlegung z.B. 01/20	/	/	/	/	/	/	/	/	/
13. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten									
(Gesamt-)Wohnfläche des Gebäudes (bei Eigentumswohnungen: der Wohnung), auf die sich die Gesamtkosten jeweils beziehen									m²
Bitte tragen Sie i.d.R. die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung) ein. Anhand der von Ihnen angegebenen Wohnfläche werden die Kosten pro m² automatisch berechnet.									
Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!									
Kalte Betriebskosten		Gesamtkosten pro Jahr							
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu <u>kalten</u> Betriebskosten beziehen: _____ .20 bis _____ .20									
Grundsteuer									€
Wasserversorgung/Entwässerung									€
Personen- oder Lastenaufzug									€
Straßenreinigung									€
Müllbeseitigung									€
Gartenpflege									€
Stromkosten (Allgemeinstrom)									€
Schornsteinreinigung									€
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)									€
Hausmeister/Hauswart									€
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)									€
Sonstige Betriebskosten									€

Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigegeführten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH bis zum **[Datum]** zurück.

Erläuterung von Begriffen

Im Folgenden werden einige der im Fragebogen verwendeten Begriffe erläutert. Damit erhalten Sie eine Entscheidungshilfe, um beurteilen zu können, ob Ihr Gebäude bestimmte, im Fragebogen genannte Merkmale aufweist.

Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden.

Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles - wie z.B. eines Fensters - ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.

Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i.d.R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut.

Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.

Schallschutzfenster beschreiben Fenster, die speziell für den Lärmschutz von Wohnräumen vor Verkehrslärm von außen konstruiert sind. Zu den konstruktiven Merkmalen zählen z.B. umlaufende elastische Dichtungen zwischen Flügel und Blendrahmen, Mehrfachverglasung aus Isolierglas, evtl. mit Gasfüllung und/oder Einfachgläsern unterschiedlicher Dicke bei möglichst großem Scheibenabstand.

Schallschutz- klasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (30-100 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

Frage 6: Widerstandsklassen einbruchhemmender Bauteile

Wohnungsabschlusstüren sowie Fenster werden im Hinblick auf Einbruchschutz in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Die Widerstandsklasse bzw. heute die sogenannte Resistance Class (RC) beschreibt das Maß der Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche. Unterschieden werden die Klassen RC 1 N, RC 2 N sowie RC 2 bis 6. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) verhindert das Bauteil - wie eine Tür bzw. ein Fenster - das Aufbrechen mit einfachen Hebelwerkzeugen wie Schraubendreher, Zange oder Keilen über eine Dauer von mindestens drei Minuten (entspricht der früheren Bezeichnung WK2)

Frage 11: Kernsanierung

Eine Kernsanierung umfasst sämtliche bauliche (Sanierungs-)Maßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Dazu zählen in der Regel die Erneuerung u.a. von Türen und Fenstern, der Bodenbeläge, der Wasserzuleitungen, der Heizungs- und Elektroinstallation, der Änderung von Grundrissen sowie Wärmedämmung (sofern aufgrund gesetzlicher Regelungen vorgeschrieben) in einem zeitlichen Zusammenhang.



Einfacher Mietspiegel 2025 für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Hilden

Gültig ab 1. Januar 2026

Erhebungsstand: 1. März 2025

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hilden,

ich freue mich, Ihnen den ersten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in Hilden präsentieren zu können. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel, der nach einer wissenschaftlich anerkannten Methode, der Regressionsanalyse, erstellt wurde und ab dem 01. Januar 2026 in Kraft tritt.

Auf der Grundlage des zum 01.07.2022 gültigen Mietspiegelreformgesetzes war Hilden erstmalig, als Stadt mit mehr als 50.000 Einwohnern, zur Aufstellung eines Mietspiegels verpflichtet. Mit der Erstellung des Mietspiegels war die Firma Neitzel Consultants GmbH, Witten, beauftragt. Dieser basiert auf Grundlage einer Befragung der Vermietenden.

Begleitet wurde die Erstellung des Mietspiegels von einem Arbeitskreis, in dem neben der Stadt Hilden, der Haus- und Grundbesitzerverein e.V. Hilden sowie der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V., vertreten waren.

Der nun vorliegende einfache Mietspiegel dient als Grundlage, um die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung zu ermitteln und soll dem Interessenausgleich zwischen Mietenden und Vermietenden dienen. Ich hoffe, dass der Mietspiegel sich in der Praxis bewährt.

Mit Zustimmung der Mitglieder des Arbeitskreises, wurde der Mietspiegel am 19.11.2025 im Sozialausschuss und anschließend am 16.12.2025 im Rat der Stadt Hilden vorgestellt.

Ich danke allen Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel, für die konstruktive Zusammenarbeit. Des Weiteren danke ich allen Vermietenden, die sich an der Befragung beteiligt haben und somit die erforderliche Datengrundlage des Mietspiegels zur Verfügung gestellt haben.

Claus Pommer

Bürgermeister

Der Mietspiegel wurde erstellt unter Mitwirkung des „Arbeitskreises Mietspiegel Hilden“. Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Hilden e.V.
Nove-Mesto-Platz 3b, 40721 Hilden.

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.
Kasernenstraße 15, 42651 Solingen
Geschäftsstelle Hilden: Heiligenstraße 27, 40721 Hilden.

Stadt Hilden, Amt für Soziales und Wohnen
Am Rathaus 1, 40721 Hilden
Telefon 0 21 03/72-0, E-Mail: info@hilden.de.

Grundlage des Hildener Mietspiegels 2025 ist eine repräsentativ angelegte Befragung, die von Neitzel Consultants GmbH im Auftrag der Stadt Hilden im Jahr 2025 durchgeführt wurde.

Der vorliegende Mietspiegel wurde als einfacher Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und entspricht den Anforderungen der Mietspiegelverordnung (MsV) für die Erstellung von Regressionsmietspiegeln. Er wurde von den vorgenannten Interessenverbänden sowie von der Stadt Hilden anerkannt (§ 558c BGB).

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand März 2025. Der Mietspiegel ist ein Instrument, mit dem die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ermittelt werden kann.

Der Mietspiegel enthält Angaben für Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ab 26,5 m² bis zu 135 m² Wohnfläche.

Der Mietspiegel enthält keine Angaben zu Ein- und Zweifamilienhäusern. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte können für Ein- und Zweifamilienhäuser als Orientierung verwendet werden.

Der einfache Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Hilden hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027.

2. Zum Begriff “ortsübliche Miete“ in Hilden

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten (Betrieb, Reinigung, Wartung sowie Messungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz), Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne/Sat-Anschluss, Winterdienst, Kosten der Wäschepflegeeinrichtung, sonstige Betriebskosten.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilklausivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen. Da im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung auch Betriebskosten für die Wohnungen abgefragt wurden, konnten diese Durchschnittswerte ebenfalls repräsentativ ermittelt werden.

3. Erläuterungen zur Basistabelle

3.1. Baualters- und Wohnungsgrößenklassen

Das Alter und die Größe einer Wohnung bestimmen maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sechs Baualtersklassen und vier Wohnungsgrößenklassen aus.

Zur Einordnung ist neben der Wohnungsgröße das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Auch bei Wohnungen, die mit einzelnen Maßnahmen modernisiert worden sind, richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Eine Kernsanierung der Wohnung rechtfertigt die Einordnung in den Baualtersbereich des Jahres, in dem die Maßnahme fertiggestellt worden ist. Dabei wird die gesamte Wohnung in einen nahezu neuwertigen Zustand entsprechend dem Jahr der Durchführung der Maßnahme gebracht.

3.2. Merkmale einer Referenzwohnung

Die in der Basistabelle angegebene Basismiete spiegelt die Mieten von Referenzwohnungen wider, nämlich Wohnungen, die u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Die Wohnung ist abgeschlossen / sie hat eine eigene Wohnungseingangstür,
- Beheizung über eine Zentral- oder Etagenheizung,
- Badezimmer mit Warmwasser (mit Badewanne und/oder Dusche) und WC sind vorhanden,
- Küche als separater Raum,
- Warmwasserbereitung in der Küche über die Heizung/einen Durchlauferhitzer (Strom),
- die Fenster sind isolierverglast (Zwei-Scheiben-Isolierverglasung),
- die Wohnung wird ohne Oberboden oder mit einfachem Bodenbelag vermietet und
- die Wohnung verfügt über keinen Balkon/keine Loggia.

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Für mehrere Wohnwertmerkmale konnte ein Einfluss sicher festgestellt werden. Zu- und Abschläge für diese Merkmale sind im Abschnitt 5 aufgeführt.

Weitere Wohnwertmerkmale sind auf ihren Einfluss hin geprüft worden. Sie können unter Umständen in der Mietspanne berücksichtigt werden (vergleiche Abschnitt 5.7).

4. Basistabelle

Die Grundmiete einer Wohnung kann entsprechend dem Jahr der Fertigstellung einer Wohnung und der Wohnungsgröße der folgenden Basistabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Basistabelle für die Wohngrößenklassen und die Baujahresbereiche bis 2022

Angaben in €/m ²	Baujahresbereich					
Wohnungsgröße	bis 1949	1950 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2014	2015 bis 2022
kleiner als 40 m ²	9,57	8,93	9,59	10,11	10,37	12,07
40 bis unter 55 m ²	9,20	8,56	9,22	9,74	10,00	11,70
55 bis unter 80 m ²	8,32	7,68	8,34	8,86	9,12	10,82
80 m ² und größer	7,88	7,24	7,90	8,42	8,68	10,38

Wohnungen ab dem Baujahr 2023 sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einstufung dieser Wohnungen können die Mieten des Baualtersbereichs 2015 bis 2022 als Orientierung dienen und darüber hinausgehen.

Die Mietspanne beträgt für den Mietspiegel Hilden minus 10,6 bis plus 10,6 Prozent um die jeweils für eine Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnwertmerkmale (vergleiche Kapitel 5) errechnete Miete. Bitte beachten Sie die weiteren Erläuterungen zur Mietspanne und deren Anwendung in Kapitel 5.7.

5. Durchschnittliche Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale **zu dem Basiswert** der jeweils zutreffenden Baualters-/Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den folgenden Zu- und Abschlagsmerkmalen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals im Mietwohnungsmarkt ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspanne berücksichtigt werden (vergleiche Abschnitt 5.7).

Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom errechneten Mietwert (Basismiete zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspanne rechtfertigen (vergleiche Abschnitt 5.7).

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

5.1. Badausstattung

Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Mietspiegels sind mit einem Badezimmer (Dusche und/oder Badewanne) und WC ausgestattet und haben eine Küche als separaten Raum.

Für Badausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 2: Zuschläge für Badausstattung

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Zusätzliches WC (Gäste-WC)	0,25 €/m ²
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	0,44 €/m ²

5.2. Bodenbeläge

In der Referenzwohnung befindet sich in den Wohn- und Schlafräumen kein Oberboden oder lediglich ein einfacher Bodenbelag (z.B. Laminat einfacher Qualität oder PVC einfachen Standards). Wird ein mittlerer oder hochwertiger Bodenbelag zur Verfügung gestellt, so ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 3: Zuschläge für Bodenbeläge

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Mittlerer Bodenbelag (z. B. Teppich, Fliesen, Laminat mittlerer Qualität, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	0,42 €/m ²
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,69 €/m ²

5.3. Verglasung der Fenster und Roll-/Fensterläden

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Referenzwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels eine Isolierverglasung (Zwei-Scheiben-Isolierverglasung, Einbau vor 1994) zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende Zuschläge:

Tabelle 4: Zuschläge für Verglasung der Fenster und Roll-/Fensterläden

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau ca. 1995)	0,36 €/m ²
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	0,82 €/m ²
Elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden (an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen)	0,84 €/m ²

5.4. Nutzbare Außenflächen

Die Referenzwohnungen sind ohne Balkon (oder Loggia) oder Terrasse/Dachterrasse ausgestattet. Für das Vorhandensein eines Balkons (oder Loggia) oder einer Terrasse bzw. Dachterrasse ergeben sich folgende Zuschläge:

Tabelle 5: Zuschläge für nutzbare Außenflächen

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) (Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.)	0,32 €/m ²
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	0,37 €/m ²

5.5. Mangelnde Belichtung/Belüftung

Falls einzelne Räume oder die Toilette/das Bad mangelhaft belichtet und/oder belüftet sind, so ist der folgende Abschlag anwendbar:

Tabelle 6: Abschlag für mangelnde Belichtung/Belüftung

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume oder der Toilette/des Bades (z.B. fehlendes Tageslicht)	- 0,27 €/m ²

5.6. Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben. Sie sind für Gebäude mit Baujahr vor 1980 anwendbar.

Tabelle 7: Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Die folgenden Zuschläge sind nur für Gebäude mit Baujahr vor 1980 anwendbar.	
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke in den Jahren ab 2010	0,50 €/m ²
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung aller Außenwände in den Jahren ab 2017	0,82 €/m ²
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leistungen und/oder Verstärkung der Leistungsquerschnitte) in den Jahren ab 2017	0,52 €/m ²

5.7. Wohnlage

Im Mietspiegel für die Stadt Hilden werden keine besonderen Wohnlagen ausgewiesen, da im Rahmen der Auswertungen kein signifikanter Einfluss der Lage auf die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden konnte.

Unterschiede der Wohnlage, die sich ausgehend von einer durchschnittlichen Lage durch konkrete Standortmerkmale der Mikrolage ergeben, können im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Die Mietspanne kann für eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen angewendet werden. Sie kann nicht allein für die Berücksichtigung von Wohnlageunterschieden ausgenutzt werden. Bitte beachten Sie die Erläuterungen zur Mietspanne und deren Anwendung in Kapitel 6.

6. Ausweis einer Mietspanne und deren Anwendung

Das Ausweisen einer Mietspanne ist notwendig, weil nicht sämtliche für die Mietpreisbildung entscheidenden Faktoren regelmäßig erhoben werden können. Besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, die in Einzelfällen vorkommen können (wie bspw. eine besonders hochwertige Badausstattung), oder eine besonders hohe Materialqualität, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind.

In der Mietspanne können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden bzw. deren Einfluss nicht eindeutig war,

- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen der Wohnlage (Mikrolage) ergeben.

Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

Die Mietspanne beträgt für den Mietspiegel Hilden minus 10,6 bis plus 10,6 Prozent um die jeweils für eine Wohnung unter Berücksichtigung aller Wohnwertmerkmale errechnete Miete. Es handelt sich um eine Zwei-Drittel-Spanne.

[Variante 1 – Basis - für die Spannendarstellung endet hier. Es werden keine weiteren Erläuterungen gegeben. Solche Informationen sind jedoch in der Dokumentation enthalten.]

[Variante 2 – Ergänzung - für die Darstellung der Mietenspannen: Der folgende Text kann ergänzt werden. Er geht auf die verschiedenen Merkmale ein, die geprüft wurden und stellt dar, wie sie im Rahmen der Spanne berücksichtigt werden können. Aussagen zur Höhe eines einzelnen Merkmals können nicht getroffen werden]

Bei der Anwendung der Mietspanne ist zu beachten:

Die Merkmale

- Ein- und Zweifamilienhaus,
- Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische),
- Altbauwohnung (bis 1935 errichtet, Jugendstilcharakter),
- kein Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung,
- Kochnische (kein eigener Raum),
- Einfachverglasung, Doppelkastenfenster,
- einbruchhemmende Fenster/verglaste Außentüren (Bauteile entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC2) ,
- Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister),
- Blockheizkraftwerk ((Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude),
- Wärmepumpe,
- Nachstromspeicherheizung/Elektroheizung,
- Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl),
- Wohnung nur teilweise beheizt,
- Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt,
- Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen erreichbar,
- Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst,
- barrierefrei nutzbare oder uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (DIN 18040 Teil 2)

waren nicht in ausreichender Fallzahl in der Erhebung vorhanden, sodass kein Ergebnis festgestellt werden konnte. Sie können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für die folgenden Merkmale konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden:

- Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2,
- Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Dämmung der Kellerdecke.

Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles in der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für die folgenden Merkmale ergab die Auswertung, dass kein Einfluss existiert:

- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung),
- Badezimmer nur Badewanne oder Dusche oder mit Badewanne und Dusche,
- Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität),
- offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/ Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche),
- komplette Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken vorhanden (vom Vermieter mitvermietet),
- Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen),
- manuell betriebene Roll-/Fensterläden an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen,
- Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen vorhanden,
- Warmwasserbereitung in der Küche über Boiler (Strom) (Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z. B. 5 l, vor der Entnahme), über Untertischgerät (Strom) (Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird) oder nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt,
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei,
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien,
- Wohnung über einen Aufzug erreichbar,
- ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume),
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper),

- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Heizkörper),
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile),
- Erneuerung aller Fenster,
- Erneuerung der Wohnungsabschlusstür.

Diese Merkmale können auch nicht innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in diesem Abschnitt genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert erlauben, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn dieses Abschnitts allgemein beschrieben wurden (wie z. B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).

7. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Berechnungsbeispiel

7.1. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:		Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zuschläge für Badausstattung (Tabelle 2)			
Zusätzliches WC (Gäste-WC)	+ 0,25		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+ 0,44		
Zuschläge für Bodenbeläge (Tabelle 3)			
Mittlerer Bodenbelag (z. B. Teppich, Fliesen, Laminat mittlerer Qualität, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	+0,42		
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+0,69		
Zuschläge für Verglasung der Fenster und Roll-/Fensterläden (Tabelle 4)			
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau ca. 1995)	+0,36		
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	+0,82		
Elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden (an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen)	+0,84		
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)			
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) (Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.)	+0,32		
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	+0,37		
Abschlag für mangelnde Belichtung/Belüftung (Tabelle 6)			
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume oder der Toilette/des Bades (z.B. fehlendes Tageslicht)	-0,27		
Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) (Tabelle 7)			
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke in den Jahren ab 2010	+0,50		
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung aller Außenwände in den Jahren ab 2017	+0,82		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leistungen und/oder Verstärkung der Leistungsquerschnitte) in den Jahren ab 2017	+0,52		
Summe der Zuschläge/Anwendung des Abschlags (Tabellen 2 bis 7)			

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

Basismiete lt. Tabelle 1 (€/m²)		
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m²)	+	
Abzüglich: Anwendung des Abschlags (€/m²)	-	
= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m²)	=	
Berechnung der Mietspanne (zur Anwendung der Mietspanne vergleiche Abschnitt 5.7)		
Untergrenze der Mietspanne (-10,6 %) $M * 0,894$	Ortsübliche Vergleichsmiete (M)	Obergrenze der Mietspanne (+10,6%) $M * 1,106$
=	M	=

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in Abschnitt 5.7 genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert erlauben, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn des Abschnitts 5.7 allgemein beschrieben wurden (wie z. B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).

7.2. Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anwendungsbeispiel für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die im Jahr 1955 fertiggestellt werden ist und eine Wohnfläche von 57 qm aufweist. Sie verfügt über die Ausstattung der Referenzwohnung (vergleiche Abschnitt 3.2) sowie verschiedene weitere Ausstattungsmerkmale.

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:		Zu- schläge €/m²	Ab- schläge €/m²
Zuschläge für Badausstattung (Tabelle 2)			
Zusätzliches WC (Gäste-WC)	+ 0,25		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+ 0,44		
Zuschläge für Bodenbeläge (Tabelle 3)			
Mittlerer Bodenbelag (z. B. Teppich, Fliesen, Laminat mittlerer Qualität, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	+0,42	0,42	
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	+0,69		
Zuschläge für Verglasung der Fenster und Roll-/Fensterläden (Tabelle 4)			
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau ca. 1995)	+0,36	0,36	
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter)	+0,82		
Elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden (an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen)	+0,84		

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:		Zu- schläge €/m ²	Ab- schläge €/m ²
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)			
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) (Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.)	+0,32	0,32	
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	+0,37		
Abschlag für mangelnde Belichtung/Belüftung (Tabelle 6)			
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume oder der Toilette/des Bades (z.B. fehlendes Tageslicht)	-0,27		
Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) (Tabelle 7)			
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke in den Jahren ab 2010	+0,50		
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung aller Außenwände in den Jahren ab 2017	+0,82		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leistungen und/oder Verstärkung der Leistungsquerschnitte) in den Jahren ab 2017	+0,52	0,52	
Summe der Zuschläge/Anwendung des Abschlages (Tabellen 2 bis 7)		1,62	

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

Basismiete lt. Tabelle 1 (€/m²)		7,68
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m ²)	+	1,62
Abzüglich: Anwendung des Abschlages (€/m ²)	-	0,00
= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m²)	=	9,30
Berechnung der Mietspanne (zur Anwendung der Mietspanne vergleiche Abschnitt 5.7)		
Untergrenze der Mietspanne (-10,6 %) $M \cdot 0,894$ = 8,31	Ortsübliche Vergleichsmiete (M) M 9,30	Obergrenze der Mietspanne (+10,6%) $M \cdot 1,106$ = 10,29

Ergänzender Hinweis zur Anwendung der Mietspanne: Das Vorliegen selbst aller der in Abschnitt 5.7 genannten Kriterien, die nach den Umständen des Einzelfalles ein Abweichen vom Mittelwert erlauben, rechtfertigt nicht das Ausschöpfen der gesamten Mietspanne. In der Mietspanne kommen weitere Unterschiede zum Ausdruck, die zu Beginn des Abschnitts 5.7 allgemein beschrieben wurden (wie z. B. Art, Umfang und Qualität der Ausstattung).

Anmerkung:

Den einfachen Mietspiegel 2026 für die Stadt Hilden gibt es nur als PDF-Download-Dokument.

Dieser Mietspiegel ist daher bewusst drucker- bzw. umweltfreundlich gehalten. Es wird auf Bilder und intensive Farbigkeit verzichtet und der Gesamttext ist auf möglichst wenige DIN A4-Seiten komprimiert.

Herausgeber:

Arbeitskreis Mietspiegel Hilden 2025

Satz und Layout:

Neitzel Consultants GmbH, Stadt Hilden.

Stand:

1. Januar 2026

Entwurf