



**Einfacher Mietspiegel 2026  
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 1. Januar 2026 in Kraft tritt.



Auf der Grundlage des zum 1. Juli 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 einer Befragung der Vermieterinnen und Vermieter.

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 Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern dienen. Ich hoffe, dass der Mietspiegel sich in der Praxis bewährt.

Mit Zustimmung der Mitglieder des Arbeitskreises wurde der Mietspiegel am 19. November 2025 im Sozialausschuss und anschließend am 16. Dezember 2025 im Rat der Stadt Hilden vorgestellt.

Ich danke allen Beteiligten des Arbeitskreises Mietspiegel für die konstruktive Zusammenarbeit. Des Weiteren danke ich allen Vermieterinnen und Vermietern, 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 Grundeigentümerverschein Hilden e.V.

Nove-Mesto-Platz 3b, 40721 Hilden

Telefon 0 21 03/5 54 02, [info@hausundgrund-hilden.de](mailto:info@hausundgrund-hilden.de).

Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V.

Kasernenstraße 15, 42651 Solingen

Geschäftsstelle Hilden: Heiligenstraße 27, 40721 Hilden

Telefon 0 21 03/2 33 84, [mieter@mieterbundrbl.de](mailto:mieter@mieterbundrbl.de).

Stadt Hilden, Amt für Soziales und Wohnen

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Telefon 0 21 03/72-0, E-Mail: [info@hilden.de](mailto:info@hilden.de).

Grundlage des Hildener Mietspiegels 2026 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 m<sup>2</sup> bis zu 135 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Baujahresbereich					
Wohnungsgröße	bis 1949	1950 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2014	2015 bis 2022
kleiner als 40 m <sup>2</sup>	9,57	8,93	9,59	10,11	10,37	12,07
40 bis unter 55 m <sup>2</sup>	9,20	8,56	9,22	9,74	10,00	11,70
55 bis unter 80 m <sup>2</sup>	8,32	7,68	8,34	8,86	9,12	10,82
80 m <sup>2</sup> 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 Abschnitt 5) errechnete Miete. Bitte beachten Sie die weiteren Erläuterungen zur Mietspanne und deren Anwendung in Abschnitt 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.

Für Badausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

**Tabelle 2: Zuschläge für Badausstattung**

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

## 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**

<b>Merkmal</b>	<b>Zuschlag pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Mittlerer Bodenbelag <sup>1</sup> (z. B. Teppich, Fliesen, Laminat mittlerer Qualität, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	0,42 €/m <sup>2</sup>
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	0,69 €/m <sup>2</sup>

## 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.

---

<sup>1</sup> Ein mittlerer Bodenbelag hebt sich hinsichtlich Materialstärke, Aufbau, Oberflächenbehandlung/Abriebklasse, Trittschalldämmung und Nutzungsdauer von einfachen Ausführungen ab. Laminat gilt in diesem Sinne ab ca. 8 mm Materialstärke, integrierter oder guter separater Trittschalldämmung und höherer Abriebklasse (ab AC3 und besser) als mittlerer Bodenbelag. Dielen bzw. Holzdielen sind aufgearbeitet bzw. neuwertig und stabil; sie haben keine großen Fugen. Klick-Vinyl mittleren Standards hat eine Nutzschicht von ca. 0,3 mm und mehr, ist formstabil und hat optisch realistischere Dekore. Diese Merkmale für die Bodenbeläge dienen der Orientierung; entscheidend ist der Gesamteindruck des Bodenbelages für die Einordnung. Der Bodenbelag sollte grundsätzlich gebrauchsfertig, d.h. in einem vertragsgemäßen Zustand und ohne größere Nutzungsspuren sein.

Darüber hinaus gelten folgende Zuschläge:

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

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

#### 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 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Ebenerdige Terrasse oder Dachterrasse	0,37 €/m <sup>2</sup>

#### 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume oder der Toilette/des Bades (z.B. fehlendes Tageslicht)	- 0,27 €/m <sup>2</sup>



## 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 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Erneuerung oder nachträgliche Dämmung aller Außenwände in den Jahren ab 2017	0,82 €/m <sup>2</sup>
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren ab 2017	0,52 €/m <sup>2</sup>

## 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.

## 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 etwa eine besonders hohe Material- oder Standortqualität, 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 deutlich vom Durchschnitt abweichenden Standortmerkmalen der Wohnlage 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.

Für die folgenden Merkmale haben die Auswertungen ergeben, dass kein Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete besteht:

- 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 Unter-tischgerät (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 daher auch nicht innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

## 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 <sup>2</sup>	Ab- schläge €/m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge für Badausstattung (Tabelle 2)</b>			
Zusätzliches WC (Gäste-WC)	+ 0,25		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+ 0,44		
<b>Zuschläge für Bodenbeläge (Tabelle 3)</b>			
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		
<b>Zuschläge für Verglasung der Fenster und Roll-/Fensterläden (Tabelle 4)</b>			
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		
<b>Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)</b>			
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		
<b>Abschlag für mangelnde Belichtung/Belüftung (Tabelle 6)</b>			
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume oder der Toilette/des Bades (z.B. fehlendes Tageslicht)	-0,27		
<b>Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) (Tabelle 7)</b>			
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 Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren ab 2017	+0,52		
<b>Summe der Zuschläge/Anwendung des Abschlages (Tabellen 2 bis 7)</b>			

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

<b>Basismiete lt. Tabelle 1 (€/m<sup>2</sup>)</b>		
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m <sup>2</sup> )	+	
Abzüglich: Anwendung des Abschlages (€/m <sup>2</sup> )	-	
<b>= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>=</b>	

## 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 €/m <sup>2</sup>	Ab- schläge €/m <sup>2</sup>
<b>Zuschläge für Badausstattung (Tabelle 2)</b>			
Zusätzliches WC (Gäste-WC)	+ 0,25		
Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	+ 0,44		
<b>Zuschläge für Bodenbeläge (Tabelle 3)</b>			
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		
<b>Zuschläge für Verglasung der Fenster und Roll-/Fensterläden (Tabelle 4)</b>			
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		
<b>Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)</b>			
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		

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:		Zu- schläge €/m <sup>2</sup>	Ab- schläge €/m <sup>2</sup>
<b>Abschlag für mangelnde Belichtung/Belüftung (Tabelle 6)</b>			
Mangelnde Belichtung/Belüftung einzelner Räume oder der Toilette/des Bades (z.B. fehlendes Tageslicht)	-0,27		
<b>Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) (Tabelle 7)</b>			
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 Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) in den Jahren ab 2017	+0,52	0,52	
<b>Summe der Zuschläge/Anwendung des Abschlages (Tabellen 2 bis 7)</b>		<b>1,62</b>	

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung wird danach folgendermaßen berechnet:

<b>Basismiete lt. Tabelle 1 (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>7,68</b>
Zuzüglich: Summe der Zuschläge (€/m <sup>2</sup> )	+	<b>1,62</b>
Abzüglich: Anwendung des Abschlages (€/m <sup>2</sup> )	-	<b>0,00</b>
<b>= Ortsübliche Vergleichsmiete (M) für die Wohnung (Mittelwert, €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>=</b>	<b>9,30</b>

**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:**

Stadt Hilden  
Der Bürgermeister  
Amt für Soziales und Wohnen  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden  
Tel.: 0 21 03 / 72 - 0  
E-Mail: [info@hilden.de](mailto:info@hilden.de)  
Internet: [www.hilden.de](http://www.hilden.de)

**Datenauswertung:**

Fa. Neitzel Consultants GmbH  
Hörder Str. 324, 58454 Witten

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2026 Stadt Hilden

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

**Satz und Layout:**

Neitzel Consultants GmbH, Stadt Hilden.

**Stand:**

1. Januar 2026