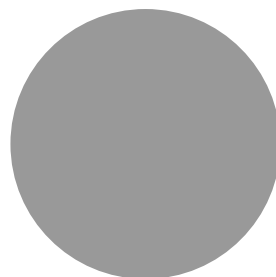
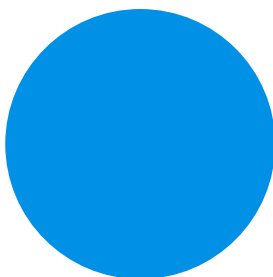
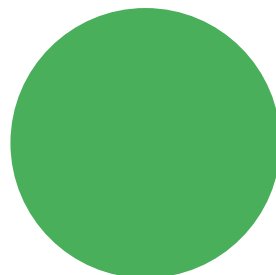
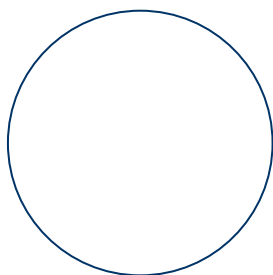


Stadt Göttingen

Fortschreibung 2025 des einfachen Mietspiegels 2023 für die Stadt Göttingen

01.05.2025



Auftraggeber

Stadt Göttingen
Fachbereich Soziale Sicherung
Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 - 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 - 98

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 39
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung Mietspiegel Göttingen 2025	1
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex	1
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	2
4	Fortschreibungsergebnis	3
4.1	Orientierungshilfe	3

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)	2
Tab. 2	Mietspiegel Stadt Göttingen 2025.....	3
Tab. 3	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	5

1 Fortschreibung Mietspiegel Göttingen 2025

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Göttingen erstellt. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB), der Erhebungs-Stichtag war der 01.09.2022.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.09.2024 fortgeschrieben.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in § 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Zum anderen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (MsV) in dem § 22 f. MsV nieder.

2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".¹ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Der einfache Mietspiegel der Stadt Göttingen wird fortgeschrieben, wie ein qualifizierter Mietspiegel.

¹ siehe § 558d BGB.

3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte September 2022 und September 2024 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im September 2022	Index im September 2024	Veränderung in %	Multiplika- tionsfaktor
Verbraucherpreis- index insgesamt	112,7	119,8	6,3	1,063
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand September 2022 und September 2024				

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert}}{\text{alterIndexwert}} - 1$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen September 2022 und September 2024 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{119,8}{112,7} - 1 \approx 6,3\%$$

4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindexes auf die Netto-Kaltmieten in der Basistabelle des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Mietspiegel Stadt Göttingen 2025				
Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau ¹				
Größenklasse	Baualtersklasse			
	1945 und früher	1946 bis 1977	1978 bis 2015	ab 2016
25 bis 50 m²	8,07 6,86 - 9,59	7,65 6,53 - 8,95	9,94 6,37 - 13,51	13,34 11,48 - 15,39
50,01 bis 80 m²	8,48 6,77 - 10,19	7,27 5,94 - 8,65	7,39 5,79 - 8,92	11,78 10,40 - 13,04
80,01 bis 100 m²	8,64 6,76 - 10,22	6,35 5,07 - 7,63	7,61 6,02 - 9,01	12,40 10,87 - 14,14
100,01 bis 150 m²	8,91 7,10 - 9,72	8,02 6,22 - 9,48	8,98 6,65 - 11,23	11,57 11,32 - 11,72
¹ Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel und die 2/3-Spanne. Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Göttingen 2025				

4.1 Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe aus dem Mietspiegel 2023 wird im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie ist in der nachfolgenden Tabelle 3 ausgewiesen.

Die Orientierungshilfe kann herangezogen werden, um wohnwertmindernde bzw. -steigernde Merkmale zu ermitteln und eine entsprechende Spanneneinordnung vorzunehmen. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktextperten in Göttingen und Hinweisen, die sich aus der Analyse der erhobenen Ausstattungsmerkmale ergeben. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern muss im konkreten Einzelfall gegebenenfalls um weitere Merkmale ergänzt werden.

Um die Orientierungshilfe anzuwenden, werden in einem ersten Schritt die für die konkrete Wohnung geltenden positiven und negativen Merkmale zusammengezählt. Dabei ist die unterschiedliche Wertigkeit der Merkmale zu beachten. Diese Wertigkeit wird durch Plus- bzw. Minuspunkte ausgedrückt (siehe Tabelle 3). Die Summe der für die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuspunkte ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung

Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nachfolgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen -4 und +4 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme zwischen -5 und -9 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
3. Bei einer Wohnwertsumme von -10 und weniger ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
4. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +5 und +9 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
5. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +10 und mehr ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

Tab. 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Einfachverglasung	-2	Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Hochwertige Wärme-/Lärm-schutzfenster (dreifach)	+1
Kein Balkon u.a.	-1	Balkon/Loggia	0	Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten	+1
Einzelöfen, Nachtspeicherheizung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe	+1
Keine Heizung	-2				
Kein Fußboden	-1	einfacher/normaler Fußboden (z.B. PVC, Linoleum, Laminat, Teppich u.a.)	0	Hochwertiger Fußboden (z.B.: Parkett, Naturstein u.a.)	+1
		Kein Stellplatz	0	Stellplatz vorhanden, für den kein separater Mietvertrag besteht	+1
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	+1
		Kein Garten	0	Eigener Garten (Einfamilienhaus)	+1
				Gemeinschaftsgarten (Mehrfamilienhaus)	+1
				Eigener Garten (Mehrfamilienhaus)	+2
		Mehrfamilienhaus	0	Gebäudetyp: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus	+1
Souterrain/Kellerwohnung	-1	Kein besonderer Wohnungstyp	0	Penthouse, Maisonette	+1
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-2			Zweites Bad/WC vorhanden	+1
Einfache Badausstattung (z.B. Grundfläche unter 6 m², nur Dusche und WC)	-1	Normale Badausstattung (z.B. Grundfläche 6 - 10 m², Badewanne und/oder Dusche ggf. Fenster im Bad)	0	Hochwertige Badausstattung (z.B. Grundfläche über 10 m², Badewanne & Dusche, sowie Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)	+1

Hinweis:

Die Grundfläche des Bades ist nicht das alleinige Kriterium, sondern wird durch Ausstattungsmerkmale ergänzt.

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
		Kein Aufzug	0	Aufzug vorhanden	+1
		Wohnung ist nicht barrierefrei	0	Die Wohnung ist nach DIN 18040-2 barrierefrei	+1
Energiekennwert des Gebäudes über 160kWh/ m2a (bis Baujahr 1945)	-1	Energiekennwert des Gebäudes zwischen 75 und 160kWh/m2a (bis Baujahr 1945)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 75 kWh/m2a (bis Baujahr 1945)	+1
Energiekennwert des Gebäudes über 150kWh/ m2a (Baujahre 1946-1977)	-1	Energiekennwert des Gebäudes zwischen 75 und 150kWh/m2a (Baujahre 1946-1977)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 75 kWh/m2a (Baujahre 1946-1977)	+1
Energiekennwert des Gebäudes über 140kWh/ m2a (Baujahre 1978-2015)	-1	Energiekennwert des Gebäudes zwischen 55 und 140kWh/m2a (Baujahre 1978-2015)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 55 kWh/m2a (Baujahre 1978-2015)	+1
				Energiekennwert des Gebäudes unter 50 kWh/m2a (ab Baujahr 2016)	+1
Gefangene Wohnräume	-1				
Keine Gegensprechanlage	-1	Gegensprechanlage vorhanden	0	Videosprechanlage vorhanden	+1
Keine Abstellmöglichkeit für Fahrräder	-1	Abstellmöglichkeit für Fahrräder vor dem Haus vorhanden	0	Abstellmöglichkeit für Fahrräder im abschließbaren Fahrradhaus/Fahrradkeller	+1
Unsanierete Fassade/für Objekte bis Baualter 1970	-1			Vollmodernisierung durchgeführt	+3
Fehlende Dämmung oberste Geschossdecke/Dach bis Baualter 1970	-1				
Warmwasser- und Heizungsrohre in der Wohnung nicht isoliert	-1				
Elektroinstallationen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal verlegt)	-1				

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Göttingen 2025