

Stadt Göttingen

Einfacher Mietspiegel
für nicht preisgebundenen Wohnraum

vom 01.05.2025

Herausgegeben von der Stadt Göttingen

Stand: Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

MIETSPIEGELERSTELLUNG	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	3
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	4
MIETBEGRIFF	4
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	5
 ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE.....	6
MIETSPIEGELTABELLE.....	6
REGELN DER SPANNENEINORDNUNG.....	7
ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG	8
 AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL.....	13

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Göttingen 2023 wurde auf der Grundlage einer Erhebung von frei finanzierten vermieteten Wohnungen im Bereich der Stadt Göttingen erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von September bis Oktober 2022 eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden.

Die Daten wurden mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde als Tabellenmietspiegel erstellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Deutscher Mieterbund Göttingen e.V.
- Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e. V.
- Wohnungsgenossenschaft Göttingen eG
- Volksheimstätte eG
- Städtische Wohnungsbau GmbH
- Stadtverwaltung Göttingen

Die Auswertung der Daten und die Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (ehemals Analyse & Konzepte immo.consult GmbH), Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von der projektbegleitenden Arbeitsgruppe gemeinsam erstellt und gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Göttingen vom 24. April 2023 als einfacher Mietspiegel anerkannt und trat am 01. Mai 2023 in Kraft.

Der Mietspiegel 2025 basiert auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2023 auf Basis des Verbraucherpreisindex.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Göttingen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel

dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt). Mit Rechtsverordnung des Landes nach § 558 Abs. 3 BGB ist der angespannte Wohnungsmarkt für Göttingen festgestellt, die Erhöhungsmöglichkeit sinkt auf 15 % innerhalb von drei Jahren.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Mietspiegeltabelle

In der nachfolgenden Tabelle kann die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen unterschiedlicher Baualtersklassen und Wohnungsgrößen im Gebiet der Stadt Göttingen entnommen werden.

Die Göttinger Mietspiegeltabelle wird durch die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Baujahr der Wohnung gebildet. Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße und Baujahr ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne (2/3-Spanne) ablesen kann.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Größenklasse	Baualtersklasse			
	vor 1946	1946 - 1977	1978 - 2015	2016 und später
25-50 m ²	8,07 6,86 - 9,59	7,65 6,53 - 8,95	9,94 6,37 - 13,51	13,34 11,48 - 15,39
50,01-80 m ²	8,48 6,77 - 10,19	7,27 5,94 - 8,65	7,39 5,79 - 8,92	11,78 10,4 - 13,04
80,01-100 m ²	8,64 6,76 - 10,22	6,35 5,07 - 7,63	7,61 6,02 - 9,01	12,40 10,87 - 14,14
100,01-150 m ²	8,91 7,10 - 9,72	8,02 6,22 - 9,48	8,98 6,65 - 11,23	11,57 11,32 - 11,72

Mietspiegeltabelle Stadt Göttingen 2025

Daneben können Besonderheiten bei Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

Zur Orientierung innerhalb der ausgewiesenen Spanne Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale (Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung) heranzuziehen. Dabei ist folgendermaßen vorzugehen:

Im ersten Schritt werden 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. Die Summe der für die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuspunkte ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung.

Regeln der Spanneneinordnung

Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nach folgenden 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 Spannehälfte 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 Spannehälfte 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 Spannehälfte 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 Spannehälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

Das Verfahren wird an folgendem Beispiel erläutert:

Die Beispielwohnung wurde 1905 erbaut und ist 90 m² groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld „Baujahr vor 1946“ und „Größenklasse 80 bis 100 m²“ mit folgenden Eckwerten:

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 8,64 €/m², die Mietenspanne liegt zwischen 6,76 und 10,22 €/m². Die weitere Navigation innerhalb dieser Eckwerte erfolgt anhand der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Die Wohnung verfügt nach der Orientierungshilfe über folgende Wohnwertsteigernde Merkmale: hochwertiger Fußboden, Einbauküche, Stellplatz, Zweites WC, Maisonette Wohnung. Dafür erhält die Wohnung 5 positive Wohnwertpunkte. Negative Wohnwertpunkte gibt es für diese Wohnung nicht.

Insgesamt hat die Wohnung 5 positive Wohnwertpunkte und keinen negativen. Gemäß Regel 4 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Wohnung somit in der unteren Hälfte der Spanne zwischen dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes und dem Oberwert.

Der Mittelwert des Mietspiegelfeldes beträgt 8,64 €, der Oberwert 10,22 €. Die Hälfte der Spanne zwischen 8,64 € und 10,22 € beträgt 0,79 €. Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 8,64 €/m² (dem Mittelwert des Feldes) und $8,64 + 0,79 = 9,43$ €/m² (der Mitte der oberen Mietenspanne).

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung weist unterschiedliche Wohnwertmerkmale aus. Standardmerkmale finden sich in den meisten Mietwohnungen und werden daher als durchschnittliche Merkmale bereits im Mittelwert des Mietspiegels berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es negative oder positive Wohnwertmerkmale.

Wenn negative oder positive Wohnwertmerkmale überwiegen so kann dies die Einordnung innerhalb der Mietpreisspanne und eine Abweichung vom Mittelwert begründen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung				
Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal
Einfachverglasung	-2	Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)
Kein Balkon u.a.	-1	Balkon/Loggia	0	Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten
Einzelöfen, Nachtspeicherheizung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe
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.)
		Kein Stellplatz	0	Stellplatz vorhanden, für den kein separater Mietvertrag besteht
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken
		Kein Garten	0	Eigener Garten (EFH)
				Gemeinschaftsgarten (MFH)
				Eigener Garten (MFH)
		Mehrfamilienhaus	0	Gebäudetyp: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhäuser
Souterrain/Kellerwohnung	-1	Kein besonderer Wohnungstyp	0	Penthouse, Maisonette
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-2			Zweites Bad/WC vorhanden
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, Handtuchtrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)
Hinweis: Die Grundfläche des Bades ist dabei 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				

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung für den Mietspiegel Stadt Göttingen 2025

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadt Göttingen
Fachbereich Soziale Sicherung
Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen
Tel: 0551/400-2190
E-Mail: soziales@göttingen.de
- DMB Mieterverein Göttingen e.V.
Prinzenstraße 9
37073 Göttingen
Tel: 0551/57952
E-Mail: mieterverein-goettingen@t-online.de
- H + G Göttingen e. V.
Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen und Umgebung von 1892 e. V.
Groner-Tor-Straße 1
37073 Göttingen
Tel: 0551/521012
E-Mail: verein@hug-goe.de

Impressum

Herausgeber:

Stadt Göttingen
Fachbereich Soziale Sicherung
Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen

Auswertung:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2025 Stadt Göttingen

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

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Göttingen und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.