

Ein einfacher Mietspiegel für Göttingen

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.



1. Erstellung

In unserem Mitteilungsblatt 03/2022 hatten wir über die Erstellung eines einfachen Mietspiegels für die Stadt Göttingen berichtet. Wir berichteten über eine Arbeitskreissitzung am 16.08.2022, bei der die Herangehensweise an die Aufstellung eines Mietspiegels von dem Unternehmen Analyse und Konzepte Immo-Consult dargestellt wurde. Dieses Unternehmen hat auch den qualifizierten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Hannover erstellt, der seit Juli 2021 gilt. Im Anschluss an diese Präsentation startete die Datenerhebung.

Ich hatte Sie, liebe Mitglieder, aufgerufen, daran mitzuwirken. Dies ist nur zu einem geringen Maße erfolgt. Aber die in Göttingen vorhandenen drei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen haben sich mit ihren Wohnungen daran beteiligt und zwei private Wohnungsunternehmen und verschiedene private Vermieter.

2. Breite Datenbasis

Mit über 9.371 Datensätzen ist der Göttinger Mietspiegel auf einer sehr breiten Datenbasis aufgebaut. Der qualifizier-

te hannoversche Mietspiegel hat 5.841 Mietdaten berücksichtigt.

Laut Zensus 2011 sind in Göttingen 43.827 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Von diesen Wohnungen verfügen die beiden Genossenschaften und das kommunale Wohnungsunternehmen über 11.052 Wohnungen. Von diesen Wohnungen konnten 6.614 berücksichtigt werden, da es sich hierbei um Wohnungen handelt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossene Mietverhältnisse oder Mietverhältnisse mit Erhöhungen betraf. Von den 3.071 genannten Wohnungen der privaten Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern konnten 2.661 berücksichtigt werden. Zusammengefasst sind also 21 Prozent aller Wohnungen in Göttingen in der Stichprobe vertreten.

Ich hatte Ihnen berichtet, dass der Umfang der Datenerhebung mit 1 Prozent der vorhandenen Wohnungen als Richtschnur zu berücksichtigen ist, mindestens aber 3.000 Wohnungen für einen qualifizierten Mietspiegel und 500 Wohnungen für einen einfachen Mietspiegel. Diese Werte sind für den aktuellen Mietspiegel, den der Rat der Stadt Göttingen noch beschließen wird, ein sehr gutes Ergebnis.

3. Geltungsbereich

Der einfache Mietspiegel wird für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Göttingen gelten. Ausgenommen sind jedoch die für Göttingen bedeutsamen Wohnungen in Studentenwohnheimen. Auch Wohnungen unter 25 m² bzw. über 150 m² werden im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden können. Hier lag aus den Stichproben heraus kein ausreichendes Datenmaterial vor. Auch Doppel- und Reihenhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser waren nur unter 1 Prozent vertreten, sodass die Mehrheit der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern belegen sind.

Der Mietspiegel, der eine weitere Begründungsmöglichkeit für ein Mieterhöhungsverlangen darstellt, hat keine Vermutung der zutreffenden Wiedergabe der ortsüblichen Miete für sich. Dieses ist nur dem qualifizierten Mietspiegel vorbehalten.

4. Baualtersklassen

Im Mietspiegel werden auf der einen Seite verschiedene Baualtersklassen berücksichtigt sein. Im Rahmen der Arbeitsgruppe hatten sich Diskussionen bezüglich der Wahl der Baualtersklassen



ergeben. Es war angeregt worden, diese so zu bilden, dass die 1. Wärmeschutzverordnung mit der Baualtersstufe ab 1978 deutlich wird. Zum Redaktionsschluss unseres Mitteilungsblatts war die Entscheidung der Gremien der Stadt Göttingen insoweit noch nicht getroffen.

Die am stärksten vertretene Baualtersklasse ist jedenfalls die zwischen 1946 und 1969 mit fast 60 % der Wohnungen. Mit der Baualtersklasse wird im Wesentlichen das Wohnwertmerkmal der Beschaffenheit beschrieben. Denn insbesondere die Einführung einer Wärmeschutzverordnung und auch nachfolgende Verordnungen führten zu Kostensteigerung in der Herstellung und damit in der Qualität der Wohnungen.

In dem bereits im Internet nachzulesenden Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover ist neben der Bildung von Wohnungsgrößen zusätzlich die Wohnlage zwischen normaler und guter

Wohnlage differenziert und in Hannover finden wir 8 Baualtersklassen in der Mietspiegeltabelle wieder. Jeweils in dem Feld, das sich dann aus Baualtersklasse und Wohnungsgröße auffinden lässt, ist ein Mittelwert wiedergegeben. Für die in Göttingen besonders stark vertretene Gruppe findet sich hier von einer Wohnungsgröße von 65 m² bis 85 m² und einer Baualtersstufe von 1959 bis 1967 ein durchschnittlicher Mietwert von 7,02 bis 7,09 EUR.

In dem Feld sind dann zwei weitere Werte genannt, nämlich die Untere und die Obere Miethöhe, die 2/3 der Wohnungen in diesem Feld repräsentieren. In Hannover wäre dieses für die beiden genannten Felder dann wertbeginnend von 5,64 EUR bis 9,10 EUR.

5. Orientierungshilfen

Um jetzt die jeweilige vorhandene Wohnung nicht nur mit dem Mittelwert zu be-

werten, sondern ggf. in der Spanne einzuordnen, also in den Bereich zwischen Ober- und Unterwert der 2/3-Spanne, wird der Mietspiegel für Göttingen Orientierungshilfen bieten, die sich aus den weiteren erhobenen Merkmalen der Mietspiegelbefragung ergeben haben. Da ist nämlich nach der Ausstattung gefragt worden. Von dem Dienstleister sind dann diese Merkmale in sogenannte Standard-Merkmale bewertet worden und diese sollen den Mittelwert zutreffend wiedergeben.

Sodann sind negative Merkmale wie positive Merkmale aufgeführt, die – mit einem Rechenbeispiel belegt – aufzeigen sollen, wie in der Spanne von Ober- zu Unterwert die Wohnung ggf. berücksichtigt oder einsortiert werden kann.



 Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

 www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**





Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

□ □ □

6. Ausstattungsmerkmale

Die Wohnungen weisen also typischerweise eine Isolierverglasung/Zweifachverbundfenster auf, einen Balkon oder eine Loggia, eine Zentralheizung oder Etagenheizung, die Wohnung wird nicht barrierefrei sein, eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder wird vorhanden sein, eine Gegensprechanlage. Es fehlt aber bei der Standardausstattung ein Einstellplatz. Der Vermieter hat eine Einbauküche nicht zur Verfügung gestellt. Die Gartennutzung ist nicht möglich und der Fußbodenbelag und die Badausstattung entspricht der Baualtersgruppe.

Positive Merkmale werden sein: Hochwertige Wärme- und Lärmschutzfenster, eine Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten, ein Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar oder Wärmepumpe, ein Stellplatz ist vorhanden. Die Küche ist vollständig ausgestattet, eine Gartennutzungsmöglichkeit besteht. Ein zweites Bad ist vorhanden, ein Aufzug kann genutzt werden und die Wohnung ist barrierefrei.

Negative Merkmale wären: Die Einfachverglasung, kein Balkon, Einzelöfen oder Nachtspeicherheizung, Bad und WC außerhalb der Wohnung, gefangene Wohnräume, keine Gegensprechanlage und auch keine Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Zudem fehlt eine Wärmedämmung und Warmwasser- und Heizungsrohre sind nicht gedämmt. Die Elektroinstallation liegt auf Putz.

Das Nähere wird sich für Sie dann beim Studium des Göttinger Mietspiegels ergeben.

Weitere Erläuterungen werden sich in dem Informationsmaterial zum Mietspiegel wiederfinden.

7. Vergleichsmiethöhe

An dieser Stelle rufe ich die Worte von unserem Justiziar Herrn Witting in seinem Vorwort im Heft 04/2022 in Erinnerung. Dort ist er der Erwartung entgegengetreten, dass sich durch den einfachen Mietspiegel Mieterhöhungen leichter durchsetzen ließen. Der Mietspiegel dient lediglich dazu, eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung zu geben und eine Begründung für eine Mieterhöhung

zu liefern. Ein darüber hinausgehender Informationsgehalt lässt sich daraus nur begrenzt entnehmen. Der einfache Mietspiegel macht jedoch deutlich, dass der vielfach auch in der veröffentlichten Meinung wiedergegebene Mietensinn in Göttingen sich nicht wiederfindet. Der hohe Anteil der Genossenschaften und der städtischen Wohnungsbauunternehmen an den Wohnungen in Göttingen sorgt seit Jahren für bezahlbaren Wohnraum.

8. Angebotsmieten

Sucht man im Internet nach Mietspiegeln für seinen Heimatort, findet man sehr oft die von den Immobilienportalen angebotenen Mietspiegel. Diese geben jedoch nicht die Vergleichsmiete wieder, sondern beziehen sich auf die Angebotsmieten. Das sind die Mietpreise, zu denen Vermieter Mieter für ihre Wohnungen suchen.

In dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen wird über einen starken Anstieg der Angebotsmieten berichtet. Die Angebotsmiete war im Jahr 2022 im letzten Quartal bei durchschnittlich 9,10 EUR pro m² und Monat. Weiter wird berichtet, dass bei den kreisfreien Städten im westlichen Bundesgebiet der Anstieg am stärksten war und diese Städte eine Durchschnittsmiete von 10,79 EUR Angebotsmiete aufwiesen. In den Landkreisen liegen die Angebotsmieten bei 8,81 EUR. In Göttingen sind die Vergleichsmieten relativ günstig.

Wie in dem Bericht der NBank zur Begründung der Gebietsabgrenzung der Mieterschutzverordnung auf Seite 14 festgehalten ist, liegt die Differenz zwischen der Angebotsmiete und der Vergleichsmiete für Göttingen bei über 3,00 EUR.

Da die Göttinger Mieter über relativ wenig Einkommen verfügen, ist die Mietbelastungsquote bei nahezu 25 Prozent angelangt und dies ist der Grund, warum in Göttingen trotz Wohnungsbau und Verbesserung des Angebots an Wohnungen weiterhin die Mietpreisbremse gilt. Ein Mieter also, der in Göttingen in seiner Bestandsmiete durchschnittlich 6,00 EUR zahlen muss, trifft somit auf einen Woh-

nungsmarkt, in dem er dann über 9,00 EUR für die gleiche Wohnung und gleiche entsprechende Lage zahlen muss. Und dies ist nachvollziehbar eine starke Belastung für den Wohnraumsuchenden umzugswilligen Mieter.

9. Ausblick

In zwei Jahren soll der Mietspiegel überarbeitet und aktualisiert werden. Ich wünsche mir, dass sich dann auch möglichst viele unserer Mitglieder ihre vermieteten Wohnungen melden, damit sie beim Mietspiegel berücksichtigt werden können. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird sich bis dahin voraussichtlich nicht entspannt haben. Der Leerstand ist gering, die Wohnungsnachfrage ist aufgrund der Lage in Europa stark gestiegen. Im Hinblick auf die steigenden Kosten und die Inflation wird die Fertigstellungen von Wohnungen weiter zurückgehen.

Die Zuwanderung in die Städte wird nicht abreißen. Die Bauinvestitionen erlebten bereits im Jahr 2021 einen schwächeren Wohnungsneubau. Neben Privatpersonen ziehen sich angesichts einer sich ergebenden Lücke zwischen Kosten-Mieten und tatsächlichen Mieten auch zunehmend Projektentwickler aus dem Neubau zurück. Deutlich gestiegene Finanzierungskosten für Kredite, finanzierte Projekte und eine unsicherere Einkommensentwicklung wirken hier bremsend.

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft beschreibt das höchste Wohnungsdefizit seit 20 Jahren. Die geplanten flankierenden Maßnahmen, wie beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, Baulandausweisung, Nachverdichtung und bundeseinheitliche Bauvorschriften, die serielles Bauen fördern, werden sicher wirken, aber nicht wie gewünscht in den nächsten 2 Jahren. Sie müssen von der Politik auch erst noch beschlossen werden.

Die privaten Wohnungseigentümer können schneller helfen. Sie sollten vorhandene Wohnflächen im Dachgeschoss und Souterrain wieder mobilisieren und dem Wohnungsmarkt zuführen.

Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock