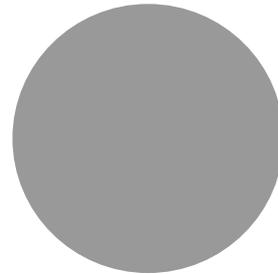
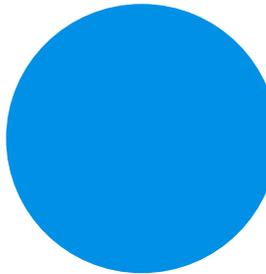
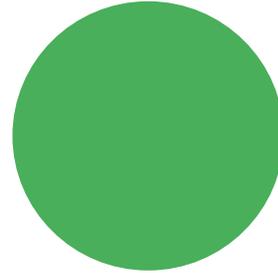
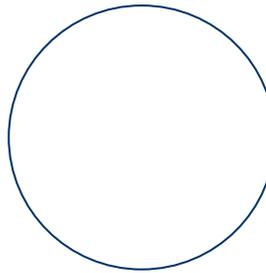


# Fortschreibung 2025 des einfachen Mietspiegels 2023 für die Stadt Salzgitter

13.05.2025



**Auftraggeber**

Stadt Salzgitter

**Berater**

DOMUS Consult  
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

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

Lentzeallee 107  
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13  
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5  
01097 Dresden

Regierungsstraße 58  
99084 Erfurt

team@domusconsult.de  
www.domusconsult.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Rahmensetzung für die Mietspiegelfortschreibung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Fortschreibungsergebnis .....</b>	<b>3</b>
3.1	Orientierungshilfe.....	3

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) .....	2
Tab. 2	Fortschreibung Mietspiegel Salzgitter 2025 .....	3
Tab. 3	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung .....	4

## **1 Rahmensetzung für die Mietspiegelfortschreibung**

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Salzgitter erstellt. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß der §§ 3-5 Mietspiegelverordnung (MsV). Der Erhebungsstichtag war der 01.12.2022.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.12.2024 fortgeschrieben.

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

In Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt die Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Salzgitter 2025 mit dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“. 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. Die Fortschreibung des Mietspiegels tritt am 01.06.2025 in Kraft.

## 2 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

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

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im Dezember 2022	Index im Dezember 2024	Veränderung in %	Multiplikations- faktor
<b>Verbraucherpreisindex insgesamt</b>	113,2	120,5	6,45	<b>1,0645</b>
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Dezember 2022 und Dezember 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 Dezember 2022 und Dezember 2024 verändert hat.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{120,5}{113,2} - 1 \approx 6,45 \%$$

### 3 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten und Spannweiten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

<b>Tab. 2 Fortschreibung Mietspiegel Salzburg 2025</b>						
Netto-Kaltmiete (in €/m <sup>2</sup> pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau <sup>1</sup>						
Größenklasse	Baualtersklasse					
	bis 1948	1949 - 1969	1970 - 1989	1990 - 2009	2010 - 2015	ab 2016
25 bis 50 m <sup>2</sup>	<b>5,89</b>	<b>6,07</b>	<b>5,95</b>	<b>5,98<sup>2</sup></b>	<sup>-2</sup>	<sup>-2</sup>
	5,71 - 6,08	5,59 - 6,60	5,25 - 6,60	5,51 - 6,05		
50,01 bis 65 m <sup>2</sup>	<b>5,83</b>	<b>5,97</b>	<b>5,94</b>	<b>6,04</b>	<sup>-2</sup>	<b>7,98<sup>2</sup></b>
	5,56 - 6,05	5,56 - 6,33	5,48 - 6,39	5,54 - 6,39		6,17 - 9,47
65,01 bis 80 m <sup>2</sup>	<b>5,65</b>	<b>5,96</b>	<b>5,75</b>	<b>6,12</b>	<sup>-2</sup>	<sup>-2</sup>
	5,43 - 5,90	5,64 - 6,25	5,48 - 6,20	5,54 - 6,48		
80,01 bis 150 m <sup>2</sup>	<b>5,57</b>	<b>5,93</b>	<b>5,62</b>	<b>6,27</b>	<sup>-2</sup>	<sup>-2</sup>
	5,31 - 5,90	5,47 - 6,28	5,32 - 5,96	5,75 - 6,70		
<sup>1</sup> Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel und die 2/3-Spanne. <sup>2</sup> Bei Fallzahlen von 10 bis 29 ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten. Für Fallzahlen unter 10 können keine Mietwerte ermittelt werden.						
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Salzburg 2025 						

#### 3.1 Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe kann herangezogen werden, um wohnwertmindernde bzw. -steigernde Merkmale zu ermitteln und eine entsprechende Spanneneinordnung vorzunehmen. Diese wurde unverändert aus dem Mietspiegel der Stadt Salzburg 2023 übernommen. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktextperten in der Stadt Salzburg 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.

<b>Tab. 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung</b>			
<b>Negatives Merkmal</b>		<b>Positives Merkmal</b>	
Einfacher Fußboden (z.B. kein Fußbodenbelag, Linoleum)	-1	Hochwertiger Fußboden (z.B. hochwertiger Vinyl- oder Natursteinboden)	+1
		Hochwertige Fenster (z.B. Dreifachverglasung)	+1
Einfache Badausstattung (Sanierung vor 1980)	-1	Hochwertige Badausstattung (z.B. Grundfläche über 10 m <sup>2</sup> , Badewanne & Dusche, Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)	+1
Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung	-2	Zweites Bad vorhanden	+1
		Barrierearme Elemente (z.B. bodengleiche Dusche, Wohnung schwellenfrei, Wohnung stufenlos, Türen mind. 90 cm breit)	+1
		Einbauküche vorhanden	+1
Leitungen liegen auf Putz - Strom, Gas, Wasser [gilt nicht für Heizung]	-1	Ausstattungsbesonderheiten (Kamin/Kaminofen, Rollläden, Einbruchschutz, Fahrradbox)	je +1
Kein Balkon	-1	(Dach-)Terrasse oder Wintergarten vorhanden	+1
		Garten vorhanden (eigener Garten oder zur Mitbenutzung)	+1
		Stellplatz vorhanden	+1
		(eigene) Lademöglichkeit für E-Auto	+1
		Aufzug vorhanden	+1
Keine Heizung	-2	Hochwertige Heizung (z.B. Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Pellets, Solar, Wärmepumpe)	+1
Energieeffizienzklasse F,G oder H	-1	Energieeffizienzklasse A+, A oder B	+1
Unsanierete Fassade (vor 1990)	-1	Vollmodernisierung durchgeführt nach 2010 mind. 6 Merkmale von: - Bad - Elektroinstallation - Kellerdeckendämmung - Außenwanddämmung - Dachdämmung - Fenster - Gas-/Wasserinstallation	+2

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung			
Negatives Merkmal		Positives Merkmal	
		Gutes Umfeld In bis 250 Meter Entfernung mind. 4 Merkmale von: - Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße - Haltestelle ÖPNV - Einkaufsmöglichkeiten - Bildungseinrichtungen - Grün-/Sport-/Freizeitanlage [mind. Fußballfeldgröße] - Gaststätte/Restaurant/Café, - medizinische Grundversorgung	+1
Quelle: Mietspiegel Stadt Salzgitter 2025			

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 Minuszeichen ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung.

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

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen -2 und +2 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme von -3 und weniger liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Bereich der angegebenen Spanne.
3. Bei einer Wohnwertsumme ab +3 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.