

*Betreff:***Mietspiegel von Braunschweig 2018 für nicht preisgebundenen Wohnraum***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

13.07.2018

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	09.08.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	21.08.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.08.2018	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	04.09.2018	Ö

Beschluss:

Der Mietspiegel 2018 für Braunschweig wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Braunschweig hat erstmals in seiner Sitzung am 14. Februar 1978 die Veröffentlichung eines Mietspiegels für Braunschweig beschlossen und festgelegt, ihn in einem Abstand von zwei Jahren fortzuschreiben. Zuletzt hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 21. Juni 2016 den fortgeschriebenen Mietspiegel anerkannt. Da es erklärter Wille der Politik und der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Vereine und Verbände ist, diesen qualifizierten Mietspiegel auch weiterhin zu erhalten, war nach den gesetzlichen Vorschriften eine Neuerhebung erforderlich.

Im Einvernehmen mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., dem Verein Haus + Grund Braunschweig e. V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig-Salzgitter-Wolfenbüttel ist mit der Befragung und Auswertung das Institut Analyse & Konzepte aus Hamburg beauftragt worden.

Basis für den Mietspiegel war eine schriftliche Vermieter- und Mieterbefragung. Es sind Mieter oder Vermieter von 18.000 Wohnungen angeschrieben worden. Antworten sind für 3.690 Wohnungen eingegangen, verwertbar waren die für 1.805 Wohnungen; damit ist die statistische Sicherheit gegeben. Der Anteil der Neuvertragsmieten beträgt 23,1 %. In angespannten Wohnungsmärkten ist diese Wechselrate nachvollziehbar, ein Vergleich mit den Ummeldungen hat die Plausibilität bestätigt.

Die Durchschnittsmiete beträgt 5,95 €/m². Bei der Neuerhebung zum Mietspiegel 2014 lag die Durchschnittsmiete bei 5,59 €/m². Die Erhöhung von 6,4 % gegenüber 2014 ist nach Einschätzung der Gutachter nachvollziehbar. Beim Mietspiegel 2016 war eine Erhöhung mit dem Lebenshaltungskostenindex von 1 % zum Mietspiegel 2014 erfolgt.

Für den Mietspiegel 2018 wurden neue Baualtersklassen gebildet. Besonders bei den Baujahren ab 2010 gab es deutliche Steigerungen zur früheren Baualtersklasse ab 2003. Die Abweichungen zu älteren Gebäuden ergeben sich aus Veränderungen der Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale. Zuschläge sind nun tendenziell höher, Abschläge geringer als beim letzten Mietspiegel. Relativ gering ist der Lagefaktor, die einfache Wohnlage ist nicht mehr signifikant. Das Verfahren wurde mit allen Beteiligten intensiv abgestimmt und hat ausnahmslos Zustimmung gefunden.

Die Auswertung wurde mittels Regressionsmethode durchgeführt. Detaillierte Angaben zum Erhebungs- und Auswerteverfahren können aus der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung 2018 (Anlage) entnommen werden.

Die Vertreter der vorstehend genannten Beteiligten haben mit Ausnahme vom Verein Haus + Grund Braunschweig dem Mietspiegel zugestimmt. Der Verein Haus + Grund hält das Ergebnis für nicht marktgerecht. Die Mietentwicklung sei aus der täglichen Arbeit von Maklern, Hausverwaltern, Wohnungsunternehmen eine andere, auch die Lage komme nur unzureichend zur Geltung. Bereits zum Mietspiegel 2014 hätte es entsprechende Kritik gegeben. Dazu ist zu bemerken, dass die Zufälligkeit der Stichprobe geprüft wurde und die statistische Auswertung durch ein renommiertes Institut erfolgt ist, das Expertisen aus der Mietspiegelerstellung in vielen anderen Städten nachweisen kann. Ergebnisse entstehen erst aus den Antworten der Befragten und sind nicht prognostizierbar.

Das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F + B) veröffentlicht regelmäßig einen Mietspiegelindex für Deutschland, zuletzt am 18. Dezember 2017 mit Auswertungen von 347 Städten und Gemeinden. Die Steigerung war 2017 im Mittel 2,1 %, 2016 bei 1,8 %, in den Vorjahren noch niedriger. Damit liegt Braunschweig in einer typischen Größenordnung.

Am 19. Juni 2018 hat ein Gespräch mit Vertretern des Vereins Haus + Grund stattgefunden. Die Durchführung der Mietspiegelerhebung und –auswertung werden nicht beanstandet. Ausdrücklich wurde die korrekte Durchführung bestätigt. Der Verein ist mit den Ergebnissen nicht zufrieden, jedoch wurde eingeräumt, dass eine rechtssichere Veränderung der nach wissenschaftlichen Standards erhobenen Ergebnisse nicht möglich ist.

Aufgrund der gutachterlich bestätigten Ergebnisse und der Zustimmung der anderen beteiligten Akteure der Wohnungswirtschaft empfiehlt die Verwaltung auch ohne die Zustimmung des Vereins Haus + Grund die Anerkennung des Mietspiegels 2018.

Neben der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig wird der Mietspiegel auch im Internet präsentiert.

Leuer

Anlage/n:

Entwurf Mietspiegel 2018

Methodenbericht zum Mietspiegel 2018

Karte mit der Verteilung der an das Institut übersandten Stichprobe