

*Betreff:***Mietspiegel von Braunschweig 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

02.06.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	08.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschluss:

Der Mietspiegel 2022 für Braunschweig wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt am 1. September 2022 in Kraft. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig wird ein Link zum Online-Mietspiegelrechner implementiert.

Beschlusskompetenz:

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Ziff. 2 NKomVG, wonach der Rat über die Richtlinien beschließt, nach denen die Verwaltung geführt wird.

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 14. Juli 2020 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 Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung. Es sind Mieter:innen oder Vermieter:innen von 18.558 mietspiegelrelevanten Haushalten angeschrieben worden. Antworten sind für 3.368 Wohnungen eingegangen, verwertbar waren Datensätze für 1.862 Wohnungen; damit ist die statistische Sicherheit gegeben. Der Anteil der Neuvertragsmieten beträgt 52,5 %, der Betrachtungszeitraum wurde durch das Mietspiegelreformgesetz von 4 auf 6 Jahre erweitert. Die Auswertung wurde mittels Regressionsmethode durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete beträgt 7,08 €/m² (nettokalt). Bei der Neuerhebung zum Mietspiegel 2018 lag die Durchschnittsmiete bei 5,95 €/m². Die Erhöhung von 19,0 % gegenüber 2018 ist nach Markteinschätzung des beauftragten Instituts sowie des Arbeitskreises nachvollziehbar.

Für den Mietspiegel 2022 wurde eine neue Baualtersklasse gebildet. Besonders bei den Baujahren ab 2016 gab es deutliche Steigerungen zur früheren Baualtersklasse ab 2010. Die Abweichungen zu älteren Gebäuden ergeben sich aus Veränderungen der Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale. Zuschläge sind nun tendenziell höher, Abschläge etwas geringer als beim letzten Mietspiegel. Einen Zuschlag für die Wohnlage gibt es in den Stadtbezirken Mitte und Östliches Ringgebiet.

Neu ist das Angebot eines Online-Mietspiegelrechners. Die Erstellung, Programmierung und das Hosting für 4 Jahre, sowie eine Aktualisierung nach 2 Jahren im Rahmen der Fortschreibung wird von Analyse & Konzepte übernommen. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig muss lediglich der Link implementiert werden. Der Online-Mietspiegel erspart Zeit, reduziert Fehler bei der manuellen Ermittlung der Vergleichsmiete und dient Mieter*innen und Vermieter*innen gleichermaßen als Hilfsmittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Vertreter der vorstehend genannten Beteiligten haben, mit Ausnahme des Vereins Haus + Grund Braunschweig e.V., dem Mietspiegel zugestimmt.

Der Verein Haus + Grund Braunschweig e.V. hält das Ergebnis für nicht marktgerecht und kritisiert die wissenschaftliche Arbeit des beauftragten Instituts. Der Beauftragung des Instituts hatte Haus + Grund zuvor aber ausdrücklich zugestimmt. Bereits zu den Mietspiegeln 2014 und 2018 hatte es ähnliche Kritik von Haus + Grund Braunschweig e.V. gegeben. An dieser Stelle ist zu bemerken, dass die statistische Auswertung durch ein renommiertes Institut erfolgt ist, welches Expertise aus der Mietspiegelerstellung in vielen anderen Städten nachweisen kann. Ergebnisse entstehen erst aus den Antworten der Befragten und sind nicht prognostizierbar.

Die Anerkennung des Mietspiegels ist auch ohne Zustimmung des Vereins Haus + Grund Braunschweig e. V. möglich.

Das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F + B) veröffentlicht regelmäßig einen Mietspiegelindex für Deutschland, zuletzt am 25. März 2021 mit Auswertungen von 352 Städten und Gemeinden. Die durchschnittliche Vergleichsmiete lag 2020 in deutschen Großstädten demnach bei 7,11 EUR/m². Damit liegt Braunschweig in einer typischen Größenordnung.

Die Ergebnisse sind nachvollziehbar, Mieterverein sowie die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft erkennen den neuen Mietspiegel an und tragen ihn mit. Die Verwaltung empfiehlt daher die Anerkennung des Mietspiegels 2022 durch den Rat der Stadt Braunschweig in der nächsten Sitzung am 5. Juli 2022.

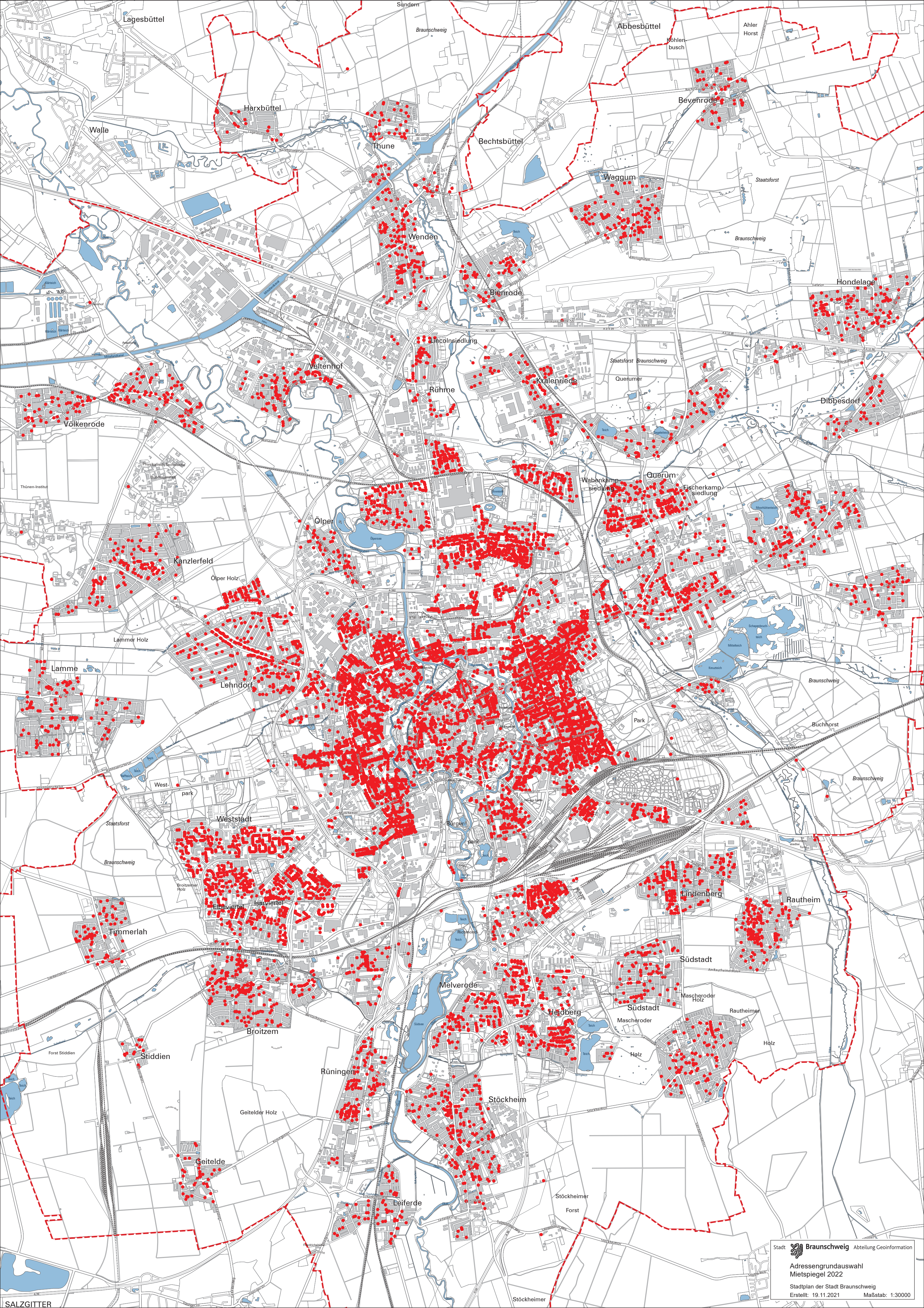
Neben der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig wird der Mietspiegel auch im Internet präsentiert, zusammen mit dem Link zum Online-Mietspiegelrechner.

Leuer

Anlage/n:

Entwurf Mietspiegel 2022

Karte mit der Verteilung der an das Institut übersandten Stichprobe



Mietspiegel von Braunschweig 2022

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Entwurf vom 01. Juni 2022

Herausgegeben von der Stadt Braunschweig

Stand Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

MIETSPIEGELERSTELLUNG	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	3
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	4
MIETBEGRIFF	4
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	5
 BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	 6
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTlichen MIETNIVEAUS.....	6
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN	7
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	9
SPANNBREITE	10
WOHNLAGE	10
 BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN	 11
ANWENDUNGSBEISPIEL	11
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL.....	14

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Braunschweig 2022 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Braunschweig erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022 bei 18.558 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

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

- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
- Haus + Grund Braunschweig e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig - Salzgitter - Wolfenbüttel
- Stadtverwaltung Braunschweig.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig erstmalig am 27.04.2022 vorgestellt. Er wurde vom Mieterverein, der Arbeitsgemeinschaft, nicht aber vom Verein Haus + Grund anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05. Juli 2022 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 01. September 2022 in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Braunschweig 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 30 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;
- sowie Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

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 Braunschweig 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.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

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.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

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.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
30 – 31	7,64	60 - 61	6,01	90 - 91	6,57	120 - 121	6,92
32 – 33	7,29	62 - 63	6,03	92 - 93	6,61	122 - 123	6,93
34 – 35	7,00	64 - 65	6,06	94 - 95	6,64	124 - 125	6,93
36 – 37	6,76	66 - 67	6,09	96 - 97	6,68	126 - 127	6,92
38 – 39	6,57	68 - 69	6,12	98 - 99	6,71	128 - 129	6,91
40 – 41	6,42	70 - 71	6,16	100 - 101	6,74	130 - 131	6,90
42 – 43	6,29	72 - 73	6,19	102 - 103	6,77	132 - 133	6,89
44 – 45	6,20	74 - 75	6,23	104 - 105	6,80	134 - 135	6,87
46 – 47	6,12	76 - 77	6,28	106 - 107	6,83	136 - 137	6,85
48 – 49	6,07	78 - 79	6,32	108 - 109	6,85	138 - 139	6,82
50 – 51	6,03	80 - 81	6,36	110 - 111	6,87	140 - 141	6,79
52 – 53	6,01	82 - 83	6,40	112 - 113	6,89	142 - 143	6,76
54 – 55	5,99	84 - 85	6,45	114 - 115	6,90	144 - 145	6,73
56 – 57	5,99	86 - 87	6,49	116 - 117	6,91	146 - 147	6,69
58 – 59	6,00	88 - 89	6,53	118 - 119	6,92	148 - 149	6,63

¹Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 m² einzuordnen.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

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. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Baujahresklasse		
Baujahre vor 1919	0,0 %	
Baujahre 1919 - 1948	- 0,5 %	
Baujahre 1949 - 1960	+ 1,8 %	
Baujahre 1961 - 1969	+ 0,1 %	
Baujahre 1970 - 1980	+ 6,4 %	
Baujahre 1981 - 1989	+ 2,8 %	
Baujahre 1990 - 1995	+ 14,7 %	
Baujahre 1996 - 2002	+ 5,9 %	
Baujahre 2003 - 2009	+ 11,1 %	
Baujahre 2010 - 2015	+ 29,9 %	
Baujahre 2016 und später	+ 37,6 %	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung		
Durch Vermieter gestellte Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	+ 17,3 %	
Eigener Garten oder Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung vorhanden (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen)	+ 4,4 %	
Stellplatz (innen oder außen), für den kein separater Mietvertrag besteht	+ 6,0 %	
Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	+ 9,4 %	
Fußbodenqualität		
Überwiegend hochwertiger Fußboden (Parkett, Naturstein oder Fliesen-/Kachelboden oder Fußbodenbeläge mit Fußbodenbodenheizung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad))	+ 6,4 %	
Überwiegend kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad))	- 3,6 %	
Gehobene Badausstattung		
Die Wohnung weist mind. <u>zwei</u> der folgenden Merkmale auf: (1) Dusche, baulich getrennt von vorhandener Badewanne (2) Zweites Waschbecken (3) Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 4,3 %	
Barrierearme Elemente		
Die Wohnung weist mind. <u>vier</u> der folgenden Merkmale auf: (1) Bodengleiche Dusche (2) Aufzug (3) Türen sind mind. 90 cm breit (4) Wohnung ist schwellenfrei (5) Wohnung ist stufenlos erreichbar (6) Steckdosen sind überwiegend in mind. 40 cm Höhe angebracht	+ 8,4 %	
Kategorie 3) Modernisierung		
Modernisierung der Außenwanddämmung (mind. 50 %) nach 2012	+ 5,3 %	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. 50 %) nach 2012	+ 2,5 %	
Kategorie 4) Wohnlage		
Stadtbezirk: Mitte oder Östliches Ringgebiet (Siehe Karte)	+ 10,0 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Baujahr				
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 3) Modernisierung				
	Kategorie 4) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=
					C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

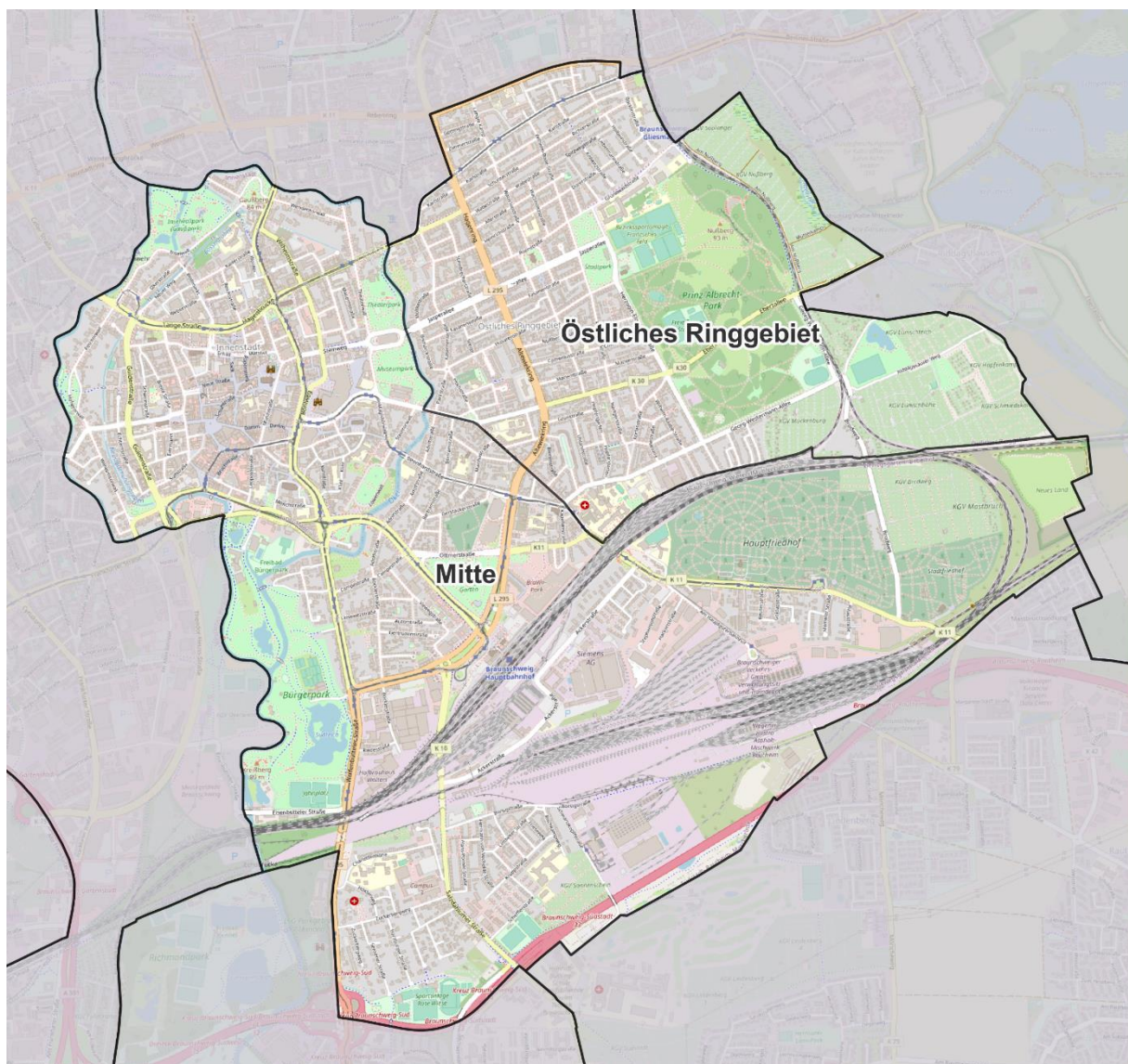
Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Feld E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *mittlere ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftlichen Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen z.T. erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an den qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Braunschweig auf - 14,0 % und + 14,7 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Feld E).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage der Tabelle 1 und 2. ermittelt. Zu- oder Abschläge innerhalb der Spannbreite müssen auf Grund konkreter Merkmale der Wohnung begründet werden.

Wohnlage



Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	72 m ²	6,19 Euro/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1984	+ 2,8 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	Gehobene Badausstattung mit einem Handtuchtrockner-Heizkörper und zweitem Waschbecken	+ 4,3 %
		Kein Fußbodenbelag	- 3,6 %
	Kat. 3) Modernisierung	Sanitärbereich 2015 modernisiert	+ 2,5 %
	Kat. 4) Wohnlage	Außerhalb Mitte oder Östliches Ringgebiet	0,0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE			PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				6,19	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr			+ 2,8 %		
	Kat. 2) Wohnungsausstattung			+ 0,7 %		
	Kat. 3) Modernisierung			+ 2,5 %		
	Kat. 4) Wohnlage			0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:			+ 6,0 %	B	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=	C
		6,0 %	: 100	* 6,19	= 0,37	
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m²)		Feld A	+ Feld C	=	= 6,56	D
		6,19	0,37			
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	= 472,32	E
		6,56	* 72			

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,56 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 6,56 – 14 % und + 14,7 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,64 und 7,52 Euro/m².

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadtverwaltung Braunschweig
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Tel: 0531/ 470-3330
Fax: 0531/ 470-3389
E-Mail: baureferat@braunschweig.de
- Haus + Grund Braunschweig e.V.
Marstall 3
38100 Braunschweig
Tel: 0531/ 4521213
Fax: 0531/ 2408574
E-Mail: verein@hug-bs.de
- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
Jasperallee 35 B
38102 Braunschweig
Tel: 0531/ 288534-0
Fax: 0531/ 288534-20
E-Mail: kontakt@mieterverein-braunschweig.de

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2022 Stadt Braunschweig

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