

Betreff:

Mietspiegel von Braunschweig 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

27.06.2022

Beratungsfolge

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

28.06.2022
05.07.2022

Status

N
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.

Sachverhalt:

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung der Ergebnisse des vorliegenden Mietspiegelentwurfs vom 01.06.2022 kam die Stadtverwaltung zu dem Schluss, eine Neuberechnung für einen Teil des Mietspiegelmodells vornehmen zu lassen.

Gemäß dem mit der Ursprungsvorlage vorgelegten Mietspiegelentwurf vom 01.06.2022 soll auch der wohnlich geprägte Bereich südlich der Bahngleise, als südöstlicher Abschluss des Stadtbezirks Mitte, mit dem 10%igen Wohnlagenzuschlag berücksichtigt werden.

Die mehrgleisigen Bahnanlagen im Norden sowie die gewerblich genutzten Flächen im Süden grenzen den betrachteten Bereich von den Zentren der Bezirke Mitte sowie Östliches Ringgebiet räumlich ab. Die infrastrukturelle Anbindung und die Durchlässigkeit bzw. Verknüpfung sind dabei gerade für den Bebelhof eingeschränkt, während der Zuckerberg (Gebiet westlich der Salzdahlumer Straße) neben seiner prägenden Struktur im Ein- und Zweifamilienhausbau mit der Wolfenbütteler Straße eine zusätzliche Anbindung besitzt und damit eine weniger stringente Insellage hat. Die nachvollziehbare Trennung ist dabei auch durch die zuletzt erfolgte Zusammenlegung der ursprünglichen Stadtbezirke Innenstadt und Viehwegsgarten-Bebelhof bedingt.

Die Mitglieder des Arbeitskreises "Mietspiegelneuerstellung 2022 Stadt Braunschweig" wurden über die vorgesehene Herausnahme des o.g. Bereichs aus dem Bezirk Mitte in Verbindung mit einer Neuberechnung der vorliegenden Daten informiert und begrüßen diese Entscheidung. Der Verein Haus + Grund hat keine Rückmeldung gegeben.

Im aktualisierten Mietspiegelentwurf ergibt sich durch die Neuberechnung bei dem modifizierten Zuschnitt ein Lageaufschlag für die verbleibenden Teile des Bezirks Mitte und Östliches Ringgebiet ein Zuschlag für Lagemerkmale von 9,9 % (bisher 10,0 %). Die Wohnwertmerkmale in der zweiten Regressionsstufe verändern sich gering (z.B. in den Baualtersklassen) im einstelligen Nachkommabereich, ebenso die Basismieten, welche sich im einstelligen Centbereich verändern.

Die Ergebnisse sind nachvollziehbar, die Verwaltung empfiehlt daher die Anerkennung des

aktualisierten Entwurfs des Mietspiegels 2022 (vom 24.06.2022) durch den Rat der Stadt Braunschweig in der Sitzung am 5. Juli 2022.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Karte mit der Verteilung der an das Institut übersandten Stichprobe

Anlage 2: Entwurf Mietspiegel 2022 vom 24.06.2022

Anlage 3: Methodenbericht vom 27.06.2022