

*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 Viehweggarten-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.

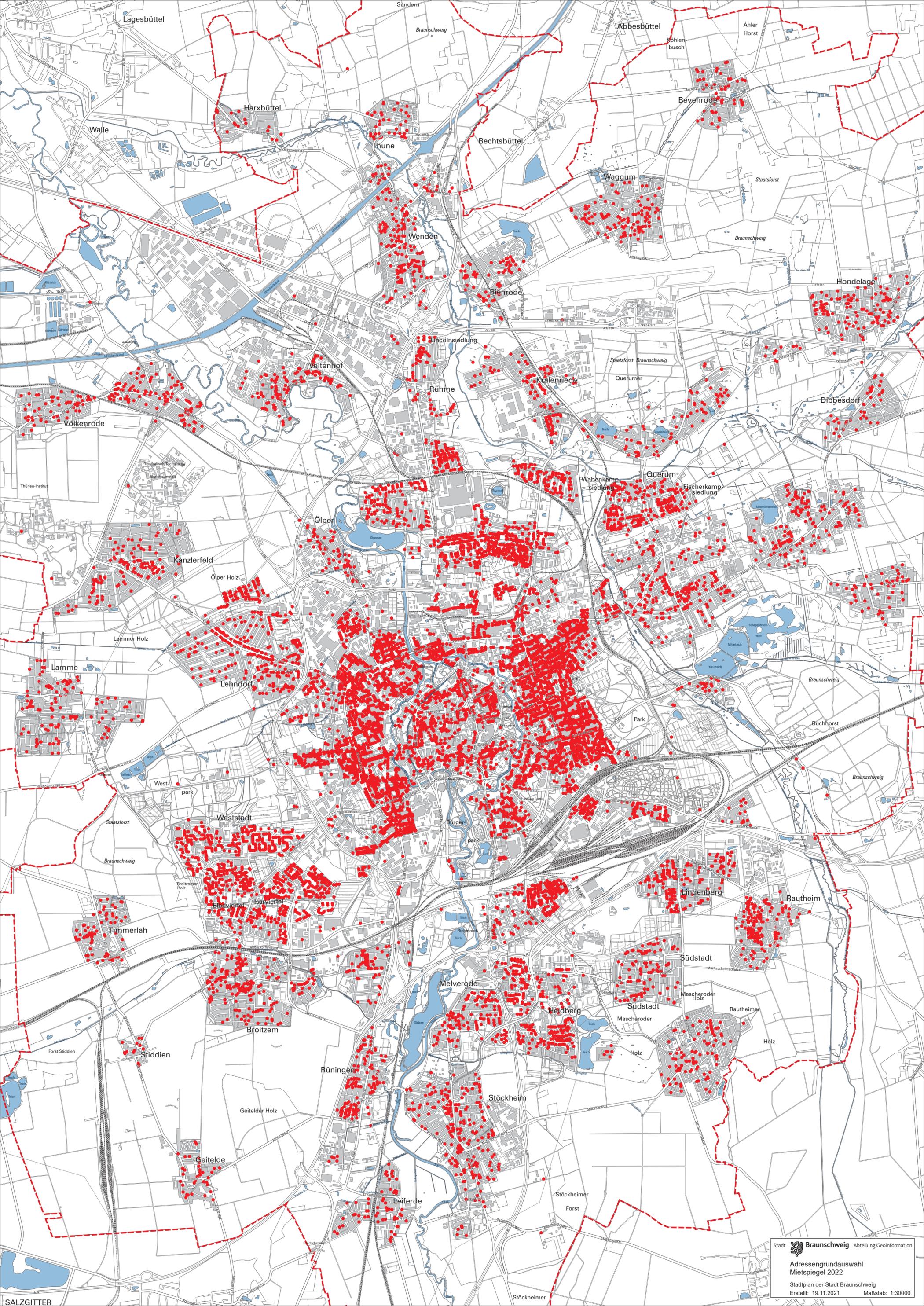
Leuer

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



Mietspiegel von Braunschweig 2022

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Entwurf vom 24. 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 immo.consult GmbH, 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. August 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						
30 – 31	7,65	60 - 61	6,02	90 - 91	6,58	120 - 121	6,93
32 – 33	7,30	62 - 63	6,04	92 - 93	6,62	122 - 123	6,94
34 – 35	7,01	64 - 65	6,07	94 - 95	6,65	124 - 125	6,93
36 – 37	6,77	66 - 67	6,10	96 - 97	6,69	126 - 127	6,93
38 – 39	6,58	68 - 69	6,13	98 - 99	6,72	128 - 129	6,92
40 – 41	6,43	70 - 71	6,16	100 - 101	6,75	130 - 131	6,91
42 – 43	6,30	72 - 73	6,20	102 - 103	6,78	132 - 133	6,90
44 – 45	6,21	74 - 75	6,24	104 - 105	6,81	134 - 135	6,88
46 – 47	6,13	76 - 77	6,28	106 - 107	6,84	136 - 137	6,86
48 – 49	6,08	78 - 79	6,33	108 - 109	6,86	138 - 139	6,83
50 – 51	6,04	80 - 81	6,37	110 - 111	6,88	140 - 141	6,80
52 – 53	6,02	82 - 83	6,41	112 - 113	6,89	142 - 143	6,77
54 – 55	6,00	84 - 85	6,45	114 - 115	6,91	144 - 145	6,74
56 – 57	6,00	86 - 87	6,50	116 - 117	6,92	146 - 147	6,70
58 – 59	6,01	88 - 89	6,54	118 - 119	6,93	148 - 150	6,64

¹ Wohnungen 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	- 0,2 %	
Baujahre 1949 - 1960	+ 2,4 %	
Baujahre 1961 - 1969	- 0,1 %	
Baujahre 1970 - 1980	+ 6,4 %	
Baujahre 1981 - 1989	+ 2,8 %	
Baujahre 1990 - 1995	+ 14,6 %	
Baujahre 1996 - 2002	+ 5,8 %	
Baujahre 2003 - 2009	+ 11,3 %	
Baujahre 2010 - 2015	+ 30,0 %	
Baujahre 2016 und später	+ 37,7 %	
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)	+ 4,3 %	
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)	+ 8,9 %	
Fußbodenqualität		
Überwiegend hochwertiger Fußboden (Parkett, Naturstein oder Fliesen-/Kachelboden oder Fußbodenbeläge mit Fußbodenbodenheizung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad))	+ 6,3 %	
Überwiegend kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad))	- 3,3 %	
Gehobene Badausstattung		
Die Wohnung weist mind. <u>zwei</u> der folgenden Merkmale auf: (1) Dusche, baulich getrennt von vorhandener Badewanne (2) Zweites Waschbecken (3) Handtuchrockner-Heizkörper	+ 4,2 %	
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	+ 5,7 %	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. 50 %) nach 2012	+ 2,4 %	
Kategorie 4) Wohnlage		
Stadtbezirk: Mitte (ohne Bebelhof) oder Östliches Ringgebiet (Siehe Karte)	+ 9,9 %	
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

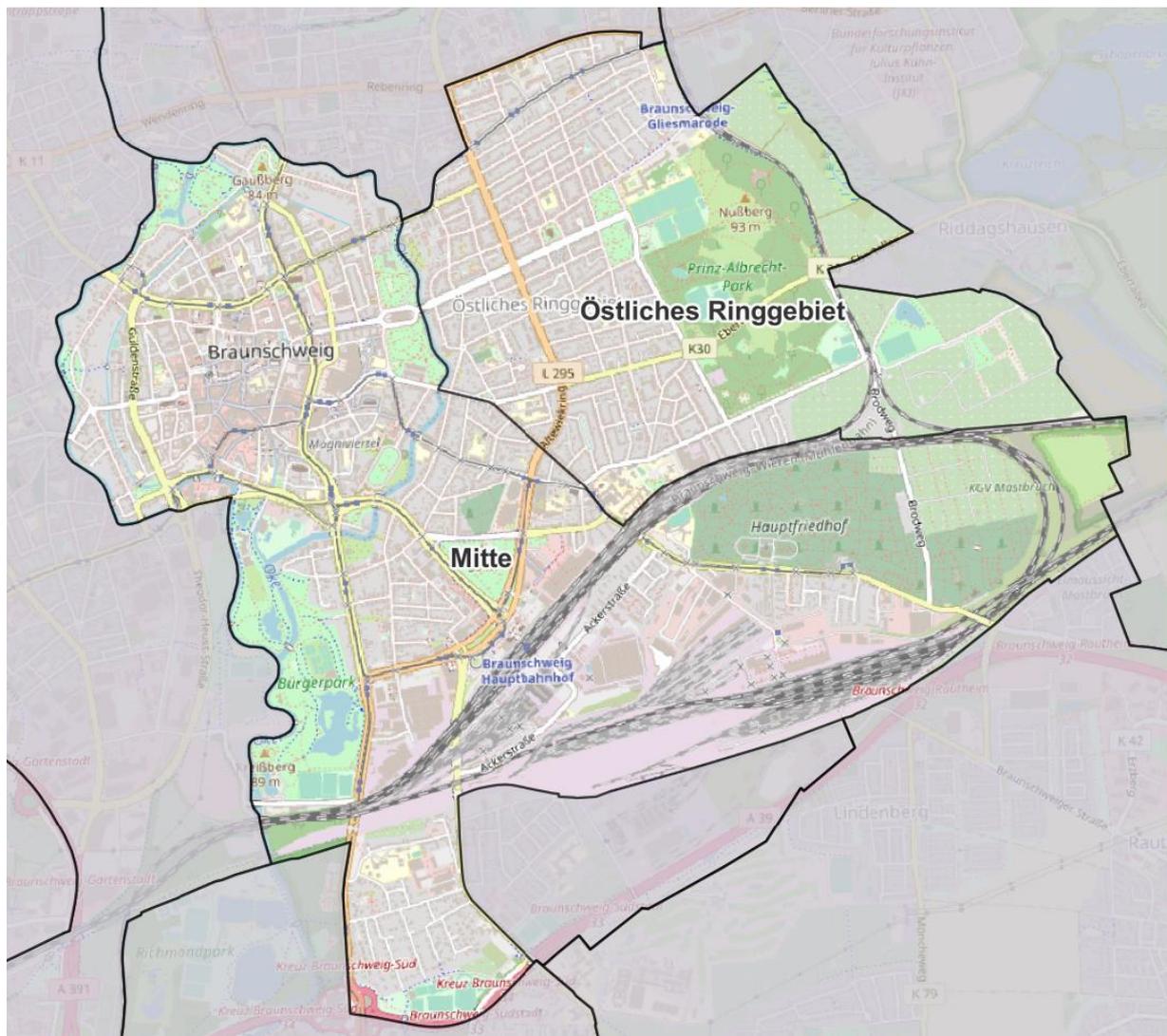
Spannbreite

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 - 14,2 % 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	6,20 Euro/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1984	+ 2,8 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	<i>Gehobene Badausstattung mit einem Handtuchrockner-Heizkörper und zweitem Waschbecken</i>	+ 4,2 %
		<i>Kein Fußbodenbelag</i>	- 3,3 %
	Kat. 3) Modernisierung	<i>Sanitärbereich 2015 modernisiert</i>	+ 2,4 %
Kat. 4) Wohnlage	<i>Außerhalb Mitte oder Östliches Ringgebiet</i>	0,0 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		6,20	A	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	+ 2,8 %			
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	+ 0,9 %			
	Kat. 3) Modernisierung	+ 2,4 %			
	Kat. 4) Wohnlage	0 %			
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 6,1 %			B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	
		6,1 %	: 100	* 6,20	= 0,38
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A	+ Feld C	=	D	
		6,20	0,38		= 6,58
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D	* Wohnfläche	=	E	
		6,58	* 72		= 473,76

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,58 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 6,58 – 14,2 % und + 14,7 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,65 und 7,55 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.

Stadt Braunschweig

Qualifizierter Mietspiegel 2022

Methodenbericht vom 27.06.2022



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	1
Tabellenverzeichnis	1
1 Einleitung	2
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	3
2.1 Vorgaben	3
2.2 Ablauf	3
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	4
3.1 Art des Mietobjekts	4
3.2 Größe	5
3.3 Ausstattung.....	6
3.4 Beschaffenheit	6
3.5 Lage der Mietwohnung	6
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	7
4 Methodische Vorgehensweise	8
4.1 Datenerhebung	8
4.2 Datenschutz	9
4.3 Grundgesamtheit.....	9
4.4 Stichprobe	11
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	11
4.6 Datenauswertung	13
4.6.1 Regression der 1. Stufe.....	13
4.6.2 Regression der 2. Stufe.....	15
5 Ortsübliche Vergleichsmiete	20
5.1 Mietspiegeltabelle.....	20
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	21
5.3 Mietpreisspanne	23
6 Mietspiegelbroschüre	25
Anlage A - Wohnlagekarte.....	26
Anlage B - Fragebogen der Mietwerterhebung	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Extremwertkappung	12
Abb. 2	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete	14
Abb. 3	Verteilung der standardisierten Residuen	15
Abb. 4	Nettomietfaktoren	16
Abb. 5	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen	18
Abb. 6	Mietbegriff	20
Abb. 7	Mietpreisspanne	24
Abb. 8	Wohnlagenkarte	27
Abb. 9	Fragebogen - Seite 1	29
Abb. 10	Fragebogen - Seite 2	30
Abb. 11	Fragebogen - Seite 3	31
Abb. 12	Fragebogen - Seite 4	32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Wohnungsbestand in Braunschweig	10
Tab. 2	Stichprobengröße	12
Tab. 4	Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor	19
Tab. 5	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche	21
Tab. 6	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	22

1 Einleitung

Für die Stadt Braunschweig wurde 2022 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Dieser ersetzt den Braunschweiger Mietspiegel, welcher zum 1. September 2020 in Kraft trat und eine Fortschreibung des 2018 auf Basis einer Primärerhebung erstellten Mietspiegels darstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Braunschweig zum 01.12.2021 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag des Arbeitskreises erstellt, welchem neben der Stadt Braunschweig verschiedene Vertreter der Wohnungswirtschaft und dem Mieterverein beiwohnten. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022*“ verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

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

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Braunschweig beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung einer Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessenvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im Oktober 2021 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe. Es wurden Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie aus dem Melderegister der Stadt Braunschweig für eine Befragung von 18.558 Haushalten genutzt, welche durch die Stadt Braunschweig aufbereitet wurden.

Nach Durchführung der Stichproben- und Adressdatenarbeiten im November und Dezember 2021 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Dezember 2021 bis Februar 2022. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im März 2022. Die ersten Ergebnisse wurden den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig erstmalig am 27.04.2022 präsentiert. Eine weitere Arbeitskreissitzung erfolgte am 11.05.2022.

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.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelsteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 30 m² und 150 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. 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 § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über 11 Baualtersklassen abgebildet:

- vor 1919
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1969
- 1970 bis 1980
- 1981 bis 1989
- 1990 bis 1995
- 1996 bis 2002
- 2003 bis 2009
- 2010 bis 2015
- 2016 bis 01.12.2021

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Braunschweig gemeint. Im Rahmen der Datenerhebung sind sowohl Merkmale zur Lage einer Wohnung im Gebäude als auch zur Lage in den Orten erfasst worden.

Die Lageeinteilung erfolgt dabei nicht nach einer gegebenen Wohnlageneinstufung, sondern wurde aus den erhobenen Daten abgeleitet. Für die Überprüfung der Makrowohnlage erfolgte eine Auswertung auf Ebene der Stadtbezirke Braunschweigs. Entsprechendes Kartenmaterial wurde für die Auswertung von der Stadtverwaltung zu Verfügung gestellt. Bei der Auswertung hat sich ein Zuschlag auf die Miethöhe für Wohnungen im Stadtbezirk Mitte (ohne den statistischen Bezirk Bebelhof) und

im östlichen Ringgebiet ergeben (siehe Anlage A Wohnlagekarte).

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden.

In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen. In begründeten Ausnahmefällen kann daher von dem vorgegebenen Zu- oder Abschlag im Rahmen der Spanneneinordnung abgewichen werden.

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die Außenwanddämmung sowie den Sanitärbereich durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme. Es werden alle Maßnahmen, die nach 2012 durchgeführt wurden, berücksichtigt.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.¹

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.²

In der Stadt Braunschweig wurde 2018 auf Basis einer Primärerhebung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, welcher zum 1. September 2020 fortgeschrieben wurde. Es erfolgte zum Stichtag 01.12.2021 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2022.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine freiwillige schriftlich-postalische Mieter- und Vermieterbefragung im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.12.2021 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen sind zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Braunschweig, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei beantworten.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt eine Presseerklärung erstellt, mit der die Bürger in Braunschweig über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

¹ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

² § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Braunschweig einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Vermieter und Mieter wurde auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und auf die Freiwilligkeit zur Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen weder Namen noch Adressen hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden.

Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmale (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Braunschweig bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß den statistischen Angaben der Stadt Braunschweig verfügte diese zum 31.12.2020 über einen Bestand von insgesamt 146.369 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich bei 122.234 Objekten um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.³

Um näherungsweise festzustellen, wie viele dieser Objekte als mietspiegelrelevant einzuordnen sind, werden die erforderlichen Quoten anhand des Zensus 2011 ermittelt. Da aus den Daten des Zensus 2011 keine Quoten auf Ebene der Art des Wohnungsgebäudes ableitbar sind, sei hier angenommen, dass diese auf den entsprechenden Ebenen der Gleichheit entsprechen.

Die Stadt Braunschweig verfügte 2011 über einen Gesamtbestand von 135.554 Wohnungen. Bei 130.054 Wohnungen handelte es sich um solche, die nicht in Wohnheimen liegen.⁴ Von diesen Wohnungen wurden 84.714 zu Wohnzwecken vermietet.⁵ Somit kann abgeleitet werden, dass in Braunschweig zum 31.12.2020 näherungsweise 76.000 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die sich nicht in Wohnheimen befinden, zur Verfügung stehen.

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. In der Stichprobenerhebung ist, für die in den letzten 6 Jahren abgeschlossenen bzw. angepassten Mietverträge eine Quote von 78,8 % bezogen auf die Ergebnisstichprobe ermittelt worden.

Folglich kann die für den Mietspiegel relevante Grundgesamtheit auf unter 60.000 Mietwohnungen eingegrenzt werden.

Tab. 1 Wohnungsbestand in Braunschweig			
Zensus 2011		Stadt Braunschweig	Hochrechnung
Wohnungen (ohne Wohnheime) ¹ 2011	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Wohnheime) ² 2011	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ³ 2020	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern ⁴ 2020
130.054	84.714	122.234	76.000
<p>¹ Wohnungen am 09.05.2011 (Zensus 2011). ² zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (Zensus 2011). ³ Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Wohnbautätigkeit nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, 2021. ⁴ Als Näherung für den Mietwohnungsbestand wird eine konstante Mietquote angenommen.</p> <p>Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022</p> 			

³ Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Wohnbautätigkeit nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, 2021.

⁴ Zensus 2011, Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

⁵ Zensus 2011, Auszahlungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung.

4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte seitens der Stadt Braunschweig anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten Braunschweigs.

Für die Befragung wurden 1.382 Eigentümer von 3.506 Wohneinheiten sowie 15.052 Mieter postalisch kontaktiert. Insgesamt wurden somit Daten zu 18.558 Mietobjekten angefragt. Die Stichprobe wurde in einem Single-Frame-Ansatz erstellt. Jede Wohnung hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in der Stichprobe gezogen zu werden. Es erfolgte keine Doppelerhebung von Wohnungen im Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragung. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Braunschweig repräsentative Stichprobe zu erstellen.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

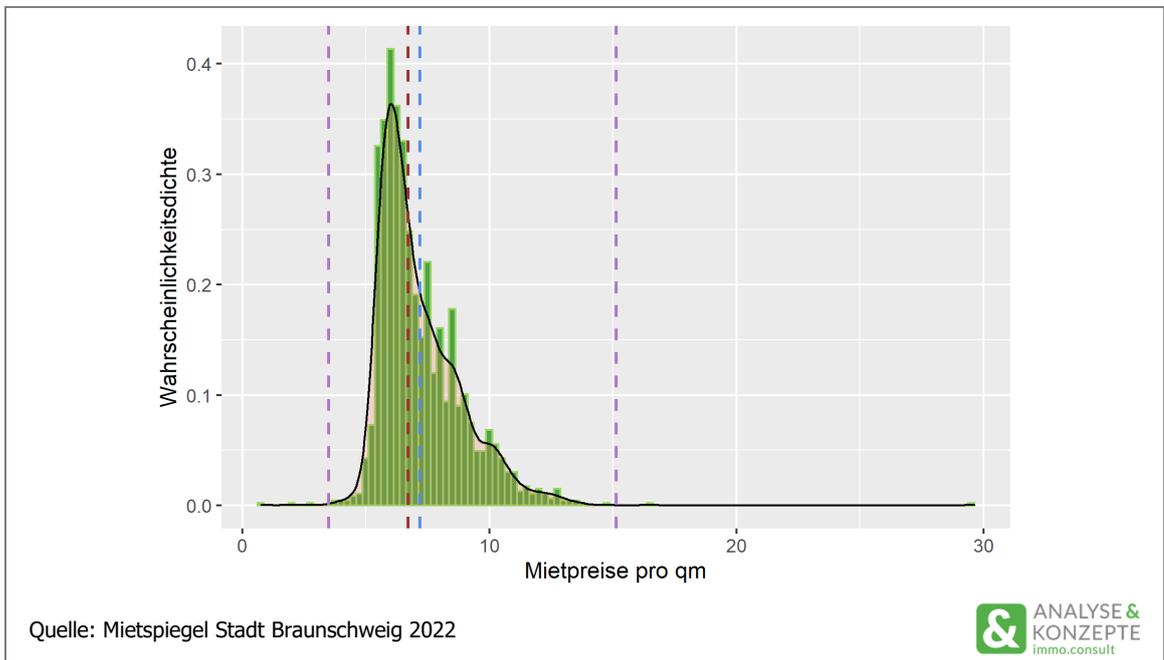
Bezogen auf 18.558 Objekte, deren Rahmendaten erfragt wurden, konnten insgesamt 3.368 Mietdaten erhoben werden. Die Rücklaufquote beträgt damit 18,1 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 m² und über 150 m², sodass zunächst eine Datengrundlage von 2.369 Mietwohnungen verblieb. Von dieser Größe sind anschließend 502 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher zunächst eine Stichprobe mit 1.867 Mietdaten.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.⁶ Diese wurden im Zuge der Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert. Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welche unter dem 0,005-Quantil bzw. über dem 0,995-Quantil bezüglich der Kerndichteverteilung lagen (siehe Abbildung 1).

⁶ Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

Abb. 1 Extremwertkappung



Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.862 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Stichprobengröße		
	Fallzahlen	
	Insgesamt	in Prozent
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	18.558	100,0 %
Stichprobenausfälle	15.190	81,9 %
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	3.368	100,0 %
Nicht verwertbar / nicht plausibel ¹	723	21,5 %
Kein Mehrfamilienhaus	127	3,8 %
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	149	4,4 %
Ergebnisstichprobe	2.369	100,0 %
Überschreiten der 6-Jahresregel	502	21,2 %
Extremwerte	5	0,2 %
Ergebnisstichprobe relevant	1.862	78,6 %

¹ Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022



4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Braunschweig wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die u.a. auf den Ausführungen des Dresdner Mietspiegels 2021 basiert und im weiteren Verlauf erläutert wird.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltmiete (NKM) eines Mietobjekts i wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL_i) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (x_i) berechnet werden.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Netto-Kaltmiete kann durch die Gleichung⁷

$$NKM(WFL_i) = \beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 WFL_i^2 + \beta_3 WFL_i^3 + \varepsilon_i$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, β_1, \dots, β_3 die Regressionskoeffizienten und ε_i die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete geschätzt werden durch die Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL_i) = \beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 WFL_i^2 + \beta_3 WFL_i^3.$$

Für den Mietspiegel Braunschweig 2022 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL_i) = 373,8487 - 8,7521 \cdot WFL_i + 0,1985 \cdot WFL_i^2 - 0,0007 \cdot WFL_i^3$$

Ein Breusch-Pagan-Test konnte eine Verzerrung der Standardfehler aufgrund von vorliegender Heteroskedastizität nicht bestätigen. Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft. (siehe Abb.)

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,6791. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 67,91 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Der F-Test auf gemeinsame Signifikanz der Regressionskoeffizienten ist mit einem p-Wert unter 0,001 statistisch nicht zu verwerfen.

⁷ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzel-, lineare und quadratische Funktionen sowie höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärungskraft bieten.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	373,8487	67,4932	5,539	<0,001
Wohnfläche	-8,7521	2,6838	-3,261	0,001
Wohnfläche²	0.1985	0,0337	5,896	<0,001
Wohnfläche³	-0,0007	0,0001	-5,345	<0,001

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022



In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

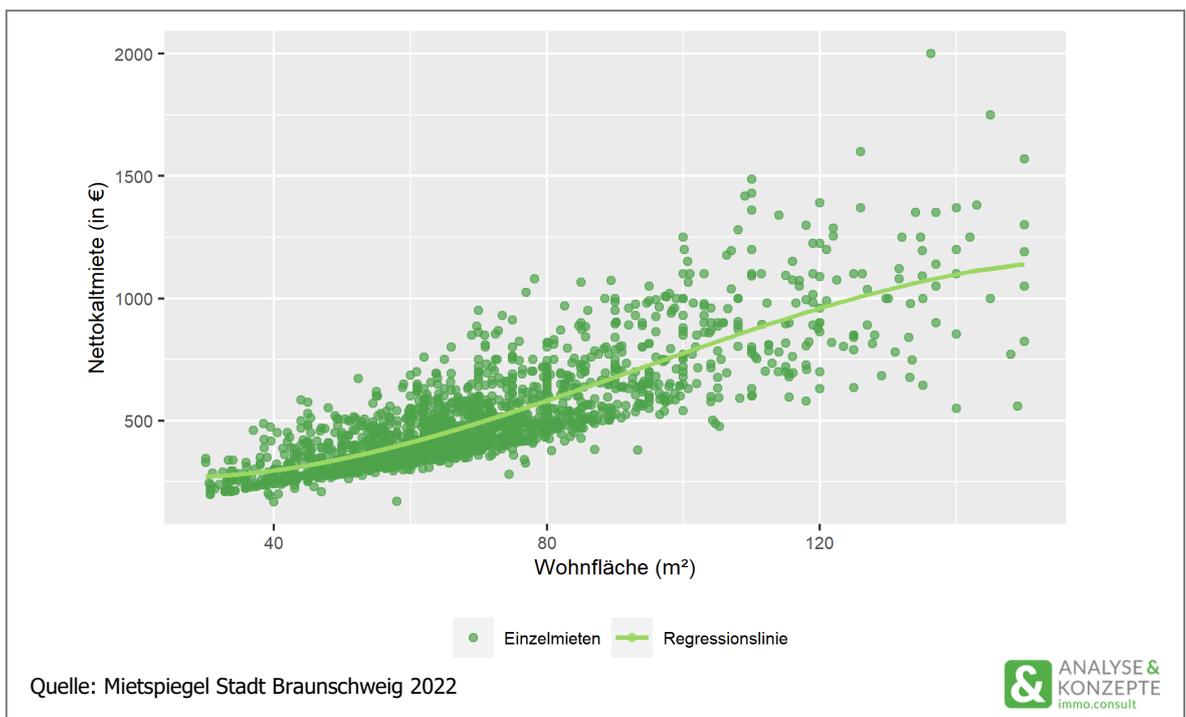
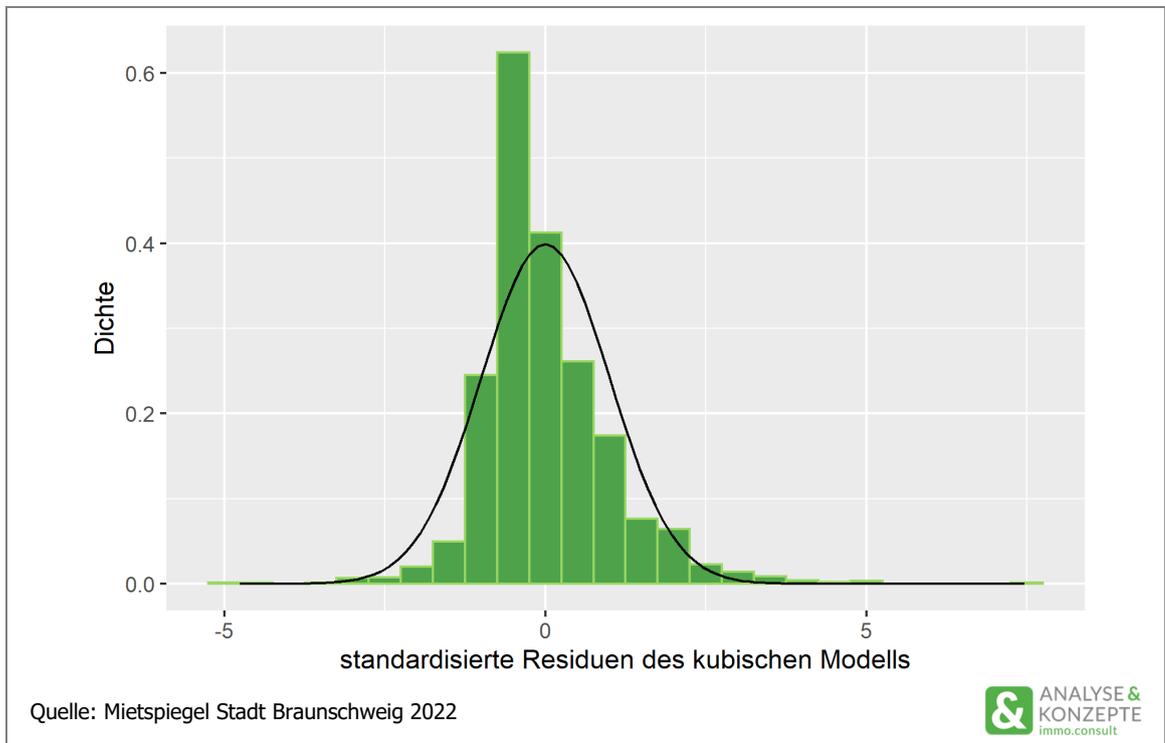


Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen



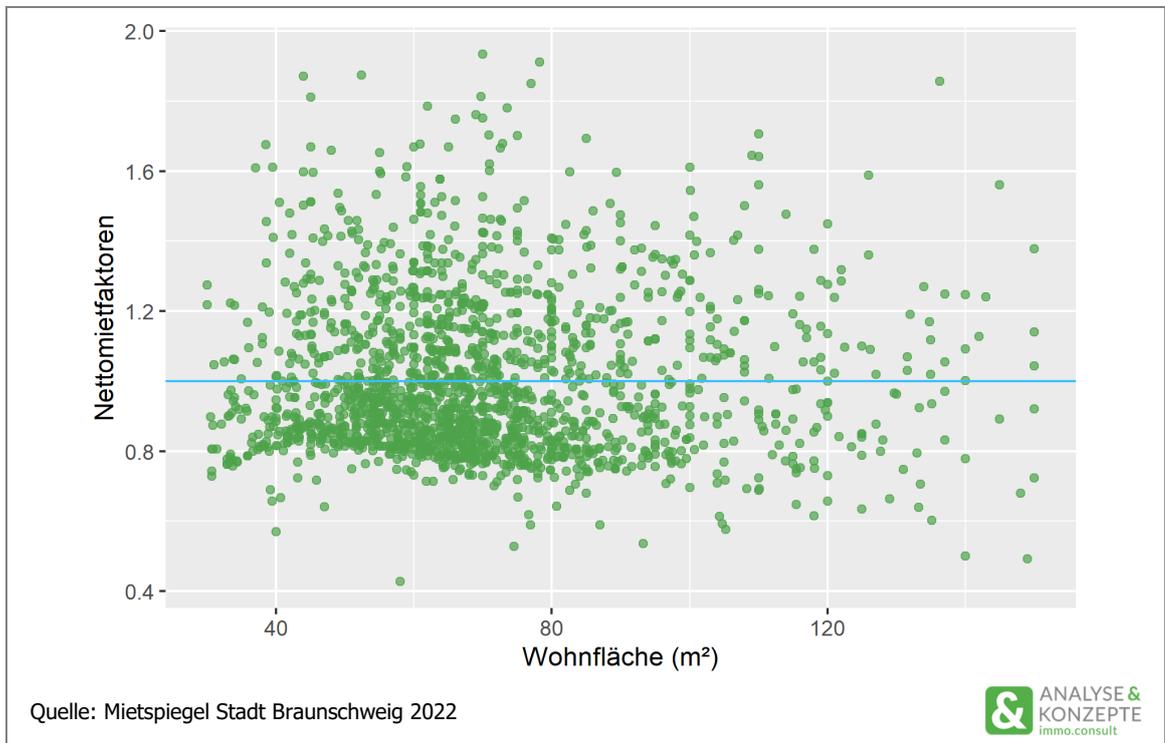
4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete (\widehat{NKM}) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 4 verdeutlicht den Sachverhalt.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt g den Vektor der gesetzlichen und z den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Braunschweiger Mietspiegel wird als außergesetzliches Merkmal lediglich die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$\begin{aligned}
 NMF &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\
 \Leftrightarrow \frac{NKM}{\widehat{NKM}} &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\
 \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\
 \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 WFL_i^2 + \beta_3 WFL_i^3) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z)
 \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragsbeginn“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht. Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}(WFL)] \cdot (a_0 + a^T g)$$

Der Achsenabschnitt c wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung des außergesetzlichen Merkmals „Mietvertragslänge“ ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch $(a^T g)/a_0$.

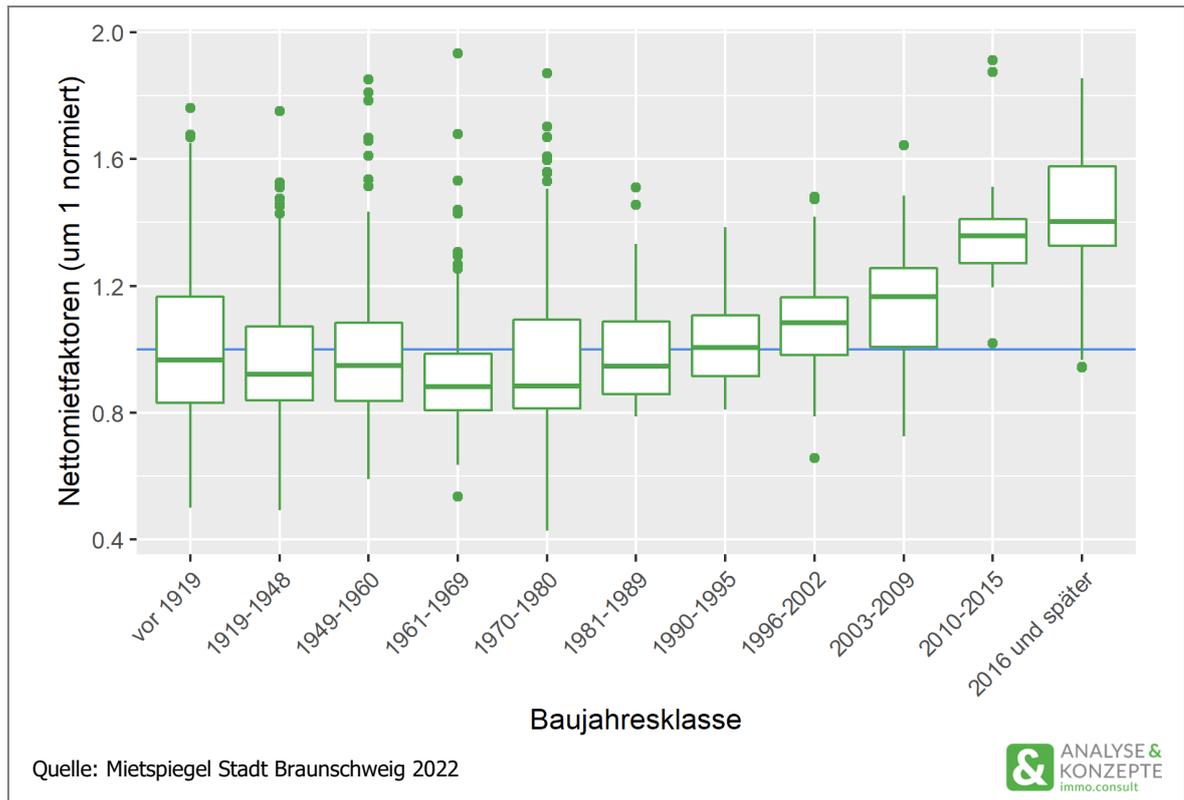
In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Die Abbildung 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesen kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngeren Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen älterer Baualtersklassen.

Die im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersklassen sind, unabhängig von ihrer Signifikanz, in den Mietspiegel als durchschnittliche Abweichungen eingegangen. Für die übrigen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen



Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

Zur Berücksichtigung der Mikrolage wurde über den Fragebogen erfasst, in welcher Entfernung Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und der ÖPNV zu erreichen sind. Hierbei konnten jedoch keine Lageeffekte empirisch gemessen werden.

Die Einteilung der Wohnlage im Hinblick auf die Stadtbezirke Mitte und Östliches Ringgebiet wurde mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß beträgt in der zweiten Stufe 0,49.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor					
Wohnwertmerkmal¹	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert	VIF
Achsenabschnitt	0,792	0,014	58,461	0,000	
Baujahre 1919-1948	-0,001	0,014	-0,088	0,930	2,056
Baujahre 1949-1960	0,019	0,013	1,452	0,147	2,208
Baujahre 1961-1969	-0,001	0,015	-0,053	0,958	1,987
Baujahre 1970-1980	0,050	0,018	2,819	0,005	1,532
Baujahre 1981-1989	0,022	0,028	0,804	0,421	1,208
Baujahre 1990-1995	0,116	0,031	3,796	0,000	1,129
Baujahre 1996-2002	0,046	0,035	1,311	0,190	1,096
Baujahre 2003-2009	0,089	0,043	2,088	0,037	1,229
Baujahre 2010-2015	0,237	0,048	4,905	0,000	1,184
Baujahre 2016 und später	0,299	0,029	10,153	0,000	1,641
Einfacher Fußbodenbelag	-0,026	0,010	-2,580	0,010	1,179
Hochwertiger Fußbodenbelag	0,050	0,015	3,376	0,001	1,240
Einbauküche	0,137	0,014	10,085	0,000	1,223
Garten vorhanden	0,034	0,010	3,306	0,001	1,150
Stellplatz vorhanden	0,047	0,024	1,986	0,047	1,082
Gehobene Badezimmerausstattung	0,033	0,011	3,082	0,002	1,288
Barrierearme Elemente	0,067	0,024	2,830	0,005	1,520
Lage: Mitte oder Östliches Ringgebiet	0,078	0,009	8,456	0,000	1,173
Wärmeschutzfenster	0,071	0,015	4,719	0,000	1,290
Außenwanddämmung nach 2012	0,045	0,011	4,053	0,000	1,188
Modernisierung der Sanitärinstallationen nach 2012	0,019	0,011	1,776	0,076	1,244
Mietvertragsbeginn: maximal 1 Jahr	0,196	0,014	13,693	0,000	1,293
Mietvertragsbeginn: maximal 3 Jahre	0,056	0,016	3,552	0,000	1,186
Mietvertragsbeginn: maximal 6 Jahre	0,163	0,011	14,588	0,000	1,551
Mietvertragsbeginn: maximal 10 Jahre	0,112	0,011	10,091	0,000	1,480

¹ Der Tabelle 6 kann die Beschreibung der verwendeten Abkürzungen entnommen werden.

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022



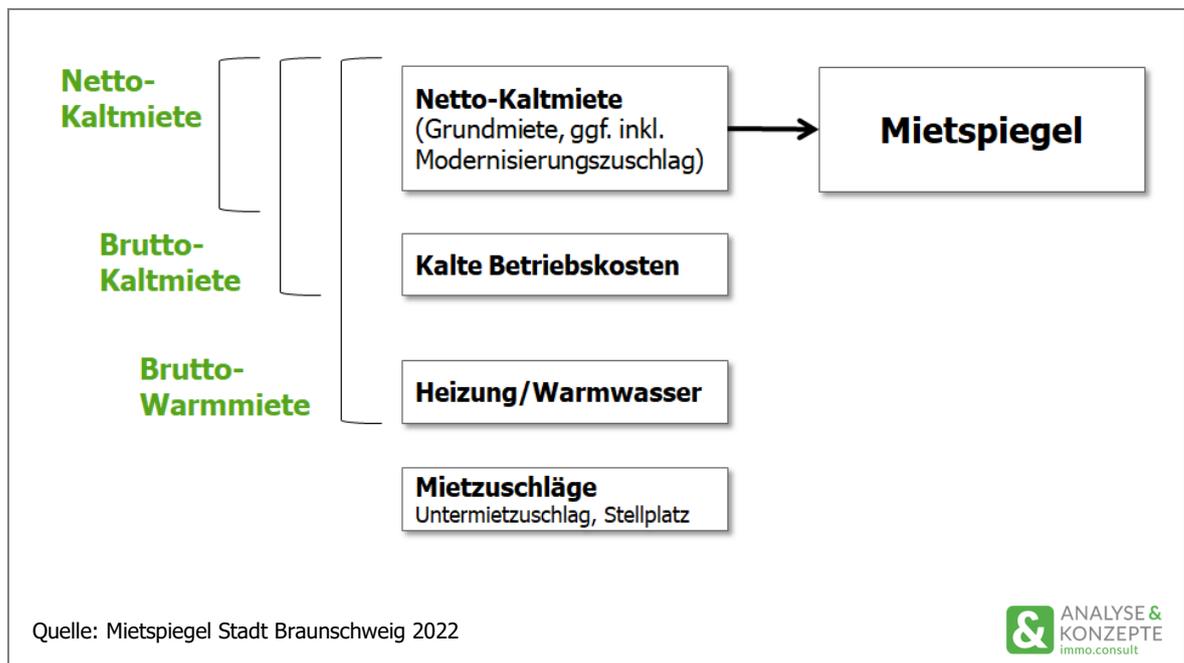
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁸ Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietpiegel Stadt Braunschweig 2022“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietpiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abb.).

Abb. 6 Mietbegriff



⁸ Hinweise zur Erstellung von Mietpiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹							
Wohnfläche	Netto-Kaltmiete	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
30 - 31	7,65	60 - 61	6,02	90 - 91	6,58	120 - 121	6,93
32 - 33	7,30	62 - 63	6,04	92 - 93	6,62	122 - 123	6,94
34 - 35	7,01	64 - 65	6,07	94 - 95	6,65	124 - 125	6,93
36 - 37	6,77	66 - 67	6,10	96 - 97	6,69	126 - 127	6,93
38 - 39	6,58	68 - 69	6,13	98 - 99	6,72	128 - 129	6,92
40 - 41	6,43	70 - 71	6,16	100 - 101	6,75	130 - 131	6,91
42 - 43	6,30	72 - 73	6,20	102 - 103	6,78	132 - 133	6,90
44 - 45	6,21	74 - 75	6,24	104 - 105	6,81	134 - 135	6,88
46 - 47	6,13	76 - 77	6,28	106 - 107	6,84	136 - 137	6,86
48 - 49	6,08	78 - 79	6,33	108 - 109	6,86	138 - 139	6,83
50 - 51	6,04	80 - 81	6,37	110 - 111	6,88	140 - 141	6,80
52 - 53	6,02	82 - 83	6,41	112 - 113	6,89	142 - 143	6,77
54 - 55	6,00	84 - 85	6,45	114 - 115	6,91	144 - 145	6,74
56 - 57	6,00	86 - 87	6,50	116 - 117	6,92	146 - 147	6,70
58 - 59	6,01	88 - 89	6,54	118 - 119	6,93	148 - 149	6,64

¹ Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 m² einzuordnen.
Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022



5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 6 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre 1919-1948	- 0,2 %
Baujahre 1949-1960	2,4 %
Baujahre 1961-1969	- 0,1 %
Baujahre 1970-1980	6,4 %
Baujahre 1981-1989	2,8 %
Baujahre 1990-1995	14,6 %
Baujahre 1996-2002	5,8 %
Baujahre 2003-2009	11,3 %
Baujahre 2010-2015	30,0 %
Baujahre 2016 und später	37,7 %
Wohnlage	
Mitte (ohne statistischen Bezirk Bebelhof) oder Östliches Ringgebiet	9,9 %
Modernisierung nach 2012	
Außenwanddämmung nach 2012	5,7 %
Modernisierung der Sanitärinstallationen nach 2012	2,4 %
Ausstattungsmerkmale	
Überwiegend kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	- 3,3 %
Überwiegend hochwertiger Fußboden (Parkett, Naturstein oder Fliesen-/Kachelboden oder Fußbodenbeläge mit Fußbodenbodenheizung) Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	6,3 %
Durch Vermieter gestellte Einbauküche	17,3 %
Eigener Garten oder Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung vorhanden (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen)	4,3 %
Stellplatz (innen oder außen), für den kein separater Mietvertrag besteht	6,0 %
Die Wohnung weist mind. zwei der folgenden Merkmale auf: (1) Dusche, baulich getrennt von vorhandener Badewanne (2) Zweites Waschbecken (3) Handtuchtrockner-Heizkörper	4,2 %
Die Wohnung weist mind. vier 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 %
Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	8,9 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022	

Diese Zu- und Abschläge müssen, sofern für eine Wohnung zutreffend, auf die in Tabelle 4 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

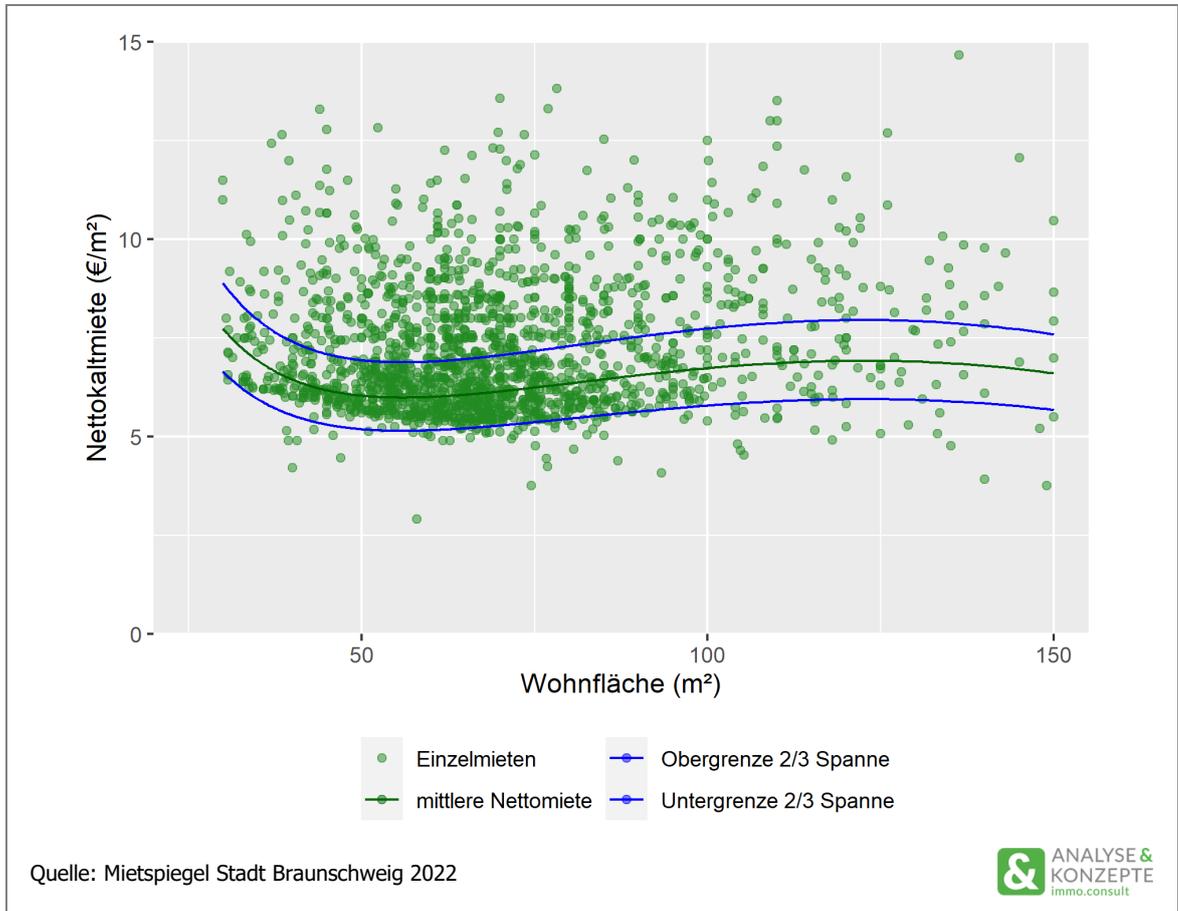
Diese Spanne reicht von – 14,2 % bis + 14,7 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

In der Abbildung 7 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

Abb. 7 Mietpreisspanne



6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

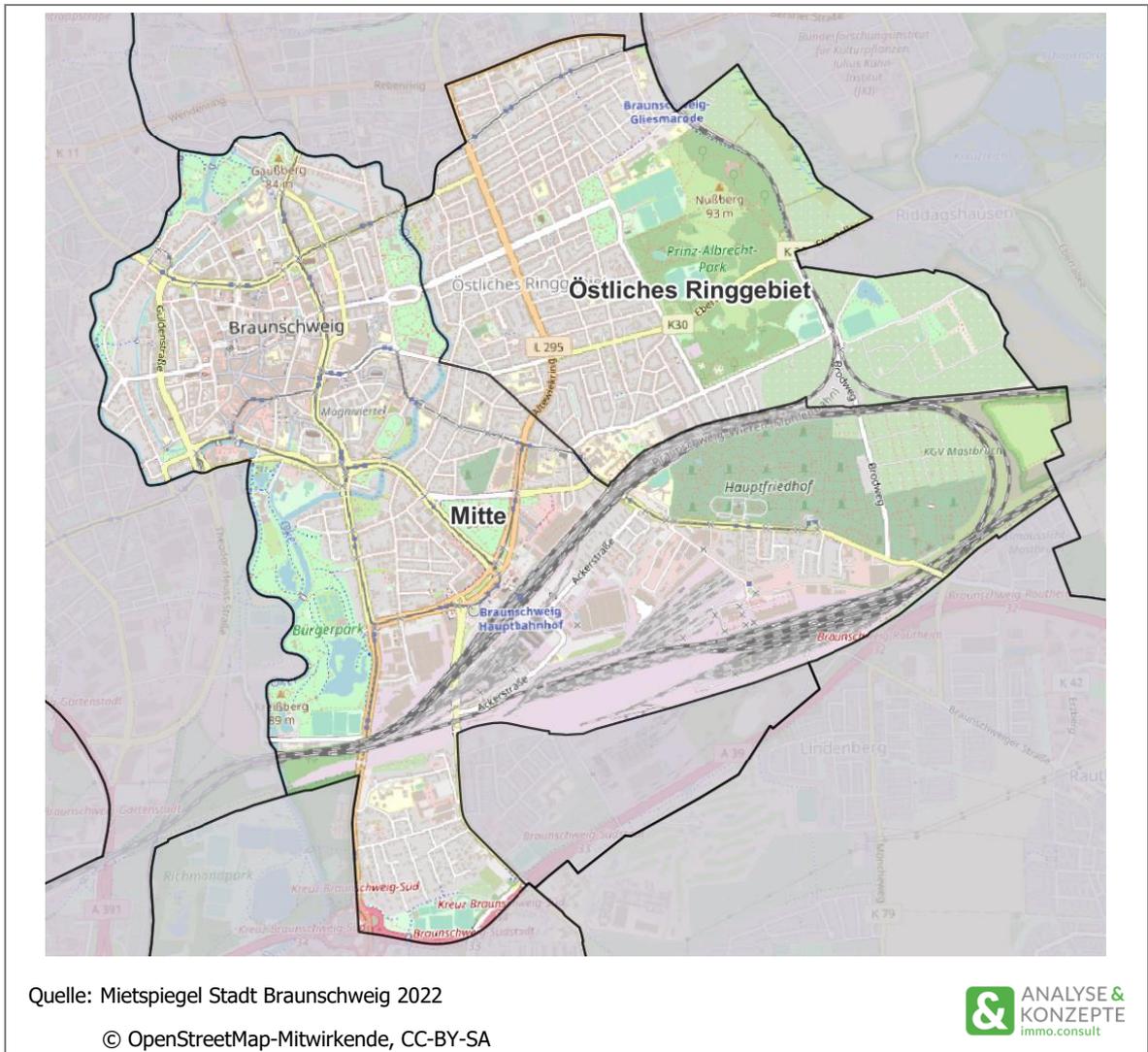
Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2022 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/braunschweig/>

Anlage A Wohnlagekarte

Abb. 8 Wohnlagenkarte



Anlage B

Fragebogen der Mietwerterhebung

Abb. 9 Fragebogen - Seite 1

Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermieteten Wohnungen in der Stadt Braunschweig auszufüllen. Selbstverständlich ist die Teilnahme freiwillig, der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **28.01.2022** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/bs/ oder über den folgenden QR-Code aufrufen.



Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter <https://dl.analyse-konzepte.de/bs/> als Excel-Datei herunter.
Bitte zurücksenden an:
mieten@analyse-konzepte.de

Bitte geben Sie in jedem Fall Ihre Fallnummer an.

Fallnummer: (im Merkblatt zu finden) Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes (Angabe freiwillig)

Straße Nr. Geschoss

PLZ Ort

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt.
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen.

Wir bitten Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?

. .

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

. .

4897520285

Seite 1

© Analyse & Konzepte GmbH 2021



Abb. 10 Fragebogen - Seite 2

3. Geben Sie bitte das Baujahr an.
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung. Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

Vor 1918 1919 - 1948 1949 - 1960 1961 - 1969 1970 - 1980 1981 - 1989
 1990 - 1995 1996 - 2002 2003 - 2009 2010 - 2015 2016 und später

4. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.

, m²

5. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung? Bei gewerblicher Mischnutzung bitte Mehrfamilienhaus angeben.
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus Reihenhaus Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus

6. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
 Dachgeschosswohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände) Souterrain-/ Kellerwohnung
 Nein

Ausstattung

7. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

8. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) Zweites Bad innerhalb der Wohnung
 Zweites WC innerhalb der Wohnung Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung
 Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

9. Wie ist das Bad ausgestattet?
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC sind getrennt Zweites Waschbecken
 Badewanne (ggf. mit Duschköglichkeit) Handtuchtrockner-Heizkörper
 Dusche (sofern Badewanne vorhanden, davon baulich getrennt) Fenster im Bad
 Überwiegend Fliesen im Bad (mehr als 50 % ist überwiegend) Regendusche

10. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

Kamin/Kaminofen Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)
 Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
 Wäschetrockenraum und/oder Waschküche Einbruchsschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
 Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume Dunkler Wohnbereich (wenig Lichteinfall durch kleine Fensterflächen)
 Rolläden

11. Gehört zu der Wohnung folgender Parkplatz? Sie können mehrere Angaben machen.

Eigener Parkplatz in der Tiefgarage oder Garage Eigener Parkplatz außen oder Carport

12. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

Bodengleiche Dusche im Bad Aufzug Alle Türen mind. 90 cm breit
 Wohnung ist schwellenfrei Haltegriffe Wohnung stufenlos erreichbar
 Steckdosen mind. 40 cm hoch

8359520282 Seite 2 © Analyse & Konzepte GmbH 2021

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022



Abb. 1 Fragebogen - Seite 3

13. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Rohboden, kein Fußbodenbelag Parkettboden Naturstein Sonstiges: _____

PVC Fliesen-/Kachelboden Holzdielen

Teppichboden Laminatboden Vinyl

Linoleum

14. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet? Jahr

15. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Einfachverglasung Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster)

Kasten/Doppelfenster Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)

16. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.

Balkon/Loggia Terrasse Dachterrasse Wintergarten

17. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung? Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen.

Eigener Garten vorhanden Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich Kein Garten vorhanden

Mietpreis und Nebenkosten
Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

18. Wie hoch ist Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.12.2021?
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc. , €

Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

19. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen? , €

20. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlung?
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. , €

21. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport oder Stellplatz? , €

22. Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage) , €

23. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?

Nein Ja, und zwar , €

Modernisierung und Energieeffizienz

24. Wie wird die Wohnung beheizt?
Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.

Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut)

Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) Elektro-/Nachtspeicheröfen

Etagenheizung Einzelöfen

Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar): _____

25. Gibt es in der Wohnung mindestens einen Raum ohne fest installierte Heizung?
Nicht gemeint: Kammer/Abstellraum.

Ja, manche Räume ohne Heizung Nein, alle Räume mit Heizung

5854520289 Seite 3 © Analyse & Konzepte GmbH 2021



