

*Betreff:***Neuerstellung des Braunschweiger Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum im Jahr 2024***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

14.05.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.06.2024

06.06.2024

Status

Ö

N

Beschluss:

Der Mietspiegel für Braunschweig wird 2024 neu aufgestellt.

Sachverhalt:Beschlusskompetenz:

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Neuaufstellung des Mietspiegels um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Oberbürgermeister zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Sachstand:

Der Rat der Stadt Braunschweig hat zuletzt in seiner Sitzung am 05.07.2022 den seinerzeit neu erstellten qualifizierten Mietspiegel anerkannt, welcher am 01.09.2022 in Kraft getreten ist. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum. Er liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien und trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen.

Der qualifizierte Mietspiegel ist gemäß § 558d (2) im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Im Jahr 2024 ist danach eine Fortschreibung über den Verbraucherpreis-Index (VPI) oder eine Neuerhebung erforderlich.

Im Falle einer Fortschreibung wird die Veränderung des VPI zwischen Beginn der Datenerhebung zum Mietspiegel (Dezember 2021) und dem Ablauf einer Zweijahresfrist (Dezember 2023) betrachtet.

Seit der Datenerhebung zum Mietspiegel im Dezember 2021 bis zum Dezember 2023 ist der VPI um rd. 12,1% gestiegen (Datenmaterial des Stat. Bundesamtes, Stand 07.05.2024). Darin zeigt sich auch die breit in der Öffentlichkeit diskutierte, zuletzt wieder abnehmende Inflationsrate.

Eine pauschale Fortschreibung über den VPI bildet die tatsächlichen Entwicklungen auf dem

Braunschweiger Mietmarkt insofern nicht sachgerecht ab und erscheint nicht zielführend.

Aus diesen Gründen empfiehlt sich aus Sicht der Verwaltung eine Neuerhebung. Im Rahmen der Neuaufstellung kann darüber hinaus der Aufbau des Mietspiegels mit seinen herangezogenen Kriterien überprüft werden. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass im Rahmen der Neuerhebung an 10.000 Haushalte in Braunschweig ein Erhebungsbogen verschickt wird, um eine angemessene Datengrundlage bzw. Stichprobengröße zu generieren. Aufgrund der letzten gesetzlichen Änderungen besteht mittlerweile eine Auskunftspflicht für die Angeschriebenen der Stichprobe.

Die Verwaltung bereitet aktuell die Beauftragung für die Mietspiegelerstellung vor.

Leuer

Anlage/n:
keine