

*Betreff:***Mietspiegel von Braunschweig 2025 für nicht preisgebundenen Wohnraum***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

10.03.2025

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	13.03.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	14.03.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	25.03.2025	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	01.04.2025	Ö

Beschluss:

Der Mietspiegel 2025 für Braunschweig wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt mit seiner Veröffentlichung in Kraft. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig wird ein Link zum Online-Mietpreisrechner implementiert.

Sachverhalt: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.

Hintergrund

Der Rat der Stadt Braunschweig hat erstmals in seiner Sitzung am 14.02.1978 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 05.07.2022 den seinerzeit neu aufgestellten Mietspiegel mit Gültigkeit bis 31.08.2024 anerkannt. In seiner Sitzung am 06.06.2024 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Braunschweig erstellen zu lassen.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d (1) BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Er ist gemäß § 558d (2) BGB im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen. Dies machte in 2024 entweder eine Fortschreibung über den Verbraucherpreis-Index (VPI) oder eine Neuerhebung erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung empfahl sich für 2024 eine Neuerhebung, da eine pauschale Fortschreibung über den VPI die tatsächlichen Entwicklungen auf dem Braunschweiger Mietmarkt nicht sachgerecht abgebildet hätte.

Die Verwaltung hatte zunächst auf eine angekündigte Gesetzesänderung gewartet, um die Fortschreibung des Braunschweiger Mietspiegels durch einen geeigneteren Index als den VPI, etwa in Form eines Mietpreisindizes, vornehmen zu können. Eine Gesetzesänderung blieb allerdings aus, weshalb die Empfehlung zu einer Neuerstellung erfolgte und der alte Mietspiegel übergangsweise als einfacher Mietspiegel weiter gilt (s. auch Drs.-Nr. 24-24279-01).

Vorgehensweise und Verfahren

Nach Abschluss des erfolgreichen Vergabeverfahrens zur Erstellung des Mietspiegels wurde das Institut „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ aus Hamburg, beauftragt. Basis für den Mietspiegel ist eine schriftliche Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung. Es sind Mieter:innen und Vermieter:innen von 8.698 mietspiegelrelevanten Haushalten angeschrieben worden. Antworten sind für 4.926 Wohnungen eingegangen, verwertbar waren Datensätze für 3.263 Wohnungen. Die Nettostichprobe von 3.263 auswertbaren Rückläufen entspricht einer Steigerung von rd. 75 % im Vergleich zur Erhebung des 2022er Mietspiegels. Dabei war der Umfang der Bruttostichprobe 2022 in etwa doppelt so groß. Die deutlich gesteigerte Beantwortungsquote der Fragebögen resultiert aus der mittlerweile geltenden Auskunftspflicht (gem. Mietspiegelreformgesetz MsRG) für Bürger:innen.

Der Betrachtungszeitraum für die Neubestimmung beträgt gemäß Mietspiegelreformgesetz sechs Jahre. In der Stichprobe beträgt der Anteil der Neuvertragsmieten 57,3 %. Zur Erstellung des aktuellen Mietspiegelmodells wurde ein einstufiges Regressionsmodell mit absoluten Zu- und Abschlägen verwendet. Der Geltungsbereich erstreckt sich über Wohnflächen zwischen 20 m² und 170 m². Das neue Mietspiegelmodell gilt für Wohnungen und nun auch für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften, für die in der Erhebung eine ausreichend große Datenmenge gesammelt werden konnte.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohneinheit werden auf die Basismiete, die in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelt wird, Zu- und Abschläge gerechnet. Diese Zu- und Abschläge setzen sich aus den Baujahresklassen, Lage- sowie Ausstattungsmerkmalen und möglichen Lärmimmissionen, als Teilelement der Lagemerkmale, zusammen. Zur Feststellung der Lagemerkmale ist ein adressscharfes Straßenverzeichnis im Mietspiegel integriert.

Ergebnisse

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt gemäß Erhebung bei 7,60 €/m² Wohnfläche (nettokalt), was einer Steigerung von rd. 7 % zum Mietspiegel aus 2022 entspricht (7,08 €/m²).

Die Erhöhung von 7 % gegenüber 2022 ist nach Markteinschätzung des beauftragten Instituts nachvollziehbar. Es zeigt sich auch in anderen Kommunen, dass die jeweils ersten Neuerhebungen seit Bestehen der Auskunftspflicht (seit 01.07.2022 gem. MsRG) eine gewisse Dämpfung bei der Steigerung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zeigen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nun auch vermehrt einkommensschwache Haushalte mit eher geringeren Kaltmieten zur Beantwortung der Fragebögen bewegt werden.

Zum aktuellen Mietspiegel der Stadt Braunschweig gehört der für alle Bürger:innen sowie andere Interessengruppen kostenfrei zur Verfügung stehende, auch für sehbehinderte Menschen barrierearm gestaltete Online-Mietpreisrechner. Dieser wird als Online-Anwendung für den neuen Mietspiegel eingerichtet und wird über eine Verlinkung auf der Homepage der Stadt Braunschweig angeboten. Der Mietpreisrechner bietet für die Nutzer:innen die Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohneinheit zu berechnen. Dies erspart Zeit, reduziert Fehler und dient Mieter:innen und Vermieter:innen gleichermaßen als Hilfsmittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mietspiegel- Arbeitskreis

Neben den für Braunschweig bedeutenden Wohnungsgenossenschaften BBG und Wiederaufbau sowie der städtischen Tochter Nibelungen Wohnbau GmbH sind auch Haus + Grund als Vertretung der Vermieter:innenseite sowie der Mieterverein als Vertretung der Mieter:innenseite im Mietspiegel-Arbeitskreis aktiv. Der Mieterverein, die BBG und die Nibelungen Wohnbau GmbH stimmen dem neuen Mietspiegel zu und tragen ihn mit. Haus + Grund sowie die Baugenossenschaft Wiederaufbau stimmen dem Mietspiegel nicht zu. Die Gründe werden im Folgenden dargestellt:

Seitens Haus + Grund wurden Beispiel-Berechnungen für einzelne Objekte vorgenommen, die zu sinkenden ortsüblichen Vergleichsmieten führten, sodass Mieterhöhungen auf Basis des neuen Mietspiegelentwurfs nicht möglich seien. Zudem wird der neue Mietspiegel für nicht anwendbar auf Ein- und Zweifamilienhäuser gehalten. Bereits zu den Mietspiegeln 2014, 2018 und 2022 hatte es vergleichbare Kritik von Haus + Grund gegeben, die zur Ablehnung der vergangenen Mietspiegel führte. Haus + Grund hat dem Mietspiegelentwurf nicht zugestimmt.

Die Auswertung hat ergeben, dass auch für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern ausreichend Werte zur Verfügung stehen. Der Fragenkatalog war vor Versand im Arbeitskreis abgestimmt worden.

Seitens Wiederaufbau gibt es Bedenken wegen der Abschlüsse für die Lagen Weststadt und Hondelage-Volkmarode. Man stelle nach einer Vielzahl von Beispielrechnungen fest, dass sich für die Baujahresgruppen vor 2000 (kleinere bis mittelgroße Wohnungen) ein Mietpreissteigerungspotenzial ergibt, welches die durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 7 % übersteigt. Anders verhalte es sich bei größeren Wohnungen in zentralen Lagen mit Baujahr nach 2000. Hier würden die Mittelwerte der Spannbreiten unterhalb des bisherigen Mietspiegels liegen. Wiederaufbau hat dem Mietspiegelentwurf nicht zugestimmt.

Die Veränderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach unten konnten von den anderen Mitgliedern im Arbeitskreis nicht bestätigt werden. Die Bedenken zeigen auch, dass im Mietspiegel ein durchschnittlicher Wert abgebildet wird, der mit oberhalb und unterhalb liegenden Werten einhergeht. Die statistische Auswertung hat in den beschriebenen räumlichen Bereichen, bei sonst gleichen Bedingungen hinsichtlich der Wohnwertmerkmale wie Größe und Ausstattung, eine entsprechend niedrigere Miete ausgewiesen. Bei einem Verzicht auf die getroffenen Abschlüsse würden die übrigen Stadtgebiete durch eine stattfindende Generalisierung in ihrer Aussagekraft unschärfer. Aus methodischer Sicht sollte aber eine möglichst hohe Erklärungskraft durch das Modell erzielt werden.

Bewertung seitens der Verwaltung

Die statistische Auswertung ist durch ein renommiertes Institut erfolgt, das eine breite Expertise aus der Mietspiegelerstellung in vielen anderen Städten nachweisen kann. Die Verwaltung bewertet die Ergebnisse als valide. Aus Sicht der Stadtverwaltung konnten die Nachfragen zum methodischen Vorgehen sowie den ermittelten Zu- und Abschlüssen durch das beauftragte Büro nachvollziehbar erklärt werden.

Die Anerkennung des Mietspiegels ist auch ohne Zustimmung oder Ablehnung durch die Mitglieder des Arbeitskreises möglich.

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

Die Verwaltung empfiehlt die Anerkennung des Mietspiegels 2025 durch den Rat der Stadt.

Leuer

Anlage/n:

Entwurf Mietspiegel 2025