

Beschlussauszug

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 14.03.2025

Anlass:	Sitzung
Zeit:	15:00 - 19:06
Raum, Ort:	Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

Ö 4	Mietspiegel von Braunschweig 2025 für nicht preisgebundenen Wohnraum	25-25356
------------	---	-----------------

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Stadtbaurat Leuer weist darauf hin, dass es sich bei der Nichtveröffentlichung in der Braunschweiger Zeitung nicht um ein Verschulden der Ausschussbetreuung handelt.

Stadtbaurat Leuer führt in die Vorlage 25-25356 ein.

Herr Dr. Promann von der ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH stellt den neuen qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum anhand einer Präsentation vor.

Ratsfrau von Gronefeld stellt eine Nachfrage zum Abgleich der Entfernungsluftlinien mit den tatsächlichen Daten. Sie ist der Meinung, dass eine Wohnung nicht nur aufgrund ihrer Zentralität grundsätzlich teurer vermietet werden kann, als beispielsweise eine ruhiggelegene, gut angebundene Wohnung im Außenbereich.

Herr Dr. Promann erklärt, dass ein Abgleich stattgefunden hat. Er stellt dar, dass nach der Mietspiegelverordnung verschiedene Kriterien zur Lage bestehen, eines ist die Zentralität der Wohnung. Die Zu- und Abschläge nach diesem Kriterium sind insgesamt überschaubar.

Zur Nachfrage von Ratsherrn Mehmeti zu den Faktoren des Lagekriteriums erklärt Herr Dr. Promann, dass nur die vorgestellten Kriterien tatsächlich Einfluss finden. Es ist allerdings zu beachten, dass sich die Lagekriterien Stadtbezirk, Entfernung zum Zentrum und Lärm überlagern. Abgesehen von der Lage fließen zusätzlich weitere Kriterien (z. B. Ausstattung) ein.

Herr Mollerus ergänzt, dass eine breite Aufstellung der Lagekriterien angestrebt wurde, die Kriterien aber auch eine gewisse Signifikanz mit sich bringen mussten.

Auf die Nachfrage von Ratsfrau Arning bestätigt Herr Dr. Promann, dass jeder Mietvertrag bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden kann, unabhängig davon, wie lange der Vertrag schon besteht.

Ratsfrau Arning stellt darüber hinaus Nachfragen zur 6-Jahres-Regel, zur Einbeziehung von WG-Zimmern und zur Abschlagshöhe im Bereich Hondelage-Volkmarode.

Herr Dr. Promann verweist auf das BGB, wonach jene Mieten heranzuziehen sind, die in den letzten sechs Jahren vereinbart bzw. geändert wurden. Er erklärt darüber hinaus, dass einzelne WG-Zimmer grundsätzlich nicht Teil der Erhebung waren. Wohnungen, für die ein einziger Mietvertrag besteht, sind dagegen in die Betrachtung eingeflossen. Die Abschläge ergeben sich aus dem Modell, welches die Berechnung anhand der vorgestellten Kriterien vornimmt.

Protokollnotiz: Auf Wunsch von Ratsherrn Jonas wurde die Präsentation diesem Protokoll als Anlage 1 beigelegt.

Ratsherr Jonas schlägt vor, die Werte der Raten in vier Sektoren zu clustern (Nord, Süd, West, Ost), um einen weiteren Erkenntnisgewinn hinsichtlich der Quartiersaufteilung zu erzielen.

Bezugnehmend auf den Vorschlag von Ratsherrn Jonas, erklärt Herr Dr. Promann, dass die Stadtbezirke auch einzeln betrachtet wurden. Nach einem Abwägungsprozess wurde allerdings das vorgestellte Modell ausgewählt.

Zu den Nachfragen von Ratsherrn Lehmann zur Auswahl des Burgplatzes als Zentrum und zur Einführung des Lärmkriteriums stellt Herr Dr. Promann dar, dass der Burgplatz von der Verwaltung ausgewählt wurde. Die Auswahl eines anderen Standortes, beispielsweise des Kohlmarkts, würde allerdings keine großen Auswirkungen auf die Betrachtung haben. Das Lärmkriterium ist seit Bestehen der Mietspiegelverordnung zwingend zu berücksichtigen.

Auf die Nachfrage von Bürgermitglied Kraatz zu den tatsächlichen Auswirkungen des Mietspiegels erklärt Herr Dr. Promann die ursprüngliche Bedeutung des Mietspiegels für die Mietanpassung im laufenden Mietverhältnis, welche Anpassungen in beide Richtungen ermöglicht. VermieterInnen können ihre Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, wenn die Miete bisher darunter lag. Gleichermaßen können die MieterInnen auf eine Mietsenkung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete drängen.

Ratsfrau von Gronefeld kritisiert, dass im Laufe des Verfahrens lediglich zwei Termine des Arbeitskreises stattgefunden haben und bedauert, dass die Baugenossenschaft »Wiederaufbau eG und der Haus + Grund Braunschweig e.V. dem Mietspiegel nicht zugestimmt haben.

Zu ihrer Nachfrage hinsichtlich der Einbeziehung von Ein- und Zweifamilienhäusern, teilt Herr Dr. Promann mit, dass es diesbezüglich 84 Rückmeldungen gab, welche in den Mietspiegel eingeflossen sind.

Herr Mollerus nimmt die Kritik zum Verfahren von Ratsfrau von Gronefeld an. Gleichwohl stellt er dar, dass der Fragebogen im Einvernehmen erstellt wurde.

Ratsherr Mehmeti begrüßt die Aufnahme des Lärmkriteriums. Er stellt zudem eine Detailfrage zu bestimmten Werten in der Anlage „Wohnlage“, welche er nicht nachvollziehen kann. Herr Dr. Promann sichert eine Detailprüfung dessen zu. Es soll eine Klärung bis zur Sitzung des Rates erfolgen.

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.

Abstimmungsergebnis (Empfehlung an den VA und Rat):

dafür: 9 dagegen: 0 Enthaltungen: 0

