

*Betreff:***Mietspiegel von Braunschweig 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

02.06.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	08.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	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.

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.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Braunschweig hat erstmals in seiner Sitzung am 14. Februar 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 14. Juli 2020 den fortgeschriebenen Mietspiegel anerkannt. Da es erklärter Wille der Politik und der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Vereine und Verbände ist, diesen qualifizierten Mietspiegel auch weiterhin zu erhalten, war nach den gesetzlichen Vorschriften eine Neuerhebung erforderlich.

Im Einvernehmen mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., dem Verein Haus + Grund Braunschweig e. V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig-Salzgitter-Wolfenbüttel ist mit der Befragung und Auswertung das Institut Analyse & Konzepte aus Hamburg beauftragt worden.

Basis für den Mietspiegel war eine schriftliche Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung. Es sind Mieter:innen oder Vermieter:innen von 18.558 mietspiegelrelevanten Haushalten angeschrieben worden. Antworten sind für 3.368 Wohnungen eingegangen, verwertbar waren Datensätze für 1.862 Wohnungen; damit ist die statistische Sicherheit gegeben. Der Anteil der Neuvertragsmieten beträgt 52,5 %, der Betrachtungszeitraum wurde durch das Mietspiegelreformgesetz von 4 auf 6 Jahre erweitert. Die Auswertung wurde mittels Regressionsmethode durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete beträgt 7,08 €/m² (nettokalt). Bei der Neuerhebung zum Mietspiegel 2018 lag die Durchschnittsmiete bei 5,95 €/m². Die Erhöhung von 19,0 % gegenüber 2018 ist nach Markteinschätzung des beauftragten Instituts sowie des Arbeitskreises nachvollziehbar.

Für den Mietspiegel 2022 wurde eine neue Baualtersklasse gebildet. Besonders bei den Baujahren ab 2016 gab es deutliche Steigerungen zur früheren Baualtersklasse ab 2010. Die Abweichungen zu älteren Gebäuden ergeben sich aus Veränderungen der Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale. Zuschläge sind nun tendenziell höher, Abschläge etwas geringer als beim letzten Mietspiegel. Einen Zuschlag für die Wohnlage gibt es in den Stadtbezirken Mitte und Östliches Ringgebiet.

Neu ist das Angebot eines Online-Mietspiegelrechners. Die Erstellung, Programmierung und das Hosting für 4 Jahre, sowie eine Aktualisierung nach 2 Jahren im Rahmen der Fortschreibung wird von Analyse & Konzepte übernommen. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig muss lediglich der Link implementiert werden. Der Online-Mietspiegel erspart Zeit, reduziert Fehler bei der manuellen Ermittlung der Vergleichsmiete und dient Mieter*innen und Vermieter*innen gleichermaßen als Hilfsmittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Vertreter der vorstehend genannten Beteiligten haben, mit Ausnahme des Vereins Haus + Grund Braunschweig e.V., dem Mietspiegel zugestimmt.

Der Verein Haus + Grund Braunschweig e.V. hält das Ergebnis für nicht marktgerecht und kritisiert die wissenschaftliche Arbeit des beauftragten Instituts. Der Beauftragung des Instituts hatte Haus + Grund zuvor aber ausdrücklich zugestimmt. Bereits zu den Mietspiegeln 2014 und 2018 hatte es ähnliche Kritik von Haus + Grund Braunschweig e.V. gegeben. An dieser Stelle ist zu bemerken, dass die statistische Auswertung durch ein renommiertes Institut erfolgt ist, welches Expertise aus der Mietspiegelerstellung in vielen anderen Städten nachweisen kann. Ergebnisse entstehen erst aus den Antworten der Befragten und sind nicht prognostizierbar.

Die Anerkennung des Mietspiegels ist auch ohne Zustimmung des Vereins Haus + Grund Braunschweig e. V. möglich.

Das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F + B) veröffentlicht regelmäßig einen Mietspiegelindex für Deutschland, zuletzt am 25. März 2021 mit Auswertungen von 352 Städten und Gemeinden. Die durchschnittliche Vergleichsmiete lag 2020 in deutschen Großstädten demnach bei 7,11 EUR/m². Damit liegt Braunschweig in einer typischen Größenordnung.

Die Ergebnisse sind nachvollziehbar, Mieterverein sowie die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft erkennen den neuen Mietspiegel an und tragen ihn mit. Die Verwaltung empfiehlt daher die Anerkennung des Mietspiegels 2022 durch den Rat der Stadt Braunschweig in der nächsten Sitzung am 5. Juli 2022.

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

Leuer

Anlage/n:

Entwurf Mietspiegel 2022

Karte mit der Verteilung der an das Institut übersandten Stichprobe