

*Betreff:***Mietspiegel von Braunschweig 2018 für nicht preisgebundenen Wohnraum***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

13.07.2018

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	09.08.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	21.08.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.08.2018	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	04.09.2018	Ö

**Beschluss:**

Der Mietspiegel 2018 für Braunschweig wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

**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 21. Juni 2016 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 Vermieter- und Mieterbefragung. Es sind Mieter oder Vermieter von 18.000 Wohnungen angeschrieben worden. Antworten sind für 3.690 Wohnungen eingegangen, verwertbar waren die für 1.805 Wohnungen; damit ist die statistische Sicherheit gegeben. Der Anteil der Neuvertragsmieten beträgt 23,1 %. In angespannten Wohnungsmärkten ist diese Wechselrate nachvollziehbar, ein Vergleich mit den Ummeldungen hat die Plausibilität bestätigt.

Die Durchschnittsmiete beträgt 5,95 €/m<sup>2</sup>. Bei der Neuerhebung zum Mietspiegel 2014 lag die Durchschnittsmiete bei 5,59 €/m<sup>2</sup>. Die Erhöhung von 6,4 % gegenüber 2014 ist nach Einschätzung der Gutachter nachvollziehbar. Beim Mietspiegel 2016 war eine Erhöhung mit dem Lebenshaltungskostenindex von 1 % zum Mietspiegel 2014 erfolgt.

Für den Mietspiegel 2018 wurden neue Baualtersklassen gebildet. Besonders bei den Baujahren ab 2010 gab es deutliche Steigerungen zur früheren Baualtersklasse ab 2003. Die Abweichungen zu älteren Gebäuden ergeben sich aus Veränderungen der Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale. Zuschläge sind nun tendenziell höher, Abschläge geringer als beim letzten Mietspiegel. Relativ gering ist der Lagefaktor, die einfache Wohnlage ist nicht mehr signifikant. Das Verfahren wurde mit allen Beteiligten intensiv abgestimmt und hat ausnahmslos Zustimmung gefunden.

Die Auswertung wurde mittels Regressionsmethode durchgeführt. Detaillierte Angaben zum Erhebungs- und Auswerteverfahren können aus der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung 2018 (Anlage) entnommen werden.

Die Vertreter der vorstehend genannten Beteiligten haben mit Ausnahme vom Verein Haus + Grund Braunschweig dem Mietspiegel zugestimmt. Der Verein Haus + Grund hält das Ergebnis für nicht marktgerecht. Die Mietentwicklung sei aus der täglichen Arbeit von Maklern, Hausverwaltern, Wohnungsunternehmen eine andere, auch die Lage komme nur unzureichend zur Geltung. Bereits zum Mietspiegel 2014 hätte es entsprechende Kritik gegeben. Dazu ist zu bemerken, dass die Zufälligkeit der Stichprobe geprüft wurde und die statistische Auswertung durch ein renommiertes Institut erfolgt ist, das Expertisen aus der Mietspiegelerstellung in vielen anderen Städten nachweisen kann. Ergebnisse entstehen erst aus den Antworten der Befragten und sind nicht prognostizierbar.

Das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F + B) veröffentlicht regelmäßig einen Mietspiegelindex für Deutschland, zuletzt am 18. Dezember 2017 mit Auswertungen von 347 Städten und Gemeinden. Die Steigerung war 2017 im Mittel 2,1 %, 2016 bei 1,8 %, in den Vorjahren noch niedriger. Damit liegt Braunschweig in einer typischen Größenordnung.

Am 19. Juni 2018 hat ein Gespräch mit Vertretern des Vereins Haus + Grund stattgefunden. Die Durchführung der Mietspiegelerhebung und –auswertung werden nicht beanstandet. Ausdrücklich wurde die korrekte Durchführung bestätigt. Der Verein ist mit den Ergebnissen nicht zufrieden, jedoch wurde eingeräumt, dass eine rechtssichere Veränderung der nach wissenschaftlichen Standards erhobenen Ergebnisse nicht möglich ist.

Aufgrund der gutachterlich bestätigten Ergebnisse und der Zustimmung der anderen beteiligten Akteure der Wohnungswirtschaft empfiehlt die Verwaltung auch ohne die Zustimmung des Vereins Haus + Grund die Anerkennung des Mietspiegels 2018.

Neben der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig wird der Mietspiegel auch im Internet präsentiert.

Leuer

**Anlage/n:**

Entwurf Mietspiegel 2018

Methodenbericht zum Mietspiegel 2018

Karte mit der Verteilung der an das Institut übersandten Stichprobe

# Mietspiegel von Braunschweig 2018

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Entwurf vom 21. Juni 2018

Herausgegeben von der Stadt Braunschweig

Stand Juni 2018

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT</b> .....	3
MIETSPIEGELERSTELLUNG .....	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS .....	3
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS .....	4
MIETBEGRIFF .....	4
MIETERHÖHUNG NACH DEM NEUEN MIETRECHT .....	5
<b>BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE</b> .....	6
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS .....	6
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN ZUM DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAU .....	7
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....	9
<b>BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN</b> .....	11
ANWENDUNGSBEISPIEL .....	11
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL .....	12

# Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

---

## Mietspiegelerstellung

---

Der Mietspiegel von Braunschweig 2018 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 2017 bis Januar 2018 bei 18.000 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 Lenkungsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- der Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
- der Haus + Grund Braunschweig Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Braunschweig e.V.
- die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig - Salzgitter - Wolfenbüttel
- die Stadtverwaltung Braunschweig.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig am 29.03.2018 vorgestellt. Er wurde vom Mieterverein, der Arbeitsgemeinschaft, nicht aber vom Verein Haus + Grund anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 4. September 2018 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt 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 vier 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 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. 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 vier 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 befundet 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 Wohnfläche und Baujahr bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von 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 Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für Standardwohnungen mit zentraler Beheizung und Warmwasserversorgung, durchschnittlicher Sanitär- und Wohnungsausstattung, nicht modernisierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ohne besondere Gemeinschaftsanlagen und in mittlerer Wohnlage.

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 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

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. **Bauliche Maßnahmen**, die einen Wohnraum möglicherweise in einen besseren Alterszustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über eigene Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in der das Gebäude errichtet worden ist.
3. 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 Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1980	1981 - 1989	1990 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	2010 - heute
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
30	6,53	6,45	6,40	6,36	6,48	6,96	7,63	7,95	8,52	9,51
31 - 32	6,50	6,42	6,37	6,33	6,45	6,93	7,60	7,91	8,49	9,48
33 - 34	6,45	6,37	6,32	6,28	6,40	6,88	7,54	7,85	8,42	9,40
35 - 36	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31
37 - 38	6,32	6,24	6,20	6,16	6,27	6,73	7,39	7,69	8,25	9,21
39 - 40	6,25	6,17	6,12	6,09	6,20	6,66	7,30	7,61	8,16	9,11
41 - 42	6,17	6,10	6,05	6,01	6,13	6,58	7,22	7,52	8,06	9,00
43 - 44	6,10	6,02	5,98	5,94	6,05	6,50	7,13	7,43	7,96	8,89
45 - 46	6,03	5,95	5,91	5,87	5,98	6,42	7,04	7,34	7,87	8,78
47 - 48	5,96	5,88	5,84	5,80	5,91	6,35	6,96	7,25	7,77	8,68
49 - 50	5,89	5,82	5,78	5,74	5,85	6,28	6,89	7,17	7,69	8,59
51 - 55	5,79	5,72	5,68	5,64	5,75	6,17	6,77	7,05	7,56	8,44
56 - 60	5,68	5,61	5,57	5,53	5,64	6,05	6,64	6,92	7,41	8,28
61 - 65	5,62	5,55	5,51	5,47	5,58	5,99	6,57	6,84	7,33	8,19
66 - 70	5,60	5,53	5,49	5,46	5,56	5,97	6,55	6,82	7,31	8,17
71 - 75	5,63	5,56	5,52	5,48	5,59	6,00	6,58	6,85	7,35	8,20
76 - 80	5,69	5,62	5,58	5,54	5,65	6,06	6,65	6,93	7,43	8,30
81 - 85	5,78	5,71	5,67	5,63	5,74	6,16	6,76	7,04	7,55	8,43
86 - 90	5,89	5,82	5,78	5,74	5,85	6,28	6,89	7,18	7,69	8,59
91 - 95	6,01	5,94	5,89	5,86	5,97	6,41	7,03	7,32	7,85	8,76
96 - 100	6,13	6,05	6,01	5,97	6,08	6,53	7,17	7,46	8,00	8,93
101 - 110	6,27	6,20	6,15	6,11	6,23	6,69	7,34	7,64	8,19	9,15
111 - 120	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31
121 - 130	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31

## Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter an. Daneben können Besonderheiten bei Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 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.

### 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
<b>Kategorie 1) Wohnungsausstattung</b>		
Gehobene Badausstattung mit einem Handtuch-Heizkörper <u>oder</u> einer Fußbodenheizung.	+ 3,1 %	
Gehobener Bodenbelag mit einer Fußbodenheizung <u>oder</u> vorwiegend Fußbodenbelägen aus Parkett (oder gleichwertigen Materialien, wie z. B. aufgearbeiteten Dielenboden), Fliesen, Kacheln, Naturstein oder Marmor.	+ 6,7 %	
Einfacher Bodenbelag mit Laminat, PVC-/Linoleumböden oder Holzdielen (seit 2007 nicht modernisiert) <u>oder</u> keinem Fußbodenbelag.	- 3,7 %	
Einbauküche vom Vermieter gestellt (ohne Mietzuschlag, komplett ausgestattet inkl. Herd, Kühlschrank und mind. einem weiteren Einbaugerät) .	+ 13,2 %	
Einfache Heizungsausstattung mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Holz) oder Elektro-/Nachtspeicheröfen <u>oder</u> einzelne Wohnräume, Küche oder Bad verfügen über keine fest installierte Heizung.	- 5,7 %	
Parkplatzausstattung (reserviert, außen oder Tiefgarage), für den kein separater Mietvertrag besteht (Zuschlag zählt nicht als separater Mietvertrag).	+ 4,4 %	
Wohnung weist mindestens zwei der nachfolgenden Merkmale zur Barrierearmut auf: Bodengleiche Dusche im Bad, alle Türen min. 90 cm breit, Wohnung ist schwellenfrei erreichbar, Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 2,6 %	
<b>Kategorie 2) Modernisierung</b>		
Außenwanddämmung ist seit 2007 angebracht/modernisiert worden.	+ 2,2 %	
Sanitärbereich ist seit 2007 modernisiert worden.	+ 3,4 %	
<b>Kategorie 3) Wohnlage</b>		
Wohnung liegt in der Innenstadt und/oder im Ringgebiet	+ 1,4 %	
Gute Wohnlage*	+ 3,4 %	
<b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>		

\*) Eine Wohnlage gilt dann als *gut*, wenn mindestens 2 der nachfolgenden Kriterien erfüllt sind:

- Haupträume liegen in Richtung einer Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
- Hoher Grünbestand (z. B. Parkanlagen, alter Baumbestand) in direkter Umgebung oder Grünanlage, Park oder Naturland (mind. so groß wie ein Fußballfeld) in bis zu 250 m Entfernung
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel) und für den allgemeinen Bedarf (z. B. Einkaufszentrum) in bis zu 250 m Entfernung
- Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln in bis zu 250 m Entfernung

Liegt die Wohnung in der Innenstadt bzw. dem Ringgebiet ist ein Zuschlag für eine gute Wohnlage zusätzlich möglich.

### 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 3 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/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD	
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche			A	
	Baujahr				
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 2) Modernisierung				
	Kategorie 3) Wohnlage				
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>			B	
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )	Feld A	+ Feld C	=		D
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (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 im Schnitt auf  $\pm 10$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Feld E).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage der Tabelle 1 und 2. ermittelt. 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).

# Berechnungshilfe und Beratungsstellen

## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>	6,00 Euro/m <sup>2</sup>
	Baujahr	1984	
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kat. 1) Wohnungsausstattung	<i>Gehobene Badausstattung mit einem Handtuchrockner-Heizkörper</i>	+ 3,1 %
		<i>Einfacher Bodenbelag</i>	- 3,7 %
	Kat. 2) Modernisierung	<i>Sanitärbereich saniert</i>	+ 3,4 %
	Kat. 3) Wohnlage	<i>Normale Wohnlage außerhalb der Innenstadt und des Ringgebietes</i>	0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche		6,00	A
	Baujahr			
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung	- 0,6 %		
	Kategorie 2) Modernisierung	+ 3,4 %		
	Kategorie 4) Wohnlage	0 %		
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>	<b>+ 2,8 %</b>		<b>B</b>
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld A	: 100	* Feld B	=
	6,00	: 100	* 2,8 %	= 0,17
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )	Feld A	+ Feld C	=	D
	6,00	0,17	= 6,17	
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (Euro)	Feld D	* Wohnfläche	=	E
	6,17	* 72	= 444,24	

**Spannbreite:** Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,17 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 6,17 ± 10% befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,55 und 6,79 Euro/m<sup>2</sup>.

## 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 Umweltschutz  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

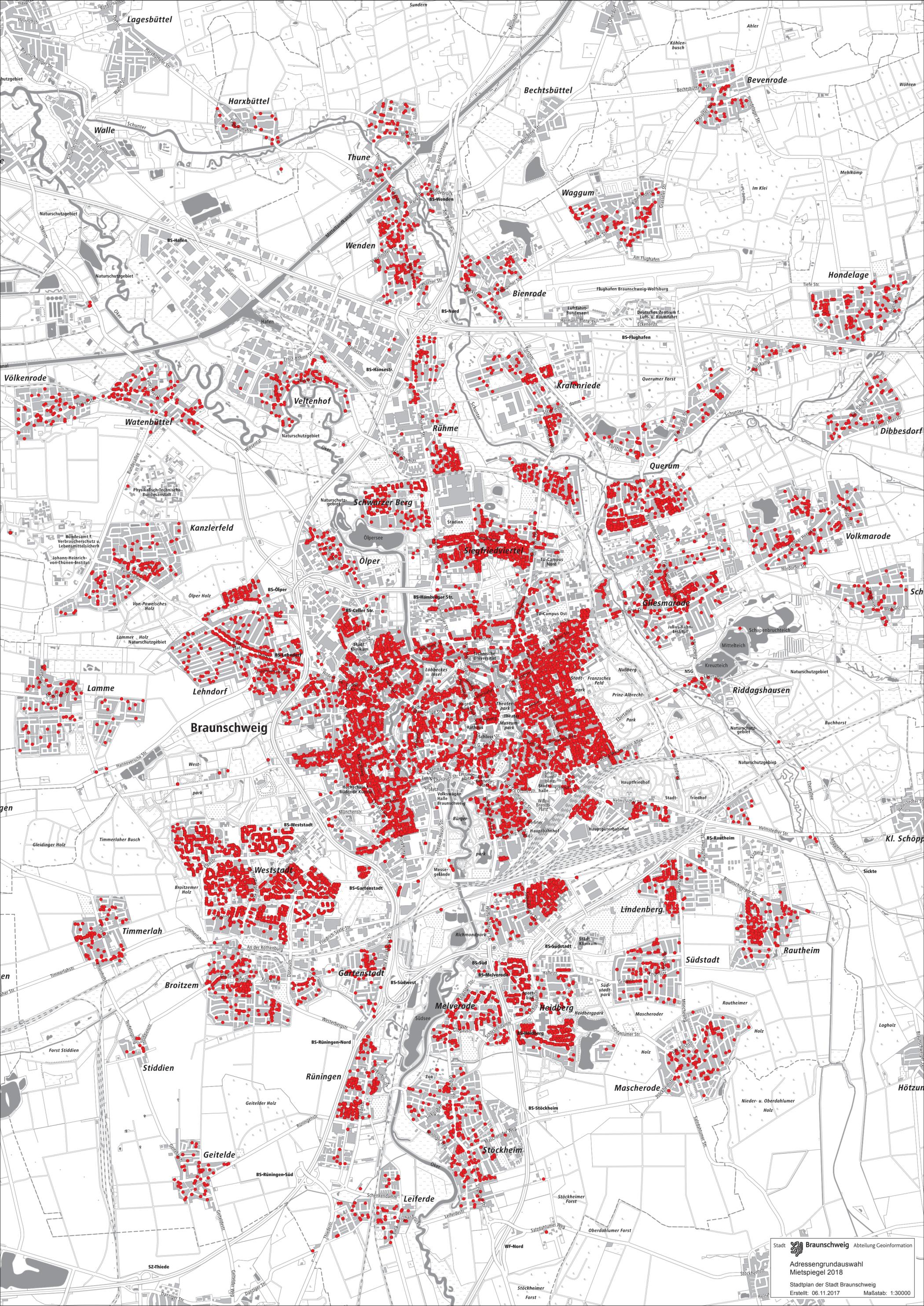
#### **Auswertung:**

Analyse & Konzepte  
Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

#### **Copyright beim Herausgeber:**

© 2018 Stadt Braunschweig

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.



Stadt Braunschweig

**Methodenbericht zum  
Mietspiegel 2018**

Bericht im Juni 2018



**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0  
fax +49 (0)40 4850 098-98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Wohnwertmerkmale des Mietrechts</b> .....	<b>4</b>
2.1	Art des Mietobjekts .....	4
2.2	Größe .....	5
2.3	Ausstattung.....	5
2.4	Beschaffenheit.....	6
2.5	Lage der Mietwohnung.....	6
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung</b> .....	<b>7</b>
3.1	Vorgaben .....	7
3.2	Ablauf.....	7
<b>4</b>	<b>Methodische Vorgehensweise</b> .....	<b>8</b>
4.1	Grundgesamtheit .....	8
4.2	Stichprobe.....	9
4.3	Datenerhebung.....	9
4.4	Datenschutz .....	10
4.5	Plausibilitätskontrollen und Ausschöpfung .....	10
4.6	Datenauswertung .....	12
<b>5</b>	<b>Ortsübliche Vergleichsmiete</b> .....	<b>17</b>
5.1	Mietspiegeltabelle .....	17
5.2	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale .....	19
5.3	Mietpreisspanne .....	21
5.4	Mietpreisentwicklung.....	22
<b>6</b>	<b>Mietspiegelbroschüre</b> .....	<b>23</b>

## Anlagen

## 1 Einleitung

Für die Stadt Braunschweig wurde 2018 erneut ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in Braunschweig im Juli 2017 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur solche Mieten in den Mietspiegel einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

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 Stadt Braunschweig 2017 wurde von Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, im Auftrag der Stadt Braunschweig erstellt. 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.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Lenkungsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- der Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
- der HAUS+GRUND Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Braunschweig e.V.
- die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig - Salzgitter -Wolfenbüttel
- die Stadtverwaltung Braunschweig

Die Braunschweigische Landessparkasse hat sich an der Finanzierung des Mietspiegels beteiligt.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und Arbeitsergebnisse der Erstellung des Braunschweiger Mietspiegels 2018.

## 2 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 der Stadt Braunschweig wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt.

### 2.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel der Stadt Braunschweig gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens zwei Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschosswohnungen. Er gilt für Wohngebäude mit zwei und mehr Wohneinheiten auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen fallen ferner 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 Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind,
- sowie Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

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

## **2.2 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. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

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

## **2.3 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 Ausstattung (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

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

## 2.4 Beschaffenheit

Im Mietspiegel der Stadt Braunschweig wird die Beschaffenheit der Wohnung über das Baualter abgebildet. In Zusammenarbeit mit der projektbegleitenden Lenkungsgruppe wurden hierzu 10 Baujahrklassen gebildet und im Mietspiegel berücksichtigt:

- bis 1918
- 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 heute

Das Baualter bildet hierbei einerseits den Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile, die Art und Gestaltung der Umgebung sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad ab.

Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss dieses mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand. Nachträglich errichtete beziehungsweise ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

## 2.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes im Stadtgebiet gemeint. In Mietspiegeln wird mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Stadt Braunschweig erfasst. Der Mietspiegel repräsentiert daher grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

Die Lage der Mietwohnung wird kriterienbasiert mithilfe von Zuschlägen im Mietspiegel für Braunschweig abgebildet.

### **3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung**

#### **3.1 Vorgaben**

Mit Schreiben vom 29.09.2017 wurde Analyse & Konzepte von der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig - Salzgitter -Wolfenbüttel beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Braunschweiger Mietspiegel 2018 durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels 2018 wurden durch den Auftrag der Arbeitsgemeinschaft definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erstellung einer Gesamtkonzeption für die Erhebung und Abstimmung mit der Auftraggeberin.
- Zuarbeit eines Stichprobenplanes durch Analyse & Konzepte für die Ziehung einer Zufallsstichprobe auf Basis der Haushaltsdaten aus dem Melderegister der Stadt Braunschweig.
- Strengste Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange.
- Organisation und Durchführung der Primärerhebung im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungstichtag 01.07.2017.
- Datenaufbereitung und Plausibilitätsprüfungen der Erhebungsdaten.
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels.
- Erstellung der Mietspiegelbroschüre.
- Erstellung eines ausführlichen Endberichtes zur Dokumentation der Methoden und Ergebnisse.

#### **3.2 Ablauf**

Im Oktober 2017 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Braunschweig 2018 begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte am 11.10.2017 im Rahmen der projektbegleitende Lenkungsgruppe. In ebendieser Gruppe wurde am 10.11.2017 die Fragebogengestaltung beschlossen.

Die Erhebungsphase erfolgte im Zeitraum von Dezember 2017 bis Januar 2018. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im Zeitraum von Februar bis März 2018. Am 29.03.2018 wurden die Ergebnisse der projektbegleitenden Lenkungsgruppe erstmalig vorgestellt.

Der Mietspiegel 2018 ist ein qualifizierter Mietspiegel i. S. von § 558 d BGB und wurde vom Mieterverein, der Arbeitsgemeinschaft, nicht aber vom Verein Haus + Grund anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 04.09.2018 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

## 4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis, die zwingend vorgeschriebene Aktualisierung nach zwei Jahren (§ 558d Abs. 2 BGB). Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland angepasst werden. Alle vier Jahre muss eine Aktualisierung auf Basis einer Neuerhebung erfolgen. In Anwendung dieser gesetzlichen Regelungen wurde die Primärdatenerhebung zum Stichtag 01.07.2017 durchgeführt.

### 4.1 Grundgesamtheit

Grundlage für die Neuerhebung ist die Erstellung einer den rechtlichen Vorgaben entsprechenden Grundgesamtheit der mietpreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels Braunschweig ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Studenten- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum, der nicht frei finanziert wurde und einer Preisbindung unterliegt,
- sowie Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß der Abstimmung mit der Auftraggeberin ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel der Stadt Braunschweig weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Mietspiegel nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäuser,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Wohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst/Werkwohnungen),
- Untermietverhältnisse,
- Ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum,
- sowie Wohnungen oder ein Teil der Wohnung, die laut Mietvertrag gewerblich genutzt werden.

Die Stadt Braunschweig verfügte 2011 über einen Bestand von rund 135.552 Wohnungen. Von diesen Wohnungen werden 89.409 zu Wohnzwecken vermietet.<sup>1</sup> In dieser Größenordnung sind al-

---

<sup>1</sup> Zensus 2011, Auszählungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung.

lerdings auch Einfamilienhäuser, möblierte Wohnungen, Heimwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen enthalten, für die der qualifizierte Mietspiegel nicht gilt. Der Aufbau der Grundgesamtheit erfolgte anhand von Einwohnermeldedaten in Kombination mit Grundsteuerdaten durch die Stadt Braunschweig. Analyse & Konzepte hat diesen Arbeitsschritt durch einen Stichprobenplan unterstützt.

Die Grundlage der Befragung bildete eine vollständige Datei des Einwohnermeldeamtes mit allen in Braunschweig gemeldeten Personen. Mit einem Haushaltsgenerierungsverfahren wurde über die Merkmale Alter und Nachname der Haushaltsvorstand ermittelt. Ferner wurden Wohnungsbestände, welche nicht mietspiegelrelevant sind, aus dem Datensatz entfernt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um öffentlich geförderte Wohnungsbestände und Einfamilienhäuser.

Aus den mietspiegelrelevanten Haushaltsvorständen wurde für die Mieterbefragung eine Stichprobe mit dem Zufallsverfahren gezogen. Für die Vermieterstichprobe sind die Einwohnermeldedaten mit den Grundsteuerdaten verknüpft worden. Diese Verknüpfung ist notwendig, um den Vermieter eines Mieterhaushalts identifizieren zu können. Aufgrund von unterschiedlichen Schreibweisen von Namen konnten nicht für alle Mieterhaushalte ein Vermieter ermittelt werden, sodass diese Haushalte, ausschließlich im Rahmen der Mieterbefragung befragt wurden.

Aus den so aufbereiteten Daten wurde automatisiert eine Zufallsstichprobe gezogen und Analyse & Konzepte zur Verfügung gestellt. Die Stadt Braunschweig hat die Adressdaten mit einem Zufallsverfahren ausgewählt, sodass jeder Haushalt die gleiche Chance hatte, in die Stichprobe für die Mietspiegelerhebung zu gelangen. Dieses Verfahren bietet unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Braunschweig repräsentative Stichprobe zu erstellen.

## **4.2 Stichprobe**

Beim Mietspiegel der Stadt Braunschweig 2018 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer Stichprobe. Auf Grundlage einer Zufallsstichprobe wurden Mietdaten zu 18.000 Haushalten in der Stadt Braunschweig erhoben. Von den 18.000 Haushalte wurden 14.550 Mieterhaushalte direkt schriftlich befragt und 3.450 Mieterhaushalte indirekt über eine Vermieterbefragung erhoben.

Die Stichprobengröße wurde so gewählt, dass die mietspiegelrelevanten Mietdaten zu 1/3 bei Mietern und zu 2/3 bei Vermietern erhoben werden. Die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen sind bei der Festlegung der Stichprobengröße berücksichtigt worden.

## **4.3 Datenerhebung**

Die Erhebung erfolgte vollständig über eine freiwillige schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung.

Als Grundlage für die Erhebung wurde von Analyse & Konzepte ein Fragebogen zur Erhebung der Daten bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen erstellt und mit der projektbegleitenden Len-

kungsgruppe abgestimmt. Die Fragebögen sind, zusammen mit einem portofreien Rücksendeumschlag und einem Schreiben der Stadt Braunschweig, an die Befragungsteilnehmer postalisch versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnte der Mietspiegelfragebogen auch über ein Internetformular online beantwortet werden. Den Vermietern wurde zudem eine Microsoft Excel-Vorlage für eine EDV-basierte Übermittlung der Daten zur Verfügung gestellt.

Die Datenerhebung fand im Zeitraum Dezember 2017 bis Januar 2018 statt.

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

#### **4.4 Datenschutz**

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel der Stadt Braunschweig 2018 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zusätzlich verfügt Analyse & Konzepte über ein betriebliches Datenschutzkonzept, das den gesetzlichen Anforderungen des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) und dem Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) Rechnung trägt.

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

- Im Anschreiben an die Haushalte wurde auf die Freiwilligkeit hingewiesen.
- Die Fragebögen wurden pseudonymisiert, das heißt ohne Name und Adresse der Befragten zurückgesandt.

Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis von pseudonymisierten Daten. Gleichzeitig werden die Ergebnisse im Mietspiegel der Stadt Braunschweig 2018 nur in aggregierter Form veröffentlicht, ein Rückschluss auf den Einzelfall ist deshalb nicht möglich.

#### **4.5 Plausibilitätskontrollen und Ausschöpfung**

Im Rahmen der kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung konnte eine Ausschöpfung der Brutto-Stichprobe in Höhe von 20,5 % erzielt werden. Bezogen auf eine Brutto-Stichprobe von 18.000 Haushalten konnten 3.690 Mietdaten erhoben werden.

Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungssatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen ist für die Haushalte im Mietspiegeldatensatz eine Neuanmietungsquote in Höhe von insgesamt 23,1 % für die letzten 4 Jahre ermittelt worden.<sup>2</sup> Auswer-

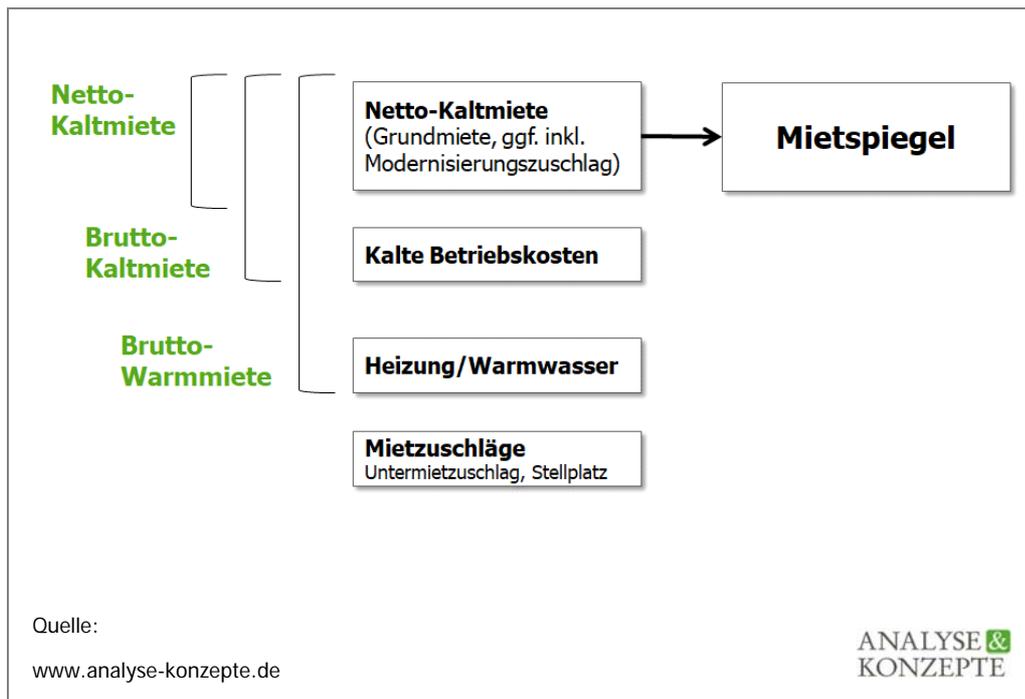
---

<sup>2</sup> Die Neuanmietungsquote bezieht sich ausschließlich auf den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand.

tungen des Meldeverhaltens beim entsprechenden Amt der Stadt Braunschweig haben ergeben, dass sich innerhalb dieses Zeitraums rd. 28 % der Personen neu angemeldet haben. Eine Vergleichbarkeit beider Statistiken ist insofern schwierig, als dass im Mietspiegeldatensatz Haushalte und bei der Ummeldestatistik Personen zugrunde gelegt werden. Da einem Haushalt aber oftmals mehrere Personen angehören, ist es plausibel, dass die Neuanmietungsquote auf Haushaltsebene etwas niedriger als die personenbezogene Umzugsstatistik ausfällt.

Im Fragebogen wurden neben der Netto-Kaltmiete auch die gesamten monatlichen Zahlungen an den Vermieter sowie die Betriebskosten erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich 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 Abbildung 1).

**Abb. 1 Mietbegriff**



Konnte bei der Datenerhebung die Netto-Kaltmiete nicht eindeutig identifiziert werden, so wurden diese Datensätze im Rahmen der Plausibilitätskontrolle eliminiert. In diesem Arbeitsschritt wurden offensichtlich fehlerhafte und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung des Mietspiegels der Stadt Braunschweig 2018 noch 3.207 Datensätze zur Verfügung.

<b>Stichprobengröße und Ausschöpfung</b>		
<b>Eigener Bestand</b>	<b>Absolut</b>	<b>in Prozent</b>
<b>Brutto-Stichprobe</b>	<b>18.000</b>	<b>100,0 %</b>
Stichprobenausfälle <sup>1</sup>	14.310	79,5 %
<b>Netto-Stichprobe</b>	<b>3.690</b>	<b>100,0 %</b>
Fehlerhaft/nicht verwertbar	483	13,0 %
<b>Ergebnisstichprobe</b>	<b>3.207</b>	<b>100,0 %</b>
Überschreiten der 4-Jahres-Regel	1.234	38,5 %
Mietpreisbindung etc.	168	5,3 %
<b>Ergebnisstichprobe relevant</b>	<b>1.805</b>	<b>100,0 %</b>
<sup>1</sup> Fragebogen nicht zurückgesandt.		ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Braunschweiger Mietspiegel 2018		

#### 4.6 Datenauswertung

Der Braunschweiger Mietspiegel 2018 wurde wie in den Vorjahren nach der Regressionsmethode erstellt. Die Regressionsmethode genießt in der Fachwelt wissenschaftliche Anerkennung und wird seit über 30 Jahren für die Erstellung von Mietspiegeln verwendet.

In diesem Sinne hat sich Analyse & Konzepte bei der Erstellung des Braunschweiger Mietspiegels 2018 an der Methodik der Vorjahre orientiert und diese weiter entwickelt. Aufgrund dieser Kontinuität werden Methodenbrüche vermieden.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert.

Zugleich können wohnwertsteigende und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Für den Braunschweiger Mietspiegel 2018 wurde ein multiplikativ-additives Modell zum Ansatz gebracht. Mit der nachfolgenden Regressionsgleichung wird das Ziel, die Netto-Kaltmiete als Regressionsfunktion von Art, Größe, Ausstattungsmerkmalen, Beschaffenheit und Lage abzubilden, operationalisiert:

$$NKM = (a + f(WFL))(1 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_n x_n)$$

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

Geschätzt wurde der Einfluss der Wohnfläche mit der nachfolgenden Regressionsfunktion:

$$\text{NKM (WFL)} = \beta_0 + \beta_1 \text{WFL}_i + \beta_2 \text{WFL}_i^2 + \beta_3 \text{WFL}_i^3 + \beta_4 \text{WFL}_i^4 + \beta_5 \text{WFL}_i^5 + \beta_6 \text{WFL}_i^6 + \varepsilon_i$$

Die Schätzung wurde mit der KQ-Methode durchgeführt. Die Schätzfunktion ist in den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 abgetragen.

Im Ergebnis hat die Wohnfläche in Braunschweig einen sehr hohen Einfluss auf die Nettokaltmiete. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß beträgt 72 %, das heißt, ohne Berücksichtigung weiterer Parameter kann die Wohnfläche bereits 72 % der Variation im Mietpreis erklären.

**Abb. 2 Wohnfläche und Netto-Kaltmiete**

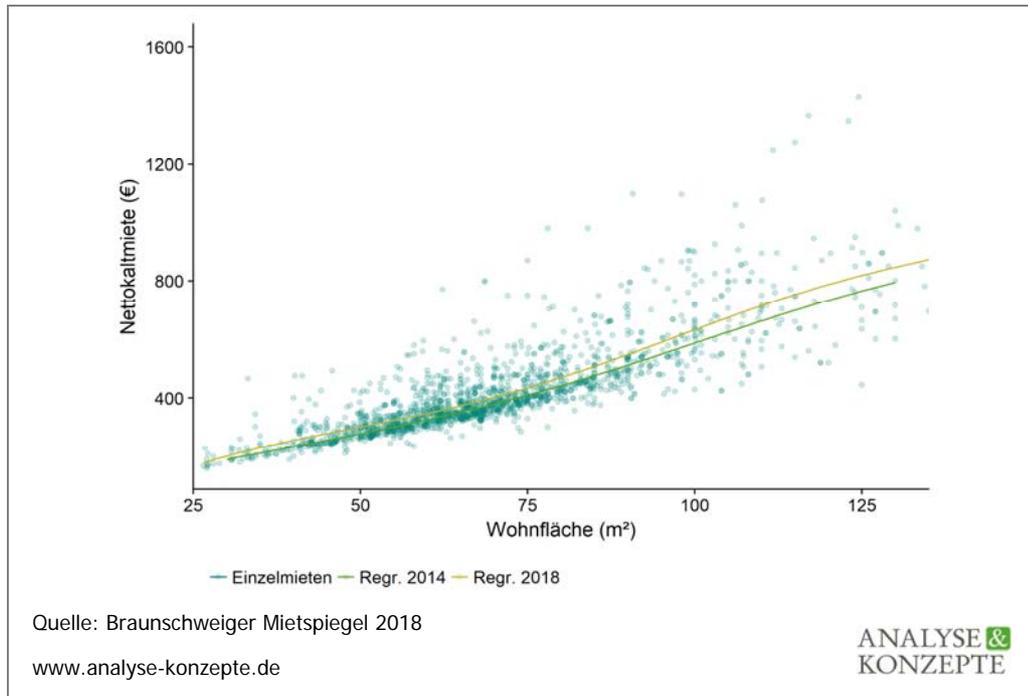
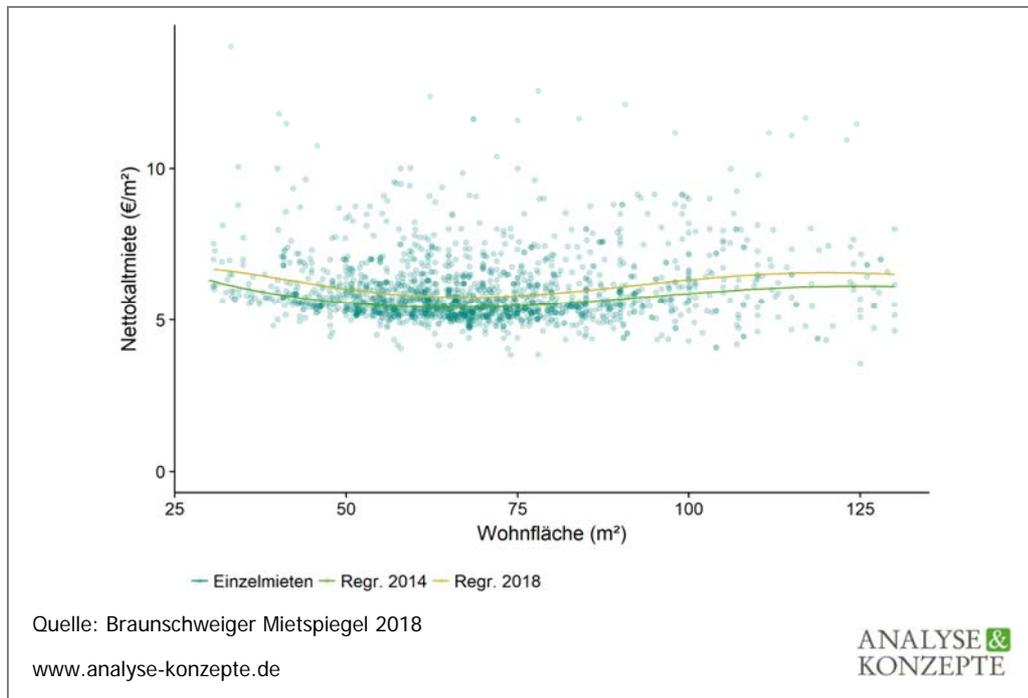


Abb. 3 Wohnfläche und Netto-Kaltmiete je Quadratmeter

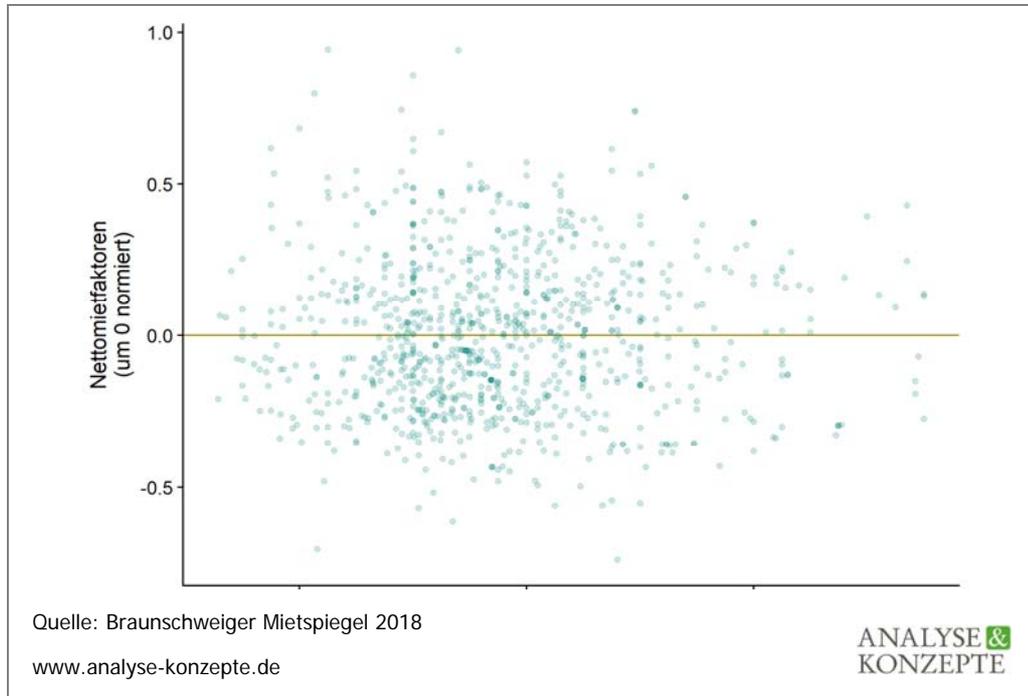


In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärte Netto-Kaltmiete ( $\widehat{NKM}$ ) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}} - 1$$

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

**Abb. 4** Verteilung Netto-Mietfaktor



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.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes, Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien identifiziert, welche einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen (siehe Tabelle 1).

<b>Tab. 1 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor</b>				
<b>Wohnwertmerkmal</b>	<b>Koeffizient</b>	<b>Standard- fehler</b>	<b>t-Statistik</b>	<b>P-Wert</b>
<b>Barrierearm</b>	0,026	0,013	2,021	0,043
<b>Einbauküche</b>	0,132	0,015	8,609	< 0,001
<b>Parkplatz</b>	0,044	0,018	2,474	0,013
<b>Gehobene Badausstattung</b>	0,031	0,009	3,249	0,001
<b>Gehobener Bodenbelag</b>	0,067	0,017	3,939	< 0,001
<b>Einfacher Bodenbelag</b>	-0,037	0,012	-3,241	0,001
<b>Einfache Heizungsausstattung</b>	-0,057	0,018	-3,237	0,001
<b>Gute Wohnlage</b>	0,034	0,008	4,244	< 0,001
<b>Innenstadtlage/im Ringgebiet</b>	0,014	0,008	1,760	0,079
<b>Mod. Außenwanddämmung</b>	0,022	0,008	2,793	0,005
<b>Mod. Sanitärbereich</b>	0,034	0,010	3,586	< 0,001

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Es wurde ein Signifikanzniveau von 95 % zugrunde gelegt. Merkmale, die im Rahmen der Regression nicht auf diesem Niveau signifikante Werte aufwiesen, wurden nicht weiter untersucht.

## 5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.<sup>3</sup>

Der Spannenwert ergibt sich beim Braunschweiger Mietspiegel 2018 in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle im Kapitel 5.1 bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im letzten und dritten Schritt wird anschließend basierend auf den Auswertungen zur Spannbreite im Kapitel 5.3 bestimmt.

### 5.1 Mietspiegeltabelle

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter erstellt (siehe Tabelle 2).

---

<sup>3</sup> Seite 9, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014, Bonn.

<b>Tab. 2 Basistabelle ortsüblicher Netto-Kaltnieten (in €/m<sup>2</sup>)</b>										
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1980	1981 - 1989	1990 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	2010 - heute
30	6,53	6,45	6,40	6,36	6,48	6,96	7,63	7,95	8,52	9,51
31 - 32	6,50	6,42	6,37	6,33	6,45	6,93	7,60	7,91	8,49	9,48
33 - 34	6,45	6,37	6,32	6,28	6,40	6,88	7,54	7,85	8,42	9,40
35 - 36	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31
37 - 38	6,32	6,24	6,20	6,16	6,27	6,73	7,39	7,69	8,25	9,21
39 - 40	6,25	6,17	6,12	6,09	6,20	6,66	7,30	7,61	8,16	9,11
41 - 42	6,17	6,10	6,05	6,01	6,13	6,58	7,22	7,52	8,06	9,00
43 - 44	6,10	6,02	5,98	5,94	6,05	6,50	7,13	7,43	7,96	8,89
45 - 46	6,03	5,95	5,91	5,87	5,98	6,42	7,04	7,34	7,87	8,78
47 - 48	5,96	5,88	5,84	5,80	5,91	6,35	6,96	7,25	7,77	8,68
49 - 50	5,89	5,82	5,78	5,74	5,85	6,28	6,89	7,17	7,69	8,59
51 - 55	5,79	5,72	5,68	5,64	5,75	6,17	6,77	7,05	7,56	8,44
56 - 60	5,68	5,61	5,57	5,53	5,64	6,05	6,64	6,92	7,41	8,28
61 - 65	5,62	5,55	5,51	5,47	5,58	5,99	6,57	6,84	7,33	8,19
66 - 70	5,60	5,53	5,49	5,46	5,56	5,97	6,55	6,82	7,31	8,17
71 - 75	5,63	5,56	5,52	5,48	5,59	6,00	6,58	6,85	7,35	8,20
76 - 80	5,69	5,62	5,58	5,54	5,65	6,06	6,65	6,93	7,43	8,30
81 - 85	5,78	5,71	5,67	5,63	5,74	6,16	6,76	7,04	7,55	8,43
86 - 90	5,89	5,82	5,78	5,74	5,85	6,28	6,89	7,18	7,69	8,59
91 - 95	6,01	5,94	5,89	5,86	5,97	6,41	7,03	7,32	7,85	8,76
96 - 100	6,13	6,05	6,01	5,97	6,08	6,53	7,17	7,46	8,00	8,93
101 - 110	6,27	6,20	6,15	6,11	6,23	6,69	7,34	7,64	8,19	9,15
111 - 120	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31
121 - 130	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2018

## 5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen des Vorgängermietspiegels gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Aufgrund der Überarbeitung des Fragebogens – so wurden einige Fragen in der projektbegleitenden Lenkungsgruppe umformuliert und gestrichen – und von Korrelationen und Interaktionen zwischen Wohnwertmerkmalen konnte nicht jedes Wohnwertmerkmal in den neuen Mietspiegel übernommen werden.

Zudem sind Elemente wie beispielsweise die Parkplatzausstattung und das Vorhandensein von barrierearmen Ausstattungsmerkmalen erstmals dezidiert erhoben worden, sodass sich der Katalog um die entsprechenden Zuschläge erweitert.

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Diese Zu- und Abschläge müssen auf die unter 5.1 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

<b>Tab. 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)</b>	
<b>Wohnwertmerkmal</b>	<b>Zu- / Abschlag</b>
<b>Wohnungsausstattung</b>	
Gehobene Badausstattung mit einem Handtuch-Heizkörper <u>oder</u> einer Fußbodenheizung.	+ 3,1 %
Gehobener Bodenbelag mit einer Fußbodenheizung <u>oder</u> vorwiegend Fußbodenbelägen aus Parkett (oder gleichwertigen Materialien, wie z. B. aufgearbeiteten Dielenböden), Fliesen, Kacheln, Naturstein oder Marmor.	+ 6,7 %
Einfacher Bodenbelag mit Laminat, PVC-/Linoleumböden oder Holzdielen (seit 2007 nicht modernisiert) <u>oder</u> keinem Fußbodenbelag.	- 3,7 %
Einbauküche vom Vermieter gestellt (ohne Mietzuschlag, komplett ausgestattet inkl. Herd, Kühlschrank und mind. einem weiteren Einbaugerät).	+ 13,2 %
Einfache Heizungsausstattung mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Holz) oder Elektro-/Nachtspeicheröfen <u>oder</u> einzelne Wohnräume, Küche oder Bad verfügen über keine fest installierte Heizung.	- 5,7 %
Parkplatzausstattung (reserviert, außen oder Tiefgarage), für den kein separater Mietvertrag besteht (Zuschlag zählt nicht als separater Mietvertrag).	+ 4,4 %
Wohnung weist mindestens zwei der nachfolgenden Merkmale zur Barrierearmut auf: Bodengleiche Dusche im Bad, alle Türen min. 90 cm breit, Wohnung ist schwellenfrei erreichbar, Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 2,6 %
<b>Modernisierung</b>	
Außenwanddämmung ist seit 2007 angebracht/modernisiert worden.	+ 2,2 %
Sanitärbereich ist seit 2007 modernisiert worden.	+ 3,4 %
<b>Wohnlage</b>	
Wohnung liegt in der Innenstadt und/oder im Ringgebiet.	+ 1,4 %
Gute Wohnlage*	+ 3,4 %
<p>* Eine Wohnlage gilt dann als gut, wenn mindestens 2 der nachfolgenden Kriterien erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haupträume liegen in Richtung einer Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.</li> <li>▪ Hoher Grünbestand (z. B. Parkanlagen, alter Baumbestand) in direkter Umgebung oder Grünanlage, Park oder Naturland (mind. so groß wie ein Fußballfeld) in bis zu 250 m Entfernung</li> <li>▪ Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel) <u>und</u> für den allgemeinen Bedarf (z. B. Einkaufszentrum) in bis zu 250 m Entfernung</li> <li>▪ Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln in bis zu 250 m Entfernung</li> </ul> <p>Liegt die Wohnung in der Innenstadt bzw. dem Ringgebiet ist ein Zuschlag für eine gute Wohnlage zusätzlich möglich.</p>	
Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2018	

### 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 Braunschweiger Mietspiegel werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt. Hierzu wird für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt. Der Abweichungswert an der Spannengrenze beträgt aufgerundet 10 %.

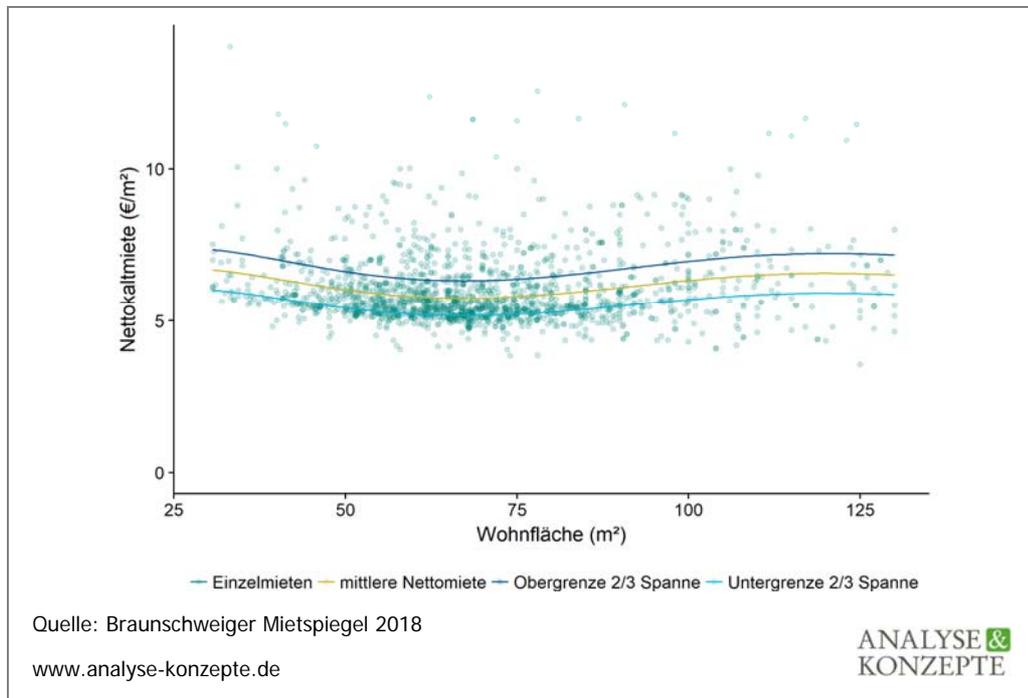
Die Spannbreite der Mieten beträgt somit in der Stadt Braunschweig  $\pm 10\%$ .

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 5 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. 5 Mietpreisspanne



## 5.4 Mietpreisentwicklung

Die Mieten sind seit dem Mietspiegel 2014 im Mittel um 6,4 % von 5,59 €/m<sup>2</sup> auf 5,95 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Mietentwicklung in den verschiedenen Baualterklassen beziehungsweise Wohnungsgrößenklassen sehr unterschiedlich vollzogen hat.

In den Baualterklassen von 1970 bis 1995 fallen die Mietpreisentwicklungen deutlich unterdurchschnittlich aus, teilweise stagniert das Mietpreisniveau. Auch weisen die Wohnungen mit Wohnflächen von 55 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> tendenziell unterdurchschnittliche Mietpreissteigerungen auf.

## 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 des Braunschweiger Mietspiegels 2018 wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt Braunschweig abgestimmt.

## **Anlagen**



Haus + Grund  
Braunschweig

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft  
Braunschweig - Salzgitter - Wolfenbüttel



Stadt



Braunschweig

### Erhebung zu einem qualifizierten Mietspiegel 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit Juli 1979 gibt die Stadt Braunschweig einen Mietspiegel heraus, der in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., dem Verein Haus + Grund Braunschweig e. V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig-Salzgitter-Wolfenbüttel erstellt wird. Mit den Erhebungen für den neuen Mietspiegel wurde das Institut Analyse & Konzepte, Hamburg, beauftragt.

Der Mietspiegel stellt wissenschaftlich die aktuell auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise dar. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieterinnen und Mieter können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist.

Sie erhalten dieses Anschreiben, da Sie zufällig für die Mietspiegelbefragung ausgewählt worden sind. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, aber ein wichtiger Beitrag für alle Bürgerinnen und Bürger. Die Befragung erfolgt auf Basis von Adressdaten der Stadt Braunschweig einmalig für dieses Anschreiben.

Es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Alle Einzelergebnisse werden streng vertraulich behandelt. Eine Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen. Sie können der Nutzung Ihrer Adressdaten bei Analyse & Konzepte und bei der Stadt Braunschweig widersprechen.

Im Anhang finden Sie einen Fragebogen. Bitte füllen Sie ihn aus und schicken Sie den Fragebogen dann in dem beiliegenden frankierten Rückumschlag an die Analyse & Konzepte GmbH zur Auswertung. Es entstehen Ihnen dabei keine Kosten.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Rufnummer des Instituts Analyse & Konzepte (Tel. 040/4850098-88) oder der Stadt Braunschweig (Tel. 0531/470-2769) zur Verfügung.

Für Ihre Mitwirkung danke ich Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Leuer  
Stadtbaurat  
der Stadt Braunschweig

## Mietspiegel Stadt Braunschweig 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, den Fragebogen für den Mietspiegel Braunschweig auszufüllen. Ihre Antwort ist wichtig. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **31.12.2017** an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen! Wenn Sie auf der beiliegenden Liste zu den relevanten Haushalten gebeten werden, zu mehr als einem Mietverhältnis Angaben zu machen, kopieren Sie diesen Fragebogen oder benutzen Sie bitte das Online-Formular [www.analyse-konzepte.de/bs/](http://www.analyse-konzepte.de/bs/) oder laden Sie sich unter <https://dl.analyse-konzepte.de/bs/> den Fragebogen als Excel-Datei herunter.

In die Erhebungen werden nicht alle Wohnungen einbezogen. Nicht dazu gehören zum Beispiel selbst genutzte Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Wenn Sie daher bei den Fragen 1-8 ein "Ja" ankreuzen, brauchen Sie den Fragebogen **nicht** weiter auszufüllen und ihn auch **nicht** an uns zurück zu senden.

**Fallnummer:**

*Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.*

### Mietspiegelrelevanz

- 1. Befindet sich die Wohnung in einem Einfamilienhaus (auch Doppelhaushälfte/Reihenhaus) oder ist selbstgenutztes Wohneigentum?  Ja  Nein

---

- 2. Sind Sie ein naher Verwandter des Mieters/Vermieters (Kind, Elternteil o.ä.)?  Ja  Nein

---

- 3. Handelt es sich bei der Wohnung um eine preisgebundene Wohnung, die durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, eine Benutzungsgenehmigung oder eine Einkommensbestätigung vorliegen muss)?  Ja  Nein

---

- 4. Wird die Wohnung ganz oder größtenteils gewerblich genutzt?  Ja  Nein

---

- 5. Haben Sie die Wohnung ganz oder größtenteils möbliert vermietet/angemietet (ausgenommen Einbauküche)?  Ja  Nein

---

- 6. Ist die Wohnung Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder eines sonstigen Heimes und enthält die Mietzahlung Leistungen des Vermieters, wie z.B. Verpflegung und Betreuung?  Ja  Nein

---

- 7. Wird die Wohnung mietfrei überlassen?  Ja  Nein

---

- 8. Ist die Wohnung eine Dienst- oder Werkswohnung (Wohnung, über die neben dem Arbeitsvertrag ein Mietvertrag zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer geschlossen worden ist)?  Ja  Nein

### Allgemeine Fragen

- 9. Wann wurde der aktuelle Mietvertrag abgeschlossen?

Mietspiegel Braunschweig 2018

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

□□□ . □□□ . □□□□□□

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

□□□□□ , □□ m²

Gebäude und Wohnung

12. Geben Sie bitte das Baualter des Gebäudes an  
(Jahr der Baufertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung).  
Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung

□□□□□ Jahr

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

- bis 1918
- 1919 - 1948
- 1949 - 1960
- 1961 - 1969
- 1970 - 1980
- 1981 - 1989
- 1990 - 1995
- 1996 - 2002
- 2003 - 2009
- 2010 - heute
- Kann ich nicht einschätzen/keine Angabe möglich

13. Verfügt das Gebäude über folgende Ausstattungsmerkmale?

- Aufzug
- Wäschetrockenraum
- Waschküche
- Fahrradabstellraum/-keller
- Überdachter Fahrradabstellplatz im Freien
- Nicht reservierte Parkplätze für Mieter

14. Gehört zu der Wohnung folgende Parkplatzausstattung?

Sie können mehrere Angaben machen.

- Reservierter Parkplatz in der Tiefgarage
- Reservierter Parkplatz außen

Gibt es für den Parkplatz einen separaten Mietvertrag?  Ja  Nein

15. Wie viele Wohnungen sind über den gleichen Hauseingang zu erreichen?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- 1
- 2
- 3-6
- 7-12
- 13-20
- über 20 Wohnungen

16. Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss sind als Geschoss mitzuzählen.)

□□□ Geschosse

Mietspiegel Braunschweig 2018

17. Die Wohnung liegt im... (Ergeschoss = 0. OG)?

Obergeschoss

Keller/Souterrain

18. Welche Elemente einer barrierearmen Wohnung weist die Wohnung auf?

Bodengleiche Dusche im Bad

Wohnung ist schwellenfrei

Alle Türen mind. 90 cm breit

Wohnung stufenlos erreichbar

19. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände)

Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)

Ausstattung

20. Verfügt die Wohnung über Balkone, Terrasse, Loggia oder Wintergarten?

Balkon

Dachterrasse

Terrasse

Wintergarten

21. Gehört ein Garten zum Gebäude?

Garten vorhanden

Kein Garten vorhanden

Falls ein Garten vorhanden ist, welche Nutzungsmöglichkeiten bestehen?

Alleinige Nutzung durch Mieter

Mitnutzung mit anderen Parteien

Keine Nutzungsmöglichkeit

22. Wie wird die Wohnung beheizt?

Wenn die Beheizungsmöglichkeit nachträglich vom Mieter selbst beschafft worden ist, muss der ursprüngliche Zustand beschrieben werden!

Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.

Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude)

Etagenheizung

Fernwärme

Elektro-/Nachtspeicheröfen

Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle/Holz)

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

23. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung?

Zentrale Warmwasserversorgung

Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauferhitzer

Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

24. Befindet sich ein Wasseranschluss für eine Waschmaschine in der Wohnung?

Ja

Nein

**Mietspiegel Braunschweig 2018**

**25. Mit welchem Fußbodenbelag sind die Wohnräume - ausgenommen Küche und Bad - überwiegend ausgestattet (vom Vermieter gestellt)?**

*Überwiegend bedeutet mehr als 50%. Bitte machen Sie nur eine Angabe.*

- |                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> Parkettboden | <input type="checkbox"/> Fliesen-/Kachelboden         | <input type="checkbox"/> Holzdielen    |
| <input type="checkbox"/> Laminatboden | <input type="checkbox"/> Naturstein- oder Marmorboden | <input type="checkbox"/> Linoleumboden |
| <input type="checkbox"/> PVC-Boden    | <input type="checkbox"/> Rohboden, kein Fußbodenbelag | <input type="checkbox"/> Teppichboden  |

**26. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?**

*Überwiegend bedeutet mehr als 50%. Bitte machen Sie nur eine Angabe.*

- Isolierverglasung oder besser
- Doppel-/Kastenfenster
- Einfachverglasung

**27. Welche Ausstattung mit Rollläden hat die Wohnung?**

- Rollläden an allen Fenstern
- Rollläden teilweise vorhanden
- Keine Rollläden vorhanden

**28. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung?**

*Sie können mehrere Angaben machen.*

- Bad und WC innerhalb der Wohnung
- WC außerhalb der Wohnung
- zusätzliches Gäste-WC

**29. Wie ist das Bad ausgestattet?**

*Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.*

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Badewanne           | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung             |
| <input type="checkbox"/> Dusche              | <input type="checkbox"/> Handtuchtrockner-Heizkörper |
| <input type="checkbox"/> Zweites Waschbecken | <input type="checkbox"/> Fenster im Bad              |

**30. Verfügt die Wohnung über eine vom Vermieter bereitgestellte Kücheneinrichtung?**

- Einbauküche
- nur Herd und Spüle
- Nein

**31. Wie lässt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben?**

- Wohnküche (groß genug für Sitzgelegenheit und Esstisch oder zum Wohnraum offen)
- Kochküche (zu klein für Sitzgelegenheit und Esstisch)
- Kochnische (oft in Apartments)

**32. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf?**

*Sie können mehrere Angaben machen.*

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage                                  | <input type="checkbox"/> Abstellraum außerhalb der Wohnung                                 |
| <input type="checkbox"/> Türöffneranlage                                    | <input type="checkbox"/> Kellerraum oder Dachbodenanteil                                   |
| <input type="checkbox"/> Breitband-Kabelanschluss oder Gemeinschaftsantenne | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume                |
| <input type="checkbox"/> Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen               | <input type="checkbox"/> Möglichkeit der Funkablesung von Warmwasser, Wasser und Heizung   |
| <input type="checkbox"/> alle Räume vom Flur erreichbar                     | <input type="checkbox"/> Mind. ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum innerhalb der Wohnung                  |  |

Mietspiegel Braunschweig 2018

**Mietpreis und Nebenkosten**

33. Wie hoch ist die gesamte monatliche Mietzahlung einschließlich Nebenkosten?  €
34. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) in € am Stichtag 01.07.2017 (Angabe bitte ggf. ohne Zuschläge)?  €
35. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im Juli 2017 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?  €
36. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im Juli 2017 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?  €
37. Wie hoch ist der Zuschlag für z.B. Stellplatzmiete, Untermietzuschlag, Möblierung, Schönheitsreparaturen?  €

**Wohnlage und Umfeld**

38. Liegt die Wohnung in der Innenstadt bzw. innerhalb des Ringgebiets?  
 Ja  Nein
39. Welche Lagekriterien treffen auf die direkte Umgebung der Wohnung zu?  
*Sie können mehrere Angaben machen.*  
 Wohnung liegt in einem Wohngebiet  
 Wohnung liegt in einem Mischgebiet (Wohnungen und Geschäfte/Gewerbe)  
 Wohnung liegt in einem rein gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- oder Gewerbebetriebe)
40. Welche Beschreibung trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu?  
**Liegen diese in Richtung einer Straße mit:**  
*Bitte machen Sie nur eine Angabe.*  
 keinem Verkehrsaufkommen  
 niedrigem Verkehrsaufkommen  
 mittlerem Verkehrsaufkommen  
 starkem Verkehrsaufkommen
41. Welche Beschreibung trifft am besten auf die Bebauung der direkten Umgebung zu:  
*Bitte machen Sie nur eine Angabe.*  
 Offene Bebauung (z.B. Ein-/Zweifamilienhäuser)  
 Verdichtete bis aufgelockerte Bebauung (z.B. freistehende Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser)  
 Geschlossene bis sehr dichte Bebauung (z.B. Altstadtbereich)
42. Welche Beschreibung trifft am besten auf den Begrünungsgrad der direkten Umgebung zu:  
*Bitte machen Sie nur eine Angabe.*  
 Hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand)  
 Regelmäßige Begrünung (z.B. Gärten, Straßenbegrünung)  
 Keine oder nur teilweise Durchgrünung

