

Stadt Braunschweig		TOP
Der Oberbürgermeister	Drucksache	Datum
FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.01-VW 3	12842/09	2. Nov. 09

Vorlage

Beratungs folge	Sitzung	Beschluss								
		Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert		
Sozialausschuss		19. Nov. 09	X							
Verwaltungsausschuss		1. Dez. 09		X						
Rat		8. Dez. 09	X							
Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 50	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR							
			Ja	X	Nein			Ja	X	Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Mietspiegel von Braunschweig 2010 für nicht preisgebundenen Wohnraum

„Der Mietspiegel von Braunschweig 2010 wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt am 1. Januar 2010 in Kraft.“

Der Rat der Stadt Braunschweig hat erstmals in seiner Sitzung am 14. Februar 1978 die Veröffentlichung eines Mietspiegels für Braunschweig beschlossen und festgelegt, diesen in einem Abstand von zwei Jahren fortzuschreiben. Zuletzt hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 2. Mai 2007 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.

Gemeinsam mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., dem Verein Haus + Grund Braunschweig e.V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig-Salzgitter-Wolfenbüttel wurde zur Kosteneinsparung entschieden, eine Erhebung der Grunddaten wieder in Eigenregie durchzuführen. Organisatorische Aufgaben wurden den einzelnen Beteiligten zugeordnet.

Von dritter Seite wurde das Projekt durch BS/ENERGY über die kostenfreie Bereitstellung einer Zufallsstichprobe (ca. 15.000 Datensätze) unterstützt.

Nachdem erkennbar nicht verwendbare Datensätze aus dieser Zufallsstichprobe herausgenommen wurden, erfolgte im August 2009 ein Versand von rd. 14.000 Schreiben. Aus den Rückläufen gingen 1.730 Antworten in die Auswertung ein.

Haupterkennnis aus der Auswertung ist, dass die Mieten im Vergleich zum Mietspiegel 2007 nur gering gestiegen sind. In einzelnen Klassen gibt es leichte Steigerungen, in anderen Stabilität oder sogar eine nachgebende Tendenz. Steigerungen sind besonders bei kleinen Wohnungen zu beobachten, sinkende Mieten auffällig in der Baujahresaltersklasse 1961 bis 1969 bei Wohnungen über 50 m². Weiterhin wurde eine neue Baualtersklasse eingeführt mit Baujahren ab 2000. Umgestellt wurden ferner die Zu- und Abschläge für die Ausstattung, Wohnlage und Gemeinschaftseinrichtungen. Anstelle der bisherigen Sammlung über ein Punktesystem erfolgt nun eine direkte prozentuale Berücksichtigung von Einzelfaktoren.

Die Auswertung wurde vom EMA-Institut aus Regensburg mittels Regressionsmethode durchgeführt. Detailliertere Angaben zum Erhebungs- und Auswertungsverfahren können aus der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung 2010 – Kurzfassung Vorbericht entnommen werden. Diese Dokumentation wird den Fraktionen in Papierform zur Verfügung gestellt. Im Ratsinformationssystem ist die Dokumentation ebenfalls hinterlegt.

Durch diese Vorgehensweise ist es gelungen, die Kosten für die Neuerstellung des Mietspiegels gering zu halten. Nach einer Umfrage bei anderen Kommunen hat die Verwaltung zugesagt, sich mit 50 % an den anfallenden Kosten zu beteiligen. Damit beträgt der städtische Anteil ca. 22.000,00 €.

Aufgrund der Art der Datenerhebung (schriftliche Mieter-/Vermieterbefragung) und Auswertung erfüllt der Mietspiegel die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Am 27. Oktober 2009 wurden die Ergebnisse der Lenkungsgruppe Mietspiegel vorgestellt. Die beteiligten Vereine und der Verband der Wohnungswirtschaft haben dem neuen Mietspiegel – wie in der Anlage 2 dargestellt – zugestimmt.

Auf Grund der Rechtslage ist es geboten, den Mietspiegel zeitnah zur Erhebung zu veröffentlichen. Neben der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig wird der Mietspiegel auch im Internet präsentiert.

I. V.
gez.

Zwafelink

