

Betreff:

Fortschreibung des Mietspiegels 2014 für die Stadt Braunschweig

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.05.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)

Sitzungstermin

02.06.2016

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

08.06.2016

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

14.06.2016

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

21.06.2016

Ö

Beschluss:

„Die Neuerstellung der Tabelle 1 der ortsüblichen Vergleichsmieten im Wege der Fortschreibung und die unveränderte Übernahme der Tabelle 2 werden anerkannt. Der Mietspiegel 2016 ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt am 1. Juli 2016 in Kraft.

Die Neuerstellung eines Mietspiegels 2017 wird beschlossen.“

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.

Dem Planungs- und Umweltausschuss wird die Vorlage im Rahmen dieser Beratungsfolge zur Kenntnis gegeben.

Sachverhalt:

Der qualifizierte Mietspiegel 2014 von Braunschweig ist am 16. Juli 2014 in Kraft getreten. Um den Status eines qualifizierten Mietspiegels zu erhalten ist im Abstand von zwei Jahren eine Anpassung an die Marktentwicklung erforderlich. Eine einmalig zulässige Fortschreibung kann über die Entwicklung der Lebenshaltungskosten (nun Verbraucherpreisindex) oder eine Stichprobe erfolgen. Spätestens nach vier Jahren muss der qualifizierte Mietspiegel neu erstellt werden.

Am 16. Dezember 2015 haben sich der Mieterverein, die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft und Vertreter der Stadt Braunschweig für eine Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex ausgesprochen. Der Verein Haus + Grund hat im Nachgang am 18. Februar 2016 zunächst mitgeteilt, dass er einer Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex nicht zustimmt.

Nach § 558 d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenverbänden der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Die Gemeinde

kann den Mietspiegel damit ohne Zustimmung der Interessenverbände anerkennen und rechtssicher in Kraft treten lassen.

Die angestrebte Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex führt zu einer geringen Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 1,0 %. Um diesen Wert wird die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 des Mietspiegels 2014 angehoben.

Der Gesetzgeber hat das Problem der Indexfortschreibung gesehen, das Verfahren aber legitimiert, ein über den Verbraucherpreisindex fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gilt weiterhin als qualifizierter Mietspiegel.

Der Stadt ist bewusst, dass die Entwicklung von Mieten und Verbraucherpreisen unterschiedlich ist. Sie versucht bei diesem wichtigen Thema ein möglichst großes Einvernehmen mit allen Verbänden zu erreichen.

Am 28. April 2016 hat die Verwaltung dem Mieterverein, Haus + Grund und der AG Wohnungswirtschaft einen Kompromiss vorgeschlagen. Der Mietspiegel 2014 wird mit der Steigerung des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Formal wäre der qualifizierte Mietspiegel bis Juli 2018 gültig. Eine Neuerstellung soll nun bereits 2017 erfolgen. Die Verwaltung sieht darin einen Interessenausgleich zwischen gestiegenen Mieten und bezahlbarem Wohnraum. Eine Stichprobe hätte die tatsächliche Mietentwicklung schon 2016 berücksichtigt, die Neuerstellung 2018 erst in zwei Jahren.

Haus + Grund stimmt der Fortschreibung unter der Bedingung einer frühzeitigen Neuerstellung des Mietspiegels in 2017 zu. Der Mieterverein hält eine Neuerstellung in 2017 für das falsche Signal.

Der qualifizierte Mietspiegel ist ein bewährtes und anerkanntes Instrument für den Mietfrieden. Er beschreibt die ortsüblichen Mietpreise und bietet damit einen Orientierungsrahmen für Mieter und Vermieter, im Streit bei Mieterhöhungsverlangen hat er besonderes Gewicht. Zur Vermeidung von Streitigkeiten wird der qualifizierte Mietspiegel einhellig begrüßt.

Es wird empfohlen, den Mietspiegel 2014 über den Verbraucherpreisindex als Mietspiegel 2016 fortzuschreiben und die Neuerstellung für einen Mietspiegel 2017 zu beschließen. Der neue Mietspiegel könnte dann Ende 2017 in Kraft treten.

Da für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2016 keine Erhebung durchgeführt werden musste, verursachte der Mietspiegel keine Kosten.

Die Vertreter von Mieterverein, Haus + Grund und AG Wohnungswirtschaft haben den Wunsch geäußert, auch zukünftig einen qualifizierten Mietspiegel durch die Stadt Braunschweig erstellen zu lassen. Die Beteiligten haben sich zu einer angemessenen Kostenbeteiligung bereit erklärt. Diesbezüglich wird die Verwaltung mit den Beteiligten rechtzeitig die Verhandlungen führen.

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

Leuer

Anlage/n:
Entwurf Mietspiegel 2016

Mietspiegel von Braunschweig 2016

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Entwurf vom 10. Mai 2016

Herausgegeben von der Stadt Braunschweig

Stand Mai 2016

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT	3
MIETSPIEGELERSTELLUNG	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	3
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	4
MIETBEGRIFF	4
MIETERHÖHUNG NACH DEM NEUEN MIETRECHT	5
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	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
BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN	11
ANWENDUNGSBEISPIEL	11
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL	12

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Braunschweig 2014 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Braunschweig erstellt. Er basiert auf Daten, die im August/September 2013 und im Januar bis März 2014 für 3.275 mietspiegelrelevante Haushalte 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 als auch mündliche Befragung von Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

An der Erstellung des Mietspiegels haben eine projektbegleitende Arbeits- sowie 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 Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Maurienstraße 5, 22305 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig am 08.04.2014 vorgestellt. Er wurde von den Interessenverbänden anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 15. Juli 2014 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und trat am 16. Juli 2014 in Kraft.

Gemäß § 558 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Diese Anpassung ist mit der neu erstellten Tabelle 1 der ortsüblichen Vergleichsmieten auf der Grundlage einer Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes erfolgt.

Der vorliegende Mietspiegel 2016 (Fortschreibung des Mietspiegels 2014) wurde vom Mieterverein und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft anerkannt, vom Verein HAUS +GRUND unter der Bedingung einer frühzeitigen Neuerhebung für einen Mietspiegel 2017. Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 21. Juni 2016 wird der vorliegende Mietspiegel 2016 anerkannt und tritt am 1. Juli 2016 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 Voraus-

setzungen – 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 m² und 130 m². 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 Werkwohnungen, 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 Nettomiete 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 sinkt die Erhöhungsmöglichkeit 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 befindet 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 m² 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 m ²	Baujahr							
	bis 1920	1921 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1980	1981 - 1989	1990 - 2002	ab 2003
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30	6,48	6,31	6,36	6,18	6,49	6,95	7,60	8,35
31 - 32	6,38	6,21	6,26	6,09	6,40	6,85	7,48	8,23
33 - 34	6,27	6,11	6,15	5,99	6,28	6,73	7,35	8,09
35 - 36	6,17	6,01	6,06	5,89	6,18	6,63	7,23	7,96
37 - 38	6,08	5,92	5,97	5,81	6,10	6,52	7,13	7,85
39 - 40	6,01	5,85	5,89	5,73	6,02	6,44	7,04	7,75
41 - 42	5,93	5,78	5,82	5,67	5,95	6,36	6,95	7,65
43 - 44	5,87	5,71	5,76	5,60	5,88	6,29	6,88	7,56
45 - 46	5,81	5,66	5,70	5,54	5,82	6,23	6,81	7,49
47 - 48	5,76	5,61	5,65	5,49	5,77	6,17	6,75	7,42
49 - 50	5,72	5,56	5,61	5,45	5,73	6,12	6,70	7,36
51 - 55	5,65	5,49	5,54	5,39	5,66	6,06	6,62	7,28
56 - 60	5,59	5,43	5,47	5,33	5,60	5,99	6,54	7,20
61 - 65	5,56	5,40	5,45	5,30	5,57	5,96	6,50	7,16
66 - 70	5,56	5,40	5,45	5,30	5,57	5,96	6,50	7,16
71 - 75	5,59	5,43	5,47	5,33	5,60	5,99	6,54	7,20
76 - 80	5,64	5,48	5,52	5,38	5,65	6,04	6,61	7,27
81 - 85	5,71	5,56	5,60	5,44	5,72	6,12	6,69	7,36
85 - 90	5,80	5,64	5,69	5,52	5,81	6,21	6,79	7,47
91 - 95	5,89	5,73	5,78	5,62	5,90	6,31	6,90	7,59
96 - 100	5,98	5,82	5,87	5,71	5,99	6,41	7,00	7,71
101 - 110	6,11	5,94	5,99	5,83	6,12	6,54	7,15	7,88
111 - 120	6,23	6,06	6,11	5,94	6,24	6,68	7,29	8,03
121 - 130	6,27	6,10	6,15	5,98	6,28	6,72	7,34	8,08

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, Energieeffizienz, 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
Kategorie 1) Wohnungsausstattung		
Gehobene Badausstattung: Bereich Wanne/Dusche mind. bis zu einer Höhe von 1,5 m gefliest sowie gefliester Boden oder Terrazzoboden, darüber hinaus müssen mind. 2 der nachfolgenden 6 Kriterien im Bad vorhanden sein: Badewanne <u>und</u> separate Duschkabine, zweites Waschbecken, bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung im Badezimmer, Handtuchrockner-Heizkörper, elektrische Be-/Entlüftungsanlage)	+ 4 %	
Einfache Badausstattung (mind. 2 der nachfolgenden 3 Kriterien müssen vorhanden sein: keine zentrale Warmwasserversorgung bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1961, keine Bodenfliesen/Terrazzoboden im Bad, kein Fenster im Bad)	- 4 %	
Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen-, Naturstein-, Marmorböden	+ 4 %	
Vorwiegend PVC-/Linoleumböden, Rohboden oder Holzdielen (seit 1995 nicht modernisiert)	- 4 %	
Einbauküche vom Vermieter gestellt (ohne eigenen Mietzuschlag, komplett ausgestattet (inkl. Herd, Kühlschrank und mind. einem weiteren Einbaugerät)	+ 11 %	
Einzelöfen (Kohle-, Gas-, Elektro- oder Ölöfen) bzw. keine fest installierte Heizung in einem Gebäude, das vor 1976 errichtet wurde	- 11 %	
Keine Türöffneranlage vorhanden	- 5 %	
Installation (Summe aller Leitungen für Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar verlegt	- 9 %	
Kategorie 2) Modernisierung		
Kernsanierung der Wohnung nach 2001 (d.h., die Wohnung wurde – nach Rückführung in den Rohzustand – neuwertig wieder aufgebaut)	+ 5 %	
Hauptwärmeerzeuger der Wohnung (Heizkessel, Brenner, Gastherme, Solarthermie, Geothermie) nach 2001 modernisiert	+ 2 %	
Außenwände nach 2001 vollständig gedämmt mit einer Dämmschicht von mind. 8 cm	+ 2 %	
Kategorie 3) Energieeffizienz gemäß Energieausweis*		
Energieverbrauchskennwert		
< 100 kWh/(m ² a)	+1 %	
100 bis 160 kWh/(m ² a)	0 %	
über 160 kWh/(m ² a)	- 1 %	
Kategorie 4) Wohnlage		
Innenstadt und Ringgebiet**	+ 3 %	
Gute Wohnlage**	+ 2 %	
Einfache Wohnlage**	- 2 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

*) Die Energieeffizienz einer Wohnung wird insbesondere über die Energiekennwerte in Energieausweisen nachgewiesen. Energieausweise können auf der Basis des Energiebedarfs (Primärenergiebedarf oder Gesamtenergieeffizienz) oder Energieverbrauch ausgestellt sein. Bei einer separaten Auswertung der Energieausweise zeigte sich nur ein Mietpreiseffekt für Verbrauchsausweise. Für Energiebedarfsausweise konnten dagegen keine derartigen Zu- bzw. Abschläge bestimmt werden.

***) Bei der Bewertung der Wohnlage ist zu beachten:

Eine Wohnlage gilt als *gut*, wenn mindestens 3 der nachfolgend genannten positiven Lagequalitätsmerkmale vorliegen:

- Im Umkreis von 50 m besteht hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand).
- Von den Haupträumen der Wohnung besteht ein direkter Ausblick auf besondere historische Bauten.
- Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Park/Grünanlage (kein Verkehrsaufkommen) oder die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus oder Rückgebäude.
- Die öffentliche und private Infrastruktur (z.B. durchschnittliche Nähe zu Schulen und Kindergärten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen, ärztlicher Versorgung und Stadtverwaltung) ist sehr gut.
- Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut (maximal 250 m zur Haltestelle, regelmäßiger und häufiger Fahrtakt).

Eine Wohnlage gilt als *einfach*, wenn mindestens 2 der nachfolgend aufgelisteten negativen Lagequalitätsmerkmale vorliegen:

- Der Lärmpegel ist sehr hoch.
- Es sind starke sonstige Beeinträchtigungen wie z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen vorhanden.
- Die öffentliche und private Infrastruktur (z.B. durchschnittliche Nähe zu Schulen und Kindergärten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen, ärztlicher Versorgung und Stadtverwaltung) ist schlecht bis mangelhaft.
- Die Wohnung liegt in einem reinen Gewerbegebiet.
- Die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m ist geschlossen bis sehr dicht.

Positive und negative Lagequalitätsmerkmale sind gegebenenfalls gegeneinander aufzuwiegen.

Es kann nur einen Zuschlag für eine gute Wohnlage oder einen Abschlag für eine einfache Wohnlage geben, aber nicht beides gleichzeitig. Liegt die Wohnung in der Innenstadt bzw. dem Ringgebiet, ergibt sich ein Zuschlag von 3 %. Dieser Zuschlag ist ggf. zusätzlich zu einem etwaigen Zu- oder Abschlag für eine einfache oder gute Wohnlage anzuwenden.

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 4 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/m² 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 m² (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 m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			A	
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 2) Modernisierung				
	Kategorie 3) Energieeffizienz				
	Kategorie 4) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:			B	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A	+ Feld C	=		D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (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 ± 10 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Feld E).

Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	74 m ²	5,33 Euro/m ²
	Baujahr	1965	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Wohnungsausstattung	Min. bis 1,5 m Höhe gefliester Bereich Wanne/Dusche und Terrazoboden im Bad, Wanne und separate Dusche vorhanden, zweites Waschbecken im Bad, Parkettböden, keine Türöffneranlage vorhanden	+ 4 % + 4 % - 5 %
	Kat. 2) Modernisierung	Wohnung im Jahr 2008 kernsaniert	+ 5 %
	Kat. 3) Energieeffizienz	Energieverbrauchskennwert gemäß Energieausweis: 175,4 kWh/(m ² a)	- 1 %
	Kat. 4) Wohnlage	sehr laute Wohnlage, geschlossene Bebauung der direkten Umgebung	- 2 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		5,33	A
	Baujahr			
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung	+ 3 %		
	Kategorie 2) Modernisierung	+ 5 %		
	Kategorie 3) Energieeffizienz	- 1 %		
	Kategorie 4) Wohnlage	- 2 %		
Summe der Zu-/Abschläge:		+ 5 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=
	5,33	: 100	* 5 %	= 0,27
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A	+ Feld C	=	D
	5,33	0,27	= 5,60	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D	* Wohnfläche	=	E
	5,60	* 74	= 414,40	

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 5,60 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 5,60 ± 10% befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,04 und 6,16 Euro/m².

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadtverwaltung Braunschweig
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Tel: 0531/ 470-3330
Fax: 0531/ 470-3549
E-Mail: peter.guettler@braunschweig.de
- Haus+ Grund Braunschweig e.V.
Marstall 3
38100 Braunschweig
Tel: 0531/ 45212/13
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:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2016 Stadt Braunschweig

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