

Mietspiegel von Braunschweig 2010

für nicht preisgebundenen Wohnraum

- anerkannt vom Rat der Stadt Braunschweig -

Herausgegeben von der Stadt Braunschweig

Stand: Januar 2010

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT..... 2

MIETSPIEGELERSTELLUNG 2

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS 2

ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS 3

MIETBEGRIFF 3

MIETERHÖHUNG NACH DEM NEUEN MIETRECHT 4

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 5

SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS 5

SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN ZUM DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAU 6

SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 8

BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN..... 10

ANWENDUNGSBEISPIEL 10

AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL 11

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Braunschweig wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Braunschweig erstellt. Er basiert auf Daten, die im August/September 2009 bei 1.730 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 sowohl von Vermietern als auch 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 Übertragung des erhobenen Datenmaterials auf elektronische Datenträger oblag den o. a. Verbänden. Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing.

Der Mietspiegel wurde den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig am 27.10.2009 vorgestellt. Er wurde von den Interessenverbänden anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 8. Dezember 2009 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 1. Januar 2010 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 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 Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, 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).

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 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 qm 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 1920 | 1921 - 1948 | 1949 - 1960 | 1961 - 1969 | 1970 - 1980 | 1981 - 1989 | 1990 - 1999 | ab 2000 |
| qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm | Euro/qm |
| 30 | 6,09 | 5,94 | 5,83 | 5,77 | 6,21 | 6,64 | 7,11 | 7,59 |
| 31 - 32 | 5,95 | 5,81 | 5,70 | 5,64 | 6,07 | 6,49 | 6,95 | 7,42 |
| 33 - 34 | 5,86 | 5,71 | 5,61 | 5,54 | 5,98 | 6,39 | 6,84 | 7,30 |
| 35 - 36 | 5,77 | 5,63 | 5,53 | 5,46 | 5,89 | 6,29 | 6,74 | 7,20 |
| 37 - 38 | 5,70 | 5,56 | 5,45 | 5,39 | 5,81 | 6,21 | 6,65 | 7,10 |
| 39 - 40 | 5,63 | 5,49 | 5,39 | 5,32 | 5,74 | 6,13 | 6,57 | 7,01 |
| 41 - 42 | 5,56 | 5,42 | 5,32 | 5,26 | 5,67 | 6,06 | 6,50 | 6,94 |
| 43 - 44 | 5,50 | 5,37 | 5,27 | 5,21 | 5,61 | 6,00 | 6,43 | 6,86 |
| 45 - 46 | 5,45 | 5,31 | 5,22 | 5,16 | 5,56 | 5,94 | 6,37 | 6,80 |
| 47 - 48 | 5,40 | 5,27 | 5,17 | 5,11 | 5,51 | 5,89 | 6,31 | 6,74 |
| 49 - 50 | 5,35 | 5,22 | 5,12 | 5,06 | 5,46 | 5,84 | 6,26 | 6,68 |
| 51 - 55 | 5,28 | 5,15 | 5,05 | 4,99 | 5,39 | 5,76 | 6,17 | 6,59 |
| 56 - 60 | 5,19 | 5,06 | 4,96 | 4,91 | 5,29 | 5,66 | 6,07 | 6,48 |
| 61 - 65 | 5,11 | 4,98 | 4,89 | 4,83 | 5,21 | 5,57 | 5,98 | 6,38 |
| 66 - 70 | 5,09 | 4,96 | 4,87 | 4,81 | 5,19 | 5,55 | 5,96 | 6,36 |
| 71 - 75 | 5,10 | 4,97 | 4,88 | 4,82 | 5,20 | 5,57 | 5,97 | 6,38 |
| 76 - 100 | 5,11 | 4,98 | 4,89 | 4,83 | 5,22 | 5,58 | 5,99 | 6,40 |
| 101 - 110 | 5,10 | 4,97 | 4,87 | 4,82 | 5,20 | 5,57 | 5,98 | 6,40 |
| 111 - 120 | 5,08 | 4,95 | 4,86 | 4,80 | 5,19 | 5,56 | 5,97 | 6,38 |
| 121 - 130 | 5,06 | 4,93 | 4,84 | 4,78 | 5,17 | 5,54 | 5,95 | 6,36 |

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 | | | |
| Einzelöfen (Kohle-, Gas-, Elektro- oder Ölöfen) bzw. keine fest installierte Heizung in einem Gebäude, das vor 1976 errichtet wurde | | - 2 % | |
| Gehobene Badausstattung (mind. 2 der nachfolgenden 6 Kriterien müssen im Bad vorhanden sein: Badewanne <u>und</u> Einzelduschkabine, zweites Waschbecken, bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung im Badezimmer, Handtuch-trockner-Heizkörper, elektrische Be-/Entlüftungsanlage) | | + 6 % | |
| 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) | | - 3 % | |
| Toilette außerhalb der Wohnung oder keine Warmwasserversorgung (weder zentral noch über Boiler) | | - 20 % | |
| Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen-, Marmorböden | | + 7 % | |
| Vorwiegend PVC-/Linoleumböden oder Rohboden (seit 1995 nicht modernisiert) | | - 5 % | |
| Vorwiegend Holzdielen (seit 1995 nicht modernisiert) | | - 3 % | |
| Einbauküche vom Vermieter gestellt (ohne eigenen Mietzuschlag, mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken) | | + 5 % | |
| Balkon, Terrasse oder Loggia vorhanden (Grundfläche mind. 4 qm) | | + 3 % | |
| Fehlstromschalter/FI-Schalter vorhanden (nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 1960) | | + 2 % | |
| Weder Rollläden an Fenstern noch Isolierverglasung vorhanden | | - 3 % | |
| Keine Türöffneranlage vorhanden | | - 3 % | |
| Weder eigener Keller- noch Speicheranteil mit der Wohnung bereitgestellt | | - 4 % | |
| Kategorie 2) Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung | | | |
| Garten(anteil) zur alleinigen Benutzung durch Mieter vorhanden | | + 3 % | |
| Gebäudezugang und erste Wohnebene sind stufenlos erreichbar | | + 6 % | |
| Kein Fahrradabstellraum/-keller vorhanden | | - 2 % | |
| Kernsanierung der Wohnung nach 1994 (d.h., die Wohnung wurde - nach Rückführung in den Rohzustand – neuwertig wieder aufgebaut) | | + 7 % | |
| Die Wohnung wurde durch bauliche Maßnahmen seitens des Vermieters umfassend modernisiert *) | | + 2 % | |
| Kategorie 3) Energieeffizienz gemäß Energieausweis** | | | |
| Energiebedarf (Primärenergiekennwert) | | Energieverbrauchskennwert | |
| < 120 kWh/(m ² a) | + 4 % | < 100 kWh/(m ² a) | +1 % |
| 120 bis < 190 kWh/(m ² a) | + 2 % | 100 bis 160 kWh/(m ² a) | 0 % |
| 190 bis 260 kWh/(m ² a) | + 0 % | über 160 kWh/(m ² a) | - 1 % |
| über 260 kWh/(m ² a) | - 2 % | | |
| Kategorie 4) Wohnlage | | | |
| Innenstadt und Ringgebiet | | + 2 % | |
| Gute Wohnlage*** | | + 5 % | |
| Einfache Wohnlage*** | | - 3 % | |
| Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2: | | | |

*) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Wasser bewirken. Als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung, wenn mindestens vier der folgenden sechs Bereiche Elektroleitungen, Wasser-/Abwasserversorgungsleitungen, Sanitäreinrichtung, Innentürerneuerung, Erneuerung der Wohnungsböden und Treppenhaussanierung mit Wohnungstürerneuerung komplett von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind. Modernisierungsmaßnahmen, die die Energieeffizienz betreffen, werden über Zu-/Abschläge in Kategorie 3 berücksichtigt.

**) Die Energieeffizienz einer Wohnung wird insbesondere über die Energiekennwerte in Energieausweisen nachgewiesen. Energieausweise können auf der Basis des Energiebedarfs (Primärenergiebedarf oder Gesamtenergieeffizienz) oder Energieverbrauchs ausgestellt sein. Wegen der unterschiedlichen Auswertungsergebnisse der beiden Energieausweisarten werden zwei eigene Tabellen ausgewiesen.

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

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

- Im Umkreis von 50 m besteht hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand).
- Von den Haupträumen der Wohnung besteht eine unverbaute Fernsicht oder 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. Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen) ist sehr gut.
- Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut (maximal 250 m zur Haltestelle, regelmäßiger und häufiger Fahrtakt).
- In dem Gebäude, in dem die Wohnung liegt, sind auch Geschäftsräume (z.B. Praxen, Läden, Büros) vorhanden.

Eine Wohnlage gilt als *einfach*, wenn mindestens 2 der nachfolgend aufgelisteten negativen Lagequalitätsmerkmale vorliegen und diese nicht durch positive Lagequalitätsmerkmale aufgewogen werden:

- 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. Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen) 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.

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 5 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/qm 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 qm (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 qm und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| SCHRITT | WOHNWERTMERKMALE | PROZENT | EURO/QM | FELD | |
|--|---|---------|--------------|------|---|
| Schritt 1 (Tabelle 1) | Wohnfläche | | | A | |
| | Baujahr | | | | |
| Schritt 2 (Tabelle 2) | Kategorie 1) Wohnungsausstattung | | | | |
| | Kategorie 2) Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung | | | | |
| | Kategorie 3) Energieeffizienz | | | | |
| | Kategorie 4) Wohnlage | | | | |
| | Summe der Zu-/Abschläge: | | | B | |
| Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/qm: | Feld A | : 100 | * Feld B | = | C |
| | | | | | |
| mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/qm) | | 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 ± 14 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 qm | 4,82 Euro/qm | |
| | Baujahr | 1965 | | |
| Schritt 2 (Tabelle 2) | Kat. 1) Wohnungsausstattung | Wanne und Dusche vorhanden, zweites Waschbecken im Bad, Parkettböden, kein Keller-/Speicheranteil | + 6 % + 7 % - 4 % | |
| | | Kat. 2) Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung | allein nutzbarer Gartenanteil | + 3 % |
| | | Kat. 3) Energieeffizienz | Energieverbrauchskennwert gemäß Energieausweis: 175,4 kWh/(m ² a) | - 1 % |
| | Kat. 4) Wohnlage | sehr laute Wohnlage, geschlossene Bebauung der direkten Umgebung | - 3 % | |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

| SCHRITT | WOHNWERTMERKMALE | | PROZENT | EURO/QM | FELD |
|--|---|---------------------|------------|----------|------|
| Schritt 1 (Tabelle 1) | Wohnfläche | | | 4,82 | A |
| | Baujahr | | | | |
| Schritt 2 (Tabelle 2) | Kategorie 1) Wohnungsausstattung | | + 9 % | | |
| | Kategorie 2) Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung | | + 3 % | | |
| | Kategorie 3) Energieeffizienz | | - 1 % | | |
| | Kategorie 4) Wohnlage | | - 3 % | | |
| | Summe der Zu-/Abschläge: | | + 8 % | | |
| Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/qm: | | Feld A : 100 | * Feld B = | = 0,39 | C |
| | | 4,82 : 100 | * 8 % | | |
| mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/qm) | | Feld A + Feld C | = | = 5,21 | D |
| | | 4,82 + 0,39 | | | |
| mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro) | | Feld D * Wohnfläche | = | = 385,54 | E |
| | | 5,21 * 74 | | | |

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 5,21 Euro/qm. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 5,21 ± 14% befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 4,48 und 5,94 Euro/qm.

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
38102 Braunschweig
Tel: 0531/ 288534-0
Fax: 0531/ 288534-20
E-Mail: mieterverein-braunschweig@online.de

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

© 2009 Stadt Braunschweig

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