



Amtsblatt für die Stadt Braunschweig

32. Jahrgang

Braunschweig, den 15. Juli 2005

Nr. 8

Inhalt	Seite
Bekanntmachung des Mietspiegels von Braunschweig 2005 für nicht preisgebundenen Wohnraum (Tabelle der ortsüblichen Vergleichsmiete).....	33

Mietspiegel von Braunschweig 2005

für nicht preisgebundenen Wohnraum

- anerkannt vom Rat der Stadt Braunschweig -

Herausgegeben von der Stadt Braunschweig

Stand: Juli 2005

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 MIETRECHT 4

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 5

SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS 5

SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN ZUM DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAU 7

SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 10

BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN..... 12

ANWENDUNGSBEISPIEL 12

AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL 20

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 Januar und Februar 2005 bei ca. 900 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Soweit bei den Haushalten die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Vermieter waren, erfolgte eine Datenerhebung über die Vermieter, ansonsten wurde eine mündliche Befragung der Mieter 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 diesen Gremien 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 Datenerhebung wurde von den o. a. Verbänden vorgenommen, die Aufbereitung der Stichprobe oblag der Stadtverwaltung Braunschweig. Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, welches dank finanzieller Förderung durch die NORD/LB beauftragt werden konnte.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Verbänden am 11. Mai 2005 und gemäß Beschluß des Rates der Stadt Braunschweig vom 5. Juli 2005 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 15. Juli 2005 in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die 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 rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Berechtigungsschein notwendig ist;
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen, oder Wohnungen 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

Seit dem 1. September 2001 ist das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) in Kraft. 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), und
- 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 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 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 diesem Mietspiegel 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 aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstige Besonderheiten für eine Wohnung 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 **Baualterklasse** 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 Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. **Bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum möglicherweise in einen neueren 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 das Baujahr, in dem 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	ab 1990
qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
30	5,59	5,40	5,41	5,45	5,67	6,08	6,60
bis 32	5,47	5,29	5,30	5,33	5,55	5,95	6,46
bis 34	5,36	5,19	5,19	5,23	5,45	5,84	6,34
bis 36	5,28	5,11	5,12	5,15	5,36	5,75	6,24
bis 38	5,23	5,05	5,06	5,10	5,30	5,69	6,17
bis 40	5,18	5,01	5,02	5,05	5,26	5,64	6,12
bis 42	5,15	4,98	4,99	5,03	5,23	5,61	6,09
bis 44	5,13	4,96	4,96	5,00	5,20	5,58	6,06
bis 46	5,10	4,93	4,94	4,98	5,18	5,55	6,03
bis 48	5,08	4,91	4,92	4,96	5,16	5,53	6,00
bis 50	5,06	4,89	4,90	4,94	5,14	5,51	5,98
bis 55	5,03	4,86	4,87	4,91	5,11	5,48	5,95
bis 60	5,00	4,83	4,84	4,87	5,07	5,44	5,91
bis 65	4,97	4,80	4,81	4,84	5,04	5,41	5,87
bis 70	4,95	4,78	4,79	4,82	5,02	5,38	5,85
bis 75	4,93	4,76	4,77	4,80	5,00	5,36	5,83
bis 80	4,91	4,75	4,75	4,79	4,99	5,35	5,81
bis 85	4,90	4,73	4,74	4,78	4,97	5,34	5,80
bis 90	4,89	4,72	4,73	4,77	4,96	5,33	5,79
bis 95	4,88	4,72	4,72	4,76	4,96	5,32	5,78
bis 100	4,87	4,71	4,72	4,75	4,95	5,31	5,77
bis 110	4,87	4,70	4,71	4,74	4,94	5,30	5,77
bis 120	4,86	4,69	4,70	4,73	4,93	5,30	5,76
bis 130	4,85	4,68	4,69	4,73	4,93	5,29	5,76

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 Heizungs-, Sanitär- und Wohnungsausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, 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 hierfür 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. Bei den Kategorien 2, 3 und 5 („Sanitärausstattung“, „Wohnungsausstattung“ und „Wohnlage“) sind zuerst Punktwerte für einzelne Wohnwertmerkmale zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktschme eine Einteilung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des endgültigen Zu-/Abschlags für die Kategorie zu ermitteln.
4. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
5. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse wieder in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu- bzw. Abschlag	Übertrag [%]
Kategorie 1)		
Heizungsausstattung		
Zentral-/Etagenheizung in einem Gebäude, das bis einschließlich 1948 errichtet wurde	+ 1 %	
Zentral-/Etagenheizung in einem Gebäude, das 1949 oder später errichtet wurde	0 %	
Einzelheizungen (Kohle-, Gas-, Elektro- oder Ölöfen) in einem Gebäude, dass vor 1976 errichtet wurde	- 3 %	
Kategorie 2)		
Sanitärausstattung		
Punktwerte zur Ermittlung der Sanitärausstattung:	Punkt看wert	
Badewanne und Einzelduschkabine im Bad vorhanden	+ 2 Punkte	
Zweites Waschbecken im Bad vorhanden	+ 2 Punkte	
Bad mindestens 2 m hoch gekachelt	+ 1 Punkt	
Toilette außerhalb der Wohnung	- 5 Punkte	
Keine Warmwasserversorgung (weder zentral noch über Boiler)	- 4 Punkte	
Keine Bodenfliesen im Bad vorhanden	- 2 Punkte	
Badezimmer ohne Fenster	- 1 Punkt	
Punktsumme Sanitärausstattung:		
Sanitärausstattung entsprechend der Punktsumme (nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Gehobene Sanitärausstattung (Punktsumme >= + 3)	+ 4 %	
Durchschnittliche Sanitärausstattung (Punktsumme von + 2 bis - 1)	0 %	
Einfache Sanitärausstattung (Punktsumme von - 2 bis - 3)	- 4 %	
Sehr einfache Sanitärausstattung (Punktsumme <= - 4)	- 11 %	
Kategorie 3)		
Wohnungsausstattung		
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnungsausstattung:	Punkt看wert	
Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen- oder Marmorböden	+ 2 Punkte	
Einbauküche vom Vermieter gestellt	+ 2 Punkte	
Holzvertäfelte Decken und/oder Wände (>50 % der Wohnung) vorhanden	+ 2 Punkte	
Nutzbarer Balkon (Grundfläche mind. 4 m ² , Ausrichtung nicht nach Norden)	+ 1 Punkt	
Fehlstromschalter/FI-Schalter vorhanden (Baujahr vor 1990)	+ 1 Punkt	
Keine Isolierfenster vorhanden	- 1 Punkt	
Mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden	- 1 Punkt	
Keine Wechselsprechanlage vorhanden	- 1 Punkt	
Keine Türöffneranlage vorhanden	- 1 Punkt	
Weder Kabelanschluß noch Gemeinschaftsantenne vorhanden	- 1 Punkt	
Punktsumme Wohnungsausstattung:		
Wohnungsausstattung entsprechend der Punktsumme (nur eine Möglichkeit wählbar!)		
Weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >= +4)	+ 11 %	
Gute Wohnungsausstattung (Punktsumme zwischen +3 und +2)	+ 6 %	
Mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme zwischen +1 und -1)	0 %	
Einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme zwischen -2 und -3)	- 6 %	
Unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme <= - 4)	- 11 %	

Kategorie 4)			
Gemeinschaftseinrichtungen, Gebäudetyp, Modernisierung			
(mehrere Mögl. wählbar)			
Garten zur alleinigen Benutzung oder Mitbenutzung vorhanden	+ 4 %		
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	+ 3 %		
Die Wohnung liegt in einem Hochhaus mit mind. 6 Stockwerken	- 2 %		
(nur eine Mögl. wählbar)			
Kernsanierung des Gebäudes in den letzten 15 Jahren	+ 5 %		
Die Wohnung wurde durch bauliche Maßnahmen seitens des Vermieters umfassend modernisiert*)	+ 4 %		
Kategorie 5)			
Wohnlage			
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnlage:	Punktwert		
Innenstadt und Ringgebiet	+ 2 Punkte		
Die direkte Umgebung der Wohnung ist Mischgebiet (Wohnungen und Geschäfte/Gewerbe)	+ 1 Punkt		
Der Lärmpegel ist sehr niedrig	+ 1 Punkt		
keine sonstigen Beeinträchtigungen (z. B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen) vorhanden	+ 1 Punkt		
Die öffentliche und private Infrastruktur (z. B. Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen) ist gut	+ 1 Punkt		
Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut	+ 1 Punkt		
Der Lärmpegel ist hoch	- 2 Punkte		
Die öffentliche und private Infrastruktur (z. B. Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen) ist schlecht	- 1 Punkt		
Die Wohnung liegt in einem reinen Gewerbegebiet	- 1 Punkt		
Starke sonstige Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen	- 1 Punkt		
Punktsumme Wohnlage:			
Wohnlage entsprechend der Punktsumme (nur eine Möglichkeit wählbar!)			
Gute Wohnlage (Punktsumme >= +5)	+ 3 %		
Durchschnittliche Wohnlage (Punktsumme von +1 bis +4)	0 %		
Einfache Wohnlage (Punktsumme <= 0)	- 5 %		
Summe aller Zu- bzw. Abschläge (Überträge) 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 sechs Bereiche Ver-/Entsorgungsleitungen, Fenster, Sanitäreinrichtung, Heizung-/Warmwassereinrichtung, Wärmedämmung/Außenisolierung und Grundrißverbesserung komplett von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind.

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) mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren. Beachten Sie dabei die Einheit %.
- Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die durchschnittliche 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

	WOHNUNGSMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/m ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche / Baujahr				A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Heizungsausstattung				
	Kategorie 2) Sanitärausstattung				
	Kategorie 3) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 4) Gemeinschaftseinrichtungen, Gebäudetyp, Modernisierung				
	Kategorie 5) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge		Feld A x Feld B =			
	(Euro/m ²)				C
durchschn. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A + Feld C =			
	(Euro/m ²)				D
durchschn. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D x Wohnfläche =			
	(Euro)				E

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Feld E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche 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 einem 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 ± 13 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	4,80 €/m ²
	Baujahr	1965	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Heizungsausstattung	Zentralheizung	0 %
	Kat. 2) Sanitärausstattung	gehobene lt. Punktsumme	+ 4 %
	Kat. 3) Wohnungsausstattung	gut lt. Punktsumme	+ 5 %
	Kat. 4) Außenanlagen, Ge- meinschaftseinrichtungen..	Wohnung umfassend modernisiert	+ 3 %
	Kat. 5) Wohnlage	durchschnittlich lt Punktsumme	0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

	WOHNUNGSMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/m ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche / Baujahr			4,80	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Heizungsausstattung		0 %		
	Kategorie 2) Sanitärausstattung	3 Punkte	+ 4 %		
	Kategorie 3) Wohnungsausstattung	3 Punkte	+ 5 %		
	Kategorie 4) Gemeinschaftsein- richtungen, Gebäudetyp, Modernisierung		+ 3 %		
	Kategorie 5) Wohnlage		0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		12 %	B	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge		Feld A x Feld B =			
	(Euro/m ²)	4,80	12%	0,58	C
durchschn. monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A + Feld C =			
	(Euro/m ²)	4,80	0,58	5,38	D
durchschn. ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D x Wohnfläche =			
	(Euro)	5,38	74	398,12	E

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 5,38 Euro/qm. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall $5,38 \pm 13\%$ befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 4,68 und 6,08 Euro/qm.

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadtverwaltung Braunschweig
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Tel: 0531/ 470- 3330
Fax: 0531/ 470-2957
E-Mail: wohnungsbauforderung@braunschweig.de
- Haus- und Grund Braunschweig e.V. (nur für Mitglieder)
Marstall 3
38100 Braunschweig
Tel: 0531/ 45212/13
Fax: 0531/ 2408574
E-Mail: verein@hug-bs.de
- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V. (nur für Mitglieder)
Jasperallee 35
38102 Braunschweig
Tel: 0531/ 336027
Fax: 0531/ 336045
E-Mail: mieterverein-bs@t-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:

© 2005 Stadt Braunschweig

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