

Mittwoch, 8. Juni 2022  
374/2022

OB: Wichtiges Instrument für Mietmarktregulierung  
**Verwaltung legt Mietspiegel 2022  
vor**

---

Die Verwaltung hat dem Rat zu seiner Sitzung am 5. Juli den Mietspiegel für 2022 vorgelegt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der auf wissenschaftlicher Basis erhoben wurde. Grundlage ist eine Neuerhebung durch das Institut ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, das von der Stadt beauftragt wurde. Ein qualifizierter Mietspiegel muss gesetzlich alle vier Jahre neu erhoben und alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst werden. Die letzte Neuerhebung in Braunschweig war 2018, fortgeschrieben wurde 2020.

Die ortsübliche Vergleichsmiete bezogen auf alle Wohnungsgrößen lag gemäß der neuen Daten in Braunschweig zuletzt im Zeitraum der vergangenen sechs Jahre bei 7,08 Euro pro Quadratmeter. Bei der Neuerhebung 2018 lag die ortsübliche Vergleichsmiete noch bei 5,95 Euro pro Quadratmeter. Die Erhöhung von 19 Prozent gegenüber 2018 ist nach Markteinschätzung des beauftragten Instituts nachvollziehbar. Mit der Vergleichsmiete von 7,08 Euro ist die Situation in Braunschweig ähnlich der anderer deutscher Großstädte.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument der Mietmarktregulierung, da er Mieterinnen und Mietern ebenso wie Vermieterinnen und Vermietern rechtlich belastbare Orientierung bei Mieterhöhungen (im Zuge von Neuvermietungen, Mietänderungen) gibt. Unter anderem darf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß niedersächsischer Mieterschutzverordnung bei

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)  
Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)  
 [instagram.com/braunschweig.de](https://instagram.com/braunschweig.de)



Neuvermietungen um maximal 10 Prozent überschritten werden. Zudem gilt in Braunschweig nach Festlegung des Landes, dass sich die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren maximal um 15 Prozent bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen darf. Bundesweit gelten 20 Prozent.

„Die Mieten haben auch in Braunschweig in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt“, stellt Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum fest. „Mietkosten belasten viele Haushalte stärker als in der Vergangenheit. Umso wichtiger ist es, ein gutes Instrument an die Hand zu geben, damit gesetzliche Vorhaben, die die Mieter schützen, eingehalten werden können.“

Das beauftragte Institut hatte 18.558 mietspiegelrelevante Haushalte angeschrieben. 1.862 verwertbare Datensätze wurden eingereicht, womit statistische Sicherheit gegeben ist. Der Anteil der Neuvertragsmieten beträgt 52,5 Prozent. Für den Mietspiegel 2022 wurde eine neue Baualtersklasse gebildet. Besonders bei den Baujahren ab 2016 gab es deutliche Steigerungen gegenüber der früheren Baualtersklasse ab 2010. In dieser neuen Baualtersklasse sind höhere Zu- und geringere Abschläge für Wohnwertmerkmale zu verzeichnen. Einen Zuschlag für die Wohnlage gibt es generell zudem bei Mietimmobilien in den Stadtbezirken Mitte und Östliches Ringgebiet.

Zum Inkrafttreten des Mietspiegels am 1. September wird es zudem einen Online-Mietspiegelrechner auf der städtischen Internetseite geben. Dieser soll den Nutzerinnen und Nutzern Zeit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sparen und Ermittlungsfehler vermeiden helfen.

Der Mietspiegel wurde, wie bereits in der Vergangenheit, von Haus + Grund nicht anerkannt. Dieser hält das Ergebnis für nicht marktgerecht. Die Verwaltung kann die Einwände jedoch nicht nachvollziehen. Eine Beschlussfassung durch den Rat ist trotz dieses Einwands möglich. Die anderen

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)  
Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)  
 [instagram.com/braunschweig.de](https://instagram.com/braunschweig.de)



maßgeblichen Marktteilnehmer in Braunschweig  
tragen den Mietspiegel mit.

## P R E S S E I N F O R M A T I O N



Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)  
Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)  
 [instagram.com/braunschweig.de](https://instagram.com/braunschweig.de)