

STADT BRAUNSCHWEIG

Qualifizierter Mietspiegel 2022

vom 22.06.2022 – aktualisiert am 24.06.2022

von Martin Möller
und Tina Schlachter



DATENERHEBUNG

- Zufallsstichprobe von 18.558 Haushalten in Braunschweig
- Befragung der Vermieter:innen und Mieter:innen
- Nutzung von Adresdaten aus Grundsteuerveranlagungen und Einwohnermeldeamt
- Befragungsart:
 - 3.506 Haushalte: Befragung von 1.382 Vermieter:innen
 - 15.052 Haushalte: Befragung von 15.052 Mieter:innen

ERGEBNISSTICHPROBE - RÜCKLAUF

Rücklaufstatistik

	Absolut	in Prozent
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	18.558	100,0 %
Stichprobenausfälle	15.190	81,9 %
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	3.368	100,0 %
Nicht verwertbar / nicht plausibel	723	21,5 %
Kein Mehrfamilienhaus	127	3,8 %
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	149	4,4 %
Ergebnisstichprobe	2.369	100,0 %
Überschreiten der 6-Jahresregel	502	21,2 %
Extremwerte	5	0,2 %
Ergebnisstichprobe relevant	1.862	78,6 %

Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022



1.862 Datensätze entsprechen einer Stichprobe von ca. 2,2 %.

„Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln - BBSR“:
Empfehlung 1 % des Wohnungsbestandes oder mindestens 500 Datensätze.



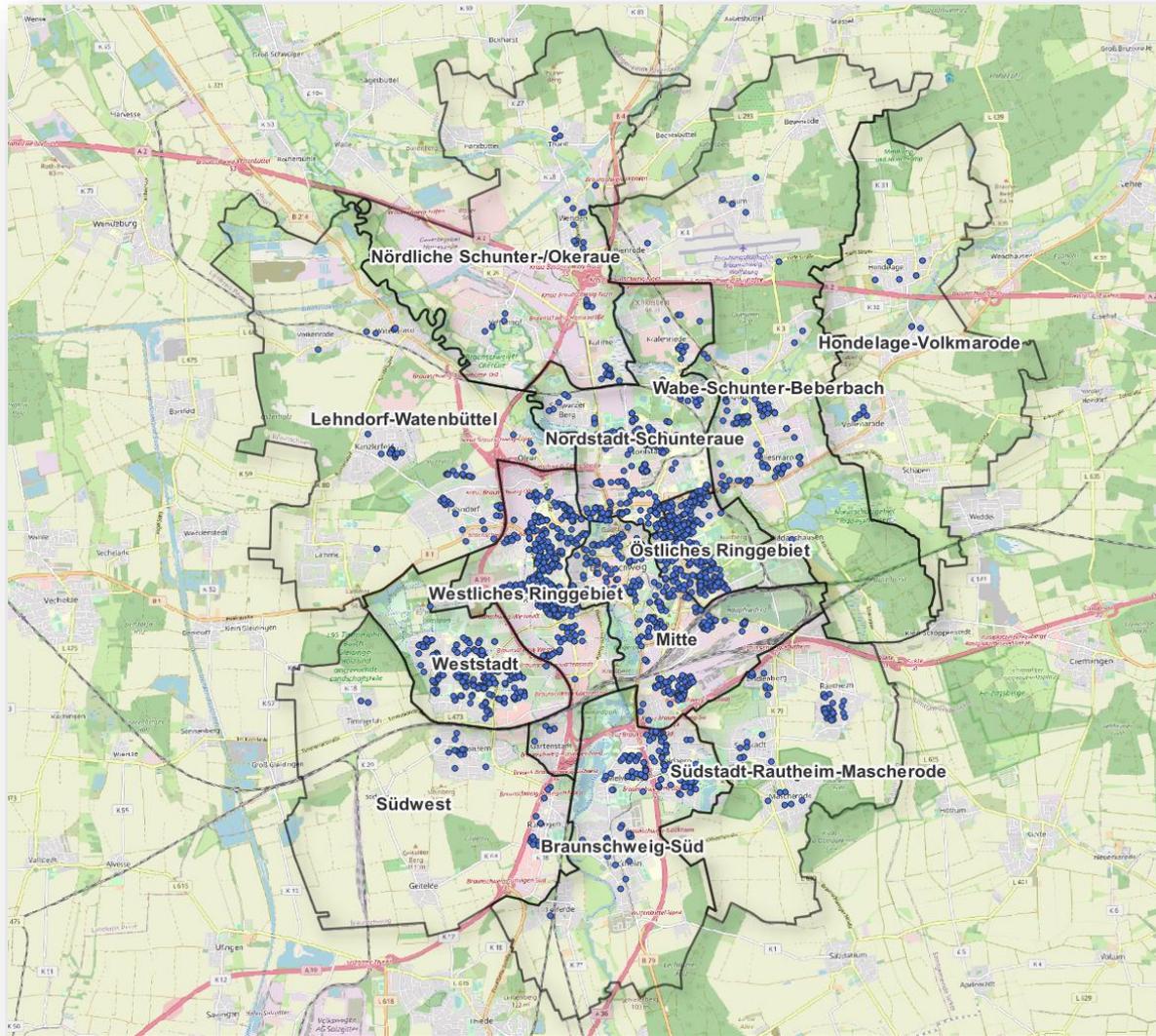
STATISTIK - LAGE

Ergebnisstichprobe nach Lage (Stadtbezirk)

Stadtteil	Absolut	in Prozent
Braunschweig-Süd	118	6,3 %
Hondelage-Volkmarode	14	0,8 %
Lehdorf-Watenbüttel	65	3,5 %
Mitte	299	16,1 %
Nördliche Schunter-/Okeraue	38	2,0 %
Nordstadt-Schunteraue	245	13,2 %
Östliches Ringgebiet	329	17,7 %
Südstadt-Rautheim-Mascherode	55	3,0 %
Südwest	35	1,9 %
Wabe-Schunter-Beberbach	99	5,3 %
Westliches Ringgebiet	363	19,5 %
Weststadt	202	10,8 %
Insgesamt	1.862	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022

VERTEILUNG RÜCKLAUF - STADTBEZIRKE





STATISTIK - BAUJAHRESKLASSE

Ergebnisstichprobe nach Baujahresklasse

Baujahresklasse	Absolut	in Prozent
vor 1919	299	16,1 %
1919 - 1948	384	20,6 %
1949 - 1960	478	25,7 %
1961 - 1969	295	15,8 %
1970 - 1980	183	9,8 %
1981 - 1989	47	2,5 %
1990 - 1995	36	1,9 %
1996 - 2002	35	1,9 %
2003 - 2009	24	1,3 %
2010 - 2015	16	0,9 %
2016 und später	65	3,5 %
Insgesamt	1.862	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022

6-JAHRESREGEL

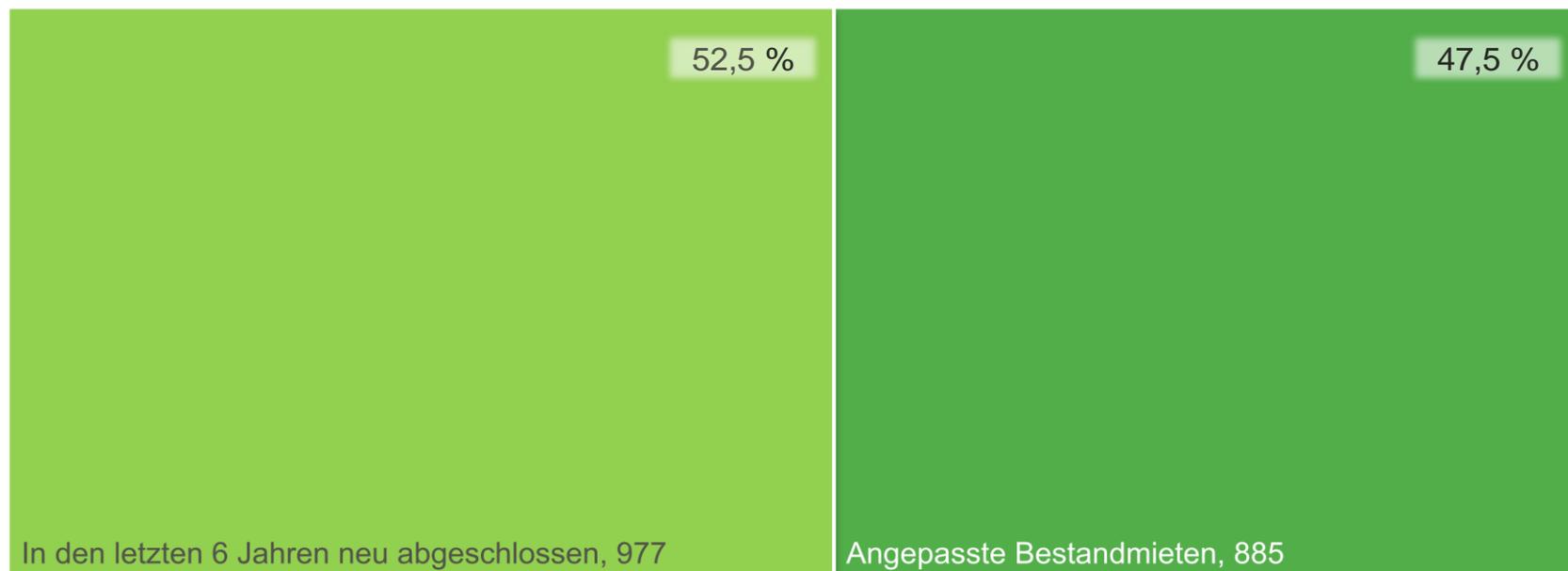
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 558 Abs. 2:

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den **letzten sechs Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Erhebungsstichtag: 01.12.2021

Mietverträge, die vor dem 01.12.2015 abgeschlossen worden sind (und nicht angepasst wurden), werden ausgeschlossen.

STATISTIK - BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN



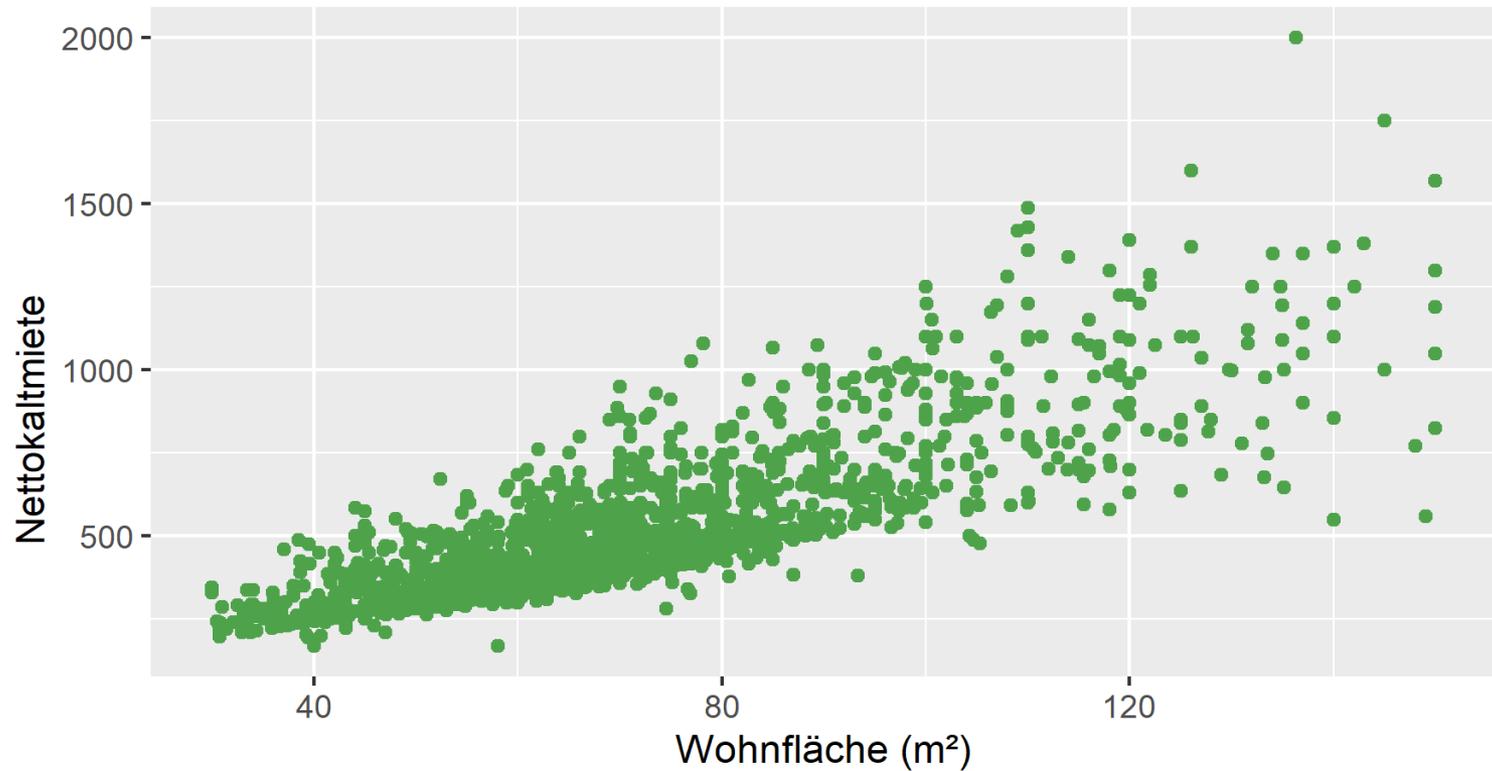
AUSWERTUNG



MIETBEGRIFF



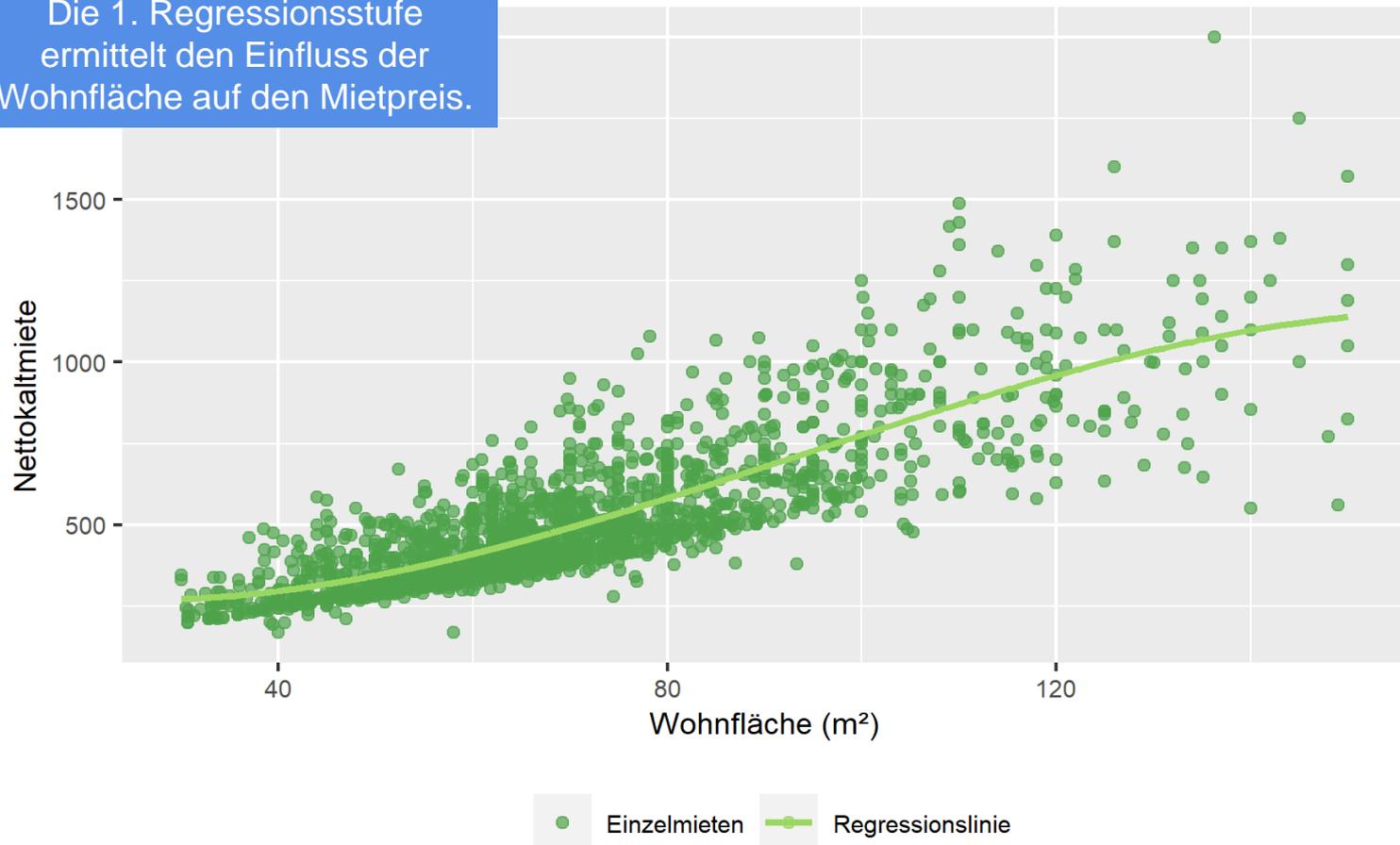
MIETNIVEAU - STREUDIAGRAMM



© 2022 Analyse & Konzepte

MIETNIVEAU - STREUDIAGRAMM

Die 1. Regressionsstufe ermittelt den Einfluss der Wohnfläche auf den Mietpreis.



BASISMIETEN IN €/M²

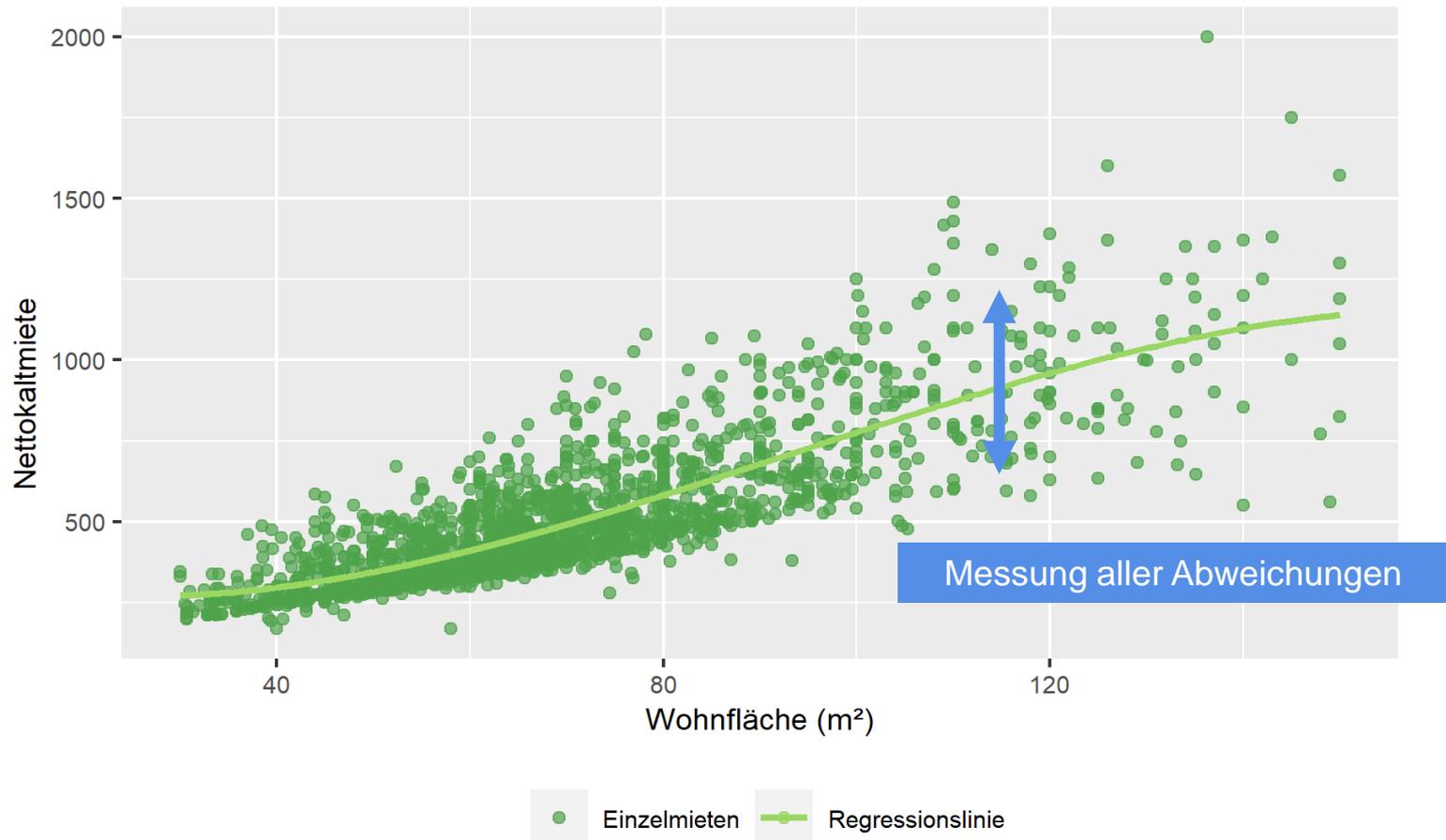
Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²						
30 - 31	7,65	60 - 61	6,02	90 - 91	6,58	120 - 121	6,93
32 - 33	7,30	62 - 63	6,04	92 - 93	6,62	122 - 123	6,94
34 - 35	7,01	64 - 65	6,07	94 - 95	6,65	124 - 125	6,93
36 - 37	6,77	66 - 67	6,10	96 - 97	6,69	126 - 127	6,93
38 - 39	6,58	68 - 69	6,13	98 - 99	6,72	128 - 129	6,92
40 - 41	6,43	70 - 71	6,16	100 - 101	6,75	130 - 131	6,91
42 - 43	6,30	72 - 73	6,20	102 - 103	6,78	132 - 133	6,90
44 - 45	6,21	74 - 75	6,24	104 - 105	6,81	134 - 135	6,88
46 - 47	6,13	76 - 77	6,28	106 - 107	6,84	136 - 137	6,86
48 - 49	6,08	78 - 79	6,33	108 - 109	6,86	138 - 139	6,83
50 - 51	6,04	80 - 81	6,37	110 - 111	6,88	140 - 141	6,80
52 - 53	6,02	82 - 83	6,41	112 - 113	6,89	142 - 143	6,77
54 - 55	6,00	84 - 85	6,45	114 - 115	6,91	144 - 145	6,74
56 - 57	6,00	86 - 87	6,50	116 - 117	6,92	146 - 147	6,70
58 - 59	6,01	88 - 89	6,54	118 - 119	6,93	148 - 150	6,64

Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 m² einzuordnen.

Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022

MIETNIVEAU - STREUDIAGRAMM



ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in %)	
Wohnwertmerkmal	Zuschlag / Abschlag
Wohnungsgröße	
In der 1. Regressionsstufe berechnet	
Beschaffenheit	
Baujahre vor 1919	0,0 %
Baujahre 1919 - 1948	-0,2 %
Baujahre 1949 - 1960	+ 2,4 %
Baujahre 1961 - 1969	- 0,1 %
Baujahre 1970 - 1980	+ 6,4 %
Baujahre 1981 - 1989	+ 2,8 %
Baujahre 1990 - 1995	+ 14,6 %
Baujahre 1996 - 2002	+ 5,8 %
Baujahre 2003 - 2009	+ 11,3 %
Baujahre 2010 - 2015	+ 30,0 %
Baujahre 2016 und später	+ 37,7 %
Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022	

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Modernisierungen (in %)

Merkmal Modernisierung	Zuschlag / Abschlag
Modernisierung der Außenwanddämmung (mind. 50 %) nach 2012	+ 5,7 %
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. 50 %) nach 2012	+ 2,4 %

Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale (in %)	
Ausstattungsmerkmal	Zuschlag / Abschlag
Fußbodenqualität	
Überwiegend hochwertiger Fußboden (Parkett, Naturstein oder Fliesen-/Kachelboden oder Fußbodenbeläge mit Fußbodenbodenheizung) Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	+ 6,3 %
Überwiegend kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	- 3,3 %
Einbauküche	
Durch Vermieter gestellte Einbauküche	+ 17,3 %
Garten	
Eigener Garten oder Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung vorhanden (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen)	+ 4,3 %
Stellplatz	
Stellplatz (innen oder außen), für den kein separater Mietvertrag besteht	+ 6,0 %
Fenster	
Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	+ 8,9 %
Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022	

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale (in %)	
Ausstattungsmerkmal	Zuschlag / Abschlag
Gehobene Badausstattung	
Die Wohnung weist mind. zwei der folgenden Merkmale auf: (1) Dusche, baulich getrennt von vorhandener Badewanne (2) Zweites Waschbecken (3) Handtuchrockner-Heizkörper	+ 4,2 %
Barrierearme Elemente	
Die Wohnung weist mind. vier der folgenden Merkmale auf: (1) Bodengleiche Dusche (2) Aufzug (3) Türen sind mind. 90 cm breit (4) Wohnung ist schwellenfrei (5) Wohnung ist stufenlos erreichbar (6) Steckdosen sind überwiegend in mind. 40 cm Höhe angebracht	+ 8,4 %
Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022	

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Lagemerkmale (in %)

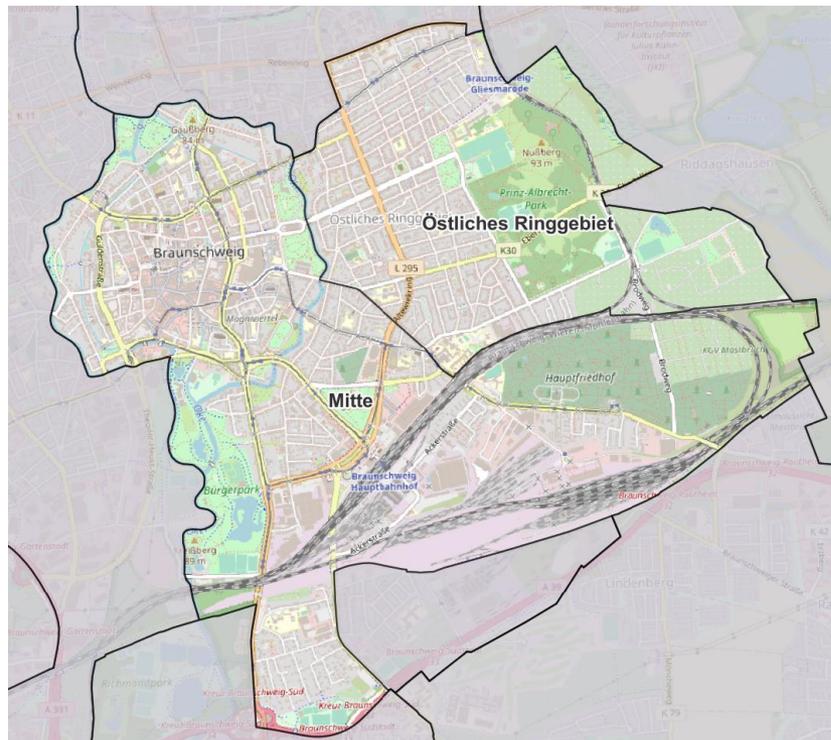
Merkmal Wohnlage

Zuschlag / Abschlag

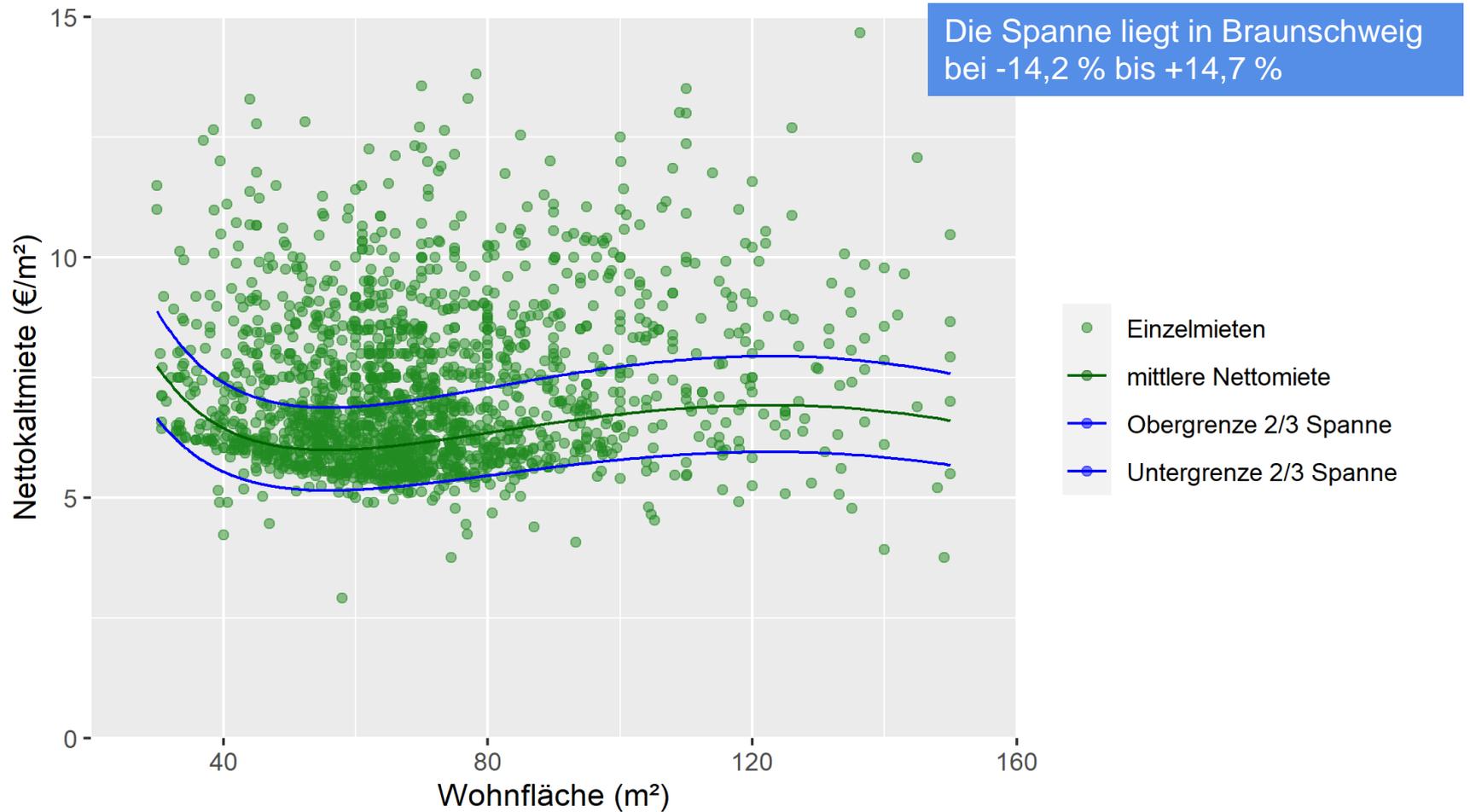
Mitte (ohne Bebelhof) oder Östliches Ringgebiet

+ 9,9 %

Quelle: Mietspiegel Braunschweig 2022



2/3 - SPANNE



© 2022 Analyse & Konzepte

ANWENDUNG

1.

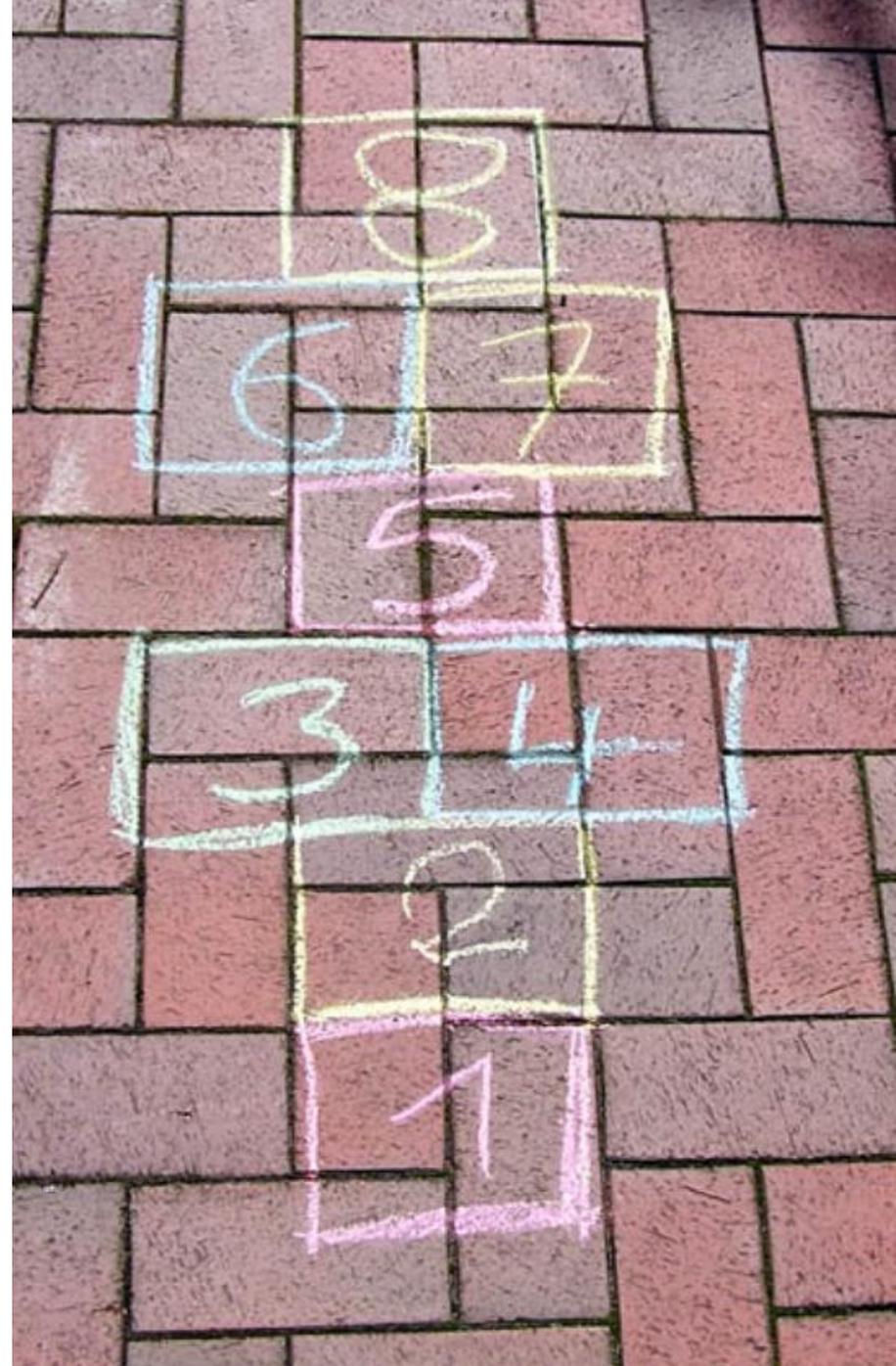
Anhand der Wohnfläche die Basismiete aus der Tabelle ablesen.

2.

Zu- und Abschläge gemäß der Wohnungsmerkmale berechnen und zu der Basismiete addieren.

3.

Anwendung der 2/3-Spanne.





ONLINE-MIETSPIEGEL (BEISPIEL)

Vielen Dank



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0

E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Web: www.analyse-konzepte.de

