

Mietspiegel 2023



Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Oliver Trinkaus, M. Sc.
Projektleiter

Tel.: +49 941 4636-124
Fax: +49 941 4636-100
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1	Vorwort des Bürgermeisters	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
3	Anwendung des Mietspiegels	8
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	8
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4	Mietpreisspannen	13
4	Anwendungsbeispiel	14
5	Information und Beratung	15

1 Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,



die Stadt Wolfenbüttel stellt sich seit vielen Jahren den Herausforderungen, für alle Bürgerinnen und Bürger ein angemessenes Wohnraumangebot zu schaffen. Dabei tritt Wolfenbüttel als lebendiger Ort auf, in dem Menschen mit ihren Familien gerne leben und arbeiten.

Dennoch ist hier in Wolfenbüttel und auch in vielen anderen Regionen in der Nähe und weiter entfernt festzustellen, dass die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum ständig steigt. Auch die weltweiten Krisen, die sich auf die Bundesrepublik Deutschland auswirken, treffen uns hier in Wolfenbüttel und haben Einfluss auf die Lebenshaltungskosten.

Immobilien- und Mietpreise sind von dieser Entwicklung nicht ausgenommen. Auch in Wolfenbüttel ist leider ein steigendes Niveau festzustellen. Die Stadt Wolfenbüttel hat sich daher entschieden, einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen, der vom Rat der Stadt Wolfenbüttel anerkannt wurde.

Der qualifizierte Mietspiegel ist ein Instrument, das die Mietpreisentwicklung innerhalb des Stadtgebietes und der Ortsteile von Wolfenbüttel in den Blick nimmt. Er ist auf wissenschaftlich fundierten Daten und Methoden erstellt und bildet die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter ab. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, Konflikte zwischen den Mietparteien zu versachlichen oder ganz zu vermeiden.

Ich bedanke mich daher beim EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg und den Teilnehmern einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe, die an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels mitgewirkt haben. Zu dieser Arbeitsgruppe zählen:

- DMB Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V.
- Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH
- Gemeinnützige Wohnstätten eG Wolfenbüttel
- Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG
- Stadtverwaltung Wolfenbüttel

Der erstmals erstellte qualifizierte Mietspiegel für Wolfenbüttel ist ab dem 01.01.2024 für die nächsten zwei Jahre gültig und wird über die Homepage der Stadt Wolfenbüttel unter www.wolfenbuettel.de/mietspiegel abrufbar sein. Unter gleicher Adresse finden Sie auch einen kostenfreien Onlinerechner, über den Sie schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen können.

Ich hoffe, dass durch die Bereitstellung des Mietspiegels alle Mieter und Vermieter in Wolfenbüttel dabei unterstützt werden, miteinander in einem positiven und zufriedenen Mietverhältnis zu leben

Mit freundlichen Grüßen
Ihr



-Bürgermeister-

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Wolfenbüttel auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 644 Datensätzen, die im Zeitraum April bis Juli 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Wolfenbüttel gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,04 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt.

- DMB Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V.
- Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH
- Gemeinnützige Wohnstätten eG Wolfenbüttel
- Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG
- Stadtverwaltung Wolfenbüttel

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Wolfenbüttel am 20.12.2023 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.01.2024 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2025.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Wolfenbüttel gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt;
- Wohnungen, bei denen ein Untermietverhältnis vorliegt.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 4).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 4.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1945	1946- 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2018	2019 - 2023
30 - < 40	6,97	6,57	6,81	8,49	9,15	10,67	11,92	13,07	14,06
40 - < 45	6,62	6,29	6,48	7,87	8,41	9,66	10,69	11,63	12,45
45 - < 50	6,48	6,19	6,36	7,60	8,08	9,20	10,12	10,97	11,69
50 - < 55	6,40	6,14	6,29	7,41	7,84	8,86	9,69	10,45	11,11
55 - < 60	6,35	6,11	6,25	7,27	7,67	8,59	9,35	10,05	10,65
60 - < 70	6,33	6,11	6,24	7,14	7,49	8,31	8,97	9,59	10,12
70 - < 80	6,35	6,16	6,27	7,05	7,36	8,06	8,64	9,18	9,63
80 - < 90	6,41	6,25	6,34	7,03	7,30	7,92	8,43	8,90	9,30
90 - < 115	6,55	6,41	6,49	7,06	7,28	7,80	8,22	8,61	8,95
115 - < 130	6,72	6,61	6,68	7,15	7,34	7,77	8,12	8,44	8,72
130 - 150	6,85	6,75	6,81	7,23	7,39	7,77	8,07	8,36	8,60

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. 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 gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 4.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Sanierung/Modernisierung:				
Hinweis: Es handelt sich um bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führen				
Vollsanierung, durchgeführt seit 2013				
Hinweis: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Sanierungszeitpunkt				
Vollsanierung der Wohnung/Gebäude mit Baujahr vor 1990	13			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013				
Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen:	2			
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert • Schallschutz eingebaut • Fußböden erneuert • Fenster-/Rahmenerneuerung • Innen- und Wohnungstüren erneuert² • Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert • Grundriss verbessert • barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) • Dachsanierung • Fassadensanierung 				

² Definition Innentür: Tür in einem Gebäude, die nicht ins Freie führt.

Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
gehobene Sanitärausstattung: Summe der Punkte aus Tabelle 3 beträgt mindestens 4	3			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	4			
Wohnung ist überwiegend mit Parkettboden vom Vermieter ausgestattet	6			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt. Hinweis: Dazu zählen insbesondere Herd/Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei ³ , stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	2			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Stockwerken	2			
Energiebedarfsklasse lt. Energiebedarfsausweis für die Wohnung bzw. das Gebäude in welcher sich die Wohnung befindet A+, A, B (bis 75kWh/m ² a)	2			
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m ² Grundfläche)	2			
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		2		
dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.)		2		
Wohnung ist überwiegend mit Teppich-,PVC- oder Linoleumboden ausgestattet welcher vor dem Jahr 2000 verlegt wurde		2		
Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)				
Distanz zur nächsten Schule > 800m		3		
Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung (z. B. Schwimmbad, Kino usw.) > 600		3		
Distanz zum nächsten Supermarkt > 1.500m		3		
Distanz zum Stadtzentrum > 1.000m entfernt (Zentrumsdefinition: https://www.openstreetmap.org/relation/1432648)		3		
unmittelbare Nähe zu überwiegend kommerziell genutzter Fläche wie Büros, Business Parks (maximal 100m)		8		
		Punktsumme der Zuschläge:		
		Punktsumme der Abschläge:		

³ Schwellen bis max. 4cm Höhe

Tabelle 3: Merkmale der Sanitärausstattung

Merkmal	Punktwert
zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden	1
zweites WC/Gäste-WC vorhanden	1
Badewanne	1
separate Einzeldusche	1
Fußbodenheizung	1
WC im Badezimmer Hinweis: trifft nur zu, wenn die Wohnung ein einziges Badezimmer aufweist, wo das WC im Badezimmer vorhanden ist.	-1
Boden ist gefliest	1
kein Fenster im Bad	-1
Belüftung(sanlage)	1
keine Fliesen im Nassbereich	-1
separater WC-Raum vorhanden	1
Handtuchheizkörper	1
zweites Waschbecken	1

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 4 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100 =
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 4. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.wolfenbuettel.de/mietspiegel.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 4 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Wolfenbüttel im Schnitt auf \pm **19 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Einfach- oder Mehrfachverglasung der Fenster
- überwiegend vom Vermieter ausgestatteter Fußbodenbelag ist: Laminatboden, Fliesen, Kacheln, Vinyl
- Terrasse oder Dachterrasse
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- alte Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz
- Mietvertrag schließt ausschließliche Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein (Nicht gemeint sind Grün- und Rasenflächen)
- zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)
- Glasfaseranbindung vorhanden: Ja/Nein

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,03 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	13	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	2	
		Balkon (mind. 2 m ² Grundfläche)	2	
		weder Keller- noch Dachspeicheranteil		2
	Lage	Distanz zum nächsten Supermarkt > 1.500m		3
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			17	5

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
						7,03
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		17	–	5	=	12
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		7,03	x	12	: 100 =	0,84
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		7,03	±	0,84	=	7,87
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		7,87	x	84	=	661,08

5 Information und Beratung



Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Güldenstraße 25

38100 Braunschweig

Telefon: 0531/5903-100

E-Mail: kundenservice@wiederaufbau.de



Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH

Grüner Platz 24

38302 Wolfenbüttel

Telefon: 05331/407-0

E-Mail: info@wobau-wf.de



Gemeinnützige Wohnstätten eG

Adersheimer Straße 28

38304 Wolfenbüttel

Telefon: 05331/95 50-0

E-Mail: info@wohnstaetten-wolfenbuettel.de



Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V.

Jasperallee 35 b

38102 Braunschweig

Telefon: 0531/288 53 40

E-Mail: kontakt@mieterverein-braunschweig.de

Stadt Wolfenbüttel

Bürgeramt

Stadtmarkt 3-6

38300 Wolfenbüttel

Telefon: 05331/86-0

Mail: wohngeld@wolfenbuettel.de

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.wolfenbuettel.de/mietspiegel.

Impressum:

Herausgeberin:

Stadt Wolfenbüttel, Stadtmarkt 3-6, 38300 Wolfenbüttel

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Wolfenbüttel. Alle Rechte vorbehalten.