

Mietspiegel Hennigsdorf 2024

Grundlagen für den empirischen Mietspiegel

Endbericht

Hamburg, April 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
1 AUFGABE/VORGABEN	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	4
3 ERHEBUNGSMETHODE UND -VERFAHREN	6
3.1 Stichprobenziehung	7
3.2 Fragebogen, Erhebungsmaterial	8
3.3 Erhebungsverlauf/Feldphase	8
4 ERHEBUNGSERGEBNISSE	11
4.1 Höhe der Vergleichsmieten in Hennigsdorf und Mietspiegeltabelle	11
5 MIETSPIEGELBROSCHÜRE	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3.1	Rücklaufübersicht	9
Tab. 4.1	Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Rohdaten in €/m ² nettokalt	12
Tab. 4.2	Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Abweichungen absolut in €/m ² nettokalt gegenüber 2022	13
Tab. 4.3	Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Abweichungen in % gegenüber 2022	14
Tab. 4.4	Mietspiegel Hennigsdorf 2024	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Schematischer Ablauf der Erhebungsarbeiten zum Hennigsdorfer Mietspiegel 2024_____6

1 AUFGABE/VORGABEN

Seit dem 1. Januar 1998 gilt für den gesamten Mietwohnungsbestand in der Bundesrepublik Deutschland ein einheitliches Mietrecht, die im Rahmen des Beitritts am 3. Oktober 1990 getroffenen Übergangs- und Sonderregelungen sind außer Kraft.

Die ursprünglich vor allem im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) enthaltenen Vorschriften sind im Rahmen der Mietrechtsreform zum 1. September 2001 in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) übernommen worden. Dabei wurde als eine wichtige Änderung die Unterscheidung zwischen „einfachen“ und „qualifizierten“ Mietspiegeln geschaffen (§§ 558c und 558d BGB). Ein „qualifizierter“ Mietspiegel ist danach eine Mietpreisübersicht, die „... nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“ (§ 558d, Abs. 1 BGB).

Wie im bisherigen Mietrecht sind beide Mietspiegelarten Mittel, mit deren Hilfe der Vermieter sein Mieterhöhungsbegehren gegenüber dem Mieter begründen kann (§ 558a BGB). Sofern ein qualifizierter Mietspiegel für das Gemeindegebiet vorliegt, ist der Vermieter allerdings darüber hinaus dazu verpflichtet, in seinem Mieterhöhungsbegehren den Mieter auf diesen Mietspiegel ausdrücklich hinzuweisen, sofern dieser für die betreffende Mietwohnung relevant ist (§ 558a, Abs. 3 BGB). Darüber hinaus hat ein qualifizierter Mietspiegel die „Vermutungswirkung“, dass die in ihm „... bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558d, Abs. 3 BGB). Dies ist insbesondere für den Fall von Belang, wenn sich Mieter und Vermieter über die Miethöhe nicht einigen können. Dann erhält der qualifizierte Mietspiegel quasi „Beweischarakter“.

Eine gesetzliche Definition des qualifizierten Mietspiegels gibt es nicht, in § 558d BGB heißt es lediglich, dass qualifizierte Mietspiegel „... nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ...“ erstellt werden sollen. Allerdings ist eine Rechtsverordnung, die die Erstellung von Mietspiegeln regelt, zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten. Diese dort enthaltenen Vorgaben wurden bei der Erstellung des Hennigsdorfer Mietspiegels 2024 angewandt.

Das wichtigste Qualitätsmerkmal des qualifizierten Mietspiegels ist die aufwändige Konstruktion seiner Datenerhebungsbasis. Es muss sich um eine repräsentative Zufallsstichprobe aller relevanten Mietwohnungen in der Gemeinde handeln, damit sichergestellt ist, dass die Erhebungsdaten ein Abbild aller in der Gemeinde gezahlten Mietentgelte bilden.

Diese Bedingung wurde bei den Mietspiegelerstellungen für Hennigsdorf seit der Ersterstellung im Jahr 2000 kontinuierlich erfüllt. Mietspiegel müssen allerdings lediglich alle vier Jahre neu erstellt werden, auf eine Neuerstellung kann einmalig eine Fortschreibung auf Basis der vorangegangenen Ersterhebung erfolgen. Diese Vorgabe wurde beim Hennigsdorfer Mietspiegel 2024 angewandt.

Gemäß § 558d BGB kann ein qualifizierter Mietspiegel entweder mittels Stichprobe oder einem Preisindex fortgeschrieben werden. Die Stadt Hennigsdorf als Mietspiegelherausgeberin sowie der Arbeitskreis Mietspiegel haben sich für eine Fortschreibung mittels Stichprobe entschieden. Hierfür gelten die Regelungen des § 23 Mietspiegelrechtsverordnung, d.h. die Fortschreibung erfolgte auf Basis einer verkleinerten Stichprobe der Ersterhebung 2022, ergänzt um den zwischenzeitlich erfolgten Mietwohnungsneubau.

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz zum 1. Mai 2013 ist der § 558 BGB in dieser Weise geändert worden: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten ... für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit ...“ (Hervorhebung FUB IGES). Diese Änderung ist eine Klarstellung und kein sechstes Wohnwertmerkmal. Nichtsdestotrotz werden seitdem die energetische Ausstattung und Beschaffenheit als Wohnwertmerkmal zu berücksichtigen. Der Arbeitskreis Mietspiegel sieht bislang auch weiterhin aufgrund der fehlenden realen Bautätigkeit im Wohnungsbestand in diesem Bereich nicht die Notwendigkeit, Maßnahmen energetischer Wohnungs- und Gebäudesanierung im Mietspiegel als mietpreisbildende Maßnahmen zu berücksichtigen. Dieses kann sich zukünftig ändern und wird deshalb bei nachfolgenden Mietspiegelerstellungen weiter beobachtet werden. Auch im Mietspiegel 2020 gibt es deshalb lediglich einen Hinweis zur „energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ in der Mietspiegelbroschüre.

Gemäß § 558 Abs. 3 BGB darf sich der verlangte Mietzins in bestehenden Verträgen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten). Die Landesregierung Brandenburg kann diesen Anstieg auf maximal 15 % in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten begrenzen. Für Hennigsdorf gilt eine derartige Begrenzung derzeit nicht.

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten vom 21.4.2015 wurde festgelegt, dass die zulässige Miete bei Neuvermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt grundsätzlich höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (die sog. „Mietpreisbremse“). Ausnahmen hiervon bestehen bei Neuvermietungen, die eine höhere Vormiete haben, bei Vermietung von Wohnraum, der nach dem 1.10.14 erstellt wurde sowie bei modernisierten Wohnungen gemäß § 556e und f BGB.

Hennigsdorf ist gegenwärtig kein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 556 d BGB, hier gilt also die „Mietpreisbremse“ bei Neuvermietung nicht.

Mit Gesetzesänderung vom 21.12.2019 wurde ab 1. Januar 2020 der Betrachtungszeitraum bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2, Satz 1 BGB) von 4 auf 6 Jahre verlängert. Der vorliegende Mietspiegel wurde entsprechend dieser gesetzlichen Vorgabe ausgewertet, die in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Werte geben dementsprechend den 6-Jahres-Betrachtungszeitraum wieder.

Die Mietspiegelerstellung wurde von einem Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, seine Mitglieder waren

- der Stadtverwaltung, FB Bürgerdienste,
- der Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e.V.,
- dem Haus- und Grundeigentümerverschein Oranienburg e.V.,
- der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
- der Wohnungsgenossenschaft "Einheit" Hennigsdorf eG,
- SG Berliner Immobilienhandel GmbH
- FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg, als Mietspiegelersteller.

Die an FUB IGES vergebenen Leistungen umfassten folgende Arbeitsschritte:

- Erarbeitung der Projektkonzeption und Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Arbeitskreis
- Vorbereitung der Sitzungen des Arbeitskreises Mietspiegel und
- wissenschaftliche Beratung des Gremiums
- Planung der Erhebungsinstrumente
- Planung der Stichprobe für die Mietenerhebung
- Vorbereitung und Durchführung der Datenerhebung als schriftlicher Befragung bei Mietern und als EDV-technische Erfassung bei Vermietern
- Kontrolle der Feldarbeit und der Erhebungsergebnisse
- Datenaufbereitung und -auswertung
- Präsentation der Ergebnisse.

Im vorliegenden Bericht werden der Studienverlauf und die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst. Um den Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu genügen, muss dieser Bericht Angaben zu folgenden Punkten enthalten¹:

- Träger des Verfahrens,
- Datengrundlage und Datenermittlung,
- Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfungen,

- Auswertungsmethode.

¹ Vgl. Börstinghaus in Schmitt-Futterer: Mietrecht, 14. Auflage 2019, §§ 558c, 558d BGB, Rdn. 73 ff. S. a.: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Herausgegeben vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 2002, S. 43.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Zur Vorbereitung der Mietspiegelerstellung tagte der Arbeitskreis erstmals am 14.11.2023.

Generell berichteten die Arbeitskreismitglieder nur positive Erfahrungen mit der Anwendung des Hennigsdorfer Mietspiegels 2022. Von daher bestand kein grundsätzlicher Änderungsbedarf an der Erhebungsmethodik und dem Befragungsprogramm.

Allerdings wurde aus dem Teilnehmerkreis von einzelnen Mieterhöhungsbegehren berichtet, die streitig vor Gericht gegangen sind. Dabei kam es auf die Einordnung der konkreten Wohnung innerhalb der Spanne des Hennigsdorfer Mietspiegels an. Das erkennende Gericht hat sich mit einer Anwendung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels beholfen, aber erkennen lassen, dass ein ähnliches Instrument im Hennigsdorfer Mietspiegel hilfreich wäre.

Allgemein wird im Arbeitskreis konsensual festgestellt, dass sich der Hennigsdorfer Mietwohnungsmarkt hinsichtlich der Wohnungsausstattung verstärkt ausdifferenziert hat und es eine einheitliche Standardwohnungsausstattung über alle Wohnungsteilmärkte hinweg in Hennigsdorf nicht mehr gibt.

Der Arbeitskreis vereinbarte, anhand einiger Beispiels anderer Mietspiegel sich darüber Gedanken zu machen, ob für den neuen Mietspiegel 2024 Hinweise zur Einordnung der Wohnungen in die Mietspiegelspannen erforderlich sind und wie diese aussehen sollten.

Änderungen an der Abgrenzung der Mietspiegelgrundgesamtheit und der Erhebungsmethodik im Vergleich zu den Vormietspiegeln wurden einhellig als nicht erforderlich angesehen. Lediglich die seit der letzten Erhebung 2022 neu hinzugekommenen Baualtersjahrgänge 2022 und 2023 sollten stichprobenartig in der neuen Datenerhebung enthalten sein, um die jüngste Neubauklasse im Mietspiegel dementsprechend ausweiten zu können.

Die Auswertungsmethodik sollte für diese Fortschreibung analog den Vorperioden unverändert bestehen bleiben.

Nach Durchführung der Datenerhebungsarbeiten und anschließender Datenauswertung wurde der Arbeitskreis am 27.2.2024 über die Ergebnisse informiert.

FUB IGES stellt anhand einer Präsentationsvorlage die Daten zum Erhebungsverlauf und die Erhebungsergebnisse vor.

Eine wesentliche gesetzliche Neuerung bei der Mietspiegelerstellung war die zum 1.7.2022 eingeführte Teilnahmepflicht der Mieter und Vermieter. Diese hat sich in Hennigsdorf positiv ausgewirkt, auch bei den Mietern konnte nunmehr eine rd. 70-prozentige Teilnahmebereitschaft festgestellt werden.

Die Ergebnisse der Mietererhebung werden vom Arbeitskreis zustimmend zur Kenntnis genommen. Es soll der Mietspiegel 2024 wie von FUB IGES in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen veröffentlicht werden.

Zum Thema „Hinweise zur Spannenausfüllung“ konnte der Arbeitskreis keine gemeinsame Position erarbeiten. Die Erhebungsergebnisse haben allerdings gezeigt, dass die beiden großen Hennigsdorfer Wohnungsunternehmen in weiten Bereichen des Hennigsdorfer Mietwohnungsmarktes marktprägend sind, d.h. die Wohnungsausstattungsstandards werden durch diese beiden Unternehmen vorgegeben. Lediglich in den Baualtersgruppen „bis 1949“ und „1990 bis 2011“ sind auch anderer Vermietergruppen in signifikantem Umfang vertreten und beeinflussen die Ausstattungsstandards.

Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, das Thema „Hinweise zur Spannenausfüllung“ auf die nächsten Mietspiegelerstellung zu verschieben. Im neuen Mietspiegel 2024 soll der Text in der Mietspiegelbroschüre unverändert bleiben, lediglich im Methodenbericht soll die Thematik und die beschlossene Vorgehensweise kurz erläutert werden.

Auf der Basis dieser Ergebnisse wurde von FUB IGES die Mietspiegelbroschüre 2024 angefertigt, die von der Mietervereinigung Nord e.V. sowie dem Haus- und Grundeigentümerversammlung Oranienburg e.V. in ihren Gremiensitzungen als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d, Abs. 1 BGB anerkannt wurde.

Ebenfalls wurde der Mietspiegel 2024 durch die Stadt Hennigsdorf durch den Bürgermeister im Rahmen seiner amtlichen Befugnisse anerkannt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf und die zuständigen Ausschüsse wurden über die Ergebnisse der Mietspiegelerhebung und den finalen Stand der Mietspiegelerstellung 2024 informiert.

Durch die dreifache Anerkennung (Stadt und beide Verbände) genießt der Hennigsdorfer Mietspiegel die besondere Anerkennungsqualität des § 558 d Abs. 1 Satz 3 BGB, d.h. ihn kennzeichnet die Vermutungswirkung der Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze bei seiner Erstellung

Der Hennigsdorfer Mietspiegel 2024 ist seit dem 1. April 2024 in Kraft.

3 ERHEBUNGSMETHODE UND -VERFAHREN

Die Methodik der Mietspiegeluntersuchung wurde in Absprache mit der Auftraggeberin und dem Arbeitskreis in ihren Eckpunkten folgendermaßen festgelegt:

- empirische Erhebung von Mietedaten
- Datenermittlung sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern
- schriftliche Befragung anhand eines standardisierten Fragebogens bei den Mietern und Datenübernahme bei den Großvermietern mittels EDV-Datenbanken.
- Da die Mietspiegelerstellung als Fortschreibung anzulegen war, bildet die Datenbasis der Erhebung der Datenbestand der Erhebung für den Mietspiegel 2022 ergänzt um die seitdem neu auf dem Mietwohnungsmarkt hinzugekommenen Mietwohnungsbestände, dies war insbesondere der Mietwohnungsneubau sowie die aus der Mietpreisbindung entlassenen Bestände

Daraus ergab sich der in Abbildung 3.1 dargestellte Studien- und Ablaufplan.

**Abb. 1 Schematischer Ablauf der Erhebungsarbeiten zum
Hennigsdorfer Mietspiegel 2024**



3.1 Stichprobenziehung

Der qualifizierte Hennigsdorfer Mietspiegel 2024 sollte als Fortschreibung mittels einer stichprobenartigen Erhebung bei Mietern und Vermietern auf Basis einer verkleinerten Stichprobe der Datenerhebung 2022 erstellt werden. Diese Methode findet ihre Grundlage in § 23 Mietspiegelrechtsverordnung. Ausgangspunkt hierfür war die Überlegung, dass die Datenbasis des Mietspiegels 2022 eine wissenschaftliche Zufallsstichprobe war, aus der gemäß den Vorgaben der Mietspiegelrechtsverordnung zum Zweck der einmaligen Fortschreibung eine verkleinerte Stichprobe als Erhebungsbasis für die Mietspiegelerstellung 2024 gezogen werden konnte.

Diese verkleinerte Stichprobe wurde ergänzt um eine Stichprobe der 2022 und 2023 neu errichteten Mietwohnungen. Hierfür wurde eine Stichprobe von 50 Erhebungsfällen aus dem Einwohnermelderegister gezogen mit den Kriterien

- Bewohner ab 18 Jahre in einem mietpreisrechtlich ungebundenen Gebäude, d.h. kein Wohnungsbestand des ersten Förderungsweges (Neubau- und Modernisierungsförderung)
- mit mindestens drei Personen über 18 Jahren im Gebäude (damit sollte Befragungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeschlossen werden, da diese nicht zur Erhebungsgrundgesamtheit gehören)

- Ausgeschlossen aus der Stichprobe waren Gebäude mit Sonderwohnformen wie das Asylbewerberheim, seniorengerechte Wohnhäuser sowie Pflege- und Spezialpflegeheime

Da mit den zum 1.7.2022 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungen auch eine Teilnahmepflicht für Mieter und Vermieter bei Mietspiegelerhebungen hinzugekommen war (EGBGB Art. 238 § 2), wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Ausfallquoten wurden 619 Mieter für die Befragung zum Mietspiegel per Zufall ausgewählt sowie 3.004 Mietverhältnisse bei Vermietern.

Daraus ergab sich der in Abb. 3.1 dargestellte Stichproben- und Erhebungsplan. Beide Stichprobenziehungen erfolgten nach dem Zufallsprinzip, sodass eine repräsentative Auswahl gewährleistet ist.

Den Vermietern wurden die Stichprobenfälle entweder als Excel-Dateien mit genauer Angabe der Wohnungsnummer oder dem genauen Zielhaushalt übermittelt. Insgesamt wurden sieben Vermieter für die Datenerhebung angeschrieben, alle haben sich mit Datenlieferungen beteiligt. Bei den Vermietern wurde bei Bedarf mehrfach telefonisch nachgefasst, falls noch keine Datenlieferung vorlag.

Die für die Mieterbefragung vorgesehenen Fälle wurden von FUB IGES mit einem Fragebogen angeschrieben und um Teilnahme gebeten. Bei den Mieterbefragung fand eine schriftliche Nachfassaktion in Form eines Erinnerungsschreibens bei denjenigen Befragten statt, die nach einem gewissen Zeitabstand (drei Wochen) noch nicht geantwortet hatten. Im Rahmen der Nachfassaktion bestand auch die Möglichkeit der Teilnahme per Internet, d.h. es stand ein Online-Fragebogen zum Ausfüllen zur Verfügung.

3.2 Fragebogen, Erhebungsmaterial

Der Fragebogen für die Mieterbefragung gliedert sich in zwei Hauptteile: Erstens die sogenannten Filterfragen, mit denen geprüft wird, ob es sich um eine mietspiegelrelevante Wohnung handelt. Da beim Aufbau der Grundgesamtheitsdateien nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass auch nicht mietspiegelrelevante Wohnungen in die Erhebungsstichprobe gelangen (z. B. selbstnutzende Eigentümer in Eigentumswohnungen, Untermieterhaushalte, Haushalte in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen), dienen diese Filterfragen dazu, die nicht erhebungsrelevanten Wohnungen von der Befragung auszuschließen.

Im zweiten Fragebogenteil werden die Merkmale der Wohnung (vermieterseitige Wohnungsausstattung) und zur Miethöhe sowie die Geltungsdauer der Mietvereinbarung abgefragt

Die Excel-Dateien für die Großvermieter enthielten die Fragen in analoger Form als Datenfelder.

3.3 Erhebungsverlauf/Feldphase

Die Erhebung der Mietspiegeldaten wurde planmäßig ab Dezember 2023 durchgeführt und im Februar 2024 abgeschlossen.

Bei den Mietern konnte ein Fragebogenrücklauf von 71,8 % erzielt werden, dies ist eine deutliche und erfreuliche Verbesserung gegenüber früheren Erhebungen ohne Teilnahmepflicht. Die angeschriebenen Vermieter haben sich zu 100 % an der Erhebung beteiligt.

Über die Ausschöpfung der Bruttostichprobe informiert im Detail Tabelle 3.1.

Tab. 3.1 _____ Rücklaufübersicht

	Insgesamt		Mieterinterviews		Vermieterinterviews	
	Absolut	In %	absolut	in %	absolut	in %
Bruttostichprobe	3.623	100,0	619	100,0	3.004	100,0
Leerstand, nicht gefunden/-bekannt, Sozialwohnung, Filterabbruch (Eigentümer, Untermieter etc.) Wohnung doppelt, Heim etc.	362	10,0	115	18,6	247	8,2
Bereinigtes Brutto	3.261	100,0	504	100,0	2.757	100,0
keine Reaktion, krank, Urlaub	148	4,6	148	29,4	0	0,0
auswertbarer Fragebogenrücklauf	3.119	100,0	362	100,0	2.757	100,0
davon:						
Fehlerhaft	39	1,2	39	7,7	0	0,0
Außerhalb 6-Jahresregel	1.368	48,5	110	34,1	1.258	50,4
voll mietspiegelrelevant auswertbar 6 Jahres-Regel	1.500	53,2	213	65,9	1.287	51,6

©

FUB IGES 2024

Außerdem wurden 50 Kontrollbefragungen bei Mietern für Vermieterinterviews durchgeführt. 32 Fragebogen sind von den Mietern ausgefüllt worden, es gab keine signifikanten Abweichungen zu den Vermieterinterviews.

10,0 % der Stichprobe konnten für die Mietspiegelerhebung nicht verwendet werden, da es sich um sogenannte Filterabbrüche handelte, d. h. der befragte Haushalt war z. B. kein Mieter, sondern selbstnutzender Eigentümer in einer Eigentumswohnung, der befragte Haushalt war nicht der Mieter, sondern lediglich Untermieterhaushalt, die Wohnung lag nicht in einem Haus mit mindestens drei Wohnungen, die Wohnung war zum Erhebungszeitpunkt nicht bewohnt etc.

Weiterhin bemerkenswert ist die erneut hohe Antwortqualität der Daten, insgesamt mussten nur 39 Fälle (= 1,2 % der Erhebungsfälle) als fehlerhaft aus der Auswertung ausgeschlossen werden.

Gut 48 % des Fragebogenrücklaufs konnte aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für den Mietspiegel nicht ausgewertet werden, da in diesen Fällen die Nettokaltmieten nicht innerhalb der letzten sechs Jahre (ab dem Erhebungsstichtag 1.12.2023 zurück-gerechnet) durch Vertragsabschluss oder Mieterhöhung neu vereinbart worden sind.

Im Grundsatz wurden folgende Fehler- und Plausibilitätsprüfungen der Fragebogen durchgeführt:

- Prüfung auf Vollständigkeit der Angaben
- Prüfung auf Konsistenz der Angaben (z. B. Datum letzte Mieterhöhung darf nicht vor Mietvertragsbeginn liegen; der Mietvertragsbeginn darf nicht vor dem Erstellungsdatum der Wohnung liegen; die einzelnen Mietekomponenten Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten müssen sich zu dem angegebenen Gesamt-Zahlungsbetrag summieren)
- die berechneten Werte, insbesondere die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, durfte nicht außerhalb eines bestimmten, plausiblen Ranges liegen, war dies dennoch der Fall, wurden die Angaben zur Wohnfläche und zur Miethöhe anhand der Originalerhebungsunterlagen überprüft und ggf. korrigiert. Falls dies nicht möglich war, wurde der Fall aus der Datenauswertung ausgeschlossen.

Generell wurden unplausible bzw. fehlerhafte/fehlende Angaben anhand der Originalerhebungsunterlagen auf Eingabe- oder Übertragungsfehler hin überprüft. Wenn möglich, wurden derartige Fehler korrigiert. War dies nicht möglich oder blieben die Angaben weiterhin zweifelhaft, wurde der Fall aus der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Die fehlerfreien Daten wurden in einem abschließenden Schritt daraufhin überprüft, ob sie überhaupt in das vorgesehene Mietspiegelraster fielen und ob die Mieten innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart (durch Mietvertragsabschluss oder Mieterhöhung) worden waren.

Im Ergebnis konnten nach diesen Prüfungen 1.500 Mietverhältnisse als repräsentativ für den Hennigsdorfer Mietwohnungsbestand weiter ausgewertet werden.

4 ERHEBUNGSERGEBNISSE

4.1 Höhe der Vergleichsmieten in Hennigsdorf und Mietspiegeltabelle

Gemäß den im Arbeitskreis abgestimmten Auswertungsvorgaben (d. h. Einteilung der Mietspiegelrasterfelder und Definition der Grundgesamtheit des Mietspiegels) sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der Ergebnisstichprobe zur Verfügung stehenden 1.500 Mietverhältnisse in Nettomieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und statistisch ausgewertet. Als Mietekennwerte wurden dazu pro Mietspiegelfeld das arithmetische Mittel und die sogenannte Zwei-Drittel-Spanne berechnet, d. h. diejenigen Unter- bzw. Oberwerte der Mietenverteilungen pro Tabellenfeld, die sich nach Eliminierung des unteren bzw. oberen Sechstels der Verteilungen ergeben. Dieses Vorgehen entspricht dem in §15 Mietspiegelrechtsverordnung vorgeschriebenen Vorgehen.

Tabelle 4.1 zeigt diese Rohergebnisse der Mietenerhebungen. Folgende Effekte sind dabei erkennbar:

Die Tendenzen der Wohnungsmarkt- und Mietpreisentwicklung in Hennigsdorf haben sich im Vergleich zum Vormietspiegel fortgesetzt:

Der Hennigsdorfer Mietwohnungsmarkt wird vielfältiger und es gibt diverse Einzelentwicklungen.

Die Neubautätigkeit in Hennigsdorf hat sich weiter verstetigt. Daher können gegenüber dem Vormietspiegel mehr Mietspiegelfelder gefüllt werden.

Der örtliche Wohnungsmarkt der letzten zwei Jahre ist gekennzeichnet einerseits durch weiterhin vermehrte Neuvertragsabschlüsse, andererseits haben aber auch vermehrt Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen stattgefunden. Da beide typischerweise durch unterschiedliche Miethöhen gekennzeichnet sind, ist in vielen Teilmärkten eine Mietenspreizung erfolgt.

Insgesamt konnten durch die vermehrten mietspiegelrelevanten Vertragsänderungen erneut mehr Mietspiegelfelder im Wohnungsbestand gefüllt werden.

Der Mietwohnungsmarkt in Hennigsdorf ist weiterhin in charakteristischer Weise segmentiert:

Der Teilmarkt der Baualtersepochen 1950 bis 1990, in dem die beiden großen ortsansässigen Wohnungsunternehmen markbestimmend sind, ist erneut gekennzeichnet durch die niedrigsten Mieten und zumeist geringe Mietsteigerungen.

Die Mietenentwicklung im älteren Neubau 1990 bis 2011 zeigt eine wieder zunehmende Dynamik mit teilweise deutlichen Steigerungen im oberen Mietenbereich

Die Mieten im aktuellen Neubau ab 2012 sind gegenwärtig geprägt von erheblichen Mietensteigerungen im jüngsten Neubau, die sich auf die gesamte Baualtersklasse 2012 bis 2023 durch erhebliche Vergrößerungen der Mietenspannen auswirken

Erneut zeigt sich anhand überdurchschnittlicher Mietenentwicklungen der Nachfrage-
druck insbesondere bei kleinen (< 40 qm) und großen (ab 80 qm) Wohnungen.

Tab. 4.1 Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Rohdaten in €/m² nettokalt

€/m² nettokalt

Baualter	Aus- stattun g	Sanierun gs- zustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m²	40 bis < 60 m²	60 bis < 80 m²	ab 80 m²
bis 1949	Gut	saniert	1	A	B	C	D
				6,80	6,49	6,35	6,82
				6,1 - 7,4 0 8	5,7 - 7,1 5 5	5,5 - 7,2 0 8	5,6 - 8,4 4 9
				36	155	87	35
1950-62	Gut	saniert	2	5,93	5,77	6,11	6,02
				5,2 - 6,1 0 8	5,3 - 6,2 0 4	5,5 - 6,6 0 2	5,3 - 6,5 0 1
				26	201	118	26
1963-74	Gut	saniert	3	6,69	5,79	5,55	5,36
				5,8 - 8,0 1 0	5,3 - 6,1 6 9	5,3 - 5,8 3 6	5,3 - 5,3 6 6
				102	140	121	1
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	6,67	5,65	5,53	5,69
				5,9 - 7,5 9 0	5,2 - 6,1 0 5	5,1 - 6,0 8 0	5,0 - 6,6 0 7
				64	90	169	16
03.10.1990 31.12.2011	Gut	Neubau	5	8,79	7,72	8,03	7,86
				7,5 - 9,5 6 4	7,0 - 8,5 0 0	6,1 - 9,0 9 0	6,5 - 9,0 2 6
				10	62	74	34
1.1.2012- 30.11.2023	Gut	Neubau	6	10,93	9,32	9,03	9,83
				7,08 – 15,75	7,0 - 13,1 0 2	7,0 - 13,1 0 7	8,0 - 12,1 1 3

				7	43	26	14
--	--	--	--	---	----	----	----

© FUB IGES 2024

Legende: arithmetisches Mittel grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle
Zwei-Drittel-Spanne

Tab. 4.2 Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Abweichungen absolut in €/m² nettokalt gegenüber 2022

€/m² nettokalt
€/m²

Abweichung gegenüber 2022 in

Baualter	Aus- stattun g	Sanierun gs- zustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m²	40 bis < 60 m²	60 bis < 80 m²	ab 80 m²
bis 1949	Gut	saniert	1	A	B	C	D
				0,24	0,02	0,02	0,11
				0,10 - 0,00	0,0 - 0,0 0 0	0,00 - 0,2 5	0,35 - -0,83
				36	155	87	35
1950-62	Gut	saniert	2	0,07	0,07	0,16	-0,15
				0,10 - - 0,10	0,2 - 0,1 0 3	0,09 - 0,0 0	- - -0,04 0,55
				26	201	118	26
1963-74	Gut	saniert	3	-0,20	0,13	0,06	0,00
				-0,17 - 0,00	0,0 - 0,1 0 3	-0,01 - 0,2 3	0,00 - 0,00
				102	140	121	1
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	0,12	0,05	0,01	0,45
				0,00 - 0,15	0,0 - 0,2 0 9	0,08 - 0,0 0	0,26 - 0,47
				64	90	169	16
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	0,16	0,32	0,07	0,30
				-0,17 - 0,02	0,1 - 0,4 8 9	-0,76 - 0,0 3	0,25 - 0,37
				10	62	74	34

1.1.2012-	Gut	Neubau		3,80	1,85	1,64	0,26
30.11.2023			6	0,08 - 8,62	0,0 - 3,80 0	0,00 - 4,6 0	0,53 - 0,65
				7	43	26	14

© FUB IGES 2024

Legende: Differenz der arithmetischen Mittel 2024 – 2022
Differenz der Eckwerte der Zwei-Drittel-Spanne 2024 - 2022
Fallzahl 2024
grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

Tab. 4.3___ Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Abweichungen in % gegenüber 2022

Abweichung gegenüber 2022 in %

Baualter	Aus- stattun g	Sanierun gs- zustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m²	40 bis < 60 m²	60 bis < 80 m²	ab 80 m²
bis 1949	Gut	saniert	1	A	B	C	D
				3,6	0,1	0,1	1,6
				1,7 - 0,0	0,0 - 0,0	0,0 - 3,6	6,6 - -8,9
				36	155	87	35
1950-62	Gut	saniert	2	1,2	1,2	2,7	-2,4
				2,0 - -0,2	0,4 - 2,1	1,7 - 0,0	-9,4 - -0,1
				26	201	118	26
1963-74	Gut	saniert	3	-3,3	2,3	1,0	0,0
				-2,8 - 0,0	0,0 - 2,1	-0,1 - 4,1	0,0 - 0,0
				102	140	121	1
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	1,8	0,1	0,1	8,6
				0,0 - 2,0	0,0 - 4,9	1,4 - 0,0	5,5 - 7,6
				64	90	169	16
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	1,9	4,3	0,1	4,0
				-2,2 - 0,1	2,6 - 6,1	-1,0 - 0,1	4,0 - 4,3
				10	64	74	34
1.1.2012- 30.11.2023	Gut	Neubau	6	58,3	24,8	22,2	2,7
				1,1 - 120,9	0,0 - 40,8	0,0 - 46,0	7,1 - 5,8
				7	43	26	14

©

FUB IGES 2024

Legende: Differenz der arithmetischen Mittel in % 2024 - 2022
Differenz der Eckwerte der Zwei-Drittel-Spanne in % 2024 - 2022
Fallzahl 2024
grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

Bei den vorgelegten Ergebnissen handelt es sich zunächst um Roh- oder Grunddaten, die noch zu einer Mietspiegeltabelle umgeformt werden müssen. Im Wesentlichen geht es dabei um die Frage, welche Tabellenfelder in Abhängigkeit von der Fallzahl der ausgewerteten Mietdaten im Mietspiegel ausgewiesen werden sollen.

Der Arbeitskreis ist in dieser Frage wie in den Vormietspiegeln zu der Entscheidung gekommen, alle Felder mit weniger als zehn Fällen nicht auszuweisen, da hier die Fallzahl für eine statistisch verlässliche Aussage nicht ausreicht. Felder mit einer Fallzahl von 10 bis 20 Mietwerten sollen durch ein Kennzeichen als nur mit bedingter Aussagekraft versehen deutlich gemacht werden.

Eine gesonderte Ausweisung von Nieder Neuendorf hält der Arbeitskreis, wie bereits in den letzten Mietspiegeln, nicht für erforderlich, da sich die Mietenunterschiede weiter verringert haben und eine neue Baualtersklasse ab 2012 ausgewiesen werden kann, deren Bestände im Kernbereich Hennigsdorfs liegen.

Damit erhielt die Mietpreistabelle für Hennigsdorf ihre endgültige Gestalt (vgl. Tab. 4.4).

Tab. 4.4 _____ **Mietspiegel Hennigsdorf 2024**

Angaben in €/m² nettokalt pro Monat

Baualter	Aus- stattun g	Sanieru ngs- zustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m ²	40 bis < 60 m ²	60 bis < 80 m ²	ab 80 m ²
bis 1949	Gut	saniert	1	A	B	C	D
				6,80 6,10 - 7,48	6,49 5,75 - 7,15	6,35 5,50 - 7,28	6,82 5,64 - 8,49
1950-62	Gut	saniert	2	5,93 5,20 - 6,18	5,77 5,30 - 6,24	6,11 5,50 - 6,62	6,02 5,30 - 6,51
				6,69 5,81 - 8,00	5,79 5,36 - 6,19	5,55 5,33 - 5,86	
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	6,67 5,99 - 7,50	5,65 5,20 - 6,15	5,53 5,18 - 6,00	5,69* 5,00 - 6,67

03.10.1990 -	Gut	Neubau	5	8,79*	7,72	8,03	7,86
31.12.2011				7,56 - 9,5 4	7,00 - 8,50	6,19 - 9,00	6,52 - 9,06
1.1.2012-	Gut	Neubau	6		9,32	9,03	9,83*
30.11.2023					7,00 - 13,1 2	7,0 - 13,1 0 7	8,01 - 12,1 3

© FUB IGES 2024

Legende: Mittelwert (arithmetisches Mittel)
Mietpreisspanne (2/3-Spanne)

*-Felder haben auf Grund einer geringen Fallzahl (10 bis 20 Mietwerte) nur bedingte Aussagekraft

Bei Leerfeldern konnten auf Grund geringer mietspiegelrelevanter Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden (unter 10 Mietwerten)

5 MIETSPIEGELBROSCHÜRE

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum Mietspiegel untrennbar ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte darstellt. Hierzu zählen u. a.

- der Geltungsbereich des Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und die
- Erläuterungen zur Einordnung der Wohnungen in die Mietpreisübersicht, insbesondere auch Hinweise zur sachgerechten Anwendung der ausgewiesenen Mietenspannen.

Auch eine knappe Schilderung der Rechtslage ist für die Anwendung des Mietspiegels hilfreich.

Da die Hennigsdorfer Mietspiegelbroschüre im Wesentlichen keine Kritik hervorgerufen hatte, wurde der Text weitgehend beibehalten.

Auf der Grundlage eines von FUB IGES verfassten Entwurfs hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel mit der Gestaltung der Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle beschäftigt und den später veröffentlichten Text der Mietspiegelbroschüre einhellig gebilligt.