

Hennigsdorfer Mietspiegel 2026

Grundlagen für den empirischen Mietspiegel

Endbericht

**Dr. Michael Clar
Ulrike Stüdemann**

Hamburg, April 2026

Inhaltsverzeichnis

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
5	Mietspiegelbroschüre	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1	Rücklaufübersicht.....	9
Tab. 4.1	Mietspiegel Hennigsdorf 2026 – Rohdaten in €/m ² nettokalt.....	12
Tab. 4.2	Mietspiegel Hennigsdorf 2026 – Abweichungen absolut in €/m ² nettokalt gegenüber 2024.....	13
Tab. 4.3	Mietspiegel Hennigsdorf 2026 – Abweichungen in % gegenüber 2024	14
Tab. 4.4	Mietspiegel Hennigsdorf 2026	16

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 2026 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. Es stand deshalb von vornherein fest, dass auch die erneute Ersterstellung 2026 als empirisch-repräsentative Mietübersicht erfolgen sollte, um den Mietern und Vermietern in Hennigsdorf einen qualifizierten Mietspiegel i. S. des Mietrechts zur Verfügung stellen zu können.

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 die Verfasser). Diese Änderung ist eine Klarstellung und kein sechstes Wohnwertmerkmal. Nichtsdestotrotz ist 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 2026 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 (2026) 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.

Erneut wurde die Mietspiegelerstellung von einem Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, seine Mitglieder waren

- der Stadtverwaltung, FB Bürgerdienste,
- der Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e.V.,
- dem Haus- und Grundeigentümergebiet Oranienburg e.V.,
- der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH,

- der Wohnungsgenossenschaft "Einheit" Hennigsdorf eG,
- SG Berliner Immobilienhandel GmbH
- Dr. Michael Clar und Ulrike Stüdemann als Berater und Mietspiegelersteller.

Die an den Mietspiegelersteller 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 Grundgesamtheit und der Stichprobe
- Vorbereitung und Durchführung der Datenerhebung als schriftlicher Befragung bei Mietern und als EDV-technische Erfassung bei Vermietern in Kooperation mit der Stadtverwaltung
- 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 enthalten:¹

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

¹ Vgl. Börstinghaus in Schmitt-Futterer: Mietrecht, 16. Auflage 2024, §§ 558c, 558d BGB, Rdn. 73 ff. S. a. Börstinghaus/ Clar: Mietspiegelrecht. Kommentar zur Mietspiegelverordnung und zum Mietspiegelreformgesetz 2022, § 20 MsV.

2 Arbeitskreis Mietspiegel

Zur Vorbereitung der Mietspiegelerstellung tagte der Arbeitskreis erstmals am 25.9.2025.

Da die Arbeitskreismitglieder nur positive Erfahrungen mit dem Mietspiegel 2024 berichten konnten, bestand kein grundsätzlicher Änderungsbedarf an der Erhebungsmethodik und dem Befragungsprogramm.

Bei der Datenerhebung für den Mietspiegel 2010 war auch die Wohnlage erhoben worden. Die Mietwerte zeigten allerdings, dass es in Hennigsdorf keine eigentlichen Preisdifferenzen zwischen den einzelnen Lagen und Quartieren gab. Lediglich Nieder Neuendorf hob sich durch eine andere Mietenstruktur vom übrigen Hennigsdorf ab.

Der Arbeitskreis kam deshalb seinerzeit überein, die Wohnlagenerhebung für den Mietspiegel nicht fortzusetzen, aber die Mietpreisdifferenz zu Nieder Neuendorf weiterhin zu untersuchen. Dieses Verfahren wurde ab dem Mietspiegel 2022 nicht mehr fortgesetzt, da die Arbeitskreismitglieder übereinstimmend feststellten, dass es Mietpreisunterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen Hennigsdorfs nicht mehr gibt.

Auf dieser Basis wurde vom Mietspiegelersteller das Erhebungs- und Auswertungskonzept für den Mietspiegel 2026 vorgestellt, welches im Wesentlichen eine Beibehaltung der bewährten Methoden früherer Erstellungen war. Die Datenerhebung sollte erneut auf einer kombinierten Vermieter- und Mieterbefragung beruhen.

Nach Durchführung der Datenerhebungsarbeiten und anschließender Datenauswertung wurde der Arbeitskreis am 19.3.2026 über die Ergebnisse informiert. Insgesamt war eine gute Beteiligung der Mieter und Vermieter zu verzeichnen.

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 über 70 %ige Teilnahmebereitschaft festgestellt werden.

Hinsichtlich des Mietspiegelrasters wurde im Arbeitskreis beschlossen, die Spalte „Baualter ab 2012“ bis zum aktuellen Erhebungsmonat Januar 2026 zu verlängern.

Die Ergebnisse über das Mietpreisniveau in Hennigsdorf wurden ausführlich diskutiert. Auf der Basis dieser Ergebnisse wurde vom Mietspiegelersteller die Mietspiegelbroschüre 2026 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 2026 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 2026 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 2026 ist ab dem 1. April 2026 in Kraft.

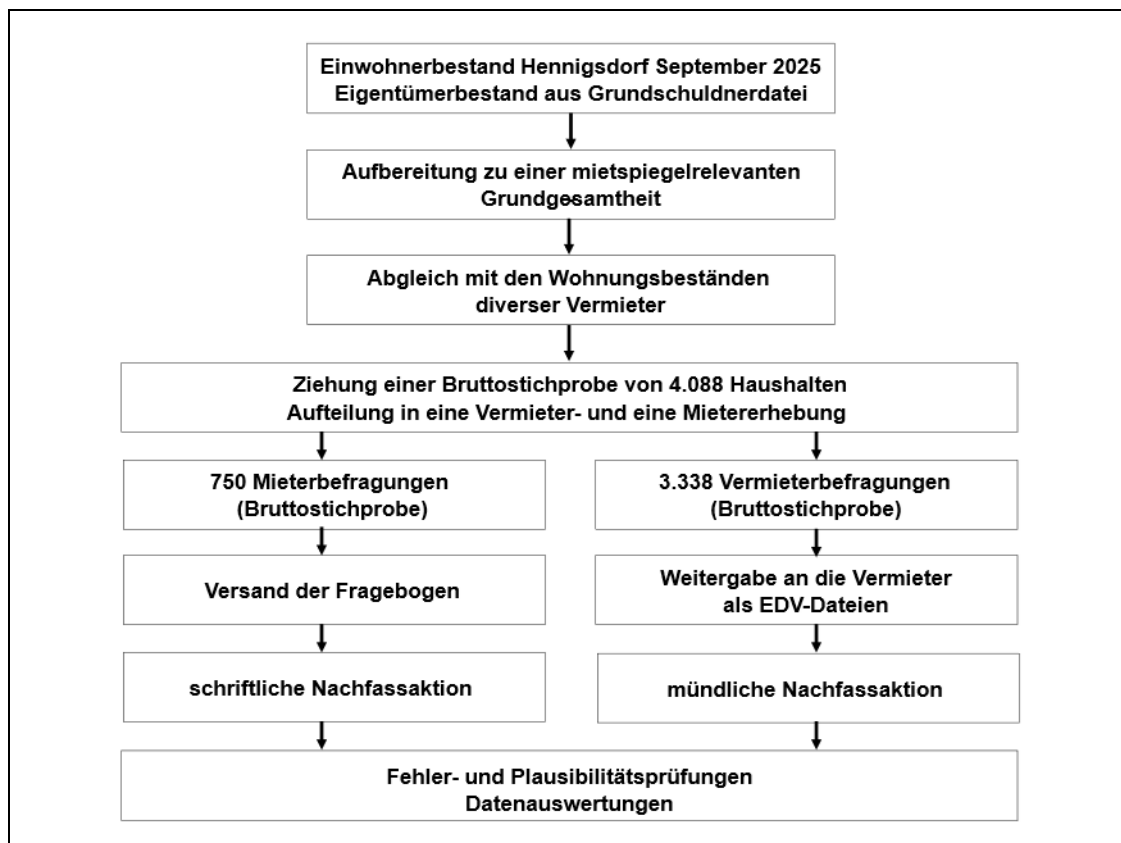
3 Erhebungsmethode und -verfahren

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.

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

Abb. 3.1 Schematischer Ablauf der Erhebungsarbeiten zum Hennigsdorfer Mietspiegel 2026



3.1 Stichprobenziehung

Der qualifizierte Hennigsdorfer Mietspiegel 2026 sollte mittels einer stichprobenartigen Erhebung bei Mietern und Vermietern neu erstellt werden.

Für diese Zwecke wurde von der Stadtverwaltung ein Auszug aus dem Einwohnermelderegister sowie aus der Grundschuldnerdatei zur Verfügung gestellt. Diese Datenweitergabe erfolgte auf der gesetzlichen Grundlage und gemäß den Vorgaben von EGBGB Art. 238 § 1, der die Übermittlung von Daten der Grundeigentümer und der volljährigen Personen, die in einem Gebiet leben, für das ein Mietspiegel erstellt werden soll, aus amtlichen Verzeichnissen an den Mietspiegelersteller regelt.

Hieraus wurde eine Erhebungsstichprobe gebildet nach folgenden Auswahlkriterien:

- 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 in einem 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

Bei der Konstruktion der Erhebungsstichprobe wurde berücksichtigt, dass gemäß EGBGB Art. 238 § 2 eine Teilnahme und Auskunftspflicht bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels besteht. D.h. für die Bestimmung der Stichprobengröße wurden entsprechende Erfahrungswerte für die Rücklaufquoten berücksichtigt.

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 sechs Vermieter für die Datenerhebung angeschrieben, fünf 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 mit einem Fragebogen angeschrieben und um Teilnahme gebeten. Zusätzlich bestand für die Mieter die Möglichkeit, ihre Wohnungs- und Mietdaten in einen Online-Fragebogen einzugeben. Bei den Mieterbefragungen 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 weiterhin auch die Möglichkeit der Teilnahme per Internet, d.h. es stand weiterhin der

Online-Fragebogen zum Ausfüllen zur Verfügung. Insgesamt haben 31,3, % der Mieter die Möglichkeit genutzt, den Fragebogen online auszufüllen.

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 ab Januar 2026 durchgeführt und im Februar 2026 abgeschlossen. Über die Ausschöpfung der Bruttostichprobe informiert Tabelle 3.1.

Außerdem wurden 50 Kontrollbefragungen bei Mietern für Vermieterinterviews durchgeführt. 39 Fragebogen sind von den Mietern ausgefüllt worden, es gab keine signifikanten Abweichungen zu den Vermieterinterviews.

6,2 % 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 38 Fälle (= 1,0 % der Erhebungsfälle) als fehlerhaft aus der Auswertung ausgeschlossen werden.

Knapp 44 % 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 1.1.2026 zurückgerechnet) durch Vertragsabschluss oder Mieterhöhung neu vereinbart worden sind.

Tab. 3.1 Rücklaufübersicht

	Insgesamt		Mieterinterviews		Vermieterinterviews	
	absolut	In %	absolut	in %	absolut	in %
Bruttostichprobe	4.088	100,0	750	100,0	3.338	100,0
Leerstand, nicht gefunden/-bekannt, Sozialwohnung, Filterabbruch (Eigentümer, Untermieter etc.) Wohnung doppelt, Heim etc.	255	6,2	181	24,1	74	2,2
Bereinigtes Brutto	3.833	100,0	569	100,0	3.264	100,0
keine Reaktion, krank, Urlaub	157	4,1	157	27,6	0	0,0
auswertbarer Fragebogenrücklauf	3.676	100,0	412	100,0	3.264	100,0
davon:						
Fehlerhaft	38	1,0	38	9,2	0	0,0
Außerhalb 6-Jahresregel	1.596	43,4	85	20,6	1.511	46,3
voll mietspiegelrelevant auswertbar 6 Jahres-R.	2.036	55,4	284	68,9	1.751	53,6

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 Mietkomponenten 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.

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 in-

nerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart (durch Mietvertragsabschluss oder Mieterhöhung) worden waren.

Im Ergebnis konnten nach diesen Prüfungen 2.035 Mietverhältnisse als repräsentativ für den Hennigsdorfer Mietwohnungsbestand weiter ausgewertet werden.

4 Erhebungsergebnisse

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 2.035 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 Verfahren. Es soll zum einen die üblicherweise zu beobachtenden Mietpreisunterschiede zwischen ansonsten gleichen Wohnungen angemessen widerspiegeln, zum anderen aber die ortsüblichen Schwankungsbreiten freihalten von eher untypischen, sogenannten Ausreißermieten.

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

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

Durch im Vergleich zum Vormietspiegel vermehrte Neuvertragsabschlüsse oder geänderten Bestandsmieten sind im Vergleich zu 2020 mehr Mieten auswertungsrelevant. Es können deshalb 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 kaum Mietsteigerungen.

Die Mietenentwicklung im älteren Neubau 1990 bis 2011 ist zurzeit uneinheitlich, in einigen Bereichen kommt es zu Mietensteigerungen, in anderen stagnieren die Mieten.

Die Mieten im aktuellen Neubau ab 2012 sind gegenwärtig geprägt von Sonderentwicklungen durch die örtlichen Wohnungsanbieter und deren Mietpolitik.

Die Mieten im Altbaubestand entwickeln sich weiterhin lebhaft mit kontinuierlichen, überdurchschnittlichen Steigerungen.

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 2026 – Rohdaten in €/m² nettokalt

€/m² nettokalt

Baualter	Ausstattung	Sanierungszustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m ²	40 bis < 60 m ²	60 bis < 80 m ²	ab 80 m ²
				A	B	C	D
bis 1949	Gut	saniert	1	8,25	7,43	7,75	7,84
				7,19 - 10,00	6,53 - 7,88	6,35 - 9,07	5,90 - 10,31
				22	155	86	37
1950-62	Gut	saniert	2	6,36	6,26	6,59	6,95
				5,74 - 6,86	5,50 - 6,50	6,10 - 7,12	6,51 - 7,30
				33	216	175	16
1963-74	Gut	saniert	3	6,94	6,06	5,83	
				5,74 - 8,00	5,50 - 6,50	5,50 - 6,00	
				121	194	120	
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	7,09	6,06	5,91	6,51
				6,49 - 8,50	5,30 - 6,23	5,30 - 6,00	5,52 - 7,50
				71	125	189	28
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	10,84	8,73	8,94	8,81
				7,87 - 12,78	7,76 - 9,41	7,79 - 10,22	7,55 - 9,75
				12	106	111	72
1.1.2012- 31.1.2026	Gut	Neubau	6	14,76	13,19	12,07	11,17
				9,50 - 18,01	9,54 - 16,02	9,42 - 15,08	9,50 - 12,50
				14	66	39	17

Legende: arithmetisches Mittel
Zwei-Drittel-Spanne
Fallzahl 2026

grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

**Tab. 4.2 Mietspiegel Hennigsdorf 2026
– Abweichungen absolut in €/m² nettokalt gegenüber 2024**

€/m ² nettokalt			Abweichung gegenüber 2024 in €/m ²				
Baualter	Aus- stattung	Sanie- rungs- zustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m ²	40 bis < 60 m ²	60 bis < 80 m ²	ab 80 m ²
			A	B	C	D	
bis 1949	Gut	saniert	1	1,45	0,94	1,40	1,02
				1,08 - 2,52	0,78 - 0,73	0,85 - 1,79	0,26 - 1,82
				22	155	86	37
1950-62	Gut	saniert	2	0,43	0,49	0,48	0,93
				0,54 - 0,68	0,20 - 0,26	0,60 - 0,50	1,21 - -0,79
				33	216	175	16
1963-74	Gut	saniert	3	0,25	0,27	0,28	
				-0,07 - 0,00	0,14 - 0,31	0,17 - 0,14	
				121	194	120	
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	0,42	0,41	0,38	0,82
				0,50 - 1,00	0,10 - 0,08	0,12 - 0,00	0,52 - 0,83
				71	125	189	28
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	2,05	1,01	0,91	0,95
				0,31 - 3,24	0,76 - 0,91	1,60 - 1,22	1,03 - 0,69
				12	106	111	72
1.1.2012- 31. 1.2026	Gut	Neubau	6	3,83	3,87	3,04	1,34
				2,42 – 2,26	2,54 - 2,90	2,42 - 1,91	1,49 - 0,37
				14	66	39	17

Legende: Differenz der arithmetischen Mittel
Differenz der Eckwerte der Zwei-Drittel-Spanne
Fallzahl 2026

grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

**Tab. 4.3 Mietspiegel Hennigsdorf 2026
– Abweichungen in % gegenüber 2024**

Abweichung gegenüber 2024 in %

Baualter	Ausstattung	Sanierungszustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m²	40 bis < 60 m²	60 bis < 80 m²	ab 80 m²
bis 1949	Gut	saniert	1	21,3	14,5	22,0	15,0
				17,7 - 33,6	13,6 - 10,2	15,5 - 24,6	4,6 - 21,4
				23	155	86	40
1950-62	Gut	saniert	2	7,2	8,5	7,9	15,4
				10,4 - 11,0	3,8 - 4,2	10,9 - 7,8	22,8 - 12,1
				33	216	175	16
1963-74	Gut	saniert	3	3,7	4,7	5,0	
				-1,2 - 0,0	2,6 - 5,0	3,2 - 2,4	
				121	194	120	
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	6,2	7,3	6,9	14,4
				8,3 - 13,3	1,9 - 0,1	2,3 - 0,0	10,4 - 12,4
				71	125	189	28
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	23,3	13,4	11,3	12,1
				4,1 - 34,0	10,9 - 10,7	25,8 - 13,6	15,8 - 7,6
				12	106	111	72
1.1.2012- 31.1.2026	Gut	Neubau	6	35,0	41,5	33,6	13,6
				34,2 - 14,3	36,3 - 22,1	34,5 - 14,5	18,6 - 3,1
				14	66	39	17

Legende: Abweichung in % der arithmetischen Mittel (Basis 2024)
Abweichung in % der Eckwerte der Zwei-Drittel-Spanne (Basis 2024)
Fallzahl 2026

grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

Bei den vorgelegten Ergebnissen handelt es sich zunächst um Roh- oder Grunddaten, die noch zu einer Mietspiegeltablelle umgeformt werden müssen. Im Wesentlichen geht es dabei um die Frage, welche Tabellenfelder in Abhängigkeit von der Fallzahl der ausgewerteten Mietedaten 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 Mietewerten sollen durch ein Kennzeichen als nur mit bedingter Aussagekraft versehen deutlich gemacht werden.²

Eine gesonderte Ausweisung von Nieder Neuendorf hält der Arbeitskreis, wie bereits in den letzten Mietspiegeln, nicht mehr 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).

² In der Mietspiegelrechtsverordnung § 11, Abs. 2 werden als Mindestfallzahl für ein Feld in einem Tabellenmietpiegel 30 Fälle genannt. Diese bereits in älterer Literatur genannte Richtgröße (insbes. in den vor dem Erlass der Mietspiegelrechtsverordnung in unregelmäßigen Abständen vom Bundesbauministerium herausgegebenen „Hinweise(n) zur Erstellung von Mietspiegeln“) ist nur als sehr grobe Richtschnur zu betrachten, da sie auf Wahrscheinlichkeitstheoretischen Prämissen beruht, die in der Realität nur unvollständig gegeben sind. Die statistische Verlässlichkeit eines Stichprobenergebnisses ist nämlich nicht nur von der Größe der Stichprobe abhängig (wie diese Vorgabe suggeriert), sondern auch von der Merkmalsstreuung innerhalb der betrachteten Grundgesamtheit. Handelt es sich um eine homogene Grundgesamtheit mit geringer Streuung, so genügt eine wesentlich kleinere Stichprobe zur verlässlichen Ermittlung der statistischen Kennwerte wie z. B. des arithmetischen Mittels als bei einer inhomogenen Grundgesamtheit mit großer Streuung (vgl. hierzu Börstinghaus/ Clar: Mietspiegelrecht 2022 a.a.O zu § 11 MsV, Rnd 4 ff). In Hennigsdorf werden seit der Ersterstellung des qualifizierten Mietspiegels 1998 aufgrund des sehr homogenen Mietwohnungsmarktes 20 Fälle pro Mietspiegelfeld als hinreichend für eine statistisch gesicherte Aussage über die Miethöhen angesehen.

Tab. 4.4 Mietspiegel Hennigsdorf 2026

Angaben in €/m² nettokalt pro Monat

Baualter	Aus- stattung	Sanie- rungs- zustand		Wohnungsgröße			
				20 bis < 40 m ²	40 bis < 60 m ²	60 bis < 80 m ²	ab 80 m ²
				A	B	C	D
bis 1949	Gut	saniert	1	8,25	7,43	7,75	7,84
				7,18 - 10,00	6,53 - 7,88	6,35 - 9,07	5,90 - 10,31
1950-62	Gut	saniert	2	6,36	6,26	6,59	6,95*
				5,74 - 6,86	5,50 - 6,50	6,10 - 7,12	6,51 - 7,30
1963-74	Gut	saniert	3	6,94	6,06	5,83	
				5,74 - 8,00	5,50 - 6,50	5,50 - 6,00	
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	7,09	6,06	5,91	6,51
				8,49 - 8,50	5,30 - 6,23	5,30 - 6,00	5,52 - 7,50
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	10,84*	8,73	8,94	8,81
				7,87 - 12,78	7,75 - 9,41	7,79 - 10,22	7,55 - 9,75
1.1.2012- 31.1.2026	Gut	Neubau	6	14,76*	13,19	12,07	11,17*
				9,50 - 18,01	9,54 - 16,02	9,42 - 15,08	9,50 - 12,50

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 vom Mietspiegelberater verfassten Entwurfs hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel mit der Gestaltung der Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle beschäftigt und den später veröffentlichten Text der Mietspiegelbroschüre einhellig gebilligt.