



Hennigsdorfer Mietspiegel 2020

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Hennigsdorf



Inhaltsverzeichnis

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Hennigsdorf	1
1 Erstellung	1
2 Geltungsbereich	1
3 Zweck des Mietspiegels	2
4 Begriffsbestimmungen	3
4.1 Mietbegriff	3
4.2 Wohnwertkriterien	4
4.2.1 Art	4
4.2.2 Größe	4
4.2.3 Ausstattung	5
4.2.4 Beschaffenheit	6
4.2.5 Lage	6
5 Anwendung	8
6 Mietspiegel Hennigsdorf 2020	9



Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Hennigsdorf

1 Erstellung

Der Mietspiegel für Hennigsdorf wurde im Auftrag der Stadt, der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG und der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH unter Leitung der Stadtverwaltung und des Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, durch einen Arbeitskreis erstellt, bestehend aus

- der Stadtverwaltung, FB Bürgerdienste,
- der Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e.V.,
- dem Haus- und Grundeigentümergeverein Oranienburg e.V.,
- der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
- der Wohnungsgenossenschaft "Einheit" Hennigsdorf eG,
- SG Berliner Immobilienhandel GmbH
- F+B Hamburg.

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadt Hennigsdorf, FB Bürgerdienste, im Oktober 2019 bis Januar 2020 (mit dem Stichtag 1. Oktober 2019) bei Mietern und Vermietern durchgeführten empirischen Repräsentativerhebung von insgesamt 1.152 Wohnungsmieten. Es handelt sich dabei um eine Ersterstellung des Mietspiegels gemäß § 558d BGB.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in Hennigsdorf zu diesem Zeitpunkt üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die so genannte "ortsübliche Vergleichsmiete".

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.

Dieser Mietspiegel wurde von den beiden am Arbeitskreis beteiligten Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.

Der Hennigsdorfer Mietspiegel 2020 tritt am 1. April 2020 in Kraft.

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet von Hennigsdorf, ausgenommen ist folgender Wohnraum:



- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch mit einer Vertragsdauer von maximal einem halben Jahr vermietet ist,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen¹,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden.

3 Zweck des Mietspiegels

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen über die Miethöhe finden sich in §§ 558, 558 a - d BGB. Eine Mietvertragskündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nach diesen Regelungen unzulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete der Wohnung seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- eine Mieterhöhung nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist,
- der verlangte Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten). Gemäß § 558 Absatz 3 BGB kann die Landesregierung Brandenburg den maximalen Anstieg auf 15 % in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten begrenzen. Für Hennigsdorf gilt eine derartige Begrenzung nach gegenwärtigem Stand bis zum 31.12.2020.

Der Mietspiegel stellt, neben den drei vergleichbaren Wohnungen und dem Sachverständigengutachten, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Sofern, wie in

¹ Unter Möblierung/Teilmöblierung werden nicht verstanden Einbauschränke, Durchreichen o. ä.



Hennigsdorf, ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel dem Mieter mitzuteilen, wenn der Mietspiegel Angaben zu diesem Wohnraum enthält. Hierbei reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt. Diese Vorschrift gilt auch dann, wenn der Vermieter sich auf ein anderes Begründungsmittel als den Mietspiegel stützen will. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden.

Seit dem 1.1.2016 ist Hennigsdorf allerdings durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung Brandenburg zu einer Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 556d BGB erklärt worden. Diese Regelung hat zur Folge, dass bei Wiedervermietung einer Wohnung die Miete zu Beginn des neuen Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf. Diese Regelung gilt für Hennigsdorf nach gegenwärtigem Stand bis zum 31.12.2020.

Ausnahmen von dieser Regelung sind in § 556e und § 556f BGB formuliert. Sie betreffen zum einen die Berücksichtigung einer eventuell höheren Vormiete oder der Kosten einer Modernisierung innerhalb der letzten drei Jahre (§ 558e BGB). Zum anderen gilt gemäß § 558f BGB die Beschränkung der Miethöhe bei Mietvertragsabschluss nicht für nach dem 1.10.2014 neu errichtete Wohnungen sowie für eine Erstvermietung nach umfassender Modernisierung.

Weiterhin sind bei Neuvermietung die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Mieten, die aufgrund in zulässiger Weise erfolgten Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen. Der Mieter kann unter Hinweis auf den Mietspiegel eine Herabsetzung der Miete gerichtlich nicht durchsetzen.

Ein Herabsetzungsverlangen kann nur damit begründet werden, dass die Voraussetzungen des § 556d bis § 556g BGB oder des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erfüllt sind.

4 Begriffsbestimmungen

4.1 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich etwa in ihm enthaltene Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge aufgrund von Instandsetzungsvereinbarungen, jedoch ohne Betriebs- und Heizkosten.



4.2 Wohnwertkriterien

Im Allgemeinen hängt die Höhe der Miete einer Wohnung von den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ab. Von diesen fünf so genannten Wohnwertkriterien wurden drei direkt in den Mietspiegel Hennigsdorf einbezogen:

- Größe,
- Ausstattung und
- Beschaffenheit.

Aus diesen drei Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, mit dem man eine bestimmte Wohnung vergleichen und den in Frage kommenden Mittelwert und die Spanne ablesen kann.

Dagegen wurden die Kriterien Art und Lage nur indirekt berücksichtigt.

Wie die einzelne Wohnung im Mietspiegel einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung der nachfolgenden Merkmale entschieden werden.

4.2.1 Art

Dieses Wohnwertkriterium ist im Mietspiegel nicht direkt einbezogen. Mit der Art der Wohnung ist vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

4.2.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewendet werden.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.



Im Mietspiegel werden die Wohnungen in vier Größenklassen eingeteilt:

- 20 bis unter 40 m²
- 40 bis unter 60 m²
- 60 bis unter 80 m²
- ab 80 m²

4.2.3 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird von einer **guten** Ausstattung: mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit Sammelheizung ausgegangen. Für eine geringer Ausstattung konnten aufgrund der Modernisierungstätigkeit der letzten Jahre nicht mehr genug Daten erhoben werden

Unter Bad/Dusche ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (zumindest ausreichend dimensionierter Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen) und eventuell einem Waschbecken ausgestattet ist.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes können – ebenso wie ihr Fehlen – im Rahmen der ausgewiesenen Mietspannen berücksichtigt werden.



4.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Hennigsdorfer Mietspiegel über das Fertigstellungsdatum des Gebäudes bzw. der Wohnung erfasst. Es werden folgende Baualtersgruppen unterschieden:

- bis 1949
- 1950 bis 1962
- 1963 bis 1974
- 1975 bis 02.10.1990
- 03.10.1990 bis 31.12.2011
- 1.1.2012 bis 31.7.2019²

Eine Differenzierung der Wohnungen nach Sanierungszustand erfolgt aufgrund der Sanierungstätigkeit der letzten Jahre nicht mehr. Es wird bei Wohnungen, die vor dem 3.10.1990 errichtet worden sind, davon ausgegangen, dass mindestens vier der folgenden Maßnahmen vom Vermieter am Gebäude und/oder an der Wohnung vorgenommen wurden:

- Wärmedämmungsmaßnahmen,
- Einbau einer modernen Heizungsanlage (mess- und regelbar),
- Anpassung (Einbau oder Modernisierung) der Elektroleitungen an einen modernen Standard,
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen mit Leitungen und Objekten,
- Einbau neuer Fenster oder eine Überarbeitung auf einen modernen Standard,
- Einbau bzw. Erneuerung einer elektrischen Türschließ- und Wechselsprechanlage.

Die nachträgliche energetische Modernisierung an vor 2002 errichteten Wohngebäuden hat bislang noch keinen Einfluss auf die Miethöhen in Hennigsdorf.

4.2.5 Lage

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2010 wurden differenzierte Wohnlagerhebungen bei den befragten Mietern und Vermietern durchgeführt.

Dabei hat sich gezeigt, dass es zwischen den meisten Quartieren in Hennigsdorf nach Einschätzung der Befragten keine dermaßen großen Lageunterschiede gibt, die es rechtfertigen würden, den Mietspiegel nach Wohnlage zu unterteilen. Andererseits

² Eine vom Erst-Erstellungsdatum der Wohnung abweichende Einordnung in die Neubauklasse ab dem 3. Oktober 1990 kann im Einzelfall in Anlehnung an § 17 II. Wohnungsbaugesetz bzw. § 16 Wohnraumförderungsgesetz dann gerechtfertigt sein, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen mit wesentlichem Bauaufwand der neugeschaffene Wohnwert diese Abweichung rechtfertigt.



hatten die damaligen Analysen auch gezeigt, dass in Nieder Neuendorf teilweise deutlich höhere Mieten gezahlt wurden als im übrigen Hennigsdorf. Dieser Unterschied besteht seit einigen Jahren nicht mehr, so dass die Mietspiegeltabelle (vgl. Kap. 6) keine Differenzierung innerhalb Hennigsdorfs ausweist. Bei einer zukünftigen Mietspiegelerstellung wird ggf. untersucht werden, ob diese Angleichung der Mieten innerhalb der Stadt fortbesteht.

Dessen ungeachtet lassen sich in Einzelfällen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen, die ein Über- bzw. Unterschreiten der im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwerte rechtfertigen.

Für die Lagequalität einer Wohnung sind die Merkmale des Wohnquartiers von Bedeutung, wie

- die umgebende Nutzung,
- Bauweise, Bauform und Baudichte,
- baulicher Zustand der Umgebung,
- Frei- und Grünflächen,
- Naherholungsmöglichkeiten,
- landschaftlicher Charakter,
- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Geruch (Immissionen),
- Lage des Wohnquartiers innerhalb des Stadtgebiets (Zentralität),
- Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr,
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen,
- Straßenbild.

Für die meisten Hennigsdorfer Mietwohnungen ist von einer normalen Wohnlage auszugehen, bei der sich Vor- und Nachteile ausgleichen.

Im Unterschied dazu sind einfache Wohnlagen gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung. Weitere Merkmale einer einfachen Wohnlage sind die unterdurchschnittliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und/oder eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. Läden, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung) im Nahbereich.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise und starker Durchgrünung sind gute Wohnlagen im Wesentlichen gekennzeichnet durch einen guten Gebäudezustand, ein gepflegtes Wohnumfeld und eine ruhige Wohnsituation ohne störende Immissionen.



Weitere Merkmale sind eine normale Verkehrsanbindung und normale Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten sowie ein gutes Image.

In Gebieten des inneren Stadtbereiches mit überwiegend geschlossener, verdichteter Bebauung sind gute Wohnlagen gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Frei- und Grünflächen, einen guten Gebäudezustand, ein gepflegtes Straßenbild, einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und ein gutes Image.

5 Anwendung

Der Hennigsdorfer Mietspiegel wird durch die vier Wohnwertmerkmale Größe, Ausstattung, Lage und Baualter der Wohnung gebildet. Um das für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld zu finden, ist folgendermaßen vorzugehen:

- 1 Feststellen der Wohnungsgröße (diese Angabe kann man aus den Mietvertragsunterlagen oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen).
- 2 Feststellen des Baualters der Wohnung bzw. des Gebäudes

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße und Baualter ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld im Mietspiegel, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann.

In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnungen und von der ortsüblichen Vertragsgestaltung abweichende Regelungen aus.



6 Mietspiegel Hennigsdorf 2020

Angaben in €/m² nettokalt pro Monat

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	6,19* 5,30 - 7,00	6,08 5,30 - 6,68	6,39 5,47 - 7,33	5,80 5,20 - 6,29
1950-62	gut	saniert	2	5,50* 5,10 - 6,18	5,54 5,10 - 6,06	5,98 5,10 - 6,62	6,02* 5,40 - 6,73
1963-74	gut	saniert	3	6,82 5,99 - 7,50	5,63 5,36 - 6,06	5,41 5,36 - 5,47	
1975 - 02.10.1990	gut	saniert	4	6,25 5,94 - 6,49	5,31 5,20 - 5,51	5,42 5,10 - 6,00	
03.10.1990 - 31.12.2011	gut	Neubau	5	7,61* 7,30 - 8,30	7,59 7,00 - 8,01	7,47 6,61 - 8,18	7,55 6,40 - 8,50
1.1.2012- 31.7.2019	gut	Neubau	6		8,79** 8,30 - 8,89		9,11* 9,00 - 9,40

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

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

**-Feld: Für die Felder B6 und C6 wurden insgesamt 10 mietspiegelrelevante Mieten erhoben, deren Werte sich nur geringfügig voneinander unterscheiden. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat deshalb entschieden, hierfür ein gemeinsames Feld im Mietspiegel auszuweisen

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