



Hennigsdorfer Mietspiegel 2010

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	3
4.2.1 Art	3
4.2.2 Größe	4
4.2.3 Ausstattung	4
4.2.4 Beschaffenheit	5
4.2.5 Lage	6
5 Anwendung	7
6 Mietspiegel Hennigsdorf 2010	8



Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Hennigsdorf

1 Erstellung

Der Mietspiegel für Hennigsdorf wurde im Auftrag der Stadt 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,
- F+B Hamburg.

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadt Hennigsdorf, FB Bürgerdienste, im Oktober bis November 2009 (mit dem Stichtag 1. Oktober 2009) bei Mietern und Vermietern durchgeführten empirischen Repräsentativerhebung von insgesamt 830 Wohnungsmieten.

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".

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

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, 558a-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, höherer Betriebskosten oder gesteigener Fremdkapitalzinsen),
- 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, höherer Betriebskosten oder gesteigener Fremdkapitalzinsen).

Der Mietspiegel stellt, neben den drei vergleichbaren Wohnungen und dem Sachverständigengutachten, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 a 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 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. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

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



Mieten, die aufgrund in zulässiger Weise erfolgter 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 § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes 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 Mietvertrages 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 vier direkt in den Mietspiegel Hennigsdorf einbezogen:

- Größe,
- Ausstattung
- Beschaffenheit und
- Lage.

Aus diesen vier 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 das Kriterium Art 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 Eigentumswoh-



nungen 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 drei Ausstattungsklassen ausgegangen:

- Wohnungen mit **einfacher** Ausstattung: ohne Bad/Dusche und ohne Sammelheizung, mit oder ohne Innen-WC,
- Wohnungen mit **mittlerer** Ausstattung: mit Innen-WC, mit Bad/Dusche oder mit Sammelheizung,
- Wohnungen mit **guter** Ausstattung: mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit Sammelheizung.

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 Wohn-



räume 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.

Allerdings hat sich bei der Datenerhebung gezeigt, dass Wohnungen mit einer geringeren Ausstattung als „gut“ nur noch so selten in Hennigsdorf vorkommen, dass nicht mehr genügend Untersuchungsfälle im Mietspiegel ausgewiesen werden konnten. Die entsprechenden Zeilen sind also in der Mietspiegeltabelle (S. 8) im Vergleich zu den Vormietspiegeln nicht mehr enthalten.

4.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Hennigsdorfer Mietspiegel zum einen 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 31.07.2009²

Wohnungen, die vor dem 3. Oktober 1990 errichtet worden sind, werden zusätzlich nach dem Sanierungszustand eingestuft. Eine Wohnung ist als "sanziert" einzustufen, wenn seit dem 3. Oktober 1990 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.

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.



4.2.5 Lage

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2010 wurden differenzierte Wohnlageerhebungen 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 haben die Analysen auch gezeigt, dass in Nieder Neuendorf teilweise deutlich höhere Mieten gezahlt werden als im übrigen Hennigsdorf. Diese Tatsache wird deshalb in der Mietspiegeltabelle (vgl. Kap. 6) durch besondere Hinweise berücksichtigt.

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 tägli-



chen 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 Beschaffenheit 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, wie viele der drei Ausstattungsmerkmale Innen-WC, Bad/Dusche und Sammelheizung vom Vermieter für die Wohnung gestellt werden.
- 3 Feststellen des Baualters der Wohnung bzw. des Gebäudes.
- 4 Nur für Wohnungen, die vor dem 3. Oktober 1990 fertiggestellt wurden, ist außerdem der Sanierungszustand gemäß Kapitel 4.2.4 zu ermitteln.
- 5 Für Wohnungen, die seit dem 3.10.1990 bezugsfertig geworden sind, sind die besonderen Hinweise (Fußnoten 1 bis 3) in der Mietspiegeltabelle zu beachten.

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualter, Sanierungszustand und Lage 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 2010

Angaben in €/m² nettokalt pro Monat

Baualter	Ausstattung	Sanierungszustand	Wohnungsgröße			
			20 bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
bis 1949	gut	saniert			5,23* 5,00 - 5,75	5,34* 5,00 - 5,80
1950 bis 62	gut	Saniert				
1963 bis 74	gut	Saniert	5,53 5,33 - 5,84	5,22 5,06 - 5,36	5,18 5,10 - 5,21	
1975 bis 02.10.90	gut	Saniert	5,49 5,18 - 5,68	4,77 4,32 - 5,06	4,66 4,34 - 5,00	4,49* 4,22 - 4,56
03.10.90 bis 31.07.2009	gut	Saniert/ Neubau	5,98 5,68 - 6,50	5,75¹⁾ 5,33 - 6,23	5,81²⁾ 5,11 - 6,58	5,66^{*3)} 4,88 - 6,45

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 Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden (unter 10 Mietwerten)

¹⁾ Die Erhebung hat ergeben, dass in Nieder Neuendorf die ortsübliche Vergleichsmiete in diesem Marktsegment im Mittel € 6,48 nettokalt pro m² Wohnfläche und Monat beträgt, im übrigen Stadtgebiet Hennigsdorfs € 5,70.

²⁾ Die Erhebung hat ergeben, dass in Nieder Neuendorf die ortsübliche Vergleichsmiete in diesem Marktsegment im Mittel € 6,45 nettokalt pro m² Wohnfläche und Monat beträgt, im übrigen Stadtgebiet Hennigsdorfs € 5,44.

³⁾ Die Erhebung hat ergeben, dass in Nieder Neuendorf die ortsübliche Vergleichsmiete in diesem Marktsegment im Mittel € 6,15 nettokalt pro m² Wohnfläche und Monat beträgt, im übrigen Stadtgebiet Hennigsdorfs € 5,04.