

Mietspiegel Hennigsdorf 2016

Unterlagen zur Information der Stadtverordnetenversammlung

30. März 2016

Dr. Michael Clar

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Allgemeines (I)

- ✚ Mietspiegel geben einen Überblick über die ortsübliche Miete im freifinanzierten Wohnungsbau, d.h. sie gelten nicht für Sozialwohnungen. Ihre Funktion bei Mieterhöhungen ist in § 558a BGB geregelt.
- ✚ Für die Stadt Hennigsdorf wurde in diesem Jahr seit 1999 zum achten Mal ein Mietspiegel erstellt, der als qualifizierter Mietspiegel den Vorschriften des § 558d BGB genügt
- ✚ Qualifizierte Mietspiegel i.S. von § 558d BGB werden auf der Basis einer wissenschaftlich abgesicherten Datenerhebung erstellt. Dieser - auch finanzielle - Mehraufwand hat zur Folge, dass das Ergebnis (der Mietspiegel) rechtssicher ist und bei Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter vor Gericht als Beweismittel über die Höhe der ortsübliche Miete anerkannt wird (§ 558d Abs. 3 BGB)
- ✚ Damit hilft dieses Instrument den Vermietern und Mietern in der Gemeinde, sich gütlich ohne Rechtsstreitigkeiten bei Fragen zur Miethöhe zu einigen

Allgemeines (II)

- ✚ In Brandenburg gibt es gegenwärtig 19 Mietspiegel, davon 11 wie in Hennigsdorf als qualifizierte Mietspiegel
- ✚ Falls der Mieter gegenwärtig eine höhere als die ortsübliche Miete laut neuem Mietspiegel zahlt, hat er keinen Herabsetzungsanspruch gegenüber dem Vermieter
- ✚ Hennigsdorf ist gemäß zweier Rechtsverordnungen der Landesregierung ein angespannter Mietwohnungsmarkt, daraus folgt:
 - ✚ die Nettokaltmieten dürfen in bestehenden Mietverträgen nur um 15 % (statt 20 %) innerhalb von drei Jahren erhöht werden (§ 558 Abs. 3 BGB)
 - ✚ Bei Neuvermietungen darf die neue Miete nur 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556d BGB), diese ortsübliche Vergleichsmiete kann man dem aktuellen qualifizierten Mietspiegel entnehmen
 - ✚ Es gibt einige Ausnahmen von dieser Regelung (§ 556e, f BGB), sie gilt nicht:
 - ✚ für seit dem 1.10.2014 neu errichtet Mietwohnungen
 - ✚ bei einer höheren Vormiete
 - ✚ bei einer modernisierten Wohnung

Arbeitsgruppe Mietspiegel

- ✚ Der Mietspiegel wurde von F+B im Auftrag der Stadt Hennigsdorf, der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG erstellt
- ✚ Die Arbeit wurde fachlich begleitet durch eine Arbeitsgruppe Mietspiegel, in der neben der Stadtverwaltung und F+B vertreten waren
 - ✚ die Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e.V.
 - ✚ der Haus- und Grundeigentümerverschein Oranienburg e.V.
 - ✚ die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH
 - ✚ die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG
- ✚ Durch diese breite Mischung und Beteiligung von Wohnungsmarktexperten ist sichergestellt, dass den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes bei der Mietspiegelerstellung Rechnung getragen wird

Verlauf der Datenerhebung zum Mietspiegel 2016

- ✚ Die Mietenerhebung erfolgte als Befragung bei Hennigsdorfer Mietern und Vermietern in der Zeit von Oktober 2015 bis Januar 2016
- ✚ Insgesamt wurden 2.330 Mieten erhoben
- ✚ Davon konnten 1.126 Fälle für den Mietspiegel ausgewertet werden, da gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 558 BGB) in einem Mietspiegel nur Mieten ausgewertet werden dürfen, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder verändert worden sind
- ✚ Diese Fälle sind eine ausreichende Basis, um einen statistisch abgesicherten Mietspiegel zu erstellen

Qualität und Struktur des Wohnungsbestands

- ✚ Bereits bei den letzten Erhebungen zum Mietspiegel hat sich gezeigt, dass in Hennigsdorf die Sanierung und Modernisierung des noch aus DDR-Zeiten stammenden Wohnungsbestands nunmehr abgeschlossen ist. In nahezu allen Mietwohnungen wurden seit 1990 die Fenster erneuert, die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Heizungen modernisiert und die Gebäude-Außenwände instandgesetzt
- ✚ Nahezu alle Wohnungen sind zwischenzeitlich vermietet mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet
- ✚ Deshalb wird für den Mietspiegel 2016 (wie bei seinem Vorgänger) davon ausgegangen, dass alle vor 1990 erbauten Mietwohnungen zwischenzeitlich voll saniert sind, die Felder in der Mietspiegeltabelle für diese minderausgestatteten Wohnungen entfallen somit

Ergebnisse . Die Mietspiegeltabelle (I)

- ✚ Details der Mietspiegeltabelle siehe Unterlagen (Mietspiegelbroschüre 2016, S. 9)
- ✚ Generelle Trends:
 - ✚ Hennigsdorf hat seit mehreren Jahren eine Zuwanderungsüberschuss, d.h. es ziehen mehr Personen nach Hennigsdorf als abwandern
 - ✚ Hennigsdorf ist ein gefragter Wohnstandort unmittelbar an der Stadtgrenze zu Berlin geworden
 - ✚ Die Zuwanderung wird zwischenzeitlich von Erwerbstätigen geprägt, die in der Mehrzahl ihren Arbeitsplatz außerhalb von Hennigsdorf haben
 - ✚ Generell gibt es in Hennigsdorf im Vergleich zum letzten Mietspiegel teilweise deutliche Mietensteigerungen, im Durchschnitt sind die Mieten um rd. 4 % gestiegen, die absoluten Miethöhen liegen zwischen 5,00 "/m² in bestehenden Wohnungen und bis zu 9,00 "/m² im Neubau

Ergebnisse . Die Mietspiegeltabelle (II)

- ✚ Generell sind insbesondere kleine Wohnungen (bis 40 m²) und große Wohnungen (ab 80 m²) gefragt, hier liegen die Mietensteigerungen über dem Durchschnitt
- ✚ Eher moderat ist die Mietentwicklung im Bereich der 40 bis 80 m²-Wohnungen der Bauphase von 1950 bis 1990, dies sind die Bestände der beiden großen Wohnungsunternehmen in Hennigsdorf; hier liegen die Mieten im Schnitt zwischen 5,00 und 5,50 "/m² und sind im Vergleich zum Vormietspiegel nur relativ moderat gestiegen
- ✚ Deutlich teurer sind Neubauwohnungen, sie kosten gegenwärtig im Schnitt zwischen 7,00 und 9,00 "/m² nettokalt
- ✚ Der Mietpreisunterschied zwischen Nieder Neuendorf und Hennigsdorf, der in der Vergangenheit den Mietspiegel geprägt hat (Nieder Neuendorf teurer als das restliche Hennigsdorf), besteht weitgehend nicht mehr, weshalb im Mietspiegel 2016 keine getrennten Werte mehr ausgewiesen werden. In den nächsten Mietspiegeln wird weiter untersucht werden, ob diese Angleichung weiter anhält
- ✚ Generell konnten für den Mietspiegel 2016 durch eine rege Beteiligung der Mieter und Vermieter an der Befragung wieder mehr Mietspiegelfelder mit Daten gefüllt werden, der Mietspiegel 2016 enthält weniger Leerfelder

Mietspiegel Hennigsdorf 2016 . weiteres Vorgehen

- ✚ Der Mietspiegel 2016 für Hennigsdorf wurde von der Mietervereinigung Nord sowie dem Haus- und Grundeigentümerverschein Oranienburg als den für Hennigsdorf zuständigen Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Somit ist dieser Mietspiegel gemäß § 558c BGB in Kraft, er gilt ab dem 1. April 2016 für die Dauer von zwei Jahren
- ✚ Die Mietspiegelbroschüre wird im Internet auf der Homepage der Stadtverwaltung veröffentlicht
- ✚ Der Mietspiegel wird der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben