

The background of the entire page is a photograph of a meeting. Several people are seated around a wooden table, looking at various documents and charts. One person is pointing at a chart on a tablet. A laptop is open on the table to the right. The overall scene is professional and collaborative.

FUR

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

Mietspiegel Hennigsdorf 2024

Ergebnispräsentation
Arbeitskreissitzung am 27. Februar 2024

Ulrike Stüdemann
Dr. Michael Clar

INHALT

1	ERHEBUNGSVERLAUF	1
2	ERHEBUNGSERGEBNISSE	2
2.1	alter Mietspiegel Hennigsdorf 2022 – mietspiegelrelevante Rohdaten	2
2.2	Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – mietspiegelrelevante Rohdaten	3
2.3	Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Rohdaten (Abweichungen absolut)	4
2.4	Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Rohdaten (Abweichungen in %)	5
2.5	Ergebniszusammenfassung	6
3	EMPFEHLUNGEN ZUR ERSTELLUNG EINER MIETPREIS- ÜBERSICHT	7
4	MIETSPIEGEL HENNIGSDORF 2024 - ENTWURF	8
5	HINWEISE ZUR SPANNENEINORDNUNG IM MIETSPIEGEL HENNIGSDORF 2024	9
6	WEITERER ARBEITS- UND TERMINPLAN	10

1 ERHEBUNGSVERLAUF

- Erhebungsstichtag: 1. Dezember 2023
- Erhebungszeitraum: Dezember 2023 bis Februar 2024
- Rücklaufquoten:
 - Mieter: 71,8 %
(Bei der Mieterbefragung gab es eine Nachfassaktion bei denjenigen Mietern, die bis dahin noch nicht geantwortet hatten, hierbei bestand auch die Möglichkeit der Teilnahme per Internet)
- Vermieter: 100,0%
(Bei den Vermietern wurde bei Bedarf mehrfach telefonisch nachgefasst, falls noch keine Datenlieferung vorlag)

Insgesamt wurden 8 Vermieter an der Datenerhebung zum Mietspiegel beteiligt, 7 haben letztendlich auch Daten geliefert.

Rücklaufübersicht im Detail

	Insgesamt		Mieterinterviews		Vermieterinterviews	
	Absolut	In %	absolut	in %	absolut	in %
Bruttostichprobe	3.625	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 Fragebogen-rücklauf	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-R.	1.500	53,2	213	65,9	1.287	51,6

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.

2 ERHEBUNGSERGEBNISSE

2.1 alter Mietspiegel Hennigsdorf 2022 – mietspiegelrelevante Rohdaten

€/m² nettokalt

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
bis 1949	Gut	saniert	1	A	B	C	D
				6,56	6,47	6,33	6,71
				6,00 - 7,48	5,75 - 7,15	5,50 - 7,03	5,29 - 9,32
				44	148	76	40
1950-62	Gut	saniert	2	5,86	5,70	5,95	6,17
				5,10 - 6,16	5,10 - 6,11	5,41 - 6,62	5,85 - 6,55
				29	195	121	24
1963-74	Gut	saniert	3	6,89	5,66	5,49	5,36
				5,99 - 8,00	5,36 - 6,06	5,34 - 5,65	5,36 - 5,36
				76	145	116	1
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	6,55	5,60	5,52	5,24
				5,99 - 7,35	5,20 - 5,86	5,10 - 6,00	4,74 - 6,20
				58	104	177	8
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	8,63	7,40	7,96	7,56
				7,73 - 9,56	6,82 - 8,01	6,95 - 8,97	6,27 - 8,69
				19	64	72	32
1.1.2012- 30.11.2021	Gut	Neubau	6	7,13	7,47	7,39	9,57
				7,00 - 7,13	7,00 - 9,32	7,00 - 8,57	7,48 - 11,48
				2	26	19	13

Legende: arithmetisches Mittel grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

Zwei-Drittel-Spanne

Fallzahl

2.2 Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – mietspiegelrelevante Rohdaten

€/m² nettokalt

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
bis 1949	Gut	saniert	1	A	B	C	D
				6,80	6,49	6,35	6,82
				6,10 - 7,48	5,75 - 7,15	5,50 - 7,28	5,64 - 8,49
				36	155	87	35
1950-62	Gut	saniert	2	5,93	5,77	6,11	6,02
				5,20 - 6,18	5,30 - 6,24	5,50 - 6,62	5,30 - 6,51
				26	201	118	26
1963-74	Gut	saniert	3	6,69	5,79	5,55	5,36
				5,81 - 8,00	5,36 - 6,19	5,33 - 5,86	5,36 - 5,36
				102	140	121	1
1975 - 02.10.1990	Gut	saniert	4	6,67	5,65	5,53	5,69
				5,99 - 7,50	5,20 - 6,15	5,18 - 6,00	5,00 - 6,67
				64	90	169	16
03.10.1990 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	8,79	7,72	8,03	7,86
				7,56 - 9,54	7,00 - 8,50	6,19 - 9,00	6,52 - 9,06
				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	7,00 - 13,12	7,00 - 13,17	8,01 - 12,13
				7	43	26	14

Legende: arithmetisches Mittel grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

Zwei-Drittel-Spanne

Fallzahl

2.3 Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Rohdaten (Abweichungen absolut)

€/m² nettokalt

Abweichung gegenüber 2022 in €/m²

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	E	C	D
bis 1949	Gut	saniert	1	0,24	0,02	0,02	0,11
				0,10 - 0,00	0,00 - 0,00	0,00 - 0,25	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	0,20 - 0,13	0,09 - 0,00	-0,55 - -0,04
				26	201	118	26
1963-74	Gut	saniert	3	-0,20	0,13	0,06	0,00
				-0,17 - 0,00	0,00 - 0,13	-0,01 - 0,23	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	0,00 - 0,29	0,08 - 0,00	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	0,18 - 0,49	-0,76 - 0,03	0,25 - 0,37
				10	62	74	34
1.1.2012- 30.11.2023	Gut	Neubau	6	3,80	1,85	1,64	0,26
				0,08 - 8,62	0,00 - 3,80	0,00 - 4,60	0,53 - 0,65
				7	43	26	14

Legende: Differenz der arithmetischen Mittel 2024 - 2022

Differenz der Eckwerte der Zwei-Drittel-Spanne 2024 - 2022

Fallzahl 2024

grau unterlegte Felder = mindestens 10 Fälle

2.4 Mietspiegel Hennigsdorf 2024 – Rohdaten (Abweichungen in %)

Abweichung gegenüber 2022 in %

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	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

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

2.5 Ergebniszusammenfassung

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 Mietspreizung 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 Mietsteigerungen im jüngsten Neubau, die sich auf die gesamte Baualterklasse 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.

3 EMPFEHLUNGEN ZUR ERSTELLUNG EINER MIETPREISÜBERSICHT

Umformung der Rohdaten zu einer Hennigsdorfer Mietpreisübersicht

Entscheidung	Vorschlag
1 Welche Mindestbesetzung muss ein Feld aufweisen, um in den Mietspiegel aufgenommen zu werden?	10 und mehr Fälle (Beibehalten der Methodik)
2 Sollen die Fallzahlen im Mietspiegel ausgewiesen werden?	Nein, um dem falschen Eindruck von Daten unterschiedlicher Qualität vorzubeugen (Beibehalten der Methodik)
3 Sollen Felder geringer Aussagekraft gekennzeichnet werden?	Ja, ohne Nennung der Fallzahl durch den Zusatz „auf Grund einer geringen Anzahl von Mietwerten (10 bis 20) nur bedingte Aussagekraft“ (Beibehalten der Methodik)
4 Wie soll die Neubauklasse ab 2012 gebildet werden?	FUB IGES-Vorschlag: Entsprechend dem Erhebungsstand sollten die Neubauklasse auf „bis 30.11.2023“ erweitert werden
5 Wann soll der Mietspiegel veröffentlicht werden?	FUB-Vorschlag: 1. April 2024

4 MIETSPIEGEL HENNIGSDORF 2024 - ENTWURF

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
bis 1949	Gut	saniert	1	A	E	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
1963-74	Gut	saniert	3	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 - 31.12.2011	Gut	Neubau	5	8,79* 7,56 - 9,54	7,72 7,00 - 8,50	8,03 6,19 - 9,00	7,86 6,52 - 9,06
1.1.2012- 30.11.2023	Gut	Neubau	6		9,32 7,00 - 13,12	9,03 7,00 - 13,17	9,83* 8,01 - 12,13

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 HINWEISE ZUR SPANNENEINORDNUNG IM MIETSPIEGEL HENNIGSDORF 2024

1. Wie ist der Beratungsstand zum Thema „Spanneneinordnung“ im Arbeitskreis Mietspiegel?
2. Alternativen, falls keine Spanneneinordnung für den Mietspiegel 2024 formuliert wird:
 - a. Keine Veränderung im Text der Mietspiegelbroschüre, aber Hinweis im Methodenbericht, dass sich der Arbeitskreis mit der Thematik beschäftigt hat und sich bei der nächsten Neuerstellung wieder damit befassen wird (Hauptargument: Methodenkonstanz in der Fortschreibung)
 - b. Hinweis in der Mietspiegelbroschüre, dass der Arbeitskreis bei der nächsten Mietspiegelerstellung Hinweise zur Spanneneinordnung plant, für den fortgeschriebenen Mietspiegel 2024 hilfsweise die Anwendung der Hinweise zur Spanneneinordnung im aktuellen Berliner Mietspiegel für sachlich gerechtfertigt hält
3. Andere, weitere Vorschläge?

6 WEITERER ARBEITS- UND TERMINPLAN

FUB IGES wird die heutigen Besprechungsergebnisse in den Entwurf der Mietspiegelbrochure 2024 einarbeiten

Dieser Arbeitsstand wird im Verlauf dieser Woche über die Stadtverwaltung an die Arbeitskreismitglieder versandt werden

Die beiden Interessenverbände leiten diese Vorlage ihren Gremien zur Beschlussfassung über die Anerkennung des Mietspiegels zu und melden das Ergebnis schriftlich an die Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung leitet dem Bürgermeister den Entwurf der neuen Mietspiegelbrochure zur Anerkennung zu

Nach Durchlauf der förmlichen drei Anerkennungsverfahren erfolgt durch die Stadtverwaltung die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels mit Geltungsdatum ab 1. April 2024 im Internet und durch Pressehinweis

FUB IGES erstellt im Lauf des März den Endbericht zur Mietspiegelerstellung und leitet diesen über die Stadtverwaltung den Arbeitskreismitgliedern zu