

Mietspiegel 1999

Landeshauptstadt Schwerin

Der Mietspiegel ist durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Mitwirkung von

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Schwerin und Umgebung e.V.
Haus und Grund Schwerin e.V.
Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG
Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Schweriner Wohnungsverwaltung
Landeshauptstadt Schwerin – Amt für Jugend, Soziales und Wohnen
Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

am 24.06.1999 einvernehmlich beschlossen worden.

Vorbemerkung

Für den Mietspiegel sind frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.06.1995 – 31.05.1999 verwendet worden. Es sind insgesamt Daten von 1110 Mietwohnungen für die Erstellung des Mietspiegels erfaßt worden.

In den Mietspiegel nicht eingeflossene Mietbestände

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- preisgebundener Wohnraum
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen
- Mieten, die auf der Grundlage des Mietenerleichterungsgesetzes abgeschlossen wurden
- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen

Für den Mietspiegel wurde die Nettokaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) zugrunde gelegt.

Für sanierte Gebäude mit einem Baujahr vor dem 03.10.1990 existiert ein separater Teilmarkt. Als sanierte Gebäude werden solche eingestuft, bei denen folgende Maßnahmen nach dem 03.10.1990 zum überwiegenden Teil durchgeführt wurden:

- Erneuerung der Fenster, Heizung, sanitären Anlagen, Wärmeisolierung, Elektroanlagen, Dach sowie eventuelle Veränderungen des Wohnungszuschnittes.

Zweck

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 MHG dar. Er soll den Mietwohnungsmarkt transparenter gestalten und insbesondere Mietstreitigkeiten vermeiden. Damit bildet er ein zulässiges Beweismittel in Mieterhöhungsprozessen.

Anwendung des Mietspiegels

Dem Schweriner Mietspiegel werden die mietspreisbildenden Faktoren Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Bauklassen), Art und Lage zugrunde gelegt.

Der Mietspiegel beinhaltet zwei Tabellen. Die erste Tabelle umfaßt alle o.g. Merkmale und ist in verschiedenen Mietpreisspannen eingeteilt und die zweite Tabelle enthält die Besonderheiten und ihre prozentualen Zu- und Abschläge, z.B. für das Vorhandensein eines Balkons oder Stellplatzes.

		Wohnungsgröße				
		bis 40 qm	bis 60 qm	bis 80 qm	über 80 qm	
Baualterklasse	1 Baujahr ab 03.10.1990		14,20 (12,30 - 16,10)	14,60 (12,90 - 16,40)	13,10 (10,40 - 15,70)	12,70 (10,50 - 14,90)
	2 Baujahr 1960 bis 1990 nach 1990 saniert	einfache Ausstattung	7,30 (6,90 - 7,60)	7,50 (6,60 - 8,30)	7,20 (6,50 - 7,80)	7,00 (6,60 - 7,50)
		normale Ausstattung	9,90 (9,50 - 10,30)	9,70 (8,80 - 10,70)	10,30 (9,00 - 11,50)	nicht belegt
	3 Baujahr 1960 bis 1990 nicht saniert	Randbereich	6,50 (6,00 - 6,90)	6,40 (5,90 - 6,80)	5,70 (5,50 - 6,00)	nicht belegt
		Innenstadt	7,10 (6,50 - 7,80)	6,60 (6,20 - 6,90)	nicht belegt	nicht belegt
	4 Baujahr 1960 bis 1960 nach 1990 saniert	einfache Ausstattung	7,10 (5,60 - 8,70)	7,80 (6,20 - 9,50)	8,90 (6,50 - 11,20)	nicht belegt
		normale Ausstattung	10,90 (8,40 - 13,40)	9,80 (7,90 - 11,70)	9,50 (7,50 - 11,40)	10,30 (8,50 - 12,20)
		gute Ausstattung	nicht belegt	12,80 (12,10 - 13,40)	12,50 (11,90 - 13,00)	11,40 (9,90 - 12,90)
	5 Baujahr bis 1960 nicht saniert		5,20 (3,90 - 6,40)	5,60 (4,70 - 6,50)	6,50 (5,10 - 8,00)	6,00 (5,90 - 6,10)

Legende:

Mittelwert (Mittelwert - Standardabweichung) - (Mittelwert + Standardabweichung)
--

Definitionen		
Einfache Ausstattung	Normale Ausstattung	Gute Ausstattung
bis 13 Punkte	14 bis 18 Punkte	ab 19 Punkte

Die einzelnen Tabellenfelder sind mit durchschnittlich 30 Mietwerten belegt. Die Werte innerhalb der Spannen sind nicht eindeutig bestimmbar. Aus der wechselnden Marktsituation erklären sich auch die scheinbar gegen die Regel der Abhängigkeit von der Wohnfläche je Wohnung verstößenden Tabellenwerte und die unterschiedlichen Einflußgrößen auf die Miethöhe.

Zu- und Abschläge für Besonderheiten (in Prozent)						
Bau- alters- klasse		Stellplatz, Garage, Tiefgarage				
		Balkon, Garten, Terrasse			Behinderten- gerecht	
		ja	3	4		12
1	ja	3	4	12		
	nein	-4	-16	0		
2	ja		0	32		
	nein		-4	0		
3	ja					
	nein					
4	ja	9	14			
	nein	-4	-8			
5	ja					
	nein					

Folgende Beispiele sollen die Anwendung des Mietspiegels verdeutlichen:

Beispiel 1: Neubau (Baualtersklasse 1), 90 m², mit Balkon, mit Stellplatz

Mittelwert lt. Tabelle 12,70 DM/m²
 + 4 % für Balkon 0,51 DM/m²
 + 3 % für Stellplatz 0,38 DM/m²
Nettokaltmiete 13,59 DM/m²

Beispiel 2: Sanierter Altbau (Baualtersklasse 4), 55 m², normale Ausstattung, mit Stellplatz, ohne Balkon

Mittelwert lt. Tabelle 9,80 DM/m²
 + 9 % für Stellplatz 0,88 DM/m²
 - 8 % kein Balkon 0,78 DM/m²
Nettokaltmiete 9,90 DM/m²

Die PKW Stellplätze sind nicht mit den Zu- und Abschlägen abgegolten.

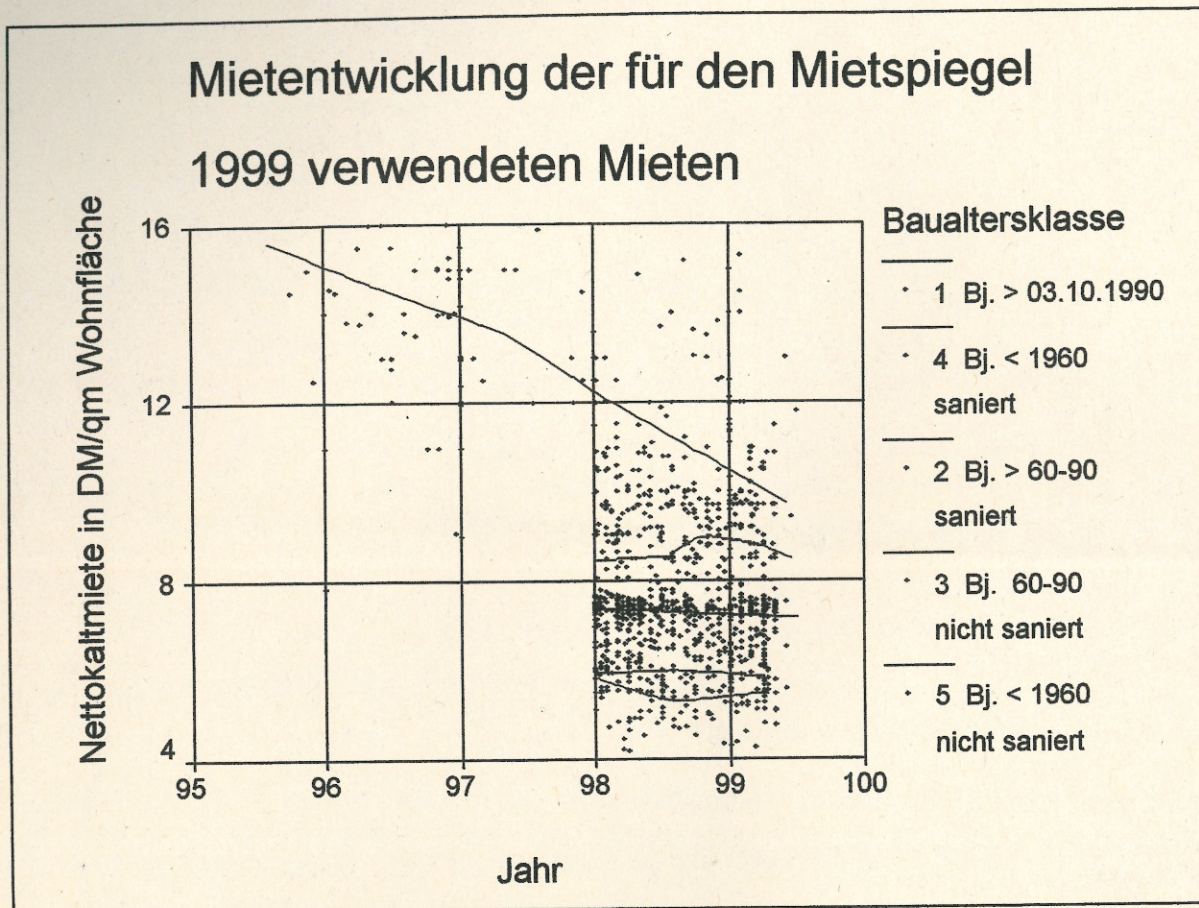
Die Anzahl der aus dem Zeitraum vom 01.01.1998 bis 31.05.1999 stammenden Mieten reicht aus, um sichere Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete zu machen.

Die einzelnen Mietobjekte wurden ihrer Ausstattung entsprechend nach einem Punktesystem beurteilt. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußboden. Ausstattungskriterien und Bewertungspunkte sind für die Baualtersklassen 2 und 4 der folgenden Tabelle zu entnehmen. Je nach Art und Qualität der eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung für jedes Kriterium vorgenommen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.

Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6
Fenster	Einfachverglasung (Holz)	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR) Kastenfenster (alt)	Holz o. Plaste mit Isolierverglasung	besondere Fenster		
Heizung	Einzelöfen feste Brennstoffe	Einzelöfen Öl oder Gas, Gasaußenwandheiz. Etagenheizung (Kohle)	Nachtspeicheröfen Fernwärme	Zentralheizung Etagenheizung (Öl oder Gas)	Fußbodenheizung	
Sanitäre Anlagen	WC außerhalb der Wohnung, kein Bad	WC innerhalb der Wohnung,	einfaches Bad mit WC	durchschnittliches Bad oder Bad und WC extra		mindestens 2 Bäder bzw. Dusche, Sauna
Küche	Herd oder Spüle	Herd und Spüle	normale Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke)	bessere Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank)		komfortable Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank, Geschirrspüler)
Fußböden	Rohfußboden	einfache Beläge (PVC)	durchschnittliche Beläge (Teppichboden)	bessere Beläge (Fliesen, Laminat)	Edelholz, Kork, Linoleum	Marmor, Parkett

Zum Verständnis der sich verändernden Marktsituation ist das Diagramm Mietentwicklung 1995 bis 1999 dargestellt. Diese Abbildung ist **nicht** geeignet die Miethöhe abzuleiten, da die weiteren Einflußgrößen nicht berücksichtigt sind.



Beratungen:

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Schwerin u. Umgebung e.V.
Zum Bahnhof 22 (Nähe Platz d. Freiheit)
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 71 46 68
Fax: 0385/ 71 46 69

Haus und Grund e.V.
Mecklenburgstraße 64
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 59 00 714
Fax: 0385/ 59 00 713

Amt für Jugend, Soziales u. Wohnen
der Landeshauptstadt Schwerin
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 545 - 2130
Fax.: 0385/ 545 - 2139