

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2008/2009



Qualifizierter Mietspiegel 2008 / 2009

gemäß § 558 d BGB

Der Mietspiegel ist durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Mitwirkung von

DMB Mieterbund Schwerin und Umgebung e.V.
Haus und Grund Schwerin e.V.
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin
Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG
FBR Maklerkontor
Landeshauptstadt Schwerin – Amt für Soziales und Wohnen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **11.12.2007** einvernehmlich beschlossen worden.

Vorbemerkung

Für den Mietspiegel sind frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.01.2004 – 31.08.2007 verwendet worden. Es wurden Daten von insgesamt 8.549 Mietwohnungen für die Erstellung des Mietspiegels erfasst. Die Anzahl der verwendeten Mieten (8.382) reicht aus, um sichere Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete zu machen. Für die belegten Felder liegen Angaben aus mindestens 5 Mietverträgen vor. Es handelt sich überwiegend um neu abgeschlossene Mietverträge.

Von dem Mietspiegel ausgenommen sind:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- preisgebundener Wohnraum

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen

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

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben:

- Transparenz des Wohnungsmarktes
- Schaffung von Rechtssicherheit und Verhinderung von Rechtsstreit
- eines von vier Begründungsmitteln für ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558 a BGB)

Beratungen:

DMB

Mieterbund Schwerin u. Umgebung e.V.
Dr.-Külz-Str. 18 (Nähe Platz d. Freiheit)
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 71 46 68
Fax: 0385/ 71 46 69
E-Mail:
info@mieterbund-schwerin.de
Internet:
www.mieterbund-schwerin.de

Haus und Grund e.V.

Heinrich-Mann-Str.13
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 57 77 41 0
Fax: 0385/ 57 77 41 1
E-Mail:
schwerin@haus-und-grund-mv.de
Internet:
www.hausundgrundmv.de

Landeshauptstadt Schwerin

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

Herausgeber : Arbeitskreis Mietspiegel / Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin (www.schwerin.de/gutachterausschuss)

Schutzgebühr: 1,- €

Anwendung des Mietspiegels

1. Das Mietobjekt ist zunächst seiner **Baualtersklasse in Tabelle 1** auf Seite 4 zuzuordnen. In der Tabelle 1 werden Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die in Schwerin überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen getroffen. Die Tabelle gilt nicht für Wohnungen, die keinem Tabellenwert zuzuordnen sind.
2. Das Mietobjekt ist dann den **Ausstattungsmerkmalen/-punkten in Tabelle 1** zuzuordnen.

2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, 4 und 5** gelten nachstehende Ausstattungsmerkmale:

modernisiert: Erneuerung von mindestens drei der folgenden Merkmale: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen, Dach, zusätzliche Wärmedämmung der Fassade; darüber hinaus ggf. noch Änderungen der Wohnungszuschnitte und / oder zusätzlicher Balkonanbau.

2.2 Für die **Baualtersklassen 1, 4 und 5** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend nach dem Punktesystem in der folgenden **Tabelle 2** zu beurteilen. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. Je nach Art und Qualität der eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung für jedes Kriterium vorgenommen. Die Einstufung jedes einzelnen Kriteriums muss mit mindestens einem Punkt beginnen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.

Tabelle 2: 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 o. Gas, Gasaußenwandheiz. Etagenheizung (Kohle) | Nachtspeicheröfen Fernwärme | Zentralheizung Etagenheizung (Öl und 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 | Anschlüsse für Herd und Spüle | Herd und Spüle | normale Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke) | bessere Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank) | | komfortable Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank, Geschirrspüler) | |
| Fußböden | Estrich, unbehandelte Holzdielung | einfache Beläge (PVC), behandelte Holzdielung | durchschnittliche Beläge (Teppichboden) | bessere Beläge (Fliesen, Laminat), hochwertige Holzdielung | Edelholz, Kork, Linoleum | Marmor, Parkett | |
| | | | | | | | Summe |

Tabelle 1

| | | Wohnungsgröße | | | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Baualtersklasse | Ausstattungs- merkmale/ -punkte | bis 40 m ² | bis 60 m ² | bis 80 m ² | über 80 m ² |
| 1 Neubau Baujahr ab 1993 | 11 bis 13 | 5,00 17 (4,70 – 5,30) | 5,00 55 (4,70 – 5,30) | 4,90 35 (4,60 – 5,20) | 5,20 6(4,80 – 5,60) |
| | 14 bis 16 | nicht belegt | 5,20 19 (4,70 – 5,70) | 5,20 13 (4,60 – 5,80) | nicht belegt |
| | 17 bis 19 | nicht belegt | 5,70 40 (5,30 – 6,10) | 5,50 88 (5,10 – 5,90) | 5,40 32 (5,00 – 5,80) |
| | über 19 | nicht belegt | nicht belegt | 5,70 12 (5,30 – 6,10) | 5,70 21 (5,20 – 6,30) |
| 2 Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1992 | modernisiert | 4,70 671 (4,50 – 4,90) | 4,80 2.444 (4,60 – 5,00) | 4,90 693 (4,60 – 5,20) | 4,50 112 (4,10 – 4,90) |
| | nicht modernisiert | 4,00 1049 (3,80 – 4,10) | 3,90 1368 (3,70 – 4,10) | 3,80 298 (3,60– 4,00) | 3,70 65 (3,50 – 3,80) |
| 4 Altbau Baujahr bis 1959 modernisiert | 11 - 13 | 5,00 31 (4,50 – 5,50) | 5,10 193 (4,60 – 5,60) | 5,10 123 (4,70 – 5,50) | 5,00 20 (4,30 – 5,70) |
| | 14 - 16 | 5,10 80 (4,60 – 5,70) | 5,00 185 (4,40 – 5,60) | 5,20 110 (4,80 – 5,60) | 5,20 37 (4,60 – 5,80) |
| | 17 - 19 | 5,70 34 (5,20 – 6,30) | 5,70 64 (5,10 – 6,30) | 5,40 47 (4,80 – 6,00) | 5,40 53 (4,80 – 6,00) |
| | über 19 | 6,60 8 (6,10 – 7,10) | 6,20 65 (5,70 – 6,70) | 5,80 72 (5,20 – 6,40) | 5,70 114 (5,00 – 6,40) |
| 5 Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert | 11 - 13 | 4,40 35 (4,00 – 4,80) | nicht belegt | nicht belegt | nicht belegt |
| | 14 - 16 | 4,70 36 (4,30 – 5,10) | 4,90 28 (4,50 – 5,30) | nicht belegt | nicht belegt |
| Legende: | | Mittelwert in € / m² Anzahl der Mietverträge (2/3 Spanne) | | | |

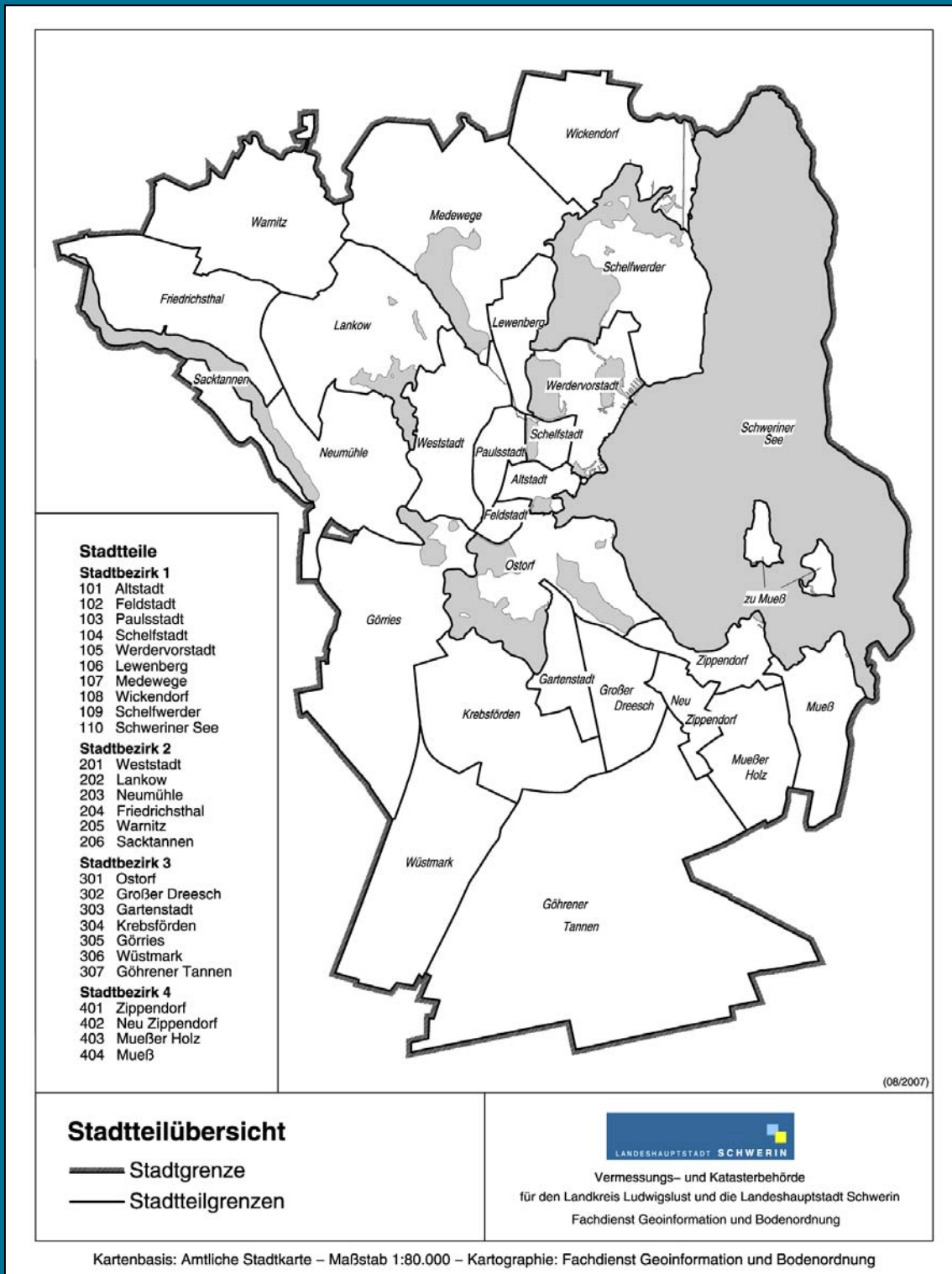
3. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße in Tabelle 1** zuzuordnen.
4. Es ist der **Mittelwert** aus Tabelle 1 zu entnehmen.
5. Soweit weitere mietpreisbildende Faktoren bei dem Mietobjekt einen begründeten Einfluss auf die Höhe des Mietpreises haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der Spanne aus Tabelle 1 nach oben und unten abgewichen werden.

Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1920, im Jahr 1994 durchgreifend modernisiert, Wohnungsgröße: 50 m².

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------|
| 1. Baualtersklasse bis 1959 in Tabelle 1 | = | 4 oder 5 |
| 2.1 modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach | = | 4 |
| 2.2 Ausstattungspunkte (nach Tabelle 2) | | |
| Fenster: Holz mit Isolierverglasung | | 3 Punkte |
| Heizung: Etagenheizung, Gas | | 4 Punkte |
| Sanitäre Anlage: durchschnittliches Bad | | 4 Punkte |
| Küche: Einrichtung durch den Mieter | | 1 Punkt |
| Fußböden: durchschnittliche Beläge Teppich, Fliesen in Küche und Sanitärbereich | | <u>3 Punkte</u> |
| Ausstattungspunkte insgesamt: | = | 15 Punkte |
| 3. Wohnungsgröße bis 60 m² in Tabelle 1 | | |
| 4. Mittelwert in € / m² in Tabelle 1: | = | 5,00 € / m² |
| 5. Spanne in Tabelle 1 = 4,40 – 5,60 € / m² keine weiteren mietpreisbildenden Faktoren | +/- | 0,00 € / m² |
| <u>ortsübliche Vergleichsmiete</u> | = | <u>5,00 € / m²</u> |

Stadtteilübersicht:



Die genaue Zuordnung der Straßen zu den Stadtteilen ist im Internet unter www.schwerin.de/stadtplan im Straßenverzeichnis zu ersehen oder der Amtlichen Stadtkarte zu entnehmen.