

# 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](http://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	
<b>Fenster</b>	Einfachverglasung (Holz)	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR) Kastenfenster(alt)	Holz o. Plaste mit Isolierverglasung	besondere Fenster			
<b>Heizung</b>	Einzelöfen feste Brennstoffe	Einzelöfen Öl o. Gas, Gasaußenwandheiz. Etagenheizung (Kohle)	Nachtspeicheröfen Fernwärme	Zentralheizung Etagenheizung (Öl und Gas)	Fußbodenheizung		
<b>Sanitäre Anlagen</b>	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	
<b>Küche</b>	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)	
<b>Fußböden</b>	Estrich, unbehandelte Holzdielung	einfache Beläge (PVC), behandelte Holzdielung	durchschnittliche Beläge (Teppichboden)	bessere Beläge (Fliesen, Laminat), hochwertige Holzdielung	Edelholz, Kork, Linoleum	Marmor, Parkett	
							<b>Summe</b>

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale/ -punkte	Wohnungsgröße			
			bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	über 80 m <sup>2</sup>
1	Neubau Baujahr ab 1993	11 bis 13	<b>5,00</b> 17 (4,70 – 5,30)	<b>5,00</b> 55 (4,70 – 5,30)	<b>4,90</b> 35 (4,60 – 5,20)	<b>5,20</b> 6(4,80 – 5,60)
		14 bis 16	nicht belegt	<b>5,20</b> 19 (4,70 – 5,70)	<b>5,20</b> 13 (4,60 – 5,80)	nicht belegt
		17 bis 19	nicht belegt	<b>5,70</b> 40 (5,30 – 6,10)	<b>5,50</b> 88 (5,10 – 5,90)	<b>5,40</b> 32 (5,00 – 5,80)
		über 19	nicht belegt	nicht belegt	<b>5,70</b> 12 (5,30 – 6,10)	<b>5,70</b> 21 (5,20 – 6,30)
2	Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1992	modernisiert	<b>4,70</b> 671 (4,50 – 4,90)	<b>4,80</b> 2.444 (4,60 – 5,00)	<b>4,90</b> 693 (4,60 – 5,20)	<b>4,50</b> 112 (4,10 – 4,90)
3		nicht modernisiert	<b>4,00</b> 1049 (3,80 – 4,10)	<b>3,90</b> 1368 (3,70 – 4,10)	<b>3,80</b> 298 (3,60- 4,00)	<b>3,70</b> 65 (3,50 – 3,80)
4	Altbau Baujahr bis 1959 modernisiert	11 - 13	<b>5,00</b> 31 (4,50 – 5,50)	<b>5,10</b> 193 (4,60 – 5,60)	<b>5,10</b> 123 (4,70 – 5,50)	<b>5,00</b> 20 (4,30 – 5,70)
		14 - 16	<b>5,10</b> 80 (4,60 – 5,70)	<b>5,00</b> 185 (4,40 – 5,60)	<b>5,20</b> 110 (4,80 – 5,60)	<b>5,20</b> 37 (4,60 – 5,80)
		17 - 19	<b>5,70</b> 34 (5,20 – 6,30)	<b>5,70</b> 64 (5,10 – 6,30)	<b>5,40</b> 47 (4,80 – 6,00)	<b>5,40</b> 53 (4,80 – 6,00)
		über 19	<b>6,60</b> 8 (6,10 – 7,10)	<b>6,20</b> 65 (5,70 – 6,70)	<b>5,80</b> 72 (5,20 – 6,40)	<b>5,70</b> 114 (5,00 – 6,40)
5	Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	11 - 13	<b>4,40</b> 35 (4,00 – 4,80)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
		14 - 16	<b>4,70</b> 36 (4,30 – 5,10)	<b>4,90</b> 28 (4,50 – 5,30)	nicht belegt	nicht belegt

<b>Legende:</b>	<b>Mittelwert in €/ m<sup>2</sup></b> Anzahl der Mietverträge ( 2/3 Spanne )
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------

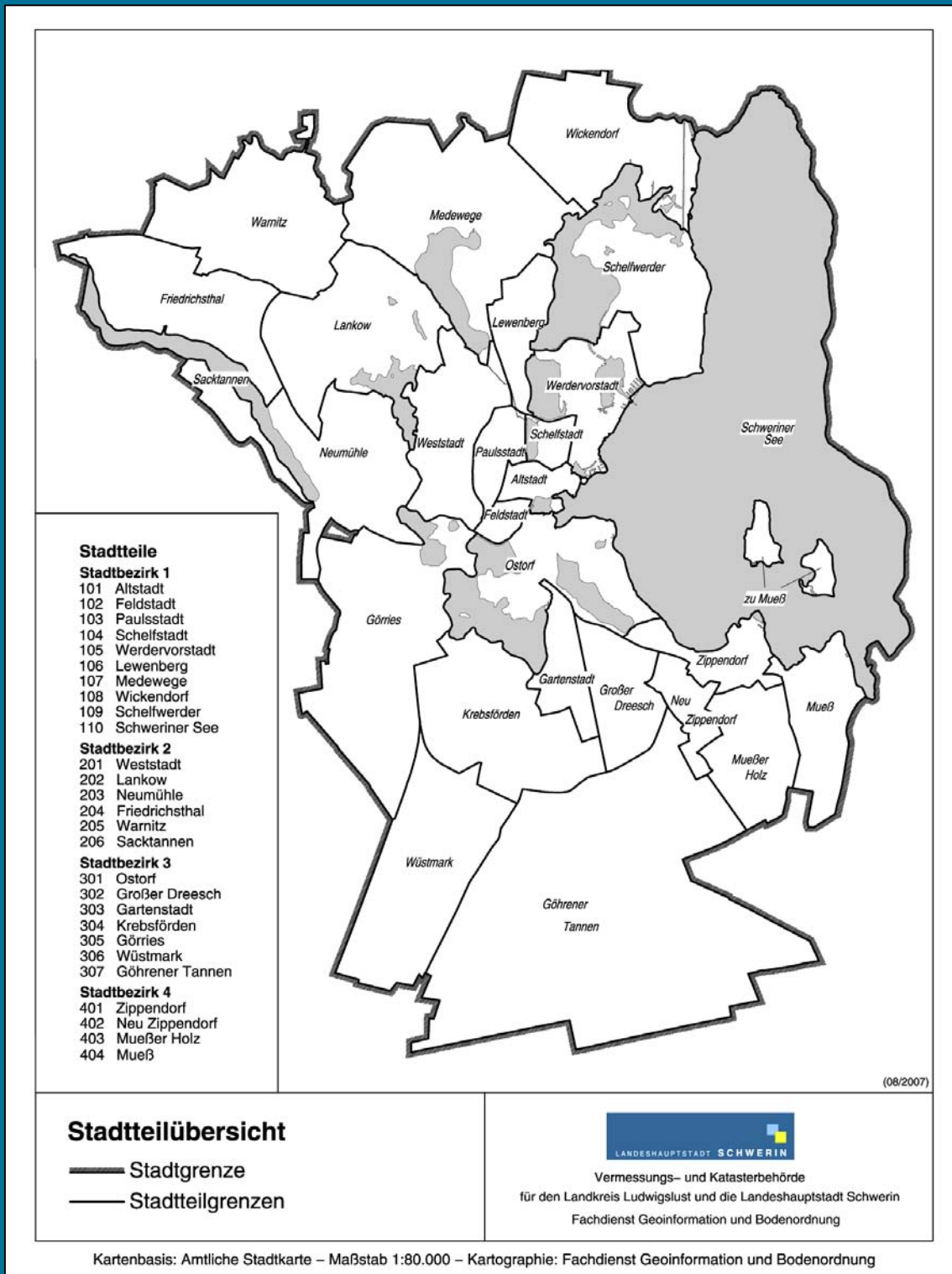
3. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße in Tabelle 1** zuzuordnen.
4. Es ist der **Mittelwert** aus Tabelle 1 zu entnehmen.
5. Soweit weitere mietpreisbildende Faktoren bei dem Mietobjekt einen begründeten Einfluss auf die Höhe des Mietpreises haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der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

**Beispiel:**

**Wohnung in einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1920, im Jahr 1994 durchgreifend modernisiert, Wohnungsgröße: 50 m<sup>2</sup>.**

<b>1. Baualtersklasse bis 1959 in Tabelle 1</b>	=	<b>4 oder 5</b>
<b>2.1 modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach</b>	=	<b>4</b>
<b>2.2 Ausstattungspunkte (nach Tabelle 2)</b>		
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>
<b>Ausstattungspunkte insgesamt:</b>	=	<b>15 Punkte</b>
<b>3. Wohnungsgröße bis 60 m<sup>2</sup> in Tabelle 1</b>		
<b>4. Mittelwert in €/ m<sup>2</sup> in Tabelle 1:</b>	=	<b>5,00 €/ m<sup>2</sup></b>
<b>5. Spanne in Tabelle 1 = 4,40 – 5,60 €/ m<sup>2</sup> keine weiteren mietpreisbildenden Faktoren</b>	+/-	<b>0,00 €/ m<sup>2</sup></b>
<b>ortsübliche Vergleichsmiete</b>	<b>=</b>	<b><u>5,00 €/ m<sup>2</sup></u></b>

## Stadtteilübersicht:



Die genaue Zuordnung der Straßen zu den Stadtteilen ist im Internet unter [www.schwerin.de/stadplan](http://www.schwerin.de/stadplan) im Straßenverzeichnis zu ersehen oder der Amtlichen Stadtkarte zu entnehmen.