



Dokumentation zum Mietspiegel 2026/2027

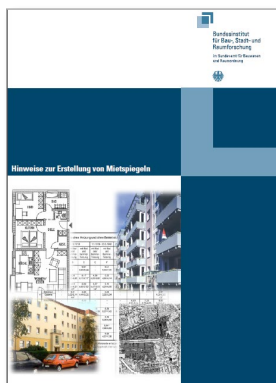
Baujahrsklasse	Ausstattungsmerkmale / Punkte	Wohnungsgröße				
		bis 40 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	bis 100 m²	über 100 m²
1	Neubau	10,30*	10,20*	9,85*	9,60*	9,60*
	Baujahr 2010 bis 2025	10,30*	10,20*	9,85*	9,60*	9,60*
	über 10	10,30*	10,20*	9,85*	9,60*	9,60*
2	Wohnungsbau	8,55	8,05	7,40	6,90	6,40
	Baujahr 1992 bis 2009	8,55	8,05	7,40	6,90	6,40
	über 10	8,55	8,05	7,40	6,90	6,40
3	Wohnungsbau	7,10	6,60	6,10	5,60	5,10
	Baujahr 1957 bis 1991	7,10	6,60	6,10	5,60	5,10
	über 10	7,10	6,60	6,10	5,60	5,10
4	Altbau	7,05	6,55	6,05	5,55	5,05
	Baujahr bis 1956	7,05	6,55	6,05	5,55	5,05
	voll modernisiert	7,05	6,55	6,05	5,55	5,05
5	Altbau	6,10	5,60	5,10	4,60	4,10
	Baujahr bis 1956	6,10	5,60	5,10	4,60	4,10
	modernisiert	6,10	5,60	5,10	4,60	4,10
6	Altbau	5,10	4,60	4,10	3,60	3,10
	Baujahr bis 1956	5,10	4,60	4,10	3,60	3,10
	modernisiert	5,10	4,60	4,10	3,60	3,10
7	Altbau	4,10	3,60	3,10	2,60	2,10
	Baujahr bis 1956	4,10	3,60	3,10	2,60	2,10
	modernisiert	4,10	3,60	3,10	2,60	2,10
8	Altbau	3,10	2,60	2,10	1,60	1,10
	Baujahr bis 1956	3,10	2,60	2,10	1,60	1,10
	modernisiert	3,10	2,60	2,10	1,60	1,10
9	Altbau	2,10	1,60	1,10	0,60	0,10
	Baujahr bis 1956	2,10	1,60	1,10	0,60	0,10
	modernisiert	2,10	1,60	1,10	0,60	0,10
10	Altbau	1,10	0,60	0,10	0,00	0,00
	Baujahr bis 1956	1,10	0,60	0,10	0,00	0,00
	modernisiert	1,10	0,60	0,10	0,00	0,00

Legende:

* mit Balkon/Terrasse und überwiegend mit Aufzug

** mit Stiege (überwiegend Tiefgarage), Balkon/Terrasse und überwiegend mit Aufzug

*** Diesen Feldern liegen weniger als 10 Datensätze zugrunde.



Landeshauptstadt
Schwerin

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende, **qualifizierte Mietspiegel** für die Landeshauptstadt Schwerin wurde im Auftrag der Stadtverwaltung erstellt. Mietspiegel finden ihre gesetzliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dieser vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde am 18.12.2025 vom Arbeitskreis Mietspiegel einvernehmlich beschlossen und tritt ab 01.01.2026 in Kraft.

Der Arbeitskreis setzt sich wie folgt zusammen:

- 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 (Mitglied Gutachterausschuss)
- Landeshauptstadt Schwerin – FD Soziales
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Daten ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt.

Diese vorliegende Dokumentation entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Mit diesem Dokument werden den Anwendern ausführliche Erläuterungen und die Darstellung der Arbeitsschritte und –ergebnisse aufgezeigt, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Schwerin herangezogen wurden.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung eines Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches, dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG vom 10. August 2021) sowie der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV vom 28. Oktober 2021).

Gleichzeitig stehen zur Verfügung die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Stand Januar 2024) und den „Hinweisen zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013.

Der vorliegende Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Schwerins, ausgenommen sind die im Mietspiegel unter dem Punkt: „Vorbemerkungen“ aufgelisteten Wohnraummieten. Eine Datenerhebung zu den dort aufgeführten Wohnraummietverhältnissen ist nicht erfolgt. Trotzdem kann der Mietspiegel in einzelnen Fällen auch für diesen Wohnraum als Orientierungshilfe für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden. Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558a BGB ist allerdings hier nicht möglich.

2. Datengrundlage und Datenermittlung

Qualifizierte Mietspiegel sind auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe zu erstellen, mit dem Ziel, die Auswertungsgrundgesamtheit möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden.

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Es wurden nur Mieten einbezogen, die in den letzten 6 Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten). Es sind somit Mieten im Zeitraum zwischen dem 01.09.2019 und 31.08.2025 erfasst worden. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zur ersten gemeinsamen Beratung am 11.06.2025 getroffen.

Dabei wurden u.a. der bisherige Fragebogen zur Datenerhebung (Anlage 1) und die Ausstattungstabelle (Tab. 1 im Mietspiegel) sowie die weitere Vorgehensweise besprochen.

Die Datenerhebung erfolgte durch:

- Anschreiben der Haus- bzw. Wohnungseigentümer in der Innenstadt von Schwerin
- die Veröffentlichung eines Fragebogens für die Bürger der Stadt im Internet
- Einbeziehung der am Wohnungsmarkt agierenden Wohnungsunternehmen
- eine Abfrage bei den Hausverwaltungen / Immobilienmaklern (keine Angebotsmieten).

Durchgeführt wurde die Datenerhebung durch die Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin und im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Der verwendete Fragebogen wurde überarbeitet und entsprach im Wesentlichen dem Fragebogen zum Mietspiegel 2020/2021, um Unstimmigkeiten in Hinblick auf die Ausstattungspunkte zu vermeiden. Die Neuerstellung erfolgte auf Basis der Stichprobenerhebung 2023, erweitert um den neu hinzugekommenen mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand. Es konnten insgesamt 12.807 Datensätze aus der Datenerhebung zum Mietspiegel 2024/2025 übernommen werden. Neu erfasst wurden 12.594 Wohnungsmieten aus der aktuellen Erhebung. Die bei den Mietern und Vermietern bzw. Hausverwaltungen erhobenen Wohnungsdaten wurden nach der Erhebung in einer einheitlichen Datenbank mit den bereits vorhandenen Datensätzen aufbereitet und anschließend ausgewertet. Es erfolgte keine Auswahl einer repräsentativen Stichprobe, sondern es wurde die Grundgesamtheit aller vorliegenden Wohnungsmieten verwendet.

3. Datenschutz

Mit dem Mietspiegelreformgesetz wurden die Datenverarbeitung und die Auskunftspflichten neu geregelt. Gemäß § 2 sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf der Basis anonymisierter Daten. Die Fragebögen enthalten keine personengebundenen Daten und die erhobenen Daten werden nur für den Zweck der Mietspiegelerstellung verwendet. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich, da die Ausweisung der Ergebnisse in aggregierter Form vorgenommen wird. Die Fragebögen werden nach der Auswertung vernichtet. Die Vorgaben nach Artikel 13 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden eingehalten.

Das Informationsblatt des zuständigen Datenschutzbeauftragten ist im Internet unter <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/grundstuecksmarkt/mietspiegel/> einsehbar.

4. Plausibilitätsprüfung

Plausibilitätsprüfungen sind ein Maß für die Qualität der Erhebung. Entsprechende Plausibilitätskontrollen sind unerlässlich und wurden regelmäßig durchgeführt. Die in Papierform eingegangenen Fragebögen wurden zunächst in einer Datenbank separat erfasst und dabei auf Vollständigkeit überprüft. Es erfolgte eine Logikprüfung auf Stimmigkeit der angegebenen Daten und eine Prüfung auf mögliche Duplikate. Die Adressdubletten wurden auf Richtigkeit überprüft. Manuelle Rücklaufkontrollen wurden auch bei den in digitaler Form gelieferten Daten als unmittelbare Plausibilitätskontrolle vorgenommen.

Die Stichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle wurde untersucht auf:

- fehlerhafte und/oder unvollständige Fragebögen
- Aussonderung von extremen Ausreißermieten
- nicht mietspiegelrelevante Fälle u.a. wegen Überschreitung der 6-Jahresregel
- Unklarheiten wie z.B. nicht plausible Kombinationen, dann keine Berücksichtigung.

Die angewandten Erhebungsmethoden und Plausibilitätskontrollen entsprechen bei allen Arbeitsschritten den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel.

5. Datenauswertung

Als Methode zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist in der Wissenschaft die Tabellenmethode anerkannt. Sie wird in der Praxis angewandt und vor Gericht akzeptiert. In der Fachsprache der Statistiker werden Tabellenmietspiegel als varianzanalytisches Auswertungsdesign bezeichnet. Aus statistischer Sicht besteht das Auswertungsziel darin, die Gesamtverteilung der Quadratmetermieten derart in Teilmengen (die Tabellenfelder) zu zerlegen, dass die Streuung innerhalb der einzelnen Teilmengen möglichst gering wird. Die einzelnen Teilmengen ergeben sich aus Kombinationen der Wohnwertmerkmale. Die differenzierte Auswertung erfolgt anhand der regionalen Struktur nach den Baualtersklassen und den Größenklassen, wobei der Modernisierungsgrad und die Ausstattung der Wohnungen ebenfalls relevant sind.

Der Schweriner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel. Der Mietspiegel 2026/2027 umfasst insgesamt 65 Mietspiegelfelder und davon sind 62 Mietspiegelfelder belegt. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 10 Mietverträgen vor. Acht Tabellenfelder (BAK 1A über 100 m², BAK 1B bis 40m² und über 100 m², BAK 2A bis 40 m², BAK 3 bis 100 m², BAK 4C bis 40 m², BAK 4D bis 100m² und über 100 m²) mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen erfüllen nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel.

Bei den erfassten Mieten handelt es sich ausschließlich um vereinbarte Netto-Kaltmieten. Reine Angebotsmieten aus Anzeigen oder Immobilienportalen werden nicht berücksichtigt.

5.1 Erstellungsprozess

Tabellenaufbau

Das Grundraster der Tabelle entspricht dem Aufbau der Mietspiegeltabelle 2014/15. Insgesamt bilden drei der Wohnwertmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete die Struktur der Mietspiegeltabelle:

- Beschaffenheit der Wohnung, getrennt nach Baualtersklassen
- Ausstattung, getrennt nach Ausstattungspunkten und -kategorien
- Größe der Wohnung, getrennt nach Größenklassen

Das Wohnwertmerkmal „Art der Wohnungen“ wurde bereits bei der Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes berücksichtigt (siehe Seite 2 des Mietspiegels). Es handelt sich bei dem Datenbestand um abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen. Das fünfte Wohnwertmerkmal „Wohnlage“ ist in der Tabelle 3 abgebildet. Es wurden Mietniveauunterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen in Abhängigkeit von der Baualtersklasse festgestellt, die sich u.a. damit erklären lassen, dass die Mieten die allgemeine Beliebtheit von Stadtteilen widerspiegeln (siehe § 19 Abs. 2 Mietspiegelverordnung und Handlungsempfehlungen Abschnitt 6.2.6).

Die Wohnwertmerkmale Beschaffenheit und Ausstattung schließen auch den **energetischen Zustand des Gebäudes** ein. Es zeigt sich in der Mietspiegelstichprobe kein empirisch abgesicherter Einfluss der energetischen Beschaffenheit oder Ausstattung auf die Höhe der Vergleichsmiete. Es wird davon ausgegangen, dass die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der modernisierten Gebäude bzw. der Neubauten, zum Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen, den geltenden Vorschriften entsprechen.

Der Schweriner Wohnungsmarkt unterliegt ständigen Veränderungen und daher wurde die Tabelle des Schweriner Mietspiegels überprüft, ob sie noch den Wohnungsmarktvhältnissen der Landeshauptstadt Schwerin entspricht.

Die Baualtersklasse 1 A konnte auf Grund der vorliegenden Datenmenge in diesem Mietspiegel erstmals in die Kategorien „**bis 19** Ausstattungspunkte“ und „**über 19** Ausstattungspunkte“ unterteilt werden.

Im Ergebnis des Mietspiegels 2024/2025 kam es durch den Arbeitskreis auch dieses Mal zu der Entscheidung, die bisherige **Baualtersklasse 5 – Altbau Baujahr bis 1956; nicht modernisiert** im Mietspiegel nicht mehr abzubilden. Die geringe Anzahl gelieferter Daten (87 Mieten) für diese Baualtersklasse in den zurückliegenden Jahren zeigt, dass diese Baualtersklasse 5 keine große Bedeutung mehr auf dem Schweriner Wohnungsmarkt hat. Die Zuordnung einer Wohnung in einem nicht modernisierten Gebäude kann zur Baualtersklasse 4 A unter Anwendung der unteren Spannenbreite sachgerecht sein.

Zur Reduzierung der Ausweisung von Zu- und Abschlägen im Mietspiegel, die bei den Anwendern zu Kritik führte, erfolgte wiederholt eine weiterführende Unterteilung der **Baualtersklasse 4 – Altbau vollmodernisiert/modernisiert** (siehe Tabelle 2). Insgesamt standen für diese Untersuchung 6.634 Wohnungsmieten zur Verfügung.

An Hand der vorliegenden Wohnungsmieten in der Baualtersklasse 4 wurde erkennbar, dass in den zurückliegenden Jahren die Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung eine andere, bessere Qualität erreicht hat. Nach eingehenden Recherchen hat sich als Schnittpunkt der Übergang von dem Jahr 2004 zum Jahr 2005 ergeben. Die Mieten in den Gebäuden, die bis 2004 modernisiert wurden, liegen im Durchschnitt niedriger als die Mieten bei Gebäuden bzw. Wohnungen, die ab 2005 modernisiert wurden.

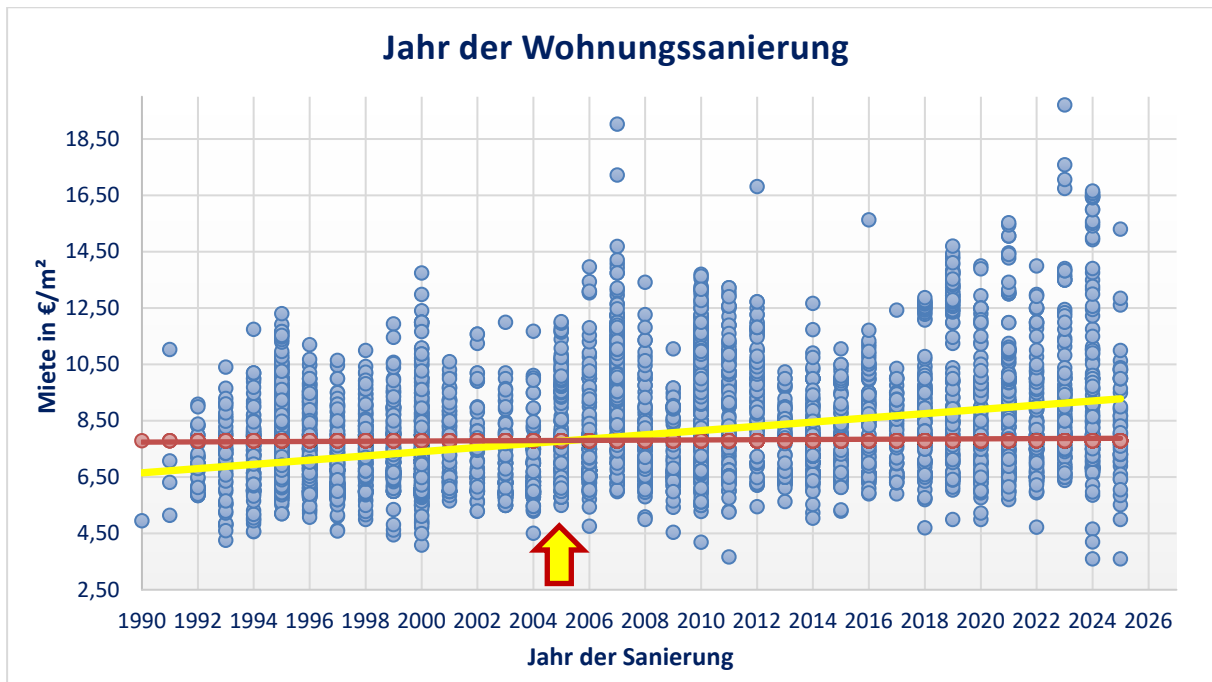


Abbildung 1 Jahr der Modernisierung

Somit unterteilt sich die **Baualtersklasse 4 – Altbau** weiterhin in die beiden Kategorien **voll modernisiert/modernisiert bis 2004** und **voll modernisiert/modernisiert ab 2005**. Da die Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung in der Regel nicht losgelöst von Wohnungsstandards zu sehen ist, ergeben sich entsprechend den Ausstattungspunkten in der **Baualtersklasse 4 bis 2004** die Unterkategorien **4 A bis 4 C** und **ab 2005** die Unterkategorien **4 D bis 4 F** (siehe Tabelle 6).

Die **Baualtersklasse 4** enthält in den Kategorien D – F auch Wohnungen in vor 2005 modernisierten Gebäuden, die in einzelnen Ausstattungsbereichen mit Wohnwertverbesserungen instandgesetzt wurden.

Belegung der Mietspiegelfelder

Ein Tabellenmietspiegel basiert auf einer repräsentativen empirischen Datenerhebung und es wird der Einfluss einzelner Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe mit statistischen Verfahren untersucht. Die Kategorien werden durch Kombinationen von Wohnwertmerkmalen bestimmt und in einem Mietspiegelfeld abgebildet.

Es kommt bei der Erstellung von Mietspiegeln vor, dass die Besetzung einzelner Tabellenfelder nicht ausreicht, um bestimmte Teilmärkte repräsentativ abzubilden. Hier gilt als Faustregel ein notwendiger Mindestumfang von 30 Wohnungsmieten je Mietspiegelfeld. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann und wird für Tabellenfelder mit einer Anzahl zwischen 10 und 30 Mietwerten ausgewiesen, wenn der Arbeitskreis die Marktüblichkeit feststellt. Allerdings wird durch eine deutliche Kennzeichnung unter Angabe der Fallzahl darauf hingewiesen, dass diese Tabellenfelder nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllen (siehe: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln – BBSR). Die mit dem qualifizierten Mietspiegel verbundenen Rechtsfolgen treten für Wohnungen, die in diese Tabellenfelder eingeordnet werden, nicht ein.

Im Schweriner Mietspiegel trifft dies auf 8 Mietspiegelfelder (BAK 1A über 100 m² = 15 DS*, BAK 1B bis 40 m² = 27 DS und über 100 m² = 20 DS, BAK 2A bis 40 m² = 26 DS, BAK 3 bis 100 m² = 14 DS, BAK 4C bis 40 m² = 14 DS, BAK 4D bis 100m² = 22 DS und über 100 m² = 12 DS) zu. Bei 3 weiteren Mietspiegelfeldern (BAK 1A bis 40 m² bis 19 bzw. über 19 ASTA**-Punkte, BAK 1B über 100 m²) kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Felddbesetzung bei unter 10 Mietwerten liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

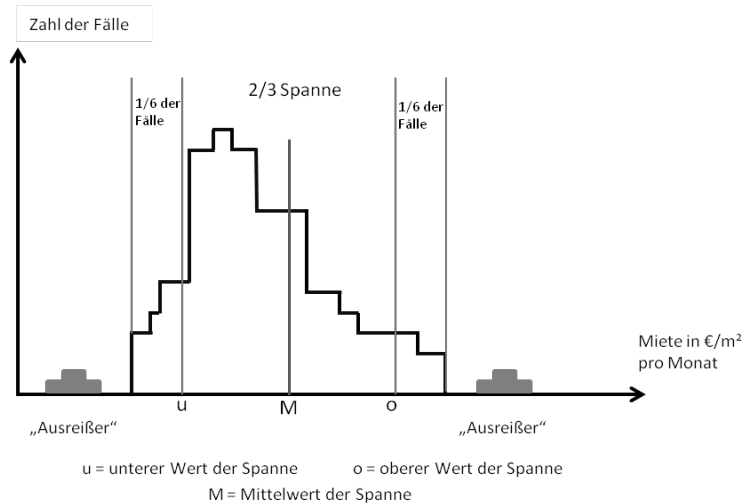
* DS = Datensätze; ** ASTA = Ausstattung

Für alle anderen Mietspiegelfelder ist eine ausreichende Fallzahl vorhanden, sodass diese Mietspiegelmittelwerte statistisch hinreichend abgesichert sind und von jedermann überprüft werden können.

Spannenbildung

In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln wird die Ausweisung von Spannen empfohlen. In der Regel können durch die Mietspiegelwerte nicht alle Mietunterschiede erklärt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle relevanten mietpreisbeeinflussenden Faktoren statistisch abgesichert ermittelt und ausgewiesen werden können. Diese Spannen zeigen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes, sodass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Auf dem Wohnungsmarkt kommt es vor, dass auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Die Mietspiegelspanne gibt die üblichen Entgelte in ihrer ganzen Bandbreite wieder. Die Spannenbildung wird anhand der nachfolgenden Grafik für einen Tabellenmietspiegel mit einer 2/3-Spanne veranschaulicht:



Quelle: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln – BBSR

Abbildung 2 Spannenbildung

Eine **2/3-Spanne** bedeutet, dass jeweils ein Sechstel der Mietfälle am unteren und am oberen Ende der Verteilung ausgesondert wurden. Durch diese eine Ausreißerbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes erfolgt eine Verdichtung der Mietwerte auf das Übliche.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat gebilligt, dass vom Mittelwert der Spanne auszugehen ist und aufgrund besonderer Qualitätsmerkmale der zu bewertenden Wohnung Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind (BGH-Urteil vom 29.02.2012 VIII ZR 346/10).

Ergebnisstichprobe

Die Bruttostichprobe umfasst alle eingegangenen Wohnungsmieten aus den Fragebögen (durch Vermieter und Mieter geliefert) und die in digitaler Form (mittels einer entwickelten Excel-Tabelle von Vermietern/Hausverwaltungen/Wohnungsunternehmen/Maklern) übersandten Daten. In digitaler Form haben sich 22 Institutionen, überwiegend Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen, beteiligt. Die bereitgestellten Daten konnten dabei nach einer Plausibilitätskontrolle in die Stichprobe übernommen werden. Bei der Auswertung wurden nur die Merkmale berücksichtigt, die vermietenseitig gestellt wurden.

Insgesamt ergab sich eine Bruttostichprobe mit 25.853 Datensätzen.

Die **Ergebnisstichprobe** der mietspiegelrelevanten Fälle ergibt sich aus der **Bruttostichprobe** abzüglich aller nicht relevanten Fälle, die da wären:

- fehlerhafte und/oder unvollständige Fragebögen
- Überschreitung der 6-Jahresregel
- Unklarheiten
- doppelte Datensätze.

Der Geschäftsstelle wurden auch Mietdaten übergeben, die sich entsprechend den vorstehend aufgeführten Kriterien als nicht verwendbar herausstellten. Insgesamt 452 Datensätze mussten als nicht verwertbare Datensätze aus der Bruttostichprobe eliminiert werden, um so zu einer Ergebnisstichprobe zu gelangen, mit der weitergearbeitet werden konnte.

Im Jahr 2025 wurden somit 12.594 Datensätze neu erfasst. Aus der Gesamtstichprobe zum Mietspiegel 2024/2025 konnten 12.807 Datensätze übernommen werden. Es stand zur Datenauswertung nach Abzug der 452 nicht verwertbaren Datensätze eine bereinigte Bruttostichprobe mit 25.401 Mietdatensätzen zur Verfügung.

Nach Eingabe aller Daten erfolgte eine Selektion von Ausreißern. Alle Mietdatensätze unter 3,50 €/m² sowie alle über 16,00 €/m² und alle mit einer Wohnfläche größer 200 m² wurden als Ausreißer aus der Stichprobe entfernt. Dabei handelt es sich um insgesamt 70 Datensätze. Die Ergebnisstichprobe umfasst somit **25.331 Mietdatensätze**. In dieser Ergebnisstichprobe sind 13.275 Bestandsmieten (= 52 %) mit einem Mittelwert von 6,08 €/m² und 12.056 Neuvermietungsmieten (= 48 %) mit einem Mittelwert von 7,13 €/m² enthalten. Frei vereinbarte Mieten sind im untersuchten Zeitraum vom 01.09.2019 bis 31.08.2025 im gesamten Stadtgebiet gegenüber dem Mietspiegel 2024/2025 im Durchschnitt um 9,1 Prozent (bei 2/3 Spanne um 8,4 %) gestiegen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe, im Verhältnis Wohnfläche in m² zur Miethöhe in €/m².

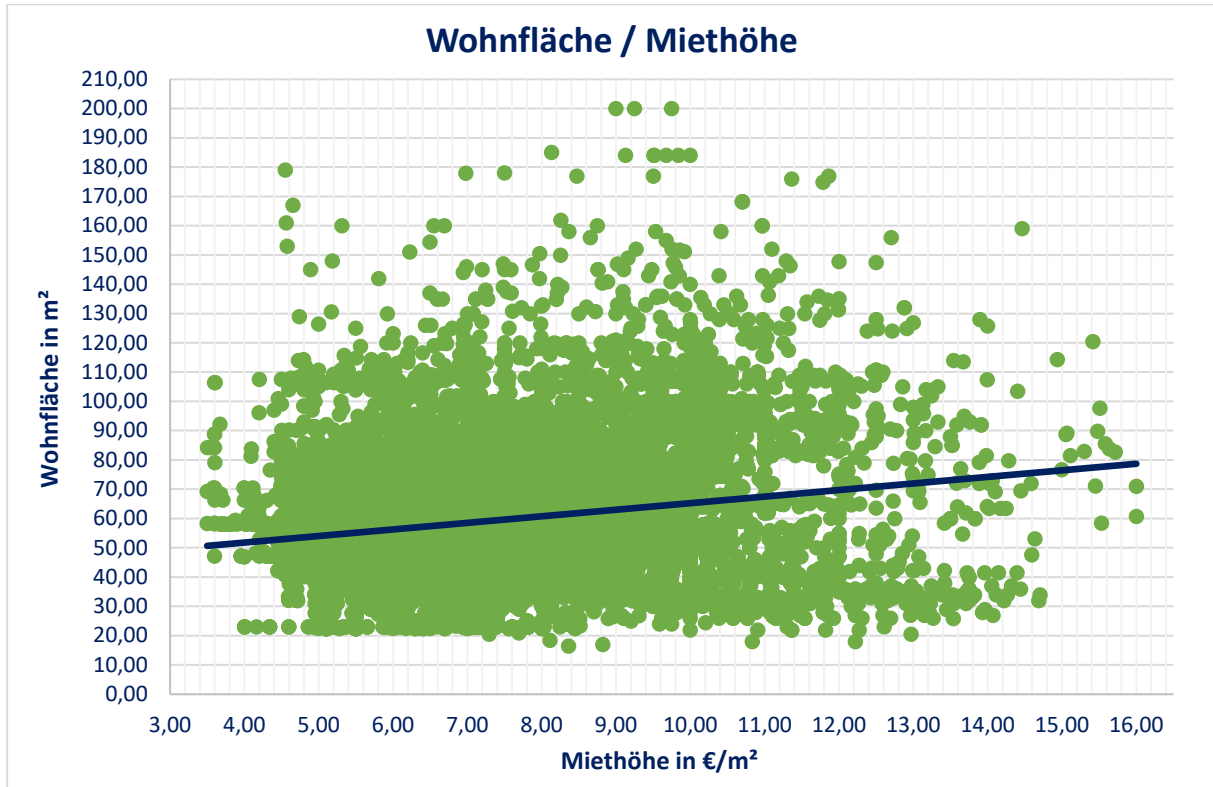


Abbildung 3 Gesamtstichprobe

Die Streubreite der übergebenen Mietdaten ist hier anschaulich dargestellt.

Diese Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe im Verhältnis der Ausstattungspunkte (Anzahl der Ausstattungspunkte je Wohnung) zur Miethöhe in €/m².

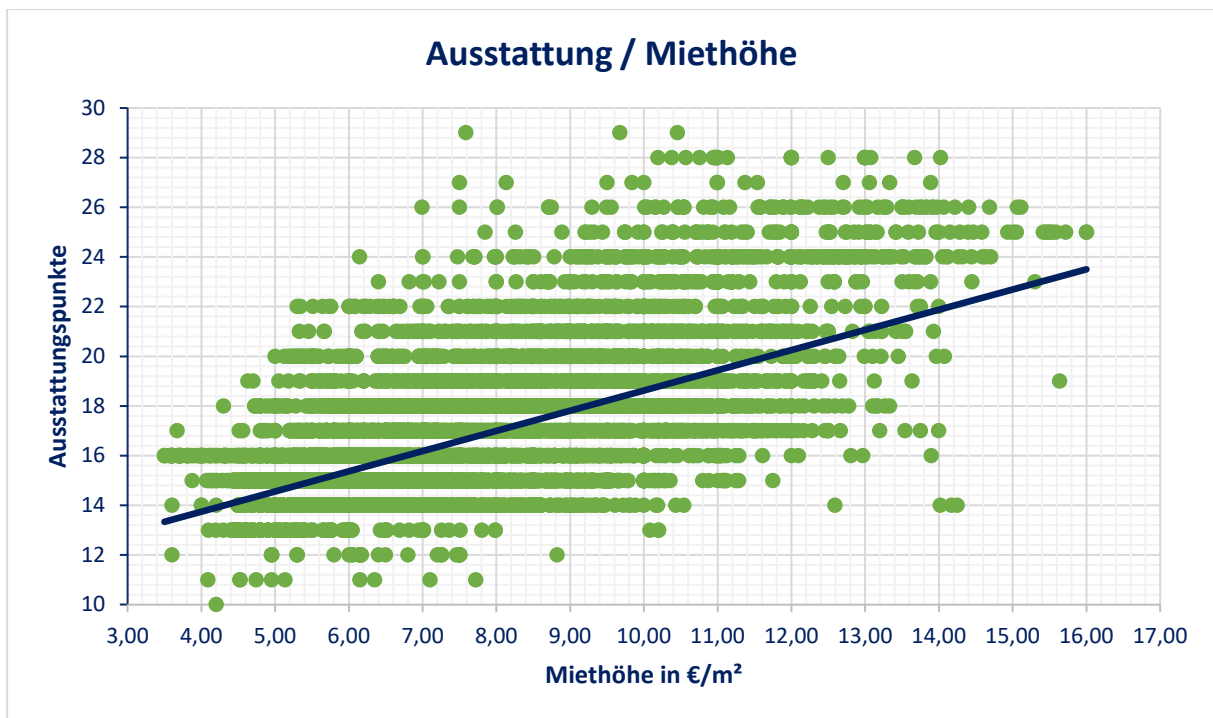


Abbildung 4 Verhältnis Ausstattungspunkte zur Miethöhe

Die dargestellte Trendlinie zeigt, dass die Miethöhe neben anderen Merkmalen wesentlich von der Ausstattung der jeweiligen Wohnung abhängig ist.

Die Normalverteilung ist ein Verteilungsmodell der Statistik. Die Normalverteilung wird verwendet, um Häufigkeiten von Daten und Beobachtungen darzustellen. Der Graph der Normalverteilung zeigt die Verteilung der Daten um den Mittelwert.

Anhand des nachfolgenden Diagramms ist ersichtlich, dass eine Normalverteilung mit einer Rechtsschiefe vorliegt. Diese Schiefe ergibt sich aus der Charakteristik des Mietwohnungsmarktes.

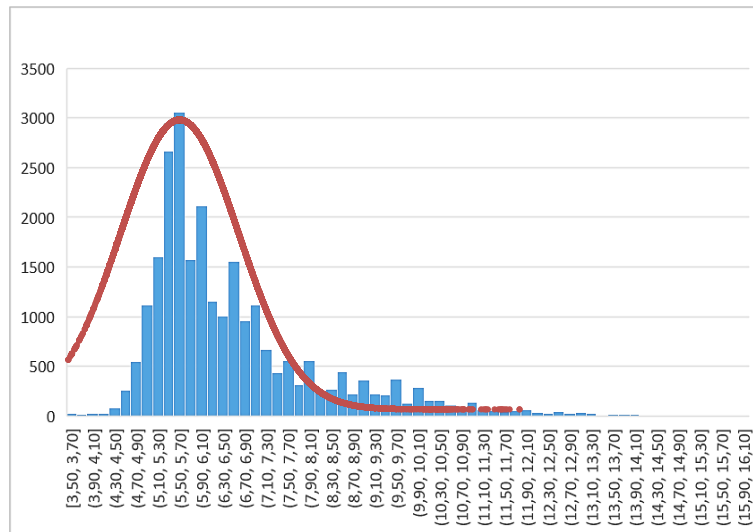


Abbildung 5 Normalverteilung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Form der durchschnittlichen Miethöhe und der jeweiligen Spannweite der verbleibenden Mietwerte (2/3-Spanne) pro Feld beschrieben. Die Berechnung dieser statistischen Kennwerte erfolgt nach Ausreißerbereinigung durch das arithmetische Mittel.

5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen wohnwertrelevanten Merkmale gemäß § 558 BGB ausgewiesen. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die es als gerechtfertigt erscheinen lassen, den ausgewiesenen Mittelwert eines Tabellenfeldes um einen Zu- oder Abschlag zu erhöhen bzw. zu vermindern.

Die statistischen Analysen wurden unter wissenschaftlichen Kriterien auf der Grundlage der empirisch erhobenen tatsächlichen Mietdaten durchgeführt. Bei der Datenerhebung wurden auch die Besonderheiten an einer Wohnung wie z.B. Balkon, Stellplätze, Aufzug oder Barrierefreiheit abgefragt. Auf Grund des vorliegenden Datenrücklaufs konnten nicht für alle Besonderheiten Auswertungen durchgeführt werden.

Als signifikant haben sich bisher folgende Merkmale ergeben:

- Zu- und Abschläge nach Baualtersklassen und Stadtteilen
- Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergarten
- Wohnungsgrößen unter 30 m².

Zu- und Abschläge nach Baualtersklassen und Stadtteilen

In der Tabelle 3 des Mietspiegels werden in den Stadtteilen und entsprechenden Baualtersklassen Zu- und Abschläge ausgewiesen, die mit mehr als 100 Fällen belegt sind. Für alle weiteren Stadtteile und Baualtersklassen sind auf Grund des vorliegenden Datenmaterials keine gesicherten Aussagen möglich.

Bei der Ermittlung sachgerechter Wohnlagen wurden Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden/Stadtteile (nach § 19 Abs. 2 Mietspiegelverordnung, in Verbindung mit den Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung) festgestellt, die sich nicht durch objektivierbare Lagekriterien und auch nicht durch lageunabhängige wohnwertrelevante oder außergesetzliche Merkmale erklären lassen.

Nach Ziehung einer Stichprobe für eine „fiktive“ Auswahlwohnung innerhalb der „*Innenstadt*“ (Stadtteile 101, 102, 103, 104, 105 (siehe Anlage 2 Seite 13)) mit den folgenden Maßgaben:

- ohne Einfluss der Wohnungsgröße – mittlere Wohnungsgröße,
- ohne Einfluss der Ausstattung – durchschnittliche Ausstattung
- ohne Einfluss der Besonderheiten – keine

und der Berechnung des Mittelwertes für die Miete in €/m² sind im Anschluss weitere Stichproben für die o.g. Stadtteile innerhalb der Innenstadt gezogen worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für die Stadtteile ein unterschiedliches Mietniveau ergibt, das zu **Zu- und Abschlägen bei diesen Stadtteilen** führt, die im Mietspiegel dargestellt sind.

Für den Stadtteil Altstadt liegen in den Baualtersklassen 1 und 4 mehr als 100 Fälle vor, sodass dieser Zuschlag in Höhe von 1,05 €/m² die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel erstmals erfüllt. Ebenso verhält es sich bei der Baualtersklasse 2 B – Wohnungsbau modernisiert. Die Fallzahl liegt bei über 100 Fällen und es ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 0,15 €/m² für den Stadtteil Altstadt.

Diese Zuschläge in der Innenstadt wurden auf Plausibilität geprüft, in dem sich die Mieten in einzelnen ausgewählten Straßen angesehen wurden. Es hat sich herausgestellt, dass das Ergebnis nachvollziehbar ist.

Erstmals wurde im Mietspiegel 2018/2019 die ursprünglich gebildete Stadtteilgruppe „Außenstadt“ (105, 106, 107, 109, 201, 203, 204, 301, 303, 305) aufgelöst, da lediglich für den Stadtteil Weststadt (201) eine ausreichende Anzahl an verwertbaren Datensätzen vorliegt.

Die zuvor beschriebene Herangehensweise wurde auch für die „*Randlagen*“ (Plattenbausiedlungen in den Stadtteilen 201, 202, 302, 304, 402, 403) vorgenommen und führt für einzelne Stadtteile zu **Zu- bzw. Abschlägen**. Dabei sind die Datensätze aus dem Stadtteil Weststadt (201) der Baualtersklasse 2 B den „Randlagen“ zugeordnet worden. Die Beibehaltung der Herangehensweise führt wiederum zu einem überzeugenden Ergebnis.

Für die Stadtteile Lankow und Neu Zippendorf erfolgte ebenfalls eine tiefergehende Untersuchung der Mietdaten, mit dem Hintergrund, die konkreten Aussagen zu den Mietniveauanpassungen zu untermauern. Dabei ist für beide Stadtteile gesondert ein Tabellenmietspiegel erstellt worden, der die Ausstattung in einfach, gut und sehr gut (in Anlehnung an den Mietspiegel von Neubrandenburg) unterteilt. Im Ergebnis bestätigen sich die ermittelten Zu- und Abschläge.

Eine weitere Zuordnung anderer Stadtteile erfolgt nicht, da die Anzahl der Mietdaten für weitere statistische Untersuchungen nicht ausreichend ist.

Die nachfolgende Grafik zeigt die tatsächlichen Mietspannen in den einzelnen Stadtteilen. Die Bezeichnung der Stadtteile ist auf der Stadtteilübersicht (siehe Anlage 2 Seite 13) ersichtlich.

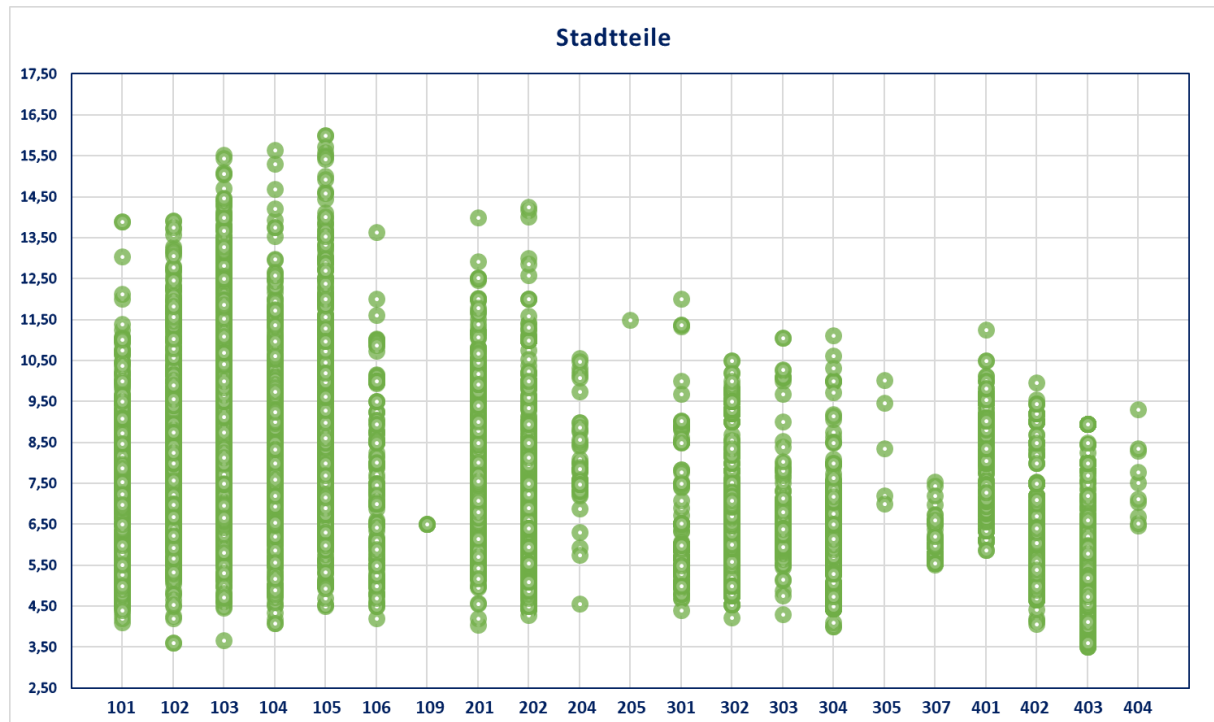


Abbildung 5 Mietübersicht Stadtteile

Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergarten

Nach Ziehung einer Stichprobe mit 802 Datensätzen (ohne Baualtersklassen 2 und 3) für eine „fiktive“ Auswahlwohnung mit folgenden Maßgaben:

- ohne Einfluss der Wohnungsgröße – mittlere Wohnungsgröße,
- ohne Einfluss der Ausstattung – durchschnittliche Ausstattung
- *keine Besonderheiten*

und der Berechnung des Mittelwertes für die Miete in €/m² wurde im Anschluss eine weitere Stichprobe mit 287 Datensätzen gezogen, allerdings diesmal mit den *Besonderheiten* *Balkone/Terrassen/Gartenanteile/Wintergarten*. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich für die Besonderheit Balkone/Terrasse/Gartenanteile/Wintergarten **ein Zuschlag in Höhe von 0,50 €/m²** ergibt.

Dieser Zuschlag für die **Baualtersklassen 1 B und 4 A bis 4 F** ist auf das entsprechende Mietspiegelfeld anzuwenden.

Bei der **Baualtersklasse 1 A** hat sich gezeigt, dass die Wohnungen, die den Berechnungen zu diesen Mietspiegelfeldern zugrunde liegen, bereits alle über einen Balkon bzw. eine Terrasse verfügen. Somit trifft dieser Zuschlag für die BAK 1 A nicht zu. Außerdem wurde festgestellt, dass die Gebäude, in denen diese Wohnungen vorhanden sind, überwiegend über einen Aufzug verfügen. In der Kategorie BAK 1 A über 19 Ausstattungspunkte beinhaltet die ausgewiesene Vergleichsmiete neben Balkon und Aufzug auch zusätzlich einen Stellplatz, davon ausgenommen ist allerdings das Mietspiegelfeld bis 60 m².

Bei den **Baualtersklassen 2 und 3**, zu denen die Plattenbausiedlungen in den Stadtteilen 201, 202, 302, 304, 402, 403 gehören, ist der Balkon/Terrasse überwiegend Standard.

Wohnungsgrößen unter 30 m²

Erneut sind nähere Auswertungen zum Wohnungstyp Apartments mit einer Wohnungsgröße bis 30 m² durchgeführt worden. Dazu lagen insgesamt 2.776 Datensätze aller Baualtersklassen vor. Die Auswertung zeigt, dass sich bei der **Baualtersklasse 2 B ein Zuschlag von 0,25 €/m² und bei Baualtersklasse 3 ein Zuschlag von 0,45 €/m²** ergeben haben.

Dabei wurde jeweils die durchschnittliche Miethöhe, durch Berechnung des arithmetischen Mittelwertes unter Berücksichtigung der 2/3-Spanne, für Wohnungsgrößen bis 30 m² ermittelt. Die Höhe der Zuschläge ergibt sich aus der Differenz zwischen den ermittelten Miethöhen bis 30 m² (BAK 2B = 6,50 €/m²; BAK 3 = 5,75 €/m²), getrennt nach Baualtersklassen, und den Miethöhen zwischen 30 und 40 m² (BAK 2B = 6,25 €/m²; BAK 3 = 5,30 €/m²).

Die **Baualtersklasse 4** ist in Abhängigkeit von dem Modernisierungszeitpunkt und den Ausstattungspunkten (BAK 4 A bis 4 F) zu betrachten. Dabei zeichnete sich schon bei der Selektion aller Mieten der Baualtersklasse 4 bis 30 m² eine sehr geringe Stichprobe ab. Bei der weiteren Unterteilung in die Untergruppen ist die Datenlage zu gering, um eine aussagefähige Auswertung vorzunehmen.

Diese Zuschläge für die Baualtersklassen 2 B und 3 sind auf das entsprechende Mietspiegelfeld anzuwenden.

Anlage 1

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
Geschäftsstelle GAA, Frau Kobel**

**Grunthalplatz 3b
19053 Schwerin**

**Zutreffendes bitte ankreuzen!
Bitte je Wohnung einen Fragebogen ausfüllen!
Auf Wunsch werden weitere Fragebögen verschickt!**

ausgestellt am.....

Angaben zum Gebäude

Straße, Hausnummer	.....	
Gebäudeart	O = Mehrfamilienhaus O = Wohn -u. Geschäftshaus O =	Anzahl der Wohnungen im Gebäude	.....
Baujahr des Gebäudes (Jahr der Bezugsfertigkeit)	.....	Jahr der durchgreifenden Veränderung (mindestens drei Merkmale von: Dach, Fenster, Isolierung, Heizung, Elektro, Sanitär)	.....
Ist eine gewerbliche Nutzung im Gebäude vorhanden?	O = ja O = nein	Wenn ja, welche?	O = Einzelhandel O = Büro O = Praxis O = Imbiss O = Gastronomie O =

Angaben zur Wohnung

Beginn des Mietverhältnisses	.....	Datum der letzten Mietveränderung (Netto-Kaltmiete und ohne evtl. Mietminderung)	.....
Netto-Kaltmiete (ohne Heiz- u. Betriebskosten und ohne evtl. Mietminderung), €		
Anzahl der Zimmer (über 6 m², ohne Flur, Küche, Bad)	.....	Wohnfläche (mit Flur, Küche, Bad)	..... m²
Wie beurteilen Sie die Lage Ihrer Wohnung?	O = gute Lage O = mittlere Lage O = mäßige Lage		
Jahr der Wohnungsmodernisierung	.....	abgeschlossene Wohnung	O = ja O = nein
Geschoss	O = Erdgeschoss O = Obergeschoss welches: .....(z.B. 1, 2, ...) O = Dachgeschoss O = Maisonnette O = Souterrain		

Angaben zur Ausstattung der Wohnung (nur die Ausstattung, die der Vermieter gestellt hat)

Beheizung (überwiegend vorhandene Heizungsart)	O = Einzelöfen (O = Öl, O = Gas, O = Nachtspeicher) O = Etagenheizung (O = Öl, O = Gas) Einbau im Jahr (wenn bekannt) O = Zentralheizung (O = Öl, O = Gas, O = Fernwärme) Einbau im Jahr (wenn bekannt) O = Photovoltaik (O = Heizung, O = Warmwasser) Einbau im Jahr (wenn bekannt) O = Wärmepumpe O = Wärmepumpe mit Erdwärme Einbau im Jahr (wenn bekannt) zusätzlich: O = Fußbodenheizung O = Kamin O = Klimaanlage		
Sanitäre Anlagen	O = einfaches Bad mit WC (Installation auf Putz, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC) O = durchschnittliches Bad (Installation unter Putz, Wanne oder Dusche, ein Waschtisch, WC) O = aufwendiges Bad (hochwertig, Wanne und / oder Dusche, mehrere Waschtische, Bidet) O = zwei vollwertige Bäder (wie vor,) zusätzlich: O = Gäste-WC, O = Whirlpool, O = Sauna		
Fußböden (überwiegend vorhandener Belag)	O = einfachste Beläge (Estrich, unbehandelte Holzdielen) O = einfache Beläge (PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen; untere Preisklasse) O = durchschnittliche Beläge (Teppichboden, Laminat, Linoleum, Nassräume: Fliesen; mittlere Preisklasse) O = bessere Beläge (Laminat, hochwertige Dielen; Kork, Nassräume: Fliesen) O = überdurchschnittl. Beläge (Vinylboden) O = hochwertige Beläge (Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett, etc.)		
Fenster	O = Holz mit Einfachverglasung, Holzverbundfenster, Kastenfenster O = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung O = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung (aufwendige Rahmen) O = große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schall- u. Sonnenschutz)		
Küche	O = ohne Einbauküche, nur Anschlüsse vorhanden O = Herd oder / und Spüle O = normale Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke; untere Preisklasse) O = bessere Einbauküche (vom Vermieter: wie vor jedoch mit Kühlschrank; Geschirrspüler; mittlere Preisklasse) O = komfortable Einbauküche (wie vor jedoch mit hochwertigen Materialien und Geräten)		
Besonderheiten (Mehrfachnennung möglich)	O = Personenaufzug O = barrierefrei O = Balkon /Loggia O = Terrasse O = Stellplatz (nur wenn in Nettokaltmiete enthalten) O = Rollläden (Beschattungsanlagen) O = Glasfaser O = O = O = O =		

Anlage: 2

