

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2012 / 2013



Qualifizierter Mietspiegel 2012 / 2013

gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (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 **15.12.2011** einvernehmlich beschlossen worden.

Vorbemerkungen

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dies kann gemäß § 558 d BGB anhand einer Stichprobe erfolgen oder durch Verwendung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex.

Für den Mietspiegel 2012/2013 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.01.2008 bis 30.09.2011 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 6.461 Mietwohnungen zur Verfügung, von denen 5.758 verwendet werden konnten. Dabei handelt es sich um 1.166 Bestandsmieten und 4.592 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 10 Mietverträgen vor.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- preisgebundener Wohnraum
- Wohnraum, für den Serviceleistungen „Betreutes Wohnen“ angeboten werden
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters

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

Es hat sich für diesen Mietspiegel noch kein Einfluss der Energieeffizienz von Gebäuden auf den Mietpreis gezeigt.

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben

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

Beratungen:

DMB

Mieterbund Schwerin und Umgebung e.V.
Dr.-Külz-Str. 18 (Nähe Platz der 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.haus-und-grund-mv.de

Landeshauptstadt Schwerin

Amt für Soziales und 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 2** auf Seite 4 zuzuordnen. In der Tabelle 2 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. Für das Mietobjekt sind im nächsten Schritt die **Ausstattungsmerkmale / -punkte** nach **Tabelle 1** festzustellen.
 - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, 4 und 5** gelten nachstehende Ausstattungsmerkmale:

nicht modernisiert: Keine Modernisierungsmaßnahmen bzw. Erneuerung von weniger als drei der unter modernisiert genannten Merkmale.

modernisiert: Erneuerung von mindestens drei der folgenden Merkmale:
Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen, Dach, zusätzliche Wärmedämmung der Fassade, zusätzlicher Balkonanbau bzw. Terrassen.

voll modernisiert: wie modernisiert allerdings zusätzliche Aufwertung durch Entkernung, Teilrückbau, Änderungen der Wohnungszuschnitte (z.B. Tageslichtbad).
 - 2.2 Für die **Baualtersklassen 1 und 4** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend, nach dem Punktesystem in der nachfolgenden **Tabelle 1** zu bewerten. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenstern, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. Je nach Art und Qualität der eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung vorgenommen. Die Einstufung jedes einzelnen Kriteriums muss mit mindestens einem Punkt beginnen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.
3. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
4. Die Zuordnung des Mietobjektes zum Stadtteil (Übersicht auf der Rückseite der Broschüre) erfolgt im nächsten Schritt. Der Mittelwert ist mit dem Wert aus der **Tabelle 3** zu korrigieren, sofern für den Stadtteil und die Baualtersklasse ein **Lagefaktor** ausgewiesen ist.
5. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, ein Zuschlag zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6	
Fenster	Holz mit Einfachverglasung	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR), Kastenfenster (alt)	Holz, Kunststoff oder Aluminiumkern mit Isolierverglasung	besondere Fenster (u.a. Wärme- bzw. Schallschutz)			
Heizung	Einzelöfen, feste Brennstoffe	Einzelöfen (Öl oder Gas), Gasaußenwandheizung, 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, 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	hochwertige Beläge (Edelholz, Kork, Linoleum)	hochwertige Beläge (Marmor, Parkett)	
							Summe

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße			
				bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	über 80 m ²
1	Neubau Baujahr ab 1992	13 bis 15		nicht belegt	5,35 34 (5,05-5,62)	5,10 17 (5,01-5,36)	5,20 11 (4,80-5,42)
		16 bis 19		nicht belegt	6,35 26 (5,52-6,98)	6,30 40 (5,55-6,61)	5,95 28 (5,52-6,51)
		über 19		nicht belegt	7,00 14 (6,30-7,50)	nicht belegt	6,60 12 (5,50-8,50)
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	nicht belegt	5,50 89 (5,30-5,70)	5,60 115 (5,50-5,80)	5,75 26 (5,50-5,85)
		2 B	modernisiert	4,90 449 (4,60-5,00)	4,95 1.808 (4,70-5,10)	4,95 548 (4,70-5,20)	4,60 56 (4,29-5,00)
3		3	nicht modernisiert	4,05 474 (4,00-4,20)	4,05 578 (3,95-4,23)	3,95 167 (3,85-4,20)	4,00 33 (3,75-4,80)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	13 bis 15		5,35 87 (5,06-5,65)	5,30 223 (5,06-5,50)	5,25 114 (4,80-5,62)	4,95 37 (4,60-5,20)
		16 bis 19		6,65 89 (6,00-8,00)	5,90 143 (5,41-6,47)	5,65 114 (5,09-6,20)	5,75 102 (4,93-6,51)
		über 19		nicht belegt	6,50 40 (6,04-6,85)	6,30 48 (5,60-7,00)	6,55 92 (5,57-7,49)
5	Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert			4,40 54 (4,15-4,60)	4,35 52 (4,20-4,50)	nicht belegt	nicht belegt

Legende:	Mittelwert in €/m² Anzahl der Mietverträge (2/3 Spanne)
-----------------	--

Tabelle 3: Lagefaktoren

Stadtteil	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Paulsstadt	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05
Weststadt	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05
Lankow		+ 0,05	+ 0,05			
Großer Dreesch		- 0,05	- 0,05			
Neu Zippendorf		+ 0,20	+ 0,20	- 0,05		

In der Tabelle 3 sind nur in den Stadtteilen und Baualtersklassen Lagefaktoren ausgewiesen, die mit mehr als 100 Fällen belegt sind. Für alle anderen Stadtteile und Baualtersklassen sind auf Grund des vorliegenden Datenmaterials keine gesicherten Aussagen möglich.

Für das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials ein **Zuschlag in Höhe von 0,20 €/m² Wohnfläche** je nach Baualtersklasse. Zu weiteren Besonderheiten, wie z.B. ein Aufzug im Gebäude, kann auf Grund des nicht ausreichenden Datenmaterials keine Aussage getroffen werden.

Tabelle 4: Zuschlag Besonderheit

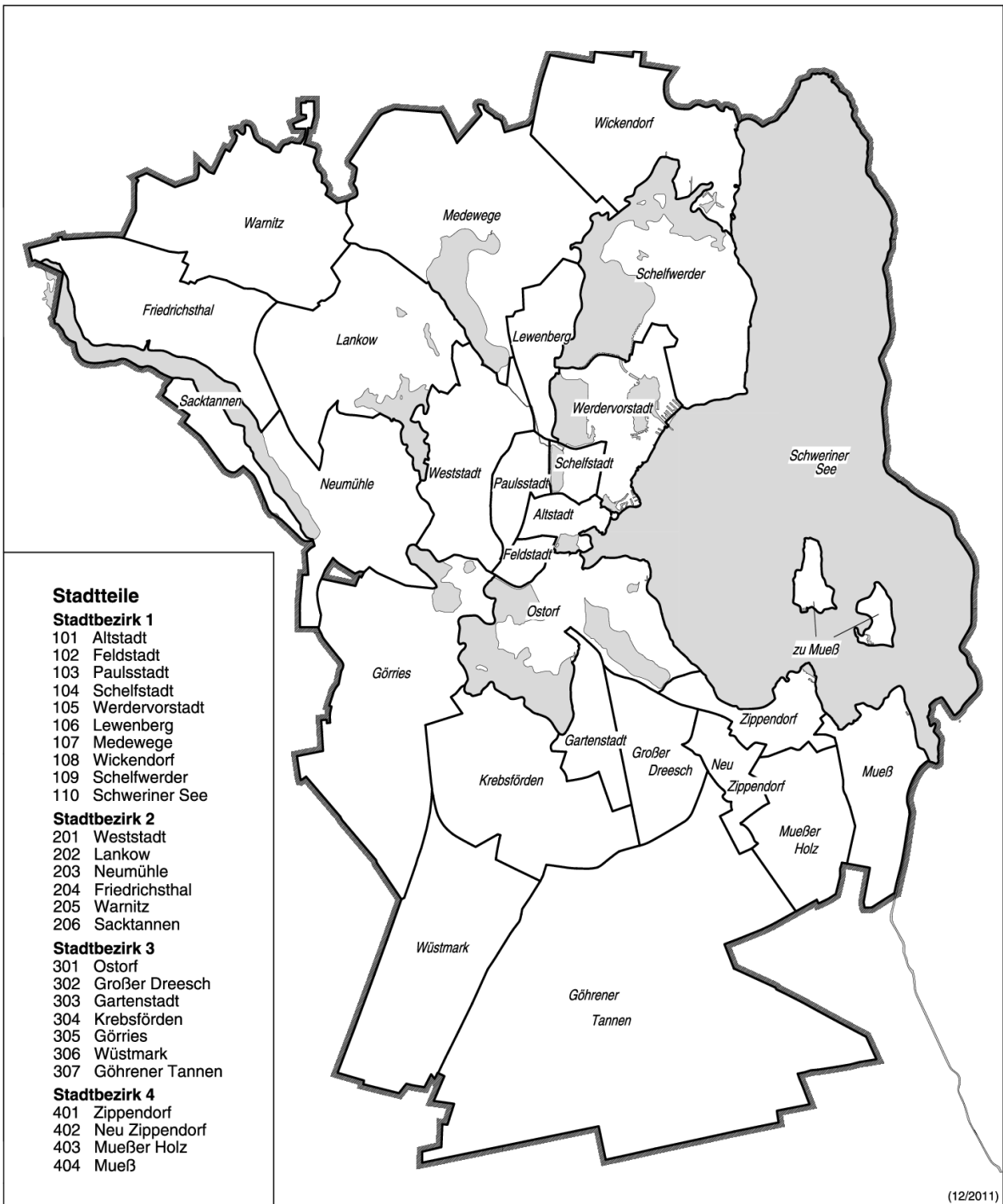
Besonderheit	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Balkon	+ 0,20				+ 0,20	+ 0,20

Soweit **weitere mietpreisbildende Faktoren** bei dem konkreten Mietobjekt einen begründeten Einfluss auf die Höhe des Mietpreises haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der Spanne aus Tabelle 2 nach oben und unten abgewichen werden.

Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Paulsstadt, Baujahr 1920, im Jahr 1994 voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m², mit Balkon

1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2) = Zeile 4 oder 5
 - 2.2 voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = Baualtersklasse 4 = Zeile 4
 - 2.2 Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)
 - Fenster: Holz mit Isolierverglasung 3 Punkte
 - Heizung: Etagenheizung, Gas 4 Punkte
 - Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad 4 Punkte
 - Küche: Einrichtung durch den Mieter 1 Punkt
 - Fußböden: durchschnittliche Beläge - Teppich, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich 3 Punkte
 Ausstattungspunkte insgesamt: = 15 Punkte
 3. Wohnungsgröße bis 60 m² (nach Tabelle 2)
 - Mittelwert** (Tabelle 2) = **5,30 €/m²**
 - Spanne (Tabelle 2) = 5,06 – 5,50 €/m²
 4. **Lagefaktor** (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4 **+ 0,05 €/m²**
 5. Mietpreisbildender Faktor - **Balkon** **+ 0,20 €/m²**
- ortsübliche Vergleichsmiete = 5,55 €/m²**
=====



(12/2011)

Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst: Vermessung und Geoinformation

Kartenbasis: Amtliche Stadtkarte – Maßstab 1:80000 – Kartographie: Vermessungs- und Geoinformationsbehörde

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.