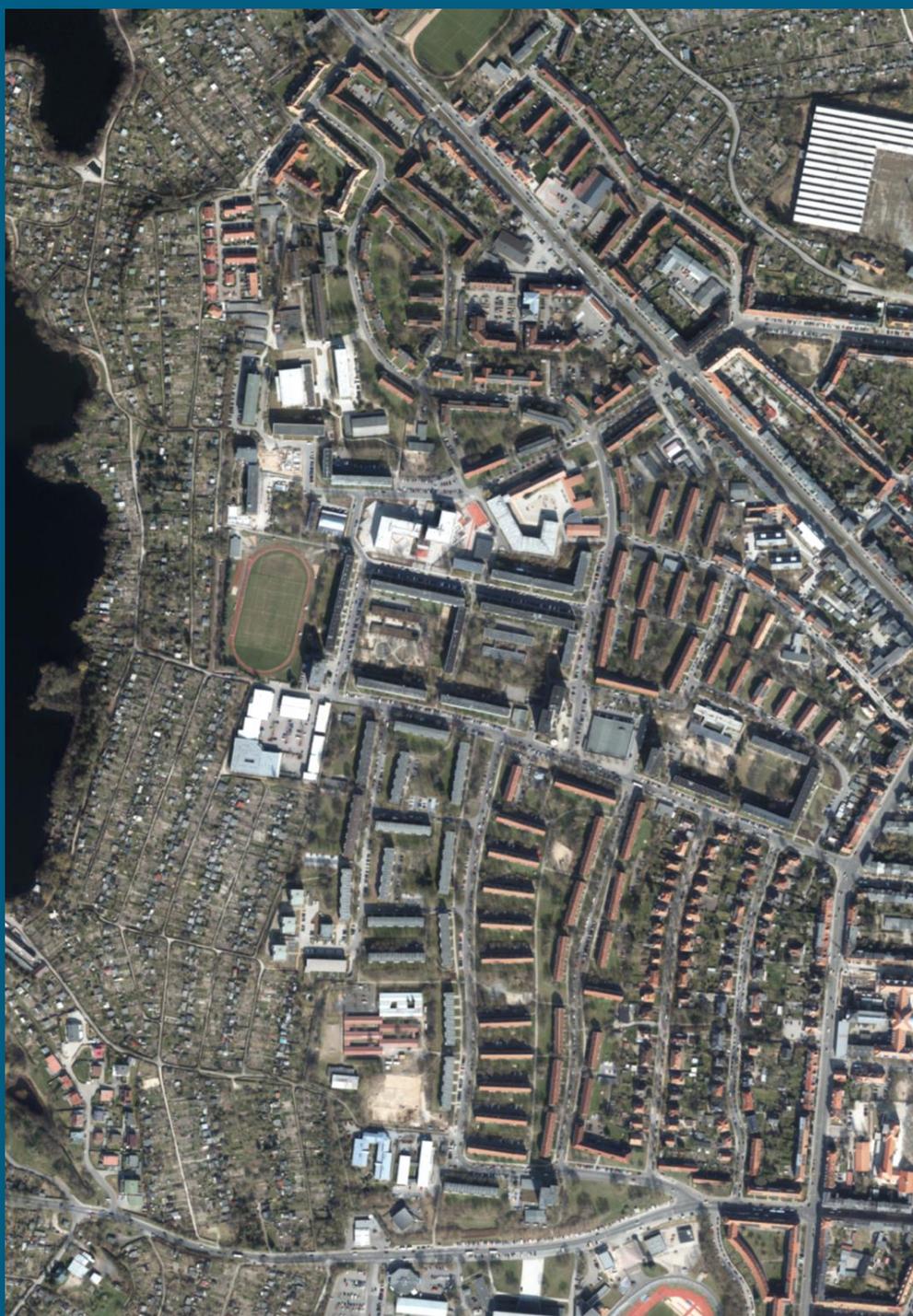


Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2024 / 2025



Qualifizierter Mietspiegel 2024 / 2025

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

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **11.12.2023** einvernehmlich beschlossen worden und ab 01.01.2024 wirksam.

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 2024/2025 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2017 bis 31.08.2023 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 25.826 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 10.771 geänderte Bestandsmieten und 15.055 Neuvertragsmieten. 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.

Der Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen, ausgenommen sind folgende:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- Wohnraum in Heimen / Wohnheimen mit / ohne Serviceleistung
- öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau
- Wohnraum gemäß § 1 Abs. 1 und 2 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
- möblierter / teilmöblierter Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke)
- Dienst-, Werks- oder Hausmeisterwohnungen

Für den Mietspiegel wurden die **Nettokaltmiete** (ohne Betriebs- und Heizkosten sowie sonstige Serviceleistungen) und eine entsprechend den gesetzlichen Grundlagen abgeleitete Wohnfläche zugrunde gelegt.

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 Schwerin 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

Fachdienst Soziales
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 545 - 2151
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 5 zuzuordnen. Entscheidend ist hier der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, zu dem das Gebäude errichtet worden ist. 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. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft.
 - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, und 4** 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 von Wohnungszuschnitten (z.B. Tageslichtbad).
 - 2.2 Die **Baualtersklasse 3** enthält auch Wohnungen in nicht modernisierten Gebäuden, die in einzelnen Ausstattungsbereichen mit Wohnwertverbesserung instandgesetzt wurden. Nicht entsprechend instandgesetzte Wohnungen sind im unteren Bereich der jeweiligen Spanne einzuordnen.
 - 2.3 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 überwiegend 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. In den Mietspiegelfeldern der Baualtersklasse 1 A ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich eines Stellplatzes (überwiegend als Tiefgaragenstellplatz), Balkon/Terrasse und überwiegend mit Aufzug (wenn dieser nach Landesbauordnung erforderlich ist) ausgewiesen.
4. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
5. 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 **Zu- bzw. Abschlag für die Wohnlage** ausgewiesen ist.
6. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, ein Zuschlag zu berücksichtigen.
7. Handelt es sich bei der Wohnung um ein **Apartment** mit einer Größe bis 30 m², so ergibt sich gemäß **Tabelle 5** für die Baualtersklassen 2 B und 3 ein Zuschlag.
8. Auf Grund der großen Zeitspanne in der Baualtersklasse 4 und der zeitlich zuordnungsbaaren **Modernisierungsqualität** wurde erstmals eine neue Unterteilung der Baualtersklasse 4 vorgenommen.
9. Weitere Berücksichtigungen von **mietpreisbeeinflussenden Faktoren**, die durch die, dem Mietspiegel zugrundeliegende, repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.
10. Sieben Tabellenfelder (BAK 2A über 100 m², BAK 4C, BAK 4D bis 100 m²) mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen erfüllen nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel (siehe § 8 Abs. 3 Mietspiegelverordnung-MsV im Zusammenhang mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)).
11. Bei 5 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 10 Datensätzen liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

Wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können. Die **Dokumentation** ist im Internet unter www.schwerin.de/gutachterausschuss bereitgestellt.

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6	
Fenster	Holz mit Einfachverglasung, Kasten- oder Holzverbundfenster		Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung	Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung,		große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung,	
Heizung	Einzelöfen		Etagenheizung (Öl oder Gas)	Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme)	Fußbodenheizung	zusätzlich: Klimaanlage, etc.	
Sanitäre Anlagen	kein Bad nur WC		<u>einfaches Bad</u> Installationen auf Putz (untere Preisklasse)	<u>durchschnittliches Bad</u> : Wanne oder Dusche, Installationen unter Putz (mittlere Preisklasse)	<u>aufwendiges Bad</u> : Wanne und / oder Dusche, (hochwertige Materialien)	wie bei 5 Pkt. jedoch mindestens Gäste-WC, 2 Bäder, Sauna, Whirlpool	
Küche	ohne Küche nur Anschlüsse	Herd oder/und Spüle	<u>normale Einbauküche</u> : Herd, Spüle, Schränke (untere Preisklasse)	<u>bessere Einbauküche</u> : Elektrogeräte (mittlere Preisklasse)		<u>komfortable Einbauküche</u> : wie bei 4 Pkt. jedoch hochwertige Materialien u. Geräte	
Fußböden	Estrich, unbehandelte Holzdielung	<u>einfache Beläge</u> : PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen (untere Preisklasse)	<u>durchschnittliche Beläge</u> : Laminat, Teppichboden, Linoleum, Nassräume: Fliesen (mittlere Preisklasse)	<u>bessere Beläge</u> : Laminat, hochwertige Holzdielen, Kork Nassräume: Fliesen (höhere Preisklasse)	<u>überdurchschnittliche Beläge</u> : Vinylboden Nassräume: Fliesen	<u>hochwertige Beläge</u> : Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett Nassräume: Fliesen	
						Summe	

Baualtersklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
1	Neubau Baujahr 2010 bis 2023	1 A	17 bis 25	**	9,50* 99 (8,00-10,30)	9,55* 136 (8,49-10,40)	9,20* 147 (8,20-10,20)	9,75* 43 (8,89-10,40)
		1 B	13 bis 15	5,95 45 (5,80-6,70)	5,90 267 (5,70-6,50)	5,90 132 (5,55-6,92)	6,25 46 (5,95-7,20)	**
	16 bis 19		**	6,25 151 (5,70-7,82)	7,15 113 (6,30-8,00)	6,70 85 (5,95-7,53)	**	
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	6,75 125 (6,27-7,03)	6,95 687 (5,70-8,67)	6,45 413 (6,00-7,50)	6,65 47 (5,83-8,48)	7,95 16 (7,11-9,02)
		2 B	modernisiert	6,00 1.278 (5,10-7,40)	5,45 10.471 (5,16-5,90)	5,55 2.576 (5,18-6,06)	5,20 176 (4,85-5,70)	5,05 206 (4,90-5,50)
3		3	nicht modernisiert	5,30 678 (4,95-6,21)	4,95 2.076 (4,75-5,35)	5,15 814 (4,85-5,89)	5,65 33 (4,88-6,41)	4,75 82 (4,65-5,19)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert bis 2004	4 A	bis 15	7,20 150 (6,51-8,03)	6,20 669 (5,85-7,00)	6,20 292 (5,75-7,34)	6,55 77 (5,83-7,87)	6,60 33 (5,80-7,80)
		4 B	16 bis 19	7,15 282 (6,60-8,33)	6,50 702 (5,95-7,69)	6,50 372 (5,90-7,68)	6,45 134 (6,00-7,50)	6,55 36 (5,86-7,71)
		4 C	über 19	10,20 14 (8,59-11,39)	7,70 20 (6,94-9,00)	8,10 19 (6,75-9,27)	8,00 16 (6,80-9,15)	8,75 19 (7,90-9,65)
	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert ab 2005	4 D	bis 15	6,95 57 (6,51-7,51)	6,70 125 (6,16-7,23)	6,50 55 (6,00-7,26)	7,15 16 (6,50-8,01)	**
		4 E	16 bis 19	8,45 241 (7,19-10,61)	7,10 463 (6,49-8,66)	7,80 188 (6,45-9,42)	8,80 171 (7,00-10,37)	8,95 77 (7,50-10,88)
		4 F	über 19	11,15 143 (9,50-12,70)	9,70 123 (8,42-11,10)	8,75 61 (8,00-10,00)	9,45 66 (8,00-11,04)	9,05 97 (7,44-10,19)

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

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

** Diesen Feldern liegen weniger als 10 Datensätze zugrunde.

Tabelle 3: Zu- bzw. Abschläge für die Wohnlage

Stadtteil	Baualtersklassen				
	1 A/1 B	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Altstadt *	+ 0,30		+ 0,60		+ 0,30
Feldstadt	+ 0,10		+ 0,10	+ 0,10	+ 0,10
Paulsstadt	- 0,10		- 0,10	- 0,10	- 0,10
Schelfstadt	+ 0,40		+ 0,40	+ 0,40	+ 0,40
Werdervorstadt	+ 0,05		+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05
Weststadt			+ 0,25		
Lankow			+ 0,15	- 0,05	
Großer Dreesch			- 0,05	+ 0,05	
Krebsförden				- 0,30	
Neu Zippendorf			- 0,30	- 0,05	
Mueßer Holz			- 0,25	+ 0,10	

In der Tabelle 3 sind nur in den Stadtteilen und Baualtersklassen Zu- bzw. Abschläge 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 den Stadtteil Altstadt liegen für die Baualtersklassen 1 und 4 weniger als 100 Fälle vor, sodass dieser Zuschlag die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel nicht erfüllt.

Für das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials **Zuschlag**. 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 B	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Balkon/Terrasse	+ 0,15				+ 0,15

Bei der Auswertung hat sich für den Wohnungstyp Apartments bei den **Baualtersklassen 2 B und 3 ein Zuschlag** in Abhängigkeit von den Ausstattungspunkten ergeben. Unter Apartments sind alle in sich abgeschlossenen **1- und 2-Raum-Wohnungen bis 30 m² Wohnfläche** zu verstehen. Die Wohnungen (unmöbliert) verfügen über eine Küche bzw. Kochnische und ein Bad.

Tabelle 5: Zuschlag Apartments

Besonderheit	Baualtersklassen			
	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Apartments bis 30 m ² Wohnfläche	**	+ 0,15	+ 0,10	**

** Zu geringe Datenmenge, sodass keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden können.

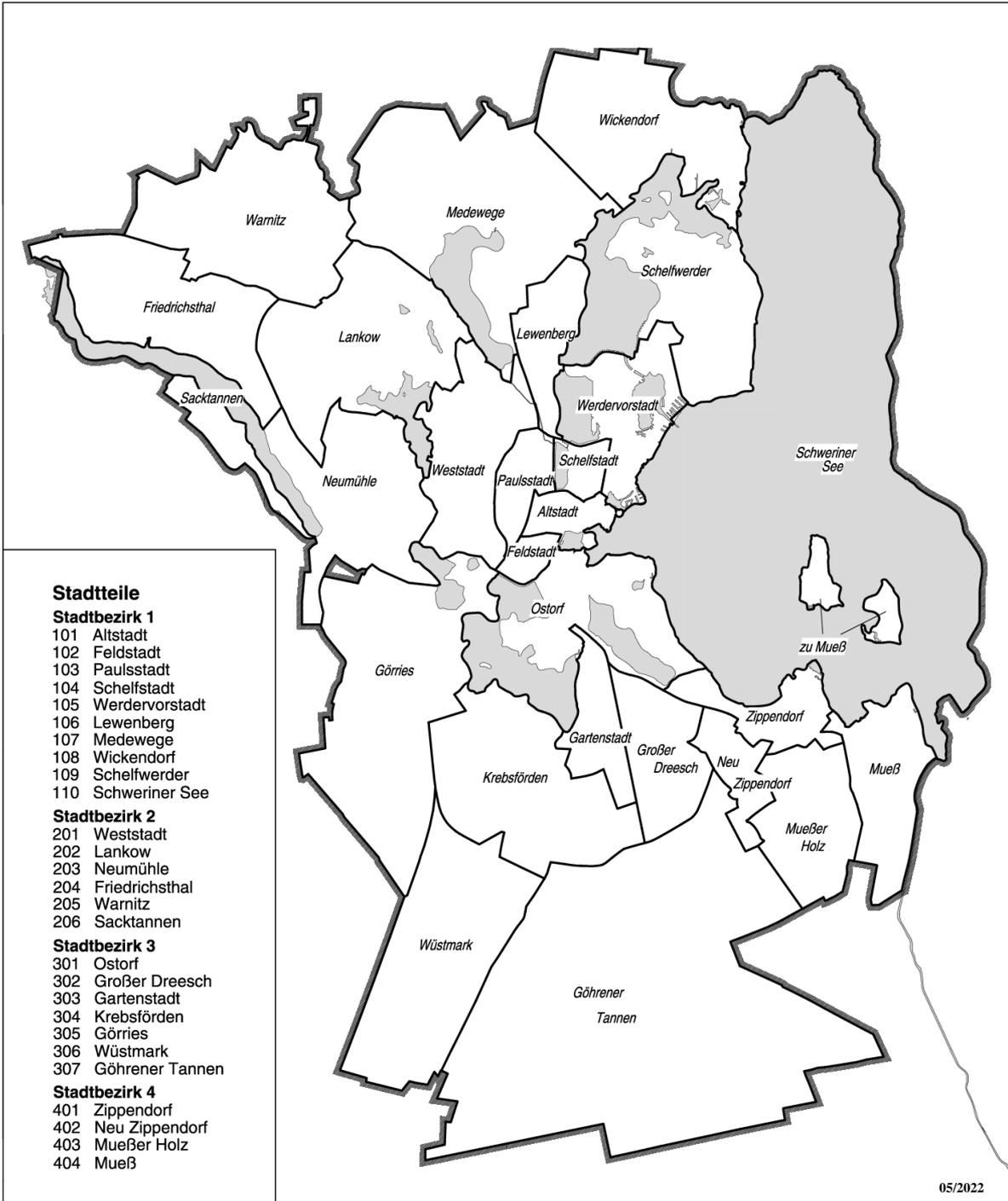
Die Wohnwertmerkmale Beschaffenheit und Ausstattung schließen auch den **energetischen Zustand** des Gebäudes ein. Es zeigt sich in der Mietspiegelstichprobe kein empirisch abgesicherter Einfluss der energetischen Beschaffenheit oder Ausstattung auf die Höhe der Vergleichsmiete. Es wird davon ausgegangen, dass die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der modernisierten Gebäude bzw. der Neubauten, zum Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen, den geltenden Vorschriften entsprechen. Bei nachträglichen energetischen Maßnahmen (z.B. Umrüstung von Heizungsanlagen) kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der Spanne abgewichen werden.

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 2002 voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m², mit Balkon

1.	Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)	= Zeile 4 oder 5
2.1	voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = Baualtersklasse 4	= Zeile 4
2.2	Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)	
	Fenster: Holz mit Zweifachverglasung	3 Punkte
	Heizung: Zentralheizung, Gas	4 Punkte
	Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad	4 Punkte
	Küche: normale Einbauküche (vom Vermieter)	3 Punkte
	Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich	<u>3 Punkte</u>
	Ausstattungspunkte insgesamt: entspricht Baualtersklasse 4 B	= 17 Punkte
3.	Wohnungsgröße bis 60 m ² (nach Tabelle 2) Mittelwert (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 B Spanne (Tabelle 2) = 5,95-7,69 €/m ²	= 6,50 €/m²
4.	Abschlag (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4	- 0,10 €/m²
5.	Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Balkon (Tabelle 4)	+ 0,15 €/m²
6.	Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Apartments (Tabelle 5) Wohnungsgröße über 30 m ² → kein Zuschlag	+ --
7.	weitere Zu- bzw. Abschläge (individuelle Begründung)	+ / - ...?.....
	ortsübliche Vergleichsmiete	= 6,55 €/m² =====



05/2022

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.

