

MIETSPIEGEL DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

2026/2027



Landeshauptstadt
Schwerin

Qualifizierter Mietspiegel 2026 / 2027

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 **18.12.2025** einvernehmlich beschlossen worden und ab 01.01.2026 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 2026/2027 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2019 bis 31.08.2025 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 25.331 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 13.275 geänderte Bestandsmieten und 12.056 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)
Titelfoto © Timm Allrich

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 Die **Baualtersklasse 4** enthält in den Kategorien D – F auch Wohnungen in vor 2005 modernisierten Gebäuden, die in einzelnen Ausstattungsbereichen mit Wohnwertverbesserungen instandgesetzt wurden.
 - 2.4 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 entweder mit einem * gekennzeichnet „mit Balkon/Terrasse sowie überwiegend mit Aufzug (wenn dieser nach Landesbauordnung erforderlich ist)“ beziehungsweise mit ** gekennzeichnet „mit Stellplatz (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 6** für die Baualtersklassen 2 B und 3 ein Zuschlag.
8. Weitere Berücksichtigungen von **mietpreisbeeinflussenden Faktoren**, die durch die, dem Mietspiegel zugrundeliegende, repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.
9. Acht Tabellenfelder (BAK 1 A über 100 m², BAK 1 B bis 40 m² und über 100 m², BAK 2A bis 40 m², BAK 3 bis 100 m², BAK 4C bis 40 m², BAK 4D bis 100 m² und über 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)).
10. Bei 3 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, (aufwendige Rahmen)		große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schall- u. Sonnenschutz)	
Heizung	Einzelöfen		Etagenheizung (Öl oder Gas)	Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme)	Fußbodenheizung	zusätzlich: Klimaanlage, Wärmepumpen etc.	
Sanitäre Anlagen	kein Bad nur WC		einfaches Bad Installationen auf Putz (untere Preis-klasse)	durchschnittliches Bad: Wanne oder Dusche, Installationen unter Putz (mittlere Preis-klasse)	aufwendiges Bad: Wanne und / oder Dusche, (hochwertige Materialien)	wie bei 5 Pkt. jedoch mindestens eins der folgenden Merkmale: Gäste-WC, 2 Bäder, Sauna, Whirlpool	
Küche	ohne Küche nur Anschlüsse	Herd oder/und Spüle	normale Einbauküche: Herd, Spüle, Schränke (untere Preis-klasse)	bessere Einbauküche: Herd, Spüle, Schränke, Kühl-schrank, Geschirrspüler (mittlere Preis-klasse)		komfortable Einbauküche: wie bei 4 Pkt. jedoch hochwertige Materialien u. Geräte	
Fußböden	Estrich, unbehandelte Holzdielung	einfache Beläge: PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen (untere Preis-klasse)	durchschnittliche Beläge: Laminat, Teppichboden, Linoleum, Nassräume: Fliesen (mittlere Preis-klasse)	bessere Beläge: Laminat, hochwertige Holzdielen, Kork Nassräume: Fliesen (höhere Preis-klasse)	überdurchschnittliche Beläge: Vinylboden Nassräume: Fliesen	hochwertige Beläge: Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett Nassräume: Fliesen	Summe

		Wohnungsgröße						
Baualtersklasse	Ausstattungsmerkmale / -punkte	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 2025	1 A	bis 19	***	10,30* 62 (10,21-10,31)	10,20* 99 (9,00-11,01)	9,65* 126 (8,72-10,54)	9,60* 15 (7,70-11,00)
			über 19	***	9,70* 56 (8,00-12,75)	10,95** 72 (9,40-13,09)	10,55** 155 (9,30-11,89)	10,95** 65 (9,65-12,38)
	Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1 B	13 bis 15	5,95 46 (5,80-6,60)	6,05 236 (5,70-6,74)	6,15 258 (5,55-7,01)	6,40 97 (6,25-6,72)	***
			16 bis 19	8,50 27 (7,25-10,00)	6,90 221 (5,80-8,74)	7,40 173 (6,80-8,40)	6,90 206 (6,22-7,51)	7,00 20 (6,22-8,00)
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	8,10 26 (7,03-9,17)	7,55 759 (6,00-9,12)	6,75 567 (6,09-8,50)	8,15 106 (6,13-9,51)	8,85 30 (7,27-9,51)
		2 B	modernisiert	6,40 1.135 (5,21-7,40)	5,60 8.663 (5,30-6,50)	5,75 2.511 (5,35-6,62)	5,85 184 (4,90-7,50)	5,25 103 (4,86-6,48)
3	3	nicht modernisiert		5,55 448 (5,00-6,51)	5,15 1.392 (4,78-6,05)	5,25 617 (4,90-6,03)	5,55 14 (5,07-6,60)	4,95 41 (4,70-6,01)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert bis 2004	4 A	bis 15	7,25 223 (6,60-8,33)	6,25 703 (5,95-7,36)	6,40 335 (5,90-7,62)	6,70 116 (6,07-7,87)	6,50 41 (5,36-7,72)
		4 B	16 bis 19	7,30 304 (6,60-8,91)	6,90 868 (6,00-8,50)	6,85 495 (5,90-8,50)	6,90 216 (6,05-8,26)	7,25 65 (6,02-8,89)
		4 C	über 19	10,50 14 (9,22-11,61)	8,55 45 (7,51-10,00)	8,50 41 (7,69-9,38)	8,55 45 (7,48-9,53)	8,70 55 (7,08-9,92)
	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert ab 2005	4 D	bis 15	7,65 51 (6,70-8,70)	6,80 300 (6,50-7,67)	6,75 93 (6,20-8,00)	7,35 22 (6,50-9,00)	6,65 12 (5,44-8,00)
		4 E	16 bis 19	8,80 305 (7,25-10,94)	7,25 742 (6,50-9,17)	7,80 326 (6,48-9,21)	8,75 234 (7,00-10,74)	9,10 136 (6,99-10,88)
		4 F	über 19	11,65 188 (9,69-13,24)	9,85 235 (8,51-11,55)	9,20 158 (7,71-10,63)	10,20 122 (8,50-12,22)	9,80 164 (8,49-11,37)

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

* mit Balkon/Terrasse und überwiegend mit Aufzug

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

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

Tabelle 3: Zu- und Abschläge nach Baualtersklassen und Stadtteilen

Stadtteil	Baualtersklassen				
	1 A/1 B	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Altstadt	+ 1,05		+ 0,15		+ 1,05
Feldstadt	+ 0,15		+ 0,15		+ 0,15
Paulsstadt	+ 0,05		+ 0,05		+ 0,05
Schelfstadt	+ 0,30		+ 0,30		+ 0,30
Werdervorstadt	+ 0,40		+ 0,40		+ 0,40
Weststadt			+ 0,30		
Lankow		+ 0,35	+ 0,20	- 0,10	
Großer Dreesch			- 0,10	+ 0,15	
Krebsförden				- 0,40	
Neu Zippendorf		- 0,30	- 0,30	- 0,05	
Mueßer Holz			- 0,35	+ 0,20	

In der Tabelle 3 sind nur Zu- und Abschläge in den Baualtersklassen und Stadtteilen ausgewiesen, die mit mehr als 100 Fällen belegt sind. Für alle anderen Baualtersklassen und Stadtteile sind auf Grund des vorliegenden Datenmaterials keine gesicherten Aussagen möglich. Einflüsse unterschiedlicher Lagefaktoren sind in den vorstehenden rechnerisch ermittelten Zu- und Abschlägen mit enthalten ohne dass diese separat ermittelt wurden. Vor Ort feststellbare Faktoren, wie insbesondere die Bebauungs- und Verkehrsichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbare Kriterien, sind in die Ermittlung vorstehender Zu- und Abschläge der Lagefaktoren nicht mit eingeflossen.

Für das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials ein **Zuschlag**.

Tabelle 4: Zuschlag Besonderheit Balkon/Terrasse

Besonderheit	Baualtersklassen				
	1 B	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Balkon/Terrasse	+ 0,50				+ 0,50

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	*	+ 0,25	+ 0,45	*

* 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 Feldstadt, Baujahr 1920, im Jahr 2008 voll modernisiert, Wohnungsgröße 70 m², mit Balkon

1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)	= Zeile 4 oder 5
2.1 voll modernisiert ab 2005 : Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = Baualtersklasse 4	= Zeile 5
2.2 Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)	
Fenster: Holz mit Zweifachverglasung	3 Punkte
Heizung: Zentralheizung, Gas, Fußbodenheizung	5 Punkte
Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad	4 Punkte
Küche: normale Einbauküche (vom Vermieter)	3 Punkte
Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich	3 Punkte
Ausstattungspunkte insgesamt: entspricht Baualtersklasse 4 E	= 18 Punkte
3. Wohnungsgröße bis 80 m ² (nach Tabelle 2)	
Mittelwert (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 E	= 7,80 €/m ²
Spanne (Tabelle 2) = 6,48 - 9,21 €/m ²	
4. Zuschlag (Tabelle 3) Stadtteil Feldstadt , Baualtersklasse 4	+ 0,15 €/m ²
5. Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Balkon (Tabelle 4)	+ 0,50 €/m ²
6. Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Apartments (Tabelle 5) Wohnungsgröße über 30 m ² → kein Zuschlag	+ --
7. weitere Zu- bzw. Abschläge (individuelle Begründung)	+ / - ...?.....
	ortsübliche Vergleichsmiete
	= 8,45 €/m ²
	=====



Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Stadtteilgrenze



Landeshauptstadt
Schwerin

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