

Presseinformation

17. Mai 2022

Qualifizierter Mietspiegel 2022/23 **Mieten in Schwerin mit gemäßigttem Anstieg**

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat am 12. Mai 2022 den neuen Mietspiegel für die Landeshauptstadt beschlossen. Der Mietspiegel ist ab 1. Juni 2022 wirksam und löst den Mietspiegel 2020/21 ab.

Für den Mietspiegel 2022/2023 standen Daten von 21.397 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 7.180 Bestandsmieten und 14.217 Neuvertragsmieten. Diese Stichprobe liefert sichere Angaben zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Frei vereinbarte Mieten sind im untersuchten Zeitraum vom 01.09.2015 bis 31.08.2021 im gesamten Stadtgebiet um durchschnittlich 1,65 Prozent nur gering gestiegen. In der Schweriner Innenstadt ist ebenfalls nur ein geringer Anstieg zu verzeichnen. Insgesamt macht sich bemerkbar, dass der Gesetzgeber ab 01.01.2020 den Betrachtungszeitraum im Mietspiegel von 4 auf 6 Jahre erhöht hat.

Ein qualifizierter Mietspiegel sorgt für Transparenz und vermeidet Streitigkeiten durch die Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die traditionell gute Beteiligung der Schweriner Mieter und Vermieter haben den Mietspiegel in den letzten 25 Jahren zu einem Qualitätsprodukt werden lassen. Der Schweriner Mietspiegel erscheint inzwischen zum 13. Mal.

Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören neben Vertretern der Landeshauptstadt Schwerin und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, als Vertreter der Mieter der Mieterbund Schwerin und Umgebung e.V. und als Vertreter der Vermieter Haus & Grund Schwerin e.V. sowie die beiden großen Schweriner Wohnungsunternehmen und der Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen an.

Die Faktoren Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen sind die entscheidenden Faktoren auf dem Schweriner Wohnungsmarkt. Die Wohnungsmieten in der Landeshauptstadt Schwerin schwanken im Mittelwert je nach Ausstattung, Baualtersklasse (BAK) und Größe der Wohnungen zwischen 4,55 und 9,95 €/m² Wohnfläche. Der höchste Wert mit 9,95 €/m² steht im Mietspiegelfeld „BAK 4 Altbau über 19 Ausstattungspunkte“ mit

einer Wohnungsgröße bis 40 m². Der niedrigste Wert mit 4,55 €/m² ist für den „Altbau, Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“ mit einer Wohnungsgröße bis 60 m² ausgewiesen.

Hier einige Beispiele zu möglichen Anwendungsfällen des Mietspiegels für typische Wohnungen im Stadtgebiet:

- In der Werdervorstadt ist die Bautätigkeit täglich zu spüren, hier entstehen seit Jahren die meisten Neubauwohnungen. Bei neu errichteten Wohnungen der Baualtersklasse 1 A bis 80 m² liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 9,00 €/m² (Spanne 8,01 - 9,85 €/m²) und bei großen Wohnungen über 100 m² bei 9,85 €/m² (Spanne 8,98 - 11,34 €/m²). Diese Mieten verstehen sich einschließlich eines Stellplatzes und mit mehrheitlich einem Aufzug. Für die Lage in diesem Stadtteil ergibt sich ein Zuschlag von 0,10 €/m².
- Im Stadtteil Krebsförden – Zum Schulacker, Ellerried und Eckdrift sind in den 90er Jahren sehr viele Wohnungen entstanden. Bei einer Ausstattung bis 15 Punkte in der Baualtersklasse 1 B und einer Wohnung bis 80 m² liegt die Miete hier bei 5,55 €/m².
- Im Stadtteil Mueßer Holz sind neben vielen modernisierten auch noch nicht modernisierte Wohnungen zu finden. In der Baualtersklasse 3 bis 60 m² liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Stadtteil bei 4,95 €/m². Dieser Wert ergibt sich aus dem Mietspiegelfeld mit 4,85 €/m² und dem Lagefaktor von + 0,10 €/m².
- Die Paulsstadt ist gekennzeichnet durch eine sehr unterschiedliche Wohnungsstruktur. Hier findet man unter anderem Apartments mit einer Größe bis 30 m². Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich für eine derartige Wohnung in diesem Stadtteil wie folgt: der Tabellenwert (Baualtersklasse 4 B) beträgt bei einer Ausstattung zwischen 16 und 19 Punkten = 7,25 €/m², für die Paulsstadt ist ein Lagefaktor von – 0,05 €/m² ausgewiesen und zusätzlich für Apartments ein Zuschlag von 1,95 €/m² ansetzbar; in der Summe beträgt die Vergleichsmiete somit 9,15 €/m².
- Wohnungen im Stadtteil Schelfstadt sind sehr beliebt bei den Mietern. Wenn man nun hier eine Wohnung bis 100 m² mit einer Ausstattung zwischen 16 und 19 Punkten mieten möchte, die um 2010 saniert wurde, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete (Baualtersklasse 4 B) bei 8,05 €/m². Diese setzt sich wie folgt zusammen: der Tabellenwert beträgt 7,25 €/m² zuzüglich einem Lagefaktor von 0,35 €/m² und einem Modernisierungszuschlag von 0,45 €/m².

Der Mietspiegel 2022/23 weist wieder Lagefaktoren für einige Stadtteile in Abhängigkeit von der Baualtersklasse aus. So ergab sich für den Stadtteil Feldstadt weder ein Zu- noch ein Abschlag, während im Stadtteil Altstadt bei allen Baualtersklassen außer 2 A ein Zuschlag in Höhe von 0,05 €/m² erstmals als qualifiziert ausgewiesen wird. Für den Stadtteil Weststadt

ergab sich ein Zuschlag von 0,25 €/m² bei der Baualtersklasse 2 B. Neu ist diesmal der Lagefaktor im Stadtteil Werdervorstadt mit 0,10 €/m².

Für das Vorhandensein eines Balkons bzw. einer Terrasse ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials auch dieses Mal kein Zuschlag. Als Besonderheit hat die Auswertung einen Zuschlag für die Sonderwohnform Apartments (bis 30 m² Wohnfläche) in den Baualtersklassen 4 A und 4 B in Höhe von 0,45 €/m² bzw. 1,95 €/m² ergeben. Erstmals wird auch bei der Baualtersklasse 3 ein Zuschlag und zwar in Höhe von 0,05 €/m² ausgewiesen.

Bei der Auswertung hat sich bei der Baualtersklasse 4 gezeigt, dass sich eine Abhängigkeit der Miethöhe vom Zeitpunkt der Wohnungs- oder Gebäudemodernisierung ergibt (siehe Tab. 6). Dabei ist zu unterscheiden, ob die Modernisierung nach dem 01.01.2005 erfolgte oder zu einem früheren Zeitpunkt. Dementsprechend sind Zu- bzw. Abschläge auf das jeweilige Miet- spiegelfeld anzuwenden.

„Der Schweriner Mietspiegel 2022/2023 bildet den Schweriner Wohnungsmarkt transparent ab und ermittelt die ortsüblichen Vergleichsmieten. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel seit seiner erstmaligen Aufstellung im Jahr 1997 bestens bewährt“, so die Aussage der Mitglieder des Arbeitskreises bei der Beschlussfassung. „Der neue Mietspiegel ist unter www.schwerin.de/gutachterausschuss zusammen mit einer ausführlichen Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels zu finden. Ebenso sind dort alle vorherigen Mietspiegel sowie weitere Informationen zu diesem Thema abrufbar“, ergänzt Ulrich Frisch, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Im BürgerBüro des Stadthauses ist der Mietspiegel in gedruckter Form gegen eine Schutzgebühr von 1 Euro erhältlich. Der Mieterbund (www.mieterbund-schwerin.de) und der Verein Haus & Grund Schwerin e.V. (www.haus-und-grund-mv.de) bieten weitergehende Informationen und Beratungen an.

Auch zukünftig hofft der Arbeitskreis Mietspiegel auf eine hohe Bereitschaft von Mietern und Vermietern, Daten zur Erstellung des Mietspiegels bereitzustellen. Ein qualifizierter 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 Verbraucherindex. Der Arbeitskreis hat sich für eine Anpassung anhand einer aktuell erhobenen Stichprobe entschieden.

Wenn sich in dem Zeitraum 09/2019 bis 08/2023 die Netto-Kaltniete verändert oder durch eine Neuvermietung erstmalig eine Netto-Kaltniete vereinbart wird, werden diese Mietangaben für den kommenden Mietspiegel benötigt. Unter www.schwerin.de/gutachterausschuss steht dafür schon jetzt ein Fragebogen zum Download bereit.