



# Dokumentation zum Mietspiegel 2016/2017



Wohnersklasse	Ausstattungsmerkmal / Ausstattung	Wohnfläche		Wohnfläche		
		bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
Neubau Baujahr ab 2010	1.A 10 bis 19		nicht belegt			
Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1.B 13 bis 15		6,58	176 (2.334,71)		
	1.B 16 bis 18		6,26	16 (204,45)		
Wohnungsbau Baujahr 1987 bis 1991	2.A voll modernisiert	6,85	6,25	146 (2.707,87)		
	2.B modernisiert	6,90	6,90			
	3 nicht modernisiert	4,52	6,55	1.070 (2.304,25)		
Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert/modernisiert	4.A bis 10	5,55	5,45			
	4.B 10 bis 18	6,80	5,90	921 (2.224,93)		
Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert	4.C über 10	7,85	6,65	106 (2.137,42)	97 (2.367,54)	48 (2.427,72)
			4,45		nicht belegt	nicht belegt

Legende: Mittelwert in Euro / Anzahl der Mietverträge (2016/2017) mit Stellplatz/Tiefgarage



## 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 14.12.2015 vom Arbeitskreis Mietspiegel einvernehmlich beschlossen.

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
- 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.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung eines Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches, den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2. inhaltlich unveränderte Auflage 2014) 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.

## 2. Datengrundlage und Datenermittlung

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

Es wurden nur Mieten einbezogen, die in den letzten 4 Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder geändert worden sind (Bestandsmieten mit Mieterhöhung). Es sind somit Mieten im Zeitraum zwischen dem 01.09.2011 und 31.08.2015 erfasst worden. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zur ersten gemeinsamen Beratung am 15.07.2015 getroffen. Dabei wurden u.a. der bisherige Fragebogen zur Datenerhebung (Anlage 1) und die Ausstattungstabelle (Tab. 1 im Mietspiegel) besprochen.

Die Datenerhebung erfolgte durch:

- die Veröffentlichung eines Fragebogens für die Bürger der Stadt im Internet;
- durch 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 die Landeshauptstadt Schwerin und den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Der verwendete Fragebogen entsprach dem Fragebogen zum Mietspiegel 2014/2015, um Unstimmigkeiten in Hinblick auf die Ausstattungspunkte zu vermeiden. Die Neuerstellung erfolgte auf Basis der Stichprobenerhebung 2013, erweitert um den neu hinzugekommenen mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand. Es konnten insgesamt 9.263 Datensätze aus der Datenerhebung zum Mietspiegel 2014/2015 übernommen werden. Neu erfasst wurden 8.649 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

Die Teilnahme an der Datenerhebung ist freiwillig. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf der Basis anonymisierter Daten. Die Fragebögen enthalten keine personenbezogenen 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.

### 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 4-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, das die Streuung innerhalb der einzelnen Teilmengen möglichst gering wird. Die einzelnen Teilmengen ergeben sich aus Kombinationen der Wohnwertmerkmale.

Der Schweriner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel. Der Mietspiegel 2016/2017 umfasst insgesamt 47 Mietspiegelfelder und davon sind 39 Mietspiegelfelder belegt.

Bei den erfassten Mieten handelt es sich ausschließlich um Netto-Kaltnietverhältnisse.

#### 5.1 Erstellungsprozess

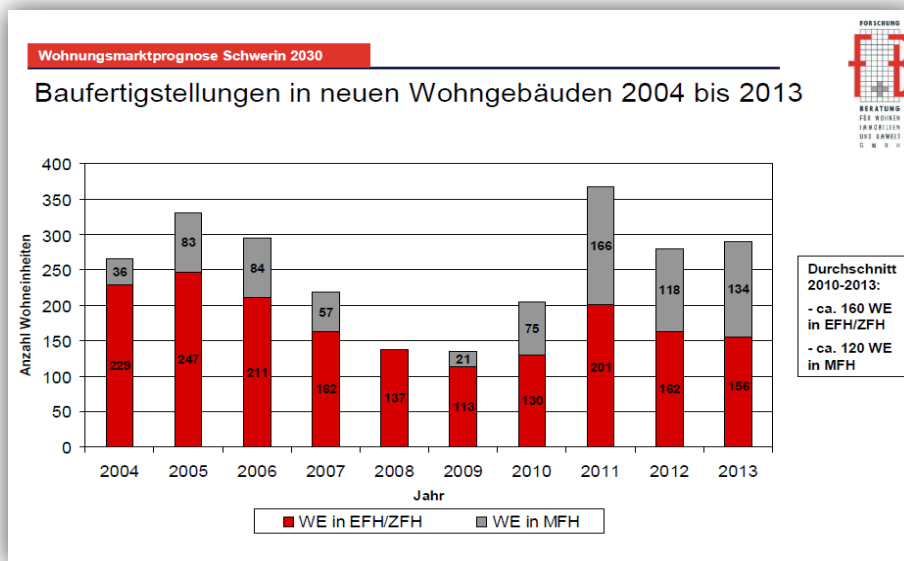
##### Tabellenaufbau

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“ wurde bereits bei der Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes berücksichtigt. Das fünfte Wohnwertmerkmal „Lage“ ist in der Tabelle 3 abgebildet.

Der Schweriner Wohnungsmarkt unterliegt ständigen Veränderungen und daher wurde die Tabelle des Schweriner Mietspiegels überprüft, ob sie noch den Wohnungsmarktverhältnissen der Landeshauptstadt Schwerin entspricht. Der Arbeitskreis war der Auffassung, dass die bisherige Baualtersklasse 1 – Neubau Baujahr ab 1992 zu verändern ist. Man kann inzwischen bei den Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1992 und 2010 errichtet wurden, nicht mehr von einem Neubau sprechen. Die Bauweise und die Ausstattung dieser Wohnungen entsprechen nicht dem heutigen Standard für Neubauten. Somit erfolgte eine Unterteilung in die Baualtersklassen **1 A – Neubau Baujahr ab 2010** und **1 B – Wohnungsbau Baujahr 1992-2009**.



Quelle: Endbericht Wohnungsmarktprognose 2030, in Auftrag gegeben durch die Landeshauptstadt Schwerin bei der Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Bei den seit 2010 errichteten Wohneinheiten handelt es sich überwiegend um Eigentumswohnungen, die nur zum Teil Anlageobjekte sind. Die Anzahl der im Mietspiegel vorhandenen Mieten für diese Baualtersklasse ist im Verhältnis zu den anderen Baualtersklassen sehr gering. Im vorliegenden Mietspiegel sind für die Baualtersklassen 1 A und 1 B mit einer Wohnungsgröße bis 40 m<sup>2</sup> keine Mietspiegelfelder vorhanden. Ursache dafür ist, dass nach 1991 in der Landeshauptstadt Schwerin keine derartigen Wohnungen errichtet wurden.

Wohnfläche	Gebäudetyp		
	Insgesamt	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
	Anzahl Wohneinheiten		
	(Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Schwerin in %)		
Unter 40 m <sup>2</sup>	5.910 (10,1 %)	81 (0,1 %)	5.829 (10,0 %)
40 m <sup>2</sup> - 59 m <sup>2</sup>	24.016 (41,2 %)	407 (0,7 %)	23.609 (40,5 %)
60 m <sup>2</sup> - 79 m <sup>2</sup>	14.722 (25,2 %)	772 (1,3 %)	13.950 (23,9 %)
80 m <sup>2</sup> - 99 m <sup>2</sup>	5.555 (9,5 %)	1.528 (2,6 %)	4.027 (6,9 %)
100 m <sup>2</sup> - 119 m <sup>2</sup>	4.012 (6,9 %)	2.153 (3,7 %)	1.859 (3,2 %)
120 m <sup>2</sup> - 139 m <sup>2</sup>	2.199 (3,8 %)	1.695 (2,9 %)	504 (0,9 %)
>=140 m <sup>2</sup>	1.923 (3,3 %)	1.605 (2,8 %)	318 (0,5 %)
<b>Insgesamt</b>	<b>58.337</b> <b>(100,0 %)</b>	<b>8.241</b> <b>(14,1 %)</b>	<b>50.096</b> <b>(85,9 %)</b>

Quelle: Zensus 2011, Berechnung: F+B

## 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 von unter 30 bzw. über 20 Mietwerten selbstverständlich 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, also nicht ein.

Im Schweriner Mietspiegel trifft dies auf insgesamt 3 Mietspiegelfelder mit einer Anzahl unter 30 Mietwerten je Feld zu. Bei 8 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 20 Mietwerten liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

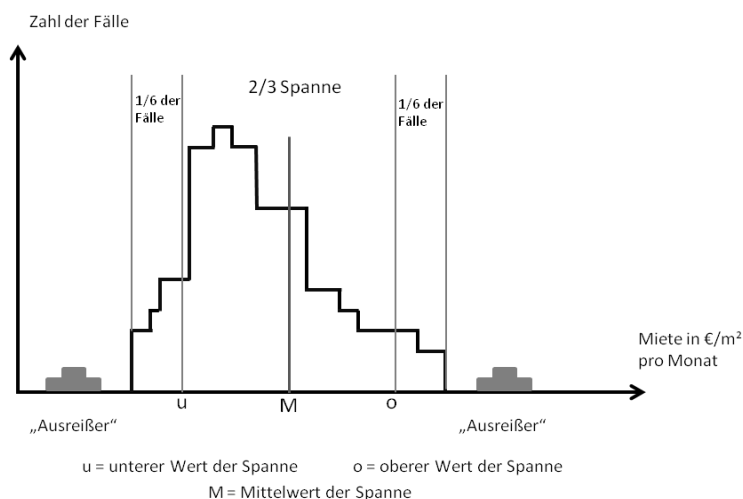
Für alle anderen Mietspiegelfelder ist eine ausreichende Fallzahl vorhanden, sodass diese Mietspiegelmittelwerte statistisch hinreichend abgesichert sind und von jedermann überprüft werden können.

## 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

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 Daten aus den Fragebögen (überwiegend durch Mieter geliefert) und die in digitaler Form (mittels einer entwickelten Excel-Tabelle von Vermietern/Hausverwaltungen/Maklern) übersandten Daten.

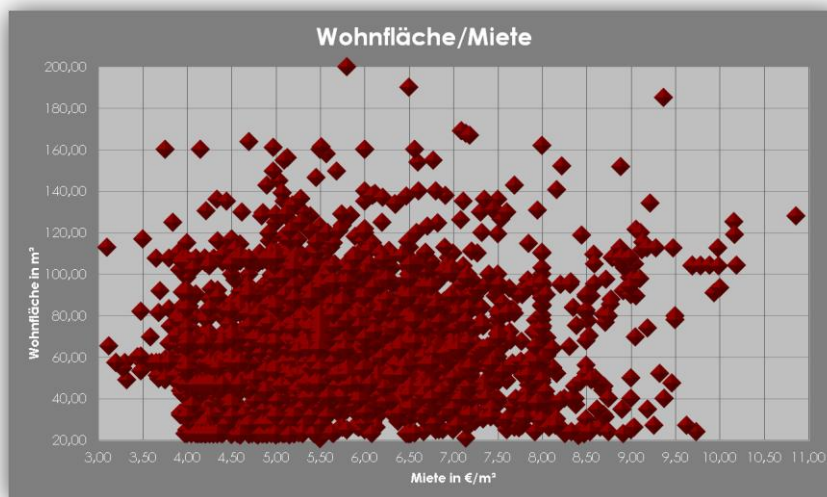
436 Fragebögen konnten dabei nach einer Plausibilitätskontrolle in die Stichprobe übernommen werden. Bei der Auswertung wurden nur die Merkmale berücksichtigt, die vermierterseitig gestellt wurden.

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

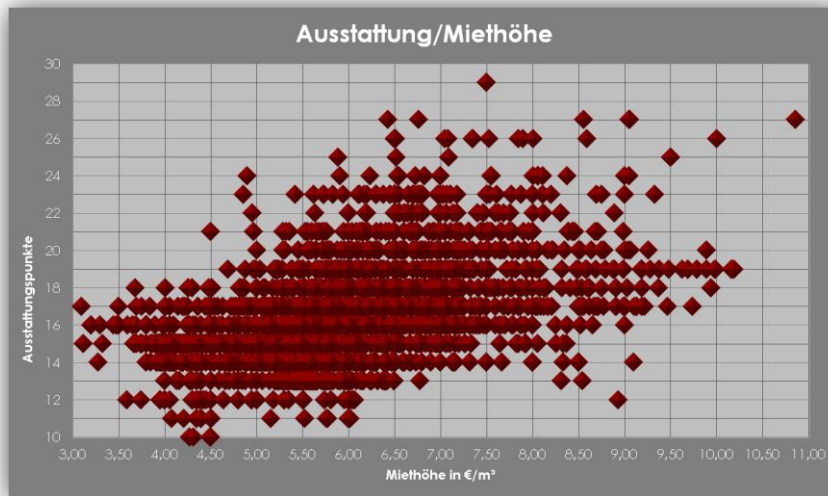
- fehlerhafte und/oder unvollständige Fragebögen
- Überschreitung der 4-Jahresregel
- Unklarheiten.

Die Ergebnisstichprobe umfasste 17.932 Datensätze, davon wurden als Extremausreißer 20 Datensätze (unter 3,- €/m<sup>2</sup> und über 11,- €/m<sup>2</sup>) entfernt. Somit stand zur Datenauswertung eine Ergebnisstichprobe mit 17.912 Mietfällen zur Verfügung.

Die Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe im Verhältnis Wohnfläche in m<sup>2</sup> zur Miethöhe in €/m<sup>2</sup>.



Die Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe im Verhältnis der Ausstattungspunkte zur Miethöhe in €/m<sup>2</sup>.



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 erfolgte nach Ausreißerbereinigung durch das arithmetische Mittel.

## 5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen Wohnwertmerkmale 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 folgende Merkmale ergeben:

- Lagefaktoren für einzelne Stadtteile
- Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergarten
- Wohnungsgrößen unter 30 m<sup>2</sup>.

### Lagefaktoren für einzelne Stadtteile

Nach Ziehung einer Stichprobe für eine „fiktive“ Auswahlwohnung innerhalb der „Innenstadt“ (Stadtteile 101, 102, 103, 104) mit den folgenden Maßgaben:

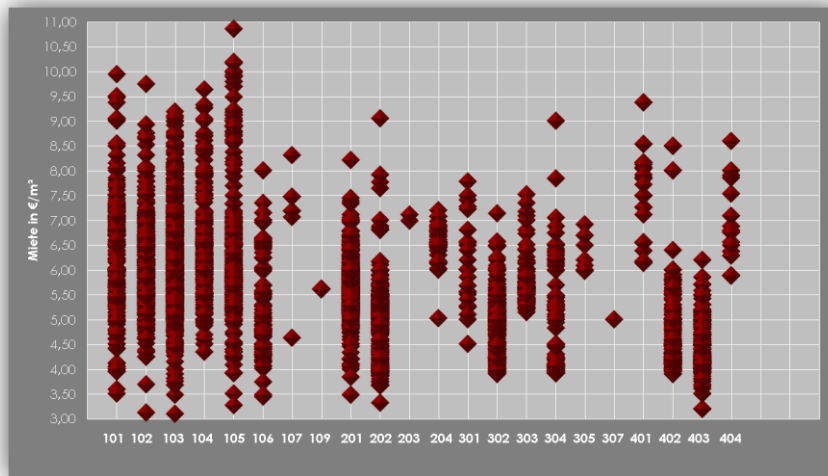
- ohne Einfluss der Wohnungsgröße – mittlere Wohnungsgröße,
- ohne Einfluss der Ausstattung – durchschnittliche Ausstattung
- ohne Einfluss der Besonderheiten – keine

und der Berechnung des Mittelwertes für die Miete in €/m<sup>2</sup> wurden im Anschluss weitere Stichproben für die o.g. Stadtteile innerhalb der Innenstadt gezogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für einzelne Stadtteile **Zu- bzw. Abschläge** ergaben, die im Mietspiegel dargestellt sind.

Diese Herangehensweise wurde auch für die „Außenstadt“ (Stadtteile 105, 106, 201) und für die „Randlagen“ (Plattenbausiedlungen in den Stadtteilen 202, 302, 304, 402, 403) vorgenommen und führten für einzelne Stadtteile zu **Zu- bzw. Abschlägen**.

Eine weitere Zuordnung anderer Stadtteile erfolgte nicht, da die Anzahl der Mietdaten für weitere statistische Untersuchungen nicht ausreichten.

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



### Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergärten

Nach Ziehung einer Stichprobe (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 €/m<sup>2</sup> wurde im Anschluss eine weitere Stichprobe gezogen, allerdings diesmal mit den *Besonderheiten Balkone/Terrassen/Gartenanteile/Wintergärten*. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für die Besonderheit Balkone/Terrasse/Gartenanteile/Wintergärten ein **Zuschlag von 0,10 €/m<sup>2</sup>** ergab. Dieser Zuschlag ist auf die vorher nach Tabelle 2 festgestellte ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden.

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

### Wohnungsgrößen unter 30 m<sup>2</sup>

Erstmals wurden nähere Auswertungen zum Wohnungstyp Apartments mit einer Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup> durchgeführt. Dazu lagen insgesamt 1.027 Datensätze der Baualtersklassen 2, 3 und 4 vor. Die Auswertung hat gezeigt, dass sich nur bei der Baualtersklasse 4 ein Zuschlag in Abhängigkeit von den Ausstattungspunkten ergeben hat. Dabei wurde jeweils die durchschnittliche Miethöhe, durch Berechnung des arithmetischen Mittelwertes unter Berücksichtigung der 2/3-Spanne, für Wohnungsgrößen bis 30 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Höhe der Zuschläge ergibt sich aus der Differenz zwischen den ermittelten Werten bis 30 m<sup>2</sup> und den Mietspiegelfeldern bis 40 m<sup>2</sup>.

Diese Zuschläge sind auf das entsprechende Mietspiegelfeld anzuwenden.

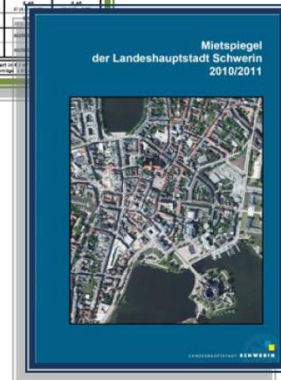


Anlage 1



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin bittet um Ihre Mithilfe**

Bauteilkategorie	Anzahl Wohnungen / Merkmal 1 / Merkmal 2	Wohnungsgröße			
		bis 40 m²	bis 60 m²	bis 90 m²	über 90 m²
Nachbau Eingetrag. ab 1990	13 bis 15	0,25	0,25	0,25	0,25
	16 bis 18	nicht belegt	0,25	0,25	nicht belegt
	19 bis 20	nicht belegt	0,25	0,25	0,25
Wohnungsbau Eingetrag. 1990 bis 1999	13 bis 15	0,25	0,25	0,25	0,25
	16 bis 18	nicht belegt	0,25	0,25	nicht belegt
	19 bis 20	nicht belegt	0,25	0,25	0,25
Altbau Eingetrag. bis 1989 nicht modernisiert	13 bis 15	0,15	0,25	0,25	0,25
	16 bis 18	0,15	0,25	0,25	0,25
	19 bis 20	0,15	0,25	0,25	0,25
Altbau Eingetrag. bis 1989 nicht modernisiert	13 bis 15	0,15	0,25	0,25	0,25
	16 bis 18	0,15	0,25	0,25	0,25
	19 bis 20	0,15	0,25	0,25	0,25



**Mietspiegel wird aktualisiert**

Um die für viele Schwerinerinnen und Schweriner äußerst wichtige Frage beantworten zu können, nämlich welche Miete im konkreten Einzelfall fair und angemessen ist, erstellt die Landeshauptstadt Schwerin seit 1997 in regelmäßigen Abständen einen Mietspiegel.

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber (§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch) vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt.

Auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe (nicht preisgebundener Wohnungen) wird der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Nach Anerkennung und Veröffentlichung durch den Arbeitskreis Mietspiegel, dem unter anderem der Mieterbund, die beiden großen Schweriner Wohnungsunternehmen sowie Haus und Grund Schwerin e.V. und das Sozialamt angehören, wird der qualifizierte Mietspiegel erarbeitet. Dieser ist unter anderem im Bürgerbüro des Stadthauses erhältlich.

Mit dem Fragebogen möchten wir Sie um Ihre Mithilfe bitten. Füllen Sie bitte die Felder aus und senden Sie den Fragebogen an die angegebene Adresse zurück oder geben Sie ihn im Stadthaus ab. Die Mitwirkung an dieser Erhebung ist freiwillig. Nur eine rege Teilnahme führt zu einer sicheren Datengrundlage.

Als Dankeschön erhalten Sie einen aktuellen Mietspiegel (Bitte Name und Adresse angeben!).

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

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

**Am Packhof 2-6  
19053 Schwerin**

Tel.: 0385 / 545 1411  
Fax: 0385 / 545 2709  
E-Mail: jkobel@schwerin.de

ausgestellt am.....

**Angaben zum Gebäude**

<b>Straße, Hausnummer:</b>			
<b>Gebäudeart</b>	O = Mehrfamilienhaus O = Wohn -u. Geschäftshaus O = Haus in Hausgruppe (Plattenbau) O = .....		
<b>Baujahr des Gebäudes</b> (Jahr der Bezugsfertigkeit)		<b>Jahr der durchgreifenden Veränderung</b> (mindestens drei Merkmale von: Dach, Fenster, Isolierung, Heizung, Elektro, Sanitär)	
<b>Anzahl der Wohnungen im Gebäude</b>			
<b>Ist eine gewerbliche Nutzung im Gebäude vorhanden?</b>	O = ja O = nein	<b>Wenn ja welche?</b>	O = Einzelhandel O = Büro O = Praxis O = Imbiss O = Gastronomie O = .....
<b>Beginn des Mietverhältnisses</b>			
<b>Datum der letzten Mietveränderung (Netto-Kaltmiete und ohne evt. Mietminderung)</b>			

**Bitte wenden!**

<b>Netto-Kaltmiete</b> (ohne Heiz- u. Betriebskosten und ohne evt. Mietminderung)		..... €	
<b>Anzahl der Zimmer</b> (über 6 m <sup>2</sup> , ohne Flur, Küche, Bad)		<b>Wohnfläche</b> (mit Flur, Küche, Bad)	..... m <sup>2</sup>

**Angaben zur Wohnung**

<b>Wie beurteilen Sie die Lage Ihrer Wohnung?</b>		O = gute Lage	O = mittlere Lage	O = mäßige Lage
<b>Geschoss</b>	O = Erdgeschoss O = Obergeschoss	O = Souterrain welches: (z.B. 1)	O = Dachgeschoss O = Maissonette	<b>abgeschlossene Wohnung</b> O = ja O = nein

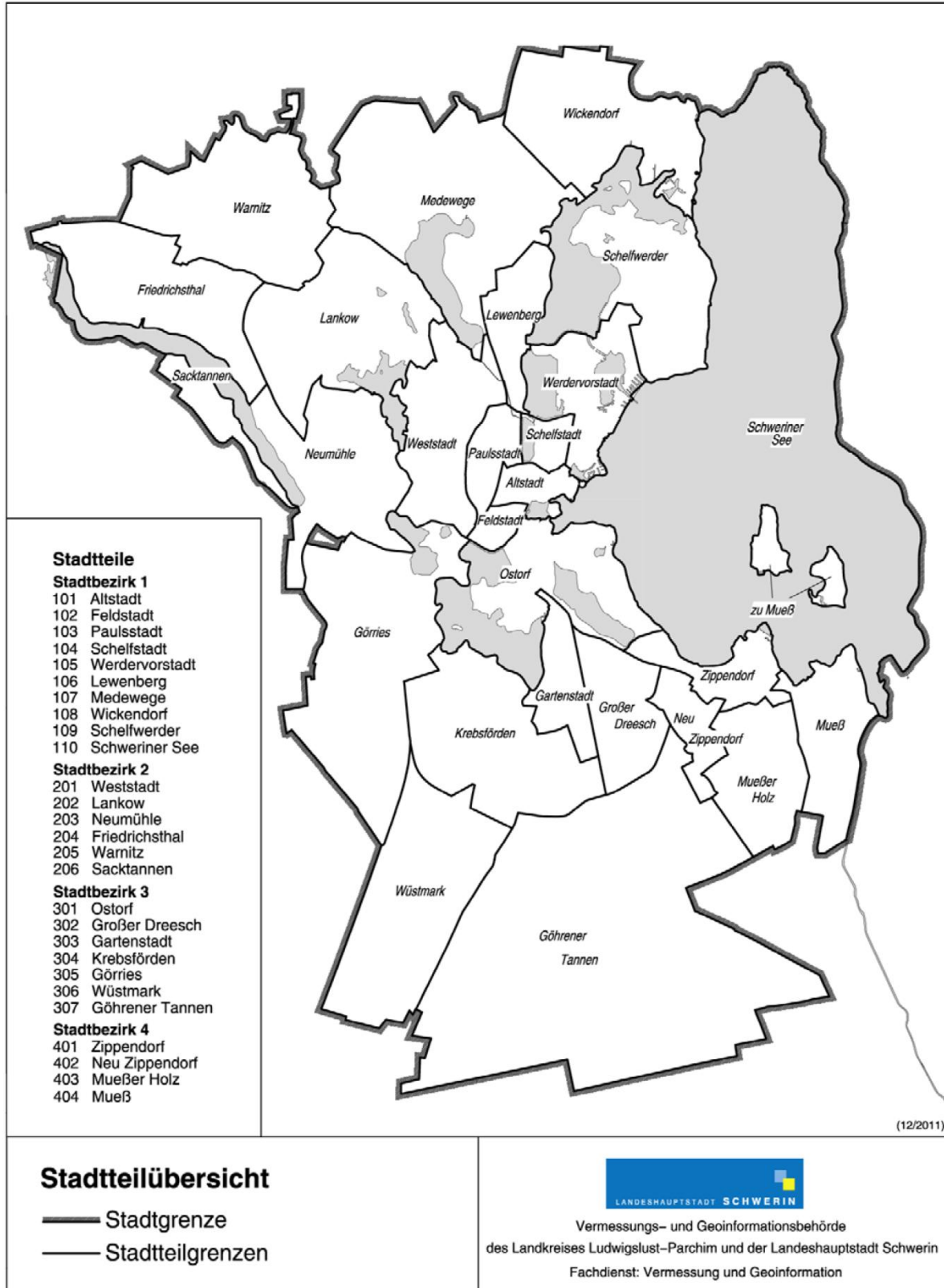
**Angaben zur Ausstattung der Wohnung** (nur die Ausstattung, die der Vermieter gestellt hat)

<b>Beheizung</b> (überwiegend vorhandene Heizungsart)	O = Einzelöfen (Öl, Gas, Nachtspeicher) O = Etagenheizung (Öl oder Gas) O = Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme) O = Fußbodenheizung O = Kamin, Klimaanlage, Solarkollektoren, Wärmepumpen
<b>Sanitäre Anlagen</b>	O = kein Bad O = einfaches Bad mit WC (Installation auf Putz, teilweise gefliest, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC) O = durchschnittliches Bad (Installation unter Putz, gefliest, Wanne oder Dusche, ein Waschtisch, WC) O = aufwendiges Bad (gefliest, hochwertig, Wanne und Dusche, mehrere Waschtische, Bidet) O = zwei Bäder (wie vor, Gäste-WC, Whirlpool, Sauna)
<b>Fußböden</b> (überwiegend vorhandener Belag)	O = einfachste Beläge (Estrich, unbehandelte Holzdielung) 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 Dielung; Kork, Nassräume: Fliesen,.) O = überdurchschnittl. Beläge (Vinylboden) O = hochwertige Beläge (Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett, etc.)
<b>Fenster</b>	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)
<b>Küche</b>	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: Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank; mittlere Preisklasse) O = komfortable Einbauküche (wie vor jedoch mit Geschirrspüler; hochwertige Materialien und Geräte)
<b>Besonderheiten</b> (Mehrfachnennung)	O = barrierefrei O = Personenaufzug O = Balkon /Loggia O = Terrasse O = Stellplatz O = Rollläden (Beschattungsanlagen) O = ..... O = .....

**Angaben zum Wohnumfeld**

<b>Wie stark ist Ihre Wohnung Immissionen ausgesetzt?</b> (Luftverunreinigungen, Lärm, Geruch)	O = starke Immissionen, Nähe zu störendem Gewerbe O = geringe Immissionen O = kaum Immissionen
<b>Wie hoch ist die Bebauungsdichte?</b>	O = stark überbaute geschlossene Bauweise, mehr als 60% des Grundstücks überbaut O = normaler Überbauungsgrad 40% bis 60% des Grundstücks überbaut O = stark aufgelockerte Bauweise, weniger als 40% des Grundstücks überbaut
<b>Wie ist das Umfeld der Wohnung mit Frei- und Grünflächen versorgt?</b>	O = kaum vorhanden O = ausreichend vorhanden O = stark mit Frei- und Grünflächen durchsetzt.
<b>Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr?</b>	O = keine Anbindung bzw. schlechte Anbindung (unregelmäßig, in großen Abständen) O = Anbindung vorhanden (regelmäßig mit langen Taktzeiten) O = gute Anbindung (kurze Taktzeiten)
<b>Wie ist die Verkehrsanbindung?</b>	O = Lage an Hauptverkehrsachsen O = Anlieger- und Durchgangsverkehr O = nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone
<b>Wie ist die Infrastruktur zu beurteilen?</b> (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung)	O = ungünstig, kaum vorhanden O = vorhanden O = gut, ausreichend vorhanden
<b>Ist ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden?</b>	O = nein, O = ja
<b>Alternative Energien?</b> (bitte eintragen welche z.B. Solarenergie, Erdwärme)	O = nein,; O = ja O = .....

Anlage: 2



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