

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2006/2007



Qualifizierter Mietspiegel 2006 / 2007

gemäß § 558 d 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 **12.12.2005** einvernehmlich beschlossen worden.

Vorbemerkung

Für den Mietspiegel sind frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.01.2002 – 31.08.2005 verwendet worden. Es wurden Daten von insgesamt 6.262 Mietwohnungen für die Erstellung des Mietspiegels erfasst. Die Anzahl der verwendeten Mieten (6.113) reicht aus, um sichere Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete zu machen. Für die belegten Felder liegen Angaben aus mindestens 5 Mietverträgen vor. Es handelt sich überwiegend um neu abgeschlossene Mietverträge.

Von dem Mietspiegel ausgenommen sind:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- preisgebundener Wohnraum

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen
- Sonderprogramme wie z.B. „Junges Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“

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

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben:

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

Beratungen:

DMB

Mieterbund Schwerin u. Umgebung e.V.
Dr.-Külz-Str. 18 (Nähe Platz d. Freiheit)
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 71 46 68
Fax: 0385/ 71 46 69
E-Mail: information@mieterverein-schwerin.de
Internet: www.mieterverein-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.hausundgrundmv.de

Landeshauptstadt Schwerin

Amt für Soziales u. Wohnen
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 545 - 2130
Fax: 0385/ 545 - 2139
E-Mail: AmtfuerSozialesundWohnen@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/bauen_wohnen

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 zuzuordnen** :
 - 1 ➡ Neubau Baujahr ab 1991
 - 2 ➡ Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1990 modernisiert
 - Baualtersklasse 3 ➡ Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1990 nicht modernisiert
 - 4 ➡ Altbau Baujahr bis 1959 modernisiert
 - 5 ➡ Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert
2. Das Mietobjekt ist dann den **Ausstattungsmerkmalen/ -punkten (Tabelle 1: Punktesystem)** zuzuordnen.
 - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2 und 3** gelten nachstehende Ausstattungsmerkmale:

modernisiert: Erneuerung von mindestens drei, der folgenden Merkmale: Fenster, Heizung, sanitären Anlagen, Elektroanlagen, Dach, zusätzliche Wärmedämmung der Fassade; darüber hinaus ggf. noch Änderungen der Wohnungszuschnitte und / oder zusätzlicher Balkonanbau

nicht modernisiert bzw. nur **teilmmodernisiert:** Erneuerung von Hauseingangstür und Fenster, keine Wärmedämmung der Fassade
 - 2.2 Für die **Baualtersklassen 1, 4 und 5** sind die einzelnen Mietobjekte ihrer **Ausstattung** entsprechend nach einem **Punktesystem** zu beurteilen. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußboden. Ausstattungskriterien und Bewertungspunkte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Je nach Art und Qualität der eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung für jedes Kriterium 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** zuzuordnen :
 bis 40 m²; bis 60 m²; bis 80 m²; über 80 m²
 Es ist der **Mittelwert** aus **Tabelle 4** zu entnehmen.
4. Das Mietobjekt ist einem **Stadtteil** (Stadtteilübersicht, Rückseite der Broschüre) zuzuordnen. Der **Mittelwert** ist mit dem **Wert** aus **Tabelle 2** zu korrigieren, sofern für den Stadtteil und die Baualtersklasse ein Korrekturwert ausgewiesen ist.
5. 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 nach oben und unten abgewichen werden.

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6	
Fenster	Einfachverglasung (Holz)	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR) Kastenfenster(alt)	Holz o. Plaste mit Isolierverglasung	besondere Fenster			
Heizung	Einzelöfen feste Brennstoffe	Einzelöfen Öl o. Gas, Gasaußenwandheiz. Etagenheizung (Kohle)	Nachtspeicheröfen Fernwärme	Zentralheizung Etagenheizung (Öl und 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 bzw. Dusche, 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	Edelholz, Kork, Linoleum	Marmor, Parkett	
							Summe

Tabelle 2: Lagekorrektur für die Baualterklassen 2 und 4 (Angaben in €/m²)

Stadtteil	Baualterklasse
	2
Weststadt	+ 0,20
Lankow	+ 0,05
Großer Dreesch	- 0,10
Mueßer Holz	- 0,20

Stadtteil	Baualterklasse
	4
Altstadt	- 0,10
Feldstadt	+ 0,15
Paulsstadt	- 0,10
Schelfstadt	+ 0,25
Werdervorstadt	- 0,20
Weststadt	+ 0,10

In der Tabelle 2 sind nur in den Stadtteilen und Baualterklassen Lagekorrekturwerte ausgewiesen, die mit mehr als 100 Fällen belegt sind. Für alle anderen Stadtteile und Baualterklassen ist auf Grund des vorliegenden Datenmaterials keine gesicherte Aussage möglich.

Eine Stadtteilübersicht findet sich auf der Rückseite der Broschüre. 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.

Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus **Baujahr 1920, im Jahr 1994** durchgreifend modernisiert, **Wohnungsgröße: 50 m², gelegen im Stadtteil Feldstadt**

1. Baualterklasse	=	4
2. Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)		
Fenster: Holz mit Isolierverglasung		3 Punkte
Heizung: Etagenheizung, Gas		4 Punkte
Sanitäre Anlage: durchschnittliches Bad		4 Punkte
Küche: Einrichtung durch den Mieter		1 Punkt
Fußboden: durchschnittliche Beläge Teppich, Fliesen in Küche und Sanitärbereich		<u>3 Punkte</u>
Ausstattungspunkte insgesamt:	=	15 Punkte
3. Wohnungsgröße bis 60 m²		
Mittelwert in EUR/ m² (nach Tabelle 4):	=	5,00 €/m²
4. Lagekorrektur Stadtteil Feldstadt (nach Tabelle 2):	+	0,15 €/m²
<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	=	<u>5,15 €/m²</u>

Die Miete kann evtl. abweichend vom **Mittelwert** innerhalb der Spanne angepasst werden (in Abhängigkeit von allen mietpreisbildenden Faktoren und den Werten in den benachbarten Feldern aus Tabelle 4).

Tabelle 4:

Qualifizierter Mietspiegel 2006/2007 gemäß § 558 d BGB Landeshauptstadt Schwerin

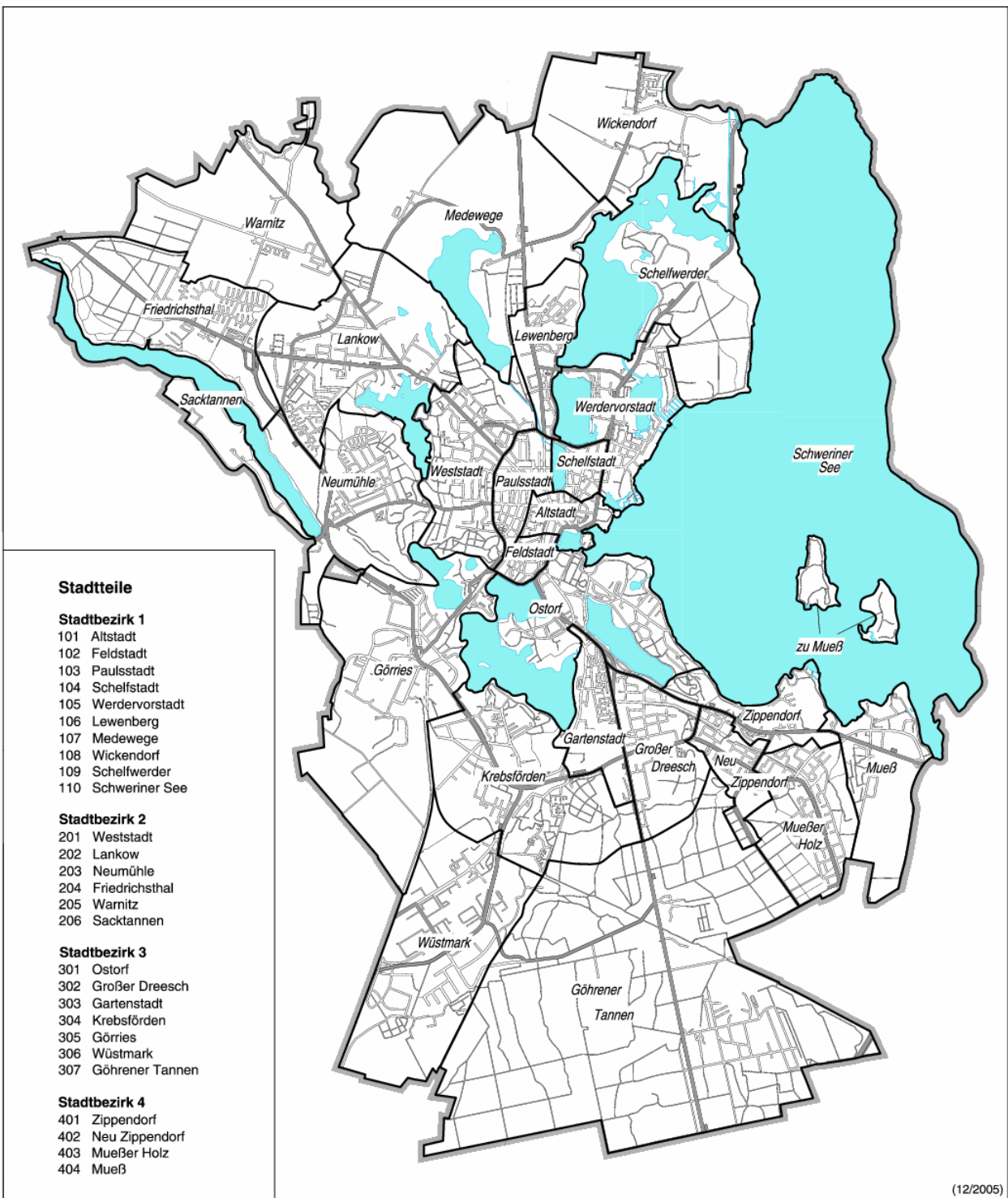
ortsübliche Vergleichsmiete

		Wohnungsgröße				
		bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	über 80 m ²	
	Ausstattungsmerkmale/ -punkte					
1	Neubau Baujahr ab 1991	11 bis 13	4,30 15 (3,60 – 4,90)	4,10 112 (3,50 – 4,70)	4,50 44 (3,90 – 5,10)	nicht belegt
		14 bis 16	nicht belegt	5,50 12 (5,20 – 5,90)	5,20 5 (4,40 – 6,00)	nicht belegt
		17 bis 19	nicht belegt	5,60 51 (5,10 – 6,10)	5,60 88 (5,10 – 6,10)	5,70 30 (5,30 – 6,10)
	über 19	nicht belegt	5,60 11 (5,10 – 6,20)	5,60 15 (5,40 – 5,80)	5,70 21 (5,20 – 6,30)	
2	Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1990	modernisiert	4,70 456 (4,40 – 5,00)	4,80 1.805 (4,50 – 5,10)	4,90 543 (4,50 – 5,20)	4,40 67 (3,90 – 5,00)
		nicht modernisiert	3,90 590 (3,80 – 4,10)	3,80 665 (3,70 – 4,00)	3,80 183 (3,60 – 4,00)	3,60 41 (3,50 – 3,70)
3	Altbau Baujahr bis 1959 modernisiert	11 - 13	4,90 6 (4,30 – 5,50)	5,10 63 (4,90 – 5,30)	5,00 100 (4,80 – 5,30)	4,80 12 (4,40 – 5,30)
		14 - 16	5,00 66 (4,40 – 5,60)	5,00 170 (4,50 – 5,50)	5,20 110 (4,80 – 5,70)	5,10 55 (4,40 – 5,70)
		17 - 19	5,70 29 (5,10 – 6,30)	5,50 73 (4,90 – 6,00)	5,30 64 (4,70 – 6,00)	5,40 50 (4,80 – 6,00)
	über 19	6,30 12 (6,00 – 6,60)	6,10 105 (5,60 – 6,60)	5,80 127 (5,40 – 6,30)	5,80 172 (5,00 – 6,50)	
4	Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	bis 10	3,30 5 (3,10 – 3,50)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
		11 - 13	4,10 18 (3,50 – 4,70)	4,00 14 (3,50 – 4,40)	nicht belegt	nicht belegt
		14 - 16	4,60 47 (4,20 – 5,10)	4,80 36 (4,20 – 5,30)	nicht belegt	nicht belegt

Legende:

Mittelwert in EUR/ m²
Anzahl der Mietverträge (2/3 Spanne)

Stadtteilübersicht:



(12/2005)

Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



Vermessungs- und Katasterbehörde
für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Grundstücksbewertung

Kartenbasis: Amtliche Stadtkarte – Maßstab 1:80.000 – Kartographie: Fachdienst Geoinformation und Bodenordnung

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.