

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2010/2011



Qualifizierter Mietspiegel 2010 / 2011

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
- Landeshauptstadt Schwerin – Amt für Soziales und Wohnen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **18.11.2009** einvernehmlich beschlossen worden.

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. Die Fortschreibung ist jeweils nur einmal möglich, da nach vier Jahren der qualifizierte Mietspiegel erneut erstellt werden muss. Der Arbeitskreis hat am 18.11.2009 entschieden, für den am 11.12.2007 neu erstellten Mietspiegel entsprechend § 558 d Abs. 2 Satz 2 BGB eine Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex vorzunehmen. Der Verbraucherpreisindex liegt laut Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes im Oktober 2009 bei 107,0. Dies bedeutet gegenüber dem Index 105,6 vom Dezember 2007 eine Steigerung um 1,33 %.

Für den Mietspiegel 2008-2009 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.01.2004 bis 31.08.2007 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 8.549 Mietwohnungen zur Verfügung, von denen 8.382 verwendet werden konnten. 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 5 Mietverträgen vor. Es handelt sich dabei überwiegend um neu abgeschlossene Mietverträge.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- preisgebundener Wohnraum
- Wohnraum in Studenten- u. Jugendwohnheimen
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters

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 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 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 und Wohnen
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 545 - 2130
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 4 zuzuordnen. 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. Das Mietobjekt ist dann den **Ausstattungsmerkmalen/-punkten in Tabelle 1** zuzuordnen.
 - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, 4 und 5** gelten nachstehende Ausstattungsmerkmale:
modernisiert: Erneuerung von mindestens drei der folgenden Merkmale:
 Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen, Dach, zusätzliche Wärmedämmung der Fassade; darüber hinaus ggf. noch Änderungen der Wohnungszuschnitte und / oder zusätzlicher Balkonanbau.
 - 2.2 Für die **Baualtersklassen 1, 4 und 5** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend, nach dem Punktesystem in der folgenden **Tabelle 1** zu beurteilen. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenstern, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. 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.

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6	
Fenster	Holz mit Einfachverglasung	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR), Kastenfenster (alt)	Holz, Kunststoff oder Aluminiumkern mit Isolierverglasung	besondere Fenster			
Heizung	Einzelöfen, feste Brennstoffe	Einzelöfen (Öl oder Gas), Gasaußenwandheizung, Etagenheizung (Kohle)	Nachtspeicheröfen, Fernwärme	Zentralheizung, Etagenheizung (Öl oder 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, 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	hochwertige Beläge (Edelholz, Kork, Linoleum)	hochwertige Beläge (Marmor, Parkett)	
							Summe

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte	Wohnungsgröße			
			bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	über 80 m ²
1	Neubau Baujahr ab 1993	11 bis 13	5,05 17 (4,70 – 5,30)	5,05 55 (4,70 – 5,30)	4,95 35 (4,60 – 5,20)	5,25 6(4,80 – 5,60)
		14 bis 16	nicht belegt	5,25 19 (4,70 – 5,70)	5,25 13 (4,60 – 5,80)	nicht belegt
		17 bis 19	nicht belegt	5,80 40 (5,30 – 6,10)	5,55 88 (5,10 – 5,90)	5,45 32 (5,00 – 5,80)
		über 19	nicht belegt	nicht belegt	5,80 12 (5,30 – 6,10)	5,80 21 (5,20 – 6,30)
2	Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1992	modernisiert	4,75 671 (4,50 – 4,90)	4,85 2.444 (4,60 – 5,00)	4,95 693 (4,60 – 5,20)	4,55 112 (4,10 – 4,90)
3		nicht modernisiert	4,05 1049 (3,80 – 4,10)	3,95 1368 (3,70 – 4,10)	3,85 298 (3,60- 4,00)	3,75 65 (3,50 – 3,80)
4	Altbau Baujahr bis 1959 modernisiert	11 - 13	5,05 31 (4,50 – 5,50)	5,15 193 (4,60 – 5,60)	5,15 123 (4,70 – 5,50)	5,05 20 (4,30 – 5,70)
		14 - 16	5,15 80 (4,60 – 5,70)	5,05 185 (4,40 – 5,60)	5,25 110 (4,80 – 5,60)	5,25 37 (4,60 – 5,80)
		17 - 19	5,80 34 (5,20 – 6,30)	5,80 64 (5,10 – 6,30)	5,45 47 (4,80 – 6,00)	5,45 53 (4,80 – 6,00)
		über 19	6,70 8 (6,10 – 7,10)	6,30 65 (5,70 – 6,70)	5,90 72 (5,20 – 6,40)	5,80 114 (5,00 – 6,40)
5	Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	11 - 13	4,45 35 (4,00 – 4,80)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
		14 - 16	4,75 36 (4,30 – 5,10)	4,95 28 (4,50 – 5,30)	nicht belegt	nicht belegt

Legende:

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

Tabelle 2

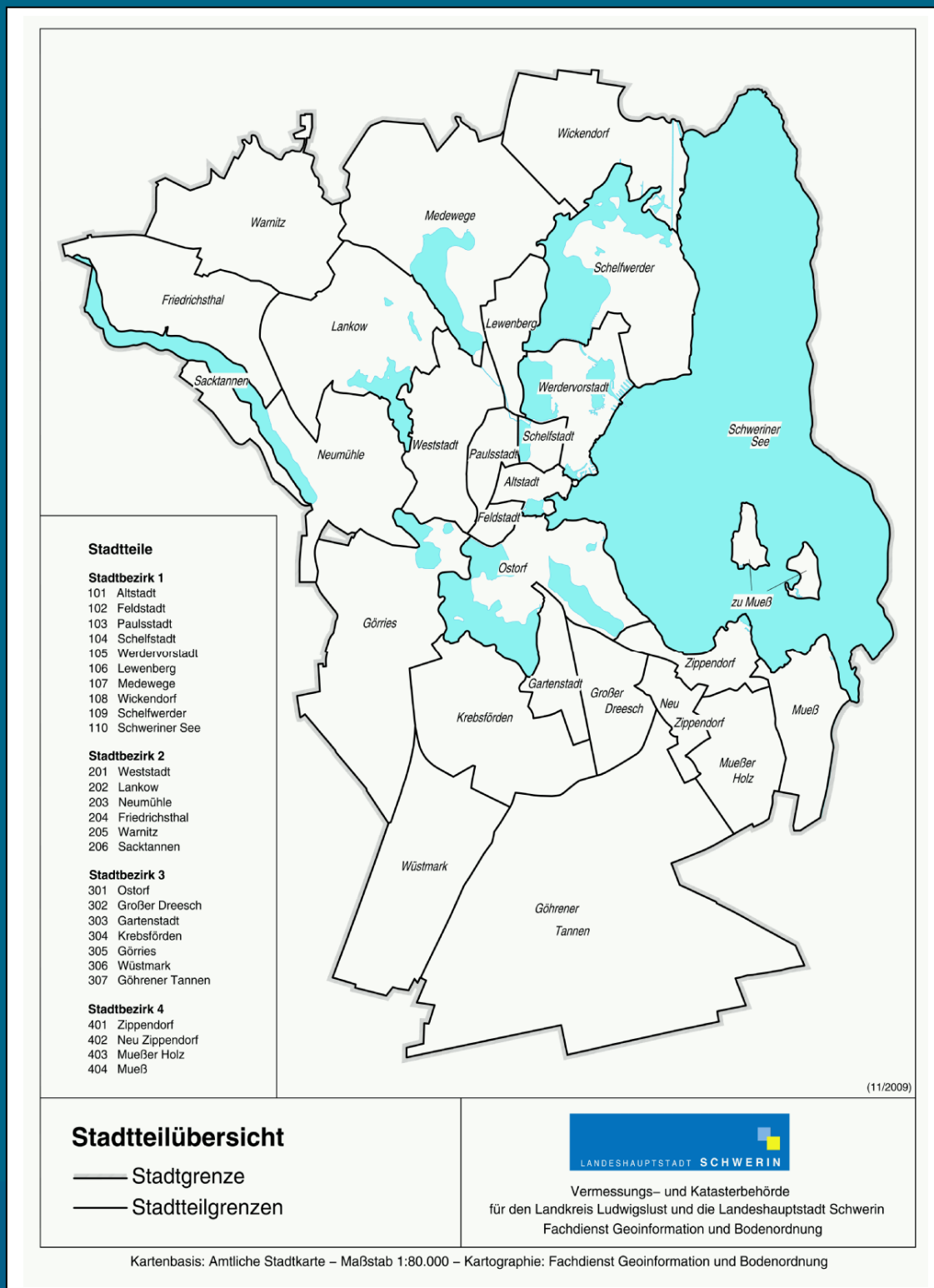
3. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße in Tabelle 2** zuzuordnen.
4. Es ist der **Mittelwert** aus Tabelle 2 zu entnehmen.
5. Soweit weitere mietpreisbildende Faktoren bei dem Mietobjekt einen begründeten Einfluss auf die Höhe des Mietpreises haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der Spanne aus Tabelle 1 nach oben und unten abgewichen werden.

Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1920, im Jahr 1994 durchgreifend modernisiert, Wohnungsgröße 50 m².

1. Baualtersklasse bis 1959 (Tabelle 2)	=	Zeile 4 oder 5
2.1 modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach	=	Zeile 4
2.2 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
Fußböden: durchschnittliche Beläge Teppich, Fliesen in Küche und Sanitärbereich		<u>3 Punkte</u>
Ausstattungspunkte insgesamt:	=	15 Punkte
3. Wohnungsgröße bis 60 m² (Tabelle 2)		
4. Mittelwert in €/ m² (Tabelle 2)	=	5,05 €/ m²
5. Spanne in Tabelle 2 = 4,40 – 5,60 €/ m² keine weiteren mietpreisbildenden Faktoren	+/-	0,00 €/ m²
<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	=	<u>5,05 €/ m²</u>

Stadtteilübersicht:



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.