

Qualifizierter Mietspiegel 2024/25



- Mieten in Schwerin mit gemäßigttem Anstieg -

Im Arbeitskreis Mietspiegel haben die Vertreter der Mieter, Vermieter und der Landeshauptstadt Schwerin am 11.12.2023 einstimmig den neuen Mietspiegel für die Landeshauptstadt beschlossen. Der Mietspiegel ist ab 01.01.2024 wirksam und löst den Mietspiegel 2022/23 ab. Seit 1997 gibt es durchgängig in Schwerin einen qualifizierten Mietspiegel.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung eines Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches, dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG vom 10. August 2021) sowie die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV vom 28. Oktober 2021).

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. 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.

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 26 Jahren zu einem Qualitätsprodukt werden lassen. Der Schweriner Mietspiegel erscheint inzwischen zum 14. Mal.

Für den Mietspiegel 2024/2025 standen Daten von 25.826 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 10.771 Bestandsmieten und 15.055 Neuvertragsmieten. Diese Stichprobe liefert sichere Angaben zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Frei vereinbarte Mieten sind im untersuchten Zeitraum vom 01.09.2017 bis 31.08.2023 im gesamten Stadtgebiet um durchschnittlich 3,8 Prozent 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.

Die Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit sind wichtige Größen auf dem Schweriner Wohnungsmarkt. Die Wohnungsmieten in der Landeshauptstadt Schwerin schwanken im Mittelwert je nach Ausstattung, Baualtersklasse (BAK) und Größe der Wohnungen zwischen 4,75 und 11,15 €/m² Wohnfläche. Der höchste Wert mit 11,15 €/m² steht im Mietspiegelfeld „BAK 4 F Altbau Modernisierung ab 2005 mit über 19 Ausstattungspunkten“ und einer Wohnungsgröße bis 40 m². Der niedrigste Wert mit 4,75 €/m² ist im Feld „Wohnungsbau, Baujahr 1957 bis 1991 nicht modernisiert“ mit einer Wohnungsgröße über 100 m² ausgewiesen.

Was ist nun NEU im Mietspiegel 2024/2025?

Der Arbeitskreis kam zu der Entscheidung, die bisherige **Baualtersklasse 5 – Altbau Baujahr bis 1956; nicht modernisiert** im Mietspiegel nicht mehr abzubilden. Die geringe Anzahl gelieferter Daten für diese Baualtersklasse in den zurückliegenden Jahren zeigte, dass diese Baualtersklasse 5 keine große Bedeutung mehr auf dem Schweriner Wohnungsmarkt hat.

Erstmals erfolgte eine weiterführende Unterteilung der **Baualtersklasse 4 – Altbau voll-modernisiert/modernisiert** (siehe Tabelle 2). Die Mieten in den Gebäuden, die bis 2004 modernisiert wurden, liegen im Durchschnitt niedriger als die Mieten bei Gebäuden bzw. Wohnungen, die ab 2005 modernisiert wurden. Somit unterteilt sich die **Baualtersklasse 4 – Altbau** nun in die beiden Kategorien **voll modernisiert/modernisiert bis 2004** und **voll modernisiert/modernisiert ab 2005**. Da die Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung in der Regel nicht losgelöst von Wohnungsstandards zu sehen ist, ergeben sich entsprechend den Ausstattungspunkten nun in der **Baualtersklasse 4 bis 2004** die Unterkategorien **4 A bis 4 C** und **ab 2005** die Unterkategorien **4 D bis 4 F**.



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

- ⇒ In der Werdervorstadt ist die Bautätigkeit immer noch 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 9,55 €/m² (Spanne 8,49-10,40 €/m²) und bei großen Wohnungen über 100 m² bei 9,75 €/m² (Spanne 8,89-10,40 €/m²). Diese Mieten verstehen sich einschließlich Stellplatz, Balkon/Terrasse und mehrheitlich mit einem Aufzug. Für die Lage in diesem Stadtteil ergibt sich ein Zuschlag von 0,05 €/m².
- ⇒ Im Stadtteil Krebsförden – Zum Schulacker, Ellerried und Eckdrift sind in den 90-iger 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 5,90 €/m² zuzüglich eines Zuschlages von 0,15 €/m² für das Vorhandensein eines Balkons.
- ⇒ 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 5,05 €/m². Dieser Wert ergibt sich aus dem Mietspiegelfeld mit 4,95 €/m² und dem Lagezuschlag von + 0,10 €/m².

⇒ Wohnungen im Stadtteil Schelfstadt sind sehr beliebt bei den Mietern. Wenn man nun hier eine Wohnung bis 80 m² mit einer Ausstattung zwischen 16 und 19 Punkten und einem Balkon mieten möchte, die um 2010 saniert wurde, so liegt der Tabellenwert (Baualtersklasse 4 E) bei 7,80 €/m². Hinzu kommt noch der Zuschlag von 0,15 €/m² für den Balkon und ein weiterer in Höhe von 0,40 €/m² für die Wohnlage. Somit beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete dann 8,35 €/m² Wohnfläche.

Die Mieten sind im Vergleich zum Mietspiegel 2022/2023 bei den einzelnen Mietspiegelfeldern unterschiedlich stark gestiegen bzw. auch gesunken. Durch die Unterteilung der Baualtersklasse 4 und dem Wegfall der BAK 5 ist eine detailliertere Darstellung der Veränderungen nicht zielführend.

Im Mietspiegel konnten auf Grund der Datenlage 55 Felder belegt werden. Davon erfüllen 7 Tabellenfelder mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel. Die maximale Steigerung in den gleichgebliebenen Baualtersklassen liegt im Mietspiegelfeld der Baualtersklasse 2 B bis 40 m² bei 0,80 €/m². Bei den Mietspiegelfeldern mit den gesunkenen Werten ergab sich eine maximale Differenz von 0,35 €/m² (BAK 1 B bis 100 m²). Es bleiben 5 Mietspiegelfelder auf Grund fehlender Datengrundlage unbelegt.

Der Mietspiegel 2024/25 weist Zu- und Abschläge für Wohnlagen bei einzelnen Stadtteilen in Abhängigkeit von der Baualtersklasse aus. So ergab sich beispielsweise für den Stadtteil Feldstadt ein Zuschlag in Höhe von 0,10 €/m², während im Stadtteil Altstadt nur bei der Baualtersklasse 2 B ein Zuschlag in Höhe von 0,60 €/m² als qualifiziert ausgewiesen wird. Für den Stadtteil Weststadt ergab sich ein Zuschlag von 0,25 €/m² bei der Baualtersklasse 2 B.

Für das Vorhandensein eines Balkons bzw. einer Terrasse ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials dieses Mal ein Zuschlag in Höhe von 0,15 €/m². Als Besonderheit hat die Auswertung einen Zuschlag für die Sonderwohnform Apartments (bis 30 m² Wohnfläche) in den Baualtersklassen 2 B (= 0,15 €/m²) und 3 (= 0,10 €/m²) ausgewiesen. Bei den anderen Baualtersklassen ist die Datenmenge zu gering.

„Der Schweriner Mietspiegel 2024/2025 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.

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. Im Bürgerbüro des Stadthauses ist der Mietspiegel in gedruckter Form gegen eine Schutzgebühr von 1,- € erhältlich.

Auch zukünftig hofft der Arbeitskreis Mietspiegel auf eine hohe Bereitschaft von Mietern und Vermietern, Daten zur Erstellung des Mietspiegels bereitzustellen. Wenn sich in dem Zeitraum 09/2019 bis 08/2025 die Netto-Kaltmiete verändert oder durch eine Neuvermietung erstmalig eine Netto-Kaltmiete vereinbart wird, werden diese Mietangaben für den kommenden Mietspiegel benötigt. Unter www.schwerin.de/gutachterausschuss wird dafür ein Fragebogen zum Download zur Verfügung stehen.

