

# MIETSPIEGEL 2004/05



---

## 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](mailto:information@mieterverein-schwerin.de)  
Internet: [www.mieterverein-schwerin.de](http://www.mieterverein-schwerin.de)

### **Haus und Grund e.V.**

Mecklenburgstr. 64  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385/ 57 77 41 0  
Fax: 0385/ 57 77 41 1  
E-Mail: [HuG-HV\\_schwerin@t-online](mailto:HuG-HV_schwerin@t-online)  
Internet: [www.haus-undgrundmv.de](http://www.haus-undgrundmv.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](mailto:AmtfuerSozialesundWohnen@schwerin.de)  
Internet: [www.schwerin.de/bauen\\_wohnen](http://www.schwerin.de/bauen_wohnen)

# Qualifizierter Mietspiegel 2004 / 2005

## 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

Wohnungsgenossenschaft Schwerin – Lankow eG

Schweriner Wohnungsverwaltung

Landeshauptstadt Schwerin – Amt für Soziales und Wohnen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **20.11.2003** einvernehmlich beschlossen worden.

### Vorbemerkung

Für den Mietspiegel sind frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.01.2000 – 31.08.2003 verwendet worden. Es wurden Daten von insgesamt 3.868 Mietwohnungen für die Erstellung des Mietspiegels erfasst. Die Anzahl der verwendeten Mieten (3.688) 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)

### Anwendung des Mietspiegels

1. Die Mietobjekte sind zunächst ihrer **Baualtersklasse** und dann

2. den **Ausstattungsmerkmalen/ -punkten** bzw. der **Lage** zuzuordnen.

2.1 Für die Baualtersklassen 2 und 4 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 **teilmodernisiert:** 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.

**Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen**

Bewertungspunkt	1	2	3	4	5	6
<b>Fenster</b>	Einfachverglasung (Holz)	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR) Kastenfenster(alt)	Holz o. Plaste mit Isolierverglasung	besondere Fenster		
<b>Heizung</b>	Einzelöfen feste Brennstoffe	Einzelöfen Öl o. Gas, Gasaußenwandheiz. Etagenheizung (Kohle)	Nachtspeicheröfen Fernwärme	Zentralheizung Etagenheizung (Öl und Gas)	Fußbodenheizung	
<b>Sanitäre Anlagen</b>	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
<b>Küche</b>	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)
<b>Fußböden</b>	Estrich, unbehandelte Holzdielung	einfache Beläge (PVC), behandelte Holzdielung	durchschnittliche Beläge (Teppichboden)	bessere Beläge (Fliesen, Laminat), hochwertige Holzdielung	Edelholz, Kork, Linoleum	Marmor, Parkett
<b>Summe</b>						

**2.3 Lagefaktor für die Baualtersklasse 2:**  
 Innenstadt/ Großer Dreesch = **1,00**  
 Lankow/ Weststadt = **1,07**  
 Neu Zippendorf/ Mueßer Holz = **0,93**

3. Entsprechend der vorgenommenen Zuordnung der Kategorien (**Baualtersklassen, Ausstattungsmkmale/ -punkte, der Lage** und der **Wohnungsgröße**) kann der Mittelwert und die Spanne in nachstehender Tabelle abgelesen werden. Abweichungen vom Mittelwert sind im Bereich der angegebenen Spannen bei Begründung möglich.

**Beispiel:**

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus **Baujahr 1920, 1994** durchgreifend **modernisiert**  
**Wohnungsgröße: 50 m<sup>2</sup>.**

**1. Baualtersklasse = 4**

**2. Ausstattungspunkte**

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. Mittelwert in EUR/ m<sup>2</sup>**

<b>5,00</b>
144 (4,60 - 5,40)

Die Miete ist evtl. abweichend vom Mittelwert innerhalb der Spanne anzupassen (in Abhängigkeit von allen mietpreisbildenden Faktoren, auch der Lage, und den Werten in den benachbarten Feldern).

# Qualifizierter Mietspiegel 2004/2005 gemäß § 558 d BGB Landeshauptstadt Schwerin

<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>			Wohnungsgröße				
			Ausstattungsmerkmale/ -punkte	bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	über 80 m <sup>2</sup>
<b>B a u a l t e r s k l a s s e</b>	1	Neubau Baujahr ab 1991	11 bis 13	nicht belegt	4,80 19 (4,20 - 5,40)	4,80 8 (4,00 - 5,60)	5,40 7 (5,40 - 5,40)
			14 bis 16	nicht belegt	4,80 60 (4,60 - 5,00)	4,90 7 (4,50 - 5,20)	5,20 5 (4,90 - 5,60)
			17 bis 19	nicht belegt	5,70 8 (5,10 - 6,20)	5,30 7 (4,90 - 5,80)	nicht belegt
			ab 20	nicht belegt	5,70 7 (5,20 - 6,20)	nicht belegt	5,80 6 (5,40 - 6,30)
	2	Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1990	modernisiert Lagefaktor s. 2.3	4,40 307(3,80 - 4,90)	4,70 1428(4,20 - 5,10)	4,60 526 (4,00 - 5,10)	4,50 74 (3,80 - 5,30)
	3		nicht modernisiert	3,70 119 (3,40 - 4,00)	3,60 192 (3,40 - 3,90)	3,60 72 (3,30 - 4,00)	3,50 16 (3,40 - 3,70)
	4	Altbau Baujahr bis 1959 modernisiert	11 - 13	4,70 33 (4,10 - 5,30)	5,00 69 (4,50 - 5,40)	4,90 52 (4,70 - 5,20)	4,60 12 (4,20 - 5,00)
			14 - 16	4,90 79 (4,40 - 5,30)	5,00 144 (4,60 - 5,40)	4,90 33 (4,40 - 5,30)	5,10 17 (4,60 - 5,70)
			17 - 19	6,20 9 (5,70 - 6,70)	5,80 30 (5,10 - 6,40)	5,50 23 (5,00 - 6,00)	5,50 25 (4,80 - 6,20)
			ab 20	nicht belegt	6,30 17 (5,70 - 6,90)	6,00 11 (5,50 - 6,60)	5,90 7 (5,50 - 6,30)
	5	Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	bis 10	2,90 15 (2,50 - 3,20)	2,90 27 (2,50 - 3,30)	2,30 6 (1,30 - 3,30)	nicht belegt
			11 - 13	3,70 30 (3,10 - 4,40)	3,60 65 (3,10 - 4,20)	3,60 38 (3,20 - 4,10)	3,30 14 (2,80 - 3,70)
			14 - 16	4,30 33 (3,70 - 4,90)	4,10 25 (3,70 - 4,50)	3,80 6 (3,20 - 4,40)	nicht belegt

<b>Legende:</b>	<b>Mittelwert in EUR/ m<sup>2</sup></b> Anzahl der Mietverträge ( 2/3 Spanne )
-----------------	---