

# 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](mailto:information@mieterverein-schwerin.de)  
Internet: [www.mieterverein-schwerin.de](http://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](mailto:schwerin@haus-und-grund-mv.de)  
Internet: [www.hausundgrundrv.de](http://www.hausundgrundrv.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)

**Herausgeber :** Arbeitskreis Mietspiegel / Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin ([www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://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 m<sup>2</sup>; bis 60 m<sup>2</sup>; bis 80 m<sup>2</sup>; über 80 m<sup>2</sup>  
 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**

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>

**Tabelle 2: Lagekorrektur für die Baualterklassen 2 und 4 (Angaben in €/m<sup>2</sup>)**

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](http://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 m<sup>2</sup>, gelegen im Stadtteil Feldstadt**

1.	<b>Baualterklasse</b>	=	<b>4</b>
2.	<b>Ausstattungspunkte</b> (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>
	<b>Ausstattungspunkte insgesamt:</b>	=	<b>15 Punkte</b>
3.	<b>Wohnungsgröße bis 60 m<sup>2</sup></b>		
	Mittelwert in EUR/ m <sup>2</sup> (nach Tabelle 4):	=	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>
4.	<b>Lagekorrektur Stadtteil Feldstadt</b> (nach Tabelle 2):	+	<b>0,15 €/m<sup>2</sup></b>
	<b><u>ortsübliche Vergleichsmiete</u></b>	<b>=</b>	<b><u>5,15 €/m<sup>2</sup></u></b>

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

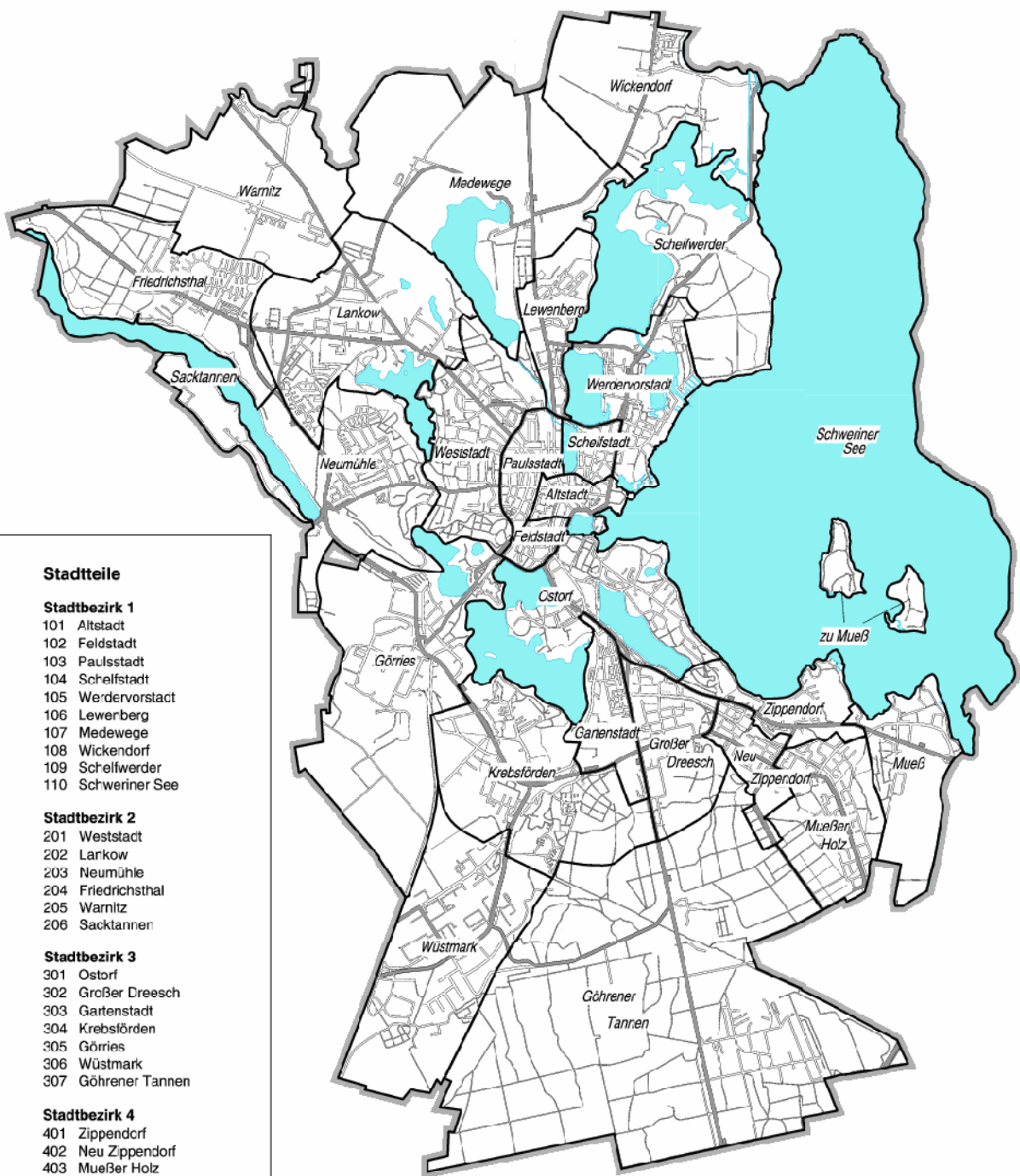
## ortsübliche Vergleichsmiete

		Wohnungsgröße				Ausstattungs- merkmale/ -punkte	über 80 m <sup>2</sup>
		bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	über 80 m <sup>2</sup>		
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	nicht belegt
		14 bis 16	nicht belegt	5,50 12 (5,20 – 5,90)	5,20 5 (4,40 – 6,00)	nicht belegt	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)	5,70 21 (5,20 – 6,30)
2	Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1990	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)	5,70 21 (5,20 – 6,30)
		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)	
3	Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1990	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)	3,60 41 (3,50 – 3,70)
4	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)	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)	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)	5,40 50 (4,80 – 6,00)
5	Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	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)	5,80 172 (5,00 – 6,50)
		bis 10	3,30 5 (3,10 – 3,50)	nicht belegt	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	nicht belegt
6	Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	14 - 16	4,60 47 (4,20 – 5,10)	4,80 36 (4,20 – 5,30)	4,80 36 (4,20 – 5,30)	nicht belegt	nicht belegt
		nicht modernisiert	4,60 47 (4,20 – 5,10)	4,80 36 (4,20 – 5,30)	4,80 36 (4,20 – 5,30)	nicht belegt	nicht belegt

Legende:

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

## Stadtteilübersicht:



### Stadtteile

#### Stadtbezirk 1

- 101 Altstadt
- 102 Feldstadt
- 103 Paulsstadt
- 104 Scheifstadt
- 105 Werderovorstadt
- 106 Lewenberg
- 107 Medewege
- 108 Wickendorf
- 109 Scheifwerder
- 110 Schweriner See

#### Stadtbezirk 2

- 201 Weststadt
- 202 Lankow
- 203 Neumühle
- 204 Friedrichsthal
- 205 Warnitz
- 206 Sacktannen

#### Stadtbezirk 3

- 301 Ostorf
- 302 Großer Dreesch
- 303 Gartenstadt
- 304 Krebsförden
- 305 Gärries
- 306 Wüstmark
- 307 Göhrener Tannen

#### Stadtbezirk 4

- 401 Zippendorf
- 402 Neu Zippendorf
- 403 Mueßer Holz
- 404 Mueß

(12/2005)

## Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN  
 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](http://www.schwerin.de/stadtplan) im Straßenverzeichnis zu ersehen oder der Amtlichen Stadtkarte zu entnehmen.