



Dokumentation zum Mietspiegel 2022/2023

Baujahrsklasse	Ausstattungsmerkmale / -punkte	Wohnungsgröße				
		bis 40 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	bis 100 m²	über 100 m²
1 Neubau Baujahr ab 2010	1 A 17 bis 25	nicht belegt	9,20* (17,7; 20; 10,95)	9,00* (18; 20; 9,95)	9,00* (23; 24; 10,95)	9,20* (24; 26; 11,9)
	1 B 13 bis 15	5,80 (21; 22; 4,52)	5,80 (27; 28; 5,45)	5,55 (28; 29; 4,95)	5,85 (30; 31; 5,2)	nicht belegt
2 Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1 B 16 bis 19	nicht belegt	6,05 (30; 31; 7,3)	6,90 (31; 32; 7,55)	7,95 (41; 42; 13,9)	nicht belegt
	2 A voll modernisiert	6,90 (34; 35; 7,95)	7,05 (37; 38; 8,72)	6,25 (38; 39; 7,48)	6,80 (37; 38; 5,1)	nicht belegt
3 Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 B modernisiert	5,20 (38; 39; 5,9)	5,35 (34; 35; 5,7)	5,35 (35; 36; 5,9)	5,10 (40; 41; 5,8)	5,00 (35; 36; 5,7)
	3 nicht modernisiert	5,00 (13; 14; 4,52)	4,85 (10; 11; 4,52)	5,10 (13; 14; 4,52)	5,00 (14; 15; 4,52)	4,55 (11; 12; 4,52)
4 Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	4 A bis 15	6,70 (25; 26; 7,5)	6,15 (24; 25; 7,7)	6,05 (26; 27; 8,1)	6,30 (19; 20; 7,27)	5,90 (20; 21; 5,5)
	4 B 16 bis 19	7,25 (28; 29; 8,23)	6,50 (19; 20; 7,45)	6,65 (27; 28; 7,52)	7,25 (28; 29; 8,44)	7,05 (30; 31; 8,5)
	4 C über 19	9,95 (11; 12; 11,52)	6,90 (11; 12; 10,9)	6,15 (7; 8; 4,9)	6,90 (2; 3; 5,1)	8,25 (1; 2; 4,2)
5 Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert		nicht belegt	4,55 (8; 9; 4,8)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt

Legende: Mittelwert in €/m²
Anzahl der Mietverträge (23 Spalten)
* mit Stellplatz (überwiegend Tiefgarage) und überwiegend mit Aufzug

Mietspiegel
der Landeshauptstadt Schwerin
2022 / 2023

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Bauhauptstadt
10 Bay, Stadt und
Bauhauptstadt
für die Arbeit in Schwerin
und Umgebung

Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende, **qualifizierte Mietspiegel** für die Landeshauptstadt Schwerin wurde im Auftrag der Stadtverwaltung erstellt. Mietspiegel finden ihre gesetzliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dieser vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde am 12.05.2022 vom Arbeitskreis Mietspiegel einvernehmlich beschlossen und tritt ab 01.06.2022 in Kraft.

Der Arbeitskreis setzt sich wie folgt zusammen:

- 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 (Mitglied Gutachterausschuss)
- Landeshauptstadt Schwerin – FD Soziales
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Daten ausgewertet und dem Arbeitskreis zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung eines Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches, den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (3. aktualisierte Auflage 2020) und den „Hinweisen zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013.

Der vorliegende Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Schwerins, ausgenommen sind die im Mietspiegel unter dem Punkt: „Vorbemerkungen“ aufgelisteten Wohnraummieten. Eine Datenerhebung zu den dort aufgeführten Wohnraummietverhältnissen ist nicht erfolgt. Trotzdem kann der Mietspiegel in einzelnen Fällen als Orientierungshilfe für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden. Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558a BGB ist in der Regel nicht möglich.

2. Datengrundlage und Datenermittlung

Qualifizierte Mietspiegel sind zumindest auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe zu erstellen, mit dem Ziel, die Auswertungsgrundgesamtheit möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden.

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus.

Es wurden nur Mieten einbezogen, die in den letzten 6 Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten). Es sind somit Mieten im Zeitraum zwischen dem 01.09.2015 und 31.08.2021 erfasst worden. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zur ersten gemeinsamen Beratung am 01.09.2021 getroffen. Dabei wurden u.a. der bisherige Fragebogen zur Datenerhebung (Anlage 1) und die Ausstattungstabelle (Tab. 1 im Mietspiegel) sowie die weitere Vorgehensweise besprochen.

Die Datenerhebung erfolgte durch:

- die Veröffentlichung eines Fragebogens für die Bürger der Stadt im Internet
- durch Einbeziehung der am Wohnungsmarkt agierenden Wohnungsunternehmen
- eine Abfrage bei den Hausverwaltungen / Immobilienmaklern (keine Angebotsmieten).

Durchgeführt wurde die Datenerhebung durch die Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für die Landeshauptstadt Schwerin und den Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Der verwendete Fragebogen entsprach dem Fragebogen zum Mietspiegel 2016/2017, um Unstimmigkeiten in Hinblick auf die Ausstattungspunkte zu vermeiden. Dieser Fragebogen wurde erweitert um das Feld „Jahr der Wohnungsmodernisierung“. Die Neuerstellung erfolgte auf Basis der Stichprobenerhebung 2019, erweitert um den neu hinzugekommenen mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand. Es konnten insgesamt 11.339 Datensätze aus der Datenerhebung zum Mietspiegel 2020/2021 übernommen werden. Neu erfasst wurden 10.086 Wohnungsmieten aus der aktuellen Erhebung. Die bei den Mietern und Vermietern bzw. Hausverwaltungen erhobenen Wohnungsdaten wurden nach der Erhebung in einer einheitlichen Datenbank mit den bereits vorhandenen Datensätzen aufbereitet und anschließend ausgewertet. Es erfolgte keine Auswahl einer repräsentativen Stichprobe, sondern es wurde die Grundgesamtheit aller vorliegenden Wohnungsmieten verwendet.

3. Datenschutz

Die Teilnahme an der Datenerhebung ist derzeit freiwillig. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf der Basis anonymisierter Daten. Die Fragebögen enthalten keine personenbezogenen Daten und die erhobenen Daten werden nur für den Zweck der Mietspiegelerstellung verwendet. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich, da die Ausweisung der Ergebnisse in aggregierter Form vorgenommen wird. Die Fragebögen werden nach der Auswertung vernichtet. Die Vorgaben nach Artikel 13 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden eingehalten. Das Informationsblatt des zuständigen Datenschutzbeauftragten ist im Internet unter <https://www.schwerin.de/mein-schwerin/leben/planen-bauen/grundstuecksmarkt/mietspiegel/> einsehbar.

4. Plausibilitätsprüfung

Plausibilitätsprüfungen sind ein Maß für die Qualität der Erhebung. Entsprechende Plausibilitätskontrollen sind unerlässlich und wurden regelmäßig durchgeführt. Die in Papierform eingegangenen Fragebögen wurden zunächst in einer Datenbank separat erfasst und dabei auf Vollständigkeit überprüft. Es erfolgte eine Logikprüfung auf Stimmigkeit der angegebenen Daten und eine Prüfung auf mögliche Duplikate. Die Adressdubletten wurden auf Richtigkeit überprüft. Manuelle Rücklaufkontrollen wurden auch bei den in digitaler Form gelieferten Daten als unmittelbare Plausibilitätskontrolle vorgenommen.

Die Stichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle wurde untersucht auf:

- fehlerhafte und/oder unvollständige Fragebögen
- Aussonderung von extremen Ausreißermieten
- nicht mietspiegelrelevante Fälle u.a. wegen Überschreitung der 6-Jahresregel
- Unklarheiten wie z.B. nicht plausible Kombinationen, dann keine Berücksichtigung.

Die angewandten Erhebungsmethoden und Plausibilitätskontrollen entsprechen bei allen Arbeitsschritten den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel.

5. Datenauswertung

Als Methode zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist in der Wissenschaft die Tabellenmethode anerkannt. Sie wird in der Praxis angewandt und vor Gericht akzeptiert. In der Fachsprache der Statistiker werden Tabellenmietspiegel als varianzanalytisches Auswertungsdesign bezeichnet. Aus statistischer Sicht besteht das Auswertungsziel darin, die Gesamtverteilung der Quadratmetermieten derart in Teilmengen (die Tabellenfelder) zu zerlegen, dass die Streuung innerhalb der einzelnen Teilmengen möglichst gering wird. Die einzelnen Teilmengen ergeben sich aus Kombinationen der Wohnwertmerkmale.

Der Schweriner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel. Der Mietspiegel 2022/2023 umfasst insgesamt 50 Mietspiegelfelder und davon sind 41 Mietspiegelfelder belegt.

Bei den erfassten Mieten handelt es sich ausschließlich um Netto-Kaltnmietverhältnisse.

5.1 Erstellungsprozess

Tabellenaufbau

Das Grundraster der Tabelle entspricht dem Aufbau der Mietspiegeltabelle 2014/15. Insgesamt bilden drei der Wohnwertmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete die Struktur der Mietspiegeltabelle:

- Beschaffenheit der Wohnung, getrennt nach Baualtersklassen
- Ausstattung, getrennt nach Ausstattungspunkten und -kategorien
- Größe der Wohnung, getrennt nach Größenklassen

Das Wohnwertmerkmal „Art“ wurde bereits bei der Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes berücksichtigt. Das fünfte Wohnwertmerkmal „Lage“ ist in der Tabelle 3 abgebildet.

Der Schweriner Wohnungsmarkt unterliegt ständigen Veränderungen und daher wurde die Tabelle des Schweriner Mietspiegels überprüft, ob sie noch den Wohnungsmarktverhältnissen der Landeshauptstadt Schwerin entspricht.

Der Arbeitskreis war der Auffassung, dass die zum Mietspiegel 2016/2017 getroffene Entscheidung, die Baualtersklasse 1 in die Baualtersklassen **1 A – Neubau Baujahr ab 2010** und **1 B – Wohnungsbau Baujahr 1992-2009** auf zu splitten, sich bewährt hat und beibehalten wird. Bei den seit 2010 errichteten Wohneinheiten handelt es sich unter anderem um Eigentumswohnungen, die nur zum Teil Anlageobjekte sind. Diese ortsübliche Vergleichsmiete der BAK 1 A ist einschließlich eines Stellplatzes (überwiegend als Tiefgaragenstellplatz) und überwiegend mit Aufzug (wenn dieser nach Landesbauordnung erforderlich ist) ausgewiesen. Die Anzahl der im Mietspiegel vorhandenen Mieten für diese Baualtersklasse ist im Verhältnis zu den anderen Baualtersklassen eher gering, allerdings im aktuell vorliegenden Mietspiegel 2022/2023 konnte eine Zunahme der gelieferten Datensätze verzeichnet werden.

Belegung der Mietspiegelfelder

Ein Tabellenmietspiegel basiert auf einer repräsentativen empirischen Datenerhebung und es wird der Einfluss einzelner Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe mit statistischen Verfahren untersucht. Die Kategorien werden durch Kombinationen von Wohnwertmerkmalen bestimmt und in einem Mietspiegelfeld abgebildet.

Es kommt bei der Erstellung von Mietspiegeln vor, dass die Besetzung einzelner Tabellenfelder nicht ausreicht, um bestimmte Teilmärkte repräsentativ abzubilden. Hier gilt als Faustregel ein notwendiger Mindestumfang von 30 Wohnungsmieten je Mietspiegelfeld. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann und wird für Tabellenfelder mit einer Anzahl von unter 30 bzw. ab 20 Mietwerten selbstverständlich ausgewiesen, wenn der Arbeitskreis die Marktüblichkeit feststellt. Allerdings wird durch eine deutliche Kennzeichnung unter Angabe der Fallzahl darauf hingewiesen, dass diese Tabellenfelder nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllen (siehe: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln – BBSR). Die mit dem qualifizierten Mietspiegel verbundenen Rechtsfolgen treten für Wohnungen, die in diese Tabellenfelder eingeordnet werden, also nicht ein.

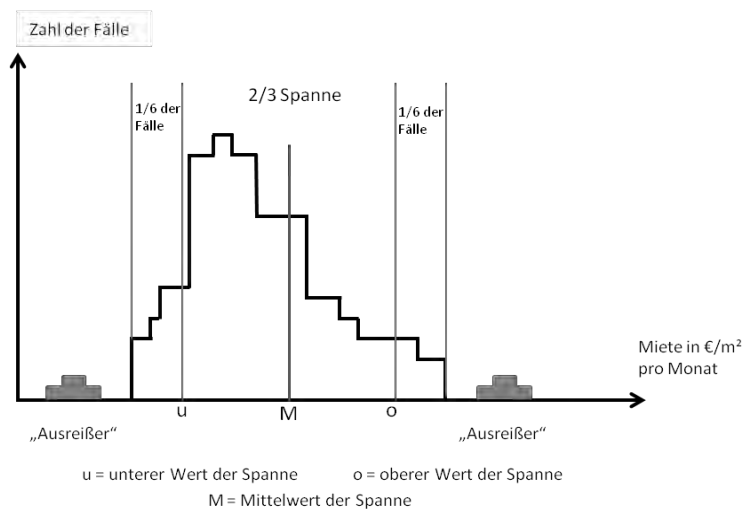
Im Schweriner Mietspiegel trifft dies auf 1 Mietspiegelfeld (Baualtersklasse 1 B bis 40 m² und 13 bis 15 Ausstattungspunkte) mit einer Anzahl unter 30 Mietwerten je Feld zu. Bei 9 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 20 Mietwerten liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

Für alle anderen Mietspiegelfelder ist eine ausreichende Fallzahl vorhanden, sodass diese Mietspiegelmittelwerte statistisch hinreichend abgesichert sind und von jedermann überprüft werden können.

Spannenbildung

In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln wird die Ausweisung von Spannen empfohlen. In der Regel können durch die Mietspiegelwerte nicht alle Mietunterschiede erklärt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht alle relevanten mietpreisbeeinflussenden Faktoren statistisch abgesichert ermittelt und ausgewiesen werden können. Diese Spannen zeigen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes, sodass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Auf dem Wohnungsmarkt kommt es vor, dass auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Die Mietspiegelspanne gibt die üblichen Entgelte in ihrer ganzen Bandbreite wieder. Die Spannenbildung wird anhand der nachfolgenden Grafik für einen Tabellenmietspiegel mit einer 2/3-Spanne veranschaulicht:



Quelle: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln – BBSR

Eine **2/3-Spanne** bedeutet, dass jeweils ein Sechstel der Mietfälle am unteren und am oberen Ende der Verteilung ausgesondert wurden. Durch diese eine Ausreißerbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes erfolgt eine Verdichtung der Mietwerte auf das Übliche.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat gebilligt, dass vom Mittelwert der Spanne auszugehen ist und aufgrund besonderer Qualitätsmerkmale der zu bewertenden Wohnung Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind (BGH-Urteil vom 29.02.2012 VIII ZR 346/10).

Ergebnisstichprobe

Die Bruttostichprobe umfasst alle eingegangenen Daten aus den Fragebögen (zum Teil durch Mieter geliefert) und die in digitaler Form (mittels einer entwickelten Excel-Tabelle von

Vermietern/Hausverwaltungen/Maklern) übersandten Daten. Insgesamt haben sich 17, überwiegend Hausverwaltungen, beteiligt. Die bereitgestellten Daten konnten dabei nach einer Plausibilitätskontrolle in die Stichprobe übernommen werden. Bei der Auswertung wurden nur die Merkmale berücksichtigt, die vermietetseitig gestellt wurden.

Insgesamt ergab sich eine Bruttostichprobe mit 21.484 Datensätzen.

Die **Ergebnisstichprobe** der mietspiegelrelevanten Fälle ergibt sich aus der **Bruttostichprobe** abzüglich aller nicht relevanten Fälle, die da wären:

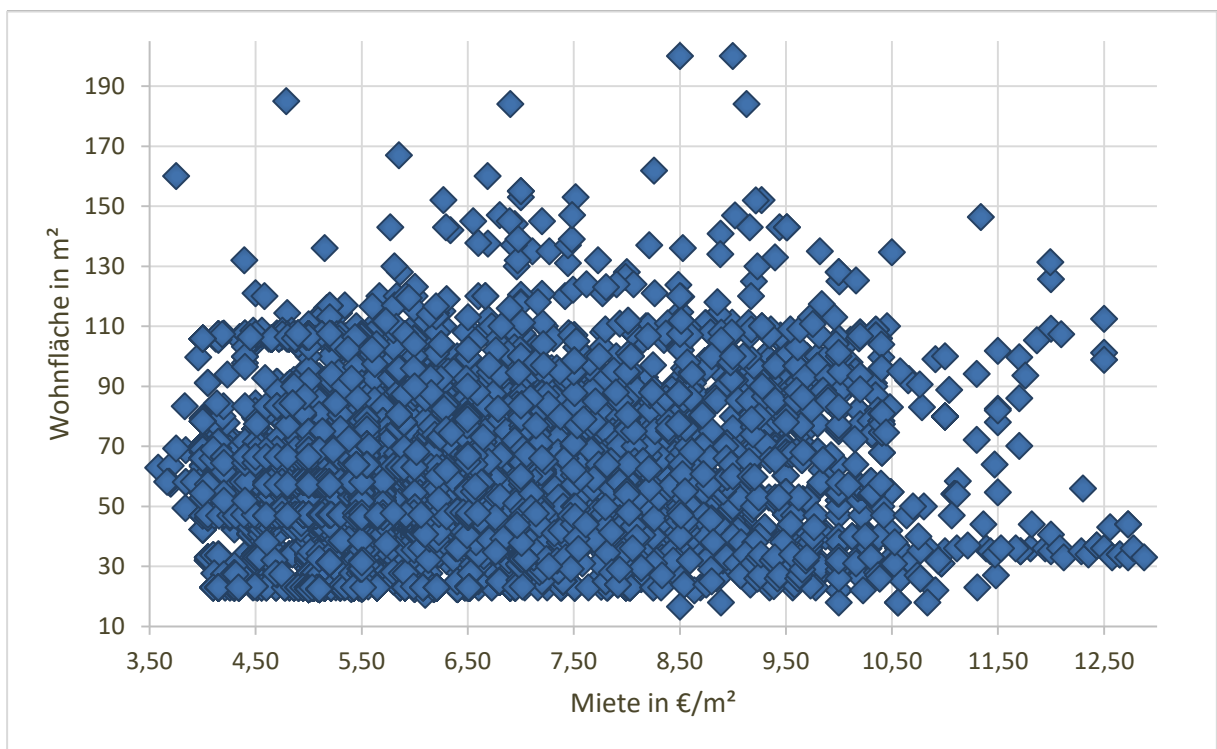
- fehlerhafte und/oder unvollständige Fragebögen
- Überschreitung der 6-Jahresregel
- Unklarheiten
- doppelte Datensätze.

Der Geschäftsstelle wurden auch Mietdaten übergeben, die sich entsprechend den vorherig aufgeführten Kriterien als nicht verwendbar herausstellten. Insgesamt 59 Datensätze mussten als nicht verwertbare Datensätze aus der Bruttostichprobe eliminiert werden, um so zu einer Ergebnisstichprobe zu gelangen, mit der weitergearbeitet werden konnte.

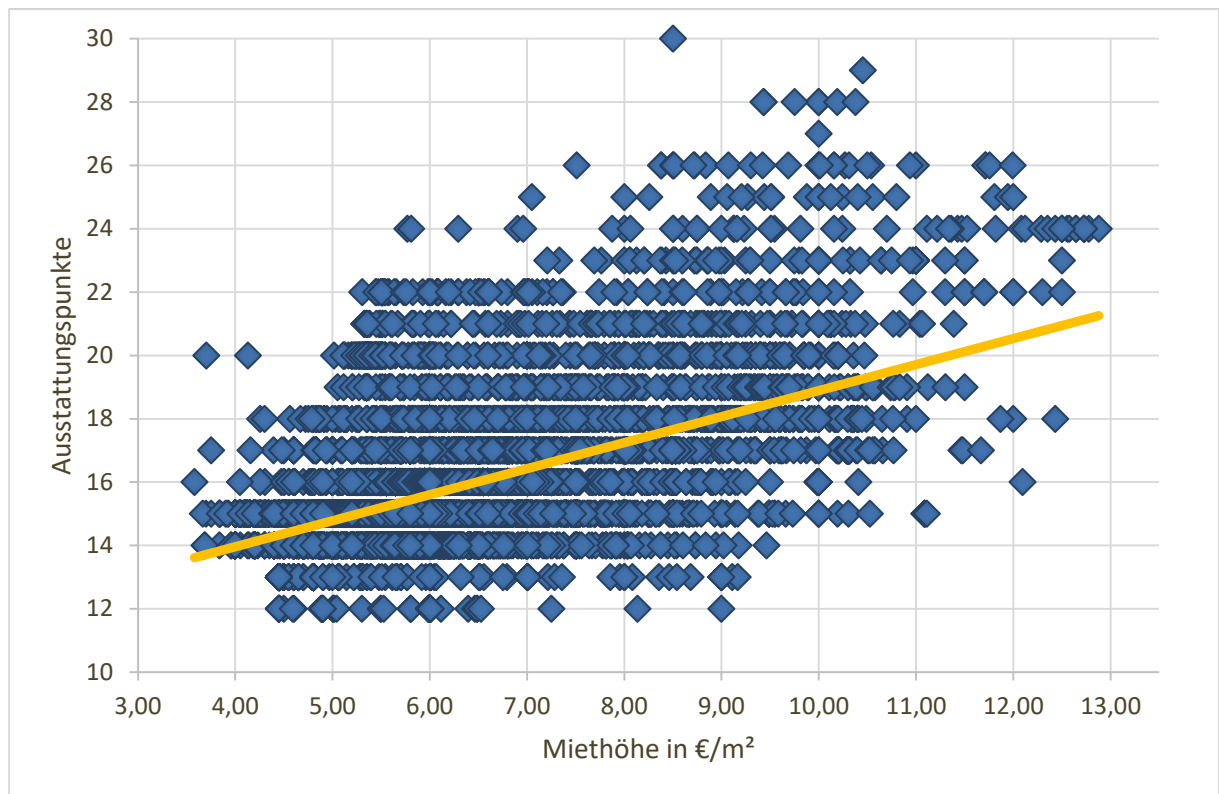
Im Jahr 2021 wurden somit 10.086 Datensätze neu erfasst. Aus der Gesamtstichprobe zum Mietspiegel 2020/2021 konnten 11.339 Datensätze übernommen werden. Es stand zur Datenauswertung eine Bruttostichprobe mit 21.425 Mietfällen zur Verfügung.

Nach Eingabe aller Daten erfolgte eine Selektion von Ausreißern. Alle Mietdatensätze unter 3,50 €/m² sowie alle über 13,00 €/m² wurden als Ausreißer aus der Stichprobe entfernt. Dabei handelt es sich um insgesamt 28 Datensätze. Die Ergebnisstichprobe umfasst somit **21.397 Mietdatensätze**. In dieser Ergebnisstichprobe sind 7.180 Bestandsmieten (Mittelwert 5,39 €/m²) und 14.217 Neuvermietungsmieten (Mittelwert 5,70 €/m²) enthalten.

Diese Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe im Verhältnis Wohnfläche in m² zur Miethöhe in €/m².



Diese Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe im Verhältnis der Ausstattungspunkte zur Miethöhe in €/m².



Die dargestellte Trendlinie zeigt, dass die Miethöhe neben anderen Merkmalen wesentlich von der Ausstattung der jeweiligen Wohnung abhängig ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Form der durchschnittlichen Miethöhe und der jeweiligen Spannweite der verbleibenden Mietwerte (2/3-Spanne) pro Feld beschrieben. Die Berechnung dieser statistischen Kennwerte erfolgte nach Ausreißerbereinigung durch das arithmetische Mittel.

5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen wohnwertrelevanten Merkmale gemäß § 558 BGB ausgewiesen. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die es als gerechtfertigt erscheinen lassen, den ausgewiesenen Mittelwert eines Tabellenfeldes um einen Zu- oder Abschlag zu erhöhen bzw. zu vermindern.

Die statistischen Analysen wurden unter wissenschaftlichen Kriterien auf der Grundlage der empirisch erhobenen tatsächlichen Mietdaten durchgeführt. Bei der Datenerhebung wurden auch die Besonderheiten an einer Wohnung wie z.B. Balkon, Stellplätze, Aufzug oder Barrierefreiheit abgefragt. Auf Grund des vorliegenden Datenrücklaufs konnten nicht für alle Besonderheiten Auswertungen durchgeführt werden.

Als signifikant haben sich bisher folgende Merkmale ergeben:

- Lagefaktoren für einzelne Stadtteile
- Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergärten
- Wohnungsgrößen unter 30 m²

und bei der Baualtersklasse 4 als weiteres Merkmal der

- Zeitpunkt der Gebäude- / Wohnungsmodernisierung.

Lagefaktoren für einzelne Stadtteile

In der Tabelle 3 des Mietspiegels sind in den Stadtteilen und Baualtersklassen Lagefaktoren ausgewiesen, die mit mehr als 100 Fällen belegt sind. Für alle anderen Stadtteile und Baualtersklassen sind auf Grund des vorliegenden Datenmaterials keine gesicherten Aussagen möglich.

Nach Ziehung einer Stichprobe für eine „fiktive“ Auswahlwohnung innerhalb der „Innenstadt“ (Stadtteile 101, 102, 103, 104, 105 (siehe Anlage 2 Seite 13)) mit den folgenden Maßgaben:

- ohne Einfluss der Wohnungsgröße – mittlere Wohnungsgröße,
- ohne Einfluss der Ausstattung – durchschnittliche Ausstattung
- ohne Einfluss der Besonderheiten – Ausnahme mit Balkon

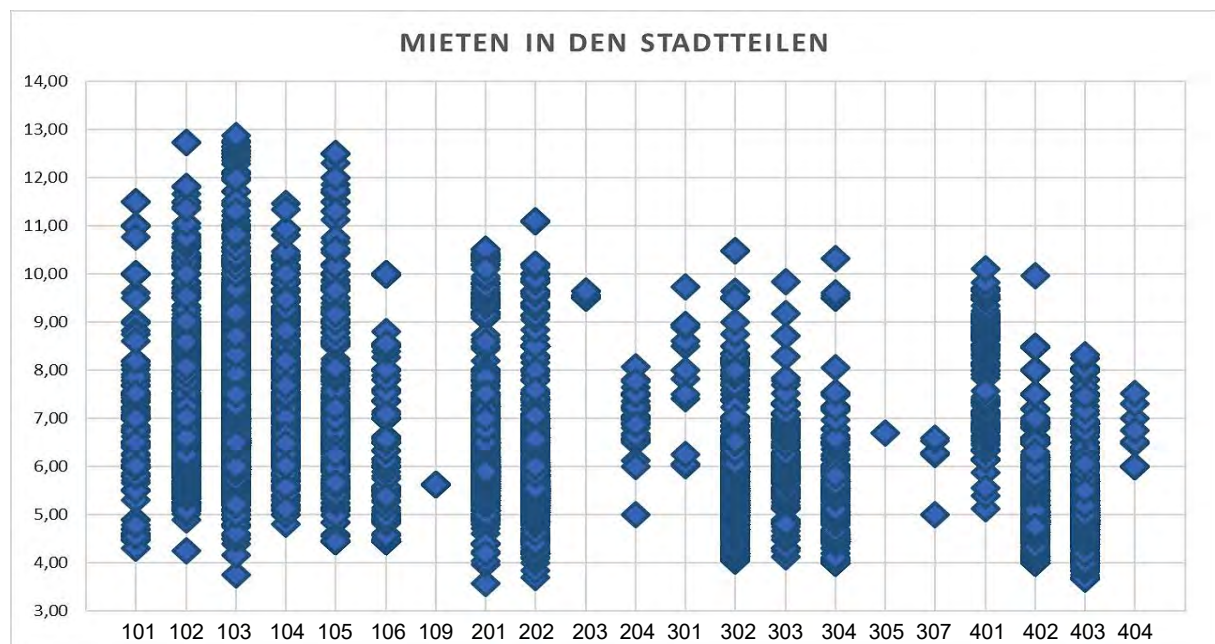
und der Berechnung des Mittelwertes für die Miete in €/m² wurden im Anschluss weitere Stichproben für die o.g. Stadtteile innerhalb der Innenstadt gezogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für einzelne Stadtteile **Zu- bzw. Abschläge** ergaben, die im Mietspiegel dargestellt sind. Für den Stadtteil Altstadt liegen dieses Mal über 100 Fälle vor, sodass dieser Lagefaktor somit den Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt. Für die Werdervorstadt konnte erstmalig ein Lagefaktor ermittelt werden.

Erstmals wurde im Mietspiegel 2018/2019 die ursprünglich gebildete Stadtteilgruppe „Außenstadt“ (105, 106, 107, 109, 201, 203, 204, 301, 303, 305) aufgelöst, da lediglich für den Stadtteil Weststadt (201) eine ausreichende Anzahl an verwertbaren Datensätzen vorliegt.

Die oben beschriebene Herangehensweise wurde auch für die „Randlagen“ (Plattenbausiedlungen in den Stadtteilen 201, 202, 302, 304, 402, 403) vorgenommen und führten für einzelne Stadtteile zu **Zu- bzw. Abschlägen**. Dabei wurden die Datensätze aus dem Stadtteil Weststadt (201) der Baualtersklasse 2 B den „Randlagen“ zugeordnet. Diese Veränderung führte wiederum zu einem überzeugenden Ergebnis.

Eine weitere Zuordnung anderer Stadtteile erfolgte nicht, da die Anzahl der Mietdaten für weitere statistische Untersuchungen nicht ausreichte.

Die nachfolgende Grafik zeigt die tatsächlichen Mietspannen in den einzelnen Stadtteilen. Die Bezeichnung der Stadtteile ist auf der Stadtteilübersicht (siehe Anlage 2 Seite 13) ersichtlich



Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergarten

Nach Ziehung einer Stichprobe mit 542 Datensätzen (ohne Baualtersklassen 2 und 3) für eine „fiktive“ Auswahlwohnung mit folgenden Maßgaben:

- ohne Einfluss der Wohnungsgröße – mittlere Wohnungsgröße,
- ohne Einfluss der Ausstattung – durchschnittliche Ausstattung
- *keine* Besonderheiten

und der Berechnung des Mittelwertes für die Miete in €/m² wurde im Anschluss eine weitere Stichprobe mit 504 Datensätzen gezogen, allerdings diesmal mit den *Besonderheiten* *Balkone/Terrassen/Gartenanteile/Wintergarten*. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für die Besonderheit *Balkone/Terrasse/Gartenanteile/Wintergarten* wie bereits im Mietspiegel 2020/2021 **kein Zuschlag** ableiten lässt.

Bei den Baualtersklassen 2 und 3, zu denen die Plattenbausiedlungen in den Stadtteilen 201, 202, 302, 304, 402, 403 gehören, ist der Balkon/Terrasse überwiegend Standard.

Wohnungsgrößen unter 30 m²

Erneut wurden nähere Auswertungen zum Wohnungstyp Apartments mit einer Wohnungsgröße bis 30 m² durchgeführt. Dazu lagen insgesamt 1.091 Datensätze der Baualtersklassen 2, 3 und 4 vor. Die Auswertung hat gezeigt, dass sich bei den Baualtersklassen 3 und 4 ein Zuschlag ergeben hat, bei der Baualtersklasse 4 in Abhängigkeit von den Ausstattungspunkten. Dabei wurde jeweils die durchschnittliche Miethöhe, durch Berechnung des arithmetischen Mittelwertes unter Berücksichtigung der 2/3-Spanne, für Wohnungsgrößen bis 30 m² ermittelt. Die Höhe der Zuschläge ergibt sich aus der Differenz zwischen den ermittelten Werten bis 30 m² und den Mietspiegelfeldern bis 40 m².

Diese Zuschläge sind auf das entsprechende Mietspiegelfeld anzuwenden.

Zeitpunkt der Modernisierung

An Hand der vorliegenden Datensätze in der Baualtersklasse 4 wurde erkennbar, dass in den zurückliegenden Jahren die Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung eine andere, bessere Qualität erreicht hat. Nach eingehenden Recherchen hat sich als Schnittpunkt der Übergang von dem Jahr 2004 zum Jahr 2005 ergeben. Die Mieten in den Gebäuden, die bis 2004 modernisiert wurden, liegen im Durchschnitt um 1,45 €/m² niedriger als die Mieten bei Gebäuden bzw. Wohnungen, die ab 2005 modernisiert wurden.

Insgesamt standen für diese Untersuchung 4.171 Datensätze zur Verfügung. Da die Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung in der Regel nicht losgelöst von Wohnungsstandards zu sehen ist, ergeben sich entsprechend den Ausstattungspunkten auch unterschiedliche Zu- und Abschläge in den Baualtersklassen 4 A bis 4 C (siehe Tabelle 6).

Diese Zu- bzw. Abschläge sind auf das entsprechende Mietspiegelfeld anzuwenden.

Anlage 1



Bauverfahren	Anzahl Wohnungen / Anzahl	Wohnungsgröße				
		bis 40 m ²	40 bis 60 m ²	60 bis 80 m ²	80 bis 100 m ²	über 100 m ²
1. Altbau	1.8	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)
2. Neubaubau	1.8	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)
3. Altbau	1.8	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)
4. Altbau	1.8	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)	100 (55%)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin bittet um Ihre Mithilfe

Mietspiegel wird aktualisiert

Um die für viele Schwerinerinnen und Schweriner äußerst wichtige Frage beantworten zu können, nämlich welche Miete im konkreten Einzelfall fair und angemessen ist, erstellt die Landeshauptstadt Schwerin seit 1997 in regelmäßigen Abständen einen Mietspiegel.

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber (§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch) vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt.

Auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe (nicht preisgebundener Wohnungen) wird der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Nach Anerkennung und Veröffentlichung durch den Arbeitskreis Mietspiegel, dem unter anderem der Mieterbund, die beiden großen Schweriner Wohnungsunternehmen sowie Haus und Grund Schwerin e.V. und das Sozialamt angehören, wird der qualifizierte Mietspiegel erarbeitet. Dieser ist unter anderem im Bürgerbüro des Stadthauses erhältlich.

Mit dem Fragebogen möchten wir Sie um Ihre Mithilfe bitten. Füllen Sie bitte die Felder aus und senden Sie den Fragebogen an die angegebene Adresse zurück oder geben Sie ihn im Stadthaus ab. Nur eine rege Teilnahme führt zu einer sicheren Daten-grundlage.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin
Geschäftsstelle GAA, Frau Kobel

Zutreffendes bitte ankreuzen!
Bitte je Wohnung einen Fragebogen ausfüllen!
Auf Wunsch werden weitere Fragebögen verschickt!

Grunthalplatz 3b
19053 Schwerin

Tel.: 03871 / 722 6101
Fax: 03871 / 722 77 6101
E-Mail: judith.kobel@kreis-lup.de

ausgestellt am.....

Angaben zum Gebäude

Straße, Hausnummer:			
Gebäudeart		O = Mehrfamilienhaus O = Wohn -u. Geschäftshaus O = Haus in Hausgruppe (Plattenbau) O =	
Baujahr des Gebäudes (Jahr der Bezugsfertigkeit)		Jahr der durchgreifenden Veränderung (mindestens drei Merkmale von: Dach, Fenster, Isolierung, Heizung, Elektro, Sanitär)	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude			
Ist eine gewerbliche Nutzung im Gebäude vorhanden?	O = ja O = nein	Wenn ja welche?	O = Einzelhandel O = Büro O = Praxis O = Imbiss O = Gastronomie O =
Beginn des Mietverhältnisses			
Datum der letzten Mietveränderung (Netto-Kaltniete und ohne evt. Mietminderung)			

Bitte wenden!

Netto-Kaltmiete (ohne Heiz- u. Betriebskosten und ohne evt. Mietminderung)	, €	
Anzahl der Zimmer (über 6 m ² , ohne Flur, Küche, Bad)		Wohnfläche (mit Flur, Küche, Bad) m ²

Angaben zur Wohnung

Wie beurteilen Sie die Lage Ihrer Wohnung?	O = gute Lage	O = mittlere Lage	O = mäßige Lage
Jahr der Wohnungsmodernisierung			
Geschoss	O = Erdgeschoss O = Obergeschoss	O = Souterrain welches: (z.B. I)	O = Dachgeschoss O = Maisonnette
	abgeschlossene Wohnung		O = ja O = nein

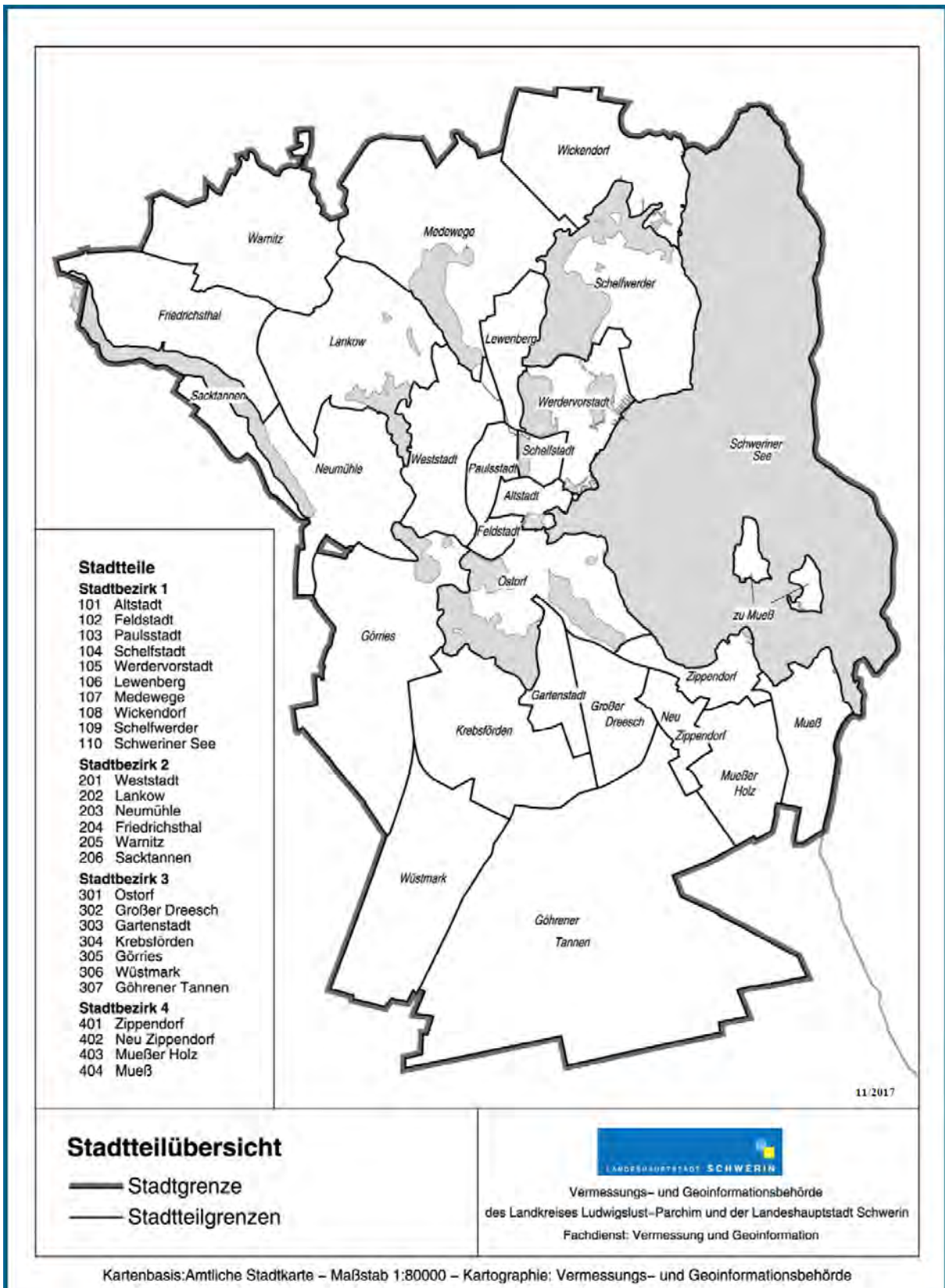
Angaben zur Ausstattung der Wohnung (nur die Ausstattung, die der Vermieter gestellt hat)

Beheizung (überwiegend vorhandene Heizungsart)	O = Einzelöfen (Öl, Gas, Nachtspeicher) O = Etagenheizung (Öl oder Gas) O = Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme) O = Fußbodenheizung O = Kamin, Klimaanlage, Solarkollektoren, Wärmepumpen	
Sanitäre Anlagen	O = kein Bad O = einfaches Bad mit WC (Installation auf Putz, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC) O = durchschnittliches Bad (Installation unter Putz, Wanne oder Dusche, ein Waschtisch, WC) O = aufwendiges Bad (hochwertig, Wanne und / oder Dusche, mehrere Waschtische, Bidet) O = zwei Bäder (wie vor, Gäste-WC, Whirlpool, Sauna)	
Fußböden (überwiegend vorhandener Belag)	O = einfachste Beläge (Estrich, unbehandelte Holzdielung) O = einfache Beläge (PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen; untere Preisklasse) O = durchschnittliche Beläge (Teppichboden, Laminat, Linoleum, Nassräume: Fliesen; mittlere Preisklasse) O = bessere Beläge (Laminat, hochwertige Dielung; Kork, Nassräume: Fliesen.) O = überdurchschnittl. Beläge (Vinylboden) O = hochwertige Beläge (Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett, etc.)	
Fenster	O = Holz mit Einfachverglasung, Holzverbundfenster, Kastenfenster O = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung O = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung (aufwendige Rahmen) O = große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schall- u. Sonnenschutz)	
Küche	O = ohne Einbauküche, nur Anschlüsse vorhanden O = Herd oder / und Spüle O = normale Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke; untere Preisklasse) O = bessere Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank; mittlere Preisklasse) O = komfortable Einbauküche (wie vor jedoch mit Geschirrspüler: hochwertige Materialien und Geräte)	
Besonderheiten (Mehrfachnennung)	O = barrierefrei O = Balkon /Loggia O = Rollläden (Beschattungsanlagen)	O = Personenaufzug O = Terrasse O = Stellplatz

Angaben zum Wohnumfeld

Wie stark ist Ihre Wohnung Immissionen ausgesetzt? (Luftverunreinigungen, Lärm, Geruch)	O = starke Immissionen, Nähe zu störendem Gewerbe O = geringe Immissionen O = kaum Immissionen
Wie hoch ist die Bebauungsdichte?	O = stark überbaute geschlossene Bauweise, mehr als 60% des Grundstücks überbaut O = normaler Überbauungsgrad 40% bis 60% des Grundstücks überbaut O = stark aufgelockerte Bauweise, weniger als 40% des Grundstücks überbaut
Wie ist das Umfeld der Wohnung mit Frei- und Grünflächen versorgt?	O = kaum vorhanden O = ausreichend vorhanden O = stark mit Frei- und Grünflächen durchsetzt.
Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr?	O = keine Anbindung bzw. schlechte Anbindung (unregelmäßig, in großen Abständen) O = Anbindung vorhanden (regelmäßig mit langen Taktzeiten) O = gute Anbindung (kurze Taktzeiten)
Wie ist die Verkehrsanbindung?	O = Lage an Hauptverkehrsachsen O = Anlieger- und Durchgangsverkehr O = nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone
Wie ist die Infrastruktur zu beurteilen? (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung)	O = ungünstig, kaum vorhanden O = vorhanden O = gut, ausreichend vorhanden
Ist ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden?	O = nein, O = ja
Alternative Energien? (bitte eintragen welche z.B. Solarenergie, Erdwärme)	O = nein,; O = ja O =

Anlage: 2



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.