

MIETSPIEGEL 2002/03



Beratungen:

DMB

Mieterbund Schwerin u. Umgebung e.V.
Dr.-Kütz-Str. 18 (Nähe Platz d. Freiheit)
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 71 46 68
Fax: 0385/ 71 46 69
E-Mail: information@mieterverein-schwerin.de
Internet: 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@t-online](mailto:HuG@t-online.de)

Amt für Jugend, Soziales u. Wohnen

der Landeshauptstadt Schwerin
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385/ 545 - 2130
Fax: 0385/ 545 - 2139
E-Mail: HSeifert@schwerin.de

Herausgeber : Arbeitskreis Mietspiegel / Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Schutzgebühr: 1,- €

Qualifizierter Mietspiegel 2002 / 2003

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 e.G.
Schweriner Wohnungsverwaltung
Landeshauptstadt Schwerin – Amt für Jugend, Soziales und Wohnen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am 06.11.2001 und am 15.11.2001 einvernehmlich beschlossen worden.

Vorbemerkung

Für den Mietspiegel sind frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.01.1998 – 31.08.2001 verwendet worden. Es wurden Daten von insgesamt 3.500 Mietwohnungen für die Erstellung des Mietspiegels erfasst. Die Anzahl der verwendeten Mieten (3.323) reicht aus, um sichere Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete zu machen. Für die belegten Felder liegen Angaben aus mindestens 10 Mietverträgen vor.

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** zuzuordnen.

2.1 Für die Baualtersklasse 2 und 3 gelten folgende Ausstattungsmerkmale:

modernisiert: Erneuerung von Hauseingangstür, Fenster, Heizung, sanitären Anlagen, Elektroanlagen, Dach und 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

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6
Fenster	Einfachverglasung (Holz)	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR) Kastenfenster(alt)	Holz o. Plaste mit Isolierverglasung	besondere Fenster		
Heizung	Einzelöfen feste Brennstoffe	Einzelöfen Öl o. Gas, Gasaußenwandheiz. Etagenheizung (Kohle)	Nachtspeicheröfen Fernwärme	Zentralheizung Etagenheizung (Öl und 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 bzw. Dusche, Sauna
Küche	Herd oder Spüle	Herd und Spüle	normale Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke)	bessere Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank)		komfortable Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank, Geschirrspüler)
Fußböden	Rohfußboden	einfache Beläge (PVC)	durchschnittliche Beläge (Teppichboden)	bessere Beläge (Fliesen, Laminat)	Edelholz, Kork, Linoleum	Marmor, Parkett
Summe						

3. Entsprechend der vorgenommenen Zuordnung der Kategorien (**Baualtersklassen, Ausstattungsmerkmale/ -punkte** 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
Mietvertrag am **01.01.2001**, **Wohnungsgröße: 50 m².**

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/ m²

5,00
120 (4,40 - 5,50)

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

Qualifizierter Mietspiegel 2002/2003 gemäß § 558 d BGB Landeshauptstadt Schwerin

ortsübliche Vergleichsmiete

Baualter	Ausstattungsmerkmale/-punkte	Wohnungsgröße			
		bis 40 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	über 80 m²
1 Neubau Baujahr ab 1991	11 bis 13	nicht belegt	4,90 10 (4,20 - 5,50)	4,80 19 (4,30 - 5,20)	nicht belegt
	14 bis 16	nicht belegt	4,80 61 (4,50 - 5,10)	5,70 10 (4,90 - 6,50)	nicht belegt
	17 bis 19	nicht belegt	nicht belegt	5,40 13 (4,70 - 6,10)	5,60 24 (4,80 - 6,50)
	modernisiert	4,70 90 (4,40 - 5,00)	4,80 480 (4,50 - 5,20)	5,00 175 (4,60 - 5,40)	4,60 38 (4,40 - 4,90)
	nicht modernisiert	3,70 282 (3,40 - 3,90)	3,60 567 (3,40 - 3,90)	3,40 319 (3,00 - 3,80)	3,50 87 (3,20 - 3,80)
2 Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1990	bis 10	3,20 41 (2,60 - 3,90)	3,10 16 (2,60 - 3,50)	nicht belegt	nicht belegt
	11 - 13	4,10 72 (3,20 - 5,00)	4,60 203 (3,80 - 5,30)	4,70 92 (4,20 - 5,30)	nicht belegt
	14 - 16	4,90 55 (4,30 - 5,40)	5,00 120 (4,40 - 5,50)	4,90 57 (4,10 - 5,60)	5,20 27 (4,40 - 6,00)
	17 - 19	nicht belegt	5,90 35 (5,20 - 6,70)	5,90 33 (5,30 - 6,50)	5,70 31 (4,80 - 6,50)
	über 20	nicht belegt	6,40 21 (5,70 - 7,00)	6,30 12 (6,00 - 6,50)	nicht belegt
4 Altbau Baujahr bis 1959 Modernisiert mindestens Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen	bis 10	2,70 20 (2,40 - 2,90)	2,90 36 (2,50 - 3,20)	nicht belegt	nicht belegt
	11 - 13	3,20 26 (2,40 - 3,90)	3,40 104 (2,90 - 4,00)	3,40 55 (3,00 - 3,90)	3,20 23 (2,80 - 3,60)
	14 - 16	4,00 21 (3,30 - 4,80)	4,10 17 (3,50 - 4,70)	nicht belegt	nicht belegt
	17 - 19	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
	über 20	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
5 Altbau Baujahr bis 1959	11 - 13	3,20 26 (2,40 - 3,90)	3,40 104 (2,90 - 4,00)	3,40 55 (3,00 - 3,90)	3,20 23 (2,80 - 3,60)
	14 - 16	4,00 21 (3,30 - 4,80)	4,10 17 (3,50 - 4,70)	nicht belegt	nicht belegt

Legende: Mittelwert in EUR/m²
Anzahl der Mietverträge (Spanne)