

# Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2020 / 2021



# Qualifizierter Mietspiegel 2020 / 2021

## gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (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 (Mitglied Gutachterausschuss)
- Landeshauptstadt Schwerin – Fachdienst Soziales
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **02.12.2019** einvernehmlich beschlossen worden.

### Vorbemerkungen

Der qualifizierte 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 Verbraucherpreisindex.

Für den Mietspiegel 2020/2021 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2015 bis 31.08.2019 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 11.984 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 2.258 geänderte Bestandsmieten und 9.726 Neuvertragsmieten. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 20 Mietverträgen vor.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- preisgebundener Wohnraum
- Wohnraum, für den Serviceleistungen „Betreutes Wohnen“ angeboten werden
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters

Für den Mietspiegel wurden die **Nettokaltmiete** (ohne Betriebs- und Heizkosten) und eine entsprechend den gesetzlichen Grundlagen abgeleitete Wohnfläche zugrunde gelegt.

Es hat sich für diesen Mietspiegel noch kein Einfluss der Energieeffizienz von Gebäuden auf den Mietpreis gezeigt.

### Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### Weitere Aufgaben

- Transparenz des Wohnungsmarktes
- Schaffung von Rechtssicherheit und Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten
- Eines von vier Begründungsmitteln für ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558 a BGB)

---

### **Beratungen:**

#### **DMB**

Mieterbund Schwerin und Umgebung e.V.  
Dr.-Külz-Str. 18 (Nähe Platz der Freiheit)  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 / 71 46 68  
Fax: 0385 / 71 46 69  
E-Mail: [info@mieterbund-schwerin.de](mailto:info@mieterbund-schwerin.de)  
Internet: [www.mieterbund-schwerin.de](http://www.mieterbund-schwerin.de)

#### **Haus und Grund Schwerin 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.haus-und-grund-mv.de](http://www.haus-und-grund-mv.de)

#### **Landeshauptstadt Schwerin**

Fachdienst Soziales  
Am Packhof 2 - 6  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 / 545 - 2130  
Fax: 0385 / 545 - 2139

**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** in **Tabelle 2** auf Seite 5 zuzuordnen. In der Tabelle 2 werden Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die in Schwerin überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen getroffen. Die Tabelle gilt nicht für Wohnungen, die keinem Tabellenwert zuzuordnen sind.
2. Für das Mietobjekt sind im nächsten Schritt die **Ausstattungsmerkmale / -punkte** nach **Tabelle 1** festzustellen. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft.
  - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, 4 und 5** gelten nachstehende Ausstattungsmerkmale:

**nicht modernisiert:** Keine Modernisierungsmaßnahmen bzw. Erneuerung von weniger als drei der unter modernisiert genannten Merkmale.

**modernisiert:** Erneuerung von mindestens drei der folgenden Merkmale:  
Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen, Dach, zusätzliche Wärmedämmung der Fassade, zusätzlicher Balkonanbau bzw. Terrassen.

**voll modernisiert:** wie modernisiert allerdings zusätzliche Aufwertung durch Entkernung, Teilrückbau, Änderungen der Wohnungszuschnitte (z.B. Tageslichtbad).
  - 2.2 Die **Baualtersklasse 3** enthält auch Wohnungen in nicht modernisierten Gebäuden, die in einzelnen Ausstattungsbereichen mit Wohnwertverbesserung instandgesetzt wurden. Nicht entsprechend instandgesetzte Wohnungen sind im unteren Bereich der jeweiligen Spanne einzuordnen.
  - 2.3 Für die **Baualtersklassen 1 und 4** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend, nach dem Punktesystem in der nachfolgenden **Tabelle 1** zu bewerten. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenstern, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. Je nach Art und Qualität der eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung vorgenommen. Die Einstufung jedes einzelnen Kriteriums muss mit mindestens einem Punkt beginnen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.
3. In den Mietspiegelfeldern der Baualtersklasse 1 A ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich eines Stellplatzes (überwiegend als Tiefgaragenstellplatz) und überwiegend mit Aufzug (wenn dieser nach Landesbauordnung erforderlich ist) ausgewiesen.
4. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
5. Die Zuordnung des Mietobjektes zum Stadtteil (Übersicht auf der Rückseite der Broschüre) erfolgt im nächsten Schritt. Der Mittelwert ist mit dem Wert aus der **Tabelle 3** zu korrigieren, sofern für den Stadtteil und die Baualtersklasse ein **Lagefaktor** ausgewiesen ist.
6. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, kein Zuschlag zu berücksichtigen.
7. Handelt es sich bei der Wohnung um ein **Apartment** mit einer Größe bis 30 m<sup>2</sup>, so ergibt sich gemäß **Tabelle 5** für die Baualtersklasse 4 entsprechend der jeweiligen Ausstattung ein Zuschlag.
8. Auf Grund der großen Zeitspanne in der Baualtersklasse 4 und der zeitlich zuordnungsbaaren Modernisierungsqualität ergeben sich für diese Baualtersklasse die in der Tabelle 6 nachgewiesenen Zu- bzw. Abschläge.
9. Weitere Berücksichtigungen von **mietpreisbeeinflussenden Faktoren**, die durch die, dem Mietspiegel zugrunde liegende, repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.
10. Die Tabellenfelder (5 Felder) mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen erfüllen nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel (siehe „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)).
11. Bei 12 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.

Wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können. Die **Dokumentation** ist im Internet unter [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) bereitgestellt.

**Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen**

| Bewertungspunkt         | 1   | 2  | 3  | 4   | 5  | 6  |  |
|-------------------------|---|--|--|---|--|--|--|
| <b>Fenster</b>          | Holz mit Einfachverglasung, Kasten- oder Holzverbundfenster |  | Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung  | Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung,  |  | große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung,                                    |  |
| <b>Heizung</b>          | Einzelöfen  |  | Etagenheizung (Öl oder Gas)  | Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme)   | Fußbodenheizung  | zusätzlich: Klimaanlage, etc.  |  |
| <b>Sanitäre Anlagen</b> | kein Bad nur WC   |  | einfaches Bad teilweise gefliest, Installationen auf Putz (untere Preisklasse)                       | durchschnittliches Bad: (Wanne oder Dusche), gefliest, Installationen unter Putz (mittlere Preisklasse) | aufwendiges Bad: (Wanne und Dusche), hochwertige Materialien | wie bei 5 Pkt. jedoch mindestens Gäste-WC, 2 Bäder, Sauna, Whirlpool                 |  |
| <b>Küche</b>            | ohne Küche nur Anschlüsse                                   | Herd oder/und Spüle  | normale Einbauküche: Herd, Spüle, Schränke (untere Preisklasse)                                      | bessere Einbauküche: Elektrogeräte (mittlere Preisklasse)   |  | komfortable Einbauküche: wie bei 4 Pkt. jedoch hochwertige Materialien u. Geräte     |  |
| <b>Fußböden</b>         | Estrich, unbehandelte Holzdielung                           | einfache Beläge: (untere Preisklasse) PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen | durchschnittliche Beläge: (mittlere Preisklasse) Laminat, Teppichboden, Linoleum, Nassräume: Fliesen | bessere Beläge: (höhere Preisklasse) Laminat, hochwertige Holzdielen, Kork, Nassräume: Fliesen          | überdurchschnittliche Beläge: Vinylboden                     | hochwertige Beläge: Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett, Nassräume: Fliesen |  |
| <b>Summe</b>            |   |  |  |   |  |  |  |

| Baualterklasse |   | Ausstattungsmerkmale / -punkte |                    | Wohnungsgröße  |                                  |                                  |                                 |                                 |
|----------------|---|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                |   |                                |                    | bis 40 m <sup>2</sup>  | bis 60 m <sup>2</sup>            | bis 80 m <sup>2</sup>            | bis 100 m <sup>2</sup>          | über 100 m <sup>2</sup>         |
| 1              | Neubau<br>Baujahr ab 2010   | 1 A                            | 17 bis 25          | nicht belegt   | nicht belegt                     | <b>9,10*</b><br>77 (8,01-9,80)   | <b>9,00*</b><br>62 (7,88-10,00) | <b>9,90*</b><br>28 (8,99-11,50) |
|                | Wohnungsbau<br>Baujahr 1992 bis<br>2009                           | 1 B                            | 13 bis 15          | nicht belegt   | <b>5,70</b><br>122 (5,42-6,90)   | <b>5,55</b><br>123 (5,55-6,00)   | <b>5,90</b><br>58 (5,85-6,15)   | nicht belegt                    |
|                |   |                                | 16 bis 19          | nicht belegt   | <b>6,40</b><br>70 (5,70-7,68)    | <b>6,85</b><br>40 (6,01-7,50)    | <b>7,20</b><br>24 (6,51-8,04)   | nicht belegt                    |
| 2              | Wohnungsbau<br>Baujahr 1957 bis<br>1991                           | 2 A                            | voll modernisiert  | <b>6,85</b><br>256 (6,80-7,00)   | <b>6,60</b><br>172 (5,75-8,40)   | <b>6,15</b><br>116 (5,85-6,56)   | <b>6,30</b><br>21 (5,85-6,52)   | nicht belegt                    |
|                |   | 2 B                            | modernisiert       | <b>5,15</b><br>672 (5,00-5,91)   | <b>5,25</b><br>3.674 (4,90-5,63) | <b>5,35</b><br>1.417 (5,00-5,89) | <b>5,15</b><br>146 (4,80-5,80)  | <b>5,00</b><br>103 (4,77-5,22)  |
| 3              |   | 3                              | nicht modernisiert | <b>4,85</b><br>478 (4,15-5,21)   | <b>4,70</b><br>976 (4,20-5,06)   | <b>4,75</b><br>554 (4,00-5,05)   | nicht belegt                    | <b>4,55</b><br>77 (4,00-4,88)   |
| 4              | Altbau<br>Baujahr bis 1956<br>voll modernisiert /<br>modernisiert | 4 A                            | bis 15             | <b>6,75</b><br>209 (5,85-7,63)   | <b>6,10</b><br>691 (5,50-6,79)   | <b>6,00</b><br>265 (5,43-6,75)   | <b>6,15</b><br>88 (5,50-6,80)   | <b>5,95</b><br>28 (5,20-6,90)   |
|                |   | 4 B                            | 16 bis 19          | <b>7,50</b><br>181 (6,50-9,29)   | <b>6,35</b><br>474 (5,75-7,45)   | <b>6,70</b><br>218 (5,75-8,00)   | <b>7,25</b><br>124 (6,28-8,86)  | <b>7,10</b><br>60 (6,00-8,48)   |
|                |   | 4 C                            | über 19            | <b>9,30</b><br>60 (8,38-10,32)   | <b>8,30</b><br>59 (7,20-9,22)    | <b>7,90</b><br>29 (7,16-8,40)    | <b>7,70</b><br>34 (6,80-8,74)   | <b>7,90</b><br>40 (6,90-9,16)   |
| 5              | Altbau<br>Baujahr bis 1956<br>nicht modernisiert                  |                                |                    | nicht belegt   | <b>4,55</b><br>47 (4,45-5,00)    | nicht belegt                     | nicht belegt                    | nicht belegt                    |
|                |   | <b>Legende:</b>                |                    | <b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup></b><br>Anzahl der Mietverträge ( 2/3 Spanne ) |                                  |                                  |                                 |                                 |

\* mit Stellplatz (überwiegend Tiefgarage) und überwiegend mit Aufzug

**Tabelle 3: Lagefaktoren**

| Stadtteil      | Baualtersklassen |     |         |        |        |        |
|----------------|------------------|-----|---------|--------|--------|--------|
|                | 1                | 2 A | 2 B     | 3      | 4      | 5      |
| Altstadt *     | - 0,15           |     | - 0,15  | - 0,15 | - 0,15 | - 0,15 |
| Feldstadt      | +/- 0            |     | +/- 0   | +/- 0  | +/- 0  | +/- 0  |
| Paulsstadt     | - 0,05           |     | - 0,05  | - 0,05 | - 0,05 | - 0,05 |
| Schelfstadt    | + 0,35           |     | + 0,35  | + 0,35 | + 0,35 | + 0,35 |
| Weststadt      |                  |     | + 0,30  |        |        |        |
| Lankow         |                  |     | + 0,10  |        |        |        |
| Großer Dreesch |                  |     | + / - 0 | - 0,05 |        |        |
| Krebsförden    |                  |     |         | - 0,25 |        |        |
| Neu Zippendorf |                  |     | - 0,20  | + 0,10 |        |        |
| Mueßer Holz    |                  |     | - 0,20  | + 0,25 |        |        |

In der Tabelle 3 sind nur 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.

\* Für den Stadtteil Altstadt liegen weniger als 100 Fälle vor, sodass dieser Lagefaktor die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel nicht erfüllt.

Für das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials kein Zuschlag. Zu weiteren Besonderheiten, wie z.B. ein Aufzug im Gebäude, kann auf Grund des nicht ausreichenden Datenmaterials keine Aussage getroffen werden.

**Tabelle 4: Zuschlag Besonderheit**

| Besonderheit    | Baualtersklassen |     |     |   |       |       |
|-----------------|------------------|-----|-----|---|-------|-------|
|                 | 1                | 2 A | 2 B | 3 | 4     | 5     |
| Balkon/Terrasse | +/- 0            |     |     |   | +/- 0 | +/- 0 |

Bei der Auswertung hat sich für den Wohnungstyp Apartments bei der **Baualtersklasse 4** ein **Zuschlag** in Abhängigkeit von den Ausstattungspunkten ergeben. Unter Apartments sind alle in sich abgeschlossenen **1- und 2-Raum-Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zu verstehen. Die Wohnungen (unmöbliert) verfügen über eine Küche bzw. Kochnische und ein Bad.

**Tabelle 5: Zuschlag Apartments**

| Besonderheit                                | Baualtersklassen |       |        |        |
|---|------------------|-------|--------|--------|
|   | 2 A              | 2 B   | 4 A    | 4 B    |
| Apartments bis 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche | +/- 0            | +/- 0 | + 0,40 | + 1,60 |

Bei der Auswertung hat sich bei der **Baualtersklasse 4** gezeigt, dass sich eine Abhängigkeit der Miethöhe vom Zeitpunkt der Modernisierung ergibt.

**Tabelle 6: Zu- bzw. Abschlag wegen Zeitpunkt der Modernisierung**

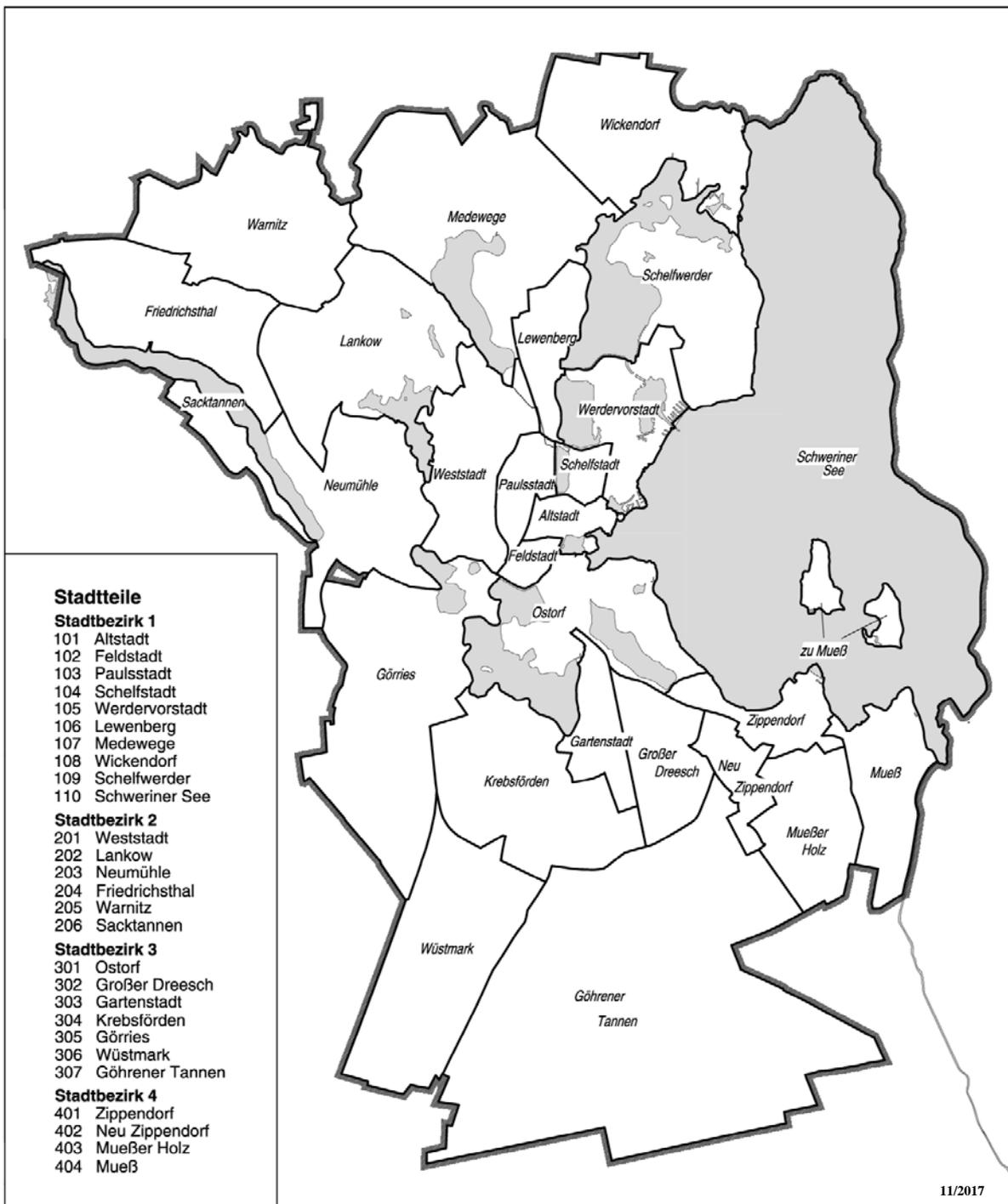
| Besonderheit                  | Baualtersklassen |        |        |
|-------------------------------|------------------|--------|--------|
|                               | 4 A              | 4 B    | 4 C    |
| Modernisierung bis 31.12.2004 | - 0,10           | - 0,35 | - 0,80 |
| Modernisierung ab 01.01.2005  | + 0,50           | + 0,85 | + 0,20 |

Soweit **weitere miethöhebildende Faktoren** bei dem konkreten Mietobjekt einen begründeten Einfluss auf die Höhe des Mietpreises haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der Spanne aus Tabelle 2 nach oben und unten abgewichen werden.

### Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Paulsstadt, Baujahr 1920, im Jahr 2002, voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m<sup>2</sup>, mit Balkon

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)   | = Zeile 4 oder 5              |
| 2.1 voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = <b>Baualtersklasse 4</b>                 | = Zeile 4                     |
| 2.2 <b>Ausstattungspunkte</b> (nach Tabelle 1)  |                               |
| Fenster: Holz mit Zweifachverglasung  | 3 Punkte                      |
| Heizung: Zentralheizung, Gas  | 4 Punkte                      |
| Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad  | 4 Punkte                      |
| Küche: normale Einbauküche (vom Vermieter)  | 3 Punkte                      |
| Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich  | 3 Punkte                      |
| Ausstattungspunkte insgesamt:<br>entspricht <b>Baualtersklasse 4 B</b>  | = <b>17 Punkte</b>            |
| 3. Wohnungsgröße bis 60 m <sup>2</sup> (nach Tabelle 2)   |                               |
| <b>Mittelwert</b> (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 B   | = <b>6,35 €/m<sup>2</sup></b> |
| Spanne (Tabelle 2) = 5,75 – 7,45 €/m <sup>2</sup>   |                               |
| 4. <b>Lagefaktor</b> (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4  | - <b>0,05 €/m<sup>2</sup></b> |
| 5. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Balkon</b> (Tabelle 4)   | + <b>0 €/m<sup>2</sup></b>    |
| 6. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Apartments</b> (Tabelle 5)<br>Wohnungsgröße über 30 m <sup>2</sup> → kein Zuschlag | + --                          |
| 7. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zeitpunkt der Modernisierung</b><br>bis 2004  | - <b>0,35 €/m<sup>2</sup></b> |
| 8. weitere <b>Zu- bzw. Abschläge</b> (individuelle Begründung)  | + / - ...?.....               |
| <b>ortsübliche Vergleichsmiete</b>  | = <b>5,95 €/m<sup>2</sup></b> |
|   | =====                         |



### Stadtteilübersicht

-  Stadtgrenze
-  Stadtteilgrenzen



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde  
des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin  
Fachdienst: Vermessung und Geoinformation

Kartenbasis: Amtliche Stadtkarte – Maßstab 1:80000 – Kartographie: Vermessungs- und Geoinformationsbehörde

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.