



# Dokumentation zum Mietspiegel 2024/2025

Baualterklasse	Ausstattungsmerkmale / -punkte	Wohnungsgröße				
		bis 40 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	bis 100 m²	über 100 m²
1 Neubau Baujahr 2010 bis 2023	1 A 17 bis 25	**	9,50* 99 (8.00-10.30)	9,55* 139 (8.46-10.40)	9,20* 147 (8.20-10.20)	9,75* 43 (8.99-10.40)
	1 B 13 bis 15	5,95 45 (5.90-4.70)	5,90 287 (5.70-4.50)	5,90 132 (5.55-4.00)	6,25 48 (5.95-7.20)	**
2 Wohnungsbau Baujahr 1982 bis 2009	1 B 16 bis 19	**	6,25 151 (5.70-7.80)	7,15 113 (6.30-8.00)	6,70 85 (6.95-7.50)	**
	2 A voll modernisiert	6,75 125 (6.77-7.00)	6,50 897 (6.70-8.07)	6,45 413 (6.00-7.50)	6,65 47 (6.93-8.48)	7,95 16 (7.11-9.00)
3 Wohnungsbau Baujahr 1987 bis 1991	2 B modernisiert	6,00 1.278 (6.10-7.40)	5,45 10.471 (6.18-8.00)	5,55 2.670 (6.18-8.00)	5,20 178 (4.85-6.70)	5,05 208 (4.50-6.00)
	3 nicht modernisiert	5,20 678 (4.65-8.21)	4,55 2.076 (4.75-5.35)	5,15 814 (4.65-5.80)	5,65 33 (4.88-6.41)	4,75 82 (4.65-5.10)
4 Altbau Baujahr bis 1986 voll modernisiert/ modernisiert bis 2004	4 A bis 15	7,20 150 (6.01-8.00)	6,20 890 (6.80-7.80)	6,20 292 (6.70-7.84)	6,55 77 (6.90-7.87)	6,60 33 (6.90-7.80)
	4 B 16 bis 19	7,15 282 (6.60-8.30)	6,50 752 (5.60-7.60)	6,50 372 (5.60-7.68)	6,45 134 (6.00-7.50)	6,55 38 (6.90-7.71)
4 Altbau Baujahr bis 1986 voll modernisiert/ modernisiert ab 2005	4 C über 19	10,20 14 (8.50-11.30)	7,10 20 (6.54-9.00)	8,10 10 (6.75-9.27)	8,60 16 (6.60-9.10)	8,75 10 (7.50-9.60)
	4 D bis 15	6,95 57 (6.01-7.51)	6,70 125 (6.10-7.20)	6,50 55 (6.00-7.20)	7,15 16 (6.50-8.00)	**
4 E 16 bis 19	8,45 241 (7.10-10.51)	7,10 463 (6.40-8.00)	7,80 188 (6.45-9.40)	8,80 171 (7.00-10.37)	8,95 77 (7.50-10.58)	
4 F über 19	11,15 143 (9.50-12.20)	9,70 123 (8.40-11.10)	8,75 61 (6.00-10.00)	9,45 68 (6.00-11.04)	9,85 97 (7.44-10.19)	

**Legende:** Mittelwert in €/m² Anzahl der Mietverträge (2/3 Spalte)  
 \* mit Stellplatz (überwiegend Tiefgarage), Balkon/Terrasse und überwiegend mit Aufzug  
 \*\* Diesen Feldern liegen weniger als 10 Datensätze zugrunde.

**Mietspiegel  
der Landeshauptstadt Schwerin  
2024 / 2025**

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Statistikamt  
für Bau, Stadt- und  
Raumordnung  
in der Landeshauptstadt Schwerin  
und Umgebung

**Hinweise zur Erstellung vom Mietspiegel**

## 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 11.12.2023 vom Arbeitskreis Mietspiegel einvernehmlich beschlossen und tritt ab 01.01.2024 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.

Diese vorliegende Dokumentation entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Mit diesem Dokument werden den Anwendern ausführliche Erläuterungen und die Darstellung der Arbeitsschritte und –ergebnisse aufgezeigt, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Schwerin herangezogen wurden.

## Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung eines Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches, dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG vom 10. August 2021) sowie die Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV vom 28. Oktober 2021).

Gleichzeitig stehen zur Verfügung die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (3. aktualisierte Auflage 2020, Überarbeitung vorgesehen) 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 auch für diesen Wohnraum als Orientierungshilfe für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden. Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558a BGB ist allerdings hier nicht möglich.

## 2. Datengrundlage und Datenermittlung

Qualifizierte Mietspiegel sind 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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 01.09.2017 und 31.08.2023 erfasst worden. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zur ersten gemeinsamen Beratung am 24.08.2023 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 Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin und im 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 2021, erweitert um den neu hinzugekommenen mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand. Es konnten insgesamt 15.352 Datensätze aus der Datenerhebung zum Mietspiegel 2022/2023 übernommen werden. Neu erfasst wurden 10.514 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

Mit dem Mietspiegelreformgesetz wurden die Datenverarbeitung und die Auskunftspflichten neu geregelt. Gemäß § 2 sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf der Basis anonymisierter Daten. Die Fragebögen enthalten keine personengebundenen 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, das die Streuung innerhalb der einzelnen Teilmengen möglichst gering wird. Die einzelnen Teilmengen ergeben sich aus Kombinationen der Wohnwertmerkmale. Die differenzierte Auswertung erfolgt anhand der regionalen Struktur nach den Baualtersklassen und den Größenklassen, wobei der Modernisierungsgrad und die Ausstattung der Wohnungen ebenfalls relevant sind.

Der Schweriner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel. Der Mietspiegel 2024/2025 umfasst insgesamt 60 Mietspiegelfelder und davon sind 55 Mietspiegelfelder belegt. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 10 Mietverträgen vor. Sieben Tabellenfelder (BAK 2A über 100 m<sup>2</sup>, BAK 4C, BAK 4D bis 100 m<sup>2</sup>) mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen erfüllen nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel

Bei den erfassten Mieten handelt es sich ausschließlich um vereinbarte Netto-Kaltmieten. Reine Angebotsmieten aus Anzeigen oder Immobilienportalen werden nicht berücksichtigt.

### 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 der Wohnungen“ wurde bereits bei der Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes berücksichtigt (siehe Seite 2 des Mietspiegels). Es handelt sich bei dem Datenbestand um abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen. Das fünfte Wohnwertmerkmal „Lage“ ist in der Tabelle 3 abgebildet.

Die Wohnwertmerkmale Beschaffenheit und Ausstattung schließen auch den **energetischen Zustand des Gebäudes** ein. Es zeigt sich in der Mietspiegelstichprobe kein empirisch abgesicherter Einfluss der energetischen Beschaffenheit oder Ausstattung auf die Höhe der Vergleichsmiete. Es wird davon ausgegangen, dass die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der modernisierten Gebäude bzw. der Neubauten, zum Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen, den geltenden Vorschriften entsprechen.

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

Im Ergebnis kam es durch den Arbeitskreis zu der Entscheidung, die bisherige **Baualtersklasse 5 – Altbau Baujahr bis 1956; nicht modernisiert** im Mietspiegel nicht mehr abzubilden. Die geringe Anzahl gelieferter Daten für diese Baualtersklasse in den zurückliegenden Jahren zeigte, dass diese Baualtersklasse 5 keine große Bedeutung mehr auf dem Schweriner Wohnungsmarkt hat. Die Zuordnung einer Wohnung in einem nicht modernisierten Gebäude kann zur Baualtersklasse 4 A unter Anwendung der unteren Spannenbreite sachgerecht sein.

Zur Reduzierung der Ausweisung von Zu- und Abschlägen im Mietspiegel, die bei den Anwendern zu Kritik führte, erfolgte erstmals eine weiterführende Unterteilung der **Baualtersklasse 4 – Altbau vollmodernisiert/modernisiert** (siehe Tabelle 2). Insgesamt standen für diese Untersuchung 4.723 Wohnungsmieten zur Verfügung.

An Hand der vorliegenden Wohnungsmieten 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 niedriger als die Mieten bei Gebäuden bzw. Wohnungen, die ab 2005 modernisiert wurden.

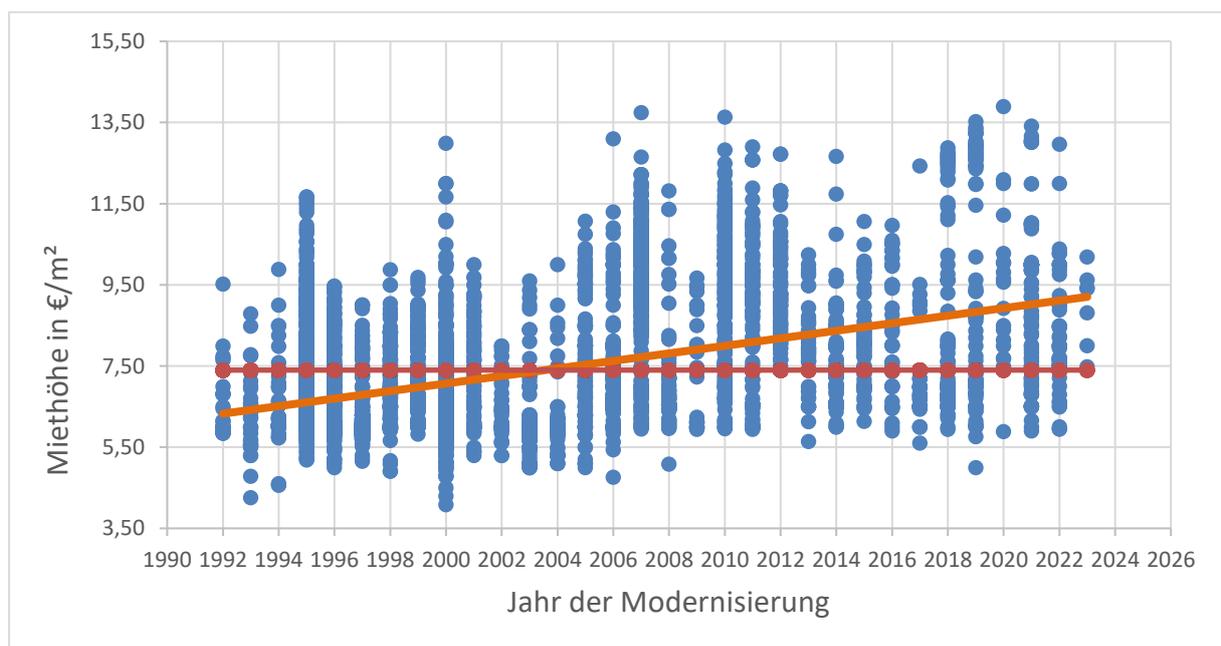


Abbildung 1 Jahr der Modernisierung

Somit unterteilt sich die **Baualtersklasse 4 – Altbau** nun in die beiden Kategorien **voll modernisiert/modernisiert bis 2004** und **voll modernisiert/modernisiert ab 2005**. Da die Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung in der Regel nicht losgelöst von Wohnungsstandards zu sehen ist, ergeben sich entsprechend den Ausstattungspunkten nun in der **Baualtersklasse 4 bis 2004** die Unterkategorien **4 A bis 4 C** und **ab 2005** die Unterkategorien **4 D bis 4 F** (siehe Tabelle 6).

In der Unterkategorie **Baualtersklasse 4 C über 19 Ausstattungspunkte** ist das gelieferte Datenmaterial nicht ausreichend. Die Fallzahlen liegen unter 30 Datensätze je Feld und somit erfüllen diese Felder nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser geringe Datensatz lässt darauf schließen, dass solche Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in einem geringeren Bestand vorhanden sind. Die ausgewiesenen Angaben in diesen Mietspiegelfeldern können allerdings sehr wohl zur Orientierung in dieser Baualtersklasse genutzt werden.

Im Ergebnis wird die Tabelle 6 „Zu- und Abschlag wegen Zeitpunkt der Modernisierung“ im Mietspiegel 2024/2025 nicht mehr fortgeführt.

## 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 zwischen 10 und 30 Mietwerten 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, nicht ein.

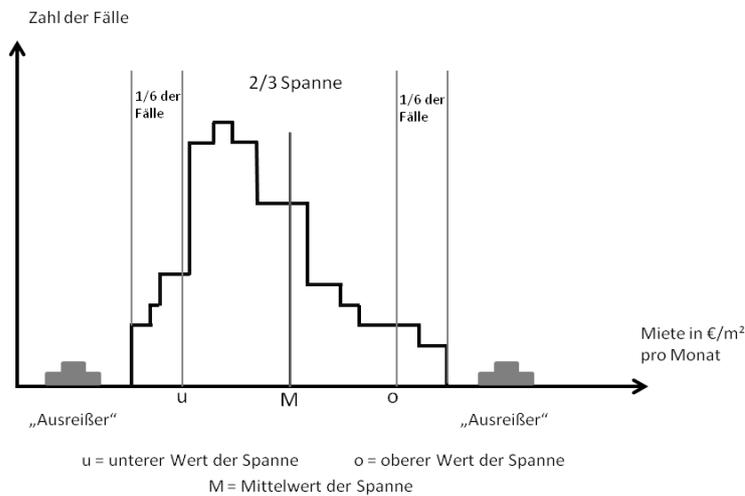
Im Schweriner Mietspiegel trifft dies auf 7 Mietspiegelfelder (BAK 2A über 100 m<sup>2</sup>, BAK 4C, BAK 4D bis 100 m<sup>2</sup>) mit einer Anzahl von 14, 16, 19 und 20 Mietwerten je Feld zu. Bei 5 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 10 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

Abbildung 2 Spannenbildung

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 Wohnungsmieten aus den Fragebögen (zum Teil durch Mieter geliefert) und die in digitaler Form (mittels einer entwickelten Excel-Tabelle von Vermietern/Hausverwaltungen/Wohnungsunternehmen/Maklern) übersandten Daten. In digitaler Form haben sich 16 Institutionen, überwiegend Wohnungsunternehmen und 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 25.939 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 vorstehend aufgeführten Kriterien als nicht verwendbar herausstellten. Insgesamt 73 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 2023 wurden somit 10.514 Datensätze neu erfasst. Aus der Gesamtstichprobe zum Mietspiegel 2022/2023 konnten 15.352 Datensätze übernommen werden. Es stand zur Datenauswertung nach Abzug der 73 Datensätze eine Bruttostichprobe mit 25.866 Mietfällen zur Verfügung.

Nach Eingabe aller Daten erfolgte eine Selektion von Ausreißern. Alle Mietdatensätze unter 4,00 €/m<sup>2</sup> sowie alle über 14,00 €/m<sup>2</sup> wurden als Ausreißer aus der Stichprobe entfernt. Dabei handelt es sich um insgesamt 40 Datensätze. Die Ergebnisstichprobe umfasst somit **25.826 Mietdatensätze**. In dieser Ergebnisstichprobe sind 10.771 Bestandsmieten (= 42 %) mit einem Mittelwert von 5,67 €/m<sup>2</sup> und 15.055 Neuvermietungsmieten (= 58 %) mit einem Mittelwert von 6,31 €/m<sup>2</sup> enthalten.

Diese Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe im Verhältnis Wohnfläche in m<sup>2</sup> zur Miethöhe in €/m<sup>2</sup>.

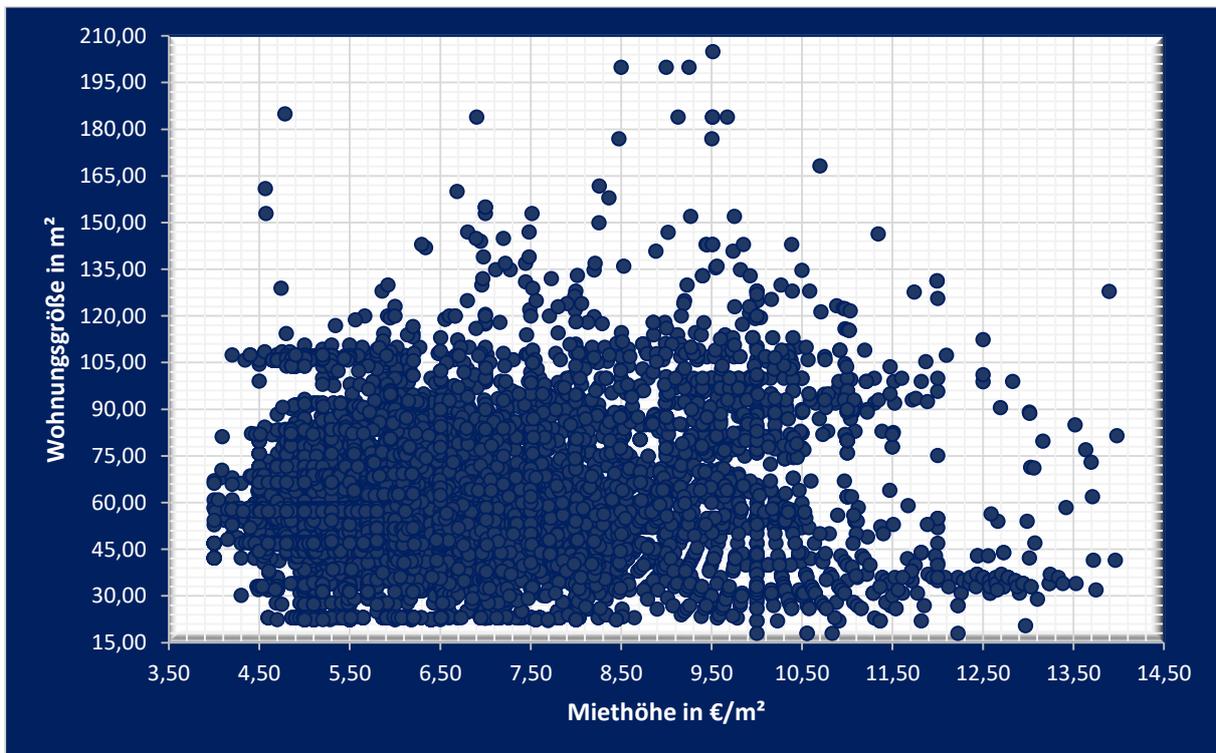


Abbildung 3 Gesamtstichprobe

Die Streubreite der übergebenen Mietdaten ist hier anschaulich dargestellt

Diese Grafik zeigt die Ergebnisstichprobe im Verhältnis der Ausstattungspunkte zur Miethöhe in €/m<sup>2</sup>.

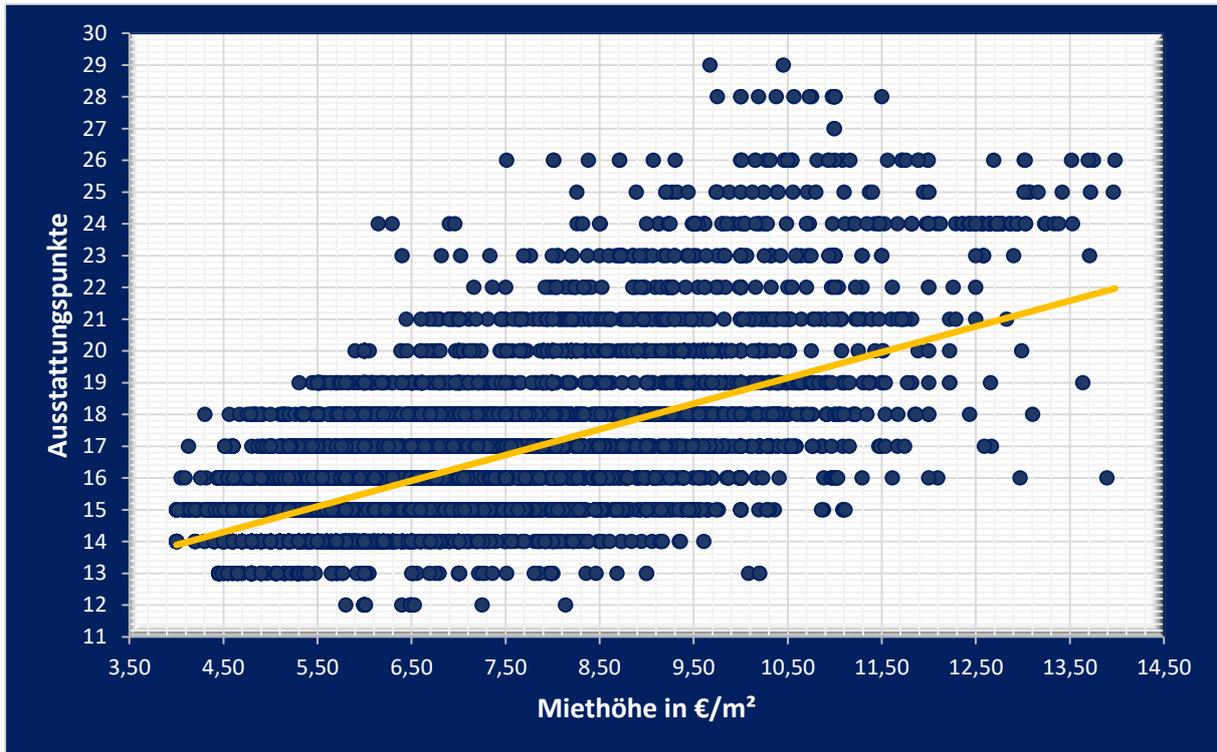


Abbildung 4 Verhältnis Ausstattungspunkte zur Miethöhe

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

Die Normalverteilung ist ein Verteilungsmodell der Statistik. Die Normalverteilung wird verwendet, um Häufigkeiten von Daten und Beobachtungen darzustellen. Der Graph der Normalverteilung zeigt die Verteilung der Daten um den Mittelwert.

Anhand des nachfolgenden Diagramms ist ersichtlich, dass eine Normalverteilung mit einer Rechtsschiefe vorliegt. Diese Schiefe ergibt sich aus der Charakteristik des Mietwohnungsmarktes.

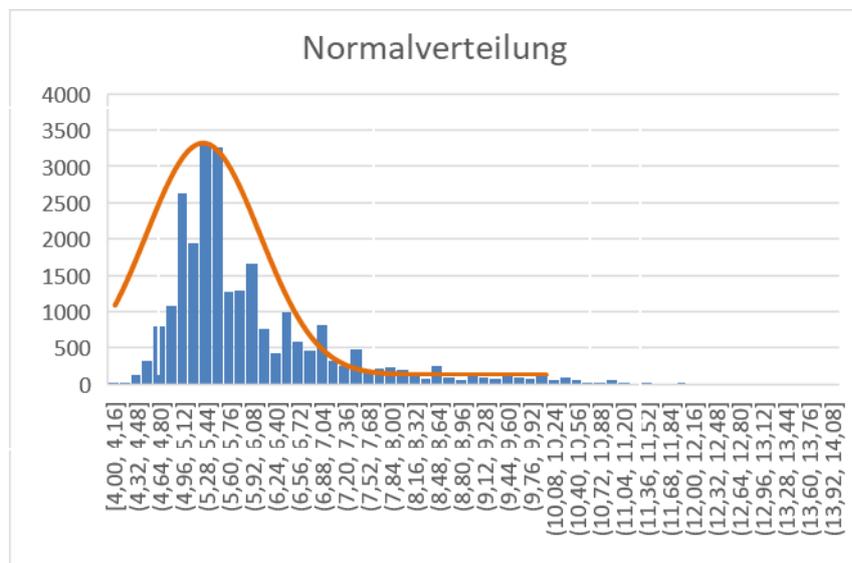


Abbildung 5 Normalverteilung

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:

- Zu- und Abschläge für Wohnlagen in einzelnen Stadtteilen nach Baualtersklassen
- Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergarten
- Wohnungsgrößen unter 30 m<sup>2</sup>.

### Zu- und Abschläge für Wohnlagen

In der Tabelle 3 des Mietspiegels sind in den Stadtteilen und entsprechenden Baualtersklassen Zu- und Abschläge für Wohnlagen ausgewiesen, die mit mehr als 100 Fällen belegt sind, mit Ausnahme der Altstadt. 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 – keine

und der Berechnung des Mittelwertes für die Miete in €/m<sup>2</sup> wurden im Anschluss weitere Stichproben für die o.g. Stadtteile innerhalb der Innenstadt gezogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für die Stadtteile ein unterschiedliches Mietniveau ergab, dass zu **Zu- bzw. Abschlägen bei den Wohnlagen** führte, die im Mietspiegel dargestellt sind.

Für den Stadtteil Altstadt liegen in den Baualtersklassen 1 und 4 weniger als 100 Fälle vor, sodass dieser Zuschlag die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel nicht erfüllt. Anders verhält es sich bei der Baualtersklasse 2 B – Wohnungsbau modernisiert. Die Fallzahl liegt über 100 Fälle und es ergab sich ein Zuschlag in Höhe von 0,60 €/m<sup>2</sup> für den Stadtteil Altstadt, der den Ansprüchen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

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.

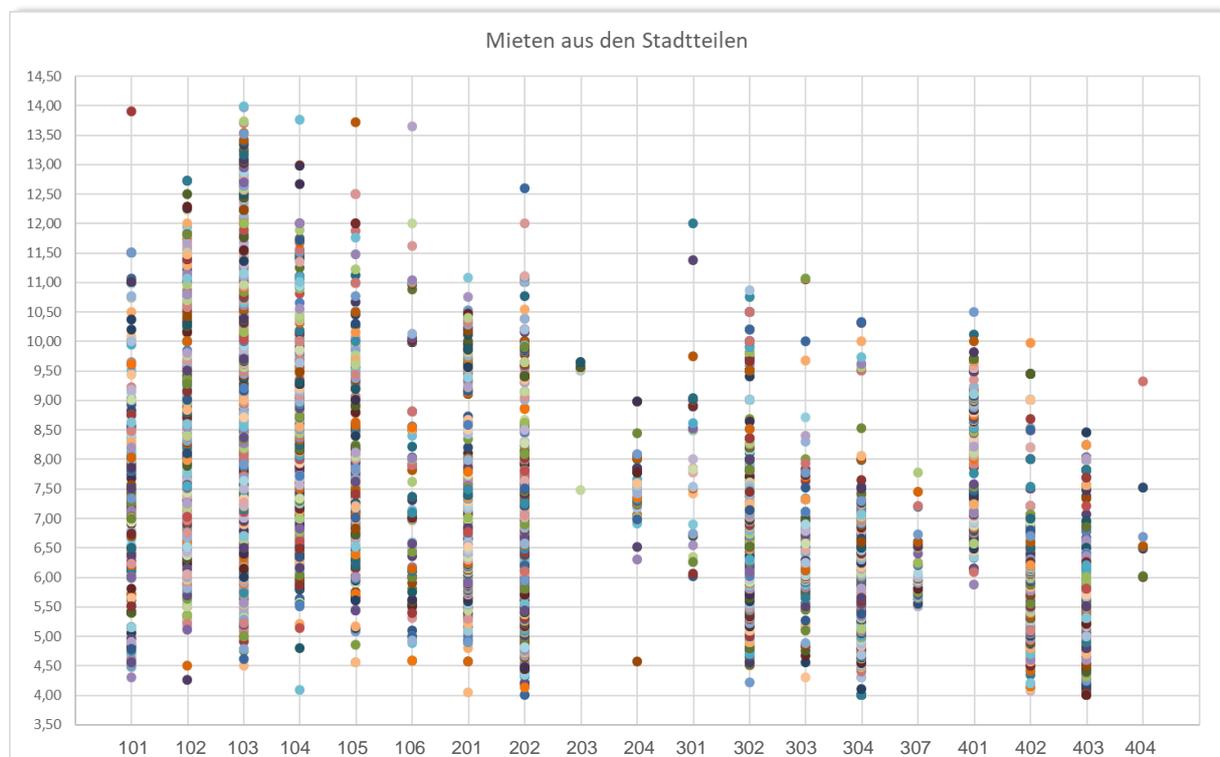


Abbildung 5 Mietübersicht Stadtteile

## Vorhandensein von Balkonen/Terrassen/Gartenanteilen/Wintergarten

Nach Ziehung einer Stichprobe mit 666 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 €/m<sup>2</sup> wurde im Anschluss eine weitere Stichprobe mit 461 Datensätzen gezogen, allerdings diesmal mit den *Besonderheiten* *Balkone/Terrassen/Gartenanteile/Wintergarten*. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für die Besonderheit *Balkone/Terrasse/Gartenanteile/Wintergarten* entgegen dem Mietspiegel 2022/2023 ein Zuschlag in Höhe von **0,15 €/m<sup>2</sup>** ableiten lässt.

Dieser Zuschlag für die **Baualtersklassen 1 B und 4 A – 4 F** sind auf das entsprechende Mietspiegelfeld anzuwenden.

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 m<sup>2</sup>

Erneut wurden nähere Auswertungen zum Wohnungstyp Apartments mit einer Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup> durchgeführt. Dazu lagen insgesamt 1.545 Datensätze der Baualtersklassen 2, 3 und 4 vor. Die Auswertung hat gezeigt, dass sich bei der **Baualtersklasse 2 B ein Zuschlag von 0,15 €/m<sup>2</sup> und bei Baualtersklasse 3 ein Zuschlag von 0,10 €/m<sup>2</sup>** ergeben hat.

Dabei wurde jeweils die durchschnittliche Miethöhe, durch Berechnung des arithmetischen Mittelwertes unter Berücksichtigung der 2/3-Spanne, für Wohnungsgrößen bis 30 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Höhe der Zuschläge ergibt sich aus der Differenz zwischen den ermittelten Werten bis 30 m<sup>2</sup> und den Mietspiegelfeldern bis 40 m<sup>2</sup>.

Die **Baualtersklasse 4** ist in Abhängigkeit von dem Modernisierungszeitpunkt und den Ausstattungspunkten (BAK 4 A bis 4 F) zu betrachten. Dabei zeichnete sich schon bei der Selektion aller Mieten der Baualtersklasse 4 bis 30 m<sup>2</sup> eine sehr geringe Stichprobe ab. Bei der weiteren Unterteilung in die Untergruppen war die Datenlage zu gering, um eine aussagefähige Auswertung vorzunehmen.

Diese Zuschläge für die Baualtersklassen 2 B und 3 sind auf das entsprechende Mietspiegelfeld anzuwenden.

Anlage 1



Baujahrklasse	Anzahl Wohnungen / Punkte	Wohnungsgröße				
		bis 40 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	bis 100 m²	über 100 m²
1 Alte Baujahre ab 2010	TA	17 bis 25	26 bis 35	36 bis 45	46 bis 55	56 bis 65
	1B	16 bis 15	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7
2 Wohnungsbau Baujahre 1997 bis 1999	2A	16 bis 15	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7
	2B	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7	6 bis 5
3 Wohnungsbau Baujahre bis 1996 voll modernisiert	3A	16 bis 15	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7
	3B	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7	6 bis 5
4 Alte Baujahre bis 1996 voll modernisiert nicht modernisiert	4A	16 bis 15	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7
	4B	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7	6 bis 5
5 Alte Baujahre bis 1996 nicht modernisiert	5A	16 bis 15	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7
	5B	14 bis 13	12 bis 11	10 bis 9	8 bis 7	6 bis 5



**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**

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

**Bitte wenden!**

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

**Angaben zur Wohnung**

<b>Wie beurteilen Sie die Lage Ihrer Wohnung?</b>	O = gute Lage	O = mittlere Lage	O = mäßige Lage
<b>Jahr der Wohnungsmodernisierung</b>			
<b>Geschoss</b>	O = Erdgeschoss O = Obergeschoss	O = Souterrain welches: (z.B. 1)	O = Dachgeschoss O = Maisonnette
	<b>abgeschlossene Wohnung</b>		O = ja O = nein

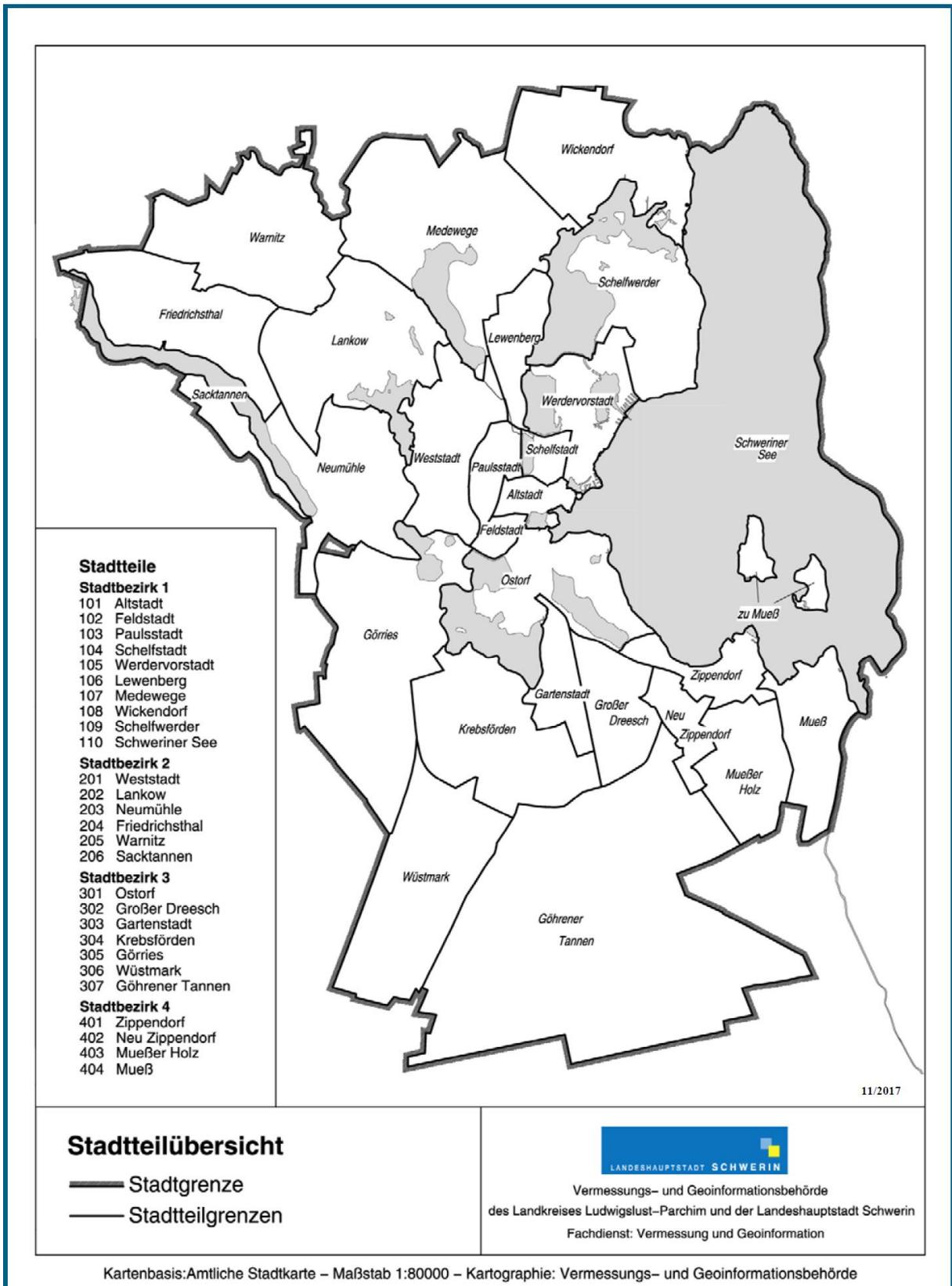
**Angaben zur Ausstattung der Wohnung** (nur die Ausstattung, die der Vermieter gestellt hat)

<b>Beheizung</b> (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	
<b>Sanitäre Anlagen</b>	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)	
<b>Fußböden</b> (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.)	
<b>Fenster</b>	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)	
<b>Küche</b>	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)	
<b>Besonderheiten</b> (Mehrfachnennung)	O = barrierefrei O = Balkon /Loggia O = Rollläden (Beschattungsanlagen)	O = Personenaufzug O = Terrasse O = Stellplatz

**Angaben zum Wohnumfeld**

<b>Wie stark ist Ihre Wohnung Immissionen ausgesetzt?</b> (Luftverunreinigungen, Lärm, Geruch)	O = starke Immissionen, Nähe zu störendem Gewerbe O = geringe Immissionen O = kaum Immissionen
<b>Wie hoch ist die Bebauungsdichte?</b>	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
<b>Wie ist das Umfeld der Wohnung mit Frei- und Grünflächen versorgt?</b>	O = kaum vorhanden O = ausreichend vorhanden O = stark mit Frei- und Grünflächen durchsetzt.
<b>Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr?</b>	O = keine Anbindung bzw. schlechte Anbindung (unregelmäßig, in großen Abständen) O = Anbindung vorhanden (regelmäßig mit langen Taktzeiten) O = gute Anbindung (kurze Taktzeiten)
<b>Wie ist die Verkehrsanbindung?</b>	O = Lage an Hauptverkehrsachsen O = Anlieger- und Durchgangsverkehr O = nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone
<b>Wie ist die Infrastruktur zu beurteilen?</b> (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung)	O = ungünstig, kaum vorhanden O = vorhanden O = gut, ausreichend vorhanden
<b>Ist ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden?</b>	O = nein, O = ja
<b>Alternative Energien?</b> (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](http://www.schwerin.de/stadtplan) im Straßenverzeichnis zu ersehen oder der Amtlichen Stadtkarte zu entnehmen.