

# Mietspiegel 1997

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
in der

## Landeshauptstadt Schwerin

Der Mietspiegel ist durch den **Arbeitskreis Mietspiegel** unter Mitwirkung von :

**Deutscher Mieterbund, Mieterverein Schwerin und Umgebung e.V.**

**Haus und Grund Schwerin e.V.**

**Ring Deutscher Makler - Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.**

**Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft e.G.**

**Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH**

**Schweriner Wohnungsverwaltung**

**Landeshauptstadt Schwerin - Amt für Jugend, Soziales und Wohnen**

**Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin**

am 15.09.1997 einvernehmlich beschlossen worden.

Die Datenerfassung und -auswertung ist durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin erfolgt.

Für den Mietspiegel sind **Mieten aus dem Zeitraum 01.07.1993 bis 30.06.1997** verwendet worden, die entweder neu vereinbart worden oder durch Erhöhungen der Nettokaltmiete zustande gekommen sind.

Auf der Grundlage des § 12 (7) des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18.12.1974 (BGBl. I S.3603) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz - MÜG) vom 06.06.1995 (BGBl. I S.748) sind für den Mietspiegel auch Mieten verwendet worden, die Preisbindungen entsprechend § 12 (1) bis (4) MHG unterliegen. Der Mietspiegel ist somit längstens bis zum **30.06.1999 gültig**.

Der Mietspiegel ist am 12.10.1997 im Stadtanzeiger der Landeshauptstadt Schwerin veröffentlicht worden.

Der Mietspiegel wird fortgeschrieben.

**Schutzgebühr: 1,- DM**



## Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlage für einen Mietspiegel findet sich im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18.12.1974 (BGBl. I S.3603) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz - MÜG) vom 06.06.1995 (BGBl. I S.748). Die Legaldefinition für den Mietspiegel lautet : „...Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr.2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); .....“ (§ 2 (2) Satz 2 MHG). Die Legaldefinition des Begriffes „übliche Entgelte“ lautet : „.....übliche Entgelte ....., die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind, .....“ (§ 2 (1) Satz 1 Nr.2 MHG). Die Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen (§ 2 (5) Satz 1 MHG).

## Zweck eines Mietspiegels

Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) 1974 ein Instrument zur Schaffung von Transparenz auf dem Wohnungsmarkt geschaffen. Dieses Instrument ist vergleichbar dem Grundstücksmarktbericht und der Bodenrichtwertkarte, die durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auf der Grundlage der §§ 192 - 199 Baugesetzbuch zur Schaffung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt herausgegeben werden. Das Vergleichsmietensystem wird mit Wirkung vom 01.01.1998 auch in den neuen Bundesländern für alle Mietwohnungen eingeführt. Die bisherigen Preisbindungsvorschriften (zuletzt Mietenüberleitungsgesetz) werden zugunsten eines gesamtdeutschen Mietrechts aufgehoben.

Mietspiegel sollen als einfache und kostengünstige Informationsquelle über das örtliche Mietpreisgefüge beiden Mietvertragsparteien - Vermieter und Mieter - zur Verfügung stehen und helfen, Streitigkeiten über die auf die konkrete Wohnung bezogene Miethöhe im Vergleich zuden „üblichen Entgelten“ (ortsübliche Vergleichsmiete) zu vermeiden bzw. im vorgerichtlichen Bereich zu lösen. Im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen kann der Vermieter neben der Benennung von drei Vergleichswohnungen bzw. Vorlage eines begründeten Gutachtens eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen den Mietspiegel als Begründungsmittel anführen bzw. der Mieter dieses Verlangen mittels Mietspiegel schnell und kostengünstig prüfen. Auch bei Abschluß von neuen Mietverträgen steht mit dem Mietspiegel beiden Parteien ein kostengünstiges Instrument für einen Überblick über den Wohnungsmarkt zur Verfügung. Darüber hinaus stellt der Mietspiegel bei der Planung von Investitionen im Wohnungsbau ein Hilfsmittel zur Vermeidung von Fehleinschätzungen in bezug auf langfristig erzielbare Mieten dar. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten entsprechend § 194 Baugesetzbuch kann der Mietspiegel, soweit Wohnraummieten in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren wertbestimmend sind, als Grundlage für die Festlegung der nachhaltig erzielbaren Miete genutzt werden.

## Mietspiegelart

In den im Januar 1997 vom Bundesbauministerium neu herausgegebenen „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ erklärt der Bundesbauminister Herr Töpfer, daß er eine gesetzliche Regelung über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln für nicht erforderlich hält. Es haben sich viele unterschiedliche Formen von Mietspiegeln entwickelt.

Dieser Mietspiegel ist im Arbeitskreis Mietspiegel gemeinsam durch die Stadt sowie den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung und einer Datenauswertung mittels Regressionsanalyse erstellt worden.



### Mietpreisbildende Faktoren

Der Gesetzgeber hat die Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage direkt im Gesetz zur Regelung der Miethöhe als mietpreisbestimmende Faktoren genannt (§ 2 (1) Satz 1 Nr.2 MHG). Die Merkmale können wie folgt beschrieben werden:

- **Art** Das Vergleichsmerkmal Art bezieht sich auf die Gebäudeart (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) und den Wohnungstyp (Abgeschlossenheit der Wohnung, Souterrain-, Penthouse- oder Maisonettewohnung und Apartments).
- **Größe** Das Vergleichsmerkmal Größe bezieht sich auf die Quadratmeter Wohnfläche in Verbindung mit der Anzahl der Wohnräume.
- **Ausstattung** Das Vergleichsmerkmal Ausstattung bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsgegenständen (z.B. Heizungsart, sanitäre Einrichtungen, Fenster, Aufzug, Stellmöglichkeiten für einen PKW etc.). Die mietpreisbestimmende Wirkung dieses Vergleichsmerkmals hängt sowohl vom ortsüblichen Ausstattungsniveau als auch von den sich im Laufe der Zeit ändernden Wünschen der Mieter ab.
- **Beschaffenheit** Das Vergleichsmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf Bauweise, Zugschnitt und baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad) des Gebäudes. In der Regel wird dieses Vergleichsmerkmal über die Ausweisung von Baualtersklassen in einem Mietspiegel dargestellt.
- **Lage** Das Vergleichsmerkmal Lage bezieht sich auf die Wohnlage. Als Kriterien können herangezogen werden: umgebende Nutzungen, Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm oder Geruch, Bebauungsgrad, Bestand an Grün- und Freiflächen, baulicher Zustand des Wohnumfeldes, Straßenbild, Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung (Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen etc.).

Grundsätzlich ist der Einfluß dieser Merkmale auf die „üblichen Entgelte“, die im Mietspiegel abgebildet werden sollen, zu untersuchen. Die folgenden Aussagen sind in den vom Bundesbauministerium Januar 1997 herausgegebenen „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ enthalten:

- In den neuen Ländern sind die „üblichen Entgelte“ aufgrund der preisbindenden Wirkung des Übergangsrechtes für einen großen Teil des Wohnungsmarktes zur Zeit noch nicht sehr differenziert.
- Die Merkmale „Art, Größe und Lage“ sind in den neuen Ländern zur Zeit noch von geringer Bedeutung und nicht mietpreisbestimmend.
- Die Merkmale „Ausstattung und Beschaffenheit“ sind in den neuen Ländern die mietpreisbestimmenden Faktoren.

Die Auswertung der für den Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin erhobenen Daten hat diese generelle Aussage für den örtlichen Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin bestätigt. Für die Zukunft ist allerdings zu erwarten, daß die Vergleichsmerkmale Lage und Größe einen mietpreisbestimmenden Einfluß bekommen werden.

### Mietbegriff

Die im Mietspiegel angegebenen Mietpreise stellen die Nettokaltmiete unter Einbeziehung eventuell zu zahlender Modernisierungszuschläge dar. Die Betriebs-, Heizungs-, Elektro- und Warmwasserkosten sowie sonstige Kosten (z.B. Zahlungen für Stellplätze) sind gesondert zu betrachten und zu dem sich aus den Tabellen 1 und 2 ergebenden Wert zu addieren.

### Wohnungsbegriff

Als abgeschlossene Wohnung wird eine Wohnung bezeichnet, in der alle Räume (Flur, Bad, WC, Küche, Wohn- und Schlafzimmer und weitere Räume) zur alleinigen Nutzung des Mieters zur Verfügung stehen.



### Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

Grundsätzlich legt der Gesetzgeber in § 2 (1) Nr.2 MHG fest, daß „Entgelte .... , die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind, ....“ in einem Mietspiegel verwendet werden können. Die folgenden Wohnungsbestände sind darüber hinaus im Gesetz über die Regelung der Miethöhe von einer Verwendung in einem Mietspiegel ausgeschlossen:

- Nicht als Wohnraum vermieteter Wohnraum (z.B. gewerblich genutzter Wohnraum)
- preisgebundener Wohnraum (§ 2 (5) Satz 2 MHG i.V.m. § 10 (3) Nr.1 MHG)
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 10 (3) Nr.2 MHG)
- Möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters (§ 10 (3) Nr.3 MHG)
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen (§ 10 (3) Nr.4 MHG)

Weiterhin sind die folgenden Wohnungsbestände entsprechend den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ nicht in den Mietspiegel eingeflossen:

- Wohnraum in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in Penthouse-, Maisonette- oder Appartementwohnungen
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen

Für die angeführten Fälle existiert ein eigener Mietmarkt, der von weiteren im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Mietspiegels nicht untersuchten Faktoren abhängig ist. Soweit plausible Annahmen getroffen werden können, kann der Mietspiegel als Ausgangsbasis für die Ableitung von „üblichen Entgelten“ auch für diesen Wohnungsbestand verwendet werden.

### Modernisierung

In der Landeshauptstadt Schwerin existiert für modernisierte Gebäude mit einem Baujahr vor dem 03.10.1990 ein separater Teilmarkt. Die Durchführung der folgenden Modernisierungsmaßnahmen erlaubt die Einstufung in die Baualtersklasse „Baujahr bis 03.10.1990 und modernisiert“ (Spalte B): Die Erneuerung der **Fenster, Heizung, sanitären Anlagen, Wärmeisolierung, Elektroanlage** und des **Daches** sowie die Veränderung des **Wohnungszuschnittes** soweit jeweils erforderlich und keine Instandhaltung oder -setzung darstellend. Für die Einstufung in diese Baualtersklasse ist der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen (überwiegende Durchführung der oben genannten Maßnahmen) entscheidend.

Für Wohnraum, der ... seit dem 03.10.1990 aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienten, (§ 11 (1) Nr.2 MHG) wird das Jahr der durchgreifenden Veränderung statt des Baujahres verwendet, und die Einstufung erfolgt in die Baualtersklasse „Baujahr ab 03.10.1990 und Gebäude nach § 11 (1) Nr.2 MHG“ (Spalte C).

### Hinweise zur Benutzung des Mietspiegels

Nach der Prüfung, ob die Mietwohnung entsprechend den vorstehenden Definitionen ohne weitere plausible Annahmen in den mietspiegelrelevanten Wohnraum fällt, wird als **erster Arbeitsschritt** unter Verwendung des Baujahres bzw. des Jahres der durchgreifenden Veränderung sowie der Festlegung des Modernisierungsgrades die Baualtersklasse des Gebäudes, in dem die Mietwohnung liegt, festgestellt (Spalte A - C der Tabelle 1). Als **zweiter Arbeitsschritt** wird anhand der Tabelle 2 für die Ausstattung der Mietwohnung eine Punktzahl ermittelt, die dann die Festlegung der Zeile in der Tabelle 1 ermöglicht. Für die in der Ausstattungstabelle aufgeführten Merkmale wird eine normale Instandhaltung bzw. Gebrauchsfertigkeit unterstellt. Bei Vorliegen von erheblichen Mängeln ist ein Punktabzug oder die Vergabe von null Punkten (z.B. in der Gruppe Besonderheiten) möglich. Das somit bestimmte Tabellenfeld enthält die Nettokaltmiete inklusive eventueller Modernisierungszuschläge pro Quadratmeter Wohnfläche **ohne** die Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten oder sonstige Kosten (z.B. Zahlungen für Stellplätze). Aus der Tabelle 3 ergeben sich die Werte für die Streubreite der Mietwerte.



**Tabelle 1 Mietspiegel (Nettokaltmiete in DM / qm Wohnfläche)**

Ausstattungsgruppe	Ausstattungs- punkte	Baualter- klasse			Spalte / Zeile
		Baujahr bis 03.10.1990 und nicht moderni- siert	Baujahr bis 03.10.1990 und modernisiert	Baujahr ab 03.10.1990 und Gebäude nach § 11 (1) Nr.2 MHG	
einfach	5	4,48			1
	6	4,71			2
	7	4,94			3
	8	5,16			4
	9	5,38			5
	10	5,61			6
	11	5,83		7,34	7
normal	12	6,06	7,93		8
	13	6,29	8,52		9
	14	6,51	9,11	12,27	10
	15	6,74	9,70	12,57	11
	16	6,96	10,30	12,88	12
gehoben	17	7,19	10,89	13,18	13
	18	7,41	11,48	13,48	14
	19		12,07	13,79	15
	20		12,66	14,09	16
	21		13,25	14,39	17
	22			14,70	18
	23			15,00	19
	24			15,30	20
		A	B	C	Spalte / Zeile

**Tabelle 2 Tabelle Ausstattungspunkte**

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6
<b>Fenster</b>	Einfach- verglasung	Doppel- verglasung	Isolier- verglasung	besondere Fenster		
<b>Heizung</b>	Einzelöfen Kohle	Nachtspeicher- öfen oder Ein- zelöfen Gas	Etagenheizung Kohle	Zentralheizung oder Etagen- heizung Öl oder Gas		Zentralheizung mit Fußboden- heizung
<b>Sanitäre Anlagen</b>	WC außerhalb der Wohnung und kein Bad	WC innerhalb der Wohnung und kein Bad	einfaches Bad (teilweise ge- fliest, freiste- hende Wanne, ein Waschtisch, WC)	durchschnitt- liches Bad (gefließt, Wan- ne oder Du- sche, ein Waschtisch, WC) oder durchschnitt- liches Bad und Gäste-WC	aufwendiges Bad (gefließt, Wanne und Dusche, mehrere Waschtische, Bidet) und Gäste- Bad	zwei aufwendi- ge Bäder
<b>Nebengelaß</b>	Trockenkeller oder Trockenbo- den	Kellerraum, Bodenraum oder anderes Neben- gelaß	Trockenkeller oder -boden und Keller- oder Bodenraum	Trockenkeller oder -boden, Waschkeller und Kellerraum		
<b>Besonder- heiten</b>	- Sprechanlage - Stellplatz - Balkon / Loggia - Terrasse - Veranda	- Garage - Tiefgarage	- Einbauküche vom Vermiet- er gestellt	- Parkett - Fahrstuhl (soweit nicht gesetzlich vorgeschrie- ben)		- Sauna - Schwimmbad

Die aufgeführten Gegenstände sind einzeln mit Punkten zu bewerten und zu einer Gesamtpunktzahl „Besonderheiten“ zu addieren



### Datenerfassung

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich in seiner ersten Sitzung auf das Verfahren einer repräsentativen Datenerhebung mittels Fragebogen geeinigt. Der Inhalt des Fragebogens ist nach Diskussion in Ergänzung des Entwurfs des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin einvernehmlich beschlossen worden. Der Deutsche Mieterbund, Schwerin und Umgebung e.V. und Haus und Grund Schwerin e.V. haben den Fragebogen versehen mit Hinweisen des Gutachterausschusses und einem eigenen Erläuterungsschreiben an ihre jeweiligen Mitglieder verschickt. Die im Arbeitskreis vertretenen Wohnungsunternehmen und weitere Wohnungsverwaltungsunternehmen haben Daten aus ihrem Bestand zur Verfügung gestellt. Weiterhin ist der Fragebogen mit der Bitte um Unterstützung im Stadtanzeiger der Landeshauptstadt Schwerin (Amtsblatt der Stadt) veröffentlicht worden.

### Auswertungsverfahren

Ein Mietspiegel basiert auf einem Modell des örtlichen Wohnungsmarktes, das anhand der mietpreisbestimmenden Vergleichsmerkmale aufgestellt wird. In den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ werden als geeignete und anerkannte Auswertungsverfahren für die Mietspiegelerstellung die Tabellenmethode und die Regressionsanalyse beschrieben.

Die **Tabellenmethode** nimmt eine Kategorisierung der Mietdaten entsprechend der relevanten Vergleichsmerkmale in einzelne Tabellenfelder vor. Ein Tabellenfeld legt eine Klasse vergleichbarer Wohnungen fest. Aus den in der Erhebung ermittelten Mietdaten jedes Tabellenfeldes (Teilstichprobe) wird dann nach Ausscheidung der Ausreißer (1/6 der Daten des oberen und unteren Randes) ein Mittelwert berechnet, der die „üblichen Entgelte“ dieser Kategorie von Wohnungen darstellt. Der Mittelwert wird mit der Angabe des Ober- und Unterwertes der 2/3 - Spanne im Tabellenfeld ausgewiesen. Soweit Vergleichsmerkmale nicht über die Tabelle abbildbar sind, erfolgt ihre Berücksichtigung über die Ausweisung von Zu- und Abschlägen im Textteil des Mietspiegels.

Die **Regressionsanalyse** bildet über eine mathematische Modellgleichung, die auf der Grundlage der mietpreisbestimmenden Vergleichsmerkmale aufgestellt wird, den örtlichen Mietmarkt ab. Die „üblichen Entgelte“ werden als Mittelwerte für exakt definierte Vergleichsmerkmale (z.B. pro Ausstattungspunkt oder pro Quadratmeter Wohnfläche) angegeben. Durch die Angabe der Standardabweichung (Streuung der tatsächlichen Mieten) wird der Bereich definiert in dem die „üblichen Entgelte“ für vergleichbare Wohnungen liegen. Der Modellbildung kommt bei dieser Methode eine entscheidende Bedeutung zu.

Nach einer ausführlichen Diskussion hat der Arbeitskreis Mietspiegel einvernehmlich beschlossen, die Ergebnisse der Regressionsanalyse für die Erstellung des Mietspiegels zu verwenden.

### Datenauswertung

Die insgesamt 16.582 erfaßten Fragebögen bzw. Datenblätter der Wohnungsunternehmen sind unter den Aspekten

- Vorliegen gewöhnlicher Verhältnisse
- unbefristete Mietverträge
- Mietverträge in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen
- Mietverträge, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen oder in bezug auf die Höhe der Nettokaltmiete geändert worden sind und
- Gewichtung von Mietdaten identischer Wohnungen

ausgewertet worden. Nach dieser Bearbeitung sind dann die Daten von insgesamt 2.459 Mietwohnungen dem Mietspiegel der Landeshauptstadt zugrunde gelegt worden. Dieser Stichprobenumfang reicht nach Angaben der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ für eine Stadt in der Größe der Landeshauptstadt Schwerin aus.

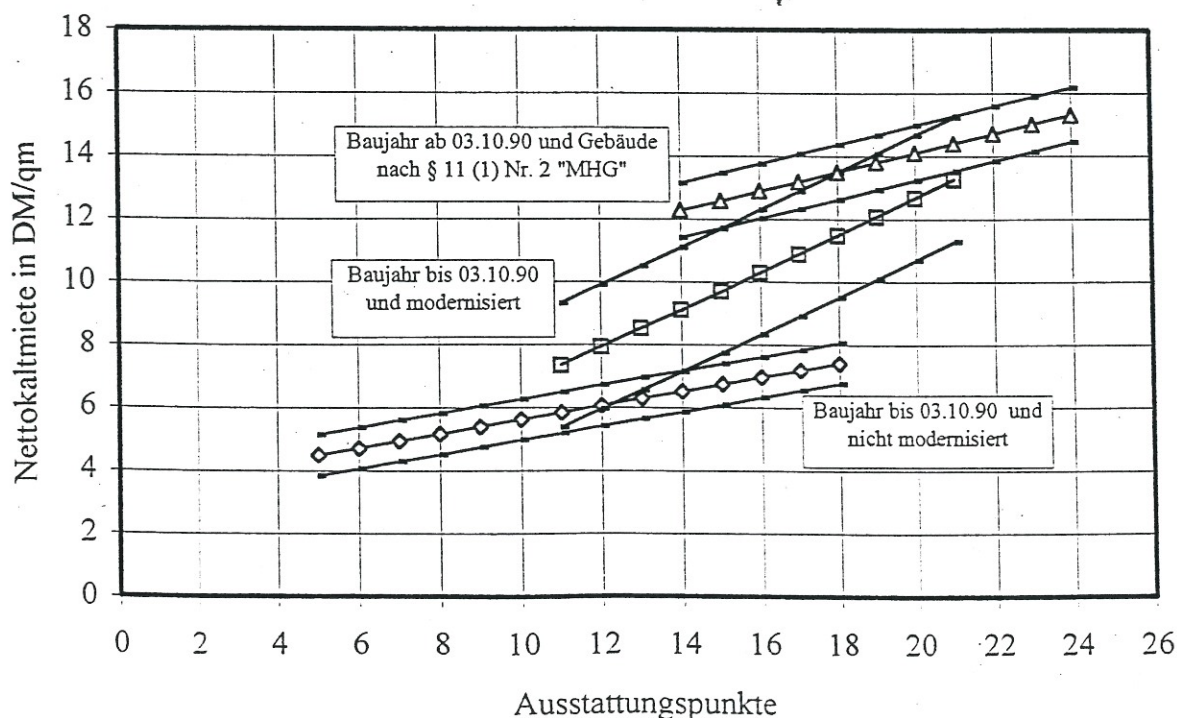


Für die Auswertung der Mietdaten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin sind die zu jeder Wohnung abgefragten Einzeldaten in eine Mietpreisdatenbank übernommen worden. Die Vergleichsmerkmale Ausstattung und Lage sind über die Vergabe von Punkten entsprechend von im Arbeitskreis Mietspiegel diskutierten Bewertungstabellen (siehe Tabelle 2 Ausstattungspunkte) erfaßt worden. Die Prüfung der Vergleichsmerkmale hat ergeben, daß nur die Vergleichsmerkmale Ausstattung und Beschaffenheit (Baujahr) einen signifikanten mietspreisbildenden Einfluß haben. Die statistische Analyse des Datenmaterials hat die Notwendigkeit der Ableitung von drei nach Baualtersklassen getrennten Modellgleichungen ergeben. Mit einer einfachen (nur das Vergleichsmerkmal Ausstattung beinhaltenden) linearen Regressionsgleichung ist der örtliche Wohnungsmarkt innerhalb der drei Baualtersklassen mit einer sehr guten Genauigkeit darstellbar. Für die drei Baualtersklassen zeigt sich folgendes Bild :

Tabelle 3

	Baujahr bis 03.10.1990 und nicht modernisiert	Baujahr bis 03.10.1990 und modernisiert	Baujahr ab 03.10.1990 und Gebäude nach § 11 (1) Nr.2 MHG
Datenanzahl	1699	633	157
Korrelation Ausstattung / Miete	0,94	0,51	0,87
Standardabweichung	+/- 0,65 DM / qm	+/- 1,98 DM / qm	+/- 0,80 DM / qm

Die **Korrelation** des Vergleichsmerkmals Ausstattung mit der Zielgröße Miete ist für zwei Baualtersklassen sehr hoch. Das bedeutet, daß durch die Ausstattung der Wohnung die Höhe der Miete sehr stark beeinflußt wird und somit auch durch dieses Vergleichsmerkmal gut beschrieben werden kann. Die Baualtersklasse „Baujahr bis 03.10.1990 und modernisiert“ beinhaltet eine größere Spannweite von unterschiedlichen Wohnungen. Aus diesem Grunde ist die Korrelation nicht so hoch wie in den zwei anderen Baualtersklassen und die Standardabweichung entsprechend höher. Die **Standardabweichung** für die jeweilige Baualtersklasse gibt die Streubreite der tatsächlichen Mieten innerhalb einer 2/3 - Spanne jeweils nach oben und unten an, die für die je Ausstattungspunkt in der Tabelle 1 angegebenen Mietwerte bestehen. Diese Bereiche sind für die drei Baualtersklassen in der folgenden Graphik dargestellt.



Der folgende Text ist durch Haus und Grund Schwerin e.V. formuliert worden.

Wir vertreten Ihre Interessen !

Haus und Grund Schwerin e.V.

Mecklenburgstr.64

19053 Schwerin

Tel. : 0385 / 59 00 714

Fax : 0385 / 59 00 715

Unsere Geschäftsstelle ist geöffnet:

Montag	16.00 - 19.30 Uhr
Dienstag	09.00 - 13.00 Uhr
Mittwoch	13.00 - 16.30 Uhr
Donnerstag	09.00 - 13.00 Uhr
Freitag	09.00 - 13.00 Uhr

Beratung nur:

Montag	18.00 - 19.30 Uhr
Mittwoch	14.30 - 16.00 Uhr

Der folgende Text ist durch den Mieterverein Schwerin und Umgebung e.V. formuliert worden.

Wenn Sie sich weiter informieren möchten.....

Zusätzliche Informationen zum Vergleichsmietensystem, über Ihre Mieterrechte und zum Wohngeld erhalten Sie beim Deutschen Mieterbund

Mieterverein Schwerin und Umgebung e.V.  
 Zum Bahnhof 22 (Nähe Platz der Freiheit)  
 19053 Schwerin  
 Tel. : 0385 / 71 46 68  
 Fax : 0385 / 71 46 69

Neben den aktuellen Broschüren und Info-Materialien für jedermann bietet der Mieterverein auch eine konkrete und auf Ihre individuellen Probleme bezogene Beratung. Nach dem Rechtsberatungsgesetz ist es dem Mieterverein jedoch nur gestattet, seine Mitglieder zu Rechtsfragen zu beraten und zu vertreten.

Nach der Satzung des Mietervereins kann jeder Mieter, Untermieter, Gewerberaummieter und auch der selbstnutzende Wohnungseigentümer Mitglied im Mieterverein werden. Mit dem Beitritt zum Mieterverein ist eine Aufnahmegebühr in Höhe von 20,- DM zu entrichten. Mit der Mitgliedschaft ist die Entrichtung eines jährlichen Beitrages in Höhe von 114,- DM verbunden. Der Beitrag kann unter bestimmten Voraussetzungen ermäßigt werden. Er reduziert sich generell bei einer längeren Mitgliedschaftsdauer.

Jedes Mitglied hat Anspruch auf kostenlose Rechtsberatung und außergerichtliche Vertretung. Bei Vorliegen der Voraussetzungen steht den Mitgliedern zur Führung gerichtlicher Streitigkeiten eine vereinseigene Prozeßkostenhilfe zur Verfügung.

Als weitere Beratungsstelle steht Ihnen das

Amt für Jugend, Soziales und Wohnen  
 der Landeshauptstadt Schwerin  
 Anne-Frank-Str. 55-57  
 19061 Schwerin  
 Tel.: 0385 / 39 99 0  
 Fax : 0385 / 39 99 190

zur Verfügung.