

Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Rostock für nicht preisgebundenen Wohnraum

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde durch die Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock, Bauamt, Abteilung Wohnungswesen und -förderung unter fachlicher Begleitung eines

Arbeitskreises Mietspiegel

mit den Vertretern

- des MIETERVEREIN ROSTOCK e.V.,
 - des Rostocker Haus -und Grundeigentümergevereins e.V.,
 - des Immobilienverbandes Deutschland IVD Nord e.V.,
 - der WIRO, WOHNEN IN ROSTOCK, Wohnungsgesellschaft mbH,
 - der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock e.G.,
 - der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock e.G.,
 - der Wohnungsgenossenschaft Marienehe e.G.,
 - der Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e.G.,
 - der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd e.G.,
 - der Baugenossenschaft Neptun e.G.,
 - der Neuen Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G.,
 - der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
 - der FIDES IMMOBILIA Immobilien- Verwaltungs GmbH
- sowie dem Hauptamt der Stadtverwaltung, Abteilung Organisation, Kommunale Statistikstelle erarbeitet.

Der Mietspiegel erhielt in der abschließenden Sitzung des "Arbeitskreises Mietspiegel" am 29. November 2006 die Zustimmung aller im Arbeitskreis Beteiligten, ausgenommen des Rostocker Haus- und Grundeigentümergevereins e. V..

Als Tabellenmietspiegel werden die in der Hansestadt Rostock üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die zu dem Stichtag 30.09.2006 in der Stadt gezahlt wurden, abgebildet.

Aufgaben des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Rechtsgrundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in der Fassung des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2001 Teil I Nr. 28.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel (1) " Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist".

Aufgabe des Mietspiegels ist es, die Ortsüblichkeit der Mieten für vergleichbare Wohnungen in der Hansestadt Rostock transparent zu machen.

Als anerkanntes Begründungs- und Beweismittel für die Ortsüblichkeit der Miete bietet der qualifizierte Mietspiegel den Mietvertragsparteien bei bestehendem Mietverhältnis die Möglichkeit einer Einigung über die Mietenentwicklung, ohne selbst Wohnraumvergleichsobjekte ermitteln oder kostenaufwendige Gutachten über den Wert von Wohnungen anfertigen zu müssen.

Bei **Neuvertragsvermietungen** stellt der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Angemessenheit der Miete dar. Hierbei sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) und § 302 Strafgesetzbuch (Mietwucher) zu beachten.

Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene Miete ist die **Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche in **Euro**. In ihr sind keine Beträge/Umlagen für Betriebskosten (Heizkosten, allgemeine Betriebskosten) enthalten.

Voraussetzung

Im 5. Rostocker Mietspiegel haben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend dem § 558 Abs. 2 BGB nur Wohnungen Eingang gefunden, deren Nettokaltmieten in den letzten

4 Jahren vom **01.10.2002 - 30.09.2006**

- a) durch Neuverträge
- b) durch Modernisierung
- c) durch Mietänderungen im bestehenden Mietverhältnis, ausgenommen nach § 560 BGB (Betriebskosten),

vereinbart bzw. verändert wurden.

Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Geltungsbereich

Der vorliegende Mietspiegel gilt ab **01. Januar 2007** für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 und mehr Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Hansestadt Rostock.

Er gilt nicht für:

- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln neu erbaut und mit Preisbindungen versehen sind,
- Wohnungen mit vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung,
- Wohnungen mit Mietvereinbarung nach §§ 557a Staffelmiete bzw. 557b BGB Indexmiete, möblierten Wohnraum,
- Wohnungen in Jugend-, Studenten -und Altenwohnheimen,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Untermietverhältnisse.

Vergleichsmerkmale

Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die im § 558 BGB benannten Vergleichsmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Sie bilden zugleich die Basis für die Tabellenstruktur des Mietspiegels.

Vergleichsmerkmal Art

Dieses Merkmal bezieht sich auf die Art der Wohngebäude (Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus). Im Mietspiegel sind nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei und mehr Wohnungen berücksichtigt.

Vergleichsmerkmal Größe

Dieses Merkmal bezieht sich auf die Wohnfläche einer abgeschlossenen Wohnung in Quadratmeter, die ausschließlich dem Mieter zum Wohnen dient (ohne Nebenräume, z. B. Boden, Keller).

Im Mietspiegel wurde unter dem Vergleichsmerkmal *Größe* eine Unterteilung der Wohnungen wie folgt vorgenommen:

- bis 45,00 qm
- 45,01 – 60,00 qm
- 60,01 – 75,00 qm
- ab 75,01 qm

Vergleichsmerkmal Ausstattung

Dieses Merkmal charakterisiert die Ausstattungsmöglichkeiten einer Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt werden (z. B. Heizung, Bad/Du, WC).

Da in der Hansestadt Rostock die Anzahl von Wohnungen **ohne** Sammelheizung mit Bad/Dusche **oder mit** Sammelheizung ohne Bad/Dusche, WC in der Wohnung, nicht mehr repräsentativ ist, wurde auf eine Aufnahme dieser in die Mietspiegeltabelle verzichtet.

Demzufolge wurde nur eine Ausstattungskategorie gebildet:

- Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC in der Wohnung

Begriffserklärungen:

Sammelheizung: Heizungen mit Wärme- bzw. Energiezufuhr von einer zentralen Stelle, die automatisch ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter alle Räume der Wohnung erwärmt.

Heizung	durch	Erläuterung
Sammelheizung	Etagenheizung	Heizquelle innerhalb der Wohnung, die alle Räume dieser Wohnung beheizt.
	Zentralheizung	Zentrale Wärmeversorgung im Gebäude für mehrere Wohnungen.
	Fernheizung	- Zentrale Wärmeversorgung für mehrerer Gebäude durch ein zentrales Fernheizwerk (Fernwärme) - Nachtspeicheröfen

Bad: separater Raum innerhalb der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche, Handwaschbecken mit fließend warmem/kaltem Wasser.

WC in der Wohnung: Toilette separat bzw. im Bad integriert.

Neben der Grundausstattung mit SH, Bad/Dusche und WC kann die Wohnung Zusatzausstattungsmerkmale aufweisen. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1	Zusatzausstattungsmerkmale (beispielhaft)
Gebäude/ Wohnbereich	<ul style="list-style-type: none"> * Aufzug bei Gebäuden bis 6 Etagen * Individuelle Grundrissgestaltung * Maisonette-Wohnung, Wohnung über mehrere Etagen * Balkonverglasung * Großzügige Balkonanlage (über 2 Räume), Eckbalkon, Terrasse am Wohngebäude * Gemeinschaftsräume (Fitnessraum, Sauna, Hobbyraum, Schwimmbad) * Solartechnik * Unentgeltliche PKW - Stellplätze * Hausgarten * Hausempfang/ Concierge * Exquisite Wohnlage
Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> * hochwertige Boden- und Wandbeläge * Sonnenschutzverglasung * Rollläden, Markisen * Kamin * Verbrauchsabhängige Messgeräte auf Fernablesung
Küche	<ul style="list-style-type: none"> * Wandfliesen über den Arbeitsbereich hinaus * Einbauküche * Bodenfliesen
Bad/WC	<ul style="list-style-type: none"> * Ausstattung mit Badewanne und Dusche * Doppelwaschbecken * zusätzliches Gäste-WC * Bidet * Ausstattung unter Verwendung hochwertiger Materialien (z.B. Marmor, Deckenpaneele, Fußbodenheizung, Handtuchrockner)

Vergleichsmerkmal Beschaffenheit

Dieses Merkmal bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt und den baulichen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Im Mietspiegel wurden fünf Beschaffenheitsklassen gebildet:

1. **konventionelle Bauweise bis 1945**)
2. **konventionelle Bauweise 1946 – 1990**) (z.B. Mauerwerksbau, Stein auf Stein)
3. **industrielle Bauweise 1960 - 1976**) (Plattenbaumontage, Großblockbauweise)
4. **industrielle Bauweise 1977 – 1990**)

5. Neubau 1991 - 2006

Die Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der Wohnung wird bei den **Beschaffenheitsklassen 1 – 4** ferner durch die in Tabelle 2 aufgezeigten Wohnwertmerkmale infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen bestimmt.

Tabelle 2 : Wohnwertmerkmale	
Gebäude und Wohnung	
1.	Wärmeschutz an Dach, Außenfassade, Kellerdeckendämmung, Drempeldämmung und Gleichwertiges
2.	Wärme- und Schallschutzverglasung - Isolierverglasung im Wohnbereich - Isolierglasfenster mit umweltbedingtem verstärkten Schallschutz
3.	Haus- und/oder Wohnungseingangstür mit Sicherheitsstandard - Wohnungseingangstür in einbruchshemmender Ausführung - Gegen- oder Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner
4.	Heizungs- und Warmwassersystem mit normgerechter Ausstattung - Sammelheizung, Zentralheizung mit temperaturabhängiger automatischer Steuerung - Bäder mit Heizkörper bzw. Heizstrahler/Heizlüfter
Bad/WC	
5.	Bad/WC mit moderner Ausstattung
Wohnumfeld	
6.	Gepflegtes Wohnumfeld - gestaltete Außenanlagen und gepflegter Hauseingangsbereich - gepflegter Hausflur/Treppenhausbereich - geordnete Müllstellflächen

Vergleichsmerkmal Wohnlage

Dieses Merkmal wird durch die tatsächlichen Verhältnisse des Wohnumfeldes, in dem die Wohnung liegt, bestimmt. Es unterliegt im erheblichen Maße dem subjektiven Empfinden des Mieters und Vermieters.

Unabhängig davon liegen der Lagebeurteilung nachvollziehbare Kriterien, wie:

**Bebauung , Infrastruktur , Verkehrsverbindung,
Durchgrünung, Wohnbeeinträchtigung**

zugrunde.

Mit dem Mietspiegel wurden die Wohnungen:

- der **Innenstadtlage**
- einer **guten Wohnlage**
- einer **normalen Wohnlage**

zugeordnet.

Die **Innenstadtlage** umfasst die Ortsteile Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Stadtmitte mit ihren Straßen entsprechend dem Straßenverzeichnis der Hansestadt Rostock in den Grenzen,

nördlich: Unterwarnow

östlich: Unterwarnow, Oberwarnow

südlich / westlich: Stadtgrenze - Dalwitzhof, S-Bahnlinie

Verbindung mit Alter Hafen Süd. (siehe Anlage Karte)

In **guter Wohnlage** überwiegen weitgehend die Vorteile gegenüber der normalen Wohnlage.

Dies wären:

- offene bzw. aufgelockerte Bauweise mit ansprechender Bebauung
- ein gepflegtes Straßenbild mit gutem Gebäudezustand, ruhiger Lage, Frei- und Grünflächen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten, PKW-Stellflächen im Umkreis
- verkehrsgünstige Lage mit gutem Verkehrsanschluss, guten Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungseinrichtungen.

Straßen in **guter** Wohnlage sind beispielhaft in der Anlage 1 aufgeführt.

Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete

Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bilden die zum Stichtag der Erhebung am 30.09.2006 tatsächlich in der Hansestadt Rostock gezahlten Nettokaltmieten, die in der "Tabelle Basisdaten" (Anlage 2) dargestellt sind. Dabei weisen die einzelnen Tabellenfelder dieser Basistabelle die Anzahl der zugeordneten Wohnungen sowie in einer Spanne die jeweils niedrigste und höchste Miete aus. Aus diesen Basisdaten wurde ein Ober- und Unterwert gebildet, der $\frac{2}{3}$ der erhobenen Mieten widerspiegelt. Die durch die Bildung des Ober- und Unterwertes entstandene Mietpreisspanne ist die ortsübliche Miete. Zusätzlich wurde nach dem arithmetischen Mittel ein Mittelwert errechnet und als statistischer Wert dargestellt.

Mietspannen

Mietpreisspannen entstehen, weil bei aller Vergleichbarkeit der Wohnungen dennoch gewisse Besonderheiten einer Wohnung bzw. Eigenheiten im Mietverhältnis bestehen, die sich nicht verallgemeinern lassen.

Diese sind solche Einflussfaktoren wie:

- Wohndauer, Lage der Wohnung im Haus
- Wohnwertunterschiede, die durch den unterschiedlichen Realisierungsstand der 6 Wohnwertmerkmale (Tabelle 2) entstanden sind
- individuelle Ausstattung der Wohnung durch wohnwerterhöhende Zusatzausstattungsmerkmale (Tabelle 1).

Einordnung innerhalb der Mietspanne

Bei der Einordnung der Miete innerhalb der Spanne ist bei Wohnungen in **konventioneller** und **industrieller** Bauweise der erreichte Stand der Realisierung der 6 Wohnwertmerkmale zu berücksichtigen. Die Oberwerte repräsentieren die im Wesentlichen abgeschlossene Realisierung der 6 Wohnwertmerkmale.

Im **Neubau** werden Wohnungen repräsentiert, die nach dem 03.10.1990 neu errichtet bzw. durch Um- und Ausbau neu geschaffen wurden (§ 16 des Wohnraumförderungsgesetzes).

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Anwendung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei und mehr Wohnungen in der Hansestadt Rostock entsprechend dem aufgeführten Geltungsbereich.

Rechtsgrundlage für ein Mieterhöhungsverlangen bildet § 558 Abs.1 und 3 des *BGB*.

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur Ortsüblichkeit verlangen:

- *wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist*
- *das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB werden nicht berücksichtigt*
- *innerhalb von 3 Jahren darf sich die Miete, abgesehen von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB, nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze).*

Um die ortsübliche Miete für eine bestimmte Wohnung zu ermitteln, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen.

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld ergibt sich durch den Abgleich der Vergleichsmerkmale Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung mit der Mietspiegeltabelle.

Des Weiteren ist zu prüfen, in welcher Wohnlage sich die Wohnung befindet.

Das so für diese Wohnung ermittelte Tabellenfeld widerspiegelt eine ortsübliche Mietspanne mit Unter- und Oberwert.

Die Miete innerhalb der Spanne wird vor allem durch den Realisierungsstand der 6 Wohnwertmerkmale (Tabelle 2), im Weiteren durch Zusatzausstattungsmerkmale (Tabelle 1) bestimmt. Vorhandene Zusatzausstattungsmerkmale können im Ausnahmefall mit den im Wesentlichen realisierten Wohnwertmerkmalen eine Überschreitung der Spannenoberwerte rechtfertigen.

Anlage 1 zum 5. Rostocker Mietspiegel**Verzeichnis über beispielhafte Straßen in guter Wohnlage**

Diese nachfolgend aufgeführten Straßen wurden durch den "Arbeitskreis Mietspiegel" der "guten Wohnlage" zugeordnet. Es handelt sich um keine abschließende, komplette Aufzählung von Straßen der guten Wohnlage, sondern um eine beispielhafte. Daraus folgt, dass, bedingt durch Veränderungen im unmittelbaren Wohnumfeld von Wohnungen oder durch die Stadtentwicklungen generell, im Einzelfall eine von diesem Verzeichnis abweichende Zuordnung möglich ist, die individuell durch die Mietvertragsparteien auf der Basis der Wohnlagekriterien geprüft werden sollte.

Warnemünde, Markgrafenhöhe

Alexandrinenstr.	Kurhausstr.
Am Leuchtturm	Laakstr.
Am Markt	Lilienthalstr.
Am Strom	Lortzingstr.
Anastasiastr.	Luisenstr.
Beethovenstr.	Mozartstr.
Dänische Str.	Mühlenstr.
Friedrich-Franz-Str.	Paschenstr.
Gartenstr.	Schillerstr.
Georginenplatz	Seestr.
Georginenstr.	Strandweg
Gewettstr.	Wachtlerstr.
Hermannstr.	Wiesenweg
Johann-S.-Bach-Str.	Wossidlostr.
John-Brinckman-Str.	Waldsiedlung
Kirchnerstr.	

Lichtenhagen / Groß Klein

Eutiner Str.	Schleswiger Str. (8,10,13)
Güstrower Str.	Sternberger Str.
Husumer Str.	Warener Str.
Parchimer Str.	Seelotsenring
Kleiner Warnowdamm	Zum Ahornhof / H. Flach-Str.10-17

Lütten Klein / Evershagen

Danziger Str.	Rügener Str.
Helsinki Str.	Sassnitzer Str.
Osloer Str.	Messestr.

Reutershagen

Alfred-Schulze-Str.	Krischanweg
Anton-Saefkow-Str.	Kufsteiner Str.
Artur-Becker-Str.	Linzer Str.
Beethovenstr.	Liselotte-Herrmann-Str.
Bernhard-Bästlein-Str.	Lortzingstr.
Bonhoefferstr.	Mathias-Thesen-Str.
Brahmsstr.	Max-Maddalena-Str.

Bregenzer Str.	Mozartstr.
Conrad-Blenkle-Str.	Oll-Päsel-Weg
Erich-Mühsam-Str.	Rahnstädter Weg
Ernst-Thälmann-Str.	Robert-Schumann-Str.
Franz-Jacob-Str.	Schulenburgstr.
Franz-Liszt-Str.	Schulze-Boysen-Str.
Franz-Schubert-Str.	Schwentnerstr.
Fred-Weickert-Str.	Schweriner Str.
Geschwister-Scholl-Str.	Siegmannstr.
Graf-Schwerin-Str.	Tiroler Str.
Innsbrucker Str.	Villacher Str.
John-Schehr-Str.	Walter-Husemann-Str.
Joseph-Haydn-Str.	Walter-Stoecker-Str.
Kantstr.	Weberstr.
Kärntner Str.	Werner-Seelenbinder-Str.
Klagenfurter Str.	Wiener Platz
Korseltstr.	Willi-Schröder-Str.

Hansaviertel / Gartenstadt

Braunschweiger Str.	Oldendorpstr.
Bremer Str.	Peter-Kalff-Str.
Dornblühstr.	Platz der Freiheit
Dürerplatz	Rembrandtstr.
Eggersstr.	Schliemannstr.
Eichendorffstr.	Seidelstr.
Ernst-Heydemann-Str.	Soester Str.
Felix-Stillfried-Str.	Stralsunder Str.
Greifswalder Str.	Thünenstr.
Hans-Sachs-Allee	Tremsenplatz
Joachim-Schlue-Str.	Trojanstr.
Kieler Str.	Virchowstr.
Kölner Str.	Voßstr.
Laurembergstr.	Warschauer Str.
Lüneburger Str.	Johannes-Kepler-Str.

Südstadt / Biestow

Albert-Einstein-Str.	Majakowskistr.(1-45)
Brahestr.	Max-Planck-Str.
Erich-Weinert-Str.	Mendelejewstr.
Ernst-Haeckel-Str.	Pawlowstr.
Galileistr.	Platz der Freundschaft
Hufelandstr.	Röntgenstr.
Joachim-Jungius-Str.	Rudolf-Diesel-Str.
Joseph-Herzfeld-Str.	Schwaaner Landstr.
Kurt-Tucholsky-Str.	Ziolkowskistr. (9-12)
Lomonossowstr.	Im Heuschober
Louis-Pasteur-Str.	Weidengrund
Gutsweg	

Dierkow / Brinckmansdorf

Bruno-Taut-Str.	Arno-Esch-Str.
Georg-Adolf-Demmler-Str.	Kassebohmer Weg
Karl-Theodor-Severin-Str.	

Toitenwinkel / Gehlsdorf

Albert-Schweitzer-Str. (23-34)	Pappelallee
Am Fasanenholz	Zum Erlenholz
Bertha-von-Suttner-Ring	Birnenweg
Joliot-Curie-Allee	Drostenstr.

Informationen und Auskünfte in Bezug auf die Erstellung und Anwendung des Mietspiegels können eingeholt werden bei der:

Stadtverwaltung Rostock
Bauamt/Abteilung Wohnungswesen und -förderung
Holbeinplatz 14
18069 Rostock
Tel.: 3 81 6075
Fax : 381 6080

Sprechzeiten:

Dienstag 09.00 - 12.00 und 14.00 - 17.30 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr