



# Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Rostock 2017





**Hansestadt Rostock  
Qualifizierter Mietspiegel 2017  
für nicht preisgebundenen Wohnraum**



## Zukunft ermöglichen

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Rostockerinnen und Rostocker,

unsere Hansestadt ist ein wunderbarer Platz zum Leben. Das zumindest sagen 97 von 100 Rostockerinnen und Rostockern. Wenn es aber um die Wohnungssuche in Rostock geht, sind die Zustimmungswerte deutlich geringer. Nur 22 Prozent der Rostockerinnen und Rostocker unterstützen die These, dass es leicht ist, hier eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden. Diese Zahlen unterstreichen die Erfahrungen, die man sammelt, wenn man derzeit in Rostock auf Wohnungssuche ist. Was vor einem Jahrzehnt noch undenkbar war, ist inzwischen Rostocker Alltag: Es gibt kaum Leerstand.

Wo die Nachfrage dem Angebot nicht entspricht, steigen die Preise. Umso wichtiger ist es, die Kosten für das Wohnen transparent darzustellen und zu vergleichen. Der vor Ihnen liegende „Qualifizierte Mietspiegel“ bietet dabei in unserer Hansestadt nunmehr zum zehnten Mal eine gute Grundlage. Insgesamt 46.826 Mietdaten fließen in die Berechnungen ein. Daraus ergibt sich letztlich eine Durchschnitts-Nettokaltmiete von 5,89 Euro pro Quadratmeter, das sind 20 Cent mehr als vor zwei Jahren. Die Werte bilden die ortsüblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum der letzten vier Jahre ab und haben sich bei Mietern und Vermietern gleichermaßen bewährt. Daher danke ich allen Beteiligten, die an der Erarbeitung dieses Zahlenwerkes mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel.

Doch Transparenz allein genügt nicht, um attraktives und bezahlbares Wohnen in Rostock auch in Zukunft zu ermöglichen. Wie im Petriertel drehen sich derzeit an vielen Stellen in unserer Stadt Baukräne. Planungen für weitere Wohngebiete wie am Werftdreieck, an der Thierfelderstraße und zwischen der Satower Straße und Biestow sind in Arbeit. Teilweise mehrere Jahrzehnte bestehende Baulücken werden nun geschlossen. Wenn wir Wachstum auch in den kommenden Jahren ermöglichen wollen, brauchen wir jährlich mindestens 1.500 neue Wohneinheiten in Rostock. Dass dies keine Luftschlösser werden, belegen aktuelle Bevölkerungsprognosen. Sie sehen Rostock im Jahr 2025 bei nahezu 220.000, im Jahr 2035 sogar bei über 230.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Es ist das gemeinsame Ziel von Kommunalpolitik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, auch in Zukunft alles dafür zu tun, ausreichend Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zur Verfügung zu stellen – damit unsere Hansestadt Rostock ein wunderbarer Platz zum Leben bleibt!

  
Roland Methling  
Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock

  
Holger Matthäus  
Senator Bau und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

Mietspiegel der Hansestadt Rostock. . . . .	3
Aufgaben des Mietspiegels . . . . .	4
Mietbegriff . . . . .	4
Geltungsbereich . . . . .	5
Vergleichsmerkmale. . . . .	6
Mietspiegeltabelle. . . . .	10
Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete. . . . .	13
- <i>Mietspannen</i>	
- <i>Einordnung innerhalb der Mietspanne</i>	
Anwendung des Mietspiegels . . . . .	15
Anlagen. . . . .	16
1 <i>Straßen in guter Wohnlage</i>	
2 <i>Basistabelle</i>	
3 <i>Karte Innenstadtlage</i>	

## *Mietspiegel der Hansestadt Rostock*

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde durch die Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock, Bauamt, Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen, unter fachlicher Begleitung des **Arbeitskreises Mietspiegel**, bestehend aus Vertretern

- des MIETERVEREIN ROSTOCK e.V.,
- des Rostocker Haus- und Grundeigentümergeverein e.V.,
- des Immobilienverbandes Deutschland IVD Nord e.V.,
- der WIRO, WOHNEN IN ROSTOCK, Wohnungsgesellschaft mbH,
- der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG,
- der Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-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 & Co. KG

sowie dem Hauptamt der Stadtverwaltung, Kommunale Statistikstelle, erarbeitet.

Der Mietspiegel erhielt in der abschließenden Sitzung des „Arbeitskreises Mietspiegel“ am 28. November 2016 die Zustimmung des Arbeitskreises.

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 30.09.2016 in der Stadt gezahlt wurden, abgebildet.

## Aufgaben des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Rechtsgrundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), geändert durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434).

„§ 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 ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in der Hansestadt Rostock transparent darzustellen.

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 **Neuvermietungen** stellt der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Angemessenheit der Miete dar. Hierbei sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) und § 291 Strafgesetzbuch (Wucher) zu beachten.

## Mietbegriff

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

## Voraussetzung

Im 10. Rostocker Mietspiegel haben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend § 558 Abs. 2 BGB nur Wohnungen Eingang gefunden, deren Nettokaltmieten in den letzten vier Jahren vom **1.10.2012 bis 30.9.2016**

- 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 **1. Januar 2017** für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei 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, Reihenhäusern,
- Untermietverhältnisse.

## Vergleichsmerkmale

Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die im § 558 BGB benannten Vergleichsmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. 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 drei und mehr Wohnungen berücksichtigt.

### Vergleichsmerkmal Größe

Dieses Merkmal bezieht sich auf die Wohnfläche einer abgeschlossenen Wohnung in Quadratmeter (gerundet auf zwei Kommastellen), 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 m<sup>2</sup>
- über 45,00 m<sup>2</sup> bis 60,00 m<sup>2</sup>
- über 60,00 m<sup>2</sup> bis 75,00 m<sup>2</sup>
- über 75,00 m<sup>2</sup>

### Vergleichsmerkmal Ausstattung

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

### **Sammelheizung durch:**

**Etagenheizung:** Heizquelle innerhalb der Wohnung, die alle Räume dieser Wohnung beheizt

**Zentralheizung:** zentrale Wärmeversorgung im Gebäude für mehrere Wohnungen

**Fernheizung:** zentrale Wärmeversorgung für mehrere Gebäude durch ein zentrales Fernheizwerk (Fernwärme)  
Nachtspeicheröfen

7

### **Bad:**

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

### **WC in der Wohnung:**

Toilette separat oder im Bad integriert.

Neben der Grundausstattung mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC kann die Wohnung weitere Ausstattungsmerkmale (zusätzlich/höherwertig) aufweisen. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

## Ausstattung (zusätzlich/höherwertig)

Tabelle 1	Ausstattungsmerkmale (beispielhaft)
<b>Gebäude/ Wohnbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufzug bei Gebäuden bis 6 Etagen</li> <li>- individuelle Grundrissgestaltung</li> <li>- Maisonette-Wohnung, Wohnung über mehrere Etagen</li> <li>- Balkonverglasung</li> <li>- großzügige Balkonanlage (über 2 Räume), Eckbalkon, Terrasse am Wohngebäude</li> <li>- Gemeinschaftsräume (Fitnessraum, Sauna, Hobbyraum, Schwimmbad)</li> <li>- haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme)</li> <li>- unentgeltliche PKW-Stellplätze</li> <li>- Hausgarten</li> <li>- Hausempfang/Concierge</li> <li>- exquisite Wohnlage</li> </ul>
<b>Wohnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hochwertige Boden- und Wandbeläge</li> <li>- Sonnenschutzverglasung</li> <li>- Rollläden, Markisen</li> <li>- Kamin</li> <li>- verbrauchsabhängige Messgeräte auf Fernablesung</li> </ul>
<b>Küche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandfliesen über den Arbeitsbereich hinaus</li> <li>- Einbauküche</li> <li>- Bodenfliesen</li> </ul>
<b>Bad/WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausstattung mit Badewanne und Dusche</li> <li>- Doppelwaschbecken</li> <li>- zusätzliches Gäste-WC</li> <li>- Bidet</li> <li>- Ausstattung unter Verwendung hochwertiger Materialien (z.B. Marmor, Deckenpaneele, Fußbodenheizung, Handtuchtrockner)</li> </ul>

## Vergleichsmerkmal Beschaffenheit

Dieses Merkmal bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt und den baulichen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung.

Im Mietspiegel wurden sechs Beschaffenheitsklassen gebildet:

- |                                      |   |                                                                       |
|--------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 1. Konventionelle Bauweise bis 1945  | } | z.B. Mauerwerksbau,<br>Stein auf Stein                                |
| 2. Konventionelle Bauweise 1946-1990 |   |                                                                       |
| 3. Industrielle Bauweise 1960-1976   | } | Plattenbaumontage,<br>Großblockbauweise                               |
| 4. Industrielle Bauweise 1977-1990   |   |                                                                       |
| 5. Massive Bauweise 1991-2008        | } | Baukonstruktionen aus Mauerwerk,<br>Beton, Stahlbeton oder Spannbeton |
| 6. Neubau 2009-2016                  |   |                                                                       |

Die Beschaffenheitsklasse 6 wurde erstmals mit dem Mietspiegel 2017 gebildet.

Die Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der Wohnung wird bei den Beschaffenheitsklassen 1 bis 5 ferner durch die in Tabelle 2 aufgezeigten Wohnwertmerkmale, z.B. infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, bestimmt.

Tabelle 2 – Wohnwertmerkmale	
<b>Gebäude und Wohnung</b>	
1.	Wärmeschutz an Dach, Außenfassade, Kellerdecke und Drempe
2.	Wärme- und Schallschutzverglasung - Isolierverglasung im Wohnbereich - Isolierglasfenster mit umweltbedingtem verstärktem Schallschutz
3.	Haus- und/oder Wohnungseingangstür mit Sicherheitsstandard - Wohnungseingangstür in Einbruch hemmender 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
<b>Bad/WC</b>	
5.	Bad/WC mit Standardausstattung
<b>Wohnumfeld</b>	
6.	Gepflegtes Wohnumfeld - gestaltete Außenanlagen und gepflegter Hauseingangsbereich - gepflegter Hausflur/Treppenhausebereich - geordnete Müllstellflächen

# Mietspiegeltable 2017 der Hansestadt Rostock

Nettokaltniete in EUR/m<sup>2</sup>

10

Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen				
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Wohnlage			
				1. Konventionelle Bauweise bis 1945
bis 45,00	normale Wohnlage	Spanne Mittelwert	a	6,52 - 6,81 6,75
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert	b	6,30 - 6,70 6,51
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert	c	5,96 - 7,25 6,62
über 75,00		Spanne Mittelwert	d	5,74 - 8,28 6,80
bis 45,00	gute Wohnlage	Spanne Mittelwert	e	6,58 - 6,86 6,75
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert	f	6,39 - 6,95 6,63
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert	g	6,34 - 7,00 6,76
über 75,00		Spanne Mittelwert	h	6,47 - 8,60 7,17
bis 45,00	Innenstadtlage	Spanne Mittelwert	i	6,88 - 8,27 7,43
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert	j	6,58 - 7,50 6,98
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert	k	6,58 - 8,11 7,22
über 75,00		Spanne Mittelwert	l	6,69 - 8,45 7,49

\* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde.

\*\* Diesen Feldern liegen weniger als 15 Mietwerte zugrunde.

Diese Tabellenfelder erfüllen nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels.

## mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC

### Beschaffenheit des Gebäudes

2. Konventionelle Bauweise 1946 - 1990	3. Industrielle Bauweise 1960 - 1976	4. Industrielle Bauweise 1977 - 1990	5. Massive Bauweise 1991-2008	6. Neubau 2009-2016
6,59 - 6,83 6,78	5,84 - 6,23 6,00	5,61 - 6,50 6,07	5,85 - 6,07 * 5,93	**
6,22 - 6,79 6,50	5,31 - 5,80 5,56	5,00 - 5,58 5,30	5,52 - 7,41 6,76	**
5,82 - 6,52 6,18	5,14 - 5,63 5,42	4,39 - 5,20 4,84	4,41 - 6,80 5,75	**
5,77 - 6,40 6,10	4,90 - 5,20 5,07	4,79 - 5,23 5,02	6,56 - 7,51 6,95	**
6,65 - 7,04 6,82	5,82 - 6,45 6,10	6,00 - 6,61 6,28	6,08 - 8,57 * 7,16	**
5,96 - 6,60 6,26	5,40 - 6,21 5,79	5,16 - 6,03 5,60	5,45 - 7,59 6,68	6,62 - 7,10 * 6,85
5,83 - 6,60 6,16	5,19 - 6,15 5,60	4,85 - 5,53 5,21	5,07 - 7,73 6,42	7,04 - 8,00 * 7,47
5,73 - 6,51 6,11	5,00 - 5,44 5,22	5,08 - 5,53 5,35	6,00 - 7,99 7,10	6,96 - 8,42 * 7,88
6,70 - 7,76 7,22	6,50 - 7,78 * 6,81	6,80 - 7,99 7,17	7,00 - 8,88 * 8,27	9,00 - 10,00 * 9,39
6,38 - 7,41 6,92	5,93 - 6,39 6,13	6,25 - 7,11 6,67	7,82 - 9,15 8,51	9,01 - 10,59 9,62
5,83 - 7,00 6,35	5,78 - 6,03 5,92	5,96 - 7,17 6,52	7,98 - 9,00 8,52	9,00 - 11,00 9,80
5,78 - 7,20 6,49	5,70 - 6,00 * 5,86	5,85 - 6,90 6,28	7,50 - 8,96 8,12	9,14 - 10,50 9,83

## Vergleichsmerkmal Wohnlage

Dieses Merkmal wird durch die tatsächlichen Verhältnisse des Wohnumfeldes, in dem die Wohnung liegt, bestimmt. Es unterliegt in erheblichem Maße dem subjektiven Empfinden des Mieters und Vermieters. Unabhängig davon liegen der Lagebeurteilung nachvollziehbare Kriterien, wie

### **Bebauung, Infrastruktur, Verkehrsverbindung, Durchgrünung und Wohnbeeinträchtigung**

zugrunde.

In Anwendung dieser Kriterien wurden die Wohnungen

12

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

zugeordnet.

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

Dies sind:

- 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 in Anlage 1 aufgeführt.

Die **Innenstadtlage** umfasst die Ortsteile Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Stadtmitte mit ihren Straßen entsprechend der Hauptsatzung der Hansestadt Rostock begrenzt durch:

- nördlich: Verbindung S-Bahn mit Alter Hafen Süd, Alter Hafen Süd, Unterwarnow;
- östlich: Unterwarnow, Oberwarnow bis Stadtgrenze;
- südlich: Stadtgrenze;
- westlich: S-Bahn-Linie, Eisenbahnlinie Richtung Schwaan

(Anlage 3 Karte Innenstadtlage).

## *Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete*

Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bilden die zum Stichtag der Erhebung am 30.09.2016 tatsächlich in der Hansestadt Rostock gezahlten Nettokaltmieten. Die erhobenen Mietwerte wurden nach den fünf Vergleichsmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage den Tabellenfeldern zugeordnet. Die Werte der einzelnen Tabellenfelder wurden auf Ausreißer untersucht und in der Basistabelle (Anlage 2) dargestellt. Für jedes Tabellenfeld wurde dann der arithmetische Mittelwert berechnet und die Mietspanne ermittelt. Die Mietspanne wird durch einen Unter- und einen Oberwert bestimmt. Sie erfasst  $\frac{2}{3}$  der erhobenen Mieten und bildet die ortsübliche Vergleichsmiete in der Mietspiegeltabelle ab.

## 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 sechs Wohnwertmerkmale (Tabelle 2) entstanden sind
- individuelle Ausstattung der Wohnung durch Wohnwert erhöhende Ausstattungsmerkmale (zusätzlich/höherwertig, Tabelle 1).

14

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

In der Beschaffenheitsklasse 5 werden Wohnungen in massiver Bauweise 1991-2008 repräsentiert. Massive Bauweise bezogen auf ein Material sind Baukonstruktionen aus Mauerwerk, Beton, Stahlbeton oder Spannbeton. In der Beschaffenheitsklasse 6 werden Wohnungen repräsentiert, die ab 2009 neu errichtet bzw. durch Um- und Ausbau neu geschaffen wurden (§ 16 Wohnraumförderungsgesetz). Kennzeichnend für diese Wohnungen ist, dass sie einen zum jeweiligen Zeitpunkt der Baumaßnahme hohen bauphysikalischen Standard aufweisen.



## 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 BGB:

*„(1) 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 kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB werden nicht berücksichtigt ...*

*(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert 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 sechs Wohnwertmerkmale (Tabelle 2), im Weiteren durch Ausstattungsmerkmale (zusätzlich/höherwertig, Tabelle 1) bestimmt. Vorhandene Ausstattungsmerkmale können im Ausnahmefall mit den im Wesentlichen realisierten Wohnwertmerkmalen eine Überschreitung der Spannenoberwerte rechtfertigen.

## Anlage 1 zum 10. Rostocker Mietspiegel

### Verzeichnis über beispielhafte Straßen in guter Wohnlage

Die nachfolgend aufgeführten Straßen wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel der guten Wohnlage zugeordnet. Es handelt sich um keine abschließende Aufzählung von Straßen der guten Wohnlage, sondern um eine beispielhafte. Daraus folgt, dass bedingt durch Veränderungen im unmittelbaren Wohnumfeld von Wohnungen oder durch die Stadtentwicklung generell, im Einzelfall eine von diesem Verzeichnis abweichende Zuordnung möglich ist.

Seebad Warnemünde	
Alexandrinenstrasse	Kirchnerstrasse
Am Leuchtturm	Kurhausstrasse
Am Markt	Laakstrasse
Am Strom	Lilienthalstrasse
Anastasiastrasse	Lortzingstrasse
Beethovenstrasse	Luisenstrasse
Dänische Strasse	Mozartstrasse
Friedrich-Franz-Strasse	Mühlenstrasse
Gartenstrasse	Paschenstrasse
Georginenplatz	Schillerstrasse
Georginenstrasse	Seestrasse
Gewettstrasse	Strandweg
Hermannstrasse	Wachtlerstrasse
Johann-S.-Bach-Strasse	Wiesenweg
John-Brinckman-Strasse	Wossidlostrasse

# Anlage 1 zum 10. Rostocker Mietspiegel

Lütten Klein
Danziger Straße
Helsinkier Straße
Osloer Straße
Rügener Straße
Sassnitzer Straße

Groß Klein
Hermann-Flach-Straße (10-17)
Kleiner Warnowdamm
Seelotsenring
Zum Ahornhof

Gehlsdorf
Birnenweg
Drostenstraße

Brinckmannsdorf
Arno-Esch-Straße
Kassebohmer Weg

Dierkow
Bruno-Taut-Straße
Georg-Adolf-Demmler-Straße
Karl-Theodor-Severin-Straße

Lichtenhagen
Eutiner Straße
Güstrower Straße
Husumer Straße
Parchimer Straße
Schleswiger Straße
Sternberger Straße
Warener Straße

Evershagen
Messestraße

Gartenstadt/Stadtweide
Johannes-Kepler-Straße

Biestow
Im Heuschober
Weidengrund

Toitenwinkel
Albert-Schweitzer-Straße (23-34)
Am Fasanenholz
Bertha-von-Suttner-Ring
Joliot-Curie-Allee
Pappelallee
Zum Erlenholz

## Anlage 1 zum 10. Rostocker Mietspiegel

Reutershagen	
Alfred-Schulze-Straße	Krischanweg
Anton-Saefkow-Straße	Kufsteiner Straße
Artur-Becker-Straße	Linzer Straße
Beethovenstraße	Liselotte-Herrmann-Straße
Bernhard-Bästlein-Straße	Lortzingstraße
Bonhoefferstraße	Mathias-Thesen-Straße
Brahmsstraße	Max-Maddalena-Straße
Bregenzer Straße	Mozartstraße
Conrad-Blenkle-Straße	Oll-Päsel-Weg
Erich-Mühsam-Straße	Rahnstädter Weg
Ernst-Thälmann-Straße	Robert-Schumann-Straße
Franz-Jacob-Straße	Schulenburgstraße
Franz-Liszt-Straße	Schulze-Boysen-Straße
Franz-Schubert-Straße	Schwentnerstraße
Fred-Weickert-Straße	Schweriner Straße
Geschwister-Scholl-Straße	Siegmannstraße
Graf-Schwerin-Straße	Tiroler Straße
Innsbrucker Straße	Walter-Husemann-Straße
John-Schehr-Straße	Walter-Stoecker-Straße
Joseph-Haydn-Straße	Weberstraße
Kantstraße	Werner-Seelenbinder-Straße
Kärntner Straße	Wiener Platz
Klagenfurter Straße	Willi-Schröder-Straße
Korseltstraße	

## Anlage 1 zum 10. Rostocker Mietspiegel

<b>Hansaviertel</b>	Lüneburger Straße
Braunschweiger Straße	Oldendorpstraße
Bremer Straße	Peter-Kalff-Straße
Dornblüthstraße	Platz der Freiheit
Dürerplatz	Rembrandtstraße
Eggersstraße	Schliemannstraße
Eichendorffstraße	Seidelstraße
Ernst-Heydemann-Straße	Soester Straße
Felix-Stillfried-Straße	Stralsunder Straße
Greifswalder Straße	Thünenstraße
Hans-Sachs-Allee	Tremsenplatz
Joachim-Schlue-Straße	Trojanstraße
Kieler Straße	Virchowstraße
Kölner Straße	Voßstraße
Laurebergstraße	Warschauer Straße

<b>Südstadt</b>	
Albert-Einstein-Straße	Louis-Pasteur-Straße
Brahestraße	Majakowskistraße (1-45)
Erich-Weinert-Straße	Max-Planck-Straße
Ernst-Haeckel-Straße	Mendelejewstraße
Galileistraße	Pawlowstraße
Hufelandstraße	Platz der Freundschaft
Joachim-Jungius-Straße	Röntgenstraße
Joseph-Herzfeld-Straße	Rudolf-Diesel-Straße
Kurt-Tucholsky-Straße	Schwaaner Landstraße
Lomonossowstraße	Ziolkowskistraße (9-12)

# Anlage 2 zum 10. Rostocker Mietspiegel

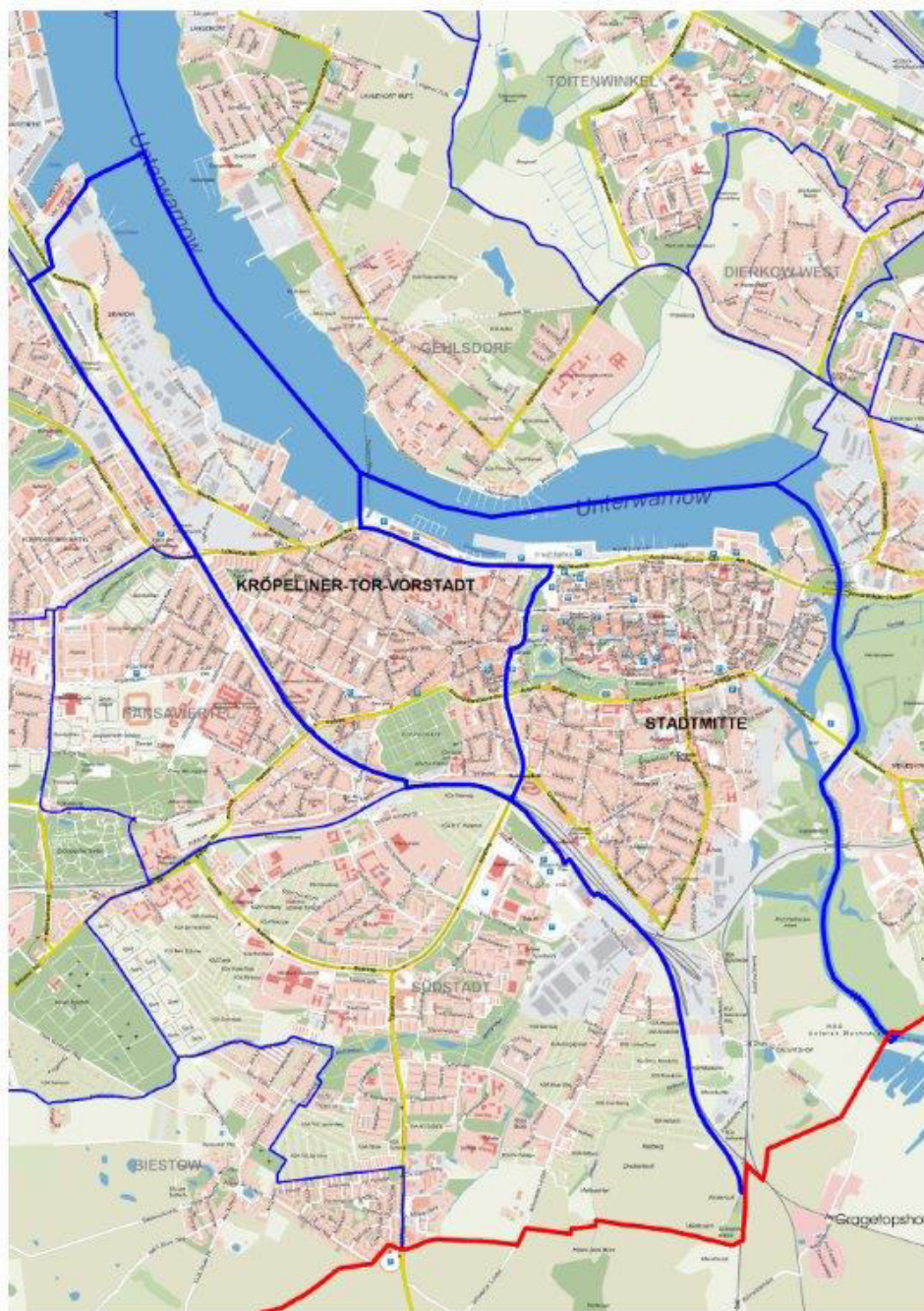
## Basistabelle

Tabelle Basisdaten (erhobene Mietdaten für den 10. Rostocker Mietspiegel) Nettokaltmiete in EUR/m <sup>2</sup>														
Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC														
Beschaffenheit des Gebäudes	Wohnlage	Anzahl	1. Konventionelle Bauweise bis 1945		2. Konventionelle Bauweise 1946 - 1990		3. Industrielle Bauweise 1960 - 1976		4. Industrielle Bauweise 1977 - 1990		5. Massive Bauweise 1991 - 2008		6. Neubau 2009 - 2016	
			Anzahl	Spanne	Anzahl	Spanne	Anzahl	Spanne	Anzahl	Spanne	Anzahl	Spanne	Anzahl	Spanne
Gesamt		46.826												
bis 45,00			159	6,08 - 8,11	704	5,46 - 8,05	2.803	5,03 - 7,04	2.872	3,46 - 8,28	19 *	5,29 - 6,19		**
über 45,00 bis 60,00	normale Wohnlage	27.771	552	5,00 - 8,04	400	4,72 - 8,08	4.915	3,86 - 7,17	4.560	3,46 - 7,17	181	4,57 - 8,95		**
über 60,00 bis 75,00			172	4,43 - 9,28	407	4,88 - 7,64	2.898	3,54 - 7,22	3.948	2,80 - 6,64	214	4,00 - 8,01		**
über 75,00			50	4,83 - 9,44	65	4,39 - 7,30	630	4,01 - 6,23	2.124	3,59 - 6,51	98	4,49 - 8,51		**
bis 45,00			606	5,25 - 8,99	281	5,89 - 7,55	1.508	4,20 - 7,70	894	4,48 - 7,84	21 *	5,73 - 10,19		**
über 45,00 bis 60,00	gute Wohnlage	13.530	892	4,28 - 8,81	609	4,56 - 7,39	3.140	3,51 - 8,05	579	3,94 - 7,01	161	4,53 - 10,43		23 *
über 60,00 bis 75,00			293	4,43 - 10,02	971	4,19 - 8,05	2.296	3,33 - 7,61	408	3,65 - 6,85	189	4,08 - 10,52		6,76 - 8,50
über 75,00			71	4,47 - 9,76	115	5,29 - 7,50	114	4,51 - 6,40	217	3,73 - 6,52	100	4,90 - 9,56		21 *
bis 45,00			565	5,49 - 10,61	641	5,49 - 11,16	20 *	6,30 - 7,78	298	5,94 - 8,49	15 *	6,98 - 10,59		22 *
über 45,00 bis 60,00	Innenstadtlage	5.525	562	3,54 - 9,46	640	4,24 - 10,87	106	5,82 - 6,88	238	4,74 - 7,81	62	5,72 - 10,10		8,54 - 10,23
über 60,00 bis 75,00			250	5,54 - 10,14	526	4,23 - 9,43	147	5,57 - 6,70	139	4,73 - 7,68	95	6,49 - 10,82		8,00 - 11,50
über 75,00			169	4,20 - 10,53	241	3,81 - 10,12	28 *	5,59 - 6,49	67	4,59 - 7,39	130	6,00 - 10,43		7,69 - 12,61

\* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde. \*\* Diesen Feldern liegen weniger als 15 Mietwerte zugrunde.  
Diese Tabellenfelder erfüllen nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels.

# Anlage 3 zum 10. Rostocker Mietspiegel

## Karte Innenstadtlage



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

Hansestadt Rostock  
Bauamt  
Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen  
Holbeinplatz 14  
18069 Rostock  
Tel. 0381 381-6075  
Fax 0381 381-6080  
E-Mail: [bauamt@rostock.de](mailto:bauamt@rostock.de), [karola.standfuss@rostock.de](mailto:karola.standfuss@rostock.de)

#### ■ Sprechzeiten

Dienstag 9-12 Uhr und 13:30-18 Uhr  
Donnerstag 9-12 Uhr und 13:30-16 Uhr

#### ■ Impressum

Herausgeberin: Hansestadt Rostock, Presse- und Informationsstelle  
Redaktion: Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen  
Foto: Fotoagentur nordlicht  
Karte: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt  
Gesamtherstellung: Altstadt Druck GmbH, Rostock  
(12/16 - 1)