



**Qualifizierter Mietspiegel
der Hanse- und
Universitätsstadt Rostock 2021**



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Qualifizierter Mietspiegel 2021 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Mietspiegel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	3
Aufgaben des Mietspiegels	4
Mietbegriff	4
Geltungsbereich	5
Wohnwertmerkmale	6
Mietspiegeltabelle	12
Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete	14
- Mietspannen	
- Einordnung innerhalb der Mietspanne	
Anwendung des Mietspiegels	15
Anlagen	17
1 Straßen in guter Wohnlage	
2 Basistabelle	
3 Karten Besondere Wohnlage	

12. Mietspiegel für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum 1. Januar 2021 erstellt

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erlebt seit nunmehr 2003 kontinuierlich einen Aufwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung. Demgegenüber stehen immer weniger Wohnungen leer und nachfragegerechter und preiswerter Wohnraum ist nicht leicht zu finden. Das am 14.03.2019 unterzeichnete Bündnis für Wohnen soll neben dem Neubau von Wohnungen auch dafür sorgen, dass in dem weiterhin angespannten Rostocker Wohnungsmarkt in Rostock bezahlbarer Wohnraum in sozial stabilen Wohnquartieren geschaffen und erhalten wird.

Eine Maßnahme, die Höherentwicklung der Mieten zu verlangsamen, ist die bereits ab 1. Oktober 2018 in Kraft getretene sogenannte Mietpreisbremse. Zu Beginn eines Mietverhältnisses darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete in den meisten Fällen höchstens um 10 % übersteigen. Zusätzlich wurde die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand abgesenkt und beträgt demnach nur noch 15 %.

Ohne das Vorhandensein eines örtlichen Mietspiegels, der die ortsüblichen Mieten abbildet, wäre die Anwendung der Mietpreisbremse mit einem erheblichen Aufwand verbunden gewesen.

Der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten soll auch mit der Gesetzesänderung des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB gedämpft werden. So wurde seit dem 01.01.2020 der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert. Der neue Rostocker Mietspiegel berücksichtigt daher Mieten, die in den letzten sechs Jahren, vom 01.10.2014 bis zum Stichtag 30.09.2020, vereinbart oder verändert wurden.

Nach bewährter Methodik bildet er die Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die in der Stadt üblicherweise bezahlt wurden, transparent ab.

Der durchschnittliche Mietpreis im qualifizierten Mietspiegel 2021 liegt bei 6,25 € je m² Wohnfläche und hat sich im Vergleich zum Mietspiegel 2019 um 13 Cent erhöht. Die Steigerung ist somit nicht so stark und sprunghaft ausgefallen, wie es im Mietspiegel 2019 der Fall war.

Der qualifizierte Mietspiegel 2021 ist am 23.11.2020 einvernehmlich im Arbeitskreis Mietspiegel verabschiedet worden.

Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und Quartieren für jede Lebensphase werden auch für die Zukunft das gemeinsame Ziel von Kommunalpolitik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft für unsere schöne Stadt sein.

Allen, die an der Erarbeitung des Mietspiegels mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel, danke ich recht herzlich für ihr Engagement.



Holger Matthäus
Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau

Mietspiegel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde durch die Stadtverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt 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 eG,
- der Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG,
- der Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e.G.,
- der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG,
- der Baugenossenschaft Neptun e.G.,
- der Neuen Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G.,
- der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- der FIDES IMMOBILIA Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG
- des SEMMELHAACK Wohnungsunternehmens

sowie dem Hauptamt der Stadtverwaltung, Kommunale Statistikstelle, erarbeitet.

Der Mietspiegel erhielt in der abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 23. November 2020 die Zustimmung des Arbeitskreises.

Als Tabellenmietspiegel werden die in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die zu dem Stichtag 30.09.2020 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), das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911).

„§ 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 Hanse- und Universitätsstadt 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.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit Inkrafttreten der Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung – MietBg-KaLVO M-V am 1. Oktober 2018 eine Gemeinde im Sinne der § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB, ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Bei Mieterhöhungen im Bestand darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Zu Beginn eines Mietverhältnisses darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete, abgesehen von den §§ 556e – f BGB geregelten Fällen, höchstens um 10 Prozent übersteigen.

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.

Voraussetzungen

Im 12. 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 **1.10.2014 bis 30.9.2020**

- 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 2021** für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Hanse- und Universitätsstadt 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.

Wohnwertmerkmale

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

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.

Größe

Dieses Wohnwertmerkmal 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 m²
- über 45,00 m² bis 60,00 m²
- über 60,00 m² bis 75,00 m²
- über 75,00 m²

Ausstattung

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

Da in der Hanse- und Universitätsstadt 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

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 nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Ausstattung (zusätzlich/höherwertig)

Tabelle 1	Ausstattungsmerkmale (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) - haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme) - unentgeltliche PKW-Stellplätze - Hausgarten - Hausempfang/Concierge - exquisite Wohnlage
Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Boden- und Wandbeläge - Sonnenschutzverglasung - Rollläden, Markisen - Kamin
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)

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
 2. Konventionelle Bauweise 1946-1990
 3. Industrielle Bauweise 1960-1976
 4. Industrielle Bauweise 1977-1990
 5. Massive Bauweise 1991-2008
 6. Neubau 2009 - 2020
- } z.B. Mauerwerksbau,
} Stein auf Stein
} Plattenbaumontage,
} Großblockbauweise
} Baukonstruktionen aus Mauerwerk,
} Beton, Stahlbeton oder Spannbeton

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 Merkmale z.B. infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen bestimmt.

Tabelle 2 – Merkmale	
Gebäude und Wohnung	
1.	Wärmeschutz an Dach, Außenfassade, Kellerdecke und Drempe
2.	Wärme- und Schallschutzverglasung - Isolierverglasung im Wohnbereich - Isolierglasfenster mit umweltbedingtem verstärkten 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
Bad/WC	
5.	Bad/WC mit Standardausstattung
Wohnumfeld	
6.	Gepflegtes Wohnumfeld - gestaltete Außenanlagen und gepflegter Hauseingangsbereich - gepflegter Hausflur/Treppenhausbereich - geordnete Müllstellflächen

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 straßenweise

- einer normalen Wohnlage
- einer guten Wohnlage
- einer besonderen Wohnlage

zugeordnet.

10

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 **besondere Wohnlage** umfasst die Ortsteile Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Stadtmitte und Seebad Warnemünde mit ihren Straßen entsprechend der Hauptsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Ortsteile sind begrenzt:

Kröpeliner-Tor-Vorstadt

nördlich: Verbindung S-Bahn mit Am Fischereihafen, Am Fischereihafen, hinter der Bebauung Alter Hafen Süd (ohne Bebauung), Unterwarnow, Anlegestelle Kabutzenhof, Warnowufer

östlich: Am Kanonsberg, Beim Grünen Tor, Schröderplatz, Am Vögenteich, Goetheplatz bis Eisenbahnbrücke

südlich und

westlich: S-Bahn-Linie (einschließlich des Gleiskörpers)

Stadtmitte

nördlich: Unterwarnow

östlich: Unterwarnow, Oberwarnow bis Stadtgrenze

südlich: Stadtgrenze

westlich: Anlegestelle Kabutzenhof, Warnowufer, Am Kanonsberg, Beim Grünen Tor, Schröderplatz, Am Vögenteich, Goetheplatz bis Eisenbahnbrücke, Eisenbahnlinie Richtung Schwaan (einschließlich des Gleiskörpers)

Seebad Warnemünde

nördlich: Ostsee

östlich: Neuer Strom, Breitling

südlich: Laakkanal (ohne Kanal selbst)

westlich: Verbindung Strand zur Parkstraße in Höhe des Friedhofes, Parkstraße, Groß-Kleiner-Weg, Südgrenze Friedhof, Wassergraben (einschließlich des Grabens) bis Laakkanal

(Anlage 3, Karten Besondere Wohnlage)

Mietspiegeltabelle 2021 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Nettokaltmiete in EUR/m²

Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und- Innen-WC								
Wohnungsgröße in m ²	Wohnlage	Beschaffenheit des Gebäudes						
		1. Konventionelle Bauweise bis 1945	2. Konventionelle Bauweise 1946 bis 1990	3. Industrielle Bauweise 1960 - 1976	4. Industrielle Bauweise 1977 - 1990	5. massive Bauweise 1991 - 2008	6. Neubau 2009 - 2020	
bis 45,00	normale Wohnlage	Spanne Mittelwert a	6,81 - 7,03 6,90	6,81 - 7,03 6,89	6,09 - 6,52 6,31	6,09 - 6,93 6,51	6,26 - 8,00 6,97	8,55 - 9,80 9,35
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert b	6,64 - 7,02 6,87	6,47 - 6,88 6,70	5,57 - 6,18 5,86	5,31 - 6,14 5,70	5,74 - 7,60 6,72	8,50 - 10,60 9,18
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert c	6,54 - 7,11 6,86	6,18 - 7,00 6,54	5,43 - 6,12 5,75	4,88 - 5,51 5,24	5,35 - 7,73 6,42	8,49 - 10,00 8,98
über 75,00		Spanne Mittelwert d	6,61 - 8,19 7,27	6,01 - 7,00 6,45	5,09 - 5,44 5,27	5,04 - 5,75 5,37	6,85 - 7,99 7,35	8,50 - 10,80 9,52
bis 45,00	gute Wohnlage	Spanne Mittelwert e	6,75 - 6,97 6,85	6,97 - 7,24 7,11	5,83 - 6,23 6,09	6,11 - 7,03 6,50	**	**
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert f	6,64 - 7,00 6,80	6,10 - 6,99 6,54	5,70 - 6,80 6,28	5,58 - 5,95 5,73	7,25 - 7,82 7,54	9,02 - 9,16 * 9,07
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert g	6,76 - 6,94 * 6,84	6,21 - 7,00 6,55	5,42 - 6,32 5,84	5,01 - 5,50 * 5,27	4,95 - 7,19 6,34	**
über 75,00		Spanne Mittelwert h	**	6,26 - 7,00 6,55	**	**	6,35 - 7,47 6,88	**
bis 45,00	besondere Wohnlage	Spanne Mittelwert i	7,11 - 8,50 7,83	6,99 - 8,02 7,59	6,88 - 8,00 * 7,40	7,16 - 8,03 7,61	8,57 - 10,00 * 9,26	9,01 - 10,79 * 10,09
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert j	6,80 - 8,50 7,54	6,69 - 7,79 7,30	6,22 - 6,69 6,45	6,62 - 7,51 7,07	7,36 - 10,00 8,80	9,50 - 11,50 10,40
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert k	6,84 - 9,04 7,78	6,31 - 7,54 6,98	5,96 - 6,50 6,20	6,41 - 7,31 6,86	7,50 - 9,50 8,49	9,50 - 11,60 10,64
über 75,00		Spanne Mittelwert l	6,98 - 9,50 8,24	6,10 - 7,57 6,94	5,88 - 6,49 * 6,14	6,02 - 7,07 6,52	7,98 - 9,54 8,75	9,51 - 11,90 10,81

* 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.

Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete

Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bilden die zum Stichtag der Erhebung am 30. September 2020 tatsächlich in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gezahlten Nettokaltmieten. Die erhobenen Mietwerte wurden nach den fünf Wohnwertmerkmalen 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

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

14

Diese sind solche Einflussfaktoren wie:

- Wohndauer, Lage der Wohnung im Haus
- Wohnwertunterschiede, die durch den unterschiedlichen Realisierungsstand der sechs Merkmale (Tabelle 2) entstanden sind
- individuelle Ausstattung der Wohnung durch Wohnwert erhöhende Ausstattungsmerkmale (zusätzlich/höherwertig, Tabelle 1).

Bei der Einordnung der Miete innerhalb der Spanne ist bei Wohnungen in **konventioneller, industrieller und massiver** Bauweise der erreichte Stand der Realisierung der sechs Merkmale (Tabelle 2) zu berücksichtigen. Die Oberwerte repräsentieren die im Wesentlichen abgeschlossene Realisierung der sechs Merkmale.

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 Hanse- und Universitätsstadt 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).“

Aufgrund der zum 1. Oktober 2018 erlassenen MietBzKalVO beträgt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand 15 Prozent.

Rechtsgrundlage für die Miethöhe zu Beginn eines Mietverhältnisses sind die §§ 556d – f BGB. Soweit § 556d Abs. 1 BGB:

„(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 % übersteigen.“

anzuwenden ist, ist aufgrund der MietBgKaLVO der Mietspiegel zu beachten.

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 Wohnwertmerkmale 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 Merkmale (Tabelle 2), im Weiteren durch Ausstattungsmerkmale (zusätzlich/höherwertig, Tabelle 1) bestimmt. Vorhandene Ausstattungsmerkmale können im Ausnahmefall mit den im Wesentlichen realisierten Merkmalen eine Überschreitung der Spannenoberwerte rechtfertigen.

Anlage 1 zum 12. 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.

Reutershagen	
Anton-Saefkow-Straße	Korl-Witt-Weg
Artur-Becker-Straße	Köster-Suhr-Weg
Bernhard-Bästlein-Straße	Krischanweg
Braesigplatz	Kufsteiner Straße
Braesigweg	Linzer Straße
Bregenzer Straße	Luise-Reuter-Ring
Conrad-Blenkle-Straße	Mathias-Thesen-Straße
Druwappelplatz	Max-Maddalena-Straße
Eikbomweg	Möller-Voß-Weg
Erich-Mühsam-Straße	Oll-Daniel-Weg
Etkar-André-Straße	Rahnstädter Weg
Franz-Schubert-Straße	Robert-Schumann-Straße
Fred-Weickert-Straße	Schulenburgstraße
Hawermannweg	Siegmannstraße
Innsbrucker Straße	Tiroler Straße
Joseph-Haydn-Straße	Walter-Husemann-Straße
Jung-Jochen-Weg	Werner-Seelenbinder-Straße
Kärntner Straße	Wiener Platz
Klagenfurter Straße	Willi-Schröder-Straße

Anlage 1 zum 12. Rostocker Mietspiegel

Lütten Klein

Danziger Straße

Rügener Straße

St.-Petersburger Straße 41 - 43

Lichtenhagen

Elmenhorster Weg

Evershagen

Bettina-von-Arnim-Platz

Hans-Fallada-Straße

Knud-Rasmussen-Straße

Lagerlöfstraße

Sievershagener Weg

Biestow

Ährenkamp

Am Feldrain

Büdnerlei

Hirtenweg

Im Heuschober

Sildemower Weg

Hansaviertel

Braunschweiger Straße

Eichendorffstraße

Ernst-Heydemann-Straße

Goslarer Straße

Hans-Sachs-Allee ab 2

Peter-Kalff-Straße

Schliemannstraße

Seidelstraße

Thierfelderstraße

Trojanstraße

Toitenwinkel

Am Fasanenholz

Baumschulenweg

Bertha-von-Suttner-Ring

Graf-Stauffenberg-Straße

Hasenheide

Ilja-Ehrenburg-Straße

Pappelallee

Zum Erlenholz

Zum Fohlenhof

Anlage 1 zum 12. Rostocker Mietspiegel

Gartenstadt/Stadtweide
Am Waldessaum
Asternhof
Asternweg
Blumenweg
Dahlienweg
Damerower Weg
Dr.-Lorenz-Weg
Drosselweg
Fichtenweg
Im Garten
Meisenweg

Südstadt
Albert-Einstein-Straße 11A - I
Brahestraße
Hedwig-von-Goetzen-Straße
Joseph-Herzfeld-Straße
Mendelejewstraße

Brinckmansdorf
Albert-Schulz-Straße
Alt Bartelsdorfer Straße
Am Stadtblick
An der Kiesgrube
Jan-Maat-Weg
Zorenappelweg

Dierkow-Neu
Johann-C.-Wilken-Straße
Karl-Theodor-Severin-Straße

Dierkow-Ost
Katerweg

Dierkow-West
Claudiusweg
Hölderlinweg
Mörikeweg

Anlage 2: Basisdaten des 12. Mietspiegels der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

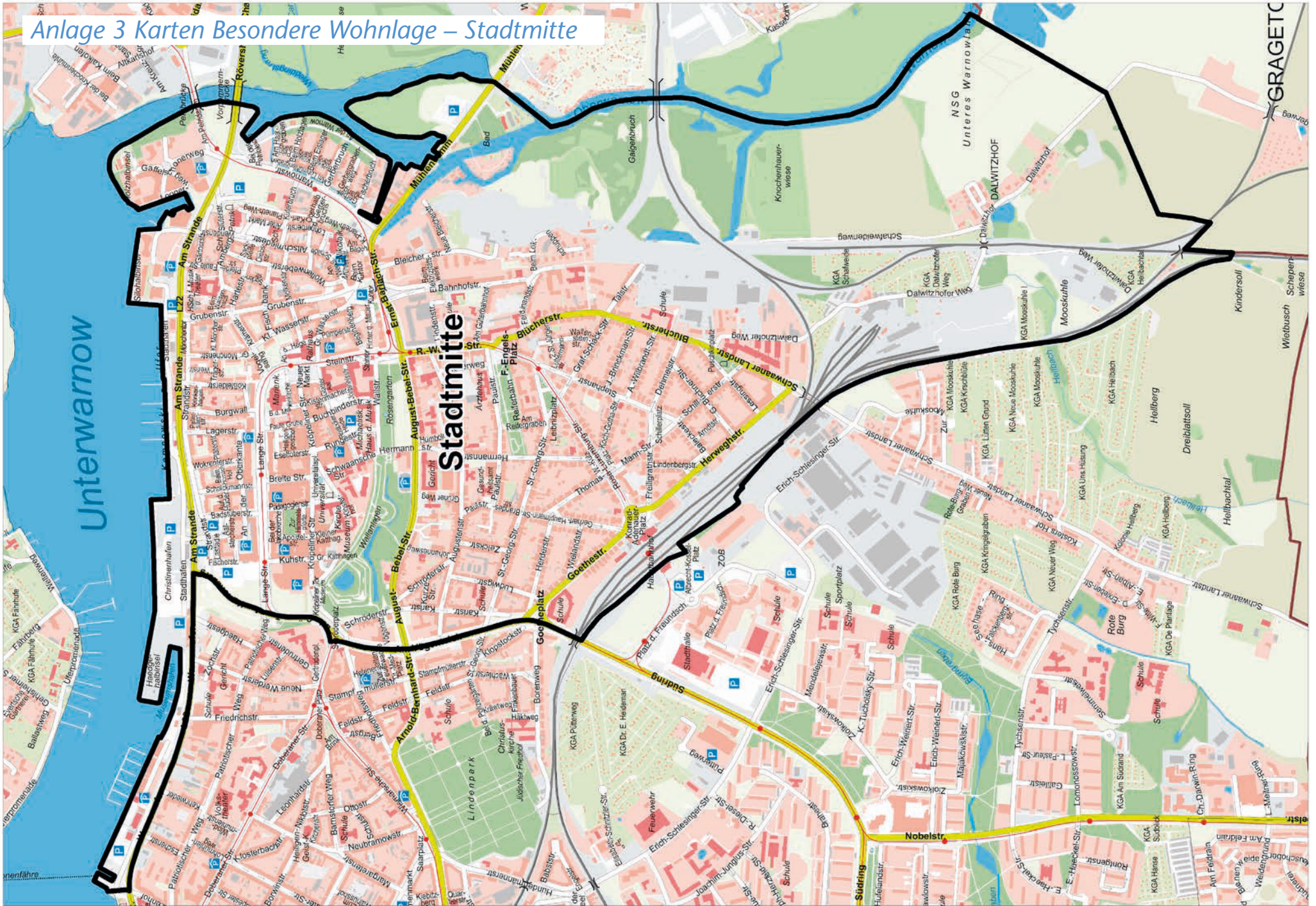
Nettokaltmiete in EUR/m²

Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC													
Beschaffenheit des Gebäudes	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 - 2020		
	Größe in m ²	Wohnlage	Anzahl										
Gesamt			55.786										
bis 45,00		Anzahl	577	708	4.654	4.032	43	59					
über 45,00		Spanne	5,25 - 8,20	6,14 - 7,54	4,78 - 8,01	3,91 - 9,14	5,96 - 10,19	8,51 - 10,24					
bis 60,00	normale Wohnlage	Anzahl	1.064	542	8.401	6.656	278	247					
über 60,00		Spanne	5,23 - 9,51	5,37 - 8,00	4,00 - 8,01	3,67 - 7,66	5,06 - 10,43	6,84 - 12,36					
bis 75,00		Anzahl	281	978	5.183	5.879	292	258					
über 75,00		Spanne	5,00 - 8,71	4,75 - 8,50	3,98 - 8,01	3,38 - 7,31	4,20 - 11,50	6,03 - 12,40					
		Anzahl	51	141	833	2.837	154	229					
		Spanne	5,10 - 10,00	4,12 - 8,50	4,00 - 8,01	3,35 - 7,39	5,07 - 10,37	6,95 - 13,81					
bis 45,00		Anzahl	108	213	83	90	**	**					
über 45,00		Spanne	6,15 - 7,33	6,00 - 8,00	5,50 - 6,89	5,53 - 7,36							
bis 60,00	gute Wohnlage	Anzahl	197	444	712	36	259	16 *					
über 60,00		Spanne	6,09 - 7,33	4,56 - 8,23	4,80 - 8,51	4,83 - 6,31	4,93 - 9,84	8,80 - 9,22					
bis 75,00		Anzahl	19 *	472	907	27 *	247	**					
über 75,00		Spanne	6,64 - 7,01	5,03 - 8,01	4,20 - 8,52	4,63 - 6,30	3,49 - 9,79						
		Anzahl	**	56	**	**	181	**					
		Spanne		5,57 - 7,99			4,88 - 8,18						
bis 45,00		Anzahl	778	855	23 *	325	20 *	25 *					
über 45,00		Spanne	5,50 - 11,40	5,86 - 10,91	6,80 - 8,13	6,02 - 8,49	7,88 - 10,79	8,80 - 11,37					
bis 60,00	besondere Wohnlage	Anzahl	825	793	127	267	74	150					
über 60,00		Spanne	5,39 - 11,70	5,20 - 10,94	6,00 - 7,08	5,38 - 8,24	6,65 - 12,72	8,51 - 13,40					
bis 75,00		Anzahl	354	705	165	149	117	293					
über 75,00		Spanne	5,50 - 12,00	4,77 - 11,09	5,79 - 7,22	5,36 - 8,16	6,10 - 10,94	8,00 - 13,70					
		Anzahl	285	280	28 *	68	121	487					
		Spanne	4,62 - 13,09	4,20 - 10,45	5,76 - 6,80	4,84 - 8,08	6,05 - 12,02	8,16 - 13,70					

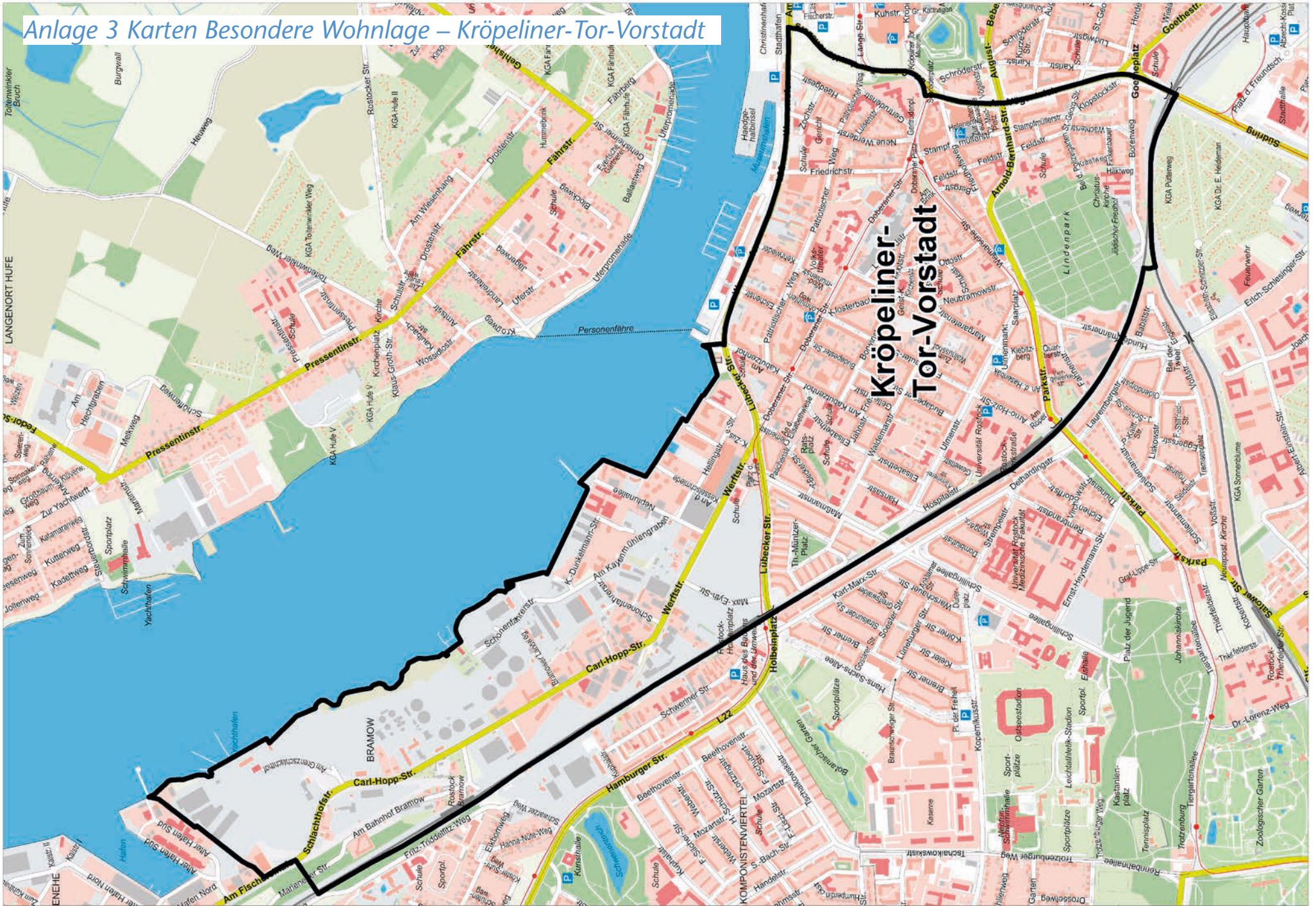
* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde.

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

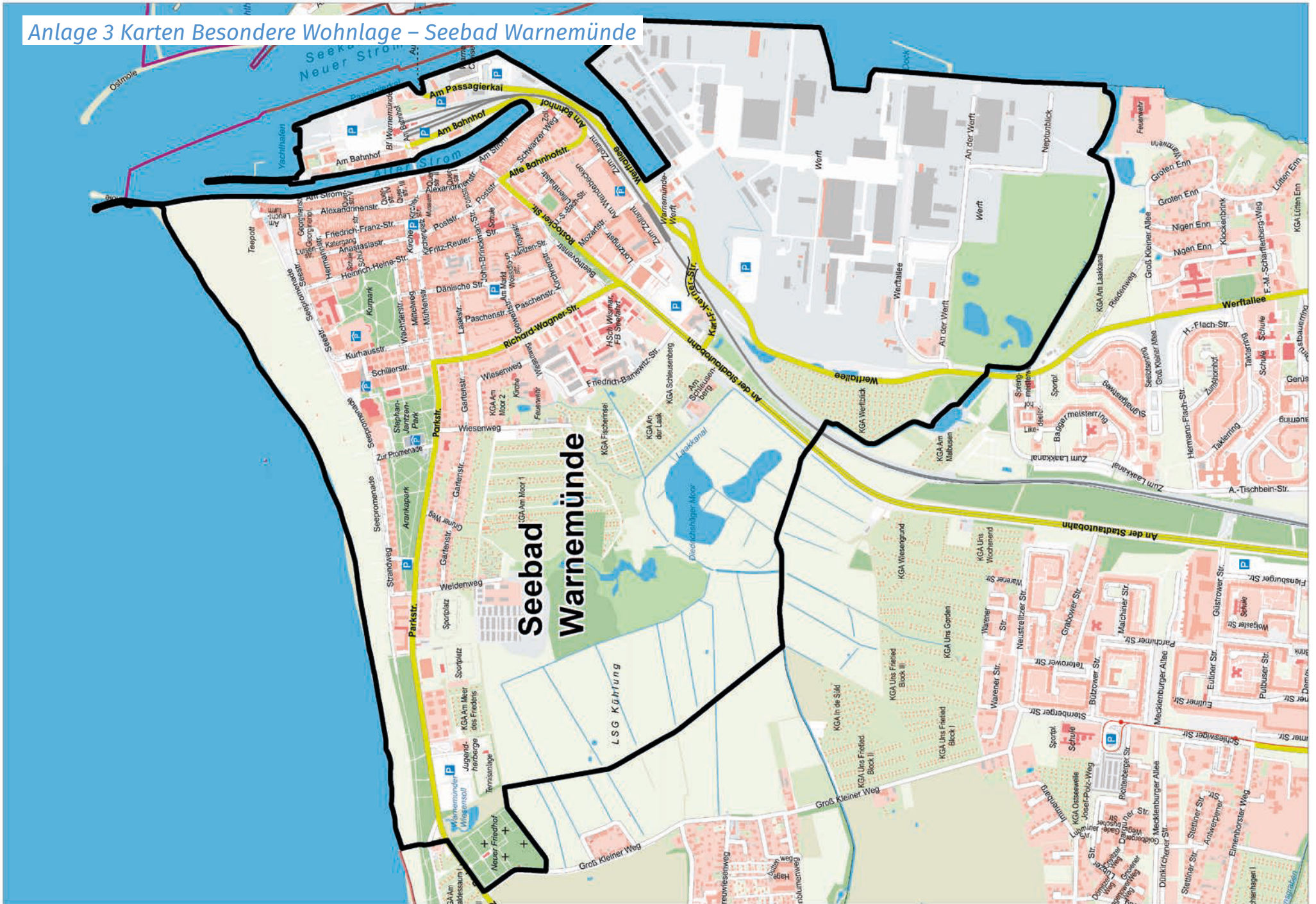
Anlage 3 Karten Besondere Wohnlage – Stadtmitte



Anlage 3 Karten Besondere Wohnlage – Kröpeliner-Tor-Vorstadt



Anlage 3 Karten Besondere Wohnlage – Seebad Warnemünde



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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Bauamt
Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen
Holbeinplatz 14
18069 Rostock
Tel. 0381 381-6075
Fax 0381 381-6080
E-Mail: bauamt@rostock.de,
karola.standfuss@rostock.de

■ **Öffnungszeiten**

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

■ **Impressum**

Herausgeberin: Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
Presse- und Informationsstelle
Redaktion: Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
Foto: Angelika Heim
Karten: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Gesamtherstellung: Altstadt Druck GmbH, Rostock
(12/20 – 2)