

Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Rostock 2015

**Hansestadt Rostock
Qualifizierter Mietspiegel 2015
für nicht preisgebundenen Wohnraum**

Ein hohes und knappes Gut

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Rostockerinnen und Rostocker,

Wohnraum in Rostock ist ein hohes und derzeit leider auch knappes Gut. In den vergangenen drei Jahrzehnten hat sich die pro Einwohnerin und Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche von durchschnittlich 21,5 auf nunmehr etwa 36,5 Quadratmeter erhöht. Die Vorteile des Lebens in der Stadt sind gute Argumente für Vermieterinnen und Vermieter: Kurze Wege, eine intakte Verkehrsinfrastruktur und ein attraktives und buntes Kultur- und Freizeitangebot.

Umso wichtiger ist es, das knappe Gut Wohnen so zu regulieren, dass es bezahlbar bleibt. Sicher wird es nicht gelingen, alle Wohnwünsche zu kleinen Preisen zu erfüllen. Aber unser Ziel muss es sein und bleiben, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für viele Alters- und Einkommensgruppen anzubieten.

An zahlreichen Stellen in unserer Stadt wird derzeit gebaut. Neue Wohngebiete wie das Petriertel, am ehem Warnemünder Güterbahnhof, auf der Holzhalbinsel und in Diedrichshagen entstehen ebenso wie Gebäude, die teilweise Jahrzehnte währende Baulücken schließen. Nicht immer findet dies die Zustimmung aller Nachbarn. Wenn wir aber das Wachsen unserer Stadt und ihrer Wirtschaft, der Bildungs-, Wissenschafts- und Kultureinrichtungen weiter fördern wollen, dürfen wir Wohnen in Rostock nicht limitieren.

Der vor Ihnen liegende Mietspiegel ist das geeignete Instrument, die Ortsüblichkeit der Mieten in Rostock darzustellen. Mieter und Vermieter haben dadurch ein anerkanntes Beweismittel in der Hand, um die Angemessenheit von Miethöhen festzustellen und so Rechtsstreite zu vermeiden. Aber auch, wer erst Rostockerin oder Rostocker werden möchte, erhält so einen guten Überblick.

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

Roland Methling
Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock

Rostock, im Dezember 2014

Inhaltsverzeichnis

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

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 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 & Co. KG

sowie dem Hauptverwaltungsamt der Stadtverwaltung, Kommunale Statistikstelle, erarbeitet.

Der Mietspiegel erhielt in der abschließenden Sitzung des „Arbeitskreises Mietspiegel“ am 26. November 2014 die Zustimmung aller am Arbeitskreis Beteiligten.

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 30.09.2014 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 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 9. 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 **1.10.2010 bis 30.9.2014**

- 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 2015** 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 m²
- über 45,00 m² bis 60,00 m²
- über 60,00 m² bis 75,00 m²
- über 75,00 m²

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

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)
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 - 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 }
4. industrielle Bauweise 1977-1990 } Plattenbaumontage, Großblockbauweise
5. massive Bauweise 1991-2014 } Baukonstruktionen aus Mauerwerk, Beton, Stahlbeton oder Spannbeton

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	
Gebäude und Wohnung	
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
Bad/WC	
5.	Bad/WC mit Standardausstattung
Wohnumfeld	
6.	Gepflegtes Wohnumfeld - gestaltete Außenanlagen und gepflegter Hauseingangsbereich - gepflegter Hausflur/Treppenhausbereich - geordnete Müllstellflächen

Mietspiegeltabelle 2015 der Hansestadt Rostock

(Nettokaltniete 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 - 2014	
bis 45,00 über 45,00 bis 60,00 über 60,00 bis 75,00 über 75,00	normale Wohnlage	Spanne Mittelwert	a	6,46 - 6,65 6,56	6,44 - 6,79 6,59	5,66 - 6,00 5,83	5,54 - 6,21 5,85	5,76 - 7,50 * 6,25
		Spanne Mittelwert	b	6,20 - 6,51 6,35	5,94 - 6,59 6,27	5,19 - 5,63 5,42	4,80 - 5,46 5,14	5,58 - 7,39 6,74
		Spanne Mittelwert	c	5,85 - 6,70 6,38	5,55 - 6,48 5,96	5,00 - 5,49 5,29	4,20 - 5,07 4,69	5,07 - 7,28 6,25
		Spanne Mittelwert	d	5,73 - 8,00 6,65	5,63 - 6,39 6,02	4,77 - 5,10 4,93	4,63 - 5,14 4,87	6,65 - 7,80 7,18
bis 45,00 über 45,00 bis 60,00 über 60,00 bis 75,00 über 75,00	gute Wohnlage	Spanne Mittelwert	e	6,44 - 6,68 6,58	6,30 - 6,83 6,63	5,64 - 6,20 5,88	5,70 - 6,50 6,07	**
		Spanne Mittelwert	f	6,26 - 6,58 6,42	5,82 - 6,48 6,08	5,21 - 6,03 5,61	5,02 - 5,82 5,39	6,67 - 7,76 7,16
		Spanne Mittelwert	g	6,17 - 7,00 6,59	5,72 - 6,40 5,99	5,07 - 5,88 5,43	4,69 - 5,27 5,05	6,94 - 7,52 7,26
		Spanne Mittelwert	h	6,29 - 7,88 6,96	5,65 - 6,50 5,96	4,80 - 5,44 5,08	4,93 - 5,53 5,22	6,33 - 7,98 7,01
bis 45,00 über 45,00 bis 60,00 über 60,00 bis 75,00 über 75,00	Innen- stadtlage	Spanne Mittelwert	i	6,63 - 7,84 7,11	6,39 - 7,03 6,69	6,34 - 6,56 * 6,48	6,49 - 7,01 6,74	7,71 - 9,35 8,53
		Spanne Mittelwert	j	6,37 - 7,33 6,77	6,14 - 7,00 6,46	5,82 - 6,02 5,96	5,93 - 6,98 6,38	8,23 - 10,00 8,88
		Spanne Mittelwert	k	6,39 - 8,09 7,06	5,50 - 6,50 6,04	5,60 - 6,00 5,74	5,77 - 6,96 6,24	7,78 - 10,60 9,00
		Spanne Mittelwert	l	6,27 - 8,00 7,09	5,36 - 6,99 6,07	5,54 - 5,98 * 5,68	5,52 - 6,81 6,11	7,34 - 9,50 8,41

* 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.

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

- 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 30.09.2014 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).

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 - massive Bauweise 1991-2014 werden Wohnungen repräsentiert, die ab 1991 neu errichtet bzw. durch Um- und Ausbau neu geschaffen wurden (§ 16 Wohnraumförderungsgesetz). Massive Bauweise bezogen auf ein Material sind Baukonstruktionen aus Mauerwerk, Beton, Stahlbeton oder Spannbeton. 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 9. 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

Alexandrinestraße
 Am Leuchtturm
 Am Markt
 Am Strom
 Anastasiastraße
 Beethovenstraße
 Dänische Straße
 Friedrich-Franz-Straße
 Gartenstraße
 Georginenplatz
 Georginenstraße
 Gewettstraße
 Hermannstraße
 Johann-S.-Bach-Straße
 John-Brinckman-Straße
 Kirchnerstraße
 Kurhausstraße
 Laakstraße
 Lilienthalstraße
 Lortzingstraße
 Luisenstraße
 Mozartstraße
 Mühlenstraße
 Paschenstraße
 Schillerstraße

Seestraße
 Strandweg
 Wachtlerstraße
 Wiesenweg
 Wossidlostraße

Markgrafenhöhe

Waldsiedlung

Lichtenhagen

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

Groß Klein

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

Fred-Weickert-Straße
 Geschwister-Scholl-Straße
 Graf-Schwerin-Straße
 Innsbrucker Straße
 John-Schehr-Straße
 Joseph-Haydn-Straße
 Kantstraße

Lütten Klein

Danziger Straße
 Helsinkier Straße
 Osloer Straße
 Rügener Straße
 Sassnitzer Straße

Kärtner Straße
 Klagenfurter Straße
 Korseltstraße
 Krischanweg
 Kufsteiner Straße
 Linzer Straße
 Liselotte-Herrmann-Straße
 Lortzingstraße

Evershagen

Messestraße

Mathias-Thesen-Straße
 Max-Maddalena-Straße
 Mozartstraße
 Oll-Päsel-Weg

Reutershagen

Alfred-Schulze-Straße
 Anton Saefkow-Straße
 Artur-Becker-Straße
 Beethovenstraße
 Bernhard-Bästlein-Straße
 Bonhoefferstraße
 Brahmsstraße
 Bregenzer Straße
 Conrad-Blenkle-Straße
 Erich-Mühsam-Straße
 Ernst-Thälmann-Straße
 Franz-Jacob-Straße
 Franz-Liszt-Straße
 Franz-Schubert-Straße

Rahnstädter Weg
 Robert-Schumann-Straße
 Schulenburgstraße
 Schulze-Boysen-Straße
 Schwentnerstraße
 Schweriner Straße
 Siegmannstraße
 Tiroler Straße
 Villacher Straße
 Walter-Husemann-Straße
 Walter-Stoecker-Straße
 Weberstraße
 Werner-Seelenbinder-Straße
 Wiener Platz
 Willi-Schröder-Straße

Hansaviertel	Gartenstadt/Stadtweide
Braunschweiger Straße	Johannes-Kepler-Straße
Bremer Straße	
Dornblüthstraße	
Dürerplatz	
Eggersstraße	
Eichendorffstraße	
Ernst-Heydemann-Straße	
Felix-Stillfried-Straße	
Greifswalder Straße	
Hans-Sachs-Allee	
Joachim-Schloe-Straße	
Kieler Straße	
Kölner Straße	
Laurembergstraße	
Lüneburger Straße	
Oldendorpstraße	
Peter-Kalff-Straße	
Platz der Freiheit	
Rembrandtstraße	
Schliemannstraße	
Seidelstraße	
Soester Straße	
Stralsunder Straße	
Thünenstraße	
Tremsenplatz	
Trojanstraße	
Virchowstraße	
Voßstraße	
Warschauer Straße	
	Südstadt
	Albert-Einstein-Straße
	Brahestraße
	Erich-Weinert-Straße
	Ernst-Haeckel-Straße
	Galileistraße
	Hufelandstraße
	Joachim-Jungius-Straße
	Joseph-Herzfeld-Straße
	Kurt-Tucholsky-Straße
	Lomonossowstraße
	Louis-Pasteur-Straße
	Majakowskistraße (1-45)
	Max-Planck-Straße
	Mendelejwstraße
	Pawlowstraße
	Platz der Freundschaft
	Röntgenstraße
	Rudolf-Diesel-Straße
	Schwaaner Landstraße
	Ziolkowskistraße (9-12)

Biestow	Gehlsdorf
Gutsweg Im Heuschober Weidengrund	Birnenweg Drostenstraße

Brinckmansdorf
Arno-Esch-Straße Kassebohmer Weg

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

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

Anlage 2 zum 9. Rostocker Mietspiegel - Basistabelle

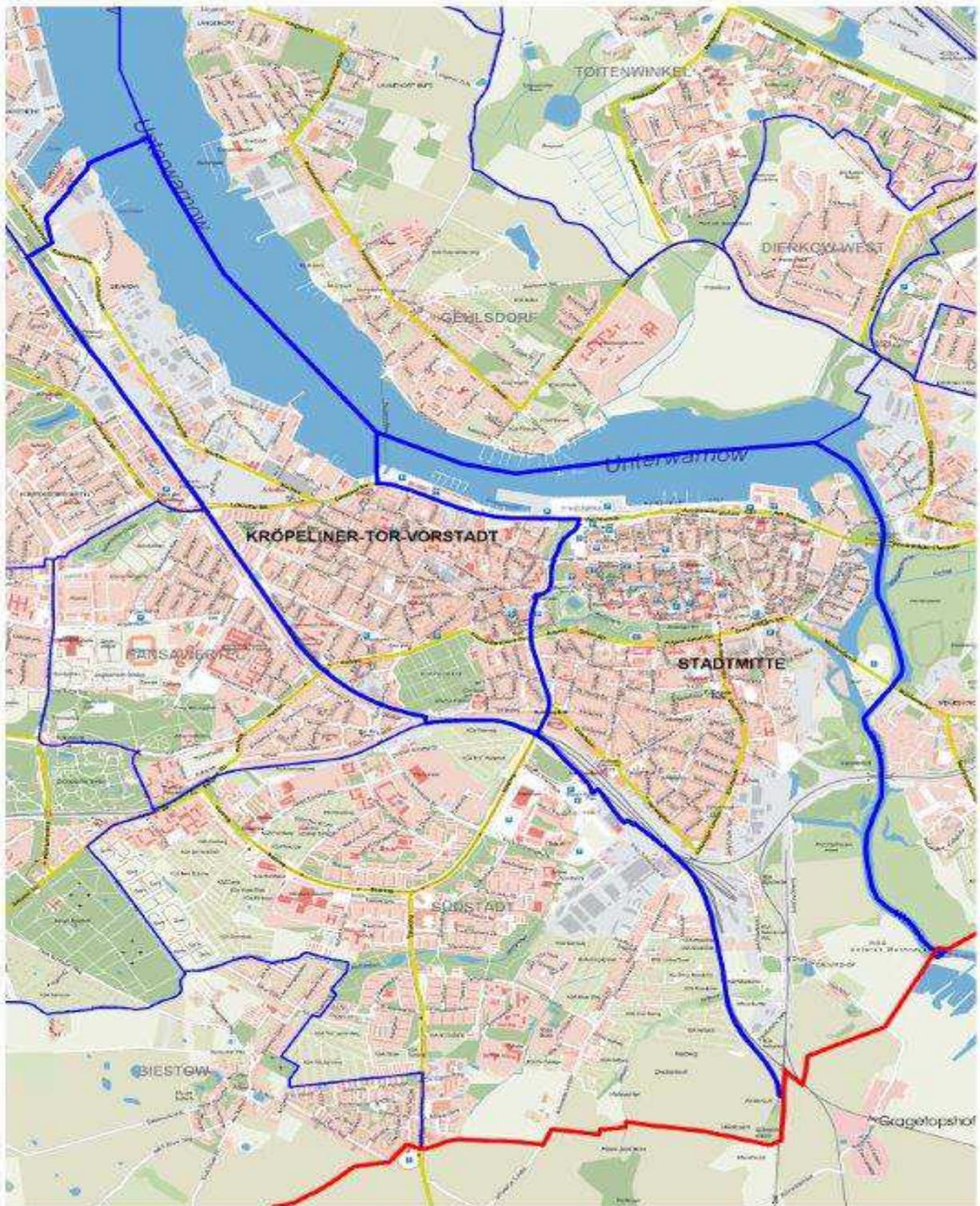
Anlage 2		Tabelle Basisdaten		(erhobene Mietdaten für den 9. Rostocker Mietspiegel)		Nettokaltmiete in EUR/m ²		
Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC								
Beschaffenheit des Gebäudes				1. Konventionelle Bauweise bis 1945	2. Konventionelle Bauweise 1946 -1990	3. Industrielle Bauweise 1960-1976	4. Industrielle Bauweise 1977-1990	5. Massive Bauweise 1991-2014
Größe in m ²	Wohnlage	Anzahl						
Gesamt		48.759						
bis 45,00	normale Wohnlage	29.306	Anzahl	165	710	3.103	3.148	18 *
			Spanne	6,08 - 7,06	5,46 - 7,62	4,79 - 6,82	3,63 - 7,68	5,69 - 7,50
über 45,00 bis 60,00			Anzahl	603	461	5.100	4.792	158
			Spanne	4,91 - 7,22	4,69 - 8,02	3,87 - 7,00	3,19 - 6,71	4,40 - 8,75
über 60,00 bis 75,00	gute Wohnlage	13.760	Anzahl	158	548	3.250	4.003	193
			Spanne	3,63 - 9,28	4,71 - 7,69	3,50 - 7,00	2,80 - 6,64	1,42 - 9,26
über 75,00			Anzahl	50	74	608	2.042	122
			Spanne	4,95 - 9,44	5,28 - 7,09	4,10 - 6,02	3,17 - 6,50	5,32 - 8,58
bis 45,00	Innenstadt-lage	5.693	Anzahl	632	379	1.483	708	4 **
			Spanne	5,25 - 7,57	5,89 - 7,73	4,00 - 7,30	4,29 - 7,50	
über 45,00 bis 60,00			Anzahl	985	621	3.445	577	88
			Spanne	4,60 - 7,67	4,14 - 7,38	3,00 - 7,56	3,85 - 7,21	6,15 - 8,06
über 60,00 bis 75,00	normale Wohnlage	29.306	Anzahl	293	1.028	2.444	403	66
			Spanne	4,43 - 10,00	4,19 - 8,05	3,33 - 7,51	3,51 - 6,69	6,38 - 8,53
über 75,00			Anzahl	62	116	142	224	60
			Spanne	5,81 - 9,52	4,16 - 6,81	3,68 - 6,40	3,91 - 6,38	5,10 - 8,01
bis 45,00	gute Wohnlage	13.760	Anzahl	629	679	22 *	319	42
			Spanne	4,30 - 9,96	5,49 - 8,01	6,16 - 7,03	5,74 - 7,50	6,30 - 10,58
über 45,00 bis 60,00			Anzahl	661	637	115	240	142
			Spanne	3,54 - 9,75	4,24 - 8,50	5,79 - 6,35	4,74 - 7,53	7,04 - 10,60
über 60,00 bis 75,00	Innenstadt-lage	5.693	Anzahl	285	642	164	155	205
			Spanne	5,18 - 10,00	3,97 - 8,55	5,43 - 6,31	4,73 - 7,49	5,20 - 11,00
über 75,00			Anzahl	213	266	29 *	77	171
			Spanne	4,20 - 10,00	4,26 - 8,55	5,42 - 6,00	4,50 - 7,20	5,00 - 11,00

* 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 9. 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
karola.standfuss@rostock.de

Sprechzeiten:

Dienstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 13:30 - 18:00 Uhr
Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr

Impressum:

Herausgeberin: Hansestadt Rostock, Presse- und Informationsstelle
Redaktion: Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
Foto: Bernd Hagedorn – FOTOSTUDIO HAGEDORN
Karte: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Gesamtherstellung: Altstadt Druck GmbH, Rostock
(12/14 - 1)