

## **Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Rostock 2013**

**Hansestadt Rostock  
Qualifizierter Mietspiegel 2013  
für nicht preisgebundenen Wohnraum**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Mietspiegel der Hansestadt Rostock

Aufgaben des Mietspiegels

Mietbegriff

Geltungsbereich

Vergleichsmerkmale

Mietspiegeltabelle

Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete

- Mietspannen

- Einordnung innerhalb der Mietspanne

Anwendung des Mietspiegels

Anlagen

1 Straßen in guter Wohnlage

2 Basistabelle

3 Innenstadtlage (Karte)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Rostockerinnen und Rostocker,

die seit Jahren steigenden Einwohnerzahlen in unserer Hansestadt zeigen: Rostock ist als Wohn- und Lebensstandort beliebt, Wohnen an der Ostsee bleibt gefragt. Wir sind auf einem guten Weg, die Potenziale für eine kontinuierliche erfolgreiche Entwicklung unserer Stadt auch künftig zu nutzen.

Um die mit dem demografischen Wandel in den kommenden Jahren verbundenen Herausforderungen zu bewältigen, müssen weitere Wohnstandorte erschlossen, attraktiver Wohnraum gebaut und angeboten werden. Derzeit nehmen in Rostock gerade die Zahlen von Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie von Haushalten mit Personen im Alter von über 65 Jahren zu.

Ein gutes Instrument, um die ortsüblichen Mieten in unserer Stadt darzustellen, ist der Rostocker Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, der nun in bewährter Form in seiner achten Auflage vor Ihnen liegt. Er bildet die ortsüblichen Mieten von Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ab und schafft Transparenz des Mietpreisgefüges in unserer Stadt. Mieter und Vermieter werden damit ein anerkanntes Beweismittel zur Feststellung der Angemessenheit von Mieten zur Verfügung gestellt.

Herzlich möchte ich allen danken, die unter der Leitung des Bauamtes an der Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel.



Roland Methling  
Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock

*Rostock, im Dezember 2012*

## **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 Grundeigentümerversverein 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 & Co. KG

sowie dem Hauptverwaltungsamt der Stadtverwaltung, Kommunale Statistikstelle, erarbeitet.

Der Mietspiegel erhielt in der abschließenden Sitzung des „Arbeitskreises Mietspiegel“ am 5. Dezember 2012 die Zustimmung aller im 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 30.09.2012 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 8. 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 **1.10.2008 bis 30.9.2012**

- 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 2013** 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, Reihenhäuser
- 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, Reihenhaushaus, 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

**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 Zusatzausstattungsmerkmale aufweisen. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

| Tabelle 1                       | Zusatzausstattungsmerkmale (beispielhaft)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäude/<br/>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>- Solartechnik</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 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 1991-2012** } 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 aufgeführten Wohnwertmerkmale z.B. infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen bestimmt.

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

# Mietspiegeltabelle 2013 der Hansestadt Rostock

(Nettokaltmiete in EUR/m²)

| Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC |                          |                             |   |                                           |                                              |                                            |                                            |                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Wohnungs-<br>größe<br>in m²                                                                             | Wohn-<br>lage            | Beschaffenheit des Gebäudes |   |                                           |                                              |                                            |                                            |                                       |  |
|                                                                                                         |                          |                             |   | 1. Konventionelle<br>Bauweise<br>bis 1945 | 2. Konventionelle<br>Bauweise<br>1946 - 1990 |                                            |                                            |                                       |  |
|                                                                                                         |                          |                             |   |                                           |                                              | 3. Industrielle<br>Bauweise<br>1960 - 1976 | 4. Industrielle<br>Bauweise<br>1977 - 1990 | 5. massive<br>Bauweise<br>1991 - 2012 |  |
| bis 45,00                                                                                               | normale<br>Wohn-<br>lage | Spanne<br>Mittelwert        | a | 6,35 - 6,63<br>6,47                       | 6,27 - 6,66<br>6,44                          | 5,54 - 5,93<br>5,69                        | 5,13 - 6,03<br>5,61                        | 4,90 - 6,63<br>5,91                   |  |
| über 45,00 bis 60,00                                                                                    |                          | Spanne<br>Mittelwert        | b | 6,07 - 6,41<br>6,25                       | 5,82 - 6,46<br>6,11                          | 5,05 - 5,55<br>5,34                        | 4,59 - 5,39<br>5,02                        | 6,13 - 7,60<br>6,92                   |  |
| über 60,00 bis 75,00                                                                                    |                          | Spanne<br>Mittelwert        | c | 5,78 - 6,46<br>6,26                       | 5,37 - 6,06<br>5,73                          | 4,90 - 5,49<br>5,24                        | 4,15 - 5,07<br>4,65                        | 5,76 - 7,51<br>6,35                   |  |
| über 75,00                                                                                              |                          | Spanne<br>Mittelwert        | d | 5,50 - 7,07<br>6,35                       | 5,50 - 6,19<br>5,77                          | 4,60 - 5,01<br>4,82                        | 4,51 - 5,06<br>4,79                        | 6,10 - 7,80<br>6,87                   |  |
| bis 45,00                                                                                               | gute<br>Wohn-<br>lage    | Spanne<br>Mittelwert        | e | 6,35 - 6,58<br>6,46                       | 6,38 - 6,79<br>6,55                          | 5,44 - 6,02<br>5,72                        | 5,24 - 6,11<br>5,73                        | **                                    |  |
| über 45,00 bis 60,00                                                                                    |                          | Spanne<br>Mittelwert        | f | 6,19 - 6,50<br>6,31                       | 5,63 - 6,22<br>5,96                          | 5,12 - 5,85<br>5,49                        | 4,72 - 5,56<br>5,17                        | 6,27 - 7,50<br>6,85                   |  |
| über 60,00 bis 75,00                                                                                    |                          | Spanne<br>Mittelwert        | g | 6,01 - 6,52<br>6,29                       | 5,63 - 6,20<br>5,90                          | 4,96 - 5,71<br>5,34                        | 4,50 - 5,28<br>4,90                        | 6,75 - 7,73<br>7,13                   |  |
| über 75,00                                                                                              |                          | Spanne<br>Mittelwert        | h | 6,14 - 6,71<br>6,53                       | 5,61 - 6,16<br>5,89                          | 4,73 - 5,44<br>5,04                        | 4,80 - 5,47<br>5,16                        | 6,18 - 7,61<br>6,88                   |  |
| bis 45,00                                                                                               | Innen-<br>stadt-<br>lage | Spanne<br>Mittelwert        | i | 6,50 - 7,27<br>6,87                       | 6,24 - 7,00<br>6,47                          | 6,16 - 6,56 *<br>6,29                      | 6,31 - 6,90<br>6,51                        | 7,28 - 8,00 *<br>7,72                 |  |
| über 45,00 bis 60,00                                                                                    |                          | Spanne<br>Mittelwert        | j | 6,20 - 6,80<br>6,50                       | 6,02 - 6,63<br>6,25                          | 5,79 - 6,02<br>5,86                        | 5,82 - 6,61<br>6,13                        | 7,34 - 10,30<br>8,23                  |  |
| über 60,00 bis 75,00                                                                                    |                          | Spanne<br>Mittelwert        | k | 6,17 - 6,99<br>6,57                       | 5,47 - 6,41<br>5,93                          | 5,51 - 5,95<br>5,61                        | 5,56 - 6,52<br>5,99                        | 7,40 - 10,30<br>8,50                  |  |
| über 75,00                                                                                              |                          | Spanne<br>Mittelwert        | l | 6,08 - 7,50<br>6,71                       | 5,23 - 6,46<br>5,87                          | 5,39 - 5,71<br>5,56                        | 5,46 - 6,80<br>6,05                        | 6,93 - 9,00<br>7,74                   |  |

\* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde.

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

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 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 beispielhaft in Anlage 1 aufgeführt.

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

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).

## **Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete**

Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bilden die zum Stichtag der Erhebung am 30.09.2012 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 Zusatzausstattungsmerkmale (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 1991-2012 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 Zusatzausstattungsmerkmale (Tabelle 1) bestimmt.

Vorhandene Zusatzausstattungsmerkmale können im Ausnahmefall mit den im Wesentlichen realisierten Wohnwertmerkmalen eine Überschreitung der Spannenoberwerte rechtfertigen.

## Anlage 1 zum 8. 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.

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Seebad Warnemünde</b> | Seestr.                |
| Alexandrinenstr.         | Strandweg              |
| Am Leuchtturm            | Wachtlerstr.           |
| Am Markt                 | Wiesenweg              |
| Am Strom                 | Wossidlostr.           |
| Anastasiastr.            |                        |
| Beethovenstr.            |                        |
| Dänische Str.            | <b>Markgrafenheide</b> |
| Friedrich-Franz-Str.     | Waldsiedlung           |
| Gartenstr.               |                        |
| Georginenplatz           |                        |
| Georginenstr.            | <b>Lichtenhagen</b>    |
| Gewettstr.               | Eutiner Str.           |
| Hermannstr.              | Güstrower Str.         |
| Johann-S.-Bach-Str.      | Husumer Str.           |
| John-Brinckman-Str.      | Parchimer Str.         |
| Kirchnerstr.             | Schleswiger Str.       |
| Kurhausstr.              | Sternberger Str.       |
| Laakstr.                 | Warener Str.           |
| Lilienthalstr.           |                        |
| Lortzingstr.             |                        |
| Luisenstr.               |                        |
| Mozartstr.               |                        |
| Mühlenstr.               |                        |
| Paschenstr.              |                        |
| Schillerstr.             |                        |

## **Groß Klein**

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

## **Lütten Klein**

Danziger Str.  
Helsinkier Str.  
Osloer Str.  
Rügener Str.  
Sassnitzer Str.

## **Evershagen**

Messestr.

## **Reutershagen**

Alfred-Schulze-Str.  
Anton Saefkow-Str.  
Artur-Becker-Str.  
Beethovenstr.  
Bernhard-Bästlein-Str.  
Bonhoefferstr.  
Brahmsstr.  
Bregenzer Str.  
Conrad-Blenkle-Str.  
Erich-Mühsam-Str.  
Ernst-Thälmann-Str.  
Franz-Jacob-Str.  
Franz-Liszt-Str.  
Franz-Schubert-Str.

Fred-Weickert-Str.  
Geschwister-Scholl-Str.  
Graf-Schwerin-Str.  
Innsbrucker Str.  
John-Schehr-Str.  
Joseph-Haydn-Str.  
Kantstr.  
Kärtner Str.  
Klagenfurter Str.  
Korselstr.  
Krischanweg  
Kufsteiner Str.  
Linzer Str.  
Liselotte-Herrmann-Str.  
Lortzingstr.  
Mathias-Thesen-Str.  
Max-Maddalena-Str.  
Mozartstr.  
Oll-Päsel-Weg  
Rahnstädter Weg  
Robert-Schumann-Str.  
Schulenburgstr.  
Schulze-Boysen-Str.  
Schwentnerstr.  
Schweriner Str.  
Siegmannstr.  
Tiroler Str.  
Villacher Str.  
Walter-Husemann-Str.  
Walter-Stoecker-Str.  
Weberstr.  
Werner-Seelenbinder-Str.  
Wiener Platz  
Willi-Schröder-Str.

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

### **Südstadt**

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

| <b>Biestow</b>                          | <b>Gehlsdorf</b>         |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Gutsweg<br>Im Heuschober<br>Weidengrund | Birnenweg<br>Drostenstr. |

| <b>Brinckmansdorf</b>             |
|-----------------------------------|
| Arno-Esch-Str.<br>Kassebohmer Weg |

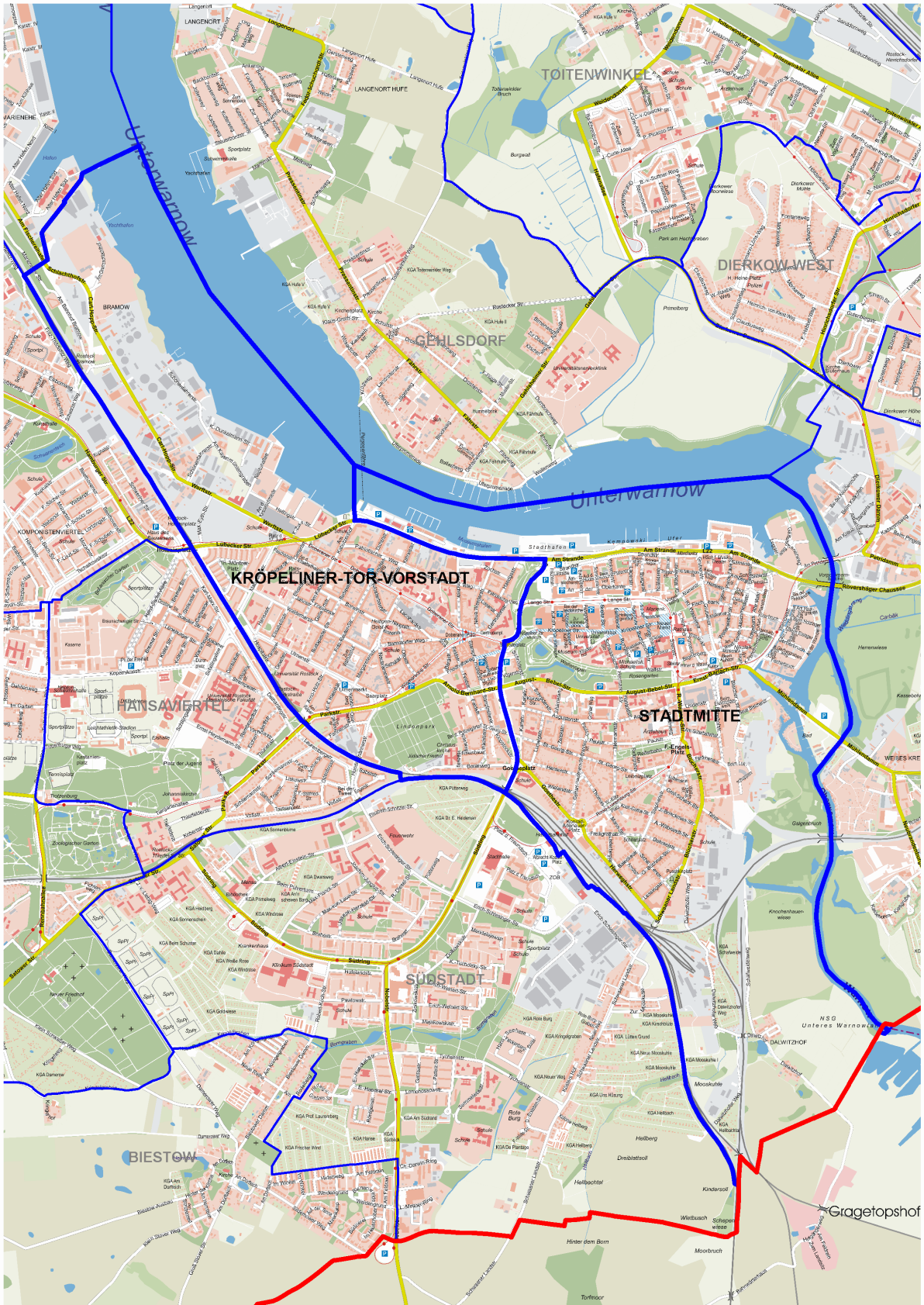
| <b>Dierkow</b>                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Bruno-Taut-Str.<br>Georg-Adolf-Demmler-Str.<br>Karl-Theodor-Severin-Str. |

| <b>Toitenwinkel</b>                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Albert-Schweitzer-Str. (23-34)<br>Am Fasanenholz<br>Bertha-von-Suttner-Ring<br>Joliot-Curie-Allee<br>Pappelallee<br>Zum Erlenholz |

| Anlage 2                                                                                                |                  |        |        |                                     |                                        |                                      |                                      |                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------|-------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--|
| Tabelle Basisdaten (erhobene Mietdaten für den 8. Rostocker Mietspiegel) 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 - 2012 |  |
| Größe in m²                                                                                             | Wohnlage         | Anzahl |        |                                     |                                        |                                      |                                      |                                 |  |
| Gesamt                                                                                                  |                  | 49.426 |        |                                     |                                        |                                      |                                      |                                 |  |
| bis 45,00                                                                                               | normale Wohnlage | 29.771 | Anzahl | 159                                 | 701                                    | 2.971                                | 3.324                                | 30                              |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 5,47 - 7,06                         | 5,46 - 7,20                            | 4,42 - 6,86                          | 2,89 - 7,57                          | 4,50 - 7,50                     |  |
| über 45,00 bis 60,00                                                                                    |                  |        | Anzahl | 614                                 | 501                                    | 5.030                                | 5.145                                | 90                              |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 5,18 - 7,22                         | 4,60 - 7,23                            | 3,78 - 6,87                          | 2,93 - 6,71                          | 4,39 - 8,84                     |  |
| über 60,00 bis 75,00                                                                                    | gute Wohnlage    | 14.658 | Anzahl | 135                                 | 624                                    | 3.084                                | 4.255                                | 125                             |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 4,43 - 9,06                         | 3,87 - 7,50                            | 3,50 - 7,00                          | 2,42 - 6,50                          | 2,99 - 9,26                     |  |
| über 75,00                                                                                              |                  |        | Anzahl | 37                                  | 88                                     | 600                                  | 2.177                                | 81                              |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 4,80 - 8,67                         | 3,89 - 7,44                            | 3,57 - 5,79                          | 3,10 - 6,16                          | 4,37 - 8,33                     |  |
| bis 45,00                                                                                               | Innen-stadtlage  | 4.997  | Anzahl | 580                                 | 312                                    | 1.611                                | 777                                  | 14 **                           |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 5,49 - 7,22                         | 5,50 - 7,62                            | 4,52 - 7,04                          | 3,45 - 7,12                          |                                 |  |
| über 45,00 bis 60,00                                                                                    |                  |        | Anzahl | 906                                 | 949                                    | 3.561                                | 710                                  | 96                              |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 4,71 - 7,26                         | 4,38 - 7,00                            | 3,58 - 7,00                          | 3,43 - 6,58                          | 4,45 - 8,00                     |  |
| über 60,00 bis 75,00                                                                                    |                  |        | Anzahl | 197                                 | 1.166                                  | 2.549                                | 500                                  | 67                              |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 4,88 - 8,02                         | 4,08 - 7,48                            | 3,57 - 7,00                          | 3,38 - 6,50                          | 6,03 - 8,23                     |  |
| über 75,00                                                                                              |                  |        | Anzahl | 55                                  | 144                                    | 159                                  | 244                                  | 61                              |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 5,66 - 8,85                         | 4,69 - 6,80                            | 3,68 - 6,23                          | 3,94 - 6,21                          | 5,10 - 8,01                     |  |
| bis 45,00                                                                                               |                  |        | Anzahl | 510                                 | 645                                    | 20 *                                 | 314                                  | 27 *                            |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 5,49 - 9,05                         | 4,86 - 8,00                            | 6,16 - 6,56                          | 5,57 - 7,17                          | 6,47 - 9,48                     |  |
| über 45,00 bis 60,00                                                                                    |                  |        | Anzahl | 536                                 | 609                                    | 106                                  | 230                                  | 87                              |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 3,82 - 9,00                         | 4,24 - 7,93                            | 5,60 - 6,13                          | 4,50 - 7,10                          | 6,16 - 11,33                    |  |
| über 60,00 bis 75,00                                                                                    |                  |        | Anzahl | 231                                 | 574                                    | 147                                  | 136                                  | 182                             |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 5,08 - 8,58                         | 3,97 - 7,98                            | 5,32 - 6,31                          | 4,34 - 7,06                          | 6,25 - 10,60                    |  |
| über 75,00                                                                                              |                  |        | Anzahl | 150                                 | 235                                    | 31                                   | 71                                   | 156                             |  |
|                                                                                                         |                  |        | Spanne | 4,29 - 9,09                         | 3,96 - 8,42                            | 5,30 - 6,00                          | 4,95 - 7,50                          | 5,20 - 10,30                    |  |

\* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde.

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



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 - 17:30 Uhr  
Donnerstag 9 - 12 Uhr und 13 - 15 Uhr

Impressum:

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