
Dokumentation zum Mietspiegel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2026 (Fortschreibung)

April 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung.....	2
3	Erstellung der Fragebögen.....	3
4	Ziehung der Stichprobe.....	5
5	Befragung	8
6	Datenaufbereitung	9
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe.....	9
6.2	Response-Analyse.....	11
6.3	Datenschutz	12
7	Auswertung	13
7.1	Berechnung des durchschnittlichen Anstiegs der Nettokaltmiete pro m ²	13
7.2	Ergebnisse der Fortschreibung.....	15
8	Schlussbemerkungen.....	19
	Anlage	II

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Februar 2023 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2024 sowie dessen Fortschreibung, den Mietspiegel 2026, zu erstellen. Die Fortschreibung erfolgte über die Befragung einer Stichprobe. Der vorliegende Mietspiegel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie Interessenvertretungen von Mieterinnen und Mietern wie auch von Vermieterinnen und Vermietern anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Rostock erfolgte nach den Anforderungen des § 558d BGB in Verbindung mit Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Das Befragungskonzept sah eine reine Mieterbefragung vor. Der dazu verwendete Fragebogen (siehe Abschnitt 3) wurde mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Anschließend wurde der Mietspiegel dann fortgeschrieben (siehe Abschnitt 7).

Am 8. Dezember 2025 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- BFW Landesverband Nord e. V.
- Deutscher Mieterbund Mieterverein Rostock e. V.
- Landesverband VNW Mecklenburg-Vorpommern e. V.
- Rostocker Haus & Grundeigentümerverschein e.V.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Der qualifizierte Mietspiegel wurde durch den Deutschen Mieterbund Mieterverein Rostock e. V. sowie den Landesverband VNW Mecklenburg-Vorpommern e. V. anerkannt. Somit haben Interessenvertretungen von sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern den Mietspiegel anerkannt. Zudem hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels am 22.04.2026 beschlossen. Der Mietspiegel Rostock 2026 ist ab dem 1. Mai 2026 als qualifizierter Mietspiegel bis zum 30. April 2028 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

Für die Befragung war die Erstellung eines Fragebogens notwendig. Die Fragebögen enthielten Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnfläche
- ... und zur Ausstattung der Wohnung

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), zum Beispiel Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 des BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Gebäude mit weniger als drei Wohnungen (z. B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus)
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (das sogenannte „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;

- ☐ Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- ☐ Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- ☐ Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- ☐ Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

4 Ziehung der Stichprobe

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen erstellt werden (§ 8 MsV). Eine stichprobenhafte Befragung ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Rostock wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk, Baujahr des Gebäudes), bereinigt um Fälle in Ein- und Zweifamilienhäusern, Ferien- und Freizeitwohnungen, Nichtwohngebäuden mit weniger als drei Wohnungen, Wohnheimen, selbstgenutzten Wohnungen und geförderten Wohnungen
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den übermittelten Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten durch die Stadt Rostock bereits um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.¹ Ebenso wurden Einwohner:innen an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind. Auch die Bereinigung um selbstnutzende Eigentümer:innen wurde durch die Stadt Rostock übernommen.

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten weitere selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert werden. Im Ergebnis bestand die Erhebungsgrundgesamtheit aus 116.808 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 2.012 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde eine proportionale Schichtung nach den 21 Stadtbereichen vorgenommen, die in der Erhebungsgrundgesamtheit auftreten. Damit wurde sichergestellt, dass die Stadtbereiche in der Bruttostichprobe weder über- noch unterrepräsentiert sind. Die konkreten Fallzahlen der Stadtbereiche sind in Tabelle 1 dargestellt. Die Befragung fand ausschließlich bei Mieter:innen statt.

Tabelle 1: Fallzahlen der Stadtbereiche in der Bruttostichprobe

Stadtbereich	Bruttostichprobe	
	Fälle	Anteil
Warnemünde	90	4,5 %
Rostock-Heide	20	1,0 %
Lichtenhagen	134	6,7 %
Groß Klein	125	6,2 %
Lütten Klein	165	8,2 %
Evershagen	153	7,6 %
Schmarl	82	4,1 %
Reutershagen	165	8,2 %
Hansaviertel	78	3,9 %
Gartenstadt/Stadtweide	29	1,4 %
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	187	9,3 %
Südstadt	149	7,4 %
Biestow	26	1,3 %
Stadtmitte	195	9,7 %
Brinckmansdorf	86	4,3 %
Dierkow-Neu	105	5,2 %
Dierkow-Ost	10	0,5 %
Dierkow-West	12	0,6 %
Toitenwinkel	141	7,0 %
Gehlsdorf	48	2,4 %
Rostock-Ost	12	0,6 %

Für die Neuerstellung eines Mietspiegels müsste die Bruttostichprobe so gewählt werden, dass eine bereinigte Nettostichprobe mit einem Umfang von mindestens 500 Datensätzen bzw. 1 % der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels erzielt wird (§ 11 Abs. 3 MsV). Laut Zensus 2022 gab es am 15. Mai 2022 103.748 Mietwohnungen in Rostock, wovon 1 % 1.037 Wohnungen sind. Bei der Fortschreibung des Mietspiegels mittels Stichprobe kann von diesen Vorgaben allerdings abgewichen werden, sofern vereinfachende Annahmen getroffen werden, die mit den Annahmen einer Anpassung mittels Index vergleichbar sind (§ 23 MsV). Als vereinfachende Annahme wird unterstellt, dass sich die Mietpreise in Rostock in allen Segmenten des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes gleich entwickelt haben und somit die gleiche relative Veränderung erfahren haben. Auf Grundlage dieser Annahme muss im Rahmen der Anpassung des Mietspiegels lediglich die durchschnittliche Veränderung der mietspiegelrelevanten Mieten bestimmt werden, was einen niedrigeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe rechtfertigt. Es wurde eine bereinigte Nettostichprobe mit mehr als 500 Fällen angestrebt.

5 Befragung

Die zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. Juli 2025 abgefragt. Die Befragung begann im September 2025 und fand rückwirkend statt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung der Stadt Rostock, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 2.012 Personen der Bruttostichprobe erhielten im September 2025 ein Schreiben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 26. September 2025 an der Befragung teilzunehmen.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit diesem konnten die Teilnehmer zudem eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Nach Ablauf der ersten Teilnahmefrist fand im Oktober 2025 eine Erinnerungsaktion statt, in der Personen, die sich bislang nicht an der Befragung teilgenommen haben, erneut kontaktiert wurden. In dem Anschreiben wurde darauf hingewiesen, wie online an der Befragung teilgenommen werden kann. Zudem war weiterhin eine Teilnahme mittels Papier-Fragebogen möglich. Dazu konnten die Unterlagen genutzt werden, die die befragten Personen mit dem ersten Anschreiben erhielten. Es war zudem möglich, die Unterlagen erneut bei ALP anzufordern. Die Teilnahmefrist in der Erinnerungsaktion war der 31. Oktober 2025.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 1.407 Wohnungen Datensätze beziehungsweise Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer:innen, weitere konnten aufgrund der Sechsjahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen wegen fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert und so weit wie möglich korrigiert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar ist, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde. Auch Wohnungen mit einem Baujahr ab 2023 wurden ausgeschlossen, da der Mietspiegel nur für Wohnungen mit einem Baujahr bis einschließlich 2022 gilt. Die neueren Baujahre wurden ausgeschlossen, da die zugrundeliegende Neuerstellung 2024 diese Baujahre ebenfalls noch nicht berücksichtigte.

Insgesamt wurden 203 Datensätze nach den Filterfragen von der Auswertung ausgeschlossen. Bei 16 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 102 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 58 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden. 26 Fälle wurden ausgeschlossen, weil das Baujahr 2023 oder neuer war. Für einen Fall lag eine Minderausstattung vor (kein Bad vorhanden).

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Verteilung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter in einem Histogramm. Dabei hatten 3 Datensätze besonders hohe oder besonders niedrige Nettokaltmieten pro Quadratmeter und erschienen mit den übrigen Datensätzen unvereinbar.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltete 717 Datensätze. Als Ziel wurde eine bereinigte Nettostichprobe mit mindestens 500 Datensätzen angestrebt (siehe Abschnitt 4). Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	2.012
unzustellbare Briefe	86
Sonstiger Ausschluss (zum Beispiel Umzug, gesundheitliche Gründe)	33
Bereinigte Bruttostichprobe	1.893
Keine/verspätete Teilnahme	472
Grob unvollständige/leere Rückmeldungen	14
Nettostichprobe	1.407
Rücklaufquote (im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe)	74,3 %
Ausschluss durch Filterfragen/doppelt befragte Haushalte	484
Selbstnutzende Eigentümer:innen	42
Sechs-Jahres-Regel	311
Sonstige Filterfragen	131
Baujahr 2023 oder später	26
Minderausstattung (kein Bad/WC)	1
Unplausible Angaben	176
Ausreißer	3
Bereinigte Nettostichprobe	717

6.2 Response-Analyse

Im Rahmen der Auswertung ist sicherzustellen, dass unterschiedliches Antwortverhalten nicht zu Verzerrungen der erhobenen Datenbasis führt. Im Falle einer reinen Mieterbefragung bedeutet dies, zu analysieren, ob es räumliche Unterschiede im Antwortverhalten gibt. Dafür ist die erhobene Nettostichprobe strukturell mit der Bruttostichprobe abzugleichen. Sofern sich relevante Unterschiede auftun, kann dies durch gezielte Nacherhebungen oder die Anwendung eines Gewichtungsverfahrens ausgeglichen werden.

Für die räumliche Analyse wurden die Stadtbereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock analysiert. Es wurden die Anteile der Stadtbereiche an der Bruttostichprobe und an der Nettostichprobe bestimmt und verglichen. Größere Abweichungen dieser Anteile voneinander würden darauf hindeuten, dass sich die Nettostichprobe durch ein heterogenes Antwortverhalten strukturell von der Bruttostichprobe unterscheidet. Die Ergebnisse in Tabelle 3 weisen keine größeren Abweichungen auf, weshalb auf die Verwendung von Gewichtungsfaktoren verzichtet wurde.

Tabelle 3: Response Analyse für die Stadtbereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Stadtbereich	Bruttostichprobe		Nettostichprobe	
	Fälle	Anteil	Fälle	Anteil
Warnemünde	90	4,5 %	60	4,3 %
Rostock-Heide	20	1,0 %	17	1,2 %
Lichtenhagen	134	6,7 %	96	6,8 %
Groß Klein	125	6,2 %	86	6,1 %
Lütten Klein	165	8,2 %	108	7,7 %
Evershagen	153	7,6 %	110	7,8 %
Schmarl	82	4,1 %	52	3,7 %
Reutershagen	165	8,2 %	115	8,2 %
Hansaviertel	78	3,9 %	58	4,1 %
Gartenstadt/Stadtweide	29	1,4 %	22	1,6 %
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	187	9,3 %	121	8,6 %
Südstadt	149	7,4 %	109	7,7 %
Biestow	26	1,3 %	17	1,2 %
Stadtmitte	195	9,7 %	137	9,7 %
Brinckmansdorf	86	4,3 %	69	4,9 %
Dierkow-Neu	105	5,2 %	70	5,0 %
Dierkow-Ost	10	0,5 %	9	0,6 %
Dierkow-West	12	0,6 %	7	0,5 %
Toitenwinkel	141	7,0 %	97	6,9 %
Gehlsdorf	48	2,4 %	42	3,0 %
Rostock-Ost	12	0,6 %	5	0,4 %

6.3 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mieter:innen wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen.

Für die erhobenen Datensätze fand keine Gewichtung statt. Durch Gewichtungsfaktoren können typischerweise disproportionale Schichtungen und unterschiedliches Antwortverhalten befragter Gruppen ausgeglichen werden. Da die Schichtung der Bruttostichprobe proportional zur Erhebungsgrundgesamtheit erfolgte, muss diese nicht ausgeglichen werden. Zudem fand die Befragung ausschließlich bei Mieter:innen statt. Die Response-Analyse (Abschnitt 6.2) zeigte keine räumlichen Unterschiede hinsichtlich des Antwortverhaltens der Mieter:innen.

7.1 Berechnung des durchschnittlichen Anstiegs der Nettokaltmiete pro m²

Laut MsV können bei der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Stichprobe vereinfachende, mit der Fortschreibung auf der Grundlage eines Indexes vergleichbare Annahmen getroffen werden (§ 22 MsV). Bei der Indexfortschreibung wird die Veränderung des Verbraucherpreisindexes innerhalb der vergangenen zwei Jahre ausgehend vom Stichtag des Mietspiegels berechnet. Alle absoluten Werte des Mietspiegels werden dann mit der Wachstumsrate des Verbraucherpreisindexes fortgeschrieben. Es wird folglich vereinfachend davon ausgegangen, dass sich die Mieten genau so entwickelt haben wie die durchschnittliche Preisentwicklung in Deutschland. Es wird dabei nicht nach Segmenten des Wohnungsmarktes unterschieden.

Für die Stichprobenfortschreibung in Rostock wird die Annahme, dass die relative Mietentwicklung insgesamt gleich ist, sich also nicht nach Wohnungsmarktsegmenten unterscheidet, übernommen. Es wird jedoch nicht der Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt, sondern ein eigener Indexwert berechnet. Dieser Indexwert soll die durchschnittliche Mietentwicklung des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes in Rostock abbilden.

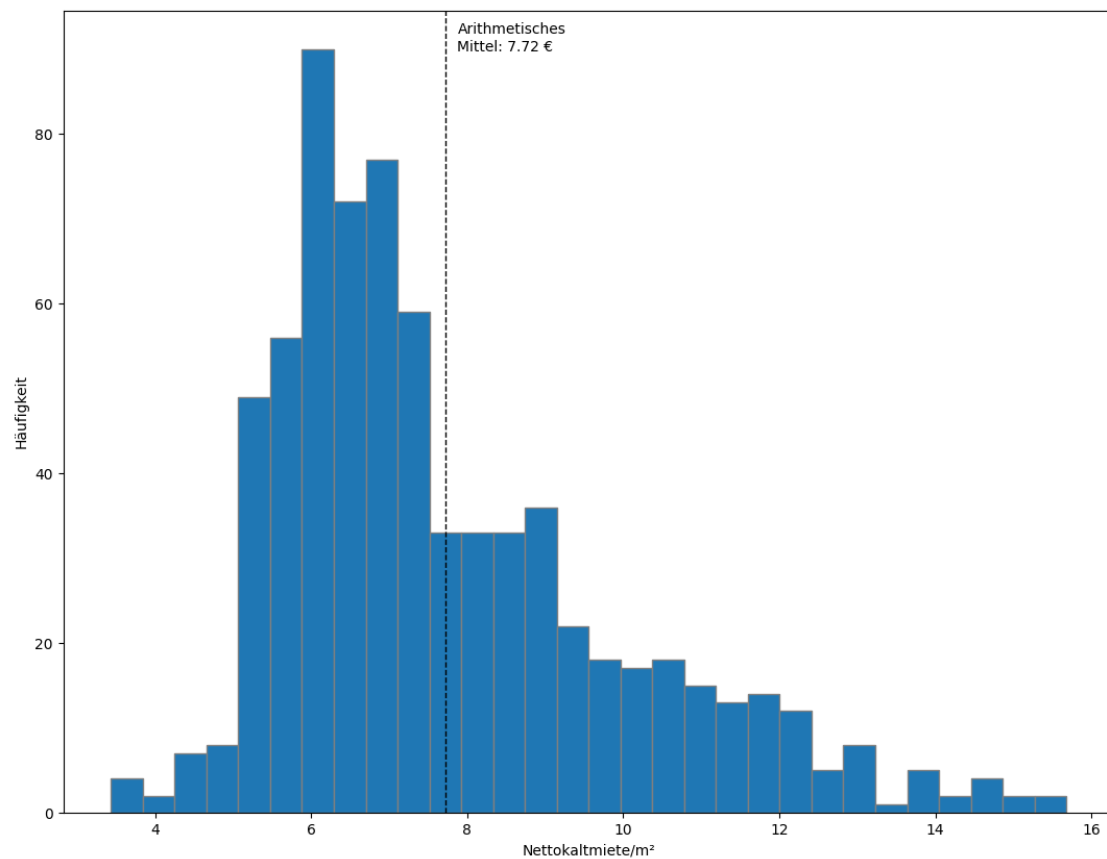
Der Index wird berechnet, indem die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² des Mietspiegels 2024 mit dem aus der Erhebung bestimmten Wert für 2026 ins Verhältnis gesetzt wird. Dadurch wird die durchschnittliche Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² bestimmt. Die Durchschnittswerte und die daraus resultierende Veränderungsrate sind Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: Vergleich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten

Gebiet	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. Juli 2023	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. Juli 2025	Veränderung
Rostock	7,13 €	7,72 €	+ 8,27 %

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die Verteilung der erhobenen Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Rostock



7.2 Ergebnisse der Fortschreibung

Auf Grundlage der ermittelten Wachstumsquote konnten anschließend die Werte aus dem Mietspiegel 2024 fortgeschrieben werden. Die neue Basismiete für den Mietspiegel Rostock 2026 ist Tabelle 5 zu entnehmen.

Tabelle 5: Basis-Nettokaltniete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche*

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete pro m ²
20	8,32 €	57	7,09 €	94	6,80 €	131	6,78 €
21	8,26 €	58	7,08 €	95	6,80 €	132	6,77 €
22	8,22 €	59	7,06 €	96	6,80 €	133	6,77 €
23	8,16 €	60	7,05 €	97	6,80 €	134	6,77 €
24	8,12 €	61	7,03 €	98	6,80 €	135	6,76 €
25	8,07 €	62	7,02 €	99	6,80 €	136	6,76 €
26	8,02 €	63	7,01 €	100	6,80 €	137	6,75 €
27	7,98 €	64	6,98 €	101	6,80 €	138	6,75 €
28	7,94 €	65	6,97 €	102	6,80 €	139	6,73 €
29	7,89 €	66	6,96 €	103	6,80 €	140	6,73 €
30	7,85 €	67	6,95 €	104	6,80 €	141	6,72 €
31	7,82 €	68	6,94 €	105	6,80 €	142	6,71 €
32	7,77 €	69	6,93 €	106	6,80 €	143	6,71 €
33	7,74 €	70	6,92 €	107	6,80 €	144	6,70 €
34	7,70 €	71	6,91 €	108	6,80 €	145	6,69 €
35	7,67 €	72	6,91 €	109	6,80 €	146	6,68 €
36	7,63 €	73	6,90 €	110	6,80 €	147	6,67 €
37	7,59 €	74	6,89 €	111	6,80 €	148	6,66 €
38	7,56 €	75	6,88 €	112	6,80 €	149	6,65 €
39	7,52 €	76	6,88 €	113	6,80 €	150	6,64 €
40	7,50 €	77	6,86 €	114	6,80 €		
41	7,47 €	78	6,85 €	115	6,80 €		
42	7,44 €	79	6,85 €	116	6,80 €		
43	7,41 €	80	6,84 €	117	6,80 €		
44	7,38 €	81	6,84 €	118	6,80 €		
45	7,35 €	82	6,84 €	119	6,80 €		
46	7,33 €	83	6,83 €	120	6,80 €		
47	7,31 €	84	6,83 €	121	6,80 €		
48	7,28 €	85	6,82 €	122	6,80 €		
49	7,25 €	86	6,82 €	123	6,79 €		
50	7,23 €	87	6,82 €	124	6,79 €		
51	7,21 €	88	6,82 €	125	6,79 €		
52	7,19 €	89	6,81 €	126	6,79 €		
53	7,17 €	90	6,81 €	127	6,79 €		
54	7,15 €	91	6,81 €	128	6,78 €		
55	7,13 €	92	6,81 €	129	6,78 €		
56	7,11 €	93	6,81 €	130	6,78 €		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Die Zu- und Abschläge wurden ebenfalls auf Grundlage des Fortschreibungsfaktors angepasst. Die neuen Werte sind Tab. 6 zu entnehmen.

Tab. 6: Übersicht Fortschreibung der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)
Biestow	-0,70 €
Dierkow-Neu	-1,25 €
Evershagen	-0,71 €
Groß Klein	-0,99 €
Hansaviertel	+0,35 €
Lichtenhagen	-0,79 €
Lütten Klein	-0,61 €
Schmarl	-0,96 €
Toitenwinkel	-1,02 €
Warnemünde	+1,33 €
Kröpeliner-Tor-Vorstadt I	+2,07 €
Stat. Bezirke Kröpeliner-Tor-Vorstadt II-IV	+0,91 €
Stadtmitte I und V	+0,54 €
Stat. Bezirke Stadtmitte II-IV	+0,88 €
Entfernung zu Gewässer bis zu 100 Meter	+0,76 €
Entfernung zu Gewässer mehr als 100 Meter und bis zu 200 Meter	+0,23 €
Baujahr bis 1918	+0,68 €
Baujahr 1919 bis 1945	+0,57 €
Baujahr 1946 bis 1959	+0,34 €
Baujahr 1960 bis 1990	±0,00 €
Baujahr 1991 bis 2009	+1,04 €
Baujahr 2010 bis 2015	+1,83 €
Baujahr 2016 bis 2020	+2,86 €
Baujahr 2021 bis 2022	+4,14 €
Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)	+ 0,34 €
Handtuchheizkörper im Badezimmer	+0,14 €
Fußbodenheizung im Badezimmer	+0,77 €
Dusche und Badewanne im Badezimmer	+0,18 €

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	+0,55 €
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden)	+0,14 €
Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mind. 1 m ²)	+0,14 €
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 6 Geschossen	+0,41 €
Garten (alleinige oder gemeinschaftliche Nutzung)	+0,34 €
Kein Balkon/(Dach-) Terrasse/Loggia	-0,19 €
Modernisierung: 1 Maßnahme	+0,08 €
Modernisierung: 2 Maßnahmen	+0,15 €
Modernisierung: 3 Maßnahmen	+0,23 €
Energetische Sanierung: 1 Maßnahme	+0,15 €
Energetische Sanierung: 2 Maßnahmen	+0,30 €
Energetische Sanierung: 3 Maßnahmen	+0,45 €
Energetische Sanierung: 4 Maßnahmen	+0,61 €
Energetische Sanierung: 5 Maßnahmen	+0,76 €

Der Zuschlag für Modernisierungen ergibt sich aus der Anzahl der Modernisierungen, die ab 2010 durchgeführt wurden. Es kann für eine Wohnung nur ein Zuschlag angewendet werden. Aus folgenden Modernisierungen ist die Anzahl zu bestimmen:

- Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken)
- Elektroinstallation
- Innen-/Wohnungstüren erneuert

Der Zuschlag für energetischen Sanierungen ergibt sich aus der Anzahl der Maßnahmen, die ab 2015 durchgeführt wurden. Es kann für eine Wohnung nur ein Zuschlag angewendet werden. Aus folgenden Maßnahmen ist die Anzahl zu bestimmen:

- Außenwand überwiegend gedämmt
- Kellerdecke überwiegend gedämmt
- Dach bzw. oberste Geschossdecke überwiegend gedämmt
- Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)

Zuletzt erfolgte eine Anpassung der Spannungsgrenzen. Die Untergrenze der anwendbaren Spanne liegt nach der Fortschreibung bei -0,90 €, die Obergrenze bei +0,83 €.

8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde sowohl durch Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter als auch von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 22.04.2026 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Mai 2026. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte sowohl durch die Interessenvertretungen als auch durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Folglich gilt die Vermutungswirkung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§ 558d Abs. 1 BGB). Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB zwei Jahre nach der Fortschreibung neu zu erstellen.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen des Mietspiegels 2024. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Rostock heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Rostock zu finden.

Für weitere Details, zum Beispiel zur Anwendung des Mietspiegels oder zum Regressionsmodell der Neuerstellung wird auf die Dokumentation des Mietspiegels Rostock 2024 verwiesen.

Anlage

1. Fragebogen Mieterbefragung

Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel 2026 für Mieterinnen und Mieter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/ro-m> vornehmen.
Ihr **Zugangscode** ist:



Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ **Ende**“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ **Ende**“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre/n Vermieterin/Vermieter zu Rate.

Der Stichtag der Befragung ist der 1. Juli 2025. Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im Juli 2025 zutreffend war.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an der Befragung teilgenommen?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	☐ Mieter/-in → weiter	☐ Untermieter/-in → Ende	☐ Eigentümer/-in → Ende
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.07.2019 angemietet?	☐ Ja → Frage C	☐ Nein	
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.07.2019 verändert? (<i>Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)	☐ Ja → weiter	☐ Nein → Ende	
Frage C: Liegt Ihre Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohnungen? (z. B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage D: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (<i>etwa Tätigkeit als Hausmeister/-in</i>) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? (<i>öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	☐ Unbekannt → weiter
Frage F: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage G: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage H: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (<i>gilt nicht für die Kücheneinrichtung und / oder Einbauschränke</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage I: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i>)?	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage J: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (<i>Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung</i>)	☐ Ja → Ende	☐ Nein → weiter	
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat	Jahr	

bitte wenden

Frage 2: Wie hoch ist die für **Juli 2025** vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den/die Vermieter/-in (Gesamtbetrag): €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): €

b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): €

a. davon kalte Betriebskosten: €

Beinhaltet Kosten für (ggf. bitte in Betriebskostenabrechnung nachschlagen)

I. Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

II. Wasser / Abwasser ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

III. Müllbeseitigung ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

IV. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom) ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

V. Sach- und Haftpflichtversicherung ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

b. davon Heizkosten: €
(ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung)

c) Garage / Stellplatz: €

d) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

☐ Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Monat Jahr

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Zimmeranzahl:

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen:

Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

Frage 8: Befindet sich ein WC in der Wohnung?

☐ Ja ☐ Nein

Frage 9: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

☐ Ja ☐ Nein

Frage 10: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO notwendig.

☐ Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.

Ihre Telefonnummer:

☐ Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de