



**Qualifizierter Mietspiegel
der Hanse- und
Universitätsstadt Rostock 2019**



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Qualifizierter Mietspiegel 2019 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Inhaltsverzeichnis

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

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Rostockerinnen und Rostocker,

wir leben in einer wachsenden Stadt, die gerade die 210.000 Einwohnerinnen und Einwohner-Marke anpeilt. Die Arbeitslosenquote ist auf 7,3 Prozent gesunken, unsere Stadtfinanzen sind geordnet. Und doch beschäftigt gerade die Frage der Suche nach dem passenden Wohnraum viele Menschen, die in Rostock wohnen oder hierher ihren Lebensmittelpunkt verlegen wollen. Der angespannte Wohnungsmarkt zeigt, wie hoch die Lebensqualität in unserer Hanse- und Universitätsstadt ist. Verfügte eine Rostockerin oder ein Rostocker 1990 im Durchschnitt über 23,2 Quadratmeter Wohnfläche, so sind es mittlerweile 37,6 Quadratmeter, also über das 1,6-Fache.

Rostock war schon zu DDR-Zeiten beliebt. Nahezu alle vier Jahre entstanden zunächst mit Reutershagen und der Südstadt und dann im Nordwesten und im Nordosten ganze Stadtteile neu. Es gibt in unserer Stadt wohl kaum ein Haus, wohl kaum eine Wohnung, die seit der Wende nicht saniert wurde. Wir haben ganze Stadtteile modernisiert und auch gerade mit der Hilfe von Städtebaufördermitteln viel in die soziale Infrastruktur investiert. Etwa 19.000 Wohnungen entstanden seit 1990 neu. Und dennoch gibt es derzeit kaum Leerstand.

Als Kommune können wir nur bedingt Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen. Aber wir können die Rahmenbedingungen für weiteres Wachstum schaffen. Überall in der Stadt drehen sich derzeit die Baukräne. So werden bis zum Jahr 2022 etwa 6.000 neue Wohnungen entstehen.

Der vor Ihnen liegende elfte Mietspiegel schafft vor allem Transparenz. Die Werte bilden die ortsüblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum der letzten vier Jahre ab und haben sich bei Mietern und Vermietern gleichermaßen bewährt. Die Tabellen berücksichtigen Mieten, die vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2018 vereinbart oder verändert wurden. Der durchschnittliche Mietpreis liegt derzeit bei 6,12 Euro je Quadratmeter und hat sich im Vergleich zum Mietspiegel 2017 um 23 Cent erhöht. Seit dem 1. Oktober 2018 gilt in Rostock eine Mietpreiskapppungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand 15 Prozent. Zu Beginn eines Mietverhältnisses darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete in den meisten Fällen höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Wir danken allen Beteiligten, die an der Erarbeitung dieses Zahlenwerkes mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel. Kommunalpolitik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft werden auch in den kommenden Jahren einen wesentlichen Schwerpunkt darauf setzen, ausreichend Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zur Verfügung zu stellen – damit Rostock weiter wachsen kann!



Roland Methling
Oberbürgermeister



Holger Matthäus
Senator für Bau und Umwelt

Mietspiegel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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

- des MIETERVEREIN ROSTOCK e.V.,
- des Rostocker Haus -und Grundeigentümergeverein e.V.,
- des Immobilienverbandes Deutschland IVD Nord e.V.,
- der WIRO, WOHNEN IN ROSTOCK, Wohnungsgesellschaft mbH,
- der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG,
- der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG,
- der Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG,
- der Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e.G.,
- der Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG,
- der Baugenossenschaft Neptun e.G.,
- der Neuen Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G.,
- der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- der FIDES IMMOBILIA Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG
- des SEMMELHAACK Wohnungsunternehmens

sowie dem Hauptamt der Stadtverwaltung, Kommunale Statistikstelle, erarbeitet.

Der Mietspiegel erhielt in der abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 22. November 2018 die Zustimmung des Arbeitskreises.

Als Tabellenmietspiegel werden die in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die zu dem Stichtag 30.09.2018 in der Stadt gezahlt wurden, abgebildet.

Aufgaben des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Rechtsgrundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), geändert durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) und das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610).

„§ 558d Qualifizierter Mietspiegel (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“

Aufgabe des Mietspiegels ist es, die ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock transparent darzustellen.

Als anerkanntes Begründungs- und Beweismittel für die Ortsüblichkeit der Miete bietet der qualifizierte Mietspiegel den Mietvertragsparteien bei **bestehendem Mietverhältnis** die Möglichkeit einer Einigung über die Mietenentwicklung, ohne selbst Wohnraumvergleichsobjekte ermitteln oder kostenaufwendige Gutachten über den Wert von Wohnungen anfertigen zu müssen.

Bei **Neuvermietungen** stellt der Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Angemessenheit der Miete dar.

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

Mietbegriff

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

Voraussetzungen

Im 11. Rostocker Mietspiegel haben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend § 558 Abs. 2 BGB nur Wohnungen Eingang gefunden, deren Nettokaltmieten in den letzten vier Jahren vom **1.10.2014 bis 30.9.2018**

- 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 2019** für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Er gilt nicht für:

- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln neu erbaut und mit Preisbindungen versehen sind,
- Wohnungen mit vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung,
- Wohnungen mit Mietvereinbarung nach §§ 557a (Staffelmiete) bzw. 557b BGB (Indexmiete)
- möblierten Wohnraum,
- Wohnungen in Jugend-, Studenten- und Altenwohnheimen,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern
- Untermietverhältnisse.

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Anzahl von Wohnungen **ohne** Sammelheizung mit Bad/Dusche oder **mit** Sammelheizung ohne Bad/Dusche, WC in der Wohnung, nicht mehr repräsentativ ist, wurde auf eine Aufnahme in die Mietspiegeltabelle verzichtet.

Demzufolge wurde nur eine Ausstattungskategorie gebildet: Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC in der Wohnung.

Begriffserklärungen

Sammelheizung:

Heizungen mit Wärme- bzw. Energiezufuhr von einer zentralen Stelle, die automatisch ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter alle Räume der Wohnung erwärmt.

Sammelheizung durch:

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

Zentralheizung: zentrale Wärmeversorgung im Gebäude für mehrere Wohnungen

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

Bad:

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

WC in der Wohnung:

Toilette separat oder im Bad integriert.

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

Ausstattung (zusätzlich/höherwertig)

Tabelle 1	Ausstattungsmerkmale (beispielhaft)
Gebäude/ Wohnbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzug bei Gebäuden bis 6 Etagen - Individuelle Grundrissgestaltung - Maisonette-Wohnung, Wohnung über mehrere Etagen - Balkonverglasung - großzügige Balkonanlage (über 2 Räume), Eckbalkon, Terrasse am Wohngebäude - Gemeinschaftsräume (Fitnessraum, Sauna, Hobbyraum, Schwimmbad) - haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme) - unentgeltliche PKW-Stellplätze - Hausgarten - Hausempfang/Concierge - exquisite Wohnlage
Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Boden- und Wandbeläge - Sonnenschutzverglasung - Rollläden, Markisen - Kamin - 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, Handtuchtrockner)

Vergleichsmerkmal Beschaffenheit

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

Im Mietspiegel wurden sechs Beschaffenheitsklassen gebildet:

1. Konventionelle Bauweise bis 1945
 2. Konventionelle Bauweise 1946-1990
 3. Industrielle Bauweise 1960-1976
 4. Industrielle Bauweise 1977-1990
 5. Massive Bauweise 1991-2008
 6. Neubau 2009 - 2018
- } z.B. Mauerwerksbau,
} Stein auf Stein
} Plattenbaumontage,
} Großblockbauweise
} Baukonstruktionen aus Mauerwerk,
} Beton, Stahlbeton oder Spannbeton

Die Beschaffenheitsklasse 6 wurde erstmals mit dem Mietspiegel 2017 gebildet.

Die Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der Wohnung wird bei den Beschaffenheitsklassen 1 bis 5 ferner durch die in Tabelle 2 aufgezeigten 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 verstärkten Schallschutz
3.	Haus- und/oder Wohnungseingangstür mit Sicherheitsstandard - Wohnungseingangstür in Einbruch hemmender Ausführung - Gegen- oder Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner
4.	Heizungs- und Warmwassersystem mit normgerechter Ausstattung - Sammelheizung, Zentralheizung mit temperaturabhängiger automatischer Steuerung - Bäder mit Heizkörper bzw. Heizstrahler/Heizlüfter
Bad/WC	
5.	Bad/WC mit Standardausstattung
Wohnumfeld	
6.	Gepflegtes Wohnumfeld - gestaltete Außenanlagen und gepflegter Hauseingangsbereich - gepflegter Hausflur/Treppenhausbereich - geordnete Müllstellflächen

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
- einer besonderen Wohnlage

zugeordnet.

10

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

Dies sind:

- offene bzw. aufgelockerte Bauweise mit ansprechender Bebauung
- ein gepflegtes Straßenbild mit gutem Gebäudezustand, ruhiger Lage, Frei- und Grünflächen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten, PKW-Stellflächen im Umkreis
- verkehrsgünstige Lage mit gutem Verkehrsanschluss, guten Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungseinrichtungen.

Straßen in guter Wohnlage sind in Anlage 1 aufgeführt.

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

Kröpeliner-Tor-Vorstadt

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

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

südlich und

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

Stadtmitte

nördlich: Unterwarnow

östlich: Unterwarnow, Oberwarnow bis Stadtgrenze

südlich: Stadtgrenze

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

Seebad Warnemünde

nördlich: Ostsee

östlich: Neuer Strom, Breitling

südlich: Laakkanal (ohne Kanal selbst)

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

Anlage 3, Karten Besondere Wohnlage

Mietspiegeltabelle 2019 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Nettokaltmiete in EUR/m²

Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC									
Wohnungsgröße in m ²	Wohnlage			Beschaffenheit des Gebäudes					
				1. Konventionelle Bauweise bis 1945	2. Konventionelle Bauweise 1946 - 1990	3. Industrielle Bauweise 1960 - 1976	4. Industrielle Bauweise 1977 - 1990	5. massive Bauweise 1991-2008	6. Neubau 2009 - 2018
bis 45,00	normale Wohnlage	Spanne	a	6,75 - 6,87	6,70 - 6,95	6,00 - 6,45	6,00 - 6,70	6,15 - 8,00	**
über 45,00 bis 60,00		Mittelwert	b	6,84	6,80	6,20	6,35	6,93	
über 60,00 bis 75,00		Spanne	c	6,56 - 6,95	6,38 - 6,79	5,50 - 6,04	5,22 - 5,88	5,60 - 7,58	8,50 - 9,15
über 75,00		Mittelwert	d	6,76	6,58	5,75	5,53	6,70	8,58
bis 45,00	gute Wohnlage	Spanne	e	6,47 - 7,00	6,16 - 6,79	5,33 - 6,00	4,73 - 5,41	5,20 - 7,61	7,34 - 9,10
über 45,00 bis 60,00		Mittelwert	f	6,75	6,43	5,63	5,10	6,47	8,43
über 60,00 bis 75,00		Spanne	g	6,54 - 8,00	5,65 - 6,80	5,03 - 5,32	4,99 - 5,51	6,80 - 7,81	8,06 - 8,89
über 75,00		Mittelwert	h	7,13	6,21	5,19	5,24	7,22	8,40
bis 45,00	besondere Wohnlage	Spanne	i	6,68 - 6,86	6,83 - 7,24	5,83 - 6,23	6,01 - 7,03	**	**
über 45,00 bis 60,00		Mittelwert	j	6,81	7,01	6,00	6,42		
über 60,00 bis 75,00		Spanne	k	6,58 - 6,95	6,06 - 6,80	5,56 - 6,76	5,52 - 5,95 *	7,08 - 7,69	8,90 - 9,10
über 75,00		Mittelwert	l	6,73	6,46	6,14	5,68	7,35	9,02
bis 45,00	normale Wohnlage	Spanne	a	6,72 - 7,00 *	6,17 - 6,80	5,24 - 6,01	5,07 - 5,31 *	4,81 - 6,93	8,75 - 8,91 *
über 45,00 bis 60,00		Mittelwert	b	6,84	6,46	5,65	5,17	6,11	8,84
über 60,00 bis 75,00		Spanne	c	**	6,20 - 6,70	**	**	6,93 - 7,53	**
über 75,00		Mittelwert	d	6,46	6,46			7,08	
bis 45,00	gute Wohnlage	Spanne	e	6,87 - 8,21	6,83 - 8,00	6,88 - 7,80 *	7,15 - 8,01	7,88 - 9,60 *	9,01 - 10,55 *
über 45,00 bis 60,00		Mittelwert	f	7,61	7,49	7,28	7,48	8,87	9,91
über 60,00 bis 75,00		Spanne	g	6,71 - 8,00	6,60 - 7,69	6,22 - 6,45	6,59 - 7,50	6,90 - 9,64	9,50 - 11,50
über 75,00		Mittelwert	h	7,31	7,21	6,36	6,97	8,63	10,37
bis 45,00	besondere Wohnlage	Spanne	i	6,76 - 8,51	6,14 - 7,31	5,96 - 6,49	6,39 - 7,31	7,38 - 9,07	9,50 - 11,50
über 45,00 bis 60,00		Mittelwert	j	7,52	6,67	6,11	6,81	8,42	10,56
über 60,00 bis 75,00		Spanne	k	6,83 - 8,98	6,00 - 7,43	5,87 - 6,40 *	6,00 - 6,90	7,60 - 9,50	9,50 - 11,35
über 75,00		Mittelwert	l	7,84	6,73	6,04	6,45	8,45	10,42

* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde.

** Diesen Feldern liegen weniger als 15 Mietwerte zugrunde.

Diese Tabellenfelder erfüllen nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels.

Ermittlung der Ortsüblichkeit der Miete

Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bilden die zum Stichtag der Erhebung am 30. September 2018 tatsächlich in der Hanse- und Universitätsstadt 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

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

14

Diese sind solche Einflussfaktoren wie:

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

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Anwendung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei und mehr Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entsprechend dem aufgeführten Geltungsbereich.

Rechtsgrundlage für ein Mieterhöhungsverlangen bildet § 558 Abs. 1 und 3 BGB:

„(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur Ortsüblichkeit verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB werden nicht berücksichtigt.“

„(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).“

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

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

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

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

Um die ortsübliche Miete für eine bestimmte Wohnung zu ermitteln, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen. Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld ergibt sich durch den Abgleich der 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 11. Rostocker Mietspiegel

Verzeichnis über beispielhafte Straßen in guter Wohnlage

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

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

Anlage 1 zum 11. Rostocker Mietspiegel

Lütten Klein
Danziger Straße
Rügener Straße
St.-Petersburger Straße 41 - 43

Lichtenhagen
Elmenhorster Weg

Evershagen
Bettina-von-Arnim-Platz
Hans-Fallada-Straße
Knud-Rasmussen-Straße
Lagerlöfstraße
Sievershagener Weg

Biestow
Ährenkamp
Am Feldrain
Büdnerlei
Hirtenweg
Im Heuschober
Sildemower Weg

Hansaviertel
Braunschweiger Straße
Eichendorffstraße
Ernst-Heydemann-Straße
Goslarer Straße
Hans-Sachs-Allee ab 2
Peter-Kalff-Straße
Schliemannstraße
Seidelstraße
Thierfelderstraße
Trojanstraße

Toitenwinkel
Am Fasanenholz
Baumschulenweg
Bertha-von-Suttner-Ring
Graf-Stauffenberg-Straße
Hasenheide
Ilja-Ehrenburg-Straße
Pappelallee
Zum Erlenholz
Zum Fohlenhof

Anlage 1 zum 11. Rostocker Mietspiegel

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

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

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

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

Dierkow-Ost
Katerweg

Dierkow-West
Claudiusweg
Hölderlinweg
Mörikeweg

Anlage 2: Basisdaten des 11. Mietspiegels der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

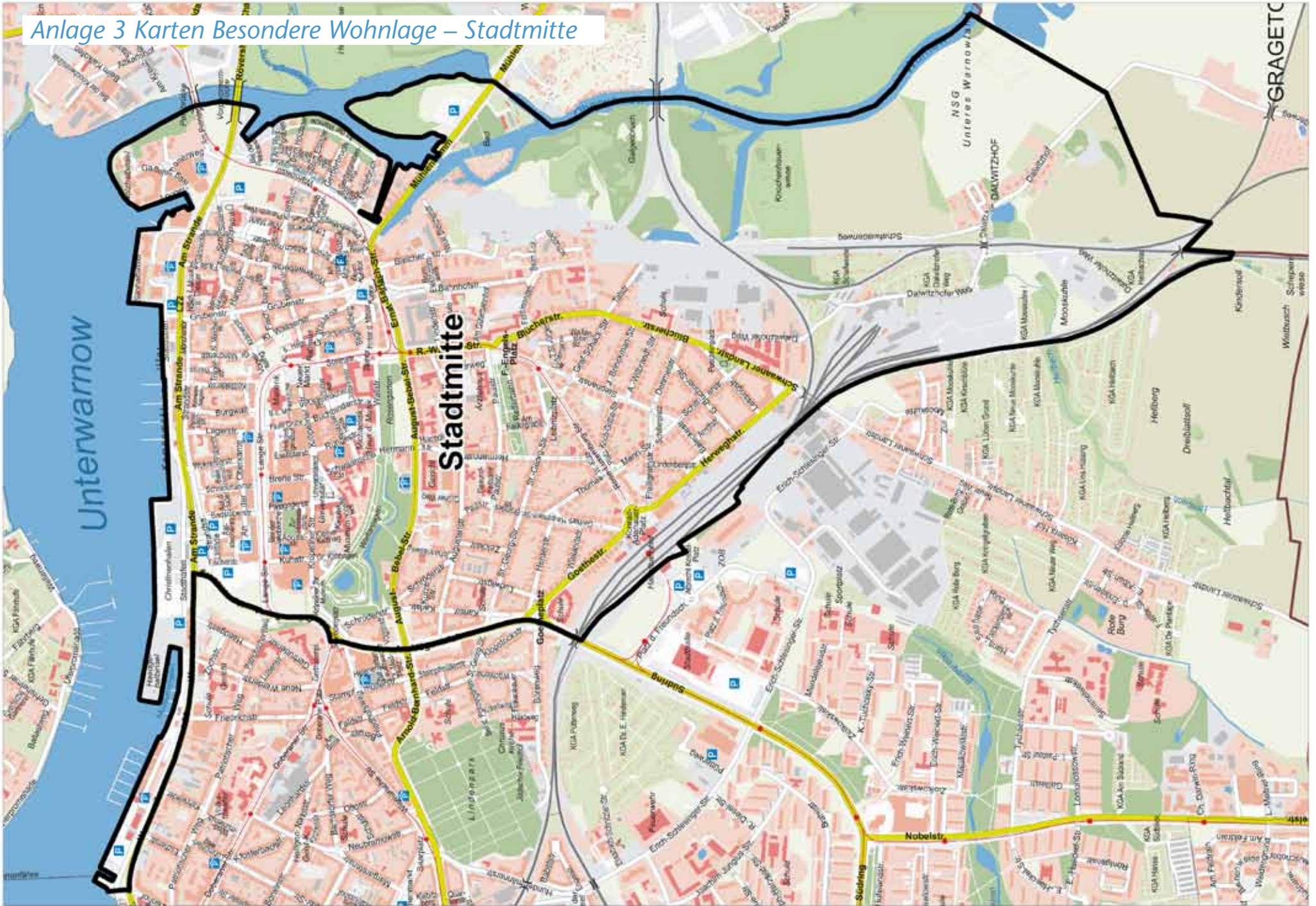
Nettokaltmiete in EUR/m²

Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC													
Beschaffenheit des Gebäudes	Größe in m ²	Wohnlage	Anzahl	1. Konventionelle Bauweise bis 1945	2. Konventionelle Bauweise 1946 - 1990	3. Industrielle Bauweise 1960 - 1976	4. Industrielle Bauweise 1977 - 1990	5. Massive Bauweise 1991 - 2008	6. Neubau 2009 - 2018				
	Gesamt		47.813										
	bis 45,00			560 6,00 - 7,51	673 5,97 - 7,49	4.395 4,71 - 7,56	3.487 3,69 - 8,77	62 5,14 - 10,19	**				
	über 45,00 bis 60,00	normale Wohnlage	37.797	1.020 5,30 - 8,27	500 5,76 - 7,50	7.732 4,00 - 7,60	5.049 3,66 - 7,40	271 4,75 - 10,43	172 5,91 - 9,50				
	über 60,00 bis 75,00			298 4,47 - 8,67	834 4,81 - 8,22	4.622 3,76 - 7,61	4.500 3,36 - 7,05	280 4,20 - 11,50	110 6,76 - 9,51				
	über 75,00			66 4,83 - 9,29	108 4,12 - 8,00	688 4,07 - 6,24	2.178 3,35 - 7,11	134 5,07 - 10,37	49 6,85 - 9,20				
	bis 45,00			108 6,15 - 7,32	188 6,10 - 7,83	84 5,05 - 6,88	87 5,53 - 7,36	**	**				
	über 45,00 bis 60,00	gute Wohnlage	3.637	195 6,06 - 7,32	369 5,25 - 7,63	667 4,32 - 8,51	24 * 4,83 - 6,31	168 4,82 - 9,27	47 8,80 - 9,20				
	über 60,00 bis 75,00			22 * 6,57 - 7,81	422 5,43 - 7,63	876 3,54 - 8,00	24 * 4,75 - 5,79	185 4,17 - 8,61	22 * 8,61 - 9,10				
	über 75,00			**	49 5,56 - 7,99	**	**	78 4,69 - 8,46	**				
	bis 45,00			658 5,62 - 10,71	790 5,62 - 11,82	21 * 6,81 - 8,13	316 5,79 - 8,49	26 * 7,00 - 10,59	27 * 8,80 - 11,29				
	über 45,00 bis 60,00	besondere Wohnlage	6.379	745 4,39 - 10,58	705 4,48 - 11,06	123 5,90 - 6,96	237 5,37 - 8,03	79 5,93 - 12,52	119 8,51 - 12,22				
	über 60,00 bis 75,00			312 4,05 - 10,99	591 4,77 - 9,69	139 5,79 - 7,01	136 5,36 - 8,00	105 6,24 - 12,50	215 7,66 - 12,85				
	über 75,00			208 4,63 - 11,51	253 3,81 - 10,43	26 * 5,70 - 6,51	70 4,84 - 7,85	96 6,04 - 10,35	382 7,20 - 13,50				

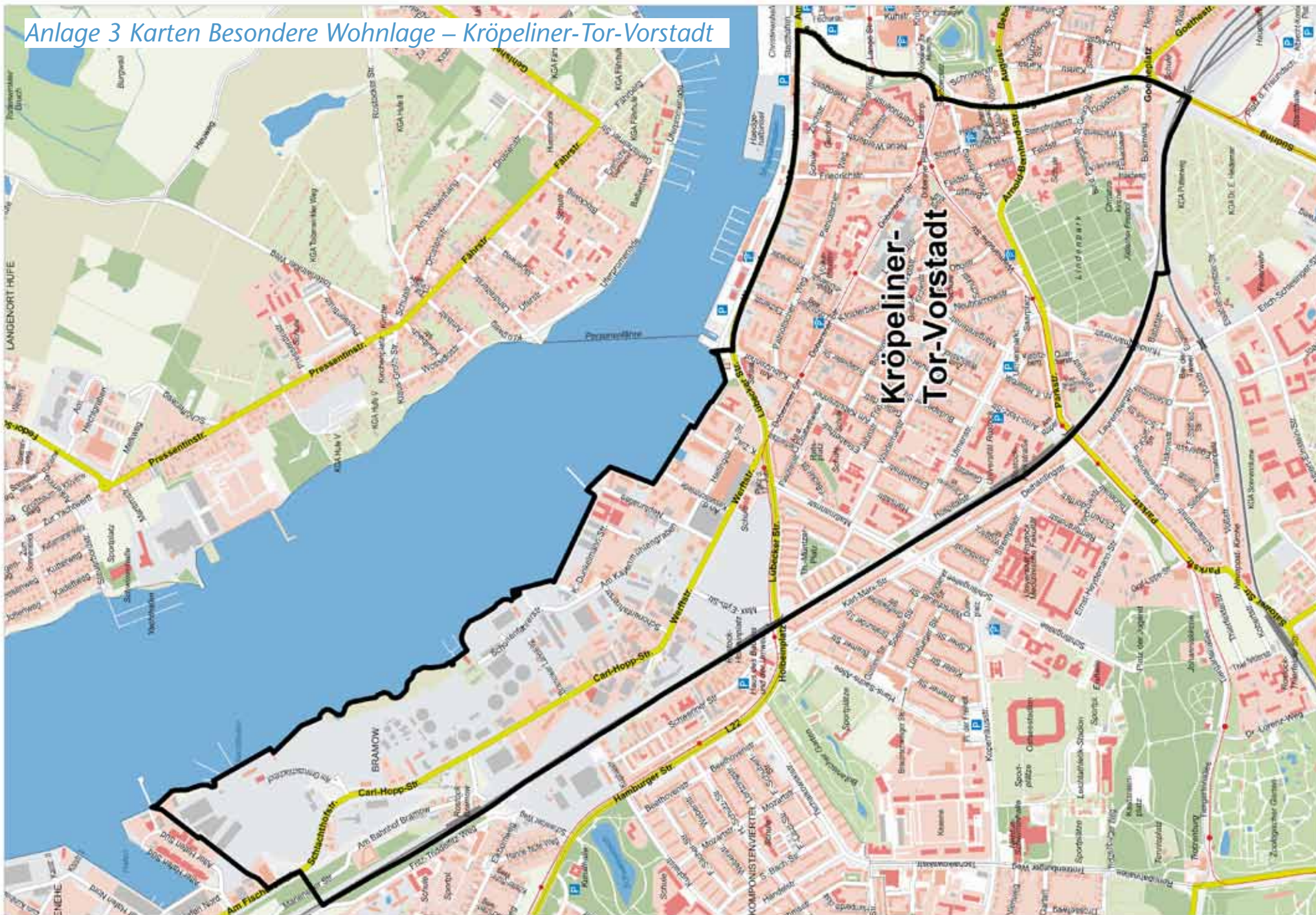
* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde.

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

Anlage 3 Karten Besondere Wohnlage – Stadtmitte



Anlage 3 Karten Besondere Wohnlage – Kröpeliner-Tor-Vorstadt



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

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

■ **Öffnungszeiten**

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

■ **Impressum**

Herausgeberin: Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
Presse- und Informationsstelle
Redaktion: Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
Foto: Fotoagentur nordlicht
Karten: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Gesamtherstellung: Altstadt Druck GmbH, Rostock
(12/18 – 2)