



Blick von St. Georgen – Aussichtsplattform, Hansestadt Wismar

## Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/25



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>VORWORT .....</b>	<b>5</b>
<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT .....</b>	<b>7</b>
MIETSPIEGELERSTELLUNG .....	7
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS .....	8
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS .....	8
MIETBEGRIFF.....	8
MIEITERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT .....	9
<b>BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....</b>	<b>9</b>
SCHRITT 1: ERMITTLEMENT DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS .....	10
SCHRITT 2: ERMITTLEMENT VON ZU-/ABSCHLÄGEN.....	11
SCHRITT 3: ERMITTLEMENT DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....	13
SPANNBREITE.....	14
<b>BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN.....</b>	<b>15</b>
ANWENDUNGSBEISPIEL .....	15
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL .....	16
DOWNLOAD UND ONLINE-MIETSPIEGEL .....	17
<b>ANLAGE .....</b>	<b>18</b>
WOHNLAGENKARTE .....	18



## Vorwort

---

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Wismarerinnen und Wismarer,

seit 1998 zählt der qualifizierte Mietspiegel in der Hansestadt Wismar zu einem der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente. Er ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. An einen qualifizierten Mietspiegel werden dementsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von den Interessensvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter anerkannt werden.

Sinn und Zweck eines solchen Mietspiegels ist es, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und damit sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern eine ausgewogene Orientierungshilfe und Verlässlichkeit über Miethöhen zu geben. Wer heute einen Mietvertrag unterschreibt, braucht mehr denn je Orientierung und Rechtssicherheit, welcher Preis angemessen ist. Der Mietspiegel soll Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen und Vermieterinnen und Vermietern eine repräsentative Übersicht der auf dem Wismarer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise aufzeigen.

Die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 wurde durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH vorgenommen. Die Erstellung des aktuellen Mietspiegels war mit einigen Neuerungen verbunden. Er beruht nun ausschließlich auf der Regressionsmethode, das heißt, der Einfluss aller Merkmale, wie Wohnungsgröße, Baualter, Wohnungsausstattung oder Lage, wurde rechnerisch ermittelt und statistisch abgesichert. Zusammen mit der Zustimmung des Arbeitskreises Mietspiegel (die Mitglieder des Arbeitskreises finden Sie auf Seite 6) sind damit die maßgeblichen Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Für eine leichtere Handhabung steht erstmals ein Online-Rechner kostenlos zur Verfügung. Er ist abrufbar unter <https://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Wohnen-in-Wismar/Mietspiegel>. Der Online-Rechner ermittelt nach Eingabe der Adresse die ortsübliche Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung.

Die Erstellung des Mietspiegels wäre ohne die Bürgerinnen und Bürger, die aktiv an der Befragung teilgenommen haben, nicht möglich gewesen. Von daher bedanke ich mich ausdrücklich bei allen, die uns bei der Beantwortung des Fragebogens unterstützt haben und allen weiteren, die an der Entstehung des Mietspiegels beteiligt waren, insbesondere den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Beyer  
Bürgermeister



# Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

---

## Mietspiegelerstellung

---

Der Mietspiegel Wismar 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Hansestadt Wismar erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Juli 2023 bis Oktober 2023 bei 1.650 Eigentümern von Mietwohnungen eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das "Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Ordnungsamt, Abteilung Bürger-Service-Center der Hansestadt Wismar. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Hansestadt Wismar, Ordnungsamt
- Hansestadt Wismar, Bauamt
- Deutscher Mieterbund Wismar und Nordwestmecklenburg e.V.
- Wohnungsgesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
- Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG
- Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
- Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern am 29.10.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01. Januar 2024 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

---

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

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten 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. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

## Anwendungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel gilt nur für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 20 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Ein- und Zweifamilienhäuser

## Mietbegriff

---

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## Mieterhöhung nach dem Mietrecht

---

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Miethaltern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## Berechnung der **ortsüblichen Vergleichsmiete**

---

Die Berechnung der **ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die **ortsübliche**

Vergleichsmiete zu berechnen.

## Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

---

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschoßflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup>

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>						
20 - 21	6,84	46 - 47	5,59	72 - 73	5,70	98 - 99	6,09
22 - 23	6,59	48 - 49	5,58	74 - 75	5,72	100 - 101	6,13
24 - 25	6,39	50 - 51	5,57	76 - 77	5,75	102 - 103	6,16
26 - 27	6,22	52 - 53	5,57	78 - 79	5,77	104 - 105	6,20
28 - 29	6,09	54 - 55	5,57	80 - 81	5,80	106 - 107	6,24
30 - 31	5,98	56 - 57	5,57	82 - 83	5,83	108 - 109	6,27
32 - 33	5,89	58 - 59	5,58	84 - 85	5,86	110 - 111	6,31
34 - 35	5,81	60 - 61	5,59	86 - 87	5,89	112 - 113	6,35
36 - 37	5,75	62 - 63	5,60	88 - 89	5,92	114 - 115	6,39
38 - 39	5,70	64 - 65	5,62	90 - 91	5,95	116 - 117	6,43
40 - 41	5,66	66 - 67	5,64	92 - 93	5,99	118 - 120	6,48
42 - 43	5,63	68 - 69	5,66	94 - 95	6,02		
44 - 45	5,61	70 - 71	5,68	96 - 97	6,06		

<sup>1</sup> Wohnungen von 20,00 m<sup>2</sup> bis 21,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 20 - 21 m<sup>2</sup> einzuordnen.

## Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
<b>Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)</b>		
Baujahre vor 1919	+ 9 %	
Baujahre 1919 bis 1948	+ 4 %	
Baujahre 1949 bis 1993	± 0 %	
Baujahre 1994 bis 2001	+ 17 %	
Baujahre 2002 bis 2015	+ 21 %	
Baujahre 2016 und später	+ 41 %	
<b>Kategorie 2) Wohnungsausstattung</b>		
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 9 %	
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).	+ 4 %	
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 10 %	
Die Wohnung verfügt über <u>keinen</u> Balkon.	- 2 %	
Die Wohnung verfügt über einen Garten oder Gemeinschaftsgarten	+ 2 %	
Das Gebäude verfügt über einen Aufzug	+ 3 %	
<b>Kategorie 3) Modernisierung (für durchgeführte Modernisierungen ab 2006 und Baujahre vor 2006)</b>		
Kellerdeckendämmung	+ 1 %	
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 1 %	
Fensteraustausch (mind. 50 %)	+ 1 %	
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	+ 1 %	
Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	+ 1 %	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	+ 1 %	
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	+ 1 %	
<b>Kategorie 4) Wohnlage (siehe Anlage Wohnlagenkarte)</b>		
Wohnlage: Altstadt	+ 7 %	
Wohnlage: Wismar-Süd	+ 4 %	
Wohnlage: Restliches Stadtgebiet	± 0 %	
<b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>		

### Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

---

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

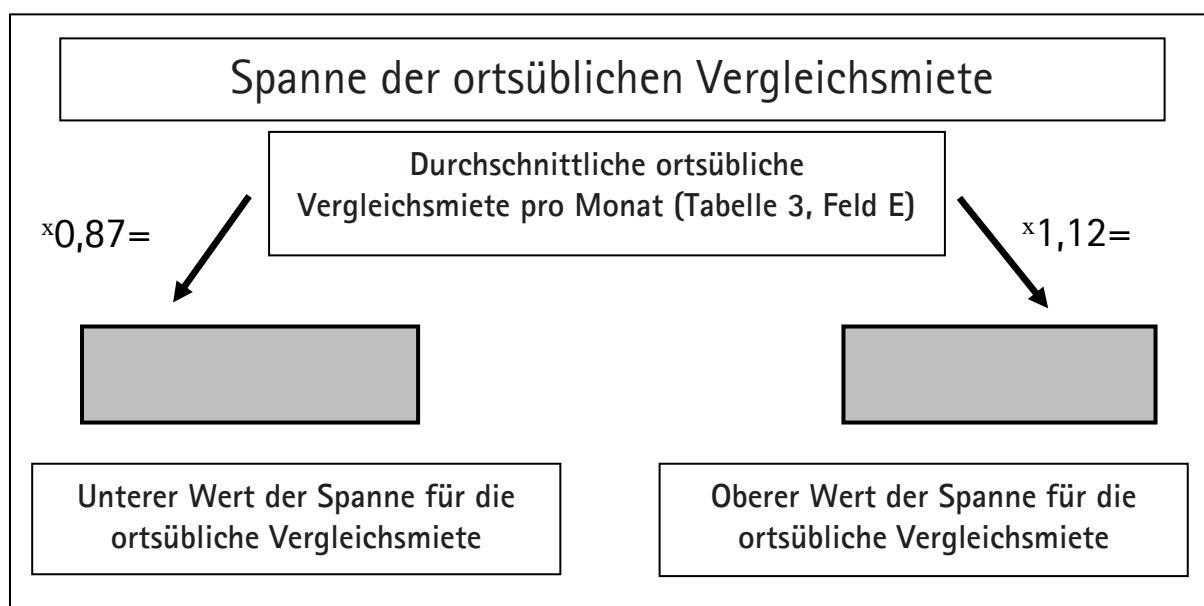
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)			
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung			
	Kategorie 3) Modernisierung			
	Kategorie 4) Wohnlage			
	Summe der Zu-/Abschläge:			B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup> :		Feld B	: 100	* Feld A = C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m <sup>2</sup> )		Feld A	+ Feld C	= D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	= E

## Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Wismar von - 13 % bis + 12 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kalrmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

## Berechnungshilfe und Beratungsstellen

---

### Anwendungsbeispiel

---

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	5,80 Euro/m <sup>2</sup>
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1912	+ 9 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	Hochwertiger Fußbodenbelag Kein Balkon	+ 4 % - 2 %
	Kat. 3) Modernisierung	Austausch Fenster 2010 Kellerdeckendämmung 2010 Wasserinstallationen 2010 Austausch Wärmeerzeuger 2011	+ 1 % + 1 % + 1 % + 1 %
	Kat. 4) Wohnlage	Altstadt	+ 7 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		5,80	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	+ 9 %		
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	+ 2 %		
	Kat. 3) Modernisierung	+ 4 %		
	Kat. 4) Wohnlage	+ 7 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 22 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup> :		Feld B : 100	* Feld A =	C
		22 % : 100	* 5,80 = 1,28	
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m <sup>2</sup> )		Feld A + Feld C =		D
		5,80 1,28 = 7,08		
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D * Wohnfläche =		E
		7,08 * 80 = 566,40		

#### Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,08 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall – 13 % und + 12 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,16 und 7,93 Euro/m<sup>2</sup>.

## Auskunft zum Mietspiegel

---

- Hansestadt Wismar  
Ordnungsamt  
Abt. Bürger-Service-Center  
Am Markt 11  
23966 Wismar  
Tel: 03841 251 3251  
Fax: 03841 777 3223  
Email: statistik@wismar.de
- Deutscher Mieterbund Wismar und Nordwestmecklenburg e.V.  
Juri-Gagarin Ring 55  
23966 Wismar  
Tel: 03841 21 47 03  
Fax 03841 33 40 29  
E-Mail: info@dmb-wismar.de<mailto:info@mietervereine-hagen.de>
- Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH  
Hinter dem Chor 9  
23966 Wismar  
Telefon: 03841 2528-22  
Telefax: 03841 2528-20  
E-Mail: wismar@dsk-gmbh.de

## Download und Online-Mietspiegel

---

Sie können den Mietspiegel auf der Homepage der Hansestadt Wismar als Datei herunterladen oder direkt über einen Online-Mietenrechner die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung ermitteln.

Nutzen Sie hierfür den Link <https://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Wohnen-in-Wismar/Mietspiegel> oder den QR-Code.

Darüber hinaus wird der Methodenbericht zum Mietspiegel zur Verfügung gestellt. Darin werden die Arbeitsschritte, Methoden und Berechnungsergebnisse dokumentiert.



### Impressum

**Herausgeber:**

Hansestadt Wismar  
Am Markt 1  
23952 Wismar

**Auswertung:**

ANALYSE & KONZEpte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

**Copyright beim Herausgeber:**

© 2024 Hansestadt Wismar

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Hansestadt Wismar und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

## Anlage

### Wohnlagenkarte

In der nachfolgenden Abbildung können unterschiedliche Wohnlageeinstufungen entnommen werden.

Für Das Gebiet der Altstadt existiert ein durchschnittlicher Lagezuschlag von +7%. Für das Gebiet Wismar-Süd liegt der Ausschlag bei +4 %.

Für die Wohnlagen im restlichen Stadtgebiet gibt es weder Zu- noch Abschläge.

