

# Mietspiegel Greifswald

## 2016



# Mietspiegel Greifswald

## 2016

Erstellt von der „Arbeitsgruppe Mietspiegel 2016“ bestehend aus:

Haus & Grund  
Greifswald e.V.

Mieterverein  
Vorpommern -  
Greifswald e.V.

Wohnungsbau -  
Genossenschaft  
Greifswald eG

Wohnungsbau- und  
Verwaltungsgesellschaft  
mbH Greifswald

Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben

Beauftragter des IVD  
Golling Immobilien

Universitäts- und  
Hansestadt Greifswald  
(ohne Stimm- und Beschlussrecht)

## **Einleitung**

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, der nach § 558c Abs. 1 BGB von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter unter Mitwirkung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemeinsam erstellt worden ist.

Der vorliegende Mietspiegel wurde am 26.01.2016 beschlossen und tritt am 01.03.2016 in Kraft. Er wird auf der Internetseite [www.greifswald.de](http://www.greifswald.de) zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Er ist für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gültig, mit Ausnahme der Ortsteile Friedrichshagen, Riemserort, Insel Riems und Insel Koos.

## **Datenerhebung**

Die Daten stammen aus dem Zeitraum vom 01.07.2011 bis 30.06.2015.

Berücksichtigt wurden dabei nur Mietverträge gewöhnlicher, unbefristeter Verhältnisse, die in den letzten 4 Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Die Erhebung umfasste 8.442 Datensätze, wovon nach der Auswertung 8.273 mietspiegelrelevante Daten Eingang in den Greifswalder Mietspiegel gefunden haben.

## **Ortsübliche Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den in Greifswald üblicherweise gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB).

In dem vorliegenden Tabellenmietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Mittelwert und als Spannenwert ausgewiesen. Sie ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern als Spanne ein repräsentativer Querschnitt.

Entsprechend der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurde bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete die 2/3-Methode angewandt. Dafür wurden die Mieten zunächst den einzelnen Gruppen der Tabellenfelder des Mietspiegels zugeordnet. In den einzelnen Gruppen wurden dann jeweils das untere und das obere Sechstel der Werte abgetrennt. Aus der verbleibenden 2/3-Masse der Mieten wurden der angegebene Durchschnittswert und die Spanne gebildet.

## **Mietbegriff**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne Nebenkosten.

## Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Greifswald.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z.B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen (Studenten- oder Jugendwohnheim, Altenheim)
- Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Wohnraum, welcher möbliert oder teilmöbliert ist
- Untermieterverhältnisse
- Wohnungen mit Mietvereinbarungen nach § 557a BGB Staffelmiete bzw. § 557b BGB Indexmiete
- Mietverträge, welche mit Bedingungen verbunden sind (z.B. Betreuungsvertrag).

## **Wohnwertmerkmale**

Die Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung sind vom Gesetzgeber in § 558 Abs. 2 BGB abschließend benannt. Sie bilden die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### **Art**

Die Art bezieht sich auf die Gebäudeart (z.B. Mehrfamilienhaus) und den Wohnungstyp (z.B. Maisonette-Wohnung).

### **Größe**

Die Wohnungsgröße wird durch die Fläche der Wohnung in Quadratmetern bestimmt. Zusatzräume außerhalb der Wohnung werden dabei nicht berücksichtigt.

### **Beschaffenheit**

Die Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt und den baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad) des Gebäudes und ist hier durch die Baualtersklasse dargestellt.

#### **Verbesserte Beschaffenheit**

Unter dem Begriff verbesserte Beschaffenheit ist der mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohngebäuden zu verstehen.

### **Sonstige Merkmale**

Die weiteren Wohnwertmerkmale Ausstattung, Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit werden als wertbildende Kriterien einem Punktesystem zugeordnet.

<b>Wohnwertmerkmale</b>	<b>Punkte</b>
<b><u>Ausstattung</u></b>	
zeitgemäße Wasserinstallationsanlage	1
zeitgemäße Elektroinstallationsanlage	1
Bad mit Fenster	1
gefliester Nassbereich im Bad	1
Bad mit Badewanne und separater Dusche	1
zusätzliches Gäste WC	1
hochwertiger Bodenbelag ( z.B. Parkett, Designfußboden)	1
Aufzug	1
einbruchshemmende Wohnungstür	1
Balkon, Loggia etc	1
	<b>max. 10</b>
<b><u>Lage</u></b>	
<b><u>Innenstadtlage</u></b>	
der Bereich, der von der Wallanlage und dem Ryck umschlossen ist	2
<b>Begrünung:</b>	
Begrünung vorhanden (Rasen und einzelne Anpflanzungen am Objekt vorhanden)	1
<b>oder</b>	
gärtnerisch gestaltete, gepflegte Grünanlage am Objekt mit Freizeitwert	2
<b><u>Verkehrsaufkommen (siehe Straßennetzkarte):</u></b>	
Sammelstraße	1
Anliegerstraße	3
<b><u>Infrastruktur:</u></b>	
ein Lebensmittelgeschäft und zusätzlich mehr als 8 der nachstehend beispielhaft aufgeführten Kriterien im Umkreis von 500 m vorhanden	1
Bildungseinrichtung (Schule, Kita, Volkshochschule, Museum, Bibliothek), Arzt, Apotheke, Poststelle, Verwaltung, Geldinstitut oder Geldautomat, Bus- oder Bahnanbindung, Restaurant, Kneipe, Imbiss, Drogeriemarkt, Reinigung, Schuhmacher, Friseur, Blumenladen, Kiosk, Textil-/Lederwaren (Fachgeschäft) ...	
	<b>max. 8</b>

**Energie****energetische Beschaffenheit\***

bis 85 kWh/m <sup>2</sup> a	3
>85 bis 160 kWh/m <sup>2</sup> a	2
<b><u>energetische Ausstattung</u></b>	
moderne Fenster bis 1,3 W/m <sup>2</sup> K	2
moderne Fenster >1,3 - 1,6 W/m <sup>2</sup> K	1
zusätzlicher Licht-/ Wärmeschutz an Fenstern (z. B. Rollläden, Markisen)	1
Sammelheizung mit Mindeststandard gemäß 3. Wärmeschutzverordnung mit Geltung ab 01.01.1995	1
allseitige Wärmedämmung	1
<b>max.</b>	<b>8</b>

Wohnwertklasse 1	>15 Punkte
Wohnwertklasse 2	12-15 Punkte
Wohnwertklasse 3	bis 11 Punkte

\* Maßgeblich für die energetische Beschaffenheit sind die Endenergiekennwerte nach dem Bedarfsenergieausweis. Liegt nur ein Verbrauchsennergieausweis zu Grunde, so ist mittels Anpassungsfaktoren auf den Bedarf umzurechnen. Bei Wohngebäuden bis 7 Wohneinheiten (WE) beträgt dieser Multiplikationsfaktor 1,62 bei mehr als 7 WE 1,36. Sind zusätzlich noch Energiekennwerte für die zentrale Warmwasserversorgung enthalten, so ist ein Pauschalwert von 27 kWh/m<sup>2</sup>a abzuziehen. Siehe hierzu auch „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de)).



**Anwendung der Mietspiegeltabelle an einem Beispiel:**

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Südliche Mühlenvorstadt, Baujahr 1949-1968, Wohnungsgröße 59 m<sup>2</sup>.

<b>Wohnwertmerkmale</b>	<b>Punkte</b>
<i>Ausstattung:</i>	
zeitgemäße Wasserinstallationsanlage	1
zeitgemäße Elektroinstallationsanlage	1
Bad mit Fenster	1
gefliester Nassbereich im Bad	1
Balkon	1
<i>Lage:</i>	
gärtnerisch gestaltete, gepflegte Grünanlage am Objekt mit Freizeitwert	2
ein Lebensmittelgeschäft und zusätzlich mehr als 8 Kriterien im Umkreis von 500 m vorhanden	1
Anliegerstraße	3
<i>Energie:</i>	
<i>energetische Beschaffenheit</i>	
Vorliegen eines Verbrauchsenergieausweises mit einem Energiekennwert von 147 kWh/ m <sup>2</sup> a der für 9 WE zutreffend ist. Der Energieausweis enthält Werte für die zentrale Warmwasseraufbereitung.	
<b>Berechnung des Bedarfsendenergiekennwertes:</b>	
>7 WE $\hat{=}$ Multiplikationsfaktor 1,36	147 x 1,36 = 200
Abzug für die zentrale Warmwasseraufbereitung	- 27
	= 173
	173 kWh/m <sup>2</sup> a $\hat{=}$ 0
<i>energetische Ausstattung</i>	
moderne Fenster >1,3 – 1,6 W/m <sup>2</sup> K	1
Sammelheizung gem. 3. Wärmeschutzverordnung	1
allseitige Wärmedämmung	1
<b>Summe</b>	<b>14 Punkte</b>

Die Wohnung entspricht der Wohnwertklasse 2. Für sie ist eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,92 €/m<sup>2</sup> – 6,11 €/m<sup>2</sup> in Greifswald marktüblich.

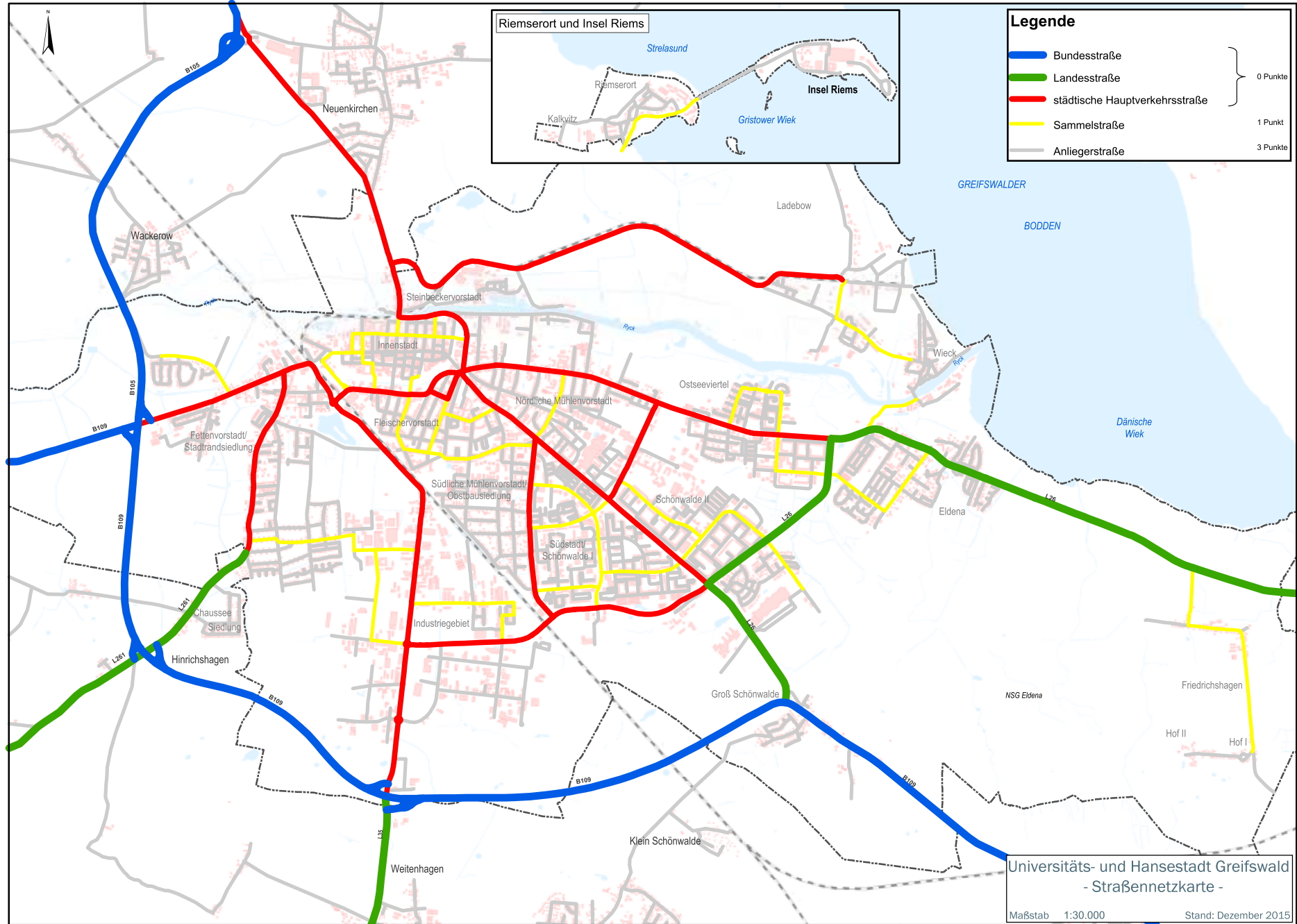
## Mietspiegeltabelle 2016

Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Wohnwertklasse	Größe in m <sup>2</sup>	Baujahr (Beschaffenheit)					
		bis 1948	1949-1968	1969-1990	1969-1990 (verbesserte Beschaffenheit)	1991-2001	ab2002
WWK 3	bis 30	-	-	4,81 - 5,67 <b>5,00 (154)</b>	-	-	-
	>30-50	5,75 - 6,72 <b>6,21 (41)</b>	5,54 - 6,20 <b>5,82 (27)</b>	4,46 - 4,70 <b>4,67 (116)</b>	-	-	-
	>50-65	4,97 - 6,17 <b>5,59 (21)</b>	4,95 - 5,51 <b>5,27 (21)</b>	4,10 - 4,70 <b>4,36 (251)</b>	-	-	-
	>65-80	5,50 - 6,00 <b>5,72 (17)</b>	4,64 - 5,28 <b>5,07 (7)</b>	3,90 - 4,52 <b>4,16 (106)</b>	-	-	-
	>80	5,05 - 6,11 <b>5,66 (18)</b>	-	-	-	-	-
WWK 2	bis 30	-	-	5,01 - 5,70 <b>5,40 (222)</b>	7,50 - 7,70 <b>7,56 (25)</b>	-	-
	>30-50	6,00 - 6,80 <b>6,49 (66)</b>	5,44 - 6,50 <b>5,88 (147)</b>	4,70 - 5,42 <b>4,85 (633)</b>	5,20 - 6,25 <b>5,93 (29)</b>	5,50 - 6,90 <b>6,31 (24)</b>	-
	>50-65	5,12 - 6,20 <b>5,66 (68)</b>	4,92 - 6,11 <b>5,43 (153)</b>	4,28 - 4,97 <b>4,47 (975)</b>	5,12 - 5,78 <b>5,62 (7)</b>	5,48 - 6,90 <b>6,33 (28)</b>	-
	>65-80	5,12 - 6,00 <b>5,56 (29)</b>	4,84 - 5,50 <b>5,17 (37)</b>	3,90 - 4,75 <b>4,29 (467)</b>	-	5,29 - 6,50 <b>6,00 (26)</b>	-
	>80	4,94 - 6,30 <b>5,37 (38)</b>	-	4,27 - 5,12 <b>4,51 (21)</b>	-	-	-
WWK 1	bis 30	-	-	5,11 - 6,45 <b>5,74 (31)</b>	-	-	-
	>30-50	6,37 - 6,80 <b>6,65 (56)</b>	5,83 - 6,80 <b>6,42 (130)</b>	4,70 - 6,00 <b>5,52 (245)</b>	5,32 - 5,85 <b>5,63 (82)</b>	6,35 - 7,45 <b>6,79 (16)</b>	7,75 - 7,80 <b>7,77 (15)</b>
	>50-65	5,70 - 6,50 <b>6,07 (61)</b>	5,70 - 6,60 <b>5,98 (141)</b>	4,32 - 5,54 <b>5,04 (295)</b>	5,45 - 5,95 <b>5,67 (133)</b>	5,79 - 6,80 <b>6,40 (35)</b>	7,75 - 9,05 <b>8,01 (42)</b>
	>65-80	5,50 - 6,30 <b>6,04 (14)</b>	5,37 - 6,00 <b>5,69 (50)</b>	4,32 - 5,50 <b>5,06 (118)</b>	5,40 - 5,82 <b>5,67 (48)</b>	5,71 - 6,52 <b>5,97 (22)</b>	7,30 - 9,05 <b>8,09 (30)</b>
	>80	4,97 - 6,40 <b>5,46 (14)</b>	-	3,88 - 4,95 <b>4,37 (22)</b>	3,90 - 5,75 <b>5,10 (22)</b>	5,37 - 5,88 <b>5,74 (13)</b>	7,75 - 8,30 <b>7,86 (41)</b>

( ) Anzahl

Bei Leerfeldern lagen für eine verlässliche Aussage nicht genügend Mietwerte vor.



## Kontakt

### **Haus & Grund Greifswald e.V.**

Wiesenstraße 18  
17489 Greifswald

☎ 03834 / 500159

✉ greifswald@hugmv.de  
www.greifswald.hugmv.de

### **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Geschäftsbereich FM  
Hiddenseer Straße 6  
18439 Stralsund

☎ 03831 / 3023 130

### **Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald**

Hans-Beimler-Straße 73  
17491 Greifswald

☎ 03834 / 8040-0

✉ post@wvg-greifswald.de  
www.wvg-greifswald.de

### **Mieterverein Vorpommern - Greifswald e.V.**

Am Mühlentor 1  
17489 Greifswald

☎ 03834 / 897347

✉ info@mieterverein-  
vorpommern.de  
www.mieterverein-  
vorpommern.de

### **Wohnungsbau - Genossenschaft Greifswald eG**

Geschwister-Scholl-Straße 1  
17491 Greifswald

☎ 03834 / 5526

✉ info@wgg-hgw.de  
www.wgg-hgw.de

### **Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Stadtbauamt

Abt. Vermessung

Markt 15

17489 Greifswald

☎ 03834 / 85364173

✉ mietspiegel@greifswald.de

### **Beauftragter des IVD**

Herr Sven Golling  
c/o Golling Immobilien  
Käthe-Kollwitz-Straße 1  
17489 Greifswald

☎ 03834 / 594946

✉ info@golling-immobilien.de

**Impressum:**

Herausgeber:

Arbeitsgruppe Mietspiegel

c/o Universitäts- und Hansestadt Greifswald

PF 3153

17461 Greifswald

Druck:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Auflage 1000

Januar 2016

Bildnachweis: Fotos Universitäts- und Hansestadt Greifswald