

Mietspiegel 2024

GREIFSWALD



Dokumentation

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	2
2. Datengrundlage und Datenerhebung.....	2
3. Datenschutz.....	3
4. Rücklaufstatistik.....	3
5. Bewertungssystem	4
6. Deskriptive Datenanalyse der Mietspiegeldaten	4
6.1 Wohnfläche.....	5
6.2 Beschaffenheit der Wohnungen/ Baujahr	6
6.3 Ausstattung.....	7
6.4 Lage.....	8
6.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit.....	8
7. Struktur der Mietspiegeltabelle	9
8. Schlussbemerkungen.....	10

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Dokumentation soll den Entstehungsprozess des Mietspiegels transparent darstellen. Mit Wirkung vom 15.01.2024 ist der 8. Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Erstellt wurde er von der Arbeitsgruppe Mietspiegel, welche seit 1998 in Abständen von vier Jahren Mietspiegel für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald herausgibt. Die Arbeitsgruppe bildet die Interessenvertretung von Vermietern und Mietern und setzt sich wie folgt zusammen:

- Mieterverein Vorpommern-Greifswald e.V.
- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald
- Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG
- Haus & Grund Greifswald e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Stralsund
- Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V.
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Abt. Geoinformation und Vermessung

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragspartner ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist ein einfaches, schnelles und kostengünstiges Instrument um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen.

2. Datengrundlage und Datenerhebung

Der Mietspiegel weist Vergleichsmieten für den nichtpreisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus. Des Weiteren sind auch die Merkmale der energetischen Ausstattung und energetischen Beschaffenheit eingeflossen.

Von Bedeutung sind die Nettokaltmieten, die durch neu vereinbarte Mieten oder durch Veränderung der Bestandsmiete in den letzten sechs Jahren zustande gekommen sind.

In ihrer Sitzung am 04.05.2023 hatte die AG Mietspiegel den Betrachtungszeitraum vom 01.07.2017 bis 30.06.2023 festgelegt. Maßgeblich war das Vorliegen gewöhnlicher Mietverhältnisse und Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen. Zudem musste es sich um unbefristete Mietverhältnisse handeln.

Die Datenerhebung für den einfachen Mietspiegel von Greifswald erfolgte durch eine reine Vermieterbefragung, die im Zeitraum vom 21.06.2023 bis zum 30.09.2023 durchgeführt wurde.

Über einen Aufruf auf der Internetseite der Stadtverwaltung, in dem Greifswalder Stadtblatt sowie der lokalen Presse wurden die Vermieter um Unterstützung bei der Datenerhebung gebeten. Die Befragung richtete sich an alle Vermieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet Greifswald. Die Teilnahme erfolgte auf freiwilliger Basis und in anonymer Form.

Den Vermietern wurde ein vorbereiteter leerer Erhebungsbogen zur Verfügung gestellt.

Für den Datenrücklauf wurde den Vermietern ein passwortgesicherter Link zur Verfügung gestellt, der es den Vermietern in einen geschützten Bereich ermöglichte, die ausgefüllten Erhebungsbögen hochzuladen.

Unter Leitung des Stadtbauamtes, Abteilung Geoinformation und Vermessung, wurde die Datenerhebung durchgeführt. Grundlage bildete der Erhebungsbogen, der eine Vielzahl von Kriterien zur Wohnung abfragt. Dieser entsprach im Wesentlichen dem Aufbau des Erhebungsbogens zum Mietspiegel 2020. Abgewandelt wurde das Kriterium Wasch- und Trockenraum in Wasch- und/ oder Trockenraum und das Merkmal der Infrastruktur wurde gestrichen.

Unter Hinzunahme des Amtlichen Straßenverzeichnisses für die Adressangabe waren numerische Angaben im Erhebungsbogen zulässig. Der Erhebungsbogen wurde ausschließlich als Excel-Tabelle zur Verfügung gestellt. Grafik 1 zeigt den Aufbau des Erhebungsbogens.

Straße	Hausnummer	Wohnungsnummer	Nettokaltmiete in Euro	Wohnungsgröße in m²	Mietpreisbremse (Ja: 1, nein: 0)	Jahr der Bezugsfertigkeit (zutreffend: 1, nicht zutreffend: 0)				Ausstattung (vorhanden: 1; nicht vorhanden : 0)										Lage (zutreffend: 1, 2 oder 3, nicht zutreffend: 0)			Energie										
						1948	1949 - 1968	1969 - 1990	1991 - 2001	ab 2002	zeitgem. Elektroinstallationsanlage	Bad mit Fenster	geflister Nassbereich im Bad	Bad mit Bodenwanne und separater Duschle	zusätzliches Gäste WC	hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Designfußboden, aufgeb. Dielenfuß)	Aufzug	einbruchhemmende Wohnungstür	Balkon, Loggia etc	Wasch- und/ oder Trockenraum	gärtnerisch gestaltete, gepflegte Grünanl.	an Obj. + Freizeitanw. (2)	Begrünung vorh. (1)	Sammelstraße (1)	Außengarten (3)	Lage in der Innenstadt (2)	Endergiekennwerte (kWh/m²a)	energetische Beschaffenheit	energetische Ausstattung				
Mustergasse	12	10002004	415,20	50,36	0	1	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	1	2	0	1	0	0	95	1	1	18	2	0	1	1	1

Grafik 1: Erhebungsbogen

3. Datenschutz

Bei der Erhebung der Daten wurde sichergestellt, dass die Identität der Beteiligten nicht erkennbar war und alle datenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden. Die Anforderungen nach Artikel 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wurden berücksichtigt. Das Informationsblatt des zuständigen Datenschutzbeauftragten ist auf der Internetseite der Stadt unter www.greifswald.de/de/datenschutzerklaerung/ einsehbar.

4. Rücklaufstatistik

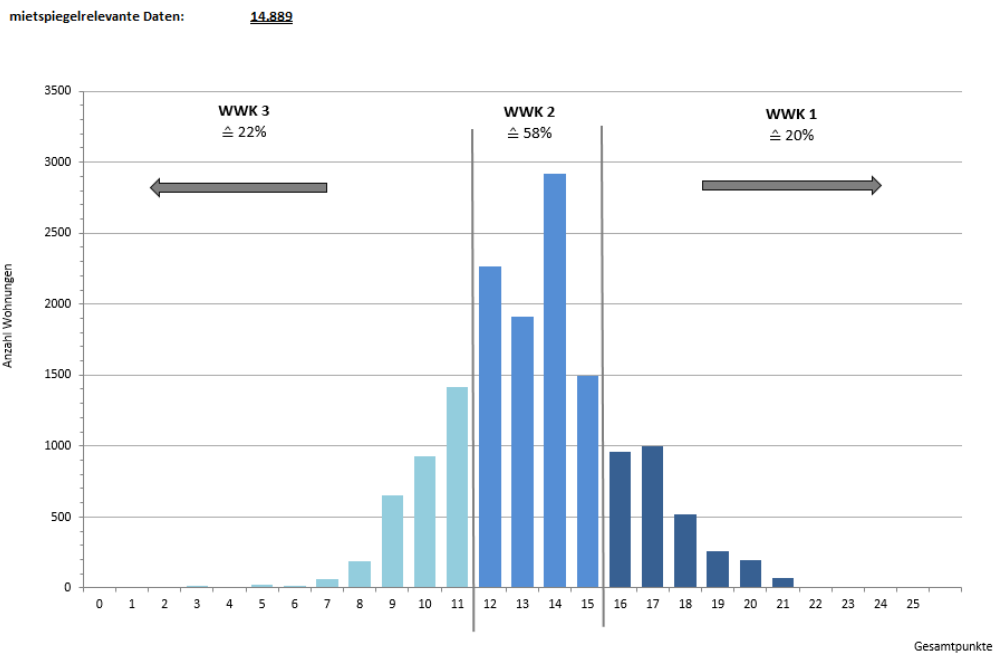
Insgesamt wurden von den Vermietern Angaben zu 15.636 Wohnungen gemeldet. Dieser Wert, welcher die Bruttostichprobe beschreibt, wurde noch um 747 fehlerhafte Datensätze bereinigt. Anlass zur Eliminierung war:

- 78 Datensätze konnten nicht erfasst werden, da unklar war, ob diese im mietspiegelrelevanten Zeitraum liegen
- 114 Datensätze lagen außerhalb des Stadtgebietes
- 244 Datensätze waren an Bedingungen gebunden, z. B. Abschluss eines Betreuungsvertrages
- 311 Datensätze befanden sich in möblierten/ teilmöblierten Wohnraum

Die Ergebnisstichprobe umfasste somit 14.889 Datensätze. Dabei stammten 97% aller Daten von Großvermietern, 3% wurden von privaten Vermietern gemeldet.

5. Bewertungssystem

Aus den im Erhebungsbogen getätigten Angaben zu den Kriterien Ausstattung, Lage, energetische Ausstattung und energetische Beschaffenheit wurde eine Gesamtpunktzahl ermittelt, die wiederum in sogenannte Wohnwertklassen (WWK) eingeteilt wurden. Im Kriterium Ausstattung waren max. 10 Punkte, bei der Lage max. 7 Punkte, bei der energetischen Ausstattung max. 5 Punkte und bei der energetischen Beschaffenheit max. 3 Punkte möglich. Das Höchstmaß der zu erzielenden Punkte beträgt 25. Die Grafik 2 zeigt die Häufigkeitsverteilung der erreichten Gesamtpunkte auf. Bei der Einteilung der Wohnwertklassen wurden die Spannen so festgelegt, dass sich annähernd 2/3 aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in der Wohnwertklasse 2 wiederfinden.

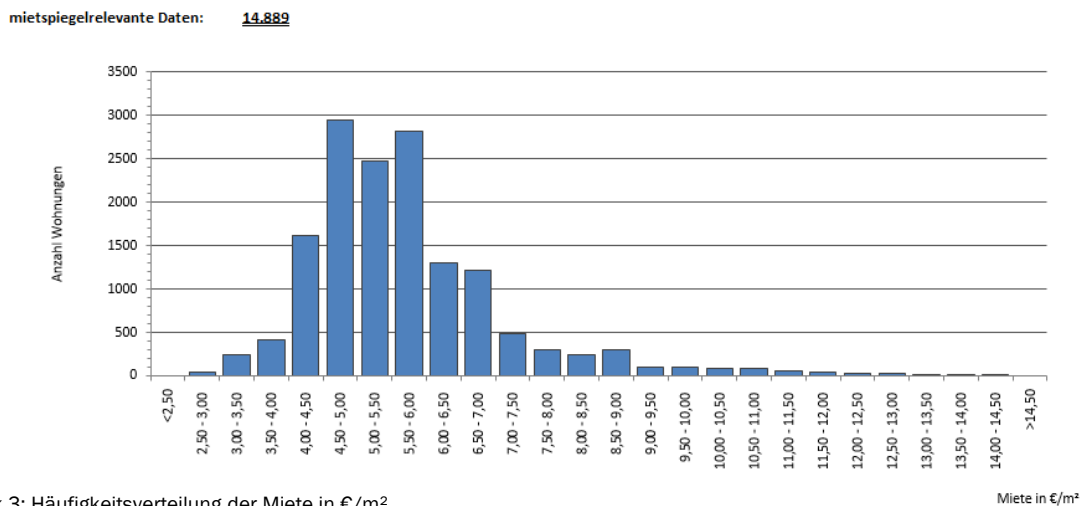


Grafik 2: Häufigkeitsverteilung der Gesamtpunkte

6. Deskriptive Datenanalyse der Mietspiegeldaten

Für die Ermittlung der Nettokaltmiete wurde einheitlich aus der im Erhebungsbogen genannten monatlichen Nettokaltmiete und der Wohnungsgröße die Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter berechnet. Aus den Daten konnte nicht abgeleitet werden, ob die Miete neu vereinbart oder durch eine Anpassung der Bestandsmiete festgelegt wurde.

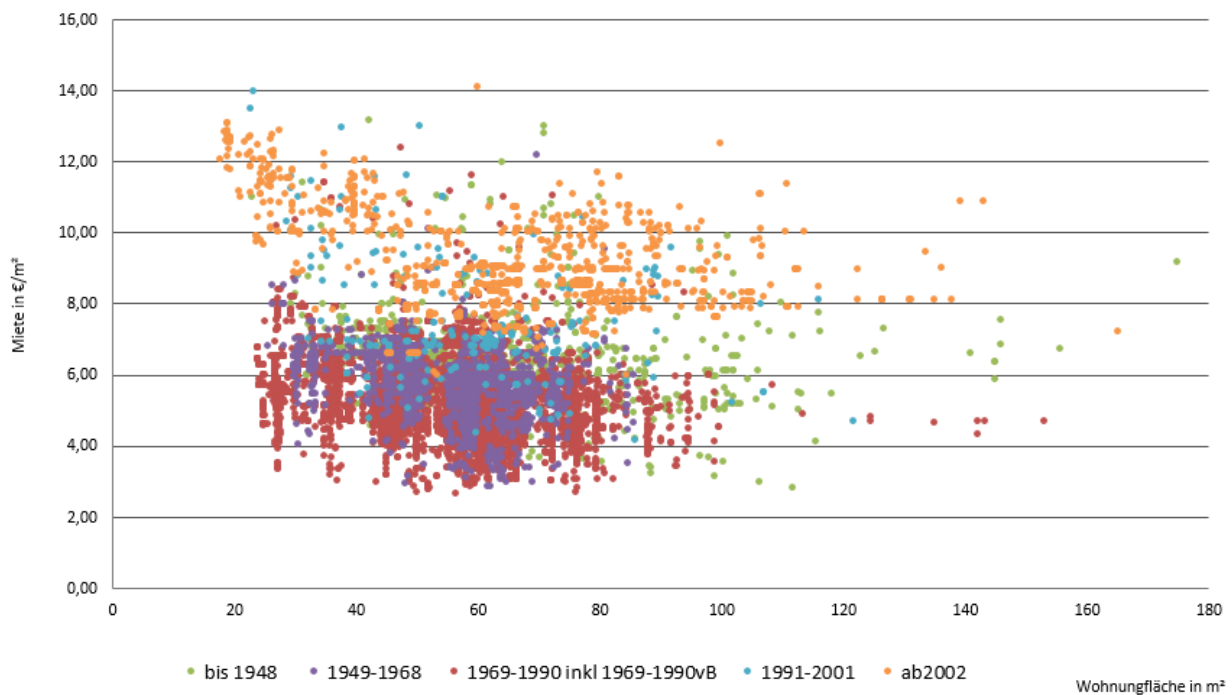
Die Grafik 3 veranschaulicht die Häufigkeitsverteilung des Mietpreises im 50 Cent Intervall. Die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen 2,80 €/m² und 14,08 €/m². Der durchschnittliche Mietpreis aller erhobenen Daten liegt bei 5,69 €/m².



Grafik 3: Häufigkeitsverteilung der Miete in €/m²

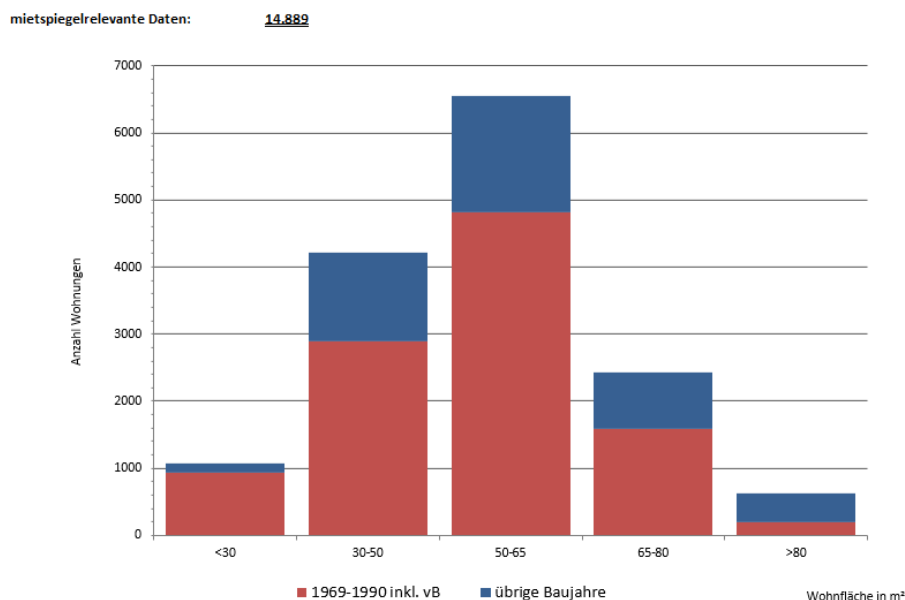
6.1 Wohnfläche

Die Wohnfläche ist ein wichtiges Kriterium, die den Mietpreis beeinflusst. Aus der Erstellung der vergangenen Mietspiegel lässt sich erfahrungsgemäß ableiten, dass die Quadratmeterpreise kleinerer Wohnungen höher als bei Wohnungen mit größerer Wohnfläche sind. Unter Hinzunahme des Baujahres lässt sich in Grafik 4 erkennen, dass insbesondere Wohnungen jüngeren Baualters bei den kleineren Wohnungen im Mietpreis höher liegen.



Grafik 4: Übersicht der Miete je m² nach Wohnfläche

Die Grafik 5 zeigt die Häufigkeitsverteilung nach der Wohnfläche. Von den vorliegenden mietspiegelrelevanten Daten haben 44% eine Wohnfläche zwischen 50-65 m². Ein Großteil der Daten stammt aus der standardisierten Plattenbauweise zu DDR-Zeiten. Die Wohnflächen weisen eine Spanne zwischen 17,86 m² und 175,00 m² auf.

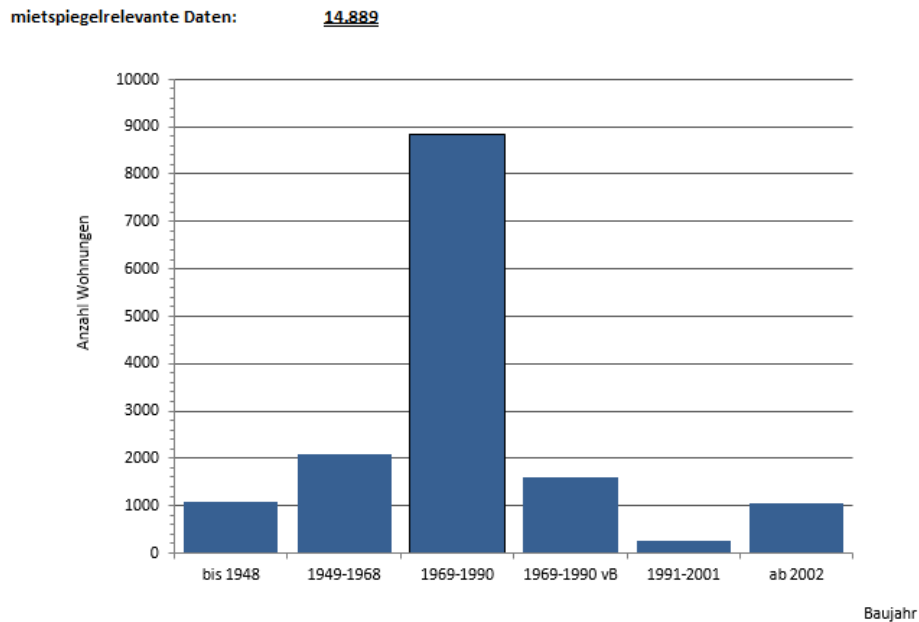


Grafik 5: Häufigkeitsverteilung nach Wohnfläche

6.2 Beschaffenheit der Wohnungen/ Baujahr

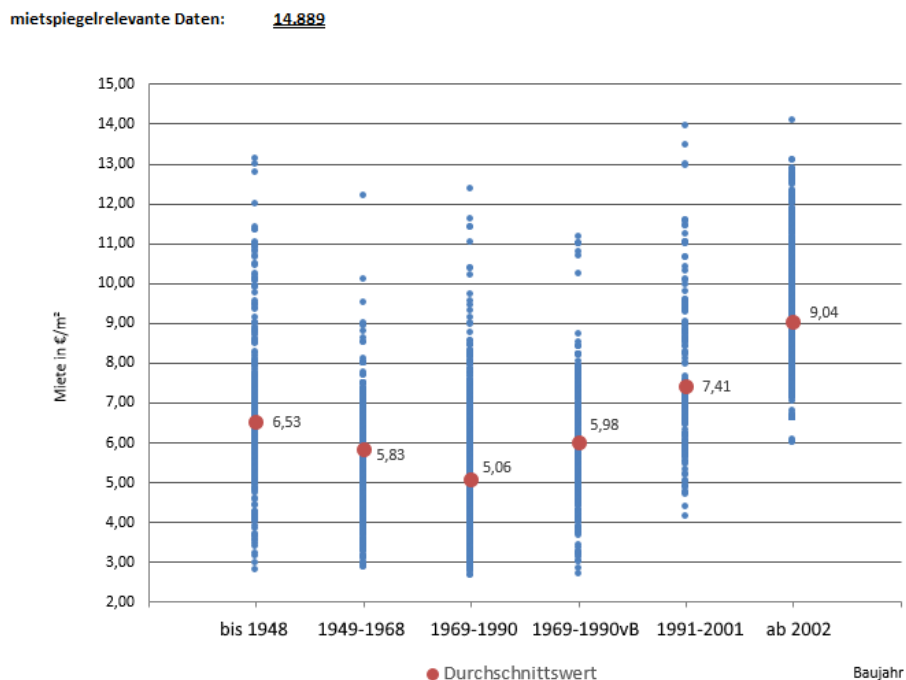
Die Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt und den baulichen Zustand des Gebäudes und ist im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt. Unter dem Begriff verbesserte Beschaffenheit (vB) ist der mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohngebäuden zu verstehen. Prägend hierfür ist das Ostseevierteil/ Parkseite.

Die städtebauliche Struktur von Greifswald ist in sechs Baualtersklassen unterteilt. Grafik 6 gibt die Häufigkeitsverteilung wieder. Stark vertreten ist die Baualtersklasse 1969-1990. Zusammen mit der Baualtersklasse 1969-1990 vB fallen gut 70% der mietspiegelrelevanten Daten in die Ära der Plattenbauten.



Grafik 6: Häufigkeitsverteilung nach Baujahren

Der Zusammenhang zwischen der Miete je m² und dem Baujahr ist in Grafik 7 abgebildet. Ersichtlich ist, dass Wohnungen jüngerer Baujahre mit einem höheren Mietpreis beginnen als vergleichsweise ältere Baualtersklassen. Der durchschnittliche Mietpreis ist in den letzten Jahren in den jüngeren Baualtersklassen beachtlich gestiegen.

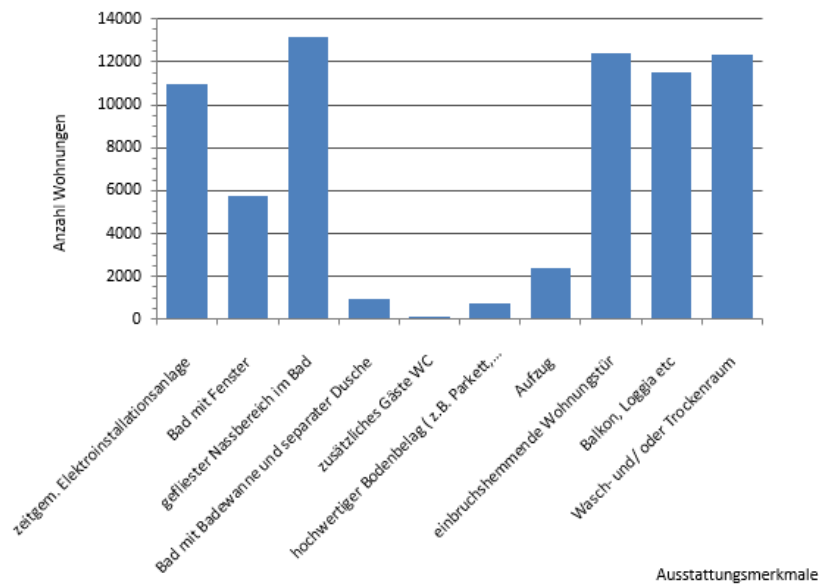


Grafik 7: Übersicht der Miete je m² nach Baujahren

6.3 Ausstattung

Bei diesem Wohnwertmerkmal war es entscheidend, dass nur Merkmale erfasst wurden, die der Vermieter dem Mieter zur ständigen Nutzung zur Verfügung stellt, ohne hierfür ein gesondertes Entgelt zu erheben. Der abgefragte Erhebungsbogen wies 10 Ausstattungsmerkmale auf, wobei das Vorhandensein eines jeden Merkmals mit einem Punkt bewertet wurde. Die zeitgemäße Elektroinstallation, gefliester Nassbereich im Bad, die einbruchshemmende Wohnungstür, der Balkon, der Wasch- und/ oder Trockenraum gehören dabei zum Standard und werden zu über 70% erreicht. Das Merkmal Bad mit Fenster werden von 39% der erhobenen Daten erfüllt. Die übrigen Ausstattungsmerkmale sind, wie in Grafik 8 ersichtlich, eher noch eine Ausnahme.

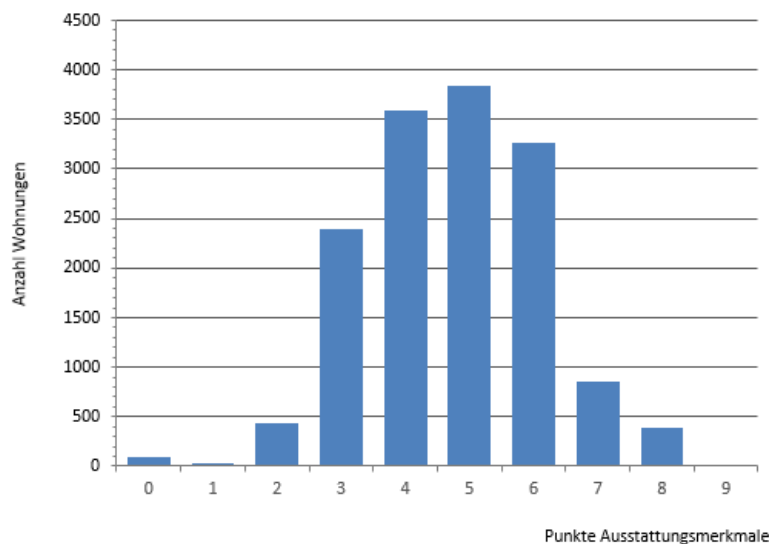
mietspiegelrelevante Daten: **14.889**



Grafik 8: Häufigkeitsverteilung der Ausstattungsmerkmale

Wie sich die Verteilung der erreichten Punkte im Merkmal der Ausstattung gliedert, geht aus der Grafik 9 hervor. Lediglich 10 Datensätze erreichten 9 Punkte, der Höchstwert wurde von keinem Datensatz erreicht.

mietspiegelrelevante Daten: **14.889**

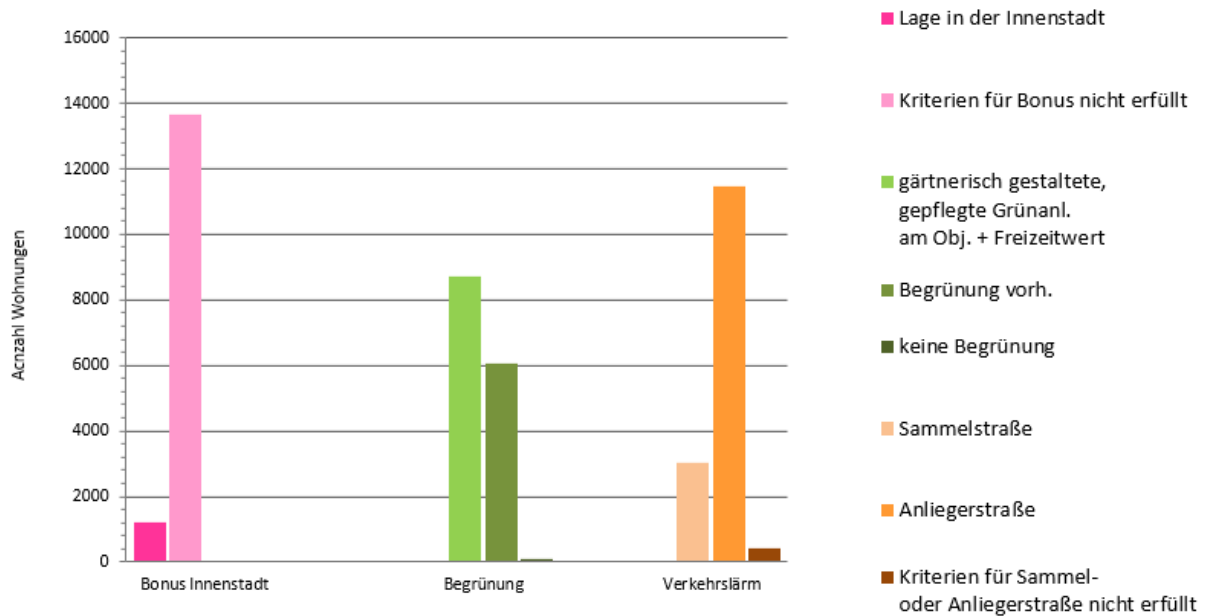


Grafik 9: Häufigkeitsverteilung nach Punkte Ausstattungsmerkmale

6.4 Lage

Für die Beurteilung der Lage wurden die Kriterien des Verkehrslärms und der Begrünung betrachtet. Wohnungen im Innenstadtbereich erhielten 2 Zusatzpunkte. Um beim Verkehrsaufkommen eine möglichst objektive Beurteilung der Daten zu erhalten, wurde basierend auf der Straßennetzkarte der Abteilung Stadtentwicklung und Untere Denkmalschutzbehörde, Bereich Verkehrsplanung, den Straßen Punkte zugeordnet. Anliegerstraßen erhielten 3 Punkte, Sammelstraßen 1 Punkt und die übrigen Straßen wurden mit 0 Punkten bewertet. Wie in Grafik 10 ersichtlich ist, liegt der überwiegende Teil der Daten an Anliegerstraßen. Lediglich 429 Daten erhielten keine Punkte.

mietspiegelrelevante Daten: **14.889**



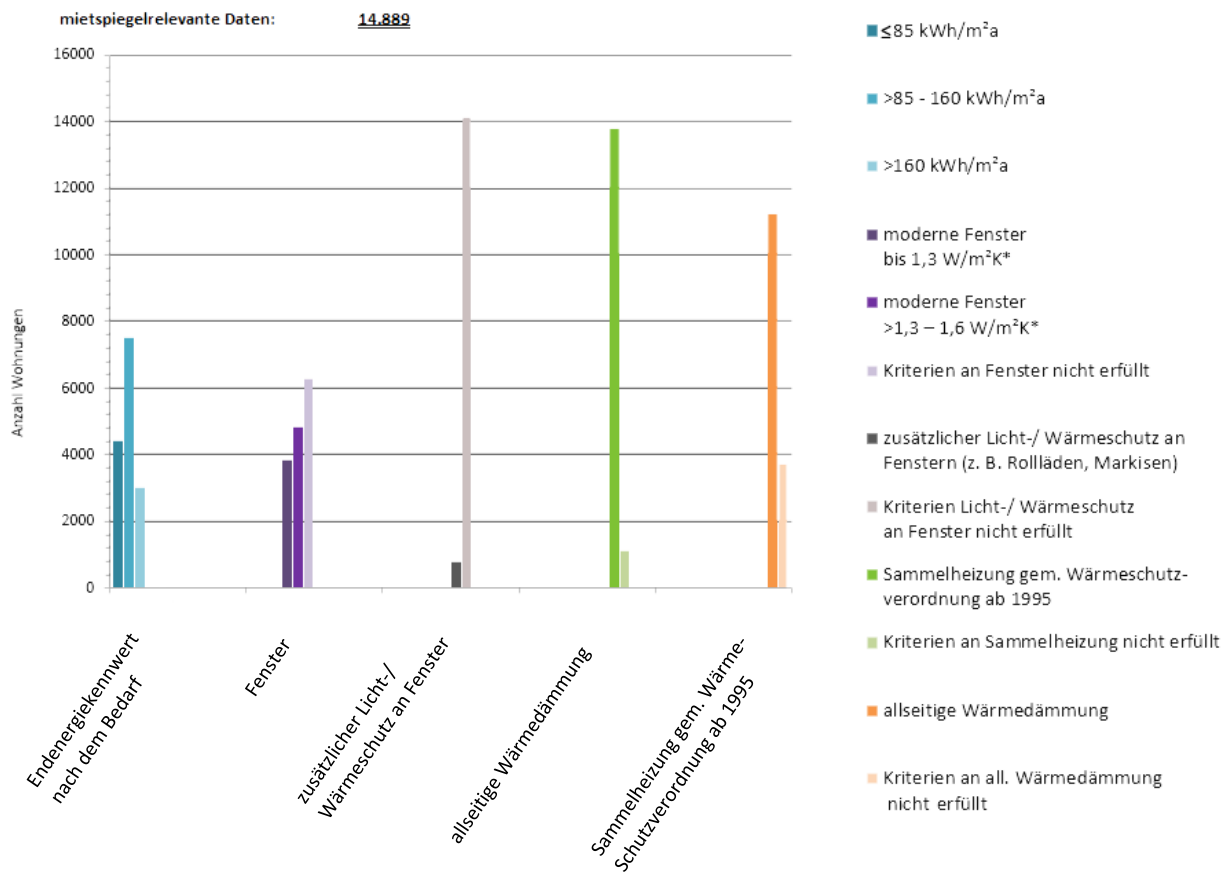
Grafik 10: Häufigkeitsverteilung der Lage

6.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Der Zustand der Fenster, das Vorhandensein von zusätzlichem Licht- und Wärmeschutz an Fenstern, die Sammelheizung sowie die allseitige Wärmedämmung wurde für die Beurteilung der energetischen Ausstattung herangezogen. Beispielsweise ist bei 93% der mietspiegelrelevanten Daten das Kriterium der Sammelheizung erfüllt, die allseitige Wärmedämmung erfüllen bereits 75% der Daten. Der zusätzliche Licht- und Wärmeschutz hingegen wird bislang nur von 5% der Daten erfüllt.

Die Einstufung der energetischen Beschaffenheit wurde anhand des Energieausweises beurteilt. Maßgeblich sind die Endenergiekennwerte nach dem Bedarfsenergieausweis. Liegt nur ein Verbrauchsausweis 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/m²a abzuziehen. Siehe hierzu auch „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus dem Jahr 2013. Einsehbar im Internet unter www.bbsr.bund.de.

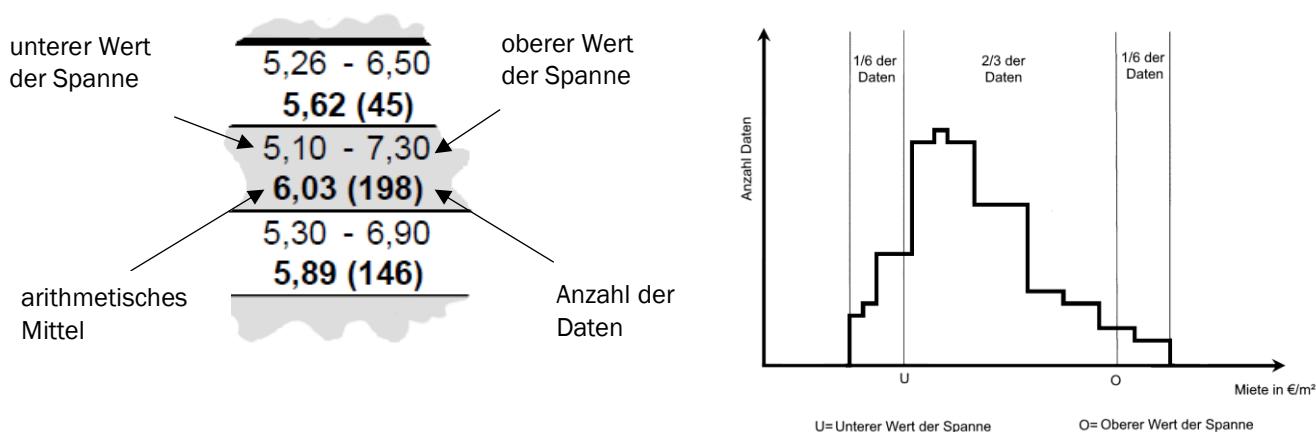
Die Grafik 11 zeigt, dass gut die Hälfte der Wohnungen einen Endenergiekennwert zwischen >85-160 kWh/m²a besitzen. Ein weiterer Teil von 30% befindet sich unter 85 kWh/m²a und die verbleibenden 20% liegen oberhalb von 160 kWh/m²a.



Grafik 11: Häufigkeitsverteilung energetische Ausstattung und Beschaffenheit

7. Struktur der Mietspiegeltabelle

Das Grundgerüst der Mietspiegeltabelle ist nach dem Baujahr, der Wohnungsgröße und der Wohnwertklasse gekennzeichnet. Entsprechend der sechs Baualterklassen, der drei Wohnwertklassen und der Abstufung der fünf Wohnungsgrößen ergibt sich ein Tabellenraster von 90 Tabellenfeldern. Als Mindestbelegung für ein Tabellenfeld wurde eine Fallzahl von fünf Daten festgelegt. Konnte diese Bedingung nicht erfüllt werden, so wurde dieses als Leerfeld gekennzeichnet. Entsprechend des Bewertungssystems (siehe Punkt 5) wurden zunächst die Mieten den einzelnen Gruppen zugeordnet. Die mietspiegelrelevanten Daten wurden in einer Rangliste, aufsteigend nach dem Quadratmeterpreis, gebracht. Unter Anwendung der 2/3-Methode wurde dann jeweils das untere und das obere Sechstel der Werte abgetrennt. Aus der verbleibenden 2/3-Masse der Mieten wurde das arithmetische Mittel (Durchschnitt) und die Spanne gebildet.



Grafik 12: Ausschnitt aus der Mietspiegeltabelle, schematische Darstellung der 2/3-Methode

Eine Besonderheit stellen die Tabellenfelder mit fünf bis zehn Daten dar. In diesem Fall wurde auf die Anwendung der 2/3-Methode verzichtet. Diese Tabellenfelder sind im Mietspiegel mit einem * gekennzeichnet.

In der Gesamtbetrachtung aller arithmetischen Mittel aus der Mietspiegeltabelle ergibt sich für Greifswald ein durchschnittlicher Mietpreis von 6,67 €/m².

8. Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel tritt am 01.03.2024 in Kraft. Er ist als kostenlose Broschüre an den Infotheken im Rathaus, im Stadthaus, bei der WVG und WGG, bei Haus & Grund Greifswald e.V. sowie beim Mieterverein Vorpommern-Greifswald e.V. erhältlich. Im Internet steht er unter www.greifswald.de/de/familie-wohnen/wohnen/mietspiegel-heizspiegel/mietspiegel/ als pdf-Datei zum Download zur Verfügung.

Impressum:

Herausgeber:
Arbeitsgruppe Mietspiegel
c/o Universitäts- und Hansestadt Greifswald
PF 3153
17461 Greifswald
 03834 / 85364173
 mietspiegel@greifswald.de