



Mietspiegel Greifswald 2008

Mietspiegel Greifswald 2008

Erstellt von der „Arbeitsgruppe Mietspiegel 2008“ bestehend aus:

Haus und Grund
Greifswald e.V.

Immobilienverband
Deutschland

Mieterverein
Vorpommern -
Greifswald e.V.

Wohnungsbau -
Genossenschaft
Greifswald eG

Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft
mbH Greifswald

Universitäts- und
Hansestadt Greifswald

Bildquellen Deckblatt:www.wgg-hgw.de
www.wvg-greifswald.de
www.greifswald.de

Einleitung

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Der Mietspiegel ist ab 01.01.2008 gültig für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, einschließlich der hierzu gehörenden Stadtteile: Ladebow, Wieck, Eldena, Groß Schönwalde, Friedrichshagen, Riems, Riemserort und Insel Koos.

Entsprechend § 558 c Abs. 3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Anwendung des Mietspiegels

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen.

Die Mietspiegeltabelle ist gegliedert nach Baujahr, Ausstattung und Größe der Wohnung.

Maßgeblich für die Einordnung der Wohnung in die Baualtersklasse ist das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Sanierete Wohnungen werden in die Baualtersklasse der Zeit der Modernisierung nur dann eingeordnet, wenn Wohnraum neu geschaffen wurde.

Zur Ausstattung und Größe der Wohnung werden im Abschnitt „Vergleichsmerkmale“ genauere Aussagen gemacht.

In der Mietspiegeltabelle sind Mietspannen und Mittelwerte angegeben. Der Mittelwert gibt an, in welchem Bereich der jeweils größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt. Die Mietspannen stellen den höchsten und niedrigsten Wert im jeweiligen Tabellenfeld dar.

Die Tabellenwerte sind Grundlage für die Berechnung der Nettokaltmieten bei Überlassung leeren Wohnraums einschließlich aller Kosten außer Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Sie verstehen sich in EUR/m² Wohnfläche monatlich. Die anrechenbare Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Bei Leerfeldern lagen für eine verlässliche Aussage nicht genügend Mietwerte vor oder es wurden keine Angaben gemacht.

Die Preisdifferenz innerhalb einer Spanne ergibt sich aus den üblichen Preisschwankungen und Unterschieden im Ausstattungsgrad und der Lage.

Nach Auswertung der Lage konnte keine abschließende qualifizierte Aussage getroffen werden. Als mietpreisbeeinflussender Faktor kann sich die Lage nach Auffassung der Arbeitsgruppe Mietspiegel innerhalb der Mietpreisspanne wie folgt widerspiegeln:

In der einfachen Lage geht man vom unteren Drittel der Spanne aus. Die normale Lage widerspiegelt das mittlere Drittel und für die gute Lage kommt das obere Drittel der Spanne zur Anwendung.

Vergleichsmerkmale

Der Gesetzgeber hat die Merkmale *Art*, *Größe*, *Beschaffenheit*, *Ausstattung* und *Lage* als mietpreisbestimmende Faktoren genannt.

Die Merkmale können wie folgt beschrieben werden:

Art

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

Größe

Die Größe bezieht sich auf die Quadratmeter Wohnfläche in Verbindung mit der Anzahl der Wohnräume.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt und den baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad) des Gebäudes. In der Regel wird dieses Vergleichsmerkmal über die Ausweisung der Baualtersklassen in einem Mietspiegel dargestellt.

Verbesserte Beschaffenheit

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

Ausstattung

Die Ausstattung bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsgegenständen (z.B. Heizungsart, sanitäre Einrichtungen, Fenster etc.). Die mietpreisbestimmende Wirkung dieses Vergleichsmerkmals hängt sowohl vom ortsüblichen Ausstattungsniveau als auch von den sich im Laufe der Zeit ändernden Wünschen der Mieter ab.

Die Ausstattung wurde gestaffelt in:

einfache Ausstattung · keine Sammelheizung*
kein Bad / keine Dusche
WC auch außerhalb der Wohnung

normale Ausstattung · Sammelheizung* vorhanden
Bad / Dusche vorhanden
WC in der Wohnung
zusätzlich mindestens fünf weitere Ausstattungskriterien*²

gute Ausstattung Sammelheizung* vorhanden
Bad / Dusche vorhanden
WC in der Wohnung
zusätzlich mehr als acht weitere Ausstattungskriterien*²

* Sammelheizung: Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung

*² Ausstattungskriterien:

- ° Fenster (Wärmeschutzmehrscheibenisolierverglasung)
- ° zeitgemäße Elektroinstallationsanlage (wenn heute übliche Haushaltsgeräte gleichzeitig betrieben werden können und die Versorgungsleitungen überwiegend nicht sichtbar sind)
- ° zeitgemäße Wasserinstallationsanlage (separate Anschlussmöglichkeiten zum Betreiben von modernen Haushaltsgeräten, Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend nicht sichtbar)
- ° gefliestes Bad
- ° Bad mit Badewanne und separater Dusche
- ° Fliesenspiegel in der Küche (gefliest zwischen Arbeitsplatte und Hängeschrank)
- ° Teppich- oder Parkettfußboden o.ä.
- ° Aufzug
- ° restaurierte oder neue Eingangsanlagen mit Wechselsprechanlagen und elektrischem Türöffner
- ° einbruchshemmende Wohnungseingangstür
- ° allseitige Wärmedämmung
- ° Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten

Sollten Gebäudeteile den vorstehenden Merkmalen aufgrund baulicher Gegebenheiten, gesetzlicher oder behördlicher Auflagen nicht angepasst werden können oder müssen, so sind diese gleichfalls als erfüllt anzusehen, sofern eine gute Instandsetzung und Instandhaltung zu erkennen ist.

Lage

Die Lage bezieht sich auf die Wohnlage.

Die Einordnung in eine Lageklasse (einfach, normal, gut) erfolgt durch ein Punktesystem:

Begrünung

gärtnerisch gestaltete, gepflegte Grünanlage am Objekt mit Freizeitwert 3 Punkte

Begrünung vorhanden (Rasen und einzelne Anpflanzungen am Objekt vorhanden) 1 Punkt

Infrastruktur

Grundversorgung im Umkreis von 500 m vorhanden 1 Punkt

und / oder über die Grundversorgung hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im Umkreis von 500 m 1 Punkt

Verkehrslärm

Durchgangsstraße mit innerörtlichem Durchgangsverkehr oder 1 Punkt

Anliegerstraße 3 Punkte

*Lage in der Innenstadt** 2 Punkte

bis zu 3 Punkten:	<i>einfache Wohnlage</i>
4 bis 6 Punkte:	<i>normale Wohnlage</i>
mehr als 6 Punkte:	<i>gute Wohnlage</i>

* Innenstadt: der Bereich, der von der Wallanlage und dem Ryck umschlossen ist

Mietspiegel Greifswald 2008

Baujahr	Ausstattung	einfach Euro / m ²	normal Euro / m ²	gut Euro / m ²
	Größe in m ²			
bis 1948	bis 30	–	6,17 - 8,89 7,28	–
	> 30 - 50	–	3,96 - 7,83 5,73	5,31 - 7,97 6,16
	> 50 - 65	2,51 - 2,70 2,53	3,54 - 6,90 5,59	4,46 - 7,60 5,87
	> 65 - 80	–	3,70 - 6,90 5,38	4,52 - 6,90 5,83
	> 80	2,34 - 4,78 3,59	3,08 - 6,41 5,12	3,82 - 7,10 5,56
1949 - 1968	bis 30	–	4,92 - 6,80 6,01	–
	> 30 - 50	–	3,70 - 6,69 5,13	4,34 - 6,69 5,46
	> 50 - 65	–	3,51 - 6,69 4,90	3,55 - 6,69 5,41
	> 65 - 80	–	3,37 - 6,69 4,82	3,54 - 6,69 5,39
	> 80	–	4,82 - 6,63 5,69	–
1969 - 1990	bis 30	2,72 - 4,19 3,86	3,46 - 5,42 4,79	2,66 - 5,11 4,54
	> 30 - 50	3,17 - 4,66 3,86	3,21 - 5,87 4,44	4,25 - 5,42 5,00
	> 50 - 65	1,92 - 4,50 3,35	2,48 - 5,62 4,26	3,81 - 5,72 4,83
	> 65 - 80	2,14 - 4,50 3,35	2,17 - 5,77 4,17	3,49 - 5,63 4,62
	> 80	3,45 - 3,88 3,63	2,29 - 5,12 4,25	3,68 - 5,12 4,32
1969 - 1990 verbesserte Beschaffenheit	bis 30	–	–	–
	> 30 - 50	–	4,81 - 5,48 5,09	4,81 - 5,78 5,14
	> 50 - 65	–	4,81 - 5,48 5,06	4,11 - 5,78 5,23
	> 65 - 80	–	4,85 - 5,48 5,21	4,90 - 5,78 5,29
	> 80	–	4,58 - 4,81 4,60	4,58 - 5,30 5,02
ab 1991	bis 30	–	–	6,50 - 8,31 7,27
	> 30 - 50	4,22 - 4,64 4,35	4,56 - 5,20 4,92	5,17 - 8,42 6,80
	> 50 - 65	–	4,34 - 5,00 4,70	5,17 - 7,45 6,18
	> 65 - 80	3,67 - 4,63 3,96	4,50 - 4,88 4,79	5,42 - 7,67 6,23
	> 80	–	–	4,60 - 7,67 6,05

Erfassung und Auswertung der Daten

Der Mietspiegel ist als Tabellenmietspiegel in der Arbeitsgruppe Mietspiegel, gemeinsam durch die Stadt, sowie den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter, auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung und Datenauswertung einvernehmlich festgestellt worden. Die Datenerfassung und Auswertung ist durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgt.

Für den Mietspiegel sind Mieten aus dem Zeitraum 01.05.2003 bis 30.04.2007 verwendet worden, die nur durch neu vereinbarte oder durch geänderte Mietverträge zustande gekommen sind.

Von den ca. 29.884 Wohnungen für die der Mietspiegel Anwendung finden soll, sind 9.206 erfasst und ausgewertet worden unter den Aspekten:

- ° Vorliegen gewöhnlicher Verhältnisse
- ° unbefristete Mietverhältnisse
- ° Mietverträge in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen
- ° Mietverträge, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen oder, in Bezug auf die Höhe der Nettokaltmiete geändert worden sind

Nach dieser Bearbeitung sind dann die Daten von insgesamt 9.034 Mietwohnungen dem Mietspiegel Greifswald unter Berücksichtigung der Vergleichsmerkmale Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung zugrunde gelegt worden.

Bei der Auswertung der Daten ist das Vergleichsmerkmal „Lage“ für den Mietspiegel Greifswald nicht mit berücksichtigt worden.

Anzahl und prozentualer Anteil der ausgewerteten Daten je Feld

Baujahr	Ausstattung	einfach	normal	gut	Summe	Summe in %
	Größe in m ²					
bis 1948	bis 30	–	10	–	10	0,11
	> 30 - 50	–	139	50	189	2,09
	> 50 - 65	8	167	92	267	2,96
	> 65 - 80	–	110	25	135	1,49
	> 80	16	95	58	169	1,87
	Summe B.J	24	521	225	770	8,52
1949 - 1968	bis 30	–	10	–	10	0,11
	> 30 - 50	–	316	111	427	4,73
	> 50 - 65	–	624	236	860	9,52
	> 65 - 80	–	215	95	310	3,43
	> 80	–	7	–	7	0,08
	Summe B.J	0	1.172	442	1.614	17,87
1969 - 1990	bis 30	78	249	104	431	4,77
	> 30 - 50	96	1.489	126	1.711	18,94
	> 50 - 65	212	2.349	184	2.745	30,39
	> 65 - 80	66	756	109	931	10,31
	> 80	8	78	11	97	1,07
	Summe B.J	460	4.921	534	5.915	65,47
1969 - 1990 verbesserte Beschaf- fenheit	bis 30	–	–	–	0	0,00
	> 30 - 50	–	19	100	119	1,32
	> 50 - 65	–	36	183	219	2,42
	> 65 - 80	–	25	54	79	0,87
	> 80	–	10	19	29	0,32
	Summe B.J	0	90	356	446	4,94
ab 1991	bis 30	–	–	22	22	0,24
	> 30 - 50	11	6	68	85	0,94
	> 50 - 65	–	9	54	63	0,70
	> 65 - 80	7	7	53	67	0,74
	> 80	–	–	52	52	0,58
	Summe B.J	18	22	249	289	3,20
Gesamtsummen der im Mietspiegel ausgewerteten Daten		502	6.726	1.806	9.034	100

Anschriften der Mitwirkenden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel:

Haus und Grund Greifswald e.V.
Wiesenstraße 18
17489 Greifswald

☎ 03834 / 50 01 59

Beauftragter des Immobilienverbandes Deutschland
Herr Matz
Domstraße 35
17489 Greifswald

☎ 03834 / 89 78 49

Mieterverein Vorpommern - Greifswald e.V.
Am Mühlentor 1
17489 Greifswald

☎ 03834 / 89 73 47

Wohnungsbau – Genossenschaft Greifswald eG
Franz-Mehring-Straße 60
17489 Greifswald

☎ 03834 / 55 26

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald
Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald

☎ 03834 / 80 40-0

Kontakt:

Internet: www.greifswald.de
E-Mail: stadtverwaltung@greifswald.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Geschäftsstelle -
Gustebiner Wende 11
17491 Greifswald
PF 31 53
17461 Greifswald
Telefon: 03834 - 52 41 77
Fax: 03834 - 52 41 53

Impressum:

Auflage: 5000 Stück
Redaktionsschluss: September 2007
Herausgeber: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gutachterausschuss