

FUR

IGES

W O H N E N
I M M O B I L I E N
U M W E L T

Qualifizierter Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026

Dokumentation

Im Auftrag der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Hamburg, Februar 2026



INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
1 VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels	1
1.2 Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels	2
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	3
3 DATENSCHUTZ	4
4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS	5
5 DATENERHEBUNG	8
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	8
5.2 Erhebungsunterlagen	9
5.2.1 Anschreiben an Mieter und Vermieter	9
5.2.2 Fragebogen	9
5.3 „Online-first“-Strategie	10
5.4 Durchführung der Datenerhebung	11
5.5 Mehrsprachigkeit der Fragebogen	11
5.6 Datenrücklauf und -bereinigung	12
6 WOHLNAGE	15
6.1 Bestimmung der Eichgebiete	16
6.2 Auswahl der Indikatoren	16
6.3 Diskriminanzfunktionen	21
6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktionen	22
6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktionen	24
6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	26
6.5 Plausibilisierung	29
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	31
7 DATENANALYSE	32
7.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen	32
7.2 Mittlere Nettokaltmiete	33
8 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG	35
8.1 Methodische Vorgehensweise	35
8.1.1 Definition der Standardwohnung	35

8.1.2	Überprüfung der außergesetzlichen Merkmale	36
8.1.3	Statistische Überprüfung der Daten	36
8.1.4	Überprüfung des signifikanten Einflusses	38
8.1.5	Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	38
8.1.6	Ausreißerbereinigung	39
9	REGRESSIONSMODELL	40
9.1	Regressionsmodell erste Stufe - Wohnfläche	40
9.1.1	Modellwahl	40
9.1.2	Basismiettable	42
9.2	Regressionsmodell zweite Stufe - Zu- und Abschläge	43
9.3	Regressionsmodell – energetische Modernisierung	46
9.4	Mietpreisspannen	49
10	ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN	51

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Rückmeldung nach Sprachen	12
Tab. 5.2 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Fragebögen	13
Tab. 5.3 Ausfälle auf Wohnungsebene – Sichtprüfung und Plausibilisierung	13
Tab. 6.1 Diskriminanzkoeffizienten der Indikatoren im zentralen Bereich	24
Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der Indikatoren im dezentralen Bereich	24
Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete im zentralen Bereich	25
Tab. 6.4 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete im dezentralen Bereich	25
Tab. 6.5 Eigenwerte und Erklärungsanteile an der Varianz im zentralen Bereich	26
Tab. 6.6 Eigenwerte und Erklärungsanteile an der Varianz im dezentralen Bereich	26
Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach Modell (Maximum-Likelihood-Methode) mit Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte	28
Tab. 6.8 Vergleich der Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte mit Wohnlage nach Plausibilisierung	30
Tab. 7.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe	33
Tab. 7.2 Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	34
Tab. 8.1 Nicht signifikante Merkmale	38
Tab. 8.2 Merkmale mit einer nicht plausiblen Wirkungsrichtung	39
Tab. 9.1 Basismiettable Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald	42
Tab. 9.2 Regressionsmodell der Ab- und Zuschlagsmerkmale (zweite Stufe)	44
Tab. 9.3 Regressionsmodell für die Erneuerung der Heizungsanlage (dritte Stufe)	48

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Grafisches Bild der Modellkurve und der Verteilung der Nettokaltmiete _____ 41

1 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Greifswald, Stadtbauamt, Abteilung Geoinformation und Vermessung, durch das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde durch die Vertreterinnen und Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel am 24.02.2026 anerkannt. FUB IGES führte die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (im Folgenden UHGW) ausgewiesenen Mietkennwerte und der Zu- und Abschläge.

1.1 Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in der UHGW am 1. August 2025, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB (Betriebskostenänderungen). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

1.2 Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Diese Dokumentation entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Sie enthält die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 angewendet wurden.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten neben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Mieterverein Vorpommern-Greifswald e. V.
- Haus & Grund Greifswald e. V.
- Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG
- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald
- Amtsgericht Greifswald
- Regionalvorstand Vorpommern-Greifswald IVD Nord
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertreterinnen des Stadtbauamtes, Abteilung Geoinformation und Vermessung der UHGW zusammen mit FUB IGES geleitet. Die Sitzungen wurden von FUB IGES vorbereitet und von der Auftraggeberin protokolliert.

Der Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 wurde von allen stimmberechtigten Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel am 24.02.2026 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel wird mit Beschluss der Bürgerschaft veröffentlicht und ist auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter www.greifswald.de abrufbar. Er gilt bis zum 29. Februar 2028.

3 DATENSCHUTZ

Die Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels der UHGW erfolgte nach den geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

FUB IGES hat einen externen Beauftragten für den Datenschutz bestellt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen und zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 1. Juli 2025 zwischen der UHGW und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES sowie der auftraggebenden Stelle vereinbart. Im Auftragsverarbeitungsvertrag (AV-Vertrag) wurden weiterhin der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende beschrieben. Darüber hinaus sind darin technisch-organisatorische Maßnahmen beschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme nach dem aktuellen Stand der Technik.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die befragten Personen darüber informiert, welche ihrer personenbezogenen Daten verarbeitet werden und welche Rechte sie nach geltendem Datenschutzrecht haben. Die datenschutzrechtlichen Hinweise waren Teil der Befragungsunterlagen (siehe Anhang).

Die zur Identifizierung der befragten Personen generierte Fragebogenkennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht, und es besteht keine Möglichkeit mehr, auf die befragten Personen rückzuschließen. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt in aggregierter Form. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Mietspiegel der UHGW wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt abgebildet. Vom Gesetzgeber werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand gemacht. Daneben werden Empfehlungen und Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR, 2024) dargelegt. Darüber hinaus können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 gilt für das gesamte Stadtgebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel der UHGW beziehen sich auf den Stichtag **1. August 2025**, also d.h. darin sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von September 2019 bis August 2025 neu vereinbart oder verändert wurde (Sechsjahresfrist).

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß § 558 Abs. 2 BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Als Festlegung in diesem Sinne gelten nur Fälle, in denen die Miethöhe unmittelbar bestimmt wurde. Nicht erfasst sind hingegen Regelungen, die sich lediglich mittelbar auf die Höhe der Miete auswirken.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung

darauf an, ob nach Wegfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht nicht aus, wenn die Möglichkeit der Mieterhöhung zwar bestand, jedoch nicht genutzt wurde.

Wohnungen, für die Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden, werden im Mietspiegel berücksichtigt, sofern sich diese Förderungen höchstens mittelbar auf die Miethöhe auswirken. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 in Verbindung mit § 559 a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW-Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB)
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es Mietvertragsverhältnisse, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen *nicht* im qualifizierten Mietspiegel UHGW berücksichtigt:

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Neubauwohnungen, die seit dem 01. August 2025 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder mit mehr als 130 m² Wohnfläche,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (dazu zählen Praxis- und Büroräume, nicht aber häusliche Arbeitszimmer),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- möblierte Wohnungen (mit mehr Möblierung als Einbauschränke und Einbauküche),
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen (Studierenden- oder Jugendwohnheimen, Senioren(pflege)-, betreutes Wohnen, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen)

5 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung wurde von FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde an FUB IGES übersendet, dort erfasst und zur Datenauswertung in die Nettostichprobe zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Die Grundgesamtheit des Mietspiegels umfasst alle mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebiet der UHGW gemäß den in Kapitel 4 dargestellten Abgrenzungskriterien.

Zur Durchführung der Befragung wurde auf Basis städtischer Datenquellen (Gebäudedatei, Grundsteuerdatei, Melderegister) ein Stichprobenrahmen aufgebaut. Die Aufbereitung der Daten sowie die Stichprobenziehung erfolgten durch FUB IGES.

Aus dem Stichprobenrahmen wurden nicht wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude, Wohnheime und Pflegeeinrichtungen sowie nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestände (vgl. Kapitel 4) ausgeschlossen. Nach dieser Datenbereinigung standen von ursprünglich 53.218 potenziellen Befragungsfällen insgesamt 26.523 mietspiegelrelevante Befragungsfälle im bereinigten Stichprobenrahmen zur Verfügung.

Aus diesem bereinigten Stichprobenrahmen wurde eine Zufallsstichprobe von 2.900 gezogen. Dabei wurde zwischen den beiden institutionellen Großvermietern (WVG und WGG) und dem übrigen Wohnungsmarkt unterschieden.

Von den insgesamt 2.900 ausgewählten Wohnungen in der Bruttostichprobe entfielen 1.450 auf die beiden institutionellen Großvermieter. Die übrigen 1.450 Wohnungen wurden über eine Mieterbefragung erhoben; die jeweiligen privaten Vermieter wurden anschließend im Rahmen einer nachgelagerten Vermieterbefragung einbezogen.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung in der UHGW wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen erstellt, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen. Die Finalisierung der Befragungsunterlagen sowie die Versendung erfolgte durch FUB IGES.

5.2.1 Anschreiben an Mieter und Vermieter

Die Anschreiben in einer Mieter- und einer Vermieter-Version wurde von der UHGW formuliert und vom Oberbürgermeister unterzeichnet. Dabei enthielt das Anschreiben:

- Erläuterungen zum Zweck der Datenerhebung
- Hinweis zum beauftragten Institut
- Erläuterungen zur Durchführung der Datenerhebung
- Hinweis auf die Auskunftspflicht
- Zugangsdaten zum Online-Fragebogen (QR-Code und Kennung)
- Informationsblatt gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO
- Ansprechpersonen bei FUB IGES und der UHGW, inkl. Telefonnummern und E-Mail-Adressen

5.2.2 Fragebogen

Die Fragebögen wurden von FUB IGES entworfen und mit dem Arbeitskreis und der auftraggebenden Stelle abgestimmt.

FUB IGES stellte die Fragebögen zunächst nur digital zur Verfügung (vgl. Kapitel 5.3 „Online-first“-Strategie).

Da eine konsekutive Vermieterbefragung durchgeführt wurde, unterscheiden sich die Fragebögen der Mieter und Vermieter voneinander (siehe Anlage Befragungsunterlagen).

Für die Befragung der beiden institutionellen Großvermieter (WVG, WGG) wurde ein Fragebogen in eine Excel-Abfragemaske umgesetzt, die sowohl die Mieter- als auch die Vermieterfragen enthielt. Damit war es möglich, die Daten EDV-gestützt aus den Verwaltungssystemen zu übertragen. Der Fragebogen für Mieter und Vermieter ist im Anhang beigefügt.

5.3 „Online-first“-Strategie

Die UHGW wählte für die Befragung der Mietenden und privat Vermietenden die „online-first“-Strategie. Damit wurden die Fragebögen im ersten Schritt nur digital zur Verfügung gestellt. Die befragten Personen konnten ihre Daten direkt in das Online-Befragungstool eingeben.

Vorteile der „online-first“-Strategie:

- Ressourcenschonung, da weniger Papier verbraucht wird und weniger Postlieferungen anfallen. Damit ist es auch eine kostengünstigere Variante.
- Die intuitive Nutzerführung und intelligente Filterführung erleichtern den Befragten das Ausfüllen.
- Die Fehlerquote wird verringert, da bereits bei der Dateneingabe auf Plausibilität geprüft wird.
- Die zeit- und kostenintensive manuelle Erfassung der Papierfragebögen ist stark reduziert.
- Online eingehende Daten lassen sich genauer erfassen und schneller auswerten als Papierfragebögen.

5.4 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel der UHGW erfolgte in einem mehrstufigen Verfahren.

Wohnungsunternehmen

Zunächst wurden am 19. August 2025 die beiden institutionellen Großvermieter per E-Mail angeschrieben. Die 1.450 Befragungsfälle der Bruttostichprobe wurden auf die Adressen verdichtet und die beiden institutionellen Großvermieter wurden gebeten alle an diesen Adressen vermieteten Wohnungen anzugeben. Dadurch konnte die tatsächliche Rücklaufquote die ursprünglich gezogenen 1.450 Wohnungen deutlich übertreffen. Personenbezogenen Daten der Mieter mussten nicht weitergegeben werden.

Diese hier bereits erfassten Adressen wurden in der übrigen Bruttostichprobe für Mieter und private Vermieter nicht weiter berücksichtigt.

Weitere Miethaushalte

Die Befragung der übrigen Mieterinnen und Mieter umfasste 1.450 Wohnungen. Der Versand der Befragungsunterlagen erfolgte am 8. September 2025, verbunden mit der Rücksendefrist zum 30. September 2025.

Die Erinnerungsschreiben, zusammen mit dem Papierfragebogen, wurden Anfang Oktober 2025 versendet. Die Rücksendefrist war der 10. November 2025.

Private Vermieterinnen und Vermieter

Die konsekutive Befragung der privaten Vermieter erfolgte auf Ebene der Objektadresse. Insgesamt wurden 692 Vermieterinnen und Vermieter zu 922 Adressen befragt. Der Versand erfolgte am 8. September 2025, verbunden mit der Rücksendefrist zum 30. September 2025.

Die Erinnerungsschreiben an die Vermietenden, inklusive Fragebogen, wurden Mitte Oktober 2025 versendet. Die Rücksendefrist war der 10. November 2025.

5.5 Mehrsprachigkeit der Fragebogen

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung wurde der Online-Fragebogen in mehreren Sprachen bereitgestellt. Die Sprachen wurden mit der UHGW festgelegt, dabei handelt es sich neben deutsch um vier weitere Sprachen:

- Englisch
- Polnisch
- Ukrainisch
- Russisch

Das Angebot der Mehrsprachigkeit dient vor allem als Service für die Befragten, vor allem hinsichtlich der Auskunftspflicht. Nach Beendigung der Befragung ist festzustellen, dass die deutschsprachigen Fragebögen zwar deutlich in der Mehrzahl genutzt wurden, trotzdem sehen FUB IGES und die UHGW den Servicegedanken und damit den Nutzen auch für weitere Befragungen.

Tab. 5.1 Rückmeldung nach Sprachen

Sprache	Mietende	Vermietende
deutsch	1.023	635
fremdsprachig	187	119
Gesamt	1.210	754

5.6 Datenrücklauf und -bereinigung

Die Rückmeldungen aus der Stichprobe verliefen unterschiedlich nach Vermietertyp.

Für die beiden institutionellen Großvermieter (WVG und WGG) konnten für 932 Adressen aus der ursprünglichen Bruttostichprobe von 1.450 Wohnungen insgesamt Rückmeldungen für 9.854 Wohnungen erfasst werden.

Bei den übrigen Mietwohnungen gingen von den 1.450 gezogenen Wohnungen Rückmeldungen für 1.210 Wohnungen ein. Die Bruttostichprobe dieser 1.450 Wohnungen bezieht sich auf 922 Adressen, bei denen im Rahmen der Eigentümerbefragung diese zusätzlich kontaktiert wurden. Für 754 dieser Adressen lagen sowohl Mieter- als auch Vermieterfragebögen vor.

Eine Übersicht der Rücklaufzahlen nach Vermietertyp und Adressen ist in Tabelle 5.2 dargestellt.

Die Befragung auf Objektebene bei den privaten Vermietenden bedeutet, dass pro Fragebogen Angaben für eine oder mehrere Wohnungen gemacht wurden. Für die Datenauswertung ist die Zahl der Rückläufer auf Wohnungsebene ausschlaggebend.

Nach der Erfassung der Daten erfolgte eine umfangreiche Plausibilisierung auf Ebene der erfassten 11.064 Wohnungen (vgl. Tabelle 5.3).

Tab. 5.2 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Fragebögen

Institutionelle Großvermieter	Anzahl	in Prozent
Stichprobe - Wohnungen	1.450	
Adressen	932	
Rücklauf - Wohnungen	9.854	
Übrige Mieterbefragung	Anzahl	
Stichprobe - Wohnungen	1.450	
Rücklauf - Wohnungen	1.210	83%
Kleinvermieterbefragung (Eigentümer/Adressebene)	922	
Adressen mit vollständiger Rückmeldung (Mieter + Kleinvermieter)	754	82%
Gesamtrücklauf auf Wohnungsebene (Institutionelle Großvermieter übrige Mieter- und Eigentümerbefragung)	11.064	

Tab. 5.3 Ausfälle auf Wohnungsebene – Sichtprüfung und Plausibilisierung

Wohnungsdatensätze	11.064	
6-Jahresregel	2.485	22,5%
keine Angaben	307	2,8%
Leerstand	243	2,2%
nicht zustellbar	142	1,3%
mehrere Mietverträge od. Untermieter	94	0,8%
geförderte Wohnung	93	0,8%
keine Wohnnutzung, Garage etc.	91	0,8%
Selbstnutzende/r Eigentümer/in bzw. Familienangehörige/Lebenspartner*in	86	0,8%
keine Wohnfläche angegeben	51	0,5%
Wohnheim (Pflege/Senioren/Studierenden/Geflüchteten/Betreutes Wohnen)	38	0,3%
möblierte Wohnung	37	0,3%
keine Nettokaltmiete angegeben	26	0,2%
Dienstwohnung/Sonderkonditionen/ermäßigte Miete	19	0,2%
kein Baujahr angegeben	15	0,1%
verzogen	11	0,1%
Wohnung nicht abgeschlossen	6	0,1%
keine Wohnlage	6	0,1%
kein WC oder Bad	4	0,0%
gesundheitliche Gründe/Alter	3	0,0%
Sonstiges	2	0,0%
nicht im Stande	2	0,0%
Kurzzeitvermietung	2	0,0%
Ausfall gesamt	3.763	34,0%
mietspiegelrelevante Daten	7.301	66,0%

Der häufigste Ausfallgrund mit 22,5 % ist die 6-Jahresregel. Mit 2,8 % am Ausfall beteiligt sind nicht ausgefüllte Fragebogen, sowie Leerstand mit 2,2 % und nicht zustellbare Schreiben mit 1,3 %.

Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der UHGW für 7.301 Wohnungen Daten zur Verfügung.

6 WOHLNLAG

Der Mietspiegel der UHGW wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt werden. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, wurde daher auch eine Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel vorgenommen.

Gemäß den Vorgaben der Mietspiegelverordnung soll eine Wohnlageneinstufung auf Basis einer datengestützten statistischen Analyse erfolgen, also nach einem nach regionalwissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Es handelt sich um die erstmalige Erstellung der Wohnlage in der UHGW auf Basis eines datengestützten statistischen Verfahrens.

Für die UHGW wurde im Rahmen der Mietspiegelerarbeitung eine Wohnlage gemäß § 19 MsV erstellt. Als statistisches Verfahren wurde das der Diskriminanzanalyse gewählt, welches bei der Aktualisierung der Wohnlage Berlin 2019 erfolgreich angewendet und gutachterlich durch einen unabhängigen Regionalstatistiker bestätigt wurde. Die Methodik wurde beispielsweise auch bei der Ersterstellung der Wohnlagen für die Städte Kassel und Minden 2024 verwendet.

Die Ergebnisse der Wohnlagenklassifizierung können im Falle der Berücksichtigung der Broschüre des Mietspiegels entnommen werden.

Für die Erstellung der Wohnlage in der UHGW wurden die nachfolgenden Arbeitsschritte vorgenommen:

- Bestimmung der Eichgebiete
- Auswahl und Prüfung relevanter Indikatoren
- Ermittlung der Diskriminanzfunktionen auf Basis der Eichgebiete
- Übertragung der Diskriminanzfunktionen auf das Stadtgebiet
- Plausibilisierung der Ergebnisse

6.1 Bestimmung der Eichgebiete

Für die Erstellung der Wohnlage auf Basis des anerkannten statistischen Verfahrens der Diskriminanzanalyse war es erforderlich, sogenannte Eichgebiete mit eindeutigen Wohnlagenzuordnungen zu bestimmen. Die Berechnung der Wohnlage erfolgte auf der räumlichen Ebene der Baublockseiten.

Als Grundlage für die Eichgebiete diente die bundesweite Wohnlageneinstufung von AZ-Direct. Aus dieser wurde auf Ebene der Baublockseiten eine Stichprobe gezogen. Die Verwaltung der UHGW hat diese Auswahl anschließend plausibilisiert. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat ebenfalls einzelne Eichgebiete geändert (vgl. 6.3.2). Für die Wohnlagenberechnung werden zunächst vier Klassen (einfach, mittel, gut, sehr gut) bestimmt, entsprechend wurden Eichgebiete für vier Klassen ausgewählt.

Für die Berechnung der Wohnlage wurden insgesamt 120 Eichgebiete verwendet. 21 davon stehen für die einfache, 30 für die mittlere, 53 für die gute sowie 16 für die sehr gute Wohnlage.

6.2 Auswahl der Indikatoren

In der Fachwissenschaft werden zahlreiche Indikatoren diskutiert, welche für die Erklärung des Wohnlage-Wertes einer Umgebung herangezogen werden können. Zudem kommen in der Praxis verschiedene datengestützte Wohnlagemodelle zum Zwecke der Bestimmung der Lage im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Einsatz.

Für die Bestimmung der Wohnlage haben sich in der Fachwissenschaft verschiedene Ansätze (rechtliche Bestimmung, Mietspiegelpraxis, fallgruppenartige Bestimmung) herausgebildet.¹

Die Kriterien/Messgrößen der reinen Kaufpreise und Mietwerte werden vielfach als weniger bedeutsam und lediglich für eine Plausibilisierung von Wohnlagebestimmungen als sinnvoll angesehen. Unabhängig vom Ansatz haben sich folgende Einflussgrößen zur Bestimmung einer Wohnlage etabliert:²

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen durch Gewerbe und Verkehr, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),
- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),

¹ Vgl. hierzu übersichtsartig Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 427 ff.

² Vgl. Dickersbach, aaO, S. S. 421 ff.; Promann, aaO., S. 67 ff.

- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen („Image“).

Gemäß § 19 der Mietspiegelverordnung sollen der Bodenrichtwert sowie das Image nur als Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden, wenn durch die Analyse der anderen Indikatoren keine sachgerechte Lageeinstufung möglich ist. In der UHGW war eine Ermittlung der Wohnlageneinstufungen ohne die Verwendung des Bodenrichtwertes sowie eines Image-Indikators möglich, weswegen auf eine Verwendung verzichtet wurde.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in der UHGW wurden eine Vielzahl an Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage zur Verfügung gestellt werden konnte. Die verfügbaren Indikatoren sind nachfolgend aufgelistet und erläutert.

Freizeiteinrichtungen

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Sport- und Spielplätzen zur Verfügung gestellt.

Von jeder Adresse wurde mittels eines Routing-Verfahrens die kürzeste Distanz von jeder Adresse zu den nächstgelegenen Standorten je Typ berechnet. Beim Routing-Verfahren wurde die fußläufige Entfernung ermittelt. Verwendet wurde hierzu das HeiGit-Tool in QGis. Die Datengrundlage ist hierbei OpenStreetMap. Um jede Infrastruktur wurde ein entsprechendes Polygon mit den folgenden Entfernungsklassen gebildet:

- 0-300 Meter
- >300-800 Meter
- >800-1.500 Meter
- >1.500-3.000 Meter
- >3.000 Meter

Abschließend wurde jede Adresse mit den Polygonen verschnitten und der geringsten Entfernungsklasse zugeordnet.

Auch wurde ein zusammengefasster Indikator mit beiden Typen nach gleichem Verfahren gebildet.

Anschließend wurden die Mittelwerte je Baublockseite für beide Typen sowie für den Gesamtindikator gebildet.

Gewerbe- und Industrieflächen

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung gestellt. Von jeder Adresse wurde die kürzeste Distanz (Luftlinie) zu einer entsprechenden Fläche berechnet und anschließend Mittelwerte je Baublockseite gebildet. Dabei wurden folgende Entfernungsklassen gebildet:

- 0-300 Meter
- >300-800 Meter
- >800-1.500 Meter
- >1.500-3.000 Meter
- >3.000 Meter

Für einen weiteren Indikator wurde der Anteil an Gewerbe- und Industrieflächen je Baublock bestimmt und dieser auf die dort verorteten Adressen übertragen.

Grünflächen

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Grünflächen zur Verfügung gestellt. Von jeder Adresse wurde die kürzeste Distanz (Luftlinie) zu einer Grünfläche berechnet und anschließend Mittelwerte je Baublockseite gebildet. Dabei wurden folgende Entfernungsklassen gebildet:

- 0-300 Meter
- >300-800 Meter
- >800-1.500 Meter
- >1.500-3.000 Meter
- >3.000 Meter

Für einen weiteren Indikator wurde der Anteil an Grünflächen je Baublock bestimmt und dieser auf die dort verorteten Adressen übertragen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs zur Verfügung gestellt.

Von jeder Adresse wurde mittels eines Routing-Verfahrens die kürzeste Distanz zur nächstgelegenen Haltestelle berechnet (Erläuterung s.o.). Dabei wurden folgende Entfernungsklassen gebildet:

- 0-300 Meter
- >300-800 Meter
- >800-1.500 Meter
- >1.500-3.000 Meter
- >3.000 Meter

Anschließend wurden die Mittelwerte je Baublockseite gebildet.

Lärmbelastung

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Lärmberechnungen zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Datenaufbereitung wurde die Lage der Adressen in den einzelnen Isophonenbändern ermittelt. Dieser Lärmwert wurde dann – unterschieden nach Tag und Nachtlärm – einer Lärmkategorie (LK) zugeordnet.

Tag (6 Uhr bis 22 Uhr)

- < 55 db = LK 0
- ≥ 55 db - < 60 db = LK 1
- ≥ 60 db - < 65 db = LK 2
- ≥ 65 db = LK 3

Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr)

- < 45 db = LK 0
- ≥ 45 db - < 50 db = LK 1
- ≥ 50 db - < 55 db = LK 2
- ≥ 55 db = LK 3

Anschließend wurden Mittelwerte je Baublockseite gebildet. Darüber hinaus wurde ein zusammengefasster Lärmindikator (Gesamtlärm) gebildet, welcher je Adresse die höchste Lärmkategorie ausweist.

Medizinische Infrastruktur

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen und Apotheken zur Verfügung gestellt.

Von jeder Adresse wurde mittels eines Routing-Verfahrens die kürzeste Distanz zu den nächstgelegenen Standorten je Typ berechnet (Erläuterung s.o.). Dabei wurden folgende Entfernungsklassen gebildet:

- 0-300 Meter
- >300-800 Meter
- >800-1.500 Meter
- >1.500-3.000 Meter
- >3.000 Meter

Anschließend wurden die Mittelwerte je Baublockseite für jeden Typ gebildet.

Soziale Infrastruktur

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Bildungseinrichtungen (Schulen, Horte und Kindertagesstätten in freier und kommunaler Trägerschaft) der Stadt zur Verfügung gestellt.

Von jeder Adresse wurde mittels eines Routing-Verfahrens die kürzeste Distanz zu einer Einrichtung (Schule sowie Kinderbetreuung) berechnet (Erläuterung s.o.). Dabei wurden folgende Entfernungsklassen gebildet:

- 0-300 Meter
- >300-800 Meter
- >800-1.500 Meter
- >1.500-3.000 Meter
- > 3.000 Meter

Anschließend wurden für die Eichrichtungstypen Mittelwerte je Baublockseite gebildet.

Sozialindikator

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurde eine Datenbank mit Sozialdaten auf Ebene einer eigens definierten Gliederungseinheit (17 Gebietseinheiten mit jeweils mindestens 1.000 Einwohnern) mit dem Stand 31.12.2024 zur Verfügung gestellt. Die Datenbank enthält auf dieser Ebene Angaben zur Anzahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III. Auch enthält sie Angaben zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Alter von 15 bis unter 65 Jahren sowie zur Gesamtbevölkerung mit Hauptwohnsitz. Aufgrund der fehlenden kleinräumigen Daten aus der Arbeitslosenstatistik konnten keine Arbeitslosenquoten ermittelt werden. Auf Basis der zur Verfügung stehenden Zahlen erfolgte die Berechnung einer Quote der Zahl der Arbeitslosen in Bezug zu der Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Alter von 15 bis unter 65 Jahren. Diese Quote kann jedoch aufgrund von statistischen Besonderheiten und der regionalen Differenzierung nur als Annäherung an eine tatsächliche Arbeitslosenquote verstanden werden.

Über die Lage wurden den Adressen die entsprechenden Werte zugeordnet und anschließend Mittelwerte je Baublockseite gebildet.

Versiegelungsquote

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Gebäude- und Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt. Hieraus wurde auf Ebene der Baublöcke eine Versiegelungsquote berechnet, welche den Anteil der beiden Flächentypen an der Gesamtfläche eines Baublocks wiedergibt.

Über die Lage wurden den Adressen die entsprechenden Werte zugeordnet und anschließend Mittelwerte je Baublockseite gebildet.

Versorgungsinfrastruktur

Durch die Stadtverwaltung Greifswald wurden Geodaten mit Nahversorgern zur Verfügung gestellt.

Von jeder Adresse wurde mittels eines Routing-Verfahrens die kürzeste Distanz zum nächstgelegenen Standort berechnet (Erläuterung s.o.). Dabei wurden folgende Entfernungsklassen gebildet:

- 0-300 Meter
- >300-800 Meter
- >800-1.500 Meter
- >1.500-3.000 Meter
- >3.000 Meter

Anschließend wurden Mittelwerte je Baublockseite gebildet.

Nach Vorstellung der Indikatoren im Arbeitskreis Mietspiegel wurde entschieden, die Daten des Sozialindikators nicht in die nachfolgend beschriebenen Analysen mit einzubeziehen, da sie aufgrund der verwendeten Bezugsgröße keine validen Arbeitslosenquoten abbilden und die Daten zudem nicht in der für die übrigen Indikatoren erforderlichen kleinräumigen Auflösung vorlagen.

6.3 Diskriminanzfunktionen

Zur Ermittlung der unterschiedlichen Wohnlagenklassen wurde das anerkannte statistische Verfahren der Diskriminanzanalyse gewählt. Die Diskriminanzanalyse ist ein statistisches Verfahren, mit dem anhand mehrerer Indikatoren Adressen einer von mehreren Klassen zugeordnet werden können. Das Ziel ist es, Klassen auf Basis erklärender Indikatoren voneinander zu trennen und zu ermitteln, welche Indikatoren die stärkste Trennwirkung haben. Daher ist dieses Verfahren besonders für die Differenzierung des Stadtgebietes in unterschiedliche Wohnlagenklassen geeignet und wird bei der Erstellung der Wohnlage in qualifizierten Mietspiegeln in vielen deutschen Städten angewendet.

Zur Beurteilung der Wirkungsrichtung und Trennwirkung wurden Klassifikationskoeffizienten ermittelt und herangezogen. Anhand dieser Werte lässt sich ablesen, wie die Einstufung in eine Wohnlage mit einem bestimmten Indikator zusammenhängt. In das finale Modell sind nur Indikatoren eingeflossen, welche in der Analyse eine möglichst plausible Wirkungsrichtung zeigen.

Die Indikatoren mit der größten Trennwirkung zur Einstufung in eine Wohnlagenklassen sind im verdichteten Stadtgebiet andere, als im eher gelockerten und zum Teil ländlich geprägten restlichen Stadtgebiet. Um den unterschiedlichen Strukturen des Stadtraumes gerecht zu werden, wurde daher das Stadtgebiet in einen zentralen und einen dezentralen Bereich unterteilt. Der zentrale Bereich umfasst in Anlehnung an das ISEK 2030 die Stadtteile „Innenstadt“, „Steinbeckervorstadt“, „Fleischervorstadt“,

„Nördliche Mühlenvorstadt“, „Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung“ sowie „Fet-
tenvorstadt/Stadtrandsiedlung“, der dezentrale Bereich die weiteren zehn Stadtteile.
Für beide Bereiche wurde je eine Diskriminanzanalyse durchgeführt.

6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktionen

Die für die Wohnlageermittlung gesuchten Diskriminanzfunktionen mit p (x) Indikatoren und ihren im Modell noch zu ermittelnden Koeffizienten sehen im Allgemeinen wie folgt aus³:

$$WL_{\text{Gebiet}} = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Dabei sind x_{mi} die Messwerte (Daten) der Indikatoren und v_i die Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte) der Indikatoren sowie a die Konstante. Die Diskriminanzkoeffizienten zeigen durch Umrechnung die Bedeutung des zugehörigen Indikators zur Wohnlage-Gruppentrennung und damit zur Einstufung einer Adresse in eine der Wohnlagen an. Dabei ist die Anzahl der Diskriminanzfunktionen durch das Minimum der Anzahl der Gruppen - 1 (Wohnlagen) und der Anzahl der Merkmale, also Indikatoren, begrenzt. Die Anzahl der Diskriminanzfunktionen geben damit an, wie viele unabhängige Dimensionen zur Trennung der Gruppen maximal möglich sind. Die erste Diskriminanzfunktion trennt die Gruppen am stärksten. Die zweite Diskriminanzfunktion trennt die Gruppen zusätzlich, aber unabhängig von der ersten Diskriminanzfunktion. Jede weitere Diskriminanzfunktion erklärt weitere aber weniger Trenninformationen.

Für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum ist es erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Geraden zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe) minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Adressen gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendlich Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf die Wohnlage der UHGW anwenden zu können, wurden auf Grundlage der verwendeten Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen mit den genannten vier Wohnlageeinstufungen er-

³ Hans-Friedrich Eckey/Reinhold Kosfeld/Martina Rengers: Multivariate Statistik. S.307, Gleichung (5.3-1); vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden. 13. Auflage, S.192, Formel (4.1); so auch Jürgen Bortz: Bortz Statistik. S.612, Gleichung (18.10)

mittelt. Es wurden demnach drei Diskriminanzfunktionen (Anzahl der Diskriminanzfunktionen = 4 – 1 Wohnlagenklasse) für beide Gebietseinheiten (zentraler und dezentraler Bereich) ermittelt.

Auf Grundlage der als plausibel zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurden die Diskriminanzfunktionen bestimmt. Eine besonders trennscharfe Einstufung der Adressen in die Wohnlageklassen auf Grundlage der herangezogenen Indikatoren liegt dann vor, wenn zwei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind: Zum einen weisen die Indikatorwerte innerhalb derselben Wohnlageklasse nur eine geringe Streuung auf, sodass die jeweiligen Gruppen in sich möglichst homogen sind. Zum anderen unterscheiden sich die mittleren Indikatorausprägungen der verschiedenen Wohnlageklassen deutlich voneinander, sodass zwischen den Gruppen ausreichend große Abstände bestehen. Erst das gleichzeitige Vorliegen einer geringen inneren Streuung und einer ausgeprägten Trennung der Gruppen ermöglicht eine eindeutige und stabile Klassifikation mithilfe der Diskriminanzfunktionen.

Für die beiden Untersuchungsgebiete haben sich die nachfolgenden Indikatoren mit der größten Trennwirkung ergeben:

Indikatoren im zentralen Bereich

- Anteil Gewerbefläche an der Fläche des Baublocks
- Distanz zur Apotheke
- Distanz zum Nahversorger
- Distanz zur KiTa
- Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle
- Distanz zur Schule
- Distanz zum Spiel- und Sportplatz
- Lärmbelastung (Straßen- und Schienenverkehr)

Indikatoren im dezentralen Bereich

- Distanz zu Gewerbeflächen
- Distanz zum Nahversorger
- Lärmbelastung (Straßen- und Schienenverkehr)
- Versiegelungsquote

Um die eigentlich linearen Diskriminanzfunktionen und dort insbesondere die Diskriminanzkoeffizienten ermitteln zu können, wird mathematisch das sogenannte Diskriminanzkriterium benötigt. In der UHGW wurde hierzu der kanonische Diskriminanzfunktionskoeffizient angewendet.

Die Diskriminanzfunktionen beschreiben die Funktionen, die zur maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen. Die Diskriminanzfunktionen haben auf Grundlage

der Eichgebiete und der berücksichtigten Indikatoren im zentralen Bereich die in Tabelle 6.1 dargestellten Diskriminanzkoeffizienten ergeben. Tabelle 6.2 zeigt die Diskriminanzkoeffizienten für den dezentralen Bereich.

Tab. 6.1 Diskriminanzkoeffizienten der Indikatoren im zentralen Bereich

Indikator	DF1	DF2	DF3
Anteil Gewerbefläche	1,11	-0,11	0,10
Distanz Apotheke	0,06	-0,26	-0,06
Distanz Nahversorger	0,11	0,84	-0,29
Distanz Kita	0,27	0,07	0,59
Distanz ÖPNV-Haltestelle	-0,35	-0,61	0,45
Distanz Schule	0,36	-0,04	-0,18
Distanz Spiel- und Sportplatz	0,21	0,62	0,03
Lärmbelastung (Gesamtlärm)	0,60	-0,29	-0,50

Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der Indikatoren im dezentralen Bereich

Indikator	DF1	DF2	DF3
Distanz Gewerbefläche	-0,58	-0,42	0,40
Distanz Nahversorger	0,47	1,14	0,84
Lärmbelastung (Gesamtlärm)	0,59	-0,08	-0,20
Versiegelungsquote	0,77	0,28	1,22

Die auf Basis der Eichgebiete ermittelten Diskriminanzfunktionen wurden anschließend zur Klassifikation sämtlicher Baublockseiten im jeweiligen Untersuchungsbe- reich herangezogen, indem die entsprechenden Indikatorwerte in die Diskriminanz- funktionen eingesetzt und die Baublockseiten den Wohnlageklassen gemäß der ge- wählten Klassifikationsregel zugeordnet wurden.

6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktionen

Die Güte der ermittelten Diskriminanzfunktionen lässt sich u. a. anhand der Treffer- genauigkeit der Eichgebiete und des sogenannten Eigenwertes der Diskriminanzfunk- tionen ermitteln.

Treffergenauigkeit der Eichgebiete

Auf Grundlage der Eichgebiete wurde zunächst geprüft, welche Auswirkungen die Diskriminanzfunktionen auf die Einstufung im Stadtgebiet haben. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus den Eichgebieten auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Baublockseiten kor- rekt zugeordnet werden konnten. Tabelle 6.3 zeigt, wie viele Eichgebiete im zentralen Bereich und Tabelle 6.4 zeigt, wie viele Eichgebiete im dezentralen Bereich in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten oder einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden.

Die grün hinterlegten Felder zeigen die Fälle, bei denen sich die vorhergesagte Wohnlage laut Modell nicht von der Eichgebietsfestlegung unterschied. Bei den orangen hinterlegten Feldern gab es einen Sprung in die nächstgelegene Wohnlagenklasse. Bei den rot hinterlegten Feldern handelt es sich um sogenannte Springer. Als Springer werden Eichgebiete definiert, welche laut Modell über mindestens zwei Wohnlagenklassen springen. Ziel ist, dass bei der Modellierung durch die Hinzunahme bestimmter Indikatoren möglichst wenige Springer entstehen.

Das Klassifizierungsergebnis im zentralen Bereich liegt bei 70,5 % und ist als sehr gut anzusehen. D. h. durch die Modellrechnung werden 70,5 % der Eichgebiete in die vorher festgelegte Wohnlage eingeordnet. Im dezentralen Bereich ist das Klassifizierungsergebnis aufgrund der heterogenen und aufgelockerten Struktur üblicherweise niedriger, aber ist mit 52,5 % immer noch als gut anzusehen.

Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete im zentralen Bereich

	Wohnlage		Wohnlage laut Modellergebnis				Gesamt
			einfach	normal	gut	sehr gut	
Eichgebiete	einfach	Anzahl	2	1	1	0	4
	normal		1	7	2	1	11
	gut		0	7	30	5	42
	sehr gut		0	0	0	4	4
	einfach	Anteile in %	50,0	25,0	25,0	0,0	100,0
	normal		9,1	63,6	18,2	9,1	100,0
	gut		0,0	16,7	71,4	11,9	100,0
	sehr gut		0,0	0,0	0,0	100,0	100,0

Tab. 6.4 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete im dezentralen Bereich

	Wohnlage		Wohnlage laut Modellergebnis				Gesamt
			einfach	normal	gut	sehr gut	
Eichgebiete	einfach	Anzahl	10	6	1	0	17
	normal		5	10	2	2	19
	gut		1	2	5	3	11
	sehr gut		1	1	4	6	12
	einfach	Anteile in %	58,8	35,3	5,9	0,0	100,0
	normal		26,3	52,7	10,5	10,5	100,0
	gut		9,1	18,2	45,4	27,3	100,0
	sehr gut		8,3	8,3	33,4	50,0	100,0

Ermittelte Eigenwerte

Die Güte der Diskriminanzfunktionen kann zudem am Eigenwert abgelesen werden. Die Funktion mit dem größten Eigenwert hat die größte Trennkraft. Mit dieser Prüfgröße kann die Entscheidung getroffen werden, ob die erste Diskriminanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob eine weitere Diskriminanzfunktion signifikant zur Trennung beiträgt.

Die Eigenwerte der Diskriminanzfunktionen und damit auch ihr Anteil an der erklärten Varianz nehmen in beiden Bereichen in absteigender Reihenfolge ab (vgl. Tab. 6.5 und Tab. 6.6).

Die Güte der Eigenwerte der ersten Funktion im zentralen und dezentralen Bereich sind als sehr gut anzusehen. Bei einem Eigenwert $> 0,4$ wird davon ausgegangen, dass es sich um eine sehr gute Diskriminanzfunktion handelt.

Tab. 6.5 Eigenwerte und Erklärungsanteile an der Varianz im zentralen Bereich

Funktion	Eigenwert	% der Varianz	Kumulierte %
1	1,205	69,6 %	69,6 %
2	0,381	22,0 %	91,6 %
3	0,145	8,4 %	100,0 %

Tab. 6.6 Eigenwerte und Erklärungsanteile an der Varianz im dezentralen Bereich

Funktion	Eigenwert	% der Varianz	Kumulierte %
1	0,659	86,7 %	86,7 %
2	0,087	11,5 %	98,2 %
3	0,014	1,8 %	100,0 %

6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Die Einstufung der Adressen erfolgte nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept, welches auf dem Mahalanobis-Distanzkonzept und den Eingangswahrscheinlichkeiten der Gruppen der Stichprobe basiert⁴. Die Zuordnungs- oder Klassifizierungswahrscheinlichkeit gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Adresse eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Adresse zu den einzelnen Wohnlagenklassen zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Adresse mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt.

⁴ Vgl. für die Umformung beispielsweise Backhaus, S. 190 f. und 217 f.; Kosfeld etc.

Grundgedanke der Zuordnung ist der, dass eine Adresse mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Adressen, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Diese Wahrscheinlichkeit ist statistisch dann am größten, wenn die Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet wird, bei der der Abstand der Indikatorwerte der Adresse zum Erwartungswert μ der Indikatoren der Adresse in der Wohnlageklasse am kleinsten ist.

Die Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeiten erfolgte auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen. Zur Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeit ist es erforderlich, mit den Indikatorenwerten der jeweiligen Adresse den sog. Mahalanobis-Abstand und anschließend die Zuordnungswahrscheinlichkeit zu berechnen.

Mahalanobis-Abstand

Zur Ermittlung des Mahalanobis-Distanzmaß wurden die Abstände der Diskriminanzwerte jeder Adresse von den jeweiligen Gruppenmittelwerten, den sog. Gruppenzentroiden, für die jeweiligen Wohnlageeinstufungen gemessen. Aufgrund der Normierung der Diskriminanzkoeffizienten können die Abweichungen der Diskriminanzwerte von den Gruppenzentroiden als Distanzmaß verwendet werden.

Die Gruppenmittelwerte geben Auskunft über die durchschnittlichen Diskriminanzwerte, die bei den jeweiligen Wohnlageeinstufungen in den Eichgebieten in den Wohnlageklassen beobachtet wurden. Zur Berechnung der Diskriminanzwerte wurden die Indikatorenwerte der jeweiligen Blockseite in die Funktionen eingesetzt.

Ermittlung der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten

Die Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeiten der Wohnlagezuordnung erfolgt unter den Annahmen, dass die metrischen Ausgangswerte der Indikatoren in jeder Gruppe normalverteilt sind und gleiche gruppenspezifische Varianz-Kovarianz-Matrizen vorliegen. Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Adresse i mit dem quadrierten Mahalanobis-Abstand D der Gruppe g angehört, wurde mit der Formel

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-D_{ig}^2/2)P_i(g)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)P_i(g)}$$

und unter der Annahme von gleichen Eingangswahrscheinlichkeiten

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-MDWLi/2)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)}$$

ermittelt.⁵

Demgemäß wurden die Wahrscheinlichkeiten für jede Blockseite jeweils für jede der Wohnlageklassen berechnet und in Prozent dargestellt.

Anwendung Schwellenwert

Bei der Maximum-Likelihood-Methode wird eine Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet, für welche die Wahrscheinlichkeit einer Zugehörigkeit am größten ist.⁵ Es genügt dabei ein einfaches Überwiegen.

In Abweichung wurde entschieden, ein qualifiziertes Entscheidungskriterium anzuwenden, um eine sachgerechte Wohnlagezuordnung zu gewährleisten. Die Zuordnungsregel wurde dahingehend modifiziert, dass eine Einstufung in eine einfache oder sehr gute Wohnlage nur dann erfolgt, wenn die Wahrscheinlichkeit dafür bei über 66,67 % liegt. Bei der normalen und guten Wohnlage erfolgte die Einstufung entsprechend der Zuordnungswahrscheinlichkeit. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass Adressen nur bei deutlichem Überwiegen der Zuordnungswahrscheinlichkeit in die beiden äußeren Wohnlagenklassen eingestuft werden. Liegt die Zuordnungswahrscheinlichkeit darunter, werden Adressen in die mittlere bzw. gute Wohnlage eingestuft. Auf diese Weise können potenziell unsichere Klassenzuweisungen vermieden werden.

Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung

Nach der Übertragung der Diskriminanzfunktionen auf die Adressen der Baublockseiten und die Anwendung des abgestimmten Schwellenwertes ergibt sich die in Tabelle 6.7 dargestellte Zuordnungsverteilung der Adressen zu den vier Wohnlagenklassen.

Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach Modell (Maximum-Likelihood-Methode) mit Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte

	Wohnlage		Wohnlage nach Schwellenwert				Gesamt
			einfach	mittel	gut	sehr gut	
Wohnlage laut Maximum-Likelihood-Methode	einfach	Anzahl	306	1.234	0	0	1.540
	mittel		0	2.060	0	0	2.060
	gut		0	0	3.214	0	3.214
	sehr gut		0	0	982	1.072	2.054
	einfach	Anteile in %	19,9	80,1	0,0	0,0	100,0
	mittel		0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
	gut		0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
	sehr gut		0,0	0,0	47,8	52,2	100,0

In der UHGW wurden insgesamt 2.216 bzw. 25,0 % der 8.868 insgesamt untersuchten Adressen durch die Anwendung des Schwellenwertes als Entscheidungskriterium umgestuft.

⁵ Vgl. bspw. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.338.

Zusammenführung der einfachen und mittleren Wohnlage zur normalen Wohnlage

Nach Anwendung des Schwellenwertes blieben nur 306 Adressen mit einfacher Wohnlage übrig, wobei 129 dieser Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten lagen, welche im Rahmen der anschließenden Plausibilisierung in „keine Wohnlage“ eingestuft wurden.

Der Arbeitskreis Mietspiegel beschloss aus diesem Grund, die einfache und mittlere Wohnlage in eine normale Wohnlage zusammenzufassen. Vor der Plausibilisierung ergab sich damit folgende Verteilung der Wohnlagenklassen:

- | | |
|------------|-------------------------|
| ▪ normal | 40,6 % (3.600 Adressen) |
| ▪ gut | 47,3 % (4.196 Adressen) |
| ▪ sehr gut | 12,1 % (1.072 Adressen) |

6.5 Plausibilisierung

Das räumlich-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage.⁶

Die datengestützte Ermittlung der Wohnlage führte zunächst zu einer sehr kleinteiligen Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren Umfeld. Um den Anforderungen an eine flächige Wohnlagenabgrenzung gerecht zu werden und sicherzustellen, dass auch das nähere und weitere Umfeld wohnlageprägend berücksichtigt wird, wurden die statistischen Ergebnisse in einer zweiten Stufe einer Sichtprüfung und Plausibilisierung unterzogen.

Verantwortlich sind hierbei

- die kleinteilige Betrachtung,
- die Bezugsebene der Indikatoren (Baublockseite, Baublock) sowie
- der Datenstand der Indikatoren.

Die Plausibilisierung der Wohnlagen erfolgte durch eine umfassende Prüfung des Ergebnisses durch die Stadtverwaltung Greifswald sowie den Arbeitskreis.

Dabei wurden folgende Arbeitsschritte vorgenommen:

⁶ Vgl. Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 418 f. und 432, Promann, etc.

Zuordnung von Adressen in „keine Wohnlage“ – 507 Adressen

Die Adressen, welche laut Geodaten der Stadtverwaltung Greifswald in einem Gewerbegebiet liegen, wurden in der Regel keiner Wohnlage zugeordnet. Ein Großteil dieser Adressen hatte laut Modell eine normale Wohnlage. Dazu wurden weitere Adressen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Greifswald und dem Arbeitskreis ohne Wohnnutzung in „keine Wohnlage“ umgestuft.

Bereinigung von Insellagen – 224 Adressen

Im gesamten Stadtgebiet wurde eine Insellagenbereinigung durchgeführt, um den Anforderungen an eine flächige Wohnlagenabgrenzung gerecht zu werden und sicherzustellen, dass auch das nähere und weitere Umfeld wohnlageprägend berücksichtigt wird. Eine Insellage umfasst maximal drei Baublockseiten, die eine andere Wohnlageneinstufung aufweisen als in der Umgebung vorherrscht.

Einzelfallentscheidungen der Stadtverwaltung Greifswald und des Arbeitskreises Wohnlage – 1.289 Adressen

Die abschließende Plausibilisierung der Wohnlagen erfolgte durch eine umfassende Prüfung des Ergebnisses durch die Stadtverwaltung Greifswald sowie im Anschluss durch den Arbeitskreis Mietspiegel. Dabei wurden insgesamt 1.289 (14,5%) der Adressen umgestuft, diese können dem Umstufungsprotokoll entnommen werden.

In der UHGW wurden durch alle Arbeitsschritte der Plausibilisierung insgesamt 2.020 bzw. 22,8 % der Adressen durch die Plausibilisierung in eine andere Wohnlagenklasse oder keine Wohnlage umgestuft (vgl. Tabelle 6.8).

Tab. 6.8 Vergleich der Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte mit Wohnlage nach Plausibilisierung

	Wohnlage		Wohnlage nach Plausibilisierung				Gesamt
			normal	gut	sehr gut	kW	
Wohnlage nach Anwendung der Schwellenwerte	normal	Anzahl	2.347	886	0	367	3.600
	gut		300	3.673	74	149	4.196
	sehr gut		15	174	828	55	1.072
	normal	Anteile in %	65,2	24,6	0,0	10,2	100,0
	gut		7,1	87,5	1,8	3,6	100,0
	sehr gut		1,4	16,2	77,3	5,1	100,0

6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung

Insgesamt ergibt sich eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Berechnung, der Anwendung des Schwellenwertes, der Zusammenführung von einfacher und mittlerer Wohnlage in die normale Wohnlage sowie der Plausibilisierung von:

- normal 30,0 % (2.662 Adressen)
- gut 53,4 % (4.733 Adressen)
- sehr gut 10,2 % (902 Adressen)
- keine Wohnlage 6,4 % (571 Adressen)

Vereinzelte Wohnnutzungen an Adressen mit der Einstufung „kW“ (keine Wohnlage) können einer unmittelbar angrenzenden Wohnlage gemäß Wohnlagenkarte zugeordnet werden.

7 DATENANALYSE

7.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Nach der Befragung sowie der Datenplausibilisierung ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Nettostichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht.

Es ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen „institutionellen Vermietern“ und „Kleinvermietern“ aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens. Daher entspricht die Verteilung nach Vermietertyp in der Nettostichprobe nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertyp in der Bruttostichprobe. Das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle („Non-Response-Problem“) muss kompensiert werden.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Vermieterstruktur auch in der Nettostichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen.

Die Grundlage für die Datengewichtung ist dabei die Bruttostichprobe mit 2.900 Wohneinheiten. Die dort festgestellte Verteilung nach den Vermietertypen muss sich auch in der Nettostichprobe finden. Falls es hier zu einer Abweichung kommt, muss eine Datengewichtung erfolgen. Dabei müssen neben den positiven auch die negativen Rückmeldungen in die Datengewichtung eingehen, da die Bezugsgröße alle möglichen Befragungsfälle umfasst.

Tabelle 7.1 zeigt die Verteilung der in die Auswertung einbezogenen Wohnungen nach Vermietertyp sowie die daraus abgeleiteten Gewichtungskoeffizienten. Dargestellt sind sowohl die Struktur des Stichprobenrahmens als auch die Verteilung in der Nettostichprobe nach Abschluss der Datenerhebung. Die Gewichtung dient dazu, Abweichungen zwischen beiden Verteilungen auszugleichen und die Vermieterstruktur der approximierten Grundgesamtheit (des Stichprobenrahmens) in der Auswertungsstichprobe wiederherzustellen.

Tab. 7.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe

Verteilung	Grund- gesamtheit	Grund gesamtheit	Rücklauf Anteil nach Ver- mietertyp	Gewich- tungs- koeffizien- ten	Prüfung nach Ge- wichtung
	Anzahl Nach Vermieter- typ	Anteil nach Vermieter- typ			
Großvermieter	18.269	68,9%	89,1%	0,773238	68,9%
natürliche/ juristische Personen	8.254	31,1%	10,9%	2,849762	31,1%
gesamt	26.523	100,00%	100,00%		100,00%

7.2 Mittlere Nettokaltmiete

Die mittlere Nettokaltmiete, also die Grundmiete ohne Heiz- und Betriebskosten, wird aus allen auswertbaren, gewichteten Fällen der Nettostichprobe berechnet und ist der mathematische Mittelwert aller mietspiegelrelevanten Wohnungsdaten. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt UHGW zeigt sich anhand der aus der Mietenverteilung abgeleiteten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bezogen auf die mietspiegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnwertmerkmalen Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt das gewichtete arithmetische Mittel der Nettokaltmiete 7,33 Euro/m² pro Monat. Damit erhöht sich die mittlere Nettokaltmiete 2026 gegenüber der mittleren Nettokaltmiete des Mietspiegels 2024 (arithmetisches Mittel aus der Mietspiegeltabelle von 6,67 Euro/m², Kapitel 7 der Mietspiegeldokumentation 2024) um +0,66 Euro/m² bzw. 9,9 %.

Die mittlere Nettokaltmiete besitzt keine Aussagekraft in Bezug auf individuelle Mietverhältnisse. D. h. die ausgewiesene Steigerung zwischen den durchschnittlichen Mieten ist nicht auf den Einzelfall übertragbar. Hierzu ist die Anwendung des Mietspiegels mit der Basistabelle und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen zwingend erforderlich. Die individuelle ortsübliche Vergleichsmiete für ein konkretes Mietverhältnis oder einen Neuvertrag orientiert sich an der im Mietspiegel ausgewiesenen Basis-miete und den Ab- und Zuschlägen für Baualtersklasse, Lage und Ausstattungsmerkmale.

Die Verteilung der Nettokaltmieten weist eine annähernd glockenförmige, jedoch leicht rechtsschiefe Struktur auf. Diese Schiefe ergibt sich aus der heterogenen Ausprägung von Wohnungsmerkmalen wie Ausstattung, Baualter und Lage, die insbesondere im oberen Mietsegment zu einer größeren Streuung führen. In rechtsschiefen Verteilungen liegt das arithmetische Mittel typischerweise über dem Median. Entsprechend beträgt auch in den vorliegenden Ergebnissen der Mittelwert der Nettokaltmiete 7,33 €/m², während der Median bei 6,93 €/m² liegt (vgl. Tabelle 7.2).

Tab. 7.2 Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Median	6,93 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,33 €/m ²
Minimum	3,39 €/m ²
Maximum	13,82 €/m ²

8 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG

8.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel der UHGW 2026 basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse. Die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale werden im Mietspiegel berücksichtigt.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine multiple Regression, bei der die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche als abhängige Variable (metrisch) und Ausstattungsmerkmalen sowie die Wohnlage als erklärende, kategoriale Variablen in das Modell eingehen. Für die Datenauswertung wurden mehrkategoriale Merkmale wie Baualtersklasse und Wohnlage in sogenannte Dummy-Variablen umkodiert. Dabei wird für jede Ausprägung eine separate Variable mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ erzeugt (z. B. Wohnlage: normal, gut, sehr gut). Durch diese einheitliche Kodierung können die Effekte der Merkmale innerhalb des Modells direkt miteinander verglichen werden.

Das Regressionsmodell wurde schrittweise erweitert, wobei bei jeder Aufnahme eines neuen Merkmals die statistische Signifikanz und die geschätzten Effekte der im Modell enthaltenen Variablen überprüft wurden. Veränderungen in der Signifikanz oder der Wirkungsrichtung wurden anschließend detailliert analysiert, um mögliche Zusammenhänge und Abhängigkeit zwischen den Merkmalen zu erkennen.

In das Regressionsmodell wurden nur diejenigen Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Nettokaltmiete haben. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Richtung der Effekte plausibel mit den am Markt empirisch bekannten Zusammenhängen übereinstimmt.

8.1.1 Definition der Standardwohnung

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Konstante oder Referenzgröße – entspricht der Standardwohnung in der Mietspiegelbroschüre – verwendet:

- Baualtersbereich „1969 bis 1990“
- normale Wohnlage
- Zentralheizung
- Mehrfachverglasung
- ein WC in der Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche

- keine Küchenausstattung, nur Anschlüsse vorhanden
- separate Küche als eigener Raum
- einfacher-Bodenbelag (Teppichboden/Spannteppich-, Linoleum, PVC-Boden)
- kein Kellerraum oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum
- Balkon oder Loggia vorhanden
- Gegensprechanlage mit elektronischem Türöffner

Die Referenzgrößen charakterisieren die Standardwohnung, welche in der Basistabelle des Mietspiegels der UHGW abgebildet wird (siehe Tabelle 9.1).

8.1.2 Überprüfung der außergesetzlichen Merkmale

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors erfolgt ein Zwischenschritt in der Regressionsrechnung. Hierbei werden die sogenannten außergesetzlichen Merkmale aufgenommen, um zusätzliche Einflüsse auf die Miethöhe zu prüfen.

Außergesetzliche Merkmale sind nicht in § 558 Abs. 2 BGB als miethöhebildende Merkmale aufgeführt und dürfen deshalb nicht mit Zu- oder Abschlagswerten ausgewiesen werden. Dennoch soll ihr möglicher relevanter Einfluss auf die Miethöhe in die Berechnung einfließen.

Als außergesetzliches Merkmal wurde die Dauer des Mietverhältnisses in Monatschritten gewählt. Die Analyse zeigt, dass die Mietdauer einen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hat.

Da dieser Effekt nicht als miethöhebildender Faktor im Mietspiegel ausgewiesen werden darf, wurde er nach der Schätzung aus dem Modell entfernt. Die erhobene Nettokaltmiete wurde um den ermittelten Effekt der Mietdauer bereinigt und dient anschließend als Berechnungsgrundlage für die weiteren Arbeitsschritte.

8.1.3 Statistische Überprüfung der Daten

Vor der Berechnung des Regressionsmodells wurden alle erklärenden Merkmale einer eingehenden statistischen Überprüfung unterzogen, um die Gültigkeit der Annahmen der linearen Regression sicherzustellen.

Erklärungsgehalt

Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, welche einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, vernachlässigt werden (sogenanntes underfitting). Daneben sollte aber darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell einfließen. Durch das sogenannte overfitting kann die Signifikanz von Variablen mit einem zu erwartenden hohen Einfluss so beeinflusst werden, dass kein klares Ergebnis mehr erzielt wird.

Im Rahmen der Überprüfung der kategorialen Variablen („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“) erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine Aussage zu treffen.

Heteroskedastizität

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße im Regressionsmodell aufgrund der beobachteten Residuen von der abhängigen Variablen ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Grundmiete (Nettokaltmiete) verringert oder erhöht.

Durch das Vorliegen einer Heteroskedastizität wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau.

Die Überprüfung auf ein Vorliegen von Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen abgebildet. Für kein Merkmal hat sich ein Anhaltspunkt zum Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Multikollinearität

Das Regressionsmodell der linearen multiplen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren (Variablen) nicht exakt linear abhängig voneinander sind. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion eines oder mehrerer anderer Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel immer ein gewisses Maß an Multikollinearität vor. Diese muss sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Die Multikollinearität wird im Allgemeinen durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz $< 0,1$ ist bzw. ab einem Wert von VIF > 10 . In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für ein oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt.

Alle in das Regressionsmodell übernommenen Variablen weisen eine Toleranz auf, die deutlich höher ist, bzw. einen VIF, der deutlich niedriger ist als die festgelegten Grenzwerte.

Die Überprüfung auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik hat keine Hinweise für eine vorhandene Multikollinearität ergeben.

8.1.4 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Für die Aufnahme eines Merkmals in das Regressionsmodell wurde überprüft, ob es einen statistisch signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete besitzt. Es wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, die das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben (üblicher Grenzwert in Regressionsmietspiegeln in Deutschland). Alle in das Mietspiegelmodell aufgenommenen Merkmale haben folglich mit einer mindestens 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Nettokaltmiete. Es erfolgt keine unterschiedliche Behandlung für Ab- und Zuschläge, da eine differenzierte Behandlung methodisch nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt ist.

In Tabelle 8.1 sind die Merkmale aufgeführt, die im Modell keinen signifikanten Einfluss auf die Miete gezeigt haben und daher ausgeschlossen wurden.

Tab. 8.1 Nicht signifikante Merkmale

Merkmale
Apartment
Einzelöfen oder teilweise beheizt
integrierte Küche
Rollläden
Balkon oder Loggia verglast
Terrasse oder Dachterrasse vorhanden
Garten
Werterhöhung durch umfassende Modernisierung des Bades
sehr gute Wohnlage

8.1.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können Regressionskoeffizienten auftreten, deren Wirkungsrichtung nicht der subjektiven Wahrnehmung entsprechen. Diese ergeben sich, weil durch die Datenerhebung nicht alle mietpreisbildenden Merkmale erhoben werden können oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen. Bei der Anmietung einer Wohnung handelt es sich zudem um eine subjektive Entscheidung, bei der erhobene Merkmale nicht relevant sind oder individuelle Merkmale entscheiden, die nicht in einer Datenerhebung erfasst wurden.

Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang zwischen den erhobenen Merkmalen und der Nettokaltmiete herzustellen. Dabei können sich Effekte gegenseitig beeinflussen, sodass einzelne Merkmale scheinbar entgegen der fachlichen Erwartung wirken.

Für die endgültige Modellkonstellation wurden alle identifizierten Merkmale auf Plausibilität der Wirkungsrichtung geprüft. Merkmale, deren Wirkungsrichtung nicht nachvollziehbar waren, wurden aus dem endgültigen Regressionsmodell ausgeschlossen (vgl. Tabelle 8.2).

Tab. 8.2 Merkmale mit einer nicht palusiblen Wirkungsrichtung

Merkmale
Einfachverglasung
Bad mit Badewanne <u>und</u> Dusche
Bad mit Fenster
Bad mit Fußbodenheizung
Gäste-WC oder zusätzliches WC in der Wohnung
Badezimmer wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert
Kein Balkon/Loggia nur Austritt
Gemeinschaftliche nutzbare Räume und/oder Dachterrassen vorhanden

8.1.6 Ausreißerbereinigung

Bei Ausreißerwerten handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind oder signifikant von den anderen Mietwerten abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden. Dabei handelt es sich um tatsächlich auftretende Mietwerte, jedoch können diese die Güte des Regressionsmodells und die Koeffizienten negativ beeinflussen.

Bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der UHGW 2026 wurde zur Ermittlung von Ausreißerwerten auf die in der Modellrechnung identifizierten Mietwerte abgestellt (fallweise Diagnose), bei denen sich eine deutliche Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete ergeben hatte. Dabei wird auf Basis der statistischen Kennzahlen für Ausreißerwerte von drei oder mehr Standardabweichungen der standardisierten Residuen ausgegangen.

9 REGRESSIONSMODELL

9.1 Regressionsmodell erste Stufe - Wohnfläche

In der ersten Stufe des Regressionsmodells wird das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete. Der Hauptgrund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad und eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume in einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt.

Daneben ergeben sich aufgrund des Bedarfes im Mietwohnungsbau Strukturen der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur wenige Wohnungen für Einpersonenhaushalte errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung vermehrt benötigt werden. Durch die erhöhte Nachfrage ergeben sich auch Tendenzen für die Miethöhe.

Die Modellmiete für den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete wird durch eine einfache Regressionsanalyse ermittelt, bei der die abhängige Variable die absolute Nettokaltmiete und die unabhängigen Variablen die Wohnfläche darstellt. Ziel dieses ersten Berechnungsschritts ist es, eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

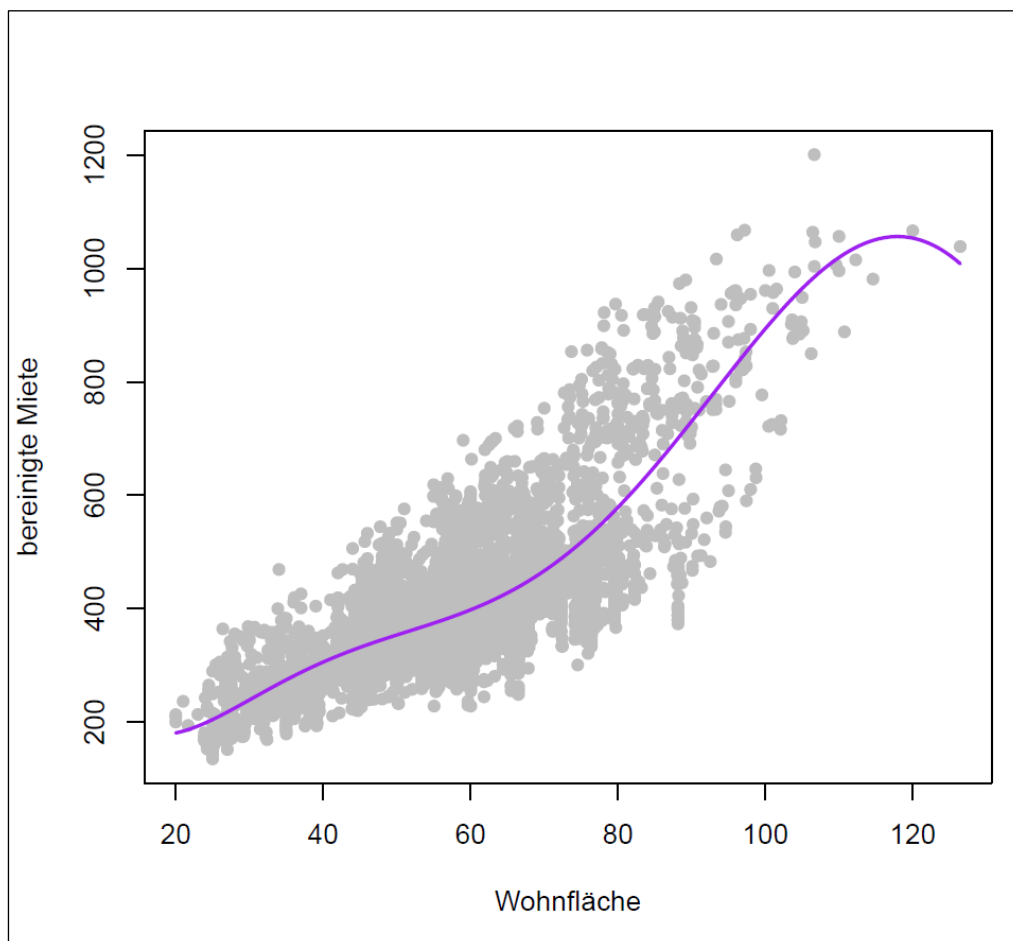
Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 130 m² begrenzt.

9.1.1 Modellwahl

Für die Datenauswertung wurde ein Regressionsmodell gesucht, das die nichtlinearen Zusammenhänge zwischen Wohnungsmerkmalen und Nettokaltmiete bestmöglich abbildet. Aufgrund der Datengrundlage konnte nicht das übliche kubische Modell gewählt werden. Daher wurden weitere polynomische Modelle geprüft.

Bei dem endgültig gewählten Regressionsmodell handelt es sich um ein polynomisches Modell der 6. Ordnung, welches die erhobenen Daten am besten modelliert hat. Die Vorteile des gewählten Modells ist die hohe Flexibilität bei der Anpassung an komplexe nichtlineare Beziehungen. Es können hierdurch unterschiedliche Krümmungen und Wendungen im Datenverlauf modelliert werden und es ermöglicht eine präzisere Anpassung bei komplexen Datenstrukturen.

Abb. 1 Grafisches Bild der Modellkurve und der Verteilung der Nettokaltmiete



Für die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe wurde eine polynomische Regressionsfunktion der sechsten Ordnung gewählt. Das Modell hat folgende Form:

$$y = \beta_0 + \beta_1x + \beta_2x^2 + \beta_3x^3 + \beta_4x^4 + \beta_5x^5 + \beta_6x^6 + \varepsilon$$

Dabei sind:

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5, \beta_6$ die zu schätzenden Koeffizienten

x ist die unabhängige Variable

ε ist der Fehlerterm (nicht erklärte Varianz)

Aus der Modellrechnung ergibt sich :

$$BM = 663,37$$

$$- (72,68561116 * \text{Fläche})$$

$$+ (3,85434402 * \text{Fläche}^2)$$

$$- (-0,09024491 * \text{Fläche}^3)$$

+ (0,00106091 * Fläche⁴)

+ (0,00000594 * Fläche⁵)

+ (0,00000001 * Fläche⁶)

9.1.2 Basismiettable

Auf Basis des Regressionsmodells der sechsten Ordnung ergibt sich eine Basismiettable mit der Nettokaltmiete in Euro pro m² Wohnfläche differenziert nach der Wohnungsgröße, für den Anwendungs- und Modellbereich von 20 m² bis 130 m².

Tab. 9.1 Basismiettable Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 (erste Stufe)

Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²
20	9,05 €	57	6,73 €	94	8,48 €
21	8,77 €	58	6,69 €	95	8,56 €
22	8,55 €	59	6,66 €	96	8,64 €
23	8,39 €	60	6,63 €	97	8,72 €
24	8,27 €	61	6,61 €	98	8,80 €
25	8,18 €	62	6,60 €	99	8,87 €
26	8,12 €	63	6,59 €	100	8,94 €
27	8,07 €	64	6,58 €	101	9,00 €
28	8,03 €	65	6,58 €	102	9,05 €
29	8,00 €	66	6,59 €	103	9,11 €
30	7,97 €	67	6,60 €	104	9,15 €
31	7,95 €	68	6,62 €	105	9,19 €
32	7,93 €	69	6,64 €	106	9,22 €
33	7,90 €	70	6,67 €	107	9,24 €
34	7,88 €	71	6,70 €	108	9,26 €
35	7,85 €	72	6,74 €	109	9,27 €
36	7,81 €	73	6,79 €	110	9,27 €
37	7,78 €	74	6,84 €	111	9,26 €
38	7,74 €	75	6,89 €	112	9,24 €
39	7,70 €	76	6,95 €	113	9,22 €
40	7,65 €	77	7,02 €	114	9,18 €
41	7,60 €	78	7,09 €	115	9,14 €
42	7,55 €	79	7,16 €	116	9,09 €
43	7,49 €	80	7,23 €	117	9,02 €

Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete pro m ²
44	7,43 €	81	7,31 €	118	8,95 €
45	7,37 €	82	7,40 €	119	8,87 €
46	7,31 €	83	7,48 €	120	8,78 €
47	7,25 €	84	7,57 €	121	8,68 €
48	7,19 €	85	7,66 €	122	8,57 €
49	7,13 €	86	7,75 €	123	8,45 €
50	7,07 €	87	7,84 €	124	8,32 €
51	7,02 €	88	7,93 €	125	8,19 €
52	6,96 €	89	8,02 €	126	8,04 €
53	6,91 €	90	8,12 €	127	7,89 €
54	6,86 €	91	8,21 €	128	7,73 €
55	6,81 €	92	8,30 €	129	7,56 €
56	6,77 €	93	8,39 €	130	7,38 €

9.2 Regressionsmodell zweite Stufe - Zu- und Abschläge

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgte eine Analyse aller verbleibenden Indikatoren, wobei die Baualtersklassen und die Wohnlage als Dummy-Variablen (vorhanden oder nicht vorhanden) berücksichtigt wurden.

Bildung des Nettomietfaktors

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete (BM), ist der sogenannte Nettomietfaktor. Der Nettomietfaktor (NMF) zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Basismiete der ersten Stufe (BM). Im Mietspiegel der UHGW werden die Zu- und Abschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

$$\text{Nettomietfaktor} = \text{tatsächliche Nettokaltmiete/BM}$$

Der aus dieser Berechnung ermittelte Nettomietfaktor streut um den Wert 0. Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von - 0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 5 % unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe.

Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Die Regressionskoeffizienten repräsentieren die durchschnittlichen Cent-Beträge für die einzelnen Merkmale. Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar.

Das multiple Regressionsmodell basiert auf der abhängigen metrischen Variablen, die durch die tatsächliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche repräsentiert wird, und den unabhängigen Variablen (Merkmale der Wohnung, Baualtersbereiche, Wohnlagen), die als kategoriale Variablen („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“) verwendet werden. Die in Tabelle 9.2 ausgewiesenen Regressionskoeffizienten werden jeweils nur dann angewendet, wenn das entsprechende Merkmal in der Wohnung vorhanden ist. Bei nicht vorhandenen Merkmalen entfällt der Einfluss.

Tab. 9.2 Ergebnisse des Regressionsmodells der Ab- und Zuschlagsmerkmale (zweite Stufe)

Merkmal	Regressionskoeffizient	Standardfehler	T-Wert	Signifikanz
Baualtersklassen				
bis 1948	8 %	0,013	6,287	0,000
1949 bis 1968	3 %	0,008	4,168	0,000
1991 bis 2001	15 %	0,017	8,965	0,000
2002 bis 2021	19 %	0,014	13,161	0,000
2022 bis 7/2025	27 %	0,022	12,248	0,000
Wohnlage				
gute Wohnlage	4 %	0,007	5,138	0,000
Heizung				
Heizung mit erneuerbarer Energie (Photovoltaik, Erdwärme, Wärmepumpe)	12 %	0,029	4,260	0,000
Küche				
Komplette Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken und Kücheneinbauschränken vorhanden	9 %	0,019	4,751	0,000
Bodenbelag				
mittlerer Bodenbelag im überwiegenden Teil der Wohnung (Laminat, Holzdielen)	8 %	0,014	5,316	0,000
hochwertiger Bodenbelag im überwiegenden Teil der Wohnung	9 %	0,017	5,408	0,000

(Fliesen, Parkettboden, Vinylde- sign)				
Sonstige Ausstattungsmerkmale				
Gebäude mit 10 oder mehr Geschossen	-9 %	0,009	-9,325	0,000
Durchgangszimmer oder „gefange- ner Raum“ in der Wohnung (Das Zimmer ist nur über einen anderen Raum oder die Küche erreichbar)	-9 %	0,004	-23,487	0,000

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- **Regressionskoeffizient:**
 Der Regressionskoeffizient beschreibt den geschätzten Einfluss eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) auf die abhängige Variable (Nettokaltmiete). Er gibt also an, um welchen Betrag sich die Nettokaltmiete verändert, wenn das jeweilige Merkmal vorhanden ist.
- **Standardfehler:**
 Der Standardfehler beschreibt die statistische Unsicherheit der Schätzung eines Regressionskoeffizienten. Ein kleiner Standardfehler deutet auf eine hohe Genauigkeit und geringe Variabilität der Schätzung in der Stichprobe hin, während ein großer Standardfehler auf eine geringere Zuverlässigkeit und stärkere Streuung hinweist. Der Standardfehler wird in der Regressionsanalyse für den Signifikanztest von Regressionskoeffizienten benötigt.
- **T-Wert:**
 Der T-Wert ergibt sich aus dem Verhältnis von Regressionskoeffizient und Standardfehler und dient zur Prüfung, ob ein Merkmal einen statistisch signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hat.
- **Signifikanz:**
 Die Signifikanz (p-Wert) gibt an, ob der geschätzte Einfluss eines Merkmals statistisch nachweisbar ist. Liegt der Wert unter dem festgelegten Signifikanzniveau von 0,05, wird der Einfluss als statistisch signifikant angesehen.

9.3 Regressionsmodell – energetische Modernisierung

Im Rahmen der Datenerhebung wurden auch Merkmale der nachträglichen energetischen Modernisierung der Gebäude vor und nach 2002 abgefragt sowie Merkmale der Sanierung und Modernisierung einzelner Merkmale der Wohnung nach dem 1. Januar 2015 erhoben.

Aufgrund des gewählten Verfahrens der konsekutiven Vermieterbefragung konnten wegen des fehlenden Datenrücklaufs nicht für jede Wohnung die Modernisierungs- und Sanierungsmerkmale nach dem 1. Januar 2015 erhoben werden. Insbesondere bei privaten Vermietern sind die Modernisierungsmerkmale häufig nicht bekannt. Die verbleibende Datenmenge wurde im Rahmen eines nachgelagerten Modells zusammen mit den nachträglichen energetischen Merkmalen überprüft.

Dabei wurde aus der Basismiete und den Ab- und Zuschlägen eine Modellmiete für jede Wohnung ermittelt und mit der tatsächlichen Nettokaltmiete ins Verhältnis gesetzt. Die ermittelte Abweichung diente als Grundlage für die weitere Modellrechnung.

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten nach dem 1. Januar 2015

Es hat sich für keines der nachfolgend aufgeführten Merkmale ein signifikanter Einfluss, bei einem Signifikanzniveau von 5 % auf die Miethöhe ermitteln lassen:

- Komplette Badsanierung
- Fenster und Fensterrahmen
- Wohnungseingangs- sowie Innentüren
- Fußböden
- Heizanlage/Warmwasserversorgung
- Elektroinstallation
- ganze Wohnung komplett saniert
(entspricht Neuzustand zum Sanierungszeitpunkt)

Nachträgliche energetische Maßnahmen am Gebäude oder der Wohnung vor oder nach 2002

Die Analyse der Daten erfolgte nur für Wohnungen mit einem Baujahr bis 2011, da davon auszugehen ist, dass die erhobenen Merkmale ab 2011 bereits weitestgehend zum Baustandard gehören. Eine Ausweitung auf neuere Baujahre hätte aufgrund geringerer Merkmalsvariationen zu keinen zusätzlichen signifikanten Ergebnissen geführt.

Für keines der erhobenen Merkmale konnte einzeln ein signifikanter Zusammenhang bei einem Signifikanzniveau von 5 % auf die Miethöhe festgestellt werden:

- Dämmung aller Außenwände

- Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung durch Einbau einer Wärmepumpe
- Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen, Heizkörper)
- Erneuerung/Modernisierung aller Wohnungsfenster
- Vollständige Erneuerung Elektroinstallationen (Austausch Leitungen u./o. Verstärkung Leitungsquerschnitte)
- Erneuerung/Modernisierung der Versorgungsleitungen
- Erneuerung/Modernisierung der Wasserleitungen

Daher wurden aus den erhobenen einzelnen Merkmalen Komplexmerkmale gebildet, also einzelne Merkmale zusammengefasst. Dabei erfolgte eine Differenzierung nach dem Zeitpunkt der Modernisierung (vor oder nach 2002) sowie den drei Gruppen:

- Nachträgliche energetische Maßnahmen der Außenhülle (Dämmung aller Außenwände, der Kellerdecken, des Daches/obersten Geschossdecke und aller Fenster)
- Heizungsanlage (Erneuerung durch Einbau einer Wärmepumpe, Austausch des Wärmeerzeugers, Austausch der gesamten Heizungsanlage)
- Leitungssysteme (Erneuerung der Elektroinstallation, Erneuerung/Modernisierung der Versorgungsleitungen oder der Wasserleitungen)

Im Rahmen dieser zusätzlichen Regressionsrechnung hat sich nur für die nachträgliche Erneuerung der Heizungsanlage nach 2002 ein statistisch signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe ergeben.

Dabei wurde das Merkmal wie nachfolgend im Modell berücksichtigt:

- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizkessel, Rohrleitungen, Heizkörper) nach 2002 in Gebäuden mit einem Baualter bis 2011 mit **3 Punkten**
- Erneuerung der Heizung durch Einbau einer Wärmepumpe nach 2002 in Gebäuden mit einem Baualter bis 2011, wenn nicht die gesamte Heizungsanlage erneuert/ausgetauscht wurde mit **1 Punkt**
- Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss) nach 2002 in Gebäuden mit einem Baujahr bis 2011, wenn nicht die gesamte Heizungsanlage erneuert/ausgetauscht wurde mit **1 Punkt**

Die ausgewiesenen Punkte dienen als numerische Kodierung der Merkmalsausprägung im Regressionsmodell. Ein Punkt entspricht dabei dem geschätzten Einfluss einer Einheit des Merkmals auf die Miethöhe gemäß dem Regressionskoeffizienten. Die konkrete Höhe des Zu- oder Abschlags ergibt sich aus der Multiplikation der vergebenen Punkte mit dem im Modell ermittelten Koeffizienten (vgl. Tabelle 9.3).

Im Rahmen des Regressionsmodells ergab sich das nachfolgend dargestellte Ergebnis.

Tab. 9.3 Regressionsmodell für die Erneuerung der Heizungsanlage (dritte Stufe)

Merkmal	Regressionskoeffizient	Standardfehler	T-Wert	Signifikanz
Erneuerung der Heizungsanlage (pro Punkt)	5 %	0,011	4,487	0,000
Daraus ergibt sich für die Merkmalsausprägungen				
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizkessel, Rohrleitungen, Heizkörper) nach 2002 in Gebäuden mit einem Baualter bis 2011	15 %			
Erneuerung der Heizung durch Einbau einer Wärmepumpe nach 2002 in Gebäuden mit einem Baualter bis 2011, wenn nicht die gesamte Heizungsanlage erneuert/ausgetauscht wurde	5 %			
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss) nach 2002 in Gebäuden mit einem Baujahr bis 2011, wenn nicht die gesamte Heizungsanlage erneuert/ausgetauscht wurde	5 %			

Der Zuschlag darf erst nach der Berechnung der Miete auf der Grundlage der Basismietentabelle (Tabelle 9.1) unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge (Tabelle 9.2) angewendet werden.

9.4 Mietpreisspannen

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Zu- und Abschläge auf der Grundlage des zweiten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

Daneben gibt es aber auch Merkmale, die bisher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten). Diese restliche Streuung wird gemäß den Vorgaben in der Spanne im Mietspiegel zum Ausdruck gebracht. Darüber hinaus können wohnwerterhöhende oder wohnwertmindernde Eigenschaften von Wohnungen in ihrer Vielfalt und Ausprägung selbst durch den vorliegenden umfangreichen Datensatz nicht vollständig abgebildet werden.

Um dieser verbleibenden Streuung Rechnung zu tragen, weist der Mietspiegel gemäß den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches Mietpreisspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Zur Ermittlung der Spanne wird aus der Basismiete und den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen der zweiten und dritten Stufe eine Modellmiete für jeden Datensatz ermittelt und mit der tatsächlich erhobenen Miete abgeglichen. Die sich daraus ergebende Reststreuung bildet die Grundlage für die Ermittlung des Spannenraums im Mietspiegel der UHGW. Dazu erfolgte die Berechnung der sogenannten 2/3-Spanne der Reststreuung. Diese umfasst den Bereich, in dem etwa zwei Drittel der Abweichungen zwischen der modellhaft berechneten Miete und den tatsächlich erhobenen Mieten liegen, und bildet damit den typischen Streubereich marktüblicher Mieten ab.

Der sich daraus ergebende Spannenraum liegt für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald bei -18 % und +11 % der Nettokaltmiete. Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung, von der durch die Tabellen 9.1 bis 9.3 berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete eine Begründung notwendig.

Nachfolgend werden Beispiele für wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale gelistet, die im Rahmen der Spanne einen Einfluss auf die Miethöhe haben können. Die Aufzählung ist nicht abschließend und wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt.

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale

- Einfachverglasung
- Keine Gemeinschaftsräume (z. B. Wasch- oder Trockenraum, Fahrradraum)
- kein privater Keller oder Abstellraum
- freiliegende, nicht verputzte Versorgungsleitungen

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale

- Balkon oder Loggia verglast
- sehr gute Wohnlage (der Zuschlag der guten Wohnlage darf nicht angewendet werden)
- Rollläden
- barrierearme oder modernisierte Wohnungen

10 ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Mietende
- Anschreiben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Vermietende
- Erinnerungsschreiben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Mietende
- Erinnerungsschreiben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Vermietende
- Mieterfragebogen
- Vermieterfragebogen

Der Oberbürgermeister



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Oberbürgermeister

Stadtbauamt

Geoinformation und Vermessung

- Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Postfach 31 53, 17461 Greifswald •
Amts-Nr. 60.3

Frau/Herr
Vorname Nachname
Straße Haus-Nr.
PLZ Greifswald

Ort 17489 Greifswald
Adresse Markt 15
Zimmer B1 09
Telefon +49 3834 8536-4169
Fax +49 3834 8536 4153
E-Mail mietspiegel@greifswald.de
Internet <http://www.greifswald.de>

Ansprechpartner/in Sabine Hellwich

Datum 08.09.2025

Mietspiegelerhebung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 – Ihre Teilnahme an der Befragung ist gesetzlich verpflichtend

Fragebogenkennung: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Frühjahr 2026 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten – so auch in Greifswald – hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue qualifizierte Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem Mietspiegelreformgesetz (01.07.2022) für Sie *verpflichtend*. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Greifswalder Mietgefüges erst möglich. Bei der Mietspiegelerstellung wird die Stadt vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Wir haben aus den Datenbeständen des Melderegisters und der Grundsteuerdatei der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Zufallsstichprobe gezogen. Dabei sind auch Sie zufällig ausgewählt worden.

Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage und dem Mietpreis Ihrer Wohnung(en) an der genannten Adresse. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnung zur Wohnung hinzuziehen.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Wir bitten Sie darum, den Fragebogen online auszufüllen.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie den Service, Ihre Daten online zu übermitteln.
Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.



Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:

<https://greifswald.mietendenbefragung.online/>

2. Falls Sie keine Möglichkeit haben, den Fragebogen über das Internet zu beantworten, wenden Sie sich bitte an die Hotline des Instituts. Ihnen werden die Befragungsunterlagen rechtzeitig zugesendet.

Bitte übermitteln Sie Ihre Angaben bis zum **30. September 2025** an FUB IGES. Auch ein Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, wird für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Ansprechpersonen stehen Ihnen beim Institut zur Verfügung:

Telefon-Hotline | Telefon: 040 28 08 10-45 | Mo - Fr 9 - 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.greifswald@fub.iges.com

Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an!

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Fassbinder', located below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.

Dr. Stefan Fassbinder

Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Hinweise zur Auskunftspflicht:

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 30. September 2025 ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen.

Bitte nutzen Sie den Link <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> und wählen Sie eine Sprache aus.

English/englisch:

The survey serves to create the rent index for the city of Greifswald. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by September 30, 2025. The questionnaire is available in different languages. Please use the link <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> and select your language.

Polski/polnisch:

Ankieta dotyczy indeksu czynszów w mieście Region Hanoweru. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankietę należy wypełnić do 30 września 2025 r. Kwestionariusz jest dostępny w różnych językach.

Skorzystaj z linku <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> i wybierz swój język.

Ukrayins'ka/urkainisch:

Опитування проводиться з метою складання індексу орендної плати для університету та ганзейського міста Грайфсвальд. Ви зобов'язані заповнити анкету правильно та повністю. Анкету необхідно заповнити до 30 вересня 2025 року. Анкета доступна різними мовами.

Будь ласка, перейдіть за посиланням <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> та виберіть мову.

Russkiy/russisch:

Опрос проводится с целью составления справочника по арендной плате для города Грейфсвальд. Вы обязаны заполнить анкету правильно и полностью. Анкету необходимо заполнить до 30 сентября 2025 года. Анкета доступна на разных языках.

Перейдите по ссылке <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> и выберите язык.

Earabiun/arabisch:

يهدف هذا الإستبيان إلى إعداد مرجع إيجارات لمدينة غرايفسفالده الجامعية والهانزية. يجب عليكم تعبئة الإستبيان بشكل صحيح وكامل، على أن يتم ذلك في موعد أقصاه ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

الإستبيان الإلكتروني متاح باللغة الإنجليزية، من بين لغات أخرى، لكنه غير متوفر باللغة العربية. نُحيطكم علماً من خلال هذا الخطاب بأن مشاركتكم في هذا الإستبيان إلزامية بموجب القانون.

في حال عدم إمتثالكم لهذا الإجراء، أو التأخر في ذلك، أو تقديم معلومات غير صحيحة أو غير كاملة، يحق لمدينة غرايفسفالده الجامعية والهانزية، إستناداً إلى المادة 238 الفقرة 4 من القانون التمهيدي للقانون المدني الألماني (EGBGB)، إتخاذ إجراءات قانونية إدارية قد تؤدي إلى فرض غرامة مالية تصل إلى ٥٠٠٠ يورو.

يرجى إستخدام الرابط التالي واختيار اللغة المناسبة:

<https://greifswald.mietendenbefragung.online/>

Fārsī/Farsi/Persisch:

این پرسشنامه برای تهیه شاخص اجاره‌های شهر گریفسوآلد انجام می‌شود. شما موظف هستید پرسشنامه را به‌طور صحیح و کامل تکمیل کنید. پرسشنامه باید تا تاریخ ٣٠ سپتامبر ٢٠٢٥ تکمیل شده باشد. پرسشنامه آنلاین از جمله به زبان انگلیسی در دسترس است، اما به زبان فارسی موجود نیست. ما از این طریق شما را در مورد مشارکت قانونی و الزامی‌تان در این پرسشنامه مطلع می‌کنیم. اگر به این الزام عمل نکنید، یا به‌موقع، درست و کامل پاسخ ندهید، شه ٧ گریفسوآلد طبق ماده ٢٣٨ بند ٤ قانون مقدمه قانون مدنی آلمان (EGBGB) می‌تواند روند رسیدگی به تخلف اداری را آغاز کند که ممکن است با جریمه‌ای تا سقف ٥٠٠٠ یورو همراه باشد. لطفاً از لینک زیر استفاده کنید :

<https://greifswald.mietendenbefragung.online/>

و یک زبان انتخاب نمایید.

Information für die Erhebung personenbezogener Daten nach Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten elektronisch wie in Papierform stets im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung und den weiteren bundes- und landesspezifischen Datenschutzbestimmungen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Markt
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-0
E-Mail: stadtverwaltung@greifswald.de

Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Datenschutzbeauftragte
Lange Straße 2a
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-2889
E-Mail: datenschutz@greifswald.de

Auskunftspflicht

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer, Vermieter und Mieter von Wohnraum gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde über die im Gesetz genannten Merkmale Auskunft zu erteilen.

Wir bitten Sie, die Angaben fristgerecht, korrekt und vollständig bereitzustellen. Wenn Sie dieser Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß Artikel 238 § 4 EGBGB ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist.

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

Die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich zum Zweck der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i. V. m. Artikel 238 §§ 1-3 EGBGB. Die Rechtmäßigkeit zur Verarbeitung der Daten ergibt sich aus Artikel 6 Abs. 1 lit. c und e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).

Datenherkunft

Ihre Adressdaten wurden aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer-Veranlagung gezogen.

Kreis der Datenempfänger

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt. Die Sicherstellung der Vertraulichkeit bei der Datenverarbeitung erfolgt durch einen abgeschlossenen Vertrag zur Auftragsverarbeitung. Zusätzlich zur bereits genannten Firma haben auch Mitarbeitende der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Zugriff auf die erhobenen Daten. Eine weitere Herausgabe an Dritte erfolgt nicht.

Übermittlung an ein Drittland

Es erfolgt keine Übermittlung an ein Drittland außerhalb der EU.

Kriterien für die Festlegung der Dauer der Speicherung

Die erhobenen personenbezogenen Daten, die die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Aufgabenerfüllung bereitgestellt hat, werden nach Erstellung des qualifizierten Mietspiegels datenschutzkonform gelöscht. Die Fragebögen werden vernichtet.

Ihre Rechte

Sie haben das Recht, vom Verantwortlichen Auskunft über Ihre personenbezogenen Daten zu erhalten. Darüber hinaus können Sie deren Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie der Verarbeitung Ihrer Daten widersprechen.

Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten nicht mit den geltenden Datenschutzbestimmungen vereinbar ist, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit M-V
Schloss Schwerin
Lennéstraße 1
19053 Schwerin
Telefon: 0385 59494-0
E-Mail: info@datenschutz-mv.de

Der Oberbürgermeister



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Oberbürgermeister

Stadtbauamt

Geoinformation und Vermessung

- Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Postfach 31 53, 17461 Greifswald •
Amts-Nr. 60.3

Frau/Herr
Vorname Nachname
Straße Haus-Nr.
PLZ Greifswald

Ort 17489 Greifswald
Adresse Markt 15
Zimmer B1 09
Telefon +49 3834 8536-4169
Fax +49 3834 8536 4153
E-Mail mietspiegel@greifswald.de
Internet <http://www.greifswald.de>

Ansprechpartner/in Sabine Hellwich

Datum 08.09.2025

Mietspiegelerhebung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 – Ihre Teilnahme an der Befragung ist gesetzlich verpflichtend

Fragebogenkennung: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Frühjahr 2026 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten – so auch in Greifswald – hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue qualifizierte Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem Mietspiegelreformgesetz (01.07.2022) für Sie *verpflichtend*. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Greifswalder Mietgefüges erst möglich. Bei der Mietspiegelerstellung wird die Stadt vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Wir haben aus den Datenbeständen des Melderegisters und der Grundsteuerdatei der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Zufallsstichprobe gezogen. Dabei sind auch Sie zufällig ausgewählt worden.

Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, dem Mietpreis sowie eventuell nachträglich durchgeführten Modernisierungen Ihrer Wohnung(en) an der genannten Adresse. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnung zur Wohnung hinzuziehen.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Wir bitten Sie darum, den Fragebogen online auszufüllen.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie den Service, Ihre Daten online zu übermitteln.
Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.



Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:

<https://greifswald.vermietendenbefragung.online/>

2. Falls Sie keine Möglichkeit haben, den Fragebogen über das Internet zu beantworten, wenden Sie sich bitte an die Hotline des Instituts. Ihnen werden die Befragungsunterlagen rechtzeitig zugesendet.

Bitte übermitteln Sie Ihre Angaben bis zum **30. September 2025** an FUB IGES. Auch ein Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, wird für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Ansprechpersonen stehen Ihnen beim Institut zur Verfügung:

Telefon-Hotline | Telefon: 040 28 08 10-45 | Mo - Fr 9 - 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.greifswald@fub.iges.com

Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an!

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Fassbinder', located below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.

Dr. Stefan Fassbinder

Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Hinweise zur Auskunftspflicht:

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 30. September 2025 ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen.

Bitte nutzen Sie den Link <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> und wählen Sie eine Sprache aus.

English/englisch:

The survey serves to create the rent index for the city of Greifswald. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by September 30, 2025. The questionnaire is available in different languages. Please use the link <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> and select your language.

Polski/polnisch:

Ankieta dotyczy indeksu czynszów w mieście Region Hanoweru. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankietę należy wypełnić do 30 września 2025 r. Kwestionariusz jest dostępny w różnych językach.

Skorzystaj z linku <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> i wybierz swój język.

Ukrayins'ka/urkainisch:

Опитування проводиться з метою складання індексу орендної плати для університету та ганзейського міста Грайфсвальд. Ви зобов'язані заповнити анкету правильно та повністю. Анкету необхідно заповнити до 30 вересня 2025 року. Анкета доступна різними мовами.

Будь ласка, перейдіть за посиланням <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> та виберіть мову.

Russkiy/russisch:

Опрос проводится с целью составления справочника по арендной плате для города Грейфсвальд. Вы обязаны заполнить анкету правильно и полностью. Анкету необходимо заполнить до 30 сентября 2025 года. Анкета доступна на разных языках.

Перейдите по ссылке <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> и выберите язык.

Earabiun/arabisch:

يهدف هذا الإستبيان إلى إعداد مرجع إيجارات لمدينة غرايفسفالده الجامعية والهانزية. يجب عليكم تعبئة الإستبيان بشكل صحيح وكامل، على أن يتم ذلك في موعد أقصاه ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

الإستبيان الإلكتروني متاح باللغة الإنجليزية، من بين لغات أخرى، لكنه غير متوفر باللغة العربية. نُحيطكم علماً من خلال هذا الخطاب بأن مشاركتكم في هذا الإستبيان إلزامية بموجب القانون.

في حال عدم إمتثالكم لهذا الإجراء، أو التأخر في ذلك، أو تقديم معلومات غير صحيحة أو غير كاملة، يحق لمدينة غرايفسفالده الجامعية والهانزية، إستناداً إلى المادة 238 الفقرة 4 من القانون التمهيدي للقانون المدني الألماني (EGBGB)، إتخاذ إجراءات قانونية إدارية قد تؤدي إلى فرض غرامة مالية تصل إلى ٥٠٠٠ يورو.

يرجى إستخدام الرابط التالي واختيار اللغة المناسبة:

<https://greifswald.vermietendenbefragung.online/>

Fārsī/Farsi/Persisch:

این پرسشنامه برای تهیه شاخص اجاره‌های شهر گریفسوآلد انجام می‌شود. شما موظف هستید پرسشنامه را به‌طور صحیح و کامل تکمیل کنید. پرسشنامه باید تا تاریخ ٣٠ سپتامبر ٢٠٢٥ تکمیل شده باشد. پرسشنامه آنلاین از جمله به زبان انگلیسی در دسترس است، اما به زبان فارسی موجود نیست. ما از این طریق شما را در مورد مشارکت قانونی و الزامی‌تان در این پرسشنامه مطلع می‌کنیم. اگر به این الزام عمل نکنید، یا به‌موقع، درست و کامل پاسخ ندهید، شه ٧ گریفسوآلد طبق ماده ٢٣٨ بند ٤ قانون مقدمه قانون مدنی آلمان (EGBGB) می‌تواند روند رسیدگی به تخلف اداری را آغاز کند که ممکن است با جریمه‌ای تا سقف ٥٠٠٠ یورو همراه باشد. لطفاً از لینک زیر استفاده کنید :

<https://greifswald.vermietendenbefragung.online/>

و یک زبان انتخاب نمایید.

Information für die Erhebung personenbezogener Daten nach Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten elektronisch wie in Papierform stets im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung und den weiteren bundes- und landesspezifischen Datenschutzbestimmungen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Markt
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-0
E-Mail: stadtverwaltung@greifswald.de

Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Datenschutzbeauftragte
Lange Straße 2a
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-2889
E-Mail: datenschutz@greifswald.de

Auskunftspflicht

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer, Vermieter und Mieter von Wohnraum gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde über die im Gesetz genannten Merkmale Auskunft zu erteilen.

Wir bitten Sie, die Angaben fristgerecht, korrekt und vollständig bereitzustellen. Wenn Sie dieser Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß Artikel 238 § 4 EGBGB ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist.

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

Die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich zum Zweck der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i. V. m. Artikel 238 §§ 1-3 EGBGB. Die Rechtmäßigkeit zur Verarbeitung der Daten ergibt sich aus Artikel 6 Abs. 1 lit. c und e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).

Datenherkunft

Ihre Adressdaten wurden aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer-
veranlagung gezogen.

Kreis der Datenempfänger

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt. Die Sicherstellung der Vertraulichkeit bei der Datenverarbeitung erfolgt durch einen abgeschlossenen Vertrag zur Auftragsverarbeitung. Zusätzlich zur bereits genannten Firma haben auch Mitarbeitende der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Zugriff auf die erhobenen Daten. Eine weitere Herausgabe an Dritte erfolgt nicht.

Übermittlung an ein Drittland

Es erfolgt keine Übermittlung an ein Drittland außerhalb der EU.

Kriterien für die Festlegung der Dauer der Speicherung

Die erhobenen personenbezogenen Daten, die die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Aufgabenerfüllung bereitgestellt hat, werden nach Erstellung des qualifizierten Mietspiegels datenschutzkonform gelöscht. Die Fragebögen werden vernichtet.

Ihre Rechte

Sie haben das Recht, vom Verantwortlichen Auskunft über Ihre personenbezogenen Daten zu erhalten. Darüber hinaus können Sie deren Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie der Verarbeitung Ihrer Daten widersprechen.

Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten nicht mit den geltenden Datenschutzbestimmungen vereinbar ist, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit M-V
Schloss Schwerin
Lennéstraße 1
19053 Schwerin
Telefon: 0385 59494-0
E-Mail: info@datenschutz-mv.de

Der Oberbürgermeister



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Oberbürgermeister

Stadtbauamt

Geoinformation und Vermessung

- Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Postfach 31 53, 17461 Greifswald •
Amts-Nr. 60.3

Ort 17489 Greifswald
Adresse Markt 15
Internet <http://www.greifswald.de>

Frau/Herr
Vorname Nachname
Straße Haus-Nr.
PLZ Greifswald

Datum 16.10.2025

Mietspiegelerhebung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 – Erinnerung an Ihre gesetzlich verpflichtende Teilnahme an der Befragung

Fragebogenkennung: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Frühjahr 2026 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten – so auch in Greifswald – hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue qualifizierte Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen.

Mit dem Schreiben vom 08.09.2025 wurden Sie gebeten, sich an der Befragung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Greifswald zu beteiligen.

Viele Mieterinnen und Mieter sind diesem Aufruf bereits gefolgt und unterstützen uns dabei, die aktuellen Mietpreise zu ermitteln. Von Ihnen haben wir bislang keine Rückmeldung erhalten – möglicherweise haben Sie auch einen Papierfragebogen angefordert.

Falls Sie Ihre Angaben bereits online übermittelt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Da der Mietspiegel nur mit einer hohen Beteiligung aussagekräftig wird, sind alle Mieterinnen und Mieter gesetzlich verpflichtet, sich zu beteiligen. Eine Nichtteilnahme kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist. Mit Ihrer Unterstützung tragen Sie entscheidend dazu bei, ein realistisches Bild des Mietmarktes in Greifswald zu schaffen.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Wir bitten Sie darum, den Fragebogen online auszufüllen.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie den Service, Ihre Daten online zu übermitteln.
Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.



Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:

<https://greifswald.mietendenbefragung.online/>

2. Falls Sie keine Möglichkeit haben, den Fragebogen über das Internet zu beantworten, nutzen Sie bitte den beigefügten Papierfragebogen und senden diesen im Rückumschlag zurück.

Bitte übermitteln Sie Ihre Angaben bis zum **10. November 2025** an FUB IGES. Auch ein Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, wird für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Ansprechpersonen stehen Ihnen beim Institut zur Verfügung:

Telefon-Hotline | Telefon: 040 28 08 10-45 | Mo - Fr 9 - 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.greifswald@fub.iges.com

Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an!

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Fassbinder', located below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Hinweise zur Auskunftspflicht:

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 31. Oktober 2025 ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen.

Bitte nutzen Sie den Link <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> und wählen Sie eine Sprache aus.

English/englisch:

The survey serves to create the rent index for the city of Greifswald. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by October 31, 2025. The questionnaire is available in different languages. Please use the link <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> and select your language.

Polski/polnisch:

Ankieta dotyczy indeksu czynszów w mieście Region Hanoweru. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankietę należy wypełnić do 31 października 2025 r. Kwestionariusz jest dostępny w różnych językach.

Skorzystaj z linku <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> i wybierz swój język.

Ukrayins'ka/urkainisch:

Опитування проводиться з метою складання індексу орендної плати для університету та ганзейського міста Грайфсвальд. Ви зобов'язані заповнити анкету правильно та повністю. Анкету необхідно заповнити до 31 жовтень 2025 року. Анкета доступна різними мовами.

Будь ласка, перейдіть за посиланням <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> та виберіть мову.

Russkiy/russisch:

Опрос проводится с целью составления справочника по арендной плате для города Грейфсвальд. Вы обязаны заполнить анкету правильно и полностью. Анкету необходимо заполнить до 31 октября 2025 года. Анкета доступна на разных языках.

Перейдите по ссылке <https://greifswald.mietendenbefragung.online/> и выберите язык.

Earabiun/arabisch:

يهدف هذا الاستبيان إلى إعداد مرجع إيجارات لمدينة غرايفسفالด์ الجامعية والهانزية. يجب عليكم تعبئة الاستبيان بشكل صحيح وكامل، على أن يتم ذلك في موعد أقصاه ٣١ أكتوبر / تشرين الأول ٢٠٢٥.

الاستبيان الإلكتروني متاح باللغة الإنجليزية، من بين لغات أخرى، لكنه غير متوفر باللغة العربية. نُحيطكم علمًا من خلال هذا الخطاب بأن مشاركتكم في هذا الاستبيان إلزامية بموجب القانون.

في حال عدم إمتثالكم لهذا الإجراء، أو التأخر في ذلك، أو تقديم معلومات غير صحيحة أو غير كاملة، يحق لمدينة غرايفسفالด์ الجامعية والهانزية، إستنادًا إلى المادة 238 الفقرة 4 من القانون التمهيدي للقانون المدني الألماني (EGBGB)، إتخاذ إجراءات قانونية إدارية قد تؤدي إلى فرض غرامة مالية تصل إلى ٥٠٠٠ يورو.

يرجى إستخدام الرابط التالي واختيار اللغة المناسبة:

<https://greifswald.mietendenbefragung.online/>

Fārsī/Farsi/Persisch:

پرسشنامه شاخص اجاره بها/کرایه خانه شهر گریفسوالد

این پرسشنامه برای تهیه شاخص اجاره بها/کرایه خانه در شهر گریفسوالد انجام می شود. شما موظف هستید پرسشنامه را به طور صحیح و کامل تکمیل کنید. پرسشنامه باید تا تاریخ ۳۱ سپتامبر ۲۰۲۵ تکمیل شده باشد.

نظرسنجی آنلاین به زبان های مختلف (از جمله انگلیسی) در دسترس است، اما نسخه فارسی در حال حاضر موجود نیست. از این طریق، شما را درباره مشارکت قانونی و الزامی تان در این نظرسنجی مطلع می کنیم.

روند رسیدگی به تخلف اداری را آغاز کند؛ این روند ممکن است با جریمه ای تا سقف ۵۰۰۰ یورو همراه باشد (EGBGB) در صورت عدم همکاری یا تکمیل نابهنگام/ نادرست/ ناکامل پرسشنامه، شهرداری شهر گریفسوالد می تواند طبق ماده ۲۳۸ بند ۴ قانون مقدمه قانون مدنی آلمان.

:لطفاً از لینک زیر استفاده کنید و یک زبان انتخاب کنید

<https://greifswald.mietendenbefragung.online/>

Information für die Erhebung personenbezogener Daten nach Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten elektronisch wie in Papierform stets im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung und den weiteren bundes- und landesspezifischen Datenschutzbestimmungen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Markt
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-0
E-Mail: stadtverwaltung@greifswald.de

Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Datenschutzbeauftragte
Lange Straße 2a
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-2889
E-Mail: datenschutz@greifswald.de

Auskunftspflicht

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer, Vermieter und Mieter von Wohnraum gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde über die im Gesetz genannten Merkmale Auskunft zu erteilen.

Wir bitten Sie, die Angaben fristgerecht, korrekt und vollständig bereitzustellen. Wenn Sie dieser Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß Artikel 238 § 4 EGBGB ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist.

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

Die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich zum Zweck der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i. V. m. Artikel 238 §§ 1-3 EGBGB. Die Rechtmäßigkeit zur Verarbeitung der Daten ergibt sich aus Artikel 6 Abs. 1 lit. c und e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).

Datenherkunft

Ihre Adressdaten wurden aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer-Veranlagung gezogen.

Kreis der Datenempfänger

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt. Die Sicherstellung der Vertraulichkeit bei der Datenverarbeitung erfolgt durch einen abgeschlossenen Vertrag zur Auftragsverarbeitung. Zusätzlich zur bereits genannten Firma haben auch Mitarbeitende der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Zugriff auf die erhobenen Daten. Eine weitere Herausgabe an Dritte erfolgt nicht.

Übermittlung an ein Drittland

Es erfolgt keine Übermittlung an ein Drittland außerhalb der EU.

Kriterien für die Festlegung der Dauer der Speicherung

Die erhobenen personenbezogenen Daten, die die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Aufgabenerfüllung bereitgestellt hat, werden nach Erstellung des qualifizierten Mietspiegels datenschutzkonform gelöscht. Die Fragebögen werden vernichtet.

Ihre Rechte

Sie haben das Recht, vom Verantwortlichen Auskunft über Ihre personenbezogenen Daten zu erhalten. Darüber hinaus können Sie deren Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie der Verarbeitung Ihrer Daten widersprechen.

Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten nicht mit den geltenden Datenschutzbestimmungen vereinbar ist, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit M-V
Schloss Schwerin
Lennéstraße 1
19053 Schwerin
Telefon: 0385 59494-0
E-Mail: info@datenschutz-mv.de

Der Oberbürgermeister



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Oberbürgermeister
Stadtbauamt
Geoinformation und Vermessung

- Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Postfach 31 53, 17461 Greifswald •
Amts-Nr. 60.3

Ort 17489 Greifswald
 Adresse Markt 15
 Internet <http://www.greifswald.de>

Frau/Herr
 Vorname Nachname
 Straße Haus-Nr.
 PLZ Greifswald

Datum 16.10.2025

**Mietspiegelerhebung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2026 –
 Erinnerung an Ihre gesetzlich verpflichtende Teilnahme an der Befragung**

Fragebogenkennung	Objektadresse	PLZ

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Frühjahr 2026 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten – so auch in Greifswald – hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue qualifizierte Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt erhöhen.

Mit dem Schreiben vom 08.09.2025 wurden Sie gebeten, sich an der Befragung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Greifswald zu beteiligen.

Viele Vermieterinnen und Vermieter sind diesem Aufruf bereits gefolgt und unterstützen uns dabei, die aktuellen Mietpreise zu ermitteln. Von Ihnen haben wir bislang keine Rückmeldung erhalten – möglicherweise haben Sie auch einen Papierfragebogen angefordert.

Falls Sie Ihre Angaben bereits online übermittelt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Da der Mietspiegel nur mit einer hohen Beteiligung aussagekräftig wird, sind alle Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet, sich zu beteiligen. Eine Nichtteilnahme kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist. Mit Ihrer Unterstützung tragen Sie entscheidend dazu bei, ein realistisches Bild des Mietmarktes in Greifswald zu schaffen.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Wir bitten Sie darum, den Fragebogen online auszufüllen.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie den Service, Ihre Daten online zu übermitteln.
Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.



Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:

<https://greifswald.vermietendenbefragung.online/>

2. Falls Sie keine Möglichkeit haben, den Fragebogen über das Internet zu beantworten, nutzen Sie bitte den beigefügten Papierfragebogen und senden diesen im Rückumschlag zurück.

Bitte übermitteln Sie Ihre Angaben bis zum **10. November 2025** an FUB IGES. Auch ein Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, wird für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Ansprechpersonen stehen Ihnen beim Institut zur Verfügung:

Telefon-Hotline | Telefon: 040 28 08 10-45 | Mo - Fr 9 - 15 Uhr

E-Mail: mietspiegel.greifswald@fub.iges.com

Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an!

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Fassbinder', located below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Hinweise zur Auskunftspflicht:

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 31. Oktober 2025 ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen.

Bitte nutzen Sie den Link <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> und wählen Sie eine Sprache aus.

English/englisch:

The survey serves to create the rent index for the city of Greifswald. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by October 31, 2025. The questionnaire is available in different languages. Please use the link <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> and select your language.

Polski/polnisch:

Ankieta dotyczy indeksu czynszów w mieście Region Hanoweru. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankietę należy wypełnić do 31 października 2025 r. Kwestionariusz jest dostępny w różnych językach.

Skorzystaj z linku <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> i wybierz swój język.

Ukrayins'ka/urkainisch:

Опитування проводиться з метою складання індексу орендної плати для університету та ганзейського міста Грайфсвальд. Ви зобов'язані заповнити анкету правильно та повністю. Анкету необхідно заповнити до 31 жовтень 2025 року. Анкета доступна різними мовами.

Будь ласка, перейдіть за посиланням <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> та виберіть мову.

Russkiy/russisch:

Опрос проводится с целью составления справочника по арендной плате для города Грейфсвальд. Вы обязаны заполнить анкету правильно и полностью. Анкету необходимо заполнить до 31 октября 2025 года. Анкета доступна на разных языках.

Перейдите по ссылке <https://greifswald.vermietendenbefragung.online/> и выберите язык.

Earabiun/arabisch:

يهدف هذا الاستبيان إلى إعداد مرجع إيجارات لمدينة غرايفسفالده الجامعية والهانزية. يجب عليكم تعبئة الاستبيان بشكل صحيح وكامل، على أن يتم ذلك في موعد أقصاه ٣١ أكتوبر / تشرين الأول ٢٠٢٥.

الاستبيان الإلكتروني متاح باللغة الإنجليزية، من بين لغات أخرى، لكنه غير متوفر باللغة العربية. نُحيطكم علمًا من خلال هذا الخطاب بأن مشاركتكم في هذا الاستبيان إلزامية بموجب القانون.

في حال عدم إمتثالكم لهذا الإجراء، أو التأخر في ذلك، أو تقديم معلومات غير صحيحة أو غير كاملة، يحق لمدينة غرايفسفالده الجامعية والهانزية، إستنادًا إلى المادة 238 الفقرة 4 من القانون التمهيدي للقانون المدني الألماني (EGBGB)، إتخاذ إجراءات قانونية إدارية قد تؤدي إلى فرض غرامة مالية تصل إلى ٥٠٠٠ يورو.

يرجى إستخدام الرابط التالي واختيار اللغة المناسبة:

<https://greifswald.vermietendenbefragung.online/>

Fārsī/Farsi/Persisch:

پرسشنامه شاخص اجاره بها/کرایه خانه شهر گریفسوآلد

این پرسشنامه برای تهیه شاخص اجاره بها/کرایه خانه در شهر گریفسوآلد انجام می شود. شما موظف هستید پرسشنامه را به طور صحیح و کامل تکمیل کنید. پرسشنامه باید تا تاریخ ۳۱ سپتامبر ۲۰۲۵ تکمیل شده باشد.

نظرسنجی آنلاین به زبان های مختلف (از جمله انگلیسی) در دسترس است، اما نسخه فارسی در حال حاضر موجود نیست. از این طریق، شما را درباره مشارکت قانونی و الزامی تان در این نظرسنجی مطلع می کنیم.

روند رسیدگی به تخلف اداری را آغاز کند؛ این روند ممکن است با جریمه ای تا سقف ۵۰۰۰ یورو همراه باشد (EGBGB) در صورت عدم همکاری یا تکمیل نابهنگام/ نادرست/ ناکامل پرسشنامه، شهرداری شهر گریفسوآلد می تواند طبق ماده ۲۳۸ بند ۴ قانون مقدمه قانون مدنی آلمان.

لطفاً از لینک زیر استفاده کنید و یک زبان انتخاب کنید

<https://greifswald.vermietendenbefragung.online/>

Information für die Erhebung personenbezogener Daten nach Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten elektronisch wie in Papierform stets im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung und den weiteren bundes- und landesspezifischen Datenschutzbestimmungen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Markt
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-0
E-Mail: stadtverwaltung@greifswald.de

Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Datenschutzbeauftragte
Lange Straße 2a
17489 Greifswald
Tel.: 03834 8536-2889
E-Mail: datenschutz@greifswald.de

Auskunftspflicht

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer, Vermieter und Mieter von Wohnraum gemäß Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde über die im Gesetz genannten Merkmale Auskunft zu erteilen.

Wir bitten Sie, die Angaben fristgerecht, korrekt und vollständig bereitzustellen. Wenn Sie dieser Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß Artikel 238 § 4 EGBGB ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist.

Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage

Die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich zum Zweck der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i. V. m. Artikel 238 §§ 1-3 EGBGB. Die Rechtmäßigkeit zur Verarbeitung der Daten ergibt sich aus Artikel 6 Abs. 1 lit. c und e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).

Datenherkunft

Ihre Adressdaten wurden aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer-
veranlagung gezogen.

Kreis der Datenempfänger

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt. Die Sicherstellung der Vertraulichkeit bei der Datenverarbeitung erfolgt durch einen abgeschlossenen Vertrag zur Auftragsverarbeitung.
Zusätzlich zur bereits genannten Firma haben auch Mitarbeitende der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Zugriff auf die erhobenen Daten. Eine weitere Herausgabe an Dritte erfolgt nicht.

Übermittlung an ein Drittland

Es erfolgt keine Übermittlung an ein Drittland außerhalb der EU.

Kriterien für die Festlegung der Dauer der Speicherung

Die erhobenen personenbezogenen Daten, die die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Aufgabenerfüllung bereitgestellt hat, werden nach Erstellung des qualifizierten Mietspiegels datenschutzkonform gelöscht. Die Fragebögen werden vernichtet.

Ihre Rechte

Sie haben das Recht, vom Verantwortlichen Auskunft über Ihre personenbezogenen Daten zu erhalten. Darüber hinaus können Sie deren Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie der Verarbeitung Ihrer Daten widersprechen.

Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten nicht mit den geltenden Datenschutzbestimmungen vereinbar ist, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit M-V
Schloss Schwerin
Lennéstraße 1
19053 Schwerin
Telefon: 0385 59494-0
E-Mail: info@datenschutz-mv.de

2. Angaben zum Gebäude und zur Wohnung											
1	In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt (Erstbezug) ? <i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr oder das Jahr des Wiederaufbaus.</i>					Baujahr	_ _ _ _				
Falls Sie das Baujahr nicht genau wissen, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (eventuell schätzen)!											
bis 1948		<input type="checkbox"/>	1969 bis 1990		<input type="checkbox"/>	2002 bis 2011		<input type="checkbox"/>	2022 bis 2025		<input type="checkbox"/>
1949 bis 1968		<input type="checkbox"/>	1991 bis 2001		<input type="checkbox"/>	2012 bis 2021		<input type="checkbox"/>	unbekannt		<input type="checkbox"/>
2	Handelt es sich um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus ? <i>Gemeint ist ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus.</i>					Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>				
3	Wie viele Geschosse hat das Gebäude? <i>Zählen Sie bitte auch Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit, auch wenn dort kein Wohnraum ist!</i>					Anzahl	_ _				
4	Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?					Anzahl	_ _				
5	Wurde die Wohnung durch Umbau oder Ausbau im Nachhinein geschaffen? Tragen Sie bitte das Fertigstellungsjahr/Erstbezug ein.					Baujahr	_ _ _ _				
6	In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung? <i>Bitte kreuzen Sie das Geschoss an oder tragen Sie z. B. „1“ für 1. Obergeschoss ein!</i>										
Untergeschoss/Souterrain						<input type="checkbox"/>					
Erdgeschoss/Hochparterre						<input type="checkbox"/>					
Obergeschoss (bitte Geschosszahl angeben)						_ _					
Dachgeschoss						<input type="checkbox"/>					
7	Handelt es sich um eine der folgenden besonderen Wohnungsarten ?										
Apartment: abgeschlossene 1-Zi-Wohnung mit Bad, WC und ausgestatteter Kochnische						<input type="checkbox"/>					
Maisonette- oder Galeriewohnung: Wohnung über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung						<input type="checkbox"/>					
8	Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung?					_ _ _ _ / _ _ _ m ²					
9	Wie viele Zimmer (Wohnräume) hat die Wohnung? <i>(ohne Küche, Bad, Flur, WC und Abstellkammer)</i>					Anzahl Zimmer	_ _				
3. Mietvertragsdaten und monatliche Miete am 1. August 2025											
<i>(Bitte aus den Mietvertragsunterlagen oder Mietänderungserklärungen übernehmen.)</i>											
1	Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Miethaushalt geschlossen? <i>Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/2019)</i>					_ _ / _ _ _ _					
2	Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt , neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? <i>Die neue Stufe einer Staffel- oder Indexmiete zählt als Veränderung. Monat und Jahr der Neufestlegung</i>					_ _ / _ _ _ _					
3	Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten oder Garagen-/Stellplatzmiete, aber ggf. inklusive Modernisierungumlage? <i>Angaben in Euro im Monat</i>					_ _ _ _ / _ _					

4. Beheizung der Wohnung (vom Vermieter gestellt) - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.		
Wie wird die Wohnung überwiegend geheizt? (alle Aufenthaltsräume, wie Wohn- und Schlafräume)		
1	Wohnung ist nur teilweise beheizt oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt.	<input type="checkbox"/>
2	Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand (Öl, Holz, Kohle)	<input type="checkbox"/>
3	Zentral- , Etagen-, Fußbodenheizung, Elektro-/Nachtspeicherofen	<input type="checkbox"/>
4	Heizung mit erneuerbarer Energie (Photovoltaik, Erdwärme, Wärmepumpe)	<input type="checkbox"/>

5. Angaben zu den Fenstern der Wohnung (vom Vermieter gestellt) - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.		
Welche Verglasung haben die Fenster und Außentüren der Wohnung überwiegend? (auch die Türen zum Balkon)		
1	Einfachverglasung (eine Scheibe ohne Zwischenschicht) oder Doppelkassenfenster (zwei Einfachfenster hintereinander)	<input type="checkbox"/>
2	Mehrfachverglasung (Zweifachverglasung, Isolierglasfenster, Wärmeschutz- oder Lärmschutzverglasung, Verbundfenster)	<input type="checkbox"/>

6. Angaben zum Badezimmer (vom Vermieter gestellt) Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.		
1	Die Wohnung hat ein Badezimmer .	<input type="checkbox"/>
2	Die Wohnung hat ein WC (im Badezimmer oder als separater Raum).	<input type="checkbox"/>
3	Das Badezimmer hat eine Dusche oder eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>
4	Das Badezimmer hat eine Dusche und eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>
5	Das Badezimmer hat ein Fenster .	<input type="checkbox"/>
6	Das Badezimmer hat eine Fußbodenheizung .	<input type="checkbox"/>
7	Es ist ein zweites WC/Gäste-WC vorhanden.	<input type="checkbox"/>
8	Das Badezimmer wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert .	<input type="checkbox"/>

7. Angaben zur Küche (vom Vermieter gestellt) - Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.		
1	Es ist keine Küchenausstattung vorhanden, sondern nur die Anschlüsse.	<input type="checkbox"/>
2	Die Wohnung hat eine separate Küche als eigenen Raum.	<input type="checkbox"/>
3	Die Wohnung hat eine integrierte , also zum Wohnraum hin offene Küche.	<input type="checkbox"/>
4	Die Wohnung hat eine komplette Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Kücheneinbauschränken.	<input type="checkbox"/>

8. Angaben zu Bodenbelägen in allen Wohn- und Schlafräumen überwiegend vorzufinden (vom Vermieter gestellt) Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.		
1	Die Wohnung ist ohne Bodenbelag vermietet.	<input type="checkbox"/>
2	Es gibt einen einfachen Bodenbelag wie PVC-Boden, Linoleum, Teppichboden/Spannteppich	<input type="checkbox"/>
3	Es gibt einen mittleren Bodenbelag wie Laminat oder Holzdielen.	<input type="checkbox"/>
4	Es gibt einen hochwertigen Bodenbelag wie Fliesen, Parkett, Vinyl-Design.	<input type="checkbox"/>

9. Weitere Merkmale der Wohnung - Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.			
1	Es gibt Durchgangszimmer oder „gefangene Räume“ in der Wohnung. <i>Das Zimmer ist nur über einen anderen Raum oder die Küche erreichbar.</i>		<input type="checkbox"/>
2	Es gibt für die Wohnung einen Kellerraum oder außerhalb der Wohnung gelegenen Abstellraum .		<input type="checkbox"/>
3	Es sind Rollläden /Fensterläden an allen Fenstern.		<input type="checkbox"/>
4	Es ist eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner vorhanden.		<input type="checkbox"/>
5	Es ist ein Aufzug vorhanden.		<input type="checkbox"/>
6	Es ist kein Balkon/keine Loggia vorhanden oder nur ein Austritt („ <i>französischer Balkon</i> “).		<input type="checkbox"/>
7	Die Wohnung hat einen Balkon oder eine Loggia .		<input type="checkbox"/>
	Ist dieser Balkon/diese Loggia verglast?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
8	Die Wohnung hat eine Terrasse oder Dachterrasse .		<input type="checkbox"/>
9	Dem Miethaushalt steht vertraglich <u>und</u> ohne zusätzliche Bezahlung eine Gartenfläche allein zur Verfügung.		<input type="checkbox"/>
10	Stehen dem Miethaushalt gemeinschaftlich nutzbare Räume und/ oder Dachterrassen zur Verfügung?		<input type="checkbox"/>

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Hilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten frankierten Rückumschlag bis zum **<Datum Fristende>** an FUB IGES zurück.

Denken Sie bitte unbedingt an den Übertrag der Fragebogenkennung vom Anschreiben auf den Fragebogen!

3. Mietvertragsdaten und monatliche Miete am 1. August 2025 (Bitte aus Mietvertragsunterlagen oder Mietänderungserklärungen übernehmen.)										
1	Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Miethaushalt geschlossen? <i>Monat und Jahr des Vertragsabschlusses</i> (z. B. 10/2019)									
	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
	____/____		____/____		____/____		____/____		____/____	
2	Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt , neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? (Die neue Stufe einer Staffel- oder Indexmiete zählt als Veränderung.) <i>Monat und Jahr der Neufestlegung</i>									
	____/____		____/____		____/____		____/____		____/____	
3	Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten o. Garagen-/Stellplatzmiete, aber ggf. inkl. Modernisierungumlage? (in €/Monat)									
	____,____		____,____		____,____		____,____		____,____	
4. Wurde die Wohnung nach dem 1. Januar 2015 vermierterseits saniert oder modernisiert?										
1	Wurden für die Wohnung Modernisierungsmaßnahmen , die zu einer wesentlichen Wohnwerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, durchgeführt?									
	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
	<input type="checkbox"/> unbekannt		<input type="checkbox"/> unbekannt		<input type="checkbox"/> unbekannt		<input type="checkbox"/> unbekannt		<input type="checkbox"/> unbekannt	
	Falls ja, welche Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?									
					1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	
2	Komplette Badsanierung				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	Fenster und Fensterrahmen				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Wohnungseingangs- sowie Innentüren				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	Fußböden				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6	Heizanlage/Warmwasserversorgung				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7	Elektroinstallation				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8	ganze Wohnung komplett saniert (entspricht Neuzustand zum Sanierungszeitpunkt)				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. Energieausweis										
1	Existiert für das Gebäude ein Energieausweis ?				<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Unbekannt	
	Falls ja, welcher?									
2	Ja, ein Bedarfsausweis.		<input type="checkbox"/>	Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein (s. S. 2 Energieausweis)				____ kWh/(m²a)		
3	Ja, ein Verbrauchsausweis.		<input type="checkbox"/>	Bitte tragen Sie den Energieverbrauchswert ein (s. S. 3 Energieausweis)				____ kWh/(m²a)		
4	Ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten?							<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein
5	Ausstellungsdatum des Energieausweises (siehe Seite 1 im Energieausweis)							____		
6	Wie groß ist die Gebäudenutzfläche ? (siehe Seite 1 im Energieausweis)							____		
6. Nachträgliche energetische Maßnahmen am Gebäude/an der Wohnung					Ja, vor 2002		Ja, nach 2002		Nein	unbekannt
1	Dämmung <u>aller</u> Außenwände				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	Dämmung des Daches /der obersten Geschossdecke				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	Dämmung der Kellerdecke				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Erneuerung durch Einbau einer Wärmepumpe				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	Austausch des Wärmerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6	Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen, Heizkörper)				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7	Erneuerung/Modernisierung aller Wohnungsfenster				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8	Vollständige Erneuerung Elektroinstallationen (Austausch Leitungen u./o. Verstärkung Leitungsquerschnitte)				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9	Erneuerung/Modernisierung der Versorgungsleitungen				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10	Erneuerung/Modernisierung der Wasserleitungen				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe! Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag bis zum <Datum Fristende> an FUB IGES zurück. Nach diesem Termin eingehende Fragebogen können leider bei der Auswertung nicht mehr berücksichtigt werden.										

