

Mietspiegel Greifswald 2020



Mietspiegel Greifswald

2020

Erstellt von der “Arbeitsgruppe Mietspiegel 2020“ bestehend aus:

Haus & Grund
Greifswald e.V.

Mieterverein
Vorpommern -
Greifswald e.V.

Wohnungsbau -
Genossenschaft
Greifswald eG

Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft
mbH Greifswald

Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Beauftragter des IVD
Golling Immobilien

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

Einleitung

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde am 13.02.2020 beschlossen und tritt am 01.03.2020 in Kraft. Er wird auf der Internetseite www.greifswald.de zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

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

Datenerhebung

Die Daten stammen aus dem Zeitraum vom 01.07.2015 bis 30.06.2019.

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

Die Erhebung umfasste 8.066 Datensätze, wovon nach der Auswertung 7.890 mietspiegelrelevante Daten Eingang in den Greifswalder Mietspiegel gefunden haben.

Ortsübliche Vergleichsmiete

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

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

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

Ausgenommen davon sind Tabellenfelder mit 5 bis 10 Datensätzen. In jenen wurde auf das Abtrennen verzichtet. Diese sind in der Mietspiegeltabelle mit * gekennzeichnet. In Tabellenfeldern mit ** lagen nur wenige unterschiedliche Mietobjekte vor.

Mietbegriff

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

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Greifswald.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

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

Wohnwertmerkmale

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

Art

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

Größe

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

Beschaffenheit

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

Verbesserte Beschaffenheit

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

Sonstige Merkmale

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

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

Energie**energetische Beschaffenheit***bis 85 kWh/m²a 3>85 bis 160 kWh/m²a 2**energetische Ausstattung**moderne Fenster bis 1,3 W/m²K 2moderne Fenster >1,3 – 1,6 W/m²K 1

zusätzlicher Licht-/ Wärmeschutz an Fenstern (z. B. Rollläden, Markisen) 1

Sammelheizung mit Mindeststandard

gemäß 3. Wärmeschutzverordnung mit Geltung ab 01.01.1995 1

allseitige Wärmedämmung 1

max. 8

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

* Maßgeblich für die energetische Beschaffenheit sind die Endenergiekennwerte nach dem Bedarfsenergieausweis. Liegt nur ein Verbrauchenergieausweis zu Grunde, so ist mittels Anpassungsfaktoren auf den Bedarf umzurechnen. Bei Wohngebäuden bis 7 Wohneinheiten (WE) beträgt dieser Multiplikationsfaktor 1,62 bei mehr als 7 WE 1,36. Sind zusätzlich noch Energiekennwerte für die zentrale Warmwasserversorgung enthalten, so ist ein Pauschalwert von 27 kWh/m²a abzuziehen. Siehe hierzu auch „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (www.bmub.bund.de).

Anwendung der Mietspiegeltabelle an einem Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Nördliche Mühlenvorstadt, Baujahr 1949-1968, Wohnungsgröße 58 m².

Wohnwertmerkmale	Punkte
<i>Ausstattung:</i>	
zeitgemäße Elektroinstallationsanlage	1
Bad mit Fenster	1
gefliefter Nassbereich im Bad	1
einbruchshemmende Wohnungstür	1
 <i>Lage:</i>	
gärtnerisch gestaltete, gepflegte Grünanlage am Objekt mit Freizeitwert ein Lebensmittelgeschäft und zusätzlich mehr als 8 Kriterien im Umkreis von 500 m vorhanden	2 1
Anliegerstraße	3
 <i>Energie:</i>	
<i>energetische Beschaffenheit</i>	
Vorliegen eines Verbrauchsenergieausweises mit einem Energiekennwert von 93 kWh/ m ² a der für 24 WE zutreffend ist. Der Energieausweis enthält Werte für die zentrale Warmwasseraufbereitung.	
 Berechnung des Bedarfsenergiekennwertes:	
>7 WE $\hat{=}$ Multiplikationsfaktor 1,36	93 x 1,36 = 126
Abzug für die zentrale Warmwasseraufbereitung	- 27
	= 99
	99 kWh/m ² a $\hat{=}$ 2
 <i>energetische Ausstattung</i>	
Sammelheizung gem. 3. Wärmeschutzverordnung	1
allseitige Wärmedämmung	1
<u>Summe</u>	<u>14 Punkte</u>

Die Wohnung entspricht der Wohnwertklasse 2. Für sie ist eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,55 €/m² – 6,24 €/m² in Greifswald marktüblich.

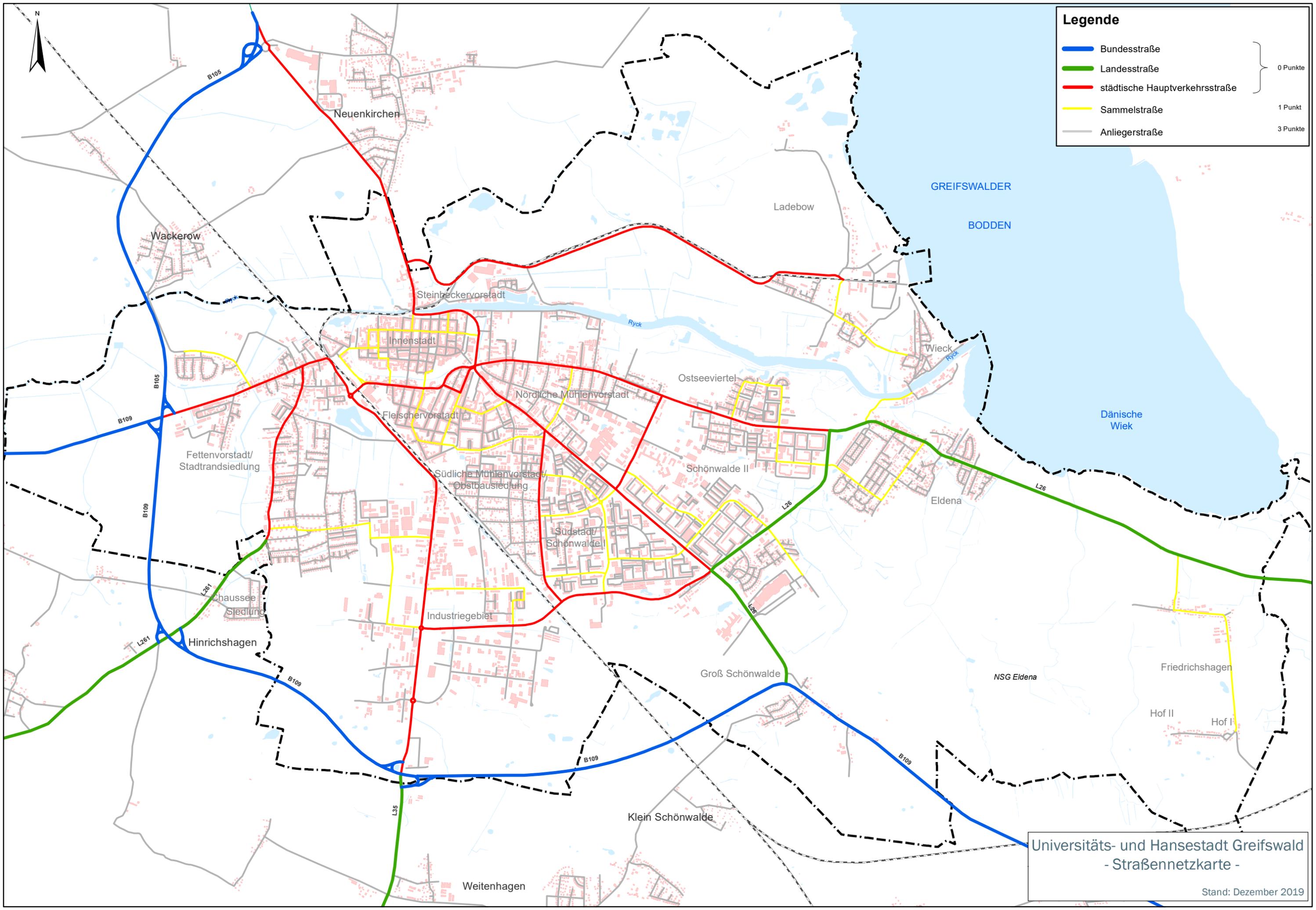
Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Wohnwertklasse	Größe in m ²	Baujahr (Beschaffenheit)					
		bis 1948	1949-1968	1969-1990	1969-1990 (verbesserte Beschaffenheit)	1991-2001	ab 2002
WWK 3	bis 30	-	-	5,01 - 5,70 5,39 (153)	7,50 - 7,65 7,59 (15)	-	-
	>30-50	6,36 - 6,76 6,58 (87)	5,88 - 6,20 6,10 (58)	4,68 - 5,12 4,80 (225)	4,70 - 6,25 5,30 (28)	-	-
	>50-65	5,70 - 6,27 5,90 (53)	5,43 - 5,97 5,70 (86)	4,30 - 4,92 4,51 (381)	4,49 - 5,20 4,84 (20)	-	-
	>65-80	5,85 - 6,50 6,07 (29)	5,17 - 5,70 5,47 (18)	4,17 - 4,85 4,47 (101)	5,20 - 5,20 5,20 (8) **	-	-
	>80	5,02 - 6,70 5,84 (22)	-	-	5,20 - 5,20 5,20 (8) **	-	-
WWK 2	bis 30	-	-	5,40 - 5,70 5,60 (259)	7,70 - 7,70 7,70 (11) **	-	-
	>30-50	6,00 - 6,80 6,64 (66)	5,88 - 6,60 6,32 (172)	4,85 - 6,00 5,25 (606)	5,56 - 7,30 6,31 (102)	5,97 - 6,91 6,72 (11)	-
	>50-65	5,70 - 6,50 6,03 (86)	5,55 - 6,24 5,87 (178)	4,41 - 5,44 4,81 (831)	5,60 - 7,15 6,27 (45)	6,12 - 7,05 6,62 (30)	8,60 - 9,10 8,97 (13)
	>65-80	5,45 - 6,30 5,92 (33)	5,17 - 6,00 5,66 (61)	4,29 - 5,30 4,66 (346)	5,85 - 6,60 6,52 (21)	5,70 - 6,90 5,97 (18)	8,50 - 8,60 8,54 (7)
	>80	5,00 - 6,00 5,37 (30)	-	4,10 - 4,96 4,48 (21)	4,20 - 5,50 * 4,72 (5)	-	8,00 - 8,00 * 8,00 (5) **
WWK 1	bis 30	-	-	5,50 - 5,50 5,50 (13) **	7,50 - 8,20 7,97 (9)	-	-
	>30-50	-	6,36 - 6,80 6,79 (52)	5,42 - 6,40 5,87 (73)	5,63 - 5,85 5,83 (36)	6,80 - 6,80 6,80 (7) **	7,80 - 8,95 7,95 (12)
	>50-65	5,70 - 6,37 * 6,12 (8)	5,70 - 6,60 6,06 (44)	5,12 - 6,19 5,56 (146)	5,67 - 7,20 6,17 (187)	6,80 - 6,80 6,80 (17) **	7,75 - 9,05 8,52 (79)
	>65-80	-	5,68 - 6,20 5,76 (14)	4,28 - 5,80 5,08 (71)	5,55 - 5,82 5,76 (40)	5,29 - 6,50 * 5,94 (5)	8,50 - 8,95 8,61 (62)
	>80	5,31 - 7,10 * 6,10 (5)	-	4,32 - 5,40 4,94 (14)	5,20 - 5,75 5,36 (13)	4,40 - 5,90 * 5,18 (6)	7,75 - 8,95 8,09 (67)

() Anzahl

* Tabellenfelder ohne Abtrennung / ** geringe Anzahl an unterschiedlichen Mietobjekten

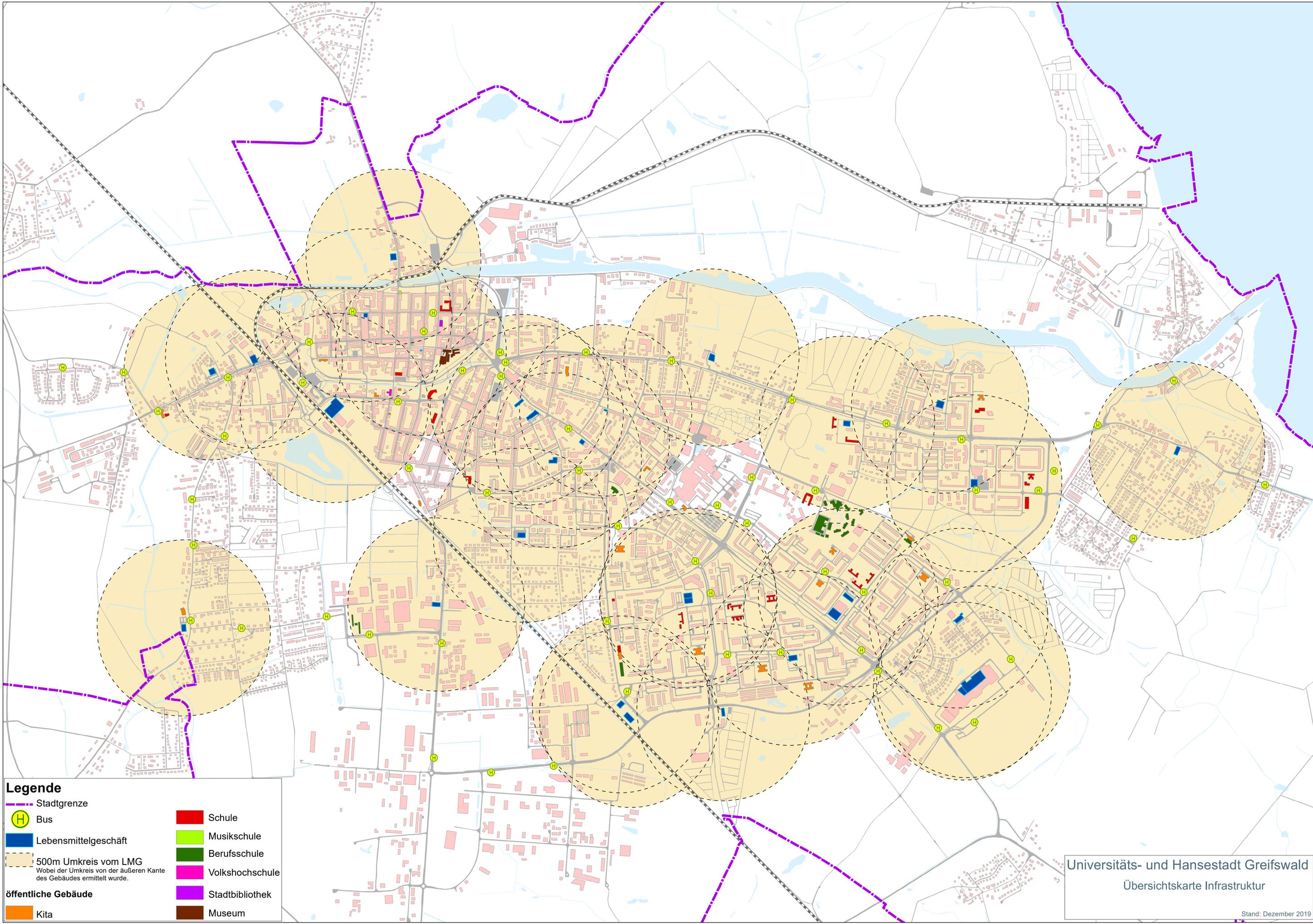
Bei Leerfeldern lagen für eine verlässliche Aussage nicht genügend Mietwerte vor.



Legende

— Bundesstraße	} 0 Punkte
— Landesstraße	
— städtische Hauptverkehrsstraße	} 1 Punkt
— Sammelstraße	
— Anliegerstraße	
	} 3 Punkte

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 - Straßennetzkarte -
 Stand: Dezember 2019



Legende

- Stadtgrenze
- H Bus
- Lebensmittelgeschäft
- Kita
- 500m Umkreis vom LMG
Wobei der Umkreis von der äußeren Kante des Gebäudes ermittelt wurde.
- Schule
- Musikschule
- Berufsschule
- Volkshochschule
- Stadtbibliothek
- Museum

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Übersichtskarte Infrastruktur

Kontakt

Haus & Grund Greifswald e.V.

Gützkower Straße 51
17489 Greifswald
☎ 03834 / 501482
✉ greifswald@hugmv.de
www.greifswald.hugmv.de

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Hans-Beimler-Straße 73
17491 Greifswald
☎ 03834 / 8040-0
✉ post@wvg-greifswald.de
www.wvg-greifswald.de

Wohnungsbau - Genossenschaft Greifswald eG

Geschwister-Scholl-Straße 1
17491 Greifswald
☎ 03834 / 5526
✉ info@wgg-hgw.de
www.wgg-hgw.de

Beauftragter des IVD

Herr Sven Golling
c/o Golling Immobilien
Pappelallee 1
17489 Greifswald
☎ 03834 / 8850930
✉ info@golling-immobilien.de

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Nebenstelle Stralsund - Sparte Facility
Management
Hiddenseer Straße 6
18439 Stralsund
☎ 03831 / 3023 140

Mieterverein Vorpommern - Greifswald e.V.

Kuhstraße 39
17489 Greifswald
☎ 03834 / 897347
✉ info@mieterverein-vorpommern.de
www.mieterverein-vorpommern.de

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Stadtbauamt
Abt. Geoinformation und Vermessung
Markt 15
17489 Greifswald
☎ 03834 / 85364173
✉ mietspiegel@greifswald.de

Impressum:

Herausgeber:
Arbeitsgruppe Mietspiegel
c/o Universitäts- und Hansestadt Greifswald
PF 3153
17461 Greifswald

Druck:
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Auflage 600
Januar 2020

Bildnachweise:
Fotos v. l. n. r. Wally Pruß, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Wally Pruß