



Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels

<i>Einbringer/in</i>	<i>Datum</i>
60.3 Stadtbauamt/Abteilung Geoinformation und Vermessung	08.08.2024

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	20.08.2024	N
Hauptausschuss (HA)	16.09.2024	Ö
Bürgerschaft (BS)	30.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt beschließt die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat derzeit einen Einfachen Mietspiegel. Dieser wurde durch die AG-Mietspiegel und den Interessenvertretungen erstellt. Diese besteht aus der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG, einem Beauftragten des IVD Region Nord e.V., der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Haus & Grund Greifswald e.V. sowie dem Mieterverein Vorpommern-Greifswald e.V. und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (ohne Stimm- und Beschlussrecht).

Der einfache Mietspiegel bildet eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Er dient als Orientierungshilfe für Mieter*innen und Vermieter*innen, um faire Mietpreise zu ermitteln und ist rechtlich nicht bindend.

In der Hansestadt beruhen nahezu 97 % der in den Mietspiegel einfließenden Daten auf Großvermieter wie die WVG und WGG. Das führt zu einer Verzerrung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Interessenvertretung der Vermieter*innen sprachen sich weiterhin für die zukünftige Erstellung eines Einfachen Mietspiegels aus. Die Mieterseite hingegen betont ausdrücklich, dass sie einen Einfachen Mietspiegel nicht mehr mittragen werden. Der Mieterverein begründet dies mit dem zunehmend eingeleiteten Mieterhöhungsverlangen von Vermieter*innen, die ihre Erhöhung unter Bezug auf drei Vergleichswohnungen stützten. Greifswald gilt als eine Stadt mit angespannten Wohnungsmarkt und hat bereits eine Mietpreisbremse.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt einen Qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, da die existierenden Instrumente im Miethöhlungsrecht („Mietpreisbremse“ nach der Landesverordnung, Kappungsgrenze nach der „Mietpreisbremse“ und des § 558 BGB) für die Mieter*innen nur in einem qualifizierten Mietspiegel brauchbar sind.

Bei einem qualifizierten Mietspiegel ist die Rechtsverbindlichkeit gegeben und er bietet einen besseren Verbraucherschutz. Er basiert auf eine umfassende Datenerhebung und -analyse nach wissenschaftlichen Grundsätzen und bildet so ein transparentes und realistisches Bild der ortsüblichen Vergleichsmiete ab.

Für die Datenerhebung werden sowohl Mieter*innen als auch Vermieter*innen befragt und es besteht eine Auskunftspflicht. Somit fließen auch die Daten privater Vermieter*innen mit ein.

Für ein verbindliches Mietererhöhungsverlangen ist die Vorlage eines Qualifizierten Mietspiegels unumgänglich.

Die Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels muss durch ein dementsprechendes Institut erbracht werden.

Die Finanzierung erfolgt über das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Es stehen derzeit Mittel in Höhe von 36.000 € im Haushalt zur Verfügung. Des Weiteren erhält die UHGW vom Land M-V alle vier Jahre einen Betrag von 29.000 € als finanziellen Ausgleich für die Mehrbelastung bei der Erstellung von Mietspiegeln. Das ist in der Mietspiegelzuständigkeitsverordnung MsZV M-V geregelt.

Die nächste Zuwendung erhält die UHGW im Jahr 2026.

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist es erforderlich einen Qualifizierten Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, alle vier Jahre ist er neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Letztlich entstehen dadurch Folgekosten in noch nicht zu benennender Höhe.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2025
Finanzhaushalt	Ja	2025

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	05	51102000.52910000/ 61210.58050	Ausgaben Mietspiegel	36.000

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2025	36.000	0	0

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein) Nein

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		x

Begründung:

Anlage/n

Keine