

Qualifizierter Mietspiegel

Einbringer/in	Datum
60.3 Stadtbauamt/Abteilung Geoinformation und Vermessung	20.01.2026

geplante Beratungsfolge		geplantes Sitzungsdatum	Beratung
Senat (S)	Beratung	03.03.2026	N
Ausschuss für Soziales, Jugend, Sport, Inklusion, Integration, Gleichstellung und Wohnen (SoA)	Beratung	23.03.2026	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	24.03.2026	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	13.04.2026	Ö
Senat (S)	Beratung	21.04.2026	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	27.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt die Anerkennung und Anwendung des qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d BGB und stimmt der Veröffentlichung im Internet zu.

Sachdarstellung

Am 25.11.2024 hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHW) die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels beschlossen. Ziel war die Schaffung eines rechtssicheren Instruments zur sachgerechten und realitätsnahen Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurde das externe Fachinstitut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt, das den Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sowie unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erstellt hat. Der Erstellungsprozess wurde durch eine Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet, der Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, der Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter angehörten.

Der qualifizierte Mietspiegel sowie die zugehörige Dokumentation liegen nunmehr vor. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben das Ergebnis am 24.02.2026 anerkannt.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde als Regressionsmietspiegel erstellt. Er unterscheidet sich damit grundlegend von den bislang erstellten einfachen, tabellarischen Mietspiegeln der Stadt. Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungs- und Berechnungsmethodik ist eine Vergleichbarkeit mit den Mietspiegeln der Vorjahre nicht gegeben.

Die Datengrundlage bildet eine schriftliche Vermieter- und Mieterbefragung zufällig gewählter Haushalte mittels standardisierter Fragebögen. Insgesamt wurden 1.450 Haushalte angeschrieben. Des Weiteren wurden 932 Adressdaten der Großvermieter WVG und WGG

abgefragt. Nach Plausibilisierungs- und Bereinigungsschritten gingen 7.301 Datensätze in die finale Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein.

Auf Grundlage dieser Daten wurde die Basismiete (Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ermittelt. Weitere mietspiegelrelevante Merkmale, insbesondere Baualtersklasse sowie energetische und andere Ausstattungsmerkmale, werden über prozentuale Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der qualifizierte Mietspiegel besitzt eine Gültigkeit von zwei Jahren. Nach Anerkennung durch die Bürgerschaft wird er auf der Internetseite der UHGW veröffentlicht. Ergänzend wird dort ein kostenfreier Online-Mietspiegel-Rechner zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja	☒ Nein
Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	☐ Ja	☒ Nein
Prüfauftrag an die Verwaltung	☐ Ja	☒ Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		x

Begründung:

Anlage/n

- 1 BV-V_08_0261 Mietspiegelbroschüre Greifswald 2026 öffentlich
- 2 20260220 UHGW MSP Dokumentation öffentlich