

über Abteilungsleitung: 60.3 Stadtbauamt/Abteilung Geoinformation und Vermessung

26.3.26/sh

über Amtsleitung: 60 Stadtbauamt

26.3.26/tk

über Dezernat II: Herrn Lerm

23.04.2026 Lerm

über Oberbürgermeister: Herrn Dr. Fassbinder

23.04.2026, Fassbinder

Kanzlei der Bürgerschaft

24.04.2026 JD

an die Mitglieder des Ausschusses für Bauwesen, Klimaschutz Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit

an die Mitglieder der Bürgerschaft zur Sitzung am 27.04.2026

Betreff: vorläufige Beantwortung zur Niederschrift der Sitzung am 24.03.2026, TOP 11.3 - Qualifizierter Mietspiegel

| | | |
|------------------------------|--|--|
| Beantwortung erfolgt: | öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> | nichtöffentlich <input type="checkbox"/> |
|------------------------------|--|--|

Es stellte sich die Frage des Einflusses energetischer Komponenten in den qualifizierten Mietspiegel.

Wie die energetische Ausstattung und Beschaffenheit in den Mietspiegel mit einfließen können, wird in der „[Handlungsempfehlung zur Erstellung von Mietspiegeln](#)“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung von 2024 unter Punkt 3.23 und 3.24 erläutert.

Im qualifizierten Mietspiegel von Greifswald finden sich die energetischen Merkmale, die einen mietpreisbeeinflussenden Charakter haben unter **Schritt 3 - Ermittlung weiterer Zu- und Abschläge** in der Tabelle 3 wieder. Die im Rahmen der Datenerhebung erfassten energetischen Merkmale können dem Vermieterfragebogen im Anhang der Dokumentation entnommen werden.

Um nachträgliche energetische Maßnahmen am Gebäude/ an der Wohnung gerecht zu werden, wurde eine Vielzahl an Faktoren bei der vermierterseitigen Befragung erhoben. Hierbei hat sich nur für die nachträgliche Erneuerung der Heizungsanlage nach 2002 ein statistisch signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe ergeben. Das bezieht sich jedoch nur auf Bauten bis zum Jahre 2011. Bei jüngeren Bauten ist im Zuge der gesetzlichen Vorschriften (EnEG, EnEV und EEWärmeG, seit 11/2020 Vereinheitlichung zum GEG) von einem gehobenen energetischen Baustandard auszugehen. Im Mietspiegel wird der Einfluss unter **Schritt 4 - Ermittlung von Zuschlägen für die nachträgliche Erneuerung der Heizungsanlage** in der Tabelle 4 dargestellt. Nähere Informationen sind in der **Dokumentation auf Seite 46-48 und Tabelle 9.3** erläutert.

Auf die Frage der fehlenden Geothermie ist zu bemerken, dass in Tabelle 3 unter dem Punkt Heizung in der Klammer die **Erdwärme, Wärmepumpe** aufgeführt ist, die sowohl Erdwärmepumpen (Geothermie, die Erdwärme nutzt) wie auch Wärmepumpen (Umweltwärme wird genutzt) beinhaltet.

Die Anmerkung im Gremium, dass der Mietspiegel nur für Wohnungen bis 2018 gilt, ist falsch. Im Mietspiegel auf Seite 3 heißt es: *„Dieser qualifizierte Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zum Stichtag 01. August 2025 üblicherweise gezahlten Mieten. Er bildet damit die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Aufgrund des Modellcharakters kann sie aber nicht jeden Einzelfall exakt wiedergeben.“*

In der Dokumentation auf Seite 5 wird dazu erläutert:

„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).“

| |
|----------|
| Anlage/n |
|----------|