

## **Auszug aus der Niederschrift über die 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 02.05.2024**

### **Zu TOP: 3.9**

#### **Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2024/2025**

##### **Vorlage: B 0040/2024**

Herr Hilbert erläutert die vorliegende Vorlage. Dabei geht er auch auf die Entstehung der einfachen Mietspiegel ein. Herr Hilbert macht deutlich, dass ein einfacher nicht mit einem qualifizierten Mietspiegel vergleichbar ist und die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Auftrag gegeben wurde, auch weil der einfache Mietspiegel zunehmend zu Unzufriedenheit in der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ geführt hat.

Herr Trinkaus aus Regensburg vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen stellt den qualifizierten Mietspiegel für Stralsund vor und erklärt, wie dieser erstellt wurde.

In einem qualifizierten Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete festgelegt. Dies muss laut Bürgerlichem Gesetzbuch § 558 d nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erfolgen. Es werden nur Mietverhältnisse betrachtet, die innerhalb der letzten 6 Jahre neu vereinbart oder geändert wurden.

Die Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ hat vor über einem Jahr einen Fragebogen entwickelt, mit dem 60 – 80 Merkmale abgefragt wurden. Es wurden 4.000 Haushalte zusätzlich zu den größeren Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften angeschrieben. So wurden ca. 5.000 Fragebögen verschickt.

Weiter teilt Herr Trinkaus mit, dass von Seiten der Vermieter eine Auskunftspflicht (seit 01.07.2022) besteht. Es konnten 3.122 (63 %) Fragebögen ausgewertet werden. Nicht alle Mietverhältnisse dürfen in die Mietspiegelerstellung einfließen. Nicht zu berücksichtigen sind Ferienwohnungen, sozialer Wohnungsbau und Kurzzeitvermietungen. Nach erfolgter Bereinigung der Daten lag der Rücklauf bei 46 %. Da auch die Sechsjahresfrist berücksichtigt werden musste, konnten letztendlich 1.289 ausgewertet werden. Laut Herrn Trinkaus handelt es sich um eine gute und ausreichende Datengrundlage.

Aus den Daten ergibt sich eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von 6,46 € pro m<sup>2</sup> in Stralsund.

Zur Zusammensetzung des Mietpreises erklärt Herr Trinkaus, dass die Größe der Wohnung 75 % des Mietpreises ausmacht. Wobei eine Wohnungsgröße von 64 m<sup>2</sup> dem Standard in der Hansestadt entspricht. Der zweitwichtigste Faktor für die Berechnung des Mietpreises ist das Baujahr der Immobilie.

Wichtig ist, dass im qualifizierten Mietspiegel nur Daten berücksichtigt werden dürfen, die statistisch und signifikant nachgewiesen werden können.

Abschließend teilt Herr Trinkaus mit, dass es eine Dokumentation darüber geben wird, wie der Mietspiegel erarbeitet wurde, diese muss veröffentlicht werden.

Auf Nachfrage von Herrn Gottschling erklärt Herr Trinkaus, dass das tatsächliche Baujahr und die Sanierung eines Hauses voneinander zu trennen sind.

Herr Hilbert nennt einige Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> in den einzelnen Stadtteilen.

Grünhufe	5,32 €
Knieper West	5,40 €
Knieper Nord	5,91 €
Tribseer	6,60 €
Franken	6,95 €
Knieper Vorstadt	7,30 €
Altstadt	7,62 €
Stadtgebiet Süd	8,44 €

Nach Vorstellung des Mietspiegels in der Arbeitsgruppe hat diese darum gebeten, die Werte für Knieper Nord und Grünhufe noch einmal zu überprüfen, da dort tatsächlich andere Mieten erzielt werden. Eventuell wird auch der Bereich Viernorgen gesondert ausgewiesen.

Die Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ soll diesen beschließen, die Bürgerschaft wird um Kenntnisnahme gebeten.

Nach Auffassung von Herrn Hilbert herrscht in Stralsund ein entspannter Mietwohnungsmarkt, mit fast 1.000 Wohnungen, die derzeit leer stehen.

Herr Dr. Raith ergänzt, dass die Stadt verpflichtet ist, einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen und die Frist zur Abgabe bereits abgelaufen ist.

Herr Bauschke plädiert ebenfalls dafür, die Vorlage der aktuellen Bürgerschaft vorzulegen.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0040/2024 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 28.06.2024