

WIE ENTSTEHT MEIN MIETPREIS?

Themen wie Mietspiegel, Mieterhöhungen und Mietpreisentwicklung beschäftigte in den vergangenen Wochen und Monaten die Greifswalder Bevölkerung. Auch die Mitglieder der Bürgerschaft in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hatten detaillierte Fragen, die in einer Bürgerschaftssitzung von Oberbürgermeister Dr. Arthur König ausführlich beantwortet wurden. Bilanzierend konnte der Oberbürgermeister feststellen, dass die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ein starkes Wirtschaftsunternehmen ist, das sehr transparent in ihrer Berichterstattung und Offenlegung der Geschäftstätigkeit arbeitet.



Wo können die Zahlen zu den Wohnungsbeständen, Ergebnissen und Investitionen der WVG eingesehen werden?

Jährlich bilanzieren wir das Geschäftsjahr in einem Geschäftsbericht; dieser kann auf unserer Homepage unter www.wvg-greifswald.de eingesehen werden.

Auf welcher Grundlage werden Mieten für die einzelnen Wohnungen erhoben?

Wir halten uns an den Mietspiegel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Dieser existiert seit 1998 und bildet die Grundlage für die Mieten in der Stadt. Erarbeitet wurde der Mietspiegel von einer Projektgruppe, in der der Haus und Grund Greifswald e. V., der Immobilienverband Deutschland, der Mieterverein Vorpommern-Greifswald e. V., die Wohnungsbau-Genossenschaft eG (WGG), die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald vertreten waren.

Welche Kriterien haben Einfluss auf den Mietspiegel?

Der Mietspiegel gibt abhängig von Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnungen die ortsübliche Miete wieder. Für den Mietspiegel 2008 sind Mieten aus dem Zeitraum vom 1. Mai 2003 bis zum 30. April 2007 herangezogen worden, die ausschließlich durch

neu vereinbarte oder durch geänderte Mietverträge zustande kamen. Von rund 29.900 Greifswalder Wohnungen, für die der Mietspiegel Anwendung findet, sind rund 9.200 erfasst und ausgewertet worden. Lediglich ein Drittel der insgesamt 9.713 Wohnungen der WVG sind in die Berechnung des Mietspiegels eingeflossen. Wohnungen im untersten und obersten Preissegment sind nicht bewertet worden. Für das Jahr 2012 soll ein neuer Mietspiegel erarbeitet werden.

Wie wurden die Wohnungen der WVG im Mietspiegel bewertet?

Mit Stand 31. Dezember 2010 haben wir 432 unsanierte Wohnungen (4 %), 3.880 teilsanierte Wohnungen (40 %) und 5.401 vollsanierte Wohnungen (56 %) in fast allen Greifswalder Stadtteilen. 68,4 % aller unserer Wohnungen sind in den Jahren von 1969 bis 1990 gebaut worden und befinden sich in den Plattenbaugebieten Schönwalde I/II, Ostseeviertel-Parkseite, Ostseeviertel-Ryckseite und in der Südlichen Mühlenvorstadt. Laut Mietspiegel sind 2.537 Wohnungen mit einer guten Ausstattung, 6.498 Wohnungen mit einer mittleren Ausstattung und 678 Wohnungen mit einer einfachen Ausstattung eingestuft worden. Wir haben in den vergangenen 20 Jahren 333 Millionen Euro in den Bestand unserer Wohnungen investiert. 35 % aller Wohnungen in Greifswald gehören der WVG und fast 40 % der Greifswalder Bevölkerung wohnen bei uns.



Wie können sich die Mieter in die Arbeit der WVG einbringen?

Zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter sowie der Nachbarschaftsverhältnisse in den Wohnquartieren arbeiten wir seit 2006 mit den sieben gewählten Mieterbeiräten partnerschaftlich zusammen. In vermittelnder Funktion helfen die Mieterbeiräte, die Kundenfreundlichkeit der WVG weiter zu verbessern und wirken somit unterstützend auf die Zufriedenheit der



Mieter. Unsere Mieterbeiräte sind mit Vorschlags- und Anregungsrecht ausgestattet. Sie haben empfehlenden Charakter, wenn es zum Beispiel darum geht, Wohnhäuser zu modernisieren oder Außenanlagen umzugestalten. Jährlich werden durch uns Quartiersbegehungen durchgeführt. Diese dienen dem persönlichen Kontakt und der Abarbeitung von Missständen im Wohnumfeld. Regelmäßig nehmen unsere Mitarbeiter an den Sitzungen der Ortsteilvertretungen teil, berichten über die Pläne und stellen sich den Fragen und Problemen der Mieter.

Gibt es ausreichenden Wohnraum für einkommensschwache Familien und Singles?

Insgesamt gibt es 3.380 Wohnungen im Preissegment unterhalb von 4,50 €/m². Das entspricht 35 % unseres gesamten Wohnungsbestandes. 60 % aller Wohnungen entsprechen beim Abgleich mit der Verwaltungsvorschrift der Stadt den Kosten der Unterkunft. Das sind ca. 5.800 Wohnungen.

Wird bei Neubau und Sanierungen im Bestand Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und den demografischen Wandel genommen?

Alle Maßnahmen, die wir in der Zukunft planen und umsetzen möchte, stehen ständig auf dem Prüfstand. Sowohl die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur als auch der demographische Wandel spielt bei der Umsetzung und Realisierung der geplanten Objekte eine wesentliche Rolle. Wir als einziges Wohnungsunternehmen in Norddeutschland sind nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert und analysieren

permanent alle Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt. So haben wir beispielsweise festgestellt, dass bei dem Bezug der Neubauten im B-Plan-Gebiet 42 ca. 26 % der Neumieter aus dem Umland in die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gezogen sind. Diesem Trend Rechnung tragend, werden neue Projekte entwickelt und auf den Weg gebracht.

Für kinderreiche Familien werden beispielsweise in diesem Jahr mit laufenden Umbaumaßnahmen wieder 5-Zimmer-Wohnungen errichtet. So entstehen z. B. in Schönwalde II 11 neue 5-Zimmer-Wohnungen, welche dann kinderreichen Familien zur Verfügung stehen.

Momentan arbeiten wir im Bereich Schönwalde II daran, dass Projekt „Wohnpark Pappelallee“ zu entwickeln, wo vorrangig ältere Menschen, Menschen mit Behinderung sowie Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen zu sozialverträglichen Mieten versorgt werden können. Auch bei den Neubauprojekten - wie im Ostseeviertel-Parkseite oder der Bebauung im B-Plan-Gebiet 42 - ist unser Bestand besonders auf Familien mit Kindern, Schwerbehinderte oder ältere Menschen ausgerichtet, speziell durch Barrierefreiheit. Für das Marktsegment „Studentenwohnungen“ halten wir ebenfalls Wohnungspakete bereit. Mit dem Erwerb des Objektes Friedrich-Loeffler-Straße 44/44 a in der Innenstadt haben wir auch für dieses Mieterklientel zusätzliche Wohnungsangebote im Bestand.

Sind die Mieten in Greifswald im Vergleich zu anderen deutschen Städten zu hoch?

Im F + B Marktmietenindex wurden 505 Städte verglichen. Greifswald befindet sich mit Rang 297 nicht an vorderster Stelle beim Mietniveau in Deutschland und liegt insgesamt 15 % unter dem durchschnittlichen Mietniveau der untersuchten Städte. Im Bereich der Wohnungen, die zwischen 1968 und 1990 entstanden sind, sind die Mieten in Greifswald mit Abstand am günstigsten. (Vergleich: Rostock, Schwerin, Stralsund, Neubrandenburg, Greifswald). Sie liegen 29 % unter dem bundesweiten Durchschnitt. 77 % des Wohnungsbestandes der WVG fällt in diese Kategorie.



	Mietsegmente nach Baujahren				Gesamtindex	Rang
	bis 1948	1949-1967	1968 - 1990	ab 1991		
Rostock	112	98	78	96	97	164
Schwerin	92	86	78	83	86	284
Greifswald	83	84	71	109	85	297
Stralsund	91	84	79	80	84	310
Neubrandenburg	82	90	70	88	83	341

Quelle: F + B Marktmietenindex 2010
Index von 100 = Basis durchschnittliche Marktmiete in Deutschland im jeweiligen Mietsegment

Anteil der WVG-Wohnungen in den Mietsegmenten	7,1%	12,2%	77%	3,6%
---	------	-------	------------	------