

# Qualifizierter Mietspiegel

für die Hansestadt Stralsund 2026/2027



**Auftraggeber**

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Planung und Bau  
PF 2145  
18408 Stralsund

**Auftragnehmer**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorwort des Auftraggebers</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>5</b>
2.1	Mietspiegelerstellung 2024/2025 und Fortschreibung 2026/2027	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>7</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	8
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
3.4	Mietpreisspannen	12
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Information und Beratung</b>	<b>14</b>
Anhang	Straßennamen und Zuordnung zu den Stadtgebieten und Stadtteilen	15 - 24

# 1 Vorwort des Auftraggebers

Der Mietspiegel der Hansestadt Stralsund für den Zeitraum 2026/2027 stellt eine Fortschreibung des zuvor gültigen qualifizierten Mietspiegels 2024/2025 dar. Dieser wurde in enger Zusammenarbeit mit dem EMA Institut erarbeitet und anerkannt. Aufgrund der sehr guten und bewährten Zusammenarbeit wurde auch die Fortschreibung erneut durch das EMA Institut fachlich begleitet und umgesetzt.

Der Mietspiegel dient als wichtiges Instrument zur Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten und schafft sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Vermieterinnen und Vermieter Transparenz und Orientierung auf dem Stralsunder Wohnungsmarkt. Er leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Versachlichung mietrechtlicher Fragestellungen und zur Vermeidung von Konflikten.

Die Fortschreibung basiert auf einer sorgfältigen Auswertung aktueller Marktdaten und berücksichtigt die Entwicklung der Mieten auf Grundlage des Verbraucherpreisindex in der Hansestadt Stralsund. Dabei zeigt sich, dass Stralsund weiterhin über keinen angespannten Wohnungsmarkt verfügt. Die erforderliche Umzugsreserve von zwei bis drei Prozent wird deutlich überschritten, sodass ausreichend Wohnraum für notwendige Wohnungswechsel zur Verfügung steht.

Der vorliegende Mietspiegel bildet somit die gegenwärtigen Marktverhältnisse realistisch ab und erfüllt seine Funktion als verlässliche Voraussetzung für mietrechtliche Entscheidungen im Geltungszeitraum 2026/2027.

Die Hansestadt Stralsund dankt dem EMA Institut für die erneut professionelle und konstruktive Zusammenarbeit zum Gelingen dieses Mietspiegeldokuments.

## 2 Allgemeine Hinweise

### 2.1 Mietspiegelerstellung 2024/2025 und Fortschreibung 2026/2027

Der Mietspiegel 2024/2025 wurde im Auftrag der Hansestadt Stralsund auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.286 Datensätzen, die im Zeitraum von Dezember 2023 bis März 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in Stralsund schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexper-ten der Kommune mitgewirkt.

Der Mietspiegel 2026/2027 wurde per Anwendung des Verbraucherpreisindex für Gesamt-deutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2026/2027 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Stralsund gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung **6,76 Euro/m<sup>2</sup>**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Der Mietspiegel wird durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gebilligt. Er tritt rückwirkend zum 01. Januar 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2027.

### 2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Stralsund gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von In-formationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miet-höhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

---

<sup>1</sup> wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m<sup>2</sup> das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m<sup>2</sup> gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

## 2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z. B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z. B. Ferienwohnung).

**Nicht unmittelbar anwendbar** ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

## 2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

## 2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

### 3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 4).

#### 3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche	Baujahr									
	Bis	1919	1946	1971	1991	1996	2002	2008	2014	2019
	1918	1945	1970	1990	1995	2001	2007	2013	2018	2023
€/m <sup>2</sup>										
30 - < 40	9,28	7,68	6,21	6,54	7,35	7,86	8,50	9,26	10,04	10,84
40 - < 45	8,62	7,30	6,11	6,37	7,04	7,46	7,99	8,61	9,25	9,90
45 - < 50	8,36	7,19	6,11	6,35	6,95	7,32	7,79	8,35	8,92	9,50
50 - < 55	8,19	7,13	6,16	6,38	6,91	7,25	7,68	8,18	8,70	9,23
55 - < 60	8,10	7,12	6,23	6,43	6,92	7,23	7,63	8,09	8,56	9,04
60 - < 70	8,02	7,17	6,39	6,56	7,00	7,27	7,61	8,01	8,43	8,86
70 - < 80	8,04	7,30	6,62	6,77	7,14	7,38	7,68	8,03	8,40	8,76
80 - < 90	8,12	7,47	6,87	7,01	7,33	7,54	7,80	8,12	8,43	8,76
90- < 115	8,34	7,79	7,30	7,41	7,69	7,86	8,08	8,33	8,60	8,86
115 - 130	8,61	8,16	7,74	7,83	8,06	8,20	8,39	8,60	8,82	9,05
130-150	8,80	8,41	8,04	8,13	8,33	8,45	8,61	8,80	8,99	9,18

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 4.

### 3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 4.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Vollsanierung, durchgeführt seit 2013, gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990</b> , die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung führte				
Vollsanierung der Wohnung <b>oder</b> des Gebäudes	10			
<b>Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013, gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990</b>				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert</li> <li>• Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert</li> <li>• Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert</li> <li>• Schallschutz eingebaut</li> <li>• Fußböden erneuert</li> <li>• Fenster-/Rahmenerneuerung</li> <li>• Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>• Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert</li> <li>• Grundriss verbessert</li> <li>• barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)</li> </ul>	2			

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>fehlende Modernisierung, durchgeführt seit 2013</b>				
Keinerlei Modernisierung an Wohnung <b>oder</b> Gebäude mit Baujahr vor <b>1960</b> durchgeführt		8		
<b>Ausstattung und Beschaffenheit</b>				
<b>Hinweis:</b> Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Wohnung ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	2			
Gehobene Sanitärausstattung: Punktsumme aus Tabelle 3 beträgt mindestens 4 Punkte	4			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (z. B. Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei <sup>2</sup> , stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	7			
Terrasse oder Dachterrasse	4			
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		5		
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	7			
Installationsleitungen (Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		6		
Abstellraum innerhalb der Wohnung (mind. 1 m <sup>2</sup> )	2			
Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein	2			
Einbruchhemmende Wohnungstür	2			
E-Lademöglichkeit für PKW/Moped	2			
Wohnung liegt im Erdgeschoss	2			
Dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.)		2		
Dezentrale Warmwasserversorgung (d. h. mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler)		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
weniger als 16 Mbit Internetanbindung vorhanden		2		
kein Keller- oder Dachspeicheranteil vorhanden		2		
Teppichboden, PVC-/Vinylboden oder Linoleumboden welcher seit 2013 nicht modernisiert wurde		2		

<sup>2</sup> Schwellen bis max. 4 cm Höhe

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Wohnlagezonen</b>				
Wohnlagezone 4: Süd	12			
Wohnlagezone 3: Altstadt, Kniepervorstadt	4			
Wohnlagezone 2: Franken, Knieper Nord, Tribseer, Langendorfer Berg, Lüssower Berg, Viermorgen <sup>3</sup>	0			
Wohnlagezone 1: Knieper West, Grünhufe (außer Gebiet „Viermorgen“)		13		
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge:</b>				

Tabelle 3: Sanitärmerkmale

Merkmal	Punkt
zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden	1
zweites WC/Gäste-WC vorhanden	1
Badewanne	1
separate Einzeldusche	1
Fußbodenheizung	1
Boden ist gefliest	1
separater WC-Raum vorhanden	1
Handtuchheizkörper	1
zweites Waschbecken	1
kein Fenster im Bad	-1
keine Fliesen im Nassbereich	-1
WC im Badezimmer (gilt nur wenn die Wohnung über ein einziges WC verfügt)	-1

<sup>3</sup> Das Teilgebiet Viermorgen ist der westliche Teil des Stadtteiles Grünthal-Viermorgen und umfasst folgende Straßen:

Anklamer Straße, Bremer Straße, Danziger Straße, Hamburger Straße, Kieler Ring, Kolberger Straße, Lindenallee (nur Nr. 63), Lübecker Allee 1 bis 89 (ungerade) und 4 bis 66 (gerade), Malmöer Ring, Stargarder Straße, Stettiner Straße, Svendborger Straße und Wismarer Ring.

### 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 4 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	Ergebnis B =
			–		=
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			x	:	100
				:	=
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			±		=
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			x		=

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 4. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenrechner unter <https://online-mietspiegel.de/stralsund>.

### 3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 4 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Stralsund im Schnitt auf **± 20 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 5: Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

- Parkettboden, Dielenholzboden, Laminatboden, Fliesen-/Kachelboden, Linoleum-Boden
- Einfach oder Mehrfachverglasung der Fenster (auch Kasten-/Doppelfenster)
- Wohnung liegt in einem Dachgeschoss
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- Wohnung ist eine Einliegerwohnung
- Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- Aufzug im Gebäude
- Gegen- bzw. Wechselsprechanlage

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nicht herangezogen werden.

## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	7,01 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	10	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	7	
		Terrasse	4	
		Küche ohne fest installierte Heizung		5
	Lage	Franken	0	0
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:</b>			<b>21</b>	<b>5</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>			Ergebnis A
					<b>7,01</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	Ergebnis B
		<b>21</b>	–	<b>5</b>	<b>= 16</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
		<b>7,01</b>	x <b>16</b>	: <b>100</b>	<b>= 1,12</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
		<b>7,01</b>	± <b>1,12</b>		<b>= 8,13</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
		<b>8,13</b>	x <b>84</b>		<b>= 682,92</b>

## 5 Information und Beratung

Hansestadt Stralsund  
Amt für Planung und Bau  
Abteilung Stadtentwicklung  
Badenstraße 17  
18439 Stralsund  
Tel. 03831 252 640  
E-Mail [stadtplanung@stralsund.de](mailto:stadtplanung@stralsund.de)

Die Stadtverwaltung kann allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den Online-Mietenberechner finden Sie hier: <https://online-mietspiegel.de/stralsund>

### **IMPRESSUM**

#### **Herausgeber**

Hansestadt Stralsund | Der Oberbürgermeister | Amt für Planung und Bau | Alter Markt | 18439 Stralsund | Tel. 03831 252 110 | E-Mail [info@stralsund.de](mailto:info@stralsund.de)

#### **Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Redaktionsschluss: 27. Januar 2026

Das Urheberrecht liegt bei der Hansestadt Stralsund. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin, die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.