

Entdecke
den Platz für
morgen.

UCKERMARK

Nationalparkstadt
SCHWEDT



Mietspiegel 2024
für die Stadt Schwedt/Oder

Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Schwedt/Oder

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Mit dem vierzehnten Schwedter Mietspiegel (MSP) steht erneut ein qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zur Verfügung. Dieser MSP ist eine Übersicht über die in der Stadt Schwedt/Oder und deren Ortsteile am 1. November 2023 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Ausstattung und Beschaffenheit.

Diese Mieten werden als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Der vorliegende MSP wurde von den Mitgliedern der Arbeitsgruppe MSP gemeinsam und einvernehmlich neu erstellt und anerkannt.

An der Erstellung des MSP mitgewirkt haben Vertreter:

- der Stadt Schwedt/Oder, Fachbereich Ordnung und Brandschutz, Sachgebiet Wohnungswesen und die Statistikstelle,
- der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder,
- der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
- die Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH,
- des Mieterverein Prenzlau/Uckermark e. V.,
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark.

Allgemeine Erläuterungen

1. Zweck des MSP

Der Mietspiegel stellt, neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Sofern ein qualifizierter MSP vorhanden ist, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete laut MSP dem Mieter mitzuteilen, wenn der MSP Angaben zu diesem Wohnraum erhält. Dabei reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der im MSP ausgewiesenen Spanne liegt. Diese Vorschrift gilt auch dann, wenn der Vermieter sich auf ein anderes Begründungsmittel als den MSP stützen will. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte MSP die Vermutung der Richtigkeit für sich. Ihm wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d Abs. 3 BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche Vermutung i. S. von § 292 ZPO (Zivilprozessordnung) in der jeweils gültigen Fassung. Sie gibt dem qualifizierten MSP im Mietprozess eine höhere Beweiskraft.

2. Datenvollerhebung des relevanten Wohnungsbestandes

Dieser MSP basiert auf einer Datenerhebung aller Neuvertrags- und Bestandsmieten im Betrachtungszeitraum vom 2. November 2017 bis 1. November 2023, die in frei finanzierten Mietobjekten ab vier Wohnungen erhoben wurden.

Für Wohnungen, die im MSP nicht erfasst wurden, sind die Tabellenwerte nur bedingt anwendbar.

Nicht in den MSP aufgenommen wurden:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 3 Mietwohnungen,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt (insbesondere auch Wohnungen des 1. Förderweges – Sozialwohnungen–),
- Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden (ausgenommen Küchen bzw. Einbauschränke, Durchreichen u. ä.),
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmiete (z. B. Azubi-Wohnungen).

3. Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im MSP Schwedt/Oder

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne die Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i. d. F. vom 01.01.2004), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten.

Sie beinhalten die Grundmiete sowie Modernisierungszuschläge und/oder Instandsetzungszuschläge (diese jedoch nur für Altmietverträge, die nach der Zweiten Grundmietenverordnung erstellt und noch nicht zusammengeführt wurden).

Für die Ermittlung der Wohnfläche bleiben Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Garage, Waschküche, Keller und/oder Kammer), außer Betracht.

4. Der Tabellenmietspiegel

Die diesem Mietspiegel zu Grunde liegenden Mietdaten (10.359 Wohnungsmieten) wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Rohdaten durch die Statistikstelle der Stadtverwaltung – entsprechend der Vorgaben aus der Arbeitsgruppe MSP – durch umfangreiche Auswertungsverfahren ermittelt, auf ihre Plausibilität geprüft, aufbereitet, um Ausreißer bereinigt und ausgewertet.

Für die Erstellung dieses qualifizierten MSP wurde die wissenschaftlich anerkannte Tabellenmethode gewählt. Als wesentliche Wohnwertmerkmale, die Einfluss auf die Miethöhe haben, kristallisierten sich die Art, die Beschaffenheit (Modernisierungsgrad) und die Ausstattung der Wohnungen heraus. Auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit sind nach dem § 558 BGB in der vom 01.01.2020 geltenden Fassung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911) als Merkmal aufgeführt.

Für die genannten Wohnwertmerkmale wurden entsprechende Tabellenfelder gebildet.

Der Tabellenmietspiegel weist Spannen aus. Zwei Drittel aller beobachteten Mietzinswerte liegen innerhalb einer Spanne. Die angegebenen Mietzinsspannen (Unter- bzw. Oberwerte) ergeben sich aus

der unterschiedlichen Streuung, wobei der Mittelwert den Durchschnitt der einbezogenen Mieten darstellt. Von den Unter- bzw. Oberwerten kann im Einzelfall nach unten oder oben abgewichen werden. Die Werte beziehen sich auf eine Standardwohnung mit entsprechender Ausstattung.

5. Regelungen über die Miethöhe

Bei frei finanzierten Wohnungen kann gemäß § 557 Abs. 1 BGB die Höhe der Miete zwischen den Vertragspartnern frei vereinbart werden. Angebot und Nachfrage regeln hier den Preis. Eine Mietvereinbarung kann jedoch unzulässig sein, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % übersteigt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern die Spanne, die einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Mietentgelte in Schwedt/Oder zu einem festgelegten Stichtag für vergleichbare Wohnungen abbildet.

6. Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Das im § 558 BGB geregelte „Vergleichsmieteverfahren“ bildet die zentrale Vorschrift für Mieterhöhungen. Danach kann der Vermieter im laufenden Mietverhältnis die Zustimmung zu einer Mieterhöhung vom Mieter verlangen, sofern dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Dem Vermieter steht dabei ein Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung zu, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es darf keine Staffel- oder Indexmiete vereinbart sein.
- Die bisherige Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein.
- Die Jahressperrfrist ist einzuhalten, d. h., das Mieterhöhungsverfahren kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird um nicht mehr als 20 % überschritten.
- Die Erhöhung darf nicht dazu führen, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um mehr als 20 % ansteigt, Berechnungsbasis für die Kappungsgrenze ist dabei die vor drei Jahren gezahlte Nettokaltmiete.

- Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Betriebskostenanpassungen bleiben unberücksichtigt.

Die Geltendmachung der Erhöhung hat in einem formal ordnungsgemäßen Verfahren (§ 558a BGB) zu erfolgen. Das Mieterhöhungsverlangen muss durch den Vermieter in Textform erklärt und begründet werden. Die Wirksamkeitsvoraussetzung für das Erhöhungsverlangen ist die ordnungsgemäße Begründung.

7. Erhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)

Die bis zum Stichtag 1. November 2023 erfolgten Modernisierungsumlagen sind Bestandteil der Mietspiegeltabelle. Nach Abschluss weiterer Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung oder am Haus darf der Vermieter eine Erhöhung der jährlichen Miete um 8 % der anteilig auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten verlangen. Bei der baulichen Maßnahme darf es sich nicht um Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten handeln. Umlagefähig sind Kosten für bauliche Maßnahmen, wenn sie entweder eine Modernisierung darstellen oder auf Umständen beruhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 559 Abs. 1 BGB).

8. Erhöhung wegen Betriebskostenänderungen

Betriebskosten können nach § 560 BGB zum Anstieg der Mietbelastung führen. Diese sind als Pauschale oder Vorauszahlung nur umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

Rechtsgrundlagen bilden § 556 a BGB i. V. m. § 19 Wohnbauförderungsgesetz (WoFG) in der jeweils gültigen Fassung und die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der jeweils gültigen Fassung.

Nach § 556 a Abs. 1 BGB vereinbaren die Vertragsparteien Betriebskosten im Sinne des § 19 WoFG.

Der § 2 BetrKV weist eine abschließende Liste der umlagefähigen Betriebskosten aus.

Dies sind u. a. Kosten

- für die Grundsteuer,
- der Wasserversorgung oder des Betriebs der zentralen Heizungsanlage,
- verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,

- des Betriebs- der Personen- oder Lastenaufzüge,
- der Straßen- und Müllreinigung,
- der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- der Gartenpflege,
- der Gemeinschaftsbeleuchtung,
- der Schornsteinreinigung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- für den Hauswart,
- des Betriebs- der Gemeinschafts-Antennenanlage,
- des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege und sonstige Betriebskosten.

Zu den sonstigen Betriebskosten gehören nicht die Bankgebühren sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von Wohnungen bzw. Eigentumswohnungen.

Erfahrungswerte für die oben aufgezählten Betriebskosten, die im Wirkungskreis des MSP liegen, können nicht mehr seriös angegeben werden, da die Märkte für Gas, Strom, Güter und Dienstleistungen gegenwärtig starken Schwankungen unterliegen.

Mietspiegeltabelle 2024

Baualtersklassen	Lage	Beschaffenhheits-/ Ausstattungsmerkmale*	Balkon oder Loggia oder Terrasse vorhanden	Aufzug vorhanden	Energetische Beschaffenheit	Nettokaltmieten ohne Betriebskosten in Euro pro m ²				
						Unterer Wert	Mittel- wert	Oberer Wert		
Baujahr bis 1955	Kernstadt	Vollmodernisierung	nein	nein	gut	4,10	4,61	5,23		
				ja	gut	4,40	4,80	5,27		
			ja	nein	gut	4,36	4,98	5,67		
Baujahr 1956 bis 1990	Kernstadt	Geringe Modernisierung	nein	nein	gut					
				ja	nein	gut	3,48	4,07	5,00	
		Teilmodernisierung	nein	nein	gut	4,64	4,91	5,30		
				ja	nein	gut	4,43	4,87	5,40	
		Vollmodernisierung	nein	nein	sehr gut					
					gut	4,81	5,11	5,48		
				ja	sehr gut	4,83	5,16	5,60		
			ja	nein	sehr gut					
					gut	4,75	5,19	5,59		
				ja	sehr gut	4,74	5,21	5,68		
	Ortsteile	Geringe Modernisierung	nein	nein	gut					
				ja	nein	gut	4,60	5,01	5,43	
		Teilmodernisierung	nein	nein	gut					
				ja	nein	gut	4,71	5,18	5,70	
		Vollmodernisierung	ja	nein	sehr gut					
					gut					
			ja	sehr gut						
					gut					
		Baujahr 1991 bis 2002	Kernstadt	Neubau I	nein	nein	gut			
						ja	gut			
ja	nein				gut	4,10	4,82	6,04		
	ja				gut	5,32	6,19	6,86		
Baujahr 2003 bis 2023	Kernstadt	Neubau II	nein	nein	sehr gut					
				ja	gut					
			ja	nein	sehr gut	6,50	7,42	8,00		
					gut	6,60	7,50	7,91		
				ja	sehr gut	7,00	8,27	9,41		
					gut	6,87	7,41	8,00		

*) siehe Erläuterungen zur Tabelle

Erläuterungen zur Tabelle

Mietpreisbildende Faktoren – Wohnwertmerkmale

Der Gesetzgeber hat in § 558 Abs. 2 BGB die Wohnwertmerkmale benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Das sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, sowie Lage des Wohnraums.

Als mietpreisbildende Faktoren für den Schwedter Wohnungsmarkt bildeten sich die **Art, Beschaffenheit und Ausstattung eines Gebäudes bzw. einer Wohnung sowie die energetische Beschaffenheit und Ausstattung eines Gebäudes** heraus. Auf diesen Wohnwertmerkmalen basiert der vorliegende MSP.

Das weitere Wohnwertmerkmale **Größe** einer Wohnung wurden nicht berücksichtigt.

In den mit **XXX** gekennzeichneten Tabellenfeldern werden die Nettokaltmieten aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Anzahl der auswertbaren Wohnungen kleiner als 20 ist.

Das **Wohnwertmerkmal Art** kennzeichnet vor allem die Struktur des Hauses und der Wohnung. Unterscheidungsmerkmale sind u. a. Altbau- oder Neubauwohnungen, Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser. Im Schwedter MSP wurden Wohnungen, entsprechend der angegebenen Baualtersklassen, in Mietobjekten ab vier Wohnungen erfasst.

Das **Wohnwertmerkmal Beschaffenheit** bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt (Verhältnis von Haupt- zu Nebenräumen), den baulichen und energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Das Baualter spielt dabei eine wesentliche Rolle als Indikator für die Bauweise und den Baustandard.

In diesem MSP basiert dieses Wohnwertmerkmal auf der Bildung von Baualtersklassen. Dabei gab es ältere Gebäude, die durch nachträgliche Veränderungen der Beschaffenheitsmerkmale in Form von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen einer jüngeren Baualtersklasse (Jahr der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme) zugeordnet wurden. Diese Wohnungen sind dadurch mit Neubauwohnungen vergleichbar.

Wohnwertmerkmal Ausstattung: Darunter wird alles das verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt (z. B.

Heizung, Badausstattung, Isolierverglasung, Keller und/oder Kammer außerhalb der Wohnung).

Energetisches Wohnwertmerkmal: Das Merkmal soll durch den Energieverbrauchs-kennwert (EVK), der den Energieverbrauch je m² Wohnfläche und Jahr ausdrückt, gekennzeichnet werden. Der Wert berücksichtigt die Einhaltung der Vorschriften des Wärmeschutzes bei Neubauten nach 1990 und den Umfang der Modernisierung älterer Gebäude hinsichtlich der Verbesserung des Wärmeschutzes, wie Außenwanddämmung, Dach- bzw. Geschosdeckendämmung, Einbau neuer Isolierverglasungen, Verbesserung des Heizungssystems. Nähere Bestimmungen enthalten die §§ 16 ff. der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 27. Juli 2007 (BGBl. I, S. 1519) geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I, S. 3951) in der zur Zeit aktuellen Fassung.

Der EVK wurde dem Energieausweis für das jeweilige Wohngebäude entnommen.

Mit dem **Wohnwertmerkmal Lage** wird zwischen Wohnungen in der Kernstadt und Wohnungen in den Ortsteilen der Stadt Schwedt/Oder unterschieden.

Wohnwertmerkmale – Beschaffenheit/Ausstattung Standardwohnung

Für alle im MSP erfassten Wohnungen gilt eine durchschnittliche Grundausstattung (Standardwohnung).

Diese Ausstattung beinhaltet:

- Sammelheizung (Zentrale Wärmeversorgung mittels Fernwärme, Gas, Öl oder regenerativen Energien)
- Isolierverglasung
- modernisiertes Bad und/oder Dusche
- Innen-WC
- Kabelanschluss
- Geräte zur Verbrauchserfassung von Wärme und Wasser
- Wechselsprechanlage
- Gemeinschaftsraum

Gelangt die Wohnung durch eine Modernisierungsmaßnahme in eine höhere Ausstattungsklasse, gelten die Mietwerte der neuen Ausstattungsklasse.

Die in der Tabelle angegebenen Beschaffenheits-/Ausstattungsmerkmale *) beinhalten folgende Kriterien:

Baualterklassen:

- Altbau – Baujahr bis 1955
- Montagebauweise (überwiegend) – Baujahr von 1956 bis 1990
- Neubau I – Baujahr von 1991 bis 2002
- Neubau II – Baujahr 2003 bis 1. November 2023

Modernisierungsgrad

Geringe Modernisierung: Ausstattungen, die nicht als mittlere bzw. gute Ausstattung angesehen werden, sowie kleine Modernisierungen, wie z. B. Isolierverglasung, Türsprechanlage

Teilmodernisierung: neuzeitliche Wärmedämmung, Dach und Fassade (einschließlich Balkonsanierung)

Vollmodernisierung: neuzeitliche Wärmedämmung, Dach und Fassade (einschließlich Balkonsanierung), Heizung, Strangsanierung oder Teilerneuerung

Aufzug: Fahrstuhl oder Lift vorhanden

Energetische Beschaffenheit

Der für das jeweilige Wohngebäude ausgewiesene Energieverbrauchskennwert kann einer Energieeffizienzklasse (EEK) zugeordnet werden. Für die Beschreibung der energetischen Beschaffenheit wurden folgende Klassen gebildet:

Sehr gute energetische Beschaffenheit:

EVK < 75 kWh/(m²·a)

(EEK A+, A und B wurden zusammengefasst)

EEK A+ ist im Datenbestand nicht vorhanden

Gute energetische Beschaffenheit:

EVK 75 – < 160 kWh/(m²·a)

(EEK C, D und E wurden zusammengefasst)

Einfache energetische Beschaffenheit:

EVK ≥ 160 kWh/(m²·a)

(EEK F, G und H wurden zusammengefasst)

Im Betrachtungszeitraum sind keine Wohnungen vorhanden, die den EEK F, G und H zugeordnet werden konnten.

Die konkreten EVK können dem Energieverbrauchsausweis für das Wohngebäude entnommen werden, der dem Mieter seit dem 1. Mai 2014 bei Mietvertragsabschluss ausgehändigt werden muss.

Informationen und Beratungen für ihre Mieter bzw. Mitglieder

Wohnbauten GmbH

Am Holzhafen 2, 16303 Schwedt/Oder
Telefon 03332 440-0

Sprechzeiten:

Dienstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

Internet: www.wohnbauten-schwedt.de

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Flinkenberg 26–30, 16303 Schwedt/Oder
Telefon 03332 5378-0

Sprechzeiten:

Montag 09:00 bis 15:00 Uhr
Mittwoch 09:00 bis 15:00 Uhr
Dienstag 09:00 bis 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 bis 15:00 Uhr
Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

Internet: www.wobag-schwedt.de

Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH

Ortsteil Passow, Mittelstraße 8a, 16303 Schwedt/Oder
Telefon 033336 55614

Sprechzeiten:

Dienstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 17:30 Uhr

Internet: www.wg-oder-welse.de

Mieterverein Prenzlau/Uckermark e.V.

Fischerstraße 4, 17291 Prenzlau
Telefon 03984 832168

Sprechzeiten:

Dienstag 09:00 bis 14:00 Uhr
Donnerstag 13:00 bis 18:00 Uhr

Internet: www.mieterverein-prenzlau.de

Informationen (keine Rechtsberatung)

Stadt Schwedt/Oder

Fachbereich Ordnung und Brandschutz,
Sachgebiet Wohnungswesen

Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5, 16303 Schwedt/Oder
Raum 3.24, Telefon 03332 446-820

Sprechzeiten:

Dienstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr

Donnerstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 15:00 Uhr

Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

Über das Internet abzurufen unter: www.schwedt.eu
(im Thema „Bauen & Wohnen“)



Impressum

Herausgeber: Stadt Schwedt/Oder, Die Bürgermeisterin
Wohnungswesen, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Titelfoto: Stadt Schwedt/Oder