

MIETSPIEGEL 2020 FÜR DIE STADT SCHWEDT/ODER



Mietspiegel 2020 für die Stadt Schwedt/Oder

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Mit dem zwölften 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 16. September 2019 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, Brandschutz und Bürgerangelegenheiten, Sachgebiet Wohnungswesen und die Statistikstelle,
- der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder,
- der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
- des Mieterverein Prenzlau/Uckermark e. V.,
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark sowie
- die Datenschutzbeauftragte der Stadt Schwedt/Oder.

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 enthält. 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.

Dem qualifizierten MSP liegen folgende Erarbeitungskriterien zugrunde:

- Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (siehe Pkt. 2. und 4.).
- Er wurde von der Stadt Schwedt/Oder und den Interessenvertretern der Vermieter anerkannt.
- Er wurde auf der Grundlage einer Datenvollerhebung neu erstellt.

2. Datenvollerhebung des relevanten Wohnungsbestandes

Dieser MSP basiert auf einer Datenvollerhebung aller zum Stichtag 16. September 2019 festgestellten Mieten, die in frei finanzierten Mietobjekten ab vier Wohnungen erhoben wurden und zum Zeitpunkt der Erhebung schon ein Jahr vermietet waren. Es wurden die Daten von relevanten Wohnungen der Stadt Schwedt/Oder und deren Ortsteile eingearbeitet.

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 im Mietwohnungsneubau, deren Fertigstellung ab dem 17. September 2018 erfolgte,

- Wohnungen während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung (§ 557 a BGB) oder Indexmietvereinbarung (§ 557 b BGB),
- 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/ Einbauschränke, Durchreichen u. Ä.),
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen, die innerhalb des Zeitraumes der Gültigkeit des MSP für den Rückbau vorgesehen sind.

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 alle 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 (**11.037 Wohnungsmieten**) wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Rohdaten durch die Stadtverwaltung, Sachgebiet Wohnungswesen, gemeinsam mit der Statistikstelle – entsprechend den 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. Der Erstellungsprozess basiert auf einer repräsentativen empirischen Datenvollerhebung.

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 seit 01.01.2019 geltenden Fassung (nach Änderung durch Artikel 1 G. v. 18.12.2018 BGBl. I S. 2648), 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 Mietzinspannen (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 infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % überschritten wird.

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 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 (§ 558 a 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 16. September 2019 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. Betriebskosten

Nach § 560 BGB ist es möglich, dass veränderte Betriebskosten zum Anstieg der Mietbelastung führen.

Die Vertragsparteien können gemäß § 556 BGB vereinbaren, dass der Vermieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten die dem Eigentümer bei dem bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden.

Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten gemäß § 556 a BGB i. V. m. § 19 Wohnbauförderungsgesetz (WoFG) nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der den unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Erfahrungswerte für die Betriebskosten im Wirkungskreis des MSP (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) liegen zwischen dem unteren Wert 0,99 EUR/m² und dem oberen Wert 1,50 EUR/m² Wohnfläche monatlich.

Mietspiegeltabelle 2020

Baualterklassen	Beschaffenhheits-/Ausstattungsmerkmale *	Bad modernisiert	Balkon oder Loggia oder Terrasse vorhanden	Aufzug vorhanden	Energetische Beschaffenheit	Nettokaltmieten ohne Betriebskosten in Euro pro m ²			
						Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert	
Baujahr bis 1955	Vollmodernisierung	ja	nein	nein	gut	4,06	4,47	4,81	
				ja	gut	4,40	4,74	5,02	
Baujahr 1956 bis 1990	Geringe Modernisierung	nein	ja	nein	gut	3,34	3,39	3,50	
			ja	ja	nein	gut	3,86	4,15	4,45
	Teilmodernisierung	nein	nein	nein	nein	gut	4,14	4,25	4,41
				ja	nein	gut	4,13	4,28	4,48
			ja	nein	nein	gut	4,51	4,66	4,78
				ja	nein	gut	4,43	4,62	4,80
	Vollmodernisierung	ja	nein	nein	nein	gut	4,71	5,02	5,40
				ja	sehr gut	4,82	4,98	5,14	
			ja	nein	nein	gut	4,67	5,01	5,31
				ja	sehr gut	4,66	5,01	5,35	
			ja	ja	nein	gut	4,96	5,23	5,58
				ja	sehr gut	4,87	5,10	5,34	
Baujahr 1991 bis 2002	Neubau I	ja	nein	nein	gut	5,20	6,02	6,62	
			ja	nein	gut	6,30	6,49	6,80	
Baujahr 2003 bis 2018	Neubau II	ja	nein	nein	gut	6,60	7,08	7,80	
				ja	sehr gut	6,24	7,14	7,82	
			ja	nein	gut	6,35	7,29	7,80	
				ja	sehr gut	6,47	6,71	7,04	

*) 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/einer Wohnung sowie die energetische Beschaffenheit und Ausstattung eines Gebäudes** heraus. Auf diesen Wohnwertmerkmalen basiert der vorliegende MSP.

Die weiteren Wohnwertmerkmale **Größe** und **Lage** einer Wohnung wurden nicht berücksichtigt.

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.

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. Geschossdeckendämmung, 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.

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
- 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:

Baualtersklassen:

- Altbau – Baujahr bis 1955
- Montagebauweise (überwiegend) – Baujahr von 1956 bis 1990
- Neubau I – Baujahr von 1991 bis 2002
- Neubau II – Baujahr 2003 bis 16. September 2018

Modernisierungsgrad

Geringe Modernisierung: Ausstattungen, die nicht als Teilmodernisierung bzw. Vollmodernisierung 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

Bad modernisiert: im Sanitärbereich verflieset und/oder moderne Sanitärkeramik

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)

Es 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 (keine Rechtsberatung)

Stadt Schwedt/Oder

Fachbereich Ordnung, Brandschutz und Bürger-
angelegenheiten, Sachgebiet Wohnungswesen
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5, 16303 Schwedt/Oder
Raum 2.21 A, Telefon 03332 446-823
Raum 2.18, 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“)

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 12:00 und 13:00 bis 15:00 Uhr
Mittwoch 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 15:00 Uhr
Dienstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 17:00 Uhr
Donnerstag 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 15:30 Uhr
Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

Internet: www.wobag-schwedt.de

Mieterverein Prenzlau/Uckermark e.V.

Auguststraße 2, 16303 Schwedt/Oder
Telefon 03332 5805970

Sprechzeiten: Jeden dritten Mittwoch im Monat
von 14:00 bis 17:00 Uhr

Internet: www.mieterverein-prenzlau.de



Impressum

Herausgeber: Stadt Schwedt/Oder, Der Bürgermeister
Wohnungswesen, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Titelfoto: Wohnbauten GmbH (2019)

