

# **Dokumentation über die Erstellung des 14. Mietspiegels 2024 für die Stadt Schwedt/Oder**

## **Arbeitsgruppe Mietspiegel in der Stadt Schwedt/Oder**

Diese Dokumentation besteht aus 10 Seiten.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>2. Arbeitsgruppe Mietspiegel</b>	<b>3</b>
<b>3. Mietspiegel 2024</b>	<b>3</b>
3.1 Allgemeines	3
3.2 Geltungsbereich	3
3.3 Mietspiegelrelevante Daten und Zeitpunkt der Erhebung	3
3.4 Erläuterungen zu Wohnungen	4
3.5 Art des Mietspiegels	4
3.6 Aufbau des Mietspiegels 2024	4
3.6.1 Merkmal "Wohnwertmerkmale"	4
3.6.2 Merkmal "Art"	4
3.6.3 Merkmal "Beschaffenheit"	4
3.6.4 Merkmal "Ausstattung der Wohnung"	5
3.6.5 Merkmal "Energetisches Wohnwertmerkmal"	5
3.6.6 Merkmal "Lage"	6
3.7 Mietdatenerhebung/ Prüfung der Mietdaten	6
3.7.1 Befragung/Erhebung der Mietdaten	6
3.7.2 Prüfung der Mietdatensätze	6
3.7.3 Berechnungsgrundlage für die Mietspiegelerstellung 2024	7
3.8 Auswertung der Mietdatensätze	7
3.8.1 Datenaufbereitung	7
3.8.2 Datenauswertung	7
3.9 Erläuterungen zur Tabelle	9
<b>4. Veröffentlichung des Mietspiegels 2024</b>	<b>10</b>

## 1. Vorbemerkung

Der Mietspiegel 2024 ist der 14. Mietspiegel in Folge nach 1998, 1999, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2020 und 2022.

Er wurde am 15. Januar 2024 beraten und einstimmig beschlossen.

Der Mietspiegel 2024 wurde als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum. Der Erstellungsprozess basiert auf einer Datenerhebung von Neuvertrags- und Bestandsmieten im Betrachtungszeitraum vom 2. November 2017 bis 1. November 2023. Eine Stichprobenziehung findet nicht statt.

## 2. Arbeitsgruppe Mietspiegel

Alle oben genannten Mietspiegel wurden durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel der Stadt Schwedt/Oder erarbeitet. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus Interessenvertretern der Vermieter und Mieter, Sachverständigen, Mitarbeitern der Stadt Schwedt/Oder und dem Mieterverein Prenzlau/Uckermark e.V. zusammen.

Die Moderation und Leitung der Arbeitsgruppe nimmt der Fachbereich Ordnung und Brandschutz, Sachgebiet Wohnungswesen und die Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder wahr.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel arbeitet in der Zusammensetzung:

- Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder,
- Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark,
- Mieterverein Prenzlau/Uckermark e.V.,
- Datenschutzbeauftragte der Stadt Schwedt/Oder

## 3. Mietspiegel 2024

### 3.1 Allgemeines

Der Arbeitsgruppe ist bewusst, dass es nicht möglich ist alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale bzw. Faktoren für eine Mietspiegelerstellung zu ermitteln bzw. zu erfassen.

Aus diesem Grunde wird auf ein Modell mit Merkmalen gesetzt, welches zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels den örtlichen Miet- und Mietwohnungsbestandmarkt am zutreffendsten abbildet. Nachfolgend werden die Rahmenbedingungen, Merkmale und Eckdaten beschrieben, welche für die Mietspiegelerstellung 2024 maßgebend sind.

### 3.2 Geltungsbereich

Zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Bestandes gehört der nicht preisgebundene Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Geschosswohnungsbauten ab 4 Wohneinheiten in der Stadt Schwedt/Oder.

**Nicht** in die Erhebung gehen ein:

- 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-)
- Wohnraum 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 mit Gefälligkeitsmiete

### 3.3 Mietspiegelrelevante Daten und Zeitpunkt der Erhebung

Mietspiegelrelevant sind alle Neuvertrags- und von Mieterhöhungen betroffene Bestandsmieten, die im Betrachtungszeitraum vom 2. November 2017 – 1. November 2023 festgestellt wurden und in frei finanzierten Mietobjekten ab vier Wohnungen erhoben wurden.

Stichtag der Erhebung: 1. November 2023

### **3.4 Erläuterungen zu Wohnungen**

**Wohnungen** sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume in Wohngebäuden oder Wohn- und Geschäftshäusern, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen. Innerhalb jeder Wohnung müssen die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche, ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette vorhanden sein.

### **3.5 Art des Mietspiegels**

Der Mietspiegel ist in Form eines Tabellenmietspiegels erstellt.

Diese Form wurde seit der erstmaligen Erstellung 1998 beibehalten und die Arbeitsgruppe stuft diese Form als bewährt ein.

### **3.6 Aufbau des Mietspiegels 2024**

In der Beratung der Arbeitsgruppe am 25. September 2023 wurden der Aufbau und die Ausgestaltung

des Mietspiegels 2024 beraten und beschlossen.

Der Mietspiegel 2024 unterscheidet die Merkmale:

- Baualtersklassen
- die Beschaffenheit (Modernisierungsgrad)
- Aufzug
- Balkon
- energetische Ausstattung
- Lage (Ortsteile/Kernstadt).

#### **3.6.1 Merkmal "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 **Art, Beschaffenheit und Ausstattung eines Gebäudes/einer Wohnung sowie die energetische Beschaffenheit und Lage** heraus. Auf diesen Wohnwertmerkmalen basiert der vorliegende Mietspiegel.

Das weitere Wohnwertmerkmal Größe wurde nicht berücksichtigt.

#### **3.6.2 Merkmal "Art"**

Dieses kennzeichnet vor allem die Struktur des Hauses und der Wohnung.

Unterscheidungsmerkmale sind u.a. Altbau- oder Neubauwohnungen, Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser. Im Schwedter Mietspiegel wurden Wohnungen, entsprechend der angegebenen Baualtersklassen, in Mietobjekten ab vier Wohnungen erfasst.

#### **Baualtersklassen:**

- 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

#### **3.6.3 Merkmal "Beschaffenheit"**

Die 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.

Im Mietspiegel der Stadt Schwedt/Oder 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.

### **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

### **3.6.4 Merkmal "Ausstattung der Wohnung"**

Darunter wird all das verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt.

**Grundausstattungsmerkmale einer Standardwohnung sind:**

- Isolierverglasung,
- Kabelanschluss,
- Geräte zur Verbrauchserfassung von Wärme und Wasser,
- Wechselsprechanlage
- Keller und/oder Kammer außerhalb der Wohnung,
- Bad (Wanne oder Dusche) und WC in der Wohnung
- Zentralheizung (einschl. Gasautomatik-/Nachstromspeicheröfen/Etagenheizung)

Eine Zentralheizung ist dann vorhanden, wenn von einer Brennstelle aus über Wärmeabgabequellen, die in jedem zum Aufenthalt bestimmten Raum vorhanden sein müssen, sämtliche Räume der Wohnung gleichzeitig erwärmt werden können.

### **"Aufzug"**

Eine Aufzugsanlage, kurz Aufzug, Fahrstuhl oder Lift genannt.

### **"Balkon"**

Ein von einem Geländer o. Ä. umgebener, vorspringender Teil an einem Gebäude, den man vom Inneren des Hauses aus betreten kann.

### **3.6.5 Merkmal "Energetisches Wohnwertmerkmal"**

Das Merkmal soll durch den Energieverbrauchskennwert (EVK), der den Energieverbrauch je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr ausdrückt, gekennzeichnet werden. Der für das jeweilige Wohngebäude ausgewiesene Energieverbrauchskennwert kann einer Energieeffizienzklasse (EEK) zugeordnet werden.

Der Wert berücksichtigt die Einhaltung der Vorschriften des Wärmeschutzes bei Neubauten sowie den Umfang der Modernisierung älterer Gebäude hinsichtlich der Verbesserung des Wärmeschutzes, wie Außenwanddämmung, Dach- bzw. Geschossdeckendämmung, Einbau neuer Isolierverglasungen, die Verbesserung des Heizungssystems, durch die Nutzung erneuerbarer Energien. Nähere Bestimmungen enthalten die §§ 88 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. Juli 2020 (BGBl. I S. 1514) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes vom 10. Juni 2023 (BGBl. I S. 1990) in der derzeit geltenden Fassung.

Der EVK wurde dem Energieausweis für das jeweilige Wohngebäude entnommen.

### **Energetische Beschaffenheit/Klassen:**

Sehr gute energetische Beschaffenheit:  
EVK  $< 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$   
(EEK A +, A und B wurden zusammengefasst)  
EEK A+ ist im Datenbestand **nicht** vorhanden

Gute energetische Beschaffenheit:  
EVK  $75 \leq 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$   
(EEK C, D und E wurden zusammengefasst)

Einfache energetische Beschaffenheit:  
EVK  $\geq 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$   
(EEK F, G und H wurden zusammengefasst)  
EEK H ist im Datenbestand nicht vorhanden,  
EEK F und G wegen geringer Anzahl der Wohnungen nicht auswertbar

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

### **3.6.6 Merkmal „Lage“**

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

## **3.7 Mietdatenerhebung/Prüfung der Mietdaten**

### **3.7.1 Befragung/Erhebung der Mietdaten**

#### **Mietdatenerhebung über die Vermieter:**

Ansässige Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften und private Vermieter wurden aufgefordert ihre Mietdaten unter Zuhilfenahme eines Fragebogens zu melden.

Die Mietdatenerhebung erfolgte am 15. November 2023 mit Stichtag: 1. November 2023.

Erhoben wurden die Anzahl der Zimmer, die Raumgröße in  $\text{m}^2$ , das Baujahr, die Art der Heizung, die Anzahl der Bäder, der Modernisierungsgrad und ob das Bad mit Wanne und/oder Dusche ausgestattet ist sowie ob ein Gäste WC, ein Balkon, eine Terrasse und ein Aufzug vorhanden sind. Als Hilfsmerkmale werden die Straße und Hausnummer erfragt. Die beteiligten Personen wurden auf die Datenschutzhinweise, welche auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder einsehbar sind, hingewiesen.

Sämtliche zur Verfügung gestellte Informationen enthalten keine Namen der Mieter, sodass Rückschlüsse auf diese nicht möglich sind.

Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels 2024 verwendet.

Der Fragebogen ist auf die vorweg beschriebenen Merkmale ausgerichtet. Weiterhin werden Fragen zur Plausibilisierung des Mietdatensatzes und der Relevanz für diesen Mietspiegel gestellt.

### **3.7.2 Prüfung der Mietdatensätze**

Alle eingegangenen Mietdatensätze werden geprüft.

Die Prüfung bezieht sich u. a. auf:

- Verwendbarkeit (z. B. nicht älter als 6 Jahre; öffentlich geförderter Wohnraum),
- Plausibilität (Lage (Straßenname, Hausnummer und Art des Gebäudes); Größenordnung (Nettokaltmiete in  $\text{EUR}/\text{m}^2$ )),
- unvollständige ausgefüllte Fragebögen

### 3.7.3 Berechnungsgrundlage für die Mietspiegelerstellung 2024

Nach der durchgeführten Prüfung der Mietdatensätze verbleibt eine Berechnungsgrundlage (homogener Datenpool) des Mietspiegels 2024.

Anzahl der erhobenen Mietdatensätze: 10 441

Nach Prüfung verworfene Mietdatensätze: 60

**Vollgültige Mietdatensätze: 10 381**

### 3.8 Auswertungen der Mietdatensätze

Grundsatz: Im Mietspiegel Schwedt/Oder gehen die vollgültigen Mietdatensätze ein und werden in keiner Weise angepasst oder gerundet, das heißt die originalen Mietdaten werden verarbeitet.

#### 3.8.1 Datenaufbereitung

Die Datenlieferung erfolgte

1. in elektronischer Form durch die Wohnungsunternehmen und
2. als schriftliche Befragung der privaten Vermieter.

Die gelieferten Daten wurden durch die Statistikstelle mit Unterstützung der Abteilung Automatisierte Datenverarbeitung (ADV) in einer Datenbank zusammengestellt.

Die Statistikstelle ordnet anschließend die Mietdatensätze entsprechend ihrer Baualtersklasse.

Danach werden die nach Baualtersklasse sortierten Datensätze der Lage Kernstadt oder Ortsteile zugewiesen.

Abschließend werden sie nach den verschiedenen Erhebungsmerkmalen sortiert.

#### 3.8.2 Datenauswertung

In der Statistikstelle schlossen sich für die insgesamt 10 441 Wohnungen zunächst die Plausibilitätsprüfungen an. Bei fehlenden Daten und nicht plausiblen Angaben wurde Rücksprache mit dem jeweiligen Vermieter geführt und eine Ergänzung oder Korrektur bzw. Richtigstellung vorgenommen und in der Datenbank auch entsprechend vermerkt. Über die Anzahl der Fehler in der Datenlieferung und ihre Behebung wurde in der Arbeitsgruppe Mietspiegel Bericht erstattet.

Die korrigierten Daten werden nun wie folgt analysiert und ausgewertet.

Aus der Datenmenge der Mietwerte wurden vor der Erstellung der Mietspiegeltabellen die im jeweiligen Mietspiegelfeld vorhandenen Ausreißer eliminiert.

Eine Miete  $x_i$  wurde dann als Ausreißer angesehen, wenn sie die Ungleichung

$$x_i < x - 4s \quad \text{bzw.} \quad x_i > x + 4s$$

erfüllte, wobei

$$x = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n$$

der Mittelwert der betrachteten Mieten vor Eliminierung der Ausreißer und  $s$  die zugehörige Standardabweichung der Grundgesamtheit ist, die sich als positive Quadratwurzel aus der Varianz

der Verteilung

$$s^2 = ( (x_1 - x)^2 + (x_2 - x)^2 + \dots + (x_n - x)^2 ) / n$$

berechnet.

Stellten sich dabei Ausreißer (nach oben bzw. unten) heraus, erfolgten erneut Rücksprachen mit den Vermietern, um eventuell noch vorhandene Datenfehler auszuschließen bzw. richtigzustellen. Die Ausreißer-Eliminierung wurde im mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Nach Ausschluss der Ausreißer nach dem ersten Schritt wurden die Ausreißer-Kriterien erneut auf die verbliebenen Wohnungen erneut angewendet.

Die im Mietspiegel angegebenen Werte für die jeweiligen Bereiche der ortsüblichen Vergleichsmieten wurden unter Anwendung von Microsoft Excel als Bestandteil von Microsoft Office Professional Plus 2010 wie folgt ermittelt:

Der untere Wert UW	ist das Quantil der Verteilung der Nettokaltmieten für die Wahrscheinlichkeit $p = 1/6$ , d. h. 1/6 (oder ca. 16,7 Prozent) der beobachteten Mieten liegen unter dem unteren Wert UW, die restlichen Nettokaltmieten (ca. 83,3 Prozent) liegen darüber.
Mittelwert MW	ist der arithmetische Mittelwert aller in das jeweilige Mietspiegelfeld fallenden $n$ Nettokaltmieten $x_1, x_2, \dots, x_n$ und berechnet sich nach $MW = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n$
Der obere Wert OW	ist das Quantil der Verteilung der Nettokaltmieten für die Wahrscheinlichkeit $p = 5/6$ , d. h. 5/6 (oder ca. 83,3 Prozent) der erhobenen Mieten liegen unter dem oberen Wert OW, aber 1/6 (ca. 16,7 Prozent) der betrachteten Mieten liegen darüber.

Im Bereich zwischen dem unteren und dem oberen Wert liegen somit  $2/3$  (ca. 66,7 Prozent) der in das jeweilige Mietspiegelfeld fallenden Nettokaltmieten.

Sämtliche Berechnungen wurden mit den auf den Euro-Cent genau ermittelten Angaben für die Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Monat durchgeführt.

Die Nettokaltmieten und Betriebskosten für den Mietspiegel 2024 sind auf den Cent genau angegeben.

Über die Angaben in der Mietspiegeltabelle hinaus wurden für jede Kategorie von Wohnungen auch die Anzahl der Wohnungen, das Minimum und das Maximum der Werte ermittelt und zur Dokumentation protokolliert. Die Wuchergrenze errechnet sich wie folgt aus dem Mittelwert MW

Wuchergrenze ist der um 20 Prozent erhöhte Mittelwert ( $MW + 20\%$  vom MW)

$$WG = 1,2 \cdot MW$$

Die Datenauswertung erfolgt auf Excel-Basis, mithilfe einer Tabelle.

Diese Tabelle ist wie folgt aufgebaut und hat 15 Felder (drei Felder wurden im Voraus ausgeschlossen, da die darin beschriebenen Wohnungstypen in Schwedt/Oder nicht vorhanden sind).

Die Daten werden automatisiert entsprechend ihrer Ausprägungen dem jeweiligen Feld zugeordnet.

Der Arbeitsgruppe stehen für die abschließende Würdigung der Datenauswertung folgende vier Tabellen pro Quartier zur Verfügung:

Tabelle 1 **Anzahl der Mietfälle pro Feld**

Tabelle 2 **Mittelwert und Minimum- und Maximumwerte (Mietspanne) aller Mietfälle pro Feld**

Tabelle 3 **Anzahl der Mietfälle pro Feld aus der 2/3-Spanne** (Anzahl einer Datengruppe, ohne Berücksichtigung seiner Werte von je 1/6 an den Rändern)

Tabelle 4 **Mittelwert aus der 2/3-Spanne** (Mittelwert einer Datengruppe, ohne seine Werte an den Rändern) und **Minimum- und Maximumwerte aus der 2/3-Spanne** (Mietspanne bzw. unterer Wert und oberer Wert der Spanne)

Bei den Feldern der Tabellen 3 und 4 findet die statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern von je 1/6 an den Rändern ( $2 \times 1/6 = 1/3$ ) statt. Die Arbeitsgruppe wendet diese Methode schon seit dem Mietspiegel 1997 an, um damit sicher zu stellen, dass die üblichen Mietwerte in der verbleibenden 2/3 Spanne liegen. Dieses anerkannte statistische Verfahren wird auch in der Broschüre "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln"; Berlin 2002 Seite 41,42 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen beschrieben.

In der Tabelle 4 wird ein Feld nur dann belegt, wenn eine genügende Anzahl von Mietwerten vorliegt. Die Arbeitsgruppe hat sich auf folgende Kennzeichnung verständigt.

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 20)

Für die Mitglieder der AG Mietspiegel wurden unter Beachtung des Datenschutzes die ermittelten Ergebnisse für die Mietspiegelwerte zunächst für alle untersuchten Gruppen dargestellt, auch wenn sie zahlenmäßig „unterbesetzt“ waren, d. h. aus Sicht der mathematischen Statistik zu wenig Wohnungen enthielten. Ausgewiesen wurden im veröffentlichten Mietspiegel jedoch nur die Mietspiegelfelder, die mit einer unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten noch ausreichenden Menge an Wohnungen belegt waren.

### 3.9 Erläuterungen zur Tabelle

Die Tabellenwerte im Mietspiegel 2024 sind die ermittelten Daten aus der vorweg beschriebenen Tabelle.

Die Tabelle weist Unterwert, Mittelwerte und Oberwert für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe und Ausstattung sowie Zustände der Gebäude aus.

**Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesenen Spannen definiert.**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen (Mittelwerte und Spannen) handelt es sich um die monatliche **Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Grundmiete (einschließlich Modernisierungszuschläge) ohne Betriebskosten sowie ohne Verbrauchskosten für Sammelheizung, Zentralheizung und Warmwasser. Möblierungs- und Untermietzuschläge sind nicht in die Auswertung eingegangen.

**Zum Umgang mit den ausgewiesenen Mietspannen**

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietspannen ergeben sich, weil Wohnungen trotz gleicher Ausstattungsmerkmale sowie gleicher Gebäudezustands- und Wohnflächengruppen weitere individuelle Unterschiede aufweisen können.

Aus diesem Grund wird die vorweg beschriebene Datenauswertung angewendet, um sicher zu stellen, dass die üblichen Mietwerte in der verbleibenden 2/3 Spanne liegen und somit die ortsübliche Vergleichsmiete repräsentieren.

Im Ausnahmefall kann die vereinbarte Miete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmalen sowie von Sondermerkmalen, auch außerhalb der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen. Die

vereinbarte Miete kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der vorgenannten Auflistung nicht enthalten sind.

#### **4. Veröffentlichung des Mietspiegels 2024**

Der Mietspiegel 2024 und die dazugehörige Dokumentation werden auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter <https://www.schwedt.eu/> der AG Mietspiegel bekannt gegeben und als PDF-Dokument hinterlegt. Die Veröffentlichung des Mietspiegels erfolgte im April 2024.