

Dokumentation über den Mietspiegel 2026 für die Stadt Schwedt/Oder

Arbeitsgruppe Mietspiegel
in der Stadt
Schwedt/Oder

01. April 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
2. Arbeitsgruppe Mietspiegel	3
3. Rechtliche Grundlagen für Mietspiegel	3
4. Datenschutz	4
5. Geltungsbereich	4
6. Wohnwertmerkmale in der Mietpreistabelle	4
7. Datenerhebung	7
8. Plausibilisierung der Daten	9
9. Datenbank zur Berechnung der Grundmiete für den Mietspiegel 2026	10
10. Berechnungen für die Mietpreistabelle	10
11. Darstellung einer Mietspiegeltabelle 2026	13
12. Erläuterungen zur Tabelle	13

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Privatvermieter	8
Tabelle 2: Statistik zum Rücklauf aller relevanten Daten für den Mietspiegel	9
Tabelle 3: Kopfzeile der Sammeltabelle für Daten zum Mietspiegel	10
Tabelle 4. Vorläufige Tabelle – Die Aufteilung der Wohnungsanzahl auf die einzelnen Felder der Mietspiegeltabelle	11
Tabelle 5: Tabellenentwurf zur Nettokaltmiete	13

Anlagen:

Anlage 1: Anschreiben	15
Anlage 2: Fragebögen	16
Anlage 3: Anschreiben an die Wohnungsunternehmen	19
Anlage 4: Fragebögen für die Wohnungsunternehmen	20

1. Vorbemerkung

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Schwedt/Oder wurde gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) von der Statistikstelle der Stadt erstellt, im Arbeitskreis Mietspiegel beraten und am 25. März 2026 einstimmig beschlossen. Er tritt mit der Veröffentlichung am 20. April 2026 in Kraft und ist 2 Jahre gültig.

Der Mietspiegel stellt eine aktuelle Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum bereit. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte in tabellarischer Form. Diese Methode wurde seit ihrer erstmaligen Erstellung im Jahr 1998 kontinuierlich weiterentwickelt und von der Arbeitsgruppe als bewährt eingestuft.

Das Aufbereitungsverfahren basiert auf einer repräsentativen Erhebung von Primärdaten. Im Rahmen der Untersuchung wurden für den definierten Zeitraum vom 1. November 2019 bis zum 31. Oktober 2025 die Neu- und Bestandsmieten für Wohngebiete in Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten erfasst. Im Anschluss wurden die Daten zu den signifikanten Merkmalen gruppiert und in tabellarischer Form dargestellt.

2. Arbeitsgruppe Mietspiegel

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel ist ein beratendes Gremium, dem Vertreter der Interessen von Vermietern und Mietern angehören. Dies gewährleistet die Akzeptanz des Mietspiegels. Darüber hinaus sind Sachverständige, Mitarbeiter der Stadt Schwedt/Oder und Wohnungsunternehmen vertreten, die über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes verfügen.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder,
- Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
- Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark,
- Mieterverein Prenzlau/Uckermark e.V.,
- Fachbereich Recht, Teilnehmungsmanagement der Stadt Schwedt/O.,
- Datenschutzbeauftragte der Stadt Schwedt/Oder,
- Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder.

3. Rechtliche Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels

- Die Stadt Schwedt/Oder ist gemäß der Brandenburgischen Mietspiegelzuständigkeitsverordnung (BbgMietspZV vom 30. August 2022, GVOBl. II 2022, Nr. 59) zuständige Behörde und nimmt diese Aufgabe als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erstellung, Anwendung und Dokumentation von qualifizierten Mietspiegeln sind im § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sowie der Mietspiegelverordnung (Abschnitt 3 MsV) festgelegt. Die seit dem 1. Juli 2022 neuen gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Aussagekraft und Rechtssicherheit von Mietspiegeln zu steigern.
- Im qualifizierten Mietspiegel nach §8 MSV hat eine Primärdatenerhebung in Gestalt der direkten Datenerhebung durch Befragung von Mietern und Vermietern zu erfolgen. Eine Vollerhebung der Daten ist nicht erforderlich (§8 Abs. 1 S.2 MsV). Die Auswertung der Mietspiegeldaten erfolgte auf Basis einer repräsentativen Stichprobe nach der Befragung der privaten Vermieter sowie der Wohnungsunternehmen.

- Die Datenerhebung für den 15. Mietspiegel der Stadt Schwedt/Oder erfolgte, wie bei den vorangegangenen Erhebungen, über eine Befragung von Eigentümern. Das Auskunftsrecht der Stadt als zuständiger Behörde und die Auskunftspflicht der Eigentümer ergeben sich aus Artikel 238 § 1 und § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

4. Datenschutz

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte der abgeschotteten kommunalen Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder. Während der Vorbereitung, Durchführung, Aufbereitung und Auswertung der Mietspiegelerhebung wurde der Datenschutz umfassend berücksichtigt.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Stadtjournal sowie auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder über die Mietspiegelbefragung informiert. Im Anschreiben, das an ausgewählte Haushalte versandt wurde, erfolgte der Hinweis, dass für die Erhebung gemäß Artikel 238 § 2 EGBGB eine Auskunftspflicht besteht und die Daten entsprechend dem Datenschutz behandelt werden. Der Link zur Datenschutzerklärung: <https://www.schwedt.eu/de/31690> sowie eine Information darüber, dass diese in Papierform bei der Statistikstelle erhältlich ist, wurden bereitgestellt.

Die Daten der privaten Vermieter wurden ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels verwendet und pseudonymisiert ausgewertet. Die Angaben der Namen und Adressen der Grundstückseigentümer wurden bis 31. Januar 2026 gelöscht.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Mietspiegels 2026 umfasst Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Wohneinheiten. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht berücksichtigt. Gemäß § 549 BGB gelten folgende Objekte als von der Wohnungserhebung ausgenommen:

- Wohnräume in Heimen und Anstalten,
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind (unter 1 Jahr),
- Wohneinheiten, die Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sind,

sowie:

- preisgebundene Wohneinheiten (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, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden (ausgenommen Küchen/ Einbauschränke u.ä.),
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmiete.

6. Wohnwertmerkmale in der Mietpreistabelle

Aufgrund der Komplexität der Mietpreisentwicklung ist es nicht möglich, alle Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten, dass mit zunehmender Anzahl der zu bewertenden Merkmale die Felder der Mietpreistabelle anwachsen. Dies erfordert eine Unterteilung der Zahlen in kleinere Felder, was jedoch oft nicht für eine statistische Bewertung ausreicht. Dies führt zu leeren Feldern.

In diesem Zusammenhang wurde bereits bei der Datenerhebung für Schwedt/Oder das Merkmal „Art“ (das die Struktur des Hauses oder der Wohnung beschreibt) berücksichtigt. Da in Schwedt/Oder Mehrfamilienhäuser am häufigsten vorkommen, basiert der Mietspiegel auf Daten zu Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen. Bei der Gliederung der Mietspiegeltabellen fand das Kriterium „Größe“ (Fläche der Wohnung in m² oder Anzahl der Wohnräume) keine Berücksichtigung.

Bei der Erstellung der Mietpreistabelle ist es von entscheidender Bedeutung, die für die jeweilige Region charakteristischen Merkmale zu ermitteln und zu berücksichtigen. Da sich der überwiegende Teil der Mietwohnungen in Schwedt/Oder in mehrgeschossigen Wohnhäusern befindet, wurde die Höhe der Miete wie in den Vorjahren anhand von Faktoren wie Ausstattung und Beschaffenheit festgelegt. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden Merkmale:

- Alter (Baualtersklasse / Bezugsfertigkeit),
- Lage (unterteilt nach Kernstadt und anderen Ortsteilen),
- Beschaffenheit (Modernisierungsgrad),
- Ausstattung (Balkon),
- Ausstattung (Aufzug),
- energetische Beschaffenheit.

6.1 Zu den maßgeblichen Kriterien der Beschaffenheit gehören:

- Alter der Gebäude (Baualtersklassen / Bezugsfertigkeit),
- Modernisierungsgrad,
- der bauliche und energetische Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung.

6.1.1 In der Mietspiegeltabelle für die Stadt Schwedt/Oder sind Wohnungen gemäß den angegebenen Altersklassen berücksichtigt:

- Baujahr bis 1955,
- Baujahr von 1956 bis 1989,
- Baujahr von 1990 bis 2003,
- Baujahr 2004 bis 2025.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können die Bewertung der Ausstattung beeinflussen. Neun Wohnungen in einem älteren Gebäude wurden aufgrund umfangreicher späterer Umbauten (Kernsanierung) sowie der daraus resultierenden umfassenden Modernisierungsarbeiten einer jüngeren Altersklasse zugeordnet.

6.1.2 Die Modernisierungsgrade der Wohnungen in der Stadt Schwedt/Oder wurden anhand einer dreigliedrigen Klassifizierung erfasst:

- Vollmodernisierung: es wurden umfassende Modernisierungsarbeiten in mehreren Schlüsselbereichen durchgeführt. Dadurch erreichen die Wohnungen einen Standard, der dem von Neubauwohnungen nahekommt. Hierzu zählen unter anderem thermische Sanierungen, Dachsanierungen oder Fassadenrenovierungen, die Modernisierung der Heizungsanlage oder deren teilweiser Austausch sowie der Einbau neuer Fenster.
- Teilmodernisierung: es wird mindestens ein Bereich oder eine Anlage des Gebäudes modernisiert, beispielsweise durch Wärmedämmung, Dachsanierung oder Fassadensanierung.
- geringe Modernisierung: Ausstattungen, die nicht als mittlere bzw. gute Ausstattung angesehen werden, sowie kleine Modernisierungen, wie z.B. Isolierverglasung, Türsprechanlage.

6.1.3 Die Merkmale „Balkon/Terrasse“ und „Aufzug“ wurden anhand ihres Vorhandenseins in den Daten erfasst. Weitere Details zu diesen Merkmalen wurden nicht berücksichtigt.

6.1.4 Energetisches Wohnwertmerkmal ist durch den Energieverbrauchskennwert (EVK), der den Energieverbrauch je m² Wohnfläche und Jahr ausdrückt, gekennzeichnet. 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.

Im Rahmen der Erhebung für den Mietspiegel im Jahr 2026 wurde der energetische Zustand bzw. die energetische Beschaffenheit der Gebäude entsprechend klassifiziert:

- sehr gute energetische Beschaffenheit:
Energieeffizienzklasse A+ unter 30 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse A 30 bis unter 50 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse B 50 bis unter 75 kWh/(m²·a)
- gute energetische Beschaffenheit:
Energieeffizienzklasse C 75 bis unter 100 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse D 100 bis unter 130 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse E 130 bis unter 160 kWh/(m²·a)
- einfache energetische Beschaffenheit:
Energieeffizienzklasse F 160 bis unter 200 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse G 200 bis unter 250 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse H 250 kWh/(m²·a) oder mehr

Aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen, die als energetisch einfach eingestuft wurden, wurden die Daten nicht zur Bewertung der Miethöhe herangezogen.

6.1.5 Lage der Wohnung

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

7. Datenerhebung

Qualifizierte Mietspiegel sollten zumindest auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe erstellt werden, um die Auswertungsgrundgesamtheit möglichst wirklichkeitsgetreu abzubilden. Die Mietspiegelverordnung regelt in § 8, dass die Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erfolgt. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat beschlossen, ausschließlich Vermieterinnen und Vermieter zu befragen.

Die Daten der privaten Vermieterinnen und Vermieter wurden bei der zuständigen Abteilung Steuern der Stadtverwaltung Schwedt/Oder erfragt. Darüber hinaus wurden Daten bei den beiden Wohnungsgesellschaften sowie der Wohnungsgenossenschaft abgefordert.

Die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaft in Schwedt/Oder haben bereits in der vorigen Mietspiegel-Erhebung Daten zu ihren vermieteten Wohnungen vorgelegt.

Im November 2025 wurden die Vorbereitungen für die Erstellung des Schwedter Mietenspiegels 2026 aufgenommen. Als Stichtag für die Erhebung ist der 31. Oktober 2025 festgelegt worden. Am 3. November 2025 wurde eine schriftliche Befragung an 114 private Vermieterinnen und Vermieter, sowie 37 Unternehmen, die Wohnungen vermieten, versandt. Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem:

- Anschreiben mit Hinweis und Link für Online-Version des Befragungsformulars und Datenschutzerklärung (Anlage 1),
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung in zwei Teile unterteilt (Anlage 2).

Im ersten Schritt wurde sichergestellt, dass die vermieteten Wohnungen der privaten Vermieterinnen oder Vermieter für die Mietspiegeldaten relevant sind. Der zweite Teil, der ausschließlich bei Relevanz auszufüllen war, enthielt detaillierte Fragen bezüglich der Wohnungen, die in den Mietspiegel aufgenommen werden können. Der Fragebogen fokussierte sich auf zuvor erwähnten Merkmale der Wohnungen.

Ebenso wurden die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder und die Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH per E-Mail mit einem Befragungsformular (Anlage 3) zum Thema vermietete Wohnungen kontaktiert.

Das Anschreiben und die Fragebögen sind in der Anlage beigefügt. Bei den Online-Versionen der Abfragen handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebögen.

7.1 Datenermittlung

Die Statistikstelle hat privaten Vermietern und Unternehmen Schreiben und Formulare zur Erhebung von Informationen über vermietete Wohnungen zugesendet. Aus den von der Abteilung Steuern übermittelten Daten geht jedoch nicht hervor, ob die Wohnungen vermietet oder leer stehen und ob nur eine Wohnung oder mehrere Wohnungen vermietet sind. Aus diesem Grund wurde allen Personen in dem Anschreiben nahegelegt, für jede der angemieteten Wohnungen ein Formular auszufüllen.

In dem an die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder und die Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH ausgehändigten Erhebungsbogen wurde darum gebeten, alle relevanten Wohnungen aufzulisten und auszufüllen.

7.2 Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Als Rückmeldefrist war im Anschreiben der 30. November 2025 genannt. Nach Ablauf der Frist erfolgte eine Erinnerung an die Privatvermieter, in der nochmals auf die Auskunftspflicht hingewiesen wurde. Im Rahmen der Erinnerungsaktion wurde der 15. Dezember 2025 als neue Rückmeldefrist angegeben, wobei auch später eingegangene Rückmeldungen, bis zum 12. Januar 2026, berücksichtigt worden sind.

Nach der Durchführung der Umfrage unter privaten Vermietern und dem Versand von Anfragen an Wohnungsunternehmen lagen 8.238 Datensätzen vor. Die zur Verfügung gestellten Informationen

enthielten keine Namen der Mieter und Mieterinnen, sodass es nicht möglich war Rückschlüsse auf diese zu ziehen.

Die Rücklaufstatistik dokumentiert die Anzahl der von den Eigentümern zurückgesandten Rückmeldungen, die mit der Post versandten Fragebögen, die durchgeführten Onlinebefragungen, die telefonisch erteilten Auskünfte sowie die per E-Mail versandten Formulare. Einige Vermieter stellten Daten zu mehreren Wohnungen zur Verfügung. Bis zum 12. Januar 2026 sind insgesamt 120 Rückmeldungen privater Vermieter eingegangen: 32 Befragungsformular über den Postversand, 29 per E-Mail, 24 telefonische Auskünfte und 35 Rückmeldungen über die Onlinevariante. 28 der befragten Personen haben den Fragebogen nicht beantwortet und drei Briefe konnten aufgrund einer veralteten Adresse nicht zugestellt werden.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Privatvermieter

Bruttostichprobe	Anzahl gefragten Vermieter	Rückläufe insgesamt	keine Rückmeldung	Rücklauf per Post/Fax	online Formular	E-Mail	telefonische Auskunft	Anzahl der für MS relevanten Wohnungen
private Vermieter	114	96	15+3 nicht zugestellt	27	31	20	21	120
private Unternehmen	37	24	13	5	4	9	3	52
insgesamt	151	120	31	32	35	29	24	172
Anteil in %	100%	79%	21%	21%	23%	19%	16%	

Darüber hinaus wurden von Wohnungsunternehmen insgesamt 7.798 Datensätze zu Mietwohnungen zur Verfügung gestellt:

- 4.729 Einträge von der Wohnbauten GmbH,
- 2.826 von der WOBAG Schwedt eG,
- 243 von der Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH.

Tabelle 2: Statistik zum Rücklauf aller relevanten Daten für den Mietspiegel.

Rückläufe	Anzahl alle WE	Nachfragen	aussortierte nach Plausibilisierung WE	Anzahl für den MS relevanten WE	prozentual zur Datenausgangsbasis
private	440	21	268	172	39
Wb GmbH	4.729	378	0	4.729	100
WOBAG	2.826	40	40	2.786	99,5
WGb Oder-Welse	243	243	1	242	99,5
insgesamt	8.238	682	309	7929	98

8. Plausibilisierung der Daten:

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurden die erhaltenen Daten auf ihre Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

8.1 Private Vermieter und Unternehmen:

- Im ersten Schritt wurde die Durchgängigkeit der Fragebögen (Fragebogen 2) mit den Qualifikationsfragebögen für die Mietspiegel (Fragebogen 1) der privaten Vermieter überprüft. Es wurde sichergestellt, dass nur relevante Mietwohnungen einer weiteren Analyse unterzogen wurden.
- Aus der für Berechnungen genutzten Datenbank wurden folgende Daten zu Wohnungen entfernt:
 - Wohnungen mit Mietvertrag vor dem 1. November 2019,
 - Wohnungen mit Gefälligkeitsmiete,
 - Wohnungen in Gebäuden mit weniger als 3 Wohnungen,
 - möblierte Wohnungen,
 - Wohnungen ohne Angaben zur Grundmiete, Mietbeginn und energetische Beschaffenheit.
- In der nächsten Phase wurde überprüft, ob alle Fragen in Fragebogen 2 beantwortet wurden. In einigen Fällen enthielten die relevanten Mietspieldaten unvollständige Informationen. Um diese Lücken zu schließen, wurden, soweit möglich, telefonische oder schriftliche Anfragen gestellt.

Die angewandten statistischen Analysemethoden ermöglichen eine angemessene Berücksichtigung relevanter Faktoren, sodass zumindest die verfügbaren Informationen genutzt werden können. Zur Analyse relevanter fehlender Informationen wurde, soweit möglich, die Imputationsmethode angewendet. In einigen Fällen wurden fehlende Daten von privaten Vermietern hinsichtlich des Modernisierungsgrades auf der Grundlage der Altersklassifizierung des Gebäudes (Neubau) ergänzt (auf Vollmodernisierung). Zudem konnten die Informationen, ob ein Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet ist, anhand der Größe des Wohngebäudes und der Bebauung des jeweiligen Stadtteils ergänzt werden. Die Ergänzung fehlender/unvollständiger Daten erhöhte die Nutzungsrate und optimierte die Datenqualität.

Zu den 127 erfassten Daten der vermieteten Wohnungen wurden keine Angaben zum Energieverbrauchskennwert gemacht. Aufgrund der mangelnden Rückstellbarkeit dieser Daten, bedingt durch die fehlende Angabe von Telefonnummer und E-Mail-Adresse seitens

der Vermieter, war eine Exklusion der betreffenden Wohnungen aus der Datenbank für die Mietspiegelberechnung erforderlich.

8.2 Wohnungsunternehmen:

Die Wohnungsunternehmen (Wohnbauten GmbH, WOBAG Schwedt eG und die Wohnungsgesellschaft Oder-Welse) haben bereits eine Vorauswahl hinsichtlich ihrer Relevanz getroffen. Im Zuge der Überprüfung der Vollständigkeit und Plausibilität der Daten wurde außerdem eine Überprüfung mithilfe von Filtern durchgeführt.

Die Unklarheiten in den Daten wurden telefonisch aufgeklärt. Insgesamt wurden 662 Daten abgefragt, bei denen Unklarheiten auftraten. In der Mietspiegeldatenbank wurden 41 Daten aufgrund von Gefälligkeitsmieten (40 Wohnungen) und eine aufgrund eines alten Mietvertrags nicht aufgenommen.

9. Datenbank zur Berechnung der Grundmiete für den Mietspiegel 2026

Alle plausiblen Daten wurden in einer Sammeltable zusammengeführt.

Erhoben wurden: Adresse, Wohnungsfläche in m², Baujahr bzw. Baualterklasse des Gebäudes, Höhe der Nettokaltmiete in Oktober 2025, Modernisierungsgrad, Ausstattung in Form von Terrasse, Balkon und Aufzug sowie der Energieverbrauchskennwert. Als Hilfsmerkmale wurden die Aufteilung der Lage auf die Kernstadt sowie andere Ortssteile und die Bezeichnung des Vermieters hinzugefügt. Die energetische Beschaffenheit wurde in drei Gruppen unterteilt: „sehr gut“, „gut“, und „einfach“. Die gezahlte Kaltmiete pro Quadratmeter wurde aus den Angaben zur Nettokaltmiete (im Oktober 2025) und zur Wohnfläche ermittelt. Die Mietdatensätze wurden in ihrer ursprünglichen Form beibehalten, nicht gerundet oder angepasst.

Tabelle 3: Kopfzeile der Sammeltable für Daten zum Mietspiegel

Adresse	Kernstadt/OT	Vermieter: privat, Wb, Wobag, Wb.O-W	Fläche	Baujahr	Berechnete Nettokaltmiete/m ²	Nettokaltmiete in Oktober 2025	Modernisierungsg rad: voll, teil, einfach	Balkon/Terrasse: ja/nein	Aufzug: ja/nein	energetischen Beschaffenheit sehr gut/gut/einfach/unbe kannt
---------	--------------	---	--------	---------	---	-----------------------------------	---	-----------------------------	--------------------	---

10. Berechnungen für die Mietpreistabelle

Um die Verteilung der Zahlen in der Mietspiegeltabelle besser zu erkennen, wurde eine Tabelle mit Kombinationen aller Varianten der Merkmale erstellt. In diese Tabelle ist die Anzahl der Wohnungen eingetragen, die diesen Kombinationen unterliegen.

Tabelle 3. Vorläufige Tabelle – Die Aufteilung der Wohnungsanzahl auf die einzelnen Felder der Mietspiegeltabelle

- Weiße Felder mit roten Zahlen können aufgrund der zu geringen Anzahl von Wohnungen (unter 13) nicht in die Analyse einbezogen werden.
- Die grauen Felder mit roten Zahlen (Anzahl der Wohnungen unter 30) können analysiert werden, um die Verwendbarkeit der Daten (Bestimmung der Standardabweichung und Ausschussgrenzen) für die Mietspiegeltabelle zu bewerten.
- Graue Felder mit schwarzen Zahlen – Felder, für die eine Analyse durchgeführt werden kann.

			Lage:	Ortschaft			Kernstadt			
			Moderisierungsgrad:	voll	teil	gering	voll	teil	gering	
Baualtersklasse / Bezugsfertigkeit	Balkon/Terrasse	Aufzug	energetische Beschaffenheit	Anzahl der Wohnungen			Anzahl der Wohnungen			
bis 1955	ja	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	Datensätze 131
			gut	0	0	0	0	0	0	
			sehr gut	0	0	0	0	0	0	
	ja	nein	einfach	0	0	0	0	<10	0	
			gut	<10	0	0	<10	0	<10	
			sehr gut	0	0	0	28	0	0	
	nein	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	
			gut	0	0	0	0	0	0	
			sehr gut	0	0	0	23	0	0	
nein	nein	einfach	0	0	<10	0	0	0		
		gut	0	0	<10	<10	<10	17		
		sehr gut	<10	0	0	29	0	0		
1956-1983	ja	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	7174
			gut	0	0	0	352	0	0	
			sehr gut	<10	0	0	1378	0	0	
	ja	nein	einfach	0	0	0	0	<10	0	
			gut	13	59	<10	702	104	225	
			sehr gut	15	0	0	2425	343	19	
	nein	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	
			gut	0	0	0	<10	0	0	
			sehr gut	0	0	0	38	0	0	
nein	nein	einfach	0	0	<10	0	0	0		
		gut	156	<10	<10	211	65	<10		
		sehr gut	53	0	0	261	120	<10		
1990-2003	ja	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	126
			gut	0	0	0	<10	0	<10	
			sehr gut	0	0	0	49	0	0	
	ja	nein	einfach	0	0	0	0	0	0	
			gut	0	0	0	12	10	12	
			sehr gut	0	0	0	<10	0	<10	
	nein	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	
			gut	0	0	0	<10	<10	0	
			sehr gut	0	0	0	<10	0	0	
nein	nein	einfach	0	0	0	0	0	0		
		gut	<10	0	<10	<10	<10	0		
		sehr gut	0	0	0	0	0	0		
2004-2025	ja	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	498
			gut	0	0	0	41	0	0	
			sehr gut	0	0	0	305	0	0	
	ja	nein	einfach	0	0	0	0	0	0	
			gut	0	0	0	<10	<10	<10	
			sehr gut	0	0	0	137	0	<10	
	nein	ja	einfach	0	0	0	0	0	0	
			gut	0	0	0	0	0	0	
			sehr gut	0	0	0	<10	0	0	
nein	nein	einfach	0	0	0	0	0	0		
		gut	0	0	0	0	0	0		
		sehr gut	0	0	0	<10	0	0		

insgesamt: **7929**

10.1 Die 7929 Daten wurden entsprechend ihrer Baualtersklasse auf vier Tabellen aufgeteilt sowie der jeweiligen Variation der Merkmale gefiltert und einer detaillierten Analyse unterzogen. Zunächst erfolgte eine Klassifizierung der Mietdaten nach der Baualtersklasse. Im Anschluss wurde eine Zuordnung der Objekte nach ihrer Lage in der Kernstadt und anderen Ortsteilen vorgenommen. Schließlich erfolgte eine Sortierung nach charakteristischen Merkmalen wie

Modernisierungsgrad, Ausstattung mit Balkon oder Terrasse, Aufzug und energetische Beschaffenheit.

Tabelle 1: Baujahr bis 1955 (131 Datensätze, 4 Varianten möglich)

Tabelle 2: 1956–1989 (7.174 Datensätze, 18 Varianten möglich)

Tabelle 3: 1990–2003 (126 Datensätze, 1 Variante möglich)

Tabelle 4: 2004–2025 (498 Datensätze, 3 Variante möglich)

10.2 Für jede Variante wurden folgende Werte ermittelt:

- der Mittelwert (arithmetische Mittelwert aller in das jeweilige Mietspiegelfeld fallenden n Nettokaltmieten x_1, x_2, \dots, x_n und berechnet sich nach:

$$\text{MW} = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n,$$

- der Zentralwert (Median),
- der Minimum und Maximum Wert,
- der untere und der obere Wert der 2/3-Spanne:

UW - der untere Wert - 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.

OW - der obere Wert - 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 %) der in das jeweilige Mietspiegelfeld fallenden Nettokaltmieten,

- Standardabweichung (σ - Quadratwurzel der Varianz),
- Ausreißer – Werte, die kleiner/größer als die Gleichung sind:

$$\text{Mittelwert} - 4 \times \text{Standardabweichung}$$

Eine Miete x_i wurde dann als Ausreißer angesehen, wenn sie die Ungleichung: $x_i < \bar{x} - 4s$ bzw. $x_i > \bar{x} + 4s$ erfüllte, wobei $\bar{x} = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n$ 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 $s^2 = ((x_1 - \bar{x})^2 + (x_2 - \bar{x})^2 + \dots + (x_n - \bar{x})^2) / n$ berechnet.

10.3 Eliminierung der extremen Ausreißer:

Im weiteren Verlauf der Aufbereitung wurden Datensätze, die auffällig höhere oder niedrigere Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche aufwiesen, aus der Nettostichprobe ausgenommen.

Bei abweichenden Werten (nach oben oder unten) wurden die Vermieter nach Möglichkeit erneut konsultiert, um mögliche Fehler in den Daten auszuschließen oder zu korrigieren. Insgesamt wurden vier Werte aus den Berechnungen aussortiert: ein Ausreißer mit höheren Kaltmietwerten, drei Ausreißer mit niedrigeren Werten.

Die Ausreißer-Eliminierung wurde im mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Nach Ausschluss der Ausreißer im ersten Schritt wurden die Ausreißer-Kriterien erneut auf die verbliebenen Wohnungen erneut angewendet.

10.4 Nach Durchführung der erforderlichen Berechnungen wurde die Kaltmiete für jede Variante in der jeweiligen Baualtersklasse ermittelt. Im Anschluss wurden die Daten in einer Mietspiegeltabelle visualisiert. Neben dem Mittelwert jeder Variante wurden auch die untere und obere Grenze der Spanne eingetragen.

Tabelle 4 Tabellenentwurf zur Nettokaltmiete.

Merkmale			Lage:	Ortschaft		Kernstadt		
Baujahr	Balkon/Terasse	Aufzug		Modernisierungsgrad:				
			energetische Beschaffenheit	voll	teil	voll	teil	gering
bis 1955	ja	nein	sehr gut	x	x	5,02* (4,36-5,81)	x	x
	nein	ja	sehr gut	x	x	5,22* (4,95-5,46)	x	x
		nein	gut	x	x	x	x	5,76* (5,00-6,87)
			sehr gut	x	x	5,24* (5,23-5,46)	x	x
1956-1989	ja	ja	gut	x	x	5,64 (5,21-6,50)	x	x
			sehr gut	x	x	5,54 (5,11-5,94)	x	x
		nein	gut	5,55* (5,00-6,15)	5,64 (5,03-6,46)	5,57 (5,21-6,20)	5,53 (5,00-6,00)	4,63 (4,01-5,50)
			sehr gut	5,66* (5,15-6,20)	x	5,45 (5,07-5,75)	4,90 (4,17-5,41)	3,59* (3,32-4,02)
	nein	ja	sehr gut	x	x	5,56 (5,13-5,75)	x	x
		nein	gut	5,56 (4,80-6,32)	x	5,44 (5,11-6,00)	5,26 (5,00-5,50)	x
sehr gut	4,85 (4,71-5,02)		x	5,25 (4,79-5,63)	5,03 (4,75-5,36)	x		
1990-2003	ja	ja	sehr gut	x	x	6,61 (6,15-7,05)	x	x
2004-2025	ja	ja	gut	x	x	7,88 (7,47-7,88)	x	x
			sehr gut	x	x	8,39 (7,40-9,61)	x	x
		nein	sehr gut	x	x	7,53 (6,45-8,25)	x	x

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

x - weniger als 13 Datensätze

11. Darstellung einer Mietspiegeltabelle 2026

Um die Mietspiegeltabelle übersichtlicher zu gestalten, weniger Leerfelder zu enthalten und für Interessierte leichter lesbar zu machen, wurden die Daten in eine neue Tabelle mit einer anderen Struktur als bisher übertragen. Diese wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel begutachtet und in die Mietspiegelbroschüre eingefügt.

12. Erläuterungen zur Tabelle

Die Ergebnisse werden in Tabellenform dargestellt und umfassen alle untersuchten Gruppen, auch diejenigen, die aus mathematisch-statistischer Sicht durch eine zu geringe Anzahl von Wohnungen gekennzeichnet sind (unter 30).

Bei der Erstellung der Mietpreistabelle wurden auch die Ergebnisse von mindestens 13 Wohnobjekten für den untersuchten Bereich berücksichtigt. Diese Wohnungen zeichneten sich durch eine geringe Streuung der Werte (Standardabweichung unter 1) und damit verbundenen Verlässlichkeit aus. Die Felder sind mit dem Symbol * gekennzeichnet und mit einem Verweis unterhalb der Tabelle versehen. Bei leeren Feldern lag keine ausreichende Anzahl von Mietwerten (weniger als 13) vor, um eine zuverlässige Aussage treffen zu können.

Die Tabelle präsentiert die relevanten Vergleichswerte (Untervert, Mittelwert und Oberwert) für Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Lage und Ausstattung als vergleichbar eingestuft werden können. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesenen Spannen definiert.

Die angegebene Summe stellt die Grundmiete dar, unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands der Wohnungen. Nicht inbegriffen sind die Betriebskosten wie die Verbrauchskosten für die Sammelheizung, die Zentralheizung und das Warmwasser.

Die Mietspannen im Mietspiegel basieren auf der Erkenntnis, dass Wohnungen trotz gleicher Ausstattungsmerkmale sowie gleicher Gebäude- und Wohnflächengruppen individuelle Unterschiede aufweisen können. Die im Mietspiegel aufgeführten Beträge stellen die monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche dar und dienen als Orientierung. Die Nettokaltmieten für den Mietspiegel 2026 sind auf den Cent genau angegeben.

Impressum

Herausgeber: Stadt Schwedt/Oder
Statistikstelle, Abteilung Recht
Dr.-Theodor-Neubauer-Str. 5
16303 Schwedt/Oder

Verantwortlich: Izabela Barkow, Statistikstelle
E-Mail: statistik.stadt@schwedt.de
Telefon 03332 / 446 563
Internet: www.schwedt.eu (im Thema „Bauen & Wohnen“)
Redaktionsschluss: 17. April 2026

Anlagen:

Anlage 1: Anschreiben

Stadt Schwedt/Oder
Die Bürgermeisterin



Datenlieferung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 für die Stadt Schwedt/Oder

Nach der Mietspiegelzuständigkeitsverordnung des Landes Brandenburg ist die Stadt Schwedt/Oder für die Erstellung des Mietspiegels zuständig.

Seit 1998 erscheint der Mietspiegel für die Stadt Schwedt/Oder im Abstand von zwei Jahren. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel 2024 ist auf der Webseite der Stadt Schwedt/Oder unter: <https://www.schwedt.eu/de/31690> verfügbar.

Der Mietspiegel basiert auf der Erhebung relevanter Mietdaten gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und § 2 der Mietspiegelverordnung. Als Instrument zur Erfassung der Mietentwicklung auf dem Wohnungsmarkt dient er der Darstellung der durchschnittlichen Mietpreise für Mietwohnungen und bildet die Grundlage für eine transparente und nachvollziehbare Mietpreisfindung in unserer Stadt.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für die Stadt Schwedt/Oder so realitätsgetreu wie möglich abbilden zu können, ist eine gute Datengrundlage zwingend erforderlich.

Aus diesem Grund sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnraum verpflichtet, auf Verlangen der Stadt Schwedt/Oder mitzuteilen, ob der Wohnraum vermietet wird, wo sich dieser befindet und darüber hinaus Auskunft zu relevanten Mietdaten zu geben.

Sofern Sie also Eigentümer einer Wohnung in einem Haus mit mehr als zwei Mieteinheiten in der Stadt Schwedt/Oder sind, die innerhalb der letzten sechs Jahre zum Stichtag 31. Oktober 2025 vermietet wurde oder deren Mietvertrag aufgrund einer Änderung der Mietkosten geändert wurde, füllen Sie bitte die beigefügten Fragebögen aus. Das Ausfüllen der Fragebögen kann auch durch Ihren Hausverwalter oder einem anderen Dienstleister übernommen werden. In diesem Fall können Sie das Anschreiben sowie die Fragebögen entsprechend weiterleiten.

Bitte reichen Sie den Kontakt- und Hauptfragebogen bis zum **30. November 2025** an die oben angegebene Adresse ein. Die Unterlagen können Sie am Empfang des Rathauses abgeben, im Fristenbriefkasten einwerfen oder per Post, Fax oder E-Mail an die Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder senden. Alternativ können die Fragebögen auch online unter folgendem Link: <https://www.umfrageonline.com/c/sdtmsp26> ausgefüllt werden oder über den QR-Code:



eingetragen werden.

Sollten Sie eine große Anzahl an Wohnungen besitzen, können wir Ihnen gerne eine Tabelle zur Verfügung stellen. Bitte setzen Sie sich in diesem Fall per E-Mail oder Telefon mit uns in Verbindung.

Die erhobenen Daten werden ausschließlich für die Erstellung des Mietspiegels 2026 verwendet und anonym ausgewertet. Bitte beachten Sie, dass Informationen zum Datenschutz auf der Webseite der Stadt Schwedt/Oder unter: <https://www.schwedt.eu/de/31690> zu finden sind. Diese sind ebenfalls in der Statistikstelle des Rathauses erhältlich.

Für etwaige Rückfragen können Sie sich gerne an die Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder wenden. Die Telefonnummer lautet: 03332 446563.

Wir bedanken uns bereits im Voraus für Ihre Mühe.

Statistikstelle | Sachbearbeiterin Statistik

Anlage 2 - Fragebögen

Teil 1 - Kontaktfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Schwedt/Oder 2026

Wie viele Wohnungen vermieten Sie?

Stichtag der Datenerhebung 31.10.2025	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
1. Adresse der vermieteten Wohnung					
2. Hat das Mietvertragsverhältnis nach dem 01.11.2019 begonnen? <i>(wenn ja, Frage Nr. 3)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete ¹⁾ seit dem 01.11.2019 verändert? <i>(wenn nein, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushalts selbstnutzender Eigentümer dieser Wohnung? <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4. Liegt die Wohnung in einem Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen? <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5. Ist die Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch vermietet? (Mietdauer unter einem Jahr) <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6. Ist der Mieter Untermieter ²⁾ (also nicht der Hauptmieter) der Wohnung? <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
7. Ist die Wohnung ein Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft (Kinder- oder Seniorenheime, Pflegewohngemeinschaften)? <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
8. Handelt es sich um geförderten Wohnraum mit unmittelbarer Mietpreisbindung (mit öffentlichen Mitteln gefördert)? <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
9. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Geschäftsmietwohnung (auch Hausmeisterwohnung) für die Sie eine ermäßigte Miete erhalten? <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
10. Haben Sie die Wohnung oder Teil der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich vermietet? (Mischnutzung - Gewerbe/Wohnen) <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
11. Liegt die Wohnung in einem Kellergeschoss? (Deckenoberkante im Mittel 1,40m oder weniger über die Geländeoberfläche hinaus) <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
12. Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? <i>(wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
13. Ist die Wohnung möbliert oder teilmöbliert (ausgenommen Einrichtungsgegenstände wie z. B. Einbauküchen, Einbauschränke)? <i>(Wenn ja, beenden)</i>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

¹⁾ Nettokaltmiete bzw. Grundmiete = Miete ohne Heiz- /Neben- /Betriebskosten ggf. inkl. Modernisierungsumlage; reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint.

²⁾ Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters, bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.

Teil 2 - Hauptfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Schwedt/Oder 2026

Stichtag der Datenerhebung 31.10.2025	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Adresse der vermieteten Wohnung					
1. Gebäudetyp (Drei- oder Mehrfamilienhaus)					
2. Wohnungstyp (Apartment, Maisonette-Wohnung, Souterrain-Wohnung, Penthouse-Wohnung, Dachgeschoss)*					
3. Baujahr des Gebäudes oder Baualtersklasse ¹⁾					
4. Art des Mietvertrages (Netto-, Brutto- oder Teilklausivmiete; Zeitmiete, Staffelmiete, Indexmiete) ²⁾					
5. Datum des Mietbeginns oder der Mietänderung					
6. Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag (m ²)					
7. Anzahl der Räume (freiwillige Angaben)					
8. Nettokaltmiete bzw. Grundmiete ³⁾ im Oktober 2025 (€)					
9. Energieverbrauchskennwerte ⁵⁾					
10. Modernisierungsgrad (1,2,3) ⁶⁾					
11. Balkon/Terrasse	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
12. Aufzug	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

¹⁾ Baualtersklassen: 1) bis 1955; 2) 1956-1989; 3) 1990-2003; 4) 2004-2024

²⁾ Staffelmietvertrag - Mieterhöhungen zu festgelegten Zeiten und Beträgen
Indexmietvertrag - Mieterhöhungen an den bundesweiten Verbraucherpreisindex gebunden

³⁾ Grundmiete und ggf. Modernisierungszuschläge: nach §559 BGB ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere Zuschläge
(z. B. Garagen- und /oder Gartennutzung)

⁴⁾ Bruttowarmmiete: in einer Bruttowarmmiete sind sämtliche Betriebskosten, also auch die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten

⁵⁾ Energieverbrauchskennwert gemäß EnVO § 10 (Kennwert, der auf dem Energieausweis zu finden ist. Er zeigt den Energieverbrauch des Gebäudes an.)
Energieeffizienzklassen: **A+** (unter 30 kWh/m²·a), **A** (30 bis unter 50 kWh/m²·a), **B** (50 bis unter 75 kWh/m²·a), **C** (75 bis unter 100 kWh/m²·a), **D** (100 bis unter 130 kWh/m²·a), **E** (130 bis unter 160 kWh/m²·a), **F** (160 bis unter 200 kWh/m²·a), **G** (200 bis unter 250 kWh/m²·a), **H** (250 kWh/m²·a oder mehr)

⁶⁾ der Modernisierungsgrad wird wie folgt angegeben: 1 – einfach, 2 – teilmodernisiert, 3 – vollmodernisiert

- einfache Modernisierung:** Ausstattungen, die nicht als mittlere bzw. gute Ausstattung angesehen, kleine Modernisierungen, wie z. B. Isolierverglasung, Türsprechanlage, im Sanitärbereich verflieset und/oder neue Sanitärkeramik.
- Teilmodernisierung:** neuzeitliche Wärmedämmung, Dach und Fassade (einschließlich Balkonsanierung), im Sanitärbereich verflieset und/oder neue Sanitärkeramik.
- Vollmodernisierung:** neuzeitliche Wärmedämmung, Dach und Fassade (einschließlich Balkonsanierung), Heizung, im Sanitärbereich verflieset und neue Sanitärkeramik, Strangsanierung

Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. a DSGVO notwendig.

ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.

nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen

Ihre Telefonnummer:*

E-Mail-Adresse: *

Vor- und Nachname:

Datum, Unterschrift:

*freiwillige Angaben

Anlage 3- Anschreiben an die Wohnungsunternehmen

Datenlieferung zur Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels 2026 für die Stadt Schwedt/Oder

Die Stadt Schwedt/Oder bereitet derzeit die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 vor.

Zu diesem Zweck bitten wir Sie um die Übermittlung der Daten zur Wohnungsvermietung der letzten 6 Jahre zum Stichtag 31.10.2025.

Der Datenerhebungsbogen mit den relevanten Merkmalen sowie die Datenschutzerklärung sind als Anlage beigefügt.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Mietspiegeln werden **nur** Wohnungen berücksichtigt, die:

1. in einem **Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen** liegen und

2. für die in dem Zeitraum **vom 01. November 2019 bis zum 31. Oktober 2025** eine **Neuvertragsmiete** oder eine **geänderte Bestandsmiete** (Veränderung der Höhe der Nettokaltmiete) vereinbart wurde (§ 558 Abs. 2 BGB).

Zu den Neuvertragsmieten und geänderten Bestandsmieten gehören auch:

- befristete Mietsverhältnisse,
- neu abgeschlossene Staffel- und Indexmietverträge,
- Änderungen der Miete aufgrund von Staffelmietvereinbarungen, § 557 a BGB,
- Änderungen der Miete aufgrund von Indexmietvereinbarungen, § 557 b BGB,
- vertraglich vereinbarte Änderungen der Miete (es kommt nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung an, sondern darauf, ob sich die tatsächlich zu zahlende Miete innerhalb der letzten sechs Jahre verändert hat),
- Mieterhöhungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB,
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung, § 559 BGB,

Bei der Erstellung des Mietspiegels werden folgende Wohnungen **nicht berücksichtigt**:

- vom Eigentümer **selbst genutzte** oder **leer** stehende Wohnungen,
- **gewerblich** genutzte Wohnungen (Werks-, Dienst-, Geschäfts- oder Hausmeisterwohnungen),
- Wohnungen zum **vorübergehenden Gebrauch** vermietet (unter 1 Jahr),
- Wohnungen vermietet an **Personen mit dringendem Wohnungsbedarf**,
- Wohnräume in **Wohnheim** oder einer heimähnlichen Unterkunft (Kinder- oder Seniorenheime, Pflegewohngemeinschaften),
- Wohnungen mit **Gefälligkeitsmietverhältnisse**, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten,
- Wohnungen in einem **Kellergeschoss** (Deckenoberkante im Mittel 1,40 m oder weniger über die Geländeoberfläche hinaus),
- **Einzelzimmer**, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder Wohnungen **ohne eigenen Eingang**,
- **möblierte** oder teilmöblierte Wohnungen (ausgenommen Einrichtungsgegenstände wie z. B. Einbauküchen, Einbauschränke).

Bitte reichen Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum **30. November 2025** bei der Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder ein.

Die erhobenen Daten werden ausschließlich für die Erstellung des Mietspiegels 2026 verwendet und anonym ausgewertet. Bitte beachten Sie, dass Informationen zum Datenschutz auf der Website der Stadt Schwedt/Oder unter: <https://www.schwedt.eu/de/31690> zu finden sind. Diese sind ebenfalls in der Statistikstelle des Rathauses erhältlich.

Für etwaige Rückfragen können Sie sich gerne an die Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder wenden. Die Telefonnummer lautet: 03332 446563.

Wir bedanken uns bereits im Voraus für Ihre Mühe.

Statistikstelle | Sachbearbeiterin Statistik

Anlage 4- Fragebögen für Wohnungsunternehmen

Adresse der vermieteten Wohnung	Gebäudetyp (drei- oder Mehrfamilienhaus)	Wohnungstyp ¹⁾	Baujahr des Gebäudes oder Baualtersklasse ²⁾	Art des Mietvertrags ³⁾	Datum des Mietbeginns oder der Mietänderung	Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag (m ²)	Anzahl der Räume (freiwillige Angaben)	Nettokaltmiete bzw. Grundmiete ⁴⁾ im Oktober 2025 (€)	Energieverbrauchs-kennwerte ⁵⁾	Modernisierungsgrad (1,2,3) ⁶⁾	Balkon/Terrasse (ja/nein)	Aufzug (ja/nein)

1) Wohnungstyp: Apartment, Maisonette-Wohnung, Souterrain-Wohnung, Penthouse-Wohnung, Dachgeschoss

2) Baualtersklassen: 1) bis 1955; 2) 1956-1989; 3) 1990-2003; 4) 2004-2024

3) Art des Mietvertrags: Netto- Brutto- oder Teilinklusive, Zeitmiete, Staffelmiete, Indexmiete

4) Grundmiete und ggf. Modernisierungszuschläge nach §559 BGB ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere Zuschläge (z. B. Garagen- und /oder Gartennutzung)

Bruttowarmmiete: In einer Bruttowarmmiete sind sämtliche Betriebskosten, also auch die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten."

5) Energieverbrauchskennwert gemäß EnVO § 10 - Kennwert, der auf dem Energieausweis zu finden ist. Er zeigt den Energieverbrauch des Gebäudes an. Energieeffizienzklassen:

A+ (unter 30 kWh/m²•a),

A (30 bis unter-50 kWh/m²•a),

B (50 bis unter 75 kWh/m²•a),

C (75 bis unter 100 kWh/m²•a),

D (100 bis unter 130 kWh/m²•a),

E (130 bis unter 160 kWh/m²•a),

F (160 bis unter 200 kWh/m²•a),

G (200 bis unter 250 kWh/m²•a),

H (250 kWh/m²•a oder mehr)

6) Der Modernisierungsgrad wird wie folgt angegeben: 1 = einfach, 2 = teilmodernisiert, 3 = vollmodernisiert

1. einfache Modernisierung: Ausstattungen, die nicht als mittlere bzw. gute Ausstattung angesehen, kleine Modernisierungen, wie z. B. Isolierverglasung, Türsprechanlage, im Sanitärbereich verflies und/oder neue Sanitärkeramik

2. Teilmodernisierung: neuzeitliche Wärmedämmung, Dach und Fassade (einschließlich Balkonsanierung), im Sanitärbereich verflies und/oder neue Sanitärkeramik

3. Vollmodernisierung: neuzeitliche Wärmedämmung, Dach und Fassade (einschließlich Balkonsanierung), Heizung, im Sanitärbereich verflies und neue Sanitärkeramik, Strangsanierung.