



**Entdecke
den Platz für
morgen.**

Mietspiegel 2026
für die Stadt Schwedt/Oder

Qualifizierter Mietspiegel 2026 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Schwedt/Oder

Inhalt

1.	Vorbemerkungen zum Mietspiegel	1
2.	Zweck des Mietspiegels	1
3.	Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	2
4.	Erhöhung nach Modernisierung	3
5.	Erhöhung wegen Betriebskostenänderungen	4
6.	Datenerhebung	4
7.	Anwendung des Mietspiegels	5
8.	Mietspiegeltabelle 2026 der Stadt Schwedt/Oder	6
9.	Erläuterungen zur Tabelle	8
9.1	Wohnwertmerkmal Alter	8
9.2	Lage der Wohnung	9
9.3	Modernisierung	9
9.4	Balkon/Terrasse und Aufzug	9
9.5	Energetisches Wohnwertmerkmal	9
10.	Informationen und Beratungen	11

1. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der vorliegende Mietspiegel für die Stadt Schwedt/Oder und ihre Ortsteile tritt mit der Veröffentlichung am 20. April 2026 in Kraft und ist zwei Jahre gültig. Die Neuerstellung und Anerkennung des Mietspiegels erfolgte durch einen Arbeitskreis, bestehend aus:

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

2. Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a Bürgerliches Gesetzbuch. Auf dieser Grundlage

können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich auf eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Seit der Einführung der Vorzüge zur Mietpreisregulierung im BGB (§§ 556d ff.) ist die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch bei Neuvermietungen von Relevanz.

Gemäß § 557 Abs. 1 BGB können die Vertragspartner die Höhe der Miete bei frei finanzierten Wohnungen frei vereinbaren. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Eine Mietvereinbarung kann jedoch unzulässig sein, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % übersteigt.

3. Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Gemäß § 558 BGB bildet das sogenannte „Vergleichsmietenverfahren“ die zentrale Vorschrift für Mieterhöhungen. Im laufenden Mietverhältnis kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Der Vermieter hat unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung:

- 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.

Sofern ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, ist der Vermieter dazu verpflichtet, dem Mieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern der Mietspiegel entsprechende Angaben zu diesem Wohnraum enthält. Dabei ist es ausreichend, wenn die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel angegebenen Spanne liegt. Die genannte Vorschrift findet ebenso Anwendung, wenn der Vermieter sich auf ein alternatives Begründungsmittel als den Mietspiegel stützt.

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf automatische Mieterhöhung, sondern diese bedarf der Zustimmung des Mieters. Die Geltendmachung der Erhöhung hat in einem formal ordnungsgemäßen Verfahren (§ 558 a BGB) zu erfolgen. Das Erhöhungsverlangen ist in Textform zu stellen und zu begründen. Dem Mieter wird eine entsprechende Überlegungsfrist gewährt. Die erhöhte Miete ist erst ab dem Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens zu zahlen. Im Falle einer Zustimmung des Mieters zur höheren Miete, sei es ausdrücklich oder durch Zahlung, wird diese als Vertragsbestandteil übernommen. Sollte der Mieter seine Zustimmung verweigern, kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten auf Zustimmung klagen.

Bei einem qualifizierten Mietspiegel besteht gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Bei der Vermutungswirkung handelt es sich um eine widerlegbare Tatsachenvermutung im Sinne des § 292 ZPO (Zivilprozessordnung).

4. Erhöhung nach Modernisierung

Die bis zum Stichtag 31. Oktober 2025 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. Gemäß § 559 Abs. 1 BGB sind Kosten für bauliche Maßnahmen in der Regel umlagefähig, sofern sie entweder eine Modernisierung darstellen oder auf Umständen beruhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

5. Erhöhung wegen Betriebskostenänderungen

Gemäß § 556 BGB können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I. S. 2346, 2347). Aus § 2 BetrKV ergeben sich die Kosten des Vermieters, die als Betriebskosten umlagefähig sind.

6. Datenvollerhebung des relevanten Wohnungsbestandes

Der Mietspiegel stellt eine aktuelle Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum bereit und basiert auf einer repräsentativen Erhebung von Primärdaten für Neu- und Bestandsmieten für Wohngebiete in dem definierten Zeitraum vom 1. November 2019 bis zum 31. Oktober 2025 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Wohneinheiten.

Nicht in den Mietspiegel aufgenommen wurden:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnraum in Heimen und Anstalten,
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind (unter 1 Jahr),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist,
- 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.

7. Anwendung des Mietspiegels

Der 15. Mietspiegel für die Stadt Schwedt/Oder bietet eine aktuelle Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Erstellung dieses qualifizierten Mietspiegels erfolgte nach der wissenschaftlich anerkannten Tabellenmethode. Für die Wohnwertmerkmale Alter, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wurden entsprechende Tabellenfelder angelegt.

Die in der Mietpreistabelle angegebenen Beträge stellen die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Heizung und ohne Betriebskosten dar. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Garage, Waschküche, Keller und/oder Kammer) nicht berücksichtigt.

Die Mietspiegeltabelle basiert auf einer umfassenden Datenbasis von 8.056 Nettomietdaten. Die Bereitstellung dieser Daten erfolgte durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder, die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, die Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH sowie private Vermieter. Die Erhebung und Aufbereitung der relevanten Daten erfolgte durch die Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder.

Im Rahmen der Analyse wurden die von den Vermietern bereitgestellten Rohdaten sorgfältig auf ihre Plausibilität überprüft, von Ausreißern bereinigt und ausgewertet.

Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt keine punktgenaue Einzelmiete dar, sondern repräsentiert vielmehr die Spanne (Unter- und Obergrenze), die einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Mietentgelte in Schwedt/Oder zu einem festgelegten Stichtag für vergleichbare Wohnungen abbildet. In der vorliegenden Tabelle werden der arithmetische Mittelwert sowie die Mietspannen ausgewiesen. Die Mietspannen zeigen die Spannweite der Mieten je Tabellenfeld auf. Die Mieten umfassen zwei Drittel der Mieten und dienen als Orientierungshilfe.

8. Mietspiegel 2026 der Stadt Schwedt/Oder

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten in €/m².

Merkmale			
Baualtersklasse/ Bezugsfertigkeit	Lage	Modernisierungsgrad	Balkon oder Terrasse vorhanden
bis 1955	Kernstadt	vollmodernisiert	ja
			nein
			nein
		teilmodernisiert	–
	geringmodernisiert	nein	
	Ortsteile	–	–
1956 – 1989	Kernstadt	vollmodernisiert	ja
			ja
			ja
			ja
			nein
			nein
	teilmodernisiert	ja	
		ja	
		nein	
		nein	
	geringmodernisiert	ja	
		ja	
		ja	
		ja	
Ortsteile	vollmodernisiert	ja	
		ja	
		nein	
		nein	
		teilmodernisiert	ja
		geringmodernisiert	–
1990 – 2003	Kernstadt	vollmodernisiert	ja
		teilmodernisiert	–
		geringmodernisiert	–
	Ortsteile	–	–
2004 – 2025	Kernstadt	vollmodernisiert	ja
			ja
		teilmodernisiert	ja
		geringmodernisiert	–
	Ortsteile	–	–

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

„–“ bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 13).

Erhebungsstichtag: 31. Oktober 2025

		Nettokaltmieten ohne Betriebskosten	
Aufzug vorhanden	energetische Beschaffenheit	Mittelwert in €/m ²	Spannenwert in €/m ²
nein	sehr gut	5,02*	4,36 – 5,81
ja	sehr gut	5,22*	4,95 – 5,46
nein	sehr gut	5,24*	5,23 – 5,46
–	–	–	–
nein	gut	5,76*	5,00 – 6,87
–	–	–	–
ja	gut	5,64	5,21 – 6,50
ja	sehr gut	5,54	5,11 – 5,94
nein	gut	5,57	5,21 – 6,20
nein	sehr gut	5,45	5,07 – 5,75
ja	sehr gut	5,56	5,13 – 5,75
nein	gut	5,44	5,11 – 6,00
nein	sehr gut	5,25	4,79 – 5,63
nein	gut	5,53	5,00 – 6,00
nein	sehr gut	4,90	4,17 – 5,41
nein	gut	5,26	5,00 – 5,50
nein	sehr gut	5,03	4,75 – 5,36
nein	gut	4,63	4,01 – 5,50
nein	sehr gut	3,59*	3,32 – 4,02
nein	gut	5,55*	5,00 – 6,15
nein	sehr gut	5,66*	5,15 – 6,20
nein	gut	5,56	4,80 – 6,32
nein	sehr gut	4,85	4,71 – 5,02
nein	gut	5,64	5,03 – 6,46
–	–	–	–
ja	sehr gut	6,61	6,15 – 7,05
–	–	–	–
–	–	–	–
–	–	–	–
ja	gut	7,88	6,15 – 7,88
ja	sehr gut	8,39	7,40 – 9,61
nein	sehr gut	7,53	6,45 – 8,25
–	–	–	–
–	–	–	–

9. Erläuterungen zur Tabelle

Die im Mietspiegel erfassten Wohnungen weisen eine durchschnittliche Grundausstattung auf, die als Standardwohnung bezeichnet wird. Die folgende Ausstattung ist inbegriffen:

- Sammelheizung (zentrale Wärmeversorgung mittels Fernwärme, Gas, Öl oder regenerativer Energien),
- Isolierverglasung,
- ein modernes Bad und/oder eine Dusche,
- Innen-WC,
- Kabelanschluss,
- Geräte zur Verbrauchserfassung von Wärme und Wasser,
- Wechselsprechanlage.

Die Höhe der Miete wird anhand der Merkmale der Wohnung festgelegt. Gemäß § 558 Abs. 2 BGB sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmte Wohnwertmerkmale zu berücksichtigen. Bei der Erstellung der Mietpreistabelle ist 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. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurden die folgenden Merkmale berücksichtigt:

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

9.1 Wohnwertmerkmal Alter

In der Mietspiegeltabelle für die Stadt Schwedt/Oder sind Wohnungen der folgenden 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.

Wohnungen in älteren Gebäuden, die später umfassend kernsaniert wurden und dadurch wieder einen neuwertigen Zustand erreicht haben, werden dementsprechend einer jüngeren Altersklasse zugeordnet.

9.2 Lage der Wohnung

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

9.3 Modernisierung

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.

9.4 Balkon/Terrasse und Aufzug

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

9.5 Energetisches Wohnwertmerkmal

Energetisches Wohnwertmerkmal ist durch den Energieverbrauchskennwert (EVK), der den Energieverbrauch je Quadratmeter 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. Dies umfasst Maßnahmen wie die Außenwand- und Dachdämmung, den Einbau neuer Isolierverglasungen sowie die Optimierung des Heizungssystems durch den Einsatz erneuerbarer Energien. Die entsprechenden Regelungen sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) enthalten, das zuletzt durch Gesetz vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert wurde.

Der EVK wurde dem Energieausweis für das jeweilige Wohngebäude entnommen. Seit dem 1. Mai 2014 ist es für Vermieter verpflichtend, Mietern bei Abschluss eines Mietvertrags einen Energieausweis für das Wohngebäude auszustellen.

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

10. Informationen und Beratungen

Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

Am Holzhafen 2, 16303 Schwedt/Oder

Internet: www.wohnbauten-schwedt.de

Telefon: 03332 440-0

Sprechzeiten:

Montag: 07:30 – 15:30 Uhr

Dienstag: 07:30 – 18:00 Uhr

Mittwoch: 07:30 – 15:30 Uhr

Donnerstag: 07:30 – 15:30 Uhr

Freitag: 07:30 – 12:00 Uhr

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Flinkenberg 26–30, 16303 Schwedt/Oder

Internet: www.wobag-schwedt.de

Telefon: 03332 5378-0

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag: 09:00 – 15:00 Uhr

Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr

Wohnungsgesellschaft Oder-Welse GmbH

Passow, Mittelstraße 8a, 16303 Schwedt/Oder

Internet: www.wg-oder-welse.de

Telefon: 033336 55614

Sprechzeiten:

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

Mieterverein Prenzlau/Uckermark e.V.

Fischerstraße 4, 17291 Prenzlau

Internet: www.mieterverein-prenzlau.de

Telefon: 03984 832168

Sprechzeiten:

Dienstag: 09:00 – 16:00 Uhr

über Skype Dienstags: 11:00 – 12:00 Uhr

unter beratung@mieterverein-prenzlau.de

Informationen (keine Rechtsberatung)

Stadt Schwedt/Oder

Statistikstelle

Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5, 16303 Schwedt/Oder

Raum 3.13, Telefon: 03332 446-563

E-Mail: statistik.stadt@schwedt.de

Sprechzeiten:

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

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

Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr

Informationen zum Mietspiegel und zur Mietspiegeltabelle sowie die dazugehörige Dokumentation finden Sie online unter www.schwedt.eu im Bereich „Bauen & Wohnen“.

Impressum

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

Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5

16303 Schwedt/Oder

www.schwedt.eu

Veröffentlichung: 20. April 2026

Titelfoto: Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

UCKERMARK



Nationalparkstadt

SCHWEDT

