

## Einfacher Mietspiegel 2022 der Stadt Angermünde

Mit dem einfachen Mietspiegel der Stadt Angermünde steht eine Übersicht über Wohnungsmieten für nicht preisgebundene Wohnungen zur Verfügung.

Er gibt die, zum Stichtag 29.02.2020 üblicherweise gezahlten Mieten (je m<sup>2</sup>), für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Lage, Art, Größe und Ausstattung wieder. Diese Mieten werden als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet (§ 558 a BGB).

Die Datenerhebungen aus 2020 wurden gemäß der Richtlinie des Bundesministeriums für Wohnungswesen zur Erstellung von Mietspiegeln nach zwei Jahren mit dem geltenden Verbraucherpreisindex verrechnet. Ausschlaggebend war die errechnete Indexerhöhung von Februar 2020 zu Februar 2022.

Der Mietspiegel soll zu einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe beitragen.

Er gilt für freifinanzierten (nicht mietpreisgebundenen) Wohnraum in Mietobjekten ab 3 Wohneinheiten (WE) in der Stadtlage Angermünde (Lage 1, Lage 2) und bei vergleichbaren Mietobjekten in den Ortsteilen (Lage 3), siehe Übersichtsplan.

Bei den aufgeführten Mietwerten handelt es sich um die monatliche „Nettokaltmiete“ je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Grundmiete einschließlich Modernisierungsumlage ohne Betriebs- und Heizkosten und andere Zuschläge (vgl. §556 BGB).

### **Dieser Mietspiegel wurde erarbeitet durch:**

Stadtverwaltung Angermünde, Fachbereich Bildung, Kultur, Soziales unter Beteiligung der ansässigen Wohnungsunternehmen der Stadt Angermünde, des Mietervereins Prenzlau/ Uckermark e.V. und des Gutachter-ausschusses des Landkreises Uckermark.

### **Informationen (keine Rechtsberatung) unter:**

Stadtverwaltung Angermünde

FB Bildung, Kultur, Soziales

Markt 24

16278 Angermünde

Tel.: 03331/260023

[www.angermuende.de/einfacher-mietspiegel/](http://www.angermuende.de/einfacher-mietspiegel/)

Der Mietspiegel wurde im Amtsblatt der Stadt Angermünde – Nr. 11/2022 veröffentlicht und im Amtsblatt-Nr. 01/2023 korrigiert.

## Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Grundlage für die Erfassung ist der Gesamtwohnbestand von 4.802 WE in der Kernstadt (Lage 1, Lage 2) (lt. Gebäude- und Wohnraum-zählung Zensus 2011, veröff. 05/2013). Nicht in den MSP aufgenommen wurden: 170 Leerwohnungen, 1.620 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 242 Wohnungen ab 3 WE, welche auch vom Eigentümer bewohnt werden und 210 mietpreisgebundene Wohnungen (mit Wohnberechtigungsschein). Es verbleiben danach **2.560** Wohnungen.

Für 2.203 Wohnungen davon wurden die Mietdaten erfasst.

Dies entspricht 86 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes. Somit lässt sich der einfache Mietspiegel 2022 zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall verwenden.

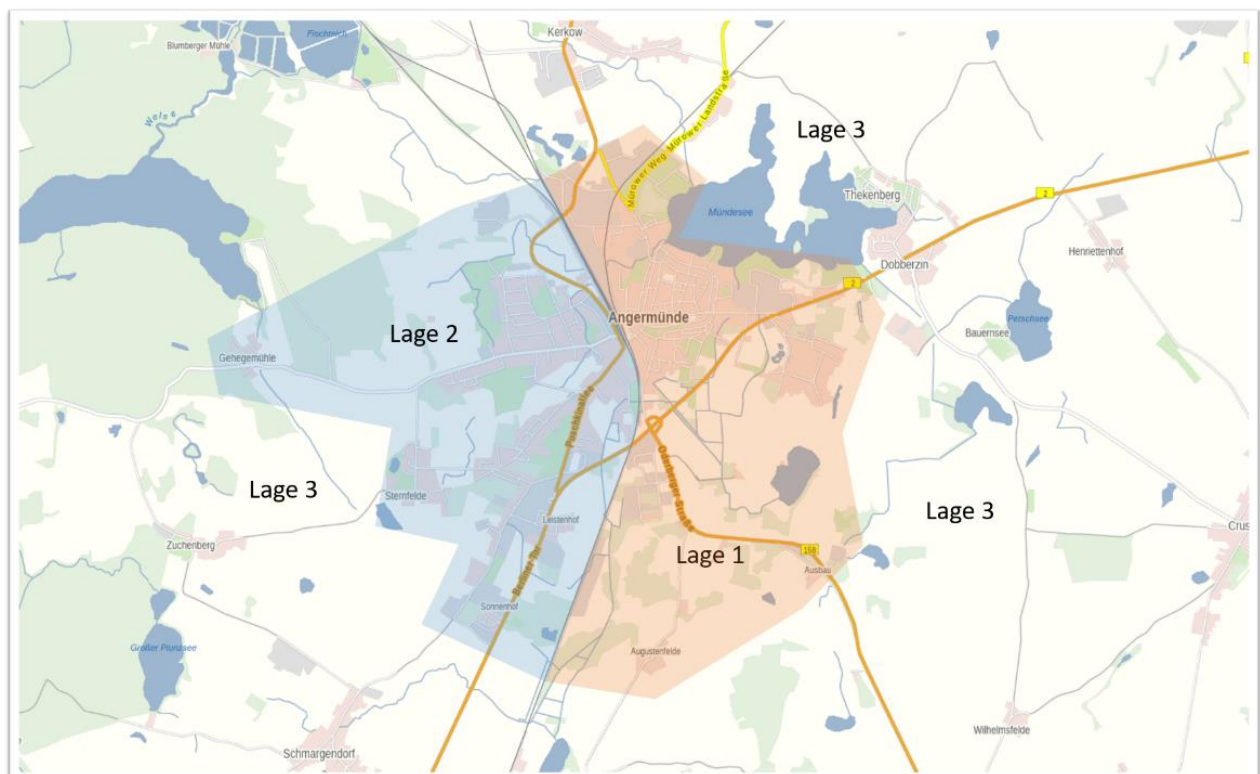
Für die Lage 3 wurden 272 WE in den Ortsteilen berücksichtigt.

Die Erstellung des Mietspiegels basiert auf der Tabellenmethode.

Es wurden die mietpreisbildenden Faktoren des Wohnungsmarktes von Angermünde betrachtet. Das sind die Lage, die Baualterklassen, die Größe und die Ausstattungen der Wohnungen. Aufgenommen wurden Gebäude mit eingebautem Aufzug und ab 2011 komplett sanierte Gebäude.

Verzichtet wurde auf die Ausweisung der energetischen Beschaffenheit. Die Erfassung ergab jedoch, dass 76 % der erfassten Wohnungen einen guten Energiequotienten ausweisen (EVK 75 bis < 160 kWh/ (m<sup>2</sup>.a); EEK C und E zusammengefasst).

### Zur Lage:



# Einfacher Mietspiegel 2022 der Stadt Angermünde (mit den Ortsteilen)

MSP 2022 Angermünde

Mittelwerte und Spannen der Nettokaltmiete in EUR je m<sup>2</sup> der Wohnfläche, ohne Betriebskosten

(Erhebungsstichtag 29.02.2020; Hochrechnung mit Verbraucherpreisindex zum Februar 2022 ), Fachbereich Bildung/ Kultur/ Soziales

Baualtersklassen		bis 1918		1919 - 1945		1946 - 1990			1991 - 2010		ab 2011/ oder mit Komplettsanierung			
Ausstattungskategorien:		A	B	A	B	A	B	C	A	B	A	B	B1 mit Aufzug	
Lagebereich 1	Wohnfläche unter 40 m <sup>2</sup>	Mittelwert Spanne	6,38 € 5,49 - 6,49 *		5,33 € 4,49 - 5,83		5,98 € 5,71 - 6,24 *	5,16 € 5,08 - 5,24 *		8,21 € 6,48 - 9,95 ***	7,39 € 6,94 - 7,48 *	8,43 € 6,81 - 9,02 **	6,17 € 5,15 - 7,20	
	41 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	Mittelwert Spanne	5,11 € 4,94 - 5,33 **	5,34 € 5,15 - 5,46 ***	5,41 € 2,46 - 6,45	5,97 € 2,46 - 6,46	5,77 € 5,64 - 6,38 *		5,67 € 5,49 - 6,38 *	6,60 € 6,31 - 7,00 **	5,61 € 4,58 - 6,68 **	6,61 € 6,30 - 7,31 **	6,36 € 5,31 - 6,68	
	51 bis 75 m <sup>2</sup>	Mittelwert Spanne	5,55 € 4,78 - 6,00 **	6,26 € 5,02 - 6,62 **	6,17 € 5,21 - 7,00 *	5,51 € 5,51 - 6,14	5,83 € 5,54 - 6,04	5,62 € 4,91 - 5,98		6,48 € 5,44 - 10,44 *	6,37 € 5,45 - 10,14 **	6,47 € 5,83 - 6,94 *	5,91 € 5,53 - 6,13	
	76 bis 85 m <sup>2</sup>	Mittelwert Spanne	5,20 € 4,83 - 5,51 *	5,12 € 5,03 - 5,62 ***	5,20 € 4,45 - 5,87		5,83 € 5,60 - 8,00 *	5,29 € 5,02 - 6,63 **		5,49 € 5,28 - 6,17 **		6,29 € 5,88 - 6,86 **	6,53 € 5,41 - 7,53 *	
	86 bis 95 m <sup>2</sup>	Mittelwert Spanne	4,83 € 4,04 - 5,34 **		5,33 € 4,80 - 5,77	4,57 € 3,81 - 4,64	5,69 € 5,30 - 6,06 **			5,92 € 5,25 - 6,50 **		5,92 € 5,34 - 6,41 **	5,99 € 5,46 - 6,36 **	
	ab 96 m <sup>2</sup>	Mittelwert Spanne	4,66 € 4,03 - 5,21 **		5,25 € 4,81 - 5,89 **									

## Ausstattungskategorien der Wohnung:

- A** mit Sammelheizung/ mit Bad/ mit WC; mind. 3 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, bezogen auf Fassade, Dach, Kellerdecke, Innensanierung, Treppenhaus, Erneuerung von Elektro-, Sanitär- oder/ und Heizungsanlage ab 1990
- B** mit Sammelheizung und Bad; mit Balkon/ Loggia/ Terrasse;  
Die weiteren Kriterien der Kat. A sind erfüllt.
- C** mit Sammelheizung; Bad/ WC modernisiert;  
Die weiteren Kriterien der Kat. A sind jedoch nicht erfüllt.

**A1** wie A mit Aufzug

**B1** wie B mit Aufzug

Für nicht dargestellte Ausstattungskategorien und Leerfelder lagen keine verwertbaren Mietwerte vor!

ohne	=	ab 20 Mietwerte
*	=	10 - 20 Mietwerte
**	=	5 - 9 Mietwerte

Baualtersklassen		bis 1918		1919 - 1945		1946 - 1990			1991 - 2010		ab 2011/ oder mit Komplettsanierung		
Ausstattungskategorien:		A	B	A	B	A	B	C	A	B	A	B	B1 mit Aufzug
Lagebereich 2	Wohnfläche unter 40 m <sup>2</sup>	Mittelwert				5,58 € <sup>**</sup>	4,04 €			5,80 € <sup>**</sup>		10,32 € <sup>***</sup>	10,49 € <sup>**</sup>
		Spanne				5,29 - 5,87	3,56 - 5,03			5,04 - 6,90		10,32 - 10,32	10,40 - 10,63
	41 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>	Mittelwert		4,85 € <sup>**</sup>		5,44 € <sup>*</sup>	6,14 €	5,99 €		6,19 €			7,69 €
		Spanne		4,65 - 4,91		5,18 - 5,67	5,55 - 6,57	5,55 - 6,44		5,69 - 6,59			7,48 - 8,63
	51 bis 75 m <sup>2</sup>	Mittelwert	5,22 € <sup>*</sup>		4,03 € <sup>*</sup>	6,90 € <sup>*</sup>	5,81 €	5,72 €	6,51 €	6,51 € <sup>**</sup>	6,21 €		6,24 € <sup>*</sup>
	Spanne	5,04 - 5,45		3,39 - 4,82	6,55 - 7,12	5,55 - 6,02	5,52 - 5,99	5,42 - 6,66	5,64 - 7,27	5,69 - 6,71		5,60 - 6,63	7,48 - 8,98
76 bis 85 m <sup>2</sup>	Mittelwert	5,26 € <sup>**</sup>		4,89 € <sup>*</sup>			5,24 € <sup>**</sup>						
	Spanne	5,16 - 5,40		4,61 - 5,31			4,98 - 5,55						
ab 86 m <sup>2</sup>	Mittelwert	5,76 € <sup>**</sup>											
	Spanne	5,06 - 6,29											
Lagebereich 3 Ortsteile	51 bis 75 m <sup>2</sup>	Mittelwert	4,71 €			4,59 €				4,73 €			8,21 € <sup>*</sup>
		Spanne	4,24 - 5,13			4,17 - 4,95				4,27 - 5,42			8,01 - 8,28
	76 bis 85 m <sup>2</sup>	Mittelwert	4,70 € <sup>**</sup>										
	Spanne	4,43 - 5,30											

**Ausstattungskategorien der Wohnung:**

- A** mit Sammelheizung/ mit Bad/ mit WC; mind. 3 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, bezogen auf Fassade, Dach, Kellerdecke, Innensanierung, Treppenhaus, Erneuerung von Elektro-, Sanitär- oder/ und Heizungsanlage ab 1990
- B** mit Sammelheizung und Bad; mit Balkon/ Loggia/ Terrasse;  
Die weiteren Kriterien der Kat. A sind erfüllt.
- C** mit Sammelheizung; Bad/ WC modernisiert;  
Die weiteren Kriterien der Kat. A sind jedoch nicht erfüllt.

**A1** wie A mit Lift**B1** wie B mit Lift

Für nicht dargestellte Ausstattungskategorien und Leerfelder lagen keine verwertbaren Mietwerte vor!

ohne	=	ab 20 Mietwerte
*	=	10 - 20 Mietwerte
**	=	5 - 9 Mietwerte