



Mietpreisspiegel

2025/2026

Herausgeber:

Gemeinde Wallenhorst
- Der Bürgermeister

Rathausallee 1
Tel.: 05407/888-0
Telefax: 05407/888-999
E-mail: info@wallenhorst.de
Internet: www.wallenhorst.de

1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 2025/2026 (11. Fortschreibung) für die Gemeinde Wallenhorst basiert auf einer Erhebung, die die Gemeinde Wallenhorst durchgeführt hat, sowie auf Daten der an der Herausgabe des Mietpreisspiegels Mitwirkenden. Er tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Da für Wohnungen ohne zentrale Heizung und ohne Bad oder Dusche kein repräsentatives Datenmaterial zur Verfügung stand, kann der Mietpreisspiegel hierzu keine Aussagen treffen.

Soweit Wohnungen weder über eine Zentralheizung und Bad bzw. Dusche verfügen, kann hierfür jeweils ein Abschlag von zehn Prozent in Ansatz gebracht werden. Diesbezüglich wird auf Text-Ziffer 7 verwiesen.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Gemeinde Wallenhorst unter Mitwirkung des Vereins „Haus und Grund Osnabrück e.V.“, des „Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e.V.“ und des „Immobilienverbandes Deutschland, IVD Nord“, vertreten durch die Regionalbeauftragte für den Bezirk Weser-Ems-Süd.

Der Mietpreisspiegel ist eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene Wohnungen. Er hat daher lediglich Rahmencharakter. Weder greift er in bestehendes Vertragsrecht ein, noch berührt er die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen. Für möblierte Wohnungen ist der Mietpreisspiegel nicht anwendbar, ebenso wenig für Kleinstwohnungen und Einfamilienhäuser.

Die Gemeinde Wallenhorst ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskunft zu Mietpreisfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, „Haus und Grund Osnabrück e.V.“, der „Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.“ und der „Immobilienverband Deutschland, IVD Nord“, vertreten durch die Regionalbeauftragte für den Bezirk Weser-Ems-Süd, zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel alle 2 Jahre fortzuschreiben.

Die dem Mietpreisspiegel 2025/2026 zugrundeliegenden Daten sind in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 11.12.2024 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Im Rahmen eines Datenerhebungsverfahrens konnten aus insgesamt 134 zurückerhaltenen Erhebungsbögen 122 für die Neuaufstellung des Mietpreisspiegels verwendet werden.

2. Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen kommen nach § 558 ff. BGB in der Fassung des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, Nr. 28 vom 25.06. 2001, S. 1149 ff) in Betracht:

- eine Übersicht über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde (Mietpreisspiegel)
- ein mit Begründung versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen
- der Nachweis entsprechender Entgelte für drei benannte vergleichbare Wohnungen, wobei diese auch aus dem eigenen Wohnungsbestand des Vermieters entnommen werden können.

Der Mietpreisspiegel legt dar, welche durchschnittlichen Nettomietkosten für bestimmte Wohnungskategorien im Erhebungszeitraum festgestellt wurden, nicht jedoch, für welchen Mietzins eine derartige Wohnung zum jeweils heutigen Tage angeboten wird. Sachverständigengutachten sowie Vergleichsobjektmieten können daher vom Mietpreisspiegel fallweise abweichen.

3. Lage einer Wohnung

Das Datenmaterial des Mietpreisspiegels berücksichtigt keine Lagebewertungen. Der Wohnwert wird auch durch die Nähe zum Ortszentrum bzw. zu den Ortsteilzentren, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängigen Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z. B. durch weitere Anfahrsstrecken zum Ortszentrum bzw. zu den Ortsteilzentren, Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen und andere Beeinträchtigungen, beispielsweise verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch sowie Mängel hinsichtlich ausreichender Beleuchtung und Belichtung.

Mittlere Wohnlagen sind Wohnlagen, in denen keine besonderen Vor- und Nachteile hervorzuheben sind, z. B. in allgemeinen Wohngebieten, auch bei größeren Entfernungen zum Ortszentrum, wenn ausreichende Verkehrsverbindungen bestehen.

Gute Wohnlagen sind z. B. gegeben in Wohngebieten nahe dem Ortszentrum bzw. den Ortsteilzentren an ruhigen Anliegerstraßen ohne Lärm- und Abgasbelastigung, mit aufgelockerter Bebauung und Grünbepflanzung.

Gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Zu- bzw. Abschlägen von den Tabellenwerten führen.

Der Mietpreisspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem auch diese Merkmale Zu- und Abschläge bedingen.

4. Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Gemeinde Wallenhorst üblichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettomiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Darin nicht enthalten sind Kosten kleinerer Instandhaltungsreparaturen, Schönheitsreparaturen und Betriebskosten (Nebenkosten) jeglicher Art. Ebenso nicht enthalten sind Untermietzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie Vergütungen für die Überlassung von Gegenständen in Wohnungen (z. B. Möbel).

5. Betriebskosten (Nebenkosten)

Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, Seite 2346).

Betriebskosten, die dem Eigentümer beim bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstehen, sind z. B.:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizungs- und Warmwasserkosten
- Kosten für die Reinigung und Wartung von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- allgemeine Stromkosten
- Aufzugskosten
- Kosten für Hauswart, Gartenpflege
- Kosten für Straßen- und Fußwegreinigung, Schornsteinfegergebühren, Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherungskosten
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantennen, private Verteileranlage eines Breitbandkabelnetzes
- sonstige Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.

6. Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, Nummer 56, Seite 2346 ff) auch die Grundflächen von **Wintergärten, Schwimmbädern** und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie **Balkonen, Loggien, Dachgärten** und **Terrassen**, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht Zubehörräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Boden-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen und Geschäftsräume.

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

- voll: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern,

- zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte: von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

7. Zuschlagsmerkmale und Abschlagsmerkmale

Als Zuschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht:

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung
- separates WC
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen, die zumindest den DIN-Bauvorschriften entsprechen,
- höherwertiger Fußbodenbelag, Einbaumöbel, eingebaute Küche
- gute Wohnlage

Für die Wohnungen, die durch Modernisierung aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard angebracht.

Als Abschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht:

- nicht abgeschlossene Wohnungen
- Toilette außerhalb der Wohnung
- fehlende Warmwasserversorgung
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen
- einfache Wohnlage
- fehlende Sammelheizung
- fehlendes Bad / fehlende Dusche

8. Auskünfte

- **Mietpreisspiegel**

Auskünfte zum Mietpreisspiegel und allgemein zu Fragen des Wohnungsmarktes geben:

- **Haus und Grund Osnabrück e.V. - Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.**, Luisenstraße 14, 49074 Osnabrück, Telefon 0541/940020, Fax: 0541/9400216, Internet: www.haus-und-grund-osnabrueck.de, E-mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de
- **Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.**, Goethering 37, 49074 Osnabrück, Telefon: 0541/22268 oder 22238, Fax: 0541/26585, Internet: www.mieterverein-osnabrueck.de, E-mail: info@mieterverein-osnabrueck.de
- **Immobilienverband Deutschland, IVD Nord**, vertreten durch die **Regionalbeauftragte für den Bezirk Weser-Ems-Süd**, Mühlenstraße 20, 49324 Melle, Telefon: 05422/94380, Fax: 05422/943820, Internet: www.knabe-immobilien.de , E-mail: sabine.knabe-vieler@knabe-immobilien.de

Haus und Grund Osnabrück sowie der Mieterverein für Osnabrück und Umgebung werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

- **Wohngeld (Lastenzuschuss / Mietzuschuss)**

Mieter und Vermieter wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld bzw. Lastenzuschuss haben. Über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz (Bekanntmachung der Neufassung des Wohngeldgesetzes vom 23.01.2002) informiert die Gemeinde Wallenhorst, Fachbereich Bürgerservice und Soziales, Tel.: (05407) 888-511 (Frau Birnbrich).

Nettomonatsmietpreis in EUR je m² in der Gemeinde Wallenhorst

(Ermittelt aus den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 gemäß § 558 ff. BGB neueste Fassung)

"Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume"							
Wohnungsgröße in m²	bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000 -2014	ab 2015
bis 40	6,30 €	6,60 €	6,70 €	6,80 €	7,10 €	7,60 €	8,90 €
über 40 – 60	5,90 €	6,30 €	6,50 €	6,60 €	6,80 €	7,40 €	8,70 €
über 60 – 80	5,70 €	6,00 €	6,10 €	6,20 €	6,50 €	7,30 €	8,60 €
über 80 – 100	5,60 €	5,70 €	5,80 €	5,90 €	6,30 €	6,90 €	8,20 €
über 100	5,20 €	5,30 €	5,40 €	5,80 €	6,10 €	6,60 €	7,90 €

Ausstattungsmerkmale:

Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum
einschließlich Isolierverglasung

Hinweis:

Die Zahlenwerte in dieser Tabelle sind nur in Verbindung mit dem Begleittext zu verwenden.