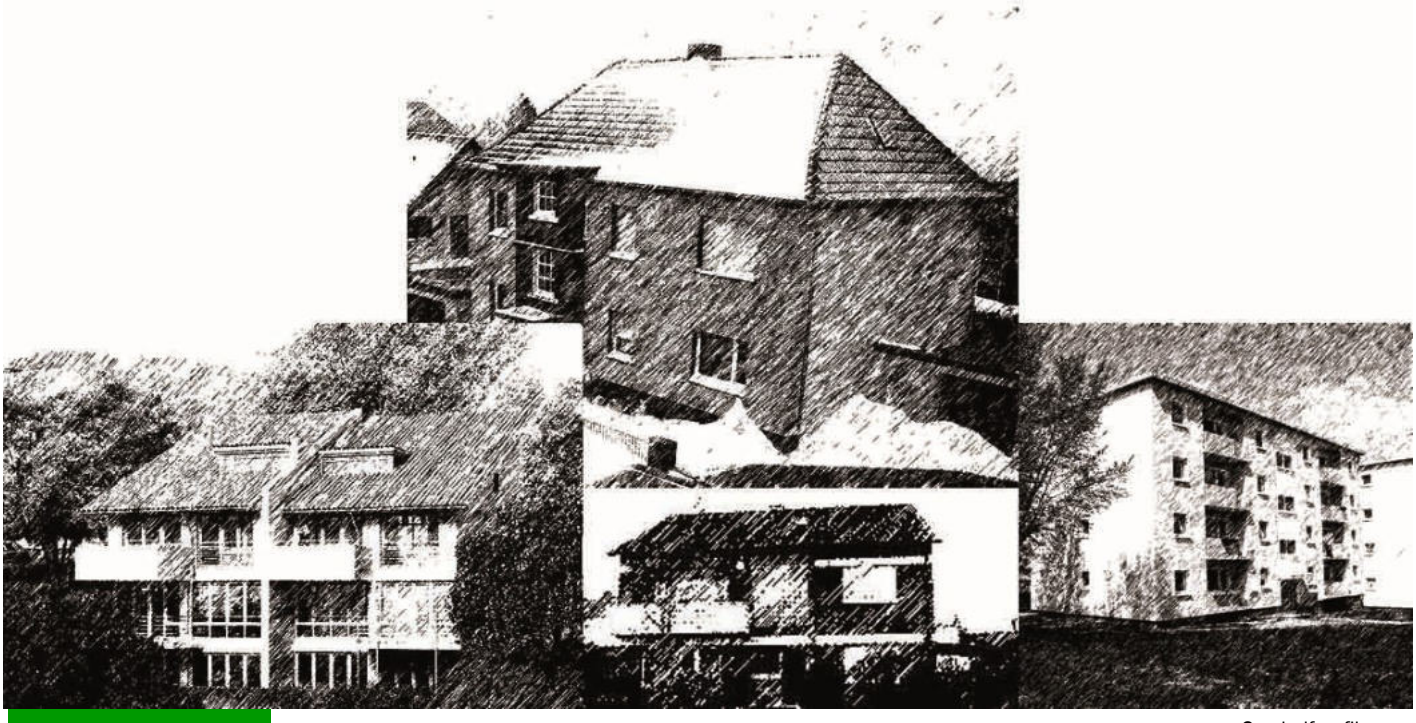
BELM
Powe · Icker · Haltern · Vehrte

Mietspiegel für die Gemeinde Belm

Stand: September 2026



Symbolfgrafiken


Belm
Vehrte
Icker
Powe
Gretesch
Widukindland
Espowe
Westerheide
Klein Icker
Hinter dem Felde
Nieder-rielage
Ober-rielage
Gattberg
Eistrup
Kleeberg
Bramheide
Naturschutz-gebiet
Naturfreunde-haus
Bocksiek
Venner Egge
158
Waldesruh
Astrup
Klein Haltern
Halterdaren
Groß Haltern
Haltern-landwehr
Westerheide
Halter-berg
Wellingen
Brockmann
Wellinger
Wellingerhof
Darum
Brockhof
Osnabrück-Schinkel
Bergfrieden
Krebsburg
Niederhaaren
Oberhaaren
Haaren
Kuhof
Tometten
Dübberort
Driehausen
Hünenburg
Allendorf
Schwagstorf
Tölkhaus
Darp-venne
Borg-wedde
Thelker
Siel-schott
Große-
Helm-kamp
Vollmer
Kleine-
Uptrup
Brunning
Striethmann
Trimpe
Ruller Loh
Bremer Str.
Lechtinger Str.
Hunteburger Str.
Bahnhofstr.
Haster Landstr.
Dammer Str.
Lindenstr.
Wesseler
Masch
Krebs-burger
Wald
Osterberg
Belmer Bach
Nette
65
51

1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 2026 für die Gemeinde Belm basiert auf einer Erhebung, die die Gemeinde Belm durchgeführt hat sowie auf Daten der an der Herausgabe des Mietpreisspiegels Mitwirkenden.

Die im Mietpreisspiegel ausgewiesenen Werte entsprechen hinsichtlich ihrer Aktualität dem im Erhebungszeitraum ausgewerteten Zahlenmaterial und erstrecken sich ausschließlich auf nicht preisgebundene Wohnungen.

Da für Wohnungen ohne Heizung und ohne Bad oder Dusche sowie ohne Isolierverglasung kein repräsentatives Datenmaterial zur Verfügungstand, konnten hierfür keine Datenaussagen ausgewiesen werden.

Soweit Wohnungen weder über eine Zentralheizung und Bad bzw. Dusche verfügen, kann hierfür jeweils ein Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht werden, bei fehlender Isolierverglasung ein Abschlag von 5 %. Diesbezüglich wird auf Textziffer 7 verwiesen.

Herausgeber des Mietpreisspiegels ist die Gemeinde Belm unter Mitwirkung von Haus & Grund Osnabrück e.V., dem Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V. und dem Immobilienverband Deutschland, IVD Nord West. Der Mietpreisspiegel ist in der Gemeinde Belm erhältlich sowie im Internet unter www.belm.de/Mietspiegel abrufbar.

Der Mietpreisspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nichtpreisgebundene Wohnungen anzusehen und hat daher auch lediglich Rahmencharakter. Er greift weder in bestehendes Vertragsrecht ein, noch wird die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen durch ihn berührt. Für möblierte Wohnungen ist der Mietpreisspiegel nicht anwendbar, ebenso nicht bei Einfamilienhäusern.

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



Grafik: © mediamodifier auf pixabay.de

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel regelmäßig fortzuschreiben.

Die dem Mietspiegel 2026 zugrunde liegenden Daten sind in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 2.09.2026 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Im Datenerhebungsverfahren sind von 1.020 angeschriebenen Eigentümern 515 Datensätze zurückgeschickt worden, von denen 414 Datensätze für die Neuaufstellung des Mietspiegels verwendet wurden.

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 19.06.2001 (BGBl. Jahrgang 2001, Teil I Nr. 28 vom 25.06.2001, S. 1149 ff.) in Betracht:

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Im Mietpreisspiegel wird dargelegt, welche durchschnittlichen Nettomietkosten für bestimmte Wohnungskategorien im Erhebungszeitraum festgestellt wurden, nicht jedoch, für welchen Mietzins eine derartige Wohnung zum jeweils heutigen Tage angeboten wird. Der Mietspiegel gilt insofern nicht für Neubaumieten (Erstvermietung). 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 Lage zum Zentrum bzw. zu den Ortsteilzentren, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängige Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet durch z. B. weite Anfahrtsstrecken zum Zentrum bzw. zu den Ortsteilzentren, die Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen und andere Beeinträchtigungen, z. B. 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 Zentrum, wenn ausreichende Verkehrsverbindungen bestehen.

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

Gute bzw. schlechte Wohnlagen können zu Zu- und 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 Zu- und Abschlägen führen.

4. Mietpreis

Der Mietpreisspiegel gibt die in der Gemeinde Belm üblichen Mietpreise für nicht preisgebundene Wohnungen an. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je

Quadratmeter Wohnfläche. 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 einer Garage oder 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 laufend 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, Schornsteinkehrgebühren,
- Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherungskosten,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne,
- 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 nicht: Zubehörräume (z. B. Keller, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garagen), Wirtschaftsräume (z. B. Vorratsräume, Ställe) 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 und von Wintergärten, Schwimmbädern u. ä. nach allen Seitengeschlossenen Räumen.
- nicht: Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten
- Höhe von weniger als einem Meter.

Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche je nach Vertragsdatum bis zur Hälfte oder bis zu einem Viertel angerechnet werden.

7 . Zuschlagsmerkmale und Abschlagsmerkmale

Die Mietpreisdaten gelten grundsätzlich für Wohnungen, die dem üblichen Modernisierungsstandard entsprechen. Darüberhinaus kommen als Zuschlagsmerkmale u.a. in Betracht:

- besonders reichhaltige Sanitärausstattung mit separatem WC,
- besondere Schall- und Temperaturisolierungen für Wohnungen, die über dem Baujahresstand liegen,
- Auslegware, Einbaumöbel, eingebaute Küche
- gute Wohnlage
- Barrierefreiheit.

Für die Wohnungen, die durch Modernisierung im Sinne oben genannter Aussagen umfassend (z.B. durch eine Kernsanierung) aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard möglich. Sofern eine Wohnung den KfW55-Standart erreicht, kann sie in die Baualtersklasse des Sanierungsjahres eingestuft werden.

Auf der anderen Seite können jedoch auch Abschlagsmerkmale aufgeführt werden, die zu einer Minderung der Fertigstellungskategorie führen können. Als Abschlagsmerkmale kommen u.a. in Betracht:

- Wohnungen, die nicht dem üblichen Modernisierungsmaßstab entsprechen (z.B. fehlende Isolierverglasung),
- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Toilette außerhalb der Wohnung,
- Fehlende Warmwasserversorgung,
- fehlende Zentralheizung,
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten,
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen,
- einfache Wohnlage.

8. Auskünfte

Auskünfte zum Mietpreisspiegel und generell zu Fragen des Wohnungsmarktes geben:

Haus & Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.,
Luisenstr. 14, 49074 Osnabrück,
Telefon: 0541/94002-0, Fax: 0541/94002-16, E-Mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de,
Internet: www.haus-und-grund-osnabrueck.de

Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.,
Goethering 37, 49074 Osnabrück,
Telefon: 0541/22238 u. 22268, Fax: 0541/26585, E-Mail: info@mieterverein-osnabrueck.de,
-
Immobilienverband Deutschland, IVD Nord West, vertreten durch die Regionalbeauftragte für den Bezirk Weser-Ems-Süd, Frau Knabe-Vieler,
Mühlenstraße 20, 49324 Melle,
Tel. 05422/94380, Fax:05422/943820, E-Mail: info@knabe-immobilien.de, Internet: www.knabe-immobilien.de

Diese Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

9. Wohngeld (Lastenzuschuss / Mietzuschuss)

Mieter und Hauseigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss haben. Auskunft über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung des Sozialgesetzbuches vom 24.09.2008, BGBl. I 2008 S. 1856, zuletzt geändert durch das Dreizehnte Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 16.04.2026, BGBl. 2026 I Nr. 107) erteilt die Wohngeldstelle der Gemeinde Belm, Fachbereich II Bürgerdienste, Marktring 13, 49191 Belm unter Tel. 05406 505-84 oder -88.

Nettomonatsmiete in Euro (€) je m²

(ermittelt aus den Jahren 2020 bis 2026 gem. §§ 558 ff. BGB neueste Fassung)

Wohnungsgröße	Fertigstellung des Wohnraums							
	vor 1965	**1966-1971**	**1972-1979**	**1980-1989**	**1990-1999**	**2000-2009**	**2010-2019**	**ab 2020**
bis 40 qm	6,77	8,18	8,63	9,50	9,61	10,04	10,50	11,00
über 40 bis 60 qm	6,39	7,31	7,54	7,54	8,19	9,50	10,00	10,98
über 60 bis 80qm	4,99	6,43	6,61	6,88	6,98	8,70	8,80	10,95
über 80 bis 100 qm	5,91	6,29	6,50	6,76	6,90	7,57	8,79	8,96
über 100 qm	5,10	5,43	6,00	6,46	6,85	7,40	7,50	8,82

Ausstattungsmerkmale:

Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum

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

Ein Großteil der tatsächlichen ortsüblichen Mieten befinden sich in einer Bandbreite von +/- 15 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Impressum:

Herausgeber

Gemeinde Belm
Marktring 13
49191 Belm

Tel.: 05406 505-0
Fax: 05406 505-39

E-Mail: info@belm.de
Web: www.belm.de

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit:

- Haus & Grund Osnabrück,
  Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.,
- Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.
- Immobilienverband Deutschland, IVD Nord West

