

Mietspiegel für die Gemeinde Belm

Stand: März 2024



Symbolgrafiken



1. Einführung

Der Mietpreisspiegel 2023 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 Verfügung stand, 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 und 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- und 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.

Es ist vorgesehen, den Mietpreisspiegel regelmäßig fortzuschreiben.

Die dem Mietspiegel 2023 zugrundeliegenden Daten sind in einer Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 05.07.2023 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Hierbei sind von den angeforderten 1670 Datensätzen 361 Datensätze verwendet worden.



Grafik: (c) mediamodifier auf pixabay.de

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 Anfahrsstrecken 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. Darüber hinaus 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-Standard erreicht, kann sie in die Baualterklasse 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 und 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, Sabine
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. Auskünfte über einen solchen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz (Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2008 (BGBl. I S. 1856) zuletzt geändert durch Art. 12 Abs. 14 des Bürgergeld-Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2328)) erteilt die

**Gemeinde Belm,
Fachbereich II Bürgerdienste,
Marktring 13, 49191 Belm.**

Ansprechpartner im Rathaus sind Michael Hövermann, Tel. 05406 505-88 und Lisa-Marie Wageringel-Nehring, Tel. 05406 505-84.

Nettomonatsmiete in Euro (€) je m²

(ermittelt aus den Jahren 2017 bis 2022 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	6,50	6,80	6,90	7,00	7,20	7,50	7,70	9,90
über 40 bis 60 qm	6,10	6,15	6,18	6,50	6,70	7,20	7,60	9,40
über 60 bis 80 qm	6,00	6,08	6,11	6,30	6,50	7,01	7,59	9,00
über 80 bis 100 qm	5,50	5,64	6,00	6,15	6,21	6,50	7,10	8,60
über 100 qm	5,40	5,50	5,55	5,80	6,00	6,20	6,50	8,40

Ausstattungsmerkmale:

Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum

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:

2. Auflage Aug. 2023

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

