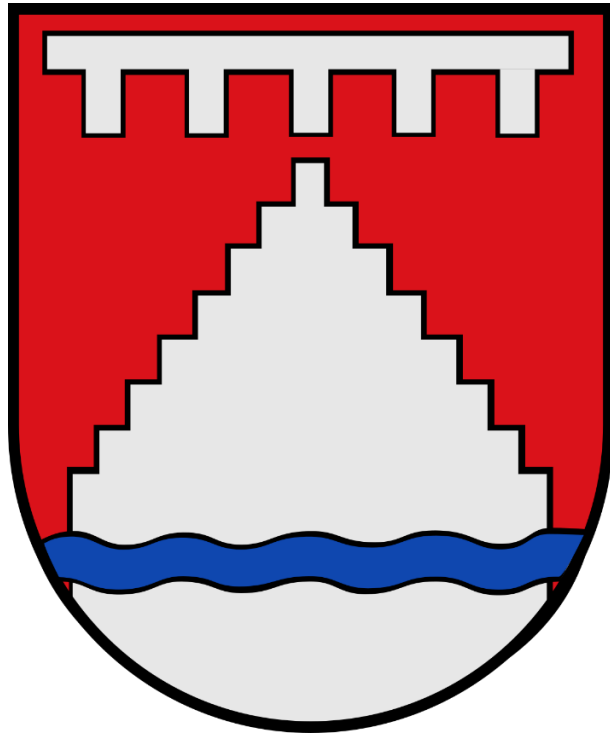


Gemeinde Bad Laer



Mietspiegel 2026

Herausgeber:
Gemeinde Bad Laer
Der Bürgermeister
Glandorfer Straße 5
49196 Bad Laer

Telefon: 05424/29110

E-Mail: rathaus@bad-laer.de
Homepage: www.bad-laer.de

1. Einführung

Der Mietspiegel 2026 der Gemeinde Bad Laer ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2023/2024 und basiert auf einer Erhebung, die von der Gemeinde Bad Laer durchgeführt wurde sowie auf Daten der an der Herausgabe des Mietspiegels Mitwirkenden.

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

Herausgeber des Mietspiegels ist die Gemeinde Bad Laer unter Mitwirkung des „Mietervers für Osnabrück und Umgebung e.V.“, des „Immobilienverbandes Deutschland, IVD Nord, Region: Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim e.V.“ sowie des „Haus und Grund Osnabrück e.V.“.

Der Mietspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene 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 Mietspiegel nicht anwendbar, ebenso nicht bei Einfamilienhäusern.

Die Gemeinde Bad Laer ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietpreisfragen zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlungen und der Mieterverein zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, den Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben.

Die dem Mietspiegel 2026 zugrunde liegenden Daten sind in der Sitzung mit den beteiligten Verbänden am 28.05.2026 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Hier sind von den 2.603 angeforderten Daten 277 Datensätze verwendet worden. Hierbei wurden nur die Erhebungsbögen berücksichtigt, die Mietänderungen in den letzten 6 Jahren hatten.

65 Erhebungsbögen konnten nicht berücksichtigt werden, da es in den letzten 6 Jahren keine Mietänderungen gab.

Ebenso konnten 91 Datensätze nicht berücksichtigt werden, weil sie unvollständig ausgefüllt eingereicht wurden.

105 Erhebungsbögen bezogen sich auf Einfamilienhäuser und sind deshalb nicht aussagekräftig.

2. Mietpreisberechnung nach den gesetzlichen Möglichkeiten

Zur Begründung von Mieterhöhungen 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 (Mietspiegel)
- 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

Im Mietspiegel wird dargelegt, welche durchschnittlichen Nettokaltmietkosten 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 Mietspiegel fallweise abweichen.

3. Lage einer Wohnung

Der Mietspiegel berücksichtigt keine Lagebewertungen. Der Wohnwert wird auch durch die Nähe zum Stadtzentrum, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Schulangebot, die Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsbelästigungen und weitere lageabhängige Kriterien beeinflusst.

Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet z. B. durch weitere Anfahrsstrecken zum Stadtzentrum, 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 Stadtzentrum, wenn ausreichende Verkehrsanbindungen bestehen.

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

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

Der Mietspiegel enthält ergänzende Hinweise zur Ausstattung der Wohnung, da unabhängig von der Lage vor allem auch diese Merkmale Zu- und Abschläge bedingen. Neu- und Vermietungszuschläge sind dabei nicht berücksichtigt.

4. Mietpreis

Der Mietspiegel gibt die in der Gemeinde Bad Laer 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 (Möbel).

5. Betriebskosten (Nebenkosten)

Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I., S. 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 und 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 Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoflV) vom 25. November 2003 (BGBl. I., Nummer 56. S. 2346 ff.) auch die Grundfläche 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 anzunehmen:

Voll:

- Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern

Zur Hälfte:

- Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern u. ä., 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

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
- Höherwertige Bodenbelege (z. B. Parkett), Einbaumöbel, eingebaute Küche
- Balkon, Terrasse oder Garten
- Anschluss Glasfasernetz
- Günstiger Mieterstrom durch Vermieter
- Nachträglicher Einbau Solarthermie
- Abschließbarer Abstellplatz für Fahrräder
- Barrierefrei/Barrierearm
- Wallbox

Für Wohnungen, die durch Modernisierungen im Sinne oben genannter Aussagen umfassend (z. B. durch eine Kernsanierung) aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard angebracht. 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:

- Nicht abgeschlossene Wohnungen
- Toilette außerhalb der Wohnung
- Fehlende Warmwasserversorgung
- Fehlende Sammelheizung
- Fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- Schlechte Belichtung und belüftete Wohnung
- Einfache Wohnlage
- Fehlendes Bad / fehlende Dusche
- Wohnungen, die nicht dem üblichen Modernisierungsmaßstab entsprechen (z. B. Einfachverglasung)

8. Auskünfte

Auskünfte zum Mietspiegel, wie generell zu Fragen des Wohnungsmarktes erteilen:

- Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.
Goethering 37
49074 Osnabrück
Telefon: 0541/22238 oder 0541/22268
E-Mail: info@mvo-net.com
Homepage: www.mieterverein-osnabrueck.de
- Immobilienverbandes Deutschland, IVD Nord, Region: Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim e.V.
Sabine Knabe-Vieler
Mühlenstraße 20
49324 Melle
Telefon: 05422/94380
E-Mail: info@knabe-immobilien.de
- Haus und Grund Osnabrück e.V.
Luisenstraße 14
49074 Osnabrück
Telefon: 0541/940020
E-Mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de
Homepage: www.haus-und-grund-osnabrueck.de

Die Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für Mitglieder tätig.

Auskünfte über Wohngeld = Mietzuschuss und Lastenzuschuss:

Mieter und Hauseigentümer wissen teilweise nicht, dass sie einen Anspruch auf Wohngeld als Mietzuschuss und Lastenzuschuss haben. Auskünfte über einen möglichen Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz erteilt die Gemeinde Bad Laer, Fachbereich III., Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer (Tel.: 05424/29110).

Nettokaltmiete in EUR je m2 in der Gemeinde Bad Laer

(Ermittelt aus den Jahren 2020 - 2026 gemäß §§ 558 ff. BGB)

Wohnungsgröße in m2	Baujahr bzw. Fertigstellung der Wohnräume						
	Bis 1965	1966 - 1976	1977 - 1987	1988 - 1998	1999 - 2009	2010 - 2014	Ab 2015
Bis 40	6,70	7,00	8,00	8,50	9,02	9,50	10,53
Über 40 bis 60	6,55	6,86	7,01	7,81	8,74	8,80	9,75
Über 60 bis 80	6,38	6,54	6,55	6,88	7,26	8,32	9,04
Über 80 bis 100	5,93	6,45	6,48	6,63	7,10	8,14	8,97
Über 100	5,77	5,87	6,04	6,15	6,44	7,25	8,50

Ausstattungsmerkmale: Wohnungen mit Sammelheizungen und mit Bad oder Dushraum einschließlich Isolierverglasung.

Hinweis:

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

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