

# Mietspiegel<sup>2025/2026</sup>

Stadt Osnabrück



## 1

## Einleitung

Der Mietspiegel gibt die in der Stadt Osnabrück üblichen Mietpreise für nichtpreisgebundene 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).

Der Mietspiegel 2025/2026 für die Stadt Osnabrück basiert auf einer Regressionsanalyse zu den erfassten Bestandsdaten von Mietern und Vermietern aus den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 und 2024.

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

Herausgeber des Mietspiegels ist die **Stadt Osnabrück** unter Mitwirkung

- des Vereins „**Haus und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.**“,
- des „**Mietervereins für Osnabrück und Umgebung e.V.**“
- und des „**Immobilienverbandes Deutschland, IVD Nord West**“.

Die dem Mietspiegel 2025/2026 zugrunde liegenden Daten sind in der Sitzung mit



den beteiligten Verbänden am 21.08.2025 ausführlich erörtert und in der Aufstellung berücksichtigt worden. Hierbei sind von den 2.108 Datensätzen 1.475 Datensätze verwendet worden. Details zur verwendeten Methodik sind der Methodendokumentation zu entnehmen.

Der Mietspiegel ist als eine grundsätzliche Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nichtpreisgebundene Wohnungen anzusehen.

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 Kleinstwohnungen und Einfamilienhäusern.

Weitere Erläuterungen zu den Vergleichskriterien finden sich unter Kapitel 4.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nach sozialleistungrechtlichen Grundsätzen können die Durchschnittswerte aus dem Mietspiegel nicht unmittelbar herangezogen werden.

Ansprechpartner zu verschiedenen Themenbereichen rund um den Mietspiegel werden unter Kapitel 6 kurz vorgestellt.





2

## Mietpreisberechnung

Im Mietspiegel 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. Sachverständigengutachten sowie Vergleichsobjektmieten können daher vom Mietspiegel fallweise abweichen.

Die §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt Mieterhöhungsverlangen begründet auf

- einem Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- der Nachweis entsprechender Entgelte für drei benannte vergleichbare Wohnungen, wobei diese auch aus dem eigenen Wohnungsbestand des Vermieters entnommen werden können.

3

## Betriebskosten (Nebenkosten)

Die im Mietspiegel dargelegte durchschnittliche Nettokaltmiete berücksichtigt keine Betriebskosten. Betriebskosten (Nebenkosten) sind Kosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, Nr. 56, Seite 2346 ff.).

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 Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Müllabfuhrgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne, private Verteileranlage eines Breitbandkabelnetzes,
- sonstige Betriebskosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.

4

## Vergleichskriterien

Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete werden Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen herangezogen, die im Folgenden erläutert werden.





Der einfache Mietspiegel für die Stadt Osnabrück orientiert sich dabei an den Dimensionen der Baualtersklasse sowie der Wohnungsgröße. Verschiedene Zu- oder Abschlagsmerkmale können hierbei Einfluss auf das Endergebnis nehmen.

## 4.1

### 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 25.11.2003 (BGBl. I, Nr. 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 dieser Wohnung gehören.

#### 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 u.ä. sowie nach allen Seiten geschlossenen Räumen.

##### in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte:

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen.



4.2

**Zu- 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,
- besondere Schall- und/oder Temperaturisolierungen für Wohnungen, die über dem Baujahresstand liegen
- Hochwertige Bodenbeläge (z.B. Parkett), Einbaumöbel, eingebaute Küche,
- barrierefrei/barrierearm.

Für die Wohnungen, die durch Modernisierung im Sinne oben genannter Aussagen umfassend aufgewertet wurden, ist eine Einstufung in eine höhere Fertigstellungskategorie entsprechend dem erreichten Standard angebracht.

Auf der anderen Seite können jedoch auch Abschlagsmerkmale angeführt 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 oder schlechte Energiebilanz)
- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Toilette außerhalb der Wohnung,
- fehlende Warmwasserversorgung,
- fehlender Kellerraum sowie fehlende Wäschetrocknenmöglichkeiten,
- schlecht belichtete und belüftete Wohnungen.

5

**Lage einer Wohnung**

Lagebewertungen sind im Allgemeinen weitgehend von der jeweiligen Einschätzung der Mietparteien abhängig und können zu Abweichungen vom Durchschnittsmietpreis führen. Unabhängig von der Lage führen vor allem die vorgestellten Hinweise zur Ausstattung der Wohnung zu Zu- oder Abschlägen.



Die Stadt Osnabrück ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu erteilen. Dafür stehen Rechtsanwälte, „Haus und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.“ und der „Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.“ zur Verfügung.

Weiterführende Auskünfte zu verschiedenen Themen:

**Thema „Mietspiegel generell“**

Auskünfte zum Mietspiegel und zu generellen Fragen des Wohnungsmarktes geben:

„Haus und Grund Osnabrück, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Osnabrück e.V.“, 49074 Osnabrück, Luisenstraße 14, Telefon 0541/ 94 00 20, Telefax 0541/ 9400216, E-Mail: info@haus-und-grund-osnabrueck.de, Internet: <http://www.haus-und-grund-osnabrueck.de/> „Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e.V.“, 49074 Osnabrück, Goethering 37, Telefon 05 41/2 22 38,

E-Mail: info@mieterverein-osnabrueck.de, Website: [www.mieterverein-osnabrueck.de](http://www.mieterverein-osnabrueck.de),

Immobilienverband Deutschland, IVD Nord West, vertreten durch Sabine Knabe-Vieler, Mitglied im erweiterten Vorstand, Mühlenstr. 20, 49324 Melde, Telefon 05422/94380, Fax 05422/94382 E-Mail: [sabine.knabe-vieler@knabe-immobilien.de](mailto:sabine.knabe-vieler@knabe-immobilien.de), Website: [www.knabe-immobilien.de](http://www.knabe-immobilien.de)

Diese Interessenverbände werden jedoch grundsätzlich nur für die Mitglieder tätig.

**Thema „Wohngeld (Lastenzuschuss/Mietzuschuss)“**

Über einen möglichen Rechtsanspruch von Mietern und Vermietern sowie Hauseigentümern auf Wohngeld- bzw. Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz, erteilt die Stadt Osnabrück, Fachbereich Integration, Soziales und Bürgerengagement, Fachdienst Wohngeld, Natruper-Tor-Wall 5, Telefon 323 3444.

**Thema „Wohnungsbau/Wohnungsversorgung für kinderreiche Familien“**

Das Land Niedersachsen fördert im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel z.B. den Neubau und Erwerb eigengenutzter Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie besondere Maßnahmen in Sanierungsgebieten. Detaillierte Auskünfte hierzu erteilt der Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück, Zentrale Aufgaben, Telefon 323 2410, Dominikanerkloster, Hasemauer 1.



## Nettomonatsmiete in Euro (€) je qm

Ermittelt aus den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 und 2024  
gemäß §§ 558 BGB ff. neuester Fassung

Größe in qm	Fertigstellung der Wohnräume							
	bis 1965	1966–1971	1972–1979	1980–1989	1990–1999	2000–2009	2010–2014	ab 2015
bis 40	8,74 €	8,75 €	9,14 €	9,71 €	10,34 €	10,97 €	11,38 €	12,78 €
über 40 bis 60	7,37 €	7,62 €	7,89 €	8,23 €	8,62 €	9,00 €	10,53 €	11,41 €
über 60 bis 80	6,90 €	7,12 €	7,31 €	7,56 €	7,83 €	8,49 €	10,14 €	10,76 €
über 80 bis 100	6,67 €	6,84 €	6,99 €	7,21 €	7,39 €	8,10 €	9,79 €	10,39 €
über 100	6,52 €	6,66 €	6,78 €	7,04 €	7,34 €	7,75 €	9,47 €	10,16 €

### Ausstattung:

Wohnungen mit Sammelheizungen und mit Bad oder Duschaum

### Hinweise:

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

Zwei Drittel der tatsächlichen ortsüblichen Mieten befinden sich innerhalb einer Bandbreite von + / - 15 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Im Mietspiegel 2023/2024 wurde eine neue Altersklasse hinzugefügt und die vormals letzte neu aufgeteilt. Die letzte Klasse beginnt ab 2015, da diese Gebäude von der Mietpreisbremse (§556f S.1 BGB) ausgenommen sind.



**Weitere Informationen und Statistiken unter:**

[www.osnabrueck.de/statistik](http://www.osnabrueck.de/statistik)

**Bildnachweise:**

S. 2: © H. Pentermann

S. 3: © Stadt Osnabrück, Referat Oberbürgermeisterin, Kommunikation und Rat

S. 4: © Stadt Osnabrück, Referat Oberbürgermeisterin, Kommunikation und Rat

S. 5: © Stadt Osnabrück, Referat Oberbürgermeisterin, Kommunikation und Rat

S. 6: © H. Pentermann



**Herausgeber:**

Stadt Osnabrück, Die Oberbürgermeisterin  
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung  
Sachgebiet Statistik, Stadtforschung und Wahlen  
Sedanstraße 109, 49076 Osnabrück oder  
Postfach 4460, 49034 Osnabrück

Tel. 0541-323-4517

E-Mail: [statistik@osnabrueck.de](mailto:statistik@osnabrueck.de)

Internet: [www.osnabrueck.de/statistik](http://www.osnabrueck.de/statistik)

Veröffentlichung: August 2025