

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2021 für den Sprengel Osnabrück

Lkr. Diepholz

Nördlicher Landkreis:

Baujahr* Boden- richtwert	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 320 €/m²	7,40 (5,90 - 8,90)	7,80 (6,30 - 9,30)	8,20 (6,70 - 9,70)	8,65 (7,15 - 10,15)	9,10 (7,55 - 10,60)	9,55 **	10,00 **
bis 320 €/m²	7,10 (5,55 - 8,60)	7,50 (6,00 - 9,00)	7,90 (6,40 - 9,40)	8,35 (6,80 - 9,85)	8,75 (7,25 - 10,25)	9,20 (7,70 - 10,70)	9,70 **
bis 280 €/m²	6,75 (5,25 - 8,25)	7,15 (5,65 - 8,65)	7,60 (6,10 - 9,10)	8,00 (6,50 - 9,50)	8,45 (6,95 - 9,95)	8,90 (7,40 - 10,40)	9,35 (7,85 - 10,85)
bis 240 €/m²	6,45 (4,95 - 7,95)	6,85 (5,35 - 8,35)	7,30 (5,80 - 8,80)	7,70 (6,20 - 9,20)	8,15 (6,65 - 9,65)	8,60 (7,10 - 10,10)	9,05 (7,55 - 10,55)
bis 200 €/m²	6,15 (4,65 - 7,65)	6,55 (5,05 - 8,05)	6,95 (5,45 - 8,45)	7,40 (5,90 - 8,90)	7,85 (6,35 - 9,35)	8,30 (6,80 - 9,80)	8,75 (7,25 - 10,25)
bis 160 €/m²	5,85 (4,35 - 7,35)	6,25 (4,75 - 7,75)	6,65 (5,15 - 8,15)	7,10 (5,60 - 8,60)	7,55 (6,00 - 9,05)	8,00 (6,45 - 9,50)	8,45 (6,95 - 9,95)
bis 120 €/m²	5,50 (4,00 - 7,05)	5,95 (4,40 - 7,45)	6,35 (4,85 - 7,85)	6,80 (5,25 - 8,30)	7,20 (5,70 - 8,70)	7,65 (6,15 - 9,15)	8,15 (6,60 - 9,65)
bis 80 €/m²	5,20 (3,70 - 6,70)	5,60 (4,10 - 7,10)	6,05 (4,55 - 7,55)	6,45 (4,95 - 7,95)	6,90 (5,40 - 8,40)	7,35 (5,85 - 8,85)	7,80 (6,30 - 9,35)
bis 40 €/m²	4,90 (3,40 - 6,40)	5,30 (3,80 - 6,80)	5,75 (4,20 - 7,25)	6,15 (4,65 - 7,65)	6,60 (5,10 - 8,10)	7,05 (5,55 - 8,55)	7,50 (6,00 - 9,00)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsjahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Korrekturfaktor Wohnungsgröße:

m²	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,14	1,07	1,02	0,98	0,94	0,90	0,87	0,84

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,09 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Südlicher Landkreis:

Baujahr* Boden- richtwert	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 120 €/m²	5,30 (4,15 - 6,55)	5,55 (4,40 - 6,85)	5,80 (4,60 - 7,15)	6,05 (4,85 - 7,45)	6,35 (5,05 - 7,70)	6,60 (5,30 - 8,00)	6,85 (5,55 - 8,30)
bis 120 €/m²	5,10 (4,00 - 6,35)	5,35 (4,20 - 6,65)	5,60 (4,45 - 6,95)	5,85 (4,65 - 7,20)	6,15 (4,90 - 7,50)	6,40 (5,10 - 7,75)	6,65 (5,35 - 8,05)
bis 80 €/m²	4,90 (3,80 - 6,10)	5,15 (4,00 - 6,40)	5,40 (4,25 - 6,65)	5,65 (4,45 - 6,95)	5,90 (4,70 - 7,25)	6,15 (4,90 - 7,50)	6,40 (5,15 - 7,80)
bis 40 €/m²	4,60 (3,55 - 5,80)	4,85 (3,75 - 6,10)	5,10 (4,00 - 6,35)	5,35 (4,20 - 6,65)	5,60 (4,40 - 6,90)	5,85 (4,65 - 7,15)	6,05 (4,85 - 7,45)

*) gewichtetes Mittel aus Ursprungsjahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Korrekturfaktor Wohnungsgröße:

Fläche	30	50	70	90	110	130	150
Faktor	1,15	1,07	1,02	0,98	0,95	0,92	0,90

Korrekturfaktor für ganze Häuser: ist nicht nachweisbar (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Lkr. Nienburg

Baujahr* Boden- richtwert	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 240 €/m²	5,55 (4,70 - 6,70)	5,60 (4,75 - 6,75)	5,70 (4,80 - 6,90)	5,85 (4,95 - 7,10)	6,15 (5,15 - 7,50)	6,70 (5,55 - 8,25)	7,65 **	9,25 **
bis 240 €/m²	5,45 (4,60 - 6,55)	5,50 (4,65 - 6,60)	5,60 (4,70 - 6,70)	5,75 (4,85 - 6,95)	6,05 (5,05 - 7,30)	6,55 (5,45 - 8,00)	7,45 **	9,05 **
bis 200 €/m²	5,35 (4,50 - 6,40)	5,35 (4,55 - 6,45)	5,45 (4,60 - 6,55)	5,60 (4,75 - 6,75)	5,90 (4,95 - 7,10)	6,40 (5,35 - 7,80)	7,25 (6,00 - 8,95)	8,75 **
bis 160 €/m²	5,20 (4,40 - 6,20)	5,20 (4,45 - 6,25)	5,30 (4,50 - 6,35)	5,45 (4,60 - 6,55)	5,70 (4,80 - 6,90)	6,20 (5,20 - 7,55)	7,00 (5,80 - 8,65)	8,45 **
bis 120 €/m²	5,00 (4,25 - 5,95)	5,05 (4,30 - 6,00)	5,10 (4,35 - 6,10)	5,25 (4,45 - 6,30)	5,50 (4,65 - 6,60)	5,95 (5,00 - 7,20)	6,75 (5,60 - 8,25)	8,10 **
bis 80 €/m²	4,80 (4,10 - 5,65)	4,80 (4,10 - 5,70)	4,90 (4,15 - 5,80)	5,00 (4,25 - 5,95)	5,25 (4,45 - 6,30)	5,65 (4,80 - 6,85)	6,40 (5,35 - 7,80)	7,65 (6,25 - 9,50)
bis 40 €/m²	4,45 (3,85 - 5,25)	4,50 (3,85 - 5,30)	4,55 (3,90 - 5,40)	4,65 (4,00 - 5,55)	4,90 (4,15 - 5,80)	5,25 (4,45 - 6,30)	5,90 (4,95 - 7,15)	7,00 (5,80 - 8,65)

* Mittel aus Ursprungsjahr (zu 1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

** wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (für Wohnungen)

Fläche	20	40	60	80	100	120	140	160
Faktor	1,17	1,10	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser: 1,11 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Landkreis Vechta

Einfamilienhäuser

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 115 m ² (Spanne 60 m ² bis 210 m ²)					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1969		1970 bis 1999		>= 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,70	3,50 – 5,85	5,00	3,80 – 7,75	5,50	4,20 – 7,90

Wohnungen

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Vechta	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei	
	durchschnittliche Miete
Bakum	5,60
Damme, Stadt	5,60
Dinklage, Stadt	5,60
Goldenstedt	5,60
Holdorf	5,10
Lohne, Stadt	6,20
Neuenkirchen-Vörden	5,10
Steinfeld	5,60
Vechta	6,70
Visbek	5,60

*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)

Wohnfläche	30	40	50	60	70	80	90	100
Faktor	1,26	1,17	1,11	1,07	1,03	0,97	0,94	0,9

Wohnfläche	110	120	130	140	150	160
Faktor	0,87	0,85	0,83	0,8	0,78	0,77

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
Faktor	0,91	0,92	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95

Baujahr	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Faktor	0,97	1	1,05	1,1	1,16	1,23	1,32

Landkreis Oldenburg

Einfamilienhäuser

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Oldenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Wohnflächen im Mittel ca. 110 m ² (Spanne 70 m ² bis 250 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		ab 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,00	2,00 – 7,05	5,00	2,80 – 7,30	5,40	2,70 – 7,30	5,90	3,85 - 7,05

Wohnungen

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Oldenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei	
	durchschnittliche Miete
Dötlingen	5,00
Ganderkesee	5,70
Großenkneten	5,10
Harpstedt	5,20
Hatten	5,70
Hude	5,70
Wardenburg	5,70
Wildeshausen	5,80

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)

Wohnfläche	30	40	50	60	70	80	90	100
Faktor	1,26	1,17	1,11	1,07	1,03	0,97	0,94	0,9

Wohnfläche	110	120	130	140	150	160
Faktor	0,87	0,85	0,83	0,8	0,78	0,77

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
Faktor	0,91	0,92	0,93	0,93	0,94	0,94	0,95

Baujahr	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Faktor	0,97	1	1,05	1,1	1,16	1,23	1,32

Landkreis Osnabrück

**SG Artland,
SG Bersenbrück,
SG Fürstenau,
SG Neuenkirchen**

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,50	5,00	5,50	6,50	7,50
41 - 60	4,00	4,50	5,50	6,50	7,50
61 - 80	4,00	4,50	5,50	6,50	7,50
81 - 100	3,50	4,00	5,00	6,00	7,00
über 100	3,50	4,00	5,00	6,00	7,00

**Bohmte und
Ostercappeln**

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,50	5,00	5,50	6,50	8,00
41 - 60	4,50	5,00	5,50	6,50	8,00
61 - 80	4,50	5,00	5,50	6,50	7,00
81 - 100	4,25	4,75	5,25	6,00	7,00
über 100	4,25	4,75	5,25	6,00	6,50

**Bad Essen, Belm,
Bissendorf**

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	5,25	6,00	6,25	7,00	8,00
41 - 60	5,00	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,00	5,75	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,75	5,50	6,00	6,25	7,50
über 100	4,50	5,25	5,75	6,00	7,25

**Bad Iburg und
Hasbergen**
(Bad Rothenfelde ->
Mietspiegel)

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	5,75	6,00	6,75	7,50	8,50
41 - 60	5,50	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,25	5,50	6,50	6,50	7,75
81 - 100	5,00	5,25	6,25	6,50	7,50
über 100	4,75	5,00	5,75	6,00	7,25

**Bad Laer, Glandorf,
Hagen a.T.W., und
Hilter a.T.W.**

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,75	5,75	6,25	7,00	8,00
41 - 60	4,75	5,50	6,50	6,75	8,00
61 - 80	4,75	5,25	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,50	5,00	6,00	6,25	7,50
über 100	4,50	4,75	5,75	6,00	7,25