

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2023 für den Sprengel Osnabrück

Lkr. Diepholz

Stuhr, Syke, Weyhe

Baujahr* Bodenrichtwert	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 320 €/m²	7,00 (5,35 - 8,70)	7,55 (5,90 - 9,20)	8,1 (6,40 - 9,75)	8,6 (6,95 - 10,25)	9,15 (7,50 - 10,80)	9,70 (8,00 - 11,35)	10,20 (8,55 - 11,85)
bis 320 €/m²	6,80 (5,15 - 8,50)	7,35 (5,70 - 9,00)	7,9 (6,25 - 9,55)	8,4 (6,75 - 10,10)	8,95 (7,30 - 10,60)	9,50 (7,85 - 11,15)	10,00 (8,35 - 11,70)
bis 280 €/m²	6,65 (4,95 - 8,30)	7,15 (5,50 - 8,85)	7,7 (6,05 - 9,35)	8,25 (6,55 - 9,90)	8,75 (7,10 - 10,45)	9,30 (7,65 - 10,95)	9,85 (8,15 - 11,50)
bis 240 €/m²	6,45 (4,75 - 8,10)	7,00 (5,30 - 8,65)	7,5 (5,85 - 9,15)	8,05 (6,40 - 9,70)	8,60 (6,90 - 10,25)	9,10 (7,45 - 10,75)	9,65 (8,00 - 11,30)
bis 200 €/m²	6,25 (4,60 - 7,95)	6,80 (5,10 - 8,45)	7,3 (5,65 - 9,00)	7,85 (6,20 - 9,50)	8,40 (6,75 - 10,05)	8,90 (7,25 - 10,60)	9,45 (7,80 - 11,10)
bis 160 €/m²	6,05 (4,40 - 7,75)	6,60 (4,95 - 8,25)	7,15 (5,45 - 8,80)	7,65 (6,00 - 9,35)	8,20 (6,55 - 9,85)	8,75 (7,05 - 10,40)	9,25 (7,60 - 10,95)
bis 120 €/m²	5,90 (4,20 - 7,55)	6,40 (4,75 - 8,10)	6,95 (5,25 - 8,60)	7,5 (5,80 - 9,15)	8,00 (6,35 - 9,70)	8,55 (6,85 - 10,20)	9,10 (7,40 - 10,75)
50 bis 80 €/m²	5,70 (4,00 - 7,35)	6,20 (4,55 - 7,90)	6,75 (5,05 - 8,45)	7,3 (5,60 - 8,95)	7,80 (6,15 - 9,50)	8,35 (6,70 - 10,05)	8,90 (7,20 - 10,55)

Wohnfläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,10	1,05	1,02	0,99	0,96
Wohnfläche	130	150	170		
Faktor	0,93	0,91	0,88		

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,06

(freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

übriger Lkr

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

Wohnfläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,13	1,07	1,02	0,98	0,94
Wohnfläche	130	150	170		
Faktor	0,91	0,88	0,86		

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,09

(freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Lkr. Nienburg

Baujahr* Bodenrichtwert	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 280 €/m²	5,80 (4,90 - 6,85)	5,90 (4,95 - 6,90)	5,95 (5,00 - 6,95)	6,05 (5,10 - 7,10)	6,35 (5,40 - 7,40)	6,85 (5,85 - 7,95)	7,70 (6,65 - 8,90)	9,05 **
bis 280 €/m²	5,70 (4,80 - 6,70)	5,75 (4,85 - 6,80)	5,85 (4,90 - 6,85)	5,95 (5,00 - 7,00)	6,25 (5,30 - 7,30)	6,75 (5,75 - 7,85)	7,60 (6,55 - 8,75)	8,95 **
bis 240 €/m²	5,60 (4,70 - 6,60)	5,65 (4,75 - 6,65)	5,70 (4,80 - 6,70)	5,85 (4,90 - 6,85)	6,10 (5,15 - 7,15)	6,60 (5,65 - 7,70)	7,45 (6,40 - 8,60)	8,80 **
bis 200 €/m²	5,45 (4,55 - 6,45)	5,50 (4,60 - 6,50)	5,55 (4,65 - 6,55)	5,70 (4,80 - 6,70)	5,95 (5,05 - 7,00)	6,45 (5,50 - 7,55)	7,30 (6,25 - 8,45)	8,60 **
bis 160 €/m²	5,30 (4,40 - 6,25)	5,35 (4,45 - 6,35)	5,40 (4,50 - 6,40)	5,55 (4,65 - 6,50)	5,80 (4,90 - 6,80)	6,30 (5,35 - 7,35)	7,10 (6,10 - 8,25)	8,40 **
bis 120 €/m²	5,10 (4,25 - 6,05)	5,15 (4,30 - 6,10)	5,20 (4,35 - 6,15)	5,35 (4,45 - 6,30)	5,60 (4,70 - 6,60)	6,10 (5,15 - 7,10)	6,90 (5,90 - 8,00)	8,15 **
bis 80 €/m²	4,85 (4,00 - 5,80)	4,90 (4,05 - 5,85)	4,95 (4,10 - 5,90)	5,05 (4,20 - 6,00)	5,35 (4,45 - 6,30)	5,80 (4,85 - 6,80)	6,60 (5,60 - 7,65)	7,85 (6,75 - 9,00)
bis 40 €/m²	4,45 (3,65 - 5,35)	4,50 (3,70 - 5,40)	4,55 (3,75 - 5,45)	4,70 (3,85 - 5,60)	4,90 (4,05 - 5,85)	5,40 (4,50 - 6,35)	6,15 (5,20 - 7,20)	7,35 (6,30 - 8,50)

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

** wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Wohnfläche	20	40	60	80	100
Faktor	1,20	1,10	1,04	1,00	0,96
Wohnfläche	120	140	160	180	
Faktor	0,93	0,91	0,89	0,86	

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser: 1,10

(freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Korrekturfaktor für "Altbauten" (Baujahr vor 1945): 1,04

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 - 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,00	6,50	7,50	8,25
41 - 60	5,00	5,50	6,25	7,25	8,00
61 - 80	4,50	5,00	5,75	6,75	7,75
81 - 100	4,00	4,50	5,50	6,50	7,25
über 100	3,75	4,25	5,25	6,25	7,00

**Bohnte und
Ostercappeln**

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	5,00	5,50	6,00	6,75	8,25
41 - 60	4,75	5,25	5,75	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 - 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,25	6,75	7,25	8,25
41 - 60	5,25	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,00	5,75	6,25	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**

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,25	6,75	7,50	8,50
41 - 60	5,25	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,00	5,50	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,75	5,25	6,25	6,50	7,50
über 100	4,50	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 - 2014	ab 2015
bis 40	5,50	6,25	6,75	7,50	8,50
41 - 60	5,25	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,00	5,50	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,75	5,25	6,25	6,50	7,50
über 100	4,50	5,00	5,75	6,00	7,25

Landkreis Vechta

Einfamilienhäuser

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta						
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)						
Wohnflächen im Mittel ca. 130 m ² (Spanne 80 m ² bis 250 m ²)						
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen						
bis 1969		1970 bis 1999		2000 bis 2019		ab 2020
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Spanne
5,00	3,50–6,00	5,50	4,00–7,00	5,80	4,20–7,90	7,50–9,50

Wohnungen

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ² und einem Baujahr 1990*	
	mittlere Miete (€/m ²)
Bakum	6,00
Damme, Stadt	6,20
Dinklage, Stadt	6,00
Goldenstedt	6,00
Holdorf	5,80
Lohne, Stadt	6,50
Neuenkirchen-Vörden	5,80
Steinfeld	6,00
Vechta	7,40
Visbek	6,00

*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren aus 10.1.8 zu berücksichtigen.

2022 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 €/m² im Landkreis Oldenburg					
	Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
	Wohnflächen im Mittel ca. 105 m ² (Spanne 60 m ² bis 200 m ²)					
	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1969		1970 bis 1984		ab 1985	
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,35	2,50–7,25	6,15	4,62–8,11	6,15	5,20–7,24	

Wohnungen

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Oldenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem Baujahr 1990 *)	
	Mittlere Miete (€/m ²)
Dötlingen	5,70
Ganderkesee	6,50
Großenkneten	6,00
Harpstedt	6,00
Hatten	6,50
Hude	6,60
Wardenburg	6,60
Wildeshausen	6,60

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

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