

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2024 für den Sprengel Osnabrück

Landkreis Diepholz

Wohnungsmieten im Bereich Stuhr/Syke/Weyhe

Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Bodenrichtwert							
	7,15	7,75	8,30	8,90	9,50	10,10	10,70
über 320 €/m²	(5,55 - 8,75)	(6,15 - 9,35)	(6,70 - 9,95)	(7,30 - 10,50)	(7,90 - 11,10)	(8,50 - 11,70)	(9,10 - 12,30)
	6,95	7,55	8,15	8,75	9,30	9,90	10,50
bis 320 €/m²	(5,35 - 8,60)	(5,95 - 9,15)	(6,55 - 9,75)	(7,15 - 10,35)	(7,70 - 10,95)	(8,30 - 11,50)	(8,90 - 12,10)
	6,80	7,40	7,95	8,55	9,15	9,75	10,35
bis 280 €/m²	(5,20 - 8,40)	(5,80 - 9,00)	(6,35 - 9,55)	(6,95 - 10,15)	(7,55 - 10,75)	(8,15 - 11,35)	(8,70 - 11,95)
	6,60	7,20	7,80	8,40	8,95	9,55	10,15
bis 240 €/m²	(5,00 - 8,20)	(5,60 - 8,80)	(6,20 - 9,40)	(6,80 - 10,00)	(7,35 - 10,55)	(7,95 - 11,15)	(8,55 - 11,75)
	6,45	7,05	7,60	8,20	8,80	9,40	9,95
bis 200 €/m²	(4,85 - 8,05)	(5,40 - 8,65)	(6,00 - 9,20)	(6,60 - 9,80)	(7,20 - 10,40)	(7,80 - 11,00)	(8,35 - 11,60)
	6,25	6,85	7,45	8,05	8,60	9,20	9,80
bis 160 €/m²	(4,65 - 7,90)	(5,25 - 8,45)	(5,85 - 9,05)	(6,40 - 9,65)	(7,00 - 10,20)	(7,60 - 10,80)	(8,20 - 11,40)
	6,10	6,65	7,25	7,85	8,45	9,05	9,60
bis 120 €/m²	(4,45 - 7,70)	(5,05 - 8,30)	(5,65 - 8,90)	(6,25 - 9,45)	(6,85 - 10,05)	(7,40 - 10,65)	(8,00 - 11,25)
	5,90	6,50	7,10	7,70	8,25	8,85	9,45
50 bis 80 €/m²	(4,30 - 7,55)	(4,90 - 8,10)	(5,45 - 8,70)	(6,05 - 9,30)	(6,65 - 9,90)	(7,25 - 10,45)	(7,80 - 11,05)

Korrekturfaktor Wohnfläche:

Fläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,13	1,07	1,02	0,98	0,95

Fläche	130	150	170
Faktor	0,93	0,91	0,88

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften): 1,05

Die Stichprobe enthält zu wenig Mieten aus „Altbauten“ (Baujahr vor 1945), daher kann der Einfluss dieses Merkmals hier nicht statistisch signifikant nachgewiesen werden. Die wenigen vorhandenen Fälle bestätigen aber die Ergebnisse aus den Landkreisen Heidekreis, Nienburg und Verden, wonach Zuschläge bis zu rd. 10 % bei „Altbauwohnungen“ angebracht werden können.

übriger Landkreis Diepholz:

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

Korrekturfaktor Wohnfläche:

Fläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,13	1,06	1,02	0,98	0,95

Fläche	130	150	170
Faktor	0,93	0,91	0,89

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften): 1,07

Ein Einfluss des Merkmals „Altbauwohnung“ (Baujahr vor 1945) ist aus der Stichprobe nicht statistisch signifikant nachzuweisen.

Landkreis Nienburg

Baujahr*	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 280 €/m ²	5,85	5,85	6,05	6,45	7,05	7,95	9,10
	(4,65 - 7,20)	(4,65 - 7,20)	(4,80 - 7,40)	(5,20 - 7,85)	(5,75 - 8,50)	(6,55 - 9,50)	**
bis 280 €/m ²	5,75	5,75	5,95	6,35	6,95	7,80	9,00
	(4,55 - 7,05)	(4,55 - 7,05)	(4,75 - 7,30)	(5,10 - 7,70)	(5,65 - 8,40)	(6,45 - 9,35)	**
bis 240 €/m ²	5,65	5,65	5,80	6,20	6,80	7,70	8,85
	(4,45 - 6,95)	(4,45 - 6,95)	(4,60 - 7,15)	(4,95 - 7,60)	(5,50 - 8,25)	(6,30 - 9,20)	**
bis 200 €/m ²	5,50	5,50	5,70	6,05	6,70	7,55	8,70
	(4,35 - 6,80)	(4,35 - 6,80)	(4,50 - 7,00)	(4,85 - 7,40)	(5,40 - 8,10)	(6,15 - 9,05)	(7,20 - 10,30)
bis 160 €/m ²	5,35	5,35	5,50	5,90	6,50	7,35	8,50
	(4,20 - 6,60)	(4,20 - 6,60)	(4,35 - 6,80)	(4,70 - 7,25)	(5,25 - 7,90)	(6,00 - 8,85)	(7,00 - 10,10)
bis 120 €/m ²	5,15	5,15	5,35	5,70	6,30	7,15	8,25
	(4,05 - 6,40)	(4,05 - 6,40)	(4,20 - 6,60)	(4,55 - 7,00)	(5,05 - 7,70)	(5,80 - 8,60)	(6,80 - 9,80)
bis 80 €/m ²	4,90	4,90	5,10	5,45	6,00	6,85	7,95
	(3,80 - 6,15)	(3,80 - 6,15)	(3,95 - 6,30)	(4,30 - 6,75)	(4,80 - 7,35)	(5,55 - 8,25)	(6,50 - 9,50)
bis 40 €/m ²	4,50	4,50	4,70	5,05	5,60	6,40	7,45
	(3,50 - 5,70)	(3,50 - 5,70)	(3,65 - 5,90)	(3,95 - 6,30)	(4,45 - 6,90)	(5,15 - 7,80)	(6,10 - 8,95)

Korrekturfaktor Wohnfläche:

Fläche	20	40	60	80	100
Faktor	1,25	1,14	1,06	1,00	0,95

Fläche	120	140	160
Faktor	0,90	0,86	0,82

Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

Korrekturfaktor für „Altbauten“ (Baujahr vor 1945): 1,02

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften): 1,15

Landkreis Osnabrück

Stadtrandgemeinden (Belm (MSP), Bissendorf, Georgsmarienhütte, Hasbergen, Wallenhorst)

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,70	7,15	7,65	8,20	8,80	9,40
41 - 60 m ²	6,10	6,55	7,05	7,55	8,05	8,65
61 - 80 m ²	5,55	6,00	6,45	6,90	7,40	7,90
81 - 100 m ²	5,10	5,45	5,90	6,30	6,75	7,25
über 100 m ²	4,65	5,00	5,35	5,75	6,20	6,65

Südkreis mit Bad Essen, Bad Iburg, Bad Laer, Bad Rothenfelde, Glandorf, Hagen, Hilter, Melle (MSP)

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,35	6,80	7,30	7,80	8,35	8,95
41 - 60 m ²	5,80	6,20	6,65	7,15	7,65	8,20
61 - 80 m ²	5,30	5,65	6,10	6,55	7,00	7,50
81 - 100 m ²	4,80	5,15	5,55	6,00	6,40	6,90
über 100 m ²	4,35	4,70	5,05	5,45	5,85	6,30

Nordkreis mit Bohmte und Ostercappeln, Bramsche, SG Artland (Badbergen, Menslage, Nortrup, Quakenbrück), SG Bersenbrück (Alfhausen, Ankum, Bersenbrück (Stadt), Eggemühlen, Gehrde, Kettenkamp, Rieste), SG Fürstenau (Berge, Bippin, Fürstenau (Stadt)), SG Neuenkirchen (Merzen, Neuenkirchen, Voltlage)

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,20	6,65	7,10	7,60	8,15	8,70
41 - 60 m ²	5,65	6,05	6,50	7,00	7,50	8,00
61 - 80 m ²	5,15	5,55	5,95	6,40	6,85	7,35
81 - 100 m ²	4,70	5,05	5,45	5,85	6,25	6,70
über 100 m ²	4,25	4,60	4,95	5,30	5,70	6,15

Landkreis Oldenburg

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 *)	
Wohnflächen im Mittel ca. 75 m ² (Spanne 33 m ² bis 200 m ²)	
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	Mittlere Miete (€/m ²)
Dötlingen	6,00
Ganderkesee	6,50
Großenkneten	6,00
Harpstedt	6,00
Hatten	6,70
Hude	6,80
Wardenburg	6,70
Wildeshausen	6,60

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Oldenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Wohnflächen im Median ca. 107 m ² (Spanne 60 m ² bis 222 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1974		1975 bis 1994		1995 bis 2004		ab 2005	
Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne
5,65	2,25-7,25	6,34	4,62-11,43	6,80	4,81-10,31	7,30	5,20-9,09

Korrekturfaktoren Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Abweichende Wohnfläche					
Wohnfläche	40	50	60	70	80
Korrekturfaktor	1,17	1,11	1,06	1,02	0,99
Wohnfläche	90	100	110	120	130
Korrekturfaktor	0,96	0,94	0,92	0,89	0,88

Abweichendes Baujahr					
Baujahr	1960	1970	1980	1990	1995
Korrekturfaktor	0,97	0,98	0,98	1,00	1,03

Baujahr	2000	2005	2010	2015	2020	2023
Korrekturfaktor	1,08	1,14	1,22	1,31	1,42	1,54

Landkreis Vechta

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Vechta	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem Baujahr 1990*)	
	mittlere Miete (€/m ²)
Bakum	6,70
Damme, Stadt	6,50
Dinklage, Stadt	6,50
Goldenstedt	6,80
Holdorf	6,00
Lohne, Stadt	6,70
Neuenkirchen-Vörden	6,00
Steinfeld	6,20
Vechta	7,50
Visbek	6,50

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Vechta						
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)						
Wohnflächen im Mittel ca. 150 m ² (Spanne ca. 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	
5,10	3,30-7,00	5,10	3,30-7,70	6,10	4,20-9,50	7,50-9,50

Korrekturfaktoren Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Abweichende Wohnfläche					
Wohnfläche	40	50	60	70	80
Korrekturfaktor	1,17	1,11	1,06	1,02	0,99
Wohnfläche	90	100	110	120	130
Korrekturfaktor	0,96	0,94	0,92	0,89	0,88

Abweichendes Baujahr					
Baujahr	1960	1970	1980	1990	1995
Korrekturfaktor	0,97	0,98	0,98	1,00	1,03

Baujahr	2000	2005	2010	2015	2020	2023
Korrekturfaktor	1,08	1,14	1,22	1,31	1,42	1,54