

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2022 für den Sprengel Osnabrück

Lkr. Diepholz

Stuhr/ Syke/ Weyhe

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

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Korrekturfaktor Wohnungsgröße:

m ²	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,13	1,07	1,02	0,98	0,94	0,91	0,88	0,85

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,07 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

übriger Landkreis

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

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

Korrekturfaktor Wohnungsgröße:

Fläche	30	50	70	90	110	130	150	170
Faktor	1,16	1,09	1,03	0,98	0,93	0,89	0,86	0,83

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,05 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Lkr. Nienburg

Baujahr* Bodenrichtwert	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
über 280 €/m ²	5,75 (4,85 - 6,70)	5,75 (4,90 - 6,75)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,95 (5,05 - 6,95)	6,25 (5,30 - 7,25)	6,80 (5,80 - 7,85)	7,70 (6,65 - 8,80)	9,10 **
bis 280 €/m ²	5,65 (4,75 - 6,60)	5,65 (4,80 - 6,65)	5,70 (4,85 - 6,70)	5,85 (4,95 - 6,85)	6,15 (5,20 - 7,15)	6,70 (5,70 - 7,75)	7,55 (6,55 - 8,70)	8,95 **
bis 240 €/m ²	5,50 (4,65 - 6,50)	5,55 (4,70 - 6,50)	5,60 (4,70 - 6,55)	5,75 (4,85 - 6,70)	6,05 (5,10 - 7,00)	6,55 (5,60 - 7,60)	7,45 (6,40 - 8,55)	8,80 (7,70 - 10,00)
bis 200 €/m ²	5,40 (4,50 - 6,35)	5,45 (4,55 - 6,35)	5,50 (4,60 - 6,45)	5,60 (4,70 - 6,55)	5,90 (4,90 - 6,85)	6,40 (5,45 - 7,45)	7,30 (6,25 - 8,35)	8,65 (7,55 - 9,85)
bis 160 €/m ²	5,25 (4,40 - 6,15)	5,25 (4,40 - 6,20)	5,30 (4,45 - 6,25)	5,45 (4,60 - 6,40)	5,75 (4,85 - 6,70)	6,25 (5,30 - 7,25)	7,10 (6,10 - 8,20)	8,45 (7,35 - 9,65)
bis 120 €/m ²	5,05 (4,20 - 5,95)	5,10 (4,25 - 6,00)	5,15 (4,30 - 6,05)	5,25 (4,40 - 6,20)	5,55 (4,65 - 6,50)	6,05 (5,10 - 7,05)	6,90 (5,90 - 7,95)	8,20 (7,15 - 9,35)
bis 80 €/m ²	4,80 (4,00 - 5,70)	4,85 (4,00 - 5,75)	4,90 (4,05 - 5,80)	5,00 (4,20 - 5,90)	5,30 (4,40 - 6,20)	5,80 (4,90 - 6,75)	6,60 (5,65 - 7,65)	7,90 (6,85 - 9,05)
bis 40 €/m ²	4,45 (3,65 - 5,30)	4,45 (3,70 - 5,35)	4,50 (3,70 - 5,40)	4,65 (3,85 - 5,50)	4,90 (4,05 - 5,80)	5,35 (4,50 - 6,30)	6,15 (5,25 - 7,15)	7,40 (6,40 - 8,55)

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

** wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (für Wohnungen)								
Wohnfläche (m ²)	20	40	60	80	100	120	140	160
Faktor	1,20	1,10	1,04	1,00	0,97	0,93	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 bis 2019		ab 2020
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Spanne
5,00	3,50-6,00	5,50	4,00-7,00	5,60	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	5,60
Lohne, Stadt	6,50
Neuenkirchen-Vörden	5,60
Steinfeld	6,00
Vechta	7,20
Visbek	6,00

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

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)							
Wohnfläche	30	40	50	60	70	80	90
Faktor	1,24	1,17	1,12	1,07	1,03	0,97	0,94

Wohnfläche	100	110	120	130	140	150	160
Faktor	0,9	0,87	0,84	0,83	0,8	0,78	0,76

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)							
Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
Faktor	0,91	0,91	0,92	0,93	0,93	0,94	0,95

Baujahr	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Faktor	0,97	1	1,04	1,1	1,15	1,23	1,27	1,33

Landkreis Oldenburg

Einfamilienhäuser					
Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² 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 €/m ² im Landkreis Oldenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ² und einem Baujahr 1990 *)	
	durchschnittliche Miete
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 zu berücksichtigen.

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)							
Wohnfläche	30	40	50	60	70	80	90
Faktor	1,24	1,17	1,12	1,07	1,03	0,97	0,94

Wohnfläche	100	110	120	130	140	150	160
Faktor	0,9	0,87	0,84	0,83	0,8	0,78	0,76

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)							
Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
Faktor	0,91	0,91	0,92	0,93	0,93	0,94	0,95

Baujahr	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Faktor	0,97	1	1,04	1,1	1,15	1,23	1,27	1,33

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	5,25	5,75	6,25	7,25	8,25
41 - 60	4,50	5,00	6,00	7,00	8,00
61 - 80	4,25	4,75	5,75	6,75	7,75
81 - 100	3,75	4,25	5,25	6,25	7,25
über 100	3,75	4,25	5,25	6,25	7,25

Bohnte und Ostercappeln

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

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