

Mietwertgrundlagen 2026 für den Sprengel Osnabrück

Lkr. Diepholz

Stuhr, Syke, Weyhe

GMB

Baujahr* Bodenrichtwert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 320 €/m ²	8,85	9,25	9,30	9,30	9,65	10,80	13,45
	(7,45 - 10,35)	(7,85 - 10,85)	(7,85 - 10,85)	(7,85 - 10,85)	(8,15 - 11,20)	(9,25 - 12,50)	(**)
bis 320 €/m ²	8,55	8,95	8,95	8,95	9,30	10,45	13,05
	(7,15 - 10,05)	(7,55 - 10,50)	(7,55 - 10,50)	(7,55 - 10,50)	(7,85 - 10,85)	(8,95 - 12,10)	(**)
bis 280 €/m ²	8,25	8,70	8,70	8,70	9,05	10,20	12,75
	(6,90 - 9,75)	(7,30 - 10,20)	(7,30 - 10,20)	(7,30 - 10,20)	(7,60 - 10,55)	(8,65 - 11,80)	(**)
bis 240 €/m ²	8,05	8,45	8,45	8,45	8,80	9,95	12,45
	(6,70 - 9,50)	(7,10 - 9,95)	(7,10 - 9,95)	(7,10 - 9,95)	(7,40 - 10,30)	(8,45 - 11,55)	(10,80 - 14,25)
bis 200 €/m ²	7,85	8,25	8,30	8,30	8,60	9,75	12,25
	(6,55 - 9,30)	(6,90 - 9,75)	(6,95 - 9,75)	(6,95 - 9,75)	(7,20 - 10,10)	(8,25 - 11,30)	(10,55 - 14,00)
bis 160 €/m ²	7,70	8,10	8,15	8,15	8,45	9,55	12,05
	(6,40 - 9,15)	(6,75 - 9,60)	(6,80 - 9,60)	(6,80 - 9,60)	(7,10 - 9,95)	(8,10 - 11,15)	(10,40 - 13,80)
80 bis 120 €/m ²	7,60	8,00	8,00	8,00	8,35	9,45	11,90
	(6,30 - 9,00)	(6,65 - 9,45)	(6,65 - 9,45)	(6,65 - 9,45)	(6,95 - 9,80)	(8,00 - 11,00)	(10,25 - 13,70)

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

Wohnfläche	30	50	70	90
Faktor	1,12	1,06	1,01	0,99

Wohnfläche	110	130	150	170
Faktor	0,96	0,95	0,93	0,92

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,05

(freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

übriger Landkreis

GMB

Baujahr* Bodenrichtwert	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 160 €/m ²	7,55	7,55	7,55	7,60	8,10	9,15	11,30
	(6,05 - 9,20)	(6,05 - 9,20)	(6,05 - 9,20)	(6,10 - 9,30)	(6,50 - 9,80)	(7,50 - 11,00)	(**)
bis 160 €/m ²	7,30	7,30	7,30	7,35	7,80	8,90	10,95
	(5,80 - 8,95)	(5,80 - 8,95)	(5,80 - 8,95)	(5,90 - 9,00)	(6,30 - 9,50)	(7,25 - 10,70)	(**)
bis 120 €/m ²	7,00	7,05	7,05	7,05	7,50	8,55	10,60
	(5,55 - 8,60)	(5,60 - 8,65)	(5,60 - 8,65)	(5,60 - 8,65)	(6,00 - 9,20)	(6,95 - 10,35)	(8,80 - 12,60)
bis 80 €/m ²	6,65	6,70	6,70	6,75	7,15	8,20	10,20
	(5,25 - 8,25)	(5,30 - 8,25)	(5,30 - 8,25)	(5,30 - 8,30)	(5,70 - 8,80)	(6,65 - 9,95)	(8,45 - 12,15)
bis 40 €/m ²	6,25	6,25	6,25	6,30	6,75	7,75	9,70
	(4,85 - 7,75)	(4,90 - 7,80)	(4,90 - 7,80)	(4,95 - 7,85)	(5,30 - 8,30)	(6,20 - 9,45)	(7,95 - 11,60)

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Wohnfläche	30	50	70	90
Faktor	1,16	1,08	1,02	0,98

Wohnfläche	110	130	150	170
Faktor	0,95	0,92	0,89	0,87

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,05

(freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Lkr. Nienburg

GMB

Baujahr*	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2025
über 280 €/m²	7,20 (5,35 - 9,25)	7,30 (5,45 - 9,40)	7,65 (5,75 - 9,80)	8,25 (6,30 - 10,50)	9,20 (7,10 - 11,50)	10,45 (8,25 - 12,95)	12,10 (**)
bis 280 €/m²	7,05 (5,25 - 9,10)	7,15 (5,35 - 9,20)	7,50 (5,65 - 9,60)	8,10 (6,20 - 10,30)	9,05 (7,00 - 11,35)	10,30 (8,10 - 12,75)	11,95 (9,55 - 14,60)
bis 240 €/m²	6,90 (5,10 - 8,95)	7,00 (5,20 - 9,05)	7,35 (5,50 - 9,45)	7,95 (6,05 - 10,10)	8,85 (6,85 - 11,15)	10,10 (7,90 - 12,55)	11,75 (9,35 - 14,35)
bis 200 €/m²	6,70 (4,95 - 8,75)	6,80 (5,05 - 8,85)	7,15 (5,35 - 9,25)	7,75 (5,85 - 9,90)	8,65 (6,65 - 10,90)	9,90 (7,75 - 12,30)	11,50 (9,15 - 14,10)
bis 160 €/m²	6,50 (4,80 - 8,50)	6,60 (4,85 - 8,60)	6,95 (5,15 - 9,00)	7,55 (5,70 - 9,65)	8,40 (6,45 - 10,65)	9,65 (7,50 - 12,00)	11,25 (8,95 - 13,80)
bis 120 €/m²	6,25 (4,60 - 8,20)	6,35 (4,65 - 8,30)	6,70 (4,95 - 8,70)	7,25 (5,45 - 9,35)	8,15 (6,20 - 10,35)	9,35 (7,25 - 11,70)	10,90 (8,65 - 13,45)
bis 80 €/m²	5,95 (4,30 - 7,85)	6,05 (4,40 - 7,95)	6,35 (4,65 - 8,30)	6,95 (5,15 - 8,95)	7,75 (5,90 - 9,95)	8,95 (6,90 - 11,25)	10,50 (8,25 - 13,00)
bis 40 €/m²	5,45 (3,90 - 7,30)	5,55 (3,95 - 7,40)	5,85 (4,25 - 7,75)	6,40 (4,70 - 8,40)	7,20 (5,40 - 9,30)	8,35 (6,40 - 10,60)	9,85 (7,70 - 12,25)

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

**) wegen der zugrundeliegenden Datenstruktur keine Angabe von Spannen

Wohnfläche	20	40	60	80	100
Faktor	1,28	1,14	1,06	1,00	0,95

Wohnfläche	120	140	160	180
Faktor	0,91	0,88	0,84	0,82

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften): 1,13

Landkreis Osnabrück

Bad Rothenfelde

(2024/25)

MSP

"Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume"								
Wohnungsgröße in m²	bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000 - 2009	2010 - 2014	ab 2015
bis 40	8,30 €	8,40 €	8,50 €	9,00 €	9,50 €	9,90 €	10,50 €	11,50 €
über 40 – 60	7,30 €	7,40 €	7,50 €	8,00 €	8,96 €	9,46 €	9,96 €	10,70 €
über 60 – 80	6,88 €	6,92 €	6,98 €	7,31 €	7,95 €	8,17 €	9,25 €	9,50 €
über 80 – 100	6,50 €	6,75 €	6,78 €	6,84 €	7,10 €	7,49 €	8,50 €	8,94 €
über 100	6,08 €	6,20 €	6,25 €	6,50 €	6,90 €	7,30 €	8,05 €	8,50 €

Bad Laer

(2023/2024)

MSP

Nettokaltmiete in EUR je m² in der Gemeinde Bad Laer							
(Ermittelt aus den Jahren 2018 - 2023 gemäß §§ 558 ff. BGB)							
Baujahr bzw. Fertigstellung der Wohnräume							
Wohnungsgröße in m²	Bis 1965	1966 - 1976	1977 - 1987	1988 - 1998	1999 - 2009	2010 - 2014	Ab 2015
Bis 40	6,00	6,20	7,50	8,00	8,35	8,50	9,20
Über 40 bis 60	5,70	6,00	6,20	6,74	6,80	8,00	9,00
Über 60 bis 80	5,50	5,70	6,18	6,50	6,70	7,89	8,50
Über 80 bis 100	5,30	5,65	6,00	6,12	6,60	7,14	8,00
Über 100	5,18	5,59	5,64	6,00	6,50	7,00	7,50

Belm
(2024)

MSP

Wohnungsgröße [m²]	Fertigstellung des Wohnraums							
	vor 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2019	ab 2020
bis 40	6,50	6,80	6,90	7,00	7,20	7,50	7,70	9,90
über 40 - 60	6,10	6,15	6,18	6,50	6,70	7,20	7,60	9,40
über 60 - 80	6,00	6,08	6,11	6,30	6,50	7,01	7,59	9,00
über 80 - 100	5,50	5,64	6,00	6,15	6,21	6,50	7,10	8,60
über 100	5,40	5,50	5,55	5,80	6,00	6,20	6,50	8,40

Bramsche

(2019/2020)

MSP

Wohnungsgröße in m²	Jahr der Fertigstellung					
	bis 1970	1971 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019
bis 40 m²	4,90	5,11	5,58	6,10	6,32	6,95
über 40 - 60 m²	4,77	4,98	5,44	5,87	6,28	6,73
über 60 - 80 m²	4,71	4,87	5,34	5,53	5,99	6,66
über 80 - 100 m²	4,55	4,80	5,22	5,45	5,58	6,51
über 100 - 130 m²	4,21	4,68	5,17	5,50	5,43	6,10
alle über 100 m²	4,17	4,62	4,84	5,35	5,43	6,02

Dissen a.T.W.:

(2024/25)

MSP

Wohnungsgröße [qm]	Baujahr bzw. Fertigstellung der Renovierung der Wohnräume						
	Bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000- 2014	Ab 2015
Bis 40	5,98 EUR	6,12 EUR	6,78 EUR	7,50 EUR	7,86 EUR	8,22 EUR	8,37 EUR
41-60	5,82 EUR	5,94 EUR	6,54 EUR	6,96 EUR	7,23 EUR	7,50 EUR	8,10 EUR
61-80	5,58 EUR	5,76 EUR	5,84 EUR	6,50 EUR	6,96 EUR	7,23 EUR	7,74 EUR
81-100	5,22 EUR	5,40 EUR	5,58 EUR	6,12 EUR	6,34 EUR	6,90 EUR	7,50 EUR
über 100	4,98 EUR	5,16 EUR	5,40 EUR	5,64 EUR	5,70 EUR	6,85 EUR	7,44 EUR

Georgsmarienhütte:

(2018)

MSP

Wohnungsgröße in m²	Baujahr bzw. Fertigstellung der Wohnräume						
	bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
bis 40	5,72 €	5,80 €	5,85 €	5,90 €	6,12 €	6,52 €	6,95 €
über 40 - 60	5,50 €	5,55 €	5,65 €	5,74 €	6,08 €	6,20 €	6,52 €
über 60 - 80	5,29 €	5,21 €	5,57 €	5,67 €	5,95 €	6,10 €	6,29 €
über 80 - 100	5,20 €	5,00 €	5,14 €	5,38 €	5,80 €	6,05 €	6,22 €
über 100	4,98 €	4,80 €	4,90 €	4,96 €	5,05 €	5,67 €	6,20 €

Hagen a.TW:(2024)
MSP

Wohnfläche	Baujahre				
	bis 1971	1972 – 1989	1990 – 1999	2000 – 2019	nach 2020
bis 60 m ²	6,23	6,66	7,01	7,99	8,44
61-80 m ²	5,99	6,25	6,39	7,43	9,16
81-100 m ²	5,91	6,23	6,38	7,38	9,32
über 100 m ²	5,65	5,68	5,89	7,34	8,56

Melle:

(2022/23)

MSP

Wohnungsgröße in m ²	Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume						
	bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2015	ab 2016
bis 40	6,52 €	6,83 €	7,01 €	7,25 €	7,50 €	8,73 €	9,95 €
über 40 - 60	5,81 €	6,01 €	6,04 €	6,19 €	7,20 €	8,21 €	9,04 €
über 60 - 80	5,76 €	5,83 €	6,04 €	6,14 €	6,93 €	7,90 €	8,71 €
über 80 - 100	5,49 €	5,50 €	6,00 €	6,00 €	6,55 €	7,05 €	8,66 €
über 100	5,13 €	5,14 €	5,30 €	5,53 €	5,87 €	6,61 €	8,00 €

Osnabrück:

(2025/26)

MSP

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 €

Quakenbrück:

(2023/2024)

MSP

Nettokaltmiete in EUR je qm in der Stadt Quakenbrück (Ermittelt 2023 gemäß §§ 558 ff. BGB)							
Wohnungsgröße in qm	Baujahr bzw. Fertigstellung der Wohnräume						
	bis 1965	1966 – 1975	1976 – 1985	1986 – 1995	1996 – 2005	2006 – 2015	ab 2015
bis 40	5,73 €	6,82 €	7,74 €	8,94 €	8,99 €	9,25 €	10,14 €
über 40 bis 60	5,65 €	6,51 €	6,71 €	6,91 €	7,01 €	7,12 €	7,92 €
über 60 bis 80	5,39 €	5,70 €	6,03 €	6,31 €	6,56 €	6,56 €	7,86 €
über 80 bis 100	4,71 €	5,10 €	5,60 €	5,75 €	5,96 €	6,09 €	7,83 €
über 100	4,37 €	4,56 €	4,93 €	5,39 €	5,54 €	5,80 €	6,37 €

Wallenhorst:

(2025/26)
MSP

Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume							
Wohnungsgröße in m ²	bis 1965	1966-1971	1972-1979	1980-1989	1990-1999	2000 -2014	ab 2015
bis 40	6,30 €	6,60 €	6,70 €	6,80 €	7,10 €	7,60 €	8,90 €
über 40 – 60	5,90 €	6,30 €	6,50 €	6,60 €	6,80 €	7,40 €	8,70 €
über 60 – 80	5,70 €	6,00 €	6,10 €	6,20 €	6,50 €	7,30 €	8,60 €
über 80 – 100	5,60 €	5,70 €	5,80 €	5,90 €	6,30 €	6,90 €	8,20 €
über 100	5,20 €	5,30 €	5,40 €	5,80 €	6,10 €	6,60 €	7,90 €

übriger Landkreis Osnabrück

GMB

Stadtrandgemeinden (Bissendorf, Hasbergen)						
NETTOMONATSMIE [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	7,05	7,60	8,20	8,85	9,50	10,25
41 - 60 m ²	6,40	6,95	7,50	8,10	8,75	9,40
61- 80 m ²	5,85	6,35	6,85	7,40	8,00	8,65
81 - 100 m ²	5,35	5,80	6,25	6,80	7,35	7,90
über 100 m ²	4,85	5,30	5,70	6,20	6,70	7,25

GMB

Südkreis mit Bad Essen, Bad Iburg, Glandorf, Hilter a.T.W.

NETTOMONATSMIE [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,75	7,30	7,90	8,50	9,15	9,85
41 - 60 m ²	6,15	6,65	7,20	7,80	8,40	9,05
61- 80 m ²	5,60	6,10	6,60	7,15	7,70	8,30
81 - 100 m ²	5,10	5,55	6,00	6,50	7,05	7,60
über 100 m ²	4,65	5,05	5,50	5,95	6,45	6,95

GMB

Nordkreis mit Bohmte und Ostercappeln, 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)

NETTOMONATSMIE [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,65	7,20	7,75	8,35	9,00	9,70
41 - 60 m ²	6,05	6,55	7,10	7,65	8,25	8,90
61- 80 m ²	5,55	6,00	6,50	7,00	7,60	8,20
81 - 100 m ²	5,05	5,45	5,90	6,40	6,95	7,50
über 100 m ²	4,60	4,95	5,40	5,85	6,35	6,85

Landkreis Vechta

Einfamilienhäuser
GMB

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta						
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)						
Wohnflächen im Mittel ca. 150 m ² (Spanne ca. 70 m ² bis 270 m ²)						
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen						
bis 1969		1970 bis 1999		2000 bis 2019		ab 2020
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
5,50	3,30 - 8,00	5,70	3,60 - 7,70	6,50	4,20 - 9,70	7,50 - 9,50

Wohnungen

GMB

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
Bakum	7,00
Damme, Stadt	7,00
Dinklage, Stadt	7,00
Goldenstedt	6,80
Holdorf	6,50
Lohne, Stadt	7,00
Neuenkirchen-Vörden	6,50
Steinfeld	6,70
Vechta	8,20
Visbek	7,00

GMB

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)						
Wohnfläche	40	50	60	70	80	90
Faktor	1,17	1,11	1,06	1,02	0,99	0,96
Wohnfläche	100	110	120	130		
Faktor	0,94	0,92	0,89	0,88		

GMB

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)						
Baujahr	1960	1970	1980	1990	1995	2000
Faktor	0,97	0,98	0,98	1,00	1,03	1,08

GMB

Baujahr	2005	2010	2015	2020	2023
Faktor	1,14	1,22	1,31	1,42	1,54

Landkreis Oldenburg

Einfamilienhäuser
GMB

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Oldenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Wohnflächen im Median ca. 125 m ² (Spanne 60 m ² bis 375 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1974		1975 bis 1994		1995 bis 2004		ab 2005	
Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne
6,70	4,90 - 8,50	6,60	4,60 - 11,60	7,30	5,80 - 9,40	7,70	5,20 - 12,50

Wohnungen

GMB

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 *	
Wohnflächen im Mittel ca. 75 m ² (Spanne 33 m ² bis 186 m ²)	
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	Mittlere
Dötlingen	6,80
Ganderkesee	7,50
Großenkneten	6,30
Harpstedt	6,50
Hatten	7,50
Hude	7,50
Wardenburg	8,00
Wildeshausen	7,00

GMB

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)						
Wohnfläche	40	50	60	70	80	90
Faktor	1,17	1,11	1,06	1,02	0,99	0,96

GMB

Wohnfläche	100	110	120	130
Faktor	0,94	0,92	0,89	0,88

GMB

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)						
Baujahr	1960	1970	1980	1990	1995	2000
Faktor	0,97	0,98	0,98	1,00	1,03	1,08

GMB

Baujahr	2005	2010	2015	2020	2023
Faktor	1,14	1,22	1,31	1,42	1,54