

Mietwertgrundlagen 2025
für den Sprengel Osnabrück

Lkr. Diepholz

Stuhr, Syke, Weyhe

GMB

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

* gewichtetes Mittel aus Ursprungsjahr (zu1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Wohnfläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,13	1,07	1,02	0,98	0,95
Wohnfläche	130	150	170		
Faktor	0,93	0,91	0,89		

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

übriger Lkr

GMB

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

* gewichtetes Mittel aus Ursprungsjahr (zu1/3) und Modernisierungsjahr (zu 2/3)

Wohnfläche	30	50	70	90	110
Faktor	1,16	1,08	1,02	0,98	0,94
Wohnfläche	130	150	170		
Faktor	0,92	0,89	0,87		

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

kein Korrekturfaktor für Altbauten (vor Baujahr 1945)

Lkr. Nienburg

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

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

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (für Wohnungen)					
Fläche	20	40	60	80	100
Faktor	1,26	1,14	1,06	1,00	0,95
Fläche	140	160	180		
Faktor	0,88	0,85	0,83		

Korrekturfaktor für Einfamilienhäuser: 1,14 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

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

Landkreis Osnabrück

Bad Rothenfelde

(2019)

MSP

"Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume"							
Wohnungsgröße in m ²	bis 1965	1966- 1971	1972- 1979	1980- 1989	1990-1999	2000 - 2009	ab 2010
bis 40	5,84 €	6,38 €	6,80 €	7,20 €	7,60 €	7,80 €	8,20 €
über 40 – 60	5,60 €	6,00 €	6,50 €	6,72 €	6,90 €	7,10 €	7,60 €
über 60 – 80	5,30 €	5,85 €	6,15 €	6,30 €	6,50 €	6,80 €	7,49 €
über 80 – 100	5,10 €	5,54 €	6,04 €	6,10 €	6,20 €	6,40 €	7,37 €
über 100	4,70 €	5,30 €	5,90 €	6,00 €	6,10 €	6,20 €	6,50 €

Bad Laer

(2023/2024)

MSP

Nettokaltmiete in EUR je m ² in der Gemeinde Bad Laer							
(Ermittelt aus den Jahren 2018 - 2023 gemäß §§ 558 ff. BGB)							
Baujahr bzw. Fertgestellung der Wohnräume							
Wohnungsgröße in m ²	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)

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 bis 60	6,10	6,15	6,18	6,50	6,70	7,20	7,60	9,40
über 60 bis 80	6,00	6,08	6,11	6,30	6,50	7,01	7,59	9,00
über 80 bis 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)

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)

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)

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)

Wohnfläche	Baujahre				
	bis 1971	1972 – 1989	1990 – 1999	2000 – 2019	nach 2020
bis 60 m²	6,23	6,66	7,01	7,99	8,44
61-80 m²	5,99	6,25	6,39	7,43	9,16
81-100 m²	5,91	6,23	6,38	7,38	9,32
über 100 m²	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	2000-2009	ab 2010
bis 40	5,96 €	6,22 €	7,01 €	7,25 €	7,50 €	7,90 €	9,95 €
über 40 -	5,31 €	5,59 €	5,62 €	5,84 €	6,93 €	7,25 €	8,90 €
über 60 -	5,13 €	5,28 €	5,61 €	5,79 €	6,46 €	7,11 €	8,37 €
über 80 -	5,02 €	5,10 €	5,31 €	5,48 €	5,96 €	7,04 €	8,16 €
über 100	4,18 €	4,54 €	4,83 €	4,97 €	5,17 €	6,61 €	7,90 €

Osnabrück:

(2023/24)

MSP

Wohnungsgröße in	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 €	9,00 €	9,54 €	9,56 €	10,42 €	11,38 €	11,95 €
über 40 - 60	7,37 €	7,39 €	7,50 €	7,70 €	8,37 €	8,81 €	10,53 €	10,75 €
über 60 - 80	6,90 €	7,12 €	7,27 €	7,34 €	7,45 €	8,49 €	10,14 €	10,37 €
über 80 - 100	6,66 €	6,80 €	6,90 €	7,21 €	7,37 €	8,10 €	9,79 €	9,94 €
über 100	6,02 €	6,15 €	6,22 €	7,04 €	7,34 €	7,75 €	9,47 €	9,72 €

Quakenbrück:

(2023/2024)

MSP

Wohnungsgröße in qm	Nettokaltmiete in EUR je qm in der Stadt Quakenbrück							
	(Ermittelt 2023 gemäß §§ 558 ff. BGB)							
	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 10	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

Wohnungsgröße in	Fertigstellung und Ausstattung der Wohnräume						
	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

Wohnflächen	Stadtrandgemeinden (Belm (MSP), Bissendorf, Georgsmarienhütte (MSP), Hasbergen, Wallenhorst (MSP))					
	Nettomonatsmiete (€/m ²)					
	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,80	7,25	7,75	8,30	8,85	9,45
41 - 60 m ²	6,20	6,60	7,10	7,60	8,10	8,65
61- 80 m ²	5,65	6,05	6,45	6,90	7,40	7,90
81 - 100 m ²	5,10	5,50	5,85	6,30	6,75	7,20
über 100 m ²	4,65	4,95	5,35	5,70	6,15	6,55

GMB

Südkreis mit Bad Essen , Bad Iburg, Bad Laer (MSP), Bad Röthenfelde (MSP), Glandorf, Hagen (MSP), 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	6,55	7,00	7,45	8,00	8,55	9,10
41 - 60 m ²	5,95	6,35	6,80	7,30	7,80	8,30
61- 80 m ²	5,40	5,80	6,20	6,65	7,10	7,60
81 - 100 m ²	4,90	5,25	5,65	6,05	6,45	6,95
über 100 m ²	4,45	4,75	5,10	5,50	5,90	6,30

GMB

Nordkreis mit Bohmte und Osterode am Harz (MSP), SG Artland (Badbergen, Menslage, Nortrup, Quakenbrück), SG Bersenbrück (Alfhausen, Ankum, Bersenbrück (Stadt), Eggemühlen, Gehrde, Kettenkamp, Rieste), SG Fürstenau (Berge, Bippen, 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	6,45	6,90	7,35	7,85	8,40	8,95
41 - 60 m ²	5,85	6,25	6,70	7,15	7,65	8,20
61- 80 m ²	5,30	5,70	6,10	6,55	7,00	7,50
81 - 100 m ²	4,80	5,20	5,55	5,95	6,35	6,80
über 100 m ²	4,35	4,70	5,05	5,40	5,80	6,20

Landkreis Vechta

Einfamilienhäuser

GMB

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² 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
5,50	3,30 8,00	5,30	3,30-8,50	6,50	4,20 9,70	7,50-9,50

Wohnungen

GMB

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
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	8,00
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. 120 m ² (Spanne 60 m ² bis 375 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1974	Median	Spanne	1975 bis 1994	Median	Spanne	1995 bis 2004	Median
	6,20	3,70 8,50		6,50	4,60-11,40	7,20	5,80 9,20
						ab 2005	Median
							5,20-9,10

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	6,30
Hatten	7,50
Hude	7,50
Wardenburg	7,50
Wildeshausen	7,00

GMB

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)						
Wohnfläche	40	50	60	70	80	
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	
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