

## Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2016 für den Sprengel Osnabrück

### Lkr. Diepholz

Nördlicher Landkreis:

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

\* Mittel aus Ursprungsjahr und Modernisierungsjahr

#### Korrekturfaktor Wohnungsgröße:

30	50	70	90	110	130	150
1,20	1,11	1,03	0,97	0,91	0,86	0,81

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,12 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

Südlicher Landkreis:

Baujahr* Bodenricht-wert	1960	1970	1980	1990	2000	2010
bis 120 €/m <sup>2</sup>	4,75	4,90	5,10	5,40	5,70	6,15
	(3,85 - 6,00)	(3,95 - 6,20)	(4,10 - 6,45)	(4,30 - 6,80)	(4,55 - 7,30)	(4,90 - 7,90)
bis 80 €/m <sup>2</sup>	4,55	4,70	4,90	5,15	5,45	5,85
	(3,70 - 5,70)	(3,80 - 5,90)	(3,95 - 6,15)	(4,15 - 6,50)	(4,35 - 6,90)	(4,70 - 7,50)
bis 40 €/m <sup>2</sup>	4,35	4,50	4,70	4,90	5,20	5,60
	(3,55 - 5,45)	(3,65 - 5,65)	(3,80 - 5,85)	(3,95 - 6,20)	(4,20 - 6,60)	(4,75 - 7,10)

\* Mittel aus Ursprungsjahr und Modernisierungsjahr

#### Korrekturfaktor Wohnungsgröße:

	30	50	70	90	110	130	150
Faktor	1,37	1,18	1,05	0,96	0,88	0,81	0,76

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,14 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

### Lkr. Nienburg

Lkr. Nienburg

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

\* Mittel aus Ursprungsjahr und Modernisierungsjahr

#### Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

	30	50	70	90	110	130
Faktor	1,11	1,06	1,02	0,99	0,96	0,94

Korrekturfaktor für ganze Häuser: 1,08 (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)

**Landkreis Vechta**  
Einfamilienhäuser

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m <sup>2</sup> im Landkreis Vechta					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Baujahre		Wohnflächen (m <sup>2</sup> )		Nettomonatsmiete (kalt) €/m <sup>2</sup>	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
1983	1907 – 2011	125	75 – 220	4,65	3,30 – 6,85

**Wohnungen**

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m <sup>2</sup> im Landkreis Vechta	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m <sup>2</sup> und einem Baujahr 1980 *)	
	durchschnittliche Miete (€/m <sup>2</sup> )
Bakum	4,50
Damme, Stadt	4,80
Dinklage, Stadt	5,20
Goldenstedt	4,50
Holdorf	4,80
Lohne, Stadt	5,20
Neuenkirchen-Vörden	4,50
Steinfeld	5,00
Vechta	5,80
Visbek	4,50

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)							
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	90	100	110	120	130	140
Faktor	0,99	0,95	0,91	0,88	0,85	0,83	0,81

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	150	160
Faktor	0,8	0,79

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)							
Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
Faktor	0,91	0,92	0,93	0,94	0,96	0,98	1

Baujahr	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Faktor	1,02	1,05	1,07	1,12	1,15	1,2	1,26

**Landkreis Oldenburg**

Einfamilienhäuser

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m <sup>2</sup> im Landkreis Oldenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		ab 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,80	2,50 – 6,60	4,80	3,35 – 6,90	5,45	3,10 – 8,65	5,75	4,50 – 7,00

**Wohnungen**

Nettomonatsmiete in €/m <sup>2</sup> im Landkreis Cloppenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei	
	durchschnittliche Miete
Dötlingen	4,80
Ganderkesee	5,50
Großenkneten	4,50
Harpstedt	4,80
Hatten	5,30
Hude	5,40
Wardenburg	5,40
Wildeshausen	5,50

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche (Wohnungen)							
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	80	90	100	110	120	130	140
Faktor	0,99	0,95	0,91	0,88	0,85	0,83	0,81

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	150	160
Faktor	0,8	0,79

Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr (Wohnungen)							
Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
Faktor	0,91	0,92	0,93	0,94	0,96	0,98	1

Baujahr	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Faktor	1,02	1,05	1,07	1,12	1,15	1,2	1,26

## Landkreis Osnabrück

Ankum, Bersenbrück,  
Fürstenau,  
Neuenkirchen und  
Quakenbrück

NETTOMONATSMIETE i <del>6</del> /m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	3,00 – 4,25	3,50 – 5,50
40 – 60		
60 – 80	3,50 – 4,50	4,00 – 5,00
80 – 100		
über 100 *	4,00 – 5,00	4,50 – 5,50

\* Wohnhäuser und Doppelhaushälften

Bad Essen, Bohmte und  
Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE i <del>6</del> /m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00
40 – 60		
60 – 80	3,50 – 4,50	4,50 – 5,00
80 – 100		
über 100	3,50 – 4,25	4,25 – 4,75

Bissendorf

NETTOMONATSMIETE i <del>6</del> /m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	4,50 – 5,00	5,00 – 5,50
40 – 60		
60 – 80	4,25 – 5,00	4,50 – 5,50
80 – 100		
über 100	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00

Bad Iburg und Bad  
Rothenfelde

NETTOMONATSMIETE i <del>6</del> /m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	4,50 – 5,50	5,00 – 6,00
40 – 60		
60 – 80	4,25 – 5,25	4,75 – 5,75
80 – 100		
über 100	4,00 – 5,25	4,50 – 5,50

Bad Laer, Glandorf,  
Hagen a.T.W.,  
Hasbergen und Hilter  
a.T.W.

NETTOMONATSMIETE i <del>6</del> /m²		
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	4,50 – 5,00	4,75 – 5,50
40 – 60		
60 – 80	4,25 – 4,75	4,50 – 5,25
80 – 100		
über 100	4,00 – 4,50	4,25 – 5,00