

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2009

Stadt Delmenhorst
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta



Niedersachsen

Herausgeber: © 2009 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg
(GAG Cloppenburg)

Geschäftsstelle: Behörde für **Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg**
(GLL Cloppenburg)

Katasteramt Cloppenburg
Wilke-Steding-Straße 5
49661 Cloppenburg
Telefon: 04471 951-136, Fax: 04471 951-299

weitere Dienststellen: Katasteramt Delmenhorst
Bismarckplatz 3
27749 Delmenhorst
Telefon: 04221 9176-17, Fax: 04221 9176-39

Katasteramt Wildeshausen
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Telefon: 04431 84-436, Fax: 04431 84-404

Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14
49377 Vechta
Telefon: 04441 876-64, Fax: 04441 876-69

E-Mail: gag@gll-clp.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
(GLL Cloppenburg)

Gebühr: nach Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 26. September 2008 (Nds. GVBl. S. 306)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4	Übersicht über die Umsätze	12
5	Bauland	17
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	22
5.2.1	Preisniveau	22
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Geschosswohnungsbau.....	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	28
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Preisentwicklung	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.6.1	Bauflächen im Außenbereich.....	32
5.6.2	Landwirtschaftliche Bauflächen	32
5.7	Erbaurechte.....	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	34
6.1	Allgemeines.....	34
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	38
6.2.1	Preisniveau	38
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	43
6.3	Höfe.....	45
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	46
7	Übrige unbebaute Flächen	47
7.1	Gartenland	47
8	Bodenrichtwerte	47
8.1	Gesetzlicher Auftrag	47
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	49
8.2.1	Wohnbauland.....	50
8.2.2	Gewerbliches Bauland	51
9	Bebaute Grundstücke	52
9.1	Allgemeines.....	52
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	57
9.2.1	Preisniveau	57
9.2.2	Preisentwicklung	59
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	62
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	77
9.3.1	Preisniveau	77
9.3.2	Preisentwicklung.....	80
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	82

9.4	Wohnungseigentum	91
9.4.1	Preisniveau.....	93
9.4.2	Preisentwicklung	96
9.4.3	Vergleichsfaktoren	98
9.5	Teileigentum.....	100
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	101
9.6.1	Preisniveau.....	101
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	101
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser	103
9.7.1	Preisniveau.....	103
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	103
9.8	Verkaufshallen.....	104
9.8.1	Preisniveau.....	104
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	105
10	Mieten.....	105
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	108
Anhang 1:	Umsatzzahlen	110
Anhang 2:	Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen.....	112

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Stadt Delmenhorst

Die Anzahl der Vertragsvorgänge im Bereich der Stadt Delmenhorst ist im Berichtsjahr mit 770 fast unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist mit 99 Mio. € um weitere 14 % zurückgegangen, hingegen weist der Flächenumsatz eine Zunahme von 46 % auf.

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Berichtszeitraum 34 Verträge abgeschlossen worden, das ist ein Rückgang von 8 % gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt wie im Vorjahr rund 690 m², der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 105 € gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Bei den Vertragsabschlüssen über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rund 7 % zu verzeichnen. Beim Geldumsatz setzt sich der Vorjahrestrend mit einem Rückgang in Höhe von 17 % fort.

Knapp die Hälfte der Verträge betreffen freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Auffallend ist auf diesem Teilmarkt, dass zwei Drittel der verkauften Einfamilienhäuser vor 1970 errichtet wurden. Diese Immobilien wechseln im Durchschnitt für einen Kaufpreis von 110.000 bzw. 120.000 € den Eigentümer. Die durchschnittlichen Kaufpreise der neueren Gebäude liegen hingegen zwischen 150.000 und 200.000 €.

Der Marktanteil der Reihenhäuser und Doppelhaushälften am Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist im Berichtsjahr auf 36 % angestiegen. Etwa ein Drittel der gehandelten Gebäude wurden in den Jahren 1970 bis 1984 errichtet; der Durchschnittskaufpreis liegt hier bei 100.000 €. Mit einer Anzahl von 4 Vertragsvorgängen sind "Neubauten" bis zu einem Alter von 8 Jahren am Teilmarkt vorhanden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 140.000 €.

Mit 217 Kauffällen ist die Anzahl der im Berichtsjahr veräußerten Eigentumswohnungen um 15 % gestiegen obwohl der Geldumsatz mit 14,8 Mio. € in etwa dem des Vorjahres entspricht. In Neubauten wurde pro Quadratmeter Wohnfläche im statistischen Durchschnitt 1.325 € gezahlt, das ist 7 % weniger als im Vorjahr. Für Wohneinheiten in älteren Objekten liegt der Durchschnittspreis mit 735 € hingegen 11 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist im Berichtsjahr weiter um 3 % auf 1.707 zurückgegangen. Auch der Geldumsatz liegt nach dem Hoch im Vorjahr mit 164 Mio. € um 8 % niedriger. Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hat mit rund 46 % der Teilmarkt der bebauten Grundstücke, der am Gesamtgeldumsatz mit 70 % beteiligt ist.

Im Landkreis Cloppenburg wurden im Berichtsjahr 171 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das sind 13 % weniger als im Jahr 2007. Der durchschnittliche Bauplatz weist eine Größe von 780 m² auf und wird für 50 €/m² (Vorjahr 52 €/m²) gehandelt.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke wird der Markt durch den Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Marktanteil von 74 % beherrscht. Die Mehrzahl der veräußerten Gebäude wurde in den Jahren 1985 bis 1999 errichtet; in sie investiert ein Erwerber im Durchschnitt 145.000 €. Das Kaufpreisniveau liegt damit etwas über dem des Vorjahres.

Der Anteil von Reihenhäusern und Doppelhaushälften am Teilmarkt bebauter Grundstücke liegt mit rund 11 % rund 35 % über dem des Vorjahres. Auch hier sind die meisten Verträge über Gebäude aus den Jahren 1985 bis 1999 abgeschlossen. Der vereinbarte durchschnittliche Kaufpreis für Objekte aus dieser Bauzeit liegt mit 100.000 € etwas über dem des Vorjahres.

Im Auswertzeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen auch in diesem Jahr weiter gesunken. Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden mit 87 Kauffällen etwa 15 % weniger ausgewertet als im Vorjahr. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Wohneinheiten in Neubauten liegt mit 1.450 € ca. 5 % über dem Vorjahresniveau; Wohneinheiten in älteren Gebäuden werden zum Vorjahresniveau gehandelt.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Bereich der Ackernutzung um 11 % auf 420 ha angestiegen, hingegen werden im Grünlandbereich mit 100 ha geringfügig weniger umgesetzt als im Vorjahr. Das Preisniveau für Ackerflächen ist mit 2,94 €/m² angestiegen ebenso wie der durchschnittliche Kaufpreis für Grünlandflächen mit 1,67 €/m².

Landkreis Oldenburg

Nach dem Rückgang der Vertragsabschlüsse im Vorjahr ist im Bereich des Landkreises Oldenburg wieder ein Anstieg der Verträge zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist dabei um 4 % zurückgegangen.

In 79 % der erfassten Verträge über Bauland sind im Berichtsjahr Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft worden. Mit 122 veräußerten Baugrundstücken, die im Durchschnitt eine Grundstücksgröße von 745 m² aufweisen, ist die Anzahl der Veräußerungen leicht angestiegen. Die Bauwilligen investierten im Durchschnitt 87 €/m² für den eigenen Grund und Boden.

Bebaute Immobilien sind nach wie vor mit etwa 47 % aller Verträge das wesentlichste Marktsegment im Landkreis Oldenburg. Hier bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen großen Anteil. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1946 bis 1969 werden im Auswertzeitraum am häufigsten gehandelt. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 110.000 € liegt das Preisniveau geringfügig unter dem des Vorjahres. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften wechseln am häufigsten die Gebäude der Baujahre 1985 bis 1999 den Eigentümer. Die Erwerber honorieren die Immobilien im Durchschnitt mit 130.000 €, dieser Kaufpreis entspricht in etwa dem Durchschnittswert des Jahres 2007.

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums ist auch im Berichtsjahr weiter zurückgegangen. Die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise bei Wohneinheiten in neueren Gebäuden sind um 4 % auf 1.400 € leicht angestiegen; das Preisniveau für Einheiten in älterer Bausubstanz entspricht dem des Vorjahres.

Auf dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Flächen entspricht mit 279 beurkundeten Kaufverträgen im Landkreis Oldenburg die Anzahl in etwa dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist um 24 % und der Flächenumsatz um 34 % angestiegen. Im Durchschnitt liegt das Kaufpreisniveau für Ackerland mit 1,90 €/m² und Grünlandflächen mit 1,25 €/m² über dem Preisniveau des Jahres 2007.

Landkreis Vechta

Der Abwärtstrend der vergangenen Jahre bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse im Landkreis Vechta hat sich im Berichtsjahr nicht fortgesetzt, mit 1.374 Verträgen werden im Jahr 2008 ca. 10 % mehr Vertragsabschlüsse als im Vorjahr registriert. Beim Geldumsatz ist ein Anstieg um 12 % auf 177 Mio. € zu verzeichnen.

Im Segment der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind 179 Kaufverträgen registriert, das entspricht in etwa der Vorjahreszahl. Die gehandelten Bauplätze weisen im Durchschnitt eine Flächengröße von 770 m² auf. Der mittlere Quadratmeterpreis entspricht mit 69 € dem des Vorjahres.

Der Teilmarkt bebauter Grundstücke wird durch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beherrscht, sie stellen bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse, dem Geld- und Flächenumsatz den jeweils größten Anteil. Im Berichtsjahr werden am häufigsten Gebäude mit Baujahren zwischen 1946 bis 1969 (52), 1970 bis

1984 (53) und 1985 bis 1999 (51) erworben. Für die jüngere Bausubstanz zahlen die Erwerber einen durchschnittlichen Kaufpreis von 170.000 €, die älteren Gebäude wechseln für 120.000 € bzw. 155.000 € den Eigentümer.

Bei 15 % der veräußerten bebauten Grundstücke handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ihr Anteil am Geldumsatz beträgt 8 %. Der größte Teil der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde im Zeitraum 1985 bis 1999 errichtet. Ihr mittlerer Kaufpreis liegt im Berichtsjahr bei 125.000 €.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen ist im Landkreis Vechta um 9 % auf 112 zurückgegangen. Während der durchschnittliche Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in Neubauten mit 1.455 € geringfügig unter dem Vorjahresniveau liegt, hat sich der Quadratmeterpreis für ältere Wohneinheiten um rund 10 % auf 920 € erhöht.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt für Ackerland bei rund 163 ha (- 16 % zum Vorjahr) und für Grünland bei 32 ha (+ 16 % zum Vorjahr). Der Geldumsatz ist bei Ackerflächen um 8 % gesunken hingegen ist bei Grünlandflächen ein Anstieg um 4 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Im Mittel liegt das Kaufpreisniveau für Ackerflächen bei 3,63 €/m². Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Grünlandflächen beträgt 1,27 €/m².

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2008, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2007 und endet am 31.10.2008.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die automatisierte Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die gezielte Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Statistische Daten			
Gebietskörperschaft	Fläche (km ²)	Wohnbevölkerung* rund	Einwohner (je km ²)
Stadt Delmenhorst	62	75.000	1.205
Landkreis Cloppenburg	1.418	157.000	111
Landkreis Oldenburg	1.063	126.000	119
Landkreis Vechta	813	134.000	165

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2007)

Die **Stadt Delmenhorst** ist nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm ein Mittelzentrum zwischen den beiden Großstädten Bremen und Oldenburg. Mit der durch den Stadtsüden verlaufenden Bundesautobahn A 28 "Bremen – Oldenburg", die an der östlichen Stadtperipherie an die Autobahn A 1 "Bremen – Osnabrück" anschließt, ist Delmenhorst optimal an das Fernstraßennetz angebunden. Darüber hinaus liegt Delmenhorst an der Bundesbahnstrecke "Bremen – Oldenburg". Mit dem nur rund 12 km entfernt liegenden internationalen Flughafen Bremen ist Delmenhorst durch gut ausgebaute Verkehrsstraßen verbunden.

Die Stadt Delmenhorst hat rund 75.000 Einwohner auf einer Fläche von 62 km²; das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 1.205 Einwohnern je km². Etwa 50 % des Stadtgebietes werden noch land- und forstwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme der in der Innenstadt stark verdichteten Bauweise besitzt die Stadt Delmenhorst eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die von Bereichen mit verdichteter Bauweise durchsetzt sind.

Der **Landkreis Oldenburg** mit Sitz in Wildeshausen umfasst ein fast kreisförmiges Gebiet beiderseits der Hunte von 1.063 km² Größe mit rund 126.000 Einwohnern, gelegen zwischen den Städten Oldenburg und Delmenhorst / Bremen. Zum Landkreis gehören die Stadt Wildeshausen sowie die Gemeinden Dötlingen, Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Hude, Wardenburg und die Samtgemeinde Harpstedt.

Ein das Kreisgebiet erschließendes Netz von drei Bundesautobahnen (A 1 "Bremen - Osnabrück", A 28 "Bremen - Oldenburg" und A 29 "Ahlhorn - Wilhelmshaven") wird ergänzt durch fünf Bahnlinien, Wasserstraßen (Küstenkanal und Hunte), zwei Flugplätze und eine gute innergebietliche Verkehrserschließung. Als Teil der guten Infrastruktur ist zudem das komplett ausgestattete Schulangebot mit vier Gymnasien, einem Berufsbildungszentrum in der Kreisstadt Wildeshausen, acht Schulzentren mit Haupt- und Realschule, sechs Sonderschulen, einer Sprachheilschule und 28 Grundschulen zu erwähnen. Die Landschaft des Landkreis Oldenburg ist geprägt durch die Formen Marsch, Moor und Geest. Der überwiegende Teil des Landkreises gehört zum Naturpark "Wildeshauser Geest".

Der **Landkreis Cloppenburg** und der **Landkreis Vechta** bilden die **Region Oldenburger Münsterland**. Sie liegt im Nordwesten von Niedersachsen südlich der Städte Bremen und Oldenburg sowie nördlich von Osnabrück. Aufgrund der zentralen Lage hat dieser Wirtschaftsraum sowohl für den gewerblich-industriellen Bereich als auch für die Landwirtschaft eine wesentliche Bedeutung im nordwestlichen Teil von Niedersachsen erlangt.

Der Grund und Boden im Oldenburger Münsterland wird zu 70 % durch die Landwirtschaft genutzt. Die ökonomische Leistungskraft ist entsprechend stark von der Landwirtschaft selbst und von den mit ihr verflochtenen Gewerbezweigen beeinflusst. Insbesondere die der Landwirtschaft vor- und nachgeordneten Wirtschaftsbereiche sind von bedeutendem Einfluss auf die wirtschaftliche Struktur. Im vorgelagerten Bereich sind hier Maschinenbaubetriebe und die Futtermittelproduktion von überregionaler Bedeutung. In nachgelagerten Produktionsbereichen sind fleisch-, kartoffel- und milchverarbeitende Unternehmen angesiedelt. Darüber hinaus sind das Baugewerbe, die Torfindustrie, sowie - in zunehmenden Maße - Dienstleistungsbereiche in der Freizeit- und Erholungsbranche von starker wirtschaftlicher Bedeutung.

Rund 290.000 Einwohner haben ihren Hauptwohnsitz im Oldenburger Münsterland. Davon leben etwa 157.000 im Landkreis Cloppenburg und 134.000 im Landkreis Vechta. Die Region weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2.230 km² auf, wovon ca. 1.420 km² auf den Landkreis Cloppenburg und ca. 810 km² auf den Landkreis Vechta entfallen. Die Bevölkerungsdichte ist im Landkreis Vechta mit 165 Einwohnern pro km² deutlich höher als im Raum Cloppenburg mit 111 Einwohner/km². Sie liegt insgesamt jedoch unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Bevölkerungsentwicklung im Oldenburger Münsterland verläuft seit Jahren steigend.

Die Siedlungsstruktur im Oldenburger Münsterland ist von kleineren Städten und ländlichen Gemeinden geprägt. Als Siedlungsschwerpunkte haben sich die Städte Cloppenburg, Damme, Dinklage, Friesoythe, Lohne, Lönningen und Vechta herausgebildet. Nach dem Landesraumordnungsprogramm gelten die Städte Cloppenburg, Friesoythe, Lohne und Vechta als Mittelzentren.

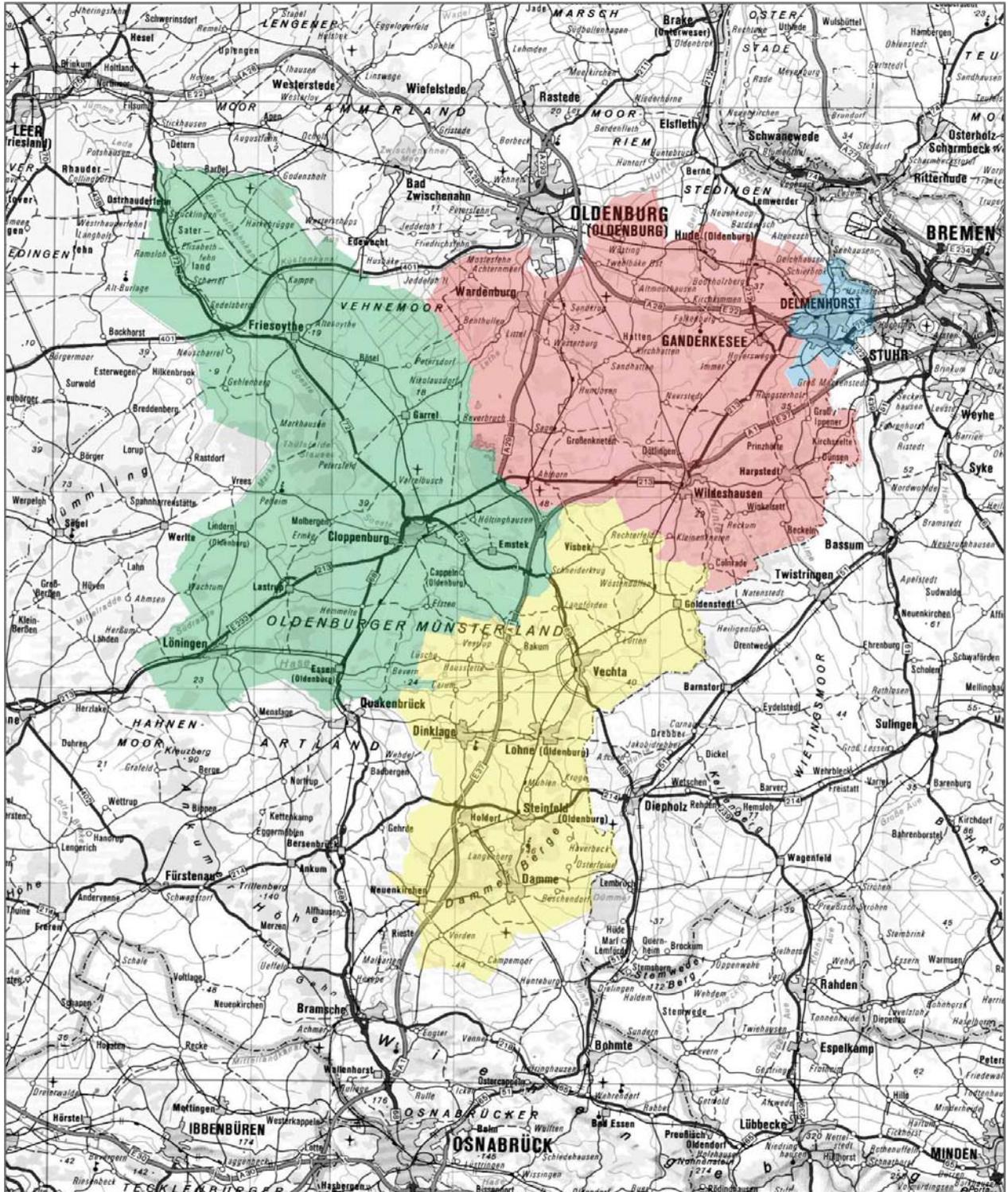
Die Region wird durch die Bundesautobahnen A 1 "Bremen – Osnabrück" und A 29 "Ahlhorn - Wilhelmshaven", sowie die Bundesstraßen B 68, B 69, B 72, B 213, B 214 und B 401 flächendeckend erschlossen. Sie sorgen für eine gute Anbindung an Wirtschaftszentren des norddeutschen Raumes (z. B. Häfen Hamburg, Bremen, Wilhelmshaven, Emden) und des Rhein-Ruhr-Gebietes. Bahnanbindungen gibt es über die Strecken Oldenburg - Cloppenburg - Osnabrück und Delmenhorst - Vechta - Osnabrück. Der Küstenkanal von der Ems (bei Dörpen) zur Hunte (bei Oldenburg) und zur Weser durchquert das Oldenburger Münsterland in der Nähe von Friesoythe.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, insbesondere Konjunkturverlauf und Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung.

In diesem Zusammenhang wird auf die Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2009 (Niedersachsen) verwiesen.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der GLL Cloppenburg



Übersichtskarte auf der Grundlage der TK 1 : 500 000.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg sind im Berichtszeitraum insgesamt **5.734 Verträge** im Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **3 %** erhöht. Es ist damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **4.804 ha** für **641 Millionen Euro** umgesetzt worden.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Delmenhorst	770	- 1 %	↓	99	- 14 %	↓	103	+ 46 %	↑
Landkreis Cloppenburg	1.707	- 3 %	↓	164	- 8 %	↓	1.077	- 3 %	↓
Landkreis Oldenburg	1.883	+ 6 %	↑	201	- 4 %	↓	3.067	+ 29 %	↑
Landkreis Vechta	1.374	+ 11 %	↑	177	+ 12 %	↑	557	- 8 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

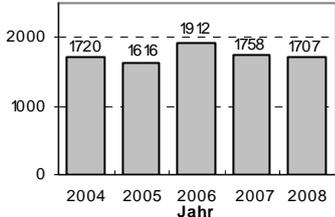
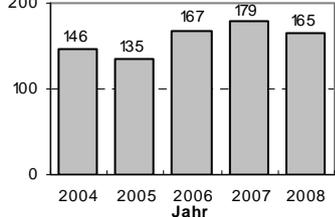
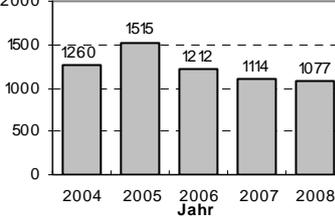
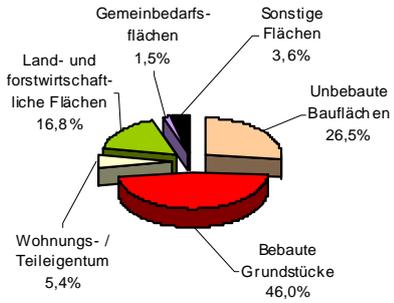
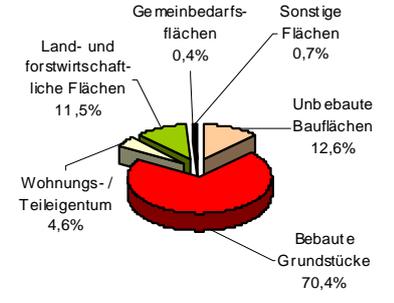
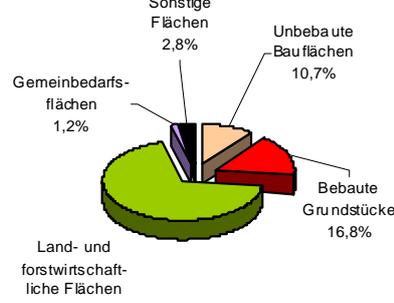
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Eine detaillierte Darstellung der Umsatzzahlen mit den Veränderungen zum Vorjahr ist im Anhang 1 des Grundstücksmarktberichtes zusammengestellt.

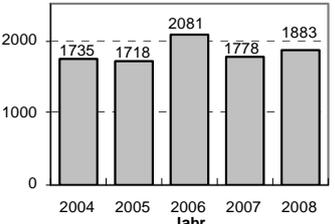
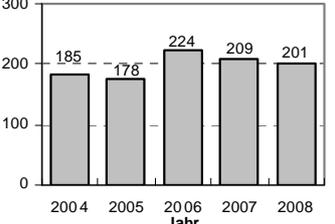
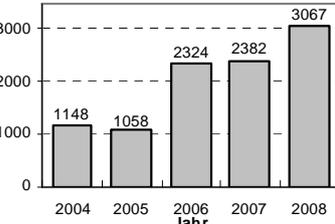
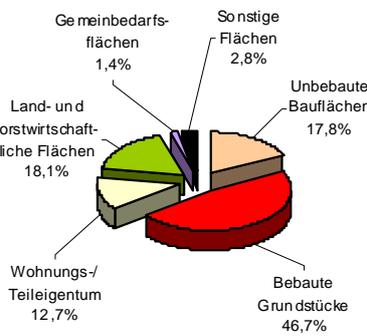
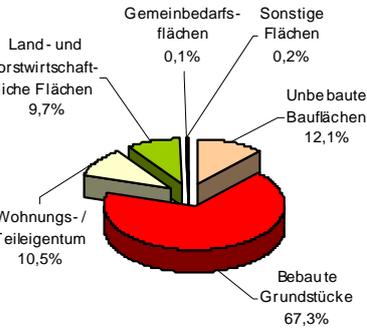
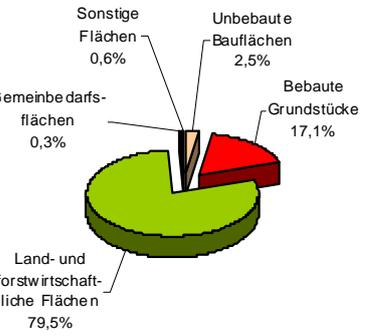
Stadt Delmenhorst – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	- 0,6 %	↓	Gesamtumsatz	- 13,6 %	↓	Gesamtumsatz	+ 46,1 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 4,1 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 7,0 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 17,2 %	↑
Bebaute Grundstücke	- 7,2 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 16,7 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 31,4 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 9,8 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	- 7,4 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 242,9 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 300,0 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 188,9 %	↑

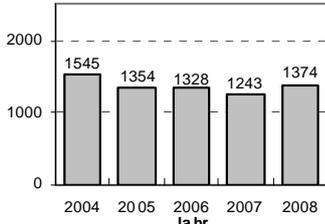
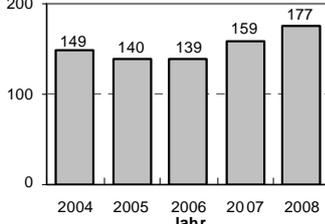
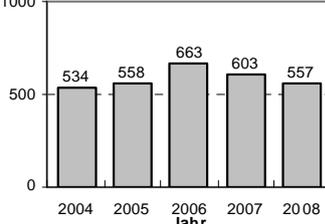
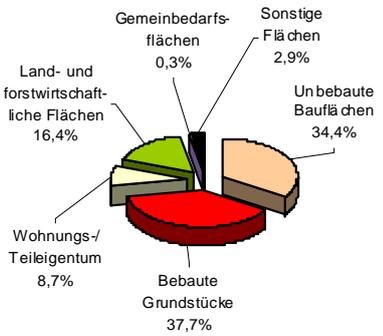
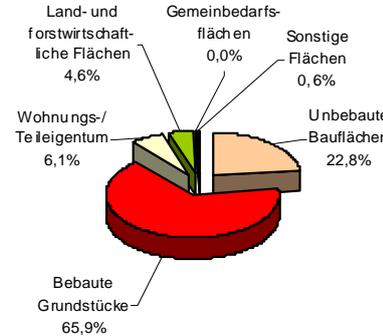
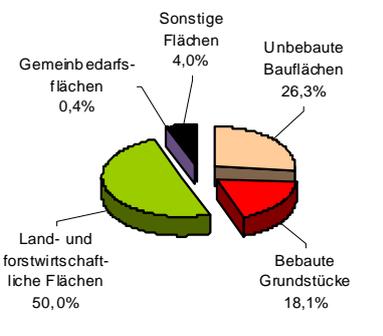
Landkreis Cloppenburg – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	- 2,9 %	↓	Gesamtumsatz	- 8,2 %	↓	Gesamtumsatz	- 3,3 %	↓
Unbebaute Bauflächen	- 13,7 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 34,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 40,6 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 6,4 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 5,2 %	↓	Bebaute Grundstücke	- 8,6 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	- 12,3 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 14,8 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 9,2 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 24,3 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 8,3 %	↑

Landkreis Oldenburg – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 5,9 %	↑	Gesamtumsatz	- 3,9 %	↓	Gesamtumsatz	+ 28,7 %	↑
Unbebaute Bauflächen	+ 4,4 %	↑	Unbebaute Bauflächen	- 11,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 35,8 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 6,7 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 4,2 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 32,0 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	- 3,2 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 10,9 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 9,0 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 27,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 35,2 %	↑

Landkreis Vechta – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 10,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 11,6 %	↑	Gesamtumsatz	- 7,6 %	↓
Unbebaute Bauflächen	+ 11,6 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 26,6 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 28,2 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 10,0 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 8,9 %	↑	Bebaute Grundstücke	- 31,9 %	↓
Wohnungs-/ Teileigentum	- 3,2 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 3,8 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 21,0 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,0 %	→	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 11,2 %	↓

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

- für den individuellen Wohnungsbau,
- für Mehrfamilienhäuser,
- für gewerbliche Nutzung

von Interesse.

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.261 Vertragsvorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr damit um 8 % zurückgegangen. Insgesamt wurden **93 Millionen Euro**, das sind 5 % weniger als im Vorjahr, für eine Grundstücksfläche von **350 ha** (- 20 %) umgesetzt.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen dieses Teilmarktes in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen für die Bereiche der einzelnen Gebietskörperschaften dargestellt.

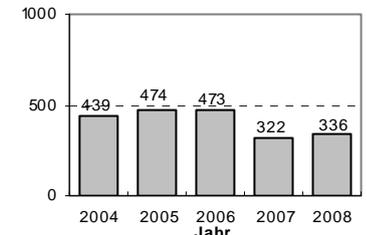
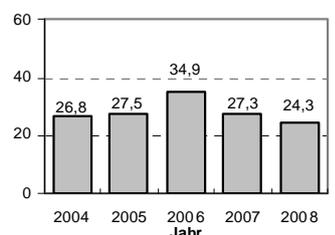
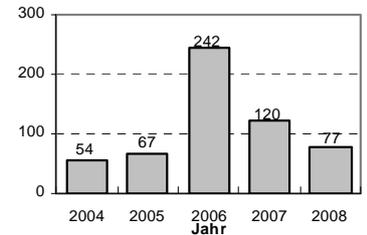
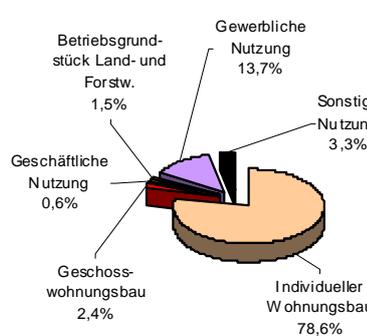
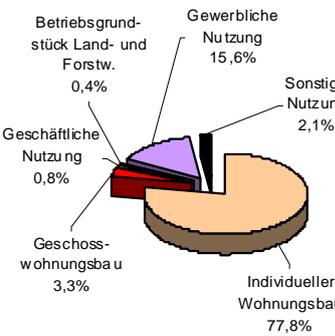
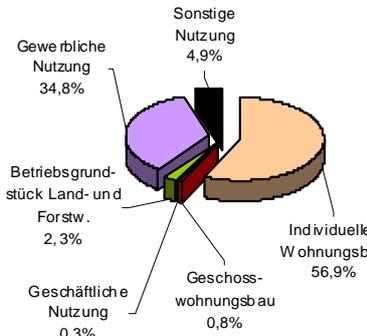
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	- 4,1 %	↓	Gesamtumsatz	+ 7,0 %	↑	Gesamtumsatz	+ 17,2 %	↑
Individueller Wohnungsbau	+ 9,7 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 17,5 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 25,4 %	↑
Geschosswohnungsbau	- 40,0 %	↓	Geschosswohnungsbau	- 50,0 %	↓	Geschosswohnungsbau	+ 125,0 %	↑
Geschäftliche Nutzung	- 100,0 %	↓	Geschäftliche Nutzung	- 100,0 %	↓	Geschäftliche Nutzung	- 100,0 %	↓
Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	-	-	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	-	-	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	-	-
Gewerbliche Nutzung	- 18,2 %	↓	Gewerbliche Nutzung	0,0 %	→	Gewerbliche Nutzung	- 13,0 %	↓
Sonstige Nutzung	- 100,0 %	↓	Sonstige Nutzung	- 100,0 %	↓	Sonstige Nutzung	- 100,0 %	↓

Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	- 13,7 %	↓	Gesamtumsatz	- 34,0 %	↓	Gesamtumsatz	- 40,6 %	↓
Individueller Wohnungsbau	- 6,0 %	↓	Individueller Wohnungsbau	- 42,0 %	↓	Individueller Wohnungsbau	- 43,0 %	↓
Geschosswohnungsbau	+ 5,0 %	↑	Geschosswohnungsbau	+ 85,7 %	↑	Geschosswohnungsbau	- 11,1 %	↓
Geschäftliche Nutzung	- 25,0 %	↓	Geschäftliche Nutzung	- 58,8 %	↓	Geschäftliche Nutzung	- 5,0 %	↓
Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	- 60,0 %	↓	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	- 92,3 %	↓	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	- 86,1 %	↓
Gewerbliche Nutzung	- 28,2 %	↓	Gewerbliche Nutzung	- 24,5 %	↓	Gewerbliche Nutzung	- 33,1 %	↓
Sonstige Nutzung	+ 100,0 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 266,7 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 237,0 %	↑

Landkreis Oldenburg – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 4,4 %	↑	Gesamtumsatz	- 11,0 %	↓	Gesamtumsatz	- 35,8 %	↓
Individueller Wohnungsbau	+ 5,2 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 9,9 %	↑	Individueller Wohnungsbau	- 7,2 %	↓
Geschosswohnungsbau	- 50,0 %	↓	Geschosswohnungsbau	- 71,4 %	↓	Geschosswohnungsbau	- 85,7 %	↓
Geschäftliche Nutzung	0,0 %	→	Geschäftliche Nutzung	0,0 %	→	Geschäftliche Nutzung	- 33,3 %	↓
Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	- 16,7 %	↓	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	- 66,7 %	↓	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	- 62,5 %	↓
Gewerbliche Nutzung	+ 27,8 %	↑	Gewerbliche Nutzung	- 40,6 %	↓	Gewerbliche Nutzung	- 56,3 %	↓
Sonstige Nutzung	0,0 %	→	Sonstige Nutzung	+ 25,0 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 65,2 %	↑

Landkreis Vechta – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 11,6 %	↑	Gesamtumsatz	+ 26,6 %	↑	Gesamtumsatz	+ 28,2 %	↑
Individueller Wohnungsbau	- 2,5 %	↓	Individueller Wohnungsbau	+ 15,2 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 29,1 %	↑
Geschosswohnungsbau	+ 46,2 %	↑	Geschosswohnungsbau	+ 66,7 %	↑	Geschosswohnungsbau	+ 26,3 %	↑
Geschäftliche Nutzung	+ 87,5 %	↑	Geschäftliche Nutzung	+ 136,4 %	↑	Geschäftliche Nutzung	+ 90,1 %	↑
Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	+ 87,5 %	↑	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	0,0 %	→	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	+ 22,2 %	↑
Gewerbliche Nutzung	+ 48,0 %	↑	Gewerbliche Nutzung	+ 26,8 %	↑	Gewerbliche Nutzung	+ 25,8 %	↑
Sonstige Nutzung	+ 100,0 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 100,0 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 100,0 %	↑

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des Berichtszeitraums für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf den vorjährigen Berichtszeitraum. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Die genannten Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lagequalitäten nicht berücksichtigen.

Stadt Delmenhorst – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Stadt Delmenhorst	34 (37)	690 (690)	105 (111)

Landkreis Cloppenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Barßel	15 (17)	780 (780)	36 (36)
Bösel	2 (7)	*) (915)	*) (53)
Cappeln	2 (14)	*) (740)	*) (51)
Cloppenburg, Stadt	26 (39)	650 (730)	75 (74)
Emstek	29 (6)	835 (800)	45 (41)
Essen	5 (7)	835 (790)	46 (46)
Friesoythe, Stadt	34 (33)	705 (780)	55 (55)
Garrel	22 (28)	860 (800)	39 (45)
Lastrup	1 (6)	*) (785)	*) (43)
Lindern	4 (11)	675 (1.160)	33 (23)
Lönigen, Stadt	11 (12)	865 (825)	62 (63)
Molbergen	4 (4)	835 (685)	44 (37)
Saterland	16 (12)	870 (820)	43 (44)
Landkreis Cloppenburg	171 (196)	780 (800)	50 (52)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Oldenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Dötlingen	3 (2)	885 (*)	58 (*)
Ganderkesee	51 (14)	735 (785)	99 (110)
Großenkneten	7 (7)	880 (805)	52 (54)
Harpstedt (SG)	3 (2)	730 (*)	71 (*)
Hatten	13 (18)	955 (895)	67 (82)
Hude	13 (23)	695 (745)	80 (81)
Wardenburg	7 (19)	755 (775)	86 (67)
Wildeshausen, Stadt	25 (31)	625 (690)	89 (98)
Landkreis Oldenburg	122 (116)	745 (775)	87 (85)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Vechta – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Bakum	13 (5)	820 (880)	47 (38)
Damme, Stadt	18 (23)	905 (745)	71 (69)
Dinklage, Stadt	23 (17)	840 (665)	86 (68)
Goldenstedt	12 (16)	780 (755)	42 (46)
Holdorf	11 (9)	730 (815)	52 (46)
Lohne, Stadt	28 (52)	815 (745)	80 (83)
Neuenkirchen-Vörden	3 (6)	825 (795)	44 (43)
Steinfeld	10 (12)	665 (700)	55 (50)
Vechta, Stadt	59 (36)	685 (825)	73 (86)
Visbek	2 (7)	*) (1.105)	*) (45)
Landkreis Vechta	179 (183)	770 (775)	69 (69)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

In der nachfolgenden Karte sind die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in mittleren Lagen dargestellt. Die Angaben sind in Euro und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen.



**durchschnittliche
Bodenrichtwerte in
mittleren Wohnlagen**

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

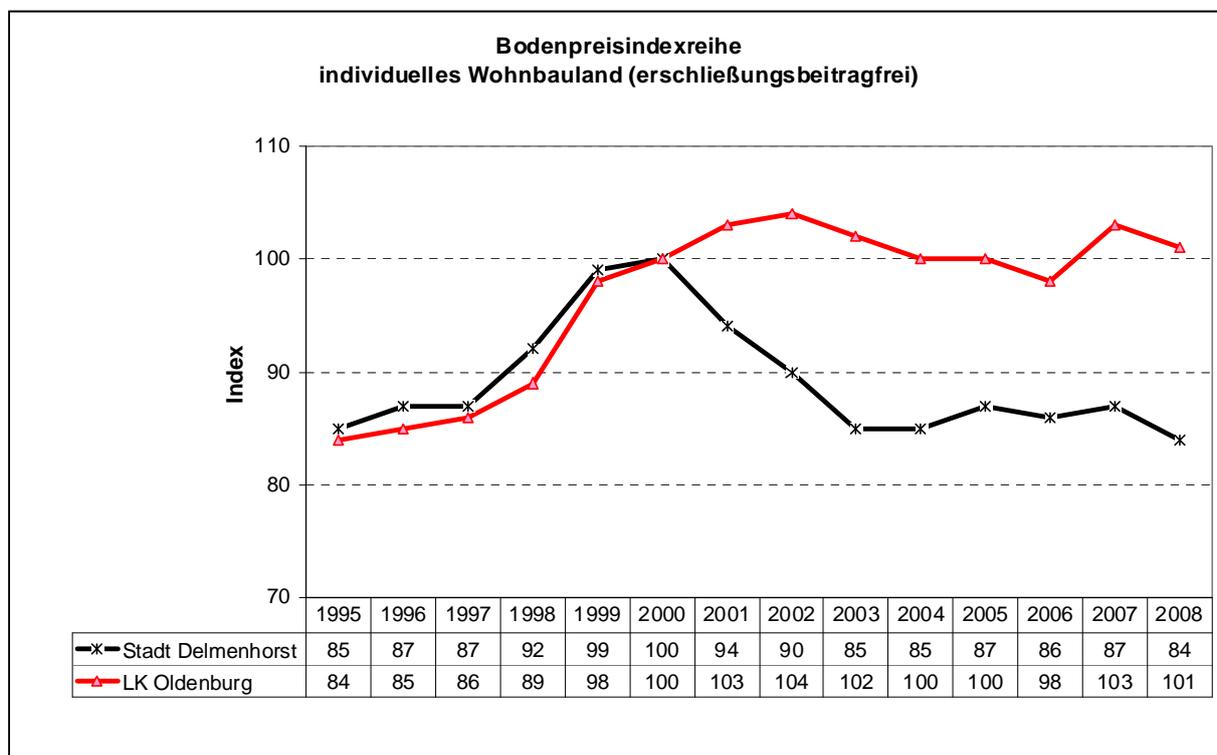
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung stattgefunden hat. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

In den nachstehenden Diagrammen werden die Indexreihen für die Stadt Delmenhorst und den Landkreis Oldenburg sowie die Indexreihen für den Landkreis Cloppenburg, für die Städte des Landkreises Vechta (Damme, Dinklage, Lohne und Vechta) und die übrigen Gemeinden des Landkreises Vechta dargestellt.

Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2008 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch zum Jahresende abgeschlossene Verträge verändern kann.

Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



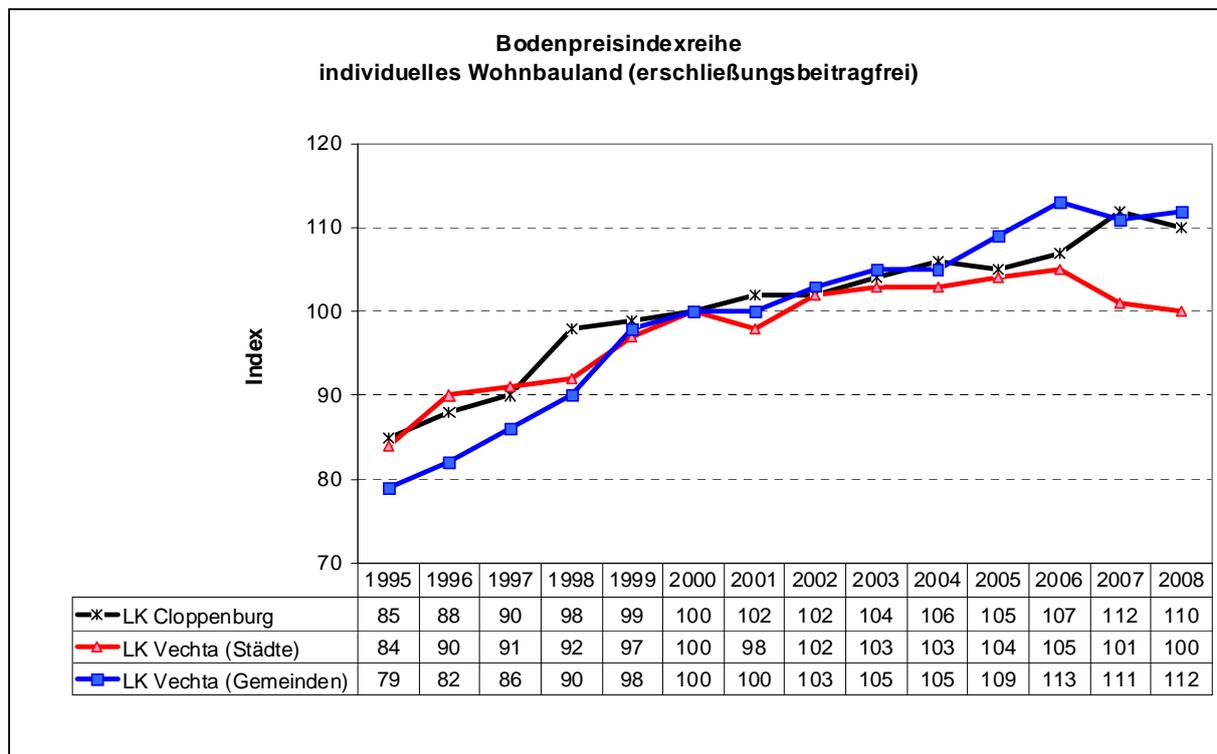
5.3 Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst liegt 2002 bei 115 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1999 gewesen?

Index im Jahr 2002: 90
Index im Jahr 1999: 99

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1999} = 115 \text{ €/m}^2 \times \frac{99}{90} = \text{rund } 125 \text{ €/m}^2$$

Landkreis Cloppenburg und Landkreis Vechta

**5.4 Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Vechta liegt 2007 bei 55 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2007: 101

Index im Jahr 1997: 91

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1997} = 55 \text{ €/m}^2 \times \frac{91}{101} = \text{rund } 50 \text{ €/m}^2$$

Umrechnungskoeffizienten

Untersuchungen von Gutachterausschüssen haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus geringere Kaufpreise je m² Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere selbstständig bebaubare Grundstücke.

Für den Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg lässt sich aus den vorliegenden Kauffalldaten der letzten Jahre keine eindeutige Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ableiten, so dass Umrechnungskoeffizienten nicht ermittelt werden können.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2009 sind diejenigen Gutachterausschüsse aufgeführt, die für ihren Zuständigkeitsbereich entsprechende Daten ermittelt haben.

5.5 Geschosswohnungsbau

5.5.1 Preisniveau

Dem Gutachterausschuss liegen nicht genügend Kauffälle über Bauflächen für Geschosswohnungsbau vor, um daraus Angaben über das vorhandene Preisniveau ableiten zu können. Das Ergebnis landesweiter Erhebungen und Untersuchungen ist im Landesgrundstücksmarktbericht 2009 veröffentlicht.

5.6 Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil kommunalen Baulandes ist in diesem Marktsegment sehr hoch, da hier häufig durch die Kommunen das Ziel verfolgt wird, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen. Dies hat durchweg zu einem stagnierenden Preisniveau geführt.

5.6.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die genannten Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lagequalitäten nicht berücksichtigen.

Stadt Delmenhorst – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Stadt Delmenhorst	7 (2)	2.600 (2.700)	35 (30)

Landkreis Cloppenburg – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m²)	
Barßel	1	(2)	*)	(*)	*)	(*)
Bösel	3	(1)	2.600	(*)	7	(*)
Cappeln	1	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Cloppenburg, Stadt	9	(9)	5.900	(9.000)	16	(14)
Emstek	2	(5)	*)	(5.000)	*)	(14)
Essen	2	(0)	*)	(-)	*)	(-)
Friesoythe, Stadt	6	(10)	5.000	(6.700)	5	(6)
Garrel	6	(4)	7.600	(3.400)	7	(4)
Lastrup	0	(2)	-	(*)	-	(*)
Lindern	1	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Löningen, Stadt	1	(4)	*)	(6.900)	*)	(10)
Molbergen	3	(1)	4.100	(*)	6	(*)
Saterland	0	(9)	-	(4.000)	-	(9)
Landkreis Cloppenburg	35	(49)	5.700	(5.900)	9	(9)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Oldenburg – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m²)	
Dötlingen	1	(0)	*)	(-)	*)	(-)
Ganderkesee	8	(3)	2.400	(2.300)	21	(18)
Großenkneten	5	(2)	3.000	(14.500)	11	(19)
Harpstedt (SG)	3	(0)	13.500	(-)	19	(-)
Hatten	2	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Hude	2	(0)	*)	(-)	*)	(-)
Wardenburg	3	(2)	4.800	(*)	22	(*)
Wildeshausen, Stadt	5	(3)	4.300	(8.400)	19	(18)
Landkreis Oldenburg	29	(11)	4.300	(6.300)	18	(20)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Vechta – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m²)	
Bakum	2	(2)	*)	(*)	*)	(*)
Damme, Stadt	3	(0)	3.000	(-)	24	(-)
Dinklage, Stadt	6	(1)	7.400	(*)	18	(*)
Goldenstedt	1	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Holdorf	1	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Lohne, Stadt	1	(4)	*)	(8.500)	*)	(29)
Neuenkirchen-Vörden	2	(5)	*)	(6.200)	*)	(19)
Steinfeld	5	(4)	6.400	(12.600)	19	(14)
Vechta, Stadt	6	(3)	8.900	(3.500)	17	(21)
Visbek	3	(6)	11.700	(11.300)	13	(14)
Landkreis Vechta	30	(27)	9.200	(8.200)	18	(18)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.6.2 Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche und industrielle Baugrundstück sind seit Jahren nahezu stabil und unterliegen keiner mit Wohnbauflächen vergleichbaren konjunkturellen Entwicklung, so dass sich für diesen Teilmarkt keine Bodenpreisindexreihe ableiten lässt.

Eine Übersicht über das Bodenpreisniveau von gewerblichen Baugrundstücken ist im Kapitel 8.2.2 abgebildet. Für jede Gemeinde sind nach Lagequalitäten die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Gewerbebauland und Geschäftsgrundstücke aufgeführt.

5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Aufgrund der geringen Datenmenge aus dem Berichtszeitraum wird der Untersuchungszeitraum auf die Jahre 2005 bis 2008 erweitert. Aus den insgesamt 142 vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland (90 Kauffälle) und Rohbauland (52 Kauffälle) im Verhältnis zum Wert der erschließungsbeitragsfreien baureifen Flächen in vergleichbaren Lagen aus den nachfolgenden Tabellen. In Abhängigkeit von der Lage, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Durchschnittswerte erheblichen Schwankungen. Die Werte des werdenden Baulandes werden insbesondere durch steigende Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Natur beeinflusst.

Bauerwartungsland Gebietskörperschaft	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Baulandwert () Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	28 % (2)	27 – 29 %
Landkreis Cloppenburg	29 % (57)	13 – 48 %
Landkreis Oldenburg	22 % (13)	16 – 28 %
Landkreis Vechta	36 % (18)	16 – 50 %

Rohbauland Gebietskörperschaft	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Baulandwert () Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	53 % (7)	32 – 85 %
Landkreis Cloppenburg	35 % (8)	21 – 56 %
Landkreis Oldenburg	45 % (10)	25 – 63 %
Landkreis Vechta	46 % (27)	33 – 80 %

5.8 Sonstiges Bauland

5.8.1 Bauflächen im Außenbereich

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Außenbereich betrifft in der Regel Wohngrundstücke. Die Ermittlung des Bodenwertes auf der Basis von Vergleichspreisen aus der näheren Umgebung ist in derartigen Fällen nur selten möglich. Daher wurden entsprechende Kaufverträge innerhalb des Geltungsbereiches dieses Grundstücksmarktberichtes näher untersucht. Der Untersuchungszeitraum umfasst aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen die Jahre 2004 bis 2008.

Für selbstständige Wohnbaugrundstücke im Außenbereich bzw. in Splittersiedlungen liegen im Bereich der Stadt Delmenhorst nicht genügend Kauffälle vor, um die Werte darzustellen; in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta werden die Grundstücke für die im Folgenden aufgeführten mittleren Quadratmeterpreise gehandelt.

Gebietskörperschaft	Grundstücksgröße		Kaufpreis	
	Mittelwert (m ²)	Spanne (m ²)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Cloppenburg	1.600	600 - 3.000	24	10 - 35
Landkreis Oldenburg	2.000	1.900 - 2.000	24	24 - 25
Landkreis Vechta	1.300	600 - 3.000	25	14 - 35

5.8.2 Landwirtschaftliche Bauflächen

Landwirtschaftliche Bauflächen, die eigenständig nutzbar sind, werden relativ selten gehandelt. Sie dienen überwiegend der Erweiterung eines vorhandenen typischen landwirtschaftlichen Hofraumgrundstücks mit Wohnhaus, Wirtschafts- und Stallgebäuden aber auch zur Neuerrichtung einzeln gelegener Stallanlagen für die Massentierhaltung. Seit neuerer Zeit werden derartige Flächen auch für den Bau von Biogasanlagen erworben.

Der Untersuchungszeitraum wird aufgrund der wenigen Kauffälle im Berichtsjahr auf die Jahre 2004 bis 2008 ausgedehnt. Aus dem Landkreis Cloppenburg liegen in dieser Zeitspanne 13 und aus dem Landkreis Vechta 8 Eigentumswechsel vor. Um Unterschiede in der Lagequalität auszuschließen werden die gezahlten Quadratmeterpreise in Relation zum jeweiligen zum Zeitpunkt des Kaufes aktuellen landwirtschaftlichen Richtwert gesetzt. Es zeigt sich, dass in den vorliegenden Kauffällen die Flächen im Bereich des Landkreises Cloppenburg im Durchschnitt zum 2-fachen Wert von Ackerflächen und im Landkreis Vechta zum 2,5-fachen den Eigentümer wechseln.

Aus den Bereichen der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg liegen aus den letzten Jahren keine bzw. keine genügende Anzahl aussagefähiger Kauffälle vor.

In der folgenden Tabelle sind die Mittelwerte und Spannen für die Kaufpreise und die Grundstücksgrößen aus den Kauffällen der Landkreise Cloppenburg und Vechta dargestellt.

Gebietskörperschaft	Grundstücksgröße		Kaufpreis	
	Mittelwert (ha)	Spanne (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Cloppenburg	1,9	0,2 – 6,3	4,40	1,10 – 10,50
Landkreis Vechta	0,8	0,2 – 1,6	7,10	2,70 – 13,00

5.9 Erbbaurechte

In der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg sind im Auswertzeitraum keine Erbbaurechtsbegründungen für Wohn- und Gewerbenutzung abgeschlossen worden, in denen ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nicht erkennbar waren.

Im Oldenburger Münsterland wurden 2008 nur 10 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, davon 4 im Landkreis Cloppenburg und 6 im Landkreis Vechta. Die Verträge weisen, mit einer Ausnahme, eine Laufzeit von 99 Jahren auf und enthalten eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex oder an allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse.

Kirchliche Einrichtungen gaben im Landkreis Cloppenburg 2 Erbbaurechtsverträge aus, in den übrigen Fällen wurden die Erbbaurechte durch Privatpersonen vergeben. Eine Abhängigkeit des Erbbauzinses von der Höhe des Bodenwertes ist nicht erkennbar, jedoch liegen die Erbbauzinsen bei Verträgen kirchlicher Einrichtungen unter dem Niveau privater Erbbaurechtsgeber.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg werden Erbbaurechte am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben; die Erschließungskosten trägt der Erbbauberechtigte.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Wohnen							
Landkreis Cloppenburg	4	1,89	0,62 – 3,09	-	-	3,0	1,8 – 4,0
Landkreis Vechta	6	2,20	0,90 – 3,00	3,8	3,0 – 4,0	2,8	1,7 – 3,3

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

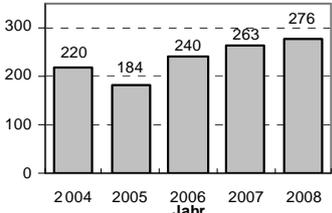
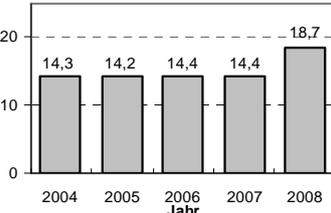
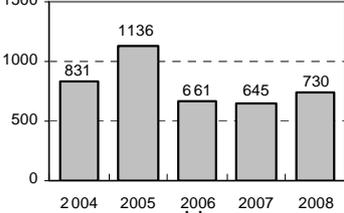
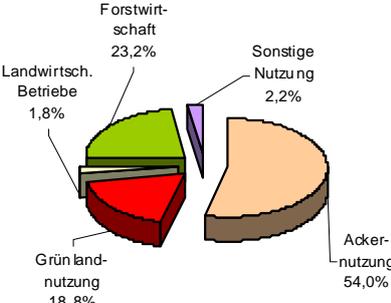
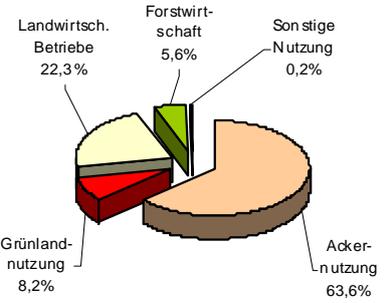
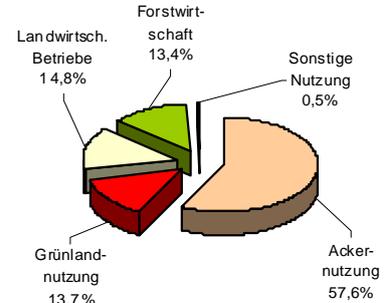
Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **703 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr nur gering um 2,8 % erhöht. Die hierbei umgesetzte Grundstücksfläche liegt mit **3.381 ha** um 24,2 % über dem Vorjahr. Ebenfalls höher als im Berichtsjahr 2007 ist der Geldumsatz auf diesem Teilmarkt, er hat sich um 21,5 % auf **44,7 Millionen Euro** erhöht. Hier nicht enthalten sind die Eigentumswechsel im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen.

Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in der Stadt Delmenhorst kaum angefallen. Eine Umsatzentwicklung lässt sich daher für diesen Bereich nicht darstellen.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cloppenburg	276	+ 5 %	↑	18,7	+ 30 %	↑	730	+ 13 %	↑
Landkreis Oldenburg	279	+ 2 %	↑	18,5	+ 24 %	↑	2.385	+ 34 %	↑
Landkreis Vechta	148	0 %	→	7,5	+ 1 %	↑	266	- 11 %	↓

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren für diesen Teilmarkt, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksteilmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

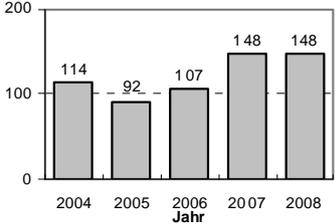
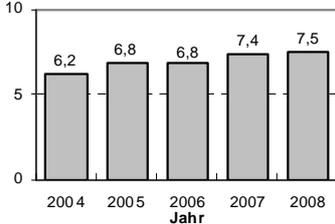
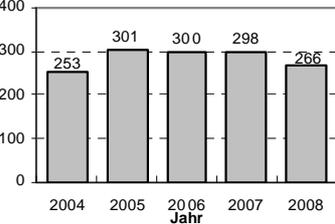
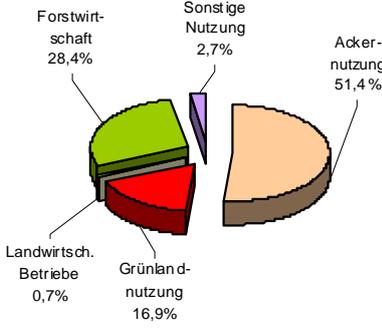
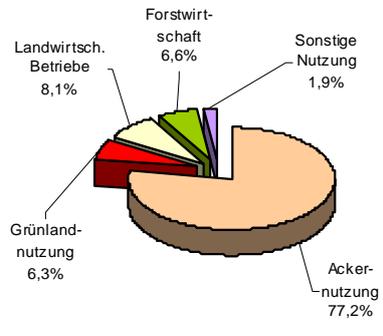
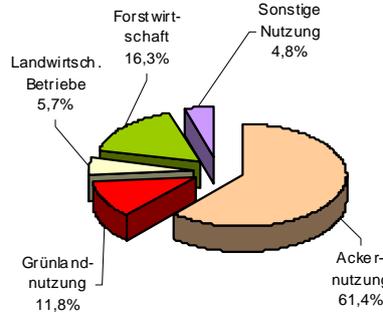
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 4,9 %	↑	Gesamtumsatz	+ 30,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 13,1 %	↑
Ackernutzung	+ 4,9 %	↑	Ackernutzung	+ 14,1 %	↑	Ackernutzung	+ 10,7 %	↑
Grünland-nutzung	- 11,9 %	↓	Grünland-nutzung	+ 3,5 %	↑	Grünland-nutzung	- 2,3 %	↓
Landwirtsch. Betriebe	- 16,7 %	↓	Landwirtsch. Betriebe	+ 177,6 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+ 28,9 %	↑
Forstwirtschaft	+ 36,2 %	↑	Forstwirtschaft	+ 30,4 %	↑	Forstwirtschaft	+ 33,4 %	↑
Sonstige Nutzung	- 33,3 %	↓	Sonstige Nutzung	- 65,1 %	↓	Sonstige Nutzung	- 39,3 %	↓

Landkreis Oldenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 2,2 %	↑	Gesamtumsatz	+ 23,7 %	↑	Gesamtumsatz	+ 34,0 %	↑
Ackernutzung	- 9,4 %	↓	Ackernutzung	- 7,7 %	↓	Ackernutzung	+ 0,6 %	↑
Grünland-nutzung	- 11,8 %	↓	Grünland-nutzung	+ 21,0 %	↑	Grünland-nutzung	+ 11,5 %	↑
Landwirtsch. Betriebe	+ 71,0 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+ 74,2 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+ 54,0 %	↑
Forstwirtschaft	0 %	→	Forstwirtschaft	+ 12,1 %	↑	Forstwirtschaft	+ 8,6 %	↑
Sonstige Nutzung	+ 3,2 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 16,2 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 2,0 %	↑

Landkreis Vechta – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	0,0 %	→	Gesamtumsatz	+ 0,8 %	↑	Gesamtumsatz	- 10,6 %	↓
Ackernutzung	- 10,6 %	↓	Ackernutzung	- 8,2 %	↓	Ackernutzung	- 15,6 %	↓
Grünland-nutzung	+ 4,2 %	↑	Grünland-nutzung	+ 3,5 %	↑	Grünland-nutzung	+ 15,8 %	↑
Landwirtsch. Betriebe	0,0 %	→	Landwirtsch. Betriebe	+ 1600 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+ 168,4 %	↑
Forstwirtschaft	+ 27,3 %	↑	Forstwirtschaft	- 16,6 %	↓	Forstwirtschaft	- 33,5 %	↓
Sonstige Nutzung	- 20,0 %	↓	Sonstige Nutzung	+ 215,9 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 108,2 %	↑

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Das Kaufverhalten und die Preisgestaltung für landwirtschaftliche Grundstücke werden durch sehr unterschiedliche Einflussfaktoren geprägt. So ist feststellbar, dass insbesondere die Hofnähe einer Fläche, die möglichst zweiseitige Erschließung durch gute Wirtschaftswege und der Grundstückszuschnitt entscheidenden Einfluss auf die Kaufpreise haben. Weiterhin stehen oftmals Überlegungen zur Reininvestition von anderweitigen Verkaufserlösen oder Beeinträchtigungen staatlicher Schutzabsichten (Natur-, Landschafts-, Wasserschutz) im Vordergrund.

Das Oldenburger Münsterland gilt bundesweit als Zentrum der Intensivtierhaltung und ist daher stark von intensiver Veredelungswirtschaft mit großen Tierzahlen und umfangreichen Stalleinheiten geprägt. Die Expansion der bäuerlichen Betriebe bis hin zu agrarindustriellen Großmastbetrieben und der dadurch bedingte hohe Bedarf an Gülleenachweisflächen haben zu einem Kaufverhalten geführt, das sich teilweise in sehr hohen Grundstückspreisen für Acker- und Grünlandflächen zeigt.

Das Preisniveau für Acker- und Grünlandflächen ist unterschiedlich. Für Ackerflächen werden überwiegend höhere Kaufpreise gezahlt. Dabei orientieren sich die Kaufpreise neben der primären Nutzung auch an der Intensität der Bewirtschaftung in Abhängigkeit vom Grad der agrarindustriellen Ausrichtung der landwirtschaftlichen Betriebe. Die Preisbildung vollzieht sich auch wegen der vergleichsweise geringen Einflussnahme der Kommunen auf diesem Markt unabhängig von Gemeindegrenzen.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. In Klammern sind die Vorjahresdaten nachgewiesen. Eine Abhängigkeit zwischen der Bodenzahl und dem Kaufpreis ist nicht nachweisbar.

Die Durchschnittswerte beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung dieser Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; sie geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte sowie der Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Landkreis Cloppenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	69 (70)	3,2 (3,3)	2,88 (2,49)	0,74 – 5,56 (1,15 – 4,10)
41 - 60	4 (7)	2,4 (2,7)	3,98 (4,28)	3,30 – 5,00 (2,88 – 5,05)

Im Landkreis Cloppenburg ist im Berichtsjahr für Ackerflächen mit einer Durchschnittsgröße von 3,2 ha ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2,94 € gezahlt worden.

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	47 (44)	4,6 (4,2)	1,81 (1,64)	0,60 – 3,50 (0,73 – 3,20)
41 - 60	4 (8)	3,1 (3,4)	2,93 (1,81)	1,65 – 5,19 (1,30 – 3,44)

Die gehandelten Ackerflächen im Landkreis Oldenburg weisen im Mittel eine Größe von 4,5 ha auf; der Durchschnittspreis liegt im Berichtsjahr bei 1,90 €/m².

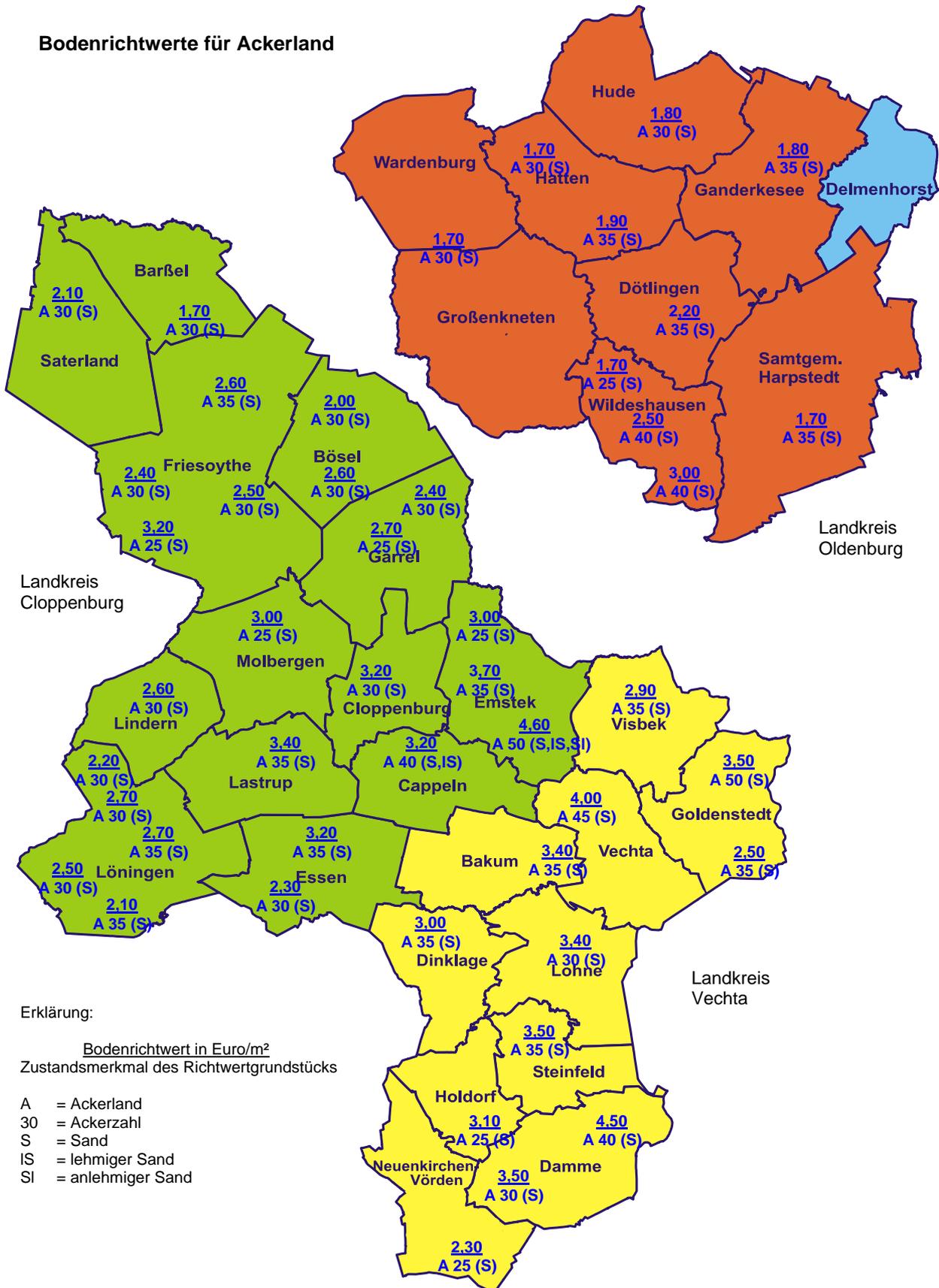
Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	19 (22)	3,2 (2,6)	3,19 (3,19)	0,25 – 4,51 (1,34 – 5,00)
41 - 60	16 (13)	2,7 (2,2)	4,15 (3,31)	3,00 – 5,30 (2,39 - 4,25)

Aus den vorliegenden Kauffällen im Landkreis Vechta ergibt sich für Ackerflächen ein Durchschnittspreis von 3,63 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 3 ha.

In der nachfolgenden Grafik sind die Bodenrichtwerte für Ackerflächen in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta dargestellt. Die Angaben sind in Euro und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen. Sie entsprechen nicht den Abgrenzungen der unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.

Bodenrichtwerte für Ackerland



Erklärung:

Bodenrichtwert in Euro/m²
Zustandsmerkmal des Richtwertgrundstücks

- A = Ackerland
- 30 = Ackerzahl
- S = Sand
- IS = lehmiger Sand
- SI = anlehmiger Sand

Grünlandnutzung

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. In Klammern sind die Vorjahresdaten nachgewiesen. Die vorstehend genannten Durchschnittswerte beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung dieser Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Landkreis Cloppenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	27 (25)	2,4 (2,3)	1,67 (1,55)	0,45 – 3,00 (0,50 – 4,50)
41 - 60	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg ist für Grünlandflächen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von 1,67 € gezahlt worden. Die veräußerten Grünlandflächen weisen eine mittlere Flächengröße von 2,4 ha auf.

Landkreis Oldenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	33 (30)	2,3 (2,3)	1,25 (1,08)	0,22 – 2,50 (0,60 – 1,60)
41 – 60	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen liegt im Landkreis Oldenburg im Berichtsjahr bei 1,25 €. Die mittlere Größe der gehandelten Flächen beträgt 2,3 ha.

Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

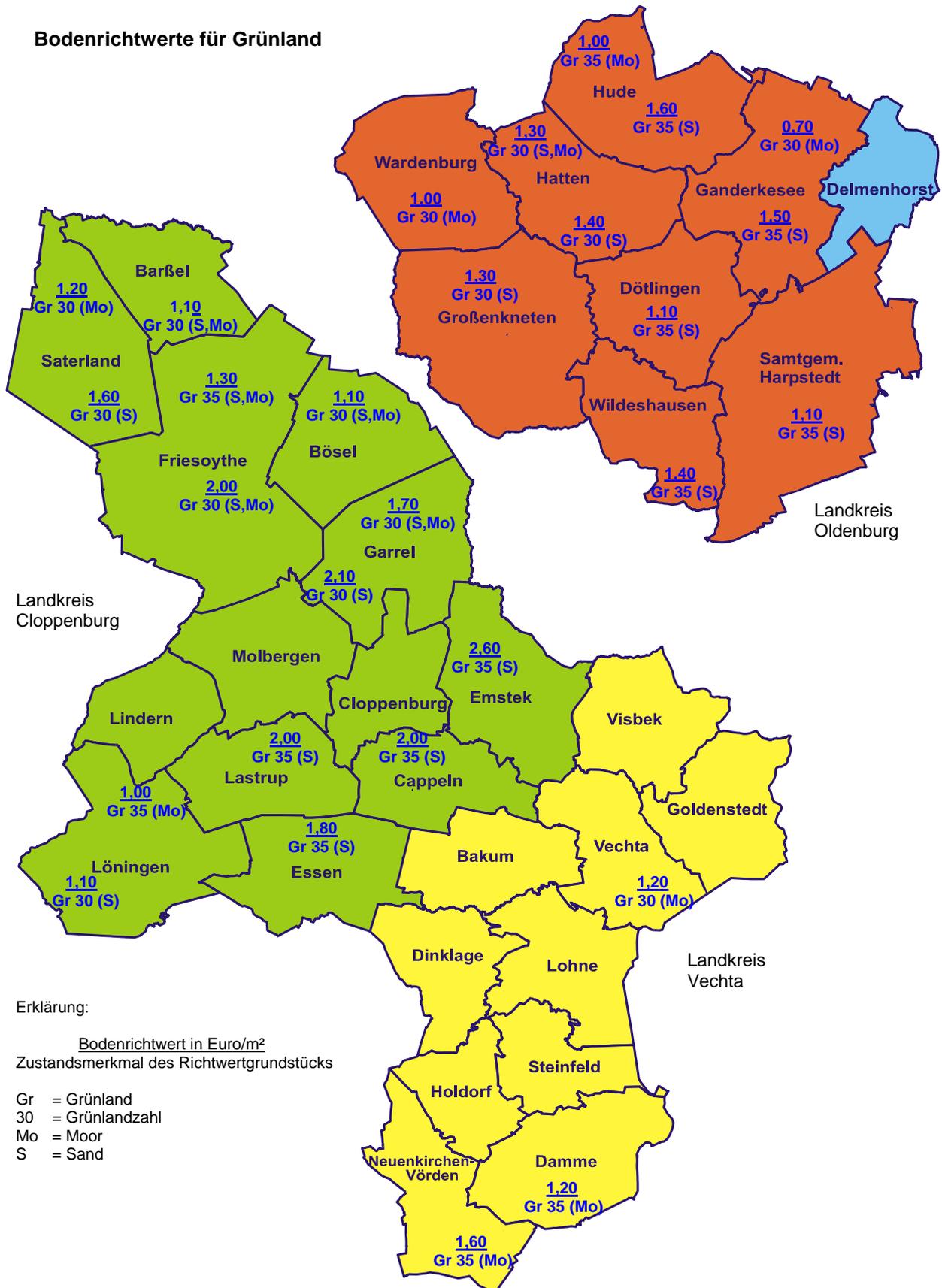
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	13 (9)	1,7 (2,5)	1,28 (1,52)	0,55 – 2,00 (0,42 – 3,00)
41 - 60	4 (2)	0,9 (0,7)	1,25 (0,70)	0,24 – 2,50 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Vechta liegt das diesjährige Kaufpreismittel für Grünlandflächen bei 1,27 €/m². Die veräußerten Grünlandflächen weisen im Durchschnitt eine Größe von 1,5 ha auf.

In der nachfolgenden Grafik sind die Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta dargestellt. Die Angaben sind in Euro und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen. Sie entsprechen nicht den Abgrenzungen der unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.

Bodenrichtwerte für Grünland



Erklärung:

Bodenrichtwert in Euro/m²
Zustandsmerkmal des Richtwertgrundstücks

- Gr = Grünland
- 30 = Grünlandzahl
- Mo = Moor
- S = Sand

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

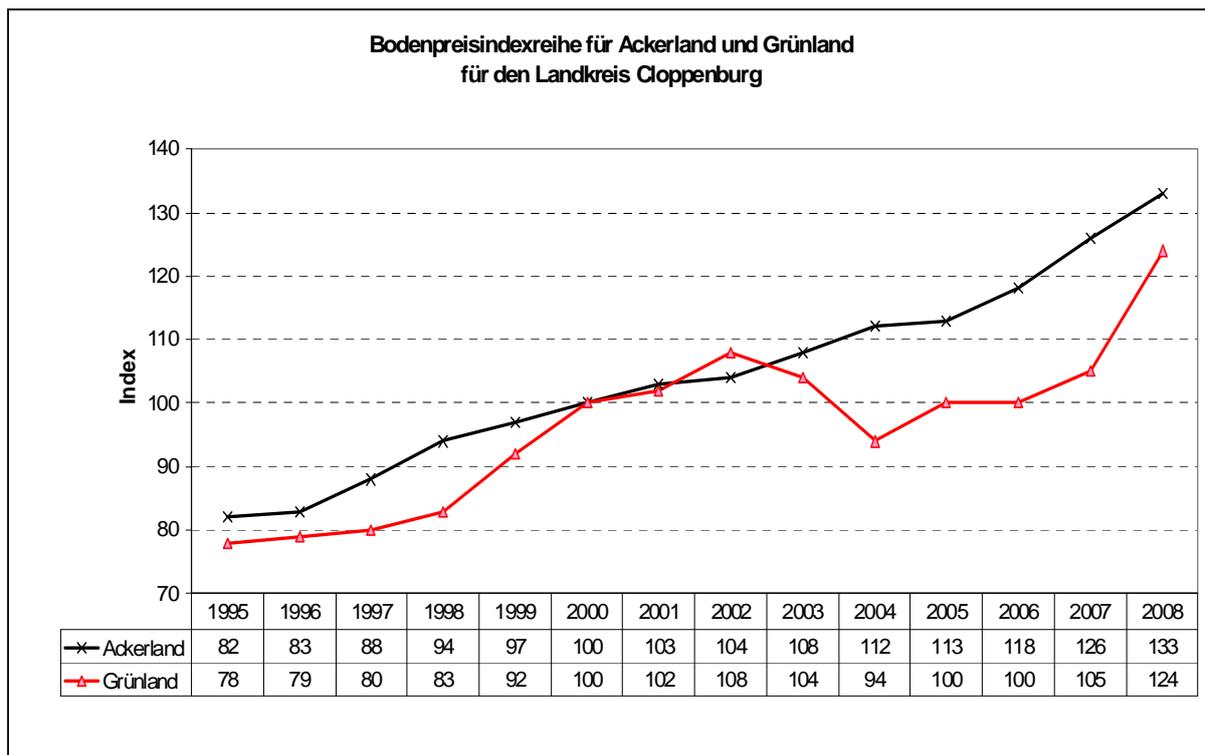
Die nachfolgend dargestellten Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1995 für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- bzw. Grünland) dar. Dem Preisniveau im Jahr 2000 wurde dabei der Wert 100 zugeordnet. Die Indexreihe ermöglicht es, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2008 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

In die entsprechende Untersuchung sind lediglich Kauffälle mit einer Fläche > 2.500 m², die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im landwirtschaftlichen Bereich darstellen, einbezogen. Flächenankäufe durch die öffentliche Hand oder Verkäufe, die unter besonderen Umständen zustande gekommen sind, werden nicht berücksichtigt.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen in den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta sind die Jahresmittel stark schwankend, daher wurde eine Glättung über 3 Jahre mit dem doppelten Gewicht des Berichtjahres vorgenommen.

Landkreis Cloppenburg



Anwendungsbeispiel:

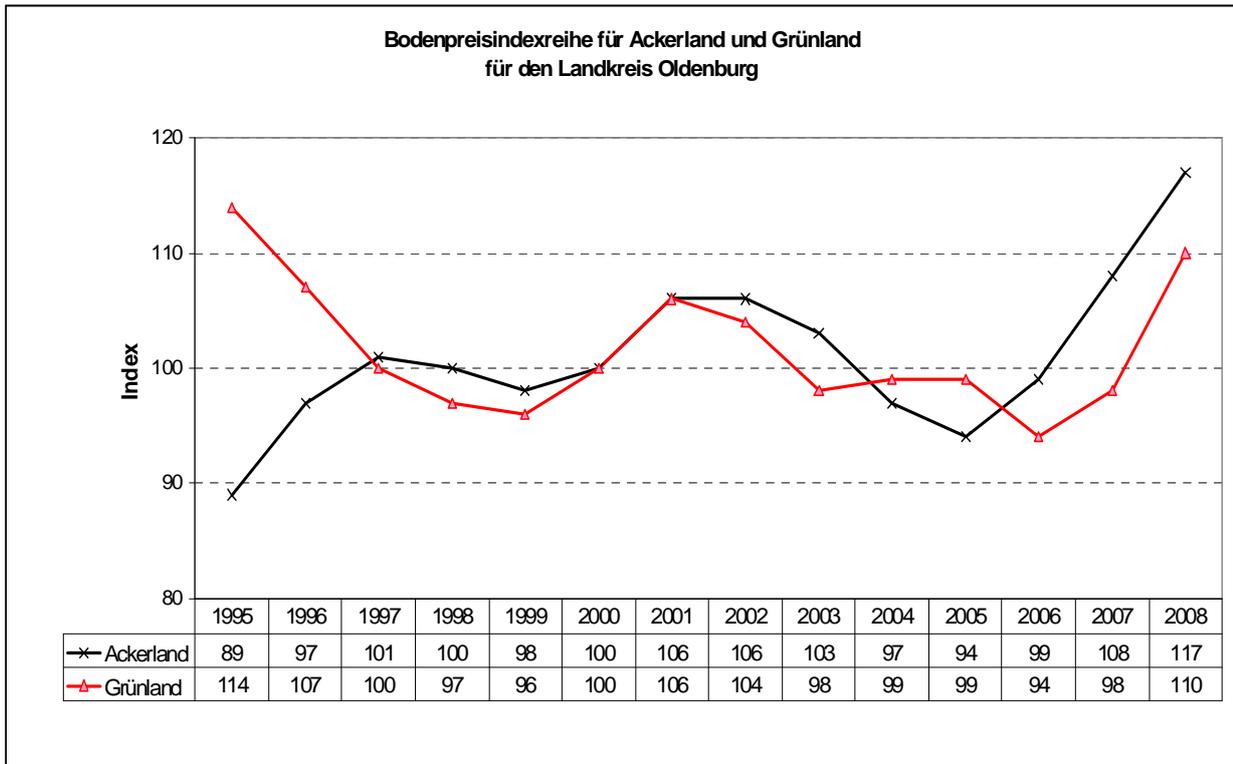
Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Cloppenburg liegt 2006 bei 2,60 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2000 gewesen?

Index im Jahr 2006: 118

Index im Jahr 2000: 100

$$\text{Bodenwert 2000: } 2,60 \text{ €/m}^2 \times \frac{100}{118} = \text{rund } 2,20 \text{ €/m}^2$$

Landkreis Oldenburg



Anwendungsbeispiel:

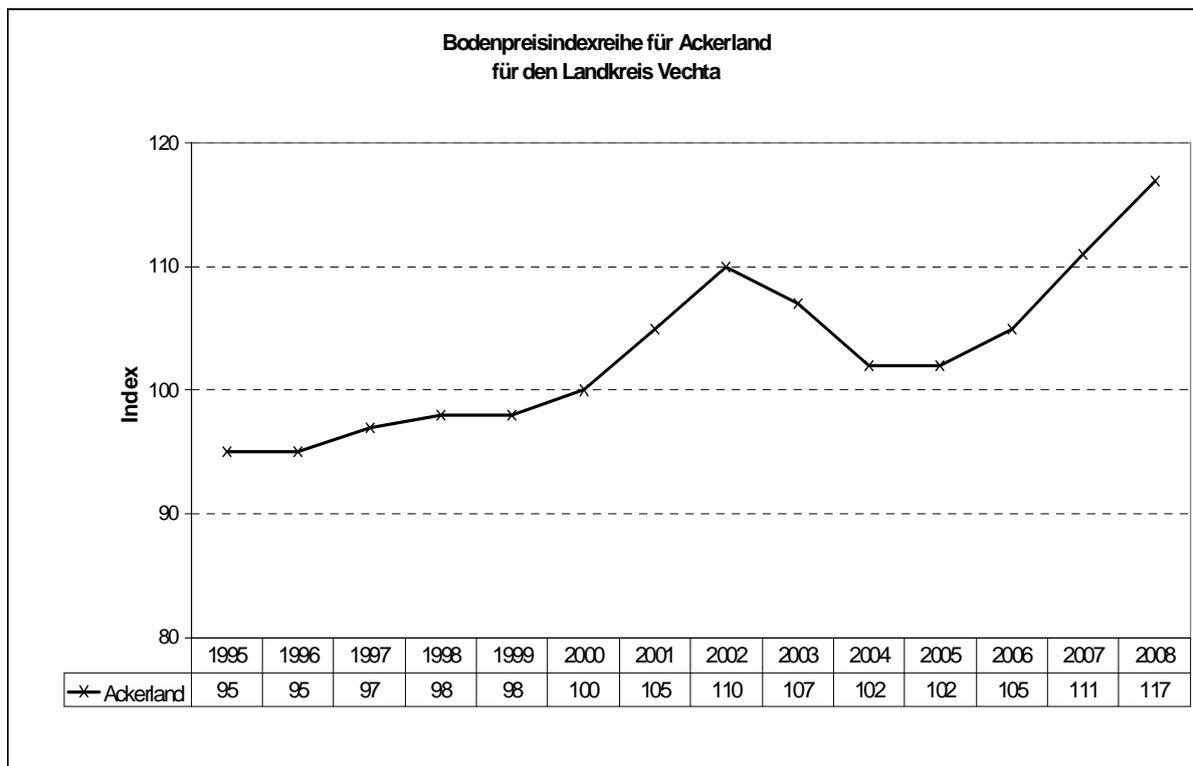
Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Oldenburg liegt 2007 bei 1,35 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2007: 108

Index im Jahr 1997: 101

Bodenwert 1997 : $1,35 \text{ €/m}^2 \times \frac{101}{108} = \text{rund } 1,25 \text{ €/m}^2$

Landkreis Vechta



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Vechta liegt 2005 bei 3,10 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1998 gewesen?

Index im Jahr 2005: 102

Index im Jahr 1998: 98

Bodenwert 1998 : $3,10 \text{ €/m}^2 \times \frac{98}{102} = \text{rund } 3,00 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises aus den vorliegenden Daten nicht nachweisbar ist.

6.3 Höfe

In den vergangenen 10 Jahren sind im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg insgesamt **20** Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen **10 ha und 90 ha** registriert worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen **0,90 €/m² und 5,90 €/m²**.

Auf Grund der großen Streuung der Vergleichspreise und den unterschiedlichen Lageeinflüssen können die vorgenannten Angaben nur einen Überblick über das Preisniveau geben.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

In den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta sind im Berichtsjahr insgesamt **154 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden. Hierbei wechselten rund **290 ha** für **2,8 Mio. €** den Eigentümer. Aus dem Stadtbereich Delmenhorst liegen aus den letzten Jahren keine Verkäufe für forstwirtschaftliche Flächen vor.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Forstflächen in dem Zeitraum 2006 bis 2008 dar. Eine Differenzierung nach Misch-, Laub- und Nadelholzbestand ist aufgeführt. In die Auswertung einbezogen sind Kauffälle mit einer Fläche größer als 0,25 ha, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht berücksichtigt worden. Der Wert des Bestandes ist im Kaufpreis enthalten.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Landkreis Cloppenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	71	1,9	0,97	0,34 – 2,00
Laubwald	10	1,4	1,01	0,34 – 1,45
Nadelwald	46	1,6	0,96	0,40 – 2,00
Mischwald	15	3,1	1,00	0,50 – 1,55

Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	76	3,2	0,68	0,12 – 1,83
Laubwald	23	2,0	0,65	0,12 – 1,47
Nadelwald	25	6,4	0,68	0,18 – 1,83
Mischwald	28	1,4	0,72	0,43 – 1,50

Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	43	2,4	0,86	0,27 – 1,66
Laubwald	16	1,0	0,95	0,27 – 1,66
Nadelwald	21	3,0	0,78	0,60 – 1,10
Mischwald	6	4,4	0,89	0,51 – 1,27

Ergänzend zur vorstehenden Tabelle, die je nach Art des Aufwuchses (Laub-, Nadel- oder Mischwald) ein unterschiedliches Preisniveau darstellt, ist im langjährigen Mittel keine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Wert des Bestandes sowie von der Art und Qualität des Aufwuchses nachweisbar.

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Gartenland

Bei dieser Grundstücksart handelt es sich um einzelne Hausgärten oder um Flächen, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstücks dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Teilweise werden in Baugebieten private Grünflächen zusammen mit den Bauflächen veräußert. Eine Untersuchung von Kaufpreisen aus dem Zeitraum 2004 – 2008 hat ergeben, dass das Gartenlandpreisniveau im Wesentlichen von dem Wohnbaulandpreisniveau in der Nachbarschaft abhängig ist.

Gebietskörperschaft	Anzahl der Kauffälle	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert	
		Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	5	29 %	15 % - 43 %
Landkreis Cloppenburg	20	24 %	10 % - 46 %
Landkreis Oldenburg	33	20 %	11 % - 38 %
Landkreis Vechta	29	35 %	14 % - 56 %

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres (bis 2001 zum 31.12. jeden Jahres) Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. So sind mit Ausnahme der kreisfreien Stadt Delmenhorst auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **DVD-ROM** erteilt werden.

Veröffentlichung auf DVD-ROM

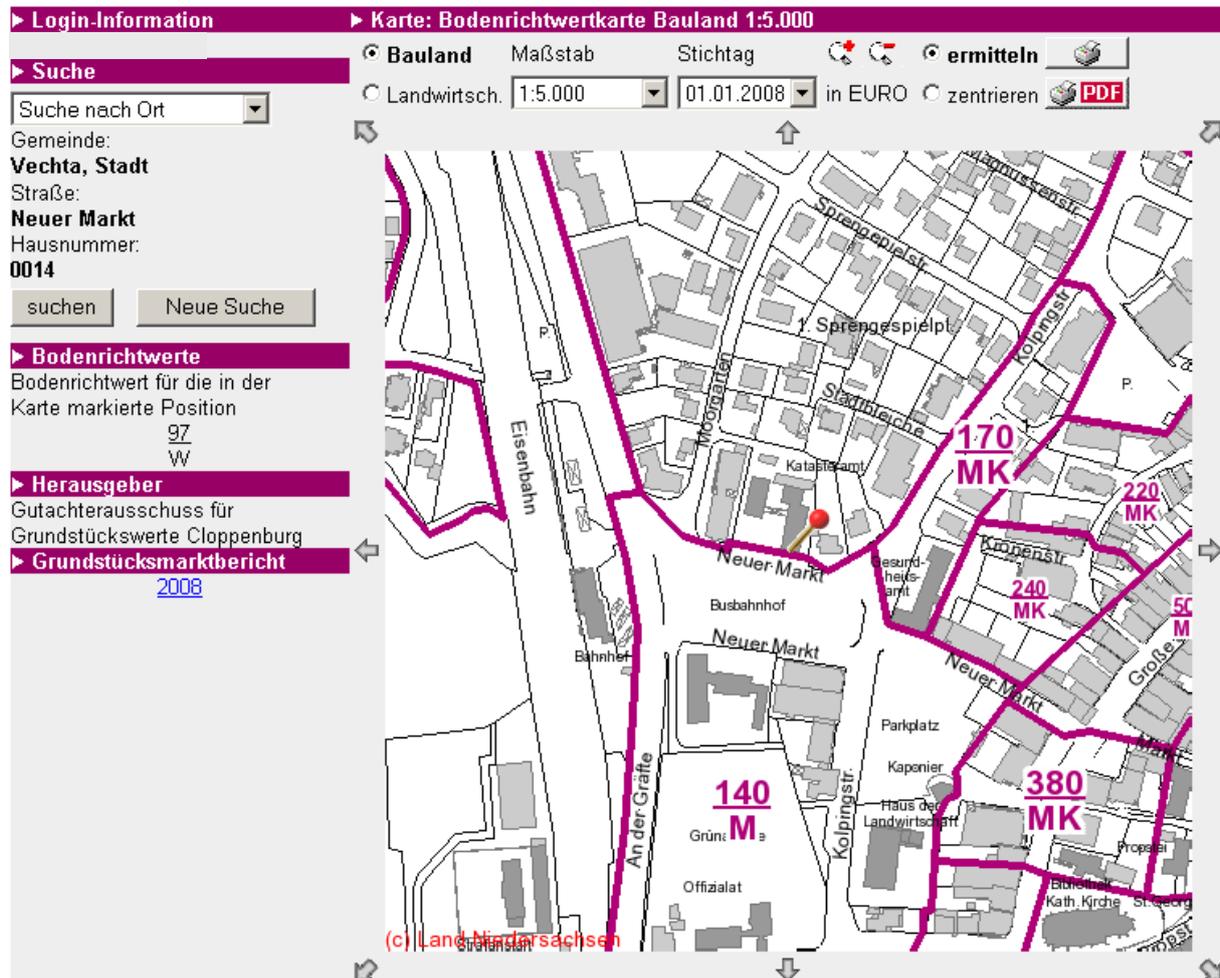
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen bzw. für Teilbereiche zur Verfügung. Die DVD-ROM kann bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet im Abonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Grundstücksmarktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum oder G = Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, mäßig) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit * beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z.B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können.

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
Landkreis	Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus			
		Einwohner* in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
					€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Landkreis Delmenhorst		75,1	M	Kreisfreie Stadt	135	115	90	-	-	-
Landkreis Cloppenburg										
	Barßel	12,6	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	65	42	35	-	-	-
	Bösel	7,6	G	Ländlicher Ort	55	45	30	-	-	-
	Cappeln	6,5	G	Ländlicher Ort	58	45	32	-	-	-
	Cloppenburg, Stadt	32,0	M	Kreisstadt	150	105	65	-	-	-
	Emstek	11,4	G	Ländlicher Ort	62	40	30	-	-	-
	Essen	8,2	G	Ländlicher Ort	50	45	40	-	-	-
	Friesoythe, Stadt	20,5	M	Zentraler Ort	90	75	43	-	-	-
	Garrel	12,9	G	Ländlicher Ort	90	45	32	-	-	-
	Lastrup	6,7	G	Ländlicher Ort	40	36	36	-	-	-
	Lindern	4,7	G	Ländlicher Ort	37	33	22	-	-	-
	Löningen, Stadt	13,3	G	Zentraler Ort	89	70	45	-	-	-
	Molbergen	7,8	G	Ländlicher Ort	45	38	35	-	-	-
	Saterland	12,9	G	Ländlicher Ort	50	40	30	-	-	-
Landkreis Oldenburg										
	Dötlingen	6,1	G	Ländlicher Ort	65	55	45	-	-	-
	Ganderkesee	30,9	G	Bremer Umland	120	110	90	-	-	-
	Großenkneten	13,8	G	Ländlicher Ort	45	40	30	-	-	-
	Harpstedt	11,2	G	Ländlicher Ort	75	70	55	-	-	-
	Hatten	13,8	G	Oldenburger Umland	105	85	60	-	-	-
	Hude	15,7	G	Ländliche Umlandgemeinde	100	90	70	-	-	-
	Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60	-	-	-
	Wildeshausen, Stadt	18,6	M	Kreisstadt	100	85	65	-	-	-
Landkreis Vechta										
	Bakum	5,8	G	Ländlicher Ort	52	39	33	-	-	-
	Damme, Stadt	16,4	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	49	-	-	-
	Dinklage, Stadt	12,8	G	Zentraler Ort	90	70	43	-	-	-
	Goldenstedt	9,3	G	Ländlicher Ort	50	39	33	-	-	-
	Holdorf	6,5	G	Ländlicher Ort	45	39	33	-	-	-
	Lohne, Stadt	25,7	M	Zentraler Ort	120	90	55	-	-	-
	Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	Ländlicher Ort	46	36	28	-	-	-
	Steinfeld	9,4	G	Ländlicher Ort	60	48	35	-	-	-
	Vechta, Stadt	31,2	M	Kreisstadt	130	90	53	-	-	-
	Visbek	9,2	G	Ländlicher Ort	57	43	33	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2007)

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Landkreis	Gemeinde/Gemeindeteil	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	Ein- wohner*	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
	in 1000									
Stadt Delmenhorst	75,1	660	410	180	40	35	25	-	-	-
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	12,6	70	60	50	13	9	6	-	-	-
Bösel	7,6	-	65	-	-	7	-	-	-	-
Cappeln	6,5	55	45	-	-	12	-	-	-	-
Cloppenburg, Stadt	32,0	550	360	210	46	28	15	-	-	-
Emstek	11,4	77	63	46	17	10	-	-	-	-
Essen	8,2	84	68	63	11	8	-	-	-	-
Friesoythe, Stadt	20,5	260	190	170	18	8	4	-	-	-
Garrel	12,9	100	85	63	10	6	-	-	-	-
Lastrup	6,7	52	48	-	10	5	-	-	-	-
Lindern	4,7	-	46	-	-	5	-	-	-	-
Löningen, Stadt	13,3	195	150	83	20	10	4	-	-	-
Molbergen	7,8	60	50	-	-	6	-	-	-	-
Saterland	12,9	68	58	45	15	10	7	-	-	-
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6,1	65	-	-	-	15	-	-	-	-
Ganderkesee	30,9	150	140	130	-	20	-	-	-	-
Großenkneten	13,8	55	-	-	-	12	-	-	-	-
Harpstedt	11,2	85	-	-	-	18	-	-	-	-
Hatten	13,8	120	-	-	-	25	-	-	-	-
Hude	15,7	140	-	-	-	20	-	-	-	-
Wardenburg	16,0	125	-	-	-	16	-	-	-	-
Wildeshausen, Stadt	18,6	400	235	160	35	18	-	-	-	-
Landkreis Vechta										
Bakum	5,8	60	44	39	19	-	-	-	-	-
Damme, Stadt	16,4	310	230	160	23	20	13	-	-	-
Dinklage, Stadt	12,8	140	110	82	21	13	-	-	-	-
Goldenstedt	9,3	71	45	-	13	10	8	-	-	-
Holdorf	6,5	69	53	44	21	19	-	-	-	-
Lohne, Stadt	25,7	470	330	260	35	25	20	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	8,0	71	55	46	30	15	-	-	-	-
Steinfeld	9,4	94	71	55	20	18	13	-	-	-
Vechta, Stadt	31,2	500	370	260	29	18	13	-	-	-
Visbek	9,2	83	53	46	21	15	14	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2007)

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss Cloppenburg insgesamt **2.605 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist somit gegenüber dem Vorjahr etwas angestiegen. Es ist eine Grundstücksfläche von **875 ha** für **444 Millionen Euro** umgesetzt worden.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Gebäudetypen und preisbestimmender Grundstücksarten gekennzeichnet.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren für diesen Teilmarkt, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksteilmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Stadt Delmenhorst – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	- 7,2 %	↓	Gesamtumsatz	- 16,6 %	↓	Gesamtumsatz	+ 31,4 %	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	- 13,7 %	↓	Ein-/Zweifamilienhäuser	- 21,7 %	↓	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 76,4 %	↑
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 3,4 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 9,9 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	- 27,1 %	↓
Mehrfamilienhäuser	+ 26,3 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 129,2 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 184,8 %	↑
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 31,7 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 52,6 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 34,8 %	↓
Sonstige Gebäude	+ 13,3 %	↑	Sonstige Gebäude	- 55,6 %	↓	Sonstige Gebäude	- 16,3 %	↓

Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
<p>Anzahl</p>			<p>in Millionen Euro</p>			<p>in ha</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 6,4 %	↑	Gesamtumsatz	- 5,2 %	↓	Gesamtumsatz	- 8,6 %	↓
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 5,3 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 0,9 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	- 1,0 %	↓
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 34,9 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 52,7 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 29,6 %	↑
Mehrfamilienhäuser	+ 26,3 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 20,0 %	↑	Mehrfamilienhäuser	- 64,6 %	↓
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 30,4 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 53,4 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 51,7 %	↓
Sonstige Gebäude	+ 16,0 %	↑	Sonstige Gebäude	+ 18,8 %	↑	Sonstige Gebäude	- 8,5 %	↓

Landkreis Oldenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 6,7 %	↑	Gesamtumsatz	- 4,2 %	↓	Gesamtumsatz	+ 32,0 %	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 9,4 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 10,8 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 63,2 %	↑
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	- 6,9 %	↓	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 7,0 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 137,0 %	↑
Mehrfamilienhäuser	+ 11,8 %	↑	Mehrfamilienhäuser	- 63,4 %	↓	Mehrfamilienhäuser	- 36,8 %	↓
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 51,6 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 12,6 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 38,7 %	↓
Sonstige Gebäude	- 12,2 %	↓	Sonstige Gebäude	- 34,3 %	↓	Sonstige Gebäude	- 53,8 %	↓

Landkreis Vechta – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 10,0 %	↑	Gesamtumsatz	+ 8,9 %	↑	Gesamtumsatz	- 31,9 %	↓
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 11,0 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 13,3 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	- 0,4 %	→
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 40,4 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 34,8 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 47,6 %	↑
Mehrfamilienhäuser	- 27,3 %	↓	Mehrfamilienhäuser	- 1,8 %	↓	Mehrfamilienhäuser	- 71,4 %	↓
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 20,0 %	↓	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 7,2 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	- 66,1 %	↓
Sonstige Gebäude	+ 5,0 %	↑	Sonstige Gebäude	- 11,3 %	↓	Sonstige Gebäude	- 63,3 %	↓

Im Folgenden werden die Umsatz- und Preisentwicklungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser sowie sonstiger Objekte aufgezeigt. Für einige Teilmärkte wurden auch Vergleichsfaktoren und – soweit erforderlich – Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **1.773** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Gesamtwert von **237 Millionen Euro** gehandelt.

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2008 in den einzelnen Gebietskörperschaften die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In den Preisen ist auch der Bodenwert enthalten. Freistehende Wohnhäuser verfügen überwiegend über eine Garage. Der Wert der Garage ist daher ebenfalls im Wohnflächenpreis berücksichtigt. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die genannten Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lage- oder Ausstattungsqualitäten nicht berücksichtigen.

Hinweis: Die Multiplikation der "Mittleren Wohnfläche" mit dem "Wohnflächenpreis" ergibt nicht immer den "Kaufpreis", da nicht bei allen ausgewerteten Objekten die Wohnfläche ermittelt werden konnte.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	42 (46)	1916 (1919)	140 (153)	700,- (770,-)	110.000,- (127.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	45 (44)	1960 (1959)	125 (118)	990,- (1.080,-)	120.000,- (116.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	26 (24)	1977 (1976)	140 (148)	1.080,- (1.150,-)	150.000,- (164.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	13 (13)	1991 (1993)	170 (145)	1.230,- (1.165,-)	195.000,- (161.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	1 (3)	*) (2001)	*) (162)	*) (1.595,-)	*) (252.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 (5)	2008 (2007)	140 (156)	1.440,- (1.440,-)	200.000,- (217.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	18 (9)	1927 (1924)	170 (144)	680,- (710,-)	100.000,- (85.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	74 (62)	1959 (1961)	145 (148)	640,- (695,-)	95.000,- (97.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	91 (75)	1977 (1976)	155 (157)	770,- (830,-)	115.000,- (125.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	92 (97)	1994 (1994)	145 (152)	980,- (930,-)	145.000,- (135.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	44 (30)	2002 (2000)	160 (158)	1.010,- (1.000,-)	165.000,- (162.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	10 (12)	2007 (2006)	130 (124)	1.040,- (1.195,-)	150.000,- (144.000,-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	27 (21)	1916 (1925)	145 (127)	850,- (720,-)	115.000,- (114.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	93 (80)	1960 (1960)	130 (130)	920,- (970,-)	110.000,- (118.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	60 (74)	1976 (1977)	150 (143)	1.010,- (1.040,-)	145.000,- (147.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	77 (46)	1993 (1993)	145 (160)	1.230,- (1.185,-)	170.000,- (182.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	22 (18)	2002 (2002)	155 (150)	1.420,- (1.270,-)	225.000,- (188.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	14 (11)	2008 (2007)	145 (123)	1.660,- (1.645,-)	230.000,- (205.000,-)

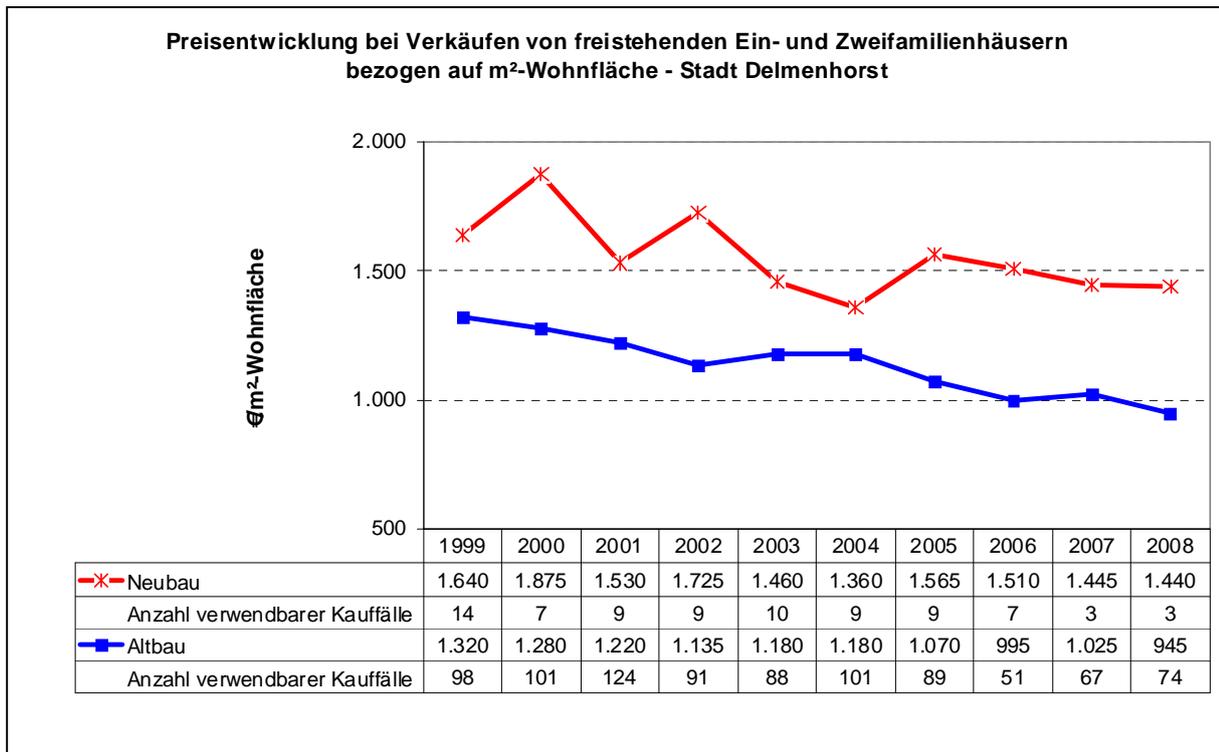
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	14 (16)	1922 (1917)	155 (134)	720,- (845,-)	125.000,- (116.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	52 (50)	1960 (1959)	150 (139)	800,- (805,-)	120.000,- (116.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	53 (35)	1976 (1977)	175 (171)	930,- (805,-)	155.000,- (140.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	52 (51)	1995 (1994)	165 (167)	1.040,- (1.065,-)	170.000,- (169.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	24 (21)	2003 (2001)	150 (166)	1.090,- (1.135,-)	165.000,- (182.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	2 (4)	2008 (2007)	140 (139)	1.460,- (1.120,-)	205.000,- (146.000,-)

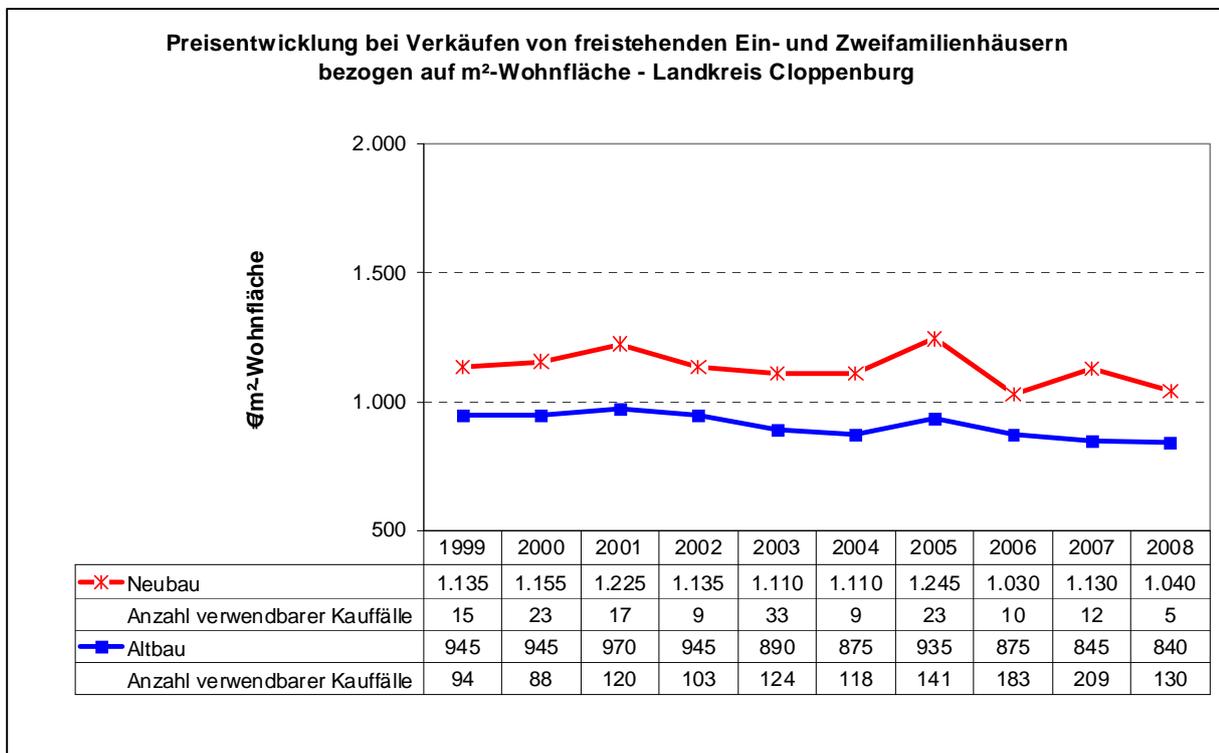
9.2.2 Preisentwicklung

Die Grafik zeigt die Preisentwicklung bei Verkäufen von marktgängigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 1999. Die nachstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als 3 Jahre waren.

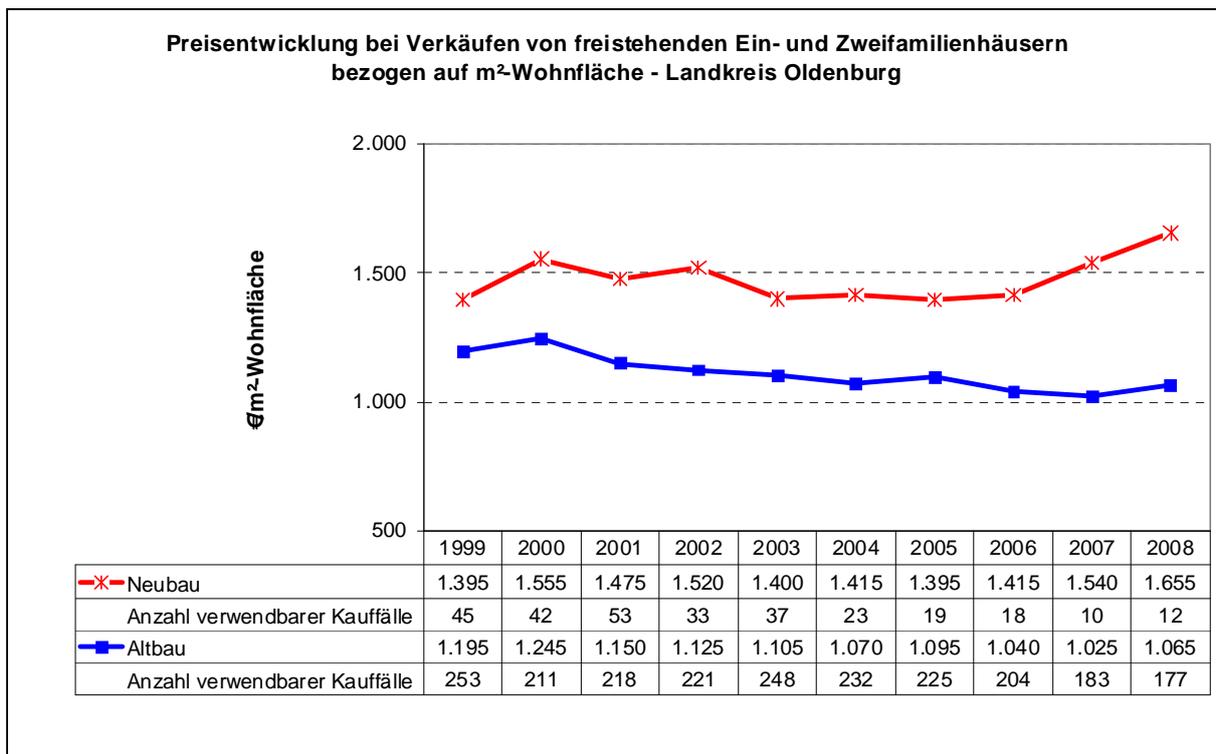
Stadt Delmenhorst



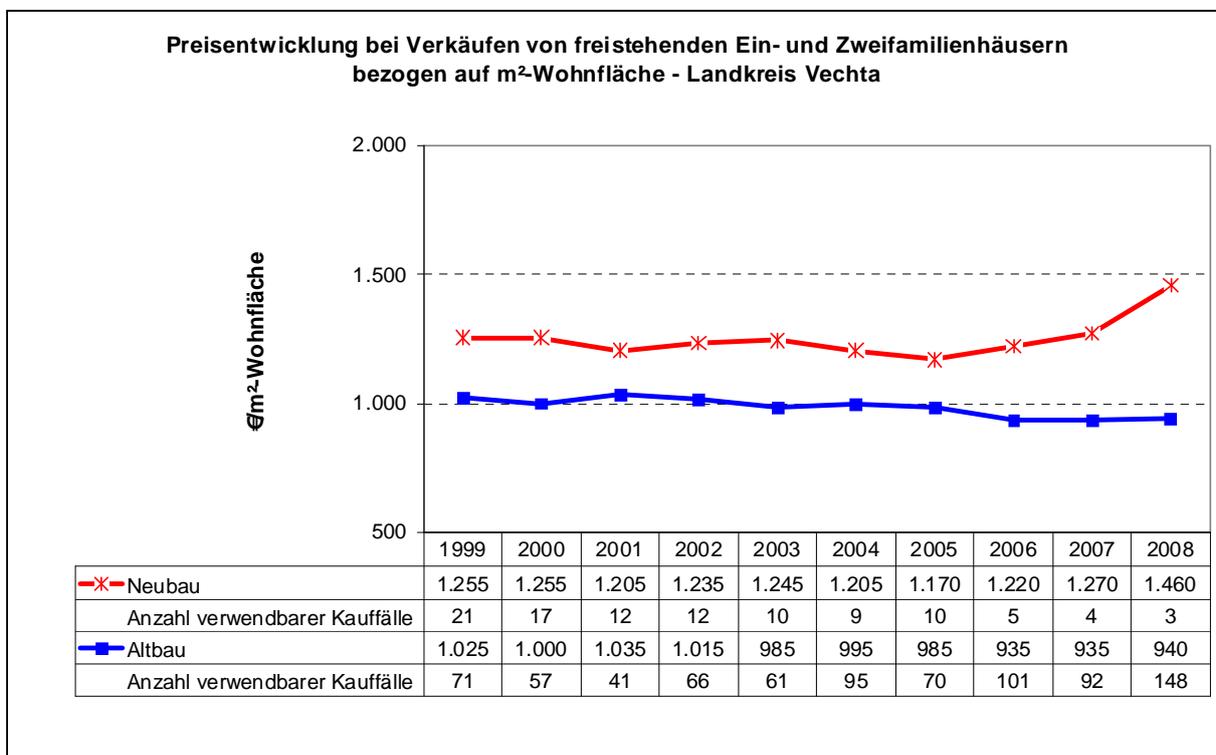
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert von bebauten Grundstücken setzt sich aus den Wertanteilen von Gebäude und Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen, sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Bei Gebäuden und baulichen Anlagen ist dabei der Zeitwert zugrunde zu legen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke entsprechen in der Regel nicht dem vorhandenen Sachwert.

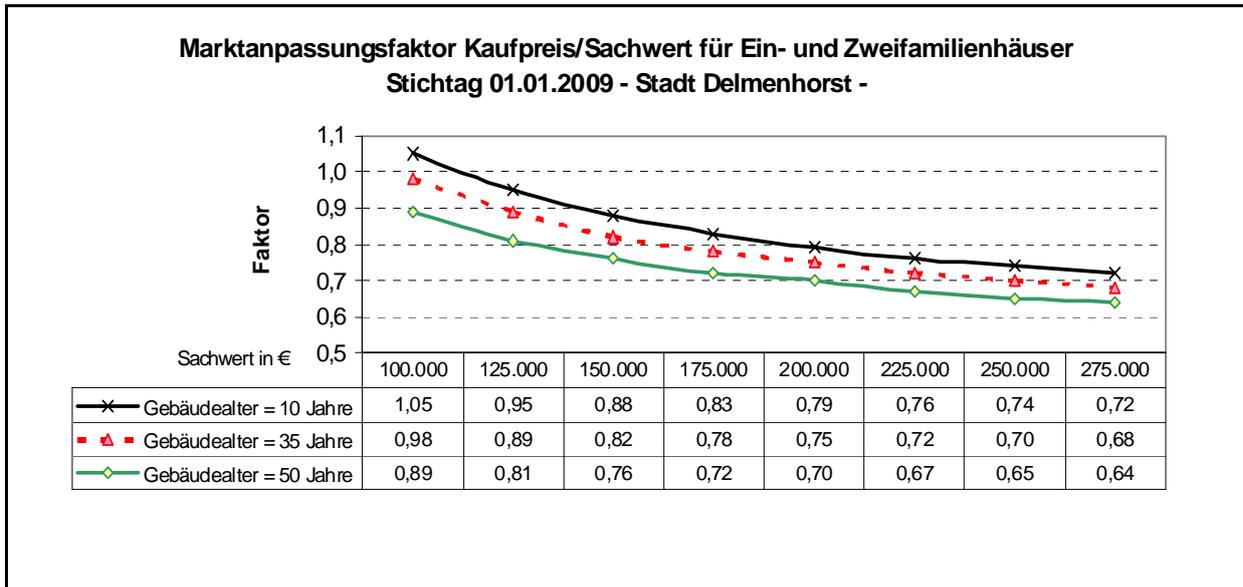
Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren als Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für die Bereiche der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta abgeleitet worden.

Die Sachwerte wurden nach dem folgenden Modell ermittelt:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,75 für die Landkreise Cloppenburg und Vechta oder Regionalfaktor 0,85 für die Stadt Delmenhorst sowie den Landkreis Oldenburg
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 - 100 Jahre je nach Gebäudetyp)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Aufgrund der geringen Datenmenge im aktuellen Berichtsjahr, wurden bei der Auswertung in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta Verkäufe aus den Jahren 2006 bis 2008 sowie in der Stadt Delmenhorst aus den Jahren 2005 bis 2008 berücksichtigt. Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergab eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von der Höhe des Sachwertes sowie dem Alter der vorhandenen Bausubstanz.

Stadt Delmenhorst



Hinweise zur Anwendung

Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Markt-anpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

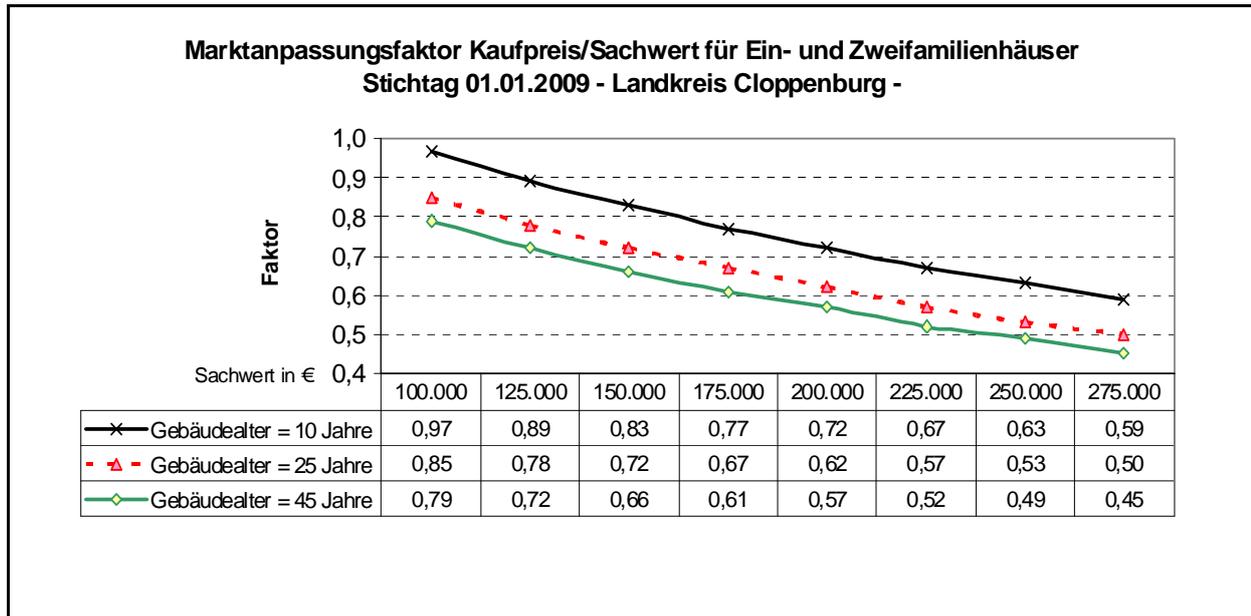
Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 10 Jahre altes Einfamilienhaus in der Stadt Delmenhorst mit einem Sachwert von 150.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,88.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: $150.000 \text{ €} \times 0,88 = \text{rund } 130.000 \text{ €}$

Landkreis Cloppenburg



Hinweise zur Anwendung

Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Markt-anpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

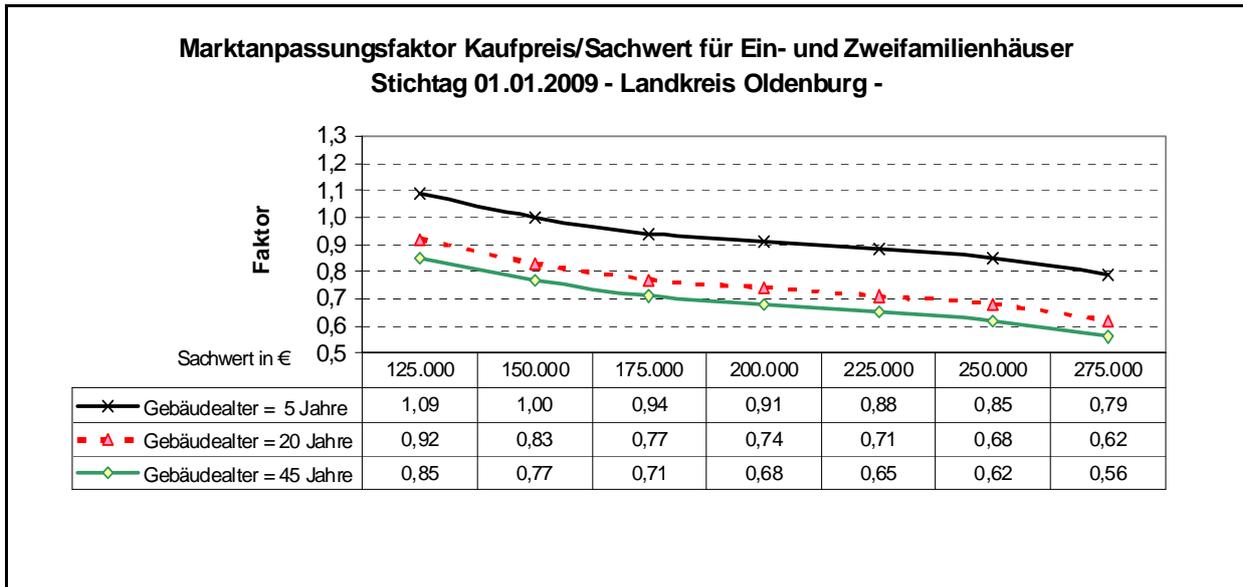
Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 25 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Cloppenburg mit einem Sachwert von 125.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 25 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,78.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $125.000 \text{ €} \times 0,78 = \text{rund } 100.000 \text{ €}$

Landkreis Oldenburg



Hinweise zur Anwendung

Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Markt-anpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

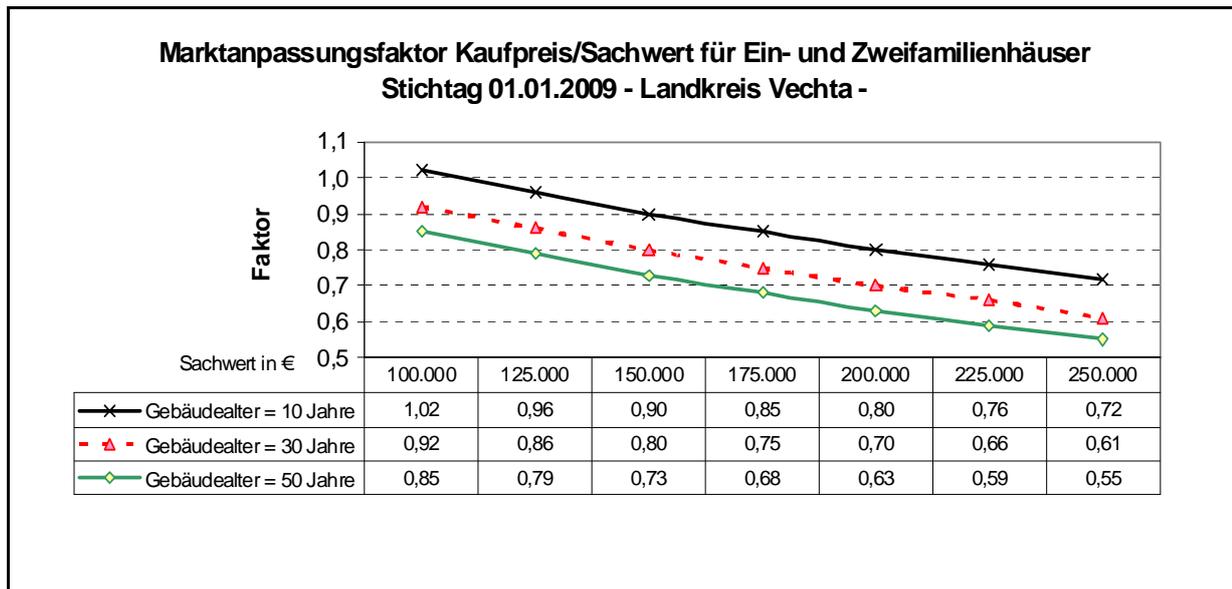
Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 45 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Oldenburg mit einem Sachwert von 125.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 45 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,85.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $125.000 \text{ €} \times 0,85 = \text{rund } 110.000 \text{ €}$

Landkreis Vechta



Hinweise zur Anwendung

Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Markt-anpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 10 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Vechta mit einem Sachwert von 175.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,85.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $175.000 \text{ €} \times 0,85 = \text{rund } 150.000 \text{ €}$

Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor "Kaufpreis/Wohnfläche" untersucht.

Hinweise zur Anwendung
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

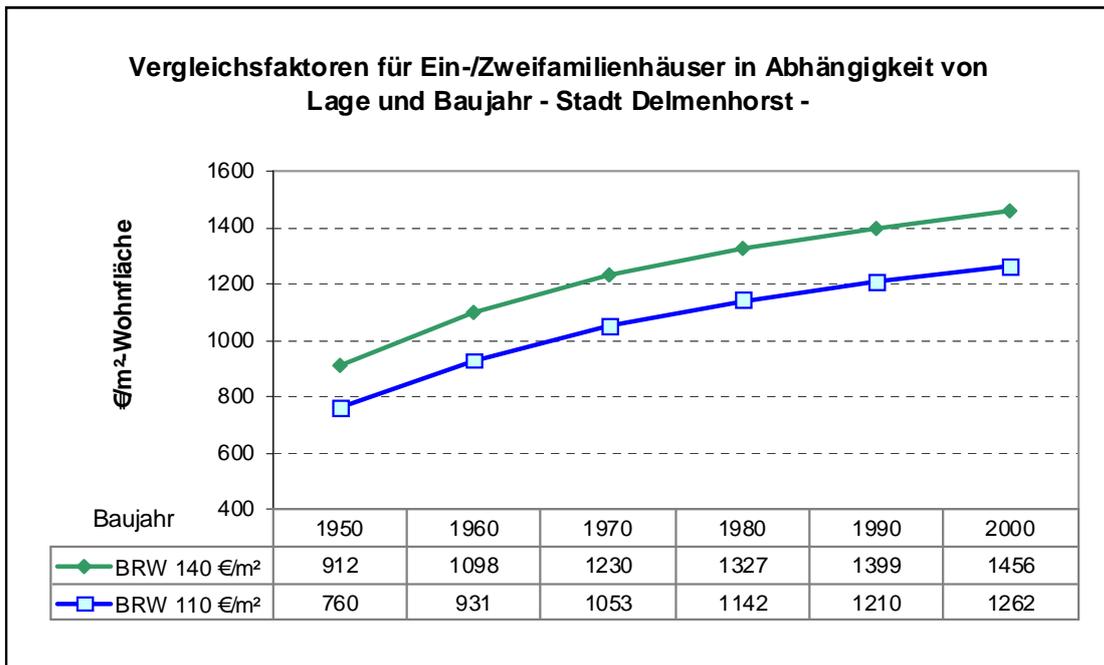
Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst 76 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005-2008	2006
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 140 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1970
Wohnfläche	80 m ² - 180 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	330 m ² - 800 m ²	590 m ²

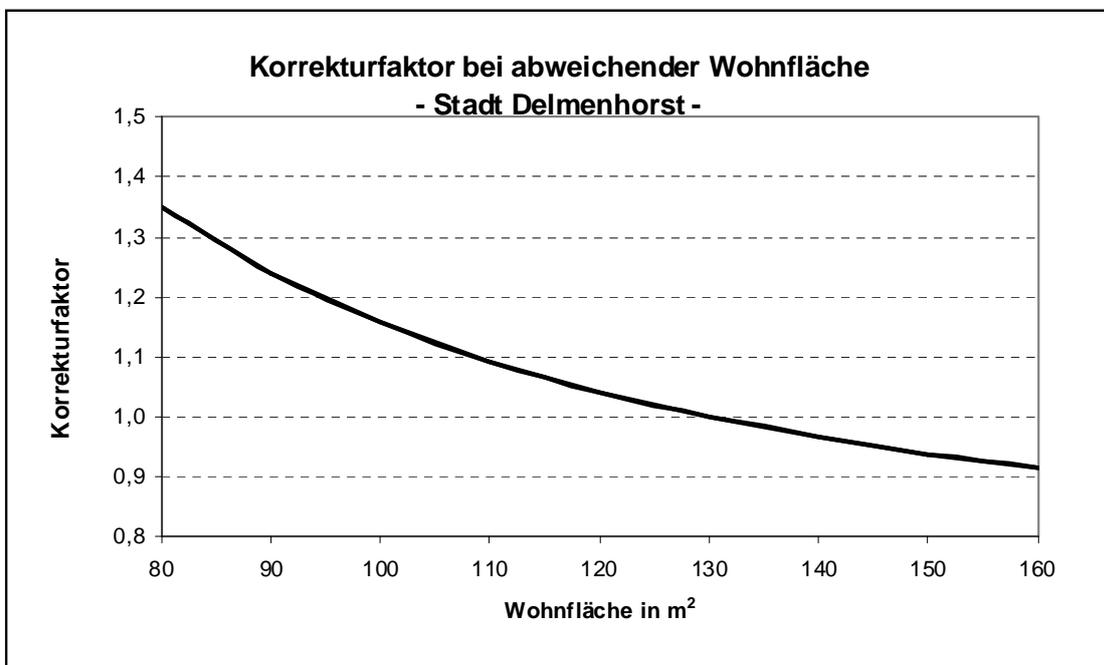
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ²
Baujahr	1970
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	600 m ²

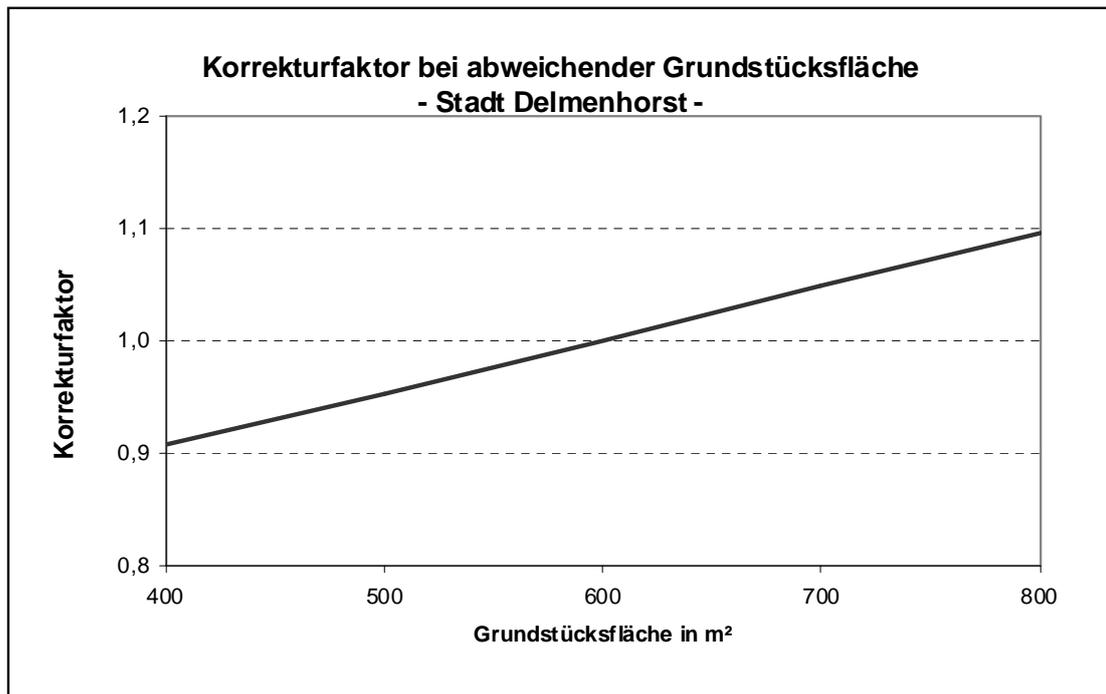


Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche

**Anwendungsbeispiel:**

Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen in der Stadt Delmenhorst überschlägig zu ermitteln:

Bodenrichtwert:	110 €/m ²	Wohnfläche:	120 m ²
Baujahr:	1980	Grundstücksgröße:	500 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)			1142 €/m ²
	<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		
Korrekturfaktor für Wohnfläche			1,04
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße			0,95
	<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		
Vergleichsfaktor =			
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren			1142 €/m ² x 1,04 x 0,95 = rund 1130 €/m ²
Grundstückswert =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor			120 m ² x 1130 €/m ² = rund 140.000 €

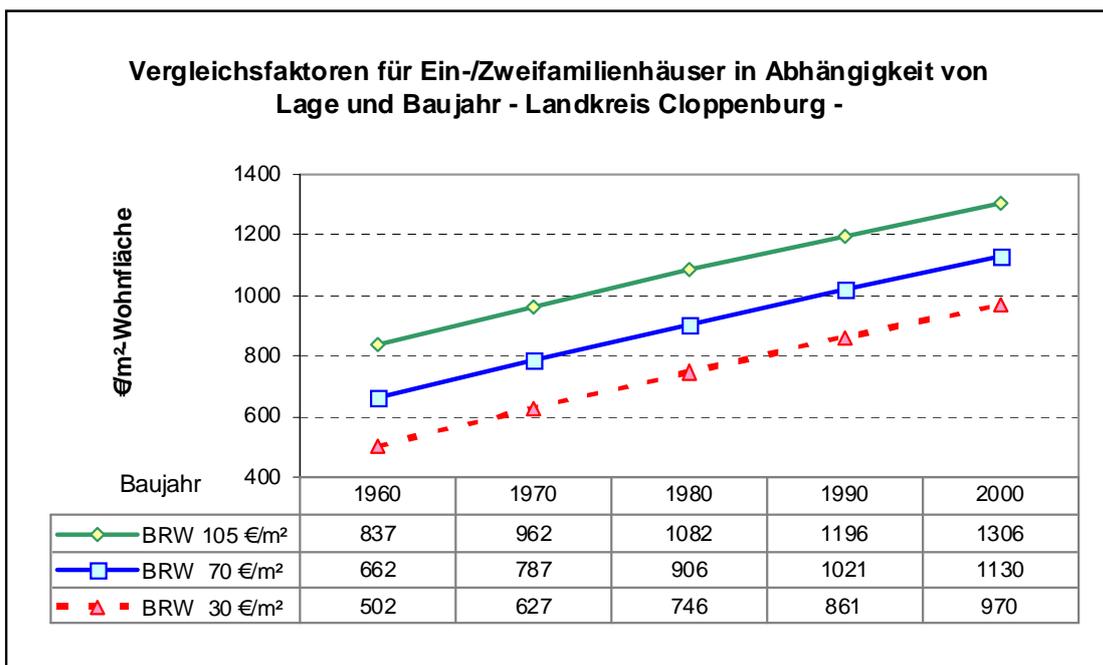
Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 205 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 105 €/m ²	50 €/m ²
Baujahr	1960 - 2007	1990
Wohnfläche	80 m ² - 200 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	400 m ² - 1.000 m ²	715 m ²

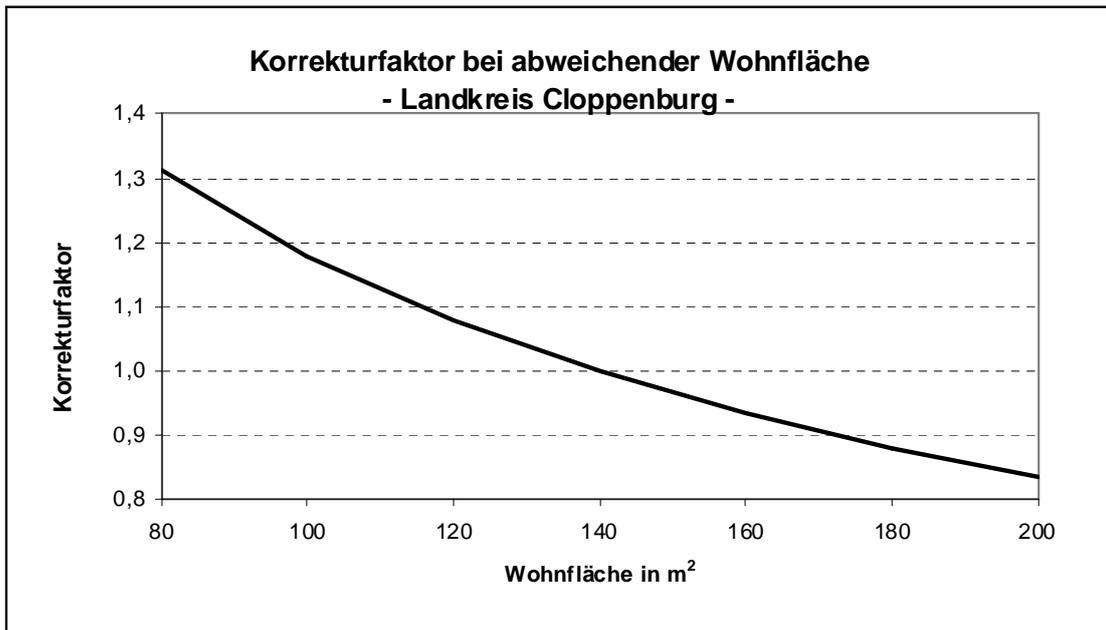
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²

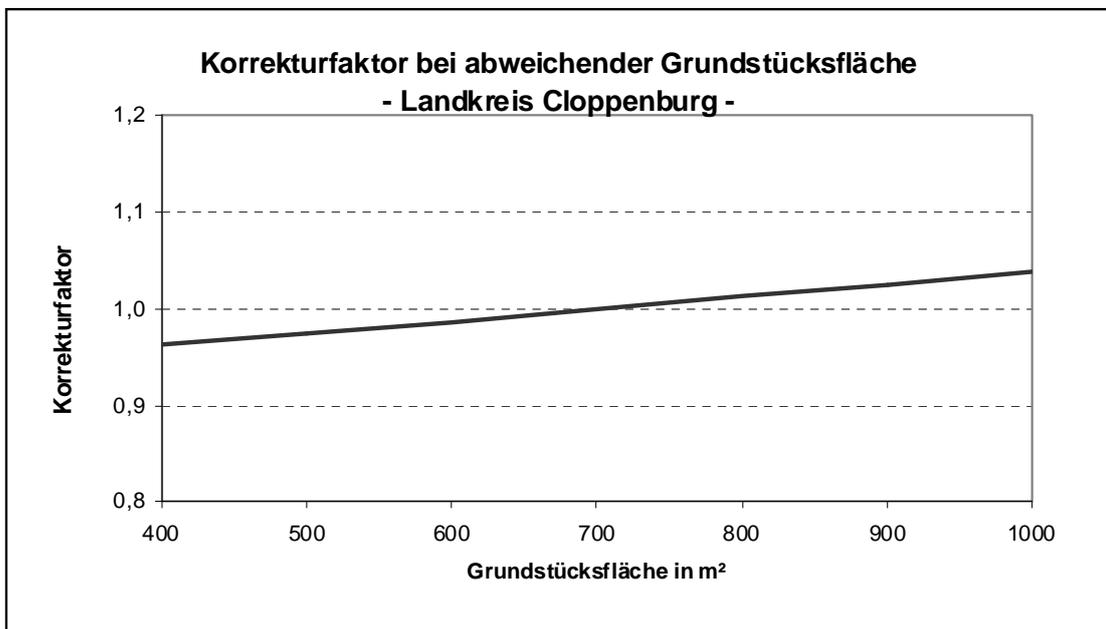


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 70 €/m ²	Wohnfläche: 160 m ²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 900 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	787 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,94
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,02
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	787 €/m ² x 0,94 x 1,02 = rund 750 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m ² x 750 €/m ² = rund 120.000 €

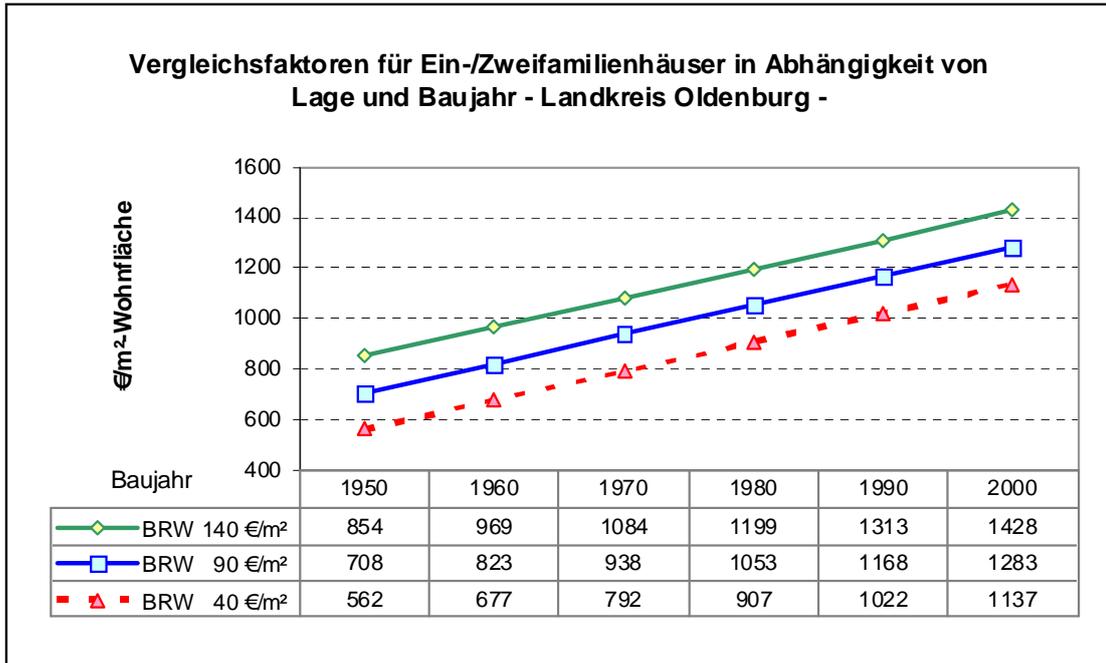
Landkreis Oldenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst 198 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 130 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	1950 - 2006	1980
Wohnfläche	80 m ² - 220 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	350 m ² - 1060 m ²	710 m ²

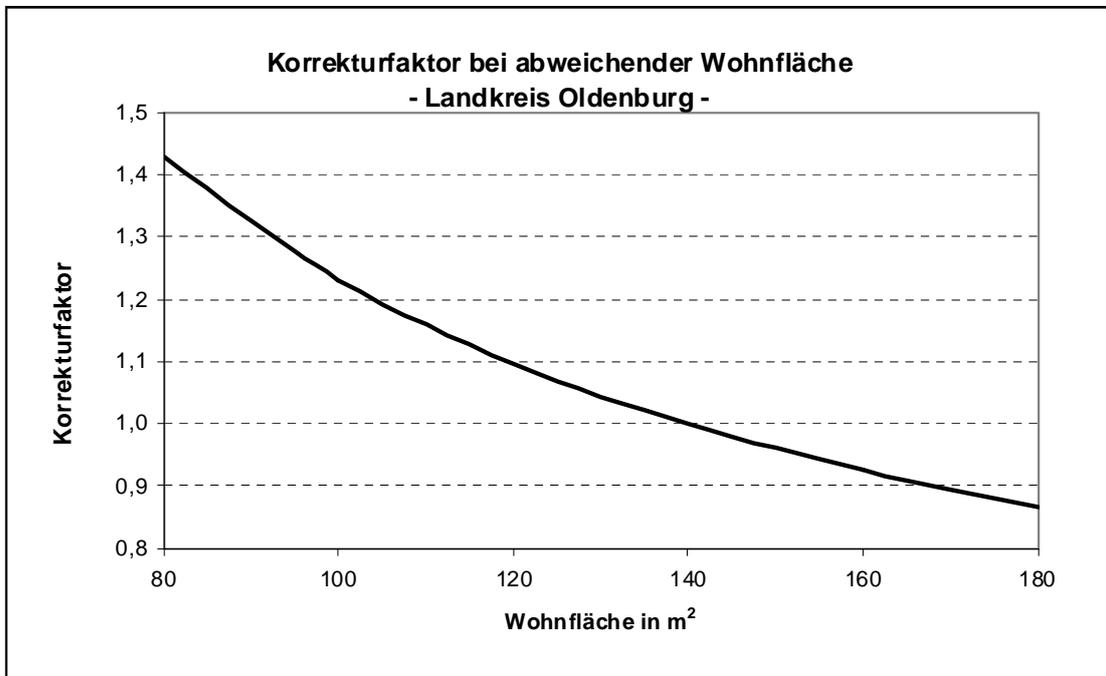
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²

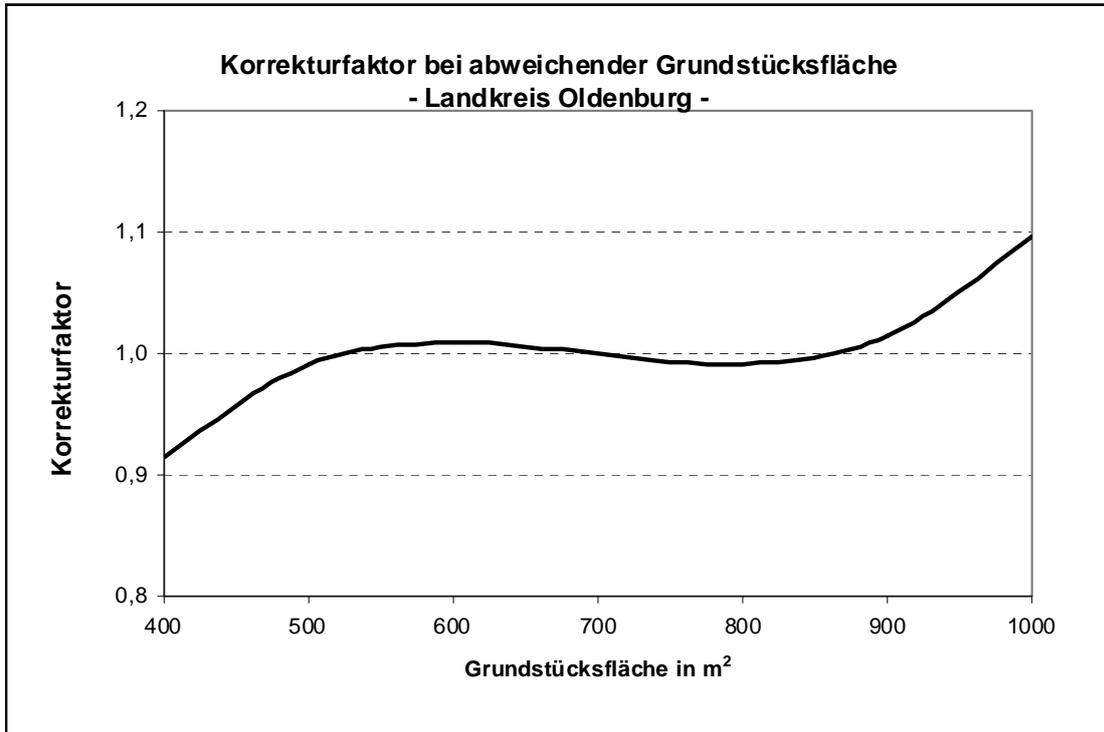


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert:	140 €/m²
Wohnfläche:	120 m²
Baujahr:	1990
Grundstücksgröße:	800 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1313 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,10
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,99
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1313 €/m² x 1,10 x 0,99 = rund 1430 €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m² x 1430 €/m² = rund 170.000 €

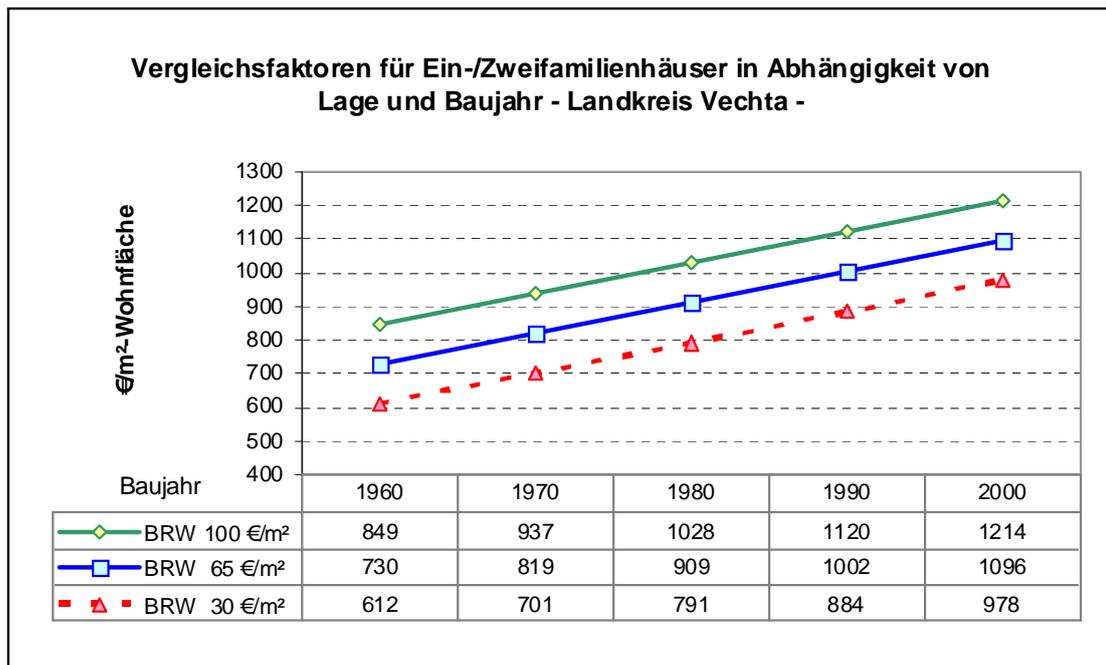
Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst 186 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 100 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1950 - 2007	1986
Wohnfläche	80 m ² - 230 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	340 m ² - 1080 m ²	730 m ²

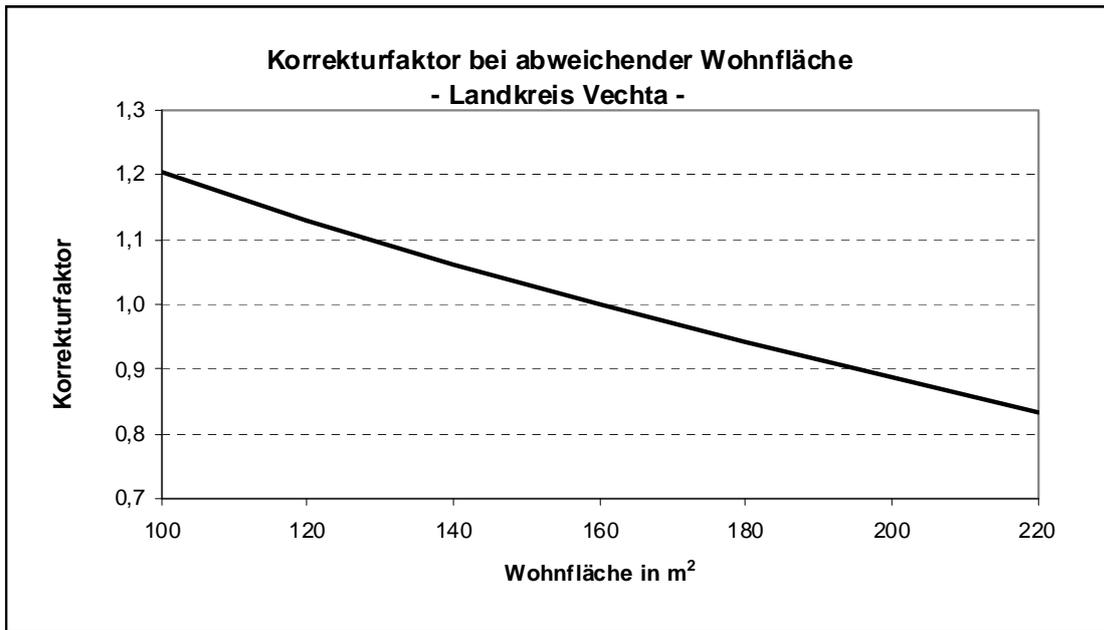
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	160 m ²



Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta eine weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Vechta überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 30 €/m ²	Wohnfläche: 200 m ²
Baujahr: 2000	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	978 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,89
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	978 €/m ² x 0,89 = rund 870 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	200 m ² x 870 €/m ² = rund 170.000 €

Immobilien-Preis-Kalkulator

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bieten mit dem Online-Dienst "Immobilien-Preis-Kalkulator" seit 2008 die Möglichkeit, mit Hilfe der Vergleichsfaktoren und den Angaben des Nutzers ein ungefähres Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser zu errechnen.

Der Immobilien-Preis-Kalkulator kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.de>

Der Preis für eine Einzelauskunft aus dem Internet beträgt **19,90 €** Ein Abonnement ist möglich.

9.2.4 Erbbaurechte

Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Volleigentum stehen, werden im Zuständigkeitsbereich auch entsprechende Wohngebäude gehandelt, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Für sie werden im Allgemeinen geringere Kaufpreise erzielt als für Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum.

Aus den Jahren 2007 und 2008 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 60 derartige Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (32 Verträge), Oldenburg (1 Vertrag) und Vechta (27 Verträge) vor. Aus den vorliegenden Kaufverträgen wurden Vergleichsfaktoren zum Verhältnis der Kaufpreise bebauter Erbbaurechte zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum abgeleitet. Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenwert wurde aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht untersucht.

Landkreis	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbau- rechtsvertra- ges in Jahren Mittel (Spanne)	Wohnflächen- preis (€/m ²) Mittel (Spanne)	Boden- richt- wert (€/m ²) Mittel (Spanne)	Rendite % Mittel (Spanne)
Cloppenburg	0,92 (0,58 – 1,15)	80 (48 – 96)	800 (520 – 1.220)	50 (30 – 105)	1,57 (0,83 – 2,55)
Vechta	0,90 (0,45 – 1,16)	68 (44 – 90)	850 (450 – 1.130)	63 (36 – 92)	1,24 (0,15 – 2,53)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **411** Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gesamtwert von **46,2 Millionen Euro** gehandelt.

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2008 in den einzelnen Gebietskörperschaften die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Die genannten Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lage- oder Ausstattungsqualitäten nicht berücksichtigen.

Hinweis: Die Multiplikation der "Mittleren Wohnfläche" mit dem "Mittleren Wohnflächenpreis" ergibt nicht immer den "Durchschnittlichen Kaufpreis", da nicht bei allen ausgewerteten Objekten die Wohnfläche ermittelt werden konnte.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	15 (11)	1920 (1920)	105 (72)	760,- (820,-)	75.000,- (59.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	29 (27)	1961 (1960)	105 (93)	840,- (805,-)	85.000,- (83.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	31 (40)	1976 (1976)	100 (102)	990,- (1.015,-)	100.000,- (105.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	17 (18)	1992 (1993)	110 (107)	1.120,- (1.225,-)	120.000,- (129.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	4 (2)	2002 (2002)	115 (102)	1.190,- (1.350,-)	140.000,- (138.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	0 (7)	- (2006)	- (118)	- (1.345,-)	- (158.000,-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (0)	1928 (-)	115 (-)	360,- (-)	70.000,- (-)
Baujahr 1946 – 1969	6 (6)	1960 (1959)	100 (115)	600,- (605,-)	70.000,- (65.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	10 (5)	1980 (1978)	105 (145)	770,- (700,-)	85.000,- (98.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	39 (24)	1995 (1994)	120 (111)	900,- (835,-)	100.000,- (92.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	4 (2)	2002 (2002)	110 (124)	1.150,- (1.035,-)	120.000,- (118.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	8 (5)	2007 (2006)	115 (119)	1.330,- (1.135,-)	145.000,- (136.000,-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (1)	- (- *)	- (- *)	- (- *)	- (- *)
Baujahr 1946 – 1969	7 (19)	1962 (1956)	90 (85)	1040,- (745,-)	120.000,- (64.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	17 (21)	1979 (1979)	115 (112)	1.020,- (1.005,-)	110.000,- (112.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	24 (13)	1997 (1995)	120 (113)	1.130,- (1.190,-)	130.000,- (133.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	5 (8)	2001 (2001)	130 (104)	1.210,- (1.250,-)	155.000,- (132.000,-)
Neubauten Baujahr 2006– 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	14 (11)	2008 (2006)	120 (117)	1.250,- (1.285,-)	155.000,- (152.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta**

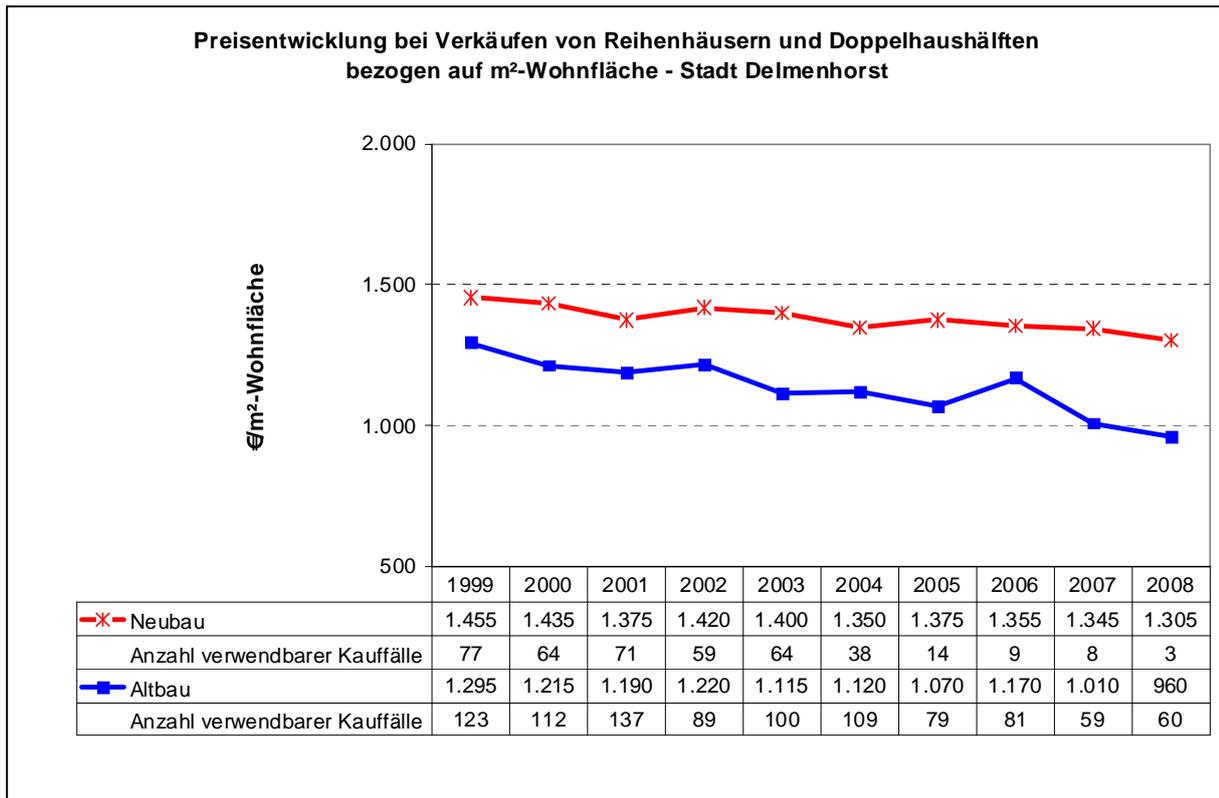
verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (1)	1940 (- *)	95 (- *)	840,- (- *)	80.000,- (- *)
Baujahr 1946 – 1969	9 (5)	1960 (1966)	100 (110)	850,- (950,-)	80.000,- (103.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	16 (7)	1977 (1980)	110 (135)	980,- (1.040,-)	105.000,- (141.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	31 (22)	1996 (1996)	120 (119)	1.050,- (1.035,-)	125.000,- (121.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	4 (0)	2001 (-)	110 (-)	1.180,- (-)	130.000,- (-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	4 (7)	2008 (2007)	125 (85)	970,- (1.450,-)	130.000,- (126.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

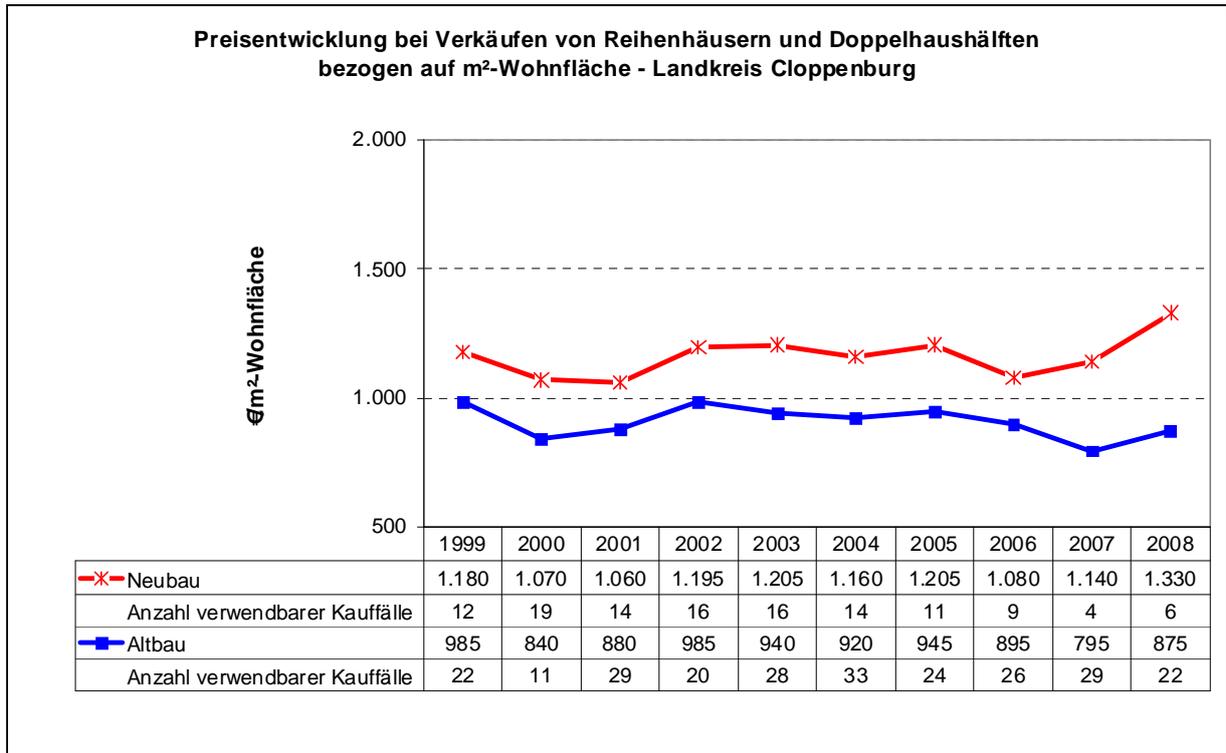
9.3.2 Preisentwicklung

Die Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei dem Verkauf von neuen und gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften bezogen auf den m²-Wohnfläche ab dem Jahre 1999. Die vorstehenden Durchschnittspreise sind u.a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als 3 Jahre waren. Da die Anzahl der verwendbaren Kauffälle bei den Neubauten sehr gering ist, hat der entsprechende Wohnflächenpreis nur eine geringe Aussagekraft.

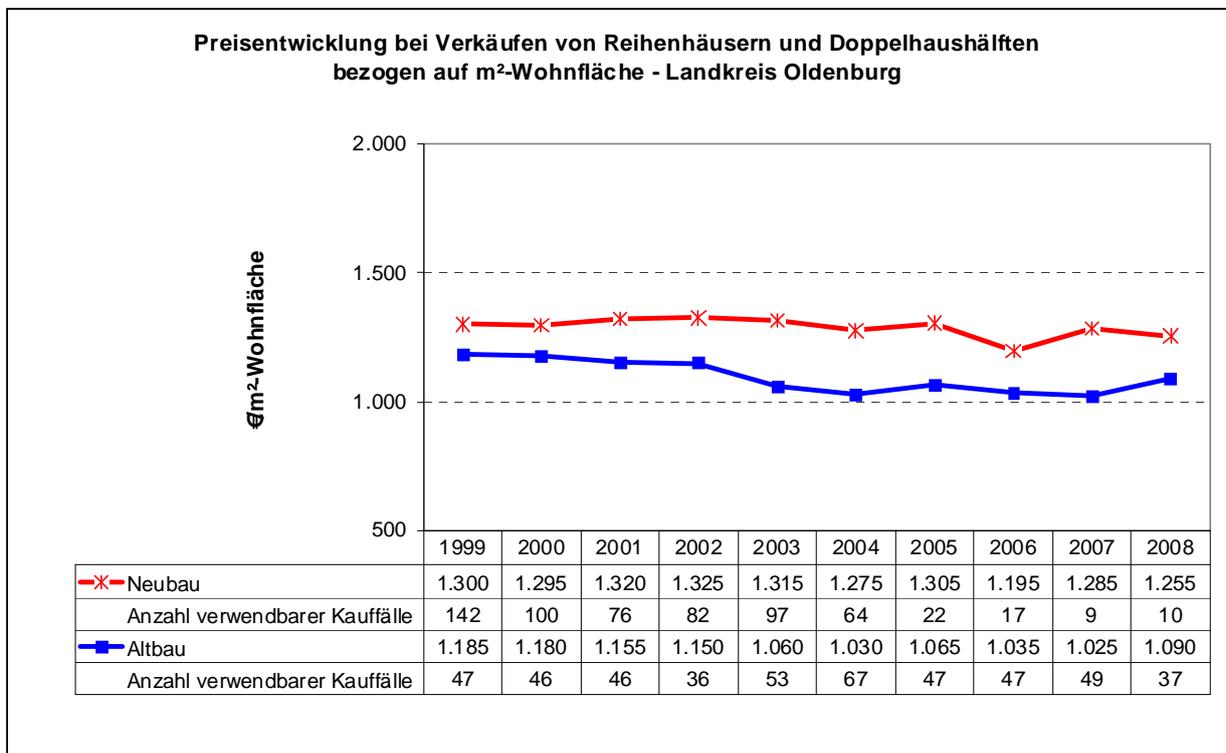
Stadt Delmenhorst



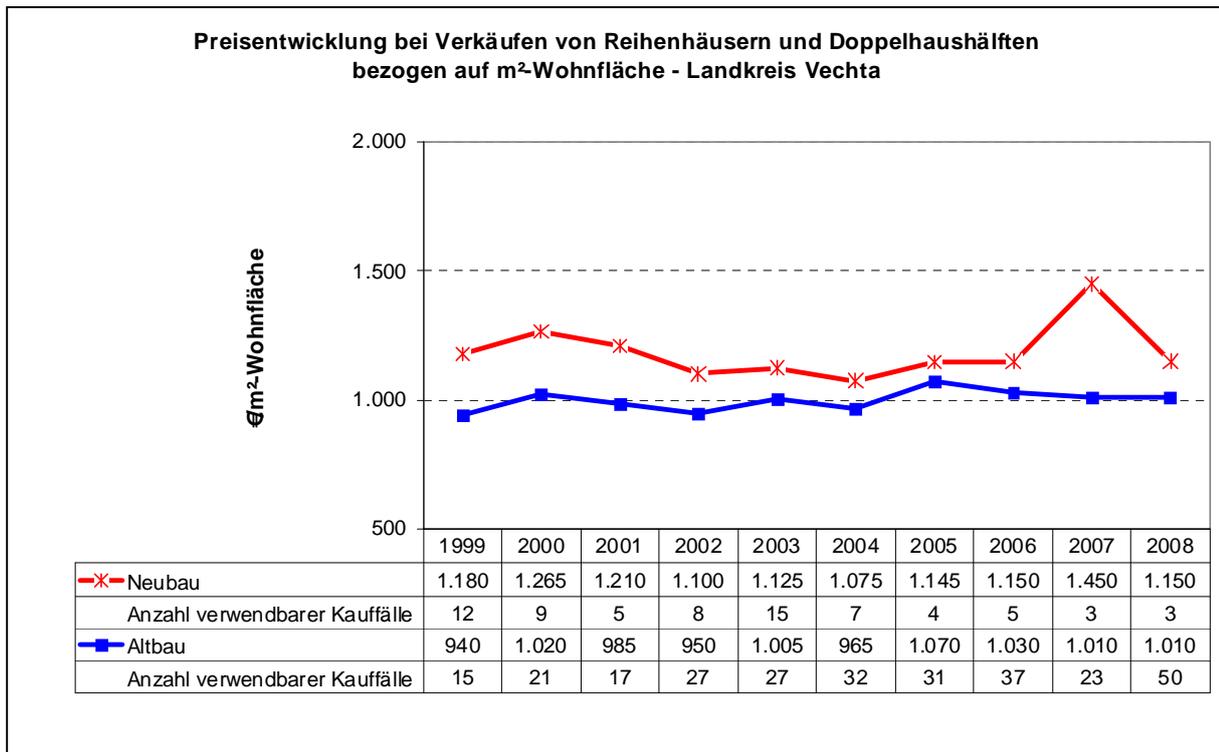
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

Reihenhäuser und Doppelhaushälften verfügen im Zuständigkeitsbereich überwiegend über eine gleichartige Bauweise und Struktur, so dass in diesem Marktsegment direkte bzw. indirekte Vergleiche möglich sind. Auf eine Ableitung von Marktanpassungsfaktoren wurde daher verzichtet.

Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

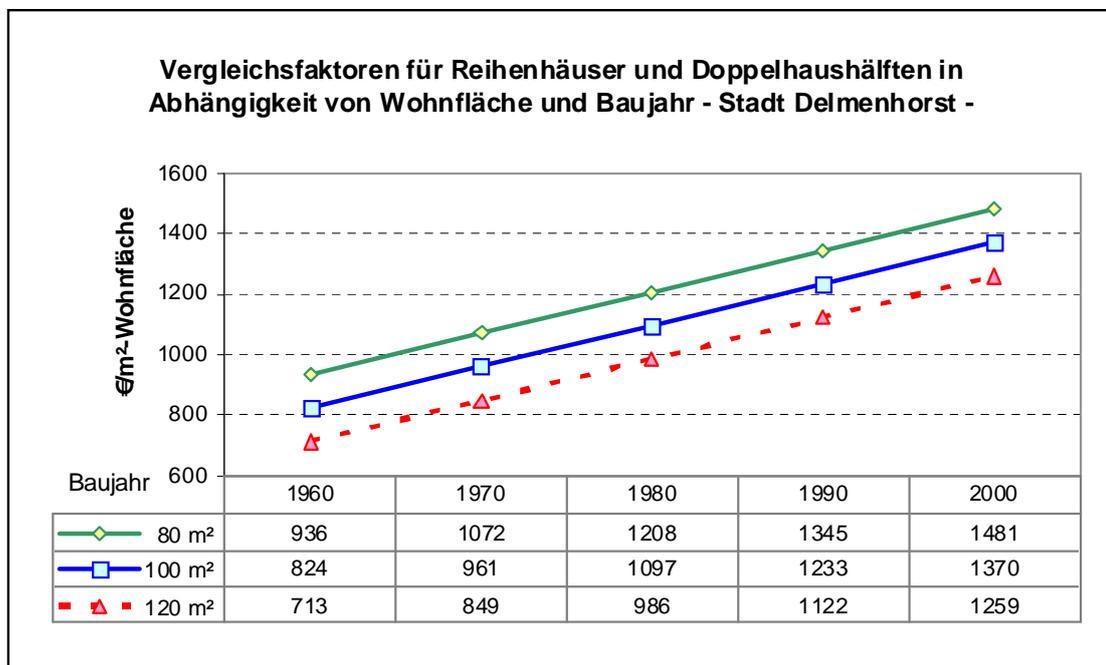
Hinweise zur Anwendung	
1.	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3.	Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst 84 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005-2008	2006
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ² - 140 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1953 - 2007	1980
Wohnfläche	70 m ² - 150 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² - 470 m ²	250 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische durchschnittliche Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften. Aus dem vorliegenden Datenmaterial lässt sich keine Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Lagewertigkeit bzw. Grundstücksgröße ableiten.



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert eines mit einem Reihnhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen in der Stadt Delmenhorst überschlägig zu ermitteln:

Wohnfläche: 120 m²

Baujahr: 1990

Vergleichsfaktor (Tabelle) 1.122 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle)

Grundstückswert =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor 120 m² x 1.122 €/m² = **rund 130.000 €**

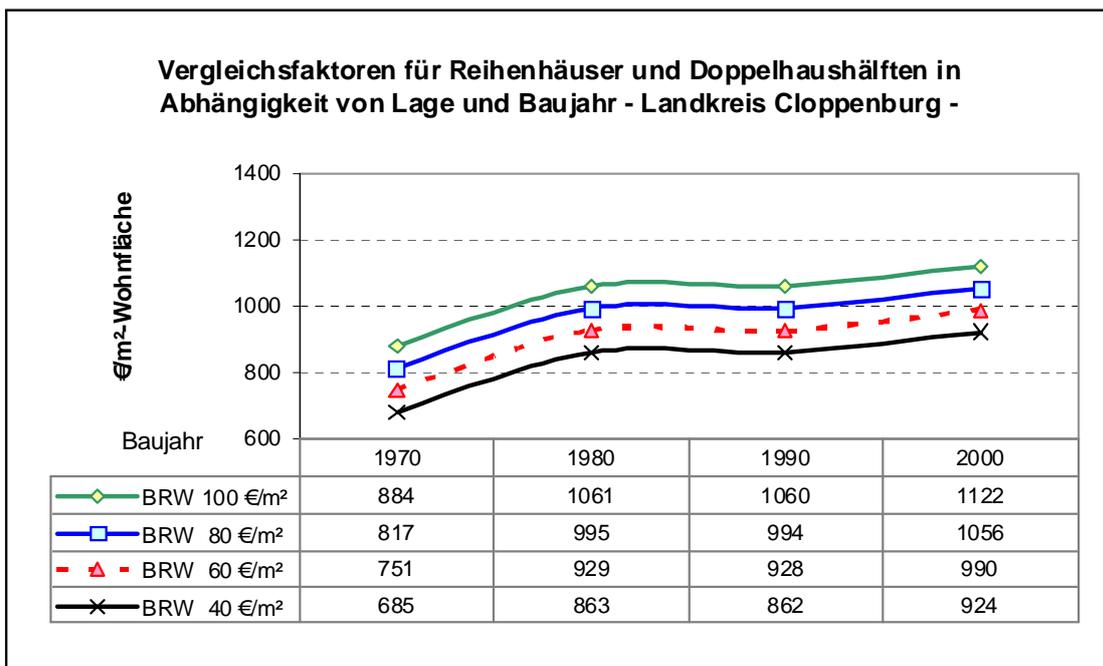
Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 72 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005-2008	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 105 €/m ²	65 €/m ²
Baujahr	1964 - 2007	1995
Wohnfläche	85 m ² - 150 m ²	115 m ²
Grundstücksgröße	180 m ² - 500 m ²	340 m ²

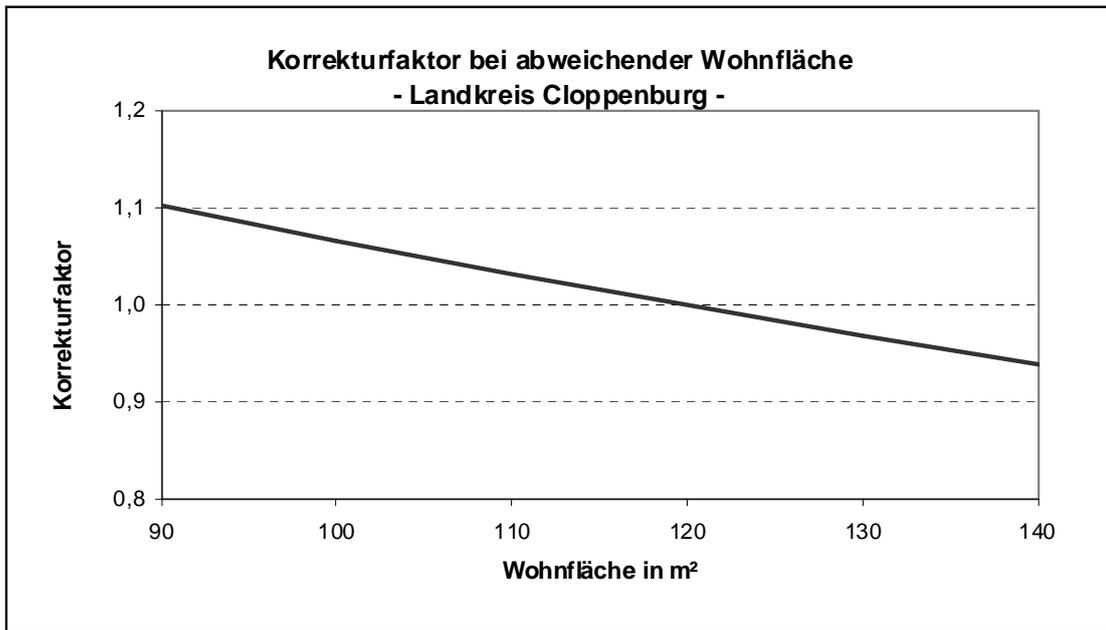
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	400 m ²

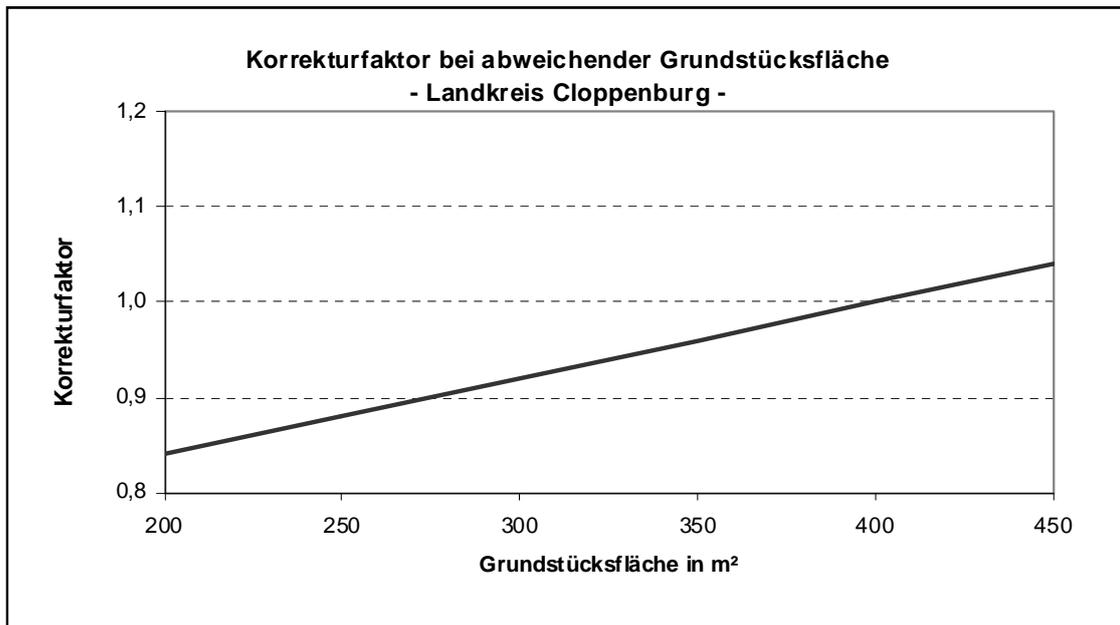


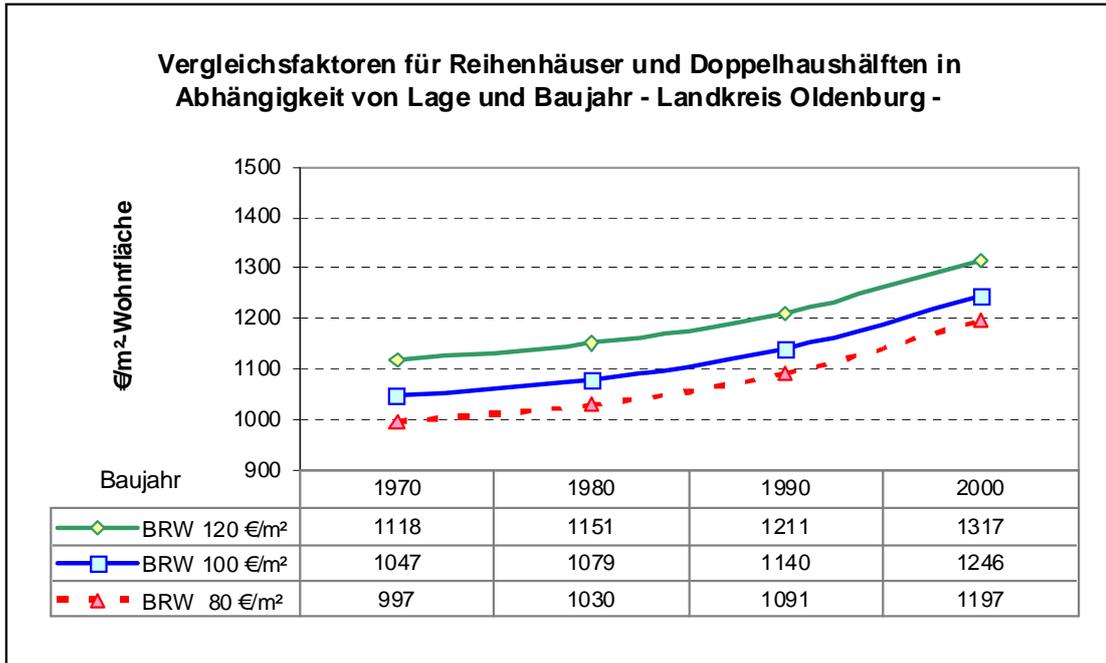
Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



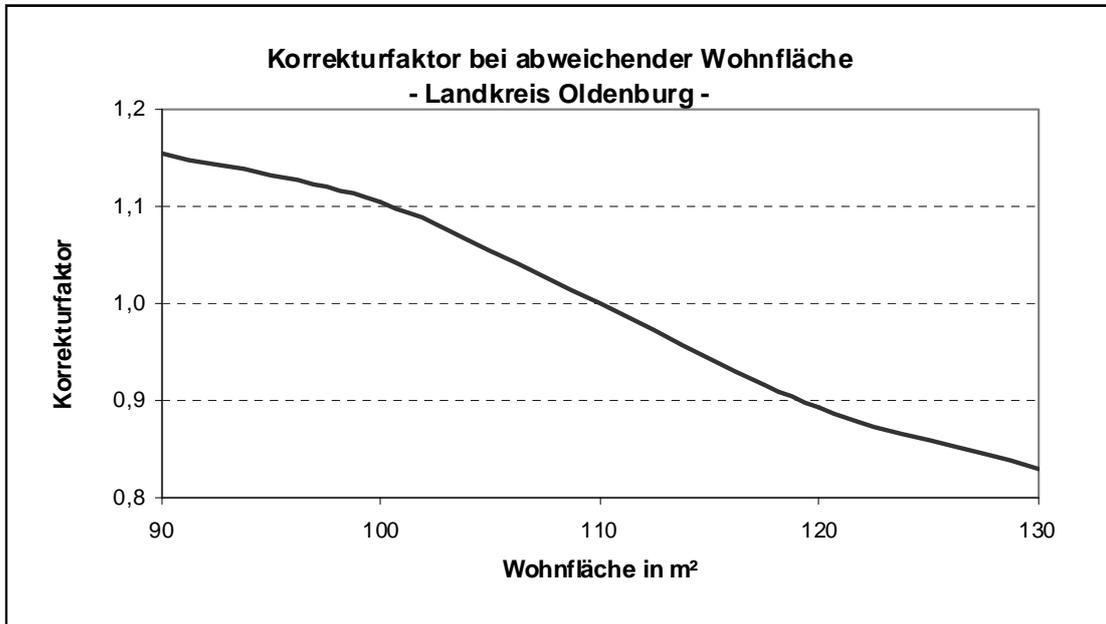
Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



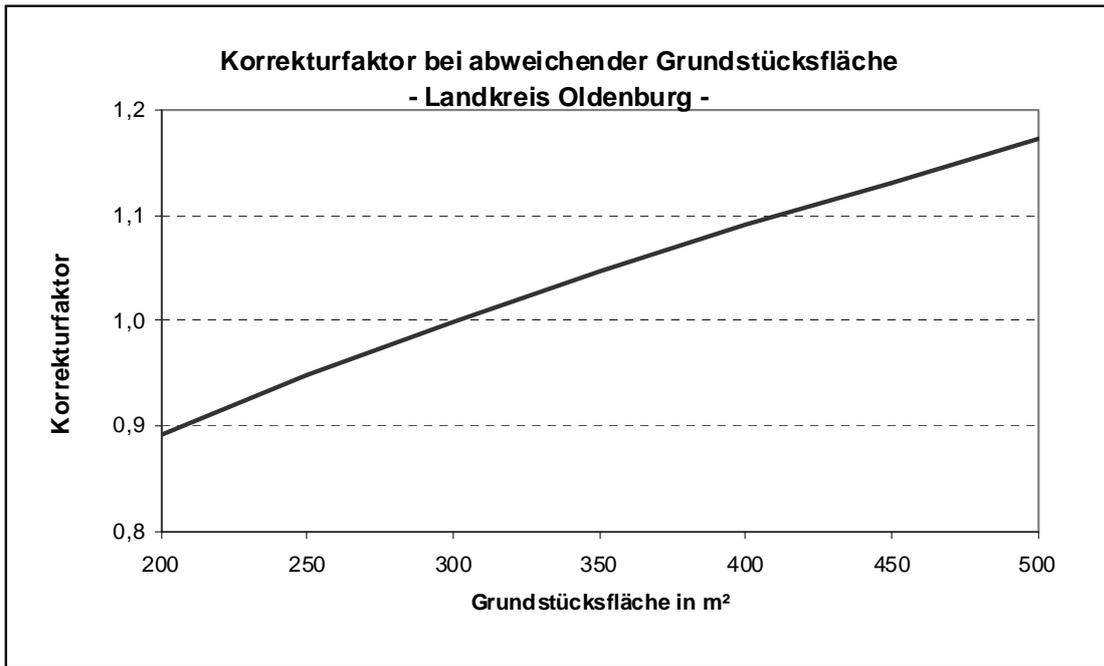


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 80 €/m²	Wohnfläche: 100 m²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 250 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.030 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,10
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,95
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.030 €/m² x 1,10 x 0,95 = rund 1.075 €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m² x 1.075 €/m² = rund 110.000 €

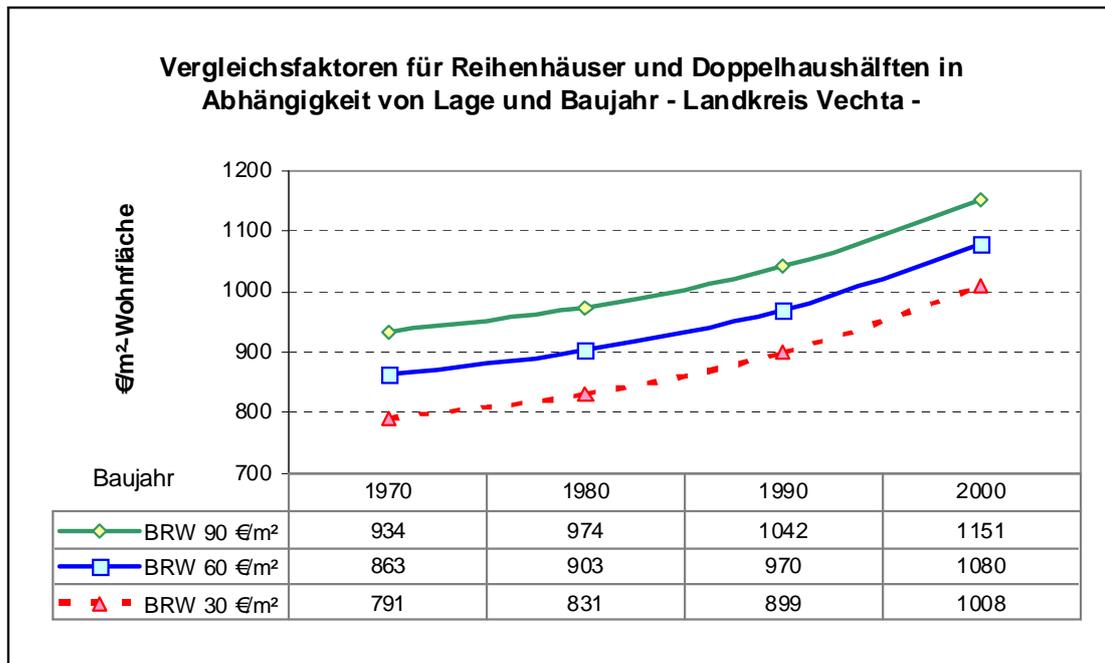
Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich Landkreis Vechta umfasst 90 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m² - 120 €/m²	65 €/m²
Baujahr	1960 - 2007	1990
Wohnfläche	80 m² - 150 m²	115 m²
Grundstücksgröße	130 m² - 460 m²	335 m²

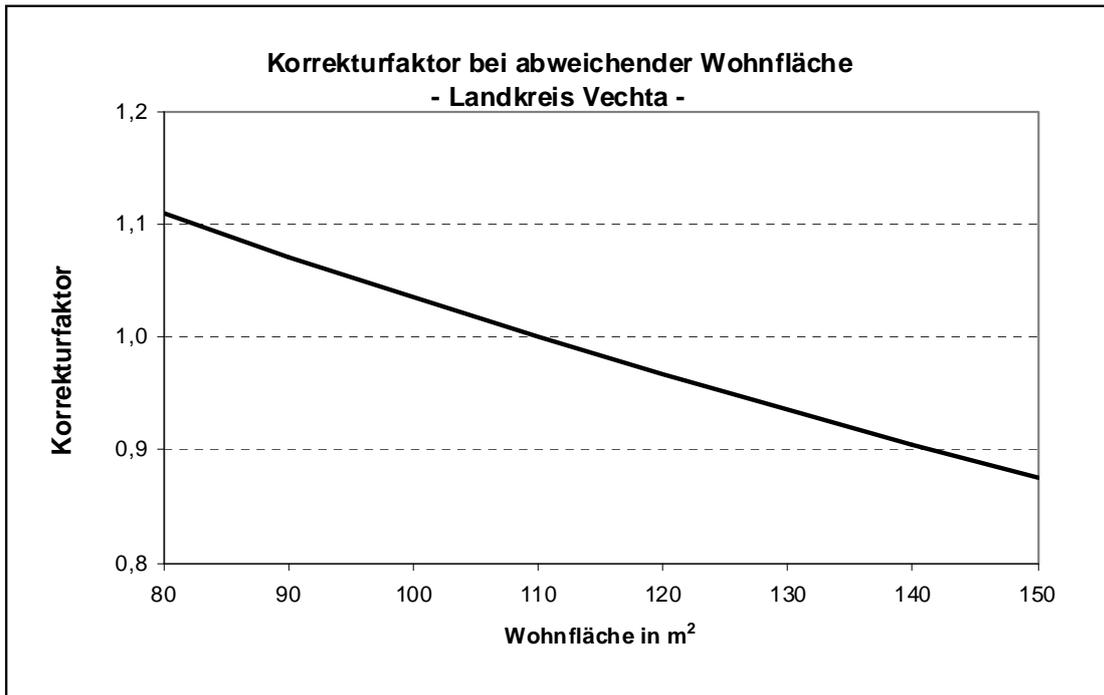
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhause bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²

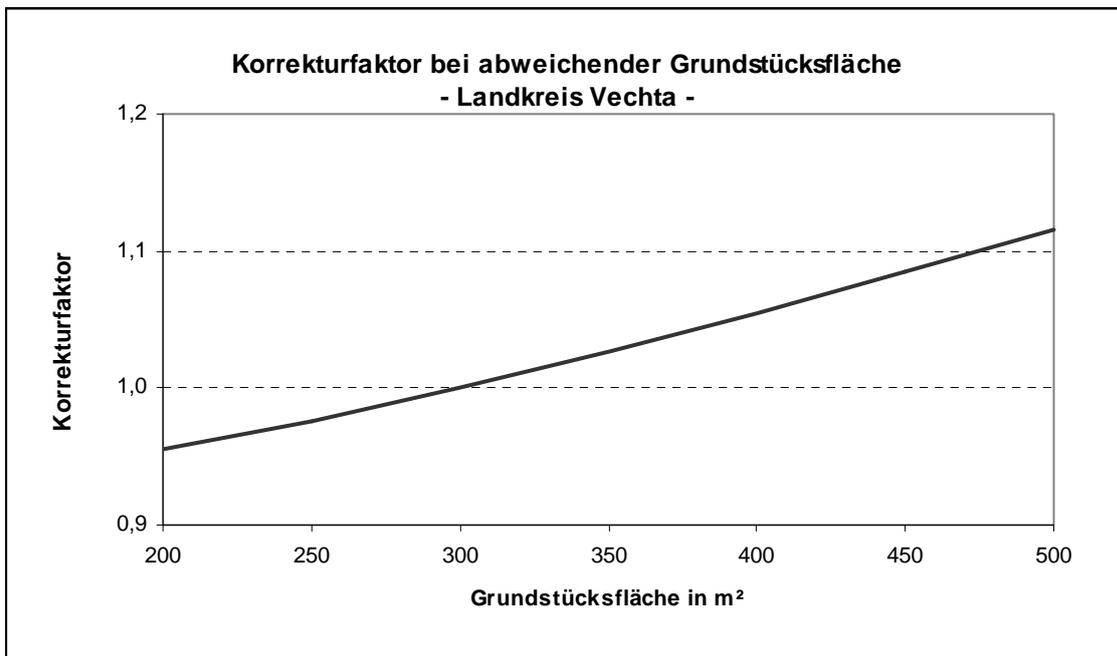


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Vechta überschlägig zu ermitteln:

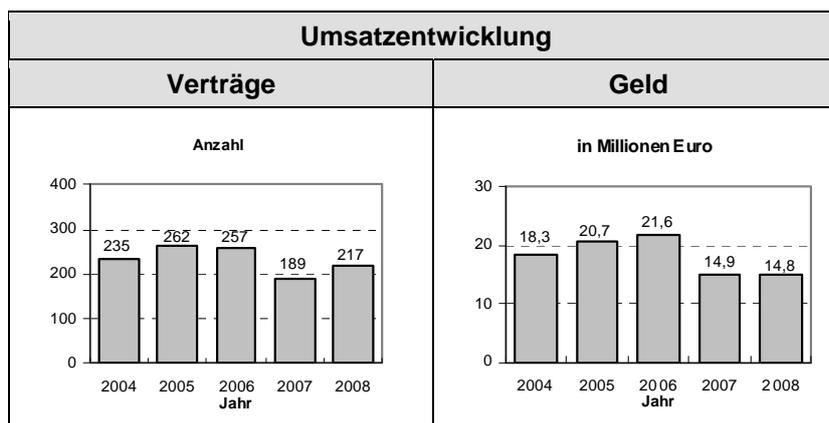
Bodenrichtwert:	90 €/m ²	Wohnfläche:	120 m ²
Baujahr:	2000	Grundstücksgröße:	200 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)			1151 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche			0,97
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)			0,96
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren			1151 €/m ² x 0,97 x 0,96 = rund 1070 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor			120 m ² x 1070 €/m ² = rund 130.000 €

9.4 Wohnungseigentum

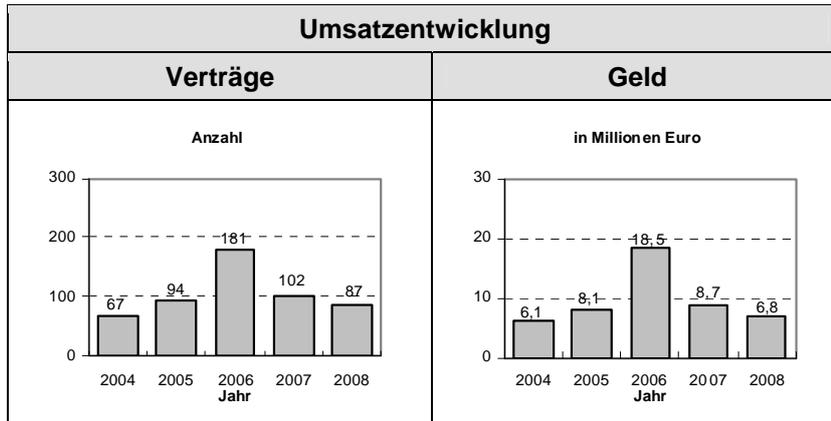
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **628 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von **51,0 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % zurückgegangen.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren für diesen Teilmarkt wird in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

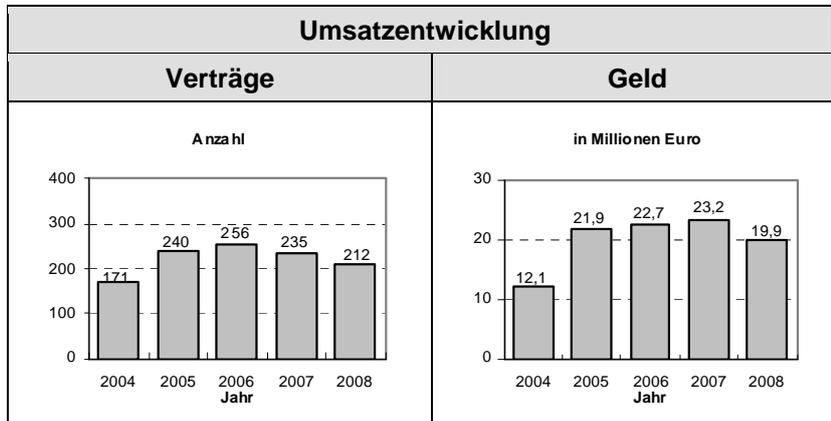
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Wohnungseigentum



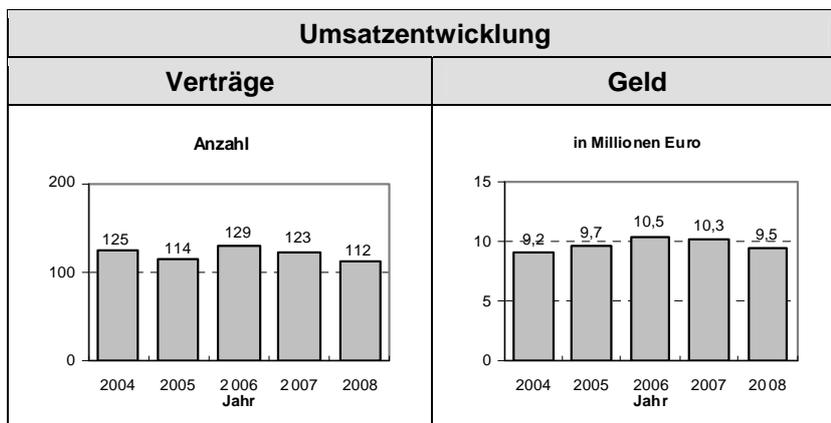
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



Landkreis Oldenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



Landkreis Vechta – Teilmarkt Wohnungseigentum



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Baujahrsgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Nicht berücksichtigt bei dieser Untersuchung sind Objekte in Gebäuden für soziale Einrichtungen, so genannte "Seniorenwohnungen" und Wohneinheiten in Pflegeheimen, über die gesondert Angaben gemacht werden.

Die genannten Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lage- oder Ausstattungsqualitäten nicht berücksichtigen.

Hinweis: Die Multiplikation der "Mittleren Wohnfläche" mit dem "Mittleren Wohnflächenpreis" ergibt nicht immer den "Durchschnittlichen Kaufpreis", da nicht bei allen ausgewerteten Objekten die Wohnfläche ermittelt werden konnte.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Wohneigentum in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (6)	1923 (1911)	75 (91)	610,- (555,-)	50.000,- (48.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	26 (14)	1960 (1959)	60 (56)	530,- (625,-)	35.000,- (37.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	43 (12)	1975 (1977)	65 (66)	570,- (810,-)	45.000,- (55.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	17 (16)	1994 (1993)	80 (84)	980,- (1.045,-)	75.000,- (90.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	8 (3)	2001 (2002)	90 (112)	1.040,- (1.245,-)	95.000,- (140.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	31 (24)	2007 (2007)	95 (89)	1.400,- (1.425,-)	130.000,- (126.000,-)

In der vorstehenden Zusammenstellung über durchschnittliche Kaufpreise von Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst blieben die veräußerten Wohneinheiten im Bereich des "Wolleparks" unberücksichtigt.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	1 (0)	- *) (-)	- *) (-)	- *) (-)	- *) (-)
Baujahr 1970 – 1984	19 (17)	1978 (1976)	75 (69)	770,- (815,-)	55.000,- (55.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	24 (17)	1995 (1994)	80 (81)	920,- (950,-)	70.000,- (75.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	3 (2)	2005 (2003)	85 (98)	1.130,- (1.255,-)	95.000,- (125.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 Baujahr 2005 – 2007)	13 (18)	2008 (2006)	90 (82)	1.480,- (1.385,-)	130.000,- (113.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008
für Wohneigentum im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (0)	1918 (-)	130 (-)	730 (-)	70.000,- (-)
Baujahr 1946 – 1969	6 (11)	1962 (1964)	60 (108)	820,- (760,-)	65.000,- (84.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	16 (24)	1979 (1980)	80 (79)	850,- (890,-)	70.000,- (70.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	42 (35)	1995 (1995)	90 (90)	1.050,- (1.140,-)	100.000,- (103.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	13 (9)	2002 (2001)	120 (115)	1.100,- (1.090,-)	120.000,- (122.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 Baujahr 2005 – 2007)	28 (22)	2007 (2006)	100 (107)	1.420,- (1.350,-)	140.000,- (142.000,-)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Wohneigentum im Landkreis Vechta

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (1)	- (- *)	- (- *)	- (- *)	- (- *)
Baujahr 1946 – 1969	8 (8)	1959 (1962)	65 (71)	640,- (680,-)	40.000,- (48.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	19 (24)	1978 (1978)	75 (70)	750,- (700,-)	55.000,- (49.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	24 (13)	1995 (1995)	75 (73)	1.090,- (1.155,-)	80.000,- (83.000,-)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	6 (1)	2002 (- *)	80 (- *)	1.170,- (- *)	90.000,- (- *)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 Baujahr 2005 – 2007)	34 (48)	2007 (2007)	75 (72)	1.450,- (1.490,-)	110.000,- (106.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren sind im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg auch Eigentumswohnungen für so genanntes "altengerechtes Wohnen", typische Seniorenwohnungen, verkauft worden. Da diese Objekte jedoch noch selten gehandelt werden, wurden im Folgenden die Daten aus den Jahren 2007 bis 2008 zusammengestellt. In den Bereichen der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg und Oldenburg wurden mit wenigen Ausnahmen neuwertige Objekte veräußert.

Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	8	2007	71	49 - 84	1.985,-	1.700 – 2.150
Landkreis Cloppenburg	8	2005	64	52 - 84	2.045,-	1.380 – 2.360
Landkreis Oldenburg	38	2006	68	45 - 100	1.940,-	1.480 – 2.560
Landkreis Vechta	1	- *)	- *)	- *)	- *)	- *)

- *) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

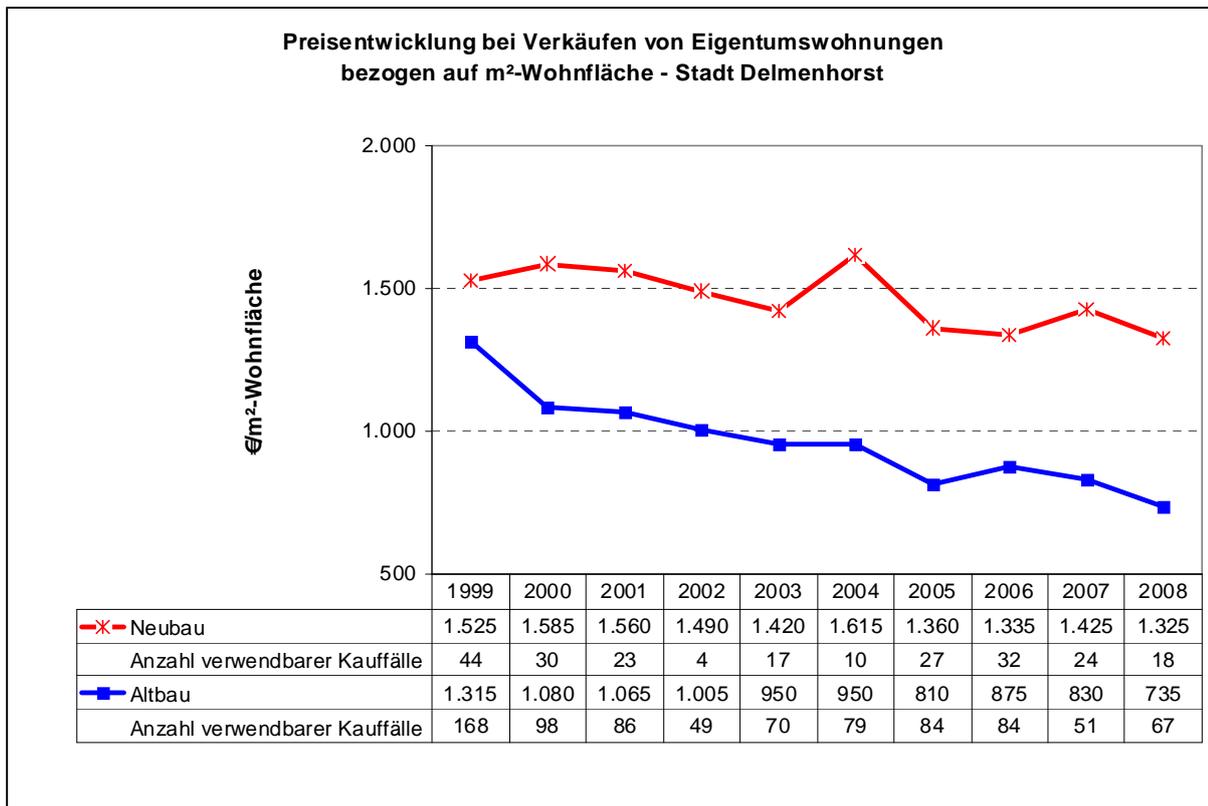
9.4.2 Preisentwicklung

Die Grafiken verdeutlichen die Preisentwicklung von neu erbauten (maximal 3 Jahre alten) bzw. älteren (über 3 Jahre alten) Eigentumswohnungen ab dem Jahre 1999. Nicht berücksichtigt bei dieser Untersuchung sind Objekte in Gebäuden für soziale Einrichtungen, so genannte "Seniorenwohnungen" und Wohneinheiten in Pflegeheimen.

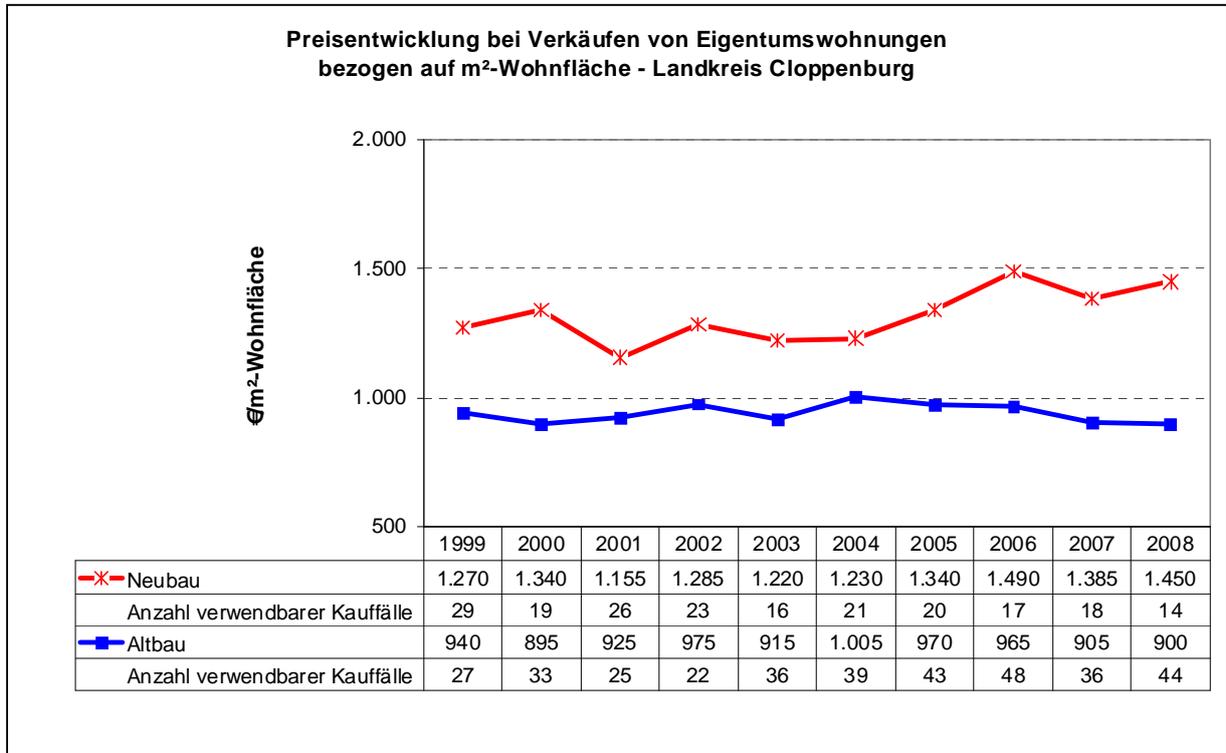
Ein steigendes Preisniveau ist im mittleren Wohnflächenpreis für Neubauten im Landkreis Cloppenburg mit rund 5 % und im Landkreis Oldenburg mit rund 4 % zu verzeichnen; hingegen liegt das Preisniveau in der Stadt Delmenhorst mit rund - 7 % und im Landkreis Oldenburg mit rund - 2 % unter dem des Vorjahres.

Das Preisniveau für ältere Wohneinheiten ist in der Stadt Delmenhorst um – 11 % und im Landkreis Cloppenburg geringfügig um – 1 % zurückgegangen. Im Landkreis Oldenburg ist das Preisniveau unverändert gegenüber dem Vorjahr; hingegen wurden ältere Wohneinheiten im Landkreis Vechta rund 10 % über dem Vorjahresniveau gehandelt.

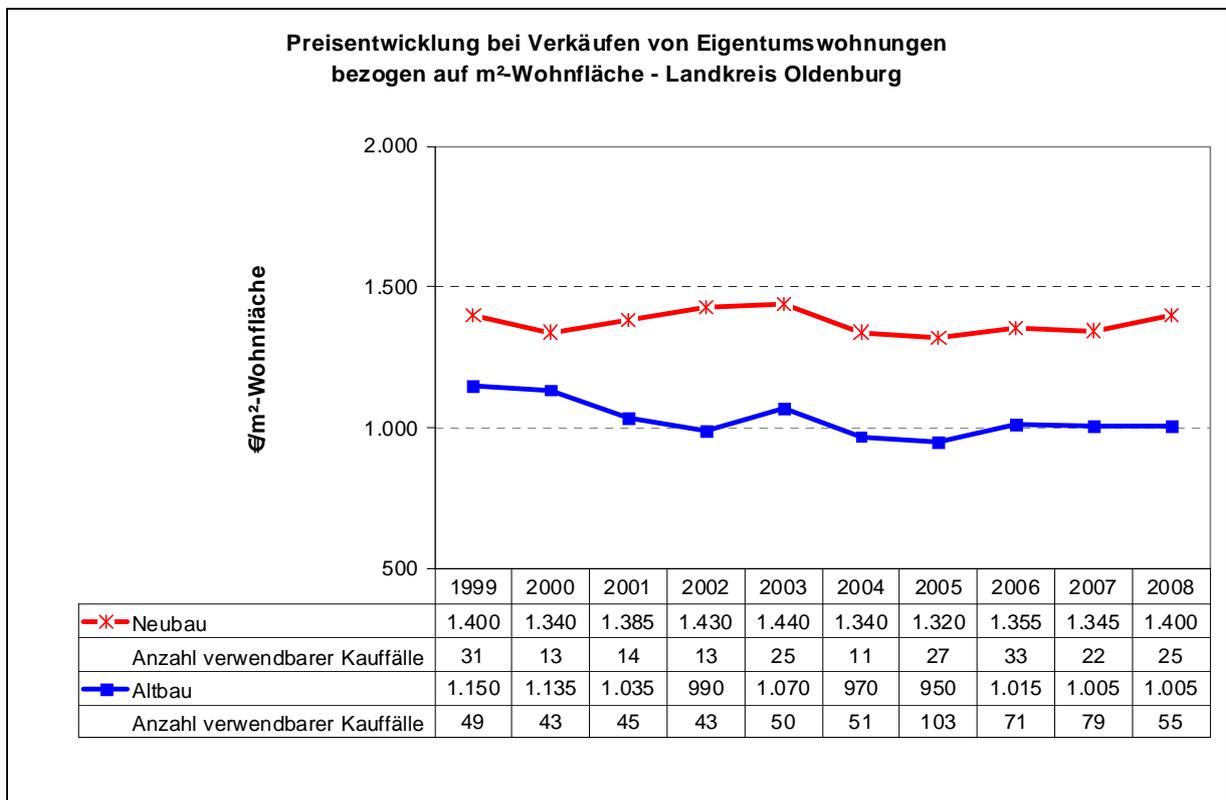
Stadt Delmenhorst



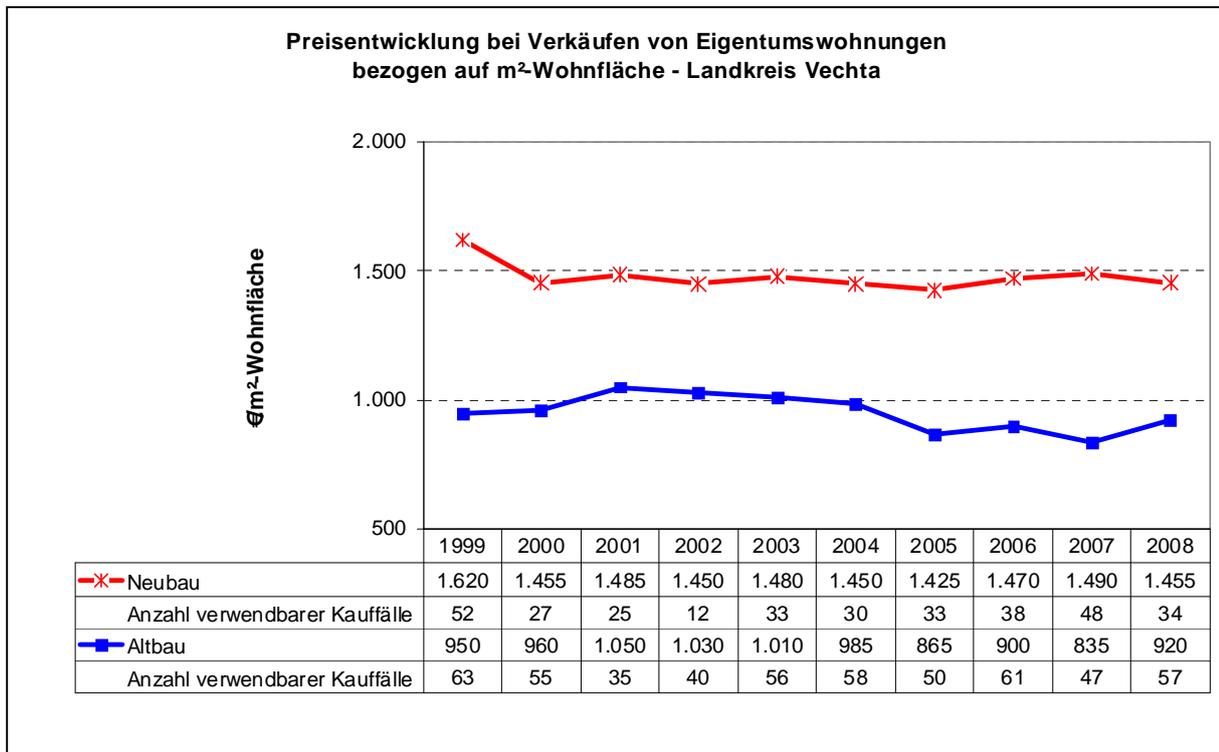
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



Hinweis: Die vorstehenden Wohnflächenpreise sind u.a. durch unterschiedliche Anzahl von Kauffällen in den verschiedenen Wohnlagen der Städte bzw. Landkreise beeinflusst.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von Wohneigentum wurden nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung	
1.	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3.	Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Stadt Delmenhorst

Aus den vorliegenden Daten der aus den vergangenen vier Jahren ausgewerteten Kauffälle lässt sich kein plausibler Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen ableiten.

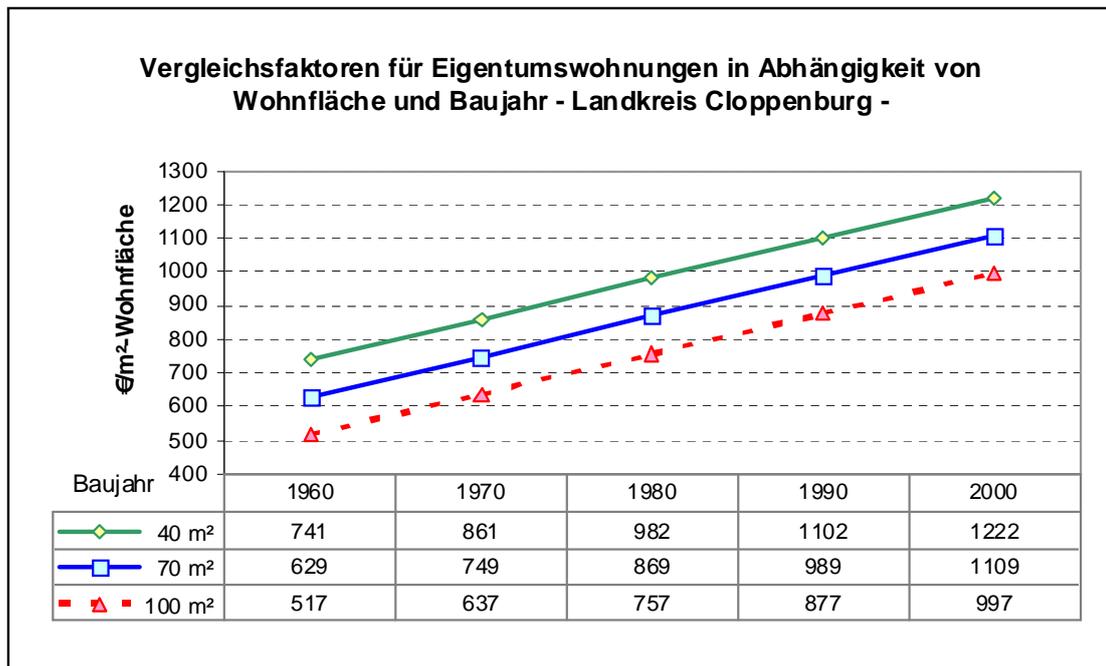
Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich Landkreis Cloppenburg umfasst 79 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005-2008	2006
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² - 150 €/m ²	95 €/m ²
Baujahr	1970 - 2004	1985
Wohnfläche	30 m ² - 115 m ²	70 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 - 18	7

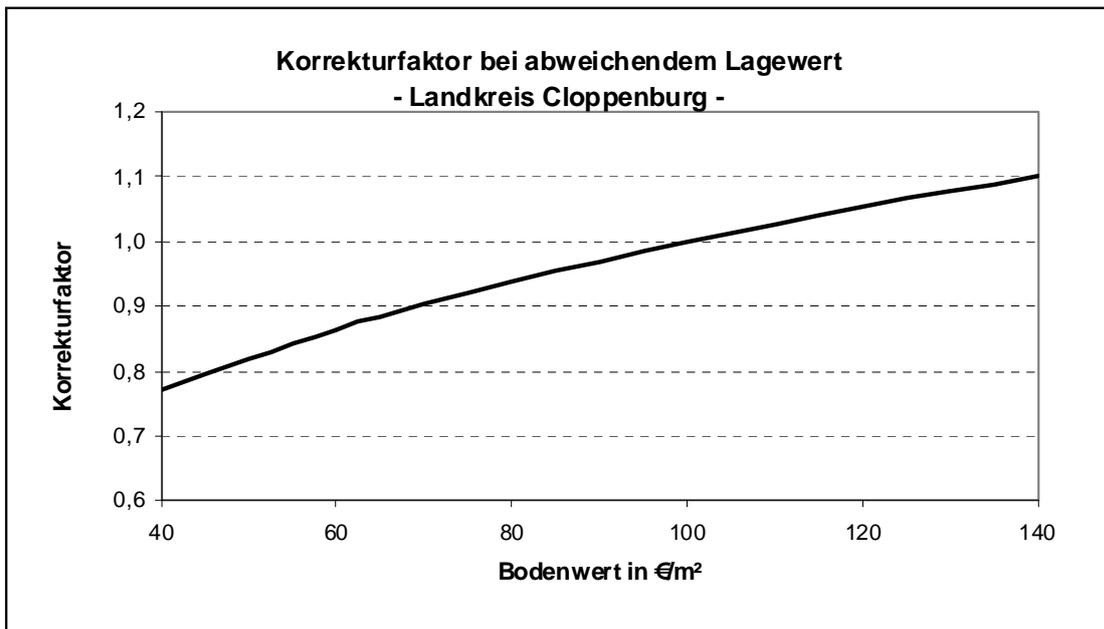
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	70 m ²
Garage/Stellplatz	vorhanden



Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg eine weitere Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Lagewertigkeit.

Abhängigkeit vom Lagewert



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen im Landkreis Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert:	120 €/m²
Wohnfläche:	100 m²
Baujahr:	1970
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	637 €/m²
Korrekturfaktor für den Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,05
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	637 €/m² x 1,05 = rund 670 €/m²
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m² x 670 €/m² = rund 65.000 €

Landkreis Oldenburg und Landkreis Vechta

Aus den vorliegenden Daten der aus den vergangenen vier Jahren ausgewerteten Kauffälle lässt sich kein plausibler Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen ableiten.

9.5 Teileigentum

Nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden; hierzu gehören z.B. Räumlichkeiten für Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch Garagen und Garagenplätze.

Im Berichtsjahr sind in der Stadt Delmenhorst und den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta insgesamt **49** Verträge (Vorjahr 33 Verträge) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Teileigentum abgeschlossen worden mit einem Gesamtwert von **3,7 Mio. €** (Vorjahr 2,1 Mio. €). Mit 28 Vorgängen wurden im Landkreis Oldenburg die meisten Verkäufe registriert.

Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass hierzu keine weiteren Angaben erfolgen können.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser aus dem Berichtszeitraum. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise 2008 für Mehrfamilienhäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	12 (7)	1942 (1953)	475 ¹⁾ (1.164 ¹⁾)	3 - 12 (3 - 48)	250.000 (520.000)	115.000-530.000 (90.000-2.170.000)
Landkreis Cloppenburg	17 (11)	1981 (1975)	345 ¹⁾ (543 ¹⁾)	3 - 12 (3 - 18)	210.000 (260.000)	120.000-550.000 (100.000-1.150.000)
Landkreis Oldenburg	7 (6)	1965 (1974)	330 ¹⁾ (383 ¹⁾)	3 - 12 (2 - 12)	180.000 (240.000)	100.000-310.000 (135.000-460.000)
Landkreis Vechta	7 (9)	1972 (1971)	530 ¹⁾ (424 ¹⁾)	3 - 18 (3 - 12)	290.000 (230.000)	80.000-750.000 (125.000-320.000)

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u. a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Daten aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Berichtsjahr wurden die Erwerbsvorgänge der Jahre 2007 und 2008 berücksichtigt. Sie weisen folgende Eigenschaften auf:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- sie unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und ohne sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta liegen Kauffälle über Mehrfamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperiodenraum	2007 - 2008	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25	
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² - 120 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	170 m ² – 2.230 m ²	560 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre - 80 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,65 €/m ² – 6,15 €/m ²	4,80 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

- Mehrfamilienhäuser 6,3 % (Spanne 3,5 % bis 9,7 %).

Rohertragsfaktor

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und die Landkreise Oldenburg, Oldenburg und Vechta der folgende durchschnittliche Rohertragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 11,3fache (Spanne 7,2 bis 19fache).

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Berichtszeitraum. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise 2008 für Wohn- und Geschäftshäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohn- / Nutzfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	12 (18)	1912 (1921)	315 ¹⁾ (200 ¹⁾)	270.000 (583.000)	60.000-1.100.000 (65.000-4.930.000)
Landkreis Cloppenburg	14 (24)	1950 (1947)	645 ¹⁾ (430 ¹⁾)	305.000 (248.000)	40.000-1.450.000 (53.000-1.740.000)
Landkreis Oldenburg	11 (12)	1937 (1961)	240 ¹⁾ (170 ¹⁾)	175.000 (214.000)	95.000-320.000 (50.000-760.000)
Landkreis Vechta	9 (9)	1934 (1968)	525 ¹⁾ (225 ¹⁾)	260.000 (283.000)	85.000-480.000 (85.000-800.000)

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2007 und 2008 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2007 - 2008	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 500 €/m ²	155 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	180 m ² – 1.870 m ²	550 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 70 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,25 €/m ² – 8,15 €/m ²	4,90 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 7,0 % (Spanne 4,4 % bis 9,1 %)

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und die Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 10,5fache (Spanne 7,6 bis 16,4fache).

9.8 Verkaufshallen

9.8.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Verkaufshallen aus den Jahren 2007 und 2008. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2008 für Verkaufshallen

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	1 (1)	- ¹⁾ (- ¹⁾)	- ¹⁾ (- ¹⁾)	- ¹⁾ (- ¹⁾)	- ¹⁾ (- ¹⁾)
Landkreis Cloppenburg	1 (3)	- ¹⁾ (2000)	- ¹⁾ (2.920)	- ¹⁾ (3.730.000)	- ¹⁾ (1.900.000-5.710.000)
Landkreis Oldenburg	1 (2)	- ¹⁾ (2002)	- ¹⁾ (- ¹⁾)	- ¹⁾ (1.450.000)	- ¹⁾ (- ²⁾)
Landkreis Vechta	2 (4)	2007 (1998)	- ¹⁾ (2.890 ¹⁾)	2.320.000 (4.440.000)	- ¹⁾ (800.000-9.760.000)

¹⁾ aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2007 und 2008 über Verkaufshallen mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2007 - 2008	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 120 €/m ²	85 €/m ²
gewerbliche Nutzfläche	1.000 m ² – 5.930 m ²	2.320 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	33 Jahre - 50 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	7,20 €/m ² – 10,05 €/m ²	8,75 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Verkaufshallen:

- Verkaufshallen 5,1 % (Spanne 4,1 % bis 5,9 %).

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und die Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta der folgende durchschnittliche Rohertragsfaktor für Verkaufshallen:

- Verkaufshallen 13,4fache (Spanne 12,2 bis 16,2fache).

10 Mieten

Mietübersichten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 Nds. DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i. d. R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- der Lage der Immobilie,
- der Ausstattung und
- der Baualterklasse typischen Beschaffenheit.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen keine Mietspiegel vor. Die Nachfrage nach diesbezüglichen Informationen ist jedoch sehr groß. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die folgenden Mietübersichten veröffentlicht, um auswärtigen Investoren einen Überblick über das hiesige Mietniveau zu ermöglichen. Die aufgeführten Mieten können nur als **durchschnittliche Werte** verstanden werden und als grober Anhalt dienen.

Die hier angegebenen Mieten entstammen den Beobachtungen des Mietmarktes und stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.

Durchschnittliche Wohnungsmieten in der Stadt Delmenhorst

Wohnungen (2 bis 3 Zimmer, mittlere Wohnfläche 75 m²)	
Baujahr bis ca. 2000 Mittlerer Wohnwert* (€/m ²)	Baujahr ab ca. 2000 Guter Wohnwert** (€/m ²)
4,50	5,40

*) **Mittlerer Wohnwert:** z.B. mit Bad und WC, Isolierverglasung, Zentralheizung; in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung; gute Bausubstanz und ausgeglichene Belegungsstruktur

) **Guter Wohnwert: z.B. mit moderner Sanitäreinrichtung; Wärmedämmung, Zentralheizung; gute Wohnlage, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Bausubstanz und ausgeglichene Belegungsstruktur

Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser
Mittlerer Wohnwert (€/m ²)	Mittlerer Wohnwert (€/m ²)
5,00	5,20

Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Stadtzentrum von Delmenhorst basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahre 2005** durchgeführt hat. Da dem Gutachterausschuss keine aktuelleren Werte vorliegen, werden die Daten aus 2005 nochmals veröffentlicht.

Ausgewertet wurden Mieten aus Vertragsabschlüssen nach dem 01.01.2003. Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden sie auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m² normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Ia-Lage

Fußgängerzone Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und derzeit Hertie: **20,- bis 32,- €/m²**

mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße / Bahnhofstraße und Lange Straße / Kirchstraße.

Ib-Lage

An die 1a-Lage angrenzende Fußgängerzone: **11,- bis 23,- €/m²**

Bereiche der Langen Straße in Richtung Mühlenstraße und Friedrich-Ebert-Allee sowie südlicher Bereich der Bahnhofstraße.

Außerhalb der Fußgängerzone

Nördliche Bahnhofstraße, Am Vorwerk und Mühlenstraße (bis Louisenstraße):	durchschnittlich	9,- €/m²
Cramerstraße zwischen Am Vorwerk und Grüner Straße / Arthur-Fitger-Straße:	durchschnittlich	7,- €/m²
Lange Straße / Bremer Straße zwischen Friedrich-Ebert Allee und Haus-Coburg-Weg:	durchschnittlich	6,- €/m²
Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und Ludwig-Kaufmann-Straße:	durchschnittlich	5,- €/m²

Durchschnittliche Wohnungsmieten im Landkreis Oldenburg

Durchschnittliche Mieten für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m ²)	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Dötlingen	75	4,60
Ganderkesee	75	5,00
Großenkneten	75	4,00
Harpstedt	75	4,60
Hatten	75	4,80
Hude	75	4,90
Wardenburg	75	4,50
Wildeshausen	75	5,20

Durchschnittliche Wohnungsmieten in den Städten Cloppenburg und Vechta

Für die Bereiche der Städte Cloppenburg und Vechta liegen dem Gutachterausschuss Erkenntnisse über das Mietniveau für Wohnungen mit folgenden Ausprägungen vor:

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:

bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche

von 1961 bis 1971: i.d.R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche

von 1972 bis 1990: i.d.R. einschließlich Isolierverglasung

ab 1991: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard

Anmerkungen:

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o. a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Durchschnittliche Wohnungsmieten in der **Stadt Cloppenburg**

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)	
	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	6,65	7,50
40 - 60	5,30	5,90
60 - 80	4,70	5,05
80 - 100	3,90	4,85
über 100	3,85	4,85

Durchschnittliche Wohnungsmieten in der **Stadt Vechta**

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,20	5,00	5,50	6,00
40 - 60	4,00	4,50	4,80	5,50
60 - 80	3,70	4,20	4,40	5,00
80 - 100	3,50	4,00	4,20	4,50
über 100	3,20	3,70	3,90	4,00

Für die übrigen Bereiche der Landkreise Cloppenburg und Vechta sind nachhaltige Erkenntnisse über das Mietniveau nicht vorhanden.

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z.B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Die **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Mit der Änderung der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch ist in Niedersachsen je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) eingerichtet worden. Die Gutachterausschüsse haben ihre Geschäftsstelle in der jeweiligen GLL.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der GLL Oldenburg.

Aufgabe des **Gutachterausschusses** ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushäl- ften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Delmenhorst	770	-1	202	-14	151	3	24	26	377	-6	28	-32	17	13
Landkreis Cloppenburg	1.707	-3	580	5	85	35	24	26	689	9	39	-30	58	16
Landkreis Oldenburg	1.883	6	639	9	95	-7	19	12	753	7	47	52	79	-12
Landkreis Vechta	1.374	11	352	11	80	40	16	-27	448	13	28	-20	42	5

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirt- schaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		Sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Delmenhorst	217	15	7	-53	85	4	9	-31	0	-100	24	243	0	-100	6	-25
Landkreis Cloppenburg	87	-15	6	50	331	-5	106	-8	16	-43	287	-9	26	189	62	-2
Landkreis Oldenburg	212	-10	28	115	272	2	48	26	16	-6	341	9	27	23	60	22
Landkreis Vechta	112	-9	8	700	330	-1	126	52	16	100	225	21	4	33	35	-3

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushäl- ften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Delmenhorst	99	-14	26	-22	17	10	17	129	60	6	15	-53	2	-56
Landkreis Cloppenburg	165	-8	68	1	8	53	6	20	83	6	12	-53	21	19
Landkreis Oldenburg	201	-4	91	11	12	7	3	-63	106	5	11	-13	18	-34
Landkreis Vechta	178	11	51	13	9	35	5	-2	65	14	41	7	11	-11

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Stadt Delmenhorst	15	-1	0	-77	7	13	1	-20	0	0	0	300	0	-100	0	0
Landkreis Cloppenburg	7	-22	1	300	12	-37	8	-30	1	-25	19	24	1	100	1	-25
Landkreis Oldenburg	20	-14	1	160	20	-2	4	-39	1	-14	20	27	0	100	1	-58
Landkreis Vechta	10	-8	1	1.200	22	19	19	36	0	100	8	0	0	-100	1	11

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Delmenhorst	103	46	40	76	7	-27	9	185	57	59	8	-35	4	-16
Landkreis Cloppenburg	1.077	-3	127	-1	4	30	3	-65	133	-4	7	-52	40	-8
Landkreis Oldenburg	3.067	29	461	63	11	137	2	-37	474	63	9	-39	43	-54
Landkreis Vechta	557	-8	70	0	3	48	2	-42	75	-1	6	-66	20	-63

Landkreis kreisfreie Stadt Region	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke	Gemein- bedarfs- flächen	sonstige Flächen			
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Delmenhorst	9	31	2	-23	0	0	23	189	0	-100	0	-50
Landkreis Cloppenburg	43	-42	59	-32	13	-59	739	8	13	355	30	-21
Landkreis Oldenburg	44	-14	27	-56	6	-21	2.437	35	10	22	17	-68
Landkreis Vechta	59	29	87	27	2	111	279	-11	0	-82	30	23

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund bei der		
gag@gll-aur.niedersachsen.de		
GLL Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel bei der		
gag@gll-bs.niedersachsen.de		
GLL Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta bei der		
gag@gll-clp.niedersachsen.de		
GLL Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299

4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg bei der		
gag@gll-hm.niedersachsen.de		
GLL Hameln	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300

5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
gag@gll-h.niedersachsen.de		
GLL Hannover	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-460

6 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei der		
gag@gll-lg.niedersachsen.de		
GLL Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim bei der		
	gag@gll-mep.niedersachsen.de		
	GLL Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101

8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz bei der		
	gag@gll-nom.niedersachsen.de		
	GLL Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347

9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch bei der		
	gag@gll-ol.niedersachsen.de		
	GLL Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503

10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
	gag@gll-os.niedersachsen.de		
	GLL Osnabrück	Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104

11	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade bei der		
	gag@gll-ott.niedersachsen.de		
	GLL Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-42 Fax.: 04791/306-25

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
	gag@gll-sul.niedersachsen.de		
	GLL Sulingen	Brückenstr. 8 31582 Nienburg	Tel.: 05021/808-147 Fax.: 05021/808-156

13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingbostel und Verden bei der		
		gag@gll-ver.niedersachsen.de	
	GLL Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261/74-247 Fax: 04261/74-280

14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt bei der		
		gag@gll-wob.niedersachsen.de	
	GLL Wolfsburg	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60

15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
		oga@gll-ol.niedersachsen.de	
	GLL Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505