

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Cloppenburg**

# Grundstücks- marktbericht 2010

Stadt Delmenhorst  
Landkreis Cloppenburg  
Landkreis Oldenburg  
Landkreis Vechta



**Niedersachsen**

---

Herausgeber: © 2010 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](mailto:gag@gll-clp.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://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 (GOGut) 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

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>8</b>
	3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
	3.2 Wirtschaftliche Entwicklung .....	9
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>16</b>
	5.1 Allgemeines.....	16
	5.2 Individueller Wohnungsbau .....	21
	5.2.1 Preisniveau .....	21
	5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	24
	5.3 Geschosswohnungsbau.....	26
	5.3.1 Preisniveau .....	26
	5.4 Gewerbliche Bauflächen .....	26
	5.4.1 Preisniveau .....	26
	5.4.2 Preisentwicklung.....	28
	5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	29
	5.6 Sonstiges Bauland .....	30
	5.6.1 Bauflächen im Außenbereich.....	30
	5.6.2 Landwirtschaftliche Bauflächen .....	30
	5.7 Erbbaurechte.....	31
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>32</b>
	6.1 Allgemeines.....	32
	6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	36
	6.2.1 Preisniveau .....	36
	6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	41
	6.3 Höfe.....	43
	6.4 Forstwirtschaftliche Flächen.....	44
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen .....</b>	<b>45</b>
	7.1 Gartenland.....	45
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>45</b>
	8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	45
	8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	47
	8.2.1 Wohnbauland.....	48
	8.2.2 Gewerbliches Bauland .....	49
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>50</b>
	9.1 Allgemeines.....	50
	9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	55
	9.2.1 Preisniveau .....	55
	9.2.2 Preisentwicklung .....	57
	9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	60
	9.2.4 Erbbaurechte .....	76
	9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	76
	9.3.1 Preisniveau .....	76
	9.3.2 Preisentwicklung .....	79

9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	81
9.4	Wohnungseigentum .....	92
9.4.1	Preisniveau .....	93
9.4.2	Preisentwicklung .....	97
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	99
9.5	Teileigentum .....	105
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	106
9.6.1	Preisniveau .....	106
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	106
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser .....	107
9.7.1	Preisniveau .....	107
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	108
9.8	Verkaufshallen.....	109
9.8.1	Preisniveau .....	109
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	110
<b>10</b>	<b>Mieten.....</b>	<b>110</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>113</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen.....	115
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....	116

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

### Stadt Delmenhorst

Die Anzahl der Vertragsvorgänge im Bereich der Stadt Delmenhorst ist im Berichtsjahr mit 826 Kauffällen um 7 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Geldumsatz ist mit 86 Mio. € um weitere 13 % zurückgegangen; hingegen weist der Flächenumsatz eine geringe Zunahme von 5 % auf.

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Berichtszeitraum 26 Verträge abgeschlossen worden, das entspricht einem Rückgang um 8 Verträge gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rund 685 m<sup>2</sup> und entspricht somit in etwa der Vorjahresgröße. Dies gilt auch für den durchschnittlichen Quadratmeterpreis mit 106 € (Vorjahr 105 €).

Bei den Vertragsabschlüssen über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um rund 7 % zu verzeichnen. Beim Geldumsatz setzt sich der Vorjahrestrend mit einem Rückgang in Höhe von 16 % weiter fort.

Knapp die Hälfte der Verträge betreffen freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Auffallend ist auf diesem Teilmarkt, dass ca. zwei Drittel der verkauften Einfamilienhäuser vor 1970 errichtet wurden. Immobilien deren Bausubstanz vor 1949 errichtet wurde, wechseln den Eigentümer im Durchschnitt für einen Kaufpreis von 110.000 €. Die durchschnittlichen Kaufpreise der neueren Gebäude (ab Baujahr 1970) liegen hingegen zwischen 135.000 und 200.000 €.

Der Marktanteil der Reihenhäuser und Doppelhaushälften am Teilmarkt der bebauten Grundstücke liegt im Berichtsjahr bei rund 35 %. Überwiegend handelt es sich bei den veräußerten Reihenhäusern und Doppelhaushälften um Gebäude die älter als 20 Jahre sind; der Durchschnittskaufpreis liegt hier bei rund 85.000 €.

Mit 247 Kauffällen ist die Anzahl der im Berichtsjahr veräußerten Eigentumswohnungen um 14 % gestiegen, der Anstieg des Geldumsatzes beträgt bei 17 Mio. € hingegen 13 %. Für Eigentumswohnungen in Neubauten wurde pro Quadratmeter Wohnfläche im statistischen Durchschnitt rund 1.600 € gezahlt, in älteren Gebäuden rund 750 €.

### Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist im Berichtsjahr um 9 % auf 1.868 Kaufverträge angestiegen. Auch der Geldumsatz liegt mit 184 Mio. € um 11 % höher als im Vorjahr. Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hat mit rund 41 % der Teilmarkt der bebauten Grundstücke, der am Gesamtgeldumsatz mit 62 % beteiligt ist.

Im Landkreis Cloppenburg wurden im Berichtsjahr 279 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das ist gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 63 %. Für einen Bauplatz mit durchschnittlichen rund 815 m<sup>2</sup> hat der Bauwillige 53 €/m<sup>2</sup> ausgegeben.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke wird der Markt durch den Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Marktanteil von 73 % beherrscht. Die Mehrzahl der veräußerten Gebäude wurde in den Jahren 1985 bis 1999 errichtet; in sie investiert ein Erwerber im Durchschnitt 135.000 €. Das Kaufpreisniveau liegt damit etwas niedriger als im Vorjahr (145.000 €).

Reihenhäusern und Doppelhaushälften nehmen einen Anteil von 9 % am Teilmarkt bebauter Grundstücke ein. Auch hier sind die meisten veräußerten Gebäude in den Jahren 1985 bis 1999 errichtet worden. Der vereinbarte durchschnittliche Kaufpreis für Objekte aus dieser Bauzeit liegt mit 110.000 € rund 10 % über dem des Vorjahres.

Im Auswertzeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen in diesem Jahr angestiegen. Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden mit 108 Kauffällen etwa 23 % mehr ausgewertet als im Vorjahr. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Wohneinheiten in Neubauten liegt mit

1.490 € über dem Vorjahresniveau; Wohneinheiten in älteren Gebäuden liegen mit einem Mittelwert von 870 € unter dem Wert des Vorjahres.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Bereich der Ackernutzung auf 488 ha angestiegen. Im Durchschnitt wurden die Ackerflächen mit 3,30 €/m<sup>2</sup> 12 % höher gehandelt als im Vorjahr. Rund 128 ha Grünlandflächen wurden im Berichtsjahr umgesetzt. Bei einer mittleren Flächengröße von 1,5 ha wurden für die Grundstücke ein Durchschnittspreis von 1,50 €/m<sup>2</sup> gezahlt (Vorjahr 1,67 €/m<sup>2</sup>).

### **Landkreis Oldenburg**

Der leichte Anstieg der Vertragszahlen im Vorjahr im Bereich des Landkreises Oldenburg hat sich in diesem Jahr fortgesetzt. Insgesamt gingen dem Gutachterausschuss 1.951 Verträge zur Auswertung zu. Der Geldumsatz ist um 13 % angestiegen.

In 87 % der erfassten Verträge über Bauland sind im Berichtsjahr Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft worden. Mit 133 veräußerten Baugrundstücken, die im Durchschnitt eine Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> aufweisen, ist die Anzahl der Veräußerungen leicht angestiegen. Die Bauwilligen investierten im Durchschnitt 90 €/m<sup>2</sup> für den eigenen Grund und Boden.

Bebaute Immobilien sind nach wie vor mit etwa 46 % 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 € entspricht das Preisniveau dem des Vorjahres. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Durchschnitt zwischen 60.000 € (Baujahre 1946 – 1969) und 155.000 € (Baujahre 2000 – 2006) gezahlt.

Entgegen dem Vorjahrestrend ist im Berichtsjahr die Anzahl der Vertragsabschlüsse auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums um rund 47 % auf 311 angestiegen. Die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise bei Wohneinheiten in neueren bzw. in älteren Gebäuden liegen im Auswertzeitraum jeweils über den Vorjahreswerten: 1.470 € (Neubauten) und 1.000 € (ältere Gebäude).

Auf dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Berichtsjahr 313 beurkundete Kaufverträge im Landkreis Oldenburg ausgewertet. Der Geldumsatz ist um 47 % angestiegen während der Flächenumsatz um 21 % zurückgegangen ist. Im Durchschnitt liegt das Kaufpreisniveau für Ackerland mit 2,30 €/m<sup>2</sup> 21 % über dem Preisniveau des Jahres 2008. Der Durchschnittspreis für Grünflächen ist mit 1,30 €/m<sup>2</sup> 4 % unter dem Vorjahresniveau.

### **Landkreis Vechta**

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Vechta 1.400 Vertragsabschlüsse registriert. Dabei wurden rund 164 Millionen Euro umgesetzt, der Flächenumsatz beträgt 559 ha.

Auf das Segment der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen 192 Kaufverträge, das sind rund 7 % mehr als im Vorjahr. Die gehandelten Bauplätze weisen im Durchschnitt eine Flächengröße von 785 m<sup>2</sup> auf. Der mittlere Quadratmeterpreis liegt mit 62 € etwas unter dem des Vorjahres.

Der Teilmarkt bebauter Grundstücke wird durch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beherrscht, sie stellen bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse, dem Geld- und dem Flächenumsatz den jeweils größten Anteil. Im Berichtsjahr werden am häufigsten Gebäude mit Baujahren zwischen 1946 bis 1969 (40), 1970 bis 1984 (44) und 1985 bis 1999 (41) erworben. Für Immobilien mit jüngere Gebäuden (Baujahr 2000 bis 2006) zahlen die Erwerber einen durchschnittlichen Kaufpreis von 170.000 €. Die älteren Gebäude mit Baujahren zwischen 1949 und 1969 wechseln für 105.000 € den Eigentümer.

Bei 10 % der veräußerten bebauten Grundstücke handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ihr Anteil am Geldumsatz beträgt rund 6 %. Der größte Teil der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde im Zeitraum 1970 bis 1999 errichtet. Die mittleren Kaufpreise liegt im Berichtsjahr

bei 105.000 € für Gebäude mit den Baujahren zwischen 1970 und 1984 und bei 115.000 € für Gebäude mit den Baujahren zwischen 1985 und 1999.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen ist im Landkreis Vechta um 29% auf 144 Kauffälle angestiegen. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in Neubauten liegt mit 1.530 € ebenso wie der Quadratmeterpreis für ältere Wohneinheiten mit rund 1.020 € über dem Vorjahresniveau.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt für Ackerland bei rund 182 ha und für Grünland bei 18 ha. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei Ackerflächen annähernd unverändert, bei Grünlandflächen um 93 % erheblich gesunken. Im Mittel liegt das Kaufpreisniveau für Ackerflächen bei 3,70 €/m<sup>2</sup>, dies entspricht einen Preisanstieg von rund 2 % gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Grünlandflächen beträgt 1,15 €/m<sup>2</sup> und liegt unter dem Vorjahresdurchschnittspreis von 1,27 €/m<sup>2</sup>.

## 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 2009, 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 01.11.2008 und endet am 31.10.2009.

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 <sup>2</sup> )	Wohnbevölkerung* rund	Einwohner (je km <sup>2</sup> )
Stadt Delmenhorst	62	74.800	1.206
Landkreis Cloppenburg	1.418	158.000	111
Landkreis Oldenburg	1.063	126.000	118
Landkreis Vechta	813	135.000	166

\* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2008)

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 km<sup>2</sup>; das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 1.206 Einwohnern je km<sup>2</sup>. 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 km<sup>2</sup> 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 der Stadt 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 293.000 Einwohner haben ihren Hauptwohnsitz im Oldenburger Münsterland. Davon leben etwa 158.000 im Landkreis Cloppenburg und 135.000 im Landkreis Vechta. Die Region weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2.230 km<sup>2</sup> auf, wovon ca. 1.420 km<sup>2</sup> auf den Landkreis Cloppenburg und ca. 810 km<sup>2</sup> auf den Landkreis Vechta entfallen. Die Bevölkerungsdichte ist im Landkreis Vechta mit 166 Einwohnern je km<sup>2</sup> deutlich höher als im Raum Cloppenburg mit 111 Einwohnern je km<sup>2</sup>. 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.

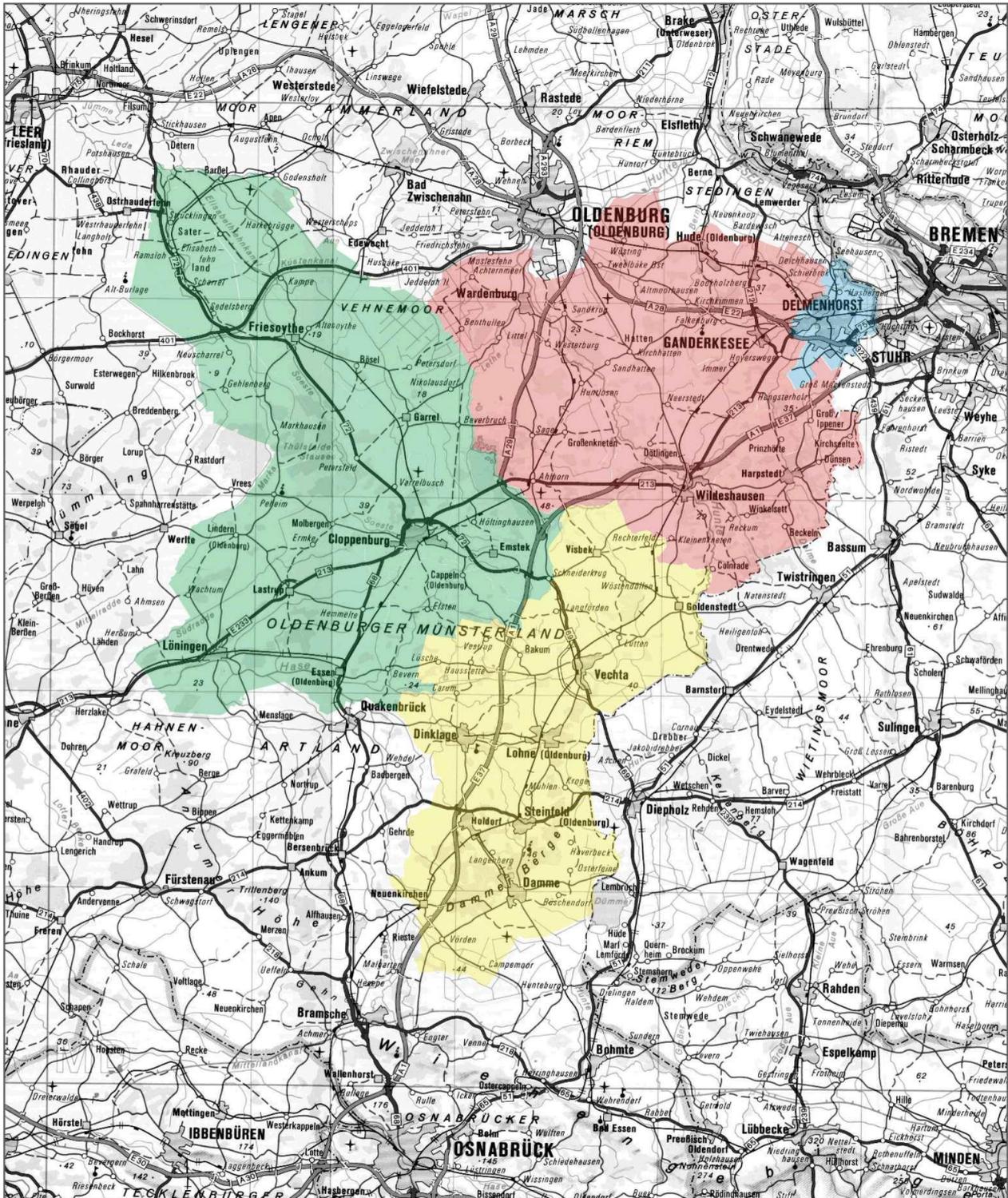
Die Region wird durch die Bundesautobahnen A 1 "Bremen – Osnabrück" und A 29 "Ahlhorn - Wilhelmshaven", sowie die Bundesstraßen B 68, B 69, B 72, B 213, B 214 und B 401 flächendeckend erschlossen. Sie sorgen für eine gute Anbindung an Wirtschaftszentren des norddeutschen Raumes (z. B. Häfen Hamburg, Bremen, Wilhelmshaven, Emden) und des Rhein-Ruhr-Gebietes. Bahnanbindungen gibt es über die Strecken Wilhelmshaven - Cloppenburg - Osnabrück und Bremen - 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 2010 (Niedersachsen) verwiesen.

## Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg



Übersichtskarte auf der Grundlage der TK 1 : 500 000.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg sind im Berichtszeitraum insgesamt **6.045 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 **5 %** erhöht. Es ist damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **4.867 ha** für **662 Millionen Euro** umgesetzt worden.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Stadt Delmenhorst</b>	826	+ 7 %	↑	86	- 13 %	↓	108	+ 5 %	↑
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	1.868	+ 9 %	↑	184	+ 11 %	↑	1.286	+ 19 %	↑
<b>Landkreis Oldenburg</b>	1.951	+ 4 %	↑	228	+ 13 %	↑	2.914	- 5 %	↓
<b>Landkreis Vechta</b>	1.400	+ 2 %	↑	164	+ 11 %	↑	559	0 %	→

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

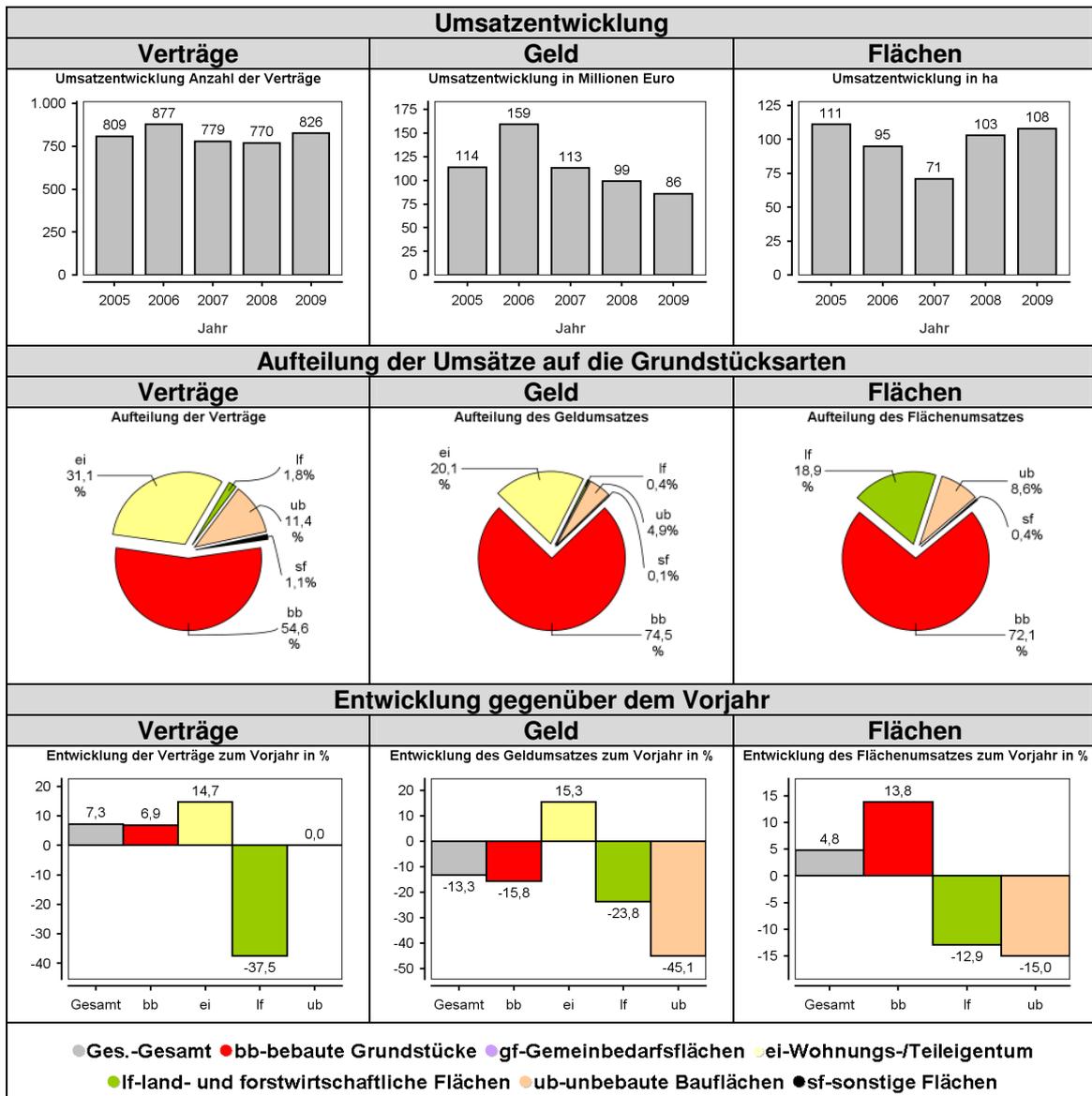
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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.

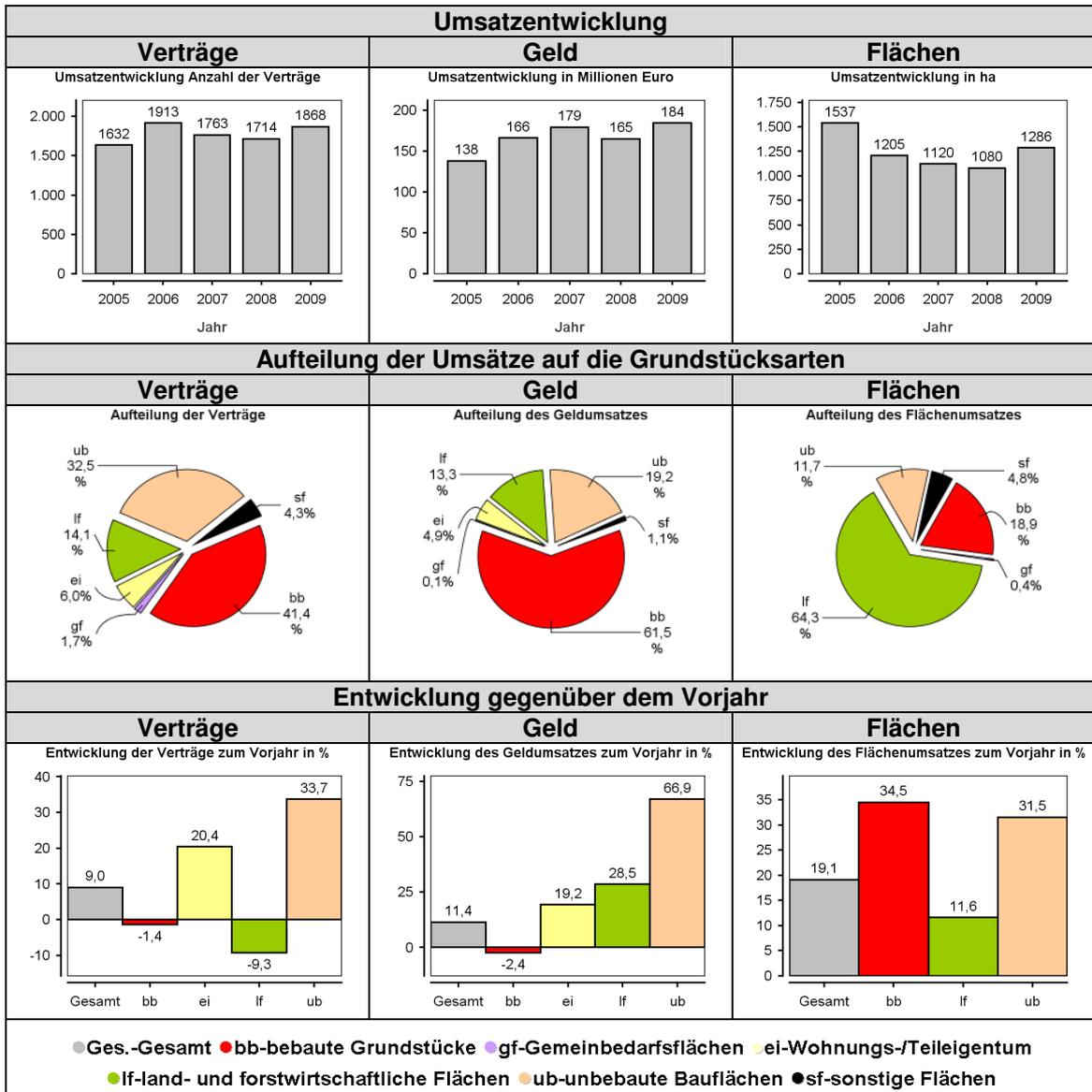
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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.

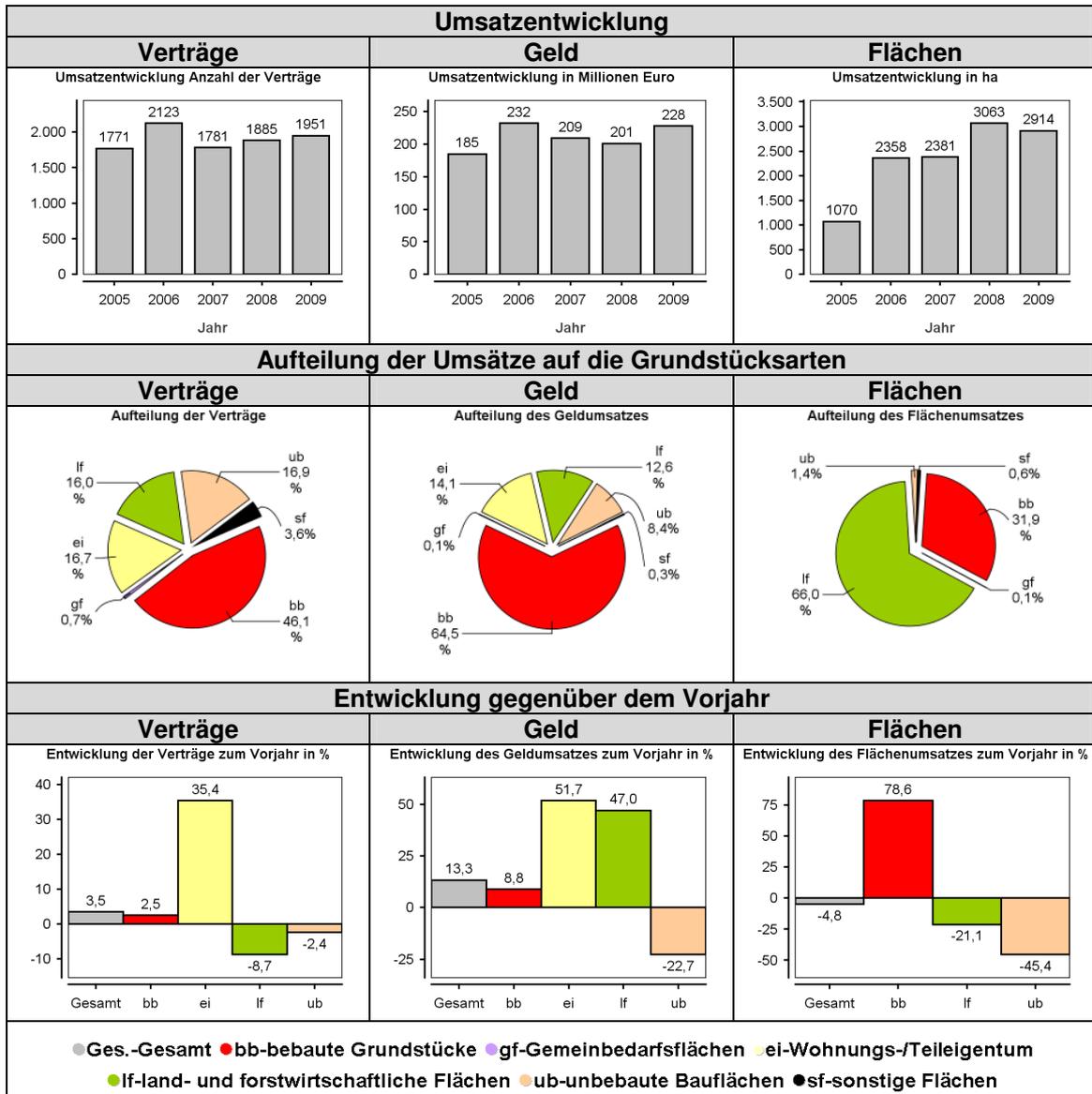
**Stadt Delmenhorst – Gesamtüberblick**



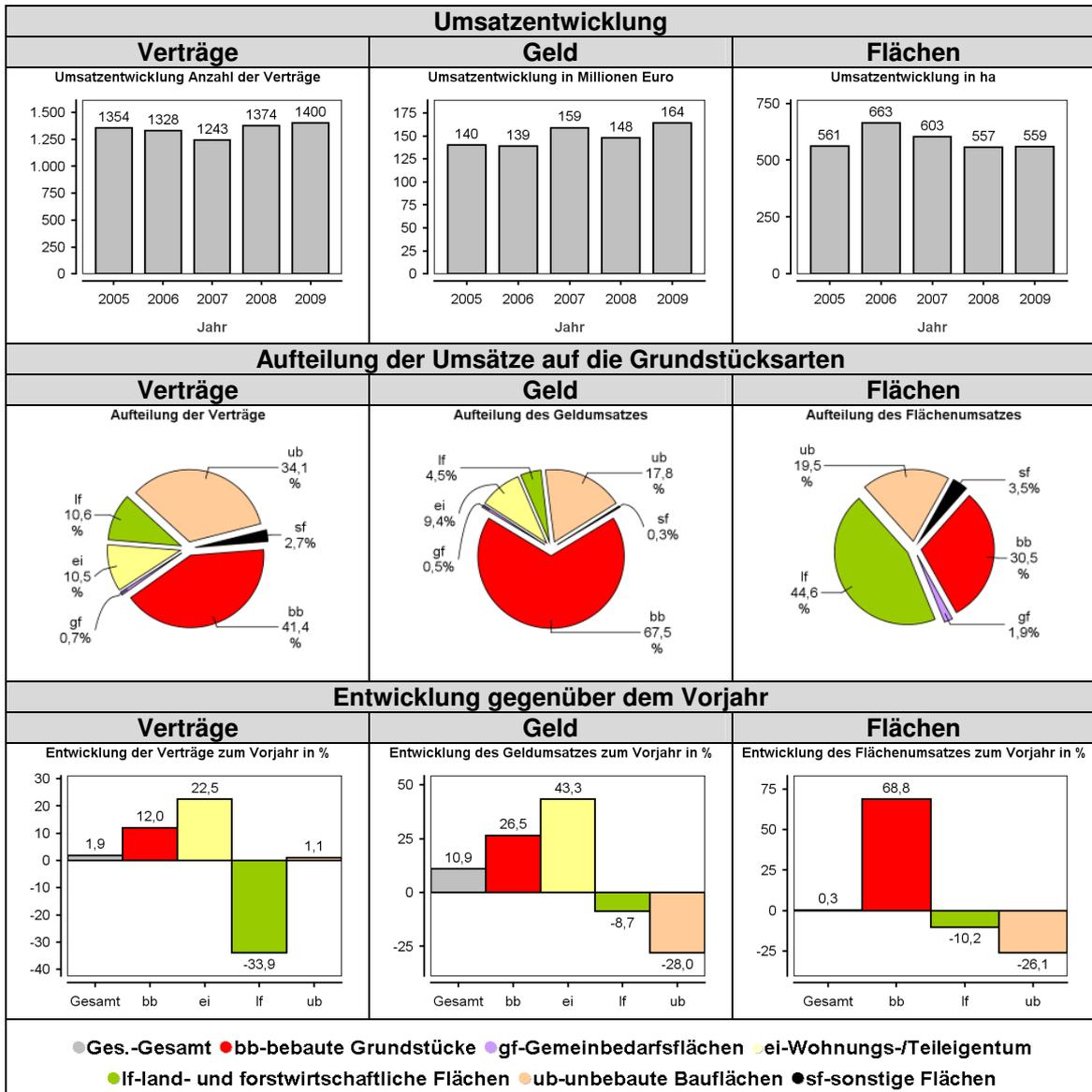
Landkreis Cloppenburg – Gesamtüberblick



Landkreis Oldenburg – Gesamtüberblick



Landkreis Vechta – Gesamtüberblick



## 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

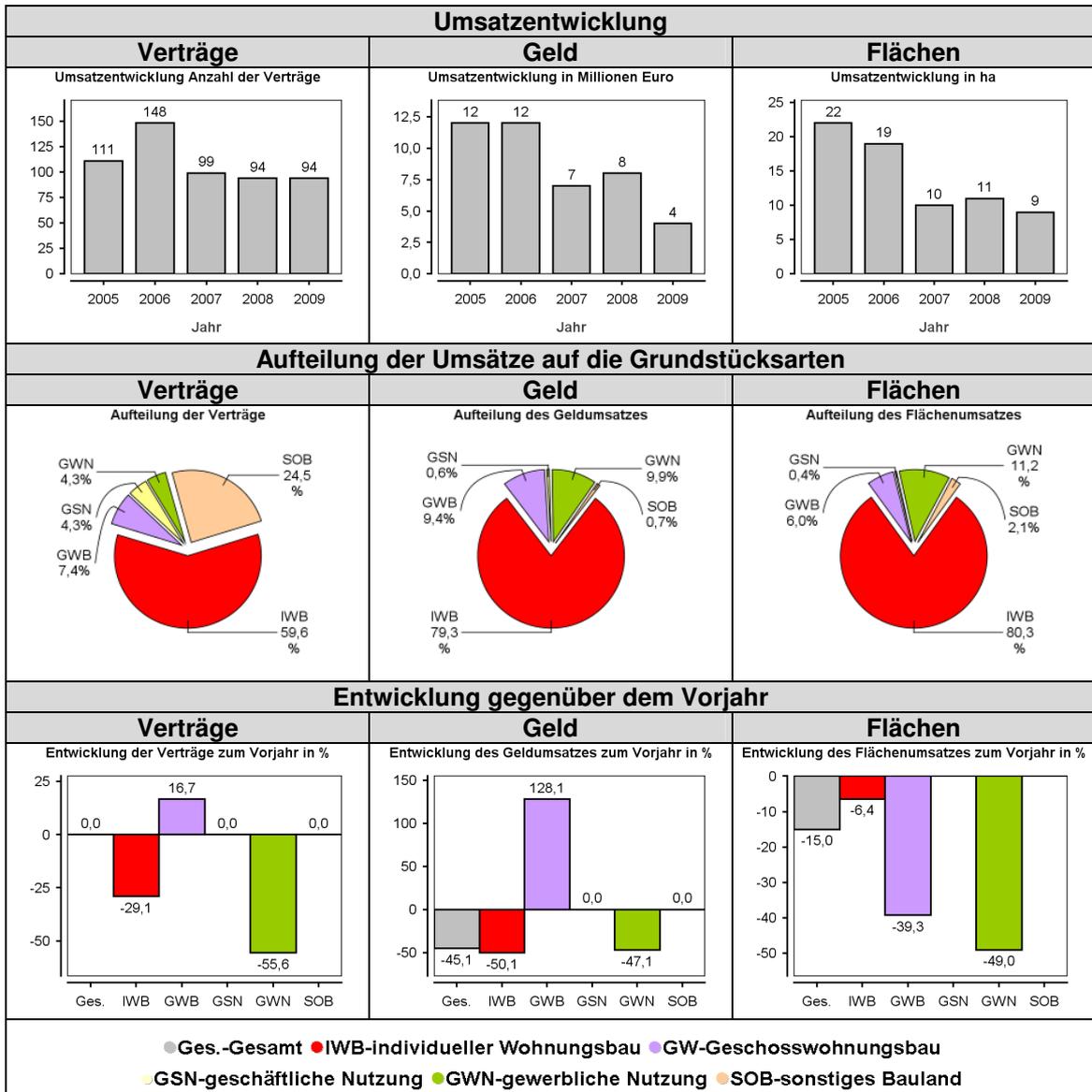
- für den individuellen Wohnungsbau,
- für Mehrfamilienhäuser,
- für gewerbliche Nutzung

von Interesse.

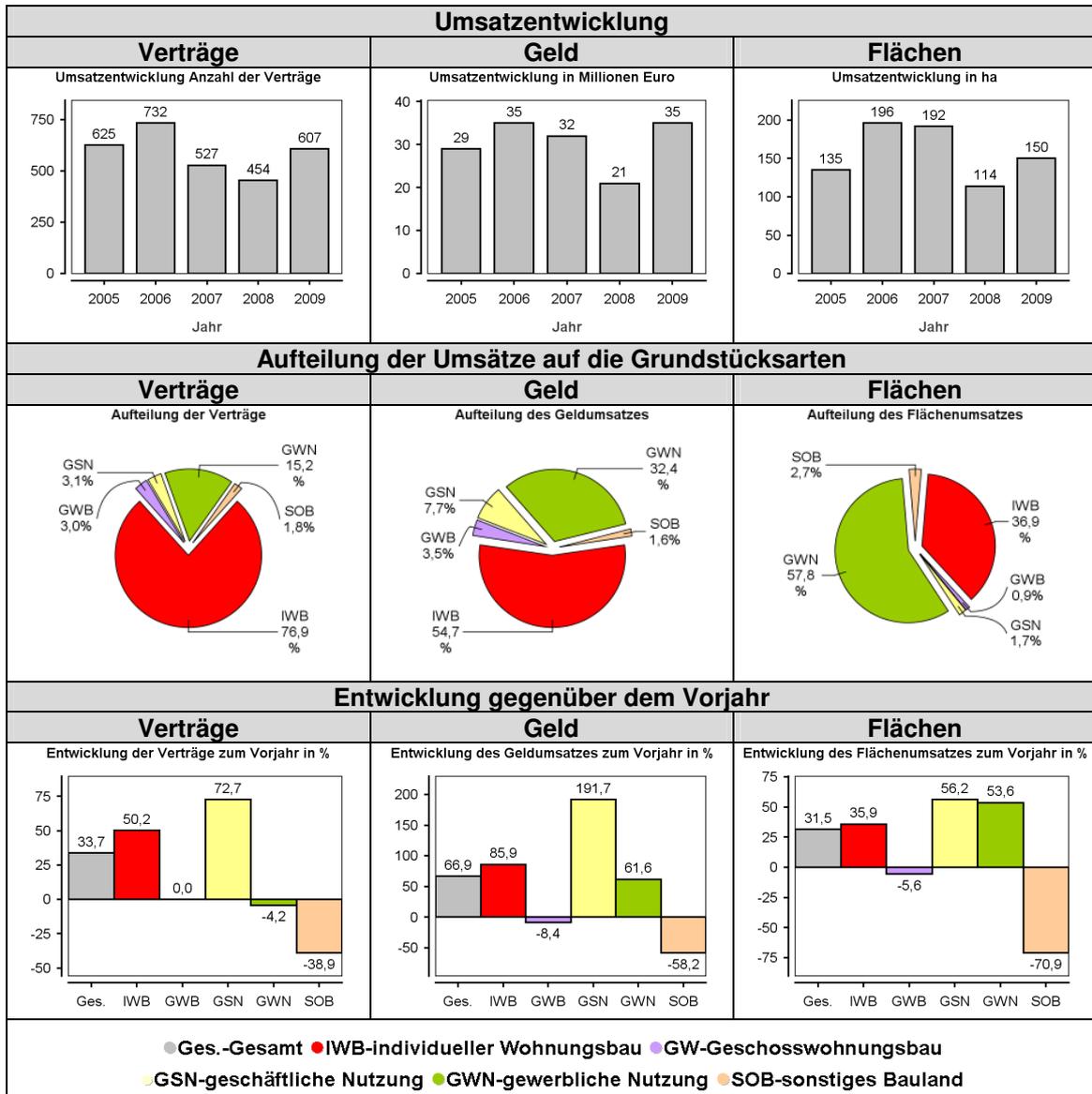
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.508 Vertragsvorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr damit um 11 % gestiegen. Insgesamt wurden **87 Millionen Euro**, das sind 8 % weniger als im Vorjahr, für eine Grundstücksfläche von **310 ha** (- 11 %) 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.

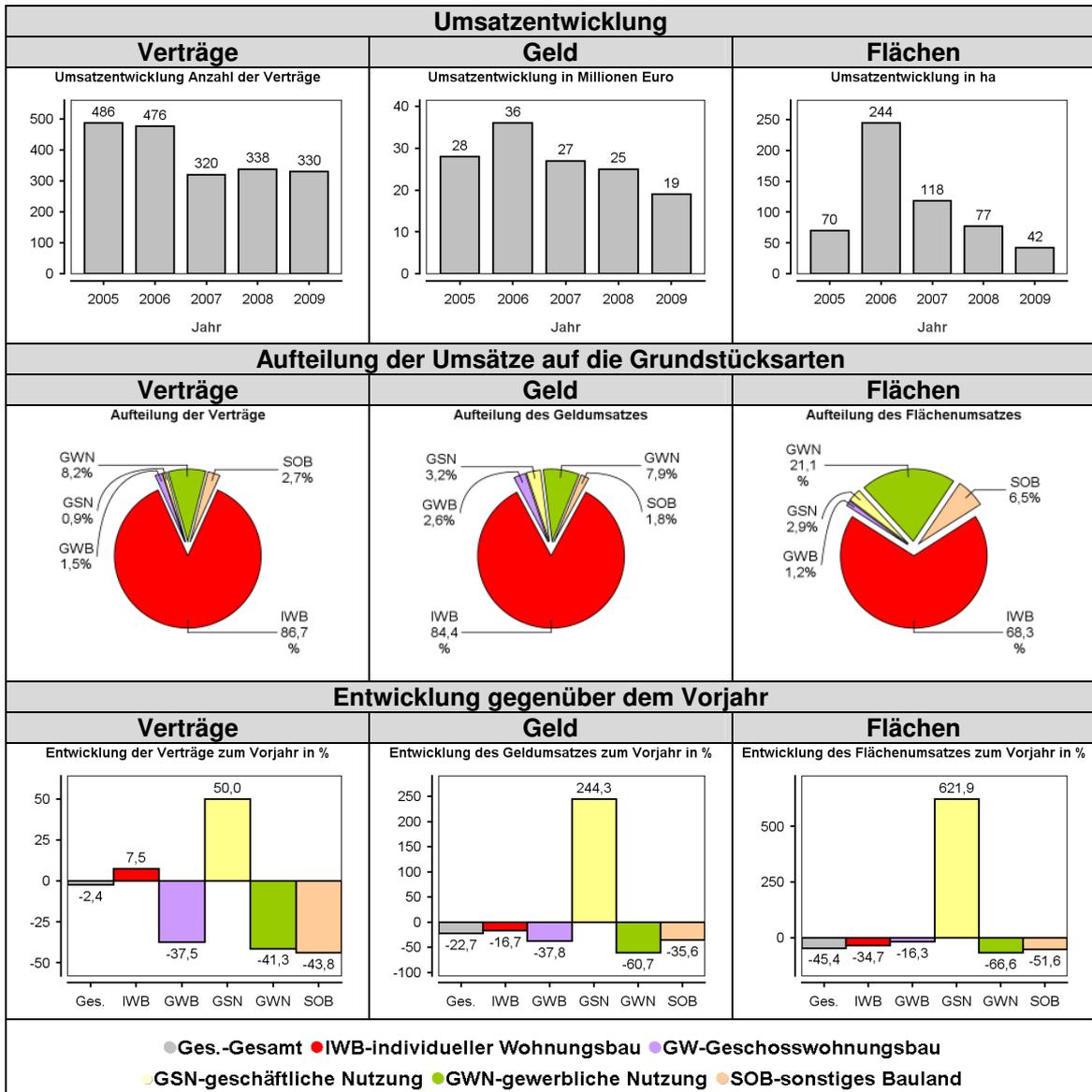
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Bauland



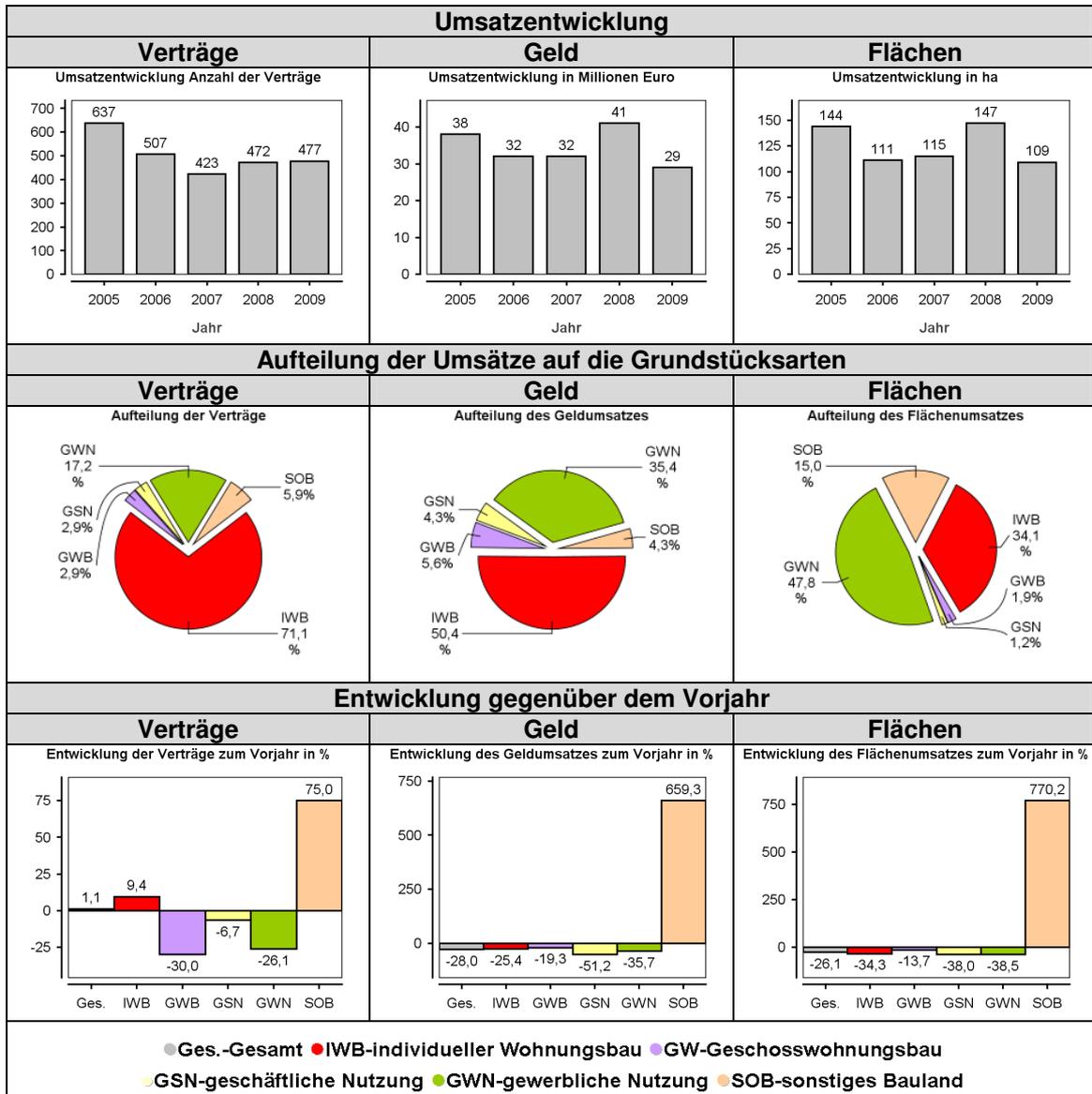
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Bauland



Landkreis Oldenburg – Teilmarkt Bauland



Landkreis Vechta – Teilmarkt Bauland



## 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 <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Stadt Delmenhorst	26 (34)	685 (690)	106 (105)

#### Landkreis Cloppenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Barßel	19 (15)	920 (780)	32 (36)
Bösel	13 (2)	755 (*)	51 (*)
Cappeln	13 (2)	725 (*)	52 (*)
Cloppenburg, Stadt	48 (26)	730 (650)	83 (75)
Emstek	40 (29)	810 (835)	46 (45)
Essen	18 (5)	735 (835)	48 (46)
Friesoythe, Stadt	42 (34)	825 (705)	60 (55)
Garrel	22 (22)	825 (860)	50 (39)
Lastrup	9 (1)	875 (*)	40 (*)
Lindern	8 (4)	1.100 (675)	29 (33)
Löningen, Stadt	14 (11)	920 (865)	45 (62)
Molbergen	15 (4)	750 (835)	45 (44)
Saterland	18 (16)	895 (870)	38 (43)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>279 (171)</b>	<b>815 (780)</b>	<b>53 (50)</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Landkreis Oldenburg** – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Dötlingen	8 (3)	995 (885)	58 (58)
Ganderkesee	31 (51)	705 (735)	103 (99)
Großenkneten	4 (7)	705 (880)	44 (52)
Harpstedt (SG)	2 (3)	*) (730)	*) (71)
Hatten	7 (13)	760 (955)	85 (67)
Hude	29 (13)	700 (695)	83 (80)
Wardenburg	18 (7)	750 (755)	106 (86)
Wildeshausen, Stadt	34 (25)	775 (625)	92 (89)
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>133 (122)</b>	<b>750 (745)</b>	<b>90 (87)</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Landkreis Vechta** – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Bakum	11 (13)	860 (820)	42 (47)
Damme, Stadt	10 (18)	895 (905)	88 (71)
Dinklage, Stadt	19 (23)	745 (840)	69 (86)
Goldenstedt	20 (12)	745 (780)	46 (42)
Holdorf	16 (11)	740 (730)	45 (52)
Lohne, Stadt	45 (28)	815 (815)	70 (80)
Neuenkirchen-Vörden	12 (3)	795 (825)	53 (44)
Steinfeld	23 (10)	730 (665)	55 (55)
Vechta, Stadt	29 (59)	760 (685)	78 (73)
Visbek	7 (2)	900 (*)	46 (*)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>192 (179)</b>	<b>785 (770)</b>	<b>62 (69)</b>

\*) 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.



### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

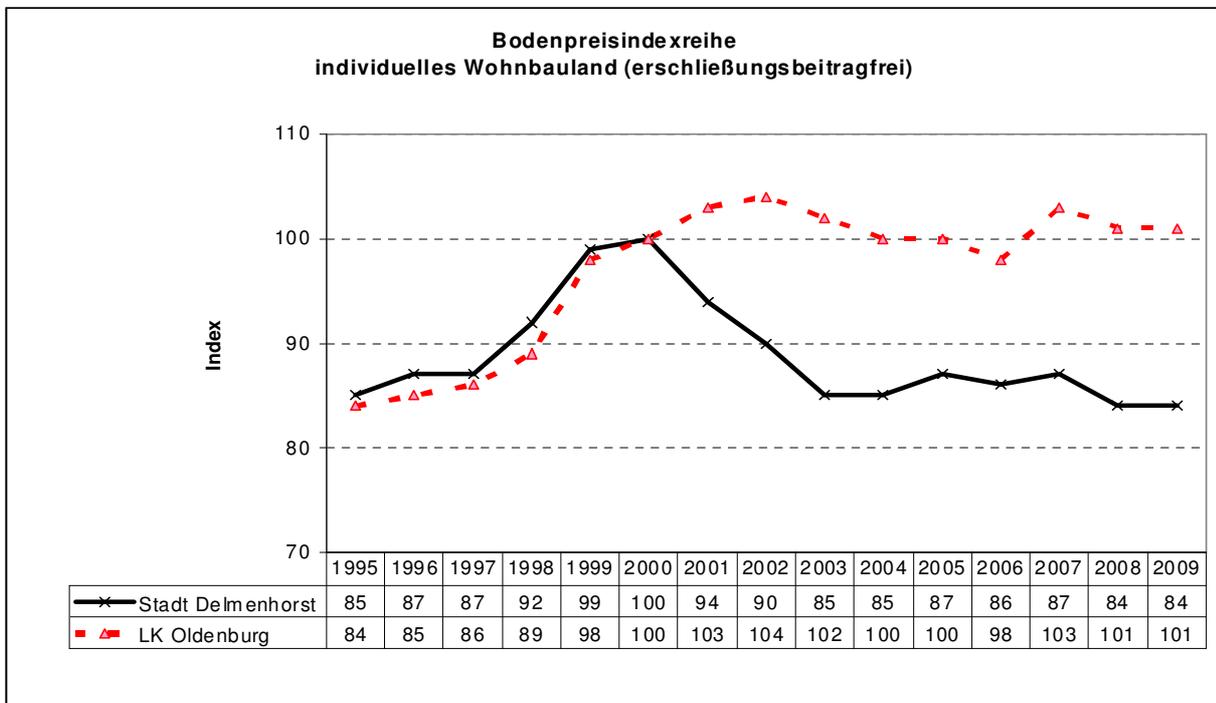
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2009 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch zum Jahresende abgeschlossene Verträge verändern kann.

#### Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



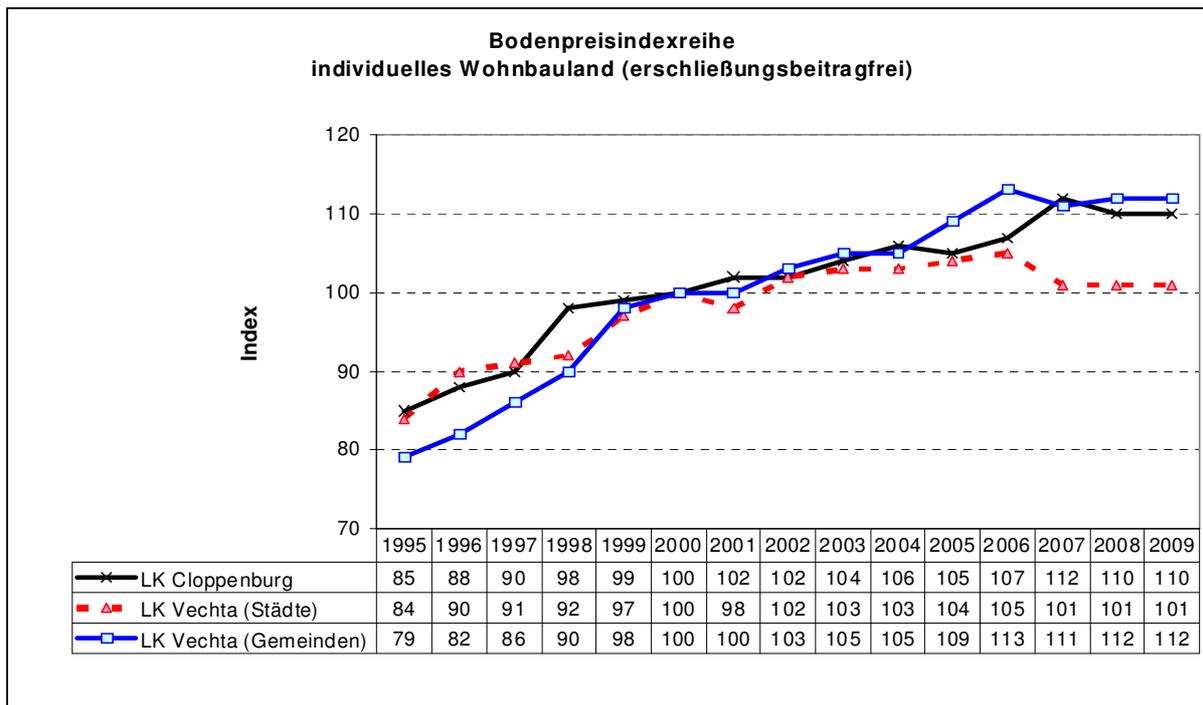
#### Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst liegt 2002 bei 115 €/m<sup>2</sup>.  
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

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Vechta liegt 2007 bei 55 €/m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup> 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 2010 sind diejenigen Gutachterausschüsse aufgeführt, die für ihren Zuständigkeitsbereich entsprechende Daten ermittelt haben.

### 5.3 Geschosswohnungsbau

#### 5.3.1 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.

### 5.4 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 Industriebauflächen zu nehmen. Dies hat durchweg zu einem stagnierenden Preisniveau geführt.

#### 5.4.1 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 <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Stadt Delmenhorst	3 (7)	3.400 (2.600)	35 (30)

**Landkreis Cloppenburg** – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Barbel	2 (1)	*) (*)	*) (*)
Bösel	2 (3)	*) (*)	*) (*)
Cappeln	0 (1)	- (*)	- (*)
Cloppenburg, Stadt	3 (9)	4.500 (5.900)	12 (16)
Ernstek	7 (2)	8.300 (*)	14 (*)
Essen	2 (2)	*) (*)	*) (*)
Friesoythe, Stadt	7 (6)	6.900 (5.000)	10 (5)
Garrel	4 (6)	5.600 (7.600)	7 (7)
Lastrup	0 (0)	- (-)	- (-)
Lindern	0 (1)	- (*)	- (*)
Löningen, Stadt	5 (1)	16.000 (*)	7 (*)
Molbergen	5 (3)	5.700 (4.100)	8 (6)
Saterland	8 (0)	7.600 (-)	8 (-)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>45 (35)</b>	<b>7.500 (5.700)</b>	<b>10 (9)</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Landkreis Oldenburg** – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Dötlingen	1 (1)	*) (*)	*) (*)
Ganderkesee	3 (8)	2.900 (2.400)	17 (21)
Großenkneten	0 (5)	- (3.000)	- (11)
Harpstedt (SG)	3 (3)	4.200 (13.500)	21 (19)
Hatten	2 (2)	*) (*)	*) (*)
Hude	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Wardenburg	5 (3)	4.700 (4.800)	15 (22)
Wildeshausen, Stadt	5 (5)	*) (4.300)	*) (19)
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>20 (29)</b>	<b>4.600 (4.300)</b>	<b>18 (18)</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Landkreis Vechta** – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
Bakum	4 (2)	11.900 (*)	19 (*)
Damme, Stadt	11 (3)	10.000 (3.000)	20 (24)
Dinklage, Stadt	4 (6)	1.700 (7.400)	18 (18)
Goldenstedt	1 (1)	*) (*)	*) (*)
Holdorf	1 (1)	*) (*)	*) (*)
Lohne, Stadt	5 (1)	9.100 (*)	30 (*)
Neuenkirchen-Vörden	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Steinfeld	6 (5)	7.300 (6.400)	17 (19)
Vechta, Stadt	13 (6)	4.900 (8.900)	16 (17)
Visbek	3 (3)	16.000 (11.700)	19 (13)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>49 (30)</b>	<b>8.100 (9.200)</b>	<b>19 (18)</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**5.4.2 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.

## 5.5 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 2006 bis 2009 erweitert. Aus den insgesamt 138 vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland (83 Kauffälle) und Rohbauland (55 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 zudem 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 % (54)	13 – 48 %
Landkreis Oldenburg	21 % (9)	16 – 26 %
Landkreis Vechta	36 % (18)	15 – 50 %

Rohbauland Gebietskörperschaft	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Baulandwert ( ) Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	52 % (7)	32 – 85 %
Landkreis Cloppenburg	46 % (16)	19 – 98 %
Landkreis Oldenburg	43 % (11)	23 – 63 %
Landkreis Vechta	47 % (21)	33 – 80 %

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 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 2005 bis 2009.

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 <sup>2</sup> )	Spanne (m <sup>2</sup> )	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Landkreis Cloppenburg	1.500	770 - 3.000	24	10 - 36
Landkreis Oldenburg	1.900	1.800 - 2.000	23	13 - 28
Landkreis Vechta	1.400	550 – 2.600	23	13 - 35

### 5.6.2 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 2005 bis 2009 ausgedehnt. Aus den Landkreisen Cloppenburg und Vechta liegen in dieser Zeitspanne jeweils 12 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 beider Landkreise im Durchschnitt zum etwa 2-fachen Wert von Ackerflächen den Eigentümer wechseln.

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 <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Landkreis Cloppenburg	1,8	0,6 – 6,3	4,20	1,10 – 10,50
Landkreis Vechta	1,0	0,2 – 3,8	6,40	3,00 – 13,00

Der Bodenwert von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich im Bereich des Landkreises Oldenburg ist abhängig von der allgemeinen Lage und insbesondere von den Größen der Flächen, die sich aufgrund der räumlichen Lage der Gebäude zueinander ergeben. Im Allgemeinen umfasst eine Flä-

che von ca. 3.500 m<sup>2</sup> alle Gebäude, die zum Wohnen und zur Führung eines durchschnittlichen Betriebes notwendig sind. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich ein mittlerer Bodenwert von 10 €/m<sup>2</sup>.

Für Zukäufe von Flächen, die nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Hofraum, wohl aber dem näheren Nutzungsumfeld zugeordnet werden können (Gartenland oder Pferdekoppel) liegt das Preisniveau zwischen rund 2,50 €/m<sup>2</sup> und 5 €/m<sup>2</sup>.

## 5.7 Erbbaurechte

In der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg sind im Auswertez Zeitraum keine Erbbaurechtsbegründungen für Wohn- und Gewerbenutzung ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse abgeschlossen worden.

Im Oldenburger Münsterland wurden 2009 insgesamt 31 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, davon 15 im Landkreis Cloppenburg und 16 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 13 Erbbaurechtsverträge aus, in den übrigen Fällen wurden die Erbbaurechte durch Privatpersonen bzw. eine Gebietskörperschaft 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 in der Regel am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben; die Erschließungskosten trägt der Erbbauberechtigte.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min – Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Wohnen							
Landkreis Cloppenburg	15	1,38	0,62 – 2,96	3,1	3,0 – 5,0	2,3	1,7 – 3,5
Landkreis Vechta	16	1,79	0,77 – 3,00	3,5	2,5 – 4,0	2,4	1,7 – 3,1

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

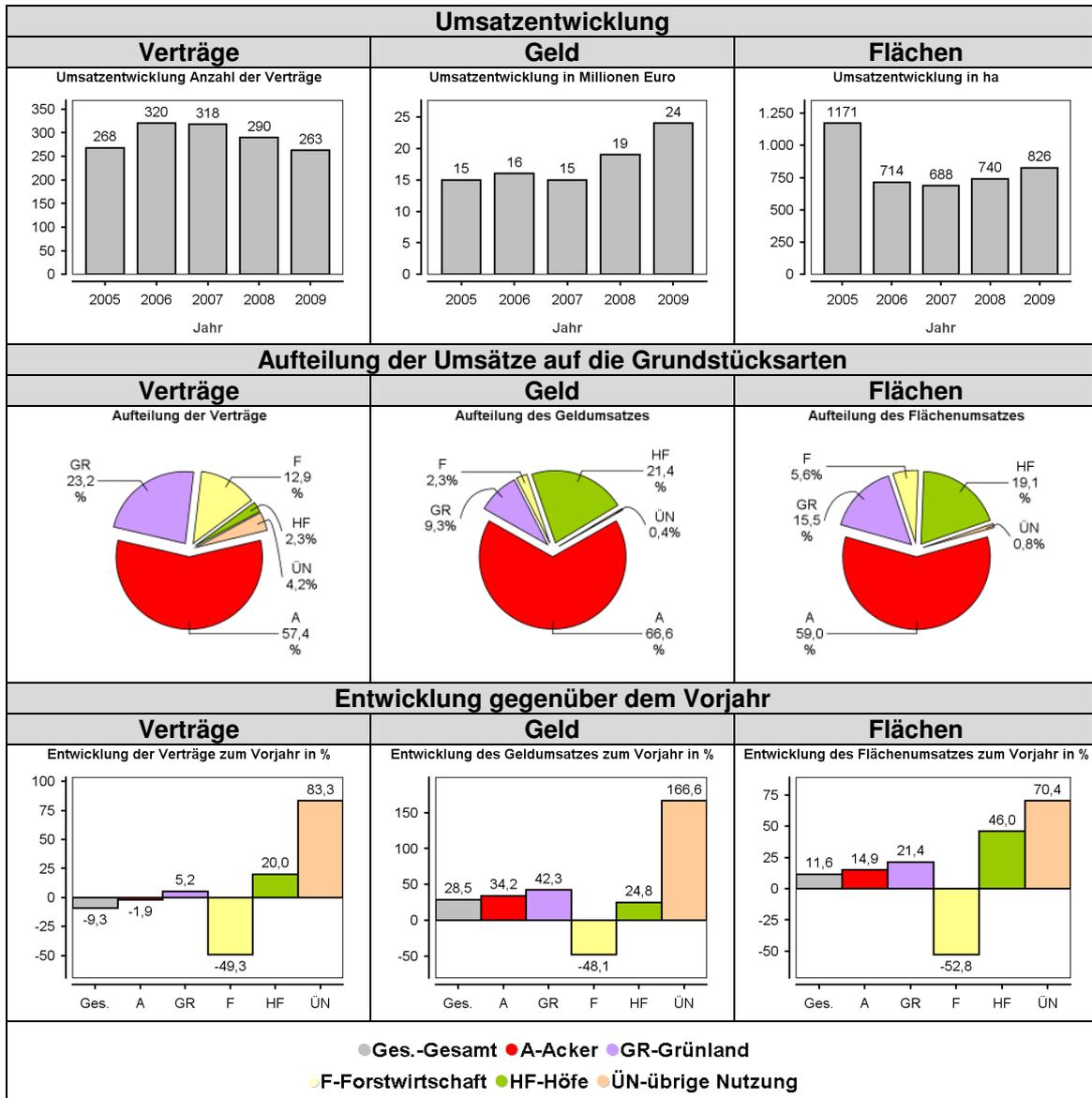
Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **724 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeleitet worden. Die hierbei umgesetzte Grundstücksfläche beträgt **2.998 ha**. Der Geldumsatz in diesem Marktsegment umfasst **60,5 Millionen Euro**. Hier sind auch die Eigentumswechsel im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen enthalten.

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

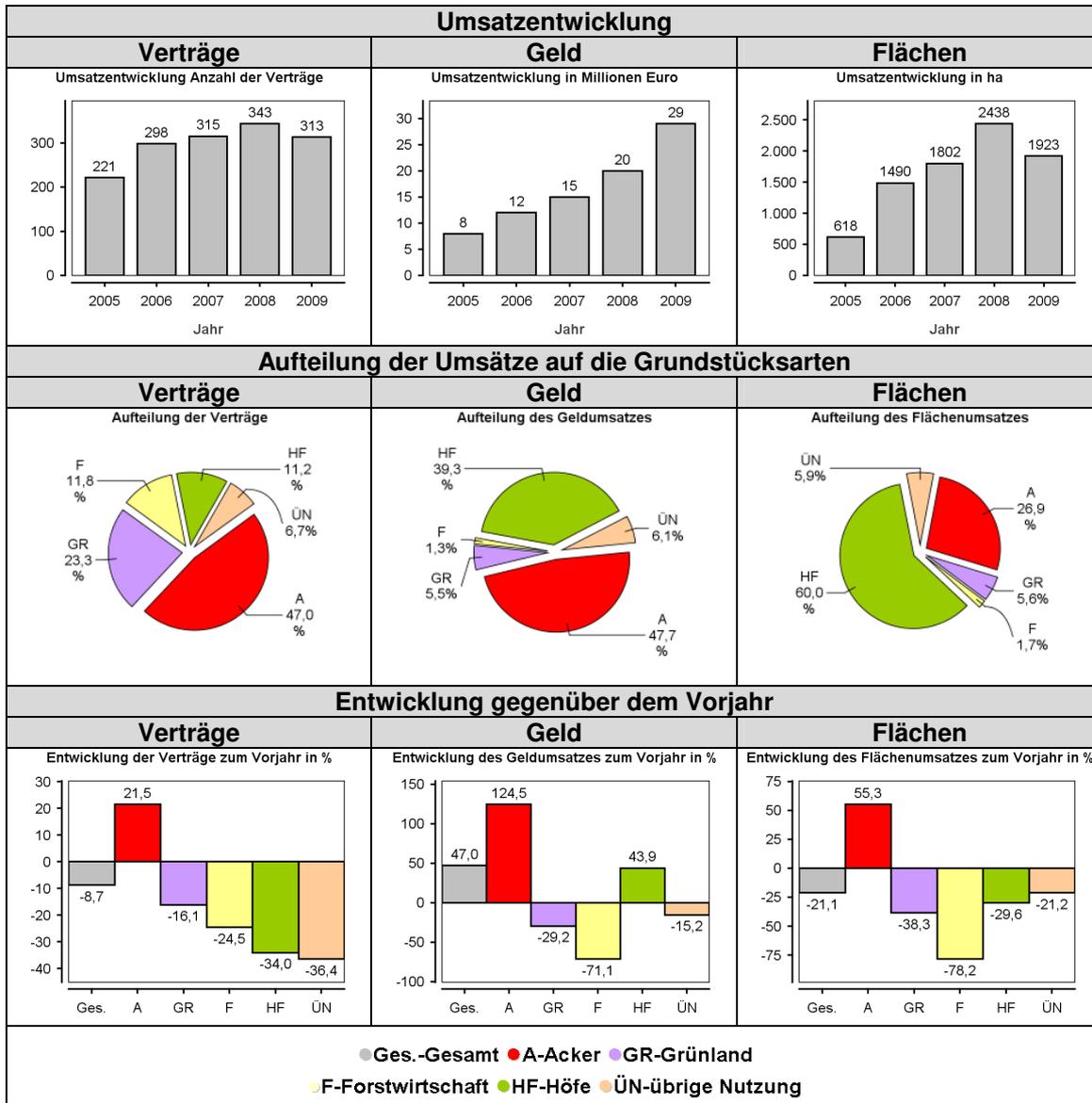
Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	263	- 9 %	↓	24,4	+ 28 %	↑	826	+ 12 %	↑
<b>Landkreis Oldenburg</b>	313	- 9 %	↓	28,7	+ 47 %	↑	1.923	- 21 %	↓
<b>Landkreis Vechta</b>	148	- 34 %	↓	7,4	- 9 %	↓	249	- 10 %	↓

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.

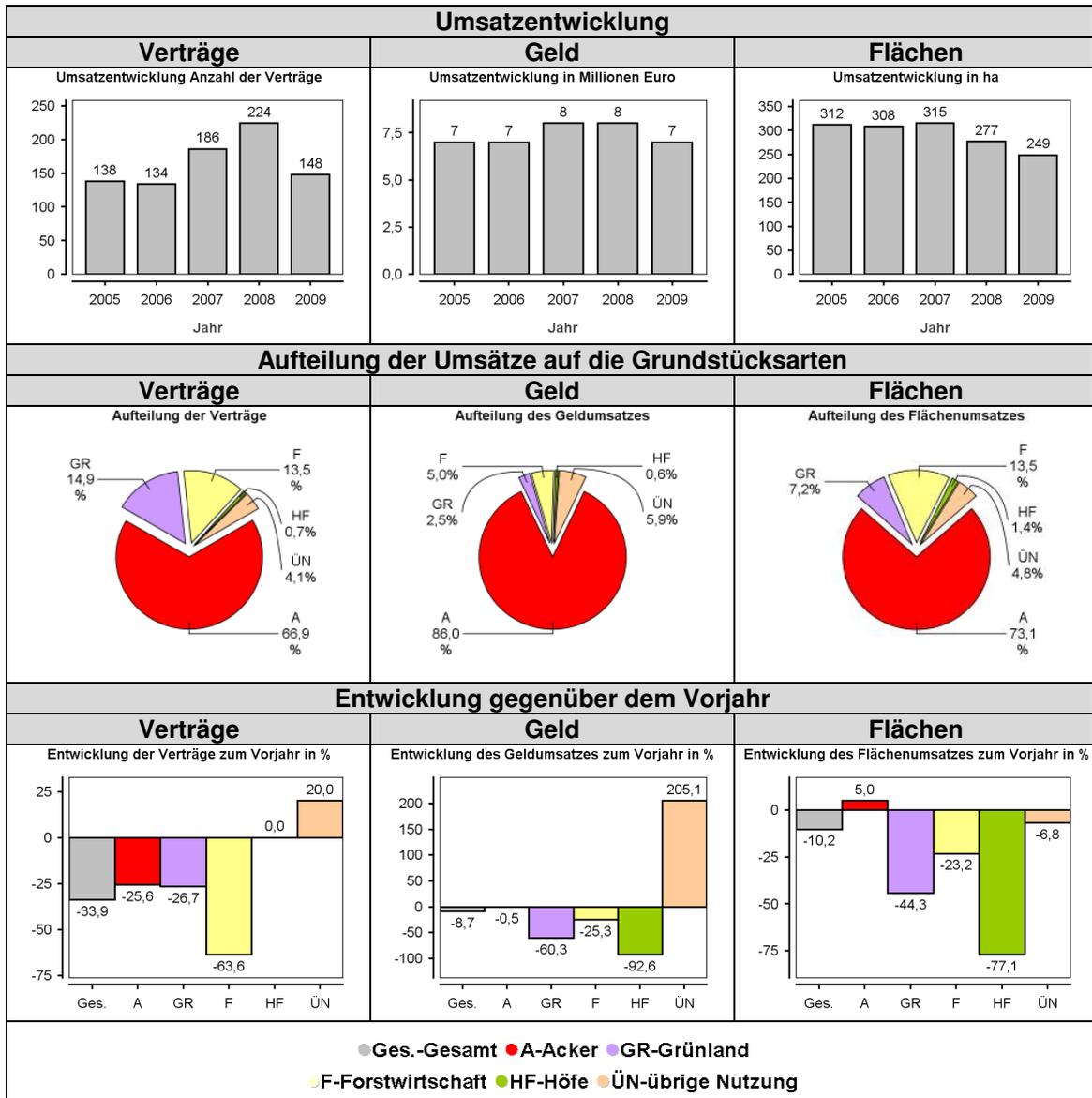
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen



**Landkreis Oldenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen**



Landkreis Vechta – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen



## 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 Reinvestition 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 und entsprechend hoher Stalldichte geprägt. Die Expansion der bäuerlichen Betriebe bis hin zu agrarindustriellen Großmastbetrieben und der dadurch bedingte hohe Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen spiegelt sich in überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisen für Acker- und Grünlandflächen wider.

In den letzten Jahren hat die regional steigende Anzahl der Biogasanlagen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu einer zusätzlichen Flächennachfrage beigetragen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Ackerland liegt über dem für Grünland in entsprechender Lage. Dabei orientieren sich die Kaufpreise neben der primären Nutzung auch an der Intensität der Bewirtschaftung in Abhängigkeit von der 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 m<sup>2</sup> 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.

Für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen für eine statistische Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

**Landkreis Cloppenburg - Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	59 (69)	3,2 (3,2)	3,30 (2,88)	1,29 – 6,00 (0,74 – 5,56)
41 - 60	5 (4)	2,7 (2,4)	4,50 (3,98)	3,18 – 5,70 (3,30 – 5,00)

Im Landkreis Cloppenburg ist im Berichtsjahr für Ackerflächen mit einer Durchschnittsgröße von 3,1 ha ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 3,30 € gezahlt worden.

**Landkreis Oldenburg - Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	85 (47)	3,2 (4,6)	2,40 (1,81)	1,19 – 4,15 (0,60 – 3,50)
41 - 60	8 (4)	0,4 (3,1)	2,30 (2,93)	1,70 – 4,00 (1,65 – 5,19)

Die gehandelten Ackerflächen im Landkreis Oldenburg weisen im Mittel eine Größe von 3,0 ha auf; der Durchschnittspreis liegt im Berichtsjahr bei 2,30 €/m<sup>2</sup>.

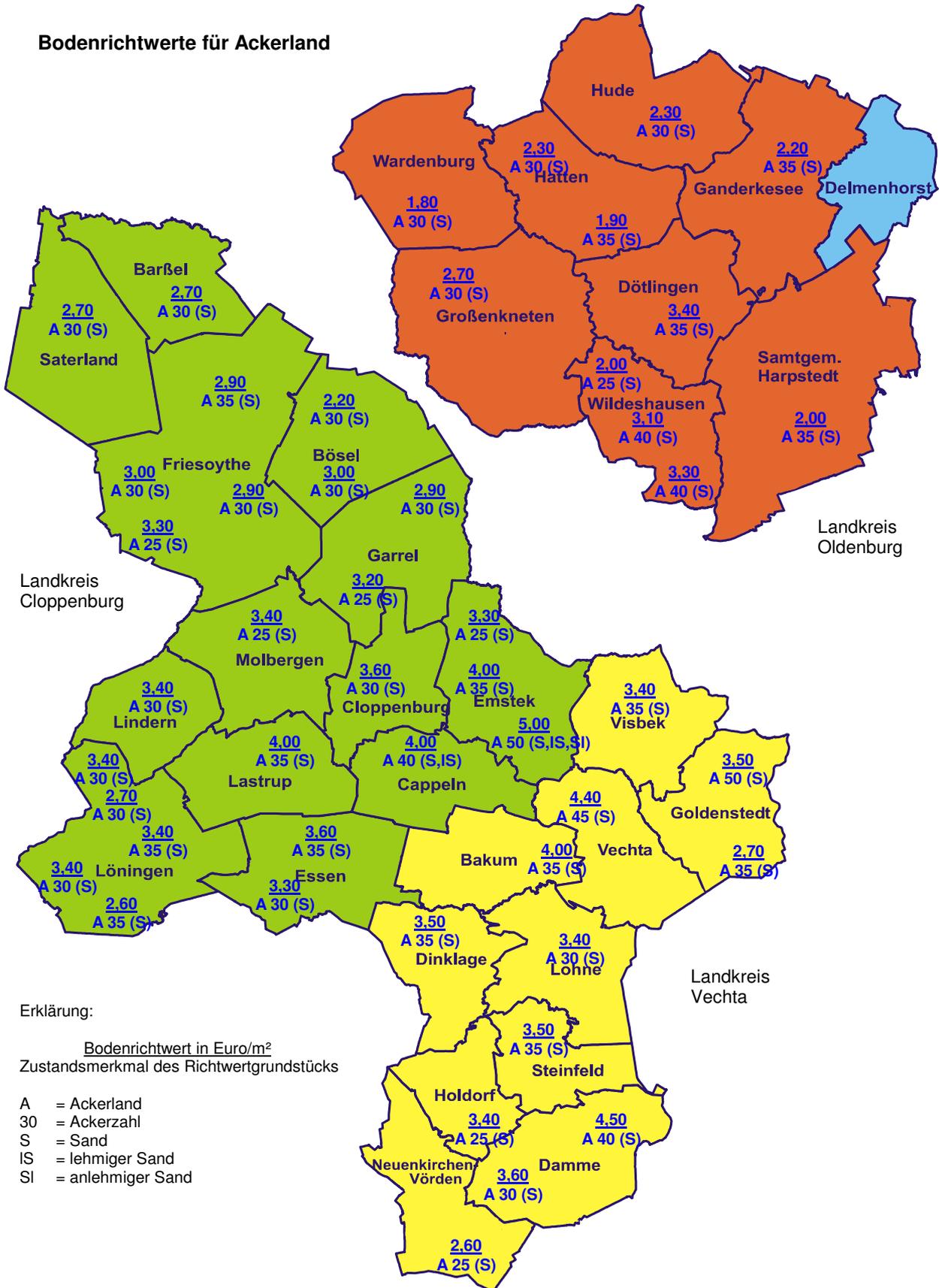
**Landkreis Vechta - Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	23 (19)	2,5 (3,2)	3,65 (3,19)	1,41 – 5,14 (0,25 – 4,51)
41 - 60	14 (16)	2,6 (2,7)	4,20 (4,15)	2,54 – 6,00 (3,00 – 5,30)

Aus den vorliegenden Kauffällen im Landkreis Vechta ergibt sich für Ackerflächen ein Durchschnittspreis von 3,70 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2,6 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/m<sup>2</sup>  
 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 <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	29 (27)	1,5 (2,4)	1,50 (1,67)	0,40 – 5,14 (0,45 – 3,00)
41 - 60	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg ist für Grünlandflächen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von 1,50 € gezahlt worden. Die veräußerten Grünlandflächen weisen eine mittlere Flächengröße von 1,5 ha auf.

### Landkreis Oldenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	30 (33)	1,3 (2,3)	1,30 (1,25)	0,54 – 2,02 (0,22 – 2,50)
41 – 60	5 (0)	1,6 (-)	1,55 (-)	0,52 – 1,62 (-)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen liegt im Landkreis Oldenburg im Berichtsjahr bei 1,30 €. Die mittlere Größe der gehandelten Flächen beträgt 1,3 ha.

### Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

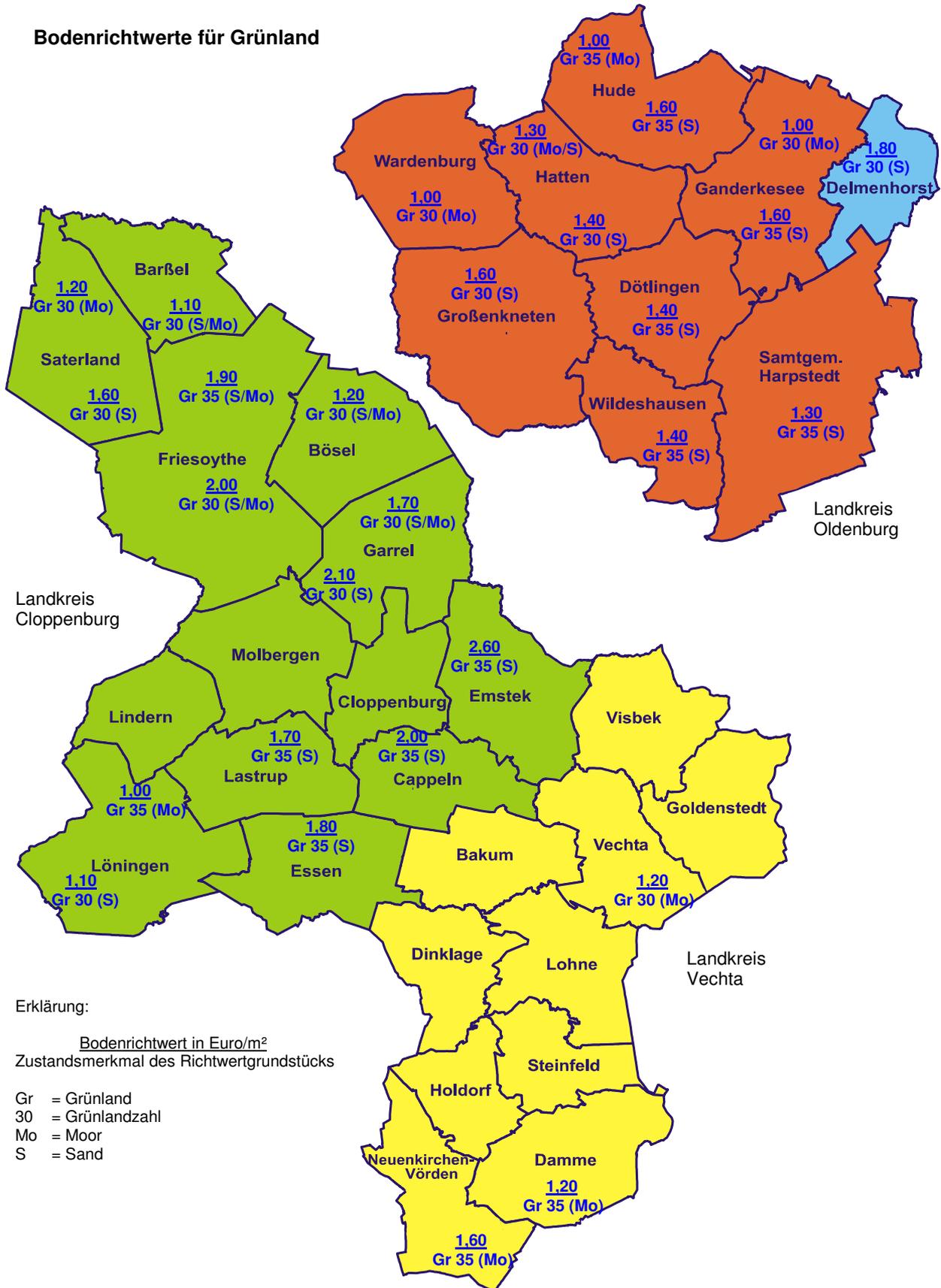
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	8 (13)	0,5 (1,7)	1,15 (1,28)	0,50 - 2,62 (0,55 - 2,00)
41 - 60	1 (4)	*) (0,9)	*) (1,25)	*) (0,24 – 2,50)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Vechta liegt das diesjährige Kaufpreismittel für Grünlandflächen bis 40 Bodenpunkten bei 1,15 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grünlandflächen weisen im Durchschnitt eine Größe von 0,5 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.

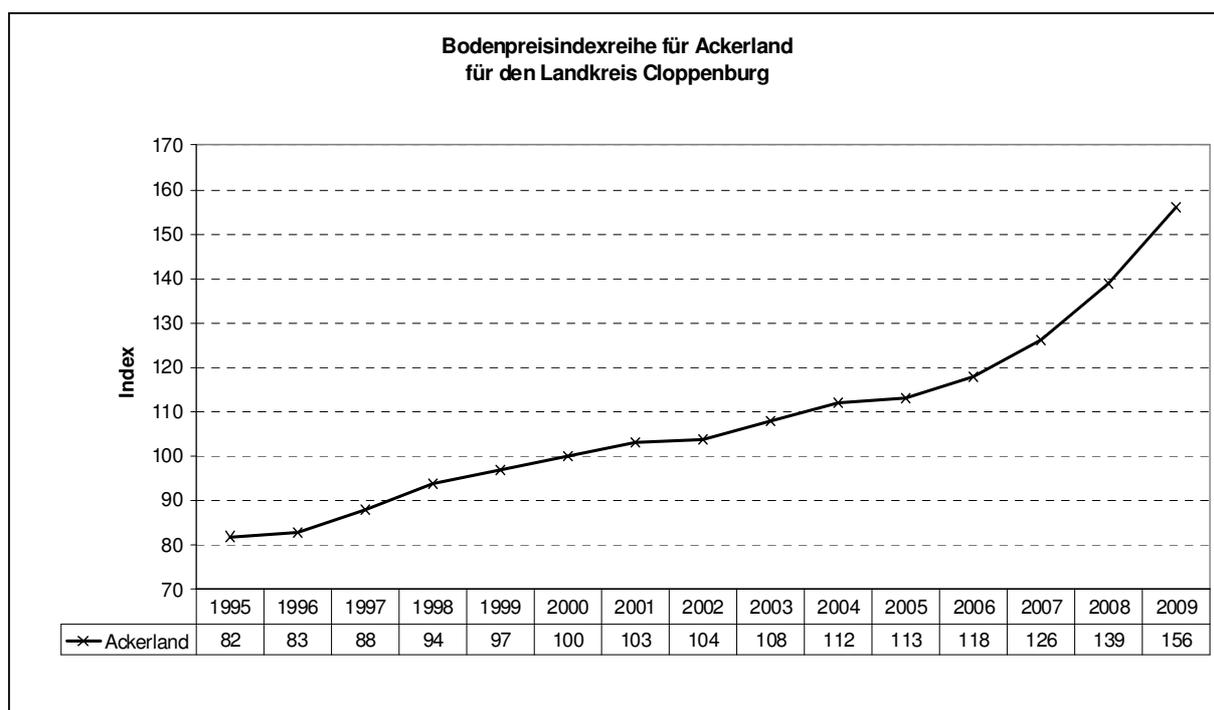
Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2009 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

In die entsprechende Untersuchung sind lediglich Kauffälle mit einer Fläche > 2.500 m<sup>2</sup>, 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.

Für den Bereich des Landkreises Cloppenburg liegen nicht genügend aktuelle Verkäufe von Grünlandflächen vor, um daraus einen Bodenindex abzuleiten.

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 besonderer Gewichtung des Berichtjahres vorgenommen.

### Landkreis Cloppenburg



#### Anwendungsbeispiel:

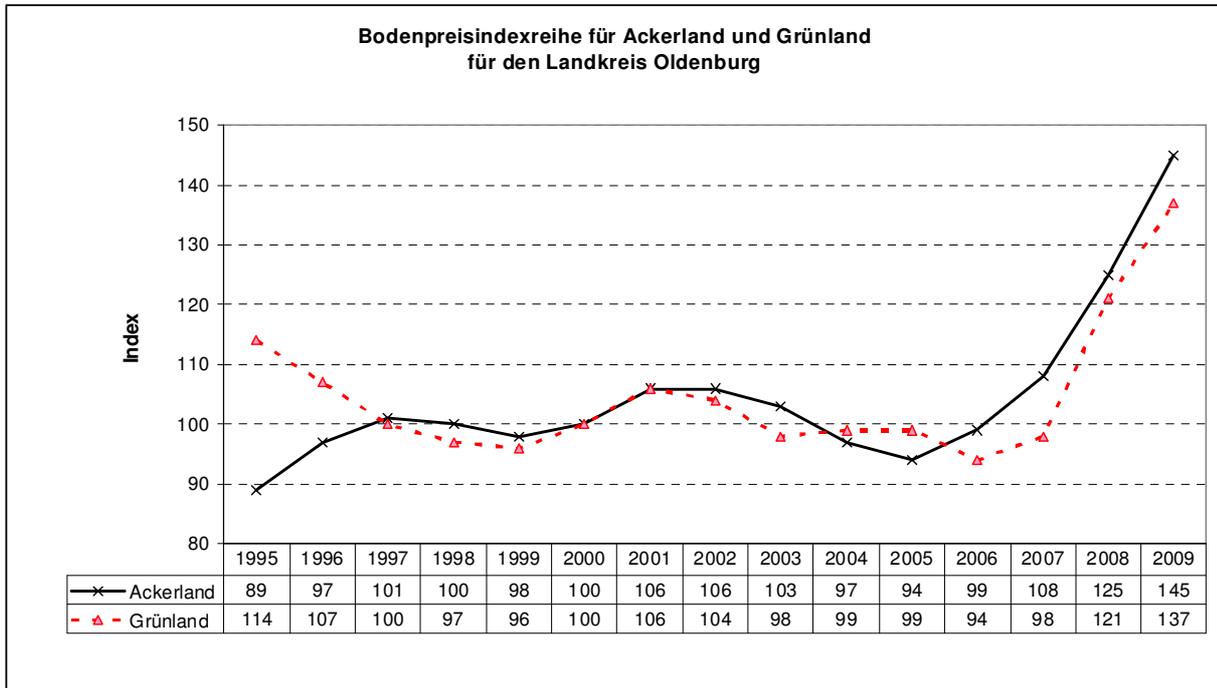
Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Cloppenburg liegt 2006 bei 2,60 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 2000 gewesen?

Index im Jahr 2006: 118

Index im Jahr 2000: 100

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

**Landkreis Oldenburg**



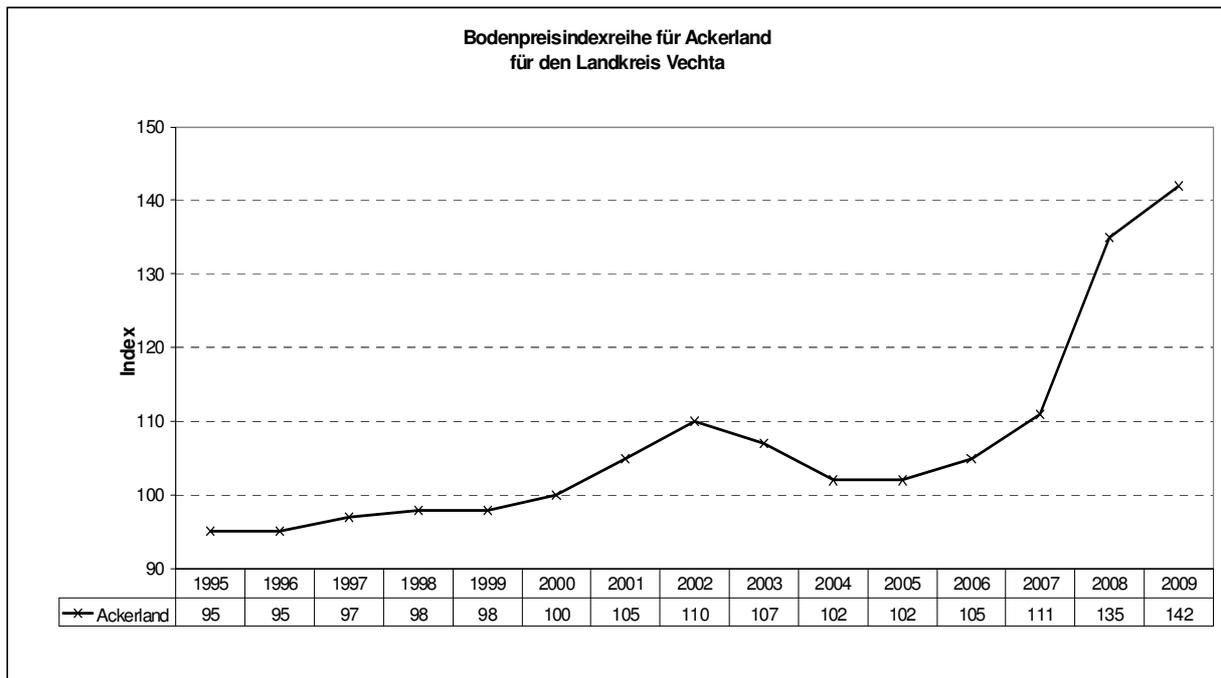
**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Oldenburg liegt 2007 bei 1,35 €/m<sup>2</sup>.  
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 €/m<sup>2</sup>.  
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 **23** Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen rund **10 ha und 90 ha** registriert worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen **0,90 €/m<sup>2</sup> und 5,90 €/m<sup>2</sup>**.

Auf Grund der großen Streuung der Vergleichspreise und den unterschiedlichen Lageinflüssen 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 **91 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden. Hierbei wechselten rund **113 ha** für **1,4 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 2007 bis 2009 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 <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	68	1,7	1,00	0,34 – 2,00
Laubwald	10	1,4	0,95	0,34 – 1,50
Nadelwald	42	1,5	1,00	0,54 – 2,00
Mischwald	12	3,1	1,05	0,50 – 1,70

### Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	68	3,1	0,75	0,12 – 1,83
Laubwald	21	1,8	0,70	0,12 – 1,25
Nadelwald	21	6,7	0,80	0,35 – 1,83
Mischwald	26	1,2	0,75	0,43 – 1,36

### Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	43	2,5	0,90	0,27 – 2,03
Laubwald	13	1,1	0,90	0,27 – 1,66
Nadelwald	21	2,6	0,95	0,60 – 2,03
Mischwald	9	4,1	0,80	0,50 – 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 2005 – 2009 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	7	27 %	7 % - 48 %
Landkreis Cloppenburg	34	21 %	10 % - 46 %
Landkreis Oldenburg	44	18 %	4 % - 38 %
Landkreis Vechta	37	34 %	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**

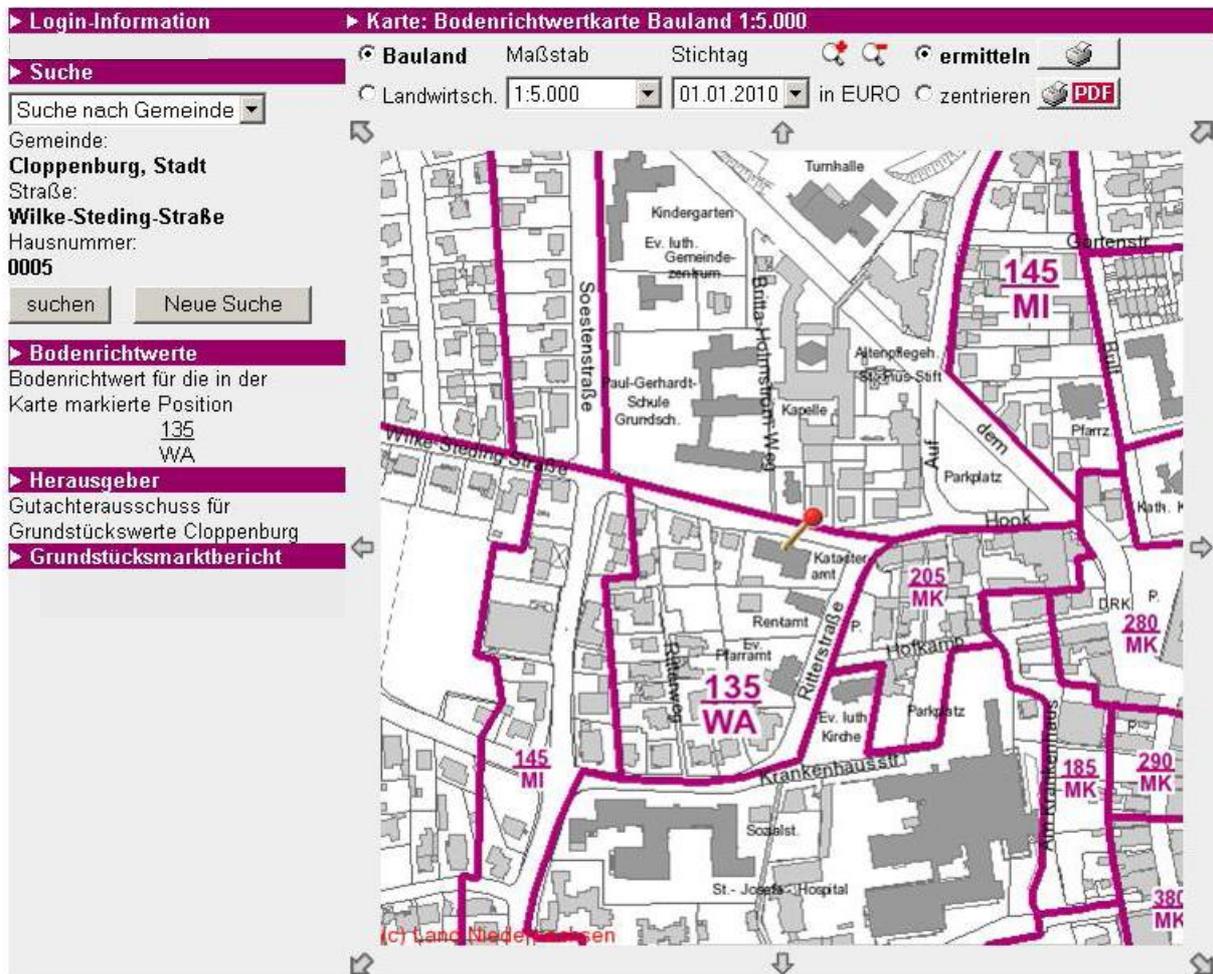
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen bzw. für Teilbereiche zur Verfügung. Die DVD-ROM kann bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

### **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 Wohnbau land

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis	Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Ein- wohner*	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage
	in 1000			€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
<b>Stadt Delmenhorst</b>	74,8	M	Kreisfreie Stadt	135	115	90	-	-	-
<b>Landkreis Cloppenburg</b>									
Barßel	12,5	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	65	42	35	-	-	-
Bösel	7,5	G	Ländlicher Ort	55	45	30	-	-	-
Cappeln	6,9	G	Ländlicher Ort	58	45	32	-	-	-
Cloppenburg, Stadt	32,3	M	Kreisstadt	150	105	65	-	-	-
Ernstek	11,3	G	Ländlicher Ort	60	45	30	-	-	-
Essen	8,2	G	Ländlicher Ort	50	45	35	-	-	-
Friesoythe, Stadt	20,6	M	Zentraler Ort	90	75	43	-	-	-
Garrel	13,0	G	Ländlicher Ort	90	45	32	-	-	-
Lastrup	6,7	G	Ländlicher Ort	40	36	36	-	-	-
Lindern	4,6	G	Ländlicher Ort	40	35	22	-	-	-
Löningen, Stadt	13,2	G	Zentraler Ort	89	70	45	-	-	-
Molbergen	7,7	G	Ländlicher Ort	48	40	35	-	-	-
Saterland	12,9	G	Ländlicher Ort	50	40	30	-	-	-
<b>Landkreis Oldenburg</b>									
Döttlingen	6,1	G	Ländlicher Ort	65	55	45	-	-	-
Ganderkesee	30,8	G	Bremer Umland	120	110	100	-	-	-
Großenkneten	13,6	G	Ländlicher Ort	60	45	30	-	-	-
Harpstedt	11,1	G	Ländlicher Ort	75	70	55	-	-	-
Hatten	13,8	G	Oldenburger Umland	105	85	60	-	-	-
Hude	15,8	G	Ländliche Umlandgemeinde	100	90	70	-	-	-
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60	-	-	-
Wildeshausen, Stadt	18,8	M	Kreisstadt	100	85	65	-	-	-
<b>Landkreis Vechta</b>									
Bakum	5,9	G	Ländlicher Ort	52	39	33	-	-	-
Damme, Stadt	16,5	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	25,8	M	Zentraler Ort	120	90	55	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	Ländlicher Ort	60	36	28	-	-	-
Steinfeld	9,6	G	Ländlicher Ort	60	48	35	-	-	-
Vechta, Stadt	31,0	M	Kreisstadt	130	90	53	-	-	-
Visbek	9,3	G	Ländlicher Ort	57	43	33	-	-	-

\* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2008)

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
		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*	in 1000	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
<b>Stadt Delmenhorst</b>		74,8	660	410	180	40	35	25	-	-	-
<b>Landkreis Cloppenburg</b>											
Barßel		12,5	70	60	50	13	9	6	-	-	-
Bösel		7,7	-	65	-	-	7	-	-	-	-
Cappeln		6,9	55	45	-	-	13	-	-	-	-
Cloppenburg, Stadt		32,3	550	360	210	46	28	15	-	-	-
Emstek		11,3	75	65	50	17	10	-	-	-	-
Essen		8,2	84	68	63	11	8	-	-	-	-
Friesoythe, Stadt		20,6	260	190	170	15	8	4	-	-	-
Garrel		13,0	100	85	63	10	6	-	-	-	-
Lastrup		6,7	52	48	-	10	4	-	-	-	-
Lindern		4,6	-	46	-	-	5	-	-	-	-
Löningen, Stadt		13,2	195	150	83	20	10	4	-	-	-
Molbergen		7,7	60	50	-	-	7	-	-	-	-
Saterland		12,9	68	58	45	15	10	6	-	-	-
<b>Landkreis Oldenburg</b>											
Dötlingen		6,1	65	-	-	-	15	-	-	-	-
Ganderkesee		30,8	150	140	130	-	20	-	-	-	-
Großenkneten		13,6	55	-	-	-	12	-	-	-	-
Harpstedt		11,1	85	-	-	-	18	-	-	-	-
Hatten		13,8	120	-	-	-	25	-	-	-	-
Hude		15,8	140	-	-	-	20	-	-	-	-
Wardenburg		16,0	125	-	-	-	16	-	-	-	-
Wildeshausen, Stadt		18,8	400	235	160	35	18	-	-	-	-
<b>Landkreis Vechta</b>											
Bakum		5,9	60	44	39	19	-	-	-	-	-
Damme, Stadt		16,5	310	230	160	23	20	13	-	-	-
Dinklage, Stadt		12,8	140	110	82	21	13	-	-	-	-
Goldenstedt		9,3	71	45	-	13	10	7	-	-	-
Holdorf		6,5	69	53	44	21	19	-	-	-	-
Lohne, Stadt		25,8	470	330	260	35	25	20	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden		8,0	71	55	46	30	15	-	-	-	-
Steinfeld		9,6	101	87	65	20	18	13	-	-	-
Vechta, Stadt		31,0	500	370	260	29	18	13	-	-	-
Visbek		9,3	83	53	46	21	15	14	-	-	-

\* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2008)

## 9 Bebaute Grundstücke

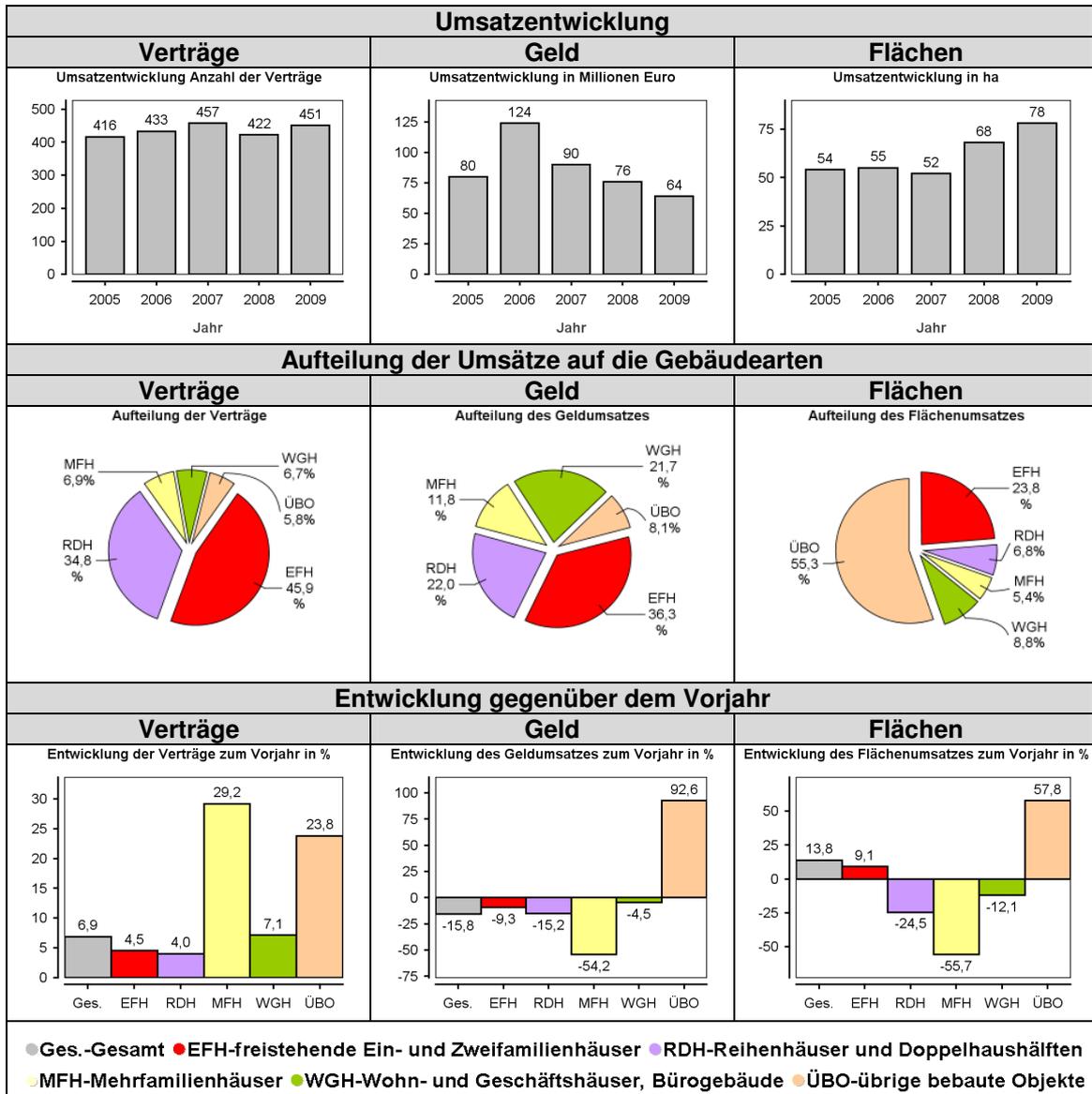
### 9.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss Cloppenburg insgesamt **2.704 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist somit, wie auch im Auswertzeitraum 2008, gegenüber dem Vorjahr etwas angestiegen. Es ist eine Grundstücksfläche von insgesamt **1.420 ha** für **435 Millionen Euro** umgesetzt worden.

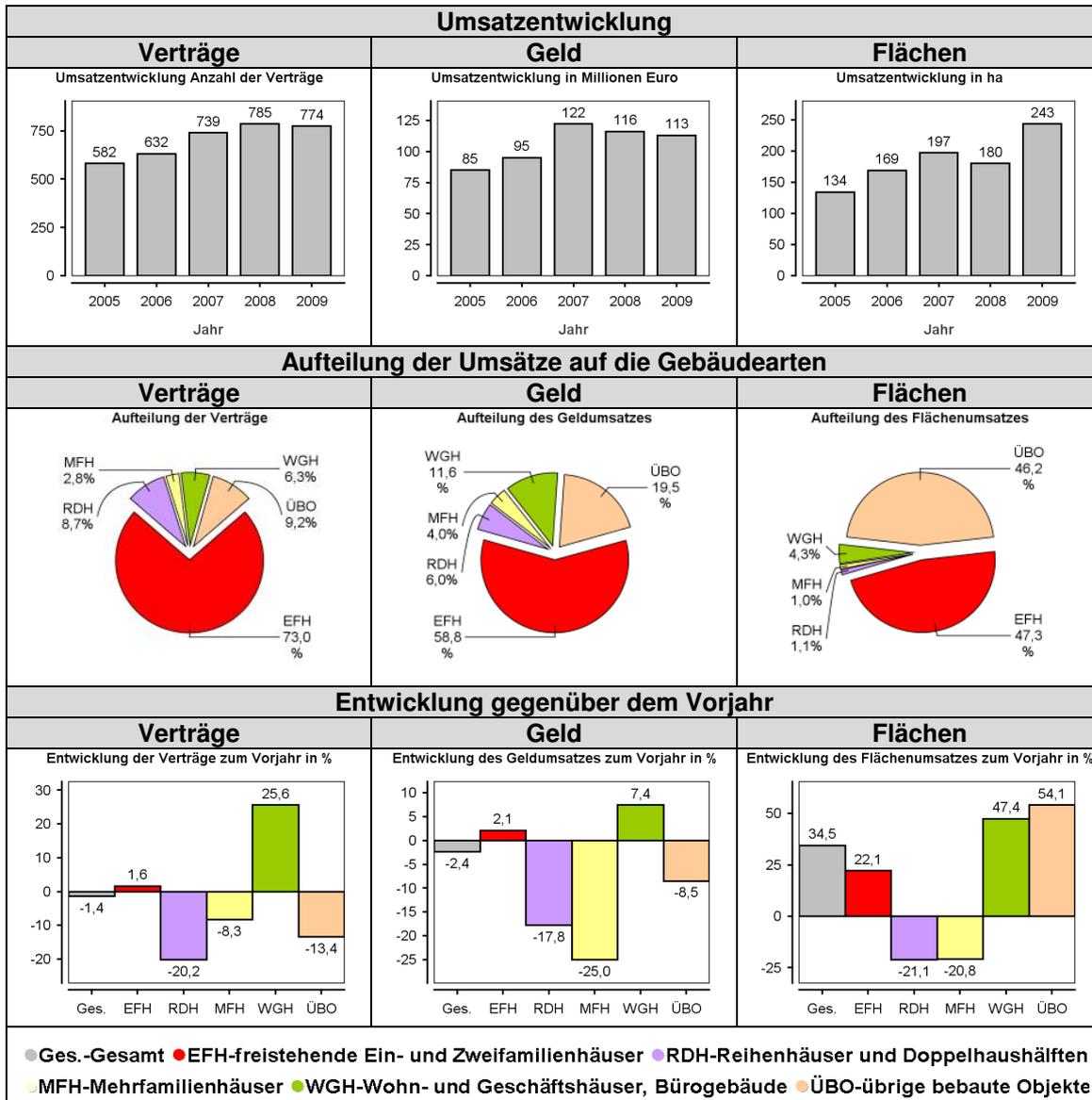
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Gebäudetypen und preisbestimmender Grundstücksarten gekennzeichnet.

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.

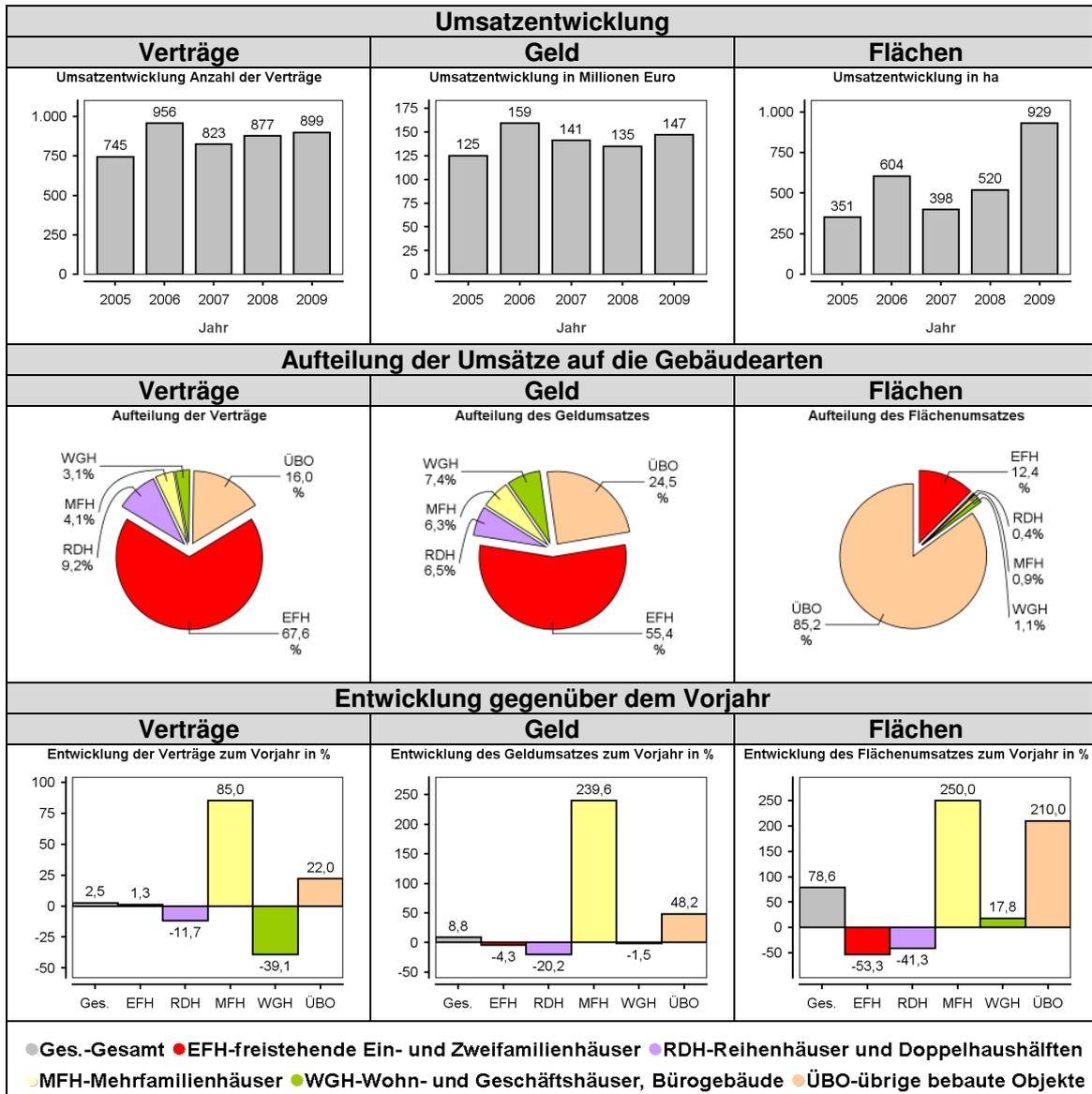
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt bebaute Grundstücke



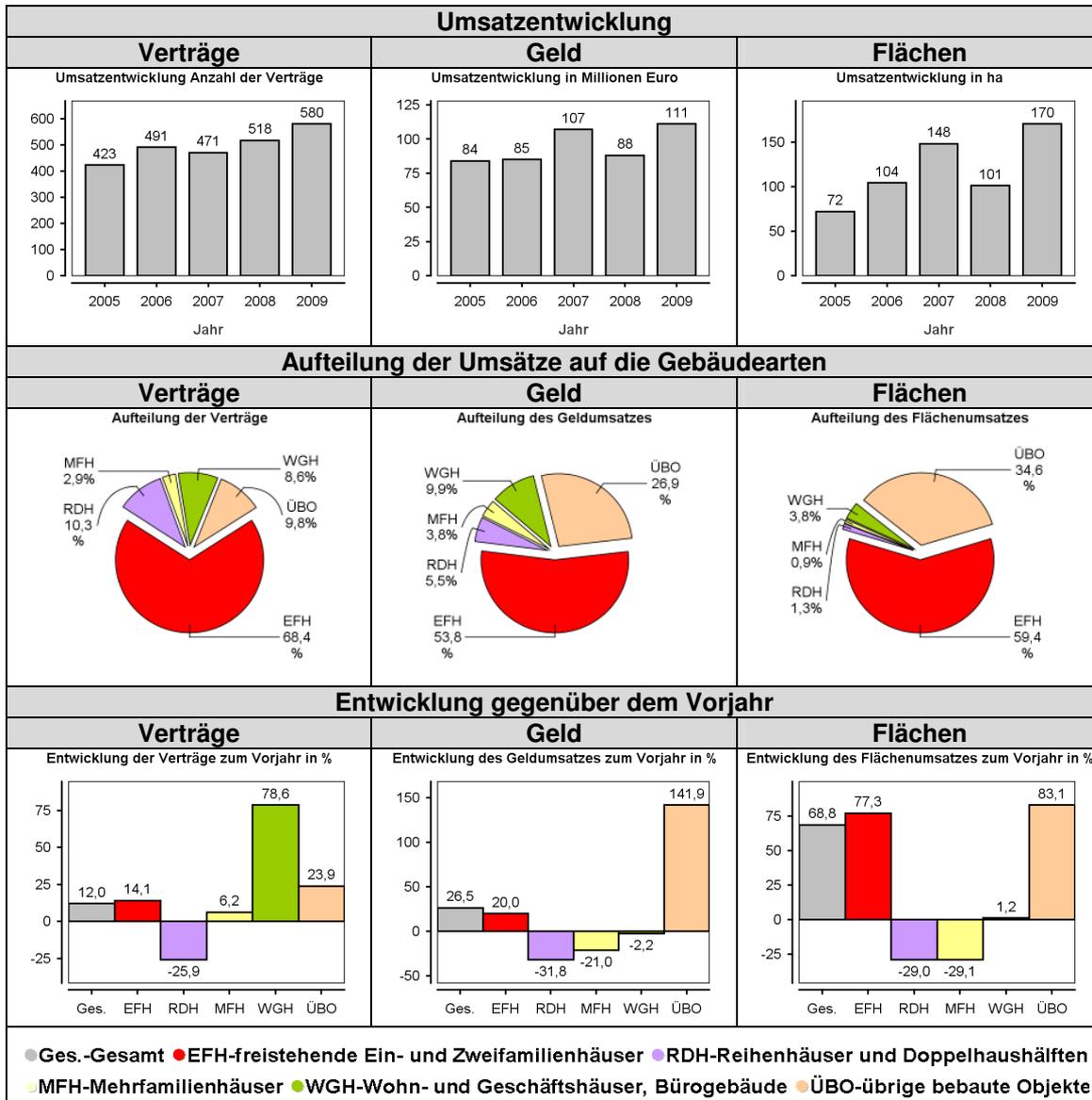
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Oldenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



**Landkreis Vechta – Teilmarkt bebaute Grundstücke**



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 **1.775** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Gesamtwert von **231 Millionen Euro** gehandelt.

### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2009 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 2009 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	26 (42)	1916 (1916)	150 (140)	735 (700)	110.000 (110.000)
Baujahr 1946 – 1969	25 (45)	1961 (1960)	120 (125)	905 (990)	105.000 (120.000)
Baujahr 1970 – 1984	12 (26)	1974 (1977)	140 (140)	1.010 (1.080)	135.000,- (150.000)
Baujahr 1985 – 1999	10 (13)	1994 (1991)	140 (170)	1.200 (1.230)	160.000 (195.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	3 (1)	2004 (*)	170 (*)	1.210 (*)	200.000 (*)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	3 (3)	2009 (2008)	170 (140)	1.630 (1.440)	265.000 (200.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (18)	1927 (1927)	140 (170)	820 (680)	115.000 (100.000)
Baujahr 1946 – 1969	56 (74)	1959 (1959)	145 (145)	680 (640)	95.000,- (95.000)
Baujahr 1970 – 1984	54 (91)	1976 (1977)	150 (155)	795 (770)	115.000,- (115.000)
Baujahr 1985 – 1999	75 (92)	1993 (1994)	145 (145)	960 (980)	135.000 (145.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	33 (44)	2002 (2002)	150 (160)	1.070 (1.010)	160.000 (165.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	7 (10)	2008 (2007)	150 (130)	1.075,- (1.040)	155.000 (150.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	27 (27)	1916 (1916)	140 (145)	800 (850)	105.000 (115.000)
Baujahr 1946 – 1969	91 (93)	1960 (1960)	130 (130)	890 (920)	110.000 (110.000)
Baujahr 1970 – 1984	75 (60)	1976 (1976)	155 (150)	1.020 (1.010)	150.000 (145.000)
Baujahr 1985 – 1999	73 (77)	1993 (1993)	150 (145)	1.180 (1.230)	170.000 (170.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	25 (22)	2003 (2002)	165 (155)	1.345 (1.420)	220.000 (225.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	6 (14)	2008 (2008)	130 (145)	1.295 (1.660)	165.000 (230.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta**

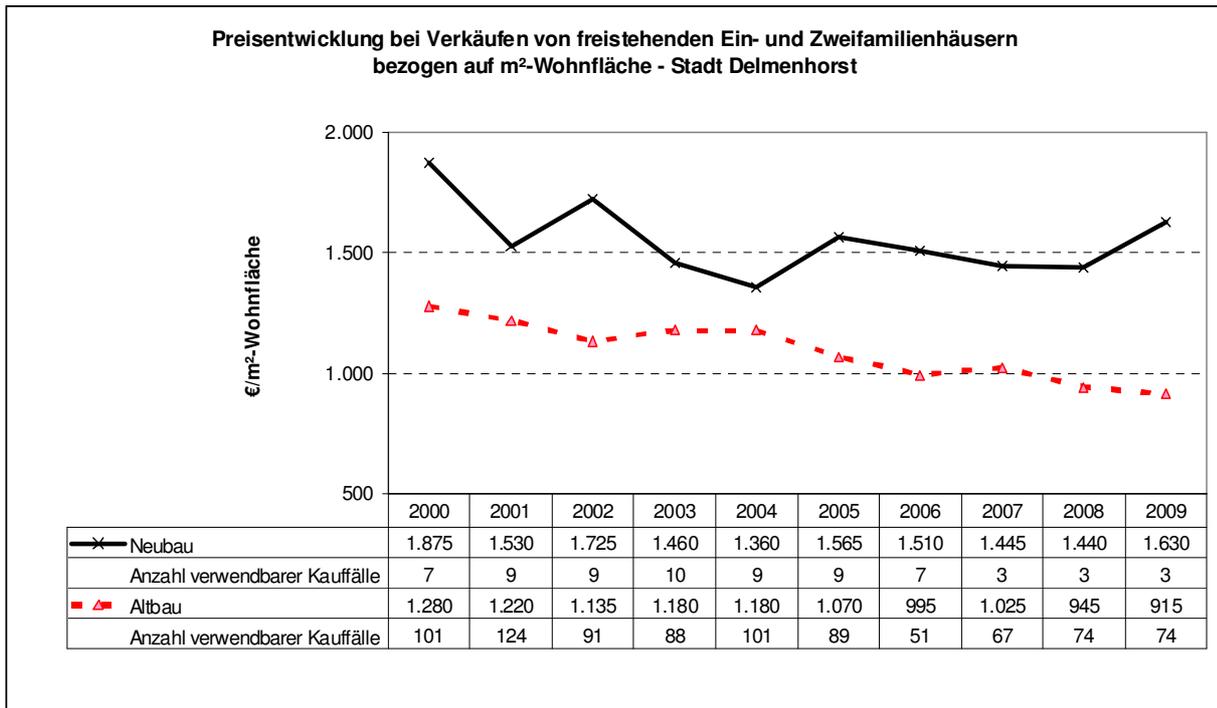
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (14)	1915 (1922)	180 (155)	535 (720)	95.000 (125.000)
Baujahr 1946 – 1969	40 (52)	1958 (1960)	135 (150)	790 (800)	105.000 (120.000)
Baujahr 1970 – 1984	44 (53)	1975 (1976)	155 (175)	850 (930)	130.000 (155.000)
Baujahr 1985 – 1999	41 (52)	1995 (1995)	160 (165)	1.070,- (1.040)	165.000,- (170.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	33 (24)	2003 (2003)	150 (150)	1.145 (1.090)	170.000 (165.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	3 (2)	2008 (*)	140 (*)	1.105 (*)	155.000 (*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

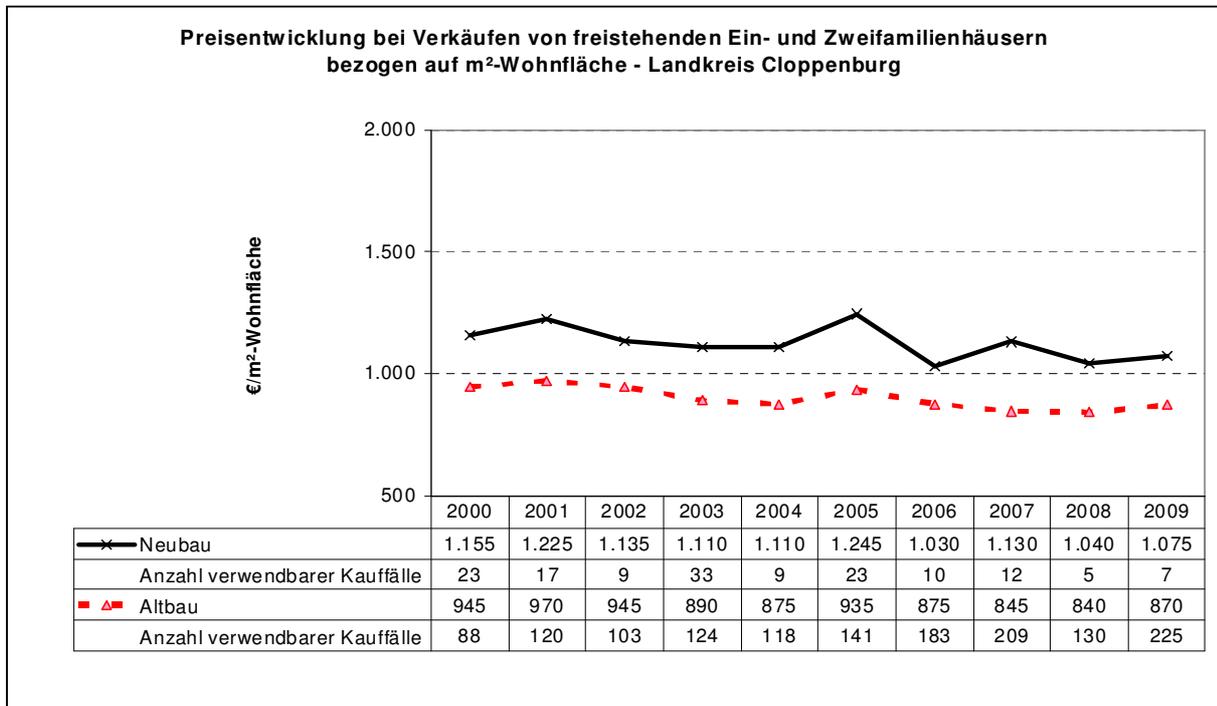
### 9.2.2 Preisentwicklung

Die Grafik zeigt die Preisentwicklung bei Verkäufen von marktgängigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2000. 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.

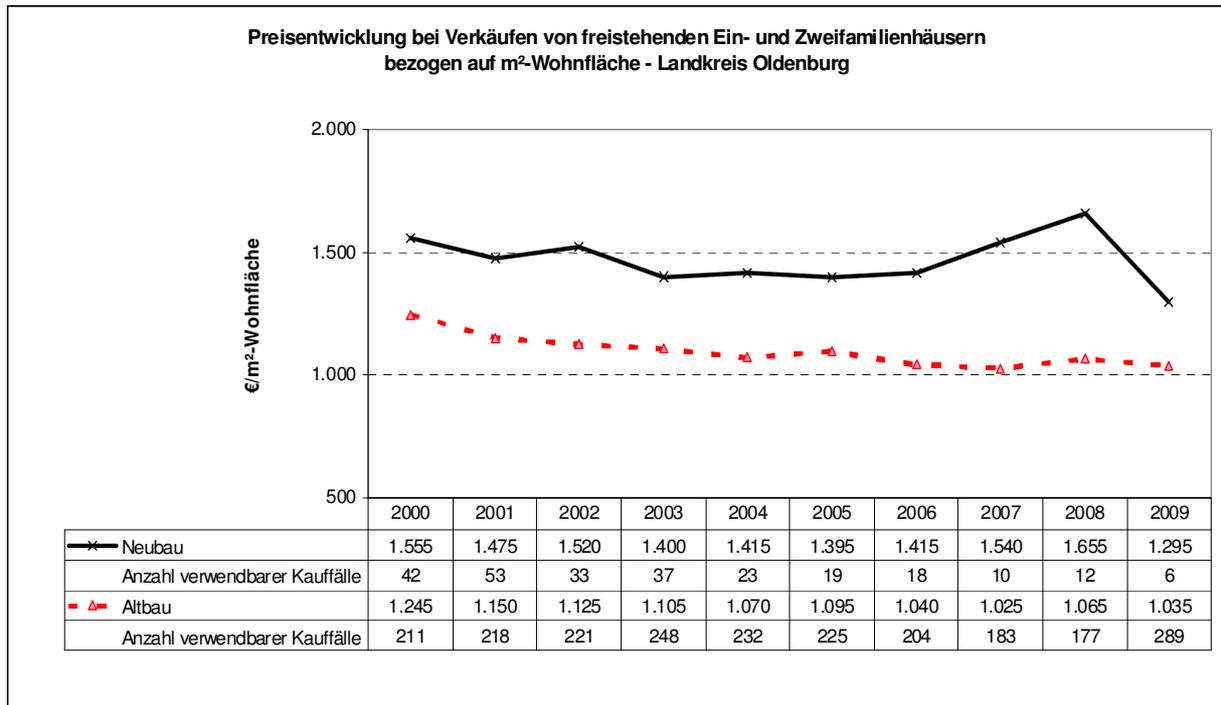
**Stadt Delmenhorst**



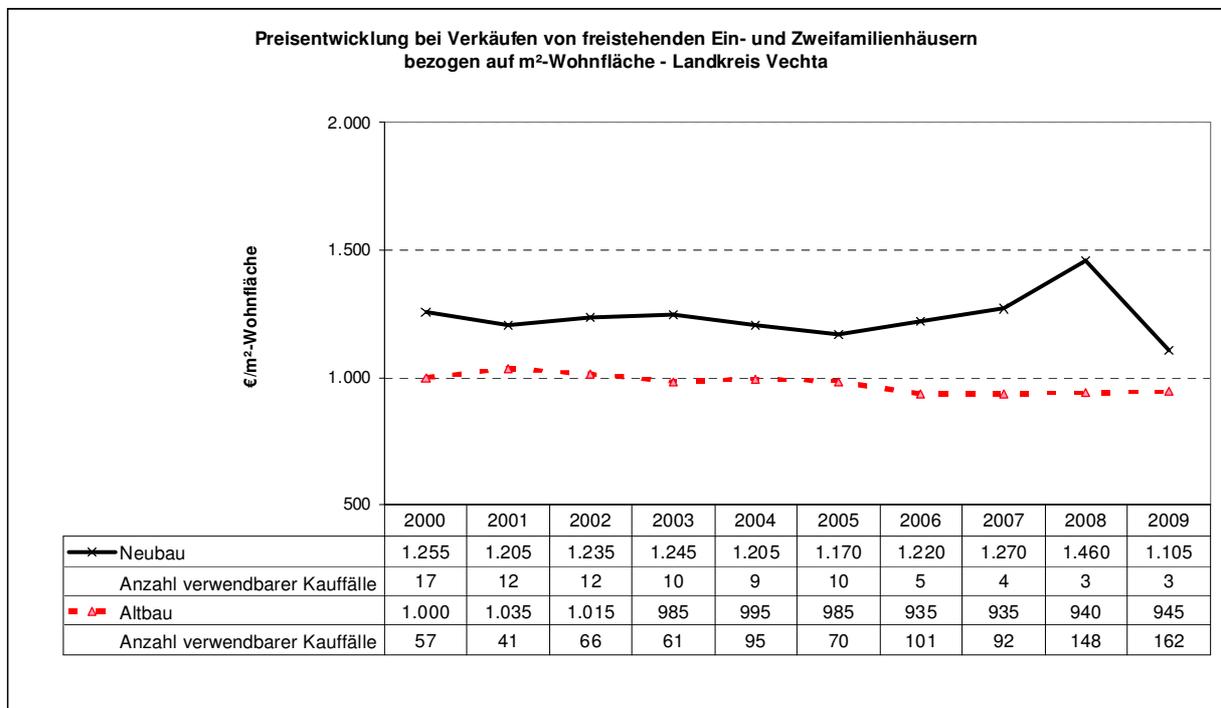
**Landkreis Cloppenburg**



### 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.

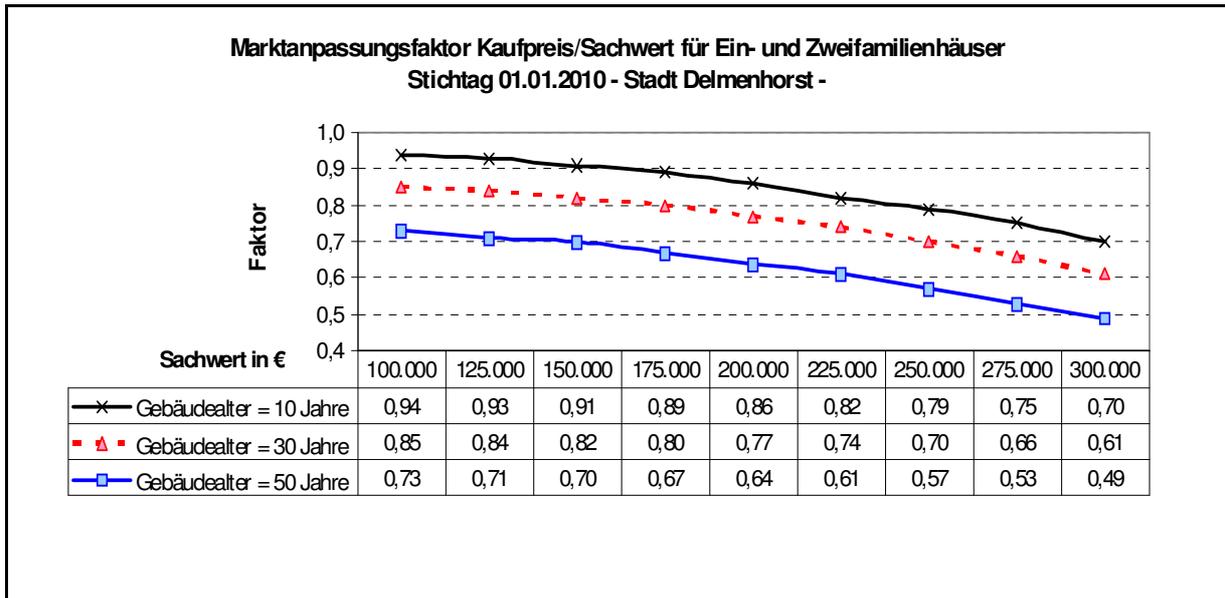
Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren als Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für die Bereiche der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta abgeleitet worden.

Die Sachwerte wurden nach dem folgenden Modell ermittelt:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Bauindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 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 Verkäufe aus den Jahren 2007 bis 2009 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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

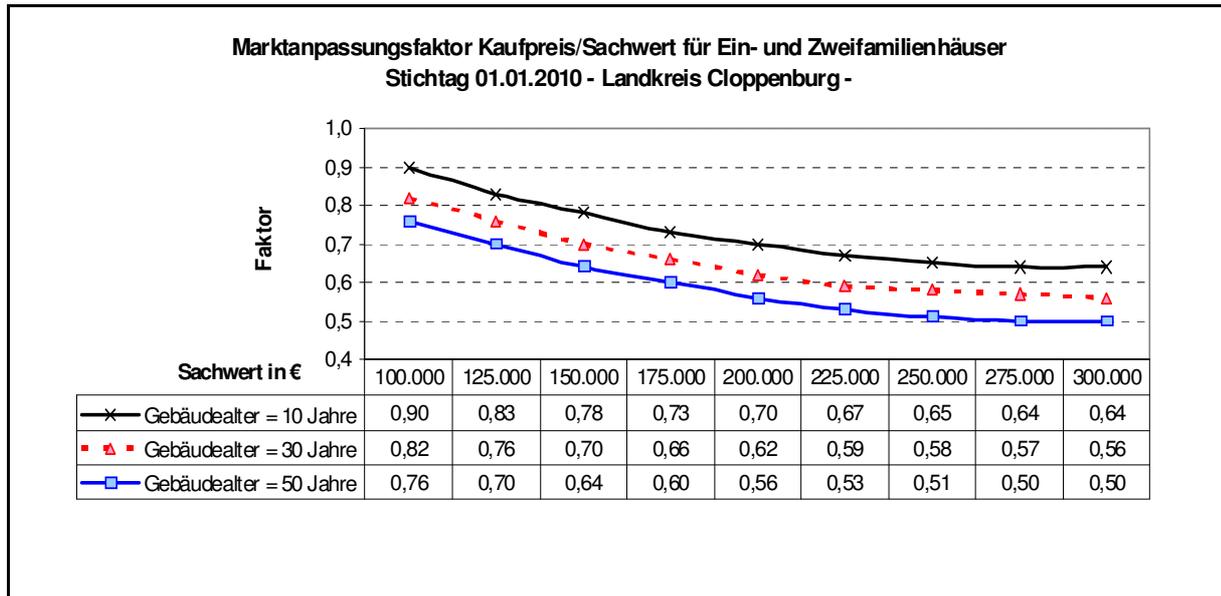
**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 30 Jahre altes Einfamilienhaus in der Stadt Delmenhorst mit einem Sachwert von 175.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 30 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,80.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit:  $175.000 \text{ €} \times 0,80 = \text{rund } 140.000 \text{ €}$ .

**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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

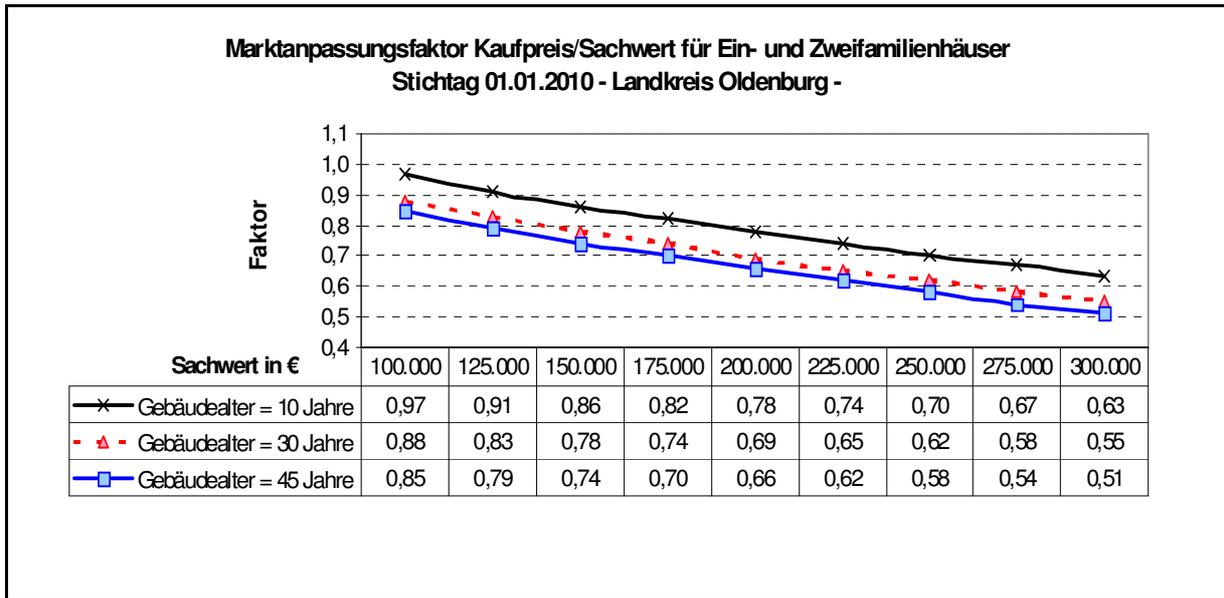
**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 10 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Cloppenburg mit einem Sachwert von 225.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,67.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit:  $225.000 \text{ €} \times 0,67 = \text{rund } 150.000 \text{ €}$ .

**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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

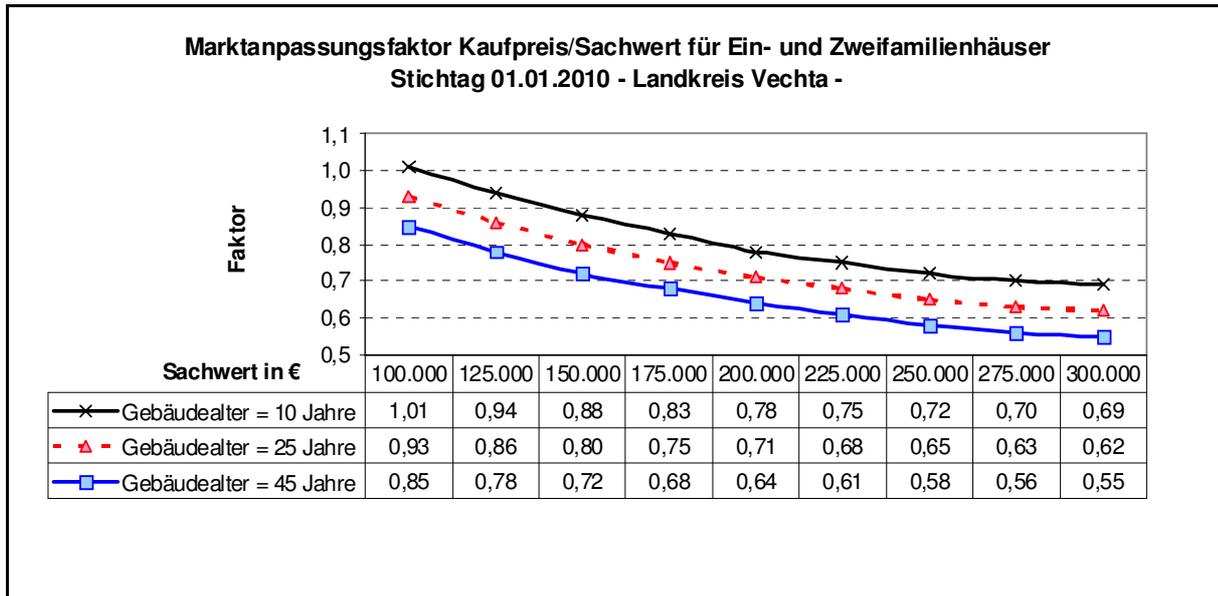
**Anwendungsbeispiel:**

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 0,79.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit:  $125.000 \text{ €} \times 0,79 = \text{rund } 100.000 \text{ €}$ .

**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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 10 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Vechta mit einem Sachwert von 250.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,72.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit:  $250.000 \text{ €} \times 0,72 = \text{rund } 180.000 \text{ €}$ .

## 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.

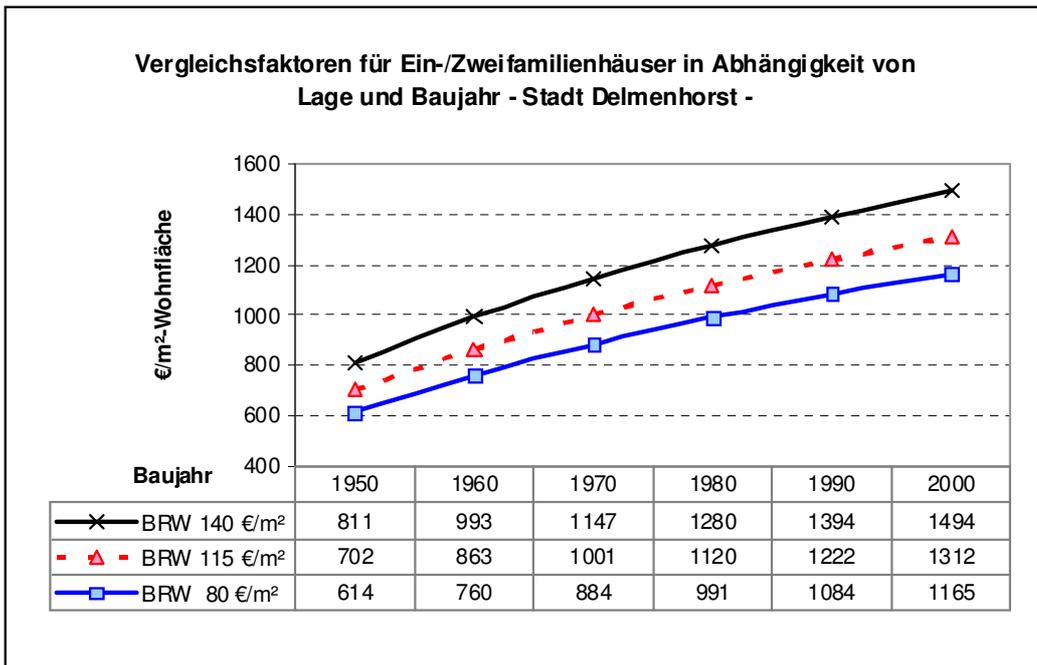
## Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst 82 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2005	1970
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	335 m <sup>2</sup> - 1.026 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>

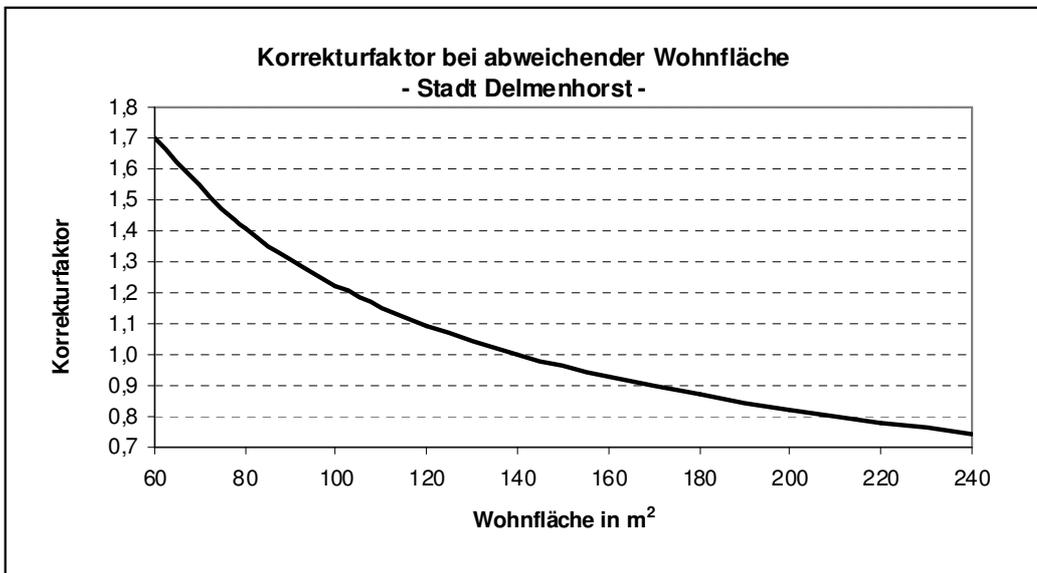
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1970
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Dachgeschoss	ausgebaut
Keller	überwiegend teilunterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	1 bis 2

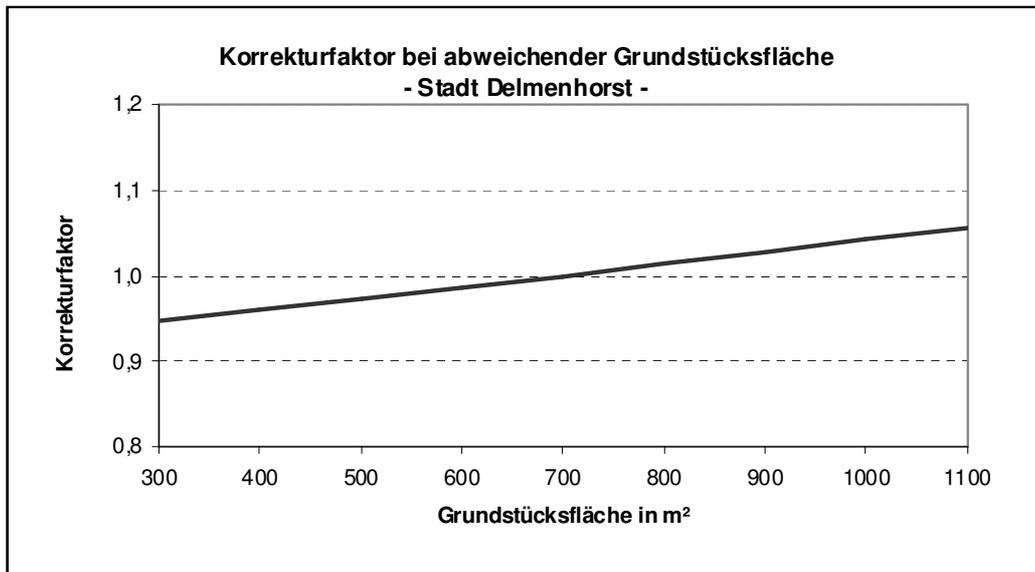


Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**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:	115 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	160 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980	Grundstücksgröße:	500 m <sup>2</sup>

Vergleichsfaktor (Tabelle) 1.120 €/m<sup>2</sup>  
*(durch Abgreifen aus Diagramm  
 oder Interpolation aus Wertetabelle)*

Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,93
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,97

Vergleichsfaktor =  
 Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren 1.120 €/m<sup>2</sup> x 0,93 x 0,97 = rund 1.010 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert =  
 Wohnfläche x Vergleichsfaktor 160 m<sup>2</sup> x 1.010 €/m<sup>2</sup> = **rund 160.000 €**

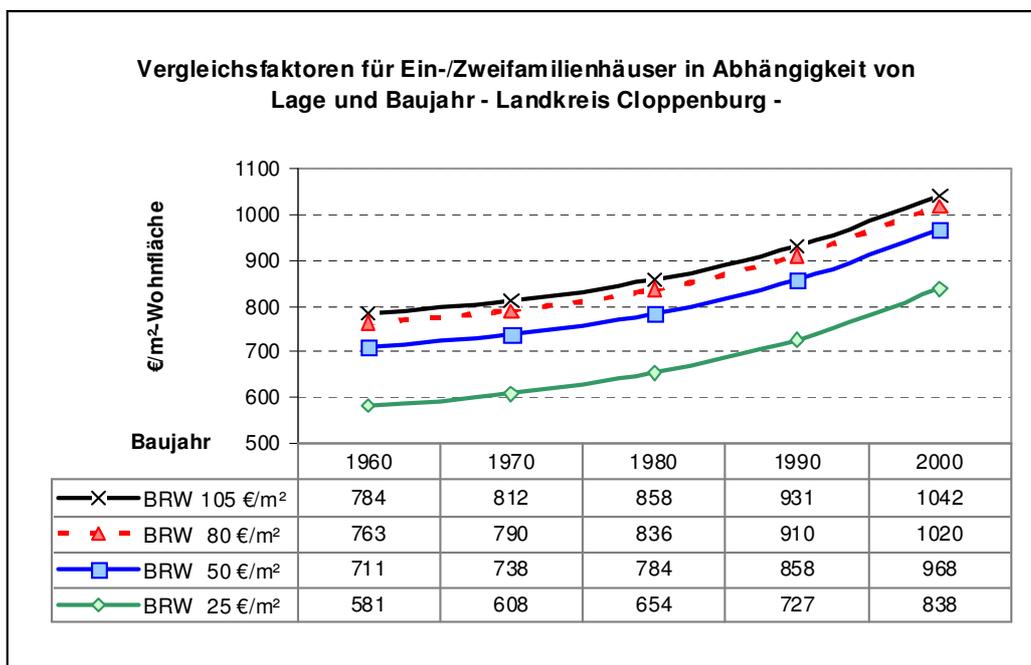
### Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 154 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008-2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 105 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2008	1994
Wohnfläche	97 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	314 m <sup>2</sup> - 1.067 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>

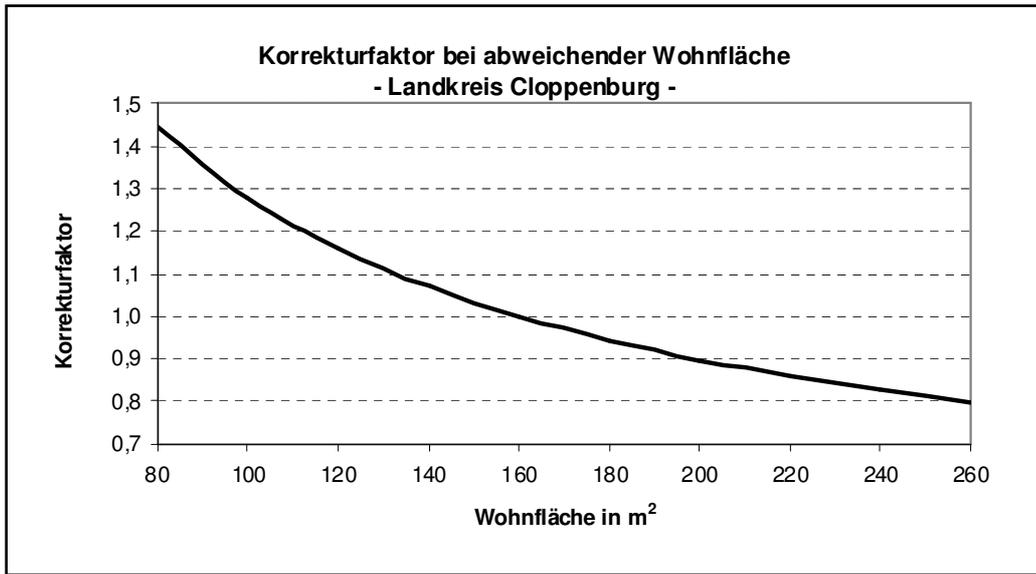
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Dachgeschoss	ausgebaut
Keller	ohne
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	1 bis 2

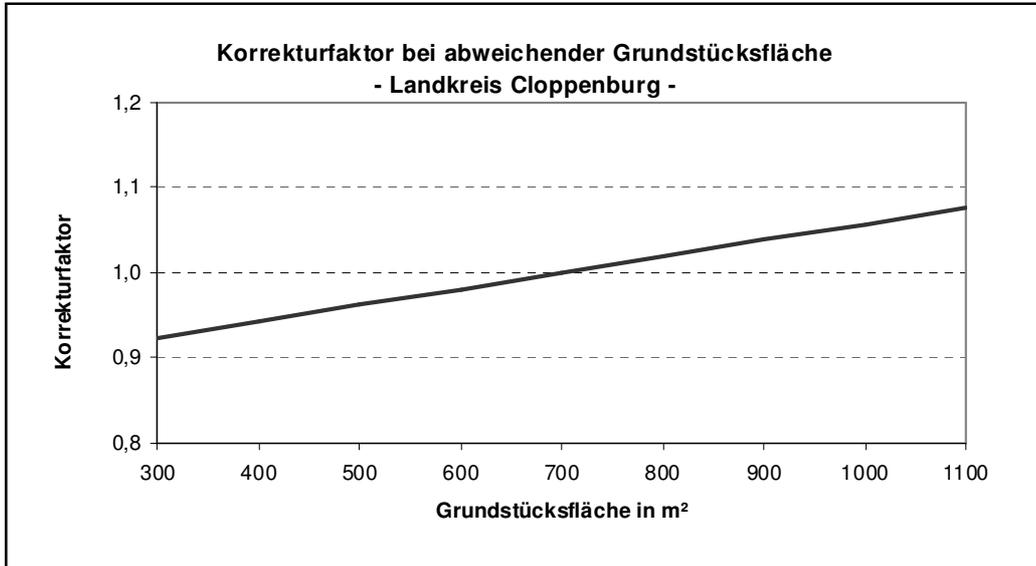


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 80 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 140 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 900 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	836 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,07
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,04
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	836 €/m <sup>2</sup> x 1,07 x 1,04 = rund 930 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m <sup>2</sup> x 930 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 130.000 €</b>

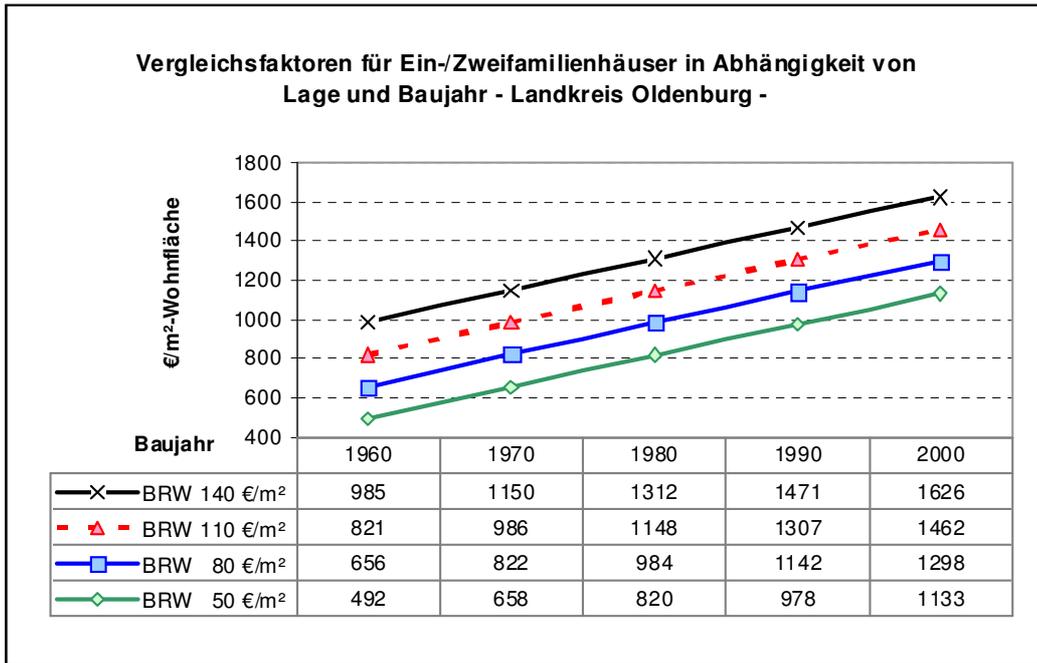
## Landkreis Oldenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst 126 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2008-2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2007	1992
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	313 m <sup>2</sup> - 1.089 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>

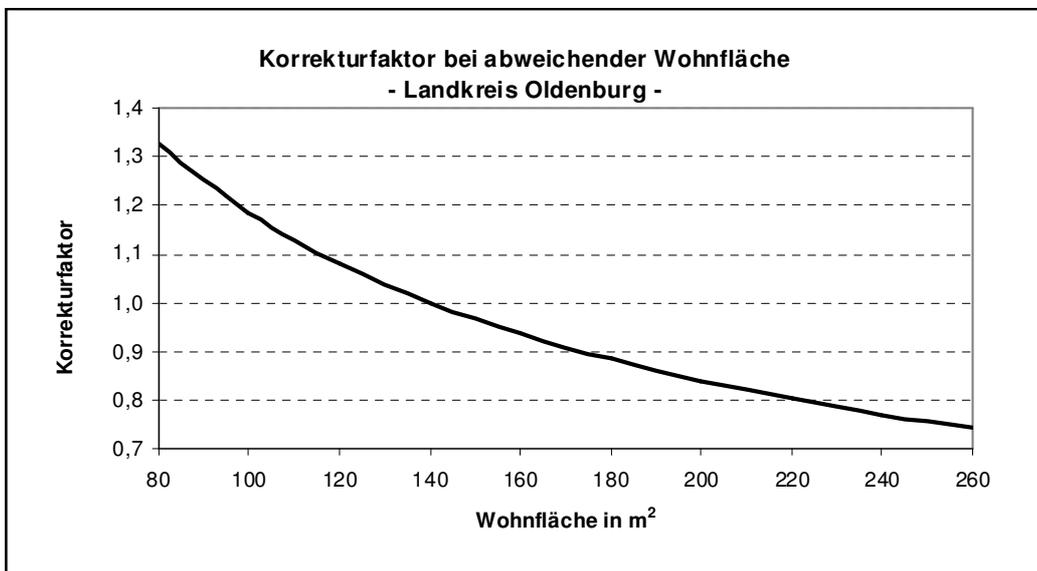
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Dachgeschoss	ausgebaut
Keller	ohne
Ausstattung	durchschnittliche (unterstellt)
Garage	maximal 2

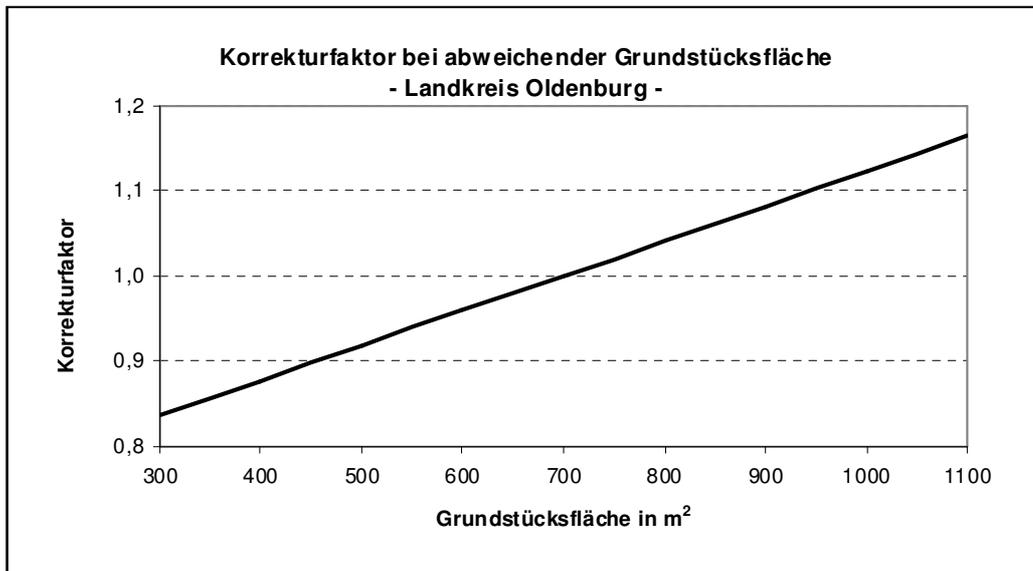


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
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: 100 m²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 500 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.471 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,18
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,92
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.471 €/m² x 1,18 x 0,92 = rund 1.600 €/m²
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m² x 1.600 €/m² = <b>rund 160.000 €</b>

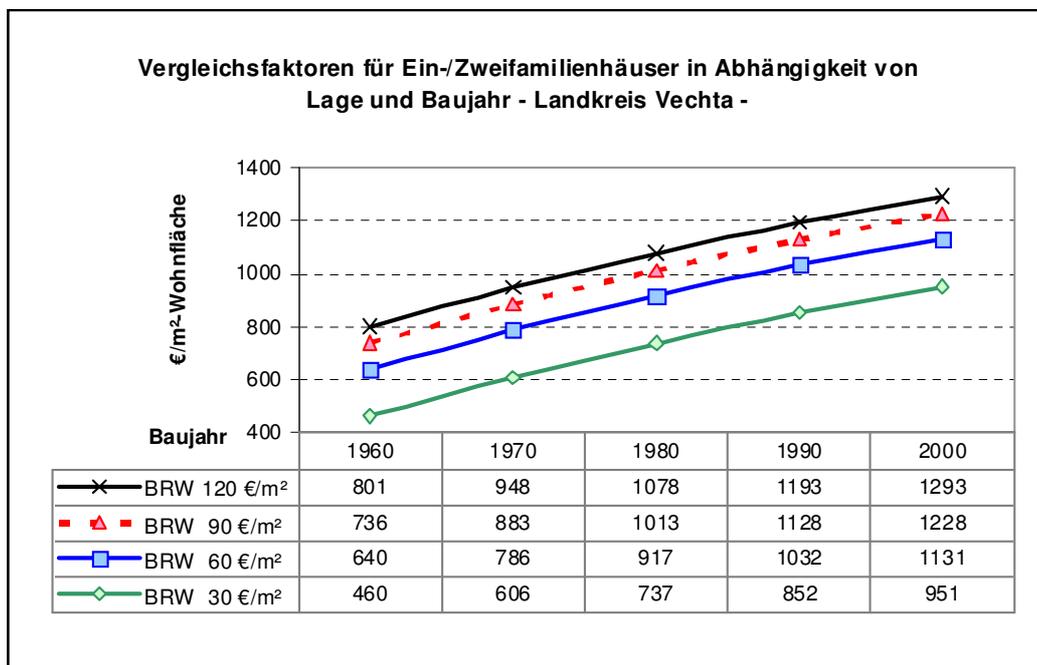
## Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst 118 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008-2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	57 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1954- 2006	1992
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	316 m <sup>2</sup> - 1100 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>

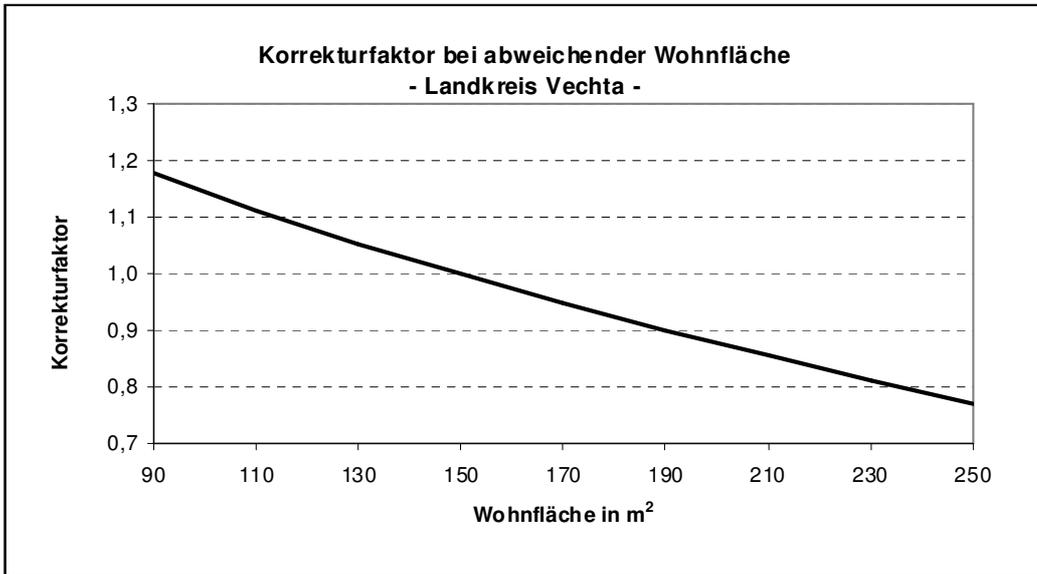
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700
Bauweise	massiv
Dachgeschoss	ausgebaut
Keller	ohne
Ausstattung	Durchschnittlich (unterstellt)
Garage	1 bis 2

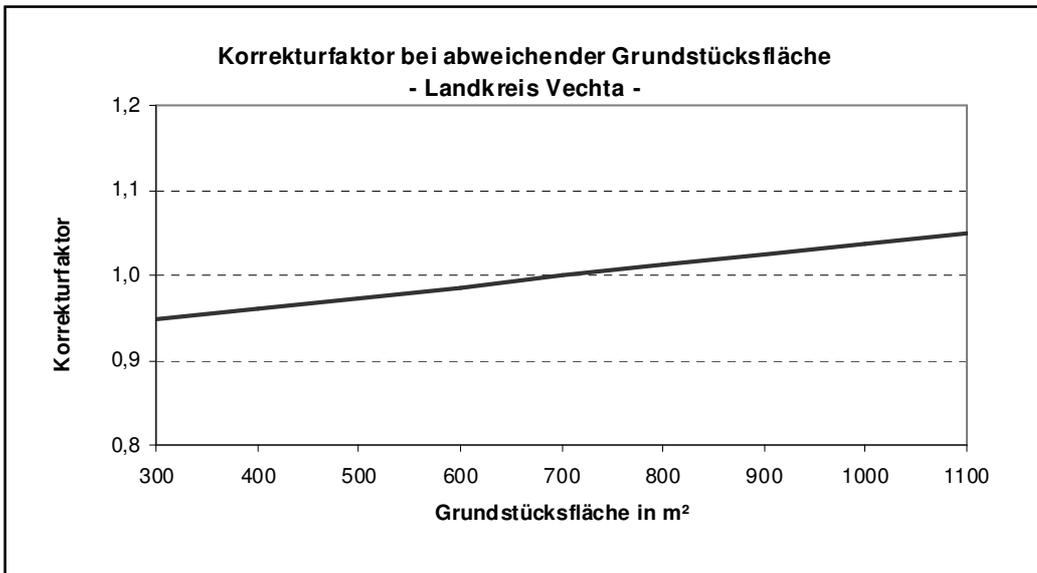


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta eine weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche.

### 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 Vechta überschlägig zu ermitteln:

Bodenrichtwert:	60 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	400 m <sup>2</sup>

Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.032 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,08
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,96

Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	$1.032 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 0,96 = \text{rund } 1.070 \text{ €/m}^2$
--	--

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$120 \text{ m}^2 \times 1.070 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 130.000 \text{ €}$
--	---

**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 2008 und 2009 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 60 derartige Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (35 Verträge) und Vechta (25 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	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Wohnflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Boden- richt- wert (€/m <sup>2</sup> )	Rendite %
	Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)
Cloppenburg	0,91 (0,54 – 1,12)	78 (40 – 94)	825 (360 – 1.080)	50 (30 – 70)	1,57 (0,76 – 2,77)
Vechta	0,86 (0,64 – 0,97)	77 (39 – 93)	895 (530 – 1.070)	60 (39 – 90)	1,73 (0,80 – 2,83)

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **367** Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gesamtwert von **36,5 Millionen Euro** gehandelt.

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2009 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 2009  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	18 (15)	1914 (1920)	95 (105)	655 (760)	60.000 (75.000)
Baujahr 1946 – 1969	11 (29)	1962 (1961)	100 (105)	825 (840)	80.000 (85.000)
Baujahr 1970 – 1984	43 (31)	1975 (1976)	105 (100)	935 (990)	95.000 (100.000)
Baujahr 1985 – 1999	17 (17)	1991 (1992)	100 (110)	1.140 (1.120)	115.000 (120.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	2 (4)	*) (2002)	*) (115)	*) (1.190)	*) (140.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	3 (0)	2009 (-)	115 (-)	1.515 (-)	170.000 (-)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (3)	*) (1928)	*) (115)	*) (360)	*) (70.000)
Baujahr 1946 – 1969	6 (6)	1964 (1960)	105 (100)	710 (600)	75.000 (70.000)
Baujahr 1970 – 1984	6 (10)	1977 (1980)	130 (105)	695 (770)	90.000 (85.000)
Baujahr 1985 – 1999	19 (39)	1995 (1995)	115 (120)	960 (900)	110.000 (100.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	8 (4)	2002 (2002)	110 (110)	1.110 (1.150)	120.000 (120.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	7 (8)	2009 (2007)	120 (115)	1.090 (1.330)	125.000 (145.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	10 (7)	1954 (1962)	85 (90)	740 (1.040)	60.000 (120.000)
Baujahr 1970 – 1984	10 (17)	1977 (1979)	130 (115)	970 (1.020)	125.000 (110.000)
Baujahr 1985 – 1999	11 (24)	1996 (1997)	115 (120)	1.185 (1.130)	135.000 (130.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	10 (5)	2001 (2001)	125 (130)	1.275 (1.210)	155.000 (155.000)
Neubauten Baujahr 2007– 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	6 (14)	2009 (2008)	110 (120)	1.245 (1.250)	130.000 (155.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta**

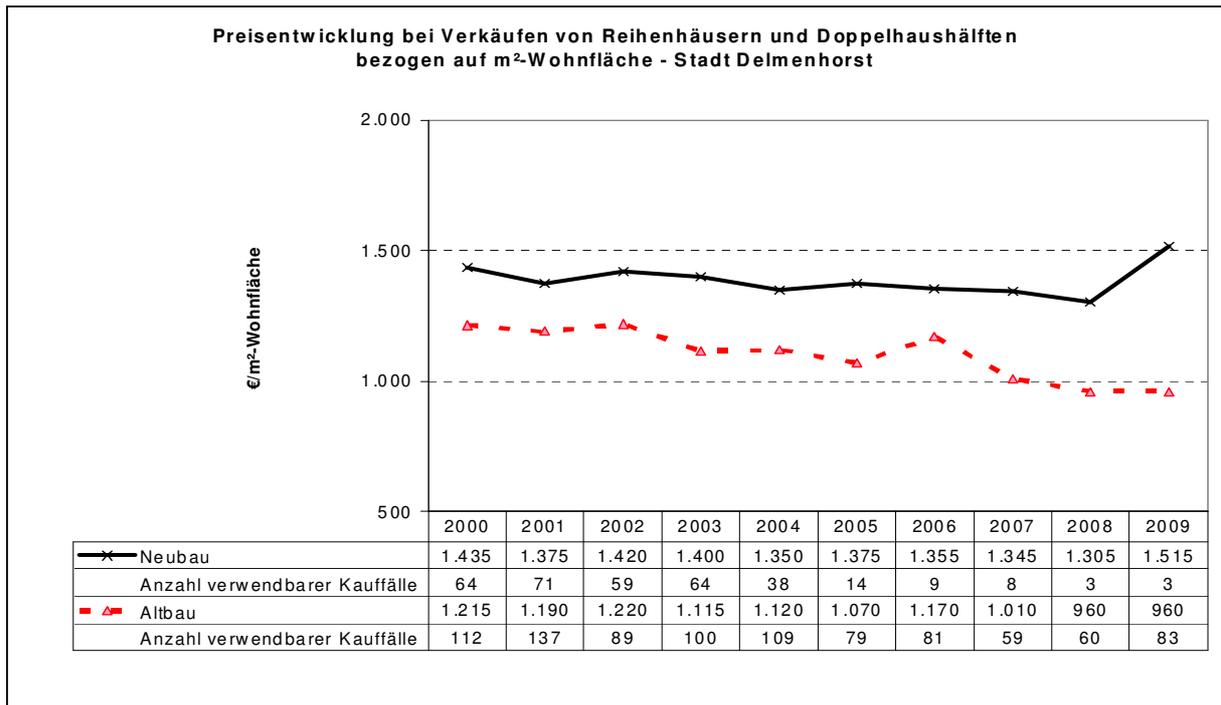
verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1946 – 1969	3 (9)	1965 (1960)	90 (100)	855 (850)	75.000 (80.000)
Baujahr 1970 – 1984	12 (16)	1978 (1977)	110 (110)	980,- (980)	105.000,- (105.000)
Baujahr 1985 – 1999	12 (31)	1995 (1996)	115 (120)	1.015 (1.050)	115.000 (125.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	1 (4)	* (2001)	* (110)	* (1.180)	* (130.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	3 (4)	2008 (2008)	145 (125)	1.035 (970)	150.000 (130.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

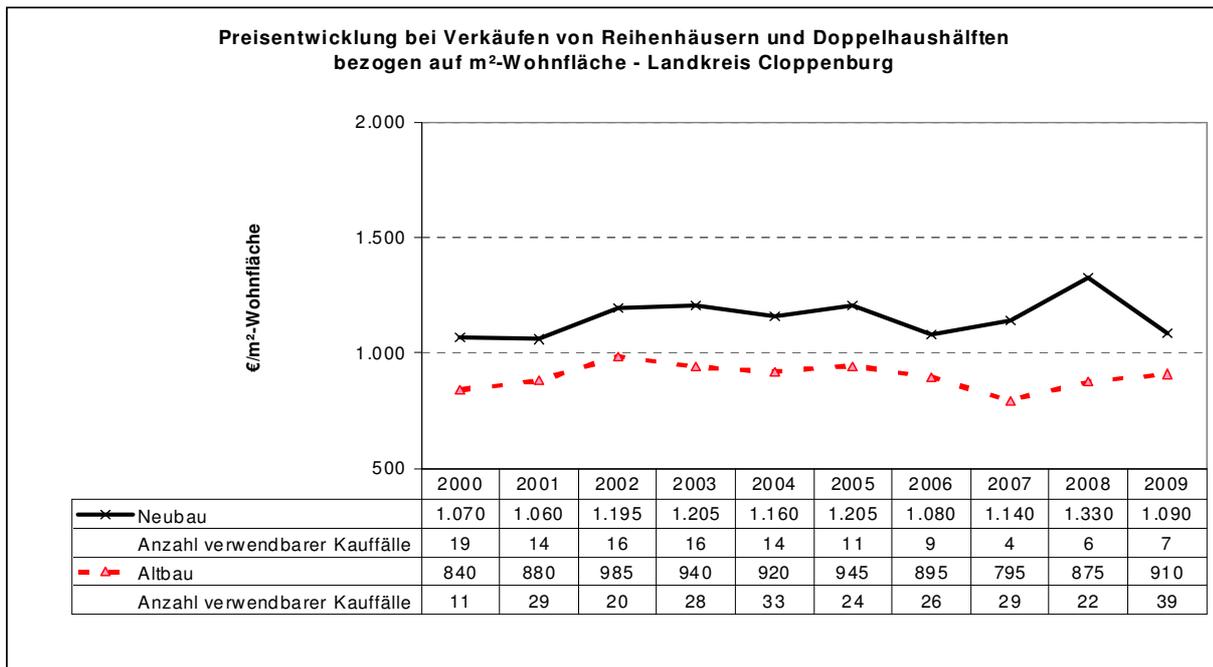
### 9.3.2 Preisentwicklung

Die Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei dem Verkauf von neuen und gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften bezogen auf den m<sup>2</sup>-Wohnfläche ab dem Jahre 2000. 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.

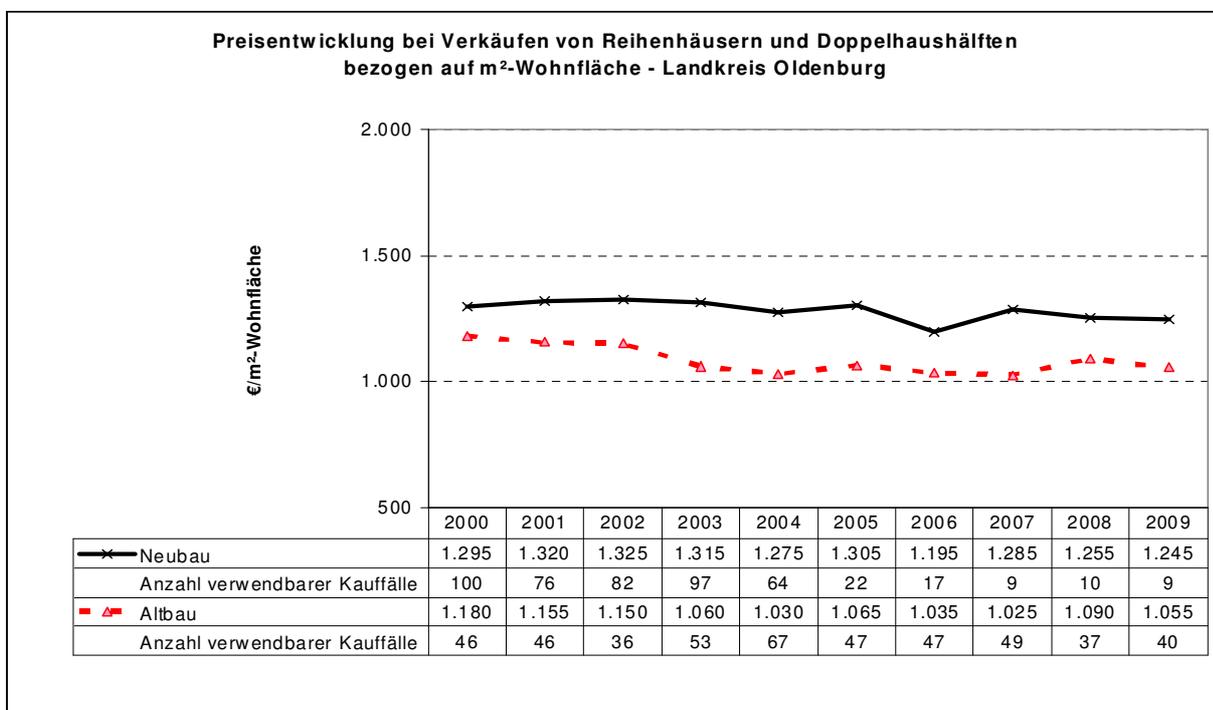
#### Stadt Delmenhorst



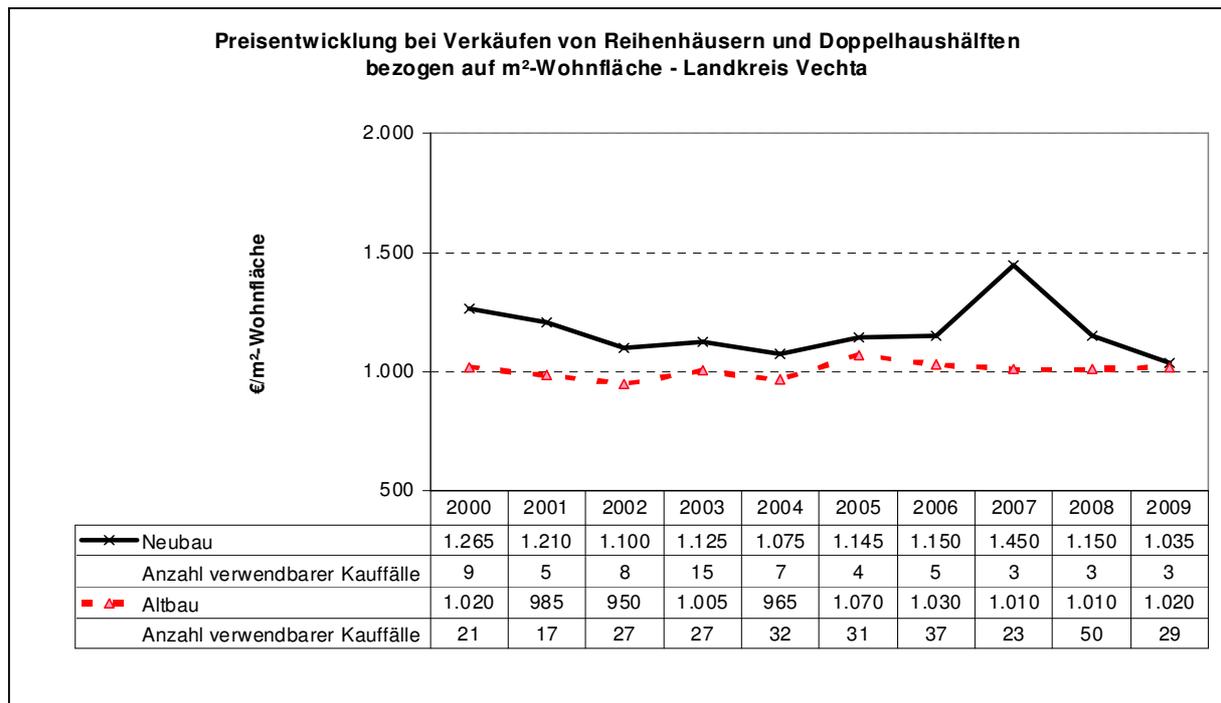
### Landkreis Cloppenburg



### 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.

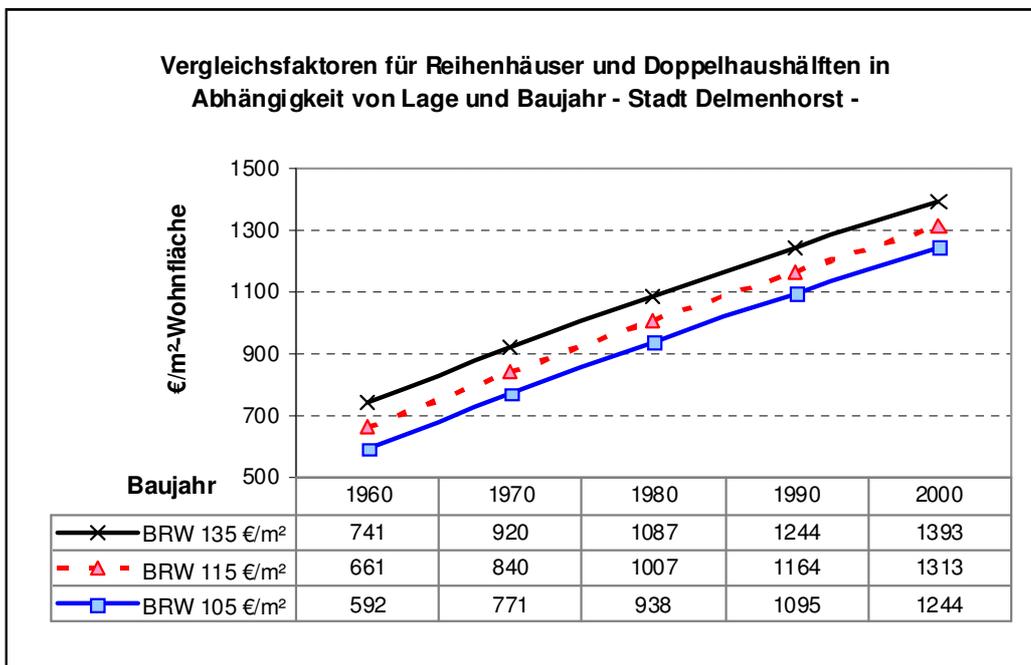
**Stadt Delmenhorst**

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst 64 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1953 - 2008	1978
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	119 m <sup>2</sup> - 427 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>

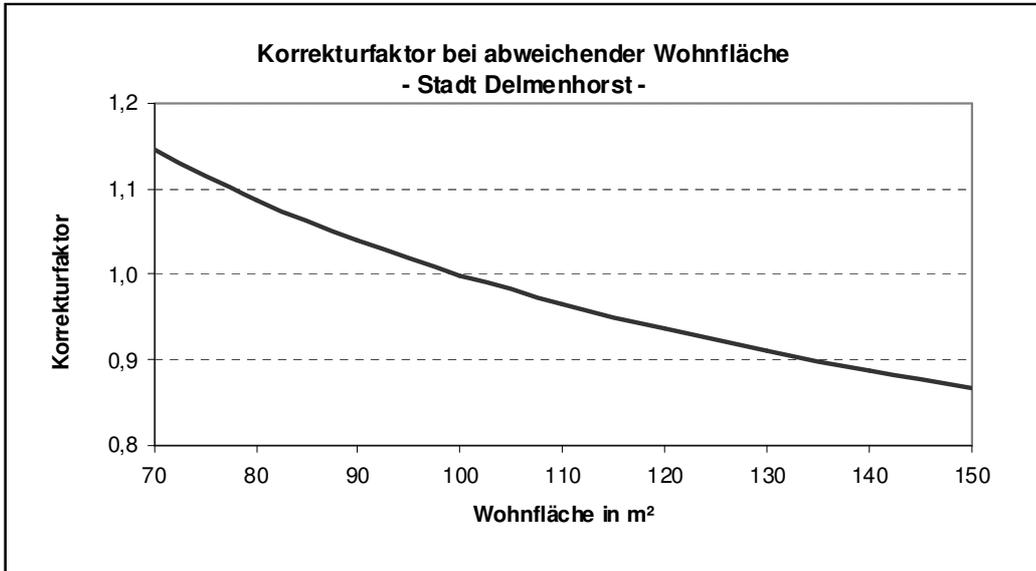
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	2000
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht bekannt
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	1

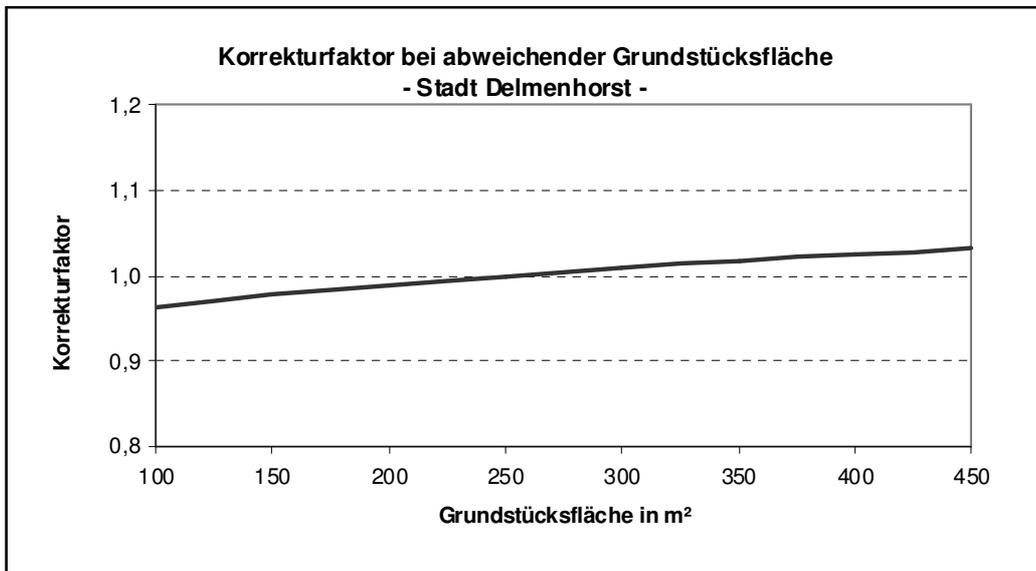


Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksfläche**



<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen in der Stadt Delmenhorst überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert:	115 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1960
Grundstücksgröße:	350 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	661 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,94
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	661 €/m <sup>2</sup> x 0,94 x 1,02 = rund 635 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m <sup>2</sup> x 635 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 75.000 €</b>

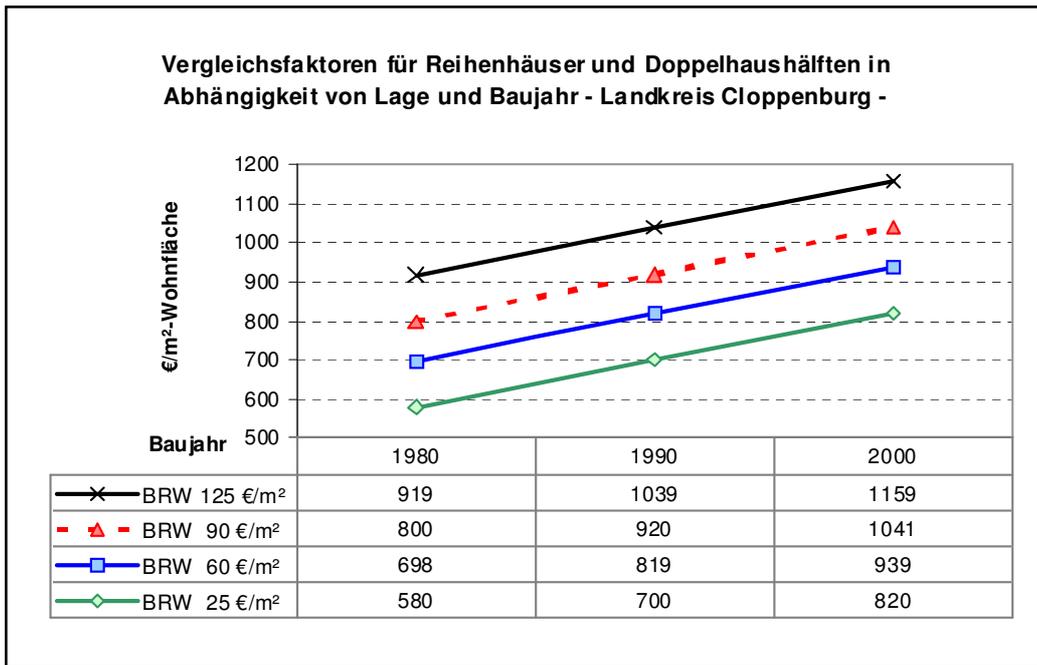
### Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 66 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2009	2007
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 125 €/m <sup>2</sup>	63 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1982 - 2007	2008
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	181m <sup>2</sup> - 475 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>

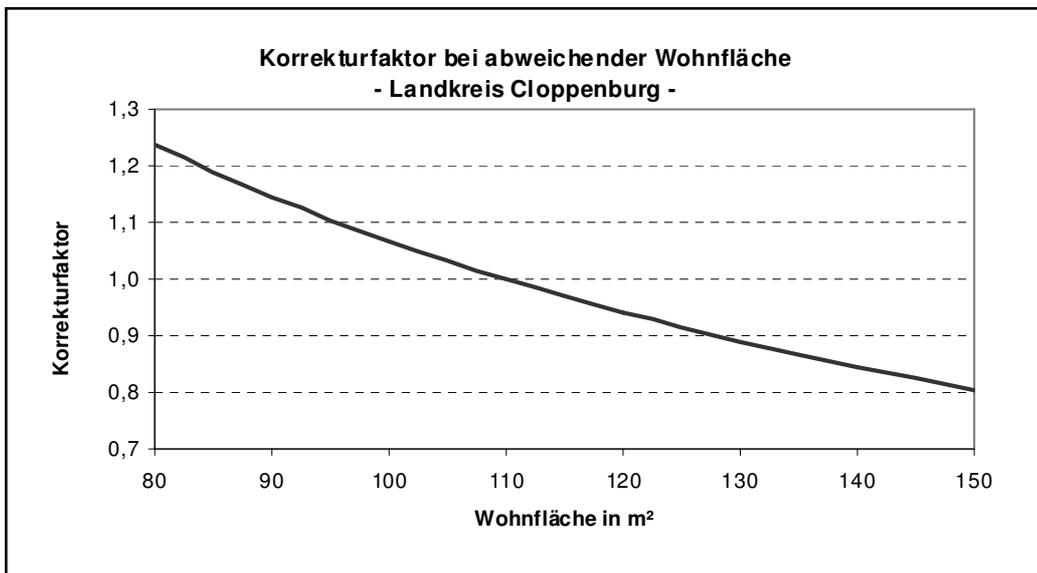
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	2000
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Dachgeschoss	ausgebaut
Keller	ohne
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	1



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

**Abhängigkeit von der Wohnfläche**





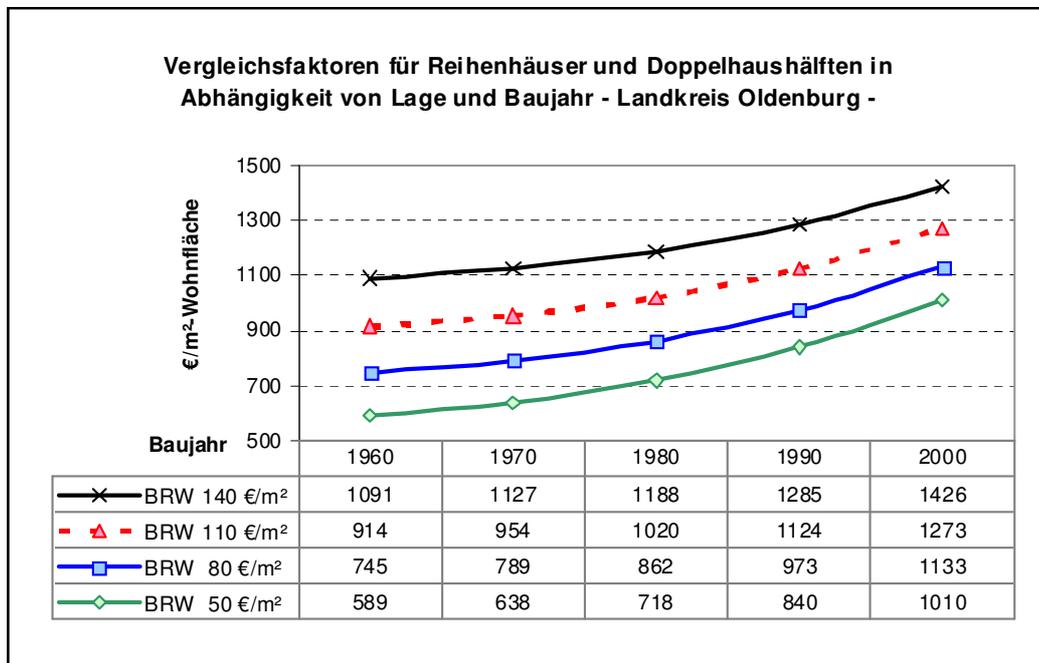
**Landkreis Oldenburg**

Die Stichprobe für den Bereich Landkreis Oldenburg umfasst 67 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2009	2007
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1963 - 2008	1990
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 155 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

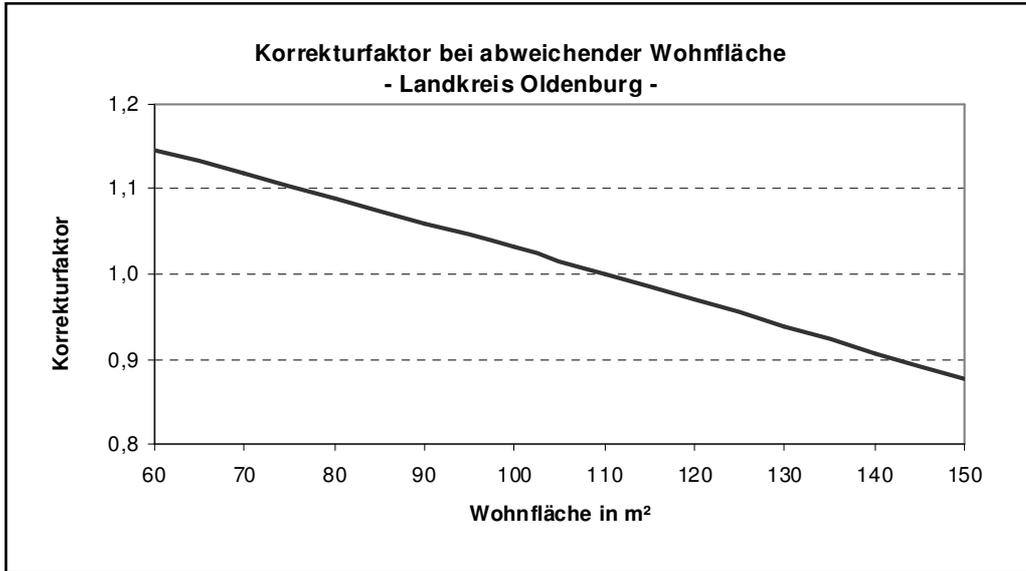
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	2000
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Dachgeschoss	überwiegend ausgebaut
Keller	überwiegend ohne
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	1

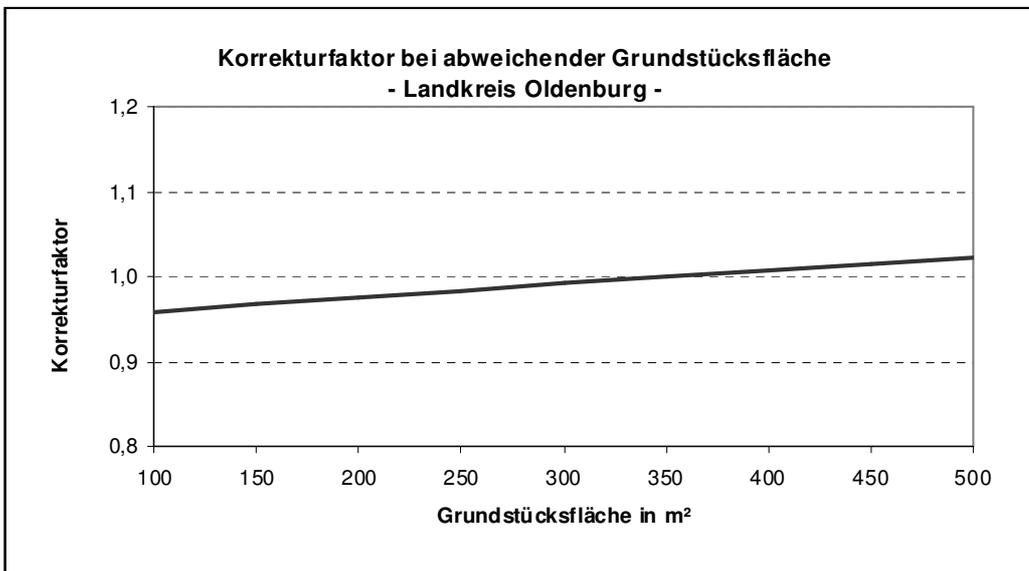


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

### Abhängigkeit von der Wohnfläche



### Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 80 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 90 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 450 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	862 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,06
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	862 €/m <sup>2</sup> x 1,06 x 1,02 = rund 930 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m <sup>2</sup> x 930 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 85.000 €</b>

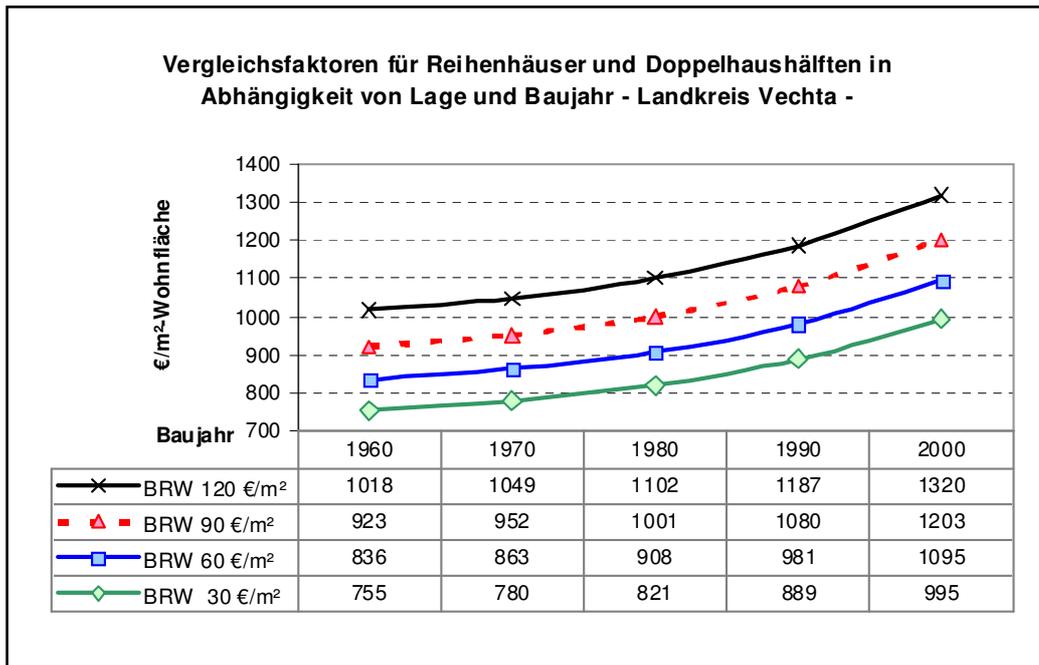
## Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich Landkreis Vechta umfasst 94 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2007-2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1963 - 2007	1989
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 156 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	123 m <sup>2</sup> - 492 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>

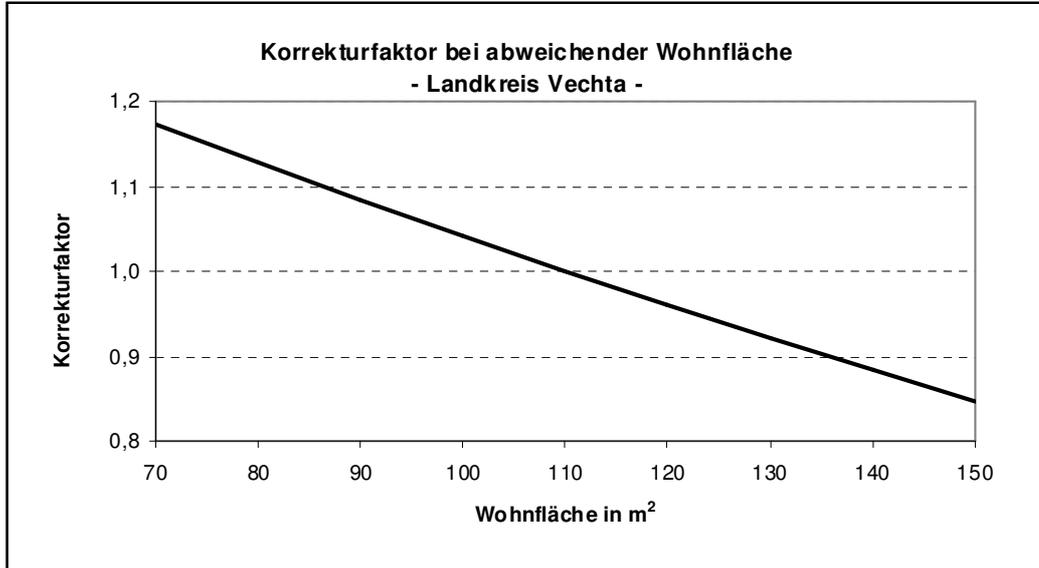
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	2000
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Dachgeschoss	überwiegend ausgebaut
Keller	überwiegend ohne
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	1

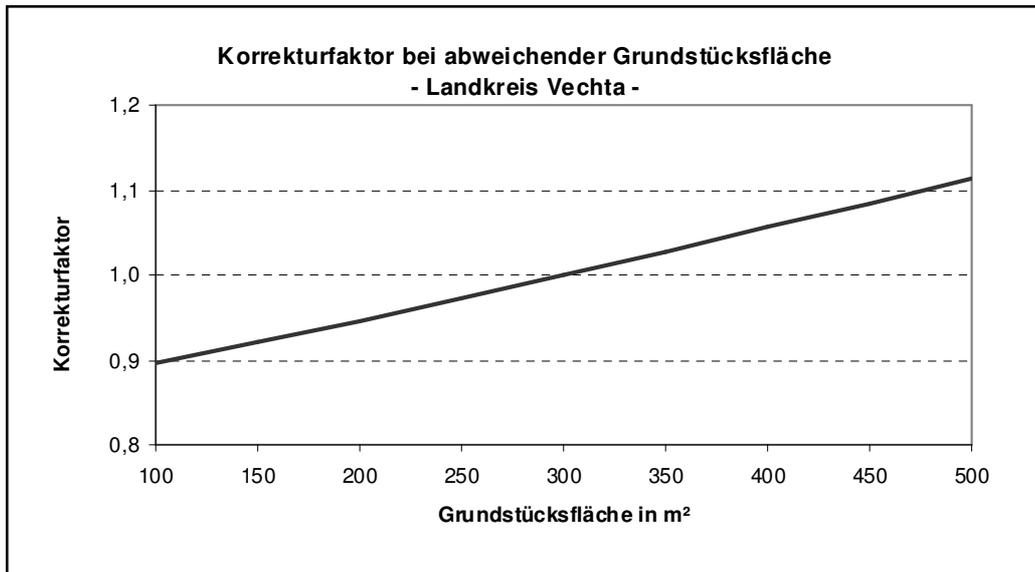


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

### 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 <sup>2</sup>	Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	200 m <sup>2</sup>

Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.080 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,96
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,95

Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.080 €/m <sup>2</sup> x 0,96 x 0,95 = rund 985 €/m <sup>2</sup>
--	--

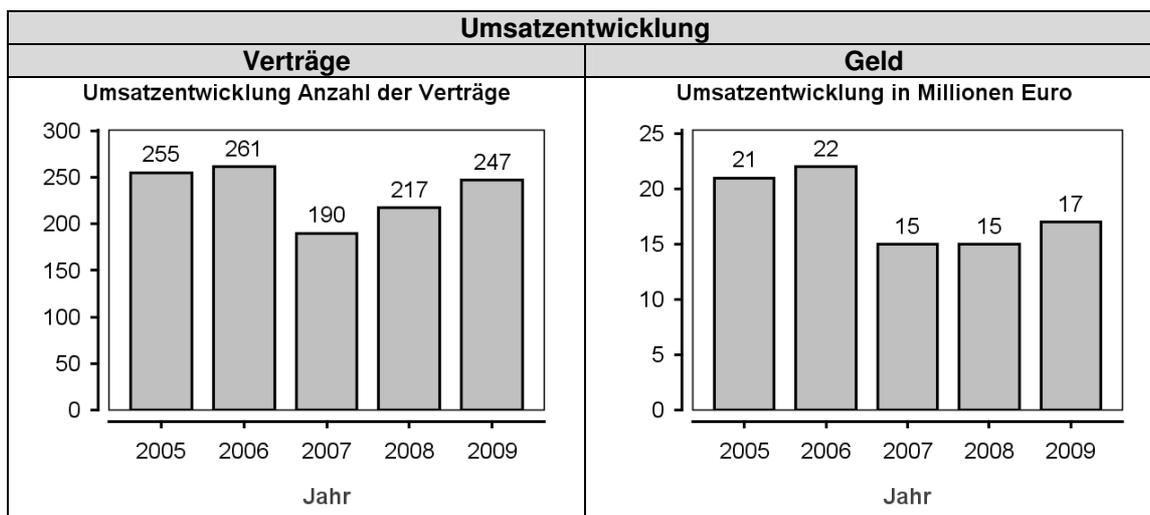
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m <sup>2</sup> x 985 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 120.000 €</b>
--	---

### 9.4 Wohnungseigentum

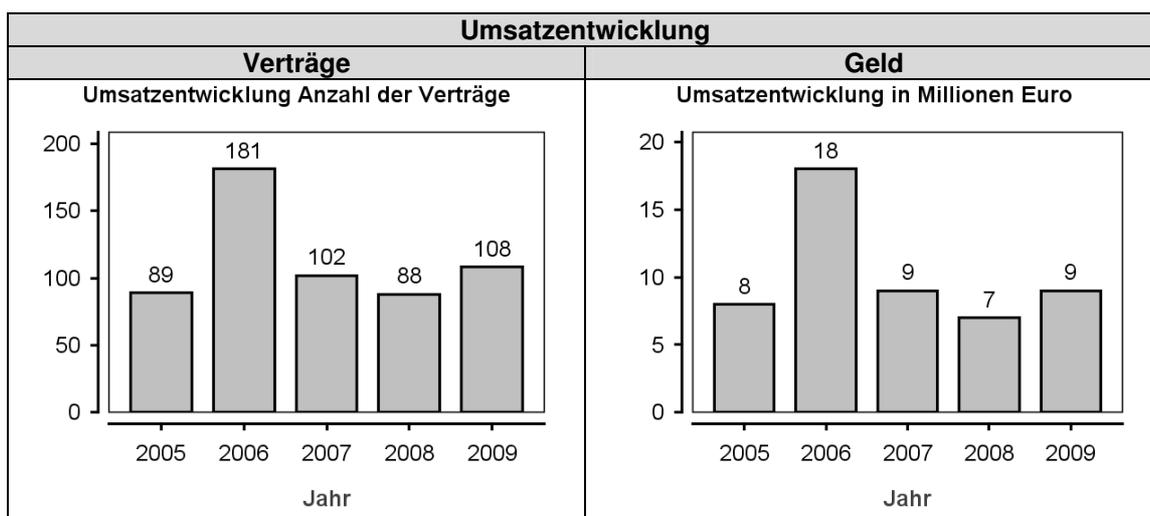
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **810 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Wohnungseigentum mit einem Geldumsatz von **73 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 29 % und der Geldumsatz um 40 % angestiegen.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren für diesen Teilmarkt wird in den nachfolgenden Grafiken dargestellt. Hier sind nicht die Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser berücksichtigt, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteilt sind.

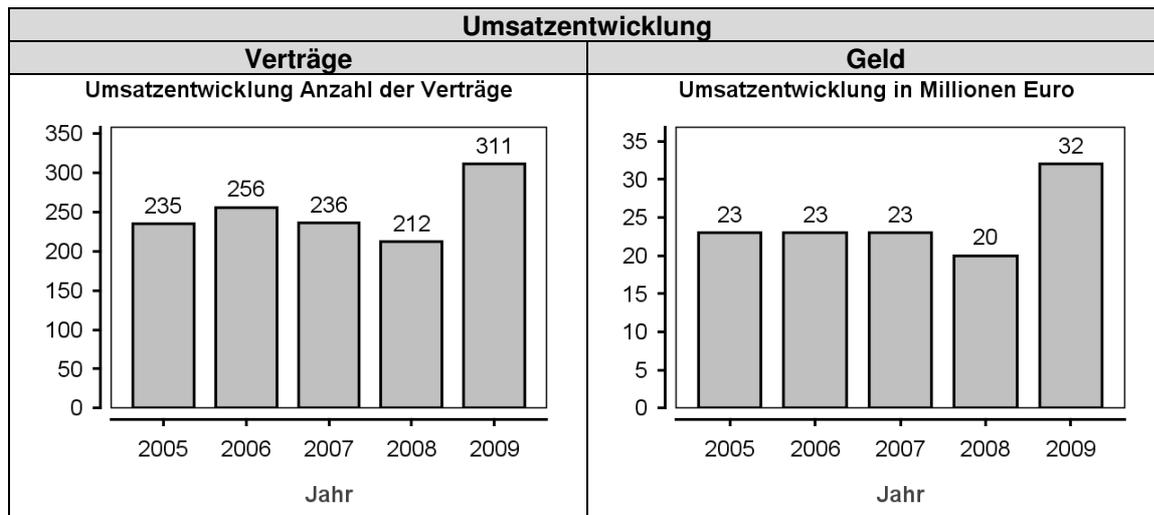
#### Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Wohnungseigentum



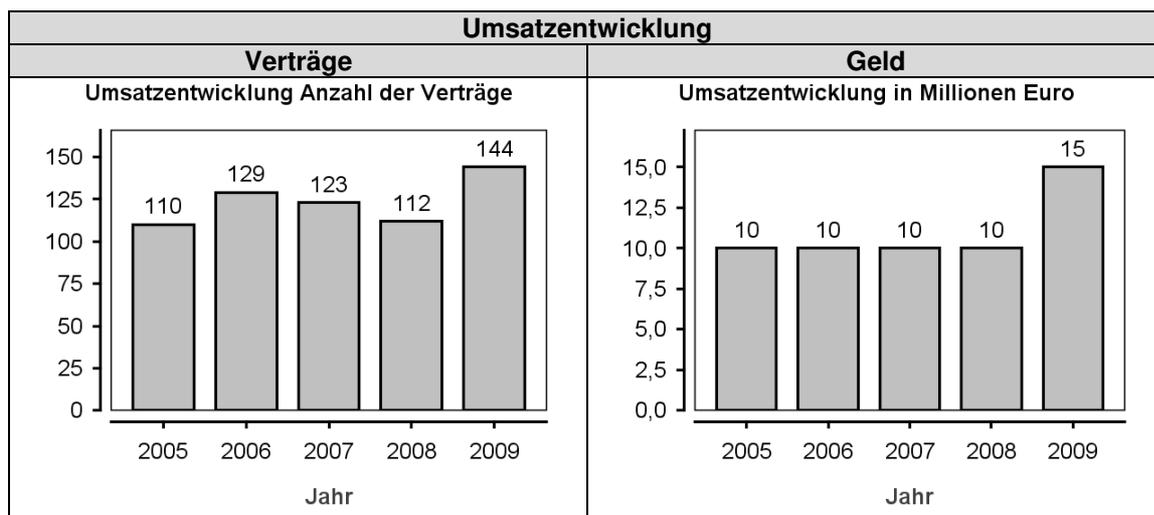
#### Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



## 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 2009 für Wohneigentum in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (10)	1915 (1923)	70 (75)	550 (610)	40.000 (50.000)
Baujahr 1946 – 1969	15 (26)	1960 (1960)	60 (60)	645 (530)	40.000 (35.000)
Baujahr 1970 – 1984	32 (43)	1977 (1975)	65 (65)	590 (570)	38.000 (45.000)
Baujahr 1985 – 1999	19 (17)	1994 (1994)	80 (80)	1.040 (980)	82.000 (75.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	2 (8)	*) (2001)	*) (90)	*) (1.040)	*) (95.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 (Baujahr 2006 – 2008)	5 (31)	2008 (2007)	85 (95)	1.595 (1.400)	135.000 (130.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2009  
für Wohneigentum im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 – 1984	15 (19)	1977 (1978)	65 (75)	745 (770)	49.000 (55.000)
Baujahr 1985 – 1999	27 (24)	1993 (1995)	70 (80)	895 (920)	65.000 (70.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	6 (3)	2003 (2005)	90 (85)	1.165 (1.130)	105.000 (95.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 Baujahr 2006 – 2008)	21 (13)	2009 (2008)	85 (90)	1.490 (1.480)	125.000 (130.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für Wohneigentum im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (6)	1928 (1918)	85 (130)	830 (730)	70.000 (70.000)
Baujahr 1946 – 1969	20 (6)	1961 (1962)	70 (60)	525 (820)	40.000 (65.000)
Baujahr 1970 – 1984	18 (16)	1980 (1979)	70 (80)	1.520 (850)	110.000 (70.000)
Baujahr 1985 – 1999	41 (42)	1994 (1995)	70 (90)	1.000 (1.050)	72.000 (100.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	2 (13)	*) (2002)	*) (120)	*) (1.100)	*) (120.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 Baujahr 2006 – 2008)	15 (28)	2009 (2007)	95 (100)	1.470 (1.420)	140.000 (140.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2009  
für Wohneigentum im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2009	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	5 (8)	1965 (1959)	85 (65)	900 (640)	80.000 (40.000)
Baujahr 1970 – 1984	24 (19)	1979 (1978)	65 (75)	870 (750)	50.000 (55.000)
Baujahr 1985 – 1999	24 (24)	1995 (1995)	85 (75)	1.105 (1.090)	90.000 (80.000)
Baujahr 2000 – 2006 (Baujahr 2000 – 2005)	14 (6)	2002 (2002)	75 (80)	1.160 (1.170)	90.000 (90.000)
Neubauten Baujahr 2007 – 2009 Baujahr 2006 – 2008)	40 (34)	2009 (2007)	70 (75)	1.530 (1.450)	110.000 (110.000)

### 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 2009 zusammengestellt. In den Bereichen der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg und Oldenburg wurden mit wenigen Ausnahmen neuere Objekte veräußert.

Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
<b>Stadt Delmenhorst</b>	9	2007	70	49 - 84	1.960	1.700 – 2.150
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	8	2004	60	52 - 72	2.020	1.380 – 2.365
<b>Landkreis Oldenburg</b>	56	2007	70	45 - 100	1.855	870 – 2.665
<b>Landkreis Vechta</b>	4	1997	70	64 - 85	1.185	1.000 – 1.375

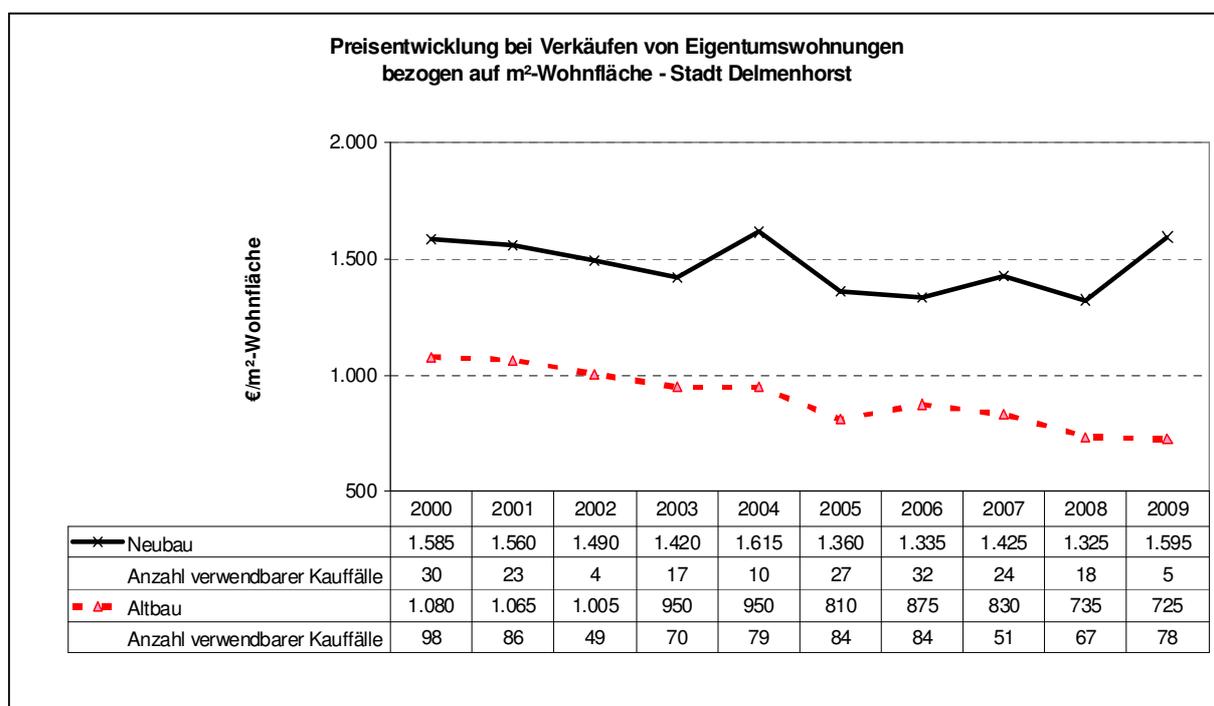
## 9.4.2 Preisentwicklung

In den folgenden Grafiken ist die Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise in €/m<sup>2</sup> in den einzelnen Gebietskörperschaften ab dem Jahr 2000 dargestellt. Die mittleren Wohnflächenpreise werden u.a. beeinflusst durch die unterschiedliche Anzahl von Kauffällen in den ungleichwertigen Wohnlagen der Städte bzw. Landkreise.

Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Verkaufszeitpunkt maximal 3 Jahre alt waren. Nicht berücksichtigt bei dieser Untersuchung sind Objekte in Gebäuden für soziale Einrichtungen, so genannte "Seniorenwohnungen" und Wohneinheiten in Pflegeheimen.

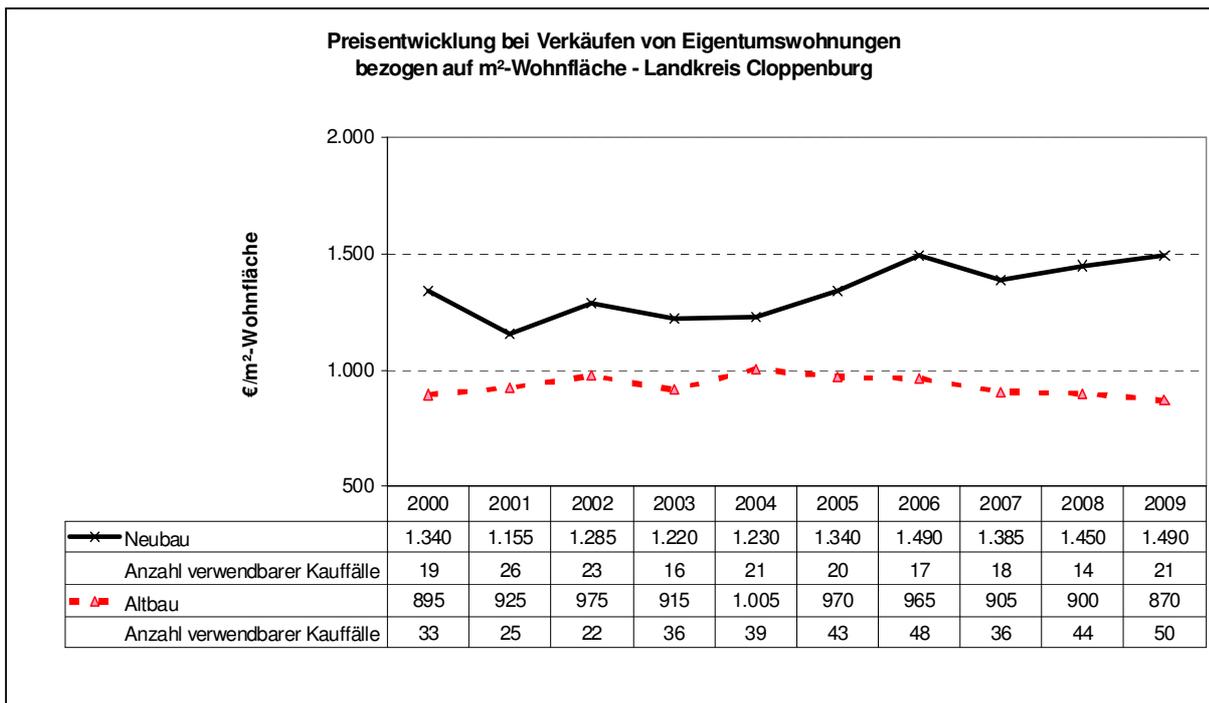
### Stadt Delmenhorst

Die "neuen" Wohnungen in der Stadt Delmenhorst weisen eine Wohnfläche zwischen rund 75 und 95 m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 85 m<sup>2</sup> auf, hingegen umfasst die mittlere "alte" Wohnung eine Größe von rd. 70 m<sup>2</sup> (Spanne von 35 bis 130 m<sup>2</sup>).



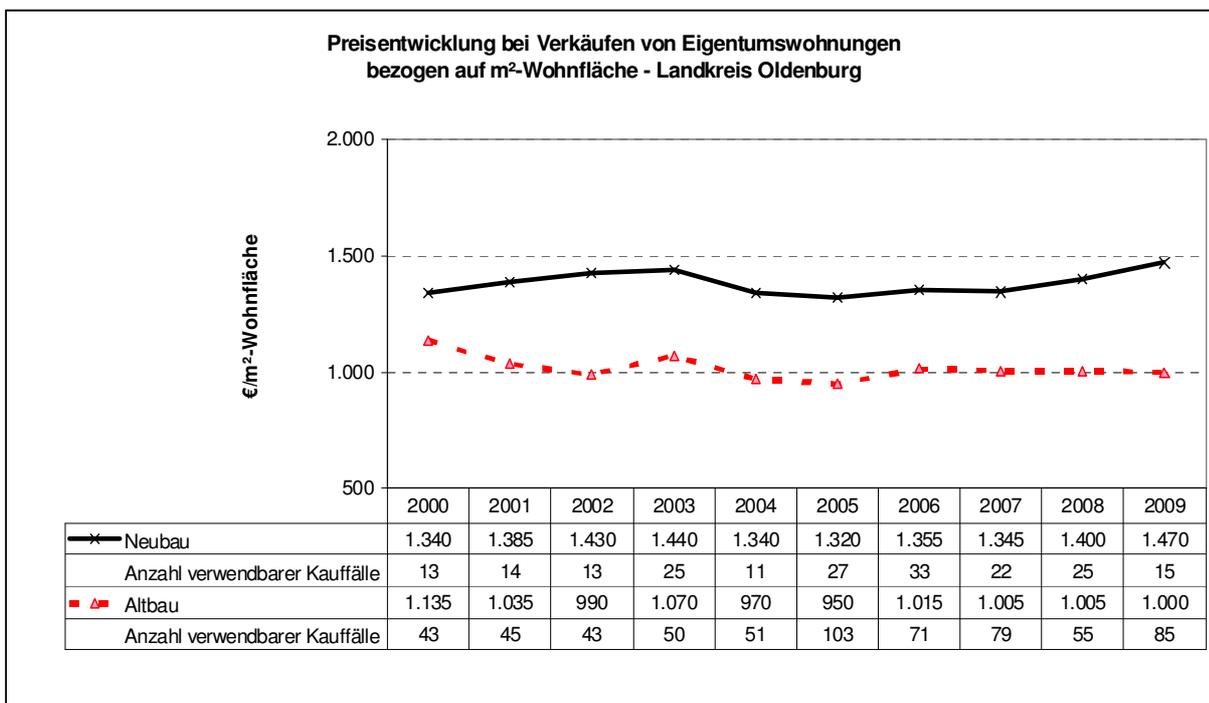
### Landkreis Cloppenburg

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg haben die gehandelten Wohnungen jeweils Durchschnittsgrößen von rund 80 m<sup>2</sup>, bei Neubauten mit einer Spanne von 50 bis 160 m<sup>2</sup> und bei Altbauten mit einer Spanne von 30 bis 180 m<sup>2</sup>.



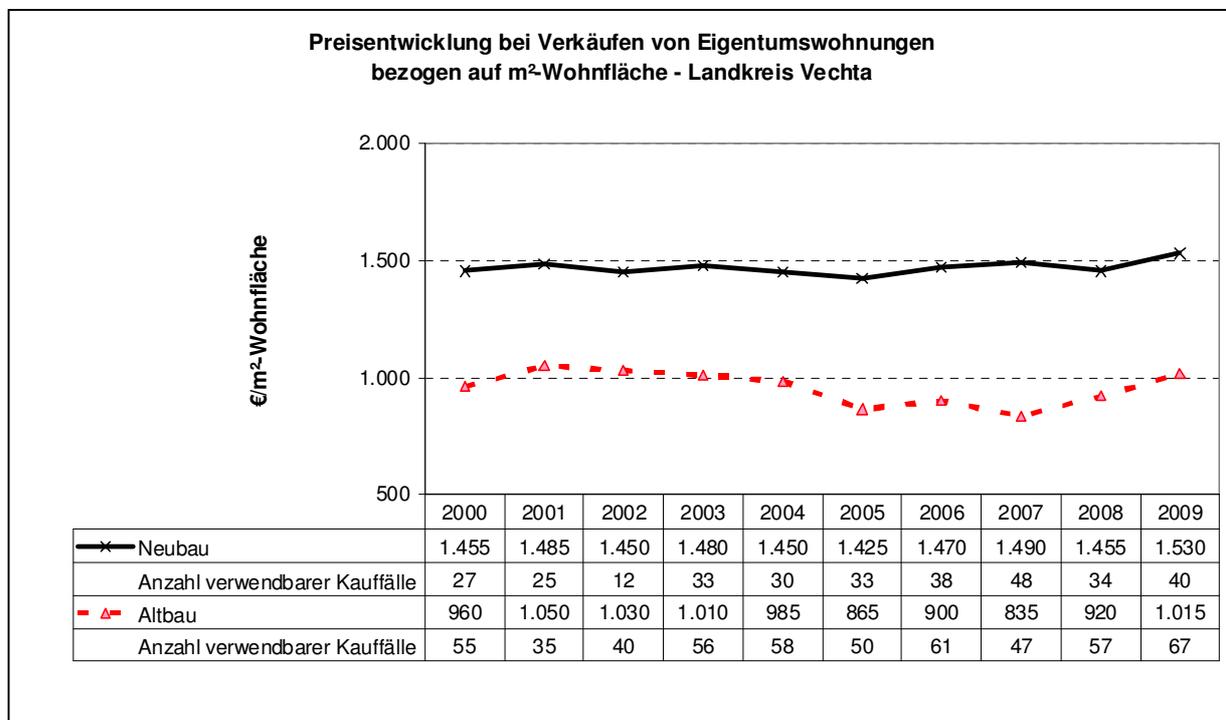
**Landkreis Oldenburg**

Neubauwohnungen weisen im Landkreis Oldenburg im Berichtszeitraum eine Größe zwischen 80 und 185 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 95 m<sup>2</sup>, auf. Ältere Wohnungen haben mit 70 m<sup>2</sup> eine geringere mittlere Größe; die Wohnfläche schwankt hier zwischen 40 und 140 m<sup>2</sup>.



## Landkreis Vechta

Die veräußerten Wohnungen in Neubauten im Bereich des Landkreis Vechta haben eine Größenordnung von 50 bis 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mittelwert liegt bei rund 70 m<sup>2</sup>. Wohnungen in Altbauten sind im Mittel mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche geringfügig größer; die Spanne reicht hier von 30 bis 210 m<sup>2</sup>.



### 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.

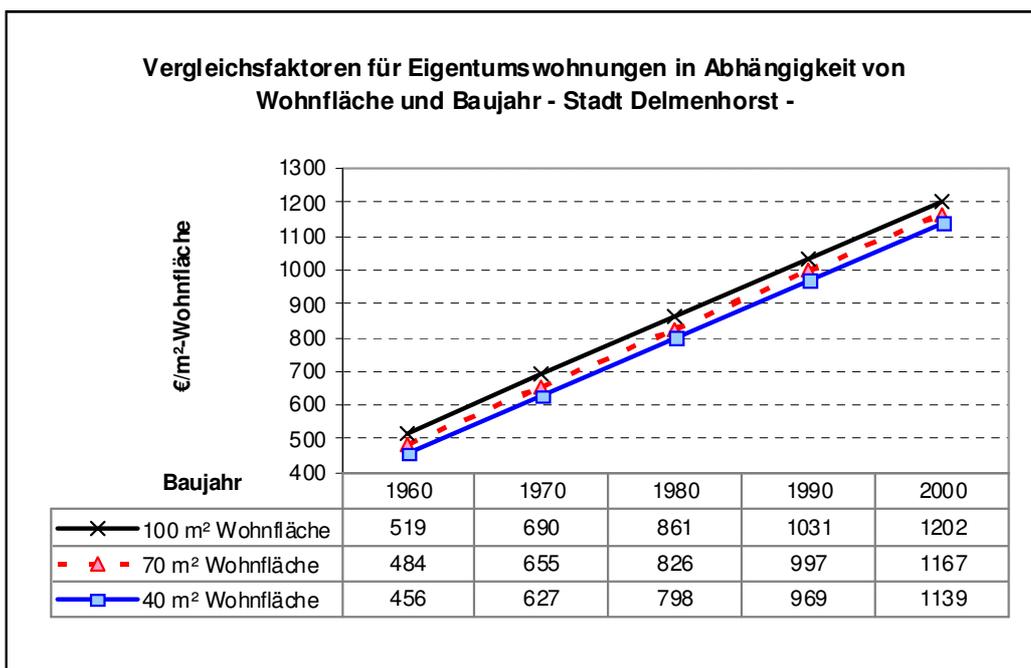
**Stadt Delmenhorst**

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst 112 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2009	2007
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2007	1983
Wohnfläche	36 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	3 - 90	13

Hierbei unberücksichtigt blieben Verkäufe von Dachgeschoss- und Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Einstellplatz	in der Regel vorhanden



Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst eine weitere Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Lagewertigkeit.



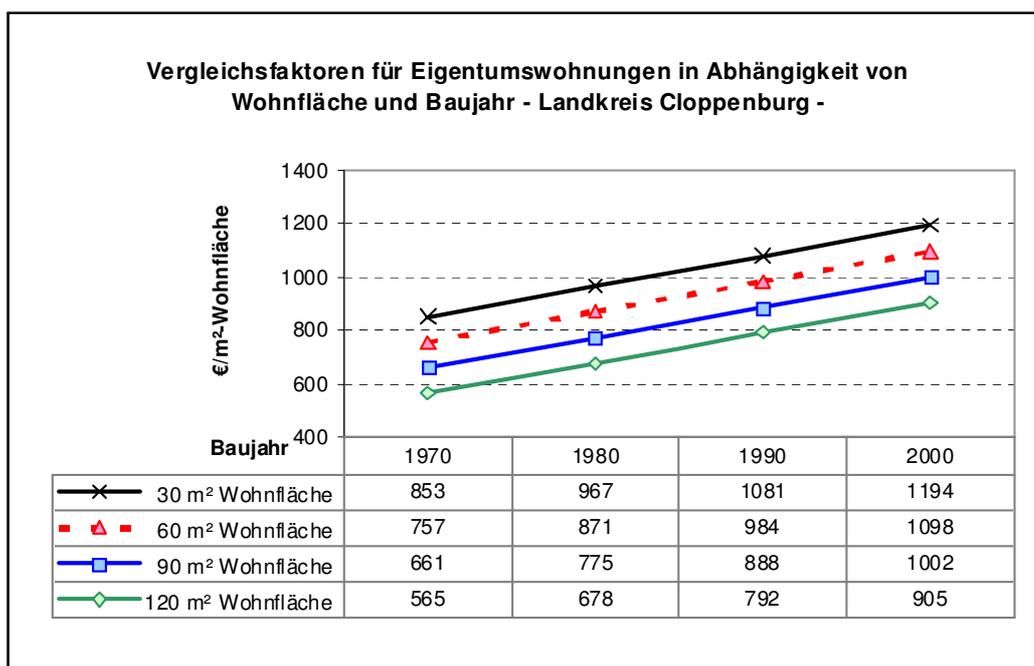
### Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich Landkreis Cloppenburg umfasst 85 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006-2009	2007
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m <sup>2</sup> - 195 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1970 - 2008	1986
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 114 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	3 - 18	8

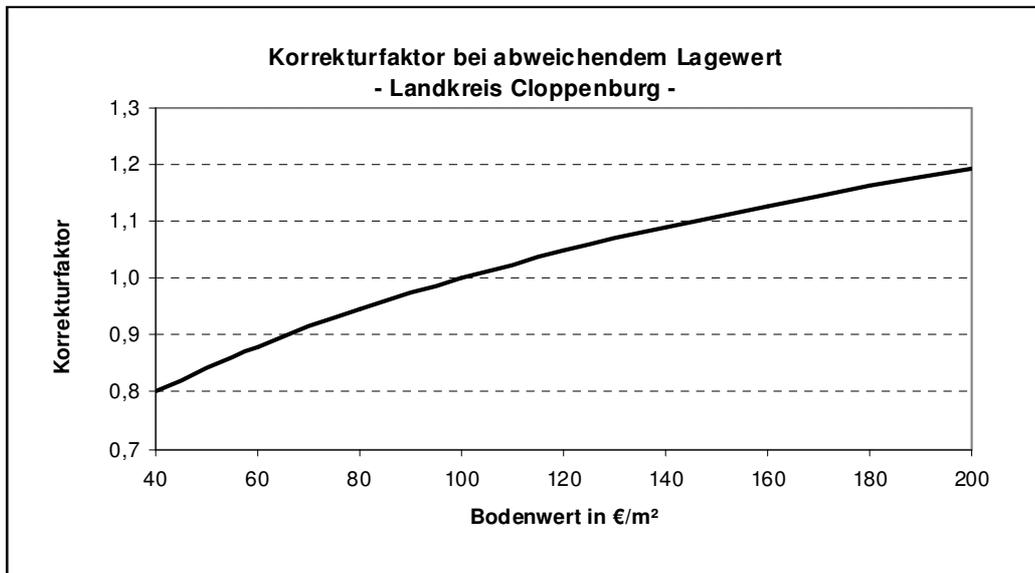
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Dachgeschoss- und Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Einstellplatz	in der Regel 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:	140 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	60 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970		
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	757 €/m <sup>2</sup>		
Korrekturfaktor für den Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,09		
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	757 €/m <sup>2</sup> x 1,09 = rund 825 €/m <sup>2</sup>		
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	60 m <sup>2</sup> x 825 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 50.000 €</b>		

## Landkreis Oldenburg

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

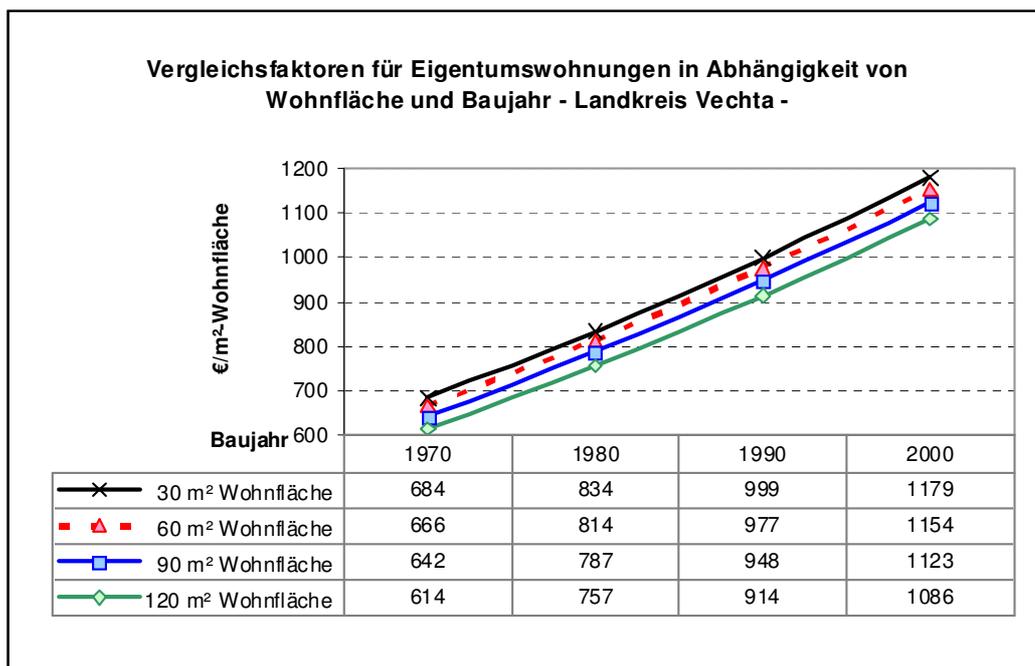
**Landkreis Vechta**

Die Stichprobe für den Bereich Landkreis Vechta umfasst 104 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2009	2008
Lage (Bodenrichtwert)	41 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	98 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1963 - 2007	1983
Wohnfläche	21 m <sup>2</sup> - 126 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	4 - 64	16

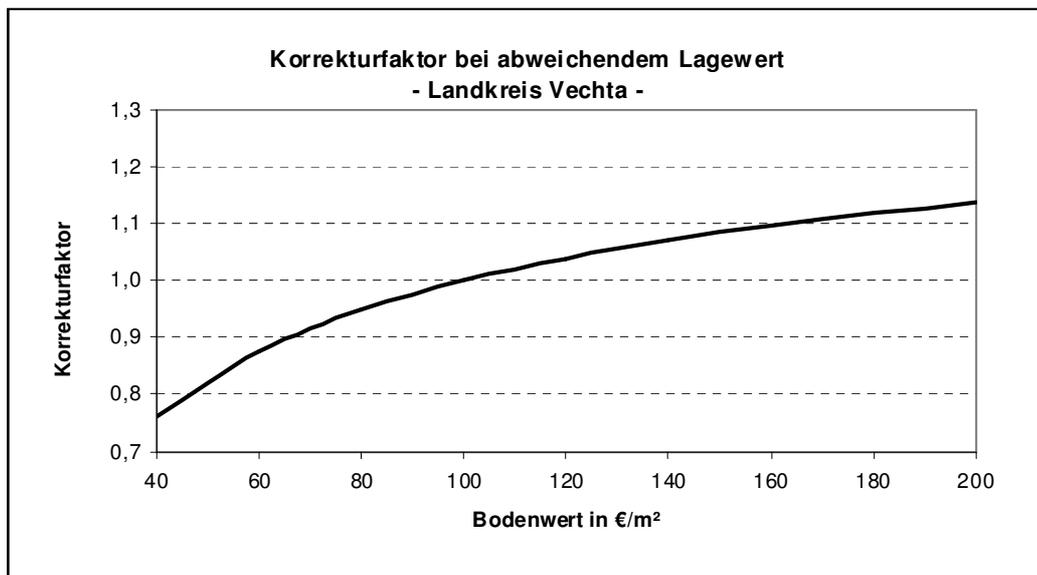
Hierbei unberücksichtigt blieben Verkäufe von Dachgeschoss- und Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Einstellplatz	in der Regel vorhanden



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

## Abhängigkeit vom Lagewert



### Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen im Landkreis Vechta überschlägig zu ermitteln:

Bodenrichtwert:	180 €/m²	Wohnfläche:	60 m²
Baujahr:	1970		
Vergleichsfaktor (Tabelle)		666 €/m²	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Korrekturfaktor für den Lagewert		1,12	
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>			
Vergleichsfaktor =			
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		666 €/m² x 1,12 = rund 745 €/m²	
Wert der Eigentumswohnung =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor		60 m² x 745 €/m² =	<b>rund 45.000 €</b>

## 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 **31** Verträge (Vorjahr 49 Verträge) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Teileigentum abgeschlossen worden mit einem Gesamtwert von **1,4 Mio. €** (Vorjahr 3,7 Mio. €). Mit 14 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 2009 für Mehrfamilienhäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	14 (12)	1944 (1942)	278 <sup>1)</sup> (475 <sup>1)</sup> )	3 - 15 <sup>1)</sup> (3 - 12)	190.000 (250.000)	70.000-400.000 (115.000-530.000)
Landkreis Cloppenburg	13 (17)	1983 (1981)	280 <sup>1)</sup> (345 <sup>1)</sup> )	3 - 6 <sup>1)</sup> (3 - 12)	165.000 (210.000)	65.000-280.000 (120.000-550.000)
Landkreis Oldenburg	23 (7)	1970 (1965)	350 <sup>1)</sup> (330 <sup>1)</sup> )	3 - 12 (3 - 12)	175.000 (180.000)	100.000-380.000 (100.000-310.000)
Landkreis Vechta	12 (7)	1970 (1972)	390 <sup>1)</sup> (530 <sup>1)</sup> )	3 - 8 (3 - 18)	220.000 (290.000)	110.000-360.000 (80.000-750.000)

<sup>1)</sup> 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 von Kauffällen im Berichtsjahr. 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
Auswertezeitraum	2009	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	39	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	180 m <sup>2</sup> – 1.150 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 80 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,05 €/m <sup>2</sup> – 7,20 €/m <sup>2</sup>	4,55 €/m <sup>2</sup>

### 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 6,7 % (Spanne 3,8 % bis 9,5 %).

### 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 10,8fache (Spanne 7,4 bis 17,4fache).

## 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 2009 für Wohn- und Geschäftshäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohn- / Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
<b>Stadt Delmenhorst</b>	8 (12)	1936 (1912)	425 <sup>1)</sup> (315 <sup>1)</sup> )	300.000 (270.000)	85.000-1.000.000 (60.000-1.100.000)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	21 (14)	1949 (1950)	320 <sup>1)</sup> (645 <sup>1)</sup> )	200.000 (305.000)	45.000-1.020.000 (40.000-1.450.000)
<b>Landkreis Oldenburg</b>	5 (11)	1929 (1937)	600 <sup>1)</sup> (240 <sup>1)</sup> )	225.000 (175.000)	85.000-330.000 (95.000-320.000)
<b>Landkreis Vechta</b>	13 (9)	1946 (1934)	325 <sup>1)</sup> (525 <sup>1)</sup> )	210.000 (260.000)	55.000-400.000 (85.000-480.000)

<sup>1)</sup> 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 dem Berichtsjahr über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperiodenraum	2009	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup> - 370 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	260 m <sup>2</sup> – 995 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 40 Jahre	25 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m <sup>2</sup> – 6,80 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>

### 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 7,8 % (Spanne 4,3 % bis 9,9 %)

### Rohetragsfaktor

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

- Wohn- und Geschäftshäuser 9,2fache (Spanne 7,3 bis 13,6fache).

## 9.8 Verkaufshallen

### 9.8.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Verkaufshallen aus den Jahren 2007 bis 2009. 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 die Jahre 2007 bis 2008.

#### Durchschnittlicher Kaufpreis 2007 - 2009 für Verkaufshallen

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Landkreis Cloppenburg	6 (1)	1999 (*)	1.960 (*)	2.230.000 (*)	280.000 – 5.710.000 (*)
Landkreis Oldenburg	5 (1)	1998 (*)	1.755 (*)	1.510.000 (*)	1.345.000 – 1.790.000 (*)
Landkreis Vechta	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) 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 2009 über Verkaufshallen mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2007 - 2009	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Nutzfläche	1.000 m <sup>2</sup> – 5.930 m <sup>2</sup>	2.160 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	33 Jahre - 50 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	7,20 €/m <sup>2</sup> – 10,05 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>

#### 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 5,3 % (Spanne 4,1 % bis 6,6 %).

#### 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 13,1fache (Spanne 11,0 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 erstellen.

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 Baualtersklasse 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

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

\*) **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

<b>Reihenhäuser / Doppelhaushälften</b>	<b>Einfamilienhäuser</b>
Mittlerer Wohnwert (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnwert (€/m <sup>2</sup> )
<b>5,00</b>	<b>5,20</b>

#### 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 m<sup>2</sup> normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

##### 1a-Lage

Fußgängerzone Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und ehemals Hertie: **20,- bis 32,- €/m<sup>2</sup>**  
mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße /  
Bahnhofstraße und Lange Straße / Kirchstraße.

##### 1b-Lage

An die 1a-Lage angrenzende Fußgängerzone: **11,- bis 23,- €/m<sup>2</sup>**  
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	<b>9,- €/m<sup>2</sup></b>
Cramerstraße zwischen Am Vorwerk und Grüner Straße / Arthur-Fitger-Straße:	durchschnittlich	<b>7,- €/m<sup>2</sup></b>
Lange Straße / Bremer Straße zwischen Friedrich-Ebert Allee und Haus-Coburg-Weg:	durchschnittlich	<b>6,- €/m<sup>2</sup></b>
Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und Ludwig-Kaufmann-Straße:	durchschnittlich	<b>5,- €/m<sup>2</sup></b>

**Durchschnittliche Wohnungsmieten im Landkreis Oldenburg**

<b>Durchschnittliche Mieten</b> für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Miete (€/m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m <sup>2</sup> 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								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Delmenhorst	826	7	207	4	157	4	31	29	395	6	30	7	26	24
Landkreis Cloppenburg	1.868	9	565	2	67	-20	22	-8	654	-2	49	26	71	-13
Landkreis Oldenburg	1.951	4	607	1	83	-12	37	85	727	2	28	-39	144	22
Landkreis Vechta	1.400	2	396	14	60	-26	17	6	473	6	50	79	57	24

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Delmenhorst	247	14	10	43	63	-26	8	-11	23	0	15	-38	0	0	9	50
Landkreis Cloppenburg	108	23	4	-20	485	47	111	4	11	-39	263	-9	31	11	81	27
Landkreis Oldenburg	311	47	14	-50	291	6	30	-38	9	-44	313	-9	14	-48	70	17
Landkreis Vechta	144	29	3	-62	353	7	96	-24	28	75	148	-34	10	150	38	6

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Stadt Delmenhorst	86	-13	23	-9	14	-15	8	-54	45	-24	14	-4	5	93
Landkreis Cloppenburg	184	11	66	2	7	-18	4	-25	78	-2	13	7	22	-8
Landkreis Oldenburg	228	13	81	-4	9	-20	9	240	100	0	11	-2	36	48
Landkreis Vechta	164	11	60	20	6	-32	4	-21	70	9	11	-2	30	142

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				unbebaute Bauflächen						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Stadt Delmenhorst	17	16	0	-13	4	-46	0	-44	0	0	0	-24	0	0	0	47
Landkreis Cloppenburg	9	27	0	-68	20	75	14	77	1	-58	24	28	0	-64	2	108
Landkreis Oldenburg	32	59	0	-64	17	-18	2	-47	0	-36	29	47	0	21	1	66
Landkreis Vechta	15	58	0	-68	16	-25	12	-38	1	659	7	-9	1	39.953	0	-50

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Delmenhorst	108	5	18	9	5	-24	4	-56	28	-16	7	-12	43	58
Landkreis Cloppenburg	1.286	19	115	22	3	-21	2	-21	120	19	10	47	112	54
Landkreis Oldenburg	2.914	-5	115	-53	4	-41	8	250	128	-50	10	18	791	210
Landkreis Vechta	559	0	101	77	2	-29	1	-29	105	68	6	1	59	83

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	unbebaute Bauflächen						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Delmenhorst	8	-10	1	-47	0	0	20	-13	0	0	0	53
Landkreis Cloppenburg	57	34	90	54	4	-71	826	12	5	-63	61	100
Landkreis Oldenburg	29	-34	10	-62	3	-52	1.923	-21	2	-85	18	2
Landkreis Vechta	39	-33	53	-38	16	770	249	-10	11	5.838	20	-37

**Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen**

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

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

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

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

<b>5</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
	gag@gll-h.niedersachsen.de		
	<b>GLL Hannover</b>	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-450

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

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

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

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

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

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

<b>12</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
	gag@gll-sul.niedersachsen.de		
	<b>GLL Sulingen</b>	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271/801-0 Fax.: 04271/801-112

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

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

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