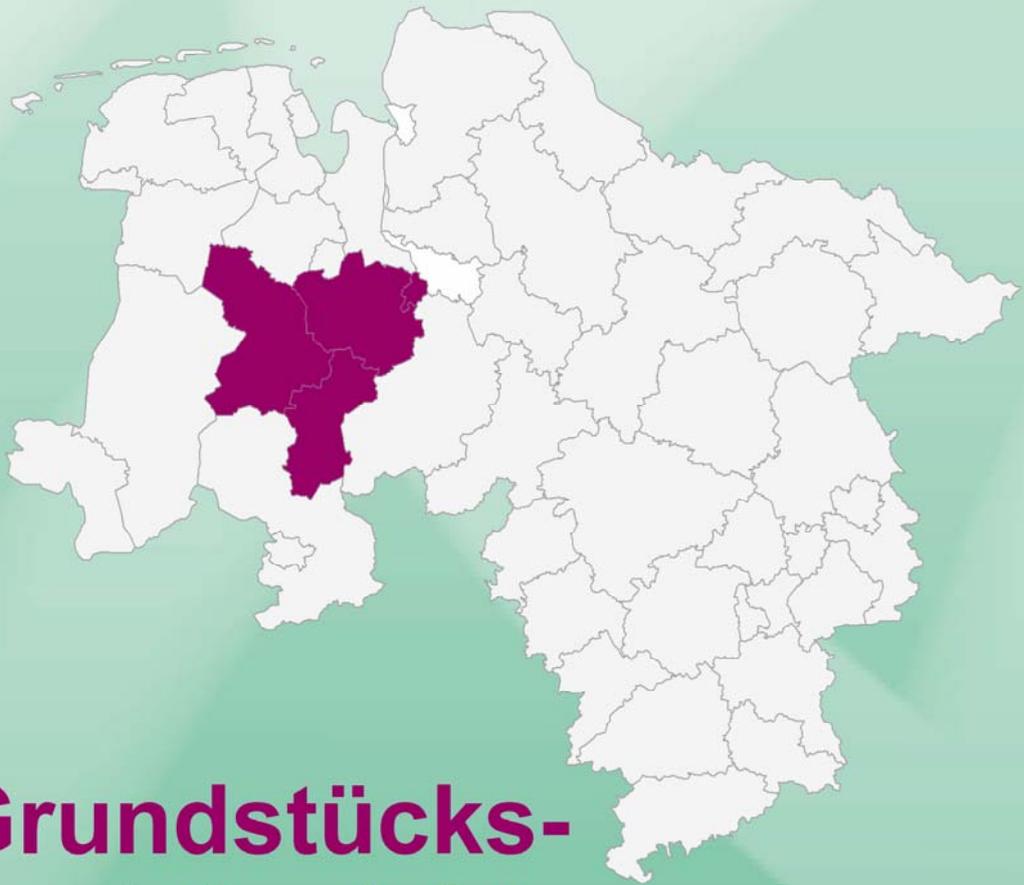


Zuständig für: **Stadt Delmenhorst**

**Landkreis Cloppenburg**

**Landkreis Oldenburg**

**Landkreis Vechta**



# **Grundstücks- marktbericht 2011**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Cloppenburg**

# Grundstücks- marktbericht 2011

Stadt Delmenhorst  
Landkreis Cloppenburg  
Landkreis Oldenburg  
Landkreis Vechta



**Niedersachsen**

---

Herausgeber: © 2011 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg  
(GAG Cloppenburg)

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion (RD) Cloppenburg

Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg  
Wilke-Steding-Straße 5  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 04471 951-136, Fax: 04471 951-299

weitere Dienststellen: LGLN, RD Cloppenburg  
Katasteramt Delmenhorst  
Bismarckplatz 3  
27749 Delmenhorst  
Telefon: 04221 9176-20, Fax: 04221 9176-39

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

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

E-Mail: [gag-clp@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-clp@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Cloppenburg

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<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.....	44
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	45
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland.....	46
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen .....</b>	<b>46</b>
7.1	Gartenland.....	46
7.2	Abbauland .....	47
7.3	Wasserflächen .....	47
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>48</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	48
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	50
8.2.1	Wohnbauland.....	51
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	52
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>53</b>
9.1	Allgemeines.....	53
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	58
9.2.1	Preisniveau .....	58
9.2.2	Preisentwicklung.....	60
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	63
9.2.4	Erbbaurechte .....	80

9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	80
9.3.1	Preisniveau .....	80
9.3.2	Preisentwicklung .....	83
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	85
9.4	Wohnungseigentum .....	96
9.4.1	Preisniveau .....	98
9.4.2	Preisentwicklung .....	102
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	105
9.5	Teileigentum .....	113
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	114
9.6.1	Preisniveau .....	114
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	114
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser .....	117
9.7.1	Preisniveau .....	117
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	118
<b>10</b>	<b>Mieten.....</b>	<b>121</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>124</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen.....	125
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse .....	126

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

### Stadt Delmenhorst

Die Anzahl der Vertragsvorgänge im Bereich der Stadt Delmenhorst ist im Berichtsjahr um 6 % auf 776 Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz weiter rückläufig, mit 80 Millionen Euro liegt er 7 % niedriger. Es wurde eine Fläche von 50 ha umgesetzt, das entspricht einem Rückgang von 54 % gegenüber dem Vorjahr (107 ha).

Von den erfassten Kaufverträgen entfällt der überwiegende Teil (55 %) auf bebaute Grundstücke, ein Anteil von 34 % auf Wohnungs- und Teileigentum und rund 10 % auf unbebautes Bauland. Der verbleibende geringe Anteil setzt sich aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen zusammen.

Auf dem Teilmarkt der Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus liegen im Berichtsjahr 43 Kauffälle (Vorjahr 26 Kauffälle) vor. Die Mittelwerte der gezahlten Quadratmeterpreise und der Flächengröße entsprechen mit 106 € und 685 m<sup>2</sup> denen des Vorjahres.

Das Marktsegment der bebauten Grundstücke wird beherrscht durch den Anteil der Einfamilienhäuser. Rund 50 % des Teilmarktes nehmen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ein; etwa 33 % der Verträge beziehen sich auf Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser.

Gegenüber dem Vorjahr steigt der Umsatz an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern um 15 % an. Im Durchschnitt geben die Erwerber rund 120.000 € für derartige Objekte aus, damit bleibt das Preisniveau unverändert. Der Umsatz an Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern ist um rund 6 % gesunken. Derartige Immobilien werden unverändert im Mittel zu 103.000 € gehandelt.

Mit 240 Kauffällen ist die Anzahl der im Berichtsjahr veräußerten Eigentumswohnungen nahezu unverändert; der Geldumsatz mit 18 Millionen Euro hat sich um rund 6 % erhöht. Für Eigentumswohnungen in Neubauten werden pro Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt rund 1.805 € gezahlt, in älteren Gebäuden rund 750 €.

### Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist im Berichtsjahr um 6 % auf 1.973 Kaufverträge angestiegen. Mit 176 Millionen Euro ist im Geldumsatz ein leichter Rückgang um 4 % zu verzeichnen. Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hat mit rund 41 % der Teilmarkt der bebauten Grundstücke, der am Gesamtgeldumsatz mit 62 % beteiligt ist.

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 277 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Für einen erschlossenen Bauplatz mit einer durchschnittlichen Größe von rund 800 m<sup>2</sup> hat der Bauwillige wie im Vorjahr im Mittel 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 140.000 €. Das Kaufpreisniveau liegt damit etwas höher als im Vorjahr.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften nehmen einen Anteil von 8 % 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 105.000 € knapp 5 % unter dem des Vorjahres.

Im Auswertzeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen angestiegen. Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden mit 131 Kauffällen etwa 21 % mehr ausgewertet als im Vorjahr. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Wohneinheiten in Neubauten liegt mit 1.740 € über dem Vorjahresniveau; Wohneinheiten in älteren Gebäuden liegen mit einem Mittelwert von 1.030 € ebenfalls über dem Wert des Vorjahres.

## Landkreis Oldenburg

Der leichte Anstieg der Vertragszahlen im Vorjahr im Bereich des Landkreises Oldenburg hat sich in diesem Jahr nicht fortgesetzt. Insgesamt gingen dem Gutachterausschuss 1.877 Verträge zur Auswertung zu (4 % weniger als im Vorjahr). Auch beim Geldumsatz ist ein Minus von 8 % zu verzeichnen.

Mit 166 veräußerten Baugrundstücken, die im Durchschnitt eine Grundstücksgröße von 740 m<sup>2</sup> aufweisen, ist die Anzahl der Veräußerungen um rund ein Viertel angestiegen. Die Bauwilligen investieren im Durchschnitt 84 €/m<sup>2</sup> für den eigenen Grund und Boden, das entspricht etwa 7 % weniger als im Vorjahr.

Bebaute Immobilien sind nach wie vor mit etwa 47 % aller Verträge das wesentlichste Marktsegment im Landkreis Oldenburg. Hier bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser (70 %) sowie die Reihenhäuser und Doppelhaushälften (9 %) den größten Anteil. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1946 bis 1969 werden im Auswertzeitraum am häufigsten gehandelt. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 125.000 € ist das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 % angestiegen. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden im Durchschnitt zwischen 50.000 € (Baujahre 1946 – 1969) und 155.000 € (Baujahre 2007 – 2009) gezahlt.

Im Auswertzeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums um rund 11 % auf 276 zurückgegangen. Der durchschnittlich gezahlte Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in neueren Gebäuden liegt mit 1.505 €/m<sup>2</sup> über dem Vorjahreswert (1.470 €/m<sup>2</sup>). Für Wohneinheiten in älteren Objekten wird hingegen ein deutlich niedrigerer Wohnflächenpreis als im Vorjahr gezahlt: aktuell 875 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr 1.000 €/m<sup>2</sup>).

## Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr sind im Landkreis Vechta 1.648 (+ 18 %) Vertragsabschlüsse registriert worden. Im Vergleich zum Vorjahr ist beim Geldumsatz ein Plus von 3 % auf rund 170 Millionen Euro und beim Flächenumsatz ein Plus von 39 % auf 775 ha zu verzeichnen.

Auf das Segment der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen 327 Kaufverträge, das ist ein Anstieg von 70 % gegenüber dem Vorjahr. Die gehandelten Bauplätze weisen im Durchschnitt eine Flächengröße von 760 m<sup>2</sup> auf. Der mittlere Quadratmeterpreis liegt bei 63 € und entspricht damit in etwa dem des Vorjahres (62 €).

Der Teilmarkt bebauter Grundstücke wird durch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beherrscht, sie stellen bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse (74 %), dem Geld- (57%) und dem Flächenumsatz (64%) den jeweils größten Anteil dar.

Im Berichtsjahr werden am häufigsten Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren zwischen 1946 bis 1969 gehandelt. Für Immobilien mit jüngerer Gebäudesubstanz (Baujahr 2000 bis 2007) zahlen die Erwerber einen durchschnittlichen Kaufpreis von 170.000 €. Die älteren Objekte mit Baujahren zwischen 1946 und 1969 wechseln für 115.000 € den Eigentümer.

Bei 10 % der veräußerten bebauten Grundstücke handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ihr Anteil am Geldumsatz beträgt rund 7 %. Der größte Teil der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde im Zeitraum 1970 bis 1999 errichtet. Die mittleren Kaufpreise liegen im Berichtsjahr bei 105.000 € für Gebäude mit den Baujahren zwischen 1970 und 1984 und bei 125.000 € für Gebäude mit den Baujahren zwischen 1985 und 1999.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen ist im Landkreis Vechta um 41 % auf 203 Kauffälle angestiegen. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in Neubauten liegt mit 1.600 € ebenso wie der Quadratmeterpreis für ältere Wohneinheiten mit rund 1.055 € über dem Vorjahresniveau.

## Landwirtschaftliche Flächen

Auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen hat sich im Berichtsgebiet in den letzten Jahren eine deutliche Preissteigerung ergeben. Das Preisniveau für Ackerland steigt seit 2005 kontinuierlich an und

hat in den Jahren 2008 und 2009 zweistellige Steigerungsraten erreicht; auch im Berichtsjahr ist diese positive Preisentwicklung zu beobachten. Die Bodenpreisindexreihen für die drei Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta verdeutlichen die Preisentwicklung. Veränderungsdaten dieser Größenordnung hat es seit 1995 nicht gegeben. Die Gründe für dieses Kaufverhalten liegen unter anderem in der Verknappung des Flächenangebotes und dem damit verbundenen Preisdruck, insbesondere aufgrund der relativ hohen Anzahl von Biogasanlagen. Infolge dieser Marktentwicklung hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen an das hohe Preisniveau angepasst.

## 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 2010, 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 01.11.2009 und endet am 31.10.2010.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg ist zuständig für die Gebiete der Stadt Delmenhorst sowie der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta. Der Zuständigkeitsbereich liegt im Westen von Niedersachsen zwischen den Städten Oldenburg, Bremen und Osnabrück.

Drei Bundesautobahnen gewährleisten für das Berichtsgebiet eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung: im Süden verläuft die A 1 "Bremen – Osnabrück" und im Norden die A 28 "Bremen – Oldenburg"; sie werden durch die A 29 verbunden. Als schiffbare Wasserstraße durchschneidet der "Küstenkanal" den Norden des Landkreises Cloppenburg und bildet einen Teil der nördlichen Begrenzung des Landkreises Oldenburg. Er stellt die Verbindung zwischen den Flüssen "Ems" und "Hunte" dar.

Nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm ist die kreisfreie **Stadt Delmenhorst** als Mittelzentrum für oberzentrale Ergänzungsfunktionen festgelegt. Mit ihrer direkten Nachbarschaft zur Stadt Bremen und der geringen Entfernung zur Stadt Oldenburg liegt Delmenhorst zwischen zwei starken Wirtschaftsräumen, mit denen sie als kommunales Mitglied der Metropolregion Bremen / Oldenburg eng verbunden ist.

Eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung ist Kennzeichen für die Situation in der städtebaulichen Entwicklung in Delmenhorst. 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 ist. Das Umfeld besteht aus ländlich strukturierten Gemeinden.

Der **Landkreis Oldenburg** erstreckt sich südlich der Städte Oldenburg und Delmenhorst / Bremen. Die annähernd kreisförmige geografische Ausformung liegt beiderseits der Hunte. Zum Landkreis gehören die Stadt Wildeshausen mit dem Sitz der Kreisverwaltung sowie die Einheitsgemeinden Dötlingen, Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Hude, Wardenburg und die Samtgemeinde Harpstedt.

Der Bereich wird geprägt vom Oberzentrum Oldenburg und der Entwicklung des Ballungsraumes Delmenhorst / Bremen. Insbesondere die Randgemeinden zu Oldenburg gehen kooperative Wege mit dem Oberzentrum und verfügen daher über günstige infrastrukturelle Eigenschaften.

Etwa 65 % der Landschaft des Landkreises Oldenburg ist durch die Formen Marsch, Moor und Geest geprägt und wird durch die Landwirtschaft genutzt. Lebensqualität und Wohnwert im Landkreis sind geprägt durch das Erholungsgebiet "Wildeshauser Geest", das rund 1.500 km<sup>2</sup> umfasst. Es dient insbesondere als beliebtes Naherholungsziel für das nähere Umfeld und die Oberzentren.

Die **Landkreise Cloppenburg** und **Vechta**, das sogenannte "**Oldenburger Münsterland**", zählen zu den prosperierensten Regionen in Deutschland. Die Siedlungsstruktur im Oldenburger Münsterland ist insgesamt von kleineren Städten und ländlichen Gemeinden geprägt. Als Siedlungsschwerpunkte haben sich die Städte Cloppenburg, Damme, Dinklage, Friesoythe, Lohne, Lönigen und Vechta herausgebildet. Nach dem Landesraumordnungsprogramm gelten die Städte Cloppenburg, Friesoythe, Lohne und Vechta als Mittelzentren.

Der hohe Anteil junger Menschen (rd. 60 % unter 45 Jahren) sowie eine dynamische Ernährungsindustrie mit ihren vor- und nachgelagerten Industrien (rund 40 % der Betriebe sind in diesem Wirtschaftszweig tätig) prägen den **Landkreis Cloppenburg**. Dienstleistungsbereiche in der Freizeit- und Erholungsbranche gewinnen zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung.

Der Anstieg der Bevölkerungszahl in den vergangenen 20 Jahren (rund 30 %), die jeweilige städtebauliche Entwicklung in den 13 Kommunen des Landkreises und eine offensive regionale Wirtschaftspolitik machen den heutigen Stand des Landkreises aus. Abseits von den Oberzentren der Nordwestregion haben sich im Landkreis Cloppenburg eigene Entwicklungskerne in der Ernährungswirtschaft gebildet. Die Arbeitslosenzahl ist hier relativ gering.

Der **Landkreis Vechta** mit seiner Universitäts- und Kreisstadt Vechta hat sich unabhängig von den Oberzentren Oldenburg und Osnabrück zu einem eigenständigen Wirtschaftsraum entwickelt. Mit ihren vor- und nachgelagerten Industriebereichen bildet die Ernährungswirtschaft ein sehr komplexes Wirtschaftsgeflecht mit vielen Arbeitsplätzen und prägt die gesamte Wirtschaftsstruktur. Auch im Landkreis Vechta liegt die Arbeitslosenquote auf sehr geringem Niveau.

Der Grund und Boden im Oldenburger Münsterland wird zu 70 % durch die Landwirtschaft genutzt und weist eine hohe Konzentration von Mastbetrieben für Schweine-, Geflügel- und Rindfleisch auf. Die ökonomische Leistungskraft ist entsprechend von der Landwirtschaft selbst und von den mit ihr verflochtenen Gewerbebezweigen beeinflusst.

### Statistische Daten

Die statistischen Daten der einzelnen Gebietskörperschaften über Größenordnung, Bevölkerungszahlen und Bevölkerungsdichte sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen.

Statistische Daten			
Gebietskörperschaft	Fläche (km <sup>2</sup> )	Wohnbevölkerung* rund	Einwohner (je km <sup>2</sup> )
<b>Stadt Delmenhorst</b>	62	74.500	1.202
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	1.418	158.000	111
<b>Landkreis Oldenburg</b>	1.063	127.000	119
<b>Landkreis Vechta</b>	813	135.000	166

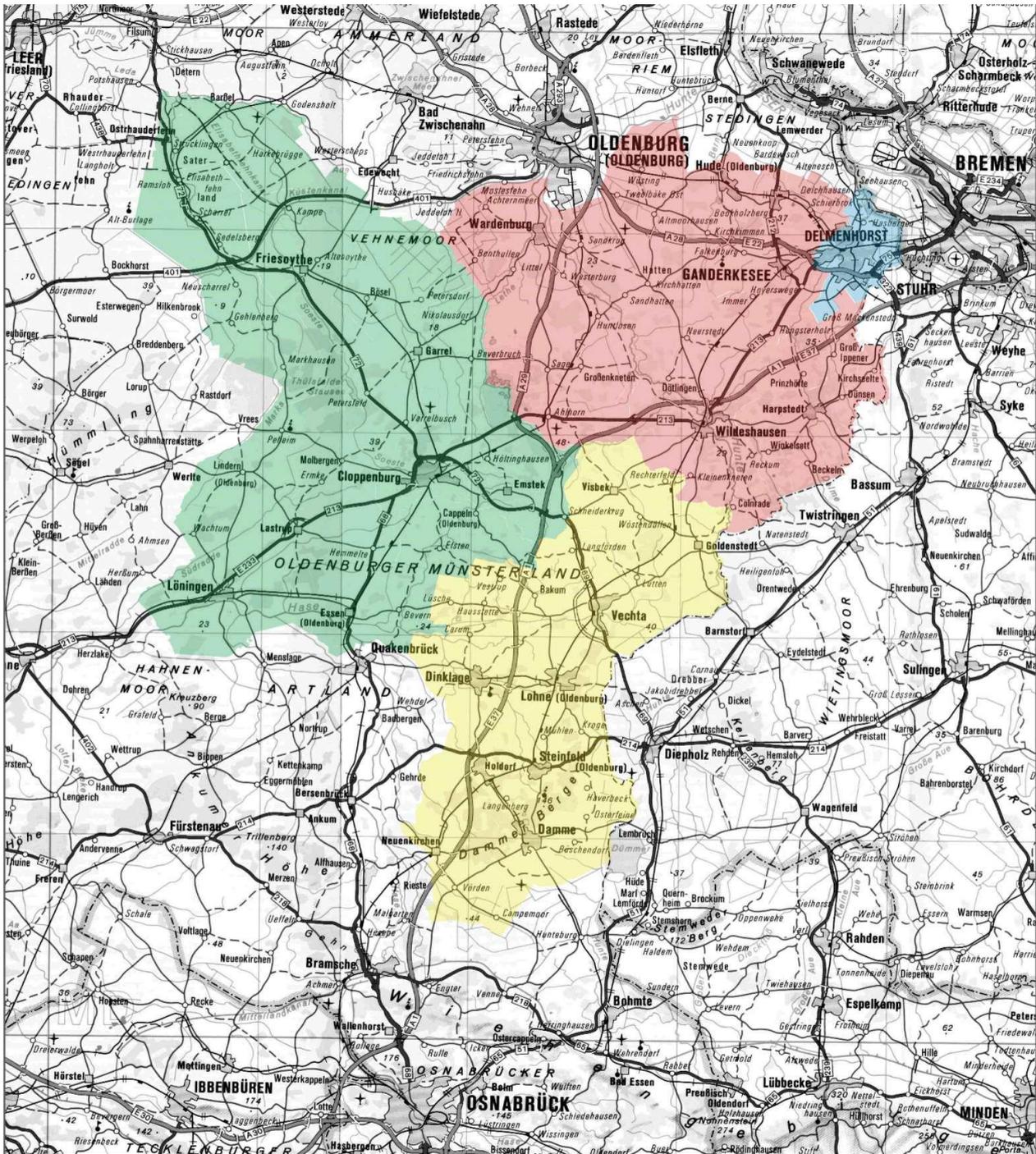
\* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2009)

### 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 2011 (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 **6.274 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 **4 %** erhöht. Es ist damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **3.350 ha** für **636 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>	776	- 6 %	↓	80	- 7 %	↓	50	- 54 %	↓
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	1.973	+ 6 %	↑	176	- 4 %	↓	1.290	0 %	→
<b>Landkreis Oldenburg</b>	1.877	- 4 %	↓	210	- 8 %	↓	1.235	- 58 %	↓
<b>Landkreis Vechta</b>	1.648	+ 18 %	↑	170	+ 3 %	↑	775	+ 39 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

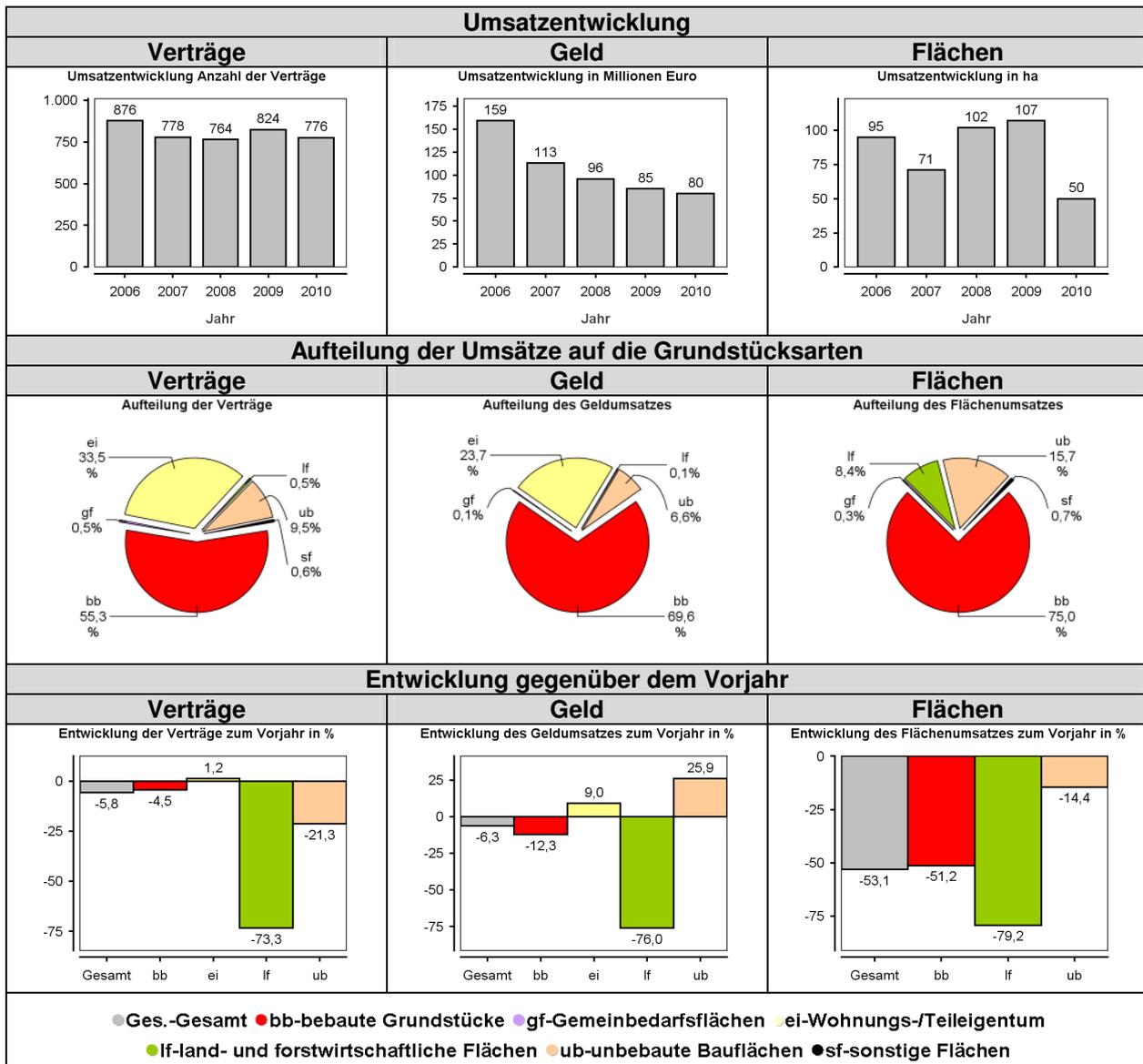
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

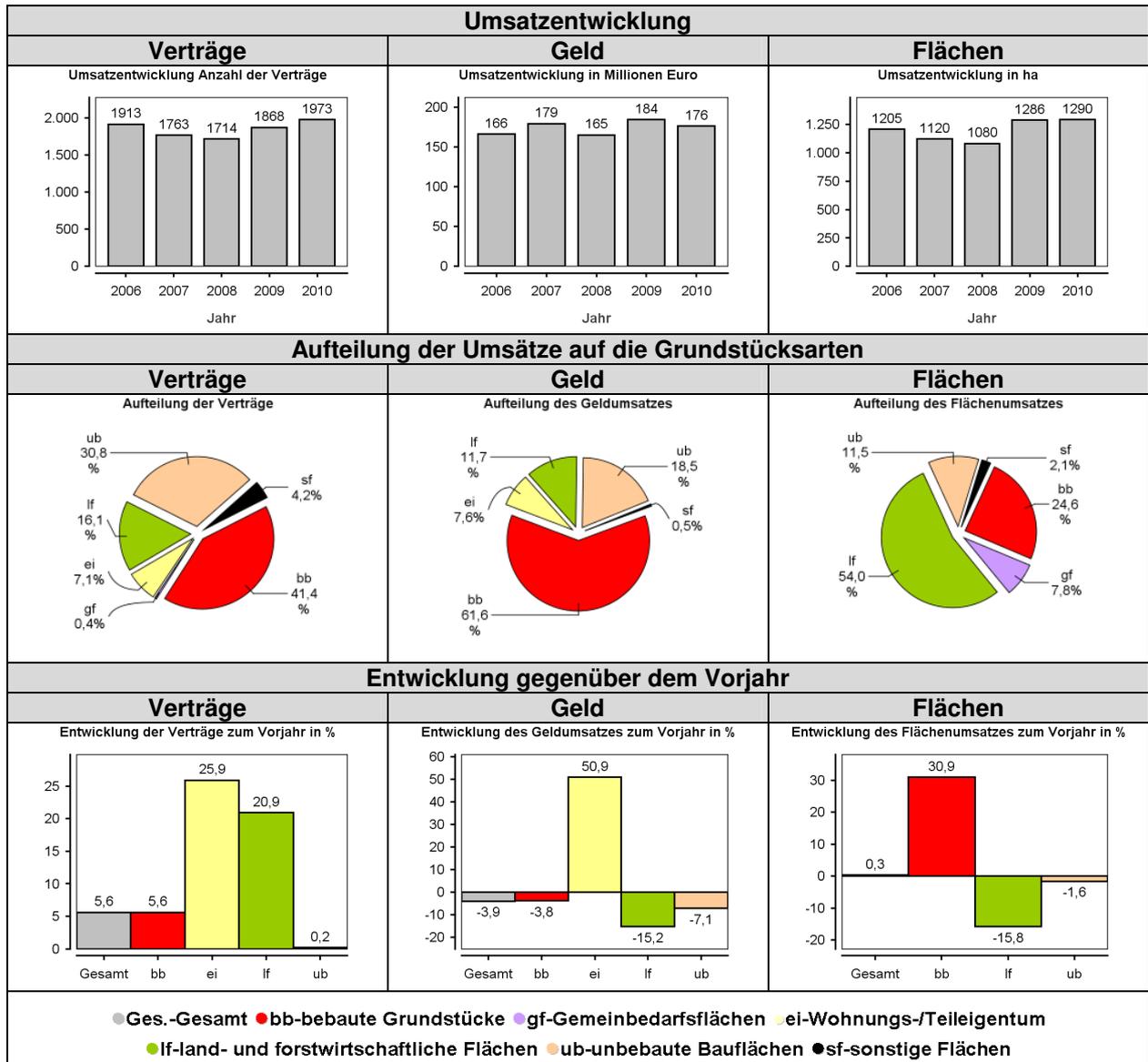
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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**



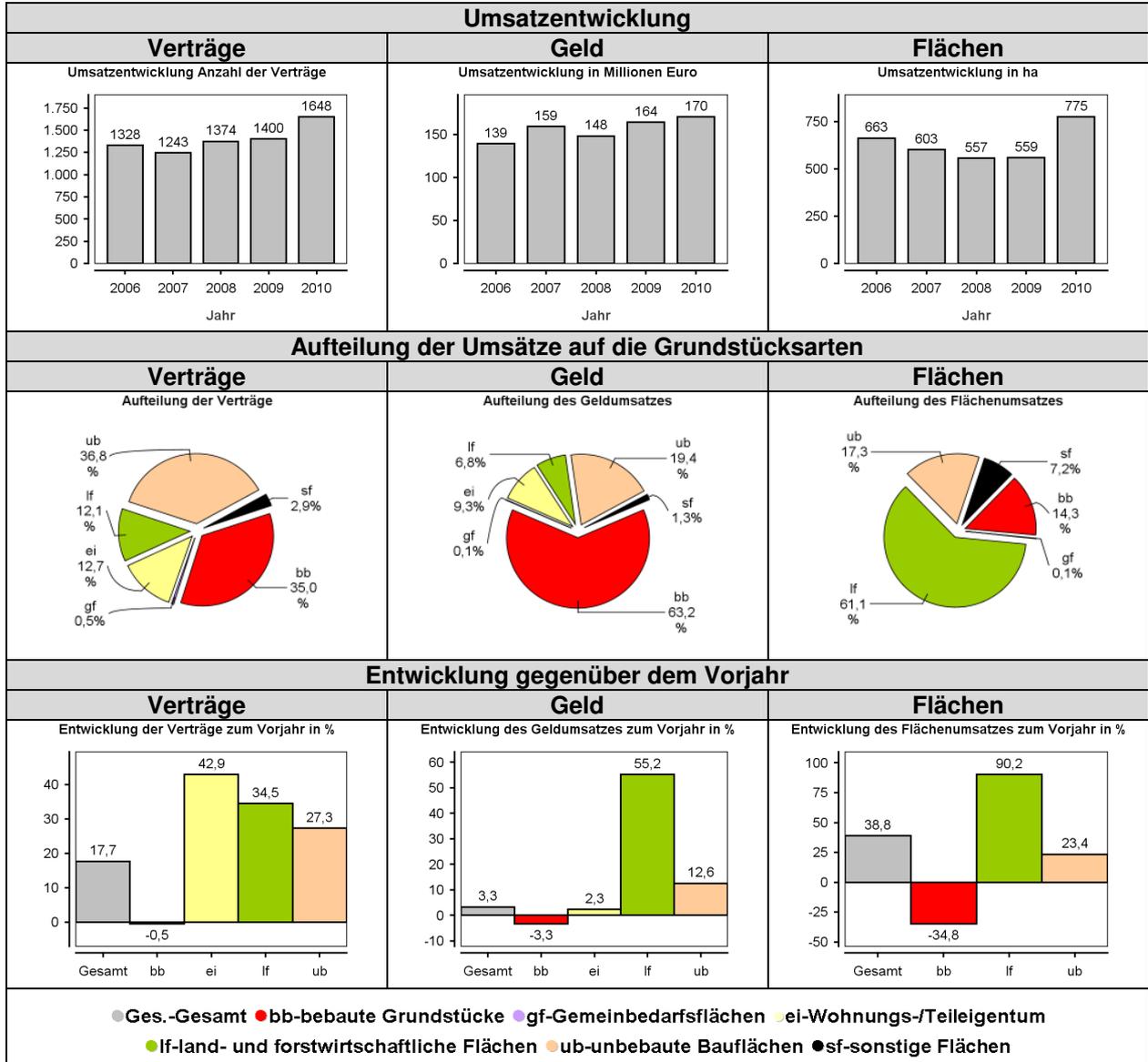
Landkreis Cloppenburg – Gesamtüberblick



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

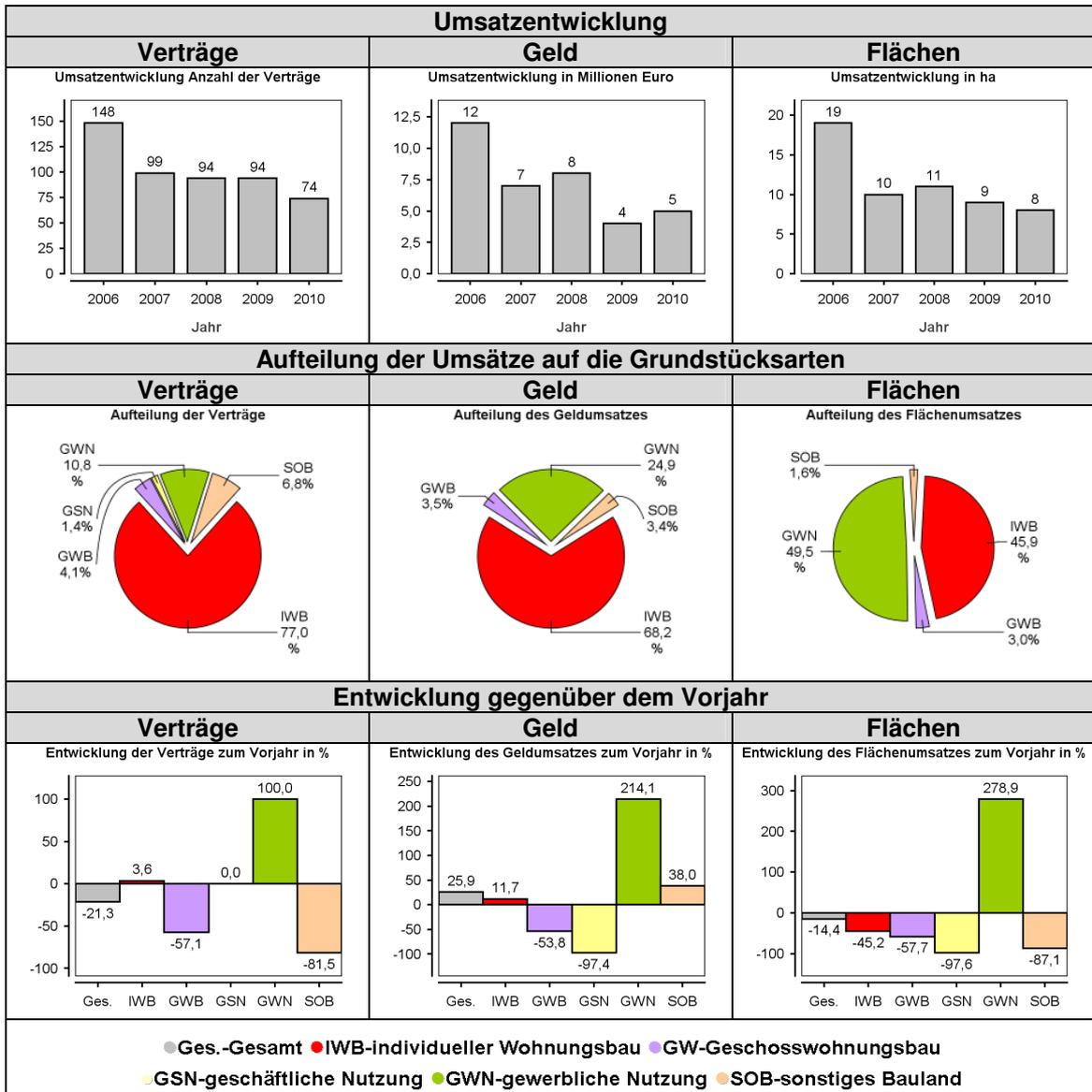
- für den individuellen Wohnungsbau,
- für Mehrfamilienhäuser,
- für gewerbliche Nutzung

von Interesse.

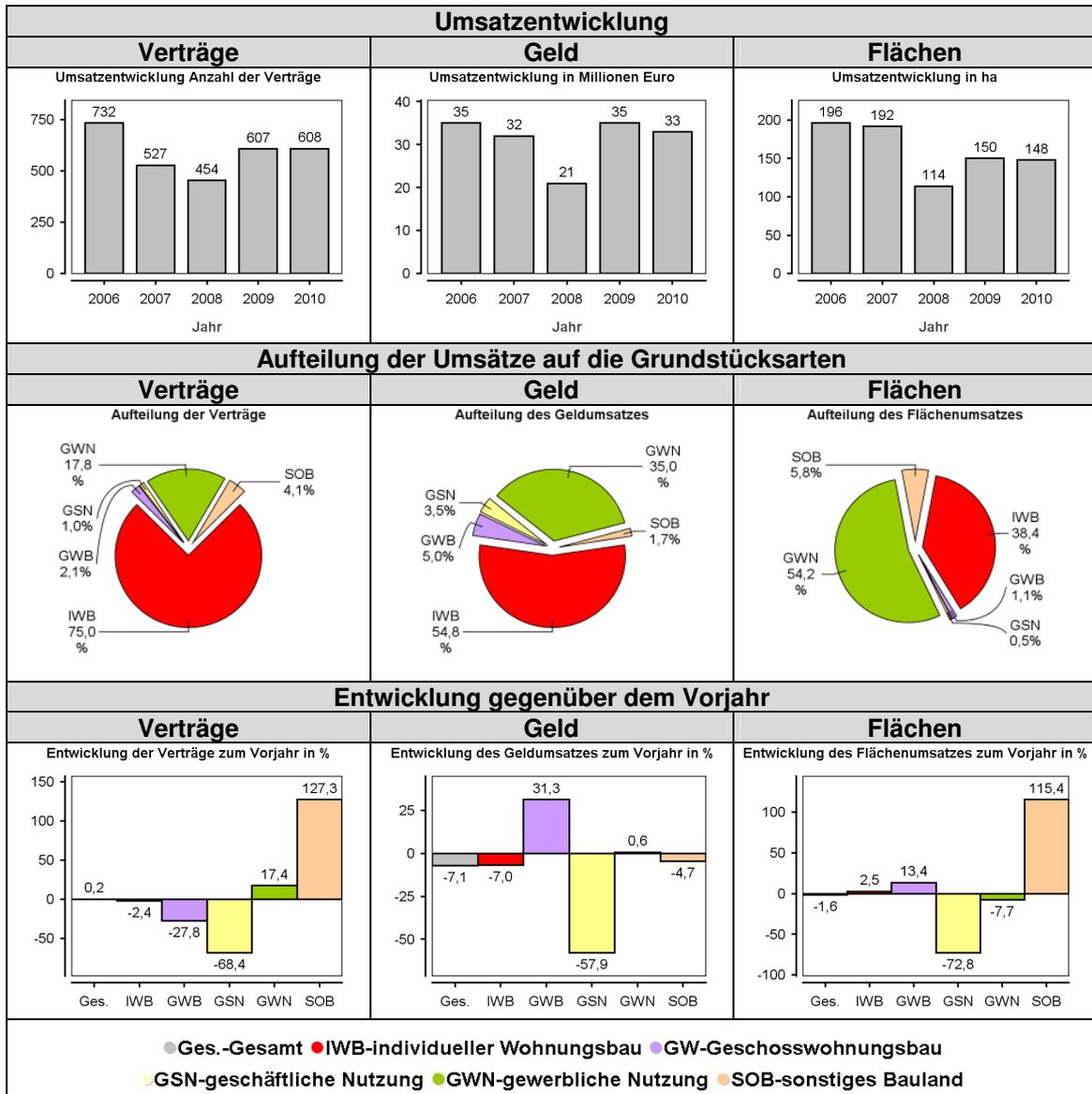
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.603 Vertragsvorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr damit um 6 % gestiegen. Insgesamt wurden **97 Millionen Euro**, das sind 11% mehr als im Vorjahr, für eine Grundstücksfläche von **351 ha** (+ 13 %) 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.

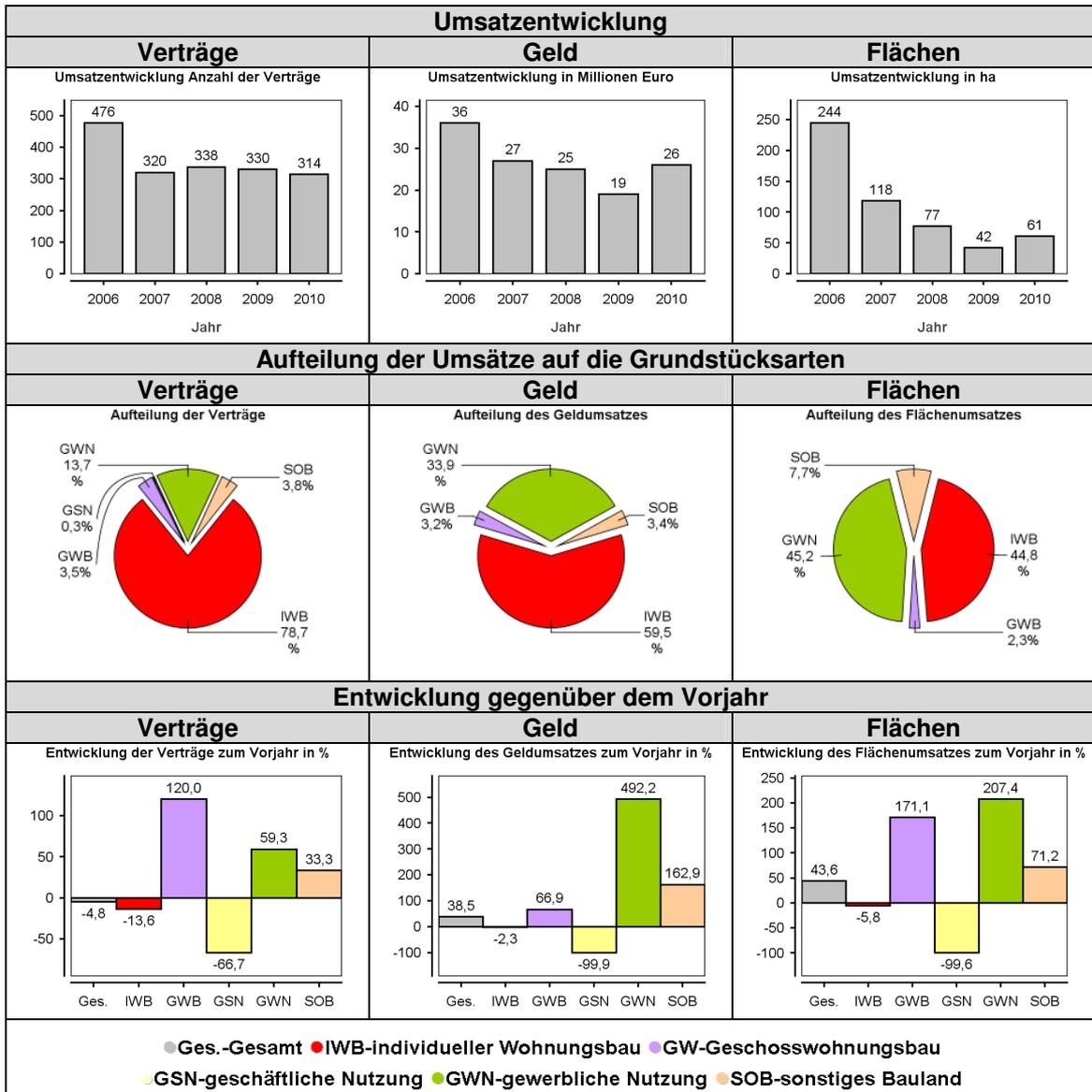
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Bauland



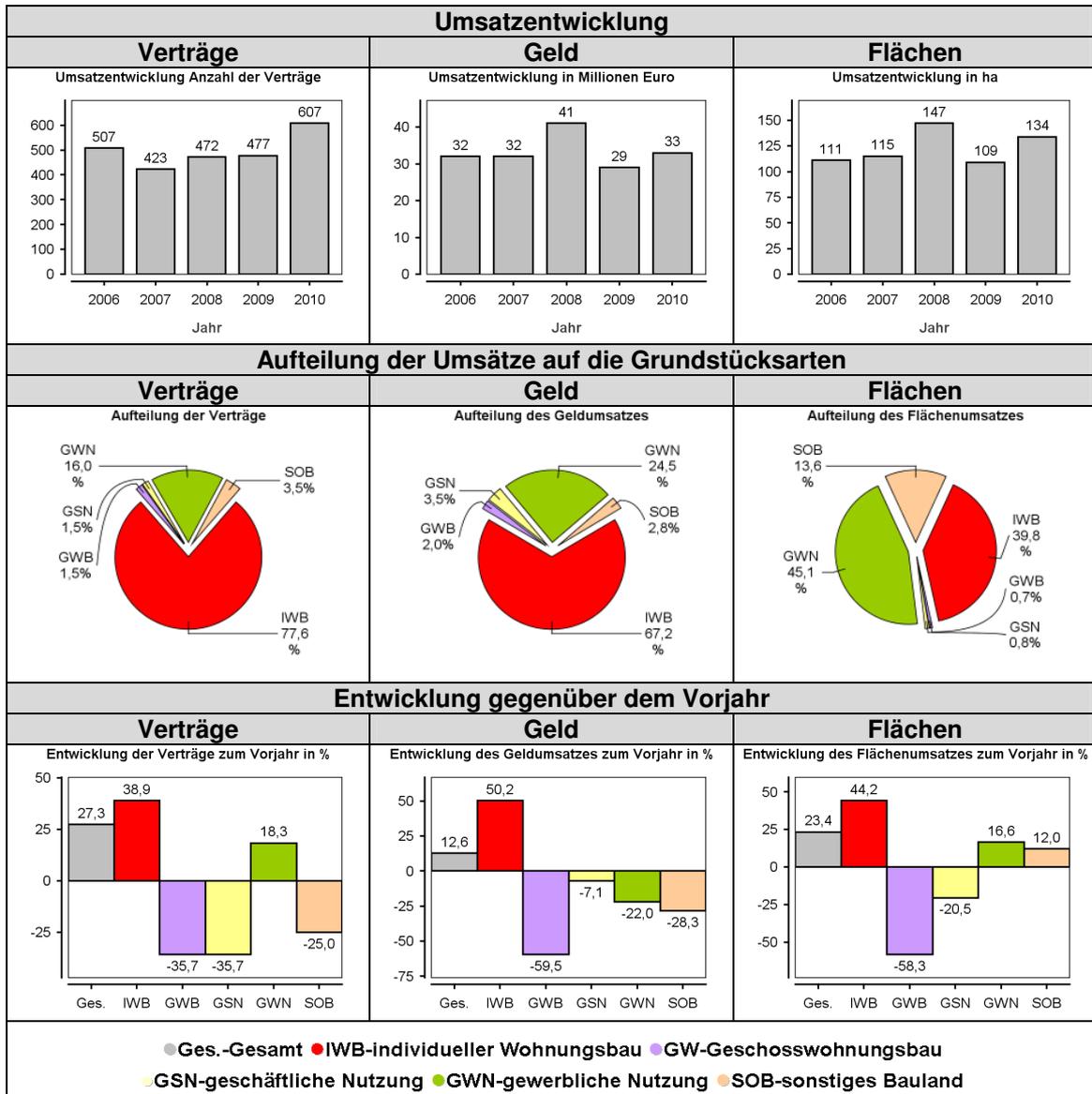
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Bauland



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	43 (26)	685 (685)	106 (106)

#### 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	21 (19)	910 (920)	37 (32)
Bösel	11 (13)	770 (755)	53 (51)
Cappeln	34 (13)	730 (725)	56 (52)
Cloppenburg, Stadt	33 (48)	700 (730)	86 (83)
Emstek	26 (40)	895 (810)	42 (46)
Essen	22 (18)	745 (735)	47 (48)
Friesoythe, Stadt	50 (42)	730 (825)	60 (60)
Garrel	10 (22)	970 (825)	45 (50)
Lastrup	3 (9)	1.025 (875)	36 (40)
Lindern	9 (8)	1.060 (1.100)	25 (29)
Löningen, Stadt	10 (14)	890 (920)	65 (45)
Molbergen	13 (15)	780 (750)	46 (45)
Saterland	35 (18)	810 (895)	42 (38)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>277 (279)</b>	<b>800 (815)</b>	<b>53 (53)</b>

**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	5 (8)	910 (995)	60 (58)
Ganderkesee	45 (31)	705 (705)	104 (103)
Großenkneten	21 (4)	875 (705)	50 (44)
Harpstedt (SG)	9 (2)	970 (*)	61 (*)
Hatten	19 (7)	795 (760)	85 (85)
Hude	29 (29)	670 (700)	80 (83)
Wardenburg	11 (18)	745 (750)	109 (106)
Wildeshausen, Stadt	27 (34)	630 (775)	79 (92)
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>166 (133)</b>	<b>740 (750)</b>	<b>84 (90)</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	14 (11)	750 (860)	57 (42)
Damme, Stadt	19 (10)	805 (895)	81 (88)
Dinklage, Stadt	31 (19)	720 (745)	73 (69)
Goldenstedt	20 (20)	645 (745)	44 (46)
Holdorf	15 (16)	850 (740)	53 (45)
Lohne, Stadt	60 (45)	795 (815)	72 (70)
Neuenkirchen-Vörden	14 (12)	875 (795)	52 (53)
Steinfeld	27 (23)	910 (730)	55 (55)
Vechta, Stadt	108 (29)	665 (760)	64 (78)
Visbek	19 (7)	955 (900)	44 (46)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>327 (192)</b>	<b>760 (785)</b>	<b>63 (62)</b>

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

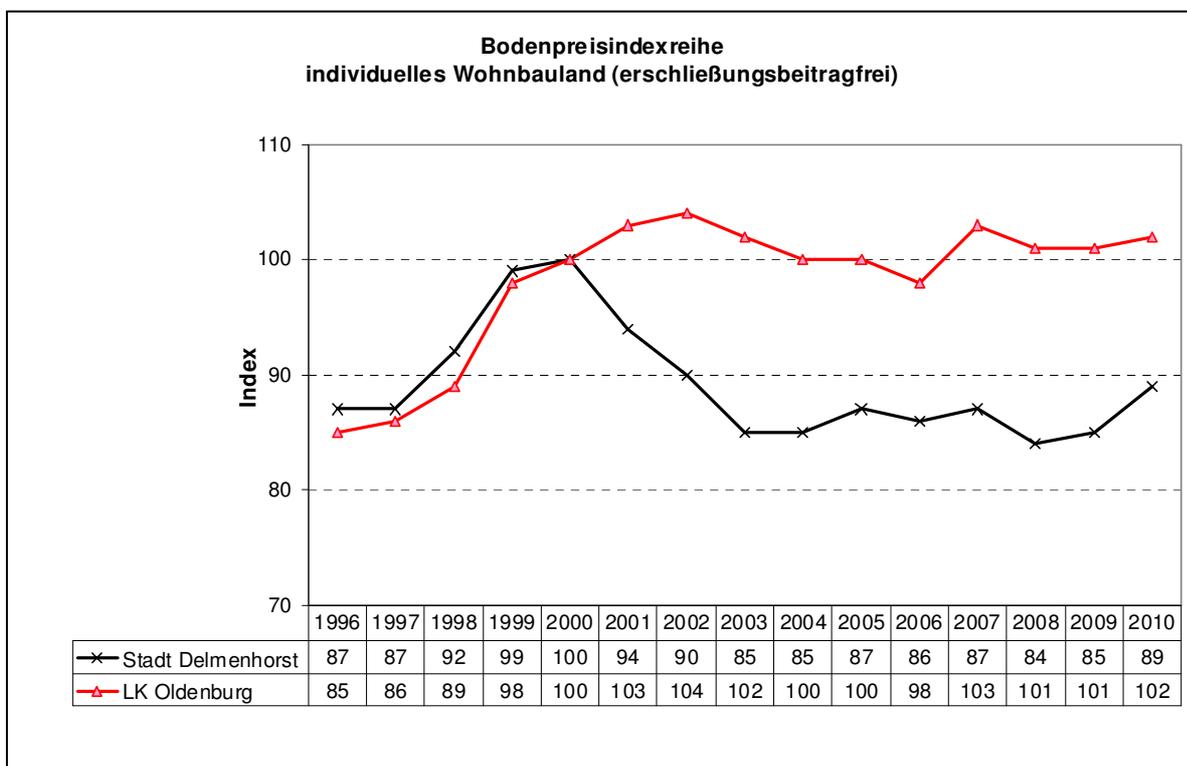
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand und werden zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt.

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 2010 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch zum Jahresende abgeschlossene Verträge verändern kann.

#### Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



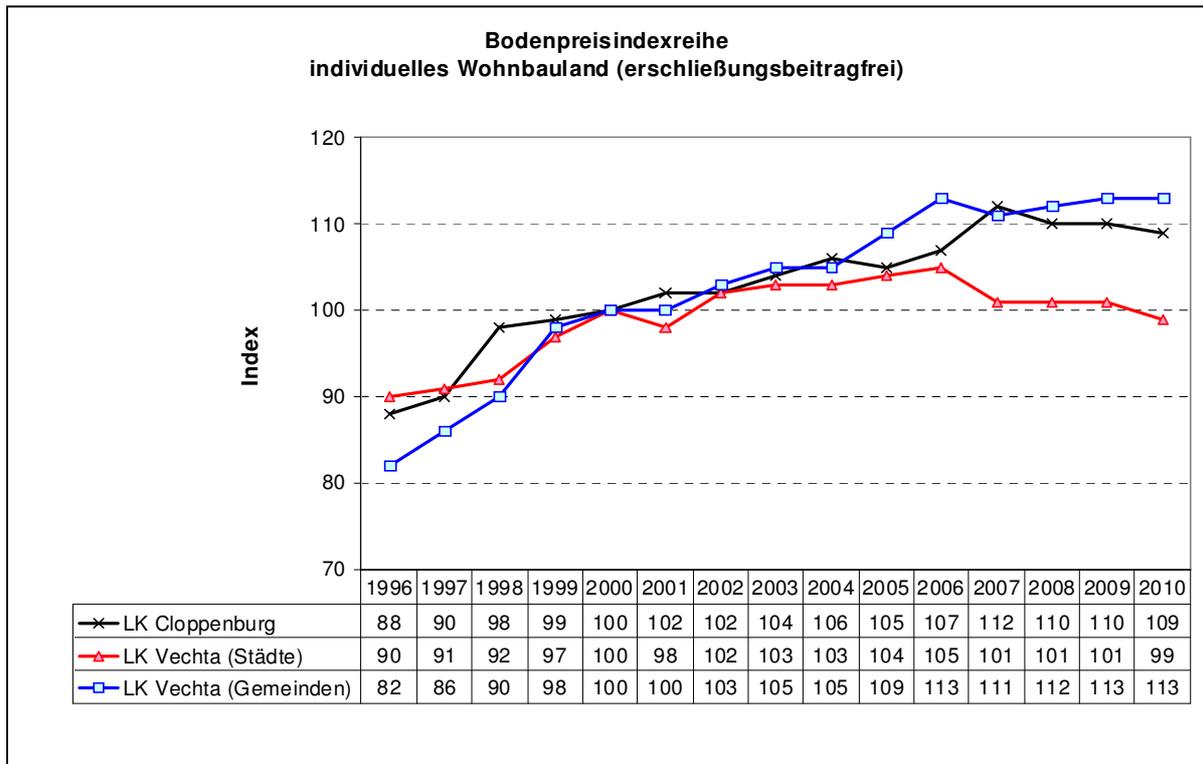
#### Anwendungsbeispiel:

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 2011 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 2011 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 (3)	9.500 (3.400)	47 (35)

**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	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Bösel	2 (2)	*) (*)	*) (*)
Cappeln	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Cloppenburg, Stadt	5 (3)	2.500 (4.500)	16 (12)
Emstek	3 (7)	7.200 (8.300)	19 (14)
Essen	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Friesoythe, Stadt	7 (7)	5.500 (6.900)	7 (10)
Garrel	9 (4)	6.000 (5.600)	6 (7)
Lastrup	0 (0)	- (-)	- (-)
Lindern	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Löningen, Stadt	3 (5)	7.800 (16.000)	8 (7)
Molbergen	2 (5)	*) (5.700)	*) (8)
Saterland	4 (8)	5.900 (7.600)	7 (8)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>40 (45)</b>	<b>6.200 (7.500)</b>	<b>11 (10)</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	2 (1)	*) (*)	*) (*)
Ganderkesee	1 (3)	*) (2.900)	*) (17)
Großenkneten	6 (0)	3.600 (-)	14 (-)
Harpstedt (SG)	3 (3)	7.800 (4.200)	13 (21)
Hatten	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Hude	1 (1)	*) (*)	*) (*)
Wardenburg	5 (5)	5.400 (4.700)	26 (15)
Wildeshausen, Stadt	3 (2)	6.000 (*)	17 (*)
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>22 (20)</b>	<b>5.000 (4.600)</b>	<b>19 (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	0 (4)	- (11.900)	- (19)
Damme, Stadt	4 (11)	5.700 (10.000)	23 (20)
Dinklage, Stadt	2 (4)	*) (1.700)	*) (18)
Goldenstedt	7 (1)	11.200 (*)	14 (*)
Holdorf	4 (1)	7.800 (*)	14 (*)
Lohne, Stadt	2 (5)	*) (9.100)	*) (30)
Neuenkirchen-Vörden	3 (1)	4.300 (*)	26 (*)
Steinfeld	6 (6)	8.000 (7.300)	16 (17)
Vechta, Stadt	15 (13)	5.100 (4.900)	16 (16)
Visbek	2 (3)	*) (16.000)	*) (19)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>45 (49)</b>	<b>6.700 (8.100)</b>	<b>17 (19)</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 2007 bis 2010 erweitert. Für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen aus den vergangenen 2 Jahren keine Verkäufe von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland vor, so dass hier für dieses Gebiet die Zahlen aus den Jahren 2005 bis 2008 dargestellt sind.

Aus den insgesamt 131 vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland (78 Kauffälle) und Rohbauland (53 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	27 % (44)	13 – 48 %
Landkreis Oldenburg	21 % (10)	15 – 26 %
Landkreis Vechta	36 % (22)	15 – 57 %

Rohbauland Gebietskörperschaft	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Baulandwert ( ) Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	52 % (7)	32 – 85 %
Landkreis Cloppenburg	37 % (15)	17 – 70 %
Landkreis Oldenburg	44 % (11)	23 – 83 %
Landkreis Vechta	50 % (17)	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 2006 bis 2010.

Für selbstständige Wohnbaugrundstücke im Außenbereich bzw. in sogenannten 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	850 - 3.000	23	10 - 36
Landkreis Oldenburg	1.900	1.800 - 2.000	23	13 - 28
Landkreis Vechta	1.300	550 – 2.600	22	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. Vereinzelt werden derartige Flächen auch für den Bau von Biogasanlagen erworben.

Der Untersuchungszeitraum wird aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Berichtsjahr auf die Jahre 2006 bis 2010 ausgedehnt. Aus den Landkreisen Cloppenburg und Vechta liegen in dieser Zeitspanne jeweils 15 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 1,8fachen 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	1,6	0,4 – 6,3	4,20	1,10 – 8,50
Landkreis Vechta	1,5	0,2 – 10,0	6,00	3,00 – 13,00

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

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt dabei im Eigentum des bisherigen Eigentümers, dem Erbbaurechtsgeber. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks.

Für die Dauer des Erbbaurechtes hat der Berechtigte an den Erbbaurechtsgeber eine wiederkehrende Leistung, den Erbbauzins, zu entrichten. In der Regel wird als Erbbauzins ein Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts zu Beginn der Laufzeit festgelegt. Erbbaurechtsverträge, die für eine Wohnnutzung abgeschlossen wurden, laufen in der Regel zwischen 75 und 99 Jahren. Gewerbliche Erbbaurechtsverträge haben hingegen im Allgemeinen eine kürzere Laufzeit von 30 bis 60 Jahren.

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden im Berichtsjahr 15 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, bei denen kirchliche Einrichtungen als Erbbaurechtsgeber auftraten. Die Verträge weisen eine Laufzeit von 99 Jahren auf und enthalten eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex oder an allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse.

Aus dem Landkreis Vechta liegen im Auswertzeitraum 18 Erbbaurechtsbegründungen zum Zweck der Wohnbebauung vor. Die Erbbaurechte wurden von Privatpersonen, Kommunen sowie kirchlichen Einrichtungen vergeben. Auch diese Verträge wurden für die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen und beinhalten eine Anpassungsklausel.

Die Vergabe von Erbbaurechten ist in der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg im Allgemeinen nicht üblich. Auch in diesem Berichtsjahr wurden keine Erbbaurechtsbegründungen für Wohn- und Gewerbenutzung ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse registriert.

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	1,36	0,62 – 2,25	3,0	3,0 – 3,0	2,8	2,7 – 3,0
Landkreis Vechta	18	1,82	0,67 – 3,00	2,9	2,5 – 4,0	-	-

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **828 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an land- und forstwirtschaftlichen Flächen, inklusive der Eigentumswechsel im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, zugeleitet worden.

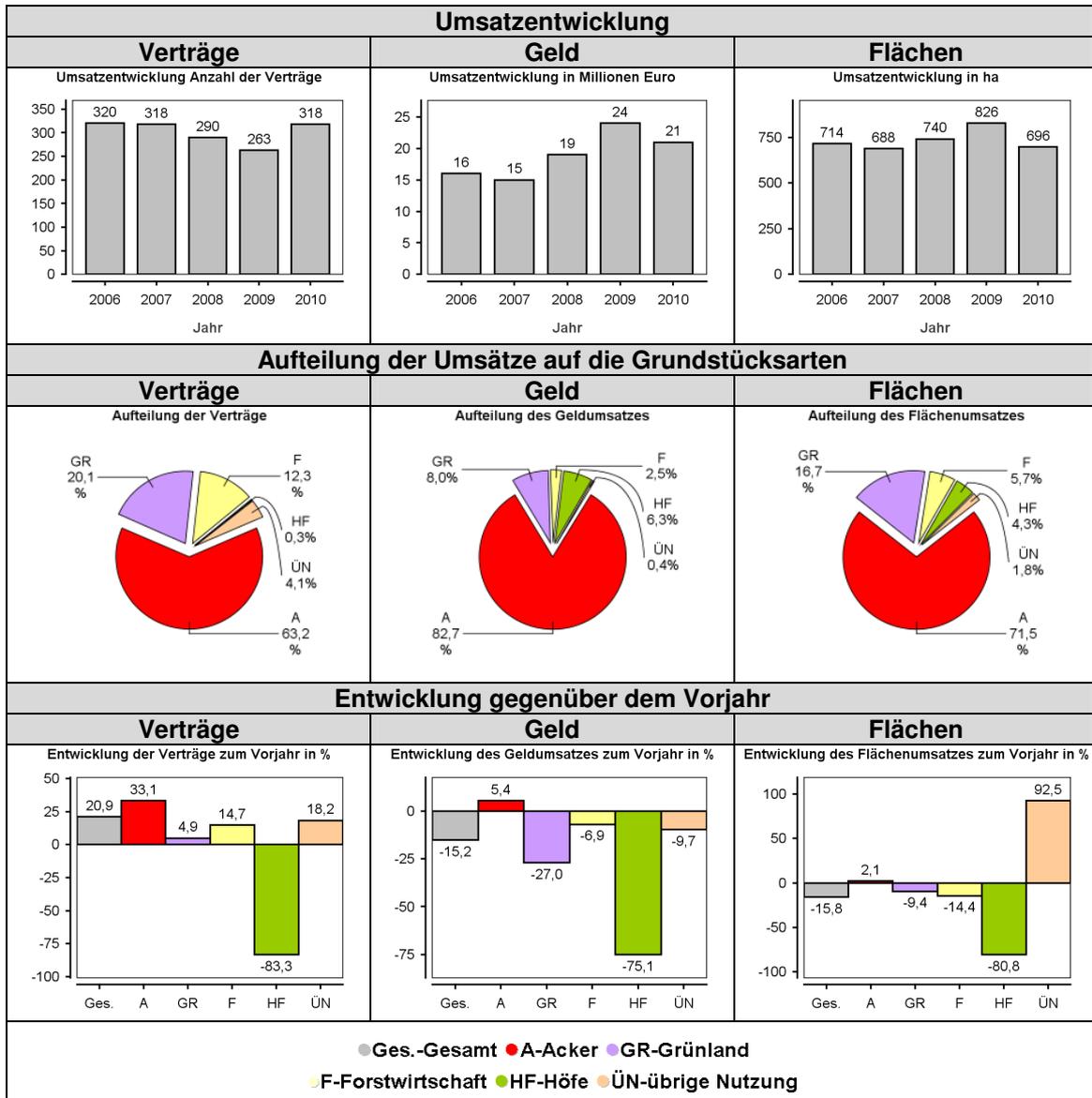
Die hierbei umgesetzte Grundstücksfläche beträgt **2.001 ha**. Der Geldumsatz in diesem Marktsegment umfasst **49,4 Millionen Euro**. Obwohl rund 14 % mehr Verträge als im Vorjahr abgeschlossen wurden, sind der Geldumsatz um 18 % und der Flächenumsatz sogar um 33 % zurückgegangen.

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

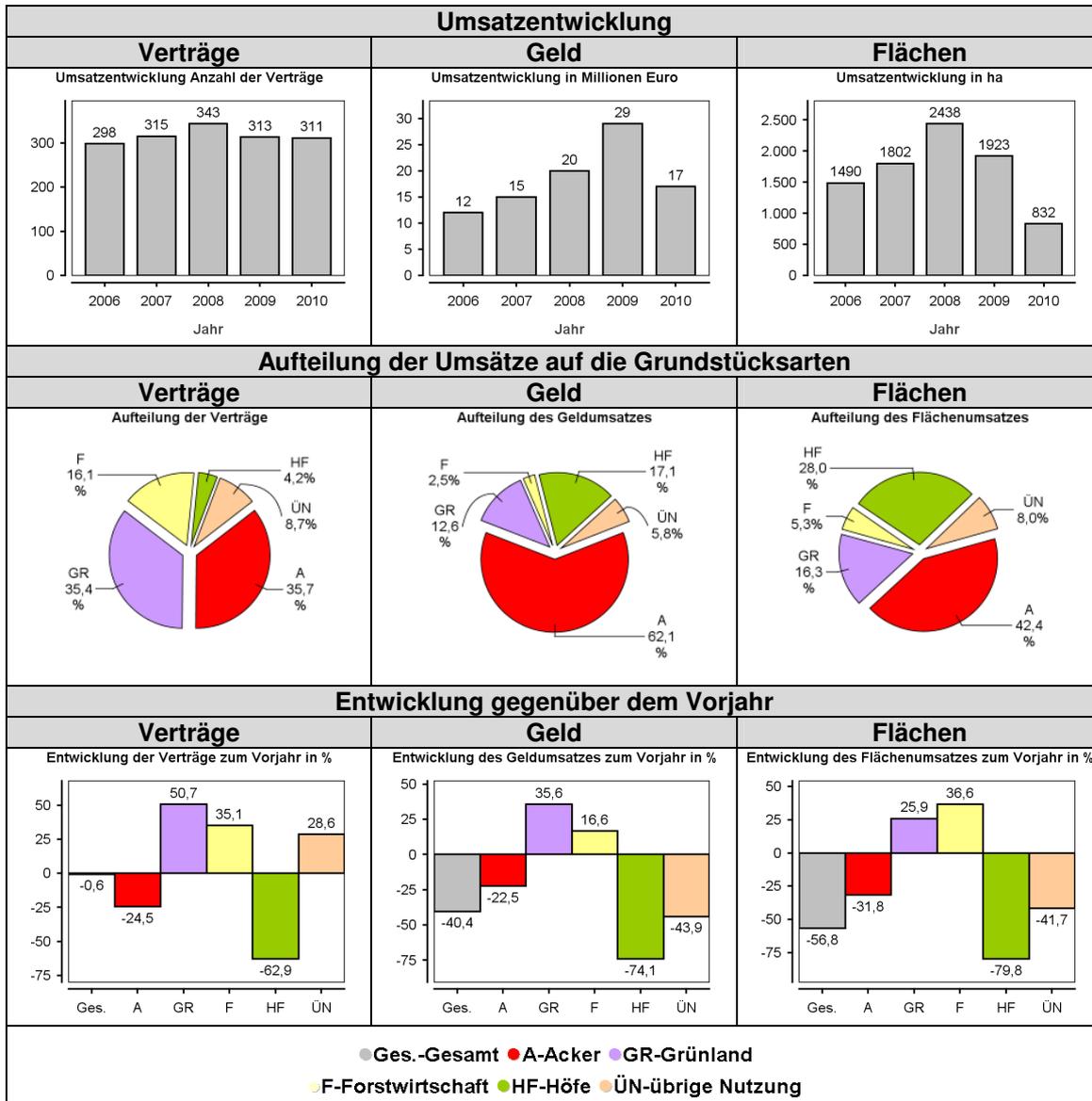
Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	318	+ 21 %	↑	20,7	- 15 %	↓	696	- 16 %	↓
<b>Landkreis Oldenburg</b>	311	- 1 %	↓	17,1	- 40 %	↓	832	- 57 %	↓
<b>Landkreis Vechta</b>	199	+ 34 %	↑	11,6	+ 55 %	↑	473	+ 90 %	↑

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.

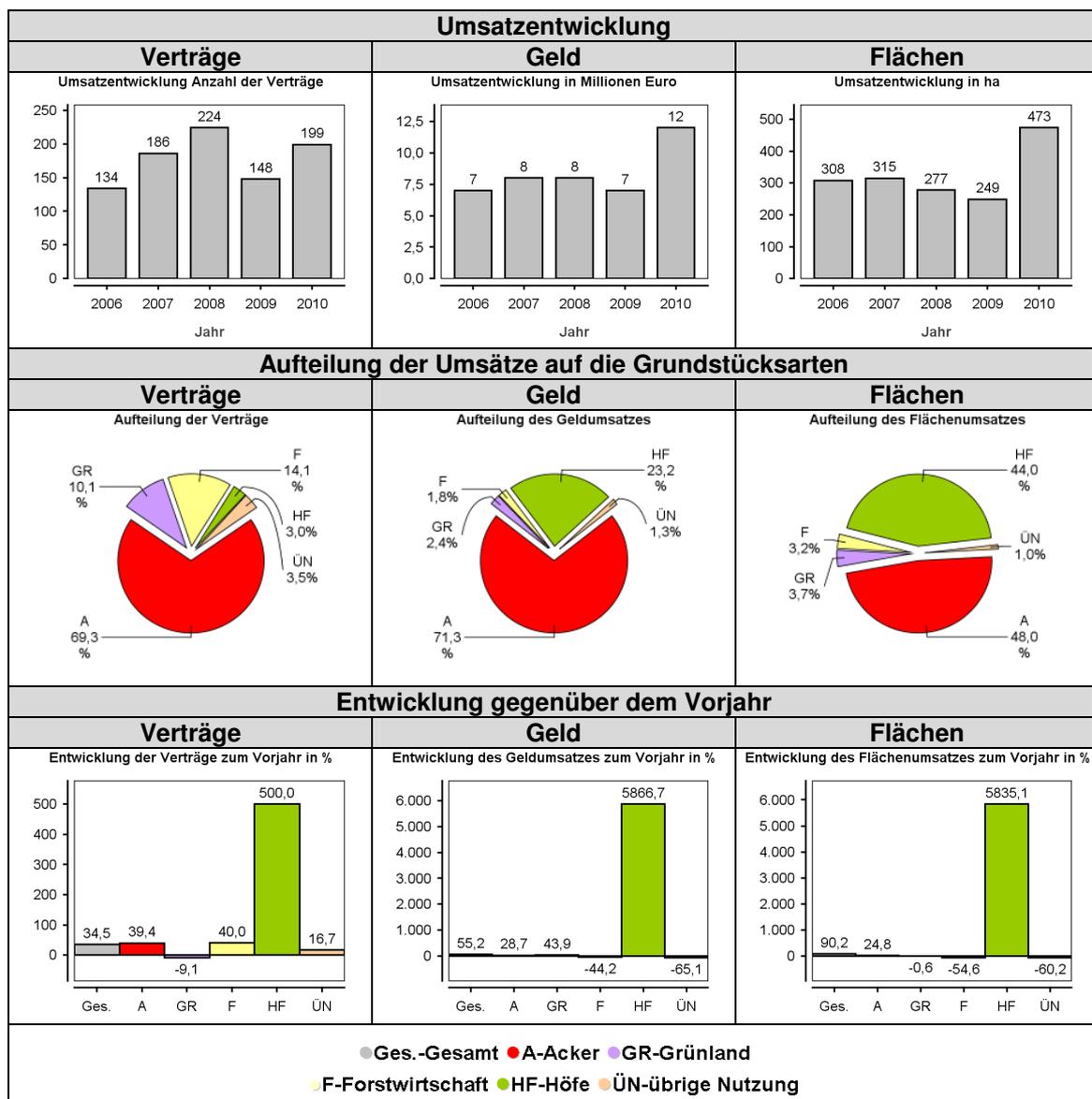
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen



**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 Faktoren beeinflusst, die sich oftmals überlagern und kaum zu differenzieren sind. So wird eine gegebenenfalls vorhandene Hofnähe zum Käufer, die Art der Erschließung bzw. der Erreichbarkeit oder auch die Grundstücksform die Preisverhandlungen ebenso beeinflussen wie ein vorhandener Reinvestitionsdruck auf der Käuferseite.

Das Oldenburger Münsterland gilt bundesweit als Zentrum der Intensivtierhaltung und ist daher stark von intensiver Veredelungswirtschaft und entsprechend hoher Viehdichte geprägt. Die Expansion der bäuerlichen Betriebe bis hin zu agrarindustriellen Großbetrieben und der dadurch bedingte hohe Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen spiegelt sich seit Jahrzehnten in überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisen für Acker- und Grünlandflächen wider. Zusätzlich hat in den letzten Jahren die in einigen Regionen gestiegene Anzahl der überwiegend mit nachwachsenden Rohstoffen betriebenen Biogasanlagen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu einem weiteren Preisanstieg beigetragen.

Etwa seit den Jahren 2006/2007 ist im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg ein deutlicher Preissprung erkennbar. Je nach Region sind seither Preissteigerungen für Ackerland zwischen überwiegend 40 und 60 % zu verzeichnen.

Im Bereich der Landkreise Cloppenburg und Vechta finden Grünlandverkäufe nur in geringem Umfang bei Flächen in Flussniederungen sowie auf moorigen- oder anmoorigen Standorten statt. Lediglich im Bereich des Landkreises Oldenburg besteht ein echter Teilmarkt für Grünlandflächen. Das durchschnittliche Preisniveau für Grünland liegt durchgängig unter dem für Ackerland in entsprechender Lage.

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. 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. Verkäufe von Ackerland mit Ackerzahlen über 60 liegen nur in geringem Umfang vor. Aus den Durchschnittswerten ist keine unmittelbare Abhängigkeit zwischen der Ackerzahl und dem Kaufpreis erkennbar.

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	83 (59)	2,3 (3,2)	3,75 (3,30)	1,46 – 5,30 (1,29 – 6,00)
41 - 60	5 (5)	2,7 (2,7)	4,00 (4,50)	2,50 – 5,00 (3,18 – 5,70)

Im Landkreis Cloppenburg ist im Berichtsjahr für Ackerflächen mit einer Durchschnittsgröße von 2,3 ha ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 3,80 € gezahlt worden.

**Landkreis Oldenburg - Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	55 (85)	2,5 (3,2)	2,50 (2,40)	1,10 – 4,50 (1,19 – 4,15)
41 - 60	7 (8)	1,4 (0,4)	2,50 (2,30)	1,07 – 4,00 (1,70 – 4,00)

Die gehandelten Ackerflächen im Landkreis Oldenburg weisen im Mittel eine Größe von 2,4 ha auf; der Durchschnittspreis liegt im Berichtsjahr bei 2,50 €/m<sup>2</sup>.

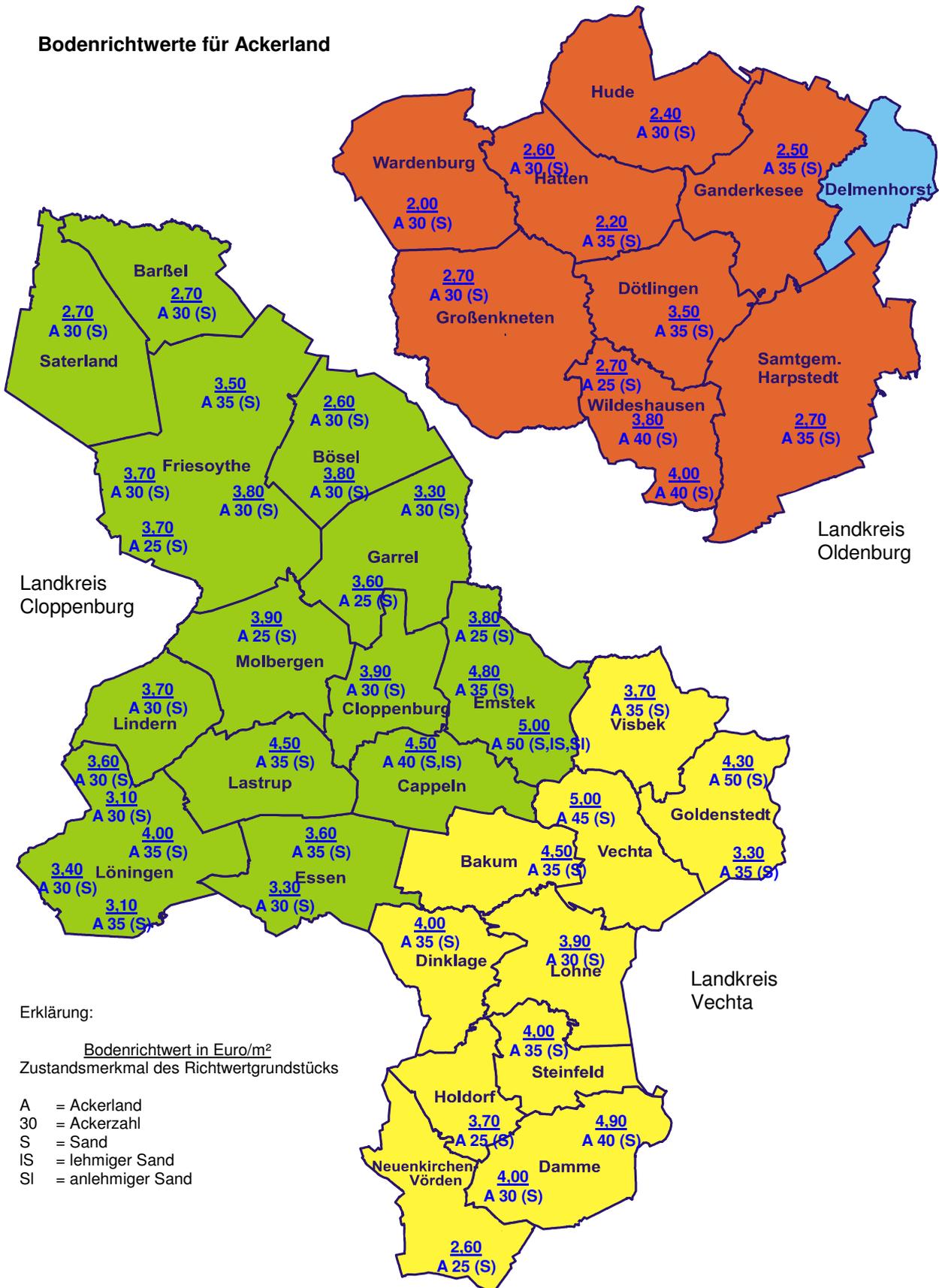
**Landkreis Vechta - Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	34 (23)	1,7 (2,5)	3,78 (3,65)	1,50 – 6,05 (1,41 – 5,14)
41 - 60	7 (14)	3,2 (2,6)	5,15 (4,20)	5,00 – 6,32 (2,54 – 6,00)

Aus den vorliegenden Kauffällen im Landkreis Vechta ergibt sich für Ackerflächen ein Durchschnittspreis von 4,40 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1,9 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**



## 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	18 (29)	2,4 (1,5)	1,22 (1,50)	0,50 – 2,30 (0,40 – 5,14)

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg ist für Grünlandflächen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von rund 1,20 € gezahlt worden. Die veräußerten Grünlandflächen weisen eine mittlere Flächengröße von 2,4 ha auf.

### Landkreis Oldenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	61 (30)	1,2 (1,3)	1,30 (1,30)	0,51 – 3,00 (0,54 – 2,02)
41 – 60	6 (5)	1,0 (1,6)	1,75 (1,55)	1,37 – 2,48 (0,52 – 1,62)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen liegt im Landkreis Oldenburg im Berichtsjahr bei 1,35 €. Die mittlere Größe der gehandelten Flächen beträgt 1,2 ha.

### Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

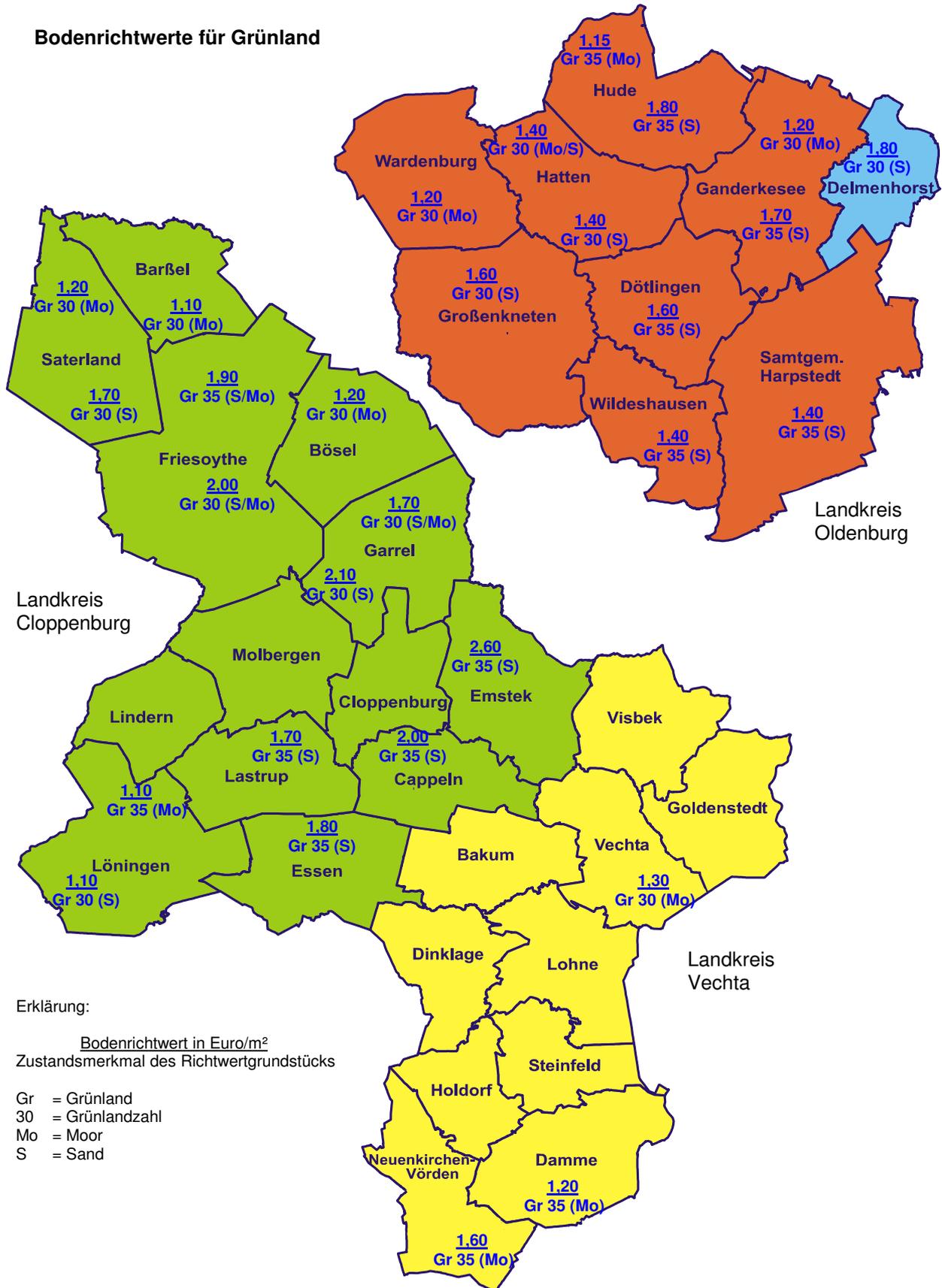
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	7 (8)	0,8 (0,5)	1,20 (1,15)	0,50 – 3,50 (0,50 - 2,62)
41 - 60	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Vechta liegt das diesjährige Kaufpreismittel für Grünlandflächen bei 1,20 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grünlandflächen weisen im Durchschnitt eine Größe von 0,8 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 1996 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.

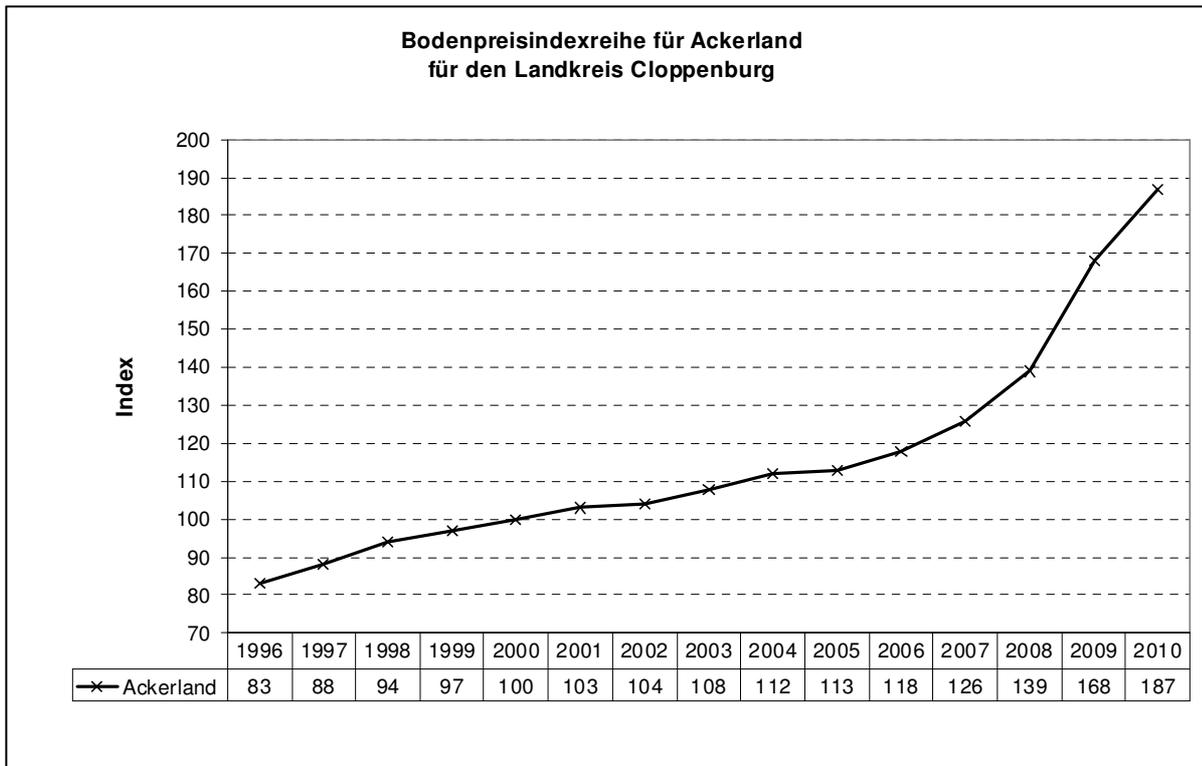
Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2010 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

In die entsprechende Untersuchung sind lediglich Kauffälle mit einer Fläche  $> 2.500 \text{ m}^2$ , 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 Bodenpreisindex 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**



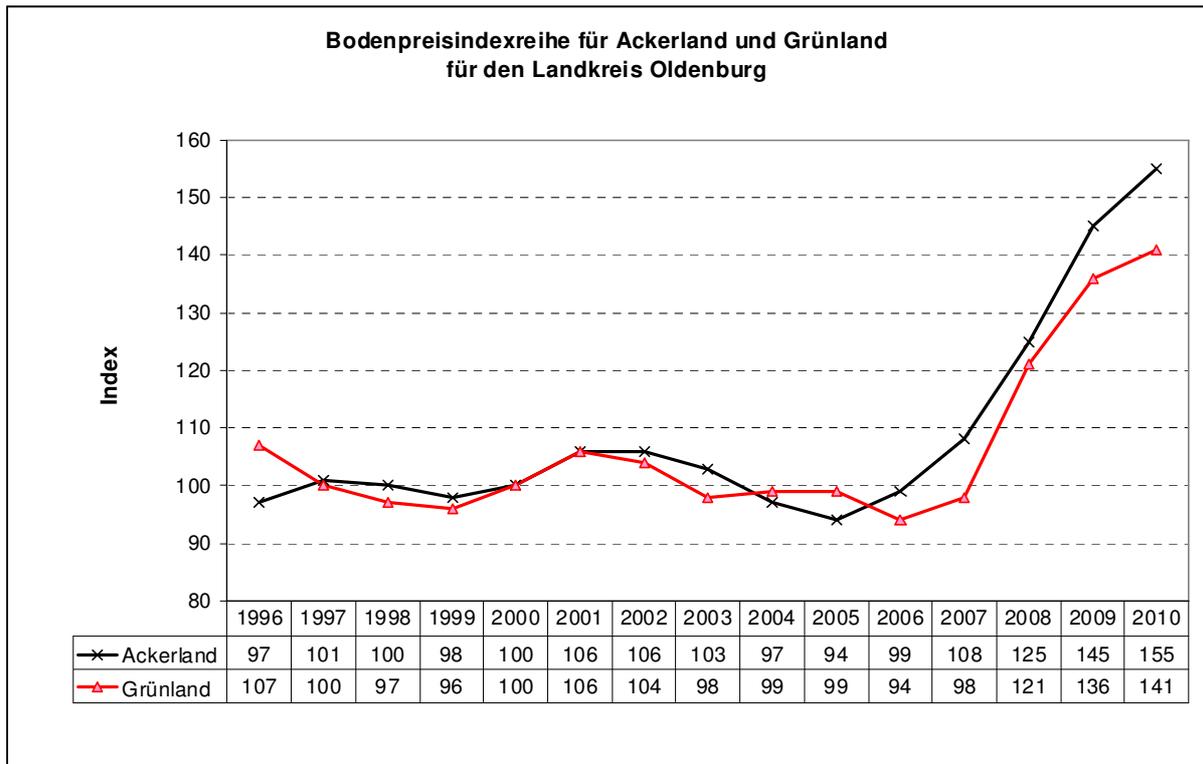
**Anwendungsbeispiel:**

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:**

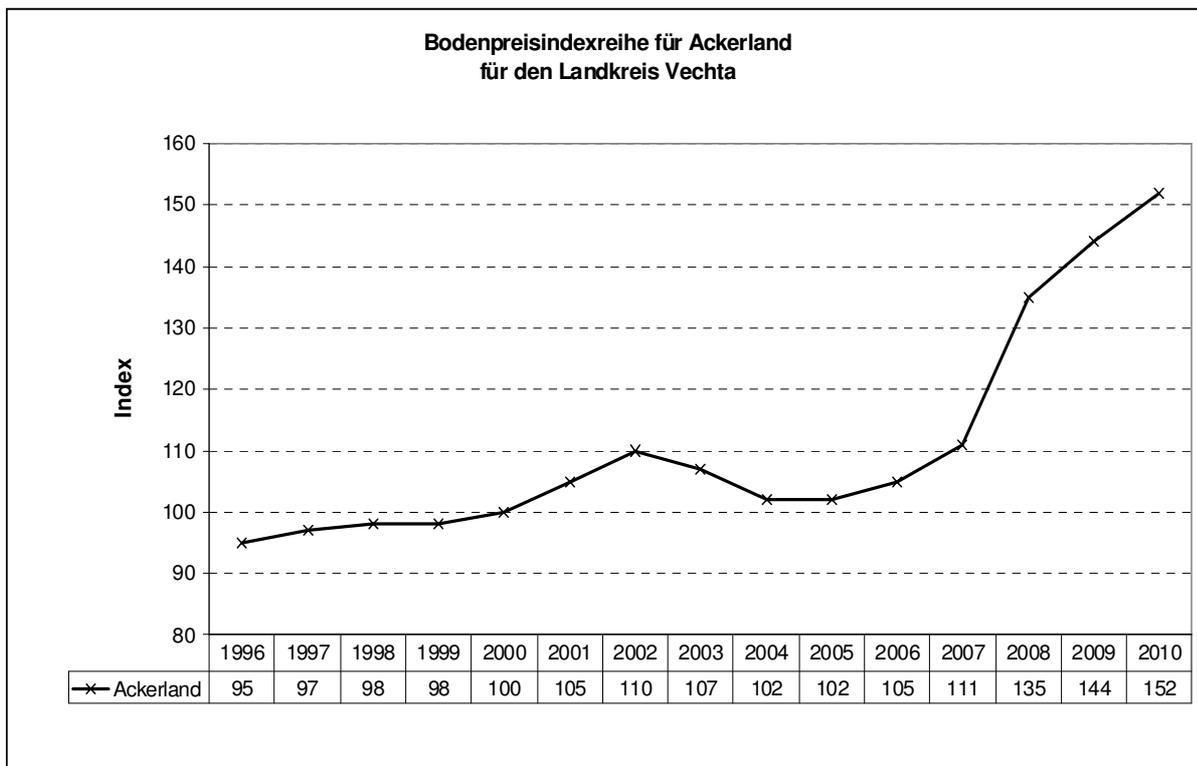
Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Oldenburg liegt 2007 bei 1,35 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

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 **25** Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen rund **11 ha und 91 ha** registriert worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen **0,90 €/m<sup>2</sup> und 6,70 €/m<sup>2</sup>**.

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

## 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

In den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta sind im Berichtsjahr insgesamt **117 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden. Hierbei wechselten rund **99 ha** für **1,1 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 2008 bis 2010 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)	59	1,5	1,10	0,50 – 2,20
Laubwald	11	1,4	1,15	0,65 – 2,00
Nadelwald	35	1,4	1,05	0,55 – 2,00
Mischwald	12	1,8	1,35	0,50 – 2,20

### Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	64	2,6	0,86	0,15 – 1,85
Laubwald	18	1,8	0,87	0,15 – 1,80
Nadelwald	24	4,2	0,86	0,40 – 1,85
Mischwald	22	1,4	0,86	0,45 – 1,50

### Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	38	1,6	1,00	0,25 – 2,80
Laubwald	10	0,9	1,00	0,25 – 2,80
Nadelwald	19	2,0	1,00	0,55 – 2,05
Mischwald	9	1,5	1,05	0,50 – 2,00

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

## 6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

Hierbei handelt es sich um Flächen mit geringster Ertragsfähigkeit, die nicht geordnet genutzt werden und offensichtlich keinen Ertrag abwerfen.

Im Berichtsjahr 2010 sind im Landkreis Cloppenburg 7 Verkäufe, im Landkreis Oldenburg 6 Verkäufe und im Landkreis Vechta 2 Verkäufe registriert worden. Im Bereich der Stadt Delmenhorst liegen keine Kauffälle vor. Aufgrund der geringen jährlichen Verkäufe sind im Folgenden die Mittelwerte und Spannen der Quadratmeterpreise der vergangenen 3 Jahre für Grundstücke über 2.500 m<sup>2</sup> dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
		Mittel	Spanne
Landkreis Cloppenburg	12	0,65 €/m <sup>2</sup>	0,05 – 1,15 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Oldenburg	10	0,65 €/m <sup>2</sup>	0,10 – 1,55 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Vechta	5	0,45 €/m <sup>2</sup>	0,25 – 0,70 €/m <sup>2</sup>

## 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 2008 – 2010 hat ergeben, dass das Gartenlandpreisniveau im Wesentlichen von dem Wohnbaulandpreisniveau in der Nachbarschaft abhängig ist. Preisbestimmend sind hier u.a. die individuellen Nutzungsvorstellungen des Erwerbers und eine eventuell vorliegende Aussicht auf die Zulässigkeit einer späteren Bebauung.

Im Folgenden sind die Spannen der Verhältniszahlen sowie die Mittelwerte aus den vergangenen 3 Jahren wiedergegeben.

Gebietskörperschaft	Anzahl der Kauffälle	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert	
		Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	5	23 %	7 % - 48 %
Landkreis Cloppenburg	46	22 %	8 % - 51 %
Landkreis Oldenburg	31	21 %	4 % - 50 %
Landkreis Vechta	27	28 %	9 % - 56 %

## 7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von zum Beispiel Torf, Ton, Sand oder Kies ein erheblicher wirtschaftlicher Nutzen gezogen wird. Die Kaufpreise sind insbesondere abhängig von der Qualität und Mächtigkeit des abzubauenen Vorkommens.

In den überwiegenden Fällen enthalten die Kaufverträge Angaben über den Wert des vorhandenen Abbauguts. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der gezahlten Kaufpreise für Sand-, Torf- bzw. Kiesabbauflächen (inklusive des Wertanteils des Vorkommens) aus den vergangenen 10 Jahren.

Für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen keine Kauffälle über Abbauland vor.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis		Wertanteil des Bodenvorkommens am Kaufpreis	
		Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Landkreis Cloppenburg</b>					
Flächen für Sandabbau	8	3,60	0,85 – 5,30	2,60	1,55 – 4,40
Flächen für Torfabbau	16	1,35	0,50 – 2,35	*)	*)
<b>Landkreis Oldenburg</b>					
Flächen für Sandabbau	26	5,30	0,25 – 12,60	4,35	0,45 – 11,10
Flächen für Torfabbau	6	0,75	0,30 – 1,15	*)	*)
<b>Landkreis Vechta</b>					
Flächen für Sandabbau	31	7,65	4,05 – 20,45	6,65	1,55 – 19,45
Flächen für Torfabbau	65	1,80	0,50 – 4,00	1,35	0,35 – 2,50

\*) keine Angaben möglich

## 7.3 Wasserflächen

Im Berichtsjahr liegen aus den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta 12 Kauffälle über Grundstücke mit Wasserflächen bzw. Grabengrundstücke vor. Für nicht gewerbliche Teichflächen mit einer Größe über 1.000 m<sup>2</sup> wurde in diesen Fällen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von rund 1,85 € (Spanne 1,75 bis 2,00 €) gezahlt. Grabenflächen erzielten Preise zwischen 0,10 und 2,00 €/m<sup>2</sup>, der Mittelwert liegt bei rund 0,75 €/m<sup>2</sup>.

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise und die Preisspannen der in den vergangenen 10 Jahren veräußerten nichtgewerblichen Teichflächen mit einer Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup> sowie der Grabengrundstücke zusammengestellt.

Aus dem Bereich der Stadt Delmenhorst liegen aus den letzten 10 Jahren nur 2 Kauffälle über Wasserflächen vor. Die Kaufpreise werden aus Datenschutzgründen in der Übersicht nicht berücksichtigt.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Kaufpreis	
		Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Landkreis Cloppenburg</b>			
nichtgewerbliche Teichflächen	19	2,75	0,60 – 4,90
Graben	15	1,05	0,10 – 2,00
<b>Landkreis Oldenburg</b>			
nichtgewerbliche Teichflächen	7	1,35	0,65 – 2,00
Graben	18	0,60	0,25 – 0,75
<b>Landkreis Vechta</b>			
nichtgewerbliche Teichflächen	4	3,20	1,30 – 4,00

## 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 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 Einzelanskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

The screenshot displays the web interface for the soil value presentation. On the left, there is a navigation menu with sections: 'Login-Information', 'Suche' (Search), 'Bodenrichtwerte' (Soil Values), 'Herausgeber' (Publisher), and 'Grundstücksmarktbericht' (Real Estate Market Report). The 'Suche' section includes a search form with fields for 'Gemeinde' (Municipality) set to 'Vechta, Stadt', 'Straße' (Street) set to 'Neuer Markt', and 'Hausnummer' (House Number) set to '0014'. There are 'suchen' and 'Neue Suche' buttons. The 'Bodenrichtwerte' section shows 'Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position' as '98 W'. The 'Herausgeber' section lists 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg 019'. The main content area is titled 'Karte: Bodenrichtwertkarte Bauland 1:5.000'. It features a map of an urban area with various streets and buildings. A red dot on the map indicates the selected location. The map shows several soil value zones outlined in red, with values such as '140 M', '170 MK', '240 MK', and '380 MK'. Other labels on the map include 'Eisenbahn', 'Neuer Markt', 'Parkplatz', 'Kath. Kirche', and 'Haus der Landwirtschaft'. The interface also includes a search filter for 'Bauland' (BauLand) and 'Landwirtsch.' (Landwirtschaft), a scale of '1:5.000', a date of '01.01.2011', and options for 'ermitteln' (determine), 'zentrieren' (center), and 'PDF'.

## 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden werden durch die Merkmale

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

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

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

## 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis	Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Einwohner*	Zentralität	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>	74,5	M	Kreisfreie Stadt	135	115	90	-	-	-
<b>Landkreis Cloppenburg</b>									
Barbel	12,5	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	55	40	30	-	-	-
Bösel	7,6	G	Ländlicher Ort	55	45	33	-	-	-
Cappeln	6,6	G	Ländlicher Ort	58	45	33	-	-	-
Cloppenburg, Stadt	32,5	M	Kreisstadt	115	90	65	-	-	-
Emstek	11,4	G	Ländlicher Ort	45	45	30	-	-	-
Essen	8,2	G	Ländlicher Ort	48	43	35	-	-	-
Friesoythe, Stadt	20,6	M	Zentraler Ort	83	70	43	-	-	-
Garrel	13,1	G	Ländlicher Ort	75	45	35	-	-	-
Lastrup	6,8	G	Ländlicher Ort	40	40	33	-	-	-
Lindern	4,6	G	Ländlicher Ort	40	35	23	-	-	-
Löningen, Stadt	13,2	G	Zentraler Ort	75	65	45	-	-	-
Molbergen	7,6	G	Ländlicher Ort	48	40	35	-	-	-
Saterland	12,9	G	Ländlicher Ort	50	43	33	-	-	-
<b>Landkreis Oldenburg</b>									
Dötlingen	6,1	G	Ländlicher Ort	65	55	45	-	-	-
Ganderkesee	30,9	G	Bremer Umland	120	100	80	-	-	-
Großenkneten	13,7	G	Ländlicher Ort	60	45	30	-	-	-
Harpstedt, Samtgemeinde	11,2	G	Ländlicher Ort	75	70	55	-	-	-
Hatten	13,9	G	Oldenburger Umland	105	85	60	-	-	-
Hude	15,8	G	Ländliche Umlandgemeinde	95	90	70	-	-	-
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60	-	-	-
Wildeshausen, Stadt	19,0	M	Kreisstadt	100	85	65	-	-	-
<b>Landkreis Vechta</b>									
Bakum	5,8	G	Ländlicher Ort	60	40	33	-	-	-
Damme, Stadt	16,4	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	50	-	-	-
Dinklage, Stadt	12,8	G	Zentraler Ort	90	70	50	-	-	-
Goldenstedt	9,3	G	Ländlicher Ort	50	40	30	-	-	-
Holdorf	6,5	G	Ländlicher Ort	65	45	40	-	-	-
Lohne, Stadt	25,9	M	Zentraler Ort	120	90	65	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	Ländlicher Ort	60	35	28	-	-	-
Steinfeld	9,6	G	Ländlicher Ort	70	50	35	-	-	-
Vechta, Stadt	31,2	M	Kreisstadt	130	90	53	-	-	-
Visbek	9,3	G	Ländlicher Ort	50	43	33	-	-	-

\* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2009)

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
Landkreis	Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner*	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
	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>	74,5	700	450	180	40	35	25	-	-	-	
<b>Landkreis Cloppenburg</b>											
Barßel	12,5	70	60	-	13	9	6	-	-	-	
Bösel	7,6	-	65	-	10	7	-	-	-	-	
Cappeln	6,6	55	45	-	13	12	-	-	-	-	
Cloppenburg, Stadt	32,5	600	400	230	45	28	11	-	-	-	
Emstek	11,4	75	65	50	18	10	-	-	-	-	
Essen	8,2	84	63	58	11	10	-	-	-	-	
Friesoythe, Stadt	20,6	275	215	170	15	9	4	-	-	-	
Garrel	13,1	100	85	63	9	6	-	-	-	-	
Lastrup	6,8	55	50	-	10	5	4	-	-	-	
Lindern	4,6	45	30	-	-	5	-	-	-	-	
Löningen, Stadt	13,2	200	160	100	20	10	4	-	-	-	
Molbergen	7,6	60	50	-	7	6	-	-	-	-	
Saterland	12,9	68	58	45	15	9	6	-	-	-	
<b>Landkreis Oldenburg</b>											
Dötlingen	6,1	65	-	-	-	15	-	-	-	-	
Ganderkesee	30,9	150	140	130	20	16	-	-	-	-	
Großenkneten	13,7	55	-	-	-	12	-	-	-	-	
Harpstedt, Samtgemeinde	11,2	85	-	-	-	18	-	-	-	-	
Hatten	13,9	120	-	-	-	25	-	-	-	-	
Hude	15,8	140	-	-	-	20	-	-	-	-	
Wardenburg	16,0	125	-	-	-	16	-	-	-	-	
Wildeshausen, Stadt	19,0	420	250	165	35	18	-	-	-	-	
<b>Landkreis Vechta</b>											
Bakum	5,8	60	45	40	20	-	-	-	-	-	
Damme, Stadt	16,4	250	190	160	23	20	13	-	-	-	
Dinklage, Stadt	12,8	140	110	82	20	13	-	-	-	-	
Goldenstedt	9,3	73	45	-	13	10	8	-	-	-	
Holdorf	6,5	70	55	45	25	20	-	-	-	-	
Lohne, Stadt	25,9	470	330	260	35	25	20	-	-	-	
Neuenkirchen-Vörden	8,0	70	55	45	28	15	-	-	-	-	
Steinfeld	9,6	101	87	65	20	18	13	-	-	-	
Vechta, Stadt	31,2	500	370	260	30	18	13	-	-	-	
Visbek	9,3	83	53	45	20	15	14	-	-	-	

\* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2009)

## 9 Bebaute Grundstücke

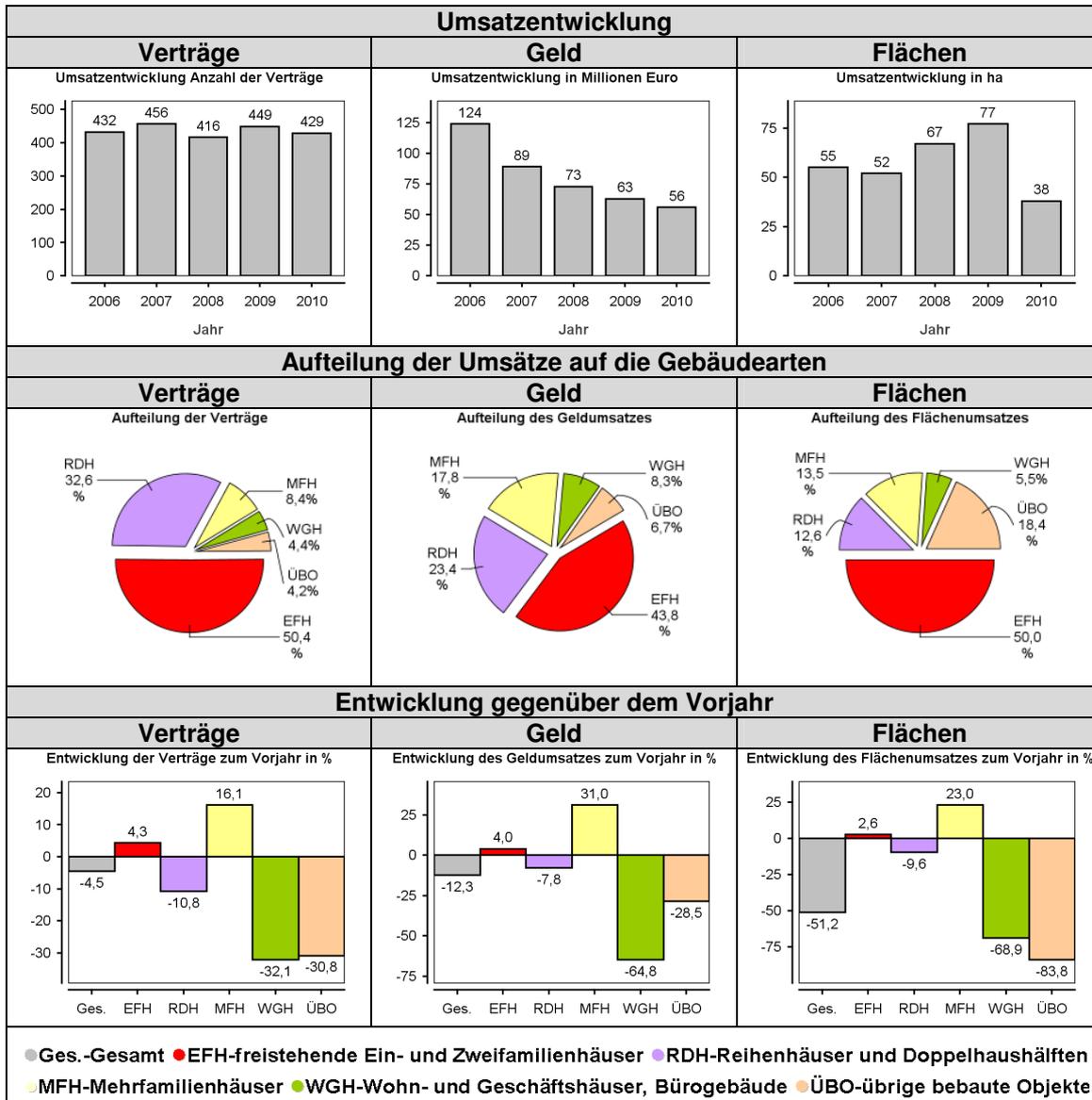
### 9.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss Cloppenburg insgesamt **2.696 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge entspricht somit der des Vorjahres. Der Flächenumsatz ist in diesem Marktsegment um 47 % auf **747 ha** zurückgegangen, während der Geldumsatz mit **408 Millionen Euro** um 6 % unter dem des Vorjahres blieb.

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.

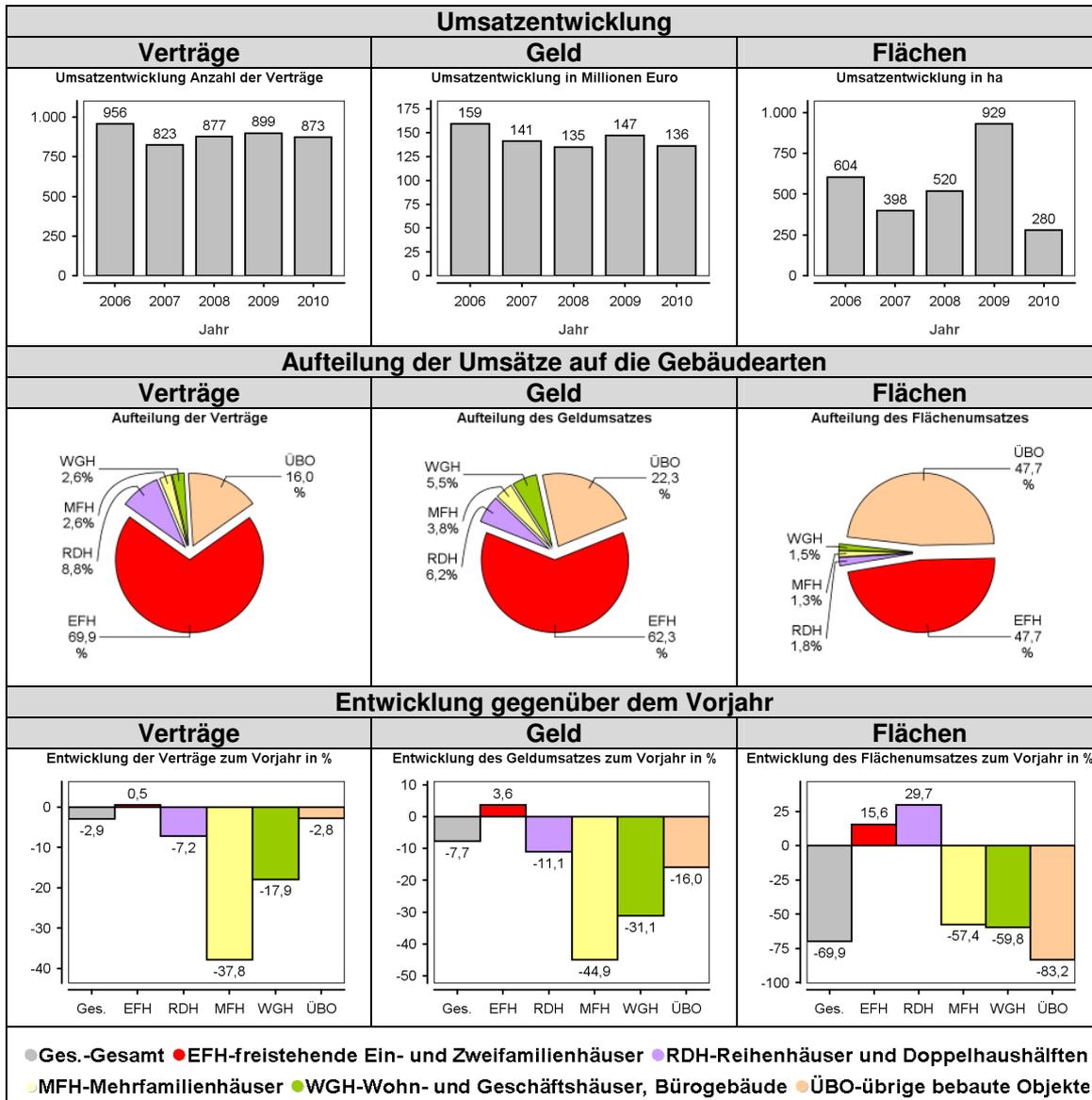
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Oldenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Vechta – Teilmarkt bebaute Grundstücke



## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **1.851** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Gesamtwert von **238 Millionen Euro** gehandelt.

### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2010 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, soweit sie bekannt geworden sind, nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die genannten Durchschnittspreise lassen keinen Rückschluss auf die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr zu, 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 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	26 (26)	1922 (1916)	150 (150)	750 (735)	105.000 (110.000)
Baujahr 1946 – 1969	28 (25)	1960 (1961)	125 (120)	870 (905)	105.000 (105.000)
Baujahr 1970 – 1984	23 (12)	1976 (1974)	135 (140)	1.040 (1.010)	135.000 (135.000)
Baujahr 1985 – 1999	9 (10)	1989 (1994)	125 (140)	1.255 (1.200)	150.000 (160.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	4 (3)	2001 (2004)	130 (170)	1.435 (1.210)	185.000 (200.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	0 (3)	- (2009)	- (170)	- (1.630)	- (265.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	14 (11)	1932 (1927)	140 (140)	635 (820)	80.000 (115.000)
Baujahr 1946 – 1969	70 (56)	1958 (1959)	150 (145)	690 (680)	105.000 (95.000)
Baujahr 1970 – 1984	53 (54)	1977 (1976)	160 (150)	785 (795)	120.000 (115.000)
Baujahr 1985 – 1999	72 (75)	1993 (1993)	150 (145)	945 (960)	140.000 (135.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	31 (33)	2003 (2002)	165 (150)	1.010 (1.070)	160.000 (160.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	4 (7)	2010 (2008)	145 (150)	1.345 (1.075)	195.000 (155.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	18 (27)	1926 (1916)	140 (140)	840 (800)	110.000 (105.000)
Baujahr 1946 – 1969	85 (91)	1960 (1960)	135 (130)	950 (890)	125.000 (110.000)
Baujahr 1970 – 1984	62 (75)	1976 (1976)	150 (155)	1.055 (1.020)	150.000 (150.000)
Baujahr 1985 – 1999	46 (73)	1992 (1993)	140 (150)	1.250 (1.180)	170.000 (170.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	25 (25)	2003 (2003)	155 (165)	1.350 (1.345)	210.000 (220.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	5 (6)	2010 (2008)	150 (130)	1.690 (1.295)	250.000 (165.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta**

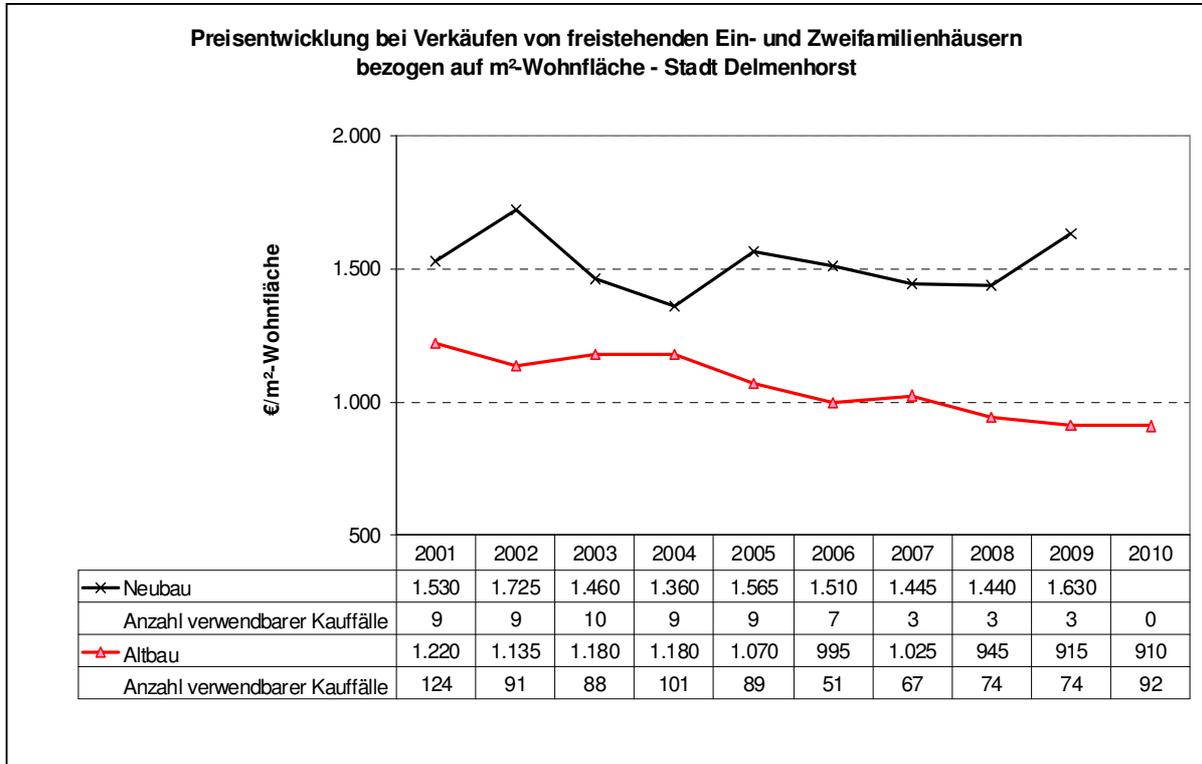
verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (4)	1924 (1915)	205 (180)	850 (535)	165.000 (95.000)
Baujahr 1946 – 1969	55 (40)	1961 (1958)	145 (135)	820 (790)	115.000 (105.000)
Baujahr 1970 – 1984	40 (44)	1976 (1975)	170 (155)	895 (850)	145.000 (130.000)
Baujahr 1985 – 1999	36 (41)	1993 (1995)	160 (160)	1.110 (1.070)	175.000 (165.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	32 (33)	2003 (2003)	155 (150)	1.120 (1.145)	170.000 (170.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	3 (3)	2010 (2008)	110 (140)	1.445 (1.105)	160.000 (155.000)

### 9.2.2 Preisentwicklung

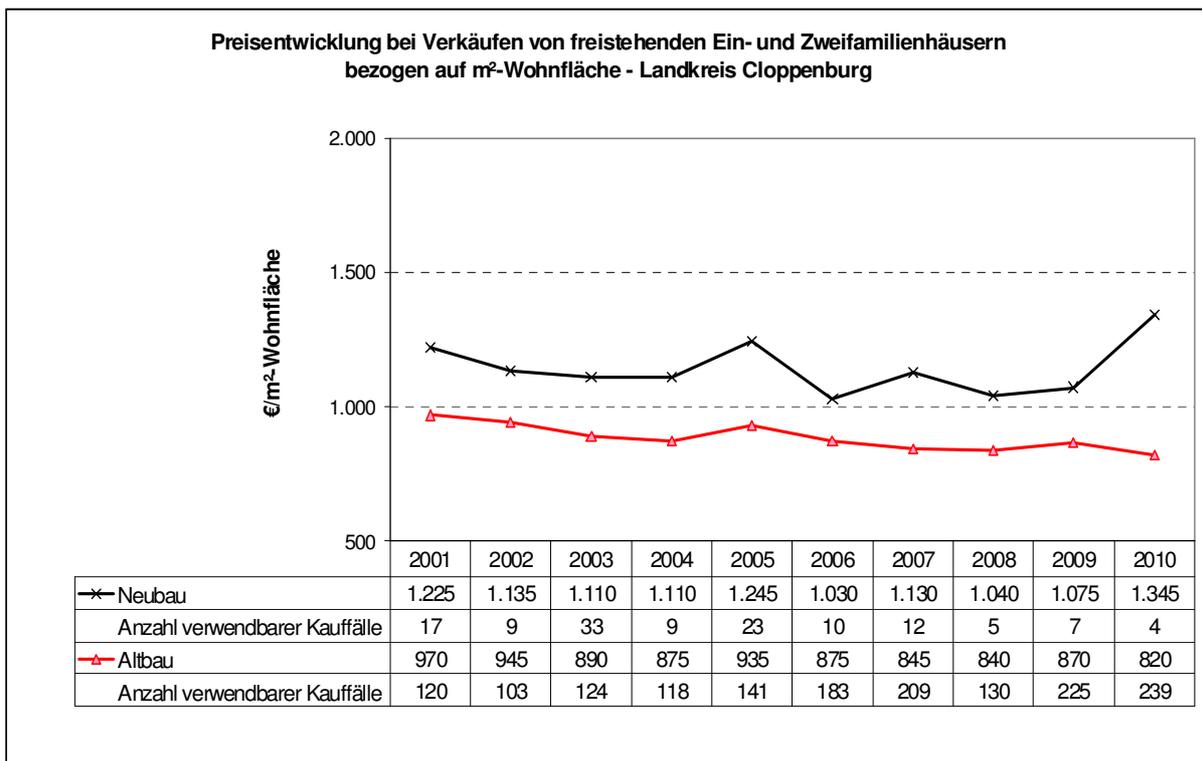
Die Grafik zeigt die Preisentwicklung bei Verkäufen von marktgängigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2001. Die nachstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als 3 Jahre waren.

### Stadt Delmenhorst

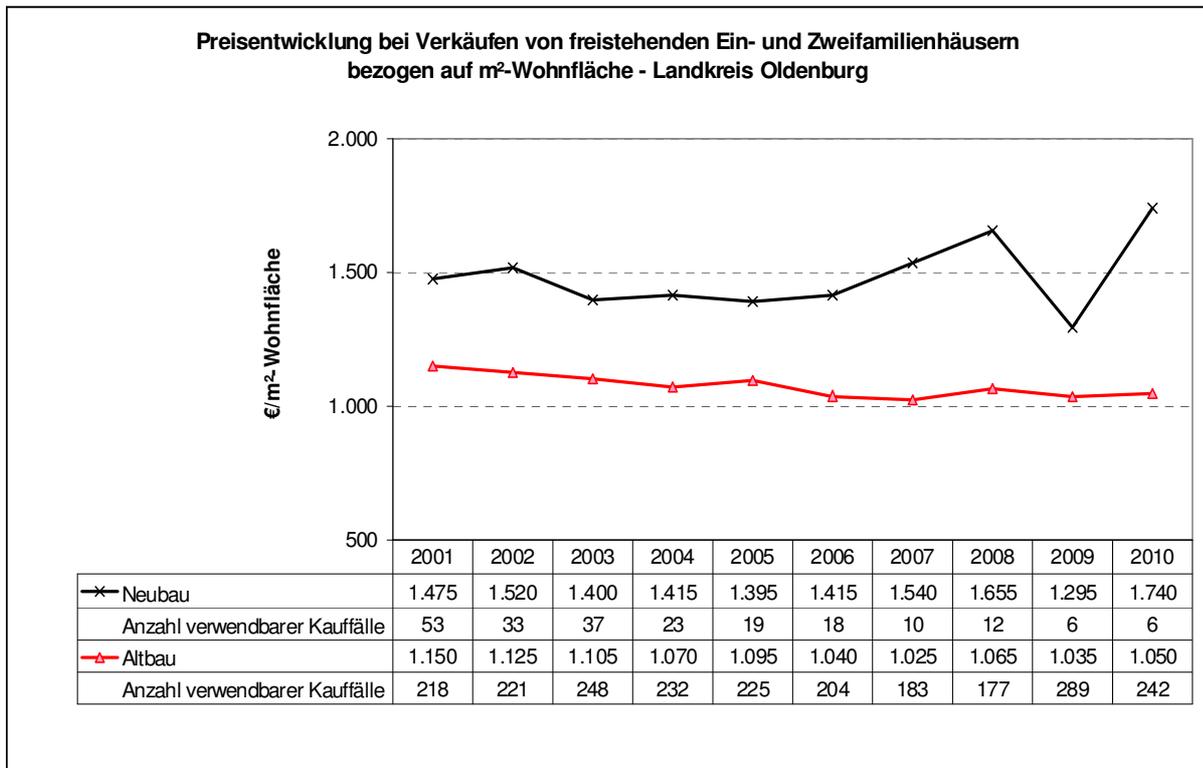
Verkäufe von Neubauten bei denen die Wohnfläche bekannt ist liegen im Berichtsjahr aus der Stadt Delmenhorst nicht vor.



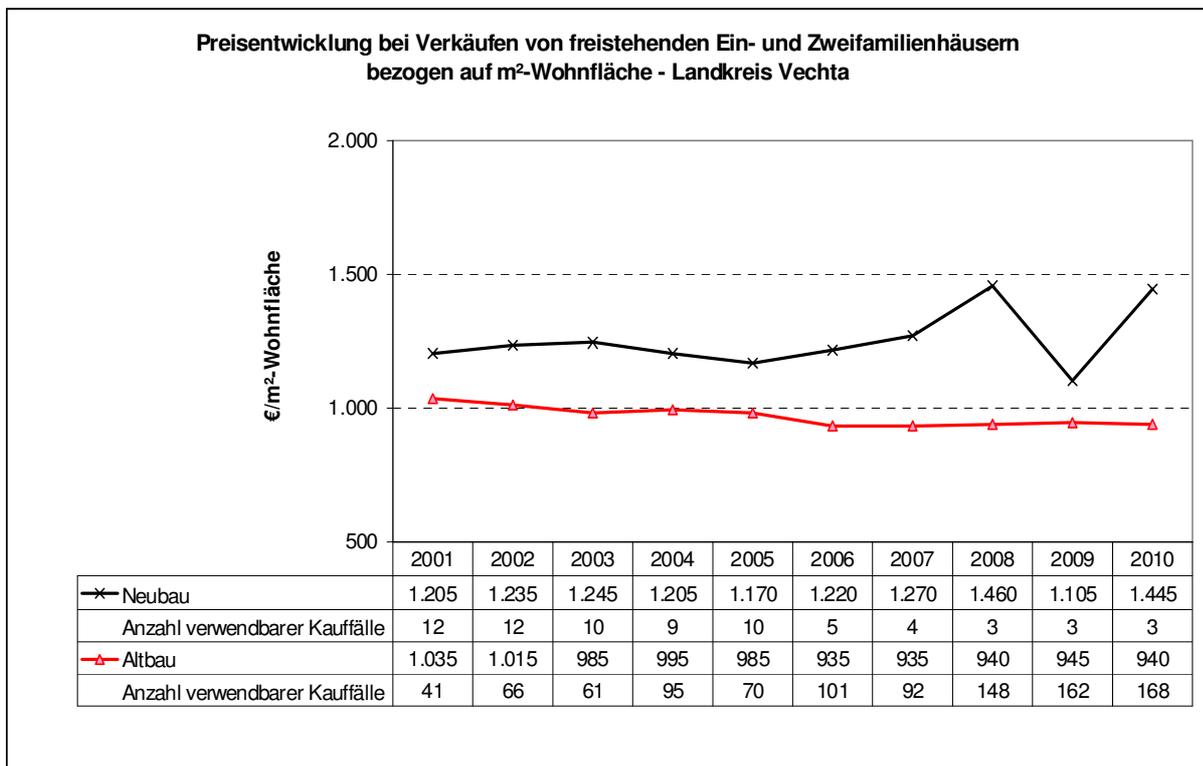
### Landkreis Cloppenburg



**Landkreis Oldenburg**



**Landkreis Vechta**



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

#### Marktanpassungsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird in der Sachverständigenpraxis teilweise nach dem Sachwertverfahren nach § 21 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt, da Vergleichspreise nicht immer in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1, ImmoWertV) als Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen.

Diese Sachwertfaktoren sind aus Kaufpreisen der letzten Jahre und aus berechneten Sachwerten für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem Bereich der Stadt Delmenhorst sowie der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta abgeleitet worden. Es wurden nur Objekte berücksichtigt, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände bekannt geworden sind. Gegebenenfalls vorhandene Wertminderungen oder Wertverbesserungen wurden als Korrektur am Kaufpreis angebracht. Daher sind entsprechende Besonderheiten (z.B. Bauschäden oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand) auch bei der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (vgl. § 8 ImmoWertV). Die Alterswertminderung erfolgt übergangsweise noch nach der Anlage der Wertermittlungsrichtlinie (Abschreibung nach Ross).

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des Sachwertes mit dem Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes.

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 <sup>1)</sup> - 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

<sup>1)</sup> Der Gutachterausschuss hat auf der Basis einer Untersuchung von Herstellungskosten von Neubauten in seinem Zuständigkeitsbereich den Regionalfaktor für die Landkreise Cloppenburg und Vechta mit 0,75 und für die Stadt Delmenhorst sowie den Landkreis Oldenburg mit 0,85 beschlossen. Die Faktoren berücksichtigen sowohl den Korrekturfaktor für das Land Niedersachsen als auch den Korrekturfaktor für die Ortsgröße.

Die Auswertung der in den jeweiligen Gebietskörperschaften vorliegenden Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergab für alle Bereiche eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von der Höhe des Sachwertes sowie des Alters der vorhandenen Bausubstanz, für den Bereich der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta lässt sich zusätzlich eine Abhängigkeit der Lagewertigkeit der Immobilie (Bodenrichtwert) aus den Stichproben ableiten.

#### Hinweise zur Anwendung

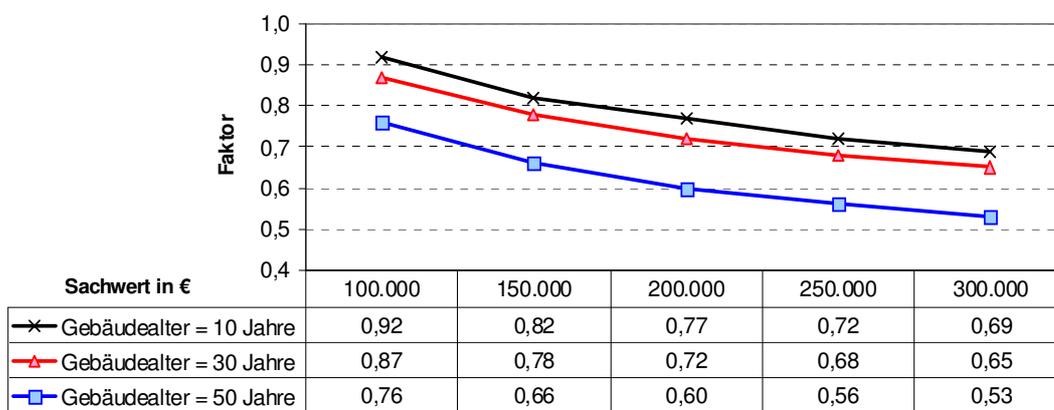
Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nicht zu verwenden.

### Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 70 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010
Sachwert	100.000 – 330.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>
Gebäudealter	5 – 55 Jahre
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>

**Sachwertfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser  
Stichtag 01.01.2011 - Stadt Delmenhorst -**



#### Anwendungsbeispiel:

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

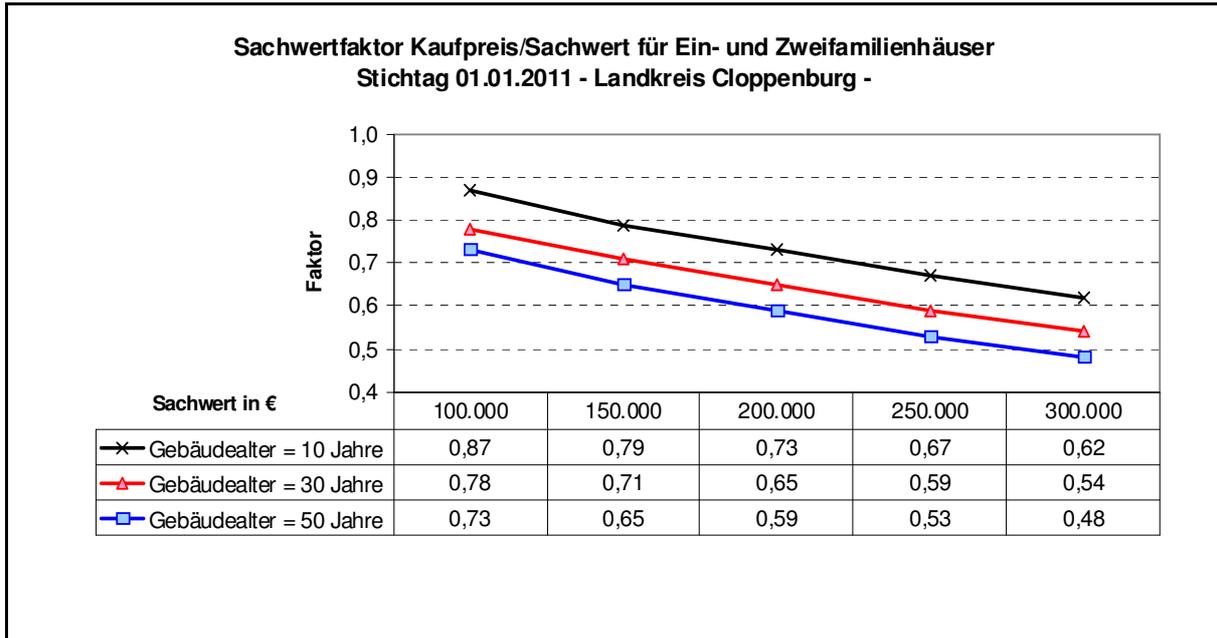
Aufgrund des Gebäudealters von 30 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,75.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,75 = **rund 130.000 €**.

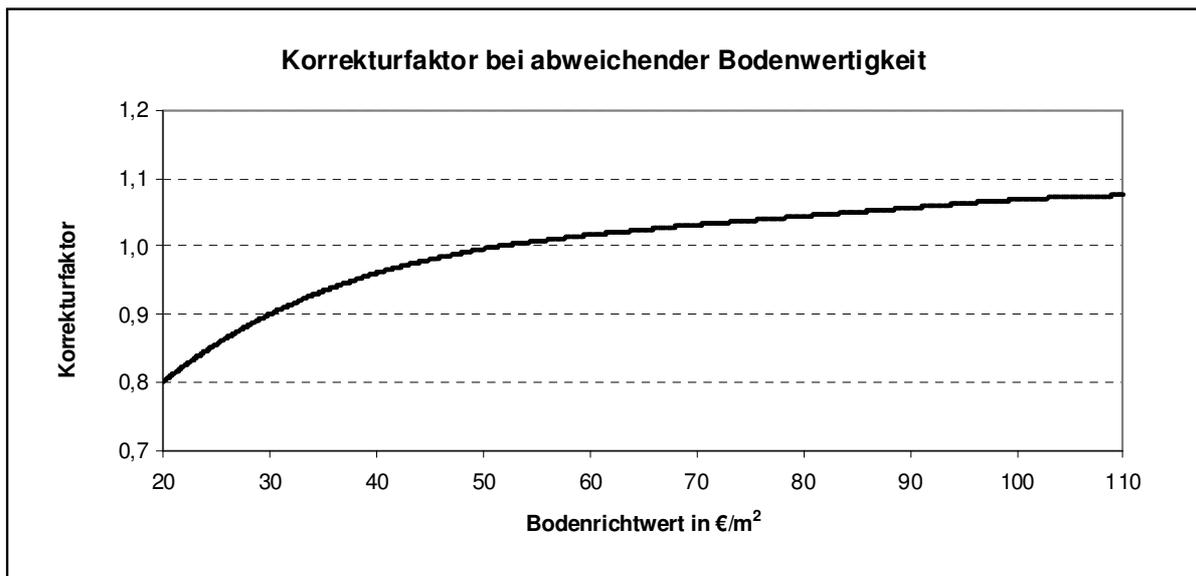
### Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 340 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010
Sachwert	90.000 – 340.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>
Gebäudealter	5 – 55 Jahre
Grundstücksgröße	310 m <sup>2</sup> - 1.080 m <sup>2</sup>



### Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert im Landkreis Cloppenburg



#### Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein 10 Jahre altes, freistehendes Einfamilienhaus im Landkreis Cloppenburg mit einem Sachwert von 200.000 €, das in einer Richtwertzone von 70 €/m² liegt?

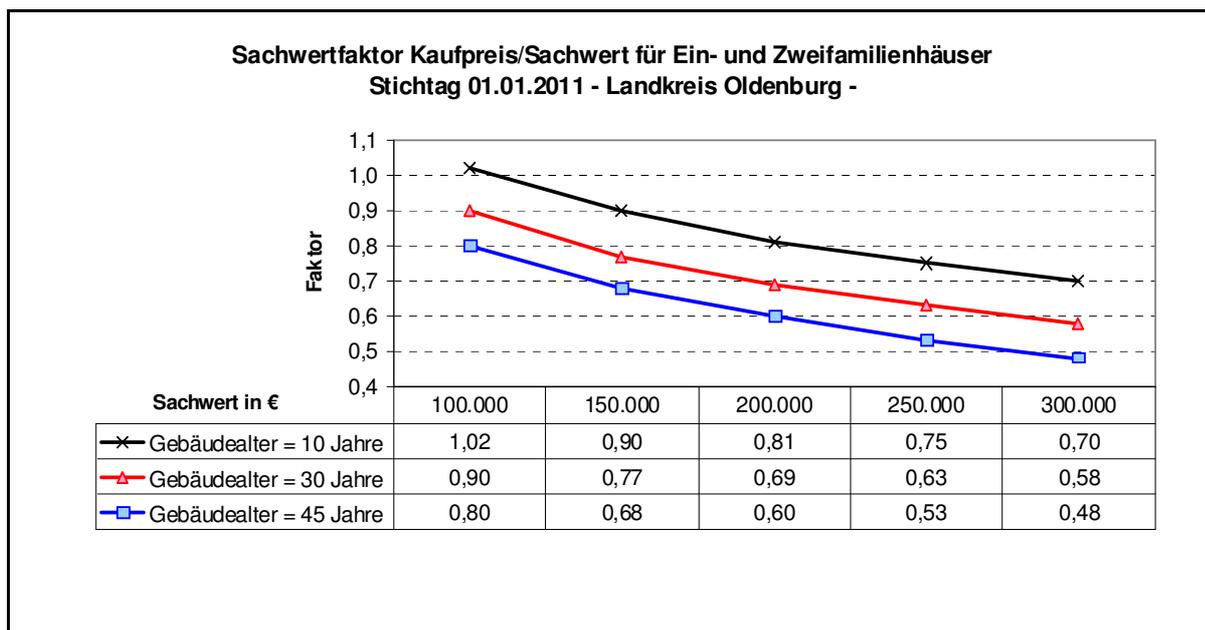
Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten schwarzen Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,73 für ein Einfamilienhausgrundstück in einer Richtwertzone mit 50 €/m². Dieser Faktor ist noch um 1,03 zu korrigieren, da das genannte Grundstück einen Bodenwert von 70 €/m² aufweist.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: 200.000 € x 0,73 x 1,03 = **rund 150.000 €**.

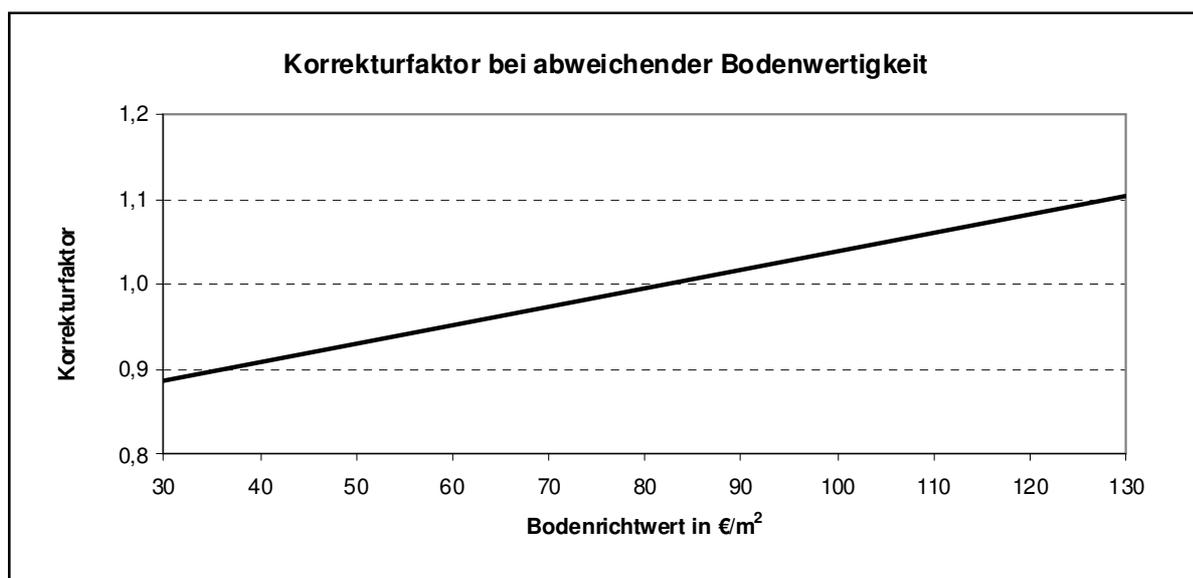
### Landkreis Oldenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 230 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010
Sachwert	95.000 – 330.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>
Gebäudealter	5 – 52 Jahre
Grundstücksgröße	310 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup>



### Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert im Landkreis Oldenburg



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein 10 Jahre altes, freistehendes Einfamilienhaus im Landkreis Oldenburg mit einem Sachwert von 175.000 €, das in einer Richtwertzone von 120 €/m<sup>2</sup> liegt?

Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten schwarzen Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,85 für ein Einfamilienhausgrundstück in einer Richtwertzone mit 80 €/m<sup>2</sup>. Dieser Faktor ist noch um 1,09 zu korrigieren, da das genannte Grundstück einen Bodenwert von 120 €/m<sup>2</sup> aufweist.

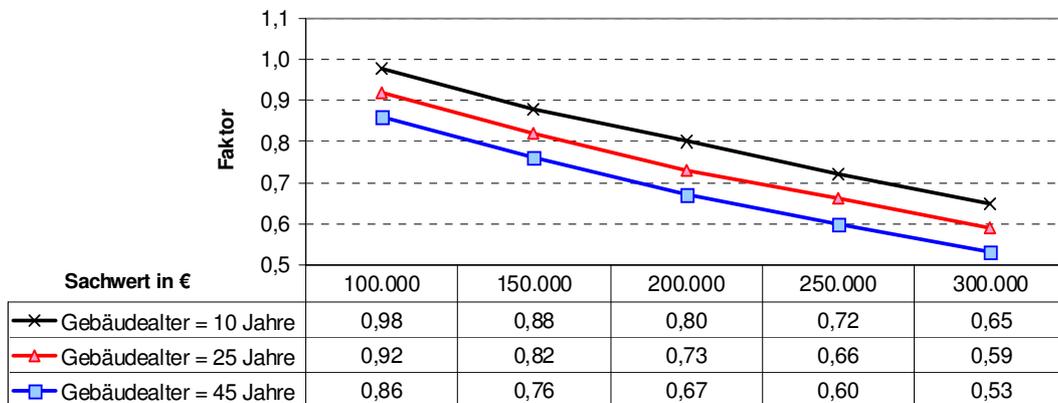
Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: 175.000 € x 0,85 x 1,09 = **rund 160.000 €**.

**Landkreis Vechta**

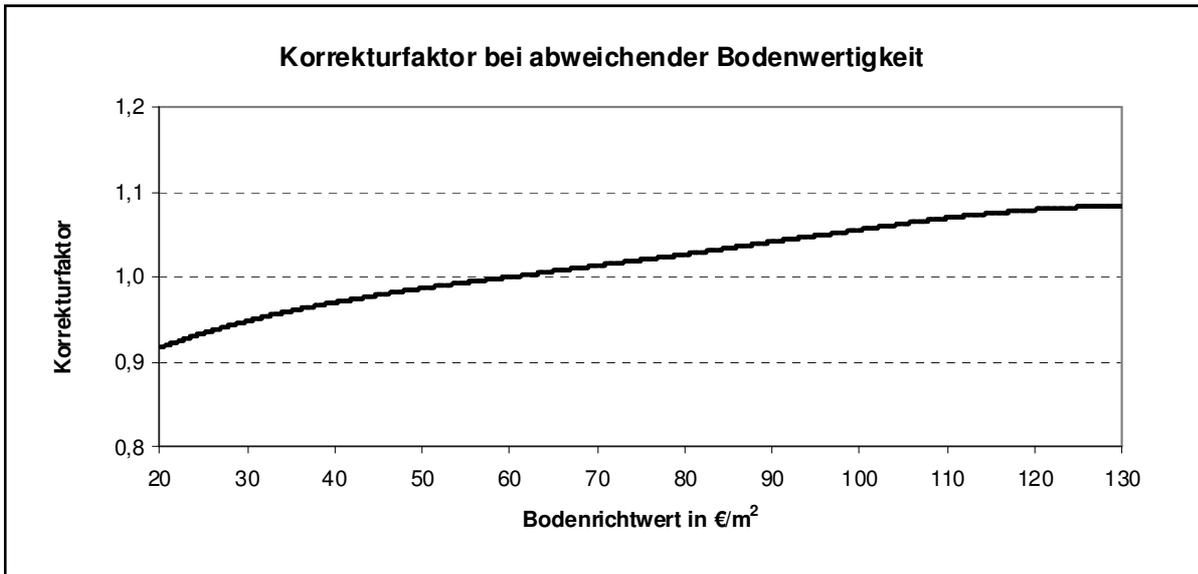
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 250 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010
Sachwert	90.000 – 340.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>
Gebäudealter	5 – 50 Jahre
Grundstücksgröße	310 m <sup>2</sup> - 1.090 m <sup>2</sup>

**Sachwertfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser  
Stichtag 01.01.2011 - Landkreis Vechta -**



**Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert im Landkreis Vechta**



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein 10 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Vechta mit einem Sachwert von 250.000 €, das in einer Bodenrichtwertzone von 100 €/m<sup>2</sup> liegt?

Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten schwarzen Linie im Diagramm mit 0,72 abzulesen. Er gilt für ein Einfamilienhausgrundstück mit einem Richtwert von 60 €/m<sup>2</sup>. Dieser Faktor ist noch um 1,05 zu korrigieren, da das genannte Grundstück einen Bodenwert von 100 €/m<sup>2</sup> aufweist.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit:  $250.000 \text{ €} \times 0,72 \times 1,05 = \text{rund } 190.000 \text{ €}$ .

## 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.

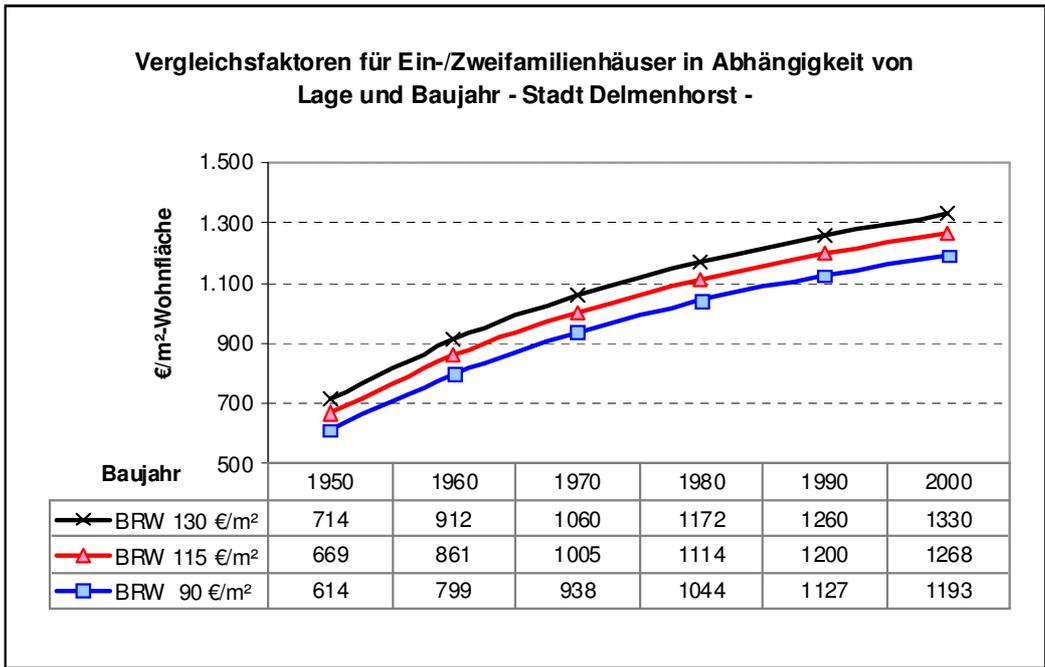
## Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 140 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	Mai 2009
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2008	1972
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	335 m <sup>2</sup> - 1.092 m <sup>2</sup>	672 m <sup>2</sup>

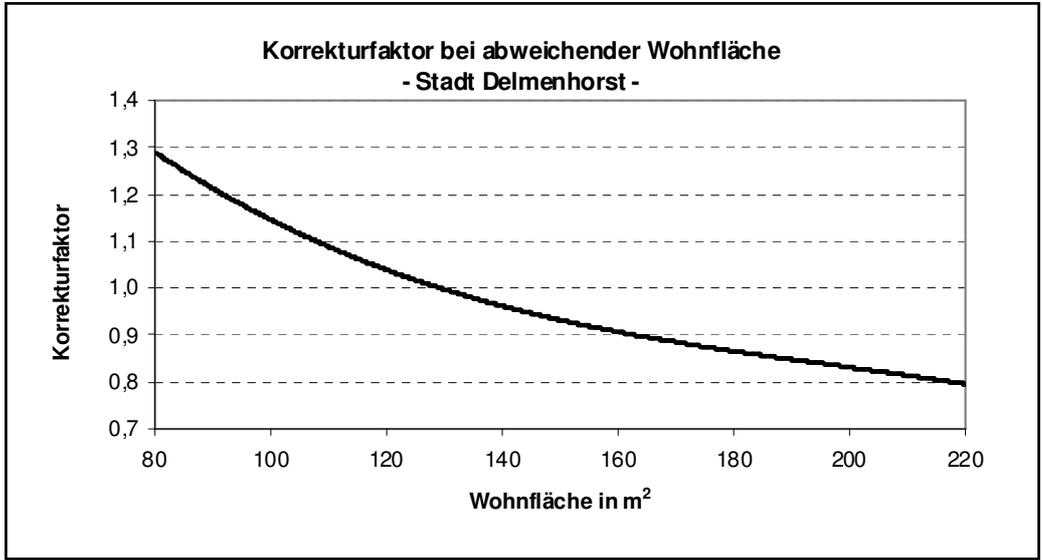
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1970
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend teilunterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2



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

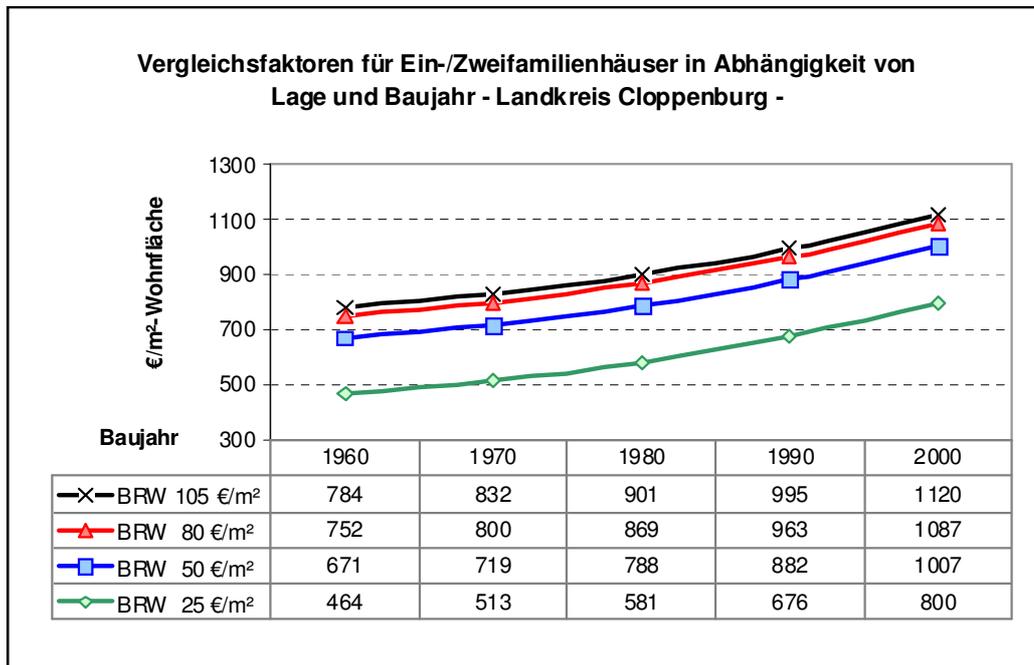
**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche**





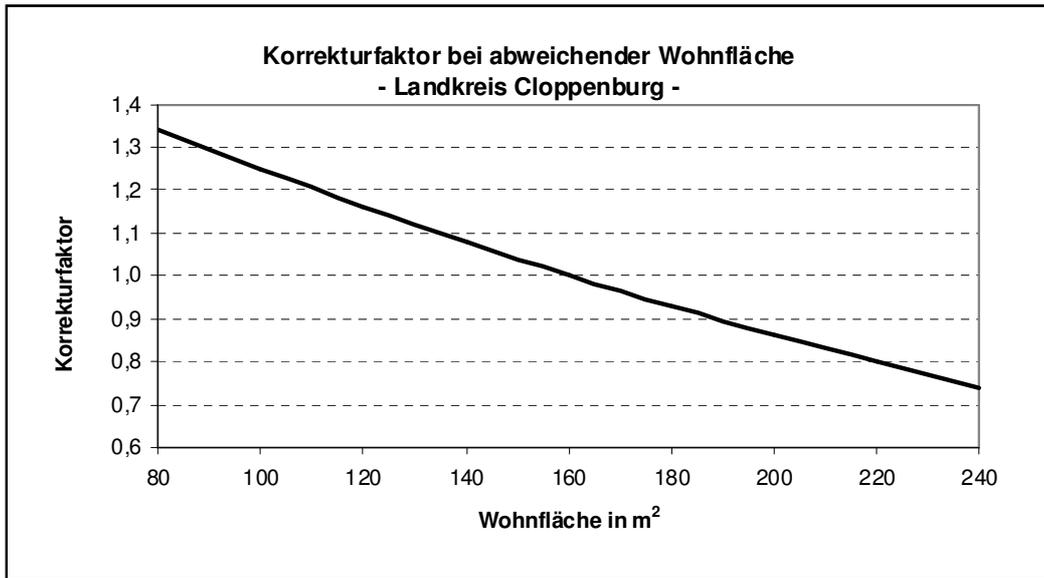
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2

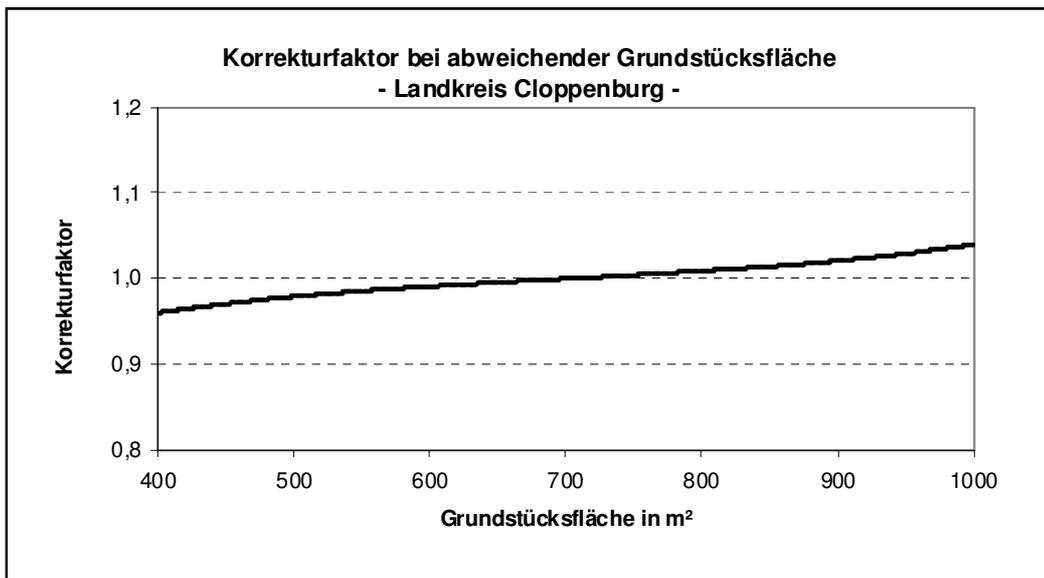


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors 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: 1990	Grundstücksgröße: 900 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	963 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,08
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,02
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	963 €/m <sup>2</sup> x 1,08 x 1,02 = rund 1.060 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m <sup>2</sup> x 1.060 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 150.000 €</b>

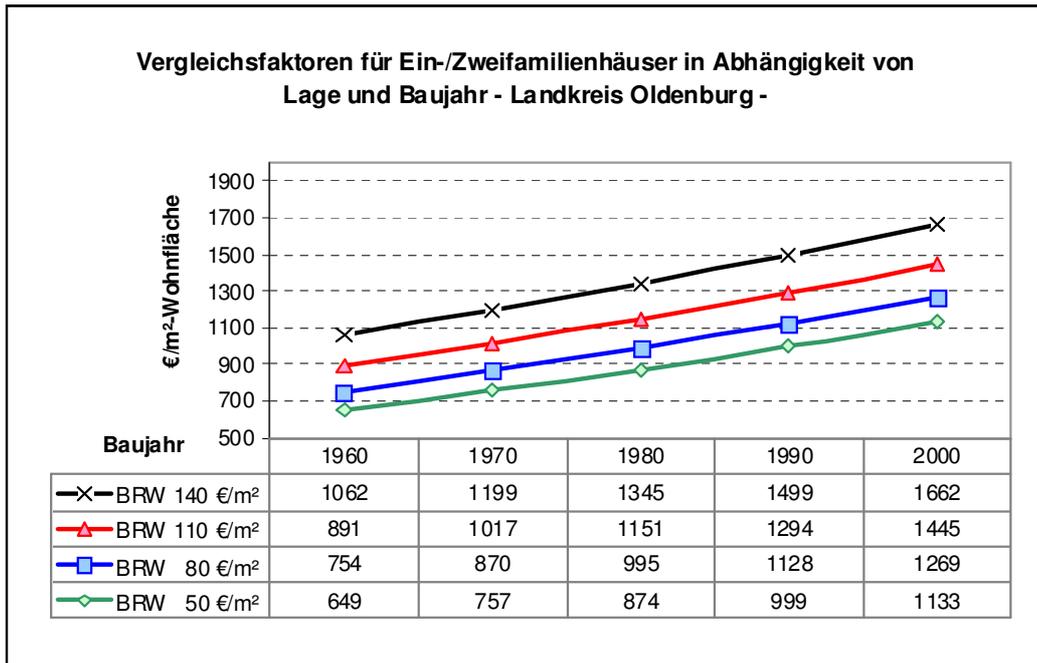
### Landkreis Oldenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 240 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2009 - 2010	September 2009
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2010	1983
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	314 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup>

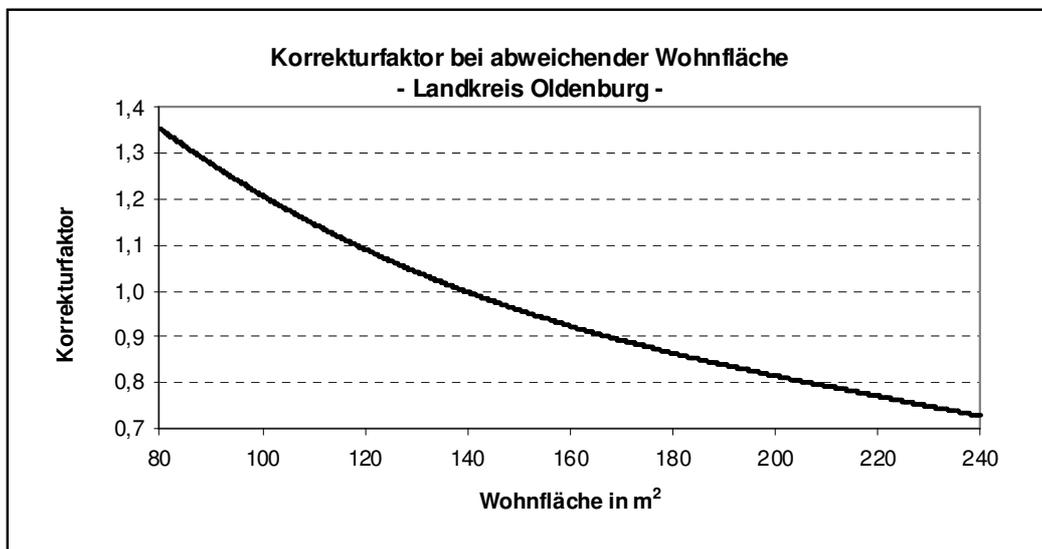
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2

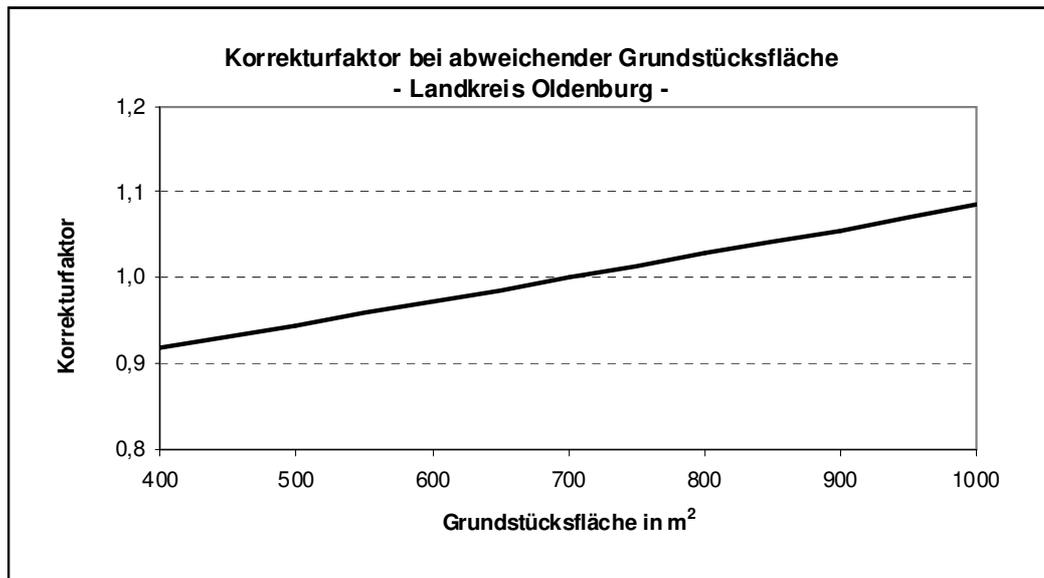


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

#### Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors 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 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 500 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.499 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,20
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,94
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.499 €/m <sup>2</sup> x 1,20 x 0,94 = rund 1.690 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m <sup>2</sup> x 1.690 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 170.000 €</b>

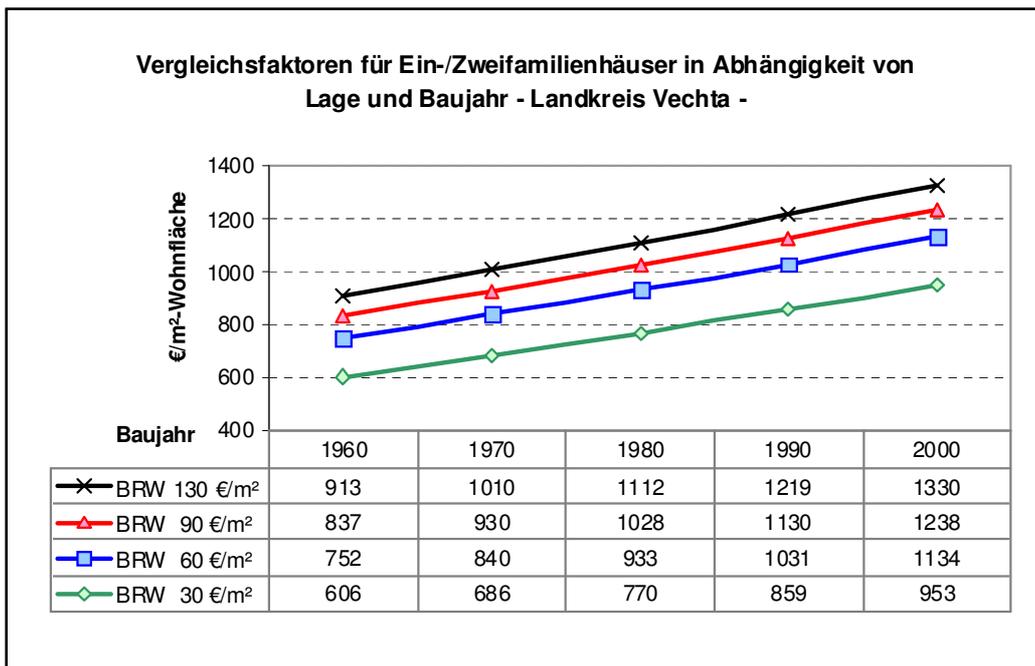
**Landkreis Vechta**

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 220 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2010	November 2009
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2010	1983
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 270 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	309 m <sup>2</sup> - 1.087 m <sup>2</sup>	709 m <sup>2</sup>

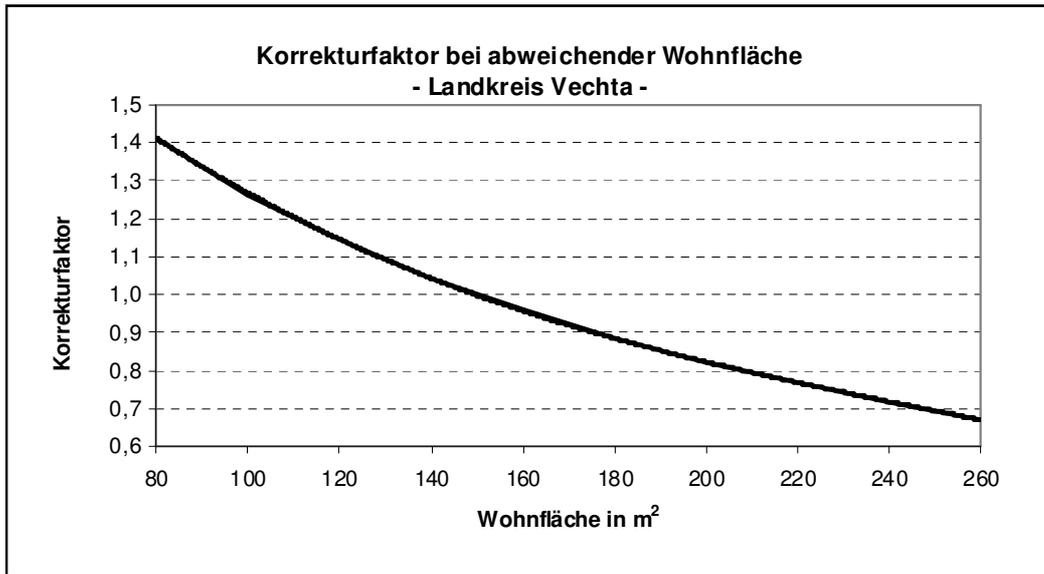
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2

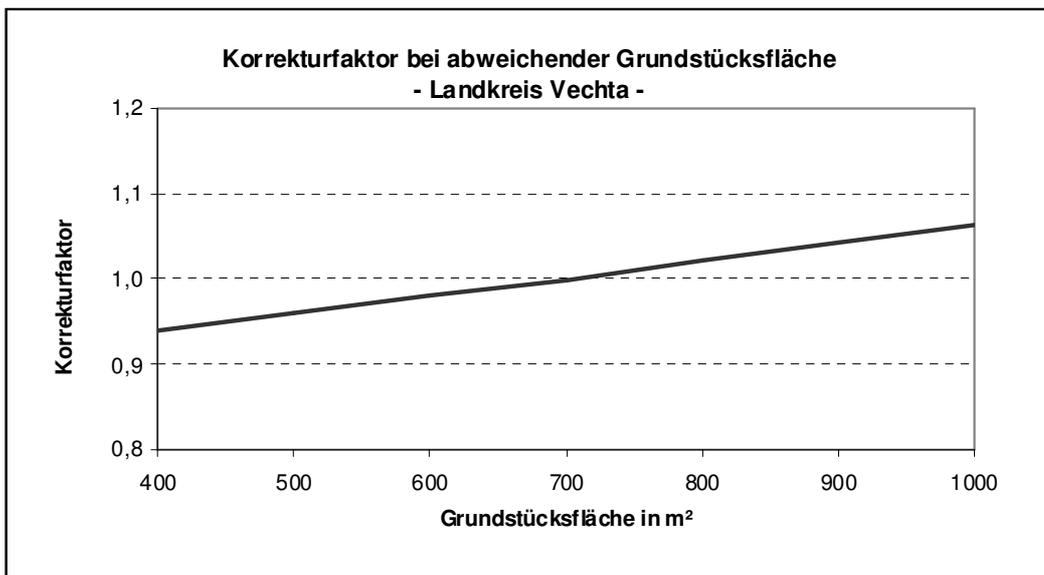


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

### Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



### Abhängigkeit des Vergleichsfaktors 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) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.031 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,14
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,94

Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	$1.031 \text{ €/m}^2 \times 1,14 \times 0,94 = \text{rund } 1.100 \text{ €/m}^2$
--	--

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$120 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 130.000 \text{ €}$
--	---

**Immobilien-Preis-Kalkulator**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen 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 2009 und 2010 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 40 derartige Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (20 Verträge) und Vechta (20 Verträge) vor. Im Bereich der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg wurden in diesem Zeitraum keine Erbbaurechte veräußert.

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 Erbbau- rechtsvertra- ges 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	0,93 (0,54 – 1,18)	77 (40 – 97)	850 (360 – 1.180)	50 (30 – 75)	1,45 (0,58 – 2,77)
Vechta	0,93 (0,64 – 1,38)	75 (39 – 94)	980 (530 – 1.540)	65 (30 – 90)	1,79 (0,67 – 2,83)

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **343** Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gesamtwert von **35 Millionen Euro** gehandelt.

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2010 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 2010  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	16 (18)	1917 (1914)	105 (95)	755 (655)	80.000 (60.000)
Baujahr 1946 – 1969	19 (11)	1961 (1962)	105 (100)	780 (825)	80.000 (80.000)
Baujahr 1970 – 1984	29 (43)	1976 (1975)	105 (105)	990 (935)	100.000 (95.000)
Baujahr 1985 – 1999	12 (17)	1993 (1991)	115 (100)	1.065 (1.140)	120.000 (115.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	5 (2)	2004 (*)	125 (*)	1.225 (*)	150.000 (*)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	5 (3)	2010 (2009)	120 (115)	1.340 (1.515)	165.000 (170.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 – 1969	2 (6)	*) (1964)	*) (105)	*) (710)	*) (75.000)
Baujahr 1970 – 1984	4 (6)	1975 (1977)	130 (130)	715 (695)	95.000 (90.000)
Baujahr 1985 – 1999	19 (19)	1995 (1995)	115 (115)	940 (960)	105.000 (110.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	11 (8)	2003 (2002)	110 (110)	1.115 (1.110)	115.000 (120.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	6 (7)	2010 (2009)	115 (120)	1.235 (1.090)	140.000 (125.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
Baujahr 1946 – 1969	11 (10)	1955 (1954)	75 (85)	600 (740)	50.000 (60.000)
Baujahr 1970 – 1984	7 (10)	1979 (1977)	115 (130)	1.000 (970)	110.000 (125.000)
Baujahr 1985 – 1999	17 (11)	1994 (1996)	120 (115)	1.130 (1.185)	140.000 (135.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	9 (10)	2003 (2001)	120 (125)	1.135 (1.275)	130.000 (155.000)
Neubauten Baujahr 2008– 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	8 (6)	2010 (2009)	120 (110)	1.325 (1.245)	155.000 (130.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
Baujahr 1946 – 1969	0 (3)	- (1965)	- (90)	- (855)	- (75.000)
Baujahr 1970 – 1984	10 (12)	1975 (1978)	110 (110)	955 (980)	105.000 (105.000)
Baujahr 1985 – 1999	8 (12)	1995 (1995)	115 (115)	1.090 (1.015)	125.000 (115.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	5 (1)	2000 (*)	130 (*)	1.060 (*)	135.000 (*)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	1 (3)	*) (2008)	*) (145)	*) (1.035)	*) (150.000)

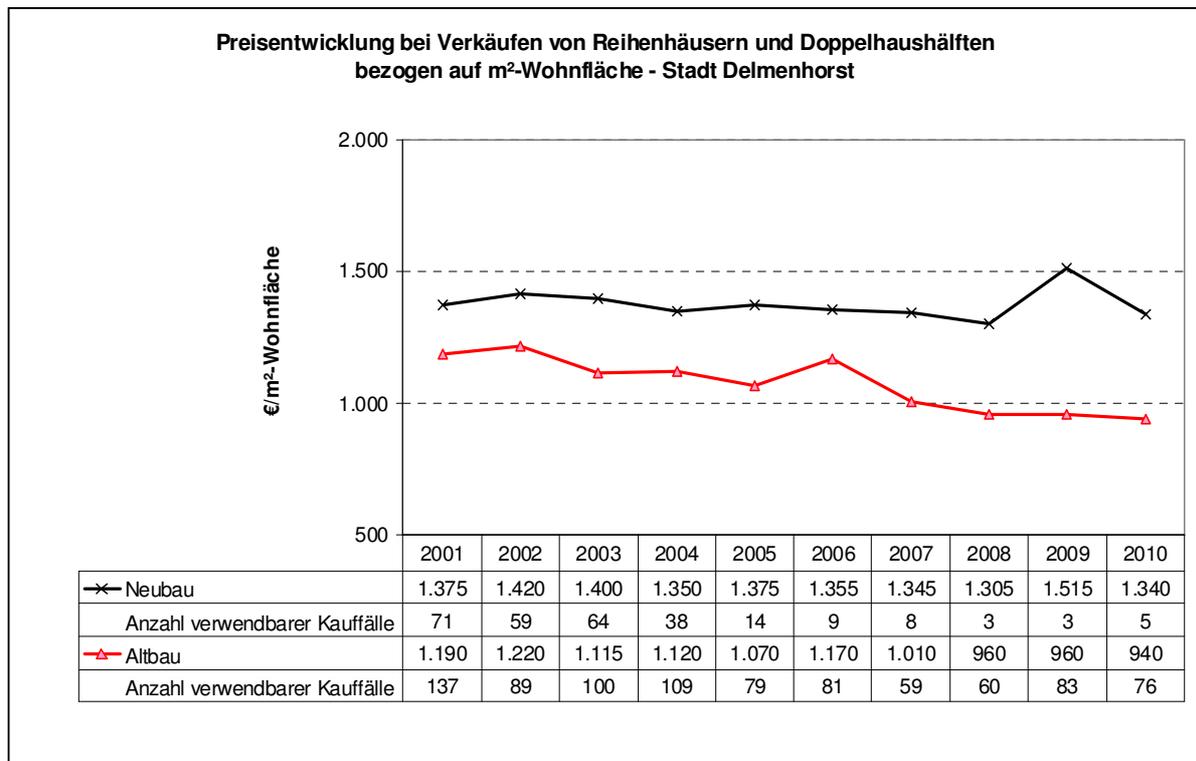
\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden in den Bereichen der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg auch in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) veräußert. Zu dem Preisniveau dieses Teilmarktes wird im Abschnitt 9.4.1 berichtet.

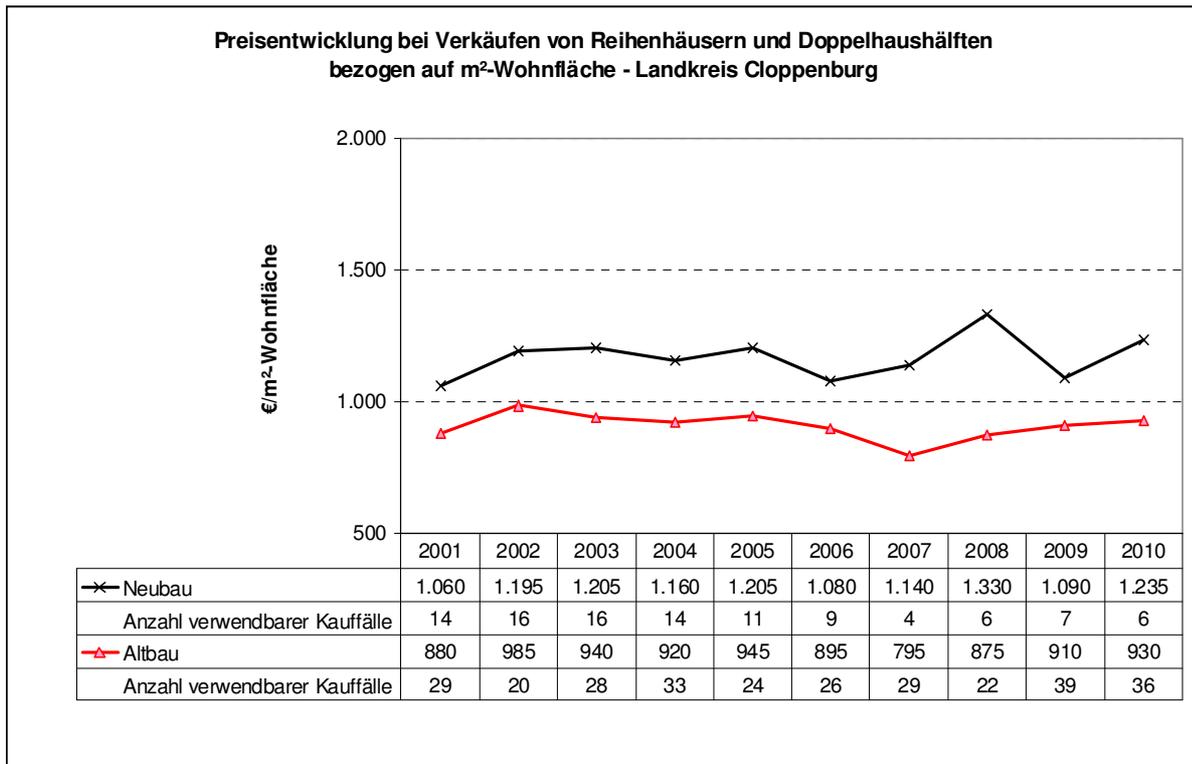
### 9.3.2 Preisentwicklung

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 2001. 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.

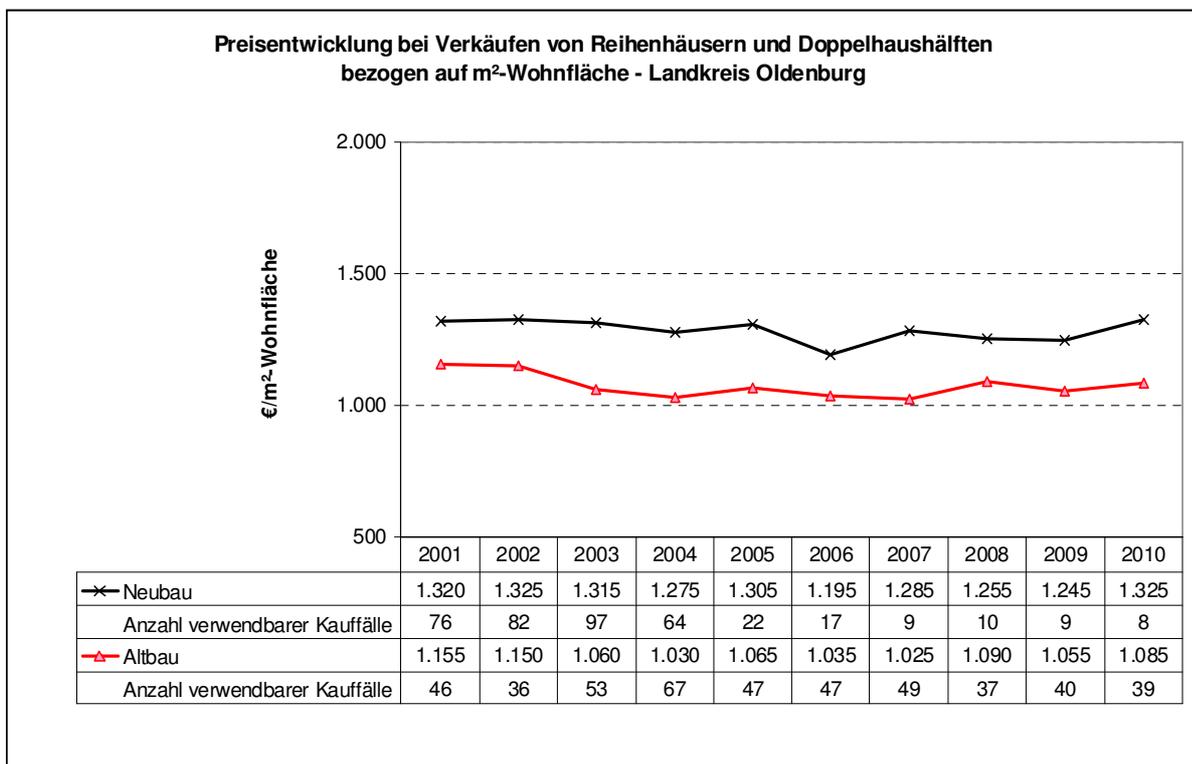
#### Stadt Delmenhorst



### Landkreis Cloppenburg

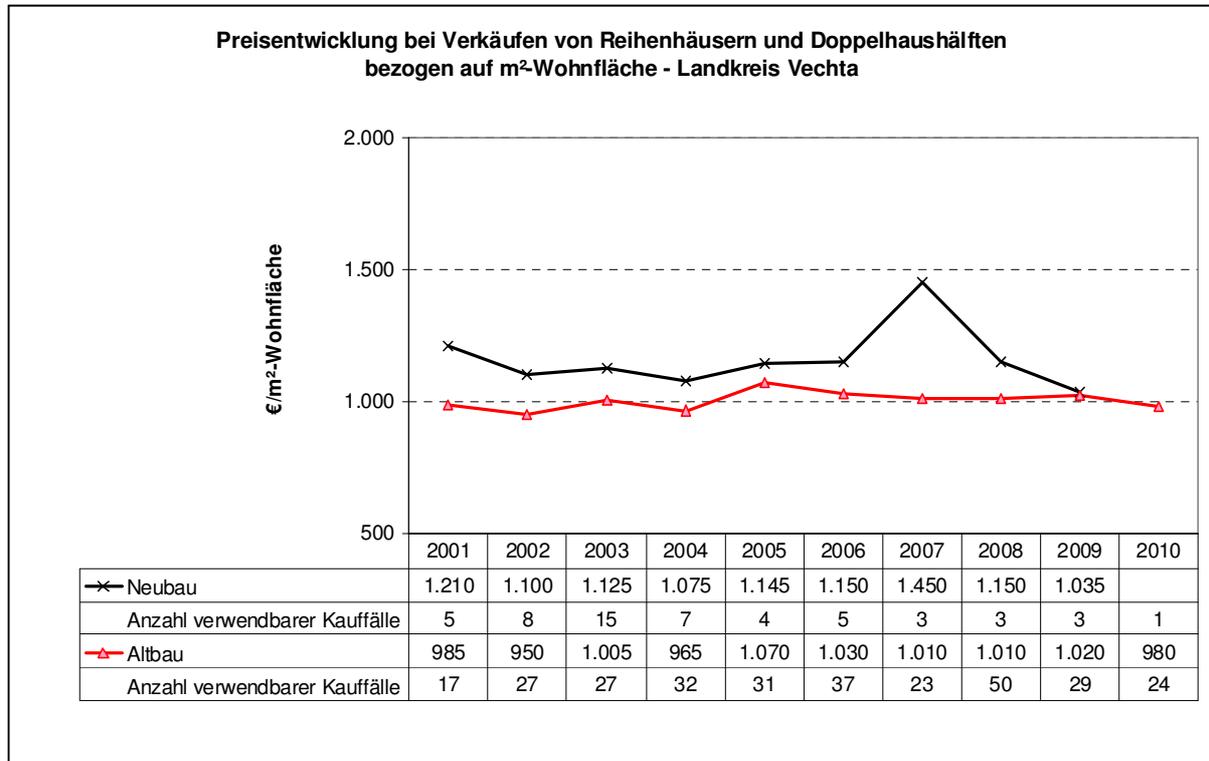


### Landkreis Oldenburg



## Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr liegt bei den Neubauten nur 1 Kauffall mit Wohnflächenangaben im Landkreis Vechta vor. Der Wohnflächenpreis wird aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.



### 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.

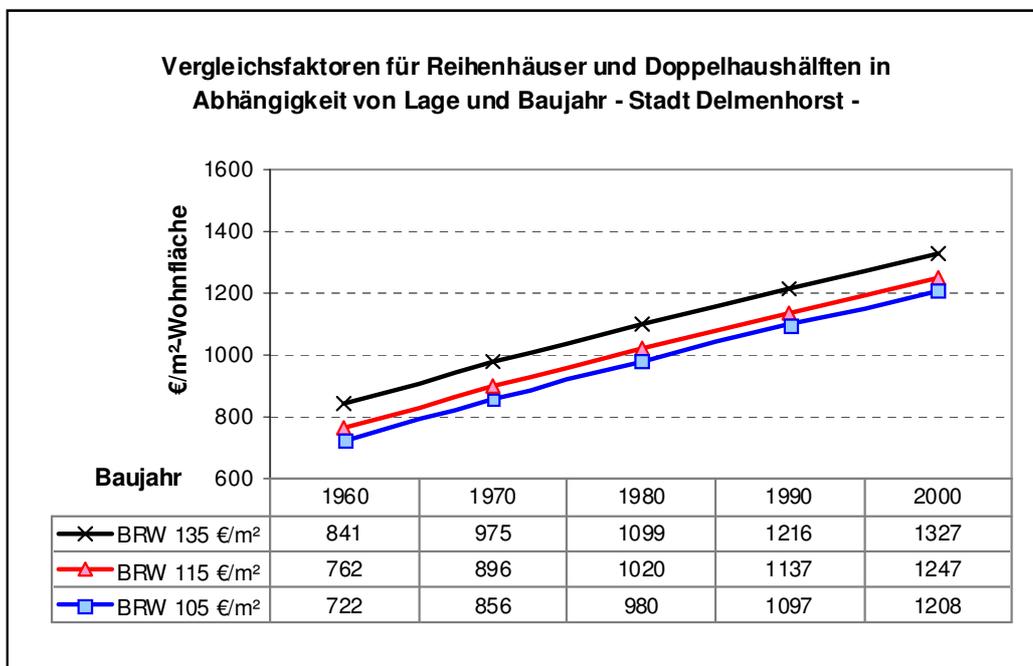
**Stadt Delmenhorst**

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 120 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2010	Oktober 2009
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>	116 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1953 - 2010	1979
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	131 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>

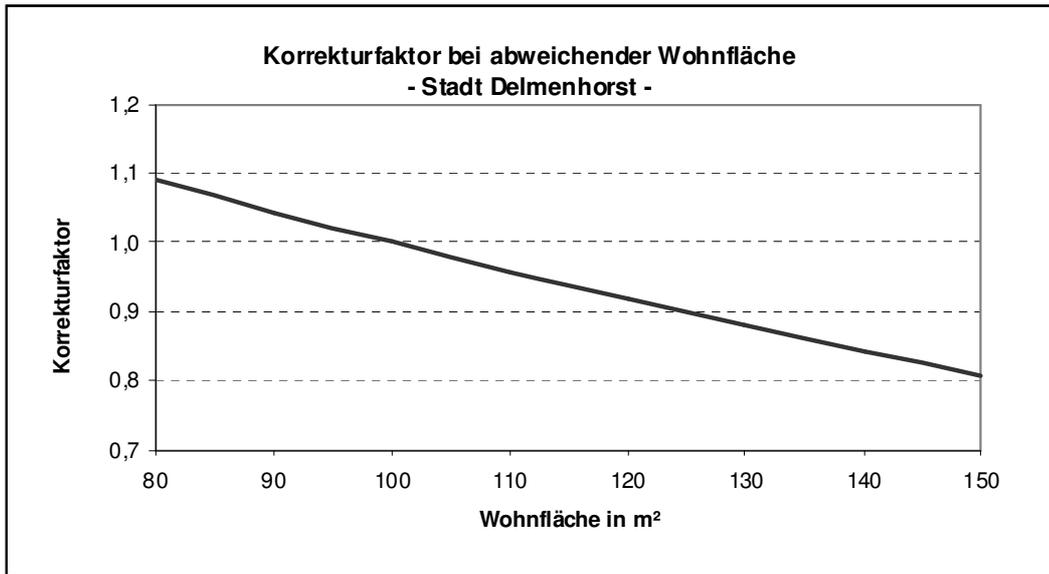
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	maximal 2

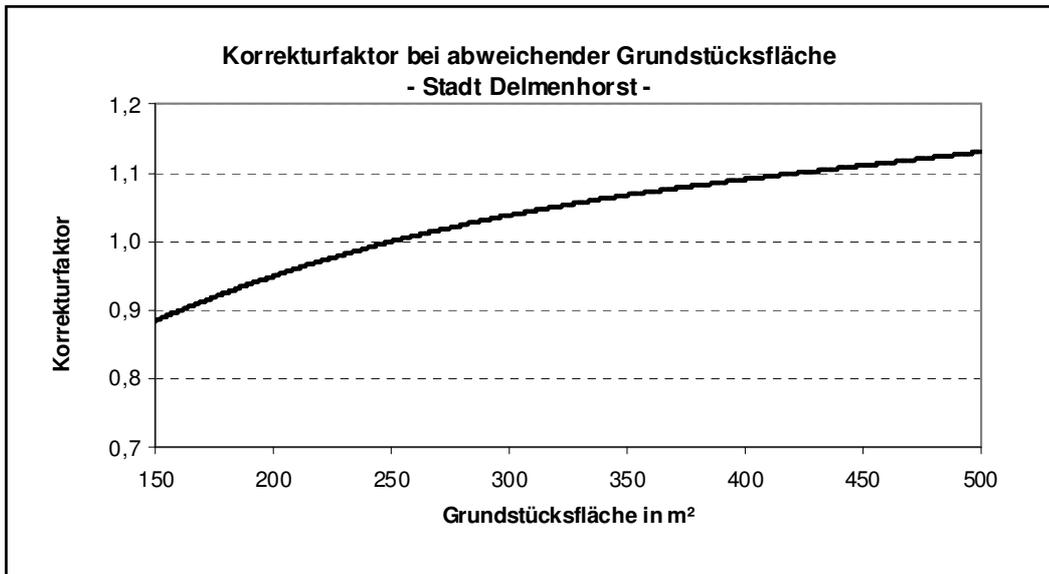


Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors 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:	90 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970
Grundstücksgröße:	350 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	896 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	896 €/m <sup>2</sup> x 1,04 x 1,07 = rund 995 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m <sup>2</sup> x 995 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 90.000 €</b>

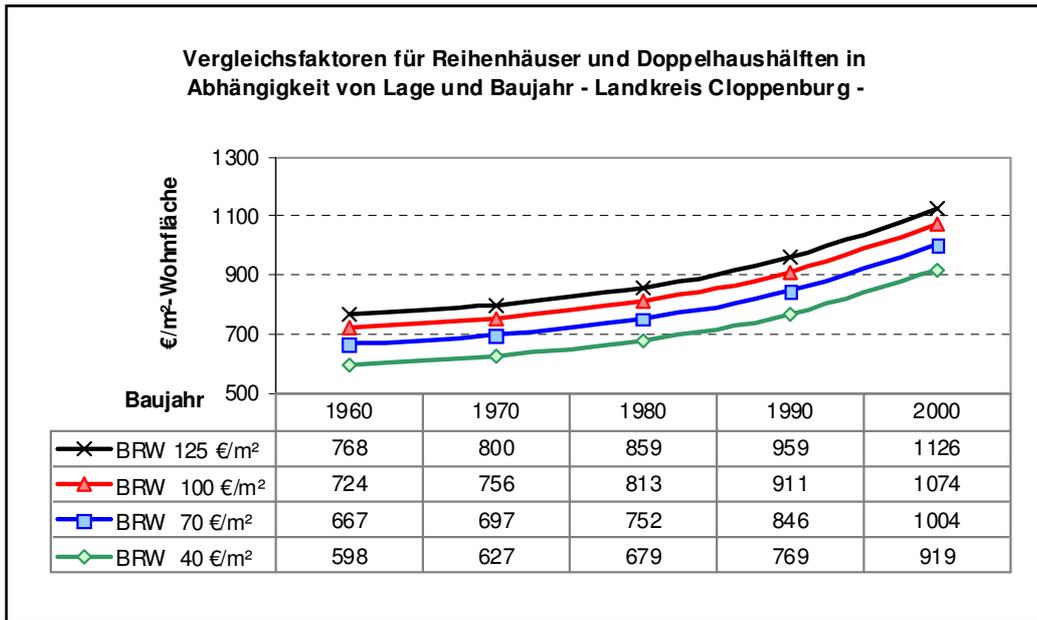
### Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	Mai 2009
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	71 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960 - 2010	1993
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> - 163 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	184 m <sup>2</sup> - 485 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>

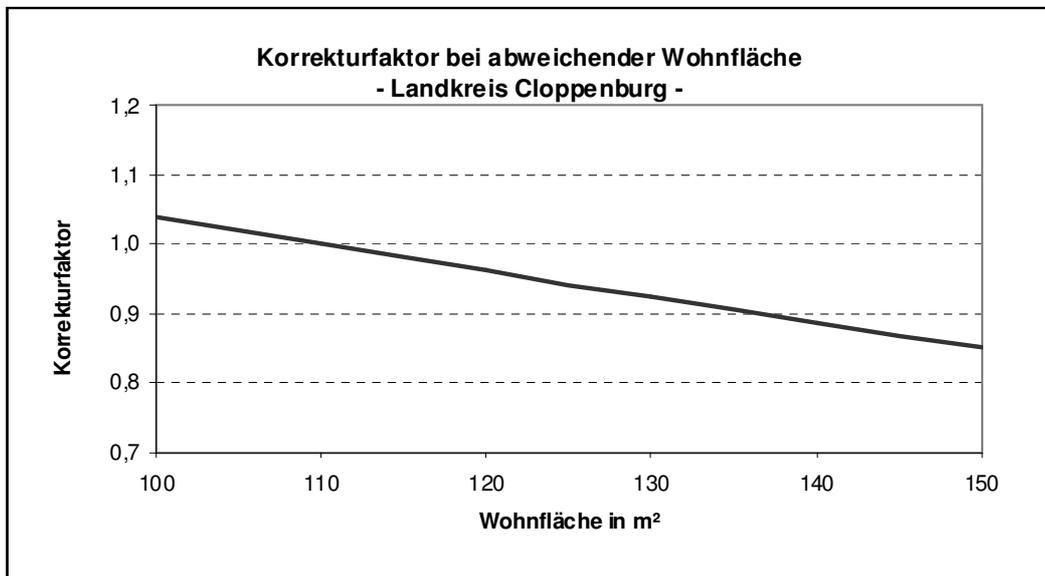
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	maximal 2

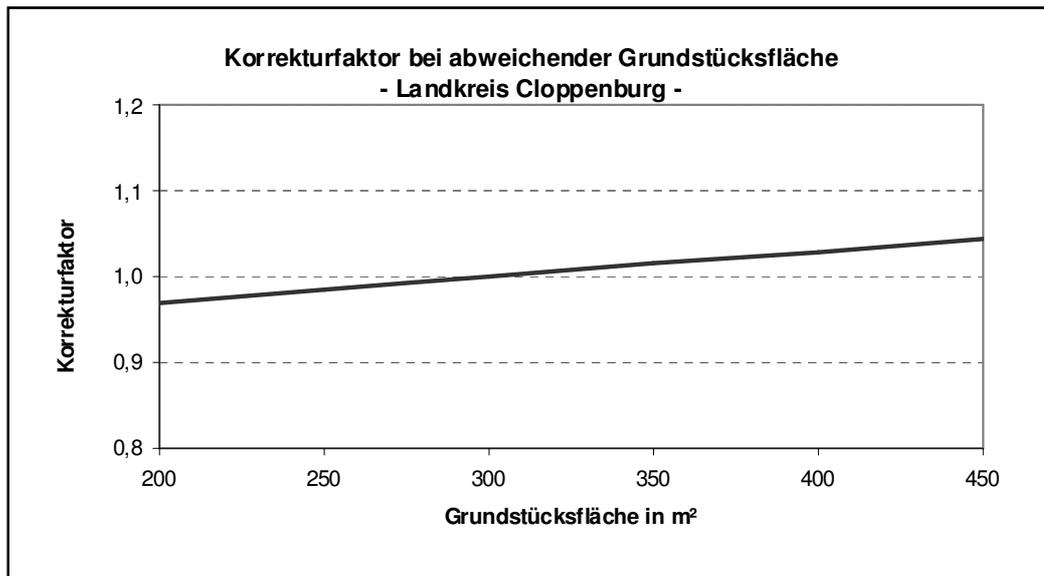


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Grundstücksfläche**



<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert:	100 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	100 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970
Grundstücksgröße:	250 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	756 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,99
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	756 €/m <sup>2</sup> x 1,04 x 0,99 = rund 780 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m <sup>2</sup> x 780 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 80.000 €</b>

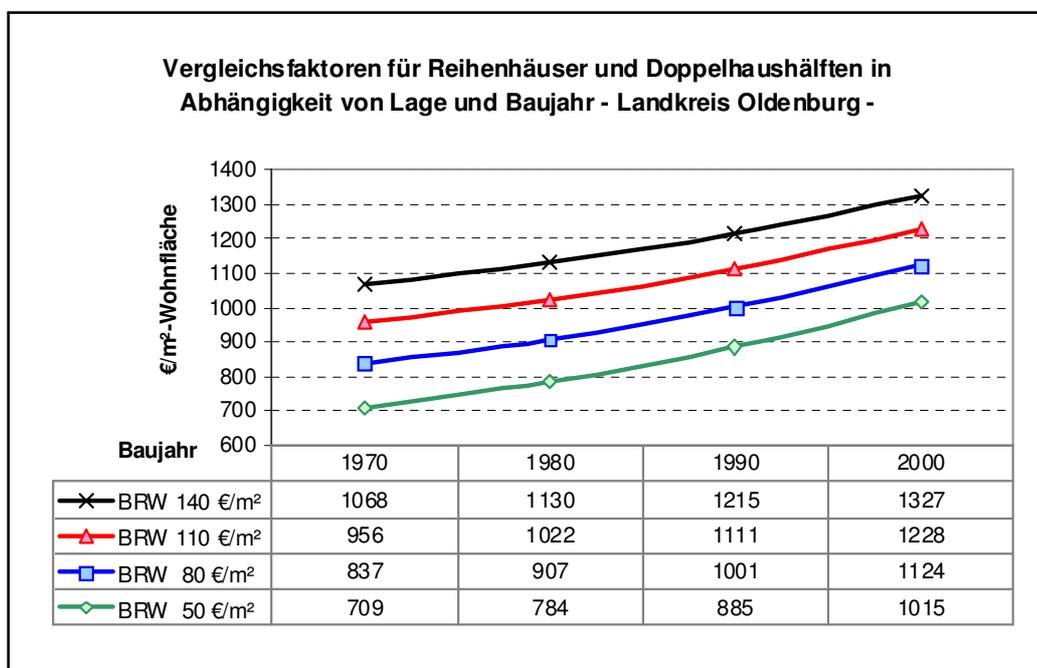
## Landkreis Oldenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 90 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	Juni 2009
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	97 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1961 - 2010	1995
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> - 165 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	149 m <sup>2</sup> - 492 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>

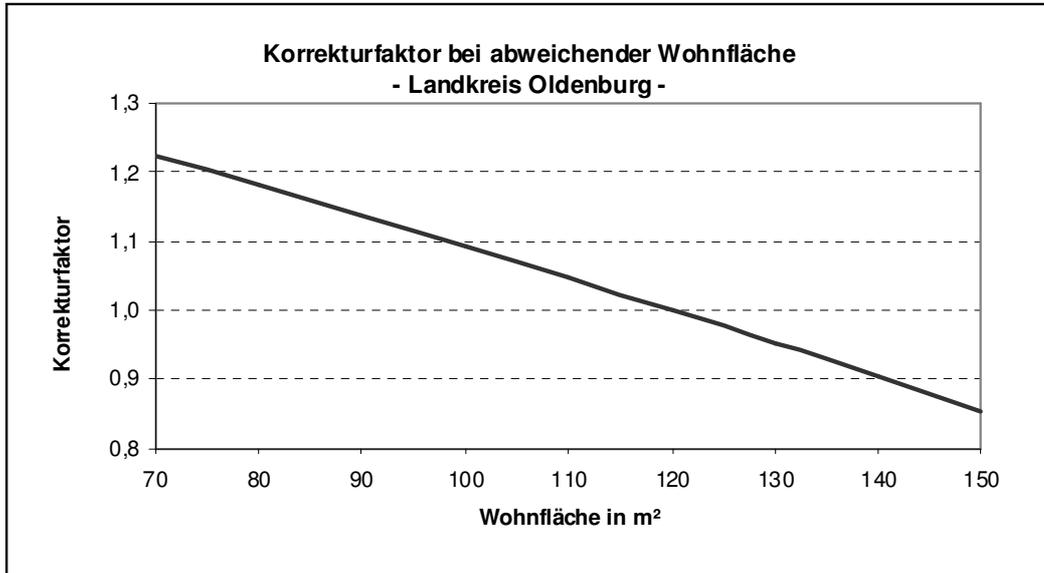
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	maximal 2

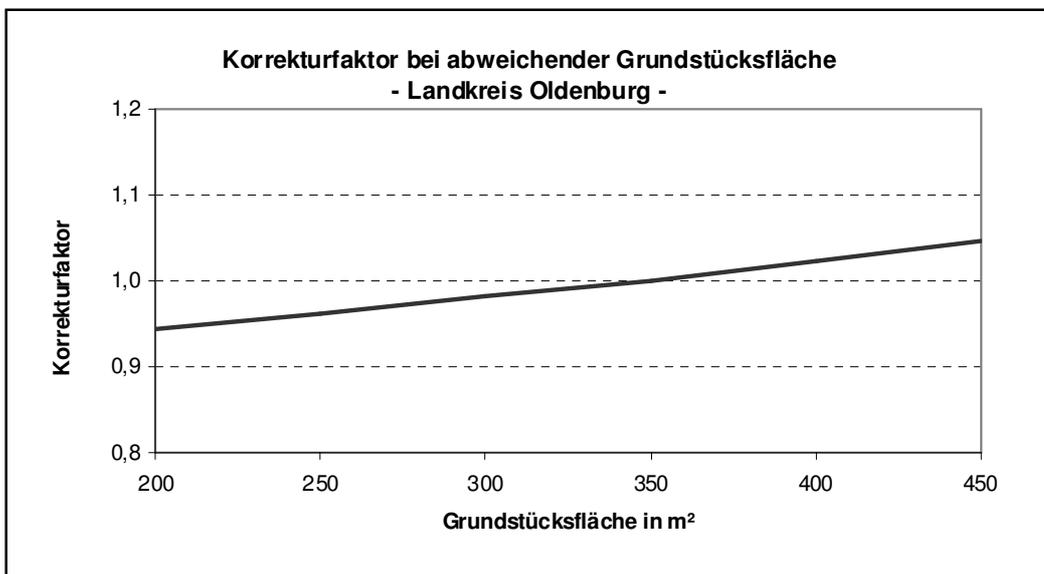


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

### Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



### Abhängigkeit des Vergleichsfaktors 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)	907 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,14
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,04
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	907 €/m <sup>2</sup> x 1,14 x 1,04 = rund 1.075 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m <sup>2</sup> x 1.075 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 95.000 €</b>

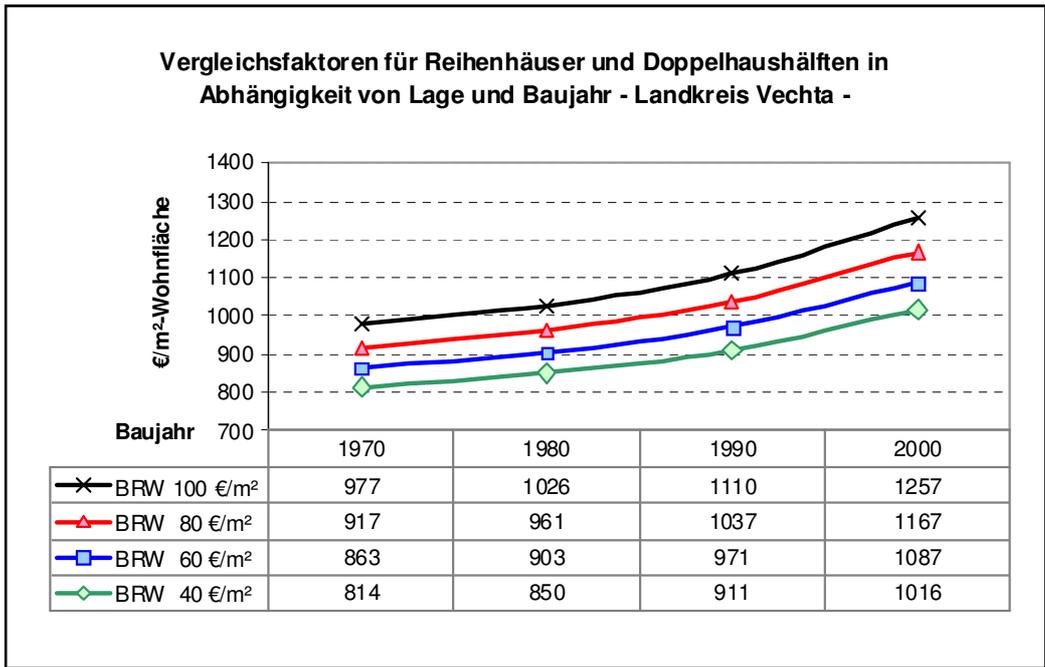
## Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 90 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	Februar 2009
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	66 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1963 - 2010	1988
Wohnfläche	82 m <sup>2</sup> - 156 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	123 m <sup>2</sup> - 499 m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup>

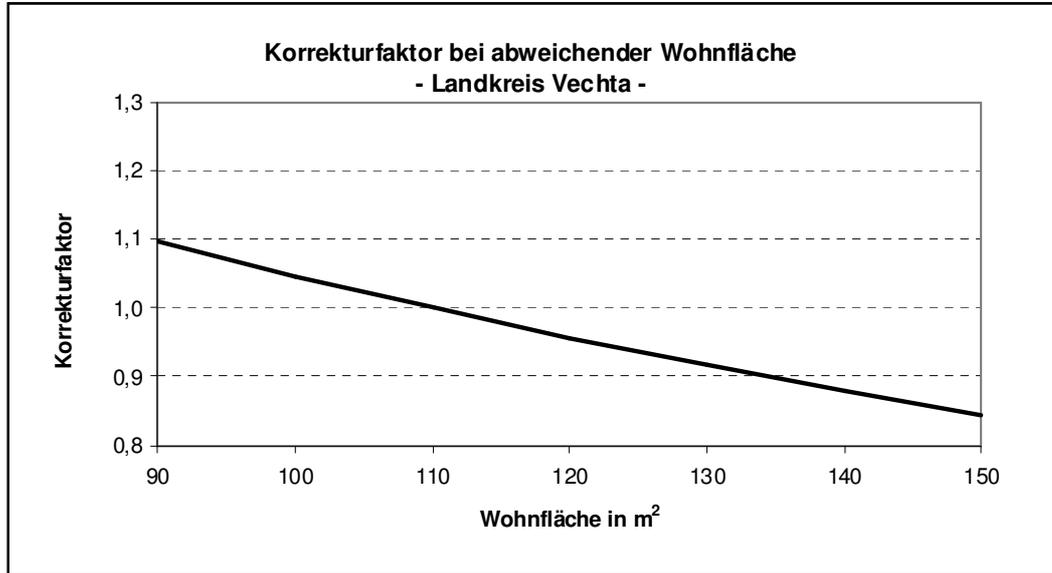
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage/Carport/Stellplatz	maximal 2

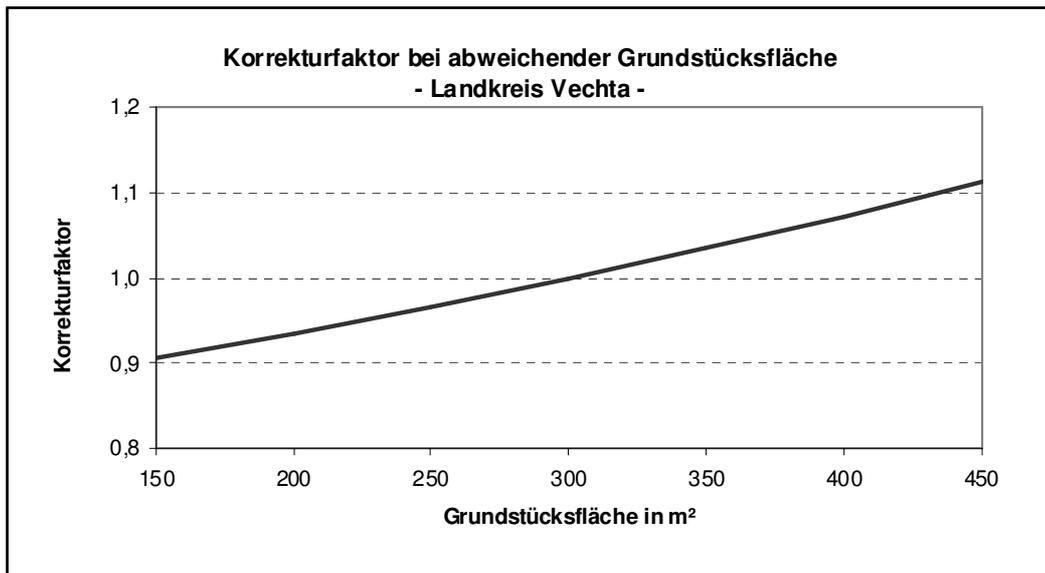


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche**



## Abhängigkeit des Vergleichsfaktors 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:	100 €/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)	1.110 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,96
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,94

Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.110 €/m <sup>2</sup> x 0,96 x 0,94 = rund 1.000 €/m <sup>2</sup>
--	--

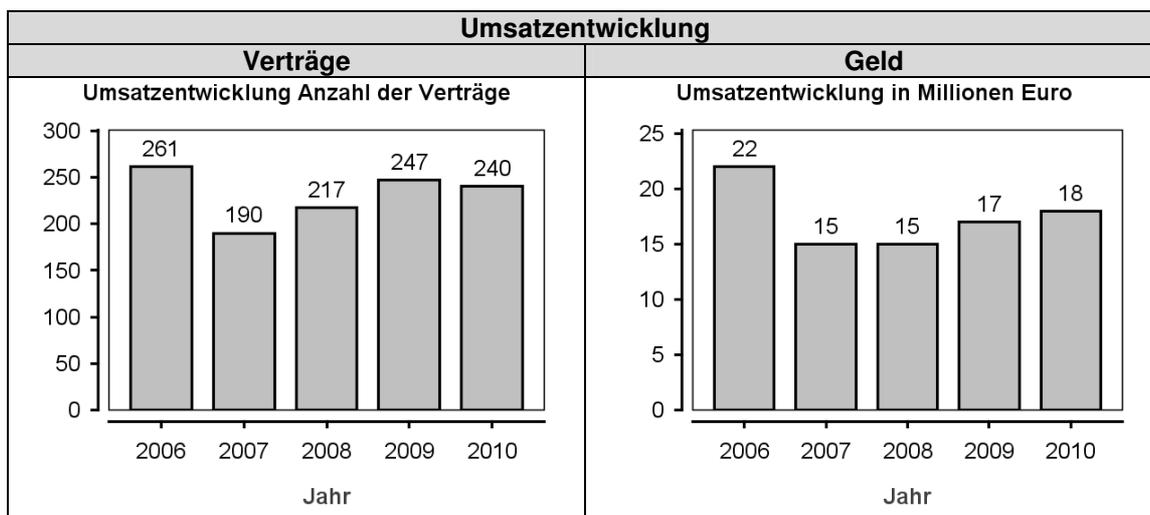
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	120 m <sup>2</sup> x 1.000 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 120.000 €</b>
--	---

### 9.4 Wohnungseigentum

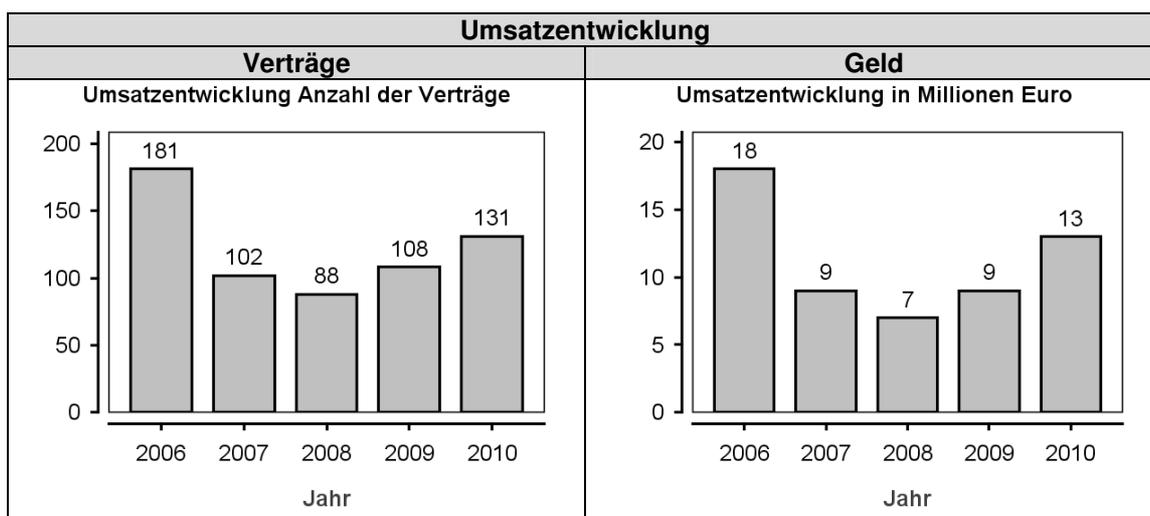
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **850 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Wohnungseigentum mit einem Geldumsatz von **73 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % angestiegen, während der Geldumsatz unverändert ist.

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.

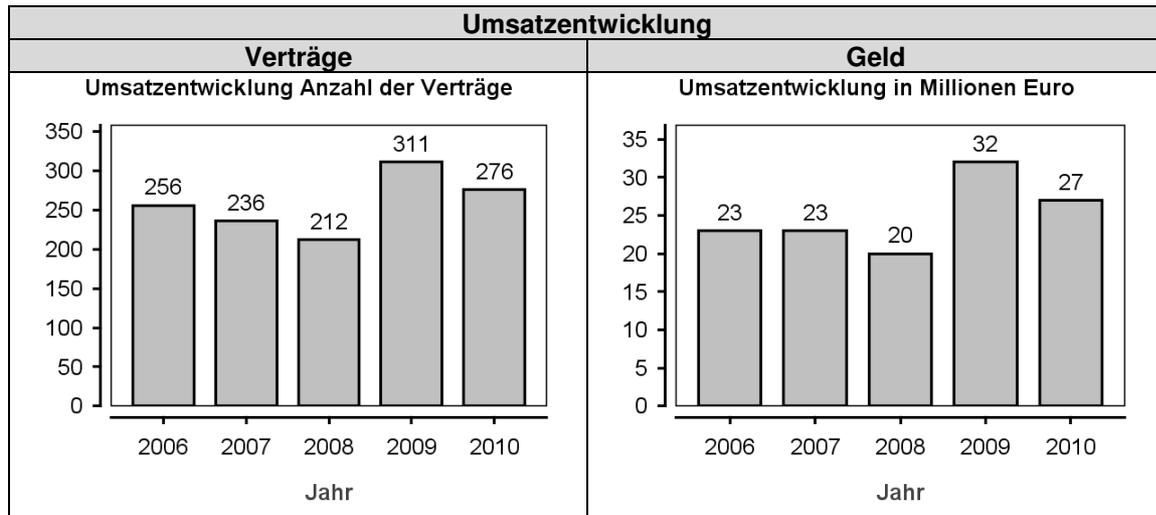
#### Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Wohnungseigentum



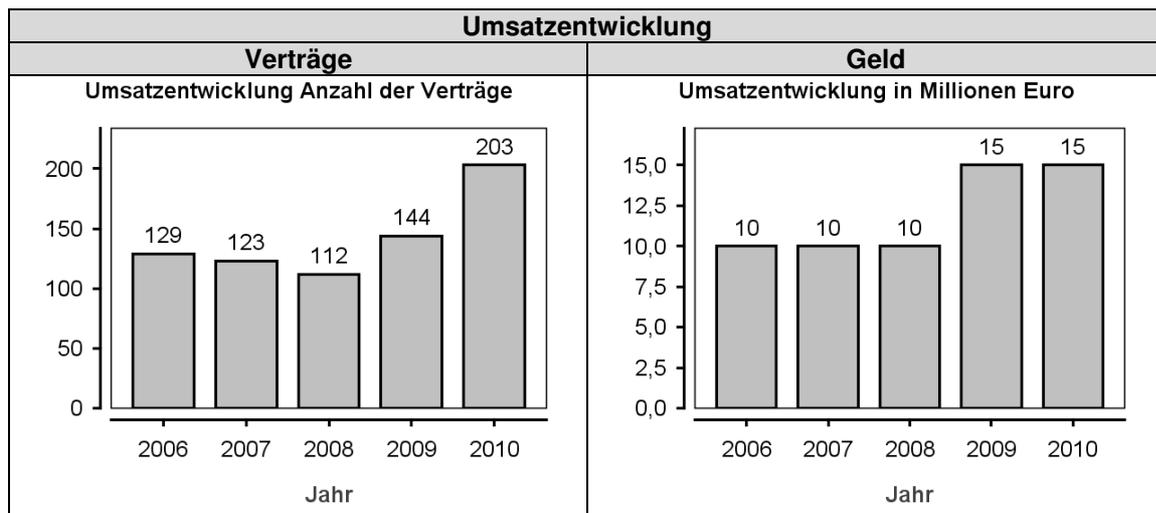
#### Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



**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. Es handelt sich um statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lage- oder Ausstattungsqualitäten nicht berücksichtigen.

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.

Im Folgenden wird unterschieden zwischen Wohnungseigentum an Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, und Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften, üblich im Bereich der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg.

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 2010 für Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst

#### Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (10)	1920 (1915)	70 (70)	670** (550**)	50.000 (40.000)
Baujahr 1946 – 1969	15 (15)	1960 (1960)	60 (60)	600** (640**)	40.000 (40.000)
Baujahr 1970 – 1984	33 (32)	1979 (1977)	75 (65)	740 (590)	55.000 (38.000)
Baujahr 1985 – 1999	20 (19)	1993 (1994)	70 (80)	990 (1.040)	70.000 (82.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	6 (2)	2004 (*)	80 (*)	1.260 (*)	100.000 (*)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	6 (5)	2010 (2008)	80 (85)	1.800 (1.500)	145.000 (135.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

\*\*\*) je nach dem Modernisierungsgrad

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

## Wohnungseigentum als Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (5)	1893 (1875)	75 (90)	1.400 **) (1.510 **))	105.000 **) (130.000 **))
Baujahr 1946 – 1969	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 – 1984	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1985 – 1999	7 (8)	1997 (1994)	110 (125)	1.250 (1.190)	135.000 (145.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	4 (4)	2002 (2002)	90 (110)	1.300 (1.240)	115.000 (135.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 (Baujahr 2007 – 2009)	11 (15)	2010 (2008)	110 (115)	1.290 (1.240)	140.000 (140.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

\*\*) je nach dem Modernisierungsgrad

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
Baujahr 1946 – 1969	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1970 – 1984	17 (15)	1978 (1977)	65 (65)	880 (750)	55.000 (49.000)
Baujahr 1985 – 1999	18 (27)	1993 (1993)	70 (70)	1.040 (890)	75.000 (65.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	13 (6)	2003 (2003)	70 (90)	1.290 (1.170)	85.000 (105.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 Baujahr 2007 – 2009)	24 (21)	2010 (2009)	80 (85)	1.740 (1.490)	135.000 (125.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

## Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg

### Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (4)	*) (1928)	*) (85)	*) (830)	*) (70.000)
Baujahr 1946 – 1969	10 (20)	1963 (1961)	70 (70)	520 (520)	40.000 (40.000)
Baujahr 1970 – 1984	25 (18)	1979 (1980)	85 (70)	760 (1.520)	65.000 (110.000)
Baujahr 1985 – 1999	26 (41)	1993 (1994)	75 (70)	970 (1.000)	70.000 (72.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	6 (2)	2006 (*)	75 (*)	1.360 (*)	105.000 (*)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 Baujahr 2007 – 2009)	31 (15)	2010 (2009)	85 (95)	1.510 (1.470)	130.000 (140.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Wohnungseigentum als Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1970 – 1984	5 (4)	1982 (1978)	105 (125)	1.190 (810)	125.000 (100.000)
Baujahr 1985 – 1999	20 (19)	1996 (1996)	115 (105)	1.070 (1.120)	120.000 (115.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	14 (17)	2002 (2002)	105 (120)	1.130 (1.120)	120.000 (130.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 Baujahr 2007 – 2009)	13 (17)	2010 (2009)	100 (100)	1.410 (1.420)	140.000 (140.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	3 (5)	1967 (1965)	80 (85)	820 (900)	65.000 (80.000)
Baujahr 1970 – 1984	23 (24)	1979 (1979)	60 (65)	880 (870)	50.000 (50.000)
Baujahr 1985 – 1999	13 (24)	1994 (1995)	70 (85)	1.060 (1.100)	75.000 (90.000)
Baujahr 2000 – 2007 (Baujahr 2000 – 2006)	14 (14)	2004 (2002)	85 (75)	1.390 (1.160)	115.000 (90.000)
Neubauten Baujahr 2008 – 2010 Baujahr 2007 – 2009)	73 (40)	2010 (2009)	60 (70)	1.600 (1.530)	95.000 (110.000)

### Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren ist im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg auch Wohnungseigentum 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 2008 bis 2010 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>	11	2009	66	52 - 84	1.890	1.550 – 2.000
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	9	2003	60	49 - 75	2.030	1.440 – 2.370
<b>Landkreis Oldenburg</b>	49	2007	64	27 - 90	1.960	870 – 3.480
<b>Landkreis Vechta</b>	4	1997	75	66 - 85	1.150	1.000 – 1.220

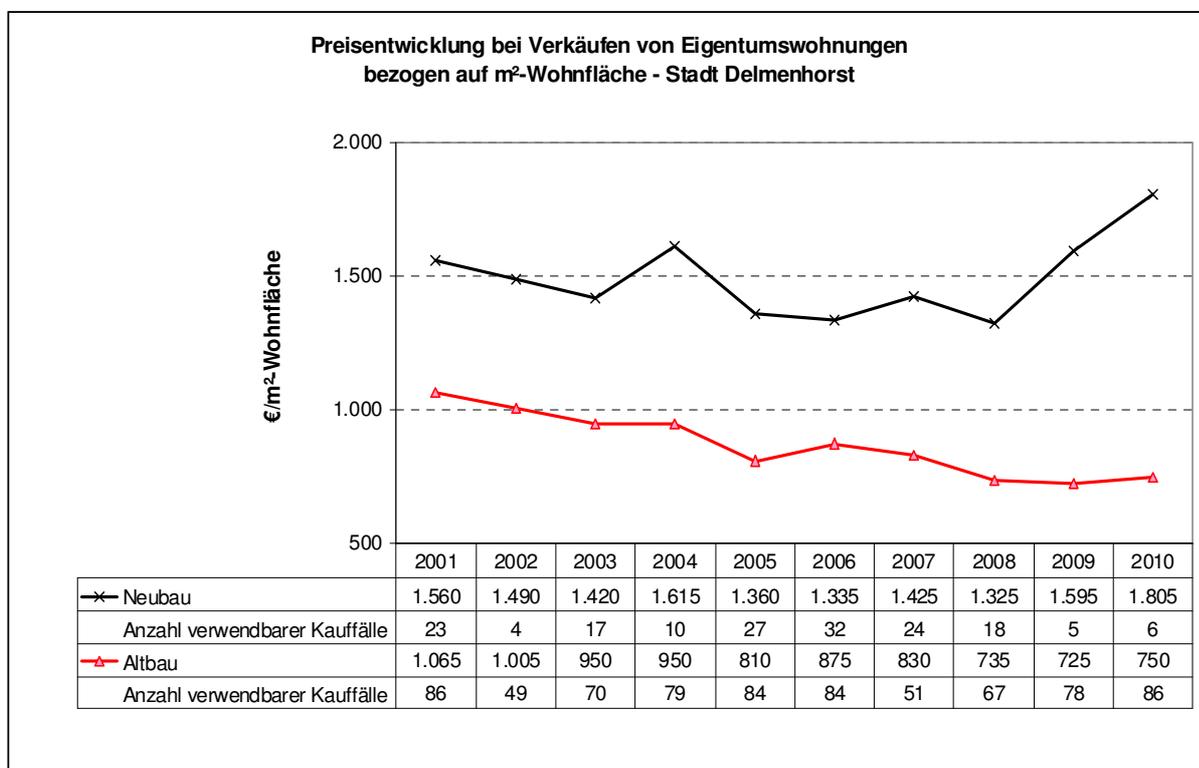
### 9.4.2 Preisentwicklung

In den folgenden Grafiken ist die Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise in €/m<sup>2</sup> in den einzelnen Gebietskörperschaften ab dem Jahr 2001 dargestellt. Die mittleren Wohnflächenpreise werden u.a. beeinflusst durch die unterschiedliche Anzahl von Kauffällen in nicht gleichwertigen 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.

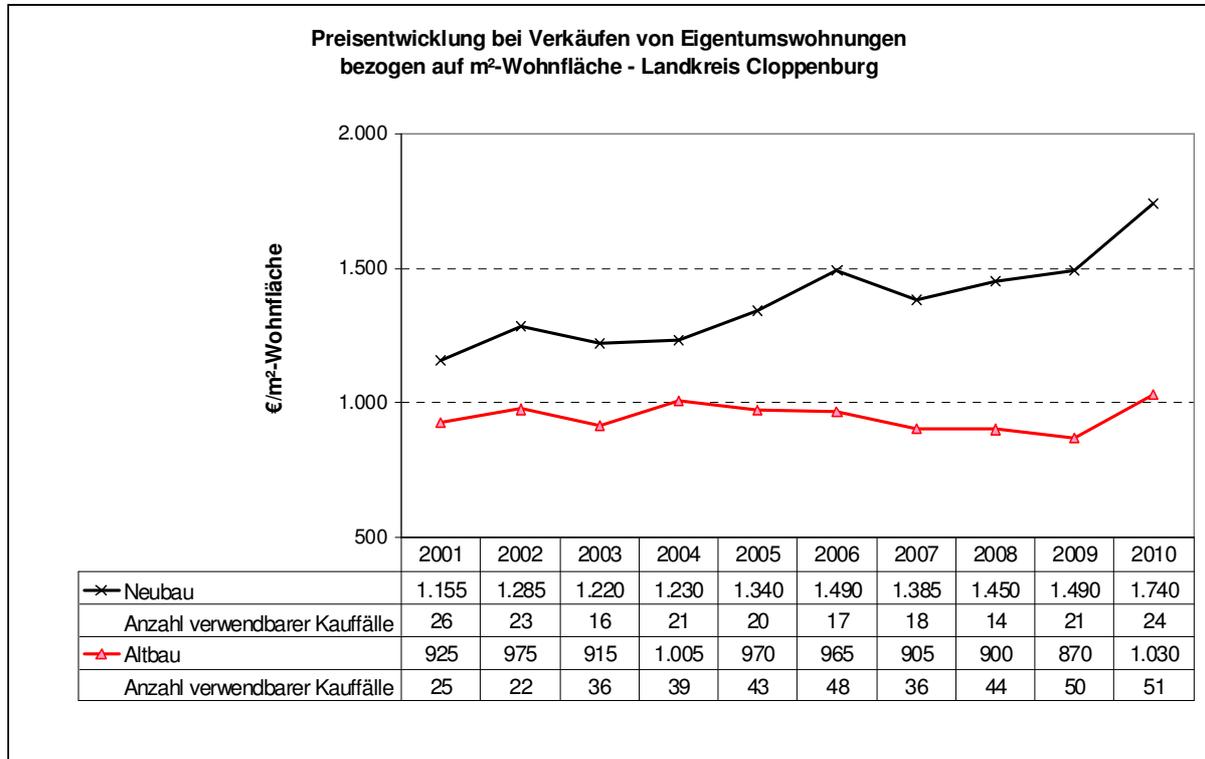
#### Stadt Delmenhorst

Die "neuen" Wohnungen in der Stadt Delmenhorst weisen eine Wohnfläche zwischen rund 65 und 100 m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 80 m<sup>2</sup> auf, hingegen umfasst die mittlere "alte" Wohnung eine Größe von rd. 70 m<sup>2</sup> (Spanne von 35 bis 110 m<sup>2</sup>).



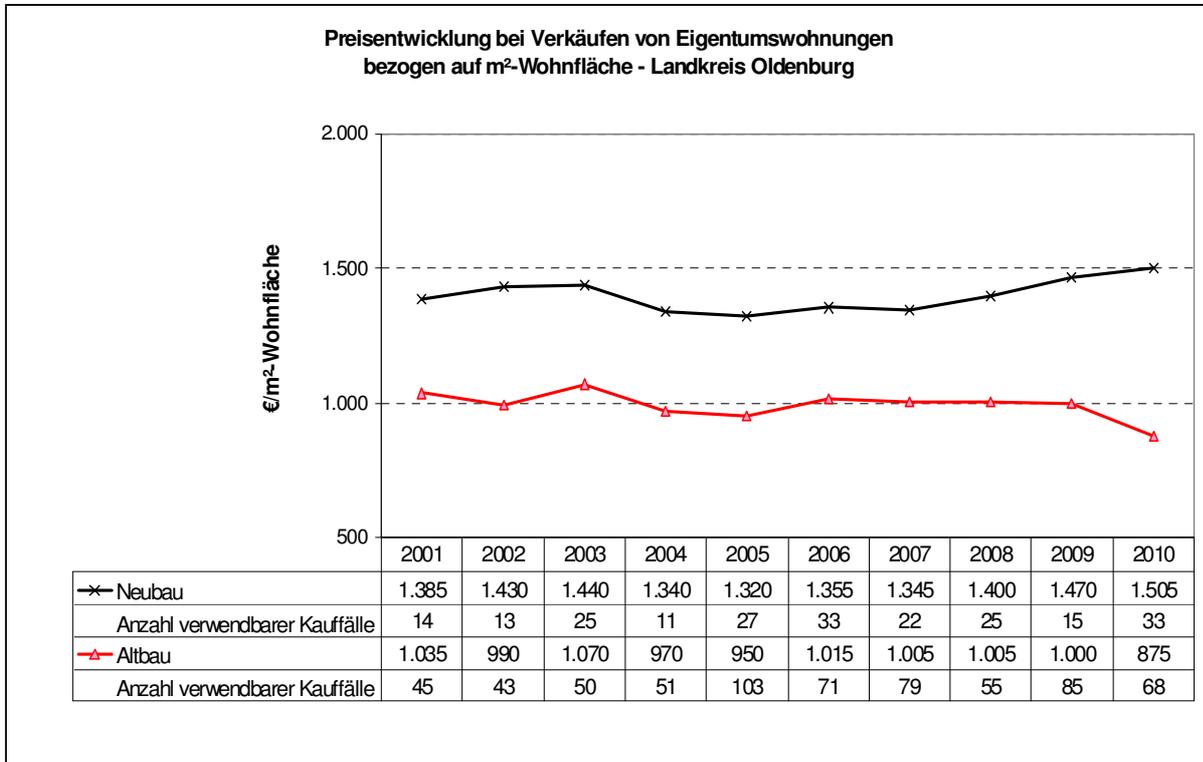
## Landkreis Cloppenburg

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg haben die gehandelten Wohnungen in Neubauten eine Durchschnittsgröße von rund 80 m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 40 bis 155 m<sup>2</sup>. Wohnungen in älteren Gebäuden verfügen über eine Größenordnung von 35 bis 120 m<sup>2</sup>, im Mittel 70 m<sup>2</sup>.



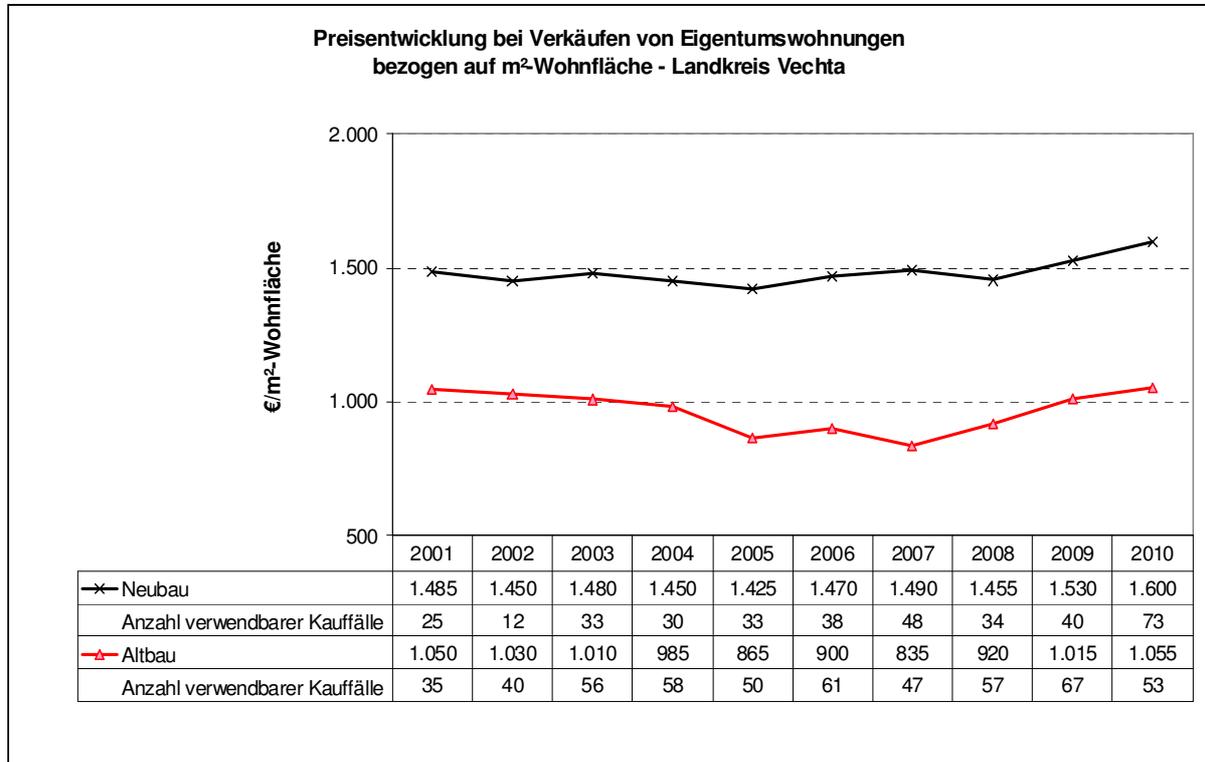
### Landkreis Oldenburg

Neubauwohnungen weisen im Landkreis Oldenburg im Berichtszeitraum eine Größe zwischen 50 und 155 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 85 m<sup>2</sup>, auf. Ältere Wohnungen haben mit 80 m<sup>2</sup> eine geringere mittlere Größe; die Wohnfläche schwankt hier zwischen 60 und 180 m<sup>2</sup>.



## Landkreis Vechta

Die veräußerten Wohnungen in Neubauten im Bereich des Landkreis Vechta haben eine Größenordnung von 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mittelwert liegt bei rund 60 m<sup>2</sup>. Wohnungen in Altbauten sind im Mittel mit 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche geringfügig größer; die Spanne reicht hier von 20 bis 115 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. Erstverkäufe von Eigentumswohnungen wurden in der Untersuchung nicht berücksichtigt.

#### 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

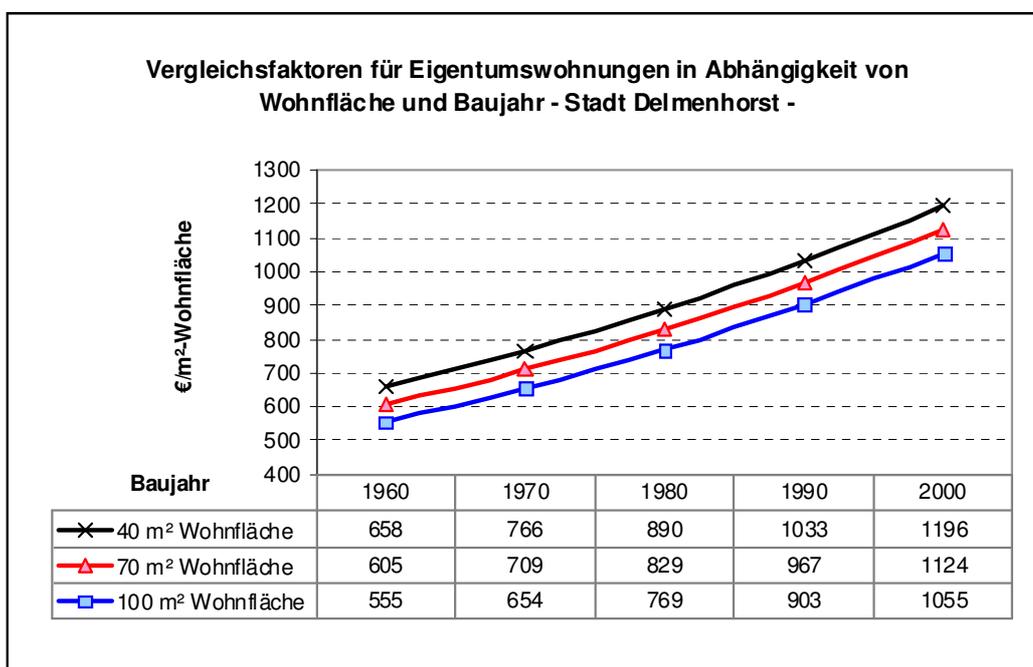
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe ca. 90 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen Am Wollepark, Bremer Straße 103 bis 107, Oldenburger Straße 35 bis 37 sowie Delmodstraße 41 und 43 unberücksichtigt blieben.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	Mai 2009
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	113 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1956 - 2006	1984
Wohnfläche	39 m <sup>2</sup> - 107 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	3 - 44	12

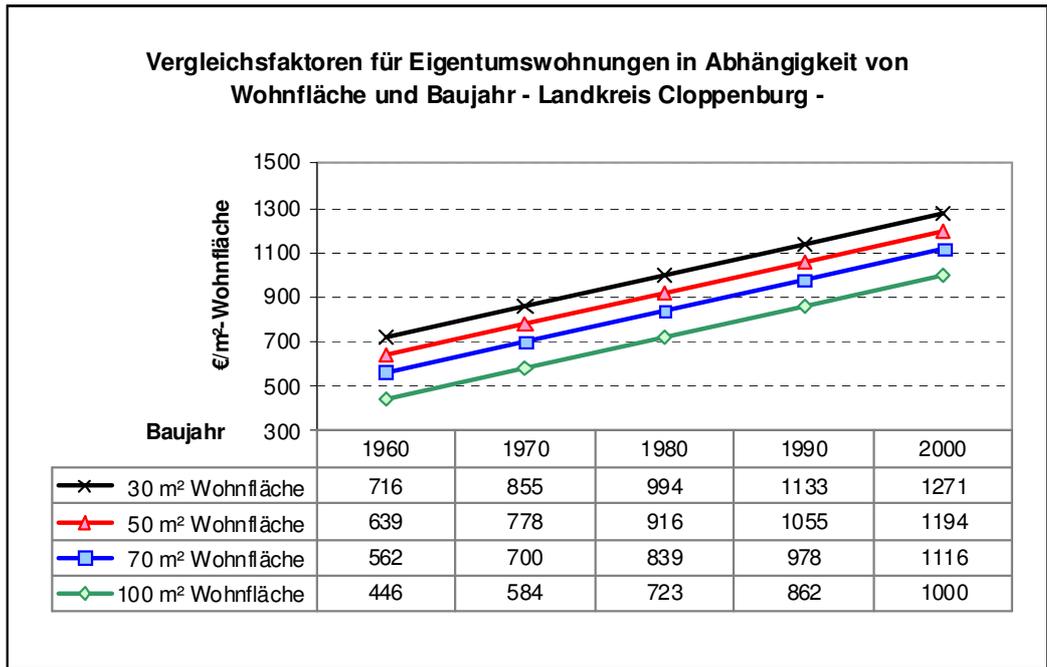
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Dachgeschoss- und Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung in den Lagewertigkeiten (=Bodenrichtwert) 90 bis 140 €/m<sup>2</sup> mit folgenden Eigenschaften:

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



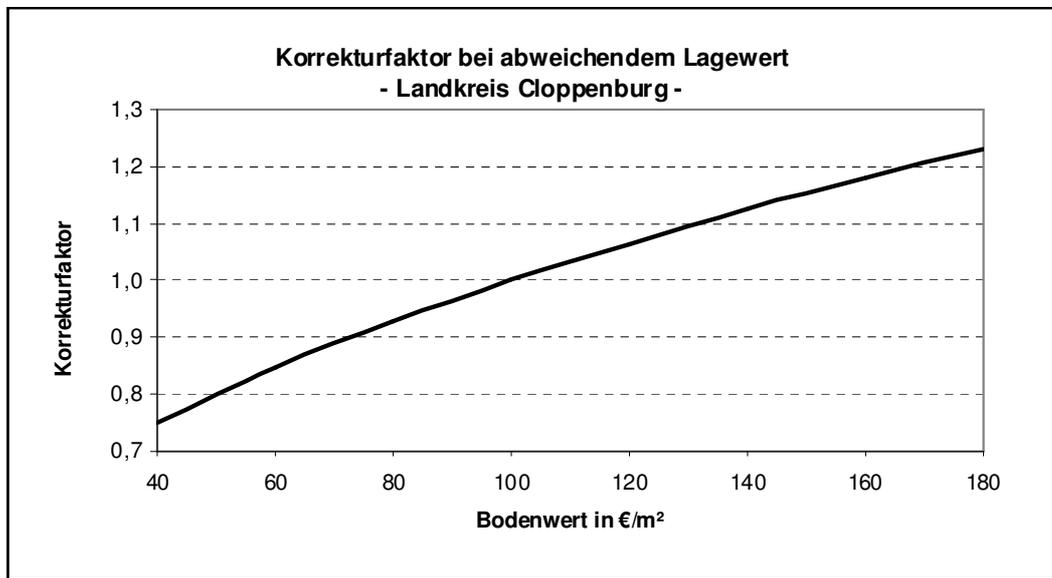
Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst keine weiteren Abhängigkeiten.





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

**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors vom Lagewert**



**Anwendungsbeispiel:**

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

Bodenrichtwert:	170 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	70 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970		
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		700 €/m <sup>2</sup>	
Korrekturfaktor für den Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,21	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		700 €/m <sup>2</sup> x 1,21 = rund 847 €/m <sup>2</sup>	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		70 m <sup>2</sup> x 847 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 60.000 €</b>	

**Landkreis Oldenburg**

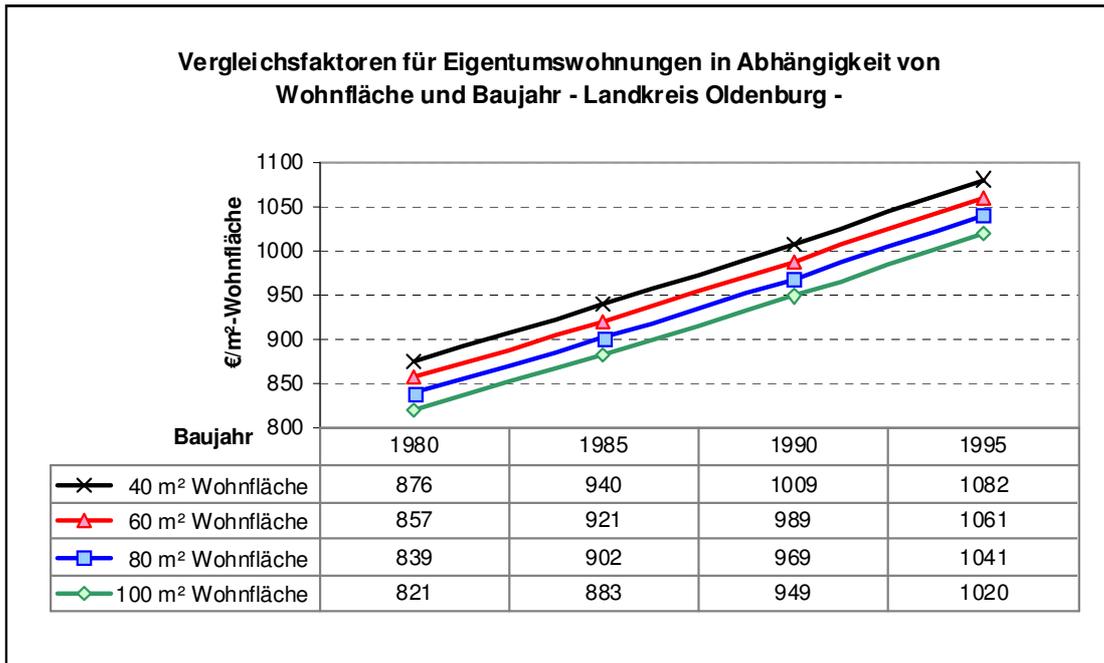
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst rund 70 Kauffälle. Jeweils ca. 30 % der Objekte liegen in der Stadt Wildeshausen sowie der Gemeinde Hude, etwa 20 % in der Gemeinde Wardenburg und die restlichen Eigentumswohnungen liegen in den Gemeinden Ganderkesee, Harpstedt und Hatten.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	Juni 2009
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1975 - 1999	1991
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 101 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	3 - 20	7

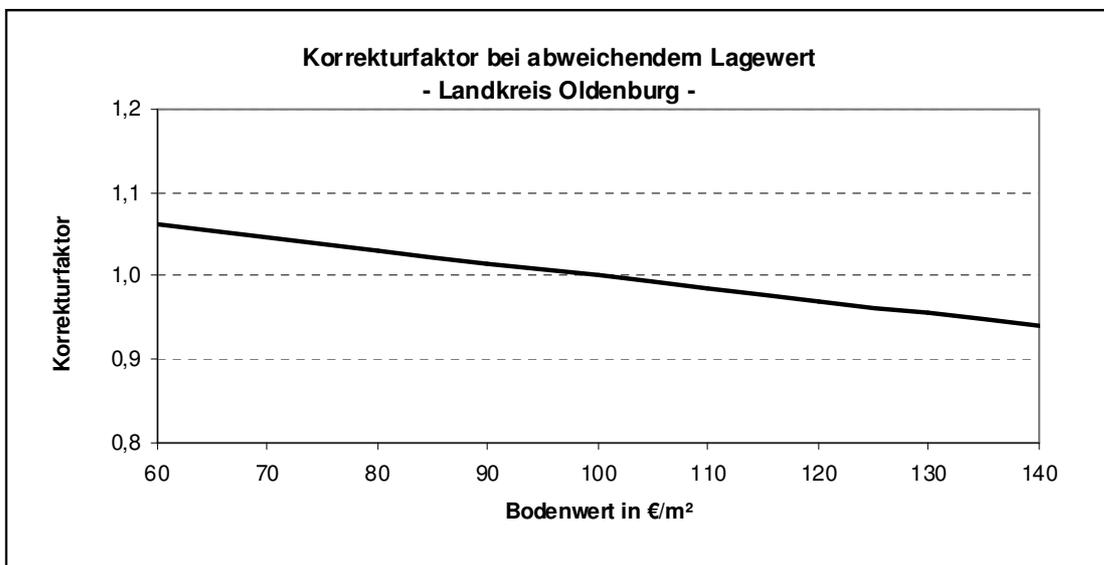
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Dachgeschoss- und Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Einstellplatz	in der Regel vorhanden



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

**Abhängigkeit des Vergleichsfaktors vom Lagewert**



**Anwendungsbeispiel:**

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

Bodenrichtwert:	80 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1985		
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		902 €/m <sup>2</sup>	
Korrekturfaktor für den Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,03	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		902 €/m <sup>2</sup> x 1,03 = rund 930 €/m <sup>2</sup>	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		80 m <sup>2</sup> x 930 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 75.000 €</b>	

**Landkreis Vechta**

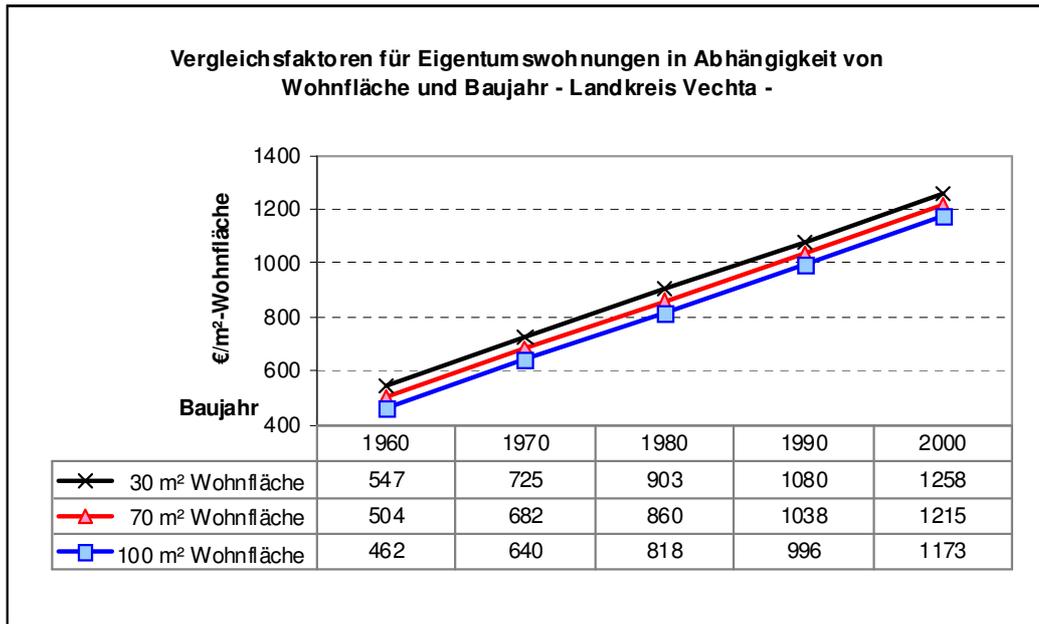
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 110 Kauffälle. Rund 60 % der Verkäufe sind in der Stadt Vechta zu verzeichnen, 15 % in der Stadt Lohne. Die restlichen Eigentumswohnungen entfallen auf die Städte Damme und Dinklage sowie auf die Gemeinden Steinfeld, Bakum und Visbek.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	April 2009
Lage (Bodenrichtwert)	41 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup>	103 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1954 - 2007	1985
Wohnfläche	22 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	4 - 64	14

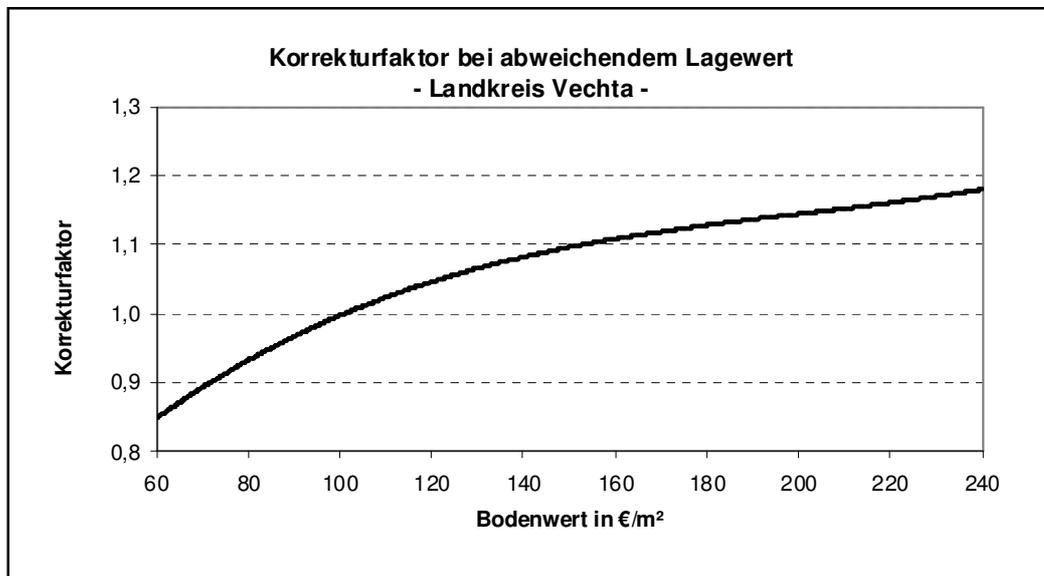
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Dachgeschoss- und Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1980
Wohnfläche	70 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 des Vergleichsfaktors vom Lagewert**



**Anwendungsbeispiel:**

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

Bodenrichtwert:	180 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	70 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970		
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		682 €/m <sup>2</sup>	
Korrekturfaktor für den Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,13	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		682 €/m <sup>2</sup> x 1,13 = rund 770 €/m <sup>2</sup>	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		70 m <sup>2</sup> x 770 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 55.000 €</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 **50** Verträge (Vorjahr 31 Verträge) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Teileigentum abgeschlossen worden mit einem Gesamtwert von **4,2 Mio. €** (Vorjahr 1,4 Mio. €). Mit 18 Vorgängen wurden in der Stadt Delmenhorst 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 2010 für Mehrfamilienhäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	24 (14)	1943 (1944)	340 <sup>1)</sup> (278 <sup>1)</sup> )	3 - 16 <sup>1)</sup> (3 - 15)	210.000 (190.000)	60.000-870.000 (70.000-400.000)
Landkreis Cloppenburg	14 (13)	1985 (1983)	390 <sup>1)</sup> (280 <sup>1)</sup> )	3 - 10 <sup>1)</sup> (3 - 6)	355.000 (165.000)	120.000-800.000 (65.000-280.000)
Landkreis Oldenburg	12 (23)	1973 (1970)	360 <sup>1)</sup> (350 <sup>1)</sup> )	3 - 8 (3 - 12)	235.000 (175.000)	110.000-660.000 (100.000-380.000)
Landkreis Vechta	7 (12)	1981 (1970)	340 <sup>1)</sup> (390 <sup>1)</sup> )	3 - 6 (3 - 8)	285.000 (220.000)	170.000-500.000 (110.000-360.000)

<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 insbesondere 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. 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 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.

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.

### Stadt Delmenhorst

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Berichtsjahr liegen der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswertzeitraum	2009 und 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	175 m <sup>2</sup> – 735 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 75 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,10 €/m <sup>2</sup> – 6,95 €/m <sup>2</sup>	5,45 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

- Mehrfamilienhäuser 7,5 % (Spanne 4,7 % bis 9,9 %).

### Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst der folgende durchschnittliche Rohertragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 9,8fache (Spanne 6,6 bis 14,4fache).

## Landkreis Cloppenburg

Aus dem Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 untersucht. Die vorliegenden Kennzahlen der Merkmale wurden in folgender Tabelle zusammengestellt.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2009 und 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> - 125 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	180 m <sup>2</sup> – 570 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 80 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,30 €/m <sup>2</sup> – 9,10 €/m <sup>2</sup>	4,75 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

- Mehrfamilienhäuser 6,0 % (Spanne 3,8 % bis 8,1 %).

### Rohetragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg der folgende durchschnittliche Rohetragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 12,3fache (Spanne 8,5 bis 17,4fache).

## Landkreis Oldenburg

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohetragsfaktors wurden im Bereich des Landkreises Oldenburg Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 analysiert.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2009 und 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> - 105 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	215 m <sup>2</sup> – 1.155 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre - 65 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup> – 6,00 €/m <sup>2</sup>	4,30 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

- Mehrfamilienhäuser 7,2 % (Spanne 4,1 % bis 9,5 %).

**Rohetragsfaktor**

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg der folgende durchschnittliche Rohetragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 10,1fache (Spanne 7,4 bis 16,9fache).

**Landkreis Vechta**

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswertzeitraum	2009 und 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	220 m <sup>2</sup> – 555 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 70 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,15 €/m <sup>2</sup> – 6,05 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>

**Liegenschaftszinssatz**

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

- Mehrfamilienhäuser 5,3 % (Spanne 2,6 % bis 8,8 %).

**Rohetragsfaktor**

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta der folgende durchschnittliche Rohetragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 13,4fache (Spanne 7,6 bis 19,8fache).

**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 2010 für Wohn- und Geschäftshäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohn- / Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	7 (8)	1917 (1936)	205 <sup>1)</sup> (425 <sup>1)</sup> )	405.000 (300.000)	120.000-1.300.000 (85.000-1.000.000)
Landkreis Cloppenburg	19 (21)	1959 (1949)	165 <sup>1)</sup> (320 <sup>1)</sup> )	210.000 (200.000)	80.000-480.000 (45.000-1.020.000)
Landkreis Oldenburg	7 (5)	1956 (1929)	175 <sup>1)</sup> (600 <sup>1)</sup> )	310.000 (225.000)	90.000-1.075.000 (85.000-330.000)
Landkreis Vechta	14 (13)	1956 (1946)	275 <sup>1)</sup> (325 <sup>1)</sup> )	305.000 (210.000)	50.000-1.500.000 (55.000-400.000)

<sup>1)</sup> nicht bei allen Objekten bekannt

#### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

##### Stadt Delmenhorst

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen, aufgrund der geringen Anzahl Verkäufe aus den Jahren 2007 bis 2010 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperiodenraum	2007 bis 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	365 m <sup>2</sup> – 1.315 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 55 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,25 €/m <sup>2</sup> – 7,10 €/m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>

##### Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 7,9 % (Spanne 4,2 % bis 10,9 %).

##### Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst die folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 8,8fache (Spanne 6,3 bis 13,6fache).

## Landkreis Cloppenburg

Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2008 bis 2010 liegen der Untersuchung im Bereich des Landkreises Cloppenburg zugrunde. Sie verfügen über folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2008 bis 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	9 €/m <sup>2</sup> - 195 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> – 615 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 70 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,45 €/m <sup>2</sup> – 6,05 €/m <sup>2</sup>	4,05 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 6,2 % (Spanne 4,6 % bis 9,3 %).

### Rohetragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg folgender durchschnittlicher Rohetragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 12,2fache (Spanne 7,5 bis 16,7fache).

## Landkreis Oldenburg

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurden Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Zeitraum 2007 bis 2010 in die Untersuchung einbezogen; die Stichprobe weist folgende Kennzahlen auf:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2007 bis 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> - 235 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	210 m <sup>2</sup> – 1.050 m <sup>2</sup>	485 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,30 €/m <sup>2</sup> – 6,15 €/m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 7,8 % (Spanne 5,8 % bis 11,4 %).

### Rohertagsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg folgender durchschnittlicher Rohertagsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 9,7fache (Spanne 6,5 bis 11,9fache).

### Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2010 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2009 bis 2010	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 370 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	260 m <sup>2</sup> – 1.200 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre - 70 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,90 €/m <sup>2</sup> – 6,80 €/m <sup>2</sup>	4,75 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 7,2 % (Spanne 5,2 % bis 9,5 %).

### Rohertagsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta folgender durchschnittlicher Rohertagsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn- und Geschäftshäuser 9,3fache (Spanne 7,3 bis 13,1fache).

## 10 Mieten

### Mietübersichten

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

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

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- der Lage der Immobilie,
- der Ausstattung und
- der 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 Mieten für Wohnraum in der Stadt Delmenhorst

Wohnungen (2 bis 3 Zimmer, mittlere Wohnfläche 75 m <sup>2</sup> )	Reihenhäuser / Doppelhaushälften bzw. Einfamilienhäuser
5,00 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>

### 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 2010** durchgeführt hat.

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:

#### Ia-Lage

Fußgängerzone Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und ehemals Hertie: **24 bis 47 €/m<sup>2</sup>**  
mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße /  
Bahnhofstraße und Lange Straße / Kirchstraße.

#### Ib-Lage

An die 1a-Lage angrenzende Fußgängerzone: **10 bis 22 €/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 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>5 €/m<sup>2</sup></b>
Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und Ludwig-Kaufmann-Straße:	durchschnittlich	<b>4,50 €/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. ausgebaute **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	5,00	5,50	6,00	6,50
40 - 60	4,50	5,00	5,30	6,00
60 - 80	4,20	4,50	4,80	5,50
80 - 100	3,80	4,20	4,50	5,00
über 100	3,50	3,90	4,20	4,50

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

**Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Cloppenburg**

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Kreisstadt Cloppenburg basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahre 2010** durchgeführt hat.

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:

Fußgängerzone Lange Straße und Altes Stadttor: **10 bis 35 €/m<sup>2</sup>**

Westliche Bahnhofstraße und südliche Mühlenstraße: **7 bis 16 €/m<sup>2</sup>**

## 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 und stellvertretenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern sowie ehrenamtlichen Gutachtern, 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 Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

In Niedersachsen ist je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der LGLN, Regionaldirektion 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	776	-6	216	4	140	-11	36	16	392	-1	19	-32	18	-31
Landkreis Cloppenburg	1.973	6	596	5	67	0	18	-18	681	4	37	-24	99	39
Landkreis Oldenburg	1.877	-4	610	0	77	-7	23	-38	710	-2	23	-18	140	-3
Landkreis Vechta	1.648	18	429	8	59	-2	11	-35	499	5	34	-32	44	-23

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	242	-2	18	80	60	-3	9	80	5	-81	4	-73	4	0	5	-44
Landkreis Cloppenburg	131	21	10	150	469	-3	114	3	25	127	318	21	7	-77	82	1
Landkreis Oldenburg	276	-11	15	7	258	-11	44	47	12	33	311	-1	16	14	72	3
Landkreis Vechta	203	41	7	133	480	36	106	10	21	-25	199	34	8	-20	47	24

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	80	-6	24	4	13	-8	10	31	47	8	5	-65	4	-28
Landkreis Cloppenburg	176	-4	69	4	7	5	6	25	82	6	7	-44	19	-13
Landkreis Oldenburg	210	-8	84	4	8	-11	5	-45	98	-2	7	-31	30	-16
Landkreis Vechta	170	3	61	2	7	14	3	-34	70	1	17	51	20	-32

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	18	4	1	317	4	5	1	196	0	38	0	-76	0	0	0	-70
Landkreis Cloppenburg	13	44	1	351	20	-5	13	-11	1	-5	21	-15	0	-100	1	-51
Landkreis Oldenburg	27	-13	1	148	17	-0	9	320	1	163	17	-40	0	-28	2	123
Landkreis Vechta	15	-2	1	182	23	39	9	-20	1	-28	12	55	0	-81	2	343

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	50	-54	19	3	5	-10	5	23	29	3	2	-69	7	-84
Landkreis Cloppenburg	1.290	0	107	-7	3	4	3	40	113	-6	6	-45	199	77
Landkreis Oldenburg	1.235	-58	133	16	5	30	4	-57	142	11	4	-60	133	-83
Landkreis Vechta	775	39	71	-30	2	-1	1	-35	74	-29	6	-14	31	-47

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	4	-46	4	269	0	-87	4	-79	0	0	0	-19
Landkreis Cloppenburg	58	3	81	-10	9	115	696	-16	101	k.A.	27	-56
Landkreis Oldenburg	29	-3	27	170	5	71	832	-57	4	174	59	238
Landkreis Vechta	54	39	62	16	18	12	473	90	1	-92	56	181

**Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse**

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

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

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

<b>4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg beim		
gag-hm@lgl.niedersachsen.de		
<b>LGLN Regionaldirektion Hameln</b>	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300

<b>5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b>		
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover beim		
gag-h@lgl.niedersachsen.de		
<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-nom@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-os@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</b>	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-46 Fax.: 04791/306-25

<b>12</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b>		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser beim		
	gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-ver@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion 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 beim		
	oga@lgl.niedersachsen.de		
	<b>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</b>	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505