

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2012

Stadt Delmenhorst
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta



Niedersachsen

Herausgeber: © 2012 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
Internet: 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

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
	3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
	3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	9
4	Übersicht über die Umsätze.....	11
5	Bauland.....	16
	5.1 Allgemeines.....	16
	5.2 Individueller Wohnungsbau	21
	5.2.1 Preisniveau	21
	5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
	5.3 Geschosswohnungsbau.....	34
	5.3.1 Preisniveau	34
	5.4 Gewerbliche Bauflächen	34
	5.4.1 Preisniveau	34
	5.4.2 Preisentwicklung.....	36
	5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	37
	5.6 Sonstiges Bauland	38
	5.6.1 Landwirtschaftliche Bauflächen	38
	5.7 Erbbaurechte.....	38
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	40
	6.1 Allgemeines.....	40
	6.2 Landwirtschaftliche Flächen	44
	6.2.1 Preisniveau	44
	6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	49
	6.3 Höfe.....	52
	6.4 Forstwirtschaftliche Flächen.....	53
	6.4.1 Preisniveau	53
	6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland.....	55
7	Übrige unbebaute Flächen	55
	7.1 Gartenland.....	55
	7.2 Abbauland	55
	7.3 Wasserflächen	56
8	Bodenrichtwerte	57
	8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	57
	8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte	59
	8.2.1 Wohnbauland.....	60
	8.2.2 Gewerbliches Bauland	61
9	Bebaute Grundstücke.....	62
	9.1 Allgemeines.....	62
	9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	67
	9.2.1 Preisniveau	67
	9.2.2 Preisentwicklung	69
	9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	72
	9.2.4 Erbbaurechte	88

9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	88
9.3.1	Preisniveau	88
9.3.2	Preisentwicklung	91
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	93
9.4	Wohnungseigentum	104
9.4.1	Preisniveau	106
9.4.2	Preisentwicklung	110
9.4.3	Vergleichsfaktoren	113
9.5	Teileigentum	120
9.6	Mehrfamilienhäuser	121
9.6.1	Preisniveau	121
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	121
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser	124
9.7.1	Preisniveau	124
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	125
10	Mieten.....	128
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	133
	Anhang 1: Umsatzzahlen.....	134
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse	135

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Hinsichtlich der Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt war das Jahr 2011 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg im Wesentlichen von zwei Entwicklungslinien geprägt.

Während im individuellen Wohnungsbau d.h. bei den bebauten Grundstücken sowie bei den unbebauten Baugrundstücken sowohl bei der Anzahl der Kaufverträge als auch beim Geldumsatz Zuwachsraten zu verzeichnen waren, blieben die Preise insgesamt recht stabil.

Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zeigt sich eine andere Entwicklung. Bei sinkender Anzahl von Vertragsabschlüssen und auch teilweise sinkendem Flächenumsatz waren Preissteigerungen von bis zu 20 % gegenüber dem Vorjahr zu registrieren. Regional zeigten sich hier deutliche Unterschiede in Abhängigkeit verschiedener Einflussfaktoren, wie beispielsweise der Flächenbedarf für die zunehmende Versiegelung durch Baumaßnahmen der öffentlichen Hand und privater Bauherren, für Gemüseanbau und Sonderkulturen sowie insbesondere auch für die Energiegewinnung mit Biogasanlagen.

Stadt Delmenhorst

Die Anzahl der Vertragsvorgänge im Bereich der Stadt Delmenhorst ist im Berichtsjahr um 9 % auf 845 Kauffälle gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz auf 104 Millionen Euro um 30 % gestiegen.

Von den erfassten Kaufverträgen entfiel der überwiegende Teil (52 %) auf bebaute Grundstücke, ein Anteil von 32 % auf Wohnungs- und Teileigentum und rund 12 % 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 sind im Berichtsjahr 48 Kauffälle (Vorjahr 43 Kauffälle) registriert worden. Die Mittelwerte der gezahlten Quadratmeterpreise und der Flächengröße entsprachen mit 107 € und 670 m² näherungsweise denen des Vorjahres.

Das Marktsegment der bebauten Grundstücke wurde beherrscht durch den Anteil der Einfamilienhäuser. Rund 53 % des Teilmarktes nahmen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ein; etwa 37 % der Verträge bezogen sich auf Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser. Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurden in der Stadt Delmenhorst im Durchschnitt rund 125.000 € gezahlt; damit blieb das Preisniveau nahezu unverändert. Für Doppelhaushälften oder Reihenhäuser ist im Durchschnitt ein Preis von rund 100.000 € erzielt worden.

Mit 253 Kauffällen ist die Anzahl der im Berichtsjahr veräußerten Eigentumswohnungen etwas angestiegen; der Geldumsatz mit 17 Millionen Euro hingegen hat sich etwas verringert. Für Eigentumswohnungen in Neubauten werden pro Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt rund 1.700 € gezahlt, in älteren Gebäuden aus den 70er Jahren rund 820 €.

Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist im Berichtsjahr um rund 6 % auf 2.083 Kaufverträge angestiegen. Mit 205 Millionen Euro war beim Geldumsatz ein Anstieg um rund 16,5 % zu verzeichnen. Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hatte mit rund 42 % der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit einem Anteil am Gesamtgeldumsatz von rund 64 %.

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 374 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden, was einem Anstieg von rund 35 % entspricht. Für einen erschlossenen Bauplatz mit einer durchschnittlichen Größe von rund 800 m² hat der Bauwillige annähernd wie im Vorjahr im Mittel 54 €/m² ausgegeben. Dabei reichte die regionale Schwankungsbreite der Durchschnittswerte von 33 €/m² in Lindern bis zu 85 €/m² in der Stadt Cloppenburg.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke wurde der Markt durch den Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Marktanteil von 67 % beherrscht. Der überwiegende Anteil der veräußerten Gebäude wurde in der Baujahrsgruppe von 1985 bis 1999 gehandelt. Im Durchschnitt aller Baujahrsklassen wurden für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ein Preis von rund 130.000 € erzielt. Reihenhäuser und Doppelhaushälften nahmen einen Anteil von 11 % 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 aller Baujahrsklassen lag mit 105.000 € etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Auswertzeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen angestiegen. Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden mit 175 Kauffällen etwa 34 % mehr ausgewertet als im Vorjahr. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Wohneinheiten in Neubauten lag mit rund 1.900 € über dem Vorjahresniveau; Wohneinheiten in älteren Gebäuden z.B. aus den 70er Jahren wiesen einen Mittelwert von rund 800 € je m² Wohnfläche auf.

Landkreis Oldenburg

Im Bereich des Landkreises Oldenburg ist ein Anstieg der Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt gingen dem Gutachterausschuss 2.033 Verträge zur Auswertung zu. Mit einem Zuwachs von rund 18 % ergab sich ein Gesamtgeldumsatz von rund 250 Millionen Euro.

Im individuellen Wohnungsbau ist mit 189 Baugrundstücken (im Vorjahr 166), die im Durchschnitt eine Grundstücksgröße von 780 m² aufweisen, die Anzahl der Veräußerungen um rund 15 % angestiegen. Die Bauwilligen investierten im Durchschnitt 86 €/m² für den eigenen Grund und Boden. Die regionale Schwankungsbreite reichte von 48 €/m² in Großenkneten bis zu 118 €/m² in Wardenburg im Durchschnitt.

Bebaute Immobilien bilden nach wie vor mit etwa 46 % aller Verträge das wesentlichste Marktsegment im Landkreis Oldenburg. Hier stellten die Ein- und Zweifamilienhäuser (69 %) sowie die Reihenhäuser und Doppelhaushälften (9 %) gemeinsam den größten Anteil. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahrsgruppe 1946 bis 1969 wurden im Auswertzeitraum am häufigsten, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 120.000 € gehandelt. Insgesamt wurde im Landkreis Oldenburg für ein Einfamilienwohnhaus durchschnittlich rund 155.000 € erzielt. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Durchschnitt aller Baujahrsklassen rund 130.000 € gezahlt.

Im Auswertzeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums um rund 25 % auf 346 angestiegen. Der durchschnittlich gezahlte Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in neueren Gebäuden lag bei rund 1.600 €/m². Für Wohneinheiten in älteren Objekten der 70iger Baujahre wurde hingegen ein deutlich niedrigerer Wohnflächenpreis von rund 860 €/m² gezahlt.

Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr sind im Landkreis Vechta 1.783 (+ 8 %) Vertragsabschlüsse registriert worden. Im Vergleich zum Vorjahr war beim Geldumsatz ein Plus von 22 % auf rund 206 Millionen Euro zu verzeichnen.

Auf das Segment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau entfielen 339 Kaufverträge, das ist ein Anstieg von 4 % gegenüber dem Vorjahr. Die gehandelten Bauplätze wiesen im Durchschnitt eine Flächengröße von 790 m² auf bei einem mittleren Quadratmeterpreis von 68 €, der gegenüber dem Vorjahreswert von 63 € etwas gestiegen ist. Die regionale Schwankungsbreite betrug 40 €/m² in der Gemeinde Visbek bis zu 83 €/m² in der Stadt Vechta.

Der Teilmarkt bebauter Grundstücke wurde durch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beherrscht, sie stellten bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse (71 %), dem Geld- (55%) und dem Flächenumsatz (62%) den jeweils größten Anteil dar. Im Berichtsjahr sind 8 % Objekte mehr als im Vorjahr gehandelt worden. Der Gesamtdurchschnittswert betrug rund 150.000 €. Den größten Anteil hatten die Objekte der Baujahre 1946 bis 1969 mit einem Durchschnittswert von 130.000 €.

Bei 11 % der veräußerten bebauten Grundstücke handelte es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften; ihr Anteil am Geldumsatz betrug rund 7 %. Der durchschnittliche Kaufpreis aller Objekte im Landkreis lag bei rund 120.000 €.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen im Landkreis Vechta lag im Berichtsjahr bei 188 Kauf-fällen und ist somit gegenüber dem Vorjahr etwas gesunken. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in Neubauten lag mit rund 1.700 € über dem Vorjahresniveau. Wohneinheiten aus den 70iger Jahren wurden mit etwa 800 €/m² gehandelt.

Landwirtschaftliche Flächen

Auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen hat sich in den letzten Jahren eine deutliche Preissteigerung ergeben. Das Preisniveau für Ackerland stieg seit 2005 kontinuierlich an. Für den Landkreis Oldenburg ergab sich z.B. ein Anstieg von insgesamt 95 % seit 2005; der Preisanstieg in 2011 betrug dabei rund 19 %. Aber auch in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta zeigten sich ähnliche Entwicklungen. Im Landkreis Cloppenburg war seit dem Jahre 2005 ein Zuwachs von rund 80% und im Landkreis Vechta in dem entsprechenden Zeitraum ein Preisanstieg von rund 55% zu verzeichnen.

Das Preisniveau für Ackerlandflächen, das anhand der Bodenrichtwerte abgebildet wird, zeigt sich regional mit deutlichen Unterschieden. Während im Bereich der Gemeinde Barßel im Norden des Landkreises Cloppenburg Ackerland für 3 €/m² ausgewiesen wurde, ergab sich der Bodenrichtwert im Bereich von Emstek zu 5,40 €/m². Die Spitzenwerte im Landkreis Oldenburg liegen bei 4 €/m² in Wildeshausen und im Landkreis Vechta bei 5,30 €/m² in Vechta und Damme. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ursachen durchaus vielfältig und regional sehr unterschiedlich sind.

Für Grünland zeigte sich eine ebenfalls positive Preisentwicklung, die jedoch deutlich verhaltener verlief. Die Bodenrichtwerte sind zwischen 1,20 €/m² in Damme, Ganderkesee und Saterland sowie 2,70 €/m² in Emstek ermittelt worden.

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 2011, 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 01.11.2010 und endet am 31.10.2011.

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 % des Landkreises Oldenburg werden durch die Landschaftsformen Marsch, Moor und Geest geprägt und überwiegend durch die Landwirtschaft genutzt. Lebensqualität und Wohnwert im Landkreis sind geprägt durch das Erholungsgebiet "Wildeshauser Geest", das rund 1.500 km² 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 Gewerbebranchen 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 ²)	Wohnbevölkerung* rund	Einwohner (je km ²)
Stadt Delmenhorst	62	74.500	1.190
Landkreis Cloppenburg	1.418	158.000	110
Landkreis Oldenburg	1.063	127.000	120
Landkreis Vechta	813	135.000	170

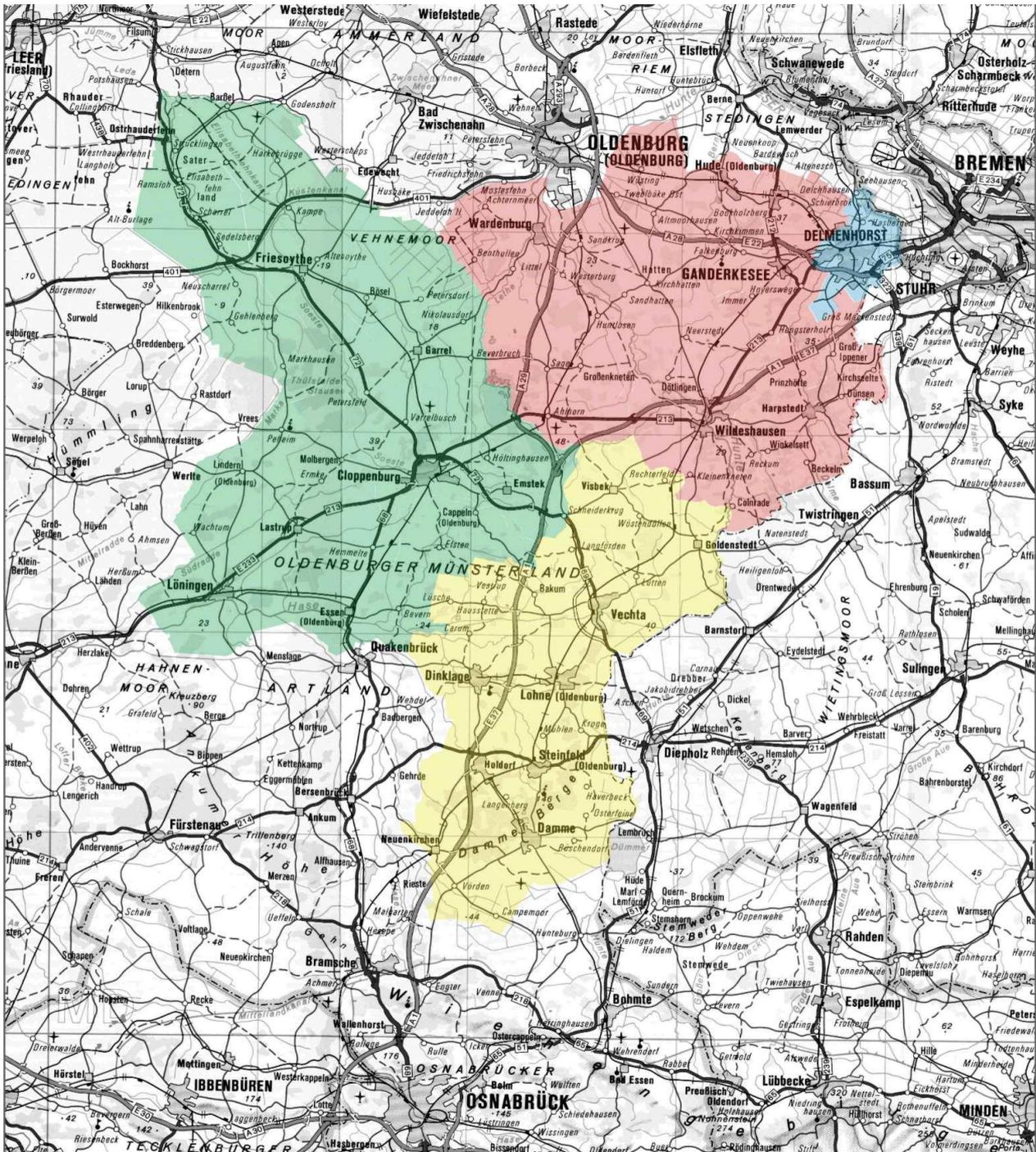
* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2010)

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 2012 (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 **6.744 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 **8 %** erhöht. Es ist damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **3.828 ha (+ 14 %)** für **763 Millionen Euro (+ 20 %)** umgesetzt worden.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Delmenhorst	845	+ 9 %	↑	104	+ 30 %	↑	86	+ 71 %	↑
Landkreis Cloppenburg	2.083	+ 6 %	↑	205	+ 16 %	↑	1.050	- 19 %	↓
Landkreis Oldenburg	2.033	+ 8 %	↑	248	+ 18 %	↑	1.897	+ 54 %	↑
Landkreis Vechta	1.783	+ 8 %	↑	206	+ 22 %	↑	795	+ 2 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

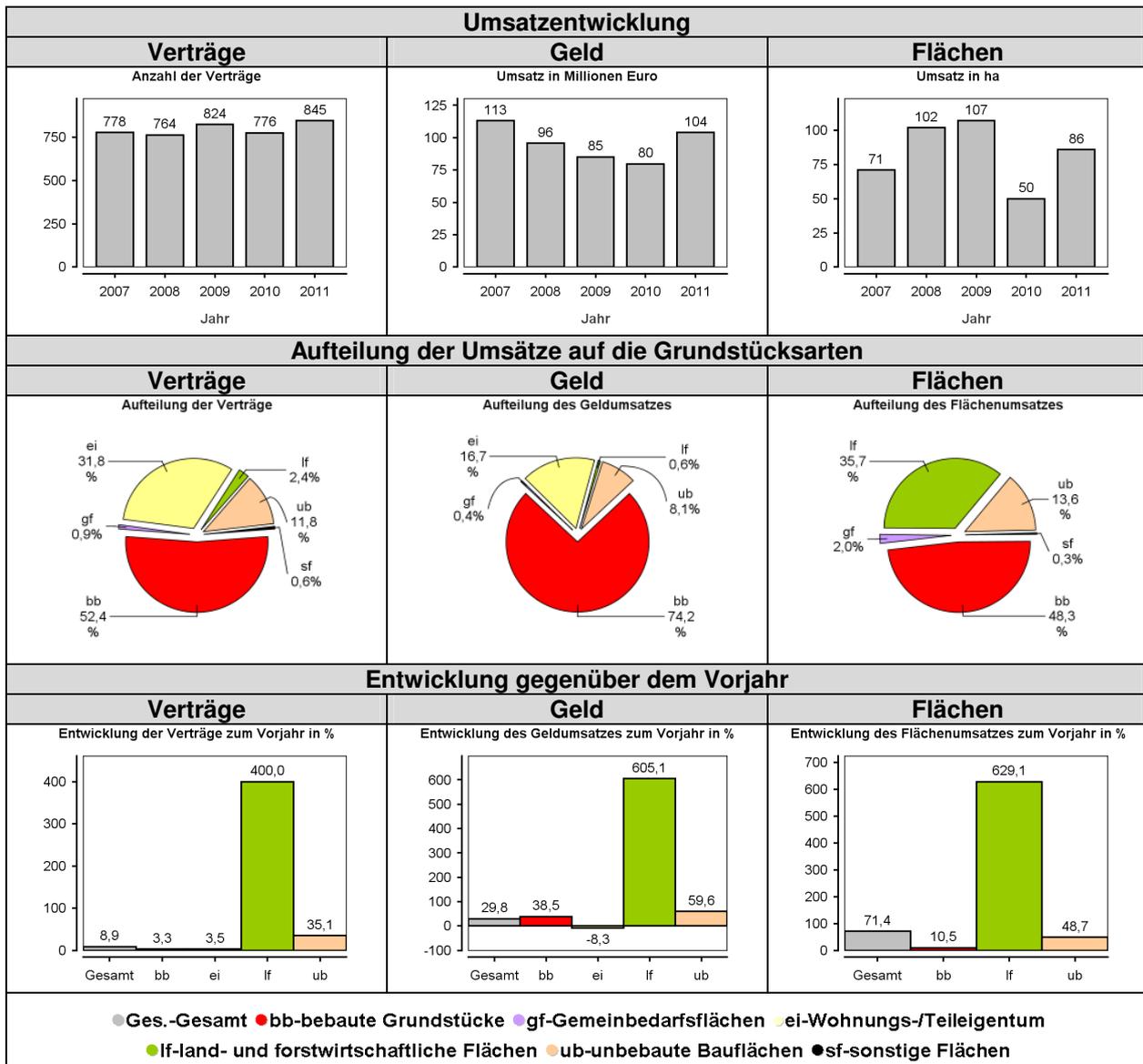
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

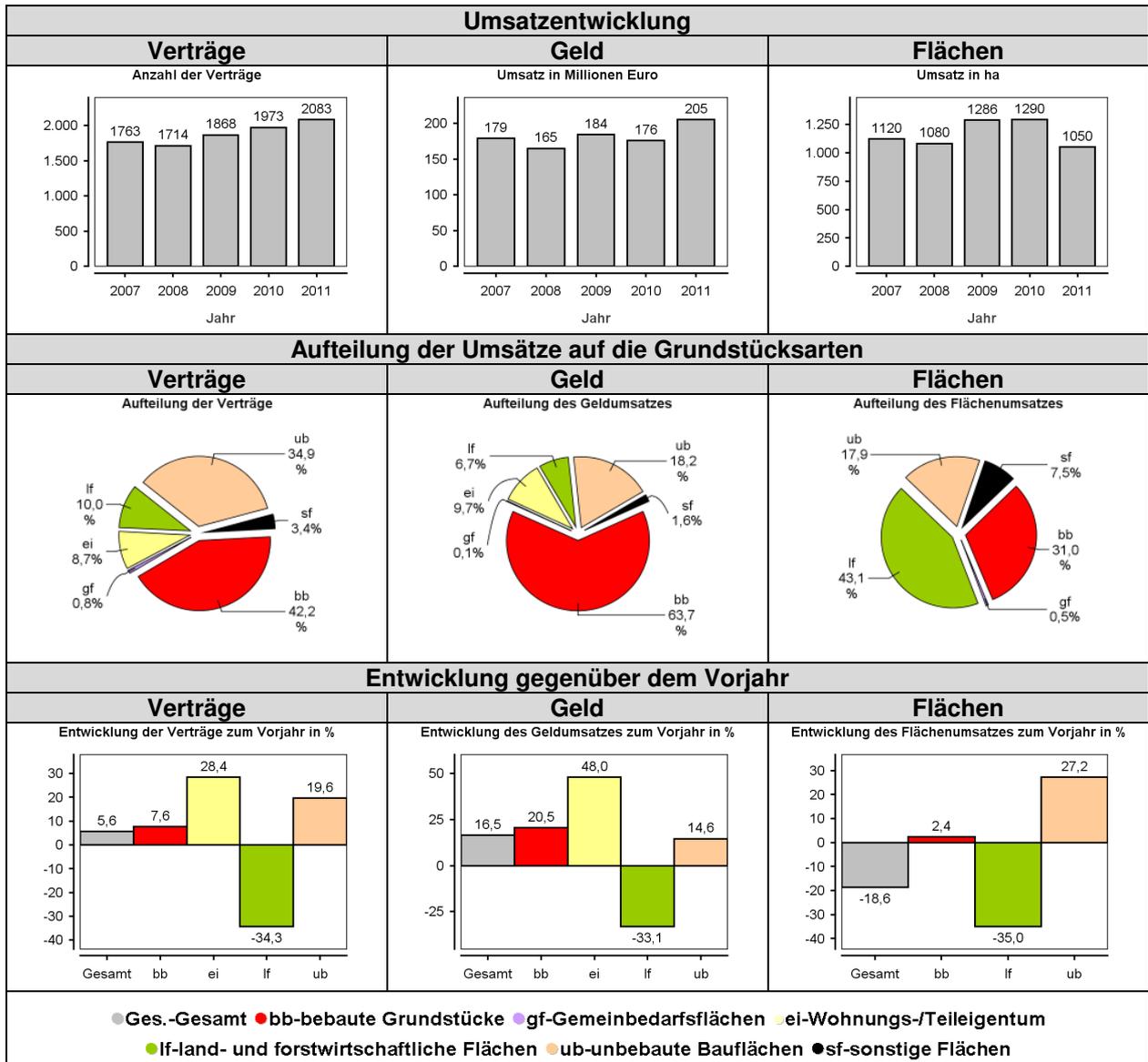
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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.

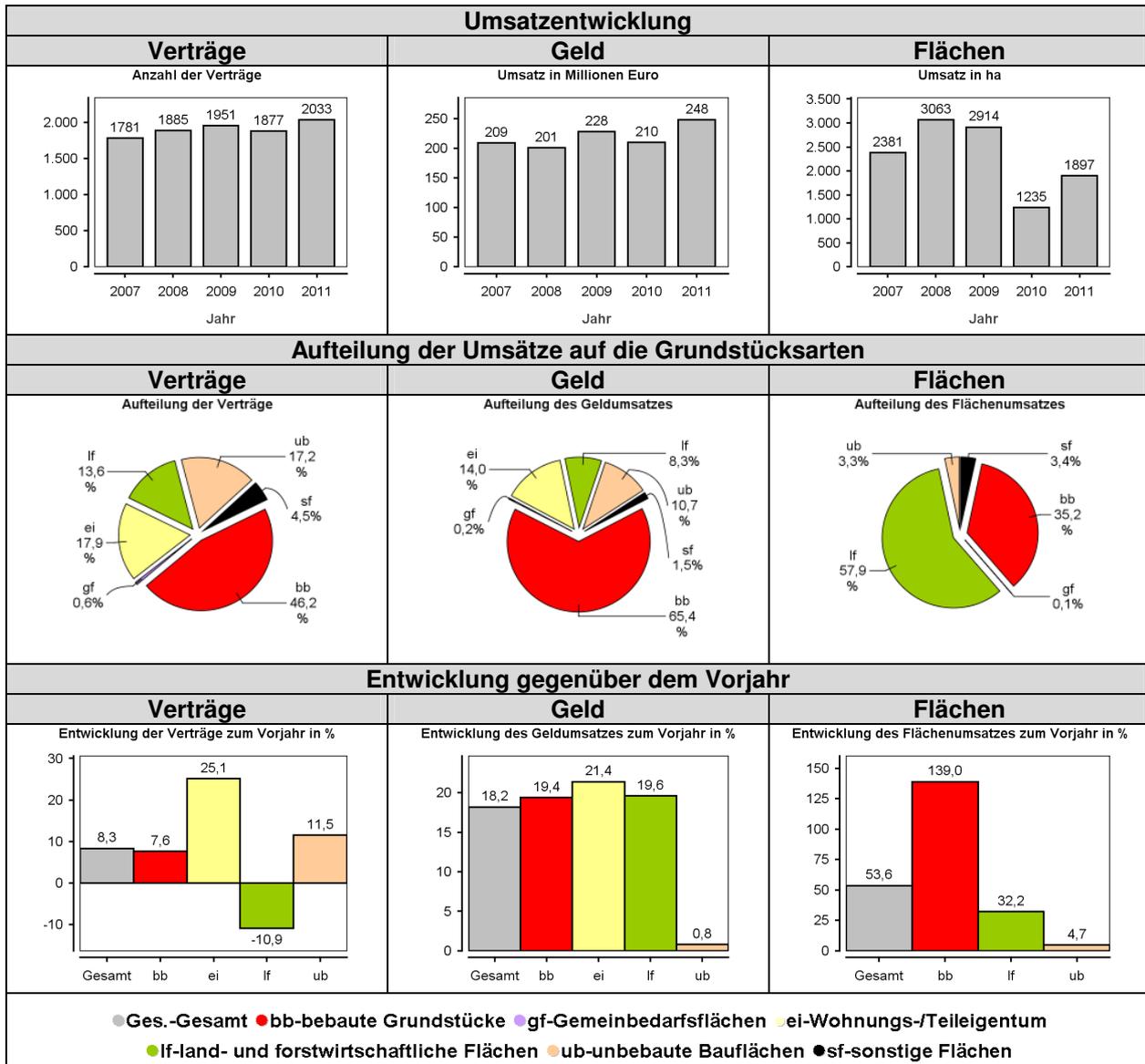
Stadt Delmenhorst – Gesamtüberblick



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

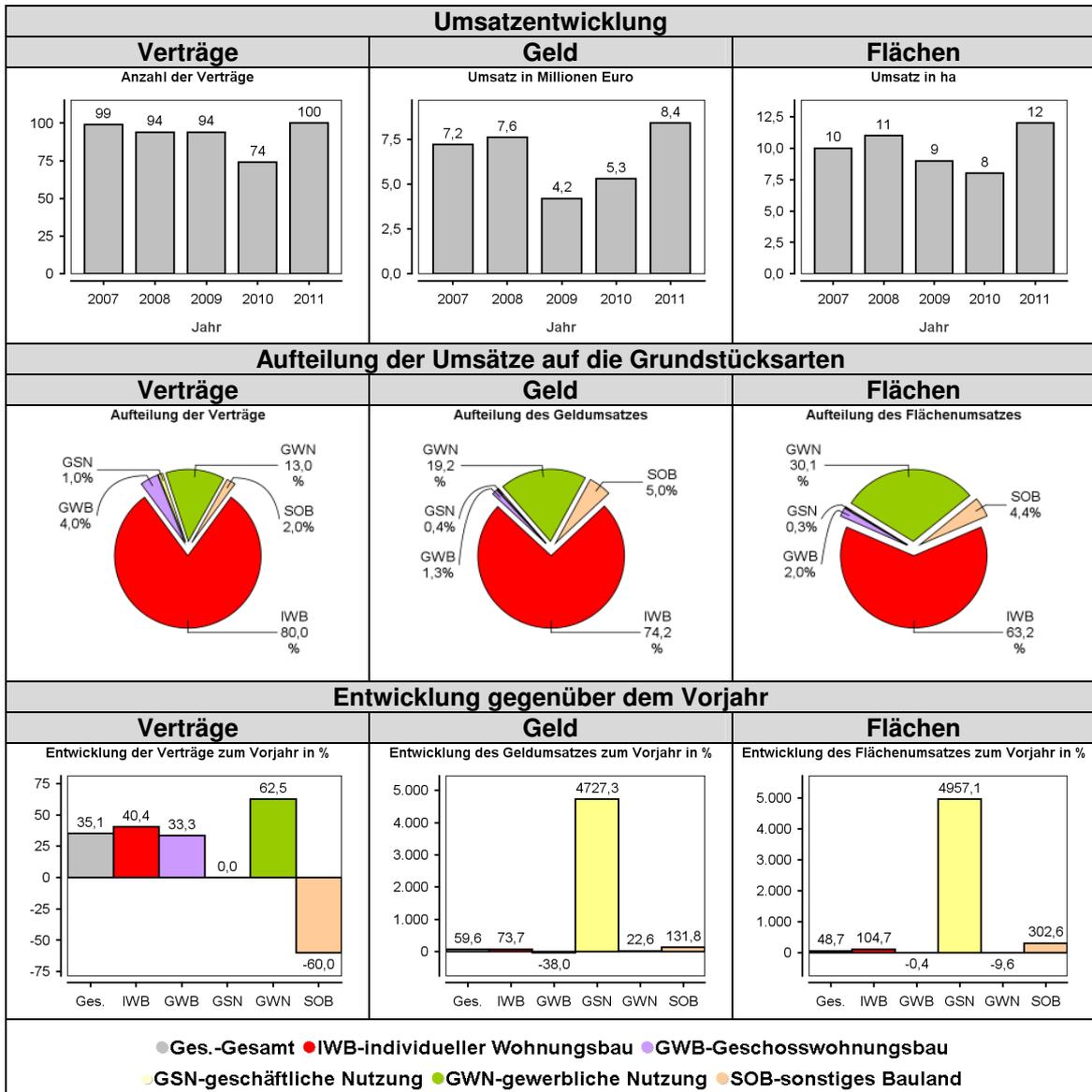
- für den individuellen Wohnungsbau,
- für Mehrfamilienhäuser,
- für gewerbliche Nutzung

von Interesse.

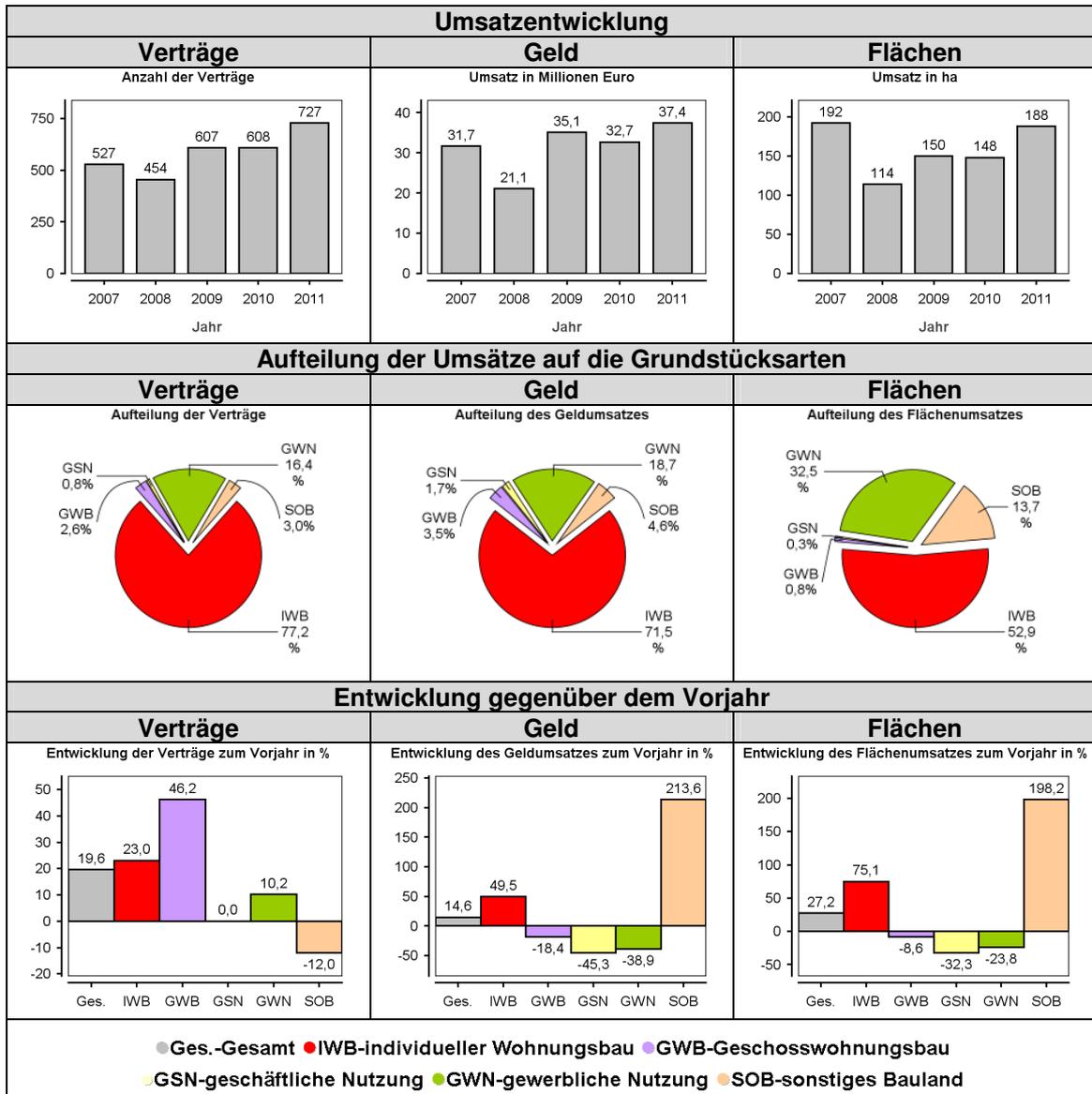
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.870 Vertragsvorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr damit um 17 % gestiegen. Insgesamt wurden **127 Millionen Euro**, das sind 31% mehr als im Vorjahr, für eine Grundstücksfläche von **428 ha** (+ 22 %) 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.

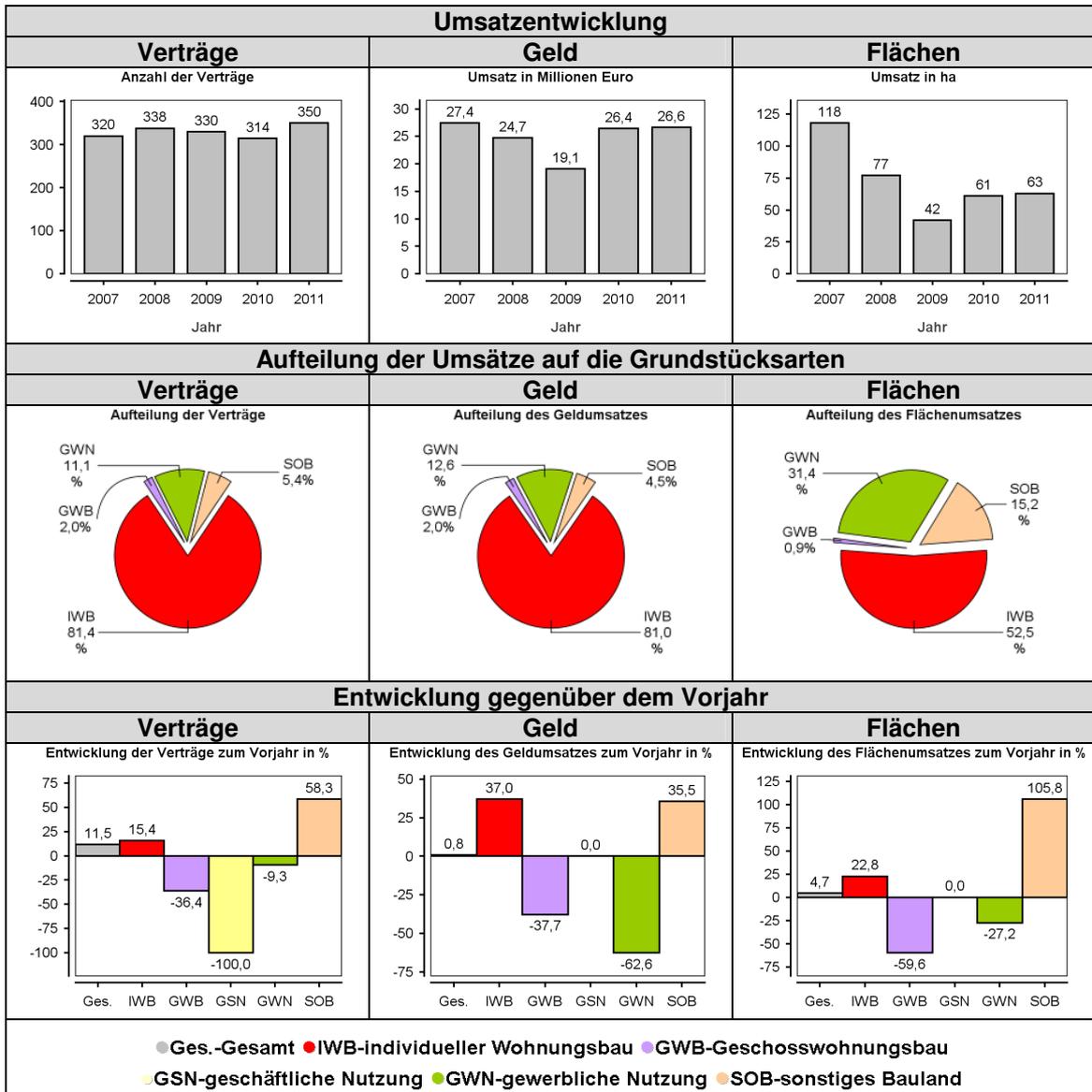
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Bauland



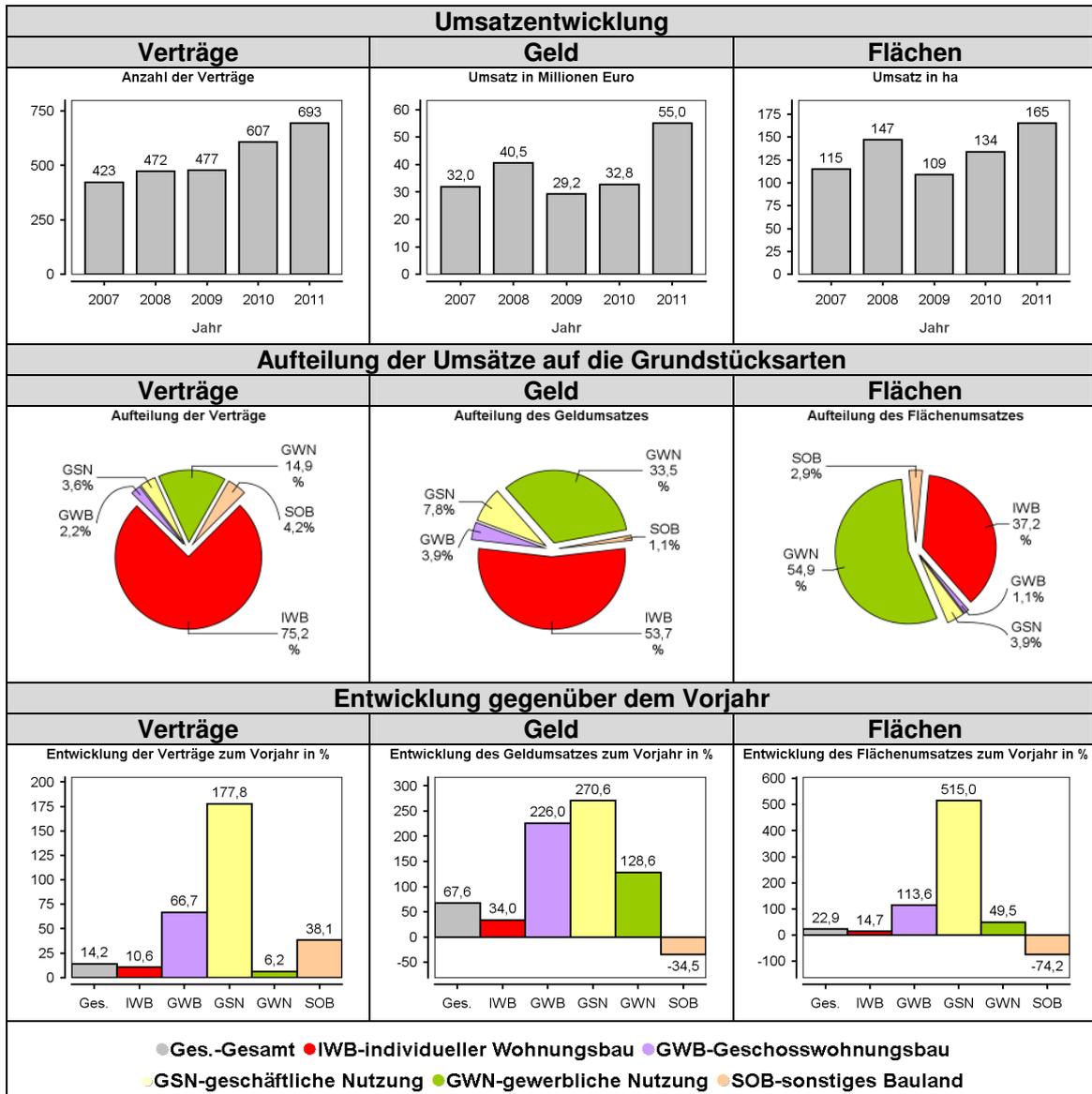
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Bauland



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 ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Stadt Delmenhorst	48 (43)	670 (685)	107 (106)

Landkreis Cloppenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Barßel	37 (21)	945 (910)	36 (37)
Bösel	13 (11)	720 (770)	53 (53)
Cappeln	35 (34)	690 (730)	54 (56)
Cloppenburg, Stadt	45 (33)	705 (700)	85 (86)
Emstek	31 (26)	835 (895)	58 (42)
Essen	17 (22)	830 (745)	48 (47)
Friesoythe, Stadt	59 (50)	780 (730)	61 (60)
Garrel	18 (10)	825 (970)	58 (45)
Lastrup	2 (3)	*) (1.025)	*) (36)
Lindern	12 (9)	1.035 (1.060)	33 (25)
Löningen, Stadt	13 (10)	845 (890)	54 (65)
Molbergen	54 (13)	820 (780)	47 (46)
Saterland	38 (35)	765 (810)	42 (42)
Landkreis Cloppenburg	374 (277)	800 (800)	54 (53)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Oldenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Dötlingen	12 (5)	950 (910)	54 (60)
Ganderkesee	37 (45)	690 (705)	97 (104)
Großenkneten	19 (21)	865 (875)	48 (50)
Harpstedt (SG)	9 (9)	910 (970)	60 (61)
Hatten	36 (19)	790 (795)	80 (85)
Hude	26 (29)	745 (670)	81 (80)
Wardenburg	34 (11)	775 (745)	118 (109)
Wildeshausen, Stadt	16 (27)	690 (630)	100 (79)
Landkreis Oldenburg	189 (166)	780 (740)	86 (84)

Landkreis Vechta – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Bakum	27 (14)	820 (750)	54 (57)
Damme, Stadt	62 (19)	755 (805)	82 (81)
Dinklage, Stadt	46 (31)	725 (720)	75 (73)
Goldenstedt	28 (20)	775 (645)	49 (44)
Holdorf	14 (15)	835 (850)	53 (53)
Lohne, Stadt	51 (60)	810 (795)	75 (72)
Neuenkirchen-Vörden	14 (14)	780 (875)	53 (52)
Steinfeld	17 (27)	785 (910)	52 (55)
Vechta, Stadt	53 (108)	740 (665)	83 (64)
Visbek	27 (19)	995 (955)	40 (44)
Landkreis Vechta	339 (327)	790 (760)	68 (63)

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.



Der Gutachterausschuss Cloppenburg hat für den Stichtag 31.12.2011 erstmalig Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich beschlossen. Diese Werte sind in der folgenden Karte zusammengestellt und beziehen sich auf ein 1.500 m² großes Baugrundstück. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen.



5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

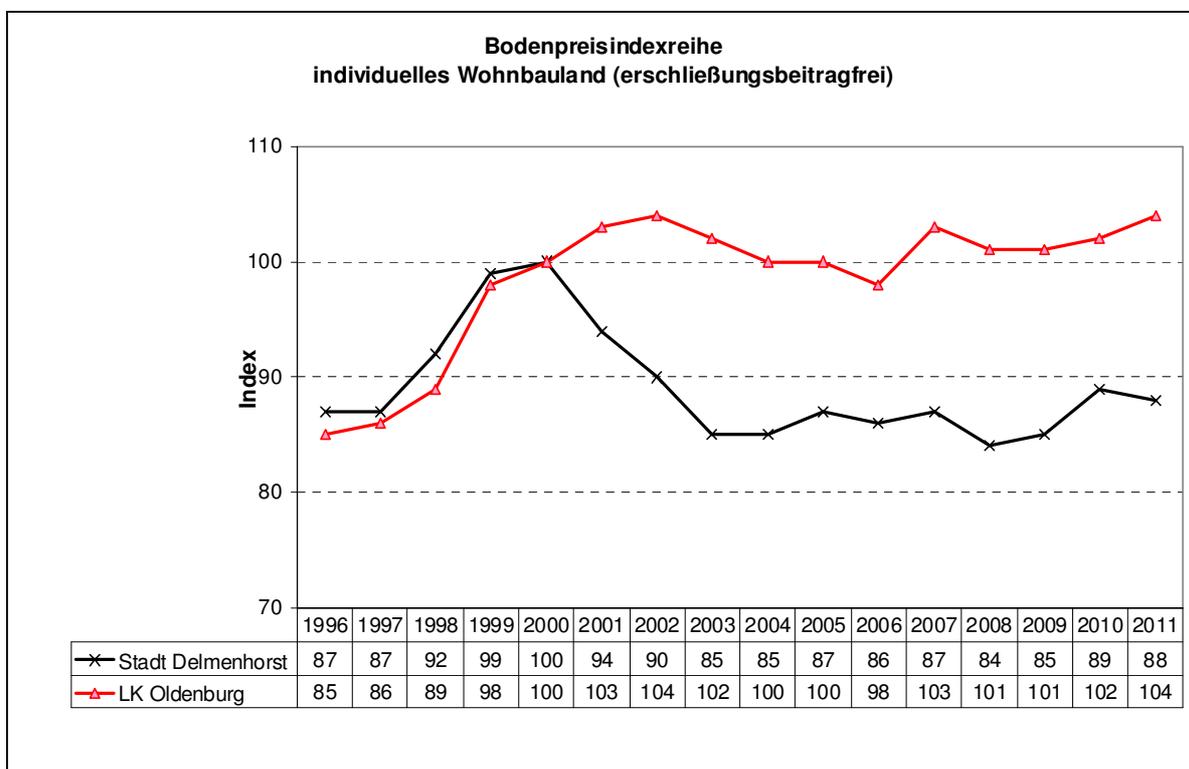
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2011 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch zum Jahresende abgeschlossene Verträge verändern kann.

Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



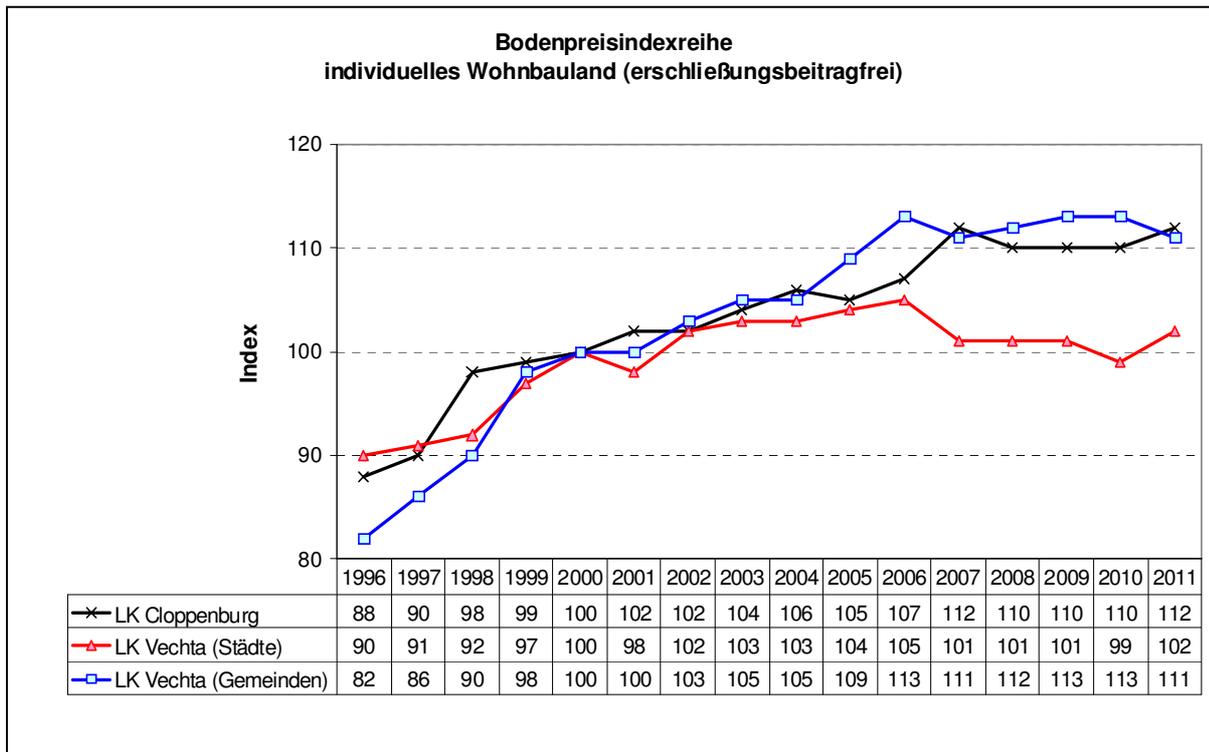
Anwendungsbeispiel:

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

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

Bodenpreis im Jahr 1999 = 115 €/m² x $\frac{99}{90}$ = **rund 125 €/m²**

Landkreis Cloppenburg und Landkreis Vechta



Anwendungsbeispiel:

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

Index im Jahr 2007: 101
Index im Jahr 1997: 91

Bodenpreis im Jahr 1997 = 55 €/m² × $\frac{91}{101}$ = **rund 50 €/m²**

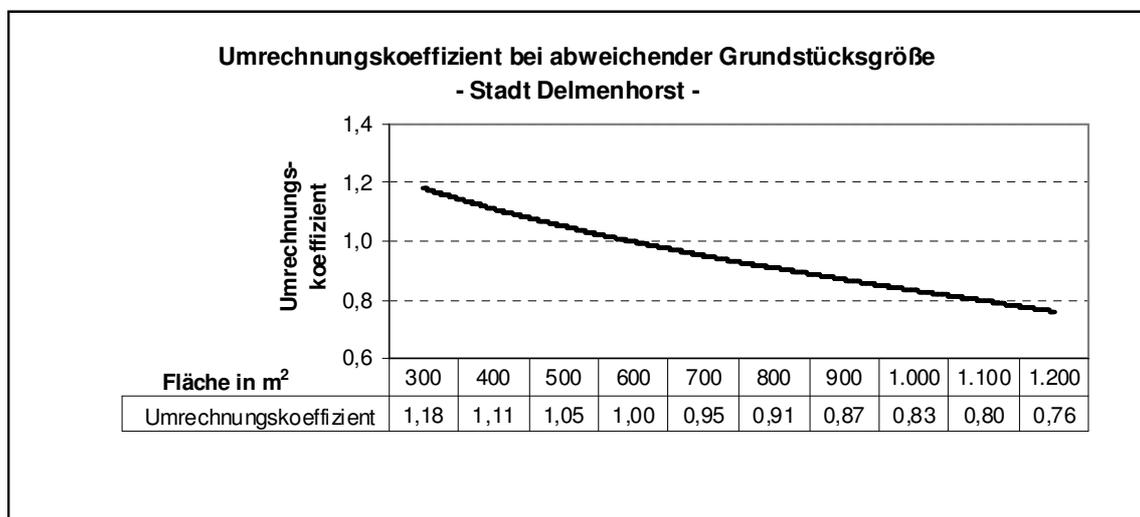
Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke in Ortslagen und Splittersiedlungen

Die Flächengröße veräußerter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus weicht oftmals erheblich von der für freistehende Einfamilienhäuser üblichen Größe ab. Untersuchungen dieses Teilmarktes haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke geringere Kaufpreise je m² Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere selbstständig bebaubare Grundstücke.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg lässt sich aus den vorliegenden Kauffalldaten der Jahre 2005 bis 2011 nur in den Bereichen der Stadt Delmenhorst und des Landkreis Oldenburg eine eindeutige Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ableiten.

Stadt Delmenhorst

Für die Stadt Delmenhorst wurden aus rund 300 Kauffällen mit einer Grundstücksgröße von 300 bis 1.200 m², die im Untersuchungszeitraum vorlagen, folgende Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage einer Regressionsanalyse ermittelt.



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 400 m²

Bodenrichtwert: 115 B (0160132) WA f 600 (600 m² = Größe des Bodenrichtwertgrundstücks)

Umrechnungskoeffizienten:
400 m² = 1,11
600 m² = 1,00

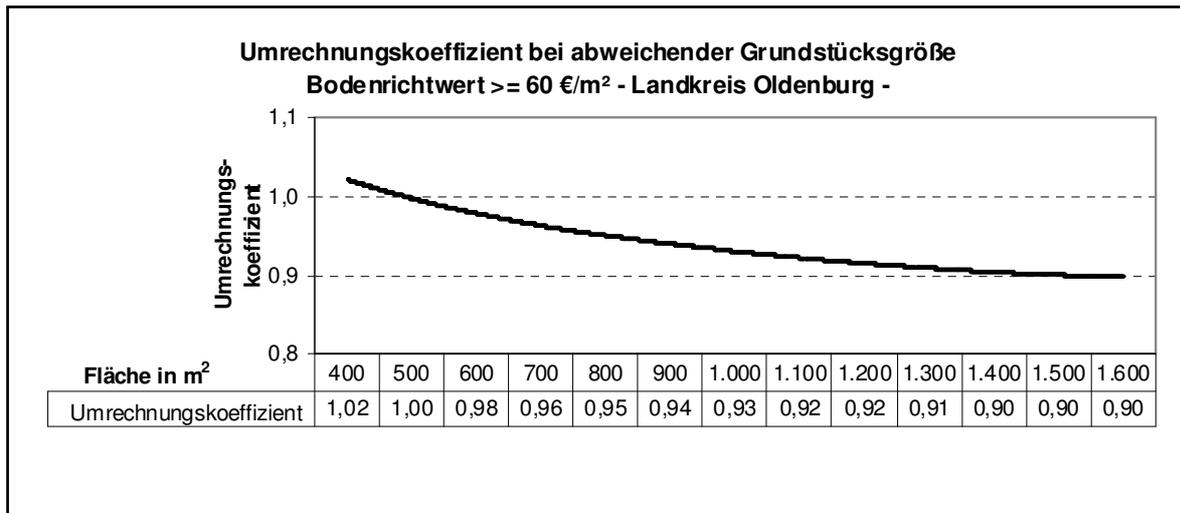
Umrechnung: $115 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,11}{1,00} = \text{Bodenwert rund } 128 \text{ €/m}^2$

Landkreis Oldenburg

Die Untersuchung des Datenmaterials des Landkreises Oldenburg aus dem Zeitraum 2005 bis 2011 ergibt unterschiedliche Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke in Richtwertzonen mit einem Bodenrichtwertniveau von 60 €/m² und höher sowie für Grundstücke in Bereichen von Richtwerten unter 60 €/m².

Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwerte >= 60 €/m²

Der Regressionsanalyse dieser Untersuchung liegen aus dem Untersuchungszeitraum rund 150 Kauffälle mit Grundstücksflächen zwischen 400 und 1.600 m² zu Grunde.



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 600 m²

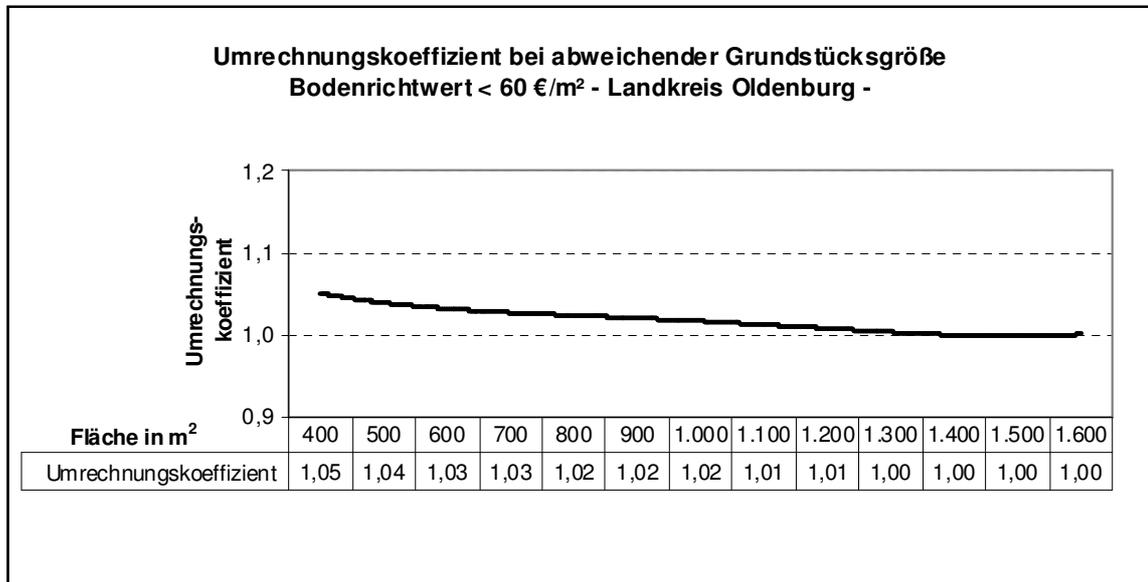
Bodenrichtwert: 85 B (0171718) WA f800 (800 m² = Größe des Bodenrichtwertgrundstücks)

Umrechnungskoeffizienten: 600 m² = 0,98
800 m² = 0,95

Umrechnung: $85 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,98}{0,95} = \text{Bodenwert rund } 88 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizient für Bodenrichtwerte < 60 €/m²

Die Ableitung des Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert der Grundstücke mit dem Bodenrichtwertniveau niedriger als 60 €/m² erfolgte anhand von rund 150 Kauffällen aus dem genannten Zeitraum mit einer Flächengröße von 400 bis 1.600 m².



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 400 m²

Bodenrichtwert: 40 B (0171616) WA f1000 (1.000 m² = Größe des Bodenrichtwertgrundstücks)

Umrechnungskoeffizienten: 400 m² = 1,05
1.000 m² = 1,02

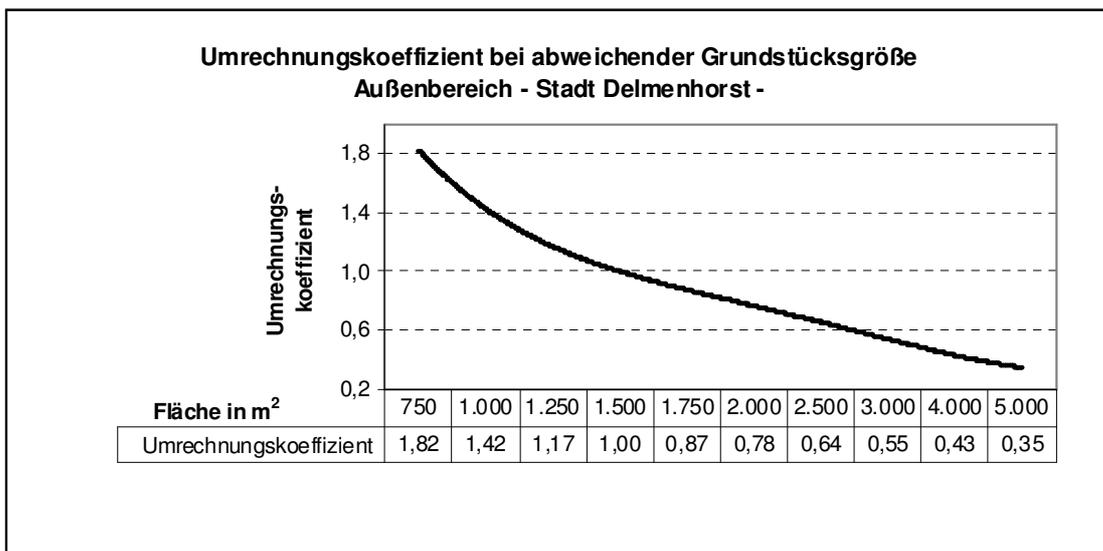
Umrechnung: $40 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,05}{1,02} = \text{Bodenwert rund } 41 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich

Für Baugrundstücke im Außenbereich konnten aus dem vorliegenden Datenmaterial für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flächengröße ermittelt werden.

Stadt Delmenhorst – Außenbereich

Im Bereich der Stadt Delmenhorst wurde zum Stichtag 31.12.2011 der Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 30 €/m² ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor anzupassen.



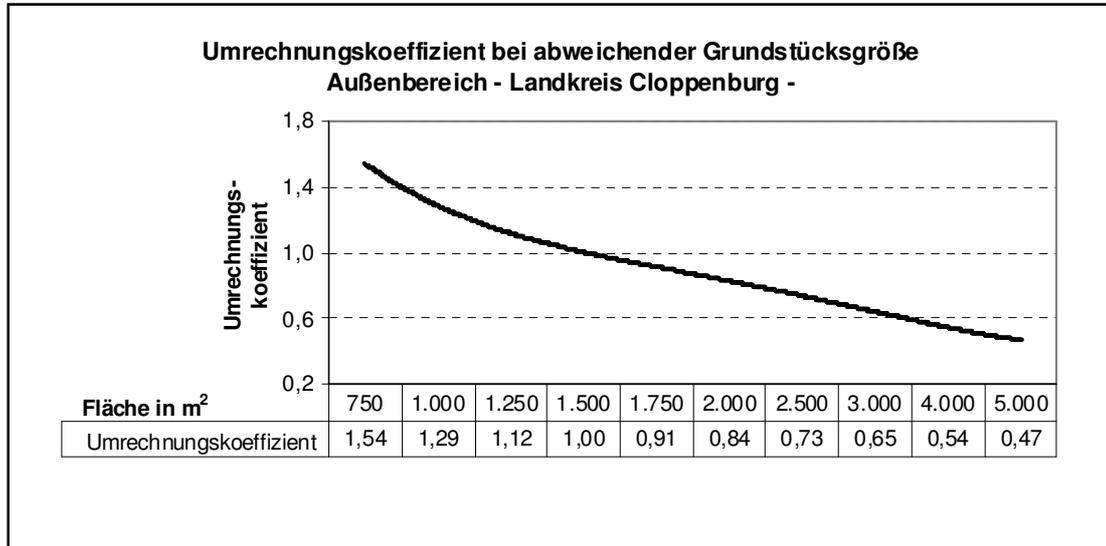
Anwendungsbeispiel:

Für ein 3.000 m² großes Außenbereichsbaugrundstück ist der vorstehenden Grafik ein Korrekturfaktor von 0,55 zu entnehmen.

Bodenwert des 3.000 m² großen Grundstücks: 30 €/m² x 0,55 = **rund 16 €/m²**

Landkreis Cloppenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden zum Stichtag 31.12.2011 die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 15, 18 und 25 €/m² ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der jeweilige Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.



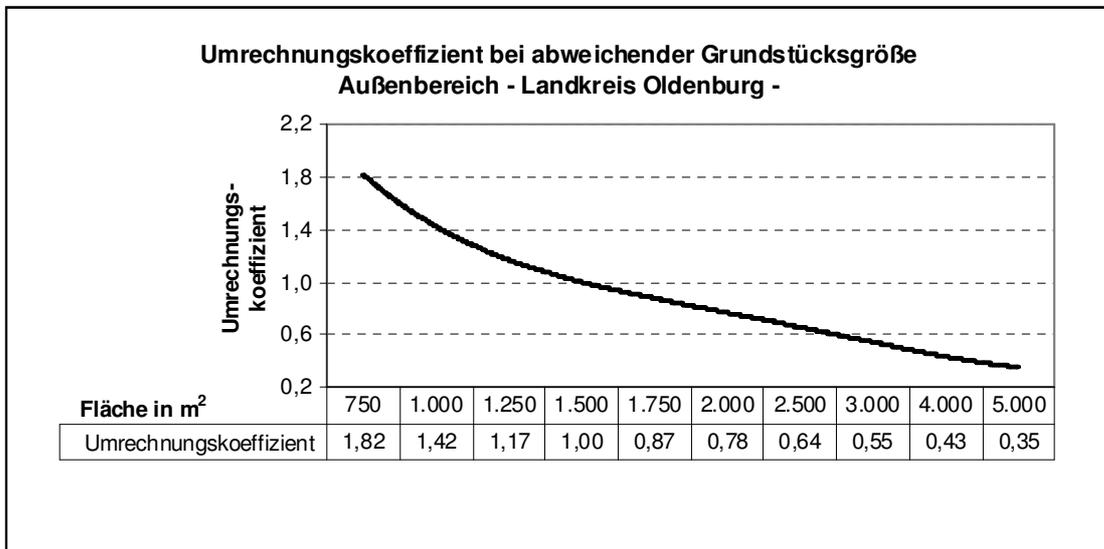
Anwendungsbeispiel:

Ein 5.000 m² großes Außenbereichsbaugrundstück liegt in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 18 €/m². Der vorstehenden Grafik ist für ein 5.000 m² großes Baugrundstück ein Umrechnungskoeffizienten von 0,47 zu entnehmen.

Bodenwert des 5.000 m² großen Grundstücks: 18 €/m² x 0,47 = **rund 8 €/m²**

Landkreis Oldenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurde zum Stichtag 31.12.2011 der Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 25 €/m² ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der jeweilige Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.



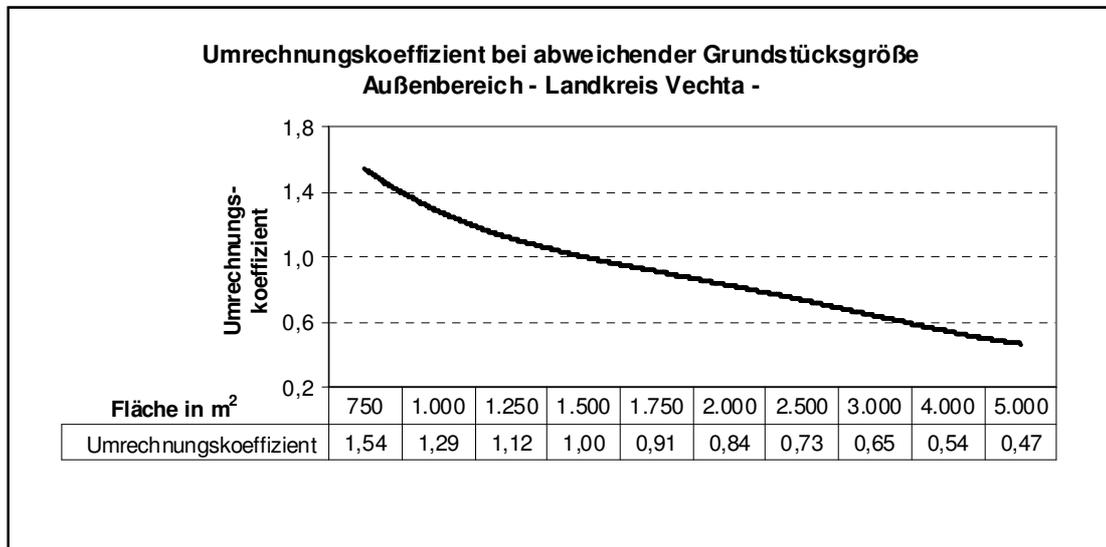
Anwendungsbeispiel:

Für ein 4.000 m² großes Außenbereichsbaugrundstück ist der vorstehenden Grafik ein Umrechnungskoeffizient von 0,43 zu entnehmen.

Bodenwert des 4.000 m² großen Grundstücks: 25 €/m² x 0,43 = **rund 11 €/m²**

Landkreis Vechta – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Vechta wurden zum Stichtag 31.12.2011 die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 20 und 25 €/m² ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der jeweilige Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.



Anwendungsbeispiel:

Ein 1.000 m² großes Außenbereichsbaugrundstück liegt in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 20 €/m². Der vorstehenden Grafik ist für ein 1.000 m² großes Baugrundstück ein Umrechnungskoeffizienten von 1,29 zu entnehmen.

Bodenwert des 1.000 m² großen Grundstücks: 20 €/m² x 1,29 = **rund 26 €/m²**

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 2012 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 ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Stadt Delmenhorst	6 (3)	3.400 (9.500)	36 (47)

Landkreis Cloppenburg – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
Barßel	2	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Bösel	4	(2)	4.900	(*)	9	(*)
Cappeln	0	(1)	-	(*)	-	(*)
Cloppenburg, Stadt	12	(6)	3.200	(3.400)	17	(29)
Emstek	4	(3)	4.700	(7.200)	22	(19)
Essen	2	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Friesoythe, Stadt	4	(7)	4.400	(5.500)	8	(7)
Garrel	2	(9)	*)	(6.000)	*)	(6)
Lastrup	0	(0)	-	(-)	-	(-)
Lindern	4	(1)	4.500	(*)	7	(*)
Löningen, Stadt	1	(3)	*)	(7.800)	*)	(8)
Molbergen	1	(2)	*)	(*)	*)	(*)
Saterland	12	(4)	9.300	(5.900)	9	(7)
Landkreis Cloppenburg	48	(40)	5.600	(6.200)	12	(11)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Oldenburg – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
Dötlingen	1	(2)	*)	(*)	*)	(*)
Ganderkesee	3	(1)	2.500	(*)	20	(*)
Großenkneten	5	(6)	5.400	(3.600)	13	(14)
Harpstedt (SG)	4	(3)	3.400	(7.800)	15	(13)
Hatten	2	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Hude	2	(1)	*)	(*)	*)	(*)
Wardenburg	2	(5)	*)	(5.400)	*)	(26)
Wildeshausen, Stadt	2	(3)	*)	(6.000)	*)	(17)
Landkreis Oldenburg	21	(22)	5.400	(5.000)	19	(19)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Vechta – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Bakum	4 (0)	9.900 (-)	26 (-)
Damme, Stadt	1 (4)	*) (5.700)	*) (23)
Dinklage, Stadt	6 (2)	6.400 (**)	24 (**)
Goldenstedt	3 (7)	10.000 (11.200)	15 (14)
Holdorf	6 (4)	12.700 (7.800)	18 (14)
Lohne, Stadt	5 (2)	35.700 (**)	29 (**)
Neuenkirchen-Vörden	4 (3)	11.700 (4.300)	24 (26)
Steinfeld	6 (6)	4.000 (8.000)	17 (16)
Vechta, Stadt	20 (15)	11.200 (5.100)	16 (16)
Visbek	2 (2)	*) (**)	*) (**)
Landkreis Vechta	57 (45)	12.600 (6.700)	20 (17)

*) 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 2008 bis 2011 erweitert. Für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen aus den vergangenen 3 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 141 vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland (78 Kauffälle) und Rohbauland (62 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	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Baulandwert () Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Gebietskörperschaft		
Stadt Delmenhorst	28 % (2)	27 – 29 %
Landkreis Cloppenburg	26 % (38)	11 – 42 %
Landkreis Oldenburg	21 % (10)	15 – 29 %
Landkreis Vechta	38 % (28)	15 – 57 %

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Baulandwert () Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Gebietskörperschaft		
Stadt Delmenhorst	52 % (7)	32 – 85 %
Landkreis Cloppenburg	35 % (30)	17 – 70 %
Landkreis Oldenburg	38 % (11)	21 – 83 %
Landkreis Vechta	54 % (14)	37 – 80 %

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 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 2007 bis 2011 ausgedehnt. Aus dem Landkreis Cloppenburg liegen in dieser Zeitspanne 15 Eigentumswechsel vor, aus dem Landkreis Vechta 13 Eigentumswechsel. Um Unterschiede in der Lagequalität auszuschließen, werden die gezahlten Quadratmeterpreise in Relation zum jeweiligen, zum Zeitpunkt des Kaufes, aktuellen landwirtschaftlichen Richtwert für Ackerflächen gesetzt. Es zeigt sich, dass in den vorliegenden Kauffällen die Flächen im Bereich des Landkreises Cloppenburg im Durchschnitt zum etwa 1,7fachen Wert von Ackerflächen den Eigentümer wechseln. Im Landkreis Vechta ergibt sich der 1,6fache Bodenwert von Ackerflächen.

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

Gebietskörperschaft	Grundstücksgröße		Kaufpreis	
	Mittelwert (ha)	Spanne (ha)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Cloppenburg	1,8	0,4 – 7,9	4,40	1,10 – 8,50
Landkreis Vechta	1,6	0,2 – 10,0	5,50	3,00 – 13,00

Im Bereich der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg liegen aus dem oben genannten Untersuchungszeitraum keine geeigneten Daten für eine Kaufpreisaussage vor.

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 5 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, bei denen Privatpersonen 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 38 Erbbaurechtsbegründungen zum Zweck der Wohnbebauung vor. Die Erbbaurechte wurden von Privatpersonen, Verwaltungsgesellschaften, 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 ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Wohnen							
Landkreis Cloppenburg	5	1,30	0,80 – 3,23	4,4	4,0 – 5,3	*)	*)
Landkreis Vechta	38	1,90	0,90 – 3,96	2,7	2,5 – 4,0	2,9	2,3 – 4,0

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **682 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an land- und forstwirtschaftlichen Flächen, inklusive der Eigentumswechsel im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, zugeleitet worden. Damit ging die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem vorherigen Auswertzeitraum um 18 % zurück.

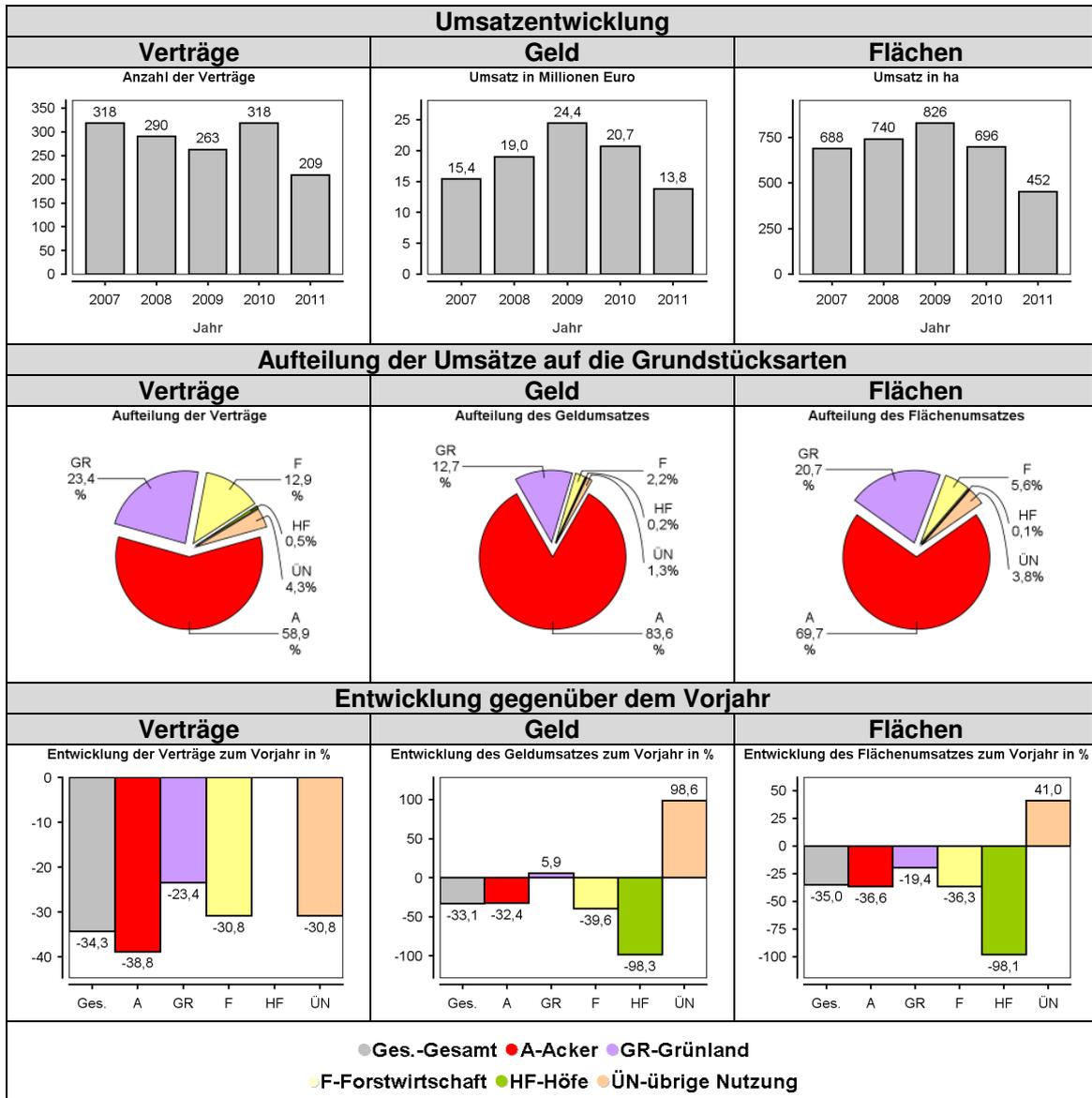
Die hierbei umgesetzte Grundstücksfläche beträgt wie im Vorjahr **2.001 ha**. Der Geldumsatz in diesem Marktsegment umfasst **42,3 Millionen Euro** und liegt damit 14 % unter dem des Vorjahres.

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

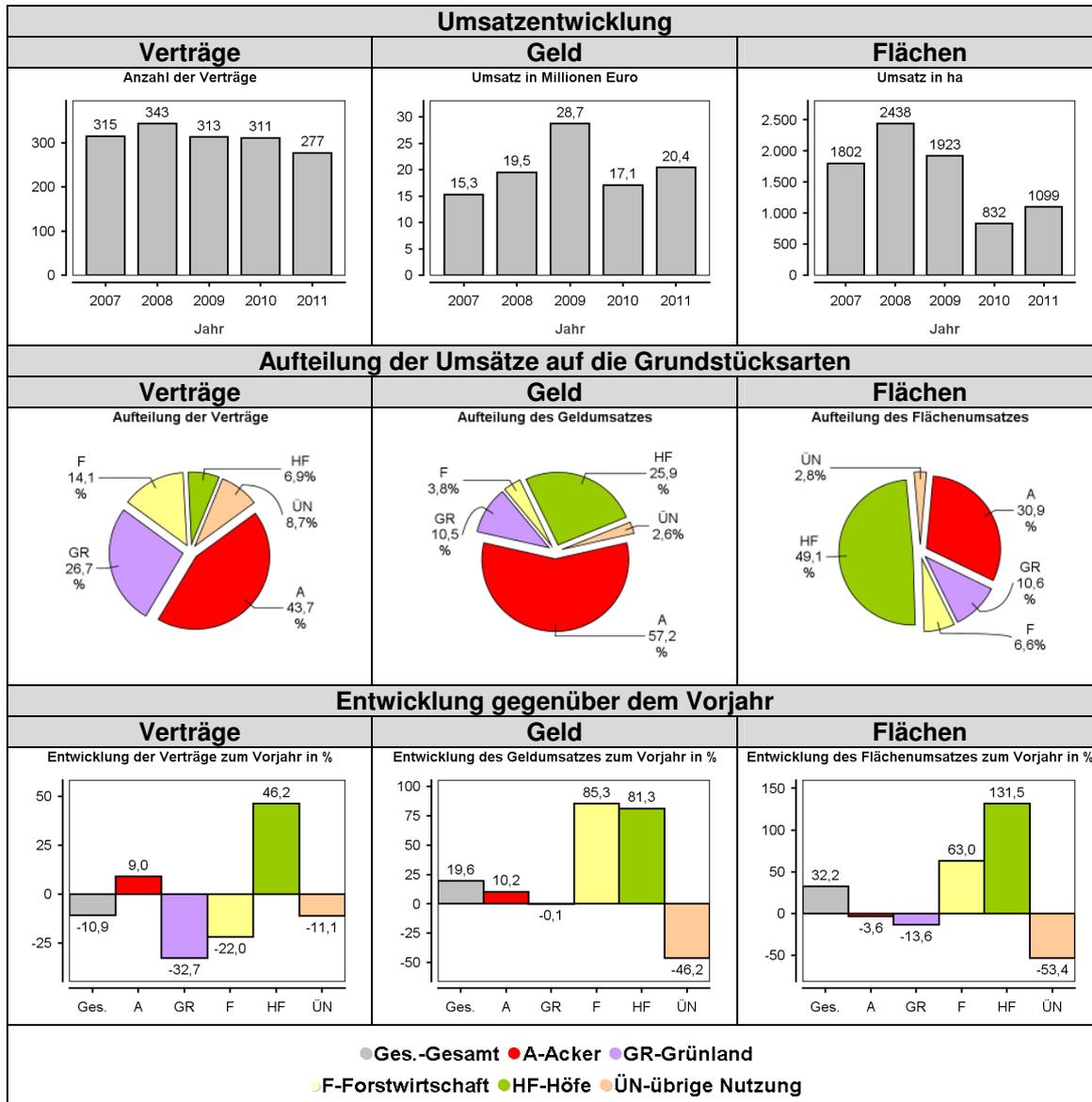
Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cloppenburg	209	- 34 %	↓	13,8	- 33 %	↓	452	- 35 %	↓
Landkreis Oldenburg	277	- 11 %	↓	20,4	+ 20 %	↑	1.099	+ 32 %	↑
Landkreis Vechta	196	- 2 %	↓	8,1	- 30 %	↓	450	- 5 %	↓

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.

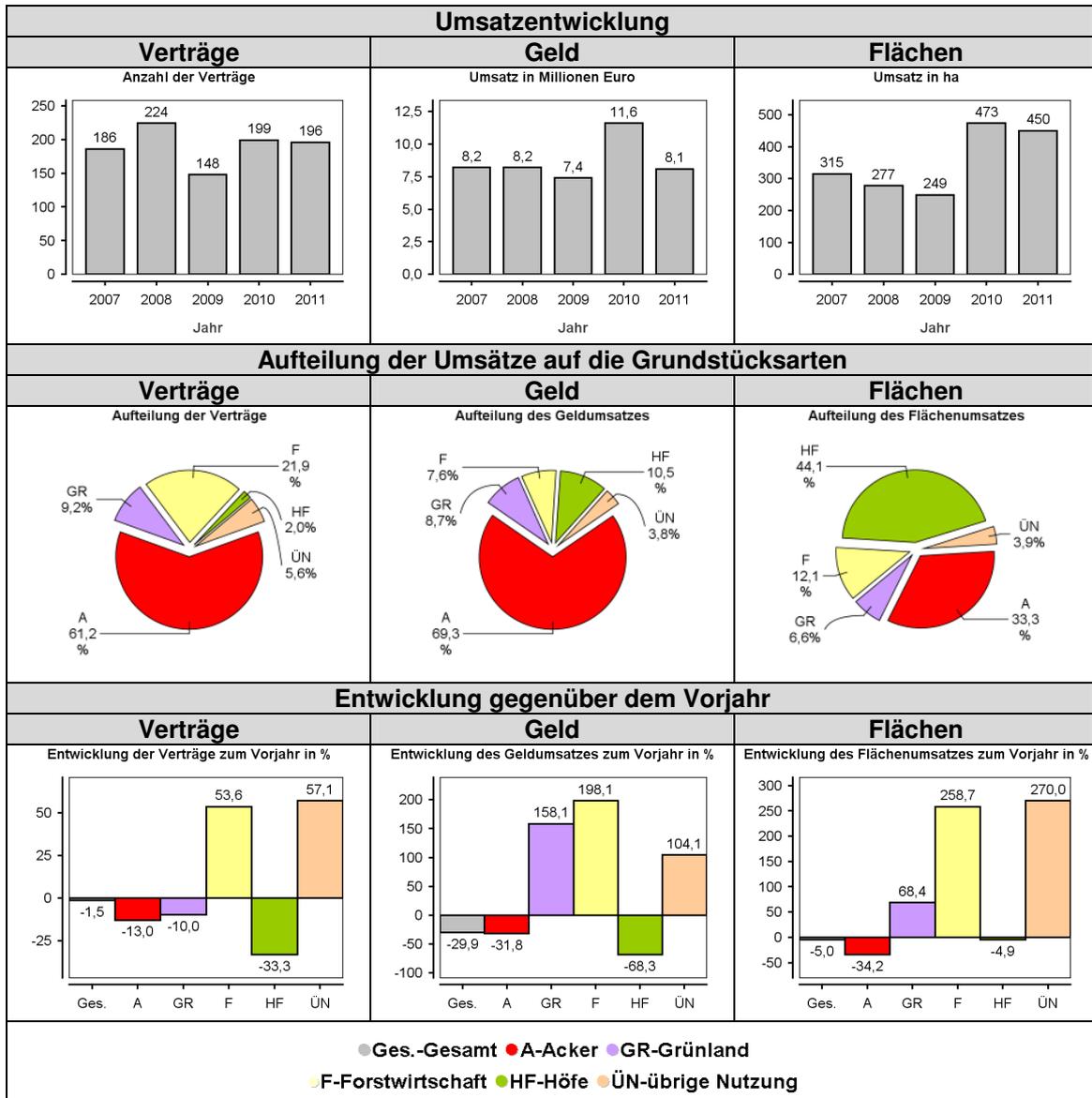
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen



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 50 und 70 % 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 m² 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 ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	49 (83)	3,6 (2,3)	3,85 (3,75)	2,20 – 5,50 (1,46 – 5,30)
41 - 60	1 (5)	*) (2,7)	*) (4,00)	- (2,50 – 5,00)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Cloppenburg ist im Berichtsjahr für Ackerflächen mit einer Durchschnittsgröße von 3,6 ha ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 3,90 € gezahlt worden.

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	62 (55)	3,2 (2,5)	3,20 (2,50)	1,80 – 6,40 (1,10 – 4,50)
41 - 60	12 (7)	4,1 (1,4)	3,30 (2,50)	1,80 – 5,70 (1,07 – 4,00)

Die gehandelten Ackerflächen im Landkreis Oldenburg weisen im Mittel eine Größe von 3,4 ha auf; der Durchschnittspreis liegt im Berichtsjahr bei 3,20 €/m².

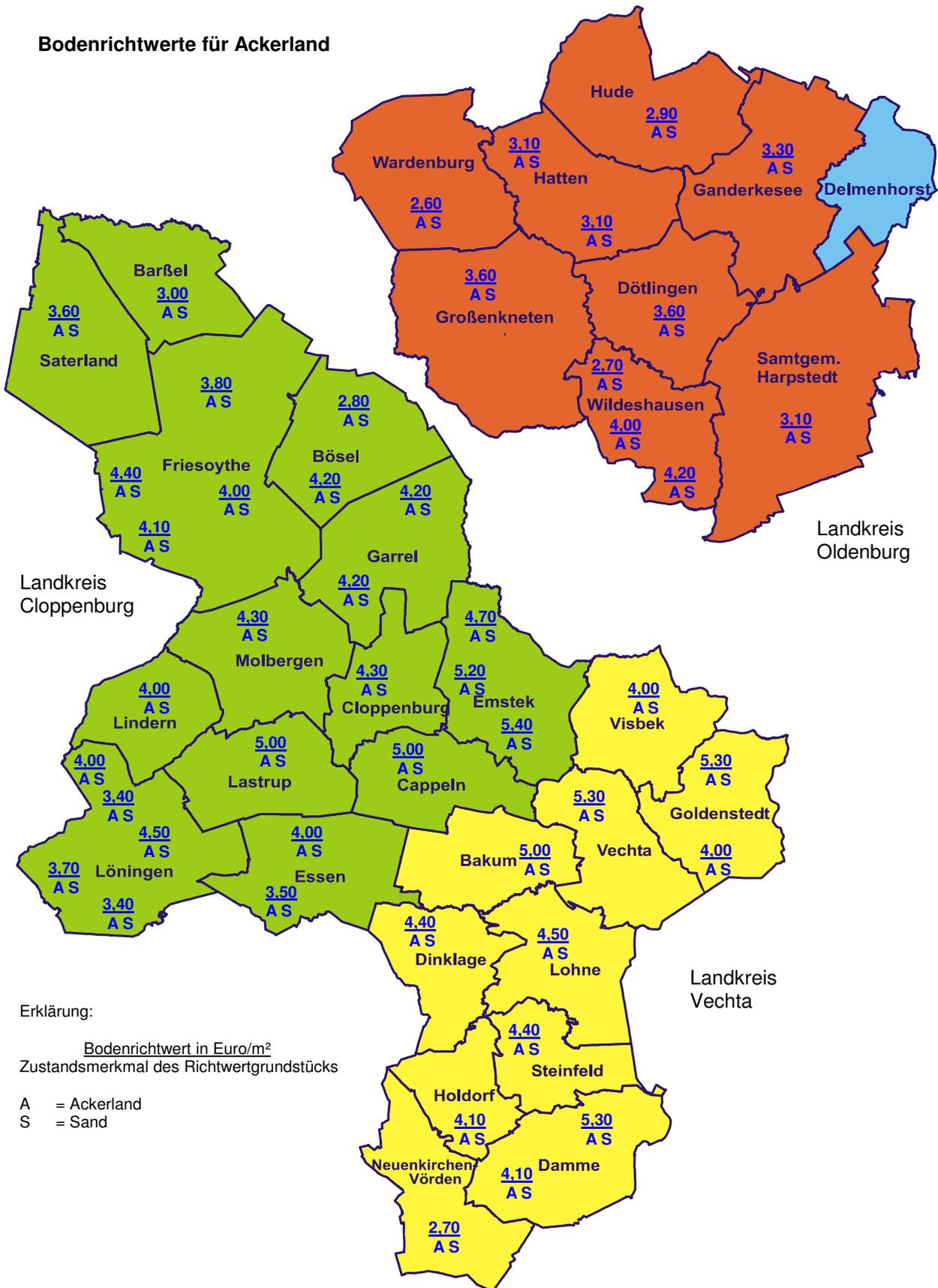
Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	19 (34)	2,3 (1,7)	5,05 (3,78)	2,50 – 8,00 (1,50 – 6,05)
41 - 60	13 (7)	2,0 (3,2)	5,25 (5,15)	3,00 – 7,50 (5,00 – 6,32)

Aus den vorliegenden Kauffällen im Landkreis Vechta ergibt sich für Ackerflächen ein Durchschnittspreis von 5,10 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2,2 ha.

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

Bodenrichtwerte für Ackerland



Erklärung:

Bodenrichtwert in Euro/m²
Zustandsmerkmal des Richtwertgrundstücks

- A = Ackerland
- S = Sand

Grünlandnutzung

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

Landkreis Cloppenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	24 (18)	2,8 (2,4)	1,60 (1,22)	0,80 – 2,95 (0,50 – 2,30)

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg ist für Grünlandflächen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von rund 1,60 € gezahlt worden. Die veräußerten Grünlandflächen weisen eine mittlere Flächengröße von 2,8 ha auf.

Landkreis Oldenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	37 (61)	1,6 (1,2)	1,55 (1,30)	0,40 – 3,00 (0,51 – 3,00)
41 – 60	5 (6)	2,0 (1,0)	1,90 (1,75)	1,10 – 2,95 (1,37 – 2,48)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen liegt im Landkreis Oldenburg im Berichtsjahr bei 1,60 €. Die mittlere Größe der gehandelten Flächen beträgt 1,6 ha.

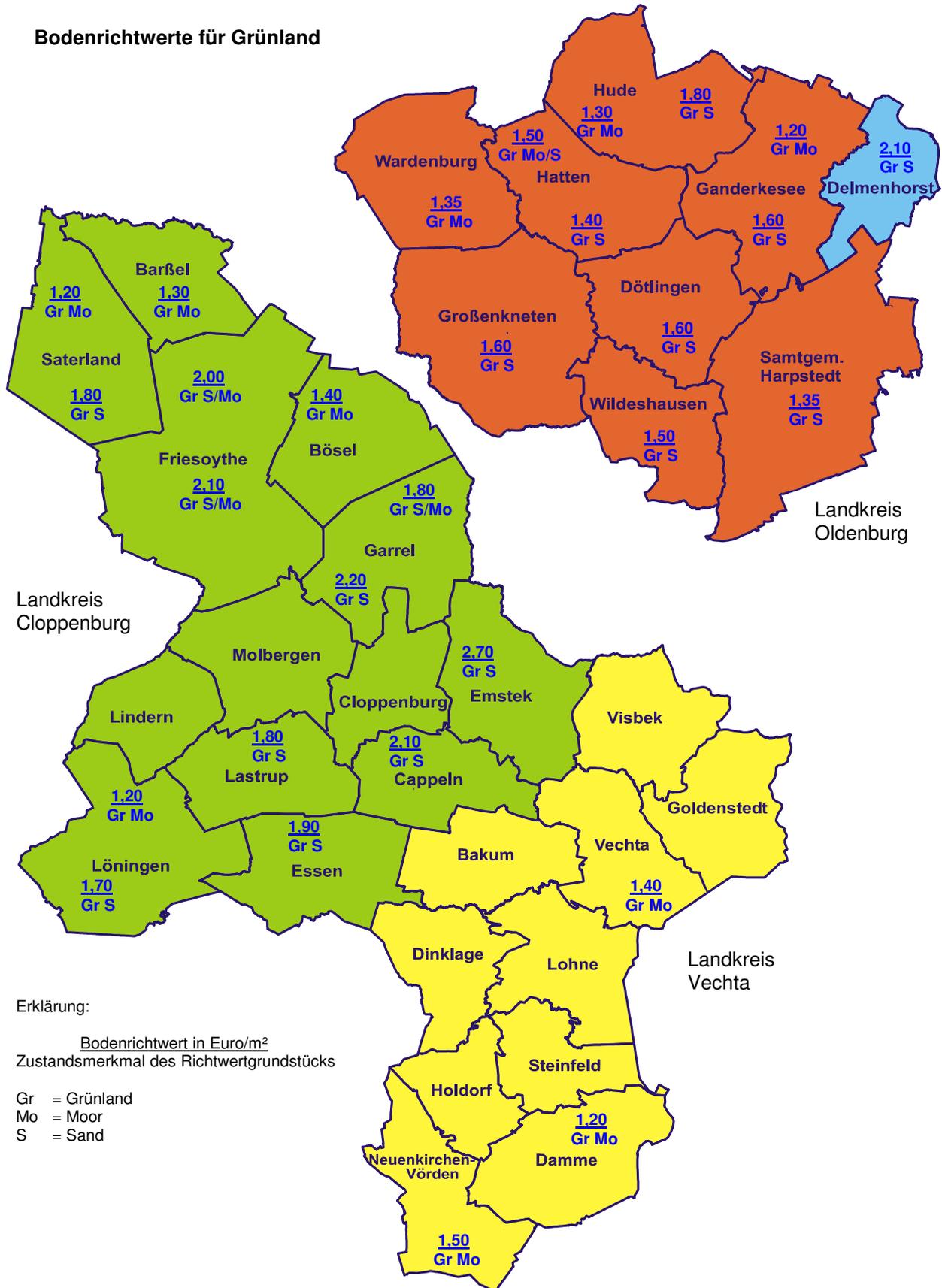
Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	4 (7)	1,0 (0,8)	1,75 (1,20)	1,00 – 3,00 (0,50 – 3,50)

Im Landkreis Vechta liegt das diesjährige Kaufpreismittel für Grünlandflächen bei 1,75 €/m². Die veräußerten Grünlandflächen weisen im Durchschnitt eine Größe von 1,0 ha auf.

In der nachfolgenden Grafik sind die Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in der Stadt Delmenhorst und 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
- Mo = Moor
- S = Sand

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die nachfolgenden 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.

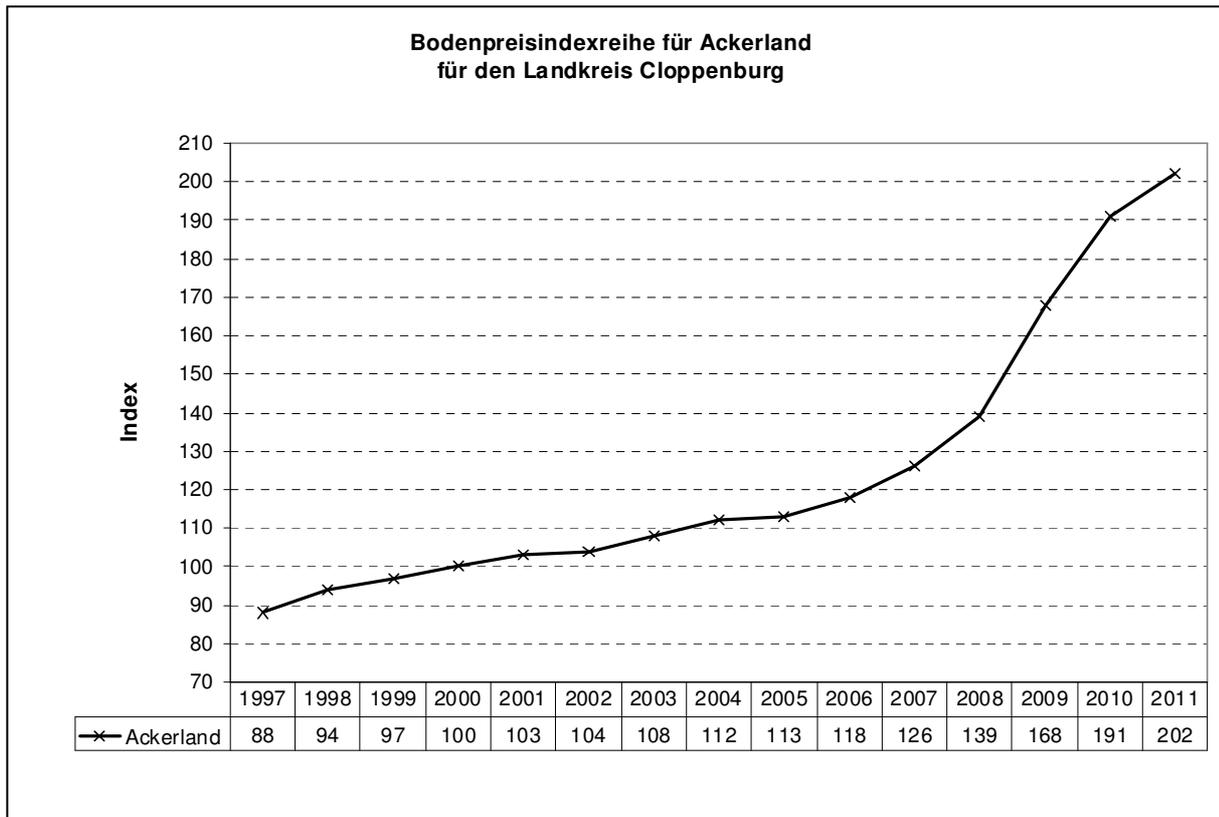
Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2011 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

In die entsprechende Untersuchung wurden 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, wurden 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



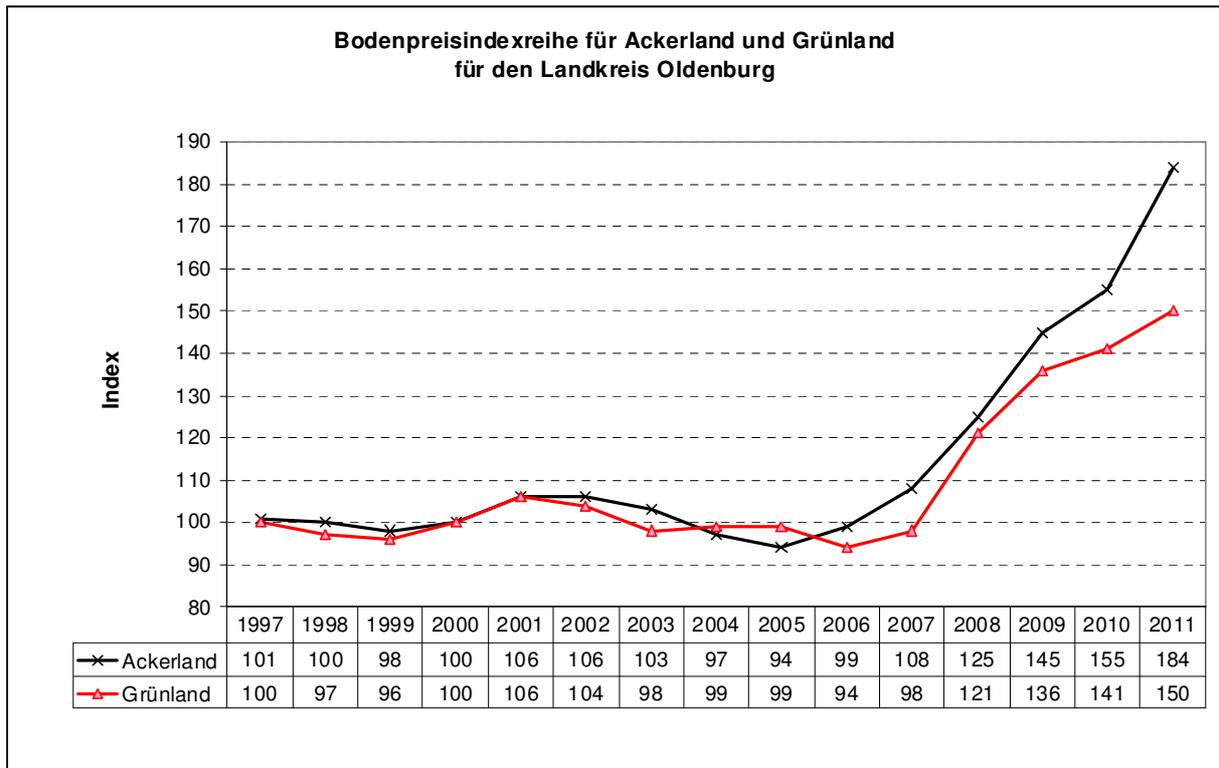
Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Cloppenburg liegt 2006 bei 2,60 €/m².
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:**

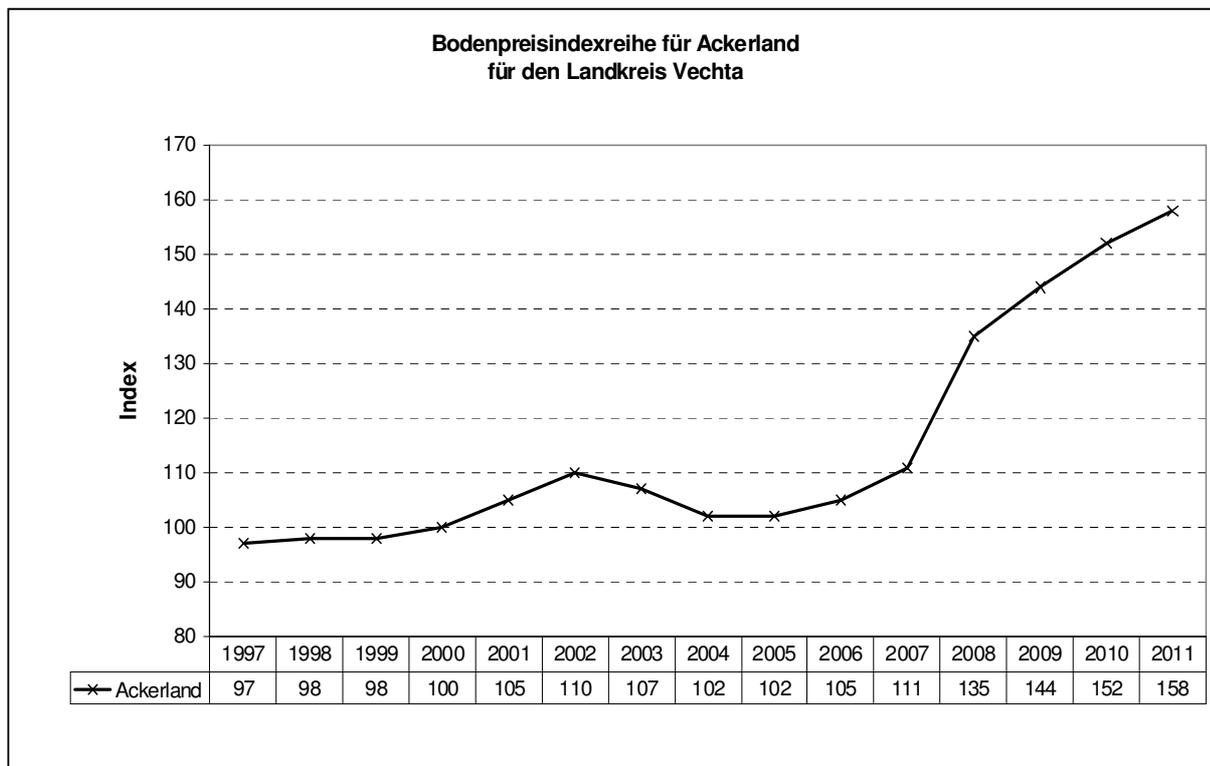
Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Oldenburg liegt 2007 bei 1,35 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2007: 108

Index im Jahr 1997: 101

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

Landkreis Vechta



Anwendungsbeispiel:

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

Index im Jahr 2005: 102

Index im Jahr 1998: 98

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

Umrechnungskoeffizienten

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

6.3 Höfe

In den vergangenen 10 Jahren sind im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg insgesamt **27** 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 €/m² und 6,70 €/m²**.

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

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

6.4.1 Preisniveau

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschuss Cloppenburg sind im Berichtsjahr insgesamt **110 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden. Hierbei wechselten rund **152 ha** für **1,7 Mio. €** den Eigentümer. Aus dem Stadtbereich Delmenhorst liegt aus dem letzten Jahr nur ein Verkauf für forstwirtschaftliche Flächen vor.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Forstflächen in dem Zeitraum 2009 bis 2011 dar. Eine Differenzierung nach Misch-, Laub- und Nadelholzbestand ist aufgeführt. In die Auswertung einbezogen sind Kauffälle mit einer Fläche größer als 0,25 ha, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht berücksichtigt worden. Der Wert des Bestandes ist im Kaufpreis enthalten.

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

Landkreis Cloppenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	43	1,2	1,30	0,50 – 2,20
Laubwald	10	0,8	1,30	0,50 – 2,00
Nadelwald	27	1,3	1,25	0,60 – 2,00
Mischwald	6	1,2	1,65	0,90 – 2,20

Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	61	2,0	1,00	0,15 – 2,05
Laubwald	16	1,3	1,20	0,30 – 1,90
Nadelwald	20	1,4	0,90	0,50 – 2,05
Mischwald	25	2,9	0,95	0,15 – 1,80

Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	41	2,2	1,10	0,45 – 2,80
Laubwald	10	2,0	1,10	0,45 – 2,80
Nadelwald	16	1,9	1,10	0,55 – 2,05
Mischwald	15	2,5	1,10	0,50 – 2,00

Ergänzend zur vorstehenden Tabelle, die je nach Art des Aufwuchses (Laub-, Nadel- oder Mischwald) ein zum Teil 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.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen hat Kauffälle von forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen aus dem gesamten Bereich des Landes Niedersachsen analysiert. Aus diesem Datenmaterial wurden landesweit Bodenrichtwerte für diese Grundstücksart abgeleitet. Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg sind die Richtwerte in der folgenden Übersicht dargestellt. Sie beziehen sich nur auf den Grund und Boden ohne Aufwuchs.



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 2011 sind im Landkreis Cloppenburg 6 Verkäufe, im Landkreis Oldenburg 8 Verkäufe und im Landkreis Vechta 4 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 m² dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Mittel	Spanne
Landkreis Cloppenburg	17	0,65 €/m ²	0,05 – 1,30 €/m ²
Landkreis Oldenburg	15	0,65 €/m ²	0,10 – 1,55 €/m ²
Landkreis Vechta	8	0,75 €/m ²	0,20 – 2,50 €/m ²

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 2009 – 2011 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	29 %	7 % - 48 %
Landkreis Cloppenburg	64	26 %	8 % - 58 %
Landkreis Oldenburg	44	22 %	4 % - 50 %
Landkreis Vechta	37	25 %	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 ²)	Spanne (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Cloppenburg					
Flächen für Sandabbau	9	3,95	0,85 – 6,90	3,10	1,55 – 5,90
Flächen für Torfabbau	10	1,60	0,50 – 2,90	*)	*)
Landkreis Oldenburg					
Flächen für Sandabbau	25	5,45	0,25 – 12,60	4,25	0,45 – 11,10
Flächen für Torfabbau	6	0,75	0,30 – 1,15	*)	*)
Landkreis Vechta					
Flächen für Sandabbau	28	7,35	4,05 – 13,90	6,25	3,20 – 12,40
Flächen für Torfabbau	61	1,80	0,50 – 4,00	1,35	0,50 – 2,50

*) keine Angaben möglich

7.3 Wasserflächen

Im Berichtsjahr liegen aus den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta 16 Kauffälle über Grundstücke mit Wasserflächen bzw. Grabengrundstücke vor. Für nicht gewerbliche Teichflächen mit einer Größe über 1.000 m² wurde in diesen Fällen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von rund 2,30 € (Spanne 0,10 bis 7,70 €) gezahlt. Grabenflächen erzielten Preise zwischen 0,75 und 2,30 €/m², der Mittelwert liegt bei rund 1,35 €/m².

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise und die Preisspannen der in den vergangenen 5 Jahren veräußerten nichtgewerblichen Teichflächen mit einer Grundstücksgröße über 1.000 m² sowie der Grabengrundstücke zusammengestellt. Berücksichtigt wurden nur die Kauffälle bei denen keine außergewöhnlichen Umstände bekannt geworden sind.

Aus dem Bereich der Stadt Delmenhorst liegen aus den letzten 5 Jahren keine Kauffälle über Wasserflächen vor.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Kaufpreis	
		Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Cloppenburg			
nichtgewerbliche Teichflächen	16	2,80	0,60 – 4,90
Graben	10	1,20	0,10 – 2,30
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	7	2,50	0,70 – 7,00
nichtgewerbliche Teichflächen	6	1,75	0,65 – 3,50
Graben	8	0,70	0,50 – 0,75
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	4	3,50	1,95 – 4,10

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach den Richtlinien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres (bis zum Jahr 2001 zum 31.12. jährlich; bis zum Jahr 2011 zum 01.01. jährlich) 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** erteilt werden.

Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:

Nutzer: HDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000 Logout

Startseite

Layer Teilmarkt: Bauland Stichtag: 31.12.2011 Maßstab: 1 : 5 000

Layer

- Luftbilder
- AP 1 : 2 500
- Bauland
- Verfahrensgebiete

Suche

Ort | Gemeinde | Flurstück

Ort / PLZ: Wildeshausen
 Straße: Im Hagen
 Haus-Nr.: 0002

Anzeigen neue Suche

Gemeinde: Wildeshausen, Stadt
Straße: Im Hagen
Haus-Nr.: 0002

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte per **Nadel** markierte Position

95 B (0174707)
 MI
[Umrechnungs-Tabelle](#)

[Bodenrichtwert-Legende](#)

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 Cloppenburg

Grundstücksmarktbericht

2012

© Land Niedersachsen

EPSG:25832 => 462697, 5861405

BORIS.NI • Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version vom 17. Februar 2012

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 Kostenerstattungsbeträge 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 Kostenerstattungsbeträge 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 ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Stadt Delmenhorst	74,5	M	Kreisfreie Stadt	135	115	90	-	-	-
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	12,6	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	55	40	30	-	-	-
Bösel	7,6	G	Ländlicher Ort	55	50	33	-	-	-
Cappeln	6,6	G	Ländlicher Ort	58	45	33	-	-	-
Cloppenburg, Stadt	32,6	M	Kreisstadt	115	90	65	-	-	-
Ernstek	11,4	G	Ländlicher Ort	50	45	30	-	-	-
Essen	8,2	G	Ländlicher Ort	48	43	35	-	-	-
Friesoythe, Stadt	20,6	M	Zentraler Ort	83	70	43	-	-	-
Garrel	13,3	G	Ländlicher Ort	75	50	35	-	-	-
Lastrup	6,8	G	Ländlicher Ort	40	40	33	-	-	-
Lindern	4,6	G	Ländlicher Ort	40	35	23	-	-	-
Lönningen, Stadt	13,2	G	Zentraler Ort	80	65	45	-	-	-
Molbergen	7,7	G	Ländlicher Ort	48	45	35	-	-	-
Saterland	13,0	G	Ländlicher Ort	50	43	33	-	-	-
Landkreis Oldenburg									
Döttlingen	6,1	G	Ländlicher Ort	65	55	45	-	-	-
Ganderkesee	30,9	G	Bremer Umland	120	100	85	-	-	-
Großenkneten	14,2	G	Ländlicher Ort	60	45	30	-	-	-
Harpstedt, Samtgemeinde	11,0	G	Ländlicher Ort	75	70	55	-	-	-
Hatten	14,0	G	Oldenburger Umland	110	85	60	-	-	-
Hude	15,8	G	Ländliche Umlandgemeinde	95	90	70	-	-	-
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60	-	-	-
Wildeshausen, Stadt	19,2	M	Kreisstadt	100	85	65	-	-	-
Landkreis Vechta									
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	80	65	-	-	-
Goldenstedt	9,3	G	Ländlicher Ort	50	40	30	-	-	-
Holdorf	6,5	G	Ländlicher Ort	65	45	40	-	-	-
Lohne, Stadt	26,0	M	Zentraler Ort	120	90	65	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	Ländlicher Ort	62	35	28	-	-	-
Steinfeld	9,6	G	Ländlicher Ort	70	50	35	-	-	-
Vechta, Stadt	31,5	M	Kreisstadt	125	90	53	-	-	-
Visbek	9,3	G	Ländlicher Ort	45	43	33	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2010)

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
	Ein- wohner*	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²
Stadt Delmenhorst	74,5	700	450	180	40	35	25	-	-	-
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	12,6	70	60	-	13	9	6	-	-	-
Bösel	7,6	-	65	-	10	7	-	-	-	-
Cappeln	6,6	55	45	-	13	12	-	-	-	-
Cloppenburg, Stadt	32,6	600	400	230	45	28	11	-	-	-
Emstek	11,4	75	65	50	20	18	15	-	-	-
Essen	8,2	88	65	60	13	12	-	-	-	-
Friesoythe, Stadt	20,6	275	215	170	15	9	4	-	-	-
Garrel	13,3	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	13	4	-	-	-
Molbergen	7,7	60	50	-	7	6	-	-	-	-
Saterland	13,0	68	58	45	15	9	6	-	-	-
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6,1	65	-	-	-	15	-	-	-	-
Ganderkesee	30,9	150	140	130	20	16	-	-	-	-
Großenkneten	14,2	55	-	-	-	13	-	-	-	-
Harpstedt, Samtgemeinde	11,0	85	-	-	-	18	-	-	-	-
Hatten	14,0	120	-	-	-	25	-	-	-	-
Hude	15,8	140	-	-	-	20	-	-	-	-
Wardenburg	16,0	125	-	-	-	16	-	-	-	-
Wildeshausen, Stadt	19,2	420	250	165	35	18	-	-	-	-
Landkreis Vechta										
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	60	45	13	10	8	-	-	-
Holdorf	6,5	70	55	45	25	20	-	-	-	-
Lohne, Stadt	26,0	470	330	260	35	25	20	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	8,0	70	55	45	28	15	-	-	-	-
Steinfeld	9,6	100	87	65	20	18	13	-	-	-
Vechta, Stadt	31,5	500	370	260	30	18	13	-	-	-
Visbek	9,3	83	53	45	20	15	14	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2010)

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

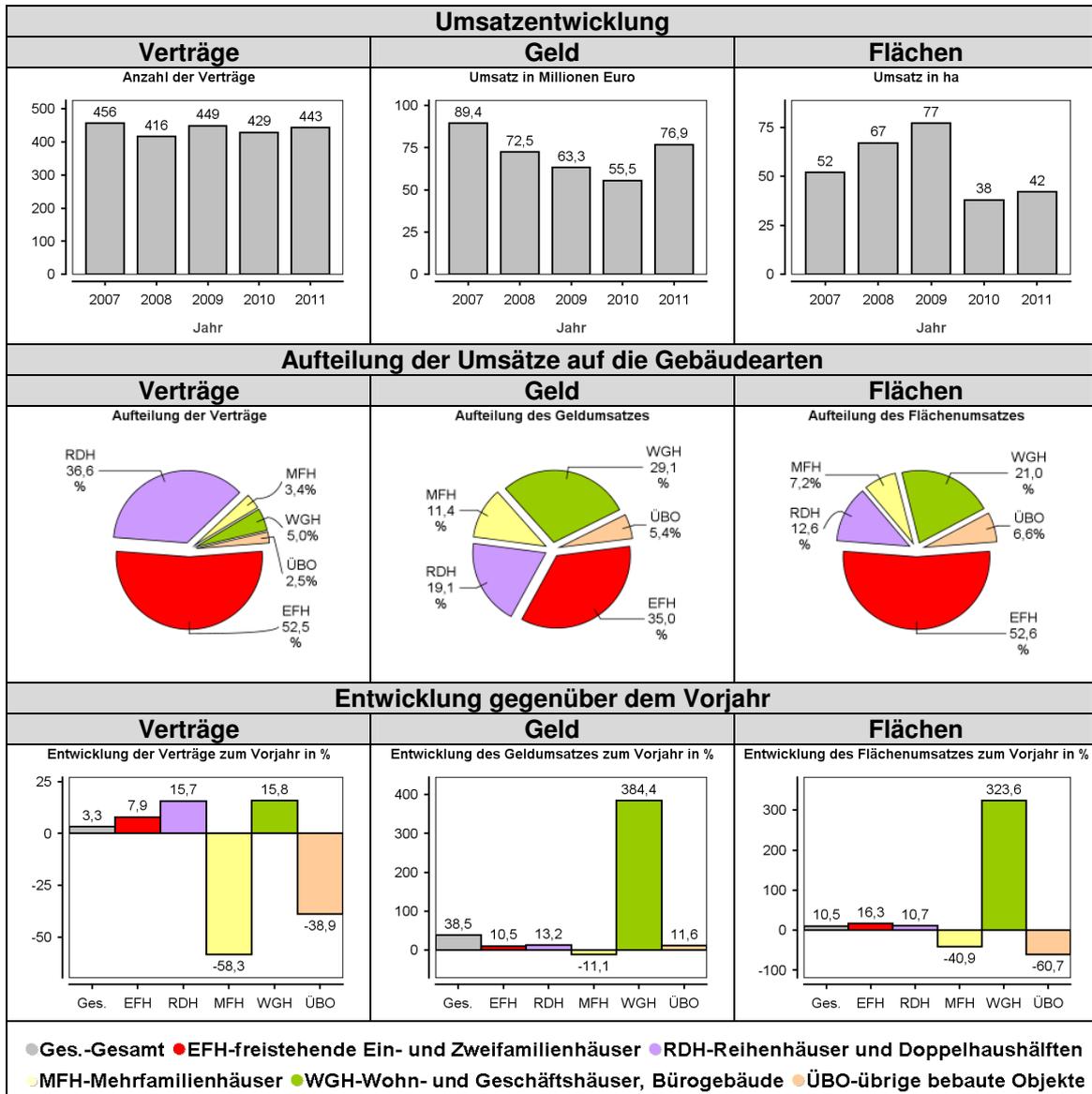
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss Cloppenburg insgesamt **2.909 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge erhöhte sich somit um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz ist in diesem Marktsegment um 58 % auf **1.180 ha** angestiegen. Auch der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Mit **495 Millionen Euro** liegt er 21 % über dem Vorjahresumsatz.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Gebäudetypen und preisbestimmender Grundstücksarten gekennzeichnet, wobei Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude anzahlmäßig das größte Segment darstellen.

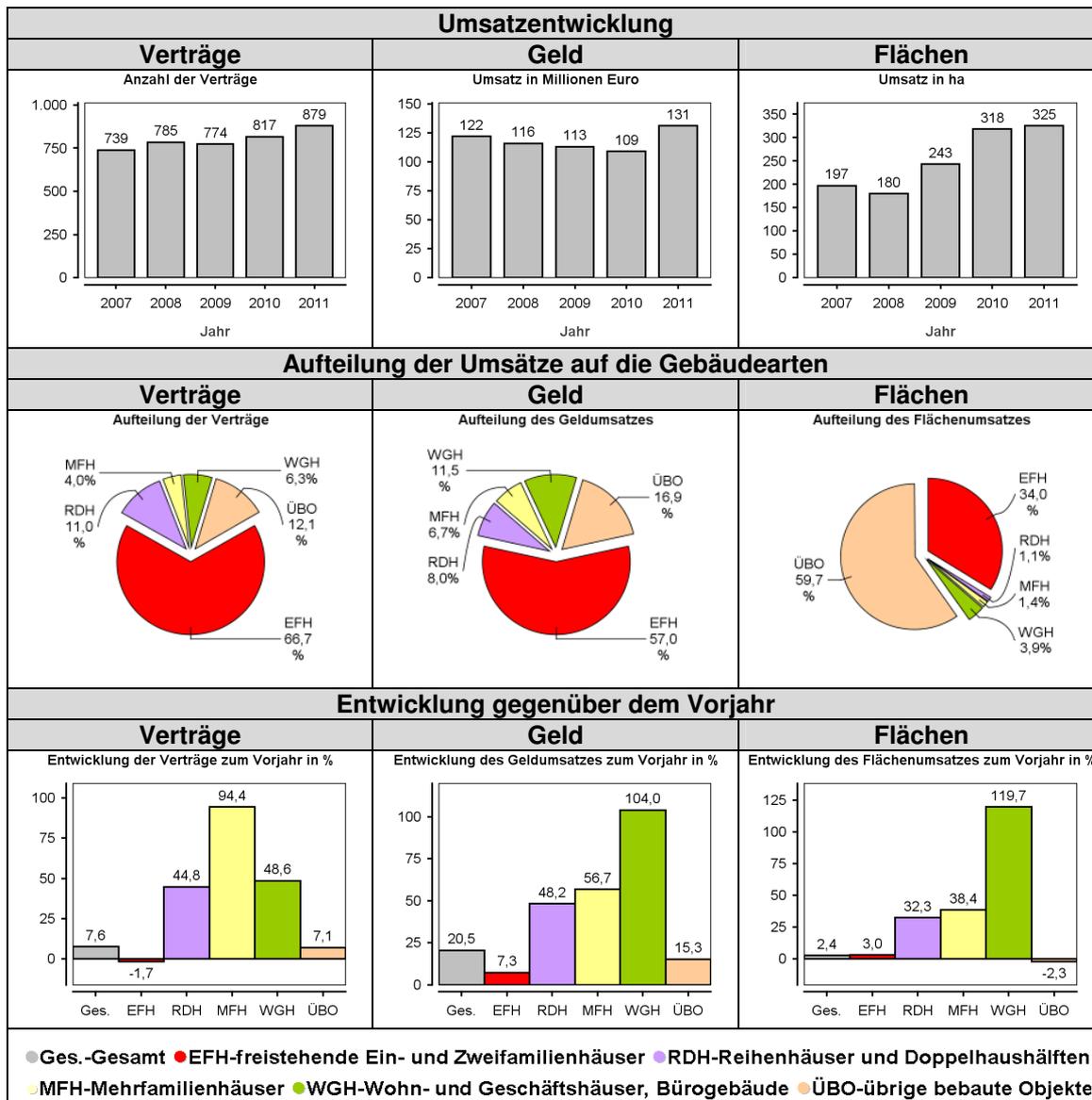
Zu den übrigen bebauten Objekten zählen u.a. Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen, Freizeit- und Ausstellungszwecke, Beherbergungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrseinrichtungen sowie militärische Anlagen.

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.

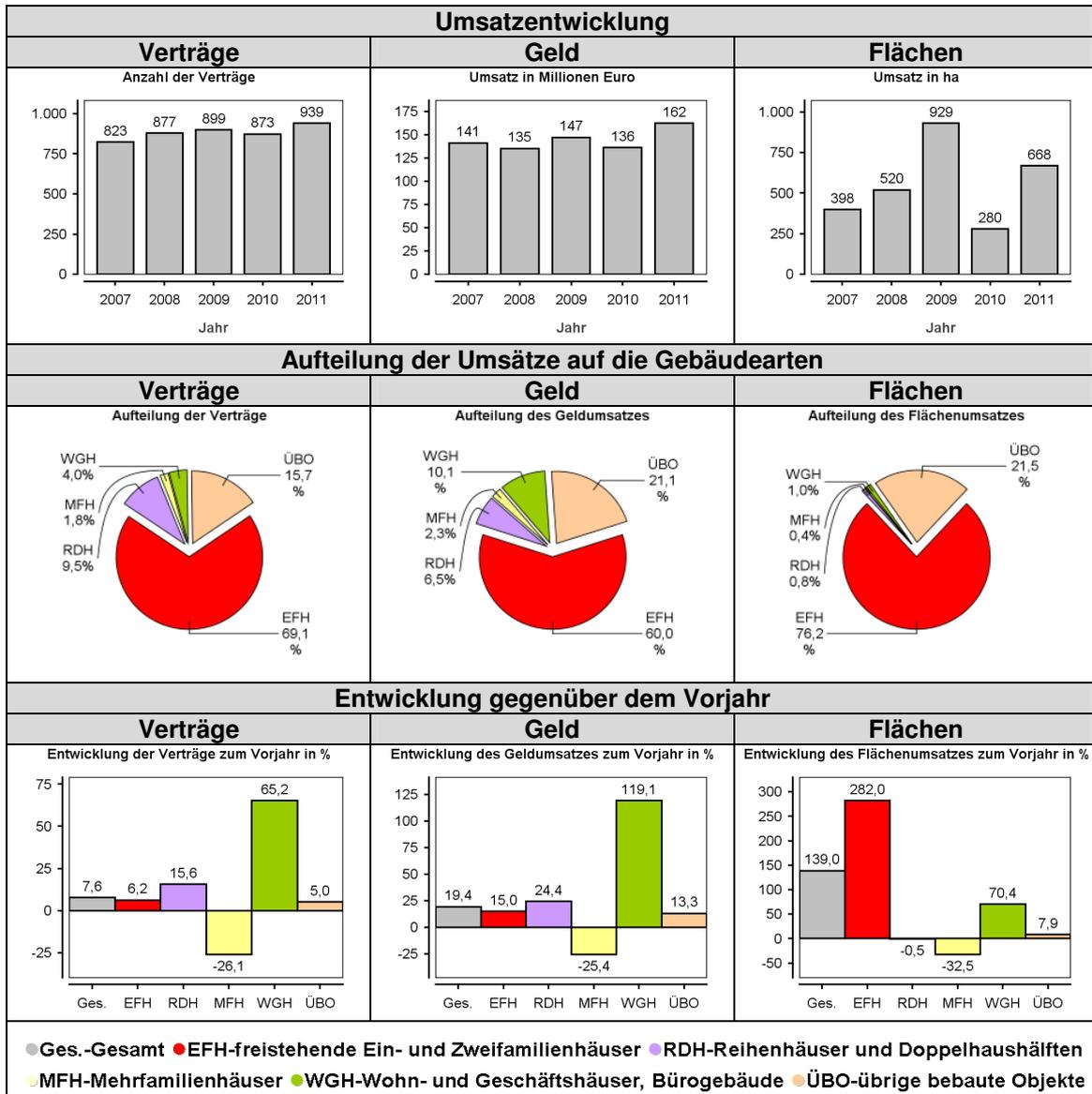
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt bebaute Grundstücke



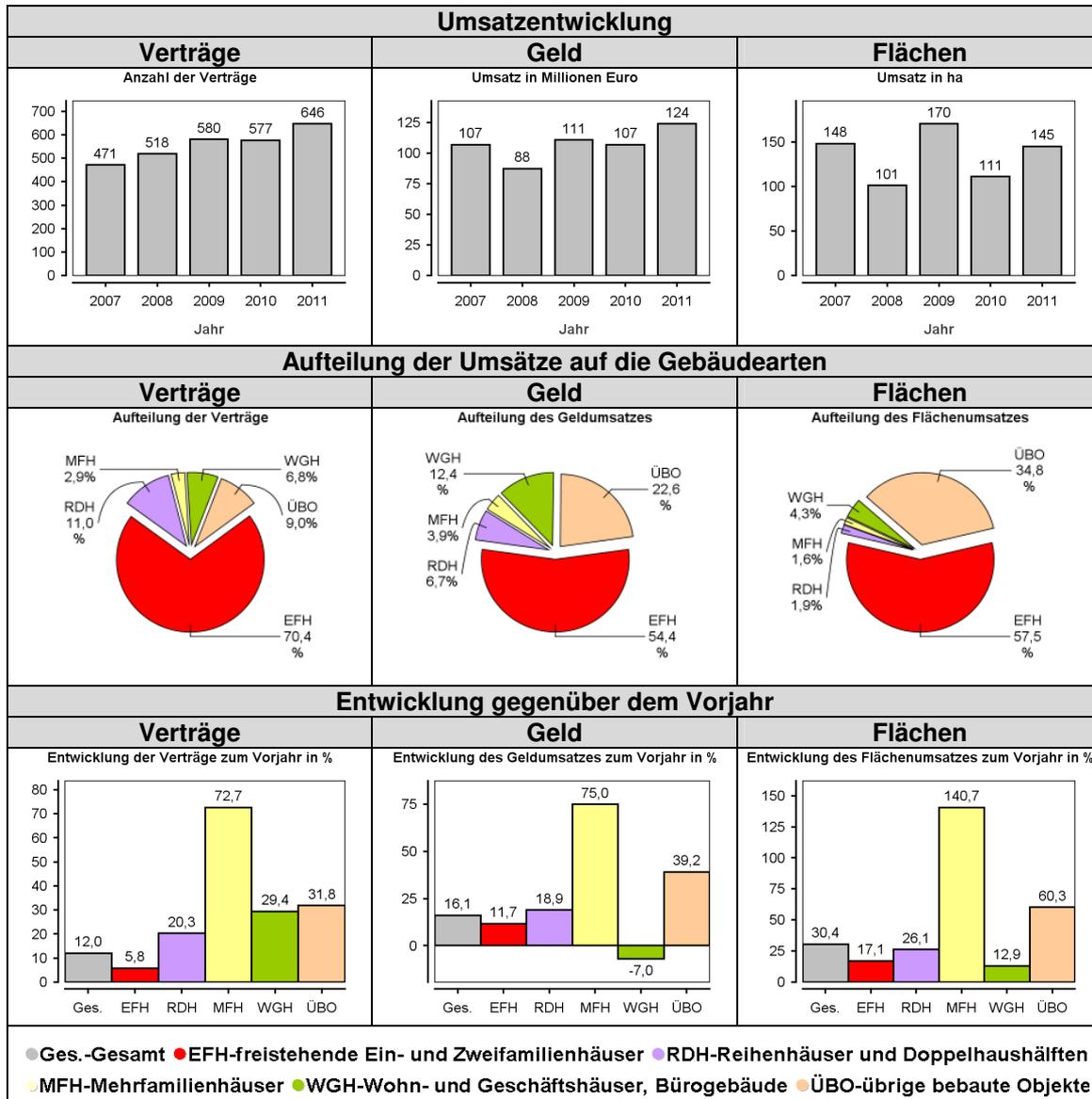
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Oldenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Vechta – Teilmarkt bebaute Grundstücke



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **1.924** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Gesamtwert von **267 Millionen Euro** gehandelt.

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2011 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 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	23 (26)	1918 (1922)	140 (150)	790 (750)	105.000 (105.000)
Baujahr 1946 – 1969	42 (28)	1961 (1960)	130 (125)	875 (870)	109.000 (105.000)
Baujahr 1970 – 1984	15 (23)	1975 (1976)	130 (135)	1.050 (1.040)	135.000 (135.000)
Baujahr 1985 – 1999	20 (9)	1991 (1989)	130 (125)	1.410 (1.255)	175.000 (150.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	2 (4)	*) (2001)	*) (130)	*) (1.435)	*) (185.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (14)	1927 (1932)	145 (140)	695 (635)	100.000 (80.000)
Baujahr 1946 – 1969	71 (70)	1959 (1958)	145 (150)	725 (690)	105.000 (105.000)
Baujahr 1970 – 1984	62 (53)	1977 (1977)	165 (160)	790 (785)	125.000 (120.000)
Baujahr 1985 – 1999	77 (72)	1994 (1993)	155 (150)	985 (945)	150.000 (140.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	35 (31)	2003 (2003)	165 (165)	1.100 (1.010)	175.000 (160.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	4 (4)	2011 (2010)	120 (145)	1.400 (1.345)	160.000 (195.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	31 (18)	1915 (1926)	170 (140)	775 (840)	125.000 (110.000)
Baujahr 1946 – 1969	98 (85)	1960 (1960)	130 (135)	960 (950)	120.000 (125.000)
Baujahr 1970 – 1984	72 (62)	1977 (1976)	160 (150)	1.070 (1.055)	165.000 (150.000)
Baujahr 1985 – 1999	67 (46)	1993 (1992)	145 (140)	1.240 (1.250)	175.000 (170.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	43 (25)	2002 (2003)	150 (155)	1.430 (1.350)	210.000 (210.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	12 (5)	2011 (2010)	155 (150)	1.665 (1.690)	255.000 (250.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta**

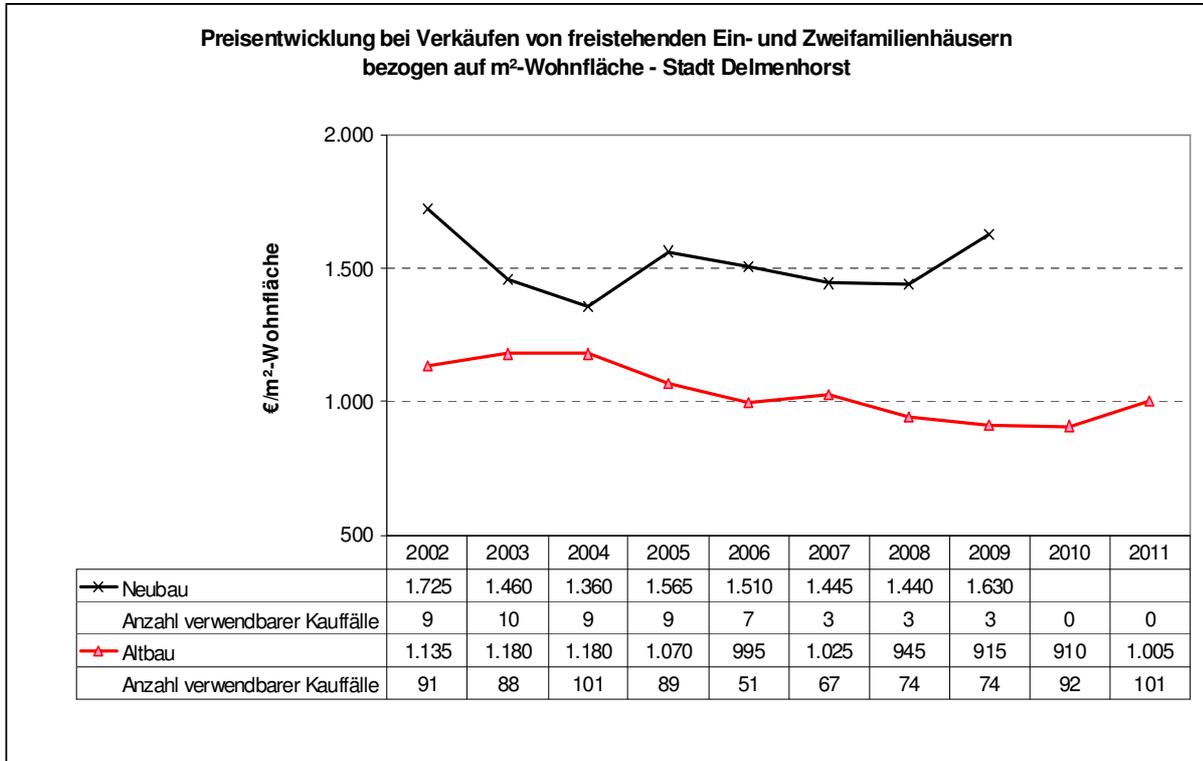
verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (5)	1935 (1924)	180 (205)	690 (850)	115.000 (165.000)
Baujahr 1946 – 1969	39 (55)	1959 (1961)	150 (145)	905 (820)	130.000 (115.000)
Baujahr 1970 – 1984	32 (40)	1976 (1976)	160 (170)	975 (895)	150.000 (145.000)
Baujahr 1985 – 1999	38 (36)	1994 (1993)	165 (160)	1.125 (1.110)	185.000 (175.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	29 (32)	2003 (2003)	165 (155)	1.255 (1.120)	205.000 (170.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	3 (3)	2010 (2010)	170 (110)	1.455 (1.445)	245.000 (160.000)

9.2.2 Preisentwicklung

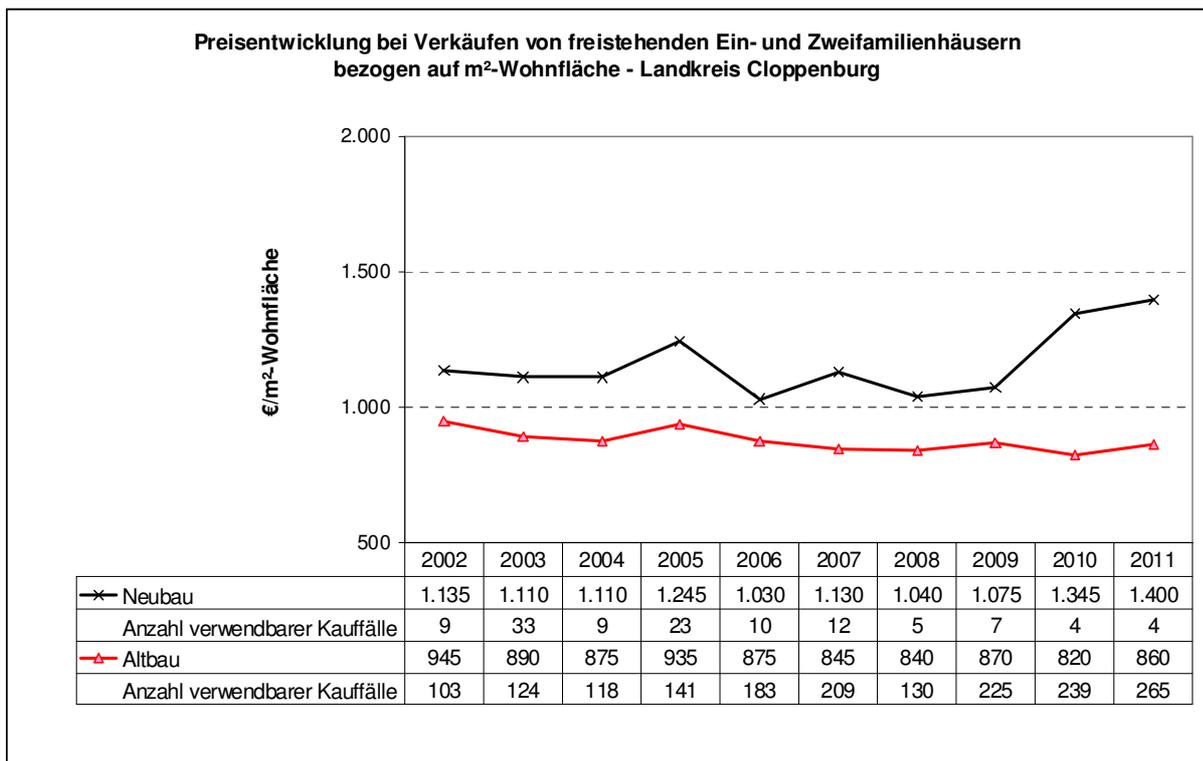
Die Grafik zeigt die Preisentwicklung bei Verkäufen von marktgängigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten 10 Jahren. Die nachstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als 3 Jahre waren.

Stadt Delmenhorst

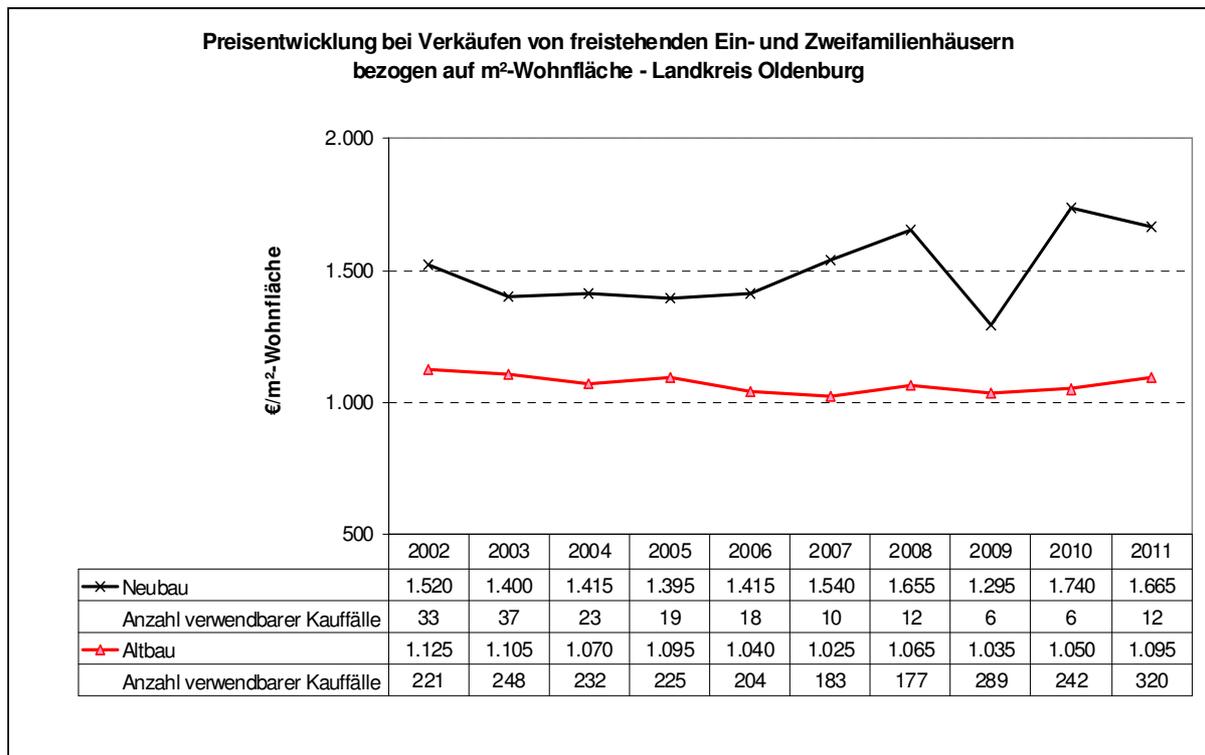
Verkäufe von Neubauten, bei denen die Wohnfläche bekannt ist, liegen im Berichtsjahr aus der Stadt Delmenhorst nicht vor.



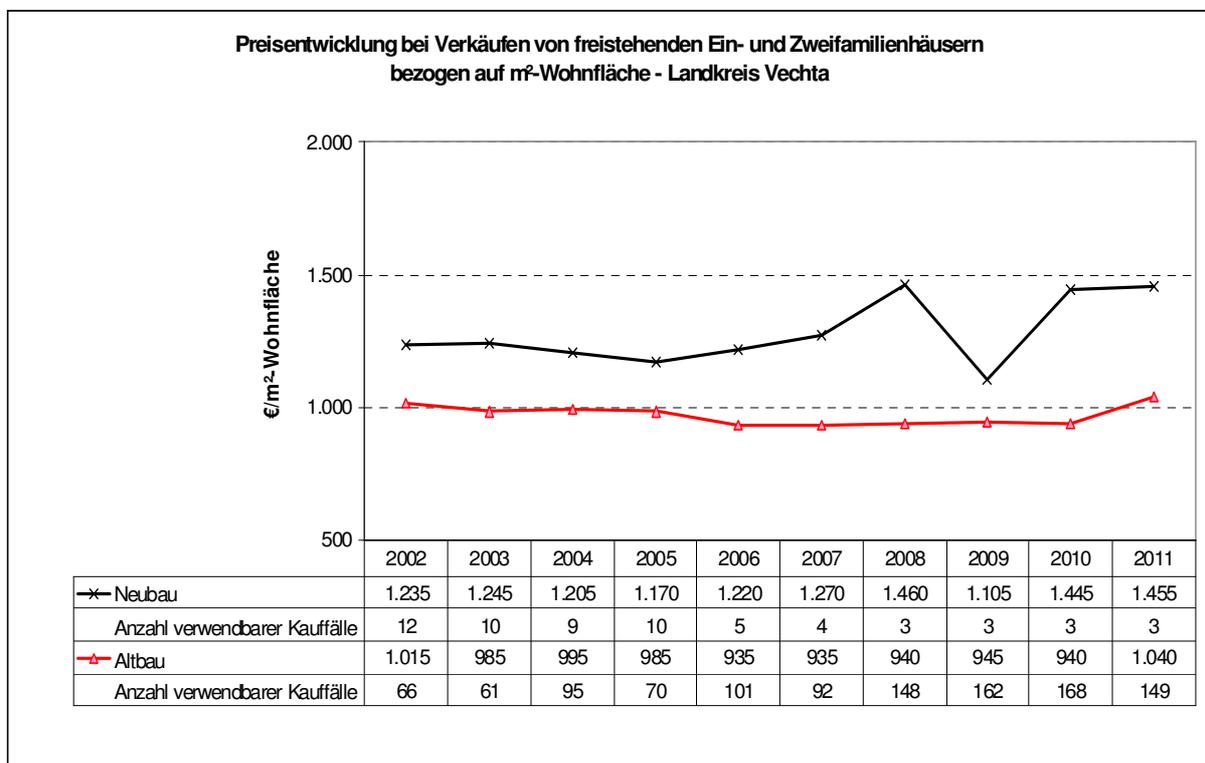
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird in der Sachverständigenpraxis vielfach nach dem Sachwertverfahren nach § 21 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt, da Vergleichspreise nicht immer in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Im Sachwertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sowie der Wert sonstiger Anlagen nach Herstellungswerten getrennt vom Bodenwert ermittelt. Der Herstellungswert von Gebäuden wird dabei unter Berücksichtigung ihres Alters aus den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) abgeleitet. Normalherstellungskosten sind durchschnittliche Baukosten, die marktüblich für die Neuerrichtung für einen bestimmten Gebäudetyp pro m² Fläche bzw. pro m³ Bauvolumen anzusetzen sind.

Die Normalherstellungskosten 2000, die sich auf gewöhnliche Herstellungskosten im Jahr 2000 beziehen, wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegeben. Die dort zusammengestellten durchschnittlichen Baukosten sind mit dem jeweiligen Baupreisindex an die Wertverhältnisse zum Bewertungszeitpunkt anzupassen. Die Alterswertminderung erfolgt übergangsweise noch nach der Anlage der Wertermittlungsrichtlinie (Abschreibung nach Ross).

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt ist insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1, ImmoWertV) Rechnung zu tragen. Besondere wertbeeinflussende Umstände z.B. Bauschäden oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sind abschließend durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (vgl. § 8 ImmoWertV).

Marktanpassungsfaktoren

Die Sachwertfaktoren sind aus aktuellen Kaufpreisen und den jeweils berechneten Sachwerten für bebauete 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.

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	Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,15 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor ¹⁾
	-	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

¹⁾ 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 abgeleitet. 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 und Oldenburg lässt sich zusätzlich eine Abhängigkeit der Lagewertigkeit der Immobilie (Bodenrichtwert) aus den Stichproben ableiten.

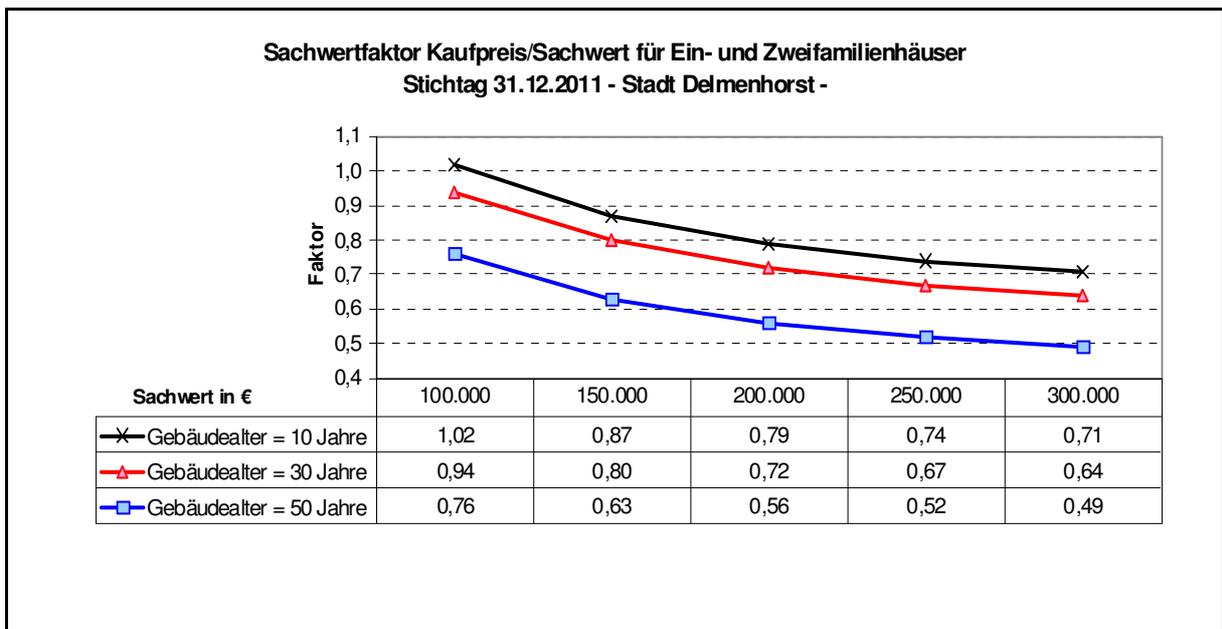
Hinweise zur Anwendung

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. 85 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011
Sachwert	90.000 – 320.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 135 €/m ²
Gebäudealter	7 – 51 Jahre
Grundstücksgröße	290 m ² – 800 m ²



Anwendungsbeispiel:

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

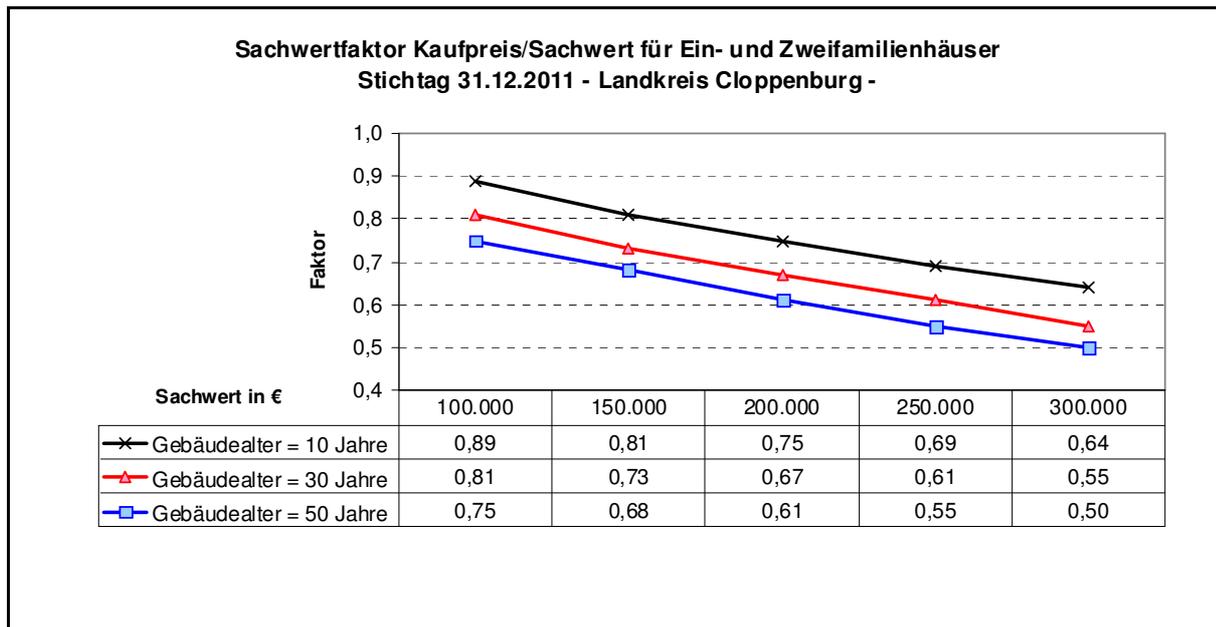
Aufgrund des Gebäudealters von 30 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,76.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,76 = **rund 130.000 €.**

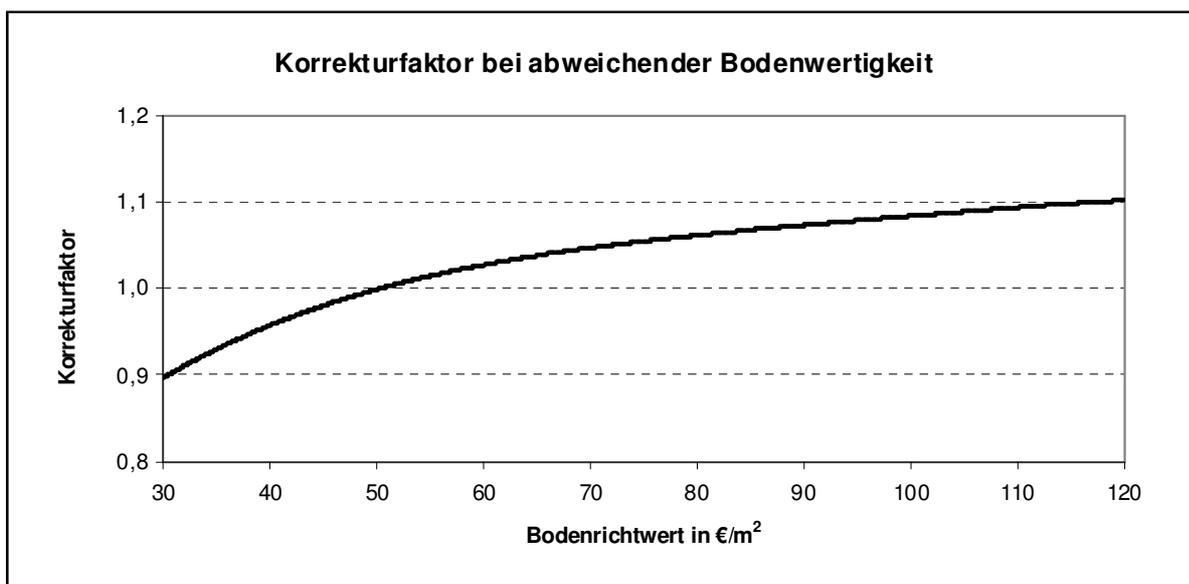
Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 310 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011
Sachwert	90.000 – 340.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 120 €/m ²
Gebäudealter	5 – 51 Jahre
Grundstücksgröße	350 m ² – 1.095 m ²



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 0,75 für ein Einfamilienhausgrundstück in einer Richtwertzone mit 50 €/m². Dieser Faktor ist noch um 1,04 zu korrigieren, da das genannte Grundstück einen Bodenwert von 70 €/m² aufweist.

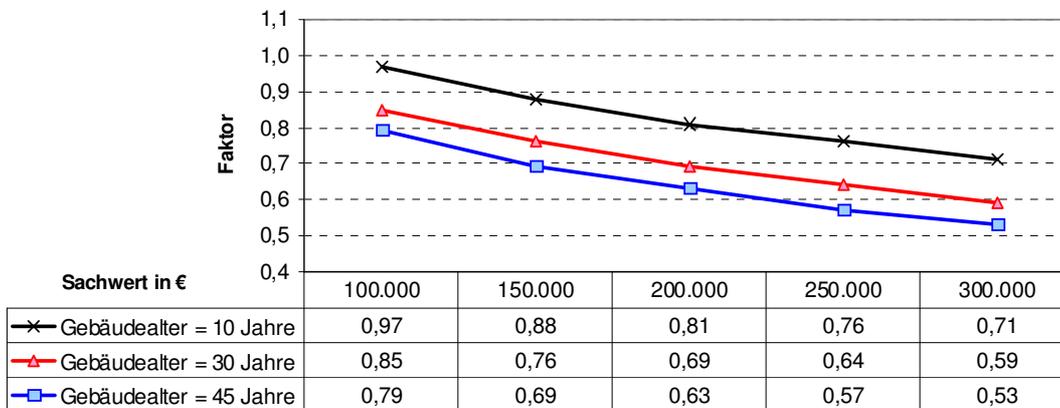
Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: 200.000 € x 0,75 x 1,04 = **rund 160.000 €**.

Landkreis Oldenburg

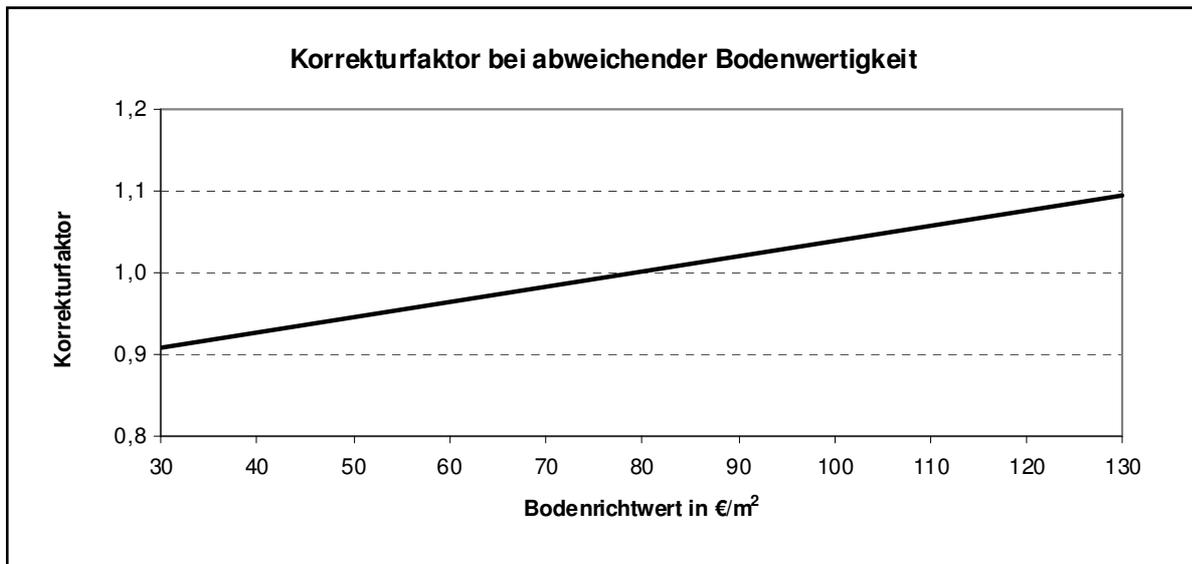
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 290 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011
Sachwert	100.000 – 330.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 130 €/m ²
Gebäudealter	5 – 51 Jahre
Grundstücksgröße	310 m ² – 1.100 m ²

**Sachwertfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser
Stichtag 31.12.2011 - Landkreis Oldenburg -**



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 150.000 €, das in einer Richtwertzone von 120 €/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 0,88 für ein Einfamilienhausgrundstück in einer Richtwertzone mit 80 €/m². Dieser Faktor ist noch um 1,07 zu korrigieren, da das genannte Grundstück einen Bodenwert von 120 €/m² aufweist.

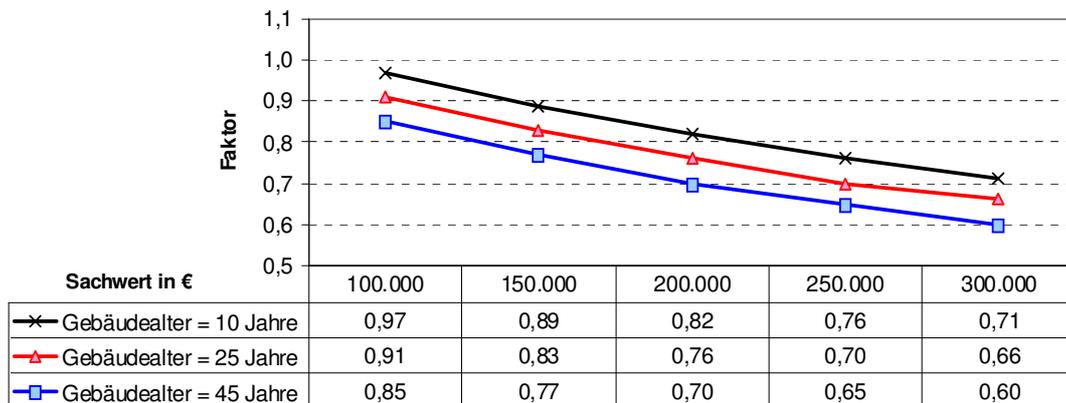
Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $150.000 \text{ €} \times 0,88 \times 1,07 = \text{rund } 160.000 \text{ €}$.

Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 285 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011
Sachwert	97.000 – 340.000 €
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m² – 130 €/m²
Gebäudealter	5 – 51 Jahre
Grundstücksgröße	310 m² – 1.090 m²

Sachwertfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser Stichtag 31.12.2011 - Landkreis Vechta -



Anwendungsbeispiel:

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

Aufgrund des Gebäudealters von 10 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten schwarzen Linie im Diagramm mit 0,76 abzulesen.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $250.000 \text{ €} \times 0,76 = \text{rund } 190.000 \text{ €}$.

Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden die nachfolgend dargestellten 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.

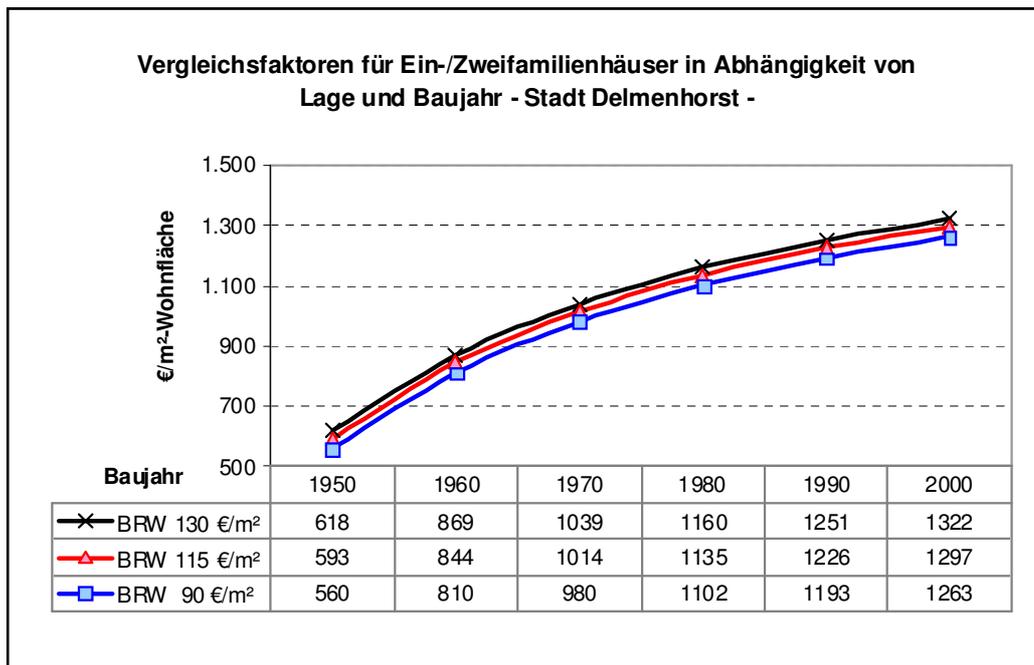
Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011	Juni 2010
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 135 €/m ²	112 €/m ²
Baujahr	1950 – 2006	1973
Wohnfläche	67 m ² – 250 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße	316 m ² – 1.092 m ²	657 m ²

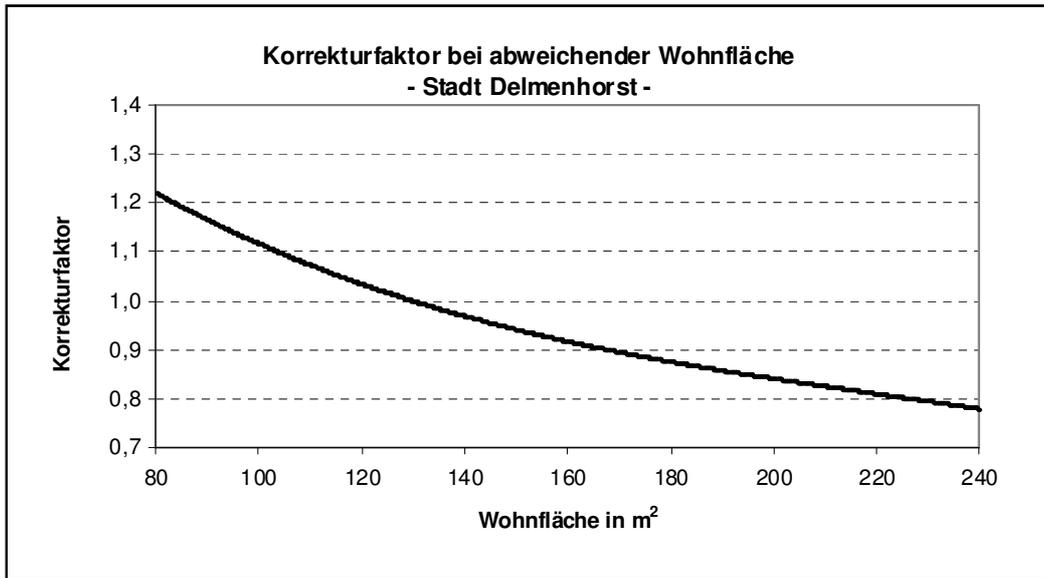
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

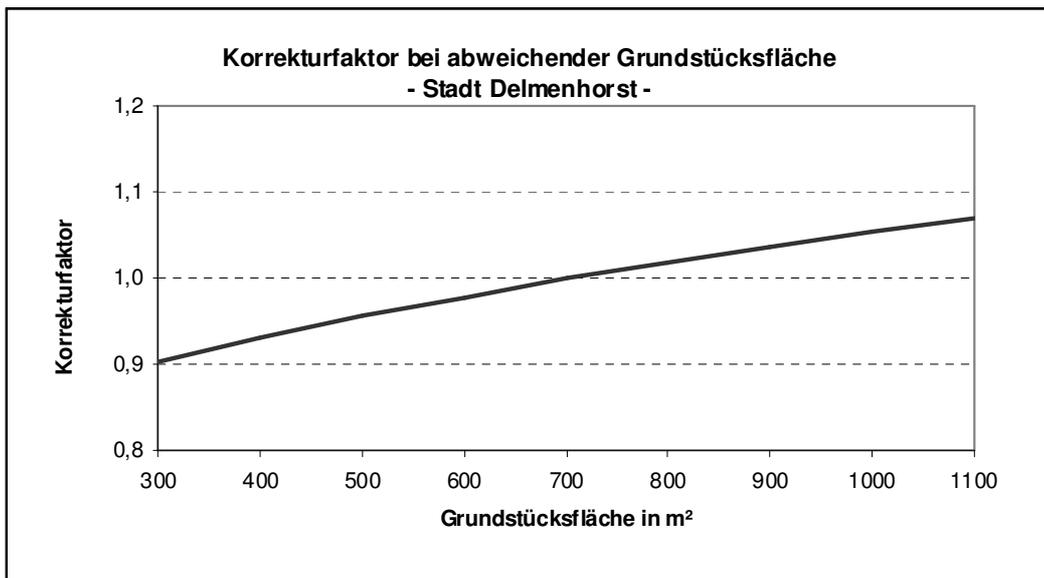


Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Grundstücksfläche



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen in der Stadt Delmenhorst überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert:	115 €/m ²
Wohnfläche:	160 m ²
Baujahr:	1990
Grundstücksgröße:	500 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.226 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,96
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.226 €/m ² x 0,92 x 0,96 = rund 1.080 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m ² x 1.080 €/m ² = rund 170.000 €

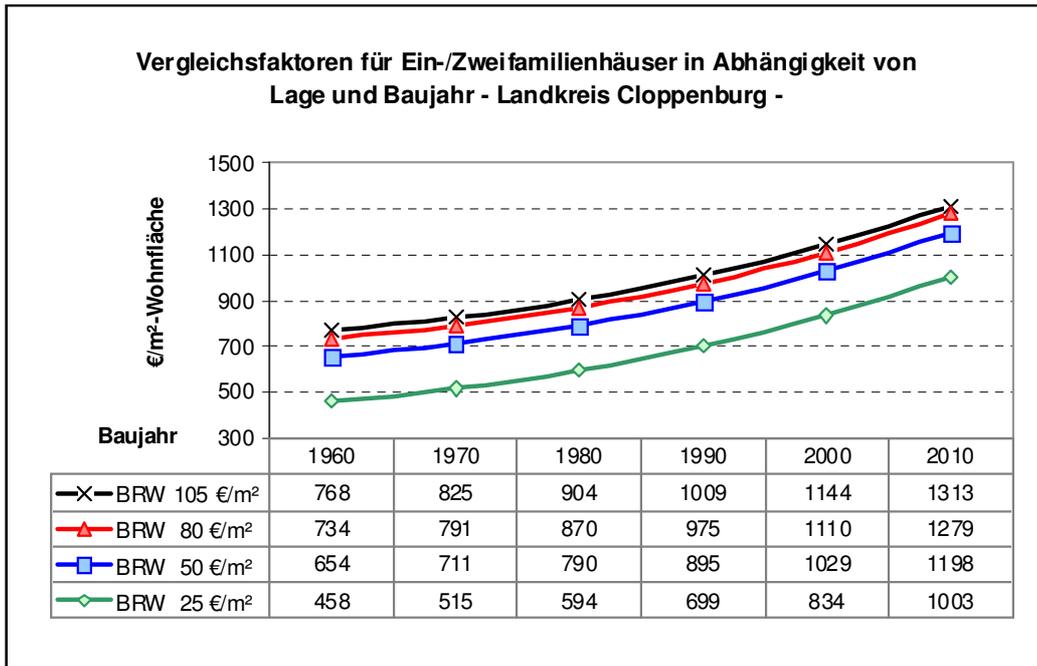
Landkreis Cloppenburg

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2011	September 2010
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 110 €/m ²	50 €/m ²
Baujahr	1960 – 2011	1989
Wohnfläche	80 m ² – 250 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	344 m ² – 1.099 m ²	765 m ²

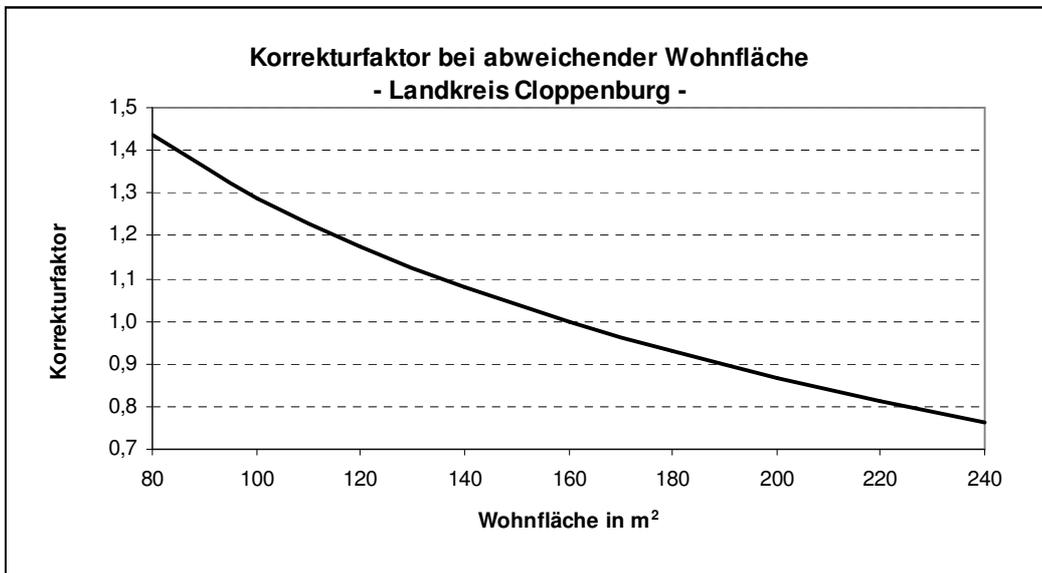
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

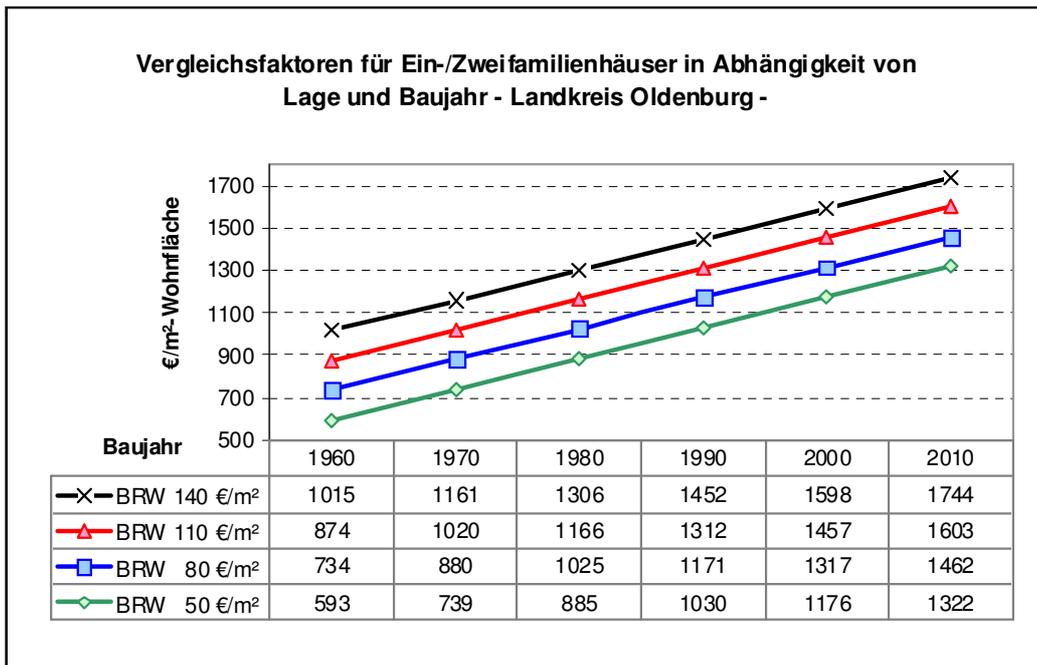
Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend nicht unterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2



Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg eine weitere Abhängigkeiten des Vergleichs-faktors von der Wohnfläche.

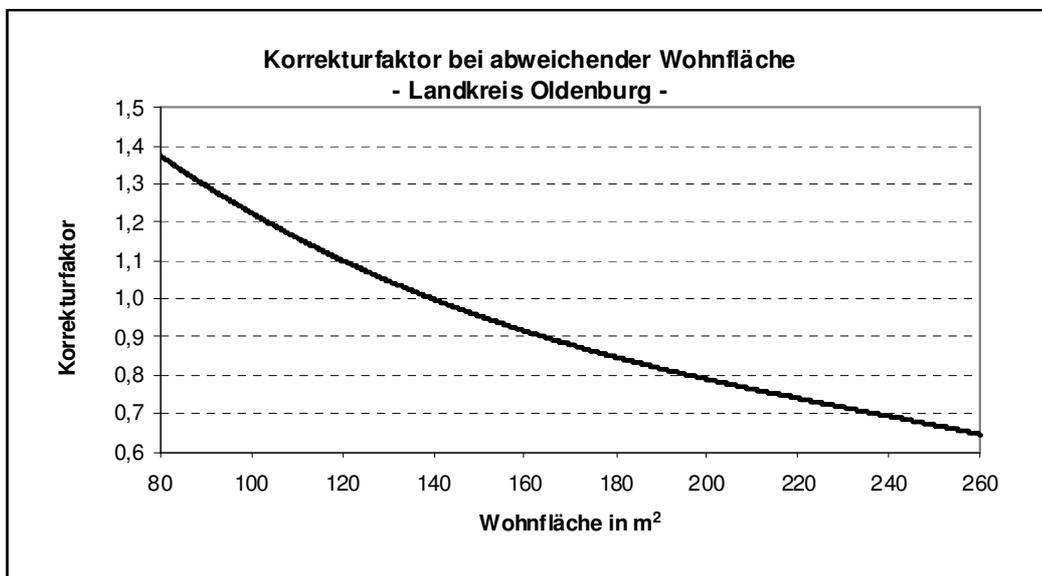
Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



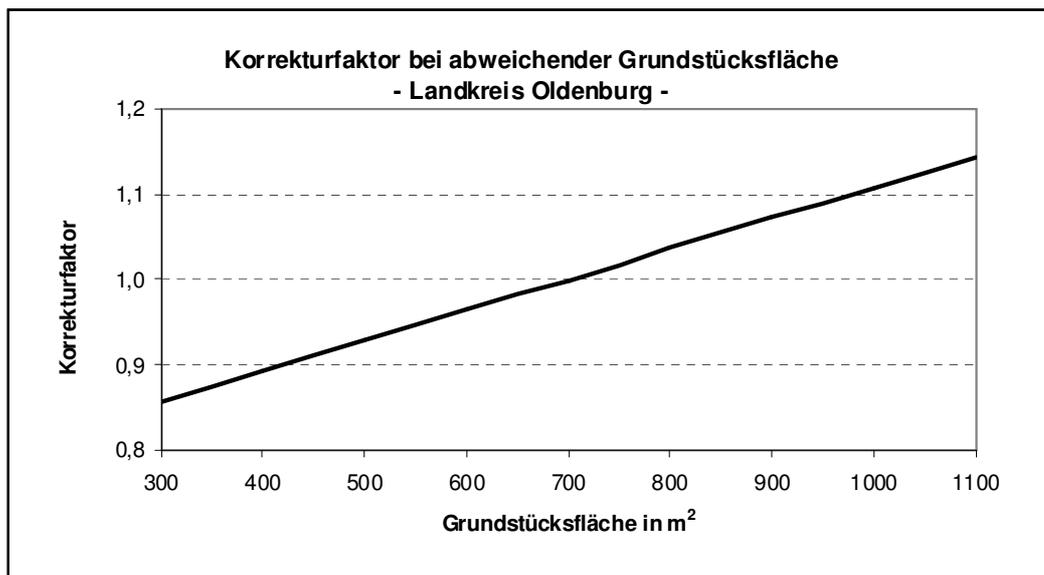


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Grundstücksgröße



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert:	140 €/m²
Wohnfläche:	100 m²
Baujahr:	1990
Grundstücksgröße:	500 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.452 €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,22
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,93
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.452 €/m² x 1,22 x 0,93 = rund 1.650 €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m² x 1.650 €/m² = rund 170.000 €

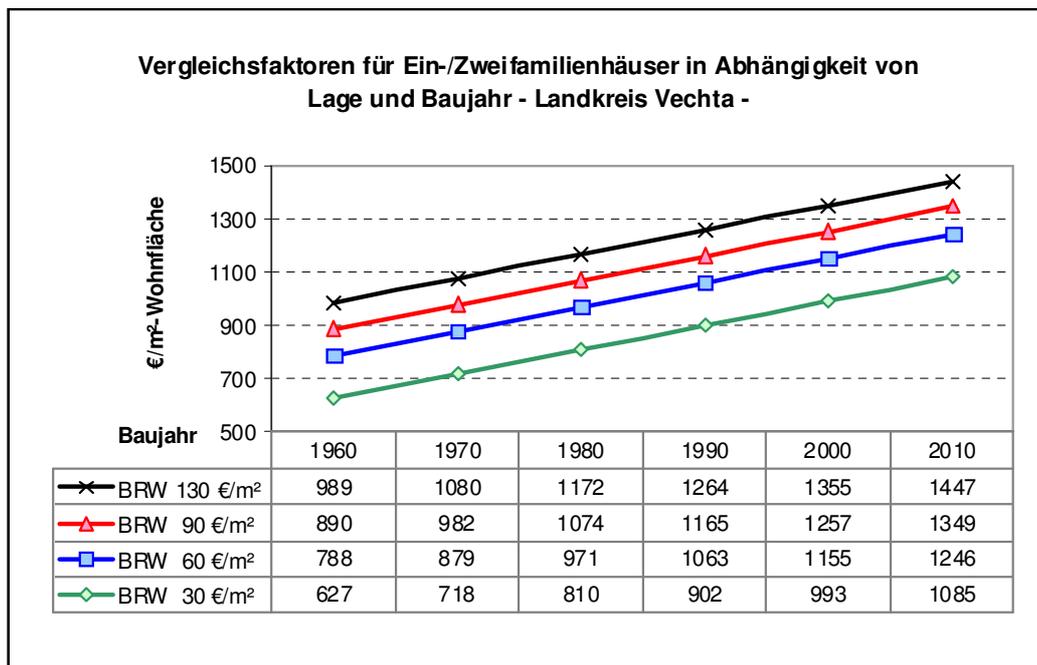
Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 190 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2011	Juli 2010
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m² – 130 €/m²	61 €/m²
Baujahr	1950 – 2010	1982
Wohnfläche	65 m² – 266 m²	148 m²
Grundstücksgröße	300 m² – 1.091 m²	724 m²

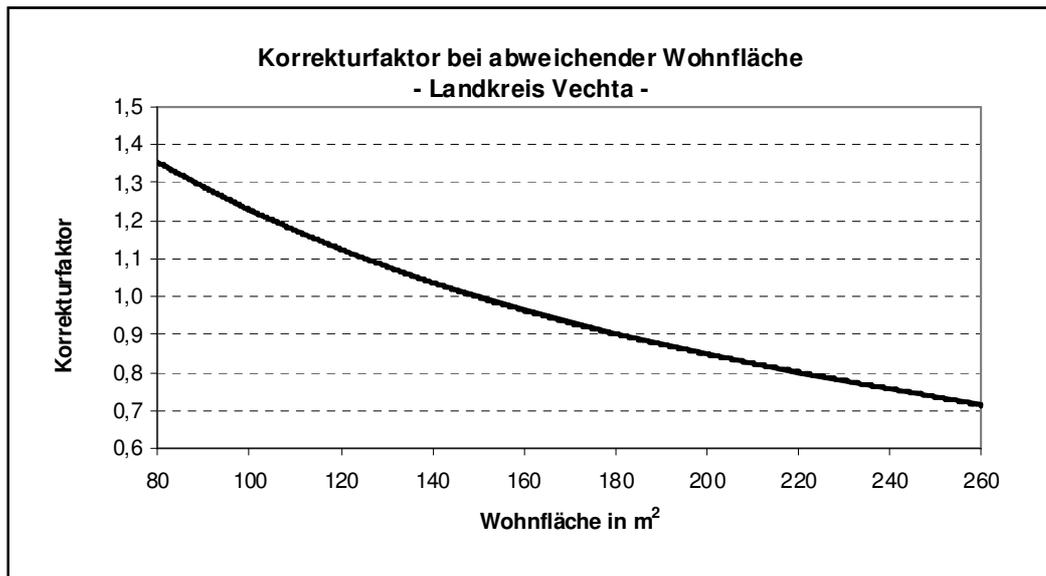
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

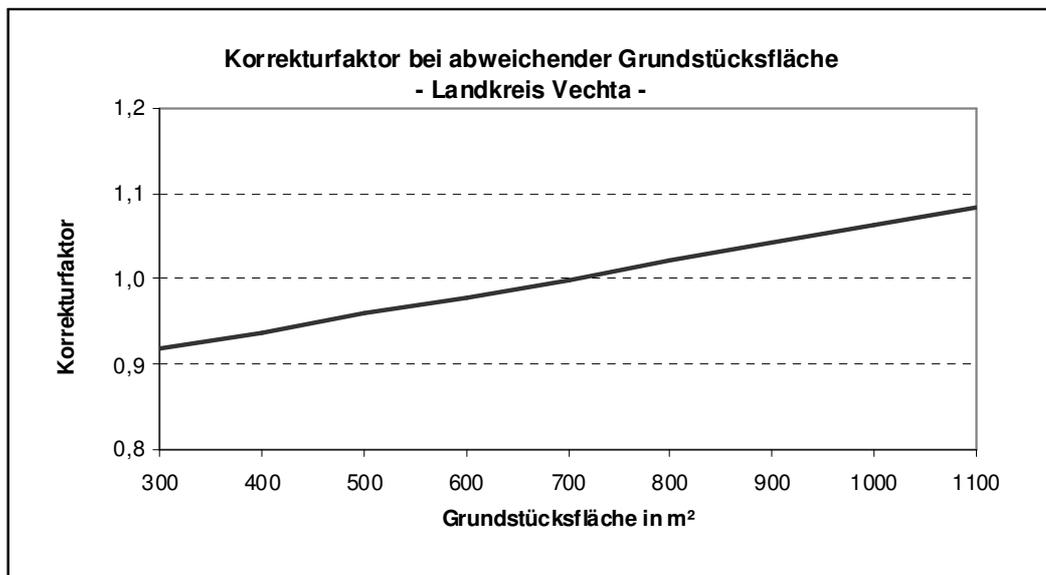


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

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 ²	Wohnfläche:	120 m ²
Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	400 m ²

Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.063 €/m ²
---	------------------------

Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,12
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,94

Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	$1.063 \text{ €/m}^2 \times 1,12 \times 0,94 = \text{rund } 1.120 \text{ €/m}^2$
--	--

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	$120 \text{ m}^2 \times 1.120 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 130.000 \text{ €}$
--	---

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 2010 und 2011 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 44 derartige Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (21 Verträge) und Vechta (23 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	Vergleichsfaktor Mittel (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren Mittel (Spanne)	Wohnflächenpreis (€/m ²) Mittel (Spanne)	Bodenrichtwert (€/m ²) Mittel (Spanne)	Rendite % Mittel (Spanne)
Cloppenburg	0,92 (0,35 – 1,18)	74 (46 – 97)	830 (295 – 1.175)	53 (34 – 80)	1,30 (0,05 – 2,58)
Vechta	0,94 (0,64 – 1,38)	71 (38 – 94)	940 (610 – 1.535)	68 (35 – 93)	1,41 (0,27 – 2,78)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **419** Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gesamtwert von **44 Millionen Euro** gehandelt.

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2011 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 bei denen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen bekannt geworden sind 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 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	15 (16)	1923 (1917)	105 (105)	570 (755)	60.000 (80.000)
Baujahr 1946 – 1969	24 (19)	1960 (1961)	100 (105)	835 (780)	80.000 (80.000)
Baujahr 1970 – 1984	53 (29)	1976 (1976)	110 (105)	965 (990)	105.000 (100.000)
Baujahr 1985 – 1999	9 (12)	1991 (1993)	110 (115)	1.155 (1.065)	125.000 (120.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	3 (5)	2000 (2004)	135 (125)	1.125 (1.225)	150.000 (150.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	2 (5)	*) (2010)	*) (120)	*) (1.340)	*) (165.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1946 – 1969	9 (2)	1960 (*)	91 (*)	780 (*)	70.000 (*)
Baujahr 1970 – 1984	6 (4)	1978 (1975)	115 (130)	895 (715)	100.000 (95.000)
Baujahr 1985 – 1999	26 (19)	1993 (1995)	110 (115)	950 (940)	105.000 (105.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	5 (11)	2002 (2003)	121 (110)	1.280 (1.115)	155.000 (115.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	13 (6)	2011 (2010)	115 (115)	1.290 (1.235)	150.000 (140.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 – 1969	6 (11)	1956 (1955)	85 (75)	915 (600)	80.000 (50.000)
Baujahr 1970 – 1984	9 (7)	1976 (1979)	120 (115)	950 (1.000)	115.000 (110.000)
Baujahr 1985 – 1999	18 (17)	1996 (1994)	125 (120)	1.086 (1.130)	135.000 (140.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	8 (9)	2001 (2003)	115 (120)	1.320 (1.135)	150.000 (130.000)
Neubauten Baujahr 2009– 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	10 (8)	2011 (2010)	110 (120)	1.370 (1.325)	150.000 (155.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 – 1969	4 (0)	1955 (-)	85 (-)	765 (-)	65.000 (-)
Baujahr 1970 – 1984	10 (10)	1976 (1975)	110 (110)	1.015 (955)	110.000 (105.000)
Baujahr 1985 – 1999	16 (8)	1995 (1995)	120 (115)	1.085 (1.090)	130.000 (125.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	5 (5)	2001 (2000)	130 (130)	1.300 (1.060)	165.000 (135.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	3 (1)	2011 (*)	105 (*)	1.405 (*)	150.000 (*)

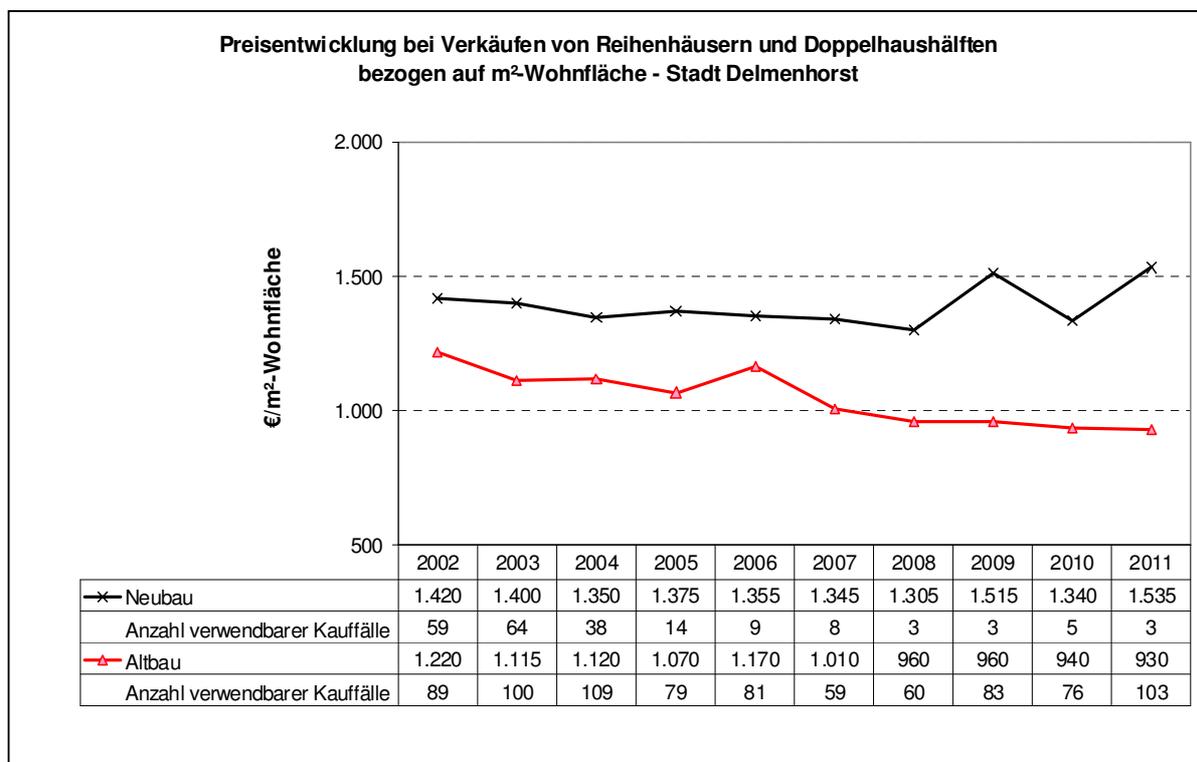
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

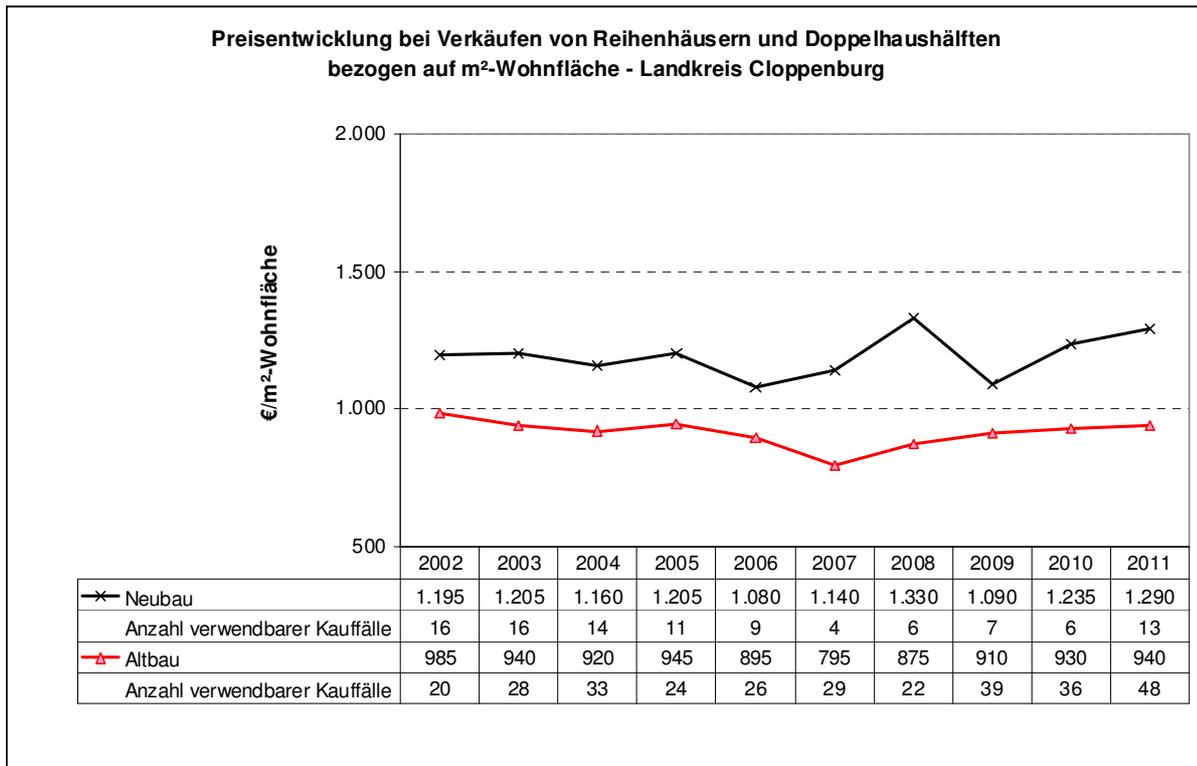
9.3.2 Preisentwicklung

Die Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei dem Verkauf von neuen und gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften bezogen auf den m²-Wohnfläche in den letzten 10 Jahren. Die vorstehenden Durchschnittspreise sind u.a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als 3 Jahre waren. Da die Anzahl der verwendbaren Kauffälle bei den Neubauten sehr gering ist, hat der entsprechende Wohnflächenpreis nur eine geringe Aussagekraft.

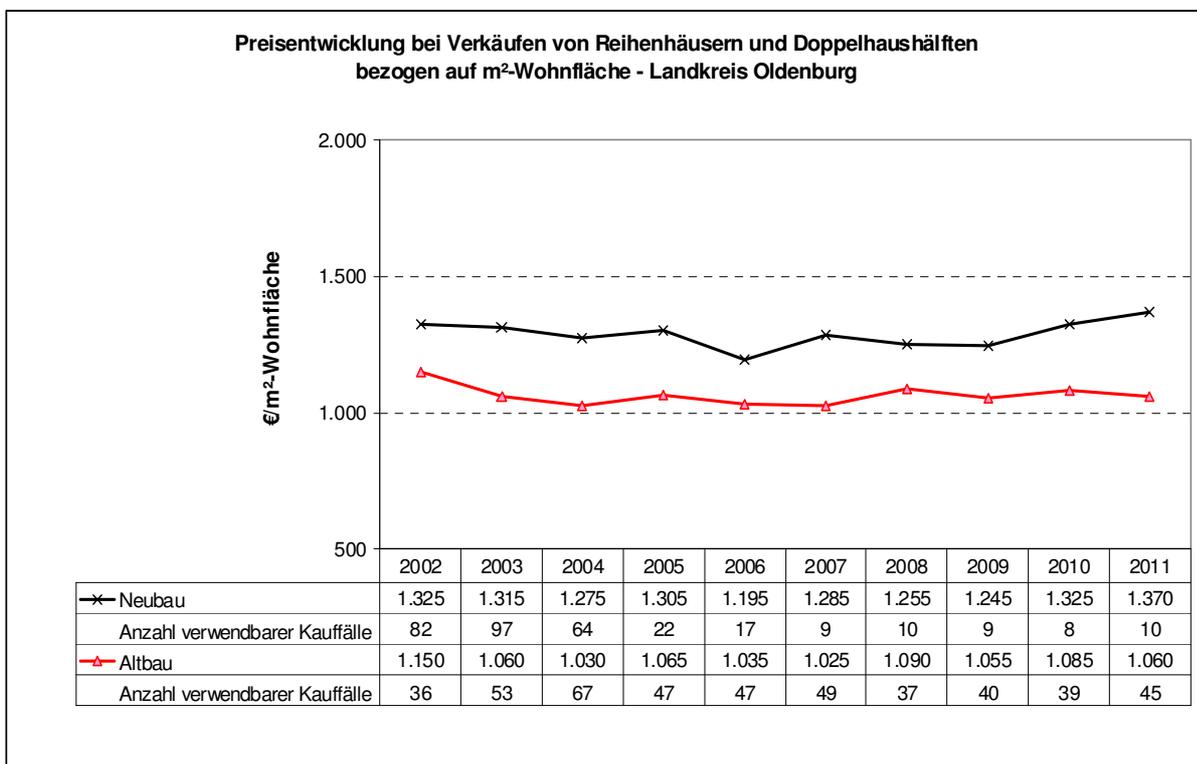
Stadt Delmenhorst



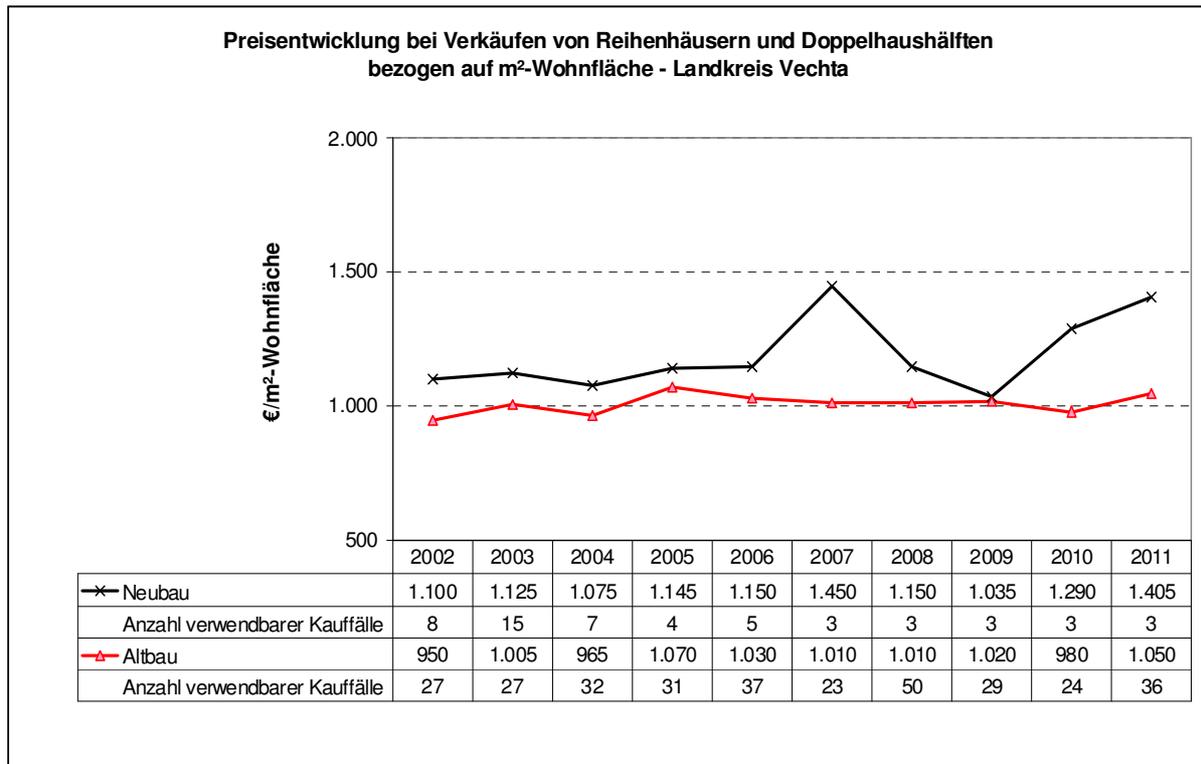
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren

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

Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden die nachfolgend dargestellten 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.

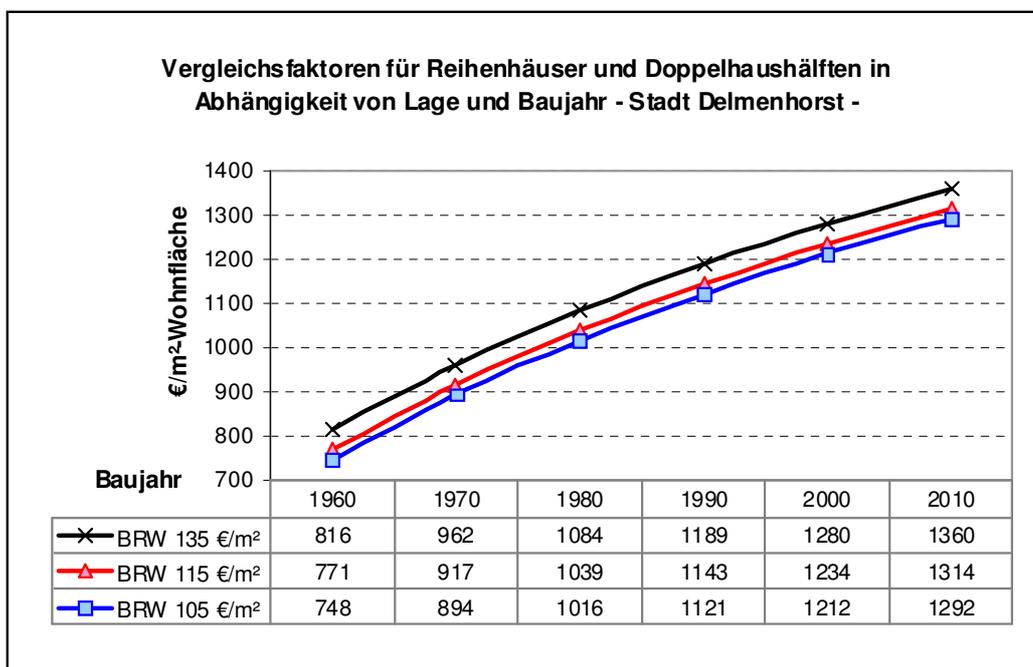
Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 190 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011	Mai 2010
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 135 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1953 – 2010	1978
Wohnfläche	70 m ² – 170 m ²	106 m ²
Grundstücksgröße	118 m ² – 500 m ²	256 m ²

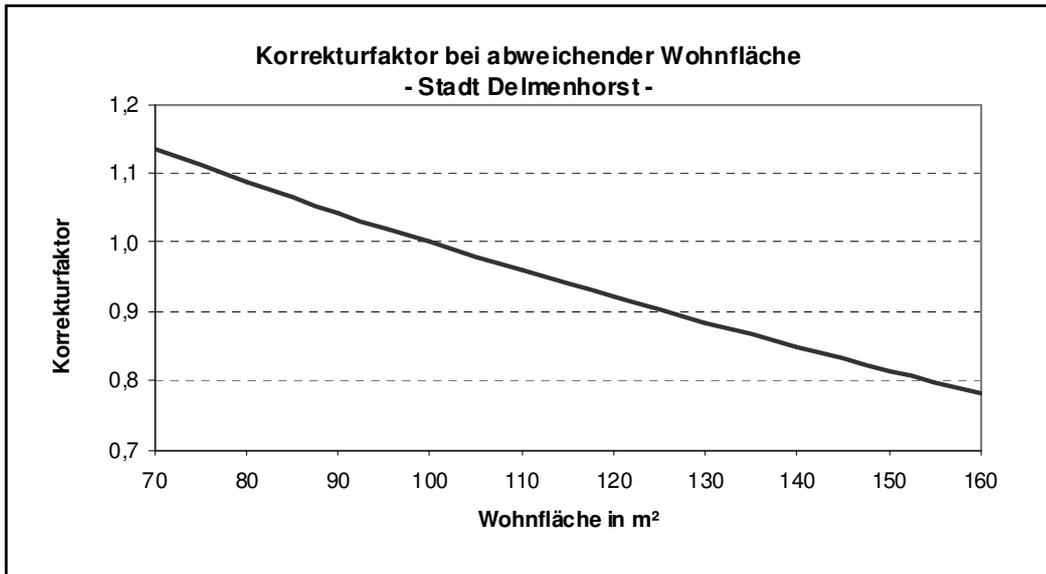
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

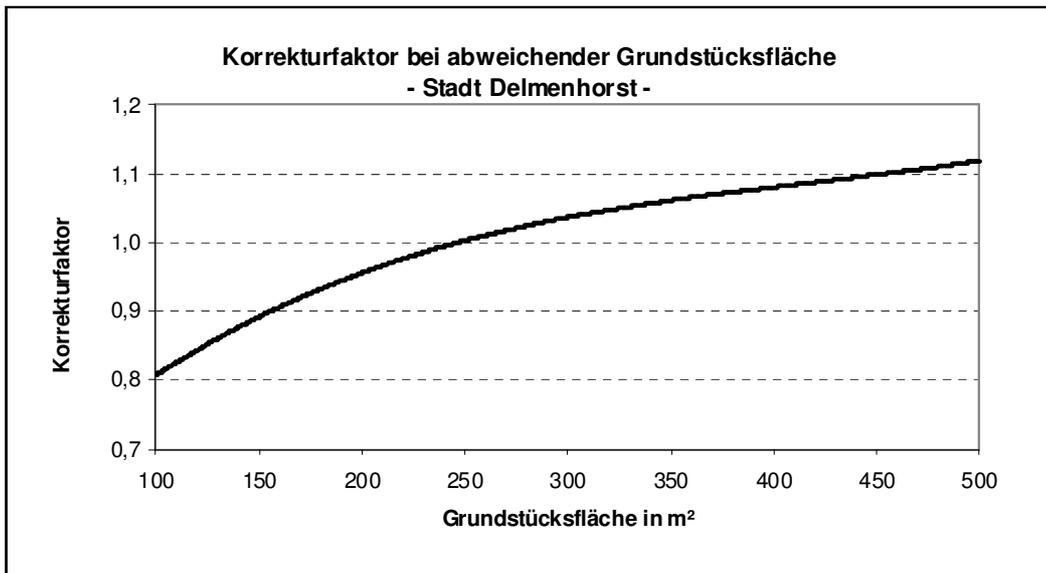


Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Grundstücksfläche



Anwendungsbeispiel:	
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 ²
Wohnfläche:	90 m ²
Baujahr:	1970
Grundstücksgröße:	350 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	917 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,04
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,06
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	917 €/m ² x 1,04 x 1,06 = rund 1.010 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m ² x 1.010 €/m ² = rund 90.000 €

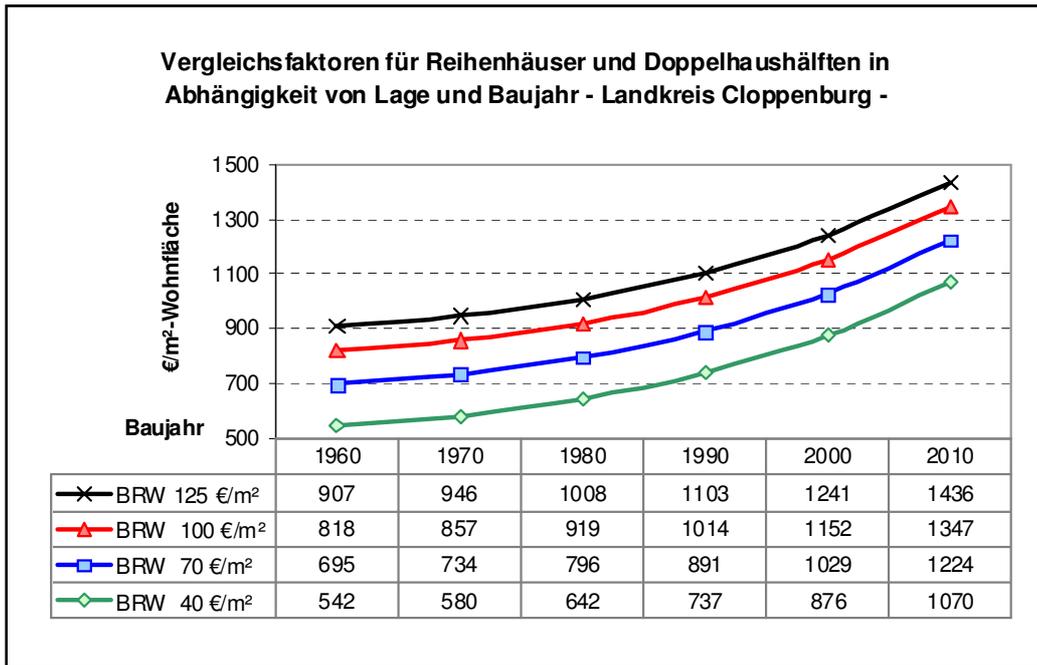
Landkreis Cloppenburg

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011	Mai 2010
Lage (Bodenrichtwert)	34 €/m ² – 150 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1960 – 2011	1994
Wohnfläche	55 m ² – 163 m ²	113 m ²
Grundstücksgröße	144 m ² – 485 m ²	330 m ²

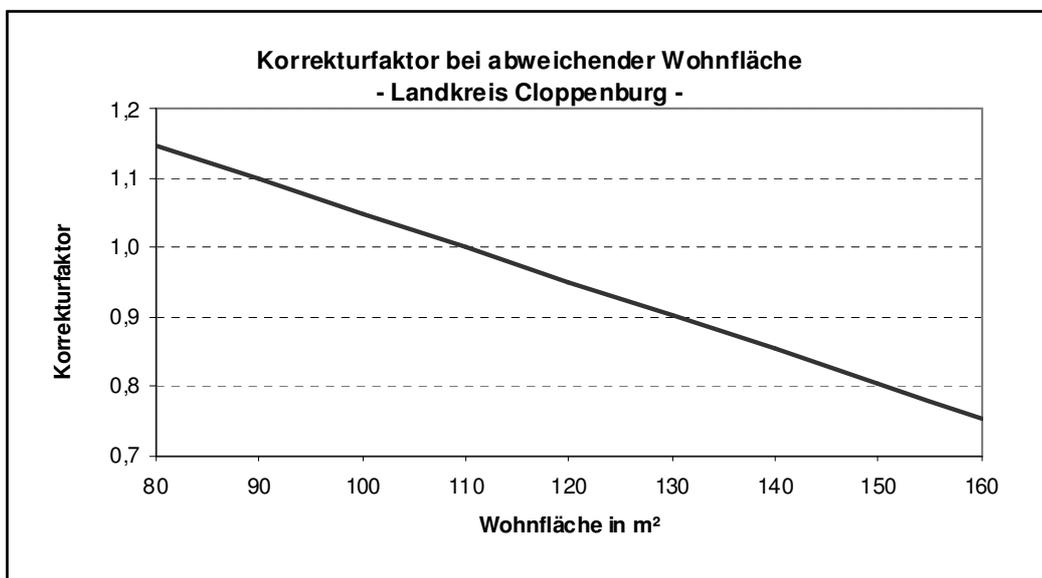
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

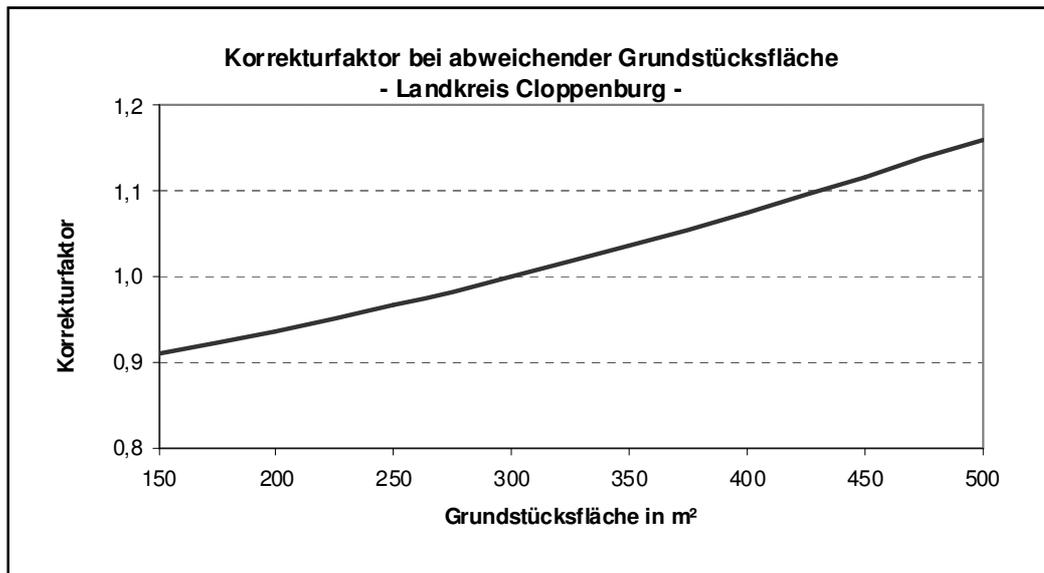


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Cloppenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Grundstücksfläche



Anwendungsbeispiel:	
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 ²
Wohnfläche:	100 m ²
Baujahr:	1970
Grundstücksgröße:	250 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	857 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,05
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,97
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	857 €/m ² x 1,05 x 0,97 = rund 870 €/m ²
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m ² x 870 €/m ² = rund 85.000 €

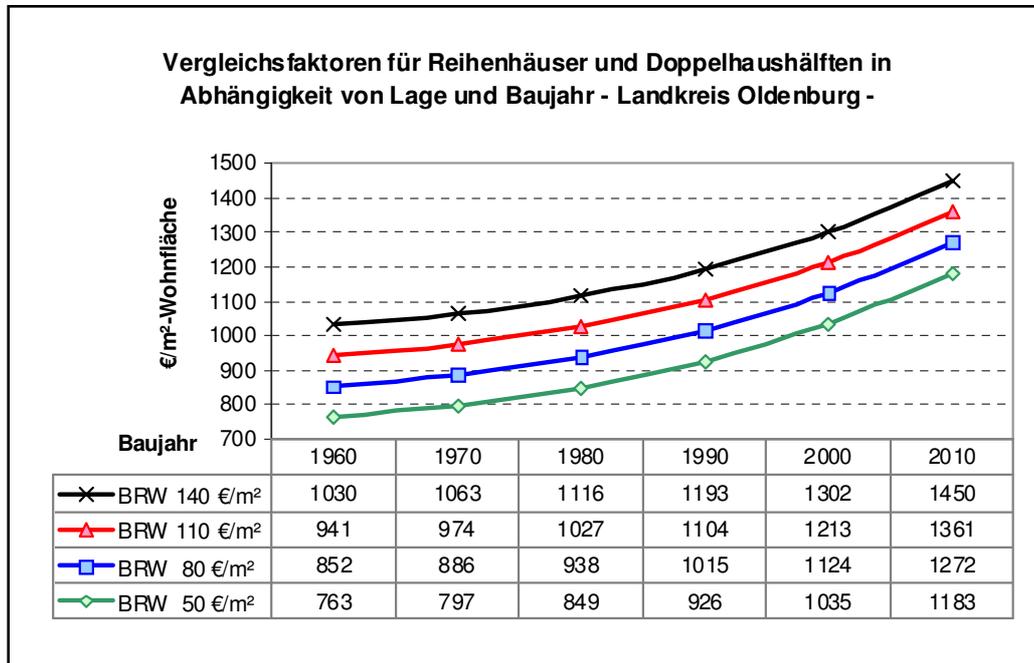
Landkreis Oldenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 110 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011	Mai 2010
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 160 €/m ²	99 €/m ²
Baujahr	1957 – 2011	1996
Wohnfläche	85 m ² – 165 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße	141 m ² – 492 m ²	331 m ²

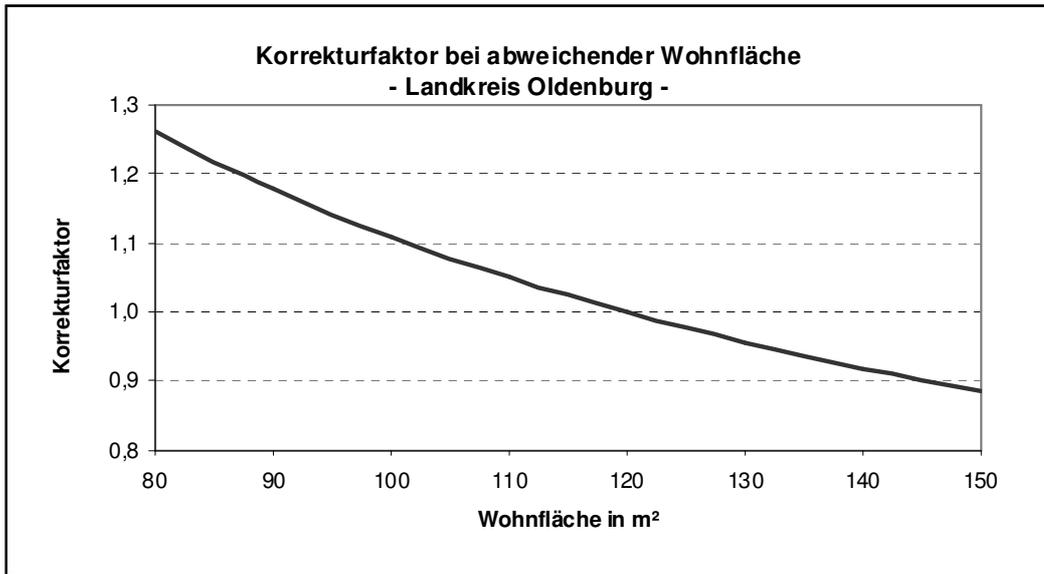
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

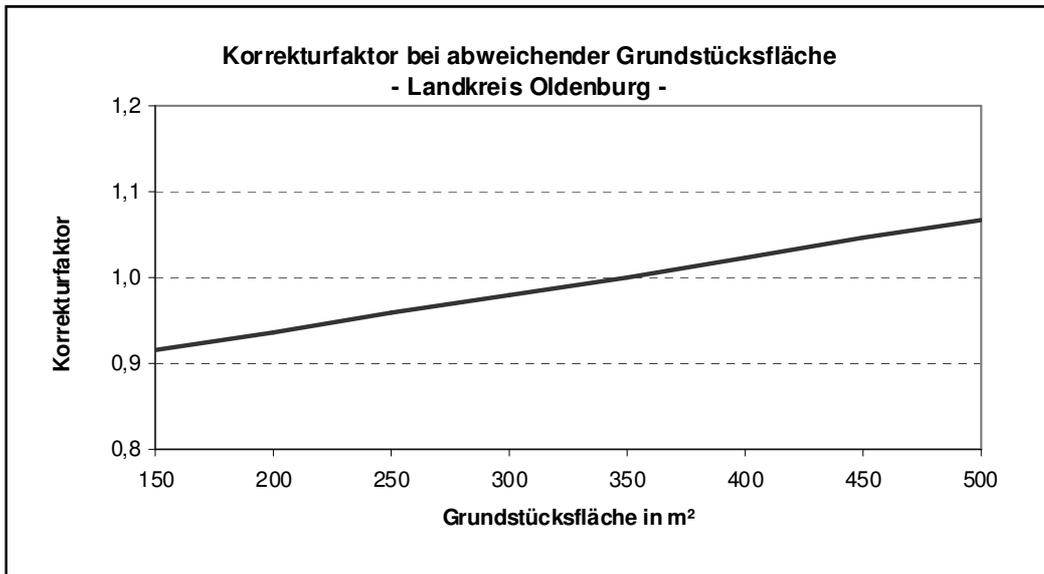


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Oldenburg weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Grundstücksfläche



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 80 €/m ²	Wohnfläche: 90 m ²
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 450 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	938 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,18
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,04
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	938 €/m ² x 1,18 x 1,04 = rund 1.150 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m ² x 1.150 €/m ² = rund 100.000 €

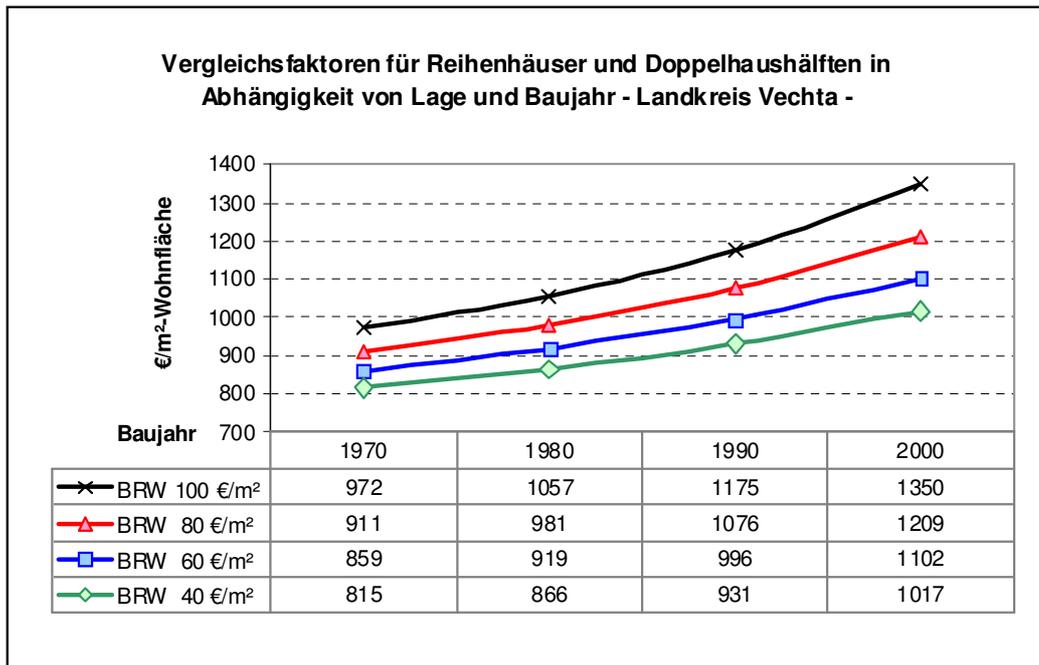
Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 80 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011	Juni 2010
Lage (Bodenrichtwert)	32 €/m ² – 120 €/m ²	68 €/m ²
Baujahr	1963 – 2011	1989
Wohnfläche	65 m ² – 180 m ²	114 m ²
Grundstücksgröße	123 m ² – 499 m ²	315 m ²

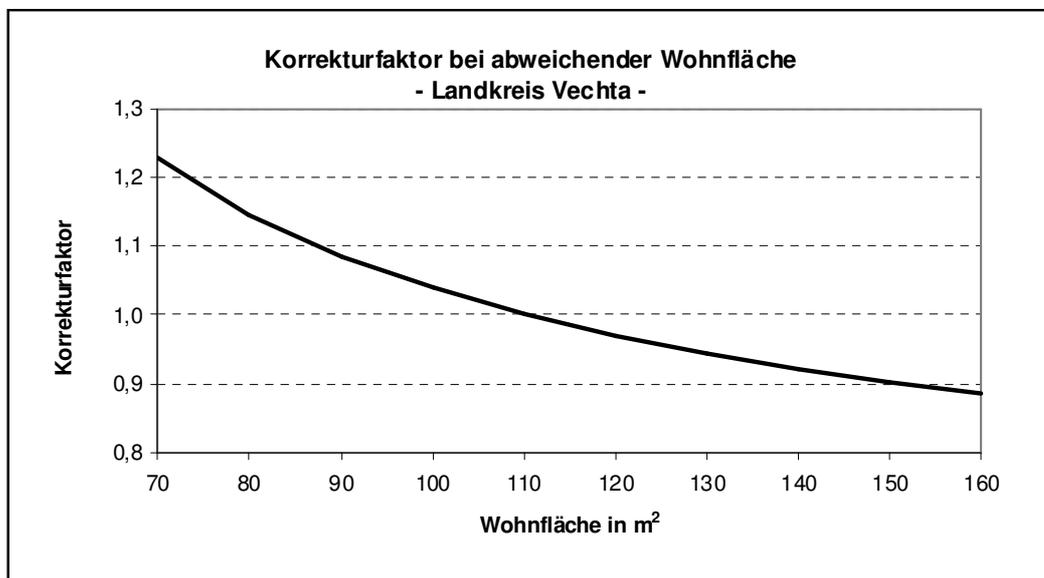
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

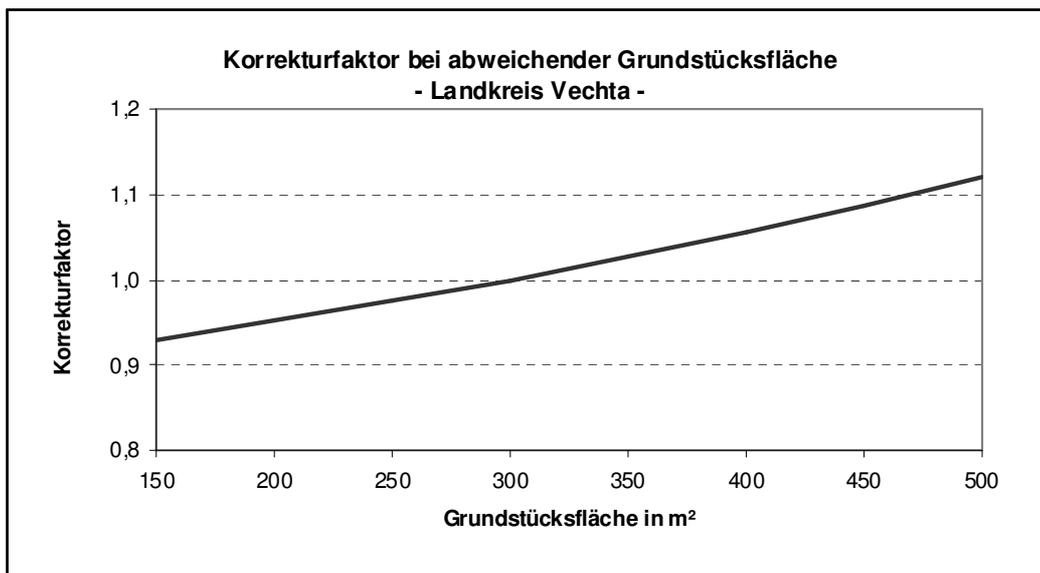


Das Auswerteverfahren ergibt für den Landkreis Vechta weitere Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

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 ²	Wohnfläche:	120 m ²
Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	200 m ²

Vergleichsfaktor (Tabelle)
(durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle) 1.175 €/m²

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,97
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße 0,95
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Vergleichsfaktor =
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren 1.175 €/m² x 0,97 x 0,95 = rund 1.080 €/m²

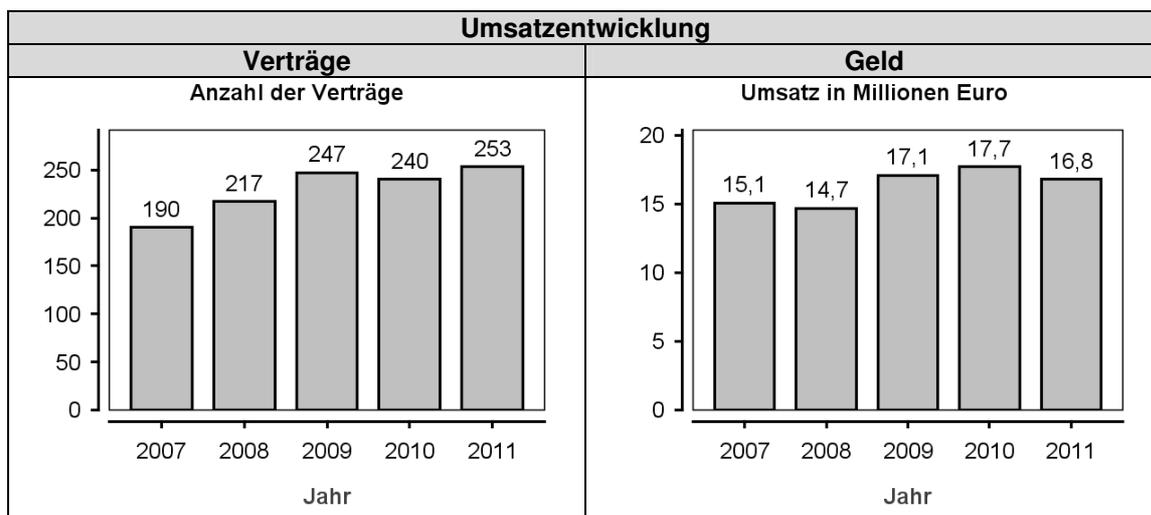
Grundstückswert =
Wohnfläche x Vergleichsfaktor 120 m² x 1.080 €/m² = **rund 130.000 €**

9.4 Wohnungseigentum

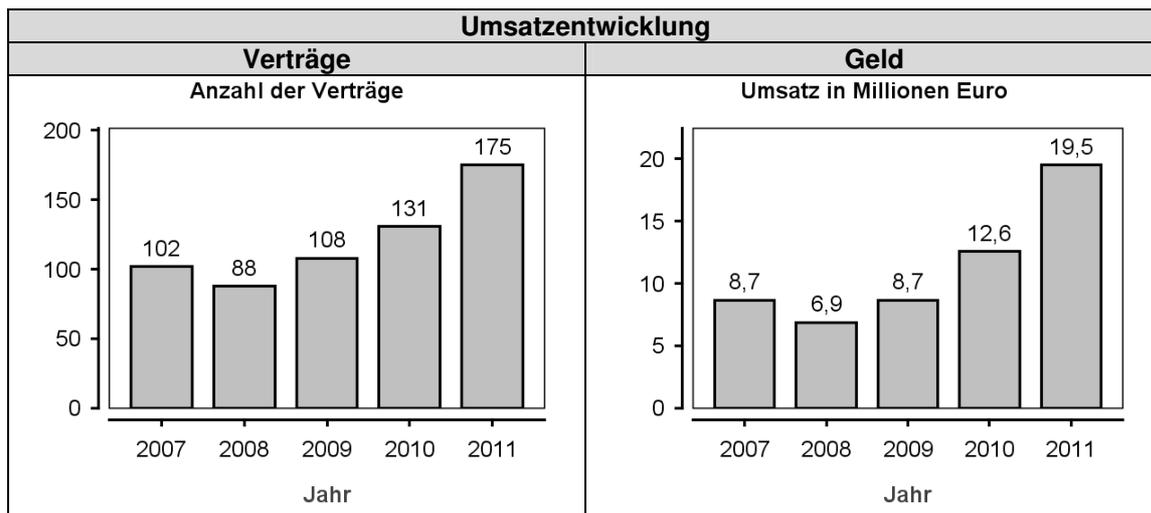
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **962 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Wohnungseigentum mit einem Geldumsatz von **86 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 13 % angestiegen und der Geldumsatz um 18 %.

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.

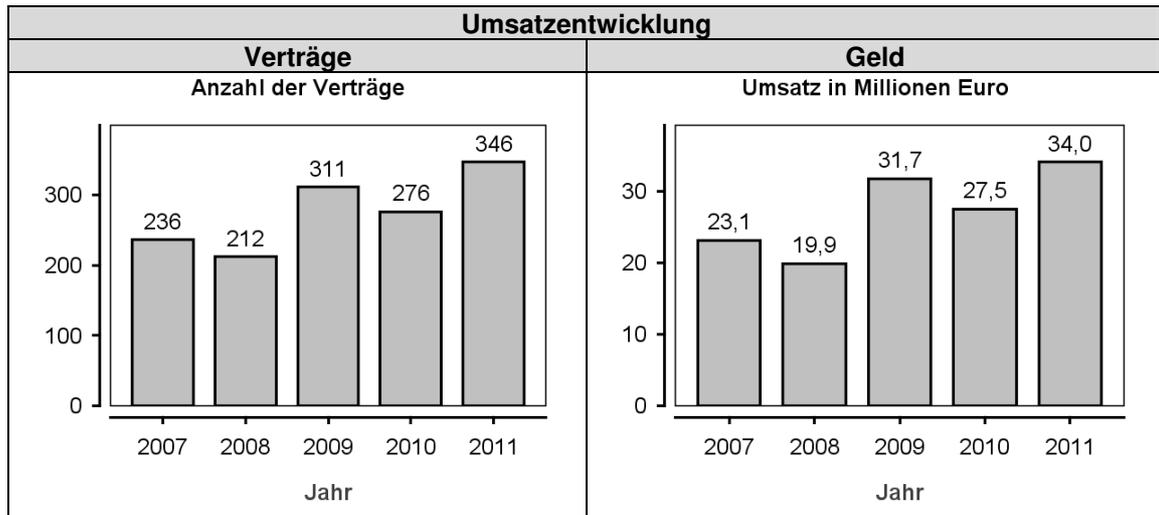
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Wohnungseigentum



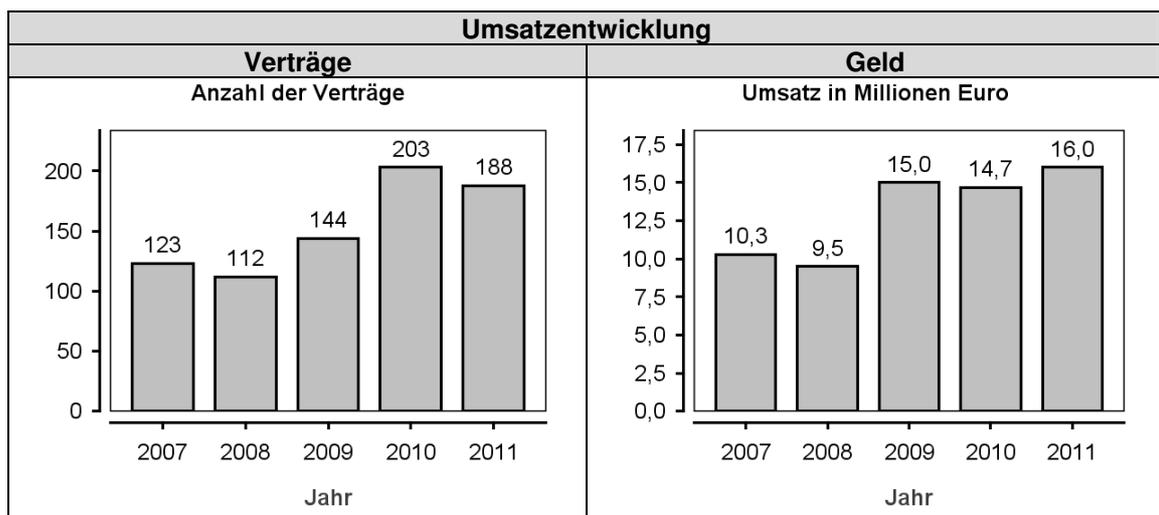
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



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 2011 für Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	14 (4)	1924 (1920)	80 (70)	795** (670**)	65.000 (50.000)
Baujahr 1946 – 1969	15 (15)	1959 (1960)	55 (60)	595** (600**)	35.000 (40.000)
Baujahr 1970 – 1984	30 (33)	1980 (1979)	70 (75)	820 (740)	55.000 (55.000)
Baujahr 1985 – 1999	16 (20)	1993 (1993)	70 (70)	885 (990)	60.000 (70.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	2 (6)	*) (2004)	*) (80)	*) (1.260)	*) (100.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	15 (6)	2011 (2010)	80 (80)	1.690 (1.800)	135.000 (145.000)

*) 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 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (9)	1905 (1893)	130 (75)	1.355 **) (1.400 **))	170.000 **) (105.000 **))
Baujahr 1946 – 1969	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1970 – 1984	1 (1)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)
Baujahr 1985 – 1999	5 (7)	1996 (1997)	115 (110)	1.300 (1.250)	145.000 (135.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	5 (4)	2002 (2002)	95 (90)	1.095 (1.300)	110.000 (115.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 (Baujahr 2008 – 2010)	7 (11)	2010 (2010)	100 (110)	1.480 (1.290)	145.000 (140.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**) je nach dem Modernisierungsgrad

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1946 – 1969	4 (1)	1959 (*)	85 (*)	1.315**) (*)	110.000**) (*)
Baujahr 1970 – 1984	22 (17)	1978 (1978)	80 (65)	790 (880)	60.000 (55.000)
Baujahr 1985 – 1999	30 (18)	1995 (1993)	65 (70)	1.090 (1.040)	65.000 (75.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	6 (13)	2003 (2003)	100 (70)	1.510 (1.290)	170.000 (85.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 Baujahr 2008 – 2010)	35 (24)	2011 (2010)	80 (80)	1.865 (1.740)	145.000 (135.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**) je nach dem Modernisierungsgrad

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (2)	1929 (*)	75 (*)	885 (*)	65.000 (*)
Baujahr 1946 – 1969	25 (10)	1963 (1963)	70 (70)	505 (520)	35.000 (40.000)
Baujahr 1970 – 1984	20 (25)	1981 (1979)	80 (85)	860 (760)	70.000 (65.000)
Baujahr 1985 – 1999	26 (26)	1995 (1993)	70 (75)	1.025 (970)	75.000 (70.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	5 (6)	2006 (2006)	80 (75)	1.430 (1.360)	110.000 (105.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 Baujahr 2008 – 2010)	39 (31)	2011 (2010)	85 (85)	1.580 (1.510)	135.000 (130.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Wohnungseigentum als Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	4 (0)	1958 (-)	85 (-)	990 (-)	85.000 (-)
Baujahr 1970 – 1984	4 (5)	1980 (1982)	90 (105)	1.075 (1.190)	95.000 (125.000)
Baujahr 1985 – 1999	27 (20)	1995 (1996)	110 (115)	1.115 (1.070)	120.000 (120.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	6 (14)	2003 (2002)	125 (105)	1.325 (1.130)	160.000 (120.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 Baujahr 2008 – 2010)	18 (13)	2011 (2010)	105 (100)	1.445 (1.410)	155.000 (140.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	4 (3)	1962 (1967)	65 (80)	620 (820)	40.000 (65.000)
Baujahr 1970 – 1984	33 (23)	1979 (1979)	65 (60)	795 (880)	50.000 (50.000)
Baujahr 1985 – 1999	28 (13)	1995 (1994)	75 (70)	1.150 (1.060)	85.000 (75.000)
Baujahr 2000 – 2008 (Baujahr 2000 – 2007)	10 (14)	2004 (2004)	80 (85)	1.445 (1.390)	115.000 (115.000)
Neubauten Baujahr 2009 – 2011 Baujahr 2008 – 2010)	43 (73)	2010 (2010)	75 (60)	1.685 (1.600)	125.000 (95.000)

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 2009 bis 2011 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 ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	10	2010	63	52 - 73	1.815	1.545 – 1.950
Landkreis Cloppenburg	45	2005	65	49 - 86	1.995	1.395 – 2.615
Landkreis Oldenburg	72	2008	45	26 - 90	2.740	870 – 3.635
Landkreis Vechta	6	1997	74	66 - 85	1.240	1.000 – 1.550

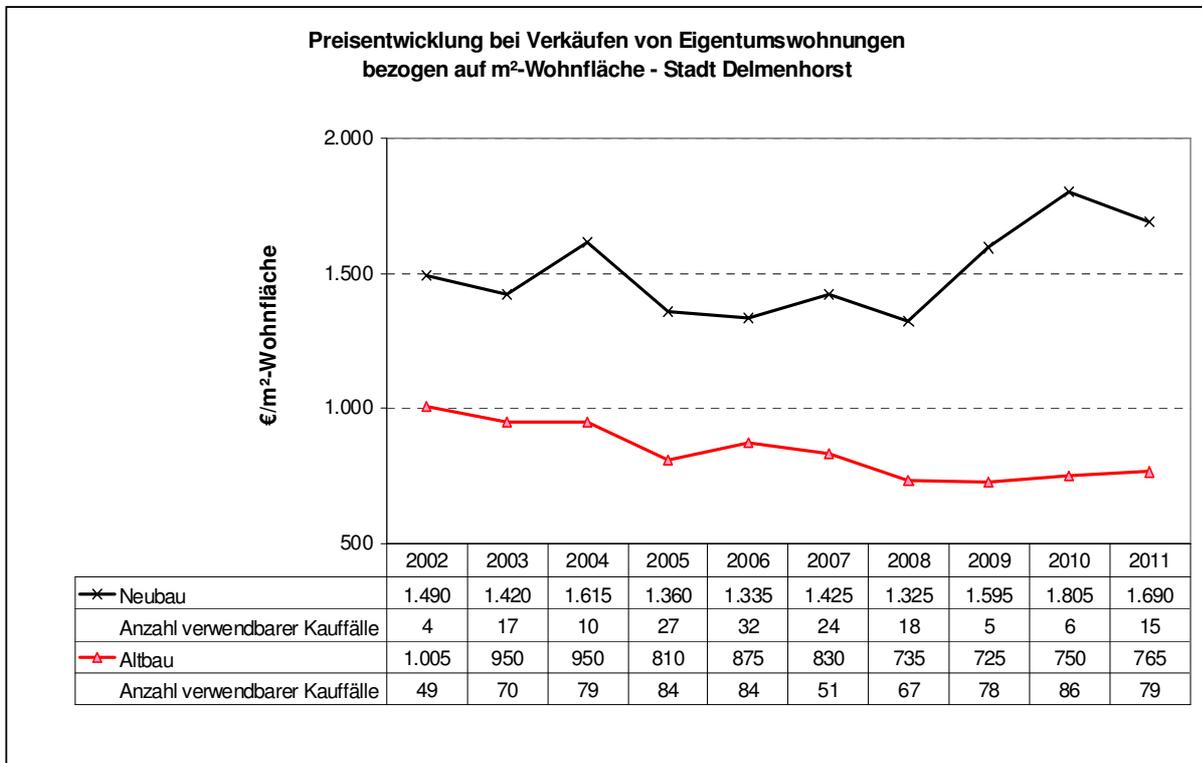
9.4.2 Preisentwicklung

In den folgenden Grafiken ist die Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise in €/m² in den einzelnen Gebietskörperschaften in den letzten 10 Jahren 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.

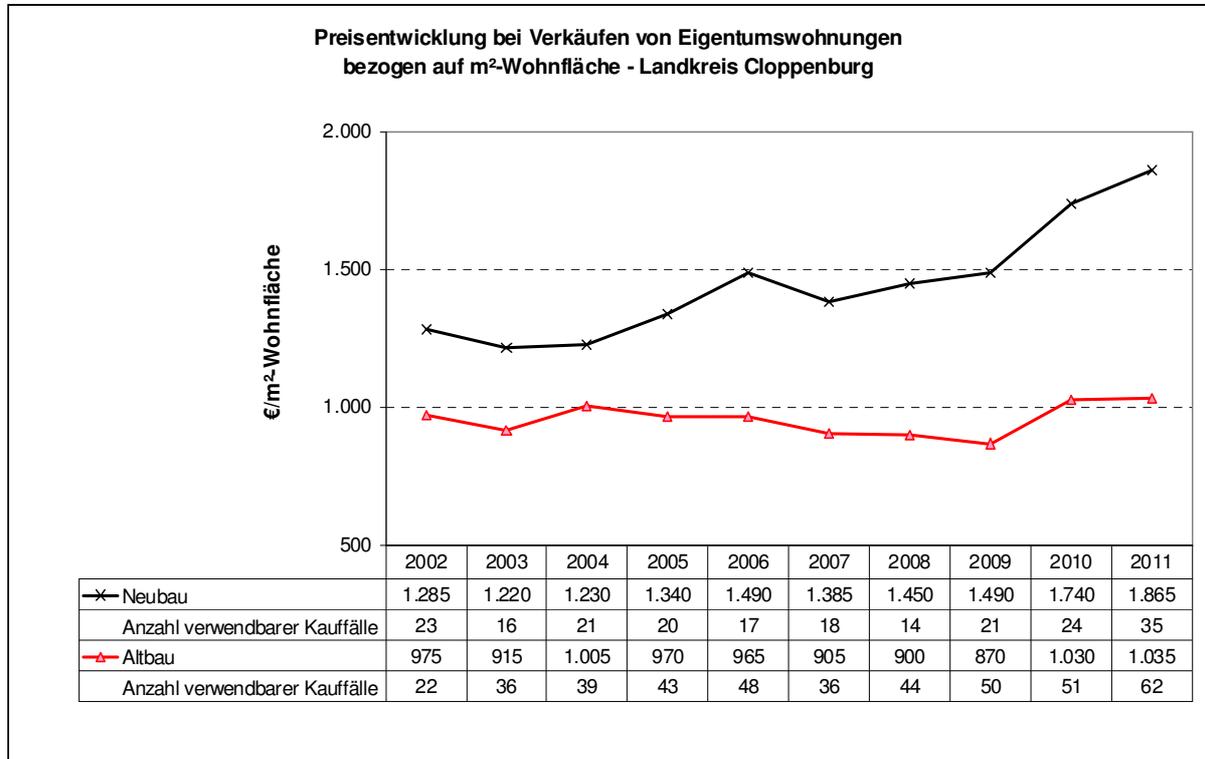
Stadt Delmenhorst

Die "neuen" Wohnungen in der Stadt Delmenhorst weisen eine Wohnfläche zwischen rund 65 und 100 m² mit einem Mittelwert von 80 m² auf, hingegen umfasst die mittlere "alte" Wohnung eine Größe von rd. 65 m² (Spanne von 30 bis 125 m²).



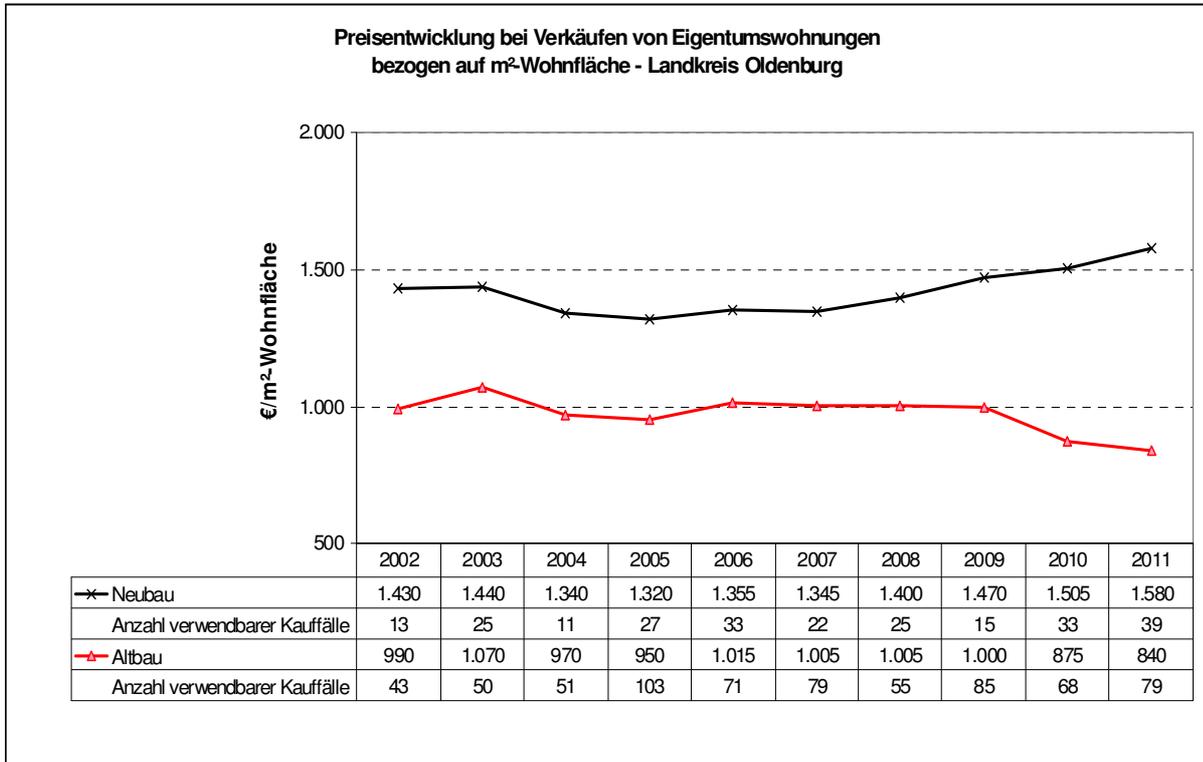
Landkreis Cloppenburg

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg haben die gehandelten Wohnungen in Neubauten eine Durchschnittsgröße von rund 80 m² mit einer Spanne von 45 bis 135 m². Wohnungen in älteren Gebäuden verfügen über eine Größenordnung von 35 bis 250 m², im Mittel 75 m².



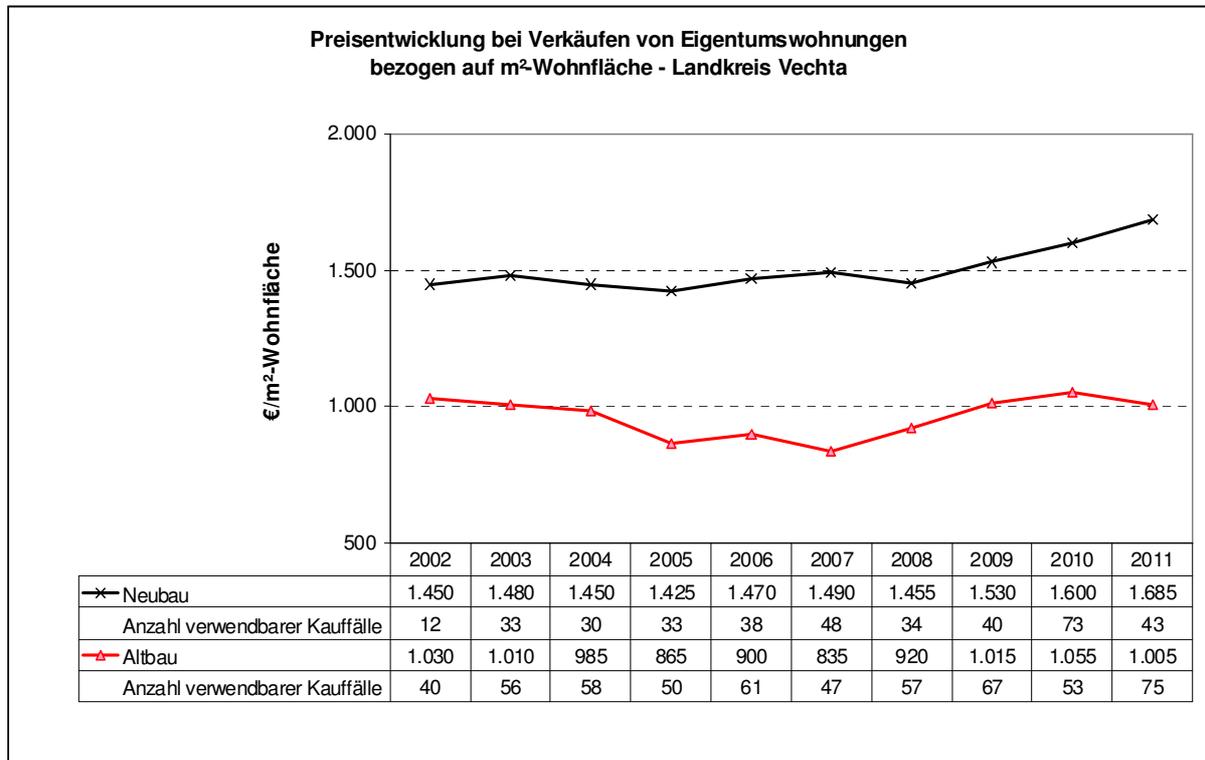
Landkreis Oldenburg

Neubauwohnungen weisen im Landkreis Oldenburg im Berichtszeitraum eine Größe zwischen 55 und 140 m², im Durchschnitt 85 m², auf. Ältere Wohnungen haben mit 75 m² eine geringere mittlere Größe; die Wohnfläche schwankt hier zwischen 30 und 185 m².



Landkreis Vechta

Die veräußerten Wohnungen in Neubauten im Bereich des Landkreis Vechta haben eine Größenordnung von 45 bis 105 m² Wohnfläche. Der Mittelwert liegt bei rund 75 m². Wohnungen in Altbauten sind im Mittel mit 70 m² Wohnfläche geringfügig größer; die Spanne reicht hier von 20 bis 125 m².



9.4.3 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von Wohneigentum wurden die nachfolgend dargestellten 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.

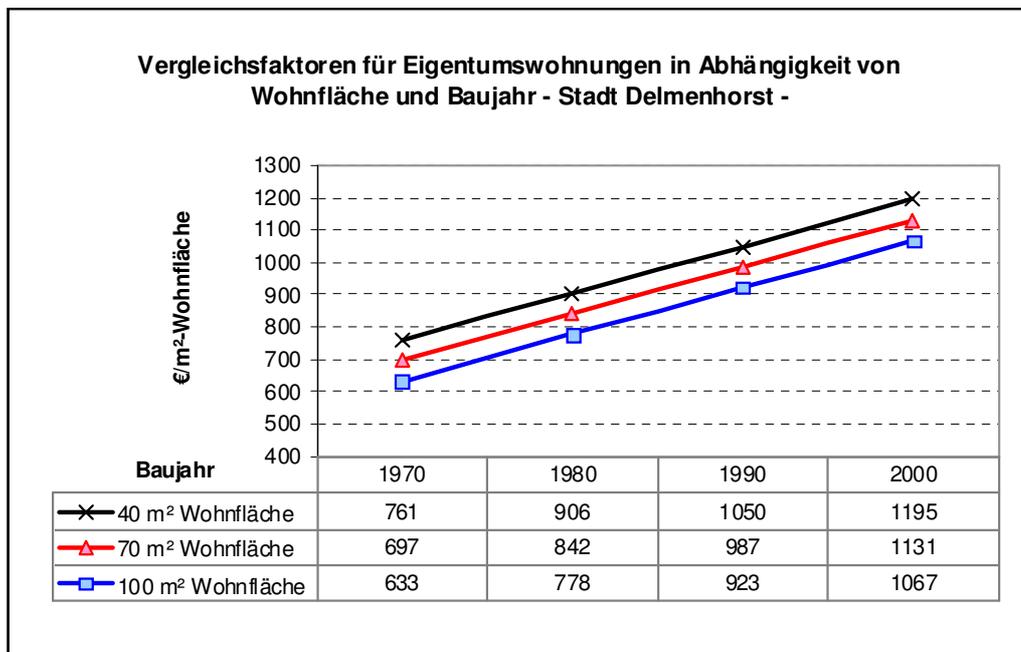
Stadt Delmenhorst

Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe ca. 75 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	2009 – 2011	April 2010
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 140 €/m ²	112 €/m ²
Baujahr	1970 – 2006	1988
Wohnfläche	36 m ² – 107 m ²	72 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 44	11

Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung in den Lagewertigkeiten (=Bodenrichtwert) 85 bis 140 €/m² mit einer durchschnittlichen Ausstattung (unterstellt) und einem Einstellplatz.



Das Auswerteverfahren ergibt für die Stadt Delmenhorst keine weiteren Abhängigkeiten.

Anwendungsbeispiel:			
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen in der Stadt Delmenhorst überschlägig zu ermitteln:			
Baujahr:	1970	Wohnfläche:	100 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle)	633 €/m ²		
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>			
Wert der Eigentumswohnung =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m ² x 633 €/m ² = rund 65.000 €		

Landkreis Cloppenburg

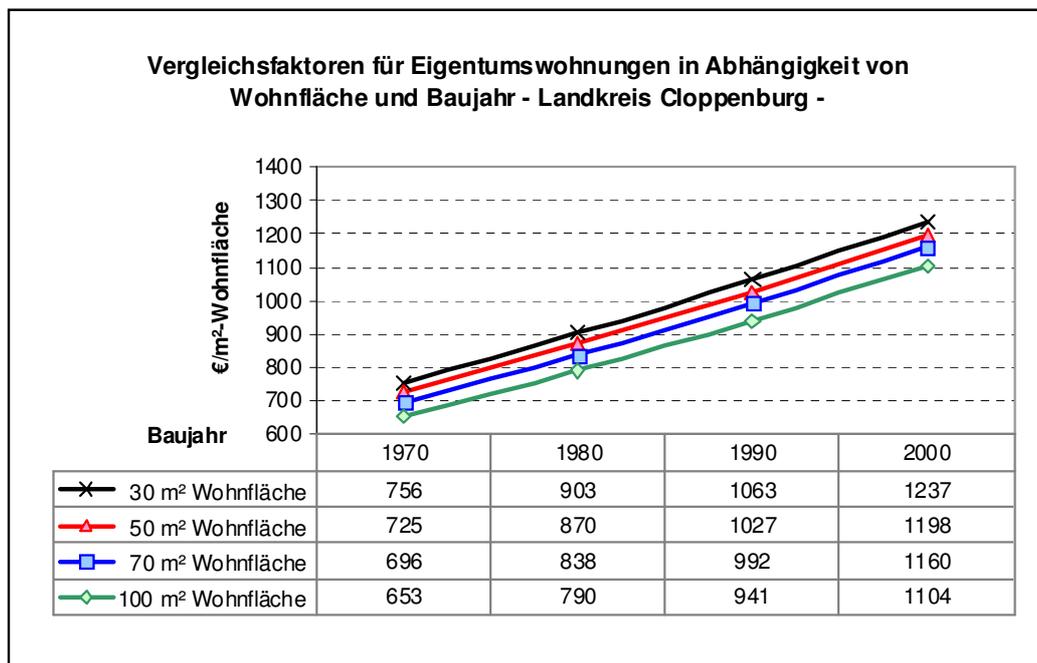
Rund 70 % der zur Auswertung vorliegenden Kauffälle (ca. 60) liegen in der Kreisstadt Cloppenburg; die übrigen verteilen sich auf die Städte Friesoythe und Lönningen (zusammen ca. 15 %) und auf die Gemeinden Barbel, Cappeln, Emstek, Essen und Garrel.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011	Juni 2010
Lage (Bodenrichtwert)	39 €/m ² – 150 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	1967 – 2008	1988
Wohnfläche	30 m ² – 111 m ²	64 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 18	9

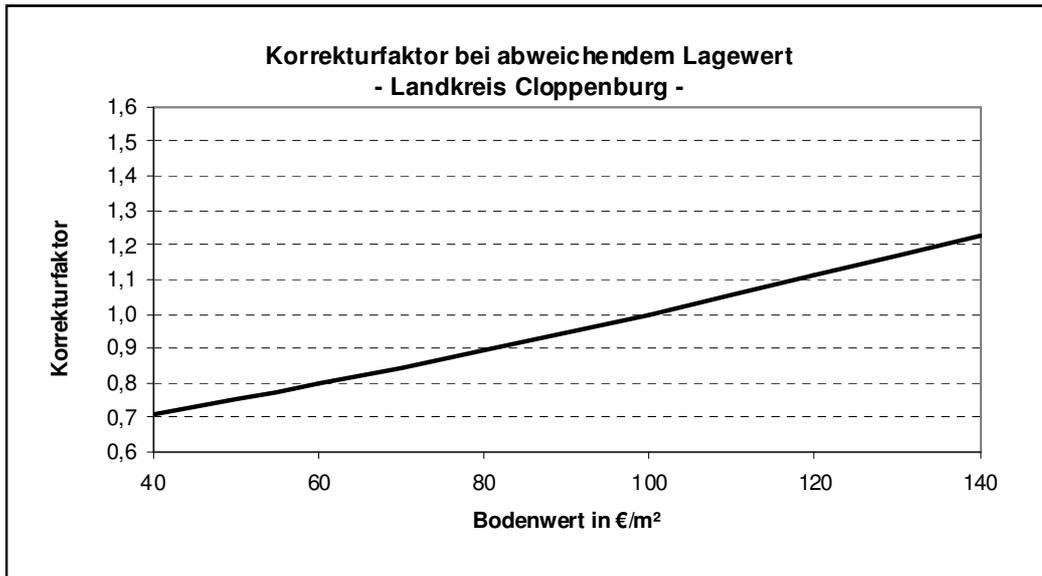
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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



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: 120 €/m²	Wohnfläche: 70 m²
Baujahr: 1980	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	838 €/m²
Korrekturfaktor für den Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,1
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	838 €/m² x 1,1 = rund 922 €/m²
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	70 m² x 922 €/m² = rund 65.000 €

Landkreis Oldenburg

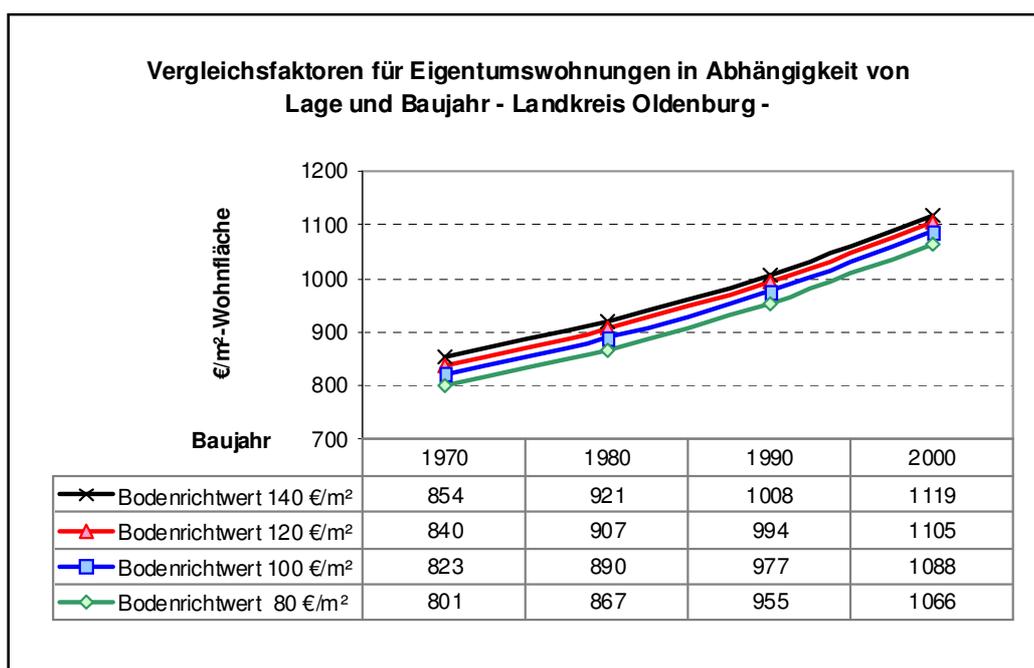
Aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen, die für eine Ableitung der Vergleichsfaktoren geeignet sind, wurde die Untersuchung auf Kauffälle aus den vergangenen vier Jahren erweitert. Aus den vorliegenden Daten ergibt sich eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Baujahr des jeweiligen Wohnungseigentums und der Lage des Objektes (Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt). Eine signifikante Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt sowie der Wohnfläche konnte nicht festgestellt werden.

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst rund 115 Kauffälle. Rund 30 % der Objekte liegen in der Stadt Wildeshausen, etwa 25 % in der Gemeinde Hude und die restlichen Eigentumswohnungen liegen in den Gemeinden Ganderkesee, Harpstedt, Hatten und Wardenburg.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 – 2011	November 2009
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² – 170 €/m ²	104 €/m ²
Baujahr	1962 – 2009	1990
Wohnfläche	40 m ² – 134 m ²	73 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 24	7

Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit einer Wohnungsgröße von 40 bis 130 m², die über eine durchschnittliche Ausstattung verfügt (unterstellt) und einen Einstellplatz.



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen im Landkreis Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 80 €/m ²	Wohnfläche: 80 m ²
Baujahr: 1990	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	867 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	80 m ² x 867 €/m ² = rund 70.000 €

Landkreis Vechta

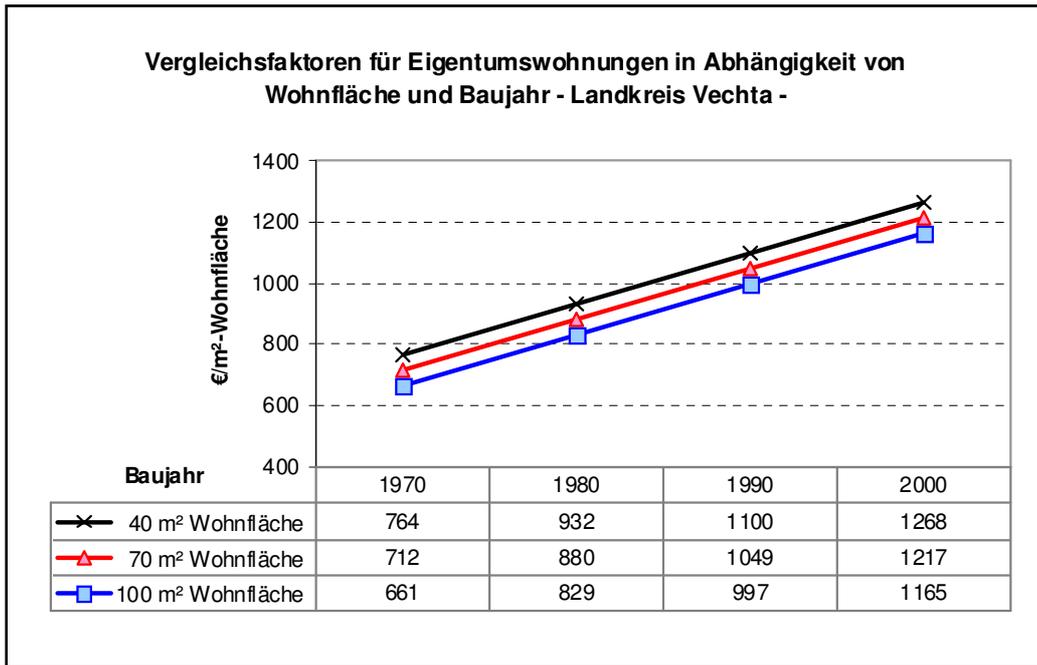
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 130 Kauffälle. Rund 60 % der Verkäufe sind in der Stadt Vechta zu verzeichnen, 15 % in der Stadt Lohne. Die restlichen Eigentumswohnungen entfallen auf die Städte Damme und Dinklage sowie auf die Gemeinden Steinfeld, Bakum und Visbek.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2011	Juni 2010
Lage (Bodenrichtwert)	41 €/m ² – 140 €/m ²	89 €/m ²
Baujahr	1964 – 2007	1988
Wohnfläche	42 m ² – 109 m ²	72 m ²
Anzahl der Wohnungen	4 – 48	14

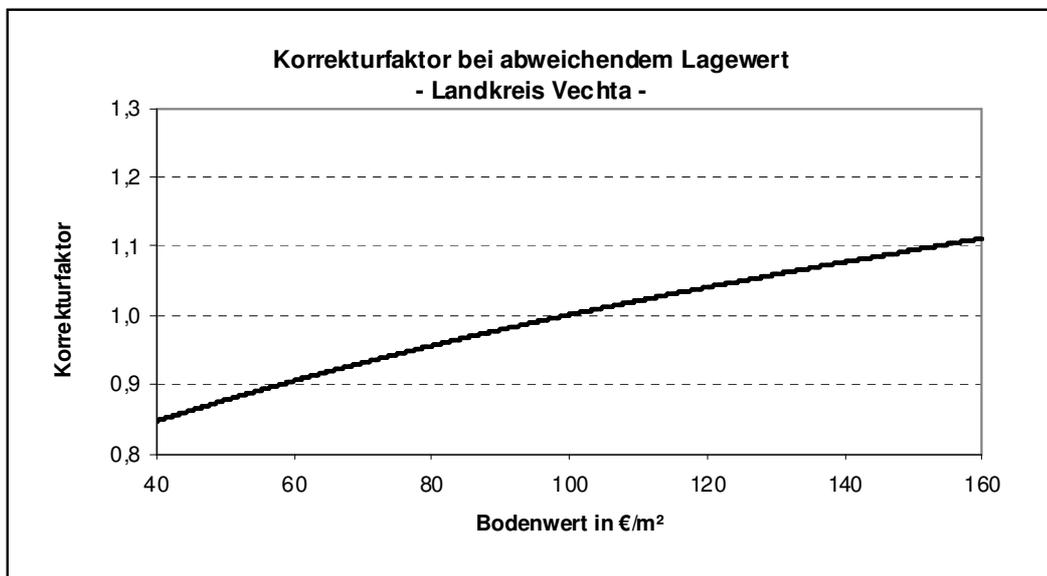
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	70 m ²
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:	140 €/m ²	Wohnfläche:	70 m ²
Baujahr:	1970		
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		712 €/m ²	
Korrekturfaktor für den Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		1,08	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		712 €/m ² x 1,08 = rund 770 €/m ²	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		70 m ² x 770 €/m ² = rund 55.000 €	

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 **24** Verträge (Vorjahr 50 Verträge) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Teileigentum abgeschlossen worden mit einem Gesamtwert von **0,9 Mio. €** (Vorjahr 4,2 Mio. €). Mit 12 Vorgängen wurden im Landkreis Oldenburg die meisten Verkäufe registriert.

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

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

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

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

Durchschnittliche Kaufpreise 2011 für Mehrfamilienhäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	11 (24)	1936 (1943)	280 ¹⁾ (340 ¹⁾)	4 – 42 ¹⁾ (3 – 16 ¹⁾)	385.000 (210.000)	60.000-2.300.000 (60.000-870.000)
Landkreis Cloppenburg	21 (14)	1974 (1985)	325 ¹⁾ (390 ¹⁾)	3 – 11 ¹⁾ (3 – 10 ¹⁾)	255.000 (355.000)	70.000-780.000 (120.000-800.000)
Landkreis Oldenburg	12 (12)	1978 (1973)	335 ¹⁾ (360 ¹⁾)	3 – 6 ¹⁾ (3 – 8)	240.000 (235.000)	140.000-690.000 (110.000-660.000)
Landkreis Vechta	14 (7)	1973 (1981)	460 ¹⁾ (340 ¹⁾)	3 – 24 (3 – 6)	290.000 (285.000)	170.000-800.000 (170.000-500.000)

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte 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 wirt-

schaftlichen 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 2010 und 2011 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2010 und 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² – 140 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	175 m ² – 735 m ²	385 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	4,10 €/m ² – 5,85 €/m ²	5,00 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Mehrfamilienhäuser von 7,8 %.

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 9,4.

Landkreis Cloppenburg

Aus dem Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 untersucht. Die vorliegenden Kennzahlen der Merkmale wurden in folgender Tabelle zusammengestellt.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2010 – 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² – 125 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	255 m ² – 570 m ²	365 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 70 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,35 €/m ² – 9,05 €/m ²	5,00 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Mehrfamilienhäuser von 6,1 %.

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg der durchschnittliche Rohertragsfaktor für

Mehrfamilienhäuser mit 12,2.

Landkreis Oldenburg

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors wurden im Bereich des Landkreises Oldenburg Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2011 analysiert.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2009 – 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 105 €/m ²	55 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	215 m ² – 1.155 m ²	395 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre - 65 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,05 €/m ² – 6,05 €/m ²	4,40 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Mehrfamilienhäuser von 7,6 %.

Rohertagsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg der durchschnittliche Rohertagsfaktor für

Mehrfamilienhäuser mit 9,7.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertzeitraum	2010 – 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 120 €/m ²	75 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	220 m ² – 840 m ²	390 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	40 Jahre – 85 Jahre	60 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,50 €/m ² – 5,25 €/m ²	4,60 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Mehrfamilienhäuser von 4,9 %.

Rohertagsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta der durchschnittliche Rohertagsfaktor für

Mehrfamilienhäuser mit 15,2.

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 2011 für Wohn- und Geschäftshäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohn- / Nutzfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	8 (7)	1916 (1917)	330 ¹⁾ (205 ¹⁾)	185.000 (405.000)	85.000-350.000 (120.000-1.300.000)
Landkreis Cloppenburg	28 (19)	1958 (1959)	515 ¹⁾ (165 ¹⁾)	350.000 (210.000)	65.000-3.600.000 (80.000-480.000)
Landkreis Oldenburg	14 (7)	1946 (1956)	150 ¹⁾ (175 ¹⁾)	230.000 (310.000)	70.000-800.000 (90.000-1.075.000)
Landkreis Vechta	18 (14)	1954 (1956)	205 ¹⁾ (275 ¹⁾)	285.000 (305.000)	55.000-1.050.000 (50.000-1.500.000)

¹⁾ 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 2008 bis 2011 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperiodenraum	2008 – 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² – 180 €/m ²	135 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	365 m ² – 995 m ²	525 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 55 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,25 €/m ² – 6,35 €/m ²	5,05 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 8,1 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 8,8.

Landkreis Cloppenburg

Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2009 bis 2011 liegen der Untersuchung im Bereich des Landkreises Cloppenburg zugrunde. Sie verfügen über folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2009 – 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² – 215 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	140 m ² – 570 m ²	375 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 75 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,85 €/m ² – 5,35 €/m ²	4,75 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Cloppenburg ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,7 %.

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,2.

Landkreis Oldenburg

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurden Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Zeitraum 2008 bis 2011 in die Untersuchung einbezogen; die Stichprobe weist folgende Kennzahlen auf:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2008 – 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 235 €/m ²	100 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	155 m ² – 1.050 m ²	560 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 55 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,30 €/m ² – 5,80 €/m ²	3,90 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 7,0 %.

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Oldenburg der durchschnittliche Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser mit 10,7.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2009 – 2011	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 370 €/m ²	190 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	260 m ² – 1.200 m ²	465 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre – 70 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,90 €/m ² – 6,80 €/m ²	4,75 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 7,2 %.

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Vechta der durchschnittliche Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser mit 9,4.

10 Mieten

Mietübersichten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem 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 baulichen Ausstattung und
- der für die Baualterklasse typischen Beschaffenheit.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen.

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

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualterklassen:

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 Baualterklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

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

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

Die aufgeführten Mieten sind nur **durchschnittliche Werte** und dienen als grober Anhalt.

Stadt Delmenhorst

Durchschnittliche **Einfamilienhausmieten** in der Stadt Delmenhorst aus den letzten drei Jahren

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1971		1998 bis 2010	
Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
70 - 180	4,90	4,00 – 6,45		
90 - 120			5,70	5,50 – 6,00

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** in der Stadt Delmenhorst aus den letzten drei Jahren

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1984		1985 bis 2010	
Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
20 - 80	5,05	2,95 – 8,00	6,20	4,60 – 9,05
80 - 230	4,60	1,67 – 7,25	5,20	4,20 – 5,95

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. Aktuellere Daten liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

Ia-Lage

Fußgängerzone Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und ehemals Hertie: **24 bis 47 €/m²**
mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße /
Bahnhofstraße und Lange Straße / Kirchstraße.

Ib-Lage

An die Ia-Lage angrenzende Fußgängerzone: **10 bis 22 €/m²**
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 **9 €/m²**

Cramerstraße zwischen Am Vorwerk und
Grüner Straße / Arthur-Fitger-Straße: durchschnittlich **7 €/m²**

Lange Straße / Bremer Straße zwischen
Friedrich-Ebert Allee und Haus-Coburg-Weg: durchschnittlich **5 €/m²**

Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und Ludwig-Kaufmann-Straße:

durchschnittlich **4,50 €/m²**

Landkreis Oldenburg

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** im Landkreis Oldenburg

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

Landkreise Cloppenburg und Vechta

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** in der **Stadt Cloppenburg**

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	>= 2000
bis 40	-	6,50	-	-
40 - 60	5,80	5,85	5,70	6,00
60 - 80	4,50	5,00	4,95	5,25
80 - 100	4,20	4,45	4,60	-
über 100	3,50	-	4,05	-

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** im **Landkreis Cloppenburg** ohne die Stadt Cloppenburg

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	>= 2000
bis 40	-	-	-	-
40 - 60	4,55	5,35	4,75	-
60 - 80	4,40	4,50	4,30	-
80 - 100	4,25	4,20	4,30	-
über 100	3,50	3,60	4,20	-

Durchschnittliche **Einfamilienwohnmieten** im gesamten **Landkreis Cloppenburg**

Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,00	2,05 – 6,20	4,10	3,10 – 5,05	4,30	2,60 – 5,80	5,00	3,95 – 5,45

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** in der **Stadt Vechta**

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	≥ 2000
bis 40	-	-	-	-
40 - 60	5,60	5,65	5,41	6,10
60 - 80	4,95	5,15	5,41	5,25
80 - 100	4,70	4,80	5,95	5,25
über 100	3,95	4,70	4,85	-

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** im **Landkreis Vechta** ohne die Stadt Vechta

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	≥ 2000
bis 40	-	-	-	-
40 - 60	-	5,50	5,85	5,00
60 - 80	4,45	4,75	4,95	5,35
80 - 100	3,80	4,00	4,50	5,60
über 100	3,45	3,80	3,90	3,60

Durchschnittliche **Einfamilienhausmieten** im gesamten **Landkreis Vechta**

Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,20	3,25 – 5,90	4,35	2,65 – 5,45	4,80	3,50 – 6,75	5,00	4,15 – 6,85

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. Aktuellere Daten liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

Fußgängerzone Lange Straße und Altes Stadttor: **10 bis 35 €/m²**

Westliche Bahnhofstraße und südliche Mühlenstraße: **7 bis 16 €/m²**

Gewerbemieten im Landkreis Vechta

Mietenangaben für Gewerberäume liegen aus dem Bereich des Landkreises Vechta nicht vor.

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 dem LGLN, Regionaldirektion Oldenburg.

Aufgaben des **Gutachterausschusses** sind im Wesentlichen:

- 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,
- im Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- im 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 im 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 prozentualer 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	845	9	233	8	162	16	15	-58	410	5	22	16	11	-39
Landkreis Cloppenburg	2.083	6	586	-2	97	45	35	94	718	5	55	49	106	7
Landkreis Oldenburg	2.033	8	648	6	89	16	17	-26	754	6	38	65	147	5
Landkreis Vechta	1.783	8	454	6	71	20	19	73	544	9	44	29	58	32

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Delmenhorst	254	5	15	-17	84	40	14	56	2	-60	20	400	8	100	5	0
Landkreis Cloppenburg	175	34	6	-40	580	24	125	10	22	-12	209	-34	17	143	70	-15
Landkreis Oldenburg	346	25	18	20	292	13	39	-11	19	58	277	-11	12	-25	91	26
Landkreis Vechta	188	-7	3	-57	536	12	128	21	29	38	196	-2	3	-62	54	15

Geldumsatz mit prozentualer 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	103,6	30	26,9	11	14,7	13	8,8	-11	50,4	7	22,4	384	4,2	12
Landkreis Cloppenburg	205,4	16	74,4	7	10,5	48	8,8	57	93,7	14	15,0	104	22,1	15
Landkreis Oldenburg	247,7	18	97,1	15	10,5	24	3,8	-25	111,4	14	16,3	119	34,2	13
Landkreis Vechta	206,1	21	67,7	12	8,3	19	4,9	75	80,9	15	15,4	-7	28,1	39

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Stadt Delmenhorst	16,9	-5	0,4	-61	6,3	68	1,6	25	0,4	132	0,6	605	0,4	886	0,0	11
Landkreis Cloppenburg	19,5	55	0,4	-55	28,1	44	7,6	-39	1,7	214	13,8	-33	0,2	k.A.	3,2	230
Landkreis Oldenburg	34,0	24	0,7	-33	22,0	33	3,3	-63	1,2	35	20,4	20	0,4	165	3,6	107
Landkreis Vechta	16,0	9	0,2	-79	31,7	40	22,7	147	0,6	-34	8,1	-30	0,0	-98	2,4	9

Flächenumsatz mit prozentualer 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	86	34	22	16	5	11	3	-41	30	5	9	324	3	-61
Landkreis Cloppenburg	1.050	-18	110	3	4	32	5	38	119	5	13	120	194	-2
Landkreis Oldenburg	1.897	57	510	282	5	-0	2	-32	517	264	7	70	144	8
Landkreis Vechta	795	-2	83	17	3	26	2	141	88	19	6	13	50	60

Landkreis, kreisfreie Stadt, Region	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Delmenhorst	8	98	4	-9	1	303	31	629	2	k.A.	0	-22
Landkreis Cloppenburg	101	73	62	-24	26	198	452	-35	5	-95	79	193
Landkreis Oldenburg	34	19	20	-27	10	106	1.099	32	3	-34	64	8
Landkreis Vechta	63	16	97	57	5	-74	450	-5	0	-88	35	-37

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse

1	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund beim		
	gag-aur@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596
2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel beim		
	gag-bs@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180
3	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta beim		
	gag-clp@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299
4	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminde und Schaumburg beim		
	gag-hm@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hameln	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300
5	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover beim		
	gag-h@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Hannover	Constantinstr. 40 30177 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-450

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen beim		
	gag-lg@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197
7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim beim		
	gag-mep@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101
8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz beim		
	gag-nom@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch beim		
	gag-ol@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503
10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück beim		
	gag-os@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Osnabrück	Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104
11	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade beim		
	gag-ott@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-46 Fax.: 04791/306-25

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser beim		
	gag-sul@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Sulingen	Galtener Straße 16 27232 Sulingen	Tel.: 04271/801-0 Fax.: 04271/801-112
13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden beim		
	gag-ver@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel.: 04261/74-247 Fax.: 04261/74-280
14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt beim		
	gag-wob@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Wolfsburg	Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60
15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen beim		
	oga@lgl.niedersachsen.de		
	LGLN Regionaldirektion Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505