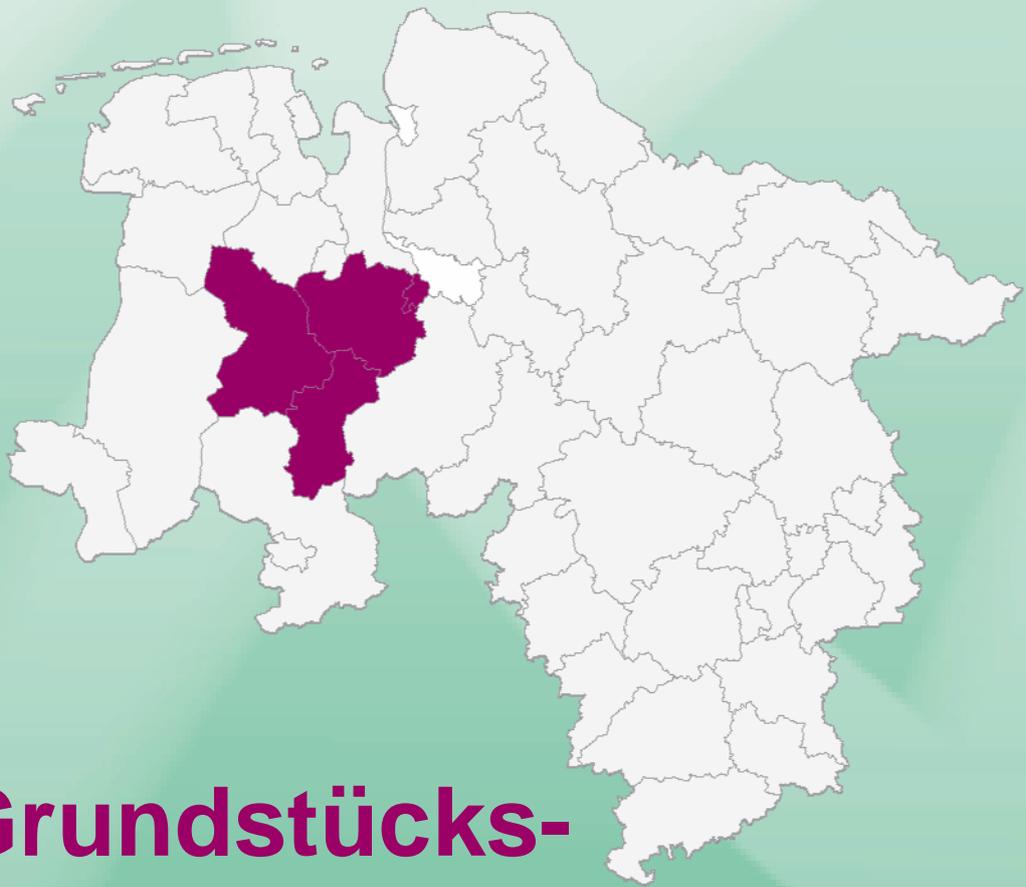


Zuständig für: **Stadt Delmenhorst**

Landkreis Cloppenburg

Landkreis Oldenburg

Landkreis Vechta



Grundstücks- marktbericht 2013



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2013

Stadt Delmenhorst
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta



Niedersachsen

Herausgeber: © 2013 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 876-68, 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	10
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
5.2.2.1	Preisentwicklung.....	25
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	27
5.3	Geschosswohnungsbau.....	33
5.4	Gewerbliche Bauflächen	33
5.4.1	Preisniveau	33
5.4.2	Preisentwicklung.....	37
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	37
5.6	Sonstiges Bauland	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
6.2.2.1	Preisentwicklung.....	49
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	52
6.3	Höfe.....	52
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	53
6.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand	53
6.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand	54
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland.....	55
7	Übrige unbebaute Flächen	55
7.1	Gartenland.....	55
7.2	Abbauland	56
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	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	72
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	72
9.2.3.2	Vergleichswertfaktoren	81
9.2.4	Erbbaurechte	94
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	94
9.3.1	Preisniveau	94
9.3.2	Preisentwicklung	97
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	99
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	99
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	99
9.4	Wohnungseigentum	110
9.4.1	Preisniveau	112
9.4.2	Preisentwicklung	116
9.4.3	Vergleichsfaktoren	120
9.4.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	128
9.5	Teileigentum	131
9.6	Mehrfamilienhäuser	132
9.6.1	Preisniveau	132
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	132
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser	136
9.7.1	Preisniveau	136
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	136
10	Mieten	140
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	146
	Anhang 1: Umsatzzahlen	147
	Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse	148

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Hinsichtlich der Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt war das Jahr 2012 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg im Wesentlichen von zwei Entwicklungslinien geprägt.

Während im individuellen Wohnungsbau bei den bebauten Grundstücken sowohl bei der Anzahl der Kaufverträge als auch beim Geldumsatz Zuwachsraten zu verzeichnen waren, sank das Volumen der Kaufverträge bei den unbebauten Baugrundstücken geringfügig, wie auch der Geldumsatz. Die Preise blieben dabei insgesamt recht stabil.

Auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zeigt sich eine andere Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl von Vertragsabschlüssen sowie der gesamte Flächenumsatz angestiegen. Es war wiederum, wie bereits im Vorjahr, eine deutliche Preissteigerung von tlw. über 25 % 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 15 % gegenüber dem Vorjahr auf 984 Kauffälle gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz mit 100 Millionen Euro um 4 % gesunken.

Von den erfassten Kaufverträgen entfällt der überwiegende Teil (52 %) auf bebaute Grundstücke, ein Anteil von 35 % 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 72 Kauffälle (Vorjahr 48 Kauffälle) registriert worden. Die Mittelwerte der gezahlten Quadratmeterpreise und der Flächengröße entsprechen mit 109 € und 684 m² näherungsweise denen der Vorjahre.

Das Marktsegment der bebauten Grundstücke wird beherrscht durch den Anteil der Einfamilienhäuser. Rund 54 % des Teilmarktes nehmen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ein; etwa 31 % der Verträge beziehen sich auf Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser. Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurden in der Stadt Delmenhorst im Durchschnitt rund 140.000 € gezahlt; für Doppelhaushälften oder Reihenhäuser ist im Durchschnitt ein Preis von rund 130.000 € erzielt worden.

Mit 325 Kauffällen ist die Anzahl der im Berichtsjahr veräußerten Eigentumswohnungen um 24 % gestiegen; der Geldumsatz hat sich mit 24,5 Millionen Euro ebenfalls erhöht. Für Eigentumswohnungen in Neubauten wurden pro Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt rund 1.700 € gezahlt, in älteren Gebäuden aus der Bauepoche zwischen 1946 und 1969 rund 655 €.

Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist im Berichtsjahr um rund 3 % auf 2.159 Kaufverträge angestiegen. Mit 247 Millionen Euro ist beim Geldumsatz ein Anstieg um rund 20 % zu verzeichnen. Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hat mit rund 41 % der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dieser hat wiederum einen Anteil von rund 64 % am Gesamtgeldumsatz.

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 445 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden, was einem Anstieg von rund 19 % entspricht. Für einen erschlossenen Bauplatz mit einer durchschnittlichen Größe von rund 800 m² hat der Bauwillige annähernd wie im Vorjahr im Mittel 52 €/m² ausgegeben. Dabei reicht die regionale Schwankungsbreite der Durchschnittswerte von 38 €/m² in Barßel bis zu 75 €/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 70 % beherrscht. Der überwiegende Anteil der veräußerten Gebäude wurde in der Baujahrsgruppe von 1985 bis 1999 gehandelt. Im Durchschnitt aller Baujahrsklassen wurde für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ein Preis von rund 150.000 € erzielt. Reihenhäuser und Doppelhaushälften nehmen 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 liegt mit 100.000 € auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Auswertezeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen angestiegen. Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden mit 204 Kauffällen etwa 16 % mehr ausgewertet als im Vorjahr. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Wohneinheiten in Neubauten liegt mit rund 1.940 € über dem Vorjahresniveau; Wohneinheiten in älteren Gebäuden z.B. aus den 70er Jahren weisen einen Mittelwert von rund 900 € je m² Wohnfläche auf.

Landkreis Oldenburg

Im Bereich des Landkreises Oldenburg ist ein minimaler Anstieg der Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt gingen bei dem Gutachterausschuss 2.043 Verträge zur Auswertung ein. Bei einem Umsatzzuwachs von rund 1 % ergibt sich ein Gesamtgeldumsatz von 250 Millionen Euro.

Im individuellen Wohnungsbau ist mit 177 Baugrundstücken (im Vorjahr 189), die im Durchschnitt eine Grundstücksgröße von 790 m² aufweisen, die Anzahl der Veräußerungen um rund 6 % gesunken. Die Bauwilligen investierten im Durchschnitt 83 €/m² für den eigenen Grund und Boden. Die regionale Schwankungsbreite reicht im Durchschnitt von rund 50 €/m² in Großenkneten bis zu rund 105 €/m² in Ganderkesee.

Bebaute Immobilien bilden nach wie vor mit etwa 49 % aller Verträge das wesentliche Marktsegment im Landkreis Oldenburg. Hier stellen die Ein- und Zweifamilienhäuser (69 %) sowie die Reihenhäuser und Doppelhaushälften (9 %) gemeinsam den größten Anteil. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahrsgruppen 1946 bis 1969 und 1970 bis 1984 wurden im Auswertezeitraum am häufigsten, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 130.000 € bzw. 164.000 €, gehandelt. Insgesamt wurden im Landkreis Oldenburg für ein Einfamilienwohnhaus durchschnittlich 170.000 € entrichtet. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Durchschnitt aller Baujahrsklassen 130.000 € gezahlt.

Im Auswertezeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums um rund 17 % auf 286 gesunken. Der durchschnittlich gezahlte Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in neueren Gebäuden liegt bei 1.700 €/m². Für Wohneinheiten in älteren Objekten der 70iger Baujahre wurde hingegen ein deutlich niedrigerer Wohnflächenpreis von rund 770 €/m² gezahlt.

Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr sind im Landkreis Vechta 1.837 (+ 3 %) Vertragsabschlüsse registriert worden. Im Vergleich zum Vorjahr ist beim Geldumsatz ein Plus von 12 % auf rund 230 Millionen Euro zu verzeichnen.

Auf das Segment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau entfallen 345 Kaufverträge, was einem Anstieg von rund 2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die gehandelten Bauplätze weisen im Durchschnitt eine Flächengröße von 790 m² auf bei einem mittleren Quadratmeterpreis von 64 €, der gegenüber dem Vorjahreswert von 68 € etwas gesunken ist. Die regionale Schwankungsbreite beträgt 48 €/m² in der Gemeinde Visbek bis zu 79 €/m² in der Stadt Vechta.

Der Teilmarkt bebauter Grundstücke wird durch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beherrscht, sie stellen bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse (72 %), dem Geld- (60%) und dem Flächenumsatz (52%) den jeweils größten Anteil dar. Insgesamt kann ein Anstieg bei den Verkaufszahlen von 13 % verzeichnet werden. Der Gesamtdurchschnittswert beträgt rund 165.000 €. Den größten Anteil haben die Objekte der Baujahre 1946 bis 1969 mit einem Durchschnittswert von rund 130.000 €.

Bei etwa 7 % der veräußerten bebauten Grundstücke handelt es sich um Reihenhäuser und Doppelhaushälften; ihr Anteil am Geldumsatz beträgt rund 5 %. Der durchschnittliche Kaufpreis aller Objekte im Landkreis liegt bei rund 130.000 €.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen im Landkreis Vechta liegt im Berichtsjahr bei 267 Kauffällen und ist somit gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in Neubauten liegt mit rund 1.700 €/m² auf dem Vorjahresniveau. Wohneinheiten aus den 70iger Jahren wurden mit etwa 880 €/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 128 % seit 2005; der Preisanstieg in 2012 betrug dabei rund 17 %. Aber auch in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta zeigten sich ähnliche Entwicklungen. Im Landkreis Cloppenburg war seit dem Jahre 2005 ein Zuwachs von rund 132% und im Landkreis Vechta in dem entsprechenden Zeitraum ein Preisanstieg von rund 87% 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 4 €/m² ausgewiesen ist, ergibt sich der Bodenrichtwert im Bereich von Emstek und Lastrup zu 6,50 €/m². Die Spitzenwerte im Landkreis Oldenburg liegen bei 4,80 €/m² im Bereich Wildeshausen und im Landkreis Vechta bei 6 €/m² in den Bereichen Vechta, Damme und Goldenstedt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ursachen für die Preissteigerung durchaus vielfältig und regional sehr unterschiedlich sind.

Für Grünland zeigte sich eine ebenfalls positive Preisentwicklung, die jedoch deutlich verhaltener verläuft. Die Bodenrichtwerte sind zwischen 1,20 €/m² für Grünland auf Moorboden in Ganderkesee sowie 3,00 €/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 2012, 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 01.11.2011 und endet am 31.10.2012.

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 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 finanziel-

len 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 "Wildeshäuser 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 prosperierendsten 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 Gewerbebezügen 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

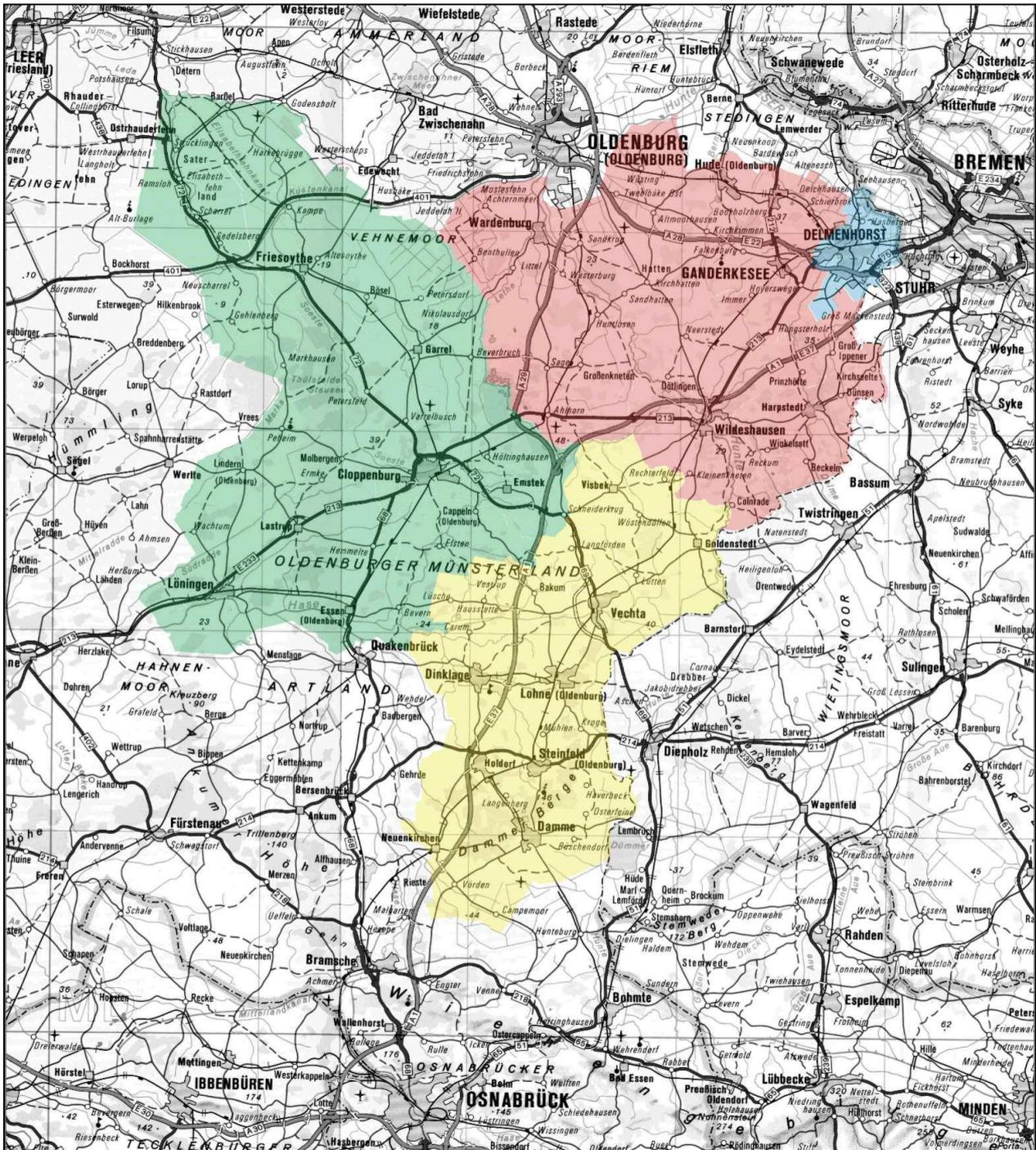
* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2011)

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 2013 (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 **7.023 Verträge** im Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **4 %** erhöht. Es ist damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **4.217 ha (+ 11 %)** für **826 Millionen Euro (+ 8 %)** umgesetzt worden.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Delmenhorst	984	+ 15 %	↑	100	- 4 %	↓	74	- 14 %	↓
Landkreis Cloppenburg	2.159	+ 3 %	↑	246	+ 20 %	↑	1.711	+ 62 %	↑
Landkreis Oldenburg	2.043	+ 1 %	↑	250	+ 1 %	↑	1.639	- 14 %	↓
Landkreis Vechta	1.837	+ 3 %	↑	230	+ 11 %	↑	793	+/- 0 %	→

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

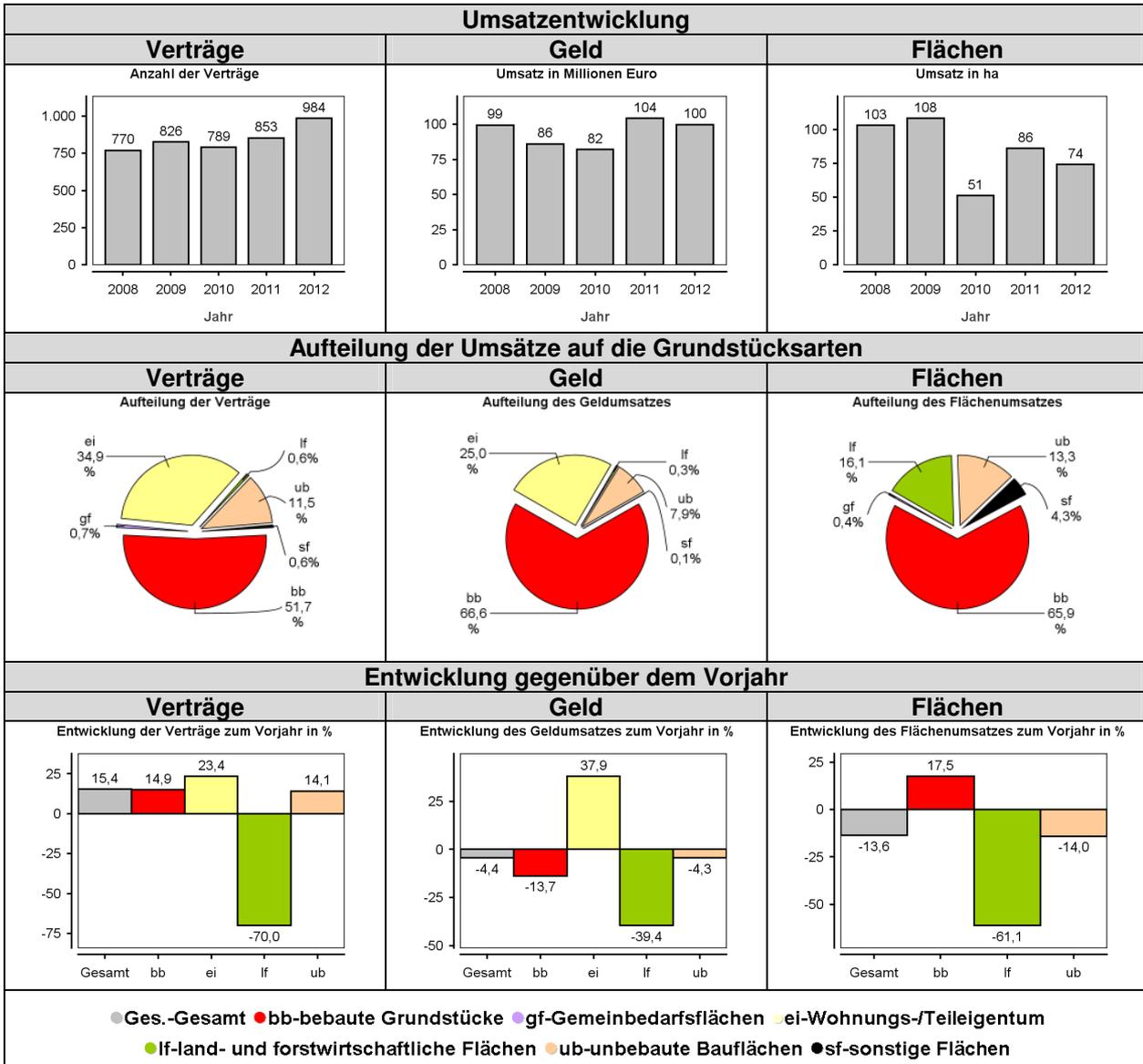
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

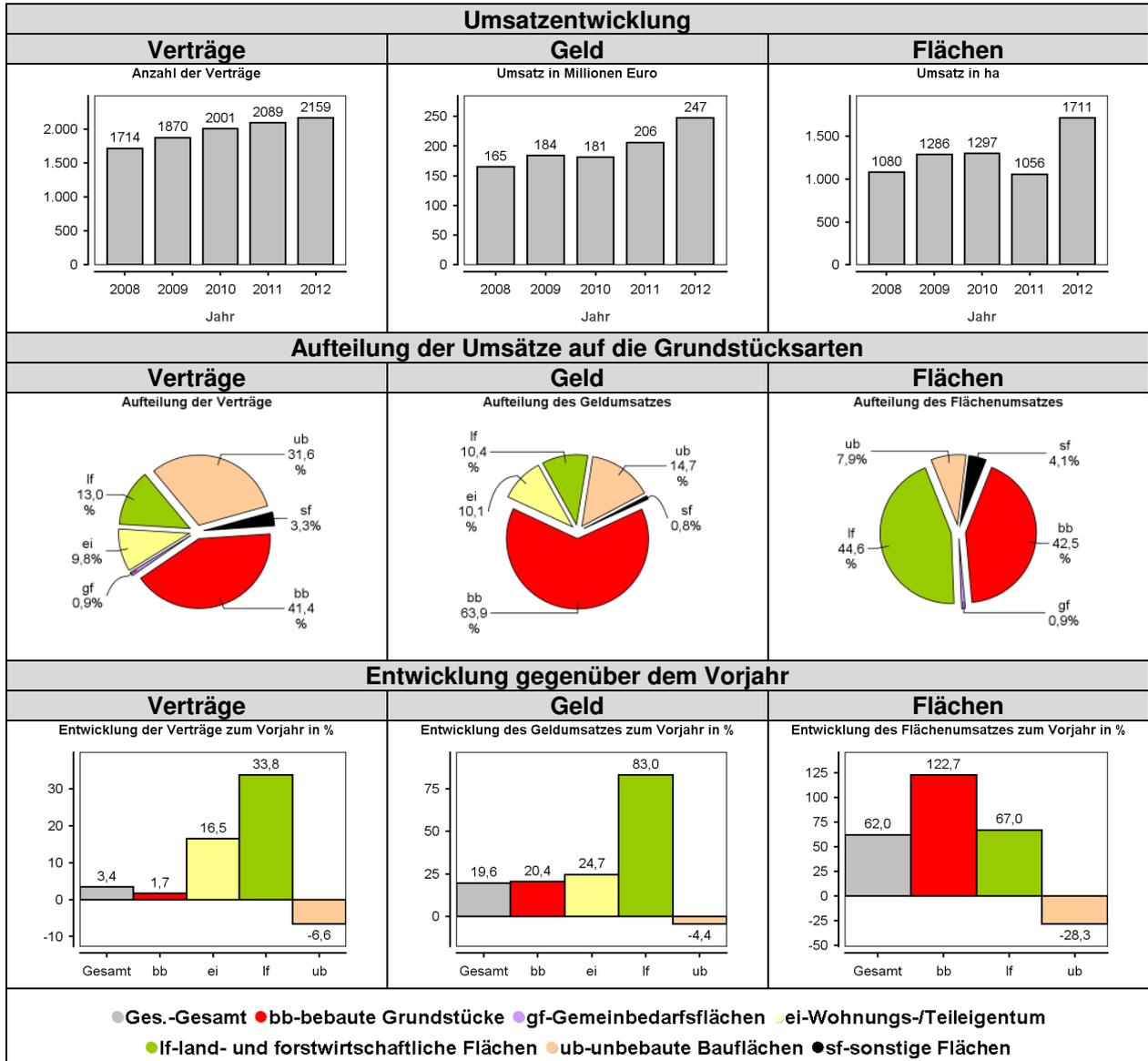
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

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

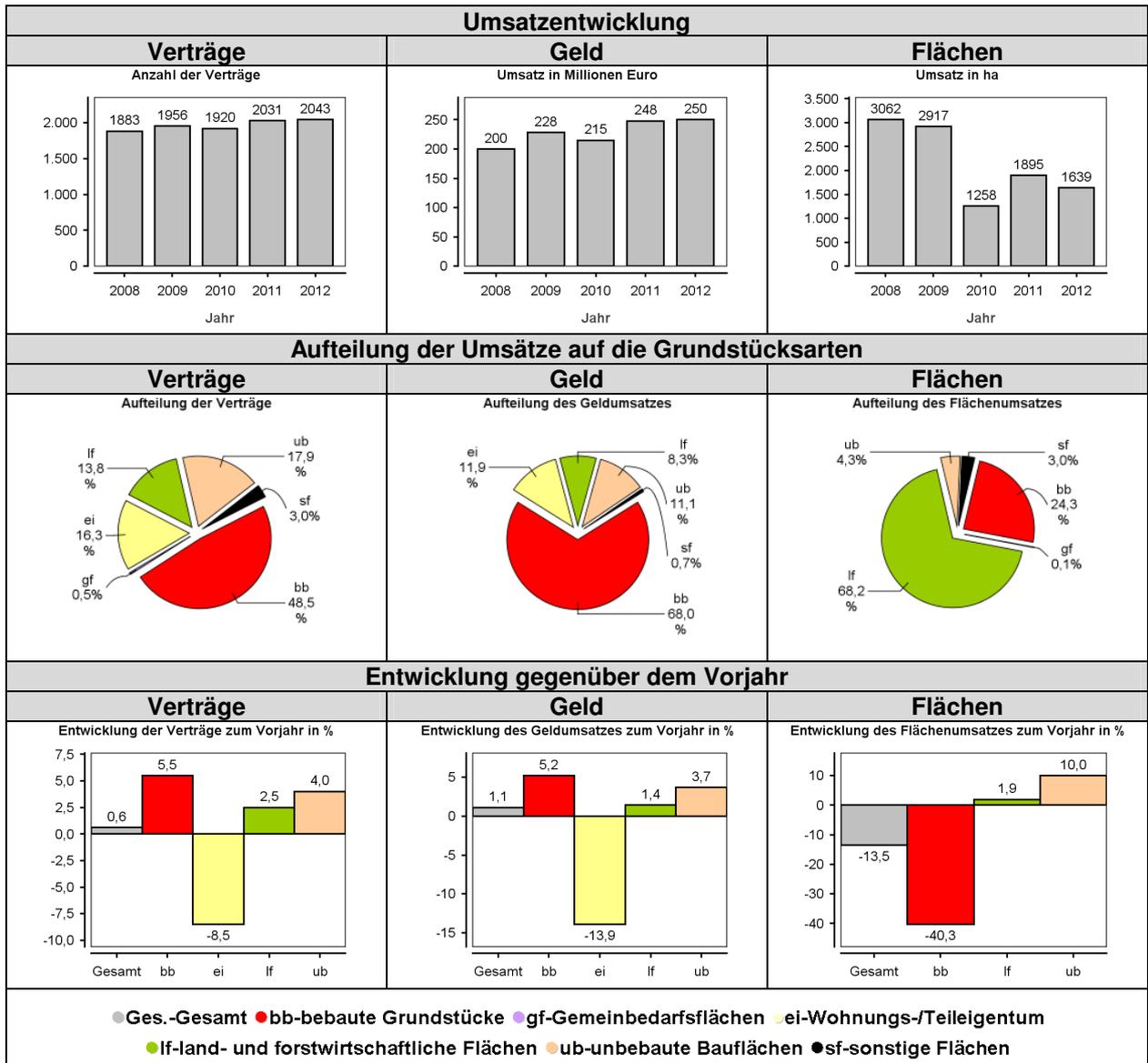
Stadt Delmenhorst – Gesamtüberblick



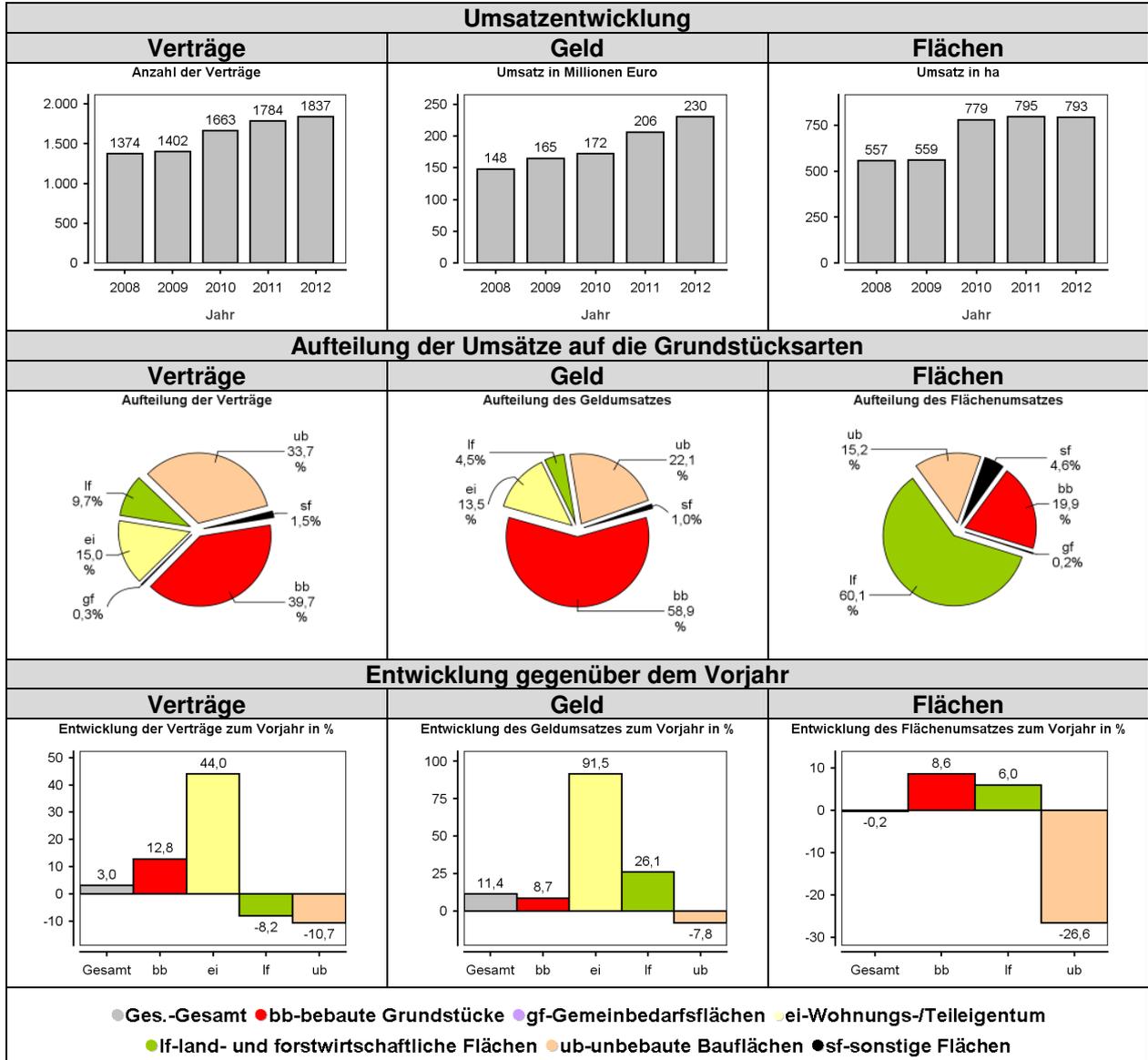
Landkreis Cloppenburg – Gesamtüberblick



Landkreis Oldenburg – Gesamtüberblick



Landkreis Vechta – Gesamtüberblick



5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

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

von Interesse.

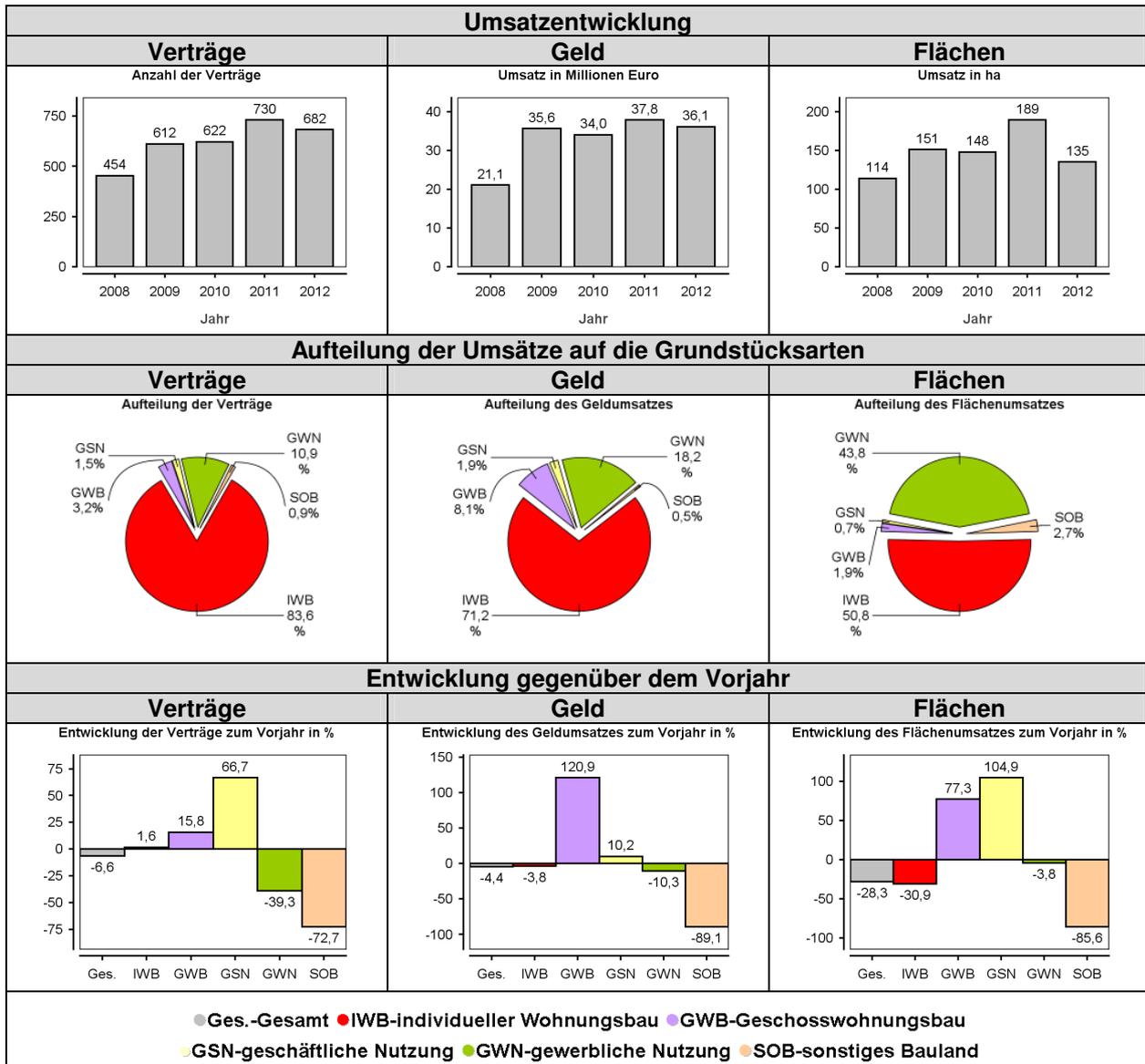
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.779 Vertragsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr damit um 5 % gesunken. Insgesamt wurden **122 Millionen Euro**, das sind 4% weniger als im Vorjahr, für eine Grundstücksfläche von **336 ha** (- 21 %) 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



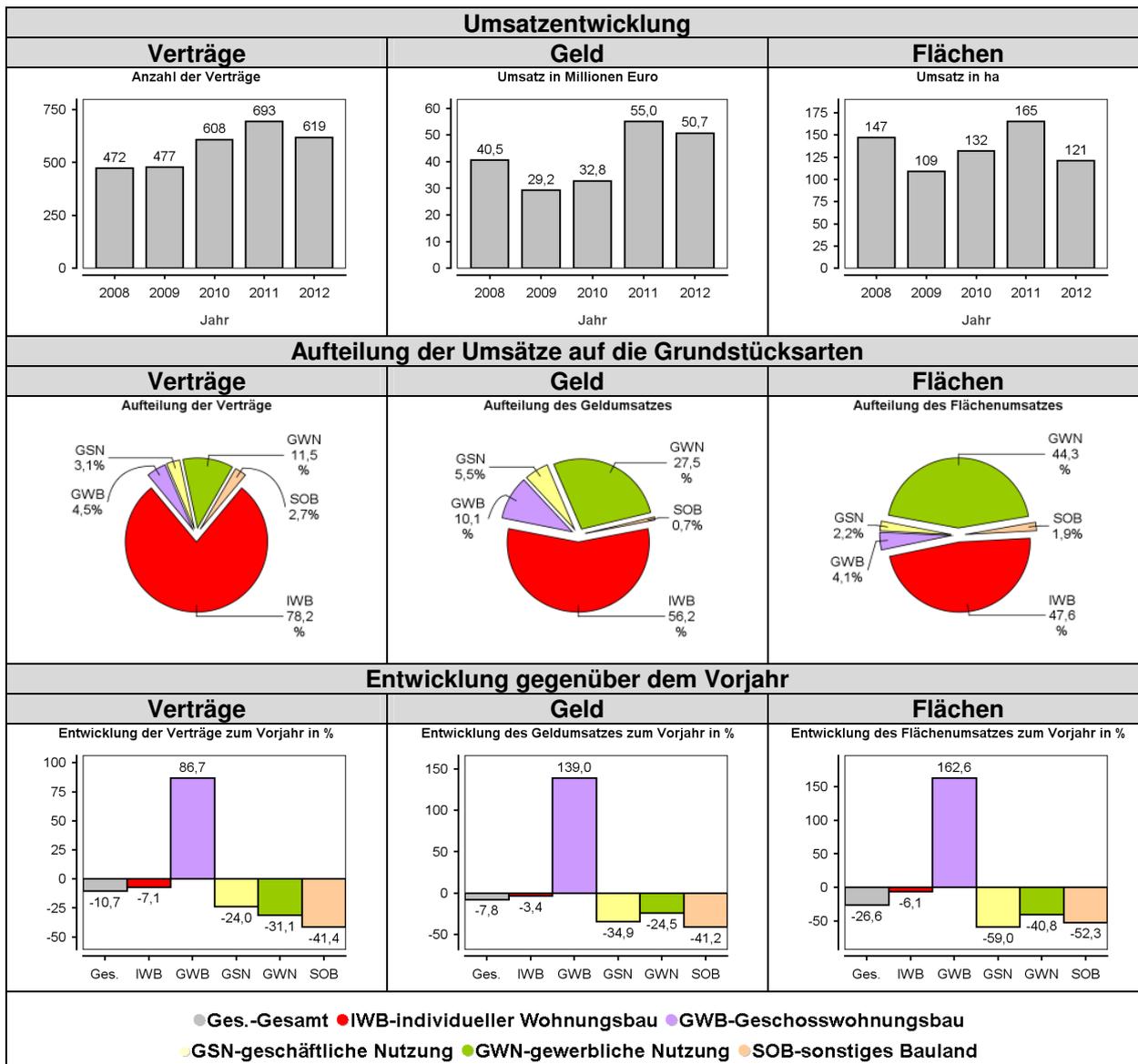
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Bauland



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. Insgesamt eigneten sich für die weitere Auswertung etwa 70 % der im Kapitel 5.1 genannten Fälle.

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	72 (48)	684 (670)	109 (107)

Landkreis Cloppenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Barßel	33 (37)	825 (945)	38 (36)
Bösel	7 (13)	975 (720)	53 (53)
Cappeln	8 (35)	885 (690)	52 (54)
Cloppenburg, Stadt	40 (45)	775 (705)	75 (85)
Emstek	36 (31)	870 (835)	44 (58)
Essen	22 (17)	630 (830)	49 (48)
Friesoythe, Stadt	83 (59)	790 (780)	63 (61)
Garrel	86 (18)	805 (825)	51 (58)
Lastrup	26 (2)	810 (*)	39 (*)
Lindern	12 (12)	895 (1.035)	40 (33)
Löningen, Stadt	32 (13)	845 (845)	52 (54)
Molbergen	29 (54)	795 (820)	49 (47)
Saterland	31 (38)	730 (765)	47 (42)
Landkreis Cloppenburg	445 (374)	800 (800)	52 (54)

*) 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	9 (12)	905 (950)	51 (54)
Ganderkesee	33 (37)	720 (690)	104 (97)
Großenkneten	22 (19)	805 (865)	50 (48)
Harpstedt (SG)	3 (9)	915 (910)	62 (60)
Hatten	25 (36)	795 (790)	84 (80)
Hude	38 (26)	765 (745)	77 (81)
Wardenburg	23 (34)	875 (775)	99 (118)
Wildeshausen, Stadt	24 (16)	755 (690)	89 (100)
Landkreis Oldenburg	177 (189)	790 (780)	83 (86)

Landkreis Vechta – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Bakum	11 (27)	820 (820)	58 (54)
Damme, Stadt	23 (62)	790 (755)	77 (82)
Dinklage, Stadt	41 (46)	805 (725)	75 (75)
Goldenstedt	34 (28)	735 (775)	50 (49)
Holdorf	34 (14)	770 (835)	52 (53)
Lohne, Stadt	58 (51)	825 (810)	69 (75)
Neuenkirchen-Vörden	31 (14)	770 (780)	52 (53)
Steinfeld	23 (17)	865 (785)	55 (52)
Vechta, Stadt	62 (53)	770 (740)	79 (83)
Visbek	28 (27)	775 (995)	48 (40)
Landkreis Vechta	345 (339)	790 (790)	64 (68)

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

Die abgebildeten Zahlen differieren zu den im Kapitel 1 genannten durchschnittlich gezahlten Preisen für einen Quadratmeter Bauplatz. Im Kapitel 1 liegt der Schwerpunkt auf dem tatsächlichen Marktgeschehen, also den Bereichen, in denen im Berichtsjahr Bauplätze vermarktet wurden. In der nachfolgenden Karte sind dagegen die Bodenrichtwerte für eine mittlere Lage - unabhängig davon, ob dort aktuell Bauplätze vermarktet werden - in der jeweiligen Gemeinde dargestellt.



Der Gutachterausschuss Cloppenburg hat für den Stichtag 31.12.2012 Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich beschlossen. Diese Werte sind in der folgenden Karte zusammengestellt und beziehen sich jeweils auf ein 1.500 m² großes Baugrundstück. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen dargestellt.



5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

5.2.2.1 Preisentwicklung

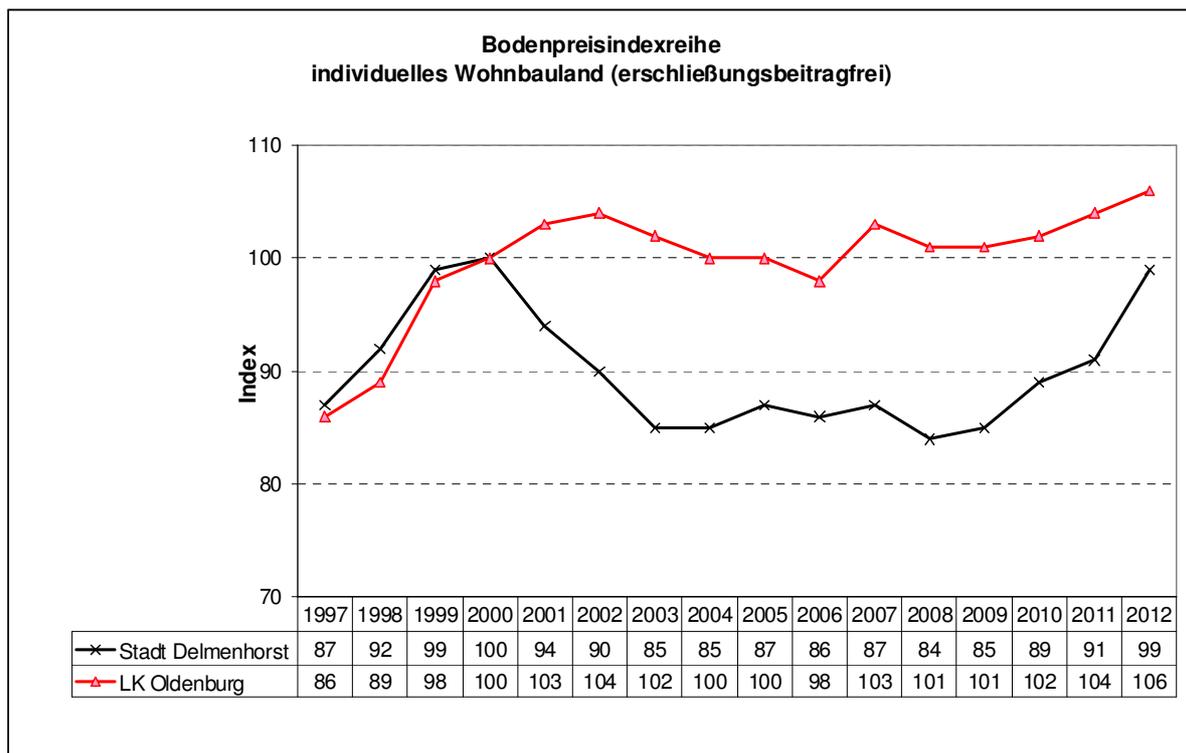
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 beiden nachstehenden Diagrammen sind 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 2012 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch zum Jahresende abgeschlossene Verträge verändern kann.

Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



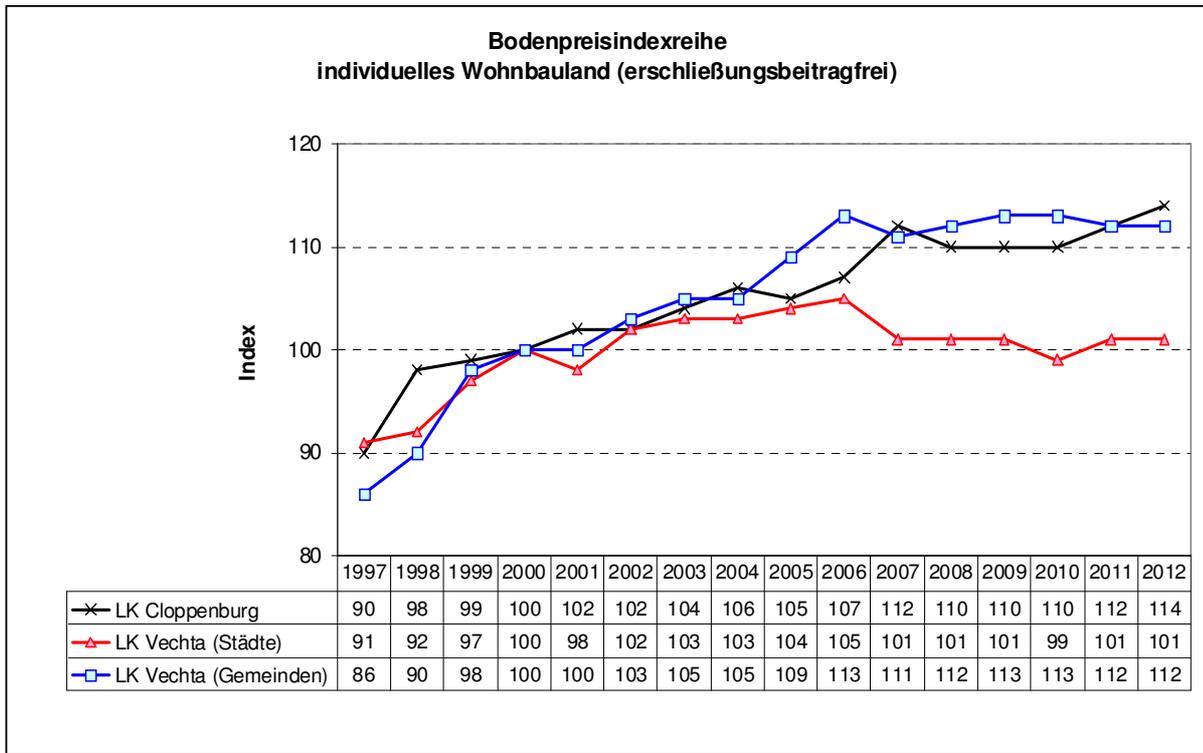
Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst liegt 2001 bei 115 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2006 gewesen?

Index im Jahr 2001: 94
Index im Jahr 2006: 86

$$\text{Bodenpreis im Jahr 2006} = 115 \text{ €/m}^2 \times \frac{86}{94} = \text{rund } 105 \text{ €/m}^2$$

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**

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

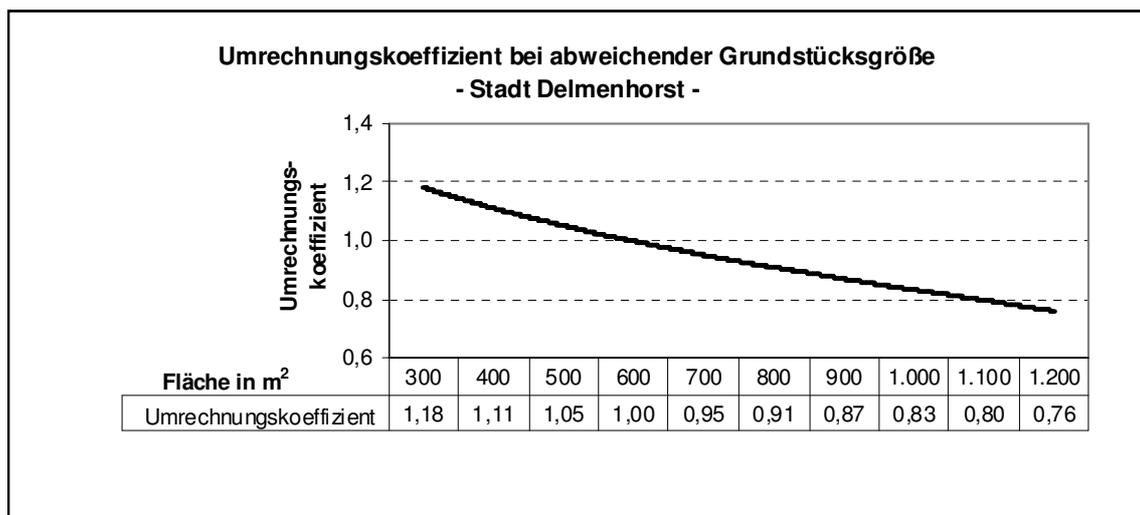
Die Flächengröße veräußerter Baugrundstücke weicht oftmals erheblich von der für das Bauvorhaben erforderlichen üblichen Größe ab. Untersuchungen dieses Teilmarktes haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke tlw. geringere Kaufpreise je m² Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere selbstständig bebaubare Grundstücke.

Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke in Ortslagen und Splittersiedlungen

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg ergibt sich aus den Kauffalldaten der Jahre 2005 bis 2011 im Bereich der Stadt Delmenhorst sowie in den hochwertigen Lagen des Landkreises Oldenburg jeweils eine eindeutige Abhängigkeit des Bodenwertes bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus von der Grundstücksgröße.

Stadt Delmenhorst – individueller Wohnungsbau

Für die Stadt Delmenhorst wurden aus rund 300 Kauffällen mit einer Grundstücksgröße von 300 bis 1.200 m² folgende Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelt.



Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 400 m²

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

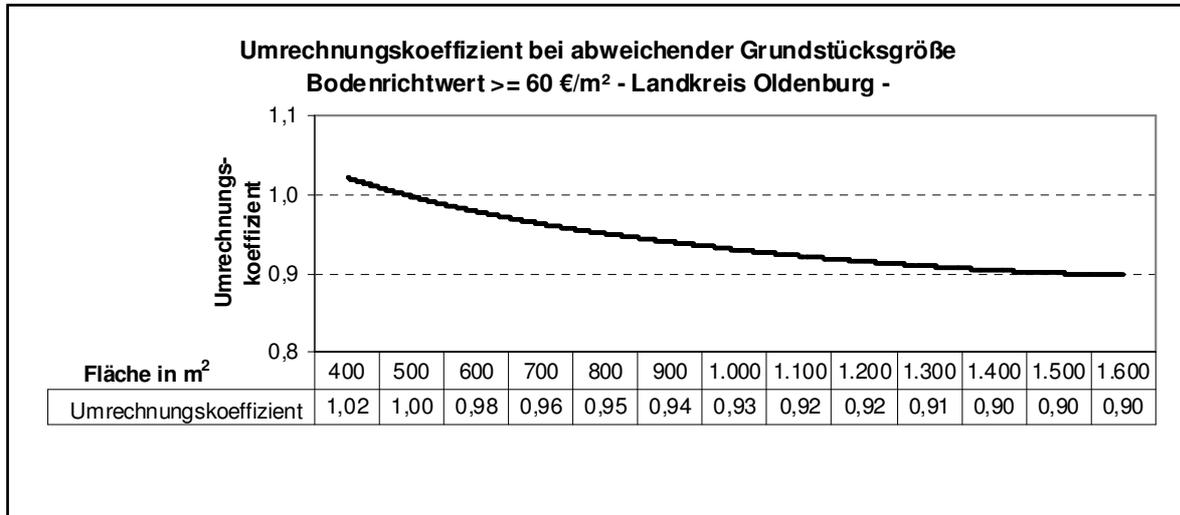
Umrechnungskoeffizienten:
400 m² = 1,11
600 m² = 1,00

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

Landkreis Oldenburg – individueller Wohnungsbau

Die Analyse des Datenmaterials für den Bereich des Landkreises Oldenburg aus dem Zeitraum 2005 bis 2011 zeigt eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in Bereichen der Richtwertzonen mit einem Bodenrichtwertniveau von 60 €/m² und höher.

Die Regressionsanalyse dieser Untersuchung basiert auf rund 980 Kauffällen mit Grundstücksflächen zwischen 400 und 1.600 m².



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

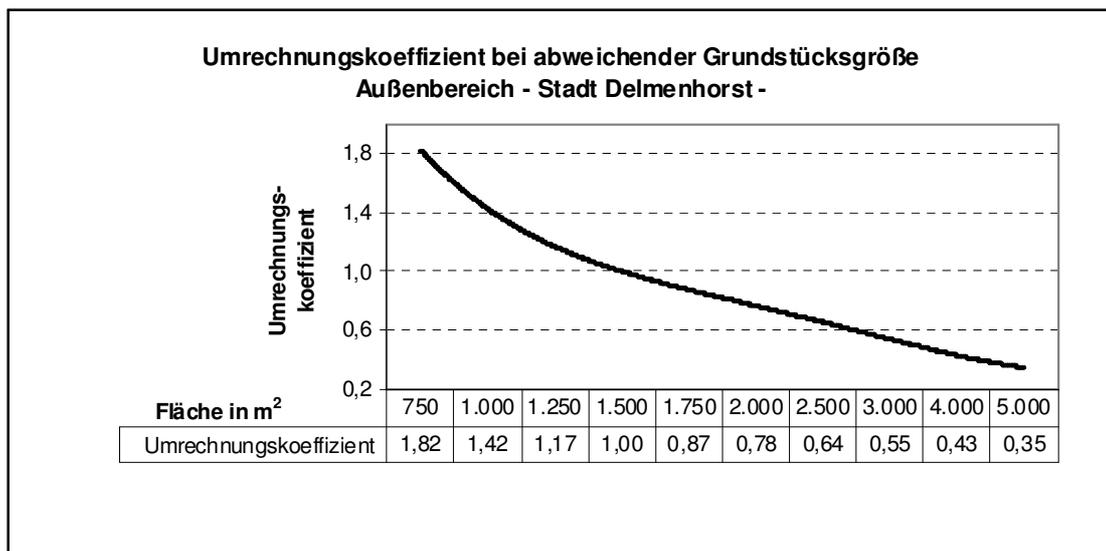
Umrechnung: $85 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,98}{0,95} = \text{flächenangepasster Bodenrichtwert rund } 88 \text{ €/m}^2$

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 31.12.2012 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.



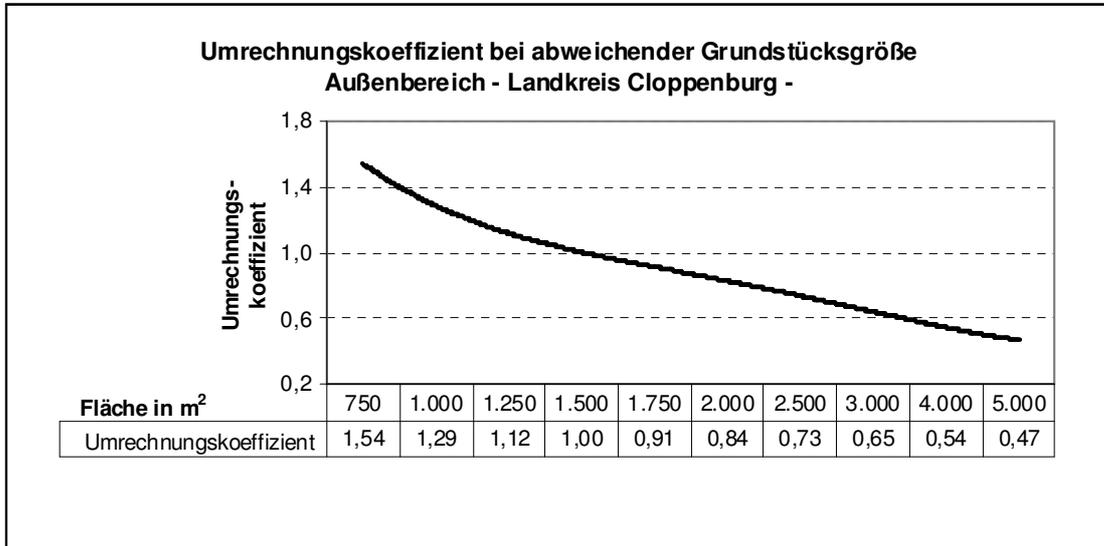
Anwendungsbeispiel:

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 31.12.2012 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.



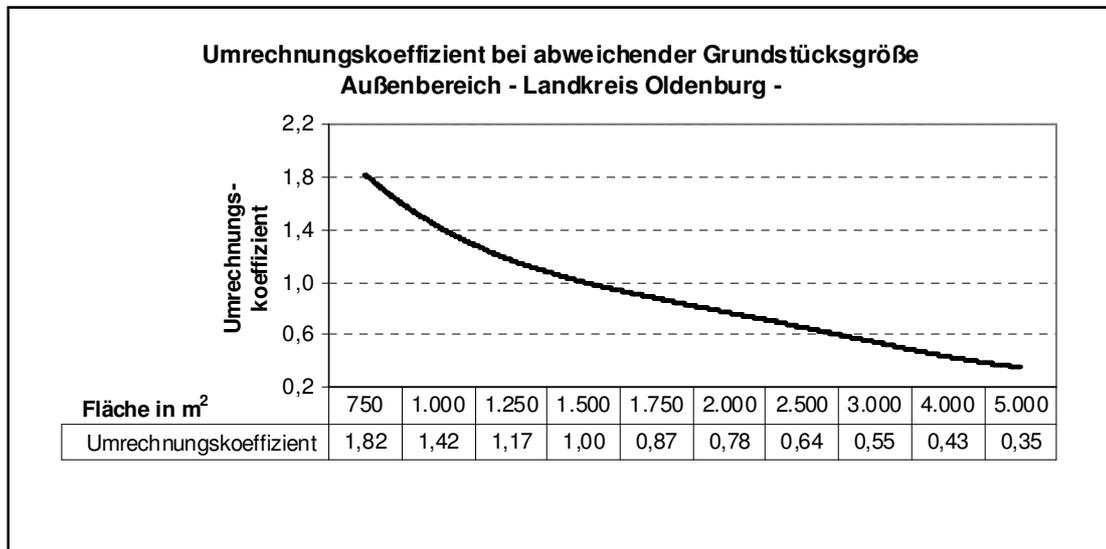
Anwendungsbeispiel:

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 31.12.2012 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.



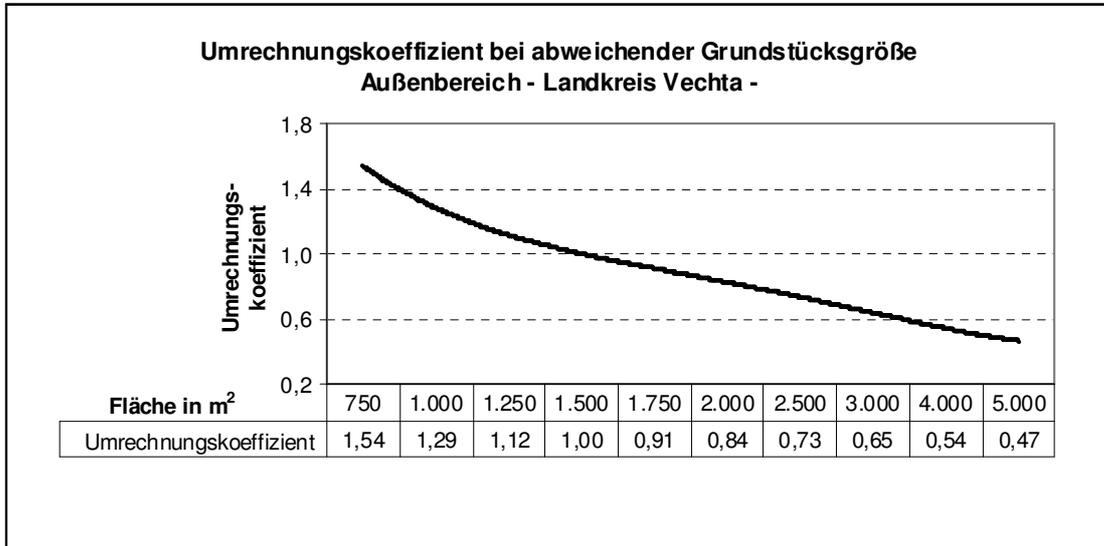
Anwendungsbeispiel:

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 31.12.2012 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

Preisniveau

Die Kaufpreise für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus liegen im Bereich des Oldenburger Münsterlandes auf einem Preisniveau von rund 20 % über dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau. Für die Stadt Vechta zeigt sich, dass das Preisniveau derartiger Flächen deutlich über den Bodenrichtwerten, durchschnittlich bei plus 50 %, liegt.

Das Ergebnis landesweiter Erhebungen und Untersuchungen ist im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 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 Industrieniedlungen zu nehmen. Dies hat durchweg zu einem seit Jahren 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	1 (6)	*) (3.400)	*) (36)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Cloppenburg – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Barbel	1 (2)	*) (**)	*) (**)
Bösel	2 (4)	*) (4.900)	*) (9)
Cappeln	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Cloppenburg, Stadt	5 (12)	3.100 (3.200)	16 (17)
Emstek	3 (4)	3.000 (4.700)	23 (22)
Essen	1 (2)	*) (**)	*) (**)
Friesoythe, Stadt	6 (4)	8.900 (4.400)	7 (8)
Garrel	4 (2)	6.400 (**)	9 (**)
Lastrup	2 (0)	*) (-)	*) (-)
Lindern	1 (4)	*) (4.500)	*) (7)
Löningen, Stadt	1 (1)	*) (**)	*) (**)
Molbergen	4 (1)	8.700 (**)	7 (**)
Saterland	5 (12)	6.300 (9.300)	14 (9)
Landkreis Cloppenburg	36 (48)	6.200 (5.600)	12 (12)

*) 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 (1)	*) (**)	*) (**)
Ganderkesee	8 (3)	2.500 (2.500)	22 (20)
Großenkneten	2 (5)	*) (5.400)	*) (13)
Harpstedt (SG)	1 (4)	*) (3.400)	*) (15)
Hatten	3 (2)	2.200 (**)	25 (**)
Hude	1 (2)	*) (**)	*) (**)
Wardenburg	3 (2)	3.000 (**)	32 (**)
Wildeshausen, Stadt	2 (2)	*) (**)	*) (**)
Landkreis Oldenburg	21 (21)	4.800 (5.400)	24 (19)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Vechta – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m²)
Bakum	6 (4)	9.100 (9.900)	19 (26)
Damme, Stadt	0 (1)	- (*)	- (*)
Dinklage, Stadt	5 (6)	8.800 (6.400)	23 (24)
Goldenstedt	5 (3)	3.400 (10.000)	15 (15)
Holdorf	6 (6)	6.900 (12.700)	19 (18)
Lohne, Stadt	5 (5)	6.100 (35.700)	25 (29)
Neuenkirchen-Vörden	6 (4)	2.900 (11.700)	27 (24)
Steinfeld	4 (6)	8.100 (4.000)	17 (17)
Vechta, Stadt	10 (20)	6.700 (11.200)	37 (16)
Visbek	2 (2)	* (*)	* (*)
Landkreis Vechta	49 (57)	7.000 (12.600)	24 (20)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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

Die abgebildeten Zahlen differieren zu den im Kapitel 1 genannten durchschnittlich gezahlten Preisen für einen Quadratmeter Bauplatz. Im Kapitel 1 liegt der Schwerpunkt auf dem tatsächlichen Marktgeschehen, also den Bereichen, in denen im Berichtsjahr Bauplätze vermarktet wurden. In der nachfolgenden Karte sind dagegen die Bodenrichtwerte für eine mittlere Lage - unabhängig davon, ob dort aktuell Bauplätze vermarktet werden - in der jeweiligen Gemeinde dargestellt.



5.4.2 Preisentwicklung

Da die Preise von Bauland für gewerbliche und industrielle Nutzungen aufgrund des großen kommunalen Angebotes seit Jahren nahezu stabil gehalten werden, unterliegt dieses Marktsegment keiner direkten konjunkturellen Entwicklung. Somit wird für diesen Teilmarkt keine, dem Wohnbauland entsprechende Bodenpreisindexreihe abgeleitet.

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 für die Landkreise auf die Jahre 2009 bis 2012 und für die Stadt Delmenhorst auf die Jahre 2006 bis 2012 erweitert.

Aus den insgesamt 177 vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland (99 Kauffälle) und Rohbauland (78 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 Wohnbaulandes werden zudem insbesondere durch steigende Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Natur beeinflusst.

Bauerwartungsland Gebietskörperschaft	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	25 % (8)	6 – 50 %
Landkreis Cloppenburg	25 % (33)	10 – 45 %
Landkreis Oldenburg	22 % (22)	6 – 36 %
Landkreis Vechta	34 % (36)	11 – 70 %

Rohbauland Gebietskörperschaft	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	55 % (12)	31 – 91 %
Landkreis Cloppenburg	36 % (39)	17 – 70 %
Landkreis Oldenburg	51 % (12)	21 – 84 %
Landkreis Vechta	46 % (15)	30 – 70 %

5.6 Sonstiges Bauland

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 2010 bis 2012 ausgedehnt. Aus dem Landkreis Cloppenburg liegen in dieser Zeitspanne 11 Eigentumswechsel vor, aus dem Landkreis Vechta 12 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 1,8fachen Wert von Ackerflächen den Eigentümer wechseln. Im Landkreis Vechta ergibt sich der 1,6fache Bodenwert von Ackerflächen.

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 6 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 23 Erbbaurechtsbegründungen zum Zweck der Wohnbebauung vor. Die Erbbaurechte wurden von Privatpersonen, Verwaltungsgesellschaften, Kommu-

nen 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 lt. Vertrag 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	6	0,80	0,31 – 1,35	3,4	1,1 – 4,3	*)	*)
Landkreis Vechta	23	1,47	0,63 – 3,50	2,9	2,5 – 4,0	1,9	1,3 – 2,8

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **748 Vorgänge** über Eigentumsübertragungen an land- und forstwirtschaftlichen Flächen, inklusive der Eigentumswechsel im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, zugeleitet worden. Damit nimmt die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem vorherigen Auswertez Zeitraum um 10 % zu.

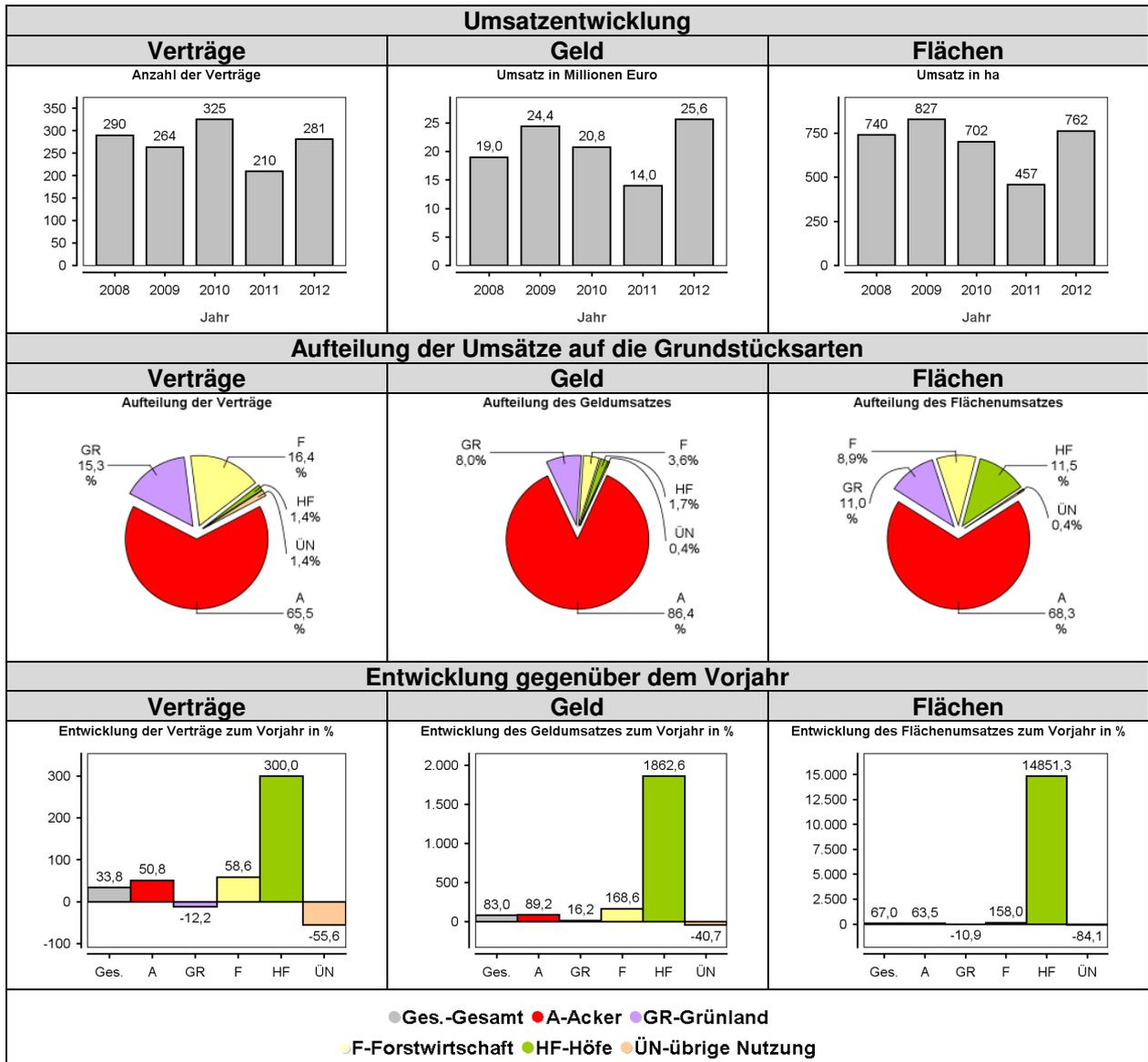
Die hierbei umgesetzte Grundstücksfläche beträgt **2.369 ha (+ 18%)**. Der Geldumsatz in diesem Marktsegment umfasst **56,8 Millionen Euro** und liegt damit 34 % über dem des Vorjahres.

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

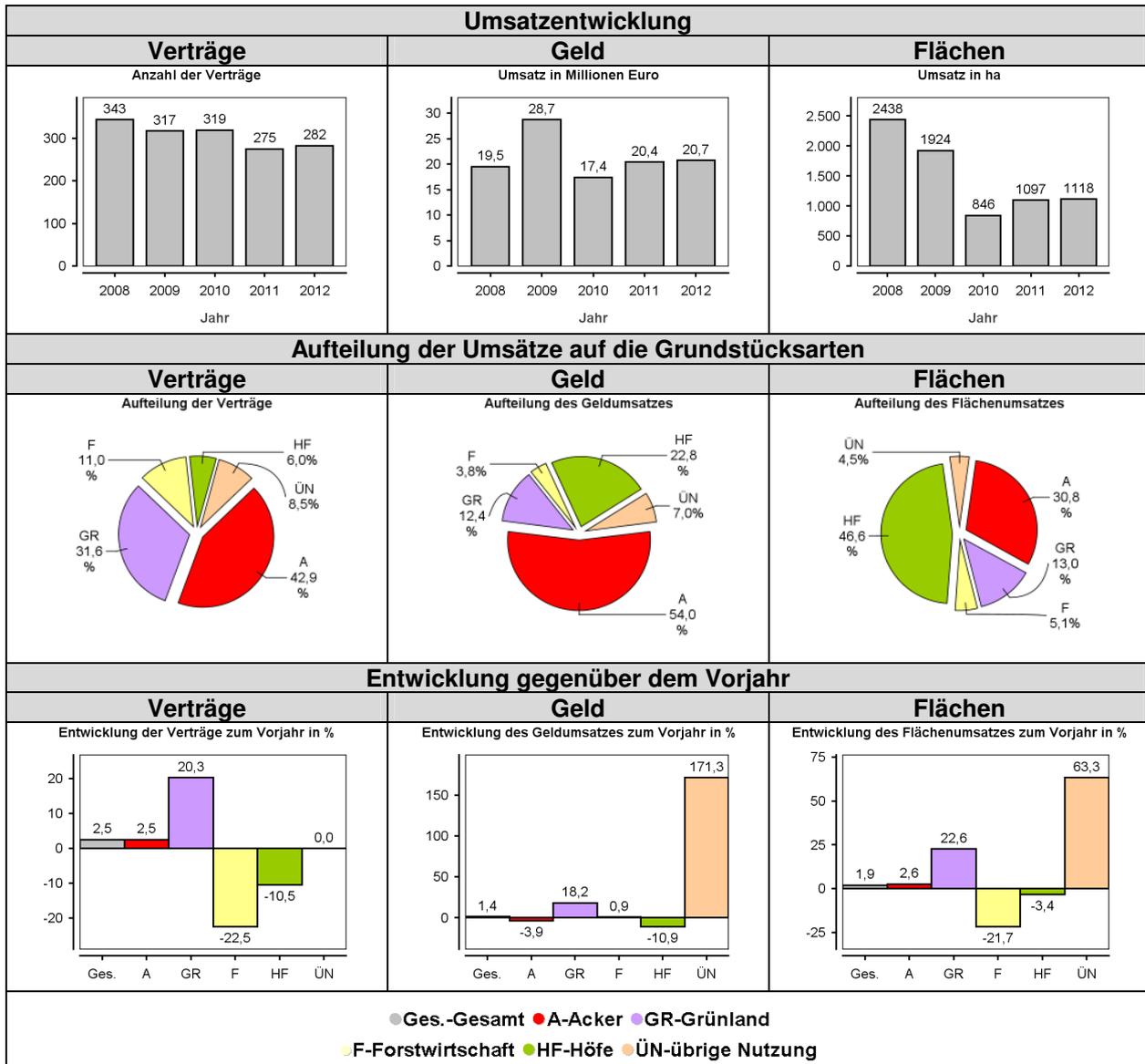
Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cloppenburg	281	+ 34 %	↑	25,6	+ 83 %	↑	762	+ 67 %	↑
Landkreis Oldenburg	282	+ 2 %	↑	20,7	+ 1 %	↑	1.118	+ 2 %	↑
Landkreis Vechta	179	- 8 %	↓	10,2	+ 26 %	↑	477	+ 6 %	↑

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 Betrieb des Käufers, die Art der Erschließung bzw. der Erreichbarkeit oder auch die Grundstücksform die Preisverhandlungen ebenso beeinflussen wie auch ein vorhandener Reinvestitionsdruck auf Seite des Käufers.

Das Oldenburger Münsterland ist stark von intensiver Veredelungswirtschaft und entsprechend hoher Viehdichte geprägt und gilt daher bundesweit als Zentrum der Intensivtierhaltung. 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 dem Jahr 2006 ist im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg ein deutlicher Preisanstieg erkennbar. Je nach Region sind seither Preissteigerungen für Ackerland zwischen überwiegend rund 80 und 130 % 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 noch ein echter Teilmarkt für Grünlandflächen. Das durchschnittliche Preisniveau für Grünland liegt durchgängig unter dem für Ackerland in entsprechenden Lagen.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind die durchschnittlichen Kaufpreise aus den Kaufverträgen des letzten Jahres errechnet worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle von Flächen mit einer Größe unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach den 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	98 (50)	3,5 (3,6)	5,09 (3,85)	3,00 – 8,00 (2,20 – 5,50)
41 - 60	9 (1)	1,8 (*)	5,76 (*)	4,00 – 7,50 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Cloppenburg ist im Berichtsjahr für Ackerflächen mit einer Durchschnittsgröße von 3,4 ha ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 5,14 € gezahlt worden.

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	69 (61)	3,7 (3,2)	3,67 (3,23)	1,50 – 5,50 (1,80 – 6,40)
41 - 60	8 (12)	1,1 (4,1)	3,74 (3,29)	2,50 – 5,00 (1,80 – 4,70)

Die gehandelten Ackerflächen im Landkreis Oldenburg weisen im Mittel eine Größe von 3,4 ha auf; der Durchschnittspreis liegt im Berichtsjahr bei 3,68 €/m².

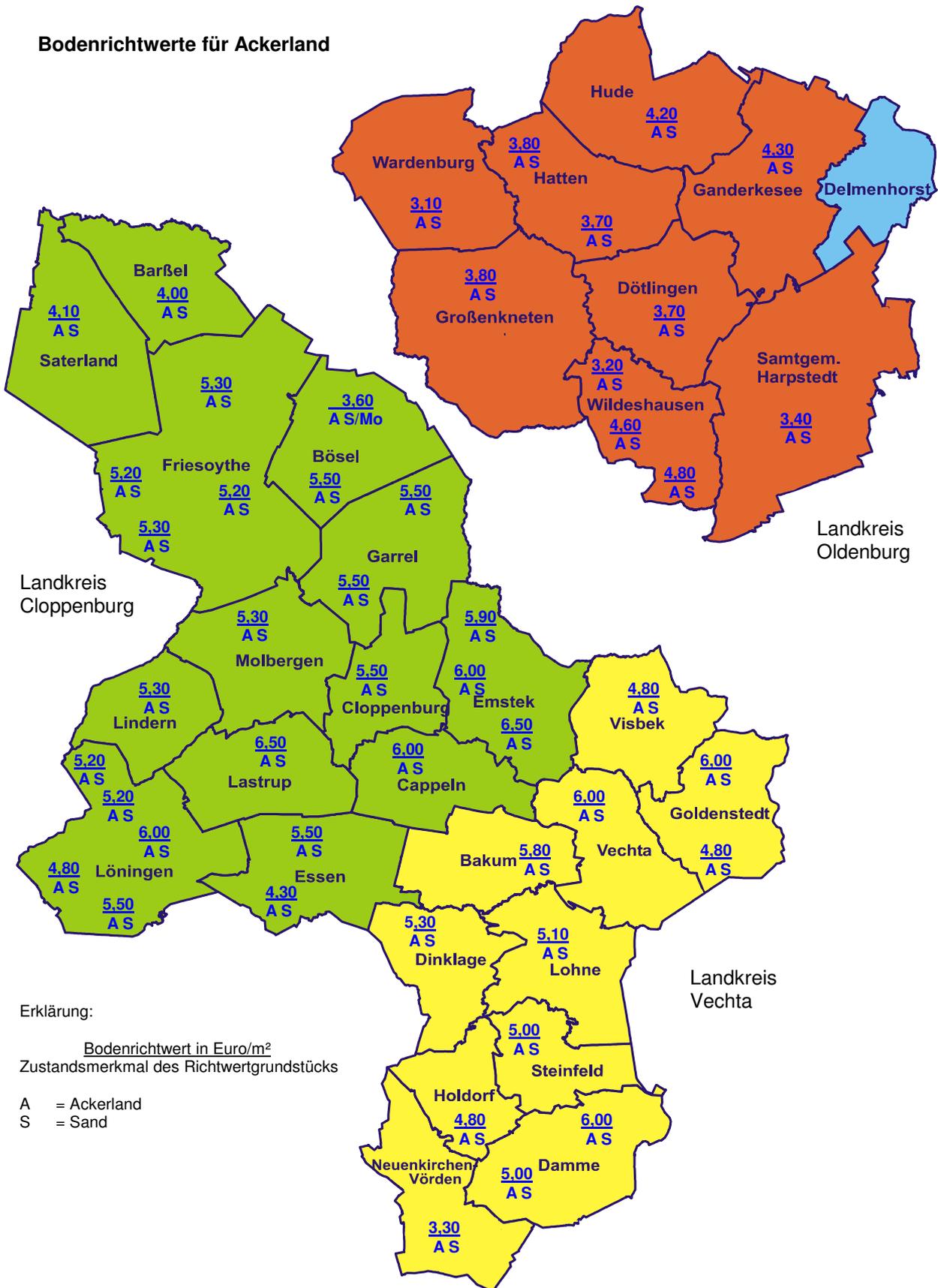
Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	20 (19)	2,0 (2,3)	5,25 (5,03)	2,84 – 8,00 (2,50 – 8,00)
41 - 60	20 (13)	2,4 (2,0)	5,84 (5,24)	4,10 – 8,60 (3,00 – 7,50)

Aus den vorliegenden Kauffällen im Landkreis Vechta ergibt sich für Ackerflächen ein Durchschnittspreis von 5,55 €/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	15 (24)	2,7 (2,8)	1,96 (1,60)	0,85 – 3,51 (0,80 – 2,95)

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg ist für Grünlandflächen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von rund 1,96 € gezahlt worden. Die veräußerten Grünlandflächen weisen eine mittlere Flächengröße von 2,7 ha auf.

Landkreis Oldenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	46 (37)	2,1 (1,6)	1,84 (1,56)	0,24 – 3,16 (0,41 – 3,00)
41 – 60	5 (5)	1,6 (2,0)	1,69 (1,89)	1,10 – 2,06 (1,09 – 2,94)

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

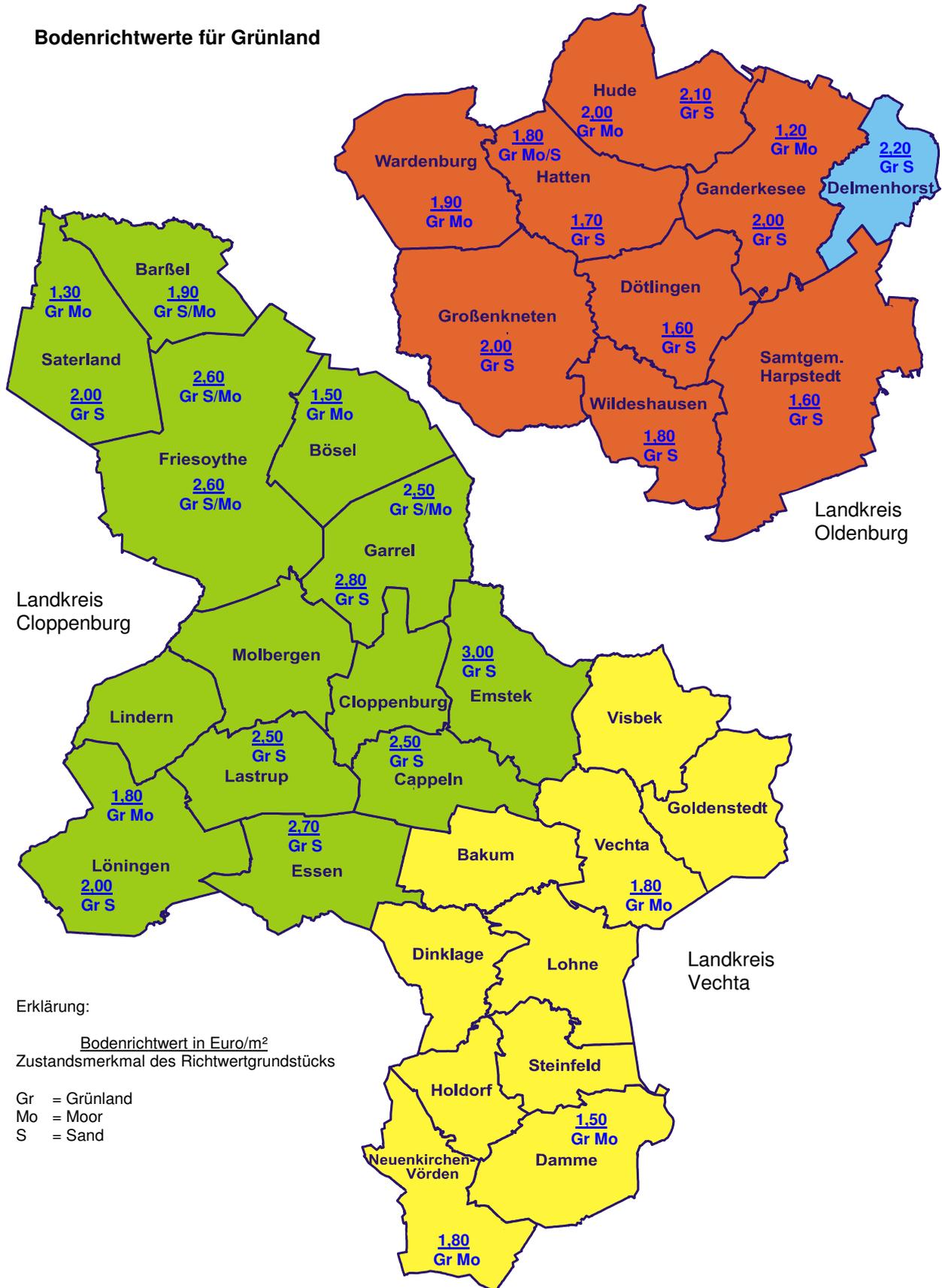
Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	5 (4)	1,0 (1,0)	2,76 (1,73)	2,00 – 3,30 (1,00 – 3,00)

Im Landkreis Vechta liegt das diesjährige Kaufpreismittel für Grünlandflächen bei 2,76 €/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

6.2.2.1 Preisentwicklung

Die nachfolgenden Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1998 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.

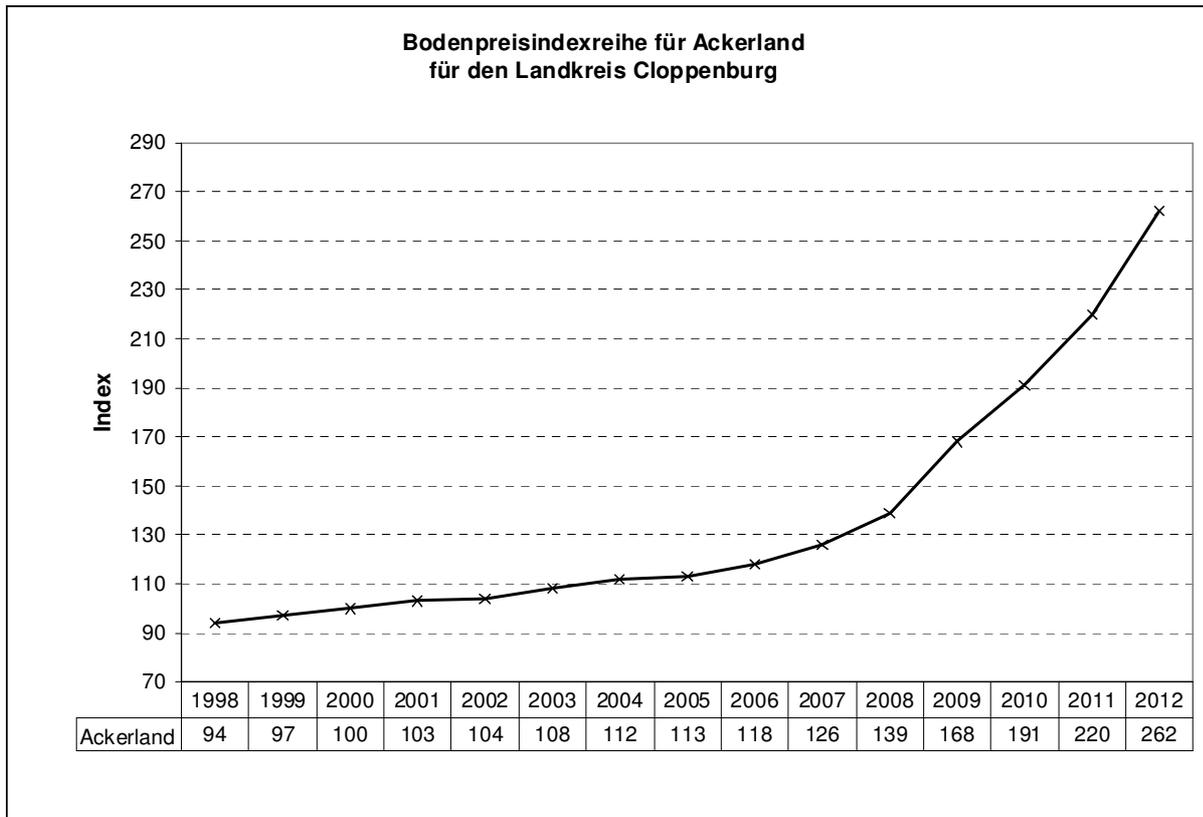
Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2012 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

In die jeweiligen Untersuchungen wurden Kauffälle von Flächen, die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im landwirtschaftlichen Bereich darstellen und mit einer Größe > 2.500 m² einbezogen. Flächenankäufe durch die öffentliche Hand oder Verkäufe, die unter besonderen Umständen zustande gekommen sind, wurden nicht berücksichtigt.

Für die Bereiche der Landkreise Cloppenburg und Vechta liegen nicht genügend aktuelle Verkäufe von Grünlandflächen vor, um daraus Bodenpreisindices abzuleiten.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen schwanken die Jahresmittel stark, daher wird eine Glättung über 3 Jahre mit besonderer Gewichtung des Berichtjahres vorgenommen.

Landkreis Cloppenburg



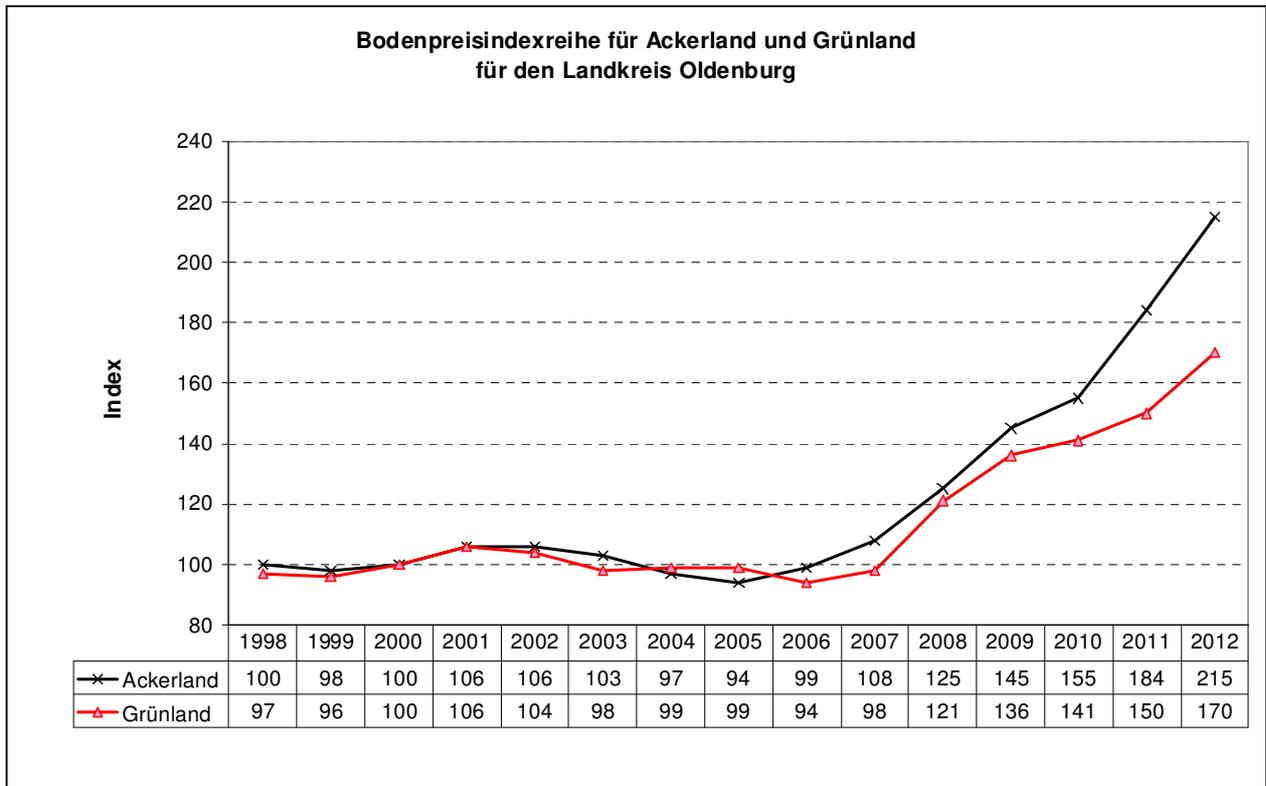
Anwendungsbeispiel:

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

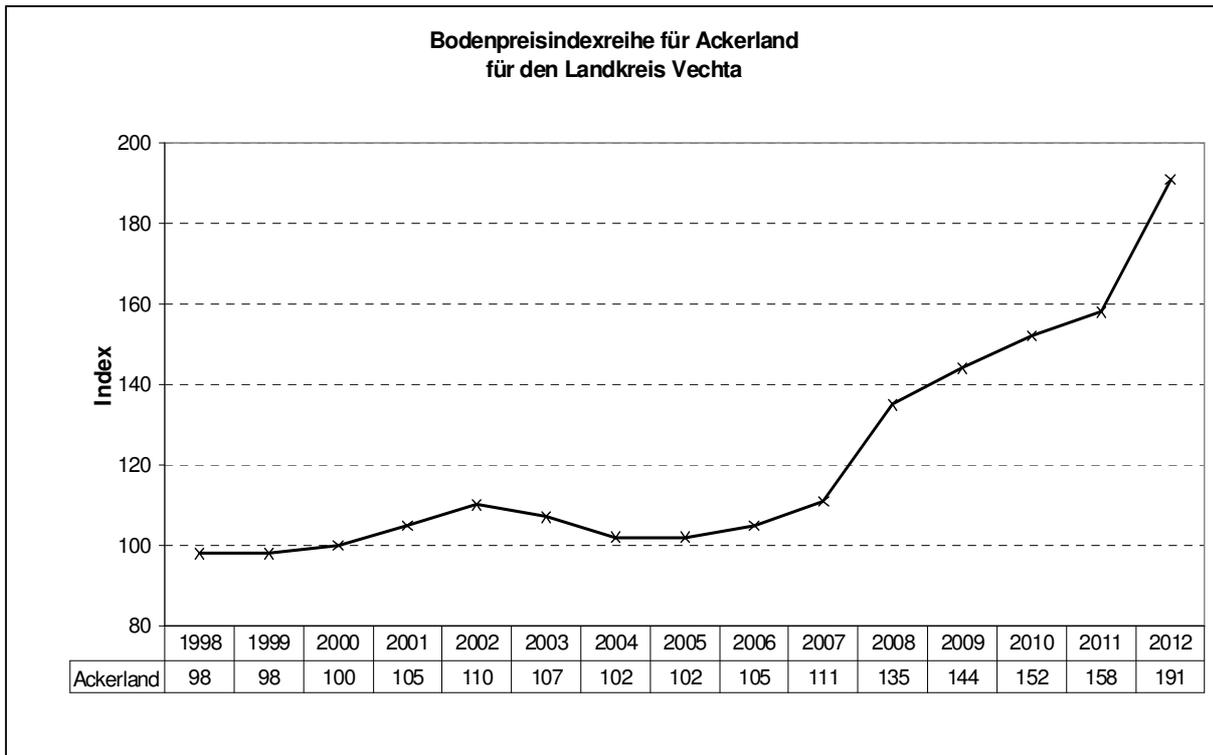
**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Oldenburg liegt 2010 bei 2,40 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1999 gewesen?

Index im Jahr 2010: 155
Index im Jahr 1999: 98

Bodenwert 1999 : $2,40 \text{ €/m}^2 \times \frac{98}{155} = \text{rund } 1,50 \text{ €/m}^2$

Landkreis Vechta



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Vechta liegt 2009 bei 3,50 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1998 gewesen?

Index im Jahr 2009: 144
Index im Jahr 1998: 98

Bodenwert 1998 : $3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{98}{144} = \text{rund } 2,40 \text{ €/m}^2$

6.2.2.2 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 5 Jahren sind im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg insgesamt **12** Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen rund **13 ha und 80 ha** registriert worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen **1,50 €/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 Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschuss Cloppenburg sind im Berichtsjahr insgesamt **79 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden. Hierbei wechselten rund **128 ha** für **2,2 Mio. €** den Eigentümer. Aus dem Stadtbereich Delmenhorst liegt aus dem letzten Jahr kein Verkauf für forstwirtschaftliche Flächen vor.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Forstflächen in dem Zeitraum 2010 bis 2012 dar. Eine Differenzierung nach Misch-, Laub- und Nadelholzbestand ist aufgeführt. In die Auswertung einbezogen sind Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen mit einer Größe über 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)	55	1,6	1,45	0,30 – 2,80
Laubwald	13	0,9	1,45	0,50 – 2,05
Nadelwald	28	1,8	1,35	0,30 – 2,65
Mischwald	14	1,8	1,60	0,70 – 2,80

Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	68	2,3	1,10	0,15 – 2,75
Laubwald	17	1,3	1,20	0,30 – 1,90
Nadelwald	27	2,3	1,12	0,50 – 2,75
Mischwald	24	3,0	1,05	0,15 – 2,00

Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	47	1,7	1,22	0,45 – 2,80
Laubwald	15	1,6	1,20	0,45 – 2,80
Nadelwald	18	1,2	1,25	0,55 – 1,90
Mischwald	14	2,4	1,25	0,70 – 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.

6.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand

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.

Diese Bodenrichtwerte basieren auf einer landesweiten Untersuchung durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen.



6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland

Hierbei handelt es sich um Flächen mit geringster Ertragsfähigkeit, die nicht geordnet genutzt werden können und keine offensichtlichen Erträge abwerfen.

Im Berichtsjahr 2012 sind im Landkreis Cloppenburg 6 Verkäufe, im Landkreis Oldenburg 14 Verkäufe und im Landkreis Vechta 6 Verkäufe registriert worden. Im Bereich der Stadt Delmenhorst liegen keine Kauffälle vor.

Aufgrund der geringen jährlichen Anzahl von entsprechenden Verkäufen sind im Folgenden die mittleren Quadratmeterpreise und Spannen der vergangenen 3 Jahre für Grundstücke über 2.500 m² dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Mittel	Spanne
Landkreis Cloppenburg	17	0,75 €/m ²	0,05 – 1,50 €/m ²
Landkreis Oldenburg	21	0,75 €/m ²	0,10 – 1,55 €/m ²
Landkreis Vechta	10	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 eines bebauten Grundstücks dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Teilweise werden auch in Baugebieten private Grünflächen zusammen mit den Bauflächen veräußert. Eine Untersuchung dieses Teilmarktes hat ergeben, dass das Gartenlandpreisniveau im Wesentlichen von dem Wohnbaulandpreisniveau in der Nachbarschaft abhängig ist. Preisbestimmend sind hier in erster Linie die individuellen Nutzungsvorstellungen des Erwerbers, tlw. aber auch eine eventuelle Aussicht auf eine spätere Zulässigkeit einer baulichen Nutzung.

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	4	28 %	7 % - 44 %
Landkreis Cloppenburg	70	28 %	8 % - 58 %
Landkreis Oldenburg	51	26 %	5 % - 67 %
Landkreis Vechta	34	21 %	9 % - 56 %

7.2 Abbauland

Abbauland sind Flächen, aus denen durch den Abbau von Bodenschätzen, wie 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	10	3,95	0,85 – 6,90	3,10	1,55 – 5,90
Flächen für Torfabbau	13	1,90	0,50 – 3,15	1,70	0,80 – 2,55
Landkreis Oldenburg					
Flächen für Sandabbau	23	5,25	0,25 – 12,00	3,80	0,45 – 7,75
Flächen für Torfabbau	2	*)	*)	*)	*)
Landkreis Vechta					
Flächen für Sandabbau	27	7,60	4,05 – 13,90	6,60	3,25 – 12,40
Flächen für Torfabbau	63	1,80	0,10 – 4,65	1,40	0,50 – 4,35

*) keine Angaben möglich

7.3 Wasserflächen

Im Berichtsjahr liegen aus den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta 14 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 1,45 € (Spanne 0,85 bis 1,80 €) gezahlt.

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 und die Wasserflächen für Fischerei 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	14	2,35	0,85 – 4,85
Graben	11	1,30	0,10 – 4,00
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	9	3,65	0,70 – 7,00
nichtgewerbliche Teichflächen	6	1,90	1,15 – 3,50
Graben	7	0,70	0,50 – 0,75
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	4	2,95	1,75 – 4,10

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In den Jahren 2001 bis 2010 wurden die Bodenrichtwerte gemäß der DVO-BauGB jeweils zum Stichtag 01.01. des Folgejahres ermittelt. Seit 2011 ist der Stichtag entsprechend der Regelung in der BRW-RL jeweils der 31.12. des Jahres.

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 (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gelten die gleichen Grundsätze. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken beziehen sich die Bodenrichtwerte im Allgemeinen auf Flächen von ca. 2 Hektar (ha) Größe mit regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Bei Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist der Bestand nicht enthalten.

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich sowie durch

Bereitstellung im Internet bzw. durch sonstigen Zugriff auf das Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI) oder durch Abgabe auf Datenträger 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:

The screenshot displays the BORIS.NI web application interface. At the top, it shows the user's login information: 'Benutzerkennung: 02KA01744' and 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000'. The search filters are set to 'Teilmarkt: Bauland', 'Stichtag: 31.12.2012', and 'Maßstab: 1 : 5 000'. The map shows a street grid in Vechta with various parcels outlined in pink and labeled with values such as 105 W, 170 MK, 190 MK, 200 MK, 220 MK, 240 MK, 260 MK, 320 MK, 380 MK, and 500 MK. A red pin is placed on a parcel labeled '105 B (01800024) W'. The left sidebar contains search options for 'Ort', 'Gemeinde', and 'Flurstück', with 'Vechta', 'Neuer Markt', and '0014' entered respectively. Below the search fields, it displays 'Gemeinde: Vechta, Stadt', 'Straße: Neuer Markt', and 'Haus-Nr.: 14'. The bottom of the interface shows the 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg' logo and the year '2013'.

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 dem gesamten Land Niedersachsen 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	7,5	G	Ländlicher Ort	-	55	33	-	-	-
Cappeln	6,8	G	Ländlicher Ort	58	45	33	-	-	-
Cloppenburg, Stadt	32,6	M	Kreisstadt	125	90	65	-	-	-
Ernstek	11,6	G	Ländlicher Ort	-	55	30	-	-	-
Essen	8,3	G	Ländlicher Ort	60	50	35	-	-	-
Friesoythe, Stadt	20,7	M	Zentraler Ort	90	70	45	-	-	-
Garrel	13,4	G	Ländlicher Ort	90	55	38	-	-	-
Lastrup	6,8	G	Ländlicher Ort	-	43	33	-	-	-
Lindern	4,6	G	Ländlicher Ort	55	38	23	-	-	-
Löningen, Stadt	13,1	G	Zentraler Ort	80	65	45	-	-	-
Molbergen	7,8	G	Ländlicher Ort	-	50	45	-	-	-
Saterland	13,0	G	Ländlicher Ort	50	45	33	-	-	-
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6,1	G	Ländlicher Ort	65	55	45	-	-	-
Ganderkesee	30,9	G	Bremer Umland	120	100	90	-	-	-
Großenkneten	14,5	G	Ländlicher Ort	60	45	30	-	-	-
Harpstedt, Samtgemeinde	11,1	G	Ländlicher Ort	75	70	55	-	-	-
Hatten	13,9	G	Oldenburger Umland	115	85	60	-	-	-
Hude	15,8	G	Ländliche Umlandgemeinde	95	90	70	-	-	-
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	105	60	-	-	-
Wildeshausen, Stadt	19,4	M	Kreisstadt	100	85	65	-	-	-
Landkreis Vechta									
Bakum	5,9	G	Ländlicher Ort	60	40	33	-	-	-
Damme, Stadt	16,4	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	50	-	-	-
Dinklage, Stadt	12,9	G	Zentraler Ort	90	80	70	-	-	-
Goldenstedt	9,3	G	Ländlicher Ort	50	40	30	-	-	-
Holdorf	6,6	G	Ländlicher Ort	65	45	40	-	-	-
Lohne, Stadt	26,4	M	Zentraler Ort	120	90	65	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	7,9	G	Ländlicher Ort	60	35	28	-	-	-
Steinfeld	9,7	G	Ländlicher Ort	70	50	35	-	-	-
Vechta, Stadt	32,1	M	Kreisstadt	125	90	53	-	-	-
Visbek	9,3	G	Ländlicher Ort	45	43	40	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2011)

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Landkreis Gemeinde/Gemeindeteil		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung			
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Ein- wohner*	in 1000	€/ m 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		7,5	-	65	-	12	7	-	-	-	-
Cappeln		6,8	55	45	-	15	12	-	-	-	-
Cloppenburg, Stadt		32,6	600	400	230	45	28	11	-	-	-
Emstek		11,6	75	70	60	20	18	15	-	-	-
Essen		8,3	85	65	-	13	12	-	-	-	-
Friesoythe, Stadt		20,7	275	215	180	15	13	7	-	-	-
Garrel		13,4	100	85	63	13	6	-	-	-	-
Lastrup		6,8	55	50	-	10	5	4	-	-	-
Lindern		4,6	45	35	-	-	6	-	-	-	-
Löningen, Stadt		13,1	200	160	100	20	13	4	-	-	-
Molbergen		7,8	60	50	-	7	6	-	-	-	-
Saterland		13,0	68	58	45	15	10	7	-	-	-
Landkreis Oldenburg											
Dötlingen		6,1	65	-	-	-	15	-	-	-	-
Ganderkesee		30,9	150	140	130	20	16	-	-	-	-
Großenkneten		14,5	55	-	-	-	13	-	-	-	-
Harpstedt, Samtgemeinde		11,1	85	-	-	-	18	-	-	-	-
Hatten		13,9	120	-	-	-	25	-	-	-	-
Hude		15,8	140	-	-	-	20	-	-	-	-
Wardenburg		16,0	125	-	-	-	16	-	-	-	-
Wildeshausen, Stadt		19,4	420	250	165	35	18	-	-	-	-
Landkreis Vechta											
Bakum		5,9	60	45	40	20	-	-	-	-	-
Damme, Stadt		16,4	250	190	160	23	20	13	-	-	-
Dinklage, Stadt		12,9	140	110	82	23	13	-	-	-	-
Goldenstedt		9,3	73	60	45	13	10	8	-	-	-
Holdorf		6,6	70	55	45	25	20	-	-	-	-
Lohne, Stadt		26,4	470	330	260	35	25	20	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden		7,9	70	55	45	28	15	-	-	-	-
Steinfeld		9,7	100	87	65	20	18	13	-	-	-
Vechta, Stadt		32,1	500	370	260	30	18	13	-	-	-
Visbek		9,3	100	50	45	20	15	-	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2011)

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

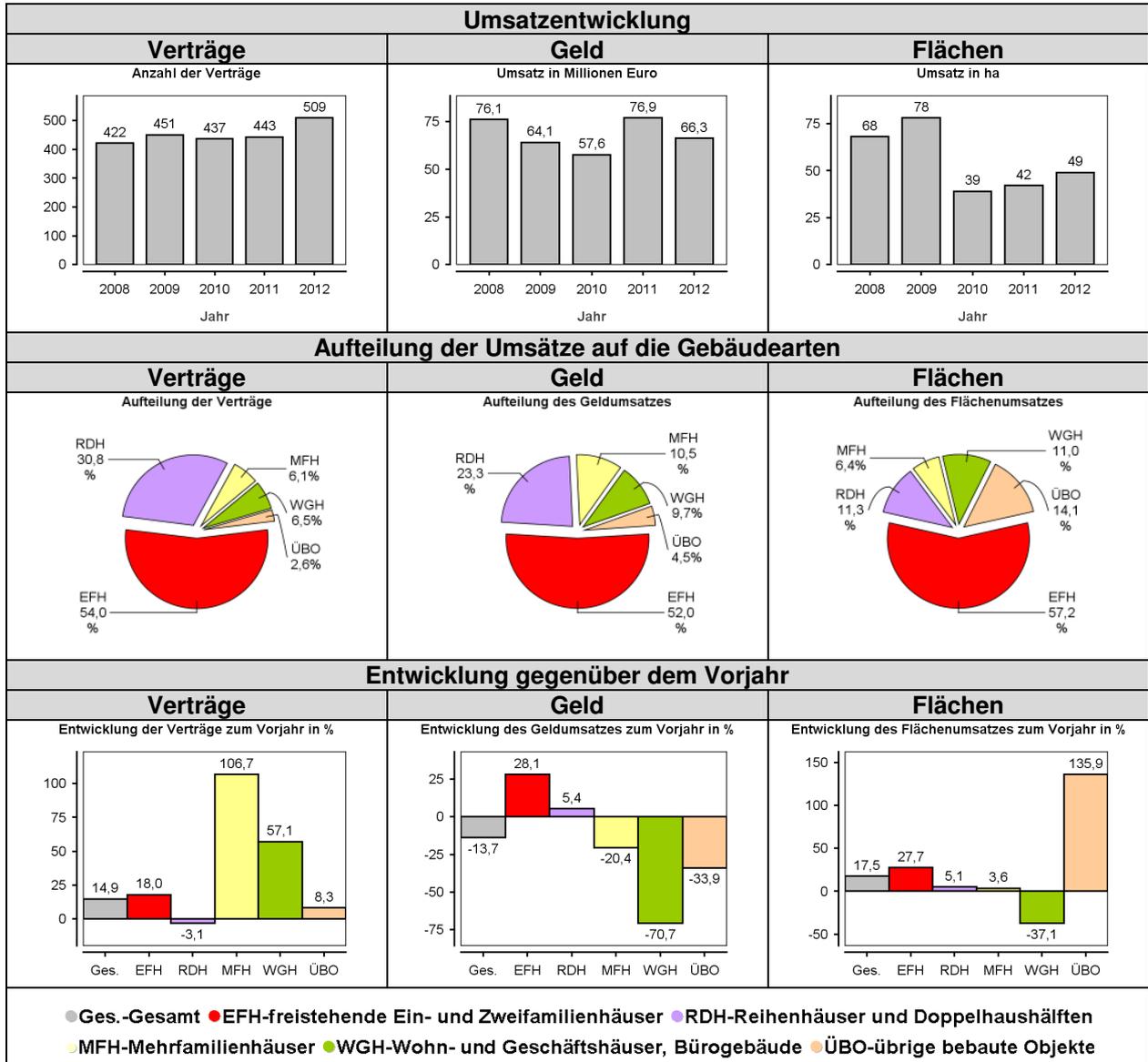
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss Cloppenburg insgesamt **3.123 Vorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge erhöhte sich somit um rund 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz ist in diesem Marktsegment um 13 % auf **1.333 ha** angestiegen. Auch der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Mit **529 Millionen Euro** liegt er 7 % 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.

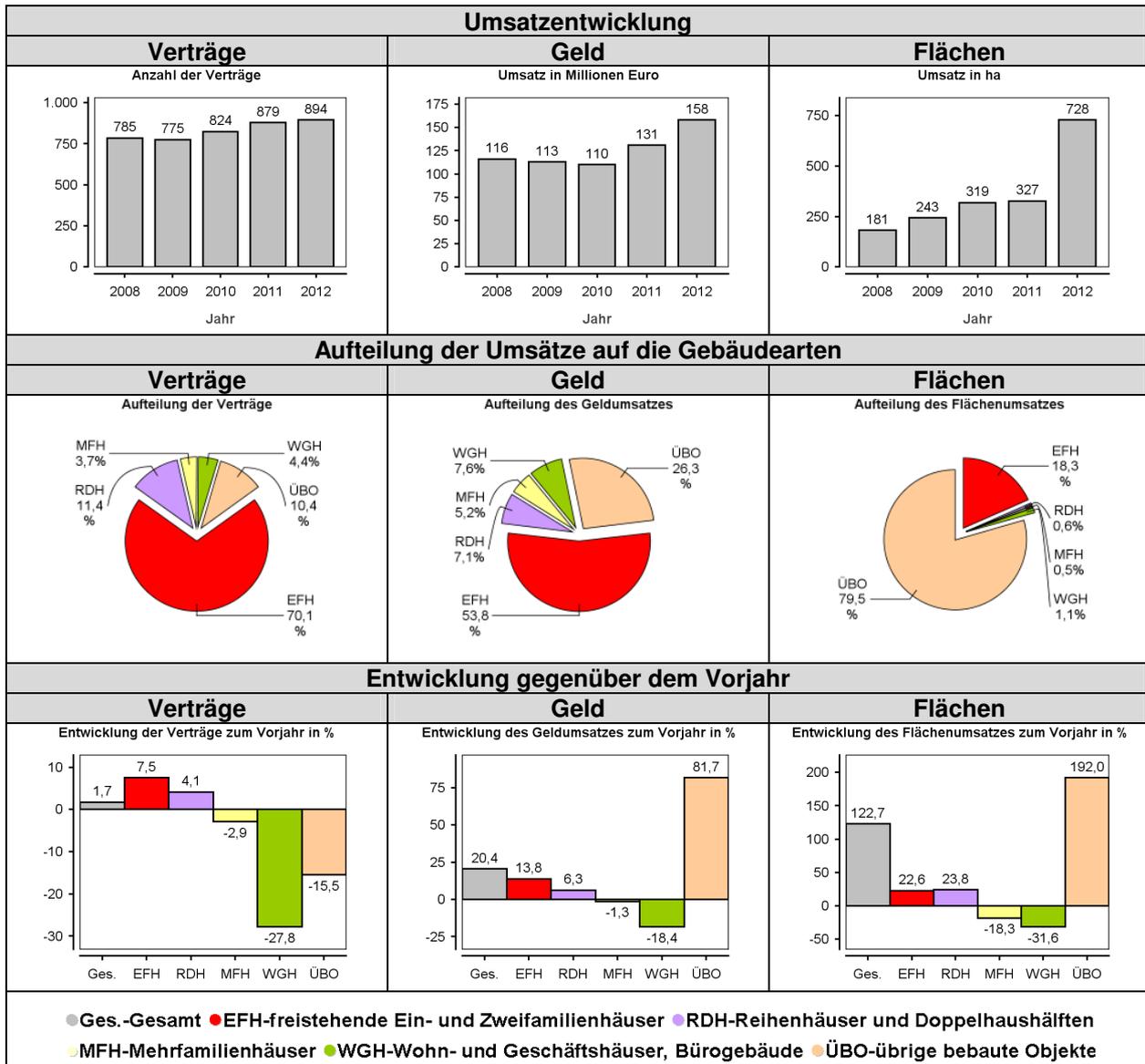
Zu den übrigen bebauten Objekten zählen u.a. Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen, Freizeit- und Ausstellungszwecke, Beherbergungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrseinrichtungen sowie militärische Anlagen.

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



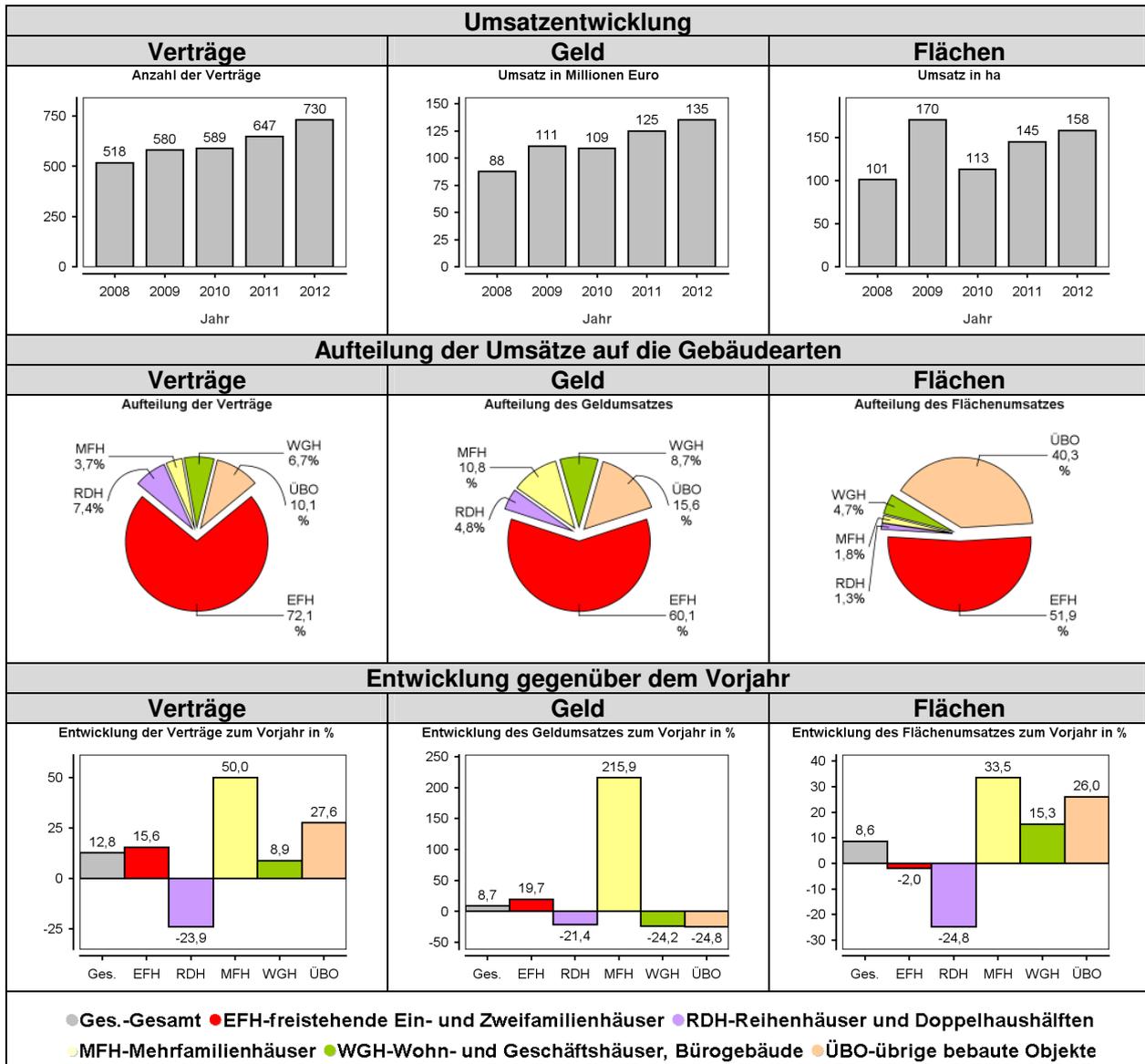
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Oldenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke



Landkreis Vechta – Teilmarkt bebaute Grundstücke



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **2.110** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Gesamtwert von **306 Millionen Euro** gehandelt.

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2012 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. Insgesamt eigneten sich für die weitere Auswertung etwa 45 % der in den Diagrammen im Kapitel 9.1 dargestellten Fälle. 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 2012 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	39 (25)	1918 (1918)	150 (140)	830 (787)	121.000 (104.000)
Baujahr 1946 bis 1969	46 (43)	1961 (1961)	132 (129)	1.001 (878)	130.000 (109.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (15)	1976 (1975)	137 (131)	1.091 (1.049)	146.000 (135.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (20)	1991 (1991)	128 (128)	1.476 (1.411)	189.000 (177.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	7 (2)	2003 (*)	156 (*)	1.418 (*)	215.000 (*)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	3 (0)	* (*)	* (*)	* (*)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (10)	1925 (1925)	183 (151)	845 (686)	160.000 (103.000)
Baujahr 1946 bis 1969	49 (69)	1959 (1959)	159 (146)	759 (730)	121.000 (106.000)
Baujahr 1970 bis 1984	63 (65)	1977 (1977)	187 (165)	843 (790)	140.000 (126.000)
Baujahr 1985 bis 1999	77 (78)	1994 (1994)	161 (154)	991 (995)	154.000 (148.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	48 (36)	2004 (2003)	160 (161)	1.108 (1.103)	175.000 (172.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	7 (4)	2011 (2011)	197 (120)	1.297 (1.401)	244.000 (162.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	28 (33)	1920 (1917)	149 (166)	1.021 (781)	146.000 (122.000)
Baujahr 1946 bis 1969	104 (114)	1960 (1960)	136 (131)	1.002 (948)	130.000 (120.000)
Baujahr 1970 bis 1984	100 (78)	1977 (1977)	165 (159)	1.054 (1.071)	164.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	70 (72)	1994 (1993)	159 (147)	1.295 (1.231)	202.000 (178.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	44 (46)	2003 (2002)	149 (147)	1.464 (1.436)	212.000 (208.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	11 (12)	2012 (2011)	153 (156)	2.061 (1.664)	312.000 (253.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (5)	1928 (1935)	193 (181)	926 (690)	168.000 (116.000)
Baujahr 1946 bis 1969	61 (41)	1960 (1960)	152 (150)	896 (928)	129.000 (138.000)
Baujahr 1970 bis 1984	40 (32)	1975 (1976)	183 (159)	940 (976)	165.000 (150.000)
Baujahr 1985 bis 1999	42 (42)	1995 (1994)	160 (171)	1.222 (1.098)	192.000 (183.000)
Baujahr 2000 bis 2009	36	2004	146	1.285	183.000
(Baujahr 2000 bis 2008)	(31)	(2003)	(164)	(1.255)	(202.000)
Baujahr ab 2010	6	2011	141	1.522	217.000
(Baujahr ab 2009)	(3)	(*)	(*)	(*)	(*)

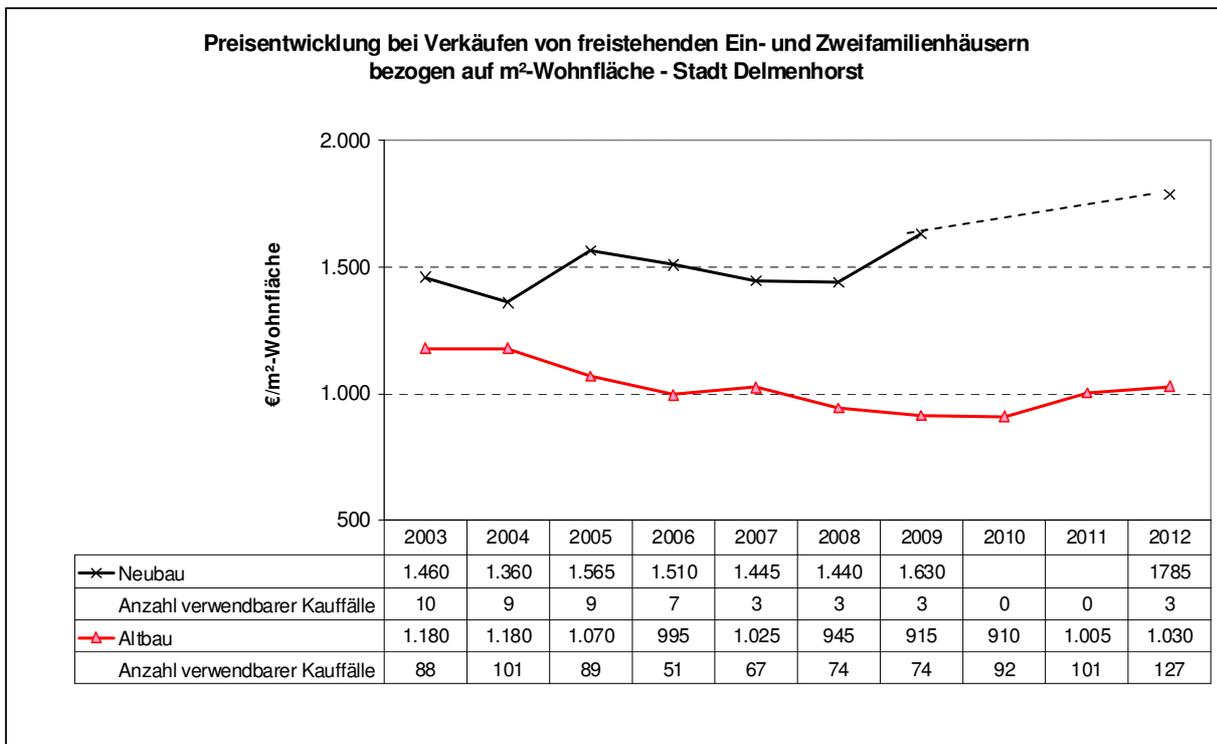
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.2.2 Preisentwicklung

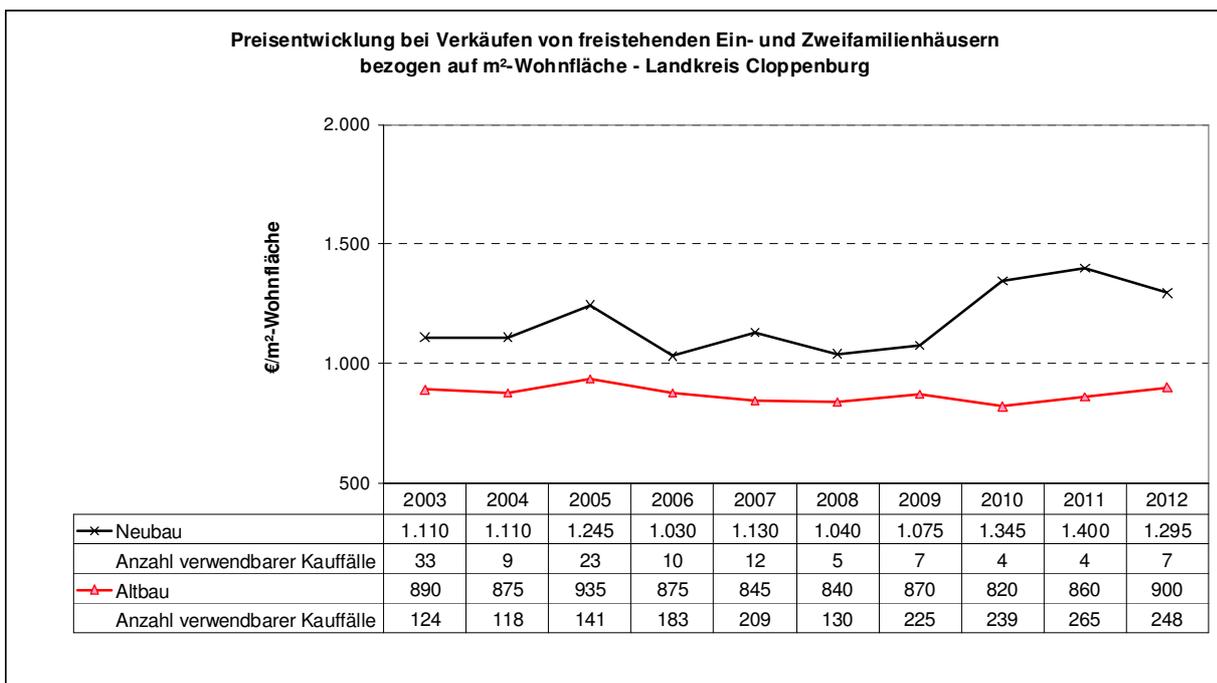
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei Verkäufen von marktgängigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten 10 Jahren. Die nachstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich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

Stadt Delmenhorst

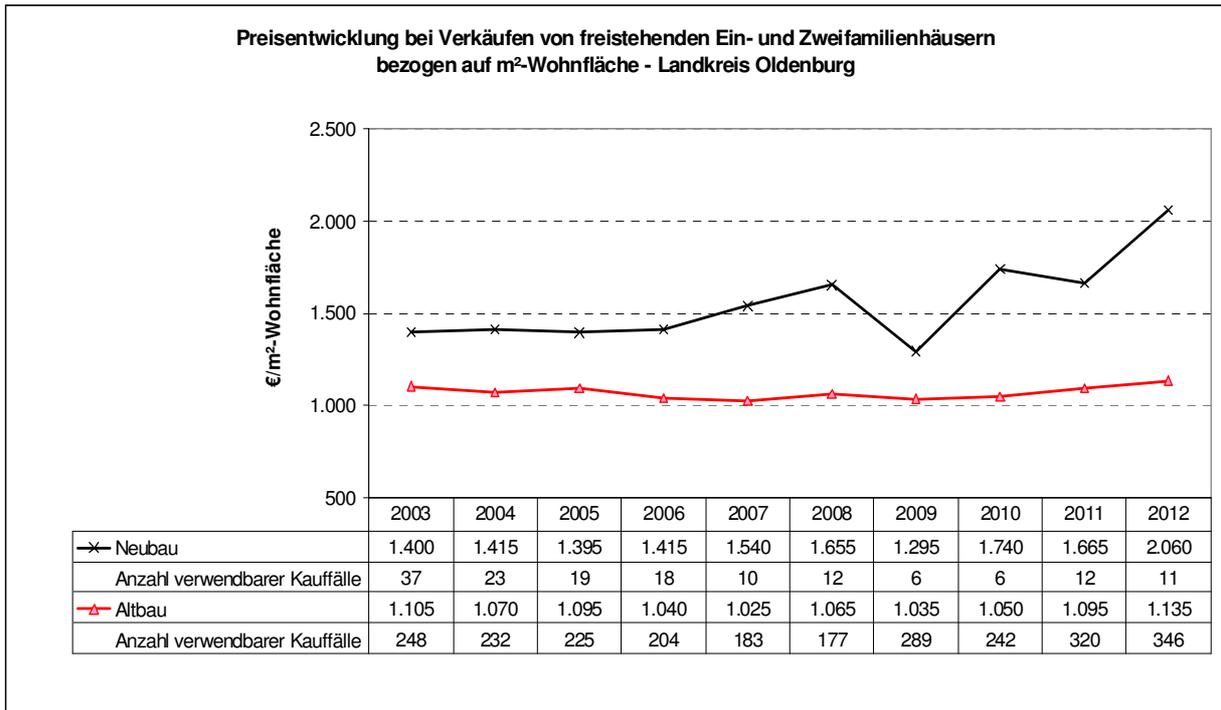
Verkäufe von Neubauten, bei denen die Wohnfläche bekannt ist, liegen im Bereich der Stadt Delmenhorst in den Berichtsjahren 2010 und 2011 nicht vor.



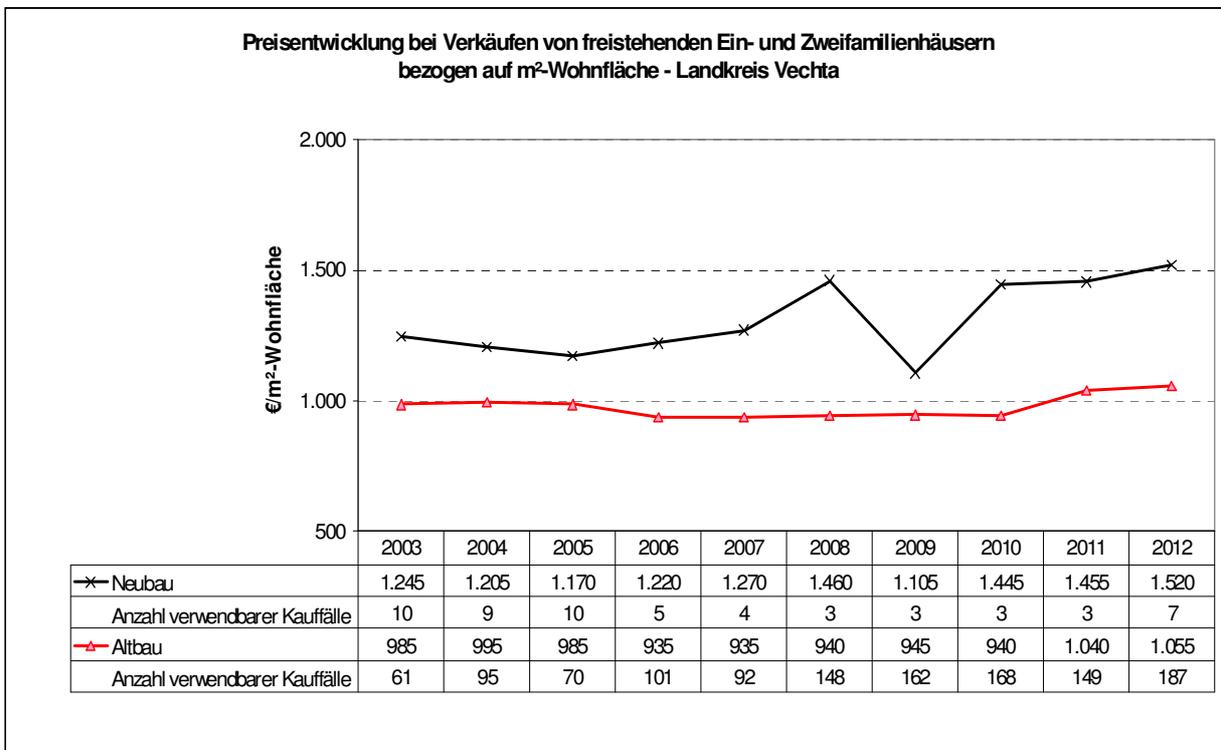
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.3.1 Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den **Sachwertfaktor** (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche)
Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und besondere bauliche Anlagen
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Auswertung der in den jeweiligen Gebietskörperschaften vorliegenden Kaufverträge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt für alle Bereiche eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors „Kaufpreis/Sachwert“ von der Höhe des Sachwertes. Für die Stadt Delmenhorst und den Landkreis Oldenburg ergibt sich darüber hinaus eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der vorhandenen Bausubstanz, für den Bereich der Landkreise Cloppenburg, Vechta und Oldenburg lässt sich zusätzlich eine Abhängigkeit der Lagewertigkeit der Immobilie (Bodenrichtwert) aus den Stichproben ableiten.

Hinweise zur Anwendung

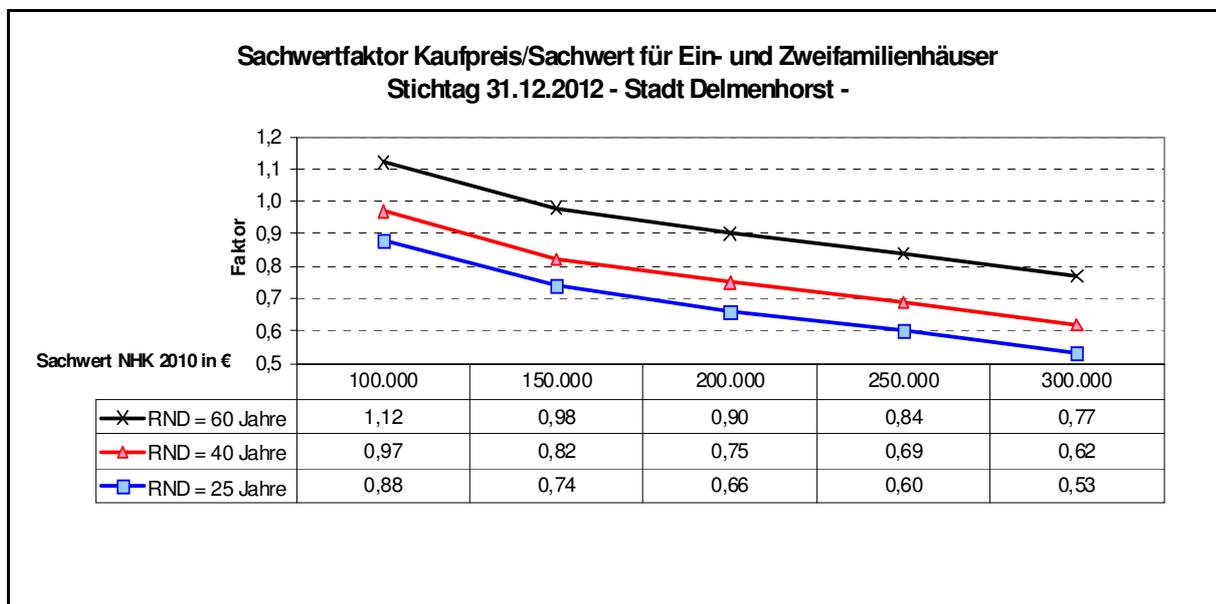
1. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
2. 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 nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 95 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012
Sachwert	80.000 – 380.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	80 €/m ² – 130 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	17 – 64 Jahre
Grundstücksgröße	240 m ² – 790 m ²

Die Analyse hat ergeben, dass der Sachwertfaktor in der Stadt Delmenhorst abhängig ist von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und von der Höhe des Sachwertes, nicht jedoch von der Lage (Bodenrichtwert).



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhaus in der Stadt Delmenhorst mit einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Sachwert von 200.000 €?

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 60 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für diese Restnutzungsdauer dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,90 für ein Einfamilienhausgrundstück mit einem Sachwert von 200.000 €.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,90 = **rund 180.000 €.**

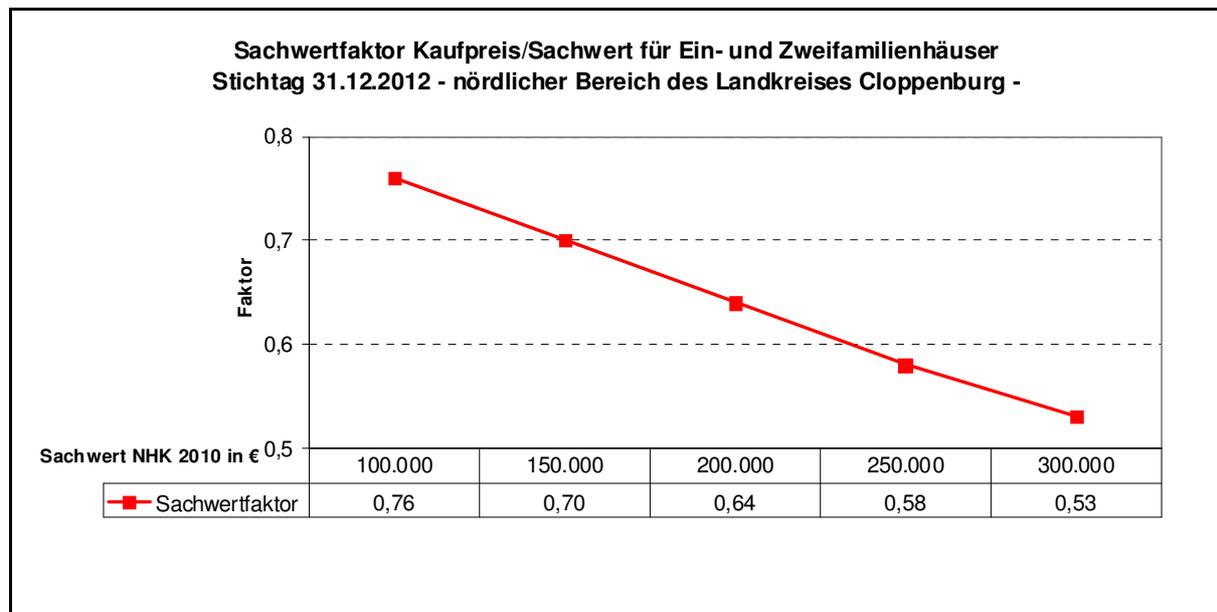
Landkreis Cloppenburg

Für diese Untersuchung ist der Landkreis Cloppenburg in einen Nord- und Südteil aufgeteilt. Der Nordteil umfasst die Gemeinden Barßel, Saterland, Bösel und die Stadt Freisoythe, der Südteil die Gemeinden Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen sowie die Städte Cloppenburg und Lönningen.

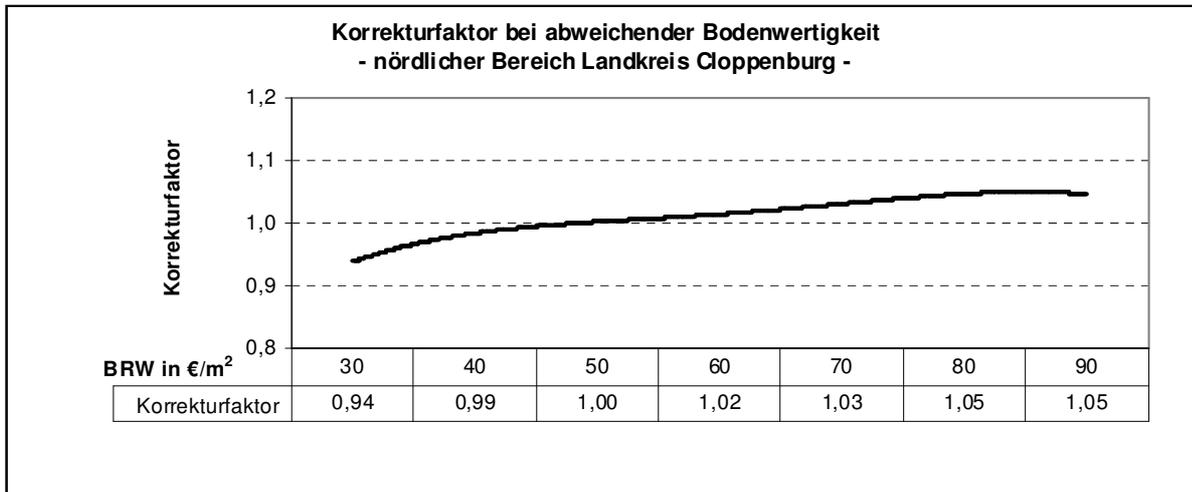
Die Stichprobe für den **nördlichen** Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 110 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012
Sachwert	85.000 – 340.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	20 €/m ² – 80 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	8 – 70 Jahre
Grundstücksgröße	350 m ² – 1.850 m ²

Die Analyse hat ergeben, dass der Sachwertfaktor im **nördlichen** Landkreis Cloppenburg abhängig ist von der Höhe des Sachwertes und von der Lage (Bodenrichtwert), nicht jedoch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes.



Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert im nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein freistehendes Einfamilienhaus im nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg mit einer Restnutzungsdauer 65 Jahren und einem Sachwert von 200.000 €, das in einer Richtwertzone von 70 €/m² liegt?

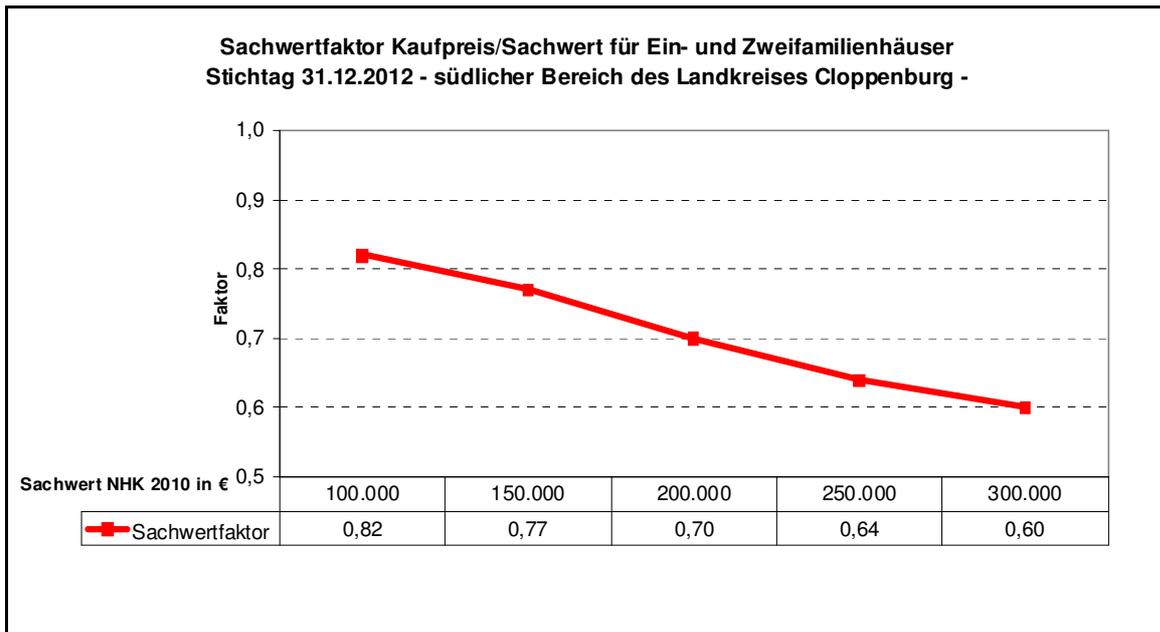
Es besteht keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer, diese kann also unberücksichtigt bleiben. dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,64 für ein Einfamilienhausgrundstück in einer mit einem Sachwert von 200.000 €. Dieser Faktor ist noch um 1,03 zu korrigieren, da für den Bereich des genannten Grundstücks ein Bodenwert von 70 €/m² ausgewiesen ist.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: 200.000 € x 0,64 x 1,03 = **rund 130.000 €**.

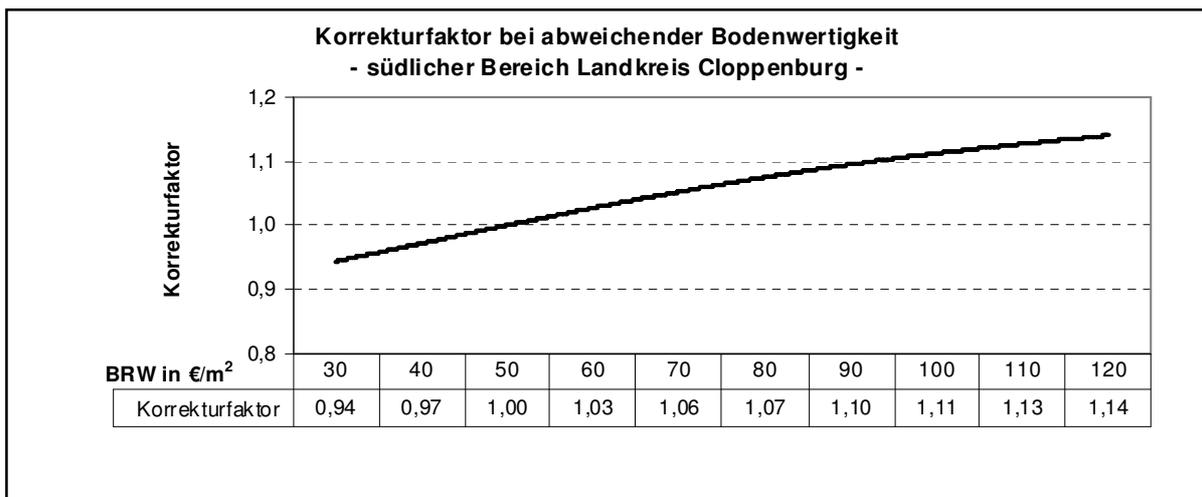
Die Stichprobe für den **südlichen** Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 175 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012
Sachwert	75.000 – 365.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	20 €/m ² – 120 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	8 – 68 Jahre
Grundstücksgröße	330 m ² – 1.350 m ²

Die Analyse hat ergeben, dass der Sachwertfaktor im **südlichen** Bereich des Landkreises Cloppenburg abhängig ist von der Höhe des Sachwertes und von der Lage (Bodenrichtwert), nicht jedoch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes.



Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert im südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein freistehendes Einfamilienhaus im südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg mit einer Restnutzungsdauer 65 Jahren und einem Sachwert von 200.000 €, das in einer Richtwertzone von 70 €/m² liegt?

Es besteht keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer, diese kann also unberücksichtigt bleiben. Der Faktor beträgt 0,70 für ein Einfamilienhausgrundstück mit einem Sachwert von 200.000 €. Dieser Faktor ist noch um 1,06 zu korrigieren, da für den Bereich des genannten Grundstücks ein Bodenwert von 70 €/m² ausgewiesen ist.

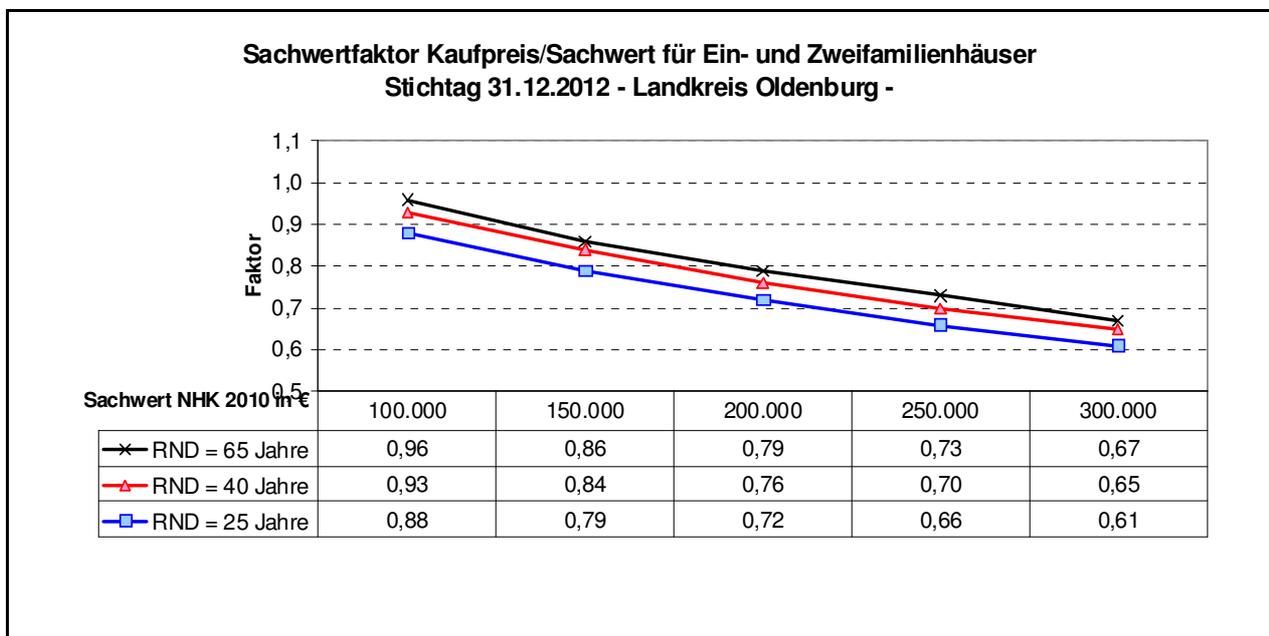
Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: 200.000 € x 0,70 x 1,06 = **rund 150.000 €**.

Landkreis Oldenburg

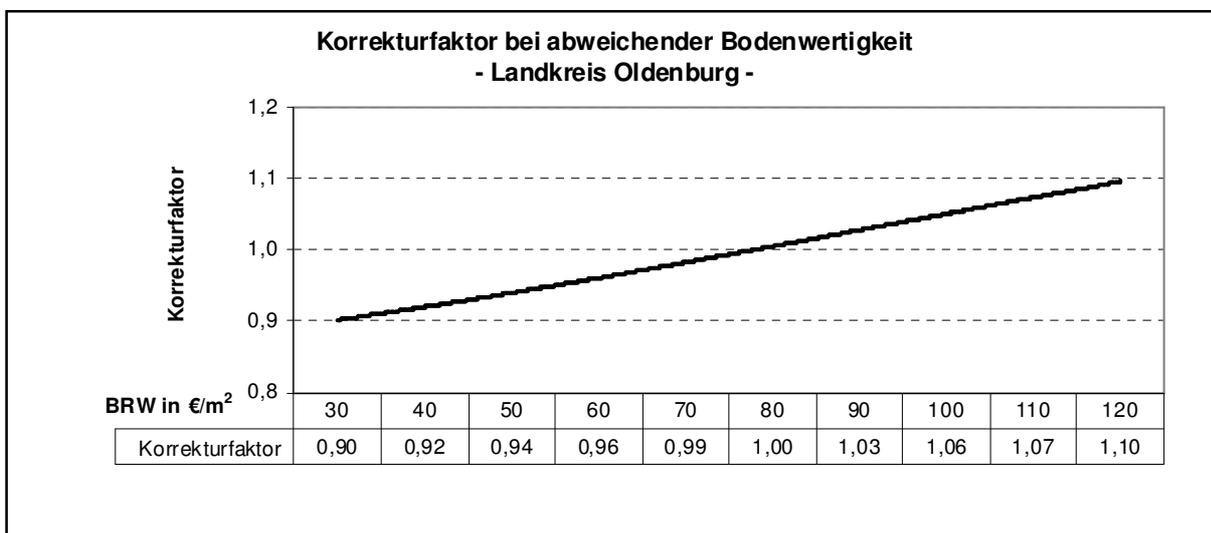
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 360 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012
Sachwert	80.000 – 440.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	30 €/m ² – 120 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	17 – 66 Jahre
Grundstücksgröße	290 m ² – 1.635 m ²

Die Analyse hat ergeben, dass der Sachwertfaktor im Landkreis Oldenburg abhängig ist von der Restnutzungsdauer des Gebäudes, von der Höhe des Sachwertes und von der Lage (Bodenrichtwert).



Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert im Landkreis Oldenburg



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein freistehendes Einfamilienhaus im Landkreis Oldenburg mit einer Restnutzungsdauer 65 Jahren und einem Sachwert von 200.000 €, das in einer Richtwertzone von 70 €/m² liegt?

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 65 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für diese Restnutzungsdauer dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,79 für ein Einfamilienhausgrundstück mit einem Sachwert von 200.000 €. Dieser Faktor ist noch um 0,99 zu korrigieren, da für den Bereich des genannten Grundstücks ein Bodenwert von 70 €/m² ausgewiesen ist.

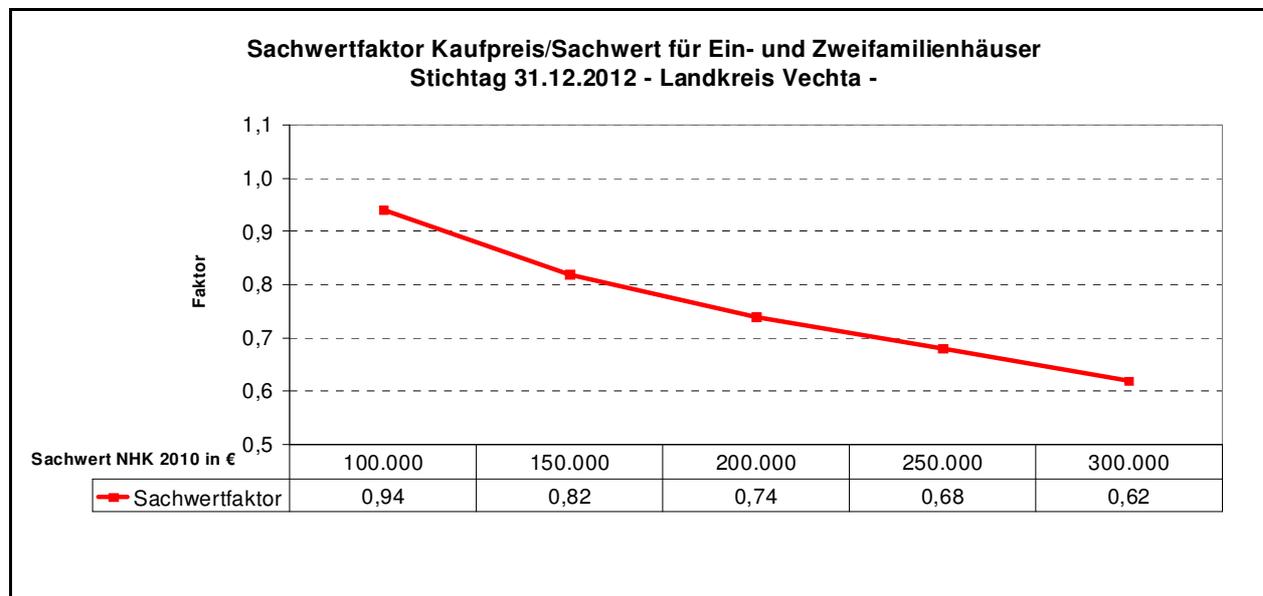
Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,79 \times 0,99 = \text{rund } 155.000 \text{ €}$.

Landkreis Vechta

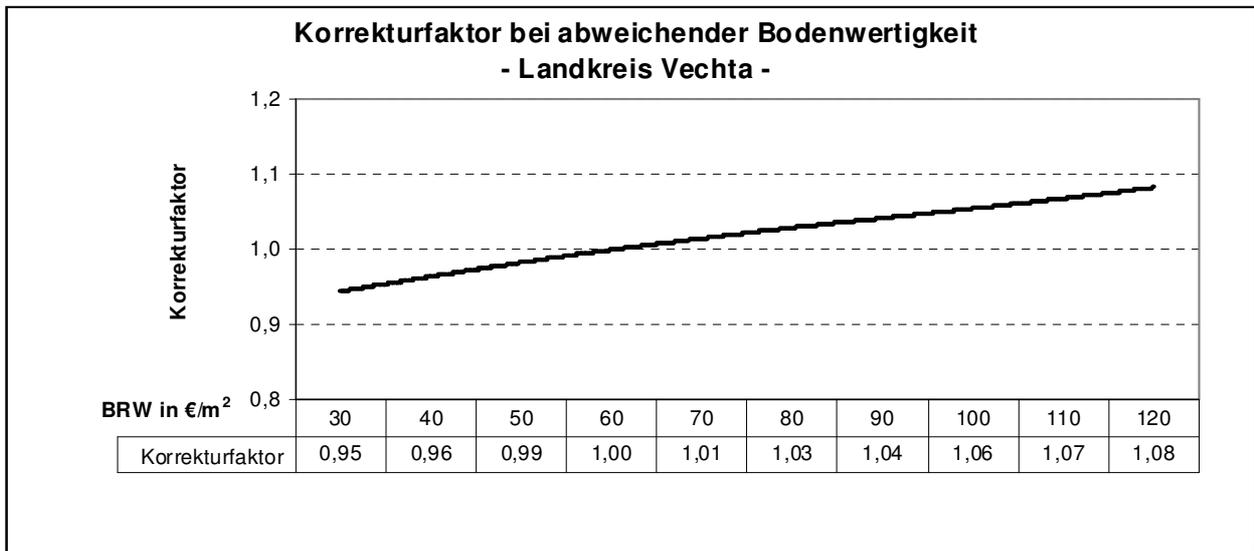
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 270 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012
Sachwert	80.000 – 440.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	30 €/m ² – 120 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	17 – 66 Jahre
Grundstücksgröße	290 m ² – 1.635 m ²

Die Analyse hat ergeben, dass der Sachwertfaktor im Landkreis Vechta abhängig ist von der Höhe des Sachwertes und von der Lage (Bodenrichtwert), nicht jedoch von der Restnutzungsdauer.



Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwert im Landkreis Vechta



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Sachwertfaktor für ein freistehendes Einfamilienhaus im Landkreis Vechta mit einer Restnutzungsdauer 65 Jahren und einem Sachwert von 200.000 €, das in einer Richtwertzone von 70 €/m² liegt?

Es besteht keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer, diese kann also unberücksichtigt bleiben. Der Faktor beträgt 0,74 für ein Einfamilienhausgrundstück mit einem Sachwert von 200.000 €. Dieser Faktor ist noch um 1,01 zu korrigieren, da für den Bereich des genannten Grundstücks ein Bodenwert von 70 €/m² ausgewiesen ist.

Der Wert dieser Immobilie beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,74 \times 1,01 = \text{rund } 150.000 \text{ €}$.

9.2.3.2 Vergleichswertfaktoren

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

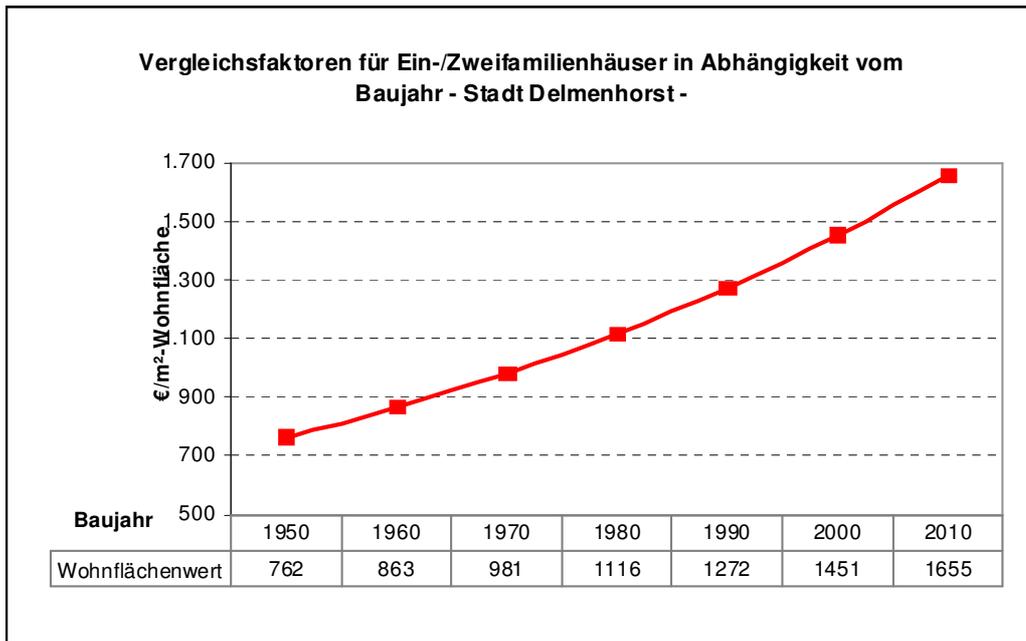
Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 198 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	Mai 2011
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 135 €/m ²	111 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1973
Wohnfläche	80 m ² – 230 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße	288 m ² – 1.140 m ²	655 m ²

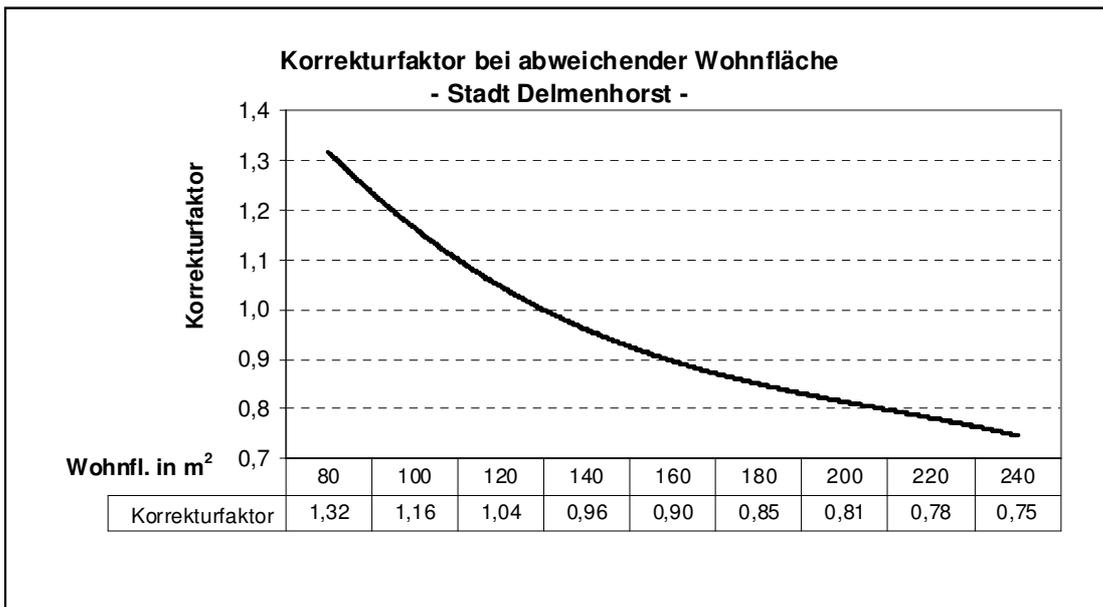
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	80 - 135 €/m ²
Baujahr	1970
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend teilunterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2

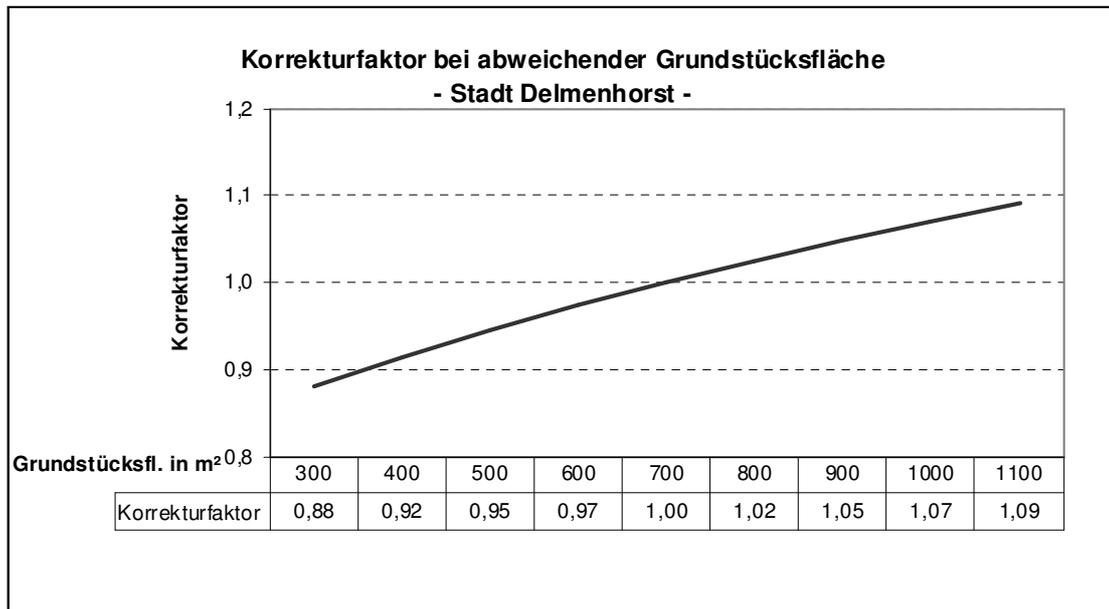
Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren in der Stadt Delmenhorst abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße. Eine signifikante Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert) kann nicht nachgewiesen werden.



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 €/m²

Wohnfläche: 140 m²

Baujahr: 1990

Grundstücksgröße: 600 m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)
(ggf. durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle)

1.272 €/m²

Korrekturfaktor für Wohnfläche 0,96

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

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren 1.272 €/m² x 0,96 x 0,97 = rund 1.185 €/m²

Grundstückswert =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor 140 m² x 1.185 €/m² = **rund 165.000 €**

Landkreis Cloppenburg

Für diese Untersuchung ist der Landkreis Cloppenburg in einen Nord- und Südteil aufgeteilt. Der Nordteil umfasst die Gemeinden Barbel, Saterland, Bösel und die Stadt Freisoythe, der Südteil die Gemeinden Cappel, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen sowie die Städte Cloppenburg und Lönningen.

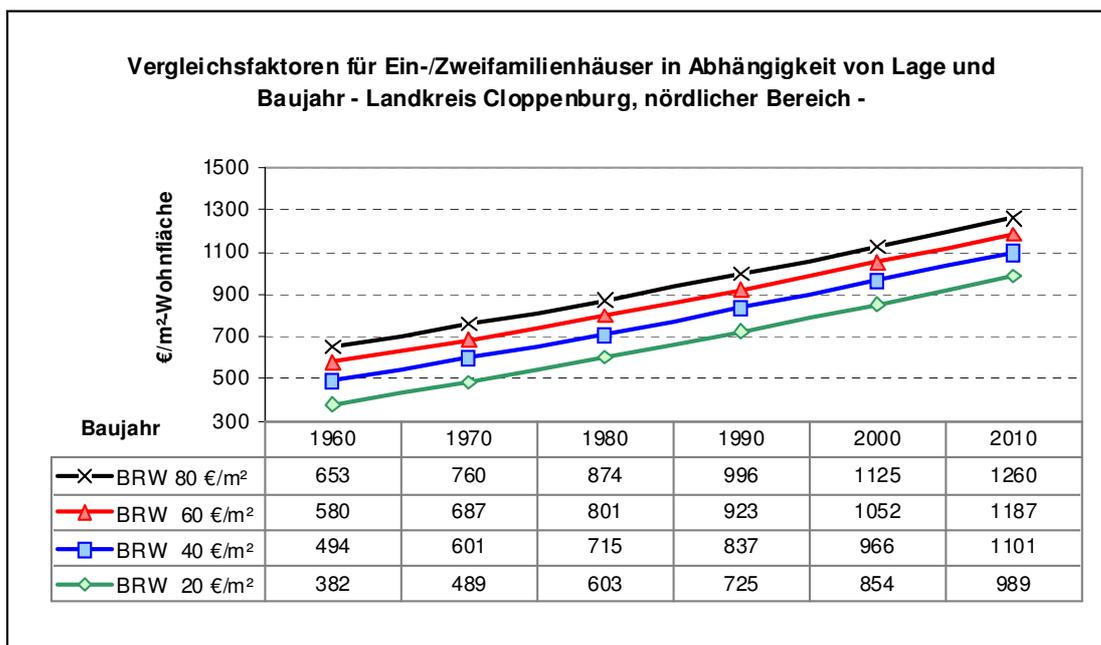
Die Stichprobe für **den nördlichen Bereich** des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 125 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2012	Oktober 2011
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 80 €/m ²	45 €/m ²
Baujahr	1961 – 2012	1989
Wohnfläche	72 m ² – 280 m ²	157 m ²
Grundstücksgröße	367 m ² – 1.979 m ²	813 m ²

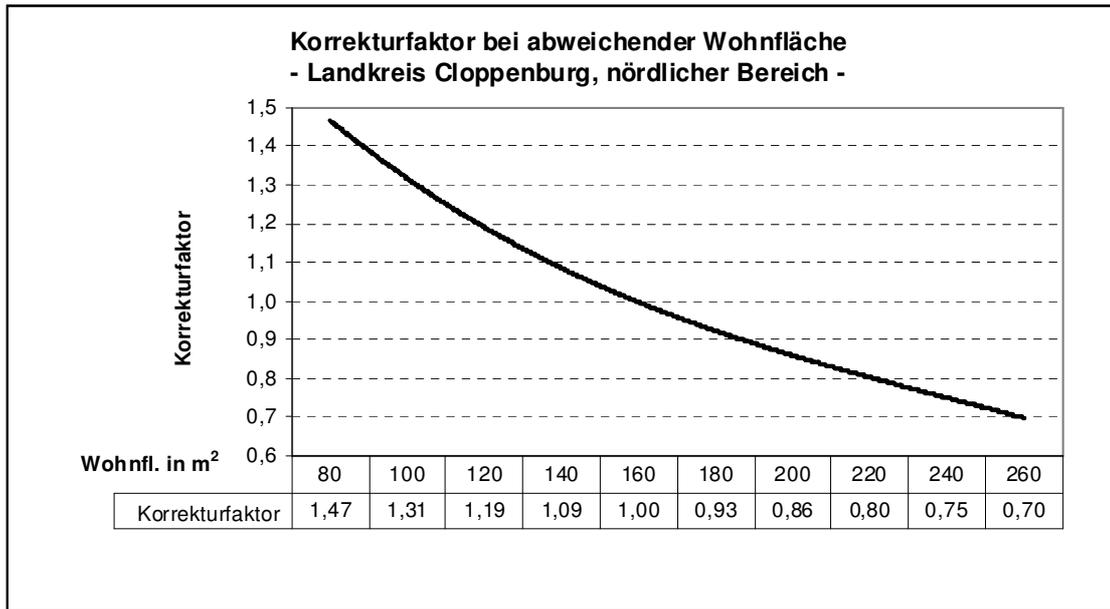
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	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

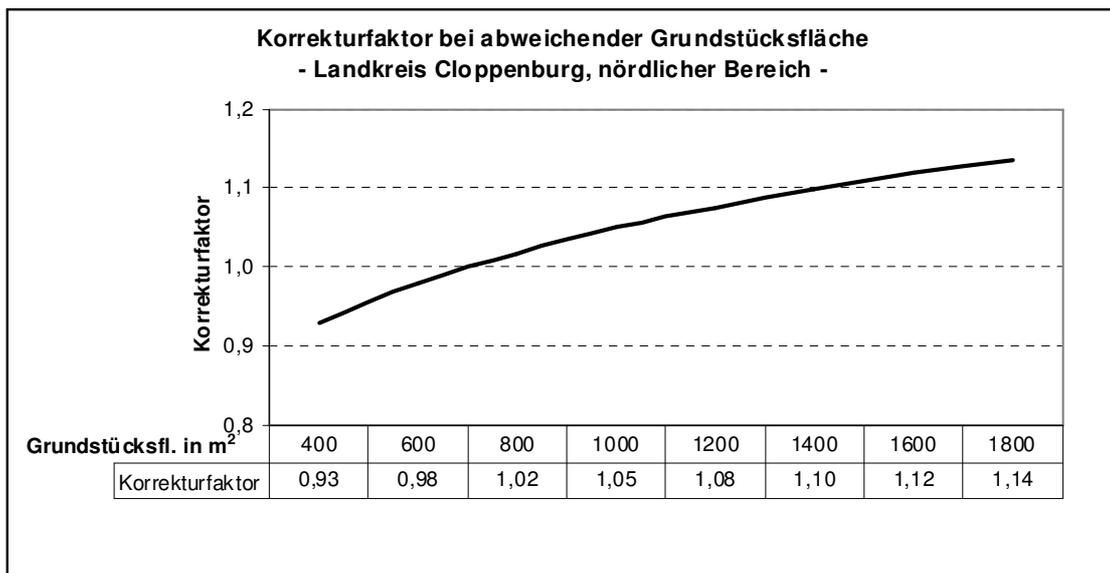
Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße.



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 nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 60 €/m ²	Wohnfläche: 140 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 600 m ²
Vergleichsfaktor (aus Tabelle) <i>(ggf. durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	923 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,09
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,98
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	923 €/m ² x 1,09 x 0,98 = rund 985 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m ² x 985 €/m ² = rund 140.000 €

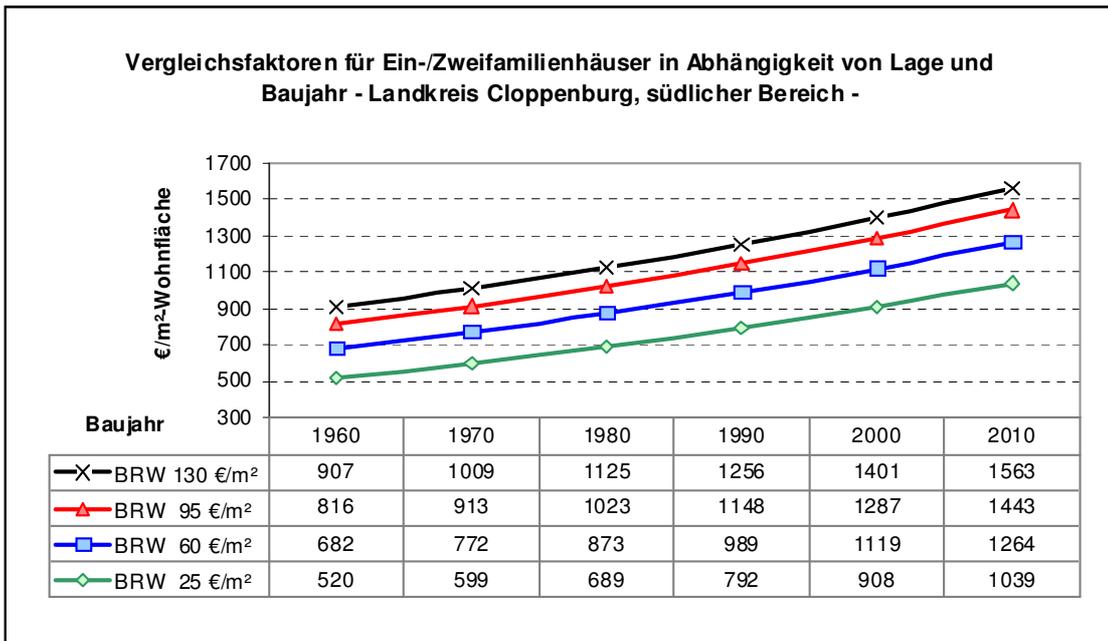
Die Stichprobe für **den südlichen Bereich** des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 205 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2012	November 2011
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	18 €/m ² – 135 €/m ²	54 €/m ²
Baujahr	1960 – 2011	1988
Wohnfläche	80 m ² – 290 m ²	160 m ²
Grundstücksgröße	293 m ² – 1.852 m ²	786 m ²

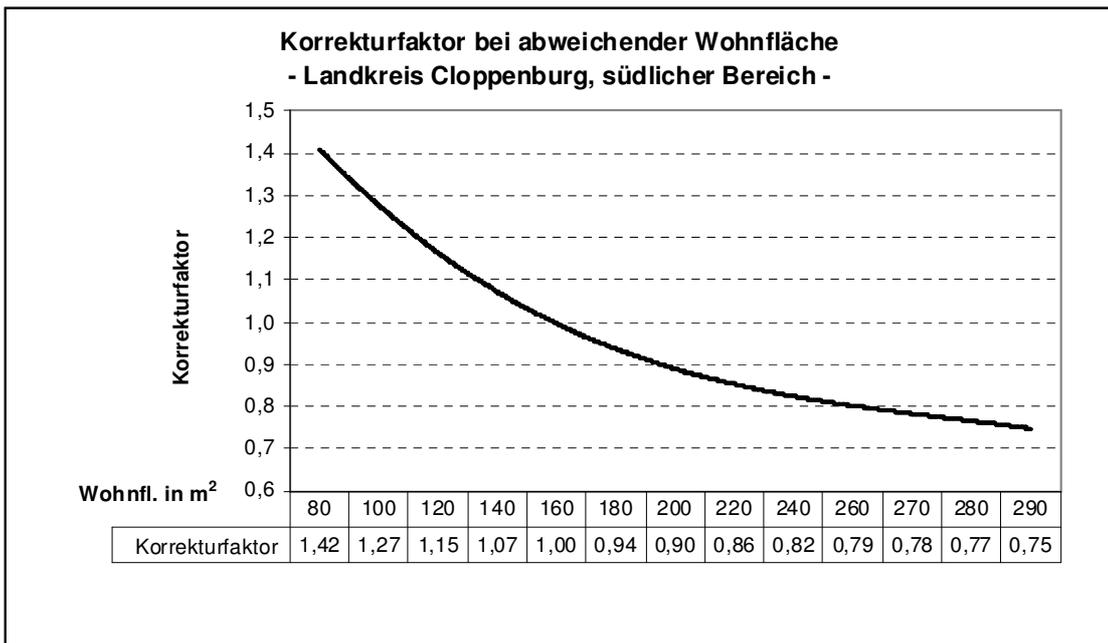
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

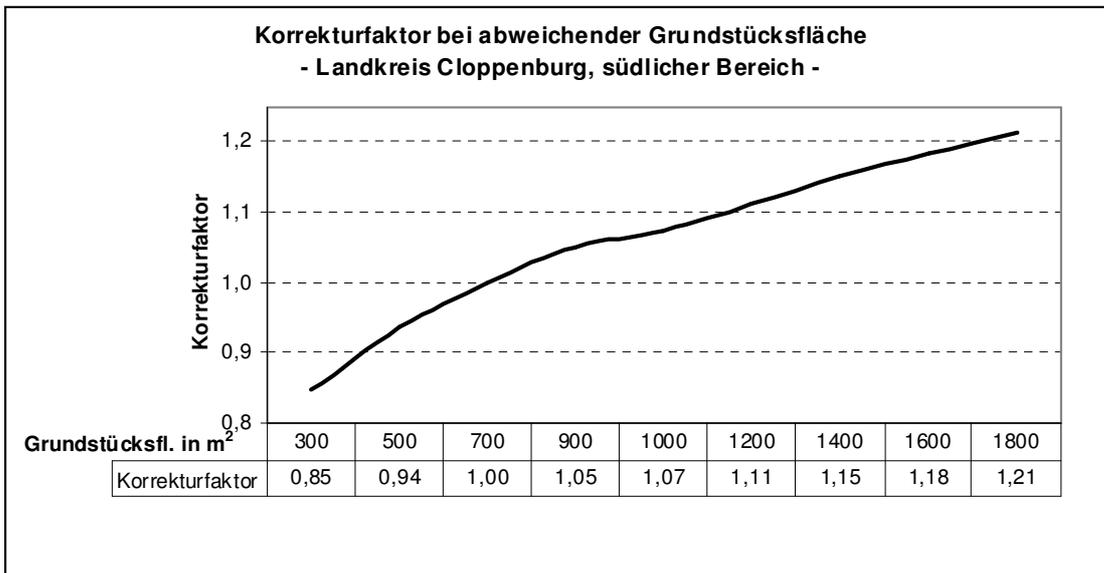
Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße.



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 südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:

Bodenrichtwert: 60 €/m ²	Wohnfläche: 140 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 600 m ²
Vergleichsfaktor (aus Tabelle) <i>(ggf. durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	989 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,07
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,97
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	989 €/m ² x 1,07 x 0,97 = rund 1.025 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m ² x 1.025 €/m ² = rund 145.000 €

Landkreis Oldenburg

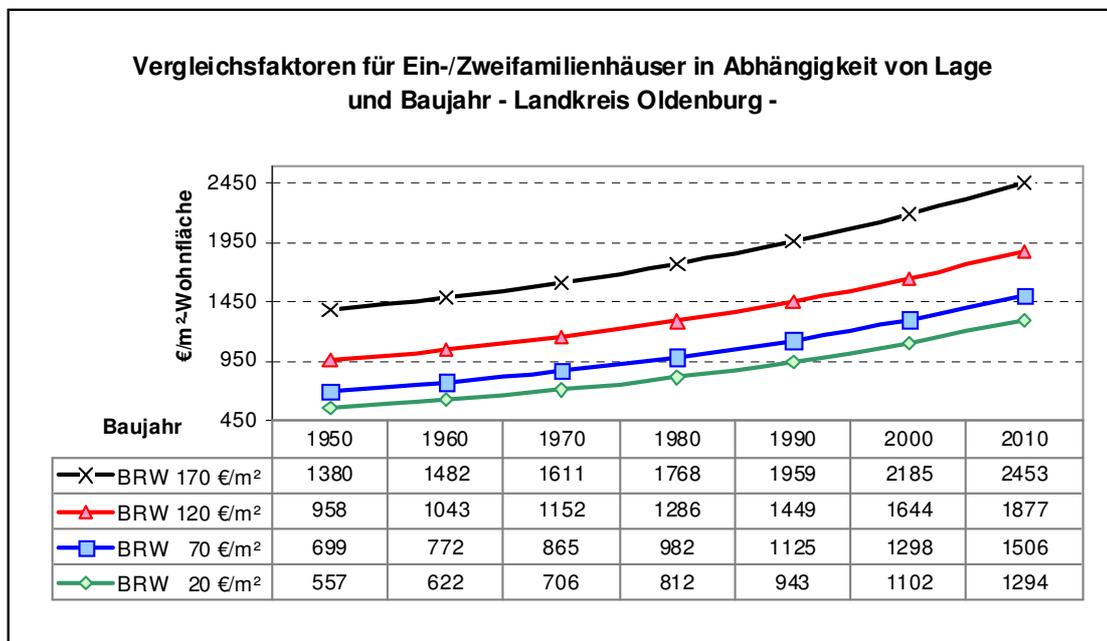
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 495 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2012	Oktober 2011
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 170 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1981
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	290 m ² – 1.500 m ²	795 m ²

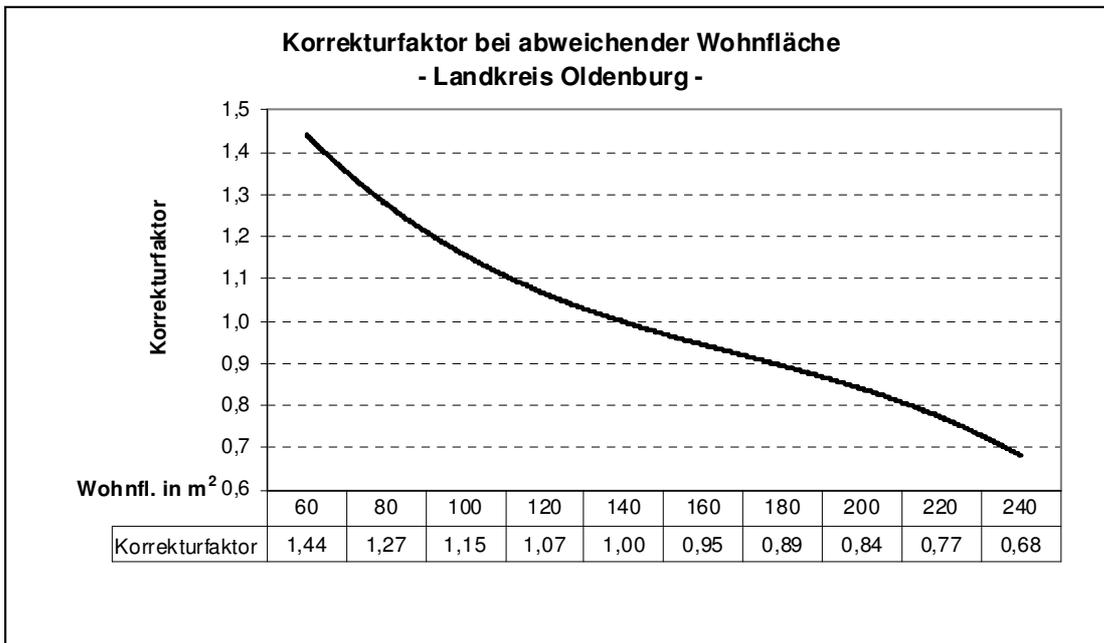
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

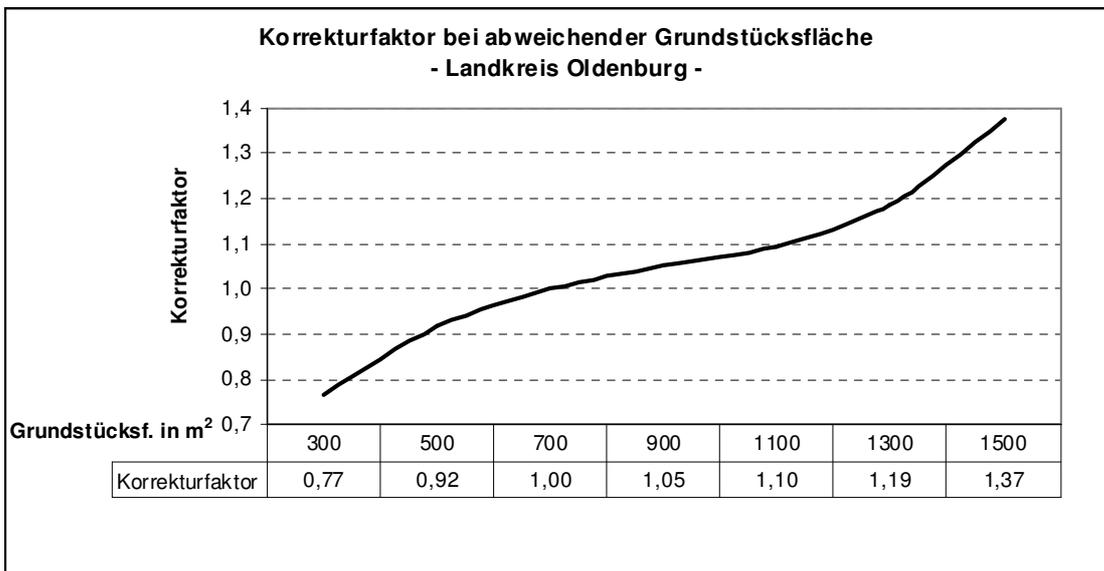
Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Oldenburg abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße.



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 Landkreise Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 70 €/m ²	Wohnfläche: 140 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 600 m ²
Vergleichsfaktor (aus Tabelle) (ggf. durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.125 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,00
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,96
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.125 €/m ² x 1,00 x 0,96 = rund 1.080 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	140 m ² x 1.080 €/m ² = rund 150.000 €

Landkreis Vechta

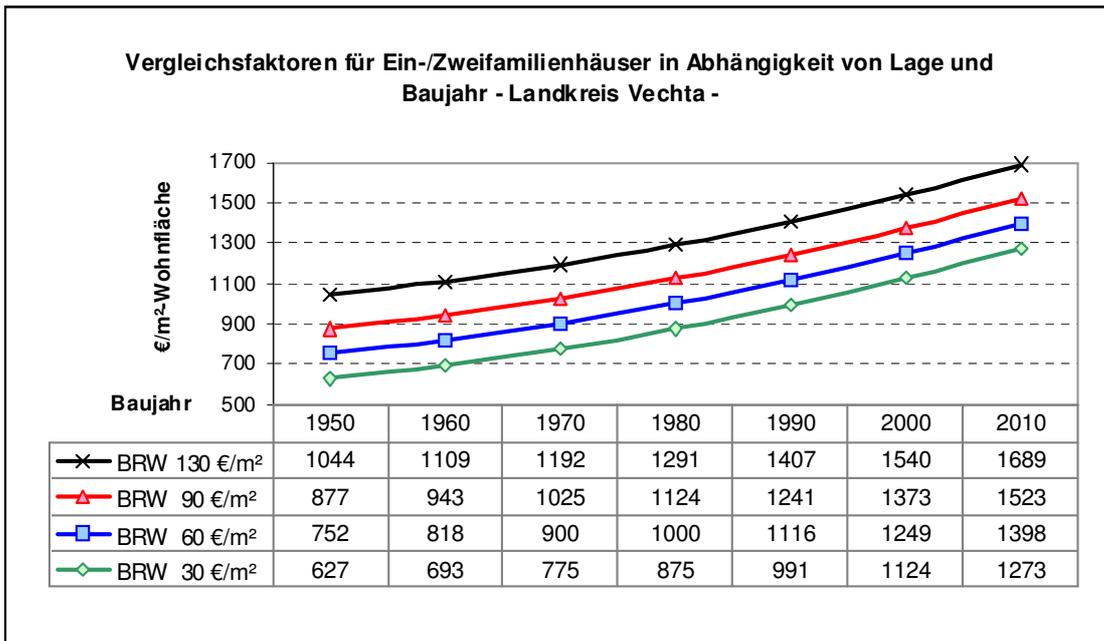
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 300 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2012	November 2011
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 130 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1983
Wohnfläche	76 m ² – 280 m ²	155 m ²
Grundstücksgröße	264 m ² – 1.473 m ²	743 m ²

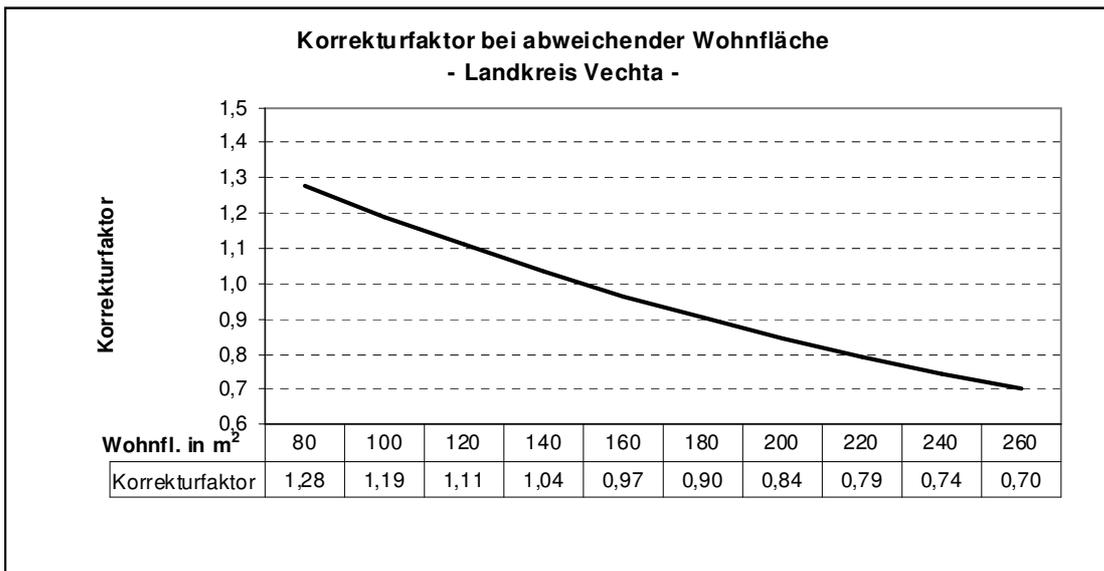
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

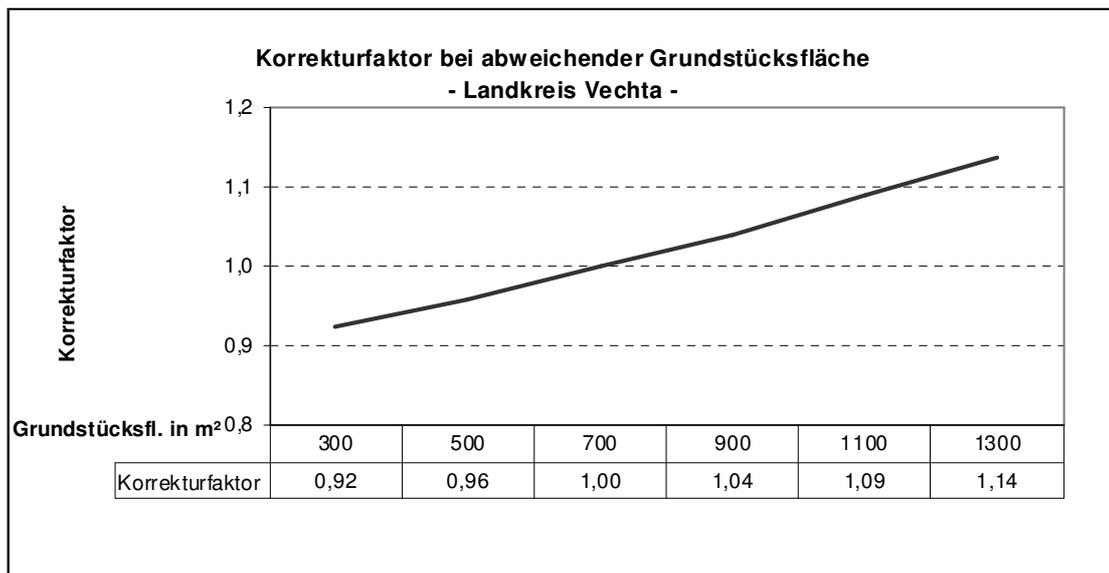
Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Vechta abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße.



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 Landkreise Vechta überschlägig zu ermitteln:

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Wohnfläche: 140 m²

Baujahr: 1990

Grundstücksgröße: 600 m²

Vergleichsfaktor (aus Tabelle)
(ggf. durch Abgreifen aus Diagramm
oder Interpolation aus Wertetabelle)

1.116 €/m²

Korrekturfaktor für Wohnfläche
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße
(durch Abgreifen aus Diagramm)

1,00

0,96

Vergleichsfaktor =

Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren 1.116 €/m² x 1,00 x 0,96 = rund 1.135 €/m²

Grundstückswert =

Wohnfläche x Vergleichsfaktor 140 m² x 1.135 €/m² = **rund 160.000 €**

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 2011 und 2012 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 60 derartige Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (32 Verträge) und Vechta (28 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 – 1,55)	75 (45 – 95)	840 (290 – 1.305)	53 (25 – 85)	1,65 (0,05 – 3,00)
Vechta	0,91 (0,35 – 1,25)	70 (40 – 95)	965 (315 – 1.610)	60 (20 – 93)	1,55 (0,25 – 3,75)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **404** Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gesamtwert von **44 Millionen Euro** gehandelt.

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2012 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. Insgesamt eigneten sich für die weitere Auswertung etwa 60 % der in den Diagrammen im Kapitel 9.1 dargestellten Fälle.

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 2012
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (15)	1927 (1923)	94 (103)	823 (572)	77.000 (59.000)
Baujahr 1946 bis 1969	15 (24)	1960 (1960)	104 (102)	947 (836)	96.000 (82.000)
Baujahr 1970 bis 1984	52 (53)	1976 (1976)	109 (109)	1.013 (964)	108.000 (104.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (9)	1993 (1991)	108 (109)	1.137 (1.157)	122.000 (125.000)
Baujahr 2000 bis 2009	3	*)	*)	*)	*)
(Baujahr 2000 bis 2008)	(3)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr ab 2010	3	*)	*)	*)	*)
(Baujahr ab 2009)	(2)	(*)	(*)	(*)	(*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	9 (9)	1963 (1960)	125 (91)	747 (780)	90.000 (68.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (7)	1979 (1977)	130 (117)	799 (891)	104.000 (101.000)
Baujahr 1985 bis 1999	25 (29)	1994 (1994)	113 (113)	914 (947)	103.000 (106.000)
Baujahr 2000 bis 2009	6	2005	132	1.022	134.000
(Baujahr 2000 bis 2008)	(5)	(2002)	(121)	(1.279)	(156.000)
Baujahr ab 2010	3	*)	*)	*)	*)
(Baujahr ab 2009)	(13)	(2011)	(117)	(1.290)	(150.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (2)	1924 (*)	117 (*)	945 (*)	113.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (6)	1956 (1956)	106 (87)	815 (913)	85.000 (81.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (10)	1978 (1976)	119 (125)	967 (955)	112.000 (117.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (21)	1995 (1996)	118 (123)	1.213 (1.108)	143.000 (134.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	14 (9)	2002 (2001)	113 (117)	1.212 (1.293)	137.000 (151.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	3 (11)	*) (2011)	*) (107)	*) (1.361)	*) (146.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (4)	 (1955)	 (85)	 (764)	 (66.000)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (10)	1979 (1976)	107 (108)	1.195 (1.016)	131.000 (110.000)
Baujahr 1985 bis 1999	16 (16)	1994 (1995)	115 (119)	1.104 (1.086)	127.000 (128.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	3 (5)	*) (2001)	*) (129)	*) (1.299)	*) (164.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	1 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

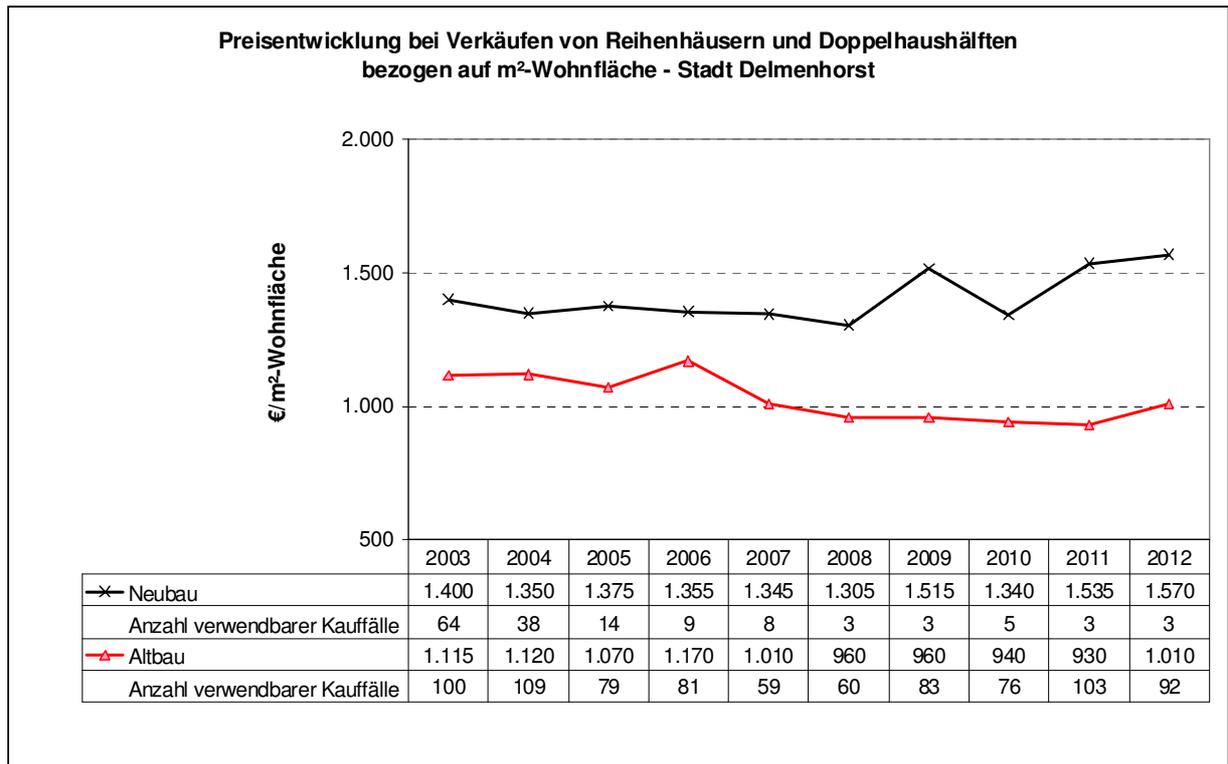
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

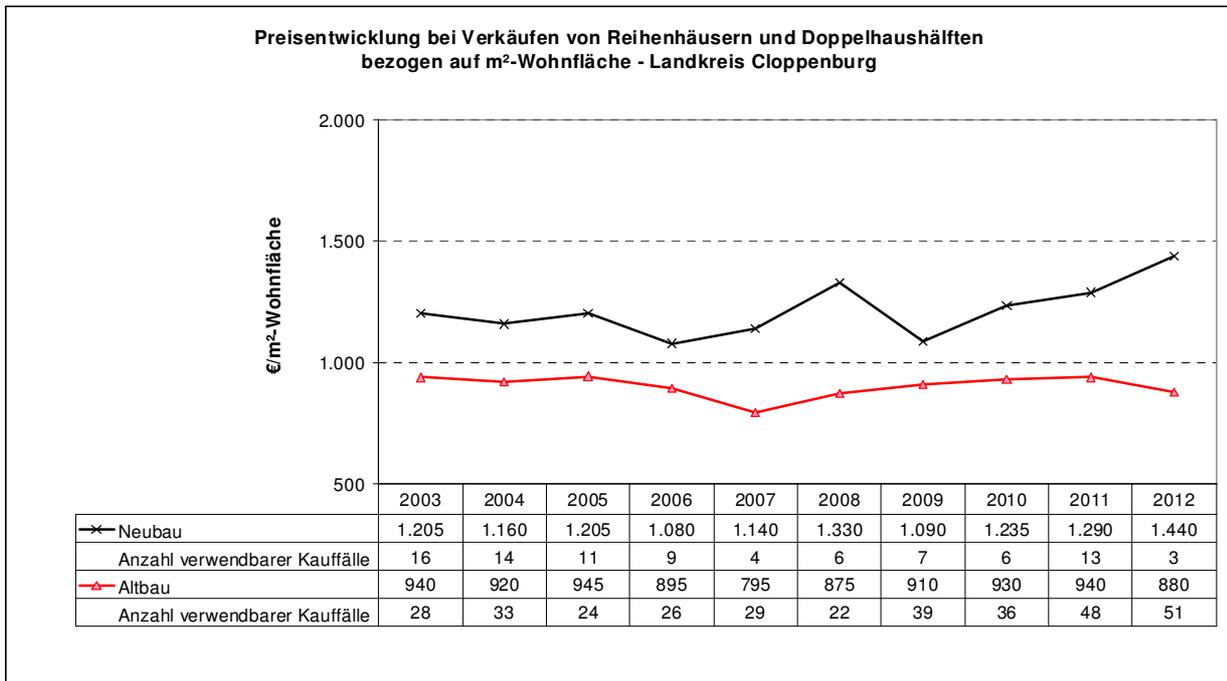
9.3.2 Preisentwicklung

Die folgenden 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.

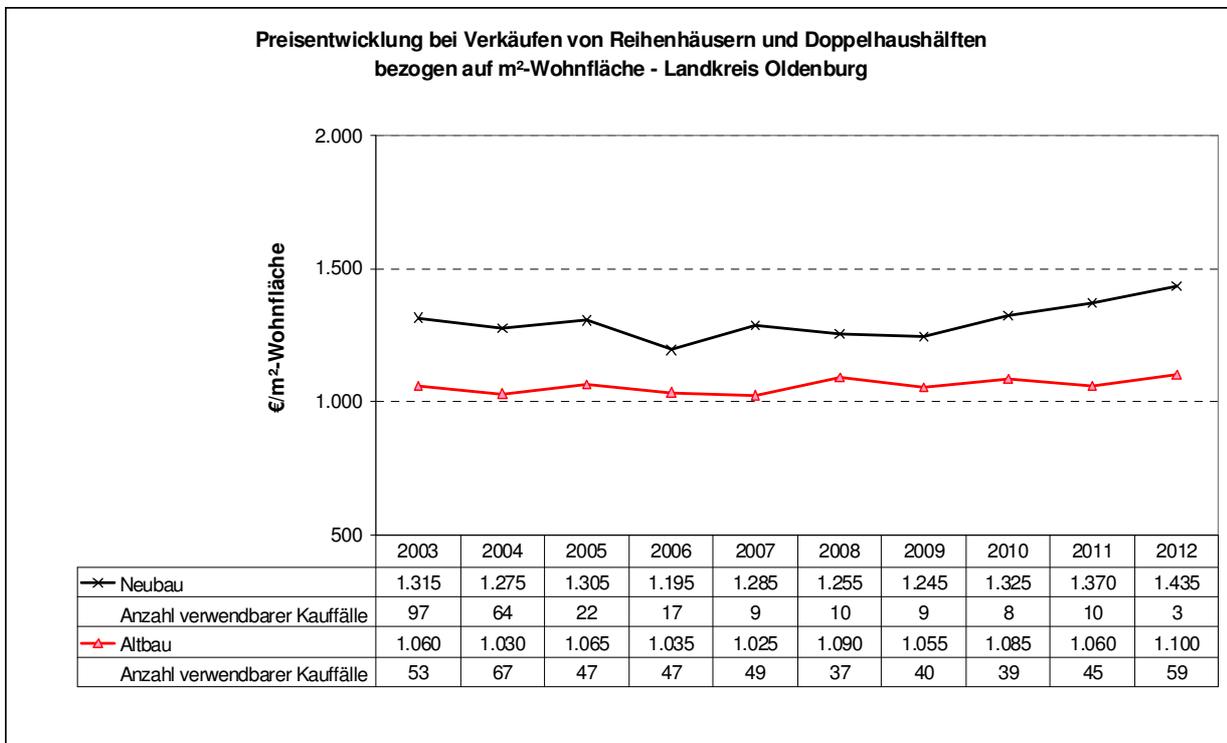
Stadt Delmenhorst



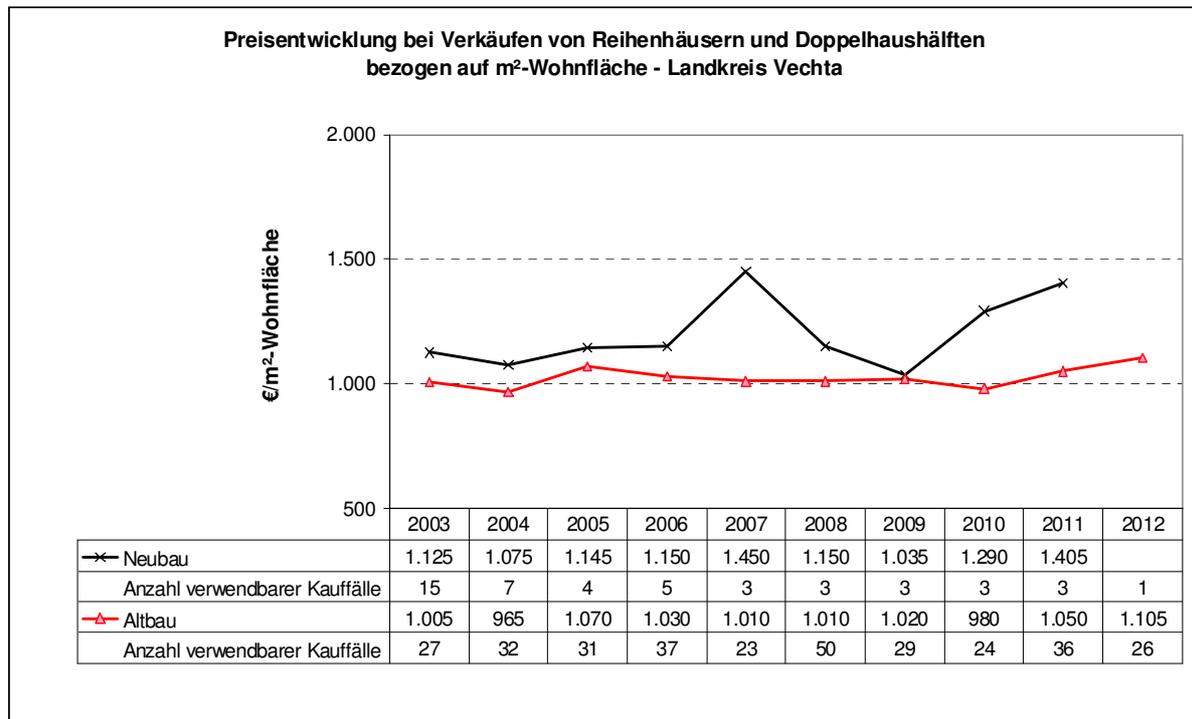
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

9.3.3.1 Sachwertfaktoren

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 Sachwertfaktoren wurde daher verzichtet.

9.3.3.2 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

4. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
5. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
6. 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

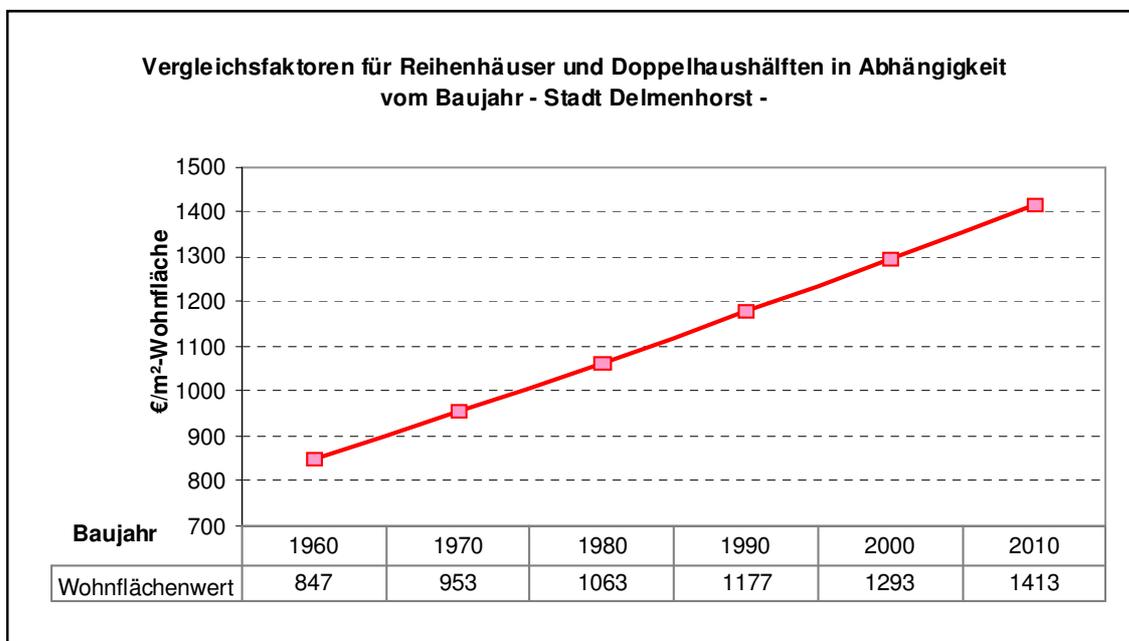
Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 220 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	Mai 2011
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	85 €/m ² – 135 €/m ²	114 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1977
Wohnfläche	65 m ² – 170 m ²	107 m ²
Grundstücksgröße	117 m ² – 564 m ²	266 m ²

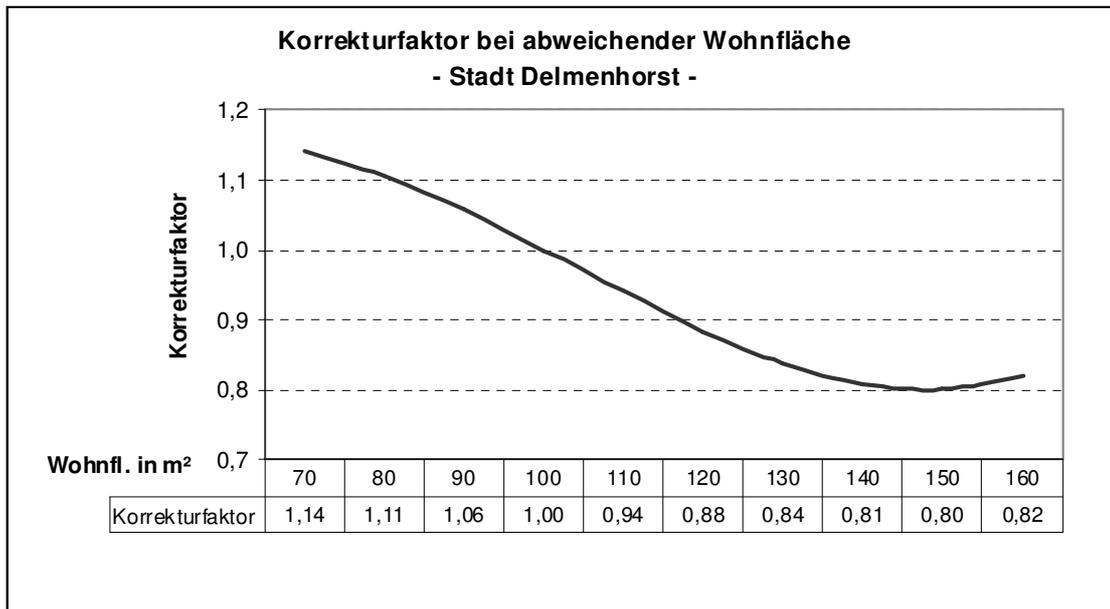
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	85 - 135 €/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

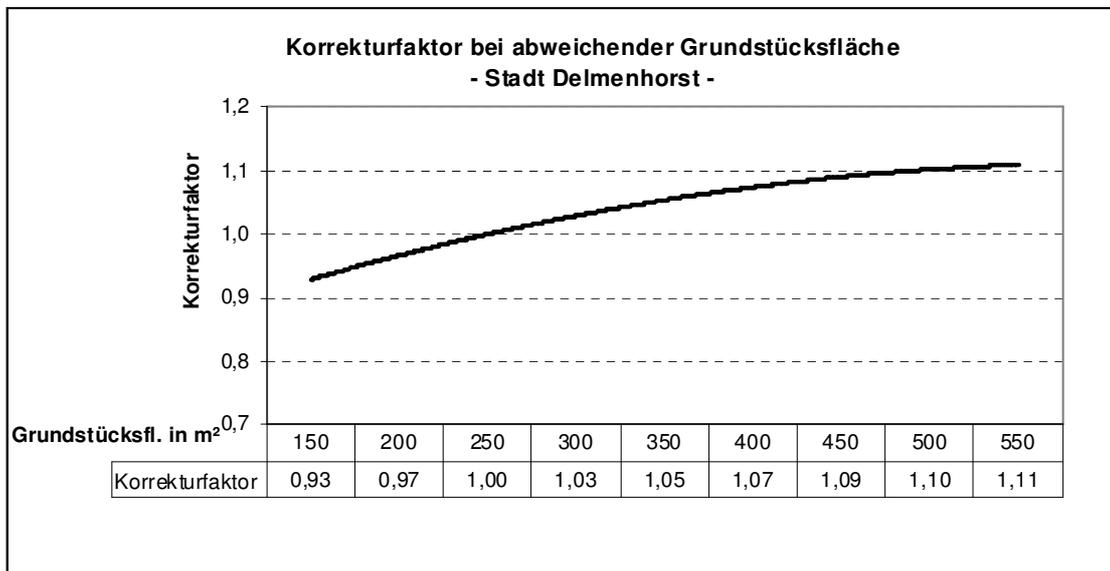
Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren in der Stadt Delmenhorst abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße. Eine signifikante Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert) kann nicht nachgewiesen werden.



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>	953 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,06
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,05
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	953 €/m ² x 1,06 x 1,05 = rund 1.060 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m ² x 1.060 €/m ² = rund 95.000 €

Landkreis Cloppenburg

Aufgrund der für statistische Zwecke geringen Anzahl von Verkäufen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg wird hier auf eine Unterteilung des Landkreises in einen südlichen und einen nördlichen Bereich verzichtet.

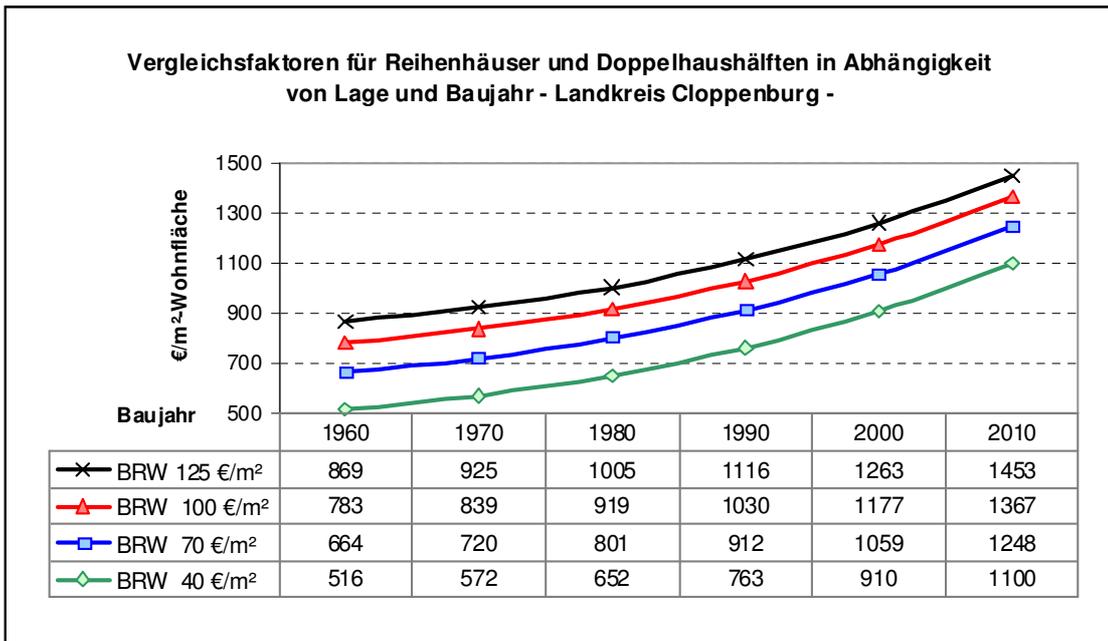
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 145 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	Juni 2011
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² – 125 €/m ²	68 €/m ²
Baujahr	1951 – 2012	1993
Wohnfläche	68 m ² – 170 m ²	115 m ²
Grundstücksgröße	144 m ² – 752 m ²	362 m ²

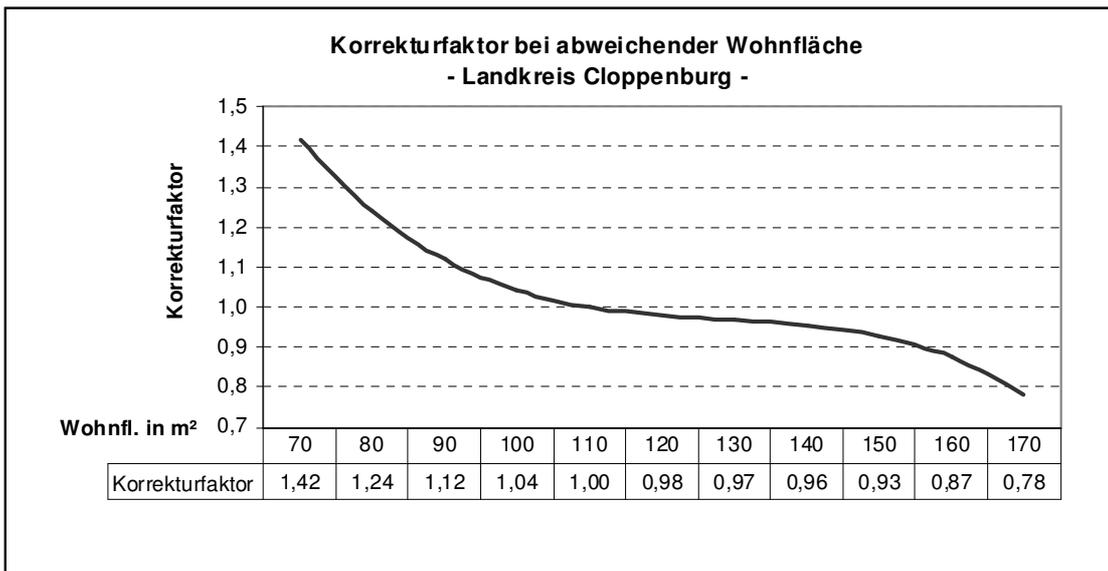
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	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

Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Cloppenburg abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße.



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche



Landkreis Oldenburg

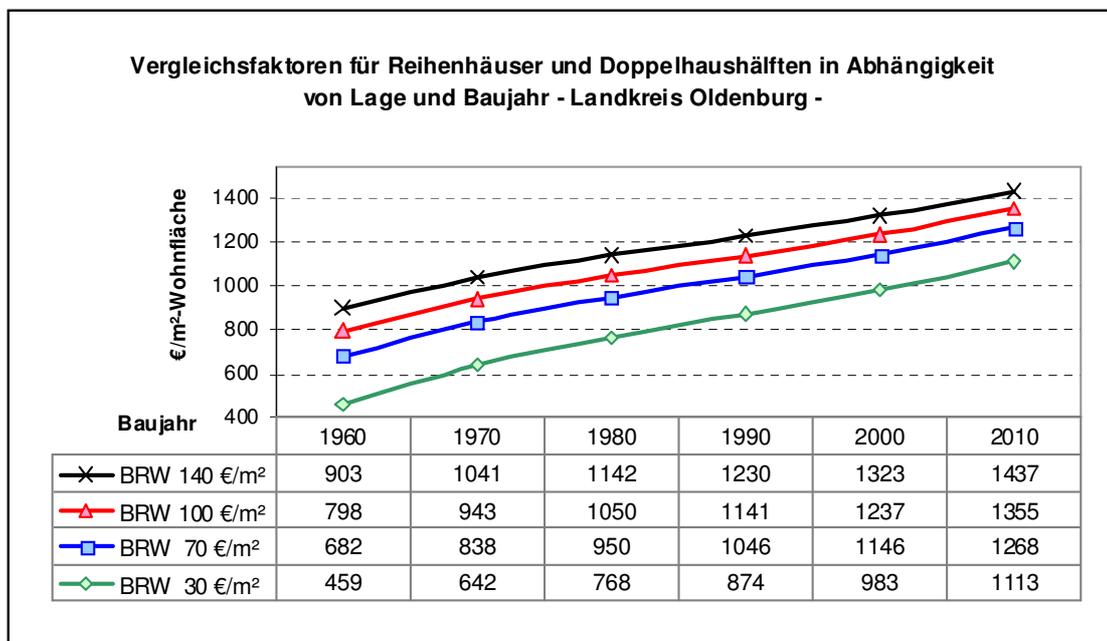
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 140 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	Mai 2011
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 140 €/m ²	91 €/m ²
Baujahr	1954 – 2012	1991
Wohnfläche	67 m ² – 180 m ²	113 m ²
Grundstücksgröße	167 m ² – 598 m ²	342 m ²

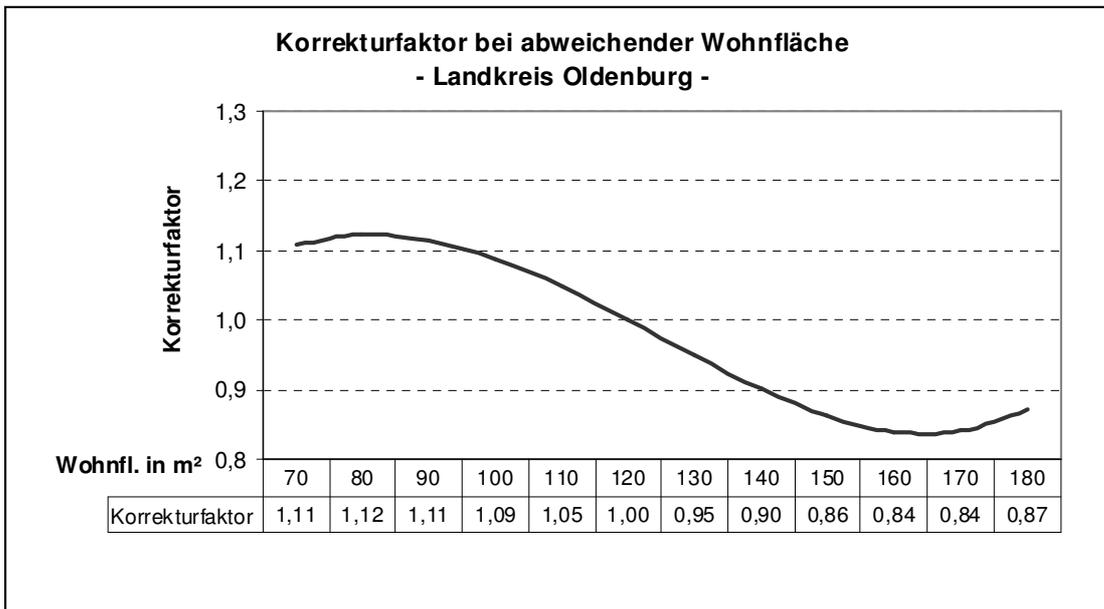
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	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

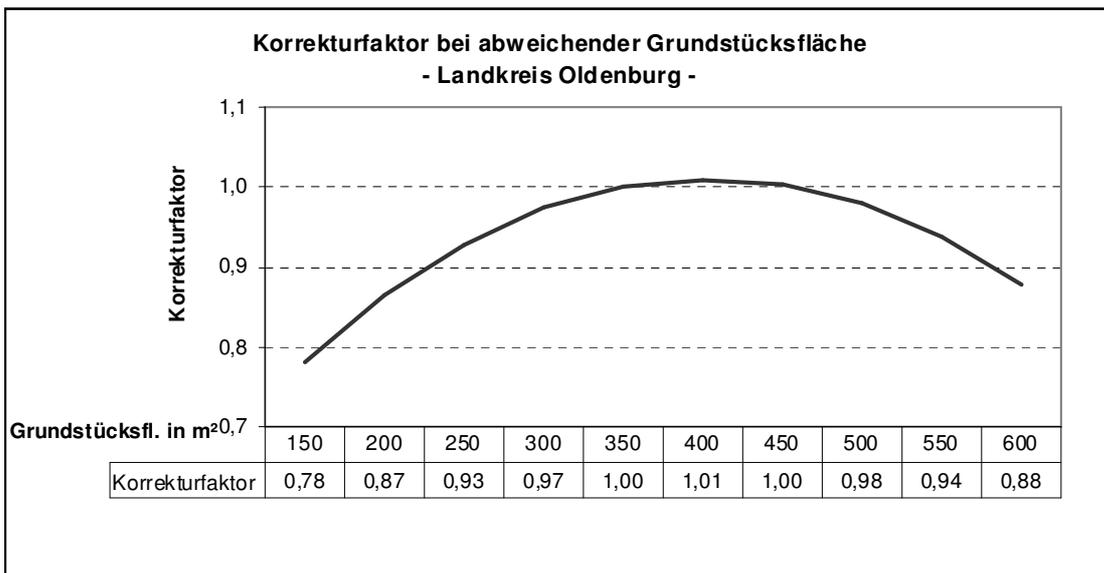
Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Oldenburg abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße.



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:	100 €/m ²
Wohnfläche:	90 m ²
Baujahr:	1980
Grundstücksgröße:	450 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)	1.050 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,11
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,00
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.050 €/m ² x 1,11 x 1,00 = rund 1.165 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m ² x 1.165 €/m ² = rund 105.000 €

Landkreis Vechta

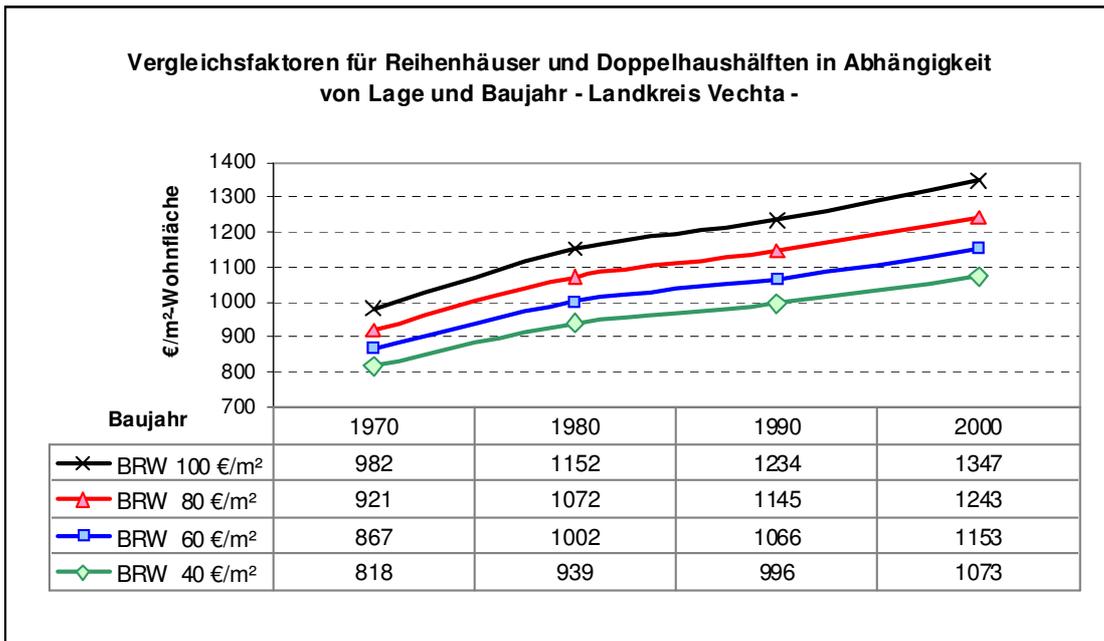
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 85 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	April 2011
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 100 €/m ²	64 €/m ²
Baujahr	1969 – 2011	1990
Wohnfläche	65 m ² – 180 m ²	114 m ²
Grundstücksgröße	123 m ² – 653 m ²	330 m ²

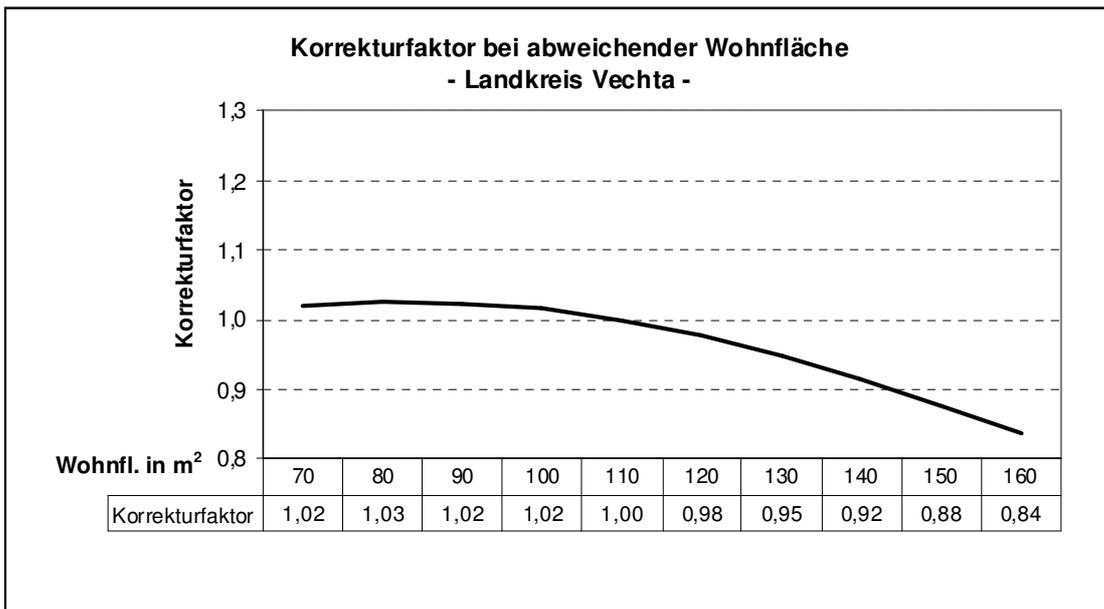
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	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

Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Vechta abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Größe der Wohnfläche und von der Grundstücksgröße.



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche

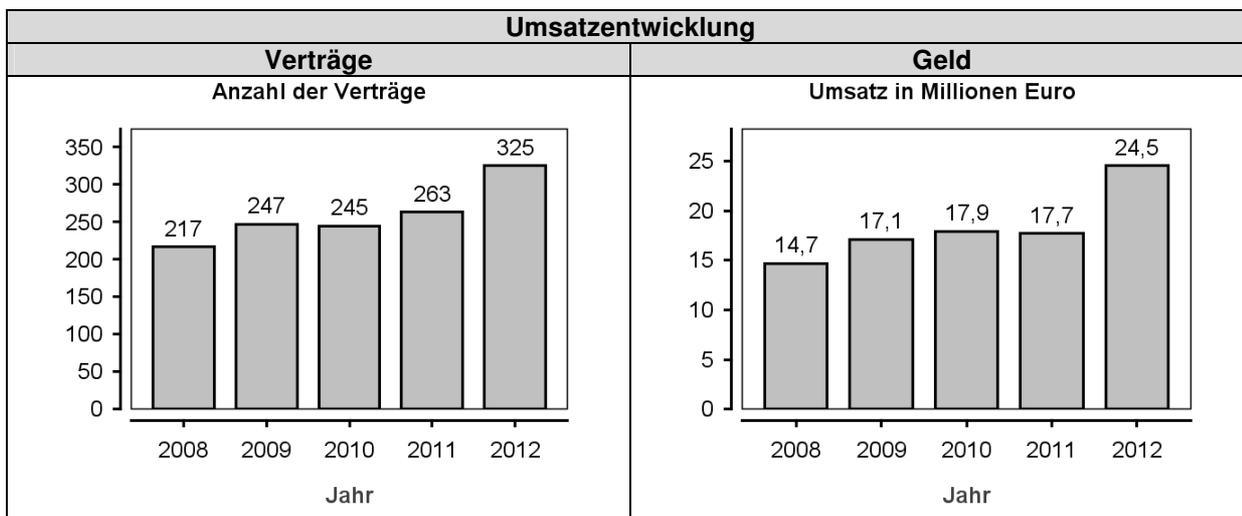


9.4 Wohnungseigentum

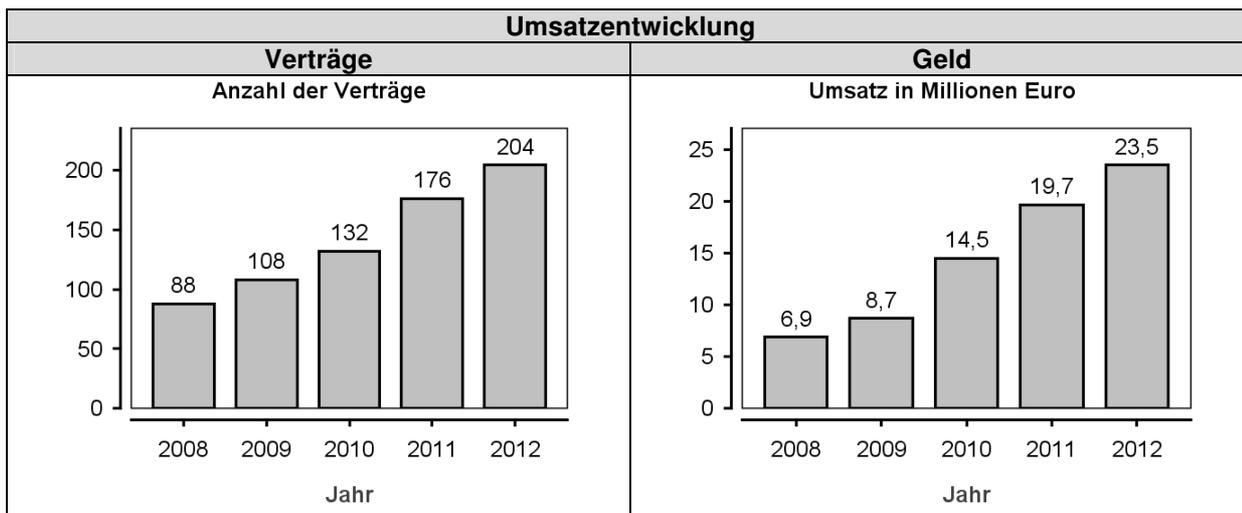
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.163 Vorgänge** über Eigentumsübertragungen an Wohnungseigentum und Teileigentum mit einem Geldumsatz von **111 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 21 % angestiegen und der Geldumsatz um 29 %.

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. Dabei handelt es sich um 1.082 Fälle. Die 81 Fälle zum Teileigentum sind hier ebenfalls nicht berücksichtigt.

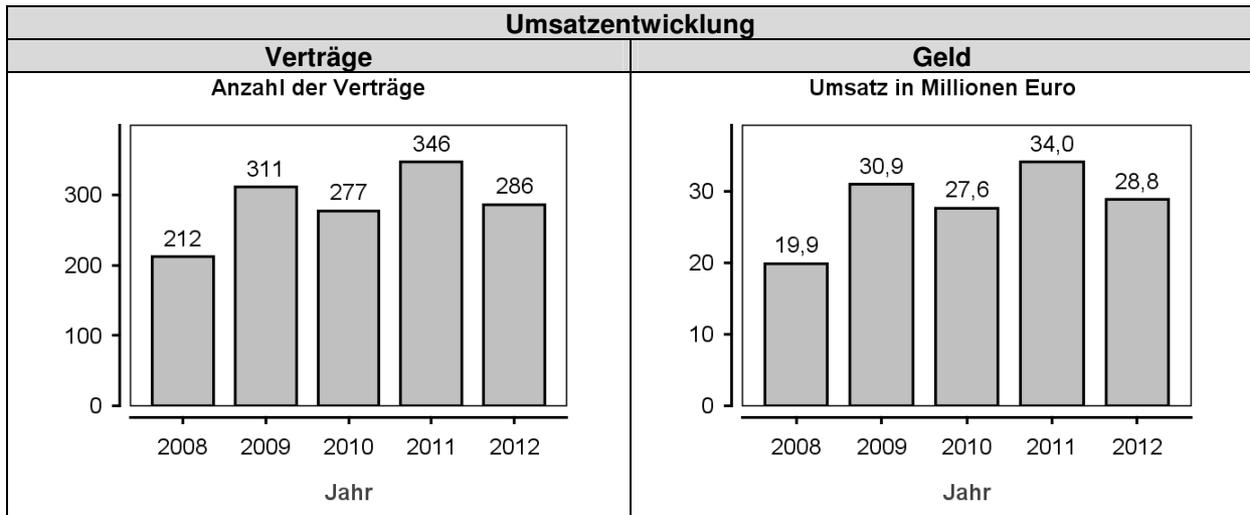
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Wohnungseigentum



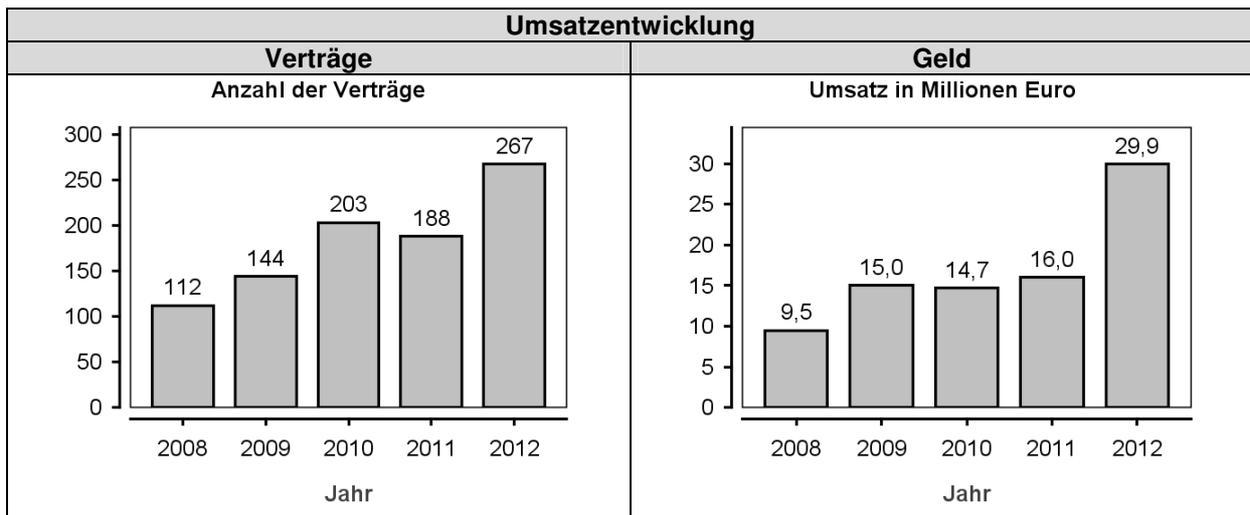
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



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. Insgesamt eignen sich für die Auswertung etwa 60 % der in den Diagrammen im Kapitel 9.1 dargestellten Fälle.

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 sowie Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften als Sondereigentum verbunden mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

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 2012 für Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (15)	1932 (1923)	72 (82)	708 (765)	54.000 (63.000)
Baujahr 1946 bis 1969	24 (16)	1961 (1959)	58 (53)	655 (584)	37.000 (32.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (35)	1978 (1980)	66 (68)	779 (757)	53.000 (51.000)
Baujahr 1985 bis 1999	27 (18)	1994 (1993)	79 (65)	1.045 (899)	83.000 (57.000)
Baujahr 2000 bis 2009	6	2005	91	1.493	142.000
(Baujahr 2000 bis 2008)	(4)	(2006)	(72)	(1.435)	(97.000)
Baujahr ab 2010	38	2012	89	1.697	150.000
(Baujahr ab 2009)	(16)	(2011)	(82)	(1.672)	(136.000)

In der vorstehenden Zusammenstellung über durchschnittliche Kaufpreise von Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst sind die veräußerten Wohneinheiten in den Bereichen "Am Wollepark", „Delmodstraße 41, 43“ und „Lefferspark“ unberücksichtigt.

**Wohnungseigentum in den Mehrfamilienhäusern in den Bereichen "Am Wollepark",
„Delmodstraße 41, 43“ und „Lefferspark“**

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr 1970 bis 1984	19 (23)	1972 (1972)	67 (66)	176 (197)	11.000 (14.000)

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften als Wohnungseigentum

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (0)				
Baujahr 1970 bis 1984	0 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (5)	1996 (1996)	106 (114)	1.233 (1.302)	130.000 (147.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	3 (5)	*) (2002)	*) (95)	*) (1.094)	*) (108.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	2 (7)	*) (2010)	*) (98)	*) (1.480)	*) (144.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	2 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (4)	*) (1959)	*) (83)	*) (1.316)	*) (110.000)
Baujahr 1970 bis 1984	20 (22)	1977 (1978)	75 (80)	891 (789)	67.000 (62.000)
Baujahr 1985 bis 1999	18 (30)	1994 (1995)	71 (63)	1.191 (1.088)	84.000 (67.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	8 (6)	2006 (2003)	94 (100)	1.351 (1.511)	125.000 (168.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	45 (36)	2012 (2011)	73 (80)	1.939 (1.847)	141.000 (146.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Cloppenburg liegen für eine entsprechende Veröffentlichung nicht genügend Verkäufe von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften als Sondereigentum verbunden mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (5)	*) (1903)	*) (107)	*) (942)	*) (102.000)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (27)	1963 (1963)	69 (68)	751 (493)	54.000 (33.000)
Baujahr 1970 bis 1984	27 (20)	1981 (1981)	85 (79)	772 (858)	67.000 (69.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (27)	1994 (1994)	76 (71)	1.078 (1.035)	82.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	5 (5)	2004 (2006)	79 (78)	1.471 (1.428)	115.000 (112.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	26 (39)	2012 (2011)	77 (87)	1.700 (1.579)	131.000 (135.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften als Wohnungseigentum

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	6 (4)	1958 (1958)	104 (86)	907 (988)	93.000 (86.000)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (5)	*) (1978)	*) (90)	*) (1.026)	*) (93.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (28)	1996 (1995)	107 (107)	1.152 (1.110)	123.000 (119.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	9 (7)	2003 (2003)	106 (130)	1.348 (1.249)	142.000 (156.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	11 (19)	2011 (2011)	98 (108)	1.556 (1.438)	149.000 (154.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	13 (4)	1962 (1962)	77 (64)	756 (622)	60.000 (40.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (33)	1977 (1979)	76 (65)	876 (793)	67.000 (52.000)
Baujahr 1985 bis 1999	31 (28)	1994 (1995)	71 (76)	1.204 (1.149)	85.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2009 (Baujahr 2000 bis 2008)	21 (10)	2006 (2004)	76 (79)	1.447 (1.443)	108.000 (114.000)
Baujahr ab 2010 (Baujahr ab 2009)	91 (43)	2012 (2010)	78 (74)	1.720 (1.684)	134.000 (124.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Vechta liegen für eine entsprechende Veröffentlichung nicht genügend Verkäufe von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften als Sondereigentum verbunden mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz vor.

Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren sind im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg vermehrt Wohnungseigentume in „Seniorenresidenzen“ verkauft worden. Da es sich hier um einen relativ kleinen Teilmarkt handelt, werden im Folgenden die Daten aus den Jahren 2010 bis 2012 zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr (Spanne)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)
Stadt Delmenhorst	11	2009 (2005 – 2010)	65 (50 – 75)	1.825 (1.545 – 2.140)
Landkreis Cloppenburg	97	2007 (1997 – 2012)	60 (45 – 85)	2.190 (1.395 – 2.770)
Landkreis Oldenburg	98	2009 (1997 – 2012)	50 (25 – 105)	2.580 (870 – 3.635)
Landkreis Vechta	6	1997 (1997 – 1997)	75 (70 – 75)	1.480 (1.225 – 1.635)

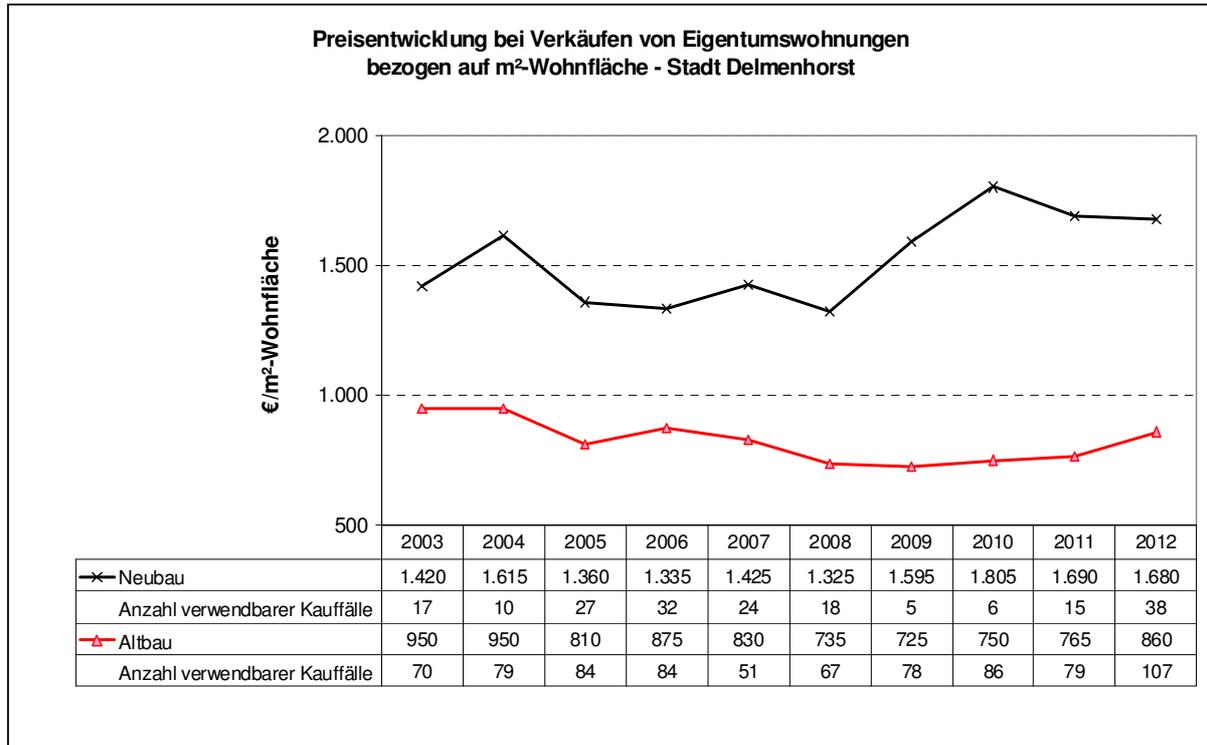
9.4.2 Preisentwicklung

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 Wohnungen in Seniorenresidenzen.

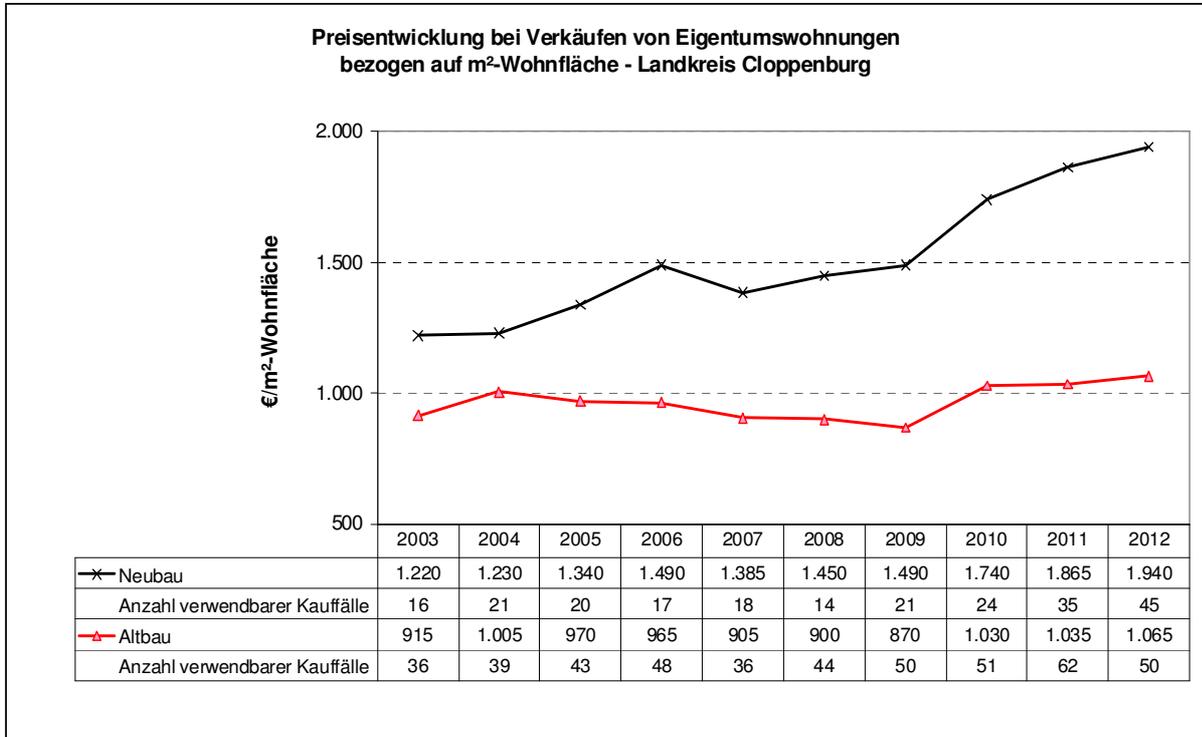
Stadt Delmenhorst

Die "neuen" Wohnungen in der Stadt Delmenhorst weisen eine Wohnfläche zwischen rund 65 und 155 m² mit einem Mittelwert von 95 m² auf, hingegen umfasst die mittlere "alte" Wohnung eine Größe von rd. 70 m² (Spanne von 25 bis 135 m²). (Hier sind auch die veräußerten Wohneinheiten in den Bereichen "Am Wollepark", „Delmodstraße 41, 43“ und „Lefferspark“ unberücksichtigt.)



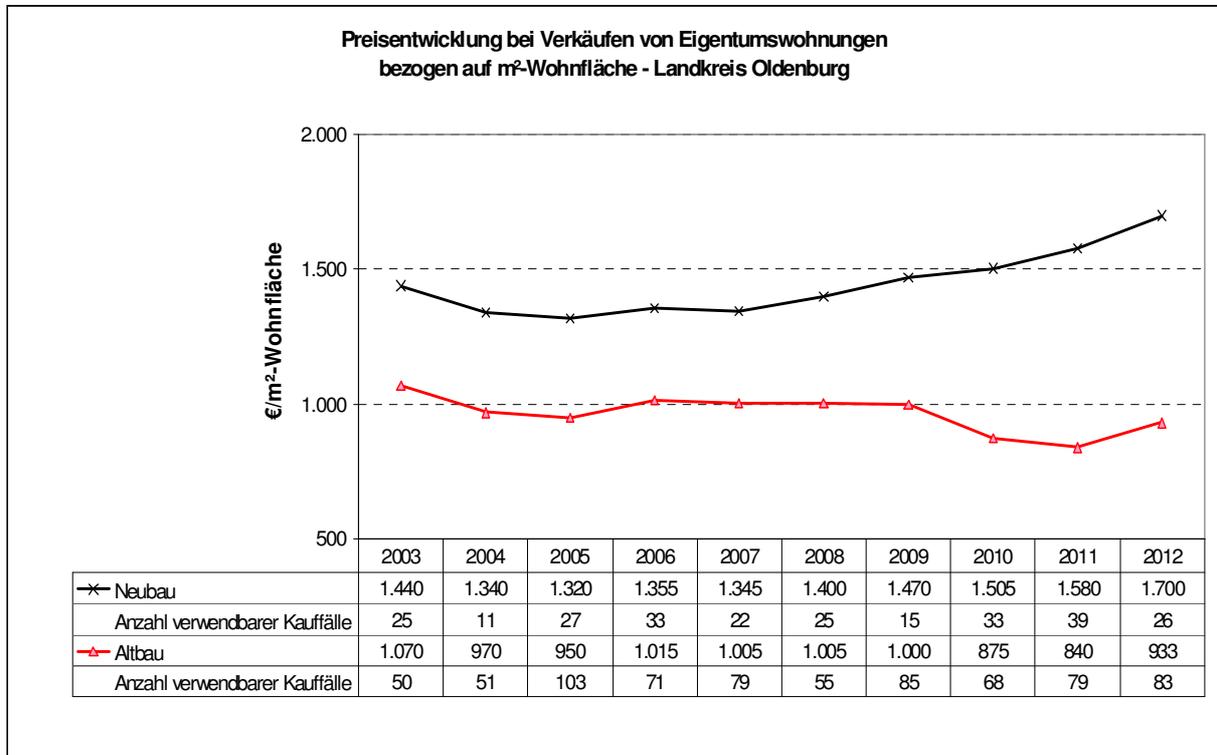
Landkreis Cloppenburg

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg haben die gehandelten Wohnungen in Neubauten eine Durchschnittsgröße von rund 75 m² mit einer Spanne von 40 bis 150 m². Wohnungen in älteren Gebäuden verfügen über eine Größenordnung von 45 bis 130 m², im Mittel rund 80 m².



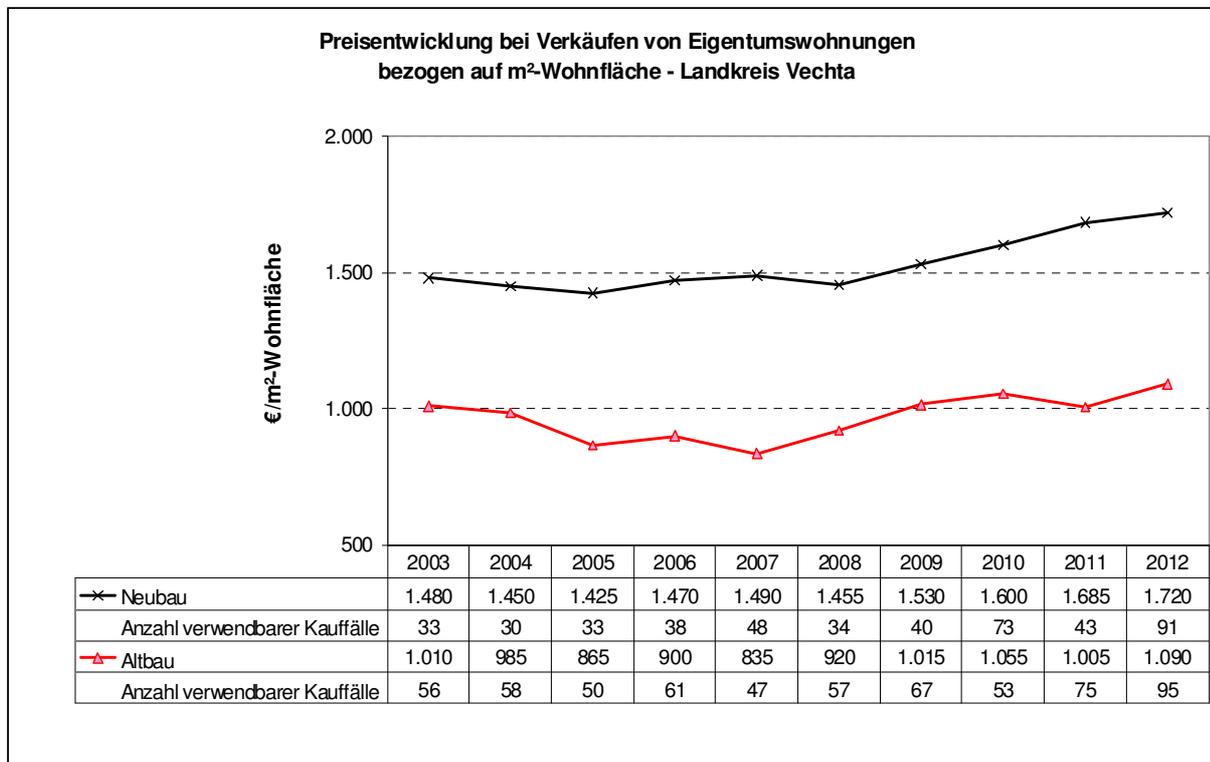
Landkreis Oldenburg

Neubauwohnungen weisen im Landkreis Oldenburg im Berichtszeitraum eine Größe zwischen 55 und 100 m², im Durchschnitt rund 75 m², auf. Ältere Wohnungen haben durchschnittlich rund 80 m²; sie schwankt hier zwischen 30 und 180 m².



Landkreis Vechta

Die veräußerten Wohnungen in Neubauten im Bereich des Landkreis Vechta haben eine Größenordnung von 40 bis 130 m² Wohnfläche. Der Mittelwert liegt bei rund 80 m². Wohnungen in Altbauten sind im Mittel mit 75 m² Wohnfläche geringfügig größer; die Spanne reicht hier von 20 bis 210 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. Penthousewohnungen wurden in dieser 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

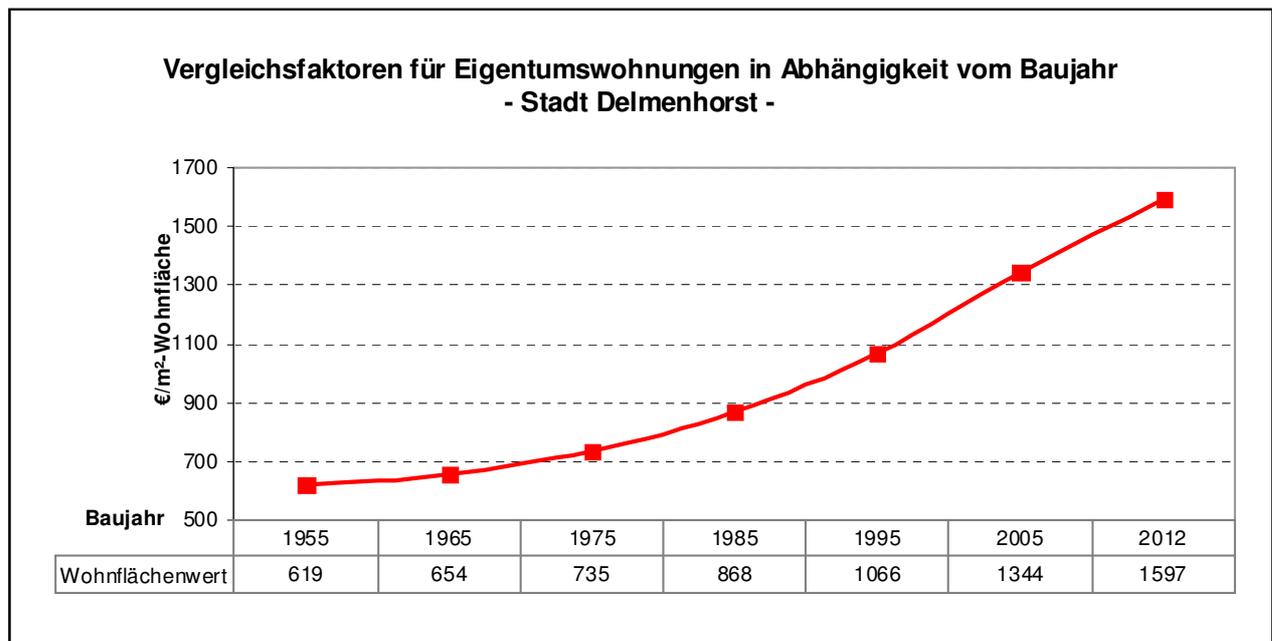
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe ca. 200 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Lefferspark“ sowie „Delmodstraße 41, 43“ unberücksichtigt blieben.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	August 2011
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	85 €/m ² – 140 €/m ²	112 €/m ²
Baujahr	1951 – 2012	1988
Wohnfläche	28 m ² – 122 m ²	72 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 134	12

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit einer durchschnittlichen Ausstattung und einem Einstellplatz.

Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren in der Stadt Delmenhorst abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes. Signifikante Abhängigkeiten von der Größe der Wohnfläche und von der Lage (Bodenrichtwert) können nicht nachgewiesen werden.



Anwendungsbeispiel:			
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen in der Stadt Delmenhorst überschlägig zu ermitteln:			
Baujahr:	1980	Wohnfläche:	110 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	801 €/m ²		
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	110 m ² x 801 €/m ² = rund 90.000 €		

Landkreis Cloppenburg

Rund 80 % der zur Auswertung vorliegenden Kauffälle (ca. 215) liegen in der Kreisstadt Cloppenburg; die übrigen verteilen sich auf die Städte Friesoythe und Lönning (zusammen ca. 12 %) und auf die Gemeinden Cappeln, Emstek, Essen und Garrel.

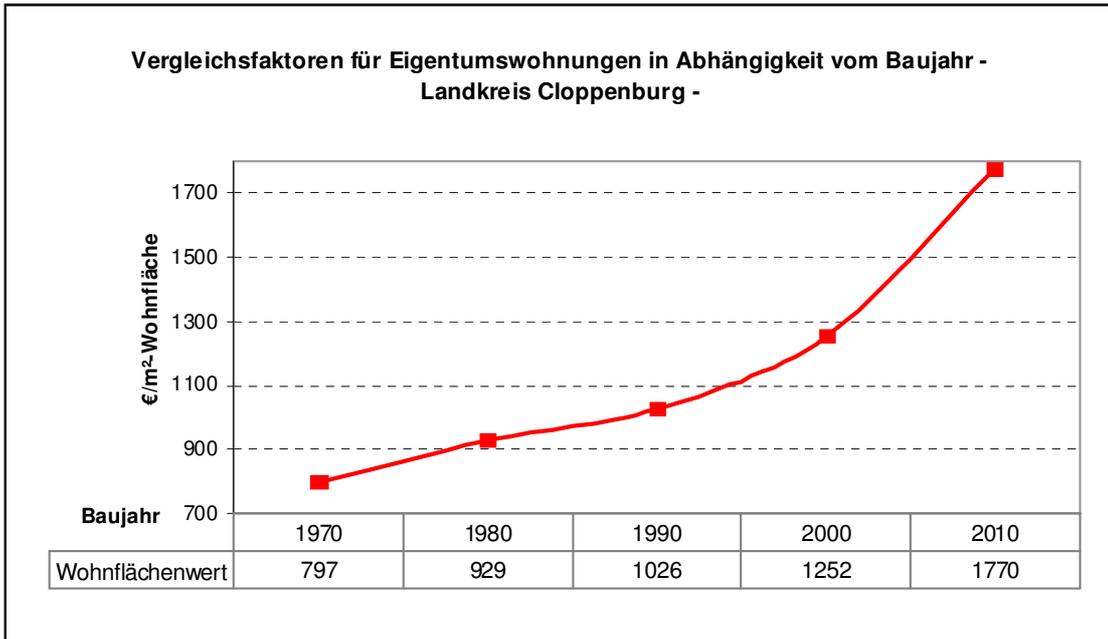
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	Mai 2011
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	40 €/m ² – 200 €/m ²	101 €/m ²
Baujahr	1967 – 2012	1997
Wohnfläche	33 m ² – 100 m ²	68 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 29	11

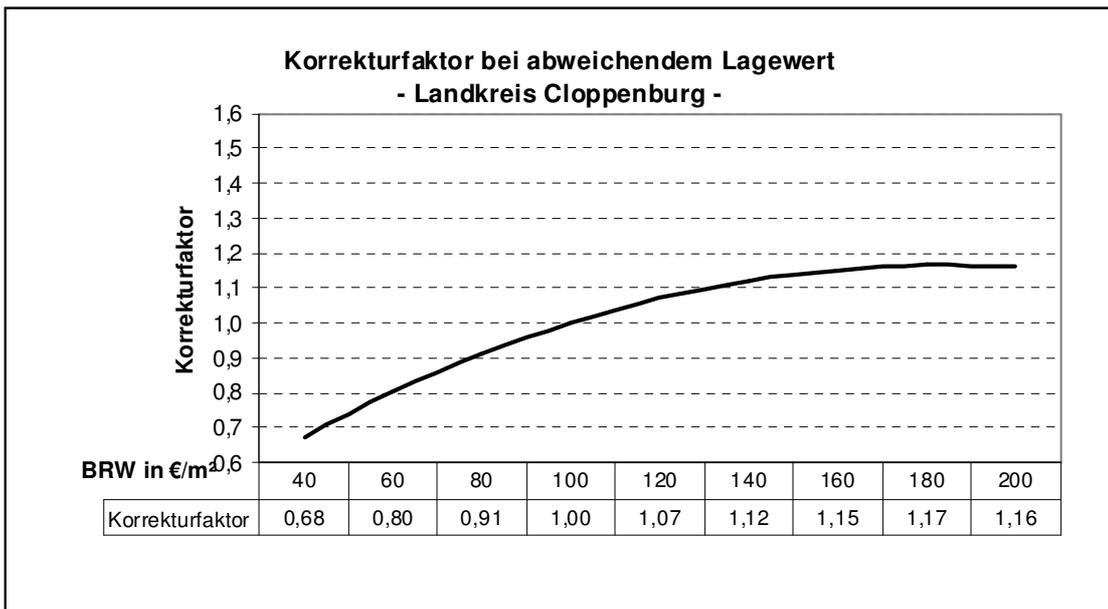
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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

Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Cloppenburg abhängig sind vom Baujahr des Gebäudes und von der Lage (Bodenrichtwert). Eine signifikante Abhängigkeit von der Größe der Wohnfläche kann nicht nachgewiesen werden.



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors vom Lagewert



Anwendungsbeispiel:			
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen im Landkreis Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:			
Bodenrichtwert:	120 €/m ²	Wohnfläche:	110 m ²
Baujahr:	1980		
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>		929 €/m ²	
Korrekturfaktor für den Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>		1,07	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		929 €/m ² x 1,07 = rund 995 €/m ²	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		110 m ² x 995 €/m ² = rund 110.000 €	

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. Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst rund 270 Kauffälle. Jeweils rund 25 % der Objekte liegen in der Stadt Wildeshausen und der Gemeinde Ganderkesee, etwa 20 % in der Gemeinde Hude und die restlichen Eigentumswohnungen liegen in den Gemeinden Harpstedt, Hatten, Großenkneten und Wardeburg.

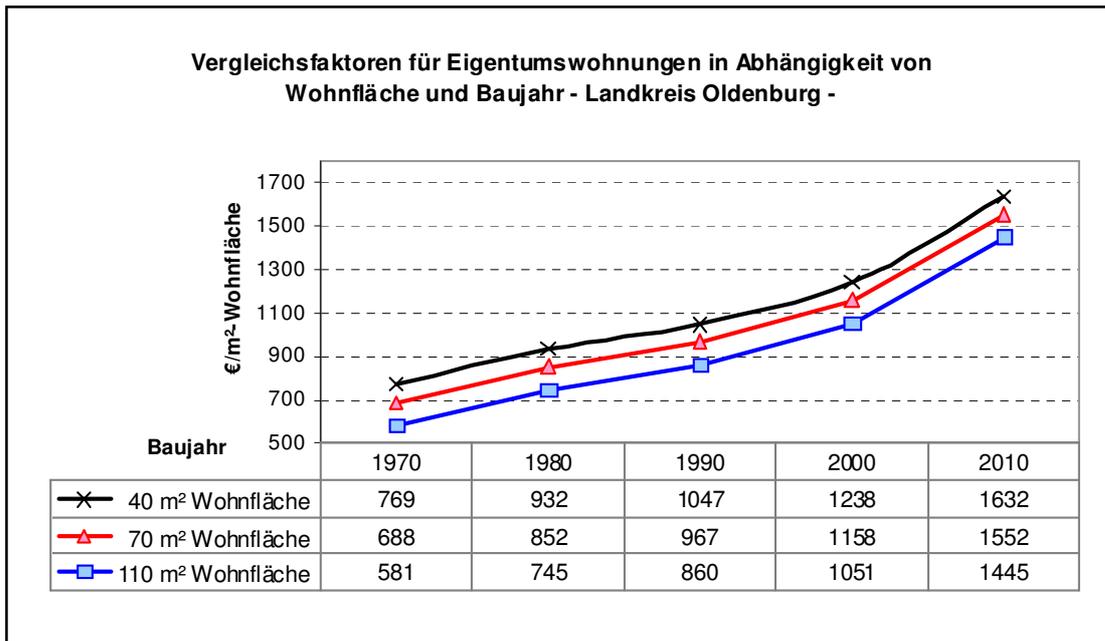
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 – 2012	November 2010
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 170 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1962 – 2012	1994
Wohnfläche	41 m ² – 110 m ²	74 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 32	7

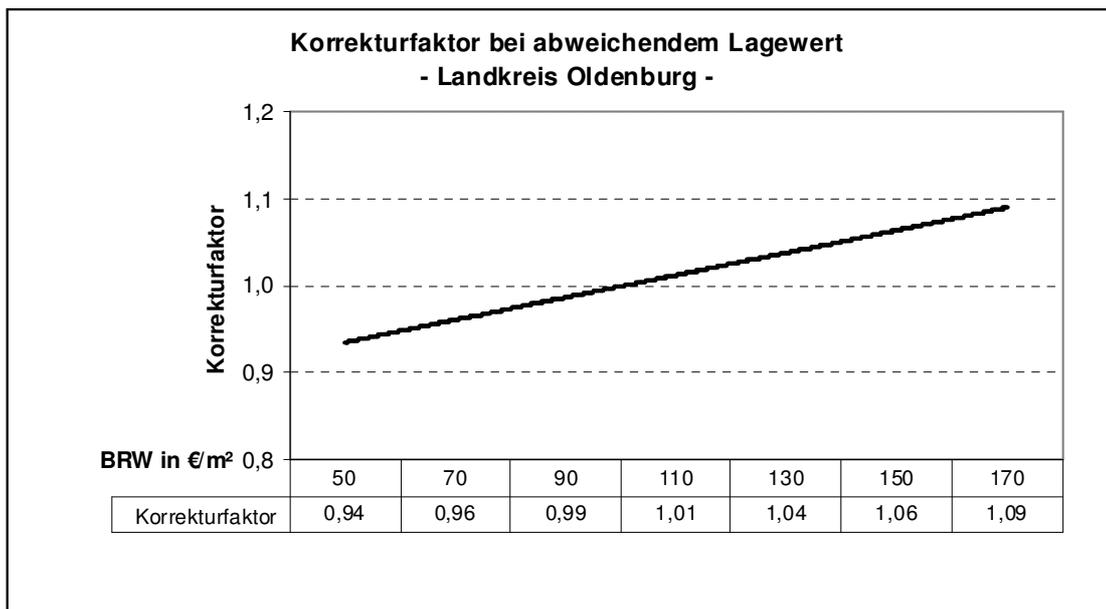
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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

Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Oldenburg vom Baujahr des Gebäudes, der Größe der Wohnfläche und von der Lage (Bodenrichtwert) abhängig sind.



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors vom Lagewert



Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen im Landkreis Cloppenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 110 €/m ²	Wohnfläche: 110 m ²
Baujahr: 1980	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	745 €/m ²
Korrekturfaktor für den Lagewert <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,01
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	745 €/m ² x 1,01 = rund 850 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	110 m ² x 750 €/m ² = rund 80.000 €

Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 390 Kauffälle. Rund 60 % der Verkäufe sind in der Stadt Vechta zu verzeichnen, 18% in der Stadt Lohne. Die restlichen Eigentumswohnungen entfallen auf die Städte Damme und Dinklage mit zusammen 19 % sowie auf die Gemeinden Steinfeld, Bakum, Neuenkirchen-Vörden und Visbek.

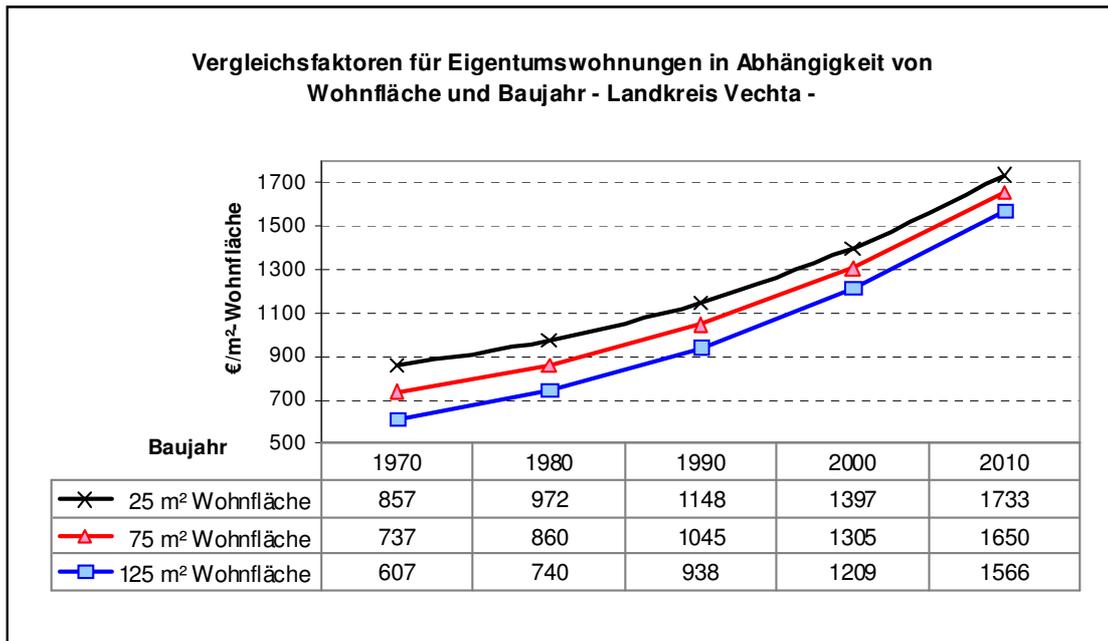
Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 – 2012	Mai 2011
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 220 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1967 – 2012	1999
Wohnfläche	20 m ² – 127 m ²	70 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 64	13

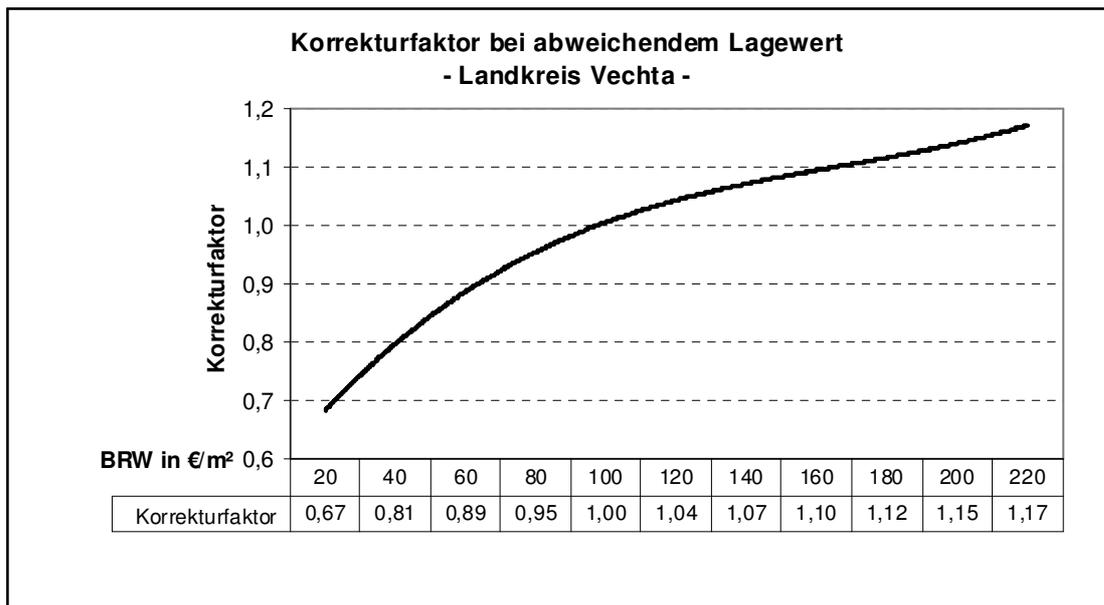
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Einstellplatz	in der Regel vorhanden

Die Analyse hat ergeben, dass die Vergleichsfaktoren im Landkreis Vechta vom Baujahr des Gebäudes, der Größe der Wohnfläche und von der Lage (Bodenrichtwert) abhängig sind.



Abhängigkeit des Vergleichsfaktors vom Lagewert



Anwendungsbeispiel:			
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen im Landkreis Vechta überschlägig zu ermitteln:			
Bodenrichtwert:	125 €/m ²	Wohnfläche:	110 m ²
Baujahr:	1980		
Vergleichsfaktor (Tabelle) (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)		740 €/m ²	
Korrekturfaktor für den Lagewert (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,02	
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor		740 €/m ² x 1,02 = rund 755 €/m ²	
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor		110 m ² x 755 €/m ² =	rund 85.000 €

9.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Da Wohnungseigentum auch oft als Anlageobjekt erworben wird, steht für den Eigentümer auch die Renditeüberlegung im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte auch 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 Fragebögen, 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 Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Modernisierungsstandes.

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

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

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 zugrunde. Die Merkmale des Wohnungseigentums weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2011 und 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	21	
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² – 135 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche	30 m ² – 120 m ²	65 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 80 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,70 – 7,55	5,35

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 6,2 %.

Rohetragsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 12,7.

Landkreis Cloppenburg

Aus dem Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 untersucht. Die vorliegenden Kennzahlen der Merkmale wurden in folgender Tabelle zusammengestellt.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2011 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	23	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 340 €/m ²	135 €/m ²
Wohnfläche	50 m ² – 130 m ²	80 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 80 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	2,75 – 6,95	5,15

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 4,1 %.

Rohertagsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 17,5.

Landkreis Oldenburg

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertagsfaktors wurden im Bereich des Landkreises Oldenburg Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 analysiert.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2011 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	56	
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 170 €/m ²	90 €/m ²
Wohnfläche	65 m ² – 110 m ²	70 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	55 Jahre - 80 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	5,30 – 7,60	5,25

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 6,5 %.

Rohertagsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 12,7.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 zugrunde. Die Merkmale der Wohnungseigentume weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2011 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	47	
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m ² – 190 €/m ²	90 €/m ²
Wohnfläche	50 m ² – 100 m ²	75 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 75 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,75 – 7,05	5,35

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 4,5 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 16,0.

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 **81** Verträge (Vorjahr 24 Verträge) über Eigentumsübertragungen an Teileigentum abgeschlossen worden mit einem Gesamtwert von **4,2 Mio. €** (Vorjahr 0,9 Mio. €). Mit 47 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. Insgesamt eigneten sich für die Auswertung etwa 70 % der in den Diagrammen im Kapitel 9.1 dargestellten Fälle. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise 2012 für Mehrfamilienhäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Anzahl der Wohnungen Spanne	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	22 (11)	1946 (1936)	365 ¹⁾ (280 ¹⁾)	3 – 15 ¹⁾ (4 – 42 ¹⁾)	260.000 (385.000)	70.000-610.000 (60.000-2.300.000)
Landkreis Cloppenburg	24 (21)	1978 (1974)	330 ¹⁾ (325 ¹⁾)	3 – 8 ¹⁾ (3 – 11 ¹⁾)	265.000 (255.000)	75.000-540.000 (70.000-780.000)
Landkreis Oldenburg	14 (12)	1972 ¹⁾ (1978)	295 ¹⁾ (335 ¹⁾)	3 – 9 ¹⁾ (3 – 6)	255.000 (240.000)	120.000-450.000 (140.000-690.000)
Landkreis Vechta	17 (14)	1978 (1973)	325 ¹⁾ (460 ¹⁾)	3 – 8 (3 – 24)	275.000 (290.000)	140.000-440.000 (170.000-800.000)

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 Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Modernisierungsstandes.

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 Immobilien 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 2011 und 2012 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2011 und 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² – 130 €/m ²	110 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	220 m ² – 955 m ²	415 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 60 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,10 – 6,45	4,85

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,8 %.

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 12,0.

Landkreis Cloppenburg

Aus dem Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 untersucht. Die vorliegenden Kennzahlen der Merkmale wurden in folgender Tabelle zusammengestellt.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2011 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 110 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	165 m ² – 875 m ²	360 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 80 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,75 – 6,35	4,75

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,1 %.

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,0.

Landkreis Oldenburg

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohetragsfaktors wurden im Bereich des Landkreises Oldenburg Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2012 analysiert.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2010 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 105 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	230 m ² – 550 m ²	325 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre - 65 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,80 – 6,05	5,25

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,3 %.

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,0.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2011 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 330 €/m ²	100 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	215 m ² – 2.115 m ²	520 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 70 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,40 – 5,35	4,70

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,4 %.

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,0.

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. Insgesamt eigneten sich für die Auswertung etwa 40 % der in den Diagrammen im Kapitel 9.1 dargestellten Fälle. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise 2012 für Wohn- und Geschäftshäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohn- / Nutzfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	15 (8)	1936 (1916)	180 ¹⁾ (330 ¹⁾)	190.000 (185.000)	60.000-260.000 (85.000-350.000)
Landkreis Cloppenburg	20 (28)	1950 (1958)	235 ¹⁾ (515 ¹⁾)	260.000 (350.000)	45.000-1.100.000 (65.000-3.600.000)
Landkreis Oldenburg	8 (14)	1959 (1946)	295 ¹⁾ (150 ¹⁾)	210.000 (230.000)	60.000-680.000 (70.000-800.000)
Landkreis Vechta	21 (18)	1948 (1954)	105 ¹⁾ (205 ¹⁾)	265.000 (285.000)	70.000-745.000 (55.000-1.050.000)

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Wohn- und Geschäftshäuser 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 Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Modernisierungsstandes.

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

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

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen, aufgrund der geringen Anzahl Verkäufe aus den Jahren 2011 bis 2012 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2011 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 180 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	395 m ² – 2.615 m ²	845 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 55 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,10 – 6,65	5,00

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 9,9 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 7,1.

Landkreis Cloppenburg

Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2010 bis 2012 liegen der Untersuchung im Bereich des Landkreises Cloppenburg zugrunde. Sie verfügen über folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2010 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 215 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	140 m ² – 3.645 m ² ¹⁾	730 m ² ¹⁾
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 70 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,45 – 9,30	5,60

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,4 %.

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,6.

Landkreis Oldenburg

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurden Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Zeitraum 2010 bis 2012 in die Untersuchung einbezogen; die Stichprobe weist folgende Kennzahlen auf:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2010 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 250 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	155 m ² – 835 m ² ¹⁾	410 m ² ¹⁾
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 65 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,30 – 5,90	4,90

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,3 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,5.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2012 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2011 – 2012	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	53 €/m ² – 250 €/m ²	130 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	185 m ² – 1.280 m ²	530 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 65 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,15 – 5,75	4,30

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,9 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 13,1.

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. ausgebauten **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** (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in der Stadt Delmenhorst

Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,90	4,00 – 5,75	5,05	4,30 – 5,60	5,55		5,85	5,50 – 6,15

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** in der Stadt Delmenhorst

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)			
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	≥ 2000
bis 40	4,70	-	-	-
40 - 60	5,05	5,40	5,50	6,50
60 - 80	5,05	5,05	5,50	6,00
80 - 100	5,00	4,30	5,00	5,60
über 100	4,20	4,05	4,20	5,30

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** in der Stadt Delmenhorst in Seniorenwohnungen aus

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)	
	2005 bis 2010	
Spanne	Mittel	Spanne
50 - 75	7,40	6,60 – 9,50

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:

1a-Lage

Fußgängerzone Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und ehemals Hertie:
mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße /
Bahnhofstraße und Lange Straße / Kirchstraße.

24 bis 47 €/m²

1b-Lage

An die 1a-Lage angrenzende Fußgängerzone:
Bereiche der Langen Straße in Richtung Mühlenstraße und
Friedrich-Ebert-Allee sowie südlicher Bereich der Bahnhofstraße.

10 bis 22 €/m²

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 **Einfamilienwohnmieten** (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften) im gesamten **Landkreis Oldenburg**

Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		>= 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,80	2,00 – 7,80	4,70	3,30 – 6,20	5,20	3,30 – 7,30	5,75	5,00 – 7,00

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** im Landkreis Oldenburg bezogen auf eine Wohnung mit folgenden Eigenschaften:

Wohnfläche: 75 m²
Baujahr: 1980

Durchschnittliche Mieten für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m ²)	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Dötlingen	75	4,80
Ganderkesee	75	5,20
Großenkneten	75	4,50
Harpstedt	75	4,80
Hatten	75	5,00
Hude	75	5,10
Wardenburg	75	5,00
Wildeshausen	75	5,30

Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen auf Seite 145 entnommen werden können.

Landkreis Cloppenburg

Durchschnittliche **Einfamilienwohnmieten** (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften) 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
4,10	2,50 – 6,45	4,20	2,75 – 5,45	4,40	2,88 – 5,15	4,50	3,75 – 6,00

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** im **Landkreis Cloppenburg** bezogen auf eine Wohnung mit folgenden Eigenschaften:

Wohnfläche: 75 m²
Baujahr: 1980

Durchschnittliche Mieten für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert	
	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Barßel	4,50
Bösel	4,50
Cappeln	4,80
Cloppenburg	5,20
Emstek	4,80
Essen	4,50
Friesoythe, Stadt	4,80
Garrel	4,50
Lastrup	4,50
Lindern	4,50
Löningen, Stadt	4,50
Molbergen	4,50
Saterland	4,50

Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen auf Seite 145 entnommen werden können.

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 (Nettokalnmieten) 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**

Landkreis Vechta

Durchschnittliche **Einfamilienwohnmieten** (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften) 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
4,50	3,25 – 5,65	4,65	3,40 – 5,75	4,60	3,50 – 5,45	4,90	3,90 – 6,85

Durchschnittliche **Wohnungsmieten** im **Landkreis Vechta** bezogen auf eine Wohnung mit folgenden Eigenschaften:

Wohnfläche: 75 m²
Baujahr: 1980

Durchschnittliche Mieten für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert	
Gemeinde	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Bakum	4,50
Damme, Stadt	4,50
Dinklage, Stadt	5,10
Goldenstedt	4,00
Holdorf	4,50
Lohne, Stadt	5,10
Neuenkirchen-Vörden	4,50
Steinfeld	5,10
Vechta	5,40
Visbek	4,50

Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen auf Seite 145 entnommen werden können.

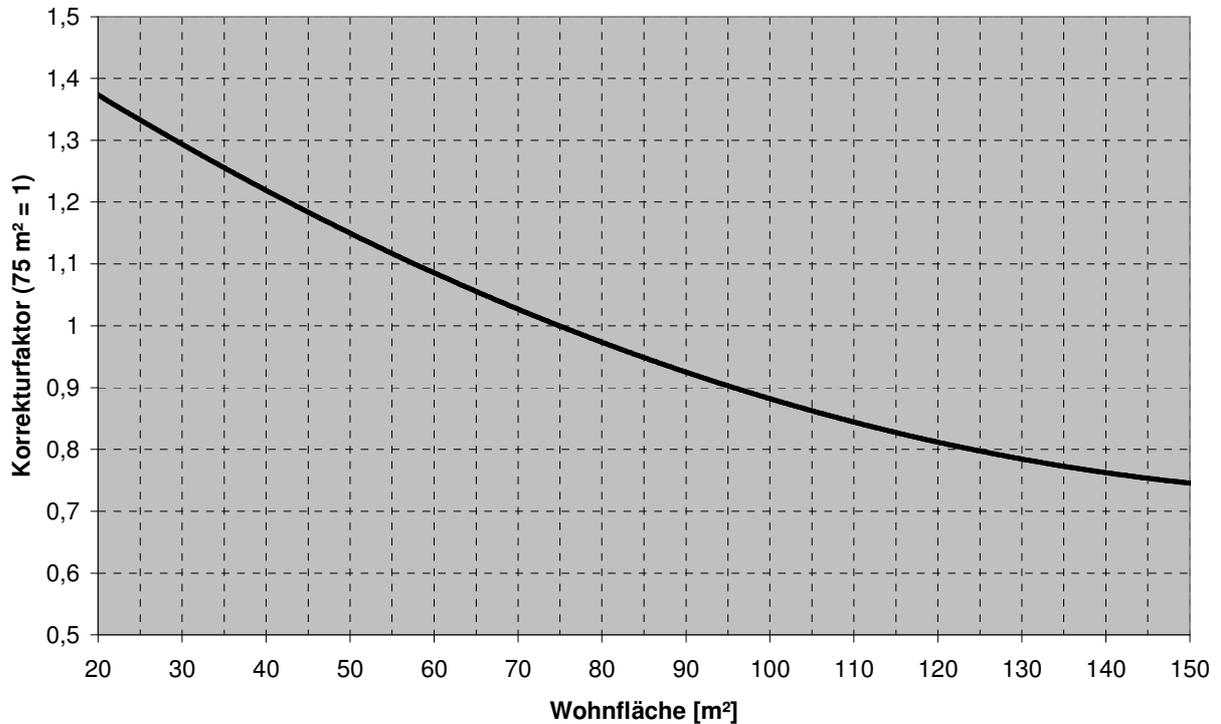
Gewerbemieten im Landkreis Vechta

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

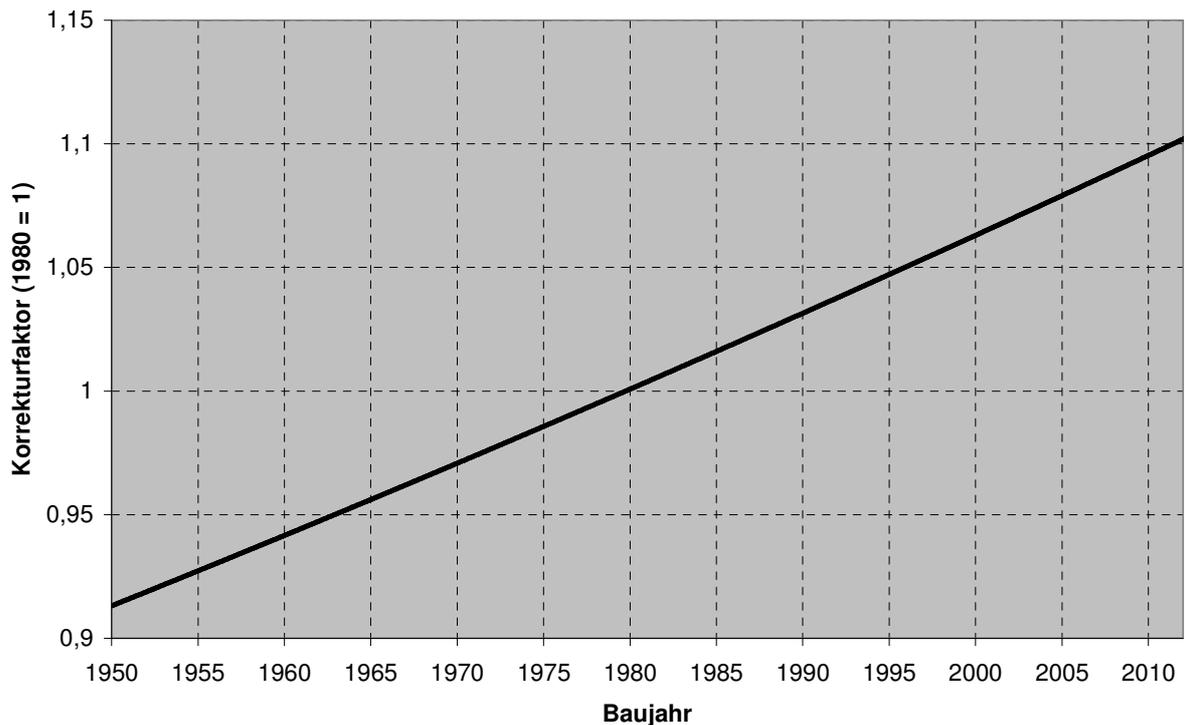
Korrekturfaktoren

Den folgenden Diagrammen sind die Korrekturfaktoren für Mieten von Wohnungen der Landkreise Oldenburg, Cloppenburg und Vechta zu entnehmen, die von den oben genannten Eigenschaften (Wohnfläche 75 m² und Baujahr 1980) abweichen. Die Einzelfälle unterliegen einer sehr großen Streuung, so dass die Korrekturfaktoren wie die oben genannten Mieten nur als grober Anhalt dienen.

Korrekturfaktor für eine abweichende Wohnfläche



Korrekturfaktor für ein abweichendes Baujahr



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	984	15	275	18	157	-3	31	107	463	13	33	57	13	8
Landkreis Cloppenburg	2.159	3	627	8	102	4	33	-3	762	7	39	-28	93	-15
Landkreis Oldenburg	2.043	1	682	5	91	1	23	35	796	6	41	8	153	5
Landkreis Vechta	1.837	3	526	16	54	-24	27	50	607	12	49	9	74	28

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	325	24	18	20	101	22	7	-50	5	150	6	-70	7	-12	6	20
Landkreis Cloppenburg	204	16	8	33	592	2	84	-34	6	-73	281	34	19	12	71	0
Landkreis Oldenburg	286	-17	47	161	310	6	38	-3	17	-11	282	3	11	-8	62	-32
Landkreis Vechta	267	42	8	167	512	-4	90	-30	17	-41	179	-8	6	100	28	-49

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	99,7	-4	34,4	28	15,5	5	7,0	-20	56,9	13	6,5	-71	3,0	-34
Landkreis Cloppenburg	246,5	20	84,7	14	11,2	6	8,1	-1	104,1	12	12,0	-18	41,5	82
Landkreis Oldenburg	250,3	1	106,0	9	11,0	4	5,3	39	122,4	10	14,7	-9	33,0	-2
Landkreis Vechta	229,7	11	81,4	20	6,5	-21	14,6	216	102,5	27	11,8	-24	21,1	-25

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	24,5	39	0,4	1	7,0	13	0,3	-84	0,6	49	0,3	-39	0,0	-91	0,1	557
Landkreis Cloppenburg	23,5	20	1,5	262	28,7	2	7,3	-9	0,2	-89	25,6	83	0,1	-61	2,1	-35
Landkreis Oldenburg	28,8	-15	1,1	43	23,5	5	3,3	0	1,0	-19	20,7	1	0,1	-83	1,8	-51
Landkreis Vechta	29,9	87	1,2	398	33,6	6	16,7	-26	0,3	-41	10,2	26	0,0	571	2,3	-2

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	74	-14	28	28	6	5	3	4	37	21	5	-37	7	136
Landkreis Cloppenburg	1.711	62	133	23	5	24	4	-18	141	21	8	-32	578	192
Landkreis Oldenburg	1.639	-14	103	-80	4	-26	3	6	109	-79	49	603	241	70
Landkreis Vechta	793	0	82	-2	2	-25	3	33	87	-2	7	15	63	26

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	5	1	-72	1	117	12	-61	0	-83	3	k.A.
Landkreis Cloppenburg	71	-29	60	-3	4	-86	762	67	15	175	71	-10
Landkreis Oldenburg	41	21	24	18	5	-44	1.118	2	2	-16	50	-22
Landkreis Vechta	62	-1	56	-42	2	-52	477	6	1	k.A.	37	5

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, Holzminden 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