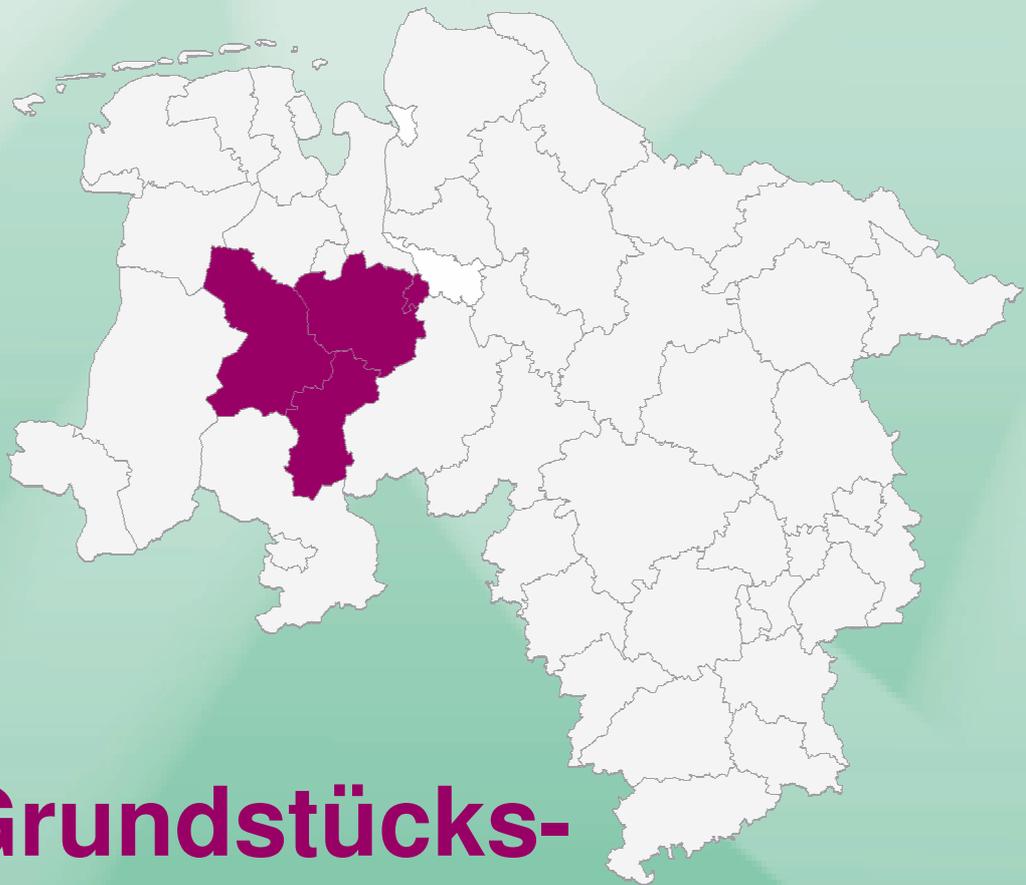


Zuständig für: **Stadt Delmenhorst**

Landkreis Cloppenburg

Landkreis Oldenburg

Landkreis Vechta



Grundstücks- marktbericht 2014



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2014

Stadt Delmenhorst
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta



Niedersachsen

Herausgeber: © 2014 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	9
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	12
4	Übersicht über die Umsätze.....	13
5	Bauland	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2.1	Preisniveau.....	23
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	27
5.2.2.1	Preisentwicklung.....	27
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.3	Geschosswohnungsbau.....	35
5.4	Gewerbliche Bauflächen	35
5.4.1	Preisniveau.....	35
5.4.2	Preisentwicklung	39
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	39
5.6	Sonstiges Bauland	40
5.7	Erbbaurechte.....	40
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	42
6.1	Allgemeines.....	42
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	46
6.2.1	Preisniveau.....	46
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	51
6.2.2.1	Preisentwicklung.....	51
6.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten.....	54
6.3	Höfe.....	54
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	55
6.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand.....	55
6.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen ohne Bestand	56
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland.....	57
7	Übrige unbebaute Flächen.....	57
7.1	Gartenland.....	57
7.2	Abbauland	58
7.3	Wasserflächen	58
8	Bodenrichtwerte	59
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	59
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	61
8.2.1	Wohnbauland	62
8.2.2	Gewerbliches Bauland	63
9	Bebaute Grundstücke	64
9.1	Allgemeines.....	64
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	69
9.2.1	Preisniveau.....	69
9.2.2	Preisentwicklung	71

9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	74
9.2.3.1	Sachwertfaktoren	74
9.2.3.2	Vergleichsfaktoren	81
9.2.4	Erbbaurechte	92
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	93
9.3.1	Preisniveau	93
9.3.2	Preisentwicklung	95
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	98
9.3.3.1	Sachwertfaktoren	98
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren	98
9.4	Wohnungseigentum	107
9.4.1	Preisniveau	108
9.4.2	Preisentwicklung	113
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	115
9.4.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	123
9.5	Teileigentum	126
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	127
9.6.1	Preisniveau	127
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	127
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser	131
9.7.1	Preisniveau	131
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	131
10	Mieten	135
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	142
Anhang 1:	Umsatzzahlen	143
Anhang 2:	Anschriften der Gutachterausschüsse	144

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in der Stadt Delmenhorst sowie den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher notariell beglaubigter Grundstückskaufverträge durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Es werden neben Umsatzzahlen des Berichtsjahres die Umsatzentwicklung in den letzten 5 Jahren, das Preisniveau und die Preisentwicklung nach Grundstücksarten beschrieben.

Der Grundstücksmarkt im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg weist im Jahr 2013 recht stabile Zahlen bezüglich der Anzahl der Kaufverträge auf. Trotz vereinzelter Schwankungen in den Grundstücksarten werden im Wesentlichen die Zahlen des Vorjahres bestätigt. Gleichzeitig sinkt der Flächenumsatz, während der Geldumsatz steigt.

In Bezug auf die Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt 2013 sind vier auffällige Entwicklungen hervorzuheben.

Erstens sind die in den letzten Jahren stagnierenden oder sehr moderat steigenden Preise für Wohnbauland deutlicher gestiegen als in den Vorjahren. In den Landkreisen Oldenburg, Cloppenburg und Vechta liegt die Steigerungsrate durchweg bei 3 bis 6 %. In der Stadt Delmenhorst gab es zwar einen leichten Preisabfall gegenüber dem Vorjahr, allerdings liegt das aktuelle Preisniveau noch immer rund 5 % höher als 2011. Die entsprechenden Indexreihen auf den Seiten 27 und 28 visualisieren diese Tendenz. Dies ist kein Widerspruch zum überwiegend konstant gebliebenen durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter für ein Wohnbaugrundstück, da sich der Vermarktungsschwerpunkt für den individuellen Wohnungsbau im Jahr 2013 leicht in Richtung ländlicher Gemeinden bzw. peripherer Lagen verschoben hat.

Zweitens haben sich im Segment der bebauten Grundstücke, insbesondere der Einfamilienhäuser, die bereits im Vorjahr beobachteten Preissteigerungen nochmals verstärkt. Auch dies kommt in den entsprechenden Preisindexreihen auf den Seiten 72 und 73 zum Ausdruck. Durch diese wachsende Dynamik bei der Preisentwicklung ist der Kaufzeitpunkt der Immobilie in den meisten Teilmärkten eine signifikante Einflussgröße geworden. Der Gutachterausschuss trägt dem Rechnung, indem er geeignete Vergleichsfaktoren veröffentlicht, die es erlauben, den Verkehrswert im Vergleichsverfahren auf einen Bezugszeitpunkt innerhalb des Berichtszeitraums umzurechnen.

Drittens bestätigt sich insbesondere in den Mittelzentren Cloppenburg und Vechta die hohe Nachfrage an Eigentumswohnungen. Auch wenn die Zahl der Neubauten im Jahr 2013 leicht zurückgegangen ist, die vorhandene Nachfrage hat einen großen Einfluss auf das Bodenwertniveau. In Gebieten, in denen Geschosswohnungsbau möglich ist, finden sich überwiegend Kaufpreise für den Grund und Boden, die sich an Renditegesichtspunkten orientieren. Diese Werte sind dann signifikant höher als es bisher für die Eigennutzung im Teilmarkt der Einfamilienhäuser üblich gewesen ist. Der Gutachterausschuss berücksichtigt diese Entwicklung durch Ausweisung zusätzlicher merkmalsbezogener Bodenrichtwerte. Zum Stichtag 31.12.2013 sind daher in vielen Bodenrichtwertzonen der Stadt Vechta erstmals Bodenrichtwerte beschlossen worden, die sich auf ein Mehrfamilienhausgrundstück als prägendes Grundstückmerkmal beziehen.

Viertens setzt sich der seit ca. 2006 bestehende Trend der massiven Preissteigerungen für landwirtschaftliche Grundstücke, hier insbesondere Ackerland, auch 2013 nahezu unverändert fort. Die Preissteigerungen im Jahr 2013 liegen in den Landkreisen Oldenburg und Vechta nur knapp unter der 10 %-Marke, im Landkreis Cloppenburg liegt sie zum sechsten Mal in Folge deutlich darüber. Ackerland kostet vielerorts das Zwei- bis Dreifache im Vergleich zum Jahr 2006. Der höchste Bodenrichtwert für Ackerland im Zuständigkeitsbereich des GAG Cloppenburg befindet sich im Bereich der Gemeinde Emstek im Landkreis Cloppenburg mit 8 €/m². Bundesweit gibt es nur sehr wenige Ackerlandbodenrichtwerte in ähnlicher Höhe. In allen Fällen ist nicht die Bodengüte für die Entwicklung maßgeblich, sondern die aus verschiedenen Gründen eingetretene Verknappung der für die Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen.

Stadt Delmenhorst

Bei der Anzahl der registrierten Kaufverträge gibt es in der Stadt Delmenhorst im Berichtsjahr 2013 einen Rückgang um rund 5 % gegenüber 2012 auf nun 936 Verträge.

Komplett anders verhält es sich beim Geldumsatz. Dieser steigt um 25 % auf nun 125 Millionen Euro. Seit dem Jahr 2000 war in der Stadt Delmenhorst nur das Jahr 2006 mit 144 Millionen Euro umsatzstärker. Rein rechnerisch werden damit rund 134.000 € pro gekaufter Immobilie umgesetzt, 34 % mehr als im Vorjahr. Der rechnerische Umsatz pro Jahr und Einwohner ist um mehr als 300 € auf 1.670 € angestiegen.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 10 % auf unbebaute Bauflächen, 58 % auf bebaute Grundstücke, 29 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 2 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

59 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben im Berichtsjahr 2013 den Eigentümer gewechselt. Das sind 23 weniger als im Jahr 2012, jedoch mehr als in den Vorjahren. Das durchschnittliche Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst ist im Jahr 2013 bei einer mittleren Größe von rund 780 m² zu 84.000 € verkauft worden. Dabei sind die mittlere Grundstücksgröße (um ca. 100 m²) und der Bauplatzpreis (um ca. 10.000 €) - beide in den Vorjahren noch konstant - nunmehr deutlich und im Gleichschritt gestiegen. Im Umkehrschluss heißt das, dass der Quadratmeterpreis für ein Baugrundstück bei rund 110 €/m² annähernd konstant bleibt.

In 533 Fällen sind bebaute Grundstücke gehandelt worden. Während die Gesamtzahl der Kaufverträge leicht zurückgegangen ist, ist die Zahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke um knapp 5% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz hat dabei rund 95 Millionen € betragen.

Auffällig ist, dass die Gesamtanzahl der Verkäufe, d. h. wenn man Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammenfasst, seit vier Jahren sehr kontinuierlich steigt. Die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge erhöht sich pro Jahr seit 2010 um 30 bis 40 auf nunmehr 464 im Berichtsjahr 2013. In 308 Fällen (Vorjahr 275) handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Zahl mit 156 verkauften Objekten gegenüber 157 im Vorjahr praktisch unverändert geblieben.

Im Durchschnitt hat ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus in der Stadt Delmenhorst zu rund 150.000 € den Eigentümer gewechselt, während Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im Mittel zu 120.000 € verkauft werden. Dies ist in beiden Fällen eine Steigerung um rund 10.000 € gegenüber dem Vorjahr.

261 Eigentumswohnungen sind im Berichtsjahr 2013 verkauft worden. Das ist nach dem hohen Wert von 325 Kauffällen aus dem Vorjahr in etwa wieder das Niveau der Jahre 2005 bis 2011. Insgesamt sind etwa 22 Millionen Euro in Eigentumswohnungen investiert worden. Für Eigentumswohnungen in Neubauten werden pro Quadratmeter Wohnfläche wie im Vorjahr im Durchschnitt rund 1.700 € gezahlt. Wie in den Vorjahren werden viele Wohnungen aus der Baujahresklasse zwischen 1970 und 1985 gehandelt. Hier sind auch bei Ausklammerung der Hochhausquartiere Am Wollepark, Delmodstraße, Bremer Straße und Lefferspark Wohnflächenpreise von unter 700 €/m² die Regel.

Landkreis Cloppenburg

Im Berichtsjahr 2013 ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr fast konstant geblieben und liegt bei 2.191 Kaufverträgen gegenüber 2.186 im Jahr 2012.

Wie im Vorjahr ist auch 2013 der Anstieg des Geldumsatzes größer als der Anstieg der Anzahl der Verträge. Er beträgt im abgelaufenen Jahr rund 4 % und ist auf nun 257 Millionen Euro gestiegen. Es ist historisch der höchste bisher registrierte Umsatzwert für den Landkreis Cloppenburg. Der Pro-Jahr-und-Kopf-Geldumsatz in Immobilien liegt allerdings mit 1.600 € noch immer am unteren Ende im Vergleich zu den übrigen regionalen Teilmärkten des GAG Cloppenburg.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 35 % auf unbebaute Bauflächen, 43 % auf bebaute Grundstücke, 8 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 11 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 428 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Nach zuvor zwei Jahren mit hohen Steigerungsraten sind das dieses Mal 17 weniger als im Vorjahr.

Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg ist im Jahr 2013 bei einer mittleren Größe von rund 820 m² zu 43.000 € verkauft worden. Dabei sind Größe (+20 m²) und Kaufpreis (+1.000 €) in etwa im Gleichschritt gestiegen. Das heißt, dass für einen Wohnbauplatz unverändert rund 52 €/m² fällig werden - ein Wert, der seit 2007 fast konstant ist.

Der regionale Schwerpunkt der abgeschlossenen Kaufverträge, der abhängig ist vom Zeitpunkt der Vermarktung größerer Wohnbaugebiete, hat sich wie schon im Vorjahr nach Norden verlagert. Die Nordkreisdörfer Barbel und Saterland haben jeweils über 50 % mehr Baugrundstücke als im Vorjahr veräußert. Absolut gesehen hat Friesoythe mit 100 verkauften Wohnbauplätzen gegenüber 87 im Vorjahr die Spitzenreiterposition von Garrel übernommen.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke sind insgesamt etwa 159 Millionen Euro umgesetzt worden, eine Steigerung um weniger als 1 % gegenüber 2012. Wie in ländlichen Regionen erwartbar, wird der Markt der bebauten Grundstücke durch den Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anteil an den Kaufverträgen von 74 % beherrscht. Auf Gemeindeebene betrachten die Nordkreisdörfer Barbel und Saterland den letztjährigen Trend, die höchsten Verkaufszahlen nach den Städten Cloppenburg und Friesoythe vorzuweisen.

Im Durchschnitt wird für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ein Preis von knapp 150.000 € erzielt. Das ist eine Steigerung um etwa 7.000 € gegenüber dem Vorjahr. Der vereinbarte durchschnittliche Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt mit 114.000 € rund 5.000 € über dem Niveau des Vorjahres.

Im Auswertungszeitraum ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen zurückgegangen. Im Bereich des Landkreises Cloppenburg sind 174 Kaufverträge ausgewertet worden. Das sind etwa 16 % weniger als Vorjahr und etwa so viele wie 2011. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Wohneinheiten in Neubauten beträgt 2.035 €/m² und liegt damit um etwa 100 €/m² über dem Vorjahresniveau. Neubauten haben im Landkreis Cloppenburg einen hohen Anteil an den gehandelten Eigentumswohnungsobjekten. Ebenfalls häufig gehandelte Objekte aus der Baujahresklasse 1985 bis 1999 bringen es auf Verkaufspreise von rund 1.100 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Landkreis Oldenburg

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge entspricht im Berichtsjahr 2013 fast exakt den Werten von 2011 und 2012. Den 2031 bzw. 2040 Verträgen der Vorjahre folgen nun 2032 Verträge.

Eine Steigerung um gut 9 % gibt es beim Geldumsatz. Der Gesamtumsatz aller Kaufverträge liegt im Berichtsjahr 2013 bei 271 Millionen Euro gegenüber 250 Millionen Euro im Vorjahr. Pro Kopf ergibt das Investitionen in Immobilien von etwa 2.150 € im Jahr.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 17 % auf unbebaute Bauflächen, 46 % auf bebaute Grundstücke, 21 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 11 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Im Landkreis Oldenburg ist die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau um 12 % gegenüber 2012 angestiegen. Dabei sind die Verkäufe größeren Umfangs, die im Dezember 2013 in Wildeshausen und Wardenburg stattgefunden haben, noch nicht mitgezählt, da diese erst nach Abschluss des Berichtsjahres 2013, das am 31.10.2013 endet, vollzogen wurden.

Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Oldenburg ist im Jahr 2013 bei einer mittleren Größe von rund 860 m² zu 71.000 € verkauft worden. Dabei sind sowohl der durchschnittliche Preis als auch die durchschnittliche Grundstücksgröße um rund 10 % verglichen mit dem Vorjahr gestiegen. Die Bauwilligen investieren im Durchschnitt somit 83 €/m² für den eigenen Grund und Boden. Die regionale Schwankungsbreite ist dabei enorm. In Großenkneten, der Gemeinde mit den meisten veräußerten Wohnbauplätzen im Berichtsjahr 2013 reichen bereits ca. 50 € für einen Quadratmeter Grund und Boden. Als Spitzenlage erweist sich dagegen immer mehr der Wardenburger Ortsteil Hundsmühlen, der aufgrund seiner Nähe zu Oldenburg mit Verkaufspreisen von bis zu 160 €/m² aufwarten kann.

Im Marktsegment der bebauten Immobilien im Landkreis Oldenburg stellen die Ein- und Zweifamilienhäuser (69 %) den größten Anteil. 11 % der Verkäufe betreffen Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die

meisten Kauffälle (214 von insgesamt 760) hat es in der auch einwohnermäßig größten Gemeinde Ganderkesee gegeben.

Der durchschnittliche Preis für ein Einfamilienhaus ist im vierten Jahr in Folge gestiegen. Im Durchschnitt müssen 178.000 € gezahlt werden. Das ist wie schon 2012 eine Steigerung von mehr als 10.000 € innerhalb eines Jahres. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden 2013 im Durchschnitt rund 143.000 € gezahlt, nachdem dieser Wert zuvor mehrere Jahre recht konstant bei ca. 130.000 € lag.

Im Auswertzeitraum beträgt die Anzahl der Vertragsabschlüsse auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums 388. Das ist der höchste Wert, der im Landkreis Oldenburg in einem Jahr des 21. Jahrhunderts verzeichnet worden ist. Der durchschnittlich gezahlte Wohnflächenpreis bei Wohneinheiten in Neubauten liegt bei rund 1.950 €/m² und damit um über 200 €/m² höher als im Vorjahr. Für Wohneinheiten in älteren Objekten der 1970er und frühen 80er Baujahre wird hingegen ein deutlich niedrigerer Wohnflächenpreis von rund 900 €/m² gezahlt.

Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr 2013 ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % gefallen und liegt bei 1.722 Kaufverträgen.

Der Geldumsatz ist zum dritten Mal in Folge zweistellig gestiegen, dieses Mal um fast 17 % auf 267 Millionen Euro nach einer 22 %-Steigerung im Vorjahr. Der Gutachterausschuss hat nie zuvor einen so hohen Geldumsatz konstatieren können. Pro Kopf und Jahr werden im Landkreis Vechta rund 2.000 € in Immobilien investiert. Dies entspricht einer Steigerung um 300 € gegenüber dem Vorjahr.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 36 % auf unbebaute Bauflächen, 40 % auf bebaute Grundstücke, 12 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 10 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Im Segment der Baugrundstücke beträgt die Anzahl der Kaufverträge 325, das sind 20 weniger als im Vorjahr, fügt sich aber gut ins Mittel der letzten vier Jahre ein. Gemeindeweise betrachtet hat die Stadt Lohne die Kreisstadt Vechta hinsichtlich der größten Anzahl der verkauften Wohnbauplätze überflügelt. Gleich danach folgen schon die ländlichen Gemeinden Goldenstedt und Visbek im nördlichen Teil des Landkreises.

Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Vechta ist im Jahr 2013 bei einer mittleren Größe von rund 790 m² zu 52.000 € verkauft worden. Die mittlere Flächengröße ist damit im Gegensatz zu den Landkreisen Oldenburg, Cloppenburg und der Stadt Delmenhorst nicht gestiegen, sondern unverändert geblieben. Dafür ist der mittlere Quadratmeterpreis von 64 € auf 66 € moderat angestiegen.

Der hohe Vorjahreswert über 730 verkaufte bebaute Grundstücke bestätigt sich im Berichtsjahr nicht. Es sind 681 und damit knapp 7 % weniger Verträge gezählt worden. Auch bei dem wichtigsten Teilmarkt der bebauten Grundstücke, den Ein- und Zweifamilienhäuser, gibt es einen Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge, nämlich um knapp 9 % auf 480. Der Geldumsatz geht dagegen nur geringfügig um gut 2 % zurück.

Der Gesamtdurchschnittswert für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt rund 178.000 € und liegt deutlich über dem Vorjahreswert von 163.000 €. Seit 2010 ist der Preis sogar um fast 40.000 € gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bleibt dagegen bei rund 129.000 € konstant.

Die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen im Landkreis Vechta liegt im Berichtsjahr bei 202 Fällen. Das sind zwar fast 25 % weniger Verträge als im Jahre 2012. Jedoch geht der Geldumsatz nur um etwa 1 % zurück. Wie schon im Vorjahr ist auffällig, dass es sich bei den gehandelten Objekten mehrheitlich um Neubauten handelt. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Wohneinheiten in Neubauten liegt bei knapp 1.800 €/m². Das sind etwa 70 €/m² mehr als im Vorjahr.

Landwirtschaftliche Flächen

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

Am dynamischsten ist die Entwicklung im Landkreis Cloppenburg. Seit dem Jahre 2005 hat es hier einen Zuwachs von rund 190% beim Preisniveau für Ackerland gegeben. Zum fünften Mal in Folge ist die Preissteigerungsrate 2013 zweistellig (18 %). Für den Landkreis Oldenburg ergibt sich ein Anstieg von insgesamt fast 150 % seit 2005. Der Preisanstieg in 2013 beträgt dabei rund 9 %. Dieselbe Steigerungsrate für 2013 weist auch der Landkreis Vechta auf. Hier hat sich das Preisniveau für Ackerland seit 2005 verdoppelt.

Das Preisniveau für Ackerlandflächen, das anhand der Bodenrichtwerte abgebildet wird, zeigt sich regional mit deutlichen Unterschieden. Während im Bereich der Samtgemeinde Harpstedt im Landkreis Oldenburg Ackerland für 3,50 €/m² ausgewiesen ist, ergibt sich der Bodenrichtwert im südlichen Bereich von Emstek zu 8,00 €/m² bzw. in der Gemeinde Molbergen zu 7,90 €/m². Die Spitzenwerte im Landkreis Oldenburg liegen bei 5,70 €/m² im Bereich Wildeshausen und im Landkreis Vechta bei 7,10 €/m² im Bereich Vechta.

Für Grünland zeigt sich eine ebenfalls positive Preisentwicklung, die jedoch deutlich verhaltener verläuft. Die Bodenrichtwerte sind zwischen 1,50 €/m² für Grünland auf Moorboden in Saterland, Bösel und Dämme sowie 3,50 €/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 2013, 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 01.11.2012 und endet am 31.10.2013.

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 finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Drei Bundesautobahnen gewährleisten für das Berichtsgebiet eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung: im Süden verläuft die A 1 "Bremen - Osnabrück" und im Norden die A 28 "Bremen - Oldenburg"; sie werden durch die A 29 „Ahlhorn - Oldenburg“ 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 wirtschaftlich prosperierenden Oberzentrum Oldenburg und der Entwicklung des Ballungsraumes Delmenhorst / Bremen. Insbesondere die Randgemeinden zu Oldenburg gehen kooperative Wege mit dem Oberzentrum und verfügen daher über günstige infrastrukturelle Eigenschaften.

Etwa 65 % des Landkreises Oldenburg werden durch die Landschaftsformen Marsch, Moor und Geest geprägt und überwiegend durch die Landwirtschaft genutzt. Lebensqualität und Wohnwert im Landkreis sind geprägt durch das Erholungsgebiet "Wildeshauser Geest", das rund 1.500 km² umfasst. Es dient insbesondere als beliebtes Naherholungsziel für das nähere Umfeld und die Oberzentren.

Die **Landkreise Cloppenburg** und **Vechta**, das sogenannte "**Oldenburger Münsterland**", zählen zu den 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.

Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamts „destatis“ aus dem Jahr 2010 (Fachserie 1, Reihe 3.1) waren die beide Landkreise seinerzeit die einzigen in Deutschland mit einem Durchschnittsalter von unter 40 Jahren. Eine Besonderheit in Bezug auf den Immobilienmarkt weist das Oldenburger Münsterland aufgrund seiner sehr hohen Eigenheimquote auf.

Neben diesen Besonderheiten prägt vor allem eine dynamische Ernährungsindustrie mit ihren vor- und nachgelagerten Industrien (rund 40 % der Betriebe sind in diesem Wirtschaftszweig tätig) 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 auch hier die Ernährungswirtschaft ein sehr komplexes Wirtschaftsgefüge mit vielen Arbeitsplätzen und prägt die gesamte Wirtschaftsstruktur. Auch im Landkreis Vechta liegt die Arbeitslosenquote auf sehr geringem Niveau.

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

Statistische Daten

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

Statistische Daten			
Gebietskörperschaft	Fläche (km ²)	Wohnbevölkerung* rund	Einwohner (je km ²)
Stadt Delmenhorst	62,5	73.800	1.180
Landkreis Cloppenburg	1.418	161.500	114
Landkreis Oldenburg	1.063	127.700	120
Landkreis Vechta	813	137.300	169

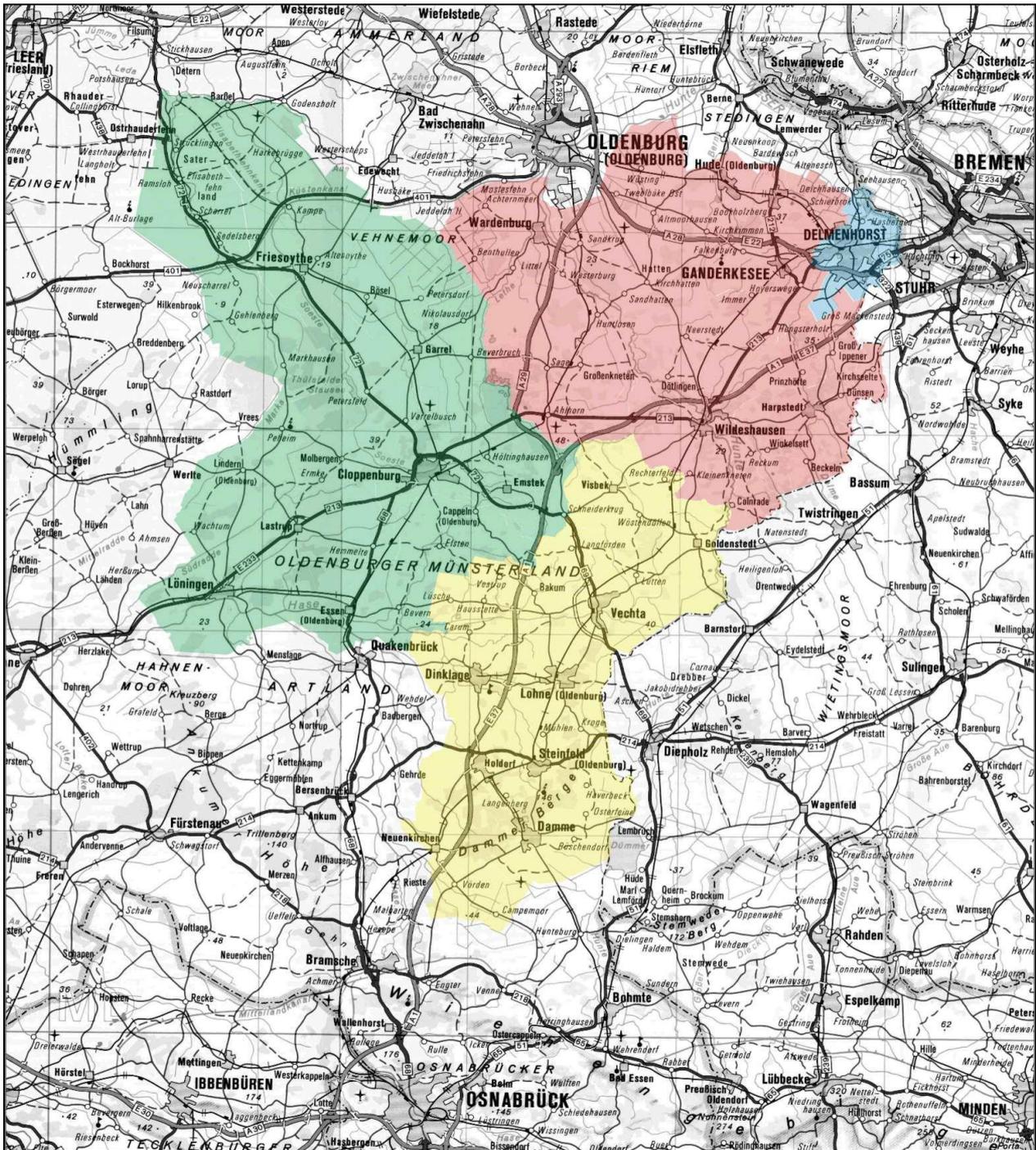
* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2012 / 31.12.2013)

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 2014 (Niedersachsen) verwiesen.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg



Übersichtskarte auf der Grundlage der TK 1 : 500 000.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg sind im Berichtszeitraum insgesamt **6.881 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 ist gegenüber dem Vorjahr um **2 %** gesunken. Es ist damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **3.676 ha (- 13 %)** für **921 Millionen Euro (+ 12 %)** umgesetzt worden.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Delmenhorst	936	- 5 %	↓	125	+ 25 %	↑	100	+ 34 %	↑
Landkreis Cloppenburg	2.191	+/- 0 %	→	257	+ 4 %	↑	1.395	- 20 %	↓
Landkreis Oldenburg	2.032	- 0,5 %	↓	273	+ 9 %	↑	1.483	- 9 %	↓
Landkreis Vechta	1.722	- 6 %	↓	267	+ 17 %	↑	698	- 12 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

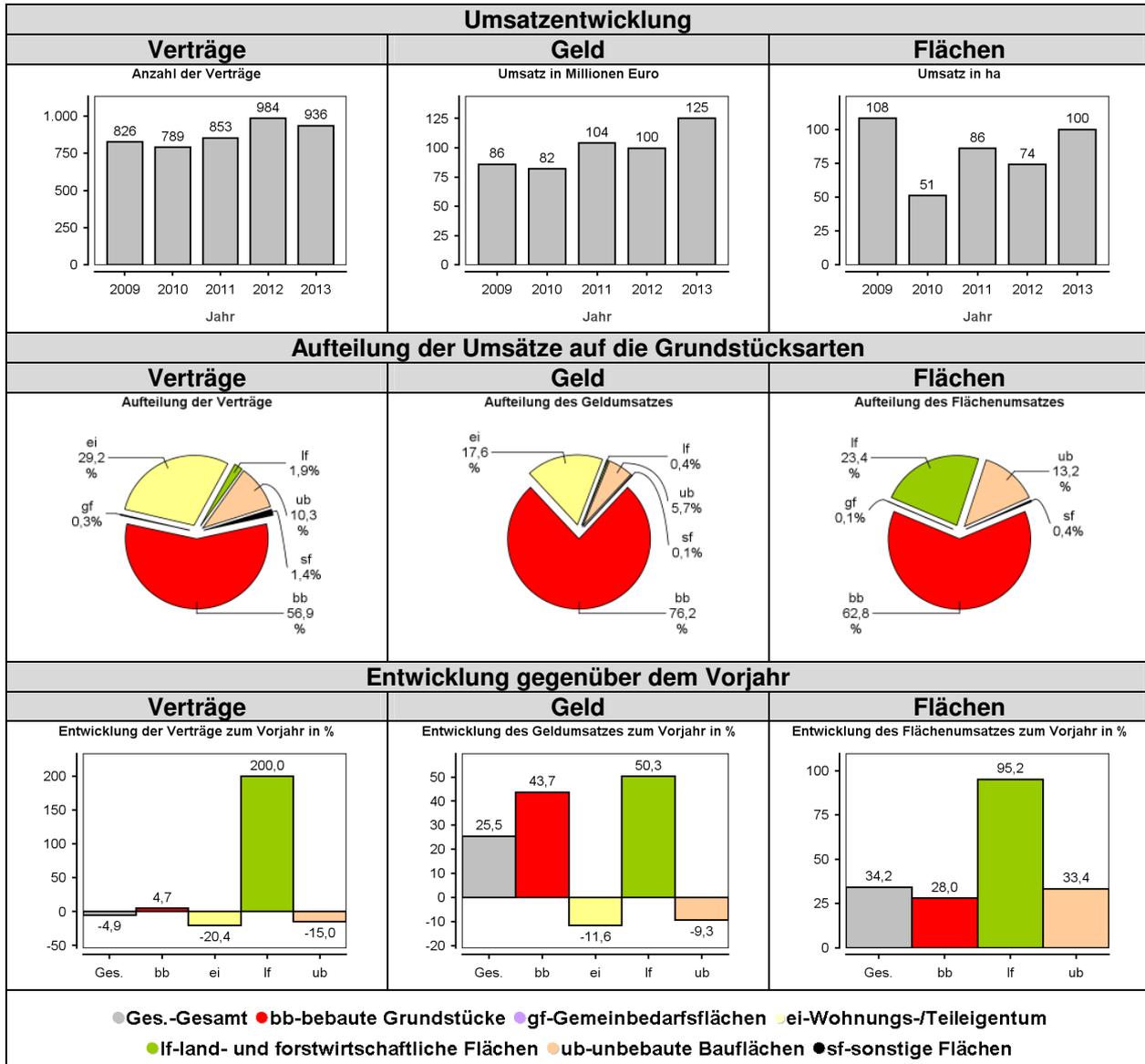
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

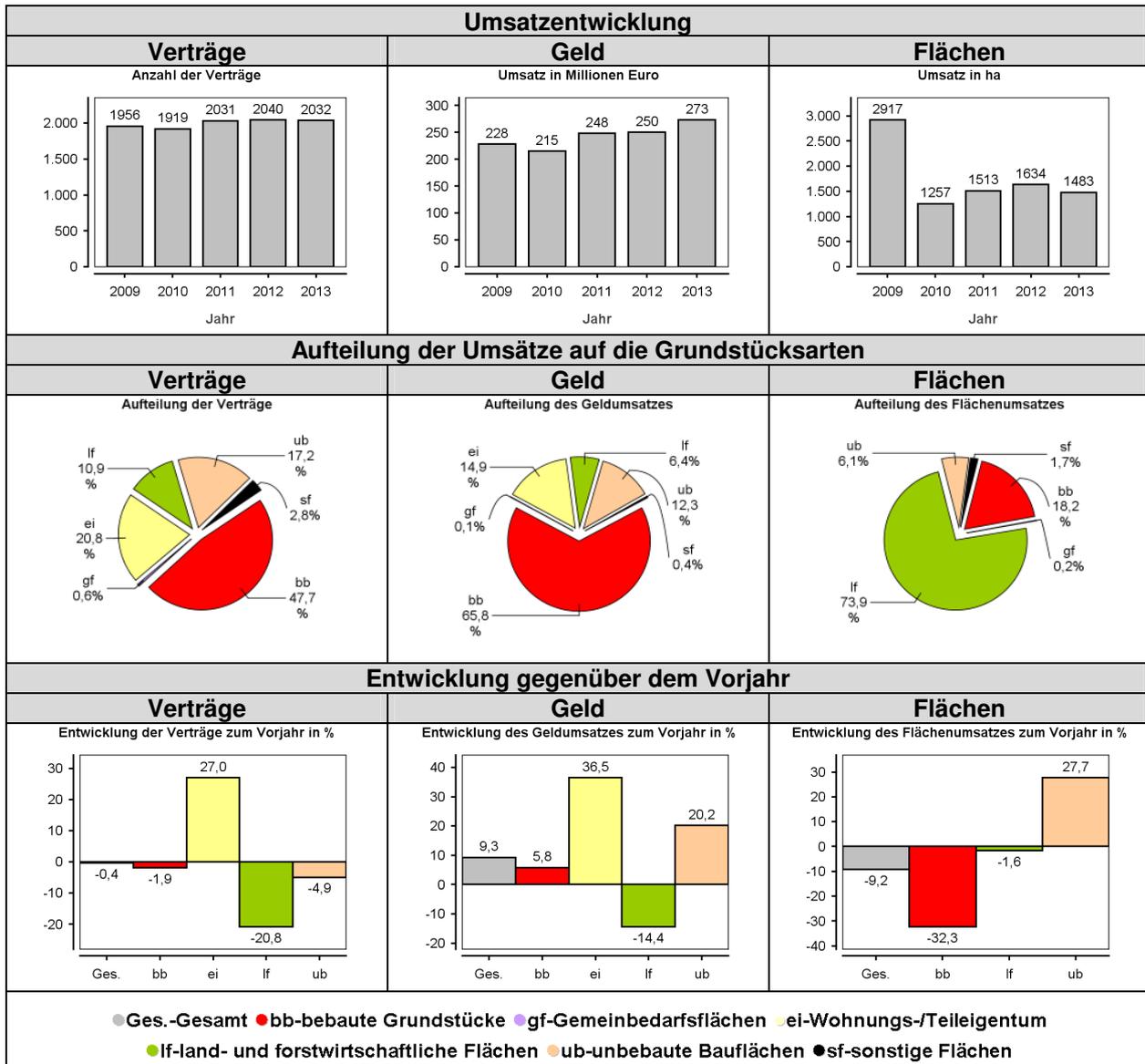
Stadt Delmenhorst – Gesamtüberblick



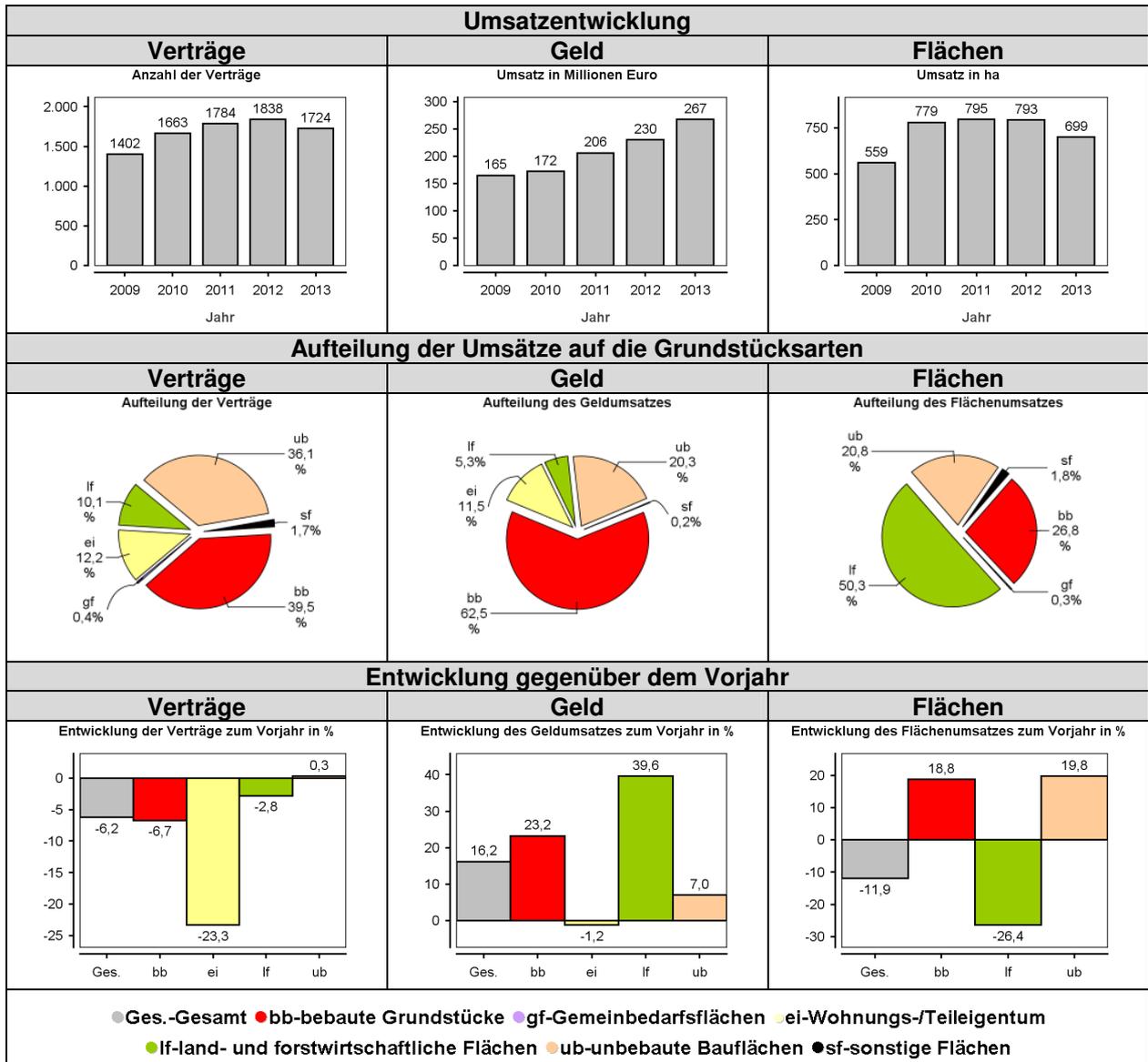
Landkreis Cloppenburg – Gesamtüberblick



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.

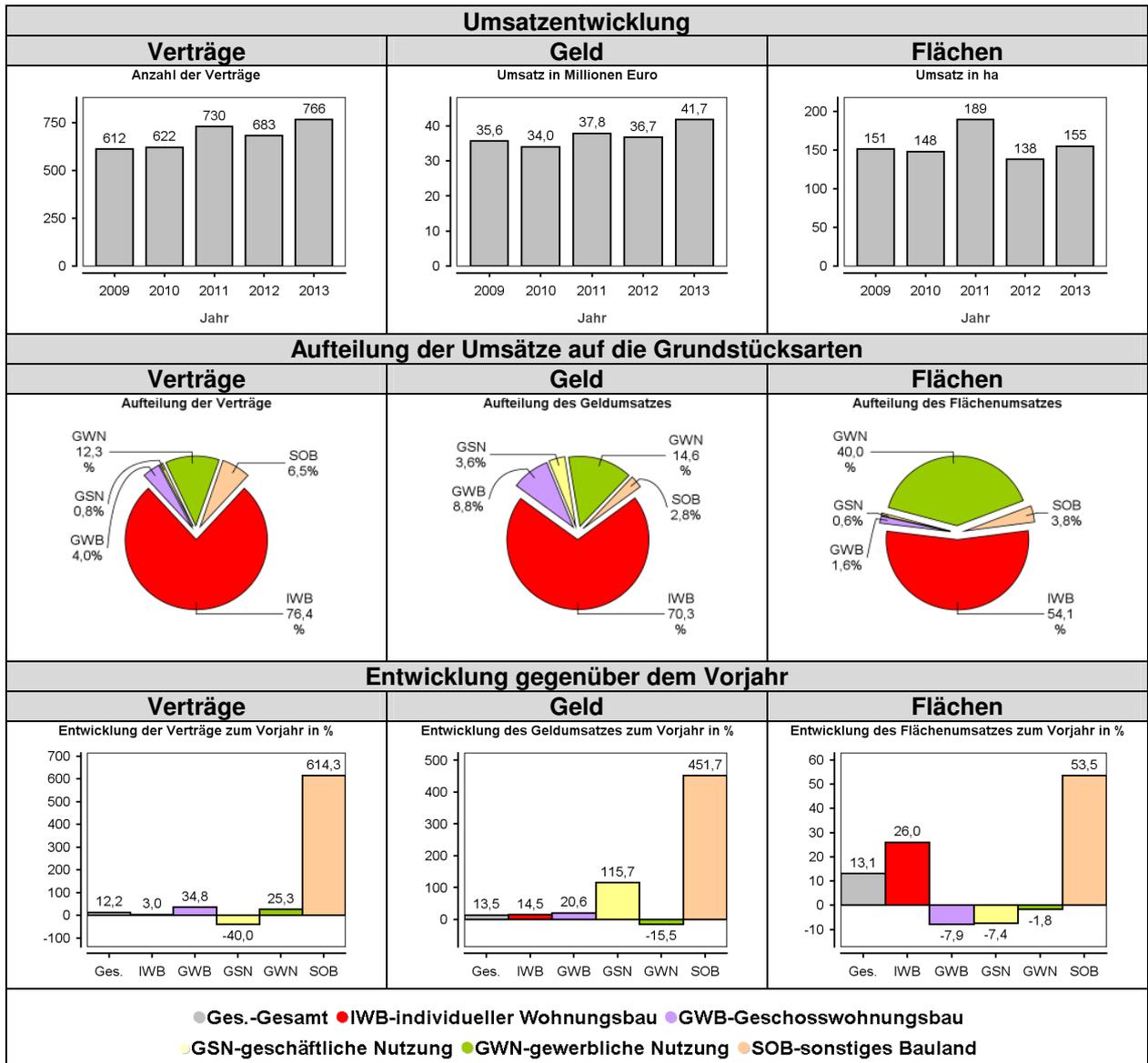
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.834 Vertragsvorgänge** über Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr damit um 3 % gestiegen. Insgesamt wurden **137 Millionen Euro**, das sind 11% mehr als im Vorjahr, für eine Grundstücksfläche von **403 ha** (+ 19 %) 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



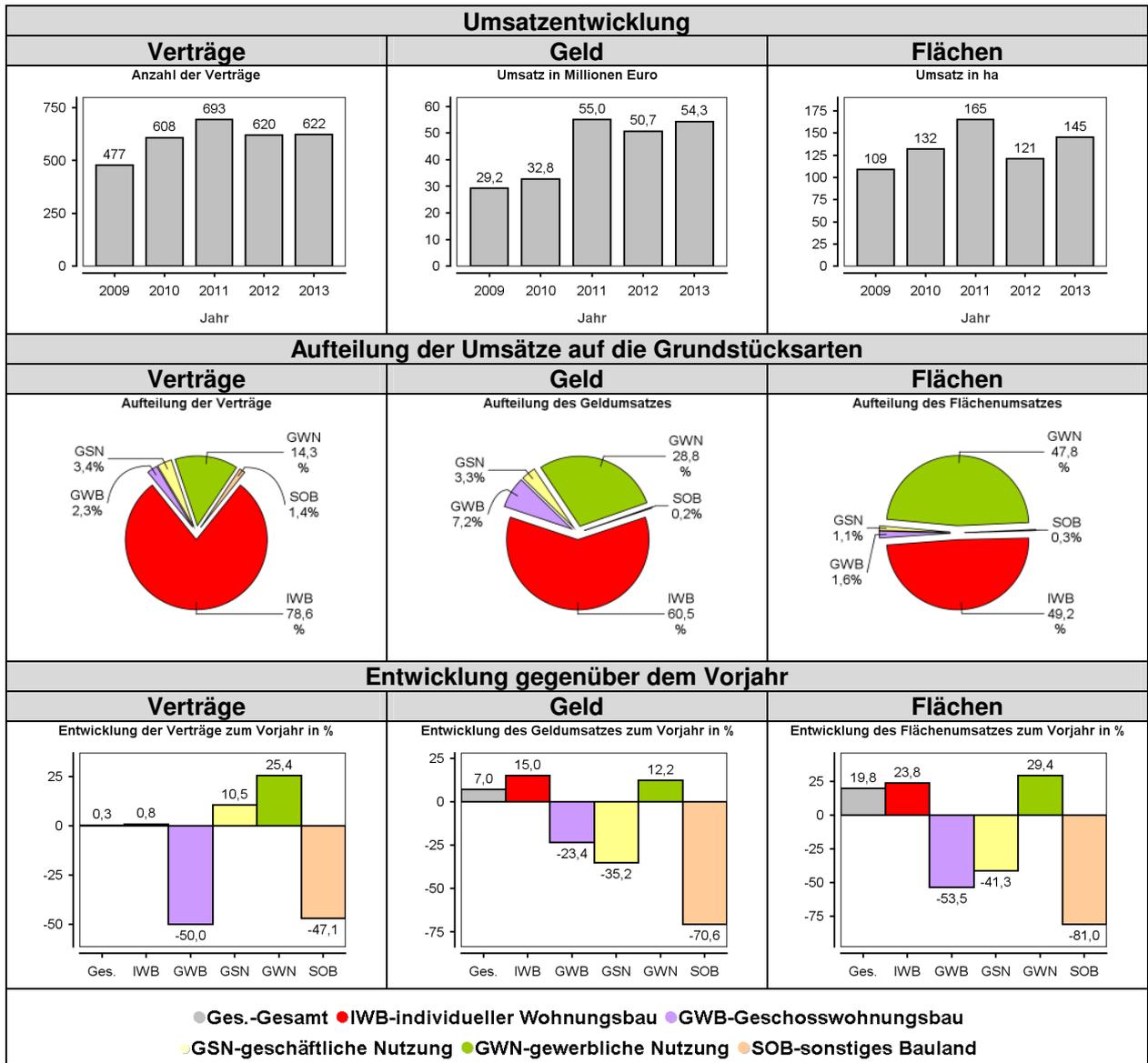
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Bauland



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.

Zu beachten ist, dass es in den Gemeinden der Landkreise einen unterschiedlich hohen Anteil an kommunalem Wohnbauland gibt. Teilweise wird kommunales Wohnbauland zu deutlich geringeren Preisen angeboten als vergleichbare Grundstücke im privaten Verkauf. In den Gemeinden können diese kommunalen Baulandpreise durchaus prägend für das Preisniveau sein.

Stadt Delmenhorst – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Stadt Delmenhorst	59 (72)	770 (684)	109 (109)

Landkreis Cloppenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Barßel	46 (33)	815 (825)	41 (38)
Bösel	14 (7)	870 (975)	48 (53)
Cappeln	5 (8)	695 (885)	53 (52)
Cloppenburg, Stadt	22 (40)	775 (775)	75 (75)
Emstek	48 (36)	850 (870)	55 (44)
Essen	21 (22)	730 (630)	45 (49)
Friesoythe, Stadt	100 (83)	805 (790)	60 (63)
Garrel	27 (86)	830 (805)	63 (51)
Lastrup	20 (26)	875 (810)	40 (39)
Lindern	12 (12)	1.035 (895)	35 (40)
Löningen, Stadt	25 (32)	905 (845)	60 (52)
Molbergen	41 (29)	775 (795)	48 (49)
Saterland	49 (31)	790 (730)	51 (47)
Landkreis Cloppenburg	425 (445)	820 (800)	52 (52)

Landkreis Oldenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Dötlingen	22 (9)	1060 (905)	57 (51)
Ganderkesee	30 (33)	750 (720)	107 (104)
Großenkneten	35 (22)	920 (805)	48 (50)
Harpstedt (SG)	13 (3)	890 (915)	70 (62)
Hatten	33 (25)	835 (795)	85 (84)
Hude	20 (38)	625 (765)	90 (77)
Wardenburg	13 (23)	780 (875)	98 (99)
Wildeshausen, Stadt	31 (24)	950 (755)	112 (89)
Landkreis Oldenburg	198 (177)	860 (790)	83 (83)

Landkreis Vechta – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Bakum	22 (11)	760 (820)	65 (58)
Damme, Stadt	15 (23)	825 (790)	75 (77)
Dinklage, Stadt	16 (41)	745 (805)	90 (75)
Goldenstedt	41 (34)	730 (735)	59 (50)
Holdorf	21 (34)	815 (770)	49 (52)
Lohne, Stadt	56 (58)	770 (825)	78 (69)
Neuenkirchen-Vörden	24 (31)	720 (770)	57 (52)
Steinfeld	23 (23)	875 (865)	66 (55)
Vechta, Stadt	47 (62)	815 (770)	72 (79)
Visbek	44 (28)	835 (775)	44 (48)
Landkreis Vechta	306 (345)	790 (790)	66 (64)

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 in den vorstehenden Tabellen genannten mittleren gezahlten Preisen für einen Quadratmeter Bauplatz. In den Tabellen wird das tatsächliche Marktgeschehen abgebildet, also die Bereiche, 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 31.12.2013 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

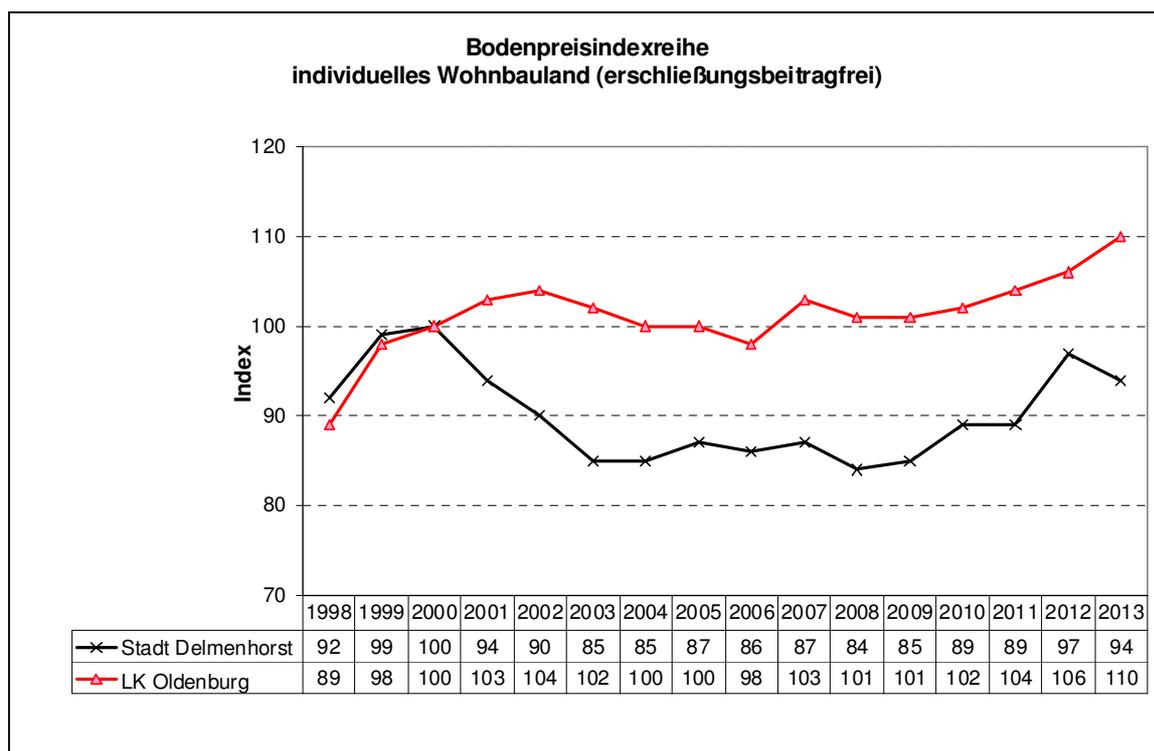
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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 2013 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch zum Jahresende abgeschlossene Verträge verändern kann.

Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



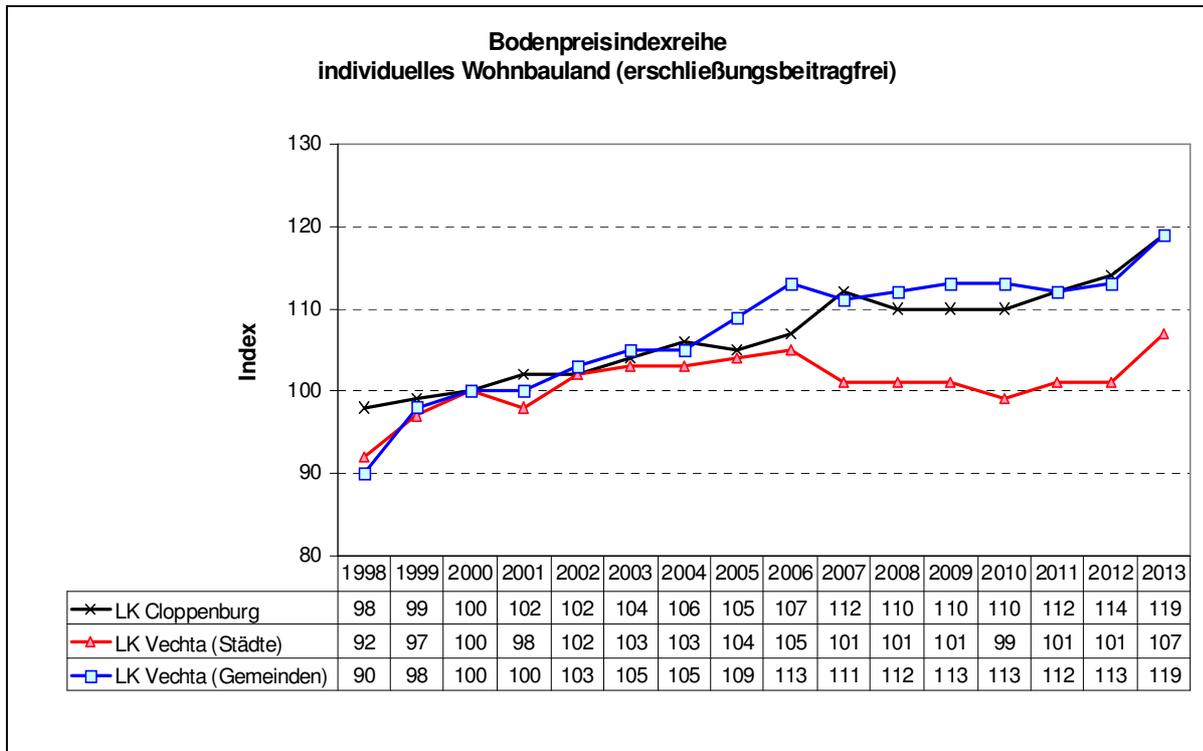
Anwendungsbeispiel:

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 1998 gewesen?

Index im Jahr 2007: 101
Index im Jahr 1998: 92

Bodenpreis im Jahr 1997 = 55 €/m² × $\frac{92}{101}$ = **50 €/m²**

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

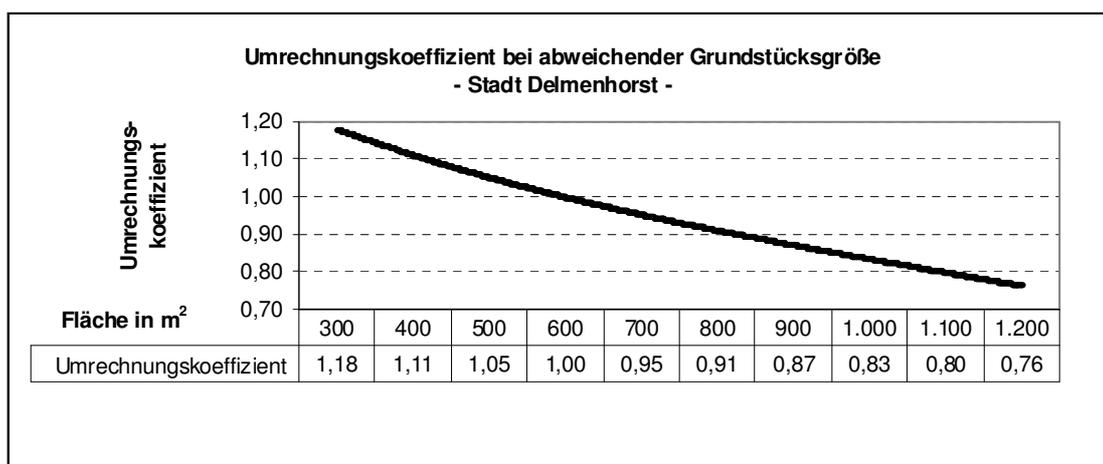
Die Flächengröße veräußerter Baugrundstücke weicht oftmals erheblich von der für das Bauvorhaben erforderlichen üblichen Größe ab. Untersuchungen dieses Teilmarktes haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke tlw. geringere Kaufpreise je m² Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere selbstständig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

Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke in Ortslagen und Splittersiedlungen

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg ergibt sich aus den Kauffalldaten der Jahre 2007 bis 2013 im Bereich der Stadt Delmenhorst sowie in den hochwertigen Lagen des Landkreises Oldenburg jeweils eine Abhängigkeit des Bodenwertes bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus von der Grundstücksgröße. Für die städtischen Bereiche und die hochwertigen Lagen der Landkreise Cloppenburg und Vechta kann diese Abhängigkeit nicht nachgewiesen werden.

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)

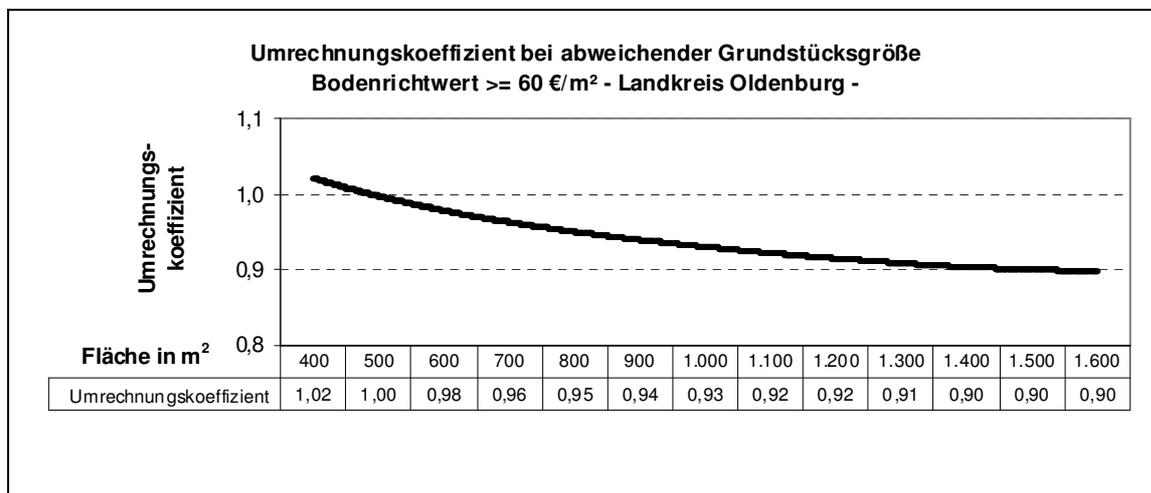
Umrechnungskoeffizienten:
400 m² = 1,11
600 m² = 1,00

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 2007 bis 2013 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 920 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

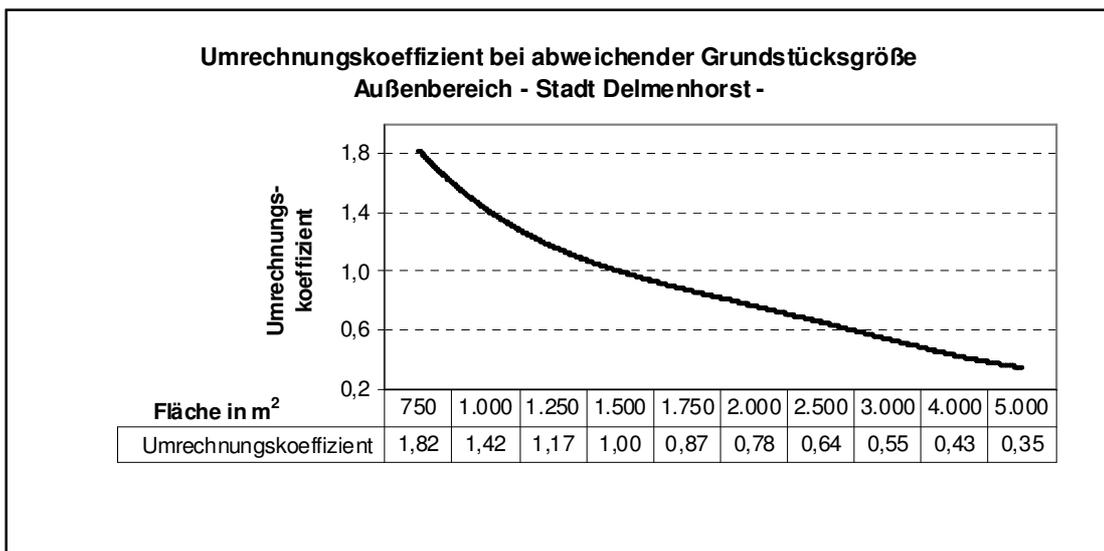
Umrechnung: $85 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,98}{0,95} = \text{flächenangepasster Bodenrichtwert rund } 88 \text{ €/m}^2$

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 31.12.2013 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.



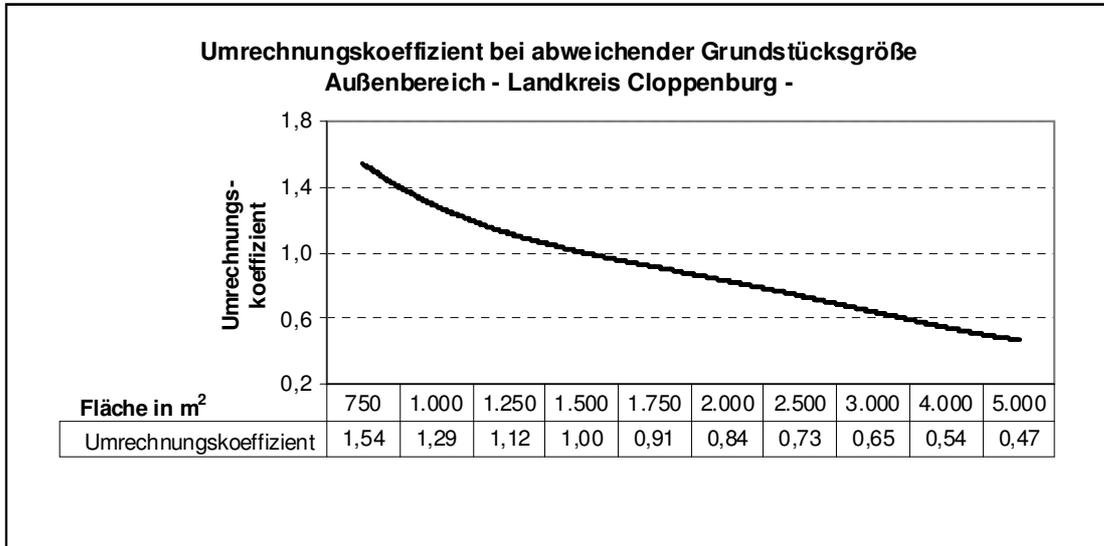
Anwendungsbeispiel:

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 31.12.2013 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.



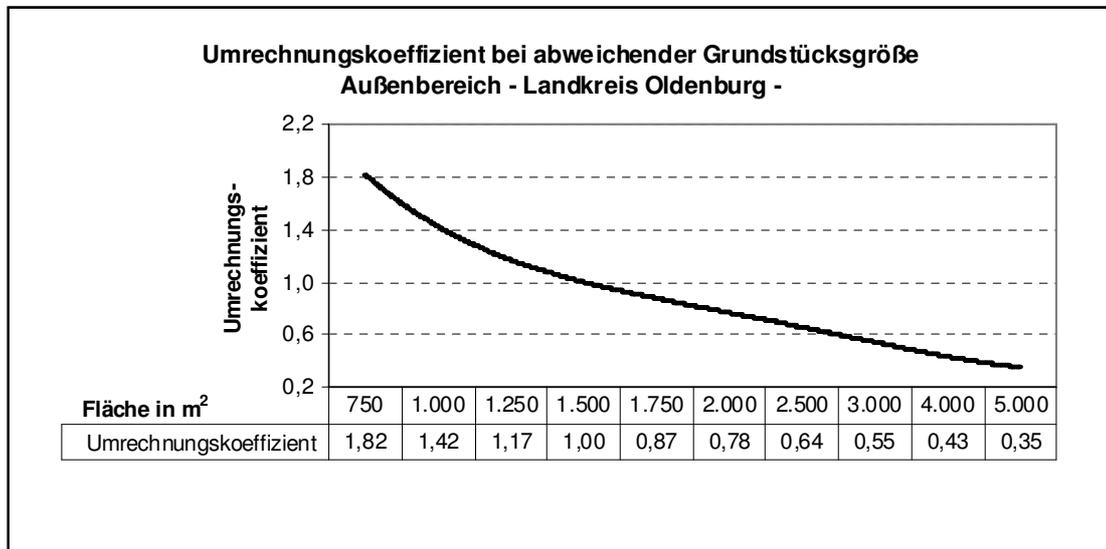
Anwendungsbeispiel:

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 31.12.2013 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.



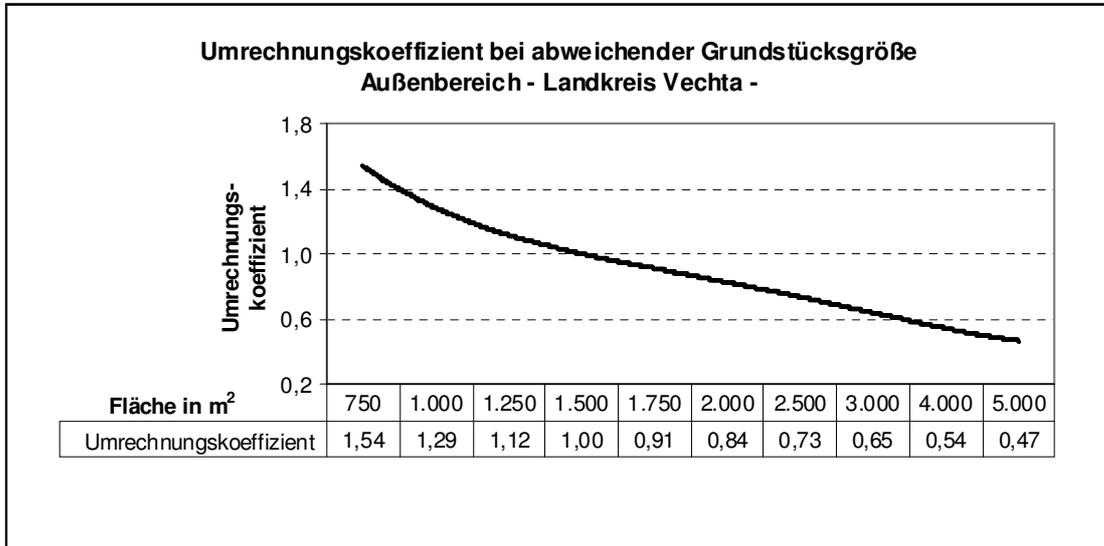
Anwendungsbeispiel:

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 31.12.2013 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 eine besondere Entwicklung. Die insgesamt 22 Kauffälle unbebauter Flächen in zentraleren Wohngebieten in den letzten 3 Jahren führten im Durchschnitt zu Kaufpreisen, die beim 2,1-fachen des jeweiligen Bodenrichtwertes lagen. Die Mehrzahl dieser Flächen dient dem Geschosswohnungsbau.

Der Gutachterausschuss trägt dieser Entwicklung durch die Einführung von zusätzlichen, merkmalsbezogenen Bodenrichtwerten Rechnung. Diese Bodenrichtwerte werden solchen Zonen zugeordnet, in denen eine Nutzung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau nach der aktuellen Bauleitplanung möglich ist. Diese neuen Zonen sind dann deckungsgleich mit den bisherigen Zonen für Wohnbauland. Die Unterscheidung der räumlich deckungsgleichen Zonen erfolgt durch ihr prägendes Merkmal, das durch den Zusatz Einfamilienhäuser (EFH) bzw. Mehrfamilienhäuser (MFH) ausgedrückt wird. Für die Zonen, die sich auf den Bau von Mehrfamilienhäusern beziehen, wurden Bodenrichtwerte beschlossen, die im Durchschnitt um 50 €/m² über den Werten für die deckungsgleichen EFH-Zonen liegen. Die Gestaltung der Zonen wird künftig mit dem Vorhandensein weiterer Kaufverträge sowie in Abstimmung mit der Bauleitplanung und dem Verdichtungskonzept der Stadt Vechta, weiter verfeinert.

Das Ergebnis landesweiter Erhebungen und Untersuchungen zum Geschosswohnungsbau ist im Landesgrundstücksmarktbericht 2014 veröffentlicht.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil von kommunalem Bauland ist in diesem Marktsegment sehr hoch, da hier häufig durch die Kommunen das Ziel verfolgt wird, mit preisdämpfenden Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen 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	7 (1)	3.020 (*)	30 (*)

*) 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 (1)	*) (**)	*) (**)
Bösel	0 (2)	- (**)	- (**)
Cappeln	2 (1)	*) (**)	*) (**)
Cloppenburg, Stadt	11 (5)	3.500 (3.100)	21 (16)
Emstek	4 (3)	5.400 (3.000)	22 (23)
Essen	0 (1)	- (**)	- (**)
Friesoythe, Stadt	7 (6)	2.900 (8.900)	21 (7)
Garrel	1 (4)	*) (6.400)	*) (9)
Lastrup	3 (2)	8.700 (**)	10 (**)
Lindern	2 (1)	*) (**)	*) (**)
Löningen, Stadt	4 (1)	8.400 (**)	6 (**)
Molbergen	5 (4)	13.500 (8.700)	10 (7)
Saterland	5 (5)	7.300 (6.300)	9 (14)
Landkreis Cloppenburg	45 (36)	6.700 (6.200)	15 (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	3 (1)	4.500 (**)	14 (**)
Ganderkesee	6 (8)	25.600 (2.500)	22 (22)
Großenkneten	1 (2)	*) (**)	*) (**)
Harpstedt (SG)	0 (1)	- (**)	- (**)
Hatten	4 (3)	3.100 (2.200)	25 (25)
Hude	1 (1)	*) (**)	*) (**)
Wardenburg	8 (3)	7.500 (3.000)	20 (32)
Wildeshausen, Stadt	5 (2)	5.800 (**)	18 (**)
Landkreis Oldenburg	28 (21)	10.000 (4.800)	19 (24)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Vechta – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m²)
Bakum	2 (6)	*) (9.100)	*) (19)
Damme, Stadt	1 (0)	*) (-)	*) (-)
Dinklage, Stadt	1 (5)	*) (8.800)	*) (23)
Goldenstedt	2 (5)	*) (3.400)	*) (15)
Holdorf	3 (6)	6.300 (6.900)	21 (19)
Lohne, Stadt	4 (5)	7.600 (6.100)	24 (25)
Neuenkirchen-Vörden	5 (6)	8.000 (2.900)	25 (27)
Steinfeld	8 (4)	9.600 (8.100)	18 (17)
Vechta, Stadt	12 (10)	7.800 (6.700)	28 (37)
Visbek	1 (2)	*) (*)	*) (*)
Landkreis Vechta	39 (49)	9.600 (7.000)	23 (24)

*) 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 in den vorstehenden Tabellen genannten mittleren gezahlten Preisen für einen Quadratmeter Bauplatz. In den Tabellen wird das tatsächliche Marktgeschehen abgebildet, also die Bereiche, 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 2010 bis 2013 und für die Stadt Delmenhorst auf die Jahre 2006 bis 2013 erweitert.

Aus den insgesamt 154 vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland (87 Kauffälle) und Rohbauland (67 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. Das Wertniveau des werdenden Wohnbaulandes wird 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	35 % (31)	4 – 64 %
Landkreis Oldenburg	29 % (20)	14 – 65 %
Landkreis Vechta	55 % (28)	18 – 80 %

Rohbauland Gebietskörperschaft	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle	
	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	55 % (12)	31 – 91 %
Landkreis Cloppenburg	36 % (29)	17 – 70 %
Landkreis Oldenburg	60 % (17)	21 – 84 %
Landkreis Vechta	49 % (9)	37 – 75 %

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 2013 ausgedehnt. Aus dem Landkreis Cloppenburg liegen in dieser Zeitspanne 14 Eigentumswechsel vor, aus dem Landkreis Vechta 9 und im Landkreis Oldenburg 7 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 1,4-fachen Wert von Ackerflächen den Eigentümer wechseln. Im Landkreis Vechta ergibt sich der 1,7-fache Bodenwert von Ackerflächen. Im Landkreis Oldenburg liegt der Kaufpreis landwirtschaftlicher Bauflächen beim 1,2-fachen des Bodenrichtwertes von Ackerflächen.

Im Bereich der Stadt Delmenhorst 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 Untersuchungszeitraum der Jahre 2011 bis 2013 insgesamt 7 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 2011 bis 2013 32 Erbbaurechtsbegründungen zum Zweck der Wohnbebauung vor. Die Erbbaurechte wurden von Privatpersonen, Verwaltungsgesellschaften, Kommunen sowie kirchlichen Einrichtungen vergeben. Auch diese Verträge wurden für die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen und beinhalten eine Anpassungsklausel.

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

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

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins 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	7	0,80	0,31 – 1,35	3,4	1,1 – 4,3	2,3	1,6 – 3,0
Landkreis Vechta	32	1,65	0,63 – 4,80	2,9	2,5 – 4,0	3,2	2,9 – 4,0

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **643 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 14 % ab.

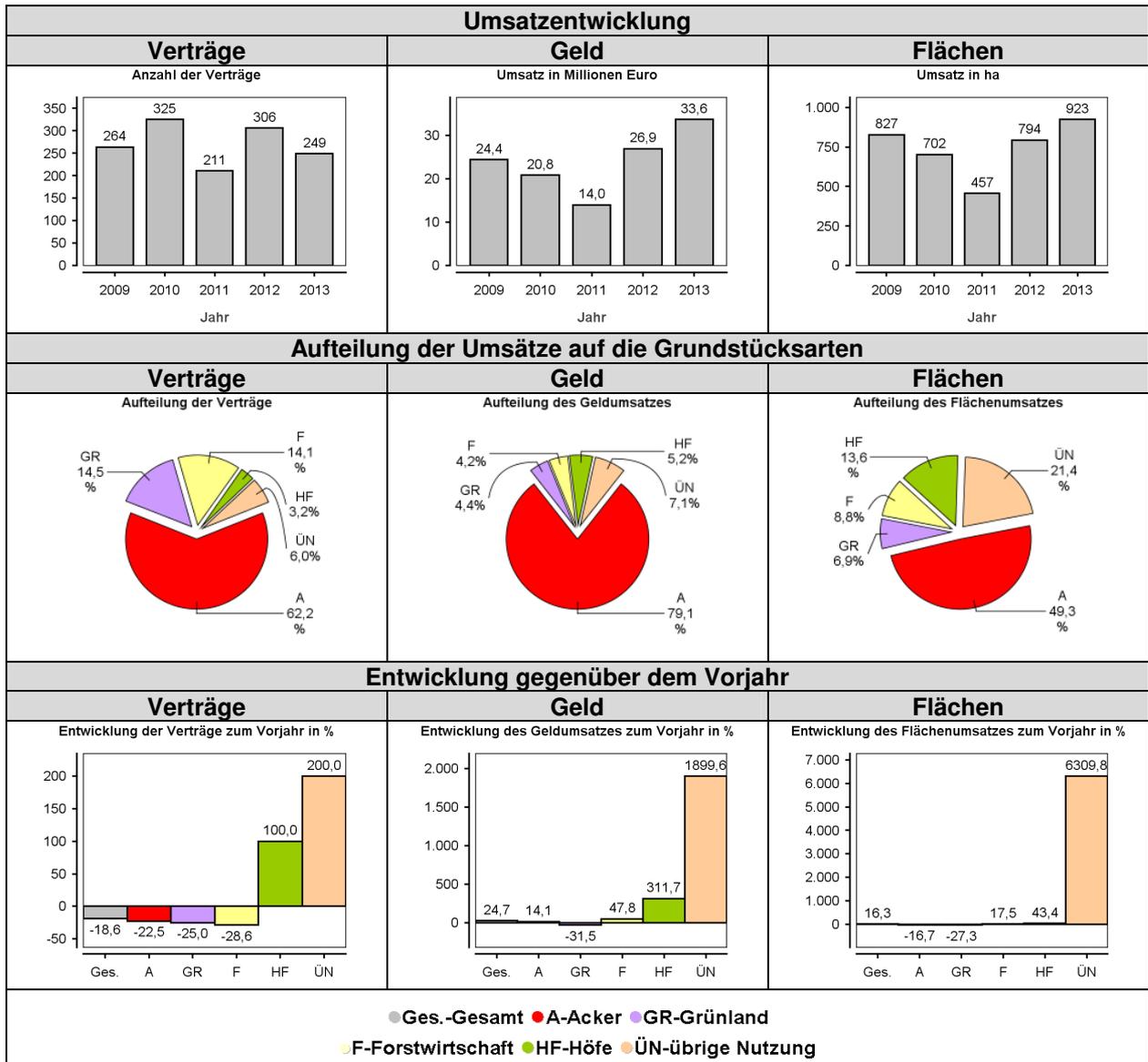
Die hierbei umgesetzte Grundstücksfläche beträgt **2.358 ha (- 0,5%)**. Der Geldumsatz in diesem Marktsegment umfasst **64,5 Millionen Euro** und liegt damit 14 % über dem des Vorjahres.

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

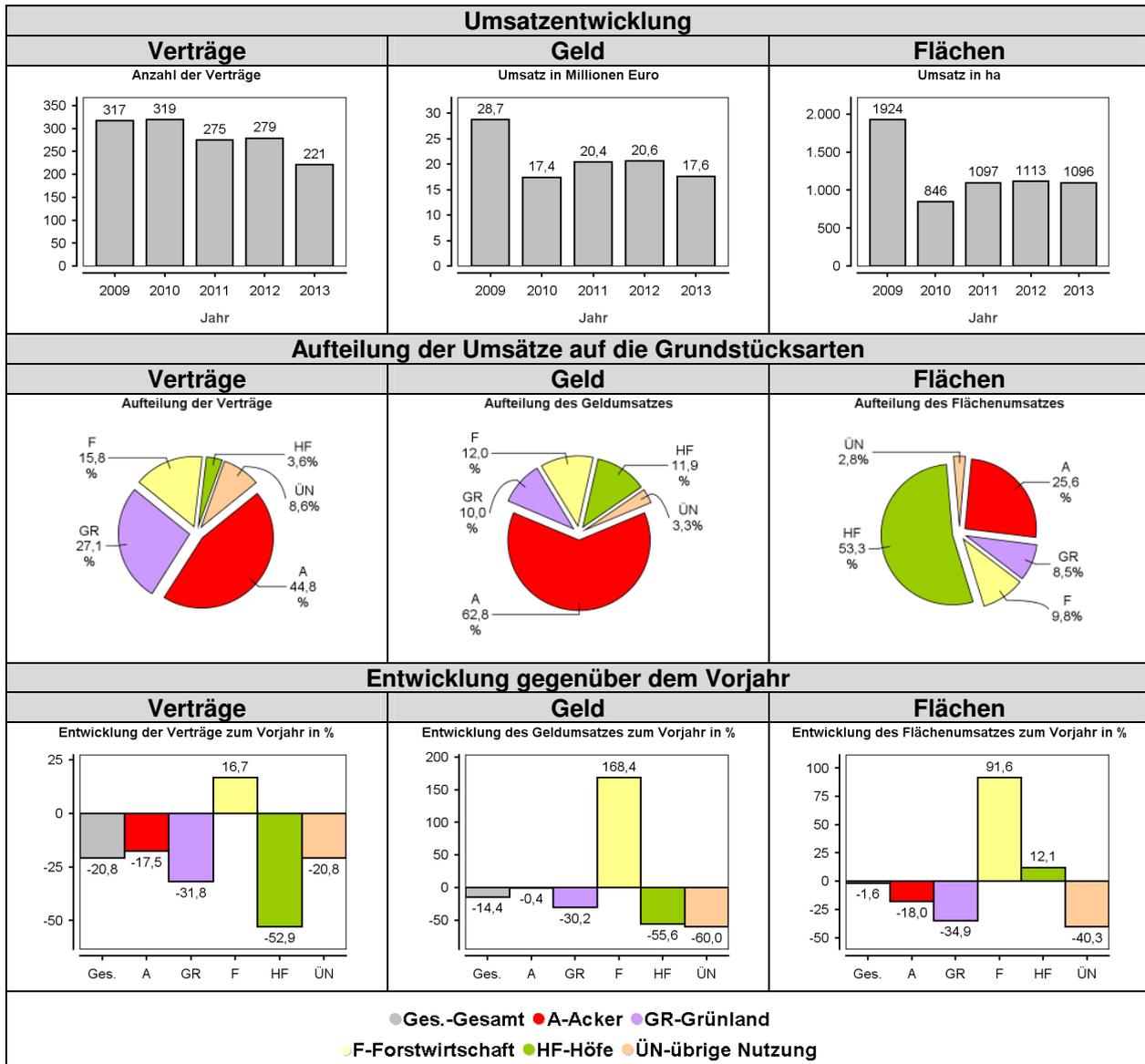
Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cloppenburg	248	- 19 %	↓	33,6	+ 25 %	↑	923	+ 16 %	↑
Landkreis Oldenburg	221	- 21 %	↓	17,6	- 14 %	↓	1.096	- 2 %	↓
Landkreis Vechta	174	- 3 %	↓	14,3	+ 40 %	↑	351	- 26 %	↓

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.

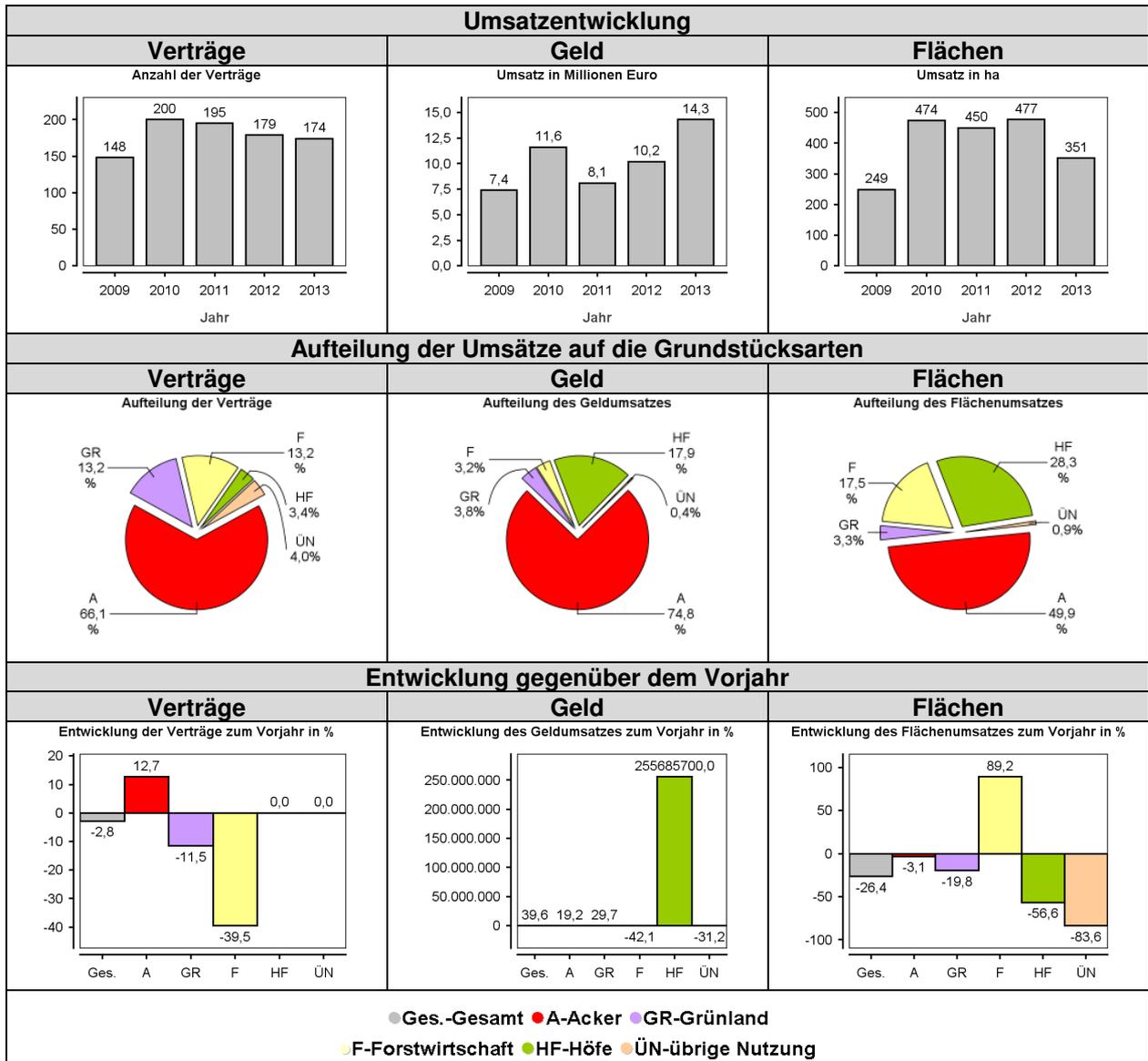
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen



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 Investitionsdruck 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 rund 80 und 200 % zu verzeichnen.

Im Bereich der Landkreise Cloppenburg und Vechta finden Grünlandverkäufe nur in geringem Umfang bei Flächen in Flussniederungen sowie auf moorigen- oder anmoorigen Standorten statt. Lediglich im Bereich des Landkreises Oldenburg besteht ein echter Teilmarkt für Grünlandflächen. Das durchschnittliche Preisniveau für Grünland liegt durchgängig unter dem für Ackerland in 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	68 (101)	3,1 (3,5)	5,97 (5,09)	1,63 – 10,40 (3,00 – 8,00)
41 - 60	9 (11)	2,1 (1,6)	7,02 (5,81)	2,87 – 11,36 (4,00 – 7,50)

Im Landkreis Cloppenburg ist im Berichtsjahr für Ackerflächen mit einer Durchschnittsgröße von 3,0 ha ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 6,09 € gezahlt worden.

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	58 (68)	3,2 (3,7)	4,05 (3,67)	2,20 – 6,98 (1,50 – 5,50)
41 - 60	7 (8)	2,4 (1,1)	4,23 (3,74)	3,40 – 5,70 (2,50 – 5,00)

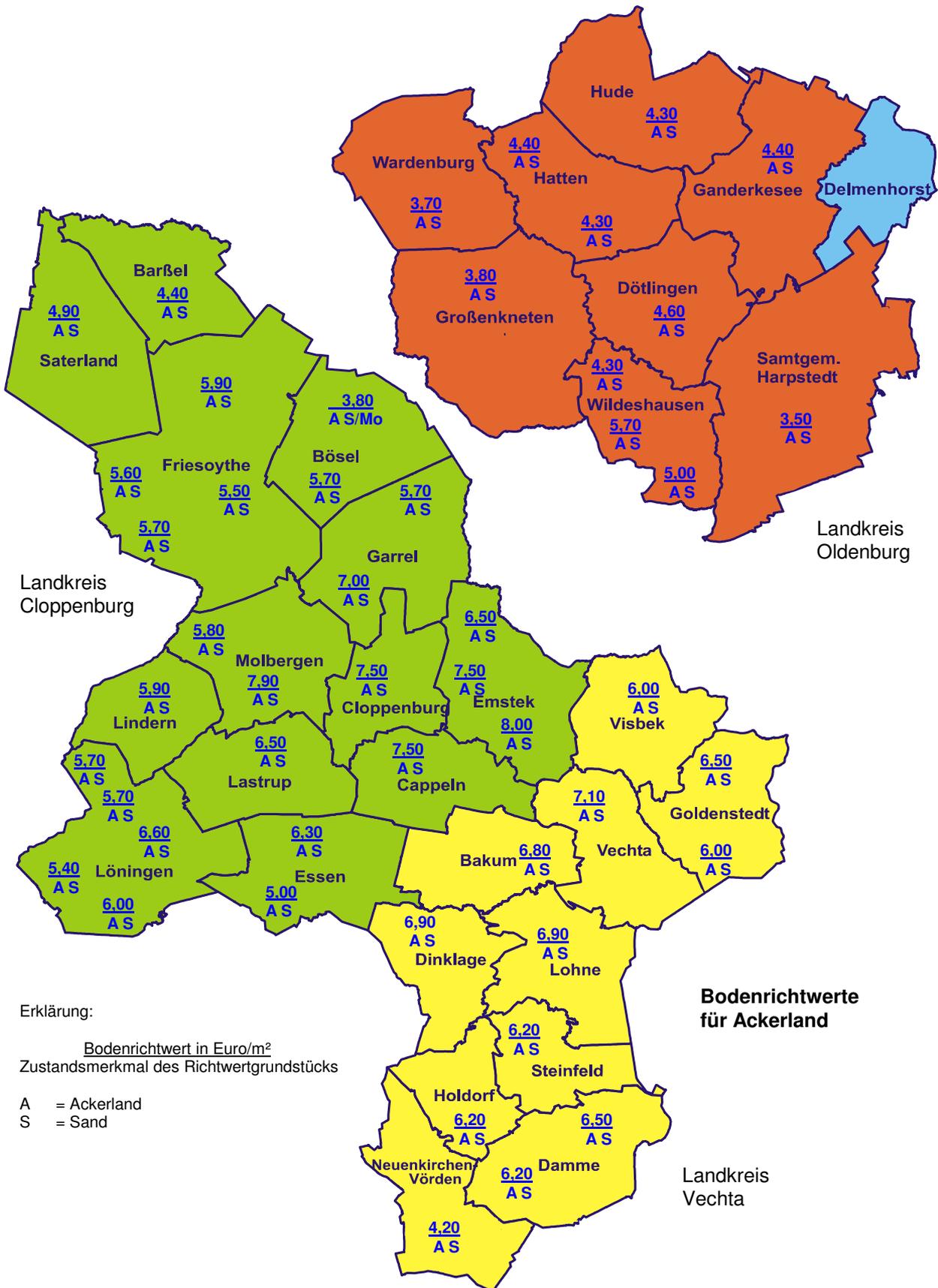
Die gehandelten Ackerflächen im Landkreis Oldenburg weisen im Mittel eine Größe von 3,2 ha auf; der Durchschnittspreis liegt im Berichtsjahr bei 4,07 €/m².

Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	28 (19)	2,2 (2,0)	6,88 (5,34)	4,25 – 10,51 (2,84 – 8,00)
41 - 60	14 (20)	2,0 (2,4)	6,94 (5,84)	2,92 – 10,20 (4,10 – 8,60)

Aus den vorliegenden Kauffällen im Landkreis Vechta ergibt sich für Ackerflächen ein Durchschnittspreis von 6,90 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2,1 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 einzelnen Bodenrichtwertzonen.



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 (16)	2,1 (2,6)	2,65 (1,96)	1,00 – 5,00 (0,85 – 3,51)

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg ist für Grünlandflächen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von rund 2,65 € gezahlt worden. Die veräußerten Grünlandflächen weisen eine mittlere Flächengröße von 2,1 ha auf.

Landkreis Oldenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	32 (45)	2,1 (2,1)	1,73 (1,82)	0,90 – 3,31 (0,24 – 3,16)
41 – 60	2 (5)	*) (1,6)	*) (1,69)	*) (1,10 – 2,06)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Bereich des Landkreises Oldenburg ist für Grünlandflächen im Durchschnitt ein Quadratmeterpreis von rund 1,75 € gezahlt worden. Die veräußerten Grünlandflächen weisen eine mittlere Flächengröße von 2,1 ha auf.

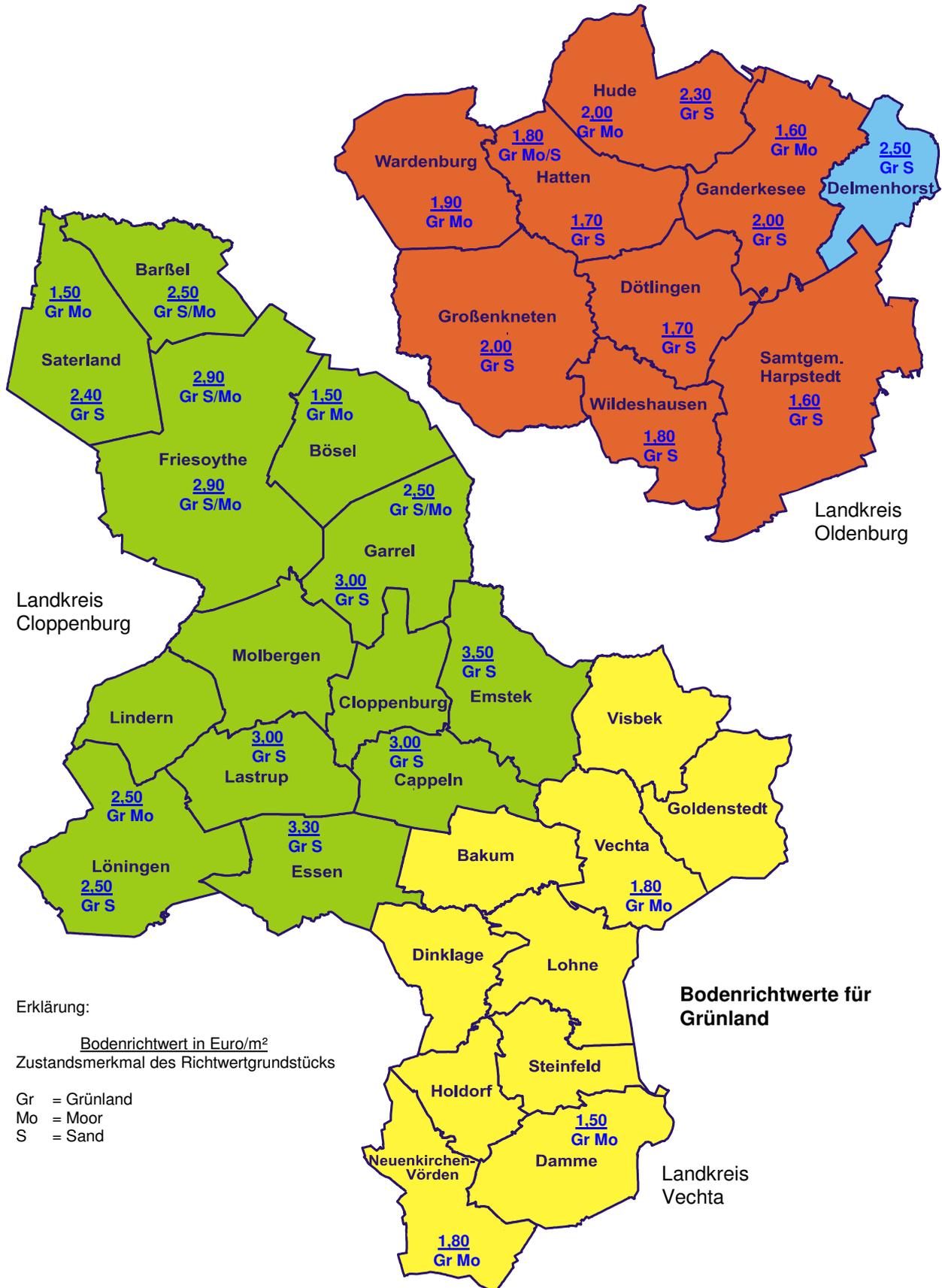
Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	3 (5)	0,4 (1,0)	1,40 (2,76)	1,00 – 2,20 (2,00 – 3,30)
41 – 60	1 (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Im Landkreis Vechta liegt das diesjährige Kaufpreismittel für Grünlandflächen bei 1,80 €/m². Die veräußerten Grünlandflächen weisen im Durchschnitt eine Größe von 0,7 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 einzelnen Bodenrichtwertzonen.



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.

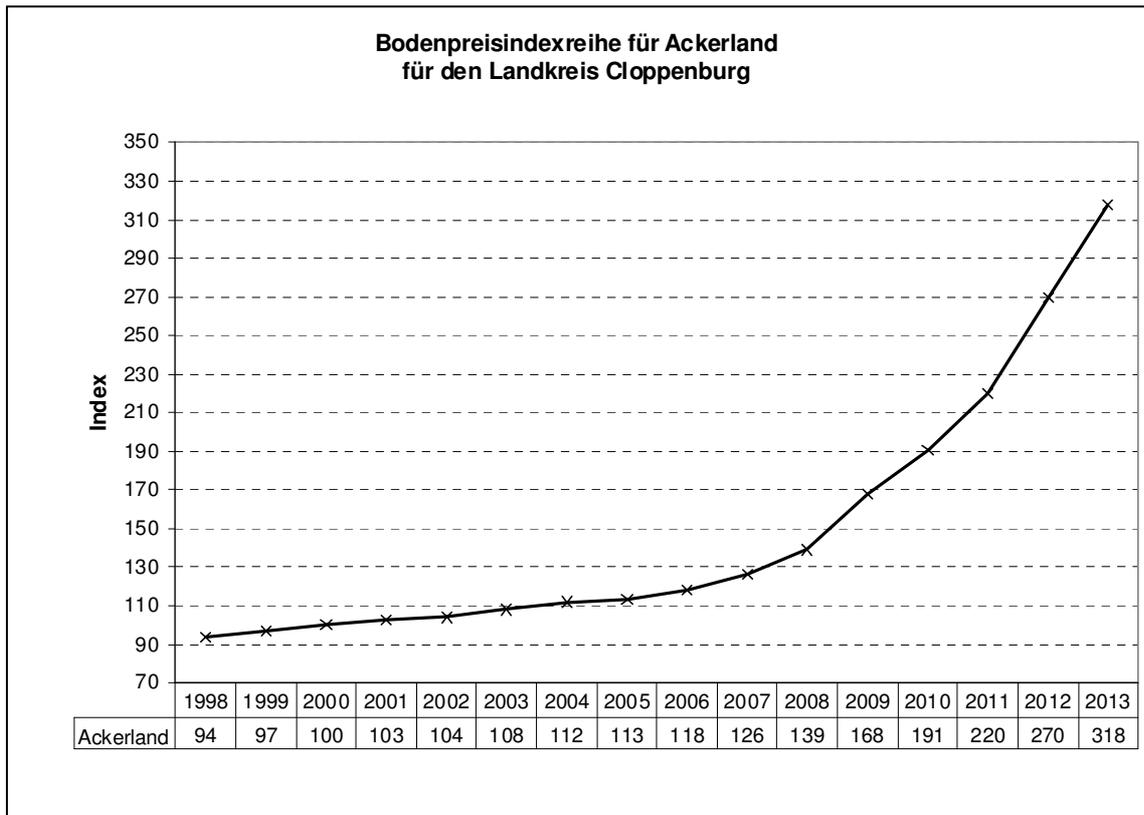
Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2013 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

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 Bodenpreisindizes abzuleiten.

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

Landkreis Cloppenburg



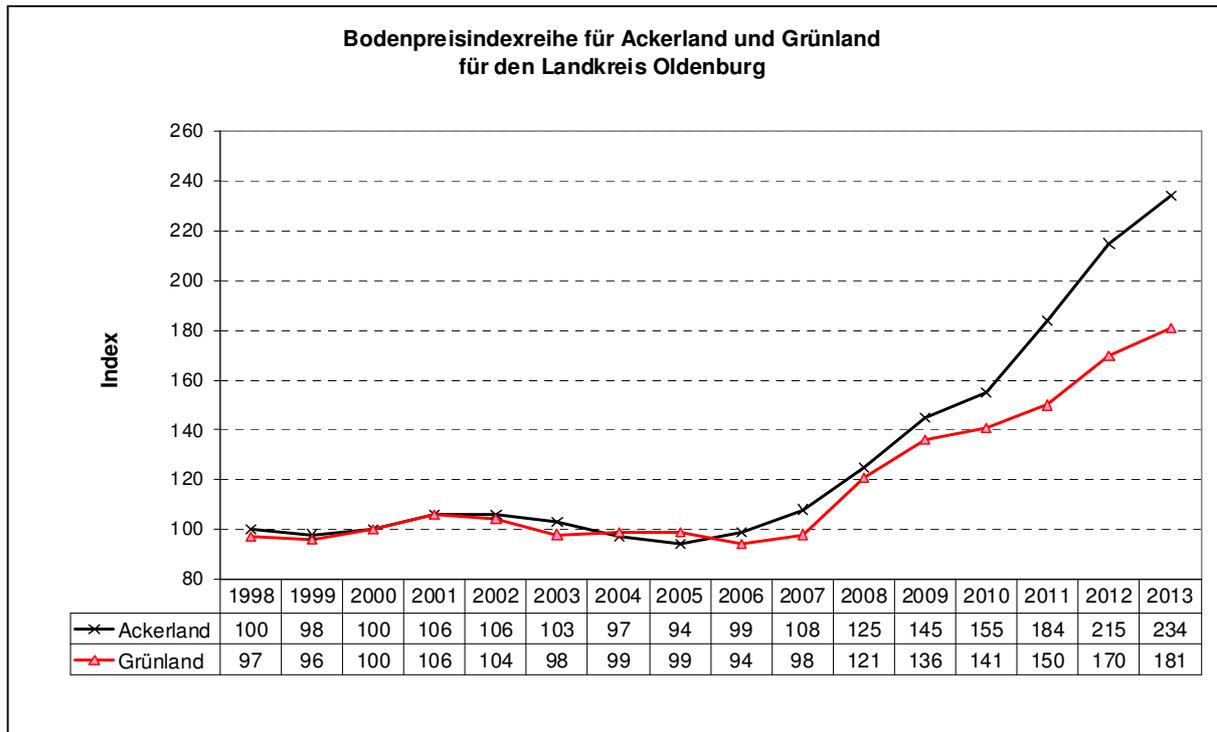
Anwendungsbeispiel:

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:**

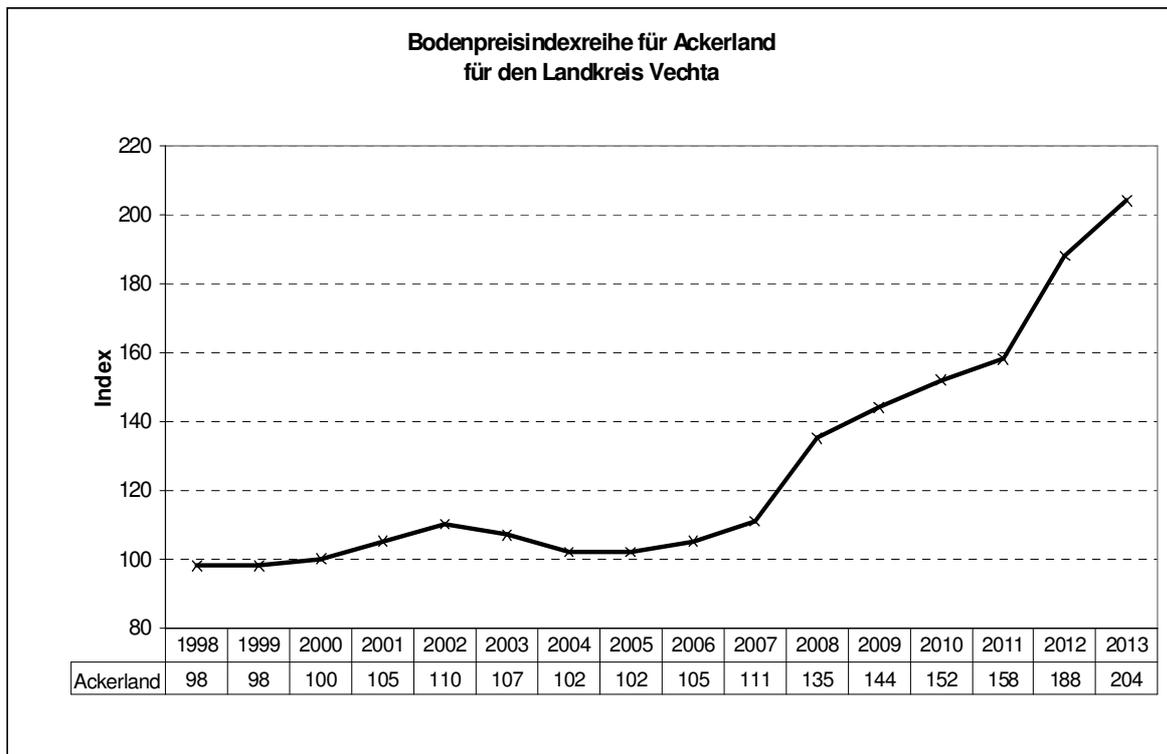
Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Oldenburg liegt 2010 bei 2,40 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1999 gewesen?

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 **11** Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen rund **12 ha und 80 ha** registriert worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen **1,50 €/m² und 10,70 €/m²**. Die Preise liegen dabei im Landkreis Vechta um das 1,5-fache über den Werten der anderen Gebiete.

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

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

6.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschuss Cloppenburg sind im Berichtsjahr insgesamt **95 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden. Hierbei wechselten rund **251 ha** für **4,0 Mio. €** den Eigentümer. Aus dem Stadtbereich Delmenhorst liegen lediglich 2 Verkäufe für forstwirtschaftliche Flächen vor, sodass keine weitere Darstellung aus Datenschutzgründen erfolgt.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Forstflächen in dem Zeitraum 2011 bis 2013 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)	57	1,8	1,67	0,12 – 3,20
Laubwald	12	0,8	1,52	0,50 – 3,15
Nadelwald	32	1,9	1,71	0,12 – 3,20
Mischwald	13	2,4	1,71	0,70 – 2,85

Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	52	3,1	1,26	0,20 – 3,56
Laubwald	11	1,4	1,35	0,80 – 2,00
Nadelwald	25	2,9	1,25	0,27 – 3,56
Mischwald	16	4,7	1,22	0,20 – 2,67

Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	40	1,9	1,35	0,30 – 2,30
Laubwald	9	1,9	1,30	0,75 – 2,30
Nadelwald	18	1,3	1,42	0,30 – 2,30
Mischwald	13	2,6	1,30	0,70 – 2,20

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 von der Flächengröße, 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 2013 sind im Landkreis Cloppenburg 10 Verkäufe, im Landkreis Oldenburg 4 Verkäufe und im Landkreis Vechta 1 Verkauf 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	20	0,75 €/m ²	0,15 – 1,50 €/m ²
Landkreis Oldenburg	16	0,70 €/m ²	0,15 – 1,45 €/m ²
Landkreis Vechta	8	0,75 €/m ²	0,20 – 2,00 €/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 die 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, für die Stadt Delmenhorst aus den vergangenen 4 Jahren.

Gebietskörperschaft	Anzahl der Kauffälle	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert	
		Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	5	35 %	7 % - 65 %
Landkreis Cloppenburg	49	30 %	4 % - 67 %
Landkreis Oldenburg	24	15 %	5 % - 40 %
Landkreis Vechta	12	30 %	4 % - 78 %

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 abzubauenden Vorkommens.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschuss Cloppenburg sind im Berichtsjahr 8 Verkäufe registriert worden.

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- bzw. Torfabbauflächen (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	7	4,50	3,80 – 6,90	3,30	1,55 – 5,90
Flächen für Torfabbau	10	2,10	1,00 – 3,15	1,70	0,80 – 2,55
Landkreis Oldenburg					
Flächen für Sandabbau	20	7,55	3,00 – 15,15	4,35	1,90 – 7,75
Flächen für Torfabbau	1	*)	*)	*)	*)
Landkreis Vechta					
Flächen für Sandabbau	23	7,40	3,65 – 13,15	6,35	3,15 – 12,15
Flächen für Torfabbau	48	2,00	0,10 – 4,65	1,70	0,65 – 4,35

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

7.3 Wasserflächen

Im Berichtsjahr liegen aus den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta 6 Kauffälle über Grundstücke mit Wasserflächen bzw. Grabengrundstücke vor.

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 der 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	9	1,90	1,00 – 3,00
Graben	9	1,80	0,50 – 5,00
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	10	3,65	0,70 – 7,00
nichtgewerbliche Teichflächen	5	2,40	0,85 – 4,00
Graben	7	0,65	0,50 – 0,75
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	4	3,00	1,75 – 4,25

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:

zurück zum GAG-Portal

Benutzerkennung: 02KA01744 | NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000 | Logout

Startseite | Teilmarkt: Bauland | Stichtag: 31.12.2013 | Maßstab: 1 : 5 000

Werkzeuge: [Map Tools]

Layer:

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

Suche: Wildeshausen Im Hagen

Ort / PLZ: Wildeshausen

Straße: Im Hagen

Haus-Nr.: Bitte wählen

Anzeigen | neue Suche

Gemeinde: Wildeshausen, Stadt

Straße: Im Hagen

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte per Nadel markierte Position

95 B (01704707) MI

Bodenrichtwert-Legende

Herausgeber

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Grundstücksmarktbericht

Download

© Land Niedersachsen | EPSG:25832 => 462748, 5861800

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		
		Ein- wohner*	Zentra- lität	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	75	M	Kreisfreie Stadt	135	120	87	-	-	-
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	12,4	G	Ländlicher Ort mit Naheholungsfunktion	55	43	33	-	-	-
Bösel	7,5	G	Ländlicher Ort	58	55	33	-	-	-
Cappeln	6,5	G	Ländlicher Ort	58	45	33	-	-	-
Cloppenburg, Stadt	33	M	Kreisstadt	125	90	70	-	-	-
Ernstek	11,5	G	Ländlicher Ort	75	65	40	-	-	-
Essen	8,5	G	Ländlicher Ort	60	50	40	-	-	-
Friesoythe, Stadt	21,1	M	Zentraler Ort	90	75	50	-	-	-
Garrel	14,1	G	Ländlicher Ort	95	58	40	-	-	-
Lastrup	6,7	G	Ländlicher Ort	43	43	33	-	-	-
Lindern	4,6	G	Ländlicher Ort	55	43	23	-	-	-
Löningen, Stadt	12,9	G	Zentraler Ort	85	65	48	-	-	-
Molbergen	8	G	Ländlicher Ort	60	50	45	-	-	-
Saterland	13,1	G	Ländlicher Ort	50	45	35	-	-	-
Landkreis Oldenburg									
Döttlingen	6,1	G	Ländlicher Ort	65	55	45	-	-	-
Ganderkesee	30,4	G	Bremer Umland	120	100	90	-	-	-
Großenkneten	14,1	G	Ländlicher Ort	60	45	30	-	-	-
Harpstedt, Samtgemeinde	10,9	G	Ländlicher Ort	75	70	55	-	-	-
Hatten	13,6	G	Oldenburger Umland	120	80	60	-	-	-
Hude	15,9	G	Ländliche Umlandgemeinde	95	85	70	-	-	-
Wardenburg	15,5	G	Großstadtrandlage	140	115	60	-	-	-
Wildeshausen, Stadt	18,9	M	Kreisstadt	115	95	80	-	-	-
Landkreis Vechta									
Bakum	5,9	G	Ländlicher Ort	63	53	45	-	-	-
Damme, Stadt	16,4	G	Zentraler Ort mit Naheholungsfunktion	140	73	53	-	-	-
Dinklage, Stadt	12,6	G	Zentraler Ort	95	85	80	-	-	-
Goldenstedt	9,3	G	Ländlicher Ort	60	50	33	-	-	-
Holdorf	6,6	G	Ländlicher Ort	65	48	40	-	-	-
Lohne, Stadt	25,1	M	Zentraler Ort	125	95	70	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	7,9	G	Ländlicher Ort	60	45	38	-	-	-
Steinfeld	9,7	G	Ländlicher Ort	78	53	45	-	-	-
Vechta, Stadt	30,8	M	Kreisstadt	130	95	55	170	140	100
Visbek	9,3	G	Ländlicher Ort	48	45	44	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2012)

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		75	700	450	180	40	35	25	-	-	-
Landkreis Cloppenburg											
	Barßel	12,4	70	60	-	13	8	6	-	-	-
	Bösel	7,5	-	65	-	12	8	-	-	-	-
	Cappeln	6,5	55	45	-	15	12	-	-	-	-
	Cloppenburg, Stadt	33	600	400	230	45	28	14	-	-	-
	Emstek	11,5	80	75	60	25	20	15	-	-	-
	Essen	8,5	85	65	60	13	12	-	-	-	-
	Friesoythe, Stadt	21,1	275	215	180	15	13	7	-	-	-
	Garrel	14,1	105	90	65	15	6	-	-	-	-
	Lastrup	6,7	55	50	-	10	5	-	-	-	-
	Lindern	4,6	45	35	20	-	6	-	-	-	-
	Löningen, Stadt	12,9	210	170	105	20	13	4	-	-	-
	Molbergen	8	60	50	-	7	6	-	-	-	-
	Saterland	13,1	68	58	45	15	10	7	-	-	-
Landkreis Oldenburg											
	Dötlingen	6,1	65	-	-	-	15	-	-	-	-
	Ganderkesee	30,4	150	140	130	22	16	-	-	-	-
	Großenkneten	14,1	55	-	-	-	13	-	-	-	-
	Harpstedt, Samtgemeinde	10,9	85	-	-	-	18	-	-	-	-
	Hatten	13,6	120	-	-	-	25	-	-	-	-
	Hude	15,9	140	-	-	-	20	-	-	-	-
	Wardenburg	15,5	125	-	-	-	20	-	-	-	-
	Wildeshausen, Stadt	18,9	420	250	165	35	18	-	-	-	-
Landkreis Vechta											
	Bakum	5,9	65	53	50	20	-	-	-	-	-
	Damme, Stadt	16,4	250	190	160	23	20	13	-	-	-
	Dinklage, Stadt	12,6	140	110	82	23	13	-	-	-	-
	Goldenstedt	9,3	78	63	48	13	10	8	-	-	-
	Holdorf	6,6	73	63	48	25	20	-	-	-	-
	Lohne, Stadt	25,1	400	300	260	35	25	20	-	-	-
	Neuenkirchen-Vörden	7,9	75	65	55	28	15	-	-	-	-
	Steinfeld	9,7	100	90	68	20	18	13	-	-	-
	Vechta, Stadt	30,8	500	380	260	30	18	13	-	-	-
	Visbek	9,3	105	53	48	20	15	-	-	-	-

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2012)

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

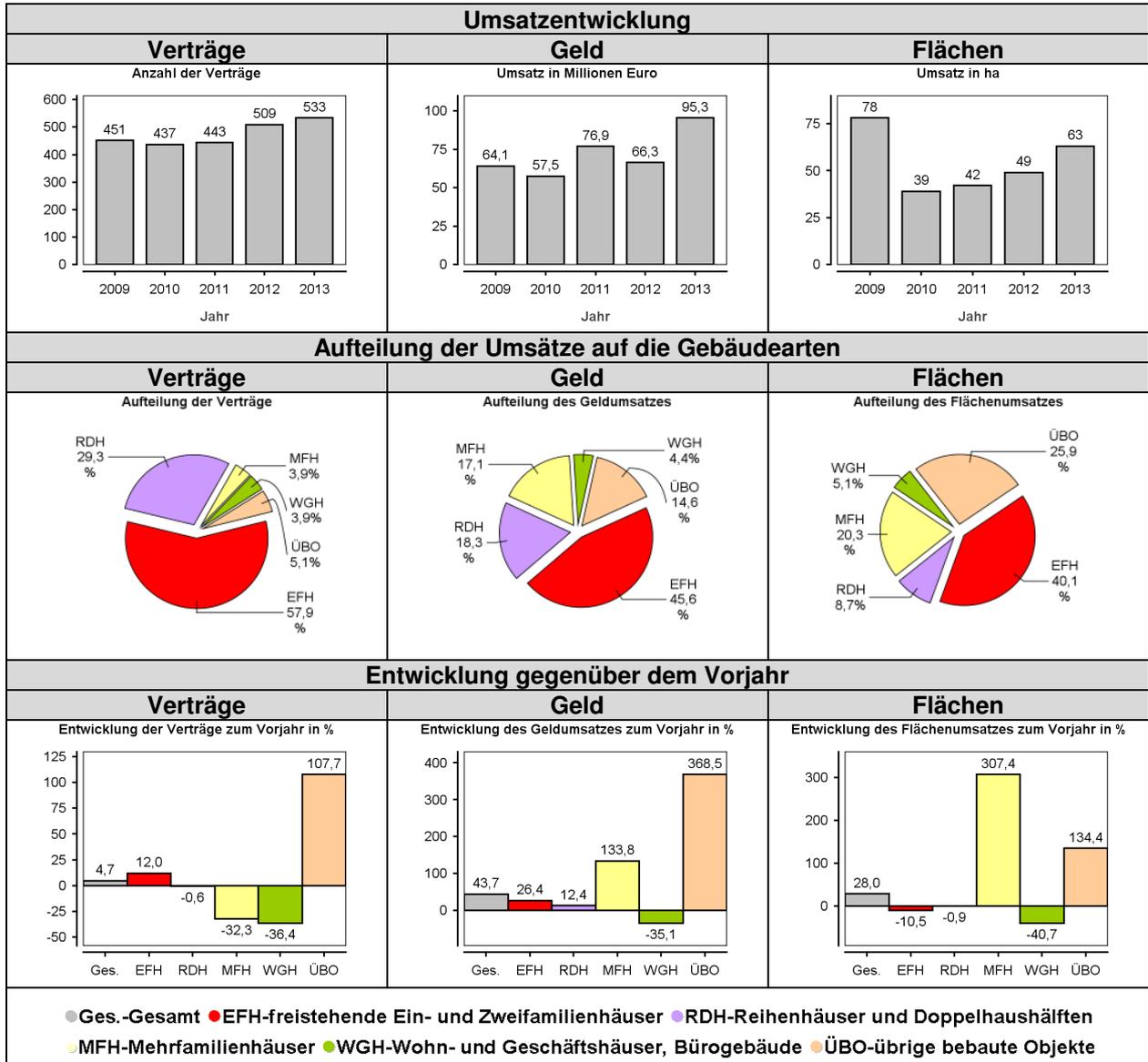
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss Cloppenburg insgesamt **3.118 Vorgänge** über Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist somit fast konstant zum Vorjahr. Der Flächenumsatz ist in diesem Marktsegment um 17 % auf **832 ha** gesunken. Der Geldumsatz erhöhte sich allerdings gegenüber dem Vorjahr. Mit **601 Millionen Euro** liegt er rund 14 % 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.

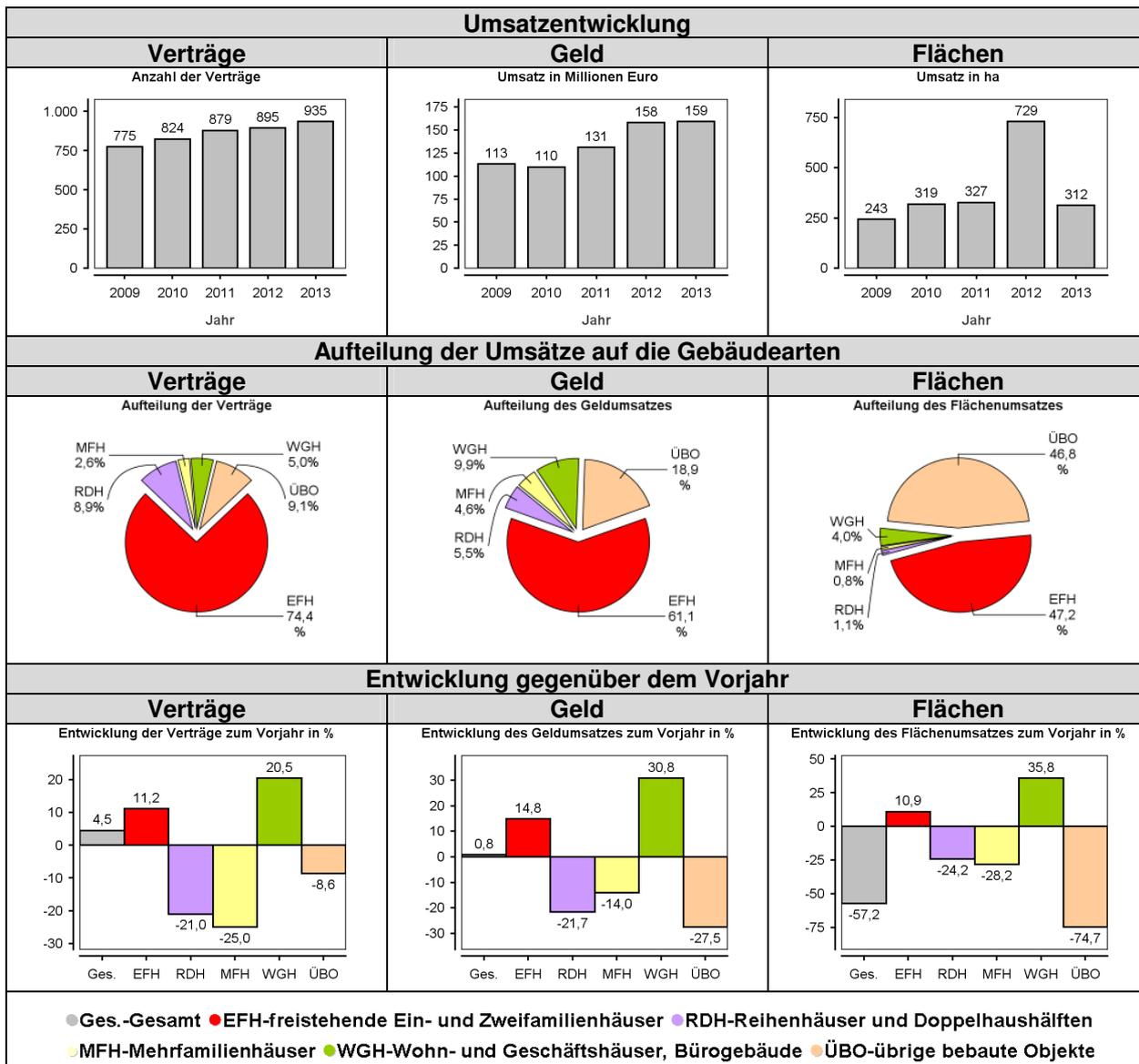
Zu den übrigen bebauten Objekten zählen u. a. Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen, Freizeit- und Ausstellungszwecke, Beherbergungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrseinrichtungen sowie militärische Anlagen.

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 **2.162** mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im Gesamtwert von **332 Millionen Euro** gehandelt.

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2013 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 Kauf- und Wohnflächenpreise 2013 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (39)	1918 (1918)	151 (150)	878 (830)	132.000 (121.000)
Baujahr 1946 bis 1969	49 (47)	1958 (1960)	129 (132)	945 (993)	121.000 (130.000)
Baujahr 1970 bis 1984	28 (24)	1976 (1976)	145 (137)	1.154 (1.091)	164.000 (146.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (11)	1994 (1991)	144 (128)	1.594 (1.476)	228.000 (189.000)
Baujahr 2000 bis 2010	5	2004	190	1.409	266.000
(Baujahr 2000 bis 2009)	(7)	(2003)	(156)	(1.418)	(215.000)
Baujahr ab 2011	0	-	-	-	-
(Baujahr ab 2010)	(3)	(2012)	(127)	(1.785)	(227.000)

**Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	16 (12)	1907 (1925)	178 (173)	716 (893)	121.000 (155.000)
Baujahr 1946 bis 1969	67 (52)	1960 (1959)	158 (159)	776 (768)	123.000 (122.000)
Baujahr 1970 bis 1984	66 (66)	1976 (1977)	176 (166)	831 (863)	143.000 (139.000)
Baujahr 1985 bis 1999	84 (80)	1993 (1994)	149 (162)	1.057 (987)	154.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	52 (51)	2004 (2004)	168 (160)	1.218 (1.103)	196.000 (174.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	5 (7)	2013 (2011)	140 (197)	1.401 (1.297)	200.000 (244.000)

**Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	33 (30)	1918 (1919)	168 (148)	826 (977)	135.000 (140.000)
Baujahr 1946 bis 1969	88 (115)	1960 (1960)	136 (136)	1.127 (981)	147.000 (128.000)
Baujahr 1970 bis 1984	95 (103)	1976 (1977)	157 (166)	1.136 (1.055)	175.000 (166.000)
Baujahr 1985 bis 1999	67 (76)	1993 (1994)	139 (157)	1.442 (1.292)	196.000 (199.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	30 (47)	2004 (2003)	154 (149)	1.583 (1.476)	243.000 (213.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	20 (11)	2013 (2012)	134 (153)	1.941 (2.061)	261.000 (312.000)

**Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta**

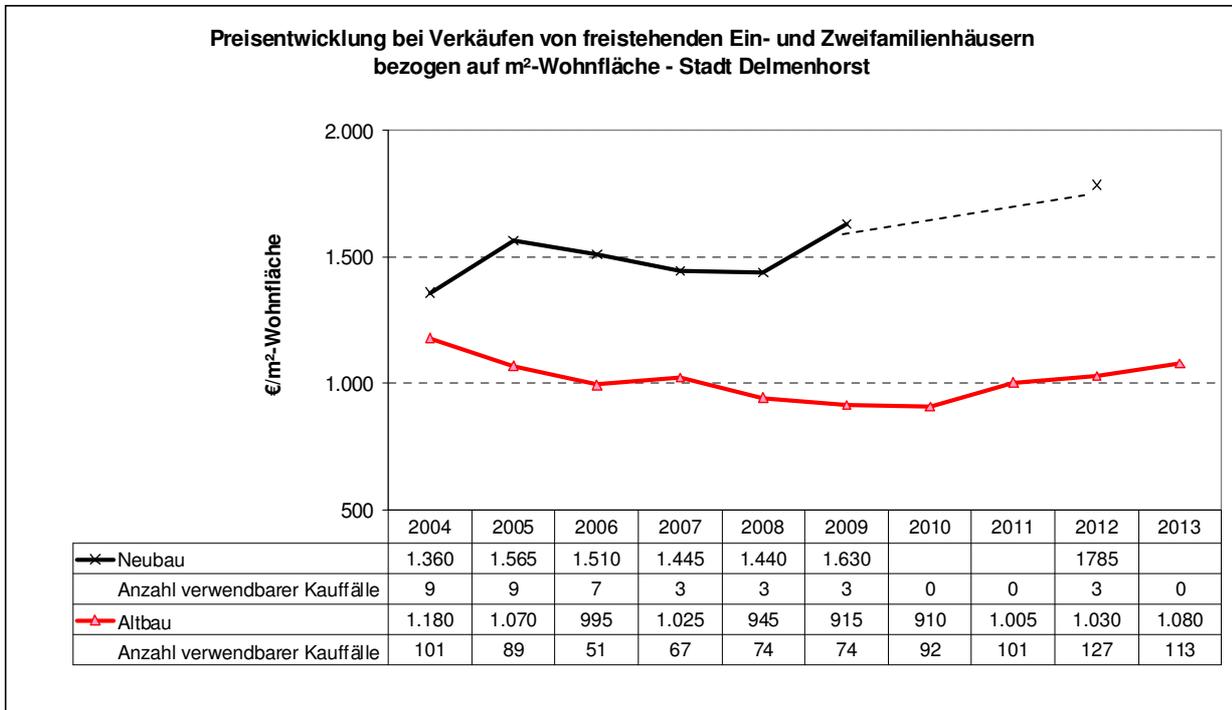
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (8)	1922 (1928)	208 (193)	1.138 (926)	239.000 (168.000)
Baujahr 1946 bis 1969	58 (62)	1959 (1960)	143 (153)	1.027 (891)	140.000 (129.000)
Baujahr 1970 bis 1984	41 (41)	1976 (1975)	175 (186)	1.059 (934)	180.000 (167.000)
Baujahr 1985 bis 1999	34 (42)	1993 (1995)	161 (160)	1.305 (1.225)	203.000 (192.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	36 (37)	2003 (2003)	163 (148)	1.369 (1.277)	219.000 (184.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (6)	- (2011)	- (141)	- (1.522)	- (217.000)

9.2.2 Preisentwicklung

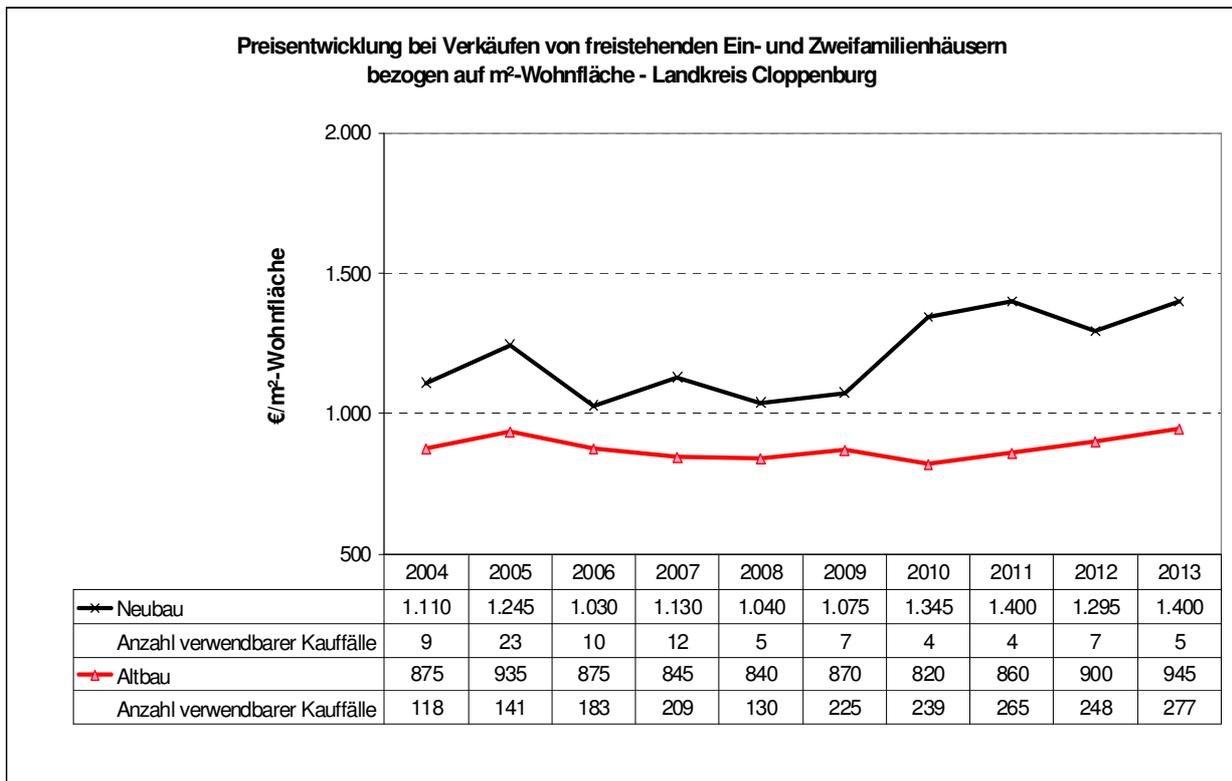
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei Verkäufen von marktgängigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten 10 Jahren. Die nachstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich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

Stadt Delmenhorst

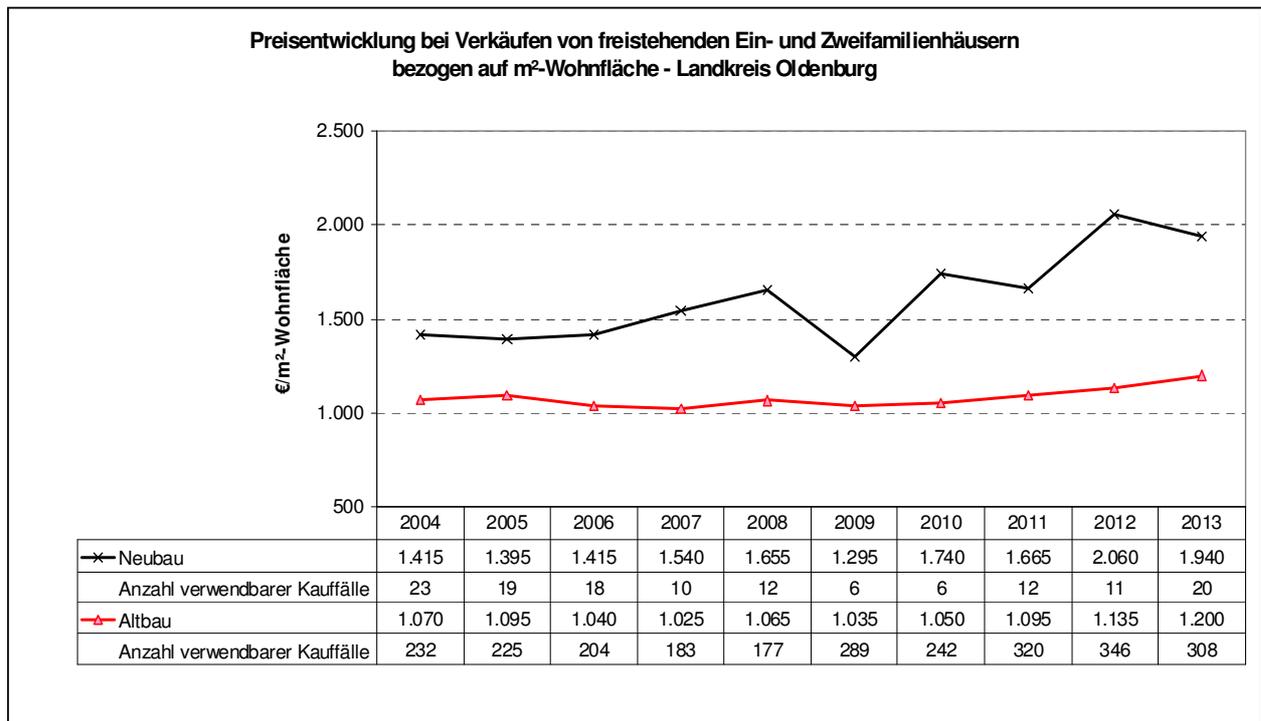
Verkäufe von Neubauten, bei denen die Wohnfläche bekannt ist, liegen im Bereich der Stadt Delmenhorst in den Berichtsjahren 2010, 2011 und auch im aktuellen Berichtsjahr 2013 nicht vor.



Landkreis Cloppenburg

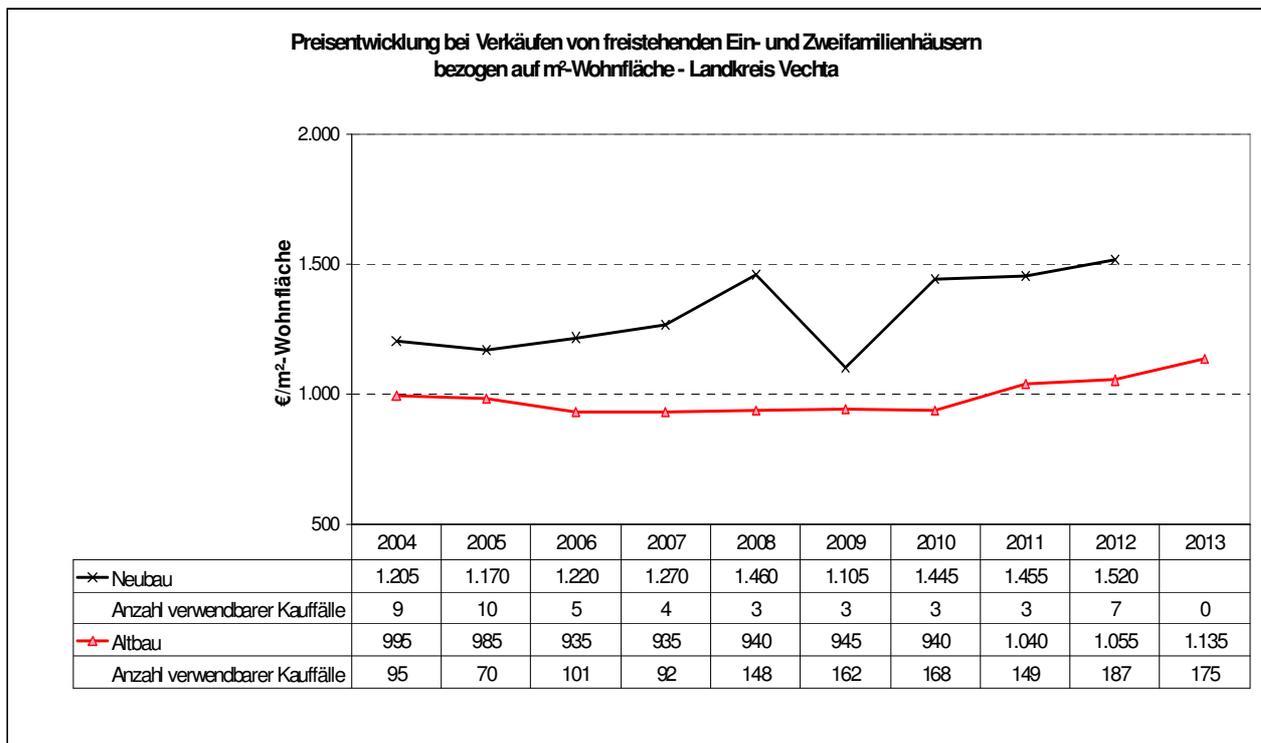


Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta

Verkäufe von Neubauten, bei denen die Wohnfläche bekannt ist, liegen im Bereich des Landkreises Vechta für das aktuelle Berichtsjahr 2013 nicht vor.



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 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages 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 Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erlaubt es, den Landkreis Cloppenburg in zwei regionale Teilmärkte zu unterteilen, einen nördlichen und einen südlichen Teil. Somit sind für diese Auswertung insgesamt 5 Teilmärkte entstanden.

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 Landkreise Cloppenburg (beide Teilmärkte), Oldenburg und Vechta ergibt sich darüber hinaus eine Abhängigkeit von der Lagewertigkeit der Immobilie (Bodenrichtwert). Für die Stadt Delmenhorst, den südlichen Teil des Landkreises Cloppenburg sowie die Landkreise Oldenburg und Vechta lässt sich zusätzlich eine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) 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.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der marktangepasste Sachwert für ein Einfamilienhaus im südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg mit einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren, das in einer Bodenrichtwertzone mit der Lagewertigkeit von 80 €/m² steht und einen Sachwert von 200.000 € hat?

Das Diagramm für den südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg auf Seite 78 ist zu verwenden. Aufgrund der Lagewertigkeit von 80 €/m² ist der rote Graph ausschlaggebend. Bei einem Sachwert von 200.000 € ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,81.

Dieser Faktor ist noch in Bezug auf die Restnutzungsdauer anzupassen. Bei 60 Jahren Restnutzungsdauer geht aus dem Diagramm auf Seite 78 ein Korrekturfaktor von 1,04 hervor. Der Sachwertfaktor beträgt somit $0,81 \times 1,04 = 0,84$.

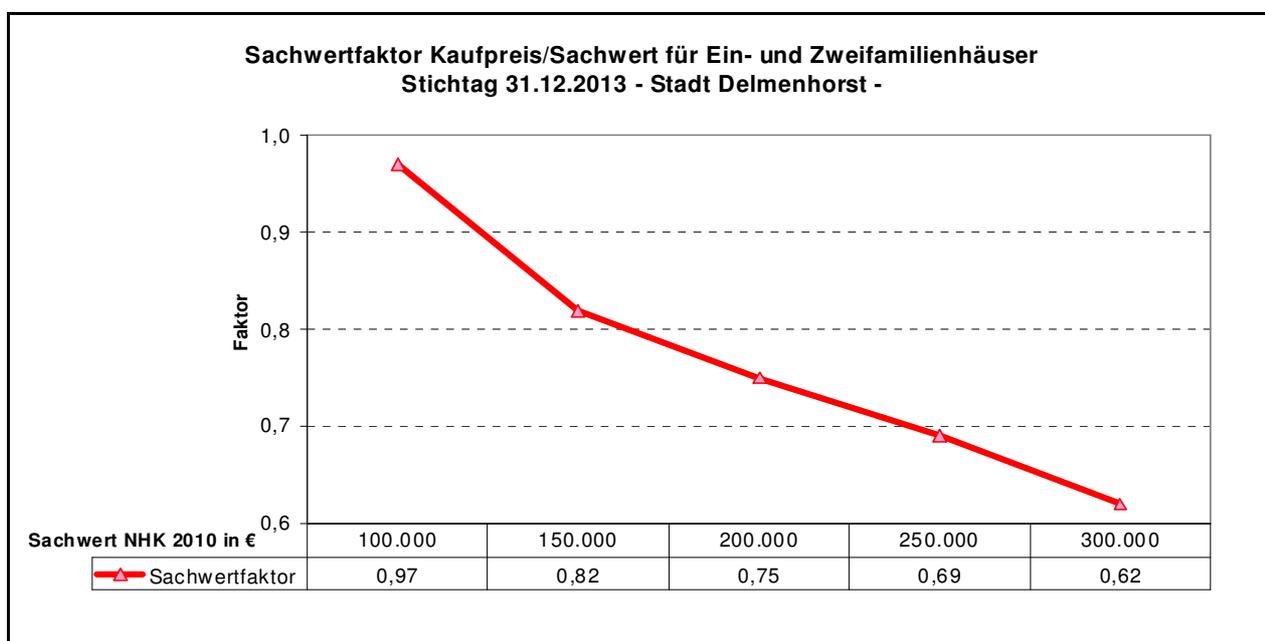
Der marktangepasste Sachwert des Objektes beträgt damit: $200.000 \text{ €} \times 0,84 = \mathbf{168.000 \text{ €}}$.

Stadt Delmenhorst

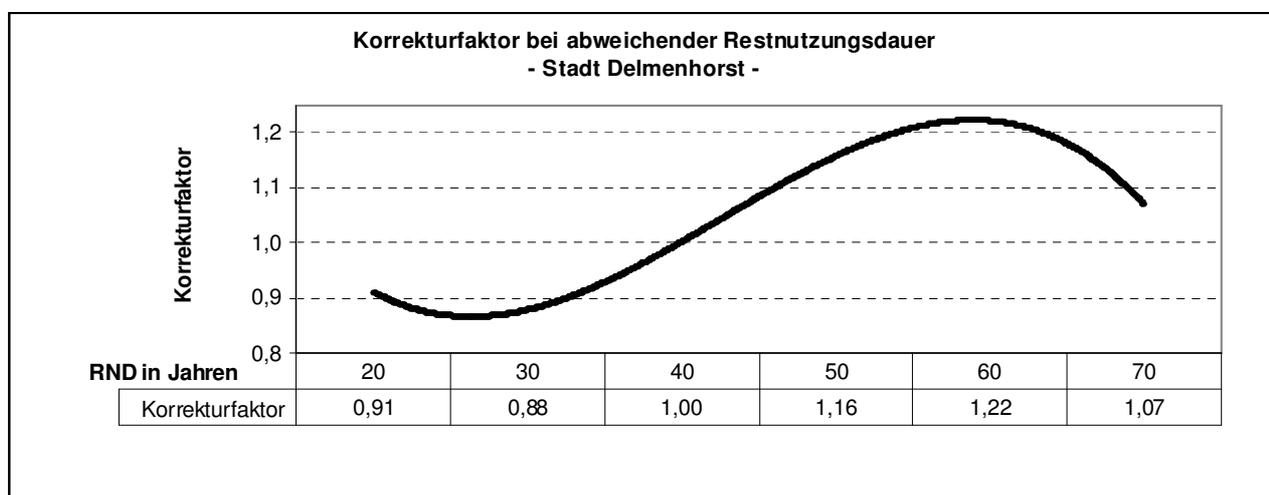
Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 105 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013
Sachwert	90.000 – 400.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	80 €/m ² – 135 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	12 – 64 Jahre
Grundstücksgröße	240 m ² – 1200 m ²

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



Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer in der Stadt Delmenhorst



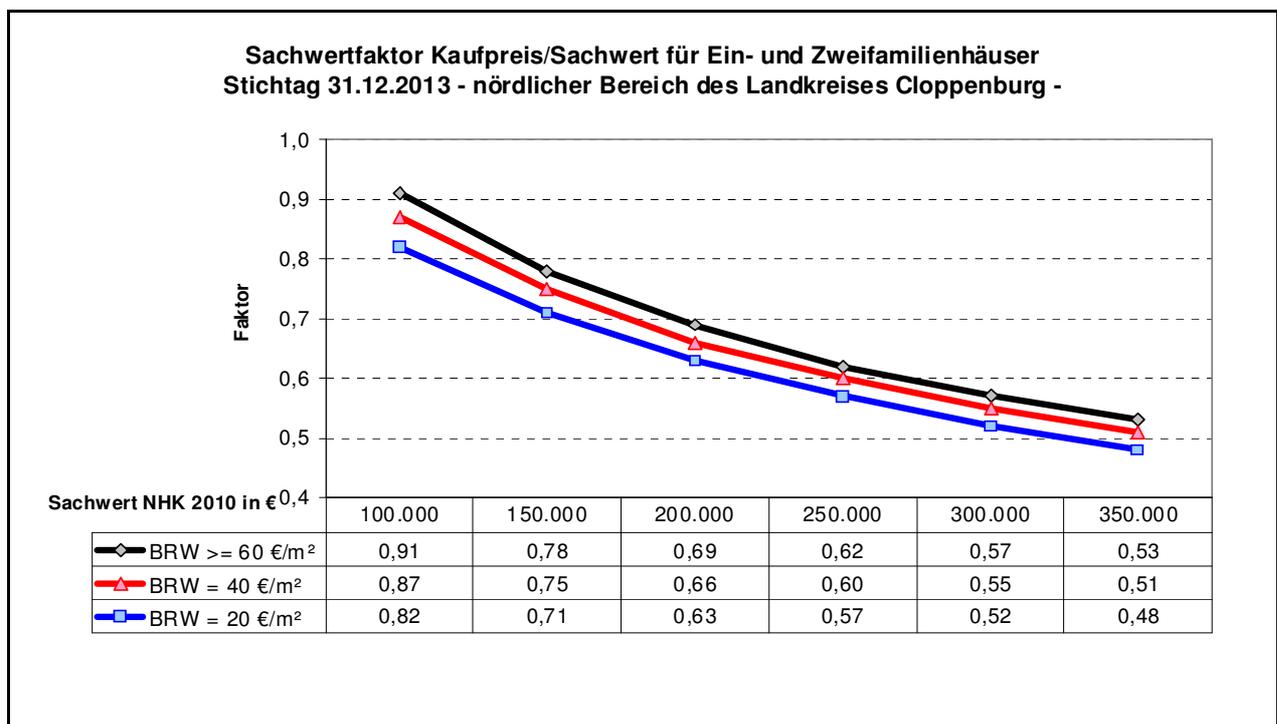
Landkreis Cloppenburg

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. 135 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013
Sachwert	75.000 – 375.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	25 €/m ² – 90 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	6 – 70 Jahre
Grundstücksgröße	300 m ² – 2.000 m ²

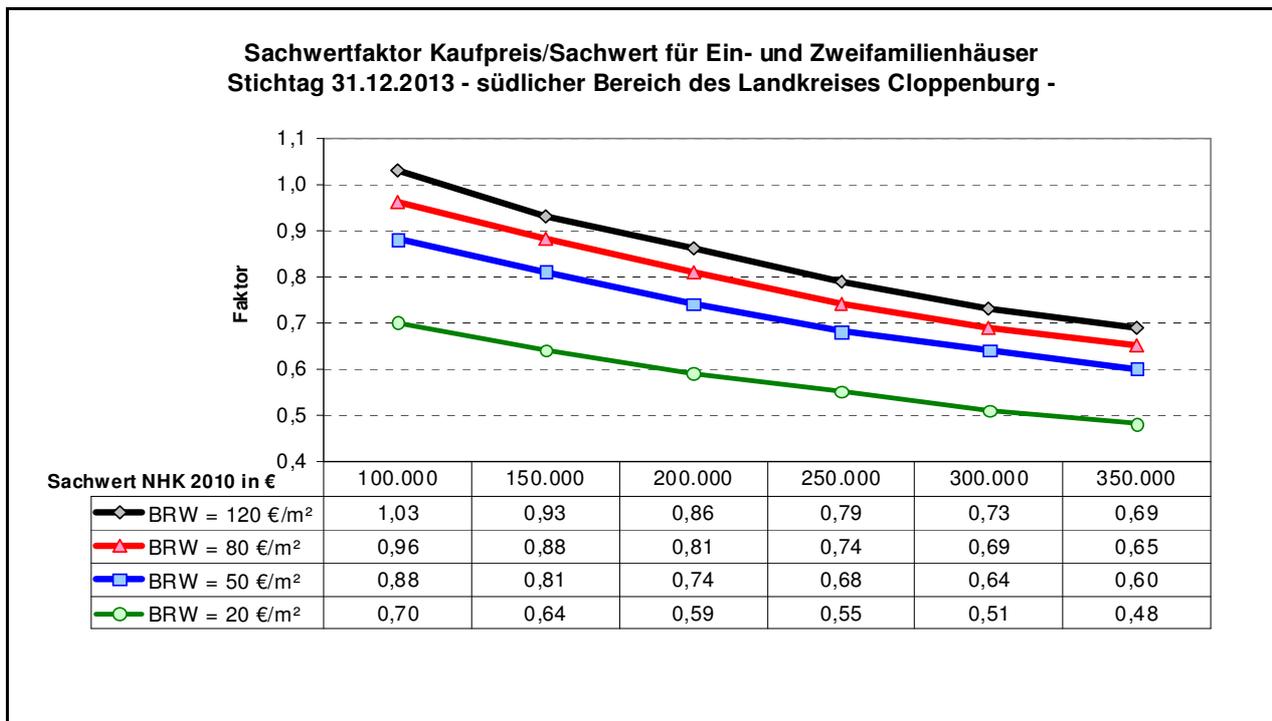
Die Analyse hat ergeben, dass der Sachwertfaktor im **nördlichen** Landkreis Cloppenburg abhängig ist von der Höhe des Sachwertes und von der Lage (Bodenrichtwert), nicht jedoch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes.



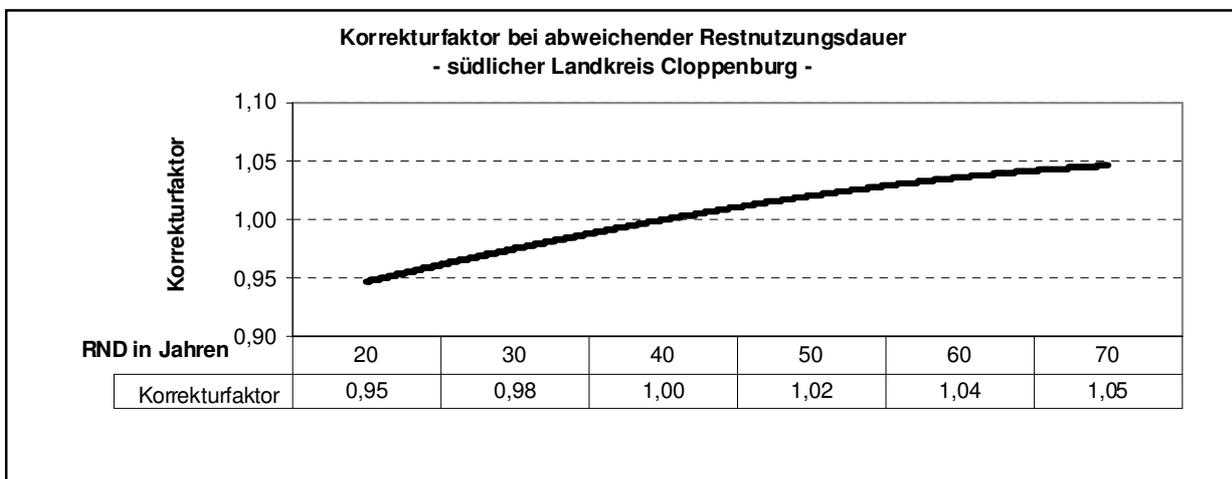
Die Stichprobe für den **südlichen** Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 150 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2011 – 2012
Sachwert	70.000 – 485.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	25 €/m ² – 125 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	6 – 68 Jahre
Grundstücksgröße	300 m ² – 1.400 m ²

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



Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer im südlichen Landkreis Cloppenburg

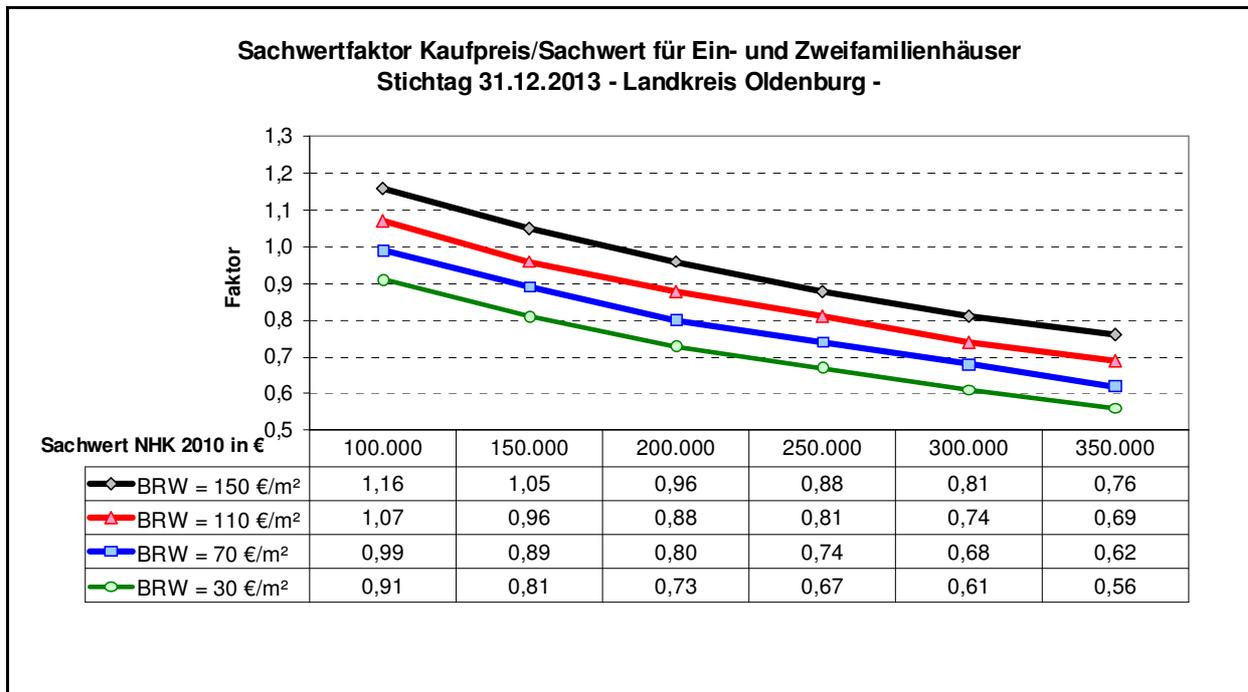


Landkreis Oldenburg

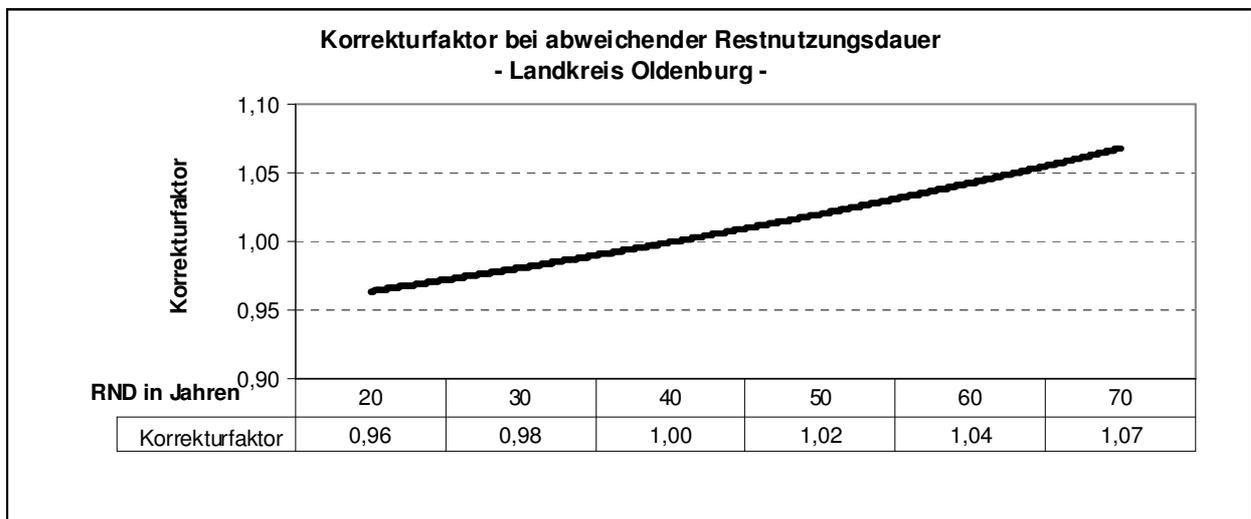
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 260 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013
Sachwert	80.000 – 515.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	30 €/m ² – 160 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	13 – 69 Jahre
Grundstücksgröße	330 m ² – 1.640 m ²

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



Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer im Landkreis Oldenburg

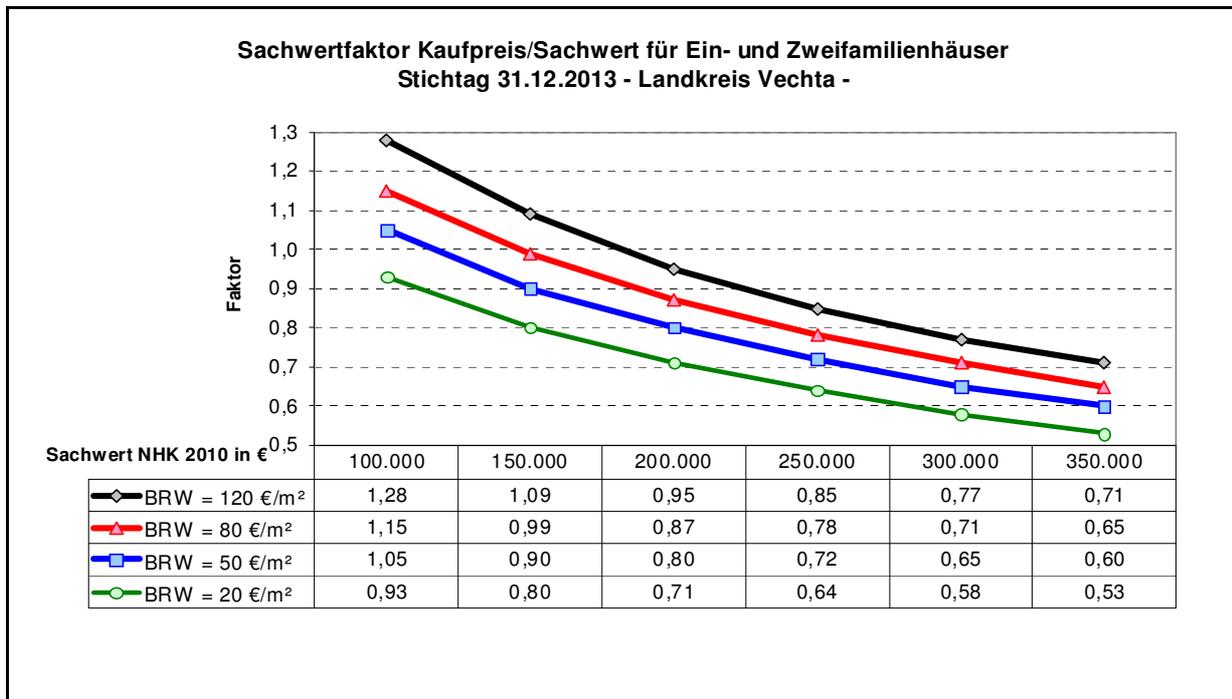


Landkreis Vechta

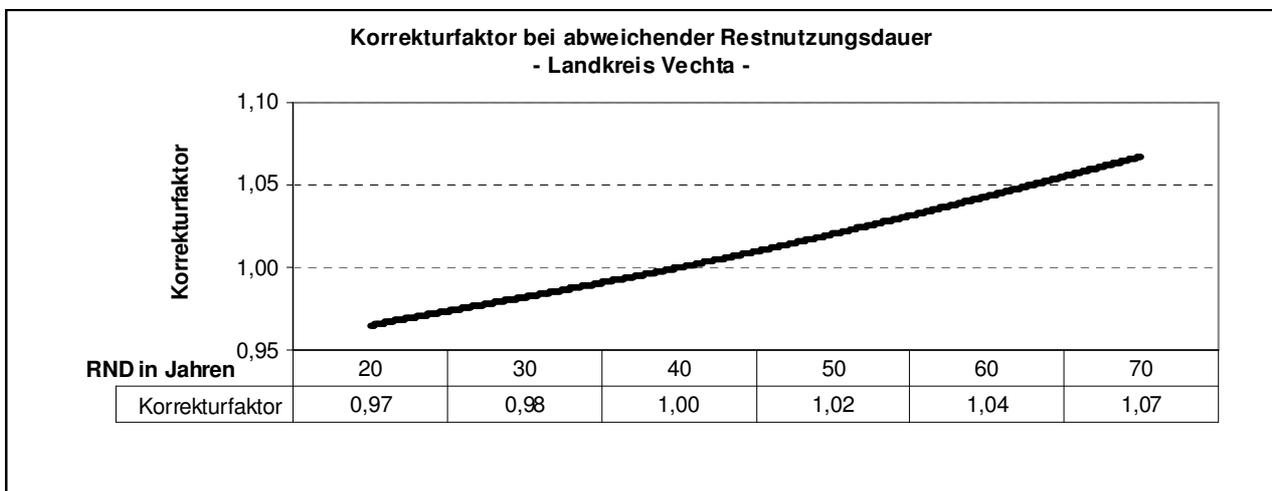
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 200 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013
Sachwert	70.000 – 485.000 €
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	20 €/m ² – 120 €/m ²
Restnutzungsdauer (RND)	7 – 69 Jahre
Grundstücksgröße	200 m ² – 1.600 m ²

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



Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer im Landkreis Vechta



9.2.3.2 Vergleichsfaktoren

Aus den Kaufpreisen von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken 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.

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: 130 €/m ²	Wohnfläche: 170 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 900 m ²
Kaufzeitpunkt: Mai 2013	
Vergleichsfaktor (aus Tabelle) <i>(ggf. durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.481 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,88
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	1,05
Korrekturfaktor für Kaufzeitpunkt <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,98
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.481 €/m ² x 0,88 x 1,05 x 0,98 = rund 1.341 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	170 m ² x 1.341 €/m ² = rund 228.000 €

Stadt Delmenhorst

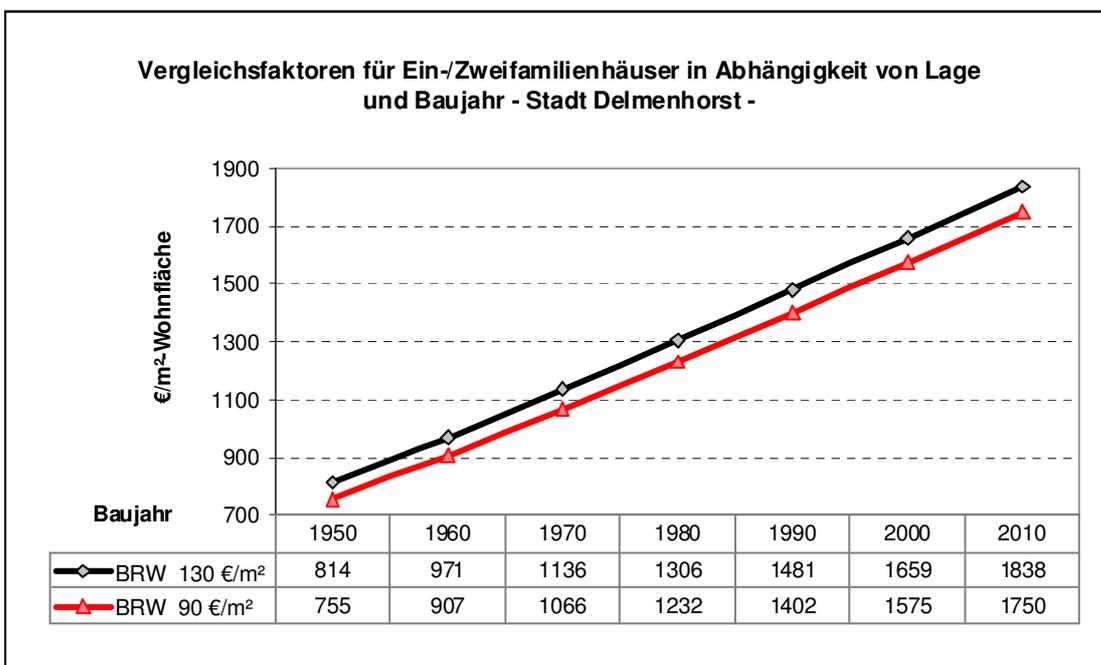
Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 198 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	Mai 2012
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 135 €/m ²	111 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1971
Wohnfläche	80 m ² – 230 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße	280 m ² – 1.180 m ²	649 m ²

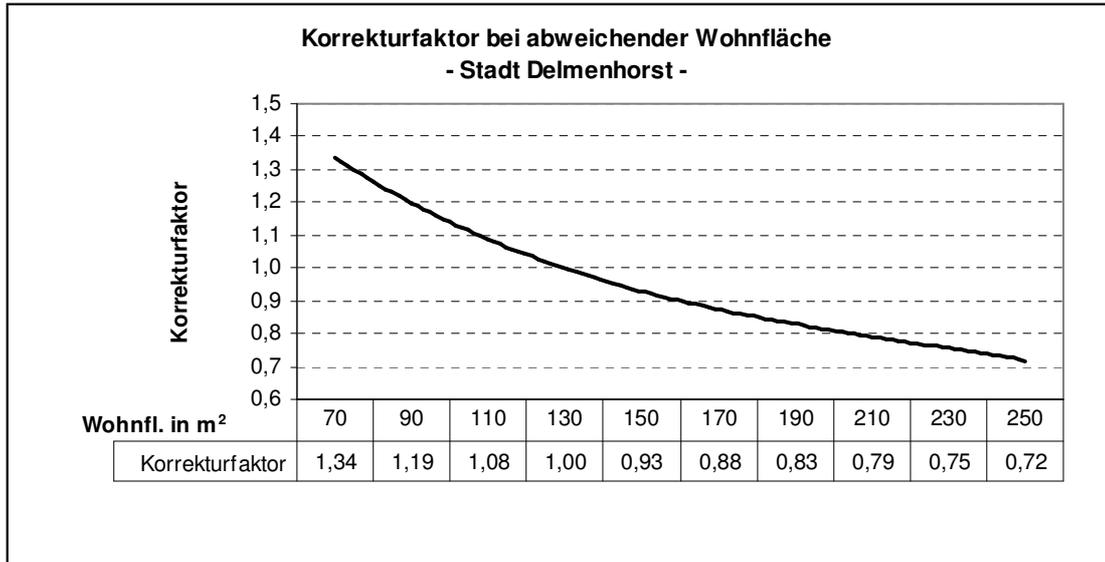
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	80 - 140 €/m ²
Baujahr	1970
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Bauweise	massiv
Keller	überwiegend teilunterkellert
Ausstattung	durchschnittlich (unterstellt)
Garage	maximal 2

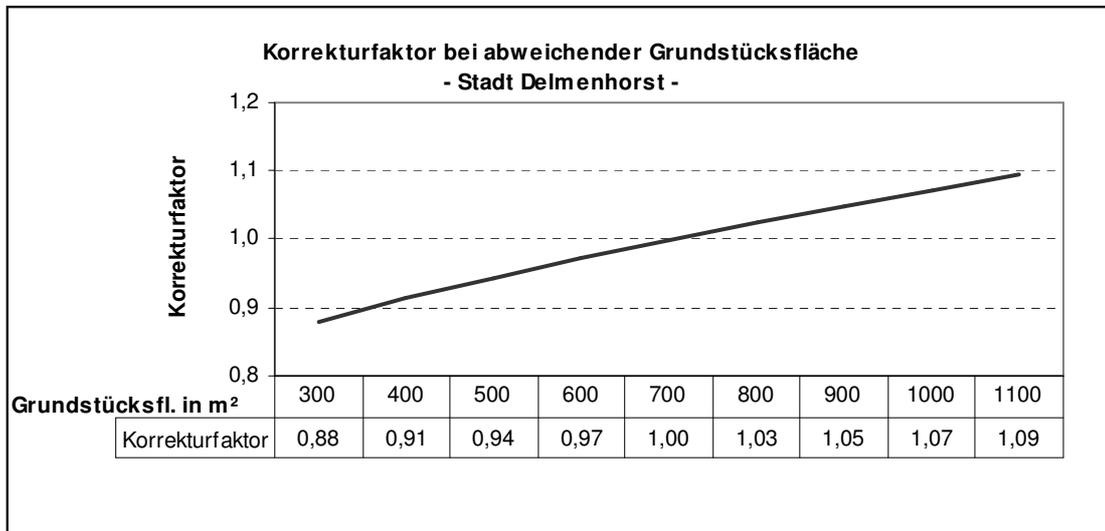
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ in der Stadt Delmenhorst abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Wohnfläche, von der Grundstücksfläche und vom Kaufzeitpunkt. Eine Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert) ist, wie aus dem folgenden Diagramm hervorgeht, nicht sehr signifikant.



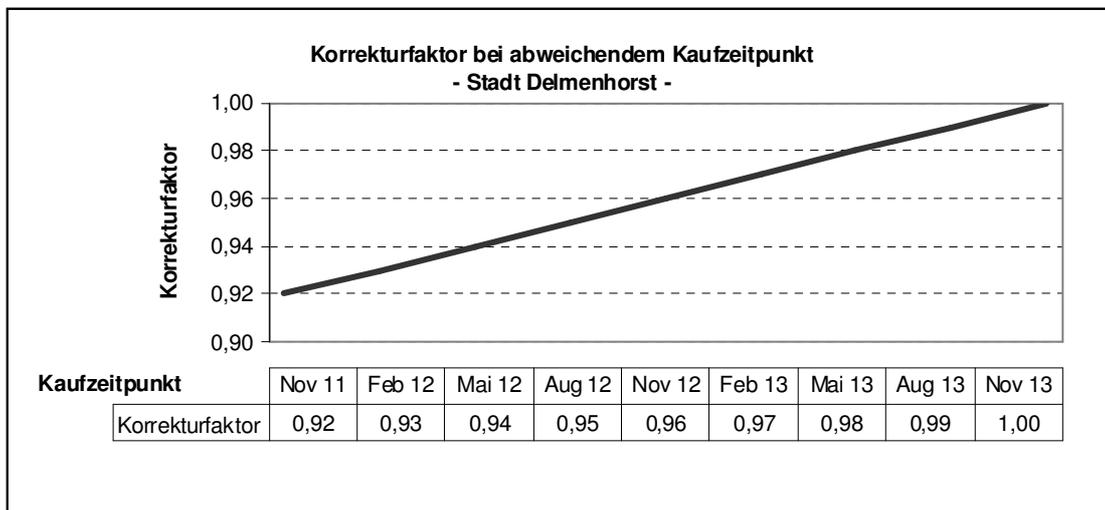
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



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 Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen sowie die Städte Cloppenburg und Lönningen.

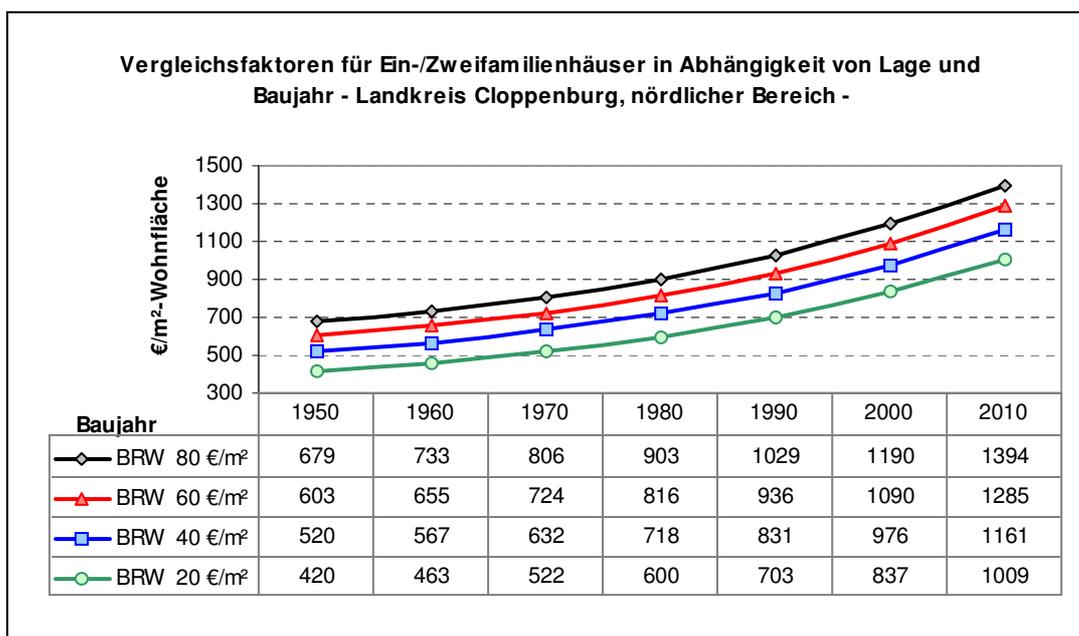
Die Stichprobe für **den nördlichen Bereich** des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 125 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013	November 2012
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 90 €/m ²	44 €/m ²
Baujahr	1950 – 2013	1986
Wohnfläche	70 m ² – 280 m ²	155 m ²
Grundstücksgröße	350 m ² – 2.000 m ²	858 m ²

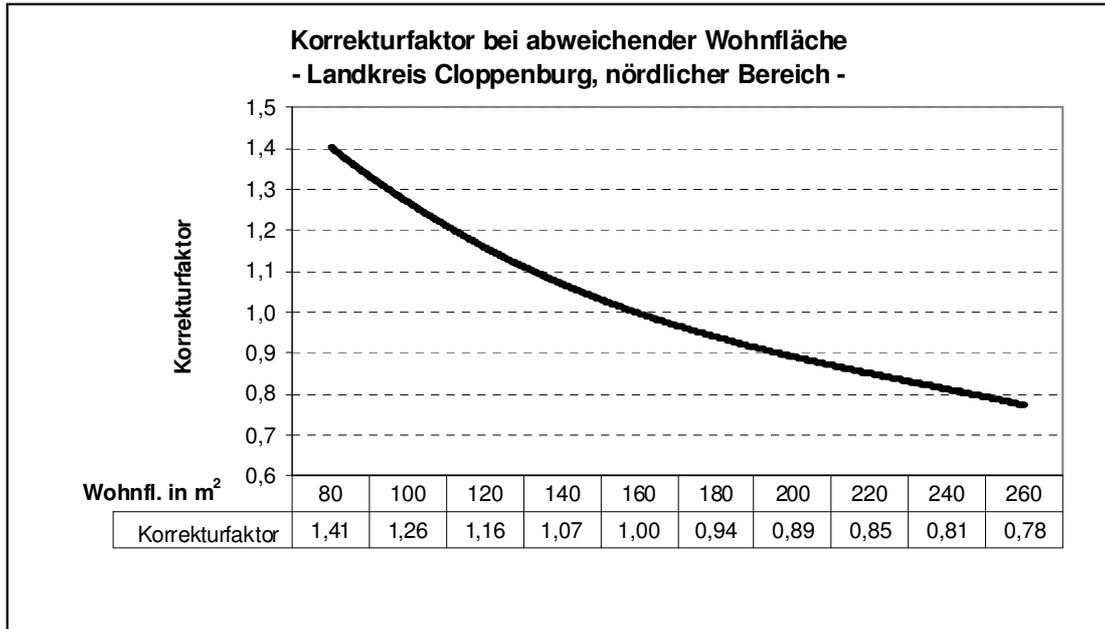
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

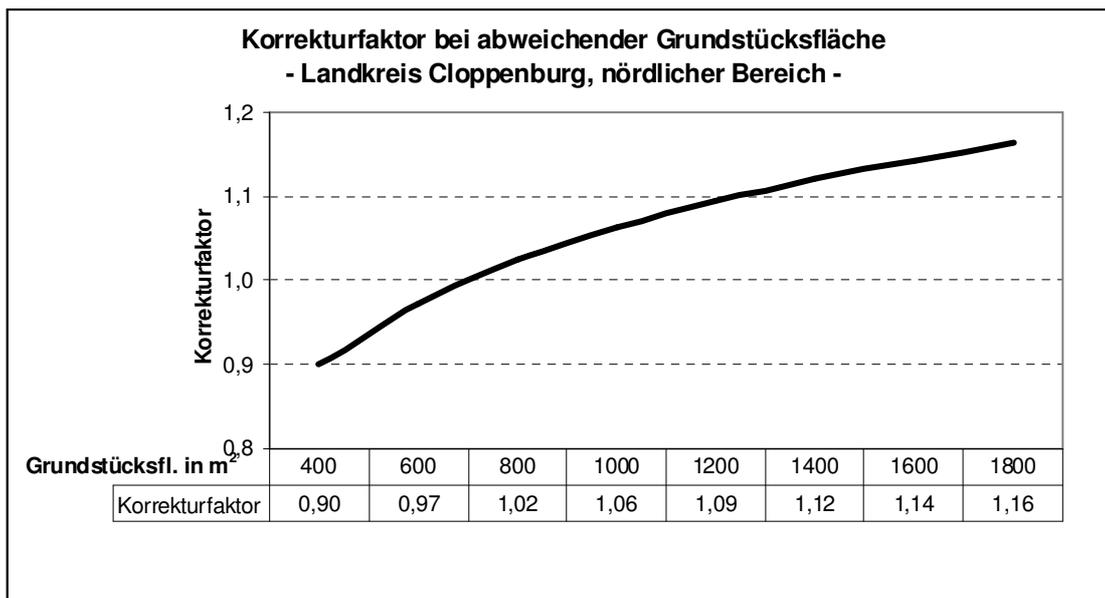
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche und von der Grundstücksfläche. Sie sind nicht abhängig vom Kaufzeitpunkt.



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



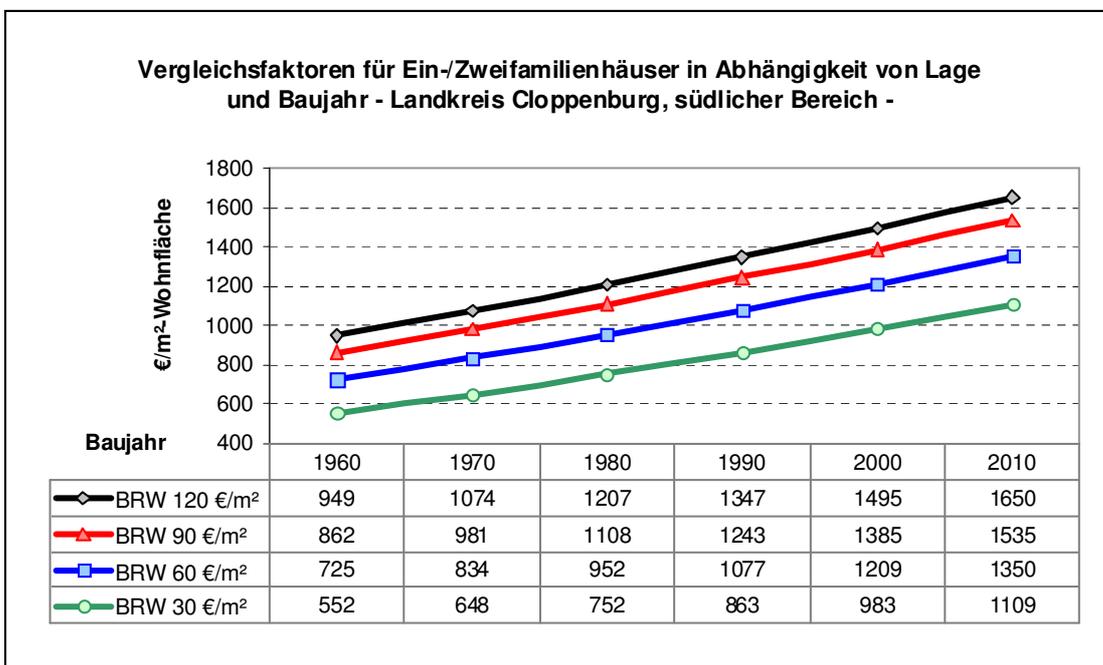
Die Stichprobe für **den südlichen Bereich** des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 205 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013	November 2012
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	18 €/m ² – 125 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1985
Wohnfläche	70 m ² – 310 m ²	160 m ²
Grundstücksgröße	310 m ² – 1.860 m ²	799 m ²

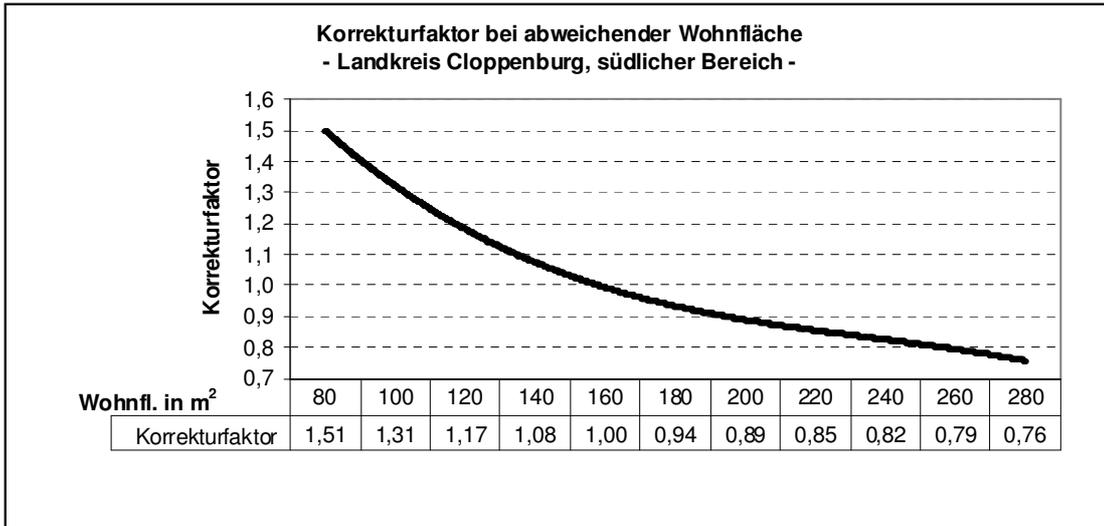
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

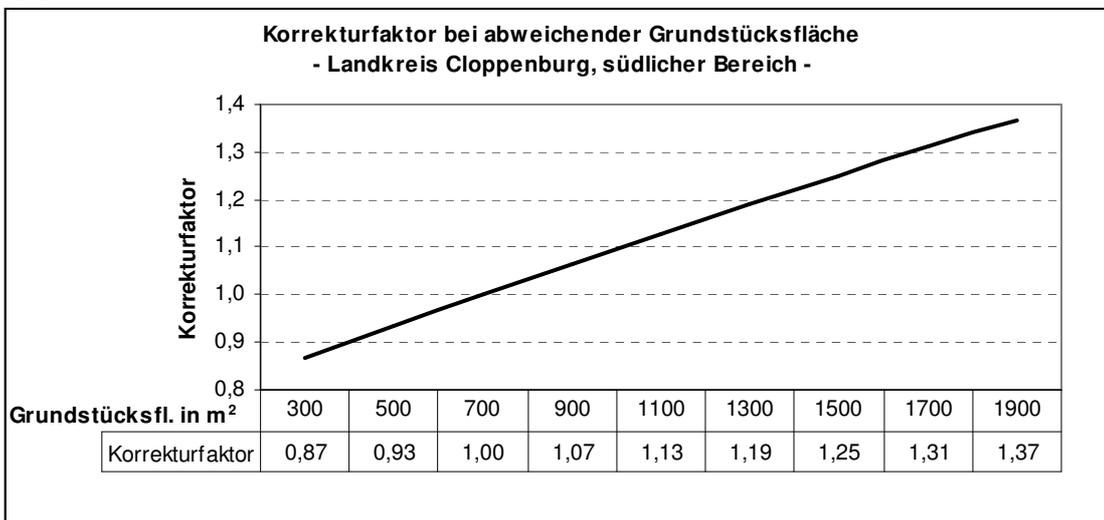
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche, von der Grundstücksfläche und vom Kaufzeitpunkt.



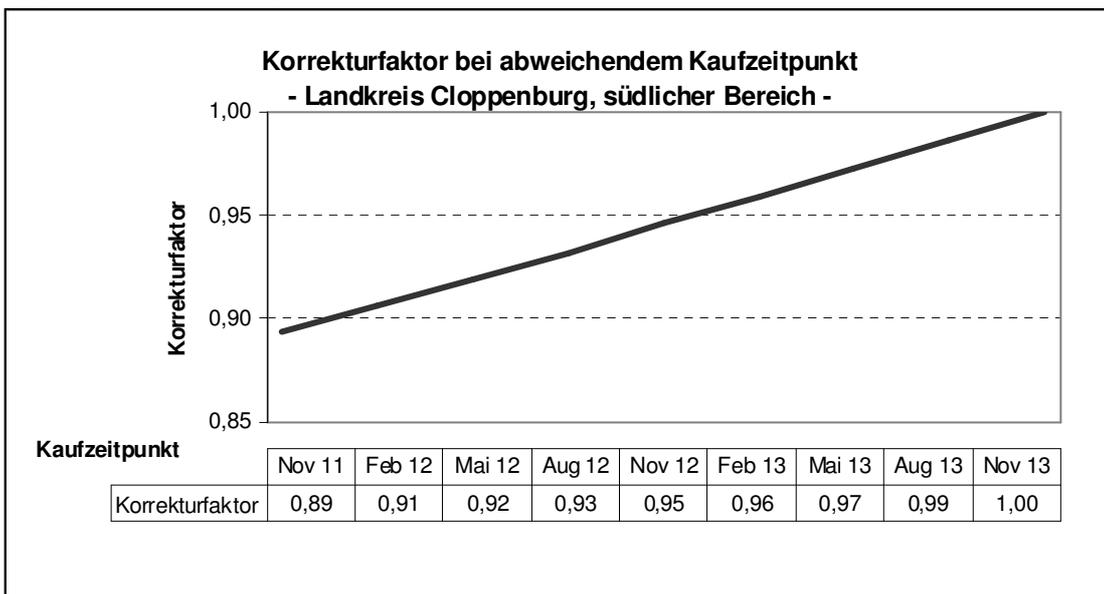
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



Landkreis Oldenburg

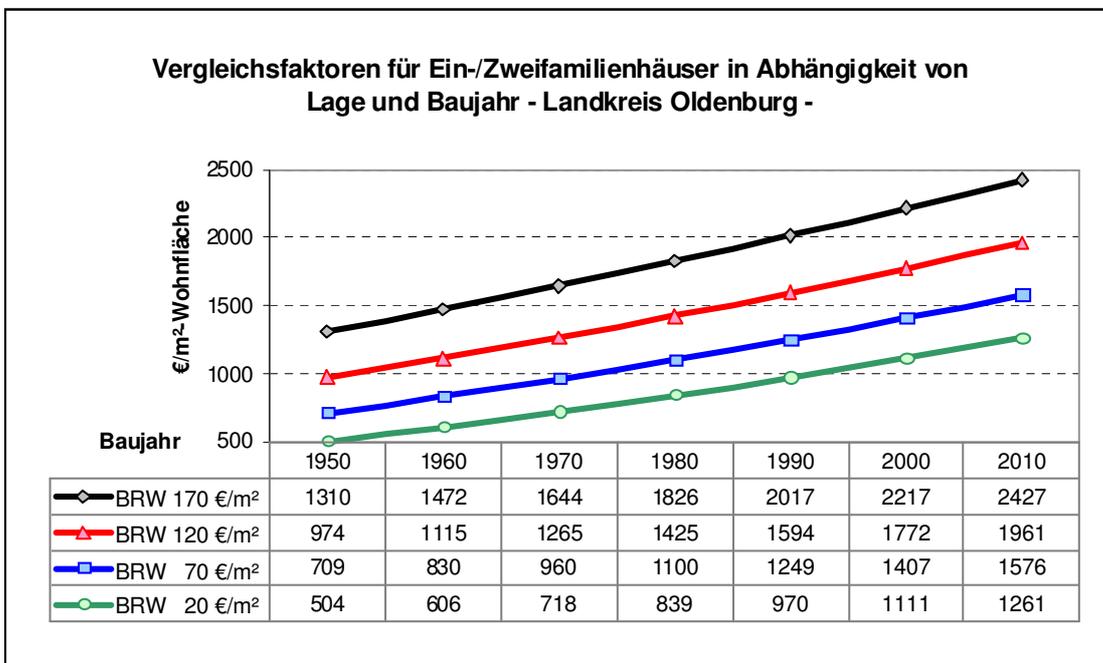
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 495 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013	Oktober 2012
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 160 €/m ²	88 €/m ²
Baujahr	1950 – 2013	1981
Wohnfläche	60 m ² – 260 m ²	142 m ²
Grundstücksgröße	310 m ² – 1.500 m ²	788 m ²

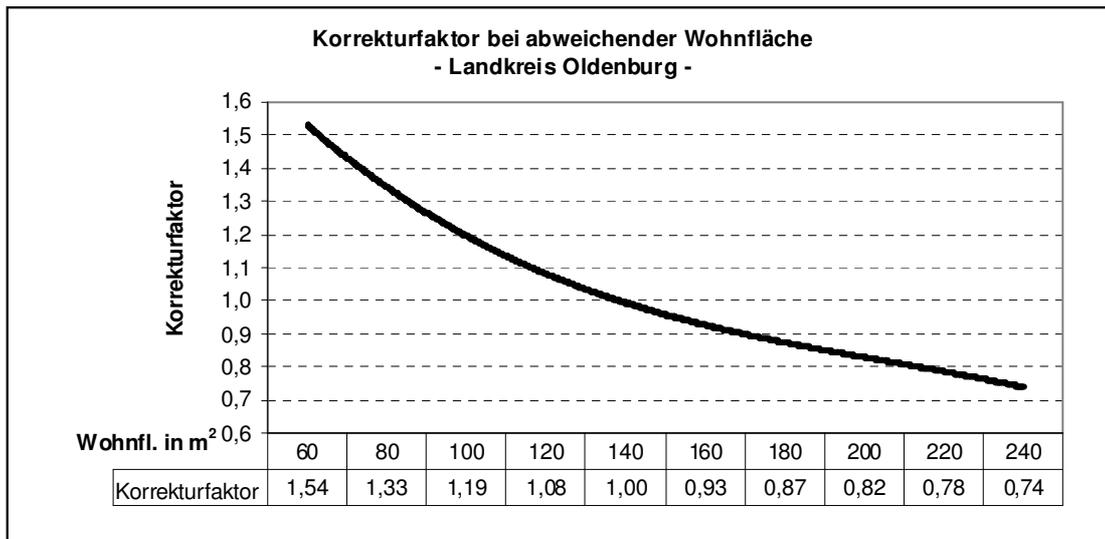
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

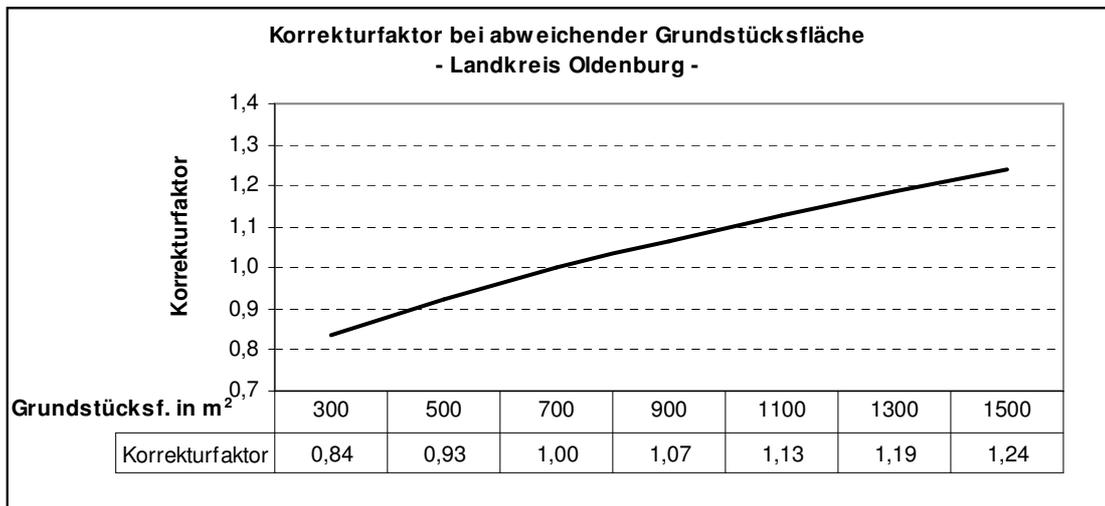
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Oldenburg abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche, von der Grundstücksfläche und vom Kaufzeitpunkt.



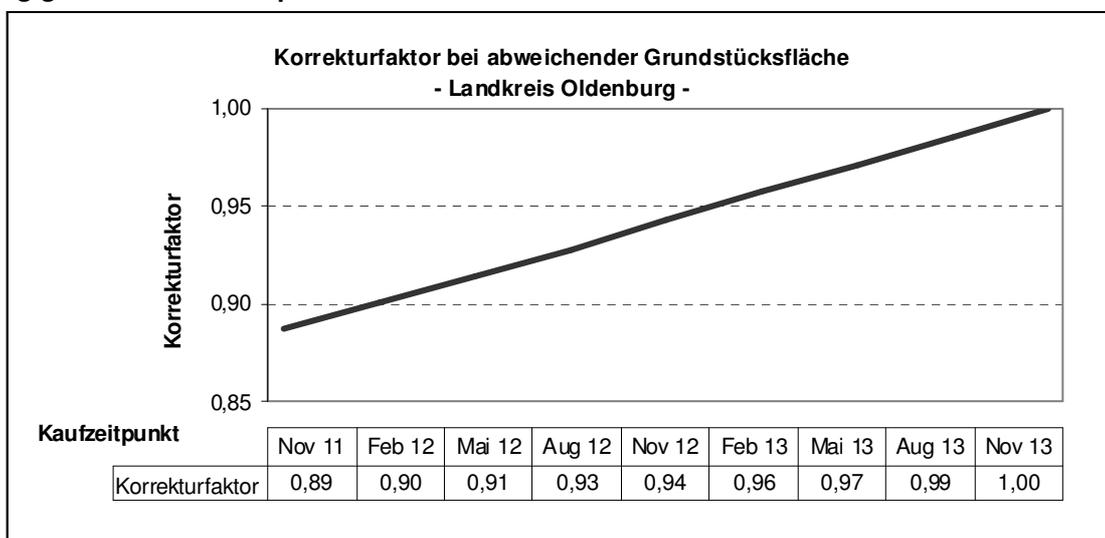
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



Landkreis Vechta

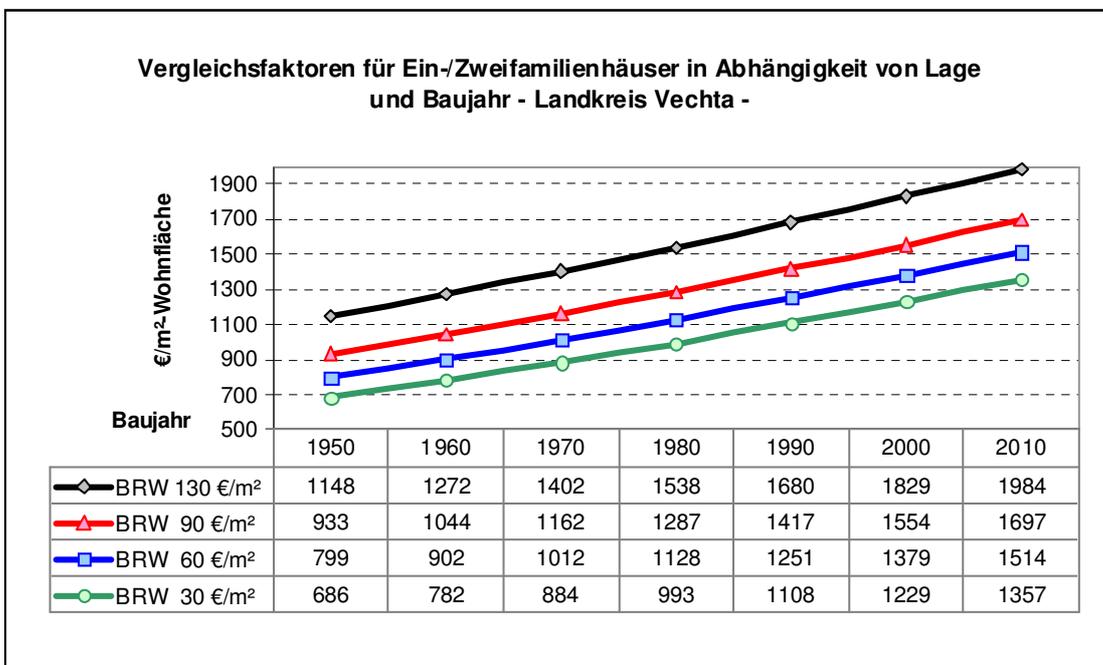
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 300 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2013	Oktober 2011
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 120 €/m ²	62 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1981
Wohnfläche	50 m ² – 280 m ²	153 m ²
Grundstücksgröße	220 m ² – 1.500 m ²	760 m ²

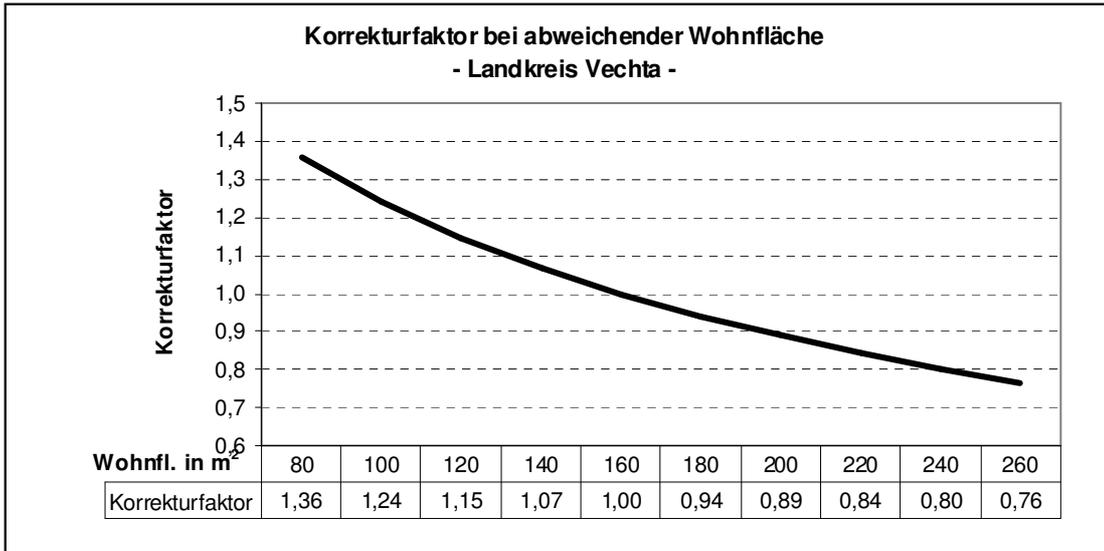
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

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

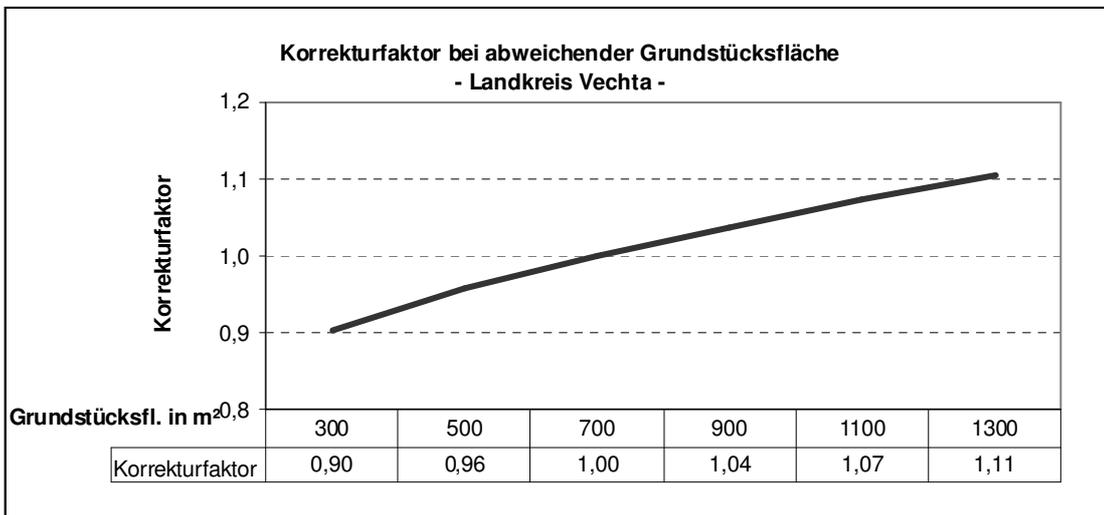
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Vechta abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche, von der Grundstücksfläche und vom Kaufzeitpunkt.



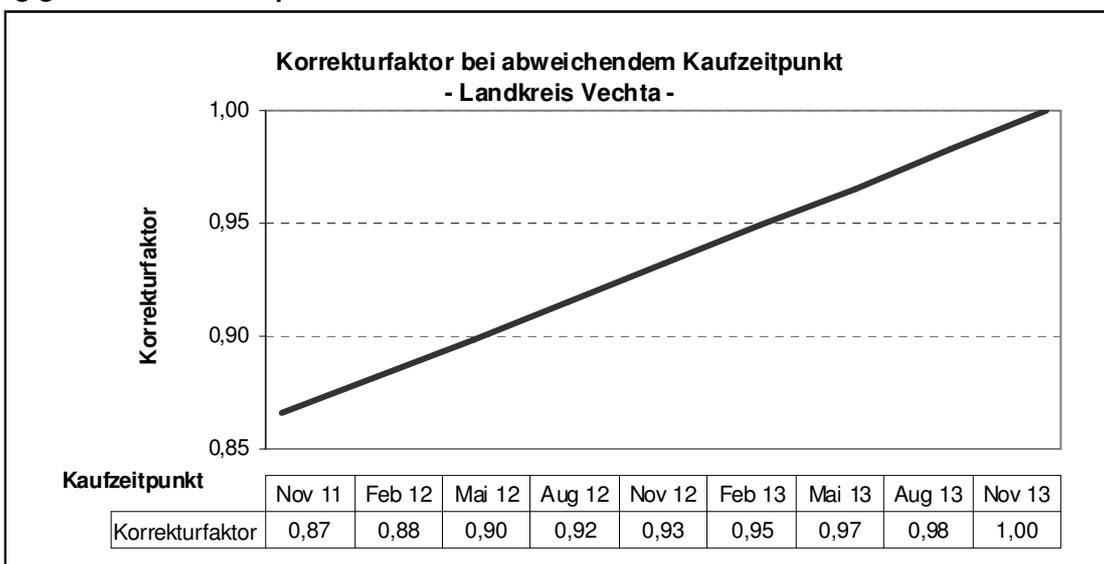
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



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 des GAG Cloppenburg 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 2012 und 2013 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 70 derartige Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg und Vechta (jeweils 35 Verträge) vor. Im Bereich der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg wurden in diesem Zeitraum keine Erbbaurechte veräußert.

Aus den vorliegenden Kaufverträgen wurden Vergleichsfaktoren als Verhältnis der Kaufpreise von Erbbaurechten mit Bebauung 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	0,93 (0,55 – 1,55)	75 (45 – 95)	880 (315 – 1.380)	55 (25 – 85)	2,00 (0,25 – 11,10)
Vechta	0,91 (0,35 – 1,25)	70 (35 – 95)	1.085 (315 – 1.680)	60 (20 – 95)	1,75 (0,20 – 3,75)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **413** Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gesamtwert von **47 Millionen Euro** gehandelt.

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2013 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 ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse 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 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 Kauf- und Wohnflächenpreise 2013 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (11)	1914 (1927)	90 (94)	796 (823)	76.000 (77.000)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (15)	1963 (1960)	115 (105)	897 (927)	97.000 (96.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (53)	1975 (1975)	114 (109)	1.076 (1.016)	120.000 (108.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (11)	1991 (1993)	109 (108)	1.346 (1.137)	146.000 (122.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	5 (3)	2001 (2004)	120 (110)	1.285 (1.291)	155.000 (142.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (3)	- (2012)	- (114)	- (1.572)	- (180.000)

**Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	*) -	*) -	*) -	*) -
Baujahr 1946 bis 1969	6 (9)	1958 (1963)	91 (125)	782 (747)	71.000 (90.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (11)	1980 (1979)	106 (130)	887 (799)	96.000 (104.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (28)	1993 (1994)	106 (112)	1.013 (942)	107.000 (105.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	7 (7)	2006 (2004)	123 (130)	1.226 (1.003)	146.000 (129.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	2 (4)	*) (2011)	*) (111)	*) (1.330)	*) (146.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (4)	- (1924)	- (117)	- (945)	- (113.000)
Baujahr 1946 bis 1969	10 (10)	1959 (1956)	87 (106)	1.000 (815)	87.000 (85.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (12)	1979 (1978)	118 (119)	1.103 (967)	132.000 (112.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (21)	1995 (1995)	121 (116)	1.326 (1.245)	160.000 (143.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	18 (14)	2002 (2002)	114 (113)	1.463 (1.212)	164.000 (137.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	6 (3)	2013 (2012)	113 (119)	1.502 (1.438)	169.000 (171.000)

**Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (0)	1964 (-)	101 (-)	1.182 (-)	119.000 (-)
Baujahr 1970 bis 1984	5 (5)	1978 (1979)	102 (107)	1.191 (1.195)	122.000 (131.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (16)	1995 (1994)	113 (115)	1.279 (1.104)	142.000 (127.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	5 (3)	2001 (2001)	110 (122)	1.371 (1.180)	151.000 (145.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

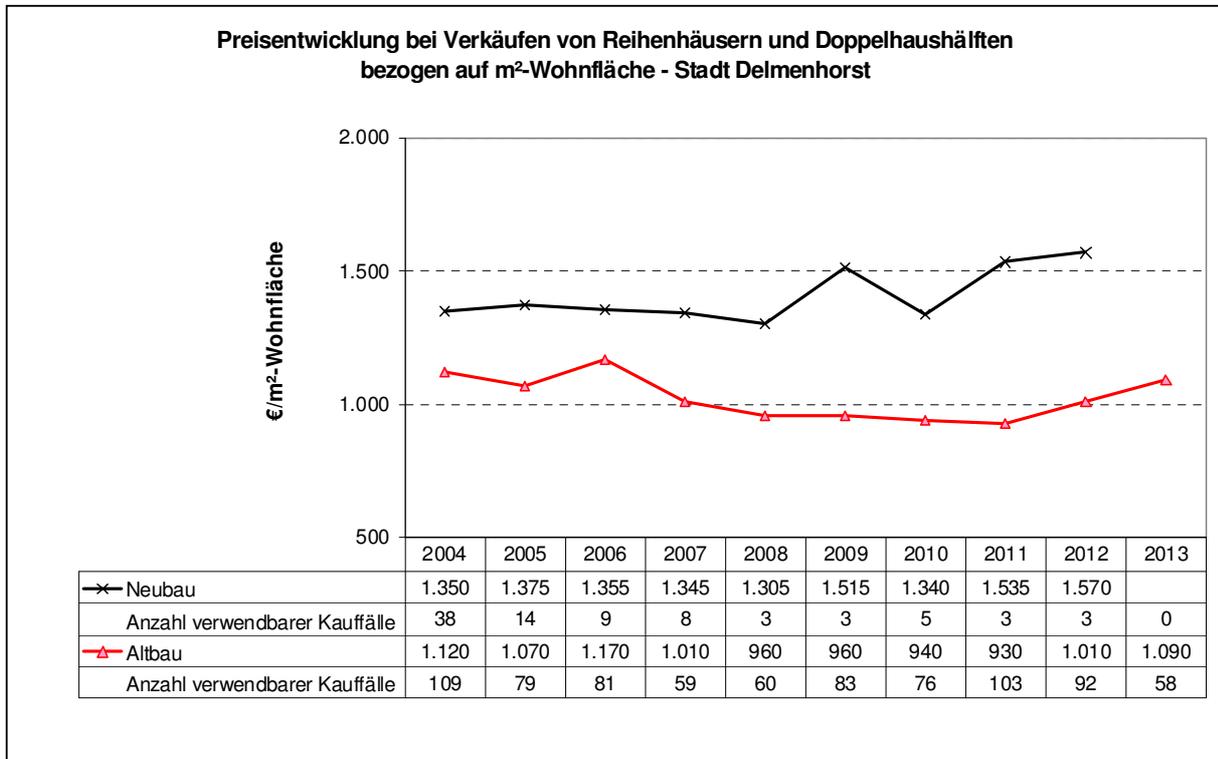
Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden in den Bereichen der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg auch in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) veräußert. Zu dem Preisniveau dieses Teilmarktes wird im Abschnitt 9.4.1 berichtet.

9.3.2 Preisentwicklung

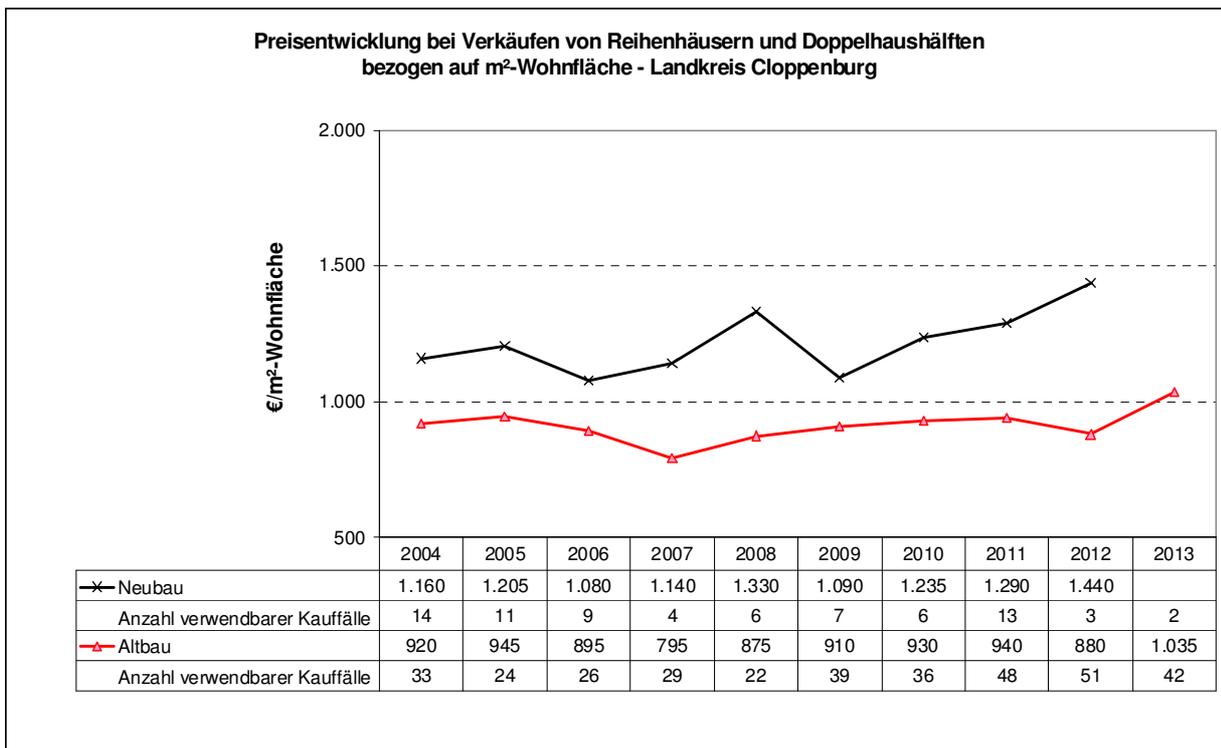
Die folgenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei dem Verkauf von neuen und gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften bezogen auf den m²-Wohnfläche in den letzten 10 Jahren. Die vorstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei 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

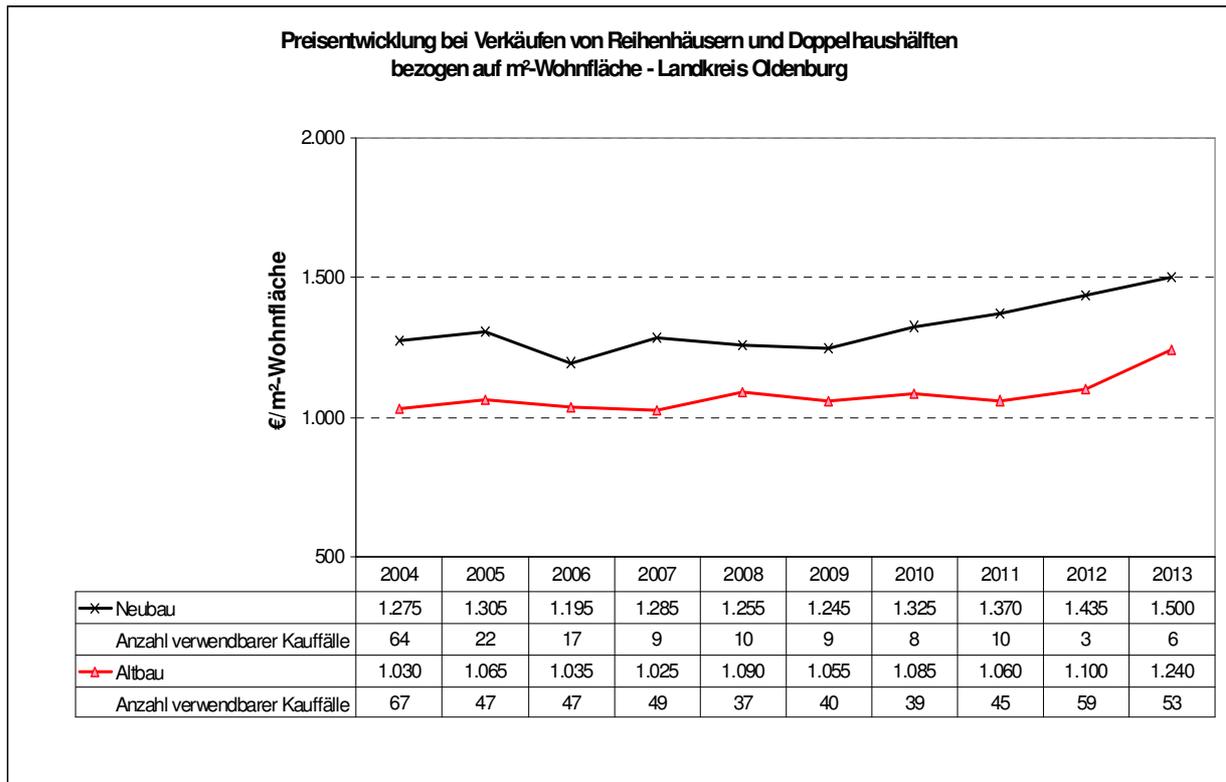
Verkäufe von Neubauten, bei denen die Wohnfläche bekannt ist, liegen im Bereich der Stadt Delmenhorst für das aktuelle Berichtsjahr 2013 nicht vor.



Landkreis Cloppenburg

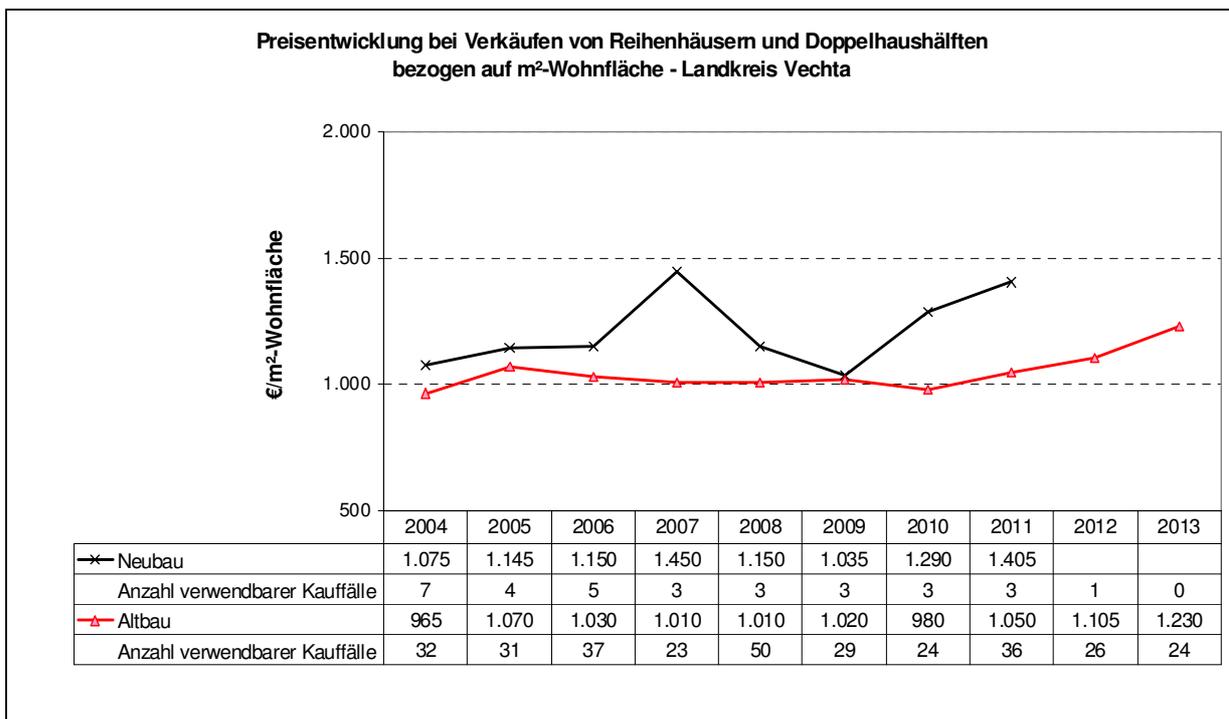


Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta

Verkäufe von Neubauten, bei denen die Wohnfläche bekannt ist, liegen im Bereich des Landkreises Vechta für das aktuelle Berichtsjahr 2013 nicht vor.



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
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.

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem Reihnhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen im Landkreis Oldenburg überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 70 €/m ²	Wohnfläche: 80 m ²
Baujahr: 2000	Grundstücksgröße: 250 m ²
Kaufzeitpunkt: Februar 2013	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.278 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,16
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße	0,97
Korrekturfaktor für Kaufzeitpunkt <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,95
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.278 €/m ² x 1,16 x 0,97 x 0,95 = rund 1.366 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	80 m ² x 1.366 €/m ² = rund 110.000 €

Stadt Delmenhorst

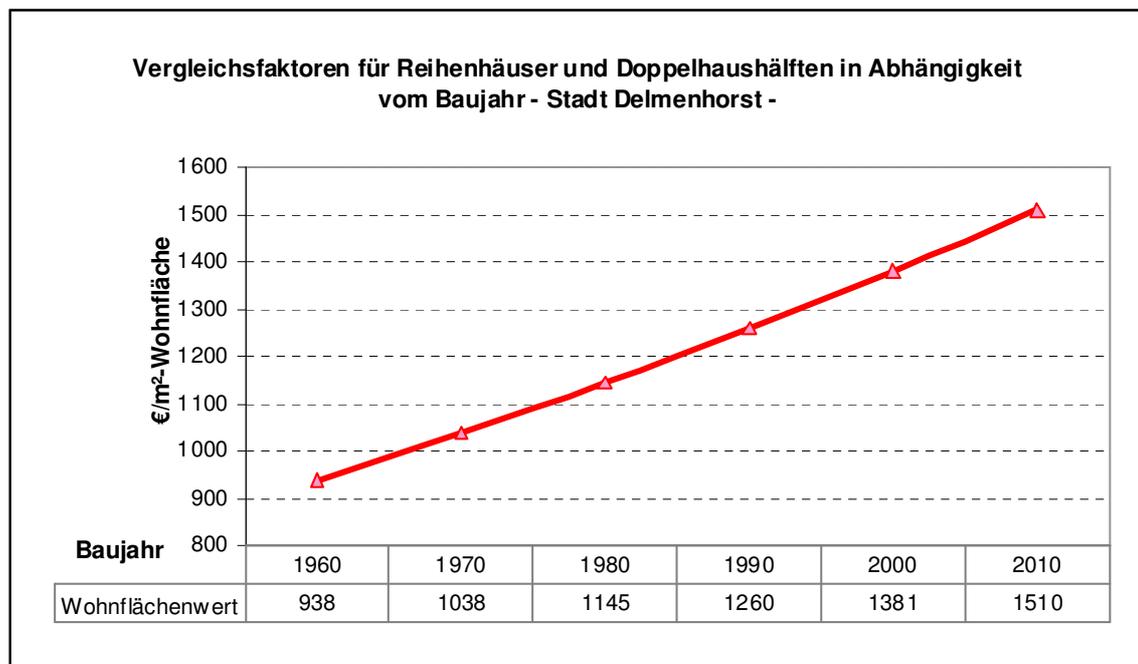
Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst ca. 200 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	März 2012
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	85 €/m ² – 135 €/m ²	113 €/m ²
Baujahr	1950 – 2013	1977
Wohnfläche	65 m ² – 200 m ²	109 m ²
Grundstücksgröße	115 m ² – 690 m ²	270 m ²

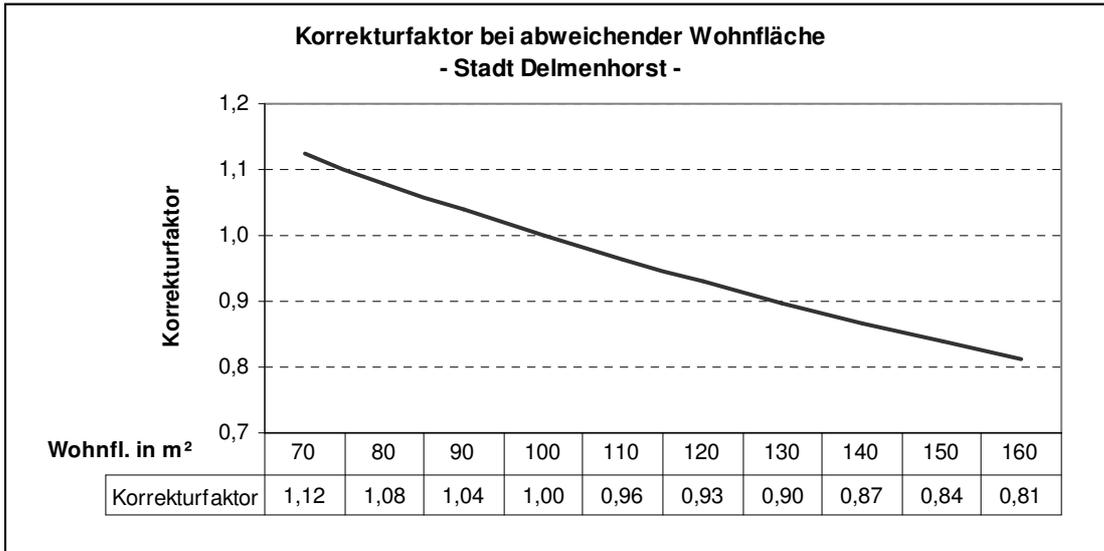
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

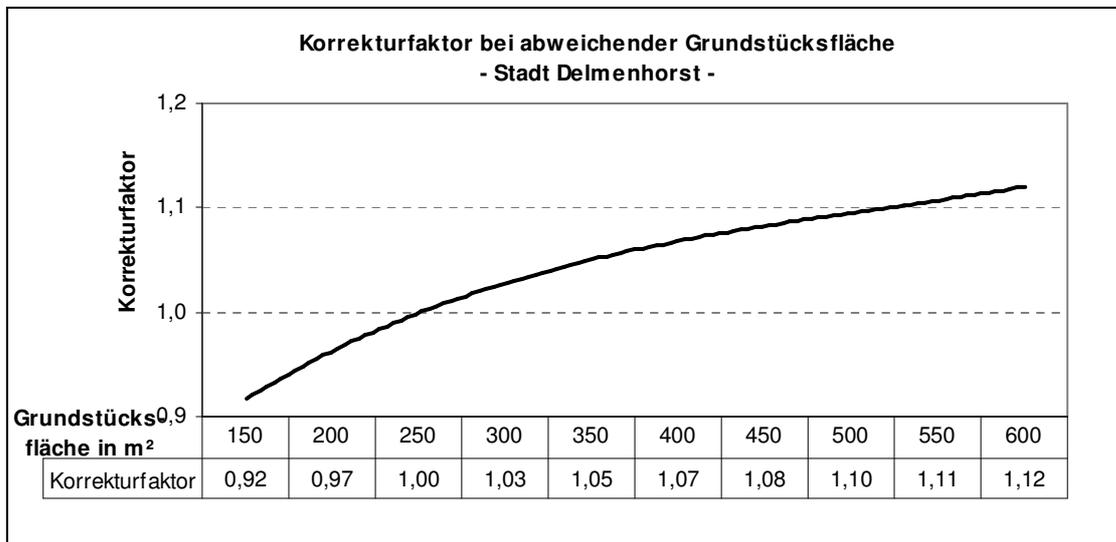
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ in der Stadt Delmenhorst abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Wohnfläche von der Grundstücksfläche und vom Kaufzeitpunkt. Eine signifikante Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert) kann nicht nachgewiesen werden.



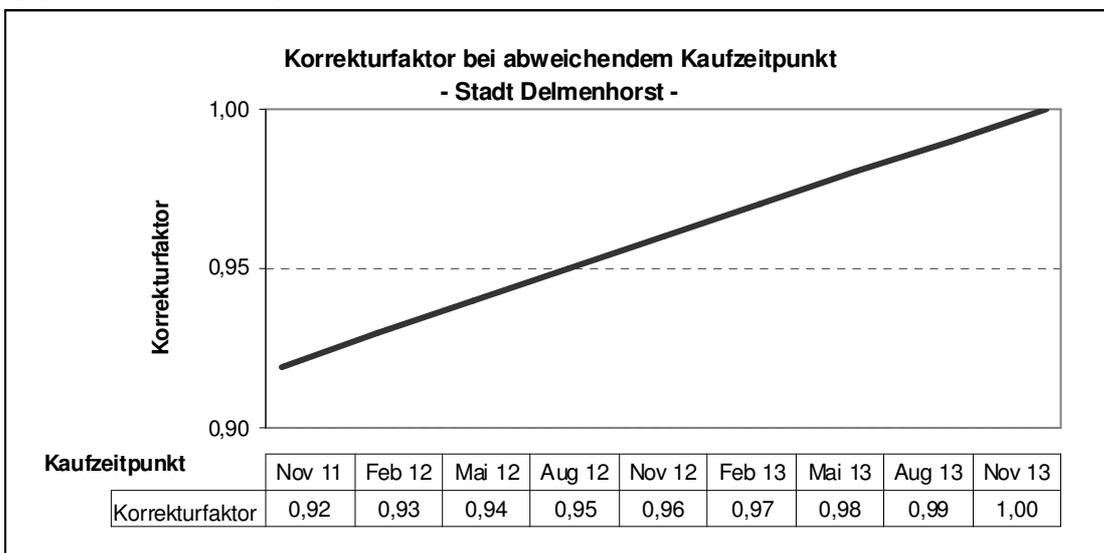
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



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.

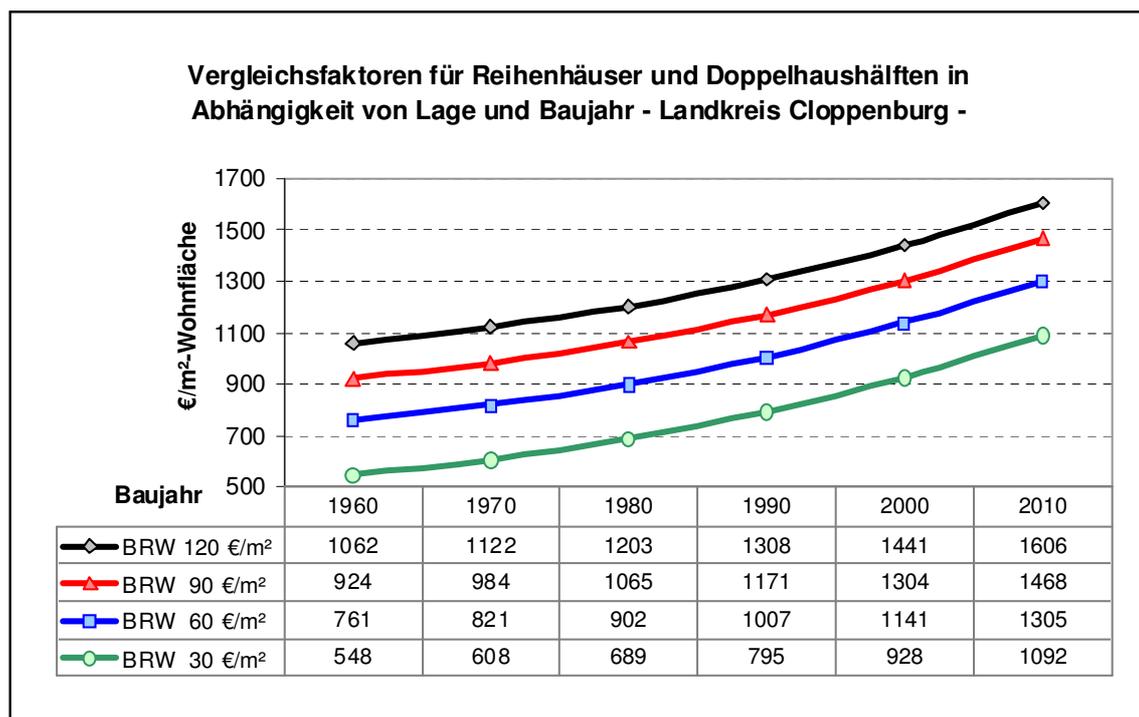
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 150 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	März 2012
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 125 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr	1950 – 2013	1991
Wohnfläche	65 m ² – 180 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² – 760 m ²	367 m ²

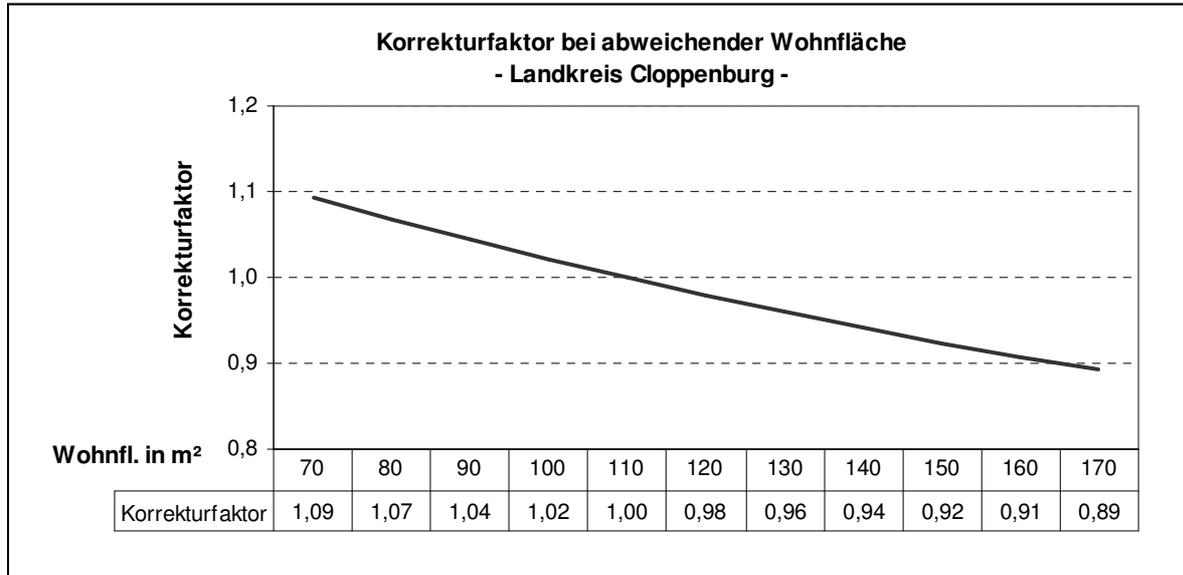
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

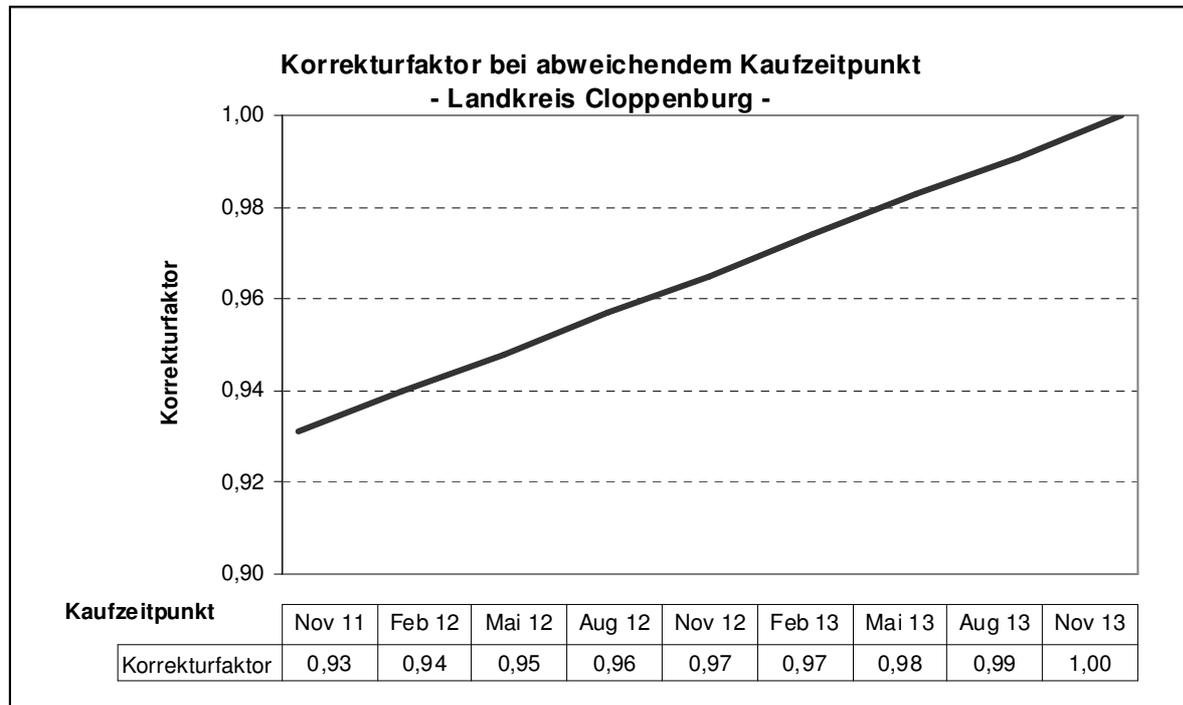
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Cloppenburg abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche und vom Kaufzeitpunkt. Sie ist nicht abhängig von der Grundstücksgröße.



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



Landkreis Oldenburg

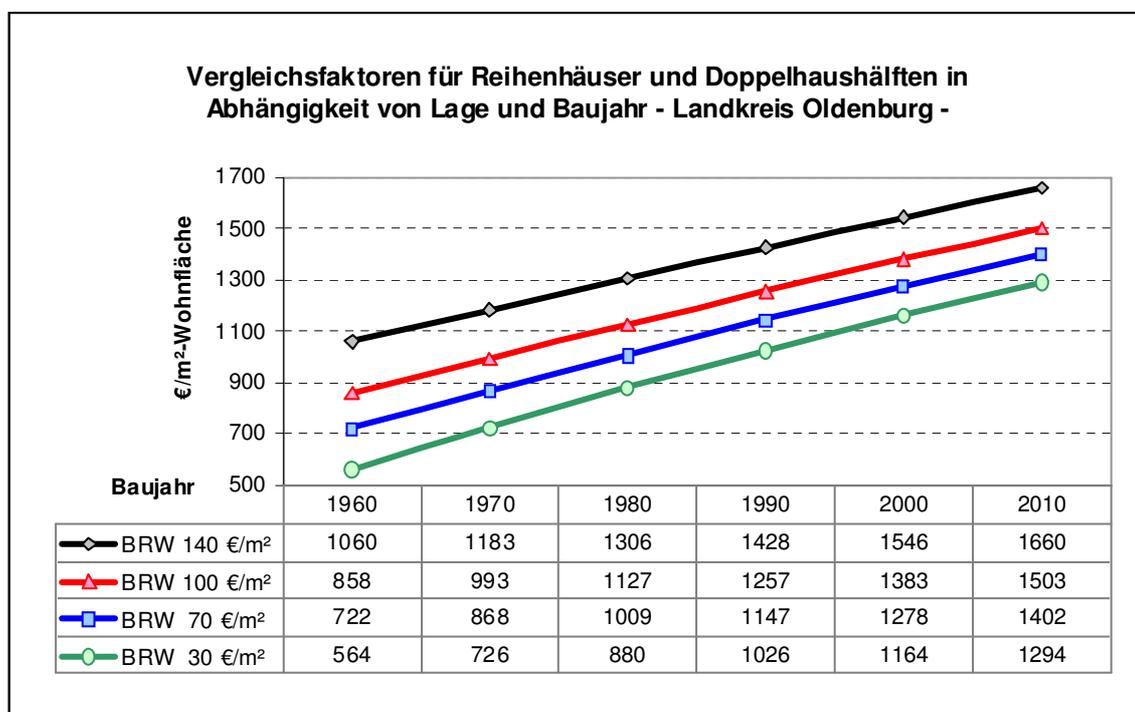
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 150 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	Mai 2012
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 160 €/m ²	94 €/m ²
Baujahr	1954 – 2013	1992
Wohnfläche	70 m ² – 180 m ²	114 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² – 600 m ²	349 m ²

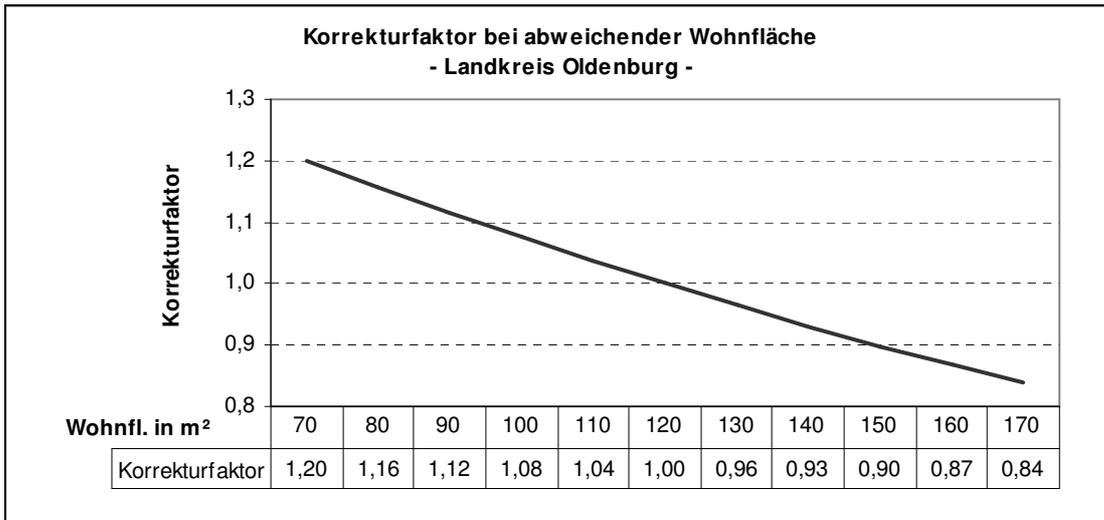
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

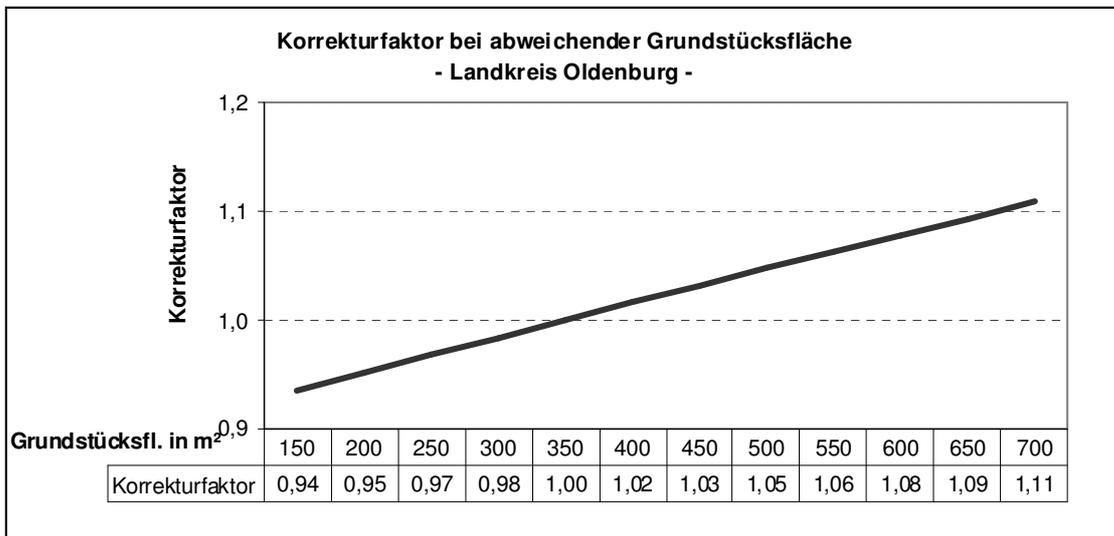
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Oldenburg abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche, von der Grundstücksfläche und vom Kaufzeitpunkt.



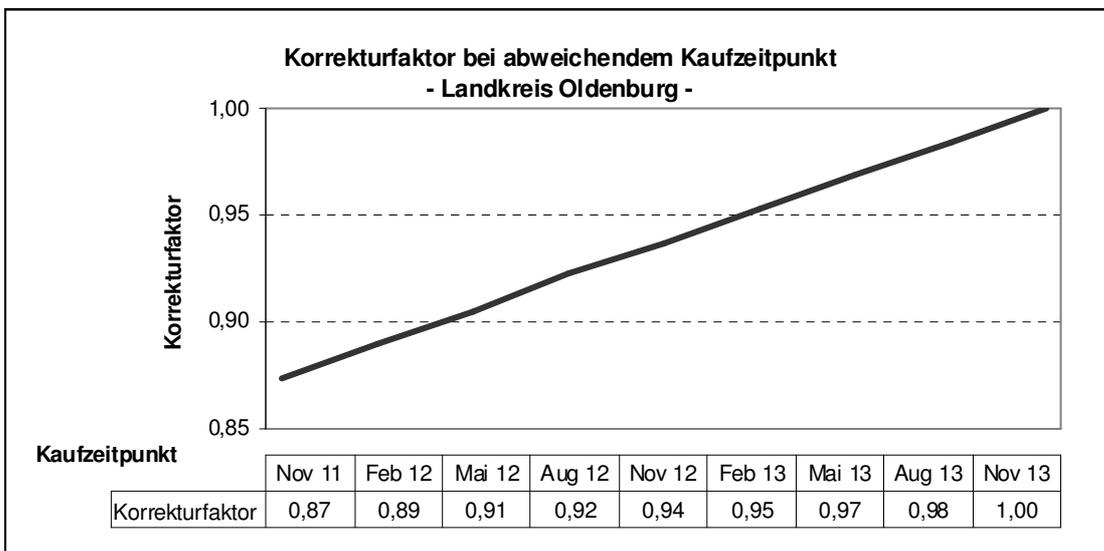
Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



Landkreis Vechta

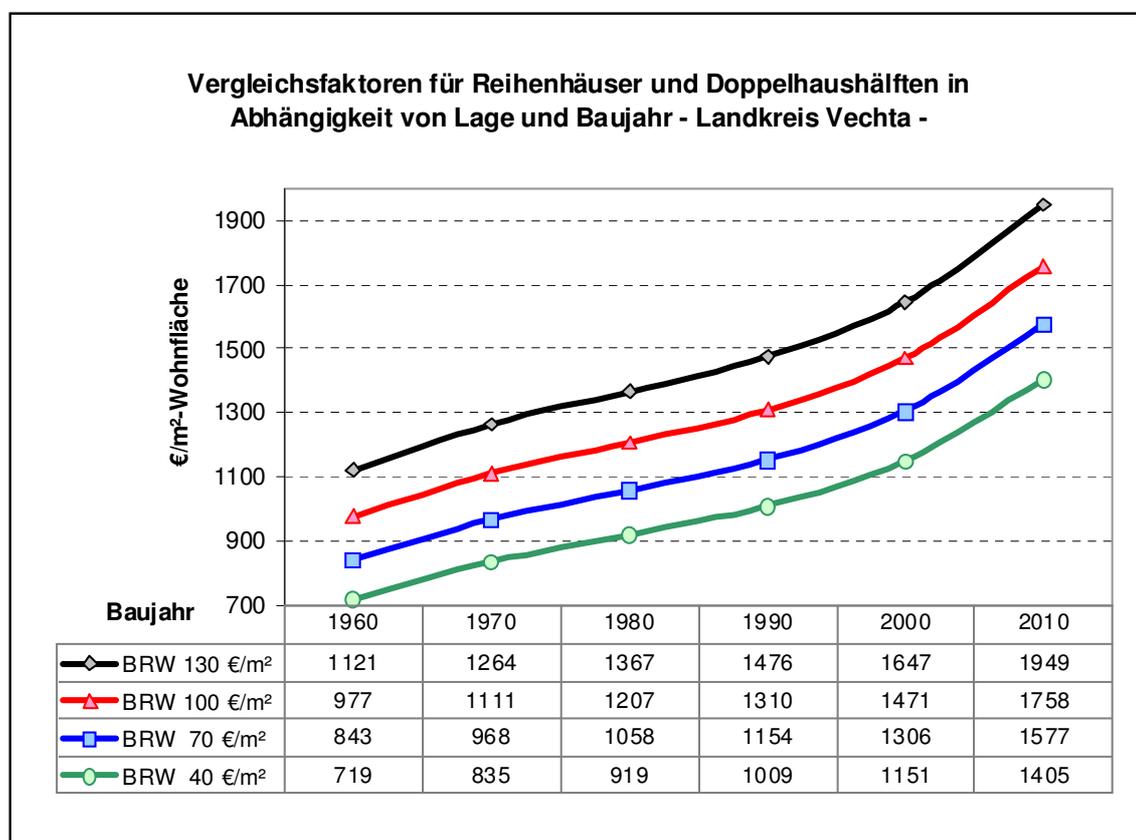
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 85 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	Februar 2012
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 120 €/m ²	67 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011	1989
Wohnfläche	65 m ² – 180 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² – 750 m ²	331 m ²

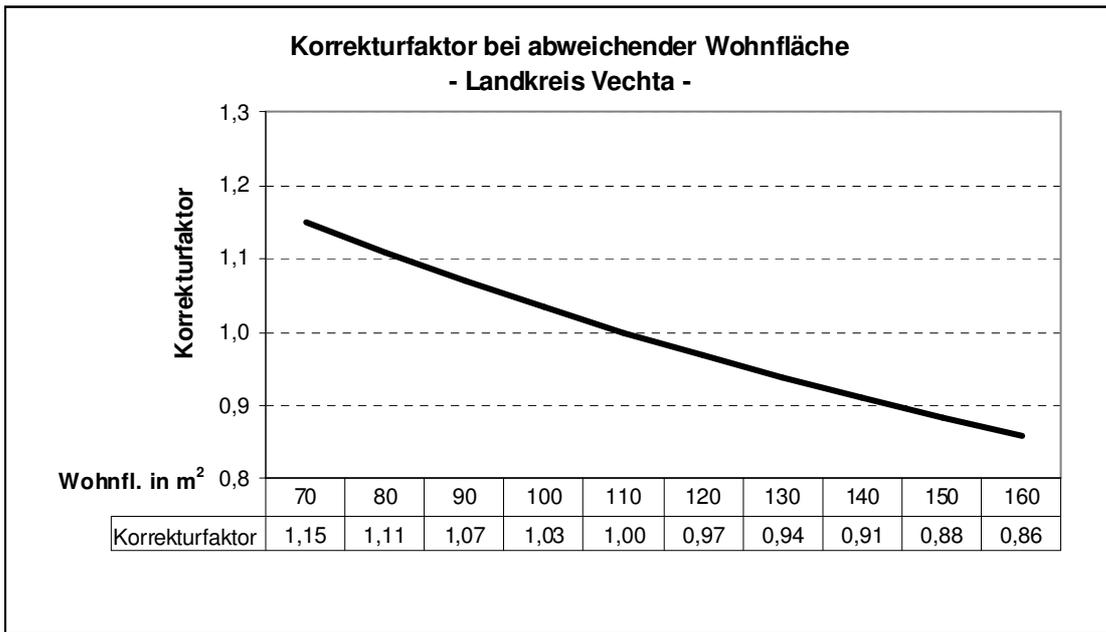
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

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

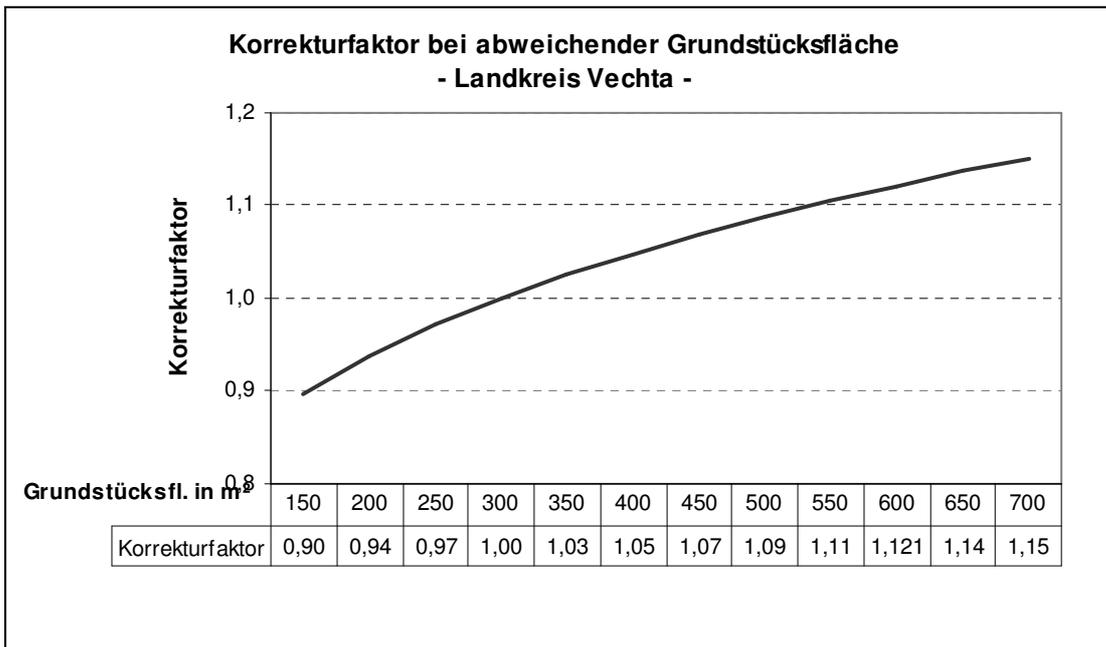
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Vechta abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche und von der Grundstücksfläche. Sie ist nicht abhängig vom Kaufzeitpunkt.



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksfläche

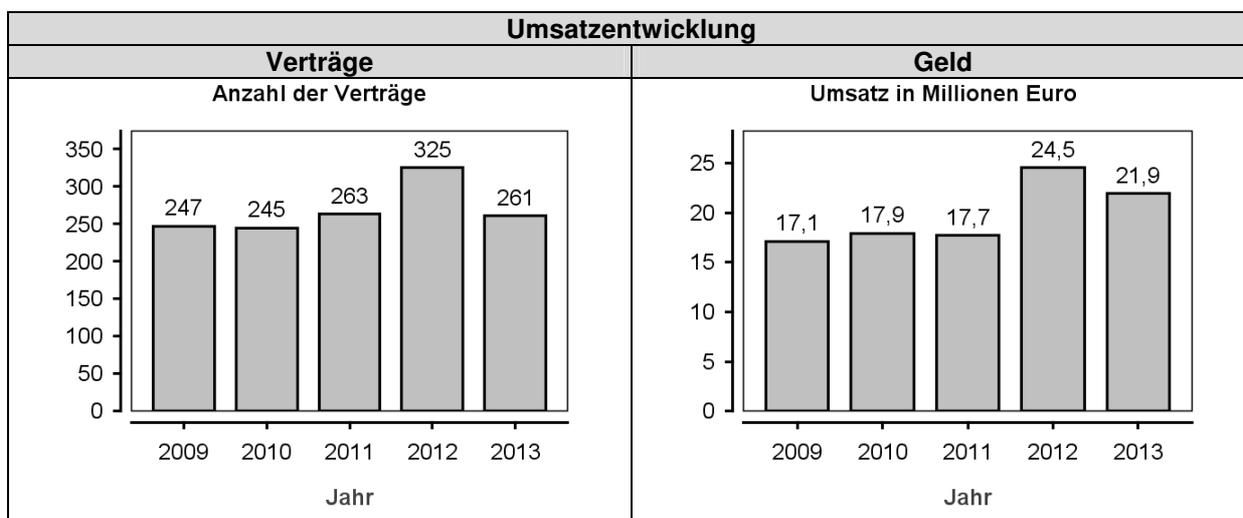


9.4 Wohnungseigentum

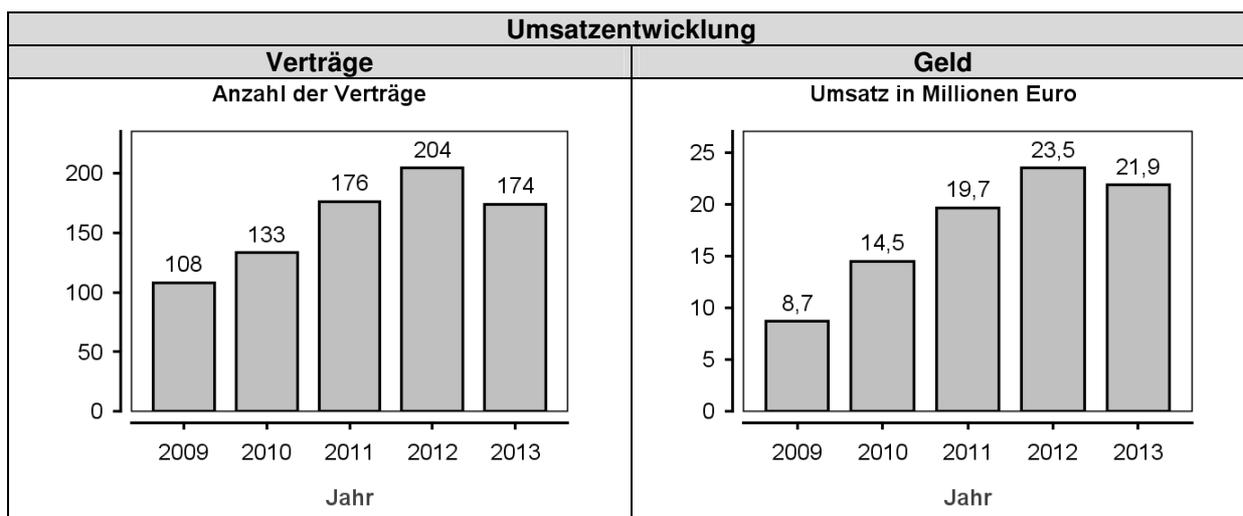
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.086 Vorgänge** über Eigentumsübertragungen an Wohnungseigentum und Teileigentum mit einem Geldumsatz von **116 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 6,6 % gesunken, der Geldumsatz um 4,3 % gestiegen.

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 vertraglich in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt wurden.

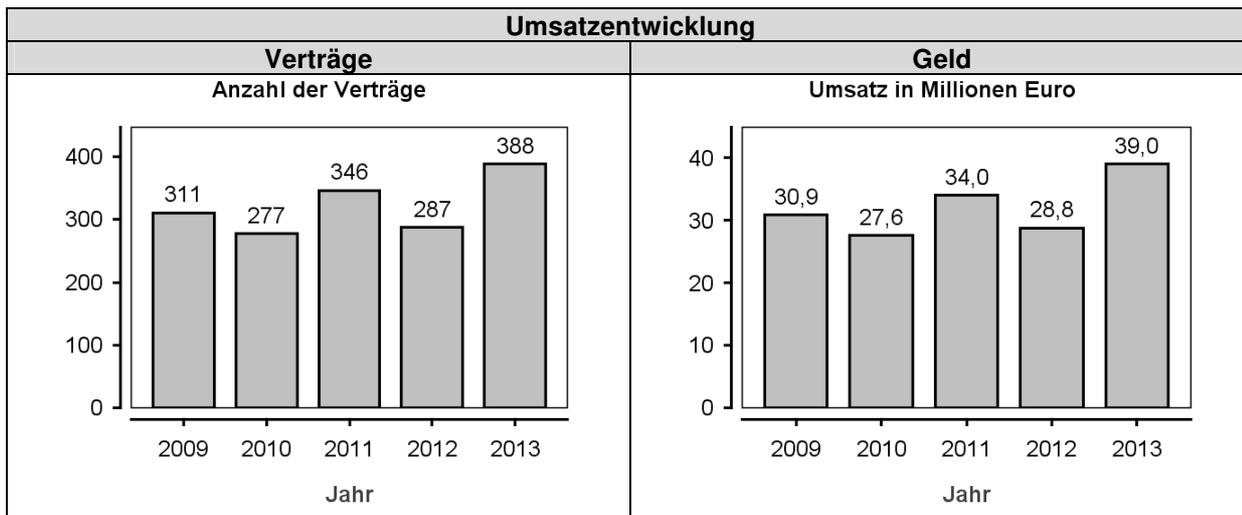
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Wohnungseigentum



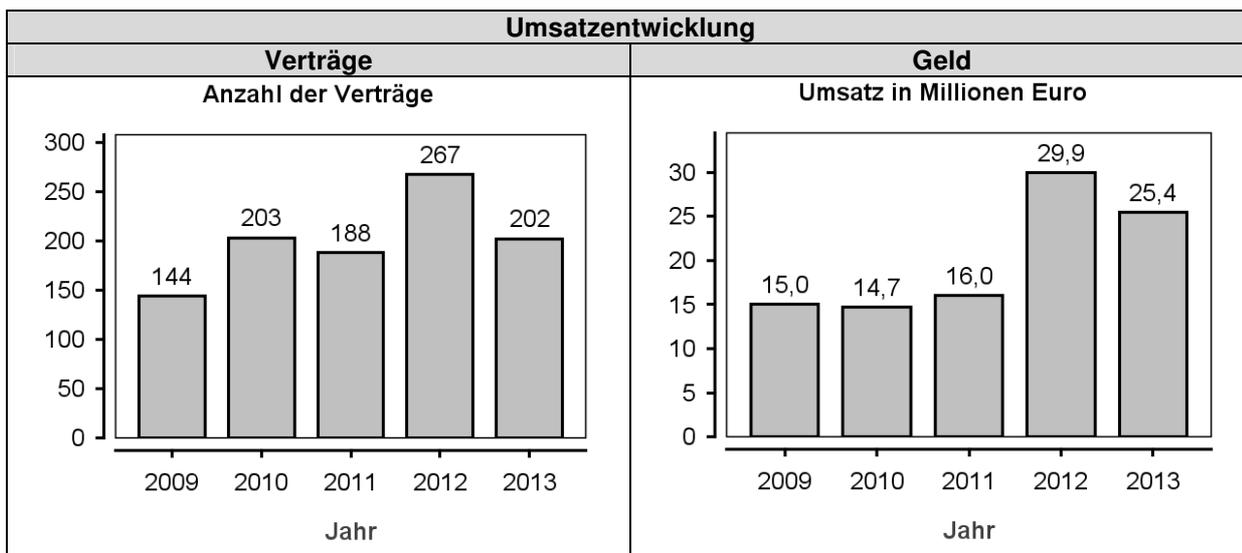
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



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 9.4 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 Kauf- und Wohnflächenpreise 2013 für Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (8)	1974 (1923)	74 (72)	832 (708)	63.000 (54.000)
Baujahr 1946 bis 1969	18 (24)	1960 (1961)	55 (59)	541 (632)	30.000 (37.000)
Baujahr 1970 bis 1984	32 (42)	1978 (1978)	68 (66)	931 (780)	63.000 (53.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (27)	1994 (1994)	72 (79)	1.156 (1.045)	84.000 (83.000)
Baujahr 2000 bis 2010	7	2004	85	1.357	114.000
(Baujahr 2000 bis 2009)	(4)	(2004)	(91)	(1.402)	(138.000)
Baujahr ab 2011	36	2013	89	1.677	149.000
(Baujahr ab 2010)	(40)	(2012)	(88)	(1.705)	(150.000)

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“, „Bremer Str. 103-107“ und „Lefferspark“ unberücksichtigt.

Wohnungseigentum in den Mehrfamilienhäusern in den Bereichen "Am Wollepark", „Delmodstraße 41, 43“, „Bremer Str. 103-107“ und „Lefferspark“

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (19)	1971 (1972)	62 (67)	274 (176)	16.000 (11.000)

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften als Wohnungseigentum

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
Baujahr 1970 bis 1984	1 (0)	*) (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
Baujahr 1985 bis 1999	6 (13)	1996 (1996)	110 (106)	1.169 (1.233)	129.000 (130.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	7 (4)	2005 (2001)	108 (96)	1.336 (1.378)	144.000 (129.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1945	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1946 bis 1969	0 (2)	- (*)	- (*)	- (*)	- (*)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (20)	1978 (1977)	79 (75)	961 (891)	75.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	28 (18)	1994 (1994)	75 (71)	1.094 (1.191)	82.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (8)	2005 (2006)	101 (94)	1.243 (1.351)	123.000 (125.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	48 (45)	2013 (2012)	84 (73)	2.035 (1.939)	174.000 (141.000)

*) 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 Kauf- und Wohnflächenpreise 2013 für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (3)	1926 (1912)	120 (125)	933 (690)	94.000 (82.000)
Baujahr 1946 bis 1969	11 (14)	1963 (1963)	65 (69)	543 (751)	38.000 (54.000)
Baujahr 1970 bis 1984	29 (27)	1980 (1981)	81 (85)	899 (772)	78.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	43 (36)	1994 (1994)	73 (75)	1.198 (1.075)	87.000 (81.000)
Baujahr 2000 bis 2010	3	2005	90	1.545	140.000
(Baujahr 2000 bis 2009)	(5)	(2004)	(79)	(1.471)	(115.000)
Baujahr ab 2011	60	2013	72	1.945	137.000
(Baujahr ab 2010)	(29)	(2012)	(76)	(1.707)	(130.000)

Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften als Wohnungseigentum

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	*) -	*) -	*) -	*) -
Baujahr 1946 bis 1969	2 (6)	1957 (1958)	120 (104)	911 (907)	105.000 (93.000)
Baujahr 1970 bis 1984	3 (1)	1982 (*)	111 (*)	1.210 (*)	133.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (21)	1997 (1995)	107 (108)	1.371 (1.137)	147.000 (123.000)
Baujahr 2000 bis 2010	9	2003	118	1.318	155.000
(Baujahr 2000 bis 2009)	(9)	(2003)	(106)	(1.348)	(142.000)
Baujahr ab 2011	10	2013	117	1.558	181.000
(Baujahr ab 2010)	(12)	(2011)	(99)	(1.547)	(150.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013 für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	7 (13)	1962 (1962)	64 (77)	1.017 (756)	65.000 (60.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (29)	1980 (1977)	63 (76)	1.046 (876)	64.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	20 (30)	1994 (1994)	71 (70)	1.312 (1.203)	95.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2010 (Baujahr 2000 bis 2009)	6 (21)	2007 (2006)	94 (76)	1.673 (1.447)	148.000 (108.000)
Baujahr ab 2011 (Baujahr ab 2010)	84 (91)	2013 (2012)	84 (78)	1.791 (1.720)	151.000 (134.000)

*) 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 ist im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg vermehrt Wohnungseigentum in „Seniorenresidenzen“ verkauft worden. Da es sich hier um einen relativ kleinen Teilmarkt handelt, werden im Folgenden die Daten aus den Jahren 2011 bis 2013 zusammengestellt.

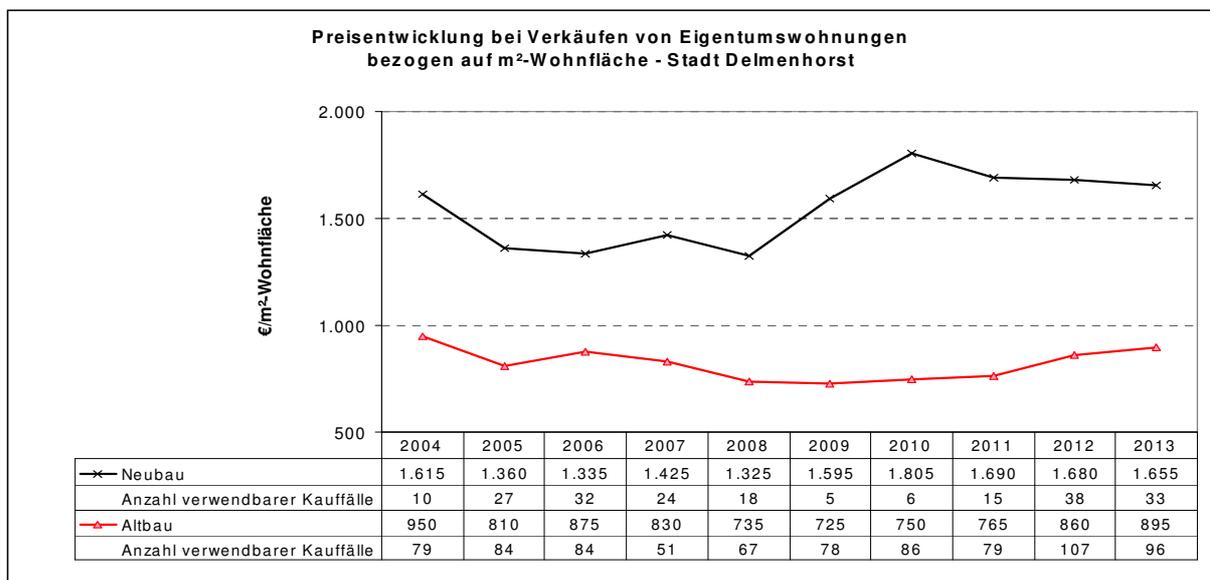
Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr (Spanne)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)
Stadt Delmenhorst	5	2005 (2004 – 2006)	60 (55 – 70)	1.695 (1.470 – 2.140)
Landkreis Cloppenburg	65	2009 (1997 – 2013)	55 (25 – 75)	2.400 (1.395 – 4.280)
Landkreis Oldenburg	55	2007 (1974 – 2013)	60 (35 – 105)	1.970 (1.105 – 2.590)
Landkreis Vechta	7	1997 (1997 – 1997)	80 (65 – 110)	1.630 (1.225 – 1.970)

9.4.2 Preisentwicklung

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

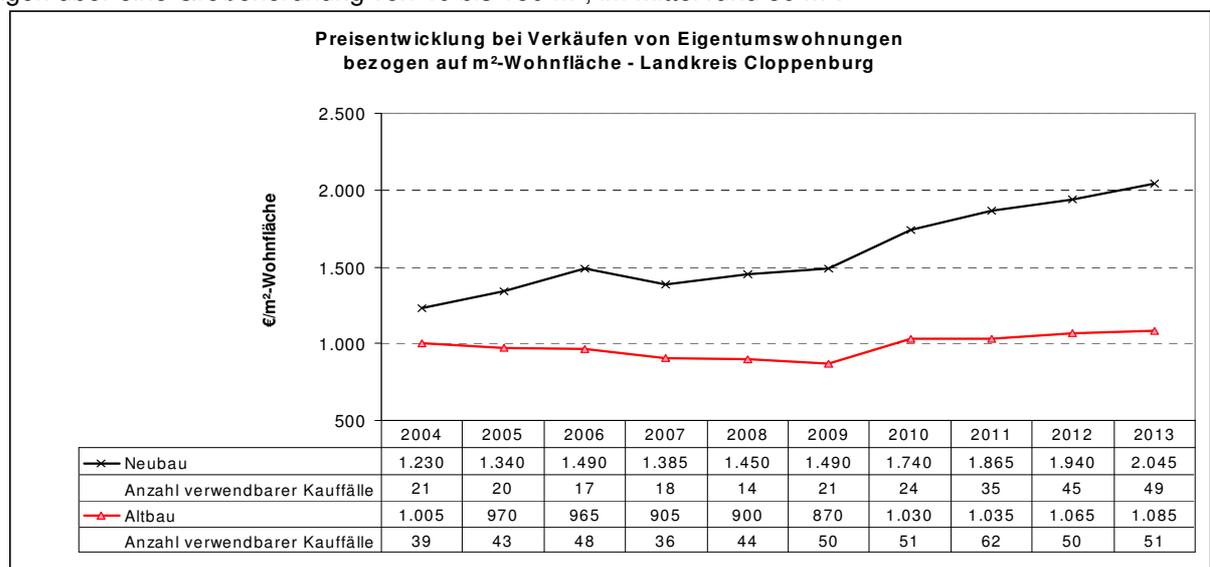
Stadt Delmenhorst

Die "neuen" Wohnungen in der Stadt Delmenhorst weisen eine Wohnfläche zwischen rund 65 und 180 m² mit einem Mittelwert von 90 m² auf, hingegen umfasst die mittlere "alte" Wohnung eine Größe von rd. 70 m² (Spanne von 25 bis 115 m²). (Hier sind auch die veräußerten Wohneinheiten in den Bereichen "Am Wollepark", „Delmodstraße 41, 43“, „Bremer Str. 103-107“ und „Lefferspark“ unberücksichtigt.)



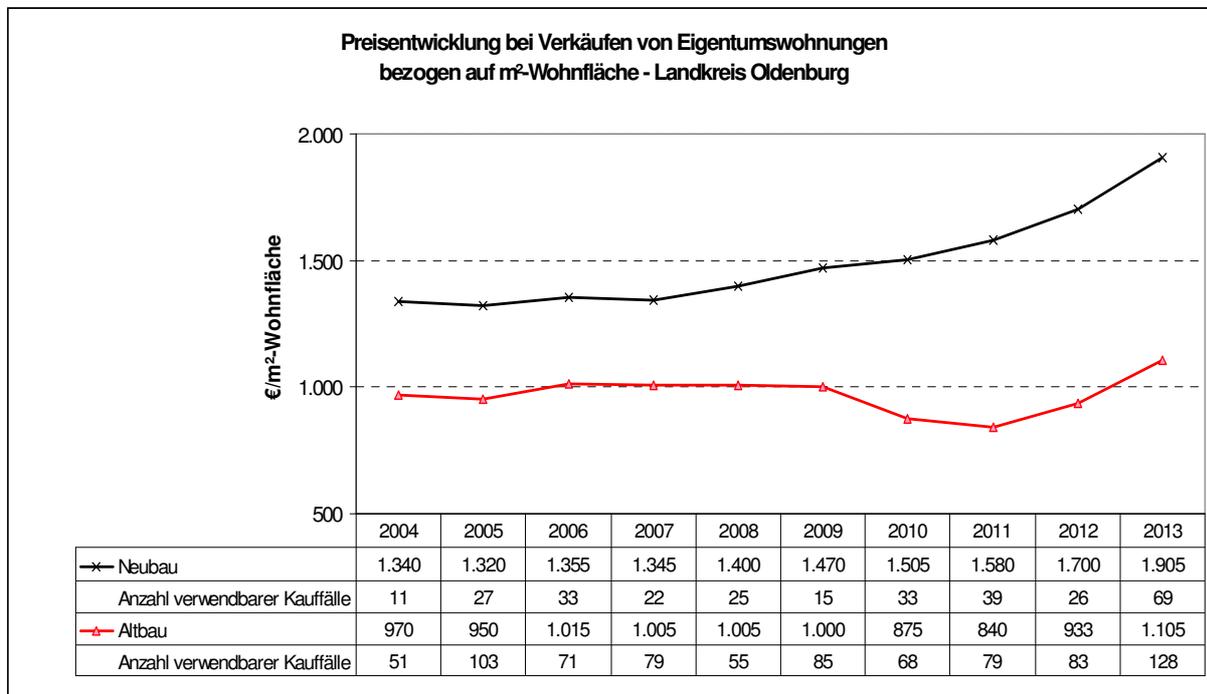
Landkreis Cloppenburg

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg haben die gehandelten Wohnungen in Neubauten eine Durchschnittsgröße von rund 85 m² mit einer Spanne von 55 bis 200 m². Wohnungen in älteren Gebäuden verfügen über eine Größenordnung von 40 bis 150 m², im Mittel rund 80 m².



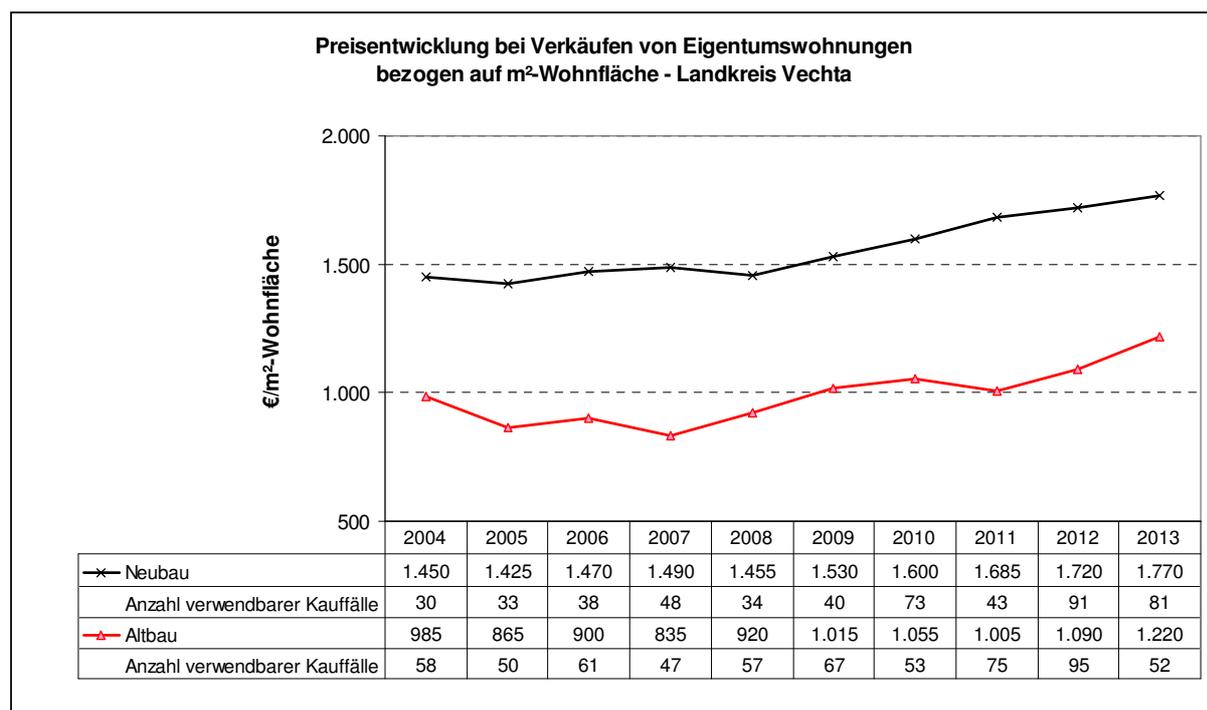
Landkreis Oldenburg

Neubauwohnungen weisen im Landkreis Oldenburg im Berichtszeitraum eine Größe zwischen 40 und 145 m², im Durchschnitt rund 75 m², auf. Ältere Wohnungen haben durchschnittlich rund 85 m²; die Größe schwankt hier zwischen 30 und 270 m².



Landkreis Vechta

Die veräußerten Wohnungen in Neubauten im Bereich des Landkreis Vechta haben eine Größenordnung von 50 bis 225 m² Wohnfläche. Der Mittelwert liegt bei rund 85 m². Wohnungen in Altbauten sind im Mittel mit 70 m² Wohnfläche etwas kleiner; die Spanne reicht hier von 20 bis 165 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.

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung mit folgenden Merkmalen im Landkreis Vechta überschlägig zu ermitteln:	
Bodenrichtwert: 100 €/m ²	Wohnfläche: 90 m ²
Baujahr: 2010	Kaufzeitpunkt: November 2012
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1.834 €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche	1,16
Korrekturfaktor für Kaufzeitpunkt <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,99
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1.834 €/m ² x 1,16 x 0,99 = rund 2.106 €/m ²
Wert der Eigentumswohnung = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m ² x 2.106 €/m ² = rund 190.000 €

Stadt Delmenhorst

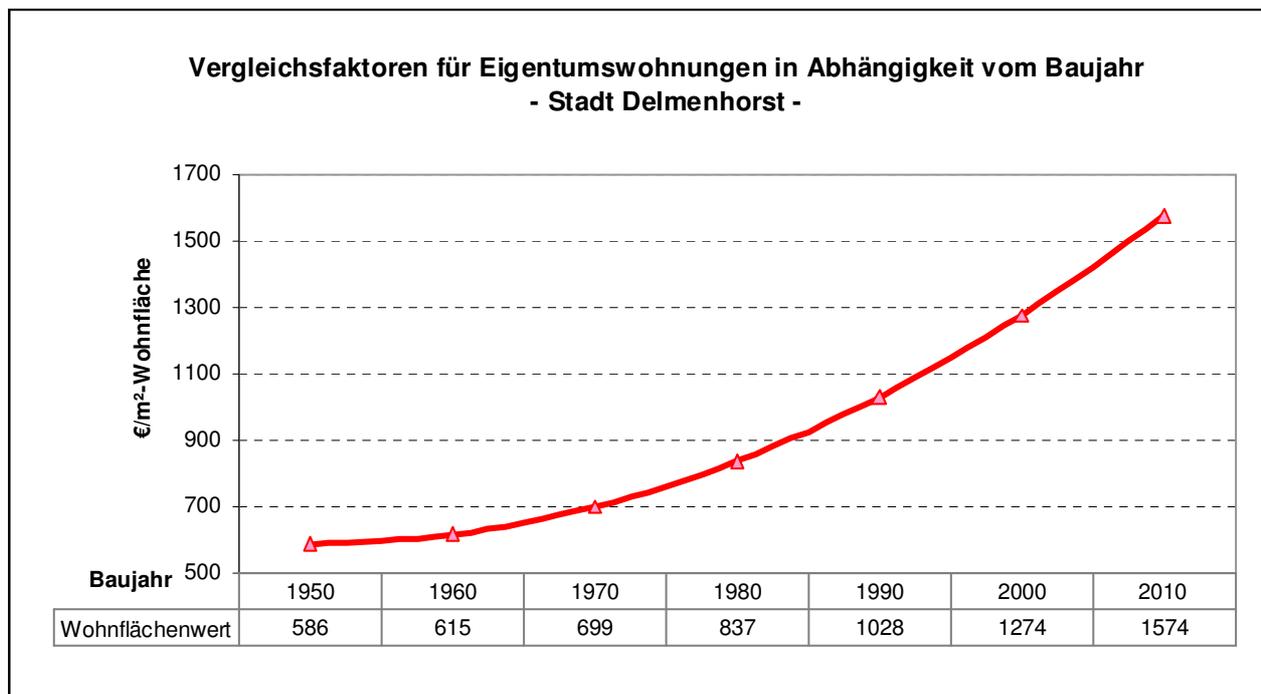
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe ca. 230 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Lefferspark“ sowie „Delmodstraße 41, 43“ unberücksichtigt bleiben.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	Juni 2012
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	85 €/m ² – 140 €/m ²	110 €/m ²
Baujahr	1951 – 2013	1991
Wohnfläche	26 m ² – 122 m ²	74 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 Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ in der Stadt Delmenhorst abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes. Signifikante Abhängigkeiten von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche und vom Kaufzeitpunkt können nicht nachgewiesen werden.



Landkreis Cloppenburg

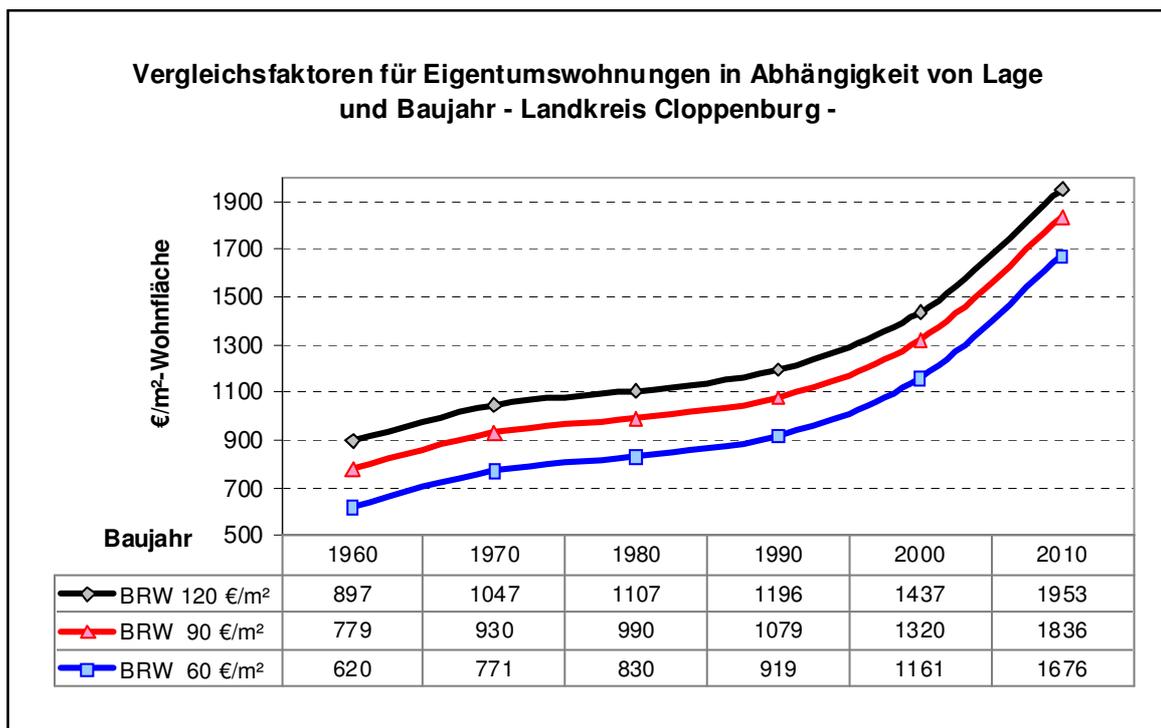
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst ca. 220 Kauffälle. Gut 75 % der Objekte wurden in der Kreisstadt Cloppenburg veräußert. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	April 2012
Lage (Bodenrichtwert, BRW)	18 €/m ² – 200 €/m ²	105 €/m ²
Baujahr	1967 – 2013	1998
Wohnfläche	33 m ² – 112 m ²	70 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 29	11

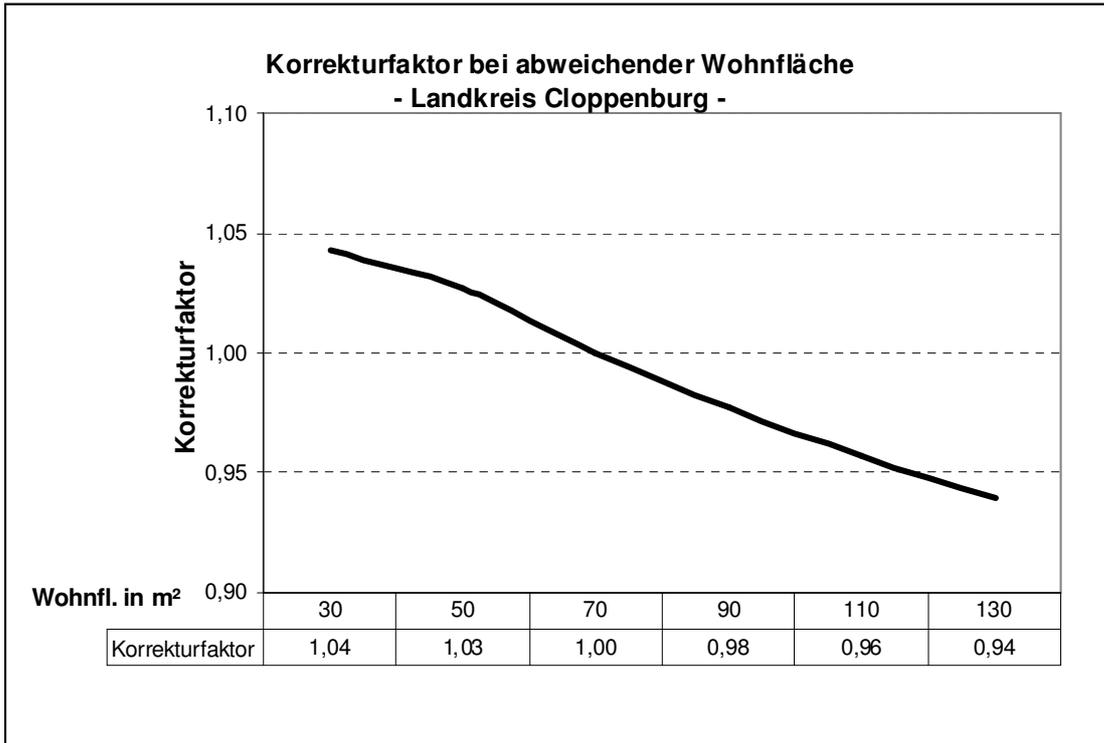
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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

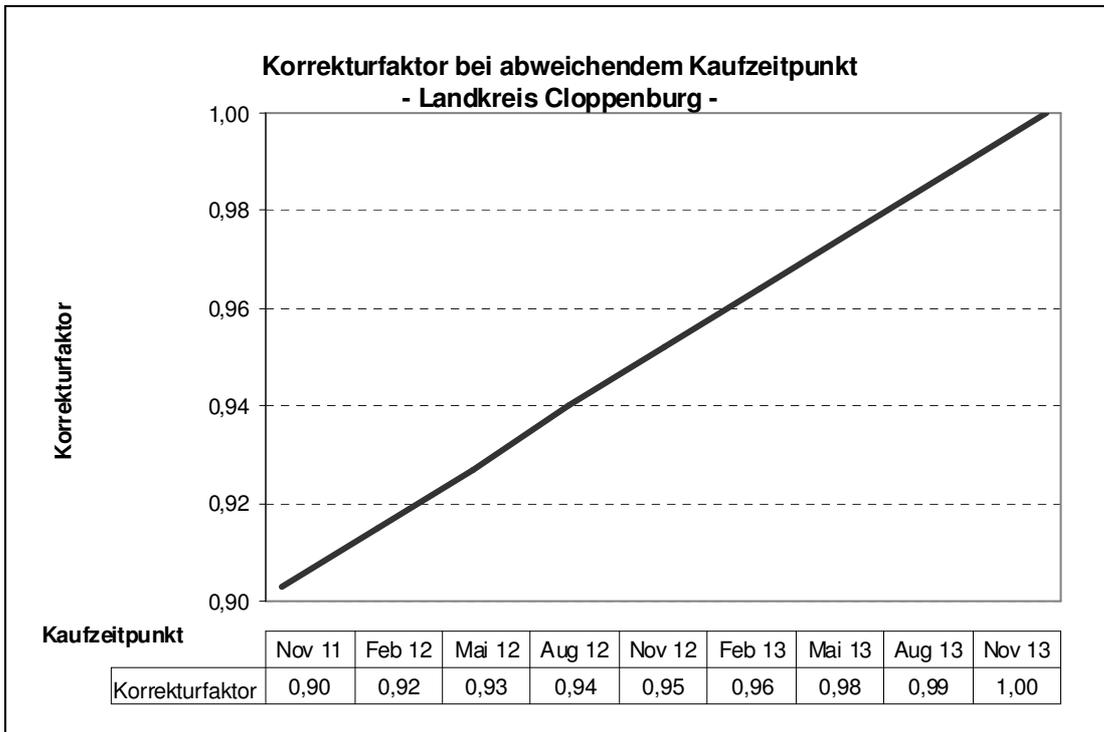
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Cloppenburg abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche und vom Kaufzeitpunkt.



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



Landkreis Oldenburg

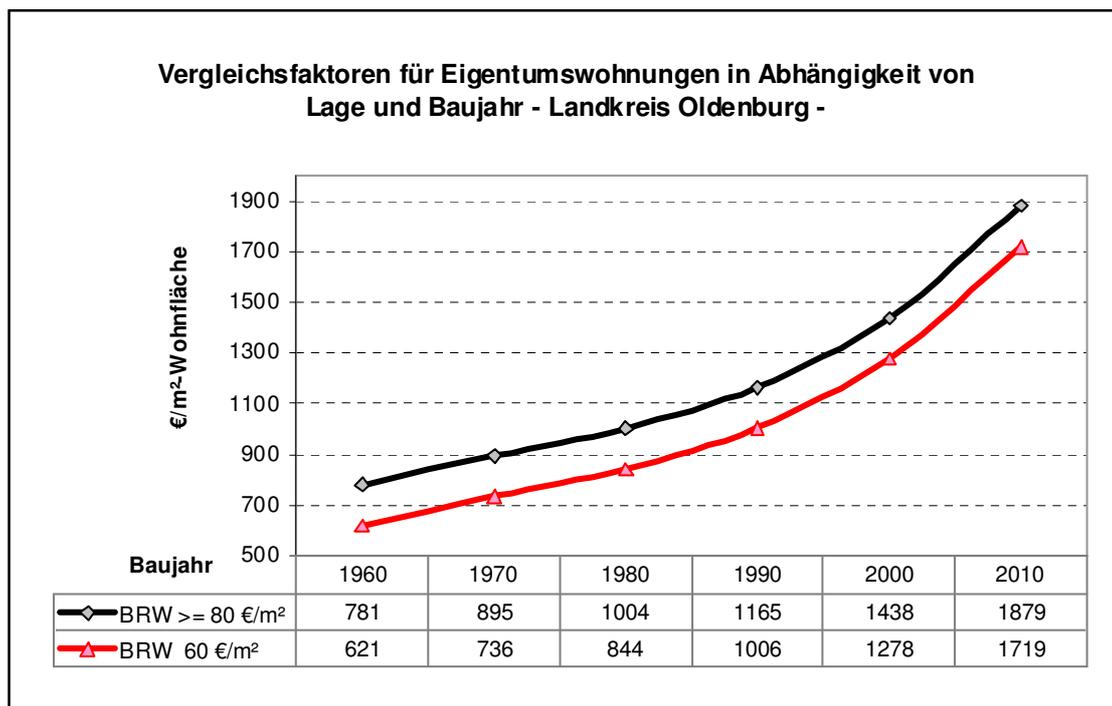
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst ca. 180 Kauffälle. Knapp 40 % der Objekte liegen in Wildeshausen, etwa 25 % der Objekte in Ganderkesee. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	März 2013
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 170 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1962 – 2013	1999
Wohnfläche	39 m ² – 110 m ²	68 m ²
Anzahl der Wohnungen	3 – 28	10

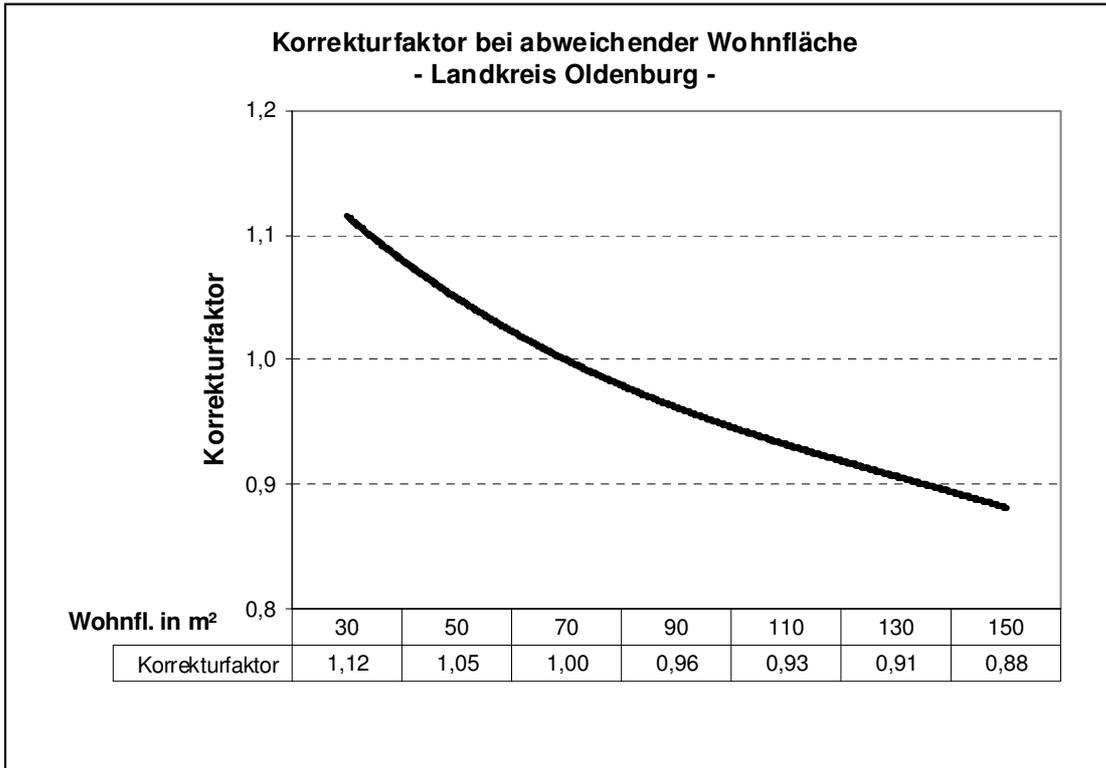
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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

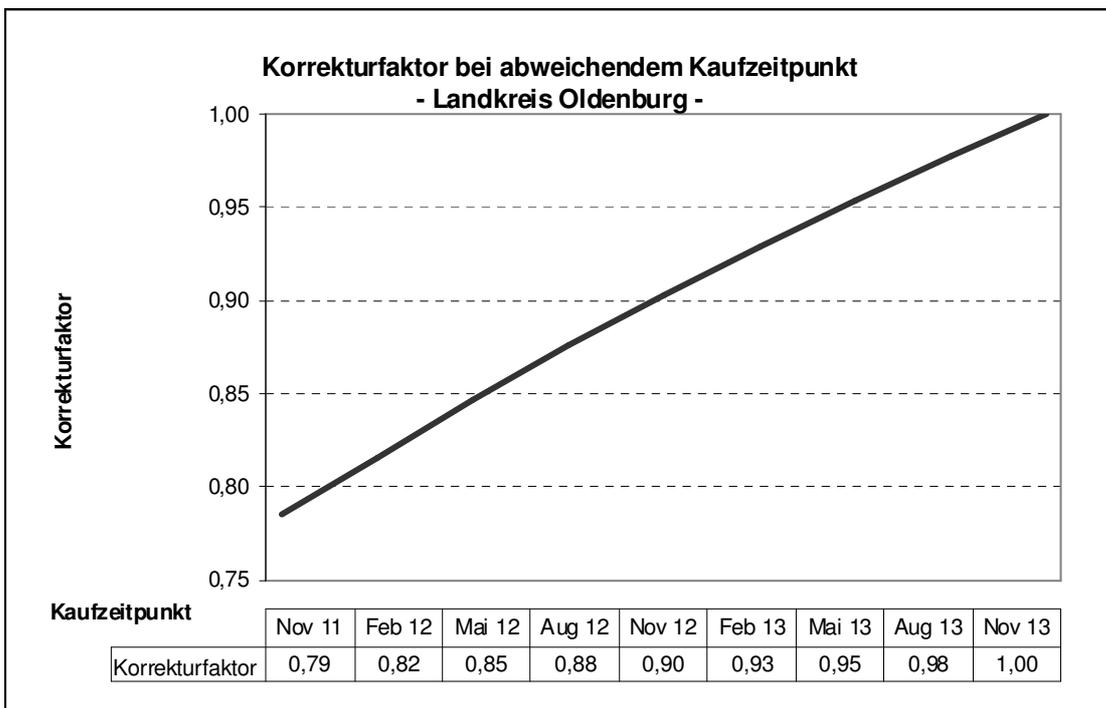
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Oldenburg abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche und vom Kaufzeitpunkt.



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



Landkreis Vechta

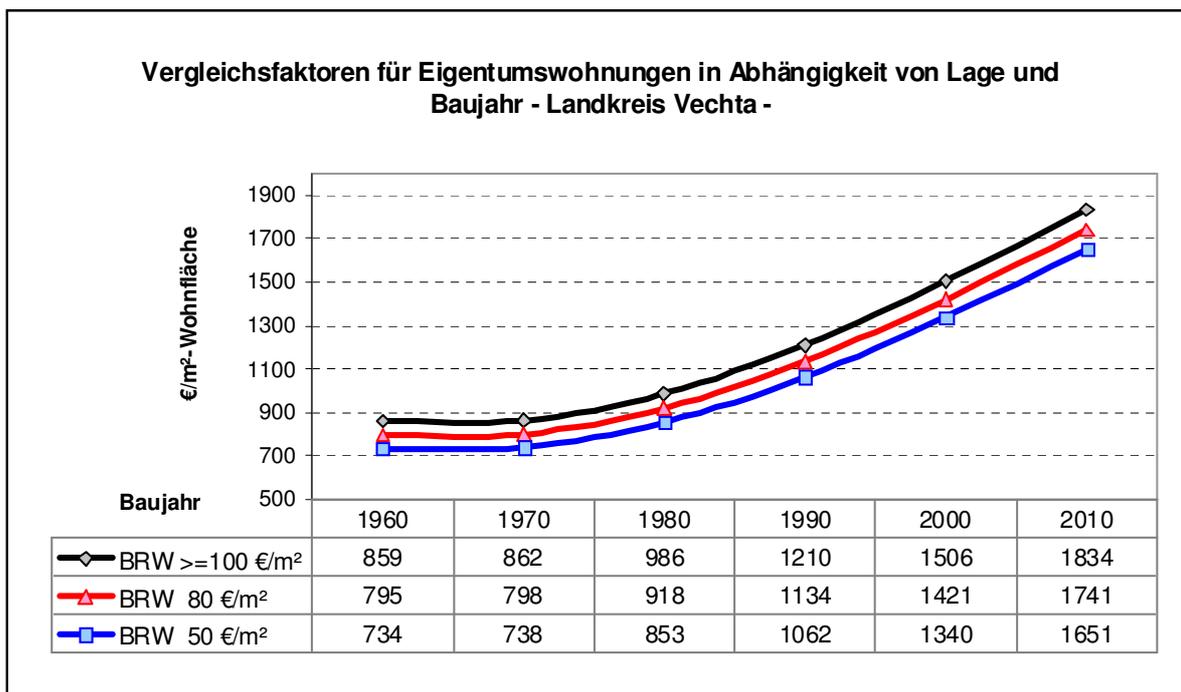
Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst ca. 370 Kauffälle. Gut 50 % der Verkäufe sind in der Stadt Vechta zu verzeichnen. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2013	April 2012
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 250 €/m ²	98 €/m ²
Baujahr	1963 – 2013	2001
Wohnfläche	20 m ² – 165 m ²	74 m ²
Anzahl der Wohnungen	2 – 54	12

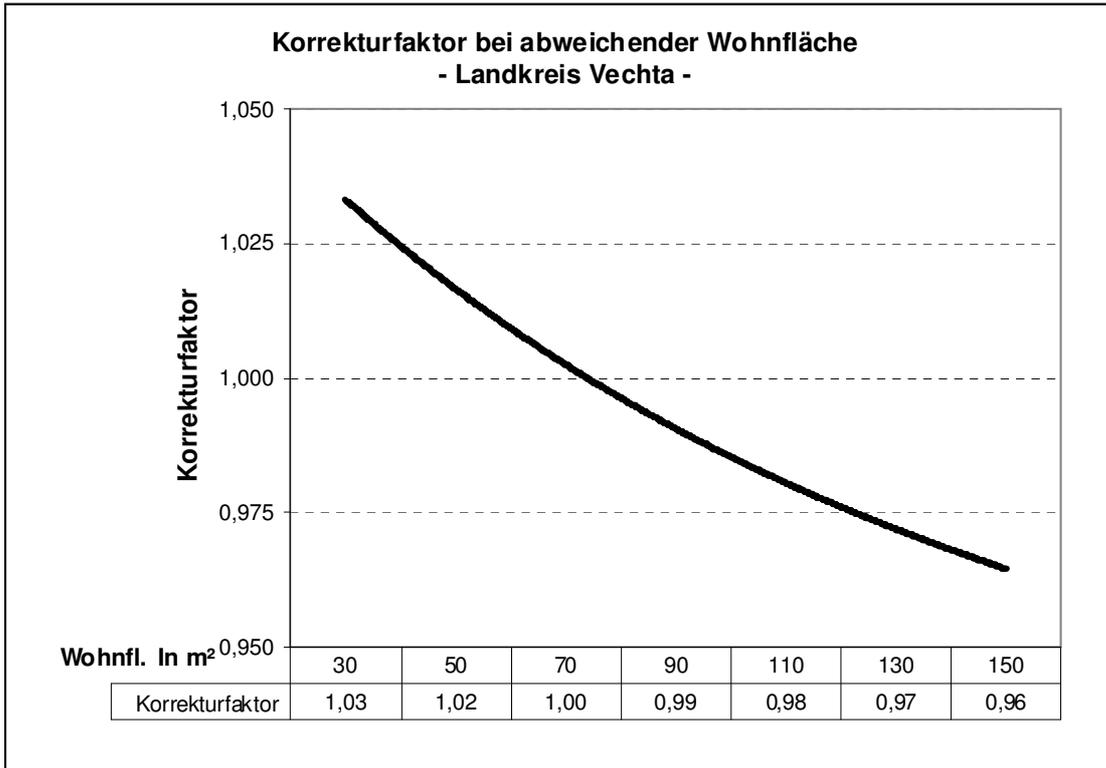
Hierbei unberücksichtigt bleiben Verkäufe von Penthousewohnungen. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

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

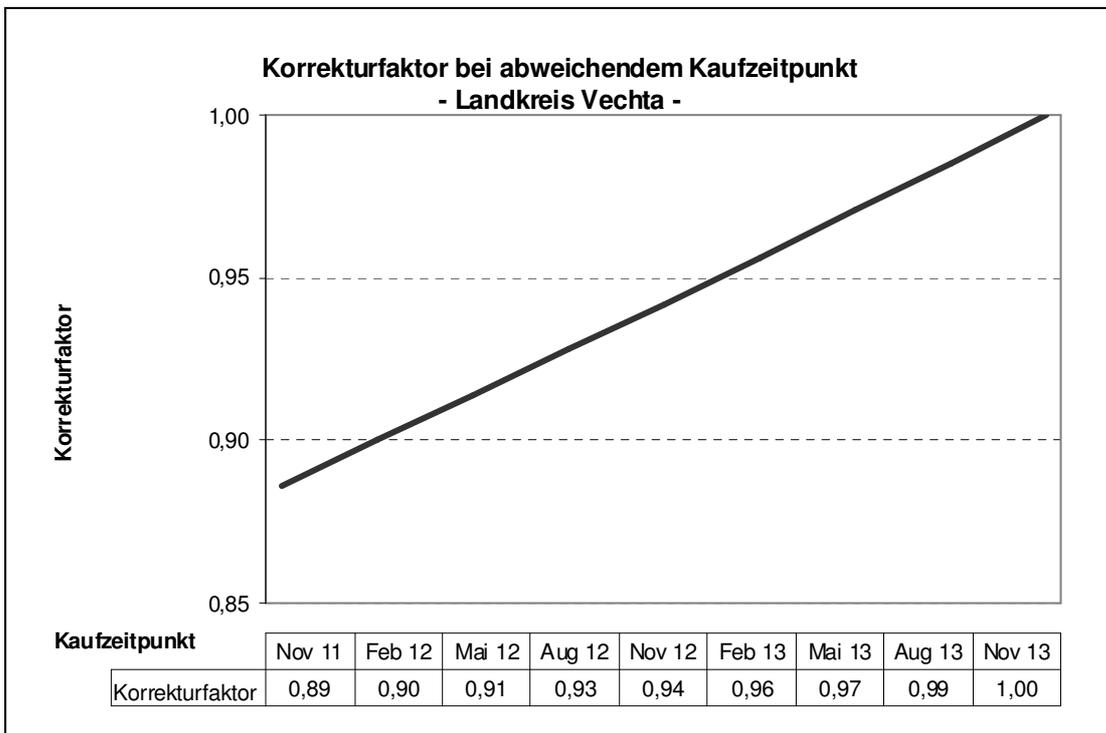
Die Analyse hat ergeben, dass die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ im Landkreis Vechta abhängig ist vom Baujahr des Gebäudes, von der Lage (Bodenrichtwert), von der Wohnfläche und vom Kaufzeitpunkt.



Abhängigkeit von der Größe der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt



9.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Wenn Wohnungseigentum als Anlageobjekt erworben wird, steht für den Eigentümer 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 2012 und 2013 zugrunde. Die Merkmale des Wohnungseigentums weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2012 und 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	38	
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 190 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche	35 m ² – 135 m ²	70 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 80 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,70 – 6,80	5,60

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 6,1 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 13,5.

Landkreis Cloppenburg

Aus dem Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 untersucht. Die vorliegenden Kennzahlen der Merkmale wurden in folgender Tabelle zusammengestellt.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2012 und 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	35	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 340 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche	40 m ² – 145 m ²	80 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 80 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	2,75 – 7,15	5,15

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 3,8 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 17,2.

Landkreis Oldenburg

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohertragsfaktors wurden im Bereich des Landkreises Oldenburg Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 analysiert.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2012 und 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	45	

Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² – 170 €/m ²	100 €/m ²
Wohnfläche	50 m ² – 150 m ²	75 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 80 Jahre	60 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,25 – 7,30	5,25

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 4,1 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 16,9.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 zugrunde. Die Merkmale der Wohnungseigentume weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2012 und 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 220 €/m ²	90 €/m ²
Wohnfläche	55 m ² – 100 m ²	75 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 75 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,00 – 6,80	5,45

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 4,2 %.

Rohetragsfaktor

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

Wohnungseigentum mit 17,3.

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 **61** Verträge (Vorjahr 81 Verträge) über Eigentumsübertragungen an Teileigentum abgeschlossen worden mit einem Gesamtwert von **7,8 Mio. €** (Vorjahr 4,2 Mio. €). Mit 35 Vorgängen wurden im Landkreis Oldenburg mit Abstand die meisten Verkäufe registriert, aber mit 5,3 Mio. € im Landkreis Vechta das meiste Geld umgesetzt.

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 65 % der in den Diagrammen im Kapitel 9.1 dargestellten Fälle. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise 2013 für Mehrfamilienhäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Anzahl der Wohnungen Spanne	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	15 (22)	1955 (1946)	432 ¹⁾ (365 ¹⁾)	3 – 43 ¹⁾ (3 – 15 ¹⁾)	580.000 (260.000)	65.000-2.060.000 (70.000-610.000)
Landkreis Cloppenburg	20 (24)	1973 (1978)	300 ¹⁾ (330 ¹⁾)	3 – 16 ¹⁾ (3 – 8 ¹⁾)	315.000 (265.000)	100.000-1.410.000 (75.000-540.000)
Landkreis Oldenburg	18 (14)	1964 (1972 ¹⁾)	365 ¹⁾ (295 ¹⁾)	2 – 12 ¹⁾ (3 – 9 ¹⁾)	250.000 (255.000)	75.000-540.000 (120.000-450.000)
Landkreis Vechta	12 (17)	1979 (1978)	455 ¹⁾ (325 ¹⁾)	3 – 6 (3 – 8)	355.000 (275.000)	140.000-915.000 (140.000-440.000)

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 bis 2013 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperiodenraum	2011 - 2013	
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 2012 und 2013 untersucht. Die vorliegenden Kennzahlen der Merkmale wurden in folgender Tabelle zusammengestellt.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswertzeitraum	2012 und 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 170 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	165 m ² – 690 m ²	335 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 80 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,30 – 6,35	4,90

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,2 %.

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,2.

Landkreis Oldenburg

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Rohetragsfaktors wurden im Bereich des Landkreises Oldenburg Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 analysiert.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswertzeitraum	2012 und 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 120 €/m ²	75 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	170 m ² – 735 m ²	400 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre - 70 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,15 – 6,10	5,15

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,6 %.

Rohertagsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 13,1.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Auswertez Zeitraum	2012 und 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 120 €/m ²	75 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	215 m ² – 2.115 m ²	525 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 80 Jahre	55 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,40 – 6,90	4,85

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 4,9 %.

Rohertagsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,7.

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 50 % der in den Diagrammen im Kapitel 9.1 dargestellten Fälle. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise 2013 für Wohn- und Geschäftshäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohn- / Nutzfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	14 (15)	1931 (1936)	245 ¹⁾ (180 ¹⁾)	215.000 (190.000)	70.000-470.000 (60.000-260.000)
Landkreis Cloppenburg	23 (20)	1958 (1950)	235 ¹⁾ (235 ¹⁾)	260.000 (260.000)	60.000-880.000 (45.000-1.100.000)
Landkreis Oldenburg	12 (8)	1953 (1959)	225 ¹⁾ (295 ¹⁾)	340.000 (210.000)	95.000-1.190.000 (60.000-680.000)
Landkreis Vechta	24 (21)	1939 (1948)	235 ¹⁾ (105 ¹⁾)	260.000 (265.000)	85.000-595.000 (70.000-745.000)

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 2010 bis 2013 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperiodenraum	2010 – 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 180 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	235 m ² – 2.620 m ²	730 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 55 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,10 – 7,40	5,25

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 8,2 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 9,1.

Landkreis Cloppenburg

Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2010 bis 2013 liegen der Untersuchung im Bereich des Landkreises Cloppenburg zugrunde. Sie verfügen über folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2010 – 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 215 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	140 m ² – 3.645 m ² ¹⁾	635 m ² ¹⁾
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,15 – 9,30	5,40

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 6,2 %.

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,5.

Landkreis Oldenburg

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurden Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Zeitraum 2010 bis 2013 in die Untersuchung einbezogen; die Stichprobe weist folgende Kennzahlen auf:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswertezeitraum	2010 – 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 420 €/m ²	160 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	155 m ² – 1880 m ²	550 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 65 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	2,60 – 9,60	5,60

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,8 %.

Rohertagsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,1.

Landkreis Vechta

Der Analyse für den Bereich des Landkreises Vechta liegen Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Auswerteperitraum	2010 – 2013	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 370 €/m ²	130 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	185 m ² – 1.280 m ²	535 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	1,65 – 7,40	4,60

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,9 %.

Rohertagsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,7.

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 Baualtersklasse 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 Baualtersklassen:

bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche

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

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

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

Anmerkungen:

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

Dabei gilt:

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit hohem Aufwand durchgeführt wurde. Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

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

Stadt Delmenhorst

Durchschnittliche **Einfamilienhausmieten** (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
5,35	4,00 – 7,20	5,15	4,30 – 5,55	5,75		5,60	4,60 – 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	4,65	-	-	-
41 - 60	4,80	5,65	5,85	-
61 - 80	5,05	5,00	5,65	6,30
81 - 100	4,85	4,45	5,00	-
über 100	4,75	4,10	-	5,30

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

Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (€/m ² Wohnfläche)	
	2005 bis 2010	
	Mittel	Spanne
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:

Ia-Lage

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

Ib-Lage

An die 1a-Lage angrenzende Fußgängerzone: **10 bis 22 €/m²**
Bereiche der Langen Straße in Richtung Mühlenstraße und
Friedrich-Ebert-Allee sowie südlicher Bereich der Bahnhofstraße.

Außerhalb der Fußgängerzone

Nördliche Bahnhofstraße und Mühlenstraße (bis Louisenstraße):	durchschnittlich	9 €/m²
Cramerstraße zwischen Am Vorwerk und Grüner Straße / Arthur-Fitger-Straße:	durchschnittlich	7 €/m²
Lange Straße / Bremer Straße zwischen Friedrich-Ebert Allee und Haus-Coburg-Weg:	durchschnittlich	5 €/m²
Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und Ludwig-Kaufmann-Straße:	durchschnittlich	4,50 €/m²

Landkreis Oldenburg

Durchschnittliche **Einfamilienwohnhausmieten** (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
4,70	2,50 – 6,60	4,70	3,35 – 6,15	5,35	3,30 – 7,30	5,65	4,50 – 7,00

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

Wohnfläche: 75 m²
Baujahr: 1980

	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Dötlingen	4,80
Ganderkesee	5,40
Großenkneten	4,50
Harpstedt	4,80
Hatten	5,30
Hude	5,40
Wardenburg	5,20
Wildeshausen	5,50

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 Wildeshausen

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Stadt Wildeshausen basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahre 2011** durchgeführt hat. Aktuellere Daten liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

Fußgängerzone Westerstraße und westlicher Teil der Huntestraße: **durchschnittlich 11,50 €/m²**
 Östlicher Teil der Huntestraße: **durchschnittlich 6,50 €/m²**
 Westertor und Heemstraße: **4 bis 10,00 €/m²**

Landkreis Cloppenburg

Durchschnittliche **Einfamilienwohnhausmieten** (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	4,15	2,75 – 5,45	4,60	3,45 – 5,45	4,70	3,35 – 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	4,60
Bösel	4,50
Cappeln	4,90
Cloppenburg	5,50
Emstek	4,90
Essen	4,50
Friesoythe, Stadt	4,90
Garrel	4,50
Lastrup	4,50
Lindern	4,50
Löningen, Stadt	4,80
Molbergen	4,50
Saterland	4,60

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

Fußgängerzone Lange Straße und Altes Stadttor: **10 bis 35 €/m²**
Westliche Bahnhofstraße und südliche Mühlenstraße: **7 bis 16 €/m²**

Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Friesoythe

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Stadt Friesoythe basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahre 2011** 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:

Innenstadtbereich Lange Straße und Kirchstraße: **3 bis 15 €/m², durchschnittlich 7,50 €/m²**
Bereiche um Innenstadtkern: **3 bis 10 €/m², durchschnittlich 8,00 €/m²**

Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Lönningen

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Stadt Lönningen 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:

Bereich Langenstraße: **durchschnittlich 9,00 €/m²**

Landkreis Vechta

Durchschnittliche **Einfamilienwohnhausmieten** (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
4,60	2,60 – 5,70	5,00	3,40 – 7,50	4,65	4,15 – 5,45	4,65	3,90 – 5,45

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	5,20
Goldenstedt	4,50
Holdorf	5,20
Lohne, Stadt	5,20
Neuenkirchen-Vörden	4,50
Steinfeld	5,20
Vechta	5,80
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.

Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Vechta

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Kreisstadt Vechta basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahre 2011** 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:

Innenstadtbereich Große Straße:	11 bis 30 €/m², durchschnittlich 18 €/m²
Bremer Tor:	durchschnittlich 10,00 €/m²
Große Straße (zwischen Bahnhof- und Marienstraße):	durchschnittlich 9,00 €/m²

Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Lohne

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Stadt Lohne basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahre 2011** durchgeführt hat. Aktuellere Daten liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

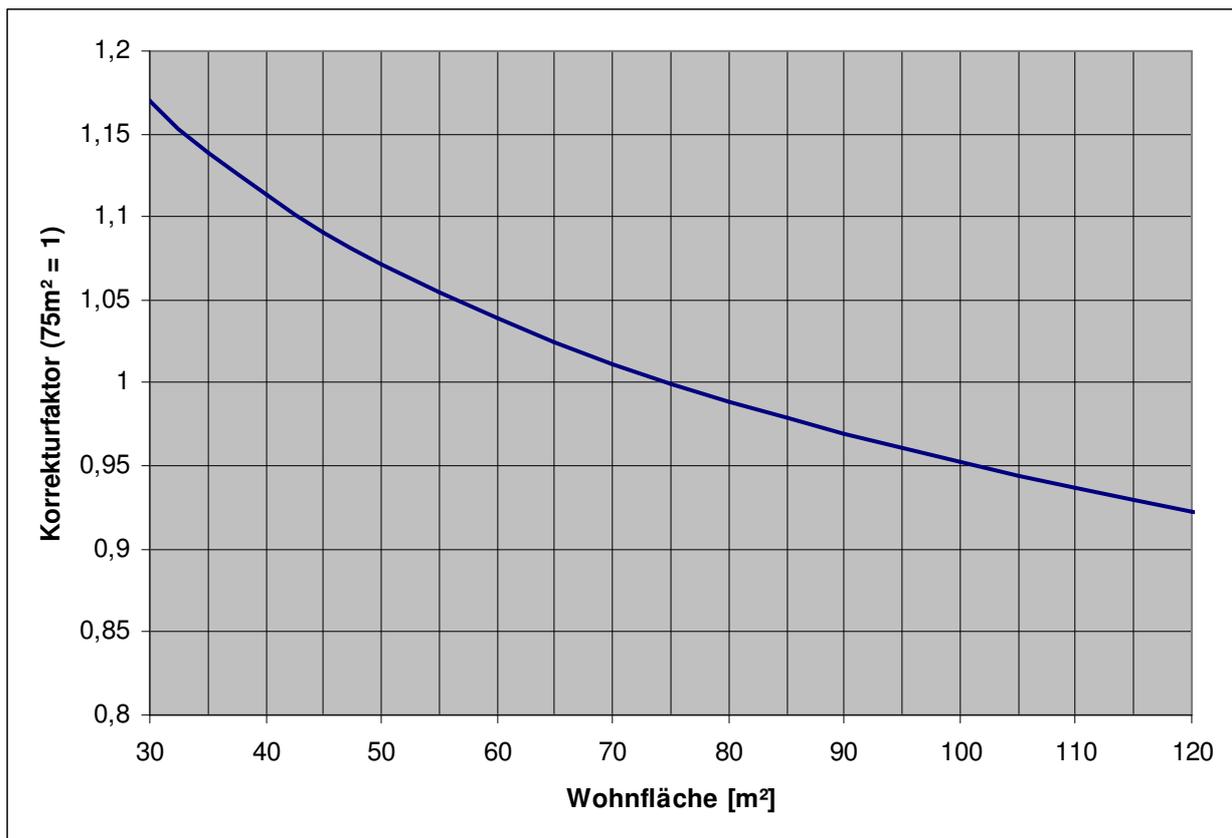
Fußgängerzone Keetstraße:	durchschnittlich 9,50 €/m²
Lindenstraße:	durchschnittlich 5,30 €/m²

Korrekturfaktoren

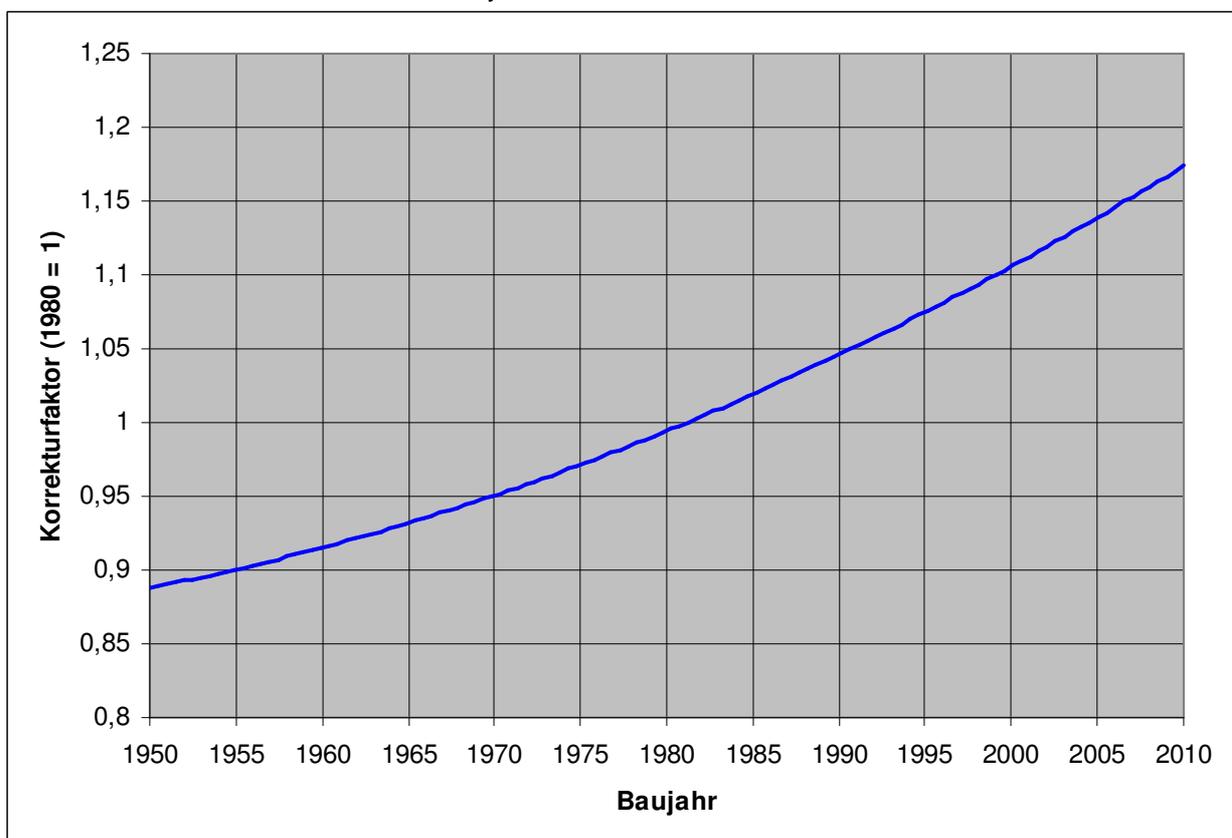
Den folgenden Diagrammen sind die Korrekturfaktoren für Mieten von Wohnungen der Landkreise Oldenburg, Cloppenburg und Vechta zu entnehmen, die von den oben genannten Eigenschaften (Wohnfläche 75 m² und Baujahr 1980) abweichen. Die Einzelfälle unterliegen einer sehr großen Streuung, so dass die Korrekturfaktoren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

Das Diagramm zum Korrekturfaktor des Baujahres endet im Jahr 2010. Mieten für Neubauten bzw. den Erstbezug verhalten sich nicht stetig zur dargestellten funktionalen Abhängigkeit. Hier ist zum Wert von 2010 ein zusätzlicher Aufschlag von rund 10 % zu berücksichtigen.

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	936	-5	308	12	156	-1	21	-32	485	5	21	-36	27	108
Landkreis Cloppenburg	2.191	0	697	11	83	-21	24	-25	804	5	44	13	87	-6
Landkreis Oldenburg	2.032	0	677	0	104	14	35	46	816	3	37	-12	116	-24
Landkreis Vechta	1.722	-6	480	-9	70	30	21	-22	571	-6	50	2	60	-19

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	261	-20	12	-33	83	-18	12	71	1	-80	18	200	3	-57	13	117
Landkreis Cloppenburg	174	-15	5	-38	616	4	100	18	50	614	248	-19	12	-37	51	-28
Landkreis Oldenburg	388	35	35	-24	293	-6	43	10	14	-18	221	-21	13	18	56	-8
Landkreis Vechta	202	-24	9	12	501	-2	110	22	9	-47	174	-3	7	17	29	4

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	125,2	26	43,5	26	17,4	12	16,3	134	77,3	36	4,2	-35	13,9	368
Landkreis Cloppenburg	256,1	3	97,2	15	8,7	-22	7,2	-14	113,2	9	15,3	28	30,4	-27
Landkreis Oldenburg	273,3	9	112,0	6	13,7	24	9,8	80	135,6	11	17,6	20	26,5	-20
Landkreis Vechta	266,7	16	79,4	-2	8,7	33	9,9	-32	98,0	-4	19,5	66	49,3	133

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	21,9	-11	0,2	-61	6,4	-10	0,8	206	0	-99	0,5	50	0	-97	0,1	-30
Landkreis Cloppenburg	21,9	-7	0,5	-68	33,0	15	7,6	-4	1,2	452	32,6	21	0,1	96	0,4	-82
Landkreis Oldenburg	39,0	35	1,8	68	23,3	-1	8,2	140	2,2	124	17,6	-14	0,3	277	1,2	-31
Landkreis Vechta	25,4	-15	5,3	351	36,7	9	17,4	4	0,1	-71	14,3	40	0,1	399	0,6	-72

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	100	34	25	-11	5	-1	13	307	43	18	3	-41	16	134
Landkreis Cloppenburg	1.395	-20	147	11	3	-24	3	-28	153	9	12	30	147	-75
Landkreis Oldenburg	1.483	-9	115	13	6	62	6	115	127	17	13	-74	130	-46
Landkreis Vechta	698	-12	67	-18	3	29	8	167	77	-11	7	-9	103	63

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	11	36	3	163	0	-99	23	95	0	-71	0	-86
Landkreis Cloppenburg	87	25	63	-2	6	54	911	15	6	-61	11	-85
Landkreis Oldenburg	43	5	38	60	9	62	1.096	-2	2	7	25	-49
Landkreis Vechta	73	17	71	26	0	-81	351	-26	2	71	13	-65

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

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: Stadt Delmenhorst, Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Cloppenburg

Wilke-Steding-Straße 5

49661 Cloppenburg

Telefon: 04471 951 136

Telefax: 04471 951 299

E-Mail: gag-clp@lgl.niedersachsen.de

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