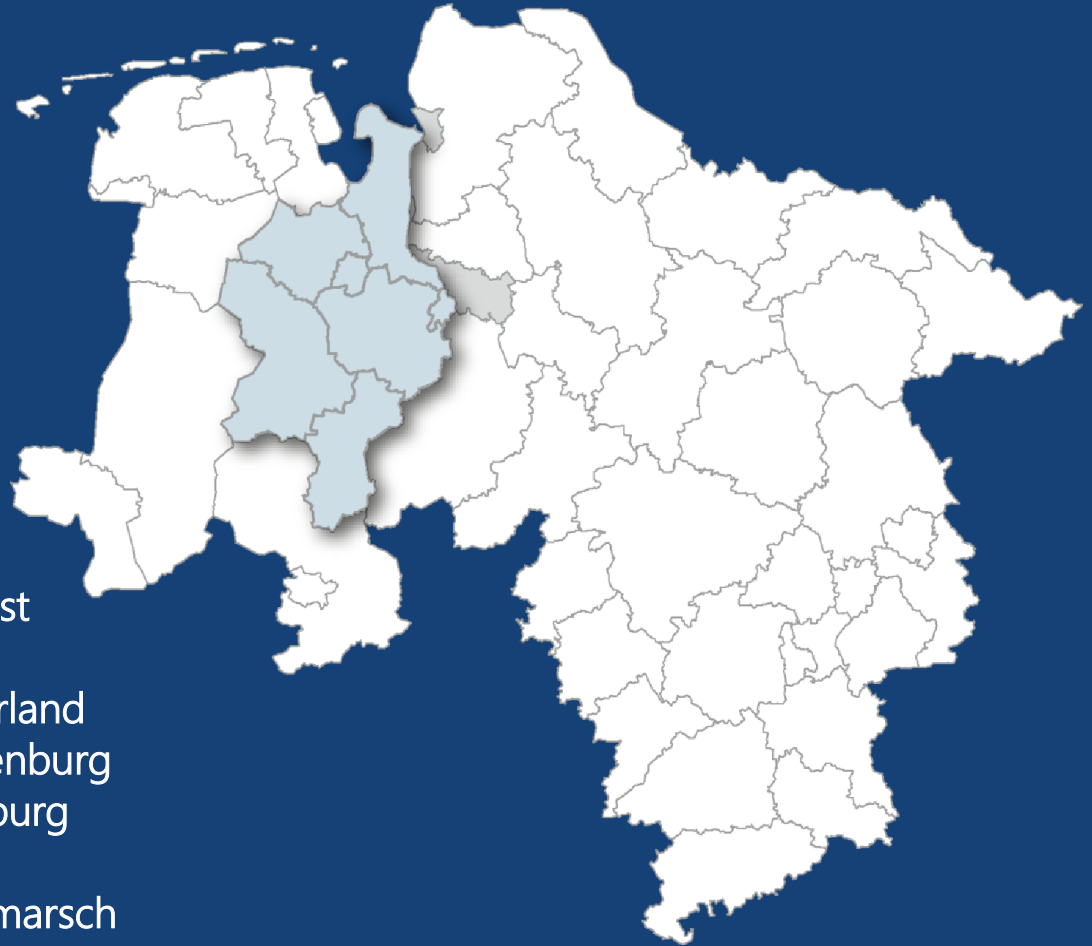




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Stadt Delmenhorst
Stadt Oldenburg
Landkreis Ammerland
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta
Landkreis Wesermarsch

Grundstücksmarktbericht 2015



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2015

- **Stadt Delmenhorst**
- **Stadt Oldenburg**
- **Landkreis Ammerland**
- **Landkreis Cloppenburg**
- **Landkreis Oldenburg**
- **Landkreis Vechta**
- **Landkreis Wesermarsch**

Herausgeber: © 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Geschäftsstelle: Landesamt für **Geoinformation** und **Landesvermessung** **Niedersachsen (LGLN)**
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Stau 3
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/9215 - 527
Fax: 0441/9215 - 503
Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de



Niedersachsen

**Grundstücksmarktbericht 2015
für die Bereiche**

- **Stadt Delmenhorst**
- **Stadt Oldenburg**
- **Landkreis Ammerland**
- **Landkreis Cloppenburg**
- **Landkreis Oldenburg**
- **Landkreis Vechta**
- **Landkreis Wesermarsch**

Herausgeber: © 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg
(GAG Oldenburg-Cloppenburg)

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gebühr: 50,00 € (als Druck)
Nr. 6 der Gebührenordnung für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(GOGut) vom 26. September 2008 (Nds. GVBl. S. 306)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Er führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Er übernimmt jedoch keine Garantie für die Verfügbarkeit der Daten sowie für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts dieser Daten.

Das Land Niedersachsen und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

Anschrift und Bezugsquelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg
beim

Landesamt für **Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Stau 3

26122 Oldenburg

Tel.: 0441/9215 - 527

Fax: 0441/9215 - 503

Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de

**Soweit nicht gesondert angegeben,
beziehen sich alle Angaben auf das
Berichtsjahr 2014 (01.11.2013 bis 31.10.2014).**

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
1.1	Stadt Delmenhorst	8
1.2	Stadt Oldenburg	8
1.3	Landkreis Ammerland	9
1.4	Landkreis Cloppenburg	9
1.5	Landkreis Oldenburg	10
1.6	Landkreis Vechta	11
1.7	Landkreis Wesermarsch	11
1.8	Landwirtschaftliche Flächen	12
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	13
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	14
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	14
4	Übersicht über die Umsätze	18
4.1	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst	19
4.2	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg	20
4.3	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland	21
4.4	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg	22
4.5	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg	23
4.6	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta	24
4.7	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch	25
5	Bauland	26
5.1	Allgemeines	26
5.2	Individueller Wohnungsbau	33
5.2.1	Preisniveau	33
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	40
5.2.2.1	Preisentwicklung	40
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	41
5.3	Geschosswohnungsbau	43
5.3.1	Preisniveau	43
5.4	Gewerbliche Bauflächen	44
5.4.1	Preisniveau	44
5.4.2	Preisentwicklung	44
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.6	Sonstiges Bauland: Bauflächen im Außenbereich	46
5.6.1	Preisniveau	46
5.6.2	Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich	47
5.7	Erbbaurechte	49
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	51
6.1	Allgemeines	51
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	56
6.2.1	Preisniveau	56
6.2.2	Preisentwicklung	59
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	60
6.2.4	Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m ²	61
6.3	Höfe	65
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	65
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	67
7	Übrige unbebaute Flächen	68
7.1	Private Grünfläche und Hausgartenland	68
7.2	Abbauland	69
7.3	Wasserflächen	70
7.4	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer	71
7.4.1	Seegrundstück mit Wohnbebauung	71
7.4.2	Private Grünanlage: „See nahe Fläche“	71

8	Bodenrichtwerte	72
8.1	Gesetzlicher Auftrag	72
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	73
8.2.1	Wohnbauland	74
8.2.2	Gewerbliches Bauland	76
9	Bebaute Grundstücke	78
9.1	Allgemeines	78
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	85
9.2.1	Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	85
9.2.2	Preisentwicklung	88
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	89
9.2.3.1	Anwendungshinweise	89
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst	93
9.2.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	94
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg	96
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	97
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland	99
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	100
9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis	102
9.2.3.9	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis	103
9.2.3.10	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis	105
9.2.3.11	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis	106
9.2.3.12	Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg	108
9.2.3.13	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	109
9.2.3.14	Sachwertfaktoren Landkreis Vechta	111
9.2.3.15	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta	112
9.2.3.16	Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch	114
9.2.3.17	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	115
9.2.4	Erbbaurechte	117
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	118
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften	118
9.3.2	Preisentwicklung	121
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	122
9.3.3.1	Anwendungshinweise	122
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	123
9.3.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	125
9.3.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	127
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg	129
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	131
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta	133
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	135
9.4	Wohnungseigentum	137
9.4.1	Preisniveau Wohnungseigentum	137
9.4.2	Preisentwicklung	143
9.4.3	Vergleichsfaktoren	144
9.4.3.1	Anwendungshinweise	144
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	145
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	146
9.4.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	147
9.4.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg	149
9.4.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	151
9.4.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta	152
9.4.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	153
9.5	Teileigentum	155
9.5.1	Gewerbliche Objekte: Geschäfte, Büros	155
9.5.2	Garagen, Tiefgaragen	155

9.6	Mehrfamilienhäuser	156
9.6.1	Preisniveau Mehrfamilienhäuser	156
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	157
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen	162
9.7.1	Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	162
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	163
9.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien	169
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	170
9.8.1	Preisniveau	170
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	170
9.9	Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte).....	171
9.9.1	Ferienhäuser.....	171
9.9.2	Ferienwohnungen.....	171
10	Mieten.....	172
10.1	Mietübersichten für Wohnnutzung.....	172
10.1.1	Erläuterung	172
10.1.2	Stadt Delmenhorst.....	173
10.1.3	Stadt Oldenburg.....	173
10.1.4	Landkreis Ammerland.....	174
10.1.5	Landkreis Cloppenburg.....	174
10.1.6	Landkreis Oldenburg	175
10.1.7	Landkreis Vechta	175
10.1.8	Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta	176
10.1.9	Landkreis Wesermarsch	177
10.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung	178
10.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst.....	178
10.2.2	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg.....	178
10.2.3	Gewerbliche Mieten im Landkreis Ammerland: Innenstadtlage Bad Zwischenahn	179
10.2.4	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Cloppenburg	180
10.2.5	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Oldenburg.....	181
10.2.6	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Vechta.....	181
10.2.7	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch	181
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	183
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2014.....	184
12.1	Umsatzzahlen 2014 Stadt Delmenhorst.....	184
12.2	Umsatzzahlen 2014 Stadt Oldenburg.....	185
12.3	Umsatzzahlen 2014 Landkreis Ammerland mit Gemeinden	186
12.4	Umsatzzahlen 2014 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden	187
12.5	Umsatzzahlen 2014 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden	189
12.6	Umsatzzahlen 2014 Landkreis Vechta mit Gemeinden	191
12.7	Umsatzzahlen 2014 Landkreis Wesermarsch mit Gemeinden	193
13	Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen	195

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarktbericht 2015 gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt in den Städten Delmenhorst und Oldenburg sowie in den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher notariell beglaubigter Grundstückskaufverträge durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg.

Der Grundstücksmarkt im Bereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg weist im Jahr 2014 vergleichbare Zahlen bezüglich der Anzahl der Kaufverträge auf. Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 12.422 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um 4 % geringfügig gefallen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 6.049 ha (+ 4 %) für 1.795 Millionen Euro (+ 1 %) umgesetzt.

In Bezug auf die Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt 2014 sind **vier** auffällige Entwicklungen hervorzuheben.

Erstens sind die Durchschnittspreise für Wohnbauland im gesamten Berichtsgebiet tendenziell gestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Während in vielen ländlichen Gemeinden nur geringe Preisveränderungen zu verzeichnen sind, wurde in den Städten Cloppenburg, Damme und Oldenburg und der Gemeinde Wardenburg rund 30 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt, in der Stadt Vechta waren es sogar 50 €/m² mehr als im Vorjahr.

Zweitens haben sich im Segment der bebauten Grundstücke, insbesondere der Ein- und Zweifamilienhäuser, die bereits in den Vorjahren beobachteten Preissteigerungen weiter fortgesetzt. 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 jährlich Vergleichsfaktoren veröffentlicht werden, bei denen diese Preisentwicklung berücksichtigt ist.

Drittens bestätigt sich insbesondere in der Stadt Oldenburg und den Mittelzentren Cloppenburg und Vechta die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Diese Form der Immobilie eignet sich – bei den derzeit niedrigen Kapitalzinsen – relativ gut als Geldanlage. Insgesamt sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen weiter gestiegen. Bei den neuen Eigentumswohnungen hat sich dieser Trend nicht fortgesetzt. Nur im Landkreis Vechta, geprägt durch die Stadt Vechta, haben die Wohnflächenpreise für eine neue Eigentumswohnung deutlich angezogen. Ausnahme ist der Landkreis Ammerland, dort haben die Preise sogar merklich nachgegeben.

Viertens setzt sich der seit 2005 bestehende Trend der massiven Preissteigerungen für landwirtschaftliche Grundstücke, hier insbesondere Ackerland, auch 2014 nahezu unverändert fort. Ackerland kostet vielerorts das Zweieinhalb- bis Dreifache im Vergleich zum Jahr 2005. Die höchsten Bodenrichtwerte für Ackerland im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg befinden sich im Landkreis Cloppenburg im Umfeld der Stadt Cloppenburg sowie im Landkreis Vechta im Umfeld der Städte Dinklage und Lohne mit 9 €/m².

1.1 Stadt Delmenhorst

Bei der Anzahl der registrierten Kaufverträge gibt es in der Stadt Delmenhorst im Berichtsjahr 2014 mit 941 Verträgen gegenüber 2013 mit 936 Verträgen keine wesentliche Veränderung. Komplet anders verhält es sich beim Geldumsatz. Dieser steigt um 24 % auf 155 Millionen Euro bei einem Flächenumsatz von 83 ha (- 17 %).

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 9,8 % auf unbebaute Bauflächen, 53,3 % auf bebaute Grundstücke und 34,4 % auf Wohnungs- und Teileigentum. Der Rest entfällt auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

52 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben im Berichtsjahr den Eigentümer gewechselt; in 2013 waren es 59. Das durchschnittliche Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst ist im Jahr 2014 bei einer mittleren Größe von 780 m² zu 118 €/m² verkauft worden (Vorjahr 109 €/m² mit 770 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 92.000 €.

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser von 308 auf insgesamt 249 gefallen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis derzeit bei 160.000 € gegenüber 151.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 156 Kauffällen auf 172 Verträge gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt mit 118.000 € über dem Vorjahresniveau von 115.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr über dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 307 Verträge abgeschlossen (Vorjahr 261). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 1.820 €/m² Wohnfläche gegenüber 1.655 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis bei 830 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 895 €/m²).

1.2 Stadt Oldenburg

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für die Stadt Oldenburg um 12 % auf 2.116 gefallen. Der Geldumsatz ist mit 423 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahreswert leicht gefallen (- 1 %). Es wurde eine Fläche von 234 ha umgesetzt (+ 48 %); geprägt durch den Verkauf einer großen Fläche.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 34,6 % auf bebaute Grundstücke, 49,6 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 14,8 % auf unbebaute Bauflächen. Der verbleibende Anteil verteilt sich auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Die Preise für Wohnbauland sind im Durchschnitt um knapp 5 % gestiegen. Das Kaufpreisniveau ist durch eine starke Nachfrage nach Flächen für Geschosswohnungsbau und den individuellen Wohnungsbau geprägt. Dem gegenüber steht ein knappes Angebot. Große Neubaugebiete sind derzeit nicht am Markt, sodass Bauwillige weiterhin vermehrt in die Randgemeinden in den Landkreisen abwandern.

Das Preisniveau für einen erschlossenen Bauplatz für den individuellen Wohnungsbau durchschnittlicher Größe liegt in Randlagen zwischen 100 €/m² und 150 €/m², in den mittleren Lagen zwischen 150 €/m² und 200 €/m² und in den besseren Lagen zwischen 200 €/m² und 300 €/m². Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 144 im Vergleich zum Vorjahr (152) aufgrund des geringen Angebotes weiter gefallen.

Für das durchschnittliche Baugrundstück in der Stadt Oldenburg wurden im Jahr 2014 bei einer mittleren Größe von 605 m² insgesamt 126.500 € - entsprechend 209 €/m² - gezahlt (Vorjahr 179 €/m² mit 615 m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser von 431 auf insgesamt 420 weiter gefallen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis derzeit bei 223.000 € gegenüber 213.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 205 Kauffällen auf 177 Verträge weiter gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt mit 165.000 € über dem Vorjahresniveau (161.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 933 Verträge (Vorjahr 1.072) abgeschlossen. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.530 €/m² Wohnfläche auf dem Niveau des Vorjahres (2.540 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis bei 1.500 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.360 €/m²).

1.3 Landkreis Ammerland

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge im Landkreis Ammerland ist mit 1.879 gegenüber dem Vorjahr um 16 % gefallen. Der Geldumsatz ist ebenfalls um 16 % gefallen. Insgesamt sind bei einer Fläche von 718 ha (- 28 %) 251 Millionen Euro umgesetzt worden.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 43,4 % auf bebaute Grundstücke, 24,8 % auf unbebaute Bauflächen, 20,2 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 7,2 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 332 im Vergleich zum Vorjahr (406) wieder gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Ammerland mit einer durchschnittlichen Größe von 775 m² bei 70.500 € und mit 91 €/m² über dem Niveau des Vorjahres (84 €/m² bei 820 m²).

In der Gemeinde Bad Zwischenahn liegt der mittlere Preis bei 124 €/m² (Vorjahr 119 €/m²), in Ede- wecht bei 86 €/m² (Vorjahr 84 €/m²), in Rastede bei 102 €/m² (Vorjahr 94 €/m²) und in der Gemeinde Wiefelstede bei 85 €/m² (Vorjahr 100 €/m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 659 auf 582 gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 177.000 € gegenüber 182.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 119 unter dem Niveau des Vorjahres von 151. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 156.000 € gegenüber dem Vorjahr (145.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 321 Kauffällen unter dem Niveau des Vorjahres (349 Verträge). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.160 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.370 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.350 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.280 €/m² Wohnfläche).

1.4 Landkreis Cloppenburg

Im Berichtsjahr 2014 ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 8 % gestiegen und liegt bei 2.363 Kaufverträgen. Der Geldumsatz beträgt im abgelaufenen Jahr, mit rund 12 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr, 288 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 1.356 ha umgesetzt worden (- 5 %).

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 33,4 % auf unbebaute Bauflächen, 38,3 % auf bebaute Grundstücke, 7,4 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 12,3 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 480 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Im Vorjahr waren es 425. Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg ist im Jahr 2014 insgesamt zu 52.800 € verkauft worden. Das entspricht bei einer mittleren Größe von 865 m² 61 €/m² (Vorjahr 52 €/m² bei 820 m²).

Der regionale Schwerpunkt der abgeschlossenen Kaufverträge ist abhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung größerer Wohnbaugebiete. In der Gemeinde Barßel liegt der mittlere Preis bei 45 €/m² (Vorjahr 41 €/m²), in der Stadt Cloppenburg bei 104 €/m² (Vorjahr 75 €/m²), in Lönningen bei 62 €/m² (Vorjahr 60 €/m²) und im Saterland bei 51 €/m² (wie im Vorjahr).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 697 Kauffällen auf 650 wieder gefallen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 157.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 152.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 84 auf dem Niveau des Vorjahres von 83. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 128.000 € gegenüber dem Vorjahr (108.000 €) weiter gestiegen.

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg sind 173 Kauffälle für Wohnungseigentum ausgewertet worden. Das entspricht der Zahl des Vorjahres von 174. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis in Neubauten beträgt 2.000 €/m² gegenüber 2.045 €/m² im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen im Durchschnitt mit 1.235 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.085 €/m² Wohnfläche).

1.5 Landkreis Oldenburg

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist im Berichtsjahr um 5 % auf 2.136 Verträge gestiegen. Beim Geldumsatz gibt es eine Steigerung um 7 % auf 293 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 1.924 ha umgesetzt worden (+ 30 %).

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 22,8 % auf unbebaute Bauflächen, 47,0% auf bebaute Grundstücke, 15,0 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 11,7 % 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 von 198 im Jahr 2013 auf 341 im Berichtsjahr deutlich angestiegen. Dies ist u.a. mit Verkäufen größeren Umfangs begründet, die im Dezember 2013 in Wildeshausen und Wardenburg stattgefunden haben.

Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Oldenburg ist im Berichtsjahr bei einer mittleren Größe von 818 m² zu 96 €/m² verkauft worden (Vorjahr 83 €/m² bei 860 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 78.500 €.

Die regionale Schwankungsbreite ist dabei enorm. In Großenkneten reichen bereits 50 €/m² (Vorjahr 48 €/m²). Als Spitzenlage erweist sich dagegen die Gemeinde Wardenburg, die aufgrund ihrer Nähe zu Oldenburg mit Verkaufspreisen im Durchschnitt von 130 €/m² aufwarten kann (Vorjahr 98 €/m²). In der Stadt Wildeshausen sind im Berichtsjahr für einen Bauplatz mittlerer Größe von 695 m² durchschnittlich 99 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 112 €/m² mit 950 m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 677 auf 692 gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 182.000 € gegenüber 179.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 103 auf dem Niveau des Vorjahres von 104. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 149.000 € gegenüber dem Vorjahr (144.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 293 Kauffällen unter dem Niveau des Vorjahres (388 Verträge). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 1.830 €/m² Wohnfläche gegenüber 1.905 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.150 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.105 €/m² Wohnfläche).

1.6 Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um rund 3 % gefallen und liegt bei 1.669 Kaufverträgen. Der Geldumsatz ist um 4 % auf 257 Millionen Euro gefallen. Es ist dabei eine Fläche von 1.101 ha umgesetzt (+ 58 %) worden; geprägt durch mehrere Hofübertragungsverträge.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 30,1 % auf unbebaute Bauflächen, 41,6 % auf bebaute Grundstücke, 13,2 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 13,7 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Im Segment der Baugrundstücke beträgt die Anzahl der Kaufverträge 201 (Vorjahr 306). Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Vechta ist bei einer mittleren Größe von 860 m² zu 78 €/m² verkauft worden. (Vorjahr 66 €/m² bei 790 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 67.000 €.

In der Gemeinde Goldenstedt liegt der mittlere Preis bei 57 €/m² (Vorjahr 59 €/m²), in Lohne bei 87 €/m² (Vorjahr 78 €/m²), in Steinfeld bei 64 €/m² (Vorjahr 66 €/m²) und in Vechta bei 125 €/m² (Vorjahr 72 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 480 Kauffällen auf 524 wieder gestiegen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 190.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 182.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 58 unter dem Niveau des Vorjahres von 70. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt mit 138.000 € über dem Vorjahreswert von 130.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 215 über dem Niveau des Vorjahres von 184. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.150 €/m² Wohnfläche deutlich über dem Niveau des Vorjahres (1.770 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.205 €/m² Wohnfläche leicht unter dem Niveau des Vorjahres von 1.220 €/m².

1.7 Landkreis Wesermarsch

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 1.318 Verträge gefallen. Insgesamt wurden mit 128 Millionen Euro 1 % weniger als im Vorjahr umgesetzt. Dabei ist insgesamt eine Fläche von 633 ha veräußert (- 35 %) worden.

Von den erfassten Kaufverträgen entfallen 59,9 % auf bebaute Grundstücke, 12,0 % auf unbebaute Bauflächen, 16,9 % auf Wohnungs- und Teileigentum und 8,6 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Rest entfällt auf Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland im Landkreis Wesermarsch ist von 92 im Vorjahr auf 76 gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Wesermarsch bei einer mittleren Größe von 910 m² unverändert bei 55 €/m² (im Vorjahr 750 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 50.000 €.

In Elsfleth liegt der mittlere Preis bei 55 €/m² (Vorjahr 64 €/m²), in Nordenham bei 77 €/m² (Vorjahr 73 €/m²) und in Jade bei 51 €/m² (Vorjahr 38 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 493 Kauffällen auf 474 wieder gefallen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 113.000 € unter dem Niveau der Vorjahre von 115.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 76 unter dem Niveau des Vorjahres von 88. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 95.000 € gegenüber dem Vorjahr (91.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist von 184 auf 215 Kauffälle gestiegen. Das Preisniveau lag für Neubauten im Jahr 2013 bei 1.730 €/m² Wohnfläche, im Berichtsjahr 2014 bei 1.800 €/m² inklusive Garage oder Tiefgaragenstellplatz. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis im Berichtsjahr bei 730 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 650 €/m²).

1.8 Landwirtschaftliche Flächen

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

Bei der **Entwicklung der Ackerlandpreise** ist die Entwicklung am dynamischsten im **Landkreis Cloppenburg**. Seit dem Jahre 2005 hat sich hier das Preisniveau für Ackerland etwa verdreifacht. Noch deutlich höher ist die **Preisentwicklung für Grünland im Landkreis Wesermarsch**. Das Preisniveau hat sich hier seit 2005 mehr als vervierfacht (Faktor 4,5).

Im Berichtsjahr ergeben sich Preissteigerungen zwischen 4 % im Ammerland bis über 25 % im Landkreis Vechta für Ackerland.

Das Preisniveau für Ackerland- und Grünlandflächen, das anhand der Bodenrichtwerte abgebildet wird, zeigt sich regional mit deutlichen Unterschieden. Insgesamt ist im Zuständigkeitsbereich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle zu erkennen. Vom Ammerland in den Landkreis Cloppenburg einerseits und von der Wesermarsch über den Landkreis Oldenburg in den Landkreis Vechta ist ein deutlich höheres Preisniveau zu erkennen.

Im **Landkreis Ammerland** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 136 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (171) weiter gefallen. Der mittlere Preis für Ackerland liegt wie im Vorjahr bei 3,80 €/m² und für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 bei 2,23 €/m² (Vorjahr 2,17 €/m²). Baumschulflächen werden im Durchschnitt für 3,23 €/m² gehandelt (Vorjahr 2,73 €/m²).

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Cloppenburg** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 290 Erwerbsvorgängen über dem Niveau des Vorjahres (250 Verträge). Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist durchschnittlich mit 6,44 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 5,97 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 8,28 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 7,02 €/m²). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 ist im Mittel 2,94 €/m² gezahlt worden gegenüber 2,65 €/m² im Vorjahr.

Im **Landkreis Oldenburg** sind im Berichtsjahr 250 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umgesetzt worden, im Vorjahr waren es 221. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland liegen je nach Ackerzahl zwischen 4,37 €/m² und 5,64 €/m² (Vorjahr 4,05 €/m² und 4,23 €/m²) und die für Grünlandnutzung im Mittel bei 2,10 €/m² bis 2,35 €/m² je nach Grünlandzahl (Vorjahr 1,73 €/m² für Grünlandzahl bis 40).

Im **Landkreis Vechta** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 228 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (174) deutlich gestiegen. Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist durchschnittlich mit 7,71 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 6,88 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 7,81 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 6,94 €/m²). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 sind im Mittel 2,10 €/m² gezahlt worden gegenüber 1,40 €/m² im Vorjahr.

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Wesermarsch** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 114 Erwerbsvorgängen unter dem Niveau des Vorjahres (134 Verträge). Die durchschnittlichen Preise für Grünland liegen je nach Bodenart zwischen 1,47 €/m² und 2,49 €/m² (Vorjahr 1,24 €/m² und 2,19 €/m²) und die für Ackerland und Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung) im Mittel bei 3,50 €/m² bzw. 1,00 €/m² auf Moor (Vorjahr 2,05 €/m², tlw. auf Moor), wobei sich die Anzahl der zur Mittelbildung herangezogenen Kaufpreise dafür von 16 im Vorjahr auf 9 verringert hat.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beraten und beschlossen worden. Er stellt die Entwicklung des Marktgeschehens im Immobilienbereich dar, wobei ein Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung gegeben wird.

Der Gesetzgeber hat schon mit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 den Gutachterausschüssen u.a. die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Zu diesem Zweck erhalten die Gutachterausschüsse Abschriften aller Eigentumsübergänge von Immobilien. Seit der Novellierung des Baurechts 1986 und dessen Zusammenfassung im Baugesetzbuch (BauGB) sind die entsprechenden Vorschriften in den §§ 192 - 199 zu finden. § 195 BauGB verpflichtet jede den Eigentumsübergang an einem Grundstück beurkundende Stelle (z.B. ein Notar bei Abschluss eines Kauf- oder Schenkungsvertrages, das Amtsgericht bei Erteilung des Zuschlages in einem Zwangsversteigerungsverfahren), eine Abschrift der Urkunde an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zu übersenden. Die hieraus abgeleitete Kaufpreissammlung bildet die Grundlage aller Aufgabenbereiche des Gutachterausschusses. Darüber hinaus stehen die Daten der Kaufpreissammlung berechtigten Interessenten auf Antrag zur Verfügung. Den datenschutzrechtlichen Forderungen wird durch eine entsprechende Anonymisierung der Kauffalldaten Rechnung getragen.

Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen, 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.

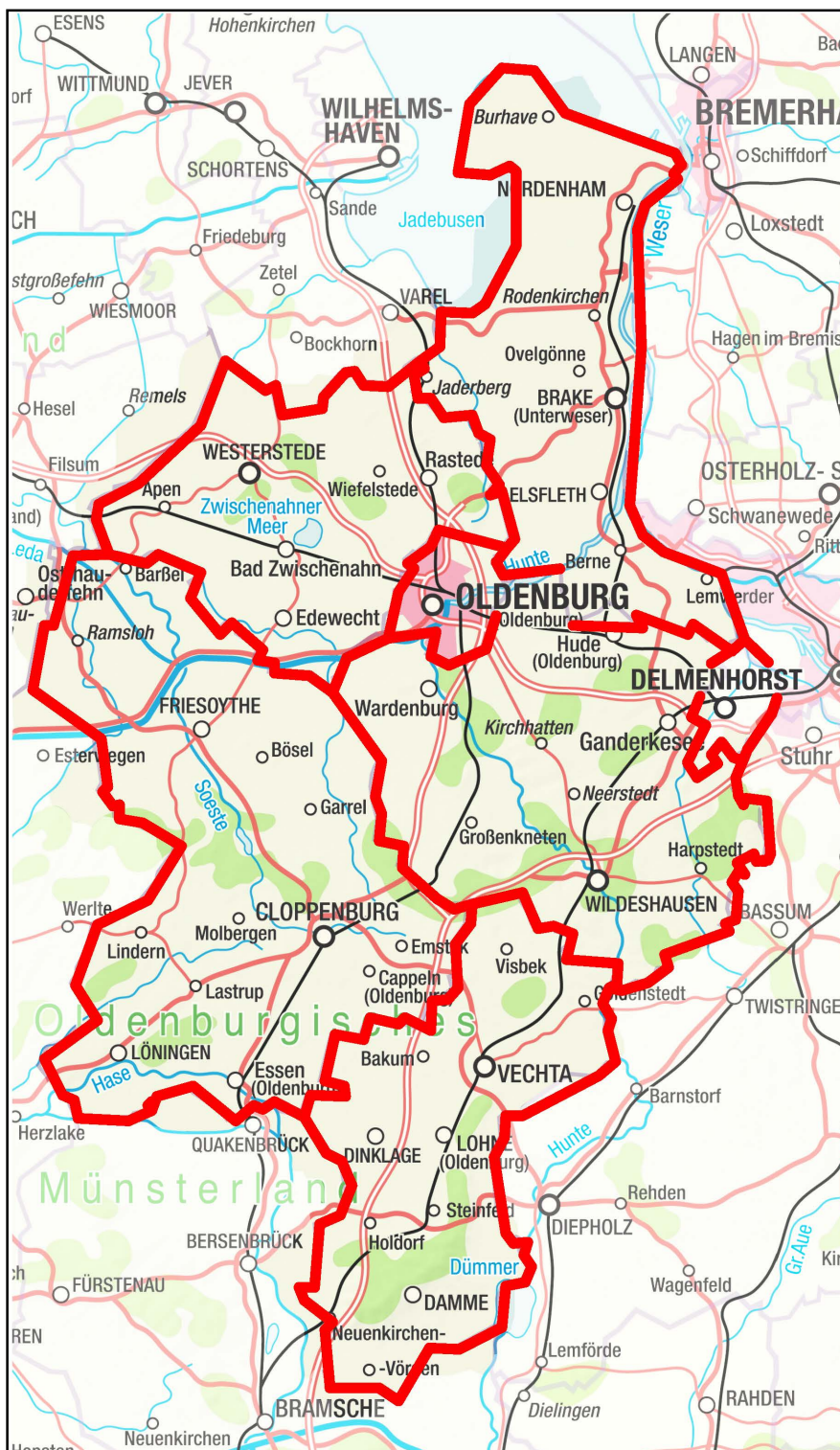
Der Grundstücksmarktbericht soll Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen; er kann darüber hinaus auch kommunalen oder staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit soll der Grundstücksmarktbericht mit seinen vielfältigen Analysen des lokalen Marktes eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. In erster Linie werden dabei die Entwicklungen des letzten Jahres analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

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 Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden. Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen aus unterschiedlichen Wertvorstellungen, einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen und persönlichen Gegebenheiten. Diese besonderen Umstände bleiben bei den Marktanalysen unberücksichtigt. Der Grundstücksmarktbericht kann somit nur eine Orientierung geben und vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall durch ein Gutachten 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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015



Das Berichtsgebiet erstreckt sich über die kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch im Nord-Westen von Niedersachsen.

Nördlich wird das Gebiet vom Landkreis Friesland und von der Nordsee begrenzt, wobei es den östlichen Jadebusen einschließt. Westlich des Berichtsgebietes liegen die Landkreise Leer und Emsland; südlich der Landkreis Osnabrück. Im Osten grenzen der Landkreis Diepholz, die Stadt Bremen und die Weser – mit den daran anschließenden Landkreisen Osterholz und Cuxhaven sowie der Stadt Bremerhaven – den Bereich ab.

Für den Autoverkehr ist das Gebiet durch die Autobahnen A 28 (Leer - Oldenburg - Delmenhorst) und A 29 (Wilhelmshaven - Oldenburg - Ahlhorn) erschlossen, welche beide im Süden auf die A 1 (Oldenburg (Holstein) - Saarbrücken) treffen. Zusätzlich ist seit Januar 2004 der Wesertunnel für den Verkehr freigegeben worden, der im Norden eine schnelle Verbindung zur A 27 (Cuxhaven - Walsrode) schafft.

Das vorliegende Berichtsgebiet ist außerdem durch Bundesbahnstrecken angeschlossen, welche sich über das gesamte Gebiet erstrecken. Abgerundet wird diese gute Verkehrserschließung durch die seeschifftiefen Häfen an der Weser sowie den Flughafen Bremen und den regionalen Flughafen Mariensiel (Landkreis Friesland).

Als schiffbare Wasserstraße durchschneidet der "Küstenkanal" das Berichtsgebiet. Er stellt die Verbindung von der Ems über die Hunte und die Weser in die Nordsee dar.

Statistische Daten			
Gebietskörperschaft	Fläche (km ²)	Wohnbevölkerung	Einwohner (je km ²)
Stadt Delmenhorst	62,5	74.100	1.185
Stadt Oldenburg	103	159.600	1.550
Landkreis Ammerland	728	119.000	163
Landkreis Cloppenburg	1.418	161.500	114
Landkreis Oldenburg	1.063	126.200	119
Landkreis Vechta	813	134.200	165
Landkreis Wesermarsch	822	89.800	109

© veröffentlichte Daten der jeweiligen Städte und Landkreise im Januar 2015

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.

Die **Stadt Oldenburg** – mit rund 160.000 Einwohnern auf einer Fläche von 103 km² – ist nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm ein Oberzentrum im Ordnungsraum Oldenburg. Sie ist das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum der Weser-Ems-Region mit zentralen Dienstleistungen und einer hochwertigen und zukunftsorientierten Infrastruktur.

Wirtschaftlich gesehen hat sich die Stadt auf den Dienstleistungssektor spezialisiert, aber auch produzierende Betriebe aus den Bereichen Elektrotechnik, Kleinmotoren, Mikroschalter, Automobilzulieferer, Druckereigewerbe, Nahrungsmittelindustrie und Fotoverarbeitung haben sich hier angesiedelt. Oldenburg ist weiterhin Bildungszentrum der Region und medizinisches Versorgungszentrum.

An der Universität Oldenburg wird seit dem Wintersemester 2012/2013 – an der European Medical School Oldenburg-Groningen als deutsch-niederländisches Gemeinschaftsvorhaben – erstmals in Deutschland grenzüberschreitend eine Medizinerausbildung mit Bachelor- und Masterabschluss in den Niederlanden (Groningen) und medizinischem Staatsexamen in Deutschland (Oldenburg) angeboten.

Die großräumige Verkehrslage der Stadt ist günstig. Der Autobahnring verbindet Oldenburg über zahlreiche innerstädtische Anschlüsse mit den sich hier kreuzenden Fernverbindungen der A 28 und A 29. In gleiche Richtungen verlaufen Bundesbahnstrecken. Darüber hinaus ist Oldenburg auf dem Wasserwege durch den Küstenkanal und die Hunte mit dem deutschen Binnenwasserstraßennetz bzw. der Nordsee verbunden. Etwa 46 % des Stadtgebietes werden land- und forstwirtschaftlich genutzt bzw. von Wasser-, Moor- und Heideflächen bedeckt. Mit Ausnahme des alten Stadtkerns überwiegt in den anderen Stadtgebieten eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit offener Bauweise.

Im **Landkreis Ammerland** leben auf einer Gesamtfläche von 728 km² rund 119.000 Einwohner, und zwar in der Stadt Westerstede sowie in den Gemeinden Apen, Bad Zwischenahn, Edeweicht, Rastede und Wiefelstede.

Ständig wechselnde Moor- und Geestflächen prägen das Landschaftsbild. Ergänzt wird die Landschaft durch größere Waldflächen vor allem nördlich des zentral gelegenen Zwischenahner Meeres. Neben der reinen Landwirtschaft haben sich im Laufe der letzten 190 Jahre auf einer Fläche von über 3.000 ha mehr als 300 Baumschulbetriebe angesiedelt. Zusätzlich ist der Landkreis Ammerland zu einem ernährungswirtschaftlichen Zentrum in Nordniedersachsen geworden. Eine weit gefächerte mittelständige Industrie hat sich in den sechs Gemeinden niedergelassen. Zusammen mit Handwerk, Handel und Dienstleistungsbetrieben bestehen breite Arbeitsplatzangebote. Zunehmend wurde Wohnraum für Erholungssuchende geschaffen.

Der **Landkreis Oldenburg** erstreckt sich südlich der Städte Oldenburg sowie Delmenhorst und 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, Lönningen 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 Wirtschaftsgeflecht mit vielen Arbeitsplätzen und prägt die gesamte Wirtschaftsstruktur. Auch im Landkreis Vechta liegt die Arbeitslosenquote auf sehr geringem Niveau.

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

Der Kreissitz des **Landkreises Wesermarsch** ist die Stadt Brake. Das Gebiet des Landkreises erstreckt sich im Osten des Berichtsgebietes entlang der Weser vom Wattenmeer des Nordseeküstenraumes und der größten Stadt des Landkreises, Nordenham mit rd. 26.000 Einwohnern, über die Stadländer Marschen bis nach Lemwerder (Landesgrenze zu Bremen).

Am seeschifftiefen Fahrwasser der Unterweser hat sich eine Vielzahl hafengebundener und exportorientierter Betriebe angesiedelt. Die Unterweser kann von Schiffen mit mehr als 60.000 t und mit einem Tiefgang über 10 m befahren werden. Außer Schiffs- und Bootswerften bestimmen Industriebetriebe aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt, Chemie, Metallverarbeitung, Elektronik und Kunststoffe das Landschaftsbild entlang der Unterweser.

Das westliche Kreisgebiet ist von landwirtschaftlichem Charakter geprägt. Grünes Marschenland mit Milcherzeugung, Viehhaltung und Rinderzucht bestimmt die Struktur dieser Landschaft. Der Nordseeküstenraum des Butjadinger Landes mit seinen Küstenbadeorten Burhave, Tossens und Eckwarderhörne hat eine besondere Bedeutung als Urlaubs- und Erholungsraum.

4 Übersicht über die Umsätze

Kreisfreie Stadt Landkreis	Verträge		Geld		Fläche	
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr	Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr
Delmenhorst	941	0%	155	24%	83	- 17%
Oldenburg, Stadt	2.116	- 12%	423	- 1%	234	48%
Ammerland	1.879	- 16%	251	- 16%	718	- 28%
Cloppenburg	2.363	8%	288	12%	1.356	- 5%
Oldenburg, Kreis	2.136	5%	293	7%	1.924	30%
Vechta	1.669	- 3%	257	- 4%	1.101	58%
Wesermarsch	1.318	- 4%	128	- 1%	633	- 35%
Gesamt	12.422	- 4%	1.795	1%	6.049	4%

Veränderungen der Umsatzzahlen gegenüber denen der im Vorjahr veröffentlichten Zahlen können sich ergeben, wenn dem Gutachterausschuss Kaufverträge aus den Vorjahren erst nach Veröffentlichung der Daten bekannt geworden sind.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

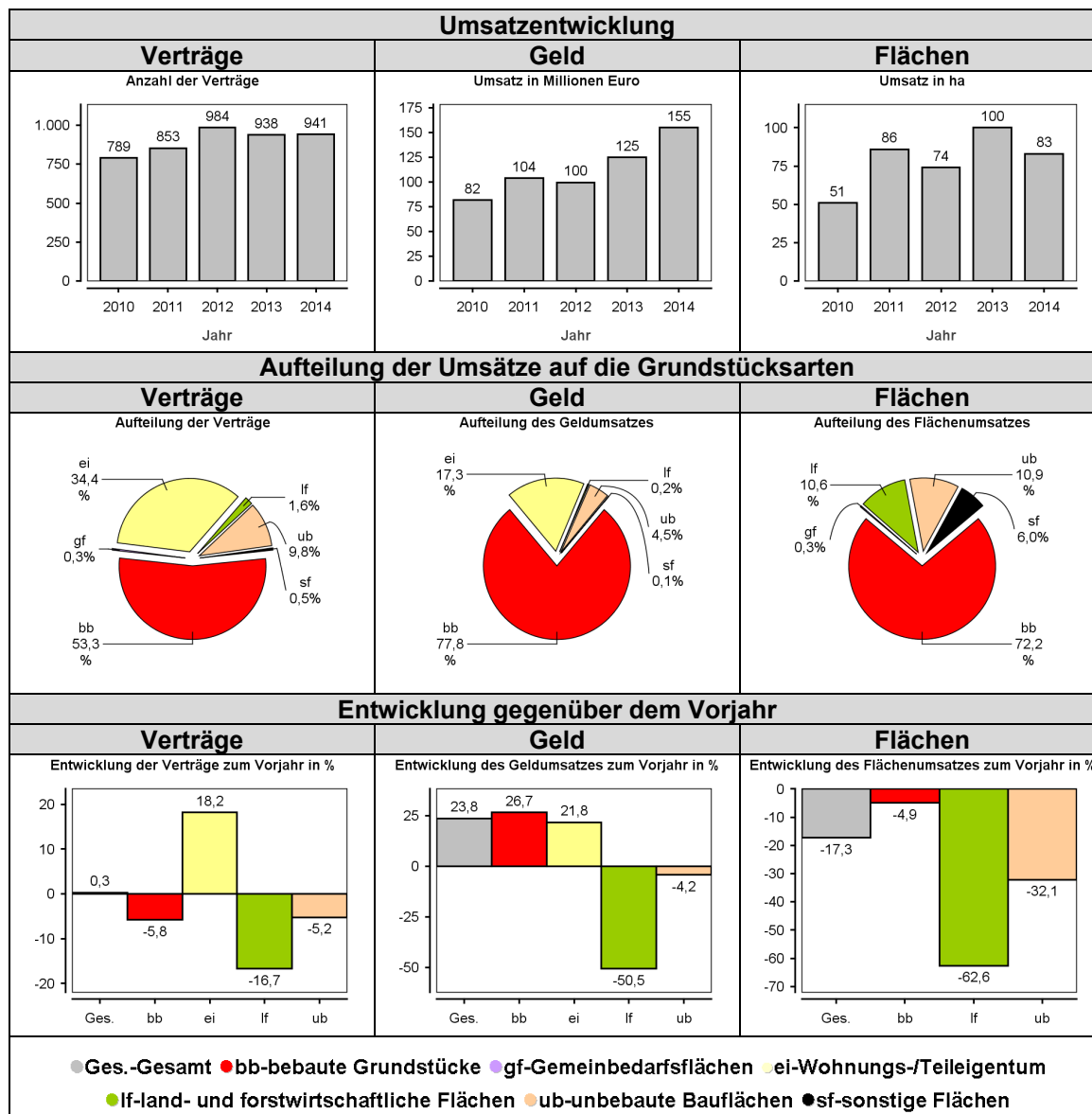
- **Unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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 un-selbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

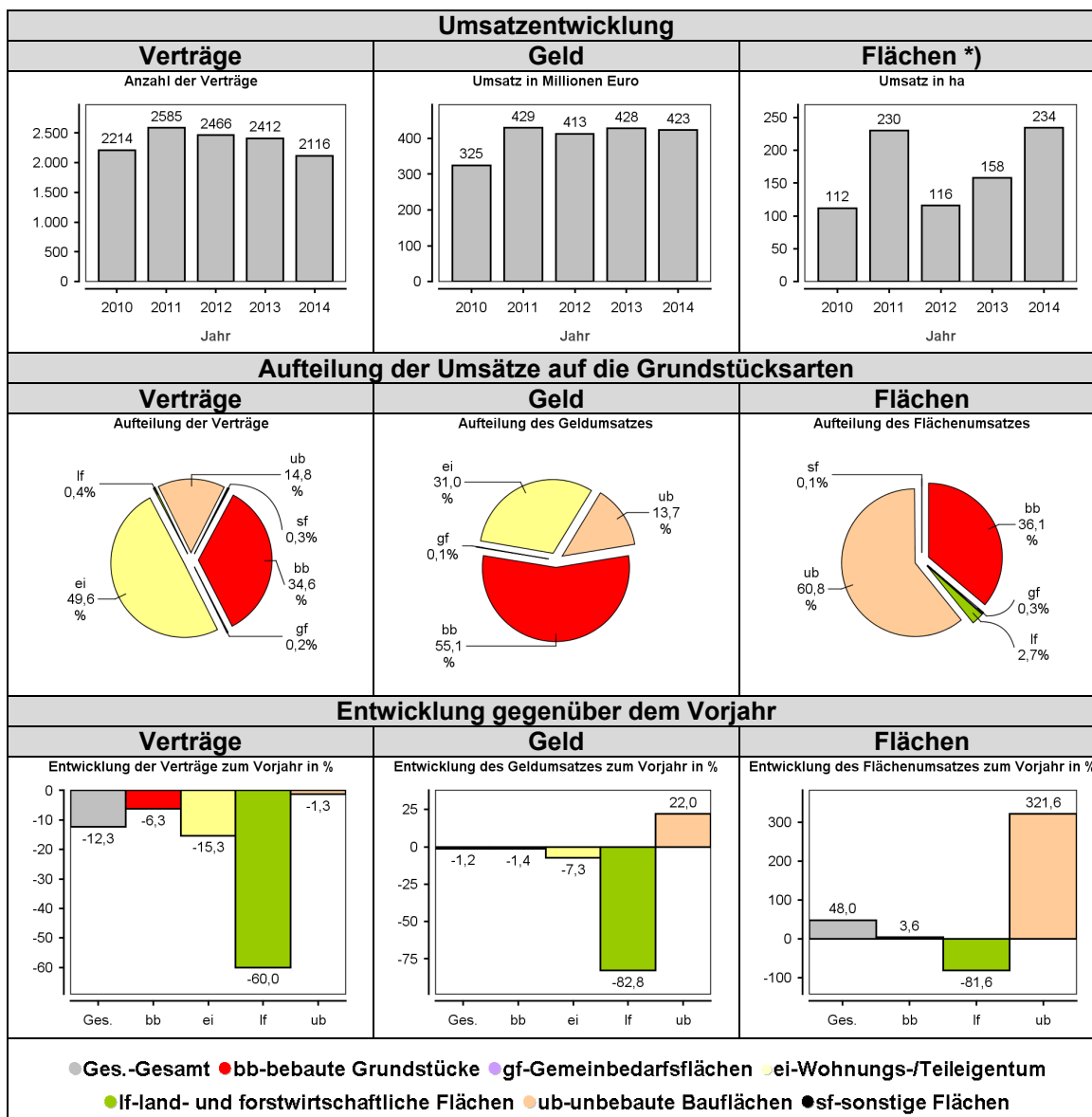
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierter Aussagen.

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.

4.1 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



4.2 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg

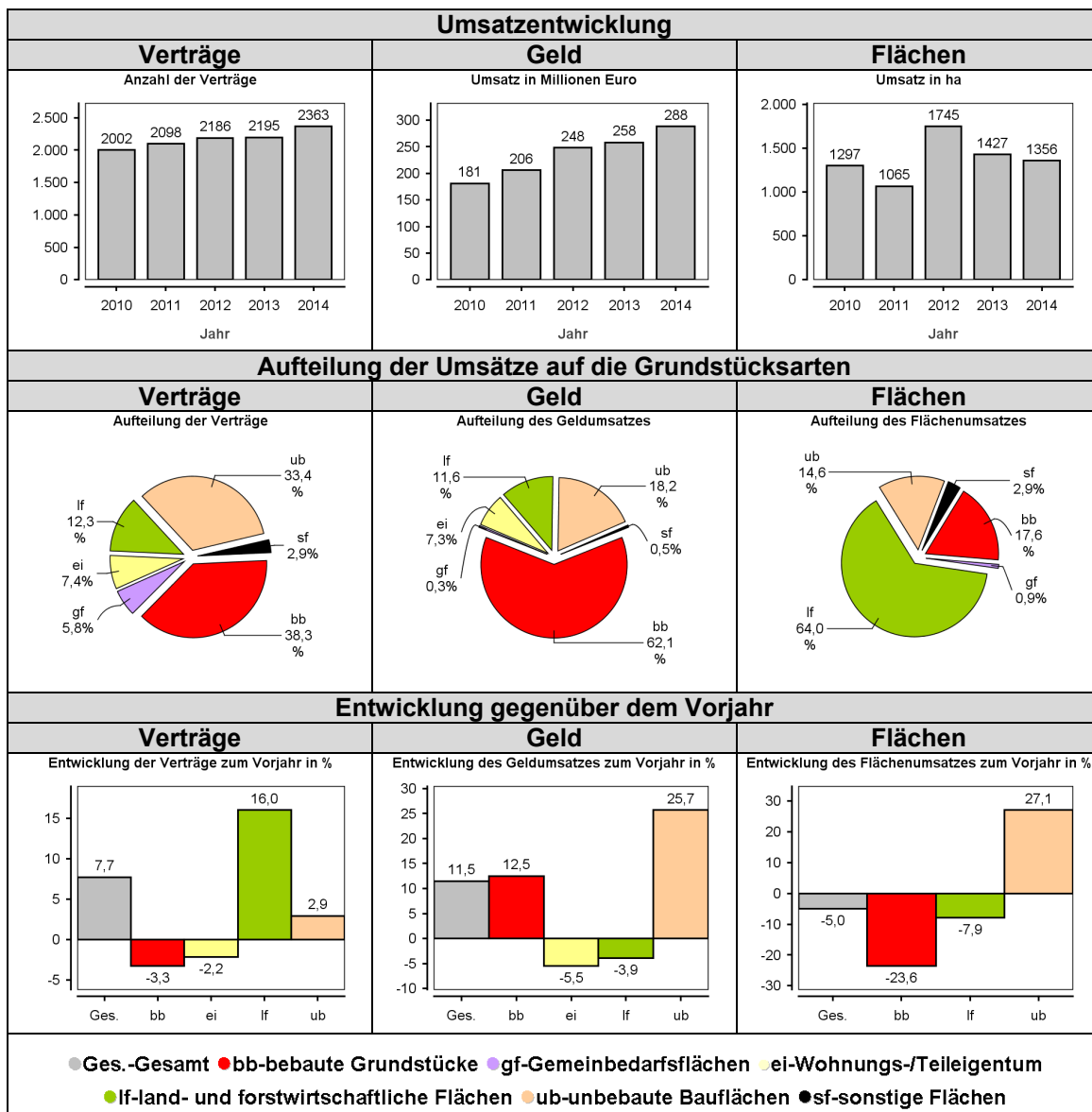


*) Der Flächenumsatz in Oldenburg wird im Berichtsjahr 2011 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 80 ha und im Berichtsjahr 2014 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 110 ha beeinflusst.

4.3 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



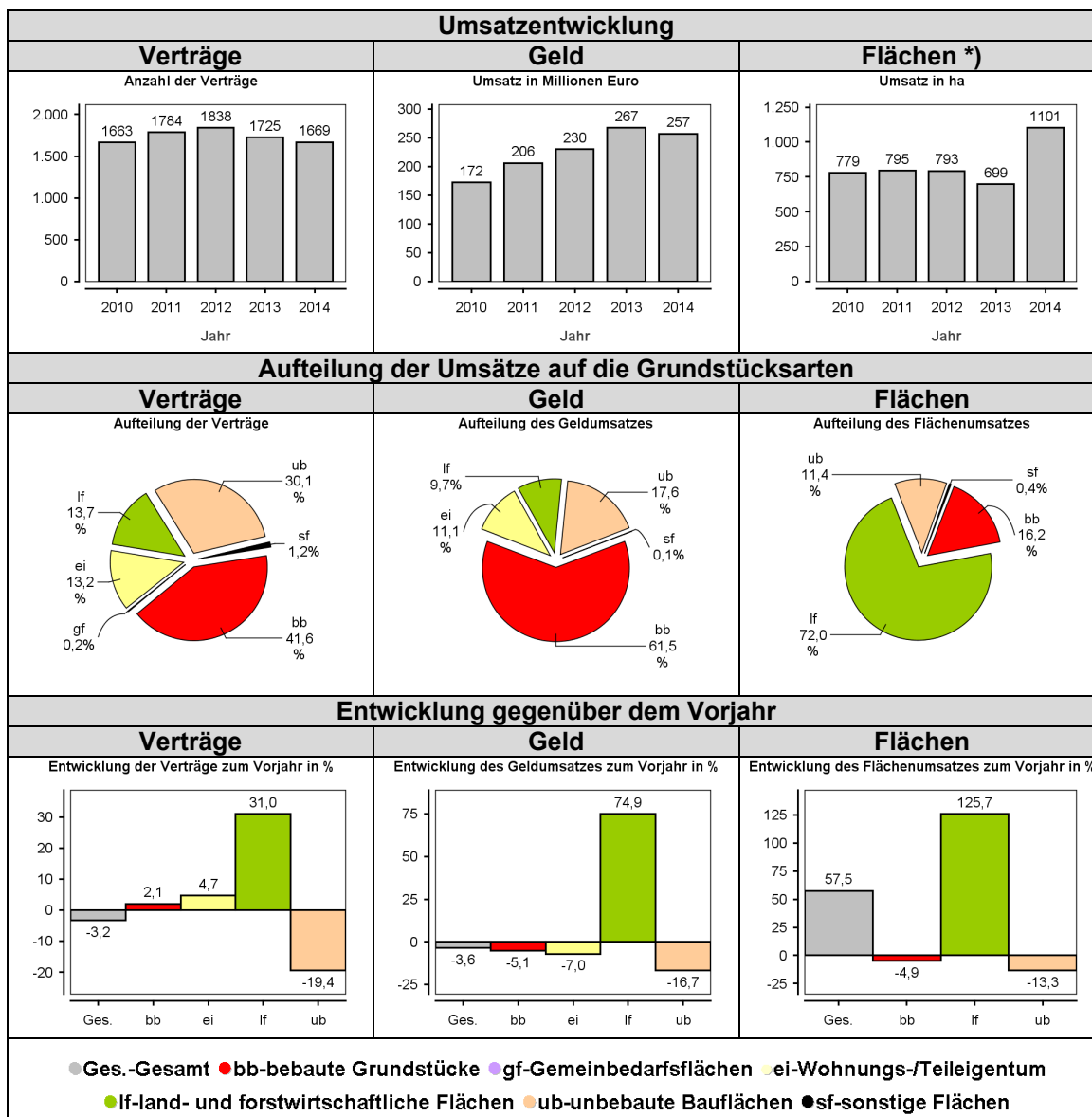
4.4 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



4.5 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg

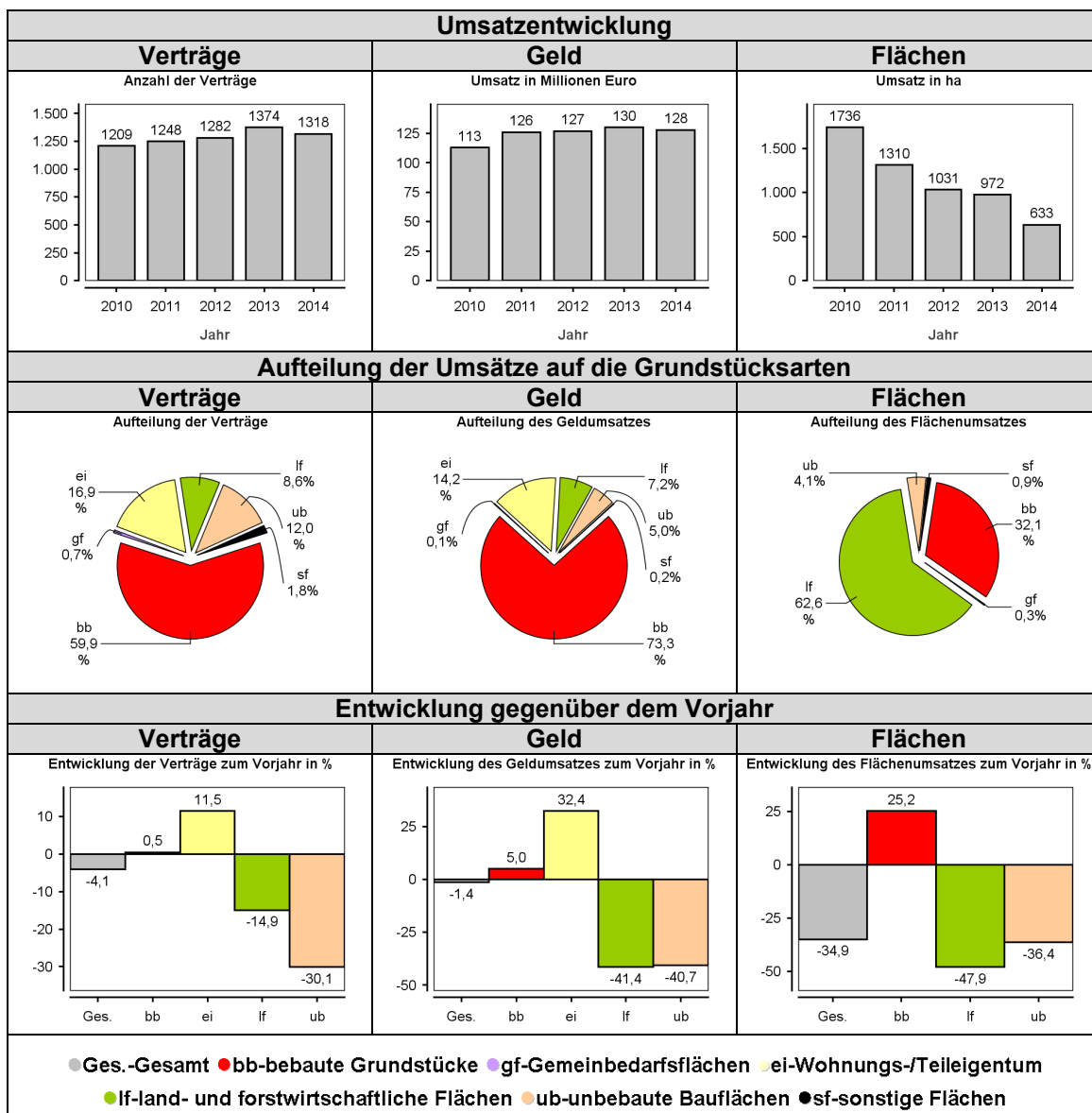


4.6 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



*) Der Flächenumsatz im Landkreis Vechta wird im Berichtsjahr 2014 durch Hofübertragungsverträge beeinflusst.

4.7 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



5 Bauland

5.1 Allgemeines

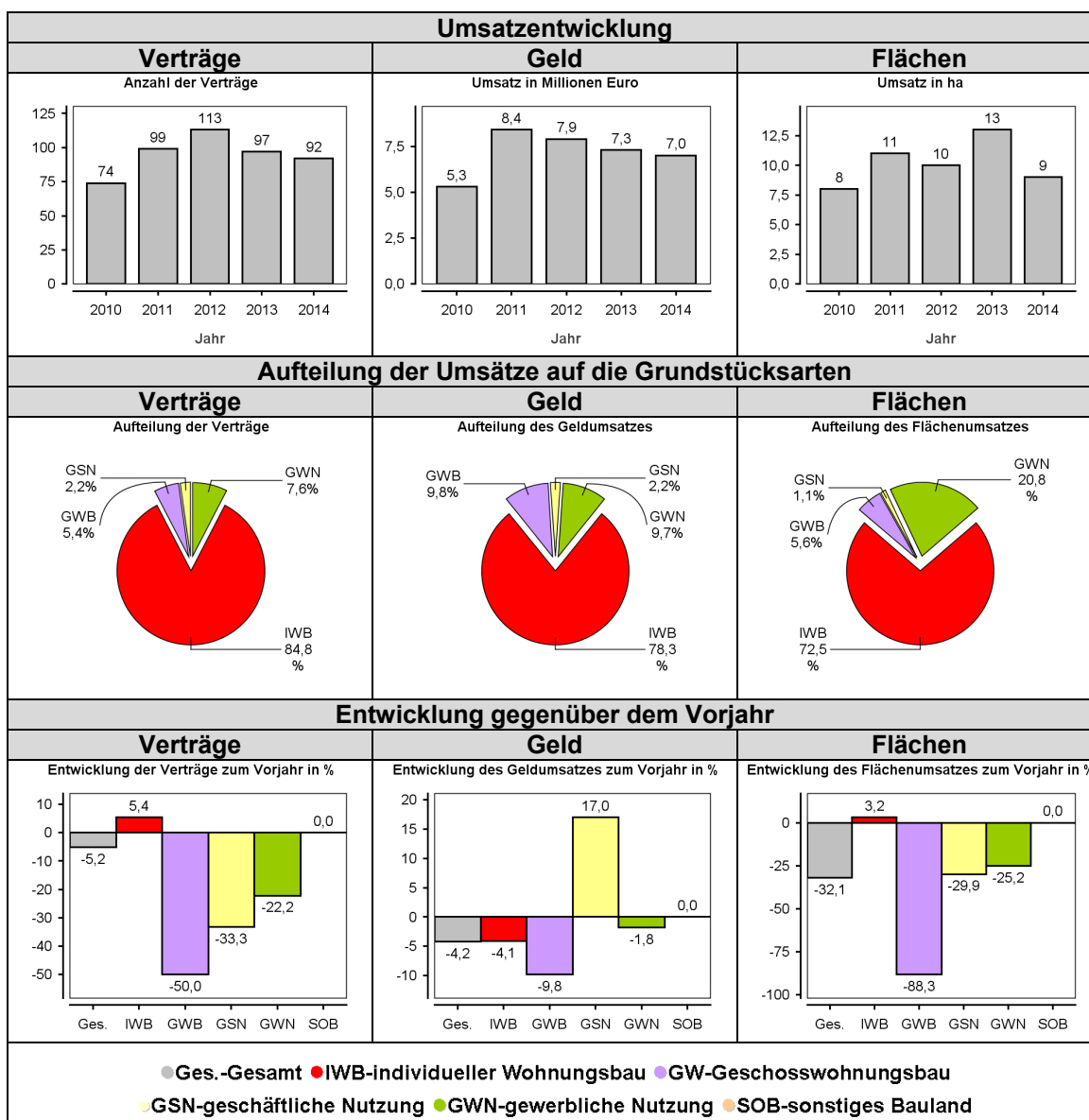
Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

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

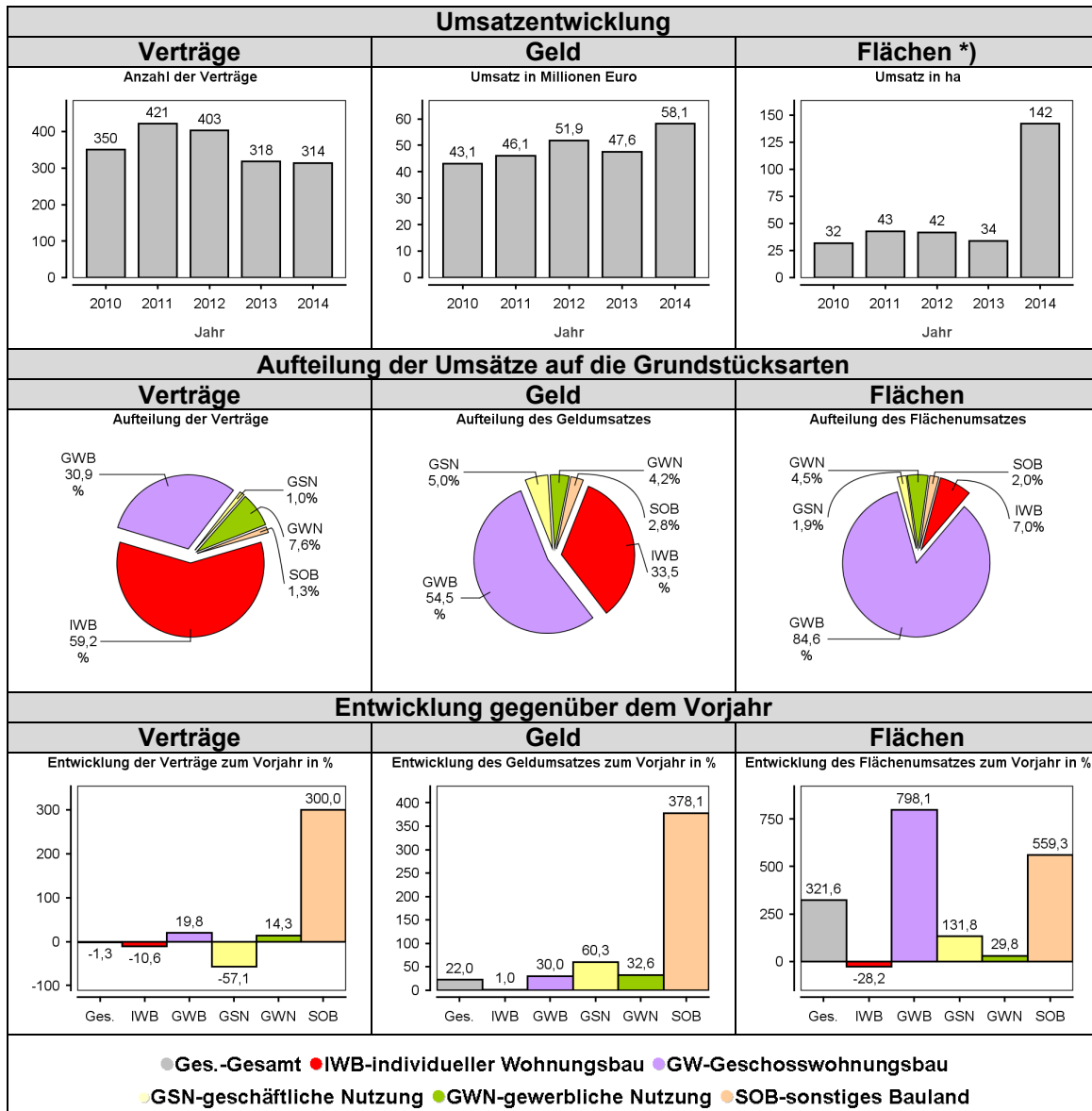
von Interesse.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 2.807 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 % verringert. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 672 ha (+ 1 %) für 246,2 Millionen Euro (+ 1%) umgesetzt.

Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst

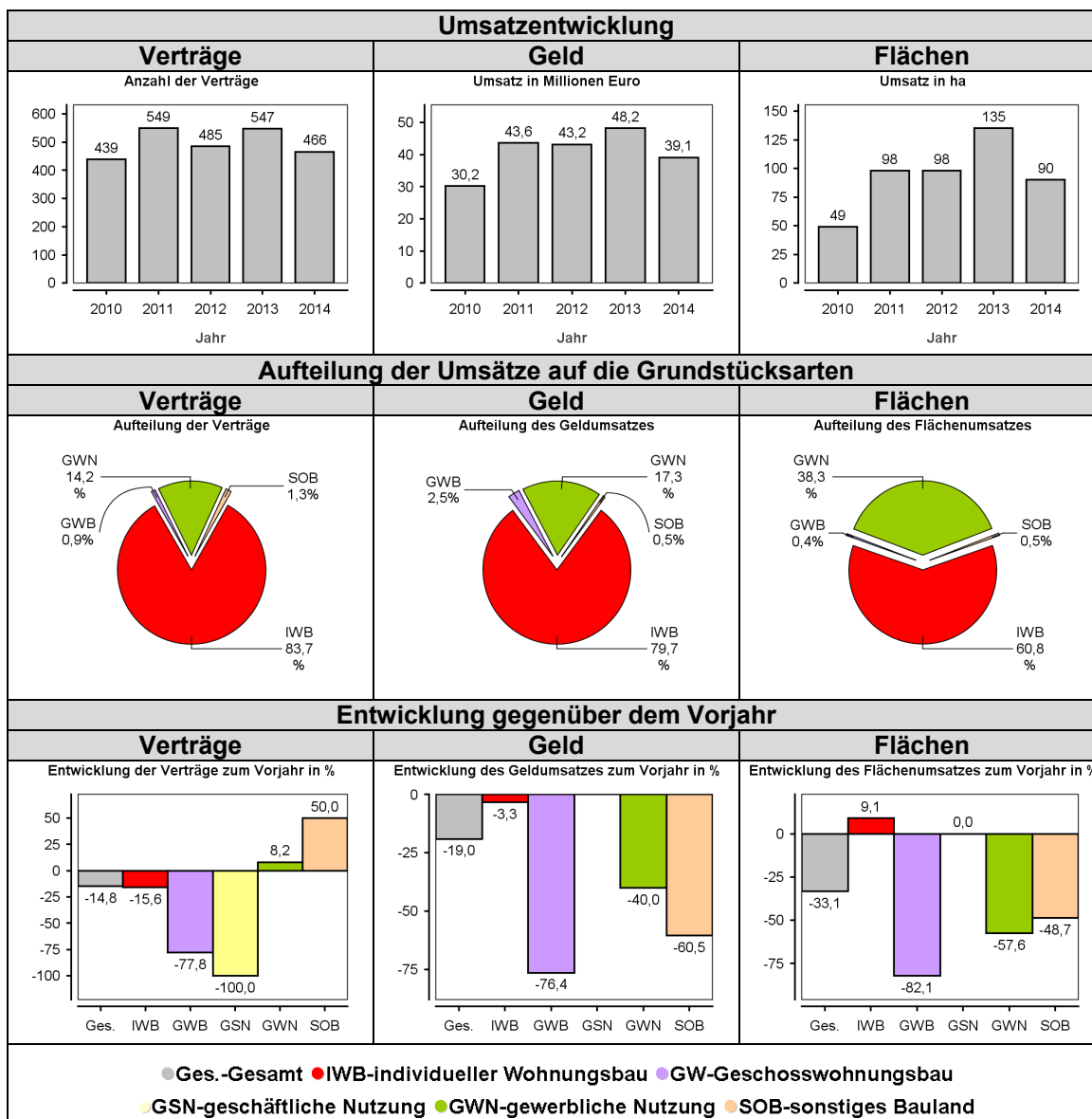


Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg

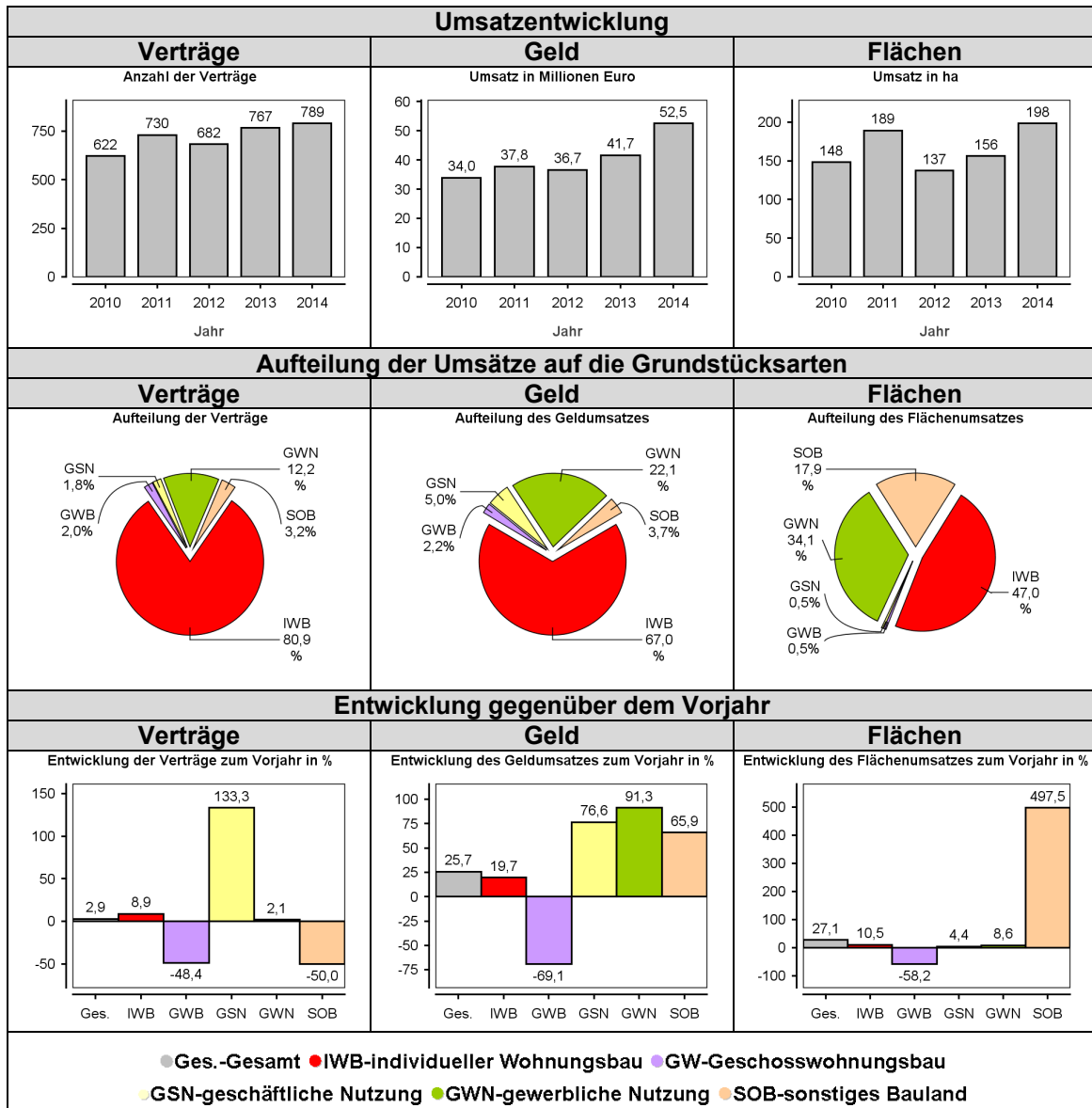


*) Der Flächenumsatz in Oldenburg wird im Berichtsjahr 2014 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 110 ha beeinflusst.

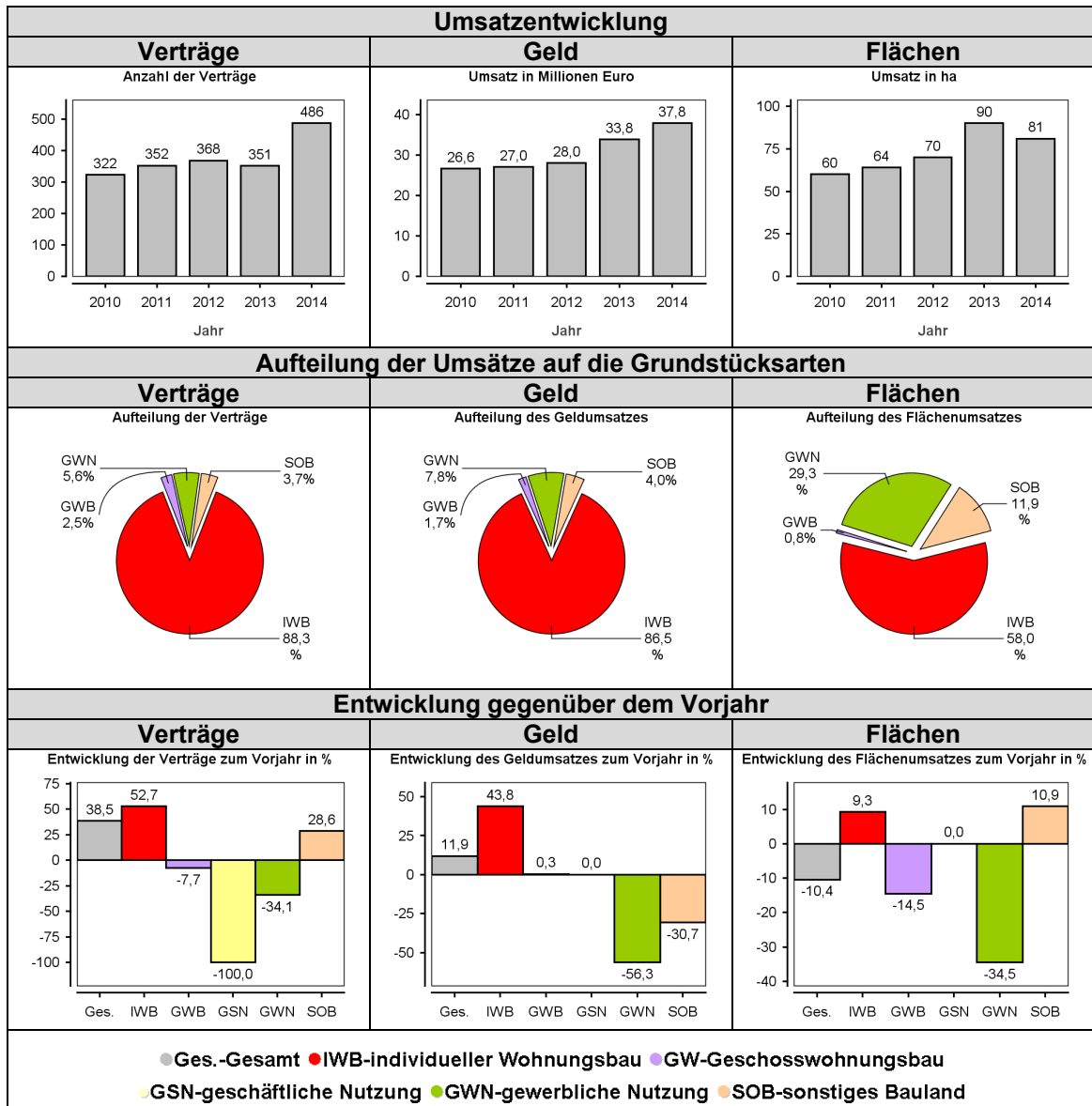
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



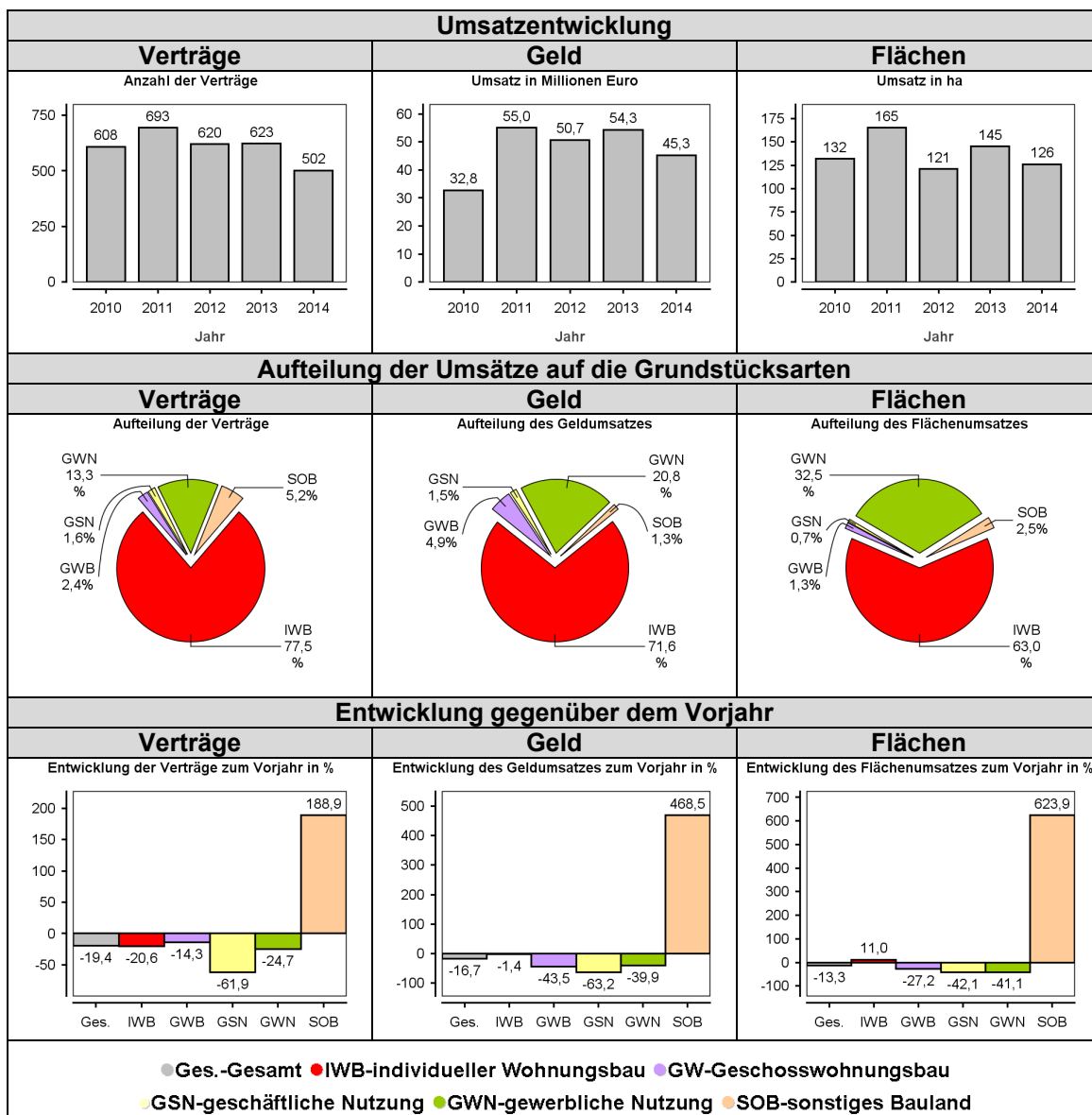
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



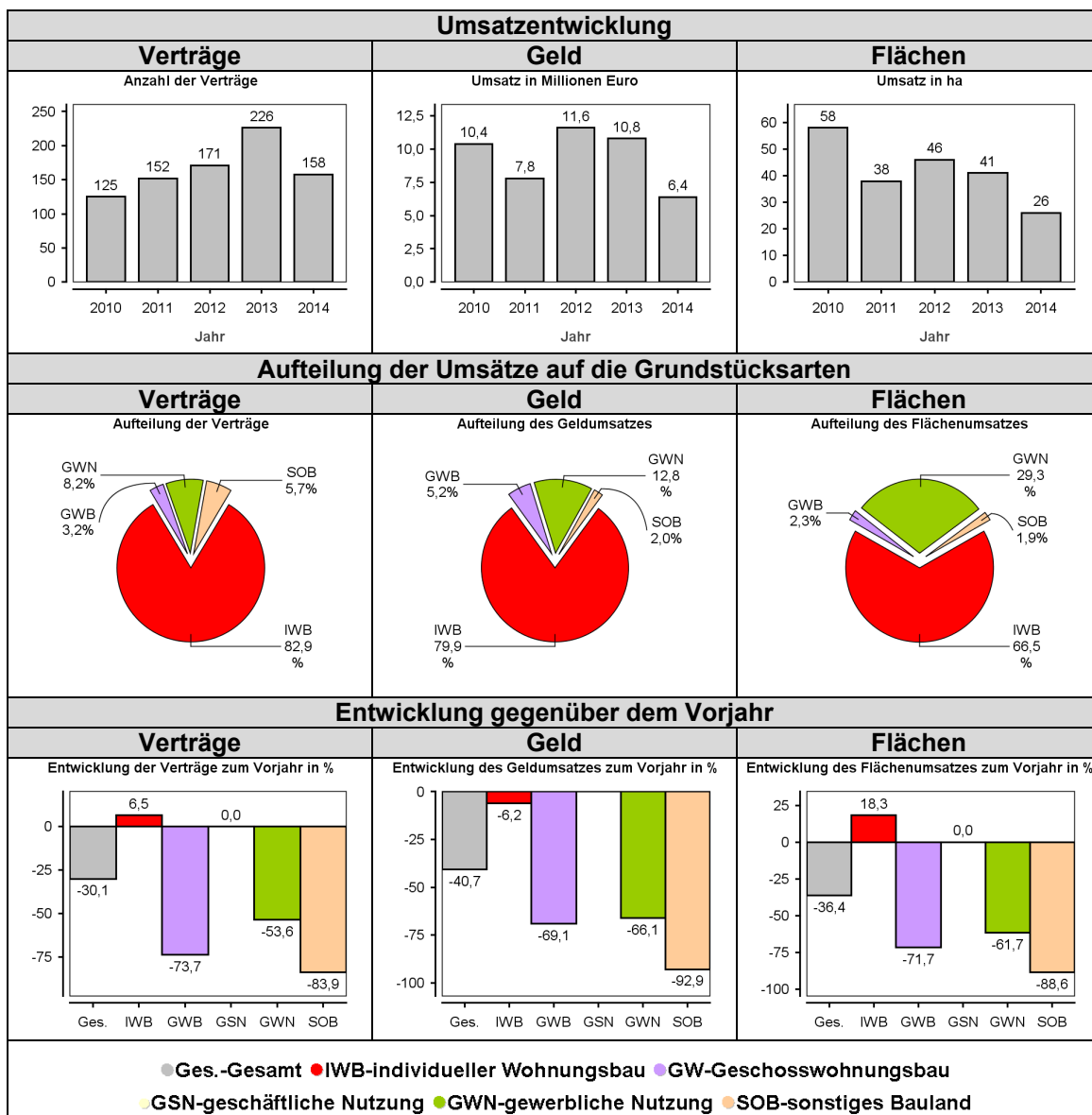
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres 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.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die genannten Durchschnittspreise geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Durchschnittswerte, die Besonderheiten wie unterschiedliche Lagequalitäten nicht berücksichtigen.

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.

Aktuelle Kaufpreise für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stadt Delmenhorst	52	59	780	770	118	109
Stadt Oldenburg	144	152	605	615	209	179

Landkreis Ammerland	332	406	775	820	91	84
Apen	35	64	820	860	49	50
Bad Zwischenahn	55	49	760	1.020	124	119
Edeweicht	85	59	750	920	86	84
Rastede	77	111	765	750	102	94
Westerstede, Stadt	18	59	790	750	74	76
Wiefelstede	62	64	795	710	85	100

Landkreis Cloppenburg	480	425	865	820	61	52
Barßel	45	46	790	815	45	41
Bösel	16	14	965	870	55	48
Cappeln	18	5	790	695	61	53
Cloppenburg, Stadt	77	22	820	775	104	75
Emstek	34	48	905	850	56	55
Essen	40	21	765	730	44	45
Friesoythe, Stadt	45	100	1.085	805	61	60
Garrel	45	27	820	830	59	63
Lastrup	16	20	905	875	37	40
Lindern	17	12	1.000	1.035	34	35
Löningen, Stadt	61	25	800	905	62	60
Molbergen	13	41	1.110	775	37	48
Saterland	53	49	845	790	51	51

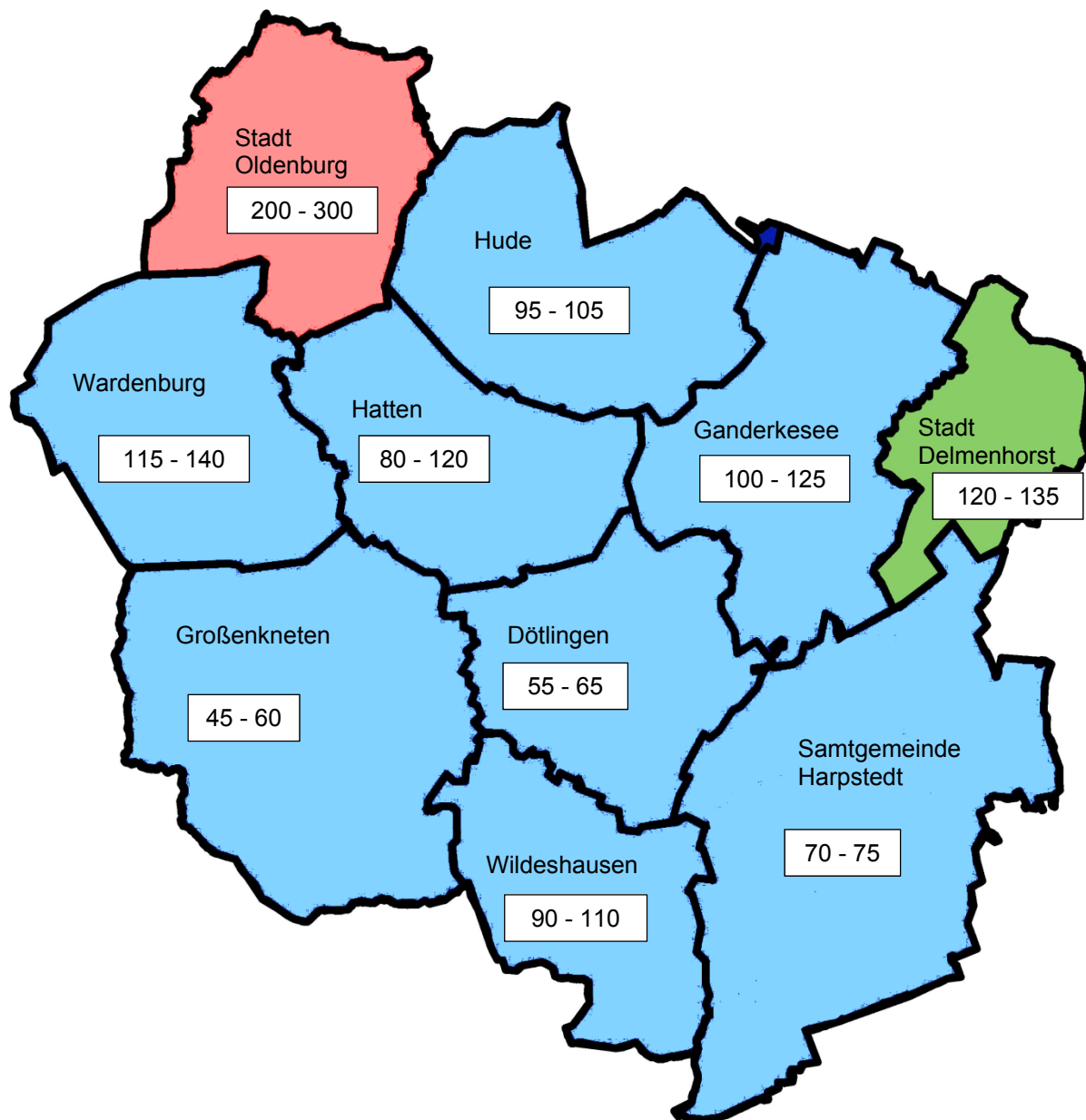
Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Landkreis Oldenburg	341	198	818	860	96	83
Beckeln (SG Harpstedt)	1	0	*)		*)	
Dötlingen	14	22	930	1060	63	57
Düsen (SG Harpstedt)	1	1	*)	*)	*)	*)
Ganderkesee	30	30	1.020	750	102	107
Groß Ippener (SG Harpstedt)	1	0	*)		*)	
Großenkneten	31	35	1.075	920	50	48
Harpstedt, Flecken	8	13	995	890	72	70
Hatten	18	33	1.095	835	88	85
Hude	60	20	690	625	94	90
Kirchseelte (SG Harpstedt)	1	2	*)	*)	*)	*)
Wardenburg	62	13	810	780	130	98
Wildeshausen, Stadt	114	31	695	950	99	112
Colnrade (SG Harpstedt)	0	0				
Prinzhöfte (SG Harpstedt)	0	0				
Winkelsett (SG Harpstedt)	0	0				
Landkreis Vechta	201	306	860	790	78	66
Bakum	12	22	800	760	61	65
Damme, Stadt	12	15	830	825	105	75
Dinklage, Stadt	10	16	775	745	93	90
Goldenstedt	22	41	765	730	57	59
Holdorf	11	21	750	815	50	49
Lohne, Stadt	33	56	940	770	87	78
Neuenkirchen-Vörden	22	24	780	720	69	57
Steinfeld	46	23	895	875	64	66
Vechta, Stadt	26	47	975	815	125	72
Visbek	7	44	910	835	47	44
Landkreis Wesermarsch	76	92	910	750	55	55
Berne	10	9	830	1.125	54	51
Brake, Stadt	5	1	1.070	*)	47	*)
Butjadingen	17	13	930	820	49	42
Elsfleth, Stadt	10	18	930	800	55	64
Jade	9	12	870	880	51	38
Lemwerder	2	7	*)	920	*)	75
Nordenham, Stadt	15	18	795	670	77	73
Ovelgönne	2	6	*)	750	*)	44
Stadland	6	8	1.205	850	38	50

*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

In den nachfolgenden Karten 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.

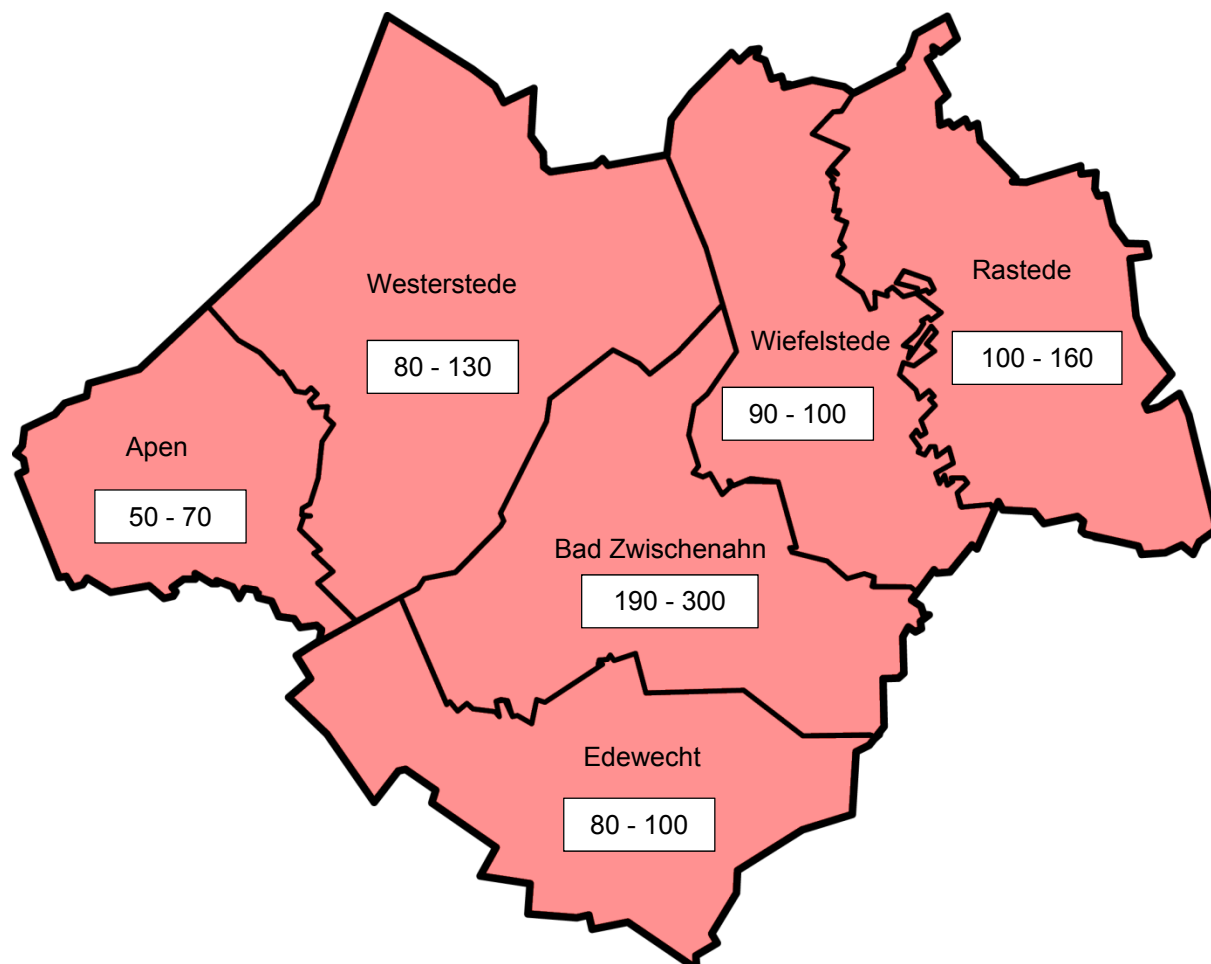
Typische Baulandwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittleren bis guten Lagen der zentralen Orte in €/m² (31.12.2014) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)

Stadt Delmenhorst, Stadt Oldenburg und Landkreis Oldenburg



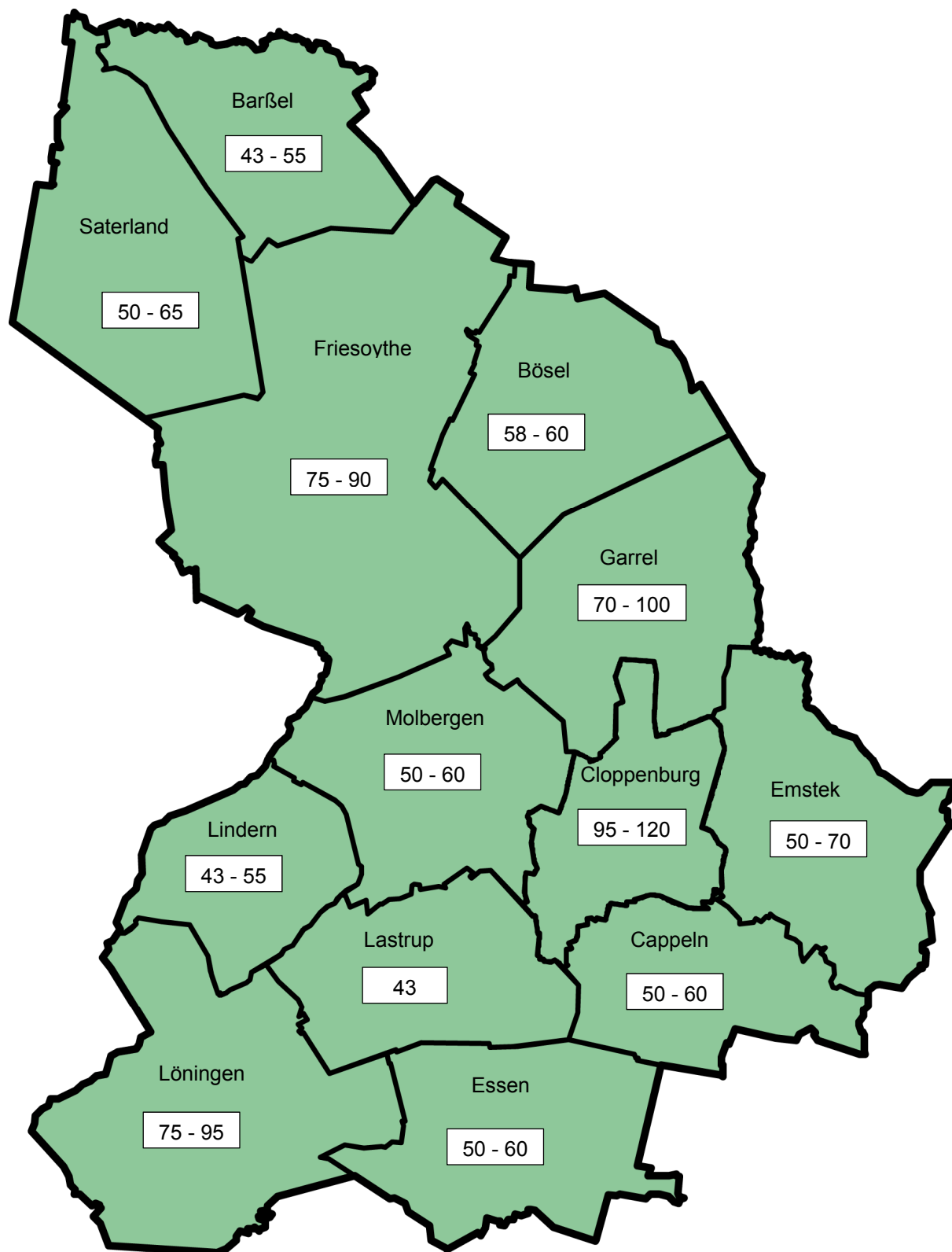
Typische Baulandwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittleren bis guten Lagen der zentralen Orte in €/m² (31.12.2014) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)

Landkreis Ammerland



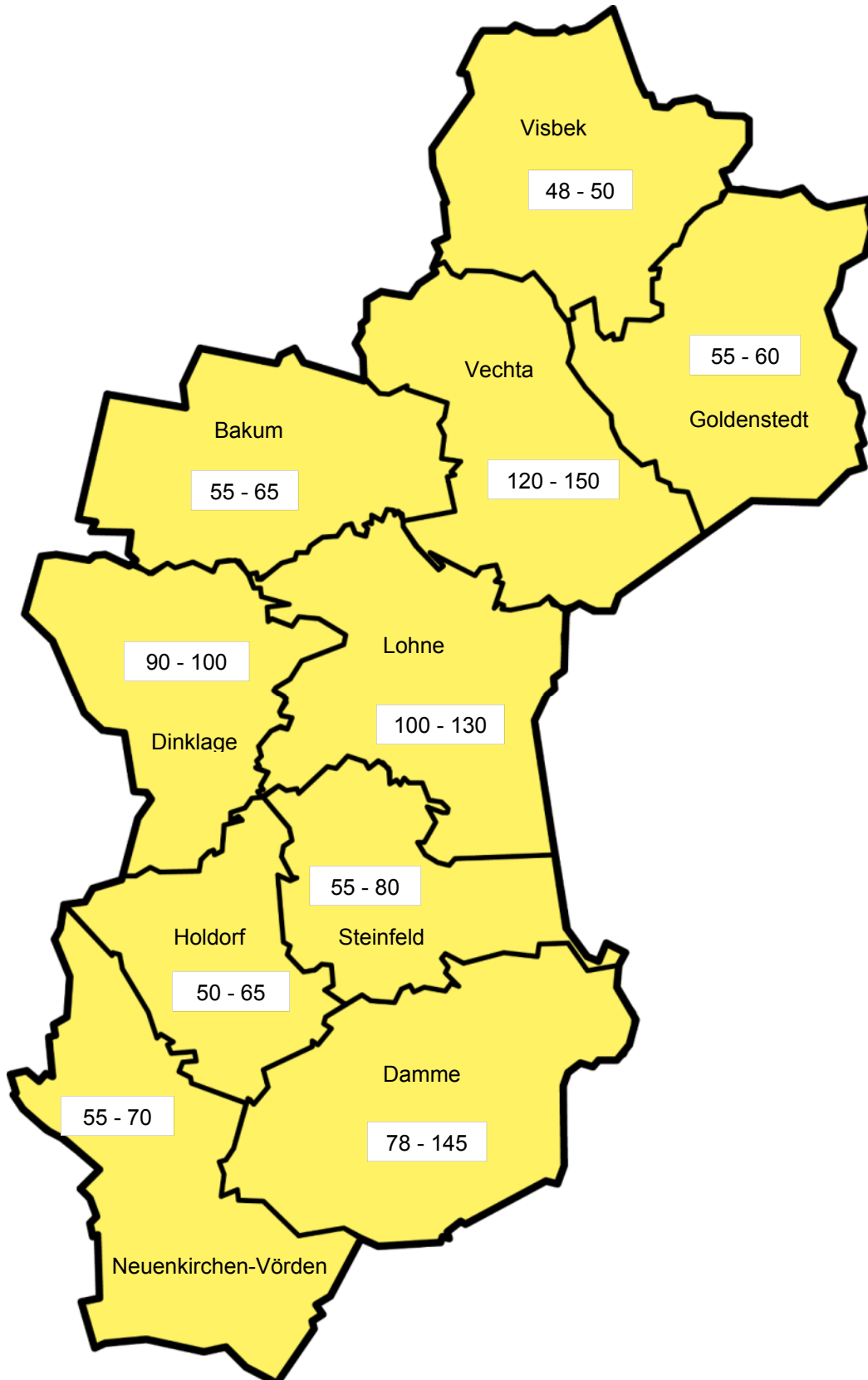
Typische Baulandwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittleren bis guten Lagen der zentralen Orte in €/m² (31.12.2014) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)

Landkreis Cloppenburg



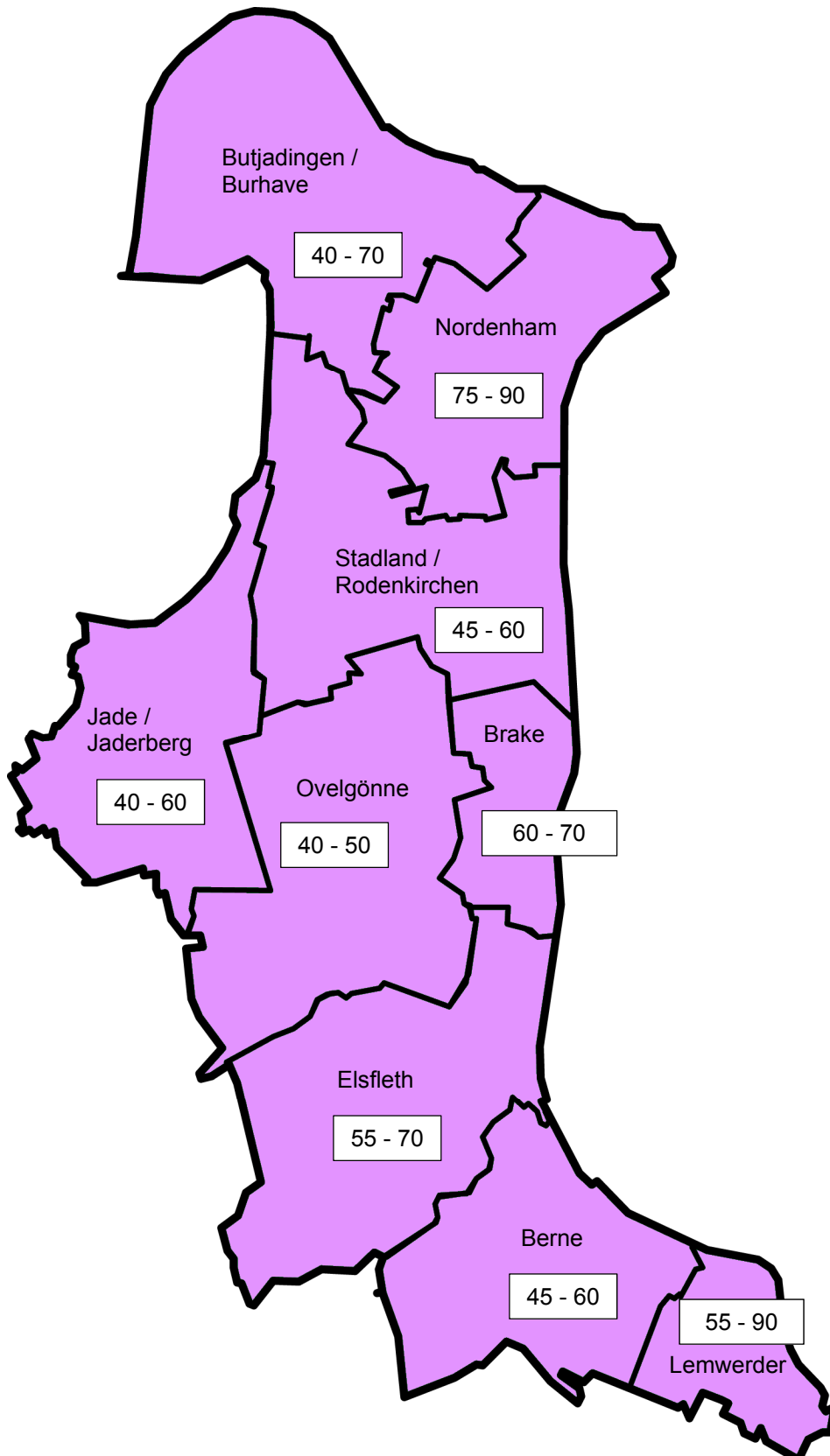
Typische Baulandwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittleren bis guten Lagen der zentralen Orte in €/m² (31.12.2014) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)

Landkreis Vechta



Typische Baulandwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittleren bis guten Lagen der zentralen Orte in €/m² (31.12.2014) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)

Landkreis Wesermarsch



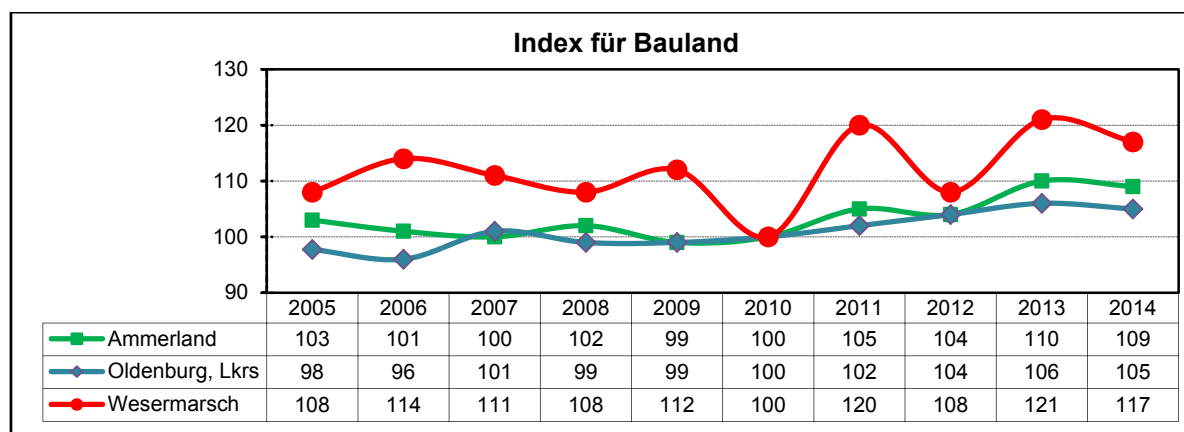
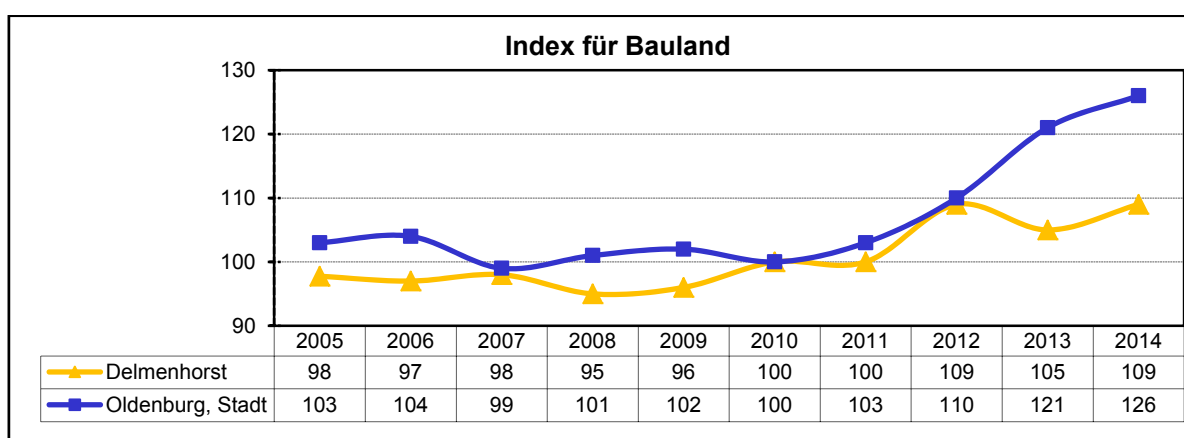
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

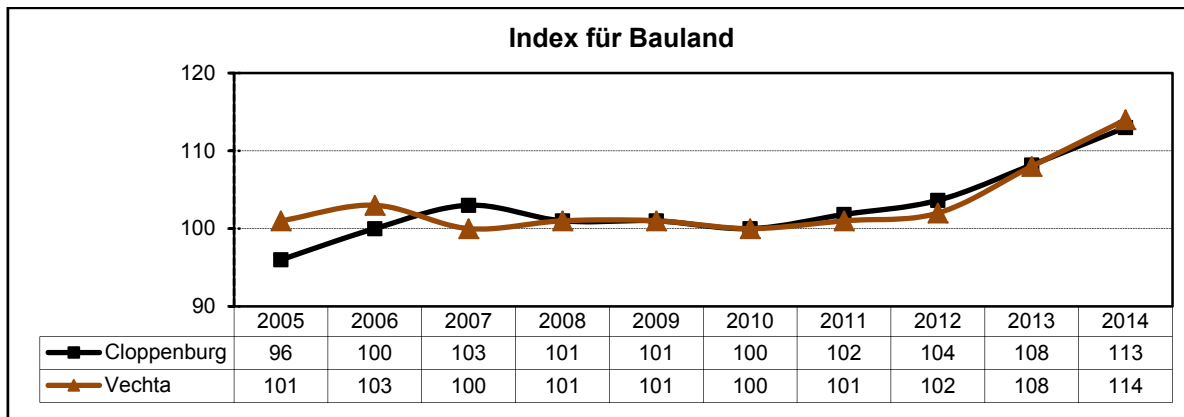
5.2.2.1 Preisentwicklung

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

Die Reihen beziehen sich auf das **Basisjahr 2010 mit dem Index 100** und sind für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Indexwerte für das Jahr **2014** sind vorläufig.

Es ist zu beachten, dass sich die aus den Indexreihen ermittelten Bodenpreisänderungen von den Veränderungen der verschiedenen Richtwertzonen unterscheiden können, da sich die Untersuchungsbereiche für Indexreihen an den Teilmärkten orientieren, die jeweiligen Bodenrichtwertzonen dagegen kleinräumig gegliedert sind.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück im Landkreis Ammerland liegt 2011 bei 100 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2011: 105

Index im Jahr 2008: 102

Bodenpreis im Jahr 2008 = 100 €/m² x 102 / 105 = **97 €/m²**

5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken (Bodenwert in €/m²), die sich aus der Abweichung der Grundstücksgröße bei sonst gleichartigen Grundstücken ergeben, können ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Für das Berichtsgebiet lässt sich aus den vorliegenden Kaufpreisen keine Flächenabhängigkeit der Baulandpreise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus als allgemein gültige Aussage ableiten. Es entspricht jedoch den Marktgepflogenheiten, dass überdurchschnittlich große Grundstücke einen geringeren Verkaufserlös pro m² Grundstücksfläche erzielen.

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.

In der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg lässt sich dieses anhand der Kaufpreisauswertungen nachweisen.

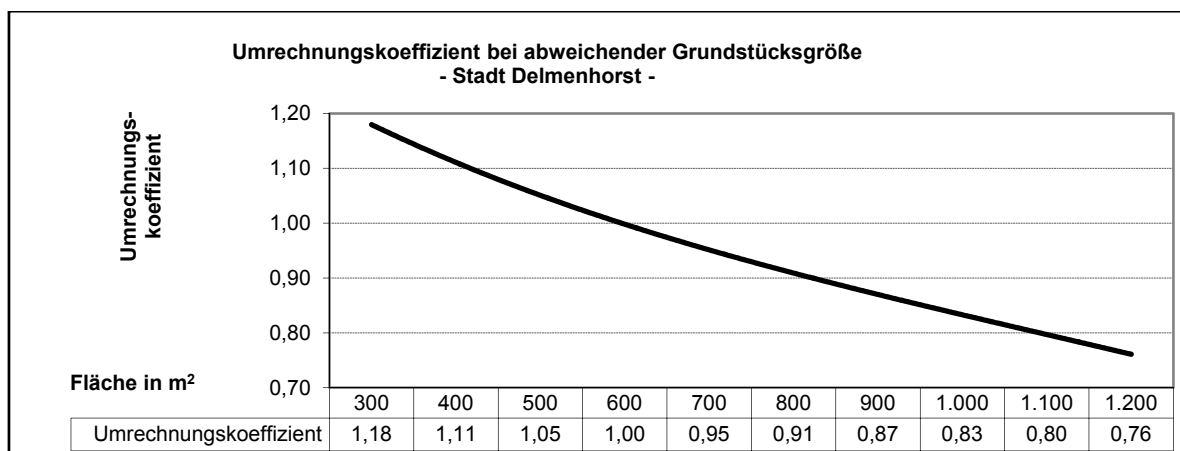
Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke in Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-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 Stadt Oldenburg und die mäßigen bis mittleren Lagen im Landkreis Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Vechta und Wesermarsch kann diese Abhängigkeit nicht nachgewiesen werden.

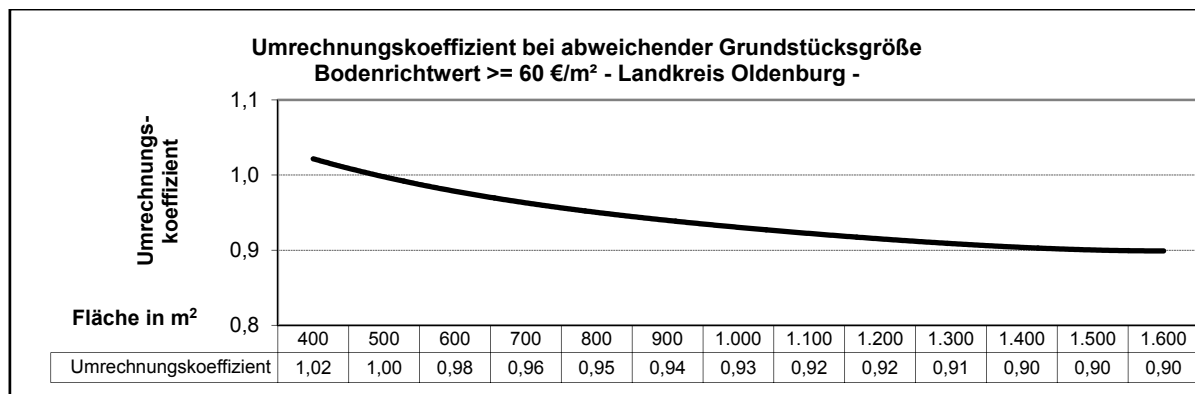
Stadt Delmenhorst – individueller Wohnungsbau

Für die Stadt Delmenhorst wurden aus rund 300 Kauffällen aus dem **Zeitraum 2007 bis 2013** mit einer Grundstücksgröße von 300 bis 1.200 m² folgende Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe einer Regressionsanalyse ermittelt.



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:

Wie groß ist der Bodenwert in €/m² für ein Baugrundstück von 400 m² in der Stadt Delmenhorst, wenn der Bodenrichtwert 115 €/m² für 600 m² beträgt?

Größe des Baugrundstücks: 400 m²
 Größe des Bodenrichtwertgrundstücks: 600 m²

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

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

Der flächenangepasste Bodenwert beträgt 128 €/m².

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Dieses Marktsegment ist nur in geringem Umfang vertreten und somit eine gesicherte Auswertung nicht möglich. Das Preisniveau vergleichbarer Gebiete wird durch die entsprechenden Bodenrichtwerte beschrieben. Genauere Angaben hierzu sind der Tabelle unter Punkt 8.2.1 zu entnehmen.

Für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus werden in der Regel höhere Preise gezahlt als für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Die zulässige Nettogeschossflächenzahl (NGFI) übt den wesentlichsten Einfluss auf den Bodenpreis aus.

Für die **Stadt Oldenburg** konnte aufgrund erhöhter Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau als Vergleichsfaktor ein durchschnittlicher Wert pro Quadratmeter zulässiger Nettogeschossfläche (NGFI) ermittelt werden.

Aus 32 auswertbaren Kaufpreisen der Jahre 2012-2014 ergibt sich ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 520 €/m² NGFI mit einer Streubreite von 330 €/m² bis 790 €/m² NGFI. Bei der Interpretation des Vergleichsfaktors ist insbesondere die Wohnlage angemessen zu berücksichtigen.

Die Kaufpreise für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus liegen im **Bereich des Oldenburger Münsterlandes** außerhalb der beiden Kreisstädte teilweise über 20 % über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Für die Städte Vechta und Cloppenburg zeigt sich eine besondere Entwicklung. Viele Käufe unbebauter oder auch bebauter Flächen mit älterem Bestand waren renditeorientiert motiviert und führten zum Bau von Mehrfamilienhäusern unter maximaler Ausnutzung des gelten Bauplanungsrechts. Künftig sollen in beiden Städten quartiersabhängige Obergrenzen für die Zahl der entstehenden Wohneinheiten pro Objekt gelten, die in einem Verdichtungskonzept definiert sind.

Die bisherigen Untersuchungen zeigen, dass auch in den Städten Vechta und Cloppenburg die zulässige Nettogeschossflächenzahl ein Merkmal ist, das einen größeren Einfluss auf den Kaufpreis hat als die Lage bzw. Bodenrichtwertzone. Die mittleren Kaufpreise des letzten Jahres lagen in beiden Städten bei zum Teil deutlich mehr als 200 €/m².

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 deckungsgleich mit den bisherigen Zonen für Wohnbau-land. 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 in beiden Städten je zwei Bodenrichtwertniveaus für MFH-Grundstücke beschlossen. In der Stadt Cloppenburg sind dies 200 €/m² in eher zentralen Lagen und 160 €/m² in eher peripheren Lagen. In der Stadt Vechta sind dies 220 €/m² in eher zentralen Lagen und 180 €/m² in eher peripheren Lagen.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung.

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stadt Delmenhorst	3	7	3.100	3.000	34	30
Stadt Oldenburg	11	14	4.000	3.300	33	28
Landkreis Ammerland	58	46	5.100	8.300	28	22
Landkreis Cloppenburg	50	45	5.400	6.700	14	15
Landkreis Oldenburg	12	28	4.000	10.000	22	19
Landkreis Vechta	29	39	4.800	9.600	22	23
Landkreis Wesermarsch	4	10	4.500	6.600	10	21

Das von den Kommunen zur Verfügung gestellte Bauland im gewerblichen Bereich wird fast ausschließlich entsprechend den in den Bodenrichtwertkarten dargestellten Bodenwerten veräußert.

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.

5.4.2 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.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In der Literatur werden für Bauerwartungsland Werte von 15 % bis 70 % vom vollen Baulandwert (ohne Erschließung) und für Rohbauland von 50 % bis 95 % genannt. Entscheidend für die Einordnung sind dabei der Planungsstand, die Lage des Objektes und die Situation auf dem Grundstücksmarkt.

Verträge über Flächen mit einer Bauerwartung für Wohnbauland wurden seit 2000 kaum noch abgeschlossen. Ein nennenswerter spekulativer Markt ist somit nicht vorhanden. Die meisten Ankäufe erfolgen zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist bzw. schon feststeht. Das heißt, dass der Satzungsbeschluss unmittelbar bevorsteht oder der Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist. Käufer sind Gemeinden oder Bauträger und Projektentwickler, die in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Entwicklung des geplanten Gebietes selbst betreiben.

Soweit Kaufverträge vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden, enthalten diese in der Regel Klauseln, die eine Aufhebung des Vertrages vorsehen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird oder die Festsetzungen erheblich von der ursprünglichen Planung abweichen. Bei der Untersuchung des Preisniveaus aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu dem zum Kaufzeitpunkt benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert wurde festgestellt, dass der Prozentsatz dabei abhängig ist vom Verhältnis Brutto- zu Netto-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.

Aus den vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die in den folgenden Tabellen dargestellten durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert der erschließungsbeitragsfreien baureifen Flächen in vergleichbaren Lagen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich jeweils auf die Jahre 2009 bis 2014.

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	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Gebietskörperschaft	Mittel	Spanne
Stadt Oldenburg	(2)	*)	*)
Stadt Delmenhorst	(2)	*)	*)
Landkreis Ammerland	(2)	*)	*)
Landkreis Cloppenburg	32 % (50)	12 - 64 %	2 - 24 €/m ²
Landkreis Oldenburg	32 % (34)	14 - 65 %	9 - 45 €/m ²
Landkreis Vechta	48 % (70)	18 - 80 %	4 - 38 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	(2)		

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Gebietskörperschaft	Mittel	Spanne
Stadt Oldenburg	63% (13)	31 - 91 %	40 - 188 €/m ²
Stadt Delmenhorst	(1)		
Landkreis Ammerland	36 % (51)	10 - 71 %	6 - 76 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	40 % (44)	17 - 78 %	7 - 25 €/m ²
Landkreis Oldenburg	51 % (14)	21 - 76 %	15 - 91 €/m ²
Landkreis Vechta	49 % (20)	33 - 75 %	15 - 50 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	(3)		

*) aus Datenschutzgründen keine Werte veröffentlicht.

5.6 Sonstiges Bauland: Bauflächen im Außenbereich

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Außenbereich betrifft in der Regel Wohngrundstücke sowie Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Die Ermittlung des Bodenwertes auf der Basis von Vergleichspreisen aus der näheren Umgebung ist in derartigen Fällen nur selten möglich. Daher wurden entsprechende Kaufverträge innerhalb der Gebietskörperschaften näher untersucht. Der Untersuchungszeitraum umfasst aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen pro Jahr den Zeitraum seit 1999.

5.6.1 Preisniveau

- Für selbstständige **Wohnbaugrundstücke im Außenbereich** und für **Wohnbaugrundstücke in Splittersiedlungen** sind die Bodenwerte seit 2012 mit in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.
- Es ergeben sich folgende Bodenrichtwerte für **Wohnbaugrundstücke im Außenbereich**:

Selbstständige Wohnbaugrundstücke im Außenbereich		
Gebietskörperschaft	Grundstücksgröße	Bodenrichtwert
Stadt Delmenhorst	1.500 m ²	30 €/m ²
Stadt Oldenburg	1.500 m ²	40 €/m ²
Landkreis Ammerland	1.500 m ²	15 – 25 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	1.500 m ²	15 – 25 €/m ²
Landkreis Oldenburg	1.500 m ²	25 €/m ²
Landkreis Vechta	1.500 m ²	20 – 25 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	1.500 m ²	12 – 23 €/m ²

- Der **Bodenwert von Hofstellen** landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich ist abhängig von der allgemeinen Lage und von der Größe der Hofraumflächen, die sich aufgrund der räumlichen Lage der Gebäude zueinander ergibt. 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. Im Allgemeinen umfasst eine **Grundstücksfläche von ca. 5.000 m²** alle Gebäude, die zum Wohnen und zur Führung eines durchschnittlichen Betriebes notwendig sind. Es ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte:

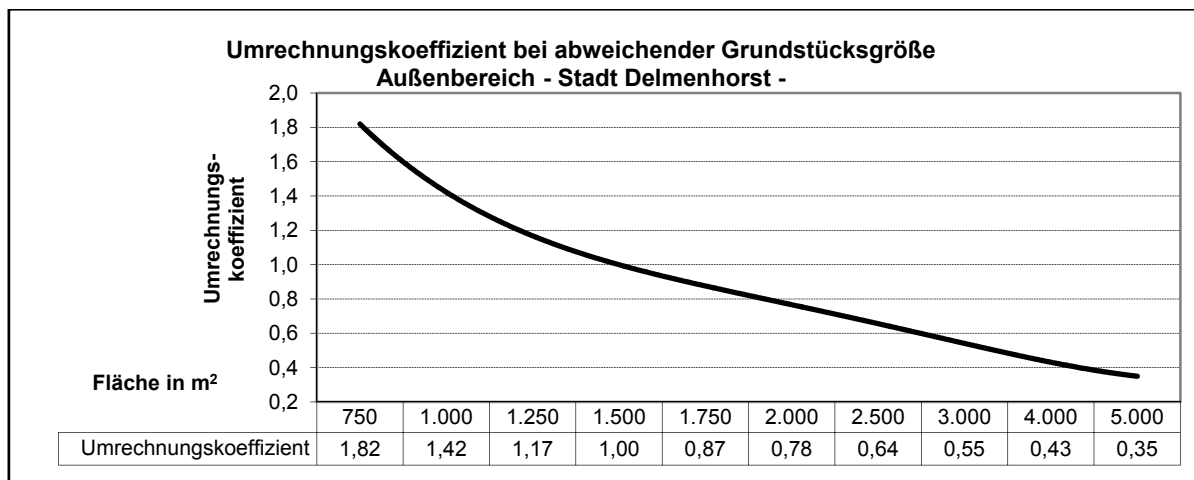
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	8 – 10 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	1,3-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Oldenburg	1,9-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Vechta	2,0-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Wesermarsch	4 – 6 €/m ²

5.6.2 Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich

Für Baugrundstücke im Außenbereich konnten aus dem vorliegenden Datenmaterial im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flächengröße für die **Bereiche der Stadt Delmenhorst und die Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta** ermittelt werden.

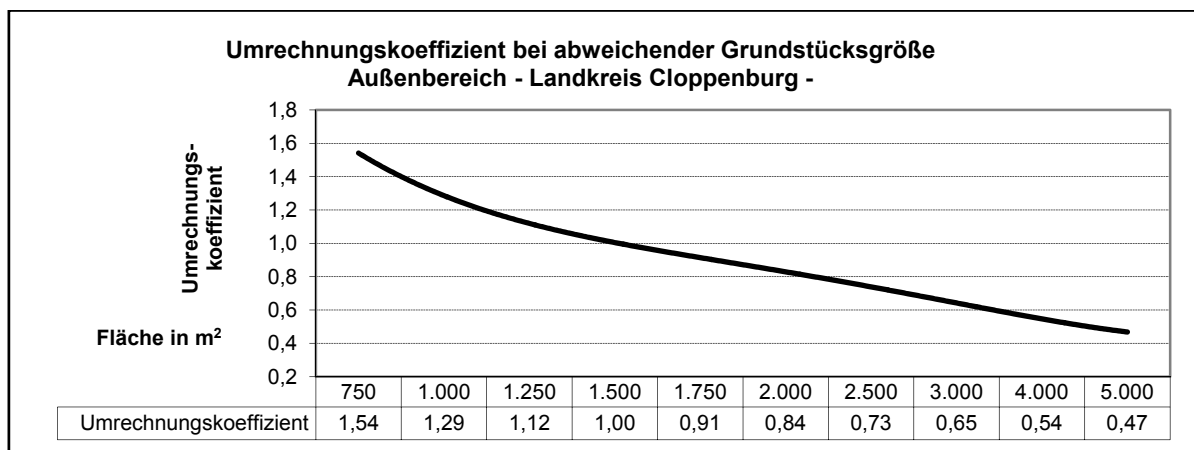
Stadt Delmenhorst – Außenbereich

Im Bereich der Stadt Delmenhorst wurde 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.



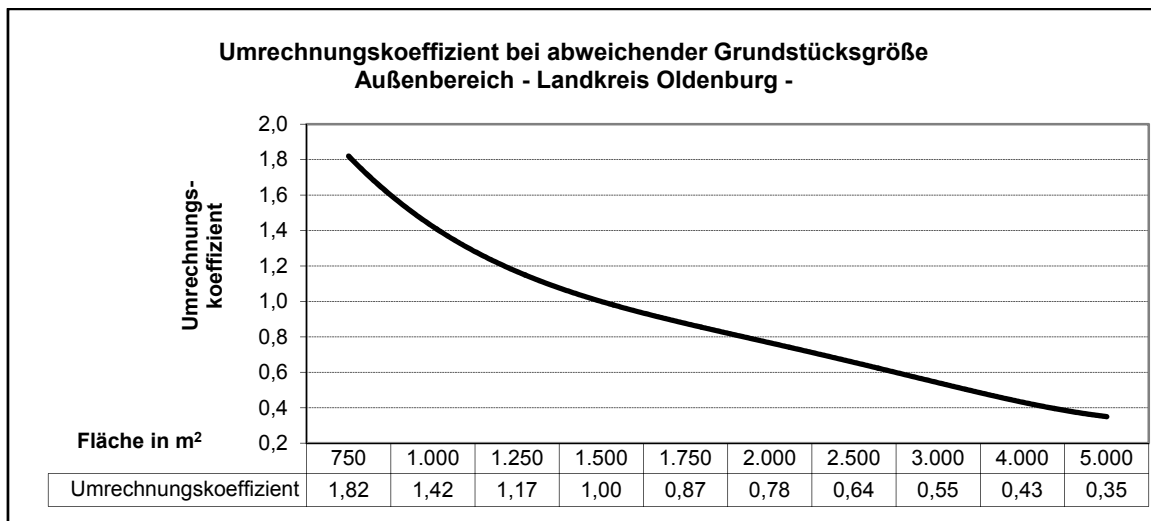
Landkreis Cloppenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden 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.



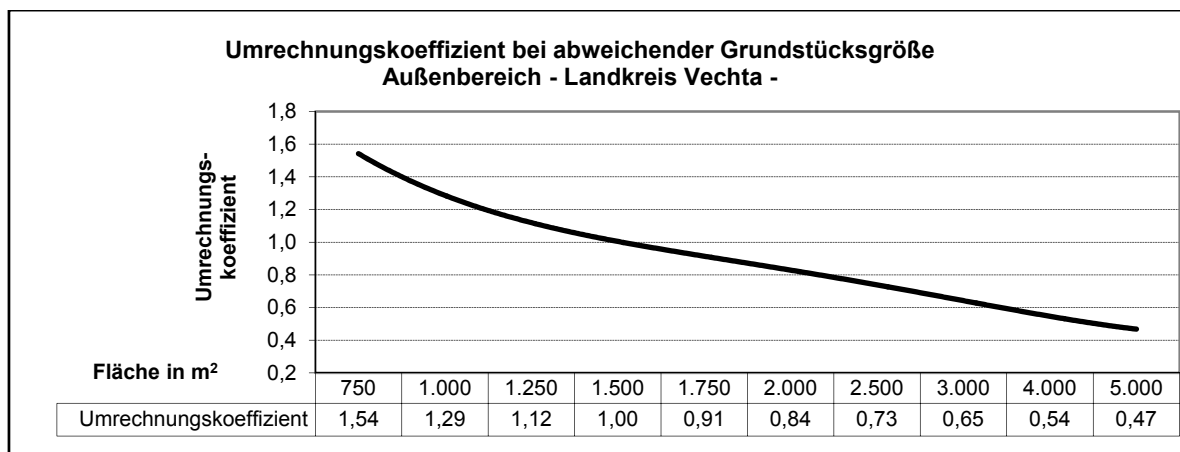
Landkreis Oldenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurde 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.



Landkreis Vechta – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Vechta wurden 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 im Landkreis Vechta – Außenbereich – 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**

5.7 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.

Eine **Auswertung der Erbbaurechtsverträge im Land Niedersachsen** der letzten Jahre zeigt, dass bei erstmaligem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages für den **individuellen Wohnungsbau** der Erbbauzins durchschnittlich **eine Höhe 2 % – 5 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes** des unbebauten Grundstücks hat. Der Erbbauzins für **erschließungsbeitragsfreies Bauland** liegt um **1 bis 1,5 %-Punkte unter diesem Wert**. Die Höhe des jeweiligen Erbbauzinses ist abhängig vom Erbbaurechtsausgeber; für von privat vergebene Erbbaurechte werden in der Regel geringere Erbbauzinsen verlangt.

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

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.

In den Jahren 2000 bis 2008 wurden in der **Stadt Oldenburg** 26 Erbbaurechte zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau begründet. Von diesen Fällen beziehen sich 22 Erbbaurechte auf erschließungsbeitragspflichtiges Bauland. Der Erbbauzinssatz betrug hierbei 5 % des Bodenwertes. Von 2009 bis Oktober 2013 wurden in Oldenburg keine Erbbaurechtsverträge neu begründet. **Im Berichtsjahr wurden 4 Erbbaurechte mit durchschnittlich 4 % des Bodenwertes begründet.**

In den Jahren 2000 bis 2009 wurden im **Landkreis Ammerland** insgesamt 23 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau begründet. Dabei bezogen sich 6 Fälle auf erschließungsbeitragspflichtiges Bauland und 17 auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. 2010 bis 2013 wurden im Landkreis Ammerland keine Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau neu begründet. Im Berichtsjahr wurde 1 Erbbaurecht begründet.

Im **Landkreis Wesermarsch** wurden in den Jahren 2000 bis 2003 insgesamt 8 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau neu begründet. Dabei bezogen sich 2 Fälle auf erschließungsbeitragspflichtiges Bauland und 6 auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. 2004 bis 2011 wurden im Landkreis Wesermarsch keine Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau neu begründet; im Jahr 2012 wurden insgesamt 4 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau begründet. Die Höhe der Erbbauzinsen liegt dabei im unteren Bereich der **Auswertung der Erbbaurechtsverträge im Land Niedersachsen**. Im Berichtszeitraum wurde kein Erbbaurechtsvertrag zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau abgeschlossen.

Im Bereich des **Landkreises Cloppenburg** wurden im Untersuchungszeitraum der Jahre 2011 bis 2014 insgesamt 13 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 2014 insgesamt 49 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.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz Wohnbauland						
	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
Landkreis Cloppenburg	13	0,79	0,31 – 1,35	3,4	1,1 – 4,3	1,4	1,0 – 3,0
Landkreis Vechta	49	1,91	0,63 – 4,80	3,2	2,5 – 4,2	2,1	1,3 – 3,0

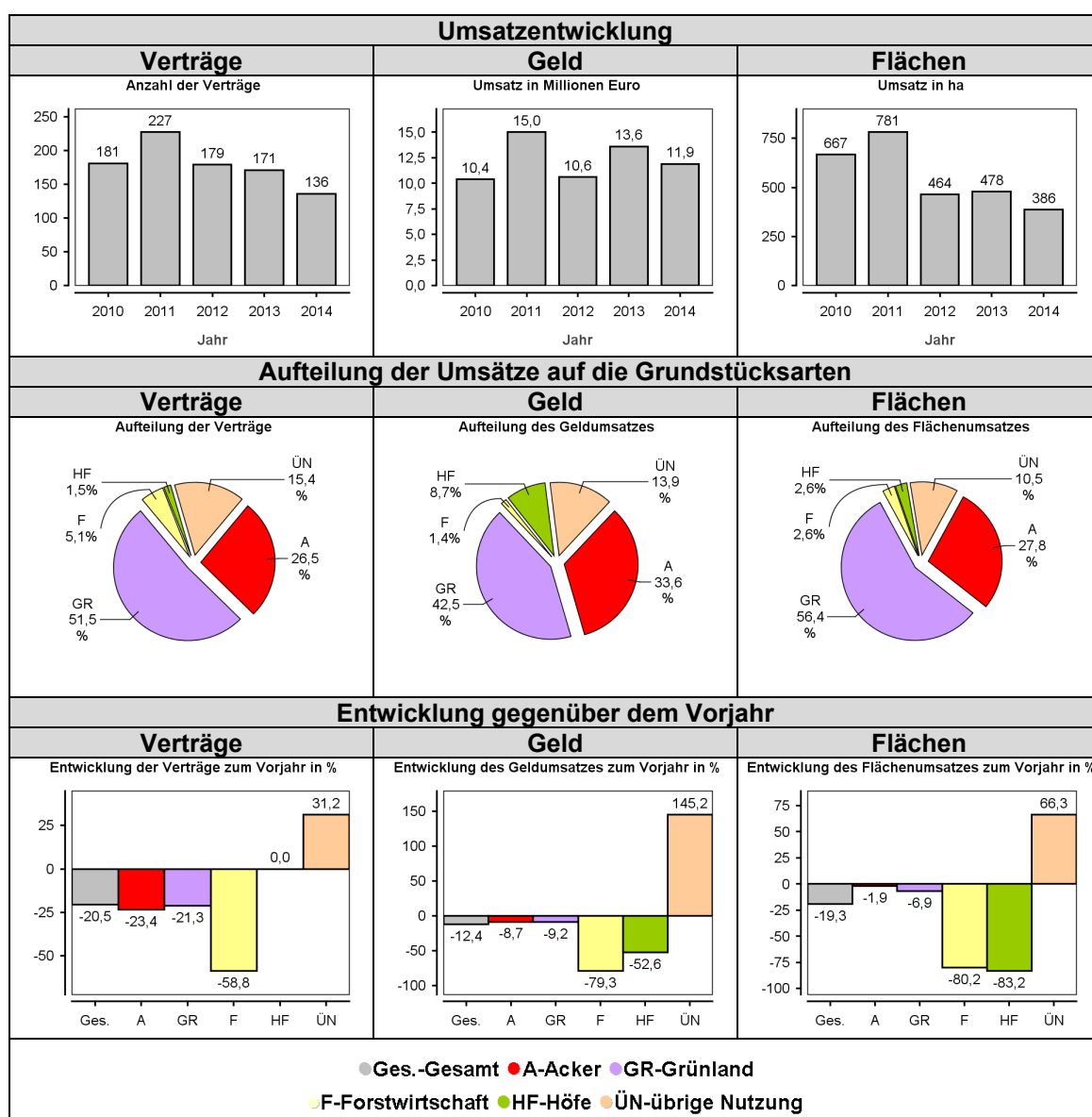
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

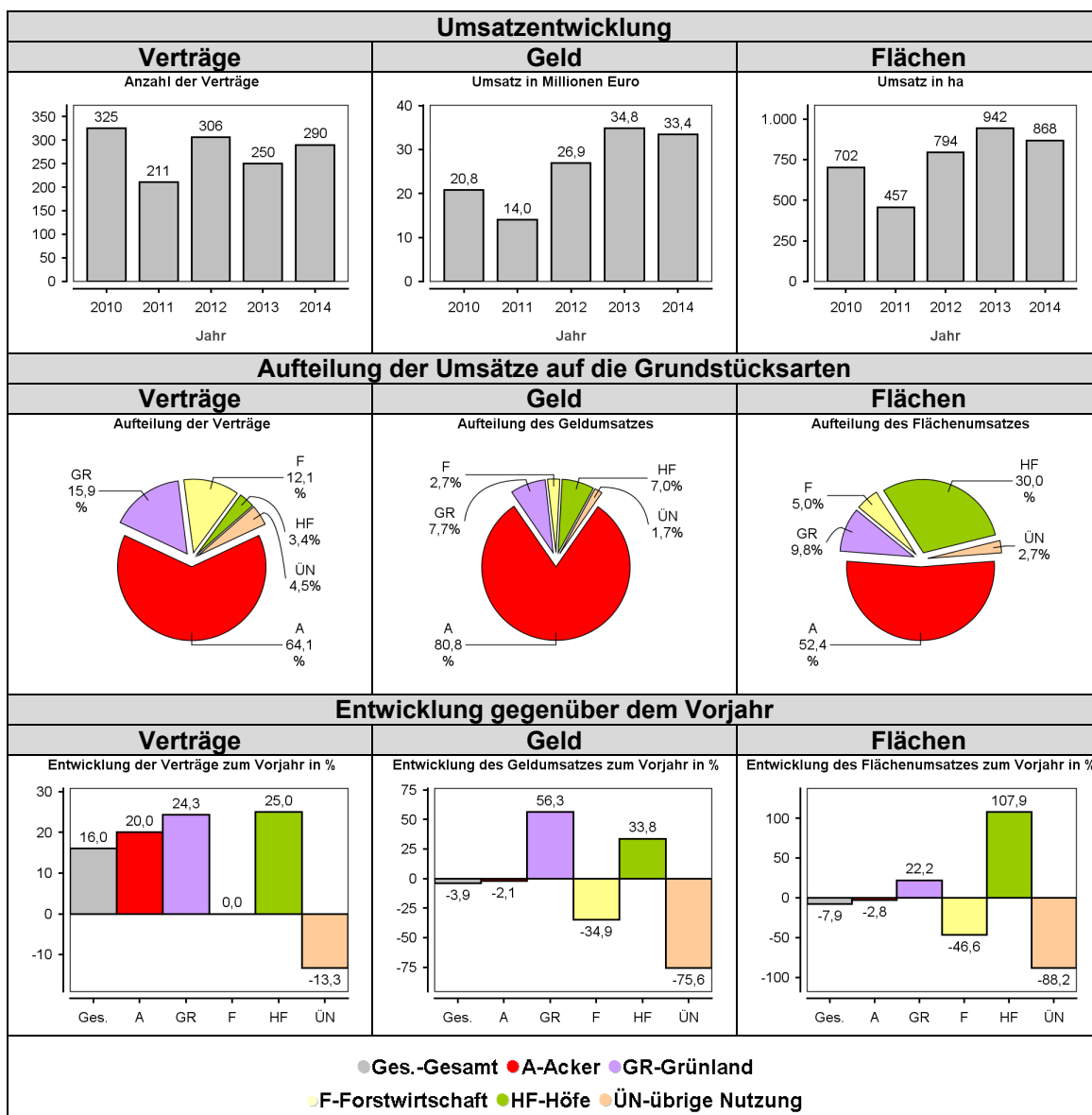
Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke hat in den Städten Delmenhorst und Oldenburg nur einen sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in den Städten Delmenhorst und Oldenburg kaum angefallen. Eine Umsatzentwicklung lässt sich daher für diese Bereiche nicht darstellen.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum in den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch insgesamt 1.018 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7 % erhöht. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von 3.863 ha (+ 6,5 %) für 103,3 Millionen Euro (+ 8 %) umgesetzt.

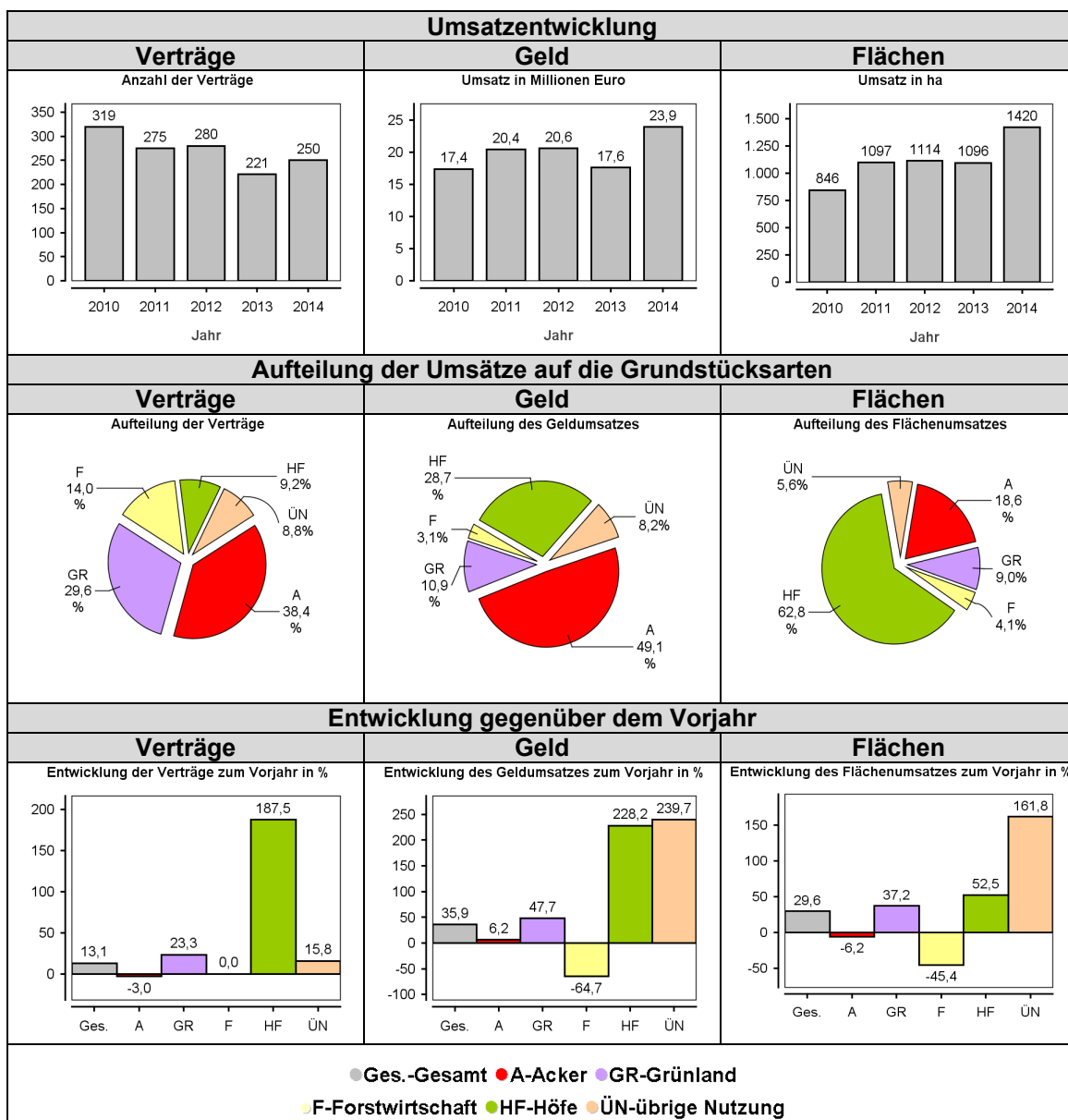
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



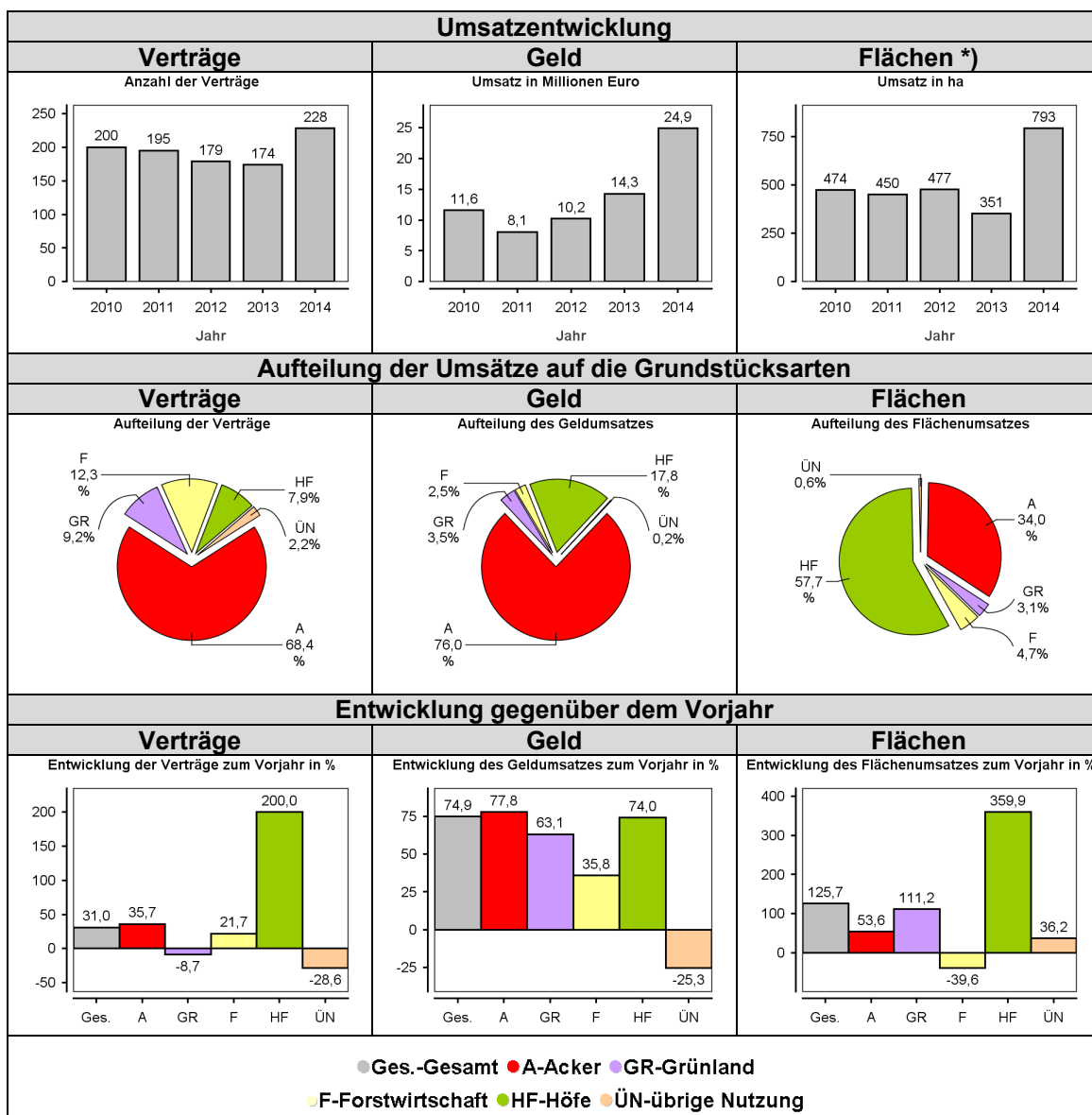
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg

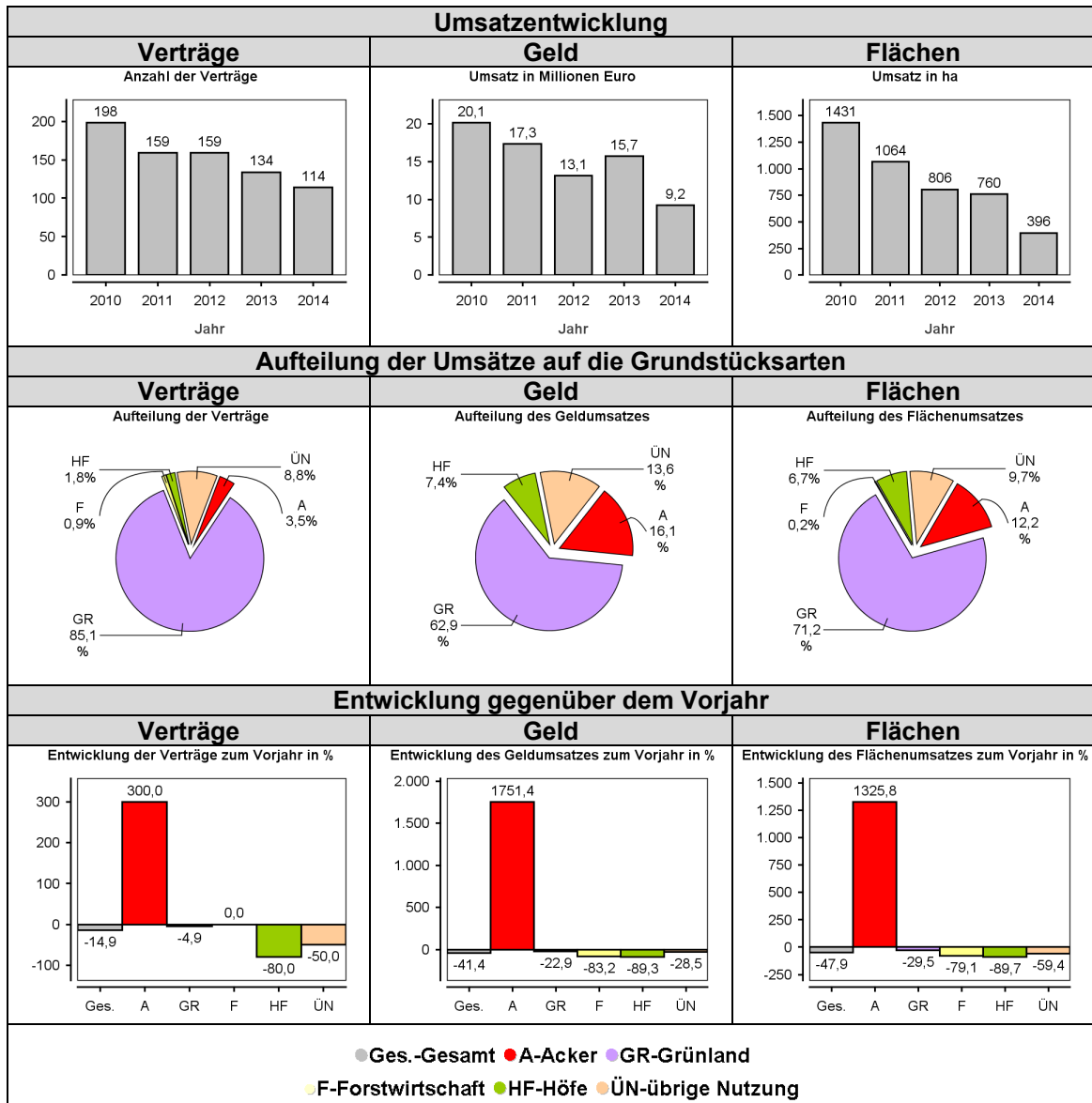


Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



*) Der Flächenumsatz im Landkreis Vechta wird im Berichtsjahr 2014 durch Hofübertragungsverträge beeinflusst.

Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden. In den **Städten Delmenhorst und Oldenburg** sind Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen kaum angefallen. Aus Datenschutzgründen werden diese Daten nicht veröffentlicht.

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.

Im Bereich der Landkreise Cloppenburg und Vechta finden Grünlandverkäufe nur in geringem Umfang bei Flächen in Flussniederungen sowie auf moorigen- oder anmoorigen Standorten statt. Im Bereich der Landkreise Ammerland, Oldenburg und Wesermarsch besteht ein echter Teilmarkt für Grünlandflächen. Das durchschnittliche Preisniveau für Grünland liegt durchgängig unter dem für Ackerland in entsprechenden Lagen.

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.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach den Ackerzahlen oder Grünlandzahlen dar; im Landkreis Wesermarsch gegliedert nach der Bodenart.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis Ammerland

Ackerzahl / Grünlandzahl	Nutzung)	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
bis 40	Ackerland	29 (37)	3,1 (2,9)	3,80 (3,80)	1,37 – 5,00 (2,20 – 6,00)
bis 40	Grünland	52 (77)	3,2 (2,8)	2,23 (2,17)	0,98 – 4,00 (0,64 – 5,37)
bis 40	Baumschule	7 (12)	2,5 (1,8)	3,26 (2,73)	1,70 – 4,30 (1,50 – 4,39)

Landkreis Cloppenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	76 (68)	2,7 (3,1)	6,44 (5,97)	2,53 – 11,00 (1,63 – 10,40)
41 - 60	3 (9)	1,4 (2,1)	8,28 (7,02)	4,85 – 11,00 (2,87 – 11,36)

Landkreis Cloppenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	12 (15)	1,7 (2,1)	2,94 (2,65)	1,00 – 5,15 (1,00 – 5,00)

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	54 (58)	2,8 (3,2)	4,37 (4,05)	2,40 – 7,50 (2,20 – 6,98)
41 - 60	7 (7)	3,2 (2,4)	5,64 (4,23)	2,75 – 7,50 (3,40 – 5,70)

Landkreis Oldenburg – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	39 (32)	2,2 (2,1)	2,10 (1,73)	1,00 – 7,62 (0,90 – 3,31)
41 – 60	6 (2)	1,0 (*)	2,35 (*)	1,43 – 3,00 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	37 (28)	2,5 (2,2)	7,71 (6,88)	3,71 – 11,90 (4,25 – 10,51)
41 - 60	15 (14)	2,5 (2,0)	7,81 (6,94)	5,00 – 12,35 (2,92 – 10,20)

Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	4 (3)	1,7 (0,4)	2,10 (1,40)	0,99 – 3,00 (1,00 – 2,20)

Landkreis Wesermarsch

Bodenart	Nutzung *)	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Lehm, Ton	Gr	34 (41)	4,1 (5,3)	2,49 (2,19)	1,36 – 3,60 (0,94 – 3,55)
Lehm-Moor, Ton-Moor	Gr	15 (17)	2,0 (3,9)	1,48 (1,66)	0,85 – 2,10 (1,04 – 2,67)
Moor	Gr	24 (24)	3,3 (3,4)	1,47 (1,24)	0,60 – 3,00 (0,33 – 1,97)
Lehm, Ton, Sand	A, A-/Gr	6	9,4	3,50	2,86 – 4,00
Moor	A-/Gr	3	5,0	1,00	0,60 – 1,20
(Lehm, Ton, Moor) **)	(A, A-/Gr)	(16)	(4,8)	(2,05)	(0,81 – 3,29)

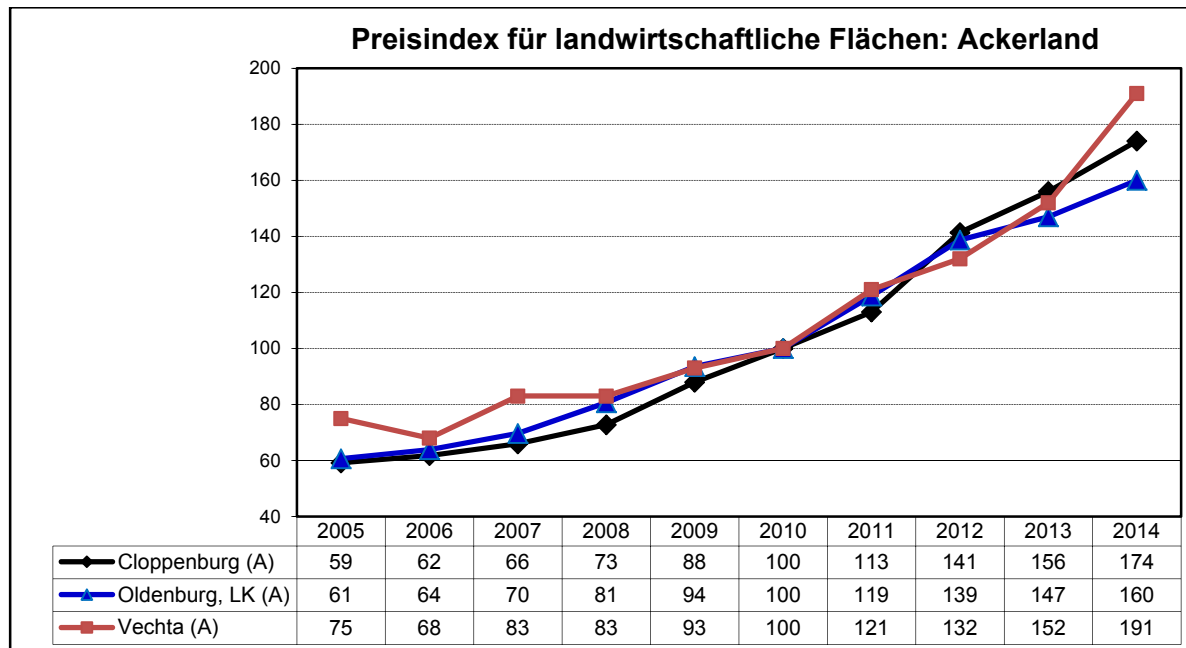
*) A = Ackerland, Gr = Grünland

**) A, A-Gr-Werte aus dem Vorjahr inklusive Moorflächen, daher getrennt aufgeführt

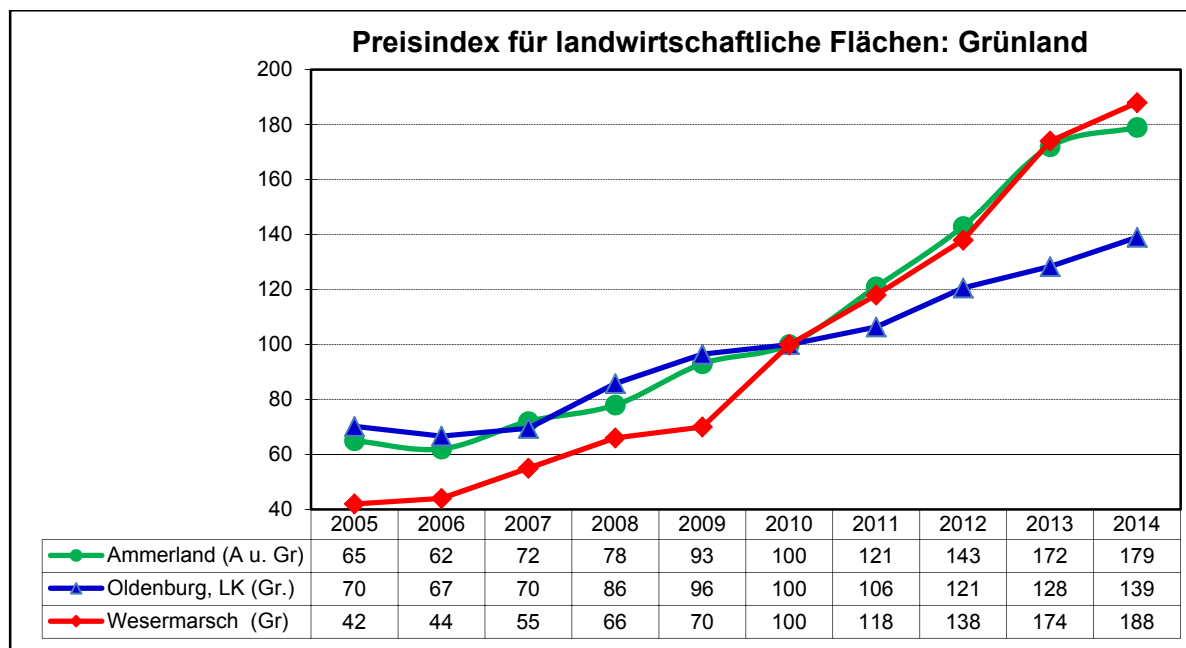
6.2.2 Preisentwicklung

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 2010 mit dem Index 100** für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Für den Landkreis Ammerland wurde für Ackerland und für Grünland (A u. Gr) ein gemeinsamer Preisindex abgeleitet. Es wurden nur Verkäufe mit einer Fläche > 5.000 m² verwendet. Die Indexwerte für das Jahr **2014** sind vorläufig.

Preisentwicklung für Ackerland:



Preisentwicklung für Grünland und Acker-/Grünland:



Anwendungsbeispiel:	
Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche genutzte Fläche im Landkreis Ammerland liegt 2011 bei 1,55 €/m ² . Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?	
Index im Jahr 2011:	121
Index im Jahr 2008:	78
Bodenwert 2008:	$1,55 \text{ €/m}^2 \times 78 / 121 = \mathbf{1,00 \text{ €/m}^2}$

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

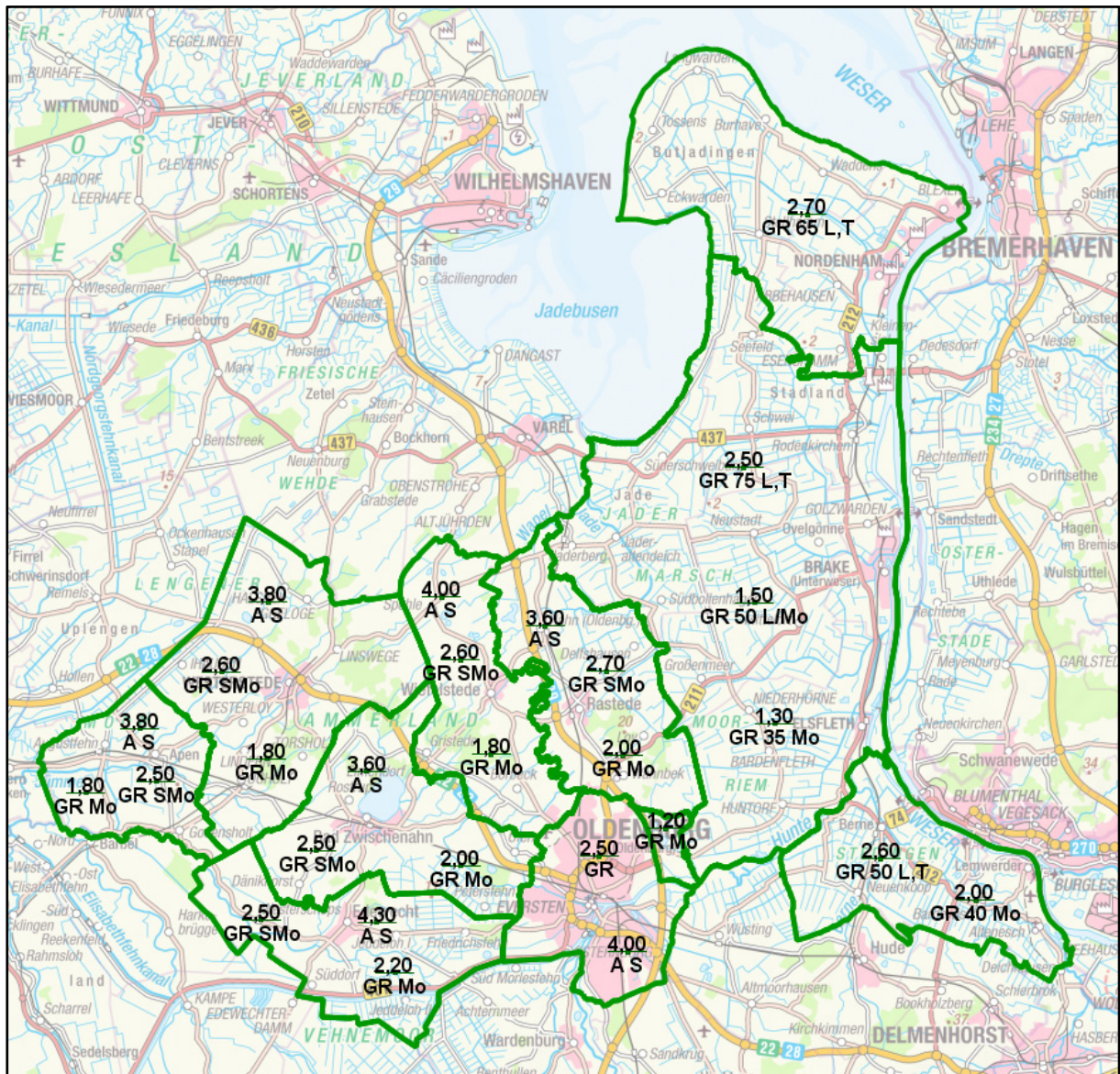
Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises aus den vorliegenden Daten nicht nachweisbar ist.

6.2.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m²

In den nachfolgenden Übersichten werden die lagetypischen Acker- und Grünlandwerte in verschiedenen Bereichen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses angegeben. Diese Werte geben Anhaltspunkte für das dort übliche Preisniveau für Grünland bzw. Ackerland wieder. Diese Angaben sind der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entnommen.

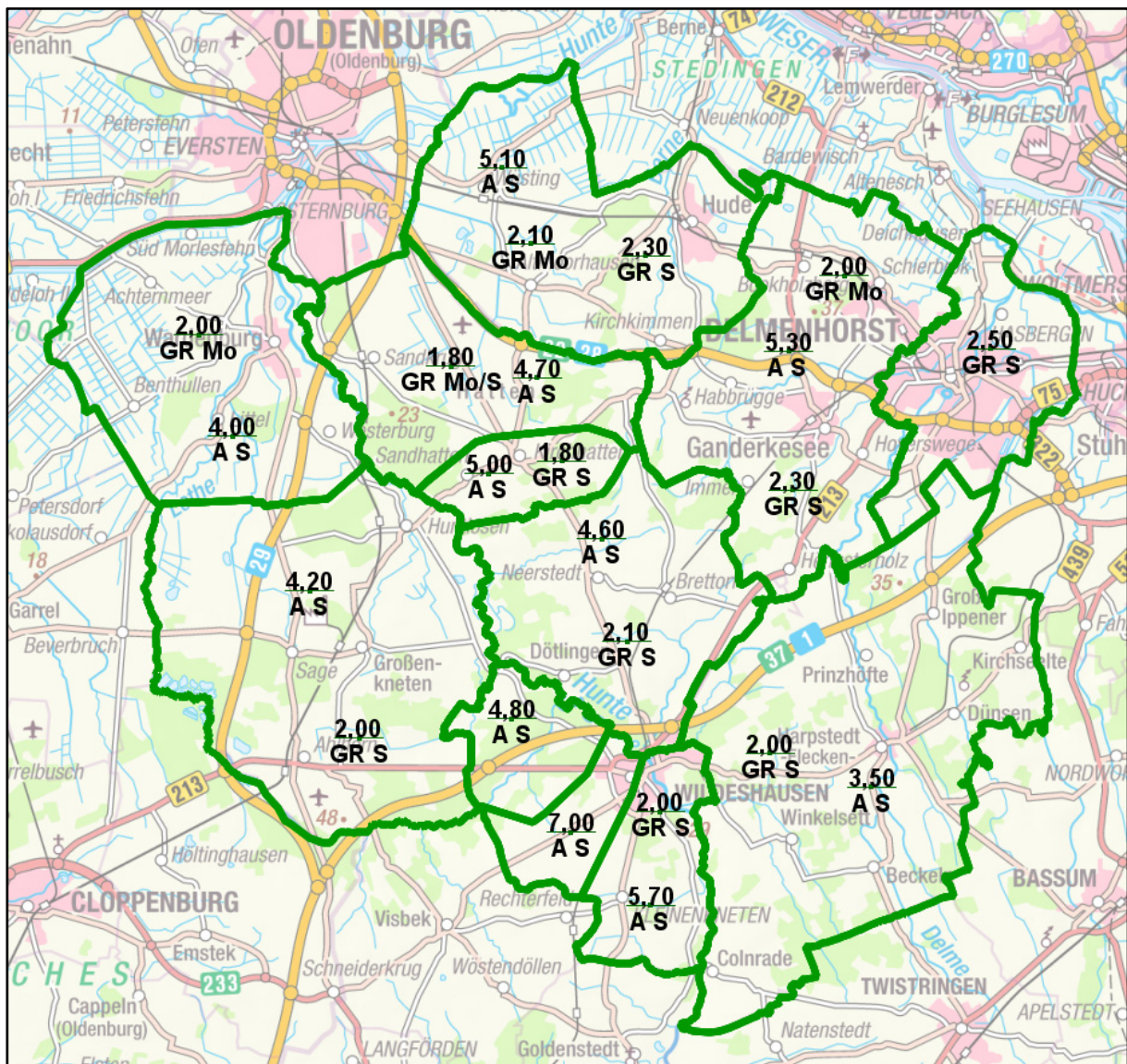
Lagetypische Acker- und Grünlandwerte

Stadt Oldenburg, Landkreise Ammerland und Wesermarsch



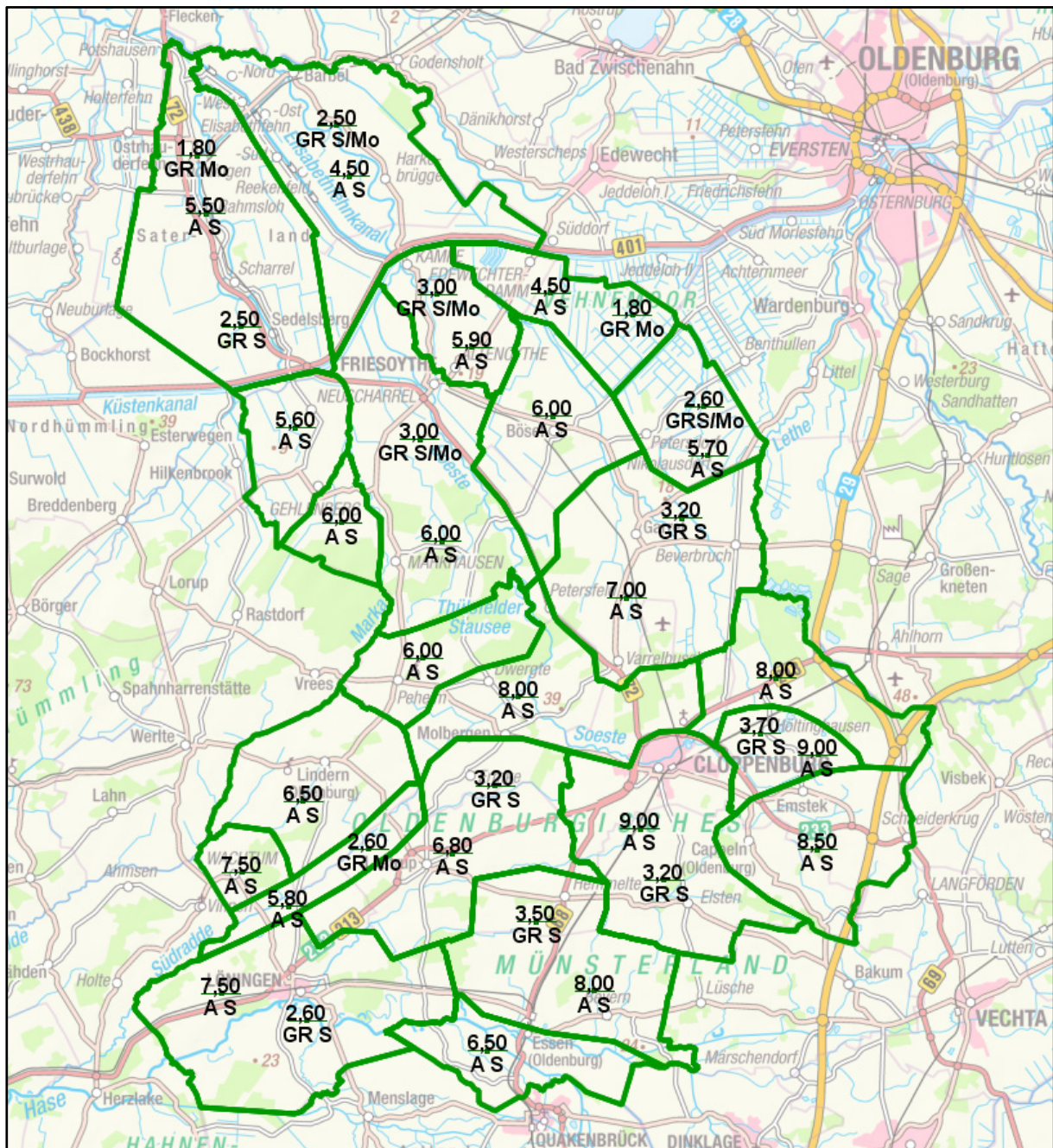
A S =	Acker auf Sand
A S/Mo=	Acker auf Sand/Moor
GR S =	Grünland auf Sand
GR S/Mo=	Grünland auf Sand/Moor
GR L T =	Grünland auf Lehm/Ton
GR L/Mo =	Grünland auf Lehm/Moor
GR Mo =	Grünland auf Moor
GR Mo/S =	Grünland auf Moor/Sand

Lagetypische Acker- und Grünlandwerte Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



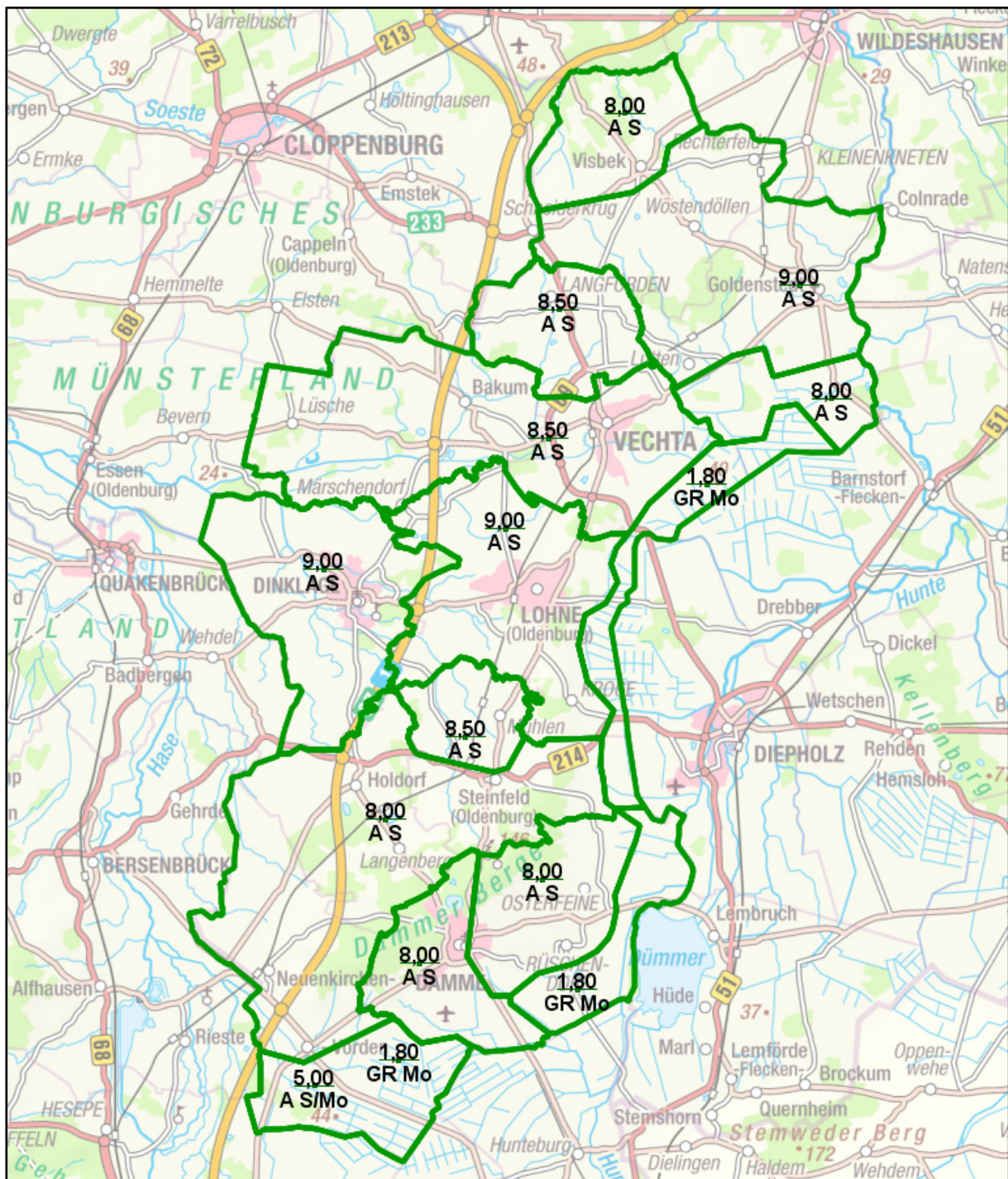
A S =	Acker auf Sand
A S/Mo=	Acker auf Sand/Moor
GR S =	Grünland auf Sand
GR S/Mo=	Grünland auf Sand/Moor
GR L T =	Grünland auf Lehm/Ton
GR L/Mo =	Grünland auf Lehm/Moor
GR Mo =	Grünland auf Moor
GR Mo/S =	Grünland auf Moor/Sand

Lagetypische Acker- und Grünlandwerte Landkreis Cloppenburg



A S =	Acker auf Sand
A S/Mo =	Acker auf Sand/Moor
GR S =	Grünland auf Sand
GR S/Mo =	Grünland auf Sand/Moor
GR L T =	Grünland auf Lehm/Ton
GR L/Mo =	Grünland auf Lehm/Moor
GR Mo =	Grünland auf Moor
GR Mo/S =	Grünland auf Moor/Sand

Lagertypischen Acker- und Grünlandwerte Landkreis Vechta



A S =	Acker auf Sand
A S/Mo=	Acker auf Sand/Moor
GR S =	Grünland auf Sand
GR S/Mo=	Grünland auf Sand/Moor
GR L T =	Grünland auf Lehm/Ton
GR L/Mo =	Grünland auf Lehm/Moor
GR Mo =	Grünland auf Moor
GR Mo/S =	Grünland auf Moor/Sand

6.3 Höfe

Unter Höfen sind Verkäufe von Hofstellen (landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand aus Wohn- und Wirtschaftsgebäude) und den dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verstehen. Auf Grund der großen Streuung der Vergleichspreise und den unterschiedlichen Lageeinflüssen können die genannten Angaben nur einen Überblick über das allgemeine Preisniveau geben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe aus dem Zeitraum **2010 bis 2014** aufgeführt.

Landkreis	Zeitraum	Anz.	Grundstückgröße (ha)	Gesamtkaufpreis (€)	Kaufpreis / Grundstückgröße (€/m ² inkl. Gebäude)
Ammerland	2010 – 2014	8	11 – 42	150.000 – 1,5 Mio.	1,50 – 3,90
Cloppenburg	2010 – 2014	2	17 – 30	750.000 – 1,3 Mio.	4,30 – 4,40
Oldenburg LK	2010 – 2014	12	13 – 106	100.000 – 800.000	0,40 – 3,50
Vechta	2010 – 2014	5	13 – 40	350.000 – 1,6 Mio	0,90 – 10,70
Wesermarsch*)	2010 – 2014	31	11 – 80	150.000 – 2,0 Mio	0,80 – 3,30

*) Teilweise wurden die Hofstellen ohne die zugehörigen Flächen erworben, die aber gleichzeitig hinzugepachtet wurden.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg sind im Zeitraum **2010 bis 2014** insgesamt **147 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden, die im Folgenden weiter untersucht worden sind. Hierbei wechselten rund 575,3 ha für 8,3 Mio. € den Eigentümer.

Aus dem Stadtbereich Delmenhorst und Oldenburg sowie im Landkreis Wesermarsch ist dieses Marktsegment nur in sehr geringem Umfang vertreten, sodass aus Datenschutzgründen keine weitere Darstellung erfolgt.

Die folgenden Übersichten stellen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Forstflächen in dem Zeitraum **2010 bis 2014** dar. Eine Differenzierung nach Misch-, Laub- und Nadelholzbestand ist aufgeführt. In die Auswertung einbezogen sind Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen mit einer **Größe über 1 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.

Aus den vorliegenden Daten ist im langjährigen Mittel **keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße**, vom Wert des Bestandes sowie von der Art und Qualität des Aufwuchses nachweisbar.

Landkreis Ammerland – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	29	4,3	1,37	0,45 – 2,96
Laubwald	6	2,2	1,90	0,69 – 2,96
Nadelwald	7	3,2	1,16	0,45 – 1,63
Mischwald	16	5,6	1,26	0,78 – 2,50

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,45 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2011.

Landkreis Cloppenburg – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	43	3,1	1,72	0,30 – 3,20
Laubwald	5	1,7	1,50	0,45 – 2,05
Nadelwald	26	3,2	1,76	0,30 – 3,20
Mischwald	12	3,5	1,73	0,70 – 2,85

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,45 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2011.

Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	41	5,1	1,25	0,20 – 2,15
Laubwald	6	5,7	1,44	1,20 – 1,90
Nadelwald	18	4,4	1,24	0,69 – 2,15
Mischwald	17	5,7	1,20	0,20 – 2,00

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,40 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2011.

Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	34	3,1	1,42	0,30 – 2,30
Laubwald	7	3,3	1,52	1,00 – 2,30
Nadelwald	15	3,0	1,38	0,30 – 2,30
Mischwald	12	3,2	1,41	0,70 – 2,00

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,40 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2011.

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 2014 liegen in den Landkreisen Ammerland und Oldenburg je 4 Verkäufe, im Landkreis Cloppenburg 5 Verkäufe und im Landkreis Vechta 3 Verkäufe vor. Im Bereich des Landkreises Wesermarsch und der kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg liegen keine Kauffälle vor.

Aufgrund der geringen jährlichen Anzahl von entsprechenden Verkäufen sind im Folgenden die mittleren Quadratmeterpreise und Spannen der **Jahre 2010 – 2014** dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Mittel	Spanne
Landkreis Ammerland	20	0,72 €/m ²	0,23 – 1,40 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	19	0,77 €/m ²	0,16 – 2,00 €/m ²
Landkreis Oldenburg	24	0,76 €/m ²	0,18 – 1,73 €/m ²
Landkreis Vechta	20	0,80 €/m ²	0,13 – 2,50 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	6	0,91 €/m ²	0,21 – 1,50 €/m ²

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Private Grünfläche und Hausgartenland

Für die nachfolgende Tabelle ist eine Untersuchung aus der Kaufpreissammlung der **Jahre 2008 bis 2014** durchgeführt worden. Hierbei wurden Verkäufe von Gartenlandflächen und privaten Grünanlagen näher untersucht.

Kreisfreie Stadt Landkreis	Kaufpreis in €/m ² *)			Anz.	Mittel der Flächen	Vergleich Kaufpreis / Bodenrichtwert
	Min. (rd.)	Max. (rd.)	Mittel (gerundet)			
Delmenhorst – Stadtlage	7,50	52,50	27,50	5	600 m ²	20 % - 25 %
Oldenburg – Stadtlage	22,50	83,50	48,50	18	200 m ²	30 % - 35 %
Oldenburg – Randlage	3,00	52,00	18,00	6	2.100 m ²	
Ammerland – Ortslage	3,00	100,00	24,50	69	300 m ²	25 % - 30 %
Ammerland – Außenbereich	3,00	17,00	6,50	36	1.200 m ²	
Cloppenburg – Ortslage	5,50	25,00	12,00	15	300 m ²	rd. 30%
Cloppenburg – Außenbereich	3,00	23,00	8,00	105	550 m ²	
Oldenburg LK – Ortslage	6,50	35,00	19,50	17	500 m ²	25 %
Oldenburg LK – Außenbereich	3,00	30,00	7,00	24	2.000 m ²	
Vechta – Ortslage	3,00	25,00	14,50	15	550 m ²	20 % - 25 %
Vechta – Außenbereich	3,00	17,00	8,50	11	650 m ²	
Wesermarsch – Ortslage	3,00	30,20	9,00	18	550 m ²	20 % - 25%
Wesermarsch – Außenbereich	3,00	8,00	4,50	18	1.200 m ²	

*) Flächenanteile, die die ortsübliche Grundstücksgröße überschreiten und die nicht zum Bauland gehören

Die Untersuchung zeigt, dass für Gartenlandflächen in der Ortslage, über den gesamten Bereich gesehen, im Mittel rund 25 % des entsprechenden Bodenrichtwertes gezahlt werden.

In den Randlagen der Städte und in den Außenbereichslagen der Landkreise ist ein prozentualer Vergleich von Kaufpreis zum Bodenrichtwert momentan nicht möglich, da erstmalig zum Wertermittlungstichtag 31.12.2011 Bodenrichtwerte für diese Rand- bzw. Außenbereichslagen ermittelt wurden.

7.2 Abbauland

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

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschuss Oldenburg - Cloppenburg sind im Berichtsjahr 5 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) der **Jahre 2005 bis 2014**.

Für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Stadt Oldenburg 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 Ammerland					
Flächen für Sandabbau	10	5,70	2,80 – 10,50	4,10	4,10 **)
Flächen für Torfabbau	13	1,40	0,22 – 2,70	1,90	1,90 **)
Landkreis Cloppenburg					
Flächen für Sandabbau	8	3,20	1,10 – 4,00	1,80	1,57 – 2,05
Flächen für Torfabbau	10	2,30	1,00 – 3,60	1,75	1,09 – 2,39
Landkreis Oldenburg					
Flächen für Sandabbau	18	7,90	3,00 – 15,15	4,45	1,05 – 12,05
Flächen für Torfabbau	1	*)	*)	*)	*)
Landkreis Vechta					
Flächen für Sandabbau	20	7,15	3,65 – 12,90	5,25	1,30 – 7,10
Flächen für Torfabbau	43	2,15	0,90 – 4,67	1,50	0,88 – 2,00
Landkreis Wesermarsch					
Flächen für Sandabbau	1	*)	*)	*)	*)
Flächen für Torfabbau	11	0,70	0,12 – 1,30	1,20	1,20 **)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

***) keine Spanne angegeben, da jeweils nur ein Wert bekannt wurde

7.3 Wasserflächen

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise und die Preisspannen der in den **Jahren 2010 – 2014** 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 Städte Delmenhorst und Oldenburg liegen aus den letzten 5 Jahren keine Kauffälle über Wasserflächen vor.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis	
		Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Ammerland			
nichtgewerbliche Teichflächen	6	2,15	0,55 – 6,60
Graben	6	1,40	0,25 – 3,30
Landkreis Cloppenburg			
nichtgewerbliche Teichflächen	5	1,55	1,00 – 2,00
Graben	8	1,40	0,50 – 4,00
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	10	3,10	0,70 – 7,00
nichtgewerbliche Teichflächen	9	2,40	0,65 – 4,30
Graben	5	0,75	0,75 – 0,75
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	4	3,00	1,75 – 4,25
Landkreis Wesermarsch			
Graben	3	1,05	0,50 – 2,10

7.4 Untersuchungsraum Zwischenahner Meer

Für das Gebiet um das Zwischenahner Meer wurde kein Bodenrichtwert ermittelt.

Die planungsrechtlichen Merkmale und die zulässige Nutzung im Bereich des Zwischenahner Meeres sind zu beachten. Es handelt sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt wird.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich verboten. Es dürfen somit keine neuen Gebäude erstellt und keine wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Eine Neuerstellung von vorhandenen Gebäuden unter Beibehaltung der vorhandenen Größe und vorhandenen Nutzung ist nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde jedoch möglich.

7.4.1 Seegrundstück mit Wohnbebauung

Für Flächen in direkter Seelage des Zwischenahner Meeres mit der Möglichkeit der Bebauung liegen seit dem Jahre 2000 keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zum Vergleich vor.

Zur Ableitung des Bodenwertes wird deshalb auf eine Untersuchung von gezahlten Kaufpreisen für bebaute Grundstücke im Seeuferbereich **aus den Jahren 2000 bis 2012** zurückgegriffen. Dort wurde der Bodenwert der Grundstücke abgeleitet, indem vom Gesamtkaufpreis die rechnerisch ermittelten Gebäudewerte in Abzug gebracht wurden. Nach Abzug des Wertes der Gebäude und eventuell vorhandener Nebenflächen wurden Bodenwerte zwischen rd. 50 €/m² und 480 €/m² je nach Lage und Größe des Grundstücks ermittelt.

Die überwiegende Anzahl liegt bei einer Grundstücksgröße von etwa 2.500 m² zwischen rd. 100 €/m² und rd. 300 €/m², im Mittel bei rd. 190 €/m².

Es ist zu berücksichtigen, ob das jeweilige Grundstück für Dauerwohnzwecke oder als Wochenendgrundstück nutzbar ist und welchen Umfang die Bebauung hat. Für Grundstücke mit relativ geringer Bebauung und damit geringer Bebauungsmöglichkeit ist nach Auffassung des Gutachterausschusses eine sachgerechte Wertminderung zu berücksichtigen.

7.4.2 Private Grünanlage: „See nahe Fläche“

Für Flächen in direkter Seelage des Zwischenahner Meeres, die nicht bebaut sind oder bebaut werden dürfen und ohne direkten Bezug zu einem bebauten Grundstück liegen seit dem Jahre 2000 nur sehr wenige Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor. Die Preisspanne liegt dort zwischen 10 €/m² und 36 €/m², im Mittel bei rd. 20 €/m².

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) 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 (Stichtag 31.12.2013):

The screenshot displays the GAG-Portal interface for land parcels in Wildeshausen Im Hagen. The top navigation bar includes a link to the GAG-Portal and user information (Benutzerkennung: 02KA01744). The main header shows the map title 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000' and a 'Logout' button. Below the header, there are search and filter options: 'Teilmarkt: Bauland', 'Stichtag: 31.12.2013', and 'Maßstab: 1 : 5 000'. A 'Layer' section allows users to toggle 'Luftbilder', 'AP 1 : 2 500', 'Bauland', and 'Verfahrensgebiete'. The search section is set to 'Wildeshausen Im Hagen' with filters for 'Ort', 'Gemeinde', and 'Flurstück'. The map shows various parcels with pink outlines and labels such as 'Stockenkamp', 'Wallschule Grundschule', and 'Kortasteramt'. A legend on the left indicates 'Bodenrichtwerte' for '95 B (01704707) MI'. The bottom of the page includes a 'Download' link and a copyright notice for 'Land Niedersachsen'.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden werden durch die Merkmale

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

charakterisiert.

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Kreisfreie Stadt/Landkreis				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Delmenhorst	74	M	Kreisfreie Stadt	135	120	90			
Stadt Oldenburg	160	O	Universitätsstadt	300	200	100	400	250	
Landkreis Ammerland									
Apen	11	G	Ländlicher Ort	70	50	35			
Bad Zwischenahn	28	M	Kurort	300	190	110			
Edeweicht	21	G	Ländlicher Ort	100	80	75			
Rastede	21	M	Luftkurort	160	100	65			
Westerstede	22	M	Kreisstadt	130	80	60			
Wiefelstede	15	G	Ländlicher Ort	100	90	65			
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	12	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	55	43	38			
Bösel	7	G	Ländlicher Ort	60	58	33			
Cappeln	7	G	Ländlicher Ort	65	50	38			
Cloppenburg, Stadt	33	M	Kreisstadt	125	95	75	200	160	
Emstek	12	G	Ländlicher Ort	75	50	35			
Essen	9	G	Ländlicher Ort	60	50	40			
Friesoythe, Stadt	21	M	Zentraler Ort	90	75	50			
Garrel	14	G	Ländlicher Ort	100	70	45			
Lastrup	7	G	Ländlicher Ort	43	43	33			
Lindern	5	G	Ländlicher Ort	55	43	23			
Löningen, Stadt	13	G	Zentraler Ort	95	75	55			
Molbergen	8	G	Ländlicher Ort	60	50	45			
Saterland	13	G	Ländlicher Ort	65	50	35			
Landkreis Oldenburg									
Döttingen	6	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	30	G	Bremer Umland	125	100	90			
Großenkneten	15	G	Ländlicher Ort	60	45	30			
Harpstedt, Samtgemeinde	11	G	Ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	120	80	60			
Hude	16	G	Ländliche Umlandgemeinde	105	95	85			
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	140	115	60			
Wildeshausen, Stadt	19	M	Kreisstadt	110	90	70			

Übersicht über die Bodenrichtwerte Kreisfreie Stadt/Landkreis				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- woh- ner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Vechta									
Bakum	6	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Damme, Stadt	16	G	Zentraler Ort mit Naheholungsfunktion	145	78	55			
Dinklage, Stadt	13	G	Zentraler Ort	100	90	75			
Goldenstedt	9	G	Ländlicher Ort	60	55	40			
Holdorf	7	G	Ländlicher Ort	65	50	45			
Lohne, Stadt	25	M	Zentraler Ort	130	100	75			
NeuenkirchenVörden	8	G	Ländlicher Ort	70	55	45			
Steinfeld	10	G	Ländlicher Ort	80	55	48			
Vechta, Stadt	31	M	Kreisstadt	150	120	80	220	180	
Visbek	9	G	Ländlicher Ort	50	48	43			
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	Ländlicher Ort	60	45				
Brake	16	M	Kreisstadt	70	60	40		45	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	70	40				
Elsfleth	9	G	Stadt	70	55	40			
Jade / Jaderberg	6	G	Ländlicher Ort	60	40				
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	90	55	30			
Nordenham	26	M	Stadt	90	75	35	80	60	30
Ovelgönne	5	G	Ländlicher Ort	50	40				
Stadland / Rodenkirchen	7	G	Ländlicher Ort	60	45	25			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Kreisfreie Stadt/Landkreis		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Delmenhorst	75	700	450	180	35	30	25			
Stadt Oldenburg	160	2150	1150	700	50	25	18	450	200	
Landkreis Ammerland										
Apen	11	75	55	35	10	8	7			
Bad Zwischenahn	28	540	325	180	30	20	15			
Edeweicht	21	125	100	80	30	14				
Rastede	21	200	150	125	30	25	20			
Westerstede	22	350	250	150	35	23	15			
Wiefelstede	15	150	125	85	30	30	25			
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	12	70	60		13	8				
Bösel	7		65		14	8				
Cappeln	7	60	50		15	12				
Cloppenburg, Stadt	33	600	400	230	45	28	14			
Emstek	12	90	85	80	25	20	15			
Essen	9	85	65	60	13	12				
Friesoythe, Stadt	21	275	215	180	18	13	12			
Garrel	14	110	90	65	15	6				
Lastrup	7	55	50		10	5				
Lindern	5	45	35	20		6				
Löningen, Stadt	13	210	170	120	20	13	4			
Molbergen	8	60	50			6				
Saterland	13	68	58	45	15	10	7			
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6	65				15				
Ganderkesee	30	150	140	130	22	16				
Großenkneten	15	55				13				
Harpstedt, Samtgemeinde	11	85				18				
Hatten	14	120				25				
Hude	16	140				20				
Wardenburg	16	125				20				
Wildeshausen, Stadt	19	420	250	165	35	18				

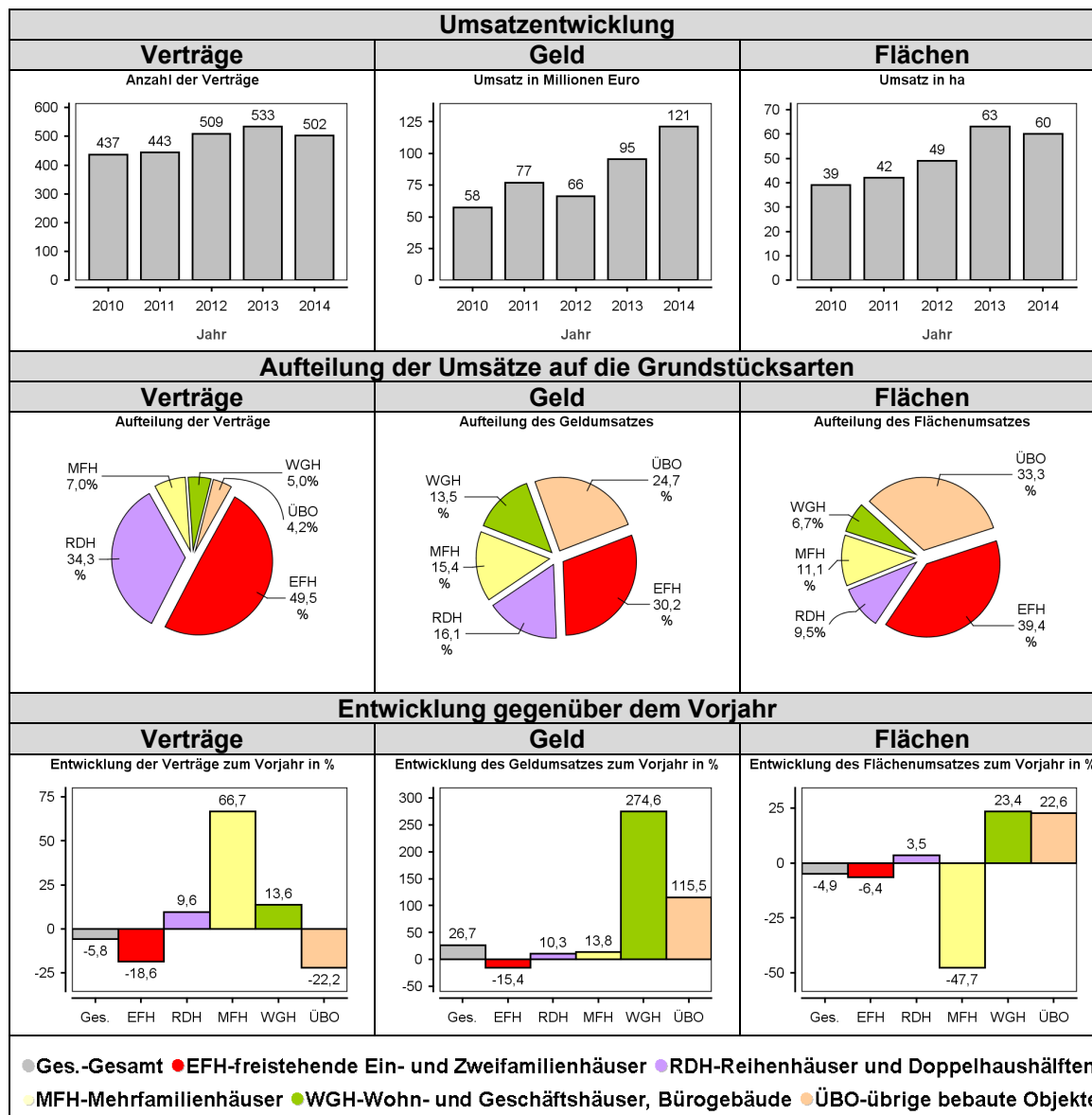
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Kreisfreie Stadt/Landkreis		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Vechta										
Bakum	6	68	53	50		20				
Damme, Stadt	16	250	190	160		23				
Dinklage, Stadt	13	145	115	87	23	20				
Goldenstedt	9	80	65	50	15	10				
Holdorf	7	80	70	50	25	20				
Lohne, Stadt	25	400	260	130	35	30	20			
NeuenkirchenVörden	8	75	65	55	28	15				
Steinfeld	10	100	90	73	20	18	13			
Vechta, Stadt	31	500	380	260	45	18	13			
Visbek	9	105	55	50	20	15				
Landkreis Wesermarsch										
Brake	16	200	150	85	36	20			60	
Nordenham	26	350	200	130	36	20	13		65	

9 Bebaute Grundstücke

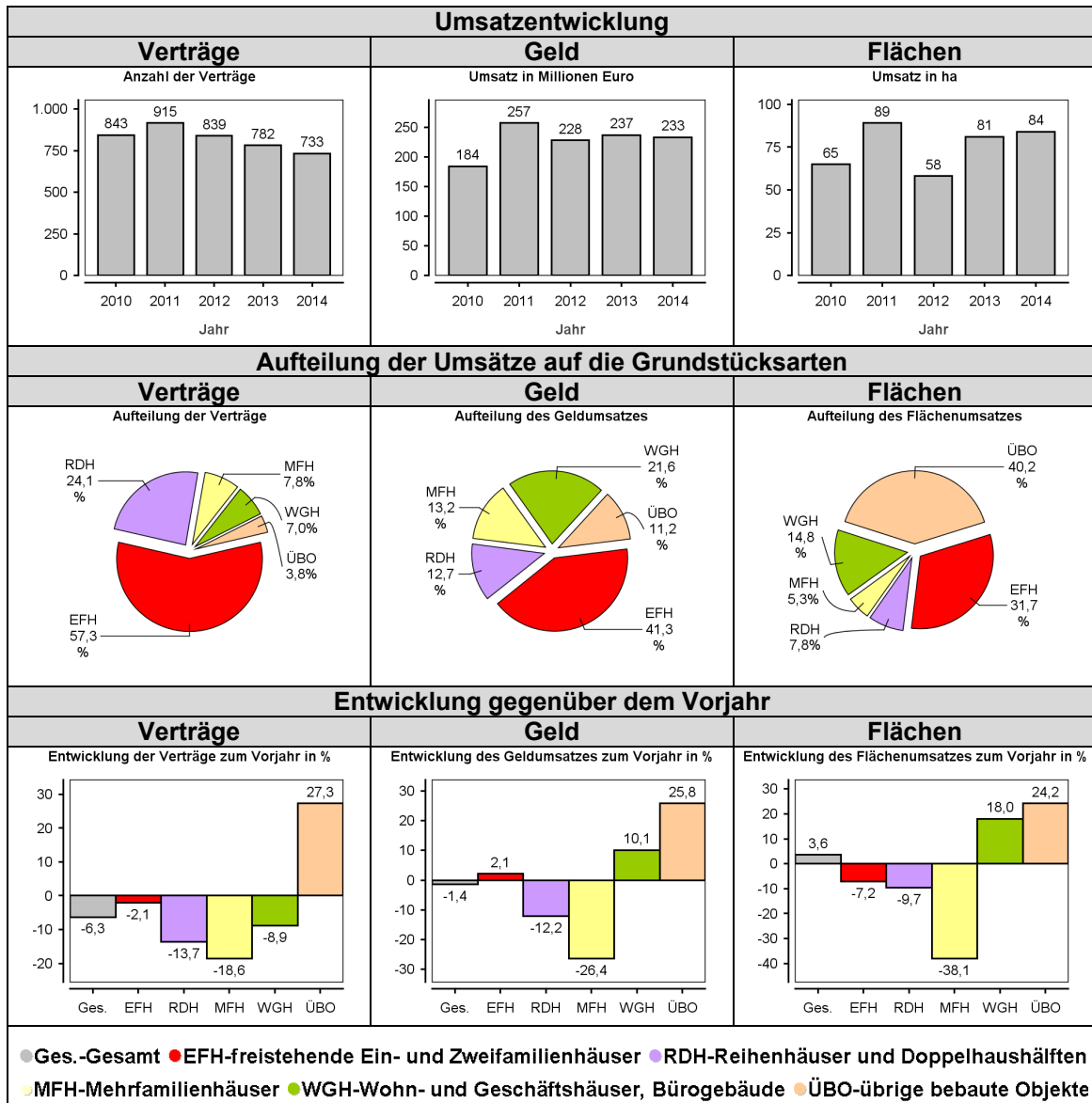
9.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 5.443 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden (- 4 %). Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 1.348 ha (- 2,5 %) für 1.131,2 Millionen Euro (+ 2 %) umgesetzt.

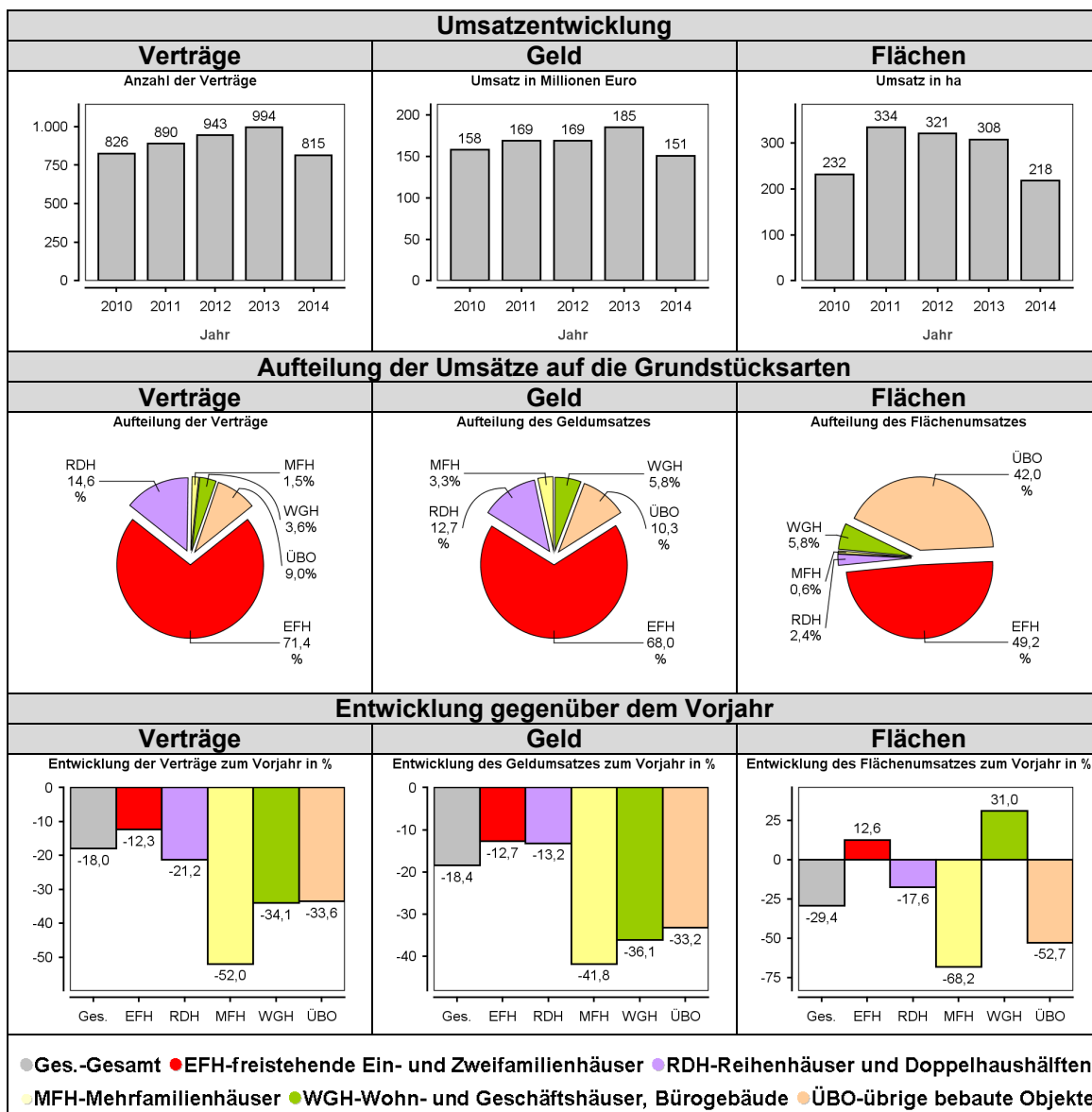
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



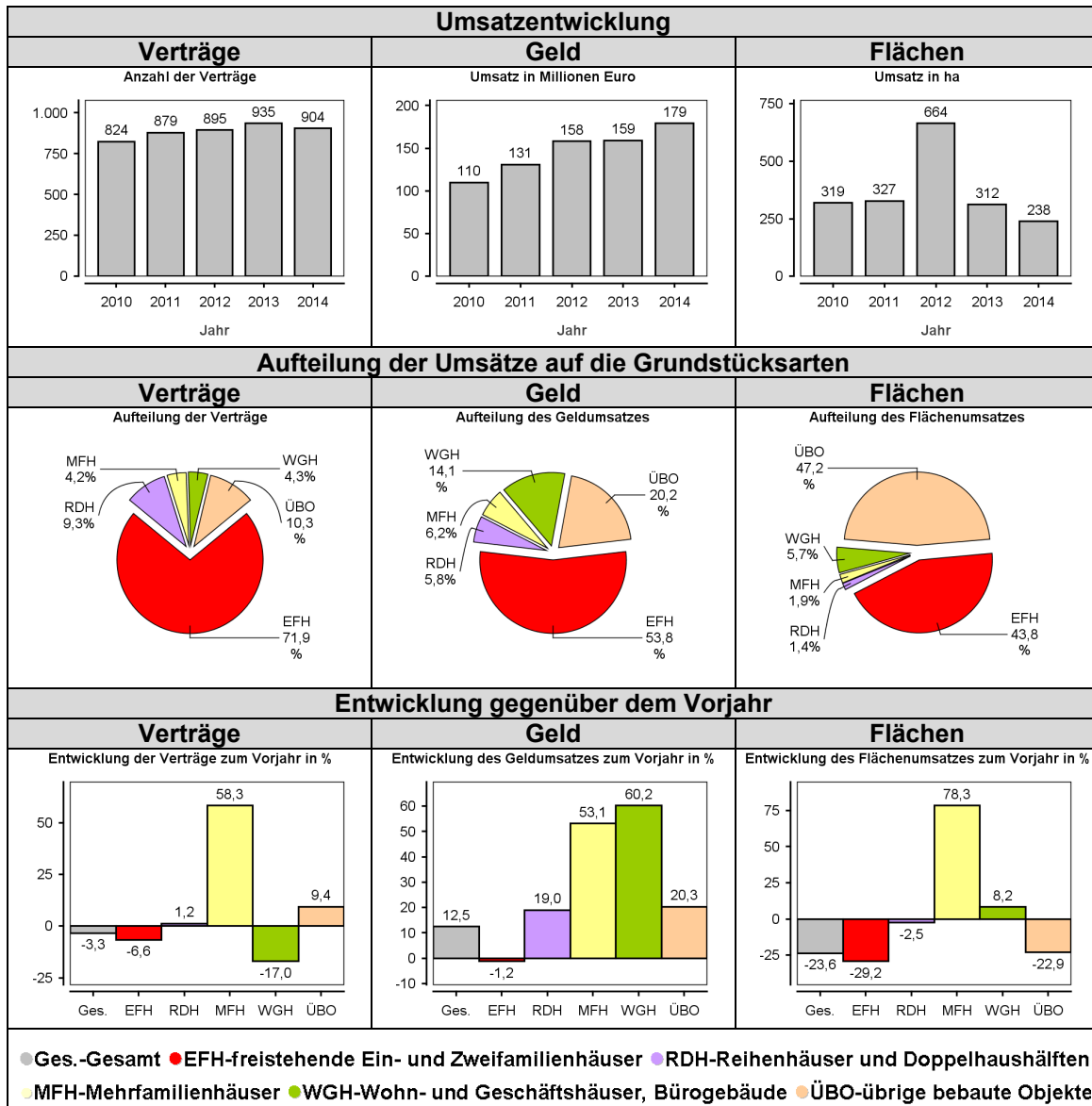
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



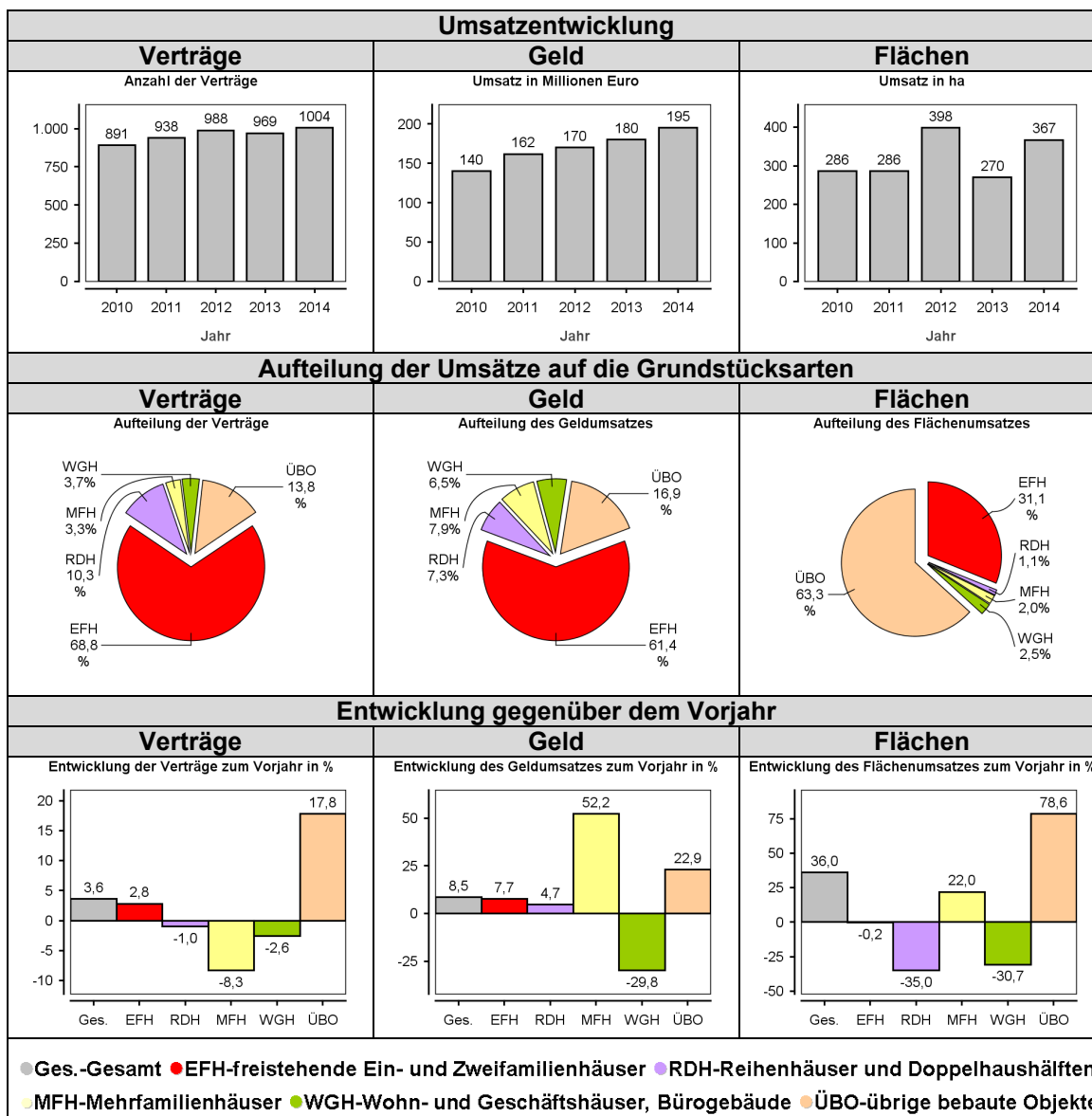
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



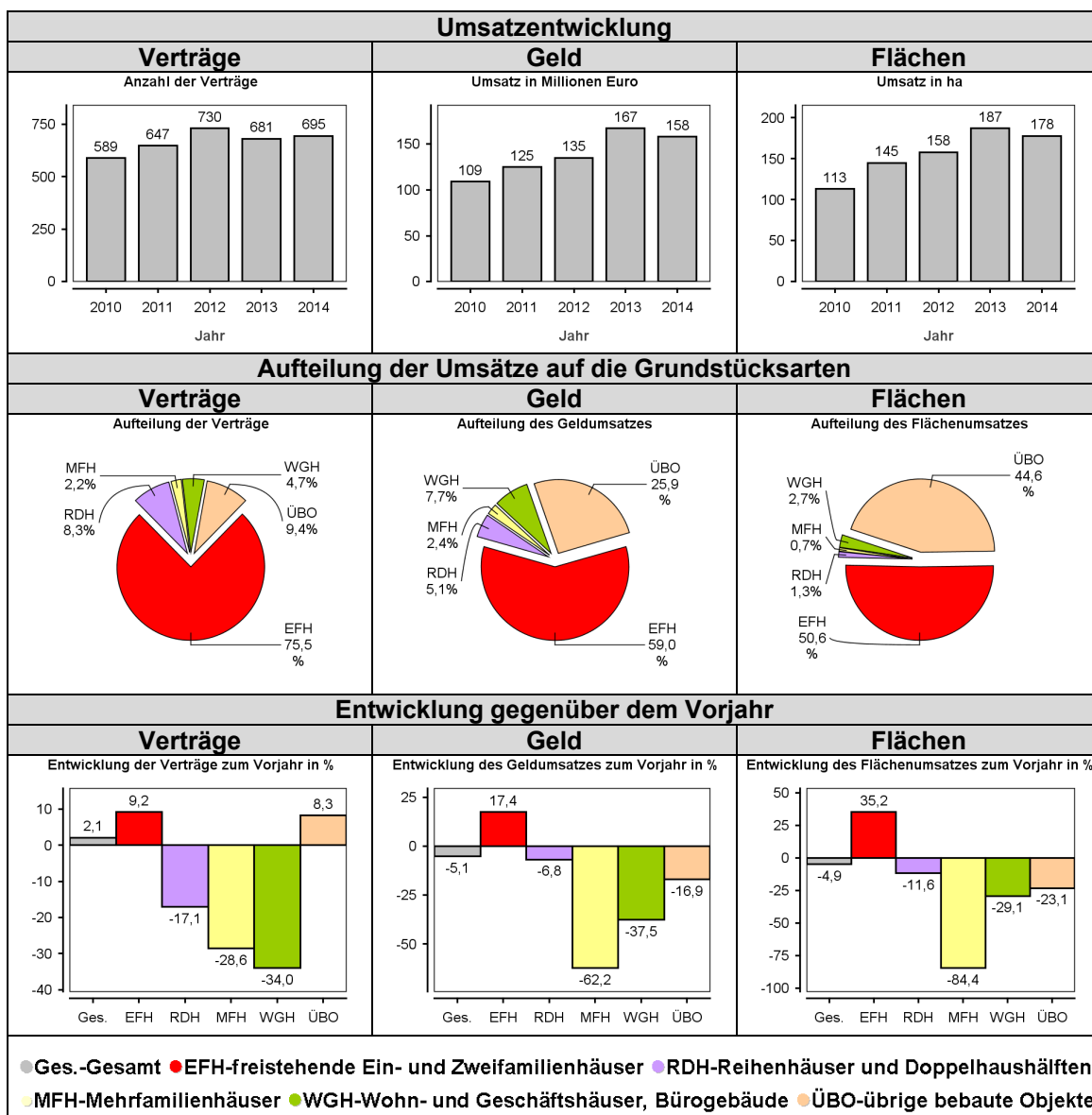
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



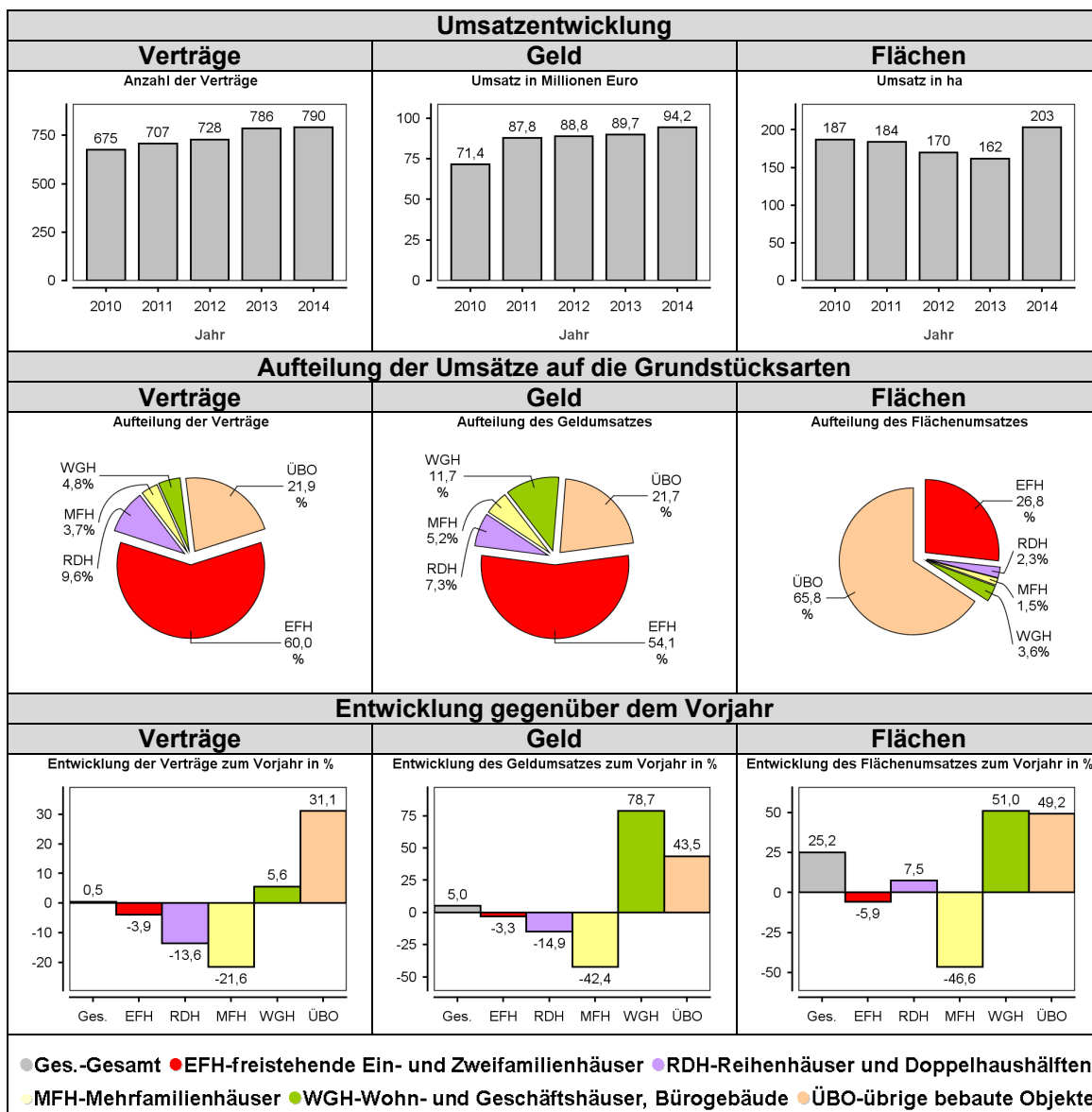
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



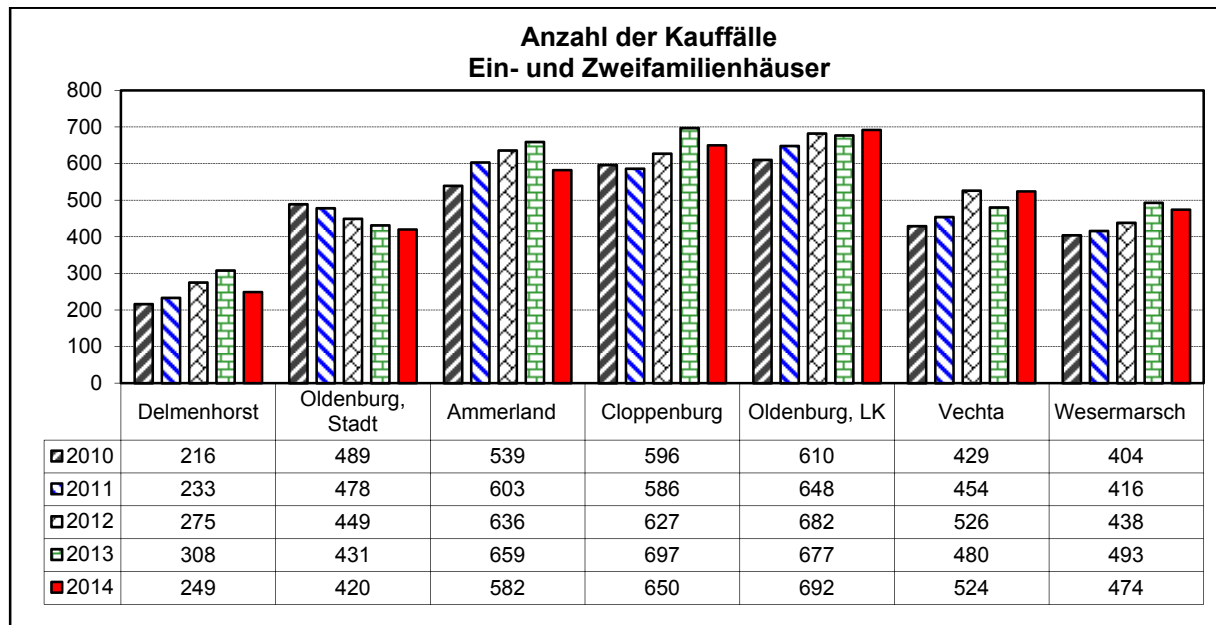
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser



9.2.1 Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 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 Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst 2014 (2013)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	26 (21)	1922 (1918)	159 (151)	846 (878)	134.000 (132.000)
Baujahr 1946 bis 1969	32 (49)	1962 (1958)	130 (128)	1.096 (964)	138.000 (123.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (28)	1975 (1976)	151 (145)	1.083 (1.154)	161.000 (164.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (12)	1991 (1993)	152 (149)	1.407 (1.582)	206.000 (235.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	3 (5)	2008 (2004)	142 (190)	1.625 (1.409)	224.000 (266.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (0)	2013	193	1.883	361.000

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Oldenburg 2014 (2013)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	71 (76)	1921 (1920)	146 (144)	1.371 (1.417)	202.000 *) (208.000)
Baujahr 1946 bis 1969	98 (101)	1960 (1960)	130 (127)	1.506 (1.445)	194.000 (181.000)
Baujahr 1970 bis 1984	76 (91)	1977 (1977)	153 (151)	1.542 (1.458)	229.000 (216.000)
Baujahr 1985 bis 1999	49 (52)	1992 (1992)	139 (146)	1.718 (1.727)	238.000 (243.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	21 (23)	2005 (2004)	147 (126)	2.035 (2.016)	298.000 (254.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	22 (9)	2014 (2012)	135 (143)	2.203 (2.241)	297.000 (329.000)

*) Preise werden u.a. durch Verkäufe von teilweise sanierten Objekten in guten Lagen beeinflusst.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland 2014 (2013)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	25 (35)	1912 (1921)	160 (155)	934 (822)	150.000 (128.000)
Baujahr 1946 bis 1969	112 (104)	1961 (1960)	134 (133)	1.022 (1.058)	135.000 (140.000)
Baujahr 1970 bis 1984	95 (103)	1977 (1976)	156 (160)	1.174 (1.153)	181.000 (178.000)
Baujahr 1985 bis 1999	79 (93)	1993 (1993)	148 (154)	1.354 (1.375)	195.000 (209.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	54 (65)	2004 (2003)	145 (146)	1.625 (1.632)	234.000 (237.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	11 (6)	2014 (2012)	127 (143)	1.853 (1.807)	235.000 (259.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg 2014 (2013)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	16 (16)	1928 (1907)	160 (178)	701 (716)	110.000 (121.000)
Baujahr 1946 bis 1969	50 (67)	1958 (1960)	151 (158)	848 (776)	128.000 (123.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (66)	1976 (1976)	170 (176)	850 (831)	139.000 (143.000)
Baujahr 1985 bis 1999	83 (84)	1993 (1993)	160 (149)	1.068 (1.057)	167.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	57 (52)	2004 (2004)	170 (168)	1.222 (1.218)	193.000 (196.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	5 (5)	2013 (2013)	129 (140)	1.430 (1.401)	176.000 (200.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
im Landkreis Oldenburg 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (33)	1921 (1919)	157 (168)	804 (826)	119.000 (135.000)
Baujahr 1946 bis 1969	93 (88)	1961 (1960)	134 (136)	1.037 (1.127)	135.000 (147.000)
Baujahr 1970 bis 1984	87 (95)	1976 (1976)	152 (157)	1.213 (1.136)	177.000 (175.000)
Baujahr 1985 bis 1999	73 (67)	1994 (1993)	153 (139)	1.483 (1.442)	222.000 (196.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	36 (30)	2003 (2004)	149 (154)	1.632 (1.583)	242.000 (243.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	11 (20)	2014 (2013)	152 (134)	1.893 (1.939)	279.000 (261.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
im Landkreis Vechta 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (8)	*) (1922)	*) (208)	*) (1.138)	*) (239.000)
Baujahr 1946 bis 1969	46 (58)	1961 (1959)	147 (143)	1.091 (1.027)	155.000 (140.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (41)	1976 (1976)	176 (175)	1.058 (1.059)	180.000 (180.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (34)	1993 (1993)	154 (161)	1.401 (1.305)	211.000 (203.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	31 (36)	2003 (2003)	149 (163)	1.534 (1.369)	227.000 (219.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	4 (0)	2013	138	1.802	245.000

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
im Landkreis Wesermarsch 2014 (2013)**

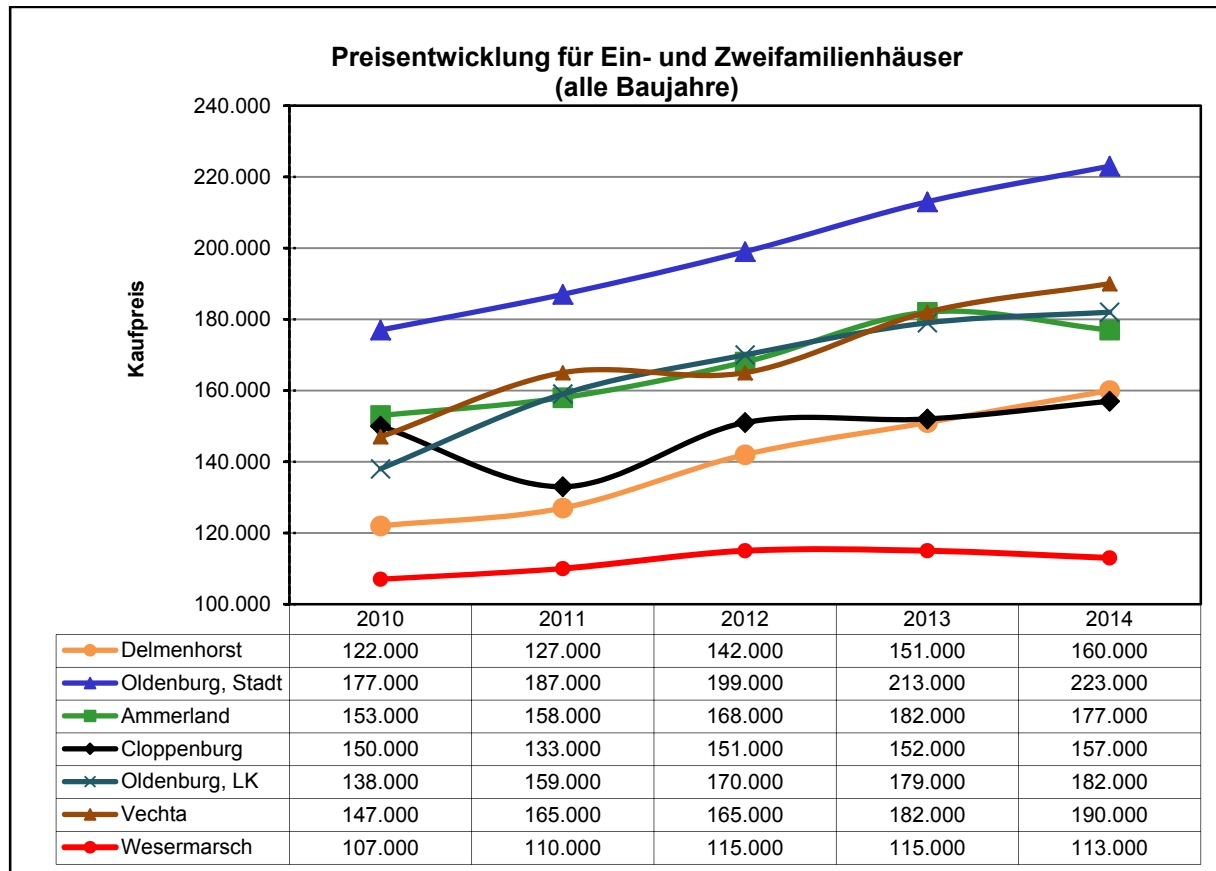
verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	73 (63)	1899 (1902)	130 (135)	706 (734)	89.000 (94.000)
Baujahr 1946 bis 1969	92 (104)	1960 (1960)	112 (116)	841 (836)	92.000 (94.000)
Baujahr 1970 bis 1984	62 (68)	1977 (1976)	142 (143)	948 (936)	129.000 (131.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (37)	1994 (1993)	135 (135)	1.163 (1.151)	153.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	15 (19)	2003 (2003)	141 (130)	1.391 (1.271)	192.000 (164.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (1)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

9.2.2 Preisentwicklung

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.



9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2.3.1 Anwendungshinweise

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (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 baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

Die allgemeine Berechnungsvorschrift zur Ableitung des Sachwertfaktors lautet:

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} \text{ geteilt durch } \text{vorläufiger Sachwert}$$

Bei der Bereinigung des Kaufpreises (bereinigter Kaufpreis) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Einzelfall zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere *Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen*.

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 (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) sowie dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Für hochwertige Nebengebäude wird der Sachwert dieser baulichen Anlagen entsprechend auch im Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte ermittelt.

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

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind.

Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. eine abweichende Grundstücksfläche, so sind diese zum Beispiel durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

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 baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind im Mittel 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist – je nach örtlichem Markt – von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes (je nach örtlichem Markt):
Ältere Objekte können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als neue Objekte erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
 - Vom Gebäudestandard des Objektes (je nach örtlichem Markt):
Objekte mit hoher Standardstufe können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
2. 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.
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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. 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 baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks in der **Gemeinde Lemwerder** (Landkreis Wesermarsch) mit folgenden Eigenschaften:

Vorläufiger Sachwert 180.000 €, Bodenrichtwert 50 €/m²,
Standardstufe 2,0

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik (Abschnitt 9.2.3.16): 0,88.

Folgende Korrekturfaktoren sind anzubringen:

Standardstufe: 0,90
Lemwerder: 1,07

Sachwertfaktor umgerechnet: $0,88 \times 0,90 \times 1,07 = \text{rd. } 0,85$

Der Wert des Objektes ergibt damit zu $180.000 \text{ €} \times 0,85 = \mathbf{153.000 \text{ €}}$.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Aus den Kaufpreisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden auch 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 der Vergleichsfaktoren:
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 für Vergleichsfaktoren:			
Ein- bzw. Zweifamilienhaus in der Gemeinde Bad Zwischenahn (Landkreis Ammerland)			
Bodenrichtwert:	85 €/m ²	Wohnfläche:	140 m ²
Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	850 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.2.3.7)		1.238 €/m ²	
Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr		1,15	
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus dem Diagramm)		1,03	
Korrekturfaktor für Bad Zwischenahn		1,03	(aus 9.2.3.6)
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße =			1.238 €/m ² x 1,15 x 1,03 x 1,03 = rd. 1.510 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert			= 140 m ² x 1.510 €/m ² = rd. 211.000 €

9.2.3.2 Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst

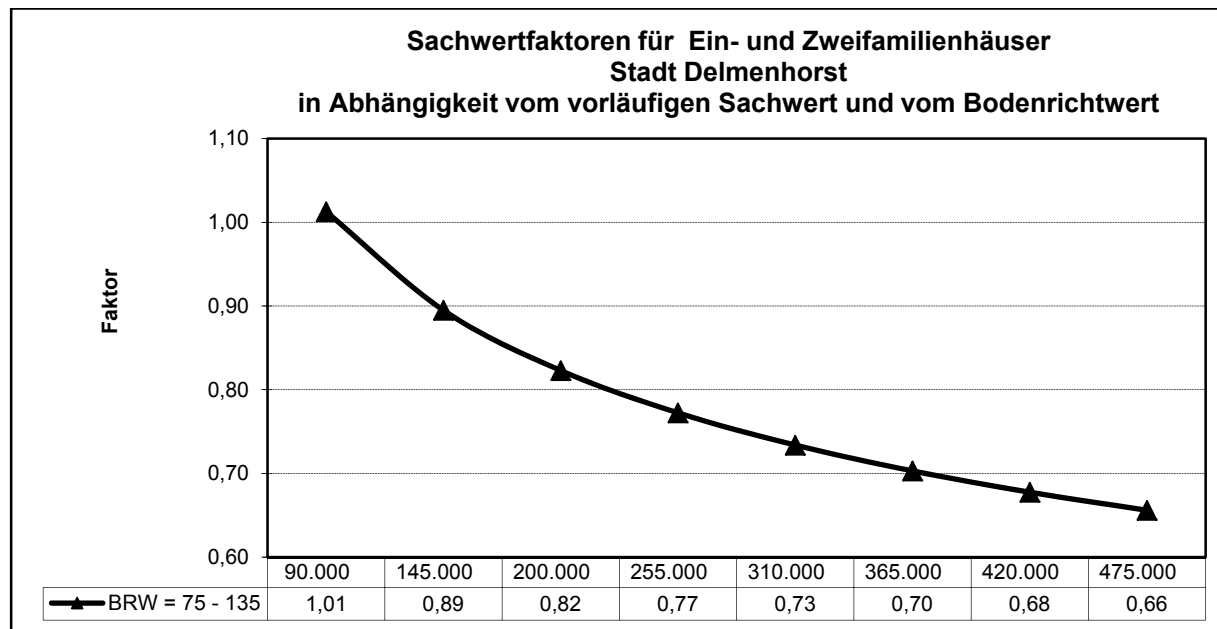
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 117 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ² – 135 €/m ²	111 €/m ²
Brutto-Grundfläche	90 m ² – 582 m ²	229 m ²
Baujahr	1956 – 2011	1977
Restnutzungsdauer	15 – 68	35
Grundstücksgröße	240 m ² – 1.279 m ²	653 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1 – 4	2,55
Vorläufiger Sachwert	91.000 € – 470.000 €	220.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,48 – 1,12	0,81

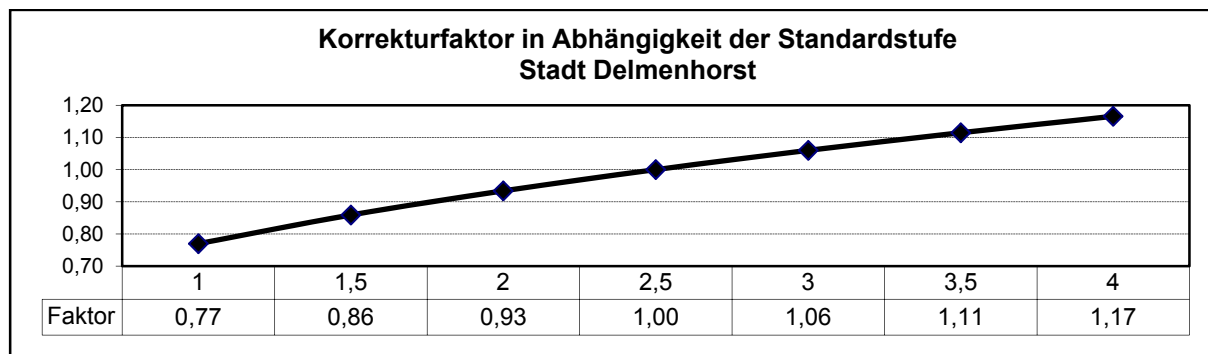
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5** in **Delmenhorst**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



9.2.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 202 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

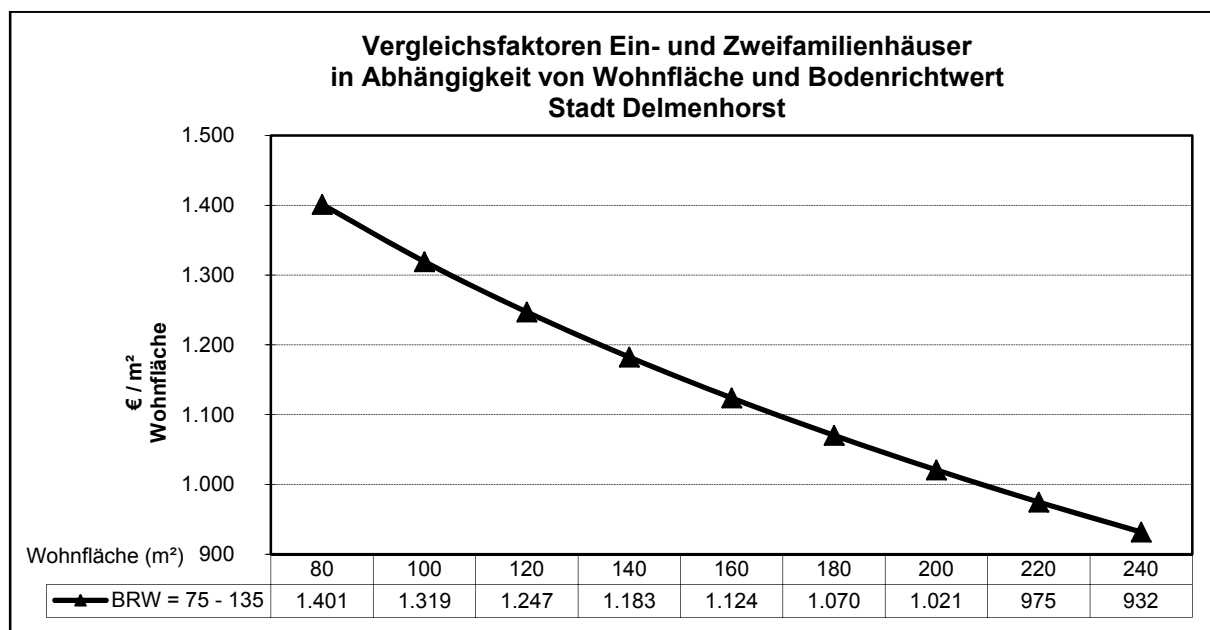
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ² – 135 €/m ²	111 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1972
Wohnfläche	80 m ² – 230 m ²	133 m ²
Grundstücksgröße	280 m ² – 1.196 m ²	667 m ²

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

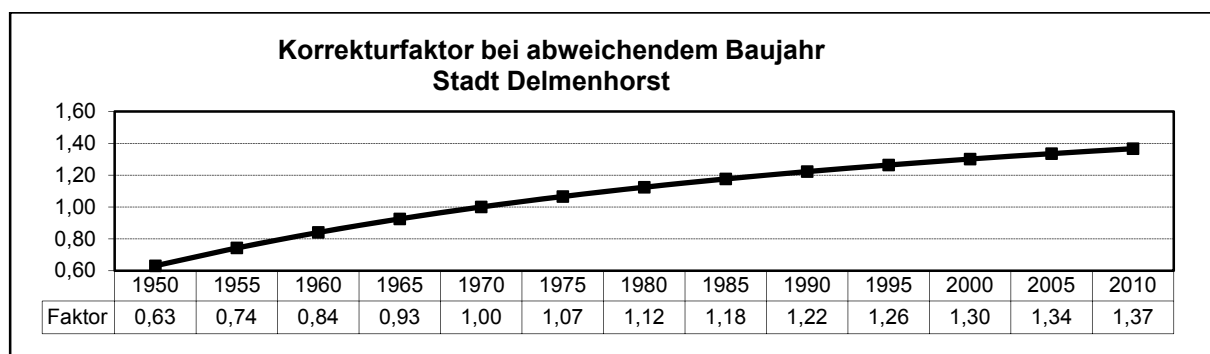
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Baujahr	1970
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

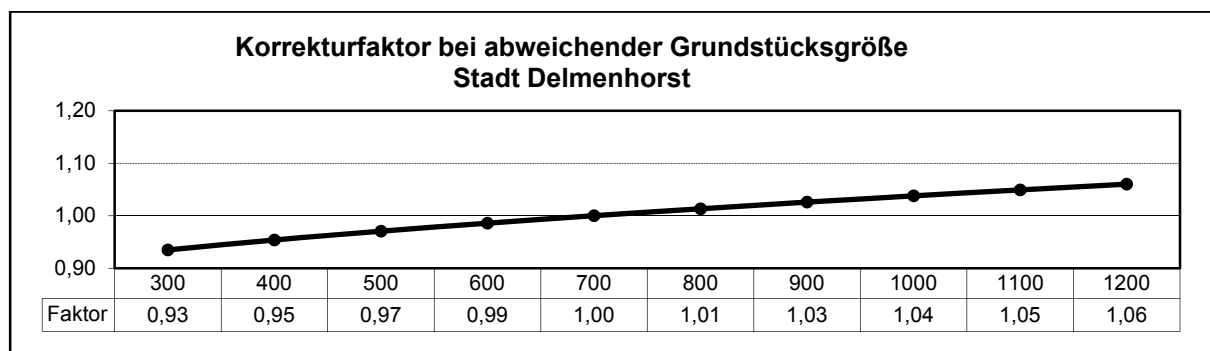
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.4 Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg

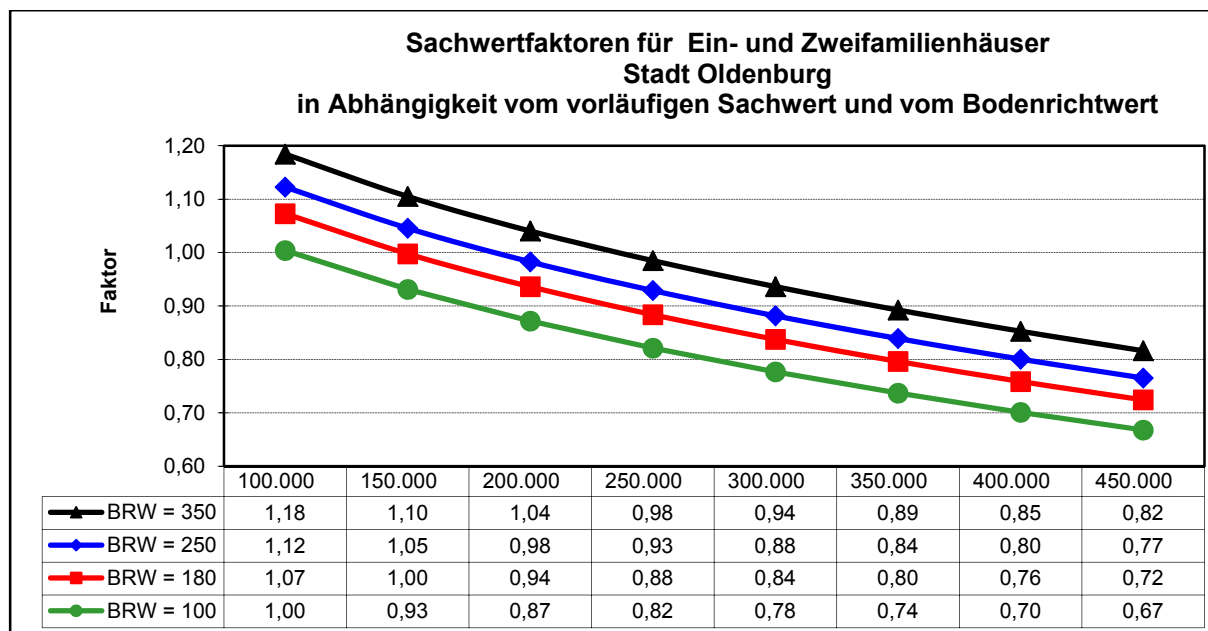
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 288 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 350 €/m ²	176 €/m ²
Brutto-Grundfläche	106 m ² – 584 m ²	238 m ²
Baujahr	1951 – 2011	1978
Restnutzungsdauer	12 – 68	37
Grundstücksgröße	226 m ² – 1.000 m ²	558 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2 – 4	2,67
Vorläufiger Sachwert	108.000 € – 441.000 €	224.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,54 – 1,49	0,92

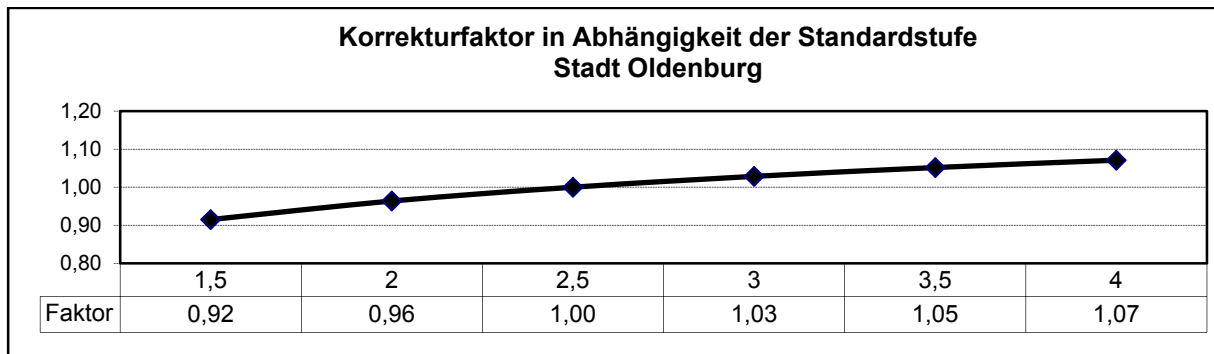
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	180 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5 in Oldenburg**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 499 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

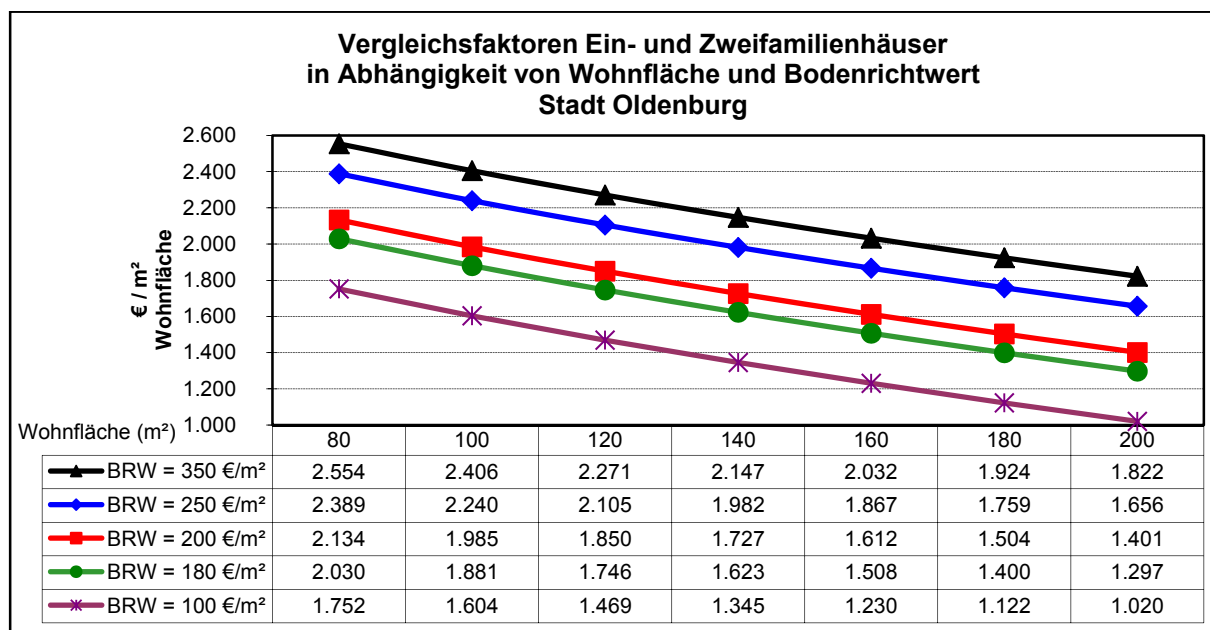
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 350 €/m ²	177 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011	1978
Wohnfläche	80 m ² – 200 m ²	132 m ²
Grundstücksgröße	224 m ² – 1.000 m ²	586 m ²

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

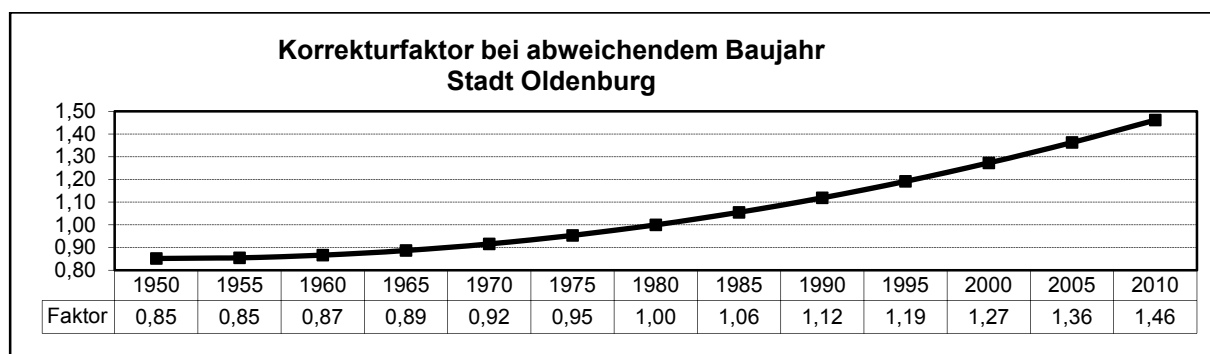
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	180 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt. Gebäude bis Baujahr 1980 enthalten i.d.R. einen Keller oder Teilkeller.

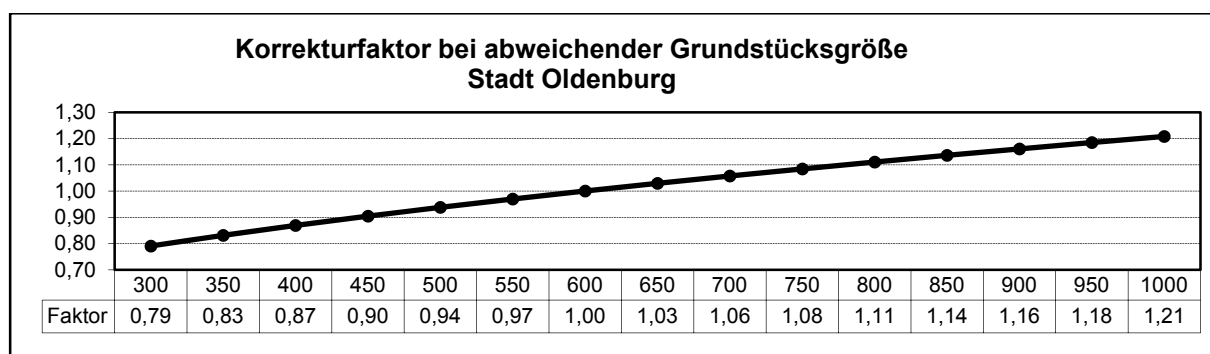
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.6 Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland

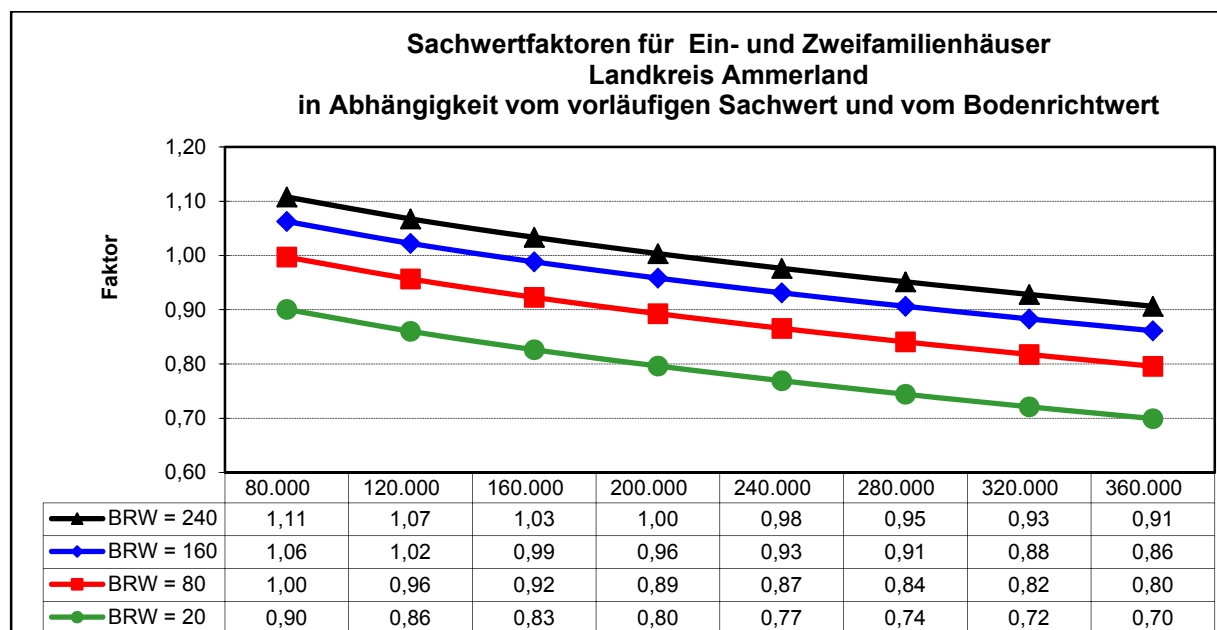
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 230 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 200 €/m ²	84 €/m ²
Brutto-Grundfläche	106 m ² – 520 m ²	232 m ²
Baujahr	1951 – 2011	1985
Restnutzungsdauer	15 – 68	44
Grundstücksgröße	300 m ² – 1.200 m ²	751 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1 – 4	2,50
Vorläufiger Sachwert	85.000 € – 359.000 €	203.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,59 – 1,24	0,90

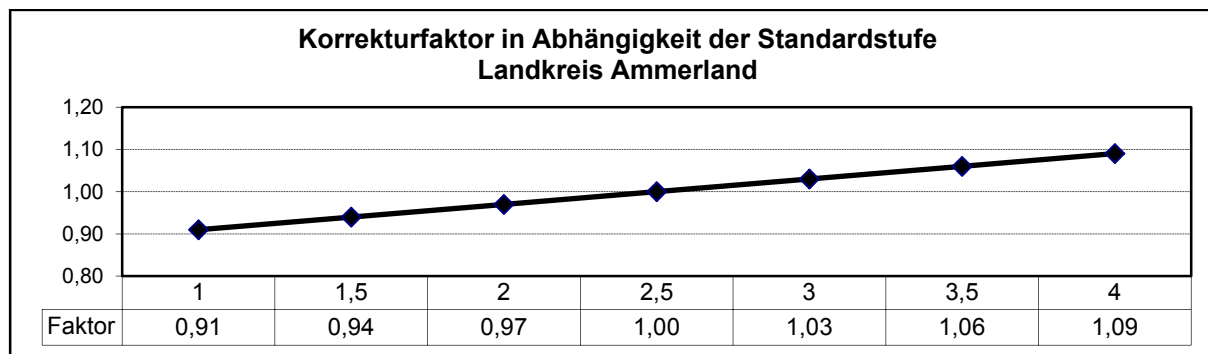
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv
Lage (Gemeinde)	Edewecht, Westerstede = 1,0

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5** in den Gemeinden **Edewecht und Westerstede**. Für abweichende Standardstufen und für abweichende Gemeinden sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	1,00
Apen	0,96
Bad Zwischenahn	1,03
Edewecht	1,00
Rastede	1,03
Wiefelstede	0,98

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 542 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

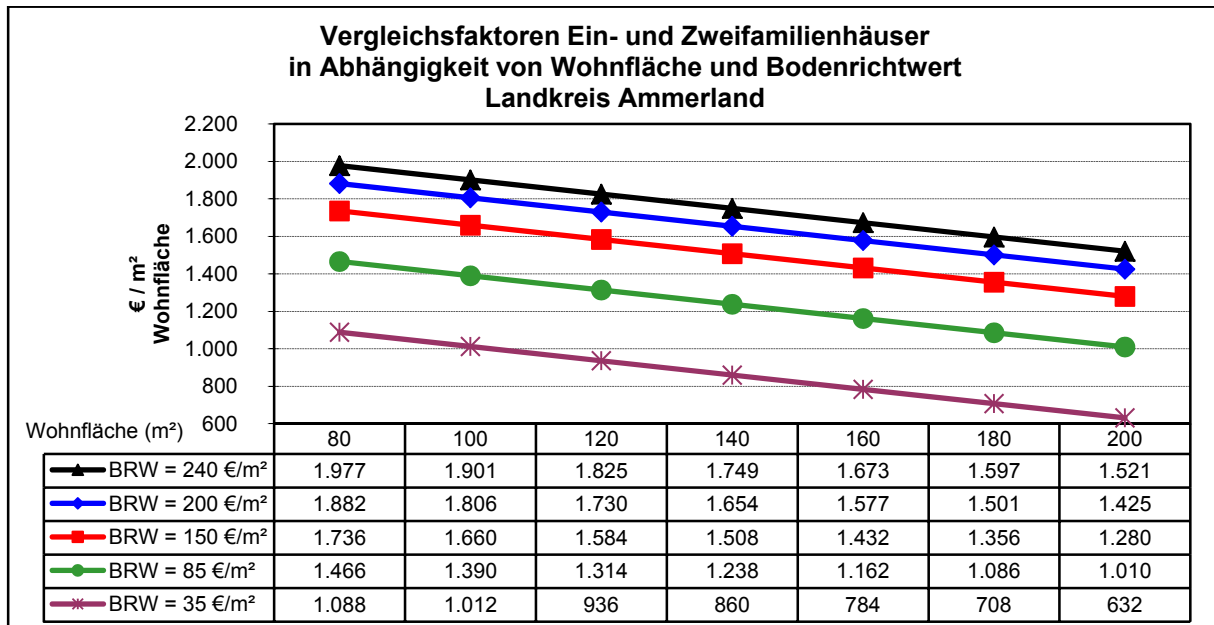
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 240 €/m ²	86 €/m ²
Baujahr	1956 – 2011	1984
Wohnfläche	70 m ² – 200 m ²	137 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 1.200 m ²	741 m ²

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

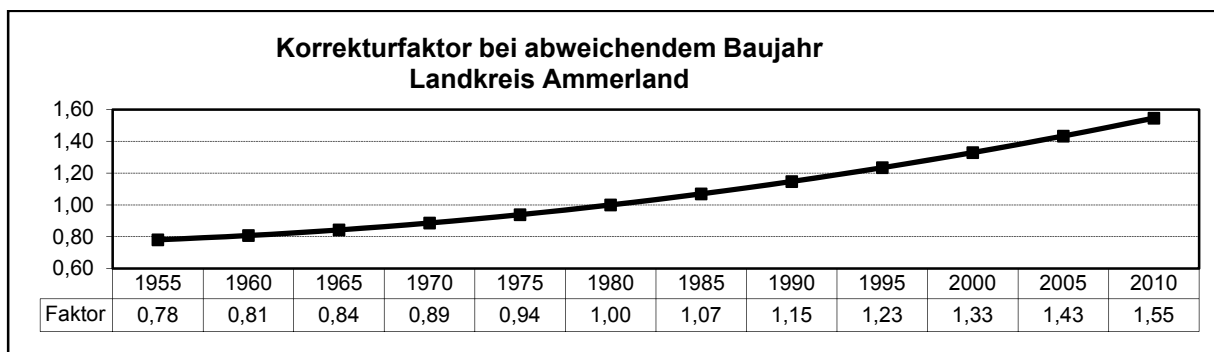
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Edewecht, Westerstede = 1,0

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

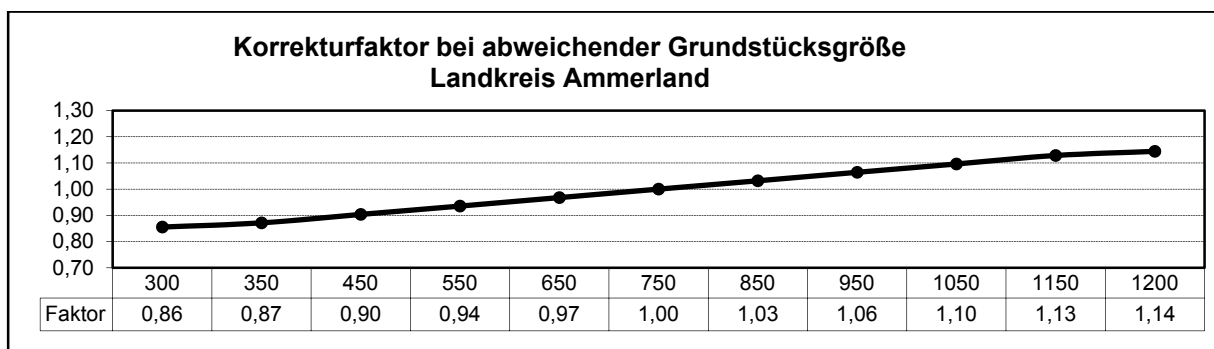
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Korrekturfaktor in Abhängigkeit der Lage (Gemeinde) siehe bei Sachwertfaktor (9.2.3.6)

9.2.3.8 Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis

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

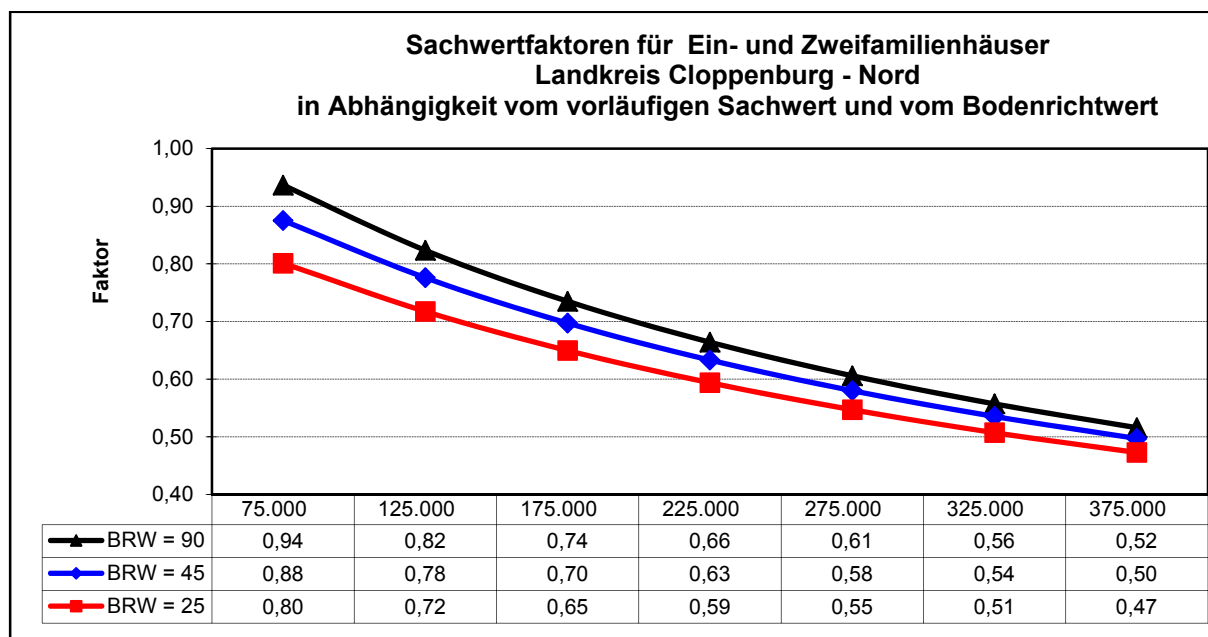
Die Stichprobe für den **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 132 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 90 €/m ²	46 €/m ²
Brutto-Grundfläche	150 m ² – 590 m ²	253 m ²
Baujahr	1950 – 2013	1988
Restnutzungsdauer	12 – 68	48
Grundstücksgröße	358 m ² – 1.944 m ²	788 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1 – 4	2,74
Vorläufiger Sachwert	76.000 € – 376.000 €	210.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,45 – 1,06	0,67

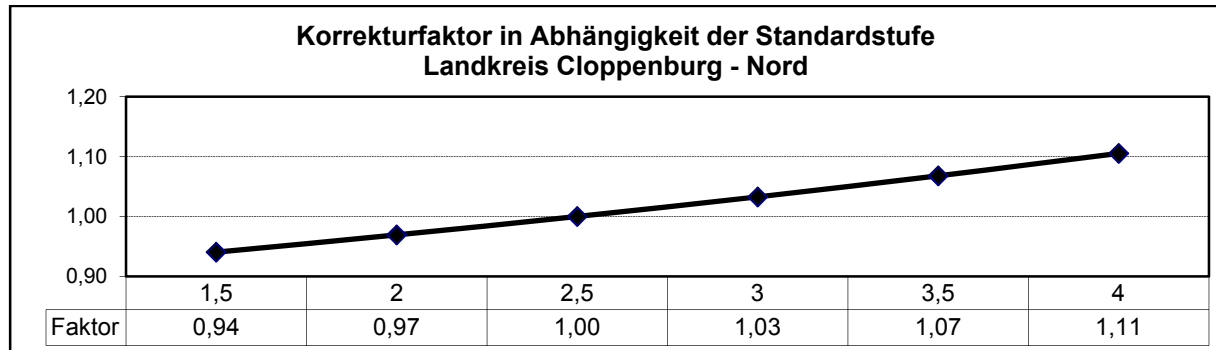
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5** im **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg allgemein**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



9.2.3.9 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis

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

Die Stichprobe für **den nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 142 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

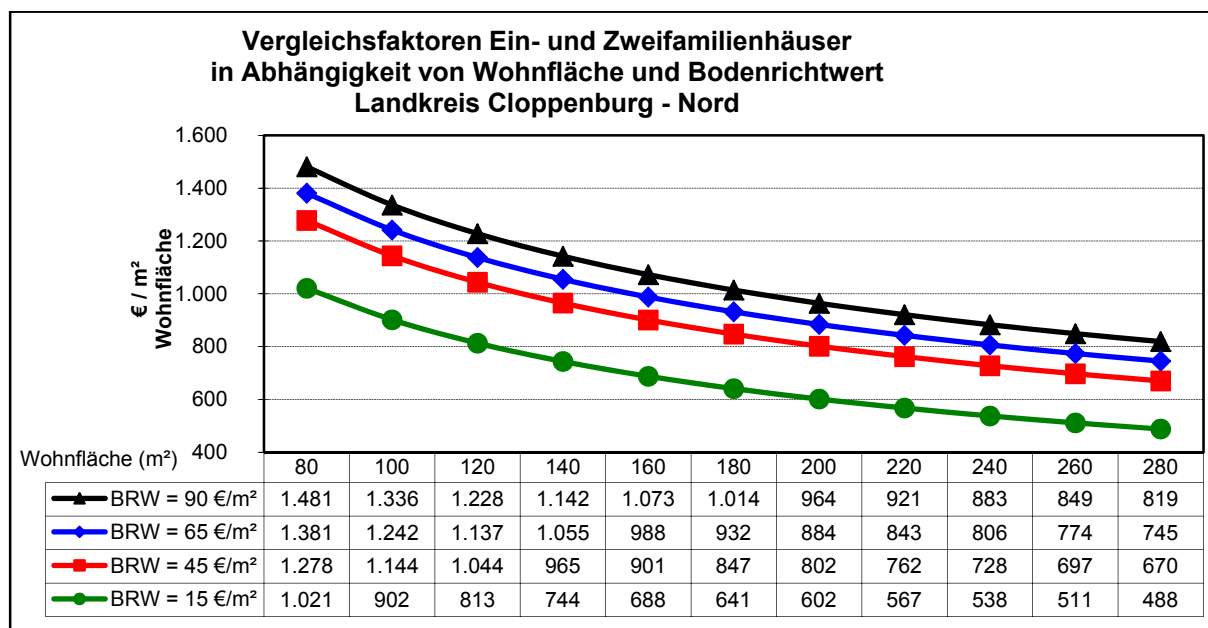
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 90 €/m ²	43 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1988
Wohnfläche	75 m ² – 276 m ²	149 m ²
Grundstücksgröße	358 m ² – 2.000 m ²	875 m ²

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

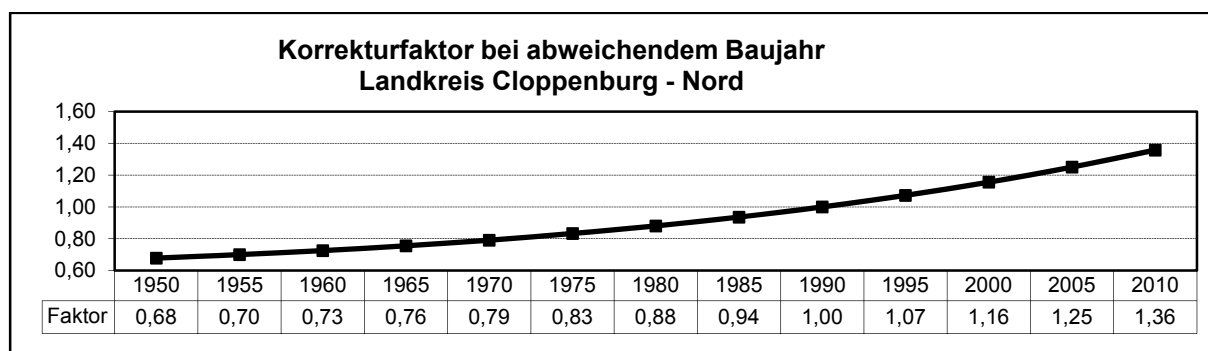
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	900 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

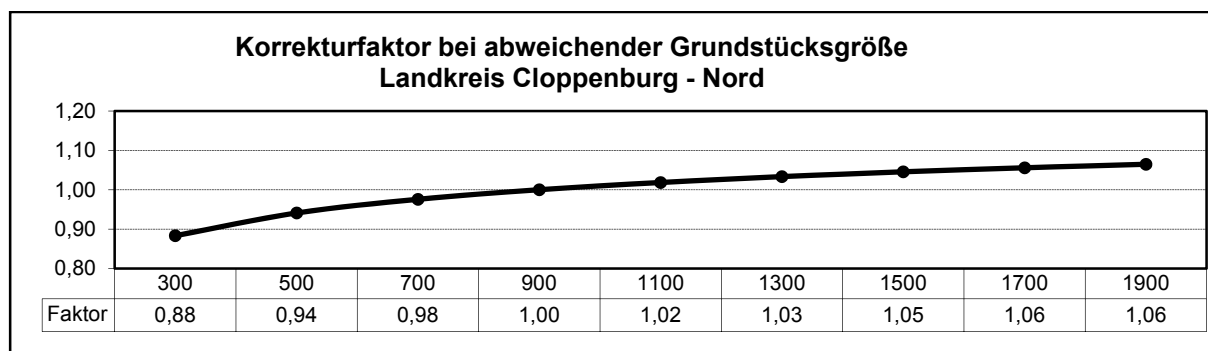
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg - Nord)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Barßel, Bösel, Saterland	0,95
Stadt Friesoythe	1,05

9.2.3.10 Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis

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 Städte Cloppenburg und Lönigen sowie die Gemeinden Cappel, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen.

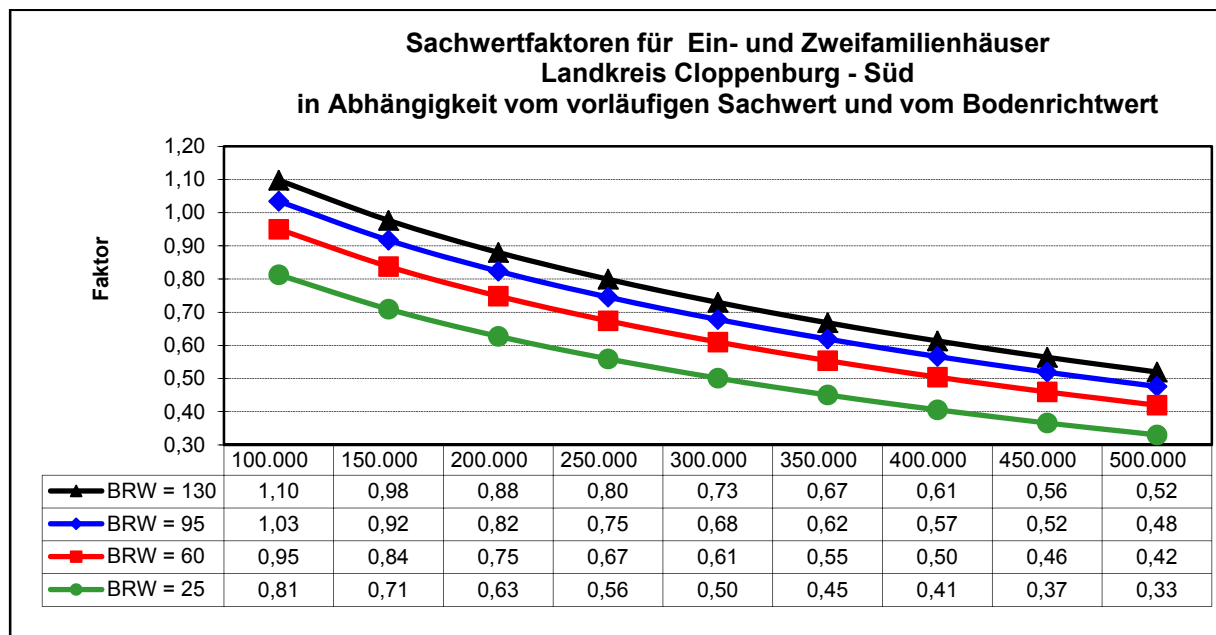
Die Stichprobe für den **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 157 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 130 €/m ²	62 €/m ²
Brutto-Grundfläche	130 m ² – 646 m ²	274 m ²
Baujahr	1950 – 2013	1988
Restnutzungsdauer	12 – 68	46
Grundstücksgröße	316 m ² – 1.384 m ²	738 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4	2,80
Vorläufiger Sachwert	99.000 € – 484.000 €	233.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,39 – 1,16	0,73

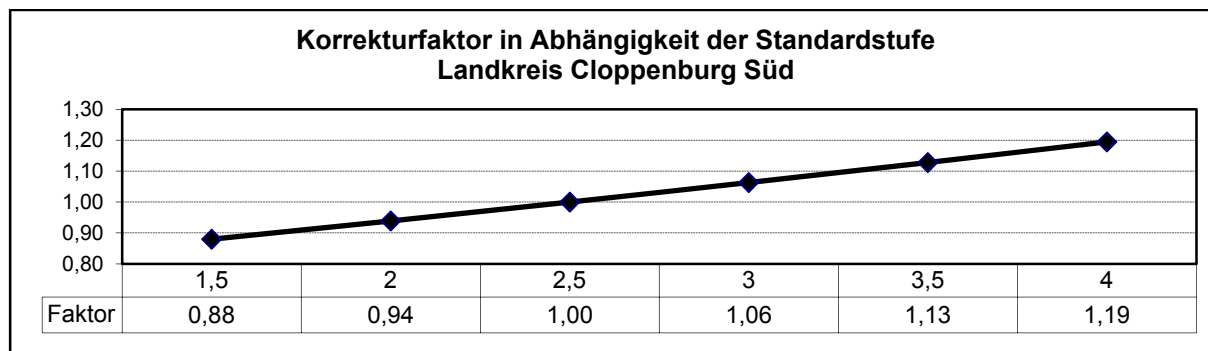
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5** im **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg allgemein**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



9.2.3.11 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis

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

Die Stichprobe für **den südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 147 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

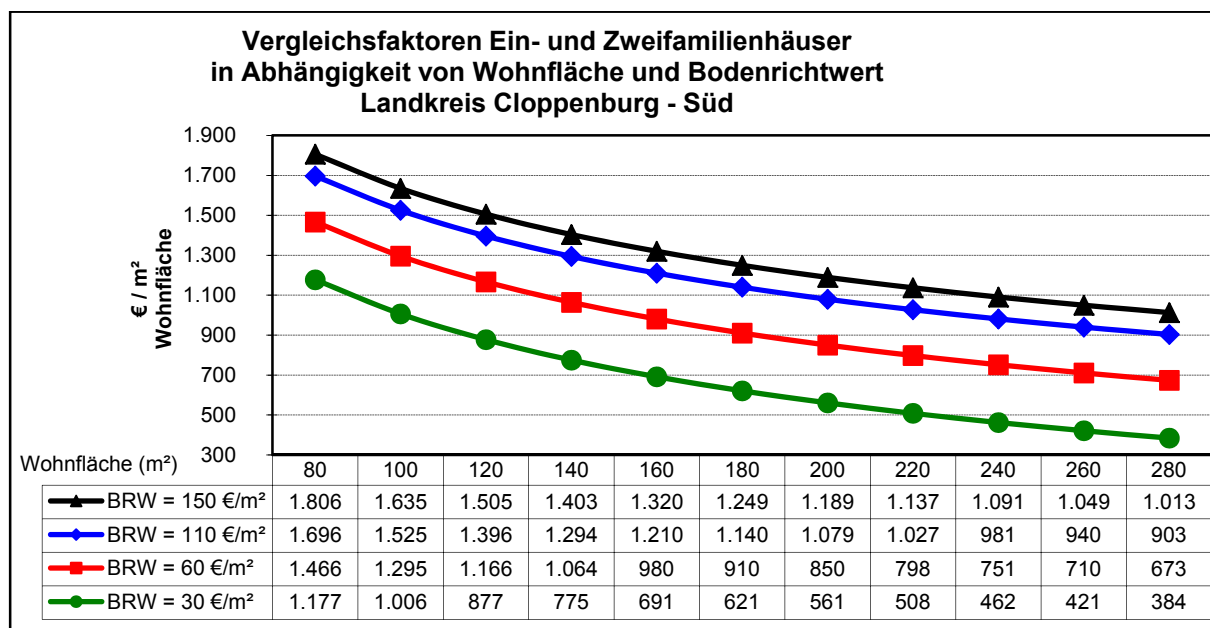
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 145 €/m ²	62 €/m ²
Baujahr	1950 – 2013	1989
Wohnfläche	85 m ² – 300 m ²	157 m ²
Grundstücksgröße	316 m ² – 1.384 m ²	741 m ²

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

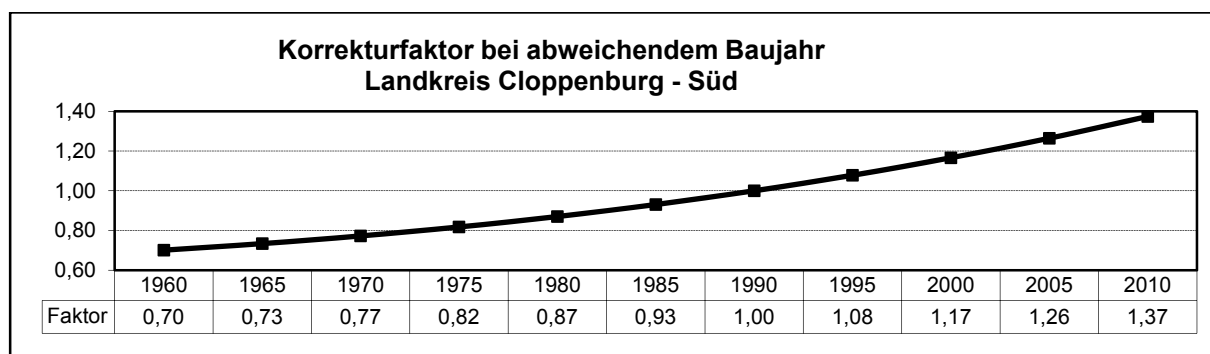
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

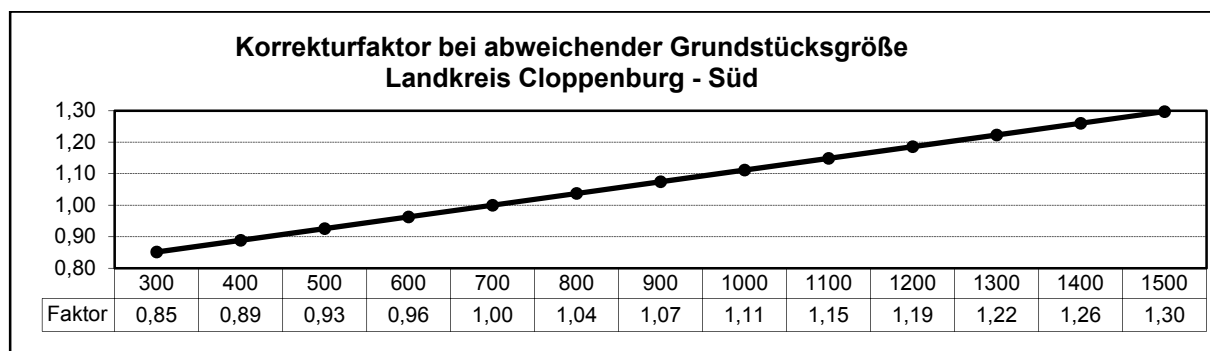
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.12 Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg

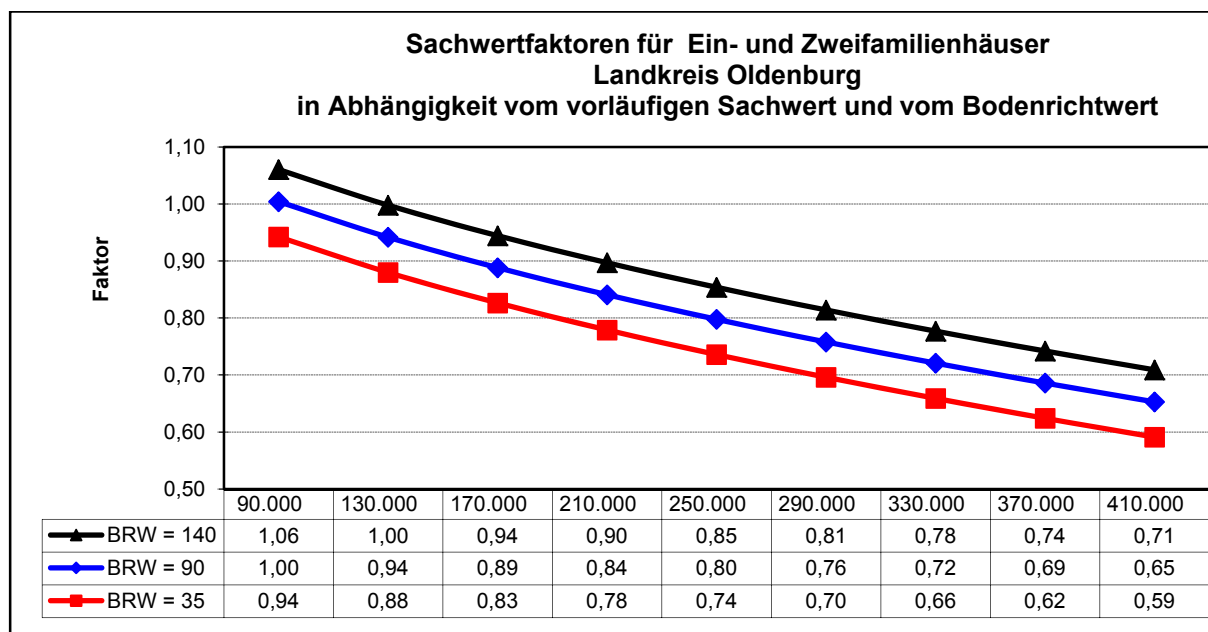
Für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 277 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 140 €/m ²	87 €/m ²
Brutto-Grundfläche	118 m ² – 556 m ²	254 m ²
Baujahr	1950 – 2012	1984
Restnutzungsdauer	14 – 69	42
Grundstücksgröße	350 m ² – 1.503 m ²	779 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,3 – 4	2,64
Vorläufiger Sachwert	90.000 € – 415.000 €	225.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,44 – 1,26	0,84

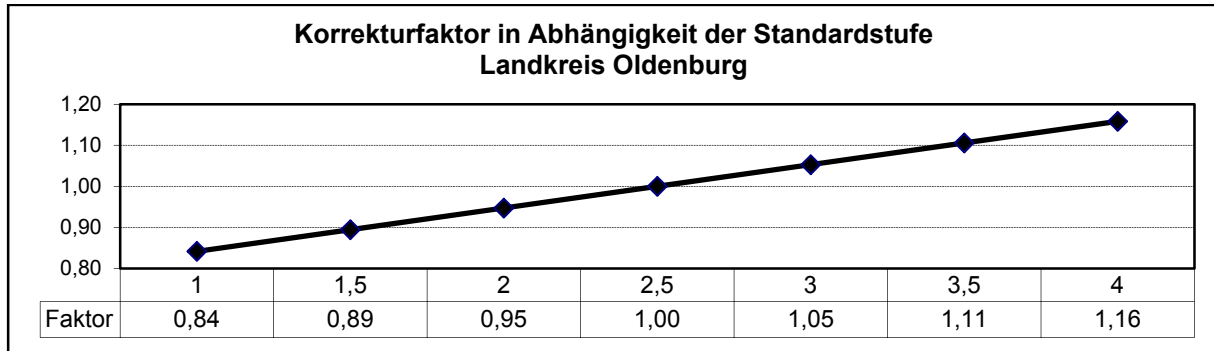
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5** im **Landkreis Oldenburg allgemein**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



9.2.3.13 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

Für des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 500 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

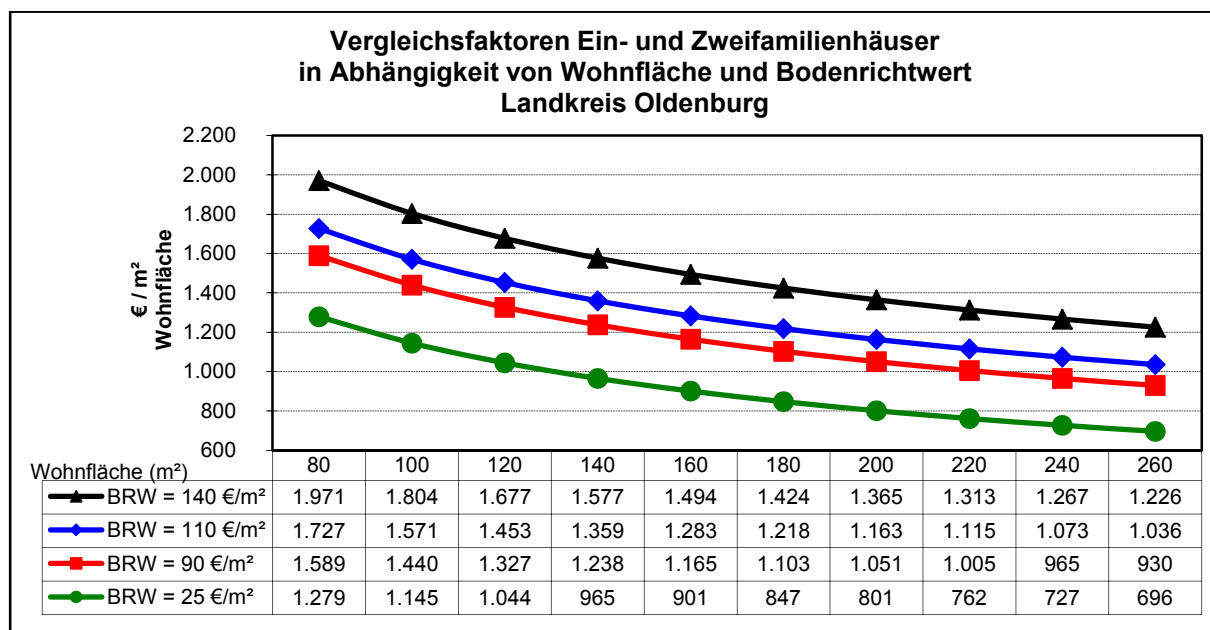
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 140 €/m ²	88 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1982
Wohnfläche	62 m ² – 250 m ²	143 m ²
Grundstücksgröße	283 m ² – 1.500 m ²	795 m ²

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

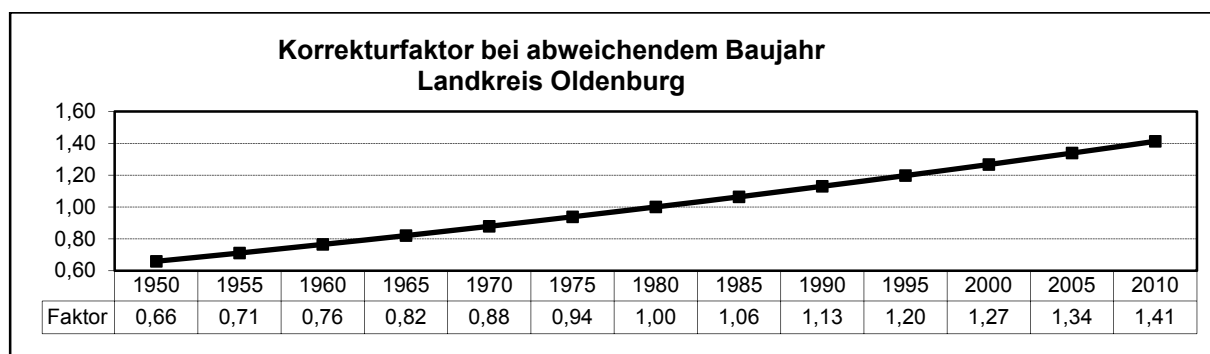
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

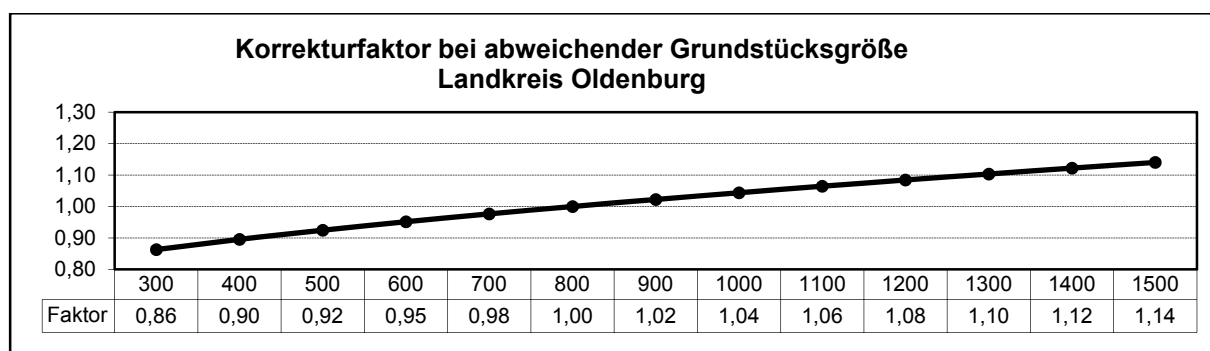
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.14 Sachwertfaktoren Landkreis Vechta

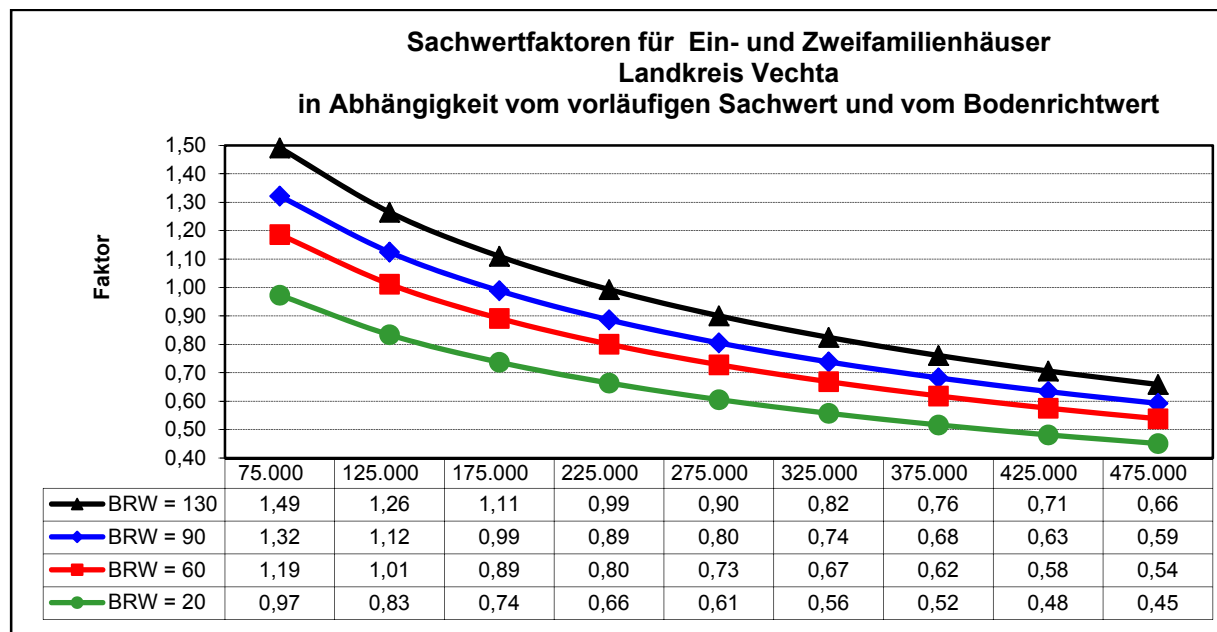
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 204 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 130 €/m ²	63 €/m ²
Brutto-Grundfläche	140 m ² – 726 m ²	272 m ²
Baujahr	1951 – 2010	1983
Restnutzungsdauer	14 – 66 Jahre	41 Jahre
Grundstücksgröße	253 m ² – 1.483 m ²	755 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4	2,71
Vorläufiger Sachwert	74.000 € – 481.000 €	220.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,45 – 1,62	0,86

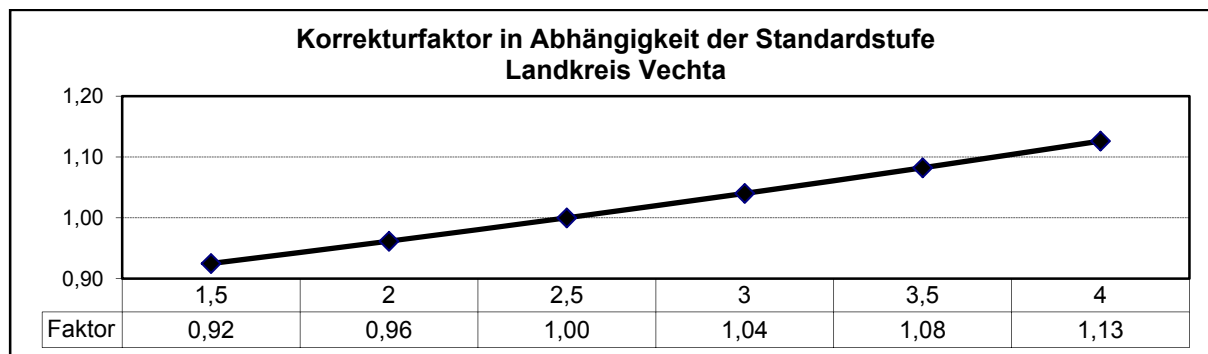
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5 im Landkreis Vechta**. Für abweichende Standardstufen und für abweichende Gemeinden sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



9.2.3.15 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

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

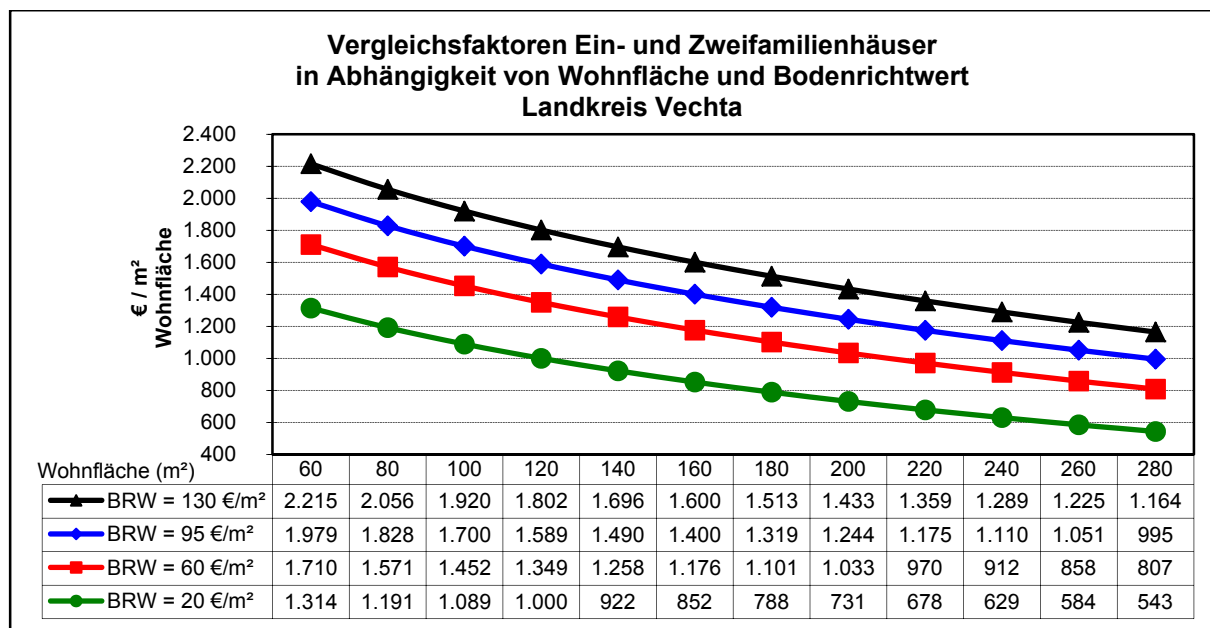
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 130 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1981
Wohnfläche	52 m ² – 280 m ²	155 m ²
Grundstücksgröße	216 m ² – 1.473 m ²	760 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Landkreis **Vechta** mit folgenden Eigenschaften:

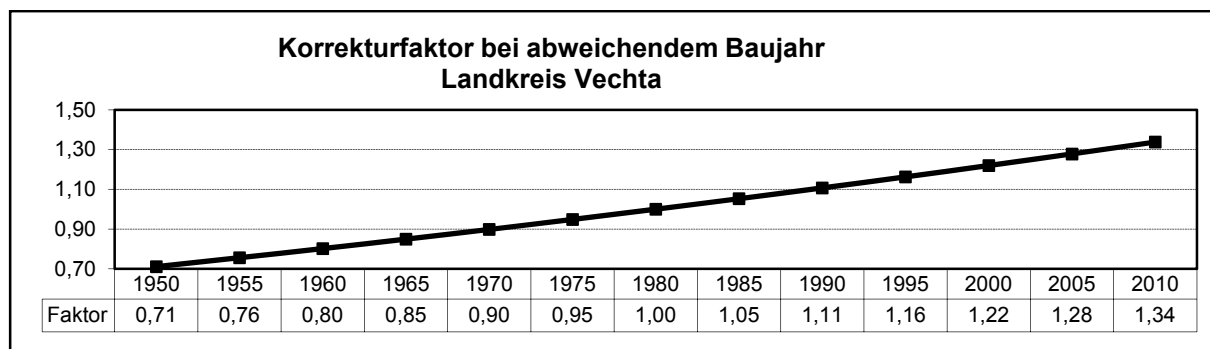
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2013
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

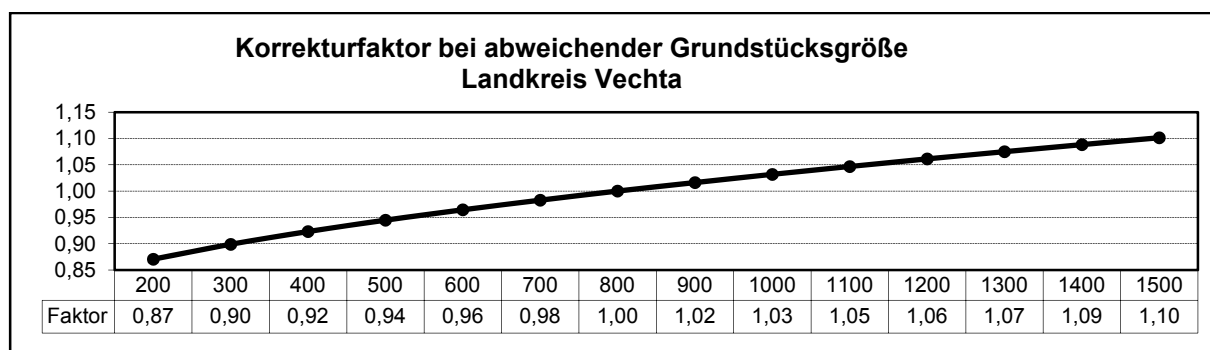
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.16 Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch

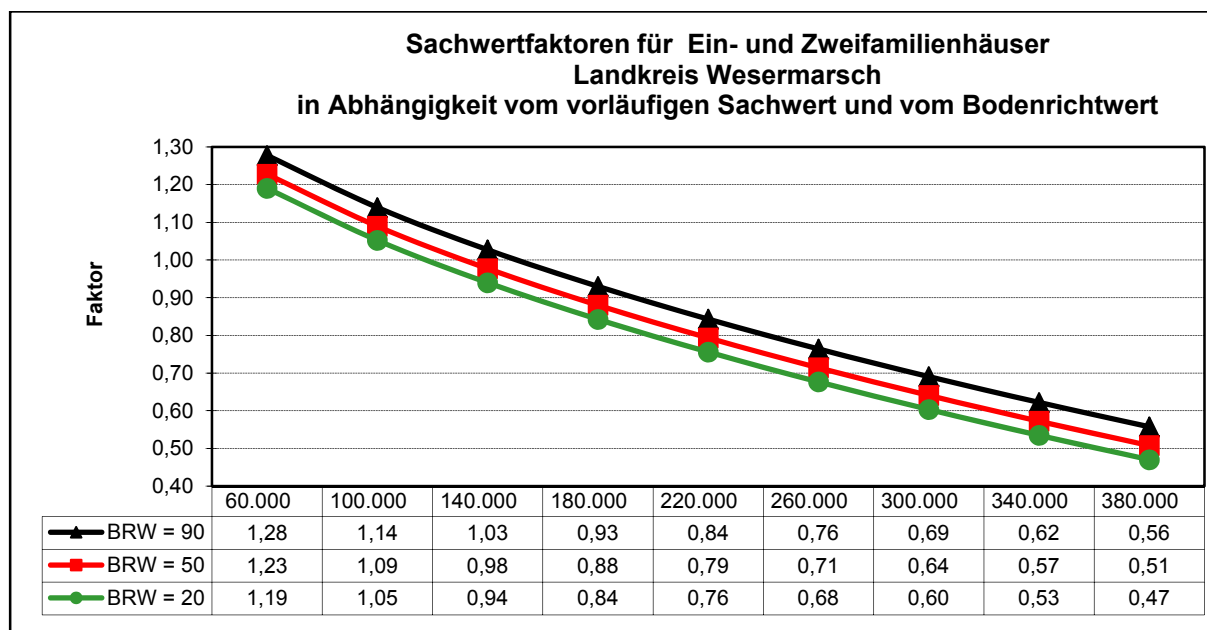
Für den Bereich Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 376 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 90 €/m ²	46 €/m ²
Brutto-Grundfläche	119 m ² – 605 m ²	244 m ²
Baujahr	1951 – 2010	1977
Restnutzungsdauer	8 – 67	37
Grundstücksgröße	437 m ² – 1.298 m ²	782 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4	2,37
Vorläufiger Sachwert	55.000 € – 376.000 €	158.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,41 – 1,39	0,87

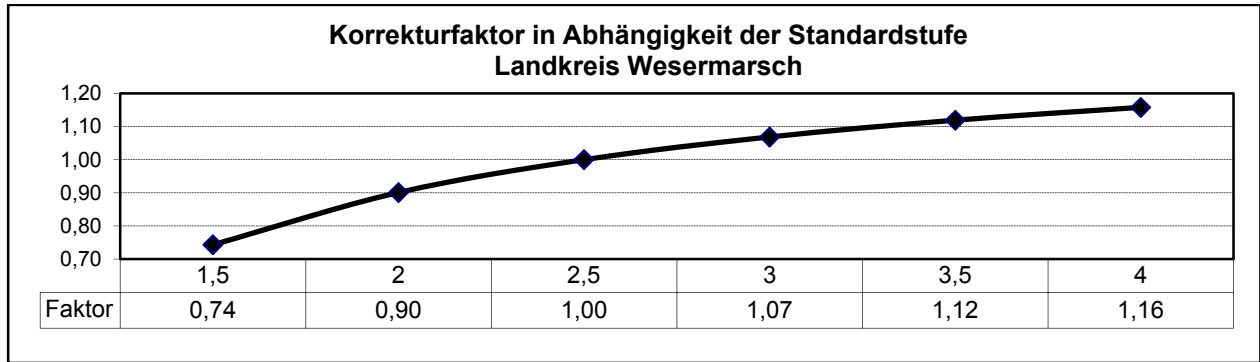
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

Eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Restnutzungsdauer lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht ableiten.



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5** in der Gemeinde **Nordenham**. Für abweichende Standardstufen und für abweichende Gemeinden sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne, Brake	0,92
Butjadingen	1,00
Elsfleth	0,94
Jade	0,91
Lemwerder	1,07
Nordenham	1,00
Ovelgönne, Stadland	0,94

9.2.3.17 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst 448 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

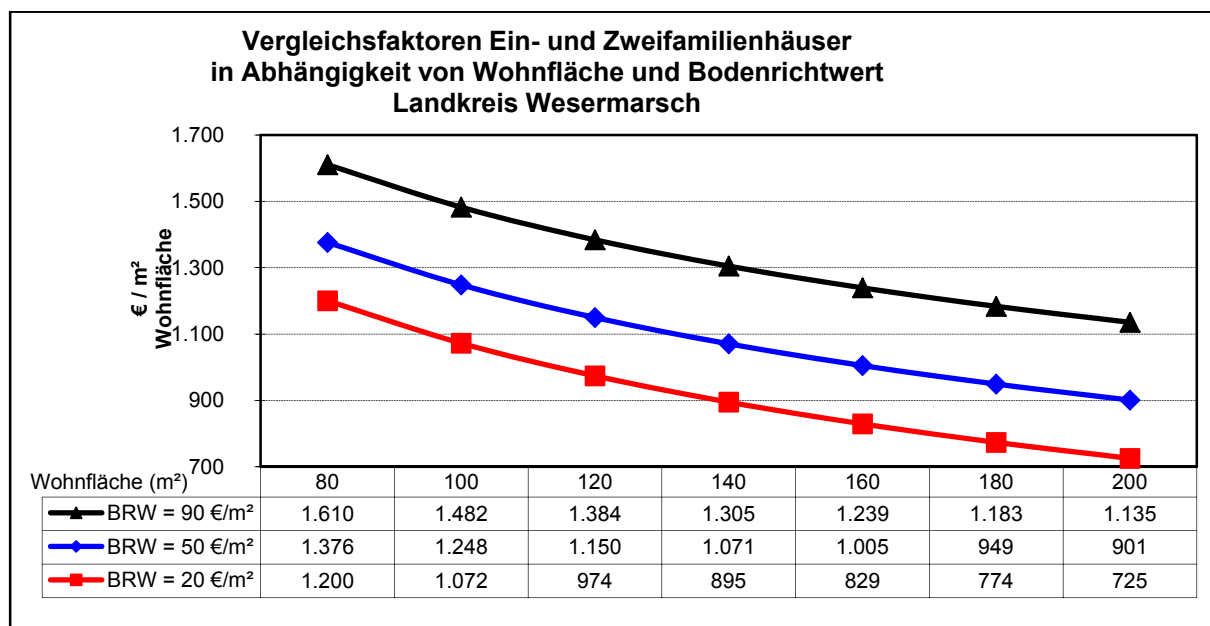
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 90 €/m ²	45 €/m ²
Baujahr	1955 – 2011	1977
Wohnfläche	72 m ² – 200 m ²	126 m ²
Grundstücksgröße	415 m ² – 1.298 m ²	786 m ²

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

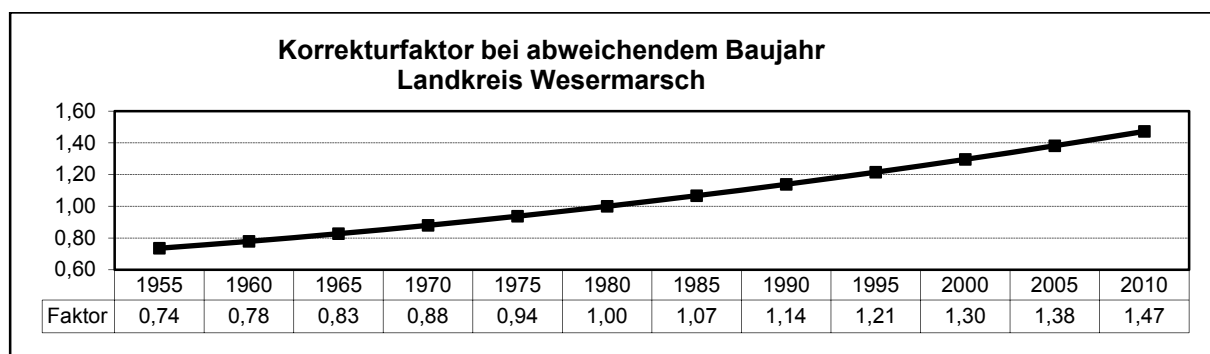
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	Vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

*) Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

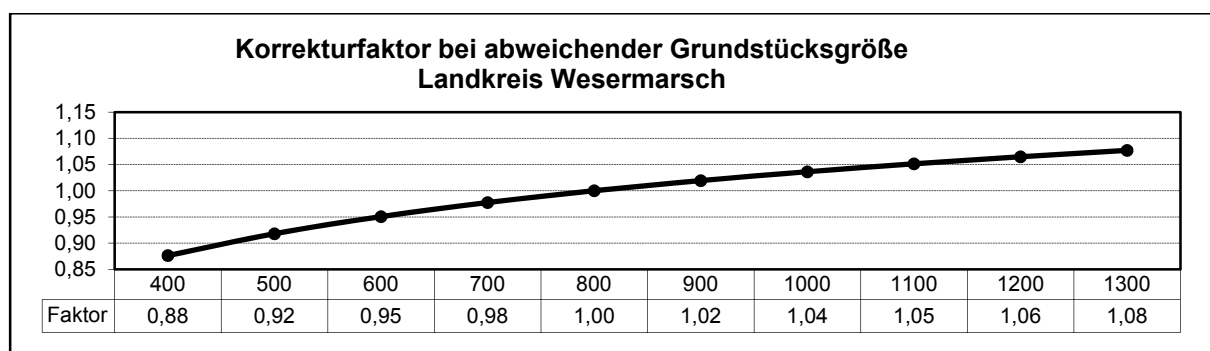
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Korrekturfaktor in Abhängigkeit der Lage (Gemeinde) siehe bei Sachwertfaktor (9.2.3.16)

9.2.4 Erbbaurechte

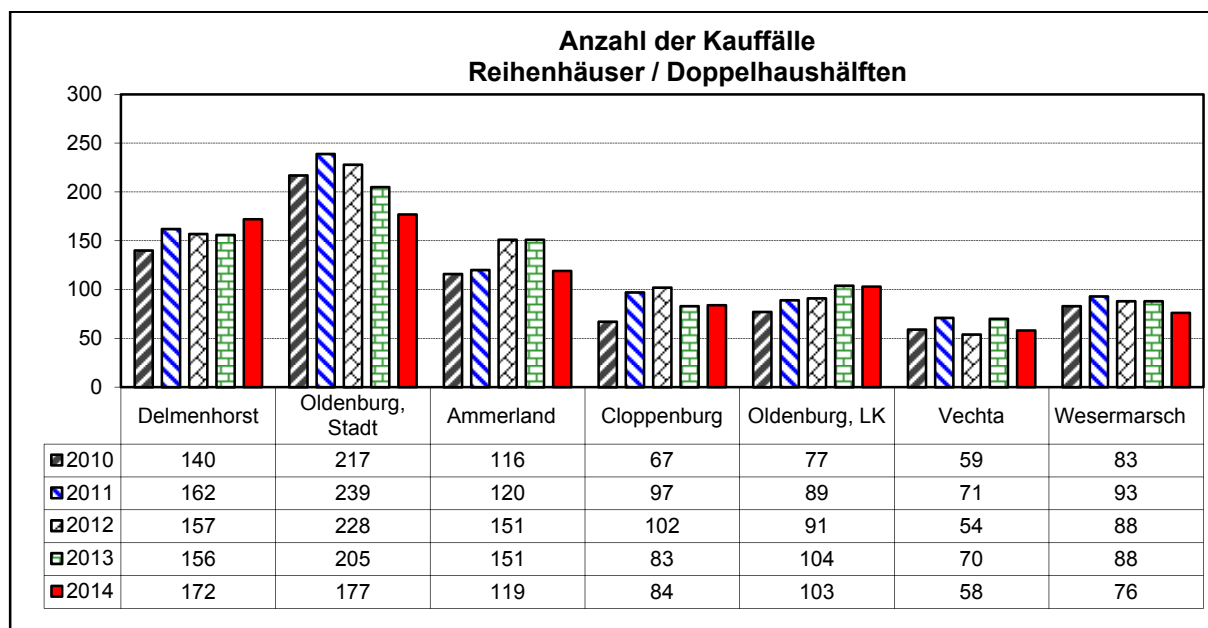
Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Volleigentum stehen, werden im Zuständigkeitsbereich des GAG Oldenburg-Cloppenburg auch entsprechende Wohngebäude gehandelt, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Für sie werden im Allgemeinen geringere Kaufpreise erzielt als für Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum.

Aus den Jahren 2013 und 2014 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 35 auswertbare Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (17 Verträge) und Vechta (18 Verträge) vor. In den übrigen Bereichen des Gutachterausschusses 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	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbau- rechtsvertra- ges in Jahren Mittel (Spanne)	Wohnflächen- preis (€/m ²) Mittel (Spanne)	Boden- richt- wert (€/m ²) Mittel (Spanne)	Rendite % Mittel (Spanne)
Cloppenburg	0,87 (0,50 – 1,16)	73 (47 – 96)	848 (294 – 1.143)	53 (28 – 85)	2,05 (0,26 – 11,11)
Vechta	0,88 (0,65 – 1,11)	71 (36 – 96)	1.105 (680 – 1.680)	61 (23 – 90)	1,81 (0,29 – 5,56)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



9.3.1 Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 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 mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert.

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

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (12)	1918 (1914)	113 (90)	742 (796)	83.000 (76.000)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (12)	1959 (1963)	103 (115)	976 (897)	98.000 (97.000)
Baujahr 1970 bis 1984	42 (21)	1976 (1975)	109 (114)	1.109 (1.076)	120.000 (120.000)
Baujahr 1985 bis 1999	12 (12)	1993 (1991)	104 (109)	1.372 (1.346)	141.000 (146.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	5 (5)	2003 (2001)	123 (119)	1.319 (1.296)	159.000 (155.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (0)	*)	*)	*)	*)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in der Stadt Oldenburg 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	13 (15)	1920 (1926)	94 (108)	1.263 (1.429)	121.000 (149.000)
Baujahr 1946 bis 1969	44 (37)	1962 (1960)	105 (95)	1.318 (1.364)	136.000 (129.000)
Baujahr 1970 bis 1984	30 (38)	1978 (1978)	113 (110)	1.451 (1.277)	163.000 (139.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (44)	1995 (1994)	107 (114)	1.712 (1.533)	183.000 (171.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	11 (22)	2004 (2003)	120 (116)	1.728 (1.722)	208.000 (198.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	14 (18)	2014 (2013)	108 (114)	2.154 (1.877)	231.000 (214.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (2)	1925 (*)	217 (*)	1.060 (*)	230.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (12)	1963 (1959)	86 (103)	1.230 (926)	104.000 (93.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (11)	1979 (1977)	108 (118)	1.187 (1.065)	127.000 (123.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (33)	1994 (1995)	119 (109)	1.340 (1.278)	154.000 (138.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	11 (14)	2003 (2003)	125 (116)	1.471 (1.506)	183.000 (173.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	12 (26)	2014 (2013)	117 (115)	1.622 (1.580)	189.000 (182.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (2)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	5 (6)	1955 (1958)	109 (91)	940 (782)	107.000 (71.000)
Baujahr 1970 bis 1984	2 (4)	1976 (1980)	124 (106)	750 (887)	92.000 (96.000)
Baujahr 1985 bis 1999	19 (26)	1994 (1993)	114 (106)	1.062 (1.013)	121.000 (107.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	4 (7)	2005 (2006)	107 (123)	1.401 (1.226)	151.000 (146.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	3 (2)	2014 (*)	118 (*)	1.722 (*)	203.000 (*)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	8 (10)	1961 (1959)	106 (87)	753 (1.000)	75.000 (87.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (14)	1977 (1979)	116 (118)	972 (1.003)	112.000 (132.000)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (14)	1997 (1995)	118 (121)	1.361 (1.326)	159.000 (160.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	16 (18)	2003 (2002)	119 (114)	1.403 (1.463)	165.000 (164.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	16 (6)	2014 (2013)	106 (113)	1.786 (1.502)	186.000 (169.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1946 bis 1969	2 (4)	1964 (1964)	117 (101)	1.627 (1.182)	192.000 (119.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (5)	1980 (1978)	120 (102)	1.070 (1.191)	129.000 (122.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (8)	1994 (1995)	122 (113)	1.045 (1.279)	127.000 (142.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	1 (5)	2004 (2001)	131 (110)	1.336 (1.371)	175.000 (151.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	2 (0)	*)	*)	*)	*)

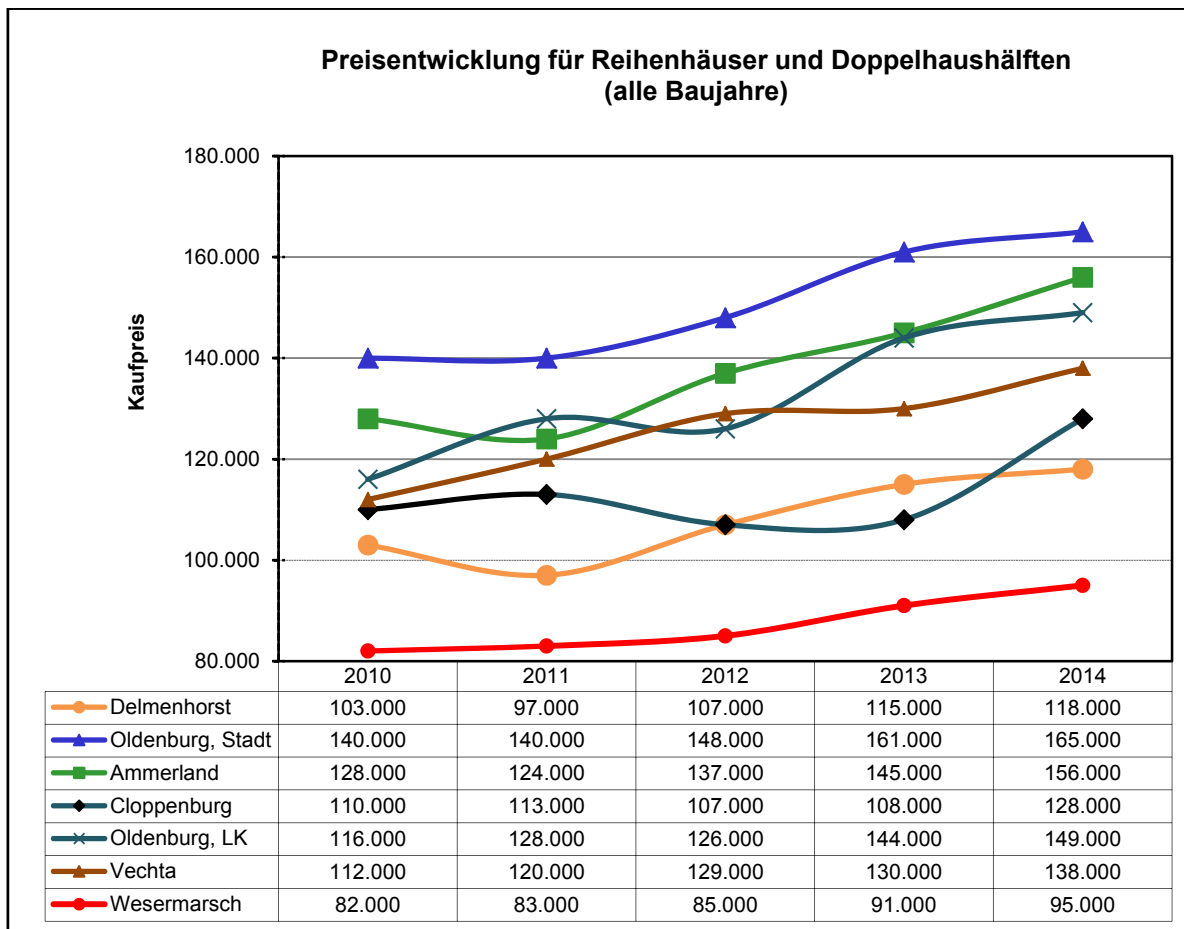
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Wesermarsch 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (20)	1919 (1927)	102 (110)	662 (686)	66.000 (75.000)
Baujahr 1946 bis 1969	14 (19)	1957 (1961)	87 (100)	779 (737)	67.000 (74.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (12)	1976 (1977)	107 (107)	949 (911)	101.000 (97.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (9)	1995 (1994)	121 (115)	1.051 (1.087)	125.000 (124.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (7)	2001 (2001)	120 (123)	1.166 (1.064)	139.000 (131.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	0 (0)				

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.
*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

9.3.2 Preisentwicklung

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden.



9.3.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

9.3.3.1 Anwendungshinweise

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen auf dem Grundstücksmarkt gehandelt. Deshalb sind **keine Sachwertfaktoren** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet worden.

Aus den Kaufpreisen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren:
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.

Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:	
Welchen Wert hat ein Reihenhaus in der Stadt Oldenburg ?	
Bodenrichtwert: 200 €/m ²	Wohnfläche: 110 m ²
Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 400 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle Abschnitt 9.3.3.3)	1.565 €/m ²
Korrekturfaktor für Baujahr	1,07
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,04
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße	1.565 €/m ² x 1,07 x 1,04 = 1.742 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	110 m ² x 1.742 €/m ² = rd. 192.000 €

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

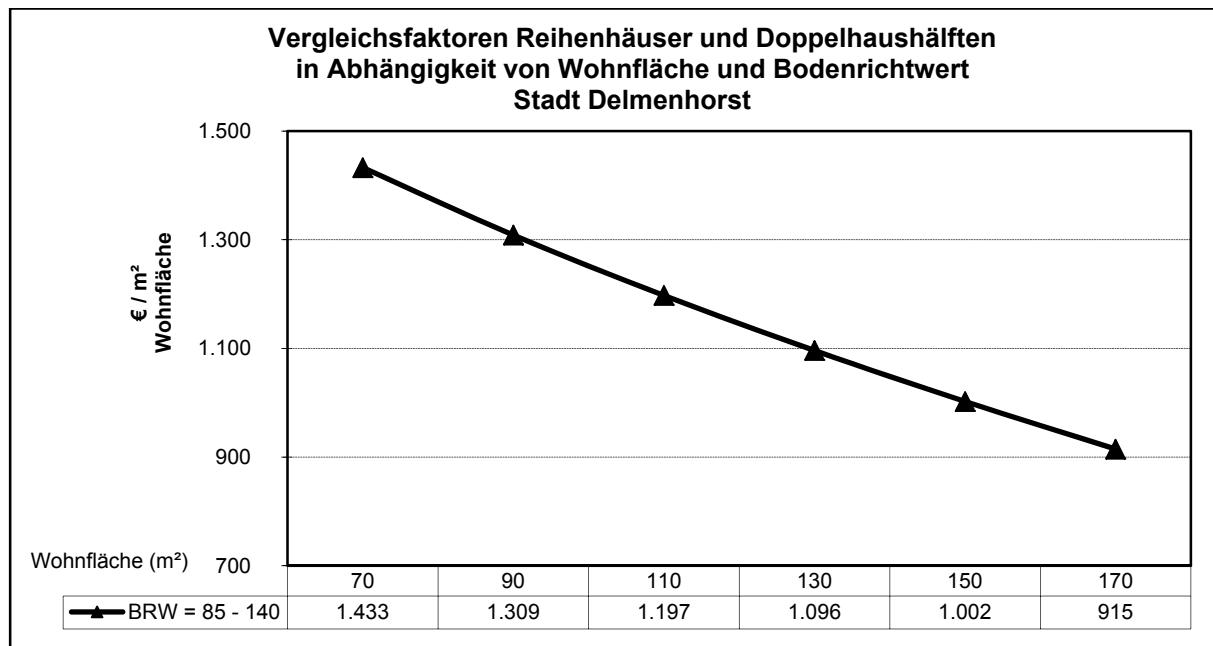
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 186 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ² – 140 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1978
Wohnfläche	70 m ² – 150 m ²	109 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² – 690 m ²	334 m ²

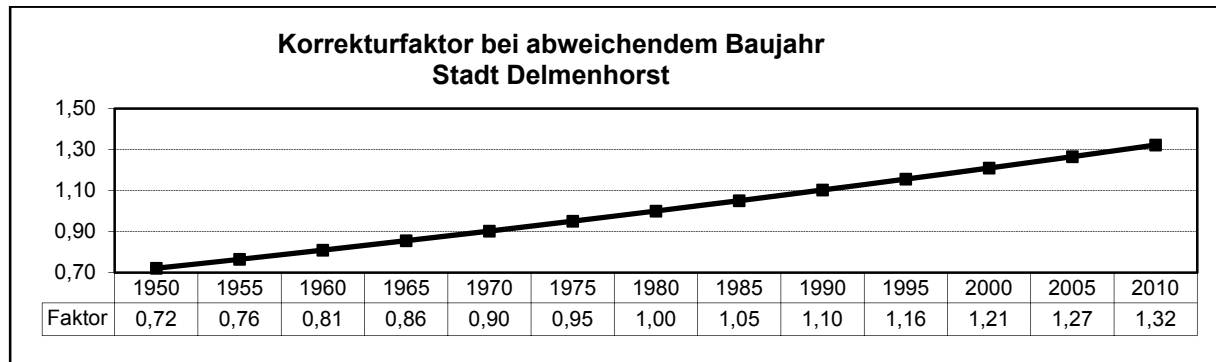
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Baujahr	1980
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

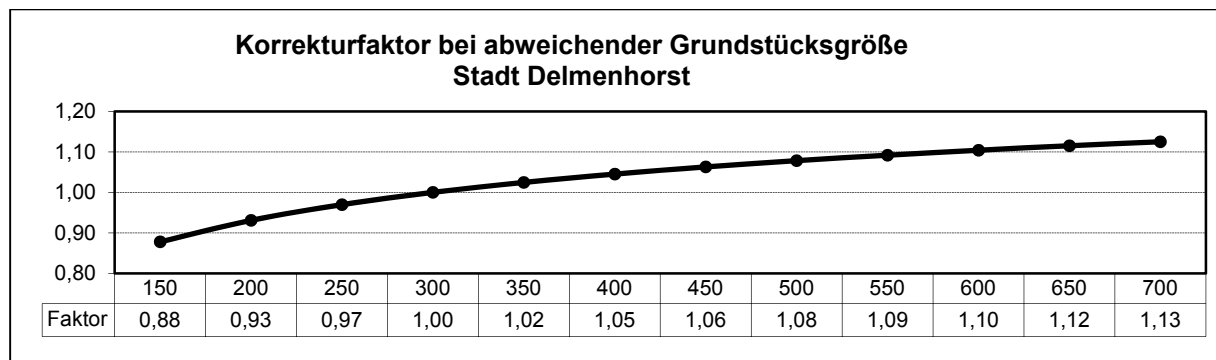
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

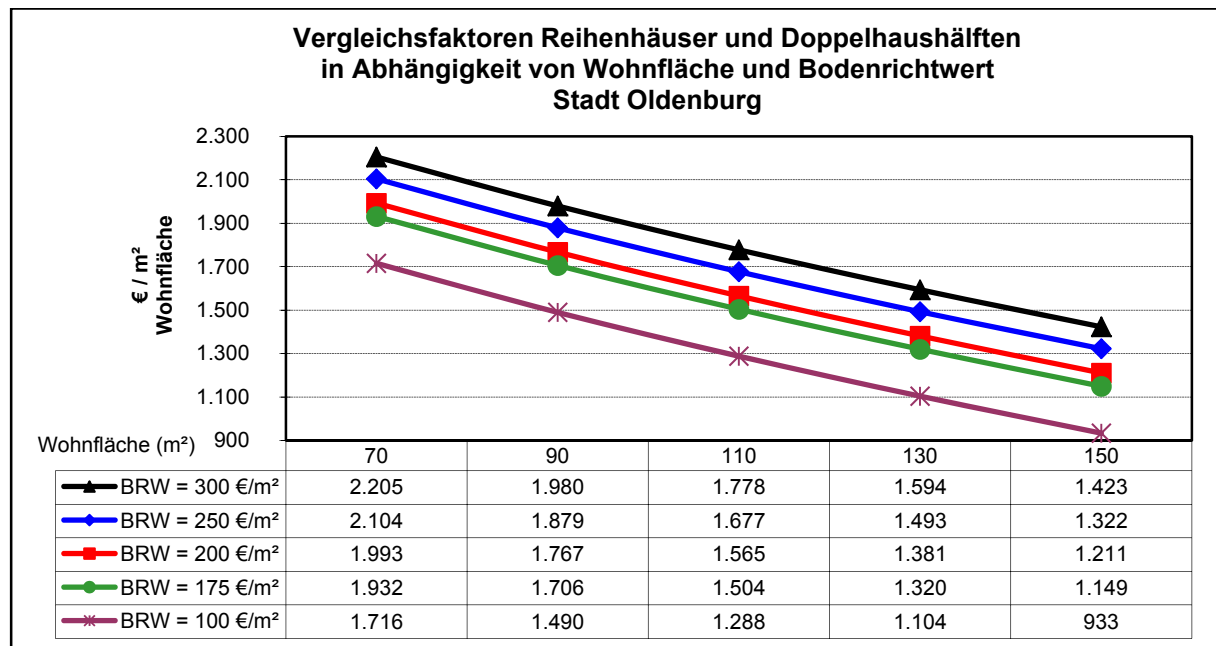
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 300 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 300 €/m ²	175 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011	1983
Wohnfläche	70 m ² – 150 m ²	107 m ²
Grundstücksgröße	160 m ² – 499 m ²	303 m ²

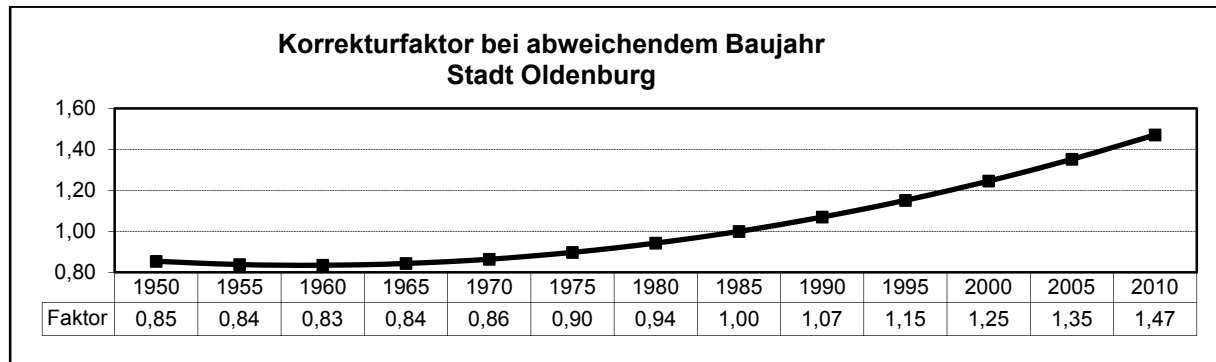
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	175 €/m ²
Baujahr	1985
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

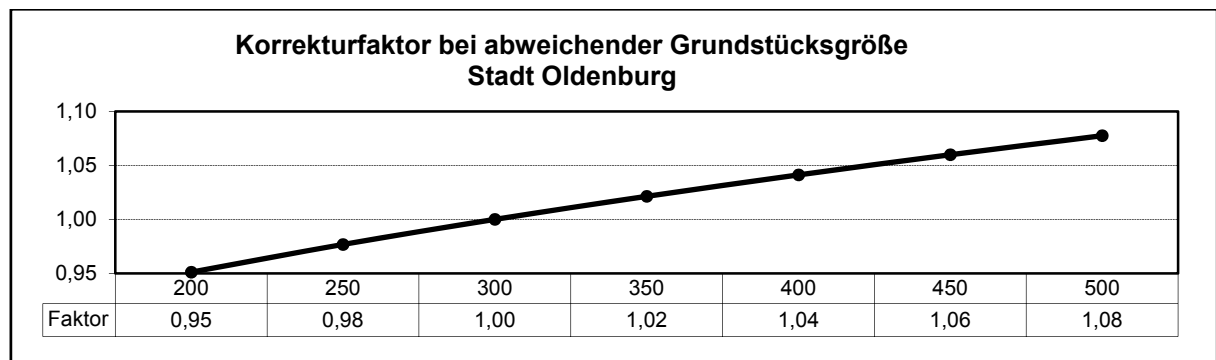
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

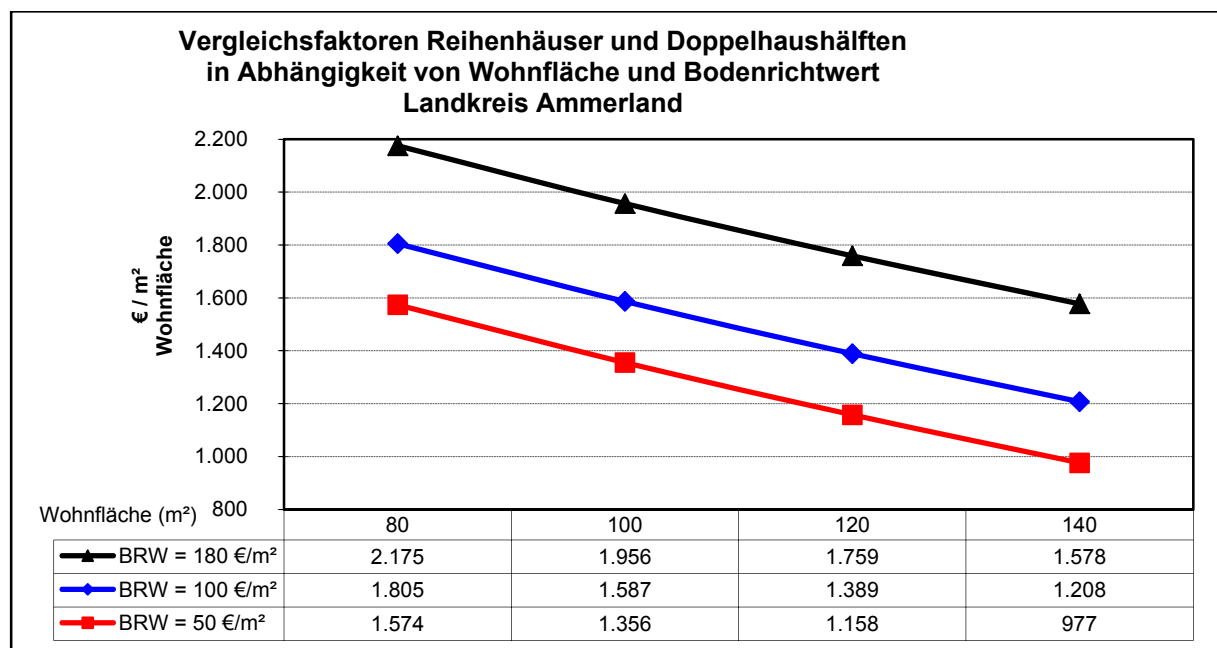
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 113 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 180 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1965 – 2008	1994
Wohnfläche	82 m ² – 140 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	167 m ² – 597 m ²	338 m ²

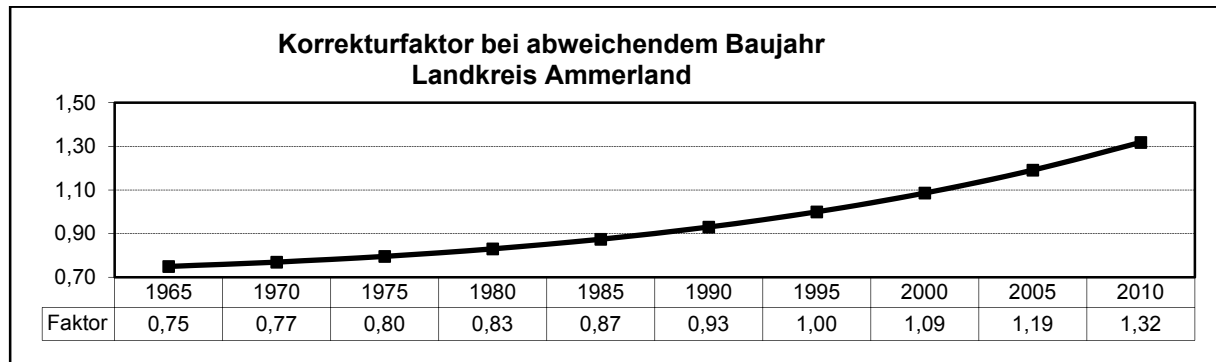
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

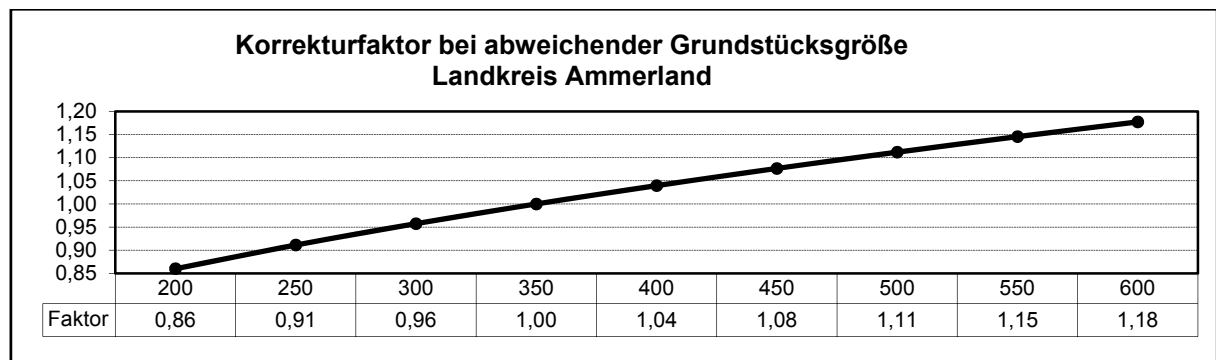
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde):

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	1,00
Apen	0,90
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,00
Rastede	1,04
Wiefelstede	1,00

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

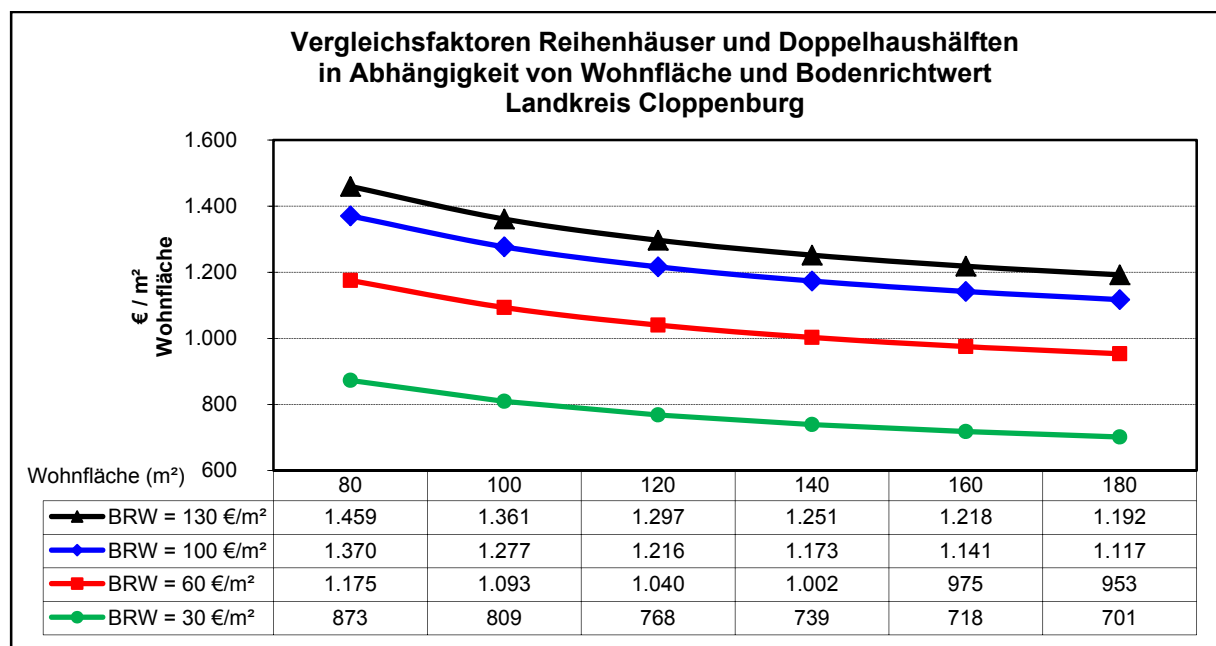
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** 122 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 130 €/m ²	61 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1991
Wohnfläche	80 m ² – 176 m ²	113 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² – 600 m ²	350 m ²

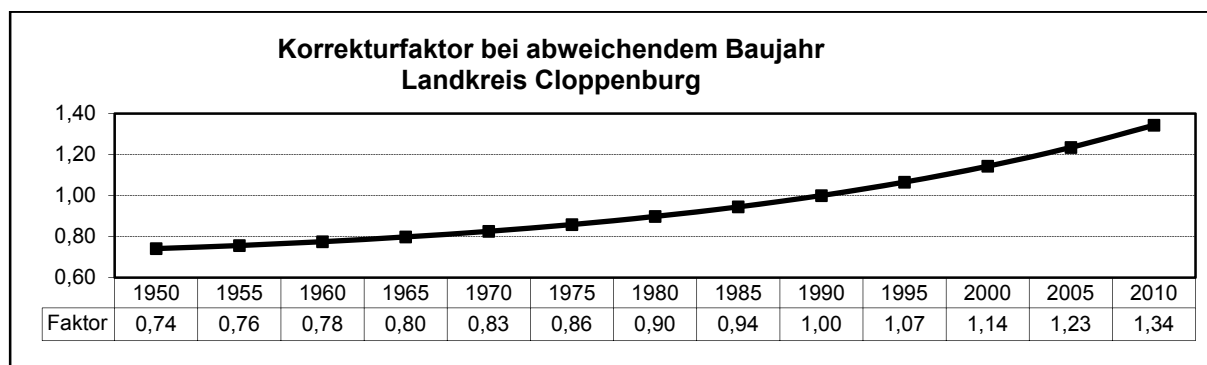
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	ohne Einfluss
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss
Lagewert (Gemeinde)	1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ohne Einfluss auf den Wert.

Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Barßel	0,93
Bösel	0,93
Cappeln, Stadt Cloppenburg	1,03
Emstek, Essen, Stadt Friesoythe	1,03
Garrel, Lastrup, Lindern	1,03
Stadt Lönningen, Molbergen	1,03
Saterland	0,93

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

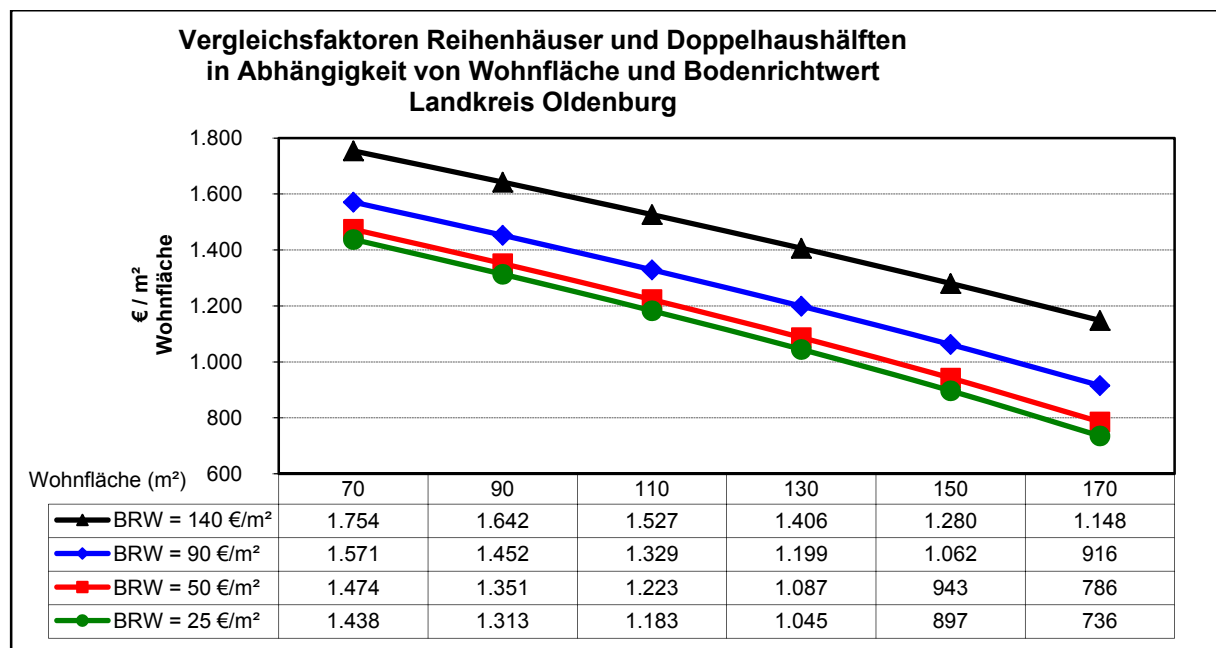
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des Landkreises Oldenburg 170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 140 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	1951 – 2014	1993
Wohnfläche	70 m ² – 180 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße	157 m ² – 598 m ²	347 m ²

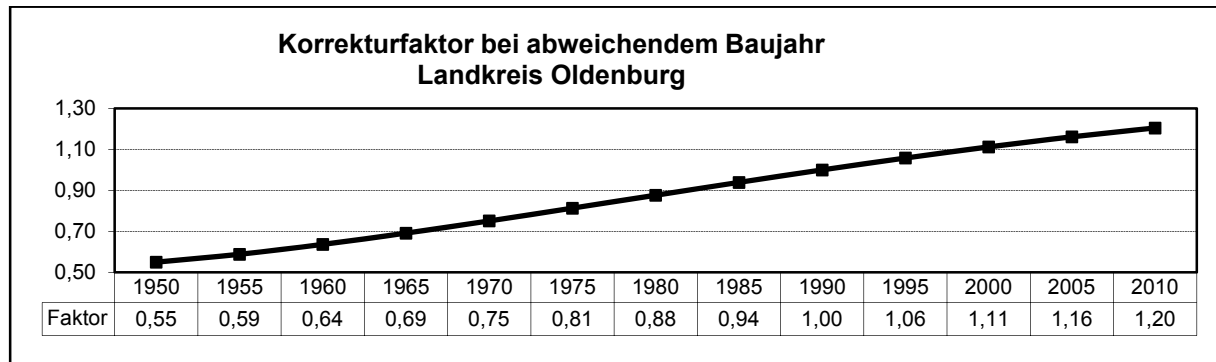
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

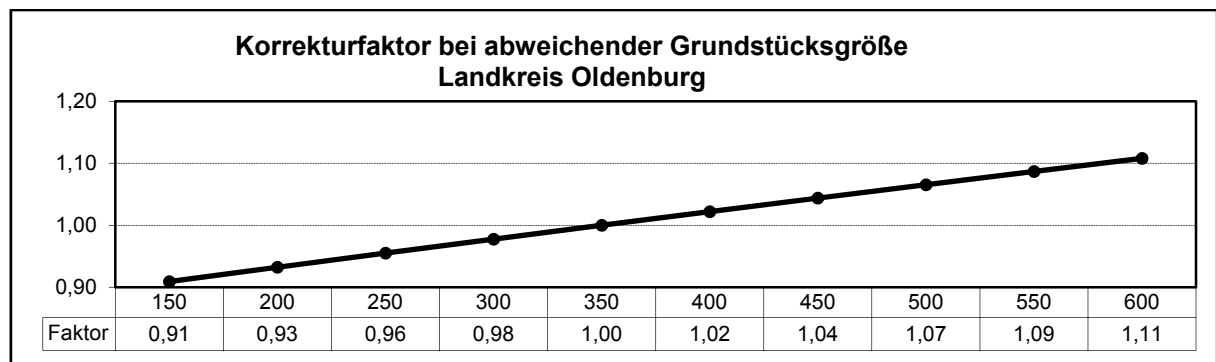
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde): ohne Einfluss auf den Wert

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

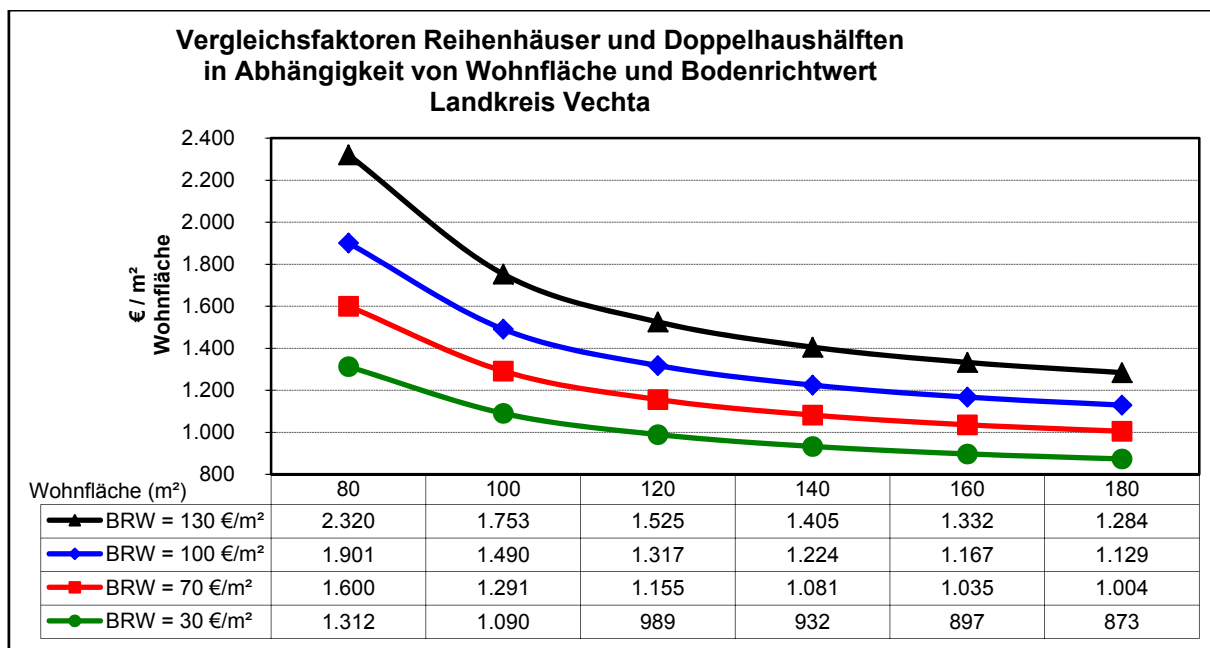
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 102 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 130 €/m ²	67 €/m ²
Baujahr	1964 – 2014	1990
Wohnfläche	82 m ² – 180 m ²	115 m ²
Grundstücksgröße	123 m ² – 542 m ²	333 m ²

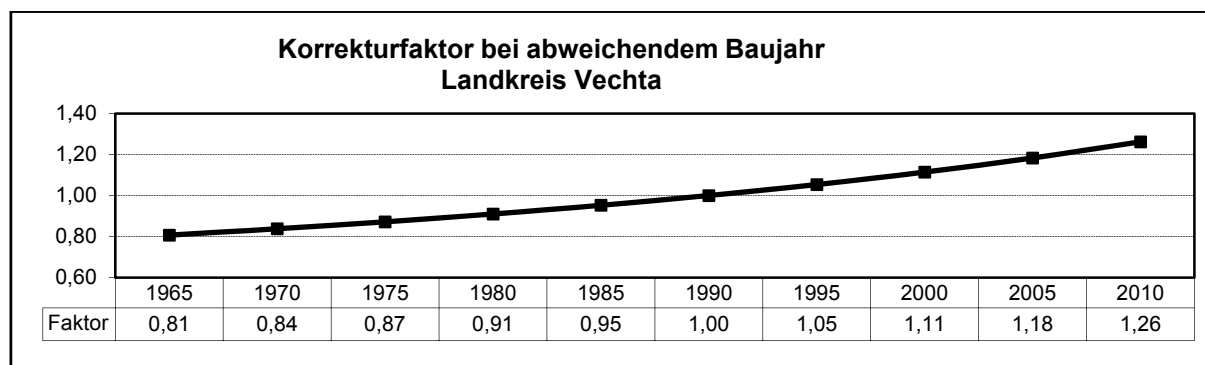
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte im Landkreis **Vechta** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv
Keller	ohne Einfluss

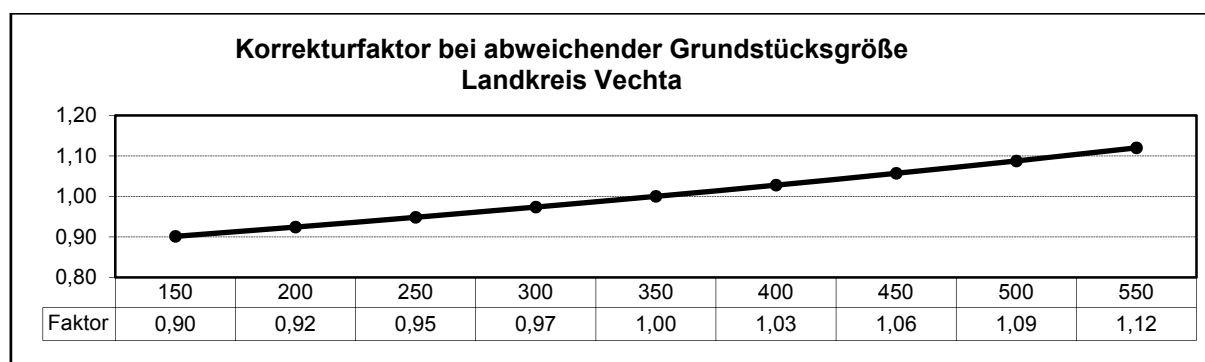
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde): ohne Einfluss auf den Wert

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

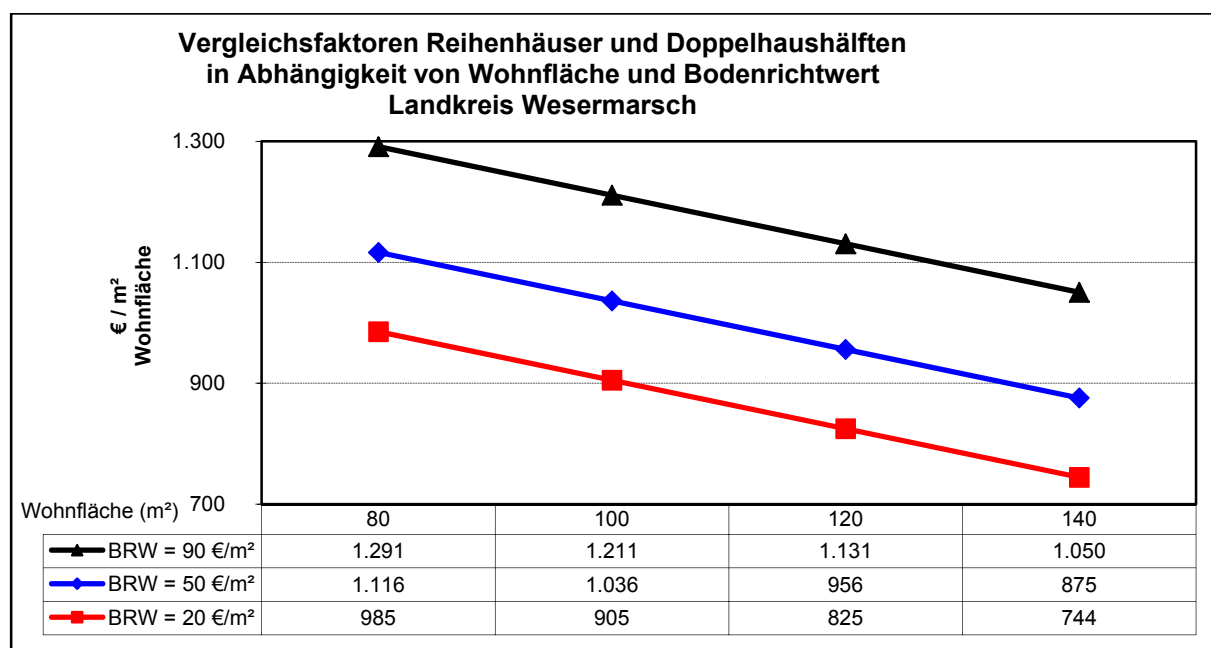
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 123 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 90 €/m ²	51 €/m ²
Baujahr	1955 – 2006	1981
Wohnfläche	65 m ² – 150 m ²	107 m ²
Grundstücksgröße	167 m ² – 647 m ²	368 m ²

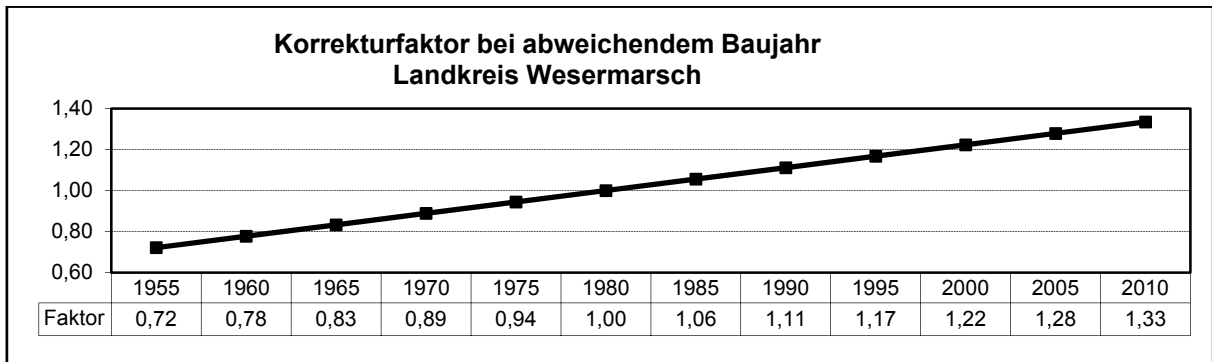
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv
Keller	ohne Einfluss
Lage (Gemeinde)	ohne Einfluss

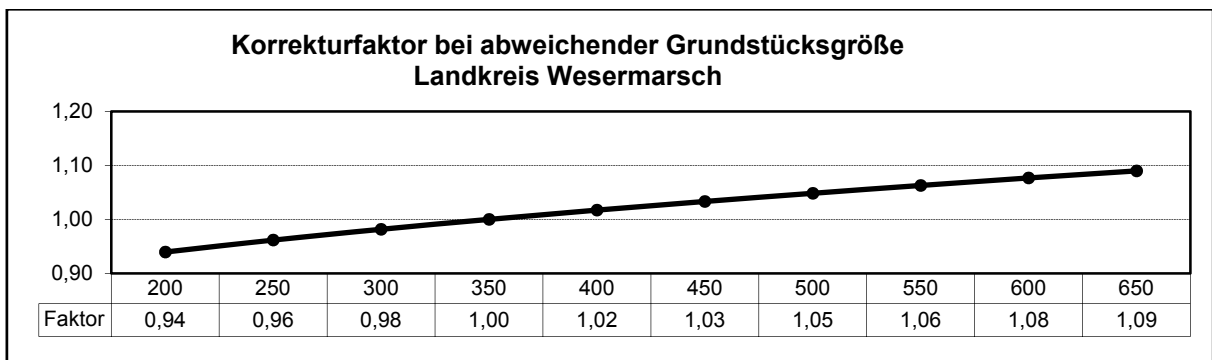
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr

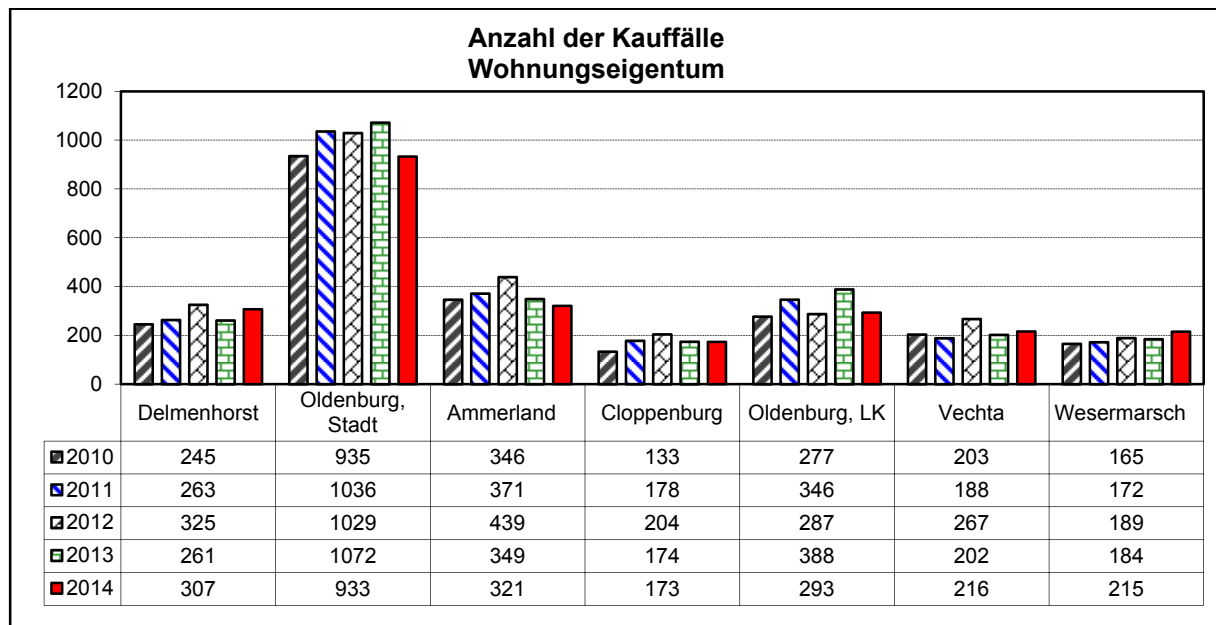


Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde): ohne Einfluss auf den Wert

9.4 Wohnungseigentum



9.4.1 Preisniveau Wohnungseigentum

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 sowie Erbbaurechte nicht in die Auswertung eingeflossen. Teilweise lag eine zu geringe Anzahl von Verkäufen vor, deshalb kann keine Darstellung für den entsprechenden Zeitraum erfolgen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die in den Tabellen nachgewiesenen Werte stellen eine umfassende Marktübersicht dar. Für den Landkreis Wesermarsch beinhalten sie nicht die Verkäufe von Ferienwohnungen.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (7)	1926 (1674)	66 (74)	700 (832)	46.000 (63.000)
Baujahr 1946 bis 1969	15 (18)	1960 (1960)	59 (55)	694 (541)	41.000 (30.000)
Baujahr 1970 bis 1984	43 (42)	1978 (1977)	66 (68)	743 (931)	48.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (27)	1993 (1994)	72 (72)	1.101 (1.157)	79.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	6 (7)	2003 (2004)	80 (85)	1.279 (1.357)	101.000 (114.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	36 (40)	2013 (2013)	86 (89)	1.677 (1.686)	156.000 (149.000)

In der vorstehenden Zusammenstellung über die 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.

Für Wohnungen des mittleren Baujahres 1973 in den Quartieren „Delmodstraße 41, 43“, „Bremer Str. 103-107“ und „Lefferspark“ werden aus 9 Kauffällen im Jahr 2014 bei einer mittleren Wohnfläche von 70 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 480 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von 34.000 € abgeleitet.

Für Wohnungen des mittleren Baujahres 1971 im Quartier „Am Wollepark“ werden aus 6 Kauffällen im Jahr 2014 bei einer mittleren Wohnfläche von 63 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 110 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von 6.500 € abgeleitet.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	29 (23)	1911 (1909)	93 (90)	1.876 (1.668)	190.000 *) (156.000)
Baujahr 1946 bis 1969	56 (96)	1964 (1965)	64 (60)	1.235 (1.094)	79.000 (67.000)
Baujahr 1970 bis 1984	162 (140)	1975 (1976)	61 (63)	1.394 (1.333)	85.000 (85.000)
Baujahr 1985 bis 1999	165 (179)	1993 (1993)	52 (50)	1.482 (1.393)	79.000 (73.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	36 (18)	2007 (2004)	78 (71)	2.036 (2.049)	153.000 (142.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	282 (333)	2014 (2013)	73 (69)	2.530 (2.543)	185.000 (174.000)

*) Preise werden u.a. durch Verkäufe von sanierten Objekten in guten Lagen beeinflusst. Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Durchschnittliche Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2014 (2013)**

Neubauten gegliedert nach Wohnfläche

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Neubauten < 50m ² Baujahr ab 2012 (Baujahr 2011 – 2013)	34 (71)	2014 (2013)	43 (40)	2.790 (2.830)	120.800 (115.000)
Neubauten 50 – 90 m ² Baujahr ab 2012 (Baujahr 2011 – 2013)	187 (208)	2014 (2013)	71 (71)	2.450 (2.470)	173.000 (174.000)
Neubauten > 90 m ² Baujahr ab 2012 (Baujahr 2011 – 2013)	52 (53)	2014 (2013)	108 (112)	2.650 (2.490)	293.000 (280.000)

Ohne Neubauten, Wohnflächen von 50 m² bis 90 m² gegliedert nach Baualtersklassen

Jahr der Verkäufe	Baujahre					
	1960 – 1969 (Anzahl)	1970 – 1979 (Anzahl)	1980 – 1989 (Anzahl)	1990 – 1999 (Anzahl)	> = 2000 *) (Anzahl)	
2010	860 (36)	960 (77)	1.090 (41)	1.240 (59)	1.570 (11)	
2011	930 (61)	1.060 (91)	1.180 (49)	1.230 (93)	1.530 (9)	
2012	1.040 (60)	1.210 (81)	1.230 (37)	1.380 (67)	1.850 (9)	
2013	1.090 (60)	1.250 (86)	1.460 (40)	1.470 (71)	1.880 (12)	
	1960 – 1969 (Anzahl)	1970 – 1979 (Anzahl)	1980 – 1989 (Anzahl)	1990 – 1999 (Anzahl)	2000 – 2009 (Anzahl)	>= 2010 *) (Anzahl)
2014	1.220 (37)	1.360 (84)	1.400 (31)	1.570 (65)	1.990 (15)	2.240 (3)

Anzahl = Kaufverträge, die zur Mittelbildung herangezogen wurden; *) Alter mindestens 3 Jahre

- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche < 50 m²**
In größeren Wohnanlagen in dezentralen Lagen wurden im Berichtsjahr Kaufpreise von 690 €/m² bis 2.090 €/m² gezahlt; im Durchschnitt bei 1.370 €/m² Wohnfläche.
- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche > 90 m²**
Die Preisspanne derartiger Eigentumswohnungen reicht von 990 €/m² Wohnfläche für ältere Wohnungen oder Wohnungen in mäßigen Lagen bis 3.520 €/m² Wohnfläche für neuere Wohnungen oder Wohnungen in guten Lagen; der Durchschnitt beträgt 1.890 €/m² Wohnfläche.
- **Im inneren Autobahnring**
liegen die Kaufpreise je nach Alter und Sanierungszustand in einer Spanne von 500 €/m² bis 3.900 €/m² Wohnfläche; im Durchschnitt bei 1.570 €/m² Wohnfläche.
- **Citynahen Lagen**
In Citynahen Lagen, teilweise auch als kernsanierte Altbauwohnungen, lag die Spanne der Kaufpreise von 1.300 €/m² bis 3.400 €/m² Wohnfläche; im Durchschnitt bei 2.170 €/m² Wohnfläche.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (2)	1928 (*)	69 (*)	1.045 (*)	75.000 (*)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (13)	1966 (1967)	70 (66)	711 (534)	52.000 (35.000)
Baujahr 1970 bis 1984	59 (43)	1978 (1978)	63 (71)	1.418 (1.260)	88.000 (89.000)
Baujahr 1985 bis 1999	40 (62)	1994 (1994)	62 (61)	1.343 (1.269)	87.000 (81.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	10 (15)	2007 (2004)	70 (85)	1.881 (1.869)	152.000 (162.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	76 (65)	2014 (2012)	80 (80)	2.159 (2.366)	170.000 (188.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	1 (0)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (18)	1981 (1978)	73 (80)	884 (955)	65.000 (75.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (28)	1995 (1994)	66 (75)	1.324 (1.095)	87.000 (82.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	8 (6)	2003 (2005)	83 (101)	1.568 (1.243)	130.000 (123.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	34 (45)	2013 (2012)	84 (73)	2.008 (1.939)	166.000 (141.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (8)	(*) (1926)	(*) (120)	(*) (933)	(*) (94.000)
Baujahr 1946 bis 1969	1 (11)	(*) (1963)	(*) (65)	(*) (543)	(*) (38.000)
Baujahr 1970 bis 1984	18 (29)	1980 (1980)	70 (81)	923 (899)	66.000 (78.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (43)	1995 (1994)	70 (73)	1.209 (1.198)	85.000 (87.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	3 (3)	2005 (2005)	106 (90)	1.201 (1.545)	127.000 (140.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	28 (60)	2014 (2013)	82 (72)	1.830 (1.945)	147.000 (137.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.
*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (7)	1966 (1962)	68 (64)	765 (1.017)	52.000 (65.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (17)	1978 (1980)	74 (63)	1.084 (1.046)	78.000 (64.000)
Baujahr 1985 bis 1999	30 (20)	1994 (1994)	80 (71)	1.259 (1.312)	99.000 (95.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	9 (6)	2005 (2007)	83 (94)	1.563 (1.673)	126.000 (148.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	99 (84)	2014 (2012)	77 (84)	2.149 (1.791)	162.000 (151.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch 2014 (2013)**

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (9)	1900 (1919)	71 (98)	549 (541)	36.000 (52.000)
Baujahr 1946 bis 1969	50 (41)	1963 (1963)	60 (62)	538 (552)	32.000 (34.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (25)	1974 (1975)	72 (69)	639 (693)	47.000 (47.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (8)	1994 (1992)	72 (100)	1.127 (969)	80.000 (97.000)
Baujahr 2000 bis 2011 (Baujahr 2000 bis 2010)	10 (4)	2005 (2006)	69 (72)	1.373 (1.242)	94.000 (89.000)
Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2011)	(1) (5)	(*) (2013)	(*) (96)	(*) (1.730)	(*) (166.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.
Die Tabelle enthält keine Verkäufe von Ferienwohnungen

Erst- und Weiterverkäufe für ausgewählte Orte im Landkreis Wesermarsch 2014 (2013)

Ort	Anzahl	Wohnfläche (m ²)			Wohnflächenpreis (€/m ²)			
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel	(Mittel)
Erstverkäufe								
Nordenham	9	83	132	98	1.700	1.900	1.800	(1.700)
Jade	8	70	70	70	1.800	1.800	1.800	(-)
Weiterverkäufe								
Nordenham	46	36	200	71	300	1.700	700	(700)
Brake	26	35	85	62	300	1.000	500	(600)
Elsfleth	16	50	110	70	400	1.500	900	(800)
Lemwerder	14	52	95	70	600	1.800	1.000	(900)
Butjadingen *)	10	41	92	66	400	1.200	900	(900)

Für die Erstverkäufe enthält die Tabelle Kauffälle, die überwiegend eine Garage oder einen Tiefgaragenstellplatz enthalten.

*) In Butjadingen ohne Ferienwohnobjekte

Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren ist im Bereich des Gutachterausschusses Oldenburg - 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 2014** zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr (Spanne)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)
Stadt Delmenhorst	12	2007 (2004 – 2010)	65 (55 – 70)	1.750 (1.470 – 2.140)
Stadt Oldenburg	37	2006 (2002 – 2012)	67 (45 – 120)	2.500 (1.800 – 3.130)
Landkreis Ammerland	73	2011 (2007 – 2014)	75 (50 – 180)	2.620 (1.790 – 3.280) *
Landkreis Cloppenburg	107	2008 (1997 – 2013)	60 (45 – 85)	2.210 (1.400 – 2.770) *
Landkreis Oldenburg	91	2007 (1974 – 2013)	60 (35 – 110)	1.980 (1.000 – 2.740) *
Landkreis Vechta	12	1997 (1997 – 1997)	75 (65 – 110)	1.580 (1.220 – 1.970)
Landkreis Wesermarsch	19	2013 (2012 – 2014)	70 (50 – 140)	2.310 (1.360 – 2.600)

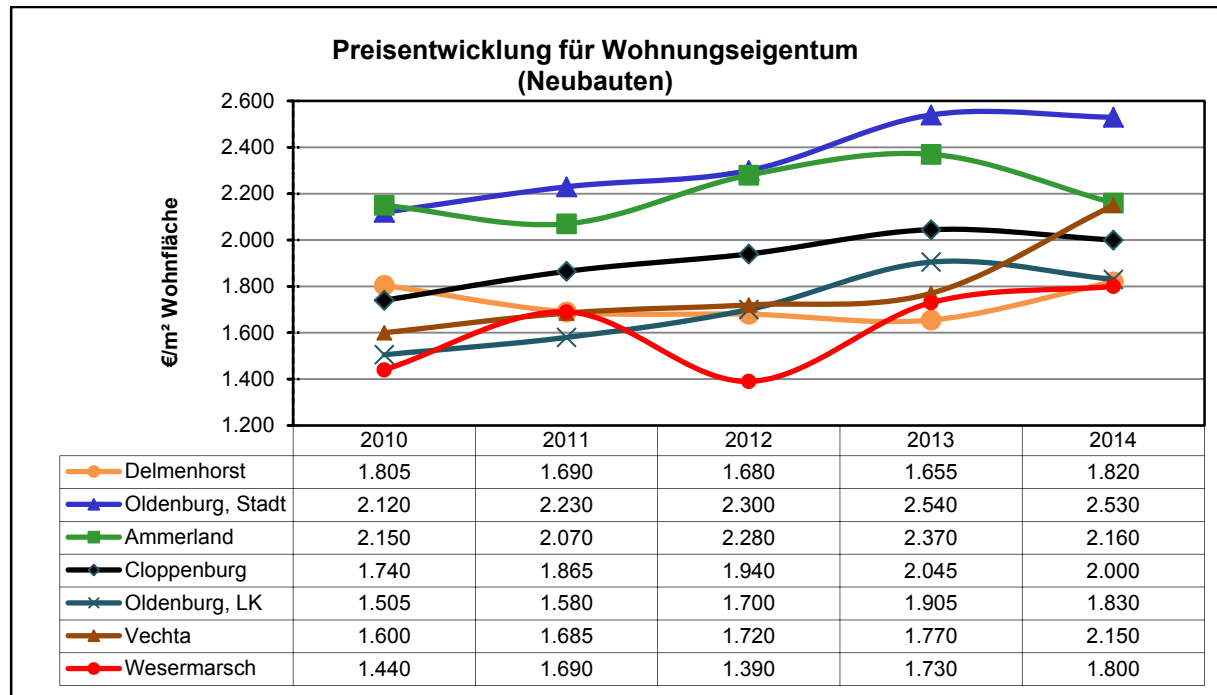
*) Darüber hinaus wurden in den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg und Oldenburg im Zeitraum 2011 bis 2014 insgesamt 94 Apartments in Pflegeeinrichtungen veräußert. Die Einrichtungen wurden in den Jahren 2006 bis 2011 errichtet.

Bei Apartmentgrößen zwischen 19 m² und 46 m² (Mittel 26 m²) wurden Kaufpreise zwischen 3.130 €/m² und 5.500 €/m² (Mittel 4.230 €/m²) gezahlt.

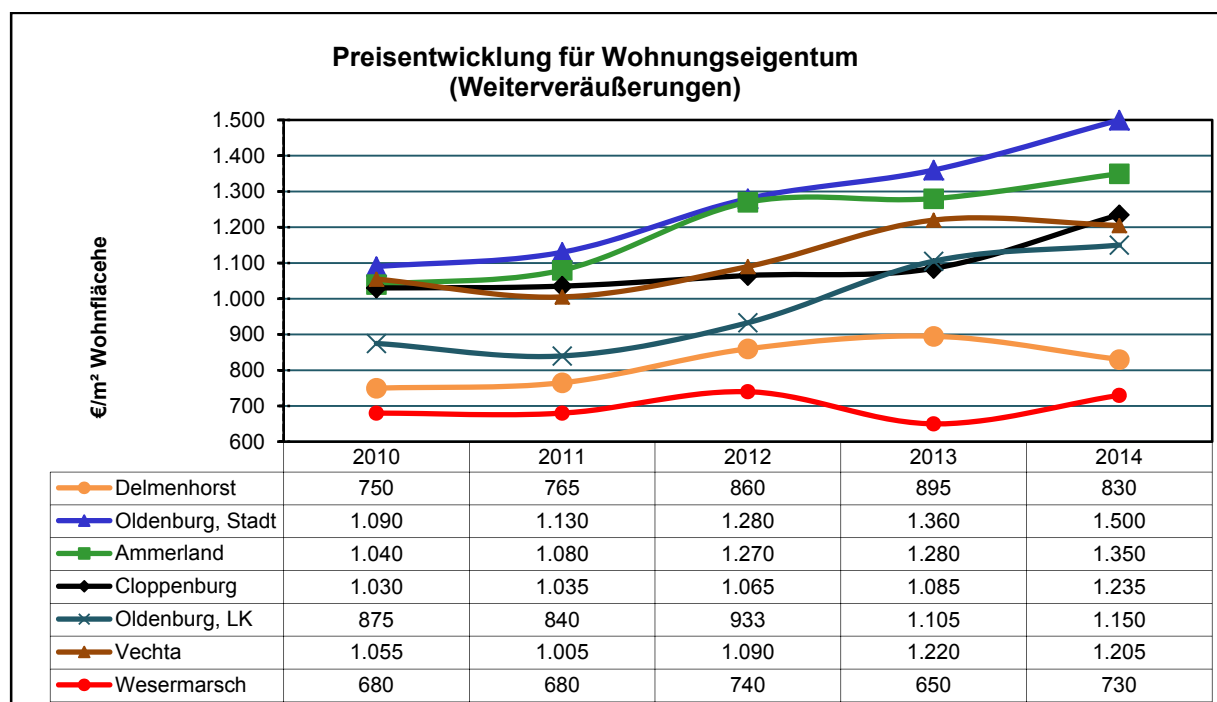
9.4.2 Preisentwicklung

Dargestellt ist die Preisentwicklung der mittleren Wohnflächenpreise in €/m². Die Wohnflächenpreise werden u.a. durch die unterschiedliche Anzahl von Kauffällen in den verschiedenen Wohnlagen beeinflusst. Neubauten bzw. Erstverkäufe liegen vor bei Gebäuden, die in den letzten drei Jahren errichtet wurden.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte nicht einbezogen worden. In den Darstellungen sind keine Verkäufe von der **Halbinsel Butjadingen** enthalten, um die Einflüsse des Ferienwohnungsmarktes auszuschließen.



*) Wesermarsch im Jahr 2014 überwiegend inklusive Garage oder Tiefgaragenstellplatz.



9.4.3 Vergleichsfaktoren

9.4.3.1 Anwendungshinweise

Aus den Kaufpreisen von Wohnungseigentümern wurden auch 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 der Vergleichsfaktoren:
1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert des Wohnungseigentums 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 für Vergleichsfaktoren:	
Welchen Wert hat ein Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg?	
Bodenrichtwert:	200 €/m ²
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	70 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.4.3.2)	1.385 €/m ²
Korrekturfaktor für abweichendes Baujahr	1,12
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor =	1.385 €/m ² x 1,12 = 1.551 €/m ²
Gesamtwert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	= 70 m ² x 1.551 €/m ² = rd. 109.000 €

9.4.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

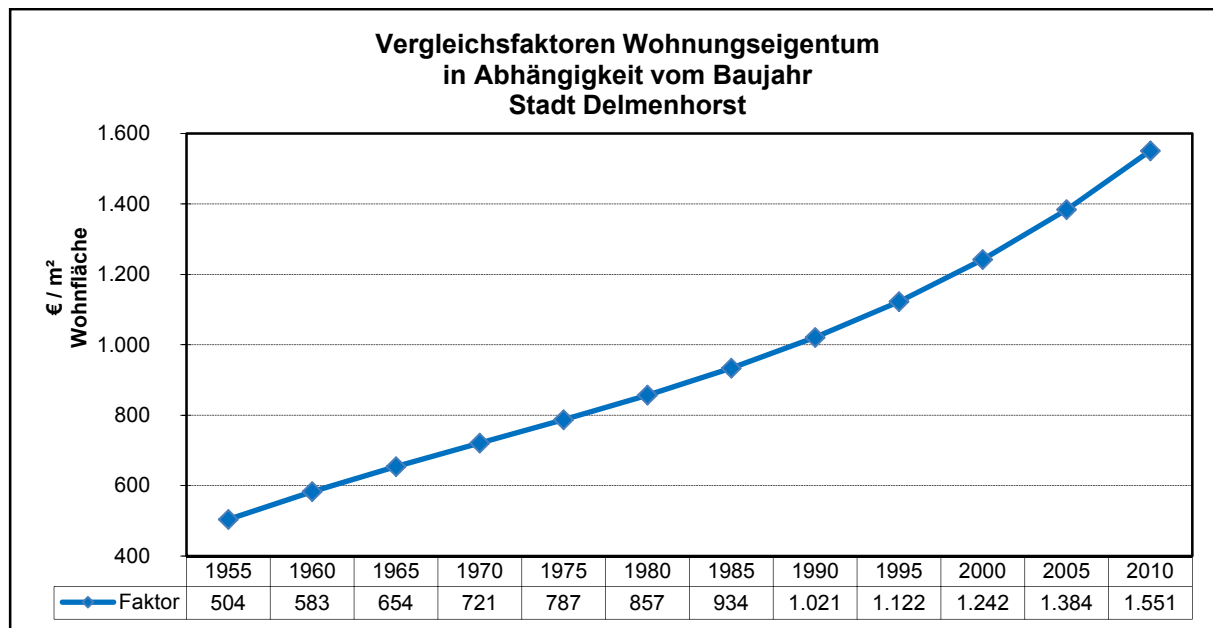
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 231 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Lefferspark“ sowie „Delmodstraße 41, 43“ unberücksichtigt bleiben. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 140 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1955 – 2014	1980
Wohnfläche	26 m ² – 122 m ²	76 m ²

Der nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Baujahr	1990
Wohnfläche	ohne Einfluss
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeiten von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert sind nicht vorhanden.

9.4.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

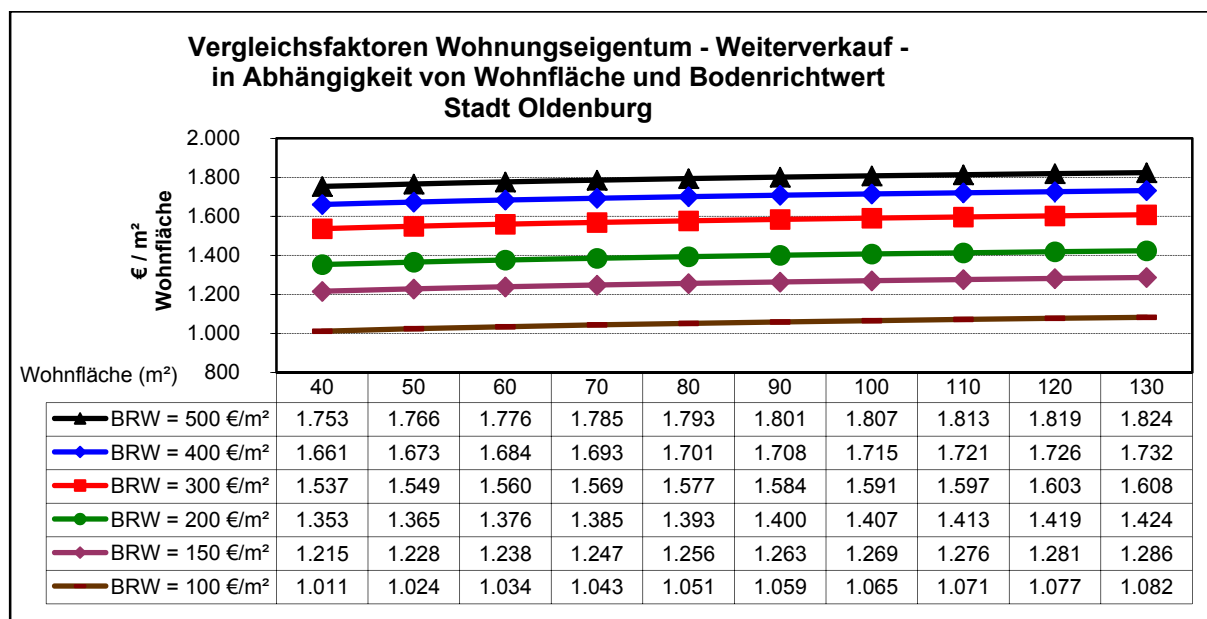
Für die Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 930 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 500 €/m ²	225 €/m ²
Baujahr	1955 – 2011	1981
Wohnfläche	40 m ² – 129 m ²	66 m ²

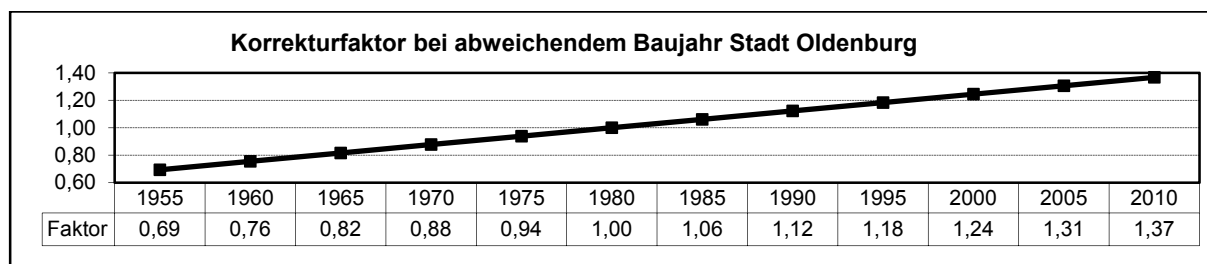
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Baujahr	1980
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



9.4.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

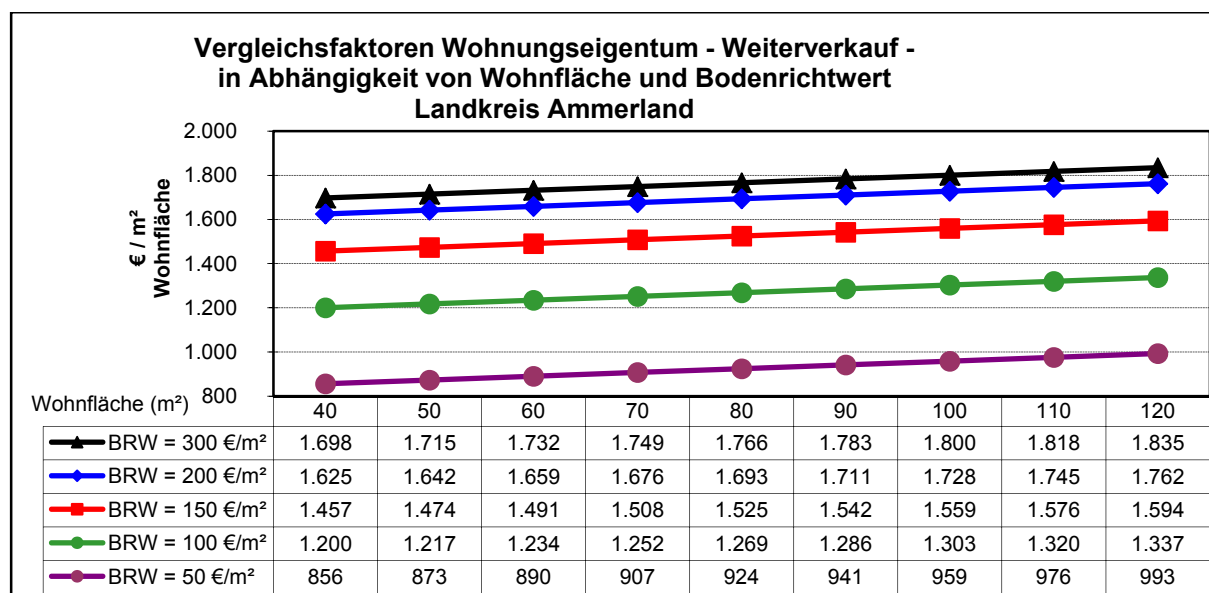
Für den Landkreis Ammerland umfasst die Stichprobe 275 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 300 €/m ²	159 €/m ²
Baujahr	1960 – 2011	1988
Wohnfläche	40 m ² – 120 m ²	71 m ²

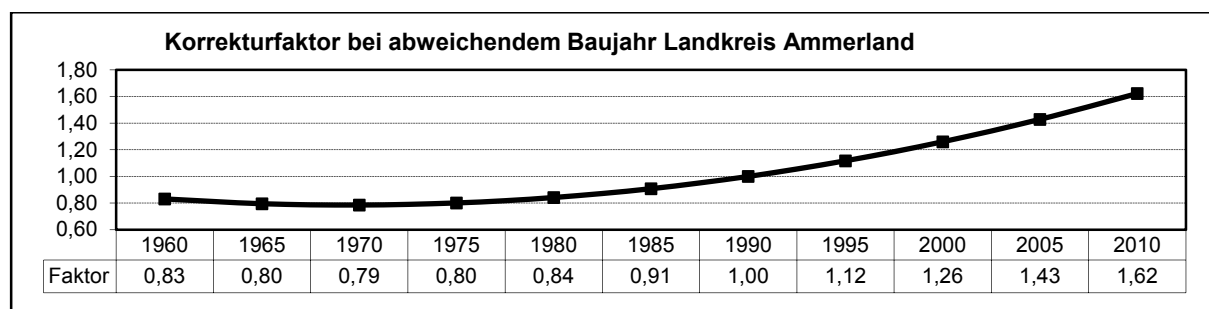
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	0,92
Apen	0,88
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	0,91
Rastede	1,07
Wiefelstede	0,98

9.4.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

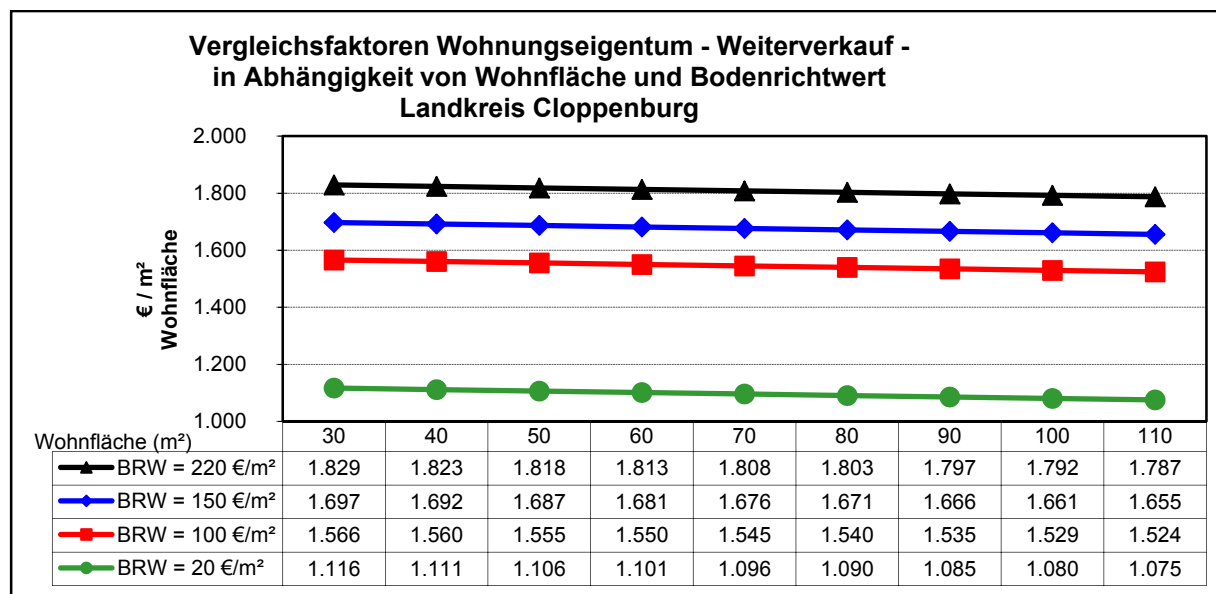
Für den Landkreis Cloppenburg umfasst die Stichprobe 203 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 170 €/m ²	102 €/m ²
Baujahr	1962 – 2014	1998
Wohnfläche	28 m ² – 111 m ²	71 m ²

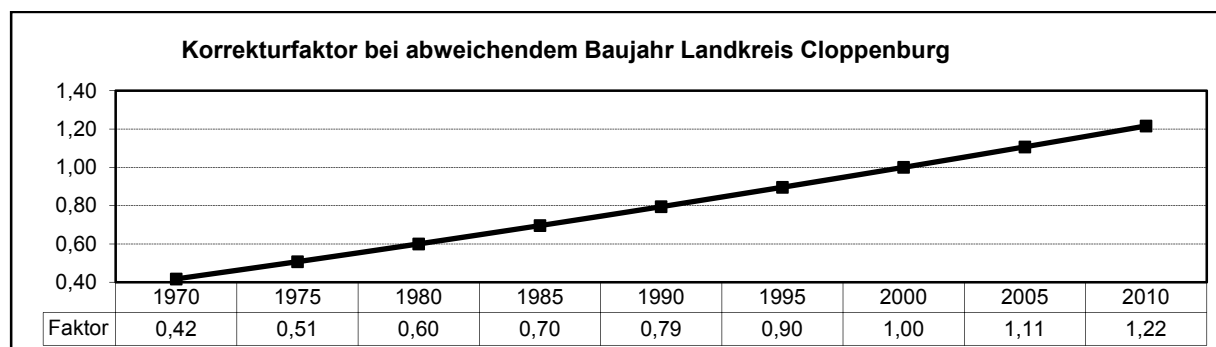
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Baujahr	2000
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Lagewert (Gemeinde)	1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Barßel	0,93
Bösel	0,93
Cappeln, Stadt Cloppenburg	1,03
Emstek, Essen, Stadt Friesoythe	1,03
Garrel, Lastrup, Lindern	1,03
Stadt Löninen, Molbergen	1,03
Saterland	0,93

9.4.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

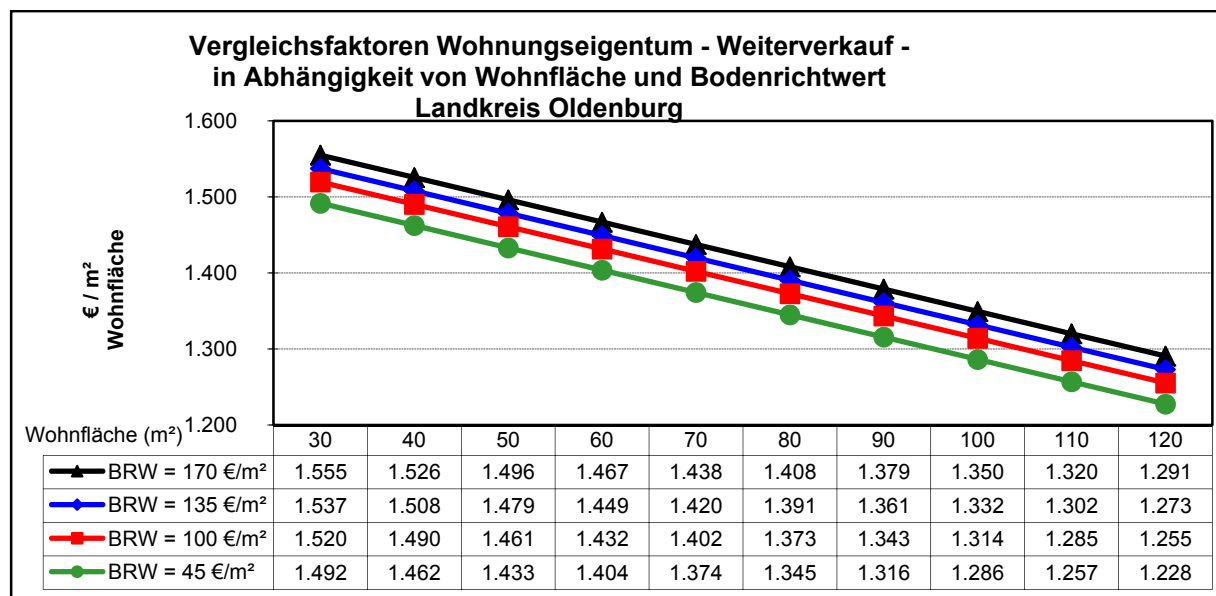
Für den Landkreis Oldenburg umfasst die Stichprobe 183 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 170 €/m ²	103 €/m ²
Baujahr	1962 – 2014	1999
Wohnfläche	30 m ² – 116 m ²	71 m ²

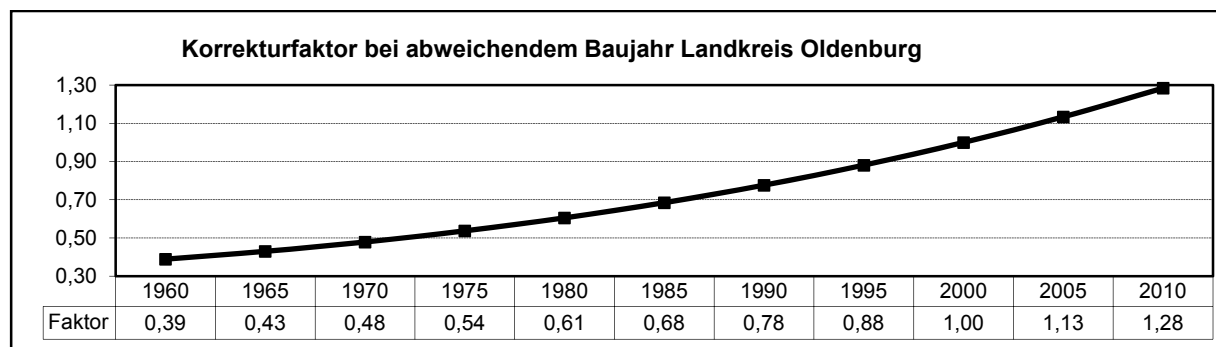
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Baujahr	2000
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



9.4.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

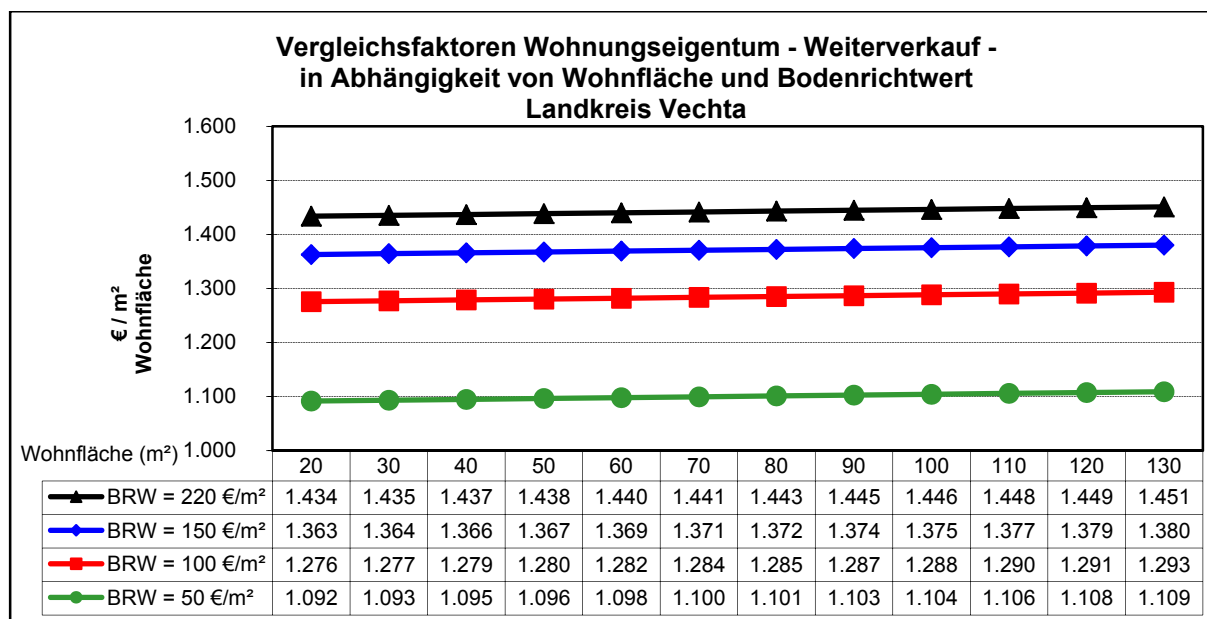
Für den Landkreis Vechta umfasst die Stichprobe 199 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m ² – 220 €/m ²	103 €/m ²
Baujahr	1963 – 2011	1992
Wohnfläche	20 m ² – 132 m ²	73 m ²

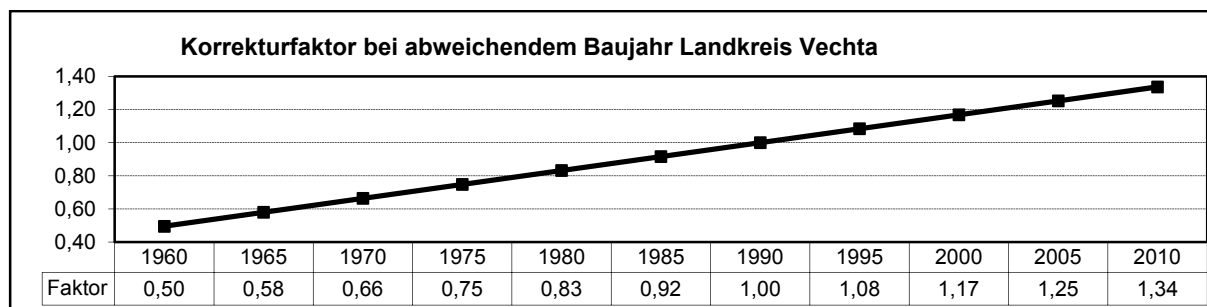
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



9.4.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

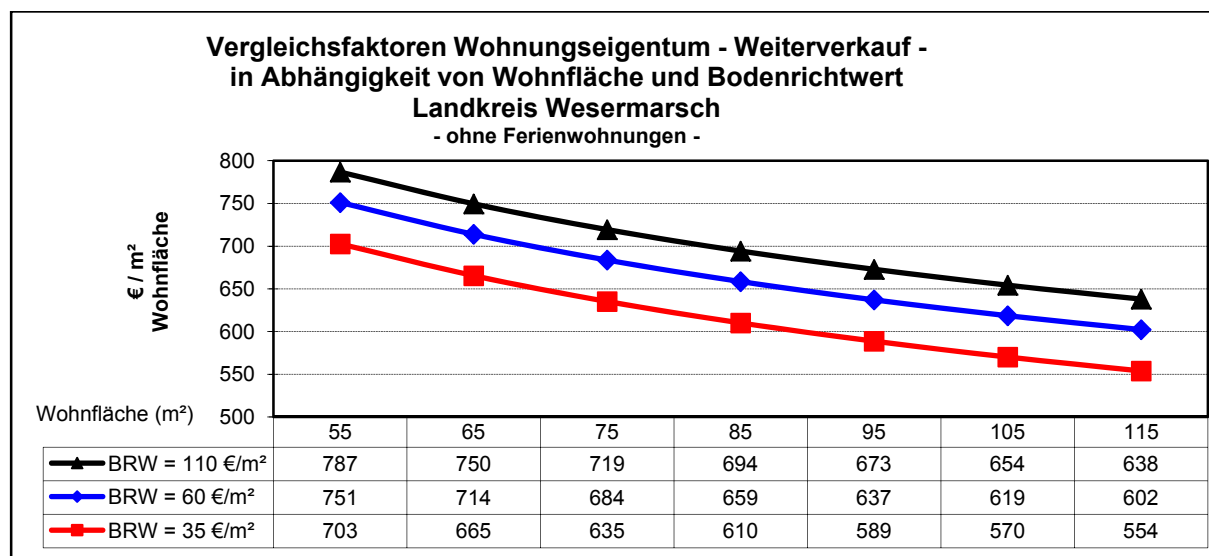
Für den Landkreis Wesermarsch umfasst die Stichprobe 134 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2014	2013
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 110 €/m ²	56 €/m ²
Baujahr	1950 – 2003	1977
Wohnfläche	50 m ² – 120 m ²	74 m ²

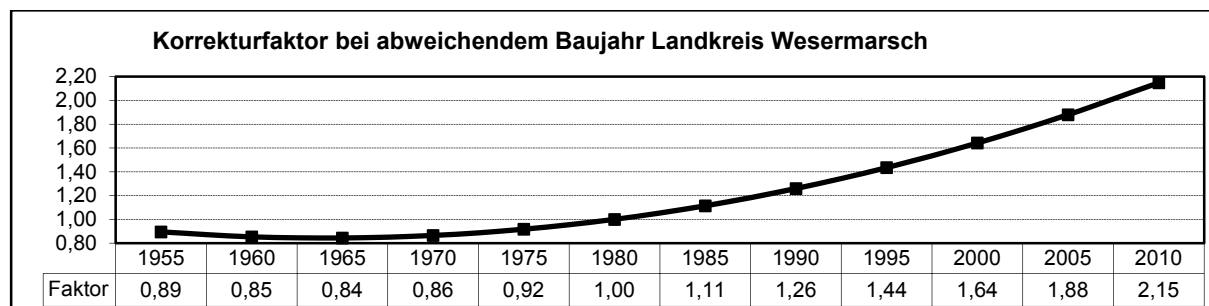
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2014
Baujahr	1980
Wohnfläche	75 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	-- *)
Brake	1,05
Butjadingen	-- *)
Elsfleth	1,00
Jade	-- *)
Lemwerder	1,10
Nordenham	1,00
Ovelgönne	-- *)
Stadland	-- *)

*) Aus den Gemeinden Berne, Jade, Ovelgönne und Stadland liegen keine vergleichbaren Verkäufe vor; Butjadingen wurde aufgrund des besonderen Teilmarktes der Ferienwohnungen bei der Auswertung ausgeschlossen.

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.

9.5.1 Gewerbliche Objekte: Geschäfte, Büros

Um eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen mit den erforderlichen Daten für die unten aufgeführte Auswertung zu erhalten, erfolgt die Auswertung über den **Zeitraum von 2010 bis 2014**.

Kreis/Stadt	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)			Kaufpreis pro Nutzfläche (€/m ²)		
		von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
Delmenhorst	7	45.000	165.000	80.000	178	957	620
Oldenburg, Stadt	95	16.000	1,15 Mio	193.000	112	3.213	1.320
Ammerland	28	10.000	380.000	150.000	159	2.396	1.060
Cloppenburg	11	38.000	800.000	170.000	79	4.615	1.180
Oldenburg, LK	30	15.000	343.000	89.000	72	1.880	810
Vechta	28	10.000	380.000	150.000	159	2.396	1.060
Wesermarsch	17	20.000	313.000	106.000	57	2.132	830

Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass weiterführende Untersuchungen nicht sinnvoll sind.

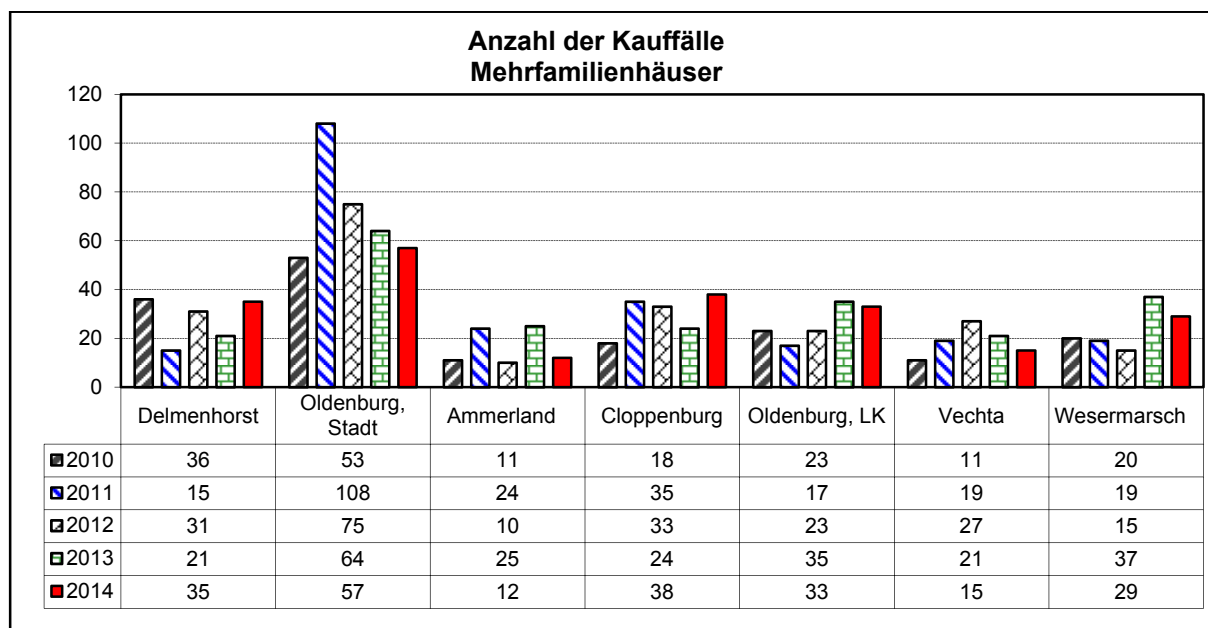
9.5.2 Garagen, Tiefgaragen

Für das Berichtsjahr sind lediglich für den Bereich der Stadt Oldenburg genügend auswertbare Kauffälle vorhanden.

Ort / Nutzung	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)		
		von	bis	Durchschnitt
Garagen: Baujahr bis 2011				
Oldenburg	13	2.000	10.000	6.000
Garagen: Neubauten ab 2012				
Oldenburg *)	0	0	0	0
Tiefgaragenplätze: Baujahr bis 2011				
Oldenburg	17	2.500	20.000	12.500
Tiefgaragenplätze: Neubauten ab 2012				
Oldenburg	53	10.000	25.000	17.500

*) Es gab im Berichtsjahr 8 Kauffälle für Carports mit jeweils 15.000 €.

9.6 Mehrfamilienhäuser



9.6.1 Preisniveau Mehrfamilienhäuser

Im Vergleich zum gesamten Markt bebauter Grundstücke stellt die Anzahl dieser Verkäufe nur einen geringen Prozentsatz dar.

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. Es wurden weiterhin nur Kauffälle für die folgende Darstellung ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist und deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat. Aus diesem Grunde kann die Anzahl von der in der oben abgebildeten Grafik abweichen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Kreisfreie Stadt Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)			Wohnflächenpreis (€/m ²)		
		von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
Delmenhorst	11 (15)	142.000 (65.000)	420.000 (2.060.000)	241.000 (580.000)	468 (250)	1.346 (1.947)	724 (975)
Oldenburg, Stadt	51 (53)	130.000 (103.000)	2.827.000 (2.212.000)	543.000 (511.000)	703 (439)	3.054 (3.176)	1.418 (1.353)
Ammerland	20 (19)	115.000 (160.000)	1.150.000 (1.350.000)	465.000 (364.000)	614 (460)	2.410 (2.547)	1.198 (1.036)
Cloppenburg	16 (20)	135.000 (100.000)	910.000 (1.410.000)	277.000 (315.000)	610 (262)	1.717 (1.336)	871 (770)
Oldenburg, LK	10 (18)	117.000 (75.000)	395.000 (540.000)	210.000 (250000)	532 (385)	1.837 (1.042)	848 (653)
Vechta	6 (12)	190.000 (140000)	400.000 (915000)	307.000 (355000)	752 (547)	2.970 (1.710)	1.287 (957)
Wesermarsch	15 (18)	40.000 (47.000)	700.000 (550.000)	196.000 (160.000)	235 (121)	933 (725)	601 (455)

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die für die **Städte Delmenhorst und Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Den Kaufpreisen der Analysen liegen folgende Eigenschaften zugrunde:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und ohne sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

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

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Der jeweils durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

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. Der jeweils durchschnittliche Rohertragsfaktor bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Stadt Delmenhorst

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Berichtsjahr liegen der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 150 €/m ²	112 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	220 m ² – 953 m ²	391 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre – 66 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,12 – 6,79	5,12

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,7 % (Spanne: 3,7 % – 8,0 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 11,8 (Spanne: 8,8 – 16,5).

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2013 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	58	
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 350 €/m ²	217 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	125 m ² – 1.950 m ²	383 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre – 75 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,15 – 8,00	6,03

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,9 % (Spanne: 0,8 % – 8,6 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 16,8 (Spanne: 8,9 – 30,9).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 300 €/m ²	129 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	186 m ² – 1143 m ²	395 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 65 Jahre	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,19 – 8,00	5,60

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 4,6 % (Spanne: 2,7 % – 7,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 15,6 (Spanne: 9,1 – 25,1).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 170 €/m ²	91 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	175 m ² – 530 m ²	303 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 70 Jahre	49 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,77 – 7,00	5,23

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,6 % (Spanne: 3,9 % – 7,5 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 13,2 (Spanne: 9,5 – 20,4).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	21	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 140 €/m ²	80 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	172 m ² – 1080 m ²	500 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	34 Jahre - 78 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,18 – 6,65	5,08

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,7 % (Spanne: 3,4 % – 8,0 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 13,1 (Spanne: 8,5 – 23,0).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 110 €/m ²	60 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	194 m ² – 536 m ²	395 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,85 – 6,96	5,52

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,2 % (Spanne: 3,7 % – 6,1 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,3 (Spanne: 10,9 – 21,7).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	
Lage (Bodenrichtwert)	21 €/m ² – 65 €/m ²	50 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	261 m ² – 828 m ²	485 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre – 61 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,61 – 5,73	4,45

Liegenschaftszinssatz

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

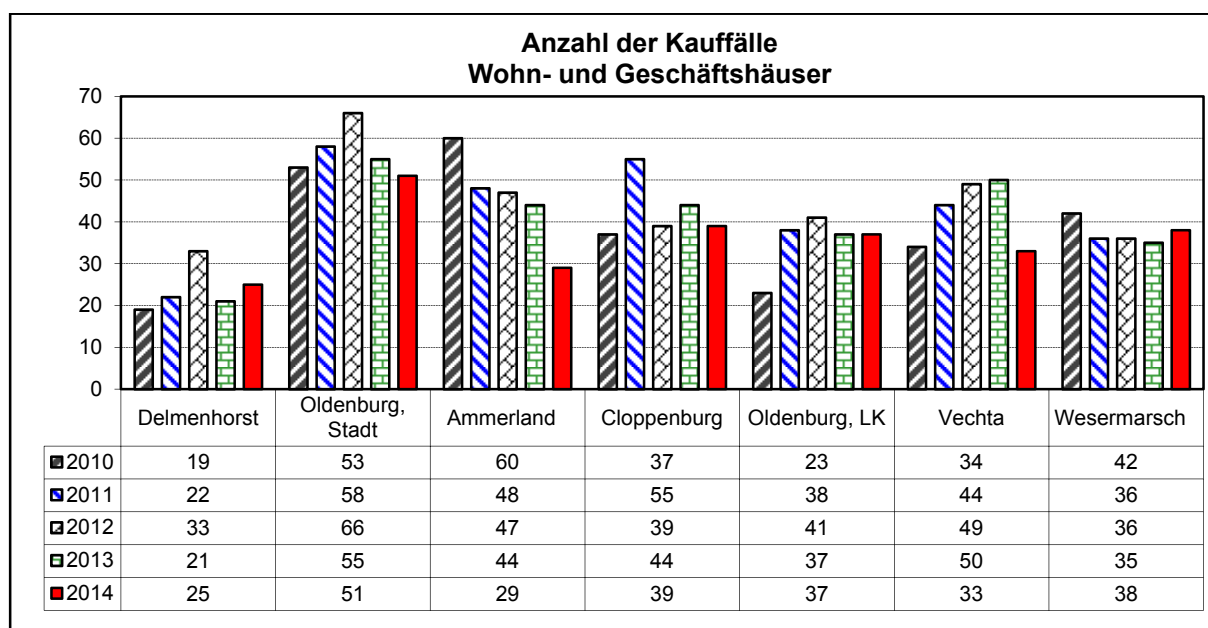
Mehrfamilienhäuser von 6,9 % (Spanne: 4,3 % – 9,1 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 10,6 (Spanne: 7,9 – 13,3).

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen



9.7.1 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Bei diesen Kauf- bzw. Verkaufsobjekten handelt es sich ebenfalls um einen geringen Prozentsatz im Vergleich zum gesamten Markt bebauter Grundstücke.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisspannen für Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Berichtszeitraum. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Es wurden weiterhin nur Kauffälle für die folgende Darstellung ausgewertet, deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat und nicht etwa Schenkung oder Vererbung. Deshalb kann die Anzahl von der in der oben abgebildeten Grafik abweichen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Kreisfreie Stadt	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Mittelwert
Landkreis				
Delmenhorst	16 (14)	75.000 (70.000)	5.970.000 (470.000)	768.000 (215.000)
Oldenburg, Stadt	46 (50)	132.000 (89.000)	6.276.000 (9.500.000)	1.046.000 (842.000)
Ammerland	20 (34)	115.000 (60.000)	625.000 (3.018.000)	285.000 (320.000)
Cloppenburg	23 (23)	36.000 (60.000)	2.203.000 (880.000)	400.000 (260.000)
Oldenburg, LK	14 (12)	90.000 (95.000)	1.050.000 (1.190.000)	385.000 (340.000)
Vechta	19 (24)	83.000 (85.000)	2.915.000 (595.000)	424.000 (260.000)
Wesermarsch	30 (28)	10.000 (30.000)	5.000.000 (800.000)	327.000 (148.000)

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 u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die für die **Städte Delmenhorst und Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Den Kaufpreisen der Analysen liegen folgende Eigenschaften zugrunde:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und ohne sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

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

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

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Der jeweils durchschnittliche Liegenschaftszinssatz und der durchschnittliche Rohertragsfaktor beziehen sich auf Objekte mit den jeweils angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften und Kennzahlen.

Stadt Delmenhorst

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen aufgrund der geringen Anzahl Verkäufe aus den Jahren 2011 bis 2014 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2011 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 700 €/m ²	204 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	234 m ² – 2.917 m ²	1.227 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 50 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,08 – 12,81	6,43

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 7,3 % (Spanne: 0,9 % – 11,3 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 10,8 (Spanne: 6,2 – 17,0).

Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31	
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 500 €/m ²	211 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	98 m ² – 3.510 m ²	661 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre – 69 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	2,78 – 11,99	6,74

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt** ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,1 % (Spanne: 1,7 % – 14,4 %).

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt** der durchschnittliche Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser mit 12,4 (Spanne: 5,2 – 19,3).

Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbervorgänge	10	
Lage (Bodenrichtwert)	400 €/m ² – 1.550 €/m ²	1.030 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	70 m ² – 2.286 m ²	546 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	29 Jahre – 69 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,57 – 36,53	14,26

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg - Innenstadt** ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,1 % (Spanne: 1,4 % – 8,9 %).

Rohertagsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg - Innenstadt** der durchschnittliche Rohertagsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser mit 16,1 (Spanne: 8,6 – 27,2).

Stadt Oldenburg – gesamt**Liegenschaftszinssatz**

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg – gesamt** ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,6 % (Spanne: 1,4 % – 14,4 %).

Rohertagsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg – gesamt** der durchschnittliche Rohertagsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser mit 13,2 (Spanne: 5,2 – 27,2).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 180 €/m ²	97 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	120 m ² – 3.625 m ² ¹⁾	736 m ² ¹⁾
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 46 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	1,88 – 10,42	5,91

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,3 % (Spanne: 1,0 % – 16,1 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,0 (Spanne: 5,4 – 16,9).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 165 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	190 m ² – 4.382 m ² ¹⁾	1132 m ² ¹⁾
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 70 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,32 – 10,00	6,42

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 6,7 % (Spanne: 3,8 % – 14,2 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,5 (Spanne: 6,1 – 17,8).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 420 €/m ²	169 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	150 m ² – 1881 m ²	524 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35 Jahre – 61 Jahre	46 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,28 – 10,00	6,96

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,7 % (Spanne: 4,9 % – 10,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,7 (Spanne: 6,8 – 14,4).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 410 €/m ²	134 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	185 m ² – 2.703 m ²	745 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 65 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	2,64 – 10,63	5,94

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,5 % (Spanne: 1,9 % – 10,1 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 12,5 (Spanne: 6,3 – 19,6).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 130 €/m ²	57 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	154 m ² – 3.200 m ² ¹⁾	758 m ² ¹⁾
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 50 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	2,48 – 8,90	5,75

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 8,0 % (Spanne: 3,2 % – 19,6 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 10,2 (Spanne: 4,4 – 16,3).

9.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien

Die für die **Stadt Oldenburg** sowie die **Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus Kaufpreisanalysen mit Erwerbsvorgängen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Für die **Stadt Delmenhorst** liegen keine geeigneten Daten für eine Auswertung vor.

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 650 €/m ²	283 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	289 m ² – 4.296 m ²	1.556 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	8 Jahre – 54 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,00 – 9,72	6,32

Liegenschaftszinssatz

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

Büroimmobilien von 6,3 % (Spanne: 2,6 % – 9,1 %).

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg** der durchschnittliche Rohertragsfaktor für

Büroimmobilien mit 11,7 (Spanne: 5,8 – 19,9).

Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2014	
Anzahl der Erwerbsvorgänge	19	
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 240 €/m ²	86 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	150 m ² – 2.703 m ²	676 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 53 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,50 – 10,00	6,28

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für

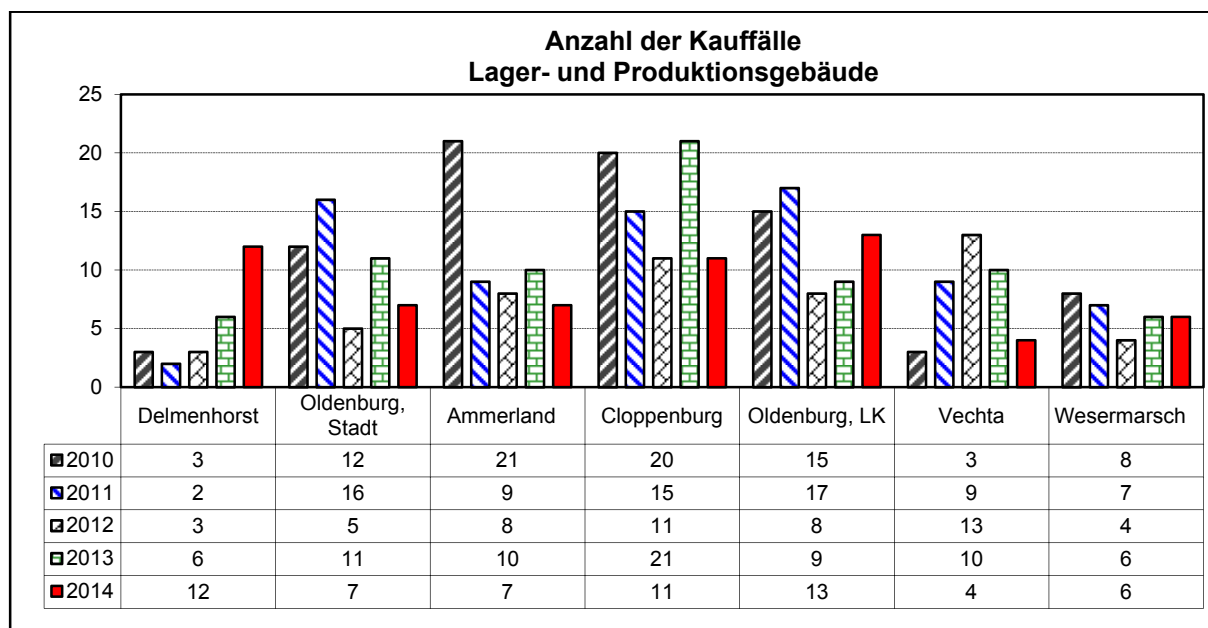
Büroimmobilien von 6,0 % (Spanne: 2,6 % – 9,1 %).

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** der durchschnittliche Rohertragsfaktor für

Büroimmobilien mit 12,2 (Spanne: 8,1 – 16,7).

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude



9.8.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisspannen für Lagergebäude und Produktionsgebäude aus dem Berichtszeitraum. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Es wurden weiterhin nur Kauffälle für die folgende Darstellung ausgewertet, deren Eigentumsübergang sich durch Kauf vollzogen hat und nicht etwa Schenkung oder Vererbung.

Kreisfreie Stadt	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Mittel
Landkreis				
Delmenhorst	12	350.000	14.536.000	2.374.000
Oldenburg, Stadt	7	165.000	5.541.000	1.671.000
Ammerland	7	110.000	400.000	227.000
Cloppenburg	11	20.000	6.810.000	1.019.000
Oldenburg, LK	13	25.000	760.000	223.000
Vechta	4	25.000	460.000	179.000
Wesermarsch	6	48.000	225.000	128.000

9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für rein gewerblich genutzte Objekte ist aufgrund der jährlich anfallenden geringen Datenmenge schwierig.

Aktuelle Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte konnten daher nicht abgeleitet werden.

9.9 Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)

9.9.1 Ferienhäuser

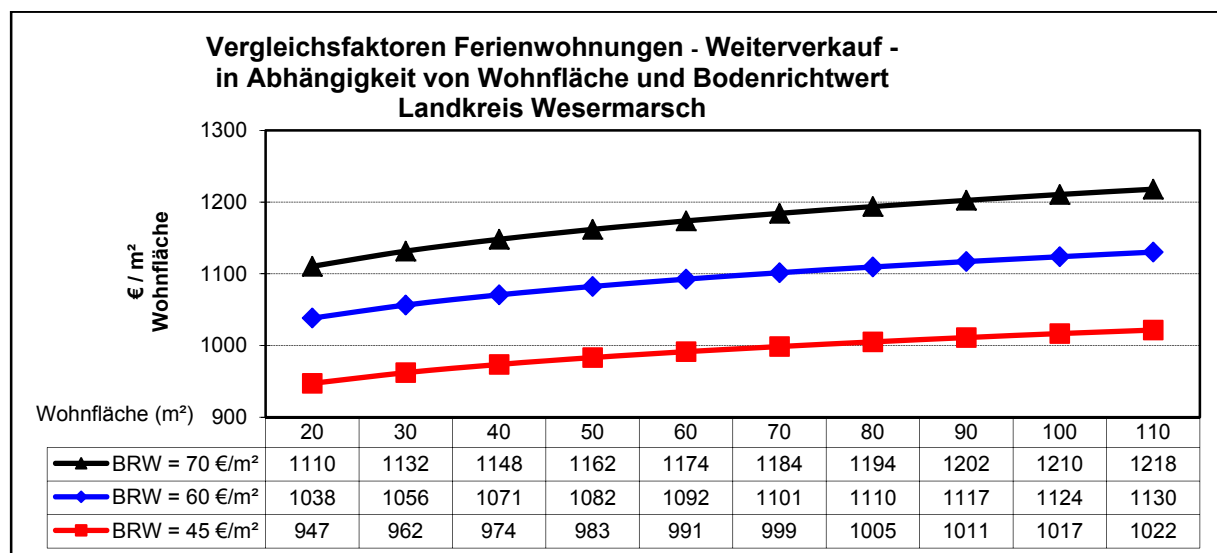
Im **Landkreis Wesermarsch** wurde im Berichtsjahr drei Neubauten als Eigentum mit einem durchschnittlichen Preis von 172.000 € verkauft. Weiterhin wurden 45 gebrauchte Ferienhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft, davon konnte 38 Preise weiter ausgewertet werden (siehe Tabelle). Gleichzeitig mit dem Ferienhaus wird in der Regel auch das Inventar an die neuen Eigentümer übertragen; hierfür wird ein zusätzlicher Betrag erhoben.

Gemeinde	Anz.	Mittlere Wohnfläche m ²	Gesamtkaufpreis			Wohnflächenpreis Mittel (€/m ²)
			von	bis	Mittel (€)	
Butjadingen und Jade	38	68	40.000	107.000	79.000	1.190

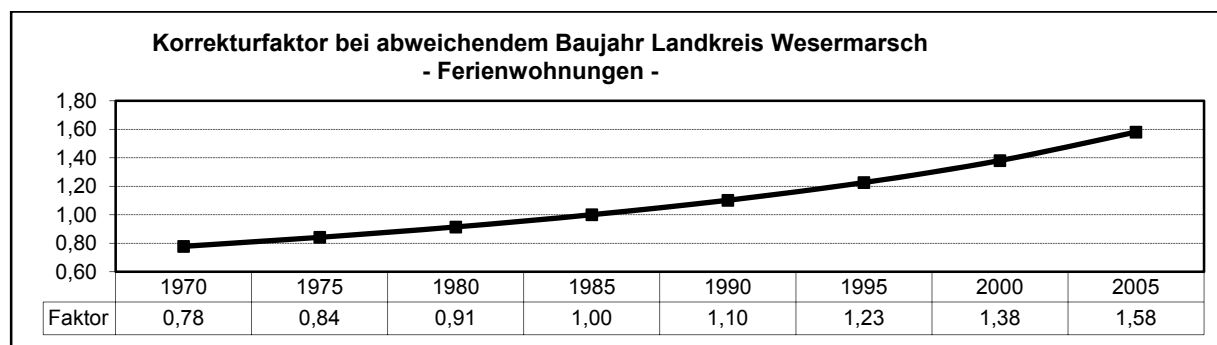
Nicht bei allen Verkäufen sind die Wohnfläche und das Baujahr bekannt.

9.9.2 Ferienwohnungen

Verkäufe von neuen Ferienwohnungen (Erstverkauf) liegen nicht vor. Die nachfolgende Grafik enthält für Verkäufe aus den Jahren **2013 und 2014 für gebrauchte Ferienwohnungen aus der Gemeinde Butjadingen** den Vergleichsfaktor in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert. Es handelt sich überwiegend um Ferienwohnungen aus den Küstenbadeorten. Die nachfolgende Grafik bezieht sich auf das Baujahr 1985, abweichende Baujahre sind mit dem angegebenen Korrekturfaktor zu berücksichtigen.



Abhängigkeit vom Baujahr



10 Mieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 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 Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes,
- der Ausstattung und
- der typischen Beschaffenheit der Baualtersklasse.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen. Die hier angegebenen Mieten für Wohnungen stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen. Die Übersicht soll den Informationsbedarf vor allem auswärtiger Investoren über das hiesige Mietniveau ermöglichen.

10.1 Mietübersichten für Wohnnutzung

10.1.1 Erläuterung

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der 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 im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind. Bei **Neubauten (Erstbezug) in guter Lage oder Kleinstwohnungen (bis 30 m² Wohnfläche)** werden in **Einzelfällen** Mieten erzielt, die ca. 0,50 bis 1,50 €/m² Wohnfläche oberhalb der nachfolgend angehenden Spitzenwerte liegen.

10.1.2 Stadt Delmenhorst

Nettomonatsmiete in €/m ² in der Stadt Delmenhorst				
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert				
	Beschaffenheit entsprechend den Baualtersklassen			
Wohnfläche (m ²)	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
bis 40	4,65	5,70	6,80	
41 bis 60	4,85	5,50	5,85	
61 bis 80	5,05	5,15	5,65	6,50
81 bis 100	4,80	4,90	5,00	
über 100	4,75	4,90		

Nettomonatsmiete in €/m ² in der Stadt Delmenhorst					
Wohnungen in Seniorenwohnanlagen					
Baujahre		Wohnflächen (m ²)		Nettomonatsmiete (€/m ²)	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
2009	1999 – 2010	65	50 – 75	7,45	6,60 – 9,50

Nettomonatsmiete in €/m ² in der Stadt Delmenhorst			
Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)			
Wohnflächen durchschnittlich ca. 115 m ² (Spanne 90 m ² bis 160 m ²)			
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
bis 1969		ab 1970	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,00	4,00 – 6,15	5,50	4,00 – 7,50

10.1.3 Stadt Oldenburg

Nettomonatsmiete in €/m ² in der Stadt Oldenburg					
2 – 3 Zimmerwohnungen, mittlere Wohnfläche 75 m ² , mittlerer bis guter Wohnwert					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1945*	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2010	>= 2011
6,50 – 8,00	5,50 – 6,00	6,00 – 6,50	6,50 – 7,00	7,00 – 7,50	7,50 – 8,50

*großzügige Bürgerhäuser (renovierte Altbauten)

Nettomonatsmiete in der Stadt Oldenburg	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser
6,50 – 7,50 €/m ²	6,00 – 8,00 €/m ²
Standardobjekte ca. 100 m ² Wohnfläche 650 – 750 €	Standardobjekte ca. 130 m ² Wohnfläche 800 – 1.050 €

10.1.4 Landkreis Ammerland

Nettomonatsmiete in €/m² im Landkreis Ammerland		
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m ²)	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Apen	90	4,50
Bad Zwischenahn, Zentrum	75	6,50
Petersfehn	90	5,50
Edeweicht	75	5,50
Rastede	75	6,00
Westerstede, Zentrum	75	5,50
Wiefelstede	100	5,50
Metjendorf	100	6,00

10.1.5 Landkreis Cloppenburg

Nettomonatsmiete in €/m² im Landkreis Cloppenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem Baujahr 1980 *	
	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Barßel	4,50
Bösel	4,50
Cappeln	5,00
Cloppenburg	5,50
Emstek	5,00
Essen	4,50
Friesoythe, Stadt	5,00
Garrel	4,50
Lastrup	4,50
Lindern	4,50
Löningen, Stadt	5,00
Molbergen	4,50
Saterland	4,50

* Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

Nettomonatsmiete in €/m² im Landkreis Cloppenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,20	2,50 – 5,70	4,30	2,75 – 5,90	4,60	2,90 – 6,00	4,70	3,20 – 6,00

10.1.6 Landkreis Oldenburg

Nettomonatsmiete in €/m² im Landkreis Cloppenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem 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 in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

Nettomonatsmiete in €/m² im Landkreis Oldenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		ab 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

10.1.7 Landkreis Vechta

Nettomonatsmiete in €/m² im Landkreis Vechta	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem Baujahr 1980 *)	
	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Bakum	4,50
Damme, Stadt	4,80
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 in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

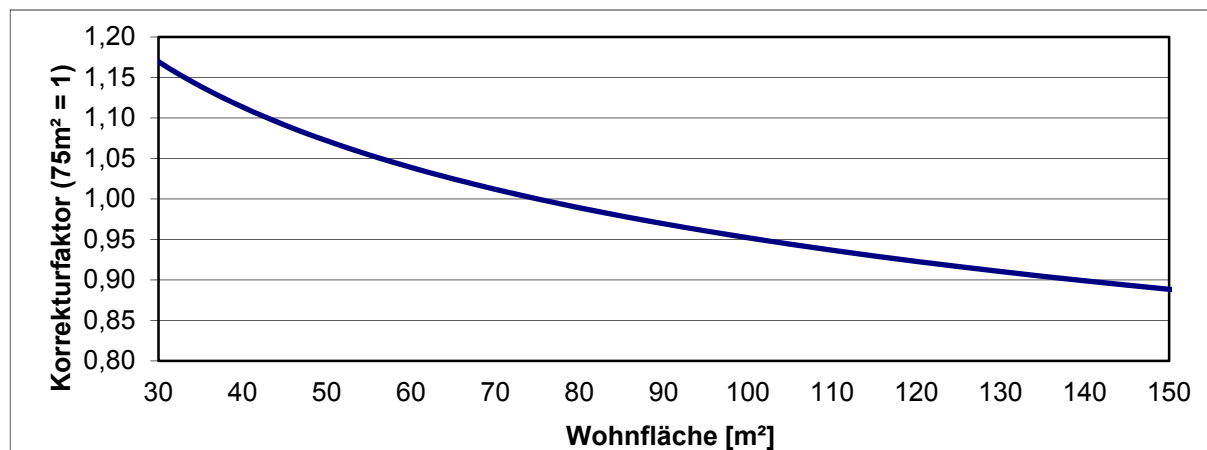
Nettomonatsmiete in €/m ² im Landkreis Vechta					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Baujahre		Wohnflächen (m ²)		Nettomonatsmiete (€/m ²)	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
1981	1907 – 2011	125	75 – 220	4,60	3,30 – 5,90

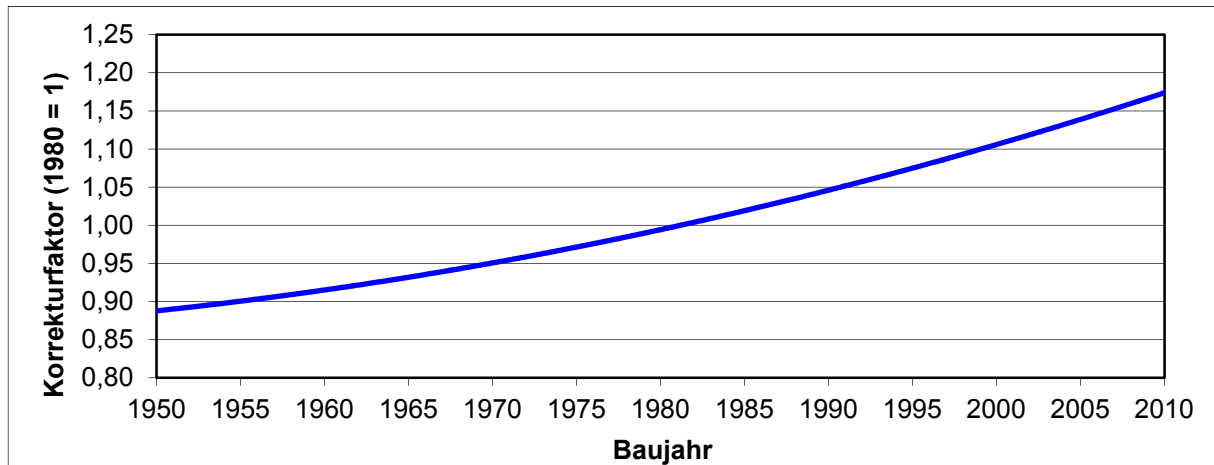
10.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

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**10.1.9 Landkreis Wesermarsch**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg erstellt für den Landkreis Wesermarsch keine eigene Mietübersicht. Der Landkreis Wesermarsch hat Mitte 2008 erstmalig für das gesamte Kreisgebiet einen Mietspiegel veröffentlicht. Dieser Mietspiegel wurde 2010 angepasst und 2012 neu erstellt. Der aktualisierte Mietspiegel dient als Orientierungshilfe für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen des Arbeitslosengeldes II, der Sozialhilfe und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

Der Mietspiegel kann beim Landkreis oder im Internet eingesehen werden.

10.2 Mietübersichten für gewerbliche Nutzung

10.2.1 Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Stadtzentrum von Delmenhorst basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahre 2010** durchgeführt hat. Aktuellere Daten liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

1a-Lage

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

1b-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

10.2.2 Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg

Der Gutachterausschuss führt seit 1995 in einem Fünfjahresrhythmus Mietbefragungen in der Oldenburger Innenstadt durch. Aus der letzten Umfrage im **Jahr 2010** sind über 130 aktuelle Ladenmieten im Stadtkern bekannt geworden.

Die Ergebnisse der Mietbefragung beziehen sich auf eine Objektgröße von 50 m² bis 120 m².

Mietniveau

Durchschnittsmiete 2000 aus 140 Fragebögen ermittelt:	29 €/m ² (Spanne 6 €/m ² – 88 €/m ²)
Durchschnittsmiete 2005 aus 106 Fragebögen ermittelt:	30 €/m ² (Spanne 5 €/m ² – 97 €/m ²)
Durchschnittsmiete 2010 aus 131 Fragebögen ermittelt	26 €/m ² (Spanne 5 €/m ² – 82 €/m ²)

Einzellagen

Ia-Lage (Lange Straße, Lefferseck, Achternstraße)	46 €/m ² (20 €/m ² – 82 €/m ²)
Anschlusslagen 1a (z.B. vordere Haarenstraße, Schüttingstraße)	28 €/m ² (11 €/m ² – 65 €/m ²)
Ib-Lage (z.B. äußere Haarenstraße, Gaststraße)	18 €/m ² (5 €/m ² – 47 €/m ²)
Randlagen (z.B. Staustraße, Schlossplatz, Bergstraße)	13 €/m ² (5 €/m ² – 24 €/m ²)

Das oben dargestellte jeweilige Mietpreisniveau in den verschiedenen Lagen gilt für ein Geschäft im Erdgeschoss. Es ist festzustellen, dass die Mieten innerhalb der jeweiligen Zone zum Teil erheblich streuen.

Zusammenfassung

- Insgesamt leicht rückläufiges Mietniveau
- Abwartende Haltung wegen der Neueröffnung ECE (Schlosshöfe) März 2011
- In Ia-Lagen einige Neubauten (Abbruch von älteren Geschäftshäusern)
- Überwiegend laufende gewerbliche Mietverträge
- Angleichung des Niveaus in vergleichbaren Lagen
- Randlagen offensichtlich nicht mehr so gefragt (häufiger Wechsel und tlw. Leerstände)

10.2.3 Gewerbliche Mieten im Landkreis Ammerland: Innenstadtlage Bad Zwischenahn

Zum Jahreswechsel 2013/2014 wurden für den Innenstadtbereich von **Bad Zwischenahn** die Geschäftsmieten in einer umfangreichen Befragung zusammengetragen, die im Jahr 2014 ausgewertet wurde. Dabei ist eine Abhängigkeit von der Lage zu erkennen. Aufgrund dieser Umstände wurden die Bereiche für die Mittelbildung der Mieten angepasst; weiterhin wurden die Mieten der **Geschäftsmieten (Einzelhandelsflächen)** auf eine durchschnittliche Größe von 50 bis 120 m² bezogen.

Durchschnittliche Ladenmieten (Einzelhandelsflächen):

Ort Bereich	An- zahl	Nettokaltmiete in €/m ² (Ladengröße 50 bis 120 m ²)		
		von	bis	Mittel
Bad Zwischenahn				
In der Horst	33	13,90	38,00	25,20
Peterstraße	18	12,10	24,00	18,20
Bahnhofstraße	9	6,10	21,40	14,40
Am Brink, Lange Straße, Mühlenstraße	12	7,40	14,10	9,70

Durchschnittliche Mieten für Büroflächen und Gastronomie:

Ort Nutzung	An- zahl	Nutzfläche in m ²			Nettokaltmiete in €/m ²		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Bad Zwischenahn							
Büro	12	45	540	191	5,80	10,40	7,60
Gastronomie	9	61	312	151	10,00	35,00	21,80

10.2.4 Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Cloppenburg

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
-----------------------	--

10.2.5 Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Oldenburg

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

10.2.6 Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Vechta

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

10.2.7 Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch

Im Jahr 2011 wurden für die Innenstadtbereiche von Nordenham und Brake die Geschäftsmieten in einer umfangreichen Befragung zusammengetragen. Gegenüber der letzten, 8 Jahre zurückliegenden Untersuchung, ergibt sich ein überwiegend fallendes Mietniveau im Bereich der Ladenmieten, wobei eine Abhängigkeit von der Lage zu erkennen ist. Aufgrund dieser Umstände wurden die Bereiche für die Mittelbildung der Mieten angepasst; weiterhin wurden die Mieten auf eine durchschnittliche Ladenfläche von 50 bis 120 m² bezogen. Die Mittelwerte sind somit nicht direkt mit den in vorherigen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten aus dem Jahr 2003 vergleichbar.

Tendenziell sind die Mieten im Bereich der Marktpassage in Nordenham auf gleichem Niveau geblieben, während die übrigen Bereiche je nach Lage bis zu 23 % gefallen sind. In Brake sind die Mieten zwischen 5 % (Bereich Breite Straße westliche Fußgängerzone) bis 18 % (übrige Kernstadt) seit der Untersuchung im Jahr 2003 gefallen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die durchschnittlichen Mieten in den Bereichen.

Die durchschnittlichen Ladenmieten sind in der Tabelle zusammengefasst:

Ort Bereich	An- zahl	Nettokaltmiete in €/m ² (Ladengröße 50 bis 120 m ²)		
		von	bis	Mittel
Nordenham				
Marktpassage	5	15,10	27,50	20,00
Friedrich-Ebert-Straße (Fußgängerzone zwischen Bahnhofstraße und Lloydstraße), Marktplatz, Marktstraße (zwischen Bahnhofstraße und Lloydstraße)	13	8,30	19,20	12,90
Friedrich-Ebert-Straße (zwischen Hafenstraße und Lloydstraße), Bahnhofstraße (zwischen Lutherstraße und Müllerstraße)	15	4,00	12,90	7,00
Hafenstraße (zwischen Körnerstraße und Weserdeich)	8	3,00	7,50	5,20
Ladenmieten weitere Kernstadt	5	2,20	8,00	4,40
Brake				
Breite Straße (zwischen Bahnhofstraße inklusive der Ecklagen und Lindenstraße)	12	4,10	15,40	7,90
Ladenmieten weitere Kernstadt	14	3,00	8,60	4,50

Durchschnittliche Mieten für Büroflächen und Gastronomie in den Innenstadtbereichen:

Ort Nutzung	An- zahl	Nutzfläche in m ²			Nettokaltmiete in €/m ²		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Nordenham							
Büro	12	20	520	150	3,50	12,00	6,20
Gastronomie	9	30	270	120	2,70	10,40	5,80
Brake							
Büro	13	30	400	110	2,90	9,90	5,90
Gastronomie	7	95	250	145	2,90	9,40	5,30

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 aufgrund 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 Vorsitzenden 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 seit dem 01.07.2014 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der Obere Gutachterausschuss hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg.

12 Anhang 1: Umsatzzahlen 2014

Die nachfolgenden Tabellen stellen eine reine Mengenstatistik dar. Hier sind auch Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen enthalten.

12.1 Umsatzzahlen 2014 Stadt Delmenhorst

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Delmenhorst	941	0	249	-19	172	10	35	67	456	-6	25	14	21	-22

Gemeinden	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	%
Delmenhorst	307	17	17	42	83	-1	9	-25	0	-100	15	-17	3	0	5	-62

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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 €	%
Delmenhorst	155,3	24	36,6	-15	19,5	10	18,6	14	74,6	-3	16,4	275	29,9	115

Gemeinden	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 €	%
Delmenhorst	25,4	16	1,5	792	6,2	-5	0,8	1	0,0	-100	0,3	-51	0,0	k.A.	0,2	192

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Delmenhorst	83	-17	24	-6	6	4	7	-48	36	-17	4	23	20	23

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Delmenhorst	7	-34	2	-25	0	-100	9	-63	0	158	5	k.A.

12.2 Umsatzzahlen 2014 Stadt Oldenburg

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	2.116	-12	420	-2	177	-14	57	-19	654	-7	51	-9	28	27

Gemeinden	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	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	933	-13	117	-30	283	-2	27	-4	4	300	8	-60	4	-85	7	-74

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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 €	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	423,2	-1	96,5	2	29,7	-12	30,7	-26	156,9	-8	50,3	10	26,1	26

Gemeinden	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 €	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	126,6	-4	4,7	-49	51,1	17	5,4	46	1,6	378	0,1	-83	0,4	-49	0,1	-95

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	234	48	27	-7	7	-10	4	-38	38	-13	13	18	34	24

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	130	379	9	50	3	559	6	-82	1	-79	0	-94

12.3 Umsatzzahlen 2014 Landkreis Ammerland mit Gemeinden

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Apen	177	-14	70	0	4	-69	0	-100	74	-15	3	-40	11	22
Bad Zwischenahn	459	-7	108	-26	31	-3	5	25	144	-21	6	100	8	-43
Edeweicht	374	0	133	9	32	14	0	-100	165	8	4	-43	14	-18
Rastede	391	-10	114	-12	28	8	5	25	147	-8	6	-62	15	-21
Westerstede, Stadt	257	-40	101	-19	12	-37	1	-88	114	-25	7	-22	14	-53
Wiefelstede	221	-26	56	-23	12	-64	1	-50	69	-36	3	-25	11	-48
Gesamtsumme	1.879	-16	582	-12	119	-21	12	-52	713	-15	29	-34	73	-34

Gemeinden	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	%
Apen	18	80	0	0	41	-41	6	50	0	0	18	20	3	0	3	-50
Bad Zwischenahn	148	2	38	73	74	16	8	0	0	-100	17	-54	9	29	7	-22
Edeweicht	39	-34	7	0	99	36	11	38	0	-100	23	0	4	-71	8	-27
Rastede	44	10	11	57	88	-27	19	46	0	0	32	39	13	-52	16	33
Westerstede, Stadt	50	-9	1	0	25	-70	8	-20	2	0	27	-45	3	-86	6	-62
Wiefelstede	22	-46	2	0	67	-3	14	-30	4	100	19	-21	5	400	5	-44
Gesamtsumme	321	-8	59	64	394	-18	66	5	6	50	136	-20	37	-48	45	-29

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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 €	%
Apen	16,1	-19	8,4	2	0,4	-68	0,0	-100	8,8	-14	0,6	-84	1,6	39
Bad Zwischenahn	71,6	-11	23,5	-26	4,8	2	1,7	-30	30,0	-23	1,7	92	3,7	42
Edeweicht	52,1	5	25,7	20	5,7	22	0,0	-100	31,4	18	1,2	5	1,8	-41
Rastede	52,2	-8	19,3	-16	4,0	17	2,0	151	25,3	-6	2,3	-47	3,1	-25
Westerstede, Stadt	32,4	-35	15,5	-22	1,8	-32	1,0	-72	18,3	-29	1,9	-26	3,6	-18
Wiefelstede	26,4	-37	10,0	-26	2,5	-54	0,2	-48	12,7	-34	1,2	-12	1,6	-79
Gesamtsumme	250,8	-16	102,4	-13	19,2	-13	5,0	-42	126,6	-14	8,7	-36	15,5	-33

Gemeinden	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 €	%
Apen	1,9	124	0,0	0	1,7	-39	0,4	9	0,0	0	1,0	12	0,0	0	0,0	-40
Bad Zwischenahn	23,8	-5	0,8	82	8,2	-2	1,0	21	0,0	-100	2,1	-18	0,0	-48	0,1	-74
Edeweicht	5,6	-35	0,2	-56	7,3	17	0,9	130	0,0	-100	2,9	7	0,0	-82	0,9	348
Rastede	7,6	21	0,2	13	8,3	-9	3,2	-33	0,0	0	1,8	90	0,1	97	0,4	213
Westerstede, Stadt	4,0	-10	0,2	0	1,4	-77	0,5	-71	0,0	0	2,4	-42	0,0	-94	0,1	45
Wiefelstede	2,9	-38	0,3	0	5,2	39	0,8	-76	0,1	86	1,6	-28	0,0	k.A.	0,0	-83
Gesamtsumme	45,8	-8	1,6	72	32,1	-12	6,8	-41	0,2	-60	11,9	-12	0,1	-51	1,6	57

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Apen	70	-5	9	-15	0	-70	0	-100	9	-22	1	-59	13	13
Bad Zwischenahn	89	-54	15	-22	1	1	0	4	17	-20	1	155	12	-73
Edeweicht	176	-17	31	41	2	54	0	-100	33	40	2	93	24	-29
Rastede	157	3	22	46	1	-29	1	54	23	39	3	-20	16	-51
Westerstede, Stadt	145	-38	24	30	1	-25	0	-87	25	18	6	150	16	-61
Wiefelstede	81	-38	7	-33	1	-58	0	-89	7	-39	1	-46	10	-63
Gesamtsumme	718	-28	107	13	5	-18	1	-68	114	8	13	31	91	-53

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Apen	5	-30	6	-32	0	0	37	7	0	0	0	-41
Bad Zwischenahn	11	19	3	-45	0	-100	41	-58	0	-80	4	-69
Edeweicht	12	4	3	20	0	-100	94	7	0	-95	9	-83
Rastede	16	20	18	-39	0	0	71	43	1	-34	9	60
Westerstede, Stadt	3	-54	2	-87	0	0	92	-36	0	-90	1	-8
Wiefelstede	8	79	3	-86	0	89	51	-22	1	465	0	-90
Gesamtsumme	55	6	35	-58	0	-49	386	-19	1	-55	23	-68

12.4 Umsatzzahlen 2014 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Barßel	183	-8	68	-22	14	-7	2	100	84	-18	1	-75	5	67
Bösel	91	18	26	-4	3	0	1	0	30	0	0	0	3	-40
Cappeln	82	37	30	20	4	0	0	0	34	36	1	-67	4	0
Cloppenburg	485	14	107	-20	27	-7	16	23	150	-14	10	0	7	-50
Ernstek	161	5	35	9	2	-71	3	200	40	0	2	0	9	125
Essen	126	-7	29	-17	6	50	2	-50	37	-14	2	-50	8	-43
Friesoythe	331	3	91	-10	8	0	1	0	100	-8	7	133	13	62
Garrel	163	-4	41	0	2	0	2	100	45	7	4	-43	11	120
Lastrup	97	21	34	79	4	-20	1	0	39	56	0	-100	6	100
Lindern	74	9	14	-36	1	0	2	0	17	-23	4	300	5	0
Löningen	238	34	63	0	5	67	1	-50	69	1	3	0	7	17
Molbergen	119	-5	32	-3	3	0	3	200	38	3	2	0	7	0
Saterland	213	4	80	3	5	-17	4	0	89	6	3	-62	8	14
Gesamtsumme	2.363	8	650	-7	84	1	38	58	772	-4	39	-17	93	9

Gemeinden	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	%
Barßel	9	200	0	0	51	-20	3	50	1	0	17	13	8	0	4	0
Bösel	4	-50	0	0	28	22	4	100	0	0	20	186	0	0	2	0
Cappeln	0	-100	0	0	33	312	0	-100	1	0	8	-47	1	0	0	-100
Cloppenburg	113	11	1	-50	102	50	18	-18	4	100	15	-40	59	k.A.	6	100
Ernstek	2	-60	0	0	41	-38	10	25	1	-67	35	133	19	375	2	-67
Essen	1	-93	0	0	44	52	7	0	0	-100	20	0	5	150	2	-67
Friesoythe	11	-27	0	-100	87	-30	20	0	10	0	41	24	16	k.A.	26	271
Garrel	7	-42	0	0	55	28	16	433	7	-82	14	-12	1	0	3	50
Lastrup	0	0	0	0	29	7	5	67	0	-100	18	0	0	0	0	-100
Lindern	0	0	0	0	22	69	2	-67	0	0	20	25	0	0	4	-20
Löningen	14	133	0	-100	77	71	8	-47	0	-100	36	16	12	0	12	500
Molbergen	3	50	0	0	22	-53	7	0	1	0	29	123	6	500	4	-60
Saterland	9	80	1	0	63	5	10	11	0	0	17	-35	10	400	3	0
Gesamtsumme	173	-1	2	-60	654	6	110	10	25	-50	290	16	137	k.A.	68	31

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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 €	%
Barßel	14,7	-20	7,2	-29	1,4	10	0,2	-29	8,9	-25	0,1	-96	0,7	-1
Bösel	9,6	22	3,9	21	0,2	-9	0,2	0	4,3	24	0,0	0	0,4	-75
Cappeln	9,3	35	4,7	20	0,6	0	0,0	0	5,3	36	0,2	-71	0,6	-39
Cloppenburg	76,0	11	22,8	-2	4,1	12	5,8	29	32,7	4	9,6	79	2,9	-26
Ernstek	25,9	61	5,6	6	0,3	-67	0,9	451	6,7	7	0,4	-60	9,8	975
Essen	10,1	-55	4,0	-14	0,7	79	0,8	-8	5,5	-7	0,2	-53	1,0	-85
Friesoythe	30,5	0	12,0	-11	0,8	1	0,2	0	12,9	-9	1,9	271	2,1	-5
Garrel	36,7	107	6,5	14	0,2	0	0,3	-42	7,0	12	8,8	229	10,0	k.A.
Lastrup	9,8	-8	4,1	91	0,4	1	0,2	-32	4,7	68	0,0	-100	1,0	-56
Lindern	7,1	-20	1,8	-18	0,1	0	1,1	0	3,0	35	0,5	762	1,4	-68
Löningen	20,8	9	8,6	-11	0,6	391	0,0	-99	9,1	-11	0,4	-15	2,9	489
Molbergen	14,8	55	5,3	20	0,4	16	0,7	575	6,4	31	0,3	0	0,7	-47
Saterland	22,7	4	9,7	4	0,5	-6	0,8	0	11,0	12	2,8	300	2,7	-35
Gesamtsumme	288,0	11	96,1	-1	10,4	19	11,1	53	117,5	4	25,2	60	36,1	20

Gemeinden	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 €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Barßel	1,2	352	0,0	0	1,7	-28	0,4	k.A.	0,4	k.A.	1,2	-21	0,0	0	0,1	112
Bösel	0,5	-49	0,0	0	1,7	76	0,6	k.A.	0,0	0	2,2	118	0,0	0	0,0	-33
Cappeln	0,0	-100	0,0	0	1,8	402	0,0	-100	0,0	0	1,3	175	0,0	0	0,0	-100
Cloppenburg	14,7	1	0,0	71	8,5	14	3,4	57	0,8	k.A.	3,3	-15	0,0	434	0,1	280
Ernstek	0,3	-28	0,0	0	3,4	7	2,9	237	0,0	-81	2,5	-24	0,0	-49	0,0	-94
Essen	0,1	-94	0,0	0	1,3	-23	0,8	0	0,0	-100	1,1	-81	0,0	-100	0,0	-40
Friesoythe	1,2	-36	0,0	-100	4,1	-28	0,7	-26	0,5	0	6,6	43	0,0	0	0,5	490
Garrel	1,0	-22	0,0	0	3,0	12	3,7	k.A.	0,2	-83	2,4	-19	0,7	0	0,0	28
Lastrup	0,0	0	0,0	0	1,3	-4	0,2	-27	0,0	-100	2,6	69	0,0	0	0,0	-100
Lindern	0,0	0	0,0	0	0,7	68	0,0	-86	0,0	0	1,5	-10	0,0	0	0,0	120
Löningen	1,2	88	0,0	-100	4,2	79	0,2	-86	0,0	-100	2,7	-23	0,0	0	0,1	44
Molbergen	0,2	16	0,0	0	2,1	24	1,0	3	0,0	801	3,7	656	0,0	-90	0,3	k.A.
Saterland	0,7	200	0,1	0	2,5	-11	0,4	12	0,0	0	2,2	-40	0,0	-99	0,3	k.A.
Gesamtsumme	21,0	-4	0,1	-70	36,3	10	14,2	88	1,9	66	33,4	-4	0,7	389	1,4	275

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Barßel	110	-23	11	-43	1	-14	0	341	12	-41	0	-88	10	-63
Bösel	219	549	3	-36	0	-53	0	0	3	-34	0	0	6	83
Cappeln	33	-53	6	226	0	0	0	0	7	235	0	-85	1	-96
Cloppenburg	85	-29	14	-11	1	11	2	71	17	-5	2	6	6	-49
Ernstek	140	103	5	-25	0	-74	0	208	6	-24	0	-65	15	355
Essen	49	-65	3	-71	0	63	0	-73	4	-69	0	-46	8	-45
Friesoythe	211	15	16	-1	0	-33	0	0	16	-2	1	-69	19	-25
Garrel	93	-2	5	-80	0	0	0	-42	5	-79	5	142	15	335
Lastrup	68	3	4	-29	0	-35	0	61	5	-28	0	-100	4	-37
Lindern	67	23	4	-41	0	0	0	0	4	-37	1	k.A.	14	205
Löningen	75	-25	9	-45	0	128	0	3	9	-43	0	-50	6	70
Molbergen	94	111	3	-17	0	16	1	177	4	-7	1	0	4	-62
Saterland	111	-64	21	38	0	-16	0	0	21	40	4	349	5	165
Gesamtsumme	1.356	-5	104	-29	3	-3	4	78	112	-27	14	8	113	-23

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Barßel	4	-54	2	481	26	k.A.	47	-41	0	0	7	286
Bösel	6	45	5	k.A.	0	0	200	830	0	0	0	-17
Cappeln	6	250	0	-100	1	0	18	-44	0	0	0	-100
Cloppenburg	12	-28	6	8	7	k.A.	33	-49	2	217	0	-55
Emstek	8	14	15	100	0	-57	87	115	9	k.A.	0	-97
Essen	3	-43	6	0	0	-100	28	-74	0	-94	0	-36
Friesoythe	12	8	6	-44	1	0	136	19	1	1	20	k.A.
Garrel	7	21	12	397	0	-94	48	-8	0	0	0	24
Lastrup	6	26	2	-15	0	-100	51	14	0	0	0	-100
Lindern	3	78	1	-88	0	0	43	18	0	0	1	204
Löningen	12	89	1	-87	0	-100	46	-27	0	0	1	28
Molbergen	8	76	8	-29	1	626	68	355	0	-33	2	488
Saterland	7	-22	5	-6	0	0	62	-77	0	-98	8	167
Gesamtsumme	94	9	68	9	35	497	868	-8	12	117	39	258

12.5 Umsatzzahlen 2014 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Beckeln	13	86	5	400	0	0	0	0	5	400	1	0	1	0
Colnrade	18	64	4	33	0	0	0	0	4	33	0	0	3	50
Dötlingen	98	-20	38	-17	1	-67	2	100	41	-18	1	0	7	-46
Dünsen	20	54	15	88	0	0	1	0	16	100	0	0	0	-100
Ganderkese	452	-12	172	-5	29	-3	11	267	212	-1	2	-71	26	30
Großenkneten	248	15	82	41	16	100	5	-17	103	43	5	67	13	-32
Groß Ippener	17	55	2	0	0	0	1	0	3	0	2	0	5	400
Harpstedt	84	4	32	52	1	-67	1	-50	34	31	1	-80	6	50
Hatten	223	7	89	9	10	43	1	-67	100	9	7	250	23	92
Hude	285	17	81	7	19	27	5	-29	105	7	5	150	14	-18
Kirchseele	25	56	5	67	2	0	0	0	7	40	0	0	5	0
Prinzhöfte	8	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0
Wardenburg	266	9	85	4	8	-43	2	100	95	-2	6	-14	13	-7
Wildeshausen	372	11	78	-27	17	-23	4	-69	99	-30	7	-36	20	54
Winkelsett	7	75	1	-50	0	0	0	0	1	-50	0	0	2	0
Gesamtsumme	2.136	5	692	3	103	-1	33	-8	828	2	37	-3	139	18

Gemeinden	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	%
Beckeln	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5	25	0	0	0	-100
Colnrade	1	-50	0	0	0	-100	0	0	0	0	9	200	1	0	0	0
Dötlingen	1	-75	0	0	15	-46	1	-67	4	33	21	17	1	0	6	100
Dünsen	0	-100	0	0	1	0	0	0	0	0	3	200	0	0	0	0
Ganderkese	95	-26	1	-95	52	-2	3	-73	2	0	48	4	2	-50	9	-10
Großenkneten	11	-58	18	800	40	-9	3	200	4	0	42	8	0	-100	9	200
Groß Ippener	0	0	0	0	1	0	0	-100	0	0	5	-29	1	0	0	-100
Harpstedt	7	-53	1	0	20	5	0	-100	0	0	10	0	0	0	5	400
Hatten	41	41	1	-50	26	-41	2	-50	2	-33	16	33	3	-25	2	-50
Hude	50	-18	0	-100	71	109	9	125	1	0	25	67	0	-100	5	-17
Kirchseele	0	-100	0	0	1	-67	0	0	1	0	8	300	0	0	3	0
Prinzhöfte	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	-50	0	0	1	0
Wardenburg	33	-6	5	400	74	252	0	-100	1	-67	27	-25	2	0	10	-44
Wildeshausen	54	-35	1	-50	138	200	8	-11	3	200	27	23	2	100	13	160
Winkelsett	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0
Gesamtsumme	293	-25	27	-21	441	50	27	-37	18	29	250	13	12	-14	64	14

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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 €	%
Beckeln	1,4	376	0,7	493	0,0	0	0,0	0	0,7	493	0,1	0	0,4	182
Colnrade	1,1	102	0,3	41	0,0	0	0,0	0	0,3	41	0,0	0	0,3	-18
Dötlingen	11,5	-29	6,7	-9	0,1	-79	0,8	k.A.	7,6	-1	0,3	113	1,0	-15
Düsen	2,3	58	2,0	113	0,0	0	0,1	0	2,1	121	0,0	0	0,0	-100
Ganderkese	67,2	1	30,6	-3	4,0	-0	4,1	478	38,7	7	0,5	-70	7,3	36
Großenkneten	28,8	18	11,5	41	1,6	122	1,7	13	14,8	42	0,7	20	3,3	-51
Groß Ippener	3,1	213	0,2	0	0,0	0	0,2	0	0,4	0	1,2	0	1,4	90
Harpstedt	7,8	-13	4,6	56	0,1	-47	0,2	-50	5,0	36	0,1	-78	1,0	102
Hatten	36,8	30	16,6	20	1,7	65	0,2	-64	18,5	21	2,4	47	5,4	283
Hude	39,1	20	14,7	14	3,4	50	1,8	-18	19,8	14	2,8	281	3,0	-1
Kirchseele	3,7	96	1,5	215	0,3	5	0,0	0	1,8	140	0,0	0	0,3	0
Prinzhöfte	1,0	-23	0,2	-69	0,0	0	0,0	0	0,2	-69	0,0	0	0,2	-32
Wardenburg	35,7	-5	15,4	6	1,1	-49	0,4	250	16,9	0	2,1	-64	2,2	-36
Wildeshausen	52,4	2	14,5	-15	2,2	-22	5,9	30	22,6	-8	2,6	-63	7,1	108
Winkelsett	0,6	105	0,1	-61	0,0	0	0,0	0	0,1	-61	0,0	0	0,2	0
Gesamtsumme	292,6	7	119,6	8	14,3	5	15,4	52	149,3	11	12,8	-30	33,0	23

Gemeinden	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 €	%						
Beckeln	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,2	512	0,0	0	0,0	-100
Colnrade	0,1	633	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,5	k.A.	0,0	0	0,0	0
Dötlingen	0,1	-84	0,0	0	0,8	-49	0,0	-80	0,1	33	1,5	-69	0,0	0	0,1	-5
Düsen	0,0	-100	0,0	0	0,0	-55	0,0	0	0,0	0	0,2	k.A.	0,0	0	0,0	0
Ganderkese	10,2	-19	0,1	-72	5,6	26	0,2	-94	0,2	0	4,3	101	0,0	90	0,2	9
Großenkneten	0,8	-58	0,0	-97	2,1	1	1,1	k.A.	0,3	116	5,1	106	0,0	-100	0,5	k.A.
Groß Ippener	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,1	-47	0,0	0	0,0	-100
Harpstedt	0,6	-59	0,1	0	0,7	-44	0,0	-100	0,0	0	0,2	-64	0,0	0	0,1	350
Hatten	5,5	57	0,1	-60	2,1	-47	0,2	-41	0,1	-36	2,6	80	0,0	-94	0,0	-87
Hude	5,8	-20	0,0	-100	4,4	70	0,6	262	0,0	0	2,4	154	0,0	-100	0,1	6
Kirchseele	0,0	-100	0,0	0	0,1	-77	0,0	0	0,0	0	1,5	k.A.	0,0	0	0,0	-97
Prinzhöfte	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,3	0	0,0	0	0,3	-27	0,0	0	0,0	0
Wardenburg	4,3	10	0,3	143	7,8	300	0,0	-100	0,3	-83	1,7	-31	0,0	167	0,1	-33
Wildeshausen	5,9	-25	0,2	-53	9,7	85	0,4	-66	0,4	833	3,0	59	0,0	717	0,6	517
Winkelsett	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,3	427	0,0	0	0,0	0
Gesamtsumme	33,3	-15	0,8	-53	33,3	43	3,0	-64	1,5	-31	23,9	36	0,0	-87	1,7	39

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Beckeln	8	285	1	773	0	0	0	0	1	773	0	0	2	224
Colnrade	119	777	1	69	0	0	0	0	1	69	0	0	1	-92
Dötlingen	186	1	16	34	0	-11	0	309	16	36	0	380	7	-20
Düsen	9	412	2	90	0	0	0	0	2	110	0	0	0	-100
Ganderkese	556	-12	32	12	1	-22	2	548	34	15	0	-50	25	-28
Großenkneten	185	21	18	27	1	106	1	-40	20	22	1	-74	16	-27
Groß Ippener	14	-9	1	0	0	0	0	0	1	0	3	0	2	344
Harpstedt	14	-57	3	56	0	-88	0	-84	3	18	0	-95	1	-56
Hatten	112	42	10	-44	0	28	0	-78	10	-44	1	42	18	421
Hude	184	76	7	-35	1	5	1	-48	9	-35	1	134	16	-33
Kirchseele	64	717	6	937	0	16	0	0	6	842	0	0	2	0
Prinzhöfte	27	107	1	-3	0	0	0	0	1	-3	0	0	1	-80
Wardenburg	131	-19	11	-24	0	-90	0	-44	11	-34	2	-72	34	316
Wildeshausen	300	273	8	-32	1	-14	3	138	12	-17	1	-29	106	k.A.
Winkelsett	16	169	0	-86	0	0	0	0	0	-86	0	0	2	0
Gesamtsumme	1.924	30	114	-0	4	-35	7	22	126	-1	9	-31	232	79

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Beckeln	0	0	0	0	0	0	5	301	0	0	0	-100
Colnrade	0	-100	0	0	0	0	117	k.A.	0	0	0	0
Dötlingen	1	-58	0	-83	1	100	158	4	0	0	2	-64
Düsen	0	-50	0	0	0	0	7	k.A.	0	0	0	0
Ganderkesee	11	94	2	-86	0	0	477	-11	1	184	5	84
Großenkneten	5	-38	13	k.A.	3	83	120	20	0	-100	7	k.A.
Groß Ippener	0	0	0	-100	0	0	9	-40	0	0	0	-100
Harpstedt	1	-64	0	-100	0	0	7	-66	0	0	1	287
Hatten	3	-56	0	-62	0	-62	78	99	0	-97	0	-95
Hude	5	10	4	103	0	0	148	150	0	-100	3	33
Kirchseele	0	-97	0	0	0	0	56	k.A.	0	0	0	-87
Prinzhöfte	0	0	1	0	0	0	22	249	0	0	1	0
Wardenburg	9	163	0	-100	3	-46	72	-37	0	98	1	-73
Wildeshausen	12	60	3	-58	2	357	130	207	0	603	35	k.A.
Winkelsett	0	0	0	0	0	0	14	181	0	0	0	0
Gesamtsumme	47	9	24	-38	10	11	1.420	30	1	-70	56	123

12.6 Umsatzzahlen 2014 Landkreis Vechta mit Gemeinden

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Bakum	84	-17	14	-33	0	-100	0	0	14	-39	2	-67	4	0
Damme	184	44	61	36	10	100	0	-100	71	39	3	-62	14	56
Dinklage	129	-11	60	-12	1	-83	1	0	62	-16	3	-62	5	25
Goldenstedt	144	-11	42	35	6	50	1	0	49	36	0	-100	7	250
Holdorf	92	-11	35	21	2	0	1	0	38	23	3	-25	3	0
Lohne	275	-6	106	34	13	-13	2	0	121	26	7	75	6	20
Neuenkirchen-Vörden	109	-14	24	85	3	-25	0	-100	27	35	1	0	4	-50
Steinfeld	139	20	18	-33	9	80	2	100	29	-12	2	-33	7	40
Vechta	370	-10	119	-3	14	-46	8	-27	141	-12	8	-38	9	-40
Visbek	143	1	45	2	0	-100	0	-100	45	-4	4	300	6	20
Gesamtsumme	1.669	-3	524	9	58	-17	15	-29	597	5	33	-34	65	8

Gemeinden	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	%
Bakum	2	100	1	0	29	-24	2	-67	4	0	25	19	1	0	0	-100
Damme	43	438	1	0	26	8	5	-17	6	500	13	-35	0	0	2	100
Dinklage	6	-62	0	0	14	-44	11	175	3	0	20	150	0	-100	5	150
Goldenstedt	1	0	0	0	39	-45	11	-8	7	133	29	-15	1	0	0	-100
Holdorf	12	-20	0	0	21	-32	4	-60	0	0	10	43	0	0	1	-50
Lohne	25	-32	1	-80	79	-24	11	-42	1	0	21	31	0	-100	3	-50
Neuenkirchen-Vörden	12	-69	0	0	30	0	1	-88	0	-100	33	94	0	0	1	-67
Steinfeld	11	0	0	0	54	26	10	-41	0	0	25	150	1	0	0	-100
Vechta	102	20	2	-50	67	-21	15	-42	1	0	22	16	0	0	3	50
Visbek	2	100	0	0	42	-21	5	150	4	300	30	36	0	-100	5	-29
Gesamtsumme	216	7	5	-44	401	-20	75	-32	26	189	228	31	3	-57	20	-31

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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 €	%
Bakum	12,5	-18	2,0	-37	0,0	-100	0,0	0	2,0	-41	0,5	-79	4,9	120
Damme	38,0	103	12,2	65	1,3	100	0,0	-100	13,5	62	1,1	-63	13,5	964
Dinklage	19,7	-14	9,6	-5	0,1	-90	0,2	0	9,9	-8	0,5	-49	0,9	-50
Goldenstedt	17,0	34	5,9	12	0,9	116	0,2	-6	7,0	19	0,0	-100	3,5	291
Holdorf	10,7	-15	4,9	30	0,2	44	0,2	0	5,3	37	0,4	-11	1,2	-67
Lohne	41,4	-19	19,2	36	1,8	-2	0,4	-21	21,5	30	4,7	303	2,2	-71
Neuenkirchen-Vörden	15,0	-47	4,4	110	0,4	-3	0,0	-100	4,7	26	0,2	0	3,9	-76
Steinfeld	13,2	-7	2,7	-45	1,0	90	0,5	100	4,3	-26	0,1	-73	1,7	2
Vechta	70,2	-5	25,8	15	2,4	-35	2,2	-68	30,3	-7	3,3	-68	7,7	-13
Visbek	19,5	16	6,5	4	0,0	-100	0,0	-100	6,5	-7	1,3	431	1,6	-71
Gesamtsumme	257,3	-4	93,2	17	8,1	-7	3,7	-62	105,0	7	12,2	-37	41,0	-17

Gemeinden	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 €	%						
Bakum	0,2	55	0,0	0	3,1	28	0,2	-90	0,1	0	1,5	-50	0,0	-78	0,0	-100
Damme	5,4	619	0,3	0	2,0	-31	0,7	60	0,2	494	1,1	-37	0,0	0	0,0	-67
Dinklage	0,7	-63	0,0	0	1,2	-73	0,8	127	0,0	-65	5,6	141	0,0	-100	0,0	173
Goldenstedt	0,1	0	0,0	0	3,0	-9	1,4	-12	0,2	k.A.	1,9	145	0,0	0	0,0	-100
Holdorf	1,7	-15	0,0	0	1,1	-23	0,1	-90	0,0	0	0,9	169	0,0	0	0,0	-94
Lohne	3,1	-45	0,0	-100	6,9	-23	1,4	-66	0,0	0	1,5	-18	0,0	-100	0,0	-61
Neuenkirchen-Vörden	1,5	-69	0,0	0	1,8	32	0,2	-82	0,0	-100	2,7	178	0,0	0	0,0	-49
Steinfeld	1,2	0	0,0	0	3,1	0	2,1	-26	0,0	0	0,8	72	0,0	-100	0,0	-100
Vechta	13,4	37	0,4	119	10,6	54	1,6	-60	0,0	0	2,8	114	0,0	0	0,0	-46
Visbek	0,2	39	0,0	0	1,7	1	1,7	180	0,1	k.A.	6,2	315	0,0	-100	0,1	-47
Gesamtsumme	27,7	9	0,8	-85	34,6	-6	10,1	-42	0,6	468	24,9	75	0,0	-100	0,3	-60

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Bakum	111	75	4	64	0	-100	0	0	4	57	0	-81	6	231
Damme	113	134	8	74	0	182	0	-100	8	75	0	-79	21	629
Dinklage	130	134	15	90	0	-82	0	0	15	85	1	-55	3	7
Goldenstedt	76	-1	16	20	0	44	0	-65	17	19	0	-100	10	417
Holdorf	142	406	4	25	0	-40	0	0	4	26	0	-69	2	-59
Lohne	77	-39	13	53	0	-17	0	-55	14	46	2	257	5	-48
Neuenkirchen-Vörden	85	22	6	271	0	-45	0	-100	7	-15	0	228	14	-53
Steinfeld	95	46	2	-49	0	204	0	449	3	-34	0	-49	6	-27
Vechta	121	63	15	51	0	-44	0	-56	16	35	0	-51	8	-39
Visbek	152	66	6	-44	0	-100	0	-100	6	-45	1	218	3	-87
Gesamtsumme	1.101	58	90	35	2	-12	1	-84	94	22	5	-29	79	-23

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bakum	8	9	1	-86	0	0	91	108	0	-78	0	-100
Damme	6	-10	2	43	2	k.A.	73	140	0	0	0	-72
Dinklage	2	-81	3	147	0	-61	106	245	0	-100	0	183
Goldenstedt	9	-3	5	-58	0	893	35	-8	0	165	0	-100
Holdorf	4	2	0	-89	0	0	130	k.A.	0	0	0	-99
Lohne	13	-11	6	-35	0	0	38	-54	0	-100	0	-85
Neuenkirchen-Vörden	5	137	1	-87	0	-100	57	161	0	0	1	-38
Steinfeld	6	-30	10	-37	0	0	69	164	0	-100	0	-100
Vechta	23	256	6	-54	0	0	67	142	0	0	1	-24
Visbek	6	26	8	180	1	k.A.	126	205	0	-100	1	-73
Gesamtsumme	81	10	42	-41	3	624	793	126	0	-99	4	-68

12.7 Umsatzzahlen 2014 Landkreis Wesermarsch mit Gemeinden

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Berne	102	9	38	-7	7	75	0	-100	45	-4	2	100	12	50
Brake (Unterweser), Stadt	171	7	71	-3	12	-8	5	67	88	-1	12	9	10	100
Butjadingen	206	0	48	-17	4	100	6	0	58	-12	5	150	56	8
Elsfleth, Stadt	118	-9	45	-10	8	-43	2	-33	55	-18	3	0	14	8
Jade	112	-39	33	-20	2	100	0	-100	35	-20	1	-67	25	47
Lemwerder	70	-9	27	-7	6	-40	0	-100	33	-20	1	0	5	0
Nordenham, Stadt	336	0	144	12	34	-8	14	8	192	8	9	12	13	30
Ovelgönne	67	-17	26	-7	1	-67	1	0	28	-12	1	-50	16	78
Stadland	136	26	42	-7	2	-50	1	-80	45	-17	4	-20	22	69
Gesamtsumme	1.318	-4	474	-4	76	-14	29	-22	579	-6	38	6	173	31

Gemeinden	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	%						
Berne	5	150	0	0	12	20	1	0	0	-100	20	-13	1	0	4	100
Brake (Unterweser), Stadt	28	-7	1	-50	11	57	2	-60	3	200	10	100	2	100	4	0
Butjadingen	57	12	0	0	18	12	0	0	1	0	9	-50	0	0	2	100
Elsfleth, Stadt	17	70	1	-50	15	-21	0	-100	1	-67	10	43	0	-100	2	100
Jade	13	550	0	-100	10	-38	1	-83	4	-92	19	-41	2	-67	2	-71
Lemwerder	17	70	1	0	2	-71	2	-60	0	0	7	75	0	0	2	-33
Nordenham, Stadt	70	-7	5	-50	26	-41	4	33	0	0	8	0	3	0	6	0
Ovelgönne	0	-100	0	0	5	-44	0	-100	0	-100	16	-27	1	0	0	-100
Stadland	8	700	0	0	37	164	3	-25	0	-100	15	0	0	0	2	100
Gesamtsumme	215	17	8	-50	136	-4	13	-54	9	-84	114	-15	9	12	24	20

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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 €	%
Berne	8,9	-4	4,4	2	0,9	114	0,0	-100	5,3	7	0,3	914	1,7	58
Brake (Unterweser), Stadt	15,6	11	7,4	-1	0,9	-32	1,0	83	9,4	-0	2,6	116	1,0	63
Butjadingen	19,5	-5	5,6	-14	0,5	243	0,8	17	6,9	-5	0,6	-49	5,7	35
Elsfleth, Stadt	11,3	-3	4,9	-8	0,8	-35	0,3	-22	6,0	-14	0,2	-31	2,8	157
Jade	10,7	-31	3,9	-9	0,2	8	0,0	-100	4,1	-15	0,2	-86	2,7	50
Lemwerder	8,1	-27	3,0	-18	0,6	-30	0,0	-100	3,5	-53	0,2	-18	0,4	-70
Nordenham, Stadt	37,5	23	15,0	10	2,8	-18	2,6	7	20,4	5	6,2	725	1,5	31
Ovelgönne	6,6	-19	3,0	-0	0,1	-65	0,2	19	3,3	-5	0,0	-76	2,1	46
Stadland	10,4	5	3,8	-16	0,1	-59	0,1	-91	3,9	-30	0,7	-9	2,8	60
Gesamtsumme	128,4	-1	50,9	-3	6,9	-15	4,9	-42	62,7	-9	11,0	79	20,5	43

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Berne	0,1	-8	0,0	0	0,5	4	0,1	0	0,0	-100	1,0	-64	0,0	0	0,0	505
Brake (Unterweser), Stadt	1,3	-17	0,0	-80	0,4	230	0,4	-11	0,0	-18	0,5	6	0,0	k.A.	0,0	-53
Butjadingen	4,2	-9	0,0	0	0,9	67	0,0	0	0,0	0	1,2	-56	0,0	0	0,0	8
Elsfleth, Stadt	1,0	40	0,0	-92	0,6	-41	0,0	-100	0,0	-44	0,6	-28	0,0	-100	0,0	k.A.
Jade	1,4	847	0,0	-100	0,4	-33	0,0	-99	0,0	-99	1,8	-56	0,1	239	0,0	-83
Lemwerder	2,9	278	0,3	65	0,1	-78	0,1	-82	0,0	0	0,6	107	0,0	0	0,0	5
Nordenham, Stadt	5,3	9	0,4	56	2,2	-7	0,1	-85	0,0	0	1,4	14	0,0	0	0,1	0
Ovelgönne	0,0	-100	0,0	0	0,1	-71	0,0	-100	0,0	-100	1,0	-56	0,0	0	0,0	-100
Stadland	1,4	k.A.	0,0	0	0,2	-44	0,3	10	0,0	-100	1,0	10	0,0	0	0,0	-80
Gesamtsumme	17,5	35	0,8	-3	5,4	-17	0,8	-66	0,1	-93	9,2	-41	0,1	259	0,3	-0

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	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	%
Berne	52	-53	6	12	1	171	0	-100	6	13	0	591	7	1
Brake (Unterweser), Stadt	51	26	6	-9	1	-8	0	44	7	-6	3	219	6	120
Butjadingen	66	-43	6	-22	0	-9	1	-11	6	-20	1	2	15	135
Elsfleth, Stadt	51	-26	4	-39	2	181	0	-32	6	-23	0	65	13	21
Jade	124	-52	5	-30	0	169	0	-100	5	-33	0	-83	34	37
Lemwerder	18	-12	2	-18	0	-46	0	-100	3	-31	0	-53	2	-40
Nordenham, Stadt	89	10	14	10	1	-35	1	-23	17	1	2	238	9	-12
Ovelgönne	87	-56	6	73	0	-68	0	9	7	67	0	-56	27	159
Stadland	96	24	6	-11	0	-33	0	-88	6	-23	1	-25	21	48
Gesamtsumme	633	-35	54	-6	5	7	3	-47	62	-8	7	51	134	49

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Berne	1	-19	0	0	0	-100	37	-62	0	0	0	155
Brake (Unterweser), Stadt	1	86	4	-27	0	-16	29	31	0	427	0	-48
Butjadingen	3	70	0	0	0	0	40	-59	0	0	0	160
Elsfleth, Stadt	1	-21	0	-100	0	-56	30	-34	0	-100	0	k.A.
Jade	1	-62	0	-99	0	-92	82	-61	2	180	0	-92
Lemwerder	0	-66	1	-70	0	0	12	20	0	0	0	-41
Nordenham, Stadt	9	48	0	-87	0	0	49	7	0	0	4	0
Ovelgönne	0	-63	0	-100	0	-100	53	-71	0	0	0	-100
Stadland	1	12	2	81	0	-100	63	36	0	0	0	-83
Gesamtsumme	18	7	8	-62	0	-89	396	-48	2	52	5	-26

13 Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Mit Reorganisation der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung zum 01.07.2014 wurden für das Land Niedersachsen neun Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gebildet. Der jeweilige räumliche Zuständigkeitsbereich ergibt sich aus der folgenden Übersicht.



Örtlicher Ansprechpartner ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

GAG OL-CLP: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441/9215 - 527 Fax: 0441/9215 - 503 gag-ol@lgl.niedersachsen.de	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg Telefon: 04471 951-136 Telefax: 04471 959-299 gag-clp@lgl.niedersachsen.de	Im Hagen 2 27793 Wildeshausen Telefon: 04431 84-436 Telefax: 04431 84-500 gag-clp@lgl.niedersachsen.de
--	--	---

Internet: www.gag.niedersachsen.de

Notizen



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereiche: **Stadt Oldenburg, Landkreise Ammerland und Wesermarsch**
Stau 3 Telefon: 0441 9215-527
26122 Oldenburg Telefax: 0441 9215-503

Bereiche: **Landkreise Cloppenburg und Vechta**
Wilke-Steding-Straße 5 Telefon: 04471 951-136
49661 Cloppenburg Telefax: 04471 951-299

Bereiche: **Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg**
Im Hagen 2 Telefon: 04431 84-436
27793 Wildeshausen Telefax: 04431 84-500

E-Mail: gag-ol@lgl.niedersachsen.de, gag-clp@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de