

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

Grundstücksmarktbericht 2016



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2016

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

Herausgeber: © 2016 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 2016
für die Bereiche**

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

Herausgeber: © 2016 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 2015 (Berichtszeitraum 01.11.2014 bis 31.10.2015).**

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	10
1.7	Landkreis Wesermarsch	11
1.8	Landwirtschaftliche Flächen	11
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	36
5.2.2.1	Preisentwicklung	36
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	37
5.3	Geschosswohnungsbau	39
5.3.1	Preisniveau	39
5.4	Gewerbliche Bauflächen	40
5.4.1	Preisniveau	40
5.4.2	Preisentwicklung	40
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	40
5.6	Sonstiges Bauland: Bauflächen im Außenbereich	42
5.6.1	Preisniveau	42
5.6.2	Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich	43
5.7	Erbbaurechte	45
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
6.1	Allgemeines	47
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	52
6.2.1	Preisniveau	52
6.2.2	Preisentwicklung	55
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	56
6.2.4	Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m ²	57
6.3	Höfe	61
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	61
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	63
7	Übrige unbebaute Flächen	64
7.1	Private Grünfläche und Hausgartenland	64
7.2	Abbauland	65
7.3	Wasserflächen	66
7.4	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer	67
7.4.1	Seegrundstück mit Wohnbebauung	67
7.4.2	Private Grünanlage: „See nahe Fläche“	67

8	Bodenrichtwerte	68
8.1	Gesetzlicher Auftrag	68
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	69
8.2.1	Wohnbauland.....	70
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	72
9	Bebaute Grundstücke	74
9.1	Allgemeines	74
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	81
9.2.1	Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	81
9.2.2	Preisentwicklung.....	84
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	85
9.2.3.1	Anwendungshinweise.....	85
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst.....	89
9.2.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst.....	90
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg	92
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	93
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland	95
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	96
9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis	98
9.2.3.9	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis.....	99
9.2.3.10	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis.....	101
9.2.3.11	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis	103
9.2.3.12	Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg	105
9.2.3.13	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	106
9.2.3.14	Sachwertfaktoren Landkreis Vechta.....	108
9.2.3.15	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta.....	109
9.2.3.16	Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch	111
9.2.3.17	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch.....	112
9.2.4	Erbbaurechte	114
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	115
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften	115
9.3.2	Preisentwicklung.....	118
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	119
9.3.3.1	Anwendungshinweise.....	119
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst.....	120
9.3.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	122
9.3.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	124
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg	126
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	128
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta.....	130
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch.....	132
9.4	Wohnungseigentum.....	134
9.4.1	Preisniveau Wohnungseigentum	134
9.4.2	Preisentwicklung.....	140
9.4.3	Vergleichsfaktoren	141
9.4.3.1	Anwendungshinweise.....	141
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst.....	142
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	143
9.4.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	144
9.4.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg	146
9.4.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	148
9.4.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta.....	149
9.4.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch.....	151
9.5	Teileigentum	153
9.5.1	Gewerbliche Objekte: Geschäfte, Büros	153
9.5.2	Garagen, Tiefgaragen.....	153

9.6	Mehrfamilienhäuser	154
9.6.1	Preisniveau Mehrfamilienhäuser	154
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	155
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen	160
9.7.1	Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	160
9.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	162
9.7.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien	167
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	168
9.8.1	Preisniveau	168
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	168
9.9	Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)	169
9.9.1	Ferienhäuser.....	169
9.9.2	Ferienwohnungen	169
10	Mieten.....	170
10.1	Mietübersichten für Wohnnutzung	170
10.1.1	Erläuterung	170
10.1.2	Stadt Delmenhorst	171
10.1.3	Stadt Oldenburg.....	171
10.1.4	Landkreis Ammerland.....	172
10.1.5	Landkreis Cloppenburg.....	172
10.1.6	Landkreis Oldenburg	173
10.1.7	Landkreis Vechta	173
10.1.8	Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta	174
10.1.9	Landkreis Wesermarsch	175
10.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung	175
10.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst.....	175
10.2.2	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg.....	176
10.2.3	Gewerbliche Mieten im Landkreis Ammerland: Innenstadtlage Bad Zwischenahn	177
10.2.4	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Cloppenburg	177
10.2.5	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Oldenburg	178
10.2.6	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Vechta.....	178
10.2.7	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch	179
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	180
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2015	181
12.1	Umsatzzahlen 2015 Stadt Delmenhorst	181
12.2	Umsatzzahlen 2015 Stadt Oldenburg.....	182
12.3	Umsatzzahlen 2015 Landkreis Ammerland mit Gemeinden	183
12.4	Umsatzzahlen 2015 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden	184
12.5	Umsatzzahlen 2015 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden	186
12.6	Umsatzzahlen 2015 Landkreis Vechta mit Gemeinden	188
12.7	Umsatzzahlen 2015 Landkreis Wesermarsch mit Gemeinden	190
13	Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen	192

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarktbericht 2016 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 Berichtsjahr 2015 vergleichbare Zahlen gegenüber dem Berichtsjahr 2014 bezüglich der Anzahl der Kaufverträge auf. Dem Gutachterausschuss sind im Berichtsjahr 2015 insgesamt 12.783 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um 3 % geringfügig gestiegen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 4.898 ha (- 12 %) für 2.058 Millionen Euro (+ 15 %) umgesetzt.

In Bezug auf die Preisentwicklungen sind im Berichtsjahr 2015 **vier** auffällige Entwicklungen hervorzuheben.

Erstens sind die Durchschnittspreise für Wohnbauland im gesamten Berichtsgebiet tendenziell weiter gestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Die größten durchschnittlichen Preissteigerungen gab es in der Stadt Oldenburg mit 20 % und im Landkreis Vechta mit 18 %. Während in den ländlichen Gemeinden überwiegend nur geringe Preisveränderungen zu verzeichnen sind, wurde in vielen Städten und Gemeinden durchschnittlich zwischen 5 €/m² und 10 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt. Die größte Preissteigerung im Landkreis Oldenburg gab es in der Stadt Wildeshausen, wo im Durchschnitt rund 30 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt wurde.

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 Vergleichsfaktoren veröffentlicht werden, bei denen diese Preisentwicklung berücksichtigt ist.

Drittens bestätigt sich insbesondere in der Stadt Oldenburg und den Mittelzentren Bad Zwischenahn, Cloppenburg und Vechta die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Diese Form der Immobilie wird – bei den derzeit niedrigen Kapitalzinsen – auch als Geldanlage genutzt. Insgesamt sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in allen Bereichen weiter gestiegen. Bei den neuen Eigentumswohnungen hat sich dieser Trend dagegen nicht in allen Bereichen fortgesetzt. Hier haben die Wohnflächenpreise für eine neue Eigentumswohnung in der Stadt Oldenburg sowie den Landkreisen Ammerland und Oldenburg deutlich angezogen, in der Stadt Delmenhorst sind diese dagegen gefallen.

Viertens setzt sich der seit 2005 bestehende Trend der massiven Preissteigerungen für landwirtschaftliche Grundstücke auch 2015 nahezu unverändert fort. Ackerland kostet vielerorts das Dreifache im Vergleich zum Jahr 2005. Die Grünlandpreise in der Wesermarsch sind in diesem Zeitraum teilweise um mehr als das Fünffache gestiegen. Die höchsten Bodenrichtwerte für Ackerland im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg befinden sich im Landkreis Cloppenburg im Umfeld der Stadt Cloppenburg mit 11 €/m² sowie im Landkreis Vechta im Umfeld der Städte Dinklage, Lohne und Vechta mit 10 €/m².

1.1 Stadt Delmenhorst

Bei der Anzahl der registrierten Kaufverträge gibt es in der Stadt Delmenhorst im Berichtsjahr 2015 mit 964 Verträgen gegenüber 2014 mit 941 Verträgen keine wesentliche Veränderung. Komplet anders verhält es sich beim Geldumsatz. Dieser fällt um 20 % auf 124 Millionen Euro bei einem Flächenumsatz von 75 ha (- 10 %).

47 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben im Berichtsjahr den Eigentümer gewechselt; in 2014 waren es 52. Das durchschnittliche Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst ist im Jahr 2015 bei einer mittleren Größe von 660 m² zu 112 €/m² verkauft worden (Vorjahr 780 m² zu 118 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 74.000 €.

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser von 249 auf insgesamt 298 gestiegen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis derzeit bei 163.000 € gegenüber 160.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 172 Kauffällen auf 152 Verträge gefallen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt mit 131.000 € über dem Vorjahresniveau von 118.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr auf dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 313 Verträge abgeschlossen (Vorjahr 307). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 1.655 €/m² Wohnfläche gegenüber 1.820 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis bei 910 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 830 €/m²).

1.2 Stadt Oldenburg

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für die Stadt Oldenburg um 26 % auf 2.662 gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 590 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahreswert deutlich gestiegen (+ 39 %). Es wurde eine Fläche von 136 ha umgesetzt (- 42 %); der Vorjahreswert war geprägt durch den Verkauf einer sehr großen Fläche von rd. 110 ha..

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 125 €/m² und 200 €/m², in den mittleren Lagen zwischen 200 €/m² und 250 €/m² und in den besseren Lagen zwischen 250 €/m² und 350 €/m². Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 132 im Vergleich zum Vorjahr (144) aufgrund des geringen Angebotes weiter gefallen. Für das durchschnittliche Baugrundstück in der Stadt Oldenburg wurden im Jahr 2015 bei einer mittleren Größe von 685 m² insgesamt rd. 151.000 € - entsprechend 220 €/m² - gezahlt (Vorjahr 605 m² zu 209 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser von 420 auf insgesamt 442 gestiegen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis derzeit bei 243.000 € gegenüber 223.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 177 Kauffällen auf 240 Verträge wieder deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt mit 160.000 € unter dem Vorjahresniveau (165.000 €). Dies ist dadurch begründet, dass im Jahr 2015 rd. 50 % der Gebäude ein Baujahr vor 1970 haben. Diese relativ hohe Anzahl älterer Gebäude beeinflusst den Durchschnittswert.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr deutlich über dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 1.240 Verträge (Vorjahr 933) abgeschlossen. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.710 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (2.530 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis bei 1.530 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.500 €/m²).

1.3 Landkreis Ammerland

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge im Landkreis Ammerland ist mit 1.793 gegenüber dem Vorjahr um 5 % gefallen. Der Geldumsatz ist um 12 % gestiegen. Insgesamt sind bei einer Fläche von 698 ha (- 3 %) 280 Millionen Euro umgesetzt worden.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 179 im Vergleich zum Vorjahr (322) weiter gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Ammerland mit einer durchschnittlichen Größe von 825 m² bei 73.500 € und mit 89 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres (775 m² zu 91 €/m²).

In der Gemeinde Bad Zwischenahn liegt der mittlere Preis bei 123 €/m² (Vorjahr 124 €/m²), in Edevecht bei 79 €/m² (Vorjahr 86 €/m²), in Rastede bei 111 €/m² (Vorjahr 102 €/m²) und in der Gemeinde Wiefelstede bei 92 €/m² (Vorjahr 85 €/m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 582 auf 597 gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 196.000 € gegenüber 177.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 130 über dem Niveau des Vorjahres von 119. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 160.000 € gegenüber dem Vorjahr (156.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 351 Kauffällen über dem Niveau des Vorjahres (321 Verträge). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.375 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.160 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.410 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.350 €/m² Wohnfläche).

1.4 Landkreis Cloppenburg

Im Berichtsjahr 2015 ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 8 % gefallen und liegt bei 2.183 Kaufverträgen. Der Geldumsatz beträgt im abgelaufenen Jahr – mit rund 3 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr – 299 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 945 ha umgesetzt worden (- 25 %).

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 553 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Im Vorjahr waren es 480. Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg ist im Jahr 2015 insgesamt zu 53.000 € verkauft worden. Das entspricht bei einer mittleren Größe von 855 m² rd. 62 €/m² (Vorjahr 61 €/m² bei 865 m²).

Der regionale Schwerpunkt der abgeschlossenen Kaufverträge ist abhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung größerer Wohnbaugebiete. In der Gemeinde Barßel liegt der mittlere Preis bei 46 €/m² (Vorjahr 45 €/m²), in der Stadt Cloppenburg bei 110 €/m² (Vorjahr 104 €/m²), in Lönningen bei 57 €/m² (Vorjahr 62 €/m²) und im Saterland bei 55 €/m² (Vorjahr 51 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 650 Kauffällen auf 611 weiter gefallen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 164.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 157.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 91 über dem Niveau des Vorjahres von 84. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 135.000 € gegenüber dem Vorjahr (128.000 €) weiter gestiegen.

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg sind 164 Kauffälle für Wohnungseigentum ausgewertet worden (Vorjahr 173). Der durchschnittliche Wohnflächenpreis in Neubauten beträgt 2.055 €/m² gegenüber 2.000 €/m² im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen im Durchschnitt mit 1.355 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.235 €/m² Wohnfläche).

1.5 Landkreis Oldenburg

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist im Berichtsjahr um 4 % auf 2.046 Verträge gefallen. Beim Geldumsatz gibt es eine Steigerung um 2 % auf 299 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 1.292 ha umgesetzt worden (- 33 %).

Im Landkreis Oldenburg ist die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau von 341 im Jahr 2014 auf 275 im Berichtsjahr gefallen. Dieser Rückgang ist dadurch zu erklären, dass im Dezember 2013 in Wildeshausen Verkäufe größeren Umfangs stattgefunden haben.

Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Oldenburg ist im Berichtsjahr bei einer mittleren Größe von 890 m² zu 98 €/m² verkauft worden (Vorjahr 96 €/m² bei 818 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rd. 87.000 €.

Die regionale Schwankungsbreite ist dabei enorm. In Großenkneten reichen bereits 51 €/m² (Vorjahr 50 €/m²). Als teure Lage erweist sich dagegen die Gemeinde Wardenburg, die aufgrund ihrer Nähe zu Oldenburg mit Verkaufspreisen im Durchschnitt von 121 €/m² aufwarten kann (Vorjahr 130 €/m²). In der Stadt Wildeshausen sind im Berichtsjahr für einen Bauplatz mittlerer Größe von 840 m² durchschnittlich 129 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 99 €/m² mit 695 m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 689 gegenüber dem Vorjahr (692 Kauffälle) stabil geblieben. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 195.000 € gegenüber 182.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 97 unter dem Niveau des Vorjahres von 103. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 162.000 € gegenüber dem Vorjahr (149.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 309 Kauffällen über dem Niveau des Vorjahres (293 Verträge). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.035 €/m² Wohnfläche gegenüber 1.830 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.310 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.150 €/m² Wohnfläche).

1.6 Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um rund 7 % gestiegen und liegt bei 1.767 Kaufverträgen. Der Geldumsatz ist um 11 % auf 284 Millionen Euro gestiegen. Es ist dabei eine Fläche von 500 ha umgesetzt (- 28 %) worden.

Im Segment der Baugrundstücke beträgt die Anzahl der Kaufverträge 367 (Vorjahr 201). Das durchschnittliche Baugrundstück im Landkreis Vechta ist bei einer mittleren Größe von 830 m² zu 78 €/m² verkauft worden. (Vorjahr 78 €/m² bei 860 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rd. 65.000 €. In der Gemeinde Goldenstedt liegt der mittlere Preis bei 53 €/m² (Vorjahr 57 €/m²), in Holdorf bei 56 €/m² (Vorjahr 50 €/m²), in Lohne bei 90 €/m² (Vorjahr 87 €/m²) und in Vechta bei 108 €/m² (Vorjahr 125 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 524 Kauffällen auf 459 wieder gefallen. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 212.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 190.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 73 über dem Niveau des Vorjahres von 58. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt mit 150.000 € über dem Vorjahreswert von 138.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 282 über dem Niveau des Vorjahres von 216. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.100 €/m² Wohnfläche unter dem Niveau des Vorjahres (2.150 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis mit 1.355 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres von 1.205 €/m².

1.7 Landkreis Wesermarsch

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 1.368 Verträge gestiegen. Insgesamt wurden mit 182 Millionen Euro 42 % mehr als im Vorjahr umgesetzt. Dabei ist insgesamt eine Fläche von 1.236 ha veräußert (+ 95 %) worden; geprägt durch die Veräußerung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland im Landkreis Wesermarsch ist von 76 im Vorjahr auf 103 gestiegen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Wesermarsch bei einer mittleren Größe von 825 m² bei 63 €/m² (im Vorjahr 910 m² zu 55 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 52.000 €.

In Elsfleth liegt der mittlere Preis bei 62 €/m² (Vorjahr 55 €/m²), in Nordenham bei 78 €/m² (Vorjahr 77 €/m²) und in Berne bei 58 €/m² (Vorjahr 54 €/m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 478 gegenüber dem Vorjahr (474 Kauffälle) stabil geblieben. Für ein durchschnittliches Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 125.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 113.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 92 über dem Niveau des Vorjahres von 76. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit 101.000 € gegenüber dem Vorjahr (95.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist von 215 auf 221 Kauffälle gestiegen. Das Preisniveau liegt für Neubauten im Jahr 2015 mit 1.810 €/m² Wohnfläche auf dem Niveau des Vorjahres. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der Durchschnittspreis im Berichtsjahr bei 740 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 730 €/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 verfünffacht (Faktor 5,2).

Im Berichtsjahr ergeben sich Preissteigerungen zwischen 2 % im Ammerland bis über 15 % im Landkreis Oldenburg 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 134 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (135) stabil geblieben. Der mittlere Preis für Ackerland liegt bei 4,03 €/m² (Vorjahr 3,80 €/m²) und für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 bei 2,48 €/m² (Vorjahr 2,23 €/m²). Baumschulflächen werden im Durchschnitt für 3,75 €/m² gehandelt (Vorjahr 3,26 €/m²).

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Cloppenburg** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 222 Erwerbsvorgängen unter dem Niveau des Vorjahres (301 Verträge). Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist durchschnittlich mit 7,29 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 6,44 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 10,11 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 8,28 €/m²). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 ist im Mittel 3,78 €/m² gezahlt worden gegenüber 2,94 €/m² im Vorjahr.

Im **Landkreis Oldenburg** sind im Berichtsjahr 258 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umgesetzt worden, im Vorjahr waren es 250. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland liegen je nach Ackerzahl zwischen 4,93 €/m² und 5,84 €/m² (Vorjahr 4,37 €/m² und 5,64 €/m²) und die für Grünlandnutzung im Mittel bei 2,30 €/m² – Grünlandzahl bis 40 – und 2,26 €/m² – Grünlandzahl 41 bis 60 – (Vorjahr 2,10 €/m² und 2,35 €/m²).

Im **Landkreis Vechta** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 137 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (212) deutlich gefallen. Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist durchschnittlich mit 8,09 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 7,71 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 9,17 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 7,81 €/m²). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 sind im Mittel 2,87 €/m² gezahlt worden gegenüber 2,10 €/m² im Vorjahr.

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Wesermarsch** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 127 Erwerbsvorgängen über dem Niveau des Vorjahres (114 Verträge). Die durchschnittlichen Preise für Grünland liegen je nach Bodenart zwischen 1,53 €/m² und 2,45 €/m² (Vorjahr 1,47 €/m² bis 2,49 €/m²) und die für Ackerland und Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung) im Mittel bei 2,76 €/m² bzw. 2,50 €/m² auf Moor (Vorjahr 3,50 €/m² bzw. 1,00 €/m²), wobei die Anzahl der zur Mittelbildung herangezogenen Kaufpreise für Acker auf Moor sehr gering ist.

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.

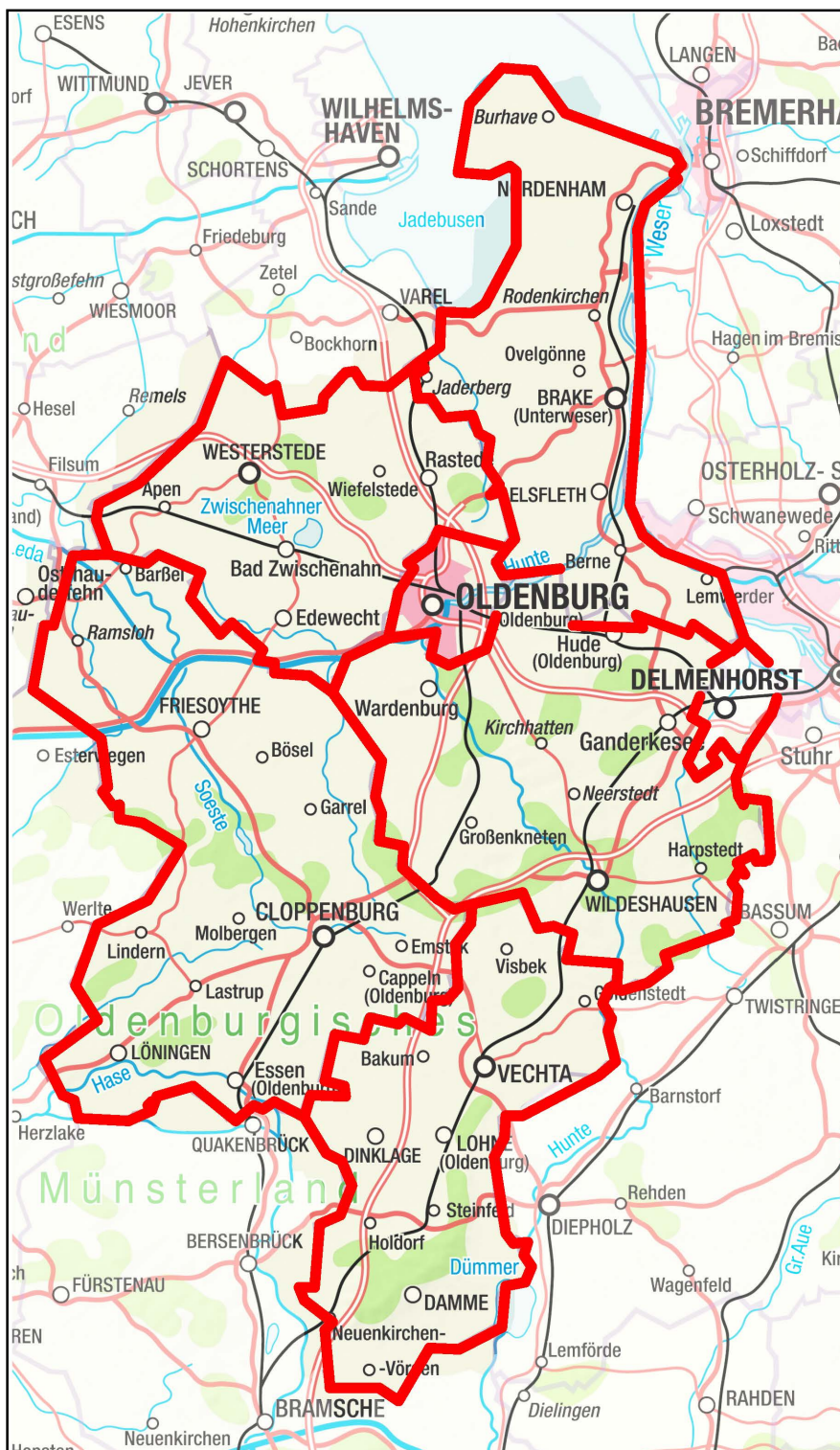
Der Grundstücksmarktbericht soll Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen; er kann darüber hinaus auch kommunalen oder staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit 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 © 2016



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 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	75.300	1.215
Stadt Oldenburg	103	161.500	1.568
Landkreis Ammerland	728	120.800	166
Landkreis Cloppenburg	1.418	164.200	116
Landkreis Oldenburg	1.063	128.000	120
Landkreis Vechta	813	140.000	172
Landkreis Wesermarsch	822	88.700	108

© veröffentlichte Daten Landesamt für Statistik Niedersachsen, Januar 2016, [LSN-Online](#), Tabelle A10001G

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** 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 Automobilzulieferer, Druckereigewerbe, Nahrungsmittelindustrie und Fotoverarbeitung haben sich hier angesiedelt. Oldenburg ist weiterhin Bildungszentrum der Region und medizinisches Versorgungszentrum. Mit der EWE AG hat eines der größten Energieunternehmen Deutschlands seinen Sitz in Oldenburg.

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 über 120.000 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 Siedlungsstruktur in den **Landkreisen Cloppenburg** und **Vechta**, dem sogenannten "**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 aus dem Jahr 2010 waren die beiden Landkreise unter allen 402 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten seinerzeit die einzigen in Deutschland mit einem Durchschnittsalter von unter 40 Jahren.

Mit Stand 2013 betrug der Anteil der unter 18-jährigen Personen deutschlandweit ebenfalls nur in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta über 20 Prozent. Eine Besonderheit in Bezug auf den Immobilienmarkt weist das Oldenburger Münsterland aufgrund seiner sehr hohen Eigenheimquote auf.

Neben diesen demographischen 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, der ähnlich wie bei den demographischen Daten im bundesweiten Vergleich über zum Teil außergewöhnliche Arbeitsmarktzahlen verfügt. Die auf die Einwohnerzahl bezogene Arbeitsplatzdichte im Landkreis Vechta ist die höchste unter allen 295 Landkreisen in Deutschland – ausgenommen sind hier die kreisfreien Städte, bei denen es sich in der Regel um Verdichtungsräume mit oberzentralen Funktionen handelt. Auch ist die Zuwachsrate an Arbeitsplätzen weiterhin weit überdurchschnittlich. Für eine ländliche Region ungewöhnlich ist, dass die Zahl der Einpendler die der Auspendler deutlich übersteigt. Bundesweit weisen nur einige wenige Landkreise in Bayern und Baden-Württemberg eine noch geringere Erwerbslosenquote auf als der Landkreis Vechta. Diese Umstände haben in den letzten Jahren dafür gesorgt, dass sich insbesondere in der Stadt Vechta in einigen Immobiliemärkten ein Preisgefüge entwickelt hat, das dem der niedersächsischen Großstädte nahekammt.

Mit ihren vor- und nachgelagerten Industriebereichen bildet auch im Landkreis Vechta die Ernährungswirtschaft ein sehr komplexes Wirtschaftsgeflecht mit vielen Arbeitsplätzen und prägt die gesamte Wirtschaftsstruktur. 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, über die Stadländer Marschen bis nach Lemwerder (Landesgrenze zu Bremen). Das westliche Kreisgebiet ist von landwirtschaftlichem Charakter geprägt. Grünes Marschenland mit Milcherzeugung, Viehhaltung und Rinderzucht bestimmt die Struktur dieser Landschaft. 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.

Der Wirtschaftsraum Wesermarsch kombiniert zwei Wirtschaftszweige miteinander, die zugleich für die charakteristische Wirtschaftskraft dieses Landkreises stehen: Am Weserufer dominiert die Industrie; im Küstenbereich zur Nordsee mit dem UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer und im Binnenland übernimmt der Tourismus mit seinen Küstenbadeorten Burhave, Tossens und Eckwarderhörne eine führende Rolle in der Wirtschaftsleistung.

Außer Schiffs- und Bootswerften bestimmen Industriebetriebe aus den Bereichen Flugzeugbau, Schiffbau, Elektrotechnik, Windkraft- sowie Maschinen-, Metall- und Anlagenbau das Landschaftsbild entlang der Unterweser. Innerhalb der Industrie hat die Schiffs- und Bootsfertigung eine bedeutende Rolle. Die Werften haben sich mit der Zeit als Zulieferer rund um die Fertigung von Windkraftanlagen etabliert (u.a. Flügel, Plattformen, Maschinenhäuser, Seekabel, Gründungskörper). In der Stadt Elsfleth wurde das Maritime Trainingszentrum Wesermarsch eingerichtet. Zusammen mit der Jade Hochschule, Fachbereich Seefahrt und dem Maritimen Kompetenzzentrum Elsfleth existiert ein maritimer Campus für Aus- und Weiterbildung sowie angewandter Forschung.

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	964	2%	124	-20%	75	-10%
Oldenburg, Stadt	2.662	26%	590	39%	136	-42%
Ammerland	1.793	-5%	280	12%	698	-3%
Cloppenburg	2.183	-8%	299	3%	945	-25%
Oldenburg, Kreis	2.046	-4%	299	2%	1292	-33%
Vechta	1.767	7%	284	11%	500	-28%
Wesermarsch	1.368	4%	182	42%	1.236	95%
Gesamt	12.783	3%	2.058	15%	4.882	-12%

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:

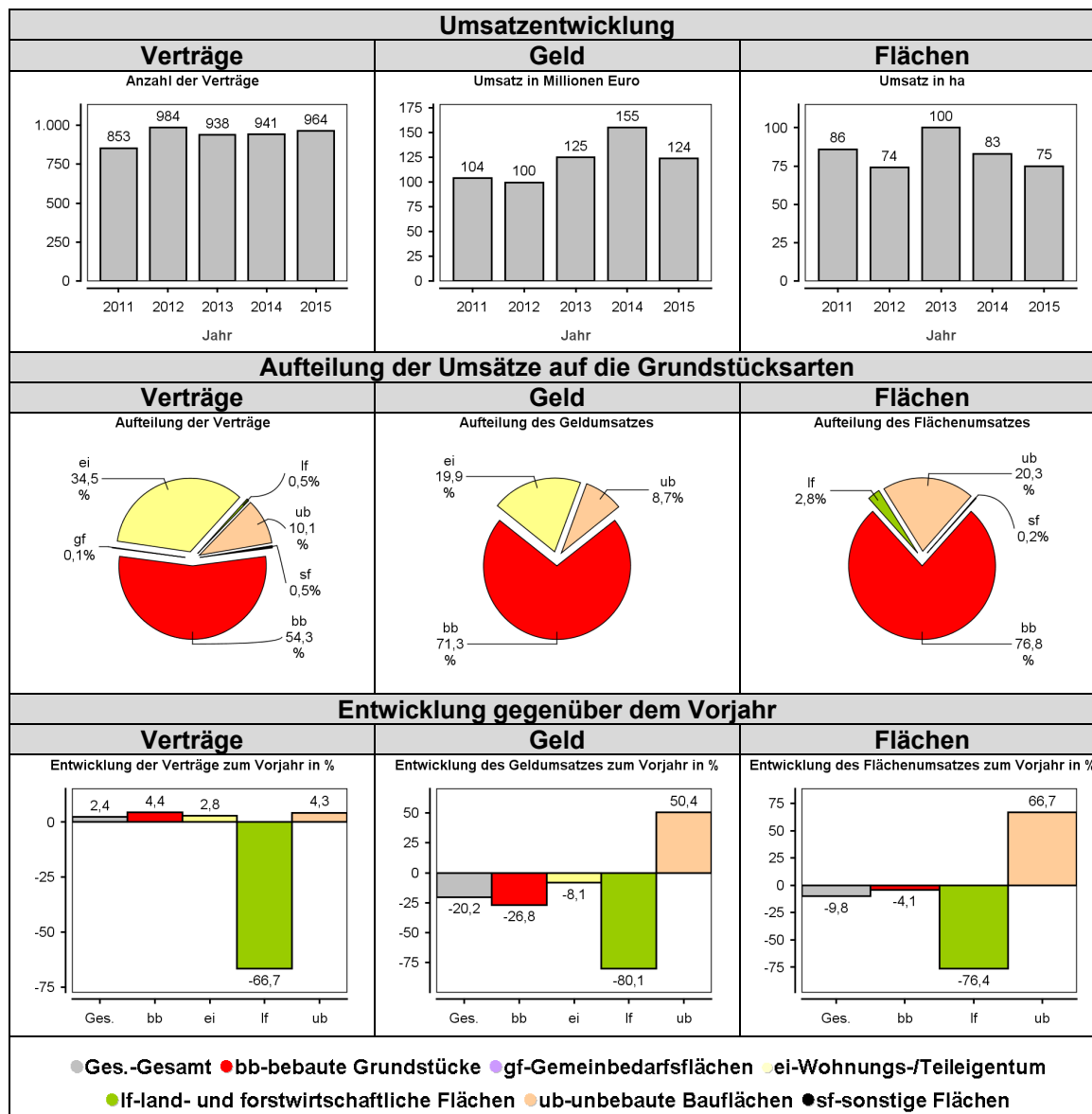
- **Unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

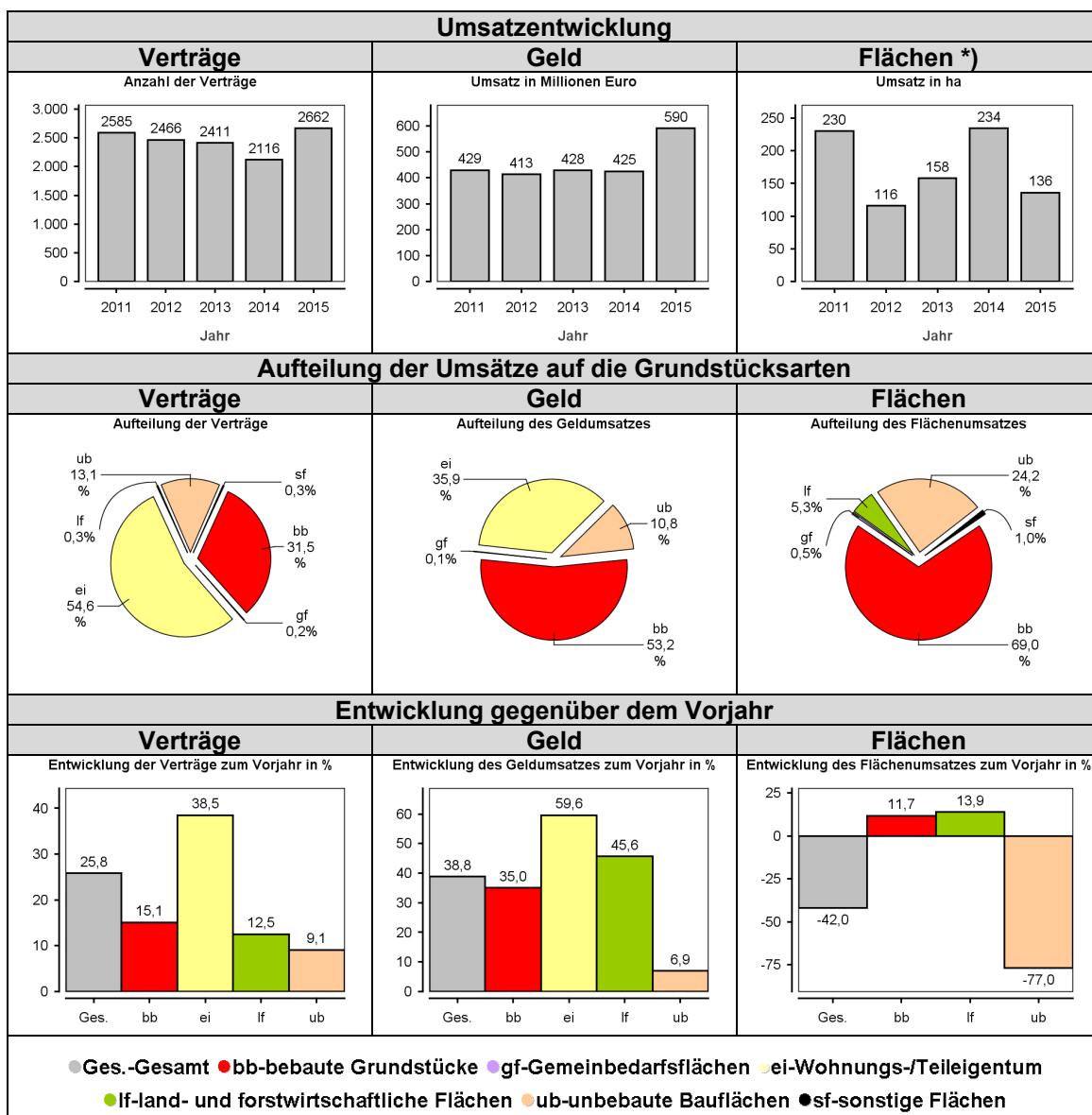
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierter Aussagen.

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

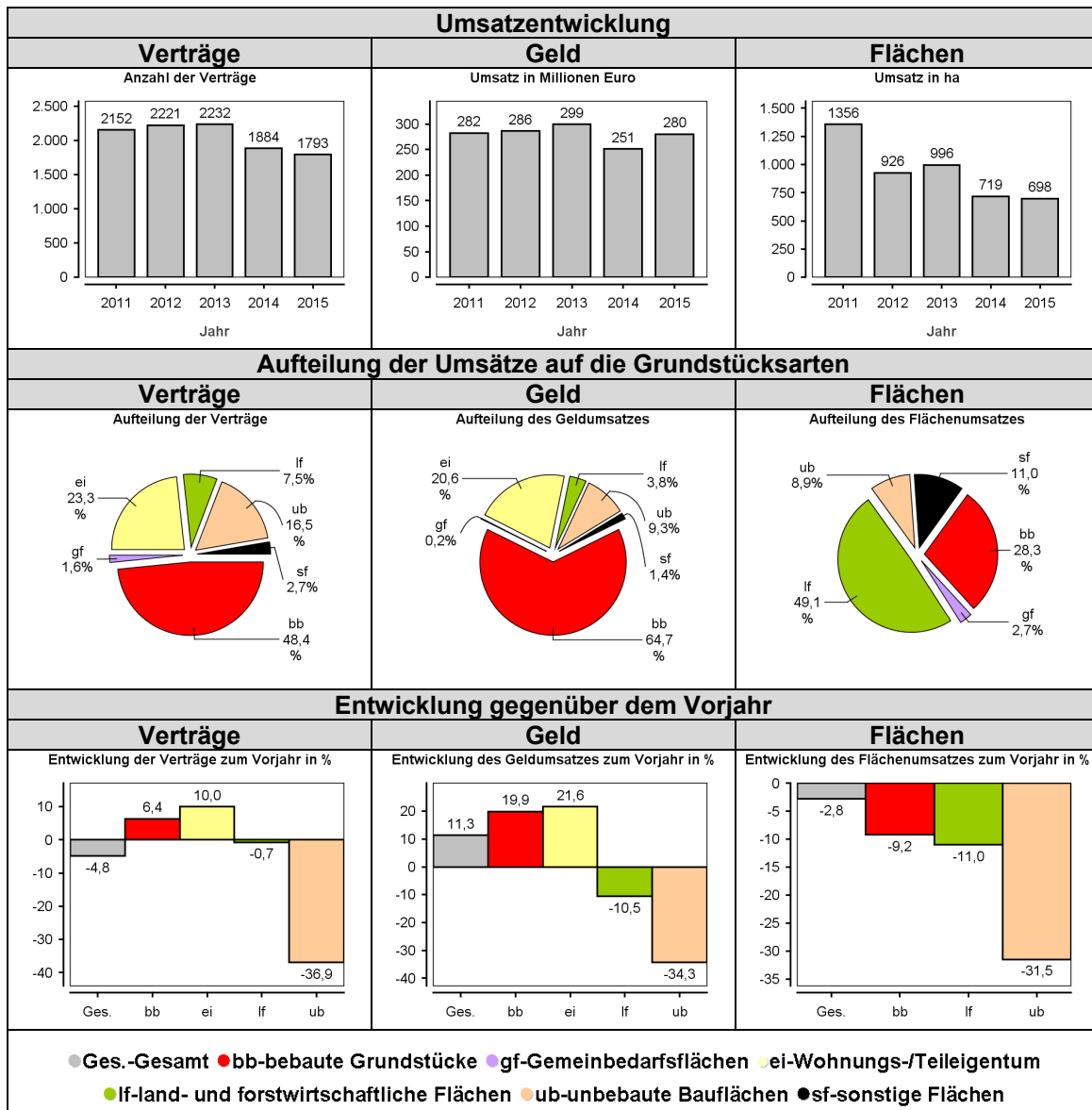


4.2 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg

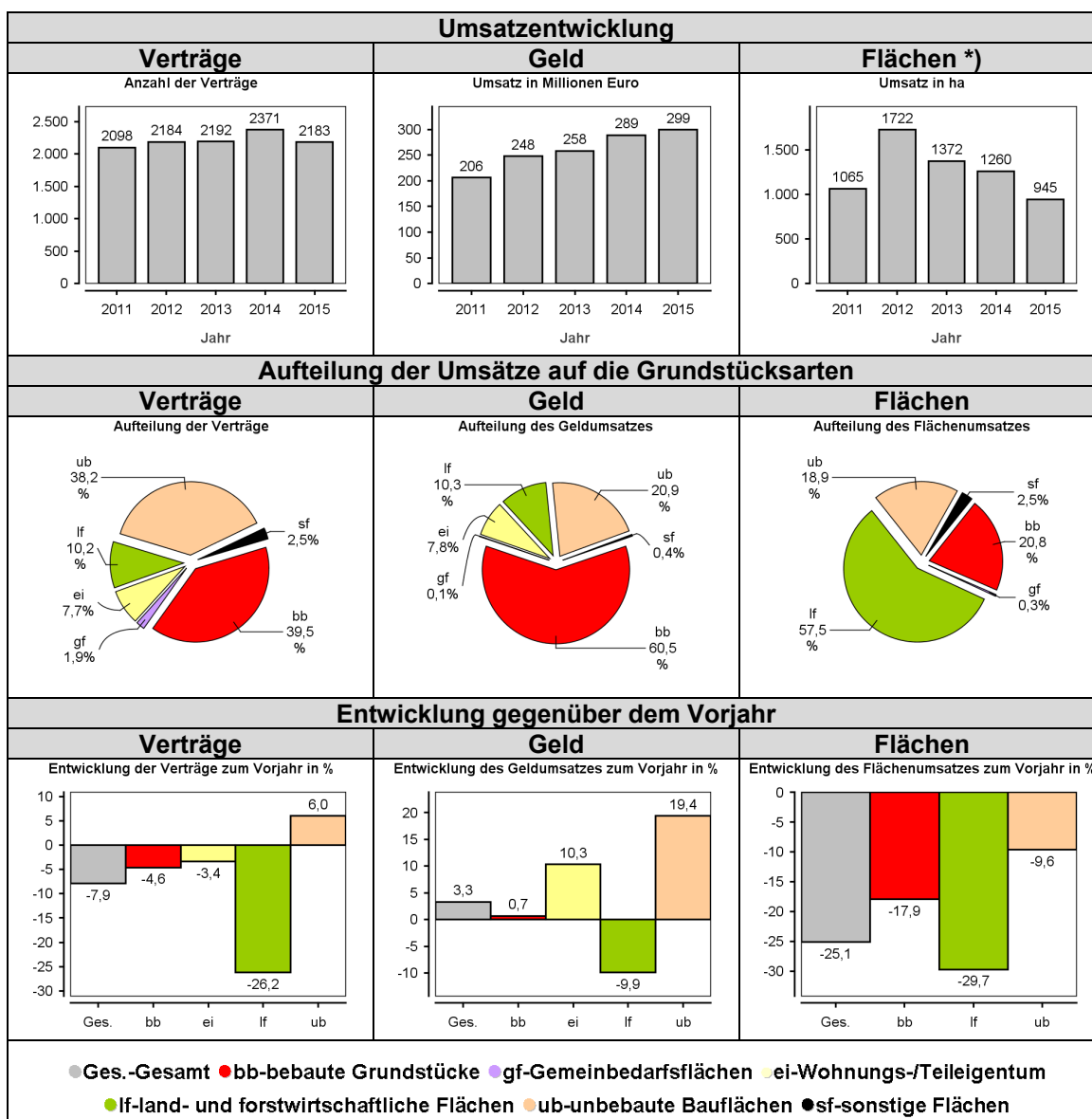


*) Der Flächenumsatz in Oldenburg wird im Berichtsjahr 2011 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 80 ha und im Berichtsjahr 2014 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 110 ha beeinflusst.

4.3 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland

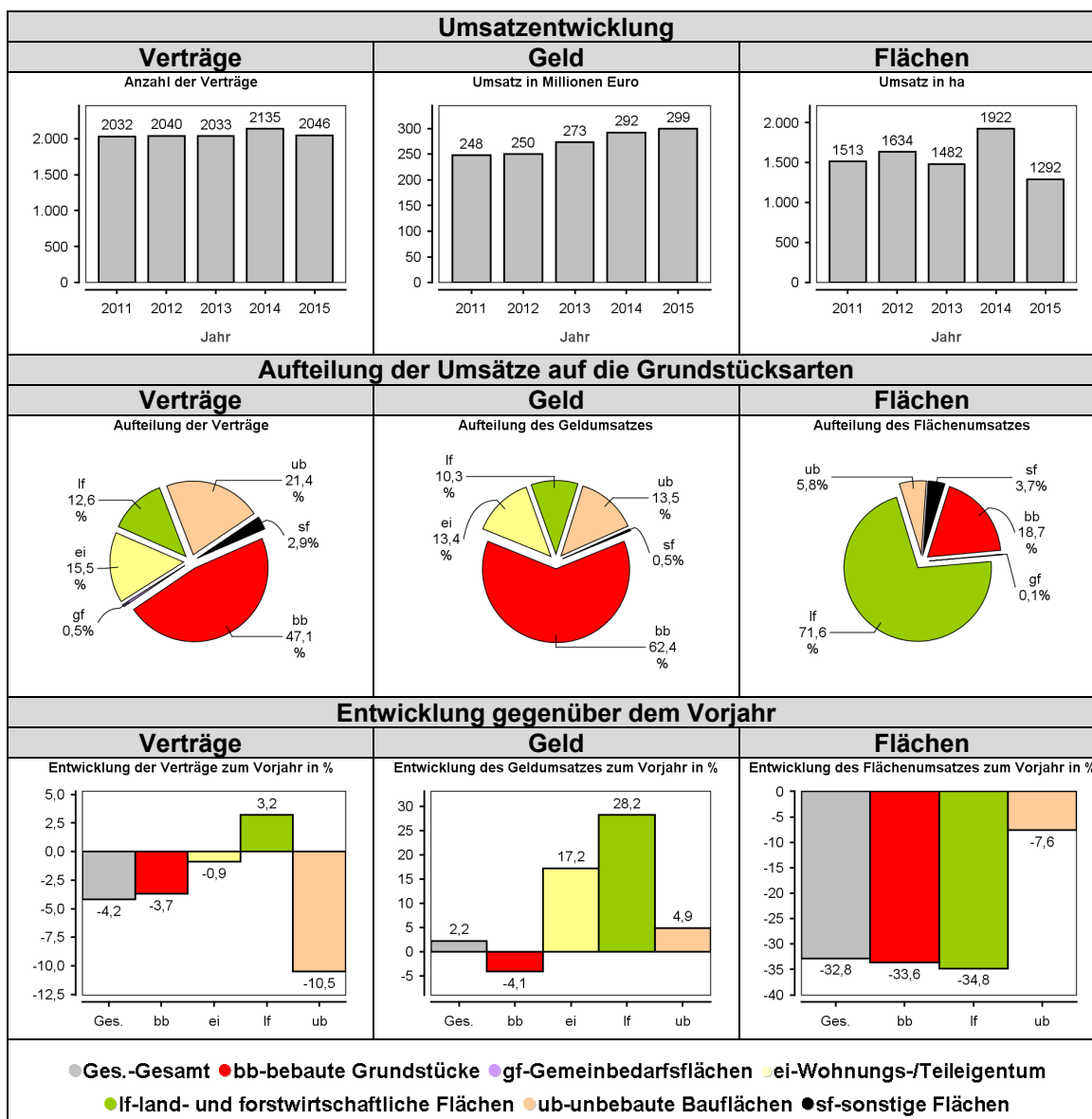


4.4 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg

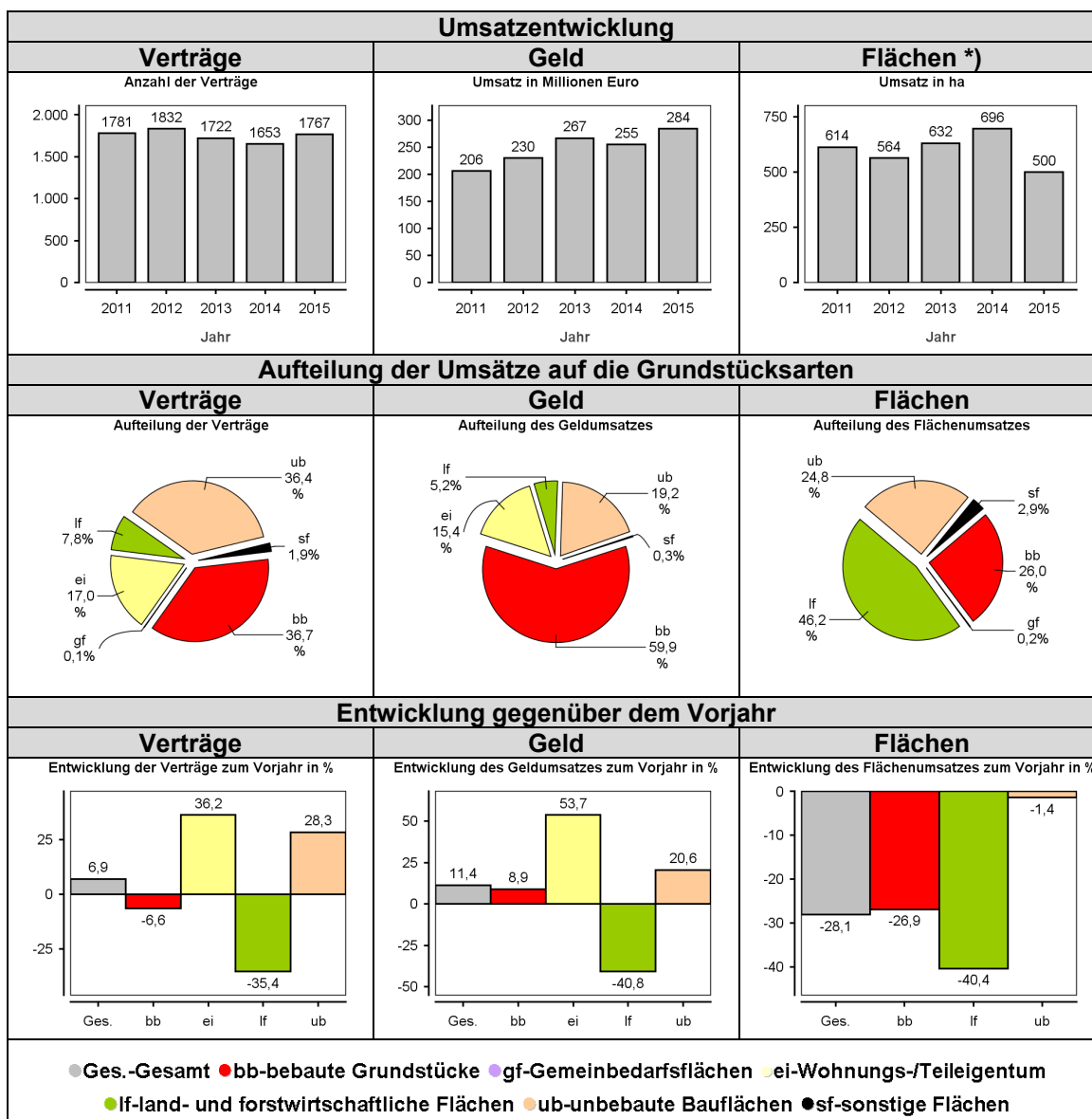


*) Der Flächenumsatz im Landkreis Cloppenburg für die Berichtsjahre 2013 und 2014 wurde gegenüber der Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2015 korrigiert, da diese Zahlen durch unentgeltliche Hofübertragungsverträge beeinflusst waren.

4.5 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg

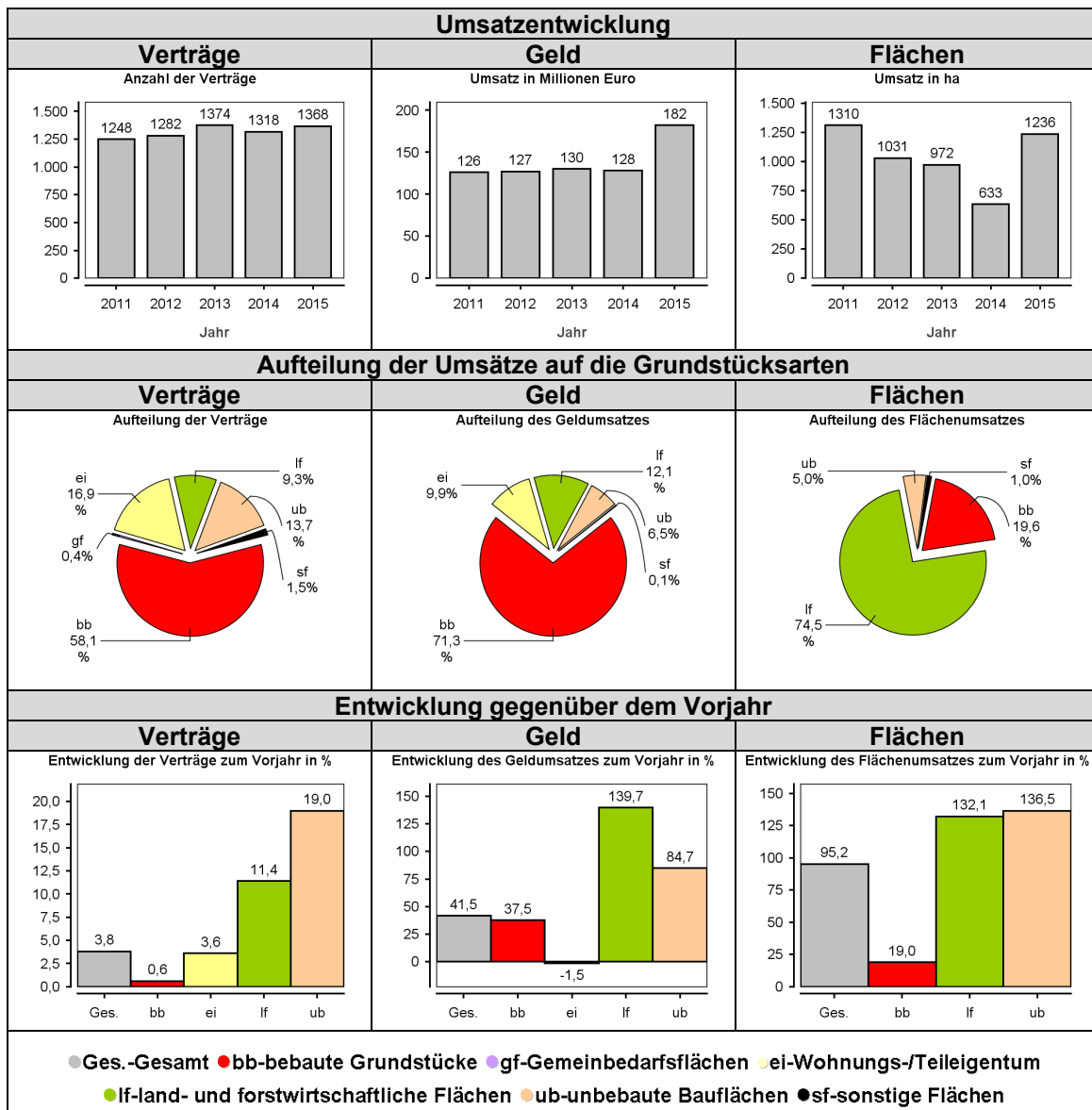


4.6 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



*) Der Flächenumsatz im Landkreis Vechta für das Berichtsjahr 2014 wurde gegenüber der Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2015 korrigiert, da diese Zahl durch unentgeltliche Hofübertragungsverträge beeinflusst war.

4.7 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



5 Bauland

5.1 Allgemeines

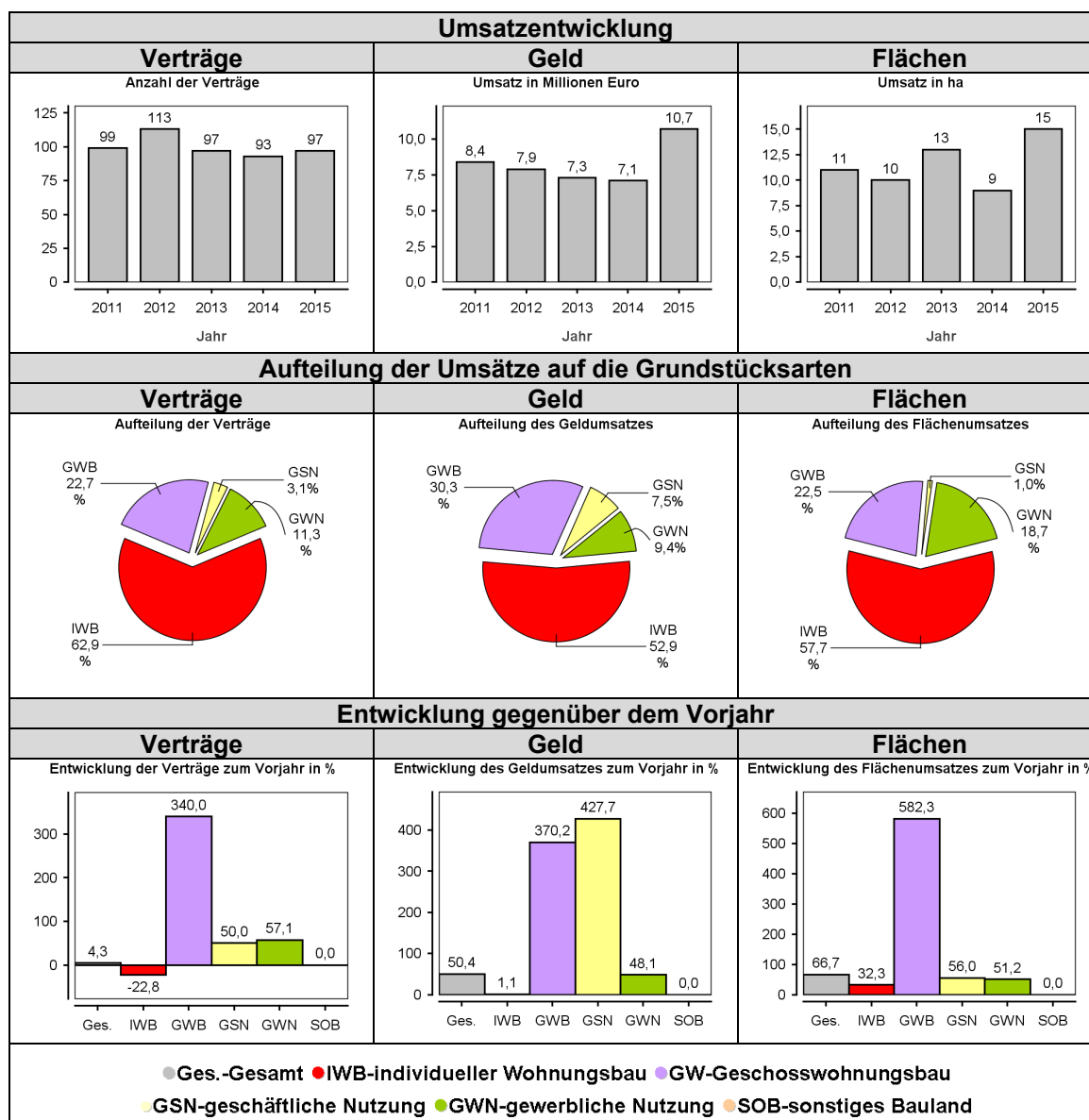
Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

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

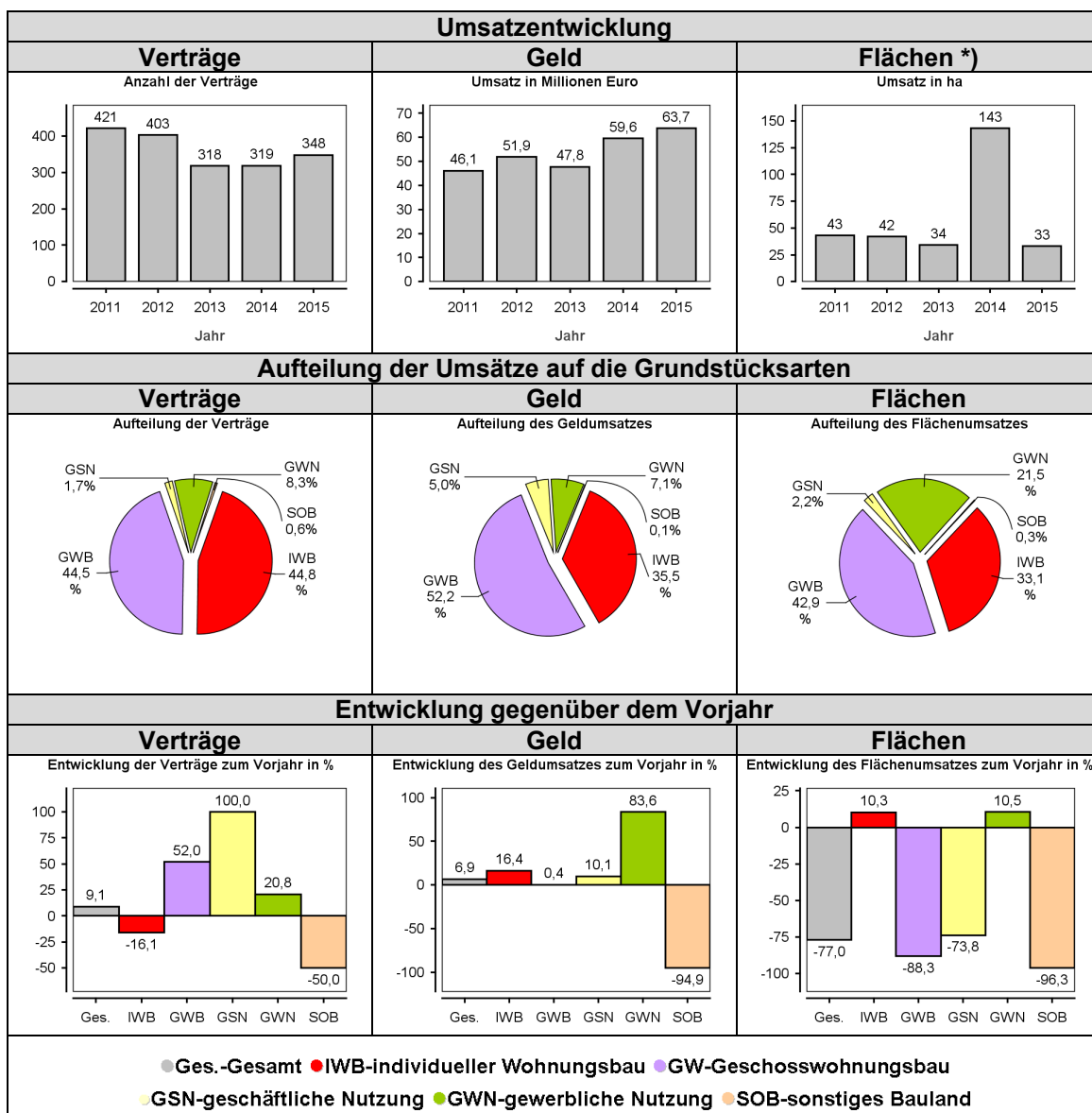
von Interesse.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 2.844 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1 % erhöht. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 548 ha (- 18,3 %) für 269,8 Millionen Euro (+ 8,5 %) umgesetzt.

Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst

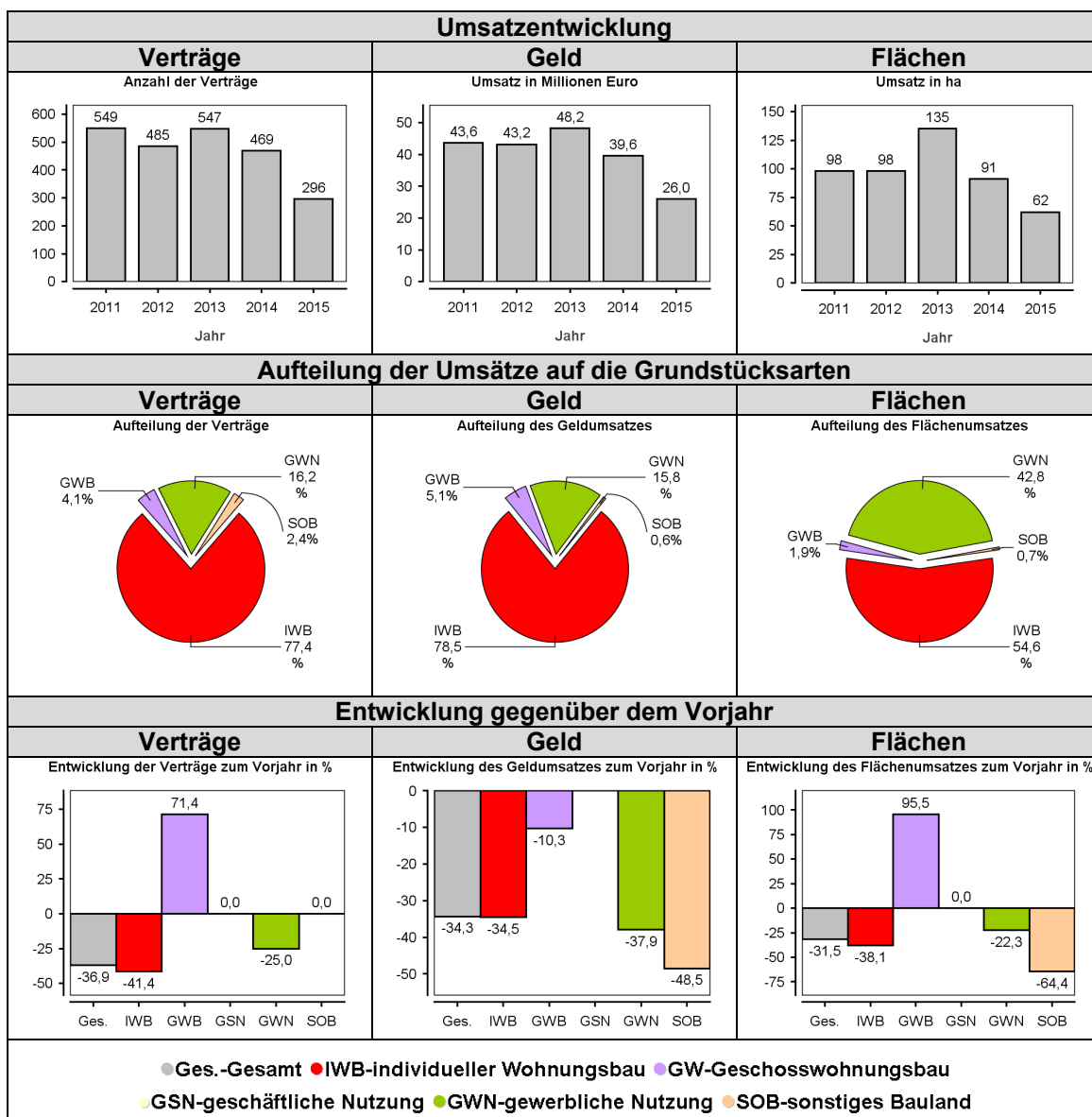


Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg

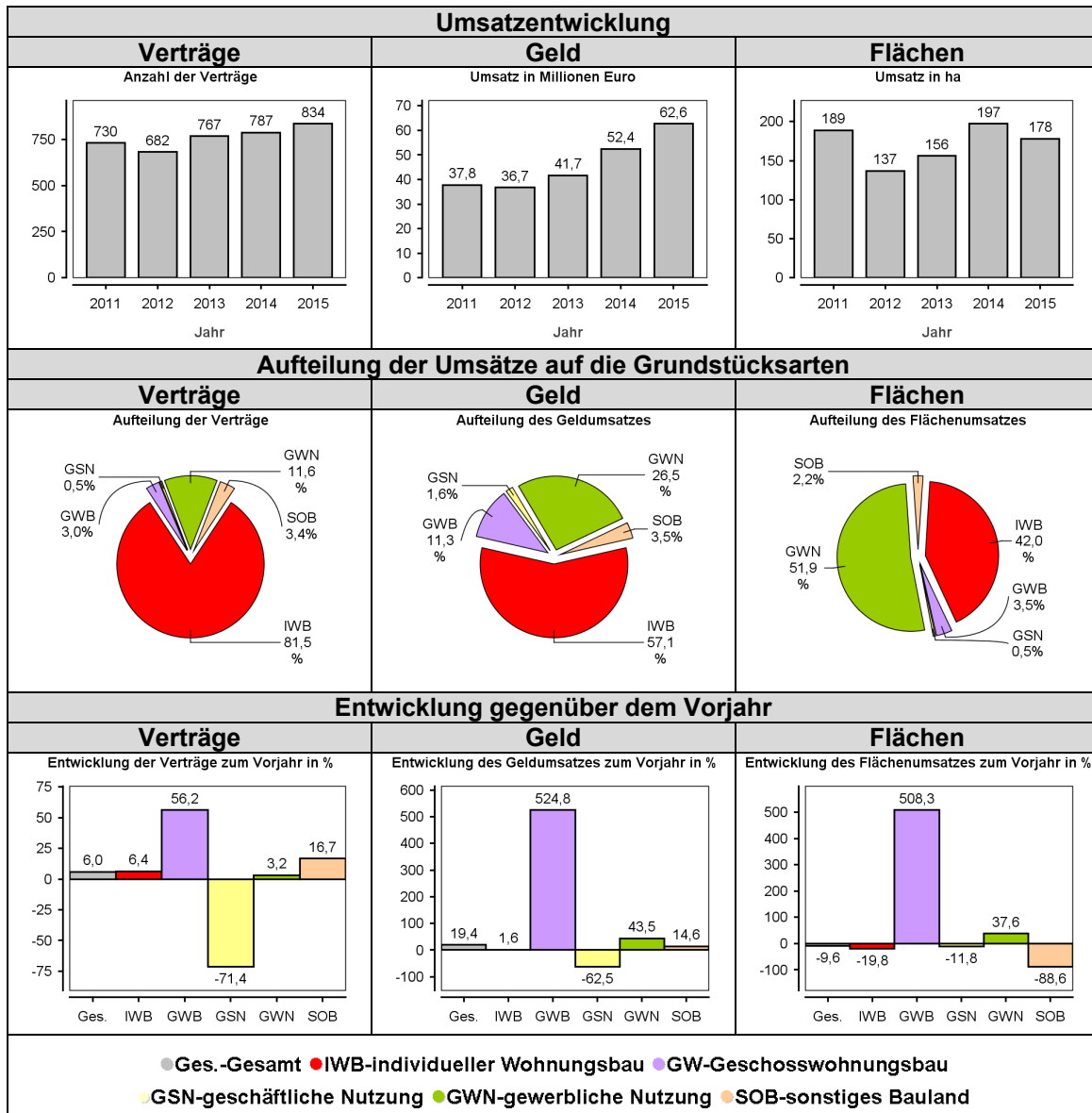


*) Der Flächenumsatz in Oldenburg wird im Berichtsjahr 2014 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 110 ha beeinflusst.

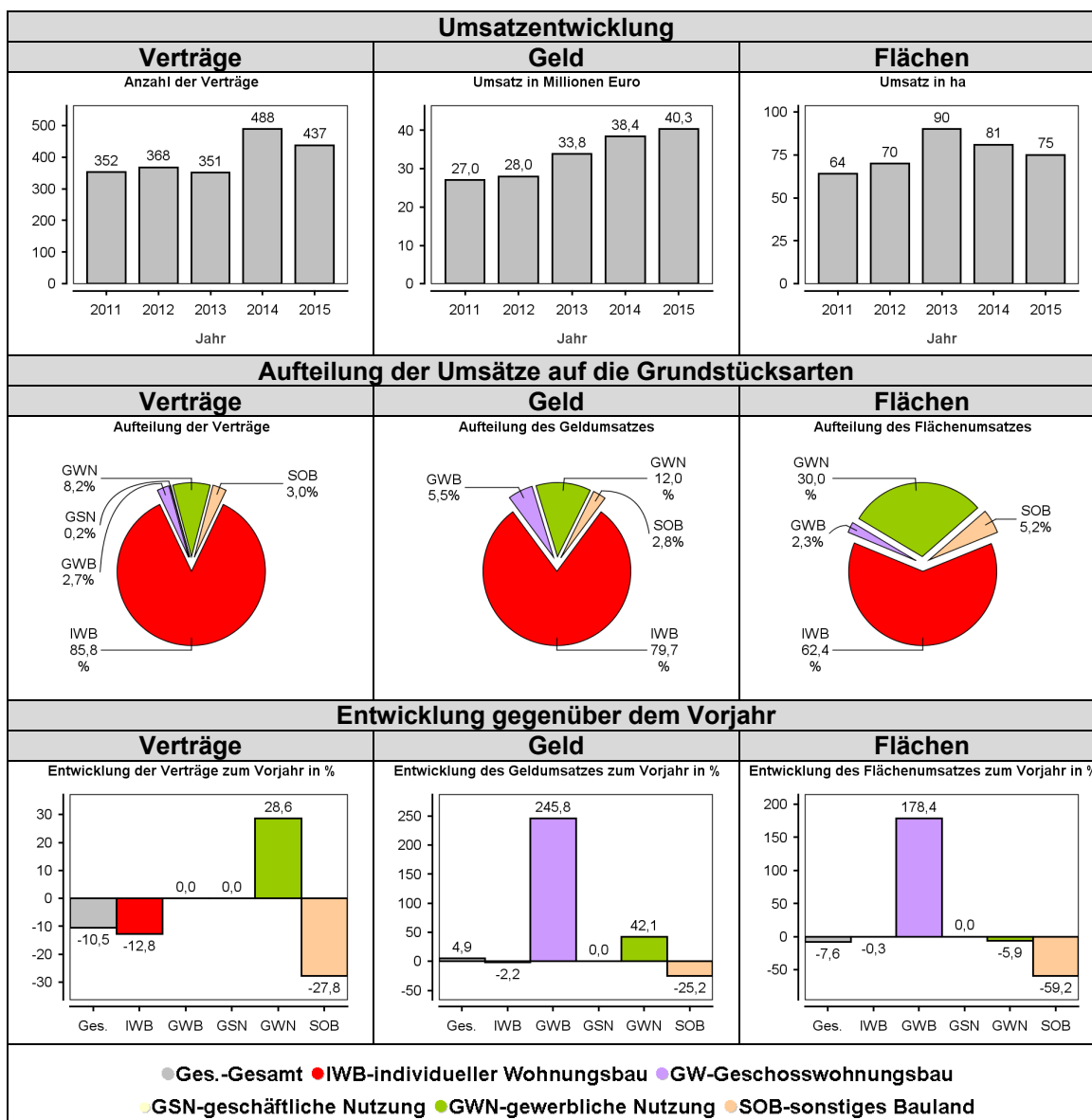
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



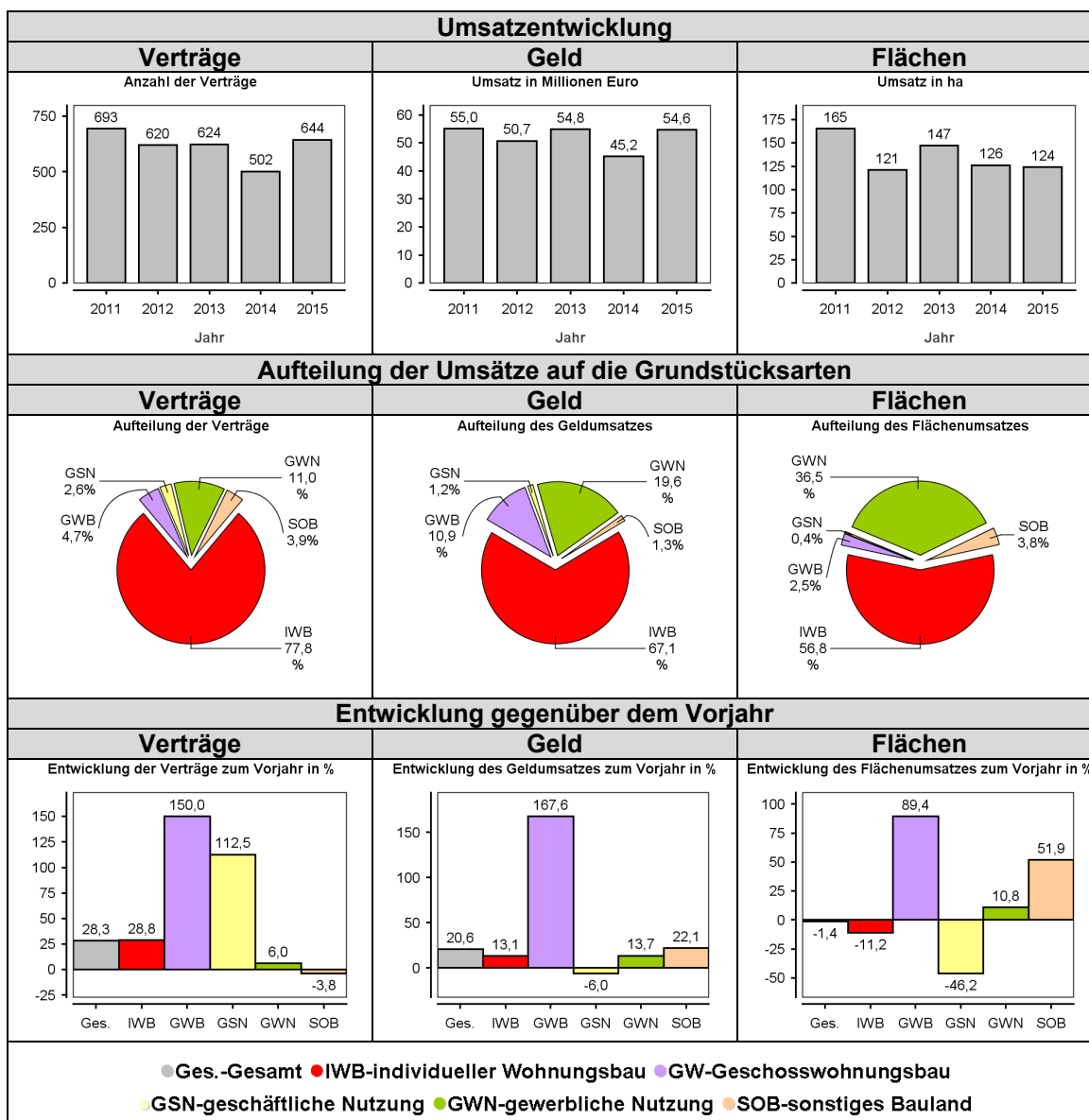
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



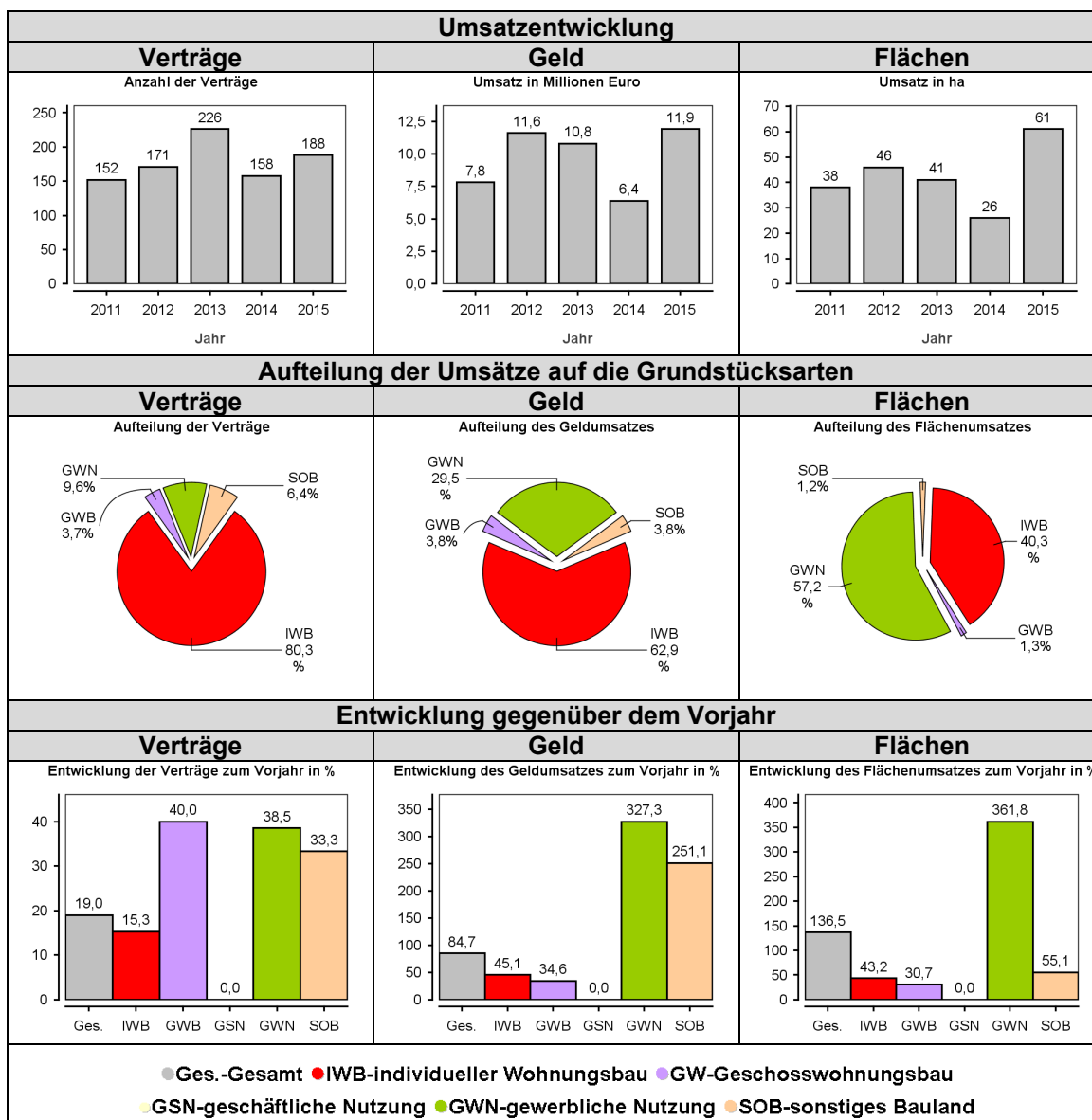
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Zur Transparenz des Marktgeschehens, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden.

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	2015	2014	2015	2014	2015
Stadt Delmenhorst	52	47	780	660	118	112
Stadt Oldenburg	144	132	605	685	209	220

Landkreis Ammerland	332	179	775	825	91	89
Apen	35	37	820	860	49	57
Bad Zwischenahn	55	21	760	885	124	123
Edeweicht	85	22	750	895	86	79
Rastede	77	44	765	710	102	111
Westerstede, Stadt	18	43	790	845	74	81
Wiefelstede	62	12	795	840	85	92

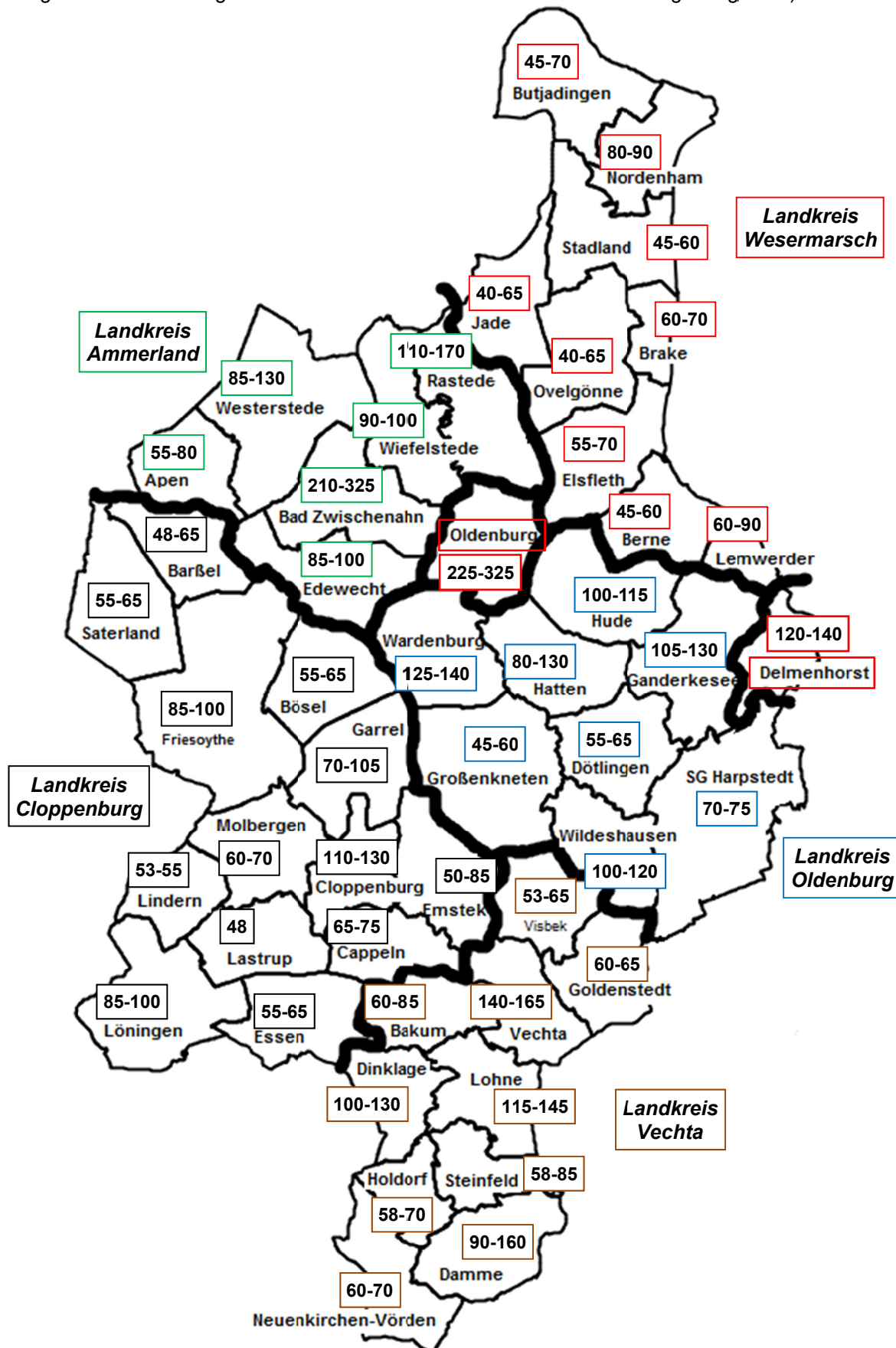
Landkreis Cloppenburg	480	553	865	855	61	62
Barßel	45	49	790	1.085	45	46
Bösel	16	47	965	810	55	62
Cappeln	18	62	790	770	61	72
Cloppenburg, Stadt	77	60	820	780	104	110
Emstek	34	21	905	960	56	48
Essen	40	13	765	750	44	62
Friesoythe, Stadt	45	53	1.085	980	61	55
Garrel	45	45	820	840	59	51
Lastrup	16	33	905	905	37	51
Lindern	17	22	1.000	1.085	34	42
Lönningen, Stadt	61	48	800	845	62	57
Molbergen	13	41	1.110	700	37	60
Saterland	53	59	845	760	51	55

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Landkreis Oldenburg	341	275	818	890	96	98
Beckeln (SG Harpstedt)	1	1	*)	*)	*)	*)
Dötlingen	14	15	930	855	63	71
Düsen (SG Harpstedt)	1	3	*)	1.261	*)	52
Ganderkesee	30	36	1.020	950	102	117
Groß Ippener (SG Harpstedt)	1	0	*)		*)	
Großenkneten	31	38	1.075	1.010	50	51
Harpstedt, Flecken	8	17	995	765	72	75
Hatten	18	31	1.095	975	88	93
Hude	60	37	690	835	94	95
Kirchseelte (SG Harpstedt)	1	2	*)	*)	*)	*)
Wardenburg	62	57	810	830	130	121
Wildeshausen, Stadt	114	38	695	840	99	129
Colnrade (SG Harpstedt)	0	0				
Prinzhöfte (SG Harpstedt)	0	0				
Winkelsett (SG Harpstedt)	0	0				
Landkreis Vechta	201	367	860	830	78	78
Bakum	12	56	800	855	61	79
Damme, Stadt	12	27	830	820	105	94
Dinklage, Stadt	10	68	775	740	93	96
Goldenstedt	22	23	765	855	57	53
Holdorf	11	56	750	777	50	56
Lohne, Stadt	33	30	940	1.000	87	90
Neuenkirchen-Vörden	22	28	780	785	69	67
Steinfeld	46	8	895	775	64	75
Vechta, Stadt	26	34	975	735	125	108
Visbek	7	37	910	1.030	47	54
Landkreis Wesermarsch	76	103	910	825	55	63
Berne	10	14	830	820	54	58
Brake, Stadt	5	2	1.070	*)	47	*)
Butjadingen	17	16	930	915	49	56
Elsfleth, Stadt	10	23	930	735	55	62
Jade	9	6	870	690	51	56
Lemwerder	2	5	*)	875	*)	65
Nordenham, Stadt	15	19	795	820	77	78
Ovelgönne	2	10	*)	725	*)	60
Stadland	6	8	1.205	1.220	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 (31.12.2015) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)



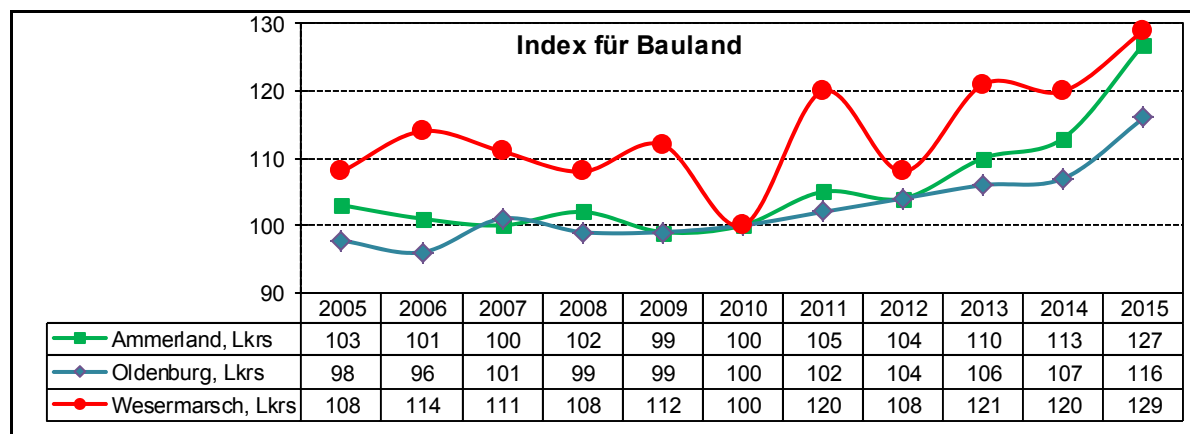
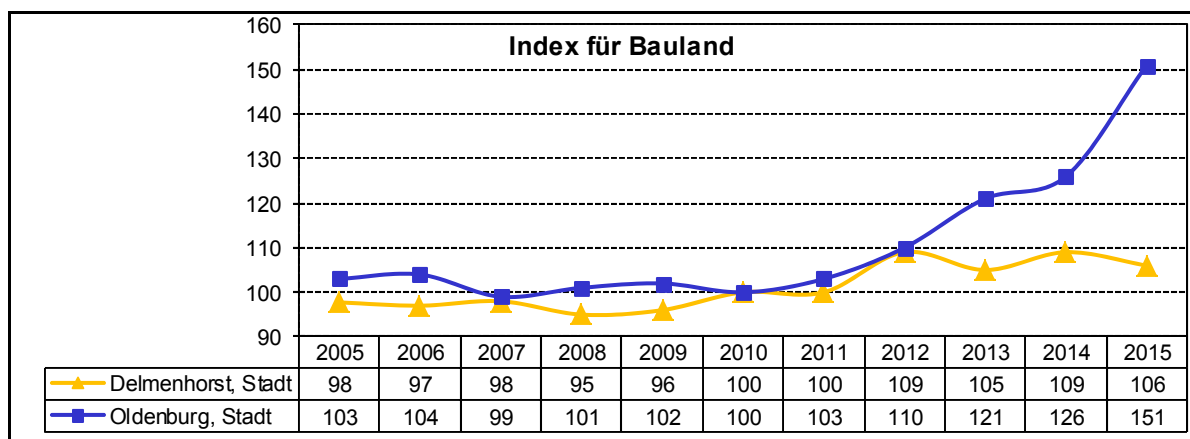
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

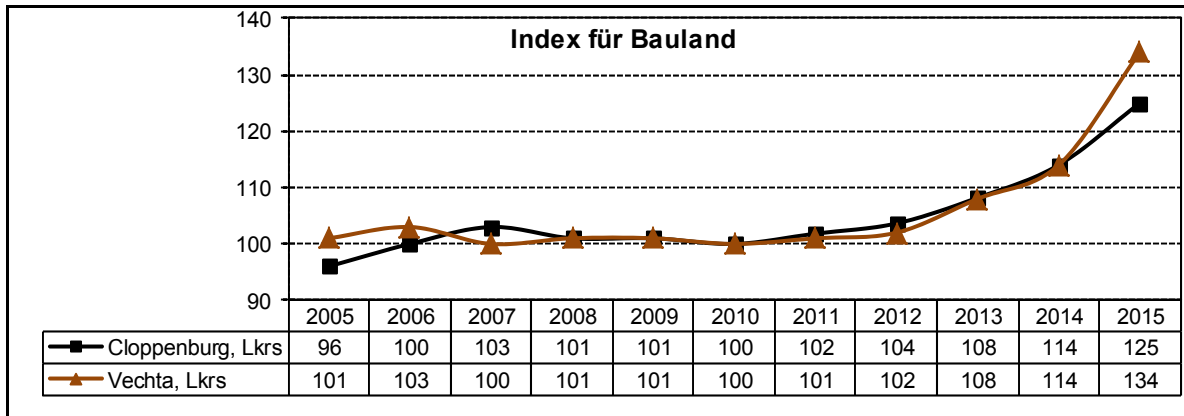
5.2.2.1 Preisentwicklung

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 **2015** 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 = **rd. 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.

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.

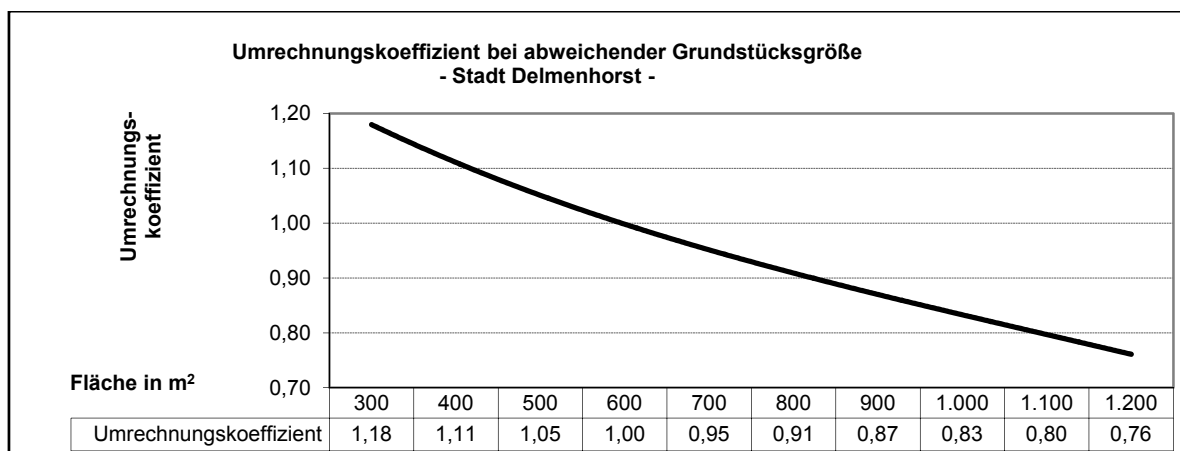
Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke in der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg

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.

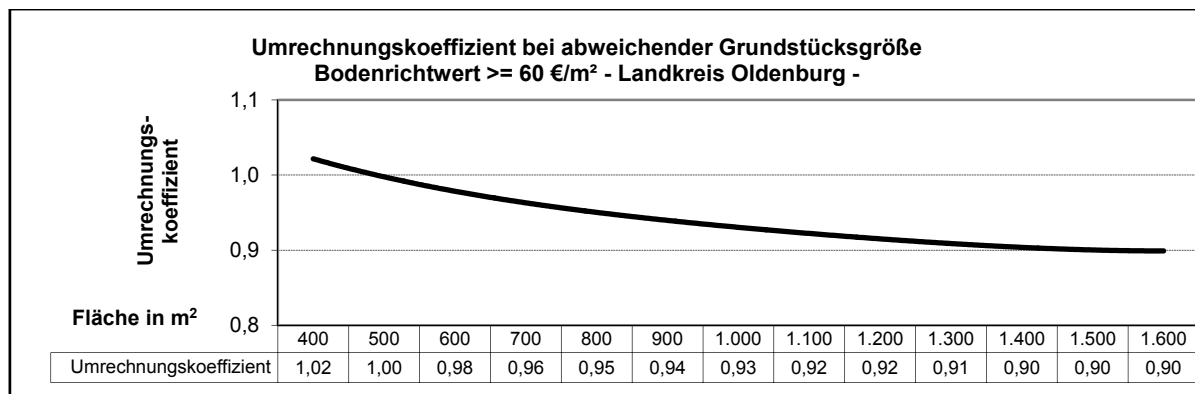
Stadt Delmenhorst – individueller Wohnungsbau

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 800 m² beträgt?

Größe des Baugrundstücks: 400 m²
 Größe des Bodenrichtwertgrundstücks: 800 m²

Umrechnungskoeffizienten: 400 m² = 1,11
 800 m² = 0,91

Umrechnung: $115 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,11}{0,91} = \text{rd. } 140 \text{ €/m}^2$

Der flächenangepasste Bodenwert beträgt 140 €/m².

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Dieses Marktsegment ist nur in geringem Umfang vertreten und somit ist keine gesicherte Auswertung 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 38 auswertbaren Kaufpreisen der Jahre 2012-2015 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** teilweise deutlich über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung. In den Städten Vechta und Cloppenburg sind viele Käufe unbebauter oder auch bebauter Flächen mit älterem Bestand renditeorientiert motiviert und führen zum Bau von Mehrfamilienhäusern unter maximaler Ausnutzung des geltenden Bauplanungsrechts. In der Stadt Vechta existiert ein Verdichtungskonzept, das quartiersabhängige Obergrenzen für die Zahl der entstehenden Wohneinheiten pro Objekt definiert. Auch in der Stadt Cloppenburg wird zurzeit ein Verdichtungskonzept entwickelt. Gelten.

Auch in den Städten Vechta und Cloppenburg ist die zulässige Nettogeschossflächenzahl ein Merkmal, das einen größeren Einfluss auf den Kaufpreis hat als die Lage bzw. Bodenrichtwertzone. In der Stadt Vechta sind im Jahr 2015 bei 13 Kauffällen unabhängig von der Bodenrichtwertzone im Schnitt 325 €/m² gezahlt worden. Die Standardabweichung der Kauffälle lag bei 30 €/m² und damit deutlich niedriger als in den Jahren zuvor. Nur in einem Fall wurden weniger als 300 €/m² gezahlt. In der Stadt Cloppenburg war im Berichtsjahr 2015 die Verfügbarkeit von Flächen für den Geschosswohnungsbau und damit das Angebot etwas größer als in Vechta. Es wurden dabei Preise erzielt, die überwiegend zwischen 150 €/m² und 250 €/m² lagen.

Der Gutachterausschuss trägt dieser Entwicklung seit 2013 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 Wohnbauland. Die Unterscheidung der räumlich deckungsgleichen Zonen erfolgt durch ihr prägendes Nutzungsmerkmal, 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 drei Bodenrichtwertniveaus für MFH-Grundstücke beschlossen. In der Stadt Cloppenburg sind dies 220 bzw. 210 €/m² in eher zentralen Lagen und 170 €/m² in eher peripheren Lagen. In der Stadt Vechta sind dies 300 bzw. 250 €/m² in eher zentralen Lagen und 210 €/m² in eher peripheren Lagen.

In den übrigen Städten und Gemeinden der Landkreise Cloppenburg, Vechta und auch Oldenburg lässt die geringe Anzahl an Kauffällen bei großer Streuung keine weitergehende Analyse dieses Teilmarkts zu. Überschlägig liegen die Kaufpreise bei Objekten des Geschosswohnungsbaus ca. 20 bis 50 % über den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

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	2015	2014	2015	2014	2015
Stadt Delmenhorst	3	6	3.100	4.000	34	40
Stadt Oldenburg	11	16	4.000	3.000	33	38
Landkreis Ammerland	58	39	5.100	3.000	28	29
Landkreis Cloppenburg	50	49	5.400	9.200	14	16
Landkreis Oldenburg	12	22	4.000	7.800	22	22
Landkreis Vechta	29	38	4.800	6.700	22	28
Landkreis Wesermarsch	4	6	4.500	26.600	10	14

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 **Berichtsjahre 2011 bis 2015**.

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	(4)	*)	*)
Landkreis Ammerland	(3)	*)	*)
Landkreis Cloppenburg	32 % (47)	13 - 64 %	6 - 24 €/m ²
Landkreis Oldenburg	30 % (44)	9 - 68 %	7 - 45 €/m ²
Landkreis Vechta	43 % (77)	12 - 70 %	8 - 38 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	(4)	*)	*)

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Gebietskörperschaft	Mittel	Spanne
Stadt Oldenburg	67% (12)	31 - 91 %	40 - 188 €/m ²
Stadt Delmenhorst	(2)	*)	*)
Landkreis Ammerland	30 % (57)	10 - 92 %	6 - 76 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	43 % (41)	20 - 78 %	8 - 25 €/m ²
Landkreis Oldenburg	50 % (12)	21 - 72 %	15 - 77 €/m ²
Landkreis Vechta	51 % (26)	27 - 83 %	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	50 €/m ²
Landkreis Ammerland	1.500 m ²	20 – 30€/m ²
Landkreis Cloppenburg	1.500 m ²	18 – 28 €/m ²
Landkreis Oldenburg	1.500 m ²	25 €/m ²
Landkreis Vechta	1.500 m ²	23 – 28 €/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:

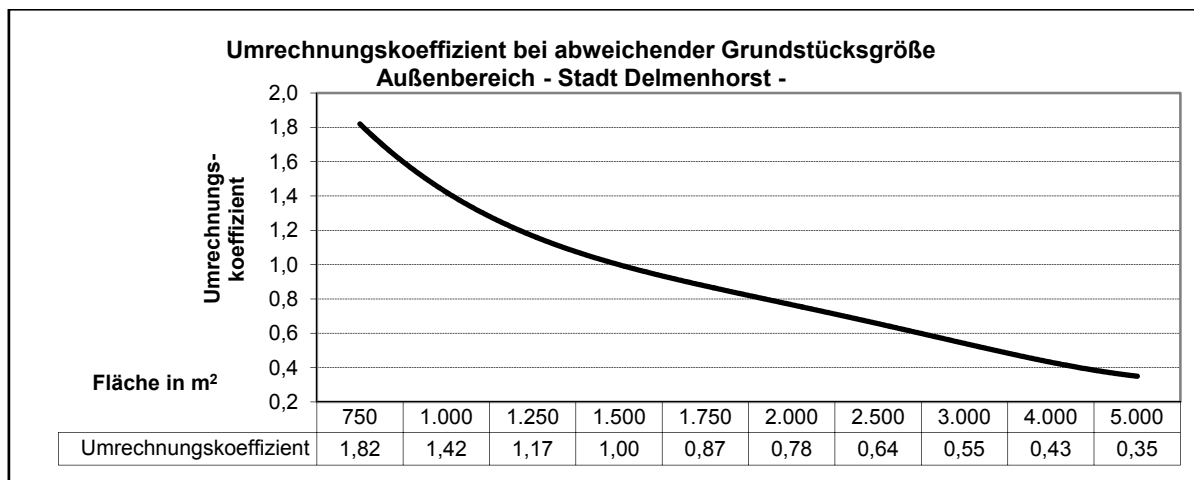
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	8 – 10 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	1,3-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Oldenburg	1,9-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Vechta	2,0-fache des Bodenrichtwertes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

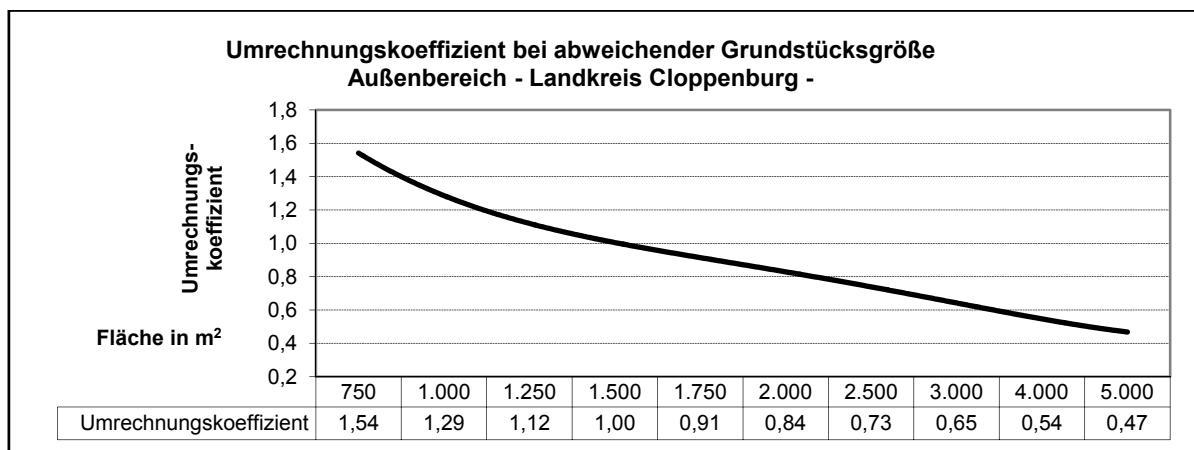
Stadt Delmenhorst – Außenbereich

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.



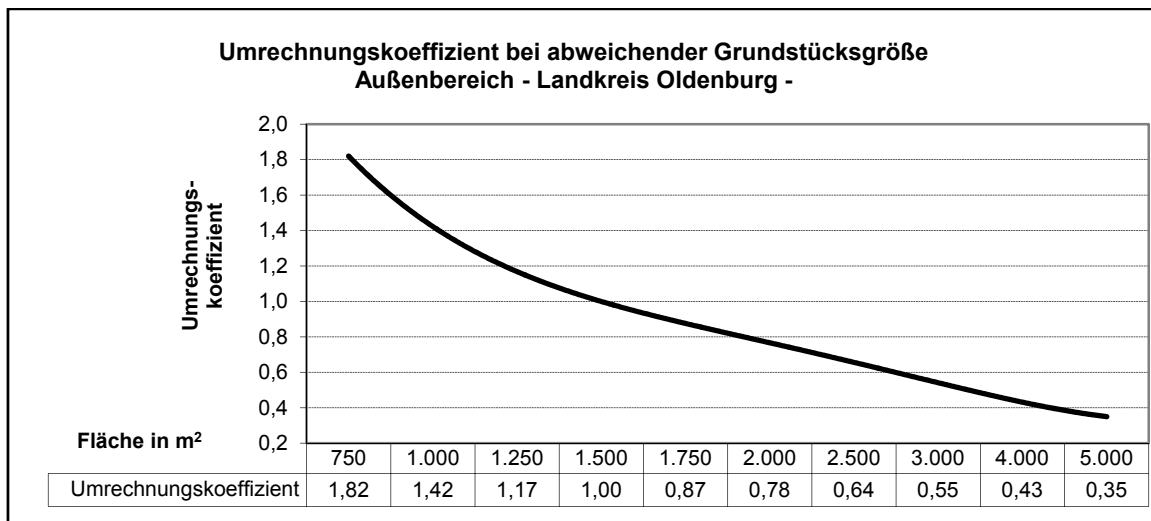
Landkreis Cloppenburg – Außenbereich

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.



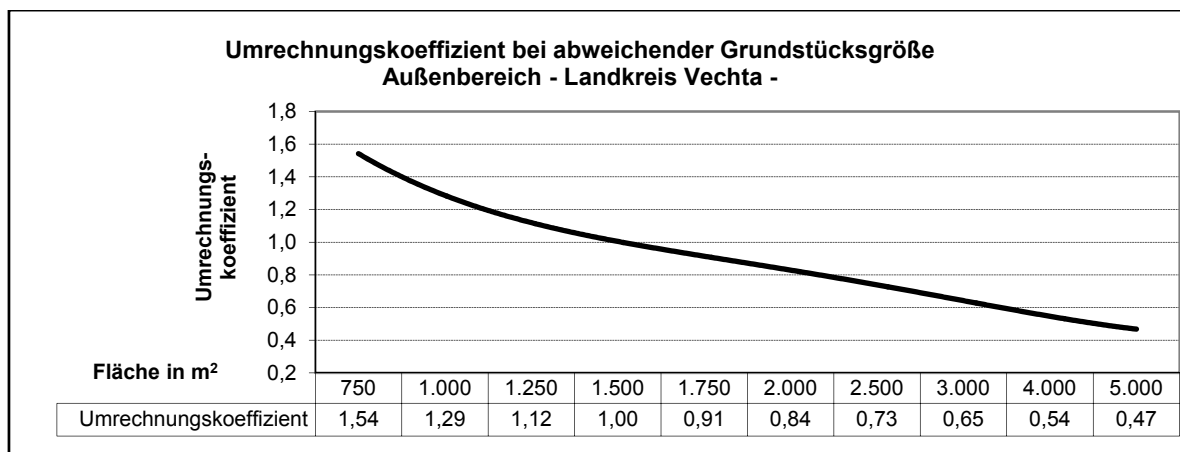
Landkreis Oldenburg – Außenbereich

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 = **rd. 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 2014 wurden 4 Erbbaurechte mit durchschnittlich 4 % des Bodenwertes neu begründet. In diesem Berichtsjahr wurden keine Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert.

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 2014 wurde im Landkreis Ammerland 1 Erbbaurechtsvertrag zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau neu begründet. Im Berichtsjahr wurde kein 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 bis Oktober 2015 wurden insgesamt 5 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau begründet. Die Höhe der Erbbauzinsen liegt dabei im unteren Bereich der **Auswertung der Erbbaurechtsverträge im Land Niedersachsen**.

Im Bereich des **Landkreises Cloppenburg** wurden im Untersuchungszeitraum der Jahre 2012 bis 2015 insgesamt 27 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 2012 bis 2015 insgesamt 35 Erbbaurechtsbegründungen zum Zweck der Wohnbebauung vor. Die Erbbaurechte wurden von Privatpersonen, Verwaltungsgesellschaften, Kommunen sowie kirchlichen Einrichtungen vergeben. 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	27	0,90	0,78 – 1,52	3,1	2,9 – 5,0	1,3	1,0 – 2,8
Landkreis Vechta	35	2,31	0,63 – 5,60	3,5	2,9 – 4,2	2,8	1,3 – 4,0

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

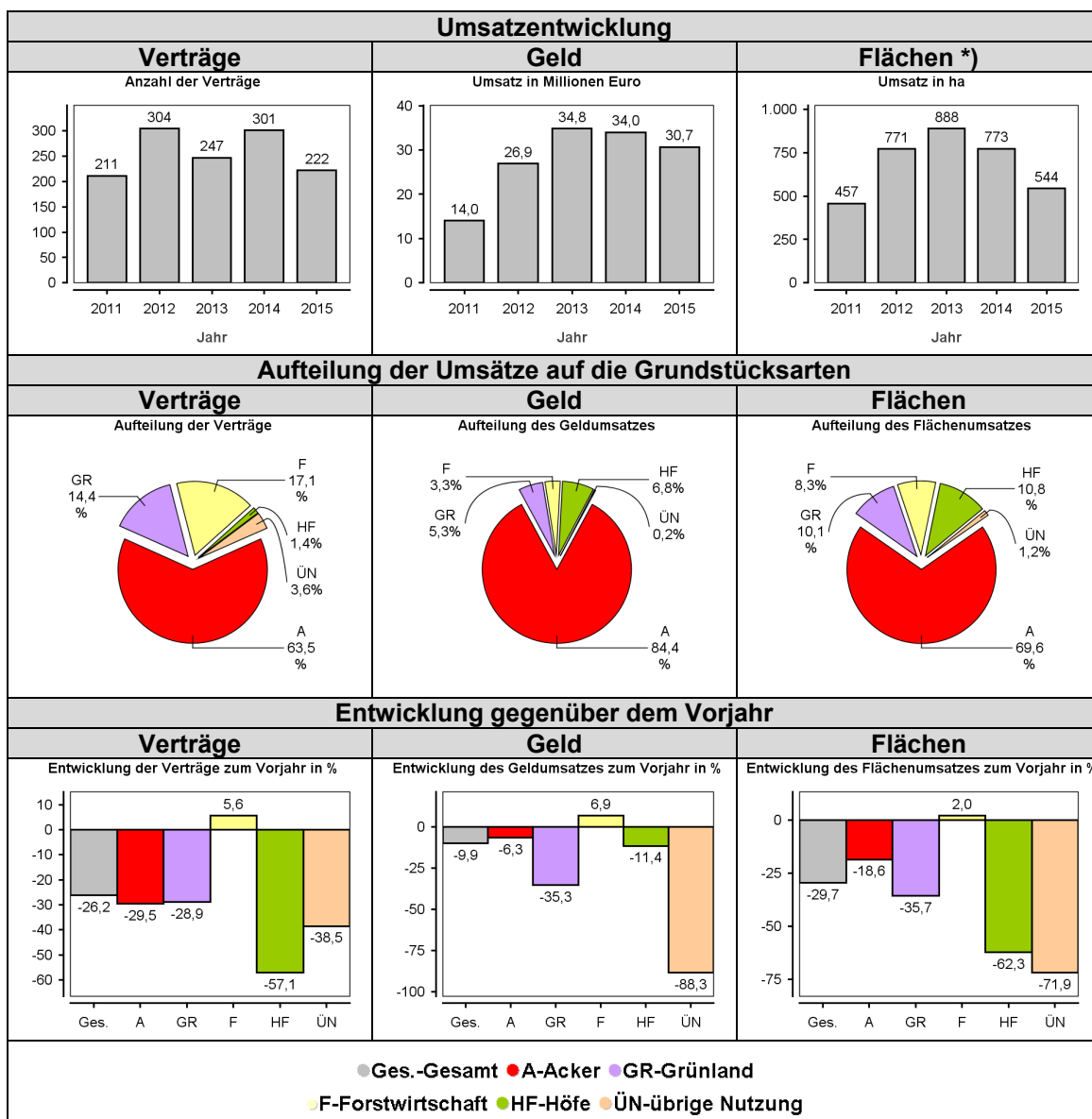
Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke hat in den Städten Delmenhorst und Oldenburg nur einen sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in den Städten Delmenhorst und Oldenburg kaum angefallen. 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 878 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13,2 % verringert. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von 2.964 ha (- 11,8 %) für 108,8 Millionen Euro (+ 4,8 %) umgesetzt.

Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland

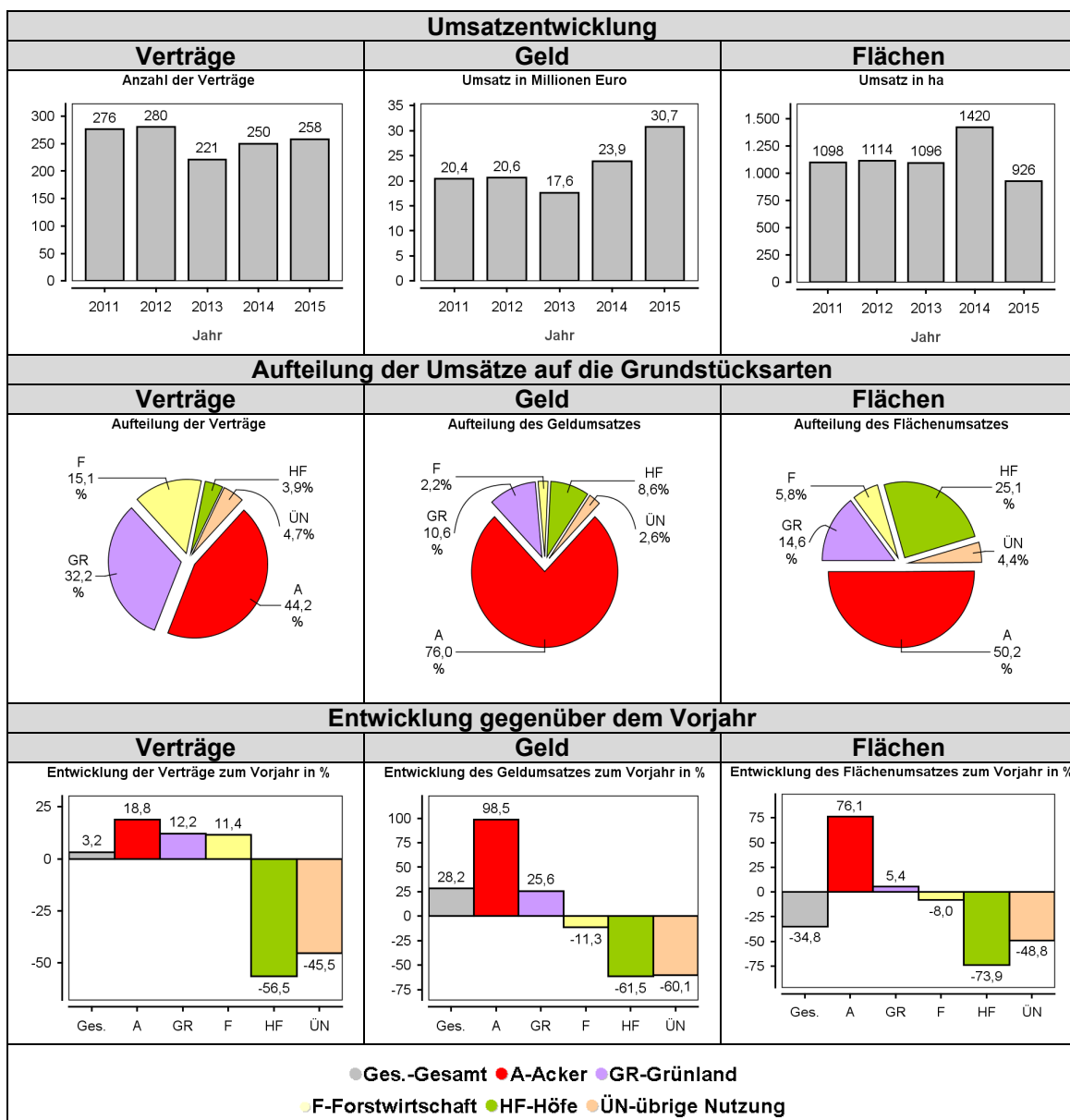


Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg

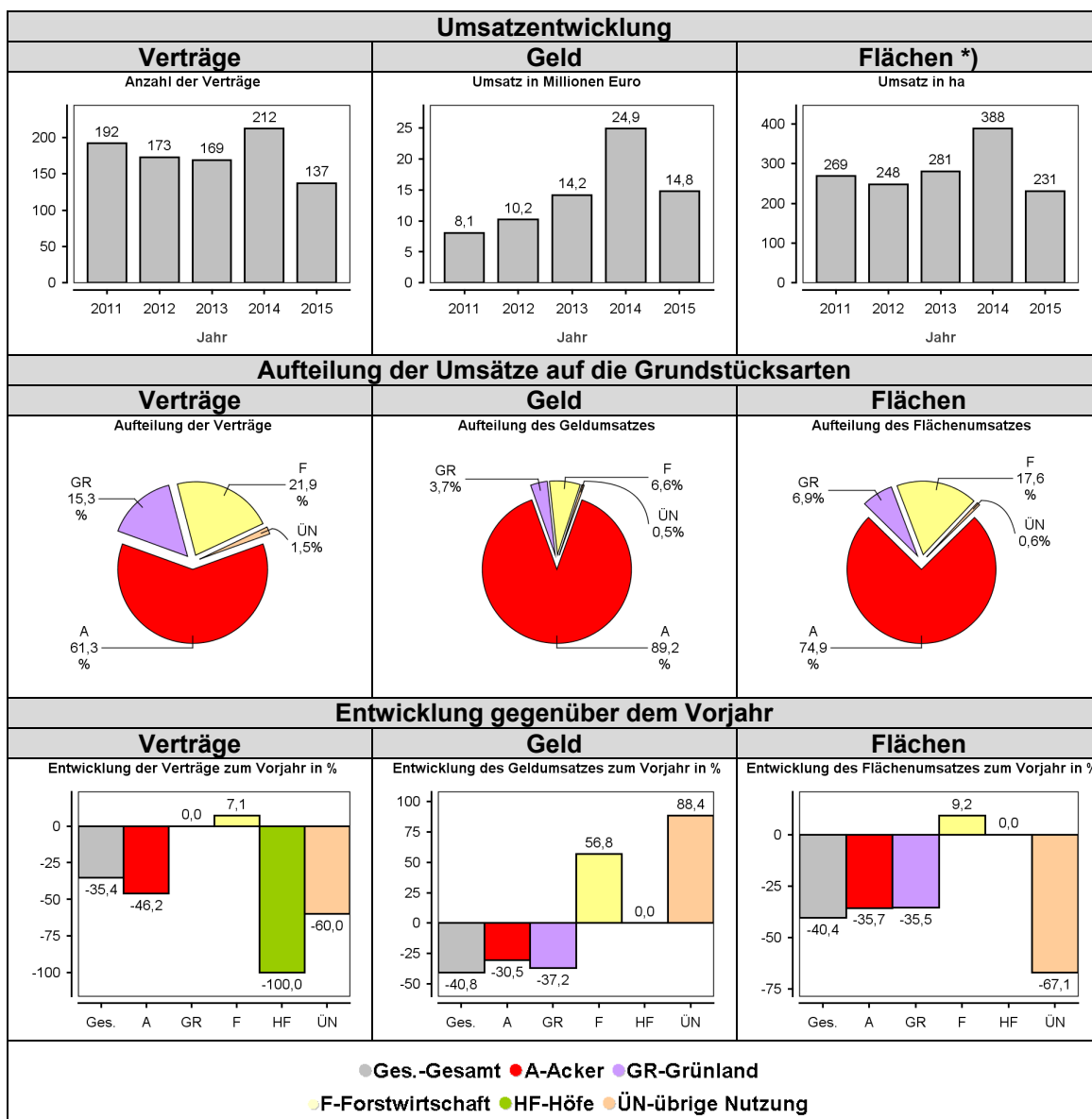


*) Der Flächenumsatz im Landkreis Cloppenburg für die Berichtsjahre 2013 und 2014 wurde gegenüber der Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2015 korrigiert, da diese Werte durch unentgeltliche Hofübertragungsverträge beeinflusst waren.

Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg

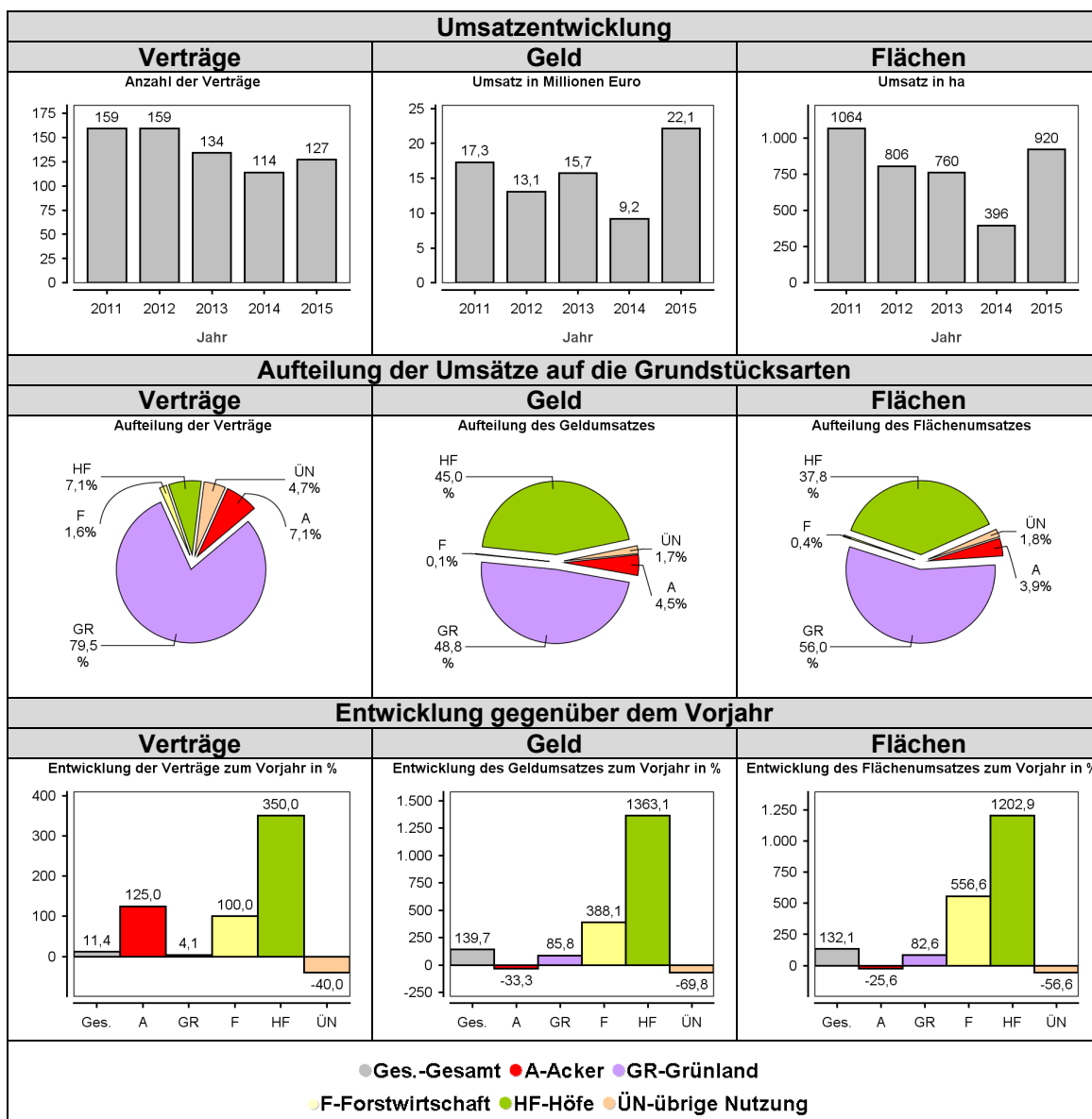


Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



*) Der Flächenumsatz im Landkreis Vechta für das Berichtsjahr 2014 wurde gegenüber der Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2015 korrigiert, da diese Zahl durch unentgeltliche Hofübertragungsverträge beeinflusst war.

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	24 (29)	3,4 (3,1)	4,03 (3,80)	2,06 – 8,94 (1,37 – 5,00)
bis 40	Grünland	57 (52)	2,3 (3,2)	2,48 (2,23)	0,49 – 6,22 (0,98 – 4,00)
bis 40	Baumschule	6 (7)	2,5 (2,5)	3,75 (3,26)	1,37 – 5,00 (1,70 – 4,30)

Landkreis Cloppenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	55 (76)	2,8 (2,7)	7,29 (6,44)	3,50 – 12,10 (2,53 – 11,00)
41 - 60	8 (3)	2,5 (1,4)	10,11 (8,28)	9,00 – 11,20 (4,85 – 11,00)

Landkreis Cloppenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	9 (12)	1,8 (1,7)	3,78 (2,94)	2,00 – 5,70 (1,00 – 5,15)

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	55 (54)	4,4 (2,8)	4,93 (4,37)	2,54 – 8,00 (2,40 – 7,50)
41 - 60	6 (7)	3,5 (3,2)	5,84 (5,64)	4,50 – 8,00 (2,75 – 7,50)

Landkreis Oldenburg – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	49 (39)	2,2 (2,2)	2,30 (2,10)	0,86 – 4,00 (1,00 – 7,62)
41 – 60	5 (6)	1,3 (1,0)	2,26 (2,35)	1,20 – 4,90 (1,43 – 3,00)

Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	11 (37)	2,0 (2,5)	8,09 (7,71)	5,00 – 10,89 (3,71 – 11,90)
41 - 60	22 (15)	2,0 (2,5)	9,17 (7,81)	6,00 – 12,50 (5,00 – 12,35)

Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	3 (4)	1,7 (1,7)	2,87 (2,10)	2,00 – 4,10 (0,99 – 3,00)

Landkreis Wesermarsch

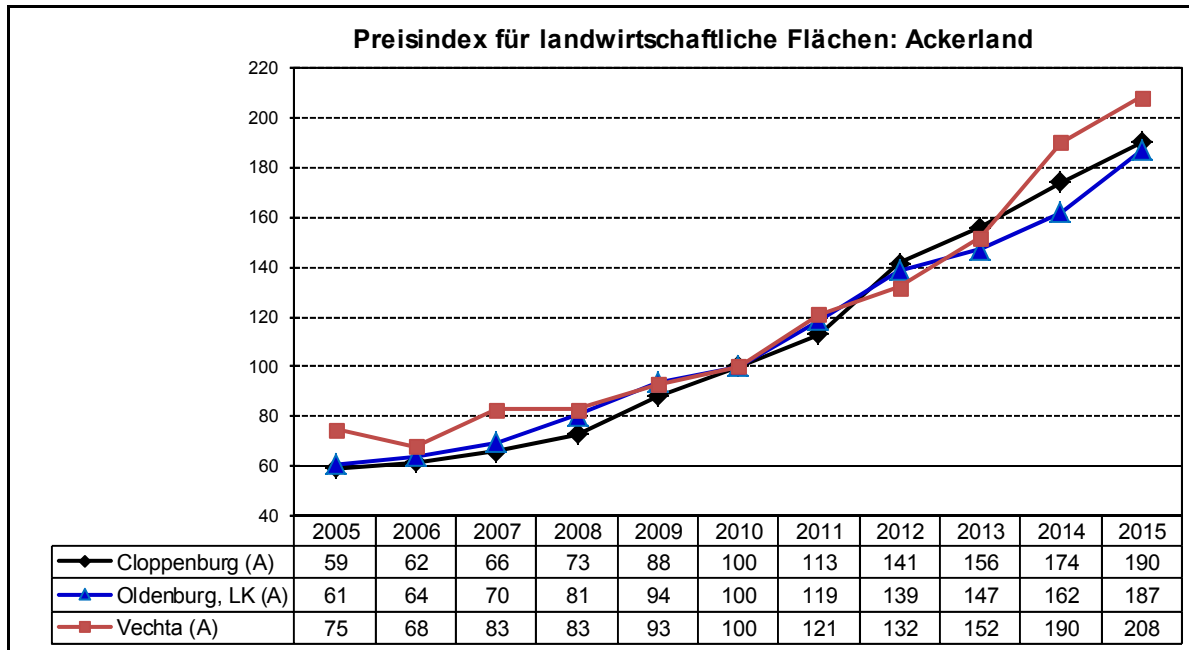
Bodenart	Nutzung *)	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Lehm, Ton	Gr	34 (34)	4,7 (4,1)	2,45 (2,49)	1,02 – 3,36 (1,36 – 3,60)
Lehm-Moor, Ton-Moor	Gr	25 (15)	7,8 (2,0)	1,91 (1,48)	1,15 – 3,58 (0,85 – 2,10)
Moor	Gr	21 (24)	4,2 (3,3)	1,53 (1,47)	0,60 – 2,76 (0,60 – 3,00)
Lehm, Ton, Sand	A, A-/Gr	10 (6)	4,4 (9,4)	2,76 (3,50)	2,23 – 3,00 (2,86 – 4,00)
Moor	A, A-/Gr	2 (3)	2,5 (5,0)	2,50 (1,00)	2,00 – 2,99 (0,60 – 1,20)

*) A = Ackerland, Gr = Grünland

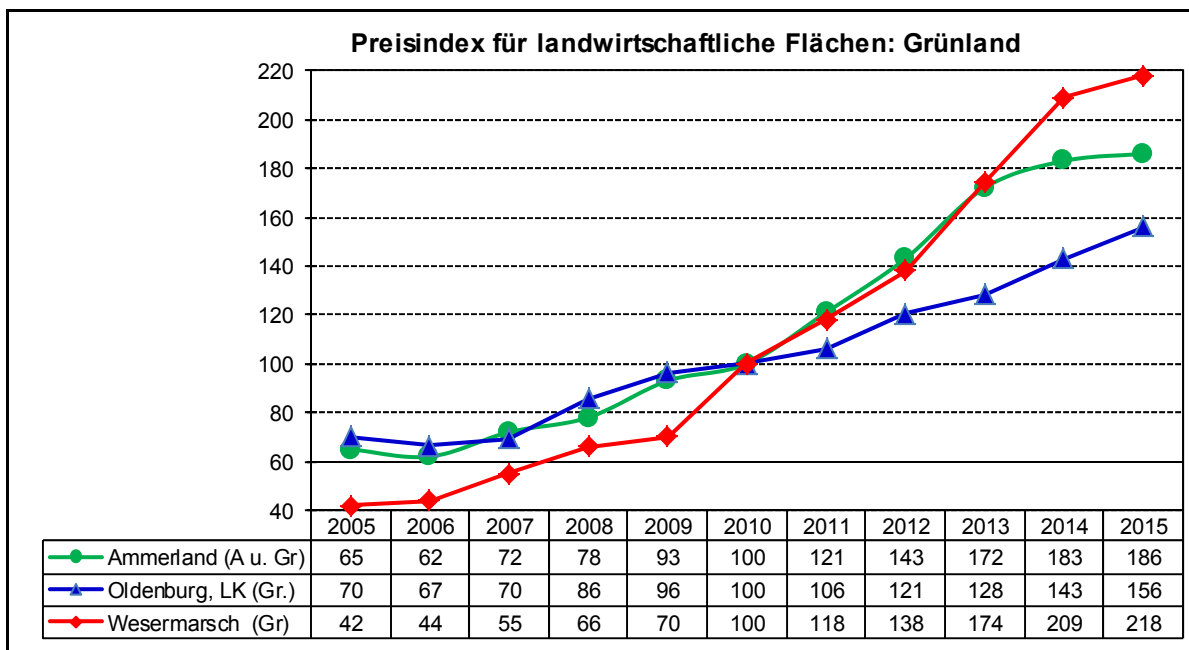
6.2.2 Preisentwicklung

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 **2015** 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 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2011: 121

Index im Jahr 2008: 78

Bodenwert 2008: $1,55 \text{ €/m}^2 \times 78 / 121 = \text{rd. } 1,00 \text{ €/m}^2$

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

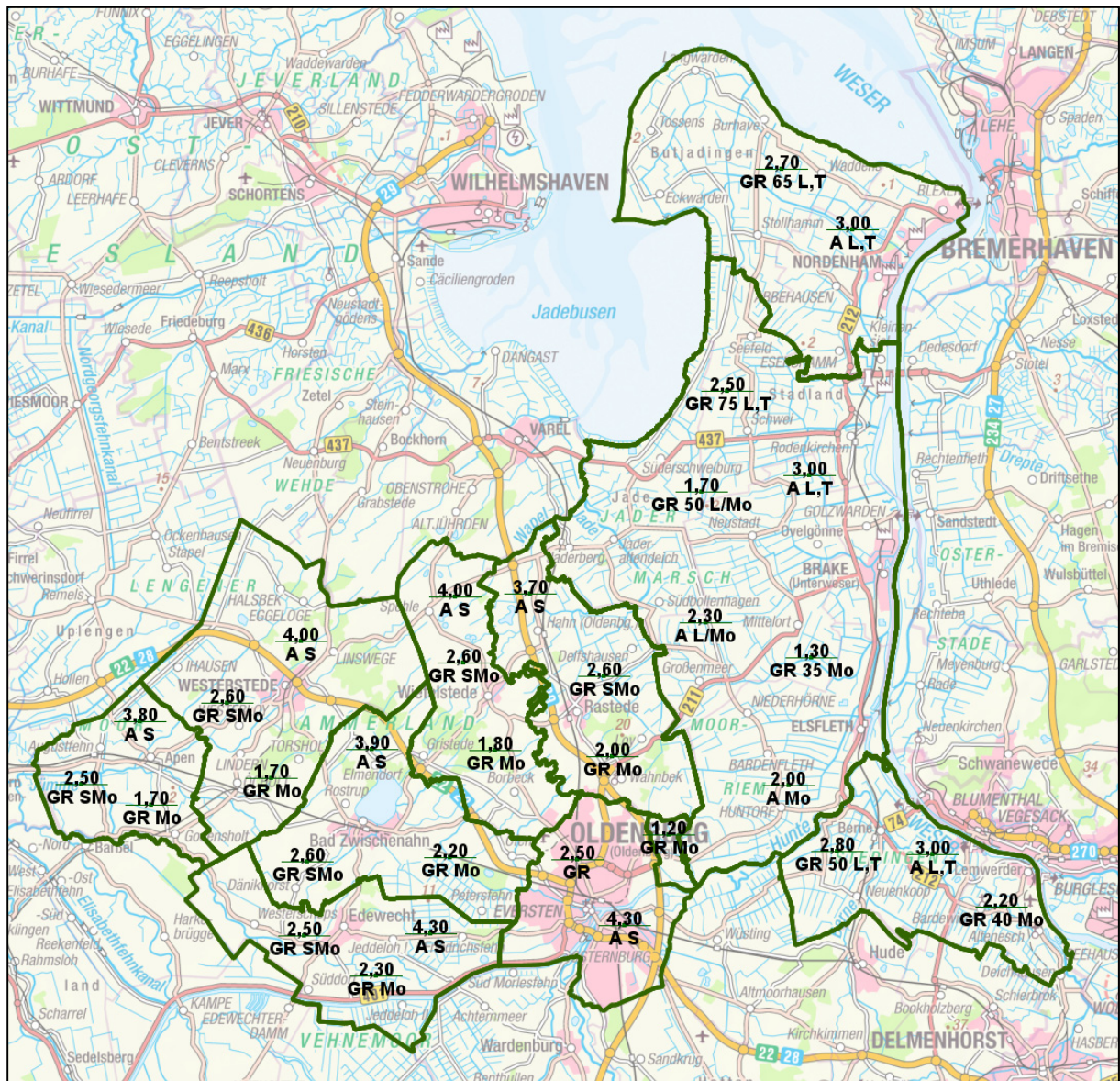
Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises aus den vorliegenden Daten nicht nachweisbar ist.

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

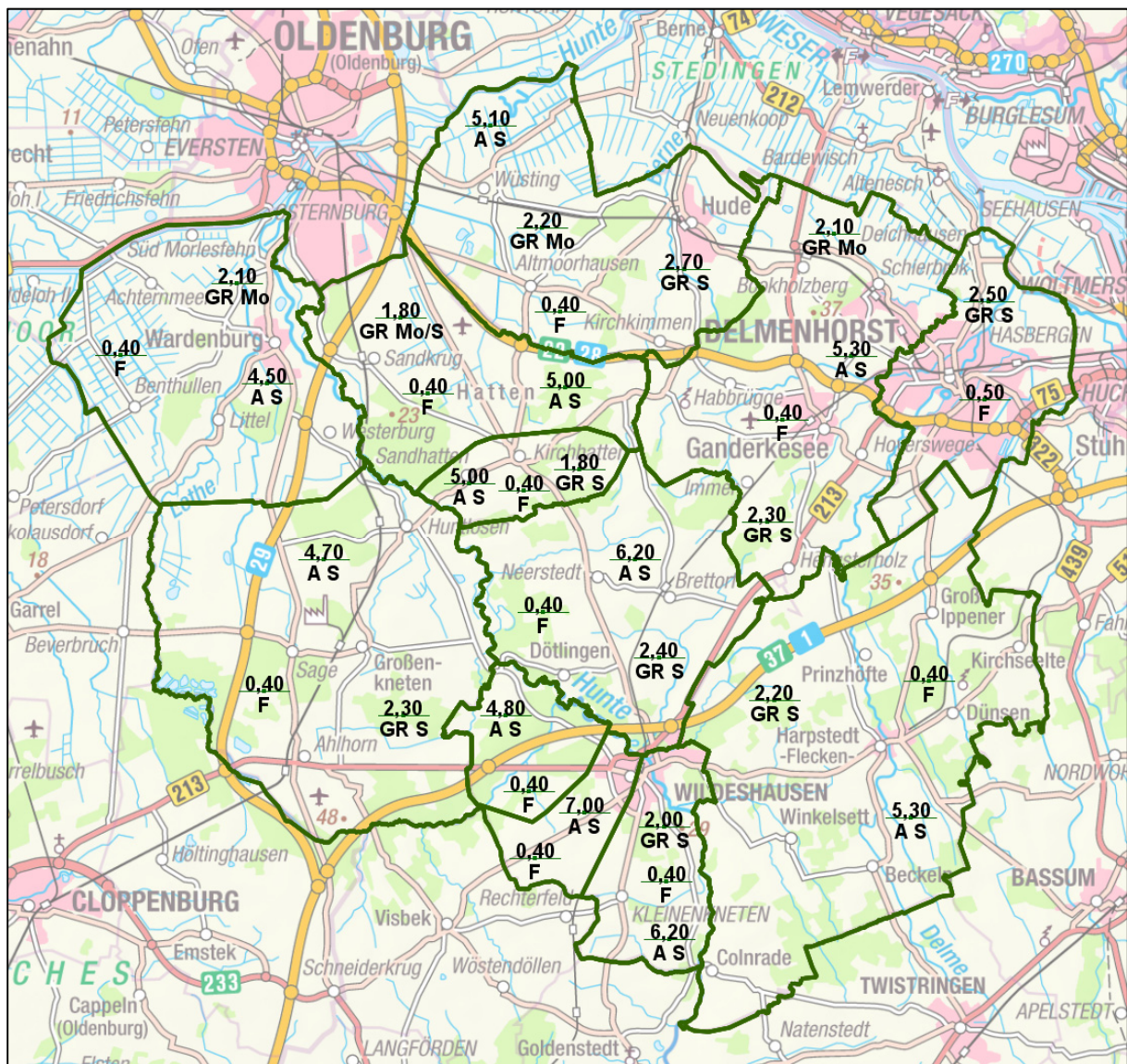
Stadt Oldenburg, Landkreise Ammerland und Wesermarsch



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN

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

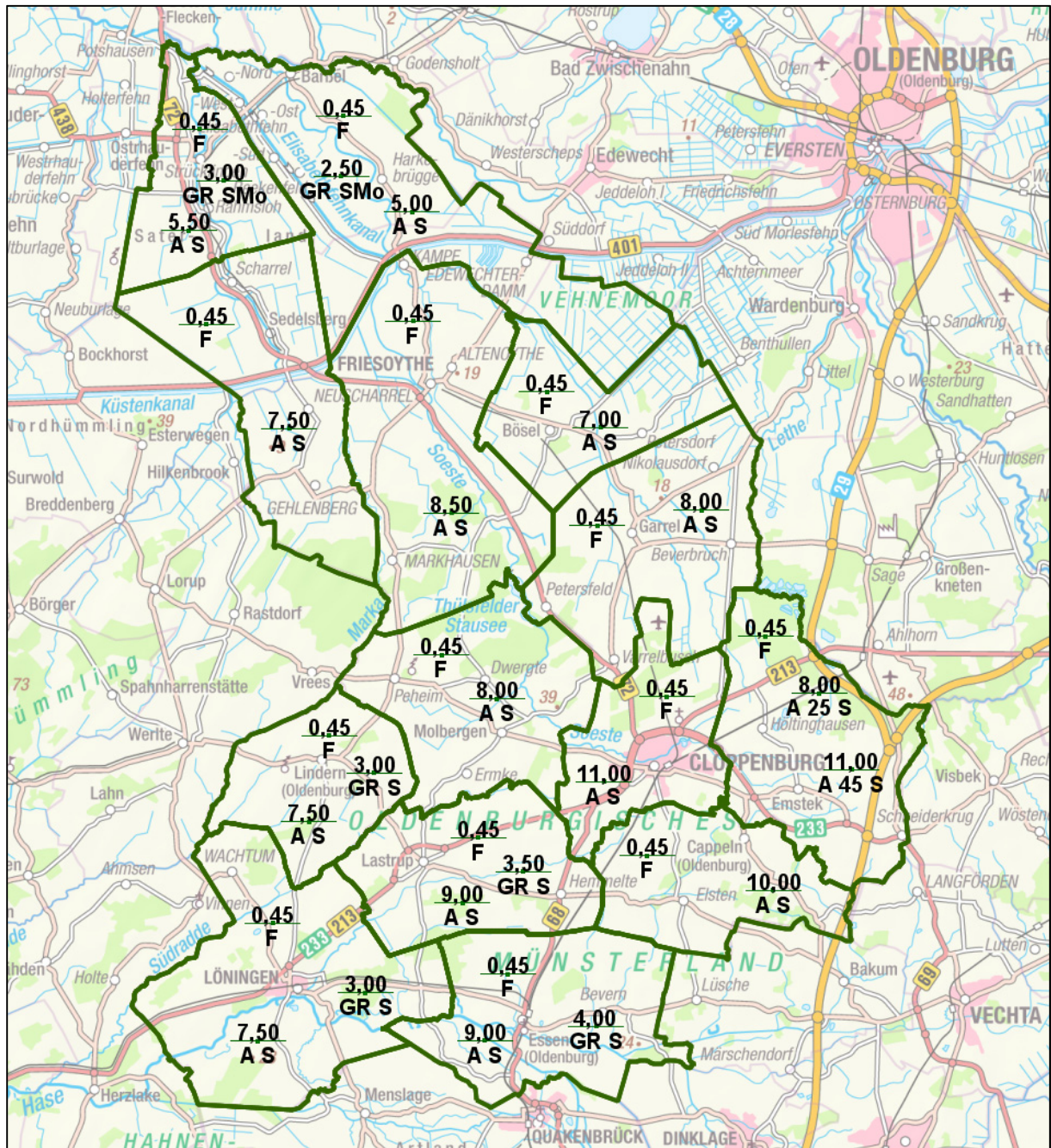


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016



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

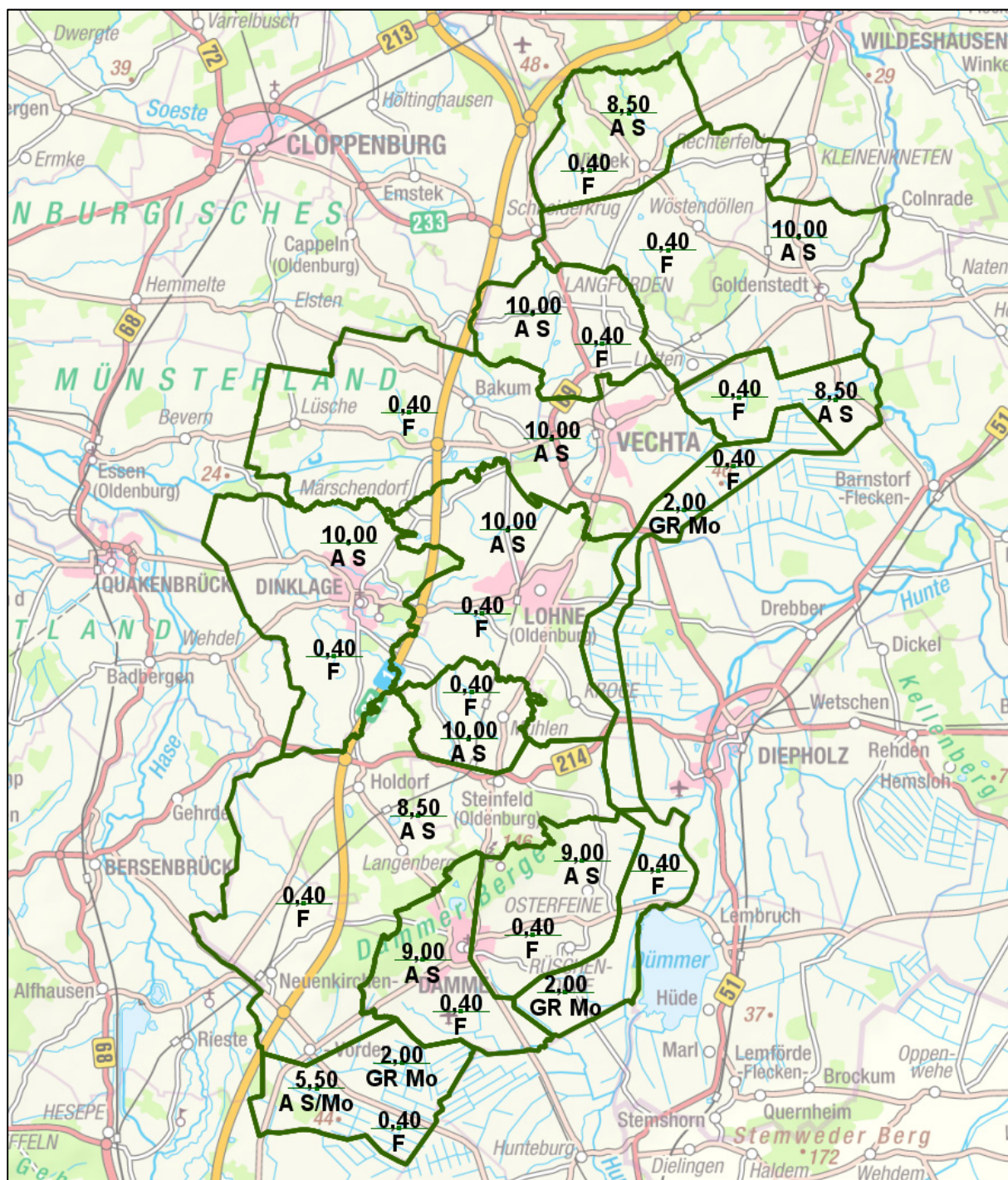


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016



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

Lagetypischen Acker- und Grünlandwerte Landkreis Vechta



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016



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* rund 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 **2011 bis 2015** aufgeführt.

Landkreis	Zeitraum	Anz.	Grundstückgröße (ha)	Gesamtkaufpreis (€)	Kaufpreis / Grundstückgröße (€/m ² inkl. Gebäude)
Ammerland	2011 – 2015	5	22 – 42	600.000 – 1,5 Mio.	2,70 – 3,90
Cloppenburg	2011 – 2015	2	17 – 27	**)	**)
Oldenburg LK	2011 – 2015	14	13 – 106	96.000 – 810.000	0,40 – 3,50
Vechta	2011 – 2015	3	13 – 18	850.000 – 1,4 Mio	4,80 – 10,70
Wesermarsch*)	2011 – 2015	29	11 – 89	135.000 – 2,3 Mio	0,70 – 4,40

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

***) Aus Datenschutzgründen keine Werte veröffentlicht.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg sind im Zeitraum **2011 bis 2015** insgesamt **155 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 **2011 bis 2015** 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)	28	4,7	1,53	0,69 – 2,99
Laubwald	5	2,1	1,69	0,69 – 2,58
Nadelwald	6	3,9	1,52	1,10 – 1,85
Mischwald	17	5,8	1,49	0,78 – 2,99

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)	44	3,2	1,81	0,30 – 3,20
Laubwald	5	1,8	1,67	0,45 – 2,50
Nadelwald	26	3,1	1,86	0,30 – 3,20
Mischwald	13	3,9	1,78	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)	42	5,0	1,37	0,40 – 2,94
Laubwald	6	5,7	1,44	1,20 – 1,90
Nadelwald	17	4,3	1,43	0,80 – 2,94
Mischwald	19	5,4	1,24	0,40 – 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)	41	3,1	1,65	0,70 – 3,50
Laubwald	9	3,0	2,06	1,00 – 3,50
Nadelwald	20	3,1	1,60	1,15 – 2,60
Mischwald	12	3,3	1,44	0,70 – 2,36

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 2015 liegen im Landkreis Ammerland 4 Verkäufe, im Landkreis Cloppenburg 5 Verkäufe und in den Landkreisen Oldenburg, Vechta, Wesermarsch und der Stadt Oldenburg je 1 Verkauf vor. Im Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst liegt aktuell kein Kauffall vor.

Aufgrund der geringen jährlichen Anzahl von entsprechenden Verkäufen sind im Folgenden die mittleren Quadratmeterpreise und Spannen der **Jahre 2011 – 2015** dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Mittel (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Ammerland	13	0,73	0,20 – 1,42
Landkreis Cloppenburg	21	0,90	0,16 – 2,00
Landkreis Oldenburg	21	0,74	0,18 – 1,73
Landkreis Vechta	16	0,88	0,20 – 2,50
Landkreis Wesermarsch	4	0,87	0,21 – 1,39

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Private Grünfläche und Hausgartenland

Für die nachfolgende Tabelle ist eine Untersuchung aus der Kaufpreissammlung der **Jahre 2009 bis 2015** 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	8,50	52,50	37,50	3	480 m ²	30 % - 35 %
Oldenburg – Stadtlage	20,00	83,50	47,00	19	240 m ²	30 % - 35 %
Oldenburg – Randlage	3,10	52,10	16,00	7	2.400 m ²	
Ammerland – Ortslage	3,00	30,00	17,00	58	350 m ²	25 %
Ammerland – Außenbereich	3,00	17,00	6,50	38	1.200 m ²	30 %
Cloppenburg – Ortslage	5,50	25,00	12,00	15	300 m ²	30 % - 35 %
Cloppenburg – Außenbereich	3,00	23,00	8,50	116	550 m ²	
Oldenburg LK – Ortslage	6,50	35,00	17,50	18	600 m ²	25 %
Oldenburg LK – Außenbereich	3,00	30,00	8,50	26	1.700 m ²	30 % - 35 %
Vechta – Ortslage	3,00	25,00	15,50	15	400 m ²	25 %
Vechta – Außenbereich	3,00	17,00	10,00	18	700 m ²	
Wesermarsch – Ortslage	4,00	25,00	11,00	17	600 m ²	30 %
Wesermarsch – Außenbereich	3,00	11,00	5,00	17	1.050 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 % - 30 % des entsprechenden Bodenrichtwertes gezahlt werden.

In den Randlagen der Städte und in den Außenbereichslagen der Landkreise ist ein prozentualer Vergleich von Kaufpreis zum Bodenrichtwert nicht durchgängig möglich, da erstmalig zum Wertermittlungsstichtag 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 2006 bis 2015**.

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	3,90	3,23 – 4,09
Flächen für Torfabbau	11	1,50	0,22 – 2,70	1,90	1,90 **)
Landkreis Cloppenburg					
Flächen für Sandabbau	9	4,25	1,10 – 12,58	5,15	1,57 – 11,83
Flächen für Torfabbau	9	2,50	1,27 – 3,60	1,75	1,09 – 2,39
Landkreis Oldenburg					
Flächen für Sandabbau	19	7,80	3,00 – 15,15	5,10	1,05 – 12,05
Flächen für Torfabbau	1	*)	*)	*)	*)
Landkreis Vechta					
Flächen für Sandabbau	22	7,25	3,65 – 12,90	5,25	1,30 – 7,10
Flächen für Torfabbau	42	2,25	0,90 – 4,67	1,60	0,88 – 2,00
Landkreis Wesermarsch					
Flächen für Sandabbau	1	*)	*)	*)	*)
Flächen für Torfabbau	10	0,80	0,40 – 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 2011 – 2015** 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	7	2,00	0,55 – 6,60
Graben	7	1,35	0,25 – 3,30
Landkreis Cloppenburg			
nichtgewerbliche Teichflächen	10	2,25	1,00 – 5,00
Graben	4	1,95	0,50 – 4,00
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	8	2,80	0,65 – 7,00
nichtgewerbliche Teichflächen	13	2,00	0,45 – 4,30
Graben	2	0,65	–
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	7	3,30	1,75 – 6,90
Landkreis Wesermarsch			
nicht gewerbliche Teichflächen	2	2,15	–
Graben	3	1,20	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>

The screenshot displays the GAG website interface for Niedersachsen. At the top, there is a logo for GAG and the text 'Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen' alongside the Niedersachsen state logo. Below the header, there is a navigation bar with 'zurück zum GAG-Portal' and a user login section showing 'Benutzerkennung: 05GL3165' and 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 2 500'. The main content area features a search sidebar on the left with options for 'Suche' (Oldenburg (Oldenburg) Stau), 'Bodenrichtwerte' (500 B (01105025) MK g WGF22.4), and 'Herausgeber' (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg). The central map shows a street grid with various colored overlays representing different soil value zones (e.g., 500 MK, 275 MK, 1550 MK). A red pin is placed on the map, and a 'Katasteramt' label is visible. The bottom of the map area includes the text '© Land Niedersachsen' and 'EPSG:25832 => 447832, 5888347'. The footer of the page reads 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-rev.444 vom 13.03.2015 15:31'.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet (Stichtag 31.12.2014):

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 in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Delmenhorst	75	M	Kreisfreie Stadt	140	120	85			
Stadt Oldenburg	161	O	Universitätsstadt	325	225	125	500	300	
Landkreis Ammerland									
Apen	11	G	Ländlicher Ort	80	55	40			
Bad Zwischenahn	28	M	Kurort	325	210	120			
Edeweicht	22	G	Ländlicher Ort	100	85	75			
Rastede	22	M	Luftkurort	170	110	70			
Westerstede	22	M	Kreisstadt	130	85	60			
Wiefelstede	16	G	Ländlicher Ort	100	90	70			
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	13	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	65	48	40			
Bösel	8	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Cappeln	7	G	Ländlicher Ort	75	65	50			
Cloppenburg, Stadt	33	M	Kreisstadt	130	110	90	220	210	170
Emstek	12	G	Ländlicher Ort	85	50	40			
Essen	9	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Friesoythe, Stadt	22	M	Zentraler Ort	100	85	55			
Garrel	15	G	Ländlicher Ort	105	70	45			
Lastrup	7	G	Ländlicher Ort	48	48	48			
Lindern	5	G	Ländlicher Ort	55	53	40			
Löningen, Stadt	13	G	Zentraler Ort	100	85	55			
Molbergen	8	G	Ländlicher Ort	70	60	55			
Saterland	13	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Landkreis Oldenburg									
Döttingen	6	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	31	G	Bremer Umland	130	105	90			
Großenkneten	16	G	Ländlicher Ort	60	45	30			
Harpstedt, Samtgemeinde	11	G	Ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	130	80	65			
Hude	16	G	Ländliche Umlandgemeinde	115	100	90			
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	140	125	60			
Wildeshausen, Stadt	19	M	Kreisstadt	120	100	75			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Kreisfreie Stadt/Landkreis		Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
Gemeinde / Gemeindeteil	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
Landkreis Vechta									
Bakum	6	G	Ländlicher Ort	85	60	50			
Damme, Stadt	17	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	160	90	70			
Dinklage, Stadt	13	G	Zentraler Ort	130	100	83			
Goldenstedt	10	G	Ländlicher Ort	65	60	45			
Holdorf	7	G	Ländlicher Ort	70	58	50			
Lohne, Stadt	26	M	Zentraler Ort	145	115	90			
NeuenkirchenVörden	8	G	Ländlicher Ort	70	60	48			
Steinfeld	10	G	Ländlicher Ort	85	58	50			
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	165	140	95	300	210	
Visbek	11	G	Ländlicher Ort	65	53	48			
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	Ländlicher Ort	60	45				
Brake	15	M	Kreisstadt	70	60	40		45	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	70	45				
Elsfleth	9	G	Stadt	70	55	40			
Jade / Jaderberg	6	G	Ländlicher Ort	65	40				
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	90	60	30			
Nordenham	26	M	Stadt	90	80	40	80	60	40
Ovelgönne	5	G	Ländlicher Ort	65	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-			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst-		
Gemeinde/Gemeindeteil		nahen Geschäftsgebieten						leistung und Verwaltung		
	Ein- woh- ner	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	161	2350	1150	700	50	25	18	500	250	
Landkreis Ammerland										
Apen	11	80	70	55	10	10	8			
Bad Zwischenahn	28	540	325	180	30	20	15			
Edeweicht	22	129	125	75	30	14				
Rastede	22	200	150	125	30	25	20			
Westerstede	22	350	250	150	35	23	15			
Wiefelstede	16	150	125	100	30	25	25			
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	13	90	80		13	8				
Bösel	8		70		14	8				
Cappeln	7	70	50		15	12				
Cloppenburg, Stadt	33	600	440	230	45	28	14			
Emstek	12	100	95	90	35	28	20			
Essen	9	95	75	75	15	13				
Friesoythe, Stadt	22	275	215	180	18	13	12			
Garrel	15	120	100	75	15	10				
Lastrup	7	60	55		10	5				
Lindern	5	55	40	30		6				
Lönningen, Stadt	13	210	170	130	20	13				
Molbergen	8	70	60			6				
Saterland	13	70	70	45	15	10	9			
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6	65				15				
Ganderkesee	31	150	140	130	22	16				
Großenkneten	16	55				13				
Harpstedt, Samtgemeinde	11	85				18				
Hatten	14	120				26				
Hude	16	140				20				
Wardenburg	16	150				20				
Wildeshausen, Stadt	19	420	250	165	35	18				

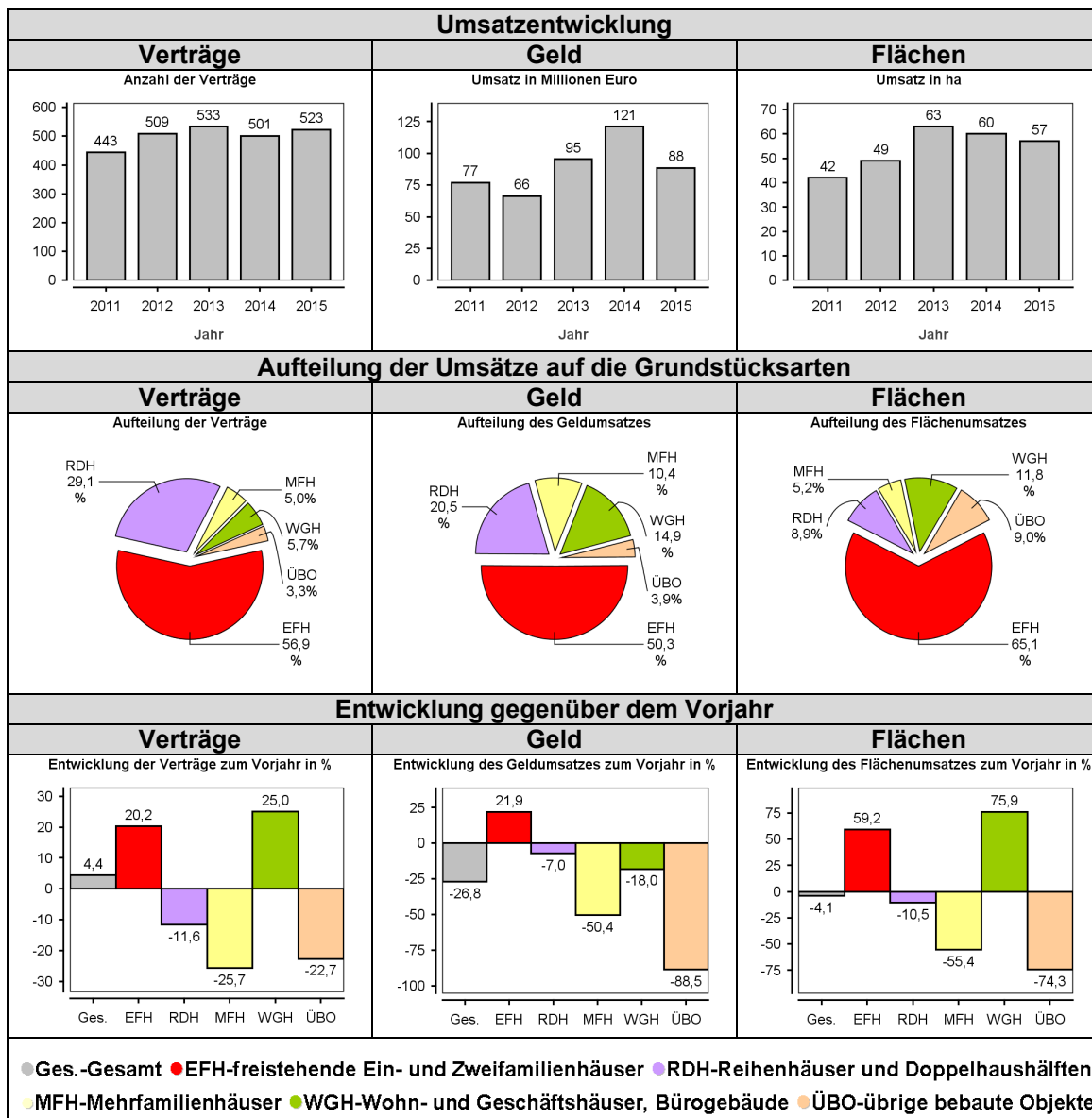
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in € / m ² von Baugrundstücken in								
Kreisfreie Stadt/Landkreis		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- woh- ner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige 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	17	265	205	170	35	25				
Dinklage, Stadt	13	165	130	105	23	20				
Goldenstedt	10	80	65	55	15	15				
Holdorf	7	80	75	60	25	20				
Lohne, Stadt	26	400	260	140	35	30	25			
NeuenkirchenVörden	8	75	70	60	28	20				
Steinfeld	10	105	95	78	23	20	18			
Vechta, Stadt	33	500	380	260	50	30	20			
Visbek	11	115	60	55	20	20				
Landkreis Wesermarsch										
Brake	15	200	150	85	36	20			60	
Nordenham	26	350	200	130	36	20	13		65	

9 Bebaute Grundstücke

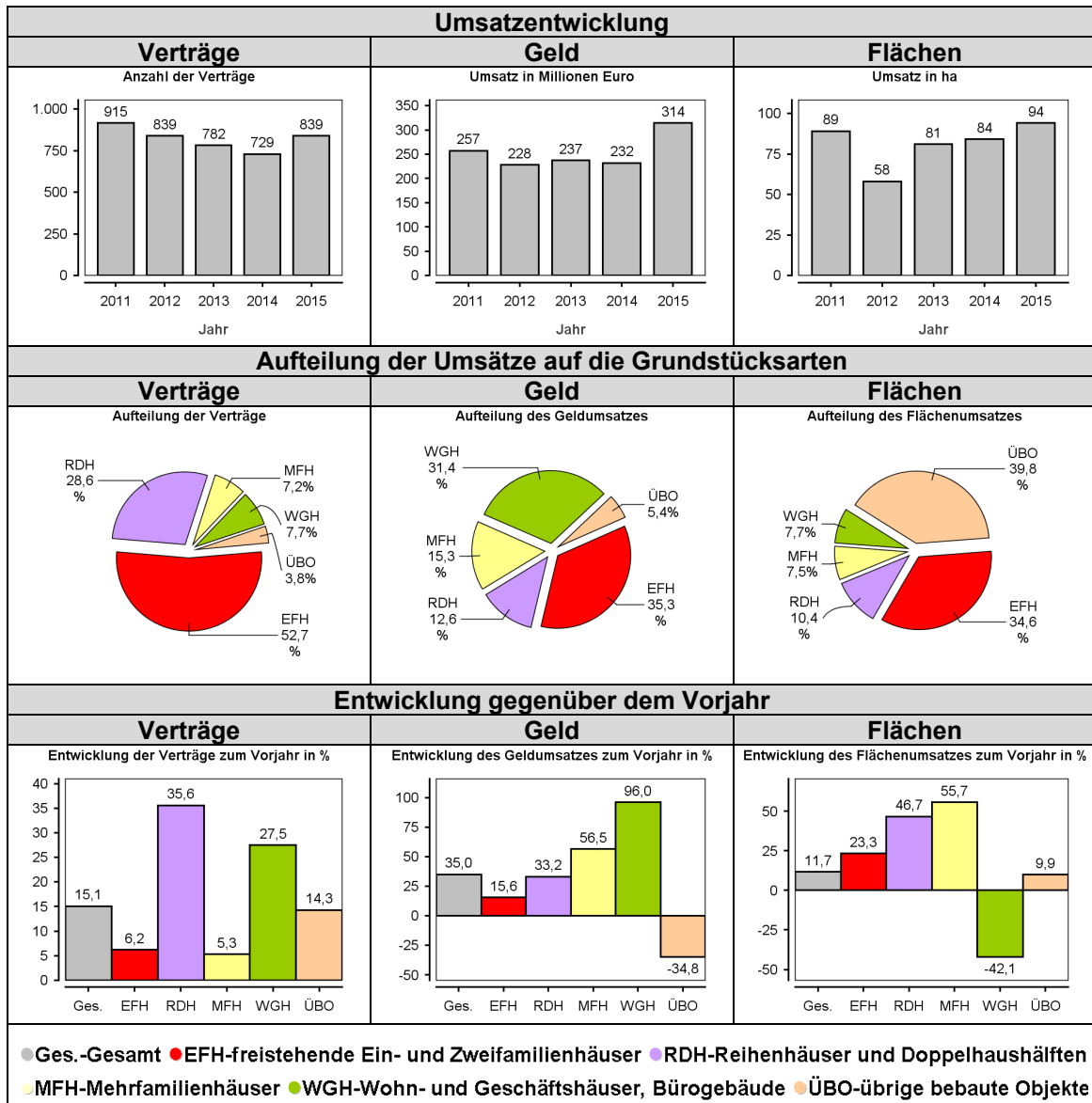
9.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtsjahr 2015 insgesamt 5.501 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden (+ 1,2 %). Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 1.159 ha (- 14 %) für 1.249 Millionen Euro (+ 10,7 %) umgesetzt.

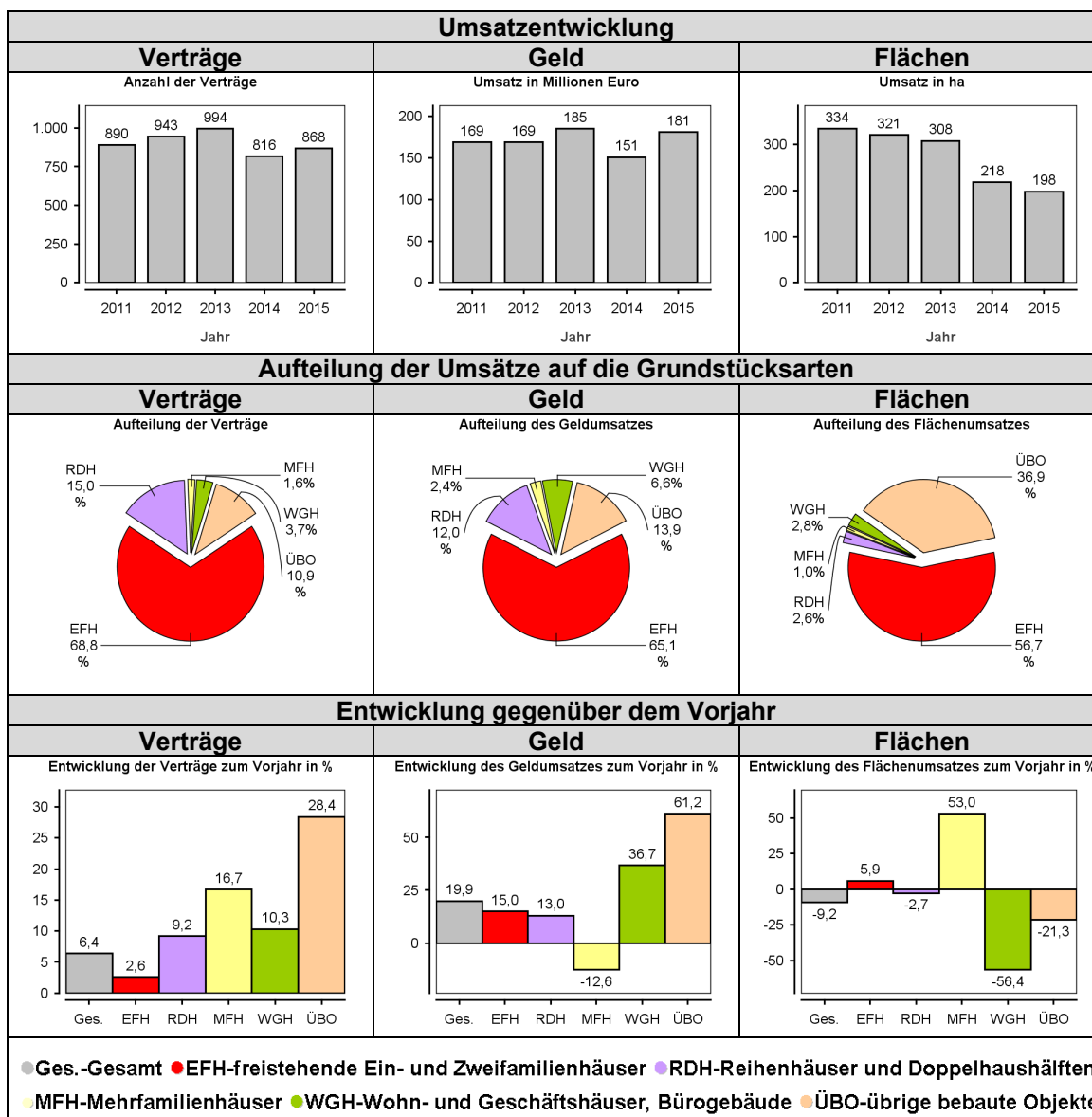
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



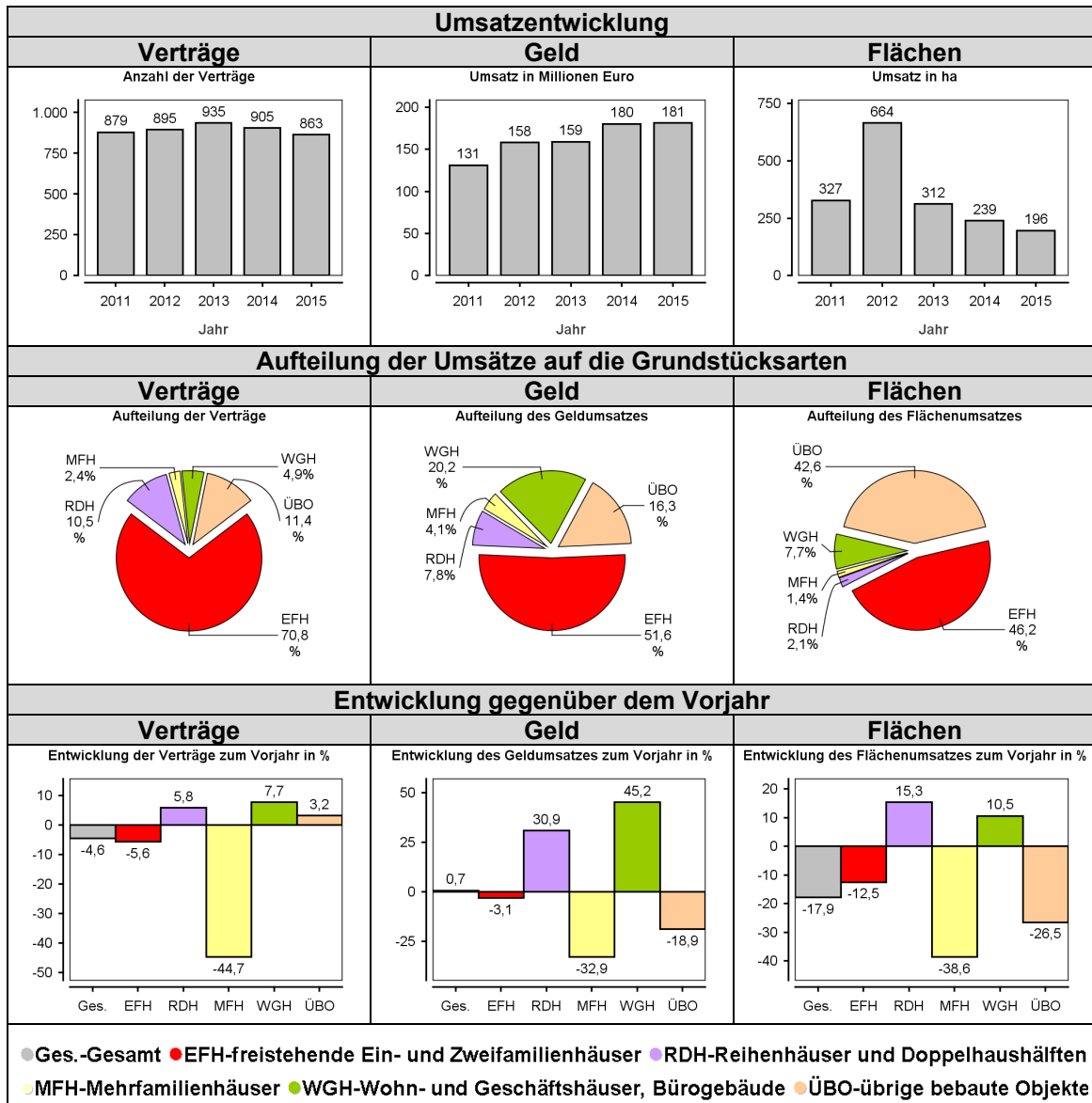
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



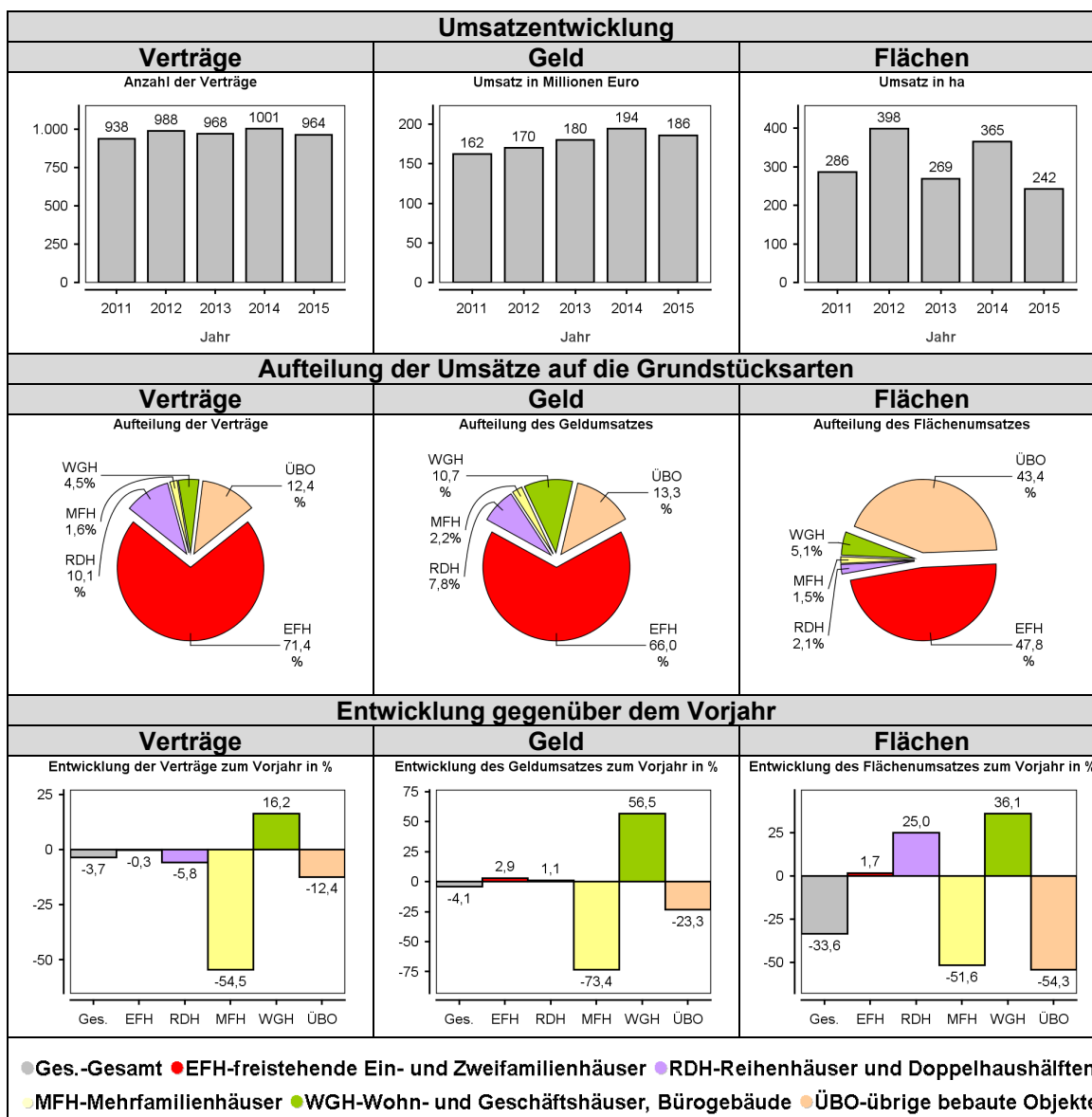
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



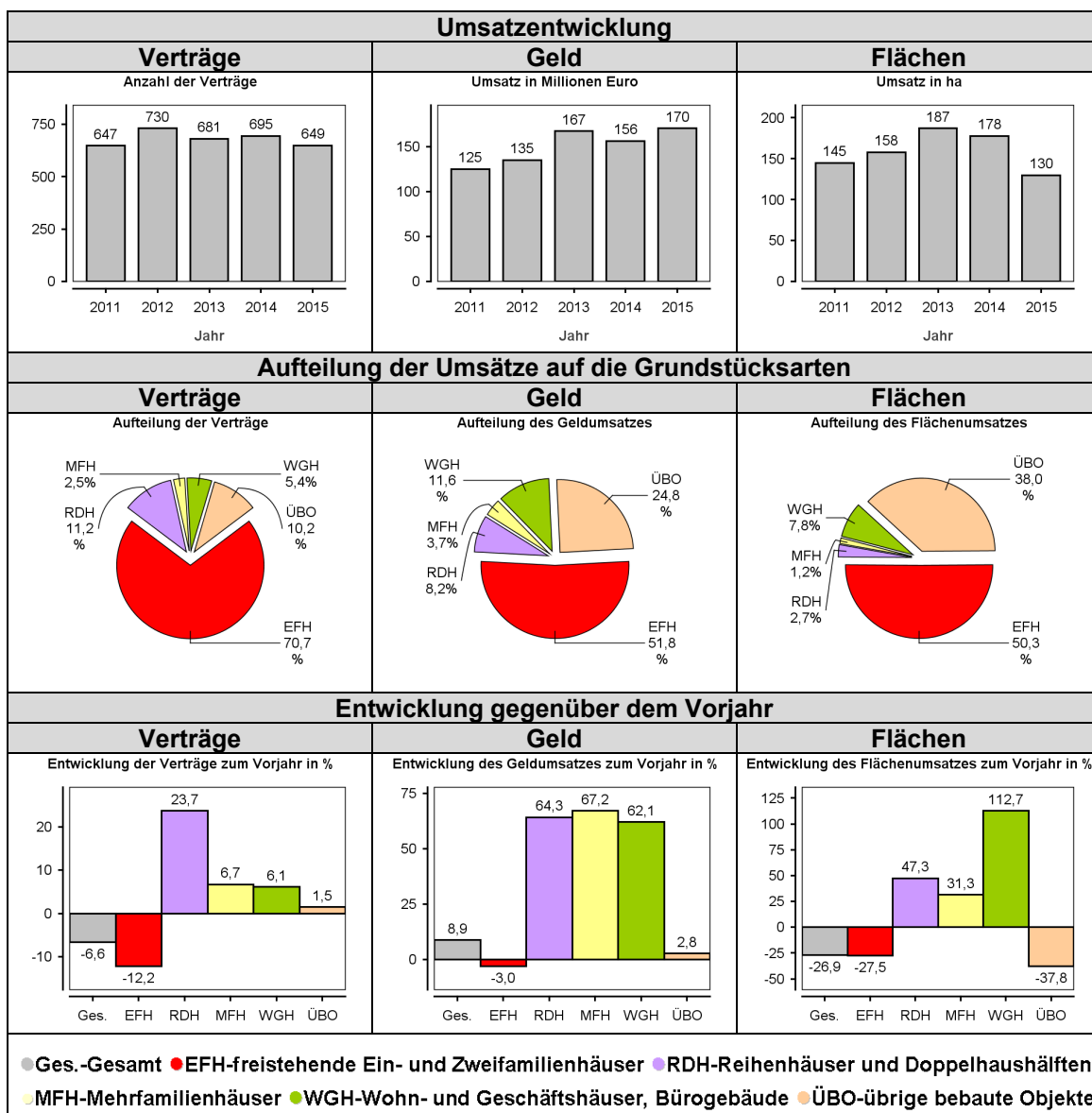
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



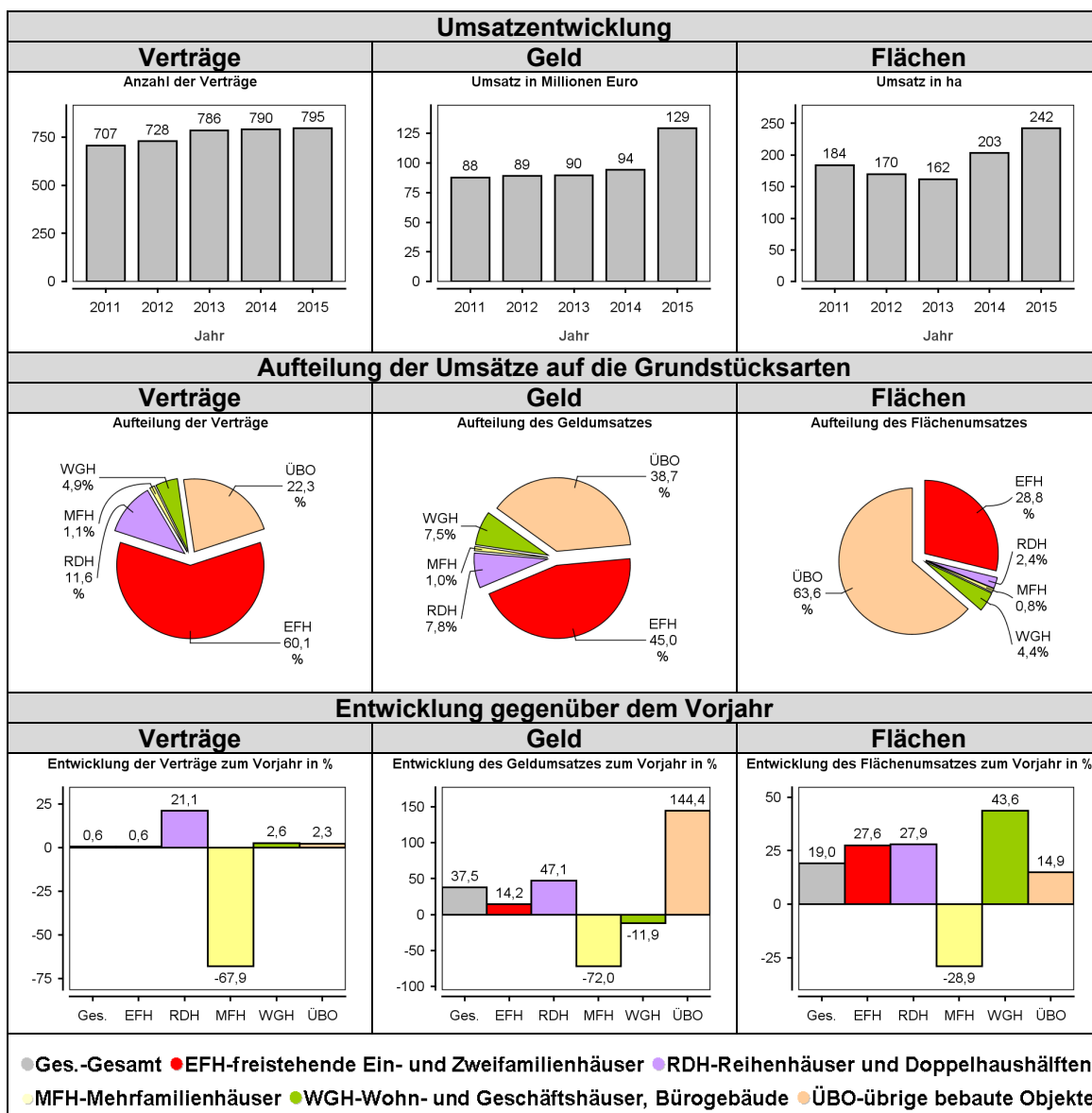
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



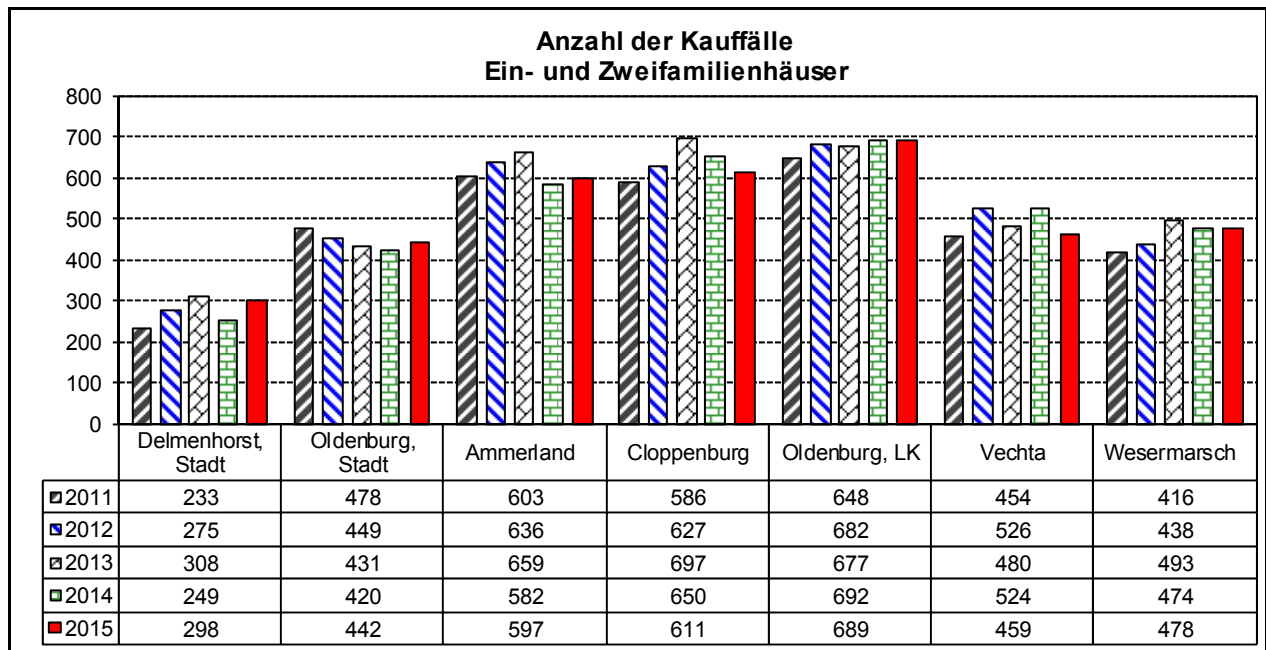
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



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 2015 (2014)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	20 (26)	1923 (1922)	149 (159)	778 (846)	116.000 (134.000)
Baujahr 1946 bis 1969	41 (32)	1960 (1962)	135 (130)	1.077 (1.096)	138.000 (138.000)
Baujahr 1970 bis 1984	24 (16)	1976 (1975)	152 (151)	1.326 (1.083)	199.000 (161.000)
Baujahr 1985 bis 1999	4 (12)	1989 (1991)	148 (152)	1.473 (1.407)	213.000 (206.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	7 (3)	2005 (2008)	191 (142)	1.396 (1.625)	246.000 (224.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	3 (3)	2014 (2013)	138 (193)	2.040 (1.883)	280.000 (361.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Oldenburg 2015 (2014)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	49 (71)	1923 (1921)	142 (146)	1.508 (1.711)	209.000 *) (202.000)
Baujahr 1946 bis 1969	81 (98)	1960 (1960)	124 (130)	1.547 (1.506)	189.000 (194.000)
Baujahr 1970 bis 1984	81 (76)	1976 (1977)	160 (153)	1.578 (1.542)	247.000 (229.000)
Baujahr 1985 bis 1999	51 (49)	1992 (1992)	158 (139)	1.925 (1.718)	301.000 (238.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	28 (21)	2007 (2005)	148 (147)	2.044 (2.035)	298.000 (298.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	15 (22)	2015 (2014)	137 (135)	2.341 (2.203)	319.000 (297.000)

*) 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 2015 (2014)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	25 (25)	1918 (1912)	134 (160)	1.053 (934)	140.000 (150.000)
Baujahr 1946 bis 1969	82 (112)	1961 (1961)	137 (134)	1.060 (1.022)	140.000 (135.000)
Baujahr 1970 bis 1984	80 (95)	1977 (1977)	161 (156)	1.230 (1.174)	194.000 (181.000)
Baujahr 1985 bis 1999	71 (79)	1994 (1993)	144 (148)	1.500 (1.354)	212.000 (195.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	58 (54)	2005 (2004)	145 (145)	1.895 (1.625)	270.000 (234.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	13 (11)	2014 (2014)	131 (127)	1.917 (1.853)	252.000 (235.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg 2015 (2014)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (16)	1929 (1928)	174 (160)	755 (701)	134.000 (110.000)
Baujahr 1946 bis 1969	65 (50)	1960 (1958)	156 (151)	881 (848)	131.000 (128.000)
Baujahr 1970 bis 1984	62 (43)	1977 (1976)	174 (170)	889 (850)	147.000 (139.000)
Baujahr 1985 bis 1999	87 (83)	1994 (1993)	162 (160)	1.159 (1.068)	182.000 (167.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	43 (57)	2005 (2004)	152 (170)	1.352 (1.222)	205.000 (193.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	5 (5)	2015 (2013)	123 (129)	1.478 (1.430)	180.000 (176.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
im Landkreis Oldenburg 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	21 (21)	1920 (1921)	156 (157)	941 (804)	144.000 (119.000)
Baujahr 1946 bis 1969	73 (93)	1961 (1961)	143 (134)	1.064 (1.037)	146.000 (135.000)
Baujahr 1970 bis 1984	88 (87)	1976 (1976)	155 (152)	1.254 (1.213)	187.000 (177.000)
Baujahr 1985 bis 1999	46 (73)	1995 (1994)	149 (153)	1.505 (1.483)	216.000 (222.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	39 (36)	2004 (2003)	167 (149)	1.751 (1.632)	294.000 (242.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (11)	2015 (2014)	129 (152)	1.951 (1.893)	248.000 (279.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
im Landkreis Vechta 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (2)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	40 (46)	1960 (1961)	153 (147)	1.173 (1.091)	172.000 (155.000)
Baujahr 1970 bis 1984	44 (42)	1976 (1976)	177 (176)	1.138 (1.058)	195.000 (180.000)
Baujahr 1985 bis 1999	33 (30)	1994 (1993)	161 (154)	1.396 (1.401)	221.000 (211.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	44 (31)	2004 (2003)	164 (149)	1.565 (1.534)	254.000 (227.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	7 (4)	2014 (2013)	142 (138)	1.692 (1.802)	239.000 (245.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
im Landkreis Wesermarsch 2015 (2014)**

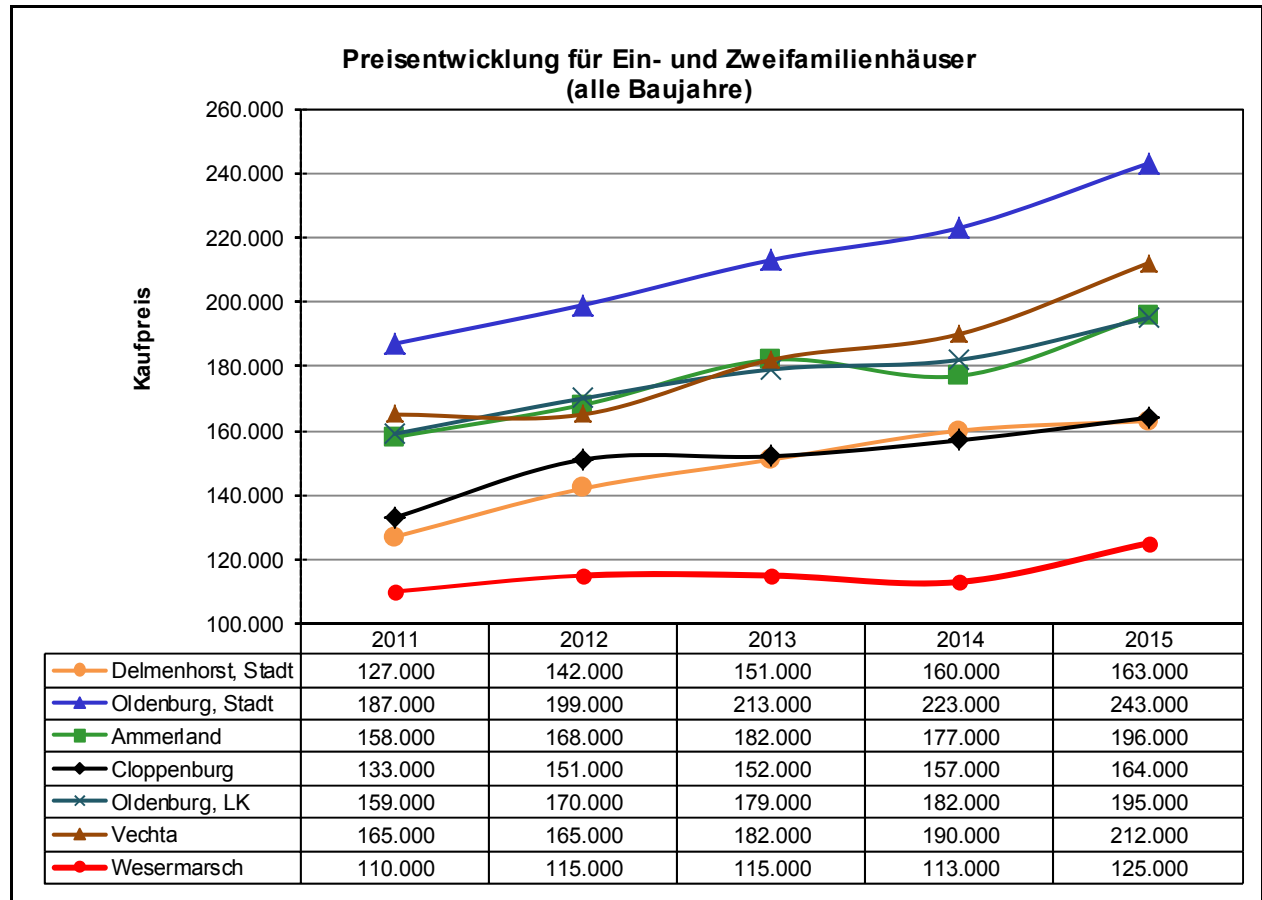
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	60 (73)	1912 (1899)	140 (130)	724 (706)	96.000 (89.000)
Baujahr 1946 bis 1969	78 (92)	1960 (1960)	113 (112)	892 (841)	98.000 (92.000)
Baujahr 1970 bis 1984	58 (62)	1977 (1977)	145 (142)	972 (948)	136.000 (129.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (30)	1993 (1994)	147 (135)	1.167 (1.151)	166.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	21 (15)	2004 (2003)	138 (141)	1.426 (1.391)	190.000 (192.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	2 (3)	2015 (*)	117 (*)	1.641 (*)	192.000 (*)

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 Wohngebäude 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, zum Beispiel eine abweichende Grundstücksfläche, 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 Wohngebäude 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 5.000 € bis 15.000 €
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):
Neuere Objekte können bei gleichem vorläufigem Sachwert höhere Verkaufspreise erzielen als ältere Objekte.
 - 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 **Stadt Oldenburg** mit folgenden Eigenschaften:

Vorläufiger Sachwert 300.000 €, Bodenrichtwert 180 €/m²,
Standardstufe 2,0

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik (Abschnitt 9.2.3.4): 0,88.

Folgender Korrekturfaktor ist anzubringen:

Standardstufe: 0,86

Sachwertfaktor umgerechnet: $0,88 \times 0,86 = \text{rd. } 0,76$

Der Wert des Objektes ergibt damit zu $300.000 \text{ €} \times 0,76 = \mathbf{228.000 \text{ €}}$.

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) ist 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:
<ol style="list-style-type: none"> 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.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:
<p>Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie. Dabei ist davon auszugehen, dass bei älteren Gebäuden i.d.R. „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (= 4 Punkte)“ durchgeführt wurden.</p> <p>Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist → Modernisierungsgrad 8 Punkte. Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren noch 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher auf 1965 + 13 = 1978.</p>

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:			
Ein- bzw. Zweifamilienhaus in der Gemeinde Bad Zwischenahn (Landkreis Ammerland)			
Bodenrichtwert:	90 €/m ²	Wohnfläche:	140 m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	850 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.2.3.7)	1.438€/m ²		
Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr	1,07		
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus dem Diagramm)	1,03		
Korrekturfaktor für Bad Zwischenahn	1,02	(aus 9.2.3.6)	
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße =	1.438 €/m ² x 1,07 x 1,03 x 1,02 = rd. 1.617 €/m ²		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	= 140 m ² x 1.617 €/m ² = rd. 226.000 €		

9.2.3.2 Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst

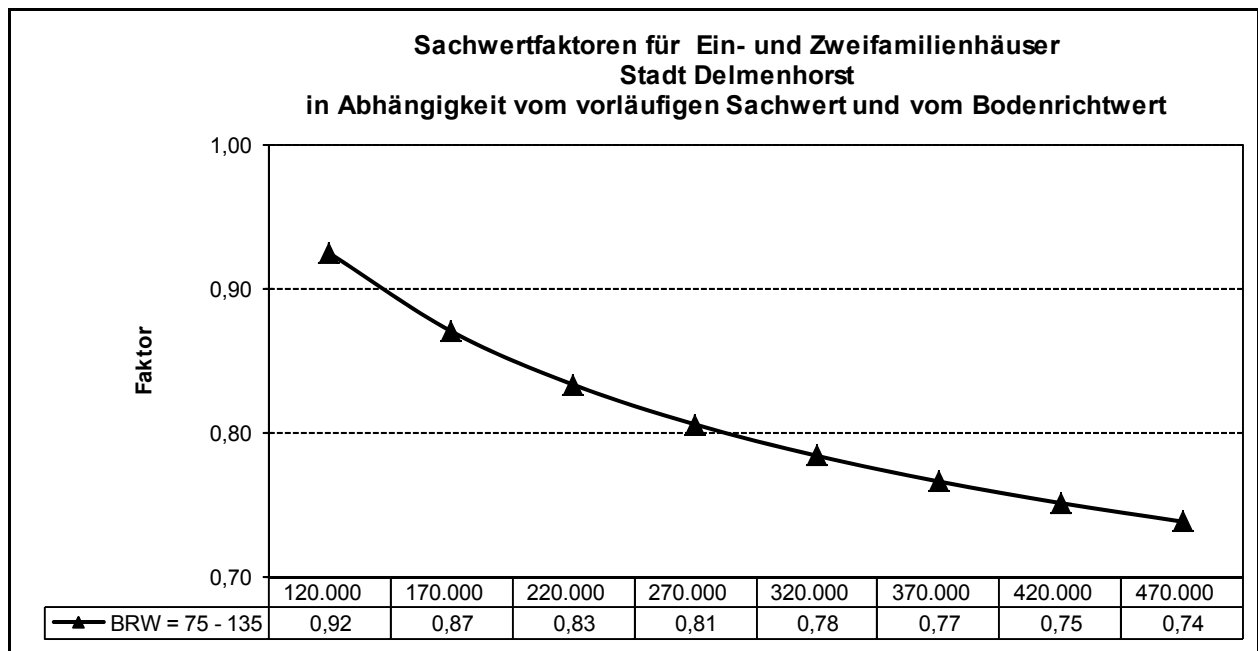
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 92 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ² – 135 €/m ²	113 €/m ²
Brutto-Grundfläche	135 m ² – 565 m ²	280 m ²
Baujahr	1949 – 2011	1974
Restnutzungsdauer	14 – 68	33
Grundstücksgröße	301 m ² – 1.321 m ²	709 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,3 – 3,8	2,35
Vorläufiger Sachwert	120.000 € – 470.000 €	211.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,48 – 1,17	0,83

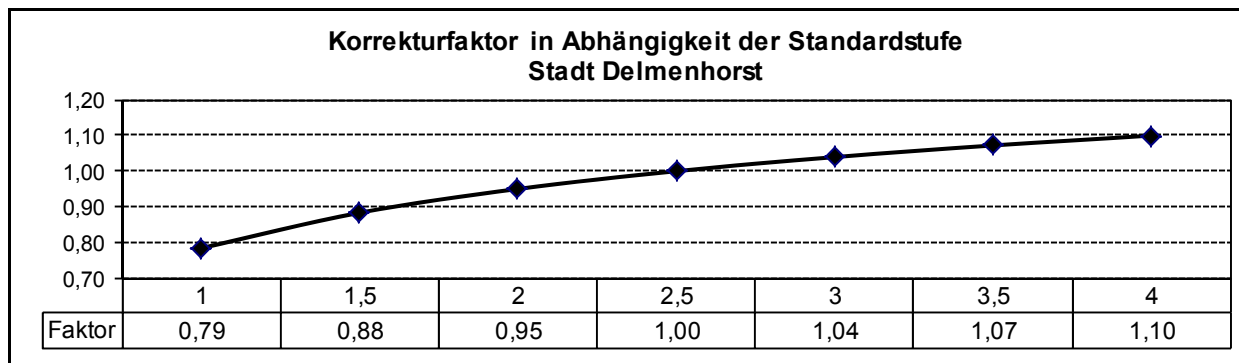
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
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 180 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

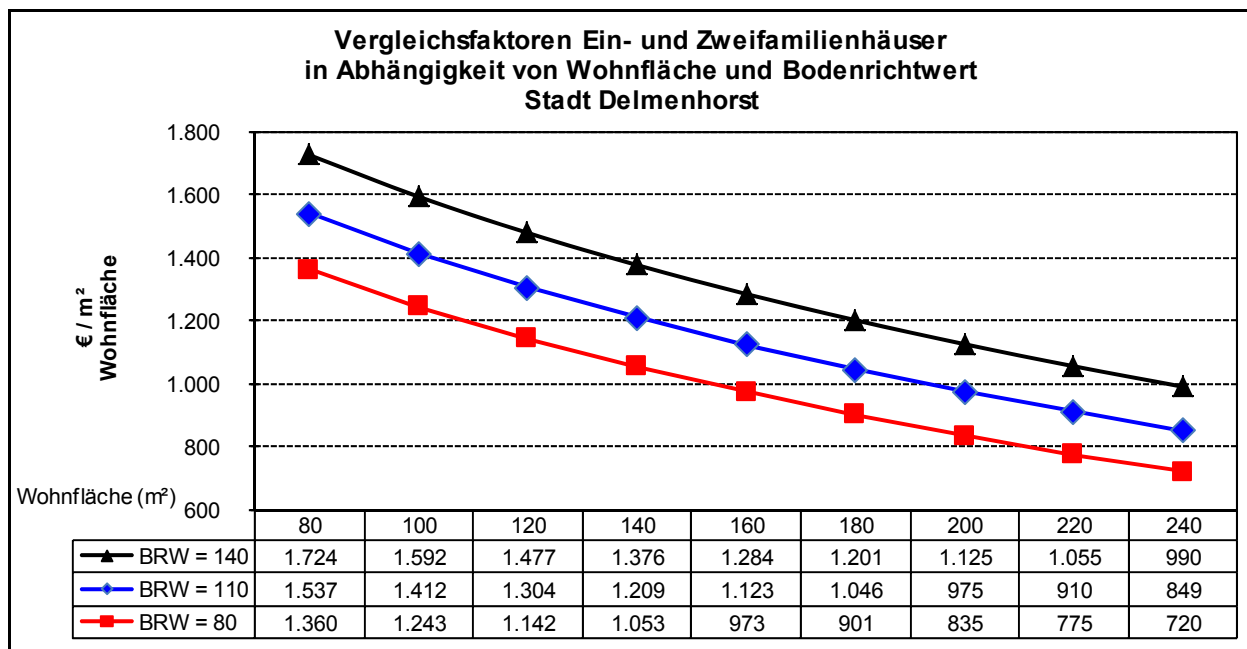
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 140 €/m ²	111 €/m ²
Baujahr	1950 – 2008	1971
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2008	1975
Wohnfläche	80 m ² – 240 m ²	136 m ²
Grundstücksgröße	280 m ² – 1.199 m ²	660 m ²

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

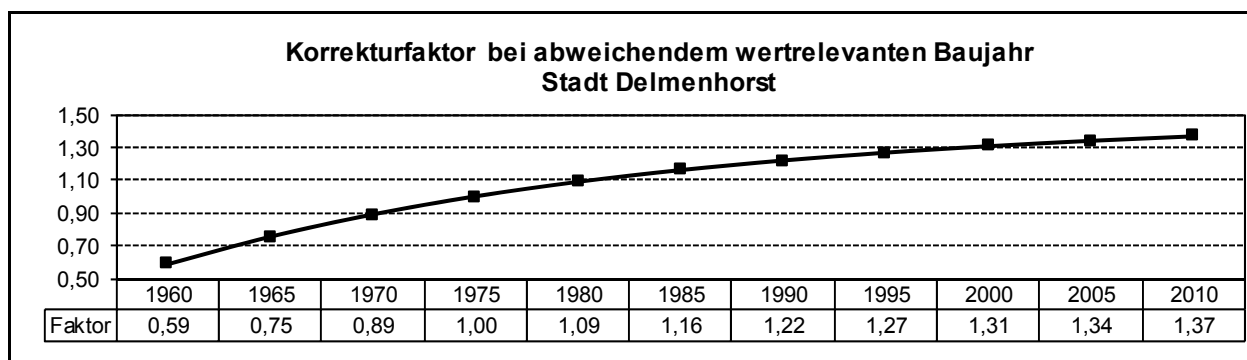
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Wertrelevantes Baujahr	1975
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

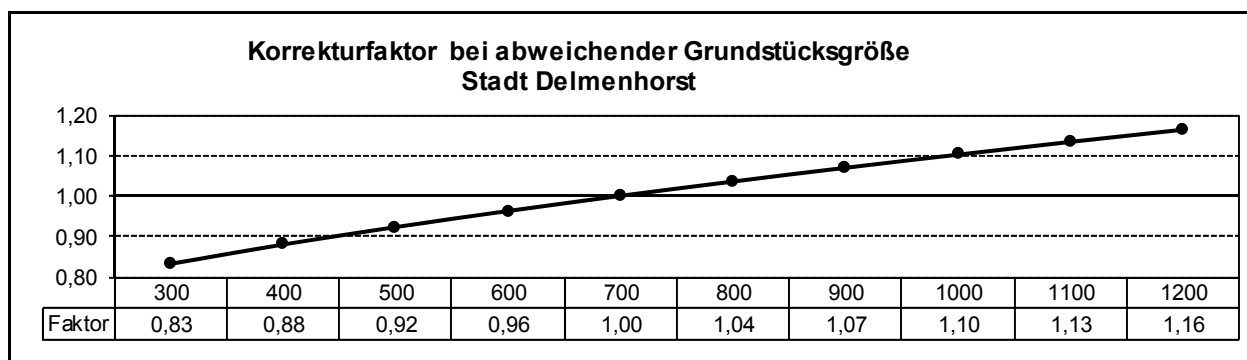
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.4 Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg

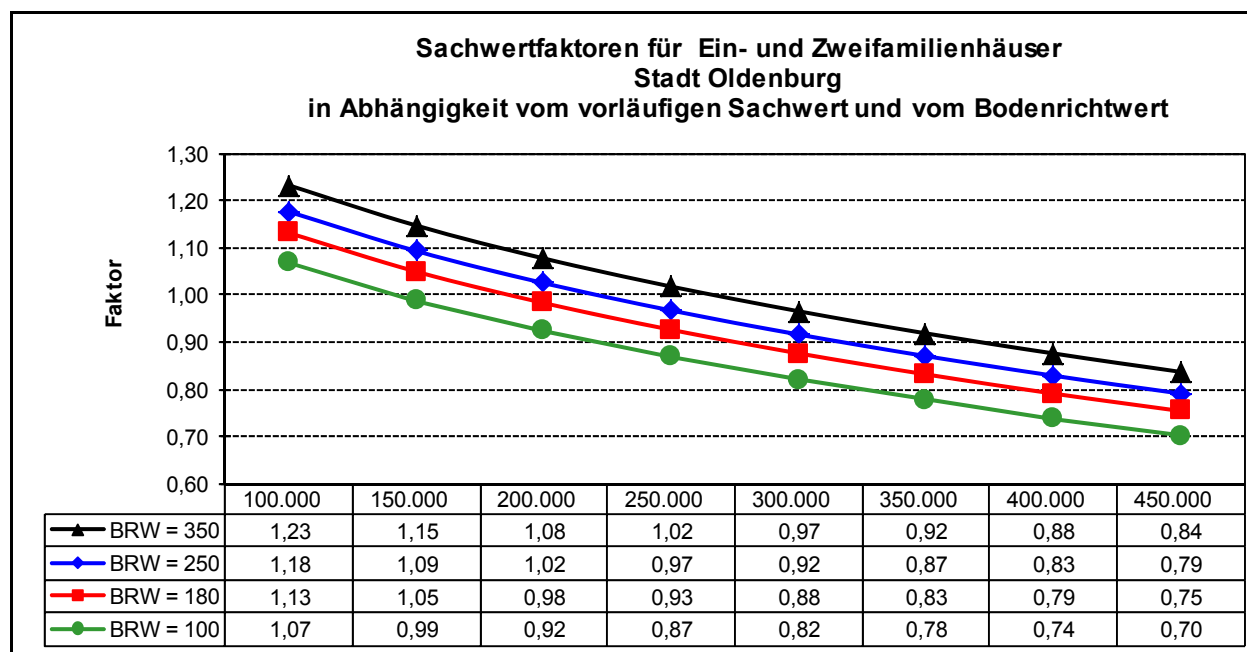
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 265 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 350 €/m ²	179 €/m ²
Brutto-Grundfläche	86 m ² – 582 m ²	242 m ²
Baujahr	1951 – 2012	1982
Restnutzungsdauer	12 – 68	40
Grundstücksgröße	165 m ² – 1.000 m ²	560 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2 – 4	2,83
Vorläufiger Sachwert	108.000 € – 452.000 €	244.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,54 – 1,45	0,94

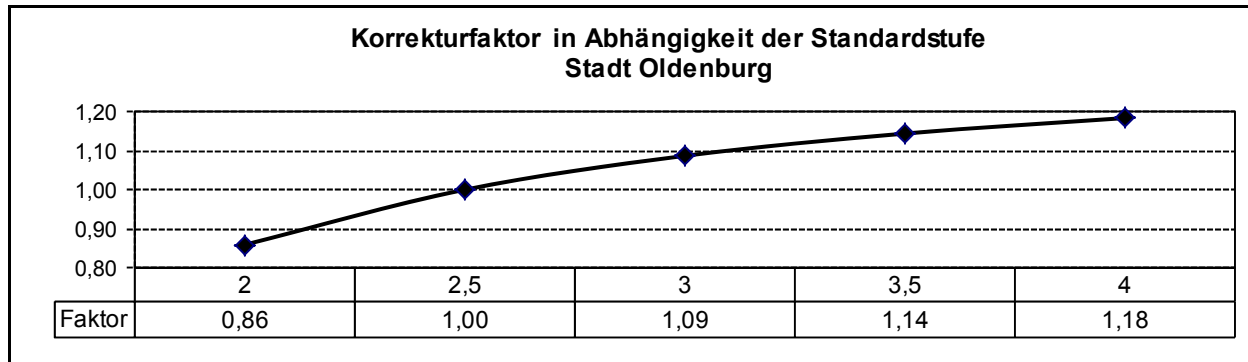
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
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 444 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

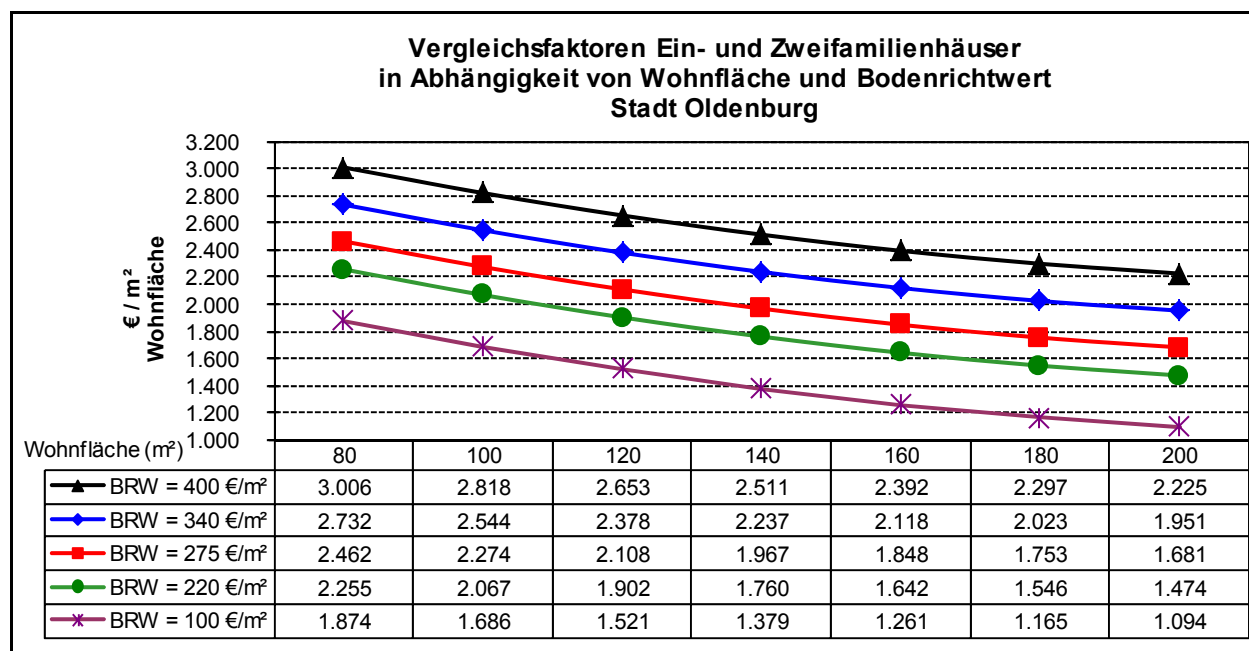
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 400 €/m ²	220 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1979
Wertrelevantes Baujahr	1956 – 2012	1981
Wohnfläche	80 m ² – 200 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	224 m ² – 1.000 m ²	577 m ²

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

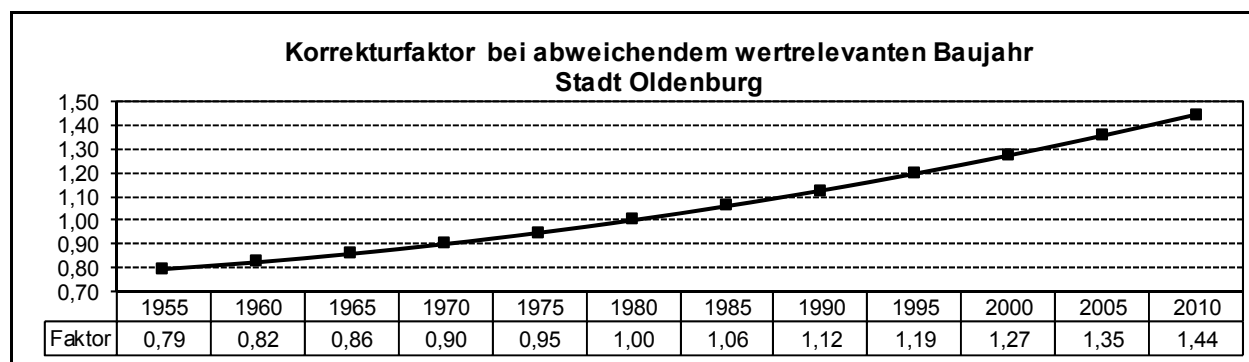
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	220 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

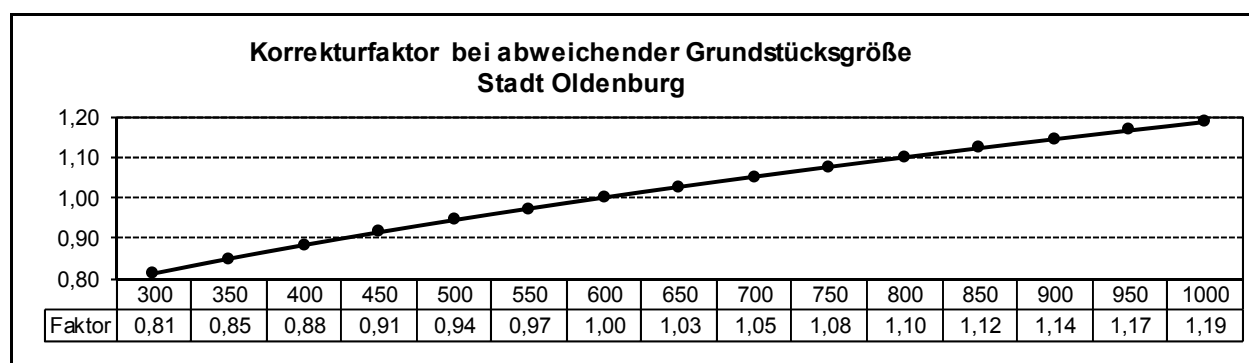
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.6 Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland

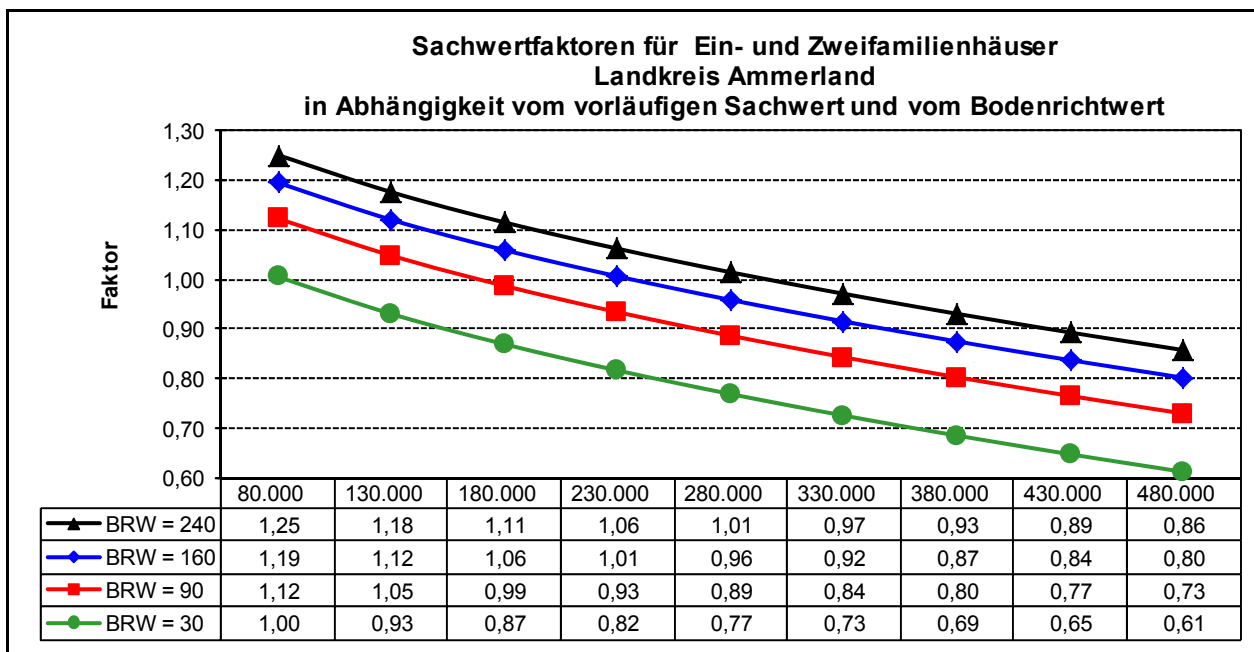
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 234 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 240 €/m ²	89 €/m ²
Brutto-Grundfläche	106 m ² – 520 m ²	240 m ²
Baujahr	1954 – 2013	1986
Restnutzungsdauer	16 – 68	44
Grundstücksgröße	276 m ² – 1.185 m ²	728 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 3,5	2,53
Vorläufiger Sachwert	83.000 € – 474.000 €	215.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,59 – 1,28	0,90

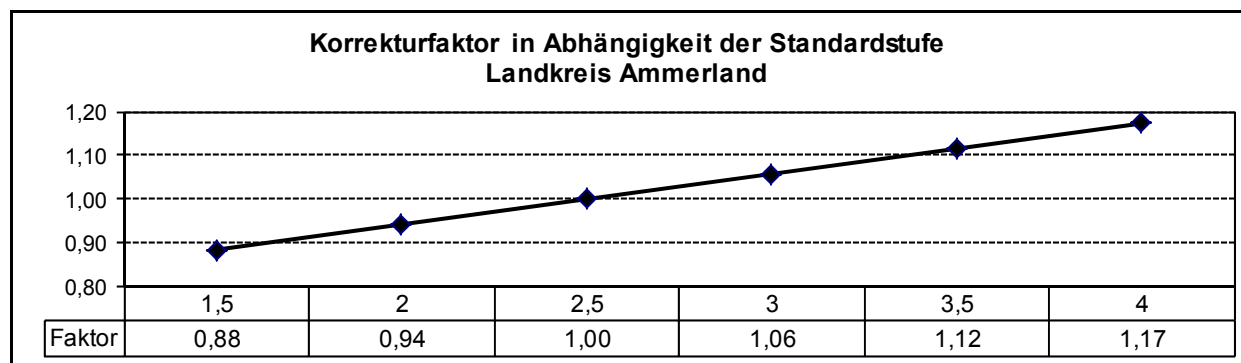
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/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	0,97
Bad Zwischenahn	1,02
Edewecht	1,00
Rastede	1,05
Wiefelstede	1,02

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 550 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

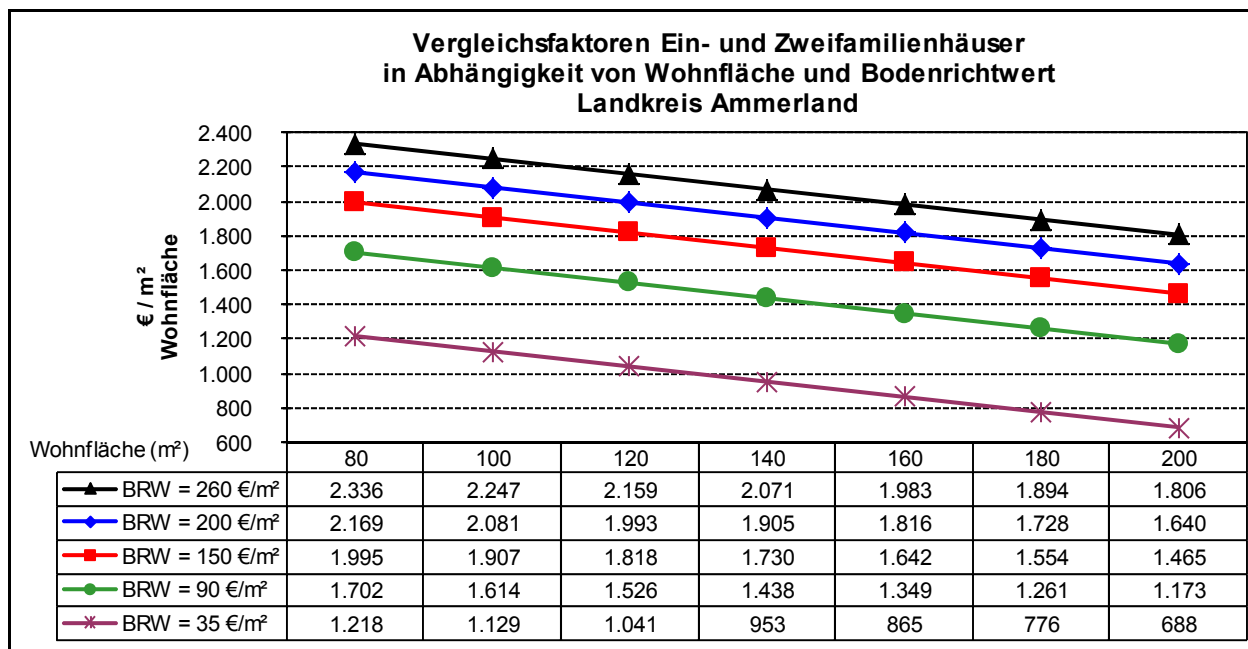
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 260 €/m ²	91 €/m ²
Baujahr	1956 – 2012	1985
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2012	1986
Wohnfläche	74 m ² – 200 m ²	136 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 1.200 m ²	735 m ²

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

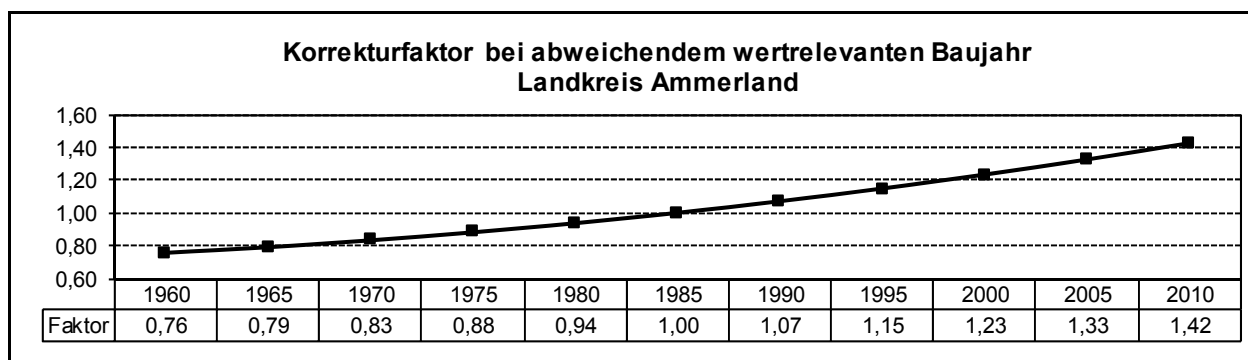
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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

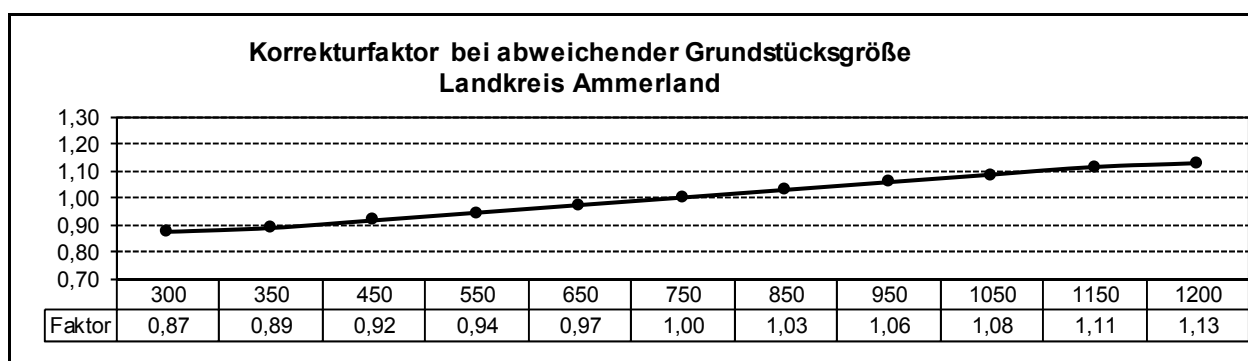
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten 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 Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen.

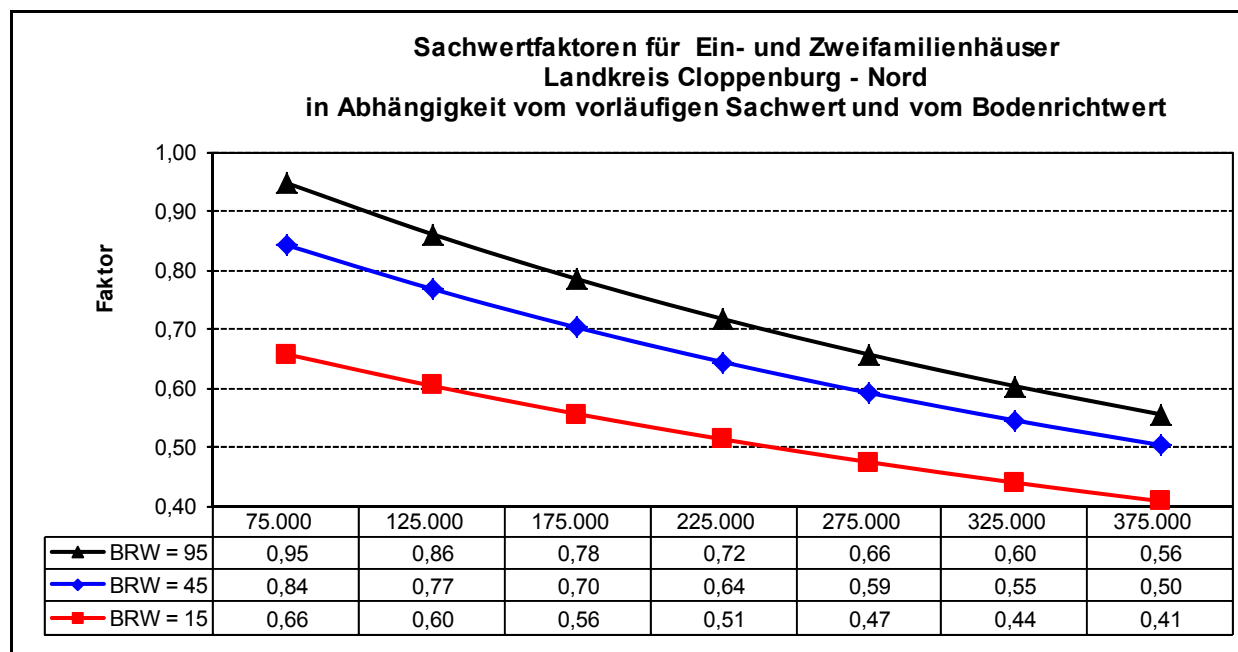
Die Stichprobe für den **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 185 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 95 €/m ²	45 €/m ²
Brutto-Grundfläche	94 m ² – 612 m ²	268 m ²
Baujahr	1950 – 2013	1988
Restnutzungsdauer	12 – 68	46
Grundstücksgröße	358 m ² – 1.982 m ²	843 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4	2,13
Vorläufiger Sachwert	76.000 € – 384.000 €	224.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,45 – 1,15	0,66

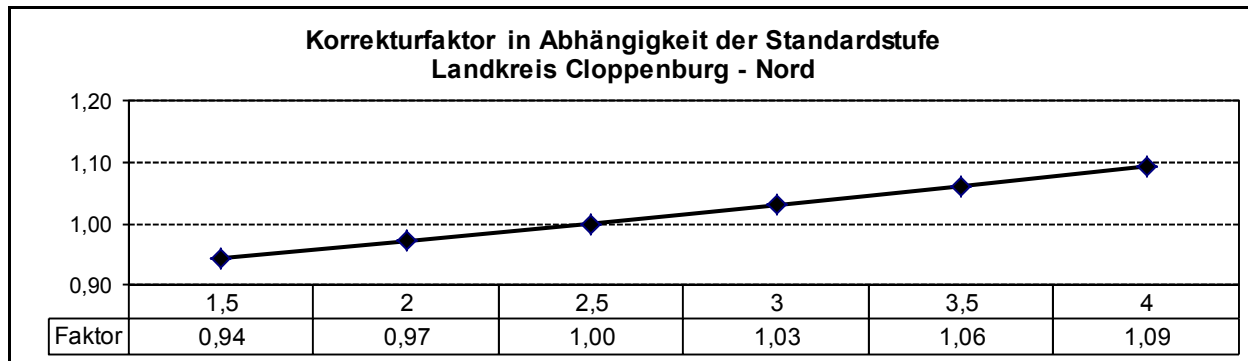
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
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**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg - Nord)	
Gemeinde, Gemeindeteil	Korrekturfaktor
Friesoythe Kernstadt, Altenoythe	1,05
Friesoythe übrige Stadtteile, Barßel, Bösel, Ramsloh, Strücklingen	1,00
Scharrel	0,95

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 Friesoythe; 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 164 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

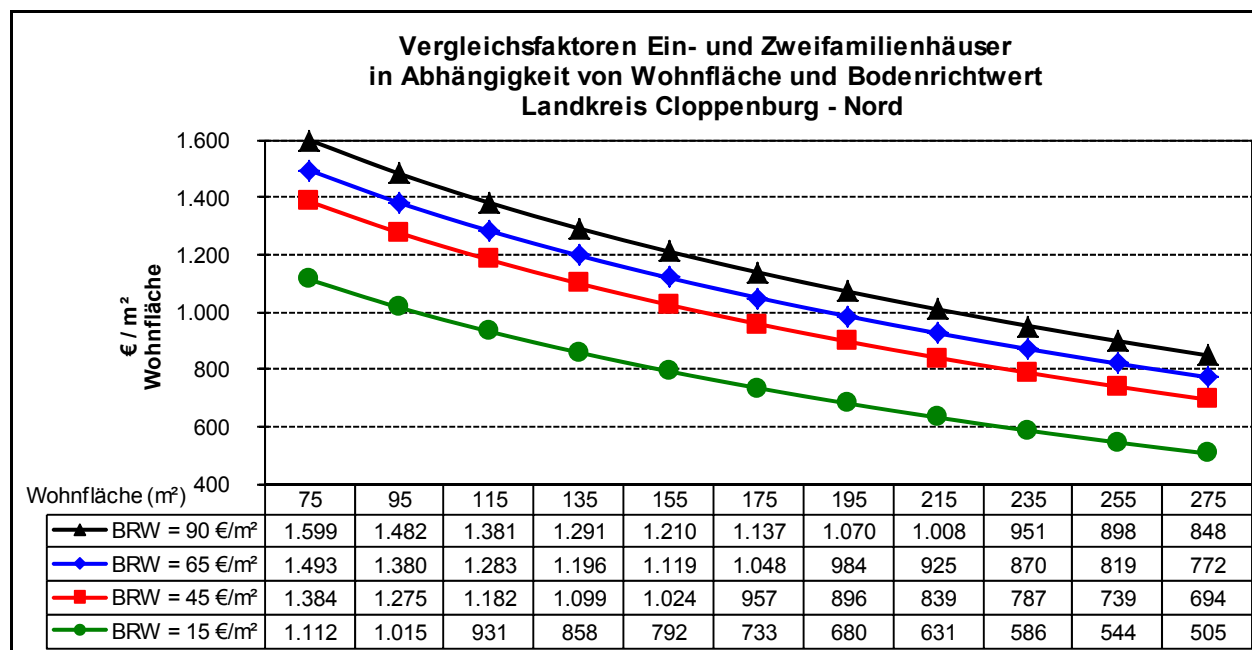
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 95 €/m ²	44 €/m ²
Baujahr	1950 – 2013	1987
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2012	1989
Wohnfläche	74 m ² – 276 m ²	155 m ²
Grundstücksgröße	363 m ² – 2.000 m ²	928 m ²

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

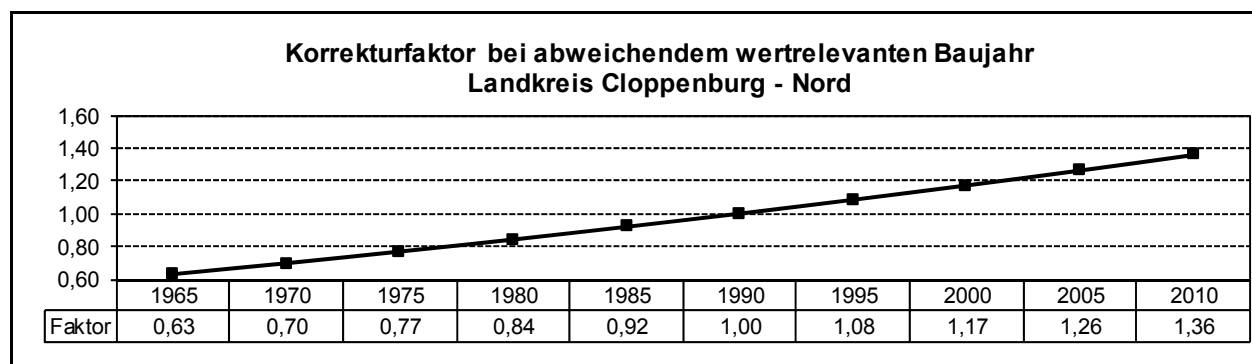
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	155 m ²
Grundstücksfläche	950 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne

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

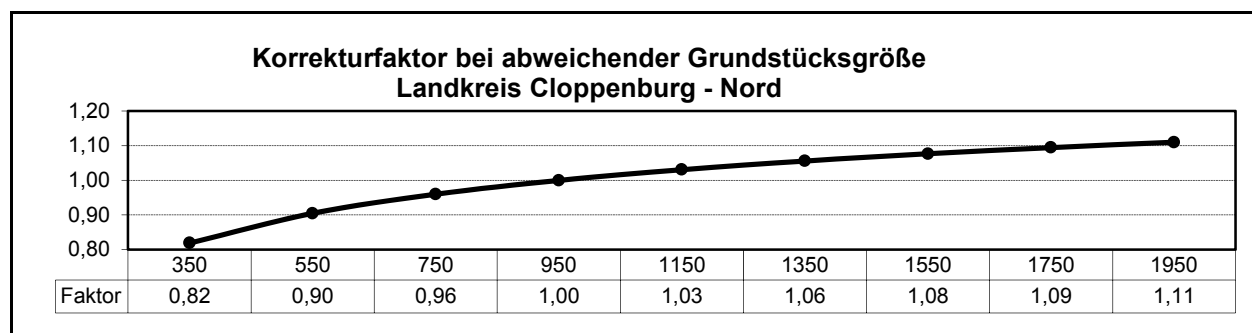
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten 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 Lönningen sowie die Gemeinden Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen.

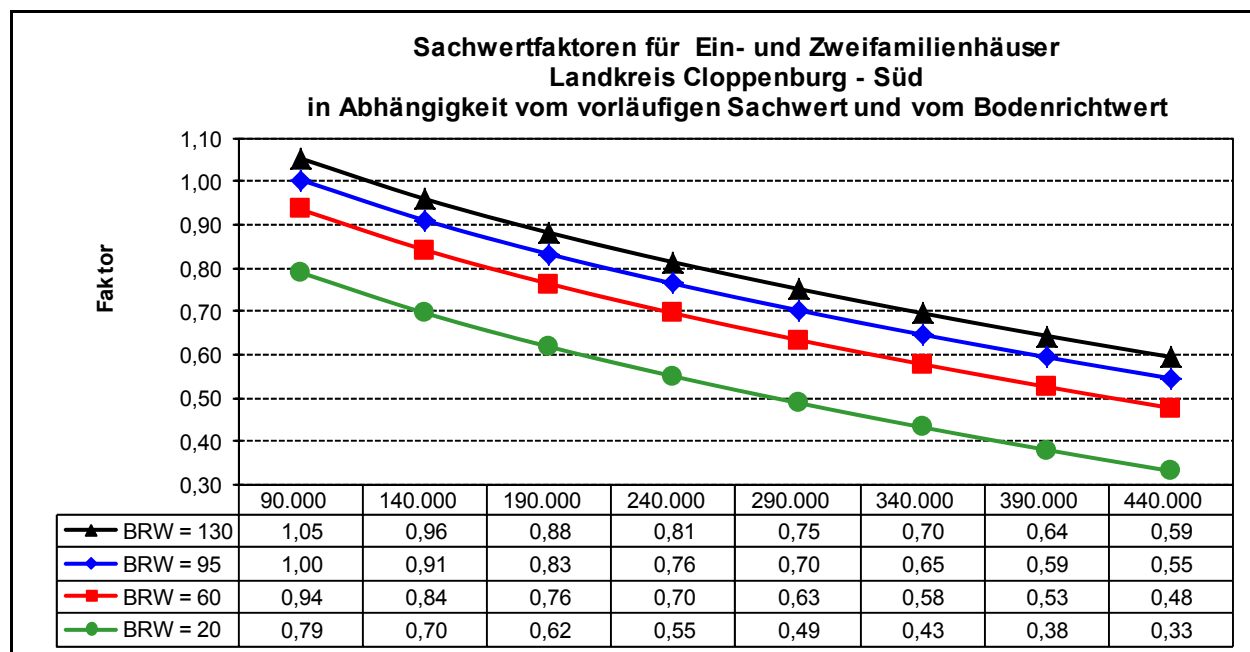
Die Stichprobe für den **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 186 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 130 €/m ²	61 €/m ²
Brutto-Grundfläche	144 m ² – 686 m ²	271 m ²
Baujahr	1950 – 2013	1988
Restnutzungsdauer	12 – 68	46
Grundstücksgröße	301 m ² – 1.324 m ²	763 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8 – 4	2,85
Vorläufiger Sachwert	87.000 € – 425.000 €	241.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,39 – 1,06	0,72

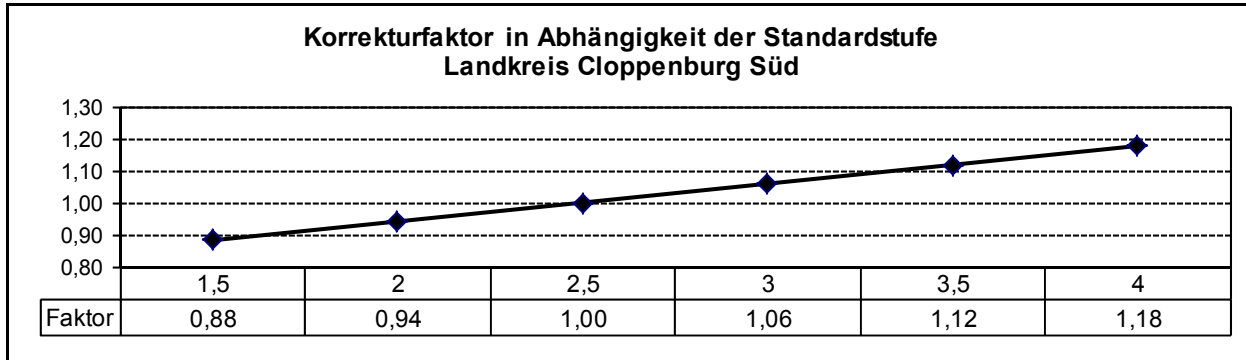
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
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**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg - Süd)	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Cappeln	1,02
Cloppenburg	1,05
Emstek	1,02
Essen	1,00
Garrel	1,00
Lastrup	0,98
Lindern	0,93
Löningen	0,96
Molbergen	1,05

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 183 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

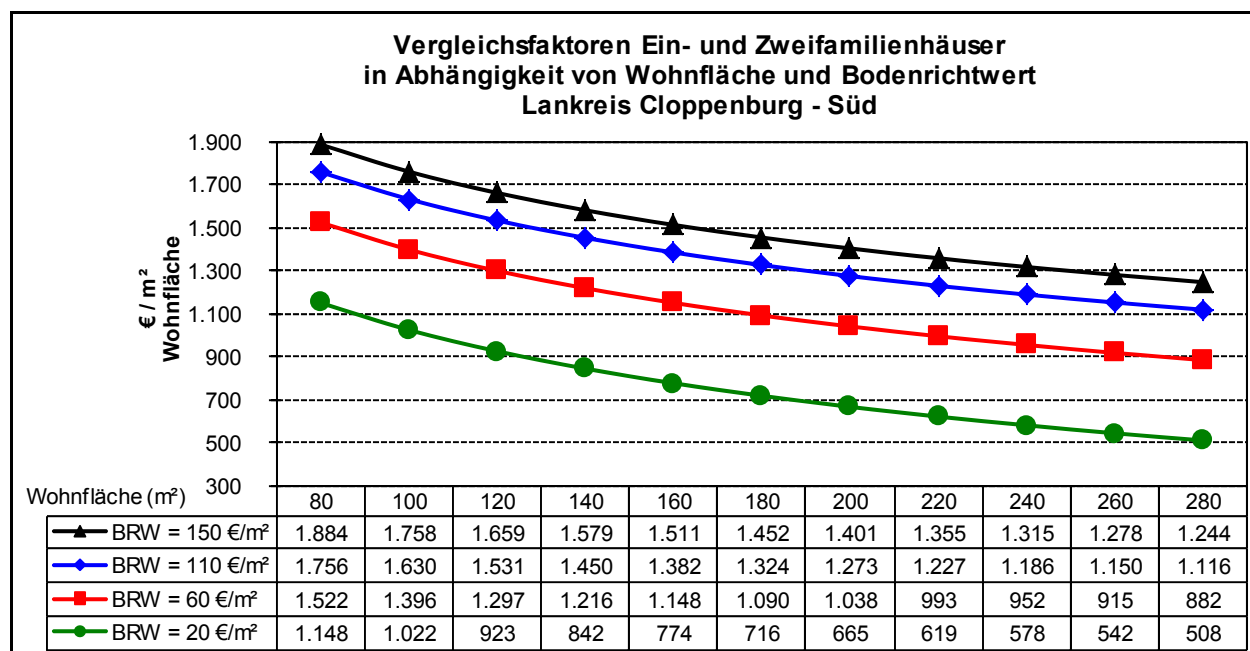
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 150 €/m ²	62 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011	1988
Wertrelevantes Baujahr	1961 – 2011	1990
Wohnfläche	85 m ² – 306 m ²	158 m ²
Grundstücksgröße	301 m ² – 1.453 m ²	779 m ²

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

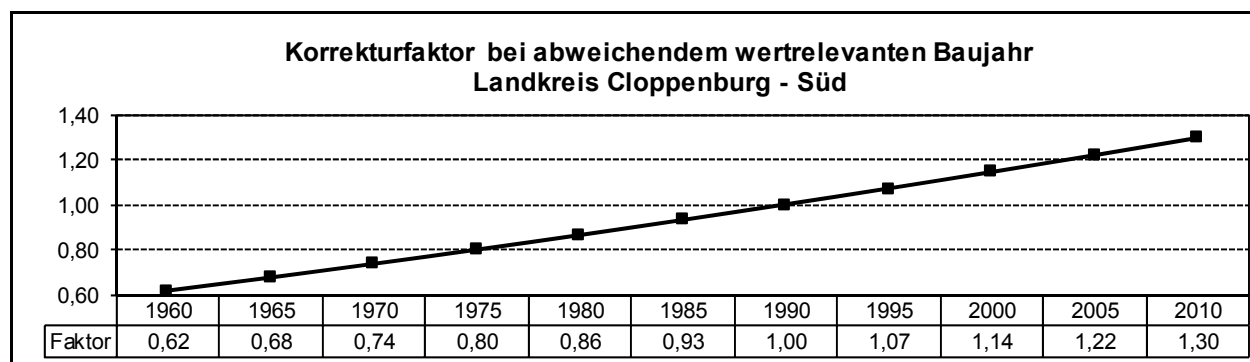
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne

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

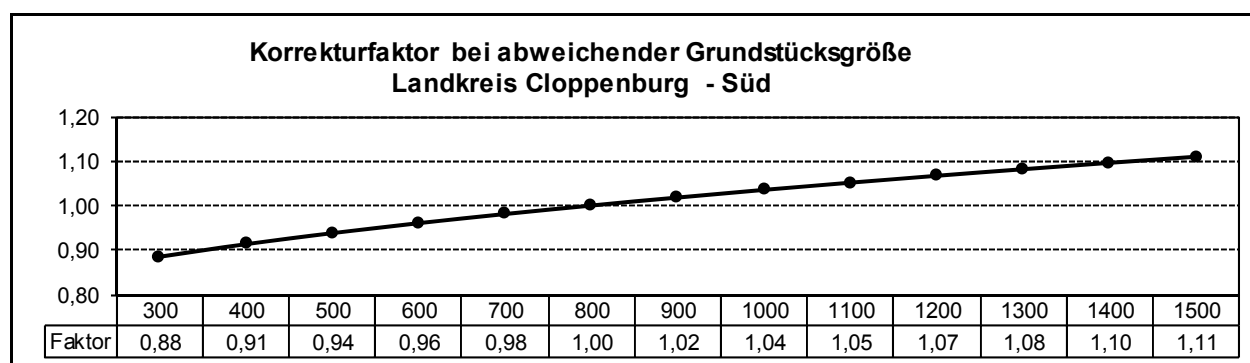
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.12 Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg

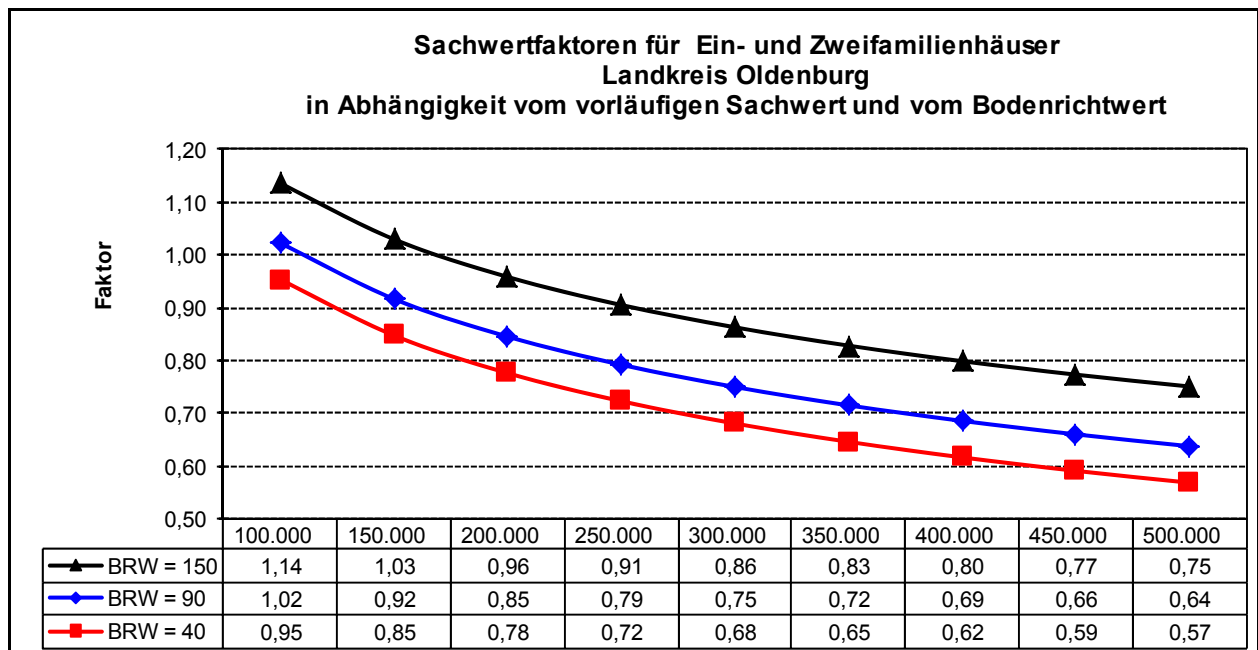
Für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 288 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 150 €/m ²	91 €/m ²
Brutto-Grundfläche	115 m ² – 556 m ²	257 m ²
Baujahr	1950 – 2011	1985
Restnutzungsdauer	15 – 66	42
Grundstücksgröße	318 m ² – 1.653 m ²	780 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,6 – 4,4	2,72
Vorläufiger Sachwert	105.000 € – 497.000 €	237.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,51 – 1,18	0,85

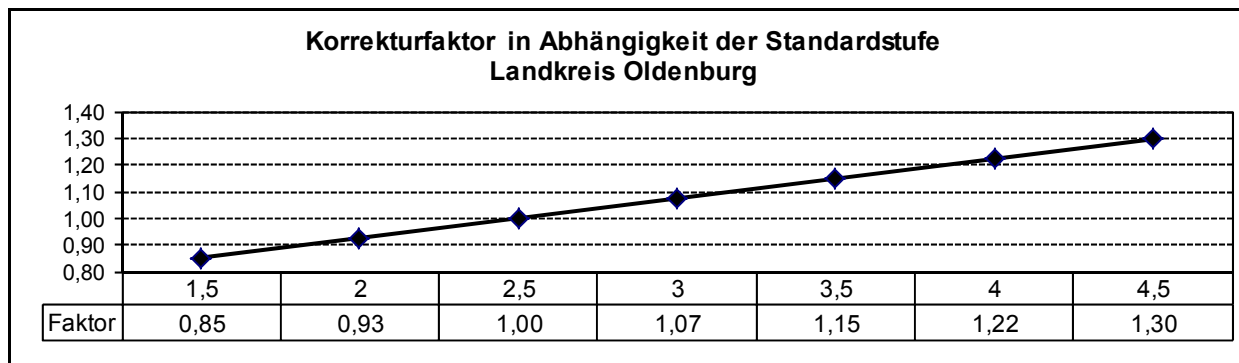
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
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**. 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 428 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

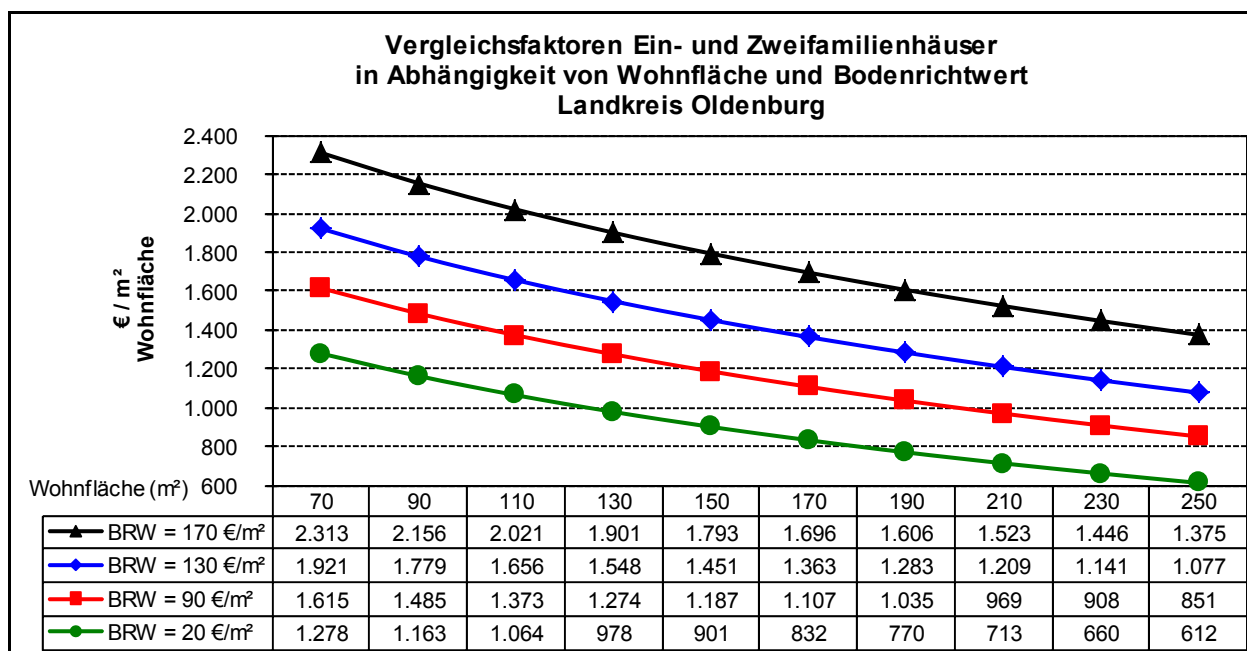
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 170 €/m ²	88 €/m ²
Baujahr	1950 – 2013	1982
Wertrelevantes Baujahr	1957 – 2011	1983
Wohnfläche	70 m ² – 250 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	283 m ² – 1.500 m ²	803 m ²

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

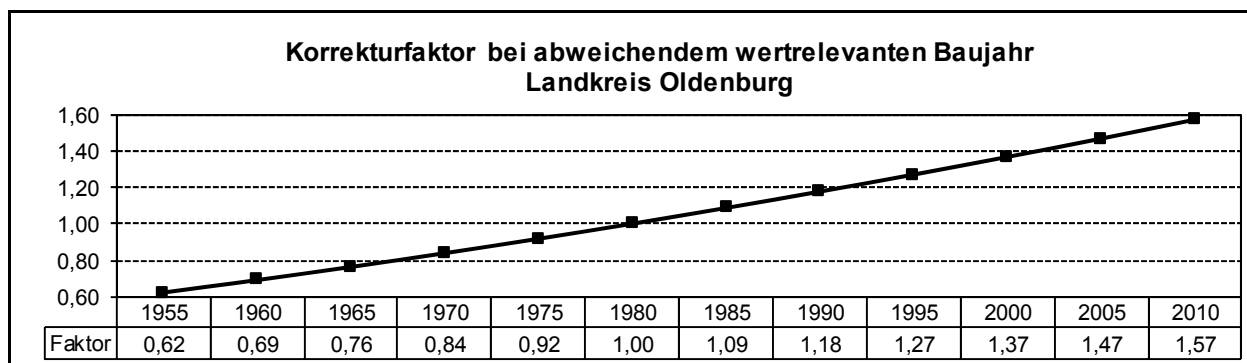
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne

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

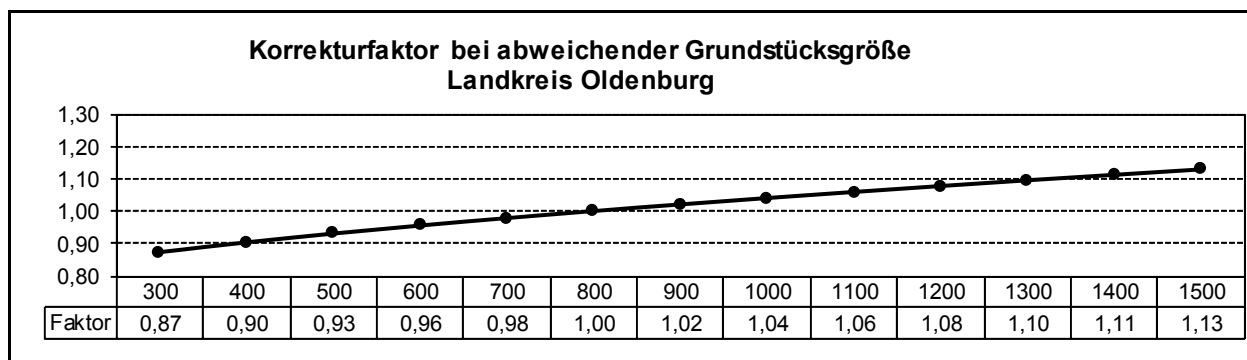
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.14 Sachwertfaktoren Landkreis Vechta

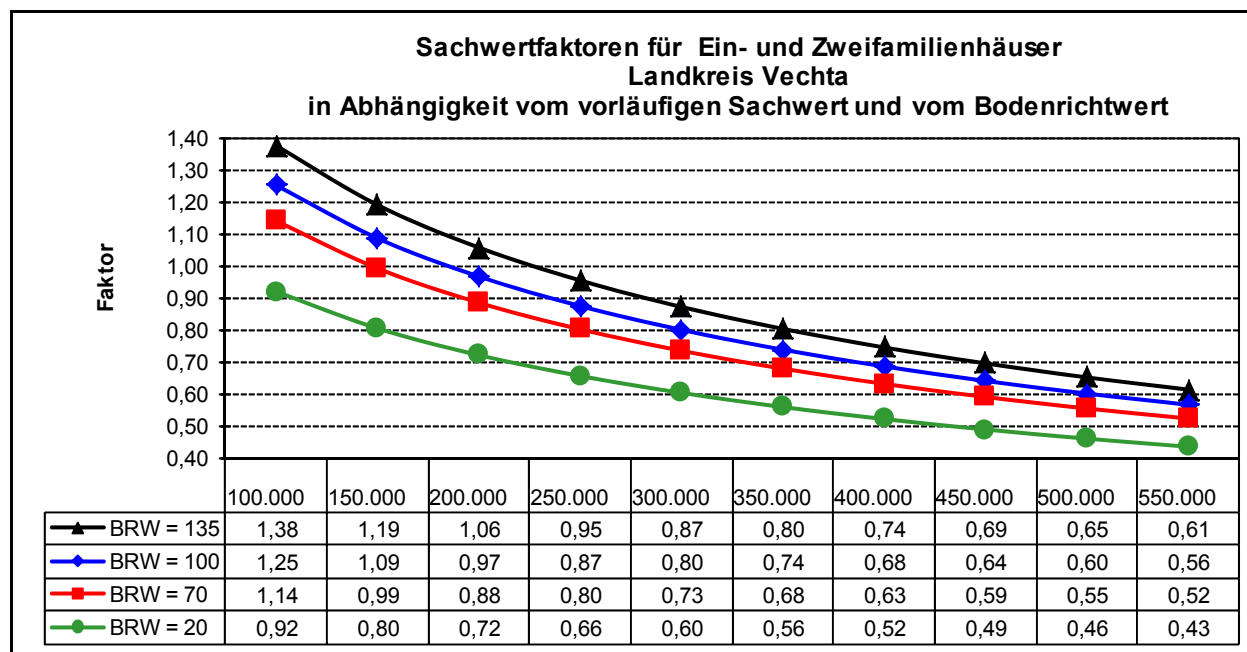
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 238 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 135 €/m ²	68 €/m ²
Brutto-Grundfläche	150 m ² – 726 m ²	286 m ²
Baujahr	1951 – 2013	1984
Restnutzungsdauer	18 – 68 Jahre	43 Jahre
Grundstücksgröße	312m ² – 1.465 m ²	749 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8 – 3,9	2,66
Vorläufiger Sachwert	90.000 € – 562.000 €	245.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,53 – 1,42	0,84

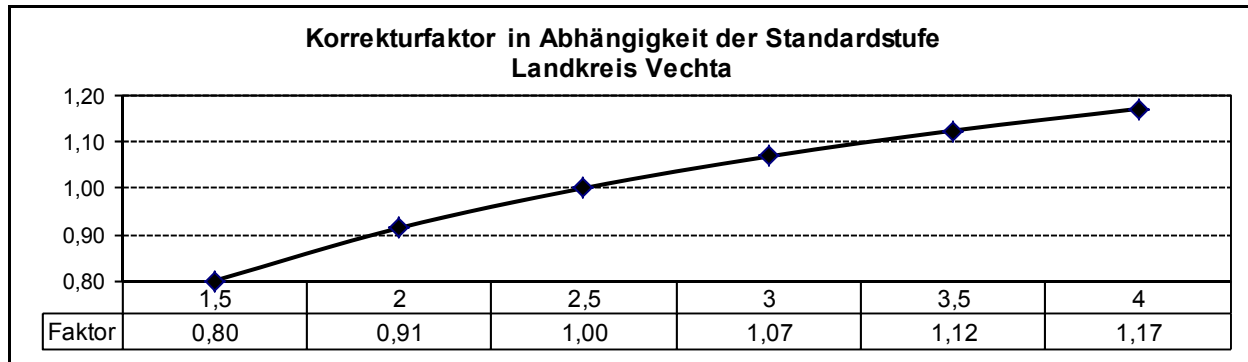
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/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.



Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta)	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Dinklage, Visbek	0,98
Goldenstedt, Holdorf	0,96
Bakum, Damme, Lohne, Neuenkirchen-Vörden, Steinfeld	1,00
Vechta	1,12

9.2.3.15 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst 284 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

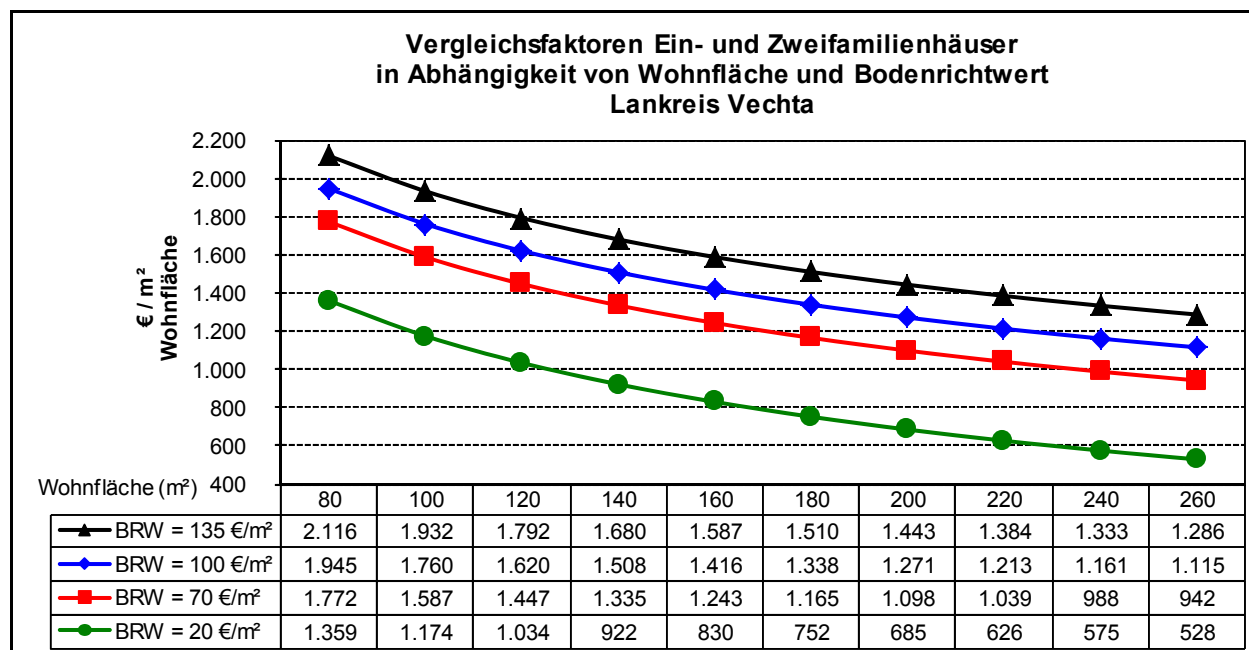
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 135 €/m ²	68 €/m ²
Baujahr	1951 – 2012	1983
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2012	1986
Wohnfläche	83 m ² – 266 m ²	157 m ²
Grundstücksgröße	276 m ² – 1.465 m ²	747 m ²

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

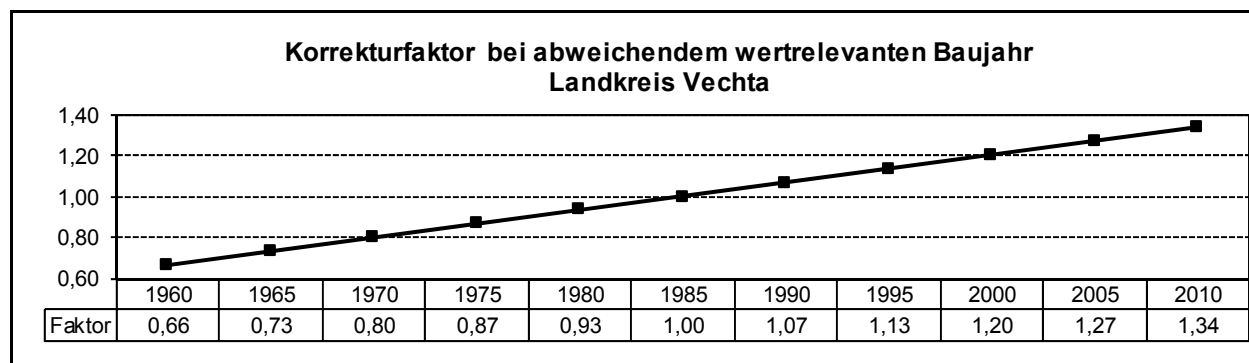
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

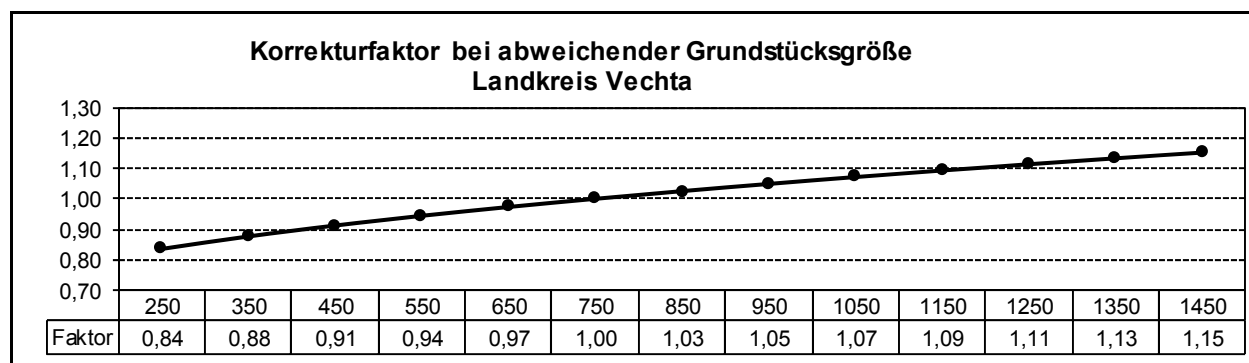
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Korrekturfaktor in Abhängigkeit der Lage (Gemeinde) siehe bei Sachwertfaktor (9.2.3.14)

9.2.3.16 Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch

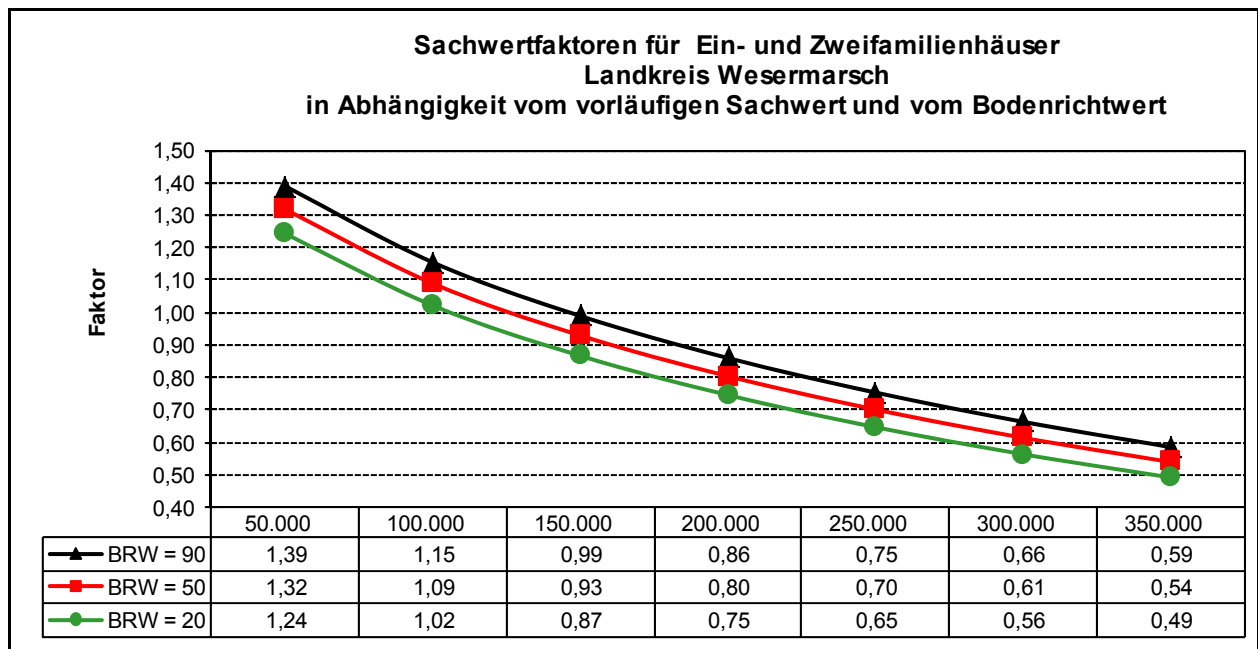
Für den Bereich Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 346 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 90 €/m ²	49 €/m ²
Brutto-Grundfläche	115 m ² – 605 m ²	240 m ²
Baujahr	1951 – 2011	1976
Restnutzungsdauer	8 – 67	35
Grundstücksgröße	405 m ² – 1.298 m ²	777 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4	2,30
Vorläufiger Sachwert	51.000 € – 345.000 €	152.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,38 – 1,40	0,84

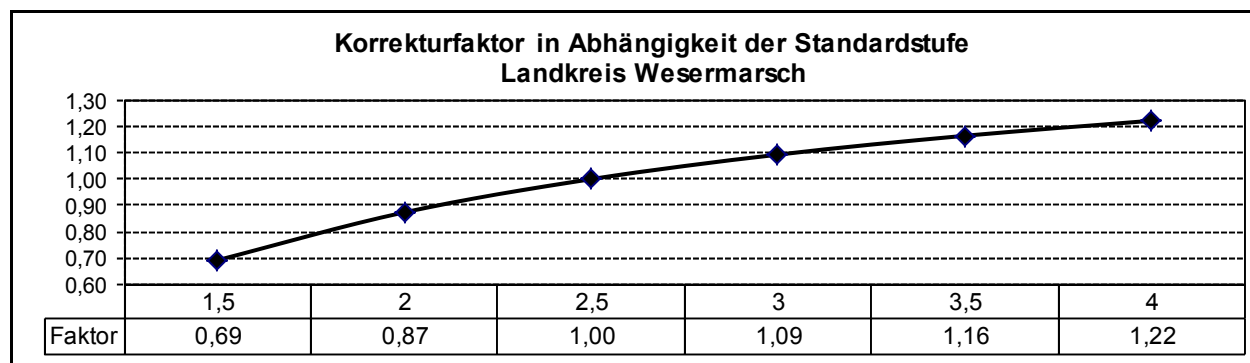
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
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	0,96
Butjadingen	1,00
Elsfleth	0,96
Jade	0,92
Lemwerder	1,07
Nordenham	1,00
Ovelgönne, Stadland	0,98

9.2.3.17 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst 400 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

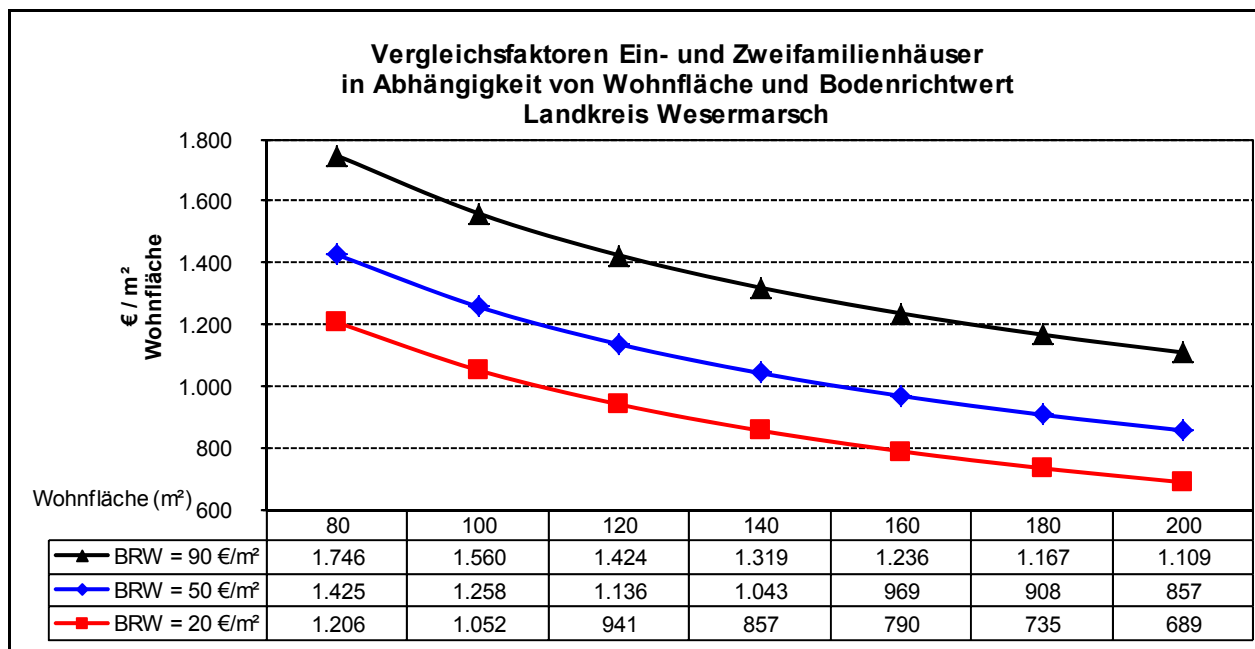
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² – 90 €/m ²	48 €/m ²
Baujahr	1955 – 2012	1977
Wertrelevantes Baujahr	1958 – 2012	1977
Wohnfläche	72 m ² – 200 m ²	126 m ²
Grundstücksgröße	415 m ² – 1.298 m ²	786 m ²

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

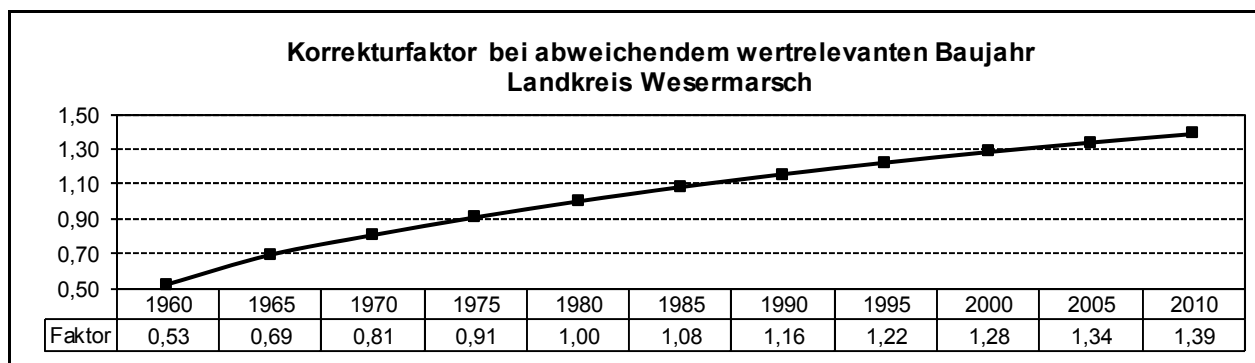
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	Vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

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

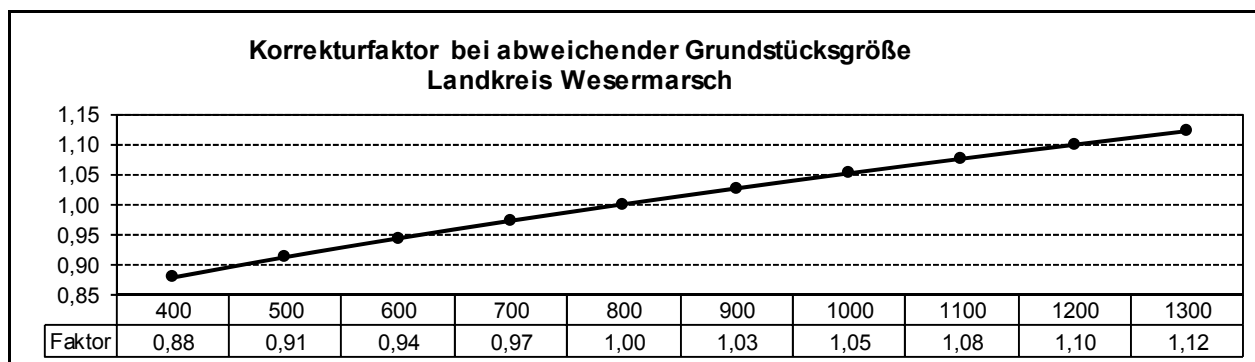
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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

9.2.4 Erbbaurechte

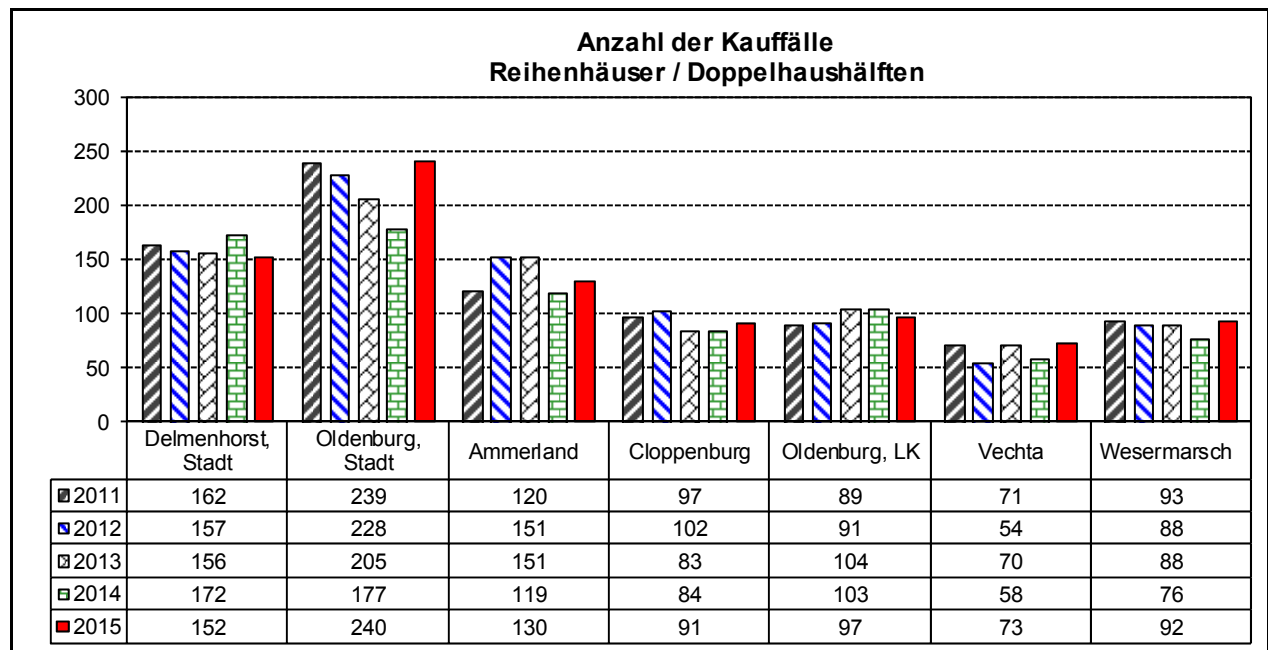
Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Volleigentum stehen, werden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg auch entsprechende Wohngebäude gehandelt, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Für sie werden im Allgemeinen geringere Kaufpreise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

Aus den Jahren 2014 und 2015 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 37 auswertbare Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (19 Verträge) und Vechta (18 Verträge) vor. In den übrigen Bereichen des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses liegen in diesem Zeitraum keine für eine Auswertung geeigneten Verträge über bebaute Erbbaurechte vor.

Aus den vorliegenden Kaufverträgen wurden Vergleichsfaktoren als Verhältnis der Kaufpreise von Erbbaurechten mit Bebauung zu vergleichbaren bebauten Grundstücken im Volleigentum abgeleitet. Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenwert wurde aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht untersucht.

Landkreis	Vergleichsfaktor Mittel (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren Mittel (Spanne)	Wohnflächenpreis (€/m ²) Mittel (Spanne)	Bodenrichtwert (€/m ²) Mittel (Spanne)	Rendite % Mittel (Spanne)
Cloppenburg	0,82 (0,44 – 1,32)	70 (38 – 93)	846 (294 – 1.466)	53 (28 – 95)	1,20 (0,26 – 2,62)
Vechta	0,88 (0,62 – 1,14)	71 (33 – 96)	1.125 (680 – 1.680)	64 (30 – 100)	1,89 (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 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (12)	1921 (1918)	121 (113)	851 (742)	106.000 (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	9 (12)	1964 (1959)	110 (103)	957 (976)	103.000 (98.000)
Baujahr 1970 bis 1984	36 (42)	1976 (1976)	111 (109)	1.140 (1.109)	125.000 (120.000)
Baujahr 1985 bis 1999	10 (12)	1991 (1993)	108 (104)	1.335 (1.372)	143.000 (141.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	7 (5)	2005 (2003)	128 (123)	1.649 (1.319)	207.000 (159.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	0 (2)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

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 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (13)	1921 (1920)	115 (94)	1.368 (1.263)	157.000 (121.000)
Baujahr 1946 bis 1969	105 (44)	1956 (1962)	103 (105)	1.318 (1.318)	133.000 (136.000)
Baujahr 1970 bis 1984	21 (30)	1977 (1978)	110 (113)	1.520 (1.451)	167.000 (163.000)
Baujahr 1985 bis 1999	21 (33)	1993 (1995)	117 (107)	1.703 (1.712)	195.000 (183.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	12 (11)	2004 (2004)	121 (120)	1.977 (1.728)	237.000 (208.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	8 (14)	2015 (2014)	111 (108)	2.571 (2.154)	285.000 (231.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (1)	1938 (1925)	100 (217)	750 (1.060)	75.000 (230.000)
Baujahr 1946 bis 1969	12 (9)	1962 (1963)	100 (86)	1.134 (1.230)	107.000 (104.000)
Baujahr 1970 bis 1984	12 (10)	1980 (1979)	102 (108)	1.164 (1.187)	118.000 (127.000)
Baujahr 1985 bis 1999	29 (23)	1995 (1994)	112 (119)	1.397 (1.340)	156.000 (154.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	16 (11)	2003 (2003)	114 (125)	1.687 (1.471)	193.000 (183.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	16 (12)	2015 (2014)	111 (117)	1.803 (1.622)	198.000 (189.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1946 bis 1969	4 (5)	1964 (1955)	91 (109)	850 (940)	77.000 (107.000)
Baujahr 1970 bis 1984	10 (2)	1977 (*)	134 (*)	912 (*)	115.000 (*)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (19)	1994 (1994)	110 (114)	1.096 (1.062)	121.000 (121.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	8 (4)	2005 (2005)	111 (107)	1.283 (1.401)	142.000 (151.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	14 (3)	2015 (2014)	117 (118)	1.606 (1.722)	185.000 (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 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	8 (8)	1960 (1961)	118 (106)	940 (753)	109.000 (75.000)
Baujahr 1970 bis 1984	11 (12)	1977 (1977)	113 (116)	1.301 (972)	147.000 (112.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (21)	1997 (1997)	117 (118)	1.318 (1.361)	154.000 (159.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	11 (16)	2003 (2003)	118 (119)	1.539 (1.403)	179.000 (165.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	12 (16)	2015 (2014)	111 (106)	1.882 (1.786)	207.000 (186.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (1)				
Baujahr 1946 bis 1969	2 (2)	1966 (*)	106 (*)	1.342 (*)	149.000 (*)
Baujahr 1970 bis 1984	9 (7)	1981 (1980)	122 (120)	1.319 (1.070)	143.000 (129.000)
Baujahr 1985 bis 1999	17 (15)	1994 (1994)	114 (122)	1.311 (1.045)	148.000 (127.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	7 (1)	2004 (*)	116 (*)	1.357 (*)	157.000 (*)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	4 (2)	2016 (*)	78 (*)	2.113 (*)	162.000 (*)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Wesermarsch 2015 (2014)**

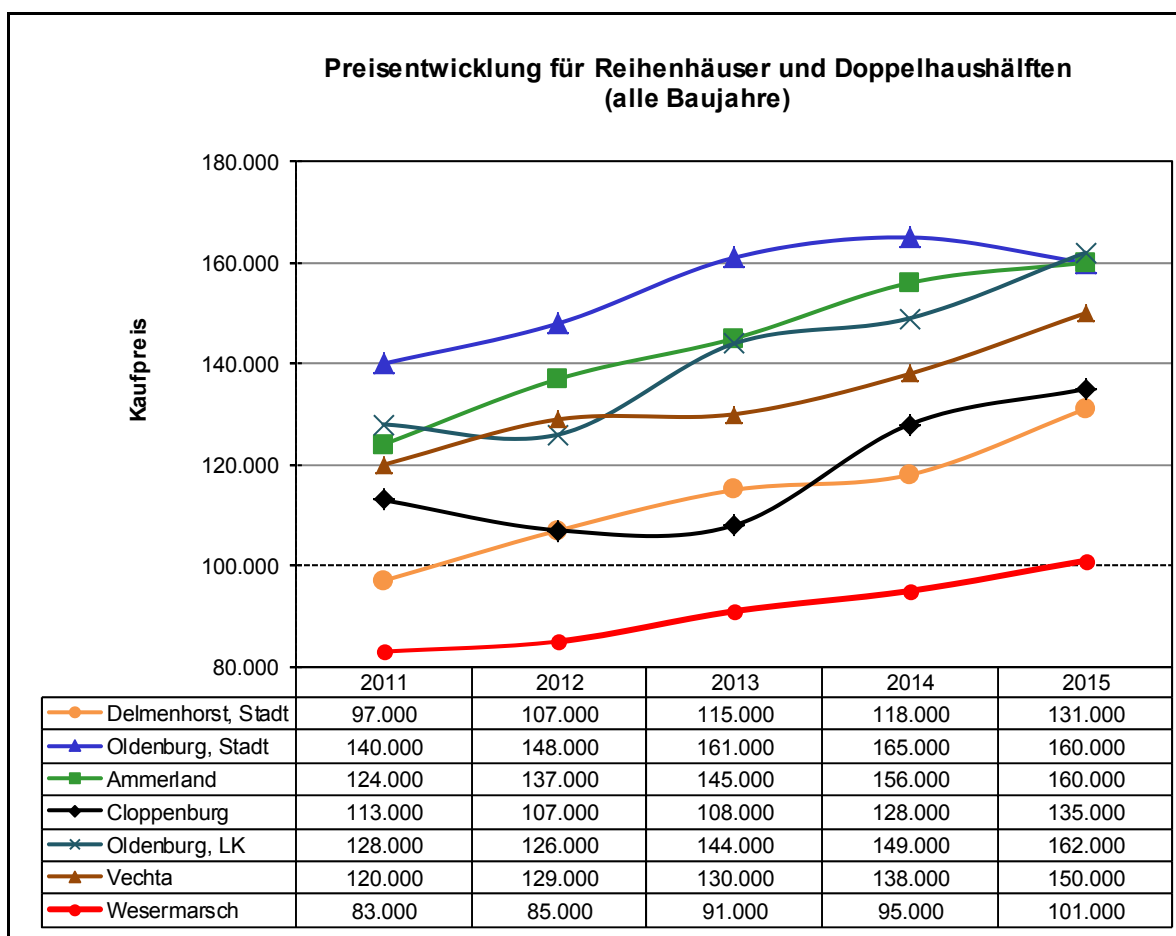
verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	13 (12)	1928 (1919)	98 (102)	739 (662)	74.000 (66.000)
Baujahr 1946 bis 1969	15 (14)	1962 (1957)	96 (87)	856 (779)	80.000 (67.000)
Baujahr 1970 bis 1984	7 (7)	1976 (1976)	117 (107)	904 (949)	109.000 (101.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (11)	1995 (1995)	115 (121)	1.114 (1.051)	125.000 (125.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (8)	2003 (2001)	115 (120)	1.364 (1.166)	156.000 (139.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	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.



In der Stadt Oldenburg liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit 160.000 € unter dem Vorjahresniveau (165.000 €). Dies ist dadurch begründet, dass im Jahr 2015 rd. 50 % der Gebäude ein Baujahr vor 1970 haben. Diese relativ hohe Anzahl älterer Gebäude (Reihenhäuser einer ehemaligen Bundeswehrsiedlung) beeinflusst den Durchschnittswert. In den anderen Baujahresgruppen steigen die Durchschnittspreise (siehe Tabelle „Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in der Stadt Oldenburg 2015 (2014)“ zwei Seiten zuvor).

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.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:

Das **wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen**. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der **wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie**. Dabei ist davon auszugehen, dass bei älteren Gebäuden i.d.R. „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (= 4 Punkte)“ durchgeführt wurden.

Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist → Modernisierungsgrad 8 Punkte. Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren noch 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher auf $1965 + 13 = 1978$.

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:

Welchen Wert hat ein Reihnhaus in der **Stadt Oldenburg?**

Bodenrichtwert:	210 €/m ²	Wohnfläche:	110 m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	400 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle Abschnitt 9.3.3.3)		1.607 €/m ²	
Korrekturfaktor für Baujahr		1,08	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,04	
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße		$1.607 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 1,04 = \text{rd. } 1.805 \text{ €/m}^2$	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert		$110 \text{ m}^2 \times 1.805 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 199.000 \text{ €}$	

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

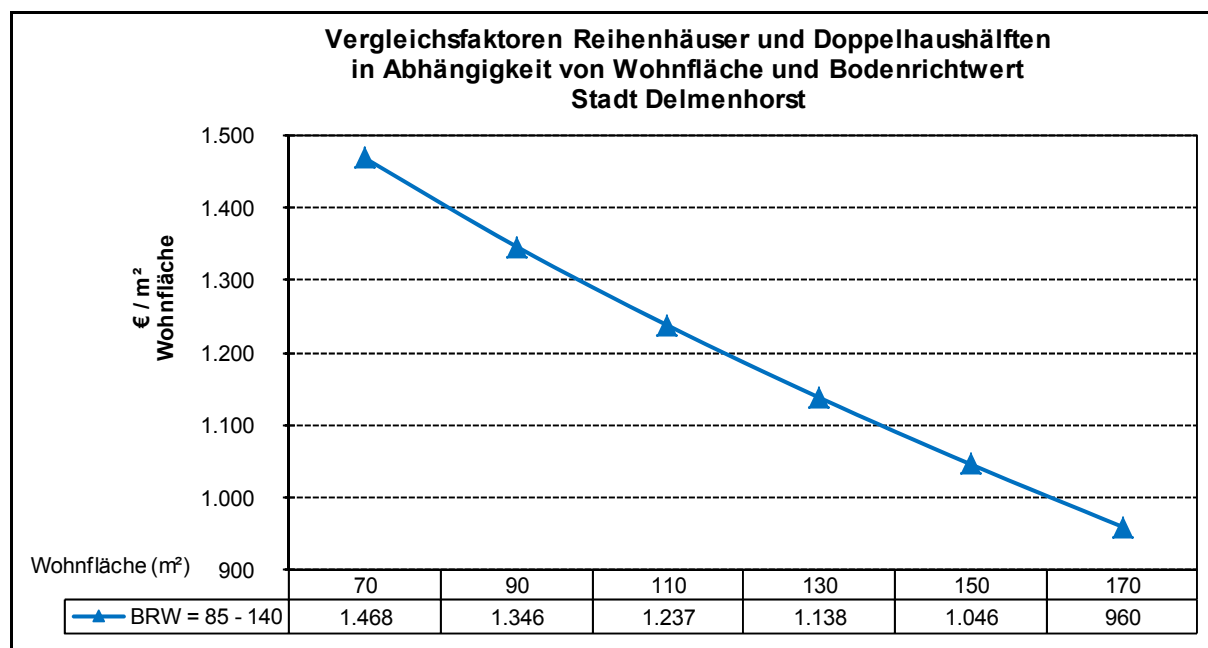
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 161 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 140 €/m ²	114 €/m ²
Baujahr	1950 – 2010	1978
Wertrelevantes Baujahr	1961 – 2011	1980
Wohnfläche	70 m ² – 180 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	120 m ² – 639 m ²	275 m ²

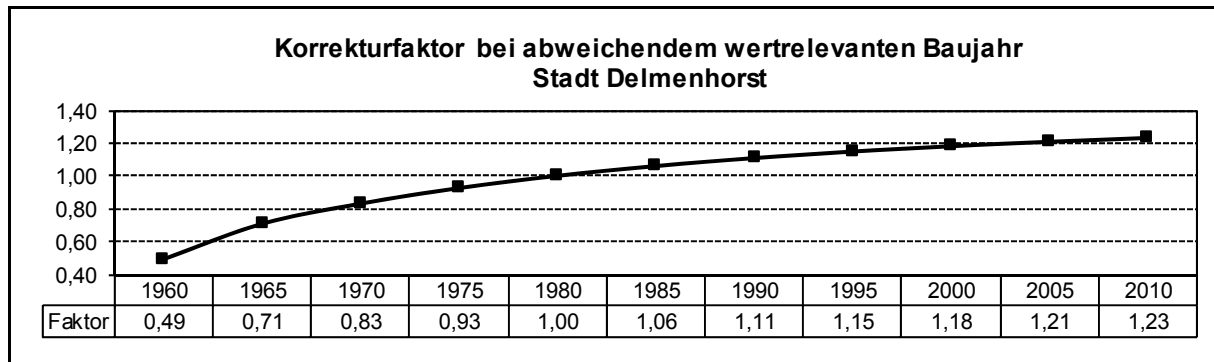
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

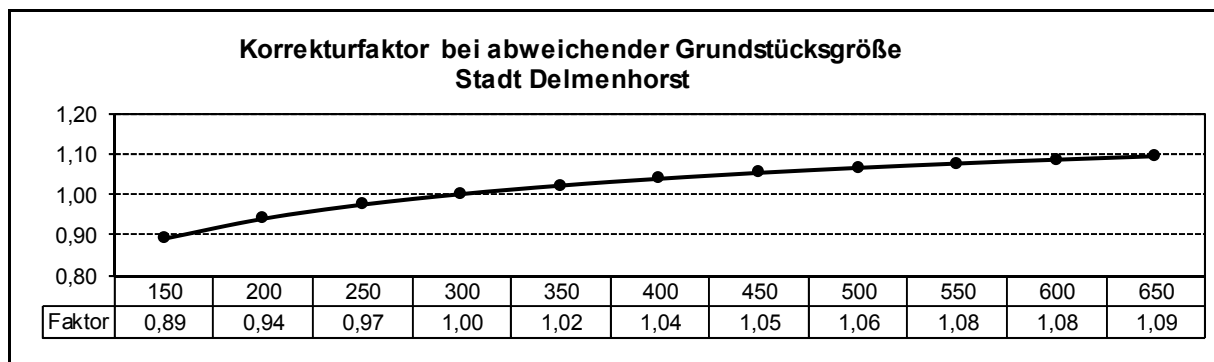
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

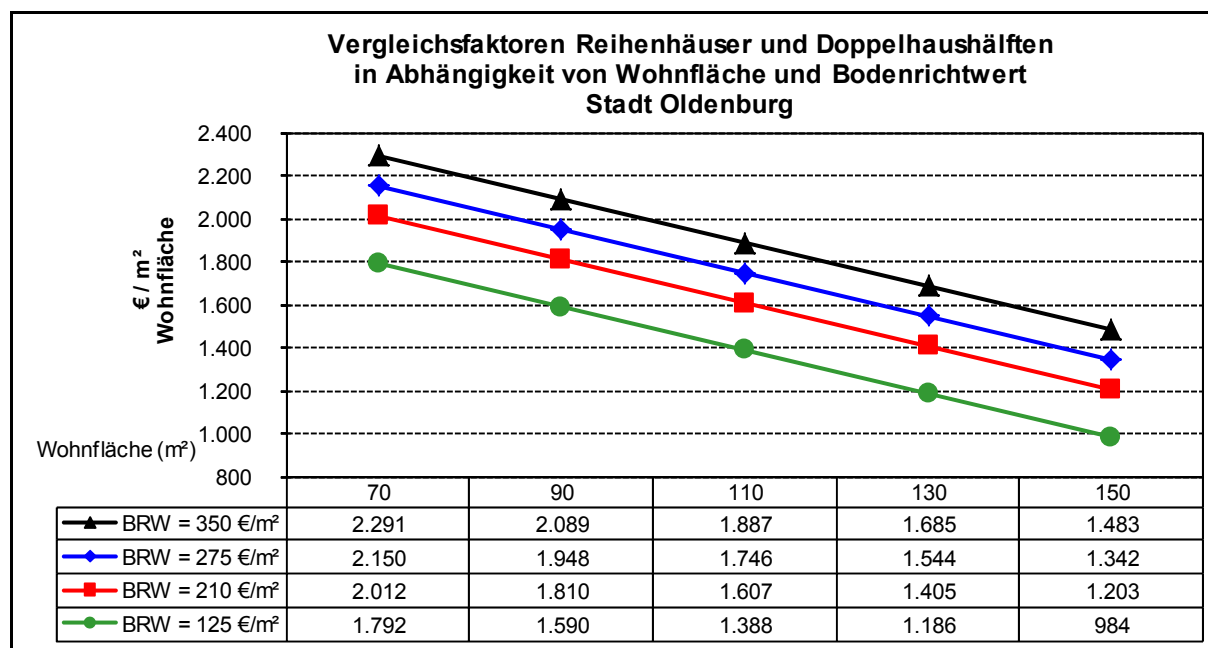
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 288 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ² – 350 €/m ²	210 €/m ²
Baujahr	1952 – 2012	1980
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2012	1982
Wohnfläche	70 m ² – 156 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	163 m ² – 500 m ²	304 m ²

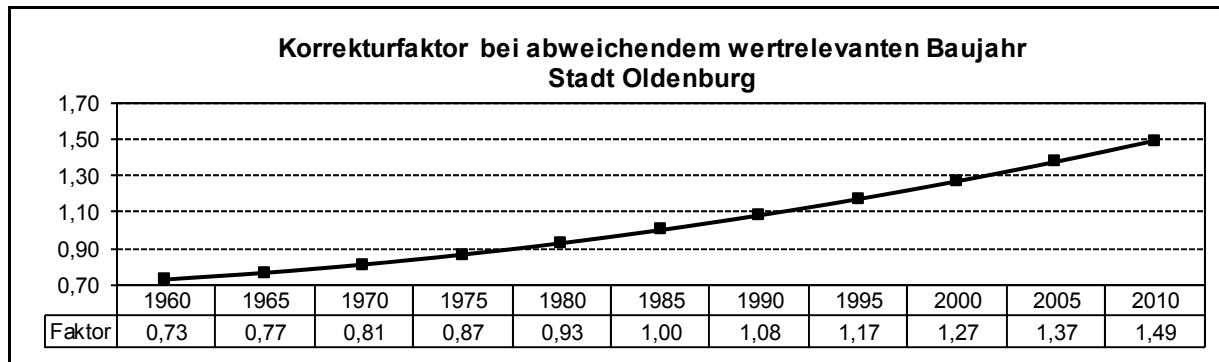
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	210 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

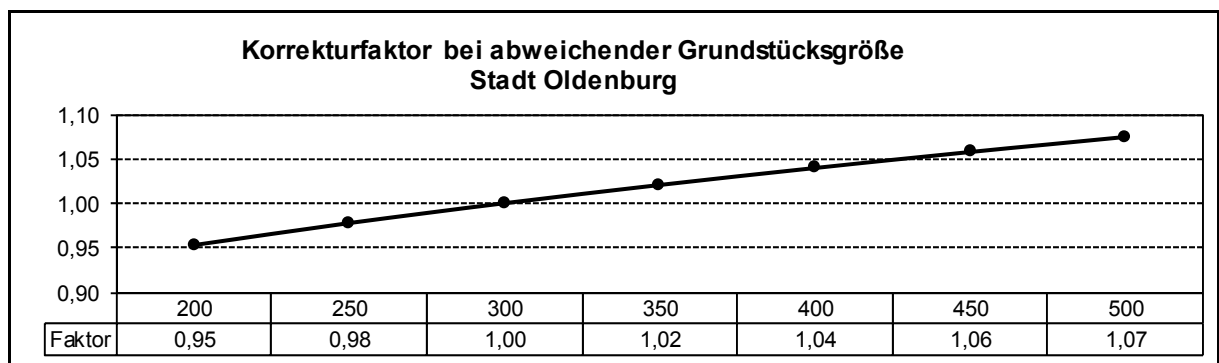
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

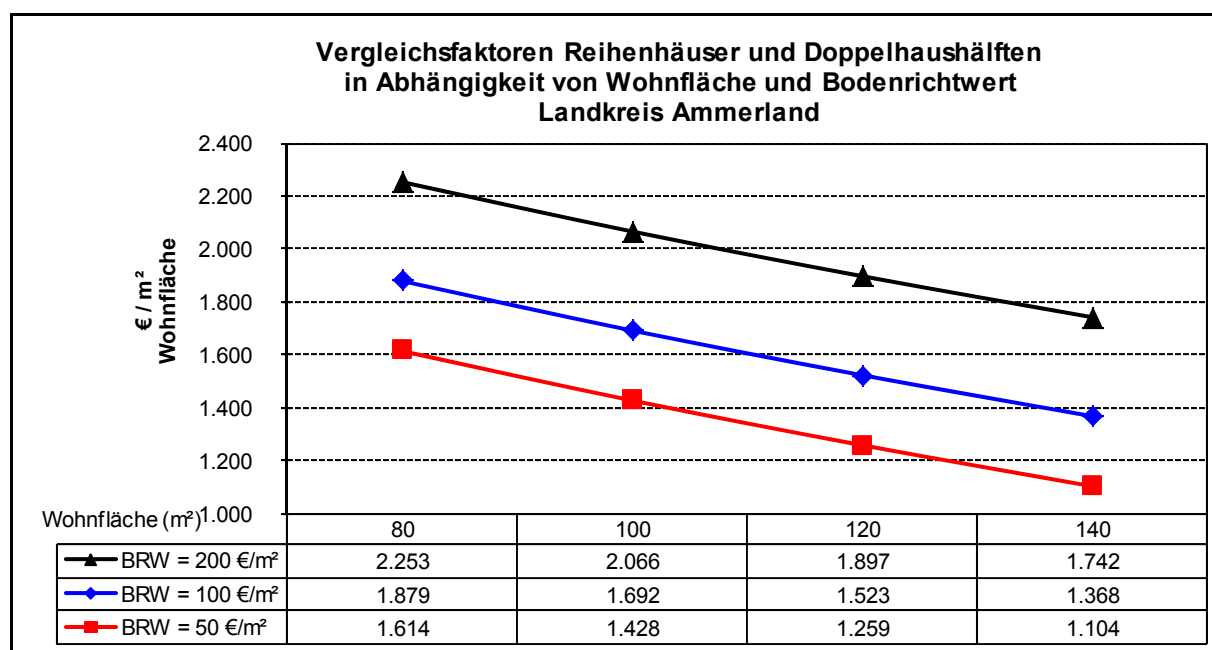
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 119 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 180 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1966 – 2012	1997
Wertrelevantes Baujahr	1970 – 2012	1994
Wohnfläche	85 m ² – 140 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße	202 m ² – 597 m ²	349 m ²

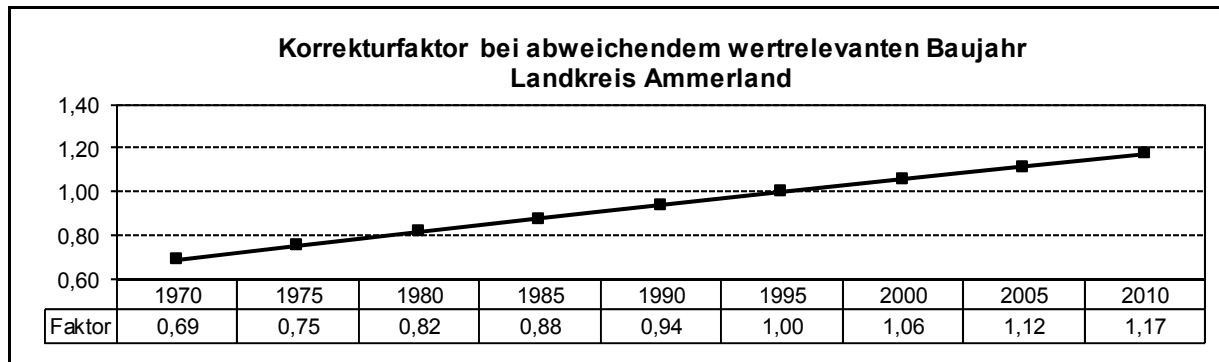
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wertrelevantes 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

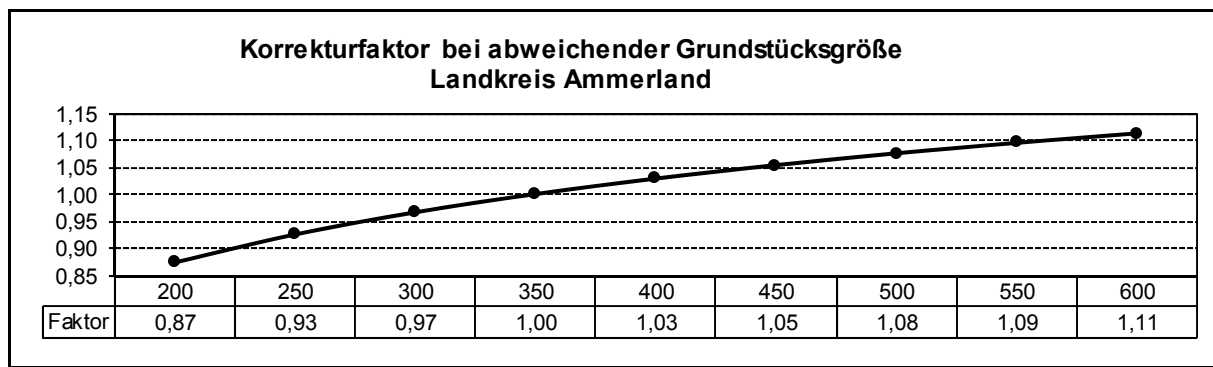
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde):

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	0,95
Apen	0,90
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,00
Rastede	1,02
Wiefelstede	1,00

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

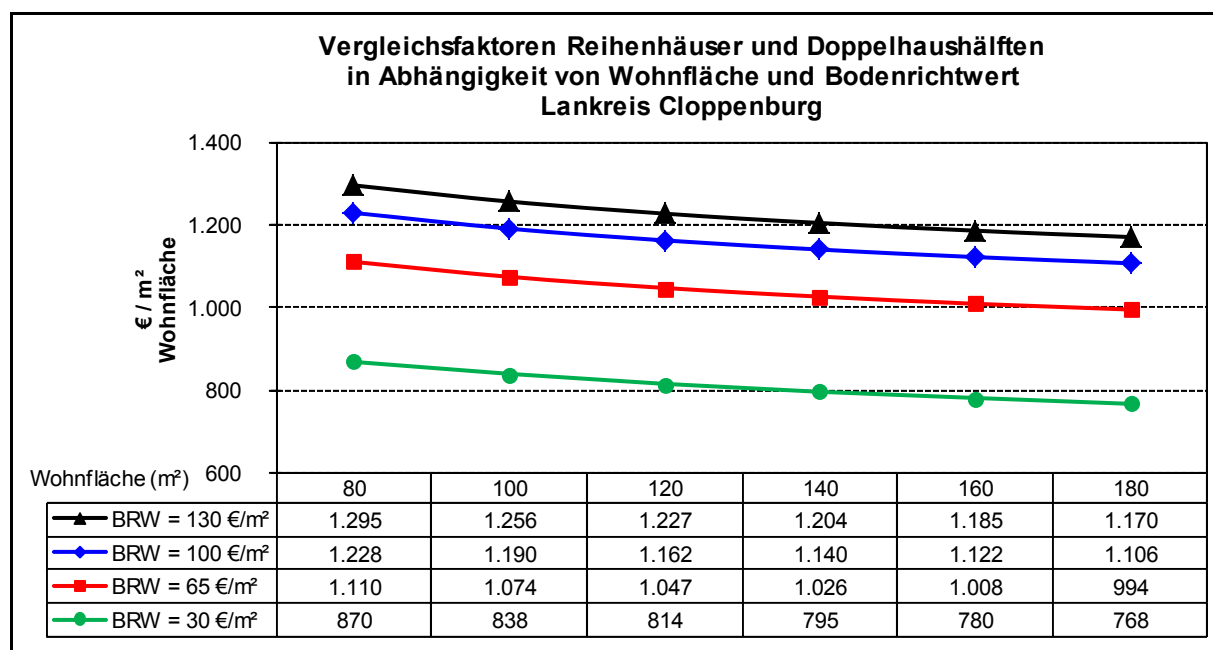
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** 103 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

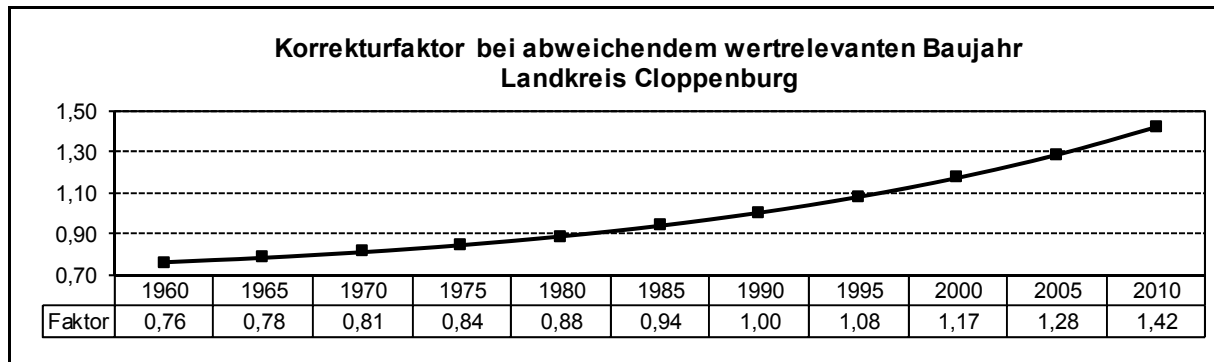
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 130 €/m ²	65 €/m ²
Baujahr	1950 – 2011	1990
Wertrelevantes Baujahr	1961 – 2011	1991
Wohnfläche	70 m ² – 176 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	140 m ² – 600 m ²	350 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ²
Wertrelevantes 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 wertrelevanten Baujahr**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ohne Einfluss auf den Wert.****Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,08
Molbergen	1,05
Stadt Friesoythe (Kern und Altenoythe)	1,02
Cappeln, Emstek	1,02
Essen, Garrel	1,00
Lastrup, Löningen	0,98
Lindern	0,95
Barßel, Bösel, Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,95
Saterland-Ramsloh, -Strücklingen	0,95
Saterland-Scharrel, -Sedelsberg	0,92

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

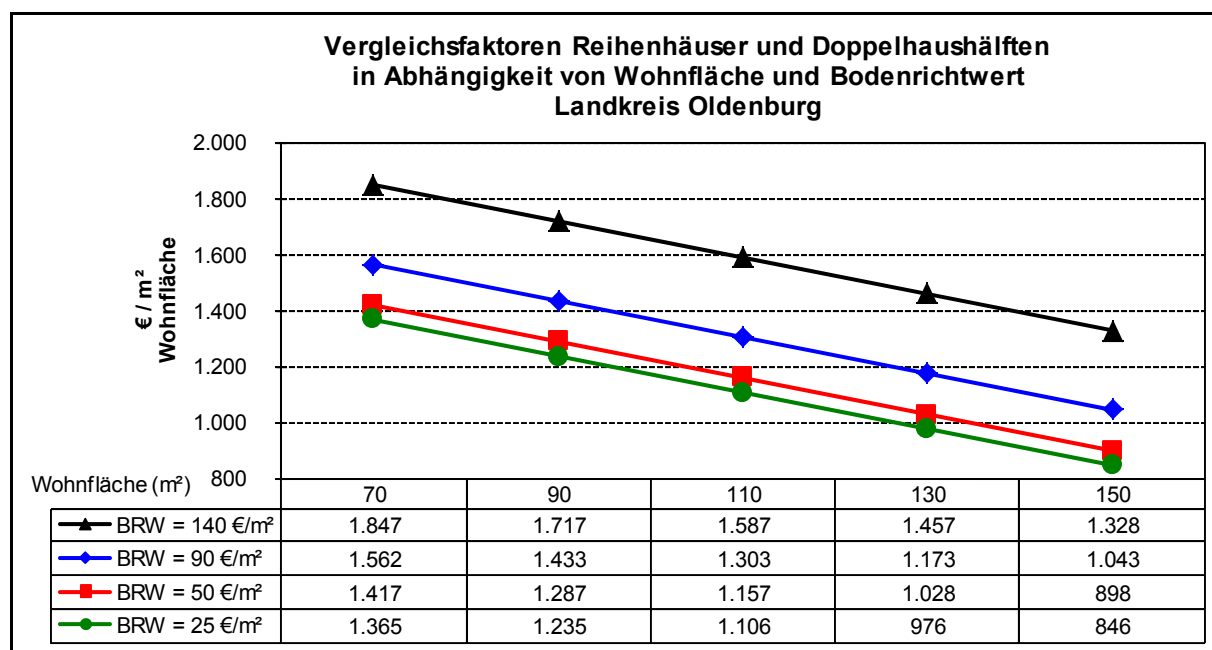
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des Landkreises Oldenburg 170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 140 €/m ²	95 €/m ²
Baujahr	1951 – 2013	1990
Wertrelevantes Baujahr	1966 – 2013	1991
Wohnfläche	70 m ² – 155 m ²	115 m ²
Grundstücksgröße	156 m ² – 599 m ²	345 m ²

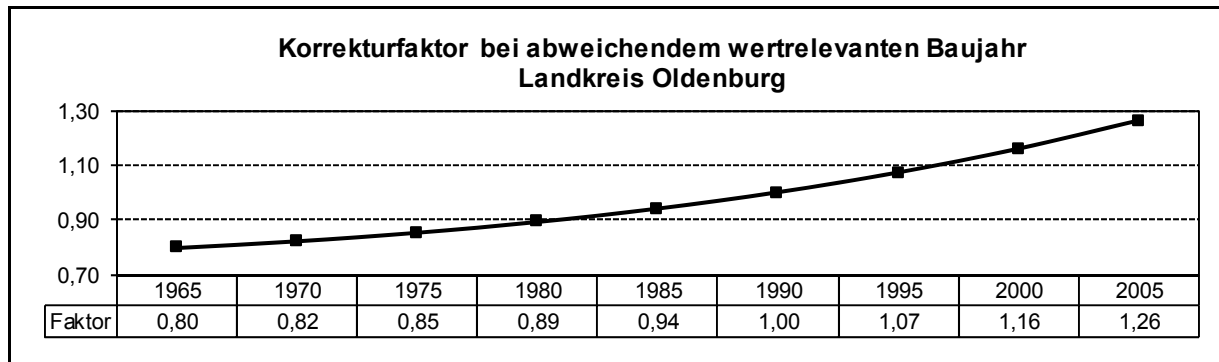
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

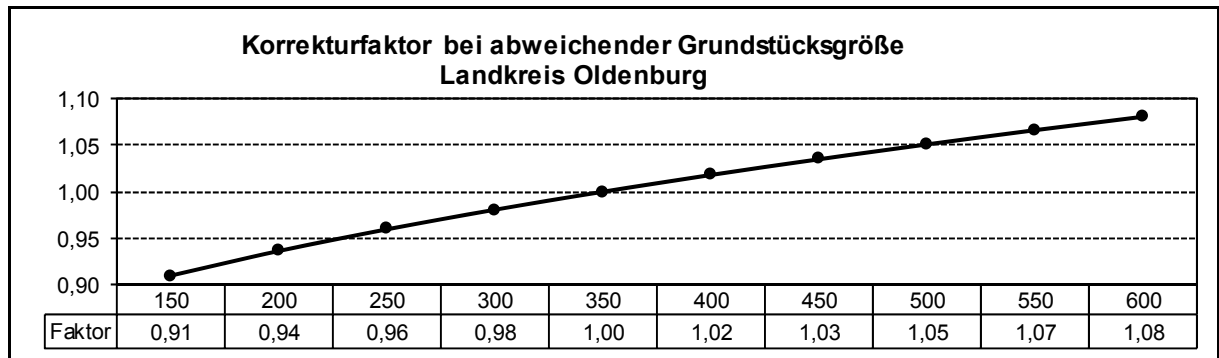
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

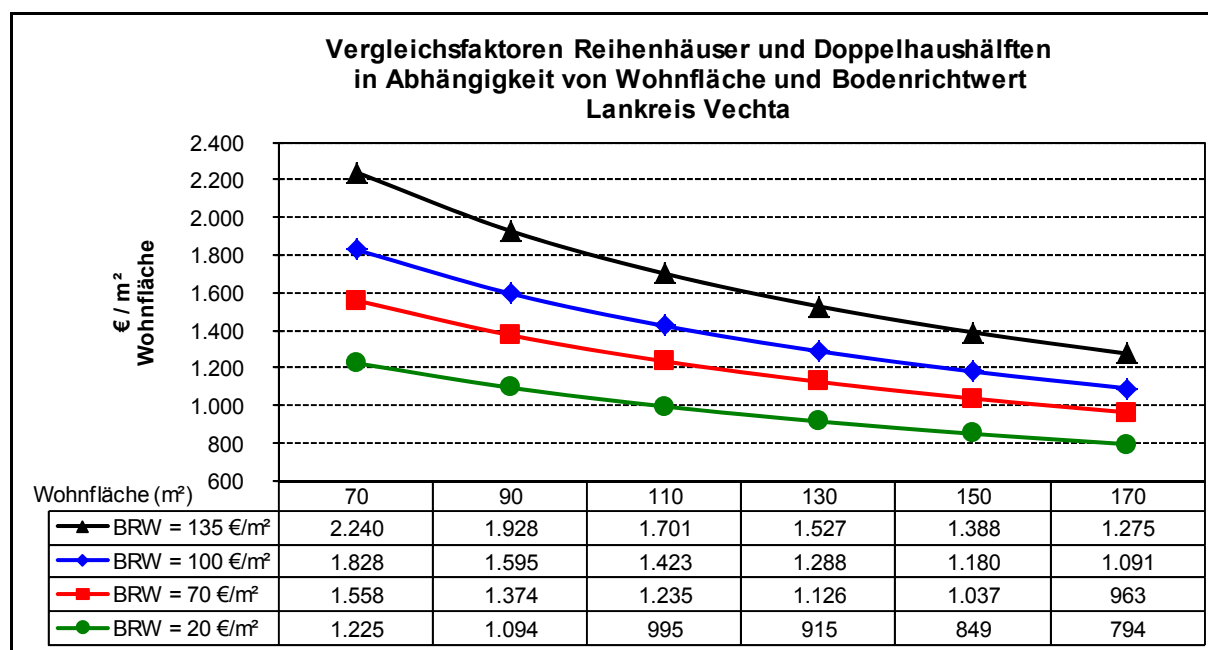
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 101 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 135 €/m ²	69 €/m ²
Baujahr	1963 – 2008	1990
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2008	1990
Wohnfläche	63 m ² – 168 m ²	114 m ²
Grundstücksgröße	123 m ² – 749 m ²	354 m ²

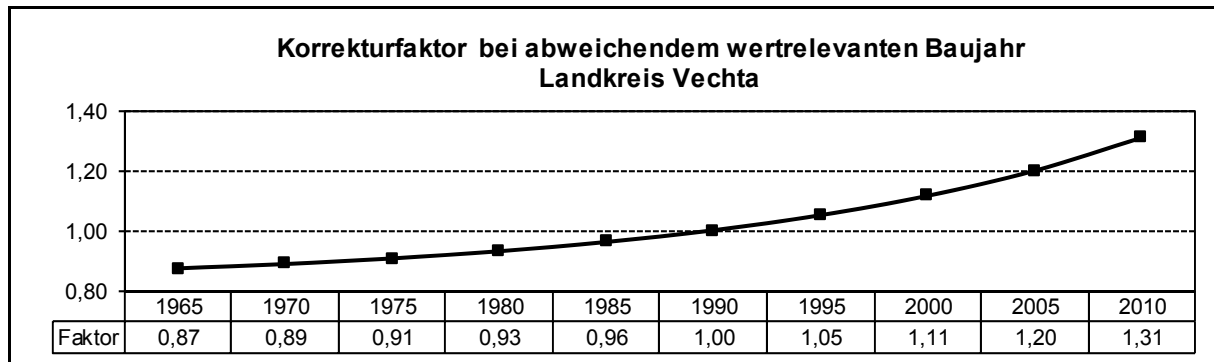
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte im **Landkreis Vechta** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv
Keller	ohne Einfluss

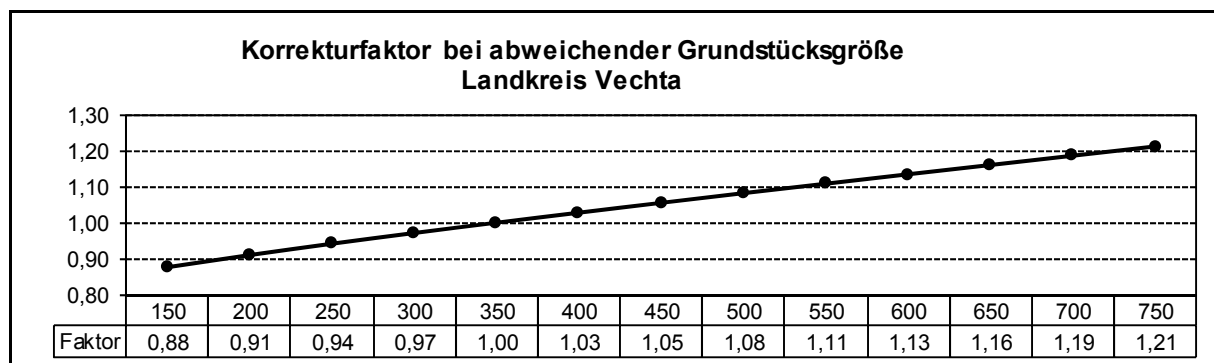
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser- und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta)	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Dinklage, Visbek	0,98
Goldenstedt, Holdorf	0,96
Bakum, Damme, Lohne, Neuenkirchen-Vörden, Steinfeld	1,00
Vechta	1,12

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

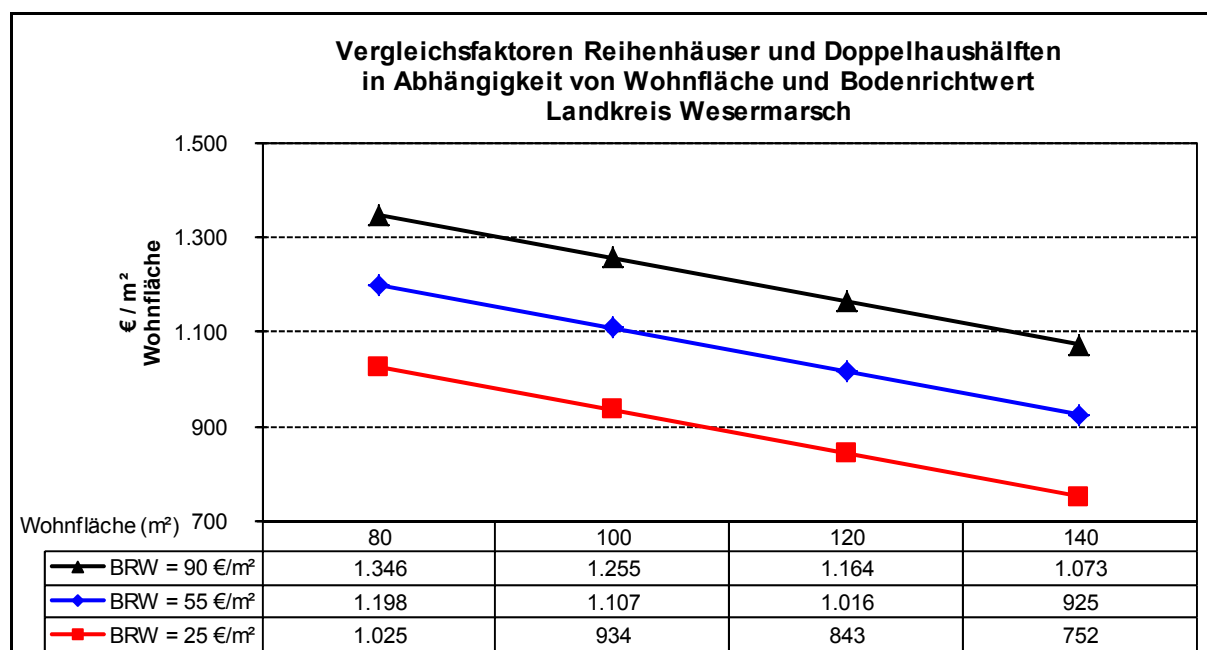
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 90 €/m ²	54 €/m ²
Baujahr	1955 – 2010	1981
Wertrelevantes Baujahr	1965 – 2011	1985
Wohnfläche	62 m ² – 150 m ²	107 m ²
Grundstücksgröße	150 m ² – 641 m ²	358 m ²

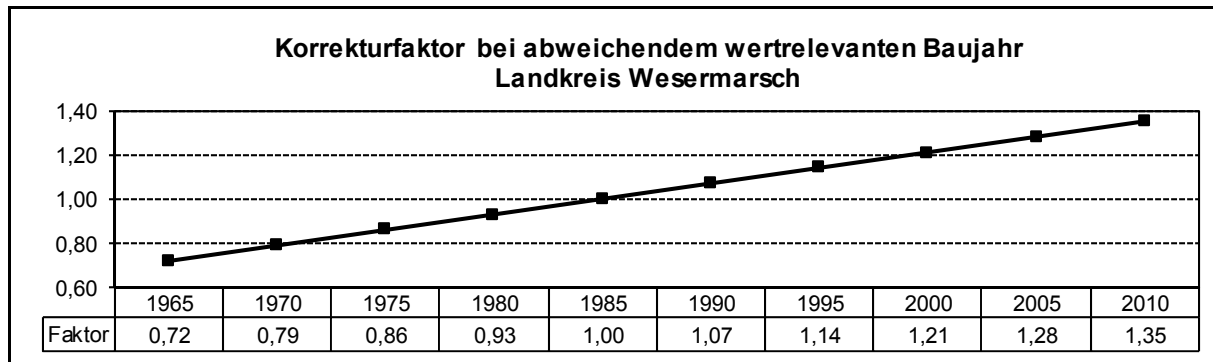
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
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

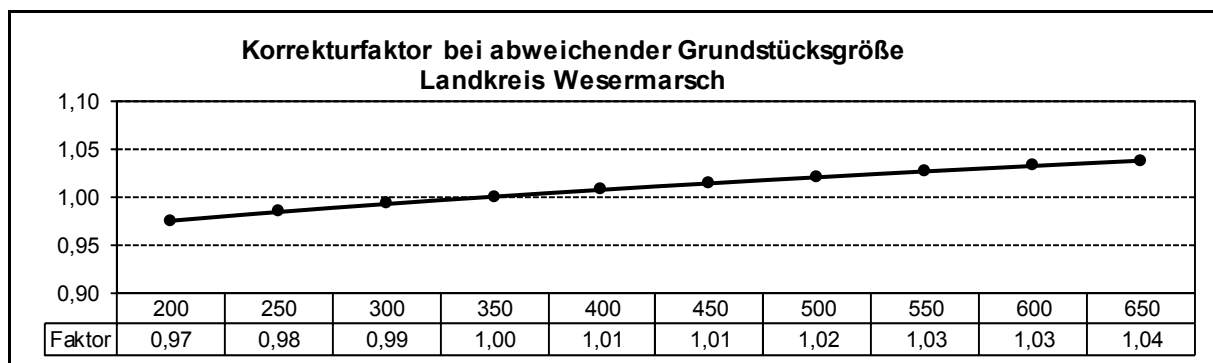
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr

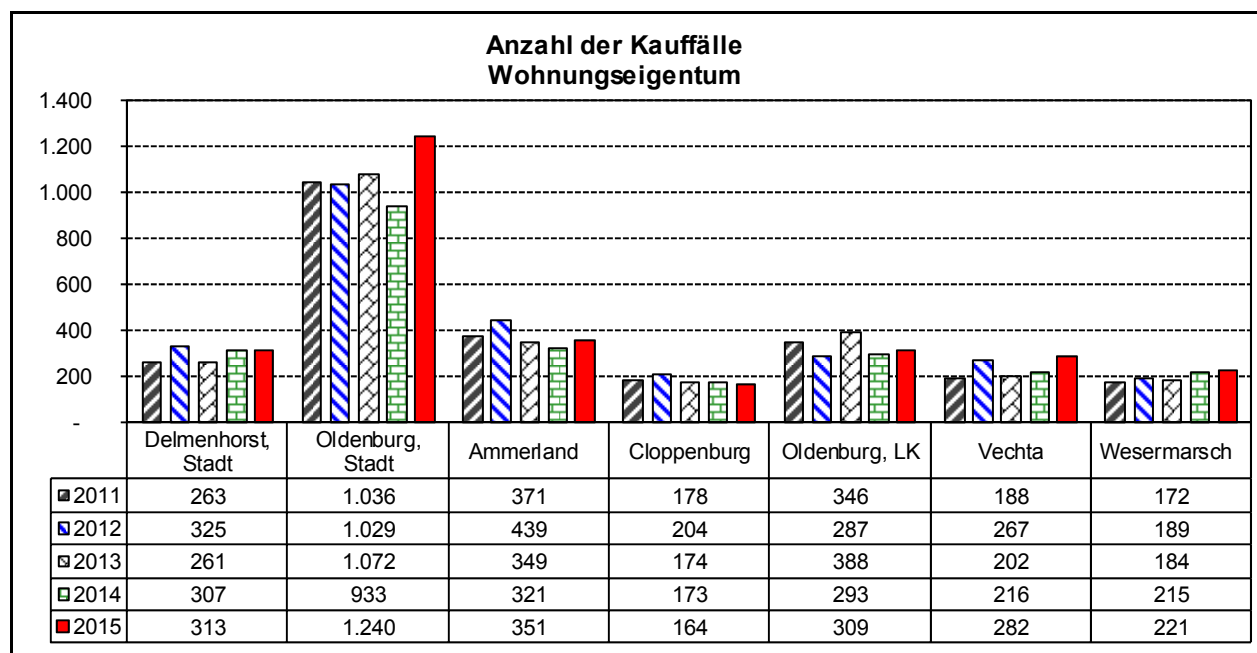


Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (8)	1925 (1926)	66 (66)	864 (700)	58.000 (46.000)
Baujahr 1946 bis 1969	19 (15)	1959 (1960)	59 (59)	751 (694)	45.000 (41.000)
Baujahr 1970 bis 1984	46 (43)	1978 (1978)	66 (66)	860 (743)	57.000 (48.000)
Baujahr 1985 bis 1999	23 (26)	1993 (1993)	69 (72)	1.135 (1.101)	79.000 (79.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	5 (6)	2004 (2003)	83 (80)	1.368 (1.279)	111.000 (101.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	31 (36)	2015 (2013)	89 (86)	1.663 (1.817)	146.000 (156.000)

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“ wurden aus 10 Kauffällen in den Jahren 2014 und 2015 bei einer mittleren Wohnfläche von 68 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 525 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von 36.400 € abgeleitet.

Für Wohnungen des mittleren Baujahres 1971 im Quartier „Am Wollepark“ wurden aus 12 Kauffällen in den Jahren 2014 und 2015 bei einer mittleren Wohnfläche von 64 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 125 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von 7.300 € abgeleitet.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	247 (29)	1934 (1911)	82 (93)	2.551 (1.876)	206.000 *) (190.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (56)	1965 (1964)	64 (64)	1.314 (1.235)	83.000 (79.000)
Baujahr 1970 bis 1984	168 (167)	1977 (1976)	61 (61)	1.437 (1.397)	86.000 (85.000)
Baujahr 1985 bis 1999	139 (163)	1993 (1993)	53 (52)	1.614 (1.479)	87.000 (79.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	23 (36)	2007 (2006)	90 (78)	2.288 (2.036)	202.000 (153.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	356 (284)	2015 (2014)	70 (74)	2.706 (2.528)	190.000 (185.000)

*) 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 2015 (2014)**

Neubauten gegliedert nach Wohnfläche

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Neubauten < 50m ² Baujahr ab 2013 (Baujahr 2012 – 2014)	65 (34)	2015 (2014)	43 (43)	2.730 (2.790)	117.900 (120.800)
Neubauten 50 – 90 m ² Baujahr ab 2013 (Baujahr 2012 – 2014)	245 (187)	2015 (2014)	71 (71)	2.780 (2.450)	196.700 (173.000)
Neubauten > 90 m ² Baujahr ab 2013 (Baujahr 2012 – 2014)	42 (52)	2015 (2014)	108 (108)	2.830 (2.490)	312.000 (280.000)

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

Jahr der Verkäufe	Wohnflächenpreis (€/m ²) nach Baujahresgruppen					
	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)
2015	1.340 (53)	1.350 (72)	1.490 (42)	1.700 (60)	2.480 (7)	2.360 (7)

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 785 €/m² bis 2.210 €/m² gezahlt; im Durchschnitt bei 1.510 €/m² Wohnfläche.
- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche > 90 m²**
Die Preisspanne derartiger Eigentumswohnungen reicht von 715 €/m² Wohnfläche für ältere Wohnungen oder Wohnungen in mäßigen Lagen bis 3.040 €/m² Wohnfläche für neuere Wohnungen oder Wohnungen in guten Lagen; der Durchschnitt beträgt 1.580 €/m² Wohnfläche.
- **Im inneren Autobahnring**
liegen die Kaufpreise je nach Alter und Sanierungszustand in einer Spanne von 570 €/m² bis 3.040 €/m² Wohnfläche; im Durchschnitt bei 1.550 €/m² Wohnfläche.
- **Citynahen Lagen**
In Citynahen Lagen, teilweise auch als kernsanierte Altbauwohnungen, lag die Spanne der Kaufpreise von 1.320 €/m² bis 2.760 €/m² Wohnfläche; im Durchschnitt bei 1.870 €/m² Wohnfläche.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (5)	(1928)	(69)	(1.045)	(75.000)
Baujahr 1946 bis 1969	8 (9)	1968 (1966)	74 (70)	636 (711)	47.000 (52.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (59)	1978 (1978)	70 (63)	1.310 (1.418)	91.000 (88.000)
Baujahr 1985 bis 1999	52 (40)	1993 (1994)	63 (62)	1.365 (1.342)	90.000 (87.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	19 (10)	2005 (2007)	89 (70)	2.003 (1.881)	163.000 (152.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	80 (76)	2014 (2014)	84 (80)	2.374 (2.159)	201.000 (170.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	1 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1970 bis 1984	6 (14)	1981 (1981)	85 (73)	1.091 (884)	93.000 (65.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (23)	1994 (1995)	85 (66)	1.376 (1.326)	113.000 (87.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	6 (9)	2007 (2003)	80 (87)	1.606 (1.526)	117.000 (131.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	39 (34)	2015 (2013)	77 (84)	2.055 (2.008)	157.000 (166.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (1)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1946 bis 1969	5 (1)	1964 (1962)	78 (288)	727 (677)	59.000 (195.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (18)	1978 (1980)	79 (70)	1.143 (923)	90.000 (66.000)
Baujahr 1985 bis 1999	37 (29)	1995 (1995)	77 (70)	1.340 (1.209)	103.000 (85.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	9 (3)	2005 (2005)	92 (106)	1.577 (1.201)	141.000 (127.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	63 (28)	2015 (2014)	81 (82)	2.034 (1.830)	165.000 (147.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)				
Baujahr 1946 bis 1969	3 (4)	1967 (1966)	64 (68)	861 (765)	58.000 (52.000)
Baujahr 1970 bis 1984	23 (23)	1978 (1978)	66 (74)	1.602 (1.084)	107.000 (78.000)
Baujahr 1985 bis 1999	26 (30)	1994 (1994)	70 (80)	1.346 (1.259)	93.000 (99.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	11 (9)	2002 (2005)	73 (83)	1.603 (1.563)	116.000 (126.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	157 (99)	2015 (2014)	78 (77)	2.100 (2.149)	162.000 (162.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch 2015 (2014)**

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	13 (4)	1905 (1900)	71 (71)	586 (549)	40.000 (36.000)
Baujahr 1946 bis 1969	25 (50)	1962 (1963)	60 (60)	641 (538)	40.000 (32.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (15)	1976 (1974)	76 (72)	663 (639)	52.000 (47.000)
Baujahr 1985 bis 1999	14 (14)	1994 (1994)	77 (72)	916 (1.127)	74.000 (80.000)
Baujahr 2000 bis 2012 (Baujahr 2000 bis 2011)	4 (10)	2005 (2005)	89 (69)	1.414 (1.373)	117.000 (94.000)
Baujahr ab 2013 (Baujahr ab 2012)	6 (1)	2014 (*)	80 (*)	1.811 (*)	145.000 (*)

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

Erst- und Weiterverkäufe für ausgewählte Orte im Landkreis Wesermarsch 2015 (2014)

Ort	Anzahl	Wohnfläche (m ²)			Wohnflächenpreis (€/m ²)			
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel	(Mittel)
Erstverkäufe								
Nordenham	4	94	100	96	1.800	1.800	1.800	(1.800)
Lemwerder	4	65	88	77	1.700	1.800	1.800	(-)
Jade	23	70	71	71	1.700	1.900	1.800	(1.800)
Weiterverkäufe								
Nordenham	48	29	150	76	200	1.800	700	(700)
Brake	14	32	108	69	300	1.100	700	(600)
Elsfleth	8	41	110	63	400	1.700	700	(800)
Lemwerder	14	52	135	67	400	2.100	900	(1.000)
Butjadingen *)	2	-	-	72	-	-	1.300	(900)

Die Tabelle enthält Kauffälle, die teilweise eine Garage oder einen Tiefgaragenstellplatz enthalten und Wohneigentume als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus.

*) In Butjadingen ohne Ferienwohnobjekte

Seniorenwohnungen

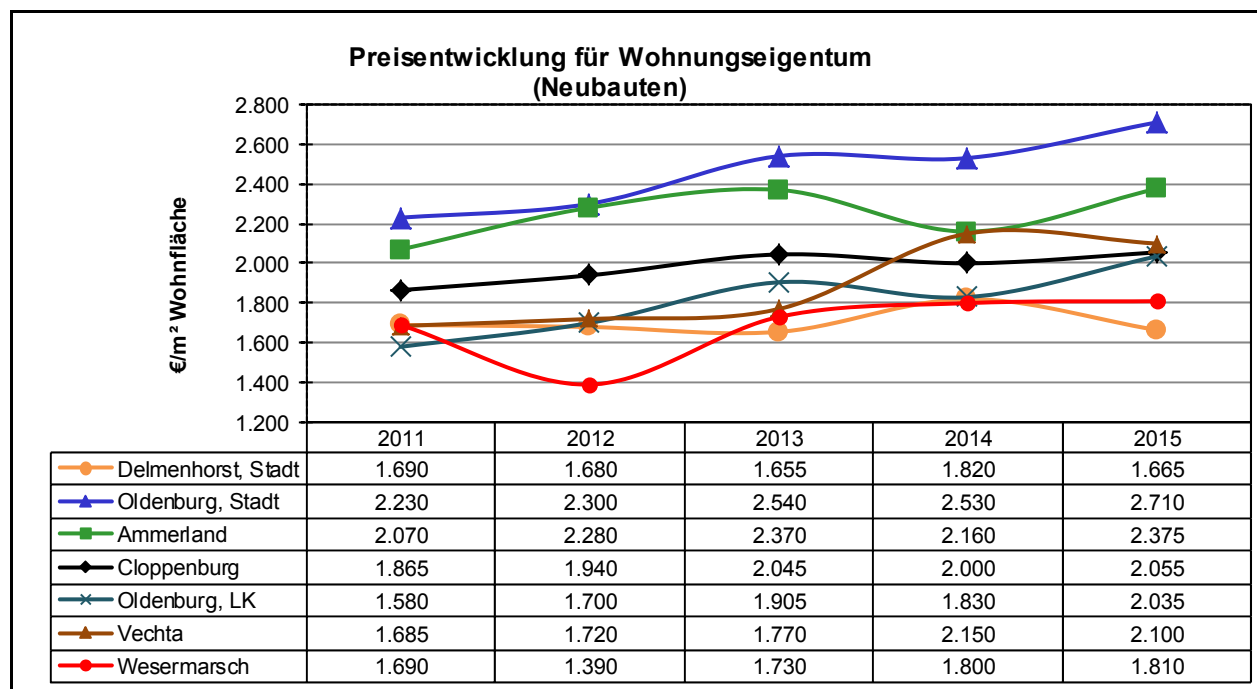
In den letzten Jahren ist im Bereich des Gutachterausschusses Oldenburg - Cloppenburg vermehrt Wohnungseigentum in „Seniorenresidenzen“ verkauft worden. Darüber hinaus wurden in den Landkreisen Ammerland und Cloppenburg zusätzlich kleinere Appartements in Pflegeeinrichtungen veräußert. Da es sich hier insgesamt um einen relativ kleinen Teilmarkt handelt, werden im Folgenden die Daten aus den Jahren 2012 bis 2015 zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr (Spanne)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			Mittel (Spanne)	Mittel (Spanne)
Stadt Delmenhorst	10	2005 (2004 – 2006)	65 (55 – 70)	1.845 (1.470 – 2.710)
Stadt Oldenburg	32	2005 (1994 – 2015)	60 (45 – 105)	2.710 (1.805 – 4.715)
Landkreis Ammerland	57	2013 (2010 – 2015)	80 (55 – 180)	2.660 (2.095 – 3.275)
Appartements	52	2011 (2011 – 2011)	25 (20 – 45)	4.675 (3.135 – 5.495)
Landkreis Cloppenburg	69	2009 (1997 – 2013)	60 (45 – 75)	2.315 (1.395 – 2.770)
Appartements	6	2006 (2005 – 2006)	25 (20 – 30)	4.655 (4.075 – 5.455)
Landkreis Oldenburg	72	2005 (1974 – 2013)	65 (35 – 110)	1.865 (985 – 2.590)
Landkreis Vechta	14	1995 (1974 – 1997)	70 (40 – 110)	1.715 (1.225 – 2.380)
Landkreis Wesermarsch	14	2013 (2004 – 2015)	75 (50 – 140)	2.255 (1.365 – 2.595)

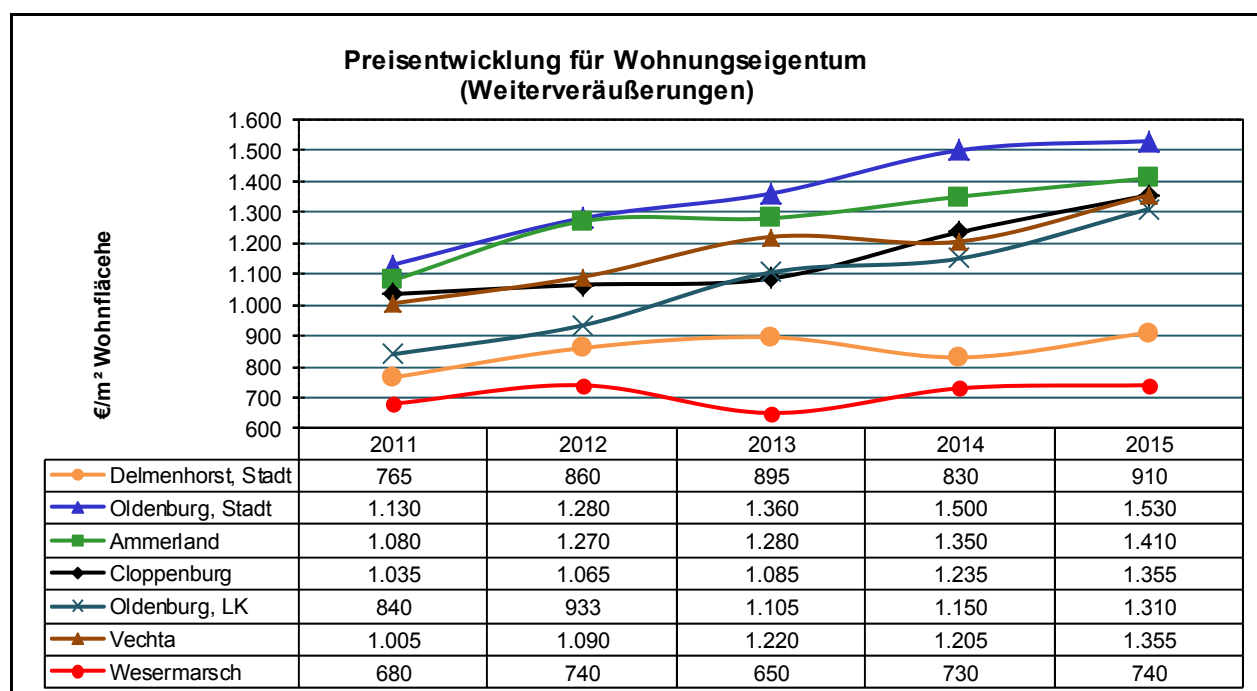
9.4.2 Preisentwicklung

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.

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:

Das **wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen**. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der **wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie**. Dabei ist davon auszugehen, dass bei älteren Gebäuden i.d.R. „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (= 4 Punkte)“ durchgeführt wurden.

Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist → Modernisierungsgrad 8 Punkte. Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren noch 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher auf $1965 + 13 = 1978$.

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:

Welchen Wert hat ein Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg?

Bodenrichtwert:	250 €/m ²	Wohnfläche:	70 m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1990		
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.4.3.3)		1.600 €/m ²	
Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr		1,12	
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor =		$1.600 \text{ €/m}^2 \times 1,12 = 1.792 \text{ €/m}^2$	
Gesamtwert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert		$= 70 \text{ m}^2 \times 1.792 \text{ €/m}^2$	= rd. 125.000 €

9.4.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

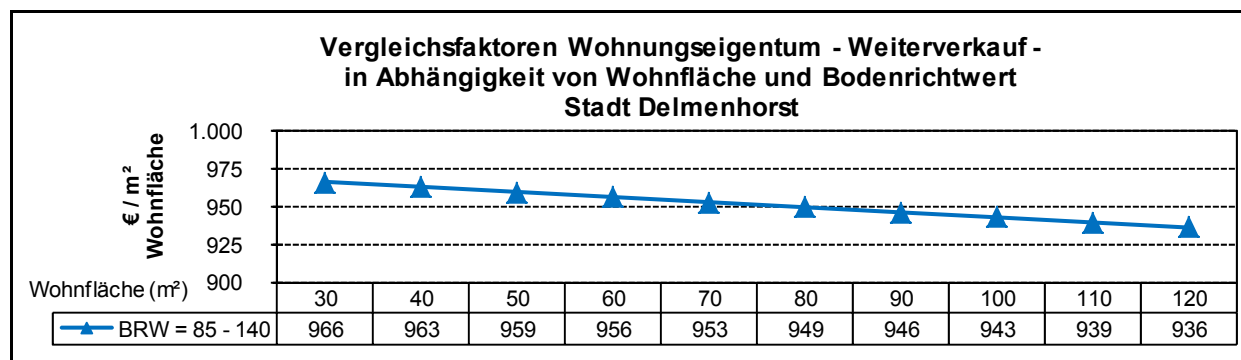
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 104 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Lefferspark“ sowie „Delmodstraße 41, 43“ unberücksichtigt bleiben. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 140 €/m ²	112 €/m ²
Baujahr	1952 – 2006	1979
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2006	1982
Wohnfläche	26 m ² – 120 m ²	68 m ²

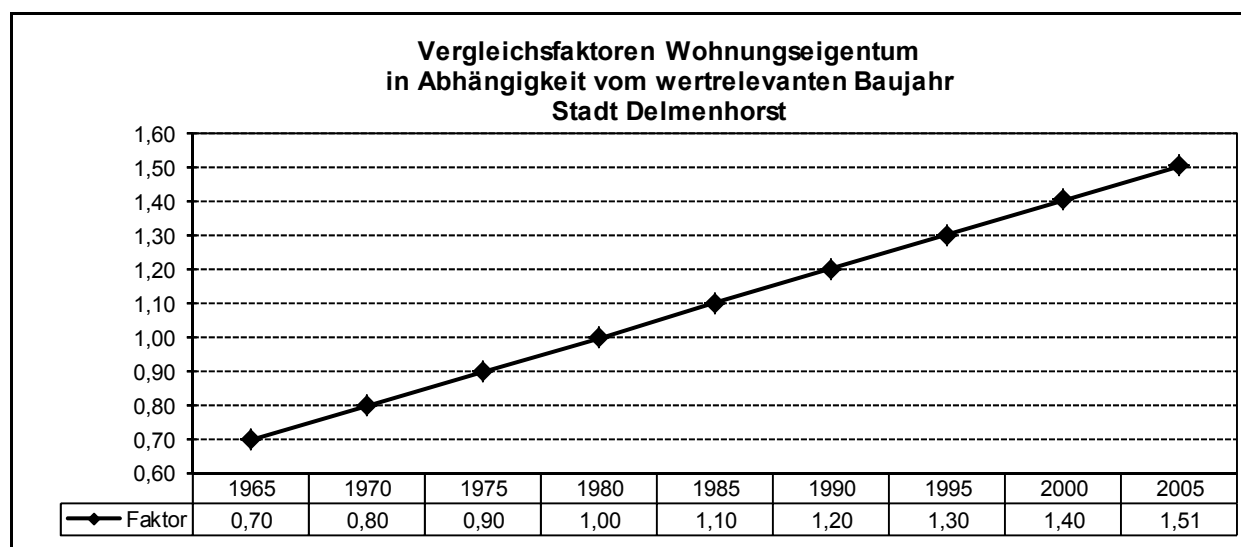
Der nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	ohne Einfluss
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



9.4.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

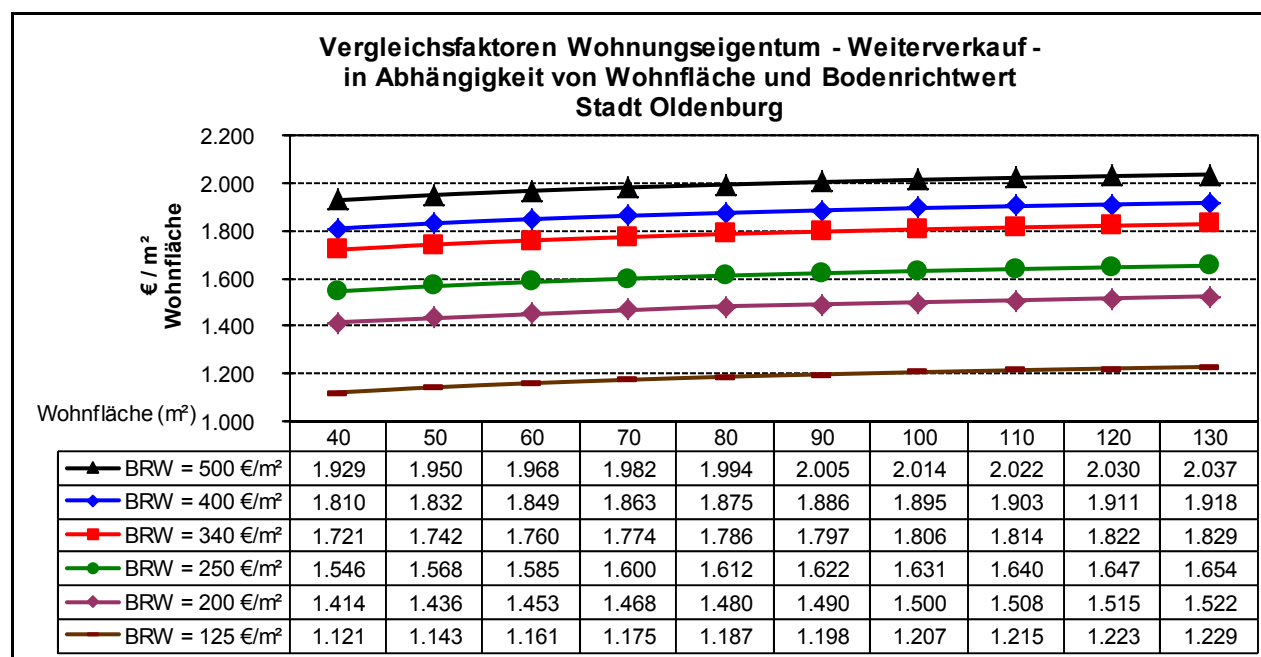
Für die Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 916 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ² – 500 €/m ²	268 €/m ²
Baujahr	1955 – 2012	1981
Wertrelevantes Baujahr	1965 – 2012	1982
Wohnfläche	40 m ² – 130 m ²	67 m ²

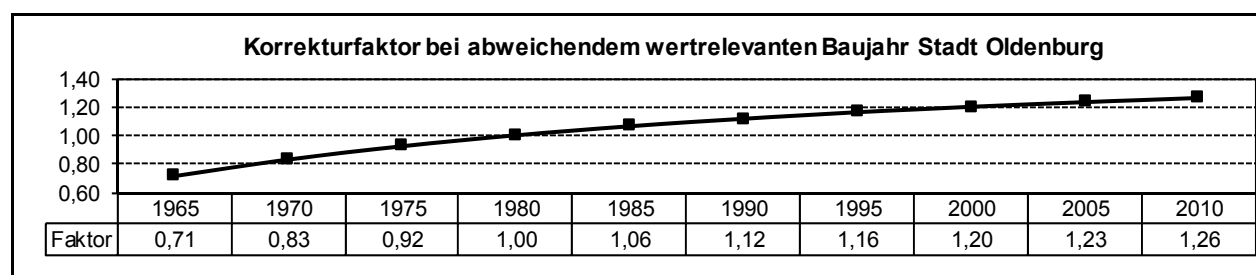
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



9.4.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

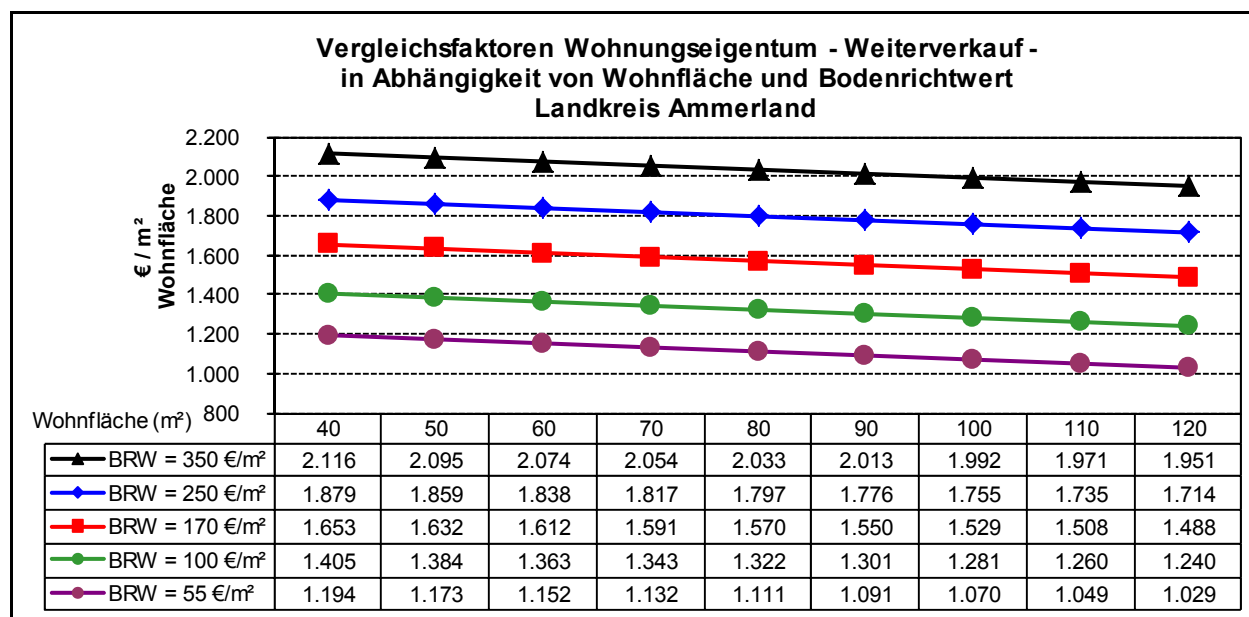
Für den Landkreis Ammerland umfasst die Stichprobe 239 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 350 €/m ²	168 €/m ²
Baujahr	1960 – 2012	1988
Wertrelevantes Baujahr	1967 – 2012	1988
Wohnfläche	40 m ² – 120 m ²	73 m ²

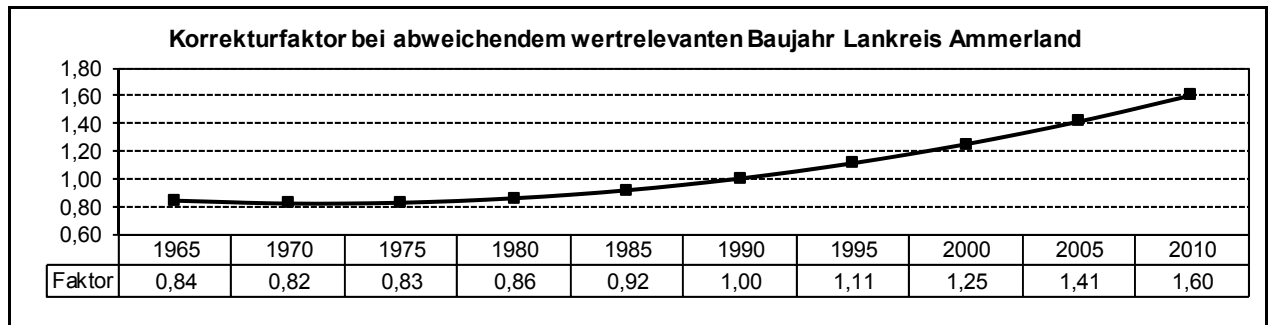
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Wertrelevantes 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 wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	0,93
Apen	0,89
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	0,95
Rastede	1,03
Wiefelstede	0,95

9.4.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

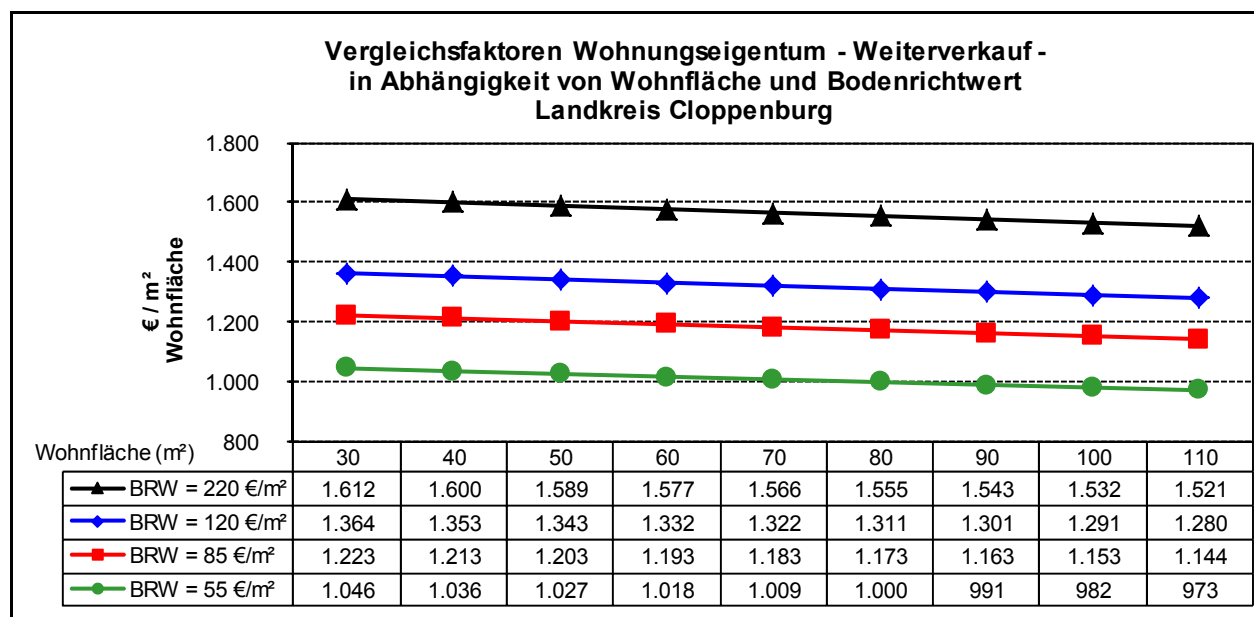
Für den Landkreis Cloppenburg umfasst die Stichprobe 104 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² – 220 €/m ²	119 €/m ²
Baujahr	1972 – 2012	1991
Wertrelevantes Baujahr	1974 – 2012	1992
Wohnfläche	28 m ² – 120 m ²	72 m ²

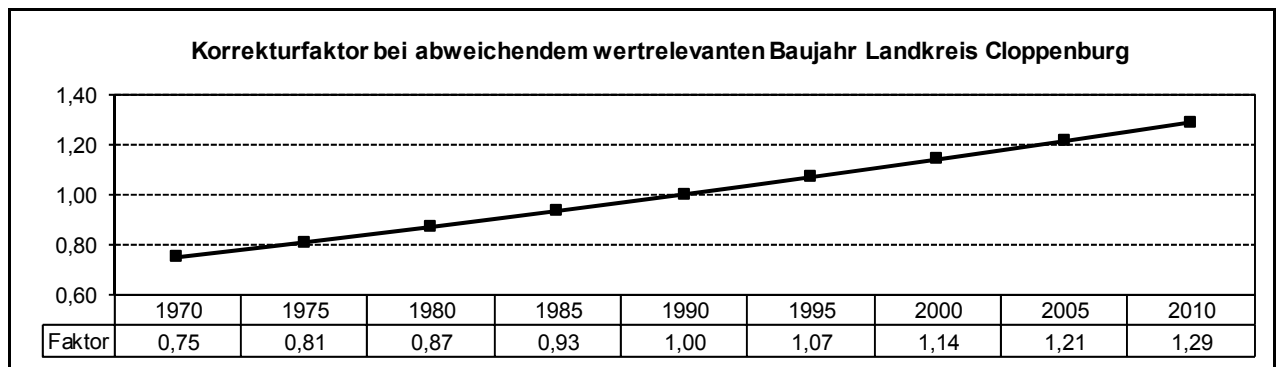
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Lagewert (Gemeinde)	1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,08
Molbergen	1,05
Stadt Friesoythe (Kern und Altenoythe)	1,02
Cappeln, Emstek	1,02
Essen, Garrel	1,00
Lastrup, Löningen	0,98
Lindern	0,95
Barßel, Bösel, Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,95
Saterland-Ramsloh, -Strücklingen	0,95
Saterland-Scharrel, -Sedelsberg	0,92

9.4.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

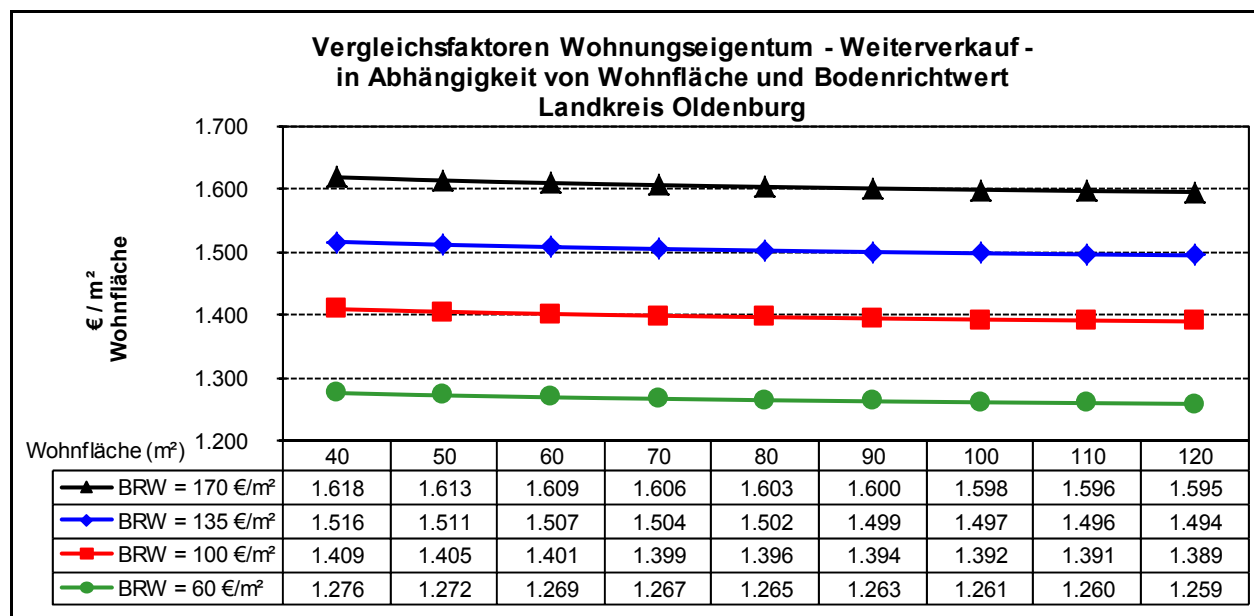
Für den Landkreis Oldenburg umfasst die Stichprobe 84 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² – 170 €/m ²	103 €/m ²
Baujahr	1970 – 2013	1994
Wertrelevantes Baujahr	1973 – 2013	1995
Wohnfläche	42 m ² – 116 m ²	73 m ²

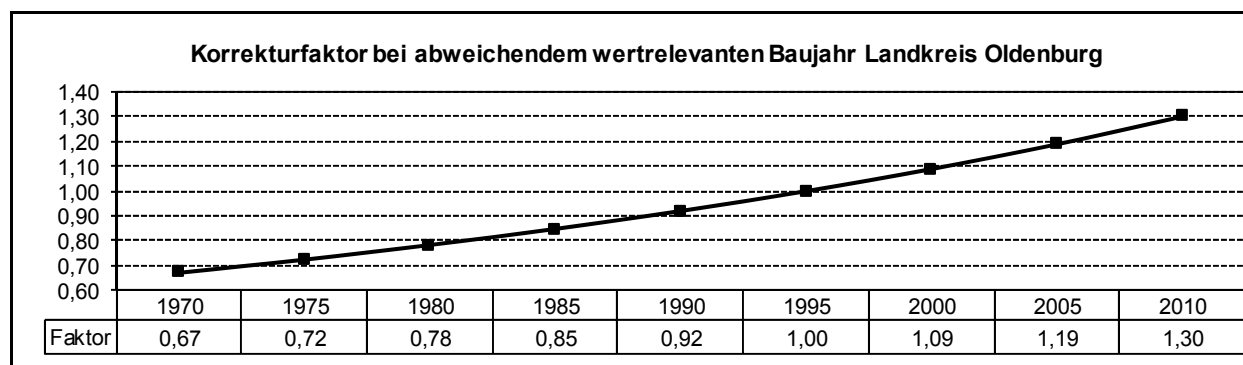
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



9.4.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

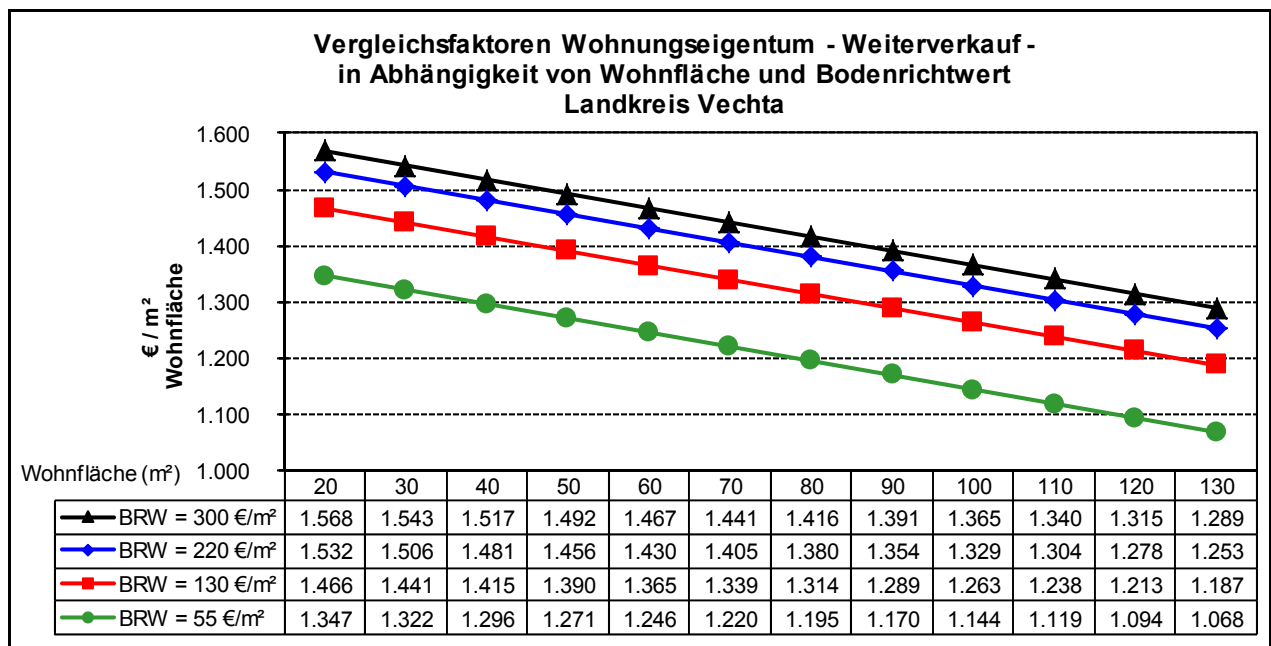
Für den Landkreis Vechta umfasst die Stichprobe 139 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	53 €/m ² – 300 €/m ²	126 €/m ²
Baujahr	1963 – 2009	1988
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2009	1989
Wohnfläche	21 m ² – 124 m ²	70 m ²

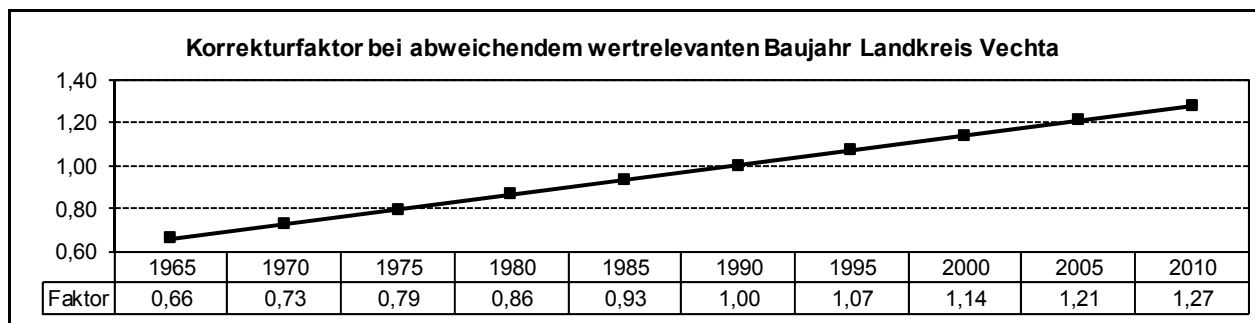
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Vechta)	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Dinklage, Visbek	0,98
Goldenstedt, Holdorf	0,96
Bakum, Damme, Lohne, Neuenkirchen-Vörden, Steinfeld	1,00
Vechta	1,12

9.4.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

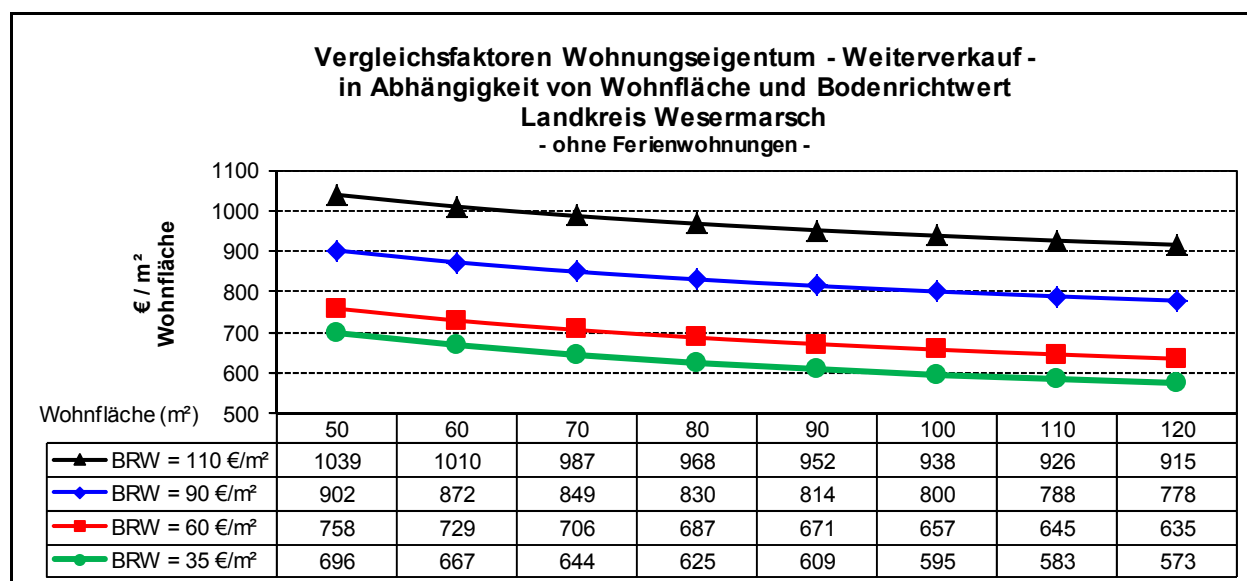
Für den Landkreis Wesermarsch umfasst die Stichprobe 132 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 – 2015	2014
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 110 €/m ²	62 €/m ²
Baujahr	1950 – 2012	1976
Wertrelevantes Baujahr	1963 – 2012	1978
Wohnfläche	50 m ² – 120 m ²	74 m ²

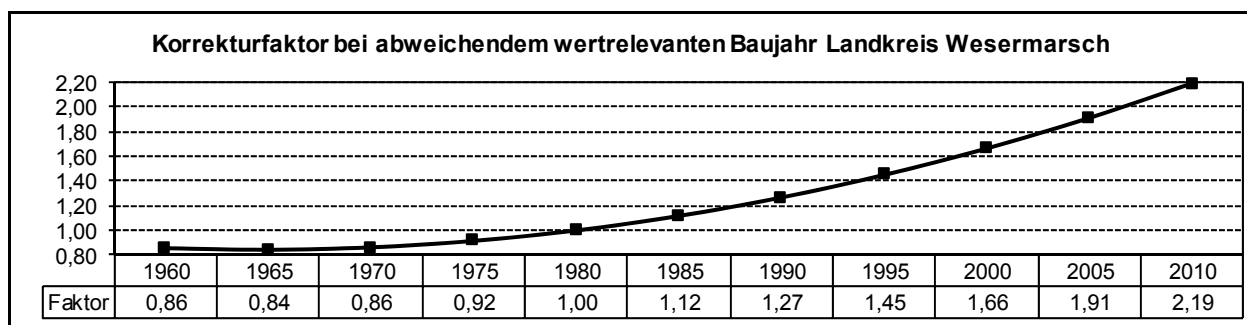
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2015
Wertrelevantes 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 wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	-- *)
Brake	1,02
Butjadingen	-- *)
Elsfleth	1,05
Jade	-- *)
Lemwerder	1,05
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 2011 bis 2015**.

Kreis/Stadt	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)			Kaufpreis pro Nutzfläche (€/m ²)		
		von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
Delmenhorst	5	45.000	120.000	84.000	178	957	540
Oldenburg, Stadt	117	30.000	1,7 Mio	233.000	340	3.213	1.360
Ammerland	31	28.000	380.000	169.000	230	2.640	1.200
Cloppenburg	11	60.000	800.000	177.000	545	4.615	1.240
Oldenburg, LK	26	26.000	343.000	107.000	220	1.880	900
Vechta	24	20.000	872.000	182.000	333	2.556	1.410
Wesermarsch	15	15.000	450.000	127.000	429	2.132	1.000

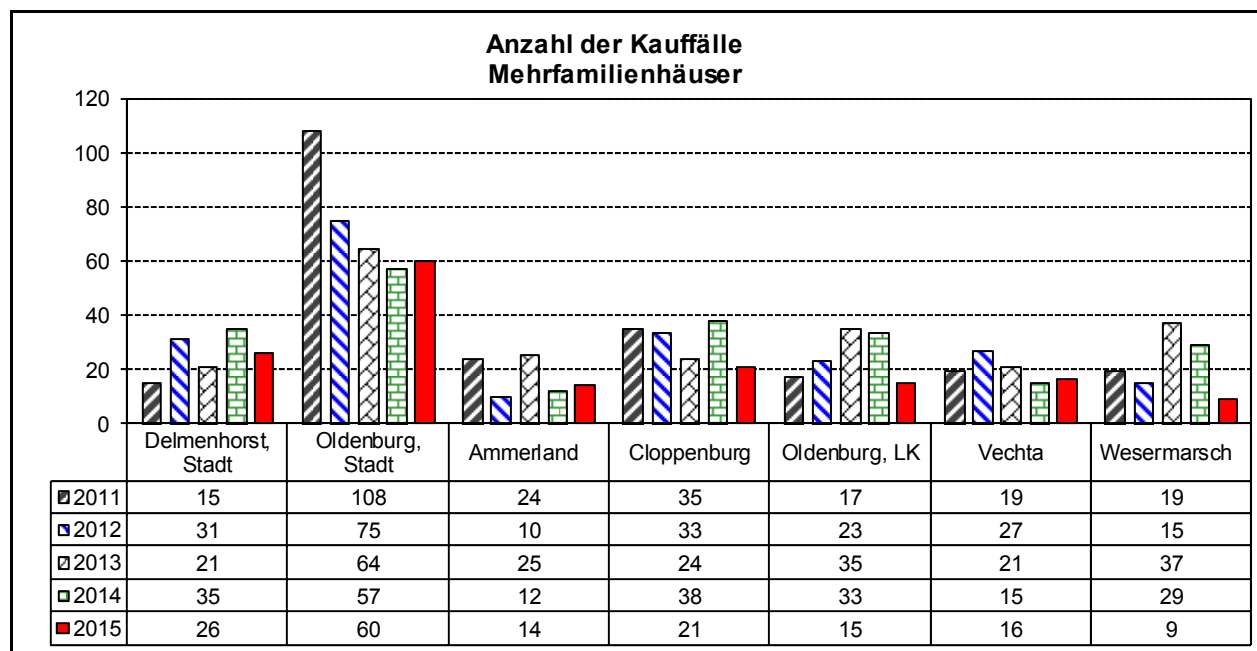
Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass weiterführende Untersuchungen nicht sinnvoll sind.

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 2012				
Oldenburg	14	2.000	21.000	8.500
Garagen: Neubauten ab 2013 *)				
Oldenburg *) → jeweils Carports	3	0	15.000	15.000
Tiefgaragenplätze: Baujahr bis 2012				
Oldenburg	12	2.500	17.500	9.000
Tiefgaragenplätze: Neubauten ab 2013				
Oldenburg	130	15.000	29.000	18.500

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	9 (11)	100.000 (142.000)	950.000 (420.000)	258.000 (241.000)	268 (468)	909 (1.346)	597 (724)
Oldenburg, Stadt	44 (51)	118.000 (130.000)	10.700.000 (2.827.000)	793.000 (543.000)	473 (703)	3.315 (3.054)	1.611 (1.418)
Ammerland	7 (20)	127.000 (115.000)	700.000 (1.150.000)	305.000 (465.000)	648 (614)	1.542 (2.410)	1.070 (1.198)
Cloppenburg	9 (16)	136.000 (135.000)	810.000 (910.000)	337.000 (277.000)	368 (610)	1.656 (1.717)	1.003 (871)
Oldenburg, LK	7 (10)	133.000 (117.000)	495.000 (395.000)	317.000 (210.000)	388 (532)	1.684 (1.837)	878 (848)
Vechta	6 (6)	185.000 (190.000)	458.000 (400.000)	302.000 (307.000)	637 (752)	1.172 (2.970)	912 (1.287)
Wesermarsch	4 (15)	120.000 (40.000)	151.000 (700.000)	135.000 (196.000)	235 (235)	743 (933)	557 (601)

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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 Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie**
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer **nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)**
- einer in der **Anlage 3 der SW-RL Anlage 3** festgelegten **Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren**.

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.

Abweichende Merkmale des Objekts, wie Lage (Bodenrichtwert) und die Restnutzungsdauer (Jahre), führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes.

Aufgrund des geänderten Modells zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch Einführung der Ertragswertrichtlinie sind die im Folgenden dargestellten Liegenschaftszinssätze nicht mit den im Grundstücksmarktbericht 2015 veröffentlichten Vorjahreswerten vergleichbar.

Stadt Delmenhorst

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Berichtsjahr liegen der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2015	Aug. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15	
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 150 €/m ²	113 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	169 m ² – 2.945 m ²	531 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 56 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,12 – 7,22	5,40

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 5,5 % (Spanne: 0,5 % – 9,7 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 11,4 (Spanne: 6,3 – 17,9).

Stadt Oldenburg

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2014 – 2015	Okt. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	50	
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 425 €/m ²	228 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	172 m ² – 1.950 m ²	363 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 63 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,00 – 10,00	6,27

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 16,7 (Spanne: 8,6 – 27,0).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperiodenraum	2014 – 2015	Nov. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 300 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	212 m ² – 1.143 m ²	382 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 65 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,40 – 8,00	5,59

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 2,9 % (Spanne: 1,3 % – 4,2 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 18,6 (Spanne: 15,2 – 25,1).

Hinweis: Aus der Tabelle über das Preisniveau (Abschnitt 9.6.1) ist erkennbar, dass der Wohnflächenpreis (€/m²) für Mehrfamilienhäuser im Ammerland höher ist als in den anderen Landkreisen. Somit ist es plausibel, dass der ermittelte Liegenschaftszinssatz bei vergleichbaren durchschnittlichen Mieten (€/m²) und höheren durchschnittlichen Bodenwerten hier niedriger ist.

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperiodenraum	2014 – 2015	Aug. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 200 €/m ²	91 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	175 m ² – 530 m ²	307 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 70 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,77 – 8,00	5,46

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 4,8 % (Spanne: 3,0 % – 6,7 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,8 (Spanne: 11,0 – 21,1).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2014 – 2015	Jul. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 140 €/m ²	86 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	212 m ² – 1.080 m ²	536 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 68 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,68 – 7,31	5,32

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 4,4 % (Spanne: 2,8 % – 6,3 %).

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 14,3 (Spanne: 8,7 – 23,0).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2014 – 2015	Mrz. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	43 €/m ² – 125 €/m ²	75 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	194 m ² – 560 m ²	351 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 59 Jahre	44 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,00 – 6,96	5,25

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 4,0 % (Spanne: 2,1 % – 6,1 %).

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 15,5 (Spanne: 11,7 – 18,2).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2014 – 2015	Aug. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	36 €/m ² – 65 €/m ²	55 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	189 m ² – 828 m ²	390 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre – 51 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,80 – 5,73	4,39

Liegenschaftszinssatz

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

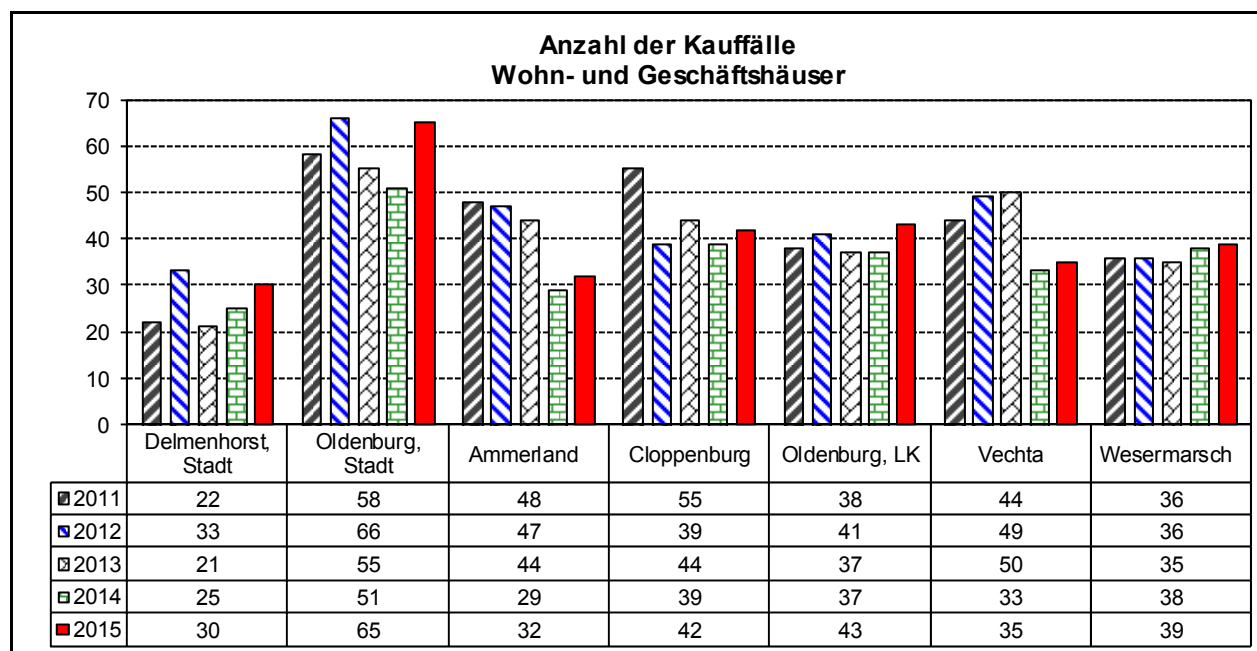
Mehrfamilienhäuser von 6,0 % (Spanne: 2,0 % – 9,1 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser mit 11,8 (Spanne: 7,9 – 15,8).

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/ Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Mittelwert
Delmenhorst	17 (16)	129.000 (75.000)	1.100.000 (5.970.000)	331.000 (768.000)
Oldenburg, Stadt	57 (46)	110.000 (132.000)	21.107.000 (6.276.000)	1.624.000 (1.046.000)
Ammerland	27 (20)	75.000 (115.000)	3.165.000 (625.000)	394.000 (285.000)
Cloppenburg	27 (23)	40.000 (36.000)	10.500.000 (2.203.000)	950.000 (400.000)
Oldenburg, LK	23 (14)	87.000 (90.000)	8.200.000 (1.050.000)	650.000 (385.000)
Vechta	20 (19)	117.000 (83.000)	9.033.000 (2.915.000)	777.000 (424.000)
Wesermarsch	23 (30)	20.000 (10.000)	1.170.000 (5.000.000)	225.000 (327.000)

Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude 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 Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)**
- mit einer unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer **nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)**
- einer in der **Anlage 3 der SW-RL Anlage 3** festgelegten **Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Wohn- und Geschäftshäuser bzw. von 60 Jahren für Bürogebäude.**

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.

Abweichende Merkmale des Objekts, wie Lage (Bodenrichtwert) und die Restnutzungsdauer (Jahre), führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes.

Aufgrund des geänderten Modells zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch Einführung der Ertragswertrichtlinie sind die im Folgenden dargestellten Liegenschaftszinssätze nicht mit den im Grundstücksmarktbericht 2015 veröffentlichten Vorjahreswerten vergleichbar.

9.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt Delmenhorst

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst liegen aufgrund der geringen Anzahl Verkäufe aus den Jahren 2012 bis 2015 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2015	Mai 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 700 €/m ²	183 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	234 m ² – 2.917 m ²	1.063 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 50 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,08 – 12,81	5,91

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,9 % (Spanne: 1,2 % – 11,3 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,2 (Spanne: 6,2 – 17,0).

Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2015	Jul. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	41	
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² – 400 €/m ²	206 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	98 m ² – 2.300 m ²	603 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 69 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,78 – 11,99	6,44

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,4 % (Spanne: 0,4 % – 14,4 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 13,2 (Spanne: 5,2 – 21,7).

Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2015	Jul. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	400 €/m ² – 1.650 €/m ²	1.069 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m ² – 2.286 m ²	539 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 70 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,57 – 40,00	15,13

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,6 % (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 18,4 (Spanne: 8,6 – 36,1).

Stadt Oldenburg – gesamt**Liegenschaftszinssatz**

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,9 % (Spanne: 0,4 % – 14,4 %).

Rohertagsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 14,5 (Spanne: 5,2 – 36,1).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2015	Mai 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² – 180 €/m ²	119 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	190 m ² – 1.061 m ²	407 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 57 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,89 – 9,47	5,89

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,6 % (Spanne: 1,0 % – 7,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,3 (Spanne: 8,4 – 16,9).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2015	Jun. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 160 €/m ²	86 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	170 m ² – 2.165 m ²	667 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 65 Jahre	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,32 – 5,66	4,60

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,4 % (Spanne: 1,5 % – 6,8 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 14,2 (Spanne: 9,1 – 19,0).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2015	Aug. 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	4	
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ² – 420 €/m ²	275 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	270 m ² – 1.881 m ²	774 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	26 Jahre – 51 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,63 – 9,57	6,96

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,8 % (Spanne: 4,5 % – 9,3 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,1 (Spanne: 6,8 – 14,4).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2013 – 2015	Feb. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 410 €/m ²	153 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	280 m ² – 2.296 m ²	733 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 55 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,64 – 7,61	4,95

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,6 % (Spanne: 1,9 % – 8,1 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 12,9 (Spanne: 8,8 – 16,5).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2013 – 2015	Aug. 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 90 €/m ²	61 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	220 m ² – 929 m ²	442 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 50 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,85 – 5,68	4,48

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,3 % (Spanne: 4,8 % – 8,2 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser mit 11,0 (Spanne: 7,3 – 14,4).

9.7.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien

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.

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2015	Nov. 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ² – 650 €/m ²	342 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	147 m ² – 10.448 m ²	1.603 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 60 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	5,06 – 13,37	8,09

Liegenschaftszinssatz

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

Büroimmobilien von 4,2 % (Spanne: 0,7 % – 8,9 %).

Rohertragsfaktor

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

Büroimmobilien mit 16,7 (Spanne: 8,3 – 25,8).

Stadt Delmenhorst sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta, und Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2015	Sept. 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 150 €/m ²	87 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	120 m ² – 8.126 m ²	1.666 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 53 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	1,88 – 10,63	5,81

Liegenschaftszinssatz

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

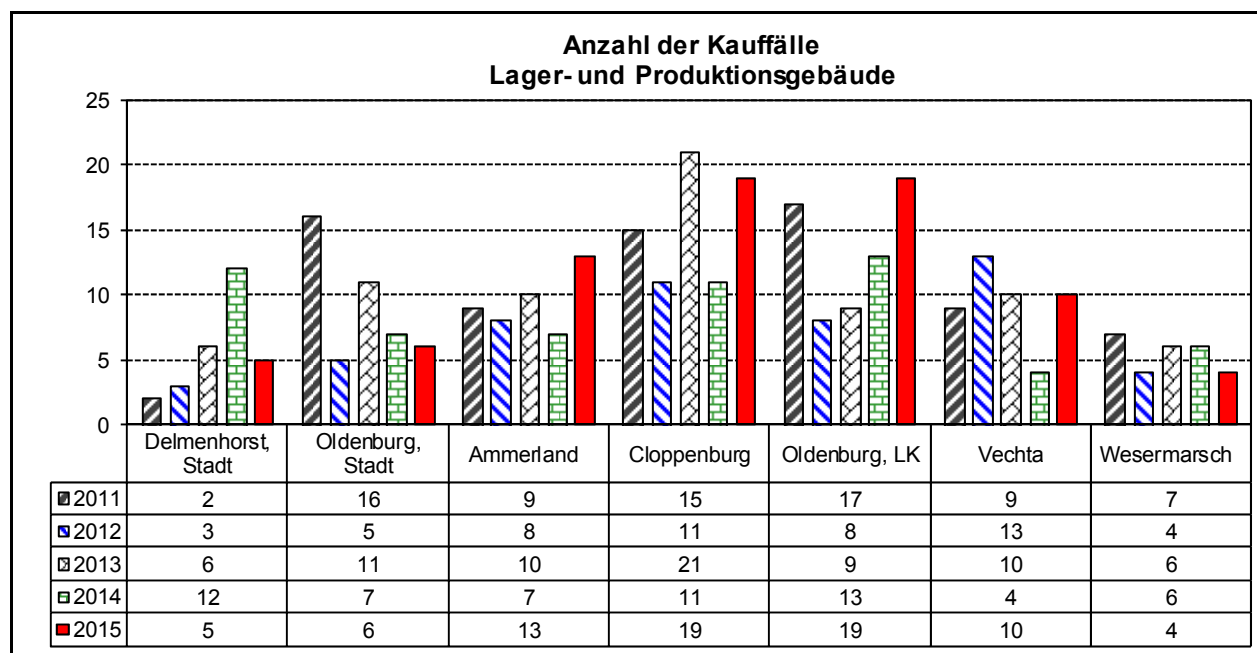
Büroimmobilien von 6,1 % (Spanne: 3,8 % – 8,6 %).

Rohertragsfaktor

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

Büroimmobilien mit 11,7 (Spanne: 7,1 – 17,8).

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/ Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Mittel
Delmenhorst	5	220.000	350.000	250.000
Oldenburg, Stadt	6	299.000	930.000	845.000
Ammerland	13	35.000	3.750.000	130.000
Cloppenburg	19	60.000	1.280.000	220.000
Oldenburg, LK	19	9.000	500.000	180.000
Vechta	10	60.000	1.240.000	235.000
Wesermarsch	4	115.000	585.000	255.000

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

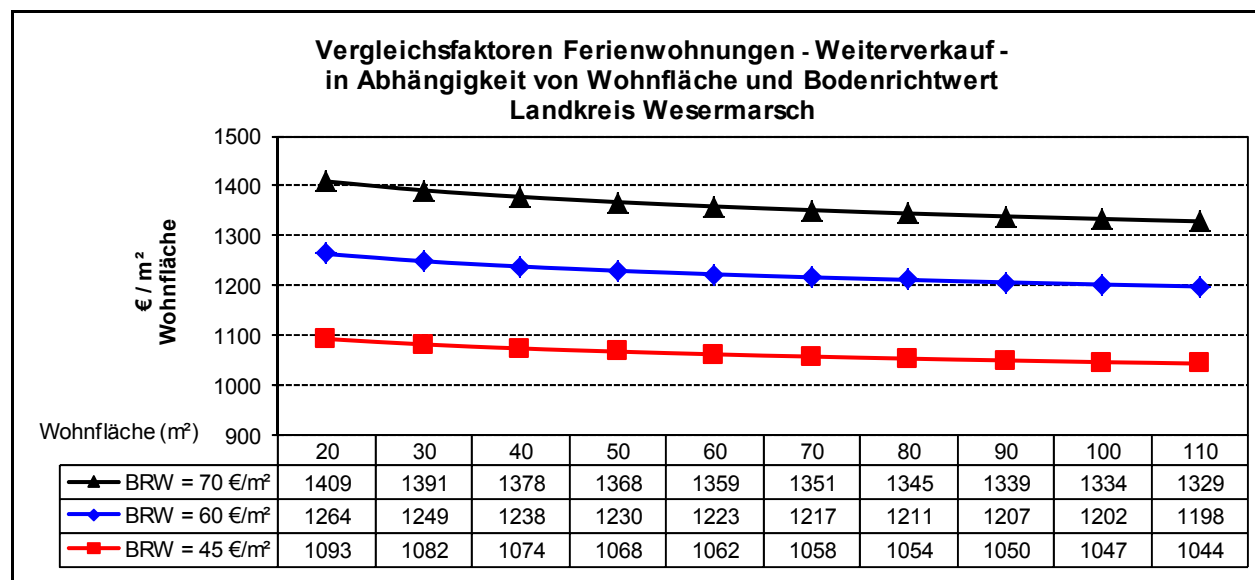
Im **Landkreis Wesermarsch** wurde im Berichtsjahr drei Neubauten als Eigentum mit einem durchschnittlichen Preis von 209.000 € verkauft. Weiterhin wurden 52 gebrauchte Ferienhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft, davon konnte 46 Preise weiter ausgewertet werden (siehe Tabelle). Gleichzeitig 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	46	73	57.000	135.000	88.000	1.280

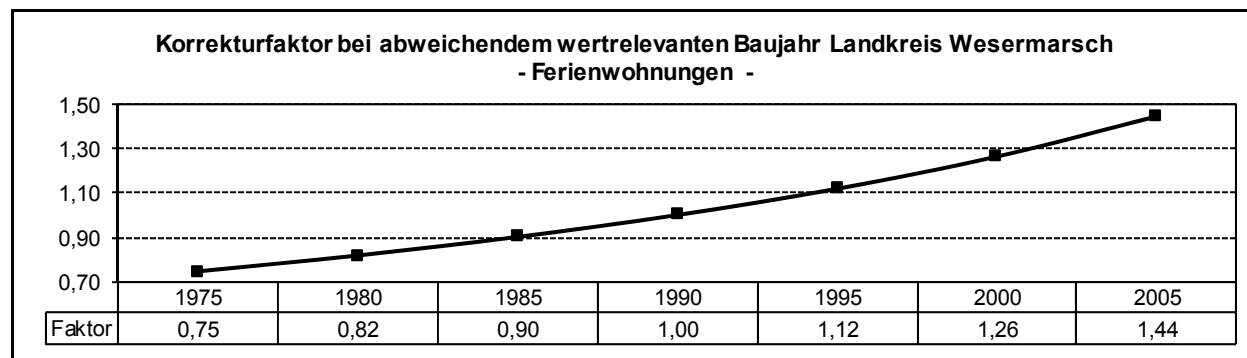
Nicht bei allen Verkäufen sind die Wohnfläche und das Baujahr bekannt.

9.9.2 Ferienwohnungen

Es liegen lediglich 2 Verkäufe von neuen Ferienwohnungen (Erstverkauf) vor. Die nachfolgende Grafik enthält für **79 Verkäufe** aus den Jahren **2013 bis 2015** 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 **wertrelevante Baujahr 1990**, abweichende Baujahre sind mit dem angegebenen Korrekturfaktor zu berücksichtigen.



Abhängigkeit vom wertrelevanten 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 angegebenden Spitzenwerte liegen.

10.1.2 Stadt Delmenhorst

Nettomonatsmiete (kalt) 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	6,30	6,80	7,50	–
41 bis 60	5,40	5,50	5,90	–
61 bis 80	5,20	5,30	5,80	6,50
81 bis 100	5,00	5,10	5,20	6,10
über 100	4,75	4,90	5,20	5,40

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

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² in der Stadt Delmenhorst			
Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)			
Wohnflächen durchschnittlich ca. 110 m ² (Spanne 90 m ² bis 160 m ²)			
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
bis 1969		ab 1970	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,05	4,00 – 7,20	5,55	4,00 – 7,80

10.1.3 Stadt Oldenburg

Nettomonatsmiete (kalt) 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 – 8,50	5,50 – 6,00	6,00 – 6,50	6,50 – 7,50	7,50 – 8,00	8,00 – 9,50

*großzügige Bürgerhäuser (renovierte Altbauten)

Nettomonatsmiete (kalt) in der Stadt Oldenburg	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser
7,00 – 8,00 €/m ²	6,00 – 8,00 €/m ²
Standardobjekte ca. 100 m ² Wohnfläche 700 – 800 €	Standardobjekte ca. 130 m ² Wohnfläche 800 – 1.050 €

10.1.4 Landkreis Ammerland

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Ammerland		
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m ²)	durchschnittliche Miete (€/m ²)
Apen	75	5,00
Bad Zwischenahn, Zentrum	75	7,00
Petersfehn	75	6,00
Edewecht	75	6,00
Rastede	75	6,50
Westerstede, Zentrum	75	6,00
Wiefelstede	75	6,50
Metjendorf	75	6,50

10.1.5 Landkreis Cloppenburg

Nettomonatsmiete (kalt) 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	4,70
Bösel	4,70
Cappeln	5,10
Cloppenburg	5,70
Emstek	5,10
Essen	4,70
Friesoythe, Stadt	5,10
Garrel	4,70
Lastrup	4,70
Lindern	4,50
Lönigen, Stadt	4,70
Molbergen	4,70
Saterland	4,70

*) 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 (kalt) 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
4,25	2,50 – 5,70	4,35	3,20 – 5,50	4,70	3,50 – 6,50	4,70	3,20 – 6,00

10.1.6 Landkreis Oldenburg

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Oldenburg	
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	5,50
Großenkneten	4,50
Harpstedt	4,80
Hatten	5,30
Hude	5,40
Wardenburg	5,40
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 (kalt) 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
4,80	2,50 – 6,60	4,80	3,35 – 6,90	5,45	3,10 – 8,65	5,75	4,50 – 7,00

10.1.7 Landkreis Vechta

Nettomonatsmiete (kalt) 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	4,80
Lohne, Stadt	5,20
Neuenkirchen-Vörden	4,50
Steinfeld	5,00
Vechta	5,80
Visbek	4,50

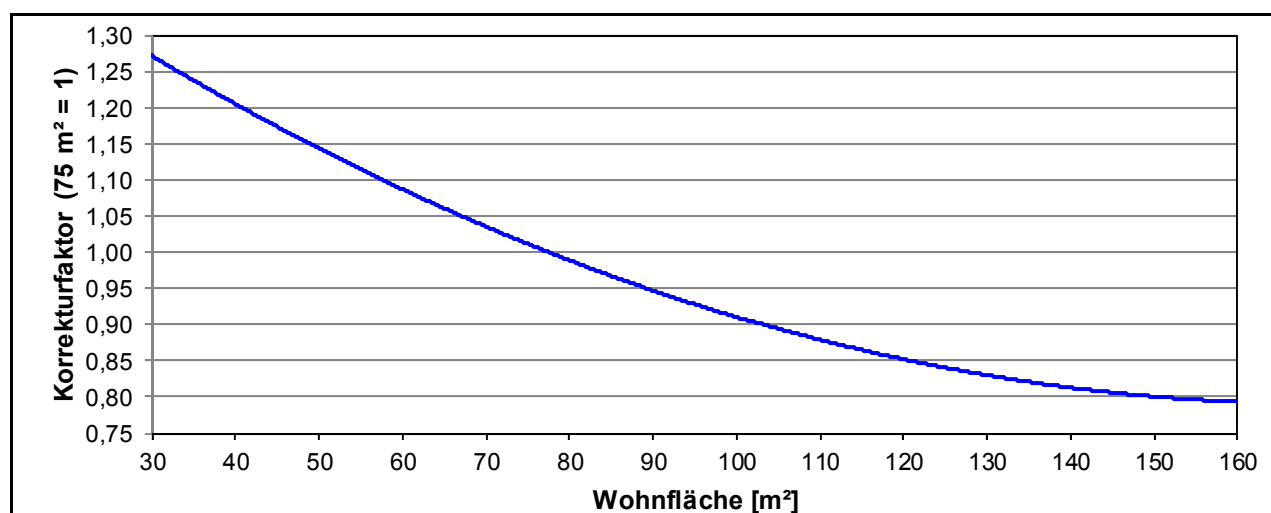
*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Baujahre		Wohnflächen (m ²)		Nettomonatsmiete (kalt) (€/m ²)	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
1983	1907 – 2011	125	75 – 220	4,65	3,30 – 6,85

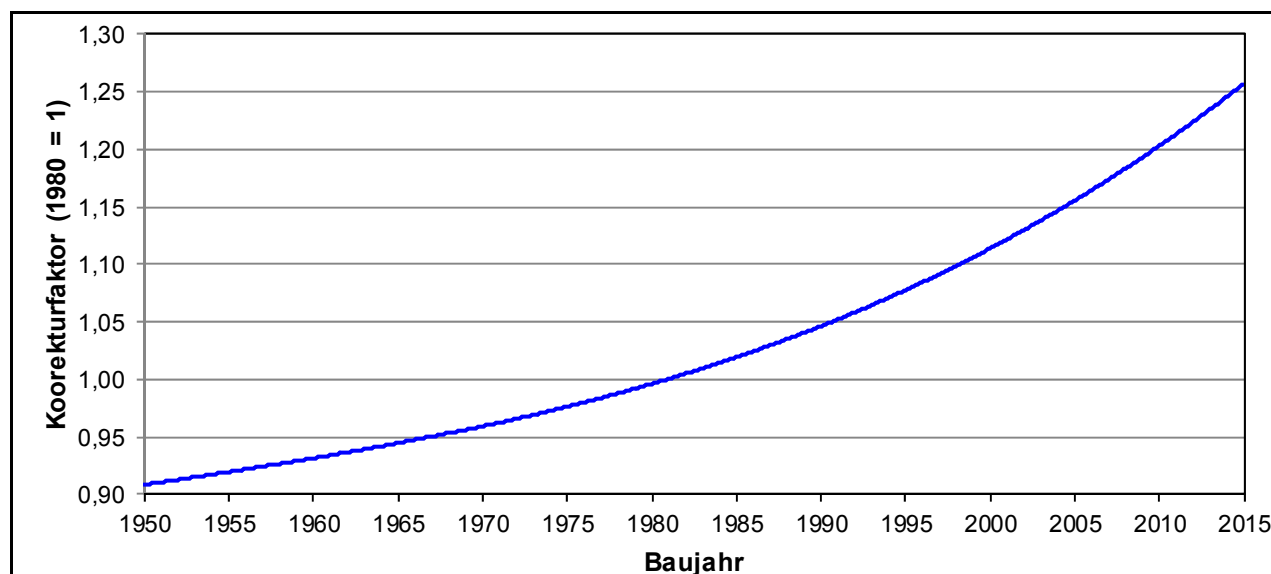
10.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

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.

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 2012 neu erstellt und musste 2014 angepasst werden. 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 2015** sind über 120 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)
Durchschnittsmiete 2015 aus 120 Fragebögen ermittelt	32 €/m ² (Spanne 7 €/m ² – 106 €/m ²)

Einzellagen

1a-Lage (Lange Straße, Lefferseck, Achternstraße)	57 €/m ² (19 €/m ² – 106 €/m ²)
Anschlusslagen 1a (z.B. vordere Haarenstraße, Schüttingstraße)	29 €/m ² (11 €/m ² – 66 €/m ²)
1b-Lage (z.B. äußere Haarenstraße, Gaststraße, Waffenplatz)	20 €/m ² (13 €/m ² – 55 €/m ²)
Randlagen (z.B. Staustraße, Schlossplatz, Bergstraße)	14 €/m ² (7 €/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 stabiles Mietniveau; leichte Steigerungen in der 1a-Lage
- Waffenplatz durch Neubau aufgewertet
- 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 Lönigen

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Stadt Lönigen 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 Ladengröße 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 2015

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

12.1 Umsatzzahlen 2015 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	964	2	298	20	152	-12	26	-26	476	5	30	25	17	-23

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	%		
Delmenhorst	313	2	20	18	83	-1	14	56	0	0	5	-67	1	-67	5	0

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	123,9	-20	44,4	22	18,1	-7	9,2	-50	71,8	-4	13,2	-18	3,5	-89

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 €	%		
Delmenhorst	24,3	-4	0,4	-75	8,9	42	1,8	118	0,0	0	0,1	-80	0,0	-100	0,0	-90

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	75	-10	37	59	5	-11	3	-55	45	27	7	76	5	-74

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Delmenhorst	12	71	3	51	0	0	2	-76	0	-100	0	-97

12.2 Umsatzzahlen 2015 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	2.662	26	442	6	240	36	60	5	742	14	65	27	32	14

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	1.240	33	213	81	311	8	35	30	2	-50	9	12	4	0	9	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 €	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	589,8	39	110,4	16	39,6	33	48,0	57	198,1	27	98,6	96	17,0	-35

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	193,1	53	18,3	199	55,9	6	7,7	44	0,1	-95	0,2	46	0,6	34	0,2	197

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	136	-42	32	23	10	47	7	56	49	31	7	-42	37	10

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	25	-81	8	-15	0	-96	7	14	1	12	1	303

12.3 Umsatzzahlen 2015 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	174	-2	78	13	8	100	1	0	87	19	1	-67	9	-25
Bad Zwischenahn	426	-7	119	10	27	-13	5	0	151	5	8	33	23	188
Edeweicht	308	-18	124	-7	27	-16	0	0	151	-8	6	50	12	-14
Rastede	323	-18	91	-20	24	-14	2	-60	117	-20	8	33	14	-7
Westerstede, Stadt	380	46	104	2	21	75	5	400	130	13	8	14	24	71
Wiefelstede	182	-18	81	45	23	92	1	0	105	52	1	-67	13	18
Gesamtsumme	1.793	-5	597	3	130	9	14	17	741	4	32	10	95	28

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	15	-17	0	0	44	7	4	-33	0	0	8	-56	0	-100	6	100
Bad Zwischenahn	148	0	28	-26	32	-57	7	0	0	-100	23	44	3	-67	3	-57
Edeweicht	53	36	15	114	31	-69	8	-27	0	0	25	9	2	-50	5	-38
Rastede	42	-5	17	55	60	-32	16	-16	2	0	25	-22	10	-23	12	-29
Westerstede, Stadt	70	40	6	500	60	114	11	38	1	-50	40	48	11	267	19	217
Wiefelstede	23	5	1	-50	14	-79	2	-85	4	0	13	-32	2	-67	4	-20
Gesamtsumme	351	9	67	14	241	-39	48	-25	7	0	134	-1	28	-26	49	7

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	19,4	20	11,1	34	0,8	80	0,2	0	12,1	39	0,1	-85	1,3	-28
Bad Zwischenahn	79,5	11	29,3	25	4,6	-5	1,0	-40	34,9	16	3,0	81	10,2	175
Edeweicht	50,9	-3	24,5	-5	4,7	-17	0,0	0	29,2	-7	1,3	16	2,1	12
Rastede	47,0	-10	18,8	-2	4,0	1	1,0	-51	23,9	-6	1,9	-15	2,7	-10
Westerstede, Stadt	49,1	50	17,4	12	3,0	70	1,7	71	22,1	20	5,3	185	5,0	39
Wiefelstede	33,9	28	16,8	67	4,5	82	0,4	83	21,7	70	0,2	-86	3,8	140
Gesamtsumme	279,8	11	117,9	15	21,6	13	4,4	-13	143,9	14	11,9	37	25,2	61

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 €	%						
Apen	2,1	9	0,0	0	2,6	49	0,1	-68	0,0	0	1,1	8	0,0	-100	0,1	323
Bad Zwischenahn	25,1	6	1,2	57	3,3	-61	0,6	-36	0,0	-100	1,1	-47	0,0	-59	0,1	-47
Edeweicht	9,0	61	0,3	74	3,3	-55	0,3	-61	0,0	0	2,3	-23	0,0	-24	3,1	242
Rastede	6,4	-16	0,8	407	8,0	-4	1,2	-62	0,0	0	1,5	-17	0,3	459	0,2	-54
Westerstede, Stadt	8,1	102	0,9	384	3,8	124	1,2	140	0,0	-56	2,1	-14	0,3	k.A.	0,2	260
Wiefelstede	3,5	22	0,3	-5	0,9	-83	0,6	-18	0,1	-35	2,5	60	0,1	164	0,3	k.A.
Gesamtsumme	54,1	18	3,5	116	21,7	-33	4,1	-38	0,2	-48	10,5	-10	0,7	514	4,0	153

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	79	13	23	202	0	140	1	0	24	208	0	-94	8	-47
Bad Zwischenahn	68	-24	15	-3	1	-8	1	14	16	-3	2	92	8	-33
Edeweicht	187	7	28	-10	1	-35	0	0	29	-11	1	-68	6	-76
Rastede	120	-24	14	-34	1	-16	0	-62	15	-34	1	-61	9	-42
Westerstede, Stadt	136	-6	23	-3	1	32	1	157	25	-1	1	-83	25	54
Wiefelstede	107	33	9	33	1	58	0	3	10	34	1	101	17	68
Gesamtsumme	698	-3	112	6	5	-3	2	53	119	6	6	-56	73	-21

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Apen	7	58	1	-80	0	0	37	-0	0	-100	2	612
Bad Zwischenahn	3	-71	2	-51	0	-100	37	-9	0	-54	0	-90
Edeweicht	5	-58	2	-32	0	0	75	-20	0	-22	70	695
Rastede	13	-18	4	-78	0	0	66	-7	9	k.A.	2	-78
Westerstede, Stadt	5	53	9	287	0	-47	63	-31	8	k.A.	1	-28
Wiefelstede	1	-87	9	277	0	-25	65	27	2	212	2	k.A.
Gesamtsumme	35	-37	27	-22	0	-64	343	-11	19	k.A.	77	235

12.4 Umsatzzahlen 2015 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	174	-5	65	-4	12	-14	0	-100	77	-8	10	900	6	20
Bösel	103	14	20	-20	2	-50	0	-100	22	-27	2	0	3	0
Cappeln	158	84	23	-23	1	-75	0	0	24	-29	0	-100	5	25
Cloppenburg	419	-14	89	-17	40	48	7	-56	136	-9	7	-30	10	43
Ernstek	113	-29	42	20	2	0	2	-33	46	15	2	0	14	56
Essen	114	-10	34	17	3	-50	4	100	41	11	4	100	5	-38
Friesoythe	266	-21	92	1	13	62	2	100	107	7	4	-43	12	-8
Garrel	139	-15	25	-39	5	150	1	-50	31	-31	1	-75	5	-55
Lastrup	114	18	30	-12	2	-50	0	-100	32	-18	2	0	3	-50
Lindern	75	1	14	0	0	-100	0	-100	14	-18	2	-50	7	40
Löningen	181	-24	64	3	1	-83	3	200	68	-1	1	-67	8	14
Molbergen	130	9	40	25	2	-33	1	-67	43	13	3	50	11	57
Saterland	197	-8	73	-8	8	60	1	-75	82	-7	4	33	9	-10
Gesamtsumme	2.183	-8	611	-6	91	6	21	-45	723	-6	42	8	98	3

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	3	-67	0	0	57	12	4	33	0	-100	13	-28	0	-100	4	0
Bösel	4	0	0	0	55	96	2	-50	0	0	11	-42	0	0	4	100
Cappeln	5	0	0	0	84	162	2	0	1	0	21	91	14	k.A.	2	0
Cloppenburg	112	-1	4	300	94	-8	28	56	1	-75	14	-7	4	-93	9	50
Ernstek	1	-50	0	0	25	-39	6	-40	1	0	12	-67	3	-83	3	200
Essen	9	800	0	0	16	-64	6	-14	5	0	25	25	3	-40	0	-100
Friesoythe	8	-27	0	0	77	-13	11	-39	10	0	23	-49	2	-88	12	-54
Garrel	5	-29	1	0	64	16	6	-62	8	14	15	7	0	-100	3	0
Lastrup	3	0	0	0	38	31	12	140	0	0	22	22	1	0	1	0
Lindern	0	0	0	0	24	9	6	200	0	0	19	-5	0	0	3	-25
Löningen	9	-36	0	0	54	-30	4	-50	1	0	23	-36	10	-17	3	-75
Molbergen	5	67	0	0	46	109	3	-57	1	0	10	-67	3	-50	5	25
Saterland	0	-100	0	-100	71	13	11	10	0	0	14	-26	1	0	5	-55
Gesamtsumme	164	-5	5	150	705	8	101	-6	28	17	222	-26	41	-67	54	-30

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	20,0	33	8,2	10	1,1	-19	0,0	-100	9,3	3	4,7	k.A.	0,8	9
Bösel	10,8	13	2,9	-21	0,2	-52	0,0	-100	3,1	-27	0,6	0	0,6	50
Cappeln	17,3	87	4,3	-9	0,2	-73	0,0	0	4,4	-16	0,0	-100	1,9	207
Cloppenburg	78,0	2	18,1	-21	7,3	76	2,4	-58	27,7	-16	8,7	-9	4,2	43
Ernstek	23,6	-9	6,5	17	0,2	-24	0,6	-29	7,4	9	0,7	58	9,8	0
Essen	15,7	56	5,7	43	0,7	3	1,4	84	7,9	43	1,4	561	1,9	97
Friesoythe	48,4	55	12,2	1	1,4	71	1,6	881	15,2	16	16,4	757	3,5	63
Garrel	15,3	-58	4,4	-32	1,0	388	0,2	-28	5,6	-20	0,1	-99	1,1	-89
Lastrup	11,5	17	4,3	5	0,1	-61	0,0	-100	4,5	-4	0,5	0	0,5	-55
Lindern	4,8	-33	1,7	-7	0,0	-100	0,0	-100	1,7	-43	0,4	-30	0,6	-52
Löningen	19,3	-7	9,5	13	0,2	-71	0,9	k.A.	10,6	16	0,1	-65	1,8	-38
Molbergen	13,7	-8	6,5	21	0,3	-21	0,2	-73	7,0	9	1,3	324	1,2	89
Saterland	20,4	-11	8,9	-7	1,4	153	0,1	-88	10,4	-5	1,7	-39	1,7	-43
Gesamtsumme	298,8	3	93,1	-3	14,2	31	7,4	-33	114,7	-3	36,5	45	29,5	-19

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 €	%								
Barßel	0,3	-74	0,0	0	2,5	50	0,6	67	0,0	-100	1,6	25	0,0	-100	0,1	-8		
Bösel	0,4	-9	0,0	0	2,8	67	0,0	-93	0,0	0	3,0	35	0,0	0	0,3	k.A.		
Cappeln	1,2	0	0,0	0	5,1	182	0,0	0	0,0	0	4,8	251	0,0	62	0,0	617		
Cloppenburg	15,3	4	0,3	k.A.	11,2	31	8,7	156	1,1	31	0,4	-87	0,1	k.A.	0,3	350		
Ernstek	0,1	-52	0,0	0	1,4	-58	2,2	-25	0,2	k.A.	1,9	-23	0,0	-26	0,0	984		
Essen	1,4	k.A.	0,0	0	0,7	-47	1,9	149	0,0	0	0,5	-58	0,0	0	0,0	-100		
Friesoythe	1,6	39	0,0	0	3,5	-16	1,7	161	0,5	-2	6,0	-16	0,0	274	0,1	-73		
Garrel	0,6	-40	0,1	0	5,1	69	0,3	-91	0,4	93	2,0	-19	0,0	-100	0,1	358		
Lastrup	0,4	0	0,0	0	1,6	26	0,9	338	0,0	0	3,1	21	0,0	0	0,0	0		
Lindern	0,0	0	0,0	0	1,1	55	0,1	102	0,0	0	0,9	-38	0,0	0	0,0	-74		
Löningen	1,0	-20	0,0	0	2,4	-43	0,1	-67	0,0	0	3,3	21	0,0	-100	0,0	-55		
Molbergen	0,7	214	0,0	0	2,2	2	0,2	-84	0,1	0	0,8	-79	0,0	k.A.	0,2	-33		
Saterland	0,0	-100	0,0	-100	3,3	32	0,9	107	0,0	0	2,5	14	0,0	0	0,0	-93		
Gesamtsumme	23,1	9	0,4	151	42,8	18	17,6	24	2,2	15	30,7	-10	0,2	-73	1,2	-15		

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	78	-30	13	18	0	-7	0	-100	14	13	2	k.A.	5	-56
Bösel	77	-55	4	17	0	-53	0	-100	4	10	0	0	4	-26
Cappeln	93	176	3	-59	0	-83	0	0	3	-60	0	-100	8	524
Cloppenburg	79	-6	9	-34	2	52	0	-77	11	-34	3	34	12	99
Ernstek	56	-39	6	10	0	-32	0	-36	6	7	1	404	14	-9
Essen	34	-31	6	90	0	-38	1	689	8	104	0	91	4	-57
Friesoythe	182	-14	16	2	1	105	0	281	17	6	6	500	17	-8
Garrel	52	-44	3	-38	0	299	0	37	3	-32	0	-98	1	-91
Lastrup	57	-16	5	23	0	-33	0	-100	5	17	0	0	2	-36
Lindern	36	-46	2	-49	0	-100	0	-100	2	-53	1	-33	3	-81
Löningen	68	-9	8	-12	0	-71	0	80	8	-13	0	-90	7	17
Molbergen	29	-69	7	134	0	-31	0	-81	8	99	2	141	2	-42
Saterland	101	-9	9	-56	0	119	0	-73	9	-55	1	-79	5	-13
Gesamtsumme	945	-25	91	-12	4	15	3	-39	97	-13	15	10	84	-26

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	6	47	8	254	0	-100	43	-12	0	-100	1	-89
Bösel	6	17	1	-89	0	0	57	-62	0	0	5	k.A.
Cappeln	9	40	0	0	0	-93	73	301	0	267	0	330
Cloppenburg	8	-31	32	422	1	-91	8	-75	2	-18	3	k.A.
Emstek	3	-65	7	-55	1	k.A.	24	-38	0	-96	0	k.A.
Essen	1	-64	12	114	0	0	9	-68	0	-29	0	-100
Friesoythe	9	-29	14	146	1	-44	110	-20	1	-22	9	-54
Garrel	14	92	2	-83	0	79	29	-39	0	-100	2	751
Lastrup	3	-48	5	126	0	0	41	-20	0	0	0	0
Lindern	3	11	1	124	0	0	26	-40	0	0	0	-29
Löningen	4	-63	0	-78	1	0	48	4	0	242	0	-39
Molbergen	5	-36	2	-79	1	0	9	-87	0	918	2	-16
Saterland	9	37	9	107	0	0	67	8	0	0	1	-93
Gesamtsumme	81	-14	93	37	4	-89	544	-30	3	-74	24	-39

12.5 Umsatzzahlen 2015 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	9	-31	4	-20	0	0	0	0	4	-20	0	-100	1	0
Colnrade	15	-17	5	25	0	0	0	0	5	25	1	0	2	-33
Dötlingen	140	43	34	-11	1	0	0	-100	35	-15	0	-100	11	57
Dünsen	30	50	17	13	3	0	0	-100	20	25	1	0	0	0
Ganderkese	482	7	167	-3	34	17	5	-55	206	-3	10	400	25	0
Großenkneten	215	-13	73	-11	3	-81	3	-40	79	-23	6	20	16	23
Groß Ippener	28	65	9	350	2	0	0	-100	11	267	2	0	8	60
Harpstedt	94	12	30	-6	5	400	1	0	36	6	3	200	4	-33
Hatten	205	-8	79	-11	10	0	0	-100	89	-11	4	-43	8	-65
Hude	253	-11	83	4	10	-47	2	-60	95	-9	4	-20	14	0
Kirchseele	16	-36	10	100	1	-50	0	0	11	57	0	0	1	-80
Prinzhöfte	10	25	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0
Wardenburg	260	-2	84	-1	16	100	2	0	102	7	5	-17	15	25
Wildeshausen	272	-27	91	17	12	-29	2	-50	105	6	7	0	13	-35
Winkelsett	17	143	0	-100	0	0	0	0	0	-100	0	0	1	-50
Gesamtsumme	2.046	-4	689	-0	97	-6	15	-55	801	-3	43	16	120	-12

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	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-100	0	0	1	0	
Colnrade	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	-22	0	-100	0	0
Dötlingen	2	100	0	0	29	93	3	200	0	-100	51	143	3	200	6	0	
Dünsen	1	0	0	0	3	200	0	0	0	0	3	0	0	0	2	0	
Ganderkese	123	29	3	200	56	8	5	25	3	50	40	-17	3	50	8	-11	
Großenkneten	11	0	2	-89	54	35	2	-33	0	-100	32	-24	1	0	12	33	
Groß Ippener	1	0	0	0	0	-100	2	0	0	0	4	-20	0	-100	0	0	
Harpstedt	19	171	0	-100	23	15	1	0	0	0	8	-20	0	0	0	-100	
Hatten	21	-49	0	-100	45	73	6	200	4	100	18	12	3	0	7	250	
Hude	49	-2	0	0	43	-40	10	11	0	-100	32	28	0	0	6	20	
Kirchseele	0	0	0	0	2	100	0	0	0	-100	2	-75	0	0	0	-100	
Prinzhöfte	0	0	0	0	1	0	0	-100	0	0	5	150	0	0	0	-100	
Wardenburg	24	-27	2	-60	72	-3	4	0	0	-100	26	-4	0	-100	10	0	
Wildeshausen	56	4	1	0	58	-58	4	-50	4	33	16	-41	1	-50	7	-46	
Winkelsett	0	0	0	0	0	-100	0	0	2	0	14	600	0	0	0	-100	
Gesamtsumme	309	5	8	-70	387	-12	37	32	13	-28	258	3	11	-8	59	-8	

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	1,5	9	0,8	10	0,0	0	0,0	0	0,8	10	0,0	-100	0,5	22
Colnrade	1,8	57	0,6	114	0,0	0	0,0	0	0,6	114	0,1	0	0,2	-28
Dötlingen	15,0	30	6,3	-6	0,1	131	0,0	-100	6,4	-15	0,0	-100	2,6	163
Dünsen	2,4	3	1,7	-15	0,2	0	0,0	-100	1,9	-11	0,1	0	0,0	0
Ganderkese	76,0	13	29,9	-2	5,2	30	1,2	-72	36,2	-6	11,4	k.A.	3,7	-45
Großenkneten	24,1	-16	11,3	-2	0,4	-76	0,7	-60	12,4	-16	1,2	82	2,8	-14
Groß Ippener	4,4	41	1,2	464	0,2	0	0,0	-100	1,4	284	0,5	-57	1,9	35
Harpstedt	10,5	35	4,5	-2	0,6	406	0,5	113	5,6	13	0,6	365	1,2	13
Hatten	29,2	-21	15,0	-10	1,6	-3	0,0	-100	16,6	-10	1,8	-25	1,4	-75
Hude	40,5	4	16,6	14	1,5	-54	0,5	-70	18,7	-5	2,0	-28	4,0	32
Kirchseele	2,5	-34	2,0	35	0,1	-52	0,0	0	2,2	21	0,0	0	0,1	-53
Prinzhöfte	6,1	528	0,2	-7	0,0	0	0,0	0	0,2	-7	0,0	0	0,0	-93
Wardenburg	41,9	18	16,9	10	2,9	154	0,7	82	20,5	21	1,2	-42	2,3	14
Wildeshausen	40,8	-22	16,0	10	1,7	-22	0,5	-91	18,2	-20	1,1	-59	3,8	-46
Winkelsett	2,2	233	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,2	20
Gesamtsumme	298,8	2	123,0	3	14,5	1	4,1	-73	141,6	-5	20,0	56	24,8	-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	0,2	0	0,0	0	0,0	-23	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0	0,0	0	0
Colnrade	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,9	86	0,0	-100	0,0	0
Dötlingen	0,3	350	0,0	0	1,5	88	0,1	193	0,0	-100	3,9	150	0,0	656	0,2	229
Dünsen	0,1	0	0,0	0	0,2	393	0,0	0	0,0	0	0,1	-55	0,0	0	0,1	0
Ganderkese	13,7	35	0,1	33	7,1	26	0,8	19	0,6	178	2,3	-47	0,0	149	0,1	-46
Großenkneten	1,2	42	0,0	-69	3,2	51	0,2	-81	0,0	-100	3,0	-41	0,0	0	0,1	-76
Groß Ippener	0,2	0	0,0	0	0,0	-100	0,1	0	0,0	0	0,3	153	0,0	-100	0,0	0
Harpstedt	1,7	189	0,0	-100	1,1	49	0,1	0	0,0	0	0,2	45	0,0	0	0,0	-100
Hatten	3,4	-39	0,0	-100	4,2	103	0,4	125	0,3	276	1,0	-61	0,0	29	0,2	650
Hude	7,3	27	0,0	0	3,3	-26	1,6	164	0,0	-100	3,2	33	0,0	0	0,2	86
Kirchseele	0,0	0	0,0	0	0,1	112	0,0	0	0,0	-100	0,0	-98	0,0	0	0,0	-100
Prinzhöfte	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	5,9	k.A.	0,0	0	0,0	-100
Wardenburg	4,1	-5	0,2	-19	7,0	-10	0,2	0	0,0	-100	6,1	255	0,0	-100	0,2	198
Wildeshausen	7,4	25	0,1	-59	6,6	-32	1,3	194	0,2	-41	1,8	-41	0,0	38	0,4	-30
Winkelsett	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	1,9	486	0,0	0	0,0	-100
Gesamtsumme	39,5	19	0,4	-48	34,3	2	4,9	42	1,1	-25	30,7	28	0,1	102	1,5	-10

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	4	1	21	0	0	0	0	1	21	0	-100	7	259
Colnrade	18	-85	1	77	0	0	0	0	1	77	0	0	1	56
Dötlingen	224	20	6	-59	0	-65	0	-100	6	-60	0	-100	17	162
Dünsen	7	-17	2	21	0	0	0	-100	2	21	0	0	0	0
Ganderkese	164	-71	21	-33	2	55	0	-74	23	-33	5	975	23	-5
Großenkneten	178	-3	14	-19	0	-59	2	149	17	-13	2	91	10	-39
Groß Ippener	15	10	1	93	0	0	0	-100	1	104	0	-83	4	79
Harpstedt	35	144	3	2	0	751	0	-36	3	7	0	k.A.	6	337
Hatten	107	-4	12	27	1	62	0	-100	13	27	1	-13	2	-92
Hude	135	-27	11	44	0	-22	0	-70	11	29	0	-59	14	-10
Kirchseele	12	-81	9	59	0	165	0	0	10	60	0	0	0	-89
Prinzhöfte	97	264	1	11	0	0	0	0	1	11	0	0	0	-73
Wardenburg	168	30	18	72	1	185	0	32	19	74	1	-37	11	-66
Wildeshausen	84	-72	15	80	0	-38	0	-95	16	32	2	126	8	-93
Winkelsett	39	136	0	-100	0	0	0	0	0	-100	0	0	2	-6
Gesamtsumme	1.292	-33	116	2	5	25	4	-52	125	-1	12	36	105	-54

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	-33	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0
Colnrade	0	0	0	0	0	0	15	-87	0	-100	0	0
Dötlingen	4	178	1	272	0	-100	193	22	0	k.A.	3	15
Düsen	0	377	0	0	0	0	4	-44	0	0	1	0
Ganderkesee	9	-21	4	45	1	229	97	-80	0	-29	1	-75
Großenkneten	8	53	2	-86	0	-100	136	13	0	0	3	-55
Groß Ippener	0	-100	2	0	0	0	8	-6	0	-100	0	0
Harpstedt	2	93	1	0	0	0	22	199	0	0	0	-100
Hatten	7	179	2	244	1	382	61	-22	0	744	20	k.A.
Hude	4	-22	6	69	0	-100	94	-37	0	0	6	121
Kirchseele	0	177	0	0	0	-100	3	-95	0	0	0	-100
Prinzhöfte	0	0	0	-100	0	0	96	328	0	0	0	-100
Wardenburg	7	-25	0	0	0	-100	129	79	0	-100	1	132
Wildeshausen	7	-37	5	77	1	-25	33	-75	0	-66	13	-63
Winkelsett	0	-100	0	0	0	0	37	158	0	0	0	-100
Gesamtsumme	48	2	22	-6	4	-59	926	-35	1	58	48	-13

12.6 Umsatzzahlen 2015 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	126	56	16	14	1	0	0	0	17	21	1	-50	7	75
Damme	182	0	54	-11	4	-60	0	0	58	-18	5	67	9	-36
Dinklage	185	45	49	-17	11	450	1	0	61	-2	2	-33	3	-40
Goldenstedt	131	-9	42	0	13	117	0	-100	55	12	1	0	7	0
Holdorf	145	61	31	-11	1	-50	3	200	35	-8	3	0	2	-33
Lohne	255	-7	97	-8	9	-31	3	50	109	-10	8	14	9	50
Neuenkirchen-Vörden	129	19	23	-4	4	33	1	0	28	4	3	200	8	100
Steinfeld	108	-20	36	100	8	-11	2	0	46	59	7	250	9	29
Vechta	377	2	83	-30	22	57	5	-38	110	-22	3	-62	7	-22
Visbek	129	-9	28	-38	0	0	1	0	29	-36	2	-50	5	-17
Gesamtsumme	1.767	7	459	-12	73	24	16	7	548	-8	35	6	66	2

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	1	-50	1	0	68	134	3	50	5	25	20	-9	0	-100	3	0
Damme	28	-35	5	400	36	38	16	220	3	-50	15	36	0	0	7	250
Dinklage	16	167	1	0	83	493	8	-27	1	-67	2	-89	1	0	7	40
Goldenstedt	1	0	0	0	37	-5	5	-55	7	0	16	-45	0	-100	2	0
Holdorf	20	67	0	0	70	233	12	200	1	0	1	-88	0	0	1	0
Lohne	38	52	4	300	58	-27	12	9	2	100	12	-40	1	0	2	-33
Neuenkirchen-Vörden	14	17	1	0	40	33	6	500	1	0	27	-16	0	0	1	0
Steinfeld	8	-27	0	0	17	-69	11	10	1	0	9	-57	0	-100	0	0
Vechta	156	53	7	250	71	6	10	-33	1	0	7	-67	0	0	5	67
Visbek	0	-100	0	0	51	21	5	0	3	-25	28	-3	0	0	6	20
Gesamtsumme	282	31	19	280	531	32	88	17	25	-4	137	-35	2	-33	34	70

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	21,2	70	2,9	46	0,2	0	0,0	0	3,0	54	0,2	-53	9,0	82
Damme	28,5	-21	11,1	8	1,1	-11	0,0	0	12,3	6	1,9	69	3,0	-78
Dinklage	25,8	31	8,9	-4	2,8	567	0,3	47	12,0	22	0,9	67	2,1	140
Goldenstedt	16,9	-0	7,3	24	1,9	103	0,0	-100	9,2	31	0,6	0	1,8	-48
Holdorf	17,1	60	5,9	21	0,3	32	1,0	356	7,3	36	0,6	50	0,4	-71
Lohne	45,3	9	20,5	7	2,2	22	1,2	177	24,0	11	2,7	-43	3,0	33
Neuenkirchen-Vörden	13,4	-11	3,1	-29	0,6	62	0,1	0	3,8	-20	0,9	426	1,8	-52
Steinfeld	22,5	70	6,2	128	1,2	14	0,5	-4	7,9	85	2,1	k.A.	8,0	387
Vechta	79,6	13	17,5	-32	3,6	52	3,0	39	24,2	-20	9,4	189	11,9	56
Visbek	13,9	-29	4,7	-28	0,0	0	0,1	0	4,8	-26	0,4	-70	1,1	-32
Gesamtsumme	284,4	11	88,2	-3	13,9	64	6,2	67	108,3	5	19,8	62	42,2	3

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	0,1	-55	0,0	125	6,7	117	1,5	850	0,0	-37	0,6	-63	0,0	-100	0,0	0
Damme	4,0	-26	0,8	133	3,0	48	1,8	164	0,2	4	1,5	34	0,0	0	0,0	-30
Dinklage	2,7	267	0,2	0	5,5	345	1,1	38	0,0	-2	1,1	-80	0,0	0	0,1	154
Goldenstedt	0,0	-69	0,0	0	2,3	-22	0,2	-84	0,2	17	2,5	32	0,0	-100	0,1	0
Holdorf	3,0	79	0,0	0	3,9	272	1,8	k.A.	0,0	0	0,0	-99	0,0	0	0,2	k.A.
Lohne	5,5	80	0,8	k.A.	5,6	-19	2,3	63	0,0	k.A.	1,3	-11	0,0	0	0,0	12
Neuenkirchen-Vörden	2,1	36	0,2	0	1,9	6	0,2	7	0,0	0	2,3	-14	0,0	0	0,2	307
Steinfeld	1,0	-19	0,0	0	2,5	-19	0,5	-76	0,0	0	0,5	-32	0,0	-100	0,0	0
Vechta	22,2	65	1,1	155	8,2	-23	1,5	-3	0,1	k.A.	0,8	-70	0,0	0	0,1	689
Visbek	0,0	-100	0,0	0	2,9	67	0,4	-79	0,1	-10	4,2	-33	0,0	0	0,2	83
Gesamtsumme	40,7	47	3,2	287	42,6	23	11,3	12	0,7	22	14,8	-41	0,0	k.A.	0,9	242

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	37	-20	3	-16	0	0	0	0	3	-15	0	-77	6	-4
Damme	61	-17	13	67	0	-21	0	0	14	62	3	k.A.	5	-76
Dinklage	31	-62	5	-63	1	537	0	-3	6	-59	1	-4	1	-53
Goldenstedt	56	-26	6	-66	1	210	0	-100	6	-63	0	0	9	-6
Holdorf	29	15	7	64	0	63	0	181	7	67	1	271	2	-30
Lohne	56	-3	11	-16	0	-4	0	126	12	-14	1	-45	4	-12
Neuenkirchen-Vörden	60	-26	4	-43	0	43	0	0	4	-37	1	78	3	-82
Steinfeld	31	-27	4	96	0	-23	0	-67	5	58	1	k.A.	9	42
Vechta	48	-53	7	-54	1	55	0	-15	8	-50	3	520	7	-16
Visbek	91	-18	5	-17	0	0	0	0	5	-15	0	-81	3	-17
Gesamtsumme	500	-28	65	-27	4	47	2	31	71	-25	10	113	49	-38

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bakum	13	60	8	869	0	-27	6	-77	0	-100	0	0
Damme	5	-16	6	256	1	-62	27	-20	0	0	0	15
Dinklage	6	184	5	77	0	-12	11	-81	1	0	0	158
Goldenstedt	7	-18	1	-75	2	783	29	-19	0	-100	1	0
Holdorf	9	108	9	k.A.	0	0	0	-98	0	0	1	k.A.
Lohne	9	-27	7	19	0	485	22	19	0	0	0	237
Neuenkirchen-Vörden	3	-34	1	-6	0	0	42	-20	0	0	6	379
Steinfeld	7	11	2	-78	0	0	7	-56	0	-100	0	0
Vechta	7	-68	4	-28	0	470	15	-69	0	0	3	201
Visbek	8	38	1	-84	1	26	72	-16	0	0	2	46
Gesamtsumme	74	-9	46	10	5	52	231	-40	1	k.A.	14	254

12.7 Umsatzzahlen 2015 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	99	-3	30	-21	5	-29	0	0	35	-22	2	0	8	-33
Brake (Unterweser), Stadt	163	-5	73	3	17	42	0	-100	90	2	9	-25	15	50
Butjadingen	215	4	47	-2	3	-25	2	-67	52	-10	3	-40	67	20
Elsfleth, Stadt	126	7	38	-16	10	25	0	-100	48	-13	3	0	19	36
Jade	125	12	37	12	3	50	0	0	40	14	5	400	17	-32
Lemwerder	82	17	32	19	10	67	1	0	43	30	1	0	5	0
Nordenham, Stadt	336	0	131	-9	34	0	3	-79	168	-12	12	33	12	-8
Ovelgönne	106	58	35	35	9	800	3	200	47	68	2	100	20	25
Stadland	116	-15	55	28	1	-50	0	0	56	24	2	-50	14	-36
Gesamtsumme	1.368	4	478	1	92	21	9	-68	579	0	39	3	177	2

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	12	140	1	0	21	75	1	0	0	0	13	-35	1	0	5	25
Brake (Unterweser), Stadt	26	-7	2	100	8	-27	3	50	1	-67	1	-90	1	-50	7	75
Butjadingen	40	-30	1	0	17	-6	3	0	8	700	21	133	2	0	1	-50
Elsfleth, Stadt	14	-18	0	-100	27	80	0	0	2	100	12	20	0	0	1	-50
Jade	28	115	0	0	10	0	5	400	1	-75	17	-11	0	-100	2	0
Lemwerder	20	18	1	0	9	350	1	-50	0	0	1	-86	0	0	1	-50
Nordenham, Stadt	77	10	4	-20	37	42	3	-25	0	0	19	138	0	-100	4	-33
Ovelgönne	1	0	0	0	12	140	0	0	0	0	24	50	0	-100	0	0
Stadland	3	-62	1	0	17	-54	2	-33	0	0	19	27	2	0	0	-100
Gesamtsumme	221	3	10	25	158	16	18	38	12	33	127	11	6	-33	21	-12

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	9,2	4	3,3	-25	0,7	-21	0,0	0	4,0	-25	0,2	-20	2,0	20
Brake (Unterweser), Stadt	23,0	48	7,8	5	1,4	60	0,0	-100	9,2	-1	0,9	-64	9,9	907
Butjadingen	24,2	24	5,9	7	0,5	-17	0,3	-58	6,7	-2	0,4	-37	7,2	27
Elsfleth, Stadt	18,0	59	4,7	-5	0,9	5	0,0	-100	5,5	-8	0,4	94	8,6	209
Jade	15,7	46	5,2	34	0,4	137	0,0	0	5,6	38	0,9	338	3,3	23
Lemwerder	8,9	11	4,1	37	1,1	94	0,4	0	5,5	56	0,6	199	0,8	100
Nordenham, Stadt	47,5	27	15,8	5	4,0	40	0,4	-85	20,1	-1	5,9	-5	8,9	512
Ovelgönne	17,6	168	4,3	42	1,2	k.A.	0,3	80	5,8	76	0,2	508	3,0	44
Stadland	17,5	69	7,2	89	0,0	-52	0,0	0	7,3	86	0,1	-82	6,5	131
Gesamtsumme	181,6	41	58,3	14	10,1	47	1,3	-72	69,7	11	9,7	-12	50,0	144

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	0,7	500	0,0	0	0,7	53	0,1	134	0,0	0	1,4	49	0,0	28	0,0	-29
Brake (Unterweser), Stadt	1,4	13	0,5	k.A.	0,5	19	0,4	8	0,0	-73	0,1	-88	0,0	-72	0,1	141
Butjadingen	3,5	-18	0,1	0	0,8	-13	0,0	0	0,4	748	5,2	349	0,0	0	0,0	87
Elsfleth, Stadt	0,9	-12	0,0	-100	1,3	125	0,0	0	0,0	-24	1,2	93	0,0	0	0,0	54
Jade	3,1	122	0,0	0	0,3	-25	0,2	k.A.	0,0	-68	2,1	17	0,0	-100	0,0	-67
Lemwerder	1,5	-48	0,1	-65	0,5	243	0,0	-24	0,0	0	0,0	-99	0,0	0	0,0	31
Nordenham, Stadt	5,2	-1	0,3	-27	2,2	0	2,6	k.A.	0,0	0	2,1	52	0,0	-100	0,1	-14
Ovelgönne	0,1	0	0,0	0	0,9	669	0,0	0	0,0	0	7,5	630	0,0	-100	0,0	0
Stadland	0,4	-73	0,2	0	0,8	206	0,0	-86	0,0	0	2,3	126	0,0	0	0,0	-100
Gesamtsumme	16,8	-4	1,2	52	7,9	44	3,5	327	0,5	251	22,1	140	0,0	-93	0,2	-10

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	65	24	3	-46	0	-60	0	0	3	-47	0	-5	5	-30
Brake (Unterweser), Stadt	41	-20	6	9	1	73	0	-100	7	7	1	-81	17	191
Butjadingen	220	233	8	37	0	-25	1	-21	8	28	3	327	17	10
Elsfleth, Stadt	78	52	5	15	0	-78	0	-100	5	-14	1	62	8	-37
Jade	178	44	6	26	0	15	0	0	6	26	2	k.A.	46	35
Lemwerder	6	-64	3	14	0	79	0	0	3	28	1	266	0	-75
Nordenham, Stadt	139	57	12	-16	3	118	0	-71	15	-9	2	13	12	42
Ovelgönne	374	330	8	24	1	k.A.	1	935	9	44	1	911	36	36
Stadland	136	42	19	232	0	-15	0	0	20	227	0	-77	12	-42
Gesamtsumme	1.236	95	70	28	6	28	2	-29	78	25	11	44	154	15

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Berne	1	53	1	369	0	0	50	36	0	-46	4	764
Brake (Unterweser), Stadt	2	113	8	89	0	-39	5	-83	0	-94	1	162
Butjadingen	2	-43	0	0	1	588	189	366	0	0	0	32
Elsfleth, Stadt	4	217	0	0	0	-14	55	80	0	0	5	k.A.
Jade	4	304	1	k.A.	0	-75	118	45	0	-100	0	-67
Lemwerder	1	252	0	-50	0	0	0	-96	0	0	0	251
Nordenham, Stadt	5	-43	23	k.A.	0	0	79	62	0	-100	3	-29
Ovelgönne	5	816	0	0	0	0	323	506	0	-100	0	0
Stadland	2	56	0	-82	0	0	101	59	0	0	0	-100
Gesamtsumme	25	43	35	362	1	55	920	132	0	-96	12	131

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 951 – 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



**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