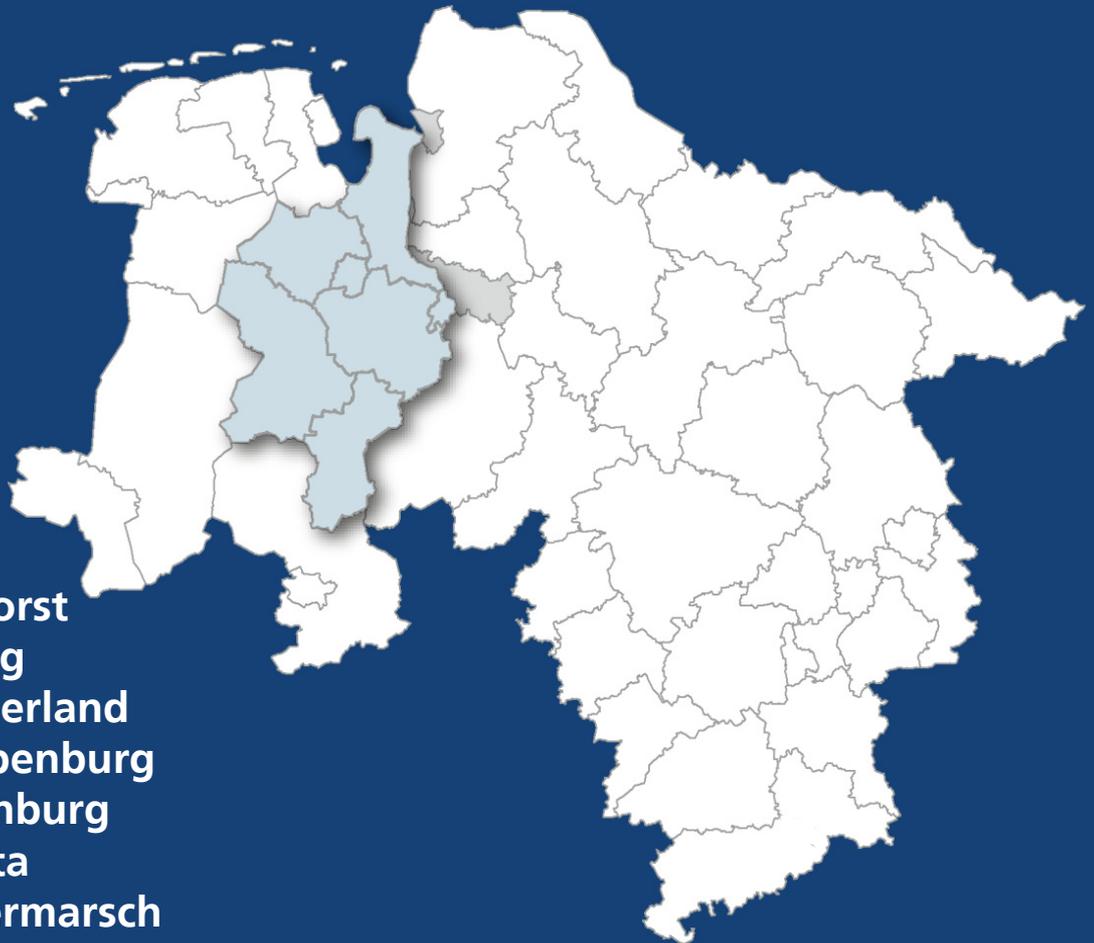




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**



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

Grundstücksmarktbericht 2018



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2018

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

Herausgeber: © 2018 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
E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de



Niedersachsen

**Grundstücksmarktbericht 2018
für die Bereiche**

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

Herausgeber: © 2018 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg
(GAG Oldenburg-Cloppenburg)

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gebühr: 90,00 € (als Druck)
gemäß Nr. 5.2 der derzeit gültigen Gebührenordnung für Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte (GOGut) vom 31. Mai 2017 (Nds. GVBl. S. 164).

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

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

Internet: www.gag.niedersachsen.de

**Soweit nicht gesondert angegeben,
beziehen sich alle Angaben auf das
Berichtsjahr 2017 (Berichtszeitraum 01.11.2016 bis 31.10.2017).**

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	38
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	46
6.1	Allgemeines	46
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	51
6.2.1	Preisniveau	51
6.2.2	Preisentwicklung	53
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	54
6.2.4	Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m ²	55
6.3	Höfe	59
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	59
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	61
7	Übrige unbebaute Flächen	62
7.1	Private Grünfläche und Hausgartenland	62
7.2	Abbauland	63
7.3	Wasserflächen	64
7.4	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer	65
8	Bodenrichtwerte	67
8.1	Gesetzlicher Auftrag	67
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	68
8.2.1	Wohnbauland	69
8.2.2	Gewerbliches Bauland	71

9	Bebaute Grundstücke	73
9.1	Allgemeines	73
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	80
9.2.1	Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	80
9.2.2	Preisentwicklung	83
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	84
9.2.3.1	Anwendungshinweise	84
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst	88
9.2.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	89
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg	91
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	92
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland	94
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	95
9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis	97
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	142
9.4.3.1	Anwendungshinweise	142
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	143
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	144
9.4.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	145
9.4.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg	147
9.4.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	149
9.4.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta	151
9.4.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	153
9.5	Teileigentum	155
9.5.1	Gewerbliche Objekte: Geschäfte, Büros	155
9.5.2	Garagen, Tiefgaragenplätze	155
9.6	Mehrfamilienhäuser	156
9.6.1	Preisniveau Mehrfamilienhäuser	156
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	157

9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen	162
9.7.1	Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	162
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	164
9.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien	169
9.7.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte	170
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	171
9.8.1	Preisniveau	171
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude.....	172
9.9	Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)	174
9.9.1	Ferienhäuser.....	174
9.9.2	Ferienwohnungen	174
10	Mieten.....	175
10.1	Mietübersichten für Wohnnutzung	175
10.1.1	Erläuterung	175
10.1.2	Stadt Delmenhorst	176
10.1.3	Stadt Oldenburg.....	176
10.1.4	Landkreis Ammerland.....	177
10.1.5	Landkreis Cloppenburg.....	177
10.1.6	Landkreis Oldenburg	178
10.1.7	Landkreis Vechta	178
10.1.8	Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta	179
10.1.9	Landkreis Wesermarsch	180
10.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung	180
10.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst.....	180
10.2.2	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg.....	181
10.2.3	Gewerbliche Mieten im Landkreis Ammerland: Innenstadtlage Bad Zwischenahn	182
10.2.4	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Cloppenburg	182
10.2.5	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Oldenburg	183
10.2.6	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Vechta.....	183
10.2.7	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch	184
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	185
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2018	186
12.1	Umsatzzahlen 2018 Stadt Delmenhorst	186
12.2	Umsatzzahlen 2018 Stadt Oldenburg.....	187
12.3	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Ammerland mit Gemeinden	188
12.4	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden	189
12.5	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden	191
12.6	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Vechta mit Gemeinden	193
12.7	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Wesermarsch mit Gemeinden	195
13	Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen	197

Hinweis:

In diesem Grundstücksmarktbericht sind **in den beschreibenden Teilen** der Kapitel 1 bis 7 sowie der Kapitel 9 und 10.1 erstmals **mittlere Preise als Median** (oder **Zentralwert**) statt der (arithmetischen) Durchschnittswerte ausgewiesen. Dies betrifft auch die zugehörigen Angaben zu Flächen oder Baujahren.

Hierdurch ist ein Vergleich mit den (arithmetischen) Durchschnittswerten der Vorjahre nicht sinnvoll.

Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Bei der **Ableitung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes** in den Kapiteln 5, 6 und 9 werden Schätzwerte auf der Grundlage von Regressionsanalysen angegeben. Diese Schätzwerte beziehen sich auf jeweils beschriebene normierte Werte der wertrelevanten Einflussgrößen (Normwerte).

In **Kapitel 10.2 Mietübersichten für gewerbliche Nutzung** werden (arithmetischen) Durchschnittswerte angegeben, da sich diese Angaben auf Untersuchungen beziehen, die vor dem Berichtsjahr 2017 durchgeführt wurden.

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der **Grundstücksmarktbericht 2018** 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 notariell beglaubigter Grundstückskaufverträge durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg.

Der Grundstücksmarkt im Bereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg weist im Berichtsjahr 2017 vergleichbare Zahlen gegenüber dem Berichtsjahr 2016 bezüglich der Anzahl der Kaufverträge auf. Dem Gutachterausschuss sind im Berichtsjahr 2017 insgesamt 12.454 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig gefallen (- 2 %). Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 4.314 ha (- 16 %) für 2.184 Millionen Euro (+ 2 %) umgesetzt.

In Bezug auf die Preisentwicklungen sind **im Berichtsjahr 2017 vier** auffällige Entwicklungen hervorzuheben.

Erstens sind die Preise für Wohnbauland im gesamten Berichtsgebiet tendenziell weiter gestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Die größten Preissteigerungen (aus der Indexreihe für Bauland des individuellen Wohnungsbaus) gibt es in der Stadt Oldenburg mit 18 % und im Landkreis Oldenburg mit 19 %. Während in den ländlichen Gemeinden überwiegend nur geringe Preisveränderungen zu verzeichnen sind, wird in vielen Städten und Gemeinden zwischen 5 €/m² und 25 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt. Die größte Preissteigerung gibt es in der Stadt Oldenburg, wo im Mittel 70 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt wurde. In einigen Gemeinden ergeben sich im Vergleich zu den Vorjahreswerten geringere mittlere Preise. Dies ergibt sich daraus, dass in diesen Gemeinden die Mehrzahl der Kaufverträge in den günstigeren Lagen abgeschlossen 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. Diese Preisentwicklung wird in den Vergleichsfaktoren berücksichtigt.

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 neue Eigentumswohnungen in allen Bereichen weiter gestiegen. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen ist dieser Trend dagegen nicht in allen Bereichen zu beobachten. Hier haben die Wohnflächenpreise für eine gebrauchte Eigentumswohnung in der Stadt Oldenburg sowie den Landkreisen Ammerland, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch weiter angezogen, in der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Cloppenburg stagnieren sie im Berichtsjahr.

Viertens hat sich der seit 2005 bestehende Trend der massiven Preissteigerungen für landwirtschaftliche Grundstücke seit 2016 nicht mehr in der Deutlichkeit der Vorjahre fortgesetzt. Die Grünlandpreise in den Landkreisen Ammerland, Oldenburg und Wesermarsch sind im Berichtsjahr – im Gegensatz zum Vorjahr – wieder leicht gestiegen. Ackerland kostet vielerorts das Dreifache im Vergleich zum Jahr 2005. Die höchsten Bodenrichtwerte für Ackerland im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg befinden sich im Landkreis Cloppenburg im Umfeld der Stadt Cloppenburg sowie im Landkreis Vechta im Umfeld der Stadt Vechta mit 10,50 €/m². In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Vechta bis zu 15 €/m² gezahlt.

Die **mittlere Preise werden als Median** (oder **Zentralwert**) ausgewiesen (s.a. Hinweis auf Seite 6).

1.1 Stadt Delmenhorst

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge in der Stadt Delmenhorst ist mit 887 gegenüber dem Vorjahr um 12 % gefallen. Der Geldumsatz ist um 8 % gefallen. Insgesamt sind bei einer Fläche von 84 ha (+/- 0 %) 151 Millionen Euro umgesetzt worden.

Nur 17 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben im Berichtsjahr den Eigentümer gewechselt; in 2016 waren es 40. Das mittlere Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst ist im Jahr 2017 bei einer mittleren Größe von 820 m² zu 143 €/m² verkauft worden (Vorjahr 870 m² zu 126 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem mittleren Gesamtkaufpreis von 117.000 €.

Bei den bebauten Grundstücken hat sich die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht wesentlich verändert, sie ist von 252 auf 251 gefallen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis (Median) derzeit bei 183.000 € gegenüber 169.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 168 Kauffällen auf 150 Verträge gefallen. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 140.000 € über dem Vorjahresniveau von 130.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr unter dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 320 Verträge abgeschlossen (Vorjahr 358). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 1.945 €/m² Wohnfläche gegenüber 1.800 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 900 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 910 €/m²).

1.2 Stadt Oldenburg

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für die Stadt Oldenburg um 10 % auf 2.295 gefallen. Der Geldumsatz ist mit 571 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gestiegen (+ 1 %). Insgesamt wurde eine Fläche von 123 ha umgesetzt (- 8 %).

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 der Landkreise abwandern.

Das Preisniveau für einen erschlossenen Bauplatz für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Größe liegt in Randlagen zwischen 180 €/m² und 240 €/m², in den mittleren Lagen zwischen 240 €/m² und 350 €/m² und in den besseren Lagen zwischen 350 €/m² und 425 €/m². Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 109 im Vergleich zum Vorjahr (119) aufgrund des geringen Angebotes weiter gefallen. Für ein Baugrundstück in der Stadt Oldenburg wurden im Jahr 2017 bei einer mittleren Größe von rd. 575 m² insgesamt rd. 184.000 €, entsprechend 320 €/m², gezahlt (Vorjahr 575 m² zu 250 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser von 458 auf insgesamt 422 gefallen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis derzeit bei 280.000 € gegenüber 260.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 205 Kauffällen auf 217 Kauffälle gestiegen. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 209.000 € über dem Vorjahresniveau (187.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr unter dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 1.088 Verträge (Vorjahr 1.208) abgeschlossen. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.990 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (2.865 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 1.895 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.670 €/m²).

1.3 Landkreis Ammerland

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge im Landkreis Ammerland ist mit 1.732 gegenüber dem Vorjahr um 7 %, der Geldumsatz ist um 6 % gefallen. Insgesamt sind 301 Millionen Euro bei einer Fläche von 714 ha (- 11 %) umgesetzt worden.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 211 im Vergleich zum Vorjahr (220) leicht gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Ammerland mit einer mittleren Größe von 650 m² mit 105 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres (690 m² zu 105 €/m²).

In der Gemeinde Bad Zwischenahn liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 139 €/m² (Vorjahr 155 €/m²), in Edewecht bei 110 €/m² (Vorjahr 138 €/m²), in Rastede bei 100 €/m² (Vorjahr 130 €/m²) und in der Gemeinde Wiefelstede bei 144 €/m² (Vorjahr 120 €/m²).

Die im Vergleich zu den Vorjahreswerten geringeren mittleren Preise in €/m² für Bauland ergeben sich daraus, dass in diesen Gemeinden die Mehrzahl der Kaufverträge in den günstigeren Lagen abgeschlossen wurde. Der Index für Bauland des individuellen Wohnungsbaus steigt um rd. 10 %.

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 585 auf 551 gefallen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 210.000 € gegenüber 200.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 96 unter dem Niveau des Vorjahres (107). Der mittlere Kaufpreis ist mit 213.000 € gegenüber dem Vorjahr (187.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 310 Kauffällen unter dem Niveau des Vorjahres (342 Kauffälle). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.660 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.510 €/m² im Vorjahr. Auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.665 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.590 €/m²).

1.4 Landkreis Cloppenburg

Im Berichtsjahr 2017 hat sich die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 4 % erhöht und liegt bei 2.271 Kauffällen. Der Geldumsatz beträgt rund 343 Millionen Euro. Dies sind rund 8 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Es ist insgesamt eine Fläche von 904 ha umgesetzt worden (- 9 %).

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 539 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Im Vorjahr waren es 492. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg ist im Jahr 2017 insgesamt zu 49.000 € verkauft worden. Das entspricht bei einer mittleren Größe von 750 m² rd. 65 €/m² (Vorjahr 65 €/m² bei 755 m²).

Der regionale Schwerpunkt der abgeschlossenen Kaufverträge ist abhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung größerer Wohnbaugebiete. In der Gemeinde Barßel liegt der mittlere Preis bei 68 €/m² (Vorjahr 55 €/m²), in der Stadt Cloppenburg bei 122 €/m² (Vorjahr 125 €/m²), in Lönningen bei 55 €/m² (Vorjahr 55 €/m²) und im Saterland bei 67 €/m² (Vorjahr 59 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 582 Kauffällen auf 609 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis mit 180.000 € über dem Niveau des Vorjahres (160.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 93 unter dem Niveau des Vorjahres von 105. Der mittlere Kaufpreis ist mit 150.000 € gegenüber dem Vorjahr (140.000 €) weiter gestiegen.

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg sind 285 Kauffälle für Wohnungseigentum ausgewertet worden (Vorjahr 234). Der mittlere Wohnflächenpreis in Neubauten beträgt 2.310 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.130 €/m² Wohnfläche im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen im Mittel mit 1.390 €/m² Wohnfläche leicht unter dem Niveau des Vorjahres (1.405 €/m²).

1.5 Landkreis Oldenburg

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist im Berichtsjahr auf 1.963 Verträge um 5 % gefallen. Beim Geldumsatz ergibt sich eine Reduzierung um 8 % auf 311 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 1.157 ha umgesetzt worden (- 20 %).

Im Landkreis Oldenburg ist die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau von 257 im Jahr 2016 auf 232 im Berichtsjahr gefallen. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Oldenburg ist im Berichtsjahr bei einer mittleren Größe von 850 m² zu 79 €/m² verkauft worden (Vorjahr 105 €/m² bei 755 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rd. 67.000 €.

Der im Vergleich zum Vorjahreswert deutlich geringere mittlere Preis in €/m² für Bauland ergibt sich daraus, dass die Mehrzahl der Kaufverträge in den günstigeren Lagen der Gemeinden abgeschlossen wurde.

In der Gemeinde Ganderkesee liegt der mittlere Preis bei 135 €/m² (Vorjahr 110 €/m²). In Großenkneten kostet ein Bauplatz 69 €/m² (Vorjahr 52 €/m²). Auch als teurere Lage erweist sich die Gemeinde Wardenburg, die aufgrund ihrer Nähe zu Oldenburg mit Verkaufspreisen im Mittel von 140 €/m² aufwarten kann (Vorjahr auch 140 €/m²). In der Stadt Wildeshausen sind im Berichtsjahr für einen Bauplatz mittlerer Größe von 860 m² im Mittel 105 €/m² (wie im Vorjahr) gezahlt worden.

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 606 gegenüber dem Vorjahr (646 Kauffälle) gefallen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 215.000 € gegenüber 190.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 86 unter dem Niveau des Vorjahres (98). Der mittlere Kaufpreis ist mit 175.000 € gegenüber dem Vorjahr (190.000 €) gefallen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 390 Kauffällen deutlich über dem Niveau des Vorjahres (301). Das Preisniveau für Neubauten liegt mit 2.355 €/m² Wohnfläche über dem Wert von 2.085 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.330 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (1.175 €/m²).

1.6 Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um rund 15 % gestiegen und liegt bei 1.771 Kauffällen. Der Geldumsatz ist um 7 % auf 292 Millionen Euro gestiegen. Es ist eine Fläche von 474 ha umgesetzt (+ 5 %) worden.

Im Segment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau beträgt die Anzahl der Kaufverträge 481 (Vorjahr 326). Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Vechta ist bei einer mittleren Größe von 695 m² zu 96 €/m² verkauft worden (Vorjahr 700 m² bei 87 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 66.700 €. In der Gemeinde Goldenstedt liegt der mittlere Preis bei 85 €/m² (Vorjahr 71 €/m²), in Holdorf bei 59 €/m² (Vorjahr 59 €/m²), in Lohne bei 96 €/m² (Vorjahr 92 €/m²) und in Vechta bei 110 €/m² (Vorjahr 115 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 396 Kauffällen auf 420 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 240.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 220.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 72 auf dem Niveau des Vorjahres (72). Der mittlere Kaufpreis liegt mit 194.000 € deutlich über dem Vorjahreswert (165.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 237 über dem Niveau des Vorjahres (228). Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.390 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (2.320 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.590 €/m² Wohnfläche deutlich über dem Niveau des Vorjahres (1.310 €/m²).

1.7 Landkreis Wesermarsch

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 1 % auf 1.535 Verträge gestiegen. Insgesamt wurde mit 215 Millionen Euro rd. 19 % mehr Geld als im Vorjahr umgesetzt. Dabei ist insgesamt eine Fläche von 858 ha veräußert (- 29 %) worden.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Wesermarsch ist von 129 im Vorjahr auf 141 gestiegen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Wesermarsch bei einer mittleren Größe von 670 m² bei 69 €/m² (im Vorjahr 730 m² zu 64 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 46.200 €.

In Lemwerder liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 67 €/m² (Vorjahr 65 €/m²), in Jade bei 69 €/m² (Vorjahr 56 €/m²) und in Nordenham bei 93 €/m² (Vorjahr 82 €/m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 506 gegenüber dem Vorjahr (497 Kauffälle) weiter gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis mit 135.000 € über dem Niveau des Vorjahres (120.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 79 über dem Niveau des Vorjahres (73). Der mittlere Kaufpreis ist mit 93.000 € gegenüber dem Vorjahr (96.000 €) leicht gefallen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist von 343 auf 366 Kauffälle weiter gestiegen. Diese Zahl wird auch von Verkäufen von Ferienwohnungen geprägt. Das Preisniveau liegt für Neubauten (ohne Ferienwohnungen) im Jahr 2017 mit 2.260 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (2.070 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis im Berichtsjahr (ohne Ferienwohnungen) bei 765 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 670 €/m²).

1.8 Landwirtschaftliche Flächen

Auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen hat sich der seit 2005 bestehende Trend der massiven Preissteigerungen seit 2016 nicht mehr in der Deutlichkeit der Vorjahre fortgesetzt.

Bei der **Entwicklung der Ackerlandpreise** ist die Entwicklung am dynamischsten im **Landkreis Cloppenburg**. Seit dem Jahre 2005 hat sich hier das Preisniveau für Ackerland mehr als verdreifacht. Deutlich höher ist die **Preisentwicklung für Grünland im Landkreis Wesermarsch**. Das Preisniveau hat sich hier seit 2005 fast verfünffacht.

Im Berichtsjahr ergeben sich im Landkreis Oldenburg Preissteigerungen für Ackerland von fast 12 %, in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta stagnieren die Preise auf hohem Niveau. Die Preisindizes für Grünland sind in den Landkreisen Ammerland, Oldenburg und Wesermarsch im Berichtsjahr zwischen 3 % und knapp 8 % gestiegen.

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 gesteigertes Preisniveau zu erkennen.

Im **Landkreis Ammerland** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 178 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (155) gestiegen. Der mittlere Preis für Ackerland liegt bei 3,64 €/m² (Vorjahr 3,73 €/m²) und für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 bei 2,20 €/m² (Vorjahr 2,31 €/m²). Baumschulflächen werden im Mittel für 3,41 €/m² gehandelt (Vorjahr 3,53 €/m²).

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Cloppenburg** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 222 Erwerbsvorgängen leicht über dem Niveau des Vorjahres (215 Verträge). Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel mit 7,80 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 8,00 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 ist im Berichtsjahr nur ein Kauffall bekannt geworden. Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 ist im Mittel 2,21 €/m² gezahlt worden (im Vorjahr 2,34 €/m²). In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Cloppenburg bis 13,50 €/m² gezahlt.

Im **Landkreis Oldenburg** sind im Berichtsjahr 219 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umgesetzt worden, im Vorjahr waren es 255. Die mittleren Kaufpreise für Ackerland liegen je nach Ackerzahl zwischen 5,05 €/m² und 5,25 €/m² (Vorjahr 5,00 €/m² und 5,50 €/m²) und die für Grünlandnutzung im Mittel bei 2,21 €/m² (Grünlandzahl bis 40). Im Vorjahr waren es 2,34 €/m². Für Grünland mit einer Grünlandzahl zwischen 41 bis 60 sind im Berichtsjahr nur zwei Kauffälle bekannt geworden. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Oldenburg im Berichtsjahr bis 8 €/m² gezahlt.

Im **Landkreis Vechta** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 157 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (128) gestiegen. Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel mit 7,64 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 9,05 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 9,92 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 9,50 €/m²). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 sind im Mittel 2,21 €/m² gezahlt worden gegenüber 2,34 €/m² im Vorjahr. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Vechta bis 15 €/m² gezahlt.

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Wesermarsch** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 102 Erwerbsvorgängen unter dem Niveau des Vorjahres (113 Verträge). Die mittleren Preise für Grünland liegen je nach Bodenart zwischen 1,49 €/m² und 2,33 €/m² (Vorjahr 1,50 €/m² bis 2,30 €/m²) und die für Ackerland und Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung) im Mittel bei 2,45 €/m² (Vorjahr 2,82 €/m²). Kaufpreise für Acker auf Moor liegen im Berichtsjahr nicht vor.

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.

Die **mittlere Preise werden als Median** (oder **Zentralwert**) ausgewiesen (s.a. Hinweis auf Seite 6).

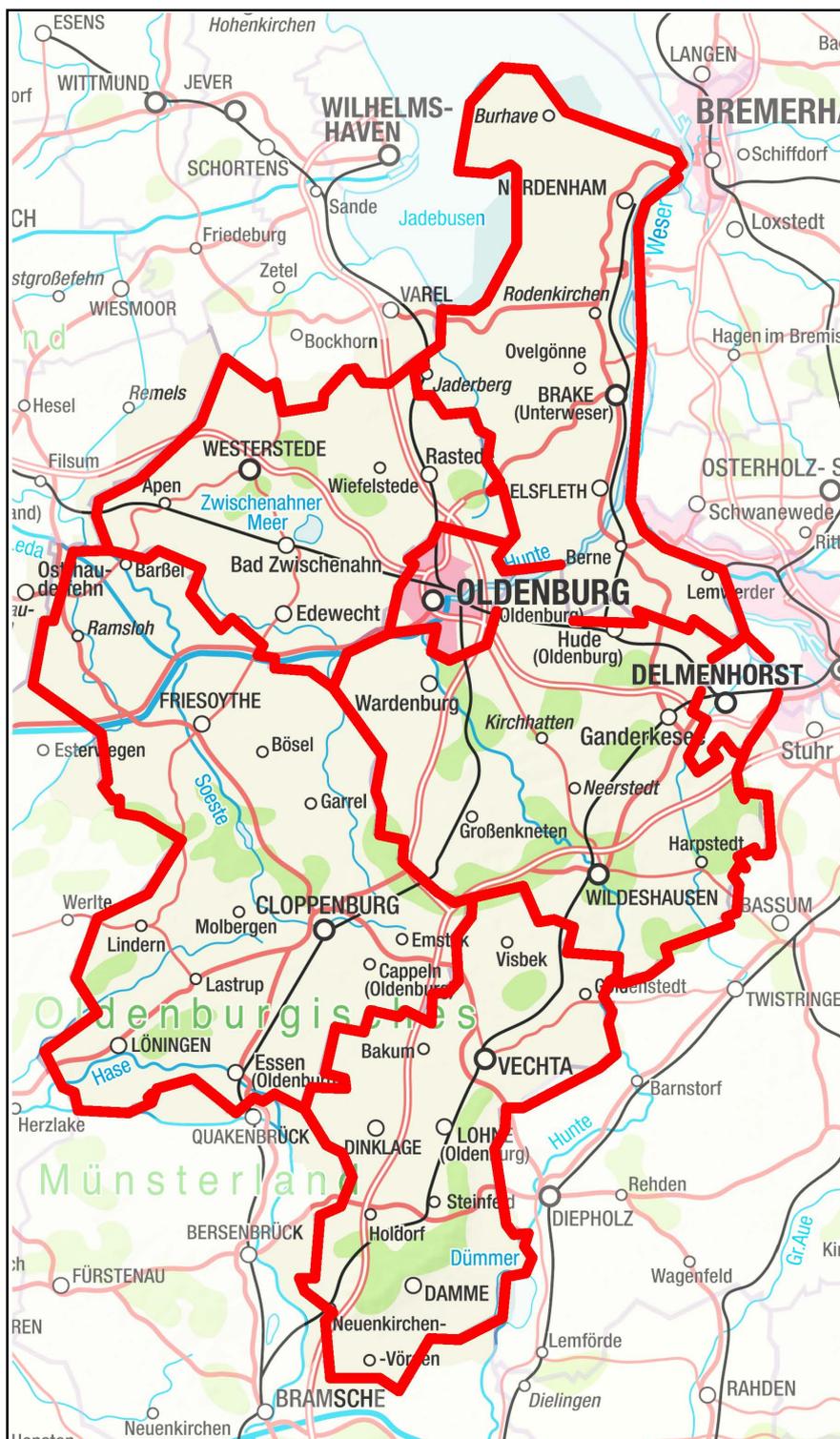
Der Grundstücksmarktbericht soll Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen; er kann darüber hinaus auch kommunalen oder staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit 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 © 2018



Das Berichtsgebiet erstreckt sich über die kreisfreien Städte Delmenhorst und Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch im Nordwesten 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. Des Weiteren ist die Planung der neuen Autobahntrasse der A 20 schon relativ weit fortgeschritten. Die Trasse beginnt an der A 28 im Bereich der Ortschaft Garnholt (nahe Westerstede), kreuzt die A 29 im Bereich der Ortschaft Bekhausen (nahe Hahn-Lehmden) und verläuft dann durch den Landkreis Wesermarsch zum vorhandenen Wesertunnel bei der Ortschaft Kleinensiel (nahe Esensham).

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)	Veränderung zum Vorjahr
Stadt Delmenhorst	62	77.200	1.237	+ 1,1 %
Stadt Oldenburg	103	165.300	1.605	+ 0,9 %
Landkreis Ammerland	728	123.000	169	+ 1,3 %
Landkreis Cloppenburg	1.418	167.300	118	+ 1,6 %
Landkreis Oldenburg	1.063	129.700	122	+ 0,9 %
Landkreis Vechta	813	139.600	172	+ 1,2 %
Landkreis Wesermarsch	822	89.400	109	+ 0,2 %

© veröffentlichte Daten Landesamt für Statistik Niedersachsen, Januar 2018, [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.

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.

Allein an der Carl von Ossietzky Universität studieren mehr als 15.600 Studierende (Wintersemester 2017/2018). Daneben ist Oldenburg – neben Wilhelmshaven und Elsfleth – Standort der Jade Hochschule sowie Studienort der Polizeiakademie Niedersachsen.

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.

Zum **Landkreis Ammerland** gehören die Stadt Westerstede sowie die Gemeinden Apen, Bad Zwischenahn, Edewecht, 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 gehört mit zu den höchsten 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. Diese Umstände haben in den letzten Jahren dafür gesorgt, dass sich insbesondere in der Stadt Vechta in einigen Immobilienteilmärkten ein Preisgefüge entwickelt hat, das dem der niedersächsischen Großstädte nahekommt.

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	887	-12%	151	-8%	84	0%
Oldenburg, Stadt	2.295	-10%	571	1%	123	-8%
Ammerland	1.732	-7%	301	-6%	714	-11%
Cloppenburg	2.271	4%	343	8%	904	-9%
Oldenburg, Kreis	1.963	-5%	311	-3%	1157	-20%
Vechta	1.771	15%	292	7%	474	5%
Wesermarsch	1.535	1%	215	19%	858	-29%
Gesamt	12.454	-2%	2.184	2%	4.314	-16%

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

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

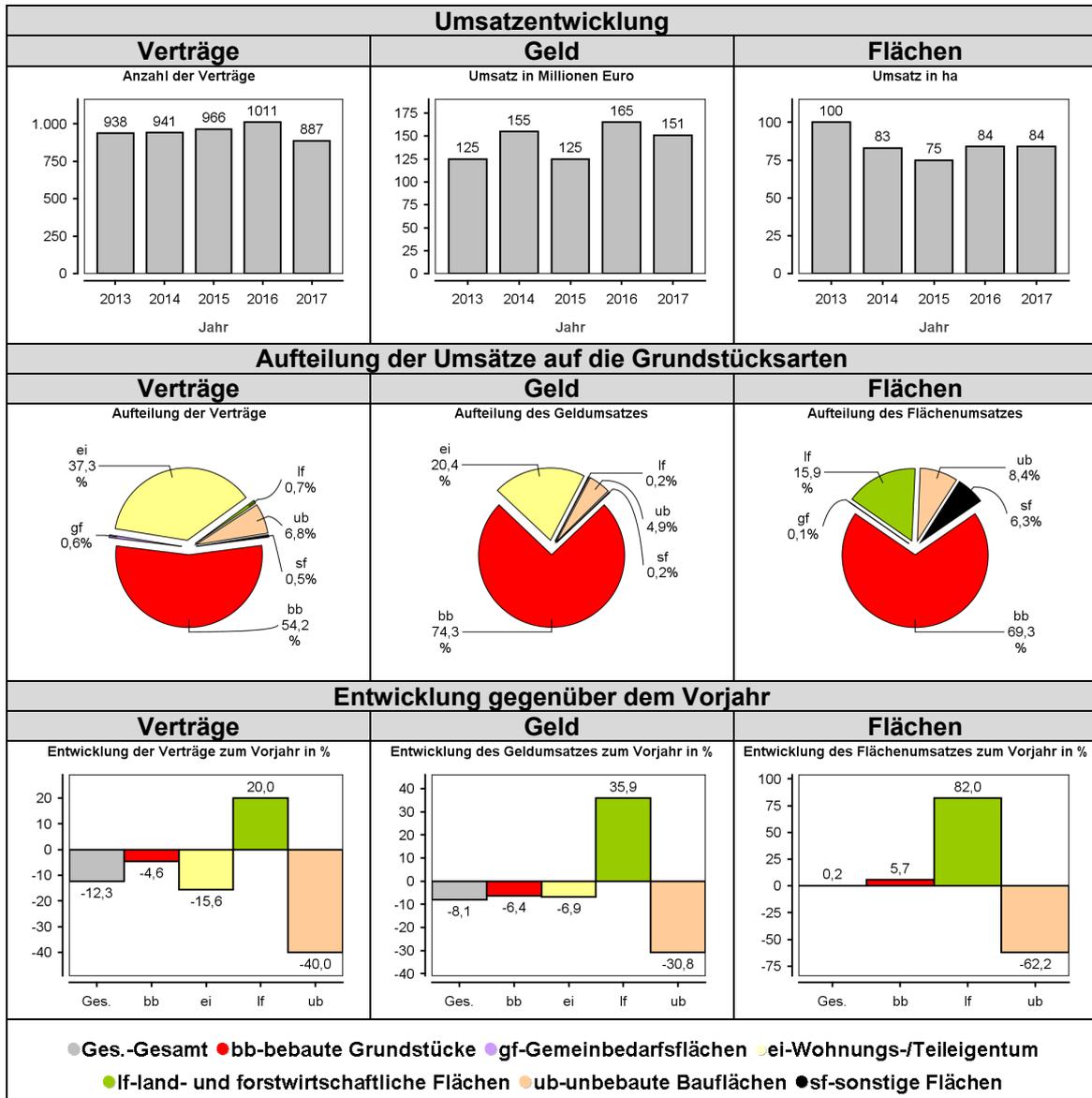
- **Unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

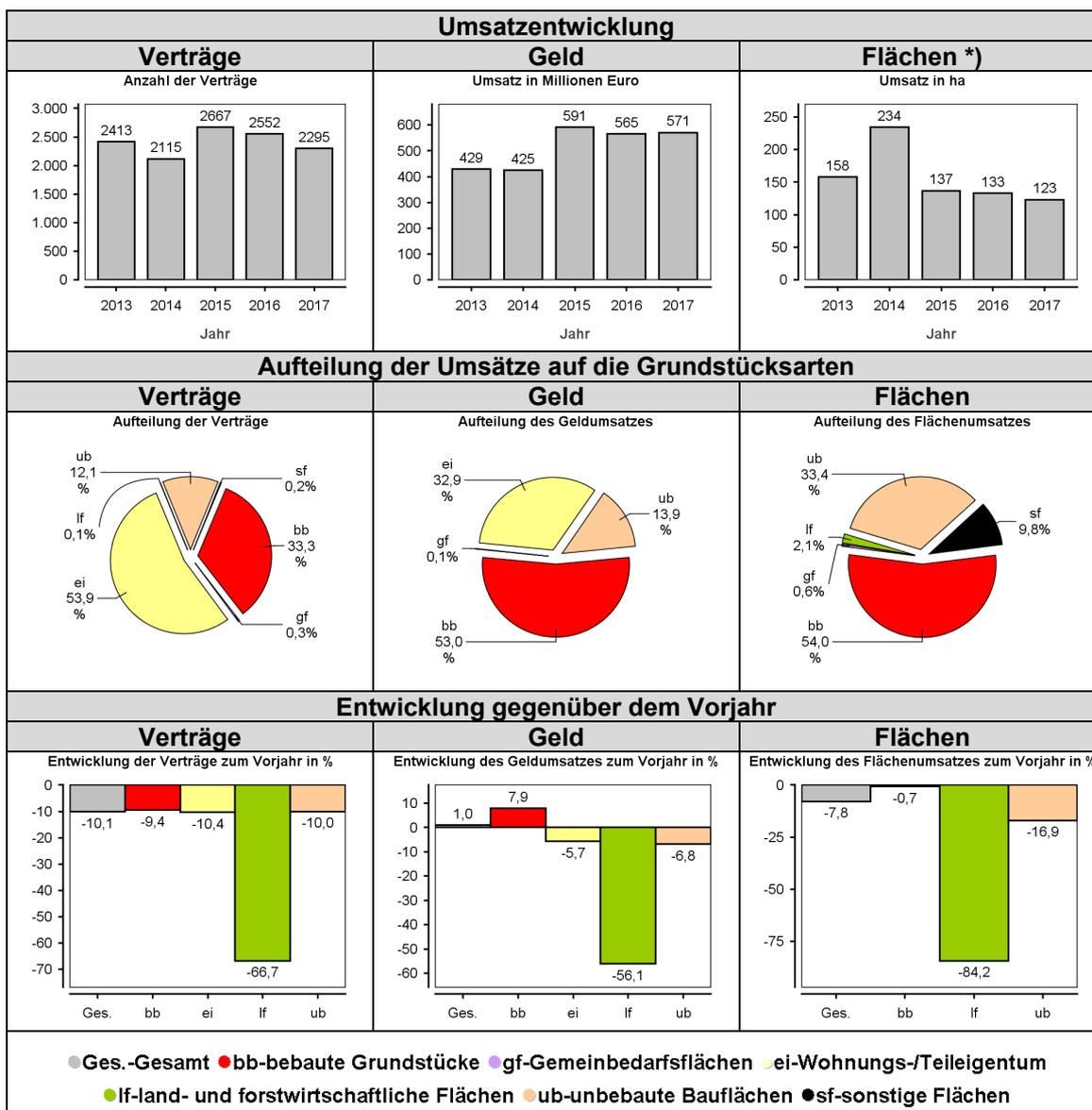
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

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

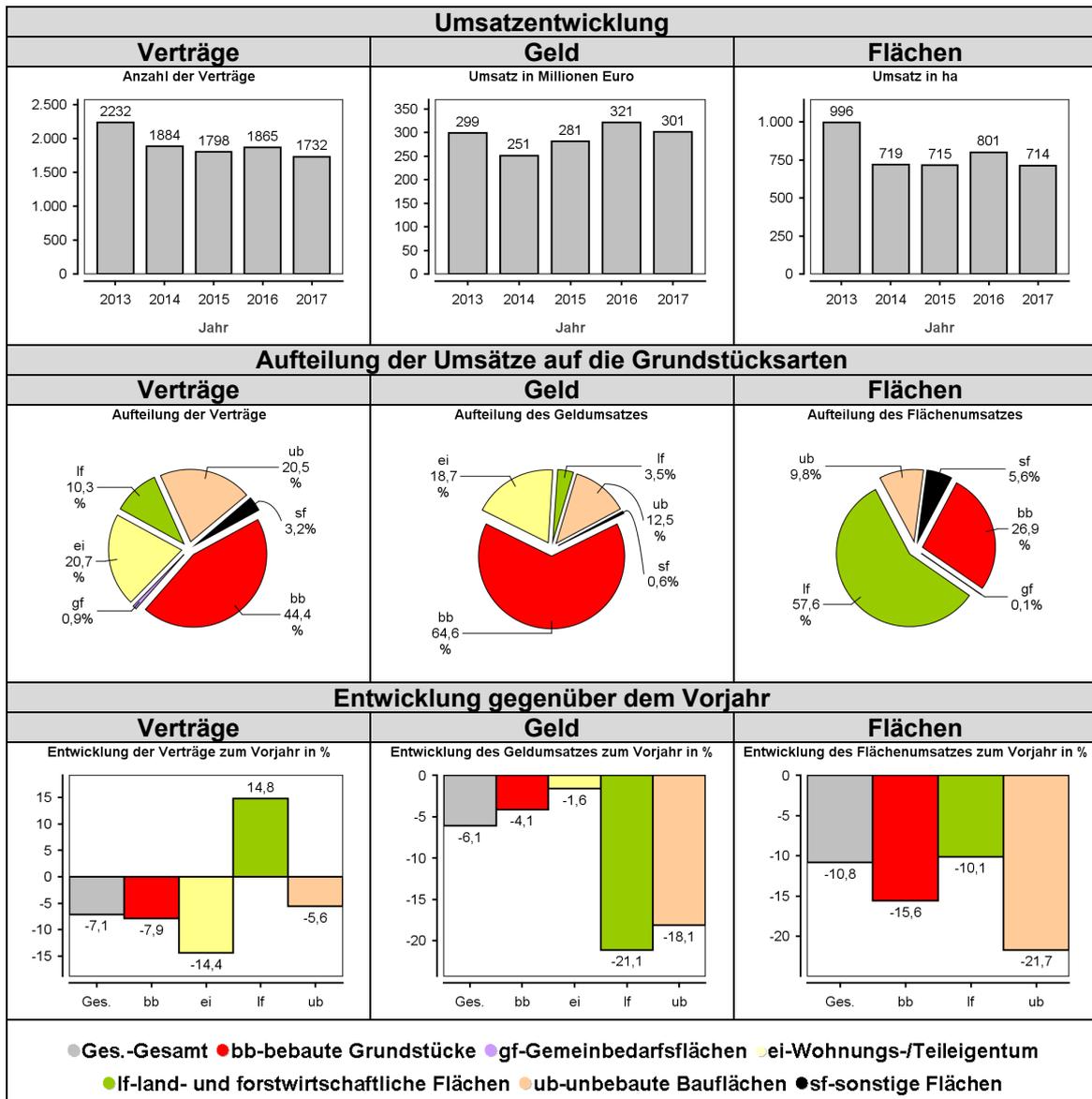


4.2 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg

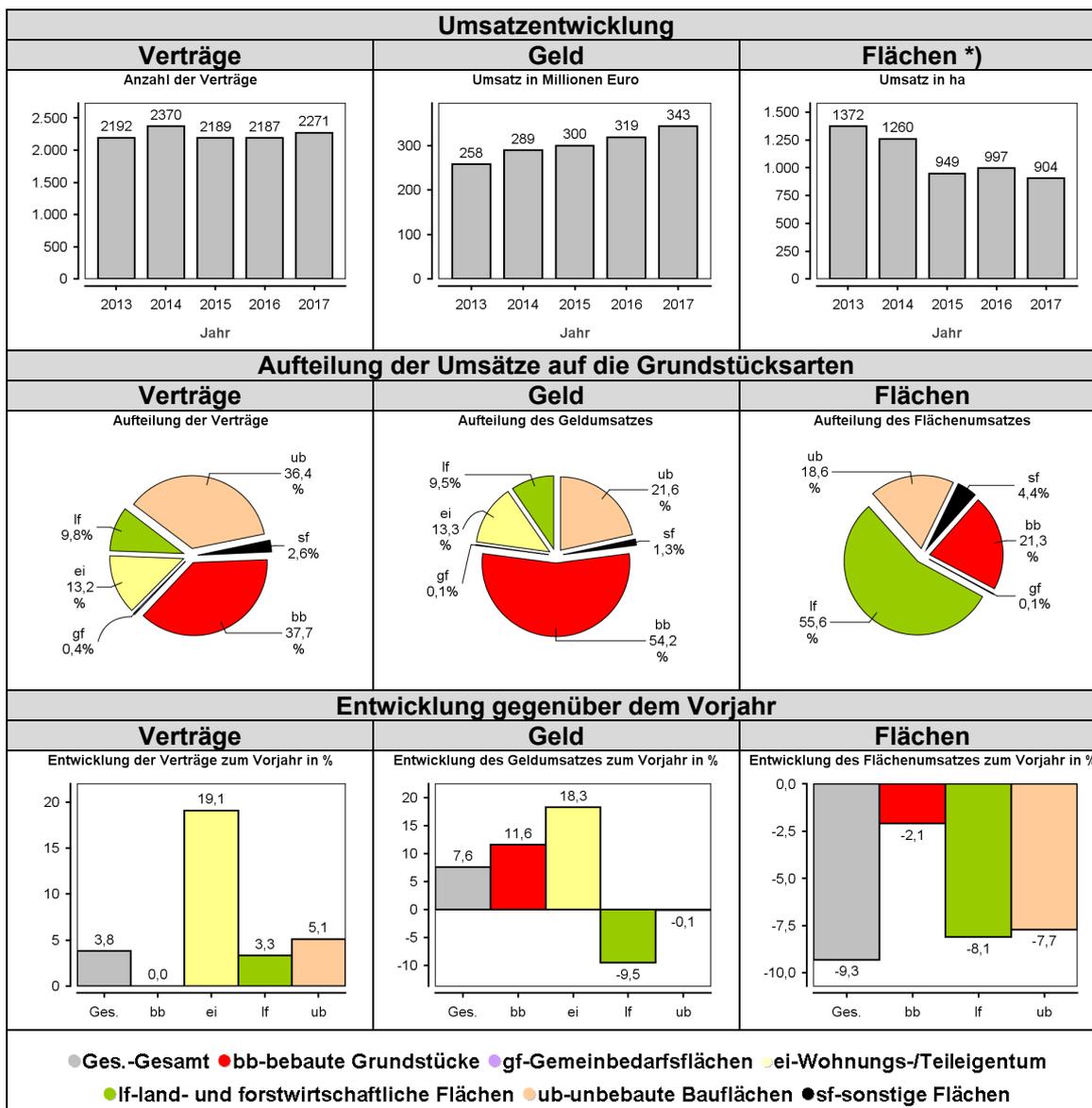


*) Der Flächenumsatz in Oldenburg wird im Berichtsjahr 2014 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 110 ha beeinflusst.

4.3 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland

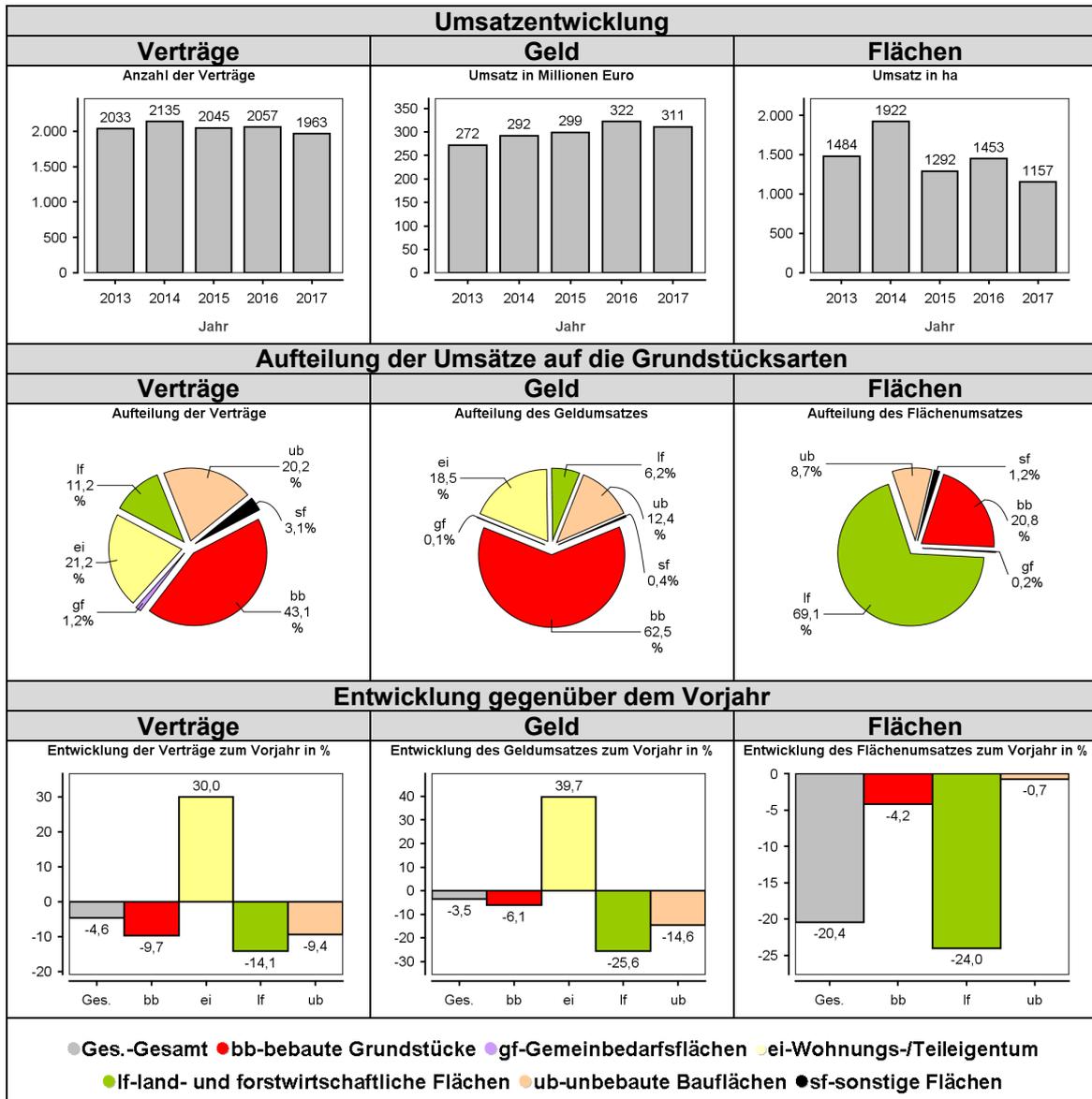


4.4 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg

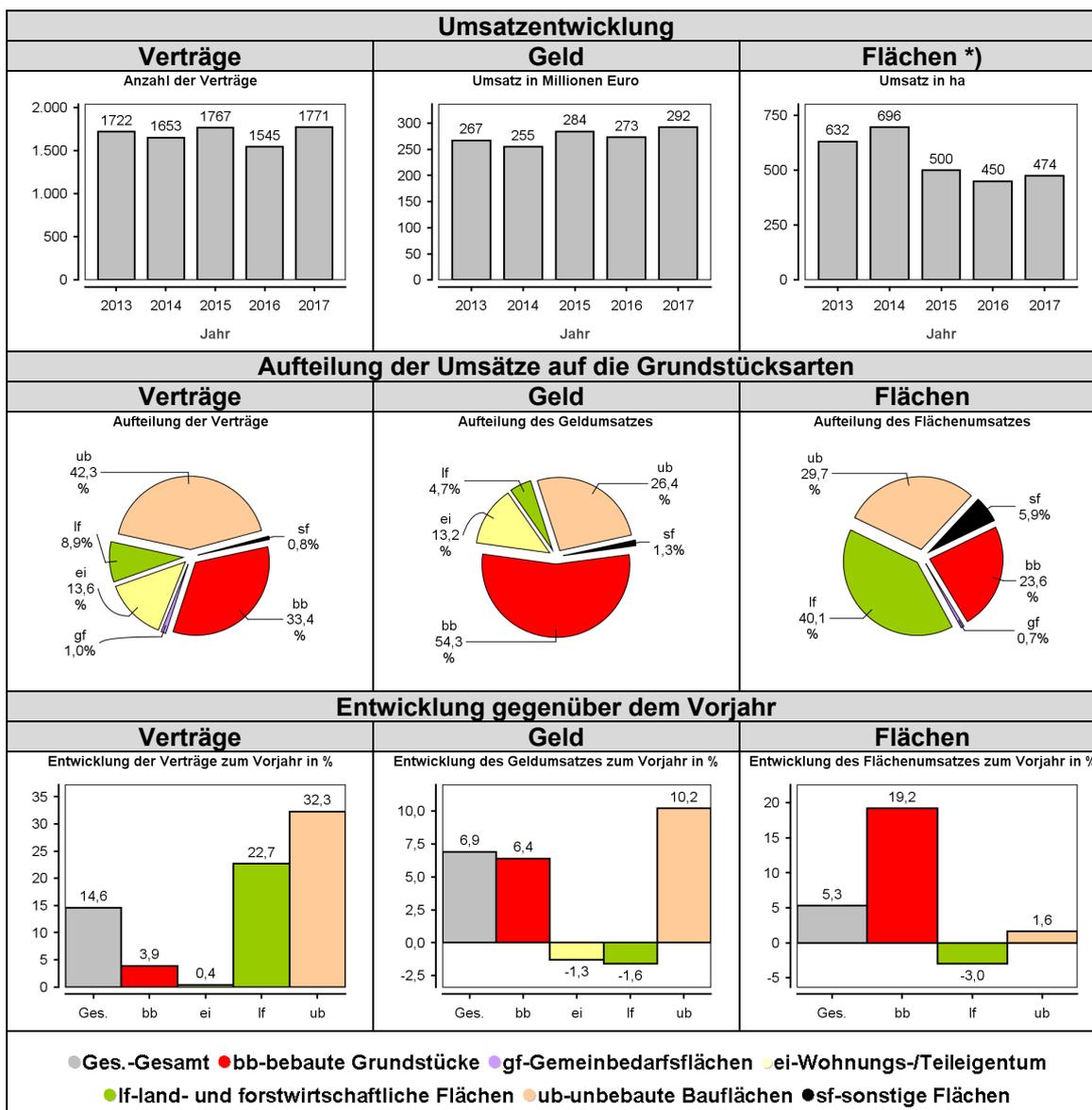


*) Der Flächenumsatz im Landkreis Cloppenburg für die Berichtsjahre 2013 und 2014 wurde gegenüber der Darstellung im Grundstückmarktbericht 2015 korrigiert, da diese Zahlen durch unentgeltliche Hofübertragungsverträge beeinflusst waren.

4.5 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg

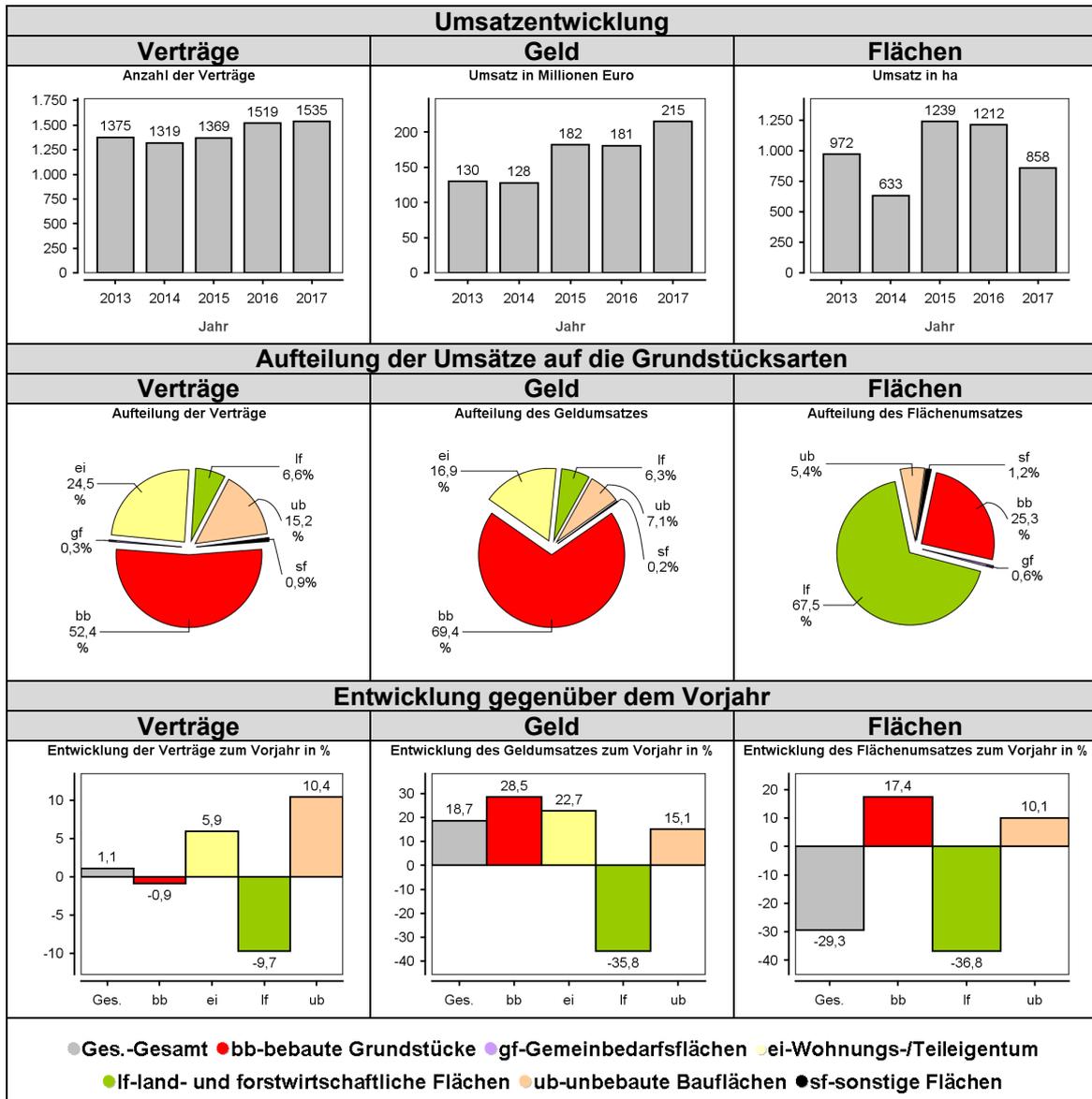


4.6 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



*) 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

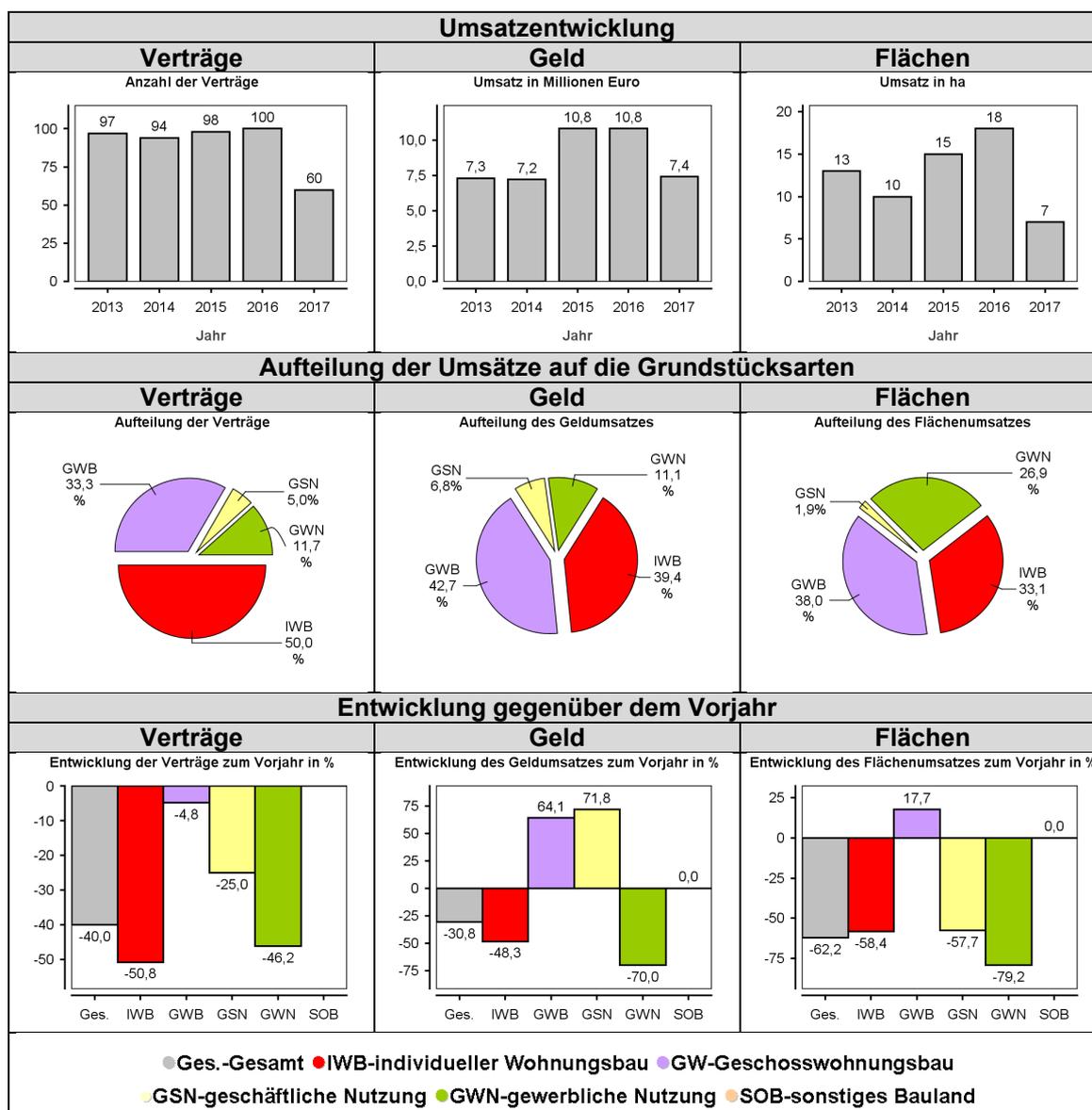
Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

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

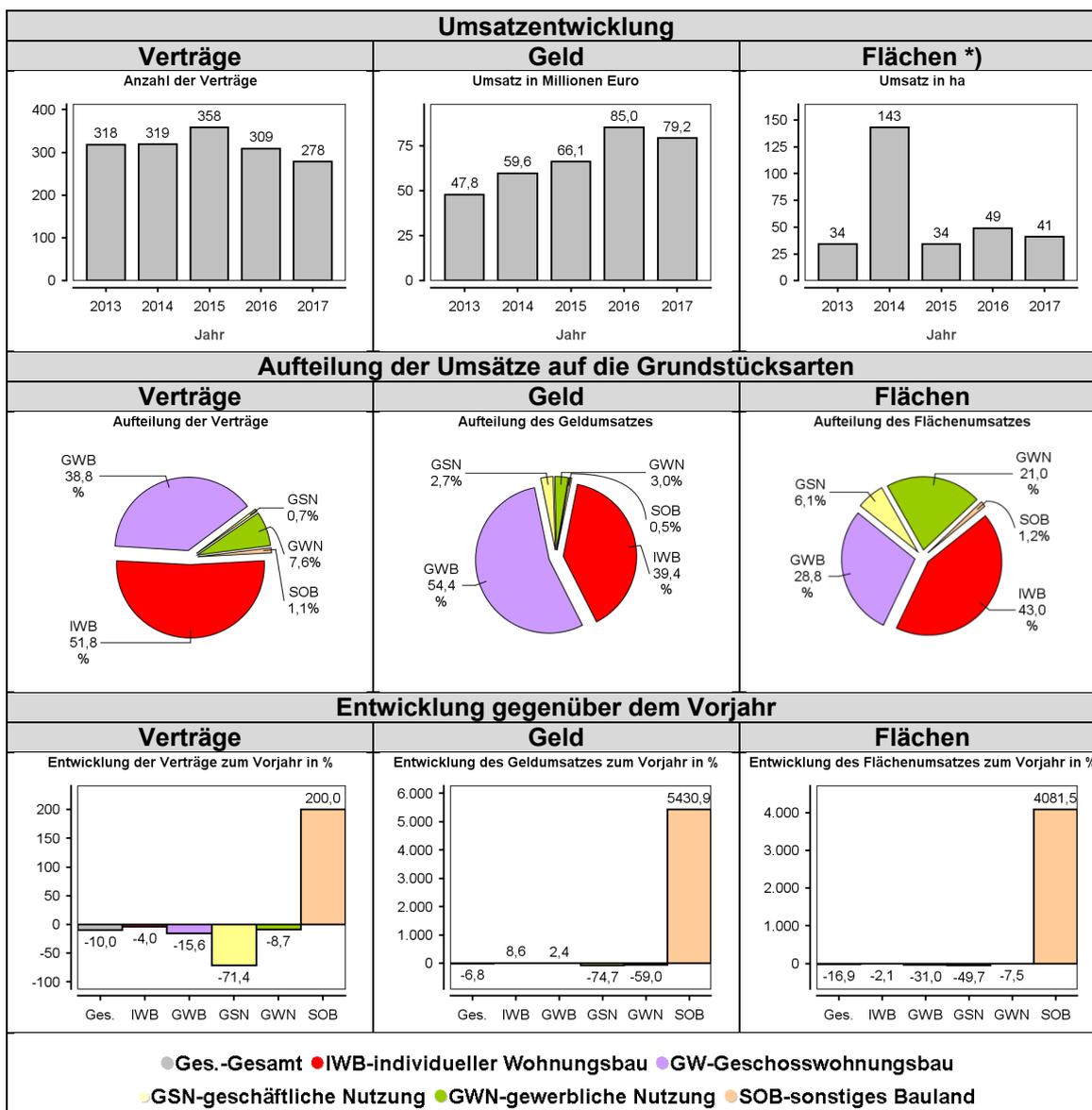
von Interesse.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **2.899 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **4,0 % erhöht**. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **575 ha (- 7,4 %)** für **329,7 Millionen Euro (- 4,4%)** umgesetzt.

Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst

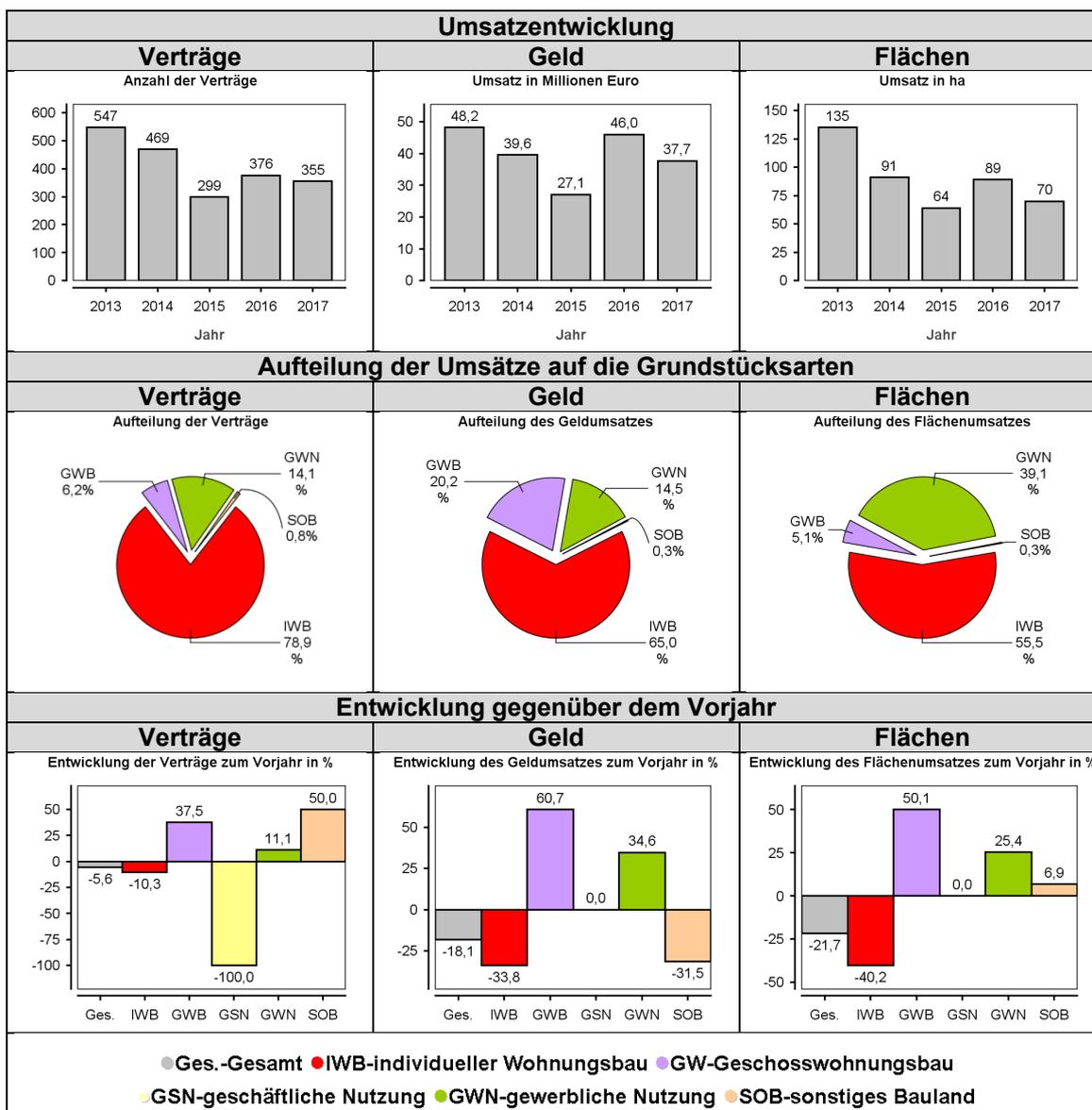


Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



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

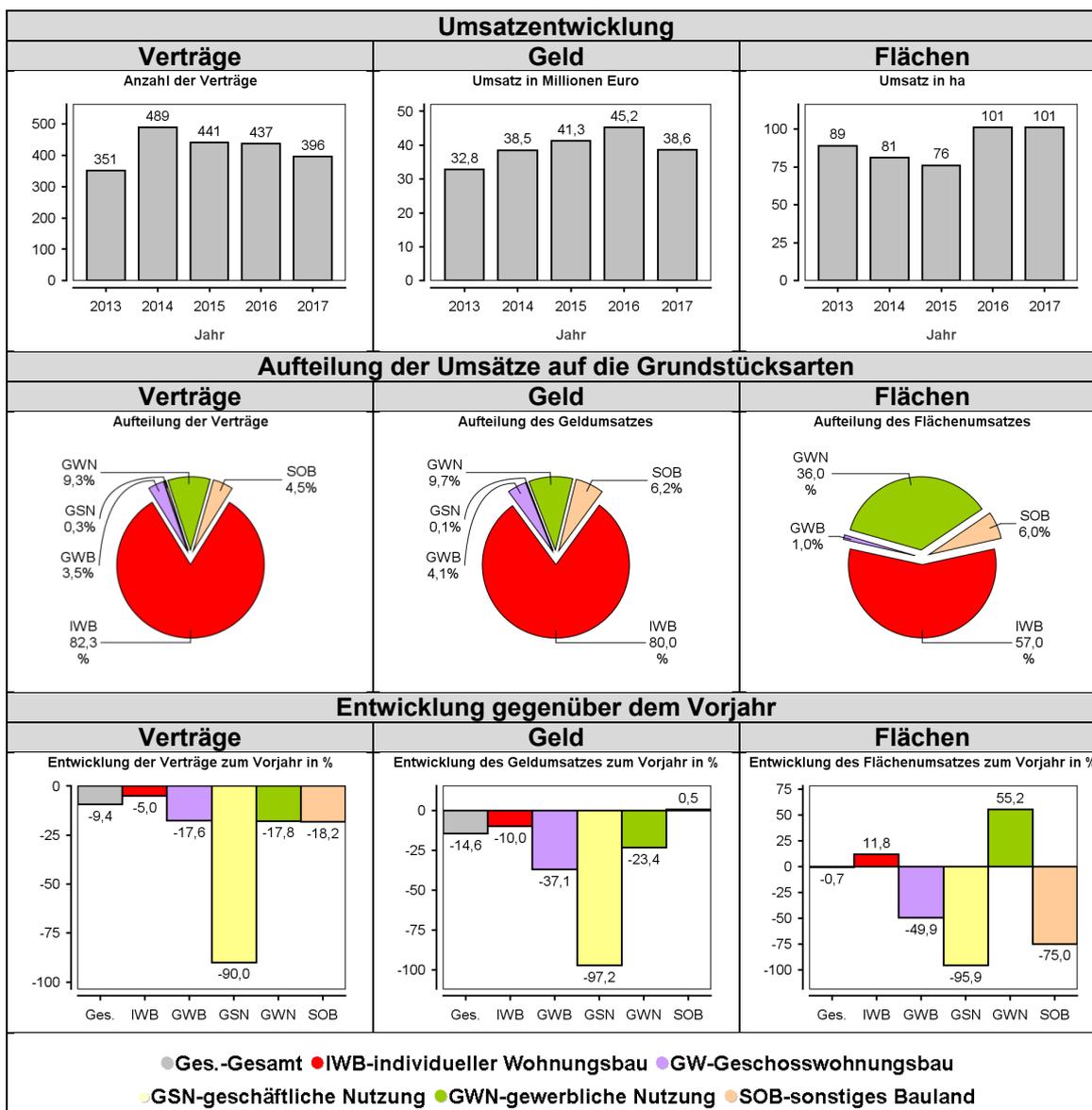
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



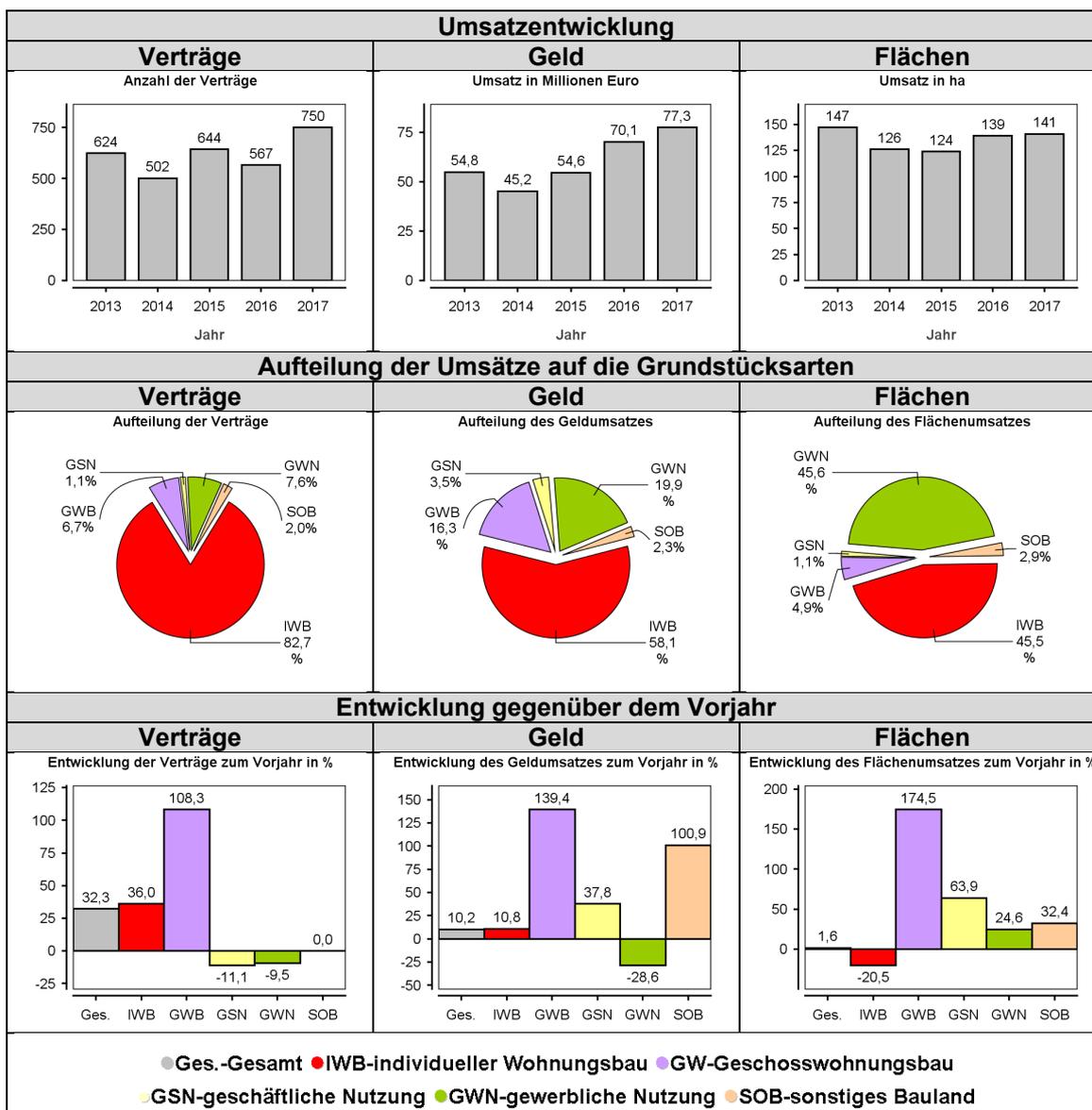
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



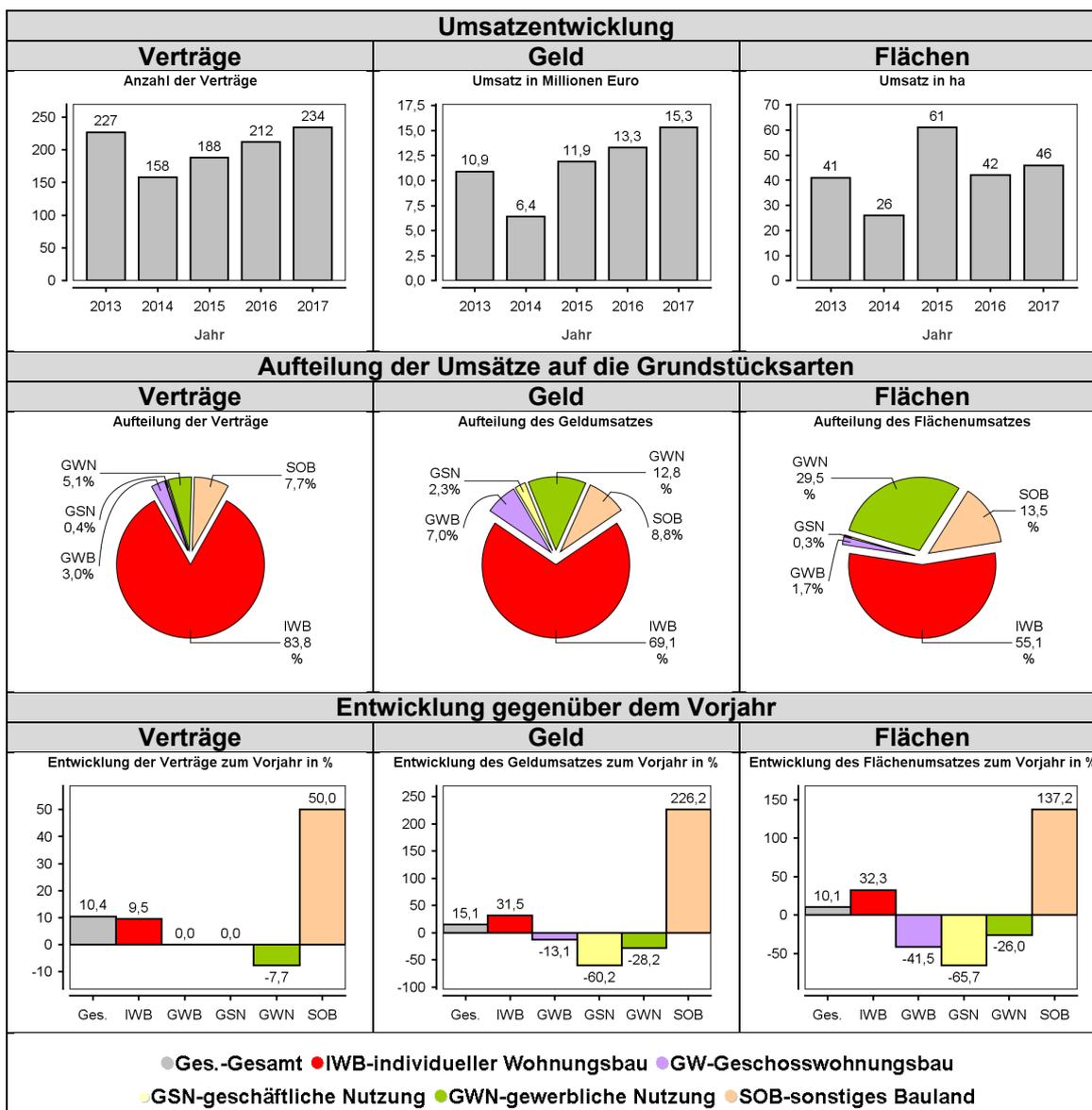
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



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 für selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die genannten Mittelwerte (Median) geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr, es sind lediglich statistische Mittelwerte, die Besonderheiten wie z. B. 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 prägend für das Preisniveau sein.

Kaufpreise für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Median)

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Stadt Delmenhorst	40	17	870	821	126	143
Stadt Oldenburg	119	109	574	572	250	320

Landkreis Ammerland	220	211	690	650	105	105
Apen	44	19	700	650	65	68
Bad Zwischenahn	24	56	750	550	155	139
Edewecht	29	23	745	915	138	110
Rastede	58	33	695	635	130	100
Westerstede, Stadt	54	69	670	670	100	100
Wiefelstede	11	11	600	765	120	144

Landkreis Cloppenburg	492	539	755	750	65	65
Barßel	53	48	720	755	55	68
Bösel	19	52	725	710	61	67
Cappeln	25	24	750	700	74	72
Cloppenburg, Stadt	29	38	800	760	125	122
Emstek	77	52	750	830	81	66
Essen	13	38	775	710	55	75
Friesoythe, Stadt	81	59	755	735	65	65
Garrel	24	92	830	765	35	65
Lastrup	27	9	690	700	59	61
Lindern	20	18	870	785	40	41
Löningen, Stadt	43	35	735	700	55	55
Molbergen	31	23	740	740	65	65
Saterland	50	51	725	725	59	67

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Landkreis Oldenburg	257	232	755	850	105	79
Beckeln (SG Harpstedt)	6	0	895		24	
Dötlingen	15	24	750	825	82	79
Dünsen (SG Harpstedt)	3	4	775	665	58	58
Ganderkesee	36	52	955	820	110	135
Groß Ippener (SG)	--	--				
Großenkneten	37	67	880	880	52	69
Harpstedt, Flecken	5	23	1075	770	66	75
Hatten	42	13	665	785	115	107
Hude	10	12	780	945	104	147
Kirchseele (SG Harpstedt)	0	0				
Wardenburg	41	13	725	810	140	140
Wildeshausen, Stadt	62	23	630	860	105	105
Colnrade (SG Harpstedt)	--	1		*)		*)
Prinzhöfte (SG Harpstedt)	--	--				
Winkelsett (SG Harpstedt)	--	--				

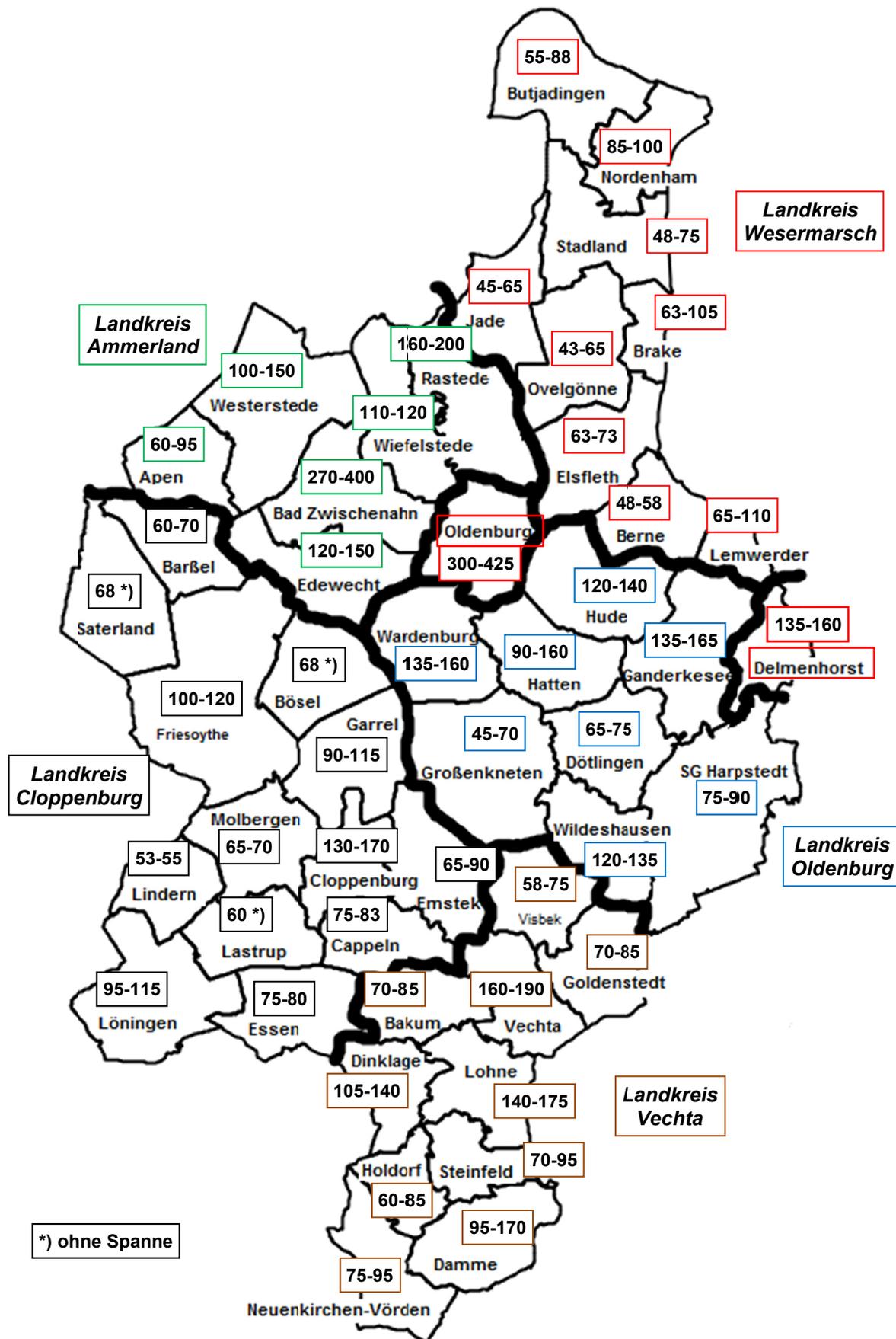
Landkreis Vechta	326	481	700	695	87	96
Bakum	18	44	820	705	66	85
Damme, Stadt	16	58	705	620	123	108
Dinklage, Stadt	36	16	685	585	87	110
Goldenstedt	50	34	670	720	71	85
Holdorf	30	16	715	725	59	59
Lohne, Stadt	42	73	630	670	92	96
Neuenkirchen-Vörden	15	38	735	725	89	100
Steinfeld	12	54	800	765	72	80
Vechta, Stadt	73	125	700	675	115	110
Visbek	34	23	820	790	65	75

Landkreis Wesermarsch	129	141	730	670	64	69
Berne	17	3	925	1.000	58	46
Brake, Stadt	5	5	595	645	100	97
Butjadingen	17	14	750	650	87	87
Elsfleth, Stadt	26	5	805	770	65	71
Jade	12	36	670	635	56	69
Lemwerder	12	25	690	635	65	67
Nordenham, Stadt	23	31	730	750	82	93
Ovelgönne	6	8	715	700	57	64
Stadland	11	14	725	690	71	74

*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

In den nachfolgenden Karten sind die mittleren 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 (31.12.2017) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)



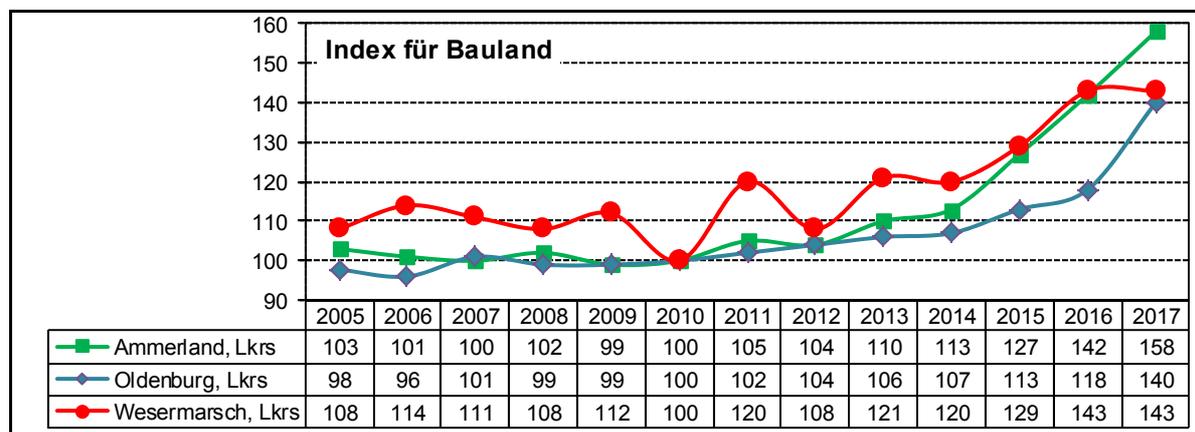
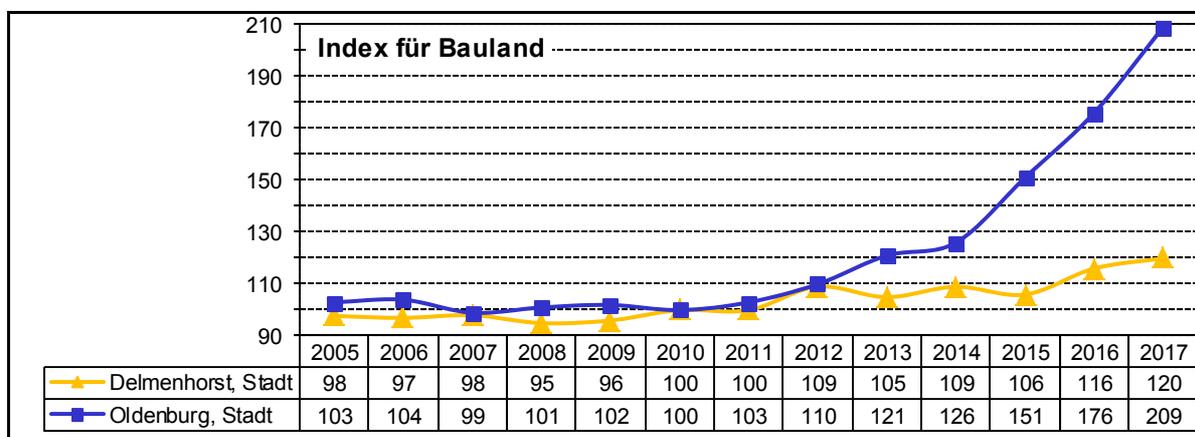
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

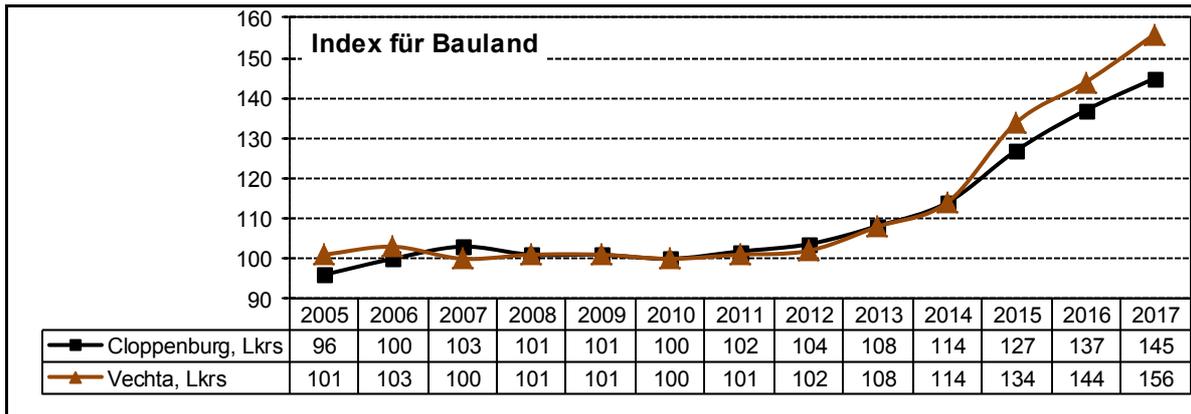
5.2.2.1 Preisentwicklung

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 besteht. 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 **2017** 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.

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.

Im Landkreis Oldenburg lässt sich dieses anhand der Kaufpreisauswertungen nachweisen.

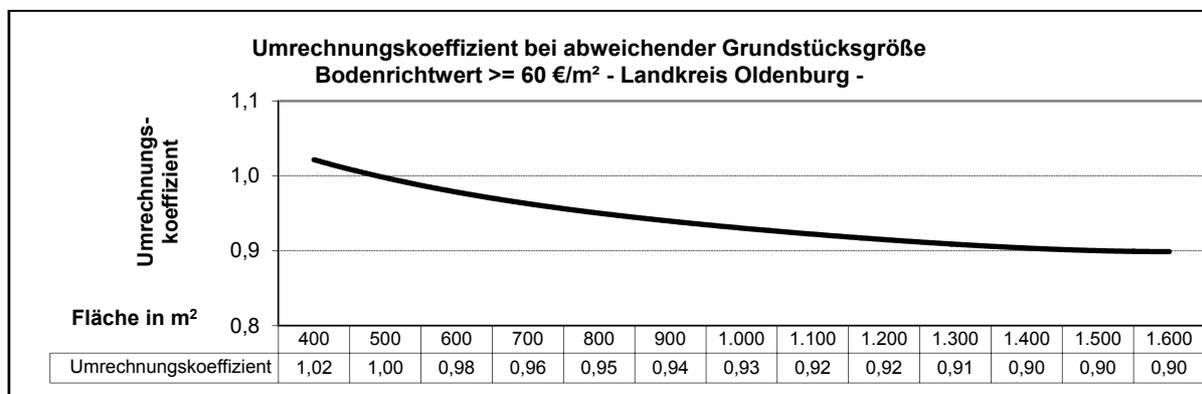
Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Landkreis Oldenburg

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg ergibt sich aus den Kauffalldaten der **Jahre 2007 bis 2013** im Bereich der **hochwertigen Lagen des Landkreises Oldenburg** eine Abhängigkeit des Bodenwertes bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus von der Grundstücksgröße.

Für die Städte Oldenburg und Delmenhorst sowie die mäßigen bis mittleren Lagen im Landkreis Oldenburg und die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Vechta und Wesermarsch kann diese Abhängigkeit nicht nachgewiesen werden. Für die Stadt Delmenhorst ist aus den Kauffällen für den **Zeitraum 2016 und 2017** im Gegensatz zu weiter zurückliegenden Untersuchungen keine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße mehr ableitbar.

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 im Landkreis Oldenburg, wenn der Bodenrichtwert 70 €/m² für 800 m² beträgt?

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

Umrechnungskoeffizienten: 400 m² = 1,02
 800 m² = 0,95

Umrechnung: $70 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,02}{0,95} = \text{rd. } 75 \text{ €/m}^2$

Der flächenangepasste Bodenwert beträgt 75 €/m².

5.3 Geschosswohnungsbau

Das Preisniveau für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus 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 mittlerer Wert pro Quadratmeter zulässiger Nettogeschossfläche (NGFI) ermittelt werden.

Aus über 90 auswertbaren Kaufpreisen aus den Jahren 2016 bis 2017 ergibt sich ein mittlerer Bodenwertanteil von 800 €/m² NGFI mit einer Spanne von 475 €/m² bis 1200 €/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 und die mindestens zur Verfügung stehende Grundstücksfläche definiert. Auch in der Stadt Cloppenburg existiert ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung.

Im Berichtsjahr gab es in der **Stadt Vechta** (ohne Langförden) 14 Kauffälle (8 im Jahr 2016). Bei 11 Verkäufen in zentrumsnahen Lagen wurden im Schnitt rund 360 €/m² Grundstücksfläche (2016 350 €/m²) gezahlt. Dazu kamen 3 Verkäufe im Baugebiet „Hagener Esch“ mit einem Kaufpreismittel von 140 €/m².

In der **Stadt Cloppenburg** war im Vorjahr die Verfügbarkeit von Flächen für den Geschosswohnungsbau und damit das Angebot größer als in Vechta. Bei rd. 20 Verkäufen wurden im Mittel Preise von 335 €/m² bei einer Spanne von 190 €/m² bis 540 €/m² erzielt. Im Berichtsjahr 2016 wurden bei 28 Verkäufen im Mittel Preise von 255 €/m² erzielt.

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 Ein-/Zweifamilienhäuser (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 300 bzw. 330 €/m² in eher zentralen Lagen und 260 €/m² in eher peripheren Lagen. In der **Stadt Vechta** sind dies 300 bzw. 250 €/m² in eher zentralen Lagen und 180 €/m² in den Bereichen des Baugebietes Telbrake, die eine verdichtete Bauweise zulassen. Die Abstufungen der Werte korrelieren mit den Verdichtungskonzepten, die in beiden Städten aufgestellt worden sind. Die Anzahl der Kauffälle in der **Stadt Lohne** lässt keine flächendeckende Einführung von Bodenrichtwertzonen für MFH-Grundstücke zu. Aus den Kauffällen der vergangenen Jahre lässt sich jedoch ein Bodenwertniveau ableiten, das etwa 50 % über den jeweiligen Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus liegt.

In der **Stadt Delmenhorst** sowie den übrigen **Städten und Gemeinden der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** lässt die geringe Anzahl an Kauffällen bei großer Streuung keine weitergehende Analyse dieses Teilmarkts zu. Überschlägig liegen die Kaufpreise bei Objekten des Geschosswohnungsbaus **rd. 20 bis 50 %** über den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Dass Kaufpreise für Geschosswohnungsbau nicht signifikant über den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus liegen, wird mehr und mehr zur Ausnahme.

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)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Stadt Delmenhorst	5	6	3.700	2.500	30	37
Stadt Oldenburg	17	17	2.600	2.700	34	35
Landkreis Ammerland	36	37	1.900	3.000	26	25
Landkreis Cloppenburg	58	58	3.900	2.800	12	14
Landkreis Oldenburg	20	17	3.700	2.100	24	25
Landkreis Vechta	49	36	4.300	4.300	25	25
Landkreis Wesermarsch	5	8	11.300	4.600	12	11

Das von den Kommunen zur Verfügung gestellte Bauland im gewerblichen Bereich wird überwiegend 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 mittleren 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 überwiegend politisch gesteuert 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 mittleren Preisniveaus für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert der erschließungsbeitragsfreien baureifen Flächen in vergleichbaren Lagen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich jeweils auf die **Berichtsjahre 2013 bis 2017**.

In Abhängigkeit von der Lage, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Mittelwerte (Median) 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	*) (3)	*)	*)
Stadt Delmenhorst	*) (3)	*)	*)
Landkreis Ammerland	18 % (11)	10 - 40 %	8 - 30 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	34 % (47)	12 - 55 %	6 - 55 €/m ²
Landkreis Oldenburg	31 % (54)	9 - 68 %	7 - 61 €/m ²
Landkreis Vechta	39 % (78)	21 - 69 %	7 - 55 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	28 % (7)	8 - 31 %	4 - 22 €/m ²

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Gebietskörperschaft	Mittel	Spanne
Stadt Oldenburg	54 % (12)	33 - 97 %	60 - 188 €/m ²
Stadt Delmenhorst	(3)	*)	*)
Landkreis Ammerland	26 % (75)	10 - 75 %	7 - 101 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	55 % (21)	33 - 90 %	14 - 90 €/m ²
Landkreis Oldenburg	73 % (10)	56 - 91 %	15 - 77 €/m ²
Landkreis Vechta	46 % (29)	27 - 83 %	20 - 52 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	31 % (7)	19 - 89 %	8 - 34 €/m ²

*) 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 Baugrundstücke im Außenbereich und für Baugrundstücke in Splittersiedlungen sind die Bodenwerte seit 2012 mit in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Es ergeben sich folgende Bodenrichtwerte für **Baugrundstücke im Außenbereich**:

Selbstständige Wohnbaugrundstücke im Außenbereich		
Gebietskörperschaft	Grundstücksgröße	Bodenrichtwert
Stadt Delmenhorst	1.500 m ²	30 €/m ²
Stadt Oldenburg	1.500 m ²	80 €/m ²
Landkreis Ammerland	1.500 m ²	20 – 35 €/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 – 30 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	1.500 m ²	13 – 25 €/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:

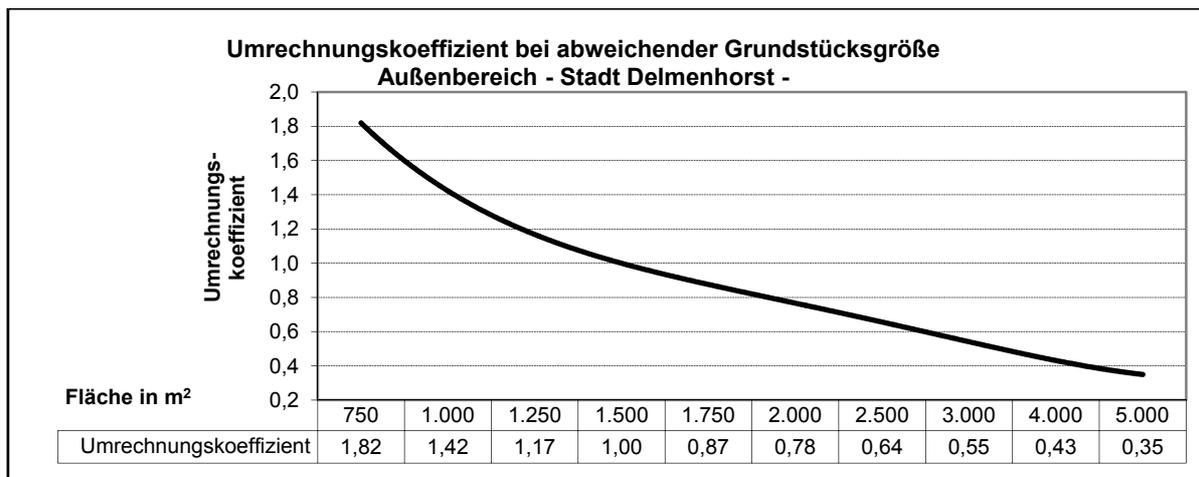
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	8 – 10 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	1,3-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Oldenburg	1,9-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Vechta	2,0-fache des Bodenrichtwertes 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 der **Jahre 2007 bis 2013** 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.

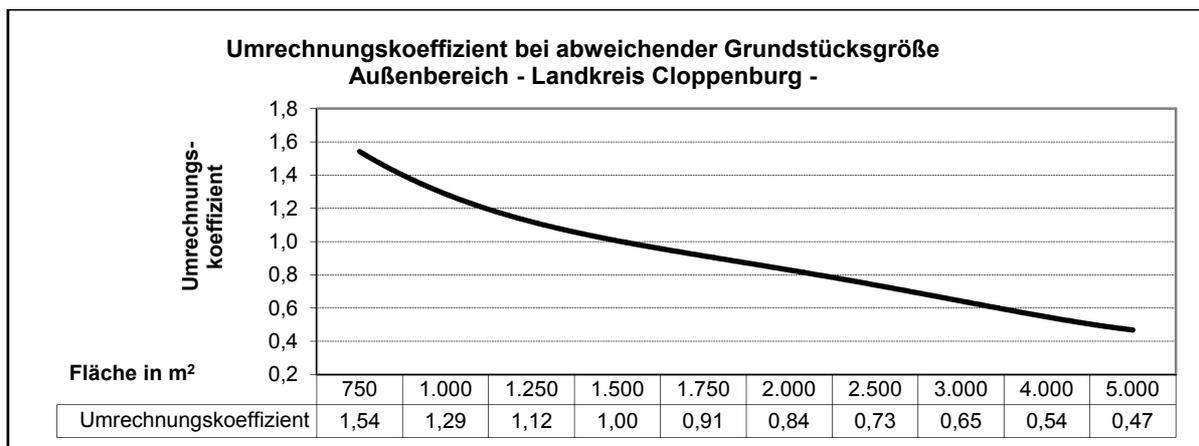
Stadt Delmenhorst – Außenbereich

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.



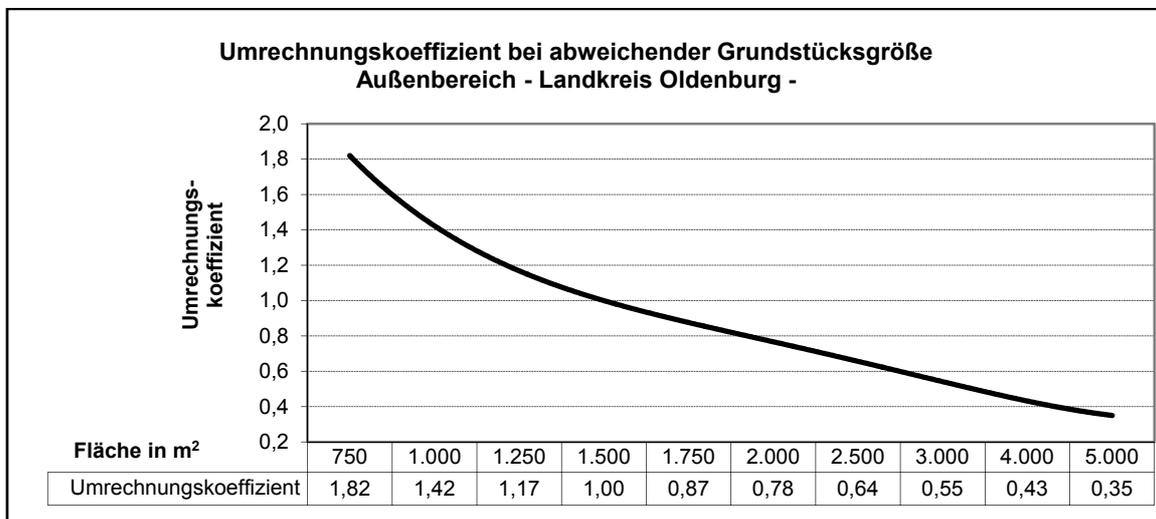
Landkreis Cloppenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 18, 20 und 28 €/m² (letzter Wert im Umfeld der Stadt Cloppenburg) ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der jeweilige Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.



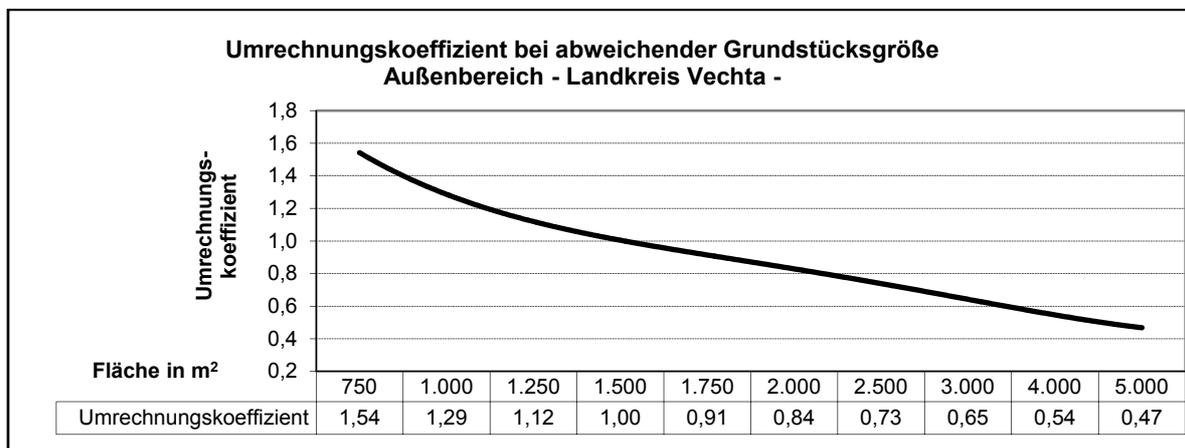
Landkreis Oldenburg – Außenbereich

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 23 €/m² (Gemeinden), 25 €/m² (Städte außer Vechta) und 30 €/m² (Stadt Vechta) 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 25 €/m². Der vorstehenden Grafik ist für ein 1.000 m² großes Baugrundstück ein Umrechnungskoeffizient von 1,29 zu entnehmen.

Bodenwert des 1.000 m² großen Grundstücks: 25 €/m² x 1,29 = **rd. 32 €/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.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg werden Erbbaurechte in der Regel am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben; die Erschließungskosten trägt überwiegend 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. Seit 2010 wurden 8 Erbbaurechte im Mittel mit 4 % des Bodenwertes neu begründet. In diesem Berichtsjahr wurden 3 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet. Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt dabei durchschnittlich 75 Jahre bei einer Spanne von 50 – 99 Jahren.

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. In den Jahren 2014 und 2016 wurden im Landkreis Ammerland 3 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau neu begründet. Im Jahr 2017 wurde kein Erbbaurecht begründet.

Im **Landkreis Wesermarsch** sind in den Jahren 2011 bis 2014 lediglich 5 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau begründet worden. Im Jahr 2017 wurde eine Erbbaurechtsbegründung registriert. Die Höhe der Erbbauzinsen liegt dabei in allen Fällen im unteren Bereich der **Auswertung der Erbbaurechtsverträge im Land Niedersachsen**.

Im Bereich des **Landkreises Cloppenburg** wurden im Untersuchungszeitraum der Jahre 2014 bis 2017 insgesamt 37 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, bei denen kirchliche Einrichtungen 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 2014 bis 2017 insgesamt 87 Erbbaurechtsbegründungen zum Zweck der Wohnbebauung vor. Die Erbbaurechte wurden von Privatpersonen, Verwaltungsgesellschaften, Kommunen sowie kirchlichen Einrichtungen vergeben. Diese Verträge wurden überwiegend 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			
	Anzahl	Mittel	Min – Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Cloppenburg	37	0,78	0,46 – 1,80	3,0	2,9 – 4,5	1,0	1,0 – 3,0
Vechta	87	1,50	0,45 – 7,80	3,0	2,1 – 4,2	2,0	1,6 – 4,0

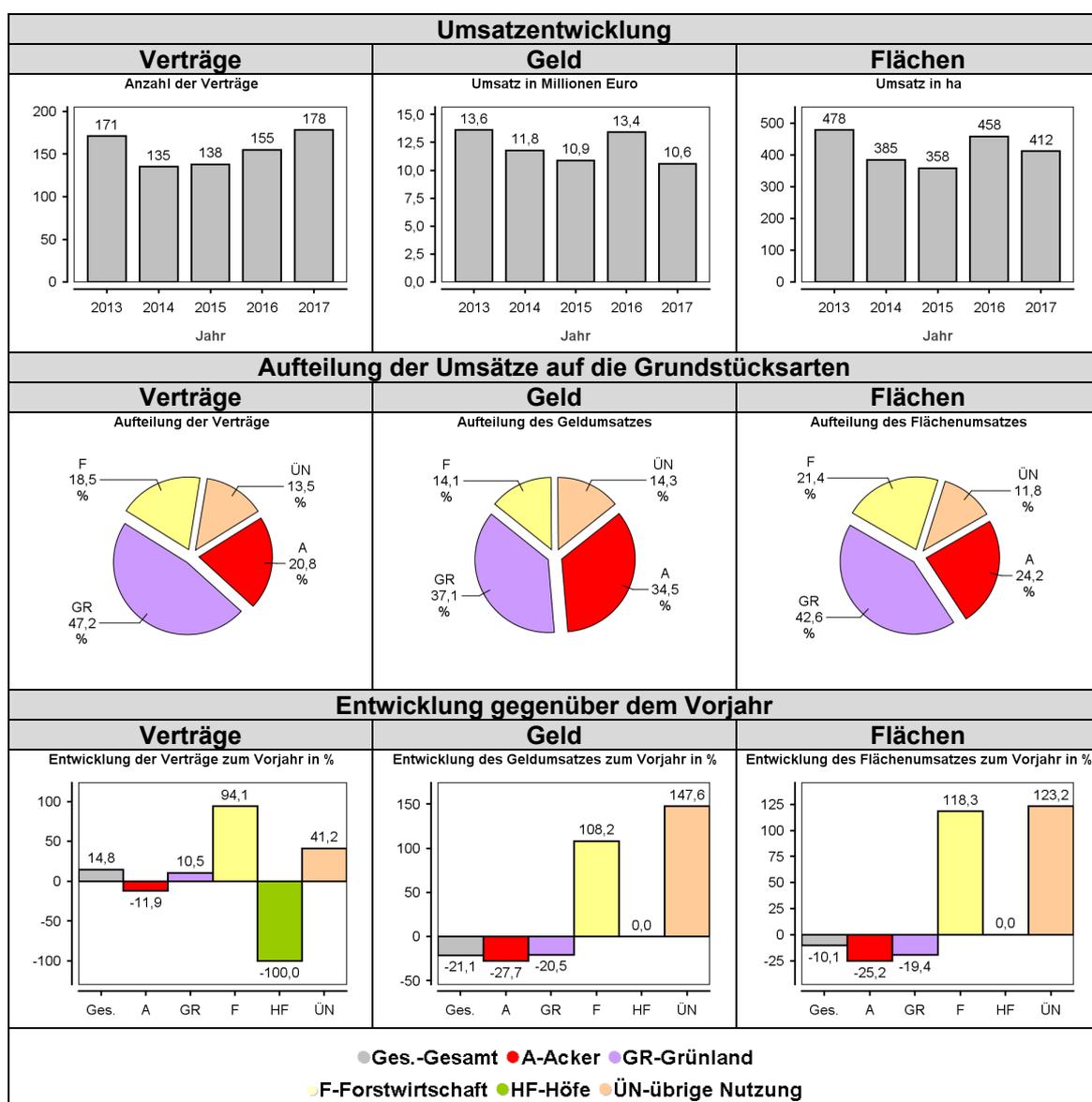
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

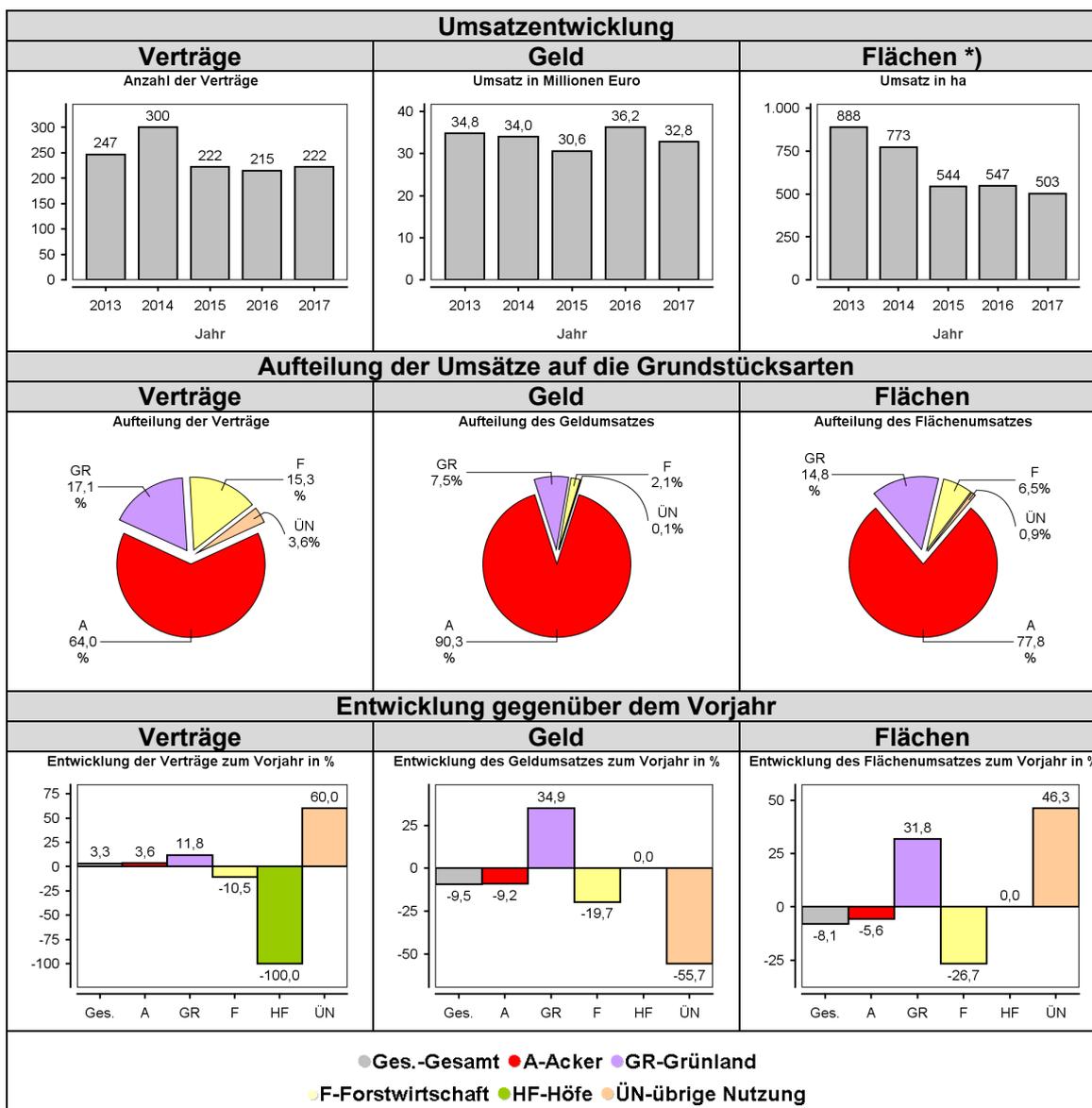
Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke hat in den Städten Delmenhorst und Oldenburg nur einen sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in den Städten Delmenhorst und Oldenburg kaum angefallen. 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 1,4 % erhöht**. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **2.483 ha (- 21,7 %) für 90,0 Millionen Euro (- 18,6 %) umgesetzt**.

Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland

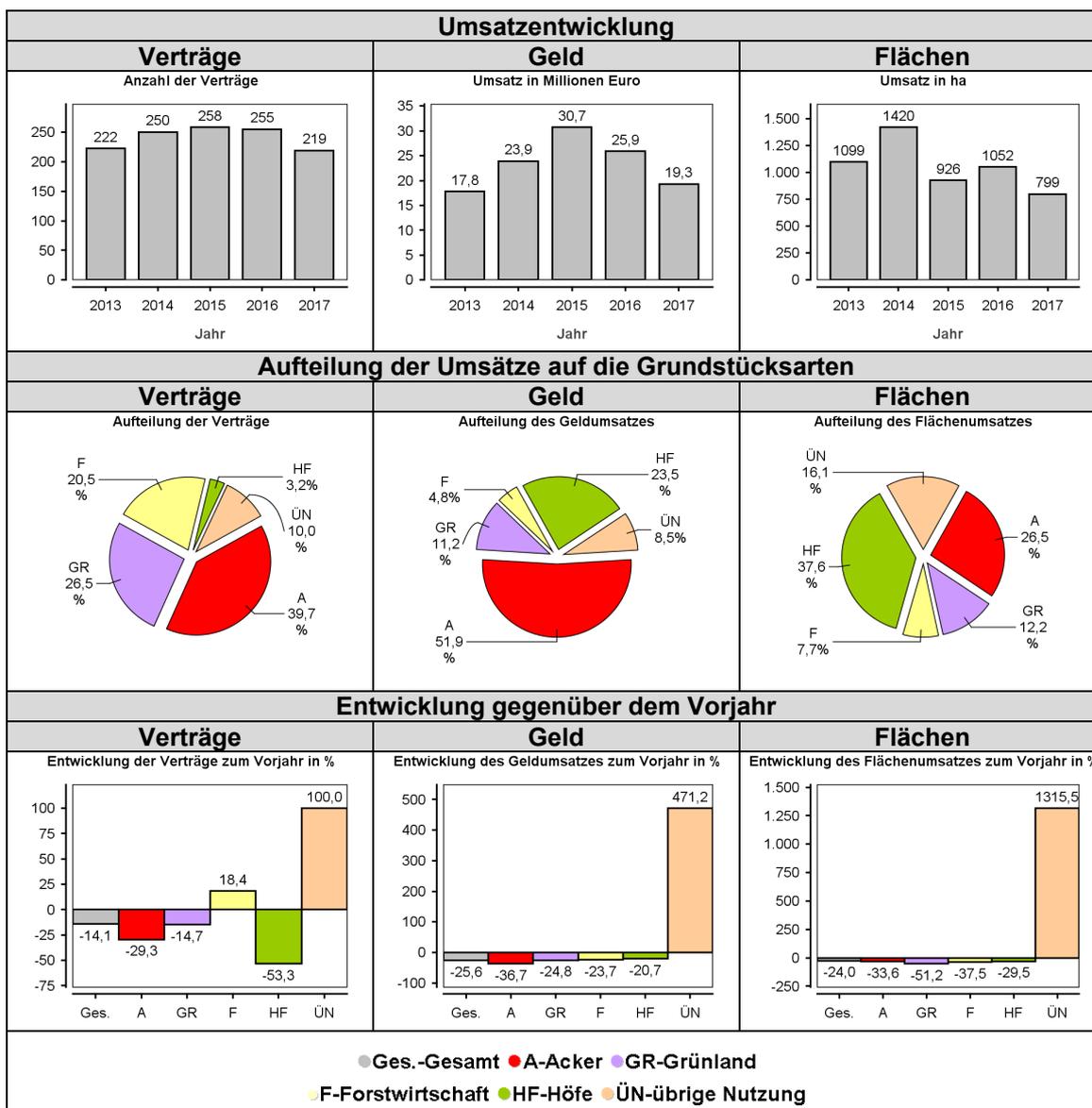


Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg

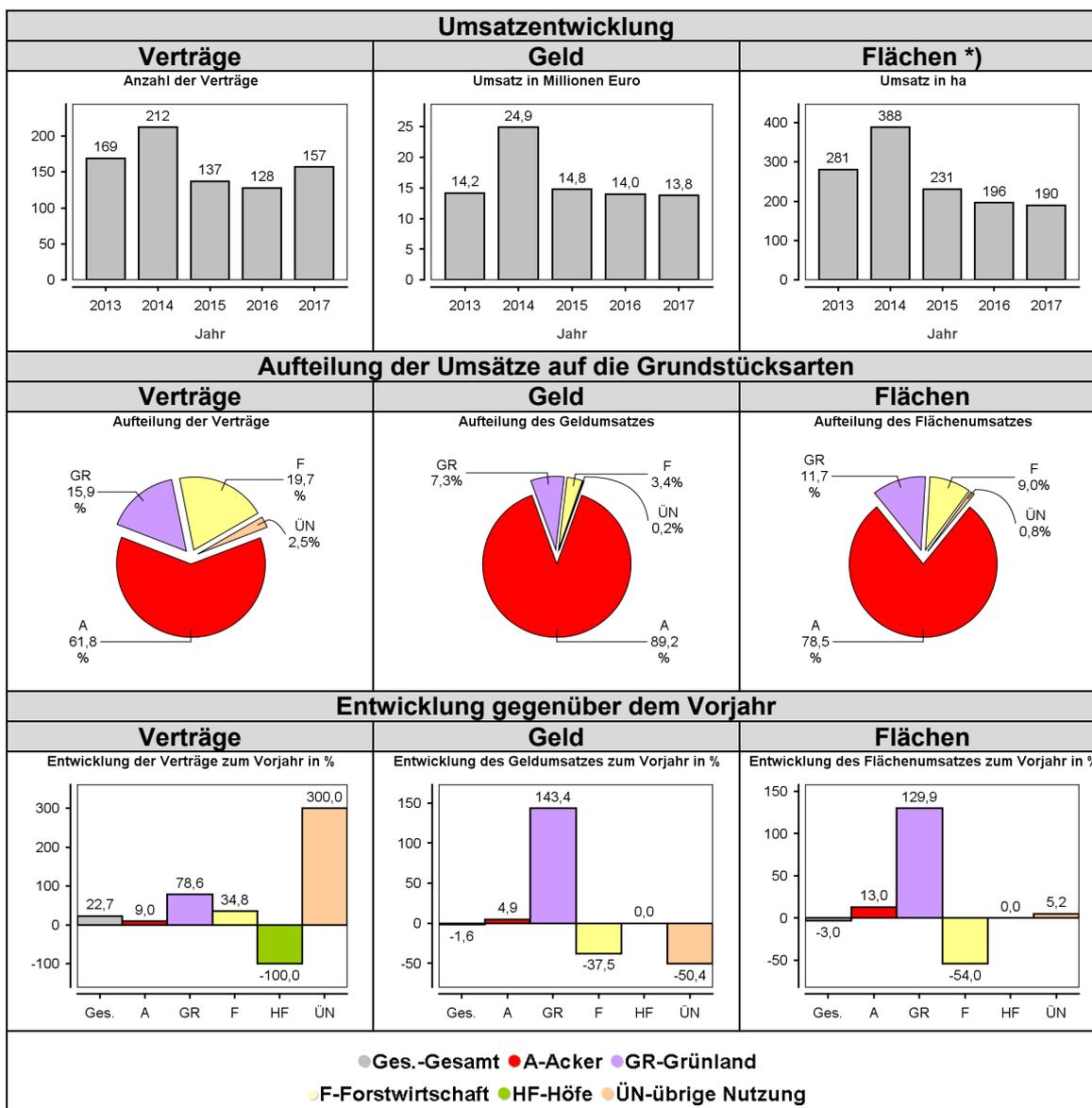


*) Der Flächenumsatz im Landkreis Cloppenburg für die Berichtsjahre 2013 und 2014 wurde gegenüber der Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2015 korrigiert, da diese Werte durch unentgeltliche Hofübertragungsverträge beeinflusst waren.

Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg

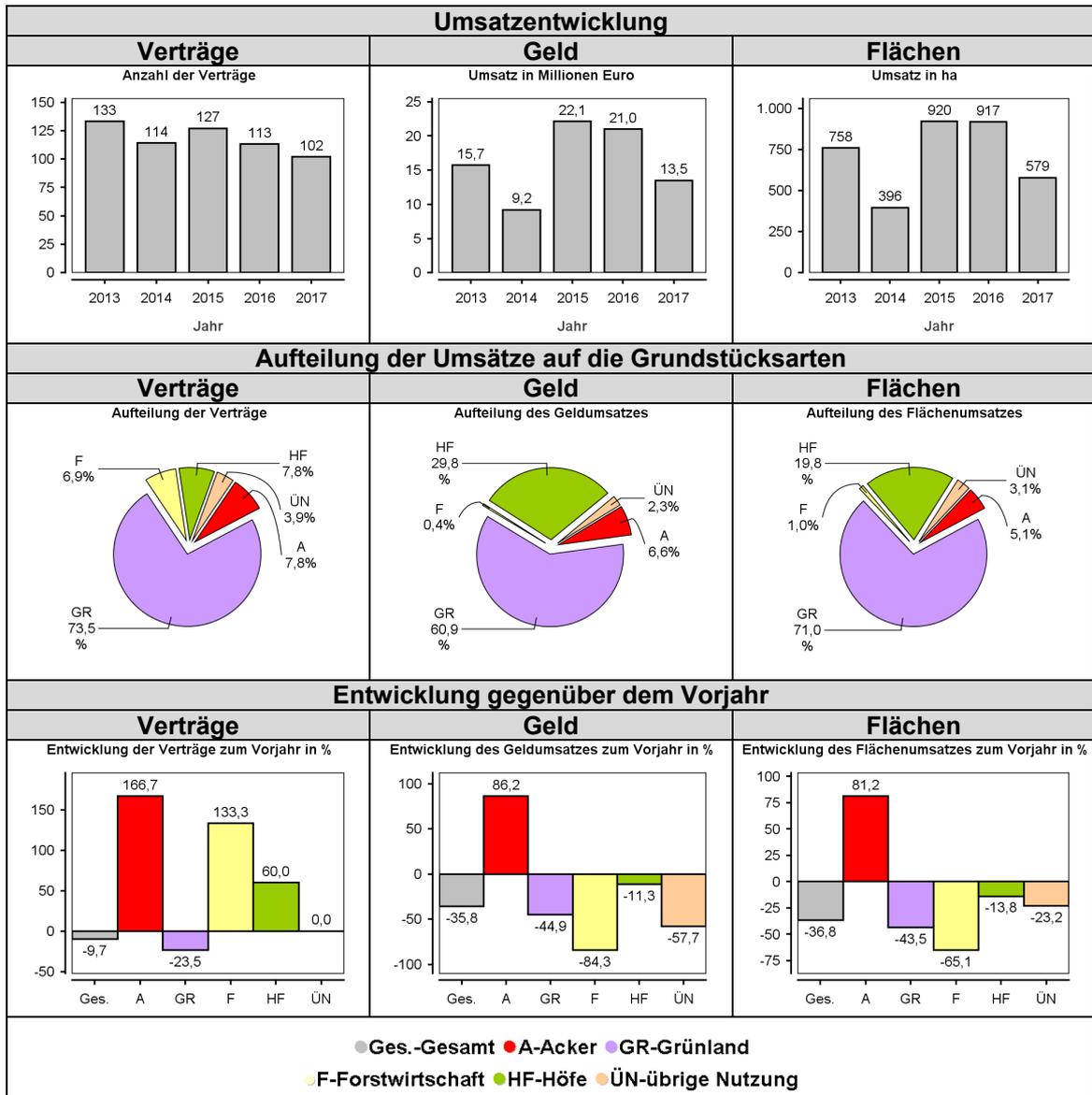


Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



*) 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 mittlere 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 deshalb 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 Seiten 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 mittlere 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 Mittelwerten ist keine unmittelbare Abhängigkeit zwischen der Ackerzahl und dem Kaufpreis erkennbar.

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

Die Mittelwerte (Median) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angabe beruht auf der 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	28 (33)	1,8 (2,6)	3,64 (3,73)	2,50 – 5,28 (2,00 – 6,20)
bis 40	Grünland	58 (49)	1,6 (1,9)	2,20 (2,31)	1,00 – 6,01 (0,63 – 4,22)
bis 40	Baumschule	10 (5)	1,4 (1,6)	3,41 (3,53)	2,81 – 5,50 (2,50 – 5,33)

Landkreis Cloppenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	73 (73)	1,7 (2,2)	7,80 (8,00)	2,60 – 13,50 (3,50 – 11,06)
41 - 60	1 (7)	*) (2,0)	*) (9,00)	*) (7,99 – 12,00)

Landkreis Cloppenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	19 (17)	1,6 (1,3)	2,21 (2,34)	1,90 – 6,00 (1,50 – 6,20)

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	39 (72)	1,9 (2,7)	5,05 (5,00)	3,26 – 8,00 (2,50 – 9,50)
41 - 60	8 (7)	0,7 (2,1)	5,25 (5,50)	3,50 – 7,90 (4,50 – 9,90)

Landkreis Oldenburg – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	36 (45)	1,6 (1,3)	2,21 (2,34)	1,30 – 3,80 (0,75 – 3,81)
41 – 60	2 (3)	*) (2,5)	*) (1,81)	*) (1,00 – 2,00)

*) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben.

Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	18 (19)	1,4 (1,1)	7,64 (9,05)	3,91 – 13,00 (4,77 – 11,50)
41 - 60	12 (13)	1,2 (2,9)	9,92 (9,50)	7,00 – 15,00 (8,00 – 13,34)

Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	7 (5)	1,6 (1,3)	2,21 (2,34)	2,95 – 10,16 (1,49 – 4,50)

Landkreis Wesermarsch

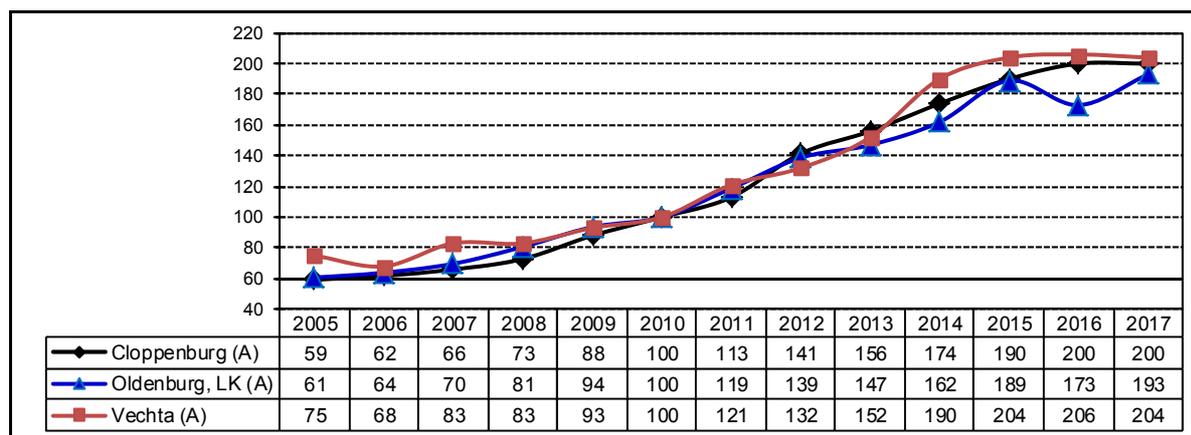
Bodenart	Nutzung *)	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Mittel	Spanne
Lehm, Ton	Gr	30 (37)	5,5 (3,5)	2,33 (2,30)	1,90 – 3,00 (1,01 – 3,40)
Lehm-Moor, Ton-Moor	Gr	13 (28)	7,7 (5,1)	1,65 (1,80)	0,76 – 2,18 (0,86 – 2,60)
Moor	Gr	11 (5)	2,4 (1,9)	1,49 (1,50)	1,08 – 2,40 (0,38 – 1,75)
Lehm, Ton, Sand	A, A-/Gr	7 (6)	5,0 (4,3)	2,45 (2,82)	1,57 – 3,00 (1,94 – 3,86)
Moor	A, A-/Gr	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

*) A = Ackerland, Gr = Grünland, A-/Gr = Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung)

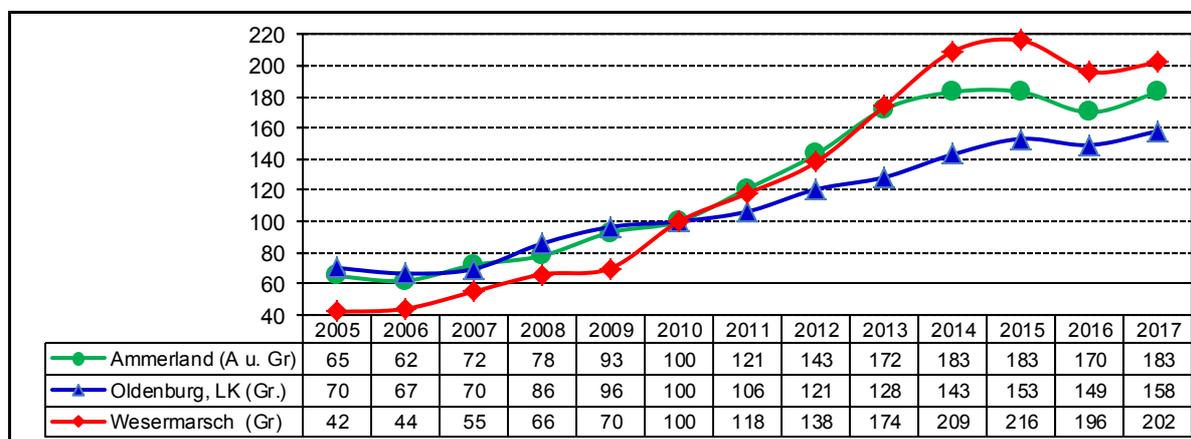
6.2.2 Preisentwicklung

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 **2017** 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

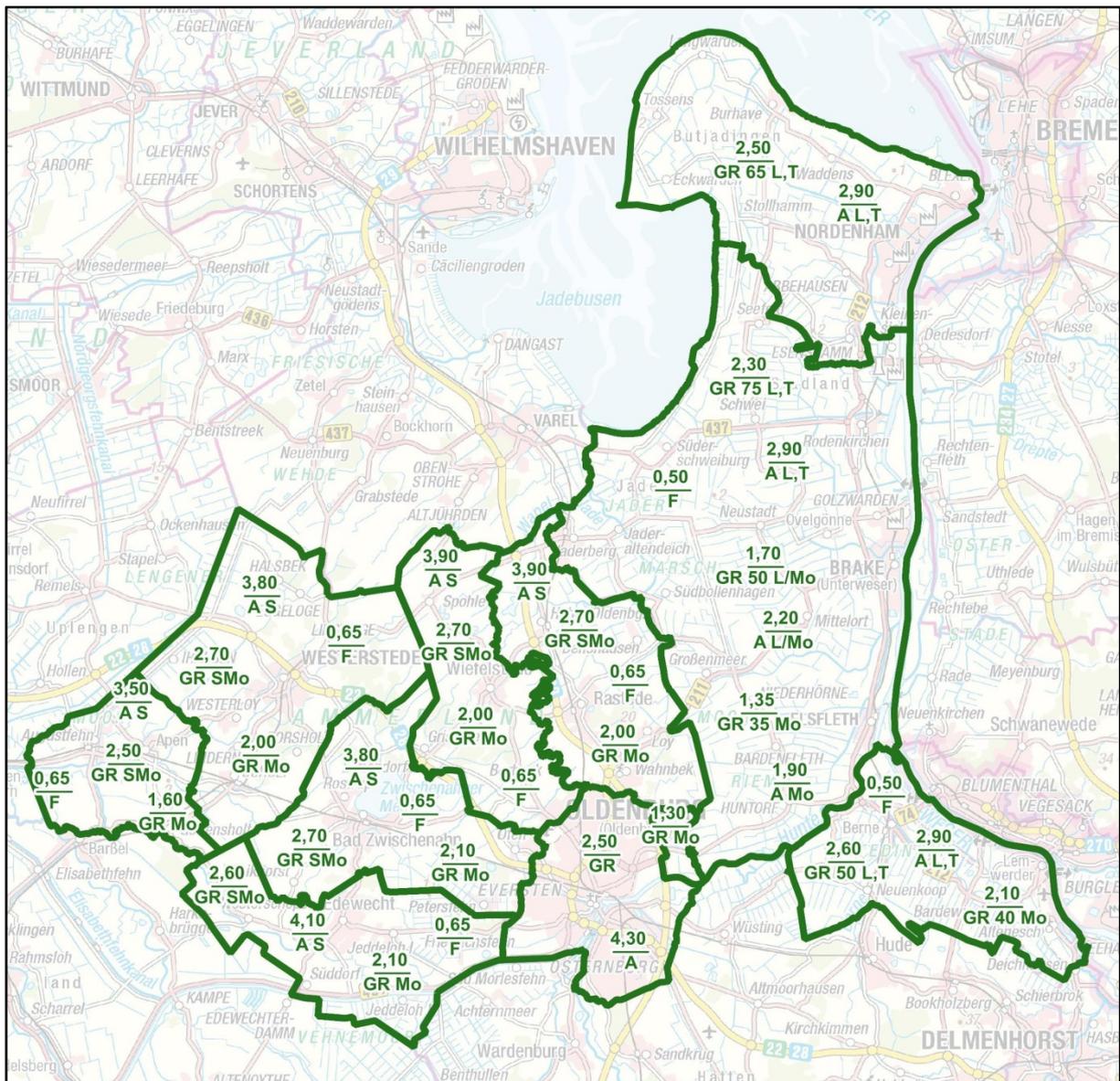
Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises aus den vorliegenden Daten nicht nachweisbar ist.

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

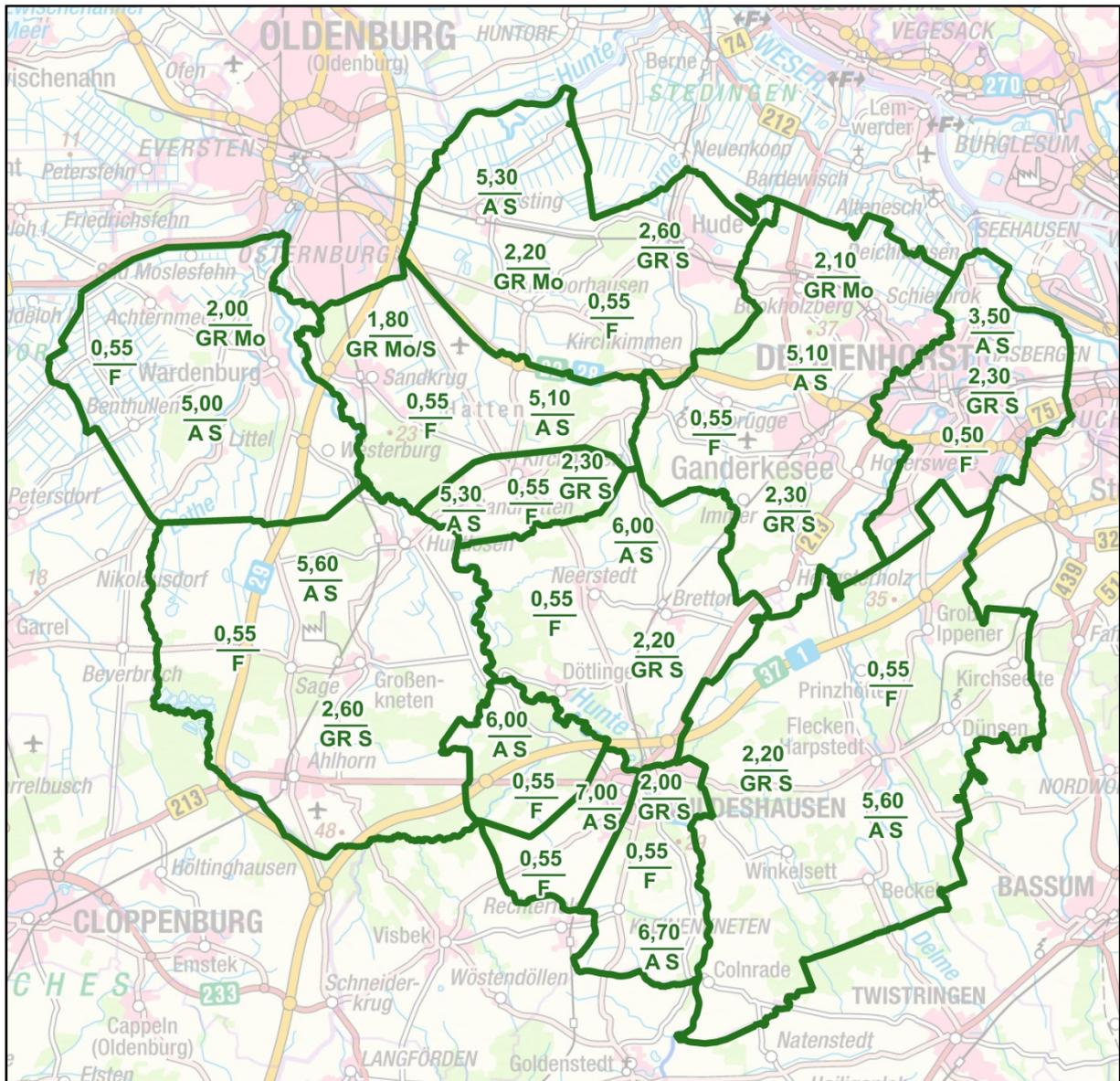


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



A S =	Acker auf Sand
A L, T =	Acker auf Lehm/Ton
GR S =	Grünland auf Sand
GR SMo =	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
F =	Forstfläche ohne Bestand

Lagertypische Acker- und Grünlandwerte Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg

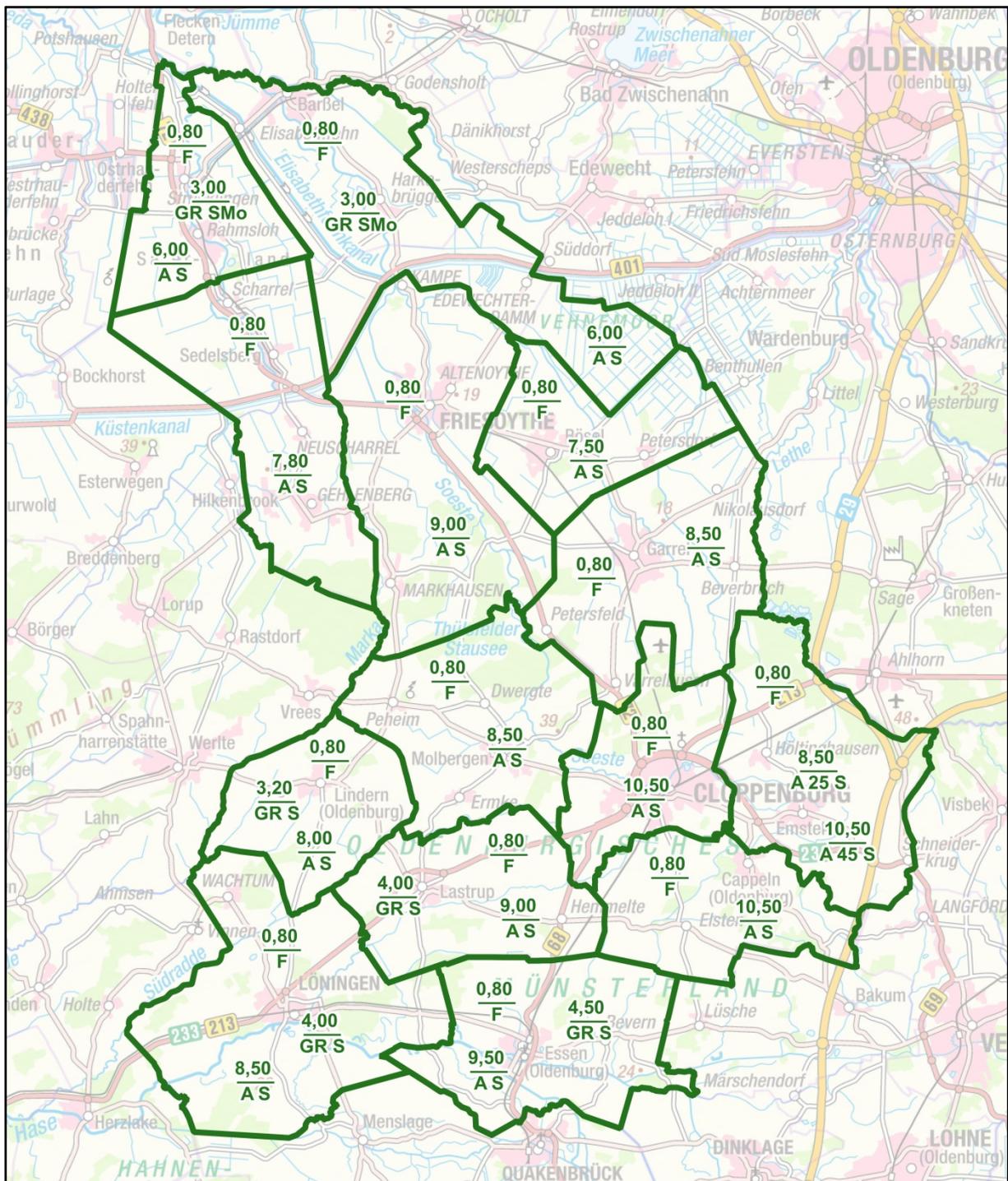


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



AS =	Acker auf Sand
AL, T =	Acker auf Lehm/Ton
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
F =	Forstfläche ohne Bestand

Lagertypische Acker- und Grünlandwerte Landkreis Cloppenburg

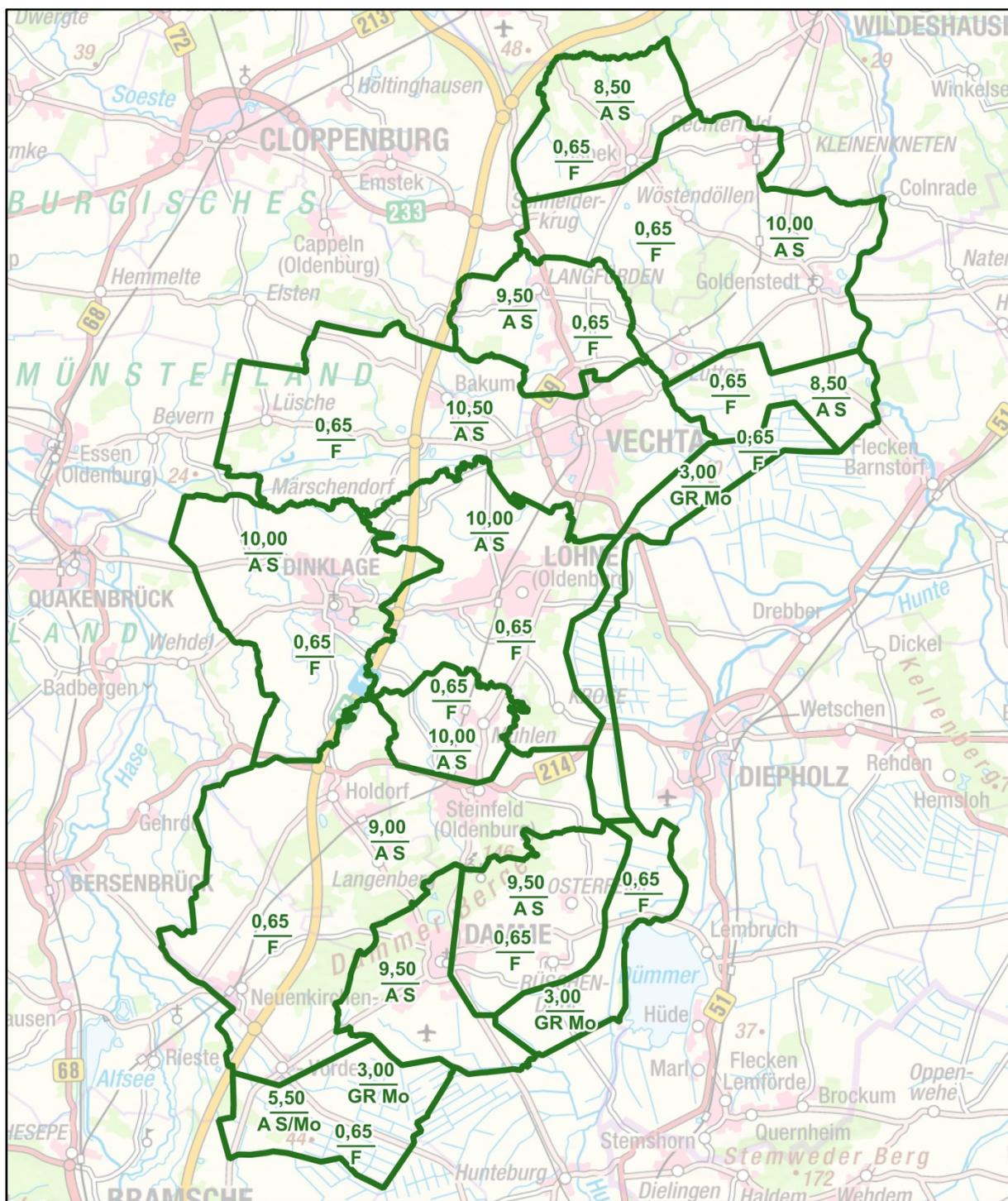


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



AS =	Acker auf Sand
AL, T =	Acker auf Lehm/Ton
GR S =	Grünland auf Sand
GR SMo =	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
F =	Forstfläche ohne Bestand

Lagertypischen Acker- und Grünlandwerte Landkreis Vechta



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



AS =	Acker auf Sand
AL, T =	Acker auf Lehm/Ton
GR S =	Grünland auf Sand
GR SMo =	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
F =	Forstfläche ohne Bestand

6.3 Höfe

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

Tabelle: Verkäufe von Hofstellen

Landkreis	Zeitraum	Anz.	Grundstückgröße (ha)	Gesamtkaufpreis (€)	Kaufpreis / Grundstückgröße (€/m ² inkl. Gebäude)
Ammerland	2013 – 2017	5	13 – 39	650.000 – 1,7 Mio.	2,50 – 5,70
Cloppenburg	2013 – 2017	3	17 – 28	740.000 – 1,5 Mio.	3,00 – 5,50
Oldenburg LK	2013 – 2017	9	13 – 106	114.000 – 1,0 Mio.	0,50 – 2,90
Vechta	2013 – 2017	3	13 – 18	1,1 Mio. – 1,4 Mio.	6,80 – 10,70
Wesermarsch	2013 – 2017	23	10 – 89	165.000 – 2,3 Mio.	1,00 – 4,40

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg sind im Zeitraum **2013 bis 2017** insgesamt **176 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden, die im Folgenden weiter untersucht worden sind. Hierbei wechselten rund 674 ha für 11,5 Millionen Euro 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 mittleren gezahlten Kaufpreise für Forstflächen in dem Zeitraum **2013 bis 2017** 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 Mittelwerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der statistischen Mittelbildung aller Kauffälle, dem Median, 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)	36	3,3	1,50	0,75 – 2,99
Laubwald	8	4,8	1,58	0,75 – 2,58
Nadelwald	7	1,8	1,63	1,09 – 1,85
Mischwald	21	2,8	1,50	1,00 – 2,99

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,65 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2016.

Landkreis Cloppenburg – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	48	2,2	2,05	0,30 – 3,20
Laubwald	8	1,6	1,92	1,10 – 2,50
Nadelwald	28	2,0	1,96	0,80 – 3,20
Mischwald	12	3,2	2,46	0,99 – 3,04

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,80 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2016.

Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	45	2,3	1,39	0,27 – 2,94
Laubwald	5	5,5	1,20	0,27 – 1,40
Nadelwald	21	1,6	1,50	0,41 – 2,94
Mischwald	19	3,0	1,40	0,40 – 2,00

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,55 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2016.

Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	38	2,3	1,94	0,30 – 6,14
Laubwald	12	1,8	2,27	1,00 – 6,14
Nadelwald	20	2,8	1,57	0,30 – 2,60
Mischwald	6	2,3	2,00	1,76 – 2,36

Bodenrichtwert (€/m²) ohne Bestand = 0,65 €/m² *)

*) Der dargestellte Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2016.

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 2017 liegen in den Landkreisen Ammerland und Cloppenburg je 5 Verkäufe vor; im Landkreis Wesermarsch liegen 4 Verkäufe vor, im Landkreis Oldenburg liegen 3 Verkäufe vor und im Landkreis Vechta liegen 2 Verkäufe vor. Im Bereich der Städte Oldenburg und Delmenhorst liegen keine aktuellen Kauffälle vor.

Aufgrund der geringen jährlichen Anzahl von entsprechenden Verkäufen sind im Folgenden die mittleren Quadratmeterpreise und Spannen der **Jahre 2013 – 2017** dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Mittel	Spanne
Oldenburg, Stadt	2	0,73	–
Landkreis Ammerland	12	0,79	0,23 – 1,61
Landkreis Cloppenburg	23	0,77	0,16 – 3,08
Landkreis Oldenburg	20	0,82	0,18 – 1,73
Landkreis Vechta	9	0,51	0,18 – 2,00
Landkreis Wesermarsch	5	0,48	0,40 – 1,08

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Private Grünfläche und Hausgartenland

Für die nachfolgende Tabelle ist eine Untersuchung aus der Kaufpreissammlung der **Jahre 2013 bis 2017** durchgeführt worden. Hierbei wurden Verkäufe von Gartenlandflächen und privaten Grünanlagen näher untersucht.

Kreisfreie Stadt Landkreis	Kaufpreis in €/m ² *)			Anz.	Mittel der Flächen (gerundet)	Vergleich Kaufpreis / Bodenrichtwert (gerundet)
	Min. (rd.)	Max. (rd.)	Mittel (gerundet)			
Delmenhorst – Stadtlage	<i>Für eine Auswertung liegen nicht genügend Kauffälle vor!</i>					
Delmenhorst – Randlage						
Oldenburg – Stadtlage	8,50	83,50	40,00	17	120 m ²	25 %
Oldenburg – Randlage	<i>Für eine Auswertung liegen nicht genügend Kauffälle vor!</i>					
Ammerland – Ortslage	5,00	58,00	20,00	53	330 m ²	25 %
Ammerland – Außenbereich	3,00	20,00	7,50	27	1.100 m ²	30 %
Cloppenburg – Ortslage	5,00	25,00	10,50	17	210 m ²	25 %
Cloppenburg – Außenbereich	3,00	20,00	9,00	76	310 m ²	50 %
Oldenburg LK – Ortslage	6,50	30,00	19,50	14	570 m ²	20 %
Oldenburg LK – Außenbereich	3,00	17,00	8,00	33	980 m ²	35 %
Vechta – Ortslage	3,00	25,00	24,00	12	180 m ²	25 %
Vechta – Außenbereich	4,00	20,00	13,00	22	560 m ²	60 %
Wesermarsch – Ortslage	4,00	17,50	14,00	11	90 m ²	45 %
Wesermarsch - Außenbereich	2,50	10,00	5,00	15	700 m ²	35 %

*) 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 20 €/m² (bzw. rund 25 % des entsprechenden Bodenrichtwertes) gezahlt werden.

In den Randlagen und den Außenbereichslagen beträgt der Mittelwert rund 8 €/m² im gesamten Untersuchungsbereich. Prozentual gesehen sind das rund 30 – 35 % der entsprechenden Richtwerte. Das der Prozentwert höher liegt, ist hauptsächlich durch das wesentlich geringere Bodenrichtwertniveau bedingt. Dadurch erklären sich auch die auffällig hohen Prozentwerte in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta.

Für den Bereich der Stadt Delmenhorst und die Randlage der Stadt Oldenburg liegt für eine Auswertung keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vor. Die vorgenannten Mittelwerte für den gesamten Untersuchungsbereich können aber auch in diesen Bereichen als Orientierung für das Wertniveau von Gartenlandflächen dienen.

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 7 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 2008 bis 2017**.

Für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Stadt Oldenburg liegen keine Kauffälle über Abbauland vor.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis		Wertanteil des Bodenvorkommens am Kaufpreis	
		Mittel (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	Mittel (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Ammerland					
Flächen für Sandabbau	9	5,10	2,80 – 10,50	4,10	1,33 – 9,48
Flächen für Torfabbau	13	1,30	0,22 – 2,70	1,25	0,50 – 2,00
Landkreis Cloppenburg					
Flächen für Sandabbau	10	4,00	1,10 – 12,90	3,75	2,05 – 5,50
Flächen für Torfabbau	5	2,55	1,20 – 3,60	2,40	1,09 – 2,79
Landkreis Oldenburg					
Flächen für Sandabbau	16	8,00	3,50 – 15,15	6,80	4,00 – 12,05
Flächen für Torfabbau	0	-	-	-	-
Landkreis Vechta					
Flächen für Sandabbau	20	7,70	3,65 – 20,51	5,90	2,00 – 12,51
Flächen für Torfabbau	33	1,90	0,90 – 4,67	1,75	0,70 – 4,37
Landkreis Wesermarsch					
Flächen für Sandabbau	1	*)	*)	*)	*)
Flächen für Torfabbau	8	0,60	0,40 – 1,30	0,85	0,50 – 1,20

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

7.3 Wasserflächen

In der folgenden Tabelle sind die mittleren Kaufpreise und die Preisspannen der in den **Jahren 2013 bis 2017** 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.

Gebietkörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Mittelwert	Spanne
Landkreis Ammerland			
nichtgewerbliche Teichflächen	10	1,85	0,55 – 8,85
Graben	8	1,00	0,30 – 4,00
Landkreis Cloppenburg			
nichtgewerbliche Teichflächen	11	1,95	1,00 – 5,30
Graben	4	2,25	1,00 – 4,00
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	3	1,25	0,65 – 1,75
nichtgewerbliche Teichflächen	10	1,65	0,45 – 4,30
Graben	3	0,50	0,50 – 1,00
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	4	3,15	2,00 – 6,90
Landkreis Wesermarsch			
nichtgewerbliche Teichflächen	3	0,50	0,40 – 0,80
Graben	2	0,80	–

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.

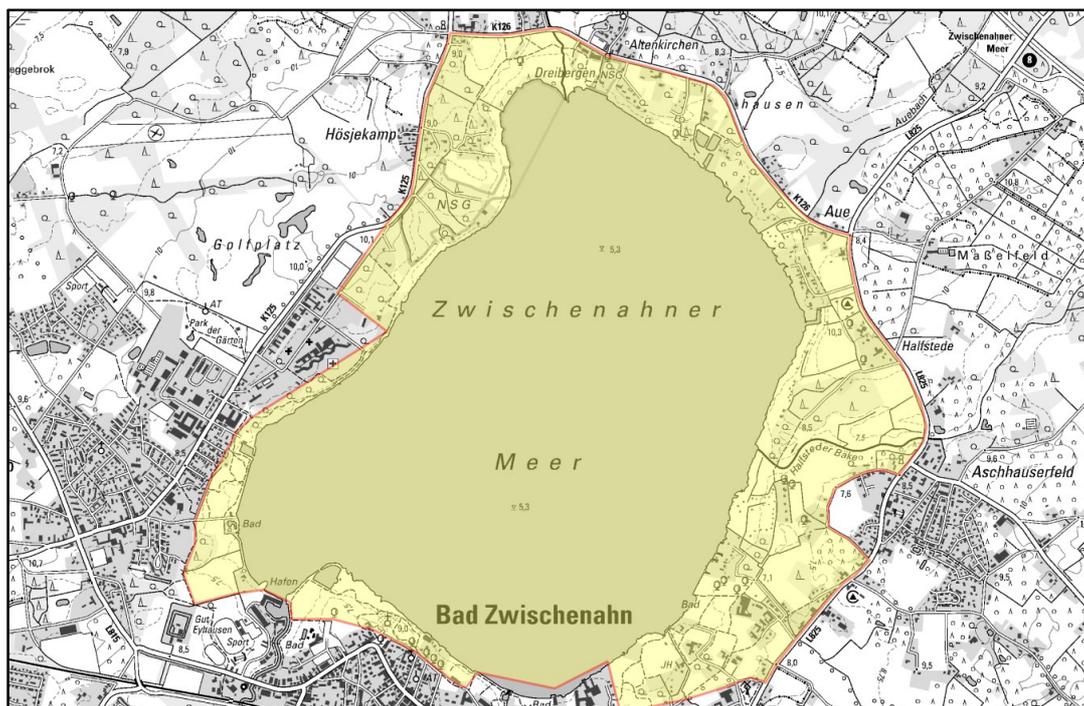
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich verboten. Es dürfen somit keine neuen Gebäude erstellt und keine wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Eine Neuerstellung von vorhandenen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

7.4.1 Seegrundstück mit Wohnbebauung

Für entsprechende Grundstücke im Bereich des Zwischenahner Meeres mit der Möglichkeit der Bebauung liegen seit dem Jahre 2010 keine geeigneten Kaufpreise von Baugrundstücken (ohne Bebauung) aus der Kaufpreissammlung zum Vergleich vor.

Zur Ableitung des Bodenwertes wurden deshalb Kauffälle von Grundstücken mit Bebauung untersucht. Diese Kauffälle liegen örtlich zwischen dem Seeufer und den Durchgangsstraßen (Wiefelsteder Straße, Dreiberger Straße, Hösjekamp). Die Bereiche, die den Ortschaften Bad Zwischenahn, Rostrup und Aschhausen zuzurechnen sind, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Übersicht des Untersuchungsbereiches:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Bei der Untersuchung wurde auf Kauffällen **aus den Jahren 2010 bis 2017** zurückgegriffen. Der Bodenwert der Grundstücke wurde abgeleitet, indem vom Gesamtkaufpreis die rechnerisch ermittelten Gebäudewerte und Außenanlagen in Abzug gebracht wurden. Da es sich bei den Fällen um Grundstücke mit recht unterschiedlichen Größen handelt, wurde die Berechnung auf eine Grundstücksfläche von maximal 2.500 m² abgestellt. Im Anschluss wurden die errechneten Bodenwerte über den Preisindex für Bauland auf das Jahr 2017 umgerechnet.

Bei Grundstücken, deren Fläche über die genannten 2.500 m² hinausgehen, wurde diese zusätzliche Grundstücksfläche mit dem Wertansatz als „private Grünanlage“ (See nahe Fläche) und im Bereich der Durchgangstraßen als Gartenland im Außenbereich berücksichtigt.

Das Untersuchungsergebnis stellt sich folgendermaßen dar:

- Die höchsten Bodenwerte ergeben sich bei Grundstücken, die sich in einer direkten Lage am See befinden, also einen Zugang zum Wasser haben.
Hier wurde ein Wert von **300 €/m²** als Mittelwert ermittelt (Spanne 250 bis 400 €/m²).
- Bei den Grundstücken in „2. Reihe“, also dicht am See gelegen, aber ohne eigenen Zugang zum Wasser, werden die Werte geringer.
Hier wurde ein Mittelwert von **190 €/m²** ermittelt (Spanne 170 bis 220 €/m²).
- Bei den Grundstücken in „3. Reihe“, also weiter vom See entfernt gelegen, werden die Werte nochmals geringer.
Hier wurde ein Mittelwert von **100 €/m²** ermittelt (Spanne 75 bis 160 €/m²).
- Bei den Grundstücken, die noch im Untersuchungsbereich liegen, aber direkt an die Durchgangsstraße angebunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass hier kein Unterschied des Bodenwertes zu den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite gegeben ist.

Für die Wertfindung von Grundstücken im Untersuchungsbereich ist zudem noch zu berücksichtigen, ob das jeweilige Grundstück für Dauerwohnzwecke oder als Wochenendgrundstück nutzbar ist und welchen Umfang die Bebauung hat. Für Grundstücke mit eingeschränkter Nutzbarkeit oder mit relativ geringer Bebauung und damit geringer Bebauungsmöglichkeit, ist nach Auffassung des Gutachterausschusses eine sachgerechte Wertminderung anzubringen.

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 2010 nur sehr wenige Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor. Eine fundierte Auswertung ist daher nicht möglich. Der im Grundstücksmarktbericht 2017 veröffentlichte, umgerechnete Wert wird jedoch gestützt. Die Preisspanne liegt zwischen 15 €/m² und 50 €/m².

Somit ergibt sich nach sachgerechter Einschätzung für die „See nahe Flächen“ ein Wert von **35 €/m²**.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

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

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

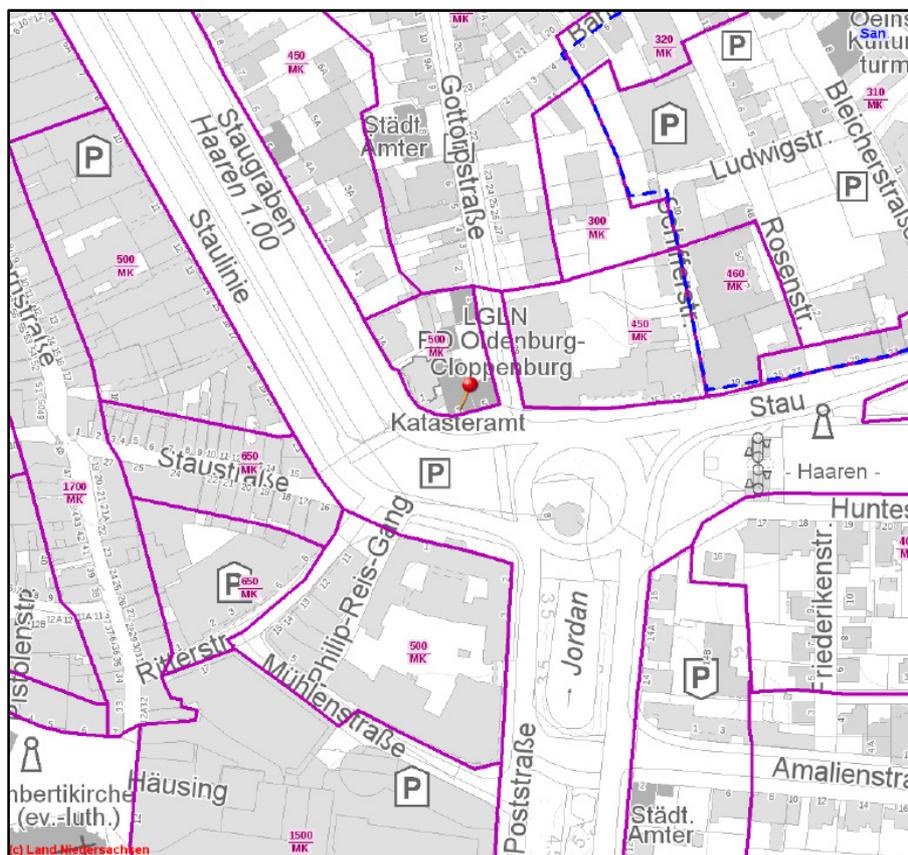
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich sowie durch Bereitstellung im Internet bzw. durch sonstigen Zugriff auf das Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI) erteilt werden.

Veröffentlichung im Internet

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

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

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet (Stichtag 31.12.2016):



Gutachterausschusses für Grundstückswerte © 2018 

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden werden durch die Merkmale

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

charakterisiert.

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Kreisfreie Stadt/Landkreis				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Delmenhorst	82	M	Kreisfreie Stadt	160	135	105		160	135
Stadt Oldenburg	168	O	Universitätsstadt	425	300	180	600	400	
Landkreis Ammerland									
Apen	11	G	Ländlicher Ort	95	60	40			
Bad Zwischenahn	28	M	Kurort	400	270	150			
Edeweicht	22	G	Ländlicher Ort	150	120	100			
Rastede	22	M	Luftkurort	200	160	85			
Westerstede, Stadt	22	M	Kreisstadt	150	100	65			
Wiefelstede	16	G	Ländlicher Ort	120	110	75			
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	13	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	70	60	50			
Bösel	8	G	Ländlicher Ort	68	68	53			
Cappeln	7	G	Ländlicher Ort	83	75	60			
Cloppenburg, Stadt	34	M	Kreisstadt	170	130	100	330	300	260
Emstek	12	G	Ländlicher Ort	90	65	50			
Essen	9	G	Ländlicher Ort	80	75	50			
Friesoythe, Stadt	22	M	Zentraler Ort	120	100	65			
Garrel	15	G	Ländlicher Ort	115	90	70			
Lastrup	7	G	Ländlicher Ort	60	60	60			
Lindern	5	G	Ländlicher Ort	55	53	40			
Lönningen, Stadt	13	G	Zentraler Ort	115	95	60			
Molbergen	8	G	Ländlicher Ort	70	65	60			
Saterland	13	G	Ländlicher Ort	68	68	58			
Landkreis Oldenburg									
Döttingen	6	G	Ländlicher Ort	75	65	55			
Ganderkesee	31	G	Bremer Umland	165	135	105			
Großenkneten	16	G	Ländlicher Ort	70	45	30			
Harpstedt, Samtgemeinde	11	G	Ländlicher Ort	90	75	65			
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	160	90	75			
Hude	16	G	Ländliche Umlandgemeinde	140	120	90			
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	160	135	60			
Wildeshausen, Stadt	19	M	Kreisstadt	135	120	100			

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	70	65			
Damme, Stadt	17	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	170	95	85			
Dinklage, Stadt	13	G	Zentraler Ort	140	105	85			
Goldenstedt	10	G	Ländlicher Ort	85	70	50			
Holdorf	7	G	Ländlicher Ort	85	60	53			
Lohne, Stadt	26	M	Zentraler Ort	175	140	93			
Neuenkirchen-Vörden	8	G	Ländlicher Ort	95	75	63			
Steinfeld	10	G	Ländlicher Ort	95	70	63			
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	190	160	120	300	250	180
Visbek	11	G	Ländlicher Ort	75	58	53			
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	Ländlicher Ort	58	48				
Brake, Stadt	15	M	Kreisstadt	105	63	43		48	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	88	55				
Elsfleth, Stadt	9	G	Stadt	73	63	43			
Jade / Jaderberg	6	G	Ländlicher Ort	65	45				
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	110	65	40			
Nordenham, Stadt	26	M	Stadt	100	85	43	150	65	43
Ovelgönne	5	G	Ländlicher Ort	65	43				
Stadland / Rodenkirchen	7	G	Ländlicher Ort	75	48	28			

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	82	750	480	190	35	30	25			
Stadt Oldenburg	168	2350	1150	700	50	25	18	500	300	
Landkreis Ammerland										
Apen	11	80	70	60	14	14				
Bad Zwischenahn	28	540	325	250	30	30	20			
Edeweicht	22	130	125	110	30	14				
Rastede	22	200	150	125	30	25	20			
Westerstede, Stadt	22	350	250	160	35	23	15			
Wiefelstede	16	160	135	110	30	25	25			
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	13	95	80	80	13	8				
Bösel	8	80	80	80	14	10				
Cappeln	7	90	70	70	18	18				
Cloppenburg, Stadt	34	700	550	320	45	35	18			
Emstek	12	110	100	90	43	28	25			
Essen	9	120	100	100	15	13				
Friesoythe, Stadt	22	275	215	180	18	13	12			
Garrel	15	180	150	110	16	10				
Lastrup	7	95	85	85	15	10				
Lindern	5	60	45	35		7				
Lönningen, Stadt	13	210	170	140	20	13				
Molbergen	8	80	70			8				
Saterland	13	90	70	58	15	10	9			
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6	65				15				
Ganderkesee	31	170	160	150	22	16				
Großenkneten	16	55				13				
Harpstedt, Samtgemeinde	11	85				18				
Hatten	14	180				26				
Hude	16	150				20				
Wardenburg	16	150				20				
Wildeshausen, Stadt	19	420	250	175	50	30				

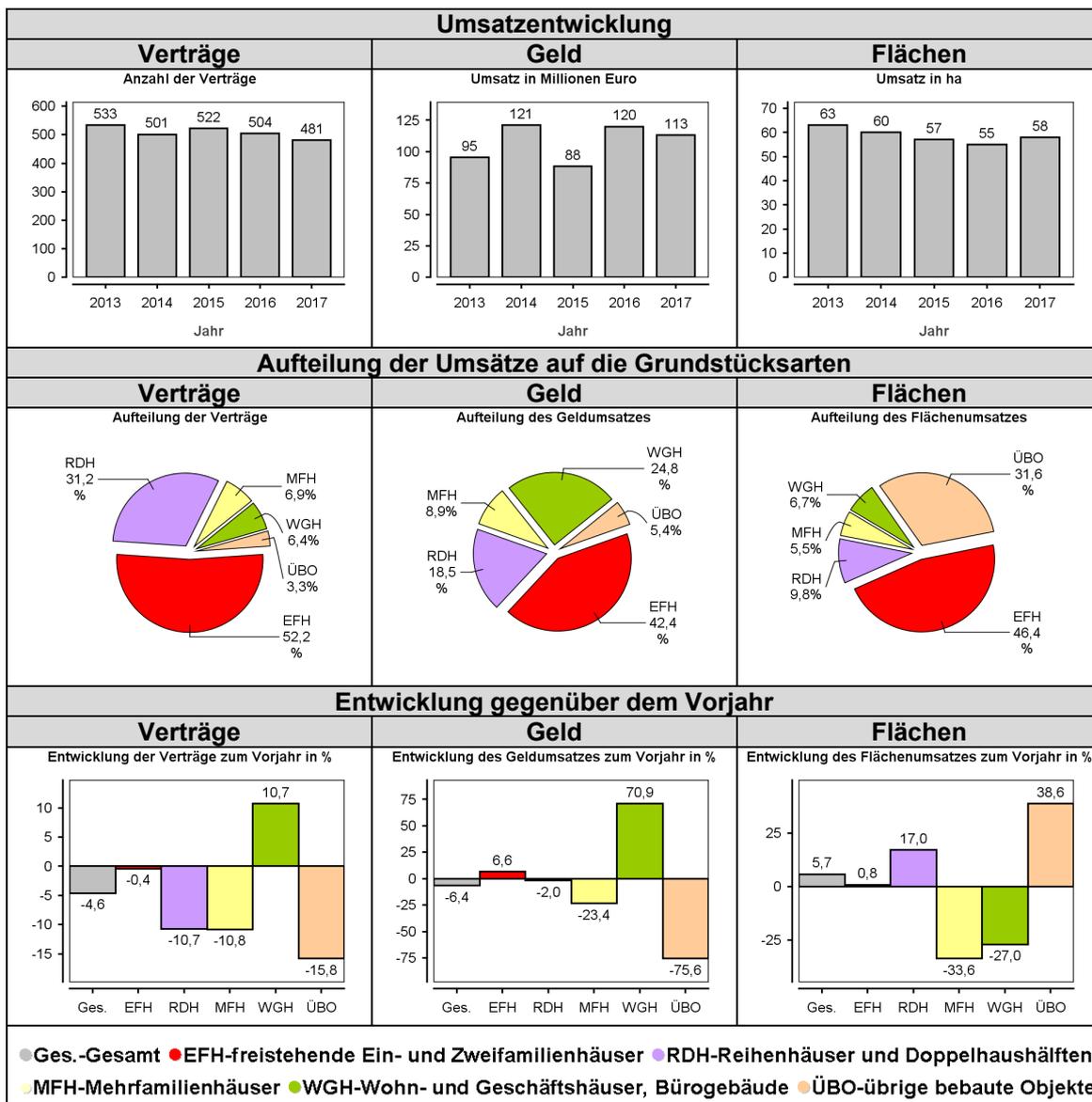
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Kreisfreie Stadt/Landkreis		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Vechta										
Bakum	6	85	75	70		25				
Damme, Stadt	17	285	220	180	35	30				
Dinklage, Stadt	13	175	140	110	28	28				
Goldenstedt	10	90	70	65	20	20				
Holdorf	7	85	80	65	25	25				
Lohne, Stadt	26	400	350	160	40	35	30			
Neuenkirchen-Vörden	8	80	75	65	28	25				
Steinfeld	10	110	105	88	23	23	23			
Vechta, Stadt	33	600	450	300	50	30	25			
Visbek	11	125	65	60	20	20				
Landkreis Wesermarsch										
Brake, Stadt	15	200	150	85	36	20			65	
Nordenham, Stadt	26	350	200	140	36	28	13		65	

9 Bebaute Grundstücke

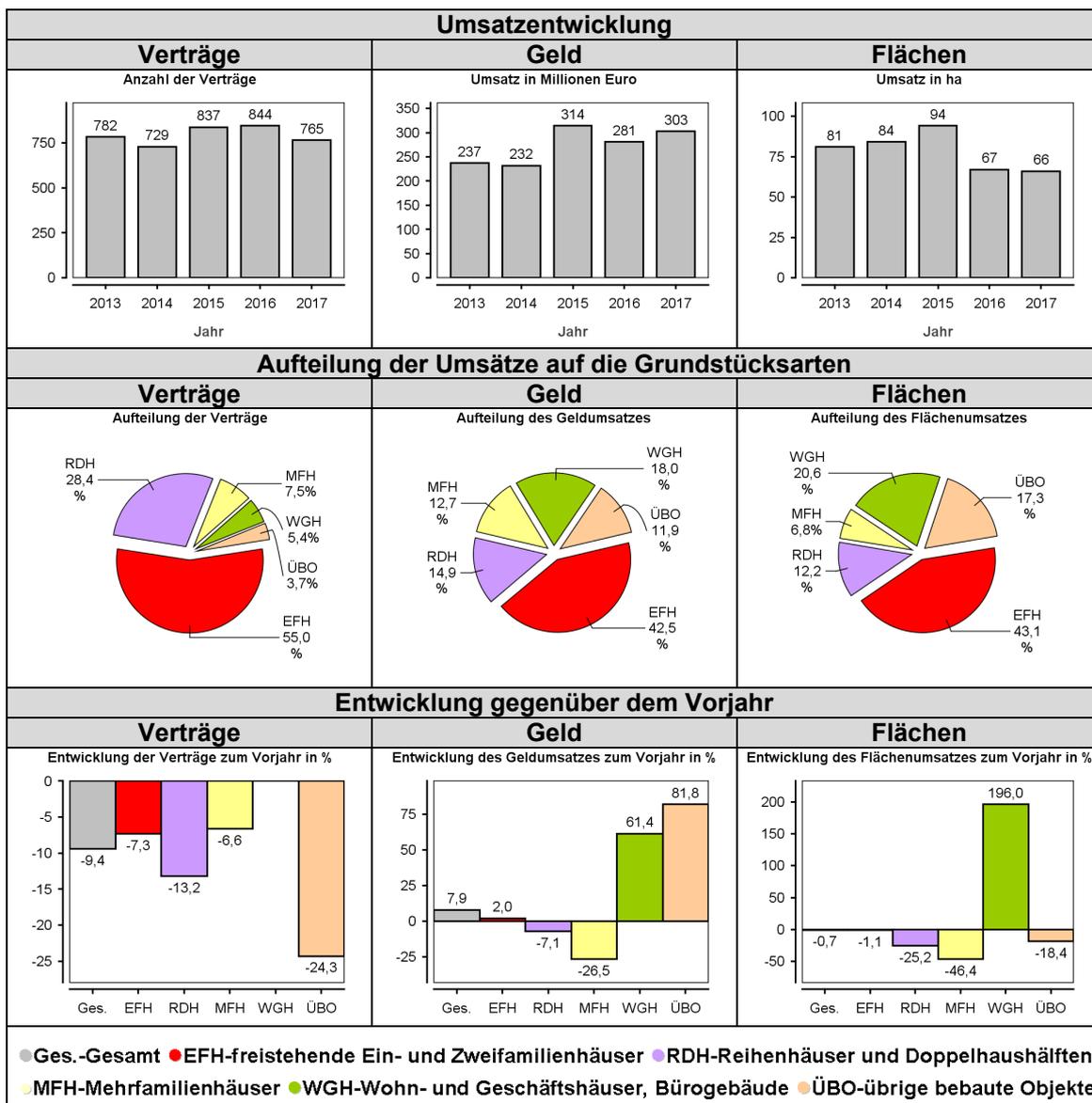
9.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt 5.115 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden (- 4,6 %). Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 1.078 ha (~ +/- 0 %) für 1.299,0 Millionen Euro (+ 4,5 %) umgesetzt.

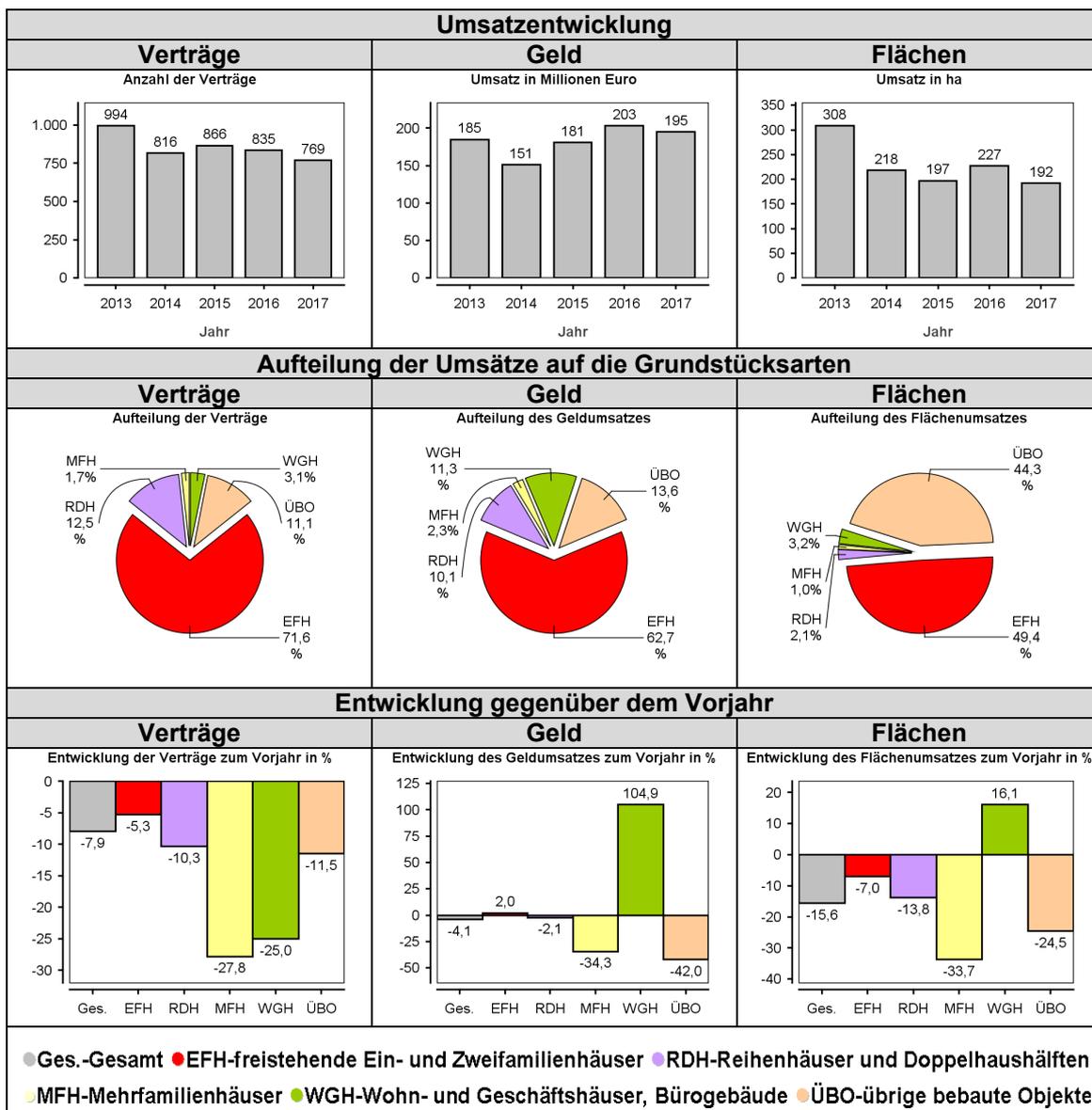
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



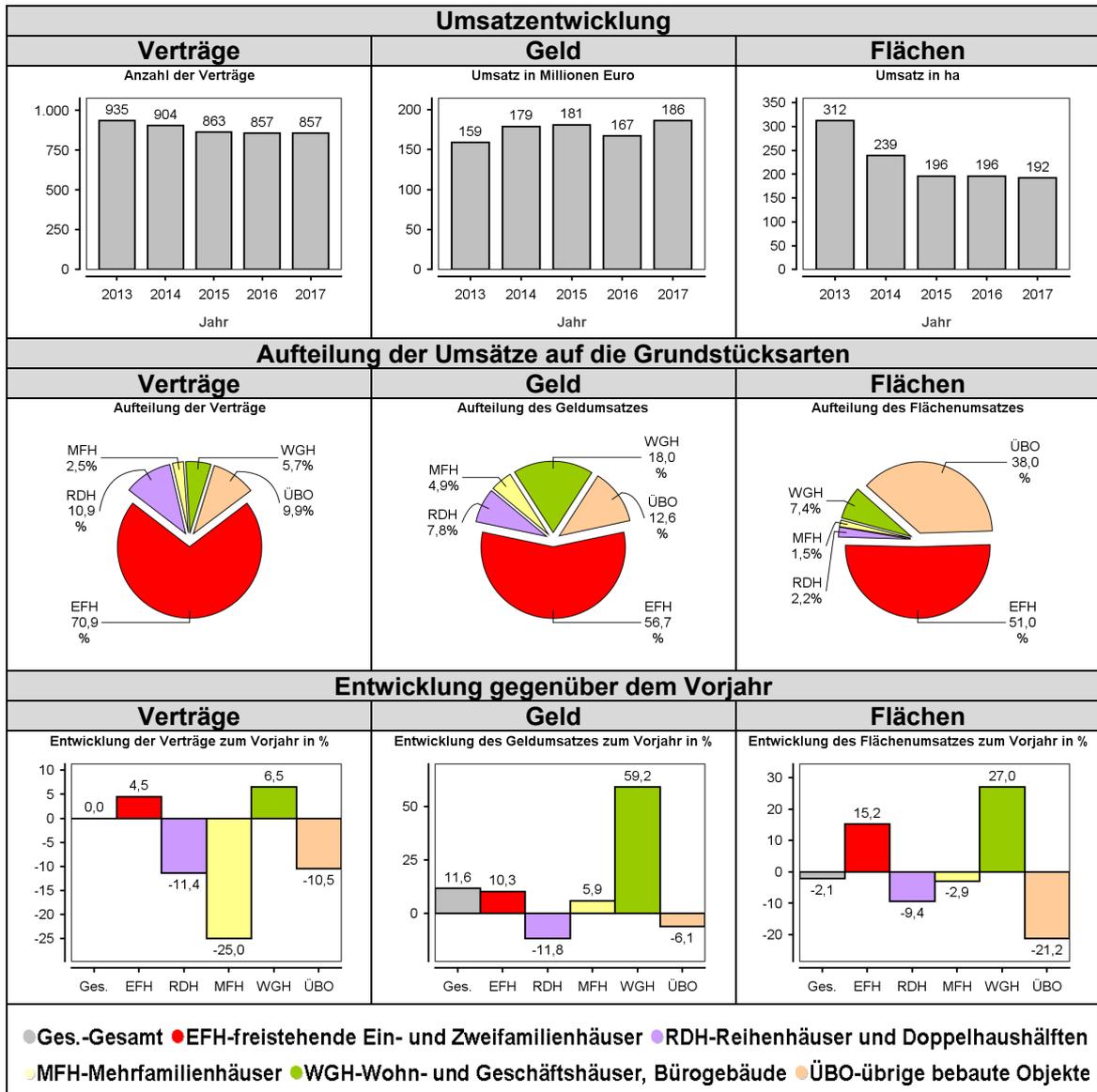
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



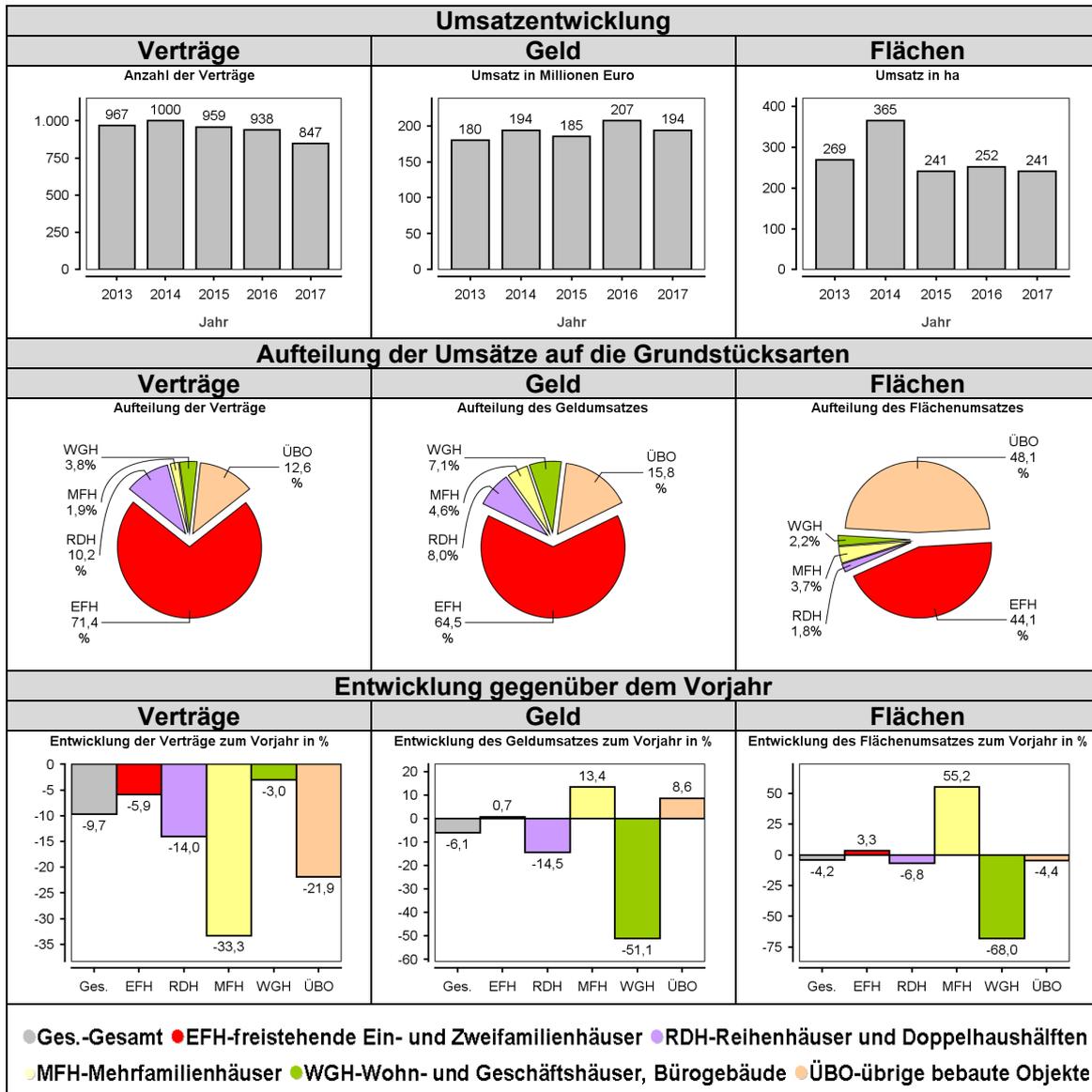
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



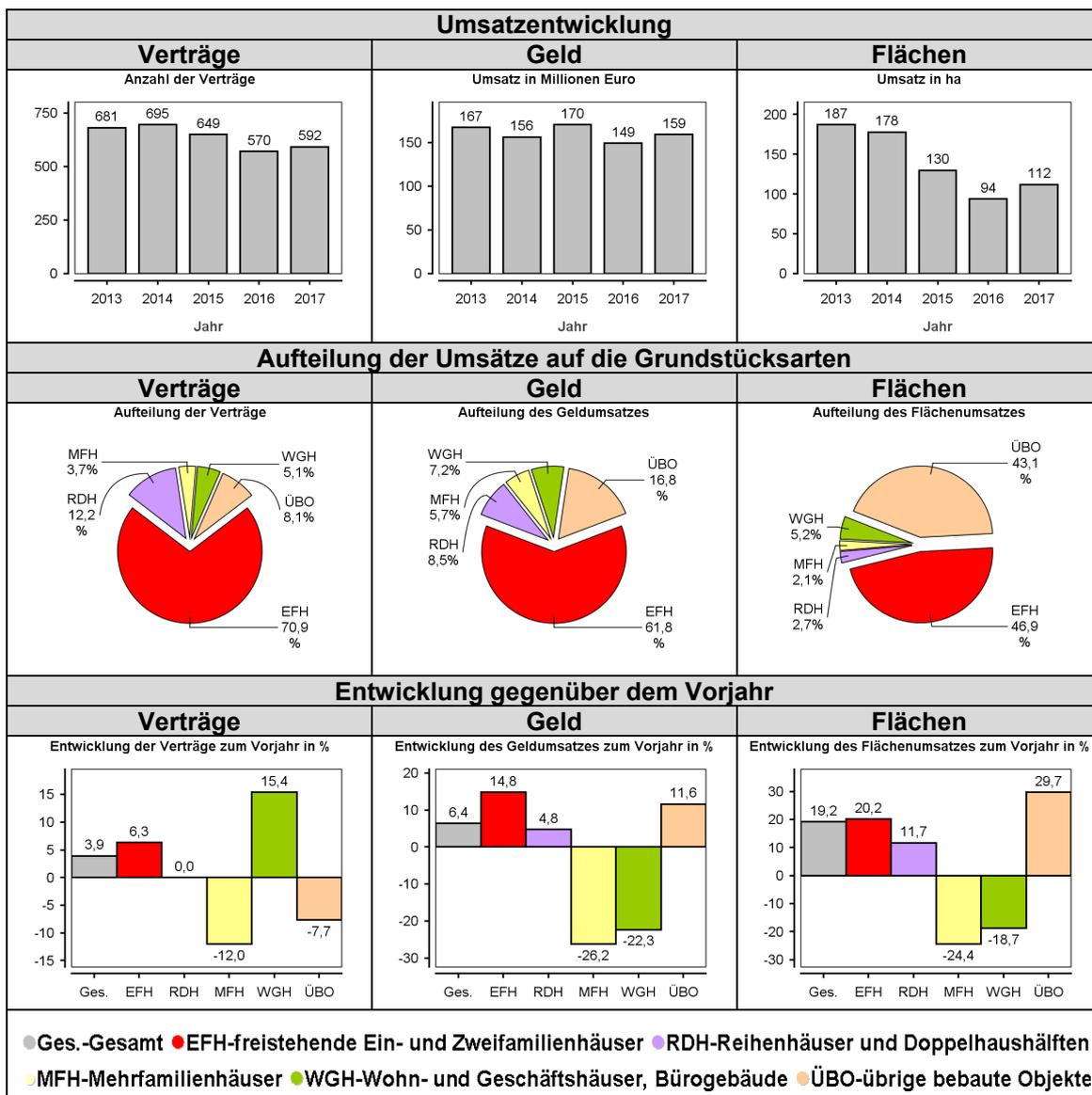
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



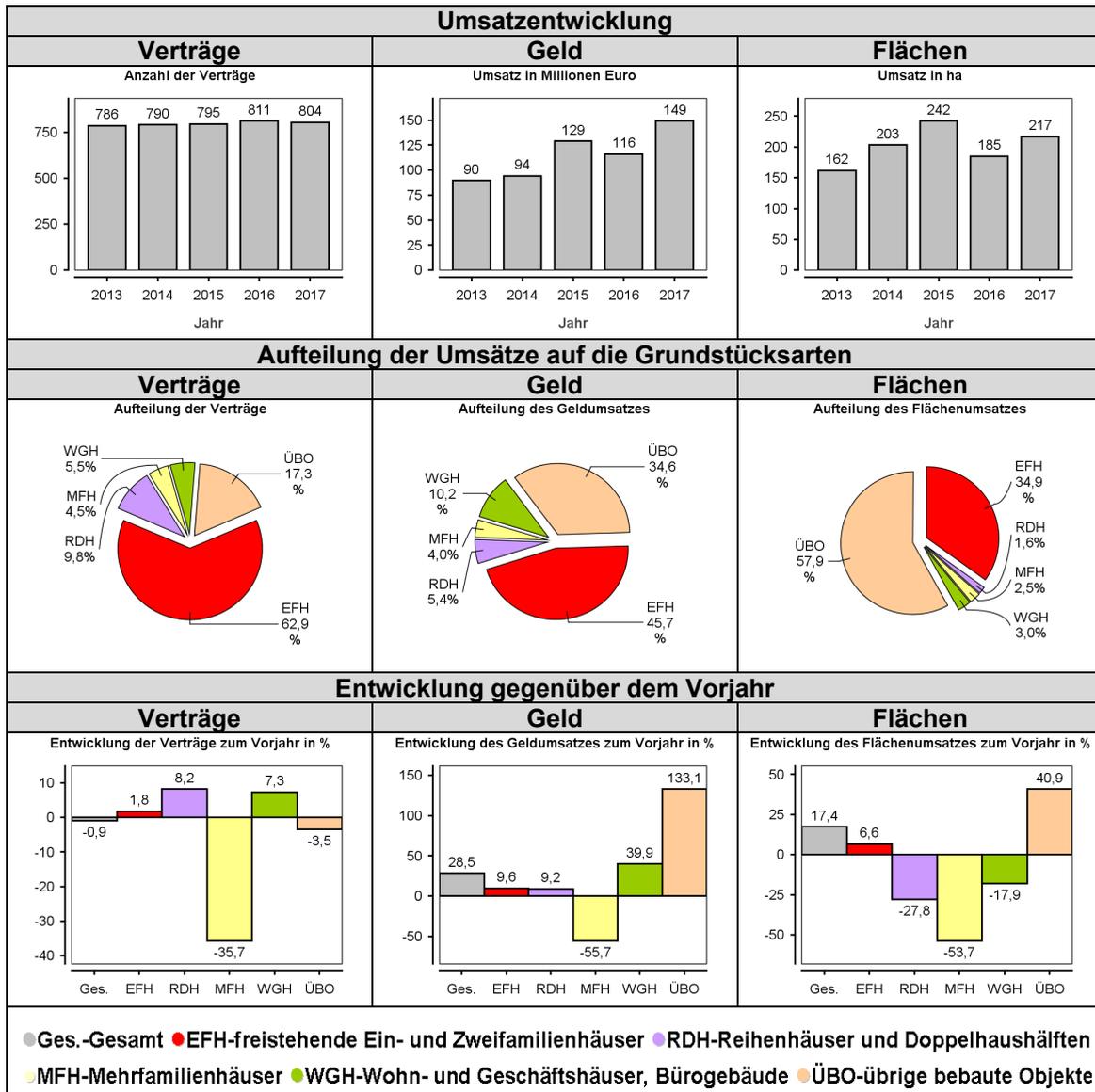
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



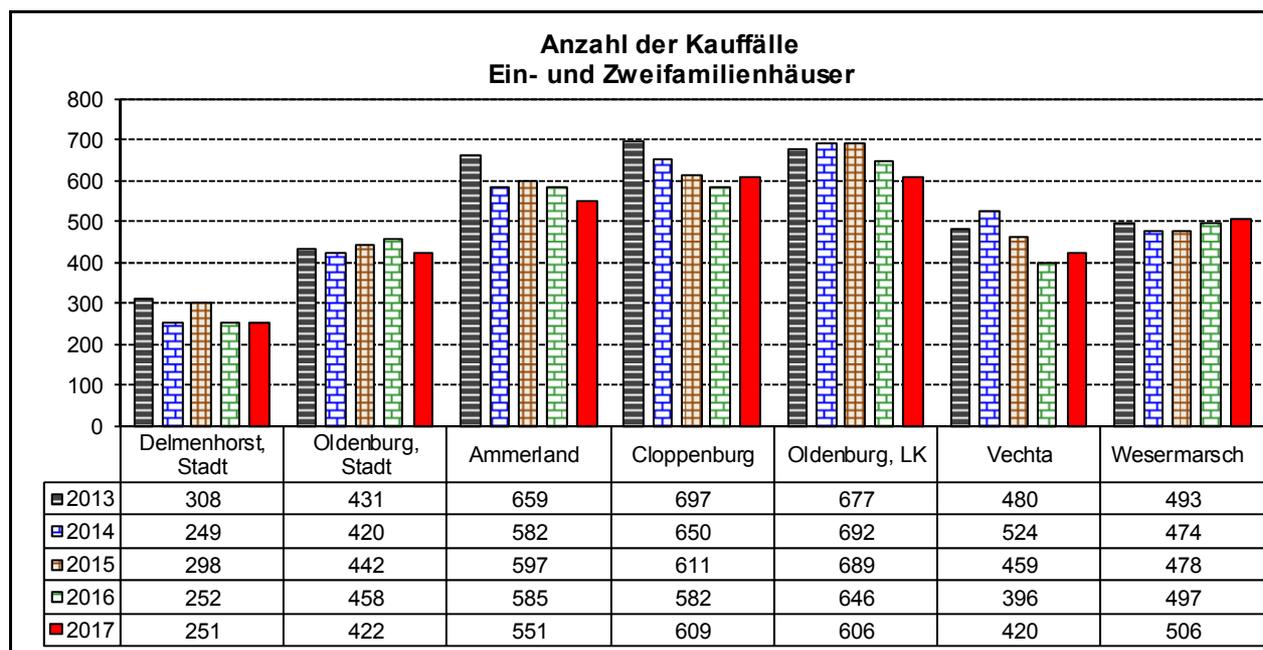
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



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 mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median) bezahlt worden. Die Werte 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.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Median) in der Stadt Delmenhorst 2017 (2016)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	18 (22)	1921 (1925)	150 (138)	1.030 (924)	154.000 (134.000)
Baujahr 1950 bis 1977	40 (38)	1961 (1964)	138 (124)	1.244 (1.330)	180.000 (171.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (13)	1978 (1980)	185 (130)	1.189 (1.455)	210.000 (208.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	7 (10)	1993 (1995)	108 (130)	1.977 (1.566)	220.000 (254.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	3 (4)	2017 (2016)	129 (114)	2.163 (2.384)	287.000 (258.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) in der Stadt Oldenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	43 (59)	1914 (1926)	150 (140)	1.896 (1.727)	256.000 *) (255.000) *)
Baujahr 1950 bis 1977	114 (139)	1963 (1966)	130 (130)	1.936 (1.789)	250.000 (232.000)
Baujahr 1978 bis 1990	55 (54)	1982 (1980)	139 (144)	1.955 (1.821)	280.000 (251.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	53 (67)	2001 (2000)	130 (132)	2.364 (2.334)	300.000 (308.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	7 (20)	2017 (2016)	137 (132)	2.741 (2.647)	400.000 (333.000)

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

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Ammerland 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	33 (27)	1928 (1925)	172 (142)	1.118 (1.182)	193.000 (158.000)
Baujahr 1950 bis 1977	150 (150)	1966 (1965)	137 (140)	1.233 (1.155)	170.000 (168.000)
Baujahr 1978 bis 1990	53 (51)	1981 (1983)	165 (156)	1.500 (1.419)	232.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	101 (125)	1999 (1998)	145 (148)	1.833 (1.750)	269.000 (245.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	12 (13)	2017 (2016)	127 (117)	2.582 (2.174)	310.000 (250.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Cloppenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	10 (11)	1930 (1930)	185 (140)	649 (779)	114.000 (98.000)
Baujahr 1950 bis 1977	78 (85)	1967 (1965)	150 (150)	997 (828)	152.000 (135.000)
Baujahr 1978 bis 1990	39 (45)	1983 (1982)	170 (165)	1.117 (1.000)	200.000 (160.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	105 (106)	2000 (1999)	150 (157)	1.413 (1.228)	220.000 (195.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	8 (9)	2016 (2015)	109 (118)	1.903 (1.684)	216.000 (200.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Oldenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	24 (30)	1930 (1928)	150 (136)	1.250 (1.038)	155.000 (145.000)
Baujahr 1950 bis 1977	86 (93)	1965 (1965)	135 (145)	1.346 (1.216)	170.000 (175.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (37)	1984 (1982)	140 (125)	1.648 (1.425)	220.000 (190.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	39 (56)	2000 (2000)	140 (140)	1.979 (1.770)	267.000 (246.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	11 (16)	2016 (2016)	100 (123)	2.587 (2.202)	258.000 (240.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Vechta 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	3 (3)	1936 (1901)	140 (155)	1.303 (1.135)	258.000 (193.000)
Baujahr 1950 bis 1977	63 (60)	1968 (1966)	149 (139)	1.311 (1.219)	199.000 (168.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (38)	1981 (1984)	197 (158)	1.239 (1.342)	215.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	60 (77)	2000 (2000)	148 (149)	1.816 (1.601)	274.000 (252.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	2 (7)	*) (2016)	*) (125)	*) (1.829)	*) (268.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Wesermarsch 2017 (2016)**

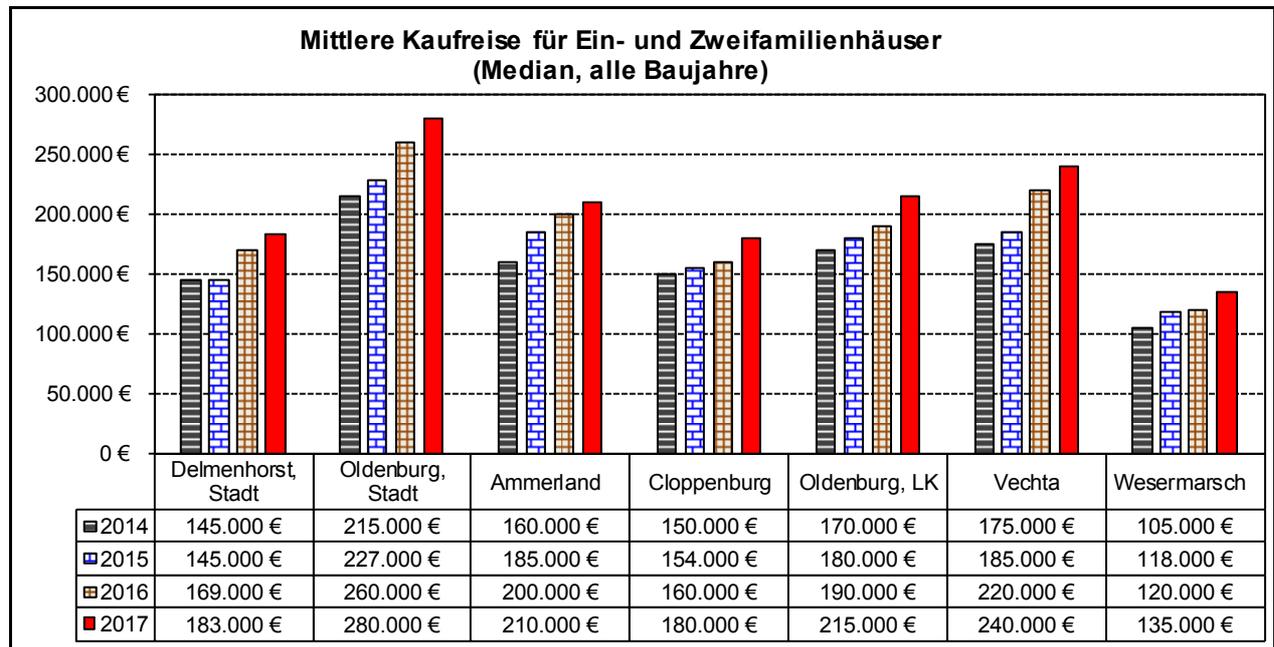
verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	78 (85)	1910 (1910)	140 (130)	757 (696)	111.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	138 (121)	1965 (1965)	121 (114)	970 (902)	128.000 (108.000)
Baujahr 1978 bis 1990	36 (45)	1980 (1981)	146 (140)	1.078 (1.071)	160.000 (160.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	53 (44)	1997 (1998)	147 (135)	1.306 (1.426)	195.000 (188.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (2)	*)	*)	*)	*)

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.



Die angegebenen Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Der Obere Gutachterausschuss veröffentlicht für das Land Niedersachsen den „Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX)“. Hierbei handelt es sich um einen auf Regionen bezogenen Preisindex. Es wird die Preisentwicklung von **gebrauchten Eigenheimen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)** dargestellt.

Die Indexwerte beziehen sich auf das 1. Quartal 2010 mit einem Wert von 100 und ergeben daher die prozentuale Preisentwicklung seit diesem Quartal. Liegt der Preisindex im 4. Quartal 2016 z. B. bei 120, dann sind die Preise vom 1. Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2016 um 20 % angestiegen.

Auf der Grundlage von Kaufpreisstrukturen, regionalen Entwicklungsdynamiken und unter Berücksichtigung zusammenhängender Siedlungsstrukturen sind 16 Regionen – 9 ländliche Regionen, 6 Städte-regionen und die Inseln – gebildet worden, in denen sich die Immobilienmärkte unterschiedlich darstellen und entwickeln. Die Preisentwicklungen von individuell genutzten Wohnimmobilien werden in diesen Regionen dargestellt.

Veröffentlichung im Internet

Der NIPIX kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

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 Sachwerte 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 325.000 €, Bodenrichtwert 300 €/m²,
Standardstufe 3,5

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik (Abschnitt 9.2.3.4): 1,04.

Folgender Korrekturfaktor ist anzubringen:
Standardstufe: 1,02

Sachwertfaktor umgerechnet: $1,04 \times 1,02 = \text{rd. } 1,06$

Der Wert des Objektes ergibt damit zu $325.000 \text{ €} \times 1,06 = \mathbf{345.000 \text{ €}}$.

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:

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:

Ein- bzw. Zweifamilienhaus in der **Gemeinde Bad Zwischenahn** (Landkreis Ammerland)

Bodenrichtwert: 120 €/m² Wohnfläche: 140 m²

Wertrelevantes Baujahr: 1990 Grundstücksgröße: 850 m²

Vergleichsfaktor ermitteln 1.813 €/m²

(durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.2.3.7)

Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr 1,00

Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße 1,02

(durch Abgreifen aus dem Diagramm)

Korrekturfaktor für Bad Zwischenahn 1,00 (aus 9.2.3.6)

Vergleichsfaktor korrigiert =

Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor

Wohnfläche und Grundstücksgröße = $1.813 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 = \text{rd. } 1.849 \text{ €/m}^2$

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert = $140 \text{ m}^2 \times 1.849 \text{ €/m}^2$

= **rd. 259.000 €**

9.2.3.2 Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst

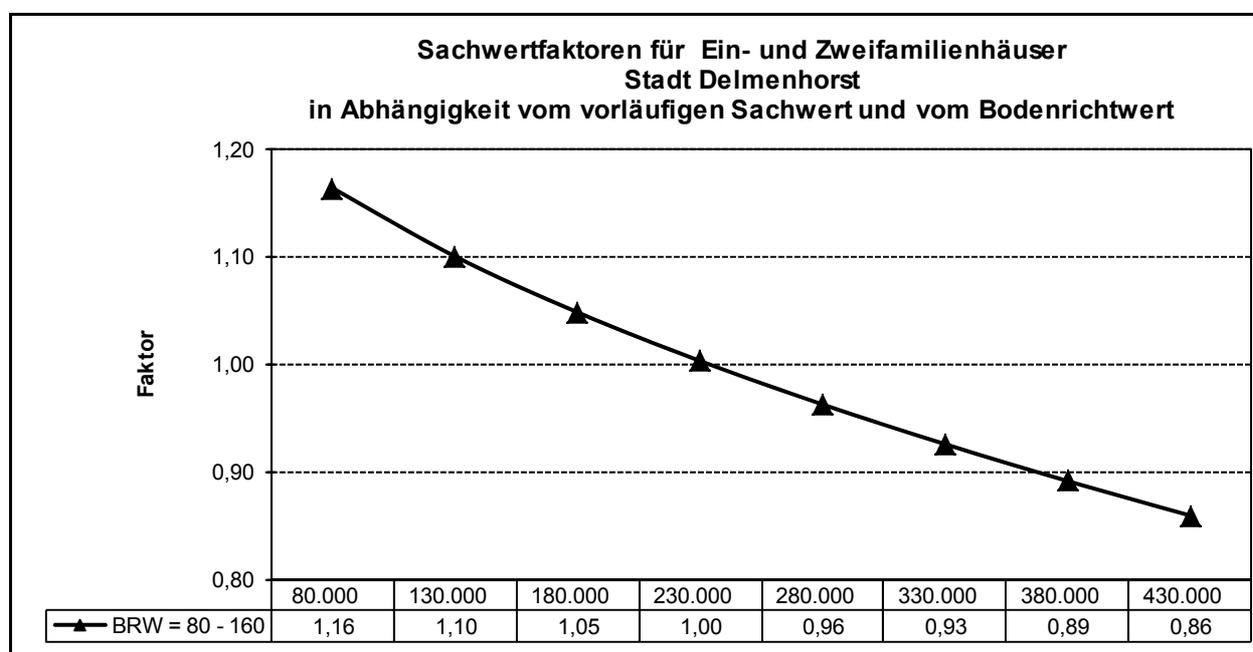
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 160 €/m ²	120 €/m ²
Brutto-Grundfläche	75 m ² – 522 m ²	248 m ²
Baujahr	1930 – 2012	1973
Restnutzungsdauer	15 – 66 Jahre	34
Grundstücksgröße	286 m ² – 1.573 m ²	698 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8 – 3,9	2,50
Vorläufiger Sachwert	67.000 € – 436.000 €	217.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,61 – 1,29	0,94

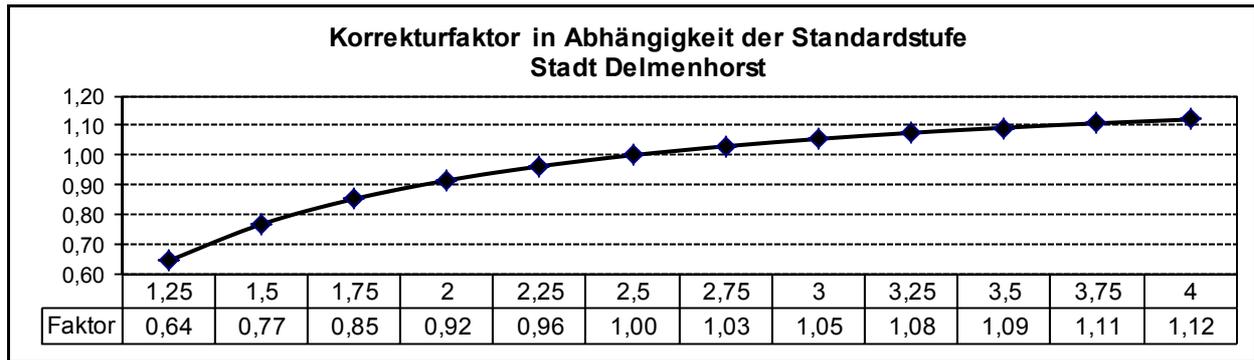
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
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 151 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

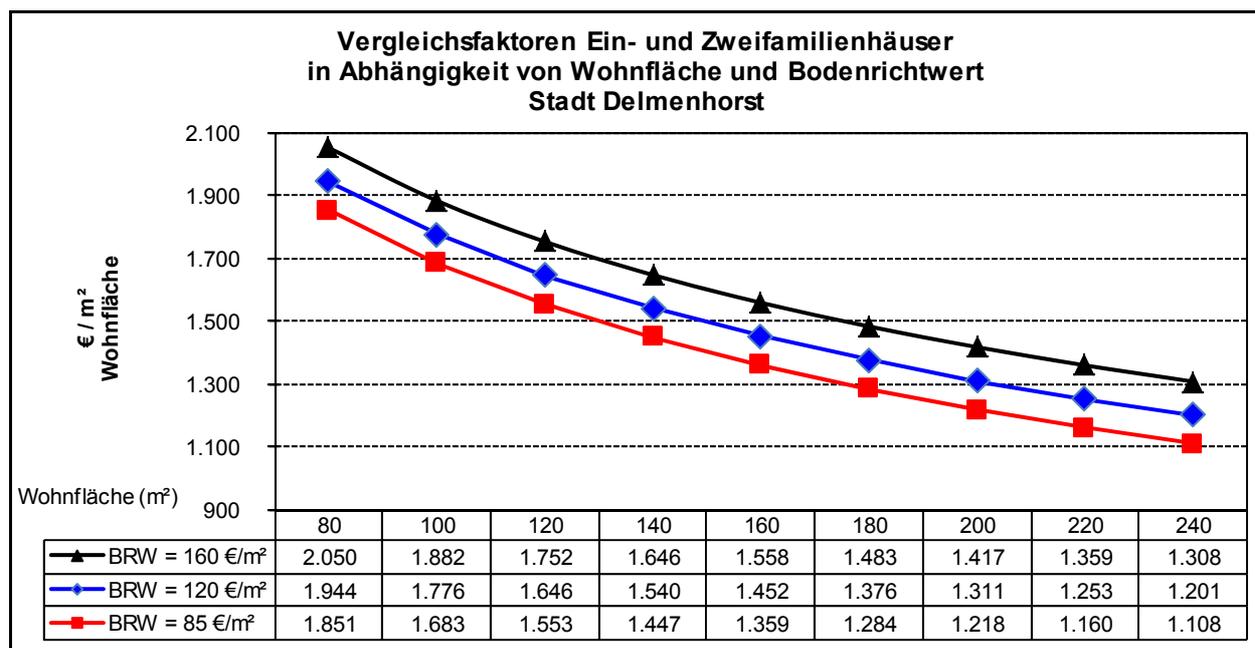
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 140 €/m ²	118 €/m ²
Baujahr	1951 – 2013	1972
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2013	1977
Wohnfläche	80 m ² – 240 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	286 m ² – 1.199 m ²	685 m ²

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

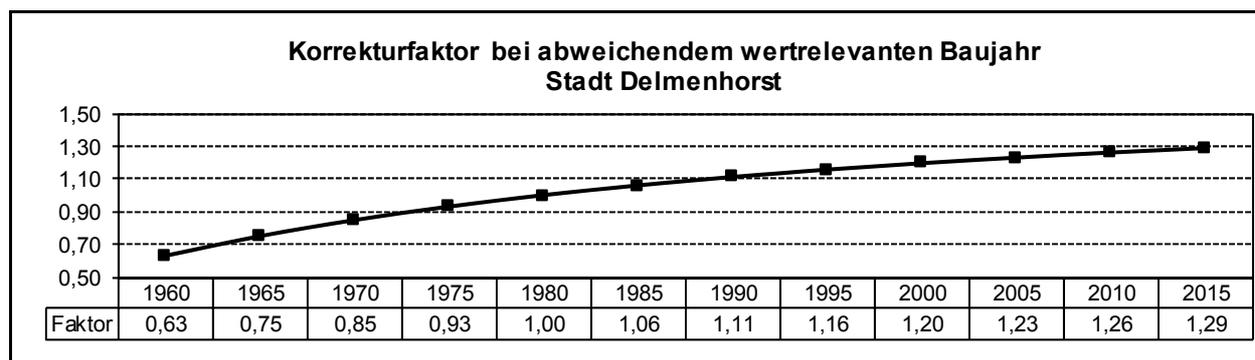
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

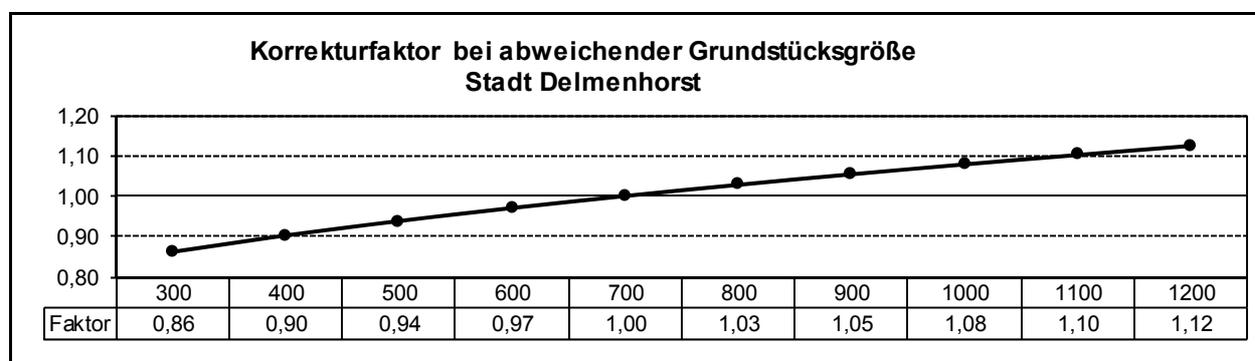
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.4 Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg

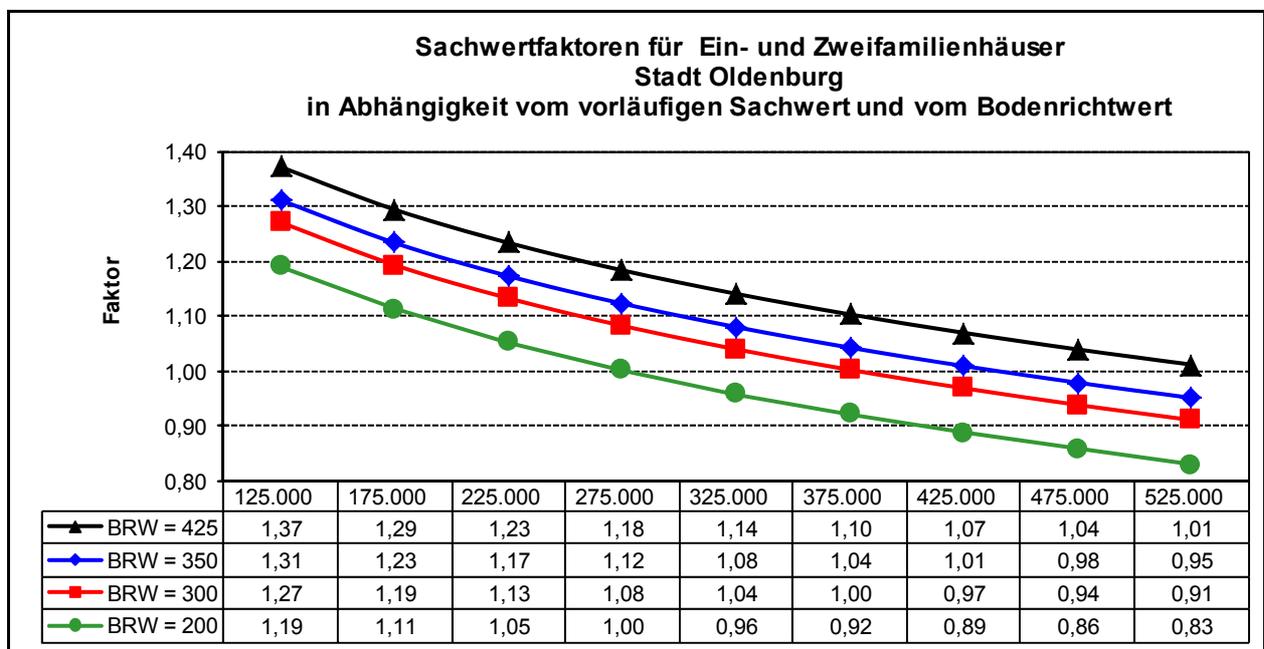
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 146 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	180 €/m ² – 425 €/m ²	277 €/m ²
Brutto-Grundfläche	110 m ² – 534 m ²	245 m ²
Baujahr	1951 – 2015	1979
Restnutzungsdauer	12 – 69	36
Grundstücksgröße	234 m ² – 1.000 m ²	583 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,3 – 4,0	2,84
Vorläufiger Sachwert	126.000 € – 509.000 €	270.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,60 – 1,56	1,04

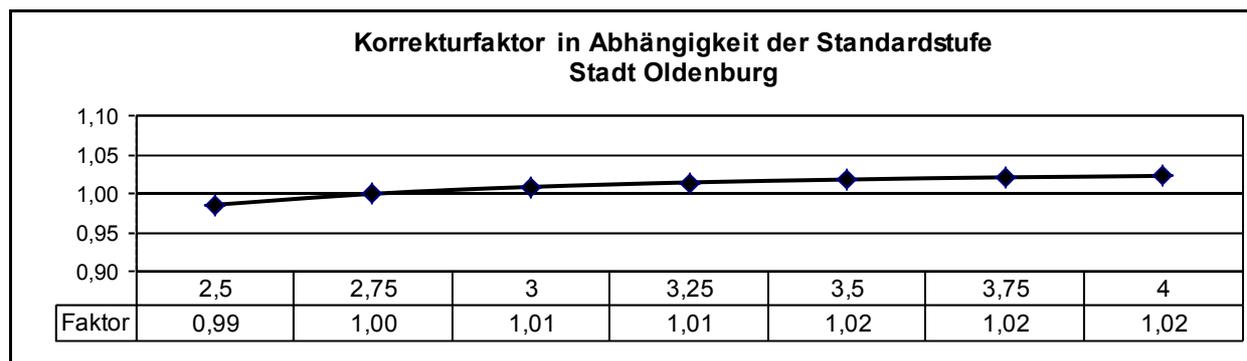
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	300 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 mittel bis gehoben
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 2,75 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 311 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

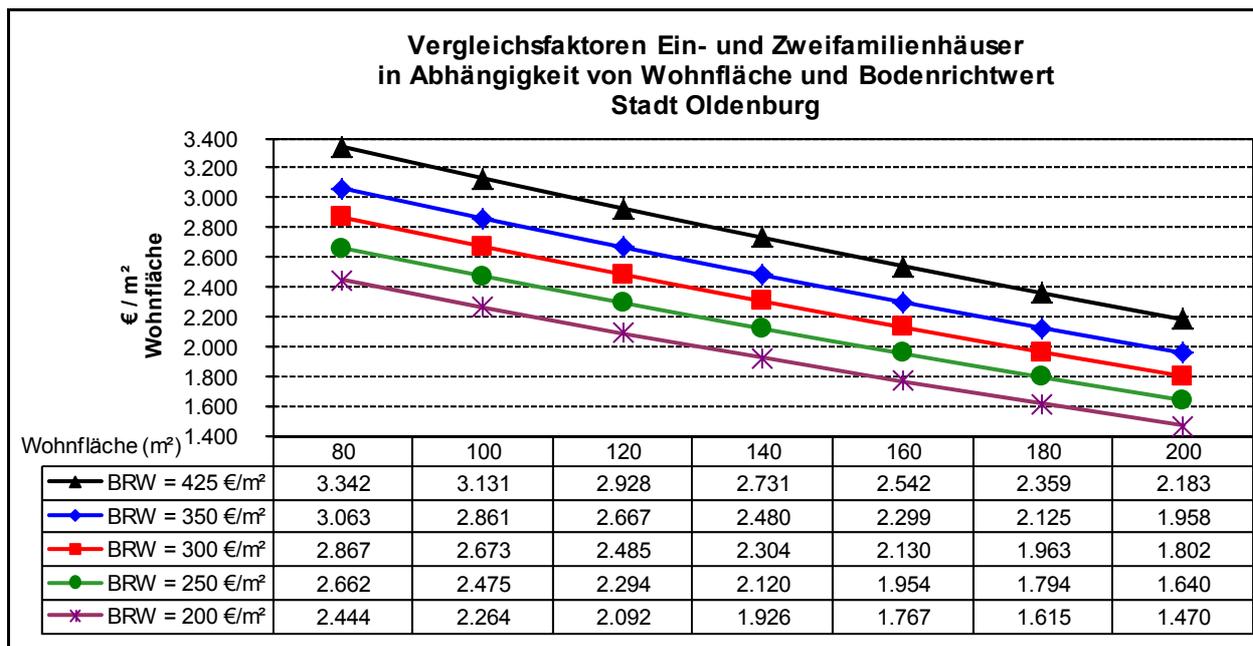
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	180 €/m ² – 425 €/m ²	295 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1980
Wertrelevantes Baujahr	1957 – 2014	1982
Wohnfläche	80 m ² – 200 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	234 m ² – 1.000 m ²	560 m ²

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

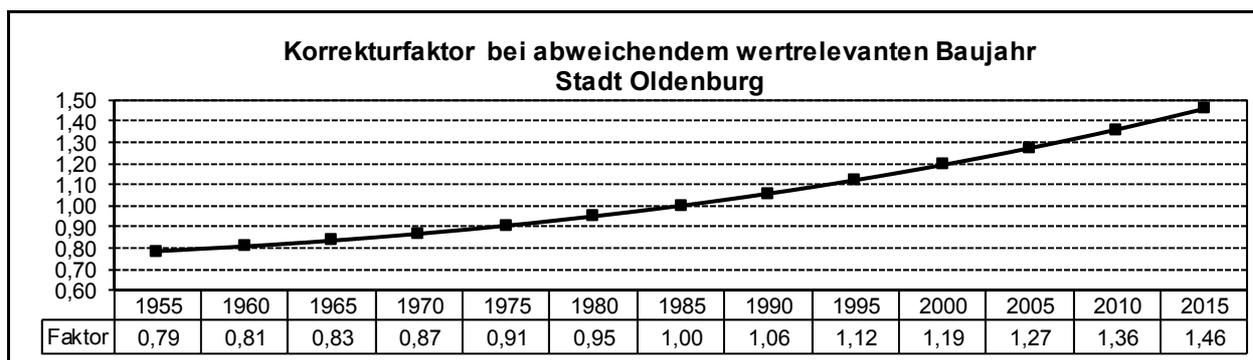
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	300 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

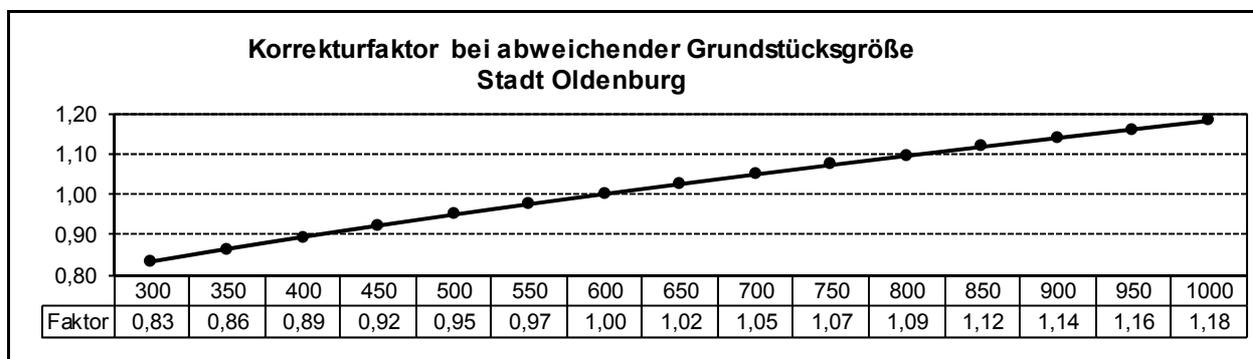
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.6 Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland

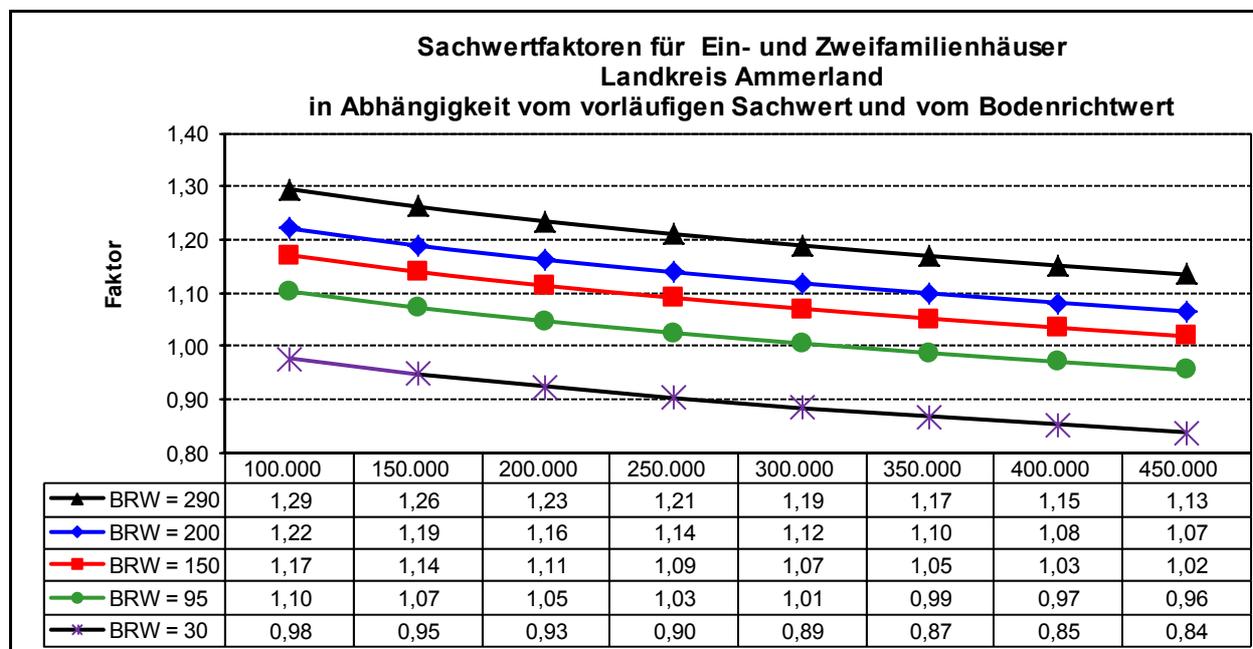
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 199 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 290 €/m ²	95 €/m ²
Brutto-Grundfläche	117 m ² – 747 m ²	236 m ²
Baujahr	1953 – 2015	1984
Restnutzungsdauer	13 – 70	41
Grundstücksgröße	279 m ² – 1.199 m ²	722 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,6 – 3,2	2,44
Vorläufiger Sachwert	93.000 € – 466.000 €	216.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,62 – 1,54	1,00

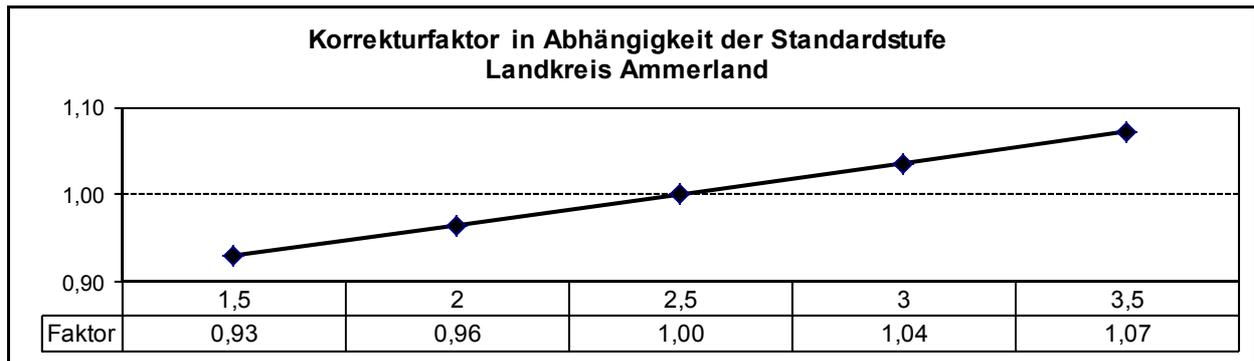
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 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 **Bad Zwischenahn**. Für abweichende Standardstufen und für abweichende Gemeinden sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	1,01
Apen	0,95
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,00
Rastede	1,04
Wiefelstede	1,07

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 362 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

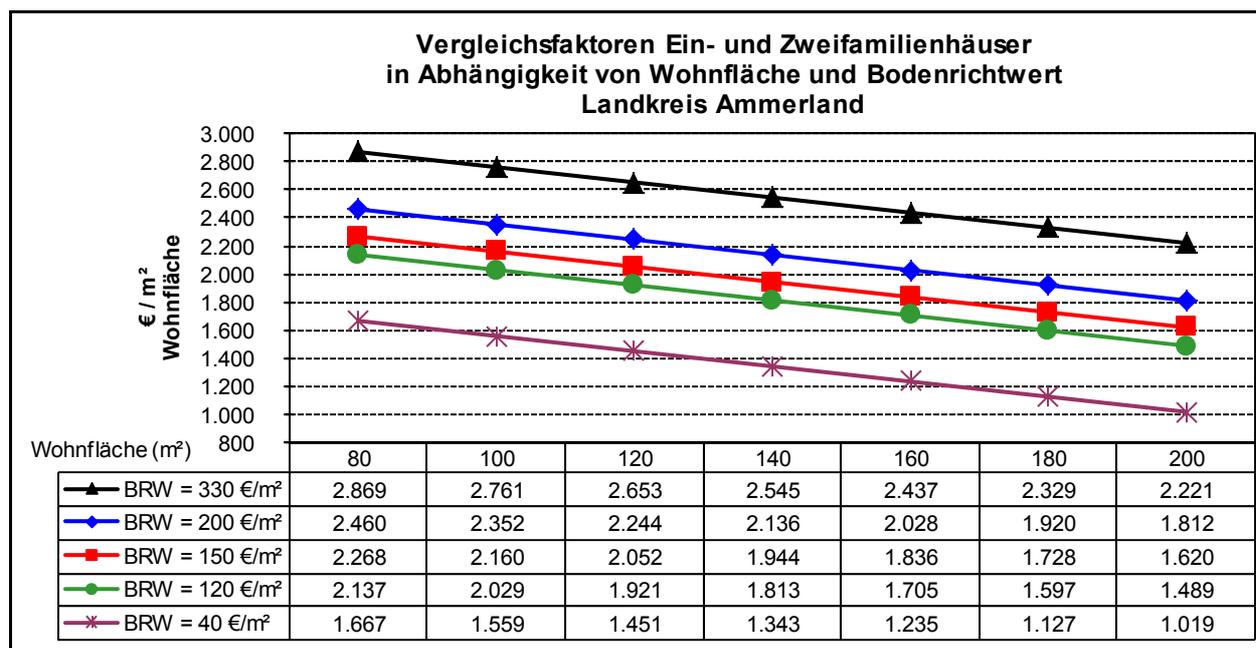
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 330 €/m ²	119 €/m ²
Baujahr	1956 – 2014	1986
Wertrelevantes Baujahr	1962 – 2014	1987
Wohnfläche	72 m ² – 200 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	313 m ² – 1.199 m ²	731 m ²

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

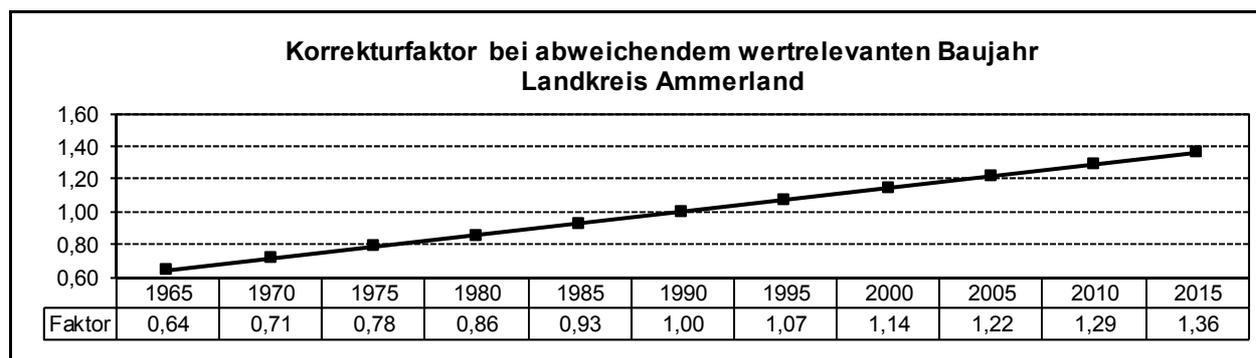
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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

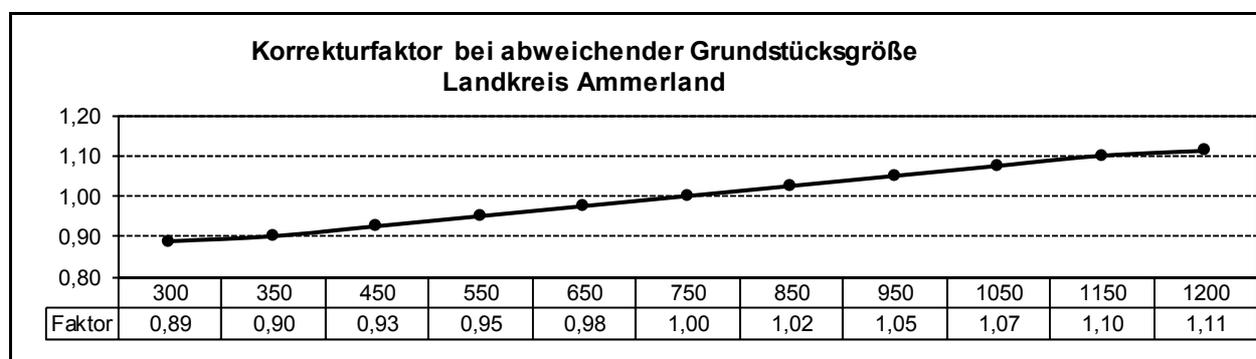
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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 Friesoythe; der **Südteil** die Städte Cloppenburg und Lönningen sowie die Gemeinden Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen.

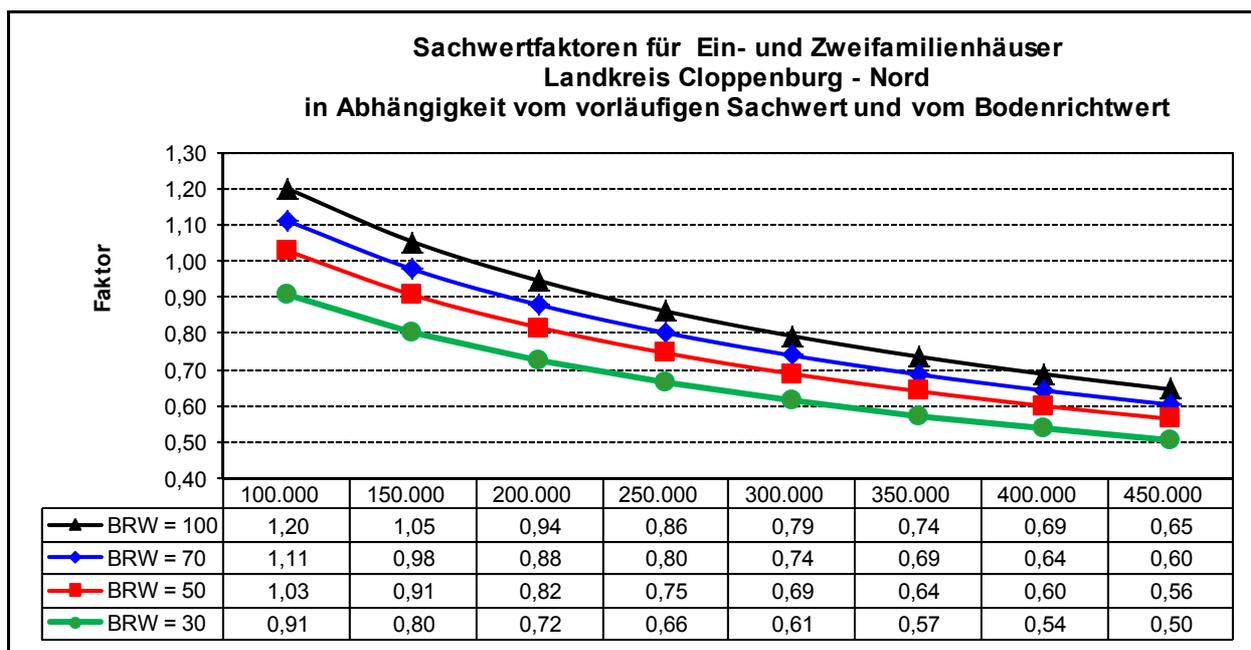
Die Stichprobe für den **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 198 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 100 €/m ²	50 €/m ²
Brutto-Grundfläche	94 m ² – 612 m ²	278 m ²
Baujahr	1950 – 2016	1989
Restnutzungsdauer	20 – 70 Jahre	45 Jahre
Grundstücksgröße	349 m ² – 1.777 m ²	878 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4,0	2,78
Vorläufiger Sachwert	108.000 € – 463.000 €	241.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,45 – 1,21	0,70

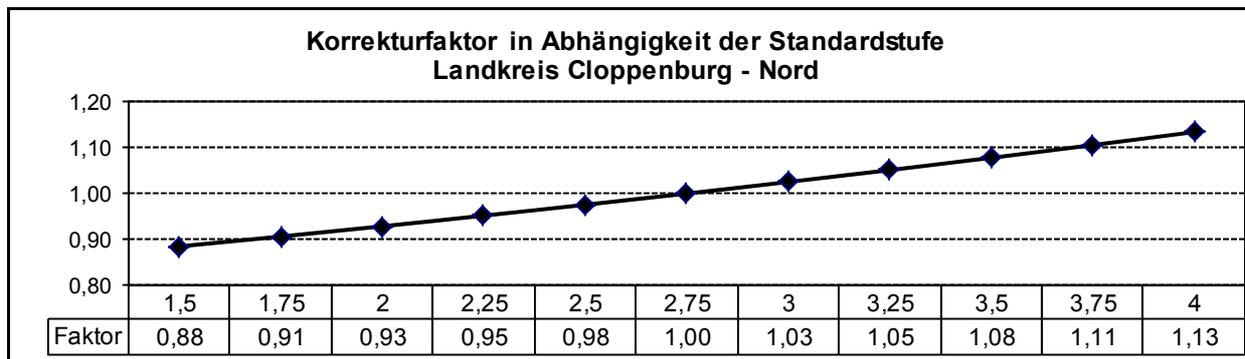
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 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 2,75** im **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg - Nord)	
Gemeinde, Gemeindeteil	Korrekturfaktor
Stadt Friesoythe (Kernstadt)	1,06
Stadt Friesoythe (Stadtteil Altenoythe)	1,02
Barßel, Bösel, Saterland-Ramsloh	1,00
Saterland-Scharrel, Saterland-Strücklingen	0,97
Stadt Friesoythe (übrige Stadtteile)	0,96

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 118 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

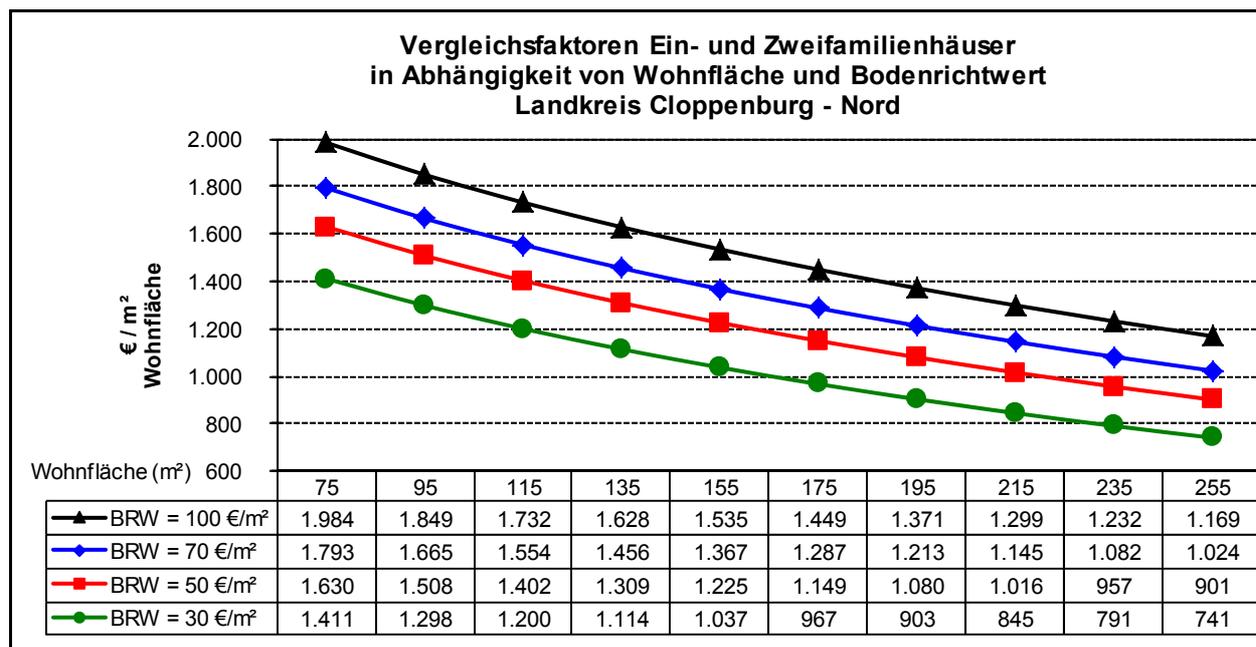
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 100 €/m ²	50 €/m ²
Baujahr	1952 – 2016	1990
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2016	1992
Wohnfläche	84 m ² – 276 m ²	162 m ²
Grundstücksgröße	349 m ² – 1.930 m ²	899 m ²

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

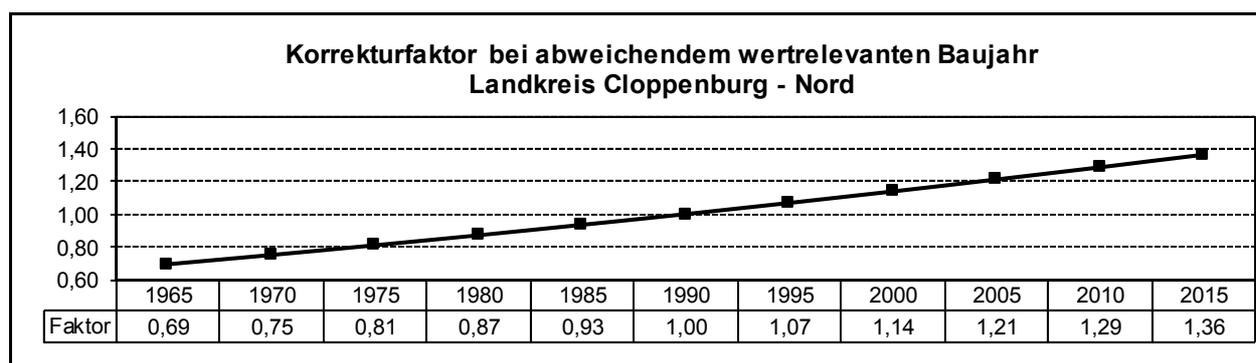
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	155 m ²
Grundstücksfläche	900 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

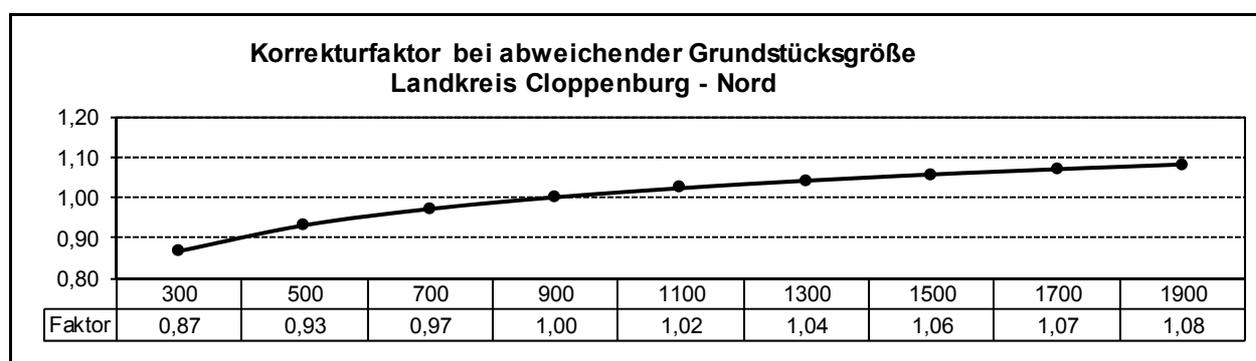
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Korrekturfaktor in Abhängigkeit der Lage (Gemeinde) siehe bei Sachwertfaktor (9.2.3.8)

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 Friesoythe; der **Südteil** die Städte Cloppenburg und Lönningen sowie die Gemeinden Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen.

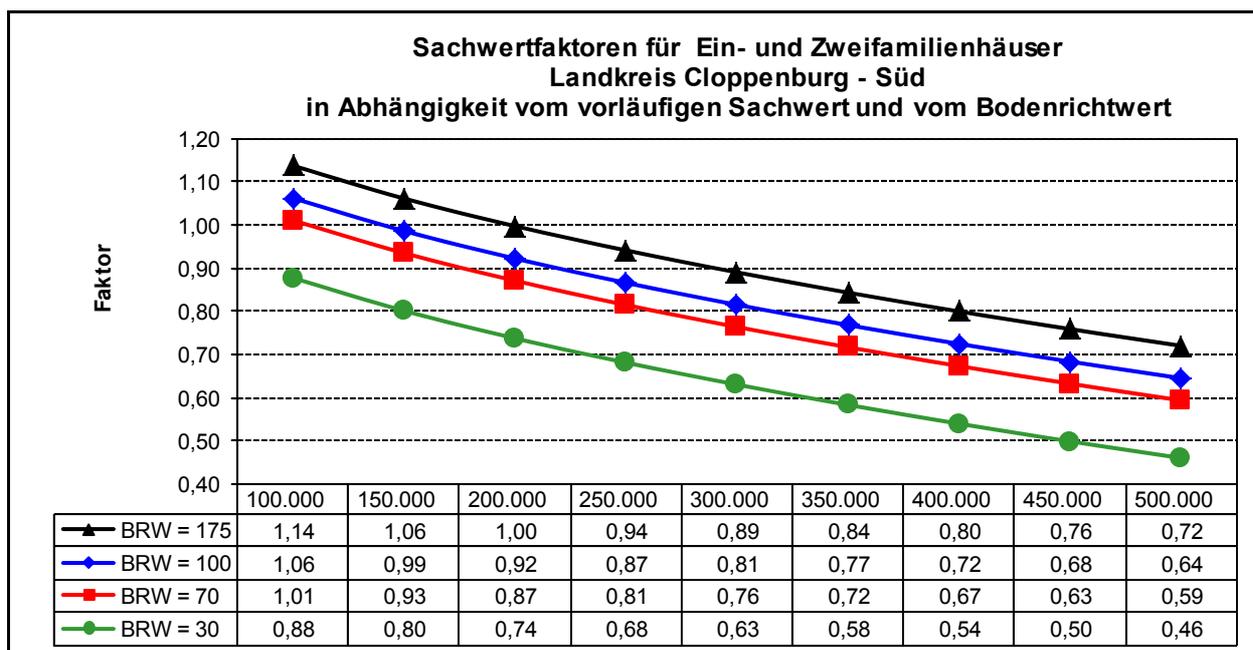
Die Stichprobe für den **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 208 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 175 €/m ²	74 €/m ²
Brutto-Grundfläche	158 m ² – 716 m ²	280 m ²
Baujahr	1950 – 2013	1987
Restnutzungsdauer	20 – 67 Jahre	43 Jahre
Grundstücksgröße	316 m ² – 1.557 m ²	798 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4,0	2,71
Vorläufiger Sachwert	87.000 € – 486.000 €	254.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,50 – 1,09	0,79

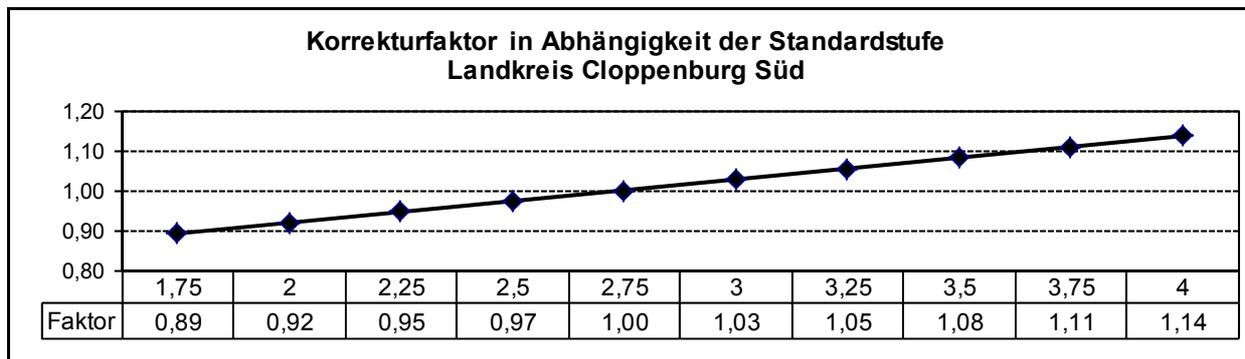
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 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 2,75** im **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg - Süd)	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,08
Garrel	1,02
Cappeln, Emstek, Essen	1,00
Lastrup, Stadt Löningen, Molbergen	0,98
Lindern	0,96

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 Friesoythe; 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 157 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

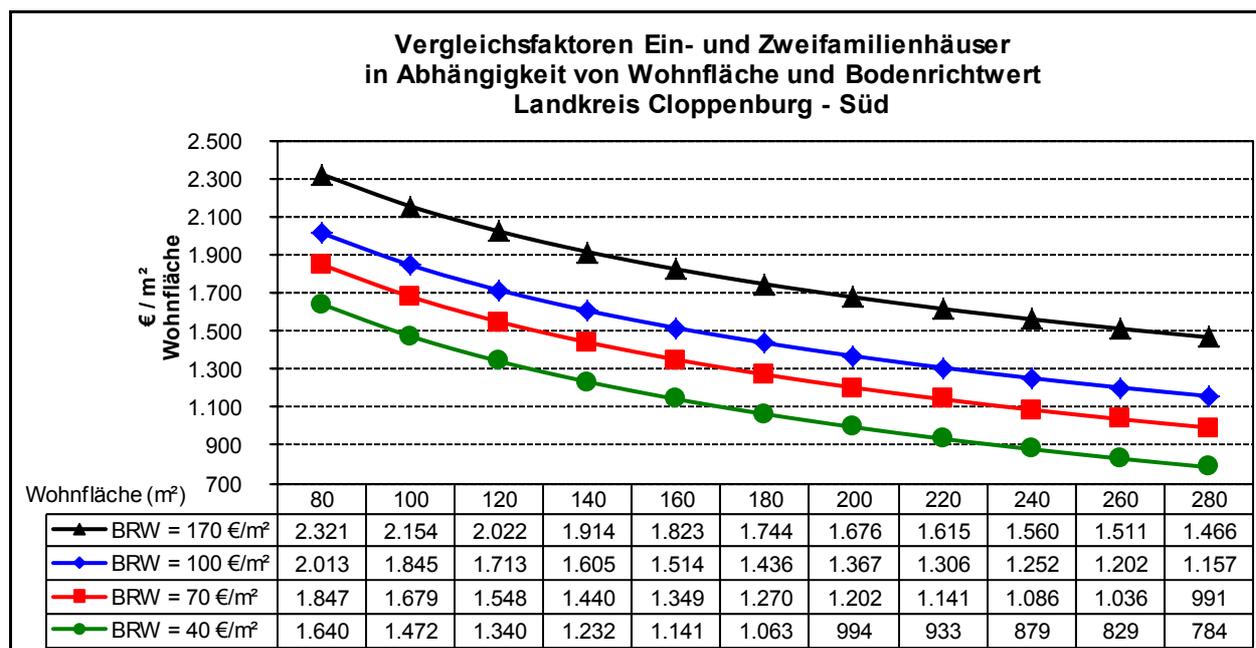
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 170 €/m ²	72 €/m ²
Baujahr	1959 – 2013	1988
Wertrelevantes Baujahr	1969 – 2013	1991
Wohnfläche	75 m ² – 272 m ²	157 m ²
Grundstücksgröße	416 m ² – 1.557 m ²	793 m ²

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

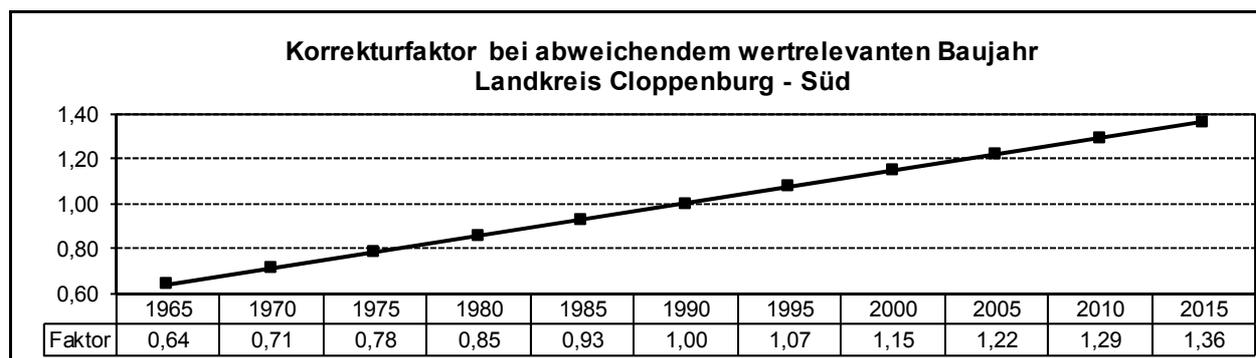
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

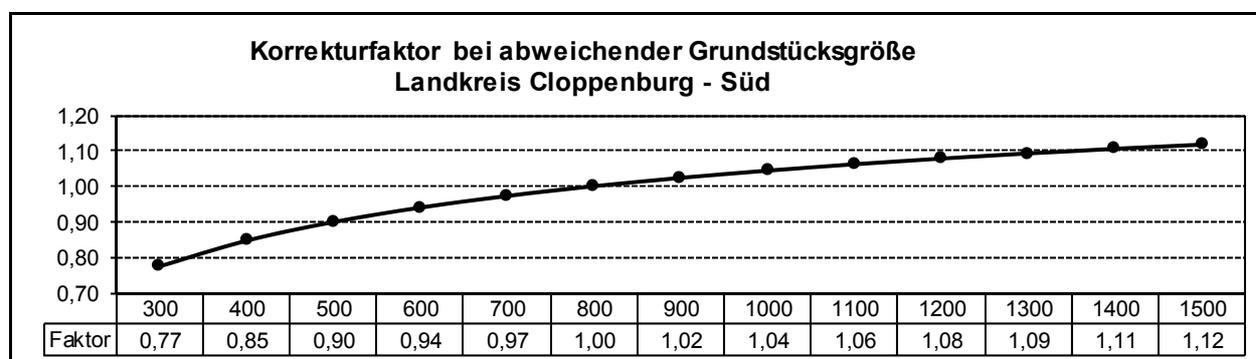
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Korrekturfaktor in Abhängigkeit der Lage (Gemeinde) siehe bei Sachwertfaktor (9.2.3.10)

9.2.3.12 Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg

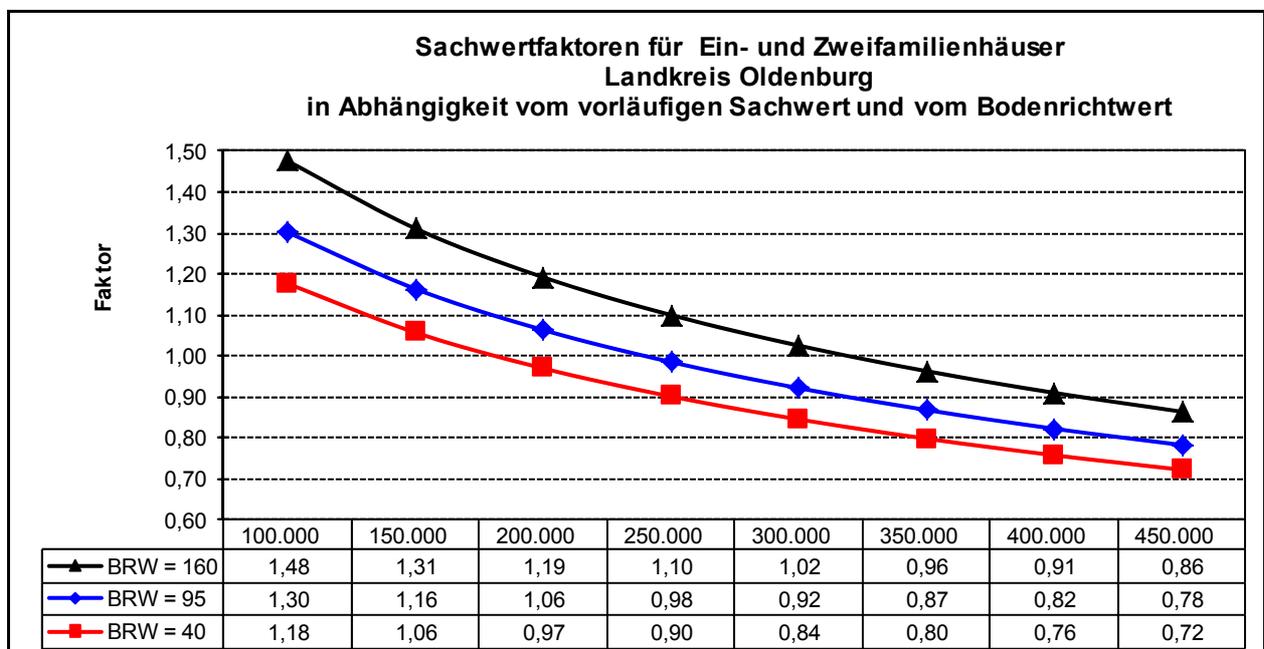
Für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 275 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 160 €/m ²	93 €/m ²
Brutto-Grundfläche	100 m ² – 550 m ²	247 m ²
Baujahr	1952 – 2014	1983
Restnutzungsdauer	14 – 68 Jahre	40 Jahre
Grundstücksgröße	306 m ² – 1.699 m ²	800 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,7 – 4,1	2,69
Vorläufiger Sachwert	109.000 € – 427.000 €	233.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,60 – 1,48	0,96

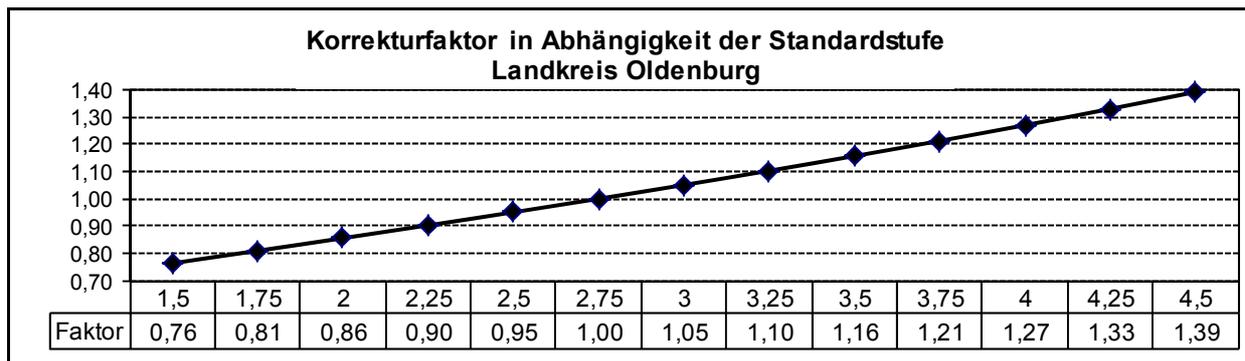
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 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 2,75 im Landkreis Oldenburg**. Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Hude, Wardenburg	1,05
Stadt Wildeshausen	1,02
Dötlingen, Ganderkese, Hatten, Samtgemeinde Harpstedt (Flecken)	1,00
Großenkneten, Samtgemeinde Harpstedt (Mitgliedsgemeinden)	0,96

9.2.3.13 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

Für des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 273 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

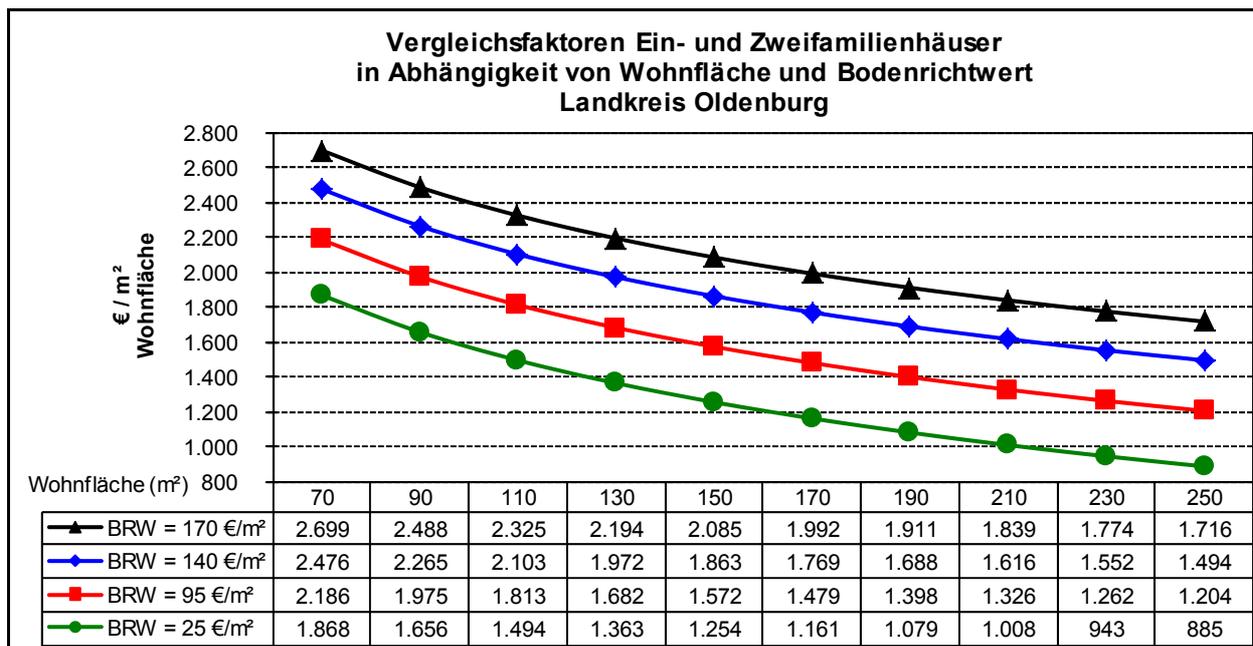
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 170 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	1950 – 2015	1980
Wertrelevantes Baujahr	1957 – 2015	1985
Wohnfläche	63 m ² – 285 m ²	142 m ²
Grundstücksgröße	344 m ² – 1.699 m ²	818 m ²

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

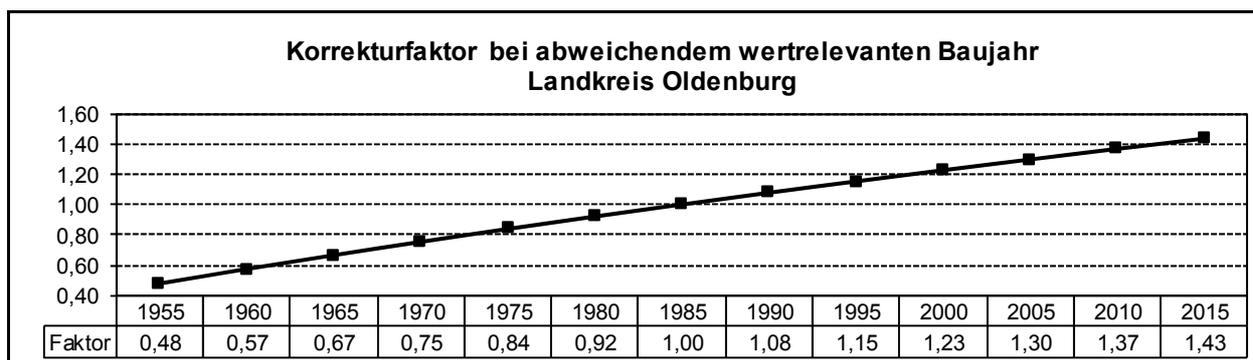
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

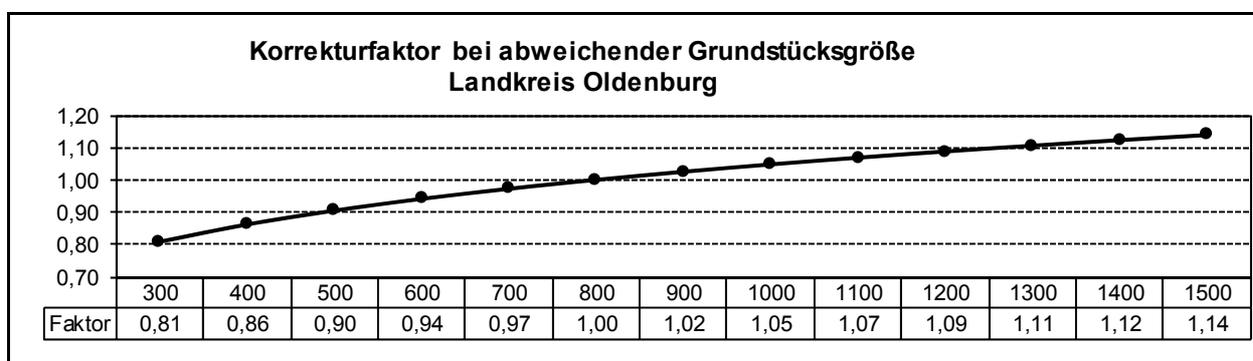
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Korrekturfaktor in Abhängigkeit der Lage (Gemeinde) siehe bei Sachwertfaktor (9.2.3.12)

9.2.3.14 Sachwertfaktoren Landkreis Vechta

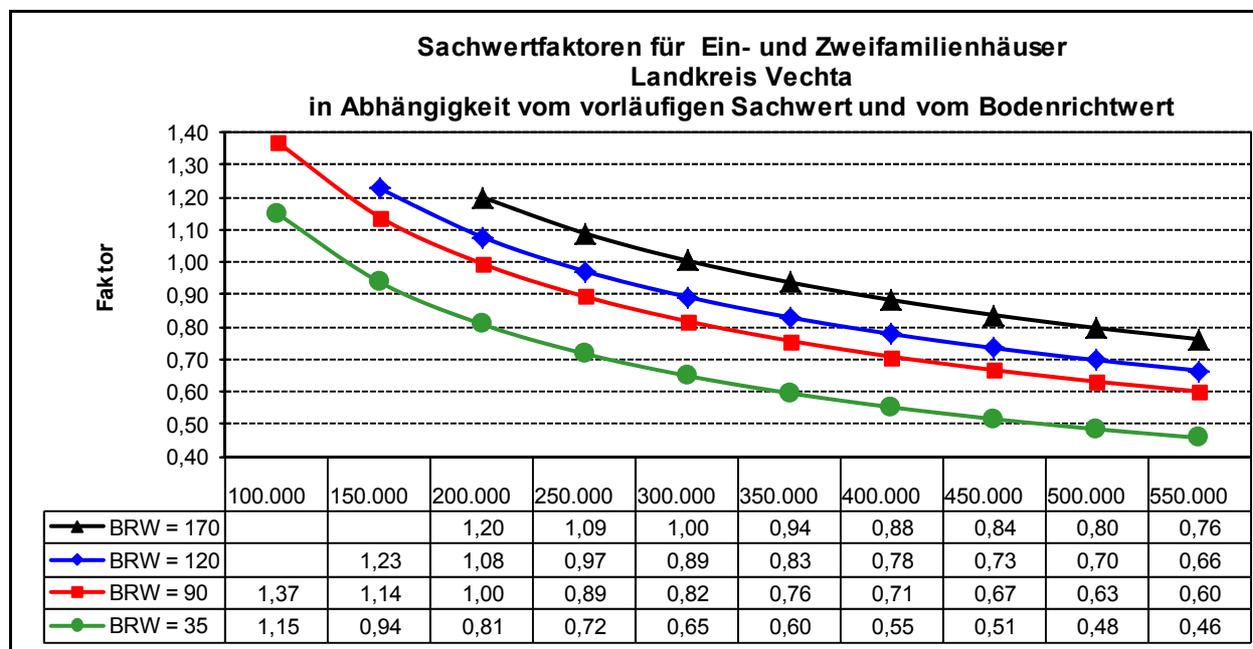
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 258 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² – 170 €/m ²	87 €/m ²
Brutto-Grundfläche	152 m ² – 630 m ²	288 m ²
Baujahr	1952 – 2014	1986
Restnutzungsdauer	20 – 67 Jahre	43 Jahre
Grundstücksgröße	302 m ² – 1.453 m ²	753 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0 – 3,4	2,59
Vorläufiger Sachwert	90.000 € – 542.000 €	261.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,53 – 1,57	0,91

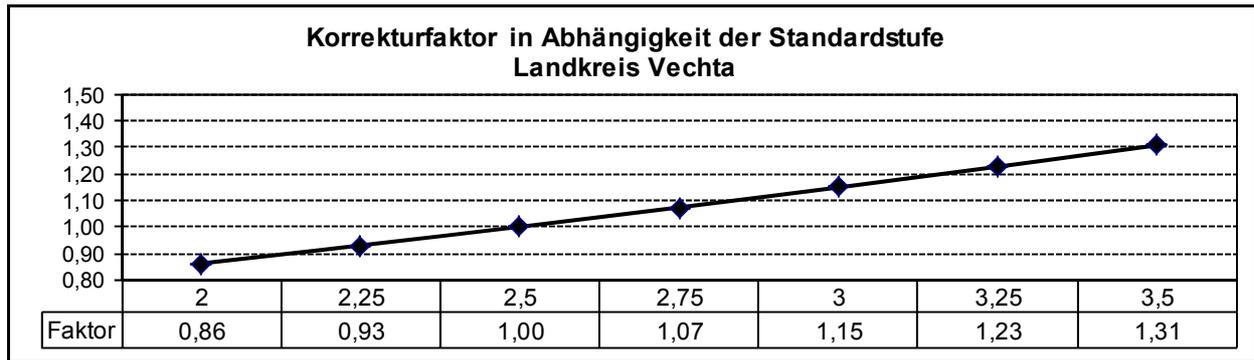
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
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 Vechta**. Für abweichende Standardstufen und für abweichende Gemeinden sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta)			
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor	Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Vechta	1,12	Steinfeld	0,97
Stadt Lohne	1,04	Holdorf	0,96
Stadt Damme	1,00	Goldenstedt	0,95
Stadt Dinklage, Bakum	0,99	Neuenkirchen-Vörden	0,94
Visbek	0,98		

9.2.3.15 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst 264 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

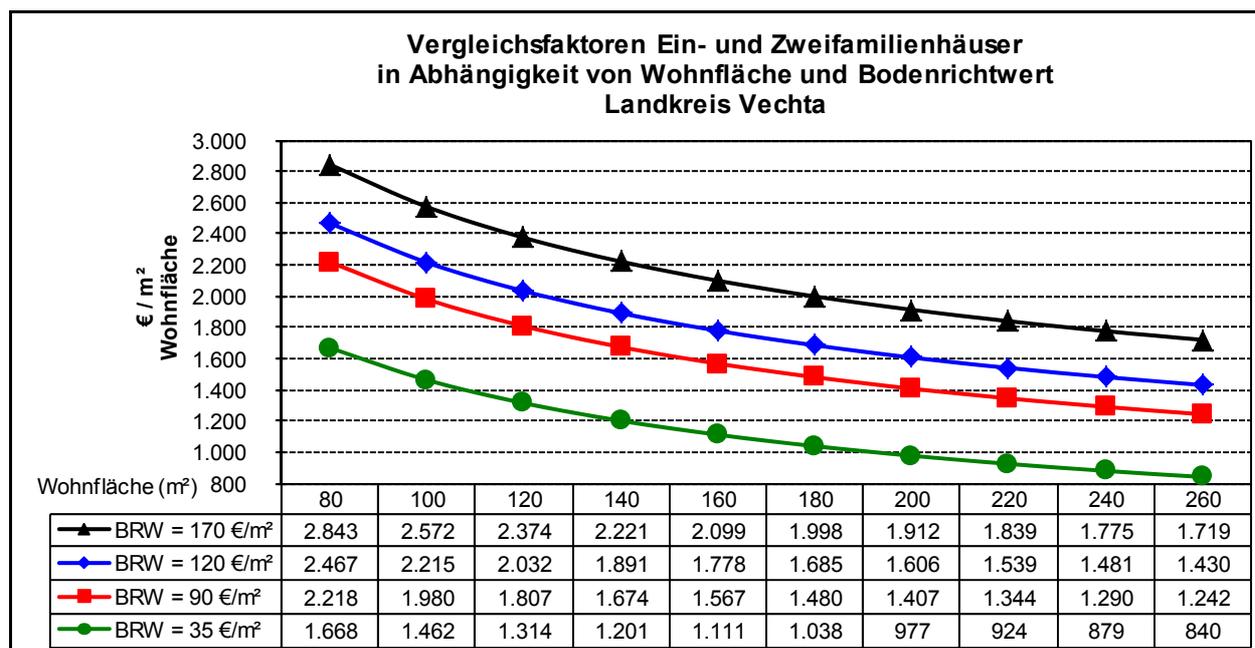
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² – 170 €/m ²	89 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1985
Wertrelevantes Baujahr	1967 – 2014	1990
Wohnfläche	72 m ² – 300 m ²	155 m ²
Grundstücksgröße	195 m ² – 1.453 m ²	750 m ²

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

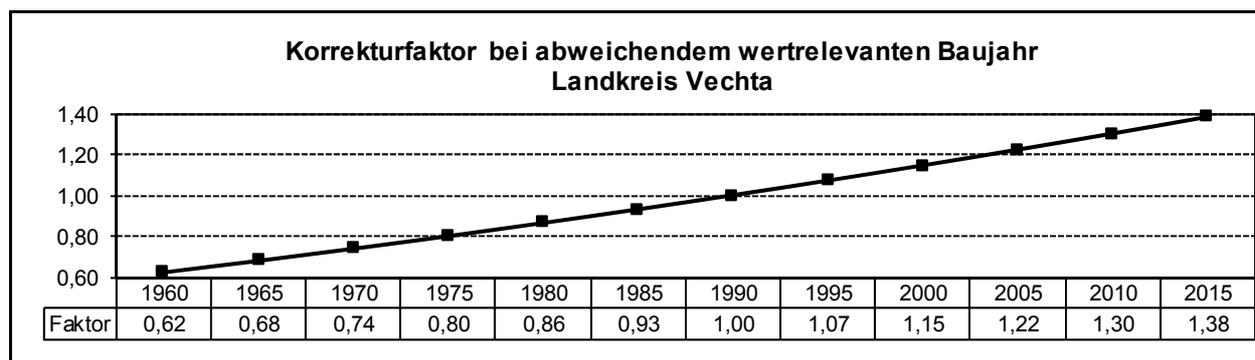
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

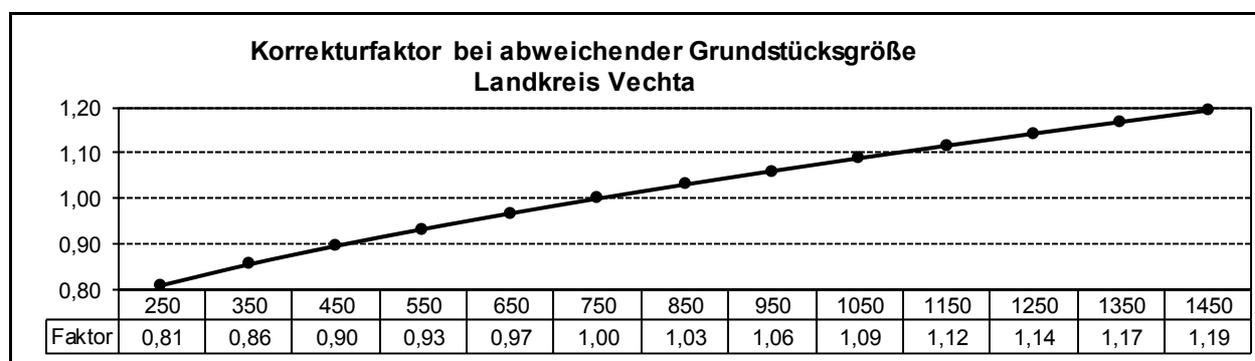
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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

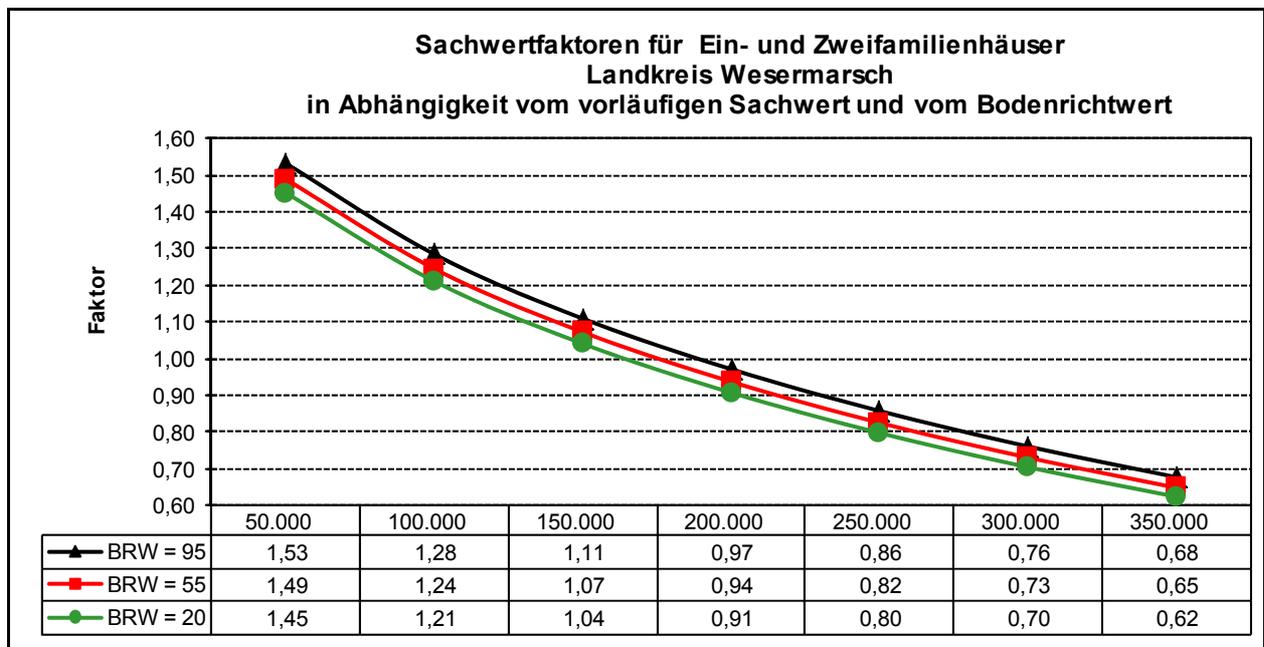
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 174 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 95 €/m ²	53 €/m ²
Brutto-Grundfläche	88 m ² – 471 m ²	239 m ²
Baujahr	1951 – 2009	1976
Restnutzungsdauer	12 – 62	33
Grundstücksgröße	411 m ² – 1.268 m ²	810 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,6 – 4,0	2,37
Vorläufiger Sachwert	59.000 € – 347.000 €	161.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,43 – 1,41	0,94

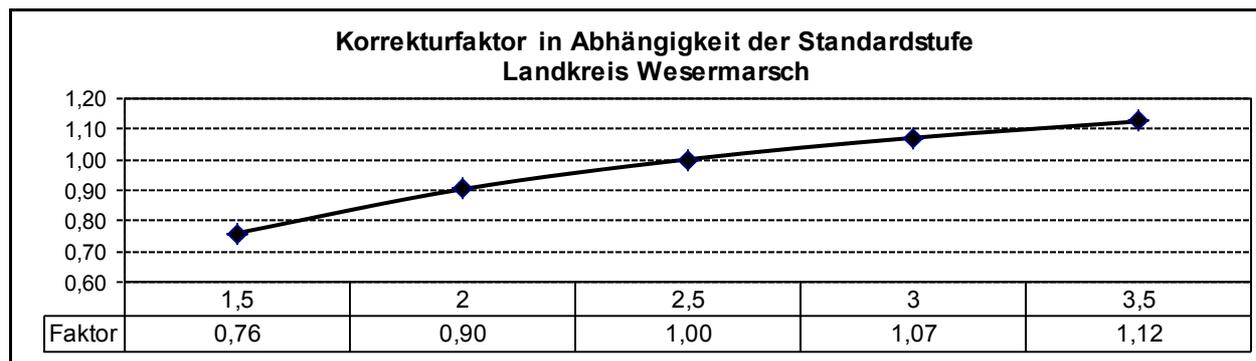
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/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.



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	1,03
Brake, Elsfleth, Jade	1,08
Butjadingen	1,07
Lemwerder	1,13
Nordenham	1,00
Ovelgönne	0,95
Stadland	0,90

9.2.3.17 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst 308 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

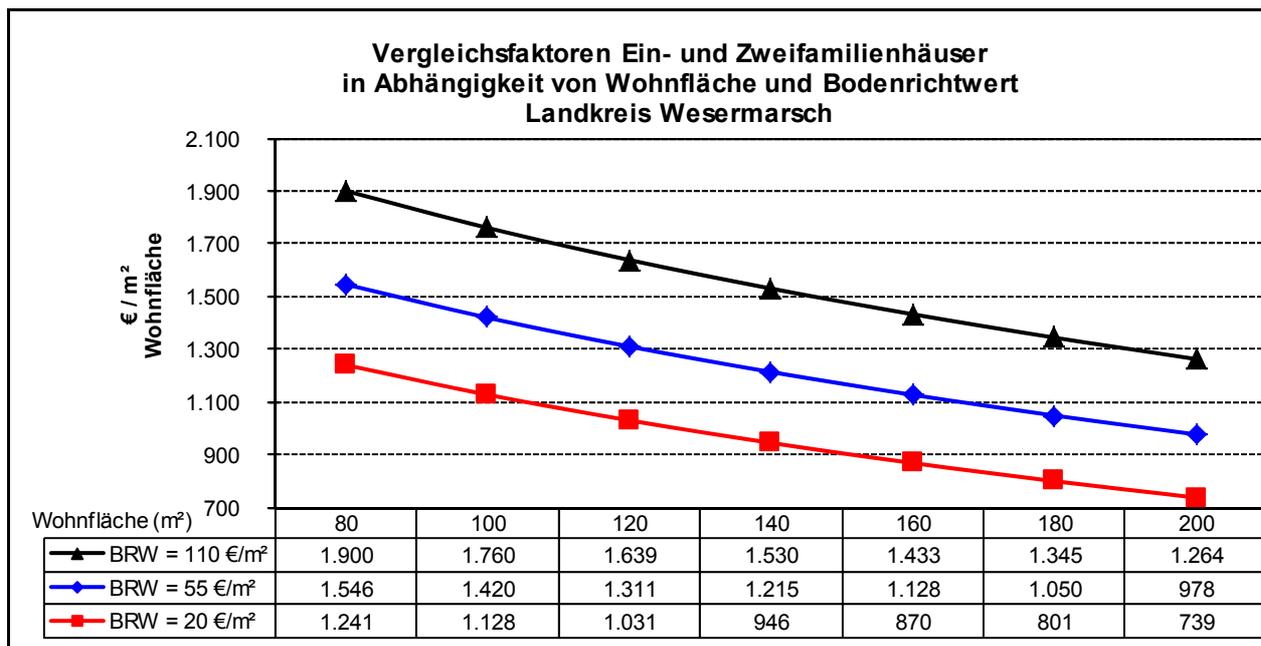
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² – 110 €/m ²	52 €/m ²
Baujahr	1955 – 2015	1977
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2009	1979
Wohnfläche	70 m ² – 200 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	411 m ² – 1.296 m ²	803 m ²

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

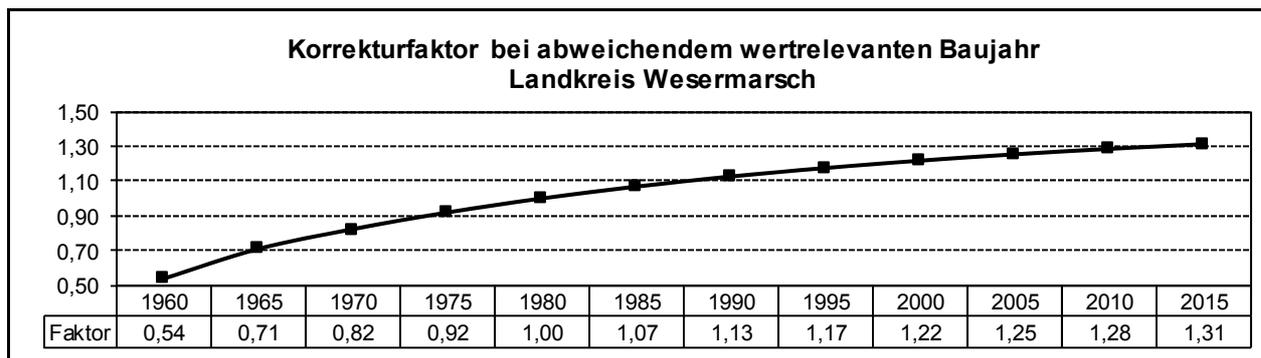
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	Vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

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

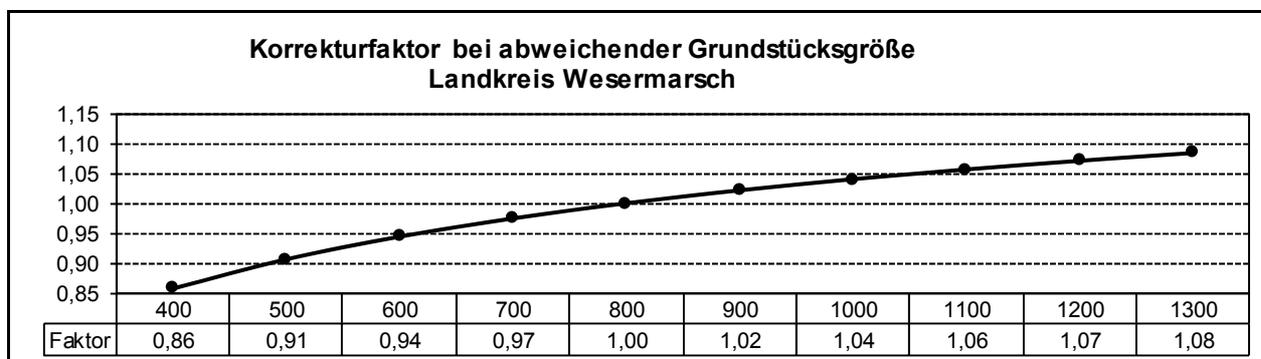
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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

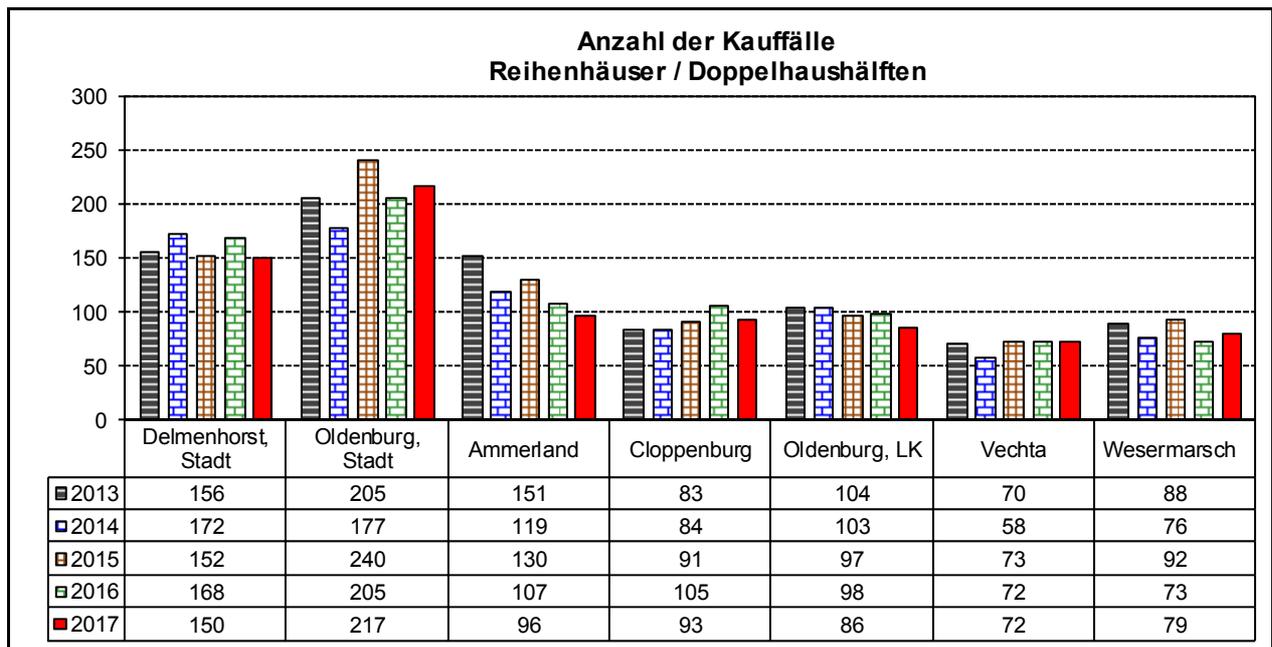
Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Volleigentum stehen, werden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg auch entsprechende Wohngebäude gehandelt, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Für sie werden im Allgemeinen geringere Kaufpreise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

Aus den Jahren 2016 und 2017 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 44 auswertbare Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (17 Verträge) und Vechta (27 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 Median (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren Median (Spanne)	Wohnflächenpreis (€/m²) Median (Spanne)	Bodenrichtwert (€/m²) Median (Spanne)	Rendite % Median (Spanne)
Cloppenburg	0,86 (0,44 – 1,21)	75 (36 – 93)	1.161 (486 – 1.481)	65 (33 – 135)	0,95 (0,12 – 4,33)
Vechta	0,75 (0,49 – 1,27)	79 (8 – 94)	1.296 (747 – 1.892)	88 (40 – 150)	1,28 (0,11 – 3,62)

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



9.3.1 Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median) bezahlt worden. Die Werte 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.

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median) für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst 2017 (2016)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (7)	1927 (1925)	120 (86)	953 (975)	125.000 (78.000)
Baujahr 1950 bis 1977	30 (34)	1972 (1971)	103 (100)	1.347 (1.184)	140.000 (124.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (7)	1980 (1982)	112 (110)	1.344 (1.316)	150.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	4 (10)	1992 (1995)	111 (113)	1.628 (1.538)	188.000 (167.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	2 (3)	*) (2016)	*) (116)	*) (1.716)	*) (199.000)

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

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in der Stadt Oldenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (24)	1910 (1926)	100 (104)	1.644 (1.480)	161.000 (168.000)
Baujahr 1950 bis 1977	65 (80)	1960 (1964)	92 (92)	1.700 (1.402)	160.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (20)	1980 (1982)	115 (106)	1.858 (1.744)	210.000 (191.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	37 (35)	2000 (1999)	116 (115)	2.167 (1.929)	260.000 (235.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	21 (27)	2017 (2016)	111 (115)	2.487 (2.360)	279.000 (269.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	11 (12)	1964 (1968)	110 (102)	1.045 (1.052)	124.000 (113.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (6)	1986 (1983)	98 (112)	1.513 (1.284)	149.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	34 (24)	2004 (2000)	116 (114)	2.025 (1.689)	231.000 (186.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	19 (28)	2016 (2016)	123 (114)	2.024 (1.767)	240.000 (210.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	6 (9)	1970 (1963)	121 (107)	891 (1.000)	110.000 (107.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (9)	1984 (1984)	125 (110)	1.496 (1.182)	167.000 (133.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	26 (31)	1996 (1998)	109 (111)	1.276 (1.216)	159.000 (135.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	9 (12)	2017 (2016)	110 (115)	2.145 (1.712)	238.000 (211.000)

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

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (3)	*) (1910)	*) (120)	*) (667)	*) (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	19 (6)	1965 (1962)	100 (102)	1.362 (978)	125.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (10)	1980 (1980)	113 (120)	1.130 (1.507)	130.000 (179.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	22 (29)	2000 (1999)	120 (124)	1.747 (1.535)	198.000 (189.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	3 (19)	2016 (2016)	114 (110)	2.072 (2.006)	243.000 (215.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	2 (3)	*) (1940)	*) (95)	*) (1.158)	*) (110.000)
Baujahr 1950 bis 1977	10 (11)	1971 (1973)	110 (105)	1.370 (1.476)	172.000 (158.000)
Baujahr 1978 bis 1990	4 (7)	1979 (1979)	121 (118)	1.666 (1.266)	194.000 (162.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	26 (20)	1998 (1998)	120 (108)	1.575 (1.533)	190.000 (162.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (6)	*) (2016)	*) (88)	*) (2.033)	*) (179.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Wesermarsch 2017 (2016)**

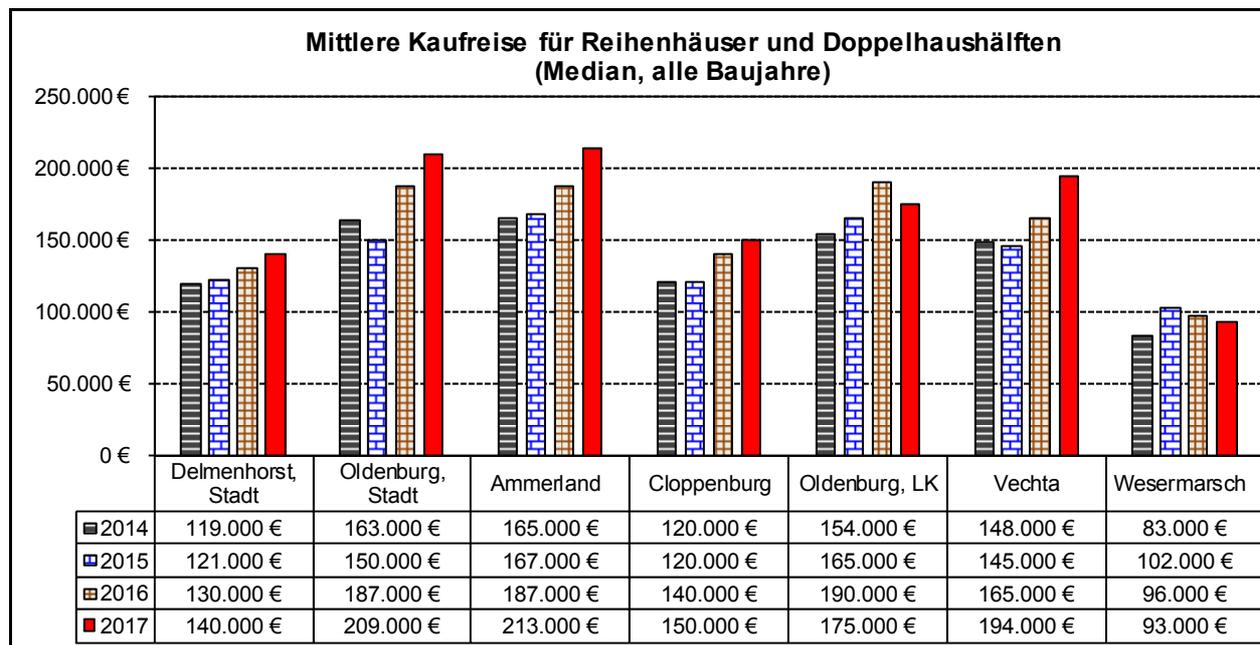
verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (8)	1928 (1912)	98 (98)	537 (692)	59.000 (73.000)
Baujahr 1950 bis 1977	22 (18)	1960 (1960)	89 (96)	894 (699)	79.000 (74.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (5)	1982 (1982)	116 (130)	923 (977)	120.000 (120.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	12 (17)	1998 (1999)	110 (111)	1.426 (1.180)	162.000 (139.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	4 (1)	2017 (*)	110 (*)	1.887 (*)	203.000 (*)

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 lag der mittlere Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Jahr 2015 mit 150.000 € unter dem Niveau des Jahres 2014 mit 163.000 €. 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 Bundeswehresiedlung) beeinflusst den Mittelwert.

Die angegebenen Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Der Obere Gutachterausschuss veröffentlicht für das Land Niedersachsen den „Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX)“. Hierbei handelt es sich um einen auf Regionen bezogenen Preisindex. Es wird die Preisentwicklung von **gebrauchten Eigenheimen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)** dargestellt.

Die Indexwerte beziehen sich auf das 1. Quartal 2010 mit einem Wert von 100 und ergeben daher die prozentuale Preisentwicklung seit diesem Quartal. Liegt der Preisindex im 4. Quartal 2016 z. B. bei 120, dann sind die Preise vom 1. Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2016 um 20 % angestiegen.

Auf der Grundlage von Kaufpreisstrukturen, regionalen Entwicklungsdynamiken und unter Berücksichtigung zusammenhängender Siedlungsstrukturen sind 16 Regionen – 9 ländliche Regionen, 6 Städte-regionen und die Inseln – gebildet worden, in denen sich die Immobilienmärkte unterschiedlich darstellen und entwickeln. Die Preisentwicklungen von individuell genutzten Wohnimmobilien werden in diesen Regionen dargestellt.

Veröffentlichung im Internet

Der NIPIX kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

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 1967 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 2017 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 $1967 + 13 = 1980$.

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:

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

Bodenrichtwert:	300 €/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)		1.853 €/m ²	
Korrekturfaktor für Baujahr		1,06	
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)		1,01	
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße		$1.853 \text{ €/m}^2 \times 1,06 \times 1,01 = \text{rd. } 1.984 \text{ €/m}^2$	
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert		$110 \text{ m}^2 \times 1.984 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 218.000 \text{ €}$	

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

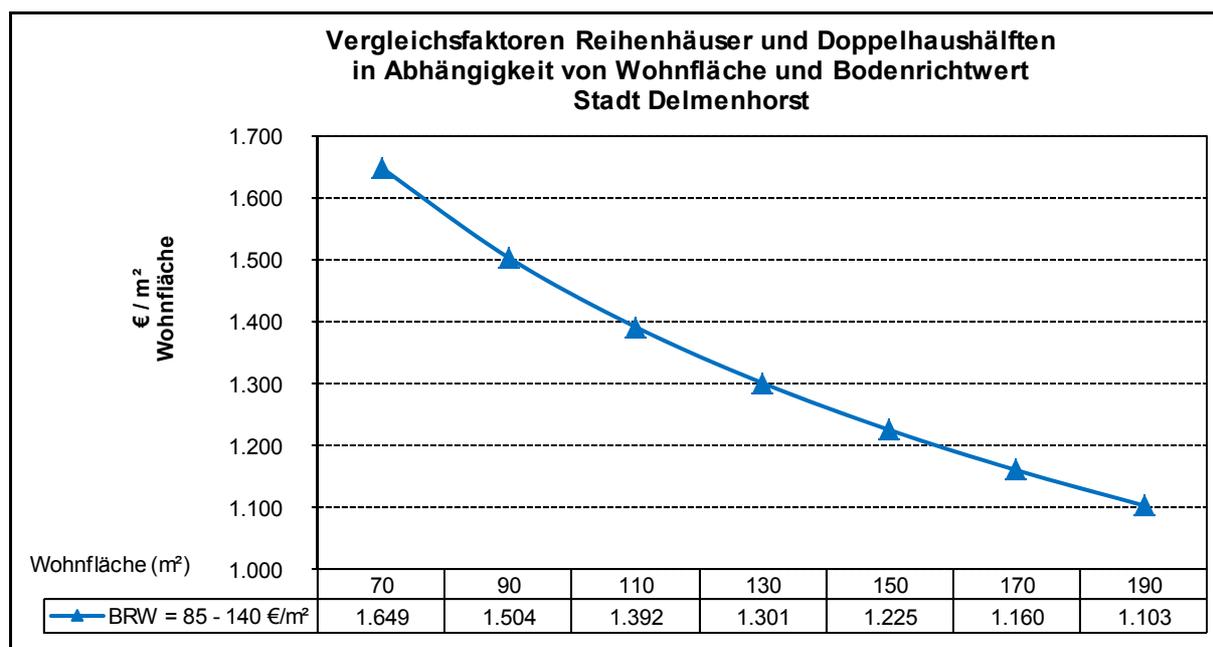
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 141 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² – 160 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1952 – 2011	1976
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2011	1979
Wohnfläche	63 m ² – 200 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	118 m ² – 639 m ²	271 m ²

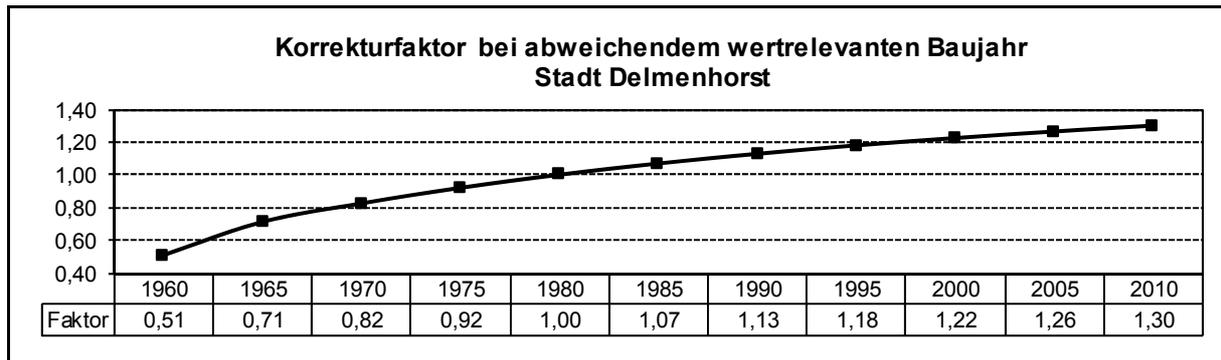
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	ohne Einfluss
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 ohne Einfluss auf den Wert.

9.3.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

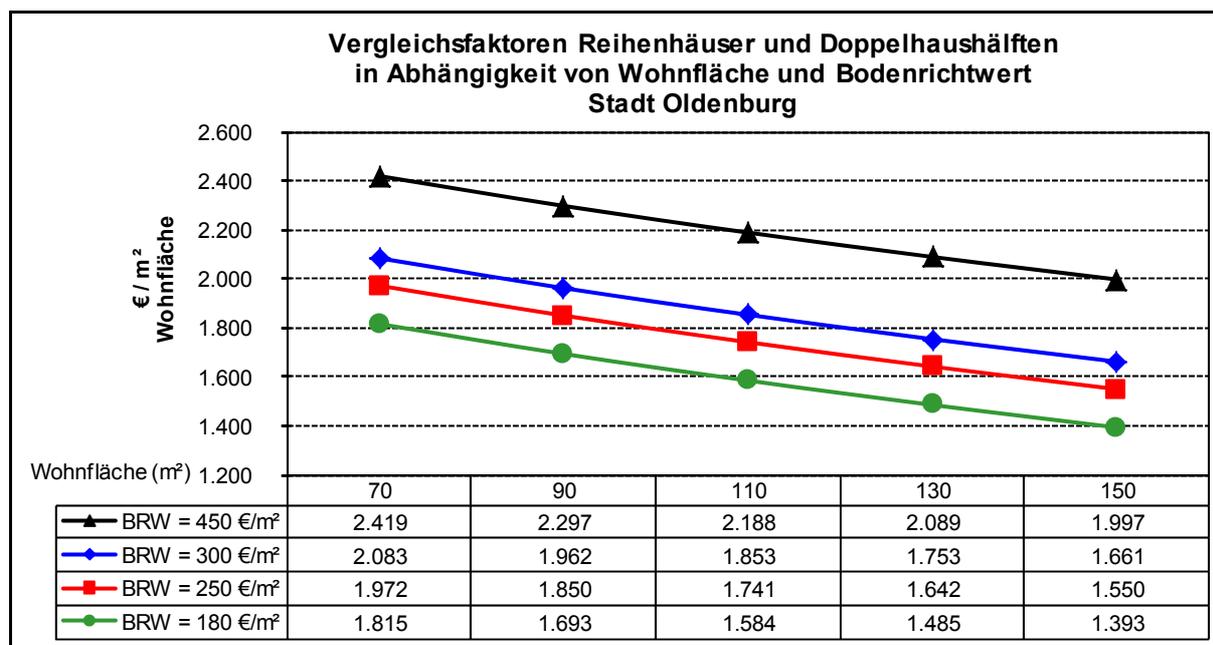
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 158 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	180 €/m ² – 425 €/m ²	290 €/m ²
Baujahr	1953 – 2015	1975
Wertrelevantes Baujahr	1958 – 2016	1979
Wohnfläche	70 m ² – 151 m ²	101 m ²
Grundstücksgröße	165 m ² – 495 m ²	297 m ²

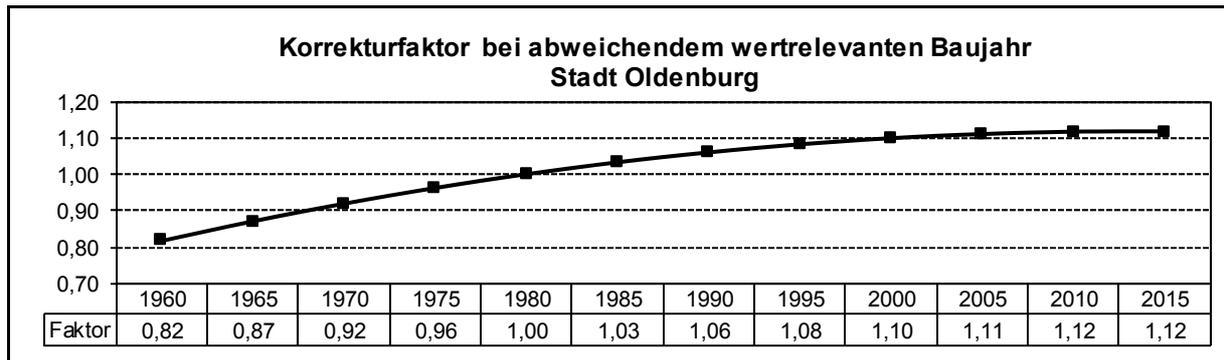
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	300 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

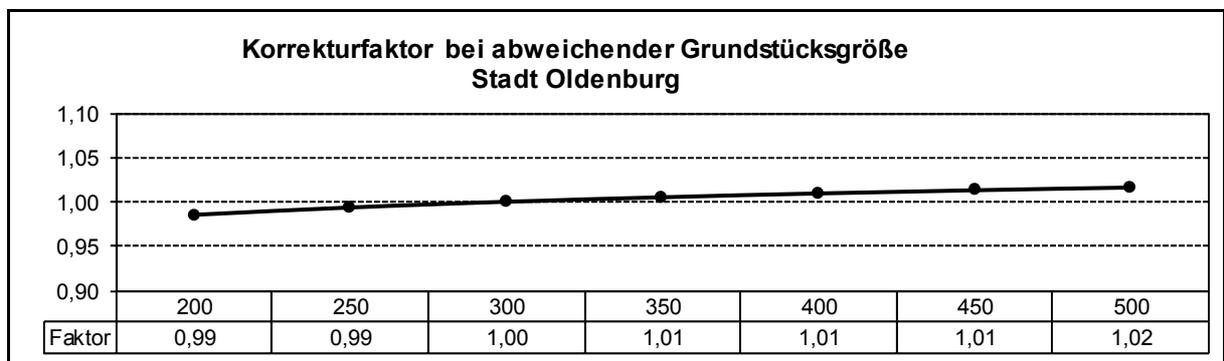
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

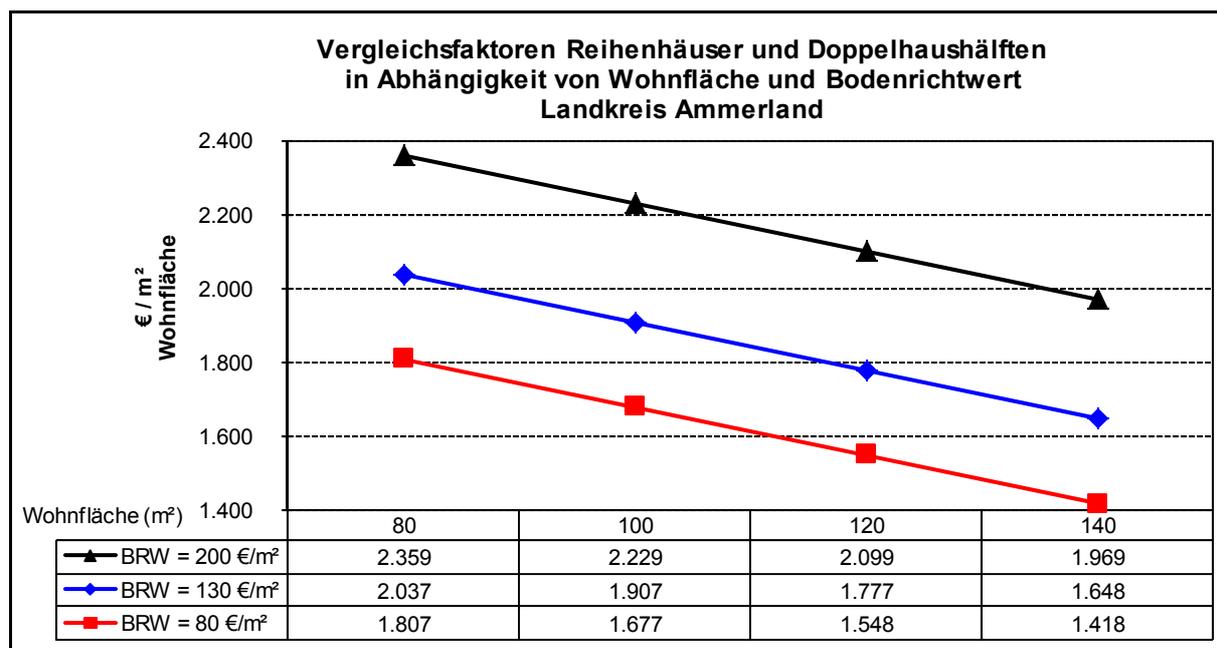
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 122 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 200 €/m ²	132 €/m ²
Baujahr	1965 – 2014	2000
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2014	1995
Wohnfläche	80 m ² – 140 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	156 m ² – 589 m ²	342 m ²

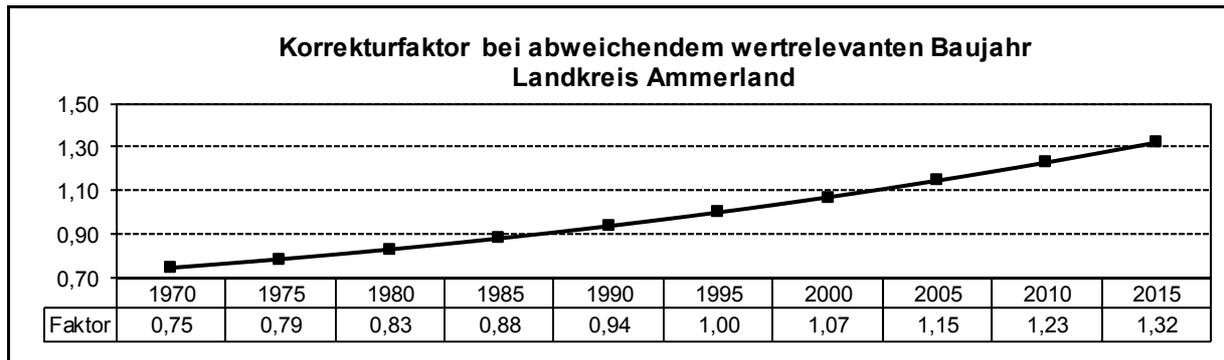
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	340 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

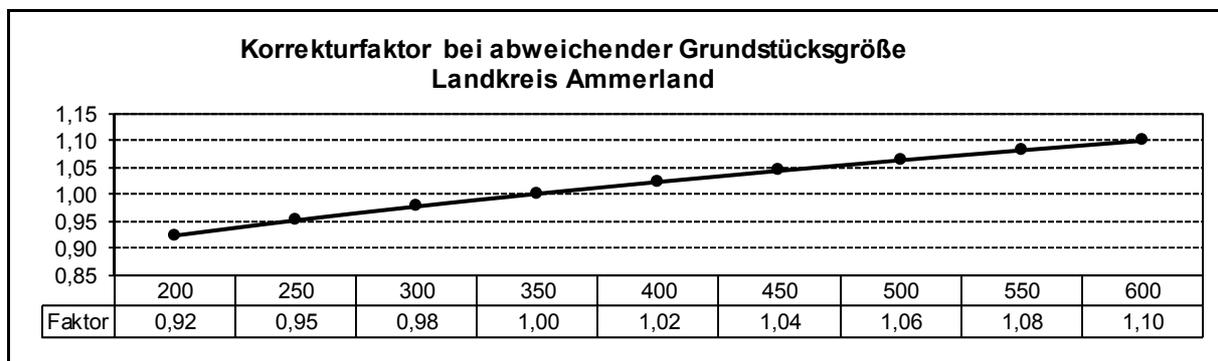
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	1,00
Apen	0,92
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,04
Rastede	1,01
Wiefelstede	1,05

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

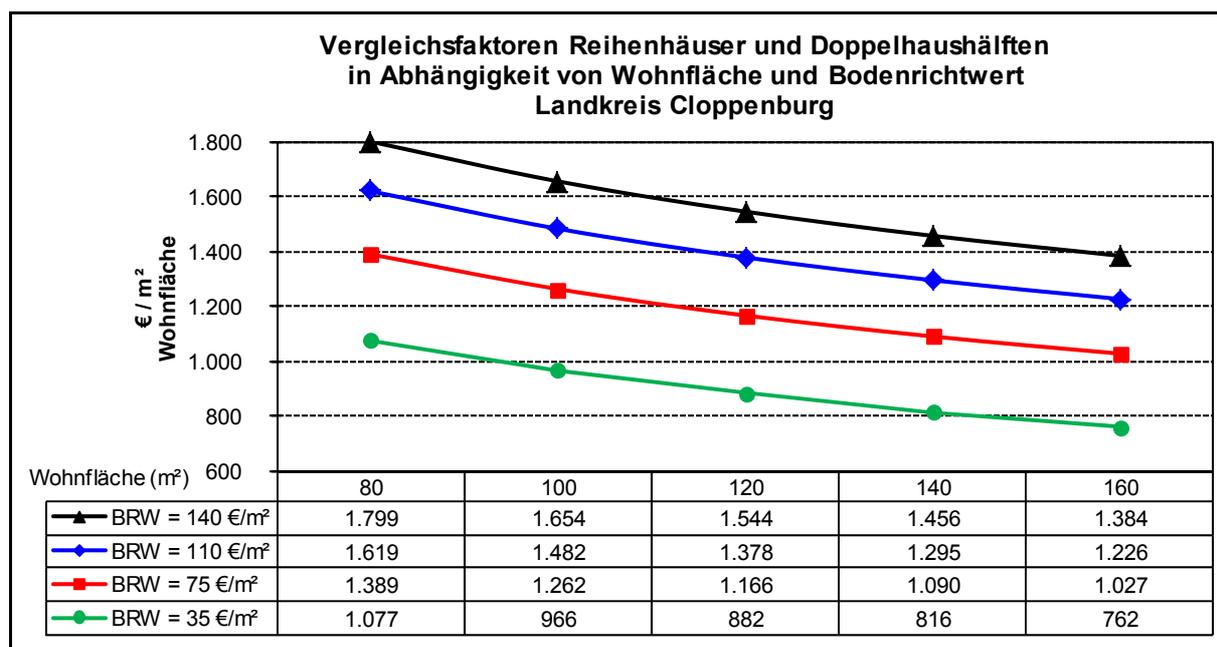
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** 133 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² – 135 €/m ²	77 €/m ²
Baujahr	1952 – 2015	1992
Wertrelevantes Baujahr	1961 – 2015	1994
Wohnfläche	70 m ² – 160 m ²	113 m ²
Grundstücksgröße	173 m ² – 800 m ²	386 m ²

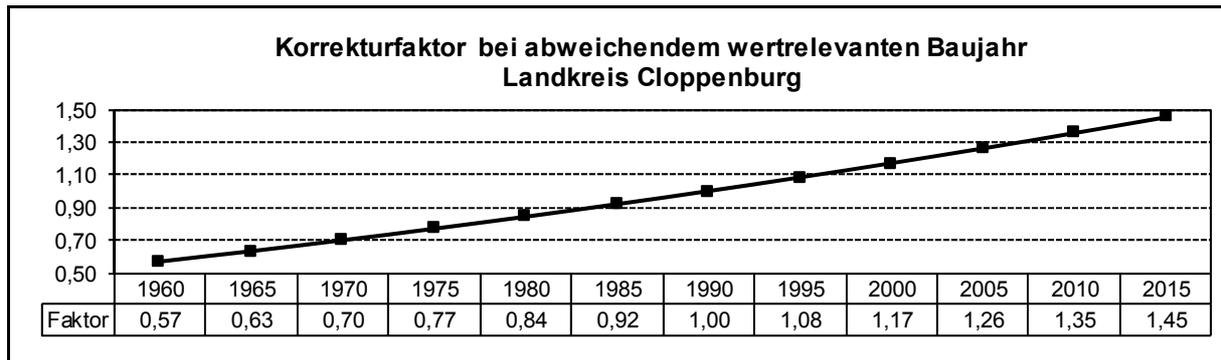
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/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
Lagewert (Gemeinde)	1,0

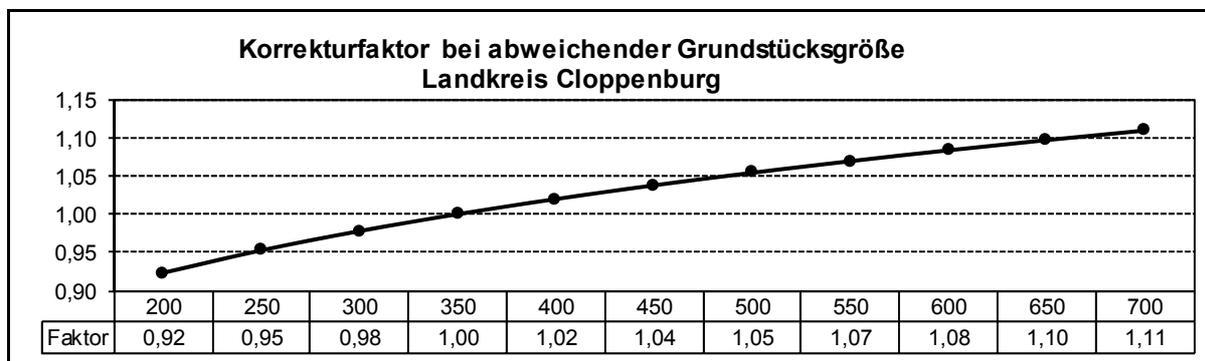
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,08
Stadt Friesoythe (Kernstadt)	1,06
Stadt Friesoythe (Stadtteil Altenoythe), Garrel	1,02
Barßel, Bösel, Cappeln, Emstek, Essen, Saterland-Ramsloh	1,00
Lastrup, Löningen, Molbergen	0,98
Saterland-Scharrel, Saterland-Strücklingen	0,97
Lindern, Stadt Friesoythe (übrige Stadtteile)	0,96

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

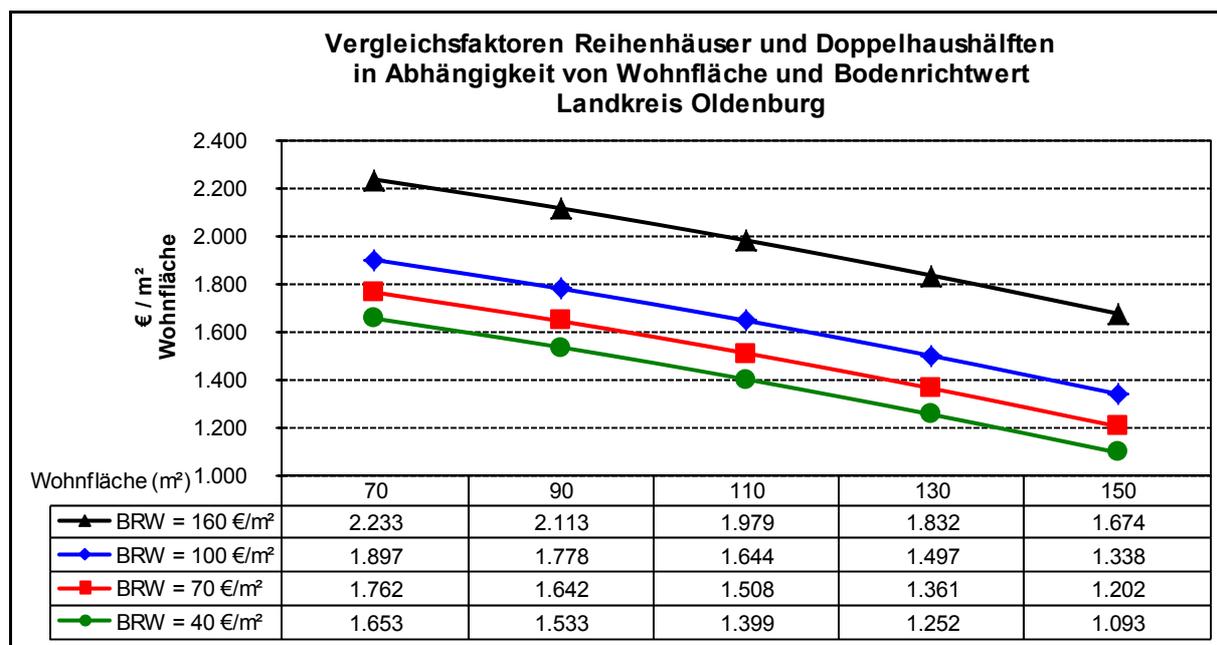
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des Landkreises Oldenburg 144 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 160 €/m ²	101 €/m ²
Baujahr	1950 – 2016	1994
Wertrelevantes Baujahr	1966 – 2016	1996
Wohnfläche	68 m ² – 155 m ²	113 m ²
Grundstücksgröße	132 m ² – 693 m ²	375 m ²

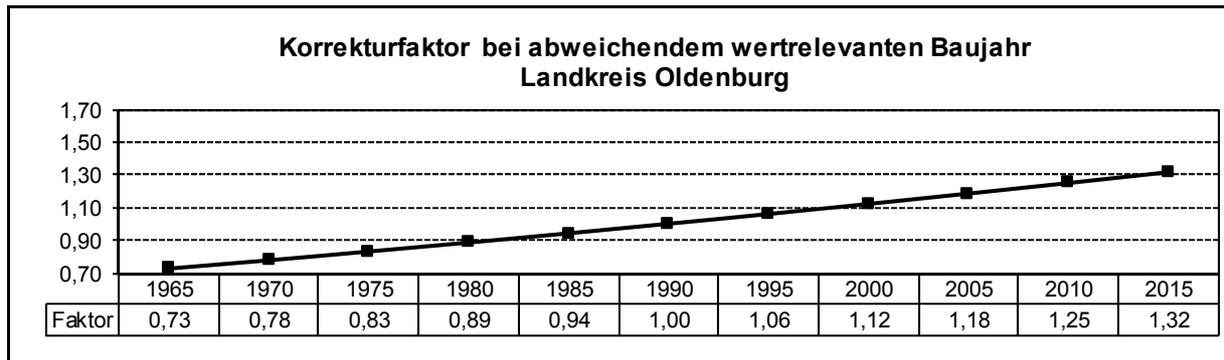
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/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

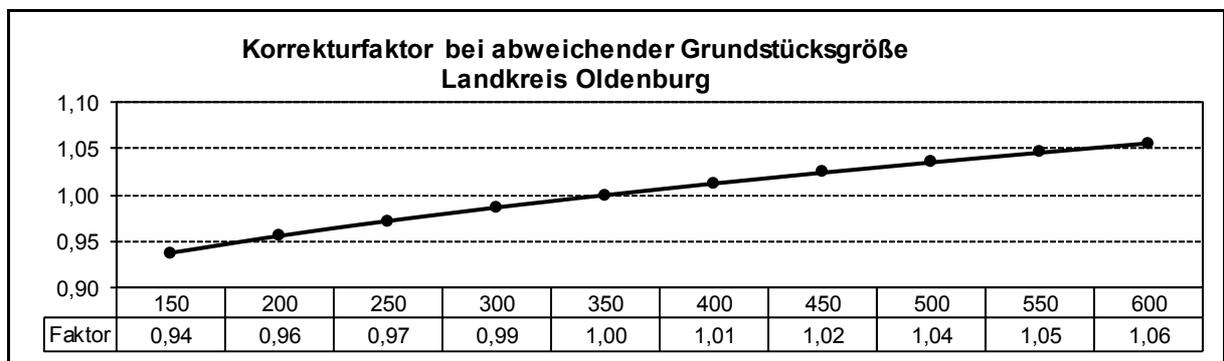
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Hude, Wardenburg	1,05
Stadt Wildeshausen	1,02
Dötlingen, Ganderkese, Hatten, Samtgemeinde Harpstedt (Flecken)	1,00
Großenkneten, Samtgemeinde Harpstedt (Mitgliedsgemeinden)	0,96

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

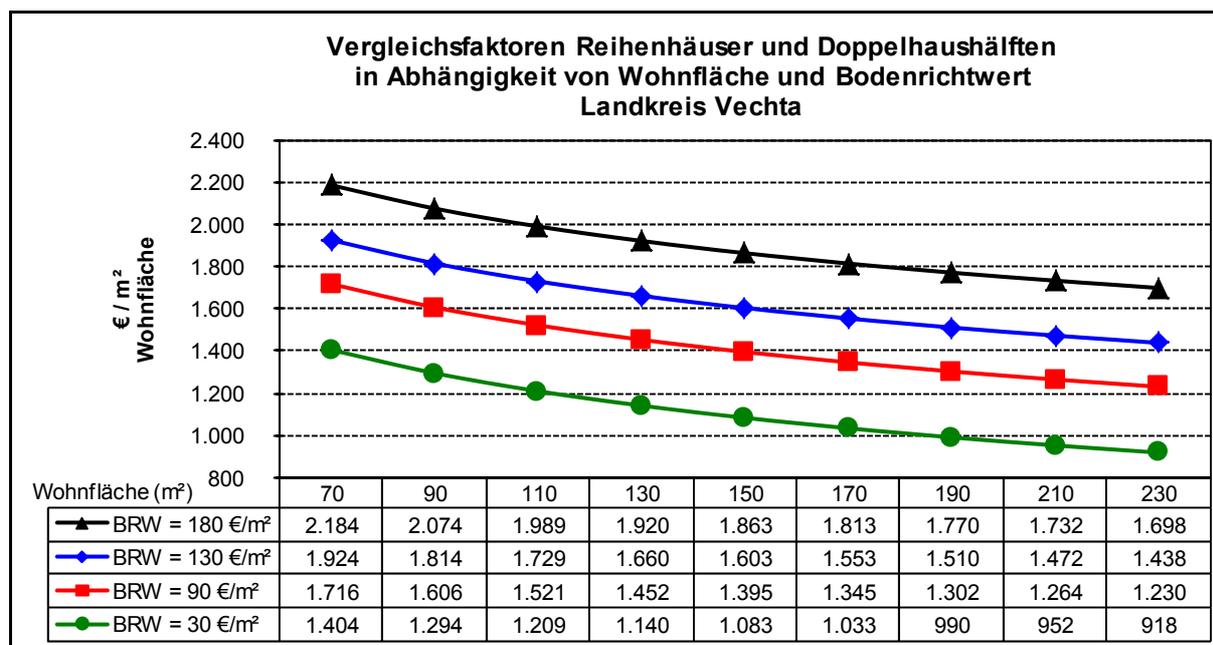
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 124 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 180 €/m ²	88 €/m ²
Baujahr	1960 – 2016	1991
Wertrelevantes Baujahr	1970 – 2016	1992
Wohnfläche	45 m ² – 240 m ²	123 m ²
Grundstücksgröße	145 m ² – 726 m ²	376 m ²

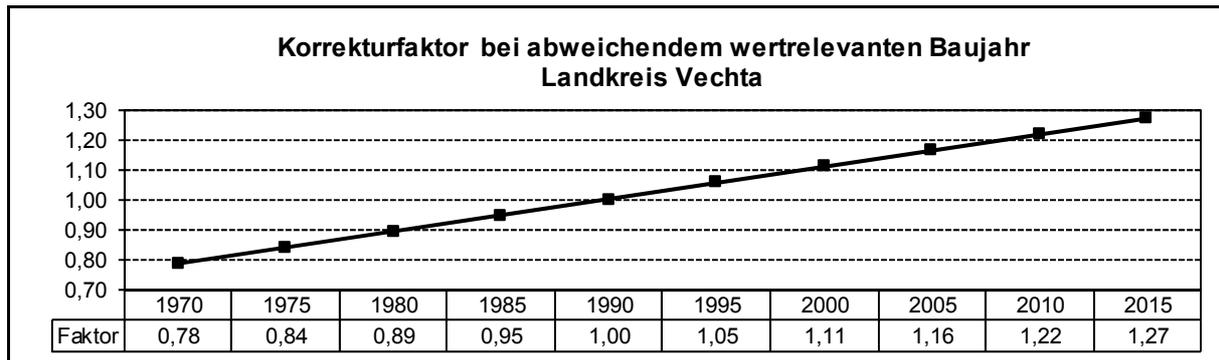
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte im **Landkreis Vechta** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	ohne Einfluss
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 ohne Einfluss auf den Wert.

Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta)	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Vechta	1,12
Stadt Lohne	1,04
Stadt Damme	1,00
Stadt Dinklage, Bakum	0,99
Visbek	0,98
Steinfeld	0,97
Holdorf	0,96
Goldenstedt	0,95
Neuenkirchen-Vörden	0,94

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

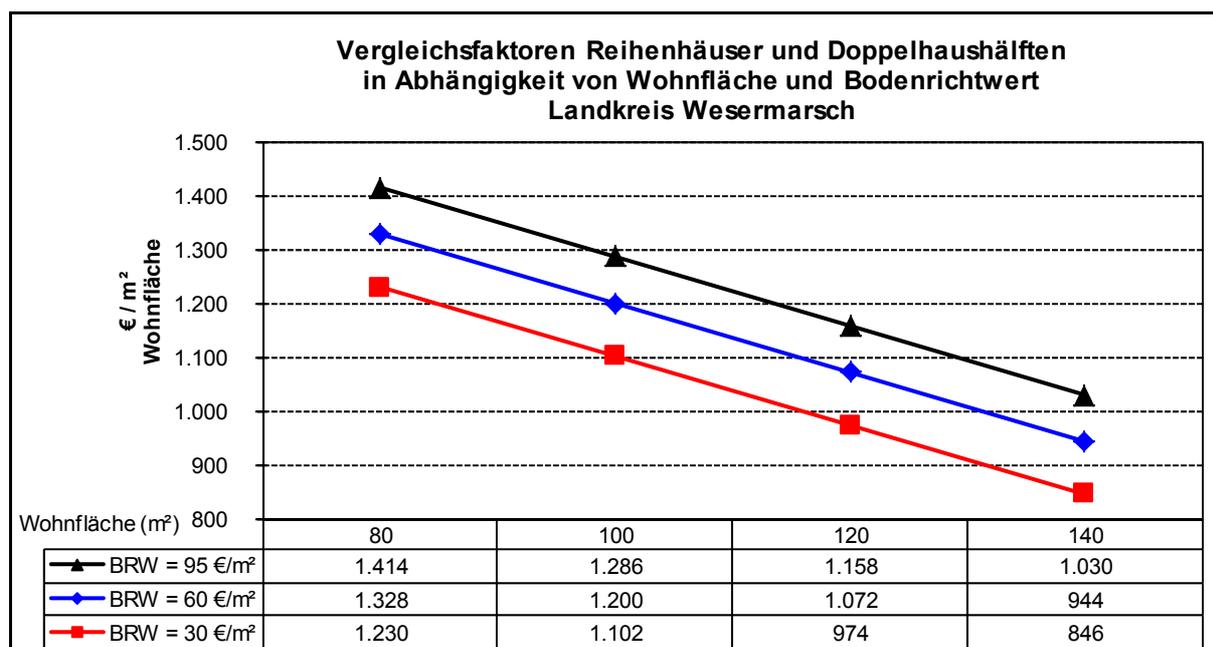
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 96 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 95 €/m ²	59 €/m ²
Baujahr	1955 – 2015	1981
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2004	1983
Wohnfläche	62 m ² – 147 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	155 m ² – 675 m ²	349 m ²

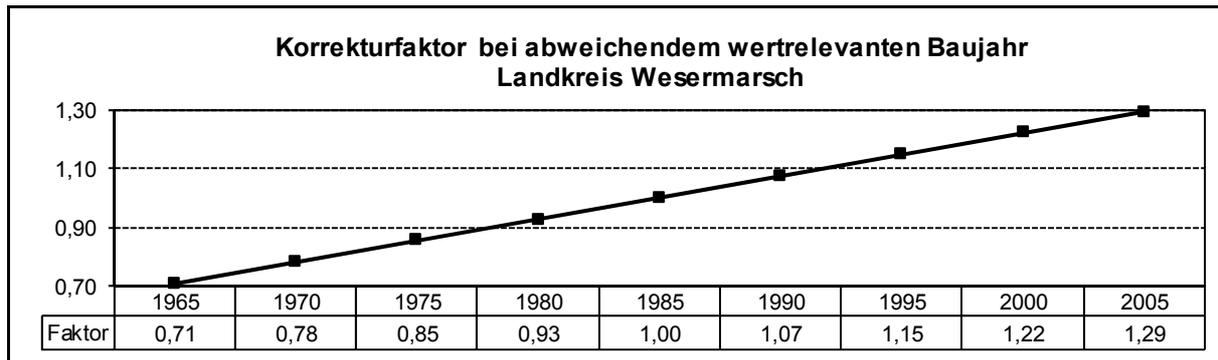
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/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)	Nordenham = 1,0

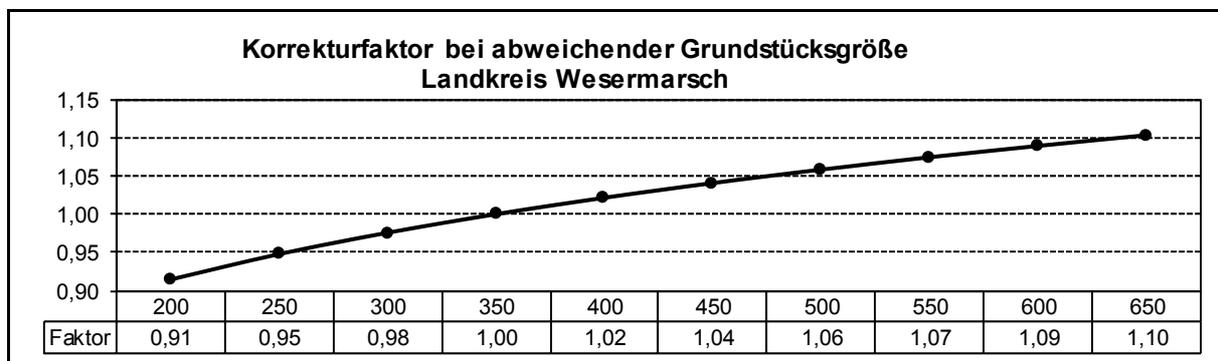
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

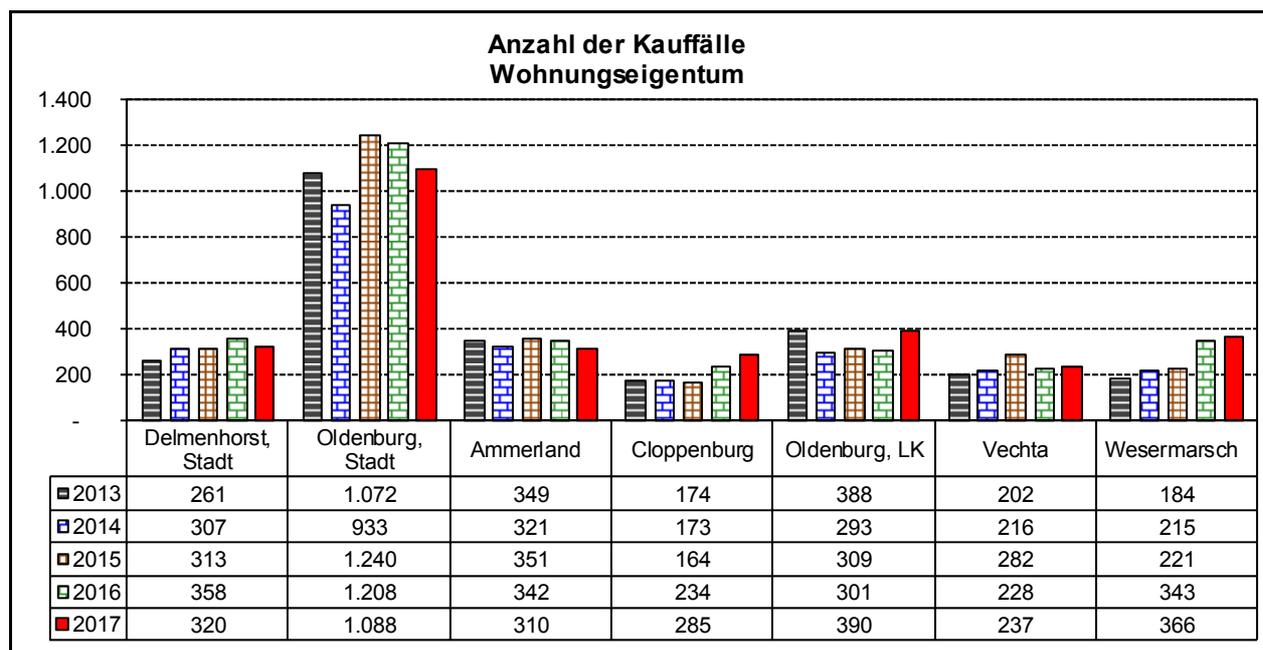


Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne *)	1,07
Brake	1,03
Butjadingen *)	1,03
Elsfleth	0,95
Jade *)	1,03
Lemwerder	1,04
Nordenham	1,00
Ovelgönne *)	0,95
Stadland *)	0,90

*) Aus den Gemeinden Berne, Butjadingen, Jade, Ovelgönne und Stadland liegen nur wenige vergleichbare Verkäufe vor.

9.4 Wohnungseigentum



9.4.1 Preisniveau Wohnungseigentum

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Baujahresgruppen mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median) 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 Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median) 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.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	18 (14)	1930 (1935)	66 (53)	1.023 (758)	70.000 (40.000)
Baujahr 1950 bis 1977	87 (69)	1970 (1970)	51 (54)	651 (625)	30.000 (33.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (23)	1984 (1984)	80 (69)	1.140 (1.047)	90.000 (77.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	31 (20)	1995 (2000)	76 (74)	1.500 (1.389)	115.000 (106.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	21 (17)	2016 (2016)	83 (86)	1.943 (1.789)	180.000 (155.000)

In der vorstehenden Zusammenstellung über die mittleren 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 1972 in den Quartieren „Delmodstraße 41, 43“, „Bremer Str. 103-107“ und „Lefferspark“ wurden aus 10 Kauffällen in den Jahren 2016 und 2017 bei einer mittleren Wohnfläche von 55 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 438 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 23.600 € abgeleitet.

Für Wohnungen des Baujahres 1971 im Quartier „Am Wollepark“ wurden aus 6 Kauffällen in den Jahren 2016 und 2017 bei einer mittleren Wohnfläche von 62 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 81 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 5.400 € abgeleitet.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	34 (132)	1895 (1930)	73 (77)	1.547 (2.718)	114.000 (192.000) *)
Baujahr 1950 bis 1977	212 (158)	1968 (1970)	65 (62)	1.753 (1.579)	110.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	72 (68)	1982 (1982)	62 (62)	1.959 (1.662)	119.000 (102.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	192 (159)	1993 (1994)	56 (61)	2.000 (1.817)	109.000 (110.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	416 (419)	2017 (2016)	62 (66)	2.991 (2.909)	179.000 (185.000)

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

**Mittlere Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2017 (2016)**

Neubauten gegliedert nach Wohnfläche

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Neubauten < 50m ² Baujahr ab 2015 (Baujahr 2014 – 2016)	120 (127)	2017 (2016)	35 (35)	3.300 (3.130)	106.000 (119.000)
Neubauten 50 – 90 m ² Baujahr ab 2015 (Baujahr 2014 – 2016)	236 (273)	2017 (2016)	67 (70)	2.940 (2.870)	195.000 (199.000)
Neubauten > 90 m ² Baujahr ab 2015 (Baujahr 2014 – 2016)	46 (47)	2017 (2016)	109 (104)	3.290 (2.960)	340.000 (298.000)

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

Jahr der Verkäufe	1960 – 1969 (Anzahl)	1970 – 1979 (Anzahl)	1980 – 1989 (Anzahl)	1990 – 1999 (Anzahl)	2000 – 2009 (Anzahl)	>= 2010 *) (Anzahl)
2016	1.520 (53)	1.620 (86)	1.680 (42)	1.810 (75)	2.240 (13)	2.820 (8)
2017	1.860 (80)	1.780 (87)	1.830 (34)	2.060 (78)	2.510 (16)	2.700 (4)

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 650 €/m² bis 2.710 €/m² gezahlt; im Mittel bei 1.740 €/m² Wohnfläche.
- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche > 90 m²**
Die Preisspanne derartiger Eigentumswohnungen reicht von 520 €/m² Wohnfläche für ältere Wohnungen oder Wohnungen in mäßigen Lagen bis 4.970 €/m² Wohnfläche für neuere Wohnungen oder Wohnungen in guten Lagen; der Mittelwert beträgt 2.080 €/m² Wohnfläche.
- **Im inneren Autobahnring**
liegen die Kaufpreise je nach Alter und Sanierungszustand in einer Spanne von 540 €/m² bis 4.970 €/m² Wohnfläche; im Mittel bei 1.900 €/m² Wohnfläche.
- **Citynahe Lagen**
In citynahen Lagen, teilweise auch als kernsanierte Altbauwohnungen, liegt die Spanne der Kaufpreise von 1.070 €/m² bis 3.070 €/m² Wohnfläche; im Mittel bei 1.930 €/m² Wohnfläche.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1977	34 (30)	1972 (1972)	66 (59)	1.478 (1.241)	90.000 (80.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (36)	1980 (1980)	68 (70)	1.718 (1.443)	128.000 (96.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	85 (64)	1995 (1994)	69 (64)	1.837 (1.628)	132.000 (112.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	77 (80)	2016 (2016)	81 (86)	2.662 (2.507)	208.000 (195.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1977	8 (6)	1972 (1977)	66 (98)	1.207 (966)	82.000 (94.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (6)	1982 (1982)	79 (52)	963 (1.109)	81.000 (60.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	20 (17)	1996 (2000)	64 (67)	1.517 (1.689)	102.000 (125.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	64 (74)	2017 (2016)	77 (80)	2.312 (2.127)	180.000 (168.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	17 (20)	1973 (1964)	72 (77)	903 (951)	68.000 (71.000)
Baujahr 1978 bis 1990	20 (6)	1984 (1983)	72 (88)	1.211 (1.287)	98.000 (111.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	54 (52)	1994 (1996)	72 (72)	1.503 (1.224)	108.000 (92.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	45 (27)	2017 (2015)	80 (74)	2.356 (2.188)	181.000 (159.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (1)	*	*	*	*
Baujahr 1950 bis 1977	15 (10)	1964 (1971)	50 (68)	1.175 (1.160)	55.000 (86.000)
Baujahr 1978 bis 1990	17 (19)	1981 (1981)	84 (63)	1.236 (1.354)	110.000 (85.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	46 (34)	1998 (1995)	75 (80)	1.767 (1.467)	146.000 (118.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	115 (140)	2017 (2016)	79 (78)	2.262 (2.317)	181.000 (170.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch 2017 (2016)**

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (22)	1906 (1902)	100 (60)	537 (560)	46.000 (32.000)
Baujahr 1950 bis 1977	60 (56)	1969 (1965)	70 (66)	672 (612)	45.000 (36.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (6)	1983 (1982)	71 (82)	865 (896)	55.000 (58.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	20 (15)	1998 (1996)	79 (70)	1.506 (1.307)	116.000 (105.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	36 (17)	2017 (2016)	86 (95)	2.252 (2.066)	196.000 (197.000)

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

Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren ist im Bereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg vermehrt Wohnungseigentum in „Seniorenresidenzen“ verkauft worden. Dabei konnte in der Stadt Oldenburg und den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg und Oldenburg eine Abhängigkeit des Wohnflächenpreises (€/m²) zwischen Erst- und Weiterverkäufen festgestellt werden. Darüber hinaus wurden in den Städten Delmenhorst und Oldenburg und in den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg und Oldenburg 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 2014 bis 2017** zusammengestellt.

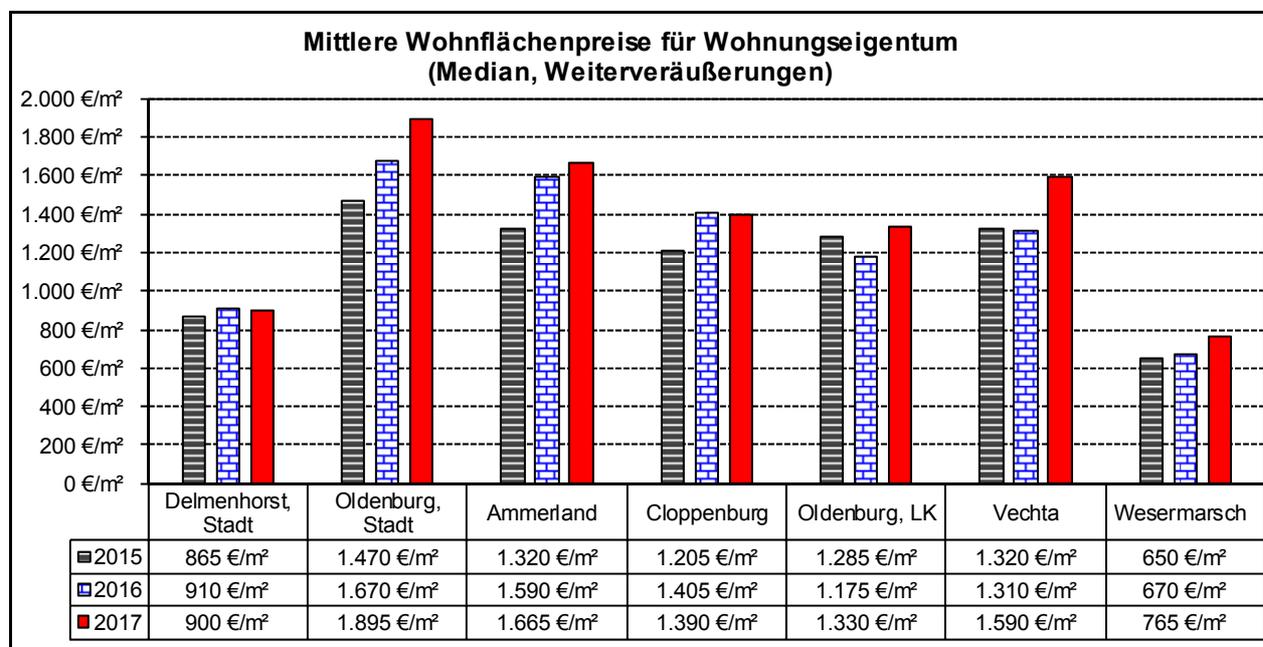
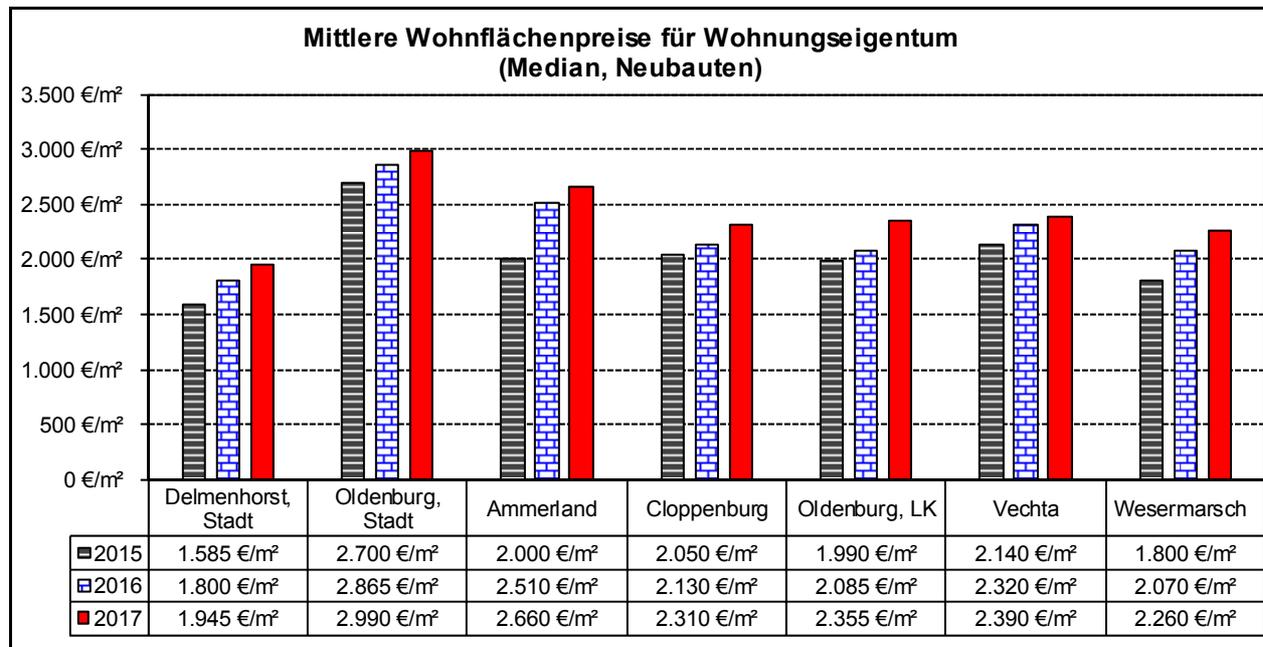
Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr (Spanne)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			Mittel - Median (Spanne)	Mittel - Median (Spanne)
Stadt Delmenhorst				
Weiterverkäufe	5	2005 (2004 – 2006)	65 (60 – 70)	1.835 (1.790 – 2.710)
Appartements*	13	2017	25 (25 – 35)	5.595 (4.685 – 5.610)
Stadt Oldenburg				
Erstverkäufe	12	2016	50 (30 – 75)	4.245 (3.570 – 4.715)
Weiterverkäufe	18	2002 (1994 – 2007)	70 (45 – 95)	2.620 (1.605 – 3.370)
Appartements*	64	2017	25 (25 – 45)	5.115 (4.075 – 5.895)
Landkreis Ammerland				
Erstverkäufe	48	2014 (2012 – 2016)	65 (55 – 180)	2.635 (2.190 – 3.260)
Weiterverkäufe	9	2012 (2007 – 2012)	75 (55 – 170)	2.320 (1.755 – 3.120)
Appartements	10	2016 (2011 – 2016)	20 (20 – 45)	5.380 (5.140 – 6.135)
Landkreis Cloppenburg				
Erstverkäufe	24	2015 (2013 – 2015)	55 (45 – 85)	3.130 (2.225 – 3.230)
Weiterverkäufe	14	2011 (1997 – 2013)	60 (55 – 85)	1.945 (1.440 – 2.540)
Appartements	12	2006 (2005 – 2006)	25 (20 – 45)	4.945 (3.945 – 6.025)
Landkreis Oldenburg				
Erstverkäufe	3	2012 (2010 – 2012)	55 (50 – 60)	1.935 (1.460 – 2.170)
Weiterverkäufe	60	2001 (1974 – 2012)	55 (35 – 110)	1.620 (975 – 2.280)
Appartements*	45	1995	45 (30 – 50)	3.830 (3.125 – 4.105)
Landkreis Vechta	11	1997 (1974 – 1997)	70 (40 – 105)	1.955 (1.295 – 2.620)
Landkreis Wesermarsch	10	2015 (2004 – 2015)	60 (55 – 140)	2.240 (1.365 – 2.595)

* Die zur Auswertung herangezogenen Appartements befinden sich in einem Objekt.

9.4.2 Preisentwicklung

Dargestellt ist die Preisentwicklung der mittleren Wohnflächenpreise in €/m² (Median). 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.



Die angegebenen Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Der Obere Gutachterausschuss veröffentlicht für das Land Niedersachsen den „Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX)“. Hierbei handelt es sich um einen auf Regionen bezogenen Preisindex. Es wird die Preisentwicklung von **gebrauchten Wohnungseigentumen** dargestellt.

Die Indexwerte beziehen sich auf das 1. Quartal 2010 mit einem Wert von 100 und ergeben daher die prozentuale Preisentwicklung seit diesem Quartal. Liegt der Preisindex im 4. Quartal 2016 z. B. bei 120, dann sind die Preise vom 1. Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2016 um 20 % angestiegen.

Auf der Grundlage von Kaufpreisstrukturen, regionalen Entwicklungsdynamiken und unter Berücksichtigung zusammenhängender Siedlungsstrukturen sind 16 Regionen – 9 ländliche Regionen, 6 Städte-
regionen und die Inseln – gebildet worden, in denen sich die Immobilienmärkte unterschiedlich darstellen und entwickeln. Die Preisentwicklungen von individuell genutzten Wohnimmobilien werden in diesen Regionen dargestellt.

Veröffentlichung im Internet

Der NIPIX kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

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:	350 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1990
Wohnfläche:	70 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.4.3.3)	2.120 €/m ²
Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr	1,05
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor =	$2.120 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 2.226 \text{ €/m}^2$
Gesamtwert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	$= 70 \text{ m}^2 \times 2.226 \text{ €/m}^2$ = rd. 156.000 €

9.4.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

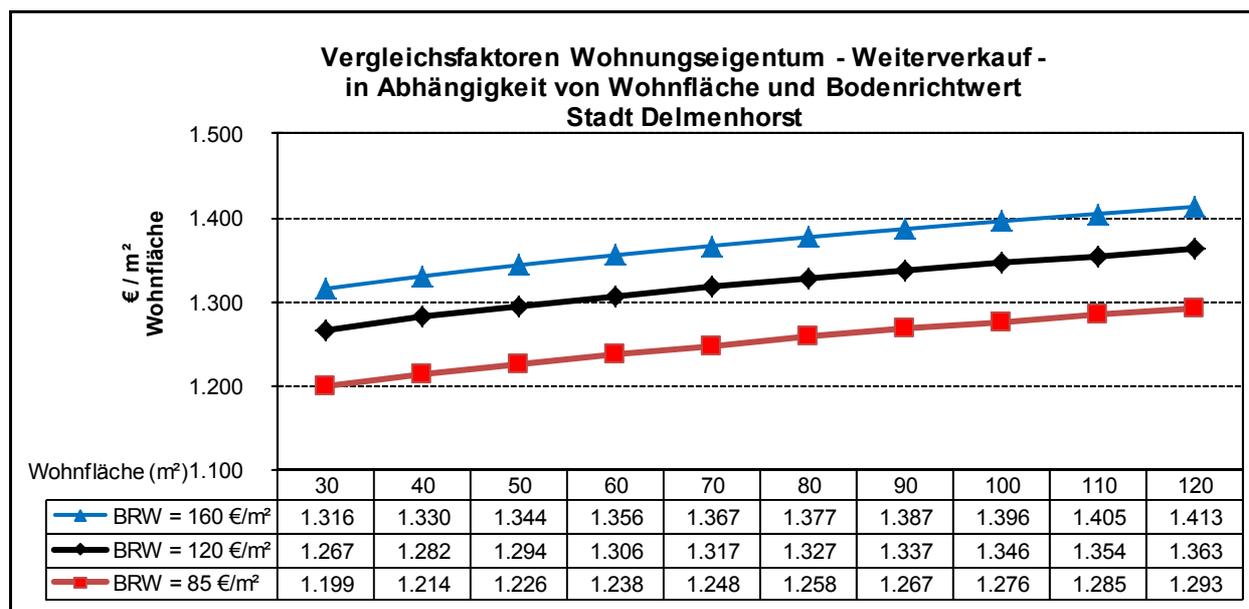
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 116 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Lefferspark“ sowie „Delmodstraße 41, 43“ unberücksichtigt bleiben. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 160 €/m ²	116 €/m ²
Baujahr	1956 – 2015	1978
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2015	1982
Wohnfläche	32 m ² – 121 m ²	65 m ²

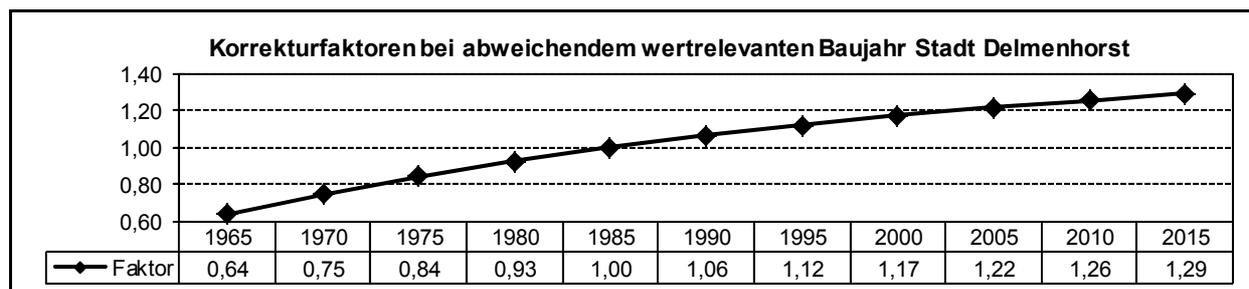
Der nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	70 m ²
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

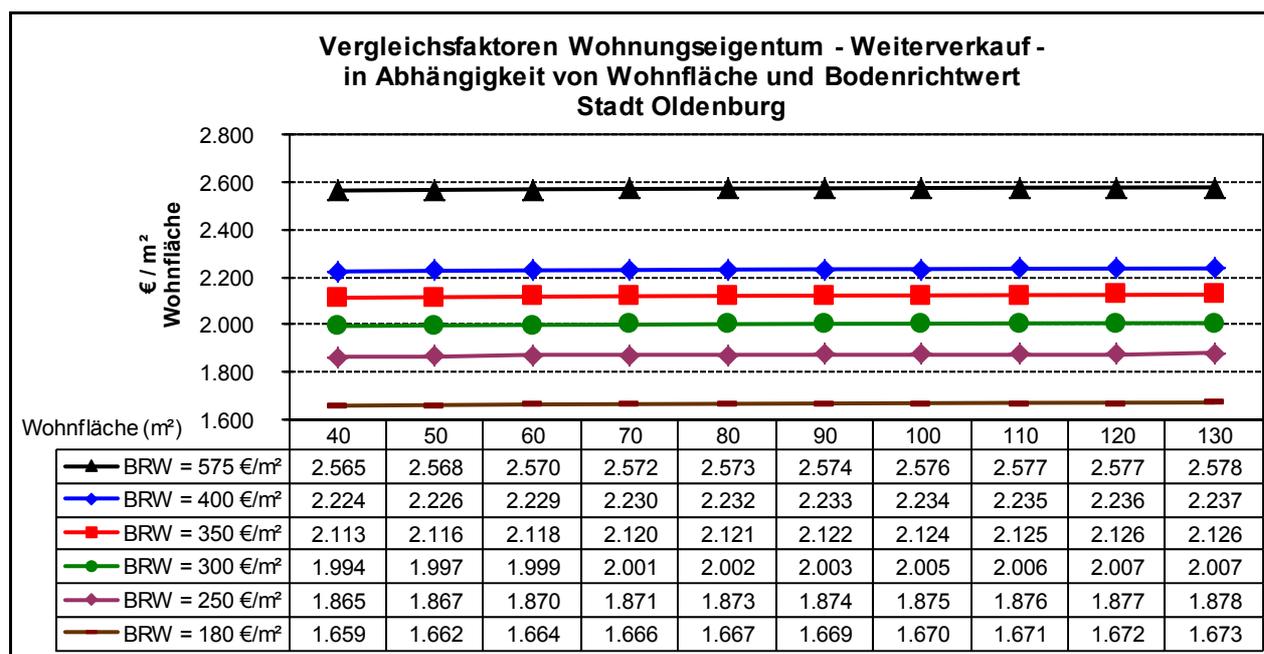
Für die Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 587 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2017	
Lage (Bodenrichtwert)	180 €/m ² – 575 €/m ²	352 €/m ²
Baujahr	1955 – 2015	1981
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2016	1983
Wohnfläche	40 m ² – 128 m ²	67 m ²

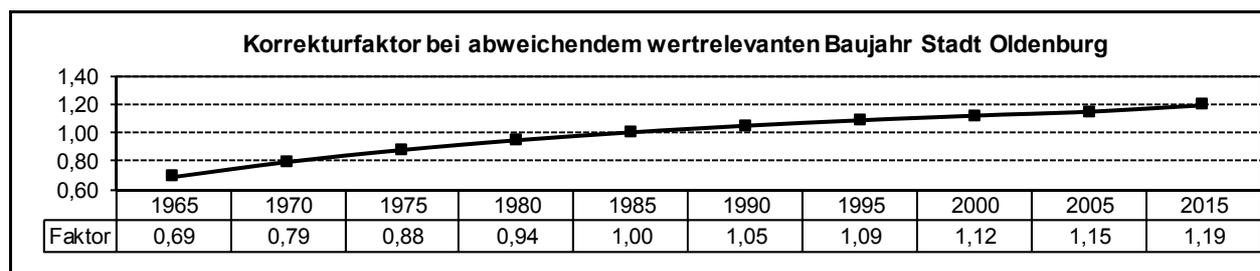
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Wertrelevantes Baujahr	1985
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

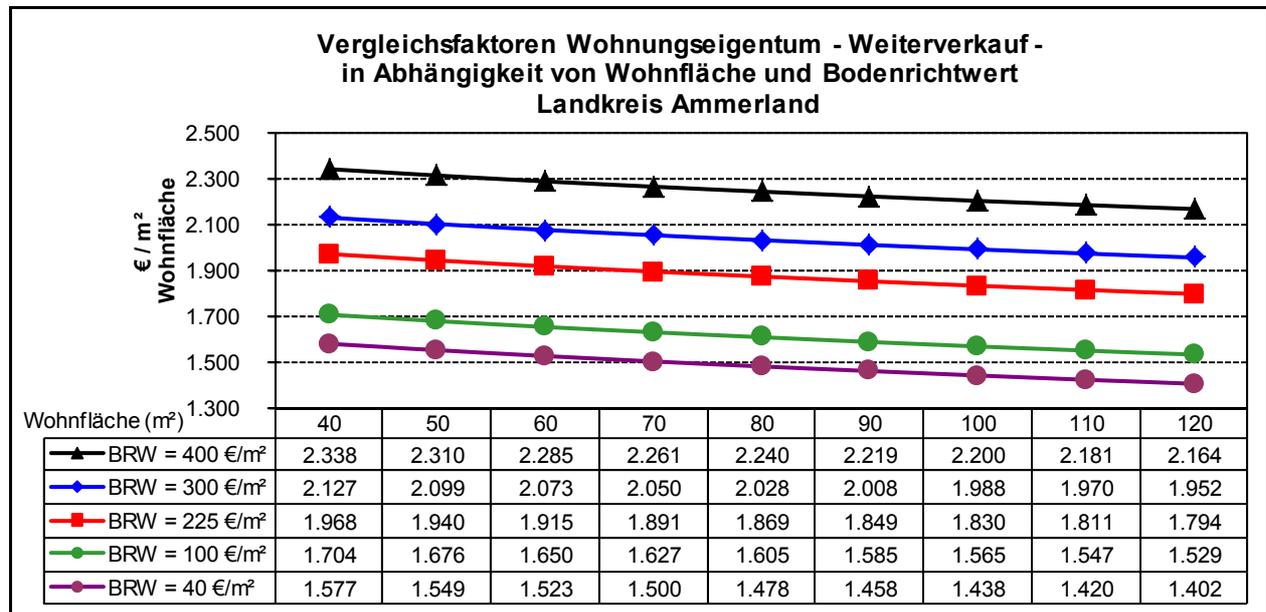
Für den Landkreis Ammerland umfasst die Stichprobe 258 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 400 €/m ²	222 €/m ²
Baujahr	1960 – 2014	1989
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2014	1990
Wohnfläche	40 m ² – 129 m ²	72 m ²

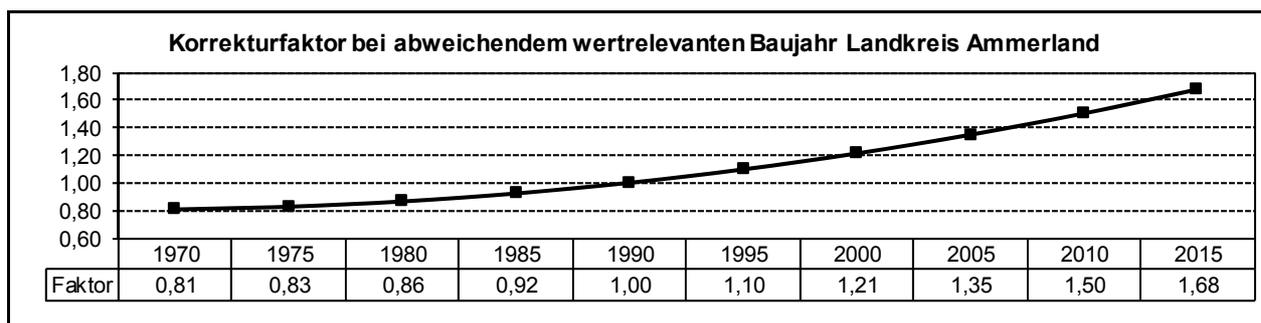
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
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	0,92
Apen	0,81
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	0,81
Rastede	1,04
Wiefelstede	0,96

9.4.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

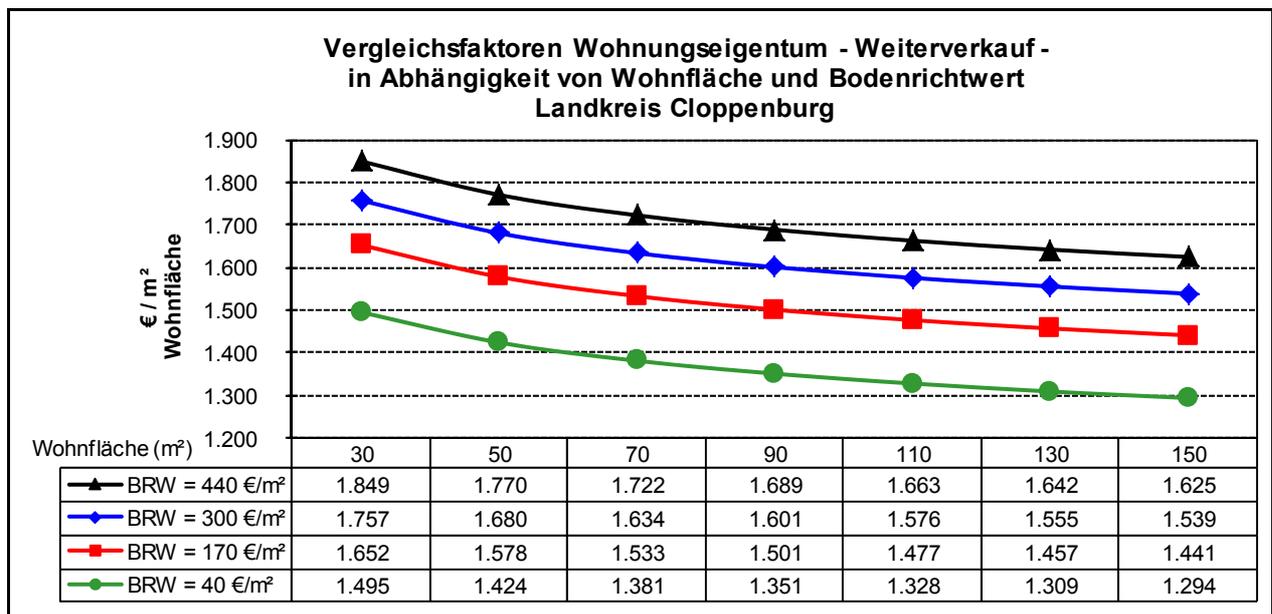
Für den Landkreis Cloppenburg umfasst die Stichprobe 96 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 440 €/m ²	172 €/m ²
Baujahr	1972 – 2014	1995
Wertrelevantes Baujahr	1974 – 2014	1996
Wohnfläche	32 m ² – 148 m ²	75 m ²

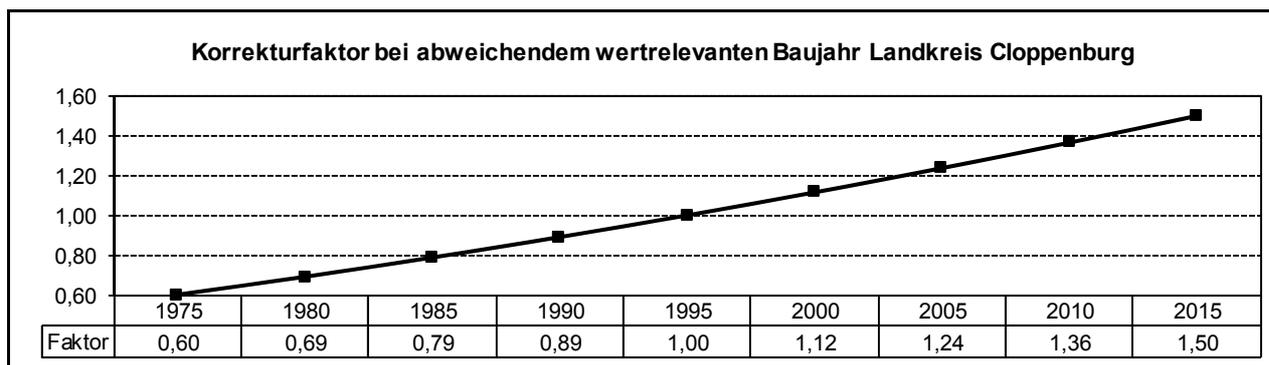
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	75 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	1,10
Garrel	1,04
Cappeln, Emstek	1,03
Löningen, Stadt Friesoythe (Kernstadt)	1,02
Essen, Lastrup, Molbergen	1,00
Lindern, Saterland	0,98
Barßel, Bösel, Stadt Friesoythe (übrige Stadtteile)	0,95

9.4.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

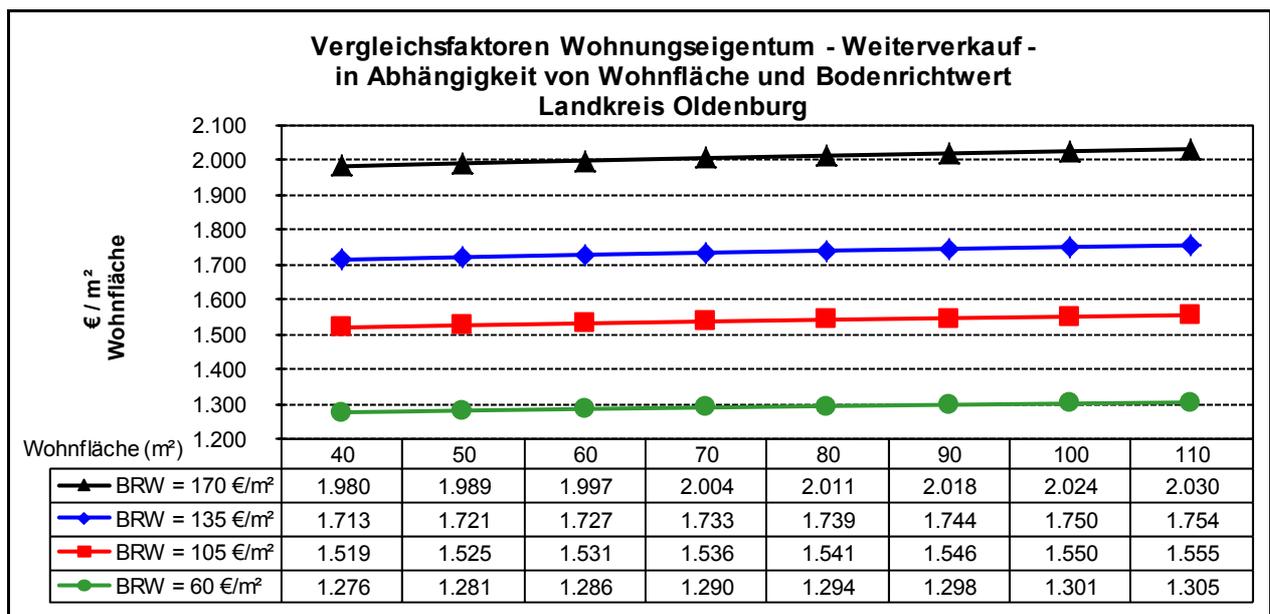
Für den Landkreis Oldenburg umfasst die Stichprobe 125 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² – 170 €/m ²	105 €/m ²
Baujahr	1960 – 2014	1992
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2014	1993
Wohnfläche	41 m ² – 120 m ²	73 m ²

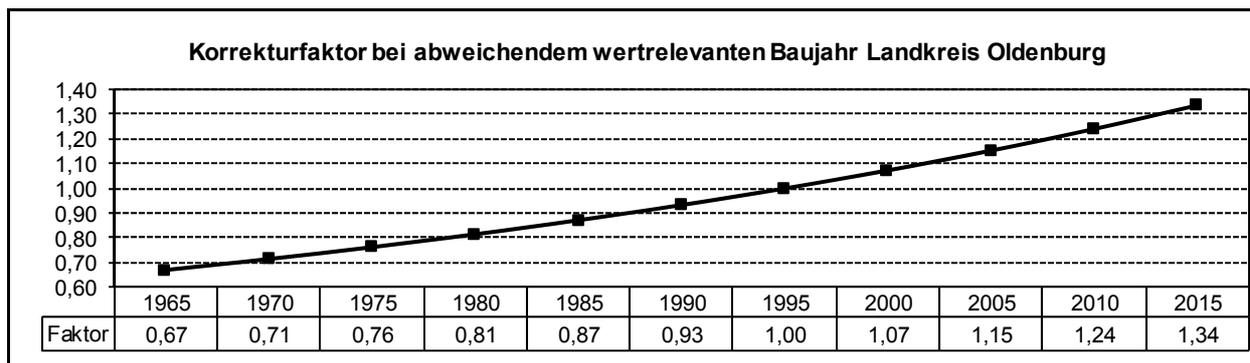
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	75 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 Oldenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Hude, Wardenburg	1,05
Stadt Wildeshausen	1,02
Dötlingen, Ganderkese, Hatten, Samtgemeinde Harpstedt (Flecken)	1,00
Großenkneten, Samtgemeinde Harpstedt (Mitgliedsgemeinden)	0,96

9.4.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

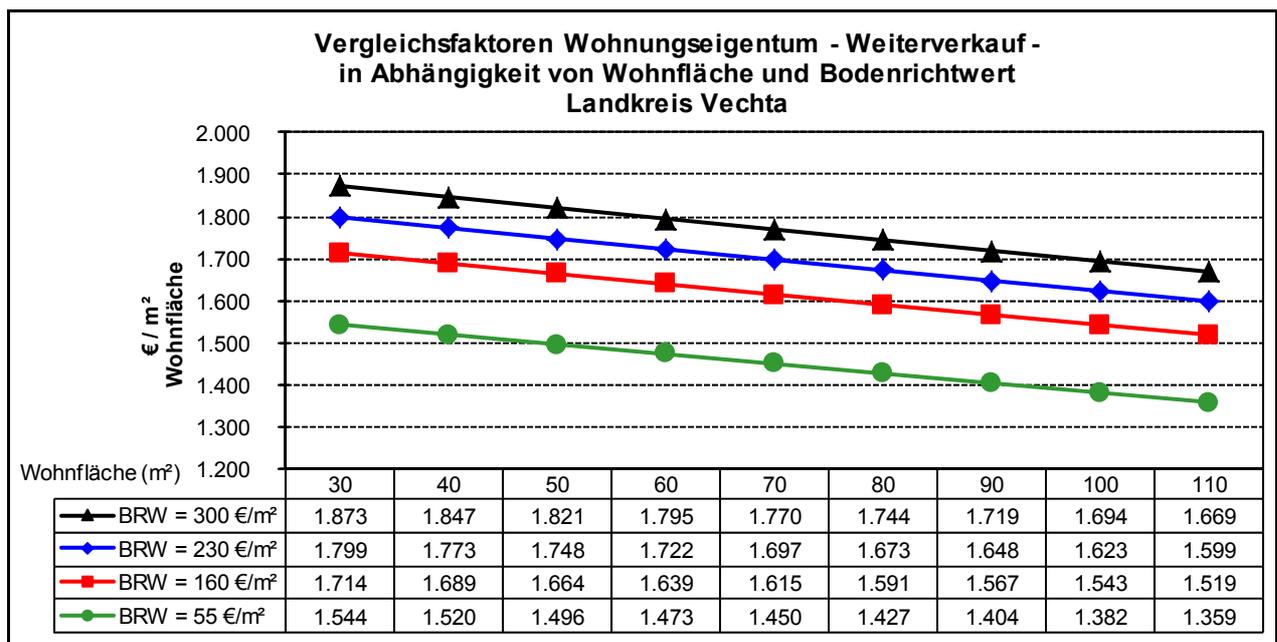
Für den Landkreis Vechta umfasst die Stichprobe 153 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 300 €/m ²	163 €/m ²
Baujahr	1964 – 2014	1991
Wertrelevantes Baujahr	1969 – 2014	1991
Wohnfläche	20 m ² – 144 m ²	72 m ²

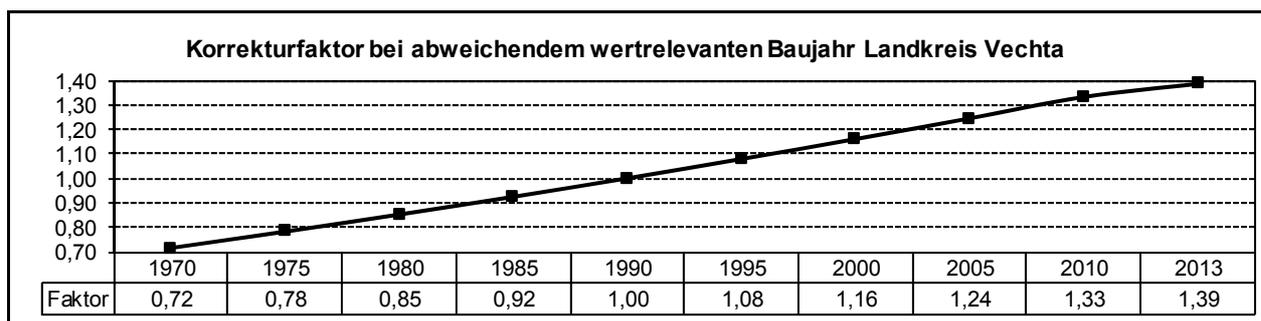
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
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
Stadt Vechta ohne Langförden	1,11
Stadt Lohne	1,02
Stadt Damme, Stadt Dinklage	1,00
Bakum, Visbek, Vechta-Langförden	0,99
Steinfeld	0,98
Holdorf	0,97
Goldenstedt	0,95
Neuenkirchen-Vörden	0,93

9.4.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

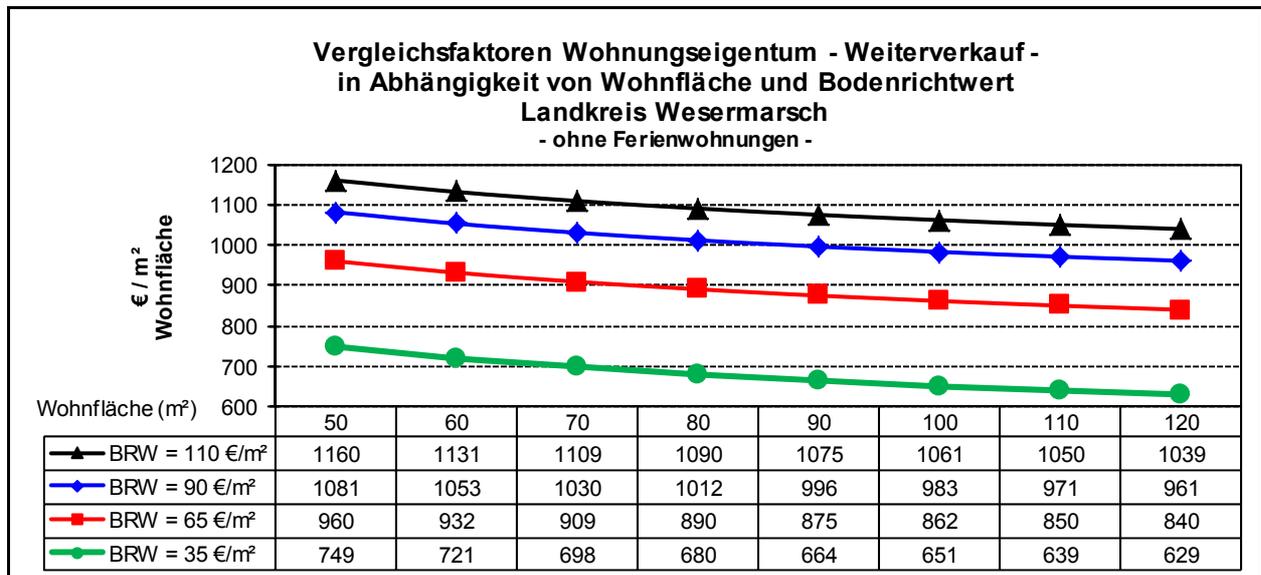
Für den Landkreis Wesermarsch umfasst die Stichprobe 111 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 – 2017	2016
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 110 €/m ²	64 €/m ²
Baujahr	1951 – 2012	1976
Wertrelevantes Baujahr	1965 – 2012	1980
Wohnfläche	50 m ² – 120 m ²	74 m ²

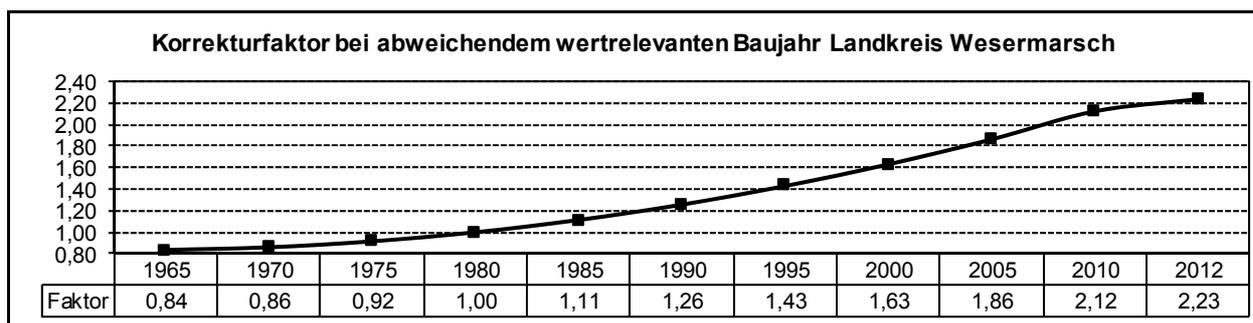
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2017
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 *)	1,06
Brake	1,06
Butjadingen *)	1,28
Elsfleth	1,07
Jade *)	1,06
Lemwerder	1,03
Nordenham	1,00
Ovelgönne *)	0,95
Stadland *)	0,90

*) Aus den Gemeinden Berne, Jade, Ovelgönne und Stadland liegen nur wenige vergleichbare Verkäufe vor. Die Ferienwohnungen in Butjadingen wurden 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 Geschäfte, Büros, Arztpraxen usw., aber auch Garagen und Tiefgaragenplätze.

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 2013 bis 2017**.

Kreis/Stadt	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)			Kaufpreis pro Nutzfläche (€/m ²)		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Delmenhorst	4	10.000	120.000	79.500	150	870	310
Oldenburg, Stadt	101	16.000	1,7 Mio	150.000	450	5.840	1.220
Ammerland	39	28.000	332.000	132.000	80	4.210	1.240
Cloppenburg	9	83.500	497.000	192.500	670	2.530	990
Oldenburg, LK	35	2.000	343.000	122.000	20	4.350	1.150
Vechta	27	13.000	3,9 Mio	170.500	330	2.840	1.610
Wesermarsch	19	4.500	450.000	65.000	40	1.850	580

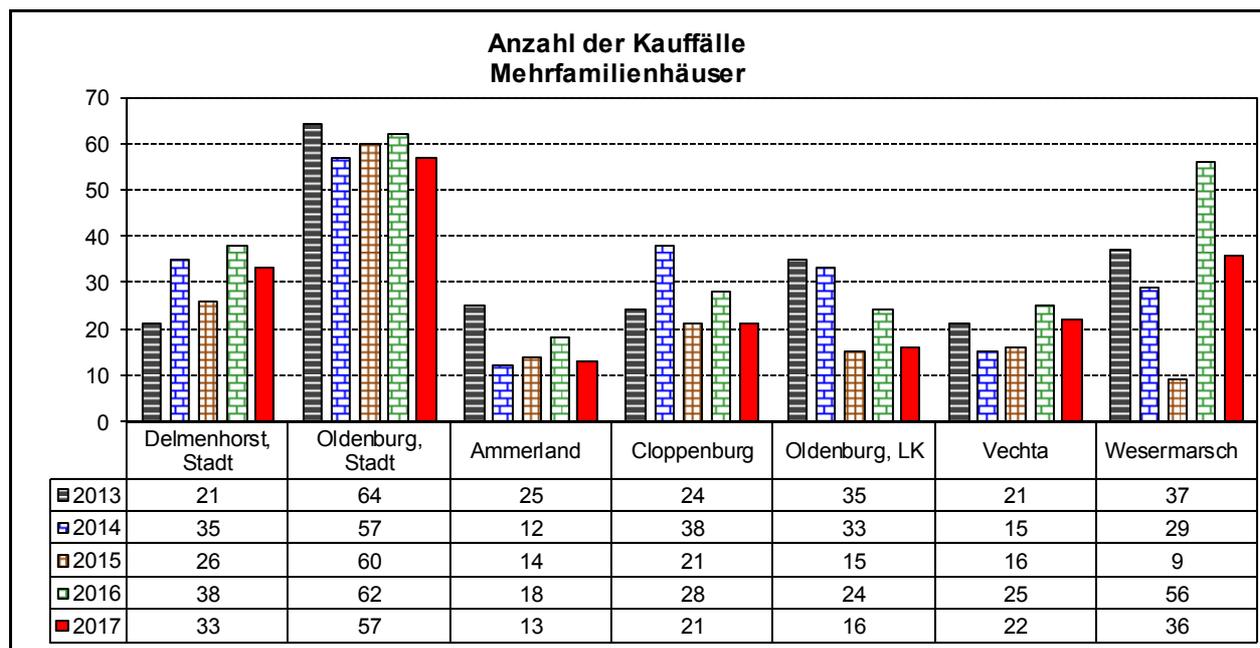
Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass weiterführende Untersuchungen nicht sinnvoll sind.

9.5.2 Garagen, Tiefgaragenplätze

Für das Berichtsjahr sind für die Stadt Oldenburg und den Landkreis Ammerland auswertbare Kauffälle für eine Einzeldarstellung vorhanden, die weiteren Bereiche des Zuständigkeitsbereiches (Stadt Delmenhorst, Landkreise Oldenburg, Vechta und Wesermarsch) wurden zusammengefasst.

Kreis/Stadt / Nutzung	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)		
		von	bis	Mittel
Garagen:				
Oldenburg, Stadt	20	2.000	18.000	7.000
Ammerland	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen			
restlicher Zuständigkeitsbereich	5	5.000	9.000	7.800
Tiefgaragenplätze: Baujahr bis 2014				
Oldenburg, Stadt	17	5.000	25.000	12.300
Ammerland	7	7.200	16.000	8.000
restlicher Zuständigkeitsbereich	4	5.000	45.000	6.000
Tiefgaragenplätze: Neubauten ab 2015				
Oldenburg, Stadt	72	10.000	26.000	21.000
Ammerland	26	15.500	18.000	16.900
restlicher Zuständigkeitsbereich	keine Kauffälle			

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 Mittelwerte (Medianwerte) 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 (€/m²)		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Delmenhorst	8 (8)	155.000 (180.000)	1.475.000 (1.130.000)	233.000 (379.000)	560 (268)	2.119 (909)	1.056 (1.062)
Oldenburg, Stadt	36 (46)	150.000 (118.000)	3.800.000 (8.500.000)	502.000 (420.000)	682 (473)	4.658 (3.315)	1.590 (1.348)
Ammerland	5 (8)	210.000 (185.000)	1.200.000 (955.000)	230.000 (354.000)	852 (631)	1.506 (1.949)	943 (1.125)
Cloppenburg	11 (8)	90.000 (100.000)	906.000 (430.000)	240.000 (268.000)	260 (488)	2.335 (1.120)	995 (939)
Oldenburg, LK	11 (8)	100.000 (118.000)	2.175.000 (1.155.000)	355.000 (238.000)	317 (439)	2.279 (2.372)	1.102 (739)
Vechta	7 (14)	218.000 (211.000)	720.000 (1.1370.000)	400.000 (553.000)	692 (694)	2.384 (2.635)	1.386 (1.244)
Wesermarsch	14 (17)	95.000 (60.000)	346.000 (395.000)	141.000 (160.000)	203 (242)	718 (881)	478 (607)

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 Kauffällen der Analysen liegen folgende Eigenschaften zugrunde:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kauffälle 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 Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)** vom 12. November 2015, **Anlage 1**
- 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 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 jeweilige Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen 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 jeweilige Rohertragsfaktor bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen 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 bis zum Grundstücksmarktbericht 2015 veröffentlichten Werten vergleichbar.

Stadt Delmenhorst

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Berichtsjahr liegen der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2015 – 2017	Juni 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 150 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	169 m ² – 635 m ²	337 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 70 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,33 – 7,10	5,74

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 4,1 % (Spanne: 1,7 % – 6,2 %).

Rohetragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst ein mittlerer Rohetragsfaktor für

Mehrfamilienhäuser von 14,9 (Spanne: 9,7 – 23,6).

Stadt Oldenburg

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2016 – 2017	Sept. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	76	
Lage (Bodenrichtwert)	140 €/m ² – 475 €/m ²	283 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	143 m ² – 8.270 m ²	572 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre – 70 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,45 – 10,00	7,07

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,2 % (Spanne: 0,2 % – 9,8 %).

Rohetragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Oldenburg ein mittlerer Rohetragsfaktor für

Mehrfamilienhäuser von 19,8 (Spanne: 8,2 – 39,2).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2016 – 2017	Juli 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 220 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	138 m ² – 797 m ²	420 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre – 58 Jahre	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,95 – 6,64	5,87

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 4,0 % (Spanne: 2,3 % – 6,0 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 17,3 (Spanne: 12,1 – 25,0).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2016 – 2017	Nov. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15	
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 250 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	240 m ² – 493 m ²	348 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre – 54 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,99 – 5,83	4,87

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 17,0 (Spanne: 11,1 – 22,9).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2016 – 2017	April 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 100 €/m ²	68 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	260 m ² – 487 m ²	349 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 70 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,50 – 6,75	5,05

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 15,7 (Spanne: 11,0 – 29,3).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2016 – 2017	Aug. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 220 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	166 m ² – 578 m ²	368 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	32 Jahre – 67 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,63 – 7,56	5,53

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,8 % (Spanne: 1,8 % – 4,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 17,1 (Spanne: 12,1 – 29,5).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2016 – 2017	Sept. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 100 €/m ²	52 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	234 m ² – 599 m ²	381 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 48 Jahre	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,24 – 5,54	4,31

Liegenschaftszinssatz

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

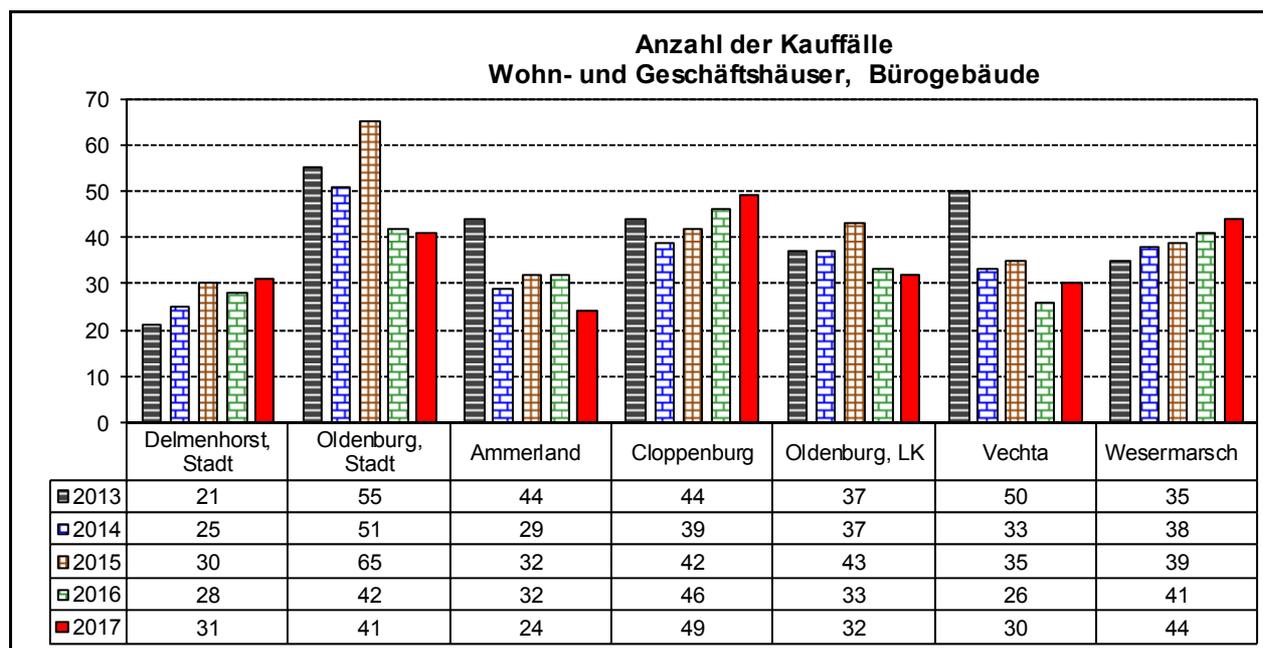
Mehrfamilienhäuser von 4,2 % (Spanne: 2,0 % – 7,4 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 11,4 (Spanne: 6,7 – 14,0).

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 sowie Erbbaurechte 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	13 (18)	68.000 (69.000)	12.500.000 (9.150.000)	313.000 (224.000)
Oldenburg, Stadt	33 (37)	42.000 (160.000)	7.954.000 (4.538.000)	540.000 (510.000)
Ammerland	16 (30)	120.000 (81.000)	10.000.000 (1.528.000)	370.000 (267.000)
Cloppenburg	28 (32)	95.000 (90.000)	6.200.000 (2.900.000)	370.000 (240.000)
Oldenburg, LK	15 (21)	130.000 (60.000)	2.200.000 (3.080.000)	232.000 (310.000)
Vechta	23 (17)	30.000 (140.000)	1.990.000 (2.000.000)	320.000 (350.000)
Wesermarsch	37 (36)	42.000 (40.000)	3.949.000 (2.100.000)	190.000 (146.000)

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 Kauffällen der Analysen liegen folgende Eigenschaften zugrunde:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- Kauffälle 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 Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)** vom 12. November 2015, **Anlage 1**
- 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 Kauffälle 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 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 ermittelte Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor beziehen sich auf Objekte mit den jeweils angegebenen mittleren 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 bis zum Grundstücksmarktbericht 2015 veröffentlichten Werten vergleichbar.

9.7.2 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 2014 bis 2017 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2014 – 2017	Jan. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 700 €/m ²	278 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	200 m ² – 14.732 m ²	2.579 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 50 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,61 – 15,67	7,49

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,9 % (Spanne: 2,0 % – 6,2 %).

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Wohn- und Geschäftshäuser von 13,3 (Spanne: 8,9 – 15,9).

Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2015 – 2017	Febr. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	37	
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ² – 550 €/m ²	259 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	160 m ² – 2.300 m ²	475 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre – 67 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,56 – 11,67	6,51

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,5 % (Spanne: 0,8 % – 9,2 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 15,0 (Spanne: 8,6 – 30,8).

Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2015 – 2017	Dez. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	19	
Lage (Bodenrichtwert)	550 €/m ² – 2.150 €/m ²	1.150 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m ² – 3.307 m ²	711 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 70 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	5,15 – 49,87	18,65

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,0 % (Spanne: 1,4 % – 4,8 %).

Rohertagsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 20,5 (Spanne: 13,2 – 36,1).

Stadt Oldenburg – gesamt**Liegenschaftszinssatz**

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,0 % (Spanne: 0,8 % – 9,2 %).

Rohertagsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,9 (Spanne: 8,6 – 36,1).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2015 – 2017	Mai 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 180 €/m ²	108 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	222 m ² – 4.802 m ²	1.306 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	14 Jahre – 57 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	1,75 – 11,35	5,98

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,4 % (Spanne: 2,8 % – 8,0 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 10,8 (Spanne: 4,8 – 15,3).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2015 – 2017	Okt. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 540 €/m ²	159 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	170 m ² – 1.866 m ²	515 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre – 51 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,47 – 7,65	5,00

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,3 % (Spanne: 2,1 % – 6,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 14,1 (Spanne: 10,4 – 19,0).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2015 – 2017	Dez. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 420 €/m ²	136 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	220 m ² – 4.562 m ²	698 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 70 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,00 – 14,25	5,42

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,6 % (Spanne: 2,3 % – 7,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 15,0 (Spanne: 9,4 – 27,2).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2015 – 2017	Juli 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² – 600 €/m ²	207 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	164 m ² – 971 m ²	442 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre – 49 Jahre	31 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,68 – 6,94	5,07

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,9 % (Spanne: 1,7 % – 4,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,9 (Spanne: 12,6 – 21,0).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2015 – 2017	Okt. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 200 €/m ²	82 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	219 m ² – 2.348 m ²	635 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre – 37 Jahre	25 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	1,84 – 6,39	4,77

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 6,5 % (Spanne: 2,7 % – 9,4 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 9,2 (Spanne: 6,8 – 12,2).

9.7.3 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	2014 – 2017	Okt. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² – 1.450 €/m ²	454 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	147 m ² – 4.444 m ²	1.160 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 60 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,91 – 21,89	8,83

Liegenschaftszinssatz

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

Büroimmobilien von 4,7 % (Spanne: 1,0 % – 9,5 %).

Rohertragsfaktor

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

Büroimmobilien von 14,9 (Spanne: 8,3 – 25,8).

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2014 – 2017	Febr. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² – 150 €/m ²	73 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	120 m ² – 8.126 m ²	1.210 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre – 57 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,48 – 10,63	5,38

Liegenschaftszinssatz

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

Büroimmobilien von 5,0 % (Spanne: 2,9 % – 7,7 %).

Rohertragsfaktor

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

Büroimmobilien von 12,9 (Spanne: 7,1 – 19,3).

9.7.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte

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	2013 – 2015	Febr. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m ² – 225 €/m ²	183 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	1.059 m ² – 6.743 m ²	3.557 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 15 Jahre	13 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	4,93 – 11,48	6,29

Liegenschaftszinssatz

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

Verbrauchermärkte von 4,7 % (Spanne: 3,1 % – 7,4 %).

Rohertragsfaktor

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

Verbrauchermärkte von 11,7 (Spanne: 10,0 – 14,2).

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2017	Sept. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	25	
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 140 €/m ²	73 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	160 m ² – 6.538 m ²	1.779 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 30 Jahre	21 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	1,50 – 12,05	8,25

Liegenschaftszinssatz

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

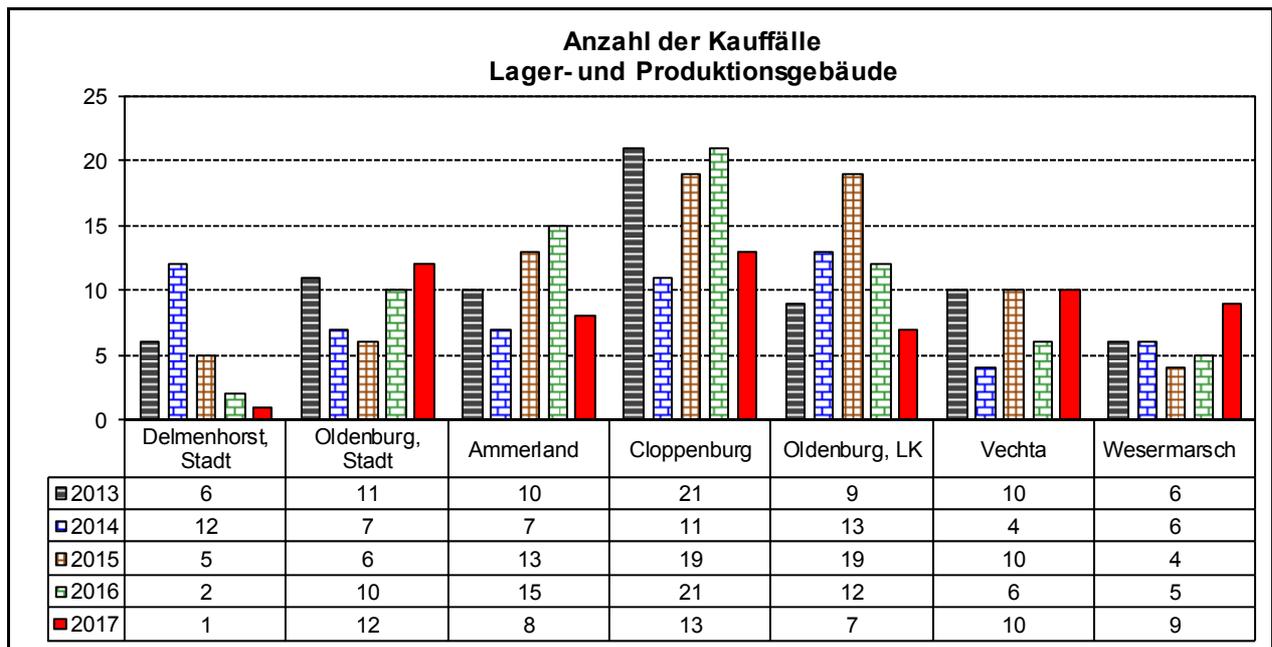
Verbrauchermärkte von 5,1 % (Spanne: 2,1 % – 9,8 %).

Rohertragsfaktor

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

Verbrauchermärkte von 12,4 (Spanne: 6,6 – 16,7).

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude



9.8.1 Preisniveau

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

Kreisfreie Stadt/	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Mittel
Landkreis				
Delmenhorst	8 (2015 und 2017)	200.000	550.000	250.000
Oldenburg, Stadt	12	60.000	1.750.000	635.000
Ammerland	8	95.000	1.160.000	280.000
Cloppenburg	13	55.000	1.700.000	130.000
Oldenburg, LK	7	168.000	650.000	315.000
Vechta	10	140.000	950.000	505.000
Wesermarsch	9	25.000	4.400.000	50.000

9.8.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude

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 Delmenhorst

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2017	Dez. 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	14	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 115 €/m ²	46 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	206 m ² – 26.277 m ²	4.101 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 29 Jahre	18 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,50 – 6,10	4,07

Liegenschaftszinssatz

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

Lager- und Produktionsgebäude von 7,9 % (Spanne: 2,0 % – 12,7 %).

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Delmenhorst** ein mittlerer Rohertragsfaktor für

Lager- und Produktionsgebäude von 10,2 (Spanne: 7,1 – 18,6).

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswerteperitraum	2012 – 2017	Aug. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 250 €/m ²	44 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	410 m ² – 14.766 m ²	2.291 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 35 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,21 – 5,50	3,65

Liegenschaftszinssatz

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

Lager- und Produktionsgebäude von 5,9 % (Spanne: 1,9 % – 11,7 %).

Rohertragsfaktor

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

Lager- und Produktionsgebäude von 11,1 (Spanne: 5,9 – 20,4).

Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta, und Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Auswertezeitraum	2012 – 2017	Sept. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	83	
Lage (Bodenrichtwert)	4 €/m ² – 115 €/m ²	20 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	115 m ² – 11.000 m ²	1.098 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 40 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	0,57 – 12,34	3,03

Liegenschaftszinssatz

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

Lager- und Produktionsgebäude von 5,1 % (Spanne: 2,0 % – 11,3 %).

Rohertragsfaktor

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

Lager- und Produktionsgebäude von 13,5 (Spanne: 6,5 % – 22,9 %).

9.9 Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)

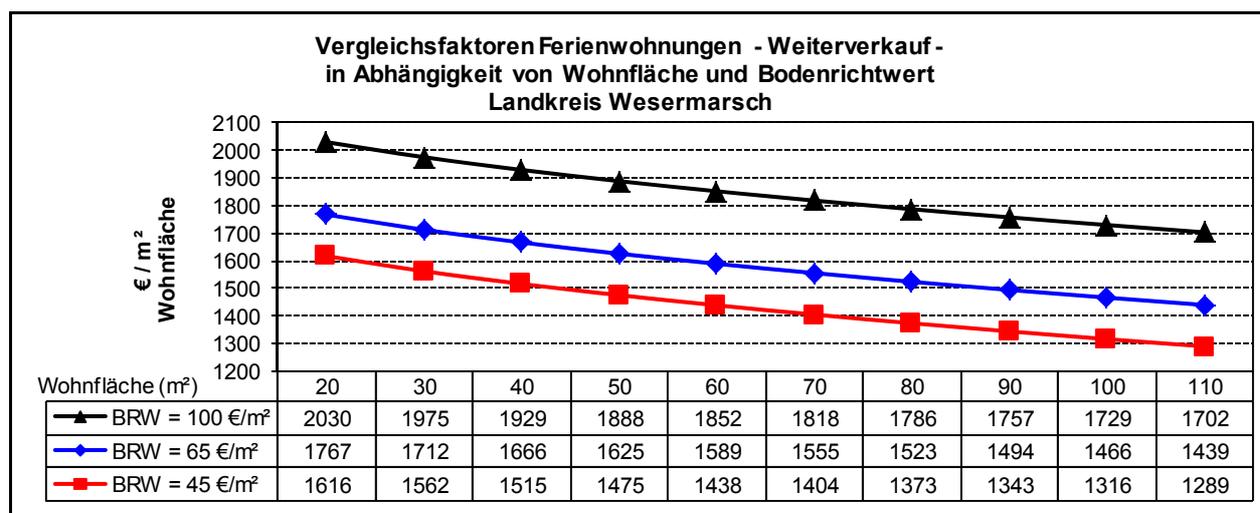
9.9.1 Ferienhäuser

Im **Landkreis Wesermarsch** wurden im Berichtsjahr zwei Neubauten als Eigentum mit einem mittleren Preis von 189.000 € verkauft. Weiterhin wurden 29 gebrauchte Ferienhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft, davon konnten 28 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.

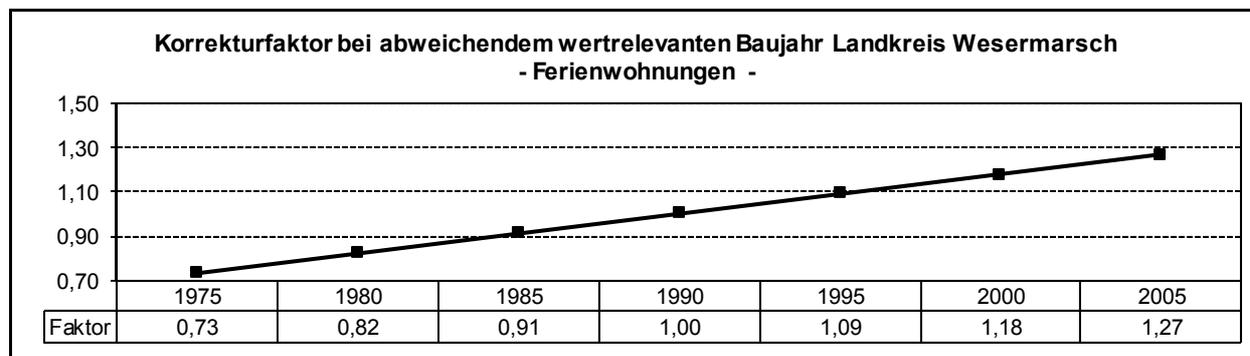
Gemeinde	Anz.	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Gesamtkaufpreis			Wohnflächenpreis Mittel (€/m ²)
			von	bis	Mittel (€)	
Butjadingen und Jade Baujahre 1970 - 1989	25	68	70.000	153.000	101.000	1.383
Butjadingen u. Elsfleth Baujahre 1990 - 2004	2	69	-	-	103.000	1.538

9.9.2 Ferienwohnungen

Die nachfolgende Grafik enthält für **75 Verkäufe** aus den Jahren **2015 bis 2017 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 Ertragsituation 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 angebenen Spitzenwerte liegen.

10.1.2 Stadt Delmenhorst

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² 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	6,90	7,00	7,80	–
41 bis 60	5,70	5,90	6,50	–
61 bis 80	5,60	5,70	6,30	6,90
81 bis 100	5,10	5,40	5,70	6,10
über 100	4,50	4,80	5,20	5,30

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² in der Stadt Delmenhorst					
Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 105 m ² (Spanne 60 m ² bis 165 m ²)					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1980		1981 - 1999		ab 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,25	3,60 – 7,25	5,55	4,10 – 6,30	6,15	3,95 – 7,80

10.1.3 Stadt Oldenburg

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² in der Stadt Oldenburg					
2 – 3 Zimmerwohnungen, mittlere Wohnfläche 75 m², mittlerer bis guter Wohnwert					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1945*	1946 – 1969	1970 – 1984	1985 – 1999	2000 – 2010	>= 2011
7,00 – 9,50	6,00 – 6,50	6,50 – 7,00	7,00 – 7,50	7,50 – 8,50	8,50 – 10,00

*großzügige Bürgerhäuser (renovierte Altbauten)

Nettomonatsmiete (kalt) in der Stadt Oldenburg	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser
7,00 – 9,00 €/m ²	6,00 – 9,00 €/m ²
Standardobjekte ca. 100 m ² Wohnfläche 700 – 900 €	Standardobjekte ca. 130 m ² Wohnfläche 800 – 1.150 €

10.1.4 Landkreis Ammerland

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Ammerland		
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m ²)	mittlere Miete (€/m ²)
Apen	75	5,00
Bad Zwischenahn, Zentrum	75	7,50
Petersfehn	75	6,50
Edewecht	75	6,50
Rastede	75	6,50
Westerstede, Zentrum	75	6,50
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 *)	
	mittlere Miete (€/m ²)
Barßel	5,00
Bösel	5,00
Cappeln	5,50
Cloppenburg	6,20
Emstek	5,30
Essen	5,30
Friesoythe, Stadt	5,50
Garrel	5,30
Lastrup	5,00
Lindern	4,80
Löningen, Stadt	5,00
Molbergen	5,00
Saterland	4,80

*) 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)							
Wohnflächen im Mittel ca. 120 m ² (Spanne 80 m ² bis 210 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,20	2,80 – 6,15	4,70	3,20 – 6,10	4,60	4,05 – 5,90	5,05	4,15 – 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 *)	
	Mittlere Miete (€/m ²)
Dötlingen	5,10
Ganderkesee	5,60
Großenkneten	4,90
Harpstedt	4,80
Hatten	6,00
Hude	5,60
Wardenburg	5,70
Wildeshausen	5,80

*) 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)							
Wohnflächen im Mittel ca. 110 m ² (Spanne 70 m ² bis 250 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		ab 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,00	2,50 – 7,05	5,00	3,50 – 6,90	5,40	3,10 – 7,30	5,50	4,50 – 6,90

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 *)	
	mittlere Miete (€/m ²)
Bakum	5,50
Damme, Stadt	5,50
Dinklage, Stadt	5,50
Goldenstedt	5,50
Holdorf	5,00
Lohne, Stadt	6,00
Neuenkirchen-Vörden	5,00
Steinfeld	5,50
Vechta	6,50
Visbek	5,50

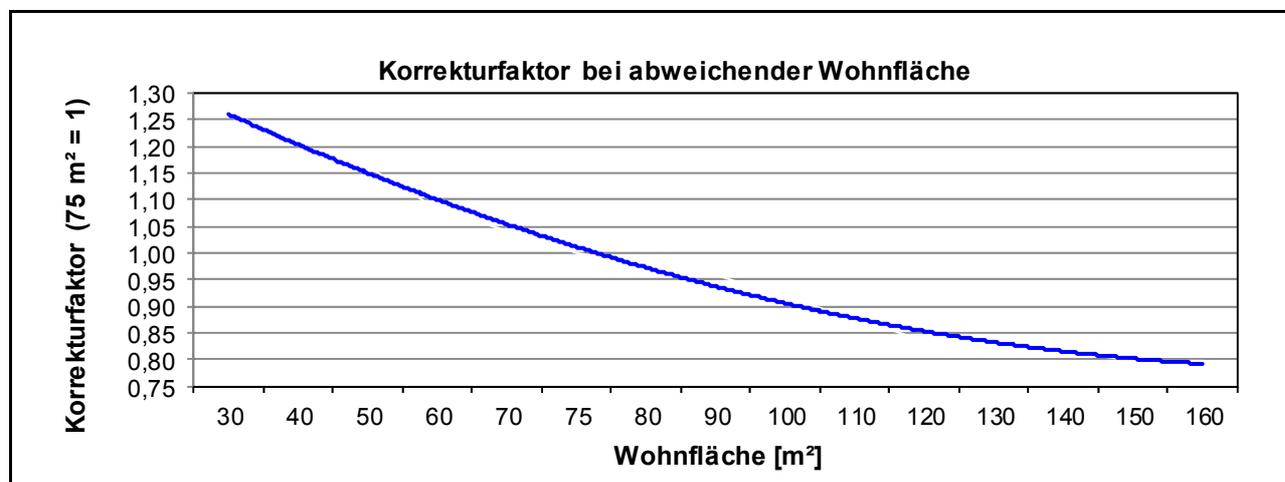
*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 120 m ² (Spanne 60 m ² bis 220 m ²)					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1969		1970 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,85	3,50 – 8,55	4,45	3,35 – 7,75	5,05	4,15 – 7,60

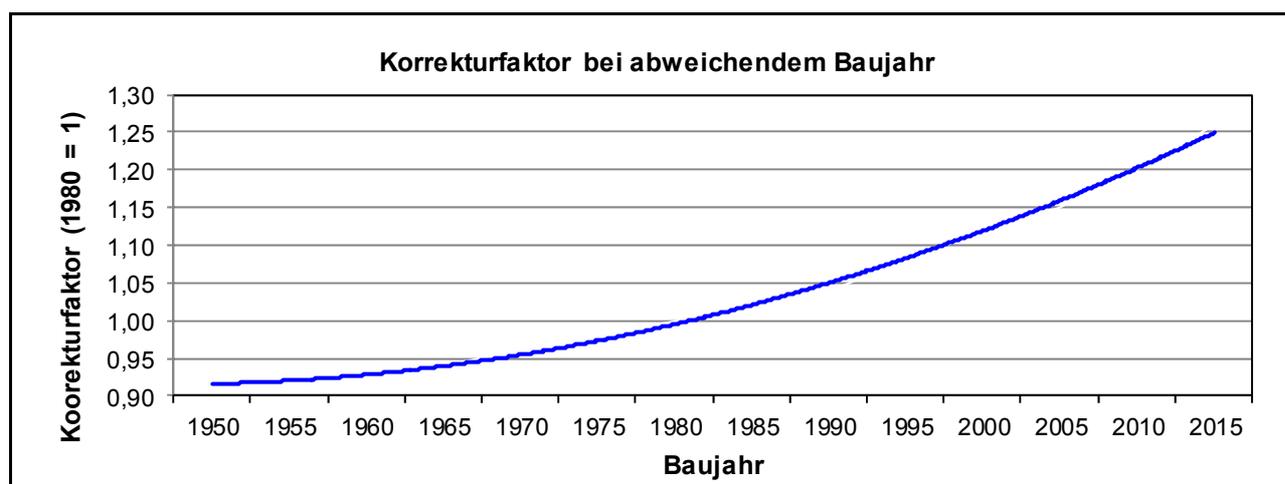
10.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

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.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom 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 2016** durchgeführt hat.

Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Innerhalb der Fußgängerzone

Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und Citypoint:
mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße /
Bahnhofstraße und Lange Straße / Kirchstraße:

im Durchschnitt **23 €/m² (5 €/m² – 67 €/m²)**

Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und Strudthoff:

im Durchschnitt **13 €/m² (7 €/m² – 23 €/m²)**

östliche und westliche Bereiche der Langen Straße in Richtung Mühlenstraße und
Friedrich-Ebert-Allee sowie Kirchstraße, Schulstraße:

im Durchschnitt **8 €/m² (5 €/m² – 15 €/m²)**

Außerhalb der Fußgängerzone

Nördliche Bahnhofstraße
und Mühlenstraße (bis Louisenstraße):

im Durchschnitt **10 €/m² (7 €/m² – 13 €/m²)**

Lange Straße / Bremer Straße zwischen
Friedrich-Ebert Allee und Haus-Coburg-Weg:

im Durchschnitt **8 €/m² (7 €/m² – 10 €/m²)**

Cramerstraße zwischen Am Vorwerk und
Grüner Straße / Arthur-Fitger-Straße:

im Durchschnitt **7 €/m² (4 €/m² – 9 €/m²)**

Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und
Ludwig-Kaufmann-Straße:

im Durchschnitt **6 €/m² (5 €/m² – 7 €/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

durchschnittliche Miete 2000 aus 140 Fragebögen ermittelt:	29 €/m ² (Spanne 6 €/m ² – 88 €/m ²)
durchschnittliche Miete 2005 aus 106 Fragebögen ermittelt:	30 €/m ² (Spanne 5 €/m ² – 97 €/m ²)
durchschnittliche Miete 2010 aus 131 Fragebögen ermittelt:	26 €/m ² (Spanne 5 €/m ² – 82 €/m ²)
durchschnittliche Miete 2015 aus 120 Fragebögen ermittelt:	32 €/m² (Spanne 7 €/m² – 106 €/m²)

Einzellagen

1a-Lage (Lange Straße, Lefferseck, Achternstraße)	57 €/m² (19 €/m² – 106 €/m²)
Anschlusslagen 1a (z.B. vordere Haarenstraße, Schüttingstraße)	29 €/m² (11 €/m² – 66 €/m²)
1b-Lage (z.B. äußere Haarenstraße, Gaststraße, Waffenplatz)	20 €/m² (13 €/m² – 55 €/m²)
Randlagen (z.B. Staustraße, Schlossplatz, Bergstraße)	14 €/m² (7 €/m² – 24 €/m²)

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 Auswertung der Mieten angepasst; weiterhin wurden die Mieten der **Geschäftsmieten (Einzelhandelsflächen)** auf eine Größe von 50 bis 120 m² bezogen.

Ladenmieten (Einzelhandelsflächen):

Ort Bereich	An- zahl	Nettokaltmiete in €/m ² (Ladengröße 50 bis 120 m ²)		
		von	bis	Durchschnitt
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

Mieten für Büroflächen und Gastronomie:

Ort Nutzung	An- zahl	Nutzfläche in m ²			Nettokaltmiete in €/m ²		
		von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
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 **Jahr 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2017 wurden keine gewerblichen Mieten registriert.

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 – 35 €/m², im Durchschnitt 18,00 €/m²**
 Westliche Bahnhofstraße und südliche Mühlenstraße: **5 – 19 €/m², im Durchschnitt 10,00 €/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 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2017 wurden lediglich 3 gewerblichen Mieten registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden sie auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m² normiert. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Innenstadtbereich und Innenstadtkern: **3 – 14 €/m², im Durchschnitt 7,60 €/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 **Jahr 2010** durchgeführt hat. Seit 2010 wurden lediglich 3 gewerbliche Mieten registriert.

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: **5 - 10 €/m², im Durchschnitt 7,50 €/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. Seit 2011 wurden 19 gewerbliche Mieten registriert.

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: **im Durchschnitt 11,00 €/m²**
 Östlicher Teil der Huntestraße: **im Durchschnitt 6,60 €/m²**
 Westertor und Heemstraße: **4 bis 11,00 €/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 **Jahr 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2017 wurden keine gewerblichen Mieten registriert.

Bei den erfassten Ladenmieten konnte keine Abhängigkeit von der Lage, der gewerblichen Nutzfläche oder der Branche festgestellt werden. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Innenstadtbereich Große Straße: **7 - 23 €/m², im Durchschnitt 15,00 €/m²**
 Bremer Tor: **6 - 13 €/m², im Durchschnitt 8,00 €/m²**
 Große Straße (zwischen Neuer Markt und Marschstraße): **5 - 14 €/m², im Durchschnitt 8,00 €/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 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2017 wurden keine gewerblichen Mieten registriert.

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:

Keetstraße: **im Durchschnitt 8,00 €/m²**
 Lindenstraße und Brinkstraße: **im Durchschnitt 6,00 €/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 mittlere Ladengröße von 50 bis 120 m² bezogen. Die Durchschnittswerte sind somit nicht direkt mit den im Grundstücksmarktbericht 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 mittleren Mieten in den Bereichen.

Die Ladenmieten sind in der Tabelle zusammengefasst:

Ort Bereich	An- zahl	Nettokaltmiete in €/m ² (Ladengröße 50 bis 120 m ²)		
		von	bis	Durchschnitt
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

Mieten für Büroflächen und Gastronomie in den Innenstadtbereichen:

Ort Nutzung	An- zahl	Nutzfläche in m ²			Nettokaltmiete in €/m ²		
		von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
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 2018

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

12.1 Umsatzzahlen 2018 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	887	-12	251	-0	150	-11	33	-11	434	-5	31	11	16	-16

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	320	-14	11	-48	50	-39	10	-41	0	-100	6	20	5	150	4	-50

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	151,5	-8	47,7	7	20,8	-2	10,0	-23	78,5	-1	27,9	71	6,1	-76

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	30,8	-6	0,1	-72	6,1	-20	1,3	-56	0,0	-100	0,3	36	0,0	-37	0,3	-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	%
Delmenhorst	84	0	27	1	6	17	3	-34	36	-2	4	-27	18	39

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Delmenhorst	5	-36	2	-78	0	-100	13	82	0	-46	5	94

12.2 Umsatzzahlen 2018 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	2.295	-10	422	-7	217	-13	57	-7	696	-9	41	0	28	-24

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	1.088	-10	149	-16	252	-9	23	-23	3	200	2	-67	8	60	5	-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	571,1	1	128,9	2	45,0	-7	38,5	-26	212,4	-6	54,4	61	36,0	82

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	181,9	-5	5,9	-11	74,3	5	4,5	-68	0,4	k.A.	0,2	-56	0,7	980	0,2	219

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	123	-8	29	-1	8	-25	5	-46	41	-14	14	196	12	-18

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	29	-16	11	-22	0	k.A.	3	-84	1	226	12	k.A.

12.3 Umsatzzahlen 2018 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	160	-15	72	14	5	-55	2	0	79	7	4	33	10	67
Bad Zwischenahn	492	13	128	-3	26	-16	4	-33	158	-7	7	0	15	-40
Edeweicht	257	-3	111	-6	22	38	3	50	136	0	3	0	14	17
Rastede	310	-36	93	-20	15	-17	0	-100	108	-21	5	-17	16	-11
Westerstede, Stadt	353	4	103	-6	11	-48	2	-67	116	-15	3	-50	21	24
Wiefelstede	160	6	44	0	17	70	2	100	63	15	2	-71	9	-50
Gesamtsumme	1.732	-7	551	-5	96	-10	13	-28	660	-7	24	-25	85	-11

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	4	-71	1	0	30	-49	7	40	0	0	20	-9	2	100	3	-25
Bad Zwischenahn	119	-6	17	-11	86	95	13	62	1	0	58	81	3	0	15	400
Edeweicht	28	22	2	0	36	-37	11	38	0	0	22	16	0	0	5	-17
Rastede	65	-35	22	-57	46	-43	12	-29	0	0	26	-38	3	-62	7	-68
Westerstede, Stadt	63	19	6	50	89	37	3	-25	0	0	26	-10	5	-55	21	31
Wiefelstede	31	19	0	0	15	-32	4	0	2	100	26	136	3	200	5	-17
Gesamtsumme	310	-9	48	-37	302	-8	50	9	3	50	178	15	16	-33	56	-2

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	20,8	0	11,0	10	0,6	-56	0,4	0	12,1	6	0,5	-58	5,0	382
Bad Zwischenahn	99,4	3	35,7	16	5,7	-10	1,2	-50	42,7	7	12,5	351	5,2	-60
Edeweicht	46,5	11	23,6	1	4,9	65	0,7	-15	29,2	8	1,3	140	4,2	70
Rastede	57,5	-34	20,8	-15	2,7	-11	0,0	-100	23,5	-16	6,2	270	6,3	-71
Westerstede, Stadt	51,5	4	19,3	-8	1,9	-55	1,5	-40	22,7	-18	0,9	-66	4,2	24
Wiefelstede	25,8	-2	11,6	16	3,9	75	0,6	66	16,0	27	0,6	-67	1,7	-60
Gesamtsumme	301,3	-6	122,1	2	19,7	-2	4,4	-34	146,2	-0	22,0	105	26,5	-42

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Apen	0,7	-66	0,2	0	1,4	-64	0,4	266	0,0	0	0,6	-49	0,0	494	0,0	-56
Bad Zwischenahn	22,4	3	1,0	249	10,7	-29	1,3	10	0,0	-77	3,3	81	0,0	-95	0,1	975
Edeweicht	4,2	23	0,2	-52	3,8	-31	1,1	68	0,0	0	1,5	-10	0,0	0	1,0	885
Rastede	13,6	-30	0,3	-80	4,5	-53	1,7	29	0,0	0	1,2	-58	0,0	-89	0,2	-30
Westerstede, Stadt	9,7	123	0,3	705	10,6	107	0,6	-12	0,0	0	1,9	-60	0,0	-76	0,4	127
Wiefelstede	3,7	-6	0,0	0	1,1	-57	0,5	148	0,1	238	2,0	109	0,0	k.A.	0,1	426
Gesamtsumme	54,3	-1	2,1	-16	32,1	-23	5,5	34	0,1	-32	10,6	-21	0,1	-79	1,8	191

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	63	-30	11	-26	0	-57	0	0	12	-24	1	-24	19	34
Bad Zwischenahn	191	23	19	-30	1	-4	0	-73	21	-31	2	46	12	-48
Edeweicht	153	25	26	68	1	83	0	73	27	69	0	-16	12	-35
Rastede	100	-48	14	-24	1	-27	0	-100	14	-25	3	167	14	-64
Westerstede, Stadt	116	-37	15	-26	0	-62	0	-45	16	-29	0	-56	16	50
Wiefelstede	92	61	10	72	1	35	0	116	11	70	0	-71	12	48
Gesamtsumme	714	-11	95	-7	4	-14	2	-34	101	-8	6	16	85	-25

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Apen	3	-73	4	105	0	0	23	-45	0	-59	0	-76
Bad Zwischenahn	11	-40	7	33	0	-67	135	81	0	-92	3	k.A.
Edeweicht	4	-60	5	103	0	0	75	16	0	0	29	197
Rastede	9	9	5	12	0	0	52	-54	0	-93	3	-59
Westerstede, Stadt	13	60	4	-48	0	0	64	-51	0	-88	3	76
Wiefelstede	1	-85	3	294	0	119	62	98	0	254	1	887
Gesamtsumme	42	-37	27	25	0	7	412	-10	1	-84	40	86

12.4 Umsatzzahlen 2018 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	223	11	80	3	17	89	1	0	98	11	5	25	3	-40
Bösel	114	58	19	19	3	-57	1	-50	23	-8	1	0	6	100
Cappeln	80	-34	23	-15	1	-80	0	0	24	-25	3	50	4	33
Cloppenburg	506	19	96	2	36	-22	9	29	141	-4	9	12	9	12
Emstek	157	-18	35	3	4	-60	0	-100	39	-15	3	0	8	0
Essen	97	10	26	-16	3	-40	0	0	29	-19	2	-33	5	-17
Friesoythe	265	-11	81	5	4	33	3	-50	88	2	8	-11	14	-26
Garrel	195	93	40	67	4	300	2	0	46	70	6	20	5	-29
Lastrup	97	-12	29	12	4	33	0	0	33	14	3	50	4	-33
Lindern	76	-1	18	-14	1	0	0	-100	19	-21	3	50	4	100
Löningen	201	4	72	38	8	300	4	0	84	45	3	-57	5	-38
Molbergen	75	-38	27	-13	2	-50	0	-100	29	-19	0	-100	5	-38
Saterland	185	-3	63	-12	6	-40	1	0	70	-15	3	0	13	8
Gesamtsumme	2.271	4	609	4	93	-11	21	-25	723	1	49	7	85	-11

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	8	-11	0	-100	71	8	3	-40	4	300	18	20	2	100	11	83
Bösel	4	-33	0	0	55	139	6	50	2	0	11	38	1	0	5	400
Cappeln	11	-65	0	0	28	-18	2	-33	2	100	6	20	0	-100	0	-100
Cloppenburg	209	61	13	0	85	-2	23	10	0	0	8	0	3	0	6	200
Emstek	2	-80	1	0	61	-30	6	-54	0	-100	27	80	1	-67	9	125
Essen	4	-20	0	0	46	142	0	-100	1	0	9	-31	0	0	1	-50
Friesoythe	18	260	0	0	80	-29	7	-22	3	200	40	-5	1	0	6	-57
Garrel	5	25	0	0	104	259	10	25	4	33	10	-29	0	-100	5	150
Lastrup	5	0	0	0	24	-43	13	117	1	0	11	-15	0	-100	3	-40
Lindern	0	-100	0	0	22	-12	5	25	0	0	22	29	0	0	1	-50
Löningen	14	-44	0	0	48	-13	7	75	1	0	32	23	0	-100	7	-12
Molbergen	2	-50	0	0	26	-26	4	-33	0	-100	7	-68	0	-100	2	-33
Saterland	3	200	0	0	58	4	13	-19	1	0	21	24	0	-100	3	-40
Gesamtsumme	285	21	14	-7	708	6	99	-4	19	46	222	3	8	-62	59	4

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	27,2	29	12,1	11	2,1	115	0,2	-37	14,4	19	2,1	52	0,4	-11
Bösel	18,4	133	3,6	53	0,6	-44	0,4	-37	4,6	14	0,9	0	5,2	981
Cappeln	10,7	-32	4,7	-3	0,2	-76	0,0	0	4,9	-12	1,7	-15	0,9	180
Cloppenburg	108,9	27	21,1	15	6,5	-22	6,3	163	33,9	16	11,6	148	1,8	-38
Ernstek	24,3	-17	6,3	0	0,8	-53	0,0	-100	7,1	-17	0,9	-7	4,0	-12
Essen	11,5	-14	4,5	-10	0,4	-28	0,0	0	4,9	-12	0,4	-47	1,9	96
Friesoythe	36,8	-20	13,0	10	0,5	-7	0,5	-76	14,0	-2	2,2	-57	2,3	-58
Garrel	22,7	37	8,4	84	0,8	361	0,5	34	9,7	90	2,6	36	0,4	-86
Lastrup	13,8	28	4,3	16	0,4	2	0,0	0	4,7	14	2,9	699	0,5	2
Lindern	7,9	-9	2,9	-1	0,1	0	0,0	-100	3,0	-27	0,5	-2	1,3	127
Löningen	31,5	12	11,0	16	1,1	330	1,1	12	13,2	23	6,8	176	0,6	-80
Molbergen	8,1	-48	4,3	-15	0,2	-64	0,0	-100	4,6	-24	0,0	-100	1,1	-1
Saterland	21,3	10	9,4	-9	0,8	-26	0,1	0	10,3	-9	0,7	0	3,0	114
Gesamtsumme	343,3	8	105,6	10	14,5	-12	9,1	6	129,3	7	33,5	59	23,4	-6

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	1,0	-3	0,0	-100	5,2	64	0,0	-86	0,3	k.A.	2,3	36	0,2	0	1,3	57		
Bösel	0,6	-33	0,0	0	2,7	174	0,4	157	0,1	-7	1,8	64	0,0	0	2,0	k.A.		
Cappeln	1,4	-64	0,0	0	1,4	-45	0,1	-18	0,0	-78	0,3	-78	0,0	-100	0,0	-100		
Cloppenburg	32,7	45	2,0	16	13,2	-41	12,5	604	0,0	0	0,6	11	0,0	0	0,5	509		
Ernstek	0,2	-85	0,0	0	6,2	7	1,0	-75	0,0	-100	4,6	30	0,0	-99	0,2	3		
Essen	0,3	-10	0,0	0	2,4	-25	0,0	-100	0,0	0	1,6	-35	0,0	0	0,0	-92		
Friesoythe	3,1	386	0,0	0	3,8	-53	1,3	125	0,0	-100	10,0	1	0,1	0	0,0	-97		
Garrel	0,7	-1	0,0	0	7,6	311	0,5	-61	0,2	108	0,9	-61	0,0	-100	0,0	816		
Lastrup	0,8	25	0,0	0	3,4	32	0,2	-62	0,0	k.A.	1,4	-35	0,0	-100	0,0	58		
Lindern	0,0	-100	0,0	0	0,9	-26	0,1	-79	0,0	0	2,1	20	0,0	0	0,0	-65		
Löningen	2,1	-38	0,0	0	4,3	25	0,7	12	0,1	-52	3,6	-2	0,0	-100	0,1	-43		
Molbergen	0,2	-47	0,0	0	1,8	-30	0,2	-82	0,0	-100	0,2	-95	0,0	-100	0,0	469		
Saterland	0,2	126	0,0	0	3,0	-9	0,5	-46	0,0	0	3,4	40	0,0	-100	0,2	309		
Gesamtsumme	43,5	19	2,0	6	55,9	-8	17,5	44	0,8	-27	32,8	-9	0,3	-61	4,4	71		

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	107	10	28	148	1	103	0	-15	29	145	1	41	2	-12
Bösel	69	138	2	-10	0	-44	1	97	3	1	0	0	13	997
Cappeln	15	-44	3	-4	0	-82	0	0	3	-8	1	-41	3	523
Cloppenburg	45	-12	7	-24	1	-35	1	92	9	-22	5	357	2	-52
Ernstek	91	-5	3	-26	0	-76	0	-100	4	-35	1	177	8	-3
Essen	31	-44	3	-41	0	-47	0	0	3	-41	1	62	4	-34
Friesoythe	181	-19	12	2	0	91	0	-40	13	0	1	-52	7	-73
Garrel	43	-43	5	45	0	387	0	-59	5	38	1	4	3	-75
Lastrup	39	-12	4	-10	0	38	0	0	4	-8	1	299	2	-48
Lindern	61	37	4	78	0	0	0	-100	4	65	1	-22	9	309
Löningen	87	-11	11	-8	0	549	0	30	12	-4	1	-27	3	-80
Molbergen	21	-69	4	28	0	-40	0	-100	4	21	0	-100	2	-48
Saterland	114	30	12	-8	0	-42	0	0	13	-8	1	0	15	84
Gesamtsumme	904	-9	98	15	4	-9	3	-3	105	13	14	27	73	-21

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	21	131	0	-88	0	516	52	39	0	916	2	-94
Bösel	6	182	4	131	0	-67	27	38	0	0	16	k.A.
Cappeln	2	-52	0	-77	0	-59	5	-64	0	-100	0	-100
Cloppenburg	8	-50	10	19	0	0	8	2	0	0	2	641
Emstek	15	22	3	-80	0	-100	48	-9	0	-98	12	770
Essen	3	-63	0	-100	0	0	21	-40	0	0	0	-94
Friesoythe	7	-65	8	108	0	-100	145	14	0	0	0	-99
Garrel	14	214	4	-25	1	864	15	-71	0	-100	0	k.A.
Lastrup	16	110	1	-62	1	k.A.	14	-42	0	-100	0	10
Lindern	3	-31	1	-74	0	0	42	42	0	0	0	82
Löningen	11	105	6	5	2	26	52	-3	0	-100	1	-72
Molbergen	8	-9	2	30	0	-100	5	-90	0	-100	0	722
Saterland	7	-3	4	-43	0	0	68	45	0	-100	6	52
Gesamtsumme	120	10	44	-29	4	-64	503	-8	1	-76	40	-41

12.5 Umsatzzahlen 2018 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	14	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0
Colnrade	12	-8	3	0	0	-100	0	0	3	-25	0	-100	3	50
Dötlingen	126	12	42	24	5	400	0	0	47	34	0	-100	8	-33
Dünsen	20	33	10	100	0	-100	0	-100	10	43	0	0	0	0
Ganderkese	450	-10	151	-13	19	-41	4	-60	174	-19	3	-57	22	-19
Großenkneten	233	-9	69	-14	13	86	0	-100	82	-11	3	0	12	-40
Groß Ippener	20	-9	8	60	0	0	0	0	8	60	0	-100	1	-88
Harpstedt	114	36	26	-21	3	-57	0	-100	29	-29	0	-100	1	0
Hatten	203	-9	47	-28	6	-40	2	0	55	-29	7	250	15	-17
Hude	190	-19	67	-1	7	-63	0	0	74	-15	4	-33	11	-27
Kirchseele	22	47	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	4	300
Prinzhöfte	17	112	2	-33	0	0	0	0	2	-33	0	0	2	100
Wardenburg	193	-10	77	18	14	8	2	0	93	16	3	-25	10	11
Wildeshausen	346	2	91	-6	19	111	8	167	118	8	12	140	16	-27
Winkelsett	3	-40	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
Gesamtsumme	1.963	-5	606	-6	86	-14	16	-33	708	-8	32	-3	107	-22

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Beckeln	0	0	0	0	2	-67	0	0	0	0	7	133	0	-100	1	0
Colnrade	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	-50	0	0	0	0
Dötlingen	2	-71	0	0	30	67	0	-100	2	-60	25	14	0	-100	12	50
Dünsen	5	150	0	0	5	25	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0
Ganderkese	99	11	17	183	73	12	8	0	0	-100	37	-21	7	-46	10	-50
Großenkneten	18	-31	1	-67	72	57	1	-86	0	-100	37	-18	1	-83	6	20
Groß Ippener	1	-50	0	0	1	0	0	-100	0	0	9	200	0	0	0	-100
Harpstedt	38	81	0	0	36	620	1	0	0	-100	6	-40	0	0	3	50
Hatten	62	130	0	0	34	-36	8	0	7	133	5	-72	2	0	8	-50
Hude	45	-13	2	100	20	-9	8	-50	0	0	23	-30	0	-100	3	0
Kirchseele	1	0	0	0	0	-100	0	0	3	0	5	400	0	0	0	0
Prinzhöfte	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	7	133	0	-100	4	0
Wardenburg	33	65	0	-100	22	-59	3	50	0	-100	21	-19	2	100	6	-57
Wildeshausen	85	57	6	-14	40	-52	9	0	6	0	34	6	12	300	8	0
Winkelsett	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	-100
Gesamtsumme	390	30	26	37	340	-6	38	-31	18	-18	219	-14	24	-17	61	-22

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	3,1	106	0,4	-42	0,0	0	0,0	0	0,4	-42	0,0	0	0,1	-27
Colnrade	0,5	-59	0,2	-46	0,0	-100	0,0	0	0,2	-53	0,0	-100	0,3	0
Dötlingen	14,5	9	8,2	30	0,8	698	0,0	0	9,0	41	0,0	-100	1,2	1
Düsen	2,9	101	1,9	124	0,0	-100	0,0	-100	1,9	75	0,0	0	0,0	0
Ganderkesee	79,8	-12	31,9	-5	3,9	-31	3,5	-12	39,3	-9	0,8	-93	10,9	67
Großenkneten	31,1	-7	12,6	-3	1,8	102	0,0	-100	14,4	-9	1,0	35	3,1	-49
Groß Ippener	2,2	-41	1,4	40	0,0	0	0,0	0	1,4	40	0,0	-100	0,5	-74
Harpstedt	12,3	1	4,2	-34	0,5	-57	0,0	-100	4,7	-40	0,0	-100	0,2	225
Hatten	30,3	-10	10,5	-23	1,0	-52	0,5	18	11,9	-26	2,6	27	3,3	15
Hude	32,6	-27	15,4	2	1,2	-68	0,0	0	16,6	-11	1,3	-77	2,4	-27
Kirchseelte	3,2	23	2,2	28	0,0	0	0,0	0	2,2	28	0,0	0	0,5	506
Prinzhöfte	0,9	40	0,3	-3	0,0	0	0,0	0	0,3	-3	0,0	0	0,3	282
Wardenburg	38,1	5	16,8	29	2,9	2	1,9	202	21,6	31	1,0	-78	4,2	130
Wildeshausen	59,2	28	19,6	4	3,4	113	3,1	516	26,1	24	7,0	275	3,6	-10
Winkelsett	0,4	-60	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,1	0	0,0	0	0,2	0
Gesamtsumme	311,2	-3	125,5	1	15,6	-15	9,0	13	150,1	-0	13,7	-51	30,6	9

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Beckeln	0,0	0	0,0	0	0,0	-76	0,0	0	0,0	0	2,6	394	0,0	-100	0,0	0
Colnrade	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-98	0,0	0	0,0	0
Dötlingen	0,3	-68	0,0	0	2,2	70	0,0	-100	0,0	-92	1,7	-45	0,0	-100	0,1	289
Düsen	0,3	62	0,0	0	0,7	383	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	0
Ganderkesee	14,2	14	2,7	194	8,7	-7	0,4	-64	0,0	-100	2,6	-13	0,1	-78	0,1	-92
Großenkneten	1,5	-23	0,0	-90	6,8	172	0,0	-96	0,0	-100	4,3	-18	0,0	-96	0,0	488
Groß Ippener	0,1	-15	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,3	13	0,0	0	0,0	-100
Harpstedt	4,7	196	0,0	0	2,2	298	0,2	87	0,0	-100	0,2	-70	0,0	0	0,0	50
Hatten	7,0	78	0,0	0	2,6	-52	0,6	21	1,0	259	1,1	-54	0,1	k.A.	0,1	-10
Hude	6,7	-11	0,3	27	2,2	-37	0,3	-79	0,0	0	2,8	-20	0,0	-100	0,0	-97
Kirchseelte	0,2	7	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,2	0	0,3	-57	0,0	0	0,0	0
Prinzhöfte	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,2	10	0,0	-100	0,0	0
Wardenburg	6,3	95	0,0	-100	2,9	-50	0,2	211	0,0	-100	1,8	-48	0,1	349	0,0	-77
Wildeshausen	12,5	89	0,8	-28	4,0	-50	2,1	14	1,2	515	1,4	-10	0,0	-9	0,5	332
Winkelsett	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	-100
Gesamtsumme	53,8	39	3,8	43	32,4	-12	3,8	-37	2,4	0	19,3	-26	0,3	-51	1,1	-57

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Beckeln	75	613	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	0	-47
Colnrade	3	-89	0	-62	0	-100	0	0	0	-70	0	-100	2	-18
Dötlingen	107	-33	6	-29	0	934	0	0	7	-25	0	-100	13	257
Düsen	3	38	1	104	0	-100	0	-100	1	46	0	0	0	0
Ganderkesee	291	-9	16	-48	1	-15	1	-72	18	-48	0	-83	27	-5
Großenkneten	238	-19	18	68	1	109	0	-100	18	35	0	-35	14	-55
Groß Ippener	21	29	1	111	0	0	0	0	1	111	0	-100	2	13
Harpstedt	32	2	12	69	0	-49	0	-100	12	60	0	-100	4	k.A.
Hatten	56	-30	5	-41	0	-46	0	-1	6	-40	2	k.A.	9	-36
Hude	97	-38	10	22	0	-75	0	0	10	11	0	-62	12	-49
Kirchseelte	8	-42	3	130	0	0	0	0	3	130	0	0	1	205
Prinzhöfte	15	150	1	-37	0	0	0	0	1	-37	0	0	8	457
Wardenburg	79	-56	11	29	1	9	0	-21	12	26	0	-85	9	181
Wildeshausen	130	35	23	38	1	116	8	k.A.	32	84	1	-83	11	16
Winkelsett	2	-96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Gesamtsumme	1.157	-20	106	3	4	-7	9	55	120	5	5	-68	116	-4

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	-74	0	0	0	0	74	727	0	-100	0	0
Colnrade	0	0	0	0	0	0	1	-96	0	0	0	0
Dötlingen	3	64	0	-100	0	-79	79	-44	0	-100	4	91
Düsen	2	888	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0
Ganderkesee	12	-15	3	-67	0	-100	228	23	1	-79	2	-93
Großenkneten	21	213	0	-98	0	-100	183	-20	0	-96	0	-24
Groß Ippener	0	0	0	-100	0	0	18	38	0	0	0	-100
Harpstedt	4	699	1	178	0	-100	10	-48	0	0	0	-54
Hatten	4	-43	3	29	3	210	28	-39	0	k.A.	3	10
Hude	2	-72	1	-42	0	0	71	-33	0	-100	0	-99
Kirchseelte	0	-100	0	0	0	0	4	-69	0	0	0	0
Prinzhöfte	0	0	0	0	0	0	5	50	0	-100	1	0
Wardenburg	5	-32	1	400	0	-100	50	-68	1	391	0	-81
Wildeshausen	4	-50	27	756	3	72	48	6	0	32	3	103
Winkelsett	0	0	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	-100
Gesamtsumme	58	10	36	52	6	-75	799	-24	2	-66	13	-68

12.6 Umsatzzahlen 2018 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	93	31	13	-13	1	0	0	0	14	-7	5	150	4	100
Damme	166	37	34	-11	10	67	3	50	47	2	4	100	6	-33
Dinklage	106	-17	49	7	4	-33	4	100	57	6	3	200	5	25
Goldenstedt	117	-25	31	-16	8	-27	0	-100	39	-20	2	0	3	-67
Holdorf	130	12	27	-18	5	-17	2	0	34	-17	2	-33	3	-25
Lohne	259	-6	72	1	7	-30	5	25	84	-1	1	-67	7	17
Neuenkirchen-Vörden	163	60	27	29	2	100	0	-100	29	21	2	-33	6	0
Steinfeld	130	37	28	12	3	0	0	-100	31	7	2	-33	4	-43
Vechta	470	25	110	34	29	0	7	-22	146	22	8	33	4	-33
Visbek	137	29	29	7	3	0	1	-50	33	14	1	-67	6	20
Gesamtsumme	1.771	15	420	6	72	0	22	-12	514	4	30	15	48	-8

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bakum	5	400	0	0	48	71	4	-43	1	-50	12	20	0	-100	0	-100
Damme	20	11	0	0	76	181	8	14	1	0	3	-70	0	0	1	-50
Dinklage	6	-33	0	-100	22	-50	3	-50	3	0	3	0	1	0	3	0
Goldenstedt	1	-80	0	0	43	-26	5	-17	1	-86	23	35	0	-100	0	-100
Holdorf	38	192	0	-100	23	-34	5	-29	2	100	17	55	4	0	2	0
Lohne	36	-28	1	-75	107	14	11	-31	1	0	7	-46	3	50	1	0
Neuenkirchen-Vörden	11	267	0	0	58	81	5	67	0	-100	42	40	7	600	3	-25
Steinfeld	11	-21	0	0	64	167	8	60	0	0	9	-18	0	-100	1	0
Vechta	105	-8	2	-50	186	90	3	-67	0	-100	13	117	2	-75	1	-67
Visbek	4	300	1	0	43	8	13	117	6	0	28	65	0	0	2	-60
Gesamtsumme	237	4	4	-67	670	40	65	-10	15	0	157	23	17	21	14	-46

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bakum	12,6	39	2,7	-12	0,2	0	0,0	0	2,8	-6	0,8	-54	2,1	707
Damme	28,5	27	9,0	11	1,7	60	0,7	-40	11,4	10	1,7	352	3,1	-25
Dinklage	19,5	10	10,0	9	0,6	-24	1,2	128	11,9	12	1,0	608	2,4	145
Goldenstedt	15,7	-12	5,7	-18	1,3	-29	0,0	-100	7,0	-24	1,3	0	0,5	-80
Holdorf	21,1	-28	5,1	-19	0,8	-22	0,3	-60	6,2	-23	0,3	-60	5,7	33
Lohne	49,0	-15	17,8	4	1,5	-33	1,9	53	21,2	3	0,6	-73	5,5	27
Neuenkirchen-Vörden	16,2	39	5,1	52	0,4	164	0,0	-100	5,5	33	0,3	-89	1,5	0
Steinfeld	22,5	60	6,3	26	0,9	56	0,0	-100	7,2	21	0,3	-38	1,7	-13
Vechta	89,8	15	30,8	44	5,7	10	4,5	-28	41,1	25	4,8	-13	2,9	10
Visbek	17,6	9	5,6	10	0,4	0	0,4	-56	6,4	7	0,2	-74	1,2	-54
Gesamtsumme	292,4	7	98,0	15	13,5	5	9,1	-26	120,6	9	11,5	-22	26,7	12

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	0,4	329	0,0	0	3,3	89	1,3	-31	0,2	k.A.	1,6	467	0,0	-100	0,0	-100
Damme	3,1	64	0,0	0	7,0	99	1,6	72	0,1	0	0,4	-73	0,0	0	0,2	k.A.
Dinklage	1,0	-34	0,0	-100	2,0	-40	0,8	10	0,1	0	0,3	21	0,0	0	0,0	335
Goldenstedt	0,2	-35	0,0	0	3,2	-1	0,5	29	0,3	110	2,7	30	0,0	-100	0,0	-100
Holdorf	5,7	213	0,0	-100	1,5	-78	1,0	-77	0,1	-90	0,5	-74	0,0	0	0,0	0
Lohne	5,7	-42	0,2	-69	10,9	69	3,7	-69	0,8	854	0,4	-75	0,0	-96	0,0	-95
Neuenkirchen-Vörden	1,7	234	0,0	0	3,6	24	2,2	641	0,0	-100	1,3	-1	0,0	k.A.	0,0	185
Steinfeld	1,6	-21	0,0	0	3,6	95	3,7	231	0,0	0	1,1	74	0,0	-100	3,4	k.A.
Vechta	17,6	-9	0,6	-10	19,5	39	0,8	-47	0,0	-100	2,3	274	0,1	k.A.	0,0	-92
Visbek	0,5	195	0,2	0	2,9	58	2,5	k.A.	0,2	0	3,3	-20	0,0	0	0,2	-17
Gesamtsumme	37,5	0	1,1	-38	57,4	26	18,1	-23	1,8	101	13,8	-2	0,1	364	3,9	355

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	29	60	1	-14	0	0	0	0	1	-12	0	-58	4	578
Damme	41	5	5	40	1	228	0	123	6	54	0	-12	14	113
Dinklage	19	34	6	34	0	-38	0	55	7	31	0	806	3	146
Goldenstedt	57	14	4	-18	0	-26	0	-100	5	-20	1	0	1	-82
Holdorf	29	-60	2	-39	0	-21	0	-33	3	-38	3	347	6	29
Lohne	37	-37	8	12	0	-45	0	28	9	9	0	-93	8	-18
Neuenkirchen-Vörden	53	42	4	48	0	15	0	-100	4	39	0	-93	3	0
Steinfeld	57	96	3	-3	0	17	0	-100	3	-6	0	-71	3	20
Vechta	84	49	12	65	1	-4	1	11	14	54	1	-37	4	29
Visbek	66	-9	5	38	0	0	0	-64	6	20	0	-99	2	-43
Gesamtsumme	474	5	52	20	3	12	2	-24	58	17	6	-19	48	30

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bakum	4	40	4	-40	1	916	14	253	0	-100	0	-100
Damme	7	12	4	21	1	0	6	-67	0	0	3	k.A.
Dinklage	2	-51	3	79	1	0	4	29	0	0	0	k.A.
Goldenstedt	6	-11	4	101	1	313	40	37	0	-100	0	-100
Holdorf	2	-88	4	-76	1	-69	8	-60	1	0	1	0
Lohne	9	13	6	-41	0	601	4	-80	0	-74	0	-97
Neuenkirchen-Vörden	5	-40	11	k.A.	0	-100	29	22	0	k.A.	0	-28
Steinfeld	4	-26	18	210	0	0	13	13	0	-100	16	k.A.
Vechta	22	37	1	-71	0	-100	38	489	2	k.A.	2	-87
Visbek	8	109	11	k.A.	0	0	34	-39	0	0	5	142
Gesamtsumme	71	-15	66	25	4	32	190	-3	4	706	28	30

12.7 Umsatzzahlen 2018 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	93	-5	45	36	4	-60	4	100	53	18	4	300	8	33
Brake (Unterweser), Stadt	179	-8	80	-19	14	-26	7	40	101	-18	13	30	14	367
Butjadingen	327	9	44	-14	5	150	4	300	53	-2	5	400	46	-2
Elsfleth, Stadt	121	-3	40	-9	10	100	3	-25	53	0	2	0	15	25
Jade	134	24	45	18	2	-33	2	0	49	20	3	50	15	-17
Lemwerder	128	13	30	-21	11	38	0	-100	41	-13	1	-67	5	0
Nordenham, Stadt	357	-2	146	26	31	35	11	-73	188	4	9	-40	14	-18
Ovelgönne	90	0	38	31	0	-100	1	0	39	26	4	33	10	-47
Stadland	106	-16	38	-22	2	0	4	300	44	-15	3	-25	12	-29
Gesamtsumme	1.535	1	506	2	79	8	36	-36	621	-1	44	7	139	-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	%						
Berne	6	20	0	0	11	-54	1	-50	0	0	10	-23	0	-100	0	-100
Brake (Unterweser), Stadt	29	-17	0	-100	9	29	3	0	1	-67	5	150	0	0	4	-43
Butjadingen	189	17	0	-100	18	-14	0	0	4	-43	11	120	0	0	1	-67
Elsfleth, Stadt	10	-38	1	0	9	-71	0	-100	10	0	15	88	0	-100	6	0
Jade	7	-22	0	0	41	156	0	-100	3	0	14	-26	1	0	1	0
Lemwerder	33	83	1	0	43	59	2	100	0	0	2	-71	0	0	0	-100
Nordenham, Stadt	84	-12	8	-20	42	27	3	0	0	-100	5	-29	3	0	1	-67
Ovelgönne	2	100	0	0	11	57	2	0	0	0	21	-25	0	0	1	0
Stadland	6	200	0	0	19	-5	2	100	0	-100	19	-21	1	-67	0	-100
Gesamtsumme	366	7	10	-17	203	9	13	-7	18	50	102	-10	5	0	14	-39

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	12,3	20	6,1	31	0,5	-53	0,8	117	7,4	20	0,5	164	1,6	192
Brake (Unterweser), Stadt	50,7	123	10,9	-14	1,5	-20	0,9	13	13,3	-14	4,1	18	28,5	k.A.
Butjadingen	38,5	25	5,5	-21	0,7	147	0,9	443	7,1	-4	1,7	k.A.	6,6	29
Elsfleth, Stadt	16,9	1	5,6	-2	1,1	160	0,6	17	7,3	9	4,0	907	2,0	10
Jade	16,4	30	7,2	20	0,3	-37	0,2	0	7,8	18	0,9	355	3,3	17
Lemwerder	19,0	54	4,6	-3	1,1	36	0,0	-100	5,7	-3	0,3	-85	5,1	k.A.
Nordenham, Stadt	38,4	-13	18,6	45	2,5	23	1,3	-88	22,4	-12	2,4	-35	1,9	-8
Ovelgönne	12,1	-27	5,7	55	0,0	-100	0,1	-8	5,8	49	0,9	336	1,4	-76
Stadland	11,0	-27	4,3	-17	0,2	79	1,0	323	5,6	-0	0,4	-46	1,3	-50
Gesamtsumme	215,2	19	68,5	10	8,1	9	5,9	-56	82,4	-1	15,3	40	51,8	133

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	8	0,0	0	0,3	-69	0,0	-88	0,0	0	1,7	46	0,0	-100	0,0	-100
Brake (Unterweser), Stadt	1,6	12	0,0	-100	1,5	159	1,3	169	0,0	-33	0,3	29	0,0	0	0,0	-83
Butjadingen	19,0	19	0,0	-100	0,8	-22	0,0	0	0,9	154	2,4	227	0,0	0	0,0	-83
Elsfleth, Stadt	1,0	-6	0,1	0	0,5	-64	0,0	-100	0,4	0	1,4	-63	0,0	-100	0,1	0
Jade	0,7	9	0,0	0	1,6	180	0,0	-100	0,1	0	1,7	8	0,0	0	0,3	75
Lemwerder	5,1	277	0,1	0	2,5	98	0,0	-52	0,0	0	0,1	-89	0,0	0	0,0	-100
Nordenham, Stadt	6,7	-10	0,3	-55	3,0	47	0,6	-25	0,0	-100	0,9	-50	0,0	0	0,0	-46
Ovelgönne	0,3	122	0,0	0	0,4	5	0,1	0	0,0	0	3,2	-46	0,0	0	0,0	-42
Stadland	0,9	174	0,0	0	0,9	-9	0,2	-12	0,0	-100	1,8	-61	0,0	-43	0,0	-100
Gesamtsumme	35,9	24	0,5	-27	11,6	26	2,3	-36	1,3	226	13,5	-36	0,0	k.A.	0,5	-46

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	70	-1	5	-41	0	-90	0	165	6	-45	0	291	5	195
Brake (Unterweser), Stadt	66	53	7	-20	1	-42	0	10	8	-22	1	-57	26	k.A.
Butjadingen	122	78	7	2	0	32	2	k.A.	9	25	1	312	15	126
Elsfleth, Stadt	91	-31	6	20	0	56	0	-71	7	12	1	113	9	19
Jade	140	23	16	62	0	101	0	0	17	68	1	16	37	177
Lemwerder	26	-71	3	-35	0	49	0	-100	3	-32	0	-82	9	588
Nordenham, Stadt	66	-37	14	12	1	20	1	-89	16	-31	1	-33	6	-24
Ovelgönne	181	-45	12	93	0	-100	0	133	12	94	0	7	9	-74
Stadland	96	-64	4	-39	0	1	1	137	5	-33	1	10	10	-39
Gesamtsumme	858	-29	76	7	4	-28	5	-54	85	-3	7	-18	126	41

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Berne	1	-50	0	-53	0	0	58	26	0	-100	0	-100
Brake (Unterweser), Stadt	6	729	8	-8	0	-53	15	17	0	0	0	-94
Butjadingen	1	-22	0	0	3	62	92	85	0	0	0	-91
Elsfleth, Stadt	1	-62	0	-100	1	0	68	-40	0	-100	5	0
Jade	4	214	0	-100	2	0	75	-9	0	0	4	-40
Lemwerder	7	226	0	-48	0	0	5	-85	0	0	0	-100
Nordenham, Stadt	3	-29	3	-32	0	-100	32	-48	5	0	1	-63
Ovelgönne	1	-38	1	0	0	0	157	-45	0	0	0	454
Stadland	1	-68	1	-53	0	-100	77	-67	0	-61	0	-100
Gesamtsumme	26	28	14	-27	6	137	579	-37	5	241	10	-85

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 Telefon: 0441 9215 - 527 Telefax: 0441 9215 - 503	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg Telefon: 04471 951 - 136 Telefax: 04471 951 - 299	Im Hagen 2 27793 Wildeshausen Telefon: 04431 84 - 436 Telefax: 04431 84 - 500
--	--	---

gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de

www.gag.niedersachsen.de



Notizen

