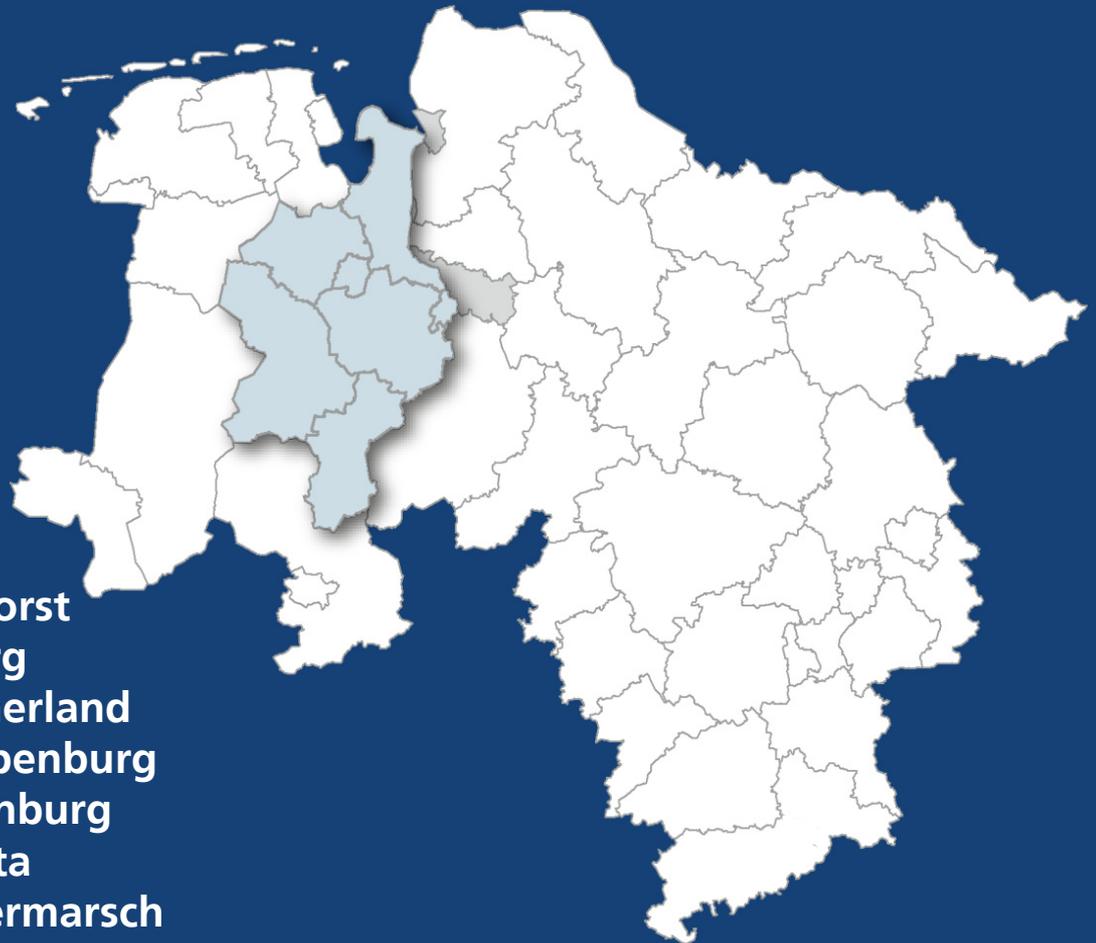




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**



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

Grundstücksmarktbericht 2019



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2019

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

Herausgeber: © 2019 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 2019
für die Bereiche**

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

Herausgeber: © 2019 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 2018 (Berichtszeitraum 01.11.2017 bis 31.10.2018).**

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	41
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6	Sonstiges Bauland: Bauflächen im Außenbereich	43
5.6.1	Preisniveau	43
5.6.2	Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich	44
5.7	Erbbaurechte	46
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
6.1	Allgemeines	47
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	52
6.2.1	Preisniveau	52
6.2.2	Preisentwicklung	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	55
6.2.4	Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m ²	56
6.3	Höfe	60
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	60
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland	62
7	Übrige unbebaute Flächen	63
7.1	Private Grünfläche und Hausgartenland	63
7.2	Abbauland	64
7.3	Wasserflächen	65
7.4	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer	66
8	Bodenrichtwerte	68
8.1	Gesetzlicher Auftrag	68
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	69
8.2.1	Wohnbauland	70
8.2.2	Gewerbliches Bauland	72

9	Bebaute Grundstücke	74
9.1	Allgemeines	74
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	81
9.2.1	Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	81
9.2.2	Preisentwicklung	84
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	85
9.2.3.1	Anwendungshinweise	85
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst	89
9.2.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	90
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg	92
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	93
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland	95
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	96
9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis	98
9.2.3.9	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis	100
9.2.3.10	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis	102
9.2.3.11	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis	104
9.2.3.12	Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg	106
9.2.3.13	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	107
9.2.3.14	Sachwertfaktoren Landkreis Vechta	109
9.2.3.15	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta	110
9.2.3.16	Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch	112
9.2.3.17	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	113
9.2.4	Erbbaurechte	115
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	116
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften	116
9.3.2	Preisentwicklung	119
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	120
9.3.3.1	Anwendungshinweise	120
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	121
9.3.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	123
9.3.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	125
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg	127
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	129
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta	131
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	133
9.4	Wohnungseigentum	135
9.4.1	Preisniveau Wohnungseigentum	135
9.4.2	Preisentwicklung	141
9.4.3	Vergleichsfaktoren	143
9.4.3.1	Anwendungshinweise	143
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst	144
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	145
9.4.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	146
9.4.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg	148
9.4.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg	150
9.4.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta	152
9.4.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	154
9.5	Teileigentum	156
9.5.1	Gewerbliche Objekte: Geschäfte, Büros	156
9.5.2	Garagen, Tiefgaragenplätze	156
9.6	Mehrfamilienhäuser	157
9.6.1	Preisniveau Mehrfamilienhäuser	157
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	158

9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen	163
9.7.1	Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	163
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	165
9.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien	170
9.7.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte	171
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	172
9.8.1	Preisniveau	172
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude.....	173
9.9	Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)	175
9.9.1	Ferienhäuser	175
9.9.2	Ferienwohnungen	175
10	Mieten.....	176
10.1	Mietübersichten für Wohnnutzung	176
10.1.1	Erläuterung	176
10.1.2	Stadt Delmenhorst	177
10.1.3	Stadt Oldenburg.....	177
10.1.4	Landkreis Ammerland.....	178
10.1.5	Landkreis Cloppenburg.....	178
10.1.6	Landkreis Oldenburg	179
10.1.7	Landkreis Vechta	179
10.1.8	Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta	180
10.1.9	Landkreis Wesermarsch	181
10.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung	181
10.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst.....	181
10.2.2	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg.....	182
10.2.3	Gewerbliche Mieten im Landkreis Ammerland: Innenstadtlage Bad Zwischenahn	182
10.2.4	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Cloppenburg	183
10.2.5	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Oldenburg	184
10.2.6	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Vechta.....	184
10.2.7	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch	185
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	187
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2018	188
12.1	Umsatzzahlen 2018 Stadt Delmenhorst	188
12.2	Umsatzzahlen 2018 Stadt Oldenburg.....	189
12.3	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Ammerland mit Gemeinden	190
12.4	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden	191
12.5	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden	193
12.6	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Vechta mit Gemeinden	195
12.7	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Wesermarsch mit Gemeinden	197
13	Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen	199

Hinweis:

In diesem Grundstücksmarktbericht sind **in den beschreibenden Teilen** der Kapitel 1 bis 7 sowie der Kapitel 9 und 10.1 **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 2019** 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 2018 vergleichbare Zahlen gegenüber dem Berichtsjahr 2017 bezüglich der Anzahl der Kaufverträge auf. Dem Gutachterausschuss sind im Berichtsjahr 2018 insgesamt 12.450 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 4.710 ha (+ 8 %) für 2.537 Millionen Euro (+ 16 %) umgesetzt.

In Bezug auf die Preisentwicklungen sind **im Berichtsjahr 2018 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 Delmenhorst mit 18 % und im Landkreis Wesermarsch mit 17 %. In vielen Städten und Gemeinden wird zwischen 5 €/m² und 25 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt. Die größte Preissteigerung gibt es in der Stadt Delmenhorst und der Gemeinde Edewecht (Landkreis Ammerland), wo im Mittel rd. 40 €/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 mittleren Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen weiter gestiegen.

Viertens hat sich der seit 2005 bestehende Trend der massiven Preissteigerungen für Ackerland im Berichtsjahr wieder fortgesetzt. Der Preisindex für Grünland ist im Berichtsjahr im Landkreis Oldenburg im Gegensatz zum Vorjahr wieder leicht gefallen und im Landkreis Wesermarsch konstant. Ackerland kostet vielerorts mehr als 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 11 bis 12 €/m². In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Cloppenburg und im Landkreis Vechta jeweils bis zu 15 €/m² gezahlt.

Die **mittleren 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 998 gegenüber dem Vorjahr um 12 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um 13 % gestiegen. Insgesamt sind bei einer Fläche von 96 ha (+ 14 %) 171 Millionen Euro umgesetzt worden.

Im Berichtsjahr haben 34 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau den Eigentümer gewechselt; in 2017 waren es 17. Das mittlere Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst ist im Jahr 2018 bei einer mittleren Größe von 650 m² zu 182 €/m² verkauft worden (Vorjahr 820 m² zu 143 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem mittleren Gesamtkaufpreis von 118.000 €.

Bei den bebauten Grundstücken hat sich die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht wesentlich verändert, sie ist von 251 auf 258 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis (Median) derzeit bei 200.000 € gegenüber 183.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 150 Kauffällen auf 143 Verträge gefallen. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 165.000 € über dem Vorjahresniveau von 140.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr deutlich über dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 407 Verträge abgeschlossen (Vorjahr 320). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.145 €/m² Wohnfläche gegenüber 1.945 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 1.260 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 900 €/m²).

1.2 Stadt Oldenburg

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für die Stadt Oldenburg um 2 % auf 2.342 gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 688 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (+ 20 %). Insgesamt wurde eine Fläche von 128 ha umgesetzt (+ 4 %).

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 200 €/m² und 250 €/m², in den mittleren Lagen zwischen 250 €/m² und 350 €/m² und in den besseren Lagen zwischen 350 €/m² und 425 €/m². Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 139 im Vergleich zum Vorjahr (109) wieder gestiegen. Für ein Baugrundstück in der Stadt Oldenburg wurden im Jahr 2018 bei einer mittleren Größe von rd. 500 m² insgesamt rd. 153.500 €, entsprechend 307 €/m², gezahlt (Vorjahr 572 m² zu 320 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser von 422 auf insgesamt 463 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis derzeit bei 300.000 € gegenüber 280.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 217 Kauffällen auf 222 Kauffälle gestiegen. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 214.000 € über dem Vorjahresniveau (209.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr unter dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 1.008 Verträge (Vorjahr 1.088) abgeschlossen. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 3.260 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (2.990 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 2.000 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.895 €/m²).

1.3 Landkreis Ammerland

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge im Landkreis Ammerland ist mit 1.904 gegenüber dem Vorjahr um 9 %, der Geldumsatz ist um 25 % gestiegen. Insgesamt sind 380 Millionen Euro bei einer Fläche von 950 ha (+ 32 %) umgesetzt worden.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 250 im Vergleich zum Vorjahr (211) leicht gestiegen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Ammerland mit rd. 78.000 € bei einer mittleren Größe von 665 m² mit 117 €/m² über dem Niveau des Vorjahres (650 m² zu 105 €/m²).

In der Gemeinde Bad Zwischenahn liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 133 €/m² (Vorjahr 139 €/m²), in Edeweicht bei 153 €/m² (Vorjahr 110 €/m²), in Rastede bei 125 €/m² (Vorjahr 100 €/m²) und in Wiefelstede bei 125 €/m², geprägt durch kommunale Verkäufe (Vorjahr 144 €/m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 551 auf 621 gestiegen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 228.000 € gegenüber 210.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 110 über dem Niveau des Vorjahres (96). Der mittlere Kaufpreis ist mit 233.000 € gegenüber dem Vorjahr (213.000 €) weiter gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 316 Kauffällen etwa auf dem Niveau des Vorjahres (310 Kauffälle). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.470 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.660 €/m² im Vorjahr. Auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.800 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.665 €/m²).

1.4 Landkreis Cloppenburg

Im Berichtsjahr 2018 hat sich die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 4 % verringert und liegt bei 2.200 Kauffällen. Der Geldumsatz beträgt rund 404 Millionen Euro. Dies sind rund 16 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Es ist insgesamt eine Fläche von 911 ha umgesetzt worden (- 2 %).

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 412 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Im Vorjahr waren es 539. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg ist im Jahr 2018 insgesamt zu 51.700 € verkauft worden. Das entspricht bei einer mittleren Größe von 760 m² rd. 68 €/m² (Vorjahr 65 €/m² bei 750 m²).

Der regionale Schwerpunkt der abgeschlossenen Kaufverträge ist abhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung größerer Wohnbaugebiete. In der Gemeinde Barßel liegt der mittlere Preis bei 61 €/m² (Vorjahr 68 €/m²), in der Stadt Cloppenburg bei 125 €/m² (Vorjahr 122 €/m²), in Emstek bei 86 €/m² (Vorjahr 66 €/m²) und in Molbergen bei 40 €/m² (Vorjahr 65 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 609 Kauffällen auf 633 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis mit 190.000 € über dem Niveau des Vorjahres (180.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 112 über dem Niveau des Vorjahres von 93. Der mittlere Kaufpreis ist mit 160.000 € gegenüber dem Vorjahr (150.000 €) weiter gestiegen.

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg sind 263 Kauffälle für Wohnungseigentum ausgewertet worden (Vorjahr 285). Der mittlere Wohnflächenpreis in Neubauten beträgt 2.360 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.310 €/m² Wohnfläche im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen im Mittel mit 1.400 €/m² Wohnfläche leicht über dem Niveau des Vorjahres (1.390 €/m²).

1.5 Landkreis Oldenburg

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist im Berichtsjahr auf 1.952 Verträge um 1 % gefallen. Beim Geldumsatz ergibt sich eine Erhöhung um 25 % auf 392 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 853 ha umgesetzt worden (- 28 %).

Im Landkreis Oldenburg ist die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau von 232 im Jahr 2018 auf 263 im Berichtsjahr gestiegen. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Oldenburg ist im Berichtsjahr bei einer mittleren Größe von 775 m² zu 130 €/m² verkauft worden (Vorjahr 79 €/m² bei 850 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rd. 101.000 €.

In der Gemeinde Ganderkesee liegt der mittlere Preis bei 160 €/m² (Vorjahr 135 €/m²). In Großenkneten kostet ein Bauplatz 64 €/m² (Vorjahr 69 €/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 660 m² im Mittel 130 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 105 €/m² bei 860 m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 657 gegenüber dem Vorjahr (606 Kauffälle) gestiegen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 240.000 € gegenüber 215.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 93 über dem Niveau des Vorjahres (86). Der mittlere Kaufpreis ist mit 198.000 € gegenüber dem Vorjahr (175.000 €) gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 341 Kauffällen deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (390). Das Preisniveau für Neubauten liegt mit 2.650 €/m² Wohnfläche über dem Wert von 2.355 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.500 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (1.330 €/m²).

1.6 Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um rund 12 % gefallen und liegt bei 1.558 Kauffällen. Der Geldumsatz ist um 2 % auf 298 Millionen Euro gestiegen. Es ist eine Fläche von 396 ha umgesetzt (- 16 %) worden.

Im Segment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau beträgt die Anzahl der Kaufverträge 324 (Vorjahr 481). Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Vechta ist bei einer mittleren Größe von 710 m² zu 84 €/m² verkauft worden (Vorjahr 695 m² bei 96 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rd. 60.000 €. In der Gemeinde Goldenstedt liegt der mittlere Preis bei 84 €/m² (Vorjahr 85 €/m²), in Holdorf bei 71 €/m² (Vorjahr 59 €/m²), in Lohne bei 106 €/m² (Vorjahr 96 €/m²) und in Vechta bei 96 €/m² (Vorjahr 110 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 420 Kauffällen auf 409 leicht gefallen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 255.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 240.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 72 auf dem Niveau des Vorjahres (72). Der mittlere Kaufpreis liegt mit 210.000 € deutlich über dem Vorjahreswert (194.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 254 über dem Niveau des Vorjahres (237). Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.930 €/m² Wohnfläche deutlich über dem Niveau des Vorjahres (2.390 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.670 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (1.590 €/m²).

1.7 Landkreis Wesermarsch

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % auf 1.496 Verträge gefallen. Insgesamt wurde mit 204 Millionen Euro rd. 5 % weniger Geld als im Vorjahr umgesetzt. Dabei ist insgesamt eine Fläche von 1.376 ha veräußert (+ 61 %) worden.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Wesermarsch ist von 141 im Vorjahr auf 124 gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Wesermarsch bei einer mittleren Größe von 715 m² bei 79 €/m² (im Vorjahr 670 m² zu 69 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 56.500 €.

In Lemwerder liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 80 €/m² (Vorjahr 67 €/m²), in Elsfleth bei 85 €/m² (Vorjahr 71 €/m²), in Jade bei 69 €/m² (Vorjahr 69 €/m²) und in Nordenham bei 91 €/m² (Vorjahr 93 €/m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 520 gegenüber dem Vorjahr (506 Kauffälle) weiter gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis mit 140.000 € über dem Niveau des Vorjahres (135.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 87 über dem Niveau des Vorjahres (79). Der mittlere Kaufpreis ist mit 108.000 € gegenüber dem Vorjahr (93.000 €) gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist von 366 auf 240 Kauffälle deutlich gefallen. Diese Zahl wird auch von Verkäufen von Ferienwohnungen geprägt. Das Preisniveau liegt für Neubauten (ohne Ferienwohnungen) im Jahr 2018 mit 2.480 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (2.260 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis im Berichtsjahr (ohne Ferienwohnungen) bei 930 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 765 €/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 in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta Preissteigerungen für Ackerland von rd. 7 % bis 8,5 %. Die Preisindizes für Grünland zeigen in den Landkreisen Oldenburg und Wesermarsch im Berichtsjahr mit rd. - 6 % und +/- 0 % eine fallende bis gleichbleibende Tendenz.

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 191 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (179) gestiegen. Der mittlere Preis für Ackerland liegt bei 4,00 €/m² (Vorjahr 3,64 €/m²) und für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 bei 2,25 €/m² (Vorjahr 2,20 €/m²). Baumschulflächen werden im Mittel für 4,49 €/m² gehandelt (Vorjahr 3,41 €/m²).

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Cloppenburg** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 243 Erwerbsvorgängen über dem Niveau des Vorjahres (230 Verträge). Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel mit 8,18 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 7,80 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Berichtsjahr nur drei Kauffälle bekannt geworden. Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 ist im Mittel 3,05 €/m² gezahlt worden (im Vorjahr 3,00 €/m²). In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Cloppenburg bis 15,00 €/m² gezahlt.

Im **Landkreis Oldenburg** sind im Berichtsjahr 158 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umgesetzt worden, im Vorjahr waren es 220. Die mittleren Kaufpreise für Ackerland liegen je nach Ackerzahl zwischen 5,00 €/m² und 6,00 €/m² (Vorjahr 5,05 €/m² und 5,25 €/m²) und die für Grünlandnutzung im Mittel bei 2,15 €/m² (Grünlandzahl bis 40). Im Vorjahr waren es 2,21 €/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 9,00 €/m² gezahlt.

Im **Landkreis Vechta** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 151 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (156) gefallen. Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel mit 9,25 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 7,64 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 11,83 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 9,92 €/m²). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 sind im Mittel 4,15 €/m² gezahlt worden gegenüber 3,60 €/m² im Vorjahr. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Vechta bis 15,00 €/m² gezahlt.

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Wesermarsch** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 138 Erwerbsvorgängen über dem Niveau des Vorjahres (102 Verträge). Die mittleren Preise für Grünland liegen je nach Bodenart zwischen 1,48 €/m² und 2,35 €/m² (Vorjahr 1,49 €/m² bis 2,33 €/m²) und die für Ackerland und Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung) im Mittel bei 3,00 €/m² (Vorjahr 2,45 €/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 **mittleren Preise werden als Median** (oder **Zentralwert**) ausgewiesen (s.a. Hinweis auf Seite 6).

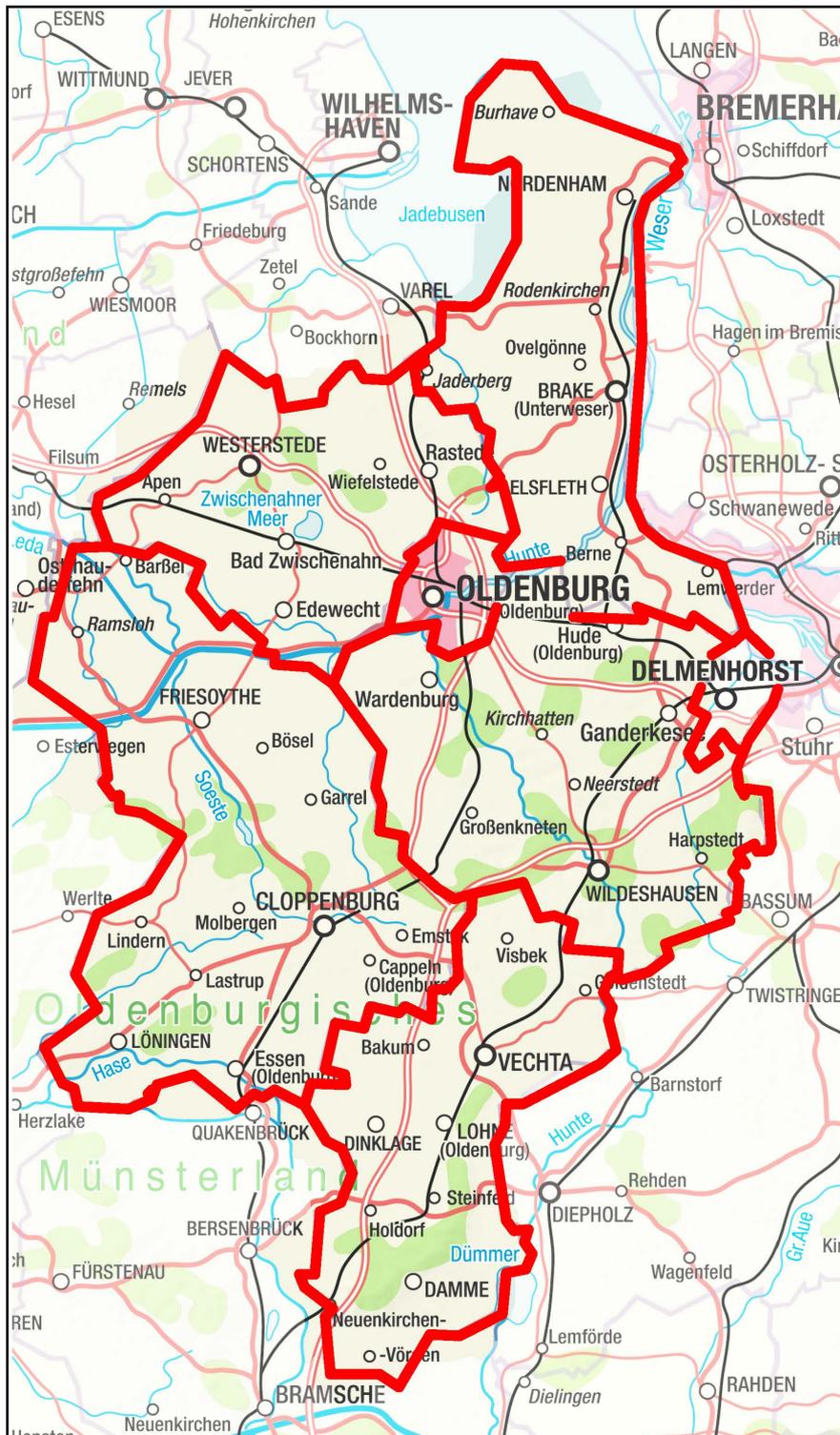
Der Grundstücksmarktbericht soll Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen; er kann darüber hinaus auch kommunalen oder staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit 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 © 2019



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	77.600	1.252	+ 1,2 %
Stadt Oldenburg	103	167.300	1.624	+ 1,2 %
Landkreis Ammerland	728	124.000	140	+ 0,8 %
Landkreis Cloppenburg	1.418	170.100	120	+ 1,7 %
Landkreis Oldenburg	1.063	130.800	123	+ 0,9 %
Landkreis Vechta	813	143.500	144	+ 2,6 %
Landkreis Wesermarsch	822	88.800	108	- 0,9 %

© veröffentlichte Daten Landesamt für Statistik Niedersachsen, Januar 2019, [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	998	12%	171	13%	96	14%
Oldenburg, Stadt	2.342	2%	688	20%	128	4%
Ammerland	1.904	9%	380	25%	950	32%
Cloppenburg	2.200	-4%	404	16%	911	-2%
Oldenburg, Kreis	1.952	-1%	392	25%	853	-28%
Vechta	1.558	-12%	298	2%	396	-16%
Wesermarsch	1.496	-3%	204	-5%	1.376	61%
Gesamt	12.450	0%	2.537	16%	4.710	8%

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:

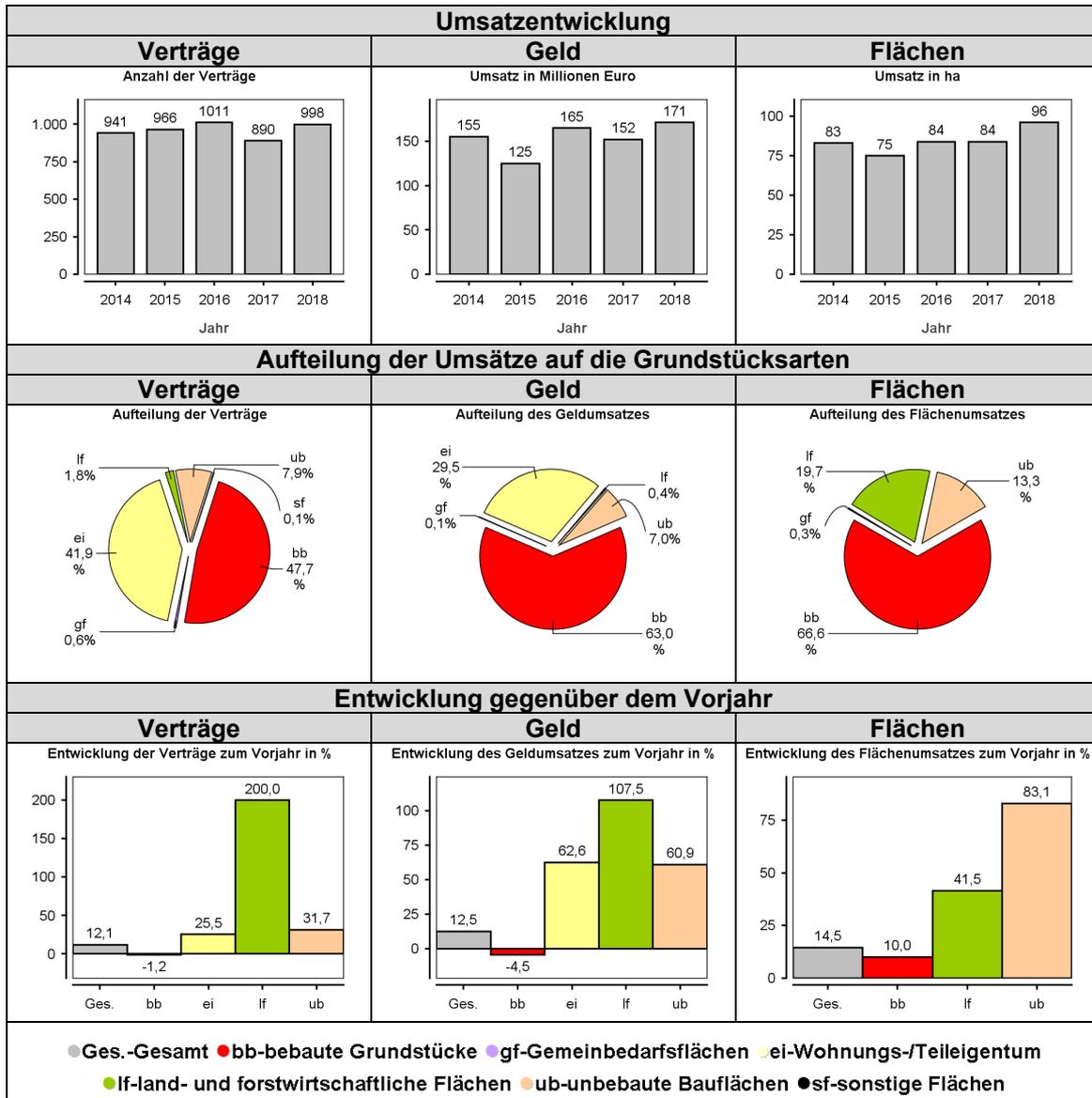
- **Unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

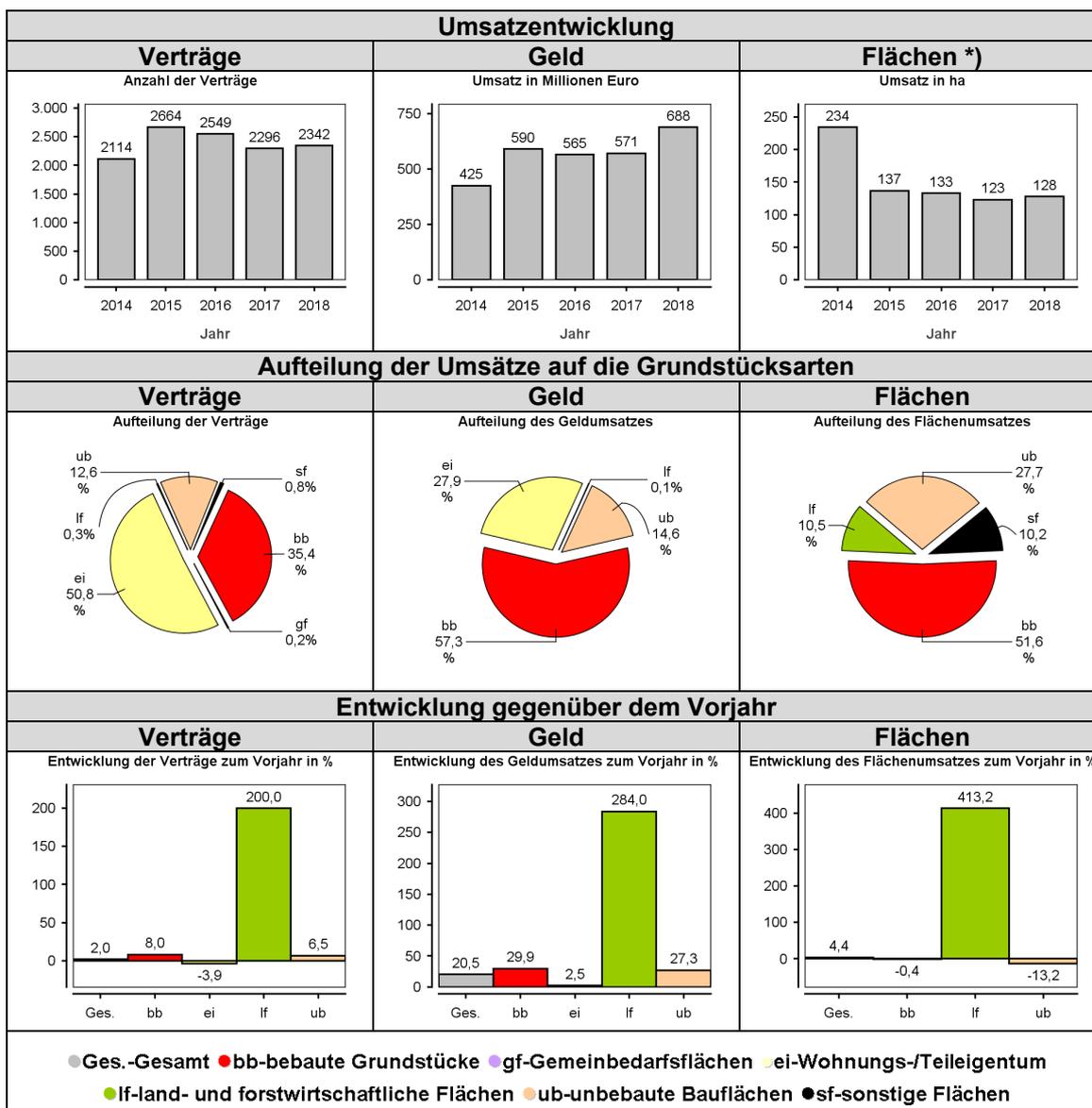
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

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

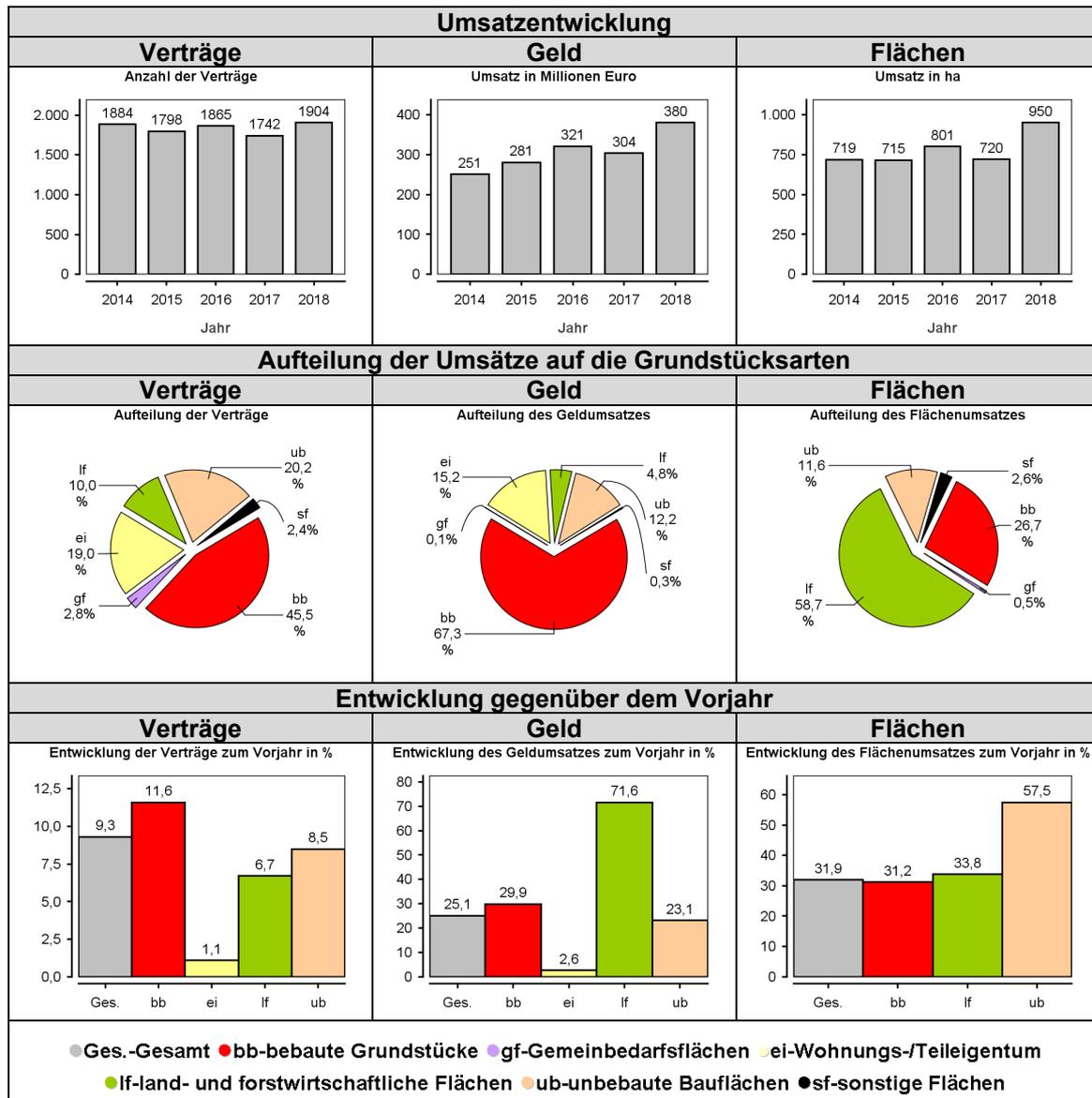


4.2 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg

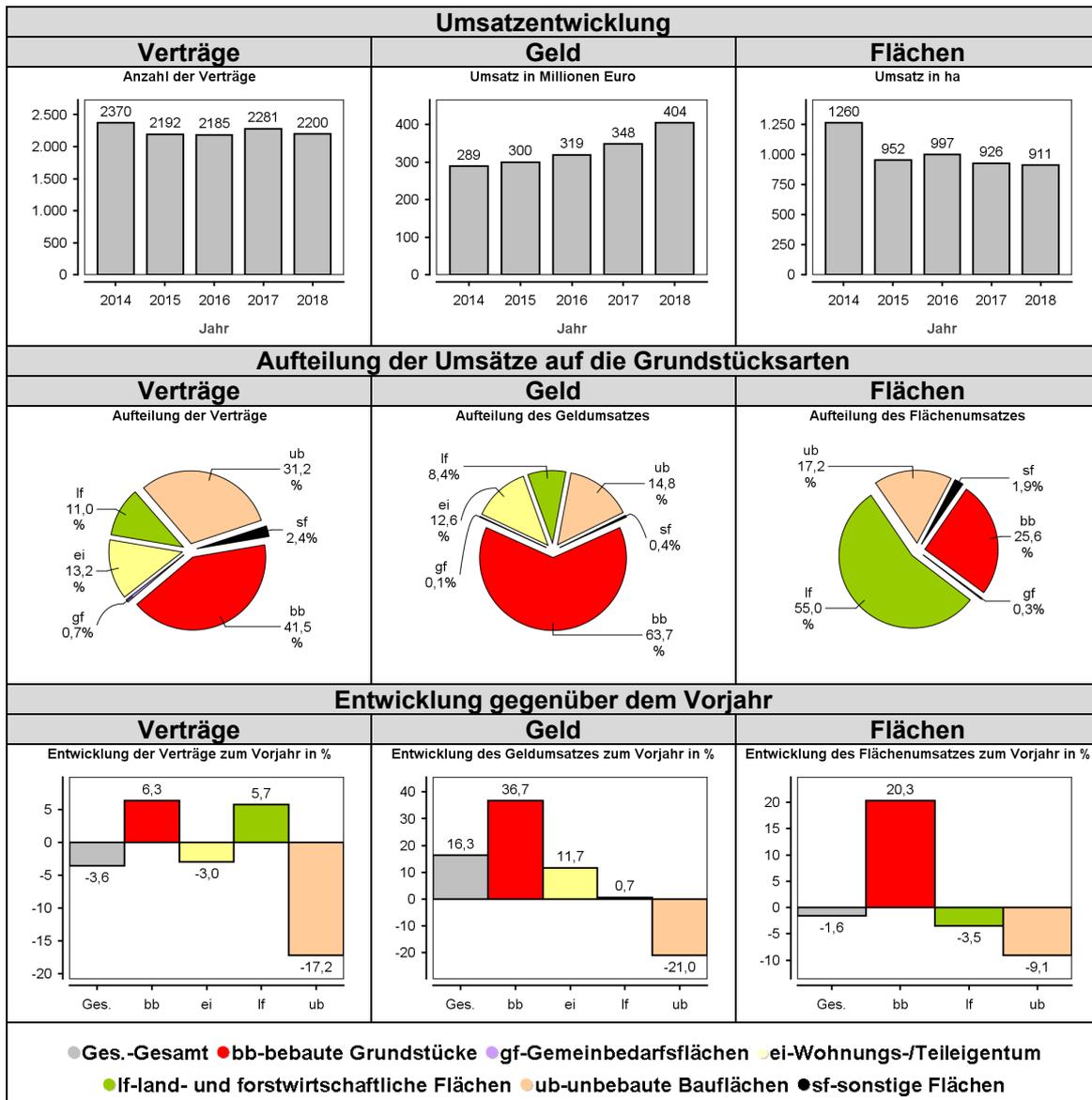


*) Der Flächenumsatz in Oldenburg wird im Berichtsjahr 2014 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 110 ha beeinflusst

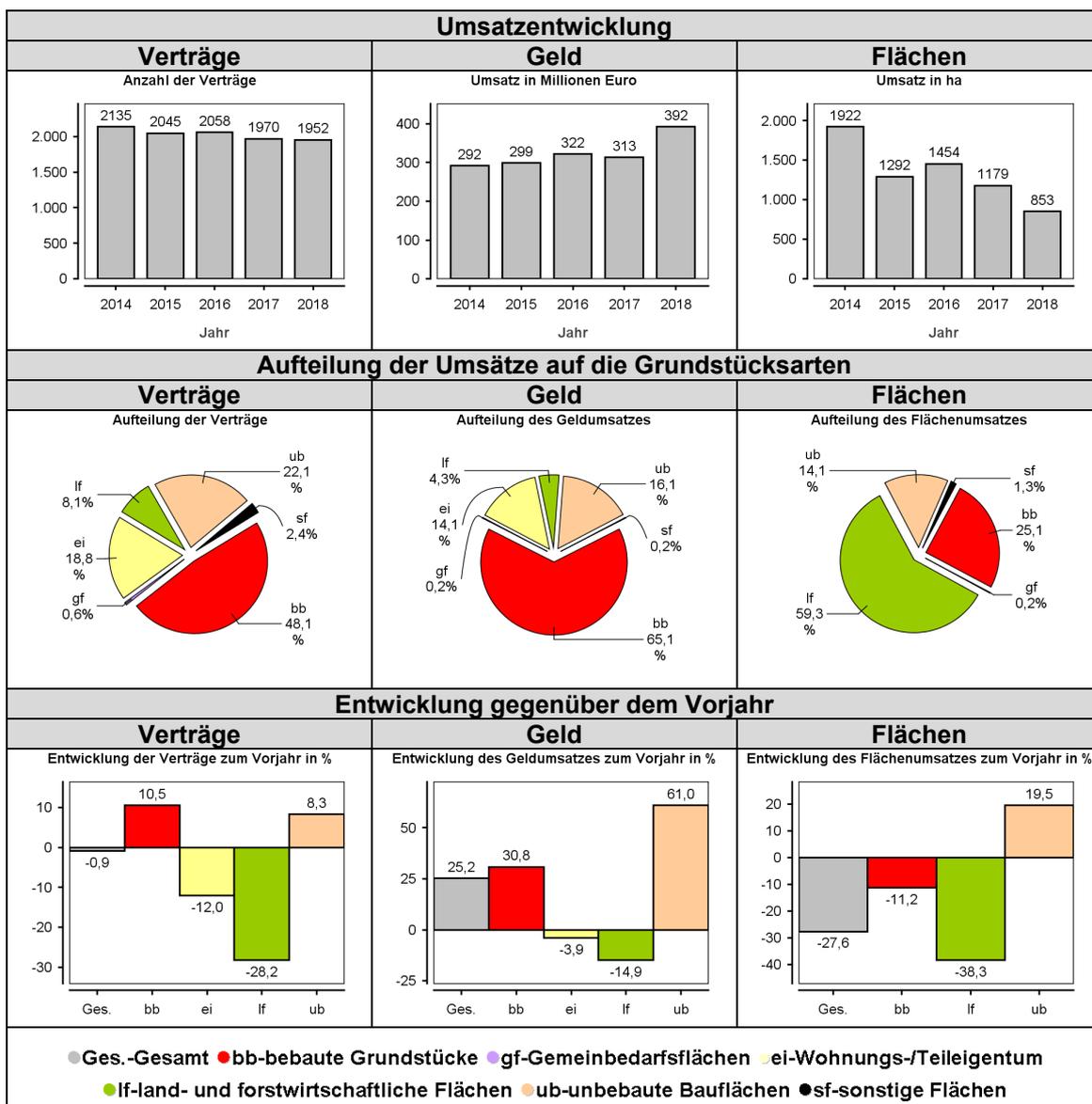
4.3 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



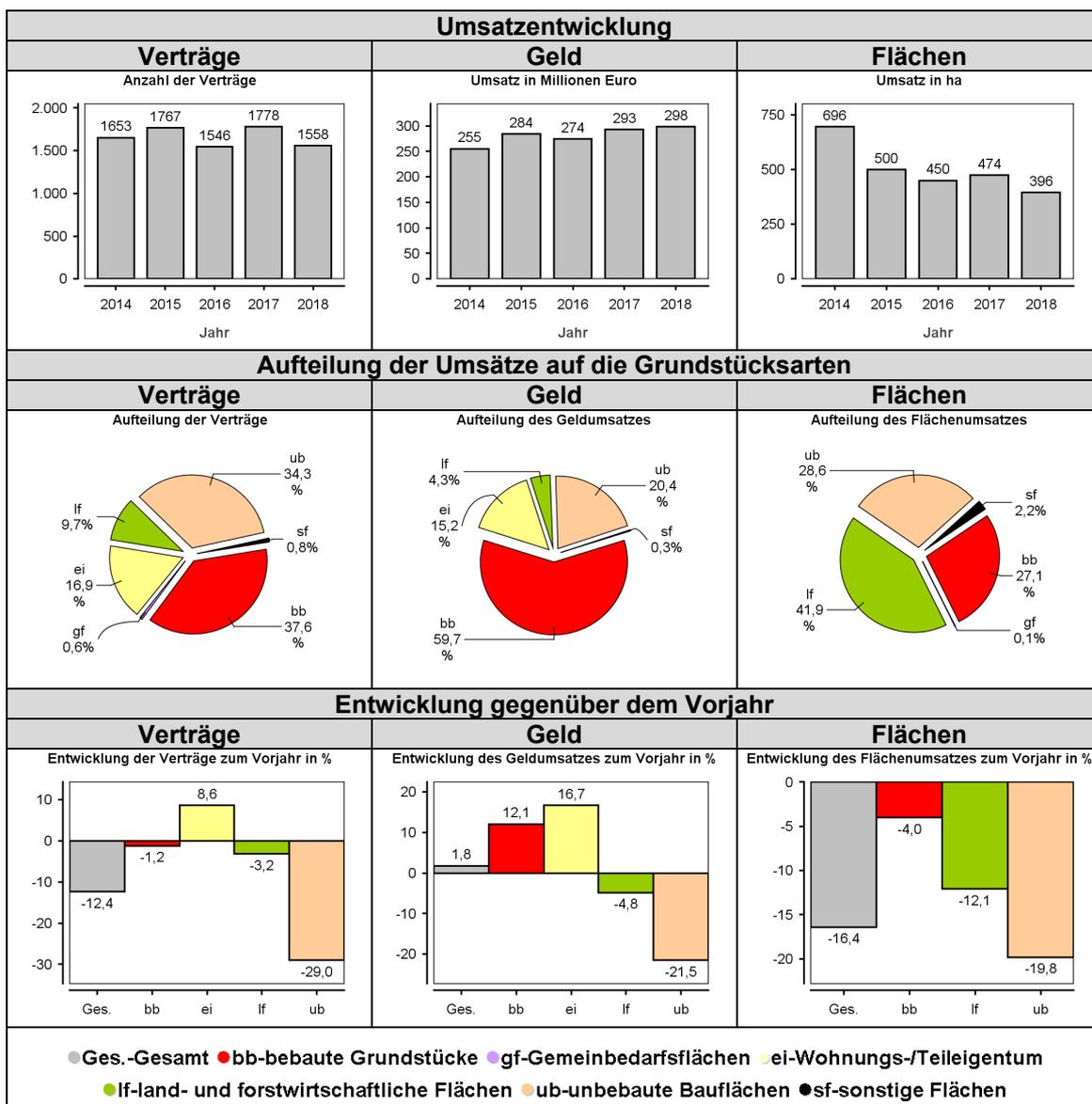
4.4 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



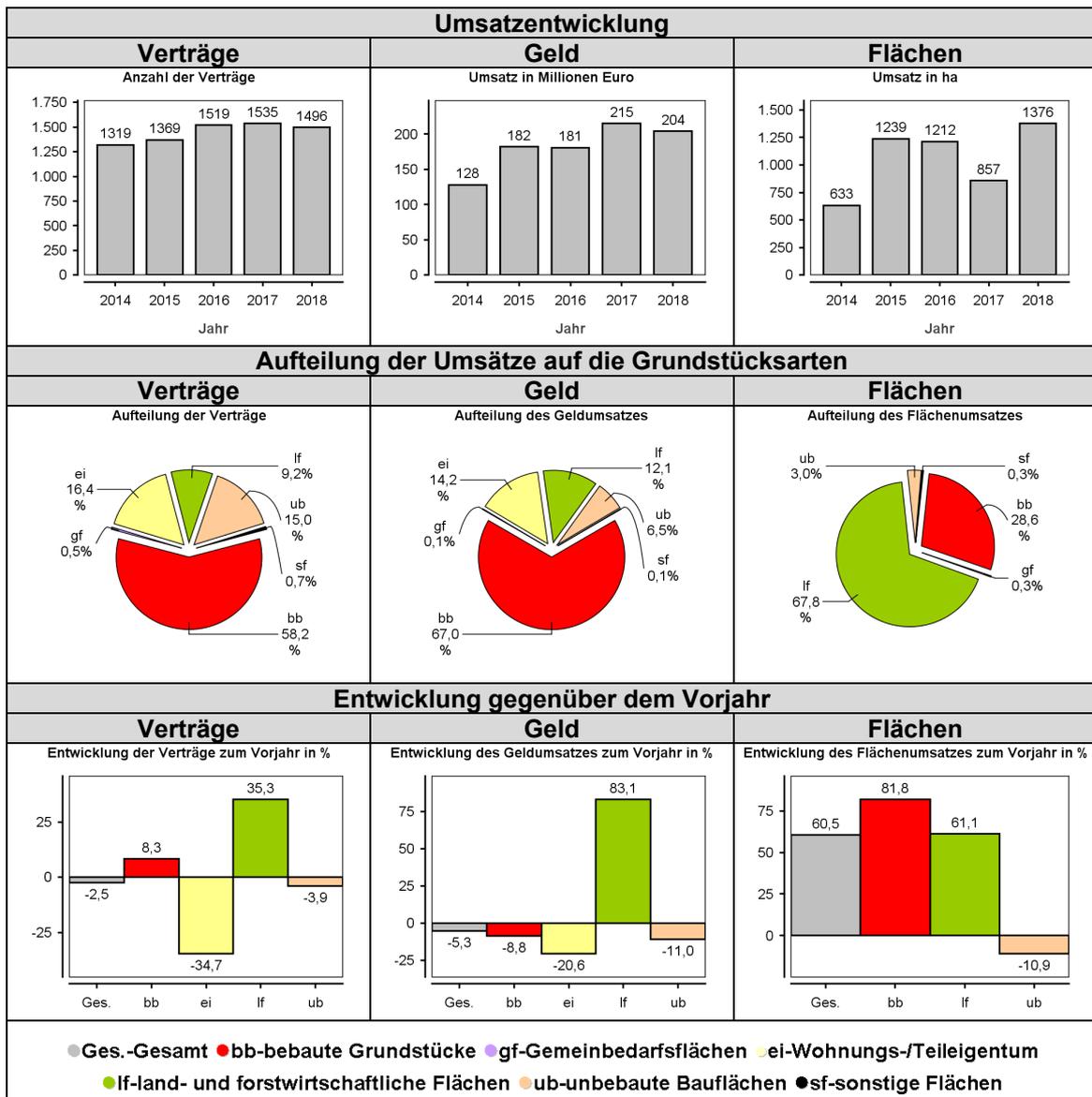
4.5 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



4.6 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



4.7 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



5 Bauland

5.1 Allgemeines

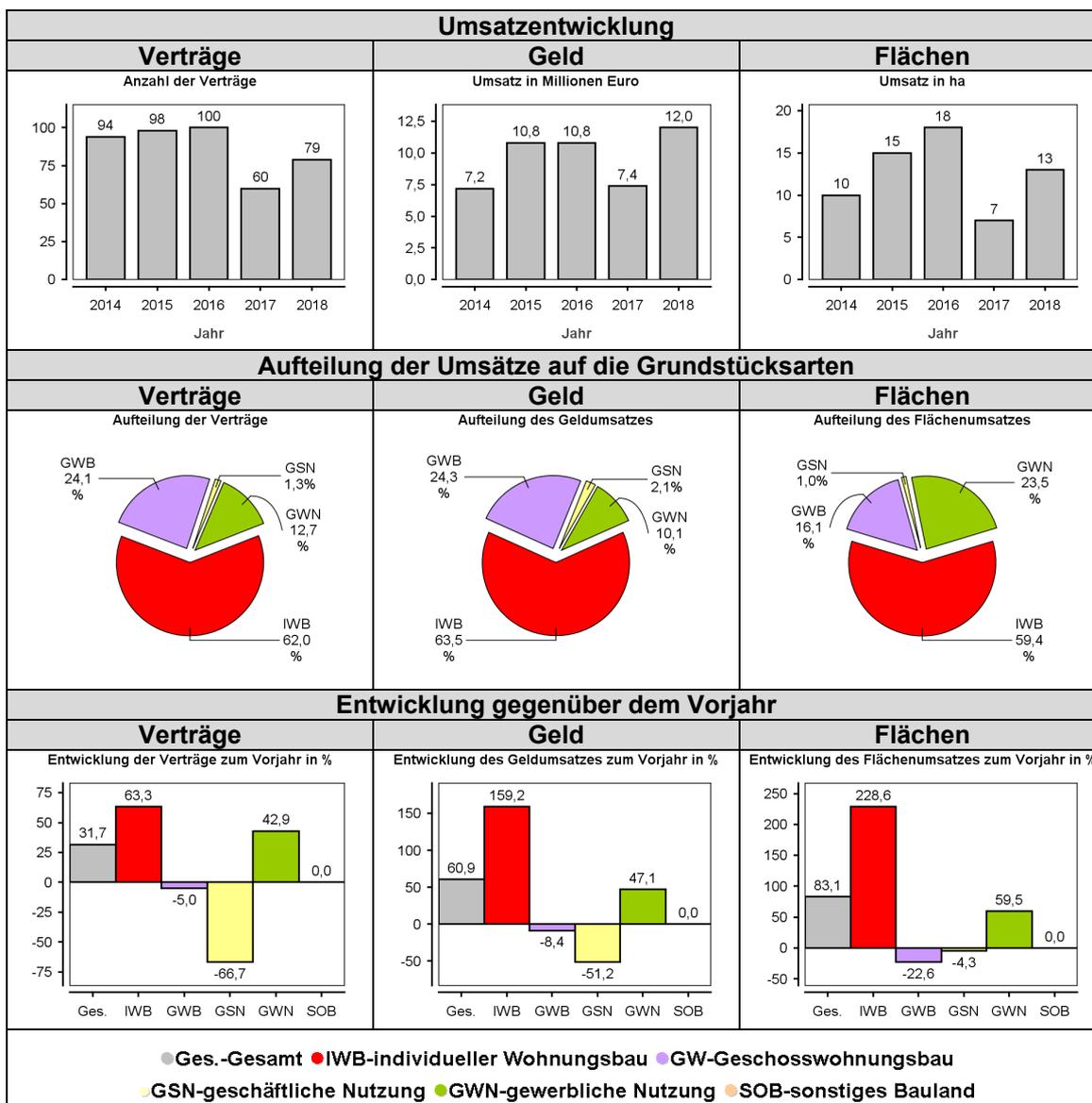
Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

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

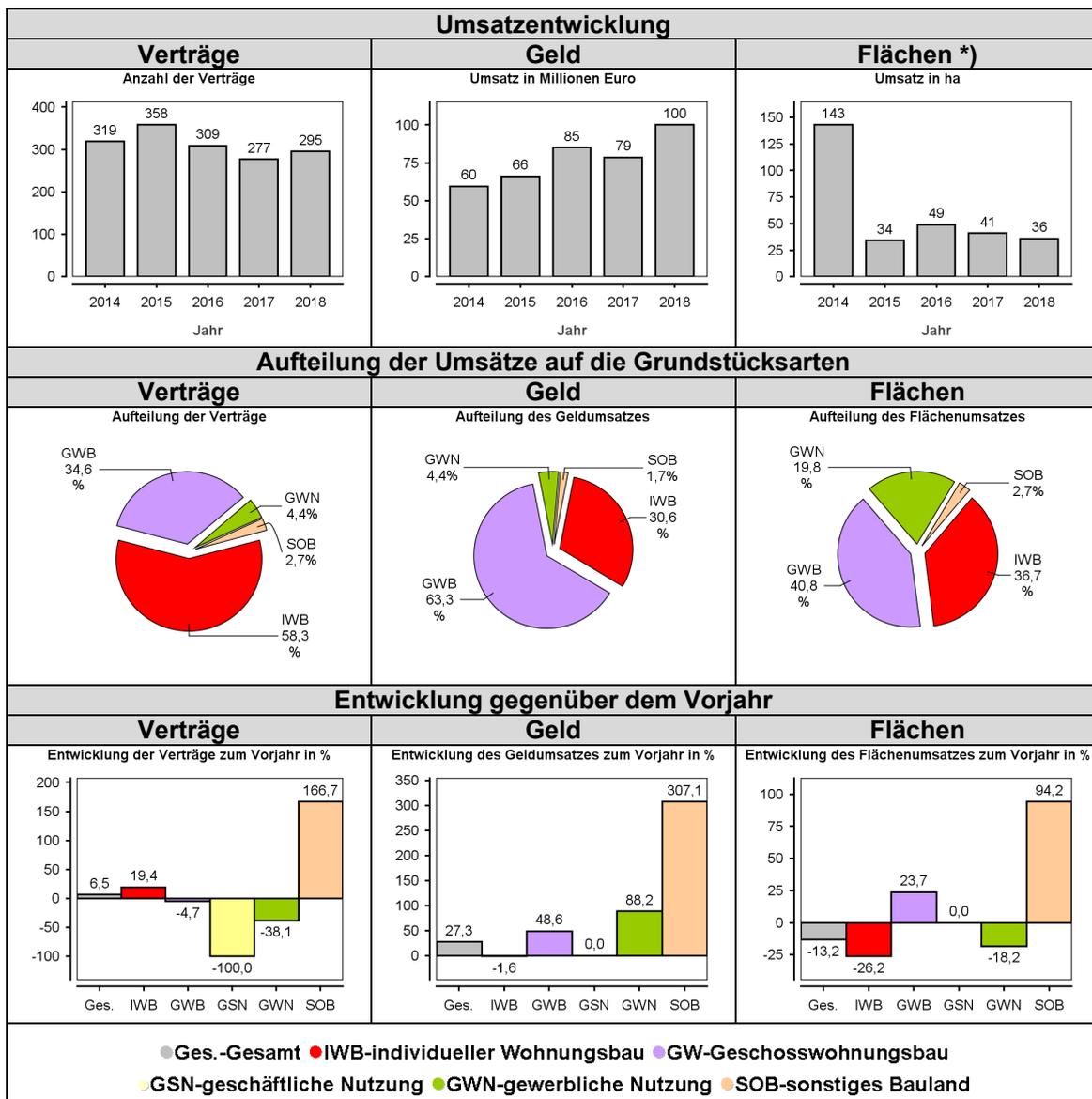
von Interesse.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **2.637 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **9,3 % verringert**. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **591 ha (- 1,3 %)** für **355,2 Millionen Euro (+ 7,2%)** umgesetzt.

Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst

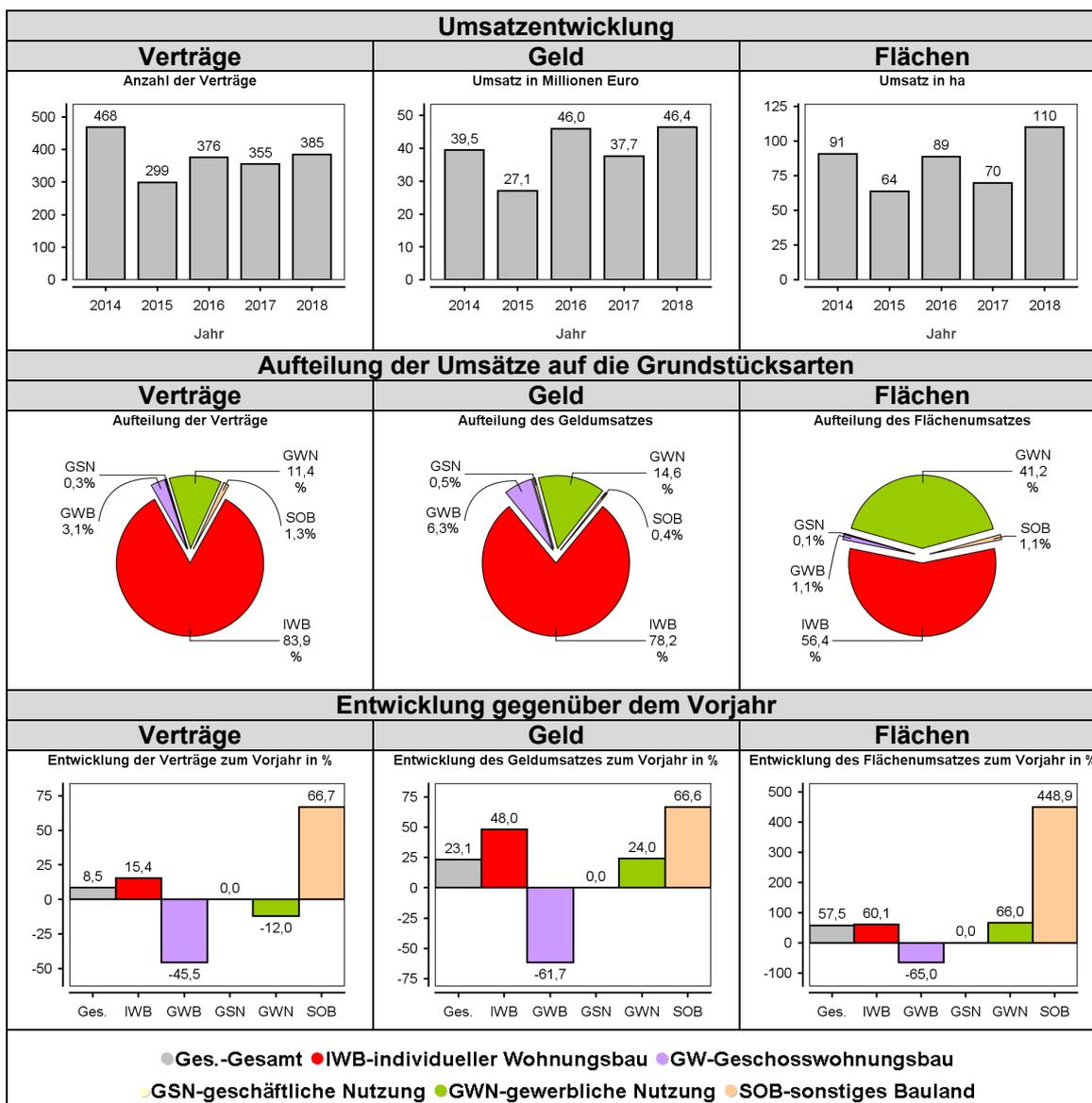


Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg

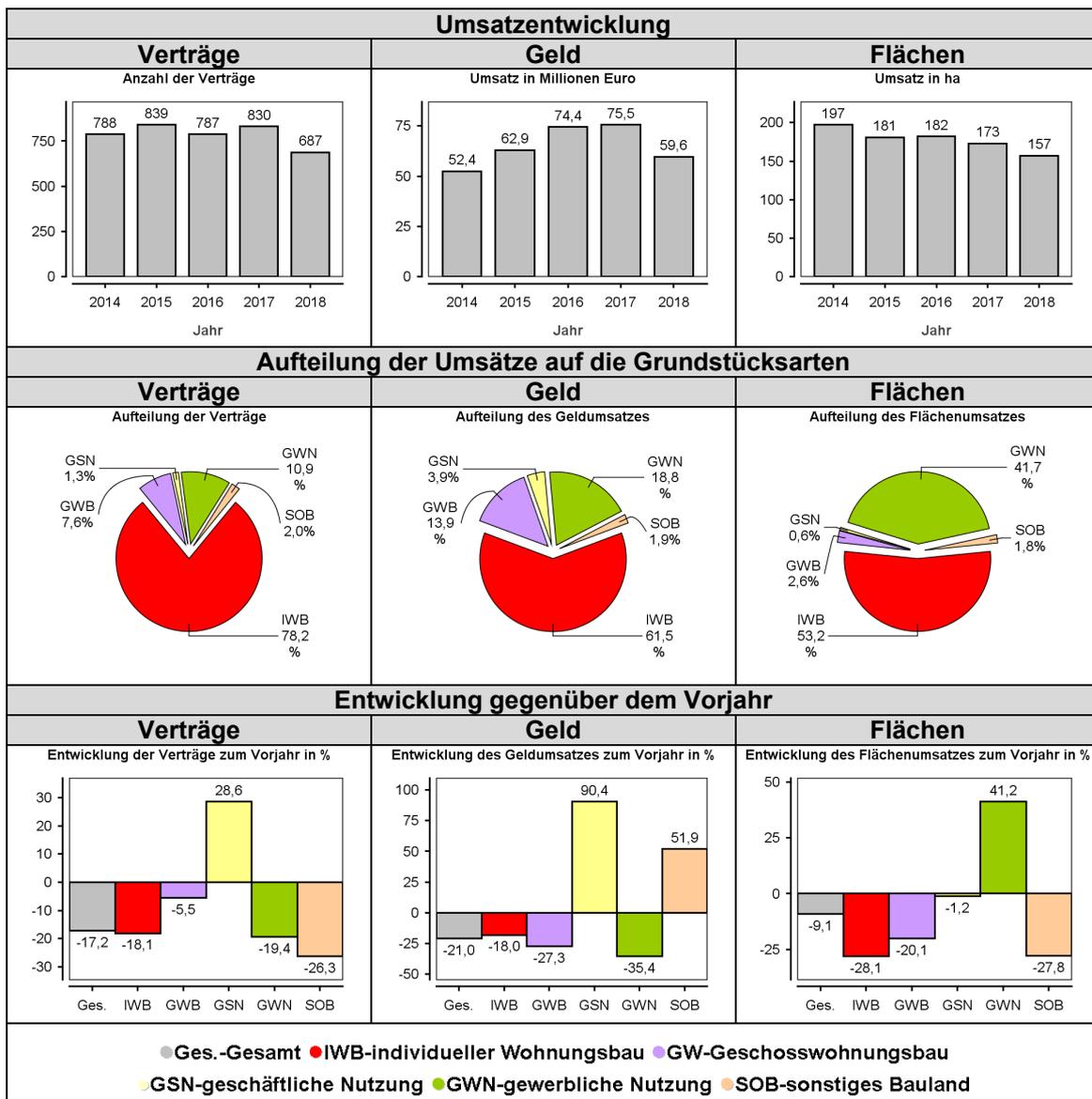


*) Der Flächenumsatz in Oldenburg wird im Berichtsjahr 2014 durch einen Verkauf einer Fläche von rd. 110 ha beeinflusst

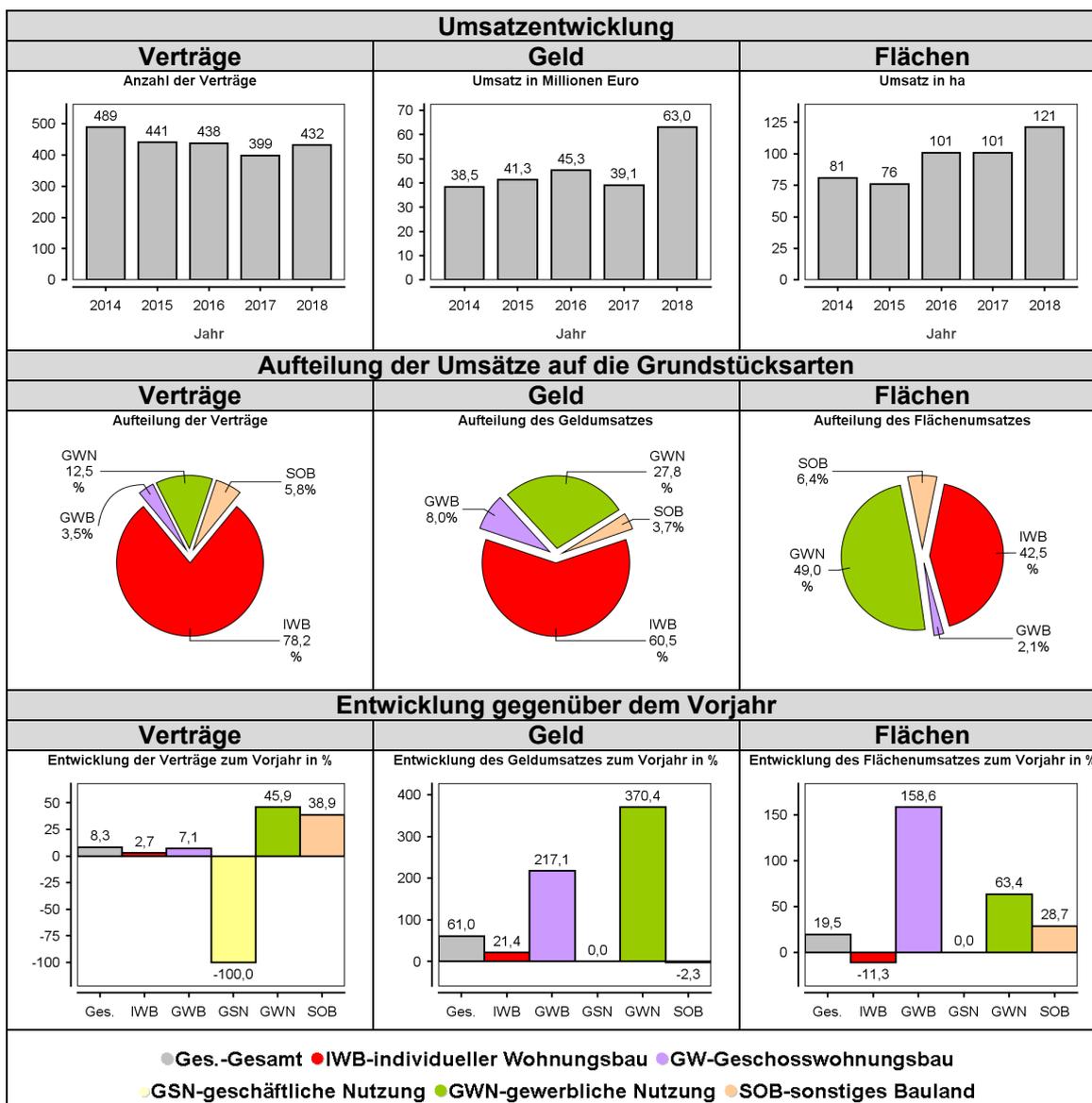
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



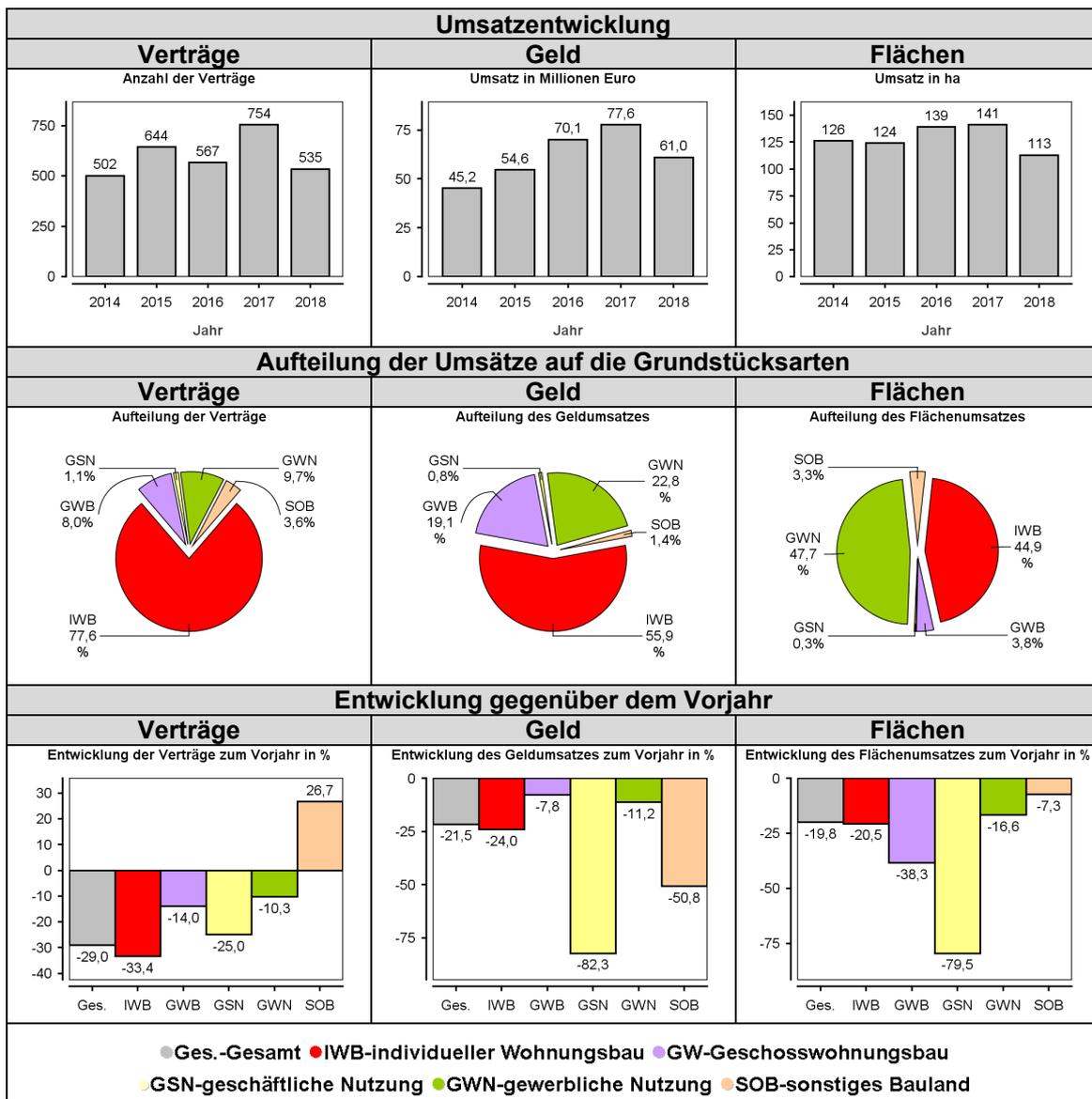
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



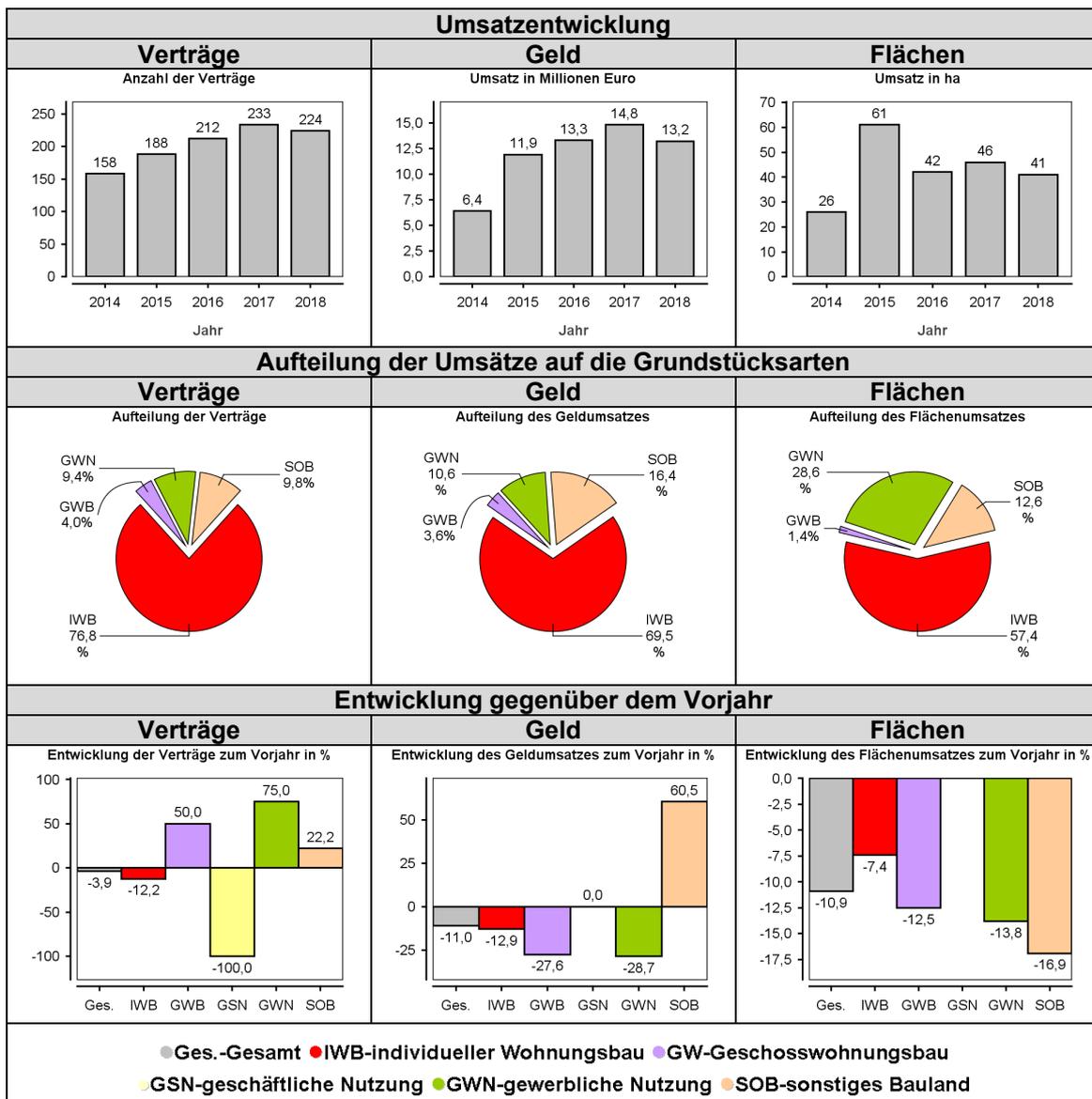
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



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)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stadt Delmenhorst	34	17	650	821	182	143
Stadt Oldenburg	139	109	500	572	307	320

Landkreis Ammerland	250	211	665	650	117	105
Apen	37	19	795	650	74	68
Bad Zwischenahn	55	56	650	550	133	139
Edeweicht	53	23	685	915	153	110
Rastede	13	33	755	635	125	100
Westerstede, Stadt	54	69	645	670	102	100
Wiefelstede	38	11	640	765	125	144

Landkreis Cloppenburg	412	539	760	750	68	65
Barßel	41	48	980	755	61	68
Bösel	32	52	735	710	76	67
Cappeln	21	24	770	700	91	72
Cloppenburg, Stadt	59	38	650	760	125	122
Emstek	43	52	760	830	86	66
Essen	22	38	705	710	75	75
Friesoythe, Stadt	45	59	835	735	50	65
Garrel	34	92	790	765	63	65
Lastrup	14	9	765	700	61	61
Lindern	11	18	890	785	56	41
Lönningen, Stadt	17	35	730	700	50	55
Molbergen	37	23	810	740	40	65
Saterland	36	51	685	725	60	67

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Landkreis Oldenburg	263	232	775	850	130	79
Beckeln (SG Harpstedt)	--	--				
Dötlingen	22	24	780	825	81	79
Dünsen (SG Harpstedt)	1	4	*)	665	*)	58
Ganderkesee	67	52	770	820	160	135
Groß Ippener (SG Harpstedt)	--	--				
Großenkneten	50	67	875	880	64	69
Harpstedt, Flecken	1	23	*)	770	*)	75
Hatten	10	13	965	785	102	107
Hude	18	12	645	945	126	147
Kirchseelte (SG Harpstedt)	--	--				
Wardenburg	36	13	815	810	140	140
Wildeshausen, Stadt	57	23	660	860	130	105
Colnrade (SG Harpstedt)	1	1	*)	*)	*)	*)
Prinzhöfte (SG Harpstedt)	--	--				
Winkelsett (SG Harpstedt)	--	--				

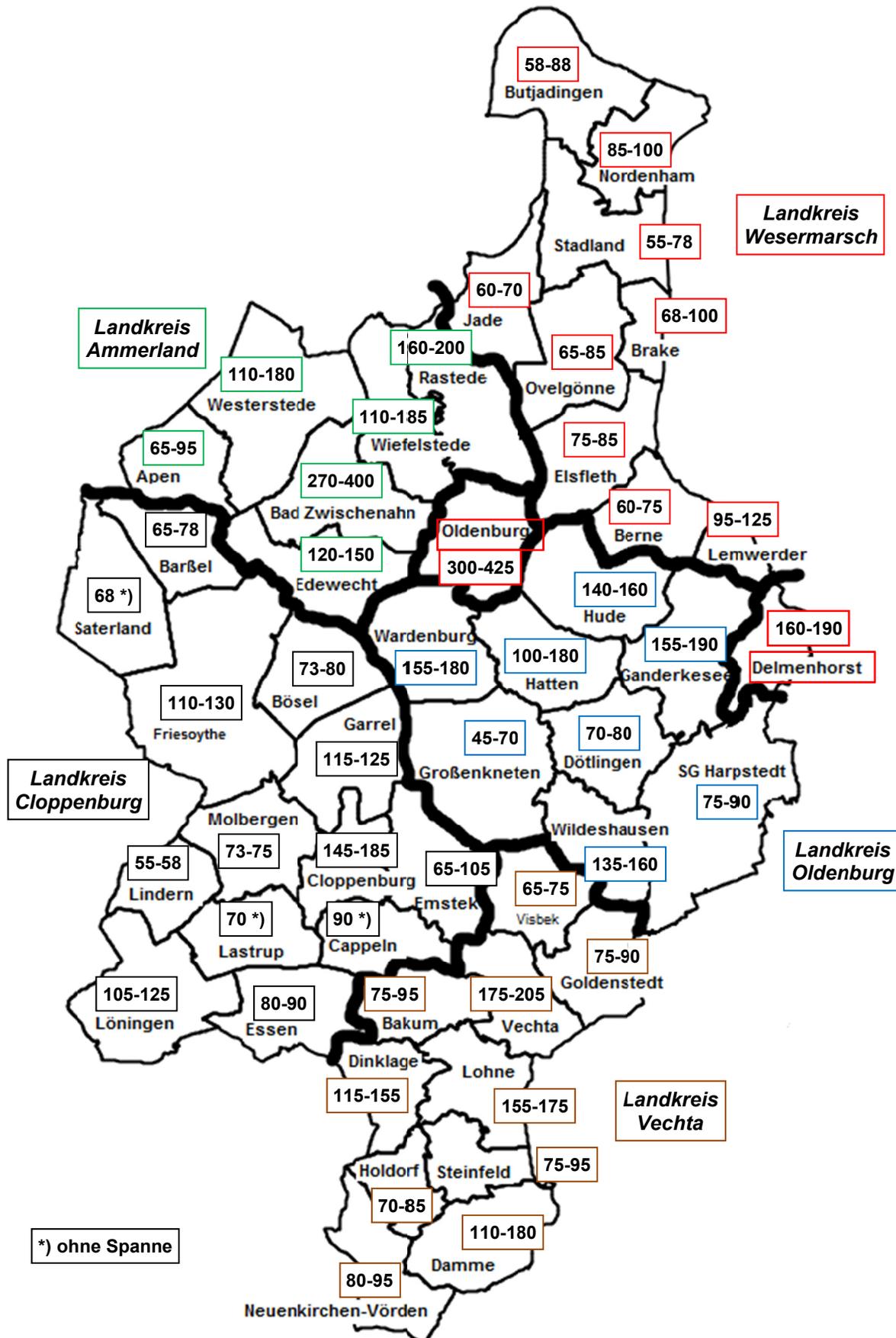
Landkreis Vechta	324	481	710	695	84	96
Bakum	15	44	735	705	71	85
Damme, Stadt	32	58	600	620	110	108
Dinklage, Stadt	18	16	700	585	128	110
Goldenstedt	36	34	725	720	84	85
Holdorf	32	16	700	725	71	59
Lohne, Stadt	60	73	635	670	106	96
Neuenkirchen-Vörden	16	38	765	725	88	100
Steinfeld	45	54	745	765	80	80
Vechta, Stadt	29	125	645	675	96	110
Visbek	41	23	755	790	75	75

Landkreis Wesermarsch	124	141	715	670	79	69
Berne	9	3	830	1.000	67	46
Brake, Stadt	12	5	640	645	99	97
Butjadingen	11	14	770	650	84	87
Elsfleth, Stadt	25	5	750	770	85	71
Jade	20	36	655	635	69	69
Lemwerder	12	25	730	635	80	67
Nordenham, Stadt	13	31	770	750	91	93
Ovelgönne	14	8	665	700	85	64
Stadland	8	14	710	690	78	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 (31.12.2018) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)



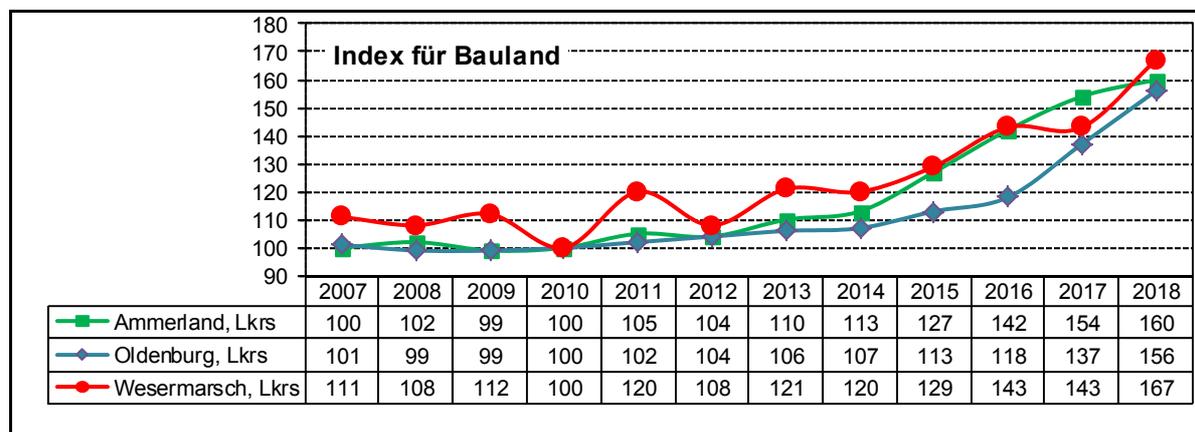
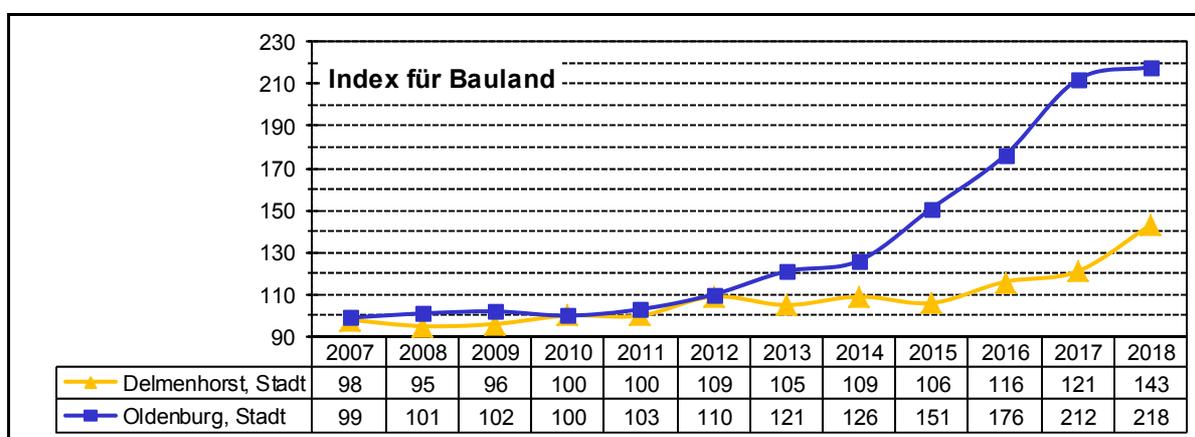
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

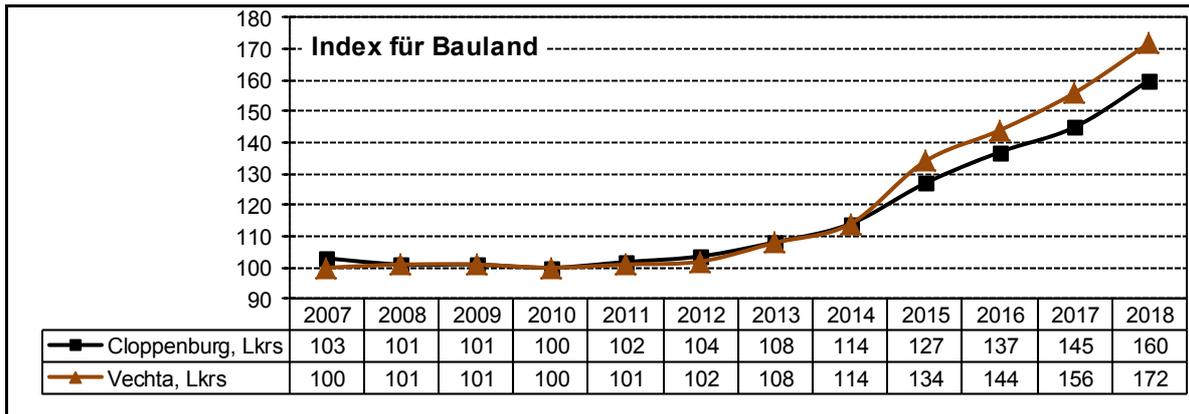
5.2.2.1 Preisentwicklung

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 **2018** 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.

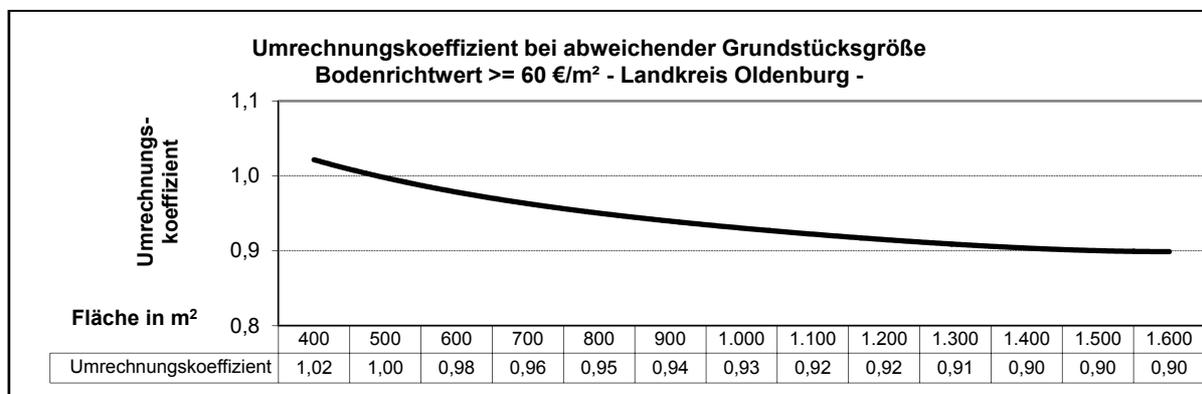
Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Landkreis Oldenburg

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.

Die Preisgestaltung kann je nach Lage innerhalb der Verdichtungszone variieren. Die Anzahl der Kauffälle reicht wiederum nicht aus, den Einfluss der Merkmale aus dem Verdichtungskonzept funktional zu beschreiben.

Im Berichtsjahr gab es in der **Stadt Vechta** (ohne Langförden) 8 Kauffälle (auch 8 im Jahr 2017) außerhalb der von der Stadt vermarkteten Baugebiete. Im Schnitt wurden rund 330 €/m² Grundstücksfläche (2017 360 €/m²) bei einer Spanne von 280 €/m² bis 440 €/m² gezahlt.

In der **Stadt Cloppenburg** wurden bei 18 Verkäufen im Mittel Preise von 325 €/m² bei einer Spanne von 175 €/m² bis 565 €/m² erzielt. Im vorigen Berichtsjahr 2017 wurden bei 20 Verkäufen im Mittel Preise von 335 €/m² erzielt.

Der Gutachterausschuss trägt der 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 überwiegend 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 330 €/m² in eher zentralen Lagen und 290 €/m² in eher peripheren Lagen. In der **Stadt Vechta** sind dies 350 bzw. 300 €/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 Anzahlen der Kauffälle in der **Stadt Lohne** und den anderen Städten und Gemeinden der Landkreise Vechta und Cloppenburg lassen keine flächendeckende Einführung von Bodenrichtwertzonen für MFH-Grundstücke zu.

Auf der Basis von Kauffällen aus **2017 und 2018** ergeben sich **außerhalb der Städte Oldenburg, Cloppenburg und Vechta** die folgenden generellen Einschätzungen für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die wertbeeinflussenden individuellen Merkmale im Einzelfall auch zu erheblichen Abweichungen führen können.

Landkreis Cloppenburg:

Stadt/Gemeinde	Zahl der Kauffälle	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	% über EFH-Bodenrichtwert
Städte Friesoythe, Lönigen und Gemeinden Lastrup, Molbergen, Cappeln, Essen, Emstek, Garrel	15	150	50
Barßel, Saterland, Bösel, Lindern und Dorflagen Friesoythe / Lönigen	7	120	70

Landkreis Vechta:

Stadt/Gemeinde	Zahl der Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Kaufpreis [€/m ²]	% über EFH- Bodenrichtwert
Stadt Lohne	18	250	75
Städte Damme u. Dinklage	9	180	50
Gemeinden und Dorflagen der Städte	13	130	100

Landkreis Oldenburg:

Stadt/Gemeinde	Zahl der Kauffälle	mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	% über EFH- Bodenrichtwert
Stadt Wildeshausen	11	200	50

In der **Stadt Delmenhorst** liegen aus den Jahren 2017 und 2018 rd. 25 Kauffälle vor, die Geschosswohnungsbau erwarten lassen. Die Mehrzahl der Kauffälle liegt jedoch nicht in allgemeinen Wohngebieten, sondern in Mischgebieten, die einen Mindestanteil an gewerblichen Nutzflächen im Plangebiet erfordern. Im Durchschnitt liegen die Kaufpreise für derartige Objekte um **rd. 10 %** über dem Bodenrichtwert für Einfamilienhausgebiete.

In den **Städten und Gemeinden der Landkreise Ammerland und Wesermarsch** sowie den **Gemeinden des Landkreises Oldenburg** 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.

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)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stadt Delmenhorst	6	6	1.700	2.500	45	37
Stadt Oldenburg	6	17	1.700	2.700	35	35
Landkreis Ammerland	27	37	3.200	3.000	24	25
Landkreis Cloppenburg	43	58	3.600	2.800	15	14
Landkreis Oldenburg	30	17	3.500	2.100	25	25
Landkreis Vechta	30	36	2.600	4.300	28	25
Landkreis Wesermarsch	9	8	1.900	4.600	20	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 2014 bis 2018**.

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		
	Median	Spanne	Kaufpreise
Stadt Oldenburg	*) (1)	*)	*)
Stadt Delmenhorst	36 % (5)	15 – 42 %	17 - 50 €/m ²
Landkreis Ammerland	18 % (14)	10 - 40 %	7 - 30 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	34 % (57)	12 - 57 %	6 - 62 €/m ²
Landkreis Oldenburg	32 % (55)	9 - 68 %	7 - 61 €/m ²
Landkreis Vechta	39 % (72)	13 - 69 %	9 - 55 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	28 % (9)	8 - 42 %	4 - 22 €/m ²

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Median	Spanne	Kaufpreise
Stadt Oldenburg	48 % (10)	33 - 97 %	65 - 188 €/m ²
Stadt Delmenhorst	47 % (5)	36 - 67 %	50 - 77 €/m ²
Landkreis Ammerland	26 % (88)	10 - 87 %	7 - 134 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	47 % (20)	33 - 90 %	12 - 90 €/m ²
Landkreis Oldenburg	72 % (5)	56 - 91 %	15 - 104 €/m ²
Landkreis Vechta	46 % (23)	27 - 83 %	20 - 52 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	31 % (4)	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	35 €/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	20 – 30 €/m ²
Landkreis Oldenburg	1.500 m ²	25 – 30 €/m ²
Landkreis Vechta	1.500 m ²	23 – 35 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	1.500 m ²	15 – 30 €/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:

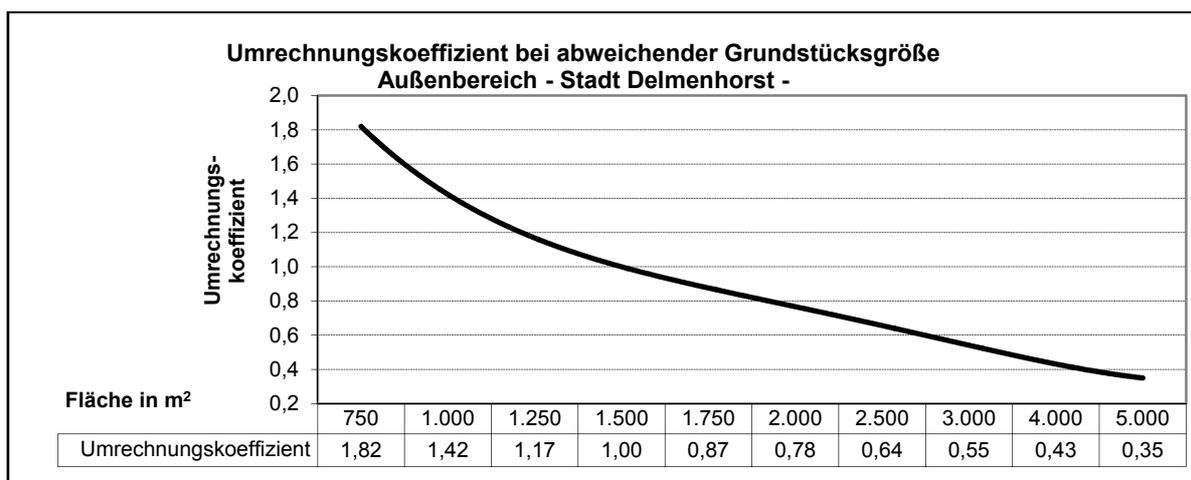
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	8 – 10 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	1,3-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Oldenburg	1,9-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Vechta	2,0-fache des Bodenrichtwertes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

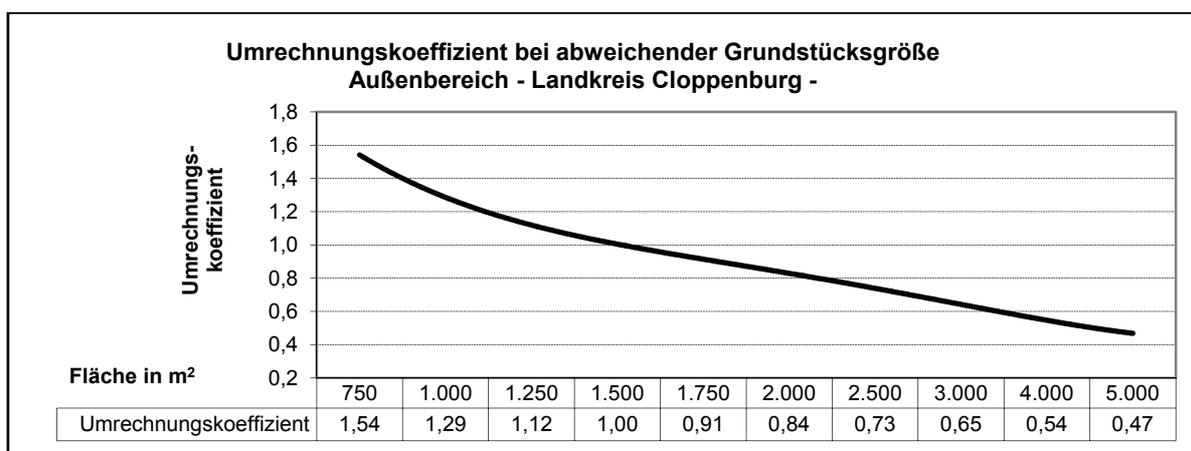
Stadt Delmenhorst – Außenbereich

Im Bereich der Stadt Delmenhorst wurde der Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 35 €/m² ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor anzupassen.



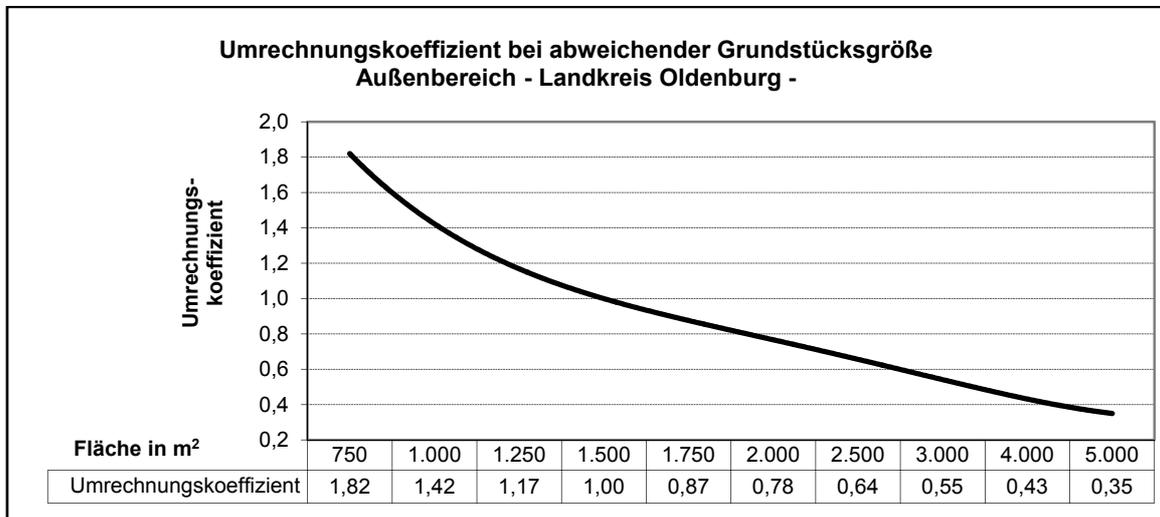
Landkreis Cloppenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 20, 23 und 30 €/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.



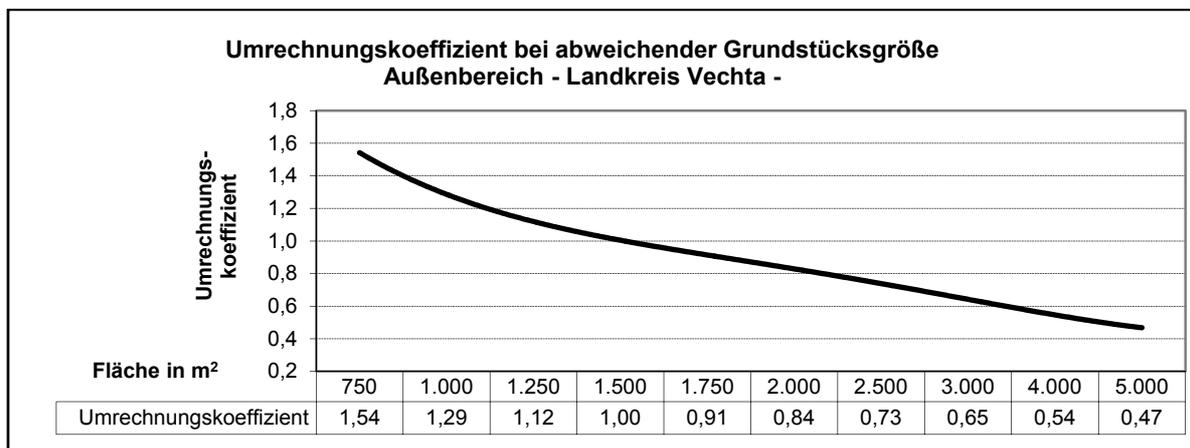
Landkreis Oldenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurde der Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 25 €/m² und 30 €/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 25 €/m² (Gemeinden), 28 €/m² (Städte außer Vechta) und 35 €/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 9 Erbbaurechte im Mittel mit 4 % des Bodenwertes neu begründet. Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt dabei durchschnittlich 75 Jahre bei einer Spanne von 50 – 99 Jahren. In diesem Berichtsjahr wurde 1 Erbbaurechtsvertrag zu Wohnzwecken begründet.

In den Jahren 2000 bis 2009 wurden im **Landkreis Ammerland** insgesamt 23 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau begründet. Dabei bezogen sich 6 Fälle auf erschließungsbeitragspflichtiges Bauland und 17 auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. Seit 2016 wurden im Landkreis Ammerland 3 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau neu begründet; davon ein Erbbaurecht im Jahr 2018.

Im **Landkreis Wesermarsch** sind in den Jahren 2011 bis 2014 lediglich 5 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau begründet worden. In den Jahren 2017 und 2018 wurde je 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 2015 bis 2018 insgesamt 34 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, bei denen überwiegend 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. In diesem Berichtsjahr wurden 5 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

Aus dem **Landkreis Vechta** liegen im Auswertzeitraum 2015 bis 2018 insgesamt 92 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. In 2018 wurden 11 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz Wohnbauland						
	Jährlicher Erbbauzins lt. Vertrag in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Median	Min – Max	Median	Min – Max	Median	Min – Max
Cloppenburg	34	0,78	0,46 – 1,80	3,0	2,9 – 5,0	1,8	1,0 – 3,0
Vechta	92	1,50	0,87 – 7,80	2,9	2,5 – 4,0	2,0	1,6 – 4,5

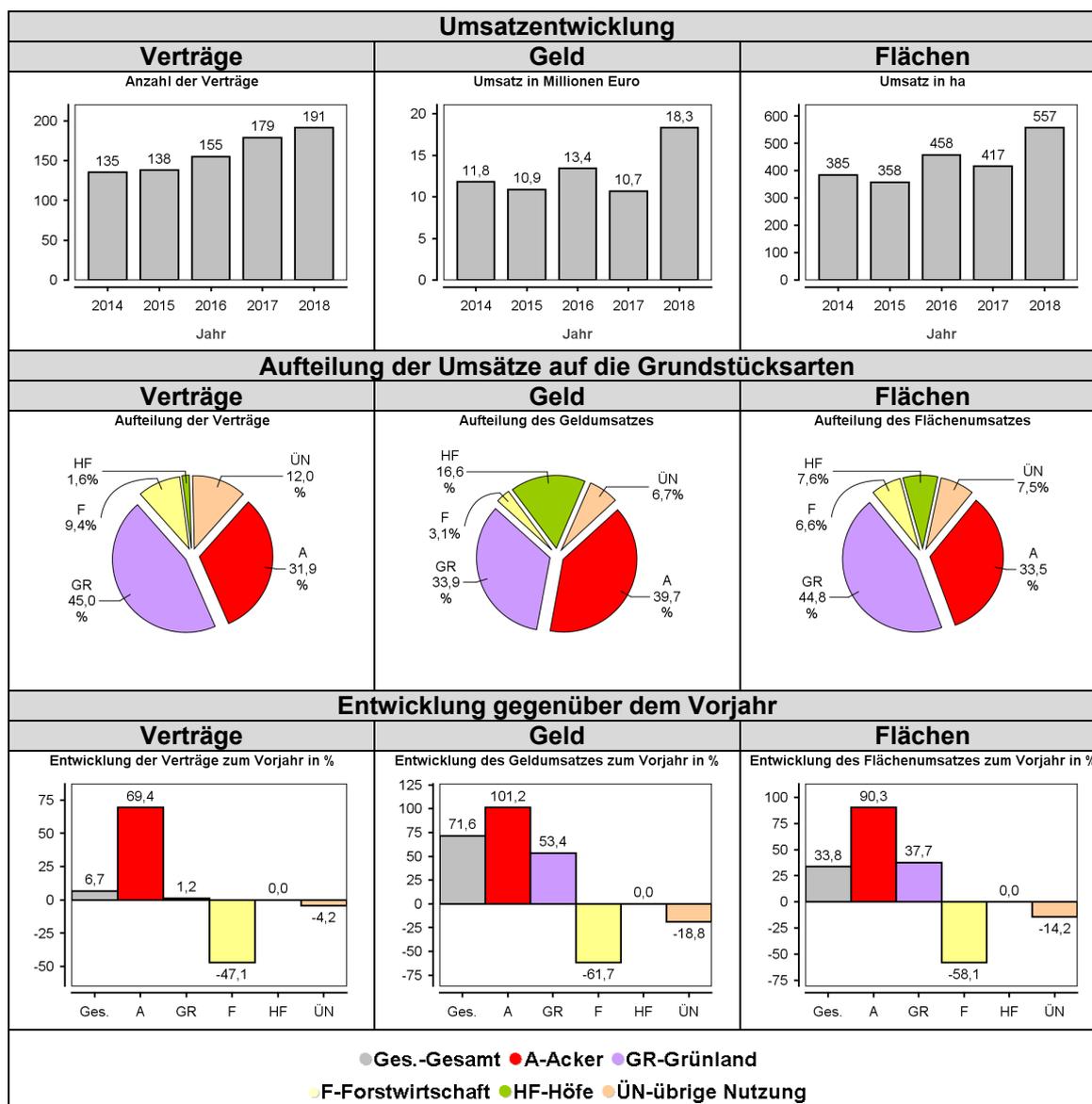
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

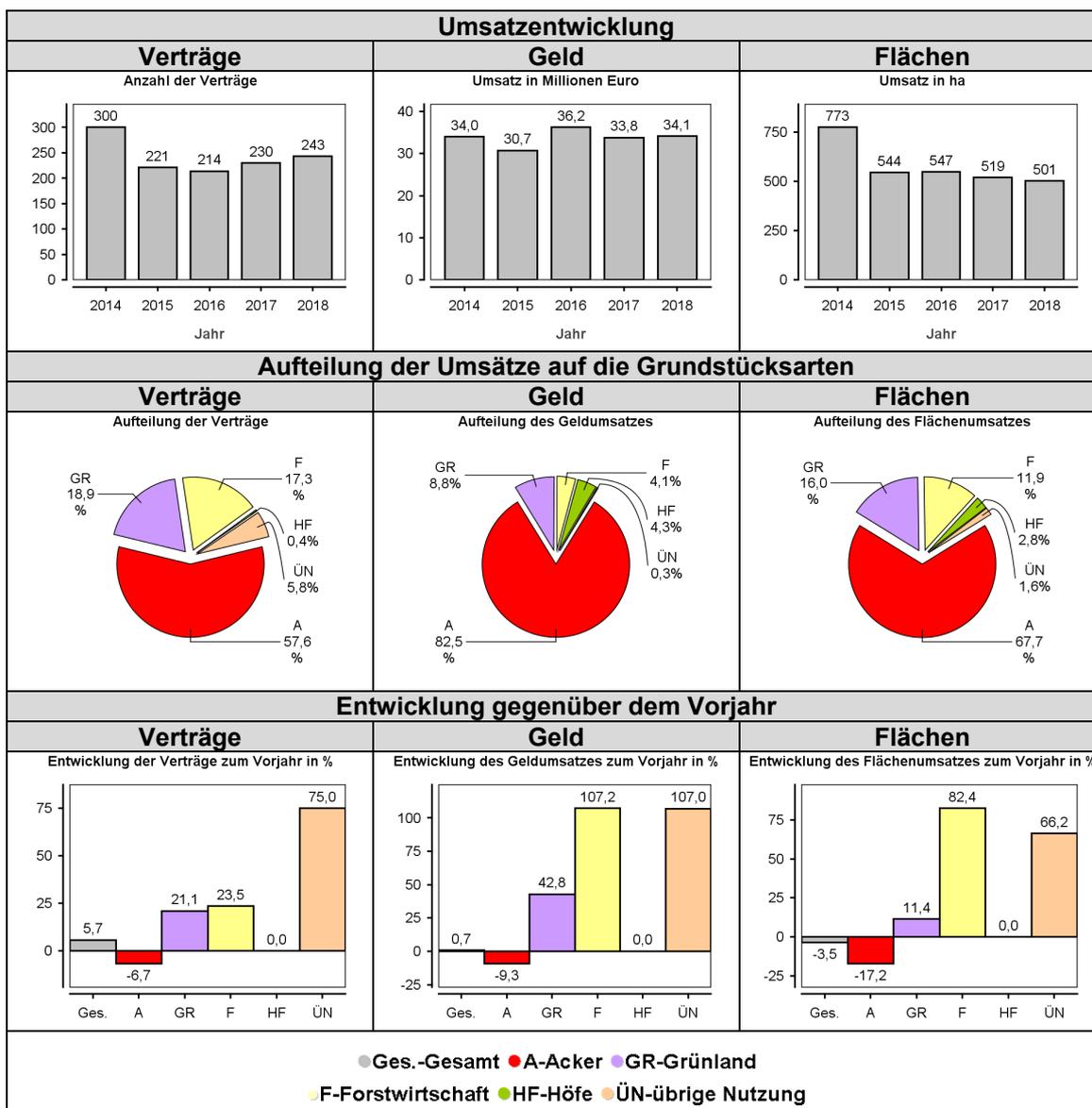
Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke hat in den Städten Delmenhorst und Oldenburg nur einen sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in den Städten Delmenhorst und Oldenburg kaum angefallen. 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 **881 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr **um 0,7 % verringert**. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von **2.663 ha (+ 5,5 %)** für **106,8 Millionen Euro (+ 17,0 %)** umgesetzt.

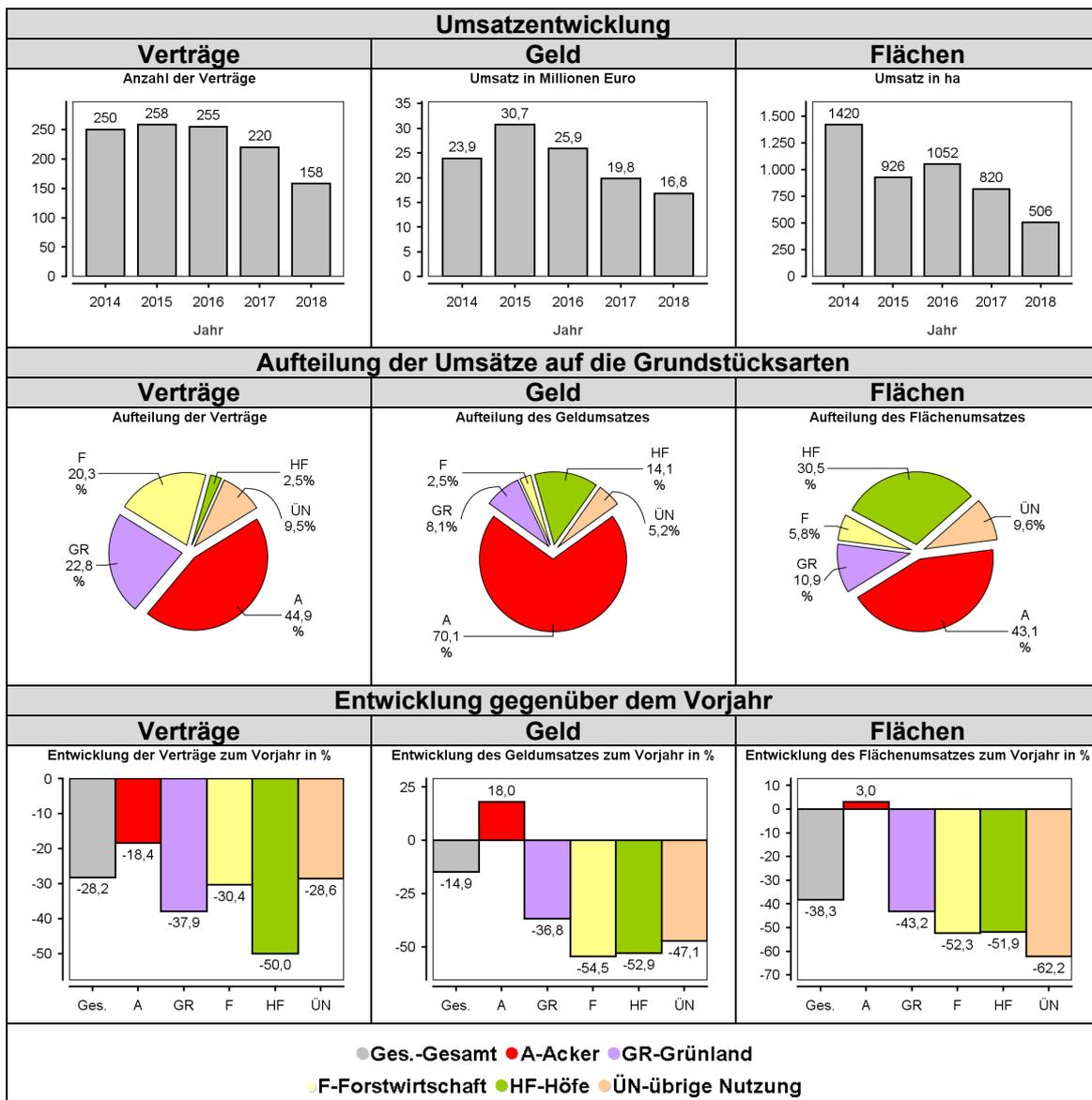
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



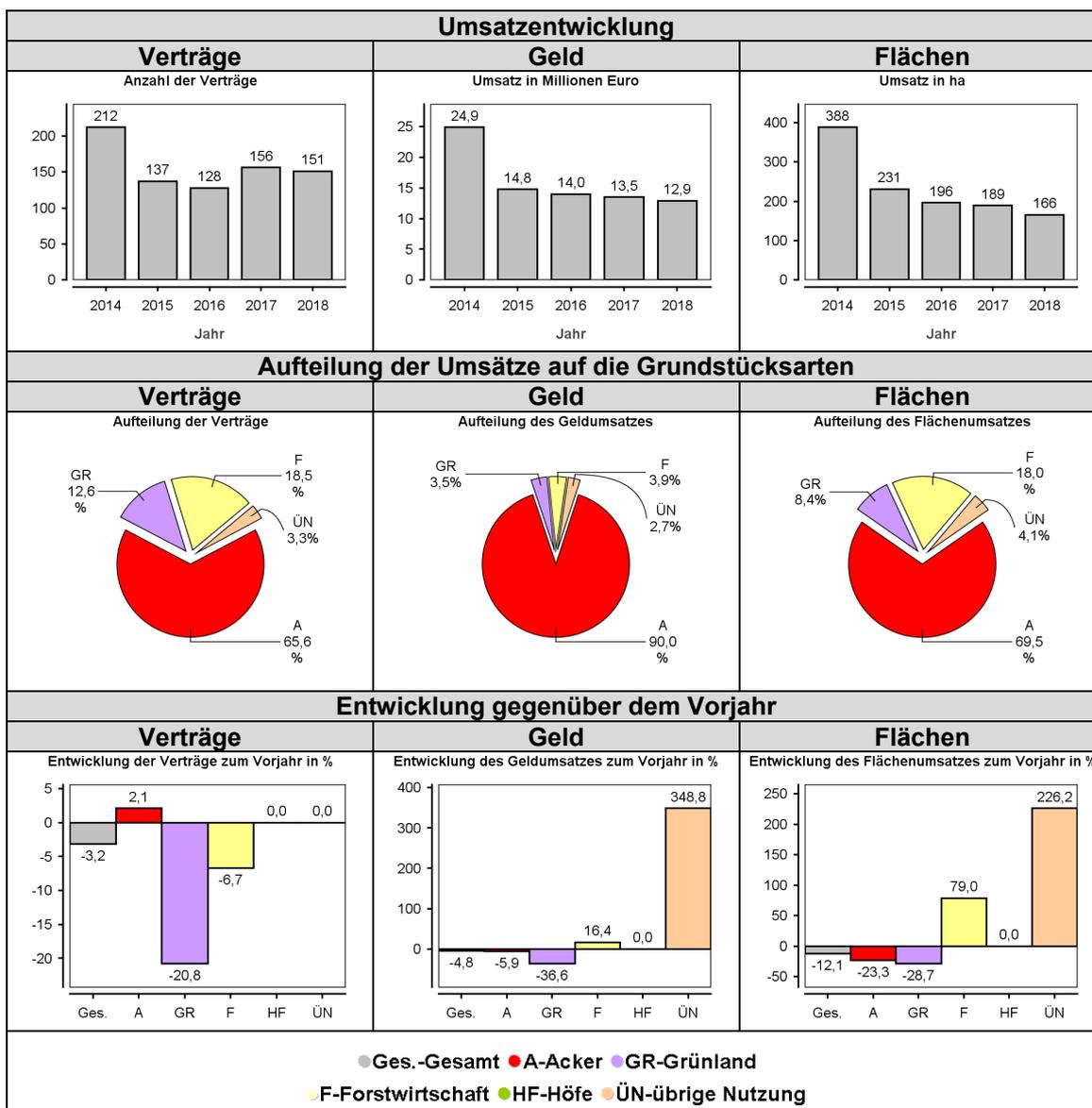
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



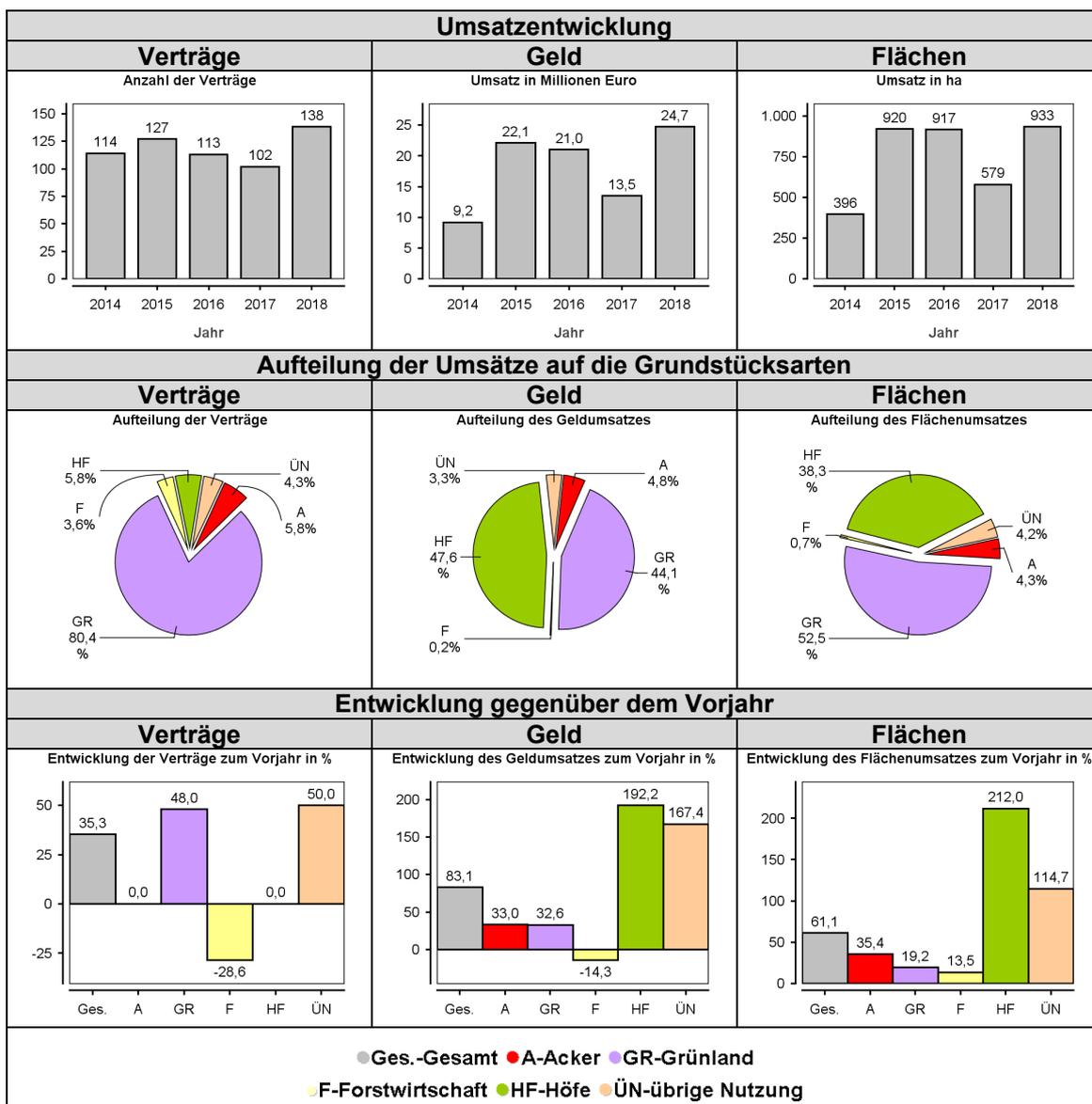
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



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)	
				Median	Spanne
bis 40	Ackerland	45 (28)	2,7 (1,8)	4,00 (3,64)	2,51 – 5,55 (2,50 – 5,28)
bis 40	Grünland	69 (58)	1,9 (1,6)	2,25 (2,20)	0,45 – 4,69 (1,00 – 6,01)
bis 40	Baumschule	7 (10)	0,8 (1,4)	4,49 (3,41)	2,00 – 8,28 (2,81 – 5,50)

Landkreis Cloppenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	61 (73)	2,5 (1,7)	8,18 (7,80)	4,25 – 15,00 (2,60 – 13,50)
41 - 60	3 (1)	2,1 (*)	12,00 (*)	9,00 – 13,60 (*)

Landkreis Cloppenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	24 (19)	1,6 (1,4) #	3,05 (3,00) #	1,36 – 6,21 (1,90 – 6,00)

gegenüber der Darstellung im GMB 2018 korrigiert

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	42 (39)	2,7 (1,9)	5,00 (5,05)	2,33 – 9,00 (3,26 – 8,00)
41 - 60	9 (8)	3,2 (0,7)	6,00 (5,25)	3,40 – 7,85 (3,50 – 7,90)

Landkreis Oldenburg – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	22 (36)	1,2 (1,6)	2,15 (2,21)	0,99 – 5,00 (1,30 – 3,80)
41 – 60	2 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben.

Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	20 (18)	1,3 (1,4)	9,25 (7,64)	6,00 – 15,00 (3,91 – 13,00)
41 - 60	12 (12)	0,9 (1,2)	11,83 (9,92)	6,18 – 13,08 (7,00 – 15,00)

Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	6 (6) #	0,7 (1,1) #	4,15 (3,60) #	1,00 – 9,00 (2,95 – 10,16)

gegenüber der Darstellung im GMB 2018 korrigiert

Landkreis Wesermarsch

Bodenart	Nutzung *)	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Median	Spanne
Lehm, Ton	Gr	49 (30)	3,6 (5,5)	2,35 (2,33)	1,04 – 4,50 (1,90 – 3,00)
Lehm-Moor, Ton-Moor	Gr	21 (13)	3,1 (7,7)	1,83 (1,65)	2,10 – 3,00 (0,76 – 2,18)
Moor	Gr	14 (11)	2,2 (2,4)	1,48 (1,49)	0,47 – 2,52 (1,08 – 2,40)
Lehm, Ton, Sand	A, A-/Gr	7 (7)	4,0 (5,0)	3,00 (2,45)	2,18 – 3,31 (1,57 – 3,00)
Lehm-Moor, Ton-Moor	A, A-/Gr	1 (-)	** (-)	** (-)	- (-)

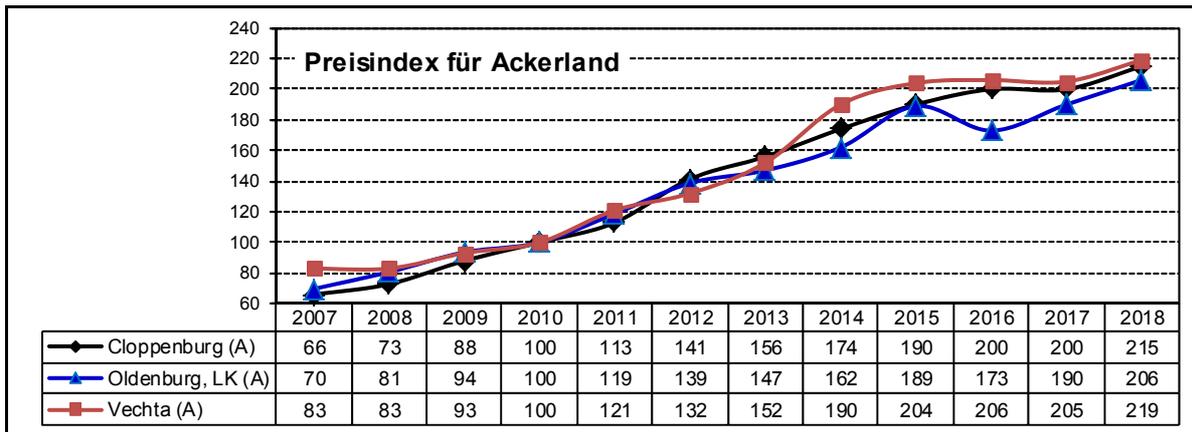
*) A = Ackerland, Gr = Grünland, A-/Gr = Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung)

***) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben.

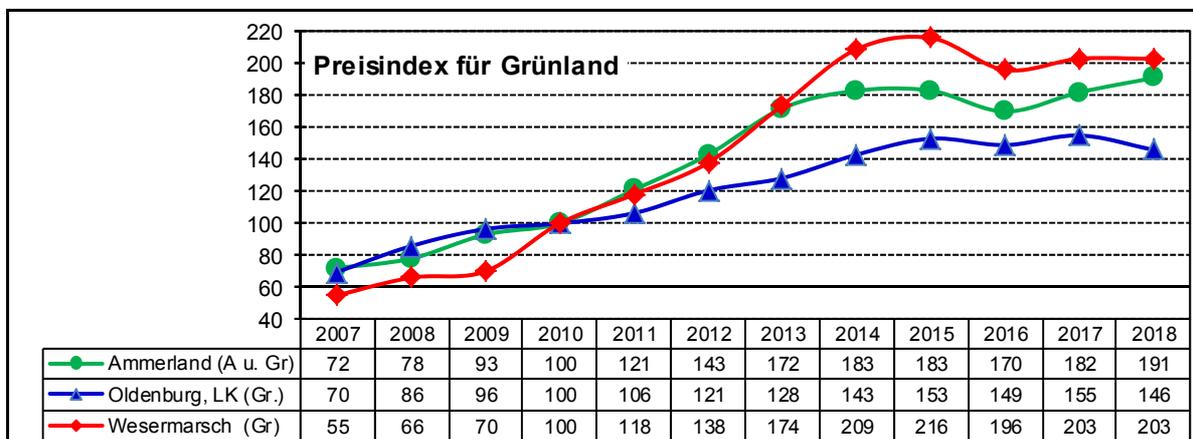
6.2.2 Preisentwicklung

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 **2018** 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 €/m² x 78 / 121 = **rd. 1,00 €/m²**

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

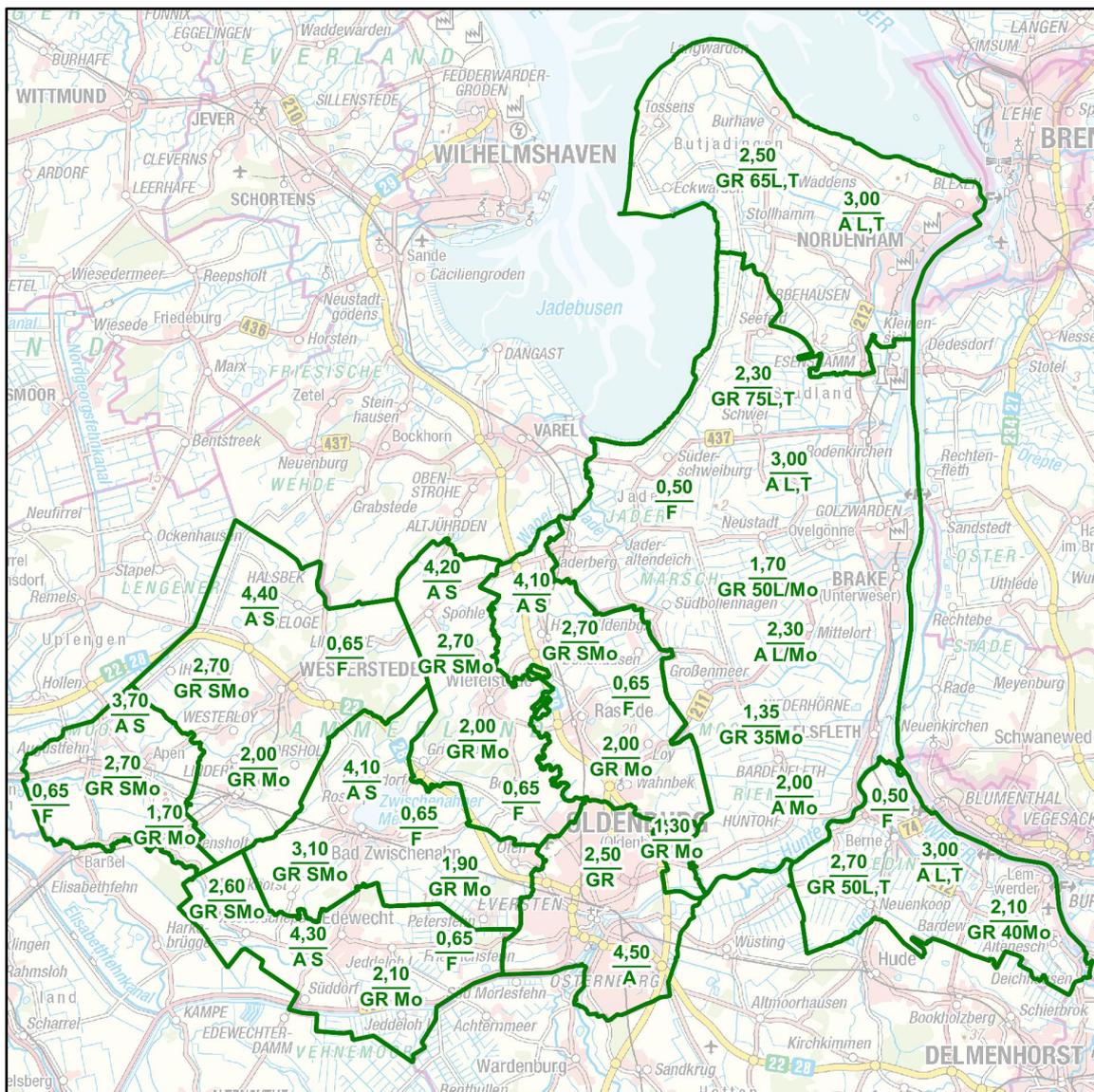
Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises aus den vorliegenden Daten nicht nachweisbar ist.

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

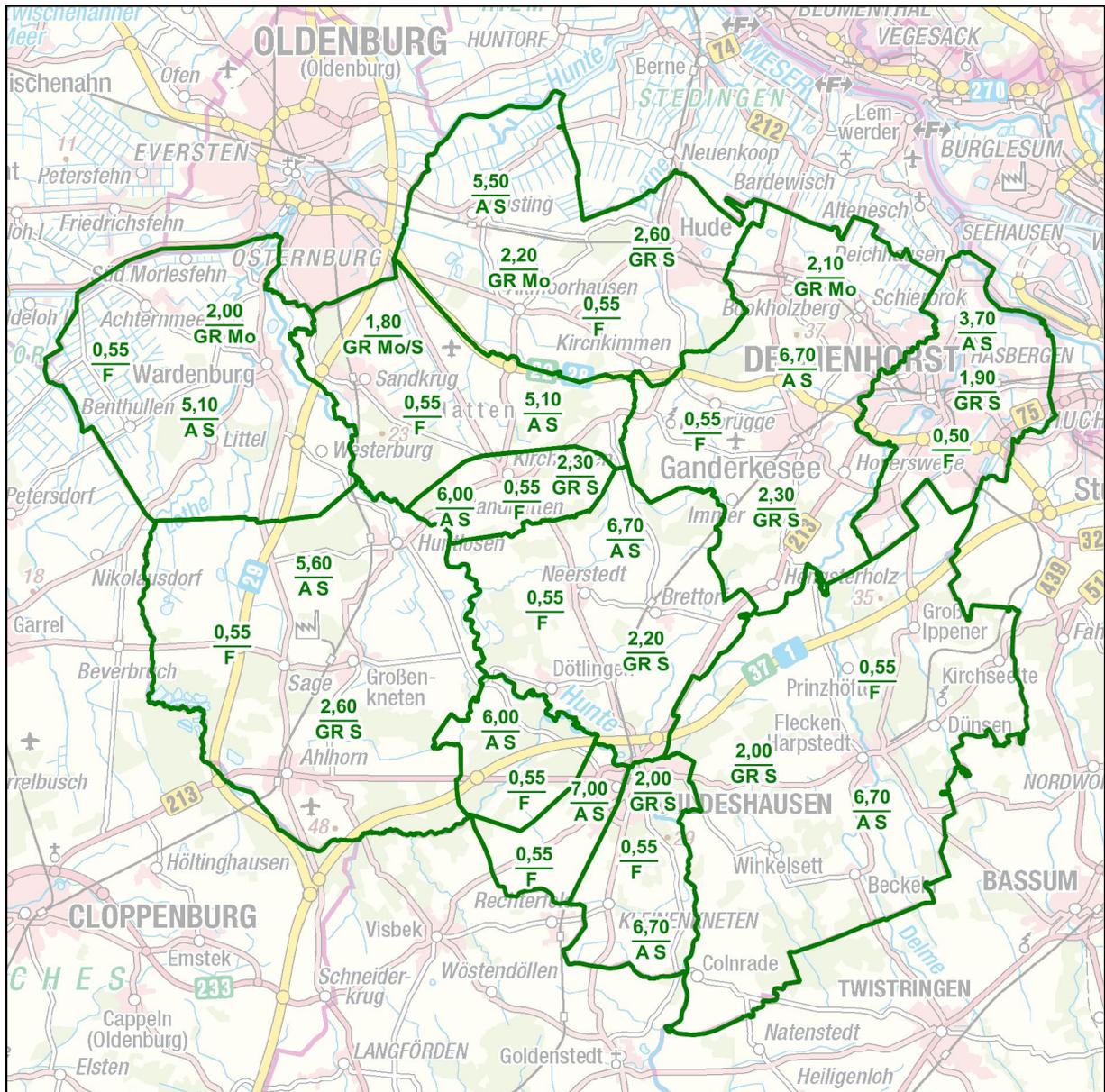
Stadt Oldenburg, Landkreise Ammerland und Wesermarsch



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 

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

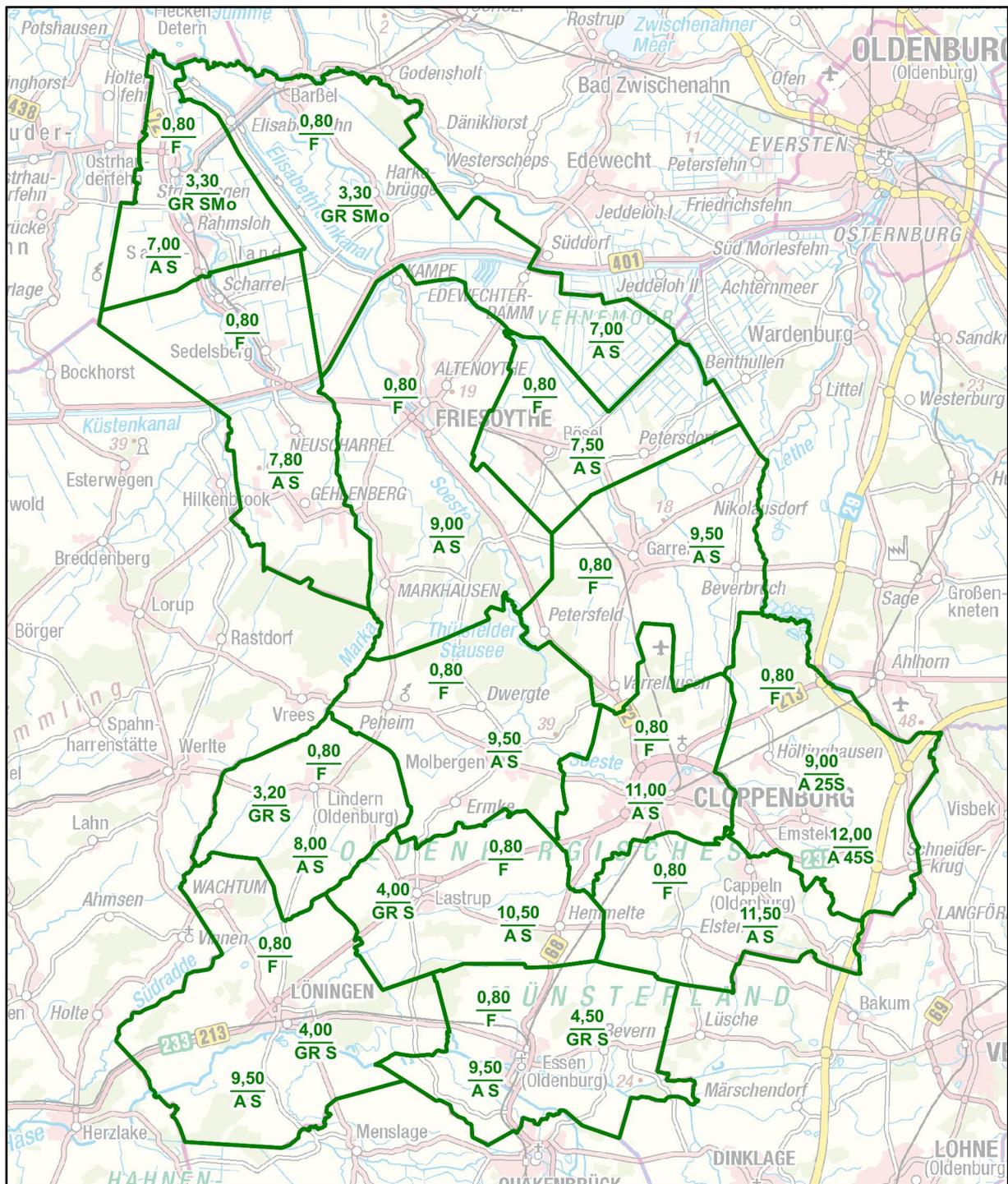
Lagertypische Acker- und Grünlandwerte Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 

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

Lagertypische Acker- und Grünlandwerte Landkreis Cloppenburg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



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	2014 – 2018	4	13 – 30	323.000 – 1,7 Mio.	2,50 – 6,70
Cloppenburg	2014 – 2018	4	14 – 28	740.000 – 1,5 Mio.	3,00 – 10,50
Oldenburg LK	2014 – 2018	4	18 – 106	152.000 – 1,0 Mio.	0,50 – 1,90
Vechta	2014 – 2018	1	*)	*)	*)
Wesermarsch	2014 – 2018	22	10 – 89	165.000 – 2,5 Mio.	1,50 – 4,80

*) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg sind im Zeitraum **2014 bis 2018** insgesamt **179 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden, die im Folgenden weiter untersucht worden sind. Hierbei wechselten **rund 638 ha für 10,7 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 **2014 bis 2018** 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 die unterschiedlichen 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)	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	38	3,0	1,50	0,75 – 3,88
Laubwald	9	3,7	1,25	0,75 – 3,88
Nadelwald	7	2,4	1,63	1,09 – 1,85
Mischwald	22	2,8	1,50	1,04 – 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)	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	51	1,8	2,00	0,80 – 3,74
Laubwald	9	1,5	1,80	1,10 – 2,50
Nadelwald	29	1,8	1,90	0,80 – 3,50
Mischwald	13	2,5	2,41	0,99 – 3,74

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)	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	50	2,1	1,38	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	24	2,4	1,33	0,40 – 2,50

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)	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	35	2,0	1,92	0,44 – 4,59
Laubwald	10	1,7	2,09	1,00 – 4,59
Nadelwald	19	3,0	1,64	0,44 – 2,70
Mischwald	6	2,3	1,96	1,48 – 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 2018 liegen im Landkreis Cloppenburg 14 Verkäufe vor; in den Landkreisen Wesermarsch und Vechta liegen je 2 Verkäufe vor, im Landkreis Oldenburg liegen 3 Verkäufe vor. Im Landkreis Ammerland sowie 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 2014 – 2018** dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Median	Spanne
Oldenburg, Stadt	2	0,75	–
Landkreis Ammerland	15	0,80	0,23 – 1,61
Landkreis Cloppenburg	34	1,00	0,40 – 3,09
Landkreis Oldenburg	13	0,85	0,47 – 2,00
Landkreis Vechta	5	0,50	0,18 – 1,00
Landkreis Wesermarsch	9	0,95	0,40 – 2,00

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Private Grünfläche und Hausgartenland

Für die nachfolgende Tabelle ist eine Untersuchung aus der Kaufpreissammlung der **Jahre 2014 bis 2018** 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.)	Median (gerundet)			
Delmenhorst – Stadtlage	<i>Für eine Auswertung liegen nicht genügend Kauffälle vor!</i>					
Delmenhorst – Randlage						
Oldenburg – Stadtlage	20,00	50,00	35,00	4	410 m ²	20%
Oldenburg – Randlage	5,00	10,00	8,50	3	930 m ²	20%
Ammerland – Ortslage	5,00	58,00	21,50	46	300 m ²	30%
Ammerland – Außenbereich	3,00	20,00	8,50	21	1080 m ²	35%
Cloppenburg – Ortslage	5,00	40,00	14,00	25	210 m ²	30%
Cloppenburg – Außenbereich	3,00	15,00	8,00	49	340 m ²	40%
Oldenburg LK – Ortslage	6,50	30,00	19,50	14	610 m ²	30%
Oldenburg LK – Außenbereich	3,00	17,00	7,50	33	980 m ²	30%
Vechta – Ortslage	10,00	25,00	24,00	10	250 m ²	30%
Vechta – Außenbereich	4,00	20,00	5,50	14	680 m ²	25%
Wesermarsch – Ortslage	14,00	17,50	16,00	6	70 m ²	40%
Wesermarsch - Außenbereich	3,00	10,00	4,50	8	660 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 21 €/m² (bzw. rund 30 % 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. Dass der Prozentwert höher liegt, ist hauptsächlich durch das wesentlich geringere Bodenrichtwertniveau bedingt.

Für den Bereich der Stadt Delmenhorst 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 Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg sind im Berichtsjahr 3 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 2009 bis 2018**.

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

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis		Wertanteil des Bodenvorkommens am Kaufpreis	
		Median (€/m ²)	Spanne (€/m ²)	Median (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Ammerland					
Flächen für Sandabbau	8	5,00	1,05 – 10,50	3,30	1,33 – 9,48
Flächen für Torfabbau	10	1,55	0,22 – 2,70	1,25	0,50 – 2,00
Landkreis Cloppenburg					
Flächen für Sandabbau	8	4,80	1,10 – 12,90	5,20	4,84 – 5,50
Flächen für Torfabbau	4	2,65	1,20 – 3,60	2,60	2,39 – 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	18	7,95	3,65 – 20,51	5,90	2,00 – 12,51
Flächen für Torfabbau	24	2,60	0,90 – 4,67	2,40	0,74 – 4,37
Landkreis Wesermarsch					
Flächen für Sandabbau	1	*)	*)	*)	*)
Flächen für Torfabbau	4	0,60	0,40 – 1,30	-	-

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

7.3 Wasserflächen

In der folgenden Tabelle sind die mittleren Kaufpreise und die Preisspannen der in den **Jahren 2014 bis 2018** veräußerten nichtgewerblichen Teichflächen mit einer Grundstücksgröße über 1.000 m² sowie der Grabengrundstücke und der Wasserflächen für Fischerei zusammengestellt. Berücksichtigt wurden nur die Kauffälle, bei denen keine außergewöhnlichen Umstände bekannt geworden sind.

Aus dem Bereich der Städte Delmenhorst und Oldenburg liegen aus den letzten 5 Jahren keine Kauffälle über Wasserflächen vor.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Median	Spanne
Landkreis Ammerland			
nichtgewerbliche Teichflächen	10	3,45	0,55 – 8,85
Graben	10	1,00	0,30 – 4,00
Landkreis Cloppenburg			
nichtgewerbliche Teichflächen	11	1,95	0,55 – 5,30
Graben	6	4,00	2,00 – 5,00
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	3	1,25	0,65 – 1,75
nichtgewerbliche Teichflächen	7	1,50	0,45 – 4,30
Graben	3	0,50	0,50 – 1,00
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	3	2,05	2,00 – 6,90
Graben	2	3,75	–
Landkreis Wesermarsch			
nichtgewerbliche Teichflächen	3	0,50	0,40 – 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.

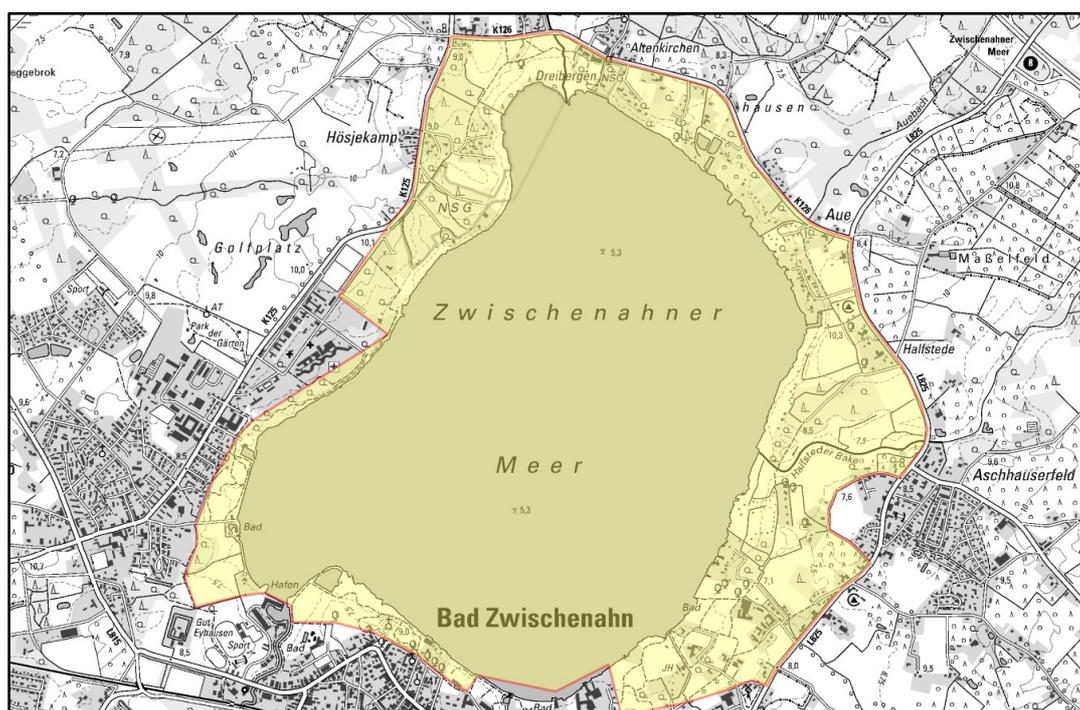
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich verboten. Es dürfen somit keine neuen Gebäude erstellt und keine wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Eine Neuerstellung von vorhandenen 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 Durchgangsstraßen 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 31.12.2017):

The screenshot shows the GAG (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte) online interface for Niedersachsen. The main map displays a street grid in Cloppenburg with several plots highlighted in purple. A red dot marks a specific location on Wilke-Steding-Straße. The sidebar on the left contains search and layer controls. The main map area displays a street grid with several plots outlined in purple. A red dot marks a specific location on Wilke-Steding-Straße. The sidebar on the left includes a search bar, layer selection (Webatlas, Luftbilder, AP 1:2500, Bauland, Verfahrensgebiete), and search results for 'Bodenrichtwerte'.

Gutachterausschusses für Grundstückswerte © 2019 

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			Geschosswohnungsbau		
	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	78	M	Kreisfreie Stadt	190	160	125	210	175	140
Stadt Oldenburg	168	O	Universitätsstadt	425	300	200	600	400	
Landkreis Ammerland									
Apen	12	G	Ländlicher Ort	95	65	45			
Bad Zwischenahn	29	M	Kurort	400	270	150			
Edeweicht	22	G	Ländlicher Ort	150	120	100			
Rastede	23	M	Luftkurort	200	160	90			
Westerstede, Stadt	23	M	Kreisstadt	180	110	65			
Wiefelstede	16	G	Ländlicher Ort	185	110	75			
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	13	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	78	65	5			
Bösel	8	G	Ländlicher Ort	80	73	60			
Cappeln	8	G	Ländlicher Ort	90	90	65			
Cloppenburg, Stadt	35	M	Kreisstadt	185	145	115	360	330	290
Emstek	12	G	Ländlicher Ort	105	65	60			
Essen	9	G	Ländlicher Ort	90	80	55			
Friesoythe, Stadt	22	M	Zentraler Ort	130	110	70			
Garrel	15	G	Ländlicher Ort	125	115	80			
Lastrup	7	G	Ländlicher Ort	70	70	70			
Lindern	5	G	Ländlicher Ort	58	55	45			
Löningen, Stadt	13	G	Zentraler Ort	125	105	75			
Molbergen	9	G	Ländlicher Ort	75	73	65			
Saterland	14	G	Ländlicher Ort	68	68	60			
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6	G	Ländlicher Ort	80	70	60			
Ganderkesee	31	G	Bremer Umland	190	155	130			
Großenkneten	16	G	Ländlicher Ort	70	45	30			
Harpstedt, Samtgemeinde	11	G	Ländlicher Ort	90	75	65			
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	180	100	85			
Hude	16	G	Ländliche Umlandgemeinde	160	140	100			
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	180	155	70			
Wildeshausen, Stadt	20	M	Kreisstadt	160	135	115			

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Kreisfreie Stadt/Landkreis		Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
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	95	75	70			
Damme, Stadt	17	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	180	110	95			
Dinklage, Stadt	13	G	Zentraler Ort	155	115	100			
Goldenstedt	10	G	Ländlicher Ort	90	75	60			
Holdorf	7	G	Ländlicher Ort	85	70	65			
Lohne, Stadt	27	M	Zentraler Ort	175	155	115			
Neuenkirchen-Vörden	9	G	Ländlicher Ort	95	80	73			
Steinfeld	10	G	Ländlicher Ort	95	75	70			
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	205	175	135	350	300	180
Visbek	11	G	Ländlicher Ort	75	65	60			
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	Ländlicher Ort	75	60				
Brake, Stadt	15	M	Kreisstadt	100	68	43		53	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	88	58				
Elsfleth, Stadt	9	G	Stadt	85	75	45			
Jade / Jaderberg	6	G	Ländlicher Ort	70	60	50			
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	125	95	73			
Nordenham, Stadt	26	M	Stadt	100	85	43	150	68	43
Ovelgönne	5	G	Ländlicher Ort	85	65	43			
Stadland / Rodenkirchen	7	G	Ländlicher Ort	78	55	30			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Kreisfreie Stadt/Landkreis		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Delmenhorst	78	830	490	220	50	35	25			
Stadt Oldenburg	168	2350	1150	700	50	25	18	500	300	
Landkreis Ammerland										
Apen	12	80	70	65	14	14				
Bad Zwischenahn	29	540	325	250	30	30	20			
Edeweicht	22	130	125	110	30	14				
Rastede	23	200	150	125	30	25	20			
Westerstede, Stadt	23	350	250	170	35	23	15			
Wiefelstede	16	160	135	110	30	25	25			
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	13	105	88		13	12	7			
Bösel	8	110			14	10				
Cappeln	8	100	80		18	18				
Cloppenburg, Stadt	35	770	600	350	50	40	18			
Emstek	12	125	115	105	43	28	28			
Essen	9	130	110			15				
Friesoythe, Stadt	22	300	325	200	18	13	12			
Garrel	15	200	165	120	16	10				
Lastrup	7	105	93			15				
Lindern	5	65	50	40		8				
Lönningen, Stadt	13	220	180	150	20	13				
Molbergen	9	100	80			8				
Saterland	14	90	75	60	15	10	9			
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6	70				15				
Ganderkesee	31	190	180	170	26	16				
Großenkneten	16	55				13				
Harpstedt, Samtgemeinde	11	85				18				
Hatten	14	200				26				
Hude	16	170				20				
Wardenburg	16	170				27				
Wildeshausen, Stadt	20	420	250	185	50	30				

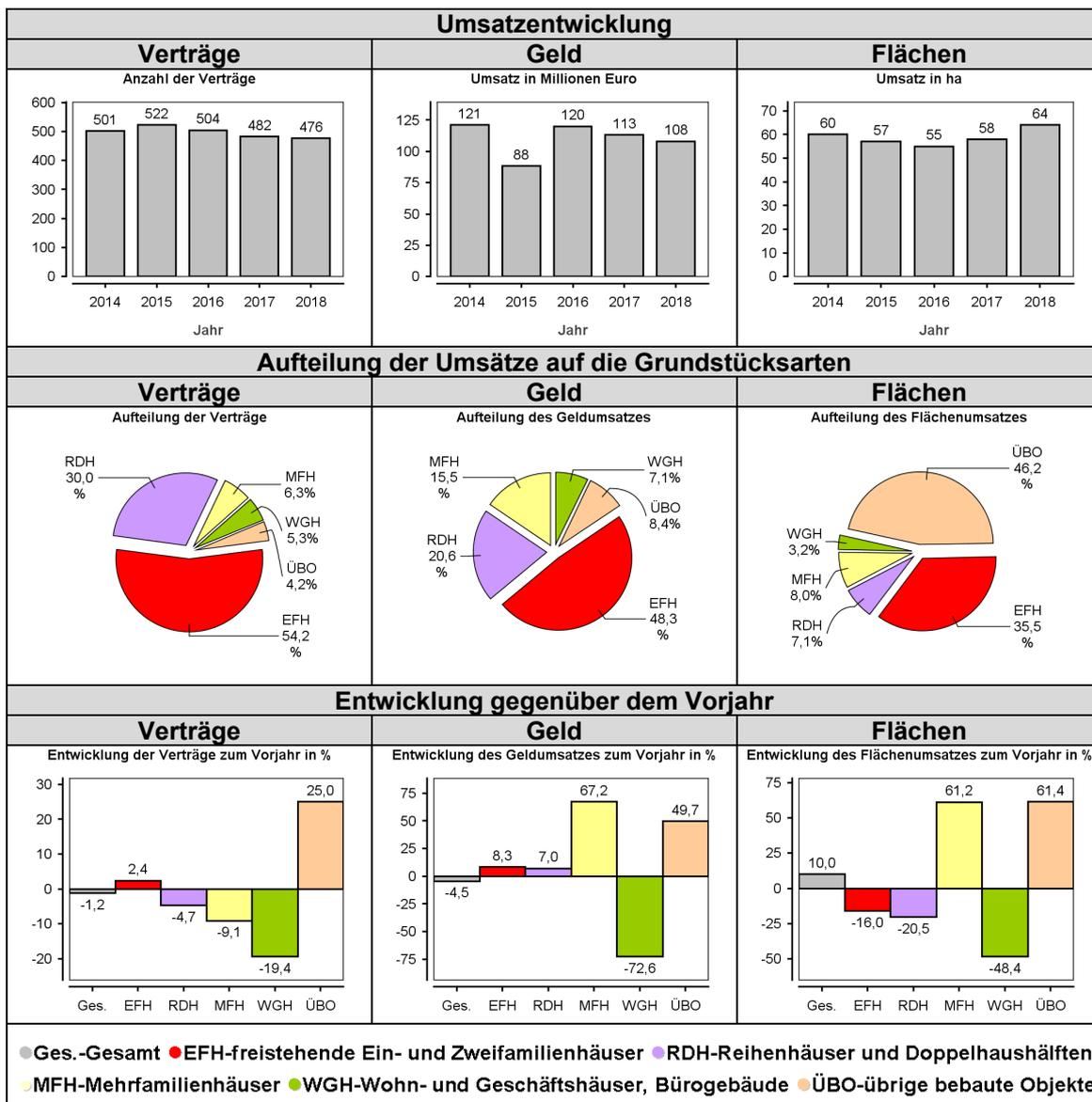
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in € / m ² von Baugrundstücken in								
Kreisfreie Stadt/Landkreis		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	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	80	75	35	30				
Damme, Stadt	17	295	230	190	35	30				
Dinklage, Stadt	13	190	155	140	28	28				
Goldenstedt	10	100	75	70	20	20				
Holdorf	7	85	85	70	30	30				
Lohne, Stadt	27	360	320	175	40	35				
Neuenkirchen-Vörden	9	85	80	70	28	25				
Steinfeld	10	115	110	93	30	25				
Vechta, Stadt	33	600	450	300	50	30	25			
Visbek	11	125	70	65	20	20				
Landkreis Wesermarsch										
Brake, Stadt	15	200	150	85	36	20			68	
Nordenham, Stadt	26	350	200	140	36	28	13		68	

9 Bebaute Grundstücke

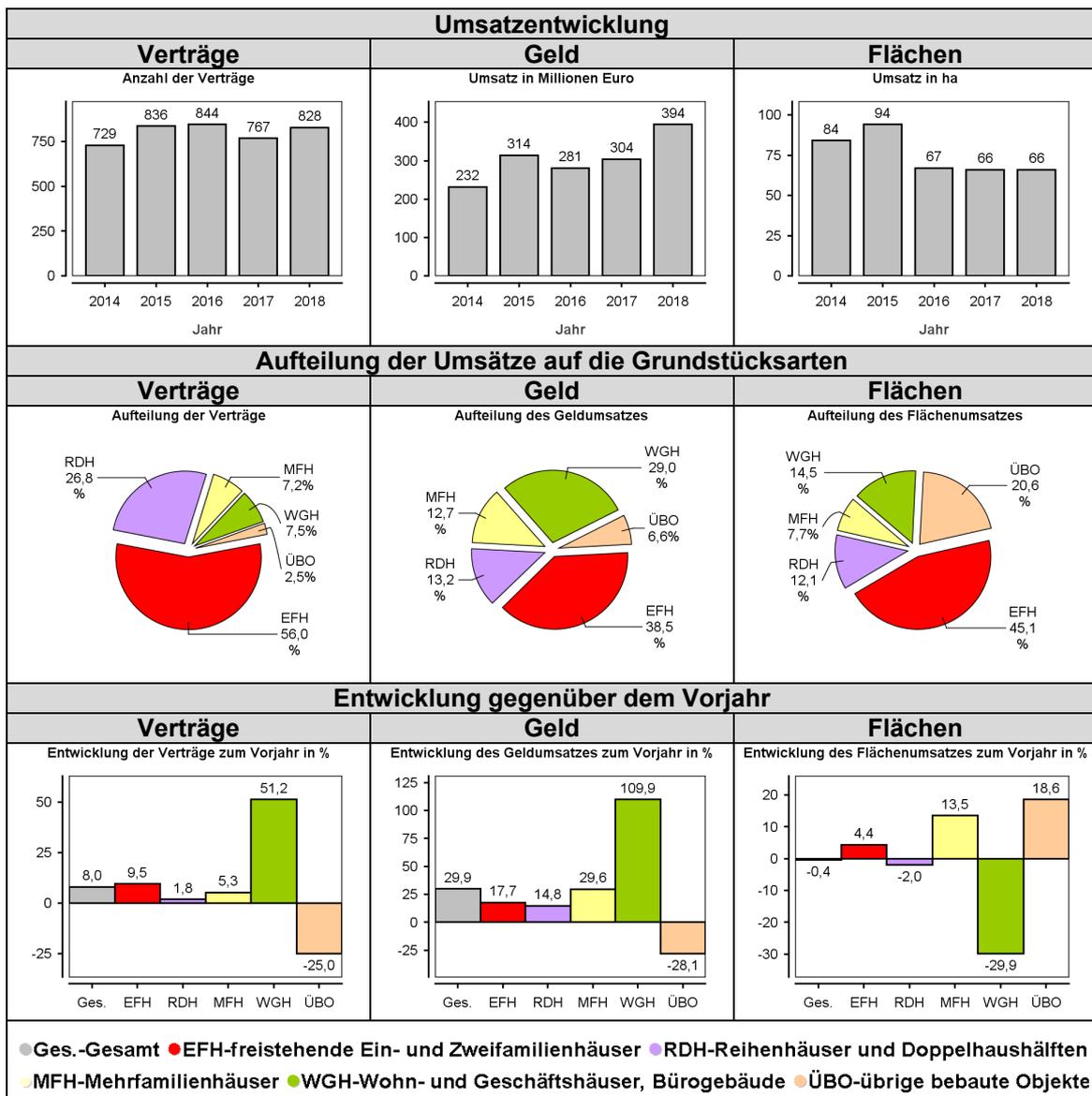
9.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum **insgesamt 5.478 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden (- 6,8 %). Es wurde insgesamt eine **Grundstücksfläche von 1.331 ha (+ 23 %)** für **1.568 Millionen Euro (+ 21,4 %)** umgesetzt.

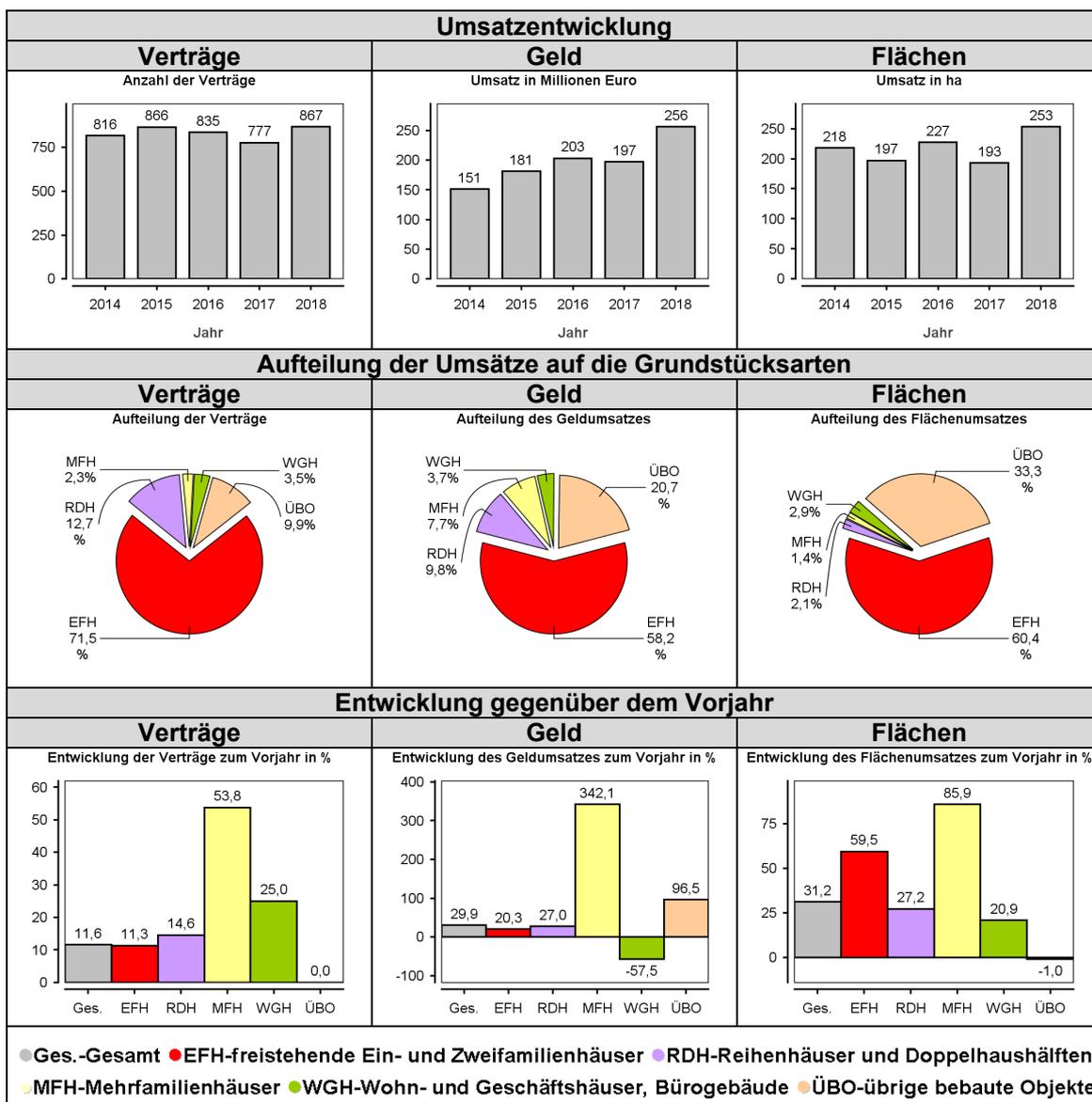
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



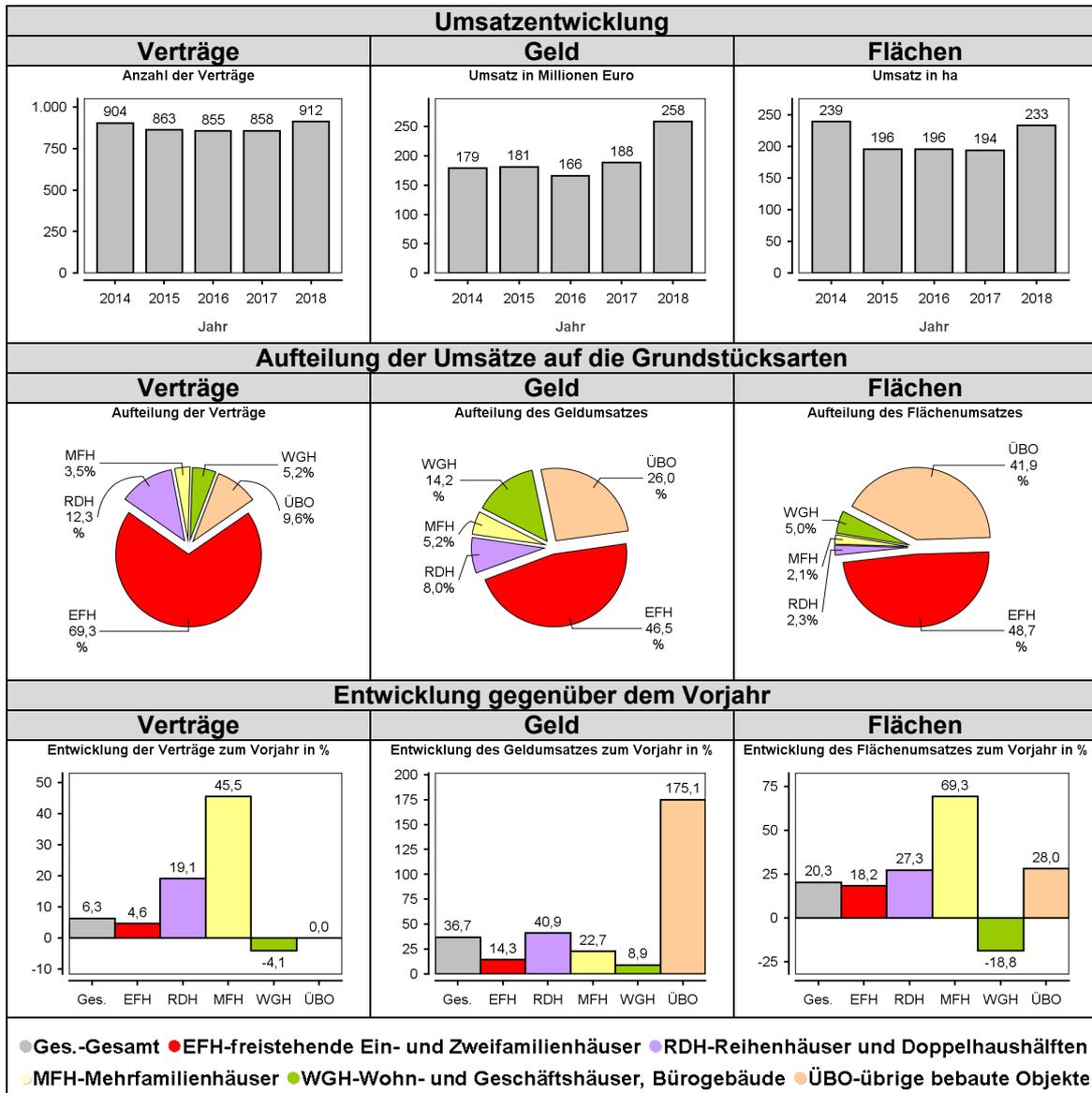
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



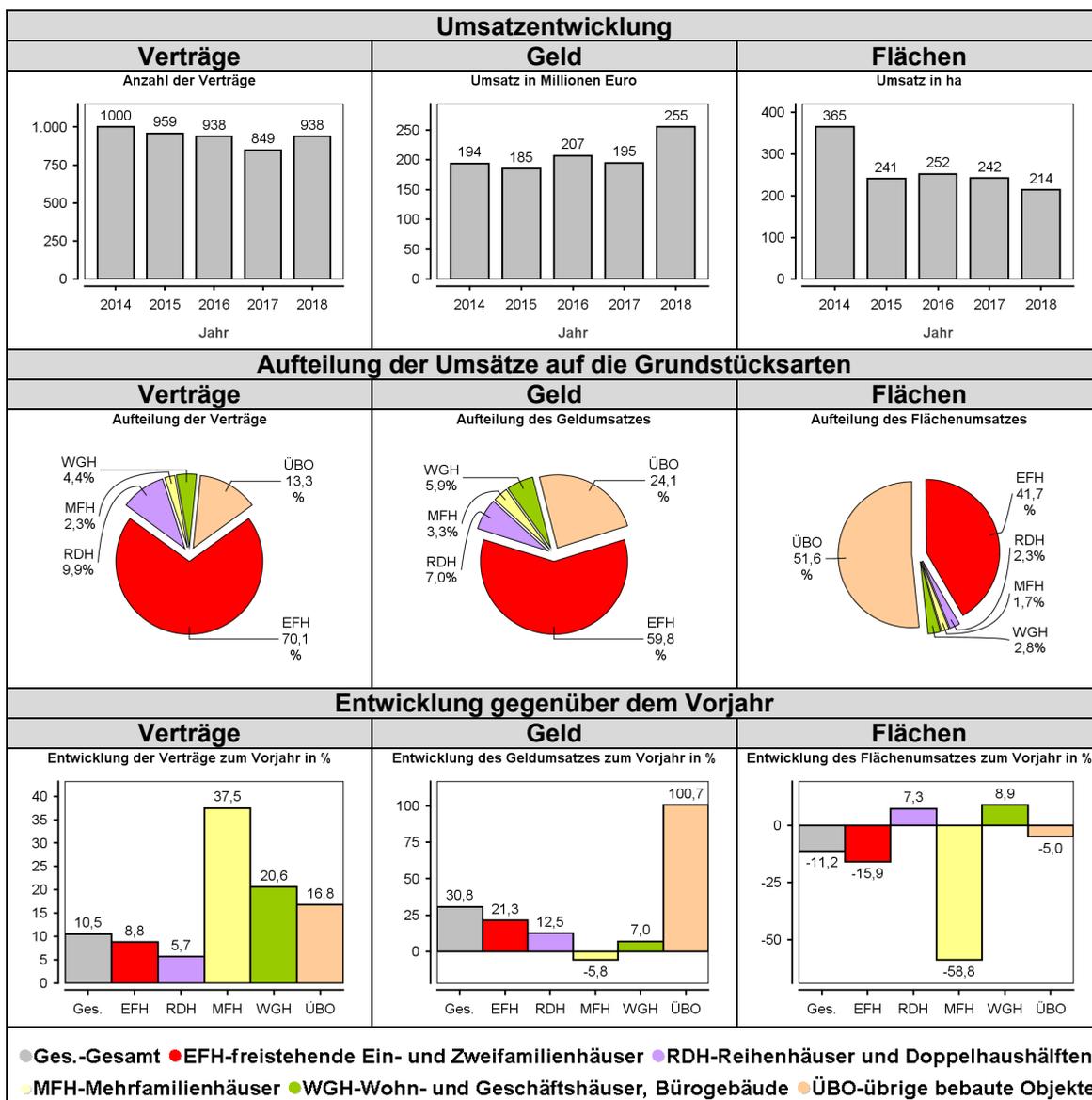
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



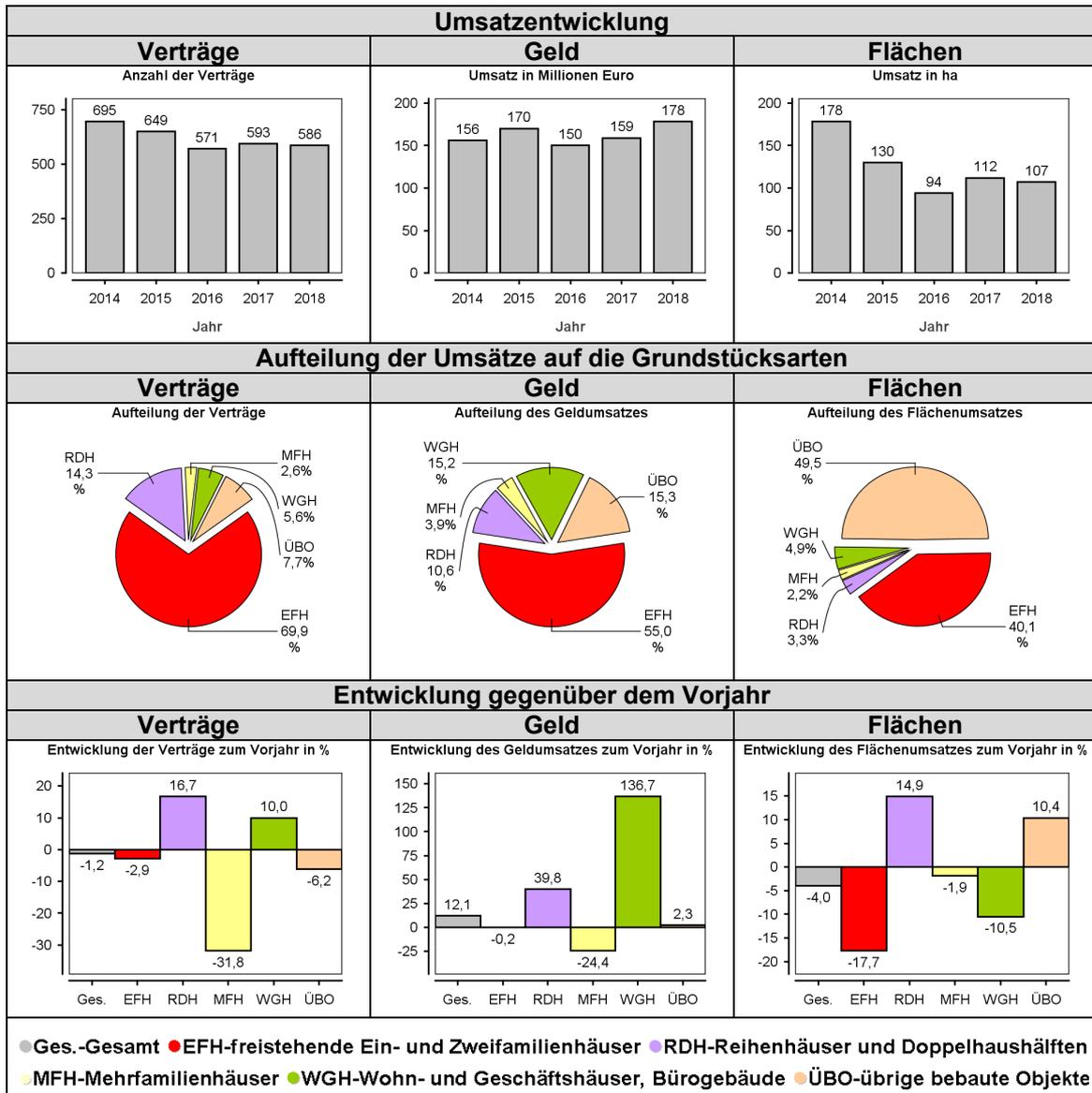
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



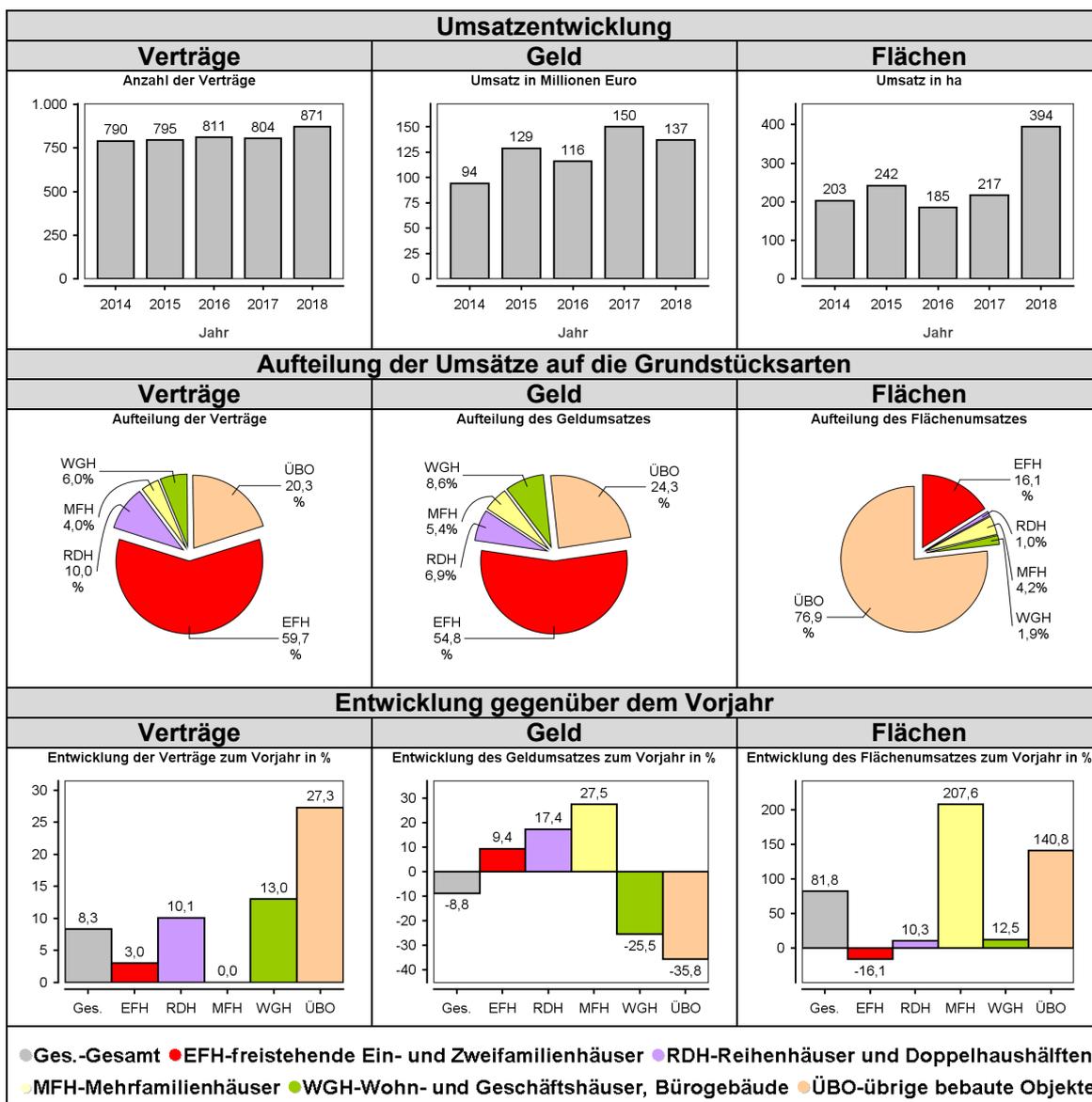
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



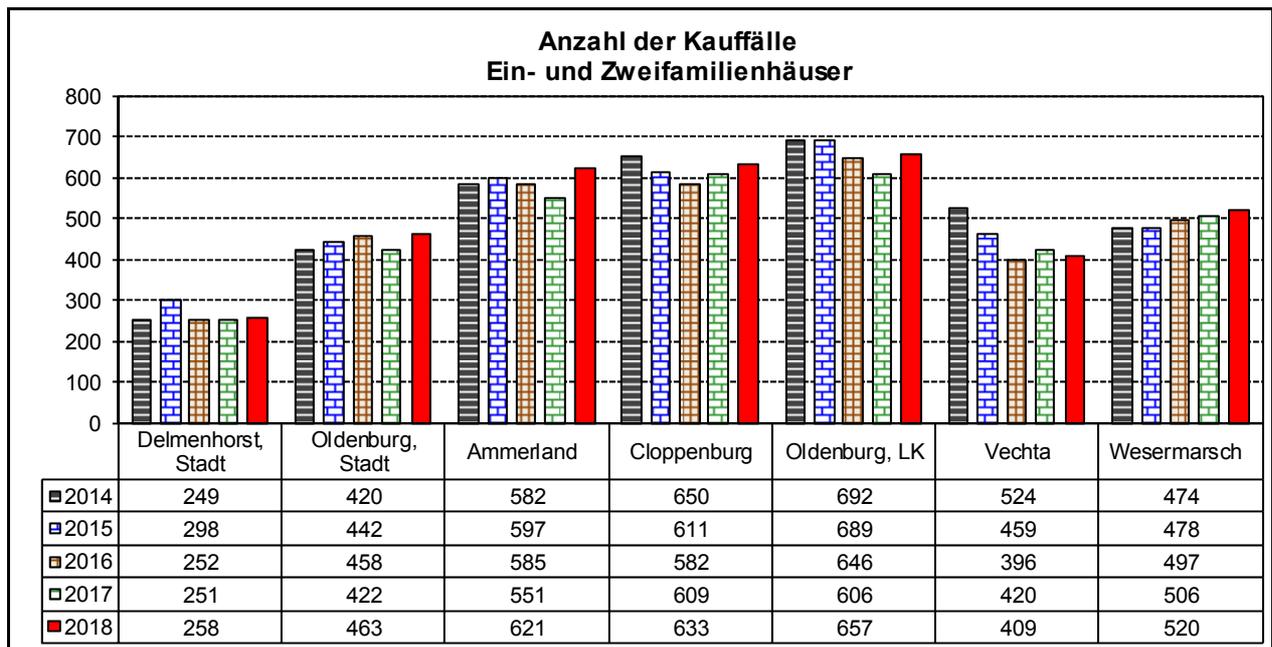
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



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 2018 (2017)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	27 (18)	1930 (1921)	150 (150)	1.118 (1.030)	170.000 (154.000)
Baujahr 1950 bis 1977	64 (40)	1965 (1961)	138 (138)	1.389 (1.244)	186.000 (180.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (5)	1986 (1978)	121 (185)	1.748 (1.189)	239.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	16 (7)	2002 (1993)	138 (108)	2.107 (1.977)	304.000 (220.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	1 (3)	2018 (2017)	124 (129)	2.254 (2.163)	280.000 (287.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) in der Stadt Oldenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949 *)	53 (43)	1927 (1914)	146 (150)	2.000 (1.896)	275.000 (256.000)
Baujahr 1950 bis 1977	118 (114)	1964 (1963)	134 (130)	1.982 (1.936)	278.000 (250.000)
Baujahr 1978 bis 1990	48 (55)	1983 (1982)	135 (139)	2.310 (1.955)	292.000 (280.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	62 (53)	2000 (2001)	137 (130)	2.674 (2.364)	363.000 (300.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	17 (7)	2018 (2017)	138 (137)	2.700 (2.741)	373.000 (400.000)

*) 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 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	32 (33)	1928 (1928)	136 (172)	1.361 (1.118)	180.000 (193.000)
Baujahr 1950 bis 1977	150 (152)	1965 (1966)	135 (137)	1.395 (1.214)	195.000 (170.000)
Baujahr 1978 bis 1990	63 (53)	1981 (1981)	156 (165)	1.542 (1.500)	246.000 (232.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	108 (101)	2000 (1999)	140 (145)	2.063 (1.833)	285.000 (269.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	12 (12)	2017 (2017)	142 (127)	2.356 (2.582)	370.000 (310.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Cloppenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	16 (10)	1934 (1930)	191 (185)	866 (649)	155.000 (114.000)
Baujahr 1950 bis 1977	100 (78)	1967 (1967)	156 (150)	950 (997)	160.000 (152.000)
Baujahr 1978 bis 1990	45 (39)	1982 (1983)	170 (170)	1.178 (1.117)	200.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	118 (105)	1999 (2000)	160 (150)	1.401 (1.413)	224.000 (220.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	11 (8)	2017 (2016)	120 (109)	1.912 (1.903)	228.000 (216.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Oldenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	22 (24)	1929 (1930)	143 (150)	1.008 (1.250)	146.000 (155.000)
Baujahr 1950 bis 1977	116 (86)	1966 (1965)	140 (135)	1.400 (1.346)	200.000 (170.000)
Baujahr 1978 bis 1990	50 (29)	1981 (1984)	150 (140)	1.679 (1.648)	249.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	73 (39)	1999 (2000)	144 (140)	2.000 (1.979)	276.000 (267.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	26 (11)	2018 (2016)	128 (100)	2.300 (2.587)	301.000 (258.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Vechta 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	7 (3)	1931 (1936)	160 (140)	1.294 (1.303)	182.000 (258.000)
Baujahr 1950 bis 1977	50 (63)	1967 (1968)	152 (149)	1.620 (1.311)	227.000 (199.000)
Baujahr 1978 bis 1990	25 (19)	1982 (1981)	161 (197)	1.582 (1.239)	245.000 (215.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	77 (60)	2001 (2000)	151 (148)	1.842 (1.816)	282.000 (274.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	4 (2)	2018 *)	125 *)	2.000 *)	252.000 *)

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

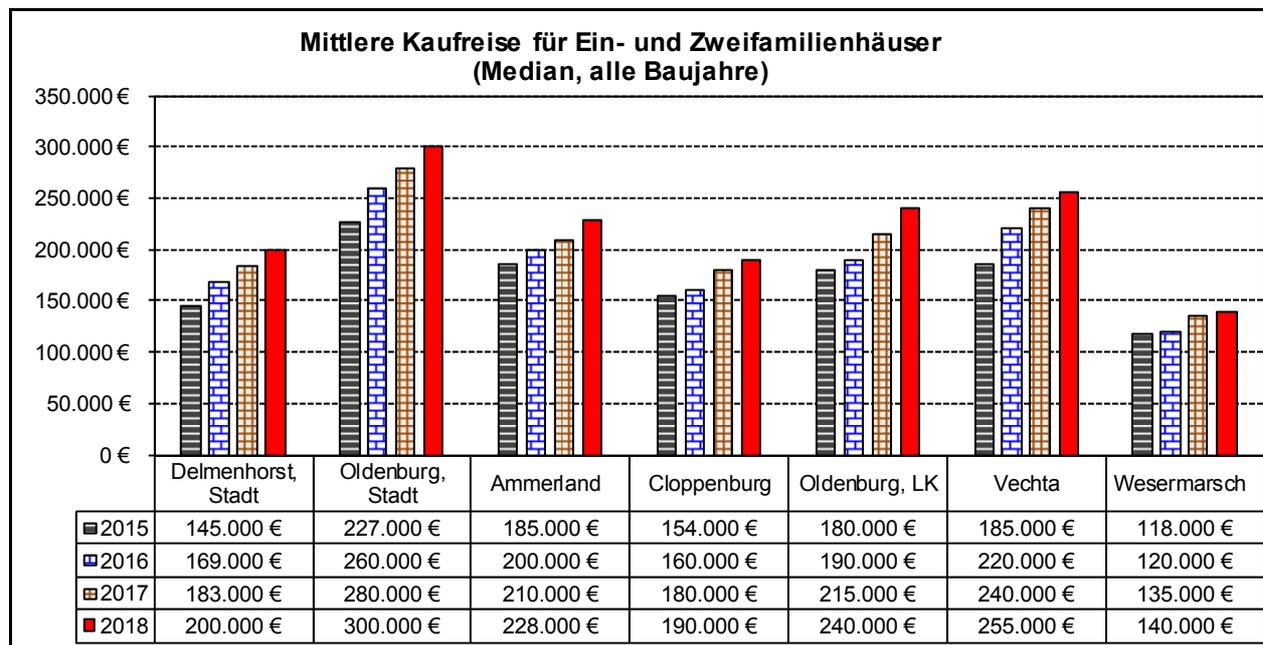
**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Wesermarsch 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	85 (78)	1910 (1910)	145 (140)	762 (757)	108.000 (111.000)
Baujahr 1950 bis 1977	140 (138)	1965 (1965)	120 (121)	1.098 (970)	136.000 (128.000)
Baujahr 1978 bis 1990	47 (36)	1981 (1980)	135 (146)	1.236 (1.078)	160.000 (160.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	47 (53)	1998 (1997)	138 (147)	1.609 (1.306)	213.000 (195.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)				

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

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>

Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** können Sie dort online schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhaus/Ihre Doppelhaushälfte oder Ihre Eigentumswohnung ermitteln.

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. Wertermittlungstichtages 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. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL) Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL) lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind im Mittel 5.000 € bis 15.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist – je nach örtlichem Markt – von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes:
Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes:
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes (je nach örtlichem Markt):
Neuere Objekte können bei gleichem vorläufigem Sachwert höhere Verkaufspreise erzielen als ältere Objekte.
 - Vom Gebäudestandard des Objektes (je nach örtlichem Markt):
Objekte mit hoher Standardstufe können relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe erzielen (bei gleichem vorläufigem Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand kann mit einem Zuschlag berücksichtigt werden.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks in der **Stadt Oldenburg** mit folgenden Eigenschaften:

Vorläufiger Sachwert 300.000 €, Bodenrichtwert 300 €/m²,
Standardstufe 3,5

Der Sachwertfaktor beträgt laut Graphik (Abschnitt 9.2.3.4): 1,12

Folgender Korrekturfaktor ist anzubringen:

Standardstufe: 1,05

Sachwertfaktor umgerechnet: $1,12 \times 1,05 = \text{rd. } 1,18$

Der Wert des Objektes ergibt damit zu $300.000 \text{ €} \times 1,18 = \mathbf{354.000 \text{ €}}$

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

Aus den Kaufpreisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden auch die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

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

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:			
Ein- bzw. Zweifamilienhaus in der Gemeinde Bad Zwischenahn (Landkreis Ammerland)			
Bodenrichtwert:	120 €/m ²	Wohnfläche:	140 m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	850 m ²
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.2.3.7)	1.921 €/m ²		
Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr	1,00		
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus dem Diagramm)	1,02		
Korrekturfaktor für Bad Zwischenahn	1,00	(aus 9.2.3.6)	
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße =	1.921 €/m ² x 1,00 x 1,02 x 1,00 = rd. 1.959 €/m ²		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	= 140 m ² x 1.959 €/m ² = rd. 274.000 €		

9.2.3.2 Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst

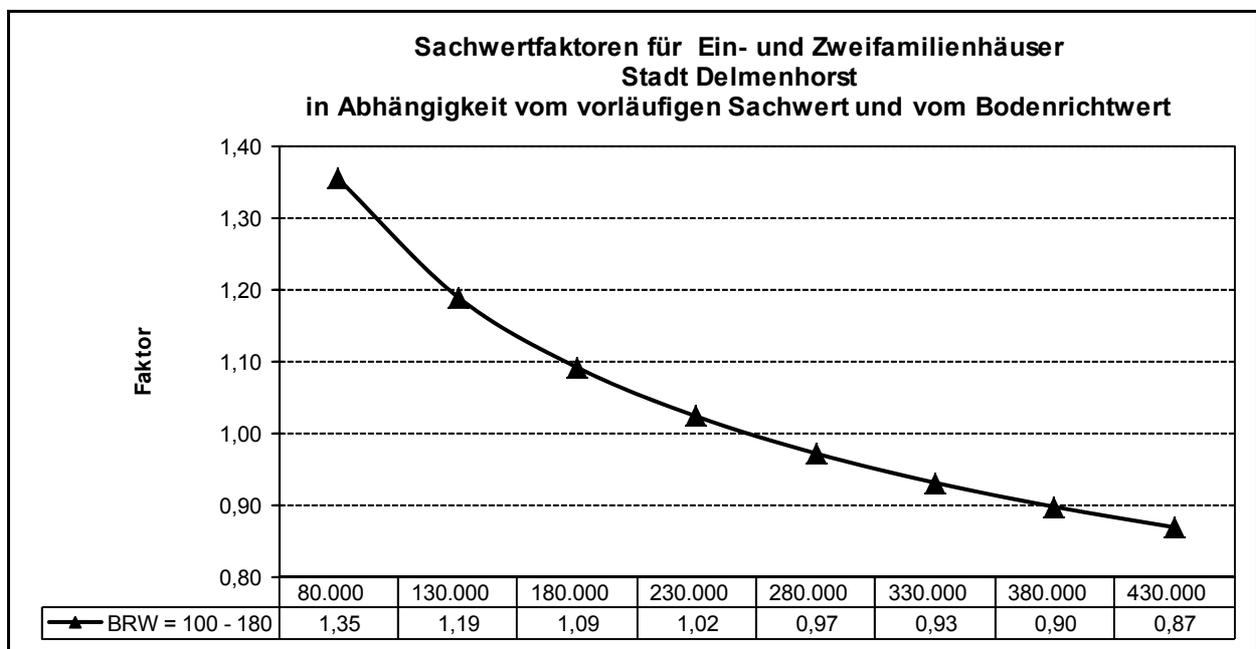
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 153 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 160 €/m ²	125 €/m ²
Brutto-Grundfläche	125 m ² – 570 m ²	246 m ²
Baujahr	1958 – 2012	1971
Restnutzungsdauer	11 – 66 Jahre	32
Grundstücksgröße	286 m ² – 1.586 m ²	636 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,4 – 3,9	2,5
Vorläufiger Sachwert	85.000 € – 452.000 €	205.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,66 – 1,44	0,95

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

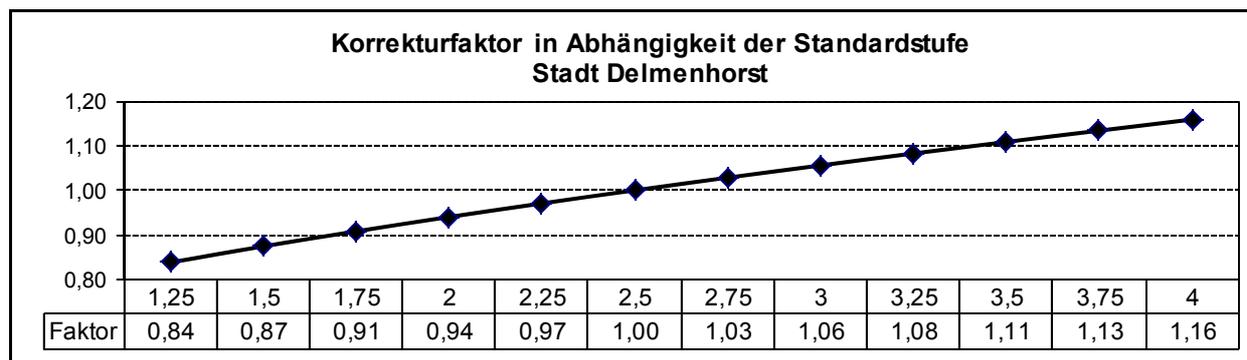
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

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 162 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

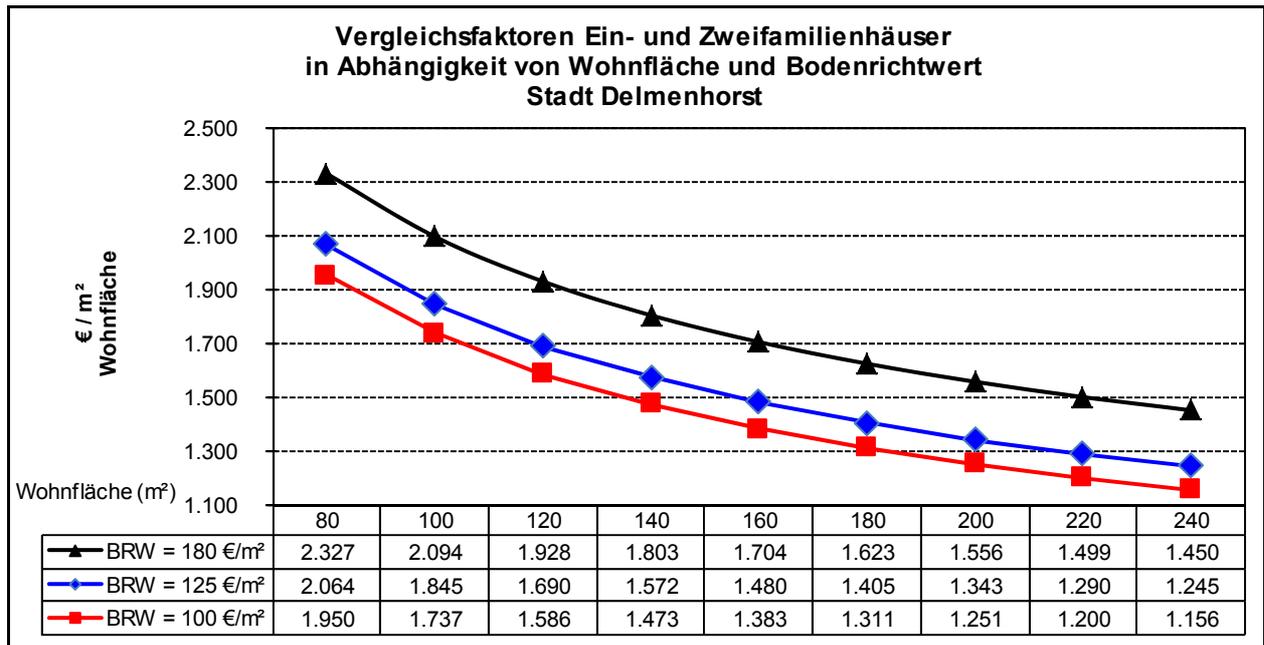
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 160 €/m ²	125 €/m ²
Baujahr	1951 – 2014	1972
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2014	1979
Wohnfläche	80 m ² – 250 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	286 m ² – 1.168 m ²	637 m ²

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

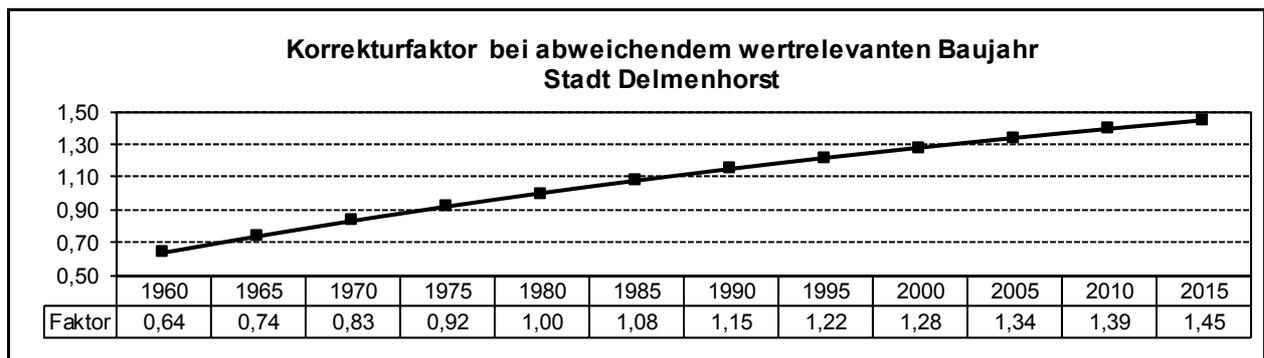
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

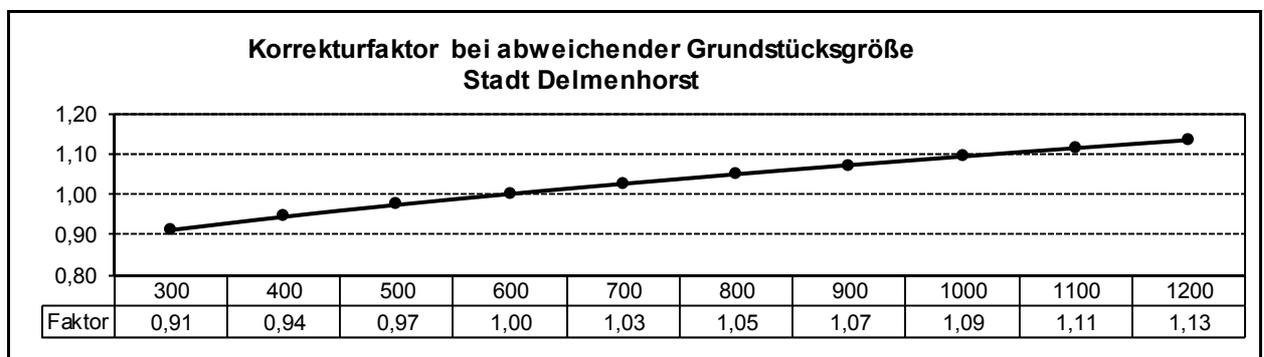
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.4 Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg

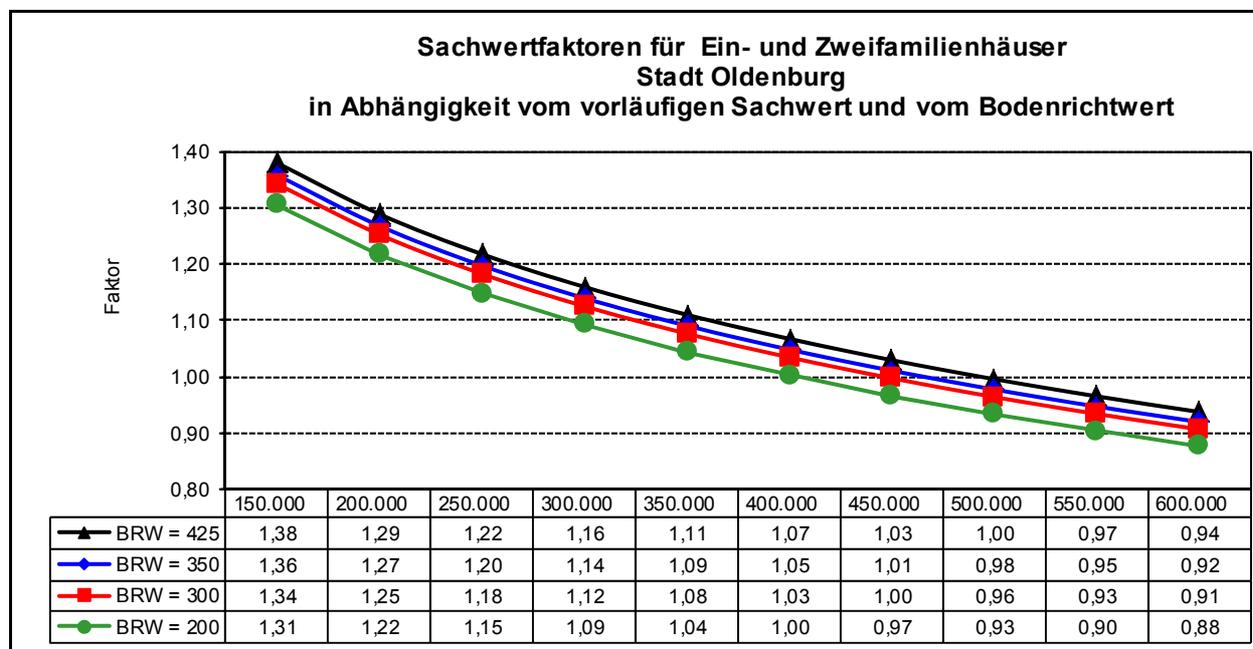
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 168 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² – 425 €/m ²	290 €/m ²
Brutto-Grundfläche	123 m ² – 591 m ²	251 m ²
Baujahr	1951 – 2014	1981
Restnutzungsdauer	12 – 67	36
Grundstücksgröße	249 m ² – 1.000 m ²	571 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0 – 4,0	2,68
Vorläufiger Sachwert	136.000 € – 634.000 €	290.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,60 – 1,53	1,03

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

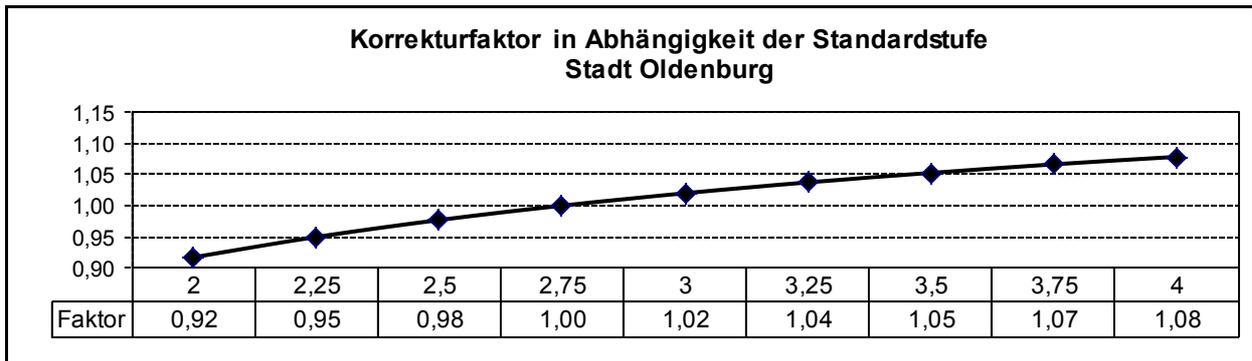
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	300 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 mittel bis gehoben
Bauweise	massiv

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 266 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

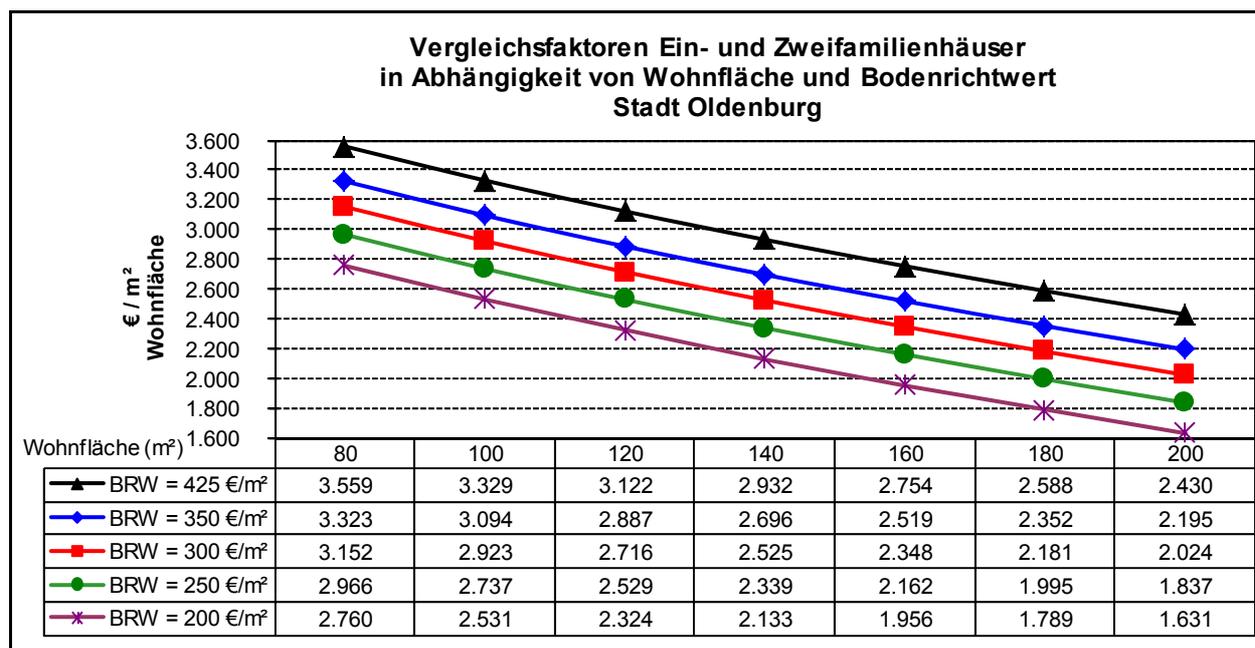
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² – 425 €/m ²	300 €/m ²
Baujahr	1950 – 2014	1980
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2014	1983
Wohnfläche	80 m ² – 200 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	236 m ² – 1.000 m ²	564 m ²

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

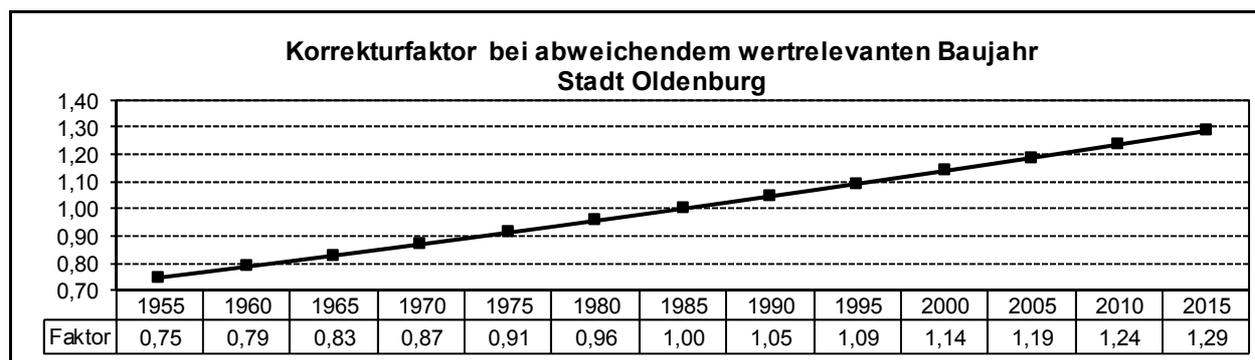
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	300 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

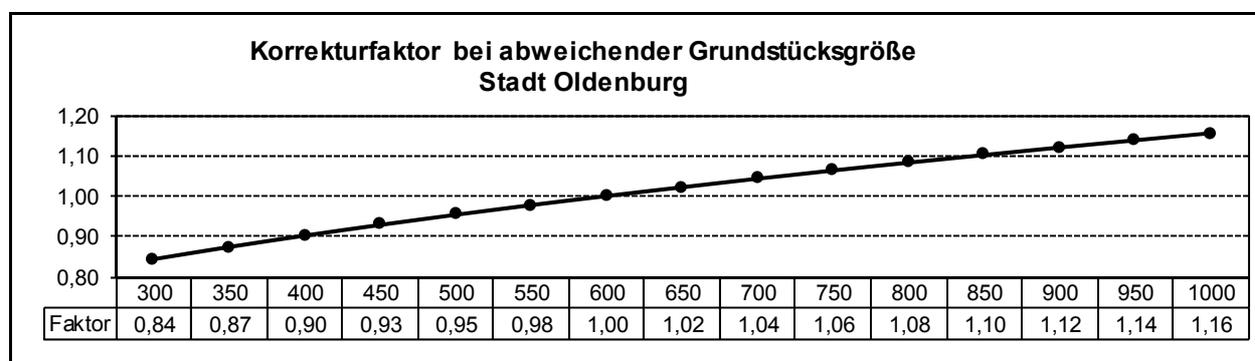
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.6 Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland

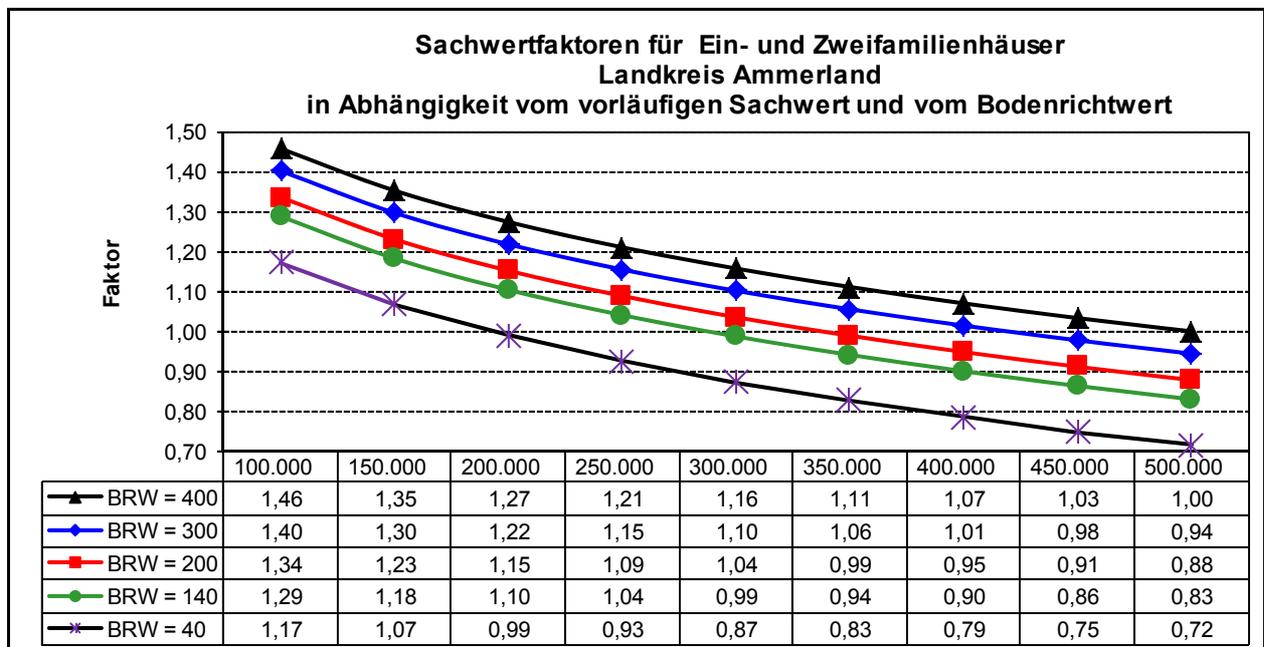
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 223 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 400 €/m ²	137 €/m ²
Brutto-Grundfläche	131 m ² – 531 m ²	243 m ²
Baujahr	1952 – 2015	1983
Restnutzungsdauer	16 – 67	39
Grundstücksgröße	289 m ² – 1.199 m ²	715 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,6 – 3,9	2,53
Vorläufiger Sachwert	93.000 € – 503.000 €	234.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,61 – 1,58	1,05

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

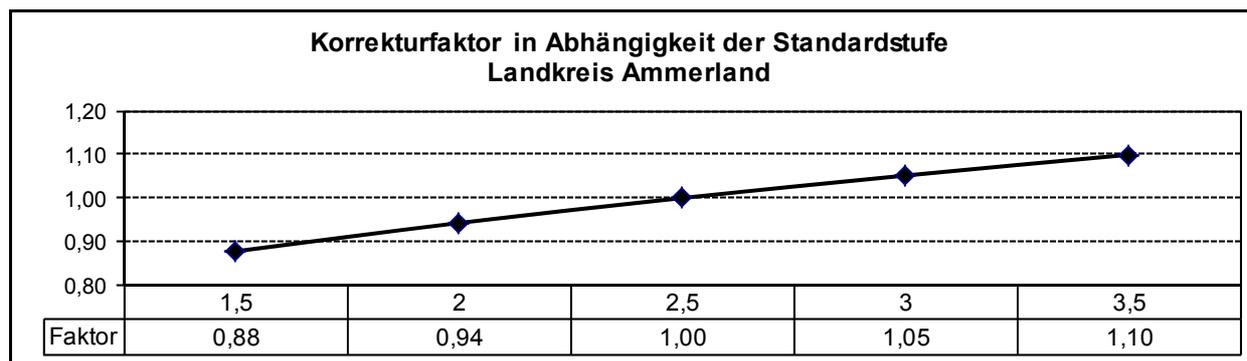
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	140 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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	1,03
Apen	0,93
Bad Zwischenahn	1,00
Edeweicht	1,01
Rastede	1,06
Wiefelstede	1,08

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 383 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

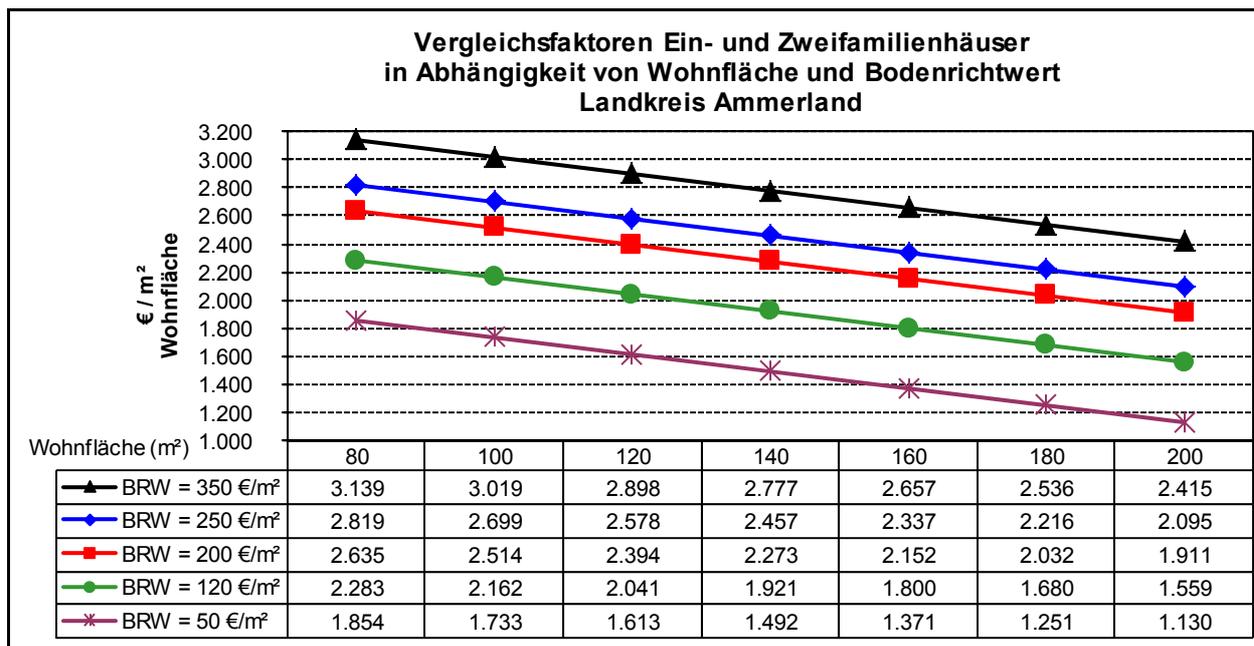
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 350 €/m ²	120 €/m ²
Baujahr	1956 – 2014	1984
Wertrelevantes Baujahr	1962 – 2015	1986
Wohnfläche	72 m ² – 200 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	313 m ² – 1.199 m ²	734 m ²

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

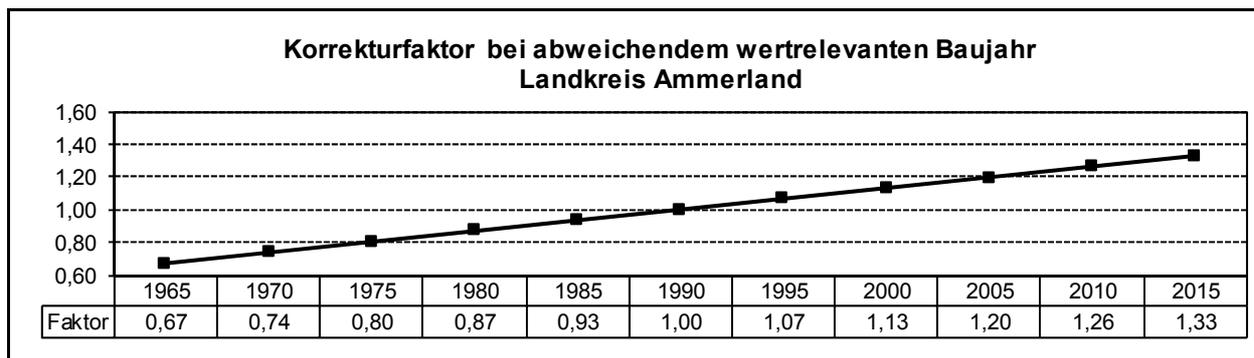
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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

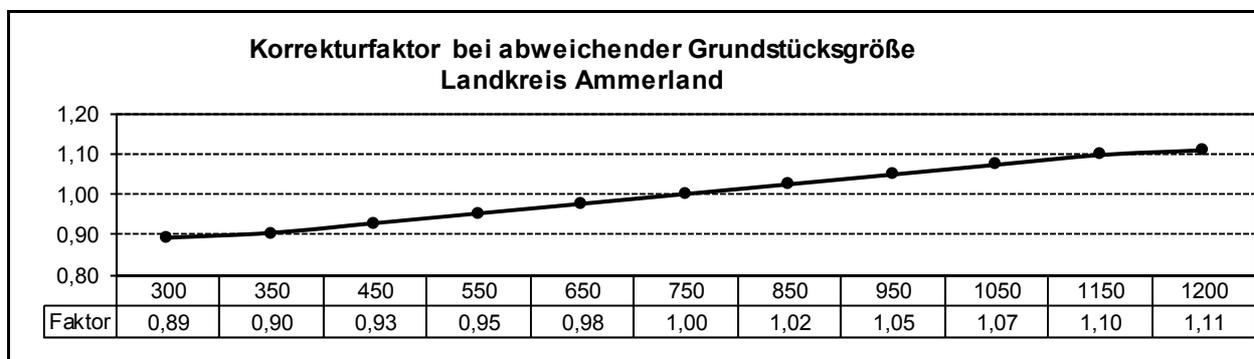
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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.

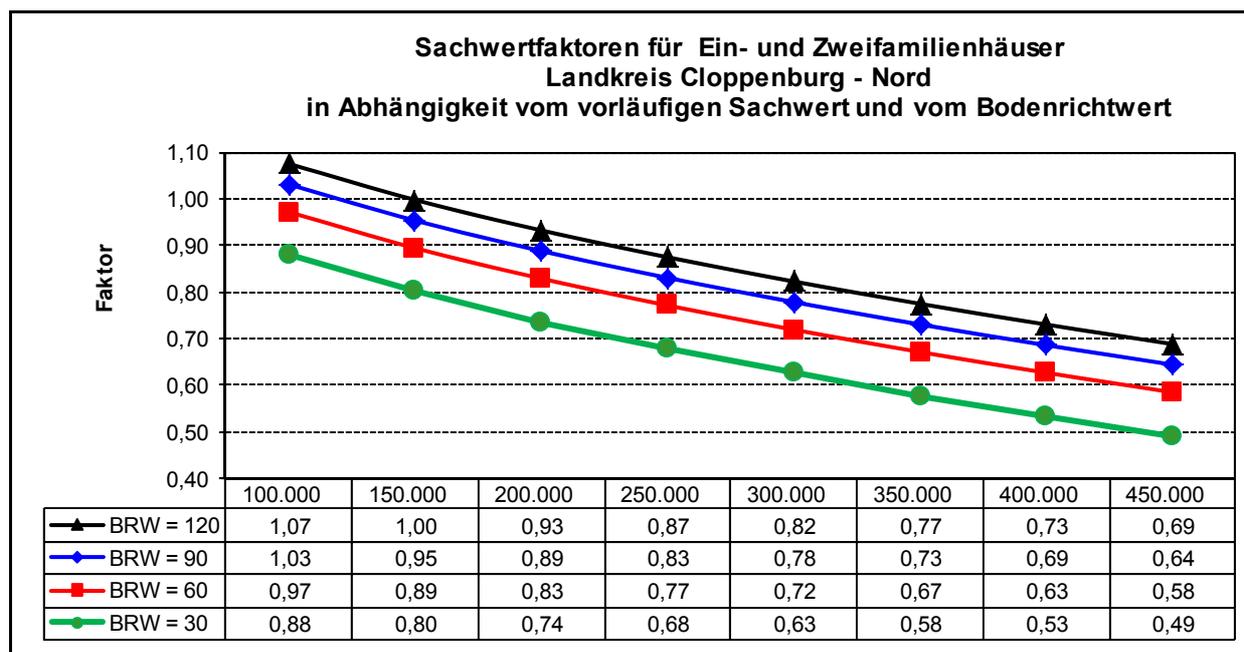
Die Stichprobe für den **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 188 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 105 €/m ²	53 €/m ²
Brutto-Grundfläche	148 m ² – 580 m ²	266 m ²
Baujahr	1968 – 2017	1995
Restnutzungsdauer	20 – 70 Jahre	48 Jahre
Grundstücksgröße	336 m ² – 1.777 m ²	789 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4,0	2,85
Vorläufiger Sachwert	108.000 € – 498.000 €	245.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,43 – 1,01	0,73

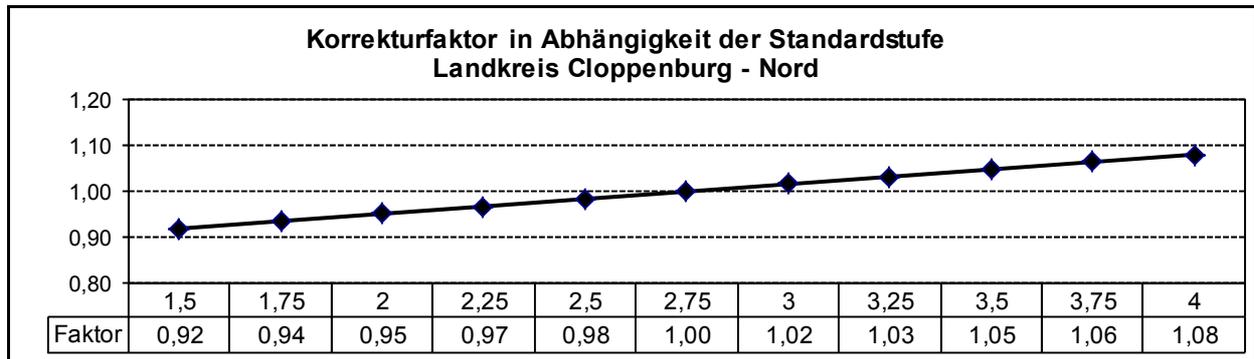
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/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)	1,08
Stadt Friesoythe (Altenoythe Ortskern)	1,02
Barßel, Bösel, Saterland-Ramsloh	1,00
Saterland-Strücklingen	0,97
Saterland-Scharrel	0,95
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,92

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 113 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

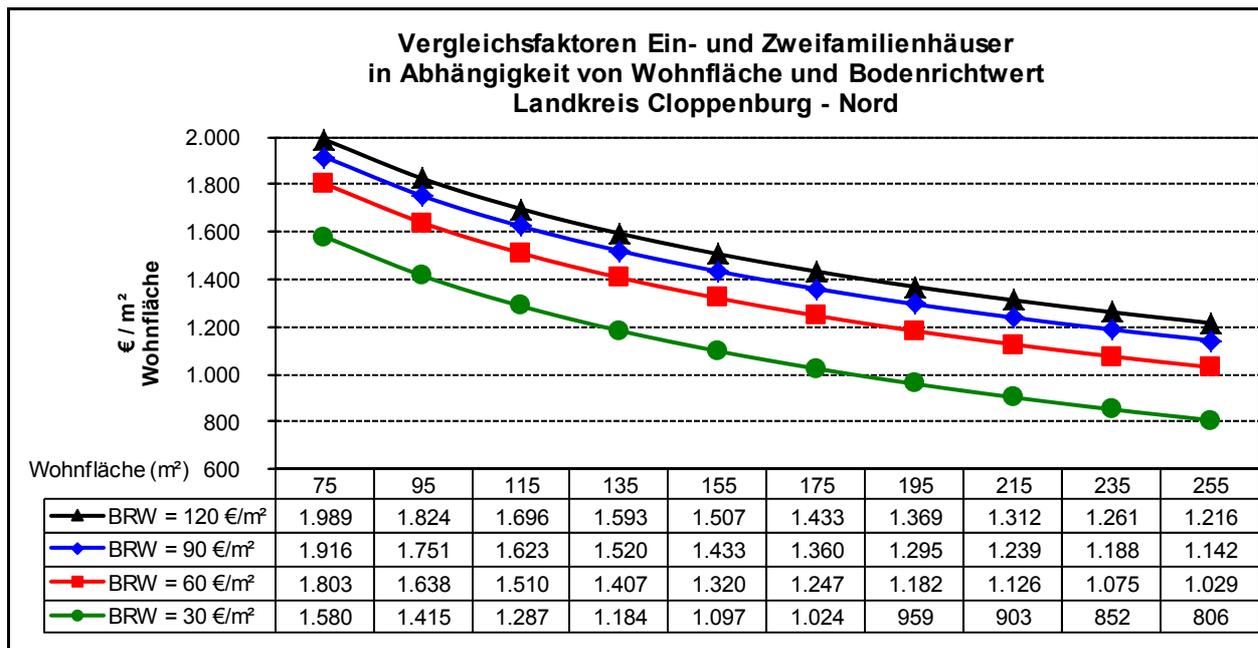
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 105 €/m ²	53 €/m ²
Baujahr	1950 – 2017	1995
Wertrelevantes Baujahr	1969 – 2017	1995
Wohnfläche	89 m ² – 266 m ²	154 m ²
Grundstücksgröße	336 m ² – 1.601 m ²	794 m ²

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

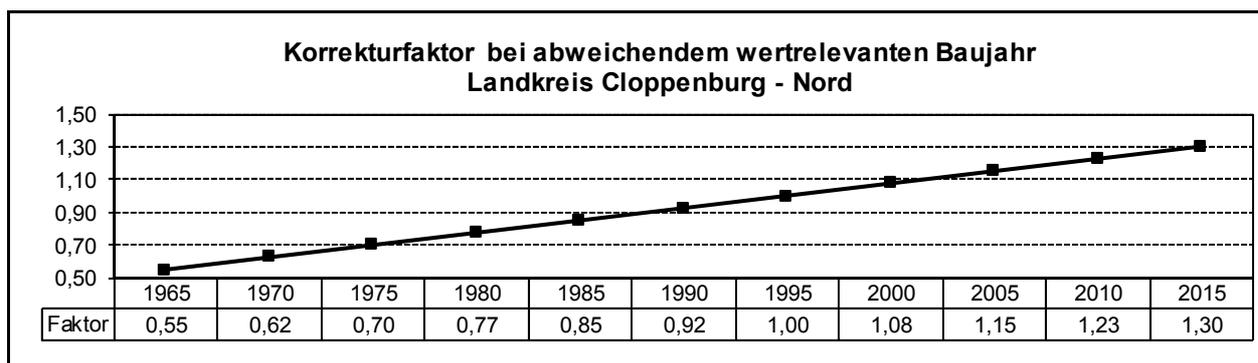
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	155 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

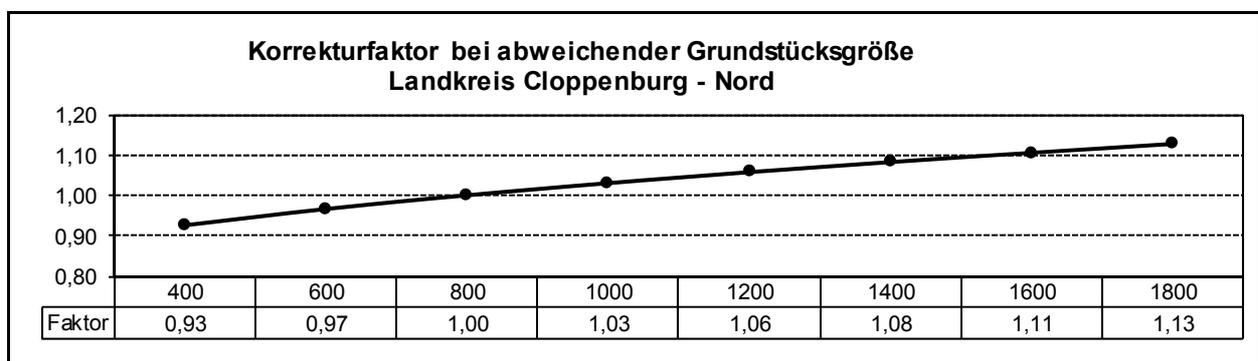
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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

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.

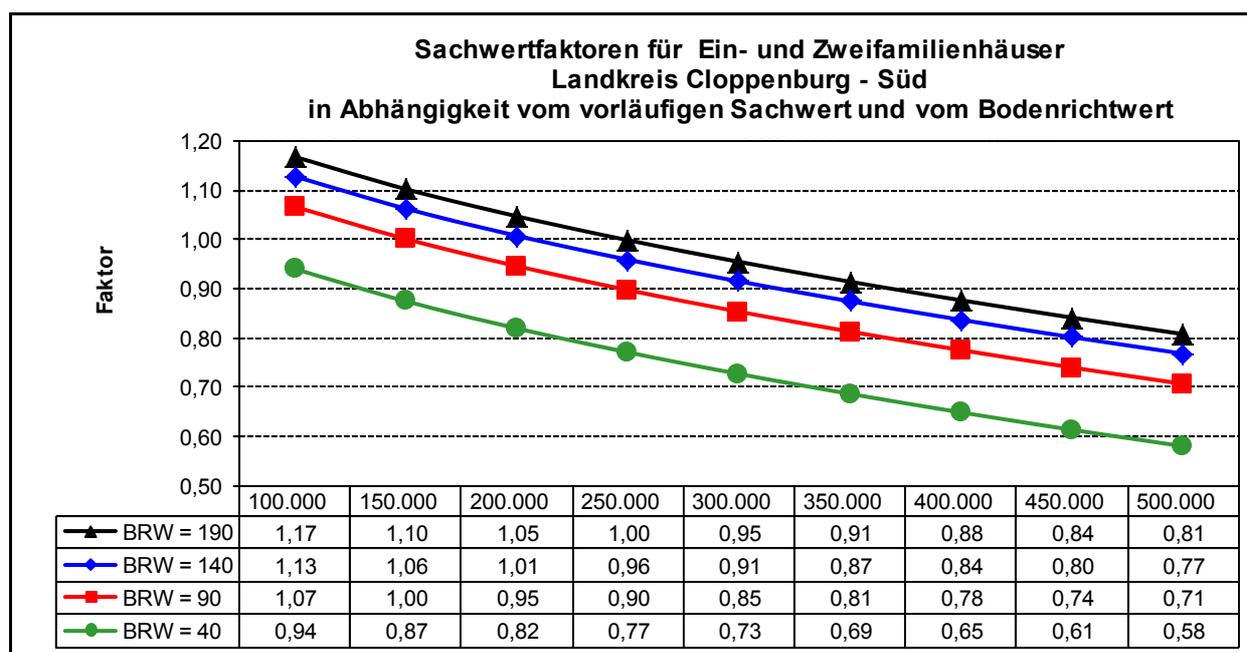
Die Stichprobe für den **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 211 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 175 €/m ²	80 €/m ²
Brutto-Grundfläche	156 m ² – 676 m ²	260 m ²
Baujahr	1966 – 2018	1992
Restnutzungsdauer	18 – 70 Jahre	45 Jahre
Grundstücksgröße	316 m ² – 1.557 m ²	758 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4,0	2,90
Vorläufiger Sachwert	111.000 € – 490.000 €	261.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,54 – 1,14	0,82

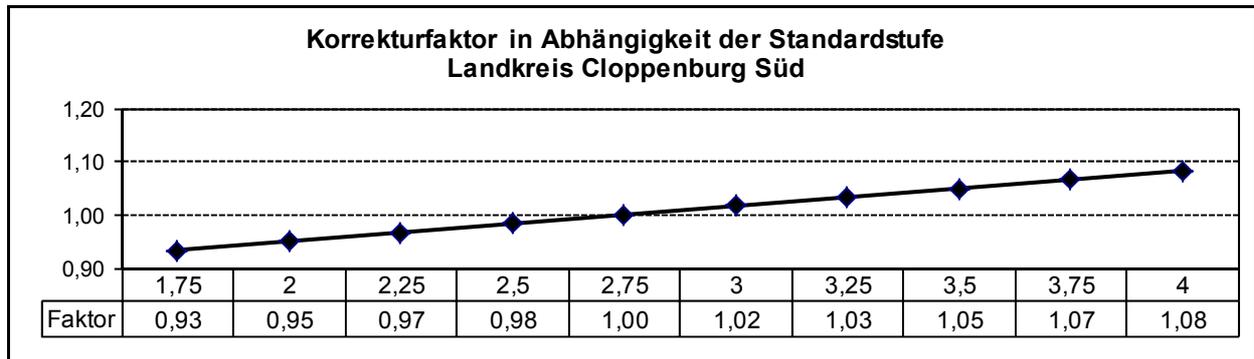
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/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, Molbergen	1,00
Lastrup	0,98
Lindern, Stadt Lönigen	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 170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

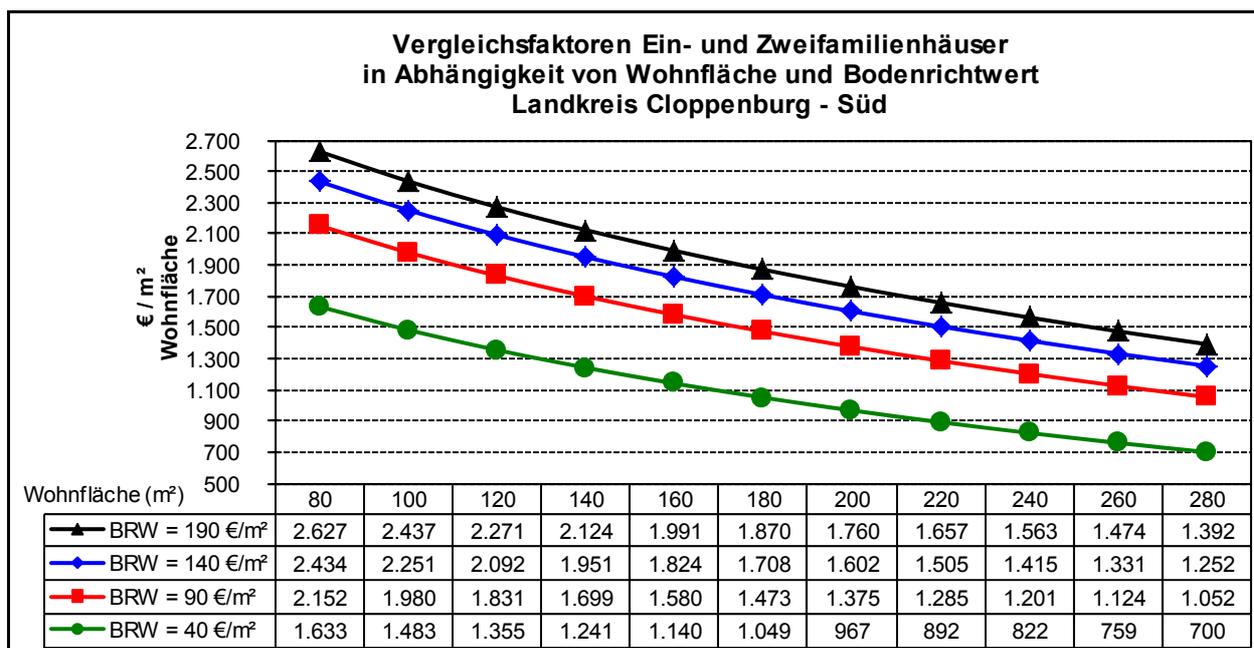
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 175 €/m ²	80 €/m ²
Baujahr	1950 – 2017	1992
Wertrelevantes Baujahr	1962 – 2017	1993
Wohnfläche	85 m ² – 265 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	398 m ² – 1.557 m ²	777 m ²

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

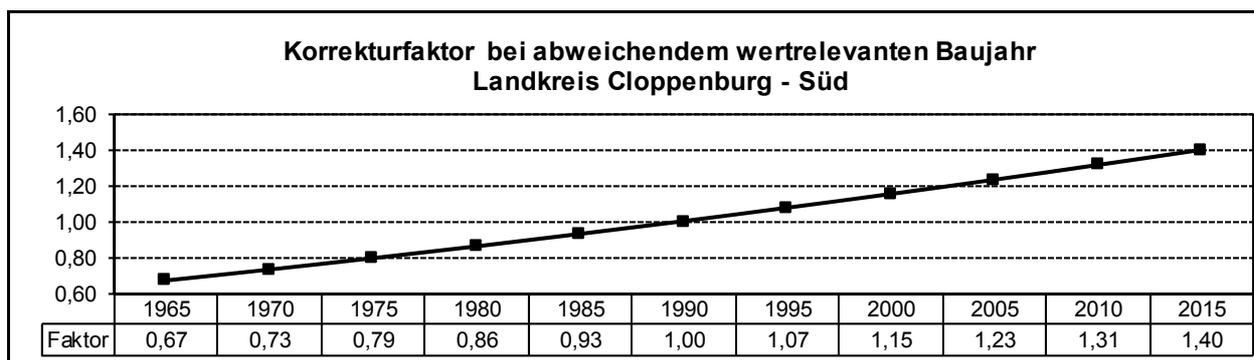
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

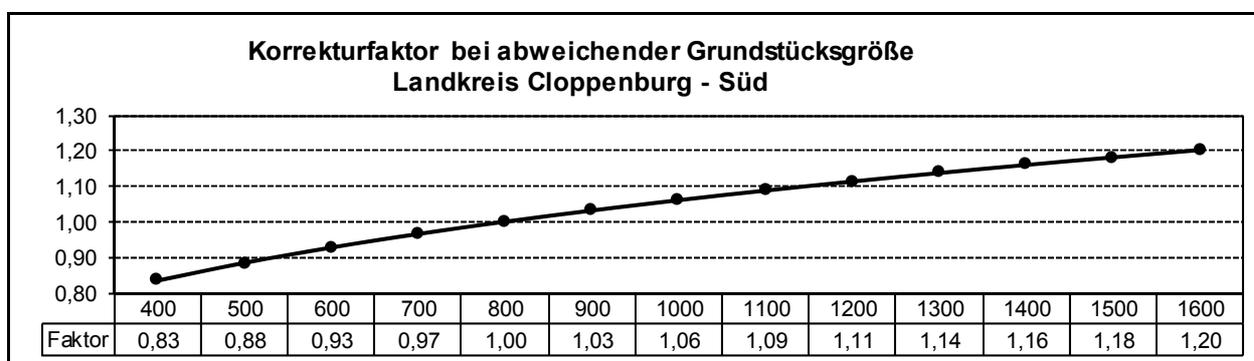
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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

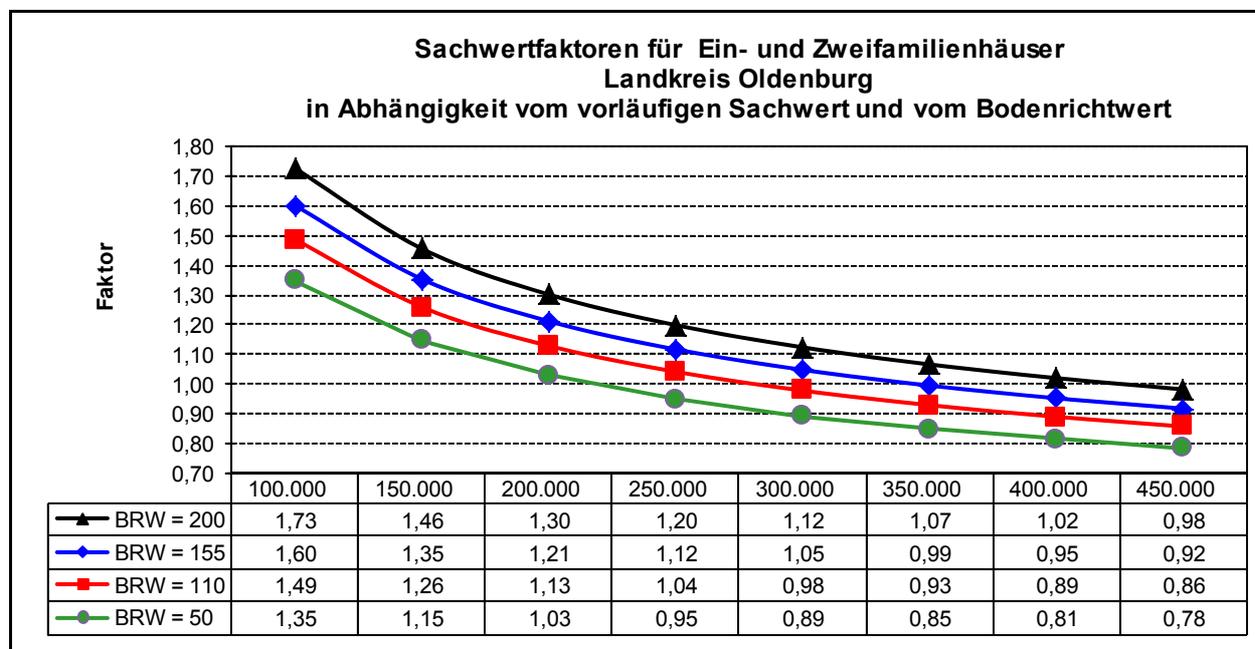
Für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 295 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 175 €/m ²	110 €/m ²
Brutto-Grundfläche	100 m ² – 609 m ²	227 m ²
Baujahr	1950 – 2017	1981
Restnutzungsdauer	13 – 69 Jahre	36 Jahre
Grundstücksgröße	306 m ² – 1.699 m ²	755 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8 – 4,1	2,60
Vorläufiger Sachwert	109.000 € – 524.000 €	237.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,58 – 1,62	0,98

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

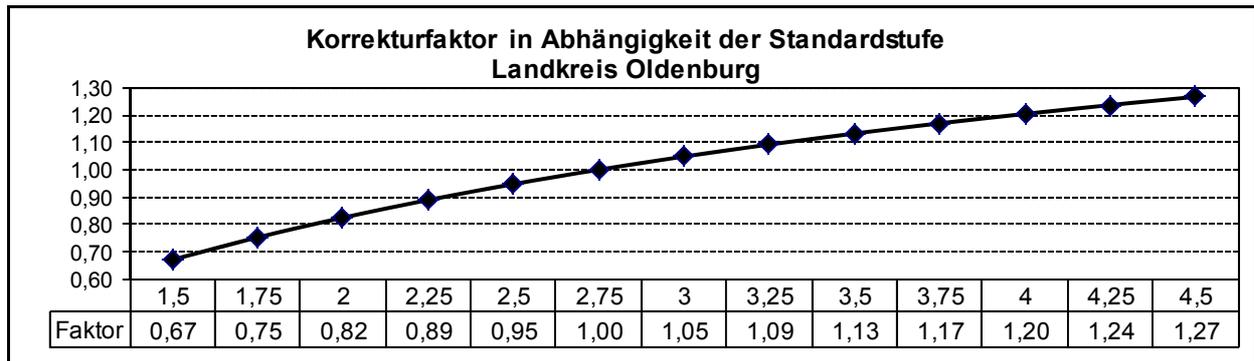
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 mittel
Bauweise	massiv

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
Ganderkesee, Hatten, Stadt Wildeshausen	1,02
Dötlingen, 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 299 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

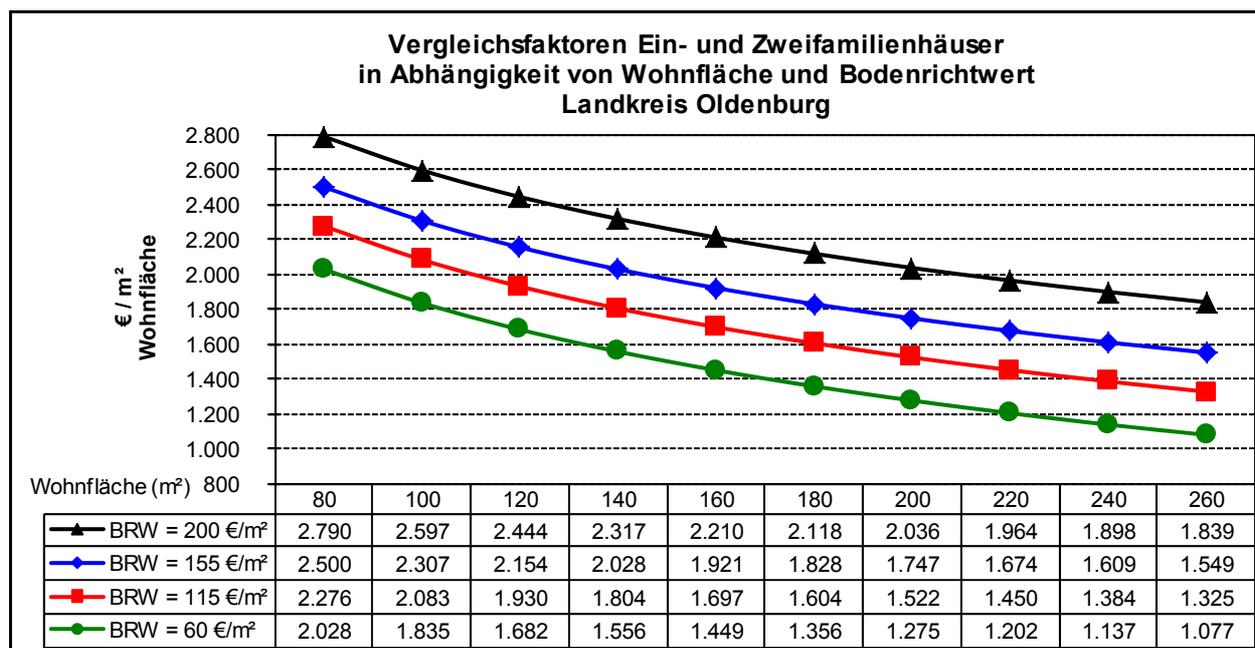
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 175 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1950 – 2017	1980
Wertrelevantes Baujahr	1962 – 2017	1983
Wohnfläche	63 m ² – 290 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 1.703 m ²	742 m ²

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

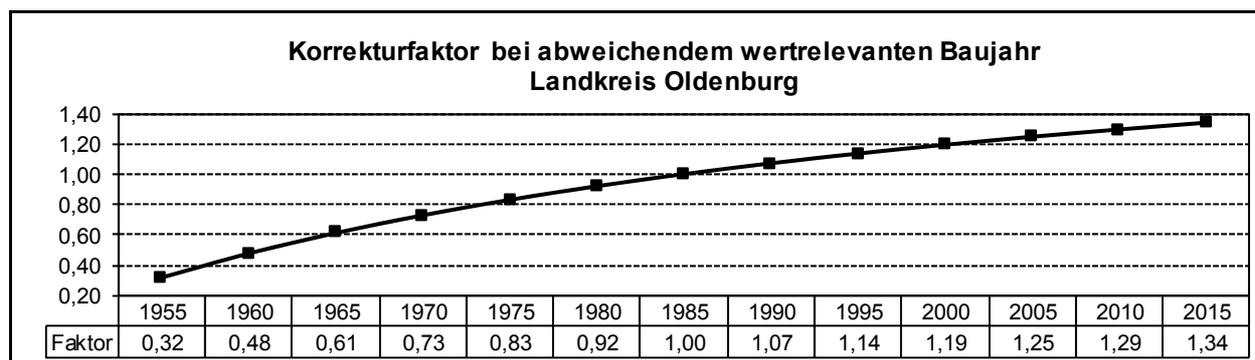
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

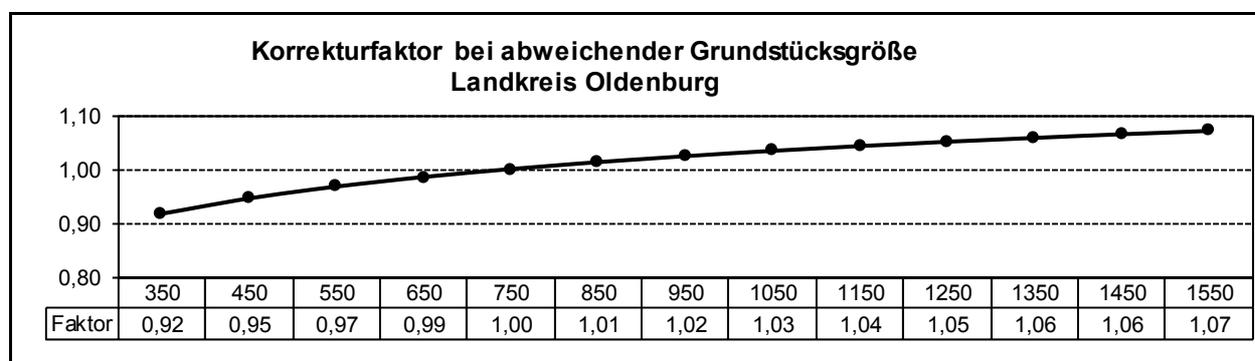
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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

9.2.3.14 Sachwertfaktoren Landkreis Vechta

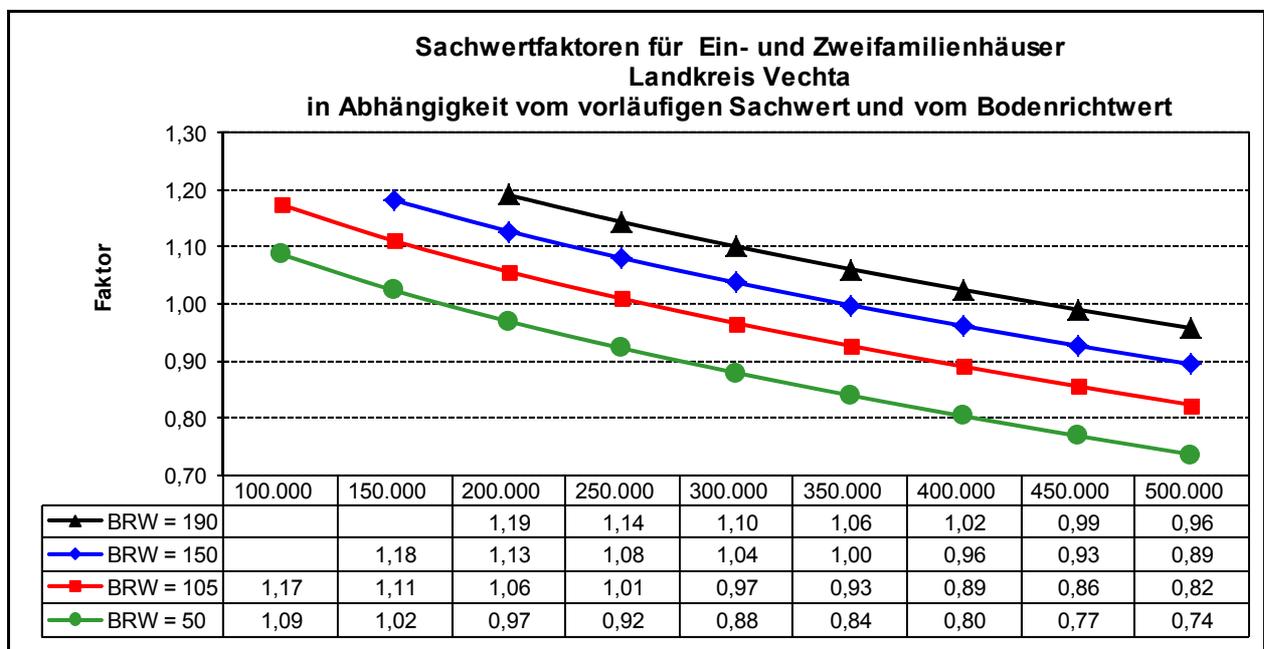
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 218 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² – 190 €/m ²	105 €/m ²
Brutto-Grundfläche	147 m ² – 630 m ²	274 m ²
Baujahr	1968 – 2013	1993
Restnutzungsdauer	20 – 65 Jahre	45 Jahre
Grundstücksgröße	302 m ² – 1.341 m ²	710 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,1 – 3,8	2,70
Vorläufiger Sachwert	131.000 € – 495.000 €	261.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,54 – 1,57	0,95

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

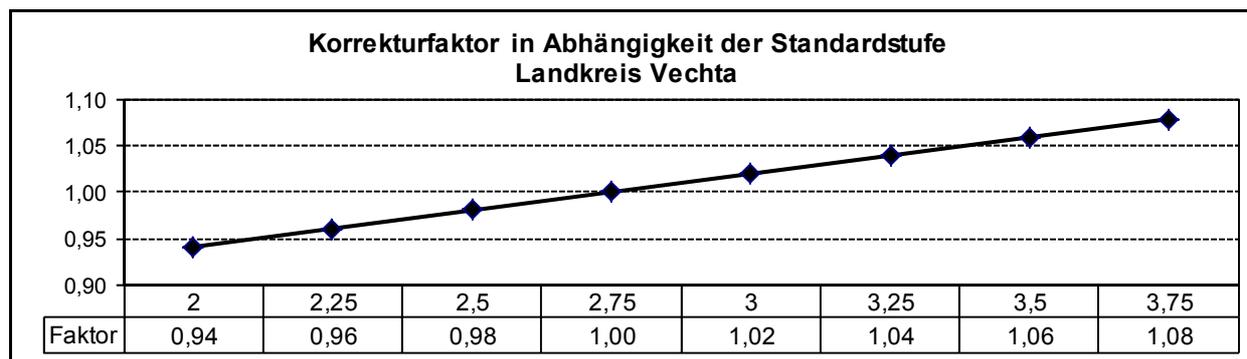
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 mittel
Bauweise	massiv

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 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	1,10	Steinfeld	0,97
Stadt Lohne	1,04	Goldenstedt	0,96
Stadt Damme	1,00	Holdorf	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 266 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

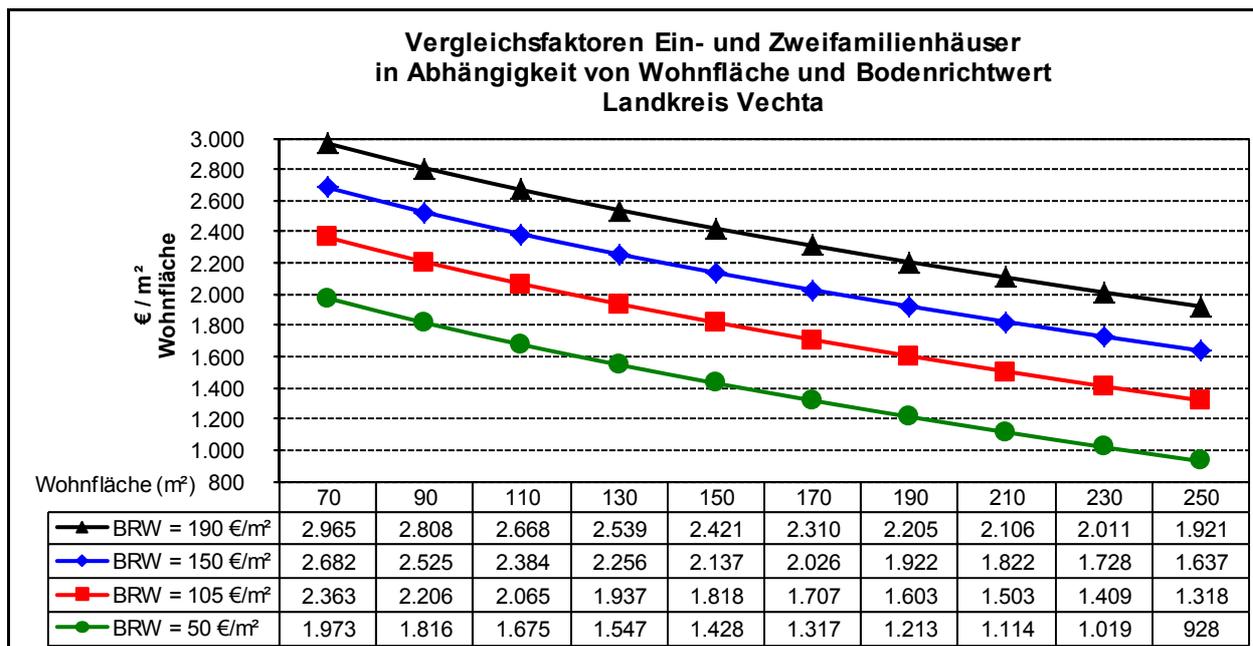
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2018
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 190 €/m ²	105 €/m ²
Baujahr	1950 – 2018	1991
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2018	1992
Wohnfläche	72 m ² – 266 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	195 m ² – 1.542 m ²	714 m ²

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

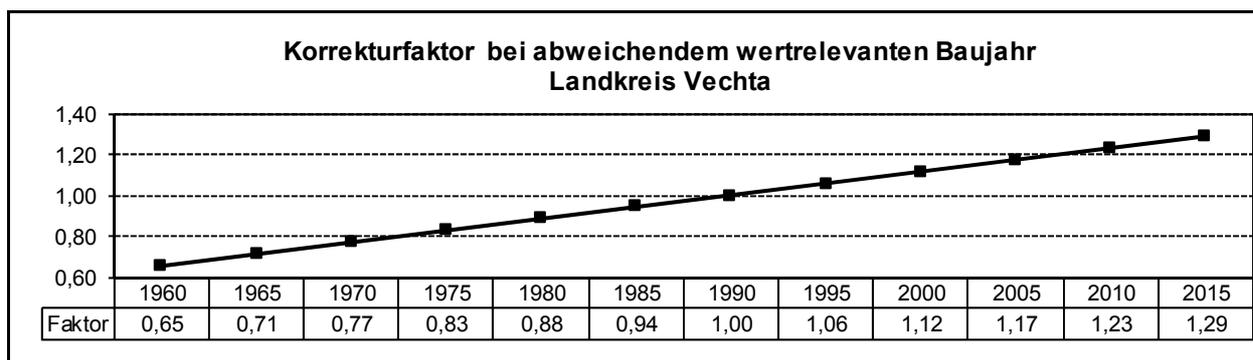
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

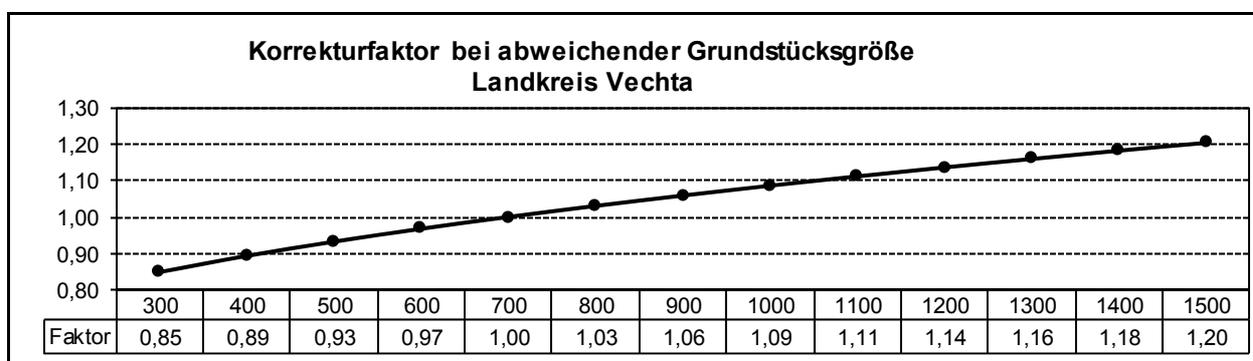
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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

9.2.3.16 Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch

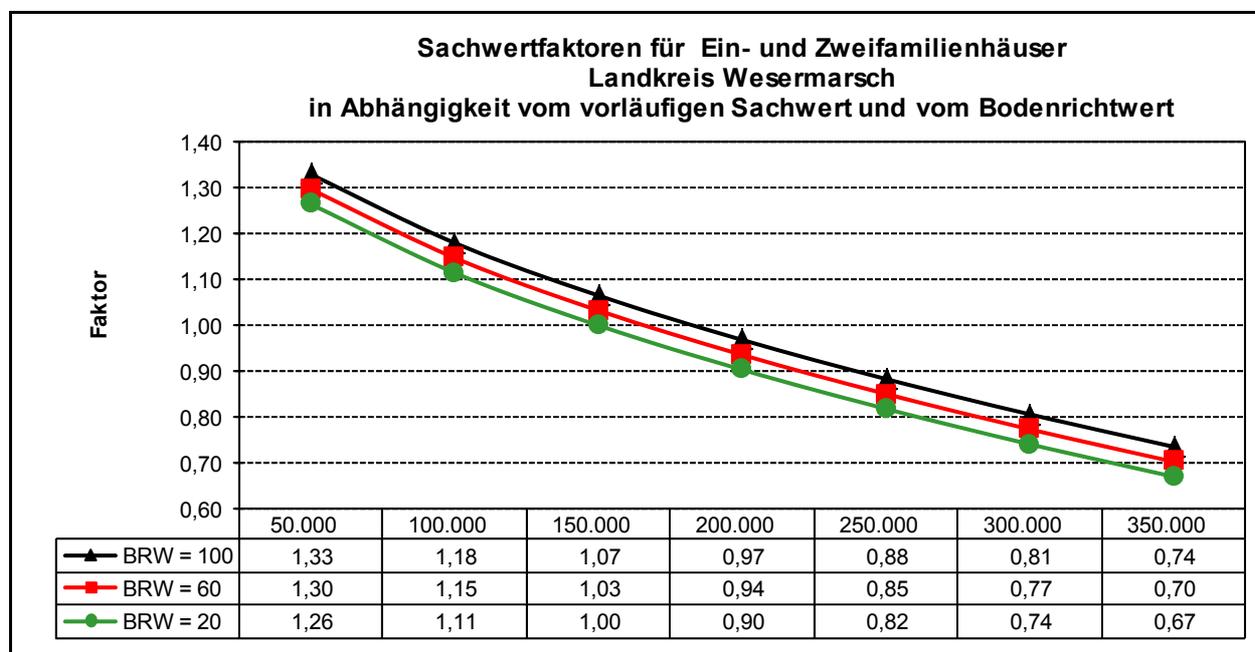
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 156 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 100 €/m ²	60 €/m ²
Brutto-Grundfläche	127 m ² – 455 m ²	240 m ²
Baujahr	1953 – 2005	1978
Restnutzungsdauer	14 – 58	33
Grundstücksgröße	411 m ² – 1.268 m ²	781 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,7 – 4,0	2,41
Vorläufiger Sachwert	50.000 € – 347.000 €	167.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,46 – 1,51	0,99

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/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 die Gemeinde **Nordenham**.

Eine Abhängigkeit von der Standardstufe konnte im Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden.

Für abweichende 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, Butjadingen	1,02
Brake	1,03
Elsfleth, Jade	1,05
Lemwerder	1,10
Nordenham	1,00
Ovelgönne	0,98
Stadland	0,94

9.2.3.17 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

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

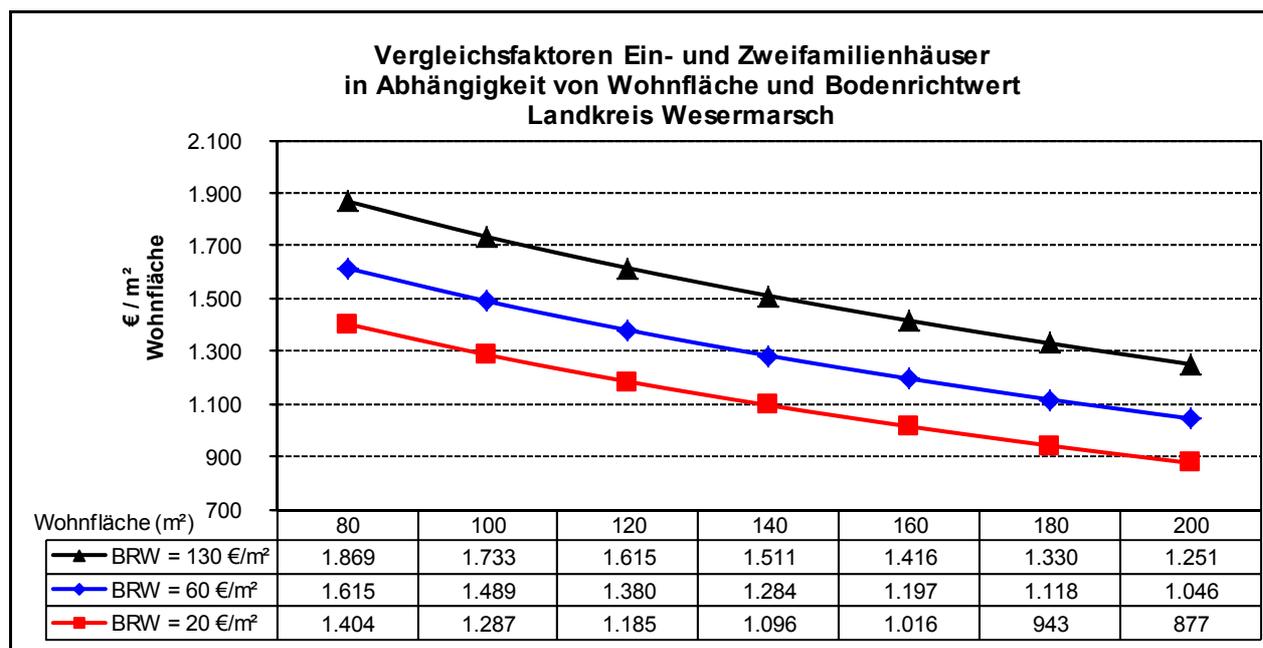
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² – 130 €/m ²	58 €/m ²
Baujahr	1955 – 2009	1976
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2009	1979
Wohnfläche	73 m ² – 200 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße	411 m ² – 1.268 m ²	780 m ²

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

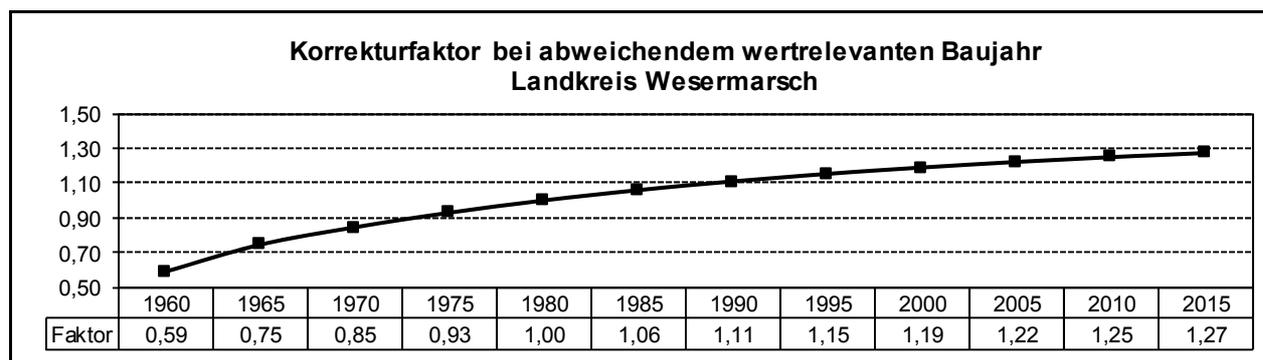
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

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

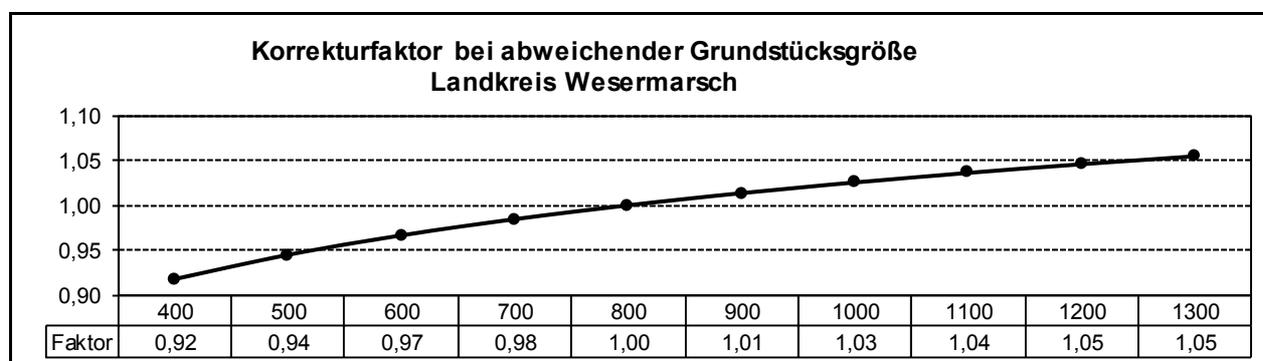
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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

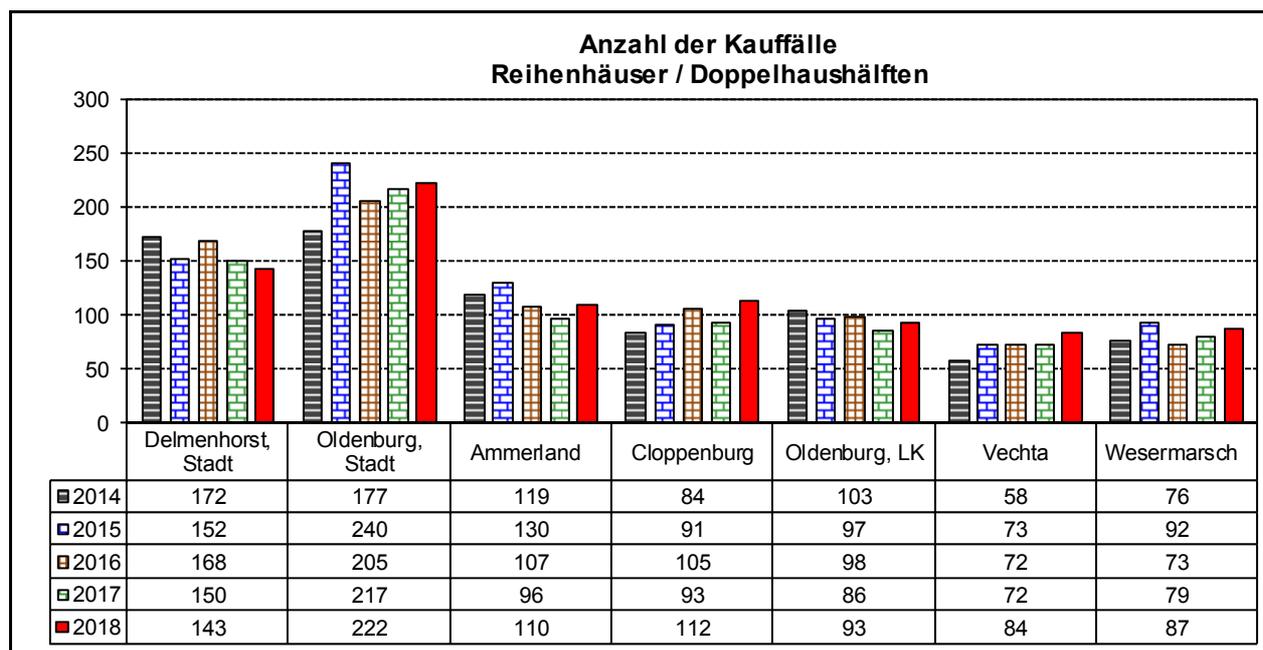
Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Volleigentum stehen, werden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg auch entsprechende Wohngebäude gehandelt, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Für sie werden im Allgemeinen geringere Kaufpreise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

Aus den Jahren 2017 und 2018 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 45 auswertbare Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (15 Verträge) und Vechta (30 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 (€/m ²) Median (Spanne)	Bodenrichtwert (€/m ²) Median (Spanne)	Rendite % Median (Spanne)
Cloppenburg	0,87 (0,40 – 1,11)	62 (36 – 93)	1.133 (313 – 1.481)	70 (33 – 80)	0,84 (0,12 – 4,33)
Vechta	0,71 (0,48 – 1,36)	83 (8 – 94)	1.491 (747 – 2.045)	110 (28 – 185)	1,42 (0,05 – 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 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	12 (9)	1925 (1927)	110 (120)	1.060 (953)	122.000 (125.000)
Baujahr 1950 bis 1977	30 (30)	1971 (1972)	106 (103)	1.484 (1.347)	161.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (8)	1980 (1980)	102 (112)	1.506 (1.344)	172.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	12 (4)	1996 (1992)	120 (111)	1.706 (1.628)	196.000 (188.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	0 (2)	*)	*)	*)	*)

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in der Stadt Oldenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	18 (14)	1922 (1910)	120 (100)	1.694 (1.644)	207.000 (161.000)
Baujahr 1950 bis 1977	59 (65)	1961 (1960)	96 (92)	1.847 (1.700)	175.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (23)	1981 (1980)	107 (115)	2.069 (1.858)	243.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	45 (37)	1999 (2000)	113 (116)	2.240 (2.167)	231.000 (260.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	12 (21)	2018 (2017)	125 (111)	2.617 (2.487)	306.000 (279.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	3 (2)	1910 *)	105 *)	1.857 *)	195.000 *)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (11)	1963 (1964)	99 (110)	1.634 (1.045)	148.000 (124.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (9)	1982 (1986)	128 (98)	1.715 (1.513)	220.000 (149.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	27 (34)	1998 (2004)	113 (116)	2.059 (2.025)	236.000 (231.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	25 (19)	2018 (2016)	115 (123)	2.258 (2.024)	259.000 (240.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (1)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	12 (6)	1966 (1970)	102 (121)	1.197 (891)	136.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (3)	1981 (1984)	144 (125)	986 (1.496)	140.000 (167.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	24 (26)	1997 (1996)	118 (109)	1.339 (1.276)	160.000 (159.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	14 (9)	2018 (2017)	105 (110)	1.842 (2.145)	180.000 (238.000)

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (19)	1964 (1965)	104 (100)	1.311 (1.362)	140.000 (125.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (5)	1980 (1980)	100 (113)	1.812 (1.130)	170.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	22 (22)	1998 (2000)	110 (120)	1.681 (1.747)	193.000 (198.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	10 (3)	2018 (2016)	112 (114)	2.099 (2.072)	226.000 (243.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (2)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	11 (10)	1966 (1971)	102 (110)	1.843 (1.370)	170.000 (172.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (4)	1983 (1979)	120 (121)	1.747 (1.666)	225.000 (194.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	28 (26)	1996 (1998)	112 (120)	1.797 (1.575)	200.000 (190.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	5 (1)	2018 (*)	109 (*)	1.972 (*)	215.000 (*)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Wesermarsch 2018 (2017)**

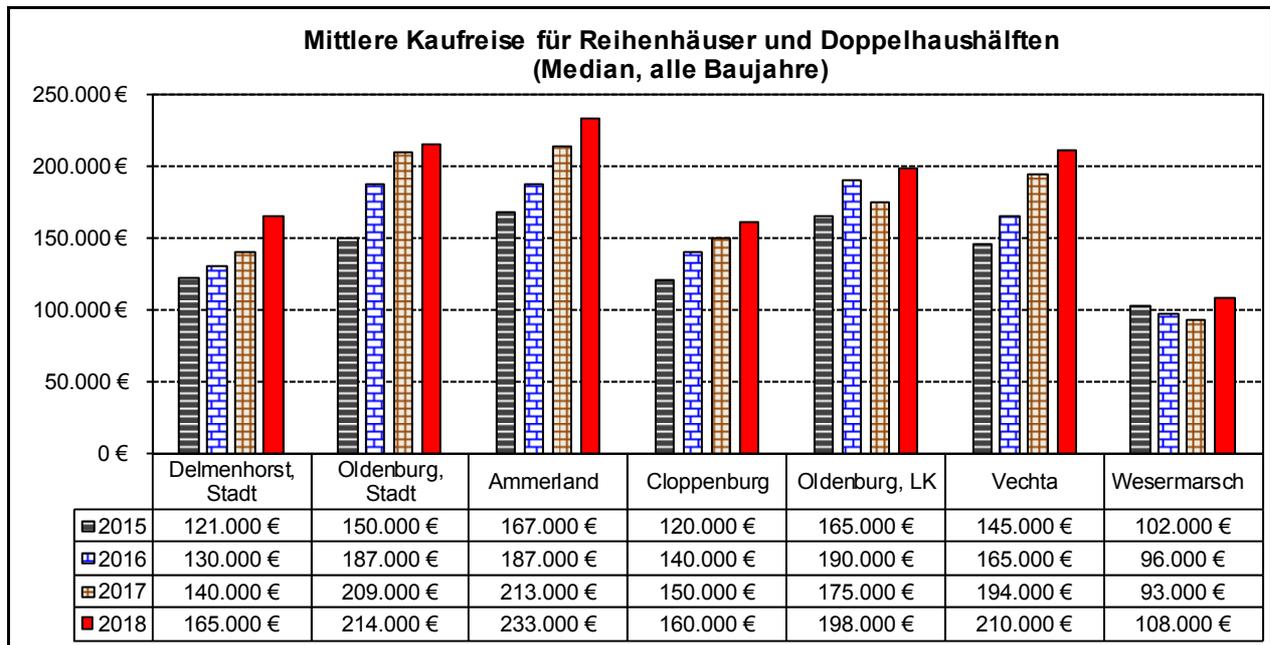
verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	15 (14)	1910 (1928)	90 (98)	882 (537)	75.000 (59.000)
Baujahr 1950 bis 1977	23 (22)	1962 (1960)	105 (89)	952 (894)	88.000 (79.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (5)	1982 (1982)	108 (116)	1.239 (923)	131.000 (120.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	18 (12)	1997 (1998)	112 (110)	1.328 (1.426)	142.000 (162.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	2 (4)	*) (2017)	*) (110)	*) (1.887)	*) (203.000)

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

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>

Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** können Sie dort online schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhausein-/Zweifamilienhaus oder Ihre Eigentumswohnung ermitteln.

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:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

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

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:	
Welchen Wert hat ein Reihnhaus 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)	2.017 €/m ²
Korrekturfaktor für Baujahr	1,05
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,03
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße	2.017 €/m ² x 1,05 x 1,03 = rd. 2.181 €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	110 m ² x 2.181 €/m ² = rd. 240.000 €

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

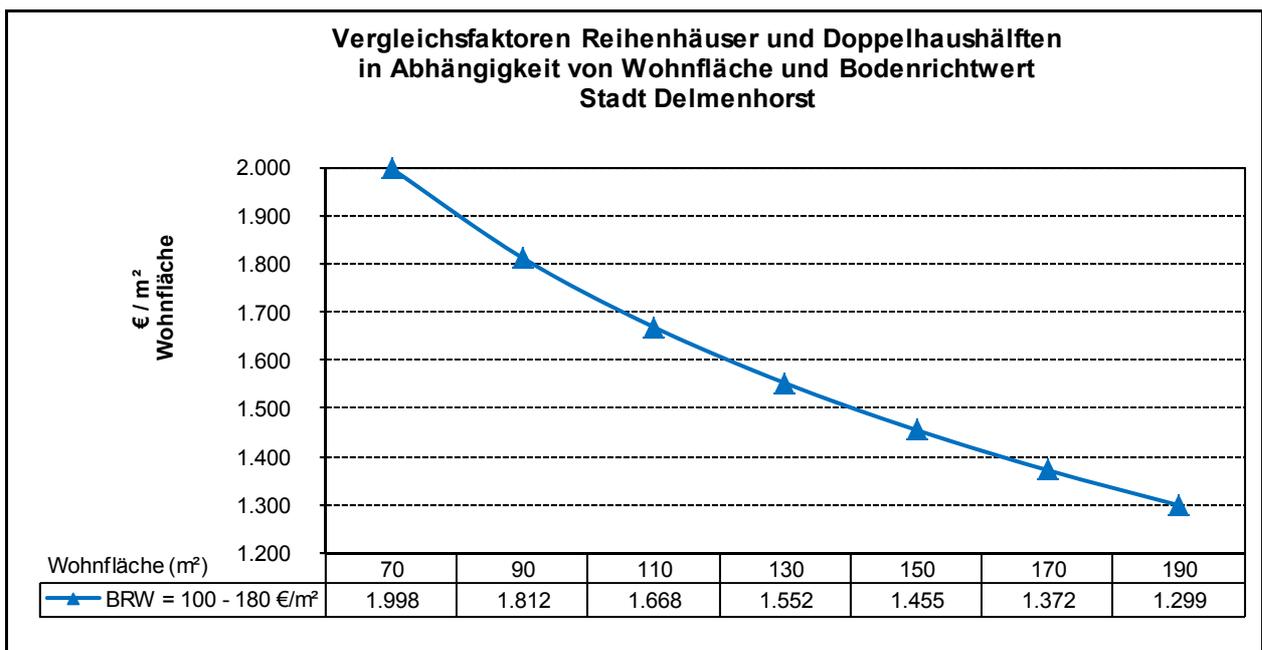
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 137 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 160 €/m ²	125 €/m ²
Baujahr	1952 – 2016	1973
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2016	1978
Wohnfläche	66 m ² – 200 m ²	106 m ²
Grundstücksgröße	118 m ² – 723 m ²	241 m ²

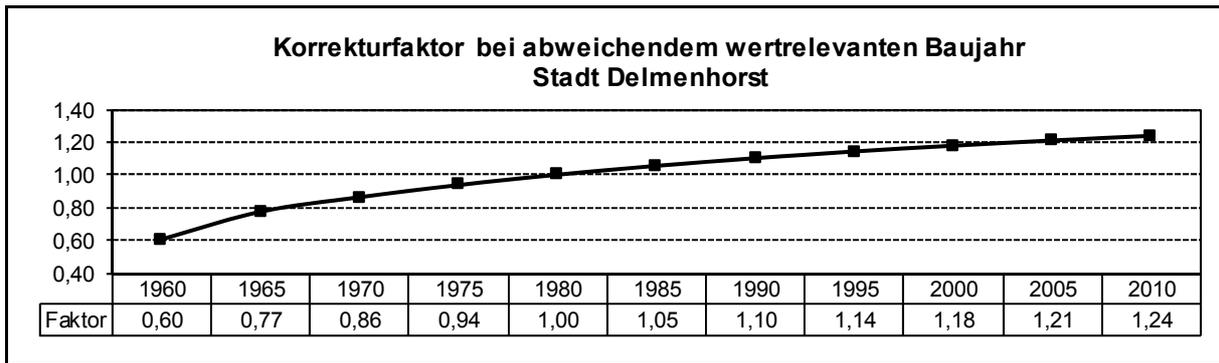
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	105 m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

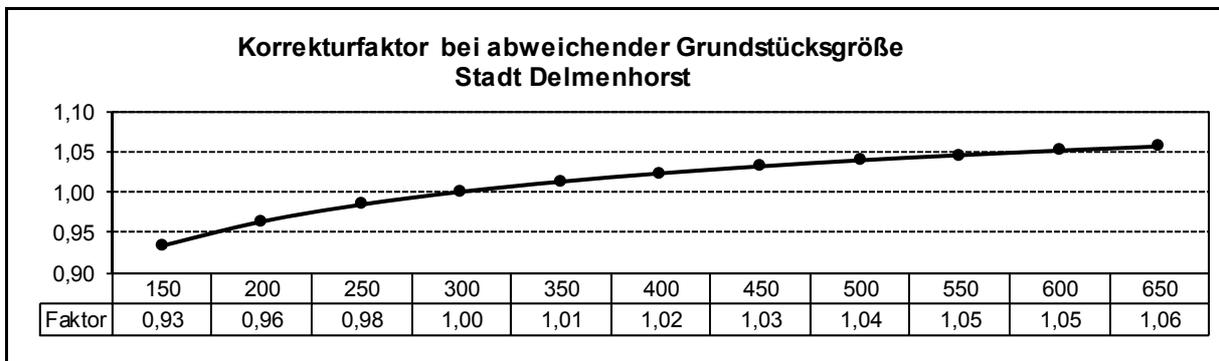
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

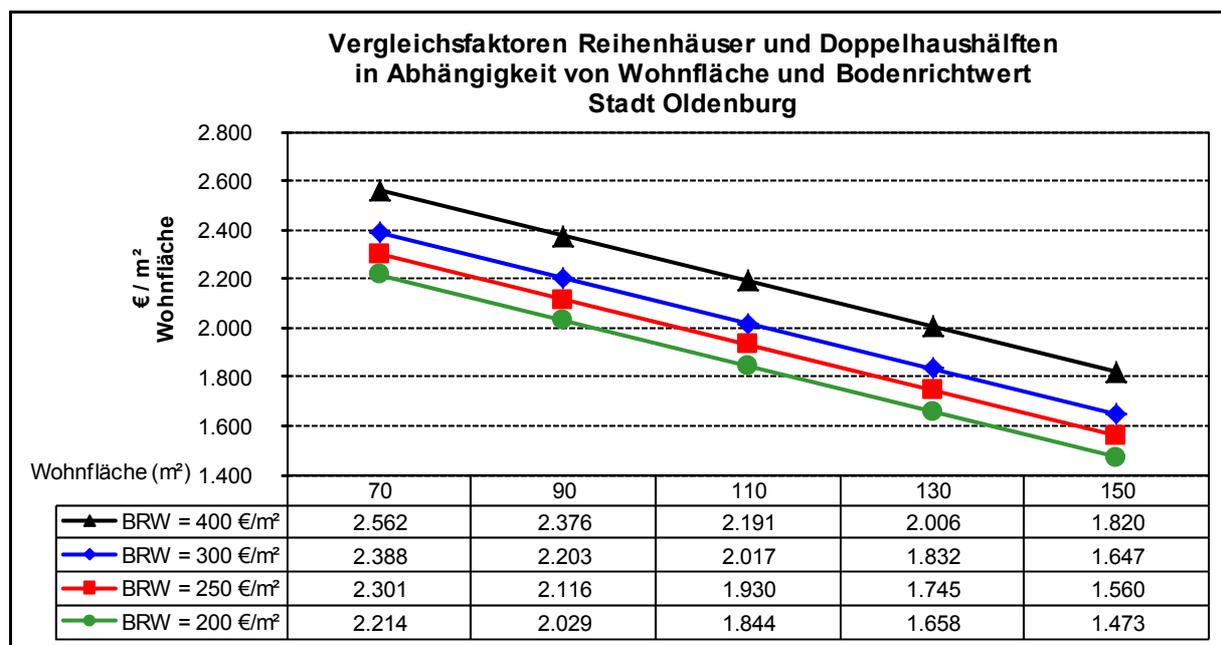
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 125 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² – 400 €/m ²	290 €/m ²
Baujahr	1953 – 2010	1975
Wertrelevantes Baujahr	1958 – 2010	1980
Wohnfläche	70 m ² – 151 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	169 m ² – 492 m ²	300 m ²

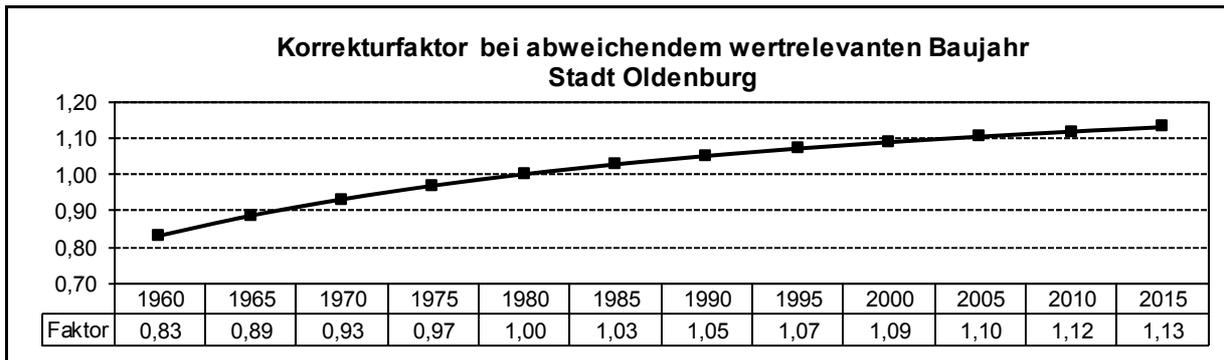
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
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

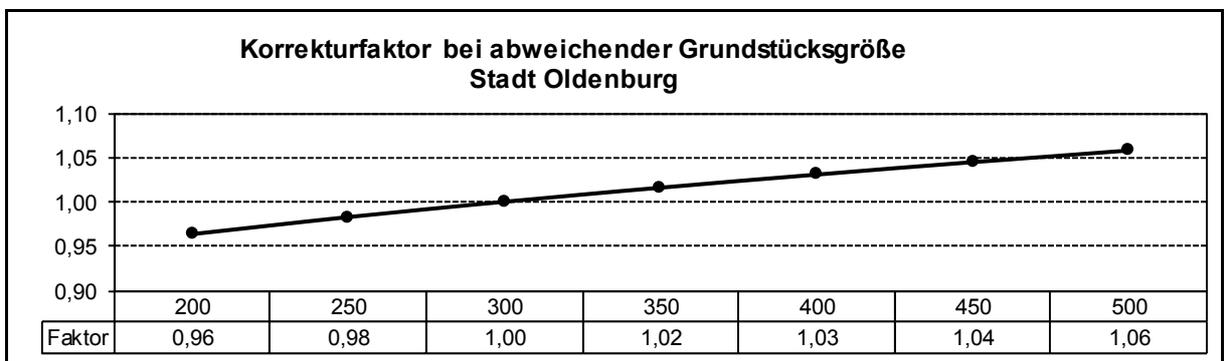
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

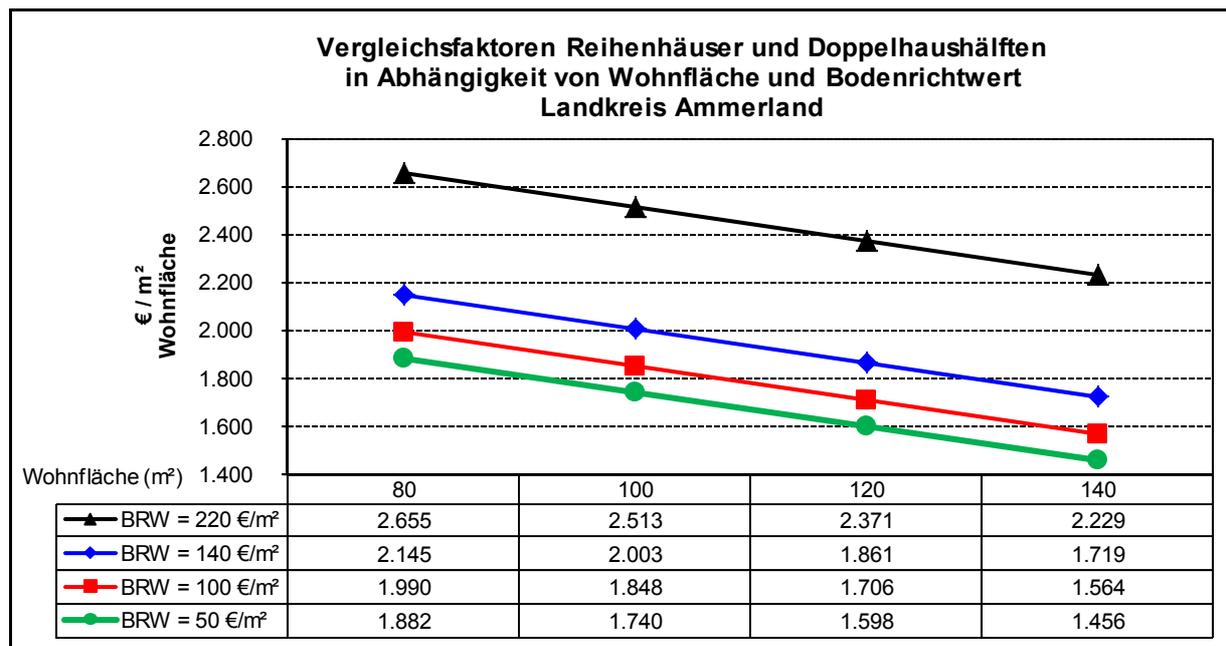
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 92 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 220 €/m ²	144 €/m ²
Baujahr	1966 – 2015	1995
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2015	1995
Wohnfläche	80 m ² – 140 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	156 m ² – 592 m ²	345 m ²

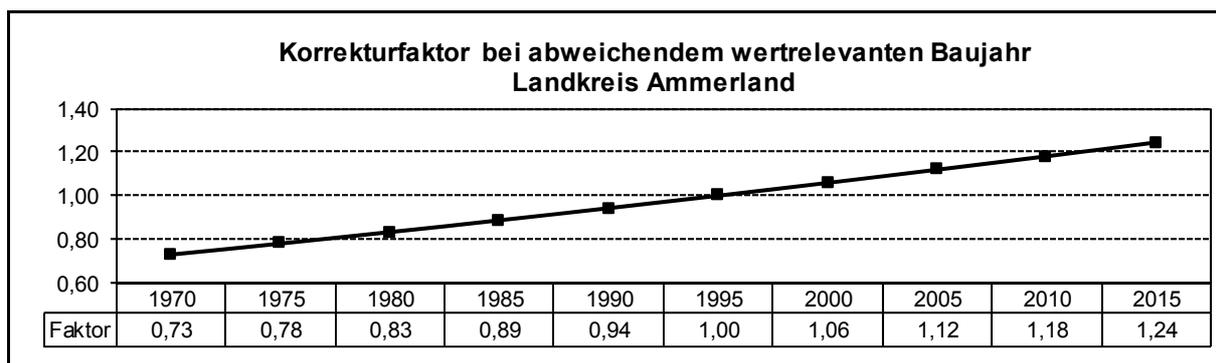
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	140 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

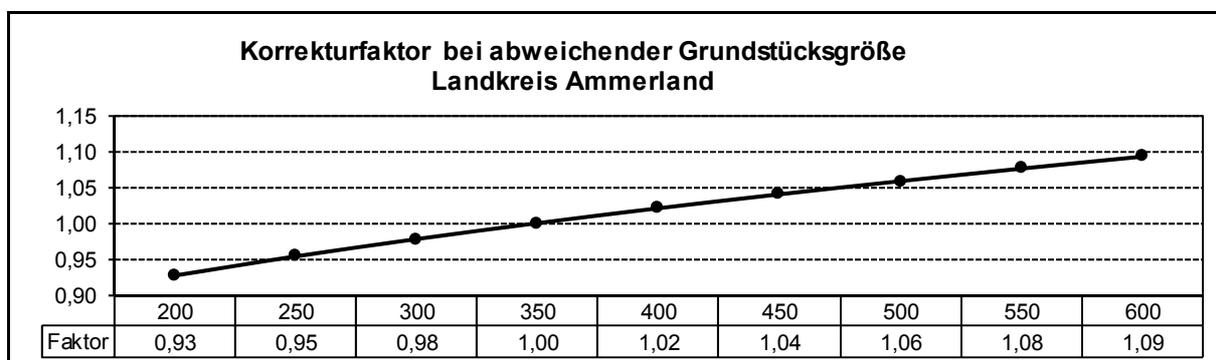
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	1,05
Apen	0,86
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	1,03
Rastede	1,01
Wiefelstede	1,03

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

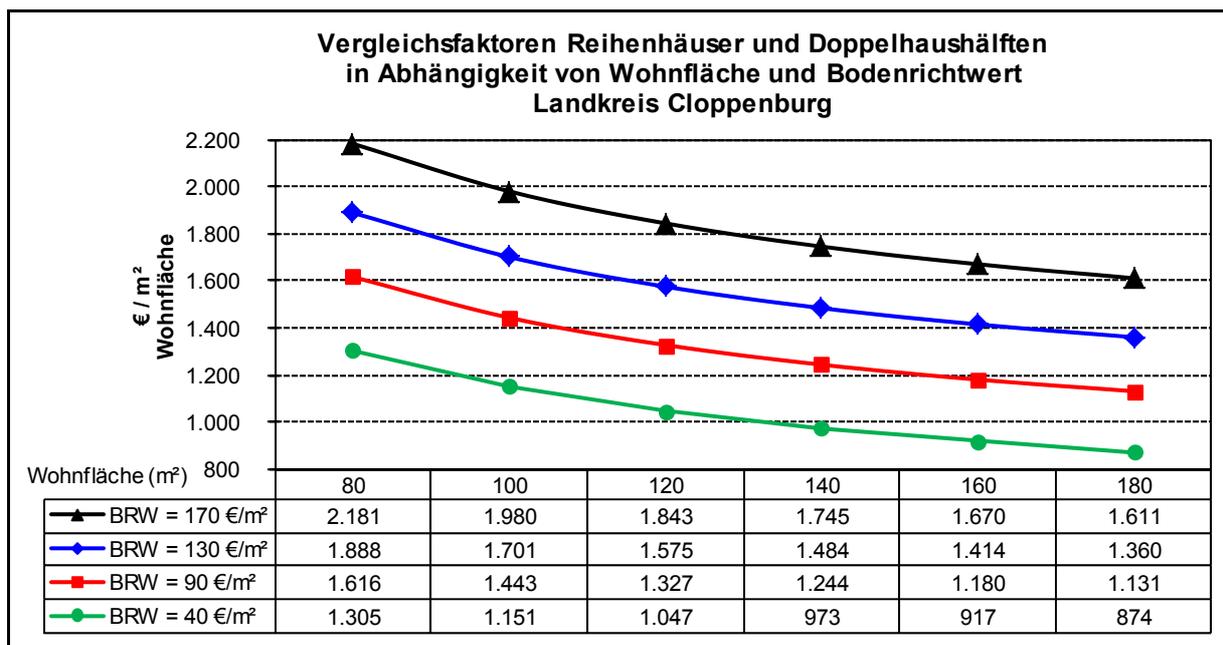
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** 125 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 170 €/m ²	90 €/m ²
Baujahr	1951 – 2075	1995
Wertrelevantes Baujahr	1966 – 2017	1995
Wohnfläche	75 m ² – 175 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	180 m ² – 743 m ²	361 m ²

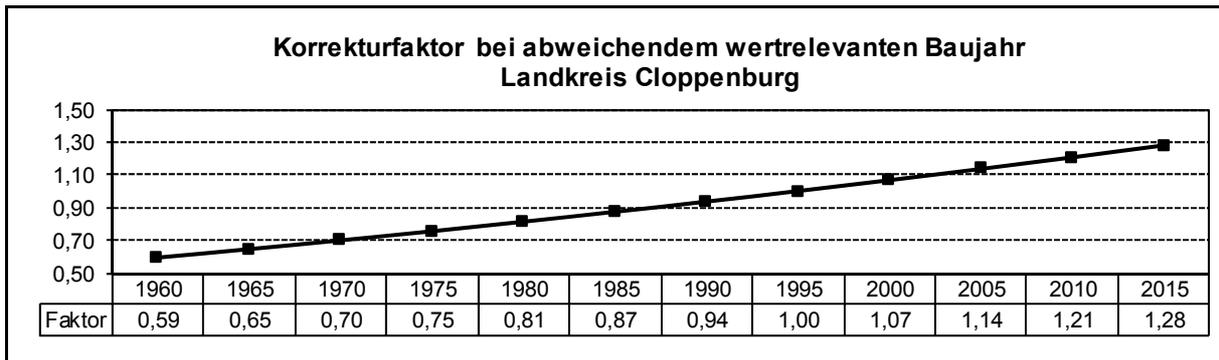
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksgröße	ohne Einfluss
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss
Lagewert (Gemeinde)	1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,10
Cappeln, Emstek, Essen, Stadt Friesoythe (Kernstadt), Garrel, Molbergen	1,02
Lastrup	1,00
Stadt Friesoythe (Altenoythe Ortskern), Lindern, Stadt Löningen	0,98
Bösel, Saterland-Ramsloh, Saterland-Strücklingen	0,93
Barßel, Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile), Saterland-Scharrel	0,90

9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

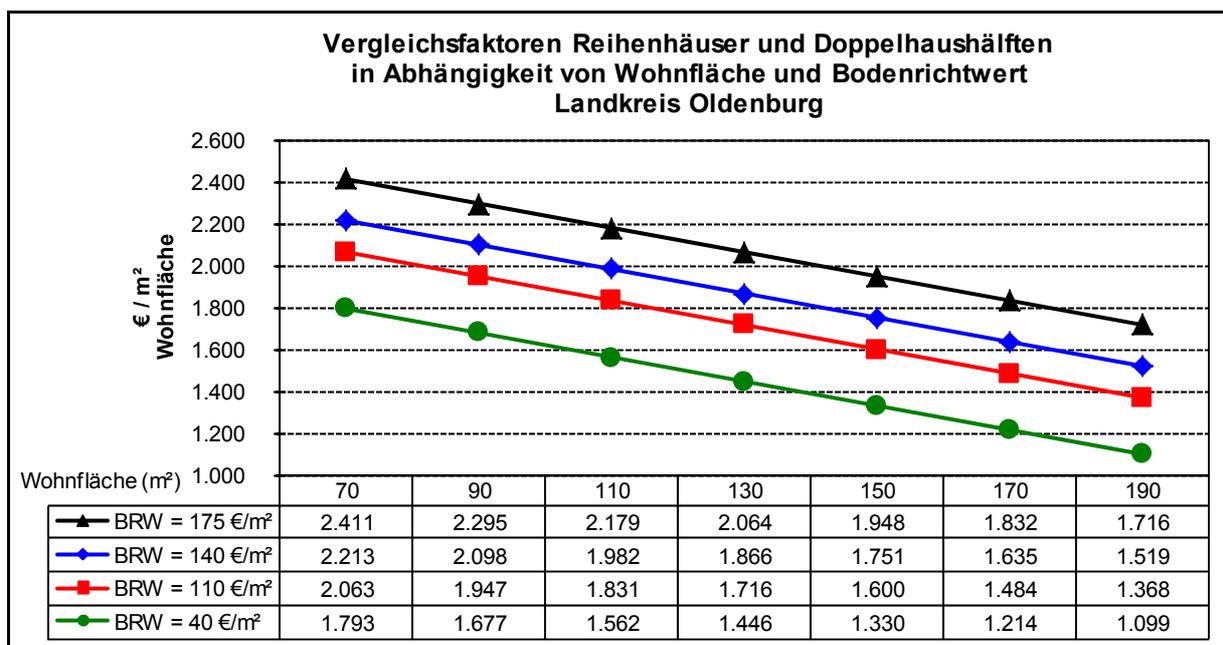
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des Landkreises Oldenburg 126 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 175 €/m ²	110 €/m ²
Baujahr	1950 – 2017	1996
Wertrelevantes Baujahr	1967 – 2017	1996
Wohnfläche	68 m ² – 184 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	132 m ² – 759 m ²	365 m ²

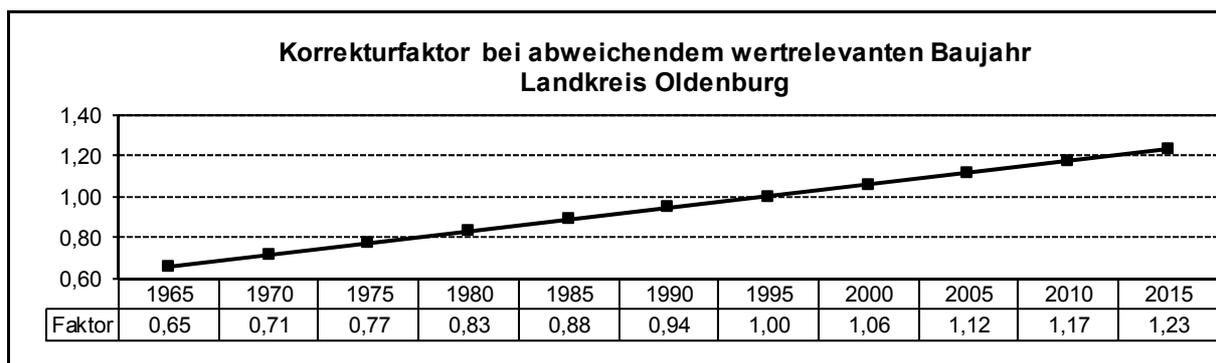
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
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



Eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

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

9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

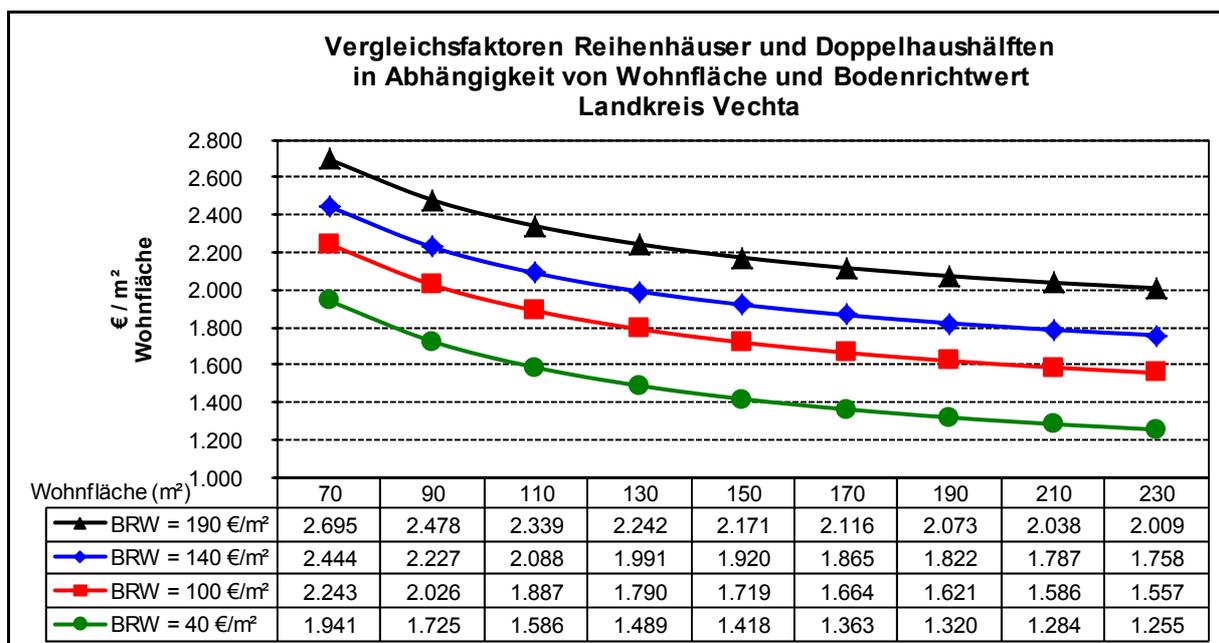
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 116 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 190 €/m ²	103 €/m ²
Baujahr	1956 – 2017	1995
Wertrelevantes Baujahr	1970 – 2017	1995
Wohnfläche	66 m ² – 230 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	132 m ² – 725 m ²	348 m ²

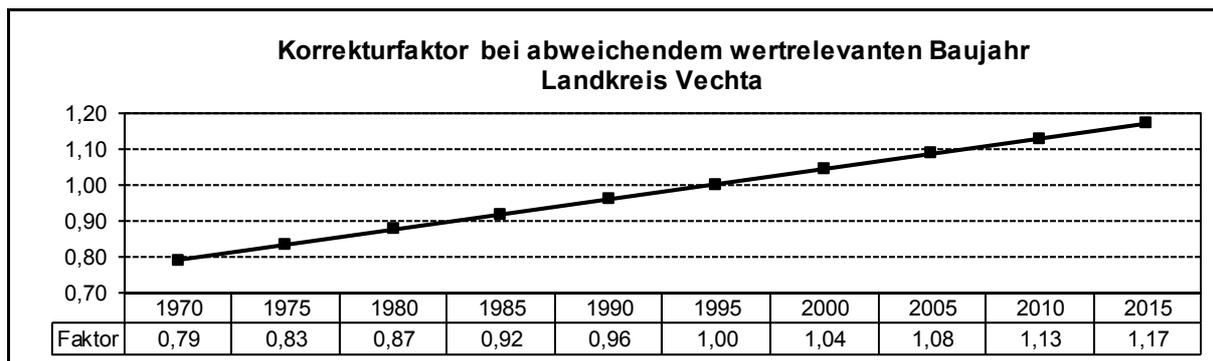
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte im **Landkreis Vechta** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv
Keller	ohne Einfluss

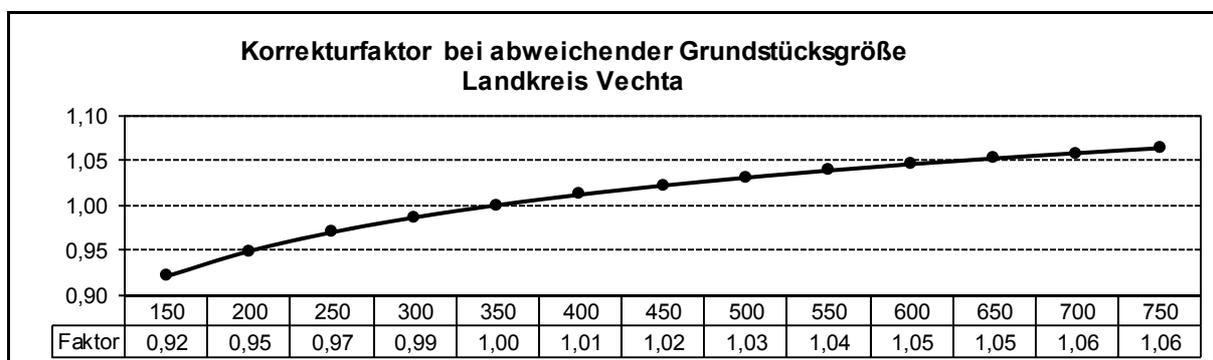
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta)	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Vechta	1,10
Stadt Lohne	1,04
Stadt Damme	1,00
Stadt Dinklage, Bakum	0,99
Visbek	0,98
Steinfeld	0,97
Goldenstedt	0,96
Holdorf	0,95
Neuenkirchen-Vörden	0,94

9.3.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

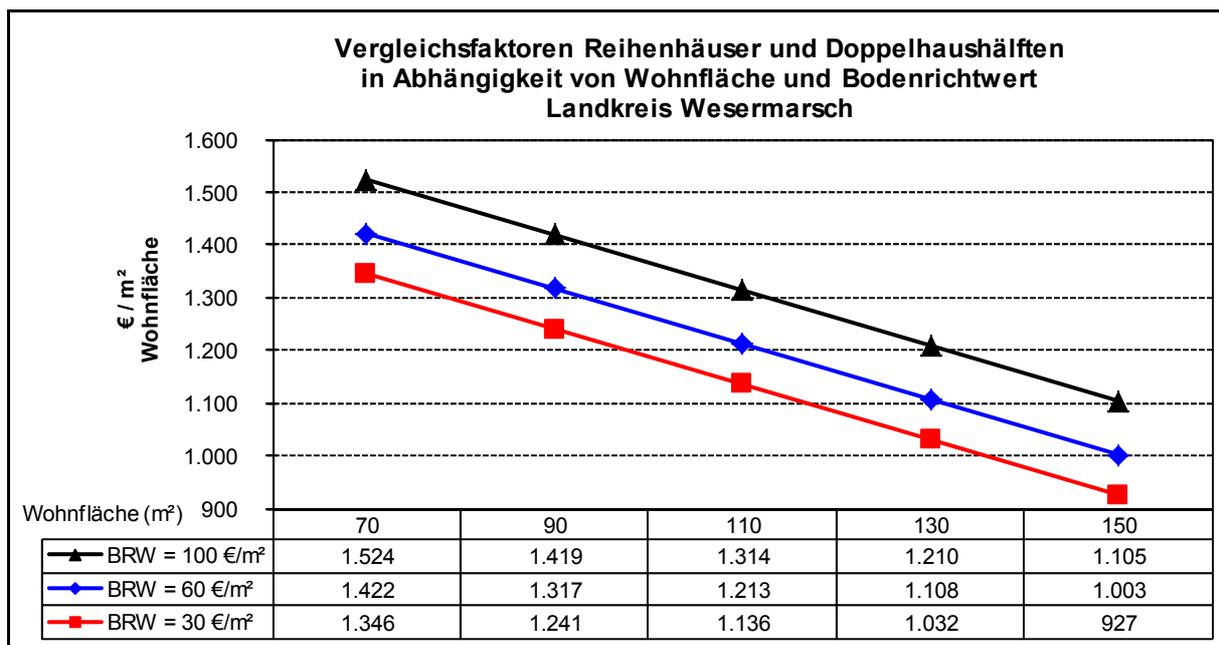
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 102 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 100 €/m ²	60 €/m ²
Baujahr	1955 – 2005	1982
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2004	1983
Wohnfläche	66 m ² – 149 m ²	106 m ²
Grundstücksgröße	155 m ² – 675 m ²	360 m ²

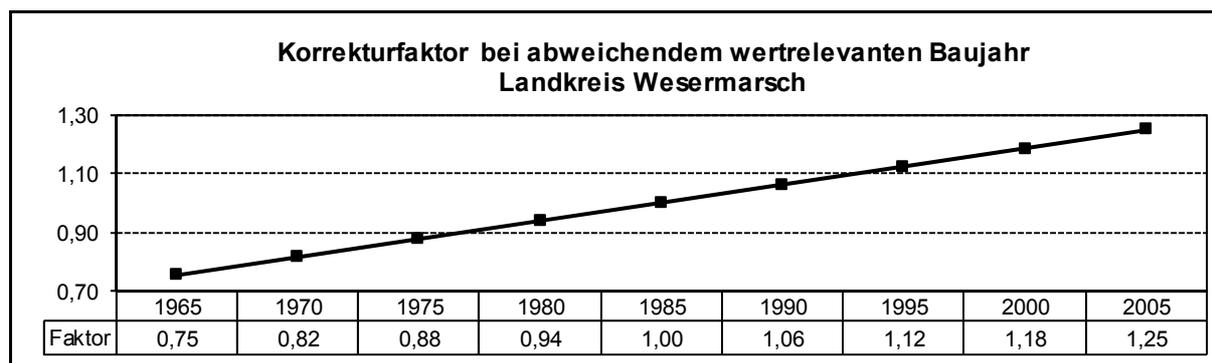
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
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

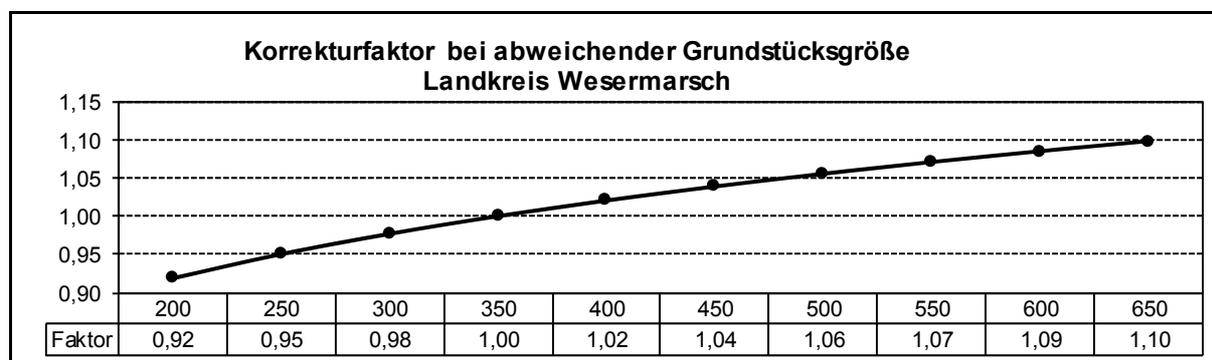
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

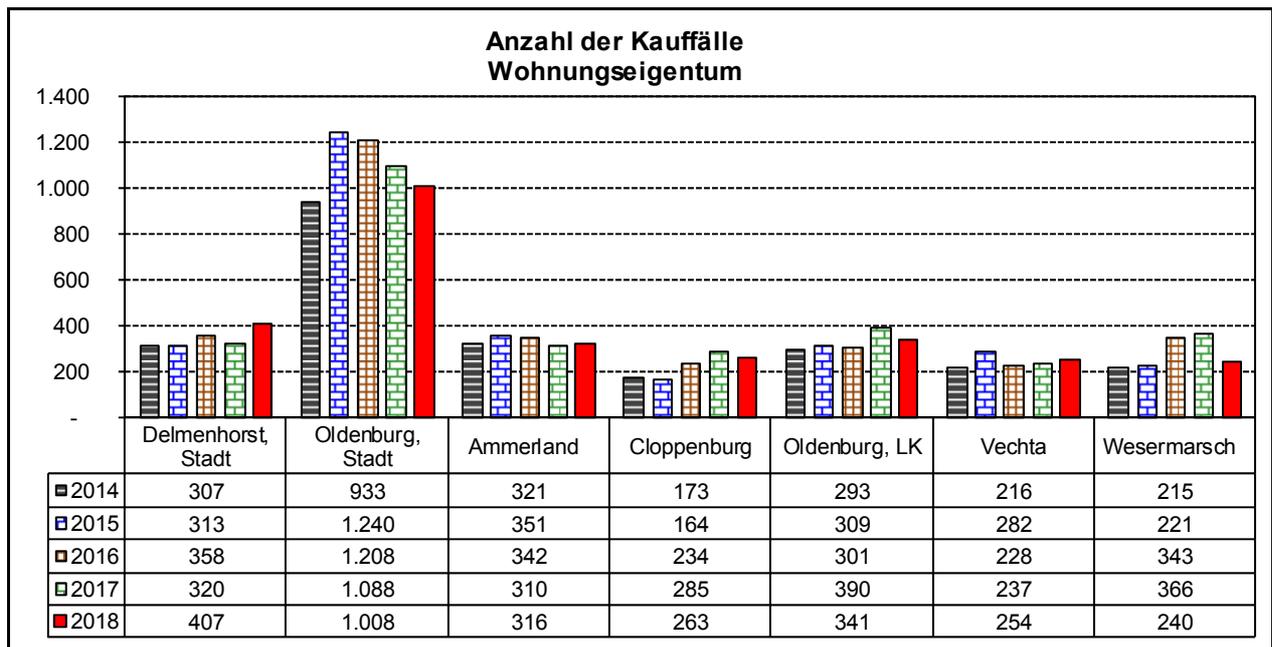


Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	1,04
Brake	1,04
Butjadingen *)	1,04
Elsfleth	1,01
Jade *)	1,04
Lemwerder	1,02
Nordenham	1,00
Ovelgönne *)	0,98
Stadland *)	0,94

*) Aus den Gemeinden 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 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	13 (18)	1909 (1930)	72 (66)	1.010 (1.023)	100.000 (70.000)
Baujahr 1950 bis 1977	48 (87)	1970 (1970)	62 (51)	927 (651)	58.000 (30.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (23)	1984 (1984)	69 (80)	1.295 (1.140)	86.000 (90.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	55 (31)	1995 (1995)	79 (76)	1.574 (1.500)	129.000 (115.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	22 (21)	2017 (2016)	77 (83)	2.145 (1.943)	163.000 (180.000)

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 13 Kauffällen in den Jahren 2017 und 2018 bei einer mittleren Wohnfläche von 51 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 433 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 23.400 € abgeleitet.

Aus 4 Verkäufen in den Jahren 2017 und 2018 für Wohnungen des Baujahres 1971 und 1972 im Quartier „Am Wollepark“ wurde ein mittlerer Kaufpreis von 2.500 € ermittelt. Wegen fehlender Wohnflächen kann kein mittlerer Wohnflächenpreis abgeleitet werden.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949 *)	22 (34)	1911 (1895)	85 (73)	2.031 (1.547)	170.000 (114.000)
Baujahr 1950 bis 1977	208 (212)	1970 (1968)	65 (65)	1.869 (1.753)	120.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	94 (72)	1982 (1982)	66 (62)	2.015 (1.959)	132.000 (119.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	189 (192)	1994 (1993)	55 (56)	2.303 (2.000)	115.000 (109.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	257 (416)	2018 (2017)	69 (62)	3.256 (2.991)	222.000 (179.000)

*) 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 2018 (2017)**

Neubauten gegliedert nach Wohnfläche

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Neubauten < 50m ² Baujahr ab 2016 (Baujahre 2015 – 2017)	33 (120)	2018 (2017)	37 (35)	3.230 (3.300)	153.000 (106.000)
Neubauten 50 – 90 m ² Baujahr ab 2016 (Baujahre 2015 – 2017)	177 (236)	2018 (2017)	69 (67)	3.240 (2.940)	220.000 (195.000)
Neubauten > 90 m ² Baujahr ab 2016 (Baujahre 2015 – 2017)	43 (46)	2018 (2017)	105 (109)	3.420 (3.290)	336.000 (340.000)

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)
2018	1.920 (58)	1.860 (109)	2.011 (49)	2.190 (57)	2.890 (4)	2.940 (15)

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 1.000 €/m² bis 3.300 €/m² gezahlt; im Mittel bei 1.880 €/m² Wohnfläche.
- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche > 90 m²**
Die Preisspanne derartiger Eigentumswohnungen reicht von 780 €/m² Wohnfläche für ältere Wohnungen oder Wohnungen in mäßigen Lagen bis 4.370 €/m² Wohnfläche für neuere Wohnungen oder Wohnungen in guten Lagen; der Mittelwert beträgt 2.290 €/m² Wohnfläche.
- **Im inneren Autobahnring**
liegen die Kaufpreise je nach Alter und Sanierungszustand in einer Spanne von 780 €/m² bis 4.370 €/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 1.270 €/m² bis 4.370 €/m² Wohnfläche; im Mittel bei 2.040 €/m² Wohnfläche.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1977	23 (34)	1973 (1972)	67 (66)	1.619 (1.478)	90.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	39 (40)	1981 (1980)	66 (68)	1.768 (1.718)	110.000 (128.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	78 (85)	1994 (1995)	64 (69)	1.911 (1.837)	117.000 (132.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	78 (77)	2018 (2016)	84 (81)	2.472 (2.662)	210.000 (208.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	4 (8)	1971 (1972)	77 (66)	860 (1.207)	65.000 (82.000)
Baujahr 1978 bis 1990	20 (6)	1982 (1982)	80 (79)	1.254 (963)	100.000 (81.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	23 (20)	2004 (1996)	73 (64)	1.967 (1.517)	155.000 (102.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	95 (64)	2017 (2017)	82 (77)	2.362 (2.312)	190.000 (180.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (1)	*))	*))	*))	*))
Baujahr 1950 bis 1977	14 (17)	1966 (1973)	66 (72)	1.105 (903)	66.000 (68.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (20)	1983 (1984)	76 (72)	1.394 (1.211)	109.000 (98.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	38 (54)	1994 (1994)	71 (72)	1.662 (1.503)	122.000 (108.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	51 (45)	2018 (2017)	85 (80)	2.646 (2.356)	220.000 (181.000)

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (15)	1969 (1964)	68 (50)	1.487 (1.175)	85.000 (55.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (17)	1981 (1981)	64 (84)	1.508 (1.236)	95.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	41 (46)	1999 (1998)	74 (75)	1.767 (1.767)	135.000 (146.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	140 (115)	2018 (2017)	57 (79)	2.926 (2.262)	162.000 (181.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch 2018 (2017)**

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	11 (9)	1910 (1906)	80 (100)	560 (537)	48.000 (46.000)
Baujahr 1950 bis 1977	25 (60)	1969 (1969)	71 (70)	750 (672)	54.000 (45.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (9)	1983 (1983)	76 (71)	977 (865)	66.000 (55.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	22 (20)	1996 (1998)	82 (79)	1.444 (1.506)	130.000 (116.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	19 (36)	2018 (2017)	88 (86)	2.481 (2.252)	210.000 (196.000)

Die Tabelle enthält keine Verkäufe von Ferienwohnungen.

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren ist im Bereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg vermehrt Wohnungseigentum (WE) in „Seniorenresidenzen“ verkauft worden. Dabei konnte in der Stadt Oldenburg und den Landkreisen Ammerland und Cloppenburg 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 2015 bis 2018** zusammengestellt.

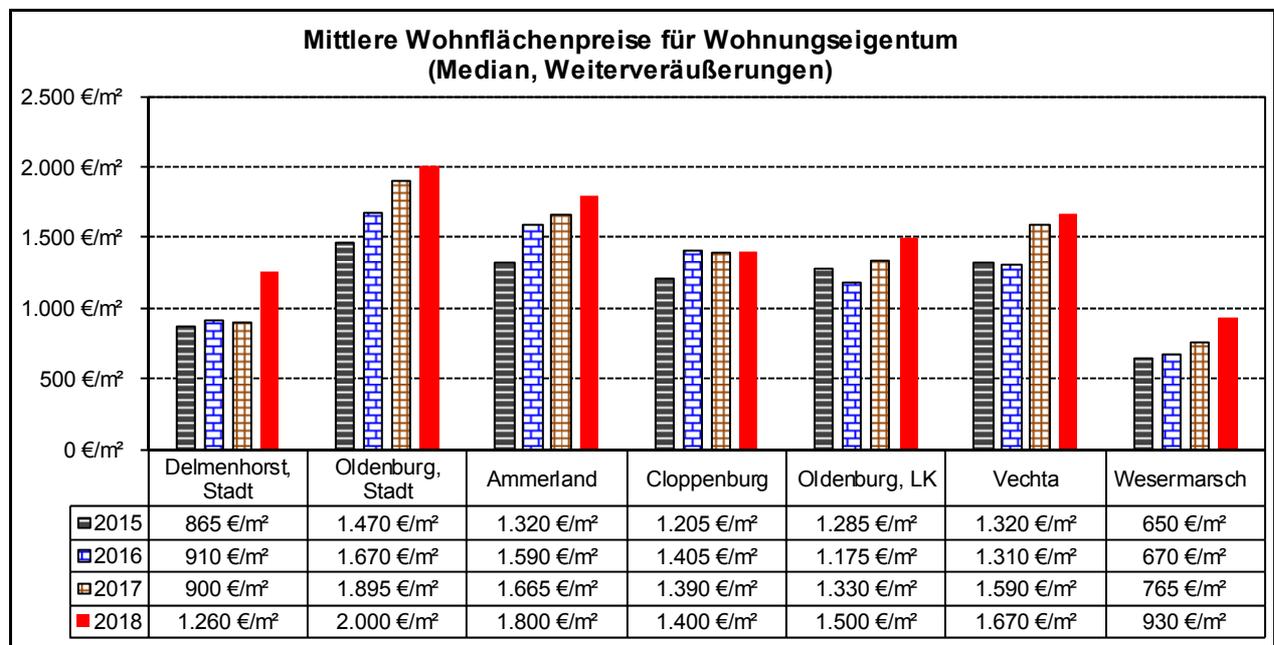
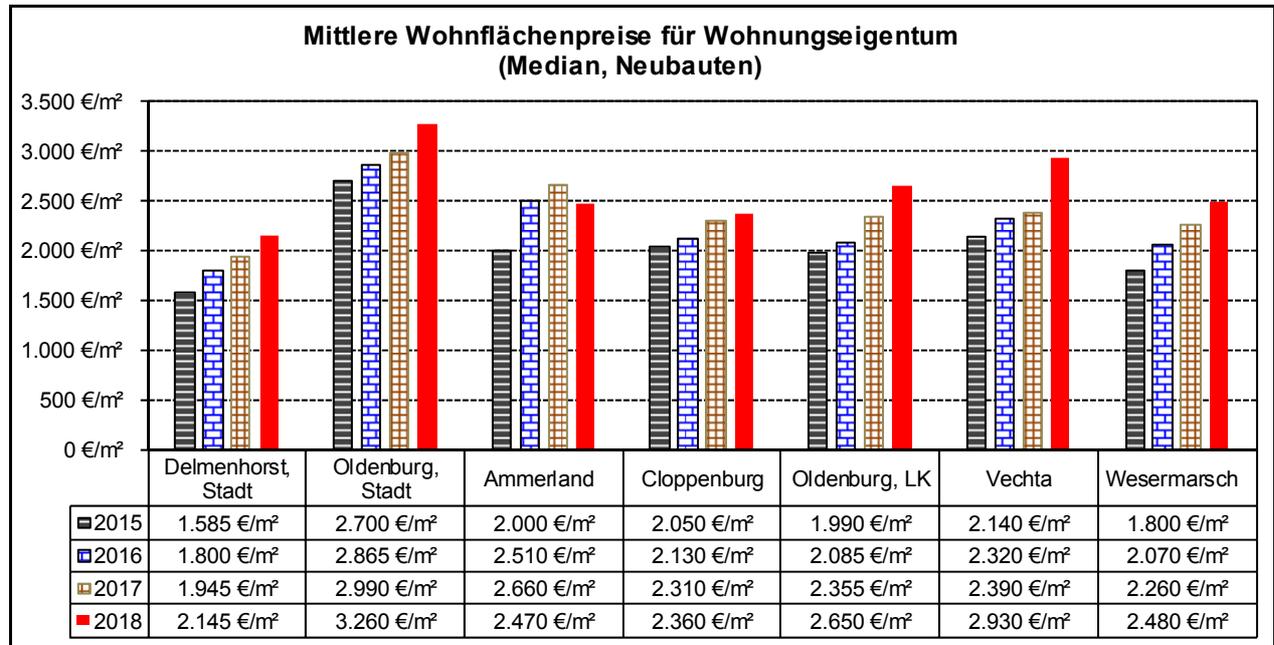
Gebietskörperschaft	Anzahl	mittleres Baujahr (Spanne)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			Mittel - Median (Spanne)	Mittel - Median (Spanne)
Stadt Delmenhorst				
Weiterverkäufe	4	2005	65 (50 – 80)	2.105 (1.235 – 2.710)
Appartements*	63	2017	25 (25 – 35)	5.595 (4.685 – 5.975)
Stadt Oldenburg				
Erstverkäufe	16	2016	50 (30 – 75)	4.230 (3.585 – 4.715)
Weiterverkäufe	37	2002 (1994 – 2008)	55 (45 – 90)	2.795 (1.605 – 3.370)
Appartements*	64	2017	25 (25 – 45)	5.115 (4.075 – 5.895)
Landkreis Ammerland				
Erstverkäufe	65	2016 (2012 – 2018)	65 (50 – 145)	2.725 (2.190 – 3.220)
Weiterverkäufe	9	2012 (2007 – 2012)	75 (55 – 170)	2.325 (1.755 – 3.120)
Appartements	12	2016 (2015 – 2016)	20 (20 – 45)	5.285 (5.120 – 5.535)
Landkreis Cloppenburg				
Erstverkäufe	23	2015 (2013 – 2015)	60 (55 – 85)	3.135 (2.000 – 3.230)
Weiterverkäufe	12	2011 (1997 – 2013)	60 (55 – 85)	1.915 (1.440 – 2.540)
Appartements	14	2006 (2005 – 2006)	25 (20 – 45)	5.000 (3.945 – 6.590)
Landkreis Oldenburg				
Weiterverkäufe	32	1997 (1994 – 2012)	60 (45 – 90)	1.615 (975 – 2.825)
Umwandlung WE*	57	2012 (Umbau)	60 (60 – 80)	2.750 (2.640 – 2.780)
Appartements*	46	1995	45 (30 – 50)	3.830 (3.125 – 4.105)
Landkreis Vechta				
	9	1997 (1974 – 1997)	70 (40 – 105)	2.025 (1.715 – 2.620)
Landkreis Wesermarsch				
	4	2014 (2004 – 2015)	60 (55 – 60)	2.425 (2.055 – 2.580)

* Die zur Auswertung herangezogenen Appartements und Eigentumswohnungen 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>

Mit Hilfe des **Immobilien-Preis-Kalkulators** können Sie dort online schnell und einfach das Preisniveau für Ihr freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhaus/Ihre Doppelhaushälfte oder Ihre Eigentumswohnung ermitteln.

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:	360 €/m ²	Wohnfläche:	70 m ²
Wertrelevantes Baujahr:	1990		
Vergleichsfaktor ermitteln (durch Abgreifen aus dem Diagramm oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.4.3.3)		2.186 €/m ²	
Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr		1,04	
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor =		2.186 €/m ² x 1,04 =	2.273 €/m ²
Gesamtwert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert		= 70 m ² x 2.273 €/m ²	= rd. 159.000 €

9.4.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

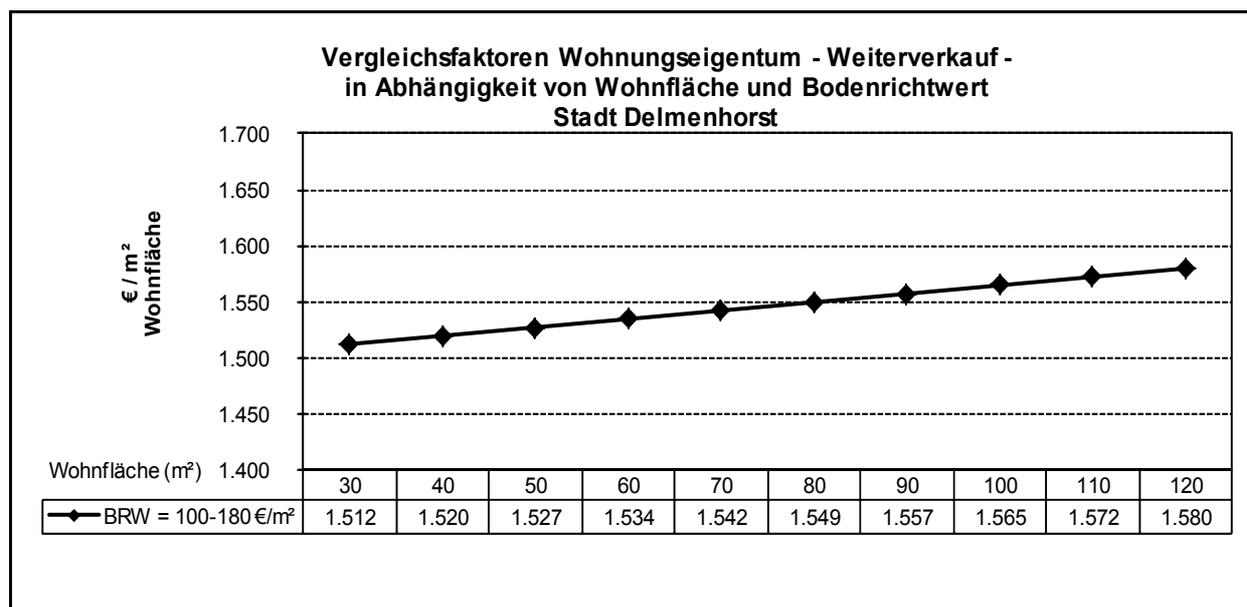
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 99 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Lefferspark“ sowie „Delmodstraße 41, 43“ unberücksichtigt bleiben. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 160 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1952 – 2015	1983
Wertrelevantes Baujahr	1966 – 2015	1983
Wohnfläche	35 m ² – 121 m ²	70 m ²

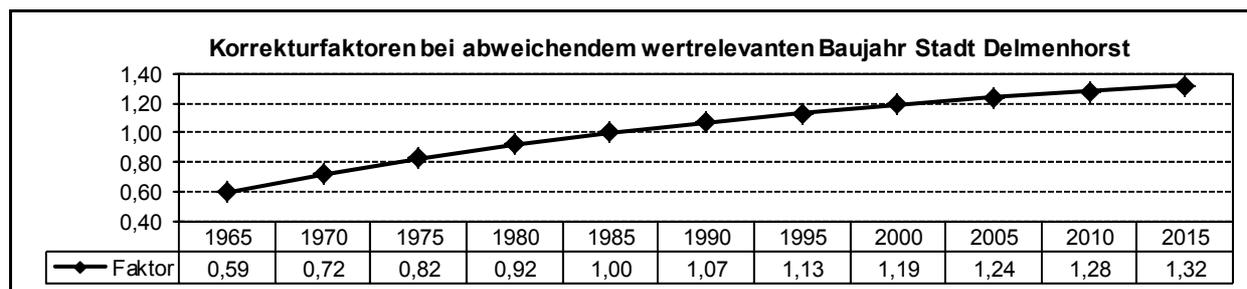
Der nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
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

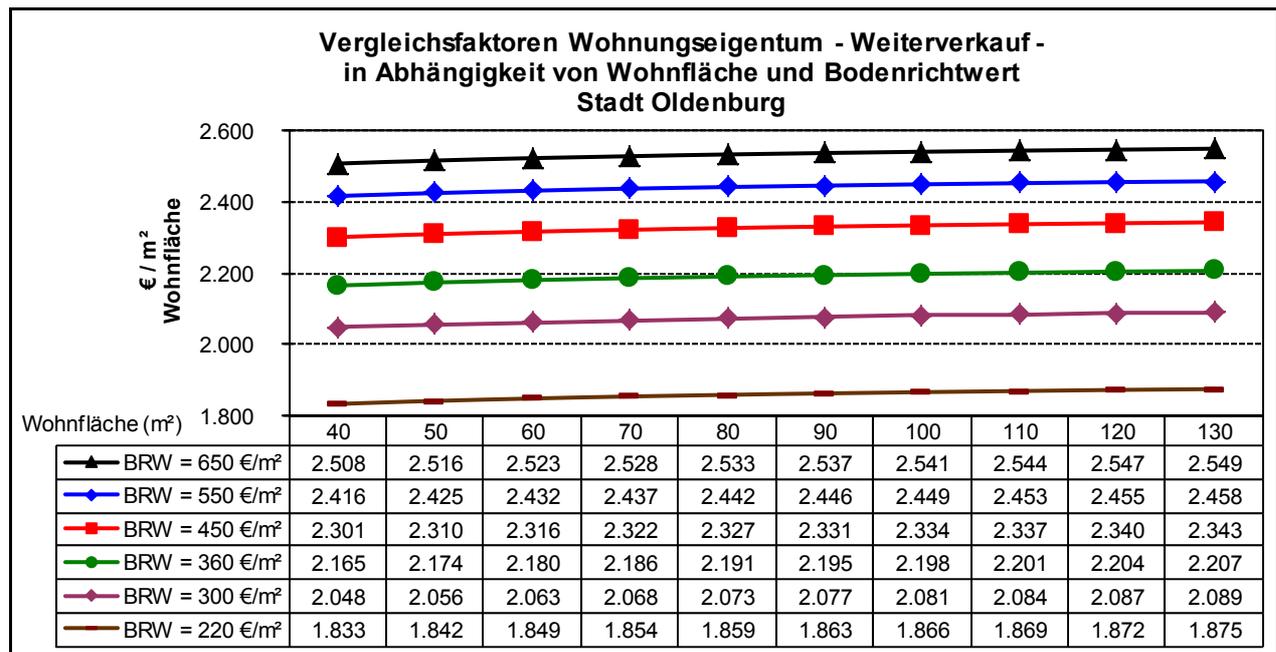
Für die Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 594 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2018	
Lage (Bodenrichtwert)	220 €/m ² – 650 €/m ²	360 €/m ²
Baujahr	1955 – 2015	1978
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2015	1982
Wohnfläche	40 m ² – 123 m ²	66 m ²

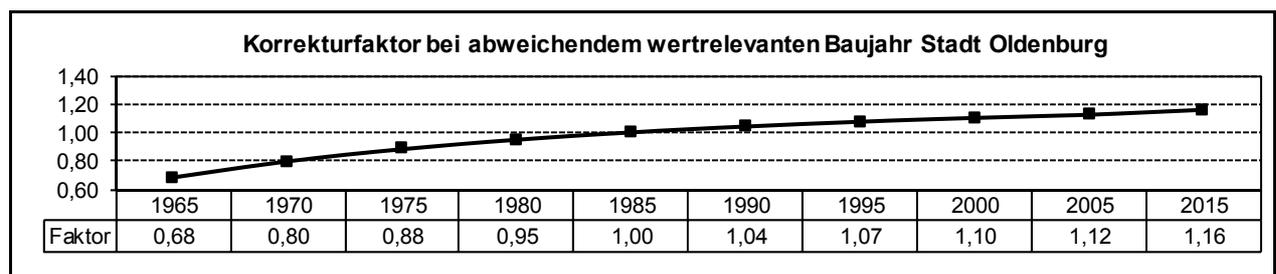
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
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

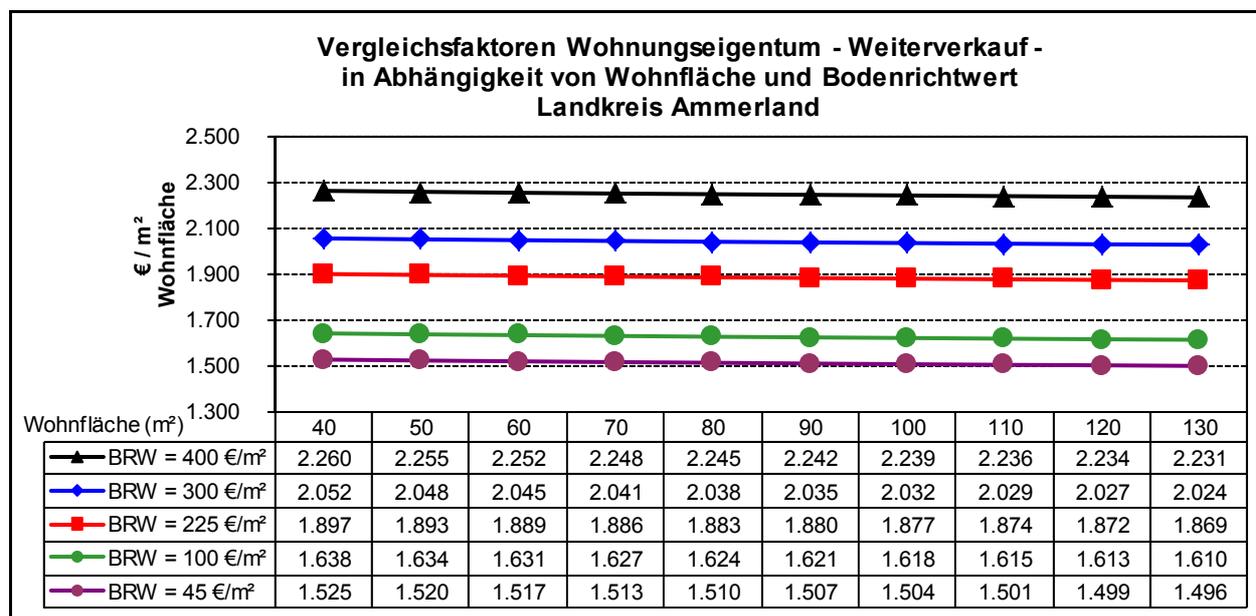
Für den Landkreis Ammerland umfasst die Stichprobe 201 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 400 €/m ²	223 €/m ²
Baujahr	1959 – 2014	1989
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2014	1989
Wohnfläche	40 m ² – 129 m ²	69 m ²

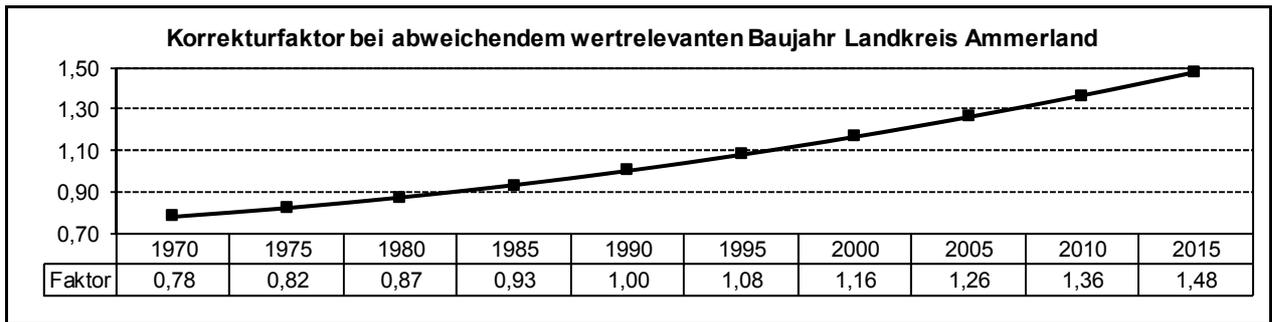
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
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	0,91
Apen	0,90
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	0,90
Rastede	1,06
Wiefelstede	1,04

9.4.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

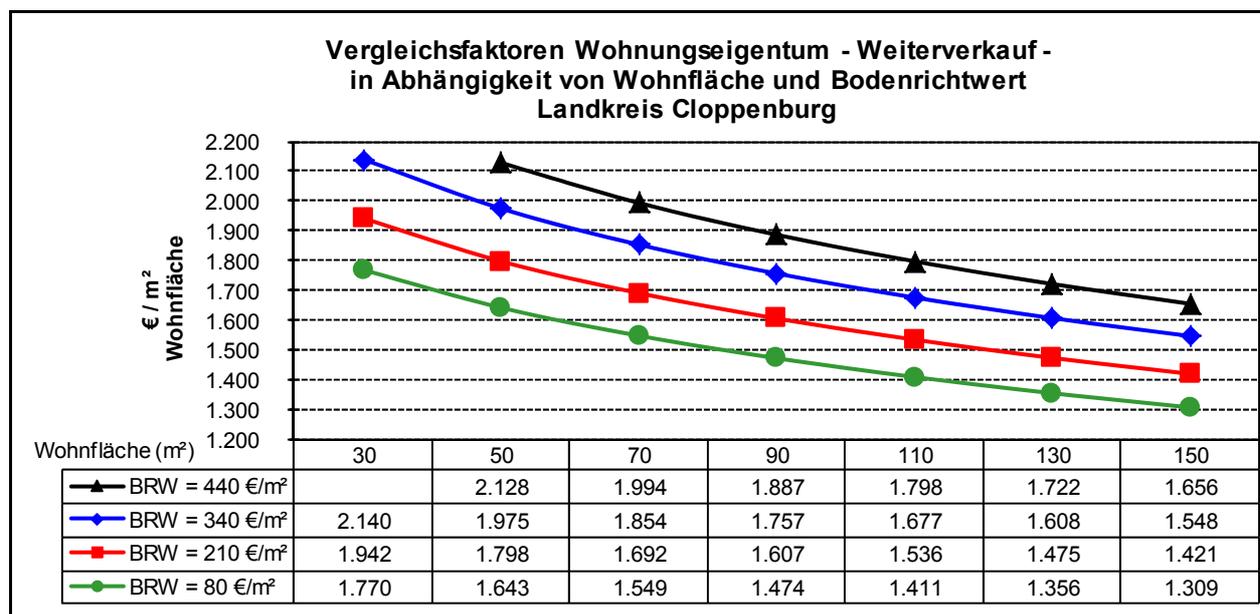
Für den Landkreis Cloppenburg umfasst die Stichprobe 75 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	58 €/m ² – 440 €/m ²	210 €/m ²
Baujahr	1965 – 2015	1996
Wertrelevantes Baujahr	1975 – 2015	1996
Wohnfläche	30 m ² – 148 m ²	72 m ²

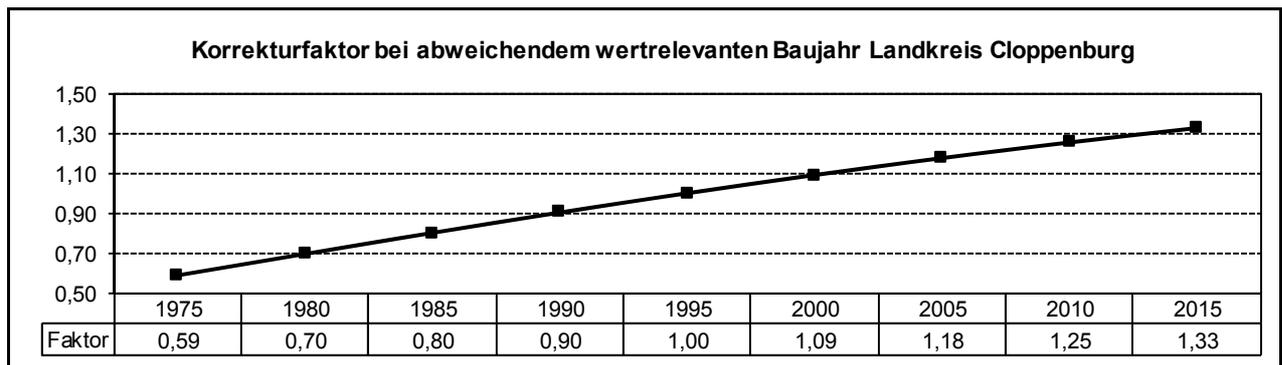
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Lagewert (Gemeinde)	1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,10
Cappeln, Emstek, Essen, Stadt Friesoythe (Kernstadt), Garrel	1,02
Lastrup, Stadt Lönningen, Molbergen	1,00
Lindern, Stadt Friesoythe (Altenoythe Ortskern)	0,98
Barßel, Bösel, Saterland-Ramsloh, Saterland-Strücklingen	0,93
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile), Saterland-Scharrel	0,90

9.4.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

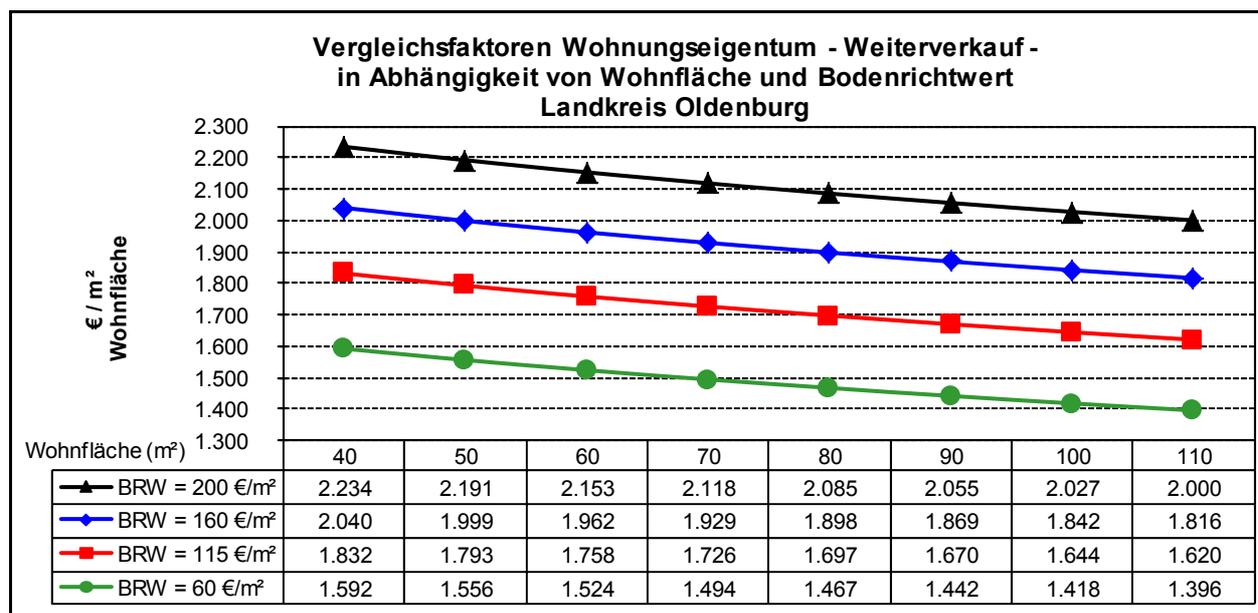
Für den Landkreis Oldenburg umfasst die Stichprobe 138 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² – 180 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1960 – 2011	1993
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2011	1993
Wohnfläche	41 m ² – 120 m ²	71 m ²

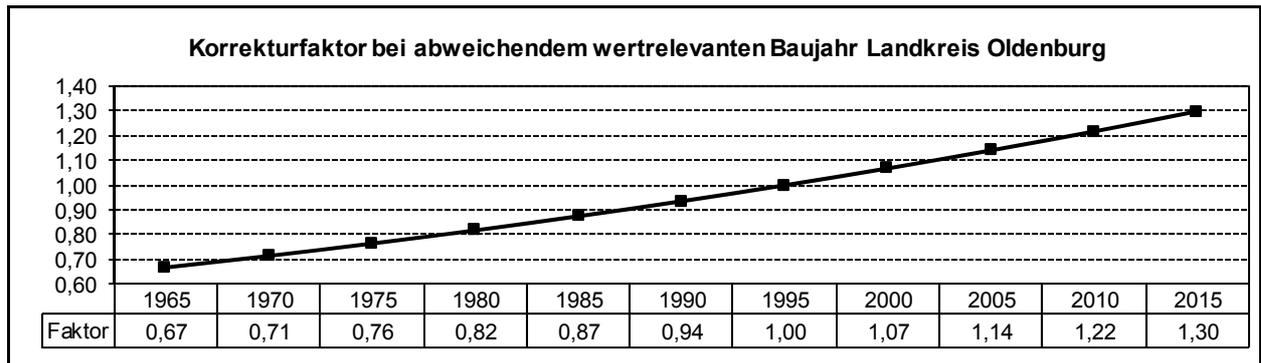
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Lagewert (Gemeinde)	1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

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

9.4.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

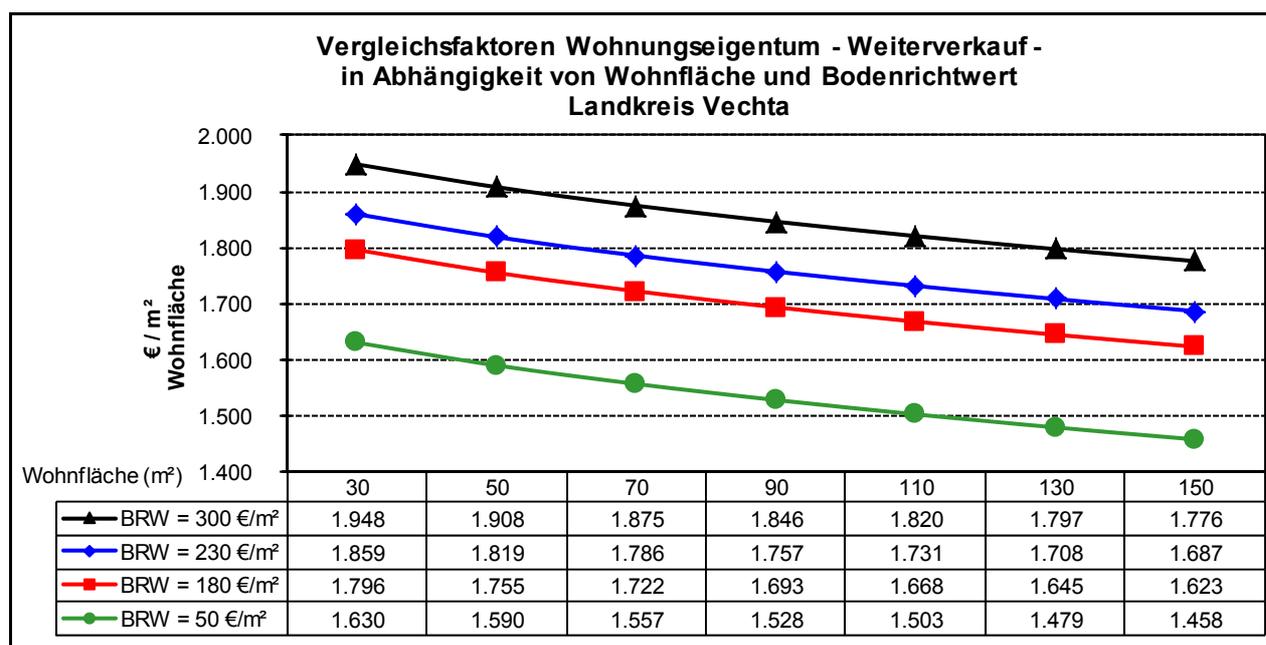
Für den Landkreis Vechta umfasst die Stichprobe 159 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 300 €/m ²	180 €/m ²
Baujahr	1954 – 2016	1991
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2016	1991
Wohnfläche	32 m ² – 144 m ²	72 m ²

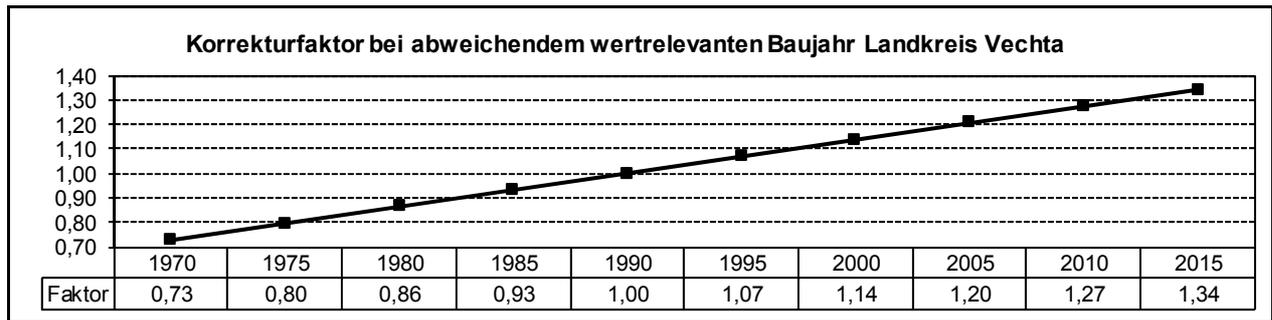
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Lagewert (Gemeinde)	1,0

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis 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

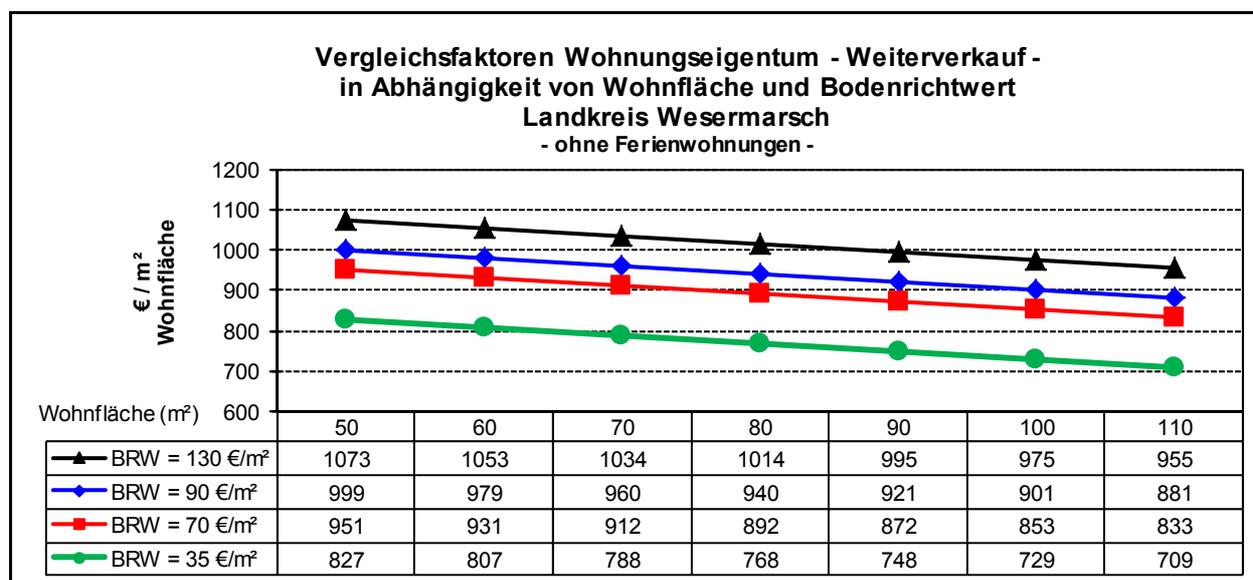
Für den Landkreis Wesermarsch umfasst die Stichprobe 116 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 – 2018	2017
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 130 €/m ²	69 €/m ²
Baujahr	1949 – 2014	1979
Wertrelevantes Baujahr	1966 – 2015	1982
Wohnfläche	50 m ² – 106 m ²	75 m ²

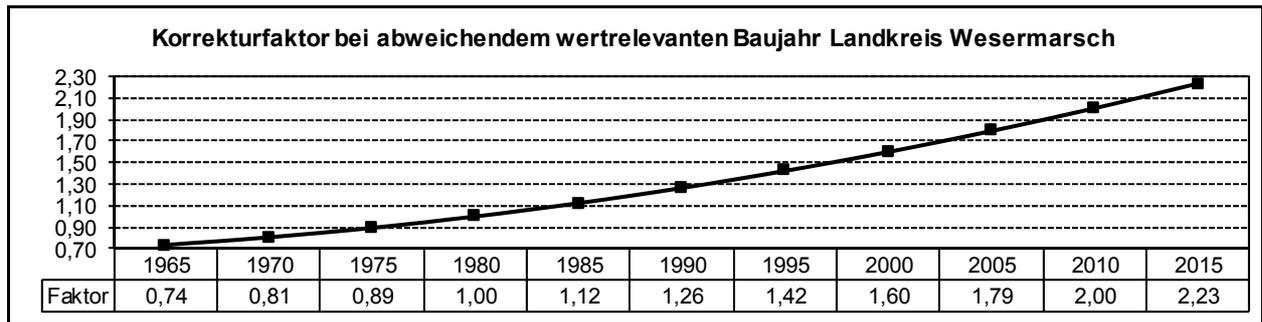
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2018
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 *)	1,23
Elsfleth	0,96
Jade *)	1,06
Lemwerder	1,25
Nordenham	1,00
Ovelgönne *)	0,97
Stadland *)	0,93

*) 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 2014 bis 2018**.

Kreis/Stadt	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)			Kaufpreis pro Nutzfläche (€/m ²)		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Delmenhorst	3	10.000	120.000	79.000	140	870	440
Oldenburg, Stadt	136	35.000	6,0 Mio	145.000	450	7.470	1.830
Ammerland	39	28.000	380.000	120.000	230	4.210	1.240
Cloppenburg	7	83.500	497.000	190.000	420	2.530	1.075
Oldenburg, LK	26	1.500	295.000	127.000	90	4.350	1.215
Vechta	25	58.000	515.000	170.500	390	2.840	1.570
Wesermarsch	14	14.600	450.000	91.000	150	1.800	580

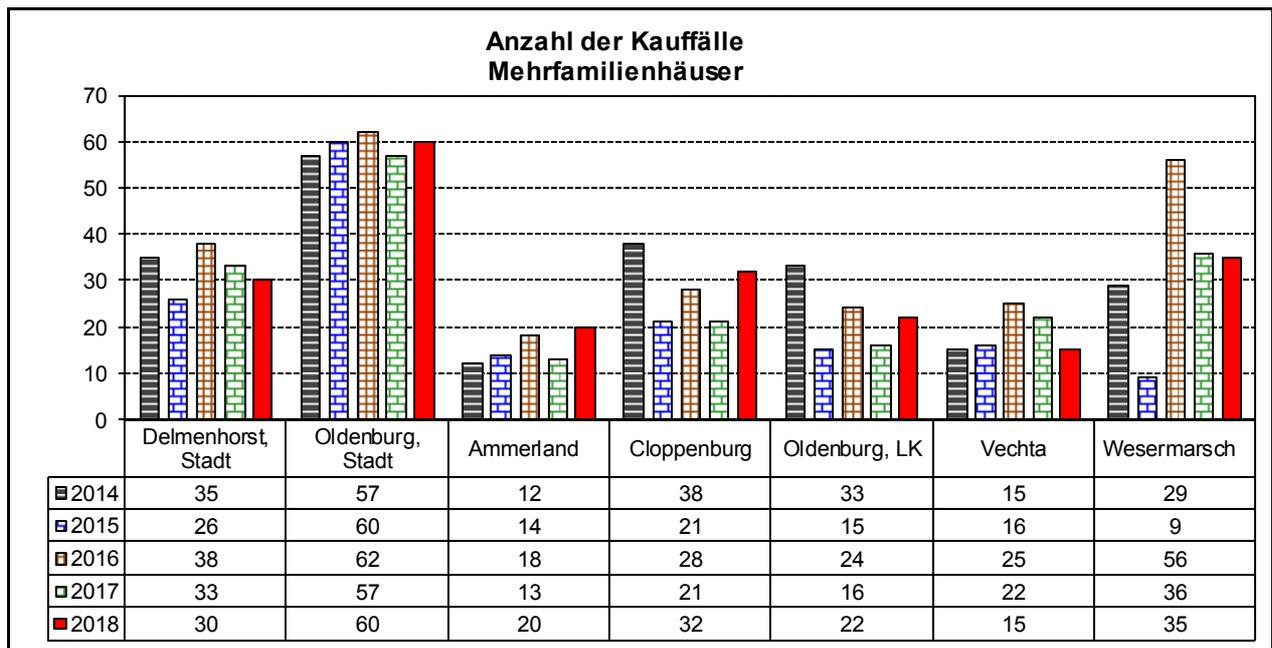
Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass weiterführende Untersuchungen nicht sinnvoll sind.

9.5.2 Garagen, Tiefgaragenplätze

Im **Berichtsjahr 2018** liegen nur für die Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland, Cloppenburg und Oldenburg auswertbare Kauffälle vor. In den weiteren Bereichen des Zuständigkeitsbereiches (Stadt Delmenhorst sowie Landkreise Vechta und Wesermarsch) wurden keine Kauffälle registriert.

Kreis/Stadt / Nutzung	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)		
		von	bis	Mittel
Garagen:				
Oldenburg, Stadt	11	5.000	15.000	10.000
Ammerland	3	5.000	8.000	5.000
Oldenburg, LK	8	1.500	10.000	3.300
Tiefgaragenplätze: Baujahr bis 2015				
Oldenburg, Stadt	32	3.500	25.000	11.000
Ammerland	13	5.000	18.000	10.000
Tiefgaragenplätze: Neubauten ab 2016				
Oldenburg, Stadt	59	15.000	45.000	21.000
Ammerland	8	10.000	22.500	20.000
Cloppenburg	11	19.000	19.000	19.000
Oldenburg, LK	3	14.900	14.900	14.900

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 (€/m ²)		
		von	bis	Median	von	bis	Median
Delmenhorst	13 (8)	153.000 (155.000)	2.700.000 (1.475.000)	340.000 (233.000)	761 (560)	1.250 (2.119)	952 (1.056)
Oldenburg, Stadt	34 (36)	247.000 (150.000)	5.760.000 (3.800.000)	562.000 (502.000)	718 (682)	4.048 (4.658)	1.793 (1.590)
Ammerland	9 (5)	150.000 (210.000)	2.500.000 (1.200.000)	410.000 (230.000)	781 (852)	1.733 (1.506)	1.364 (943)
Cloppenburg	14 (11)	168.000 (90.000)	648.000 (906.000)	287.000 (240.000)	400 (260)	1.539 (2.235)	974 (995)
Oldenburg, LK	11 (11)	160.000 (100.000)	950.000 (2.175.000)	460.000 (355.000)	605 (317)	2.738 (2.279)	1.279 (1.102)
Vechta	6 (7)	257.000 (218.000)	660.000 (720.000)	415.000 (400.000)	751 (692)	2.016 (2.384)	1.252 (1.386)
Wesermarsch	18 (14)	84.000 (95.000)	885.000 (346.000)	165.000 (141.000)	278 (203)	3.540 (718)	588 (478)

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 2016 bis 2018 zugrunde. Die Merkmale der Mehrfamilienhäuser weisen folgende Kennzahlen auf.

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 – 2018	Okt. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 145 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	172 m ² – 2.859 m ²	323 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre – 49 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,80 – 8,64	5,95

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,9 % (Spanne: 1,7 % – 6,5 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 14,9 (Spanne: 8,3 – 20,7).

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2017 – 2018	Nov. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	42	
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² – 500 €/m ²	325 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	175 m ² – 3.416 m ²	371 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 70 Jahre	34 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,97 – 12,00	7,00

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 19,4 (Spanne: 8,2 – 34,3).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2017 – 2018	Dez. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 180 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	165 m ² – 1.048 m ²	304 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	29 Jahre – 52 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	5,43 – 6,84	5,61

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,8 % (Spanne: 2,3 % – 5,0 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 16,4 (Spanne: 13,9 – 20,4).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2017 – 2018	Jan. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 300 €/m ²	110 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	223 m ² – 773 m ²	372 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 70 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,47 – 7,19	5,04

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,5 % (Spanne: 2,2 % – 4,8 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 15,7 (Spanne: 9,6 – 27,5).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2017 – 2018	Juni 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 175 €/m ²	110 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	188 m ² – 808 m ²	319 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 70 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,00 – 8,70	5,30

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,4 % (Spanne: 2,1 % – 5,4 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 15,8 (Spanne: 10,4 – 26,2).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2017 – 2018	Juni 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	68 €/m ² – 300 €/m ²	160 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	166 m ² – 715 m ²	337 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre – 40 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,95 – 7,56	5,63

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 16,9 (Spanne: 12,1 – 22,9).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2017 – 2018	Nov. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 83 €/m ²	43 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	250 m ² – 726 m ²	310 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 35 Jahre	19 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,01 – 5,38	4,32

Liegenschaftszinssatz

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

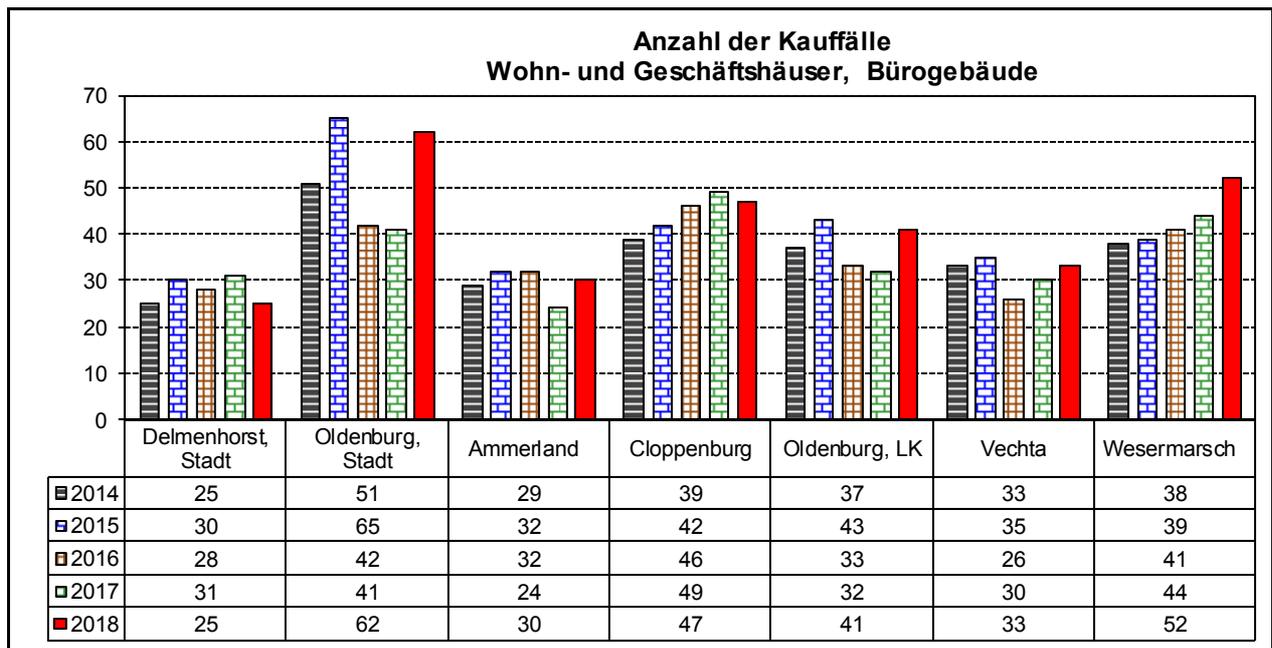
Mehrfamilienhäuser von 4,8 % (Spanne: 2,0 % – 8,8 %).

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 11,0 (Spanne: 6,3 – 13,8).

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen



9.7.1 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisspannen für Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Berichtszeitraum. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen 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	Median
Delmenhorst	17 (13)	30.000 (68.000)	645.000 (12.500.000)	280.000 (313.000)
Oldenburg, Stadt	51 (33)	190.000 (42.000)	14.000.000 (7.954.000)	625.000 (540.000)
Ammerland	23 (16)	100.000 (120.000)	730.000 (10.000.000)	300.000 (370.000)
Cloppenburg	29 (28)	70.000 (95.000)	8.935.000 (6.200.000)	300.000 (370.000)
Oldenburg, LK	27 (15)	92.000 (130.000)	1.700.000 (2.200.000)	245.000 (232.000)
Vechta	25 (23)	118.000 (30.000)	4.100.000 (1.990.000)	430.000 (320.000)
Wesermarsch	43 (37)	13.000 (42.000)	1.500.000 (3.949.000)	150.000 (190.000)

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 2015 bis 2018 über Wohn- und Geschäftshäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2015 – 2018	Jan. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 700 €/m ²	145 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	200 m ² – 14.732 m ²	390 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 52 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	5,15 – 15,67	5,68

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 13,6 (Spanne: 8,9 – 16,1).

Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 – 2018	Januar 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	
Lage (Bodenrichtwert)	175 €/m ² – 650 €/m ²	330 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	160 m ² – 8.246 m ²	426 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre – 67 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,74 – 11,67	6,90

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,7 % (Spanne: 1,7 % – 6,8 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 15,6 (Spanne: 11,3 – 30,8).

Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmale	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 – 2018	Juli 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	550 €/m ² – 1.800 €/m ²	850 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m ² – 1.146 m ²	320 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre – 38 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	7,47 – 40,00	13,42

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 17,6 (Spanne: 13,4 – 20,4).

Stadt Oldenburg – gesamt

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,4 % (Spanne: 1,7 % – 6,8 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,6 (Spanne: 11,3 – 30,8).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 – 2018	Juni 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 350 €/m ²	115 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	199 m ² – 4.802 m ²	413 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	14 Jahre – 56 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	1,75 – 11,35	6,08

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,0 % (Spanne: 2,6 % – 7,7 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 12,3 (Spanne: 4,8 – 20,1).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 – 2018	Aug. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 540 €/m ²	100 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	178 m ² – 1.011 m ²	400 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre – 51 Jahre	32 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,47 – 7,08	5,32

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 13,5 (Spanne: 12,0 – 22,6).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 – 2018	Febr. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² – 420 €/m ²	110 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	167 m ² – 787 m ²	344 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre – 70 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,50 – 8,47	4,93

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,7 % (Spanne: 1,8 % – 5,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 14,7 (Spanne: 8,2 – 27,2).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 – 2018	April 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	88 €/m ² – 600 €/m ²	200 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	160 m ² – 1.429 m ²	330 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre – 48 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,40 – 8,05	5,94

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,7 % (Spanne: 1,7 % – 6,4 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 17,2 (Spanne: 10,3 – 21,0).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 – 2018	Juli 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 200 €/m ²	53 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	219 m ² – 676 m ²	414 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre – 37 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,65 – 7,00	4,89

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,7 % (Spanne: 3,5 % – 9,4 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 9,9 (Spanne: 0,8 – 12,5).

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	Median
Auswertezeitraum	2015 – 2018	Sept. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² – 1.450 €/m ²	283 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	147 m ² – 3.853 m ²	821 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre – 60 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,91 – 16,44	8,14

Liegenschaftszinssatz

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

Büroimmobilien von 4,4 % (Spanne: 1,8 % – 9,5 %).

Rohertragsfaktor

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

Büroimmobilien von 16,1 (Spanne: 8,3 – 20,0).

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2015 – 2018	Dez. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² – 450 €/m ²	45 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	120 m ² – 1.848 m ²	540 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre – 57 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	3,87 – 9,00	5,00

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 5,2 % (Spanne: 2,4 % – 6,1 %).

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 13,3 (Spanne: 8,7 – 18,1).

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	Median
Auswertezeitraum	2013 – 2018	Dez. 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m ² – 300 €/m ²	175 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	1.059 m ² – 6.743 m ²	2.678 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 27 Jahre	13 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	4,93 – 12,50	5,32

Liegenschaftszinssatz

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

Verbrauchermärkte von 4,8 % (Spanne: 3,1 % – 7,4 %).

Rohertragsfaktor

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

Verbrauchermärkte von 11,8 (Spanne: 10,0 – 14,4).

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2013 – 2018	Nov. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34	
Lage (Bodenrichtwert)	16 €/m ² – 140 €/m ²	59 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	160 m ² – 10.200 m ²	1.449 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre – 30 Jahre	21 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	1,50 – 12,34	8,00

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

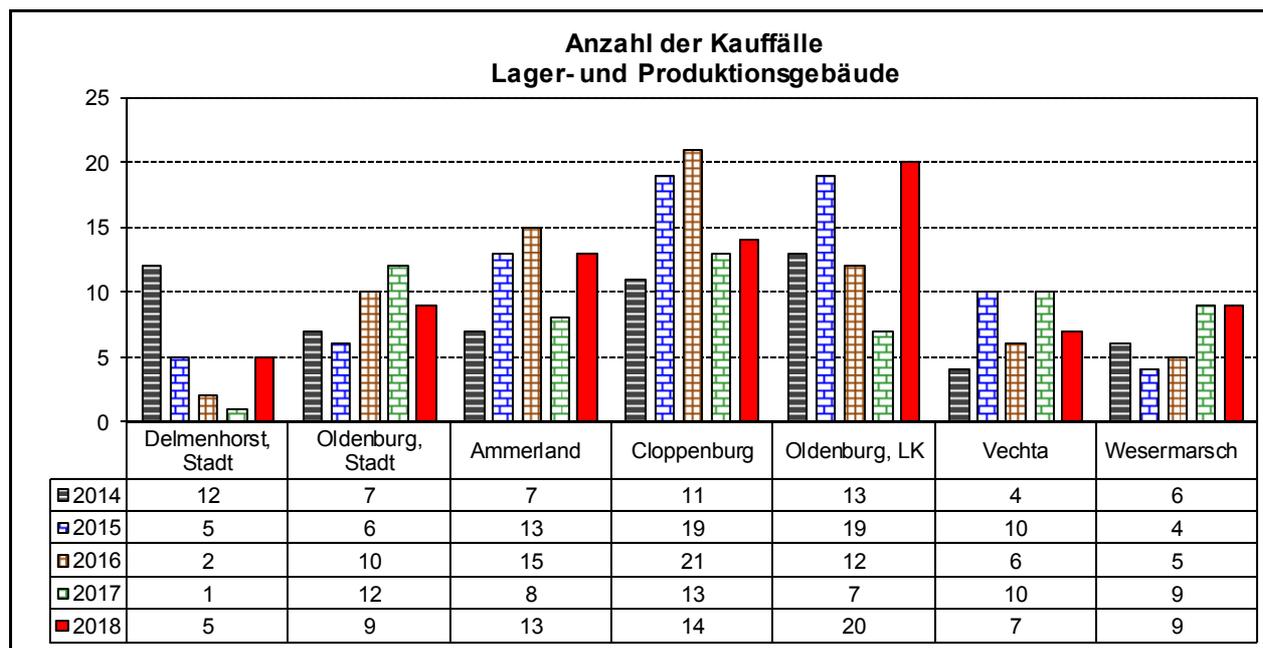
Verbrauchermärkte von 5,3 % (Spanne: 2,1 % – 14,8 %).

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 11,5 (Spanne: 5,3 – 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/ Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Median
Delmenhorst	8 (2016 bis 2018)	150.000	550.000	245.000
Oldenburg, Stadt	9	350.000	2.000.000	580.000
Ammerland	13	105.000	2.000.000	390.000
Cloppenburg	14	59.000	9.480.000	280.000
Oldenburg, LK	20	55.000	4.500.000	295.000
Vechta	7	85.000	1.890.000	635.000
Wesermarsch	9	14.000	3.800.000	100.000

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	Median
Auswerteperiodenraum	2013 – 2018	Feb. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² – 115 €/m ²	35 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	206 m ² – 26.277 m ²	1.093 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 26 Jahre	17 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,50 – 6,10	3,50

Liegenschaftszinssatz

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

Lager- und Produktionsgebäude von 6,6 % (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 9,3 (Spanne: 7,6 – 18,6).

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2013 – 2018	Nov. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 250 €/m ²	30 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	412 m ² – 14.766 m ²	1.402 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	11 Jahre – 36 Jahre	16 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,21 – 13,67	3,50

Liegenschaftszinssatz

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

Lager- und Produktionsgebäude von 5,0 % (Spanne: 1,8 % – 11,7 %).

Rohertragsfaktor

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

Lager- und Produktionsgebäude von 10,9 (Spanne: 5,9 – 20,4).

Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2013 – 2018	März 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	78	
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² – 80 €/m ²	18 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	115 m ² – 11.000 m ²	600 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	7 Jahre – 40 Jahre	25 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	0,57 – 12,34	2,61

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 4,4 % (Spanne: 1,9 % – 15,8 %).

Rohetragsfaktor

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

Lager- und Produktionsgebäude von 13,3 (Spanne: 5,6 % – 22,9 %).

9.9 Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)

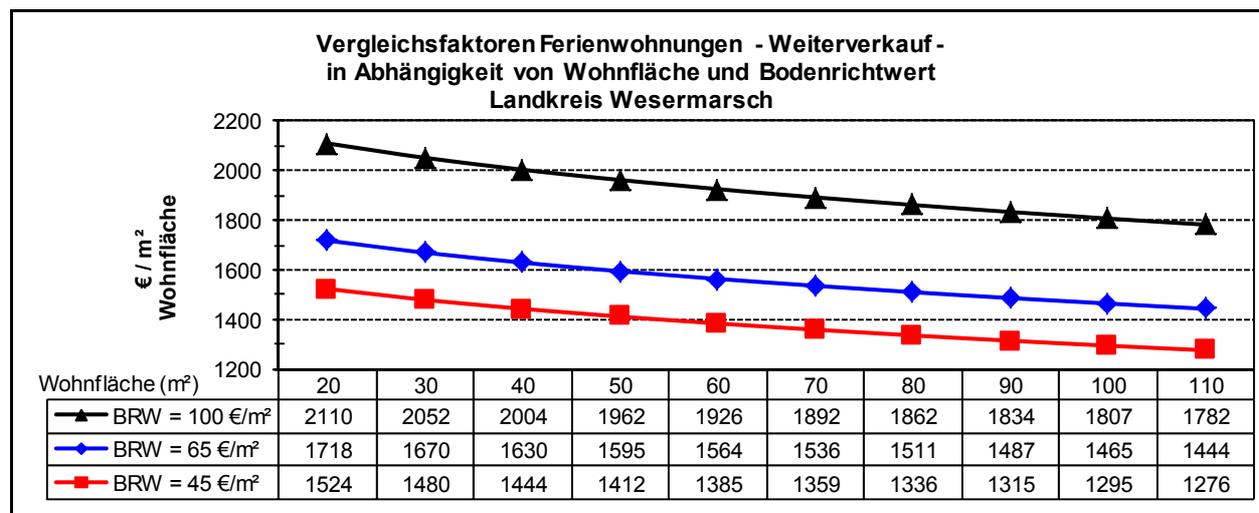
9.9.1 Ferienhäuser

Im **Landkreis Wesermarsch** wurden im Berichtsjahr zwei Neubauten als Eigentum mit einem mittleren Preis von 190.000 € verkauft. Weiterhin wurden 41 gebrauchte Ferienhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft, davon konnten 38 Preise weiter ausgewertet werden (siehe Tabelle). Gleichzeitig mit dem Ferienhaus wird in der Regel auch das Inventar an die neuen Eigentümer übertragen; hierfür wird ein zusätzlicher Betrag erhoben.

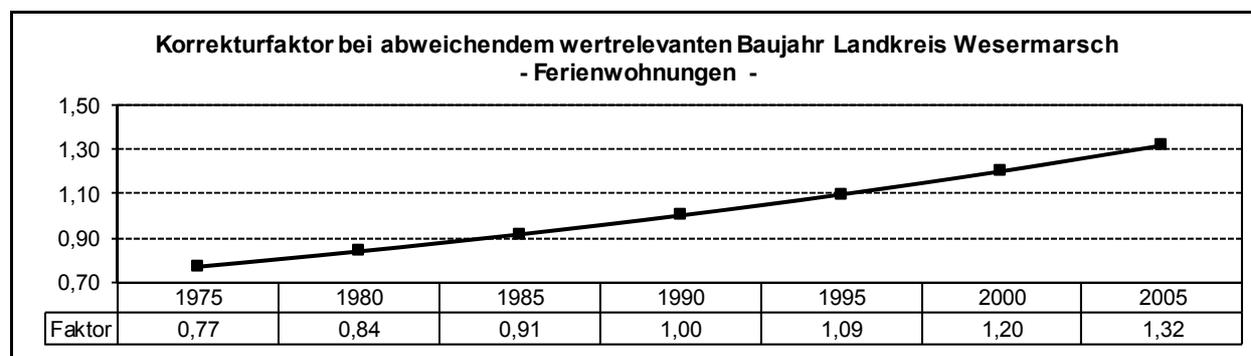
Gemeinde	Anz.	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Gesamtkaufpreis			Wohnflächenpreis Median (€/m ²)
			von	bis	Median (€)	
Butjadingen Baujahre 1970 - 1998	30	70	65.000	161.000	100.000	1.637
Jade Baujahre 1975 - 1991	5	96	76.000	100.000	77.000	914
Elsfleth Baujahre 1979 - 2011	3	55	60.000	83.000	79.000	1.091

9.9.2 Ferienwohnungen

Die nachfolgende Grafik enthält für **gebrauchte Ferienwohnungen aus der Gemeinde Butjadingen** den Vergleichsfaktor in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, abgeleitet aus **64 Verkäufen** aus den Jahren **2016 bis 2018**. 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

Der Analyse liegen Mieten aus den Jahren 2014 bis 2018 zugrunde:

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	6,55	7,25	-	-
41 bis 60	5,70	5,70	6,20	-
61 bis 80	5,25	5,45	5,90	6,90
81 bis 100	5,20	5,40	5,50	-
über 100	5,50	4,90	-	-

In der vorstehenden Zusammenstellung der Wohnungsmieten sind Mieten aus den Wohneinheiten in den Bereichen „Am Wollepark“, „Delmodstraße 41,43“, „Bremer Straße 103-107“ und „Oldenburger Straße 36,37“ unberücksichtigt. In diesen Wohnbereichen liegt die mittlere Nettomonatskaltmiete bei 4,85 €/m².

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² in der Stadt Delmenhorst					
Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 110 m ² (Spanne 56 m ² bis 200 m ²)					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1980		1981 - 1999		ab 2000	
Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne
5,30	2,10 – 7,40	5,65	4,10 – 6,60	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 1990 *)	
	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. 115 m ² (Spanne 80 m ² bis 230 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,40	2,80 – 6,15	4,70	3,35 – 6,10	4,80	3,50 – 6,45	5,25	4,40 – 7,00

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 1990 *)	
	Mittlere Miete (€/m ²)
Dötlingen	5,00
Ganderkesee	5,70
Großenkneten	5,00
Harpstedt	4,90
Hatten	5,70
Hude	5,70
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	2,00 – 7,05	5,00	2,90 – 6,90	5,20	2,70 – 6,90	5,60	3,90 – 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 1990 *)	
	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

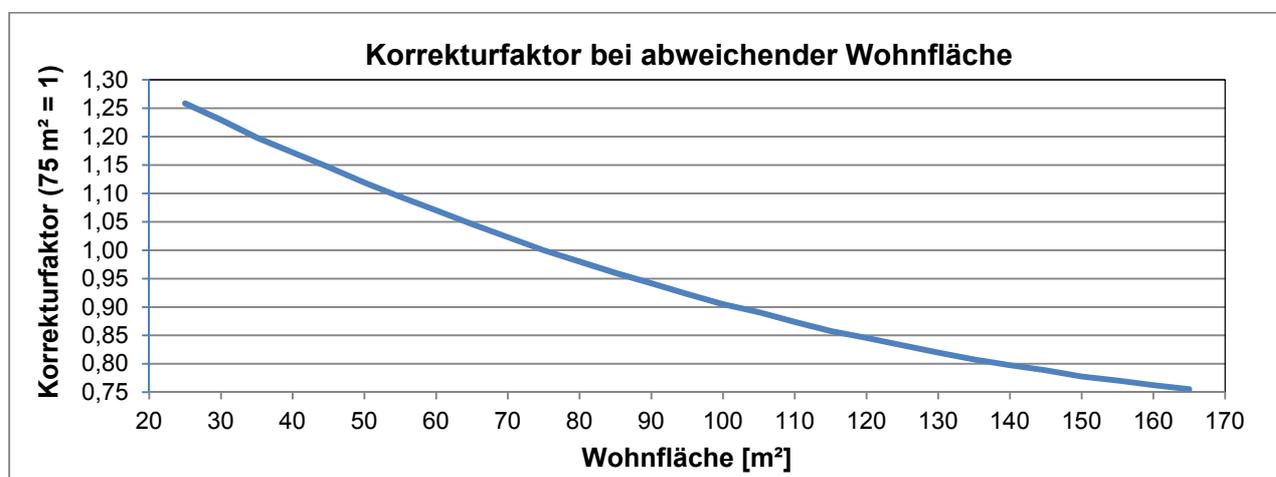
*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

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 210 m ²)					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1969		1970 bis 1999		≥ 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,55	3,50 – 5,85	4,80	3,80 – 7,75	5,20	4,15 – 7,90

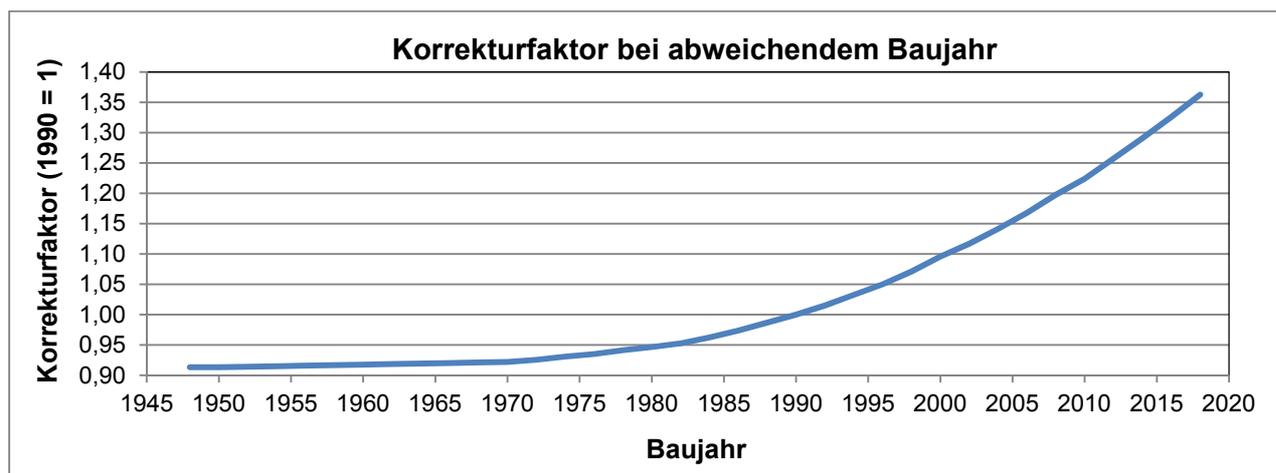
10.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Den folgenden Diagrammen sind die **Korrekturfaktoren für Mieten von Wohnungen der Landkreise Oldenburg, Cloppenburg und Vechta** zu entnehmen, die von den oben genannten Eigenschaften (Wohnfläche 75 m² und Baujahr 1990) 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. Für die Ermittlung und Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft in den Sozialgesetzbüchern II (Hartz IV) sowie XII (Hilfe zum Lebensunterhalt) hat der Landkreis Wesermarsch bislang einen qualifizierten Mietspiegel erstellen und fortschreiben lassen. Ab dem Jahr 2018 dient für diese Ermittlung und Bestimmung ein ausgearbeitetes schlüssiges Konzept, welches durch Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Stadtentwicklung mbH aus Hamburg, erstellt wurde.

Dieses Konzept 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 überwiegend auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahr 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2018 wurden 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:

Fußgängerzone Lange Straße und Altes Stadttor: **11 – 35 €/m², im Durchschnitt 19,00 €/m²**
Westliche Bahnhofstraße und südliche Mühlenstraße: **5 – 19 €/m², im Durchschnitt 10,00 €/m²**

Mieten für Büroflächen im Stadtzentrum von Cloppenburg

Die nachstehenden Angaben zu Mieten für Büroflächen im Zentrum der Kreisstadt Cloppenburg basieren ausschließlich auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahr 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2018 wurden keine Mieten für Büroflächen registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Büromieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden sie auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m² normiert. Insgesamt konnten 80 Vergleichsmieten mit Nutzflächen zwischen 30 und 570 m² - durchschnittlich rund 150 m² - ausgewertet werden. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Miete für Büroflächen in Cloppenburg: **4,50 – 10 €/m², im Durchschnitt 6,50 €/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 2018 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 Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Innenstadtbereich und Innenstadtkern: **3 – 14 €/m², im Durchschnitt 7,60 €/m²**

Mieten für Büroflächen im Stadtzentrum von Friesoythe

Die nachstehenden Angaben zu Mieten für Büroflächen im Zentrum der Stadt Friesoythe basieren ausschließlich auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahr 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2018 wurden keine Mieten für Büroflächen registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Büromieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden sie auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m² normiert. Insgesamt konnten 26 Vergleichsmieten mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von rund 115 m² (Spanne zwischen 35 und 350 m²) ausgewertet werden. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Miete für Büroflächen in Friesoythe: **3 – 9 €/m², im Durchschnitt 6,00 €/m²**

Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Lönningen

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Stadt Lönningen basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **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 2018 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: **6 – 27 €/m², im Durchschnitt 15,00 €/m²**
Bremer Tor: **6 – 13 €/m², im Durchschnitt 8,00 €/m²**
Große Straße (zwischen Neuer Markt und Marschstraße): **7 – 14 €/m², im Durchschnitt 8,00 €/m²**

Mieten für Büroflächen im Stadtzentrum von Vechta

Die nachstehenden Angaben zu Mieten für Büroflächen im Zentrum der Kreisstadt Vechta basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahr 2016** durchgeführt hat. Im Jahr 2018 wurden keine Mieten für Büroflächen registriert.

Auch bei den erfassten Ladenmieten konnte keine Abhängigkeit von der Lage und der gewerblichen Nutzfläche festgestellt werden. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Miete für Büroflächen in Vechta: **3,50 – 10 €/m², im Durchschnitt 6,00 €/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 2018 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	998	12	258	2	143	-5	30	-9	431	-1	25	-19	20	25

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	407	26	11	0	68	36	11	10	0	0	18	200	6	20	1	-75

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	171,0	13	51,9	8	22,2	7	16,7	67	90,9	15	7,7	-73	9,1	50

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	49,7	60	0,8	k.A.	10,5	72	1,5	10	0,0	0	0,7	107	0,1	407	0,0	-98

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	96	14	23	-16	5	-20	5	61	32	-10	2	-48	30	61

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Delmenhorst	10	94	3	55	0	0	19	41	0	384	0	-99

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	2.342	2	463	9	222	2	60	5	745	7	62	51	21	-25

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	1.008	-7	181	21	274	9	13	-43	8	167	6	200	5	-38	19	280

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	687,9	20	152,3	18	52,0	15	49,9	30	254,2	19	114,3	110	25,9	-28

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	174,3	-4	17,9	202	94,1	27	4,4	-1	1,7	307	0,8	284	0,1	-92	0,3	62

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	128	4	30	4	8	-2	5	14	43	4	10	-30	14	19

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	28	-6	7	-37	1	94	13	413	0	-94	13	8

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	185	16	82	14	3	-40	1	-50	86	9	4	0	6	-40
Bad Zwischenahn	456	-8	129	-1	22	-15	6	50	157	-2	5	-29	18	12
Edeweicht	305	18	123	9	18	-18	5	67	146	6	7	133	11	-21
Rastede	304	-2	106	13	32	113	3	0	141	29	6	20	11	-31
Westerstede, Stadt	423	19	122	18	17	55	2	0	141	22	3	0	24	14
Wiefelstede	231	42	59	28	18	6	3	50	80	23	5	150	16	78
Gesamtsumme	1.904	9	621	11	110	15	20	54	751	13	30	25	86	0

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	6	50	0	-100	44	47	7	0	1	0	23	15	0	-100	8	167
Bad Zwischenahn	130	9	18	6	73	-15	3	-77	0	-100	44	-24	1	-67	7	-53
Edeweicht	33	18	6	200	67	86	4	-64	1	0	20	-9	2	0	8	60
Rastede	37	-43	15	-32	24	-48	11	-8	1	0	45	80	7	133	6	-14
Westerstede, Stadt	76	21	7	17	81	-9	10	233	1	0	34	26	38	533	8	-62
Wiefelstede	34	10	0	0	46	207	10	150	1	-50	25	-7	5	67	9	80
Gesamtsumme	316	2	46	-4	335	11	45	-10	5	67	191	7	53	212	46	-18

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	25,1	21	13,7	25	0,7	16	0,1	-76	14,6	21	1,1	117	2,8	-44
Bad Zwischenahn	130,3	29	37,3	2	5,4	-5	14,3	k.A.	57,0	31	1,8	-85	32,1	477
Edeweicht	58,2	24	29,6	24	4,1	-16	1,5	129	35,2	20	2,0	47	3,5	-16
Rastede	57,7	-0	26,8	27	6,8	152	1,0	0	34,5	45	2,0	-68	2,5	-60
Westerstede, Stadt	65,9	28	26,7	38	3,2	74	1,2	-23	31,1	37	0,4	-51	8,6	105
Wiefelstede	42,7	63	15,0	25	4,7	21	1,5	170	21,2	29	2,0	238	3,3	95
Gesamtsumme	379,9	25	149,1	20	25,0	27	19,6	342	193,6	31	9,3	-58	52,8	97

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	11	0,0	-100	3,1	132	0,5	50	0,1	0	2,1	275	0,0	-100	0,0	139
Bad Zwischenahn	24,5	9	1,8	77	9,7	-10	0,4	-72	0,0	-100	2,9	-14	0,0	6	0,1	-34
Edeweicht	5,6	33	0,6	173	9,3	147	0,1	-88	0,1	0	1,3	-13	0,1	0	0,4	-57
Rastede	7,7	-43	0,4	2	2,9	-35	1,7	4	0,0	0	5,6	381	0,0	k.A.	0,1	-28
Westerstede, Stadt	11,1	14	0,3	8	9,2	-14	2,3	299	0,0	0	2,4	24	0,3	651	0,0	-96
Wiefelstede	5,1	38	0,0	0	5,0	333	1,9	302	0,0	-99	3,9	88	0,1	58	0,2	358
Gesamtsumme	54,8	1	3,1	46	39,2	22	7,0	28	0,2	67	18,3	72	0,5	309	1,0	-47

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	109	74	26	131	0	-33	0	-44	26	120	1	-23	3	-82
Bad Zwischenahn	184	-4	30	57	1	-18	1	201	33	56	1	-21	42	246
Edeweicht	151	-1	52	102	1	-32	1	97	54	97	1	84	5	-55
Rastede	219	122	15	11	1	126	0	0	17	17	2	-36	13	-5
Westerstede, Stadt	151	30	24	60	1	61	0	38	25	59	0	-31	17	6
Wiefelstede	136	39	5	-53	1	135	0	88	7	-41	3	k.A.	4	-66
Gesamtsumme	950	32	153	59	5	27	3	86	162	59	7	21	84	-1

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Apen	6	83	4	5	1	0	66	183	0	-100	2	438
Bad Zwischenahn	13	20	2	-75	0	-100	91	-32	0	186	1	-66
Edeweicht	14	218	1	-87	1	0	58	-22	0	0	18	-36
Rastede	7	-28	7	24	0	0	173	244	0	k.A.	2	-52
Westerstede, Stadt	16	21	17	393	0	0	73	13	3	860	0	-93
Wiefelstede	8	500	15	488	0	-99	96	41	1	263	2	33
Gesamtsumme	64	50	46	66	1	449	557	34	4	479	24	-39

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	211	-4	79	0	15	-12	6	500	100	3	7	40	9	200
Bösel	100	-12	29	53	9	200	0	-100	38	65	0	-100	5	-17
Cappeln	89	11	34	48	1	0	1	0	36	50	1	-67	4	0
Cloppenburg	481	-5	79	-17	47	31	11	10	137	-3	9	0	9	0
Emstek	149	-6	45	29	5	25	2	0	52	33	3	0	2	-78
Essen	118	17	41	58	2	-33	0	0	43	48	2	0	8	60
Friesoythe	265	-0	93	16	12	140	0	-100	105	19	7	-12	14	0
Garrel	133	-32	40	0	3	-25	6	200	49	7	0	-100	5	-17
Lastrup	96	-1	28	-3	5	25	2	0	35	6	2	-33	3	-25
Lindern	75	-3	13	-28	2	100	0	0	15	-21	1	-67	2	-50
Löningen	170	-17	58	-19	1	-88	1	-75	60	-29	6	100	4	-20
Molbergen	122	61	35	30	3	50	0	0	38	31	1	0	8	60
Saterland	191	3	59	-5	7	17	3	200	69	0	8	167	15	7
Gesamtsumme	2.200	-4	633	5	112	19	32	45	777	8	47	-4	88	0

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	0	0	0	50	-31	2	-33	6	50	22	22	0	-100	7	-12
Bösel	3	-25	0	0	38	-31	5	-17	0	-100	10	-9	0	0	1	-83
Cappeln	7	-36	2	0	28	0	3	50	0	-100	7	17	0	0	1	0
Cloppenburg	180	-14	19	46	89	3	15	-35	0	0	14	75	1	-50	8	33
Emstek	5	150	0	-100	56	-8	5	-17	0	0	16	-41	2	100	8	-11
Essen	3	-25	0	0	31	-33	1	0	2	100	20	67	4	0	4	300
Friesoythe	14	-22	0	0	81	1	9	29	0	-100	29	-29	1	0	5	-17
Garrel	3	-40	0	0	40	-62	11	10	2	-50	20	122	0	0	3	-40
Lastrup	8	60	1	0	22	-8	5	-62	3	200	12	9	2	0	3	0
Lindern	0	0	0	0	26	13	14	180	0	0	16	-27	0	0	1	0
Löningen	26	86	4	0	36	-25	3	-57	0	-100	24	-35	4	0	3	-57
Molbergen	0	-100	1	0	41	58	4	0	1	0	21	200	1	0	6	200
Saterland	6	100	0	0	51	-12	7	-46	0	-100	32	52	0	0	3	0
Gesamtsumme	263	-8	27	93	589	-17	84	-16	14	-26	243	6	15	114	53	-7

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Barßel	28,7	11	12,5	4	1,7	-18	2,6	k.A.	16,8	18	2,9	38	1,6	348
Bösel	15,6	-15	5,2	43	0,9	56	0,0	-100	6,1	32	0,0	-100	3,1	-42
Cappeln	14,2	33	6,4	36	0,1	-27	0,2	0	6,8	38	0,3	-83	1,4	69
Cloppenburg	160,0	45	18,4	-11	9,8	50	6,9	-15	35,1	-1	24,9	114	45,8	k.A.
Ernstek	21,4	-14	9,1	45	0,7	-13	0,8	0	10,6	50	1,1	24	0,1	-97
Essen	15,0	10	7,7	71	0,5	22	0,0	0	8,2	67	0,6	65	2,1	4
Friesoythe	39,1	6	17,9	38	2,0	234	0,0	-100	19,9	42	1,4	-36	3,8	63
Garrel	20,6	-9	8,8	5	0,7	-22	1,7	238	11,1	14	0,0	-100	1,9	227
Lastrup	13,7	-1	4,5	5	2,0	393	0,4	0	6,9	48	0,6	-79	0,9	94
Lindern	8,0	-1	2,7	-5	0,4	192	0,0	0	3,1	3	0,1	-82	0,3	-77
Löningen	24,7	-22	9,8	-11	0,2	-81	0,2	-84	10,2	-23	1,5	-79	0,8	37
Molbergen	11,9	30	6,8	56	0,5	88	0,0	0	7,3	58	0,5	0	0,9	-13
Saterland	31,4	47	10,2	9	1,2	49	0,6	387	12,0	17	2,6	246	4,3	38
Gesamtsumme	404,3	16	120,0	14	20,6	41	13,4	23	154,0	18	36,5	9	67,1	175

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Barßel	1,0	-7	0,0	0	3,1	-42	0,1	105	0,5	114	2,7	18	0,0	-100	0,0	32
Bösel	0,4	-40	0,0	0	2,2	-16	0,7	63	0,0	-100	3,1	69	0,0	0	0,0	-100
Cappeln	1,1	-22	0,3	0	2,6	82	0,6	540	0,0	-100	1,1	286	0,0	0	0,0	0
Cloppenburg	35,2	8	1,1	-48	12,3	-7	4,8	-62	0,0	0	0,6	9	0,0	-100	0,3	-36
Ernstek	1,1	338	0,0	-100	3,9	-36	1,6	49	0,0	0	2,9	-37	0,0	k.A.	0,1	-76
Essen	0,5	47	0,0	0	2,5	7	0,1	-94	0,2	k.A.	0,7	-70	0,0	0	0,0	k.A.
Friesoythe	2,3	-25	0,0	0	4,6	20	0,8	-41	0,0	-100	5,9	-42	0,2	126	0,3	623
Garrel	0,4	-36	0,0	0	2,7	-64	1,4	173	0,1	-53	3,0	288	0,0	0	0,0	-6
Lastrup	1,2	52	0,4	0	0,9	-74	0,3	43	0,2	794	2,2	64	0,0	0	0,0	167
Lindern	0,0	0	0,0	0	1,7	71	0,9	k.A.	0,0	0	1,7	-18	0,0	0	0,1	k.A.
Löningen	4,7	117	0,3	0	1,7	-60	0,5	-32	0,0	-100	4,3	11	0,3	0	0,4	686
Molbergen	0,0	-100	0,2	0	1,9	5	0,6	161	0,1	0	0,5	175	0,0	-99	0,0	-58
Saterland	0,7	309	0,0	0	4,8	61	1,4	207	0,0	-100	5,4	59	0,0	0	0,2	11
Gesamtsumme	48,6	12	2,3	12	45,0	-20	13,5	-27	1,1	52	34,1	1	0,6	-56	1,5	-51

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	89	-15	11	-58	1	-46	1	860	13	-55	1	10	16	734
Bösel	70	1	4	94	0	144	0	-100	5	47	0	-100	5	-59
Cappeln	29	98	4	36	0	-3	1	0	6	81	0	-91	4	21
Cloppenburg	55	22	8	20	2	79	1	12	11	27	2	-55	15	517
Ernstek	49	-46	8	122	0	29	0	0	8	123	1	13	4	-52
Essen	45	1	9	236	0	6	0	0	9	226	1	2	16	283
Friesoythe	138	-24	30	156	1	78	0	-100	31	144	2	62	9	37
Garrel	69	61	4	-16	0	-15	1	252	5	-8	0	-100	6	42
Lastrup	33	-16	3	-21	1	209	0	0	4	0	2	82	1	-25
Lindern	52	-19	4	-9	0	161	0	0	4	-8	0	-90	0	-97
Löningen	88	-4	8	-30	0	-94	0	-37	8	-32	0	-75	2	-17
Molbergen	23	6	4	9	0	16	0	0	4	9	0	0	2	-39
Saterland	170	50	16	49	0	31	0	239	16	50	2	211	18	9
Gesamtsumme	911	-2	114	18	5	27	5	69	124	20	12	-19	98	28

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Barßel	6	-73	1	93	0	56	52	1	0	-100	1	99
Bösel	4	-37	8	134	0	-100	48	75	0	0	0	-100
Cappeln	5	122	2	941	0	-100	13	143	0	0	0	0
Cloppenburg	8	0	4	-61	0	0	12	48	0	-80	2	-2
Emstek	5	-65	4	37	0	0	26	-46	0	k.A.	0	-96
Essen	5	64	0	-84	2	k.A.	11	-63	0	0	1	k.A.
Friesoythe	13	102	5	-42	0	-100	76	-48	1	887	2	321
Garrel	7	-50	10	152	0	-93	41	208	0	0	0	88
Lastrup	2	-88	2	39	0	-13	19	32	1	0	1	338
Lindern	5	67	10	736	0	0	31	-31	0	0	1	227
Löningen	4	-59	4	-29	0	-100	65	15	0	0	3	354
Molbergen	3	-58	1	-49	0	0	12	157	0	-84	0	-60
Saterland	19	164	15	237	0	-100	93	38	0	0	6	2
Gesamtsumme	88	-28	66	40	3	-28	501	-3	3	131	17	-56

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	8	-43	1	-67	1	0	0	0	2	-33	0	0	0	-100
Colnrade	16	33	6	50	0	0	0	0	6	50	0	0	1	-50
Dötlingen	100	-22	29	-33	7	17	0	0	36	-27	0	0	9	29
Dünsen	8	-60	2	-80	2	0	0	0	4	-60	0	0	0	0
Ganderkesee	513	14	169	15	29	45	2	-50	200	17	8	60	25	9
Großenkneten	278	19	89	29	15	15	5	0	109	33	8	167	20	67
Groß Ippener	9	-55	3	-62	0	0	0	0	3	-62	1	0	2	100
Harpstedt	58	-49	28	8	1	-67	1	0	30	3	1	0	3	200
Hatten	194	-4	70	49	7	17	2	0	79	44	5	-29	12	-20
Hude	200	4	67	0	9	29	2	0	78	5	4	0	11	-8
Kirchseele	12	-45	11	22	0	0	0	0	11	22	0	0	1	-75
Prinzhöfte	8	-53	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	-100
Wardenburg	232	20	83	9	5	-64	1	-50	89	-3	8	167	12	20
Wildeshausen	311	-10	95	3	17	-11	9	12	121	2	6	-50	27	69
Winkelsett	5	67	2	100	0	0	0	0	2	100	0	0	2	100
Gesamtsumme	1.952	-1	657	9	93	6	22	38	772	9	41	21	125	17

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	0	0	0	0	0	3	-57	0	0	1	0
Colnrade	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	5	67	0	0	1	0
Dötlingen	3	50	0	0	25	-19	9	0	0	-100	14	-46	0	0	4	-67
Dünsen	3	-40	0	0	1	-80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganderkesee	137	26	2	-71	90	23	11	38	1	0	20	-46	3	-57	16	60
Großenkneten	21	17	10	900	61	-15	6	500	3	0	29	-22	3	200	8	33
Groß Ippener	0	-100	0	0	0	-100	0	0	0	0	2	-78	1	0	0	0
Harpstedt	14	-63	0	0	3	-92	2	100	0	0	3	-50	0	0	2	-33
Hatten	32	-48	0	0	24	-29	8	0	15	114	15	200	0	-100	4	-50
Hude	53	18	6	200	25	19	4	-50	1	0	14	-39	1	0	3	0
Kirchseele	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	-100	0	-100	0	0	0	0
Prinzhöfte	0	0	0	0	1	-50	0	0	0	0	5	-29	0	0	0	-100
Wardenburg	42	27	4	0	41	78	4	33	0	0	30	43	0	-100	2	-71
Wildeshausen	36	-58	3	-50	77	92	10	11	5	-17	17	-50	4	-67	5	-38
Winkelsett	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Gesamtsumme	341	-15	25	56	353	3	54	42	25	39	158	-28	12	-50	46	-26

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Beckeln	1,1	-63	0,1	-65	0,0	0	0,0	0	0,2	-51	0,0	0	0,0	-100
Colnrade	2,2	301	0,9	153	0,0	0	0,0	0	0,9	153	0,0	0	0,0	-97
Dötlingen	13,0	-15	6,4	-24	1,3	35	0,0	0	7,7	-18	0,0	0	1,4	30
Düsen	1,0	-65	0,5	-75	0,2	0	0,0	0	0,7	-64	0,0	0	0,0	0
Ganderkese	93,9	18	39,1	25	6,1	52	0,8	-76	46,1	18	2,5	111	5,5	-50
Großenkneten	49,8	60	16,7	32	1,9	6	1,5	0	20,0	39	1,9	92	12,6	309
Groß Ippener	1,6	-29	0,6	-58	0,0	0	0,0	0	0,6	-58	0,2	0	0,6	31
Harpstedt	10,7	-13	5,0	20	0,2	-71	0,9	0	6,1	29	0,3	0	1,0	395
Hatten	36,4	20	17,5	67	1,8	82	0,8	67	20,1	68	1,0	-60	1,4	-56
Hude	38,5	16	16,5	7	1,7	51	0,4	0	18,6	12	1,3	2	3,7	43
Kirchseele	2,6	-20	2,5	15	0,0	0	0,0	0	2,5	15	0,0	0	0,1	-88
Prinzhöfte	0,6	-31	0,4	20	0,0	0	0,0	0	0,4	20	0,0	0	0,0	-100
Wardenburg	49,8	30	22,4	35	1,5	-49	0,1	-93	24,0	12	3,6	247	4,0	-3
Wildeshausen	90,2	51	23,6	19	3,0	-12	3,9	27	30,5	16	4,2	-40	31,1	721
Winkelsett	0,6	45	0,2	92	0,0	0	0,0	0	0,2	92	0,0	0	0,2	16
Gesamtsumme	392,0	25	152,3	21	17,8	12	8,5	-6	178,6	19	15,1	7	61,5	101

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	0,1	20	0,0	0	0,0	0	0,8	-67	0,0	0	0,1	260
Colnrade	0,0	0	0,0	0	0,6	k.A.	0,0	0	0,0	0	0,7	k.A.	0,0	0	0,0	0
Dötlingen	0,4	46	0,0	0	1,7	-26	0,4	0	0,0	-100	1,4	-36	0,0	0	0,0	-95
Düsen	0,2	-39	0,0	0	0,1	-82	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Ganderkese	21,1	32	0,2	-73	14,1	62	1,5	263	0,3	0	2,1	-19	0,2	96	0,3	152
Großenkneten	2,3	59	0,3	978	2,9	-57	6,9	k.A.	0,1	0	2,7	-36	0,0	286	0,0	-26
Groß Ippener	0,0	-100	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,2	-32	0,0	0	0,0	0
Harpstedt	2,1	-55	0,0	0	0,2	-89	0,4	145	0,0	0	0,6	201	0,0	0	0,0	-71
Hatten	6,1	-13	0,0	0	2,7	6	1,5	139	1,7	61	1,8	68	0,0	-100	0,0	-69
Hude	9,8	47	0,2	-43	2,5	3	0,3	-0	0,0	0	1,3	-54	0,7	0	0,0	4
Kirchseele	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	-100	0,0	0	0,0	0
Prinzhöfte	0,0	0	0,0	0	0,0	-59	0,0	0	0,0	0	0,2	-12	0,0	0	0,0	-100
Wardenburg	7,6	22	0,6	0	5,8	88	0,4	106	0,0	0	3,6	98	0,0	-100	0,0	-56
Wildeshausen	4,2	-66	0,1	-84	12,4	207	6,2	201	0,3	-76	1,2	-15	0,0	-91	0,1	-86
Winkelsett	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,2	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtsumme	53,9	-3	1,5	-28	43,1	31	17,5	366	2,3	-2	16,8	-15	0,9	232	0,6	-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	%
Beckeln	16	-78	0	-59	0	0	0	0	0	-34	0	0	0	-100
Colnrade	43	k.A.	2	85	0	0	0	0	2	85	0	0	0	-94
Dötlingen	40	-68	3	-50	1	21	0	0	4	-46	0	0	5	-66
Düsen	1	-80	0	-81	0	0	0	0	0	-58	0	0	0	0
Ganderkese	131	-55	20	24	1	11	1	83	22	25	1	40	33	22
Großenkneten	216	-9	15	-16	1	-7	1	0	16	-12	1	126	23	63
Groß Ippener	12	-44	1	-16	0	0	0	0	1	-16	0	0	2	-24
Harpstedt	39	22	3	-77	0	-76	0	0	3	-76	0	0	1	-66
Hatten	75	34	10	94	0	73	0	25	11	91	1	-58	5	-47
Hude	65	-33	9	-3	0	71	0	0	9	1	1	21	17	26
Kirchseele	1	-82	1	-52	0	0	0	0	1	-52	0	0	0	-94
Prinzhöfte	10	-38	0	-68	0	0	0	0	0	-68	0	0	0	-100
Wardenburg	108	36	14	28	0	-60	0	-57	14	22	1	193	9	-7
Wildeshausen	93	-29	12	-50	1	-7	1	-82	14	-57	1	-16	16	36
Winkelsett	4	60	0	229	0	0	0	0	229	0	0	0	1	-59
Gesamtsumme	853	-28	89	-16	5	7	4	-59	98	-18	6	9	111	-5

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	2	0	0	0	0	15	-79	0	0	0	112
Colnrade	3	k.A.	0	0	0	0	38	k.A.	0	0	0	0
Dötlingen	2	-39	3	0	0	-100	27	-73	0	0	0	-93
Dünsen	0	-88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganderkesee	20	73	6	157	0	0	42	-81	1	-20	4	147
Großenkneten	5	-75	16	k.A.	0	0	151	-18	0	203	2	327
Groß Ippener	0	-100	0	0	0	0	9	-52	0	0	0	0
Harpstedt	1	-84	2	122	0	0	31	198	0	0	0	-60
Hatten	3	-21	11	320	5	75	40	46	0	-100	0	-91
Hude	2	18	3	84	0	0	33	-54	0	0	0	184
Kirchseele	0	0	0	0	0	-100	0	-100	0	0	0	0
Prinzhöfte	0	-27	0	0	0	0	9	72	0	0	0	-100
Wardenburg	5	-1	1	6	0	0	77	54	0	-100	0	-69
Wildeshausen	11	155	16	-41	2	-19	30	-37	0	-87	3	-3
Winkelsett	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Gesamtsumme	54	-9	59	63	8	29	506	-38	2	-32	11	-21

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	54	-42	16	23	1	0	0	0	17	21	0	-100	4	0
Damme	131	-21	35	3	3	-70	0	-100	38	-19	4	0	9	50
Dinklage	115	8	47	-4	2	-50	1	-75	50	-12	3	0	1	-80
Goldenstedt	131	10	35	13	16	100	1	0	52	33	0	-100	5	67
Holdorf	90	-31	18	-33	0	-100	2	0	20	-41	0	-100	5	67
Lohne	338	30	82	14	12	71	2	-60	96	14	11	k.A.	5	-29
Neuenkirchen-Vörden	86	-47	23	-15	3	50	2	0	28	-3	2	0	7	17
Steinfeld	121	-7	21	-25	7	133	0	0	28	-10	2	0	2	-50
Vechta	338	-28	98	-11	34	17	7	0	139	-5	8	0	5	25
Visbek	154	12	34	13	6	100	0	-100	40	18	3	200	2	-67
Gesamtsumme	1.558	-12	409	-3	84	17	15	-32	508	-1	33	10	45	-6

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bakum	1	-80	0	0	17	-65	3	-40	2	100	7	-36	3	0	0	0
Damme	13	-35	1	0	47	-38	3	-62	2	100	14	367	0	0	0	-100
Dinklage	11	83	3	0	27	23	13	333	0	-100	6	200	1	0	0	-100
Goldenstedt	3	200	0	0	54	23	4	-20	0	-100	13	-46	0	0	0	0
Holdorf	9	-76	0	0	41	78	4	-20	1	-50	8	-53	2	-50	0	-100
Lohne	109	195	3	200	92	-15	6	-45	1	0	13	86	1	-67	1	0
Neuenkirchen-Vörden	6	-45	0	0	22	-62	1	-80	0	0	16	-62	2	-71	2	-33
Steinfeld	5	-55	0	0	51	-20	9	12	5	0	15	67	1	0	3	200
Vechta	96	-9	3	50	54	-71	13	333	1	0	17	31	0	-100	2	100
Visbek	1	-75	0	-100	53	23	2	-85	7	17	42	50	0	0	4	100
Gesamtsumme	254	6	10	150	458	-32	58	-12	19	27	151	-3	10	-41	12	-20

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bakum	9,3	-26	3,4	27	0,2	2	0,0	0	3,6	25	0,0	-100	3,0	43
Damme	30,1	5	8,2	-9	0,7	-58	0,0	-100	8,9	-22	0,9	-47	8,3	167
Dinklage	19,2	-2	10,5	5	0,5	-19	0,2	-81	11,2	-5	2,1	108	0,1	-96
Goldenstedt	19,3	22	6,7	17	3,4	171	0,4	0	10,5	51	0,0	-100	1,0	81
Holdorf	13,3	-37	3,9	-22	0,0	-100	0,9	193	4,8	-22	0,0	-100	1,4	-75
Lohne	69,2	41	20,7	16	2,7	84	1,0	-45	24,4	15	11,0	k.A.	3,2	-42
Neuenkirchen-Vörden	12,6	-22	4,4	-14	0,5	33	0,3	0	5,2	-5	0,3	23	2,9	93
Steinfeld	14,2	-37	4,7	-25	1,3	50	0,0	0	6,0	-16	1,4	322	1,5	-16
Vechta	92,0	2	28,7	-7	8,2	42	3,9	-13	40,8	-1	9,0	86	5,0	73
Visbek	19,2	8	6,8	18	1,3	227	0,0	-100	8,1	24	2,4	892	1,0	-18
Gesamtsumme	298,2	2	98,0	-0	18,9	40	6,9	-24	123,7	2	27,1	137	27,3	2

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Bakum	0,1	-88	0,0	0	1,0	-70	0,8	-48	0,1	-68	0,8	-41	0,0	0	0,0	0
Damme	1,9	-38	0,0	0	7,4	6	0,9	-41	0,0	-82	1,7	372	0,0	0	0,0	-100
Dinklage	1,5	51	0,4	0	2,9	45	0,6	-27	0,0	-100	0,4	56	0,0	-18	0,0	-100
Goldenstedt	0,5	196	0,0	0	4,0	26	0,8	52	0,0	-100	2,5	-8	0,0	0	0,0	0
Holdorf	1,5	-74	0,0	0	2,6	71	1,8	77	0,7	k.A.	0,4	-28	0,0	-76	0,0	-100
Lohne	17,0	194	0,5	105	11,4	5	0,5	-87	0,0	-100	1,2	200	0,0	-52	0,1	k.A.
Neuenkirchen-Vörden	1,1	-39	0,0	0	1,9	-46	0,3	-86	0,0	0	0,8	-42	0,0	-91	0,0	-92
Steinfeld	0,9	-44	0,0	0	3,1	-14	0,6	-82	0,0	0	0,5	-51	0,0	0	0,1	-97
Vechta	16,7	-7	3,4	416	8,2	-58	4,6	473	0,0	0	4,2	82	0,0	-100	0,1	174
Visbek	0,1	-84	0,0	-100	3,1	7	3,4	38	0,0	-79	0,5	-84	0,0	0	0,5	144
Gesamtsumme	41,2	9	4,3	279	45,7	-20	14,3	-22	0,9	-51	12,9	-5	0,0	-69	0,8	-79

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	22	-24	3	97	0	-19	0	0	3	94	0	-100	5	33
Damme	53	28	4	-20	0	-75	0	-100	4	-32	0	-70	15	10
Dinklage	16	-16	6	-3	0	-23	0	-70	6	-7	1	220	0	-95
Goldenstedt	51	-11	4	4	1	175	1	0	6	35	0	-100	2	125
Holdorf	26	-10	2	-14	0	-100	0	-30	2	-22	0	-100	4	-41
Lohne	36	-3	7	-16	1	104	0	-31	8	-13	3	k.A.	2	-78
Neuenkirchen-Vörden	31	-42	2	-46	0	92	0	0	3	-35	0	178	11	214
Steinfeld	26	-55	3	1	0	51	0	0	3	4	0	266	2	-51
Vechta	90	7	8	-38	1	32	1	-16	9	-33	1	4	11	191
Visbek	45	-32	4	-23	0	17	0	-100	4	-26	0	k.A.	2	-1
Gesamtsumme	396	-16	43	-18	4	15	2	-2	49	-15	5	-10	53	10

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bakum	2	-59	3	-44	1	30	9	-35	0	0	0	0
Damme	10	34	4	5	0	-69	19	214	0	0	0	-100
Dinklage	2	25	2	-34	0	-100	5	39	0	-41	0	-100
Goldenstedt	8	24	3	-22	0	-100	32	-20	0	0	0	0
Holdorf	6	138	7	72	3	226	5	-45	0	-64	0	-100
Lohne	7	-22	1	-81	0	-95	16	256	0	-64	0	k.A.
Neuenkirchen-Vörden	3	-35	2	-84	0	0	12	-60	0	-75	0	-73
Steinfeld	7	67	2	-90	0	0	8	-38	0	0	4	-76
Vechta	6	-75	14	k.A.	0	0	49	30	0	-100	0	-78
Visbek	4	-43	17	50	0	-61	13	-63	0	0	4	-8
Gesamtsumme	55	-22	54	-18	4	-7	166	-12	1	-84	9	-68

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	90	-3	37	-18	3	-25	1	-75	41	-23	6	50	4	-50
Brake (Unterweser), Stadt	191	7	82	2	17	21	3	-57	102	1	15	15	7	-50
Butjadingen	259	-21	52	18	6	20	3	-25	61	15	6	20	54	17
Elsfleth, Stadt	131	8	31	-22	13	30	8	167	52	-2	0	-100	21	40
Jade	132	-1	32	-29	5	150	2	0	39	-20	3	0	32	113
Lemwerder	111	-13	48	60	3	-73	2	0	53	29	4	300	4	-20
Nordenham, Stadt	333	-6	150	3	34	10	11	10	195	5	14	27	15	7
Ovelgönne	127	41	35	-8	4	0	2	100	41	5	2	-50	21	110
Stadland	122	14	53	39	2	0	3	-25	58	32	2	-33	19	58
Gesamtsumme	1.496	-3	520	3	87	10	35	0	642	4	52	13	177	27

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Berne	7	17	0	0	13	18	0	-100	0	0	17	70	1	0	1	0
Brake (Unterweser), Stadt	34	17	2	0	18	100	3	0	1	0	6	20	0	0	3	-25
Butjadingen	95	-50	2	0	16	-11	0	0	10	150	13	18	0	0	2	100
Elsfleth, Stadt	8	-20	0	-100	28	211	2	0	5	-50	15	0	0	0	0	-100
Jade	2	-71	0	0	26	-37	4	0	6	100	17	21	1	0	2	100
Lemwerder	22	-33	0	-100	17	-60	4	100	0	0	6	200	1	0	0	0
Nordenham, Stadt	59	-30	2	-75	34	-17	3	0	0	0	9	80	2	-33	0	-100
Ovelgönne	6	200	0	0	15	36	4	100	0	0	36	71	2	0	0	-100
Stadland	7	17	0	-100	14	-26	1	-50	0	0	19	0	0	-100	2	0
Gesamtsumme	240	-34	6	-45	181	-10	21	62	22	22	138	35	7	40	10	-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 €	%
Berne	10,9	-11	5,2	-15	0,4	-33	0,2	-78	5,7	-23	0,9	67	0,8	-51
Brake (Unterweser), Stadt	21,1	-58	10,9	0	1,7	9	0,3	-69	12,9	-3	3,0	-26	0,9	-97
Butjadingen	36,6	-5	7,7	42	0,8	7	0,6	-36	9,1	28	2,3	34	8,1	23
Elsfleth, Stadt	18,4	9	4,5	-19	1,4	34	1,4	121	7,3	1	0,0	-100	2,9	42
Jade	15,0	-8	5,3	-27	0,8	144	0,4	134	6,6	-15	0,8	-13	5,5	66
Lemwerder	22,5	19	9,1	96	0,3	-69	1,8	0	11,2	96	1,5	417	4,3	-15
Nordenham, Stadt	42,8	12	19,6	6	3,3	32	1,7	37	24,6	11	2,6	-9	3,8	100
Ovelgönne	18,6	54	5,5	-3	0,4	0	0,4	179	6,3	9	0,3	-62	3,2	125
Stadland	17,8	62	6,9	59	0,3	29	0,7	-33	7,9	41	0,2	-37	3,7	194
Gesamtsumme	203,7	-5	74,7	9	9,5	17	7,4	27	91,6	11	11,7	-26	33,3	-36

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	9	0,0	0	0,6	101	0,0	-100	0,0	0	2,2	28	0,0	0	0,0	0
Brake (Unterweser), Stadt	2,2	32	0,4	0	1,0	-31	0,2	-84	0,0	77	0,4	31	0,0	0	0,1	24
Butjadingen	11,5	-39	0,1	0	0,7	-22	0,0	0	1,9	116	2,9	22	0,0	0	0,0	44
Elsfleth, Stadt	0,8	-24	0,0	-100	1,7	243	0,1	0	0,1	-76	5,6	291	0,0	0	0,0	-100
Jade	0,2	-74	0,0	0	1,1	-31	0,1	0	0,1	71	0,6	-66	0,0	-100	0,1	-82
Lemwerder	3,6	-29	0,0	-100	1,3	-49	0,2	547	0,0	0	0,2	82	0,1	0	0,0	0
Nordenham, Stadt	7,0	4	0,1	-83	1,6	-38	0,4	-41	0,0	0	2,7	218	0,0	-98	0,0	-100
Ovelgönne	1,1	296	0,0	0	0,7	89	0,4	478	0,0	0	6,5	101	0,0	0	0,0	-100
Stadland	1,4	52	0,0	-100	0,9	6	0,0	-80	0,0	0	3,7	100	0,0	-100	0,0	0
Gesamtsumme	28,4	-21	0,6	10	9,7	-14	1,4	-40	2,2	61	24,7	83	0,2	285	0,1	-74

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	229	227	4	-24	0	-29	0	-82	4	-29	1	48	141	k.A.
Brake (Unterweser), Stadt	38	-42	7	-2	1	22	0	-23	8	-1	1	-16	8	-70
Butjadingen	138	13	9	23	0	27	1	-71	10	4	2	116	13	-14
Elsfleth, Stadt	206	126	5	-17	1	59	1	273	6	-6	0	-100	10	11
Jade	108	-23	6	-67	0	-20	0	-16	6	-64	0	-25	55	49
Lemwerder	40	57	5	65	0	-69	13	0	18	431	1	354	8	-12
Nordenham, Stadt	121	83	14	7	2	10	1	-4	17	6	2	78	12	123
Ovelgönne	322	78	7	-41	0	0	0	-15	8	-38	0	-58	25	188
Stadland	174	81	6	39	0	-39	1	-9	7	31	1	-43	30	195
Gesamtsumme	1.376	61	63	-16	4	10	16	208	84	-1	8	13	303	141

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Berne	1	7	0	-100	0	0	82	43	0	0	0	0
Brake (Unterweser), Stadt	3	-57	1	-85	0	-68	16	7	0	0	0	-36
Butjadingen	1	-10	0	0	5	37	108	16	0	0	0	156
Elsfleth, Stadt	2	115	0	0	0	-58	187	175	0	0	0	-100
Jade	9	126	1	0	0	-87	31	-58	1	426	3	-5
Lemwerder	1	-81	1	45	0	0	9	67	3	0	0	0
Nordenham, Stadt	2	-23	2	-40	0	0	85	169	0	-99	0	-100
Ovelgönne	1	23	7	k.A.	0	0	281	79	0	0	0	-100
Stadland	3	120	0	-70	0	0	133	73	0	-100	1	0
Gesamtsumme	24	-8	12	-15	5	-17	933	61	4	-26	5	-53

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

