

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2020

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

Herausgeber: © 2020 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 2020
für die Bereiche**

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

Herausgeber: © 2020 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg
(GAG Oldenburg-Cloppenburg)

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gebühr: 95,00 € (als Druck)
gemäß Nr. 5.2 der derzeit gültigen Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse
und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GOGut) vom 25.06.2019
(Nds. GVBl. 2019, S. 156).

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 2019 (Berichtszeitraum 01.11.2018 bis 31.10.2019).**

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
1.1	Stadt Delmenhorst	8
1.2	Stadt Oldenburg	8
1.3	Landkreis Ammerland	9
1.4	Landkreis Cloppenburg	9
1.5	Landkreis Oldenburg	10
1.6	Landkreis Vechta	10
1.7	Landkreis Wesermarsch	11
1.8	Landwirtschaftliche Flächen	11
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	13
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	14
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	14
4	Übersicht über die Umsätze	18
4.1	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst	19
4.2	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg	20
4.3	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland	21
4.4	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg	22
4.5	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg	23
4.6	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta	24
4.7	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch	25
5	Bauland	26
5.1	Allgemeines	26
5.2	Individueller Wohnungsbau	33
5.2.1	Preisniveau	33
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	36
5.2.2.1	Preisentwicklung	36
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten	37
5.3	Geschosswohnungsbau	39
5.4	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
7.4.1	Seegrundstück mit Wohnbebauung	66
7.4.2	Private Grünanlage: „See nahe Fläche“	67

8	Bodenrichtwerte	68
8.1	Gesetzlicher Auftrag	68
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	69
8.2.1	Wohnbauland.....	70
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	72
9	Bebaute Grundstücke	74
9.1	Allgemeines	74
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	81
9.2.1	Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	81
9.2.2	Preisentwicklung.....	84
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	85
9.2.3.1	Anwendungshinweise.....	85
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst.....	89
9.2.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst.....	90
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg	92
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	93
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland	95
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	96
9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis	98
9.2.3.9	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis.....	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, Rohertragsfaktoren 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 2019	188
12.1	Umsatzzahlen 2019 Stadt Delmenhorst.....	188
12.2	Umsatzzahlen 2019 Stadt Oldenburg.....	189
12.3	Umsatzzahlen 2019 Landkreis Ammerland mit Gemeinden	190
12.4	Umsatzzahlen 2019 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden	191
12.5	Umsatzzahlen 2019 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden	193
12.6	Umsatzzahlen 2019 Landkreis Vechta mit Gemeinden	195
12.7	Umsatzzahlen 2019 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.

Die ausgewiesenen Medianwerte beziehen sich auf alle Kauffälle der jeweiligen Auswertung. Aufgrund von unterschiedlichen Kauffallzahlen in den einzelnen Segmenten der jeweiligen Auswertung **lassen sich hieraus**, insbesondere im Vergleich zum Vorjahr, **keine Preisentwicklungen ableiten**.

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 2020** 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.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtsjahr 2019 insgesamt 12.160 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % gefallen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 3.811 ha (- 18 %) für 2.651 Millionen Euro (+ 4 %) umgesetzt.

In Bezug auf die Preisentwicklungen sind **im Berichtsjahr 2019 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 24 %. In vielen Städten und Gemeinden wird zwischen 5 €/m² und 50 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt. Die größte Preissteigerung gibt es in der Gemeinde Hatten (Landkreis Oldenburg), wo im Mittel knapp 70 €/m² mehr für einen Bauplatz gezahlt wurde. In einigen Gemeinden ergeben sich im Vergleich zu den Vorjahreswerten (teilweise deutlich) 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, Ganderkesee und Vechta die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Auch in den Städten Nordenham, Westerstede und Wildeshausen ist im Berichtsjahr eine deutliche Erhöhung der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge zu verzeichnen. 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. Nur der Preisindex für Ackerland ist im Berichtsjahr im Landkreis Oldenburg im Gegensatz zum Vorjahr wieder leicht gefallen. 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 nördlichen Landkreis Vechta mit 12,50 bis 13 €/m². In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Cloppenburg bis zu 15 €/m² und im Landkreis Vechta sogar deutlich über 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 917 gegenüber dem Vorjahr um 8 % gefallen. Der Geldumsatz ist dagegen um 5 % gestiegen. Insgesamt sind bei einer Fläche von 109 ha (+ 14 %) 180 Millionen Euro umgesetzt worden.

Im Berichtsjahr haben 34 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau den Eigentümer gewechselt; in 2018 waren es ebenfalls 34. Das mittlere Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst ist im Jahr 2019 bei einer mittleren Größe von 665 m² zu 185 €/m² verkauft worden (Vorjahr 650 m² zu 182 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem mittleren Gesamtkaufpreis von 123.000 €.

Bei den bebauten Grundstücken hat sich die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht wesentlich verändert, sie ist von 258 auf 265 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis (Median) derzeit bei 236.000 € gegenüber 200.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 143 Kauffällen auf 172 Verträge gestiegen. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 167.000 € leicht über dem Vorjahresniveau von 165.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 284 Verträge abgeschlossen (Vorjahr 407). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.740 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.145 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 1.370 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1.260 €/m²).

1.2 Stadt Oldenburg

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für die Stadt Oldenburg um 2 % auf 2.301 gefallen. Der Geldumsatz ist mit 648 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gefallen (- 6 %). Insgesamt wurde eine Fläche von 93 ha umgesetzt (- 27 %).

Das Kaufpreisniveau ist durch eine starke Nachfrage nach Flächen für Geschosswohnungsbau und den individuellen Wohnungsbau geprägt. Dem gegenüber steht ein knappes Angebot.

Das Preisniveau für einen erschlossenen Bauplatz für den individuellen Wohnungsbau mittlerer Größe liegt in Randlagen zwischen 250 €/m² und 300 €/m², in den mittleren Lagen zwischen 300 €/m² und 350 €/m² und in den besseren Lagen zwischen 350 €/m² und 475 €/m². Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 140 im Vergleich zum Vorjahr (139) stabil geblieben. Für ein Baugrundstück in der Stadt Oldenburg wurden im Jahr 2019 bei einer mittleren Größe von rd. 500 m² insgesamt rd. 150.000 €, entsprechend 300 €/m², gezahlt (Vorjahr 500 m² zu 307 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser mit insgesamt 464 fast unverändert geblieben (Vorjahr 463). Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis derzeit bei 320.000 € gegenüber 300.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 222 Kauffällen auf 215 Kauffälle gefallen. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 254.000 € deutlich über dem Vorjahresniveau (214.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr genau auf dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 1.008 Verträge (Vorjahr auch 1.008) abgeschlossen. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 3.515 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (3.260 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 2.150 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.000 €/m²).

1.3 Landkreis Ammerland

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge im Landkreis Ammerland ist mit 1.902 gegenüber dem Vorjahr um 2 % gefallen, der Geldumsatz ist dagegen um 9 % gestiegen. Insgesamt sind 417 Millionen Euro bei einer Fläche von 722 ha (- 26 %) umgesetzt worden.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 197 im Vergleich zum Vorjahr (250) deutlich gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Ammerland mit rd. 78.500 € - bei einer mittleren Größe von 770 m² mit 102 €/m² - leicht über dem Niveau des Vorjahres (665 m² zu 117 €/m²).

In der Gemeinde Bad Zwischenahn liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 152 €/m² (Vorjahr 133 €/m²), in Apen bei 77 €/m² (Vorjahr 74 €/m²), in Edewecht bei 116 €/m² (Vorjahr 153 €/m²), in Rastede bei 150 €/m² (Vorjahr 125 €/m²), in Westerstede bei 81 €/m² (Vorjahr 102 €/m²) und in Wiefelstede bei 95 €/m² bei 1.088 m² mittlerer Grundstücksgröße, auch geprägt durch kommunale Verkäufe (Vorjahr 125 €/m² bei 640 m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 621 auf 628 gestiegen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 245.000 € gegenüber 228.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 152 deutlich über dem Niveau des Vorjahres (110). Der mittlere Kaufpreis ist mit 228.000 € gegenüber dem Vorjahr (233.000 €) gefallen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist mit insgesamt 426 Kauffällen gegenüber dem Wert des Vorjahres (316 Kauffälle) deutlich gestiegen. Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.670 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.470 €/m² im Vorjahr. Auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 2.000 €/m² Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (1.800 €/m²).

1.4 Landkreis Cloppenburg

Im Berichtsjahr 2019 hat sich die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und liegt wieder bei 2.200 Kauffällen. Der Geldumsatz beträgt rund 437 Millionen Euro. Dies sind rund 7 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Es ist insgesamt eine Fläche von 853 ha umgesetzt worden (- 10 %).

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 432 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Im Vorjahr waren es 412. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg ist im Jahr 2019 insgesamt zu 57.300 € verkauft worden. Das entspricht bei einer mittleren Größe von 735 m² rd. 78 €/m² (Vorjahr 68 €/m² bei 760 m²).

Der regionale Schwerpunkt der abgeschlossenen Kaufverträge ist abhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung größerer Wohnbaugebiete. In der Gemeinde Barßel liegt der mittlere Preis bei 69 €/m² (Vorjahr 61 €/m²), in der Stadt Cloppenburg bei 108 €/m² (Vorjahr 125 €/m²), in Emstek bei 86 €/m² (wie im Vorjahr) und in Friesoythe bei 100 €/m² (Vorjahr 50 €/m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 633 Kauffällen auf 665 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis mit 220.000 € deutlich über dem Niveau des Vorjahres (190.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 110 auf dem Niveau des Vorjahres von 112. Der mittlere Kaufpreis ist mit 184.000 € gegenüber dem Vorjahr (160.000 €) weiter gestiegen.

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg sind 236 Kauffälle für Wohnungseigentum ausgewertet worden (Vorjahr 263). Der mittlere Wohnflächenpreis in Neubauten beträgt 2.620 €/m² Wohnfläche gegenüber 2.360 €/m² Wohnfläche im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen im Mittel mit 1.700 €/m² Wohnfläche deutlich über dem Niveau des Vorjahres (1.400 €/m²).

1.5 Landkreis Oldenburg

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist im Berichtsjahr auf 1.769 Verträge um 10 % gefallen. Beim Geldumsatz ergibt sich eine Senkung um 5 % auf 374 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 597 ha umgesetzt worden (- 30 %).

Im Landkreis Oldenburg ist die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau von 263 im Jahr 2018 auf 214 im Berichtsjahr gefallen. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Oldenburg ist im Berichtsjahr bei einer mittleren Größe von 760 m² zu 140 €/m² verkauft worden (Vorjahr 130 €/m² bei 775 m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rd. 106.000 €.

In der Gemeinde Ganderkesee liegt der mittlere Preis bei 180 €/m² (Vorjahr 160 €/m²). In Großenkneten kostet ein Bauplatz 74 €/m² (Vorjahr 64 €/m²). Auch als teurere Lage erweist sich die Gemeinde Wardenburg, die aufgrund ihrer Nähe zu Oldenburg mit Verkaufspreisen im Mittel von rd. 160 €/m² aufwarten kann (Vorjahr 140 €/m²). In der Stadt Wildeshausen sind im Berichtsjahr für einen Bauplatz mittlerer Größe von 630 m² im Mittel 142 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 130 €/m² bei 660 m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 579 gegenüber dem Vorjahr (657 Kauffälle) gefallen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 251.000 € gegenüber 240.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 116 über dem Niveau des Vorjahres (93). Der mittlere Kaufpreis ist mit 231.000 € gegenüber dem Vorjahr (203.000 €) gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 345 Kauffällen auf dem Niveau des Vorjahres (341). Das Preisniveau für Neubauten liegt mit 2.730 €/m² Wohnfläche über dem Wert von 2.650 €/m² im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.600 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (1.500 €/m²).

1.6 Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um rund 2 % gestiegen und liegt bei 1.534 Kauffällen. Der Geldumsatz ist um 16 % auf 347 Millionen Euro gestiegen. Es ist eine Fläche von 483 ha umgesetzt (+ 22 %) worden.

Im Segment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau beträgt die Anzahl der Kaufverträge 301 (Vorjahr 324). Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Vechta ist bei einer mittleren Größe von 680 m² zu 101 €/m² verkauft worden (Vorjahr 710 m² bei 84 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rd. 69.000 €. In der Gemeinde Goldenstedt liegt der mittlere Preis bei 75 €/m² (Vorjahr 84 €/m²), in Holdorf bei 95 €/m² (Vorjahr 71 €/m²), in Lohne bei 124 €/m² (Vorjahr 106 €/m²) und in Vechta bei 127 €/m² bei nur 310 m² mittlerer Grundstücksgröße (Vorjahr 96 €/m² bei 645 m²).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 409 Kauffällen auf 435 gestiegen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der Kaufpreis mit 278.000 € über dem Niveau des Vorjahres von 255.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 48 deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (84). Der mittlere Kaufpreis liegt mit 205.000 € unter dem Vorjahreswert (210.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 229 unter dem Niveau des Vorjahrs (254). Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.620 €/m² Wohnfläche deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2.930 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.810 €/m² Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (1.670 €/m²).

1.7 Landkreis Wesermarsch

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % auf 1.534 Verträge gestiegen. Insgesamt wurde mit 248 Millionen Euro rd. 22 % mehr Geld als im Vorjahr umgesetzt. Dabei ist insgesamt eine Fläche von 954 ha veräußert (- 23 %) worden.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Wesermarsch ist von 124 im Vorjahr auf 111 gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Wesermarsch bei einer mittleren Größe von 670 m² bei 69 €/m² (im Vorjahr 715 m² zu 79 €/m²). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 46.200 €.

In Lemwerder liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 84 €/m² (Vorjahr 80 €/m²), in Elsfleth bei 85 €/m² (wie im Vorjahr), in Ovelgönne bei 85 €/m² (Vorjahr auch 85 €/m²) und in Nordenham bei 81 €/m² bei 1.020 m² mittlerer Grundstücksgröße (Vorjahr 91 €/m² bei 770 m²).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 510 gegenüber dem Vorjahr (520 Kauffälle) gefallen. Für ein Ein- und Zweifamilienhaus liegt der mittlere Kaufpreis mit 151.000 € über dem Niveau des Vorjahres (140.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 102 über dem Niveau des Vorjahres (87). Der mittlere Kaufpreis ist mit 105.000 € gegenüber dem Vorjahr (110.000 €) gefallen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist von 240 auf 235 Kauffälle weiter gefallen. Diese Zahl wird auch von Verkäufen von Ferienwohnungen geprägt. Das Preisniveau liegt für Neubauten (ohne Ferienwohnungen) im Jahr 2019 mit 2.485 €/m² Wohnfläche auf dem Niveau des Vorjahres (2.480 €/m²). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis im Berichtsjahr (ohne Ferienwohnungen) bei 990 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 930 €/m²).

1.8 Landwirtschaftliche Flächen

Auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen hat sich der seit 2005 bestehende Trend der teilweise massiven Preissteigerungen wieder fortgesetzt.

Bei der **Entwicklung der Ackerlandpreise** ist die Entwicklung am dynamischsten in den **Landkreisen Cloppenburg und Vechta**. 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 mehr als verfünffacht.

Im Berichtsjahr ergeben sich in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta Preissteigerungen für Ackerland von rd. 4 % bis 15 %. Die Preisindizes für Grünland zeigen in den Landkreisen Oldenburg und Wesermarsch im Berichtsjahr mit rd. 15 % und 7 % eine steigende 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 158 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (206) gefallen. Der mittlere Preis für Ackerland liegt bei 4,50 €/m² (Vorjahr 4,00 €/m²) und für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 bei 2,45 €/m² (Vorjahr 2,25 €/m²). Baumschulflächen werden im Mittel für 3,80 €/m² gehandelt (Vorjahr 4,49 €/m²).

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Cloppenburg** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 220 Erwerbsvorgängen unter dem Niveau des Vorjahres (245 Verträge). Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel mit 9,18 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 8,18 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Berichtsjahr nur drei Kauffälle bekannt geworden. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Cloppenburg bis 15,00 €/m² gezahlt. Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 ist im Mittel 3,48 €/m² gezahlt worden (im Vorjahr 3,05 €/m²).

Im **Landkreis Oldenburg** sind im Berichtsjahr 132 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umgesetzt worden, im Vorjahr waren es 158. Die mittleren Kaufpreise für Ackerland liegen je nach Ackerzahl zwischen 5,70 €/m² und 6,00 €/m² (Vorjahr 5,00 €/m² und 6,00 €/m²) und die für Grünlandnutzung im Mittel bei 2,39 €/m² (Grünlandzahl bis 40). Im Vorjahr waren es 2,15 €/m². Für Grünland mit einer Grünlandzahl zwischen 41 bis 60 sind im Berichtsjahr keine Kauffälle bekannt geworden, im Vorjahr waren es nur zwei. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Oldenburg im Berichtsjahr bis 7,90 €/m² gezahlt, im Vorjahr waren es 9,00 €/m².

Im **Landkreis Vechta** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 120 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (150) gefallen. Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel mit 10,75 €/m² gehandelt worden (Vorjahr 9,25 €/m²); für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 11,20 €/m² gezahlt worden (Vorjahr 11,83 €/m²). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 sind im Mittel 6,17 €/m² gezahlt worden gegenüber 4,15 €/m² im Vorjahr. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Vechta bis 15,75 €/m² gezahlt.

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Wesermarsch** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 127 Erwerbsvorgängen unter dem Niveau des Vorjahres (138 Verträge). Die mittleren Preise für Grünland liegen je nach Bodenart zwischen 1,51 €/m² und 2,44 €/m² (Vorjahr 1,48 €/m² bis 2,35 €/m²) und die für Ackerland und Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung) je nach Bodenart im Mittel bei 2,62 €/m² und 2,95 €/m² (Vorjahr 3,00 €/m² und ohne Angabe).

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).

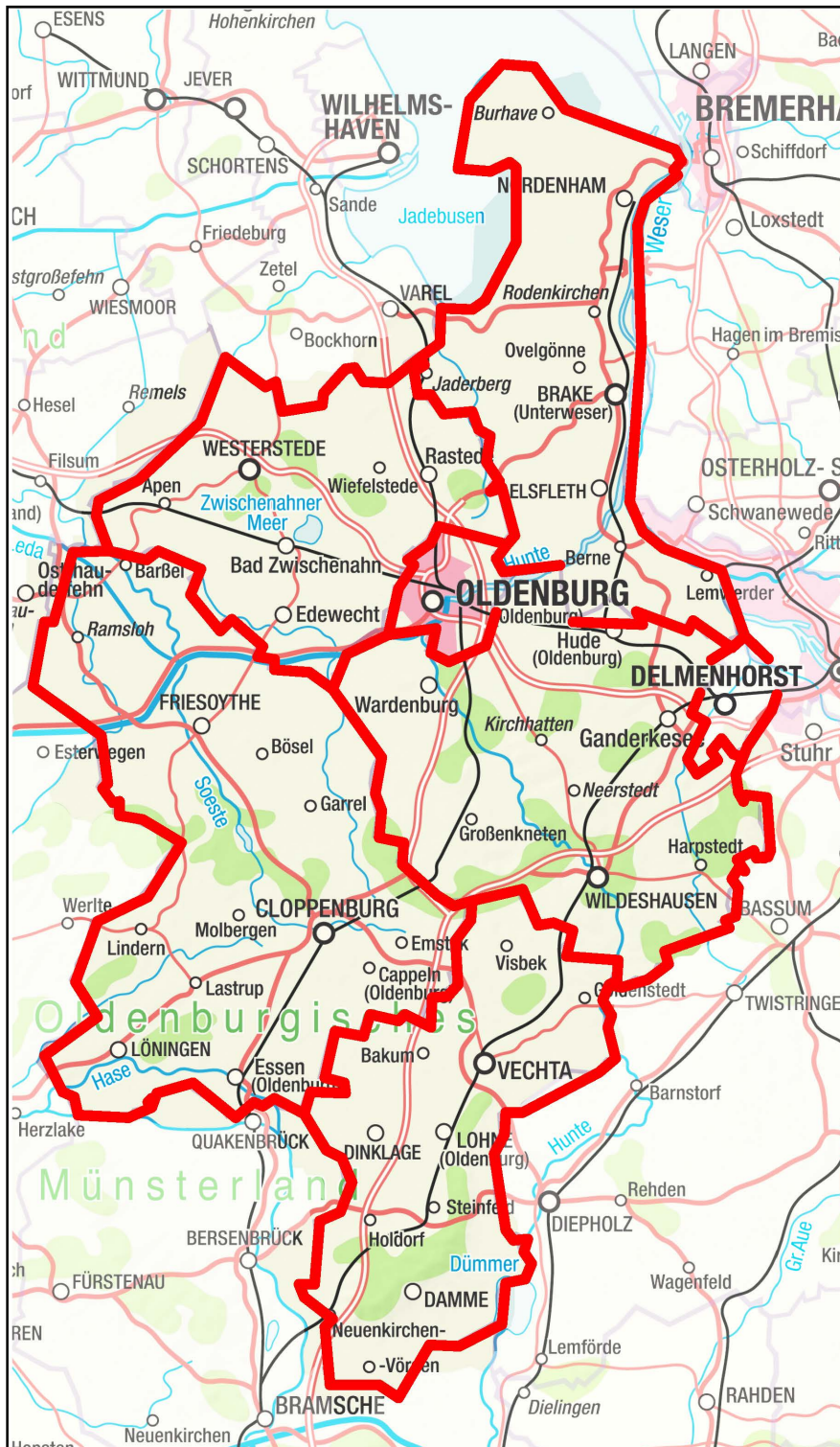
Der Grundstücksmarktbericht soll Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen; er kann darüber hinaus auch kommunalen oder staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit 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 © 2020



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	+/- 0 %
Stadt Oldenburg	103	168.600	1.637	+ 0,8 %
Landkreis Ammerland	728	124.900	172	+ 0,7 %
Landkreis Cloppenburg	1.418	170.200	121	+ 1,1 %
Landkreis Oldenburg	1.063	131.200	123	+ 0,3 %
Landkreis Vechta	813	142.700	176	- 0,6 %
Landkreis Wesermarsch	822	88.700	108	- 0,1 %

© veröffentlichte Daten Landesamt für Statistik Niedersachsen, Januar 2020, [LSN-Online, Tabelle A10001G](#)

Nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm ist die kreisfreie **Stadt Delmenhorst** als Mittelzentrum mit oberzentralen 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.

Eine dynamische Ernährungsindustrie mit ihren vor- und nachgelagerten Industrien (rund 40 % der Betriebe sind in diesem Wirtschaftszweig tätig) prägt den **Landkreis Cloppenburg**. Dienstleistungsbereiche in der Freizeit- und Erholungsbranche gewinnen zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung.

Eine Besonderheit in Bezug auf den Immobilienmarkt weist das Oldenburger Münsterland aufgrund seiner sehr hohen Eigenheimquote auf.

Der Anstieg der Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahrzehnten, 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 Immobiliemärkten 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	917	-8%	180	5%	109	14%
Oldenburg, Stadt	2.301	-2%	648	-6%	93	-27%
Ammerland	1.902	-2%	417	9%	722	-26%
Cloppenburg	2.200	0%	437	7%	853	-10%
Oldenburg, Kreis	1.769	-10%	374	-5%	597	-30%
Vechta	1.537	-1%	347	16%	483	22%
Wesermarsch	1.534	2%	248	22%	954	-23%
Gesamt	12.160	-3%	2.651	4%	3.811	-18%

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:

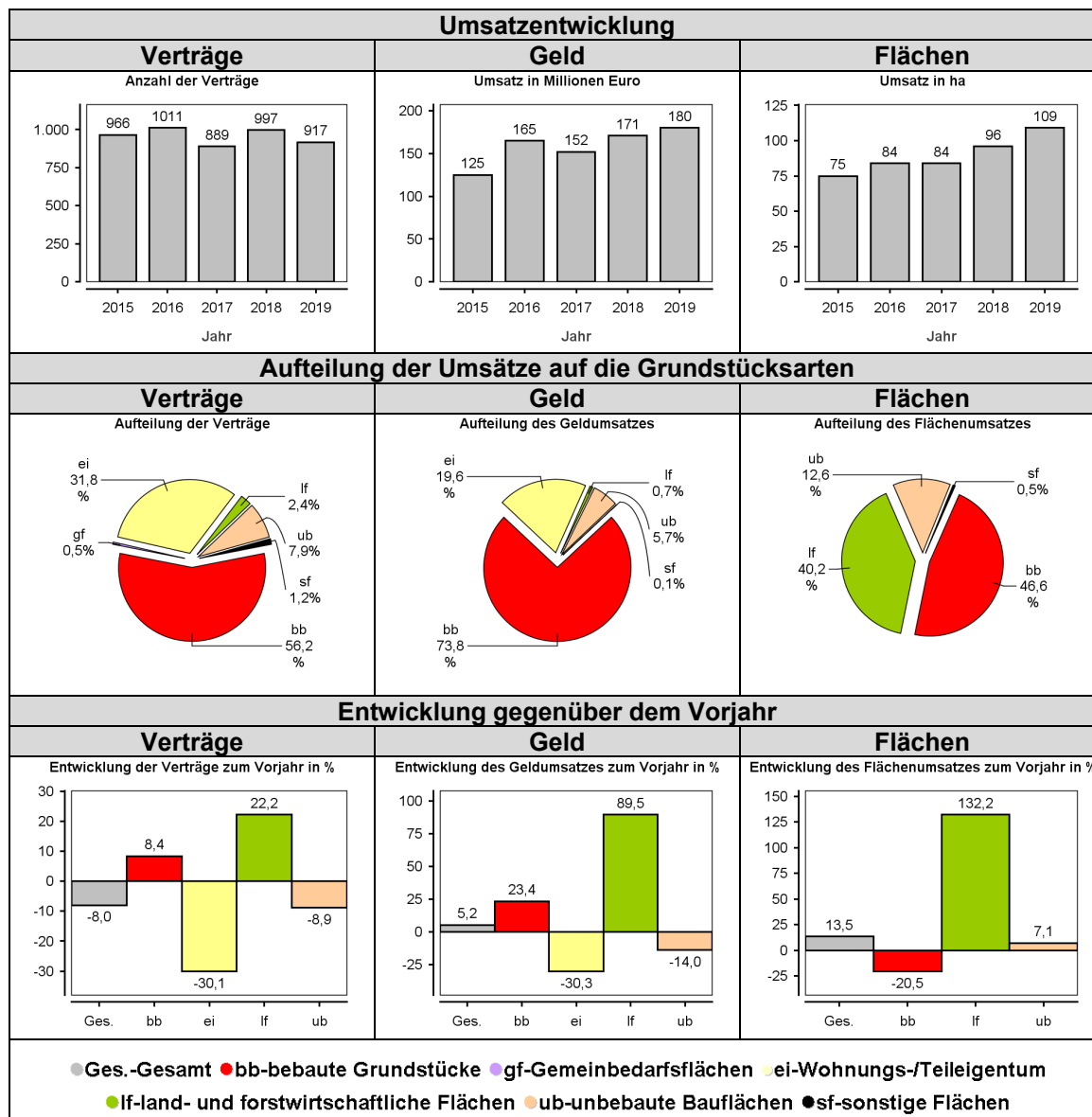
- **Unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

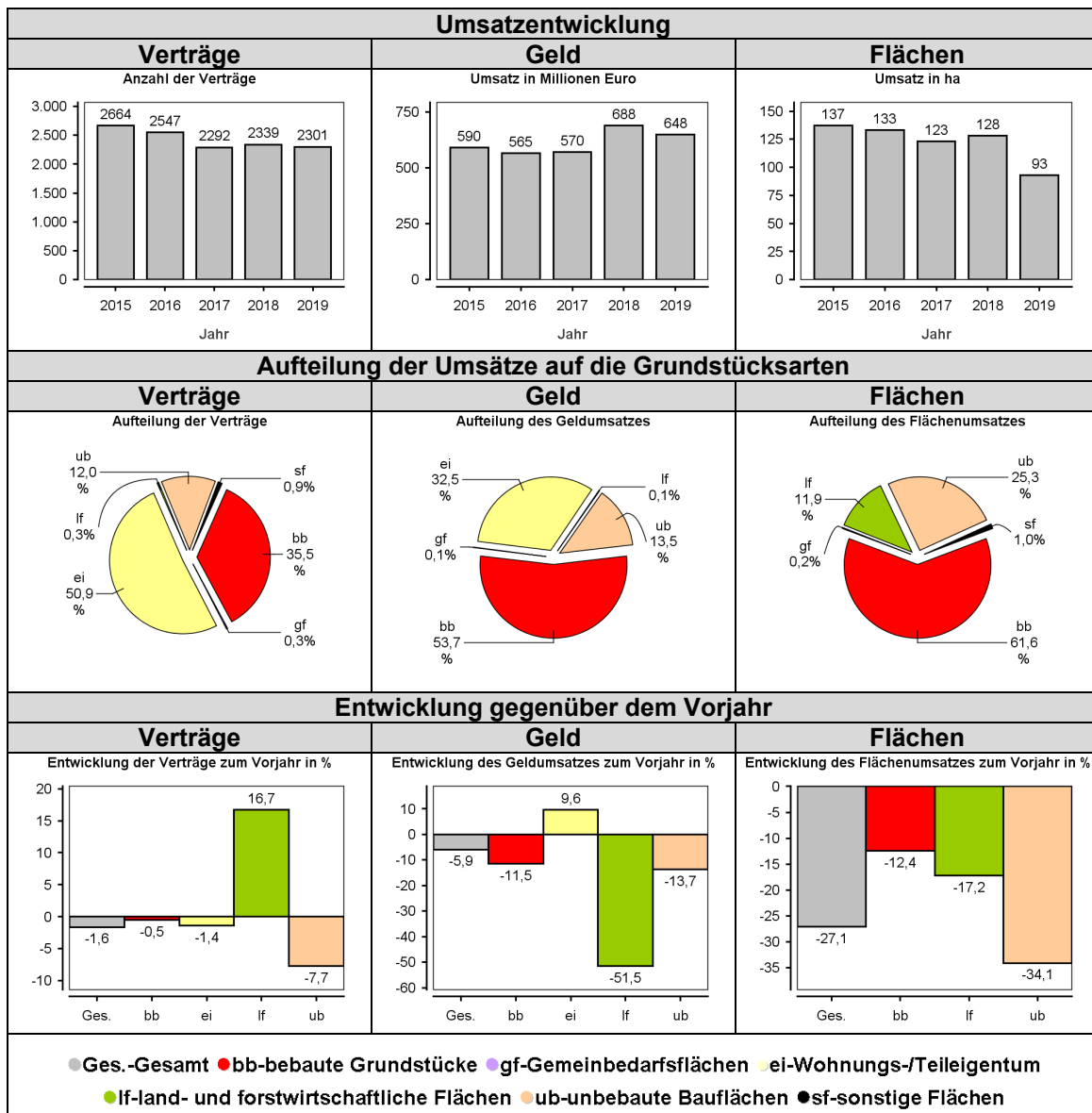
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detaillierte Aussagen.

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.

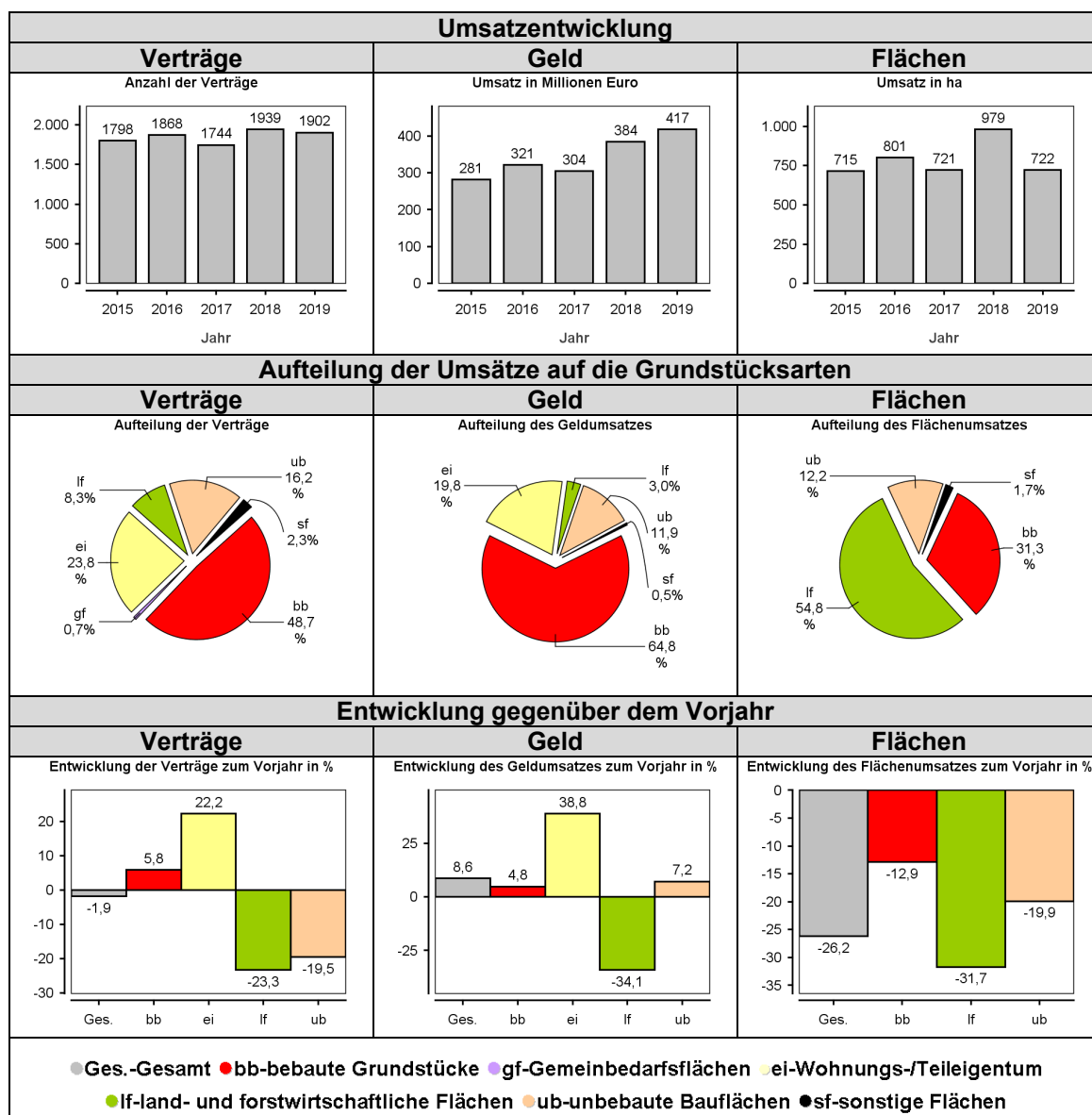
4.1 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



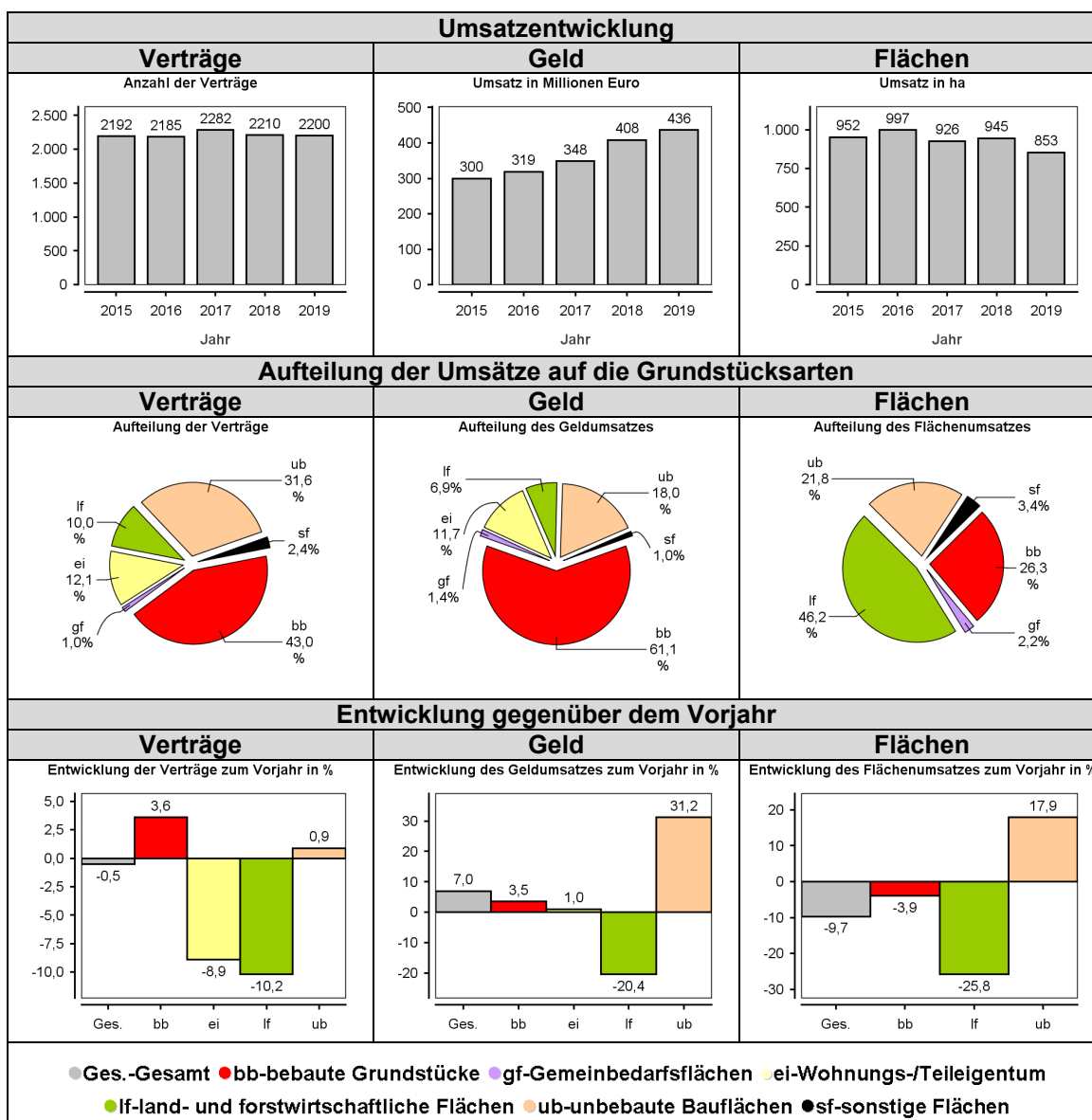
4.2 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



4.3 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



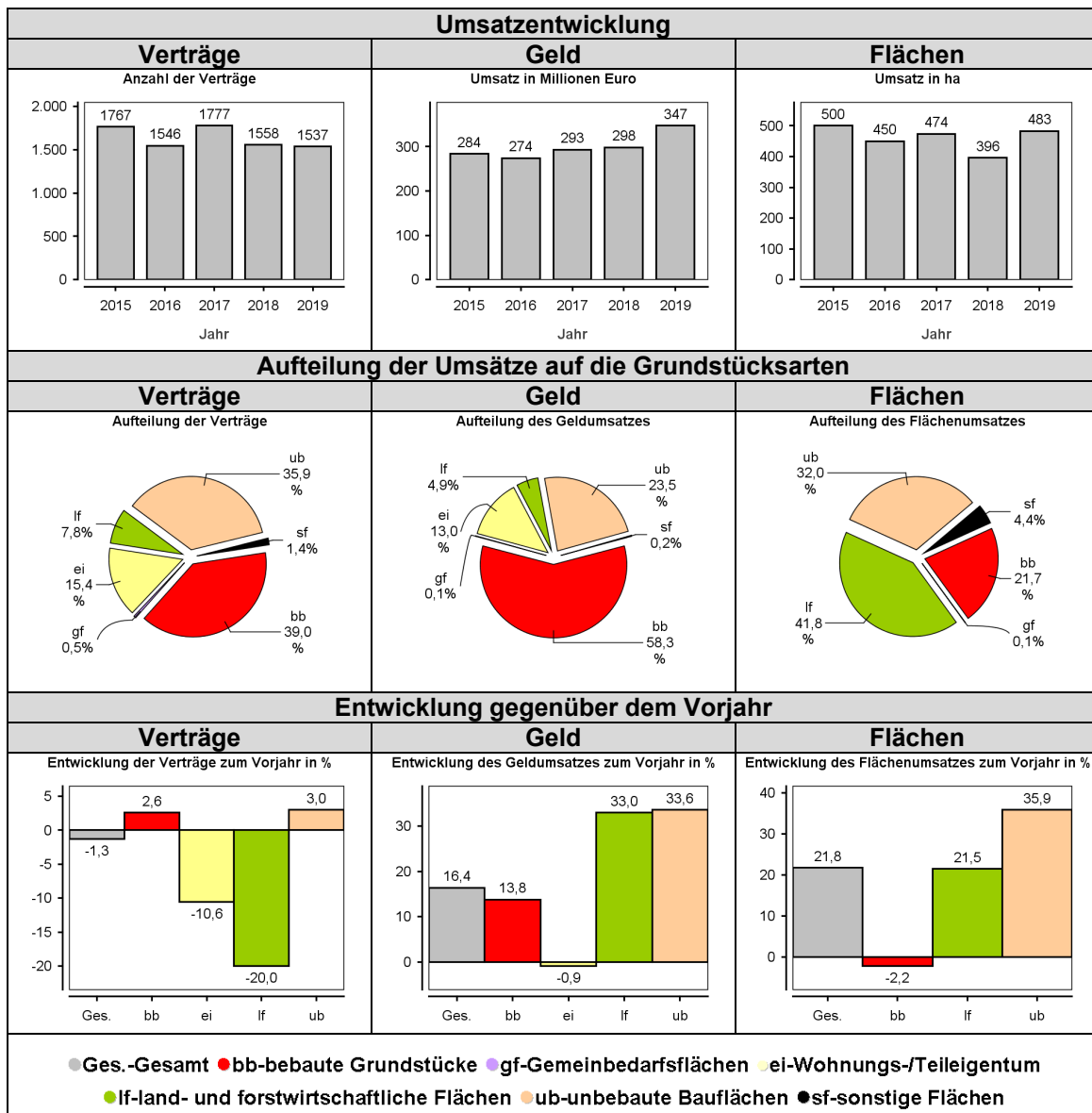
4.4 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



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

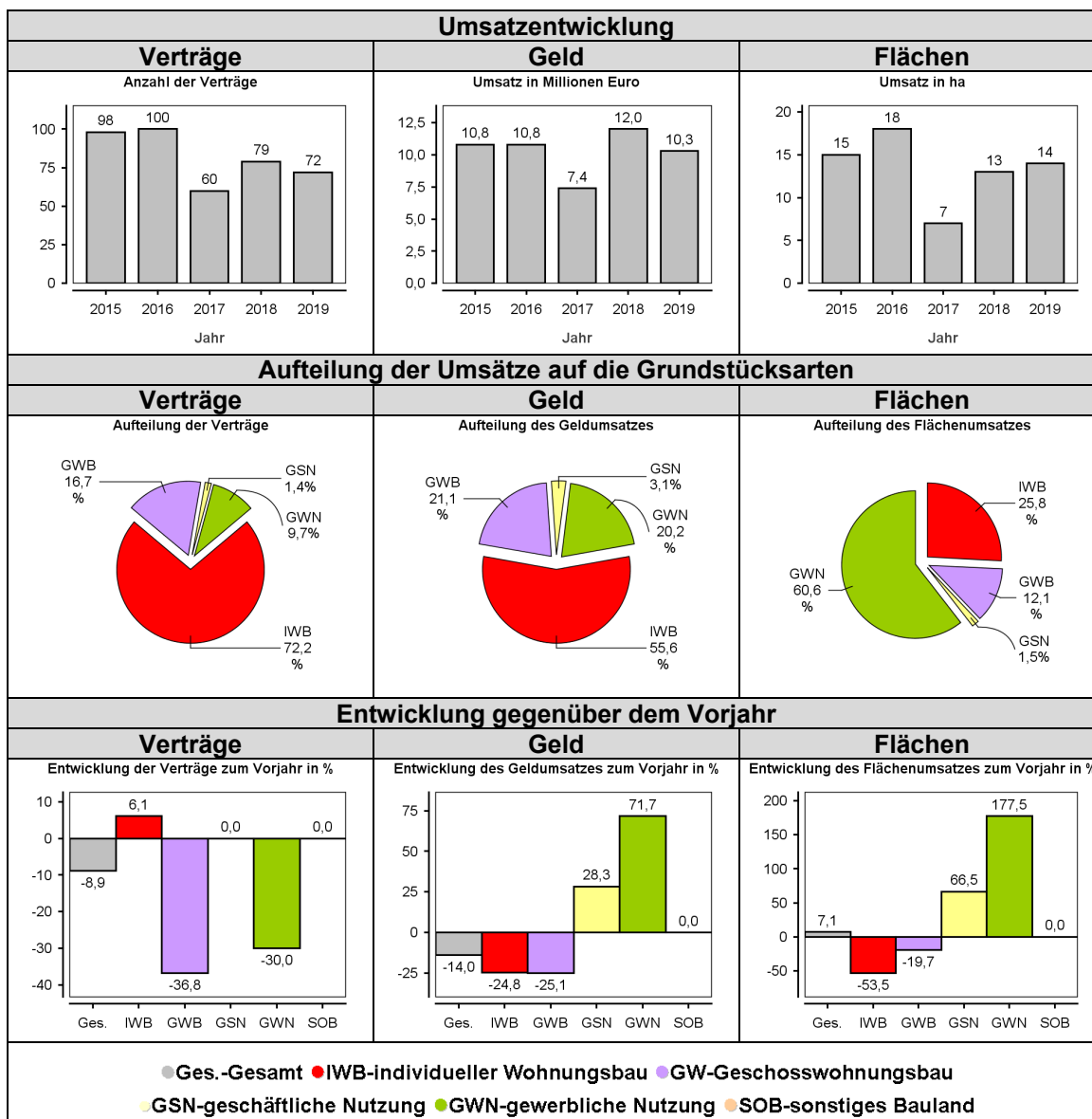
Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

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

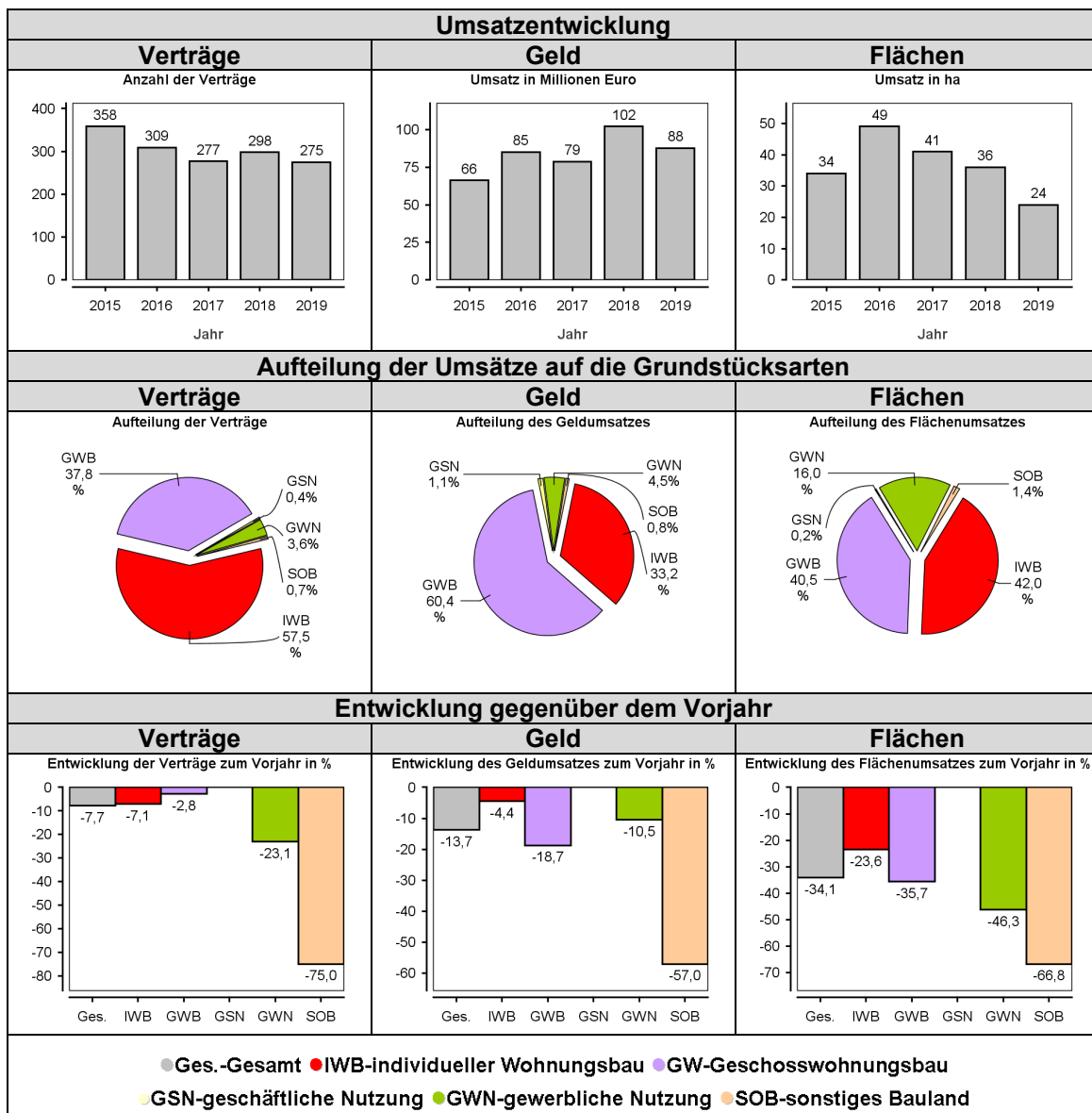
von Interesse.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **2.510 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **5,1 % verringert**. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **601 ha (- 1,0 %)** für **374,3 Millionen Euro (+ 4,5%)** umgesetzt.

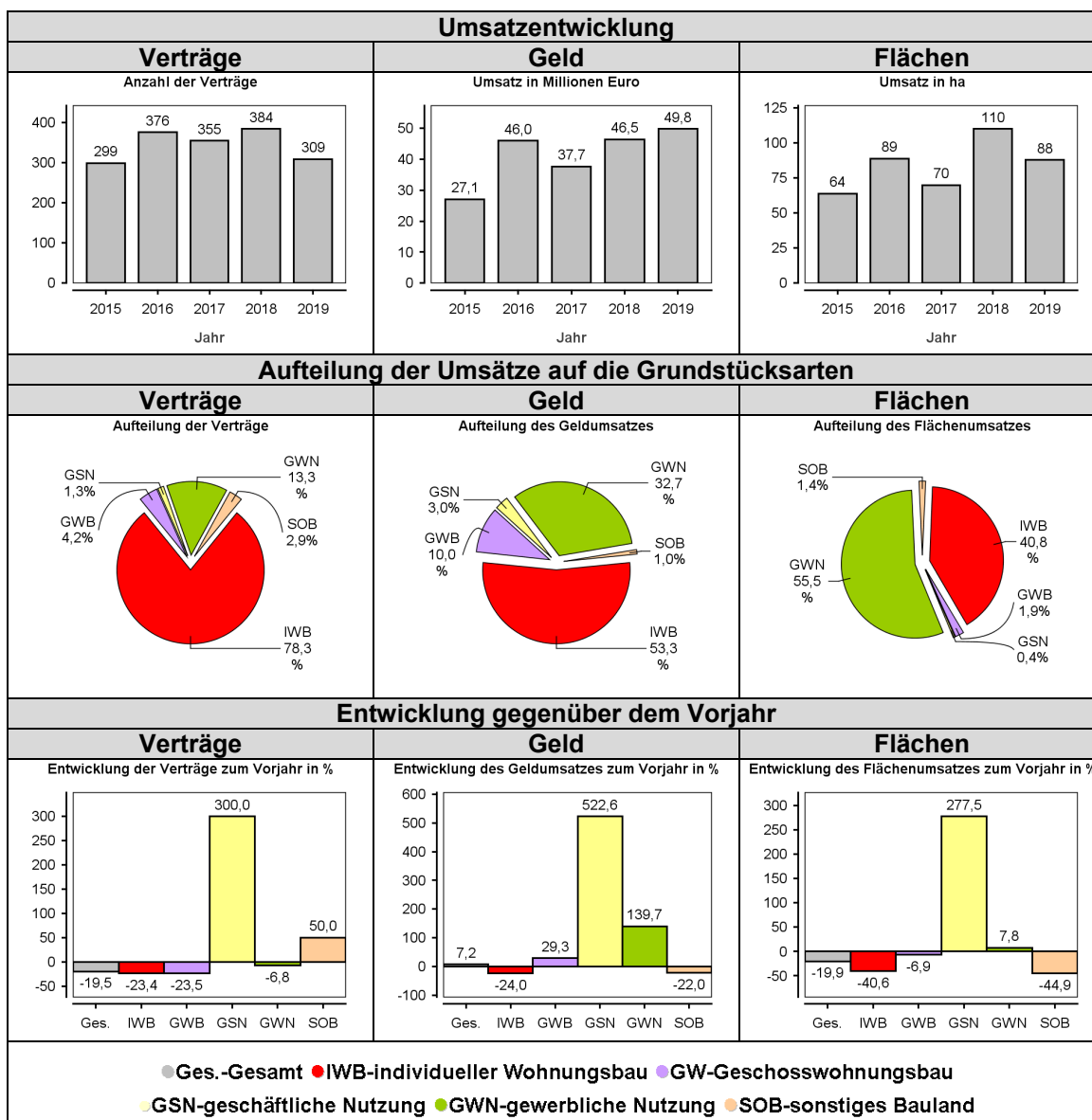
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



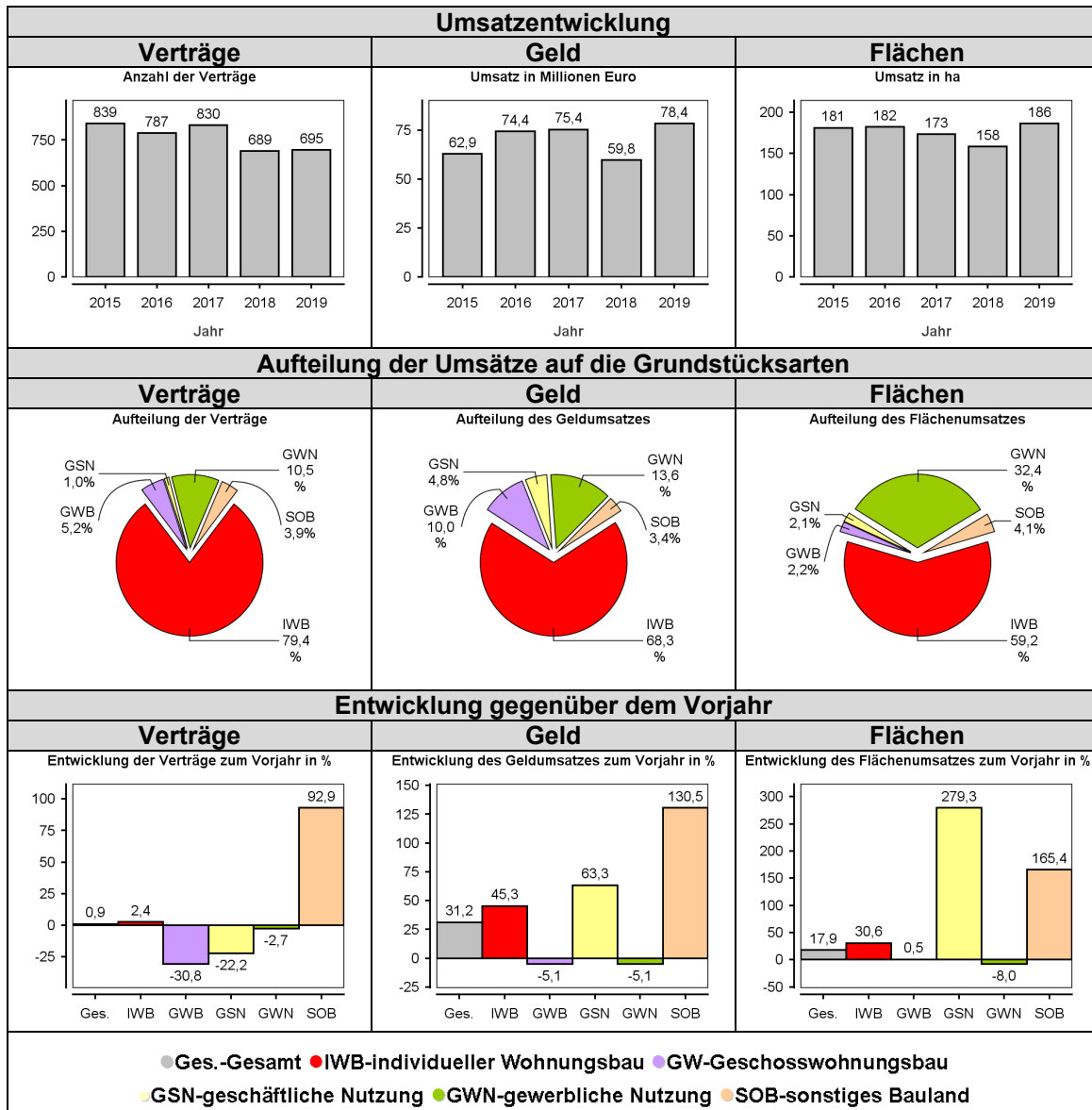
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



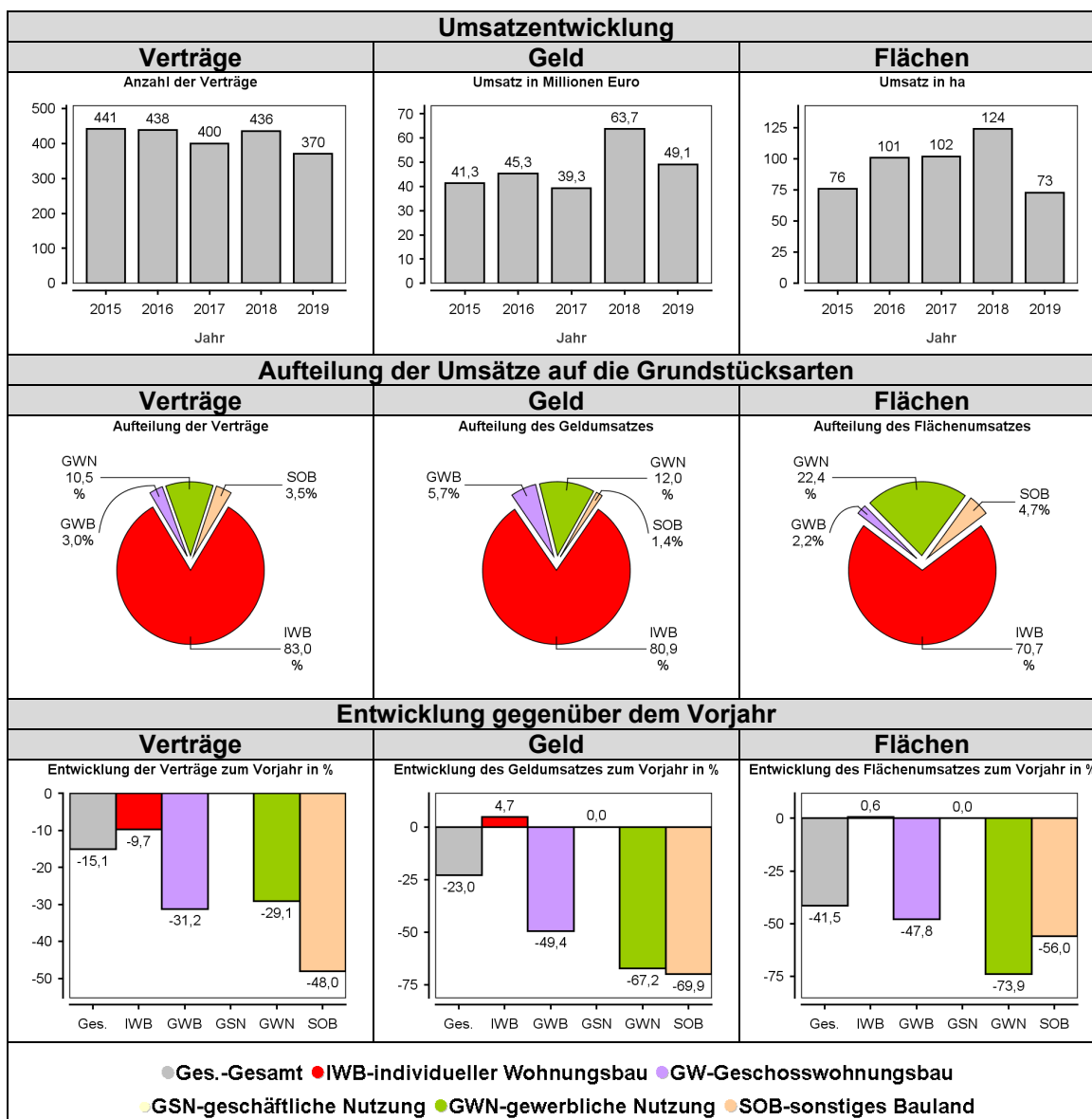
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



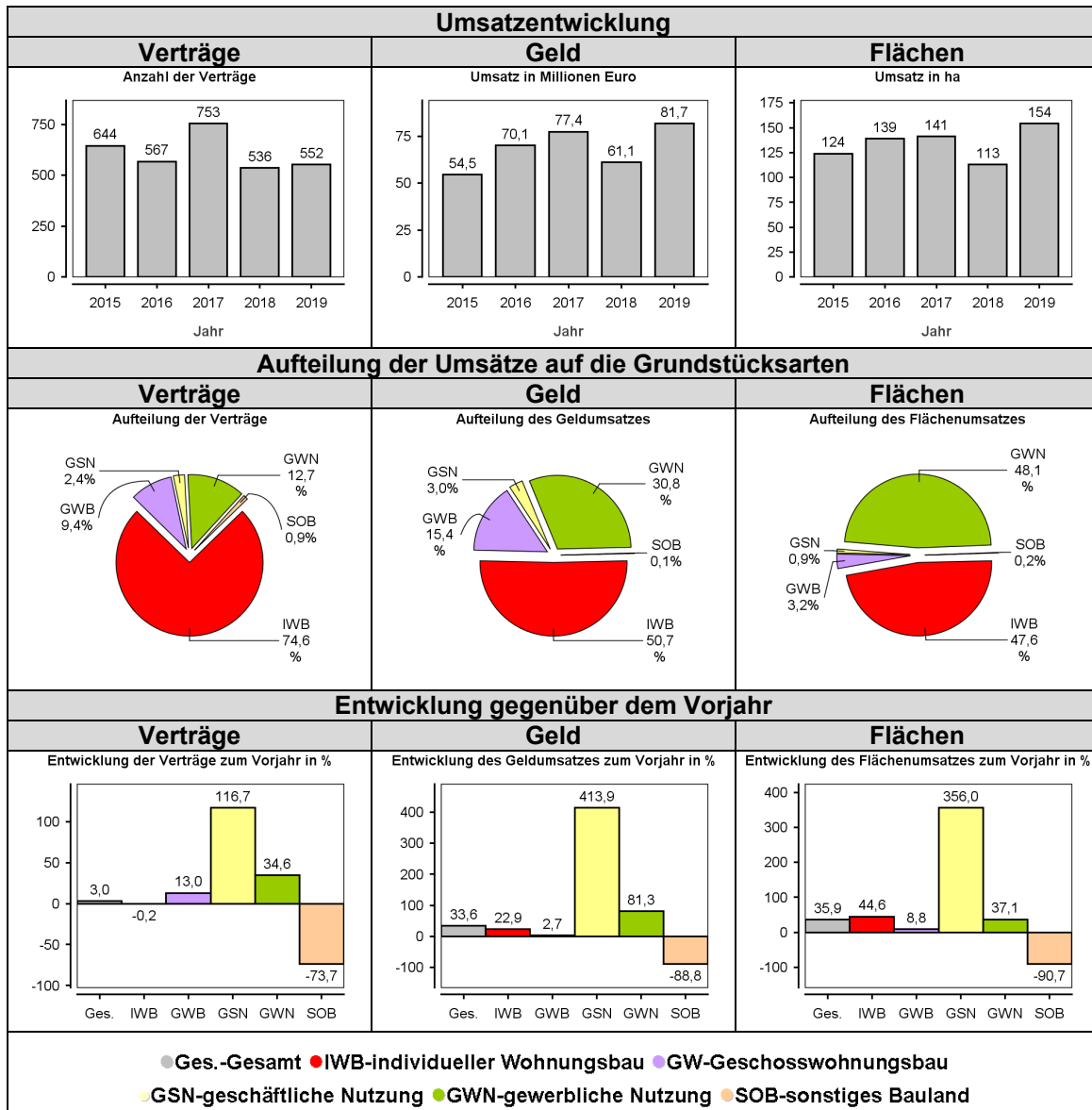
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



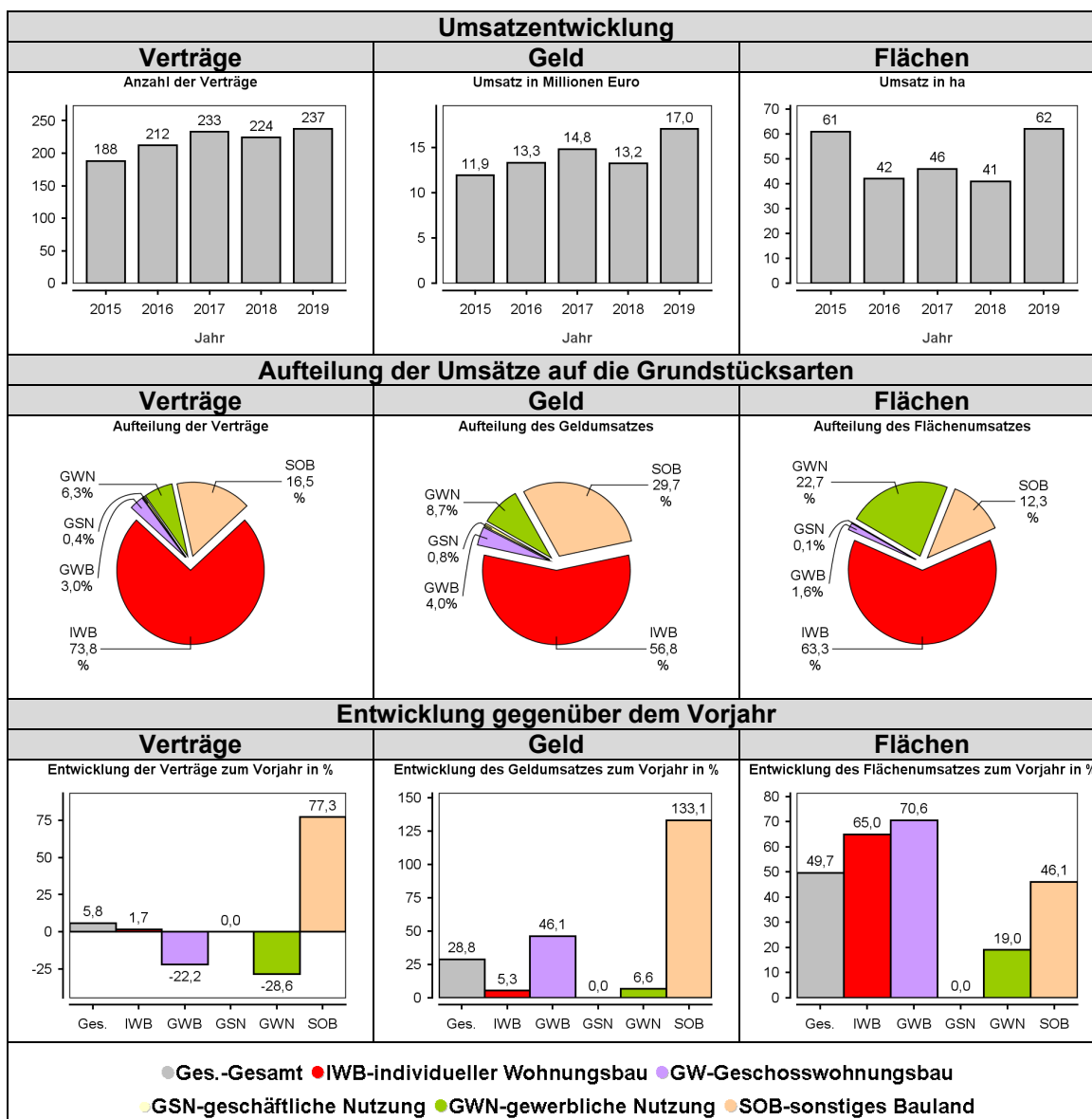
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



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	2019	2018	2019	2018	2019
Stadt Delmenhorst	34	34	650	665	182	185
Stadt Oldenburg	139	140	500	500	307	300

Landkreis Ammerland	250	197	665	770	117	102
Apen	37	34	795	841	74	77
Bad Zwischenahn	55	38	650	711	133	152
Edeweicht	53	14	685	1.032	153	116
Rastede	13	49	755	655	125	150
Westerstede, Stadt	54	43	645	847	102	81
Wiefelstede	38	19	640	1.088	125	95

Landkreis Cloppenburg	412	432	760	735	68	78
Barßel	41	44	980	865	61	69
Bösel	32	32	735	790	76	54
Cappeln	21	11	770	745	91	75
Cloppenburg, Stadt	59	66	650	675	125	108
Emstek	43	32	760	790	86	86
Essen	22	6	705	695	75	75
Friesoythe, Stadt	45	71	835	685	50	100
Garrel	34	27	790	665	63	78
Lastrup	14	33	765	810	61	89
Lindern	11	9	890	1.100	56	56
Lönigen, Stadt	17	14	730	950	50	80
Molbergen	37	18	810	800	40	40
Saterland	36	69	685	705	60	76

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Landkreis Oldenburg	263	214	775	760	130	140
Beckeln (SG Harpstedt)	--	1		*)		*)
Dötlingen	22	12	780	920	81	113
Dünsen (SG Harpstedt)	1	2	*)	*)	*)	*)
Ganderkesee	67	45	770	710	160	180
Groß Ippener (SG Harpstedt)	--	--				
Großenkneten	50	41	875	805	64	74
Harpstedt, Flecken	1	2	*)	*)	*)	*)
Hatten	10	45	965	805	102	170
Hude	18	8	645	950	126	175
Kirchseelte (SG Harpstedt)	--	2		*)		*)
Wardenburg	36	16	815	850	140	161
Wildeshausen, Stadt	57	40	660	630	130	142
Colnrade (SG Harpstedt)	1	--	*)		*)	
Prinzhöfte (SG Harpstedt)	--	--				
Winkelsett (SG Harpstedt)	--	--				

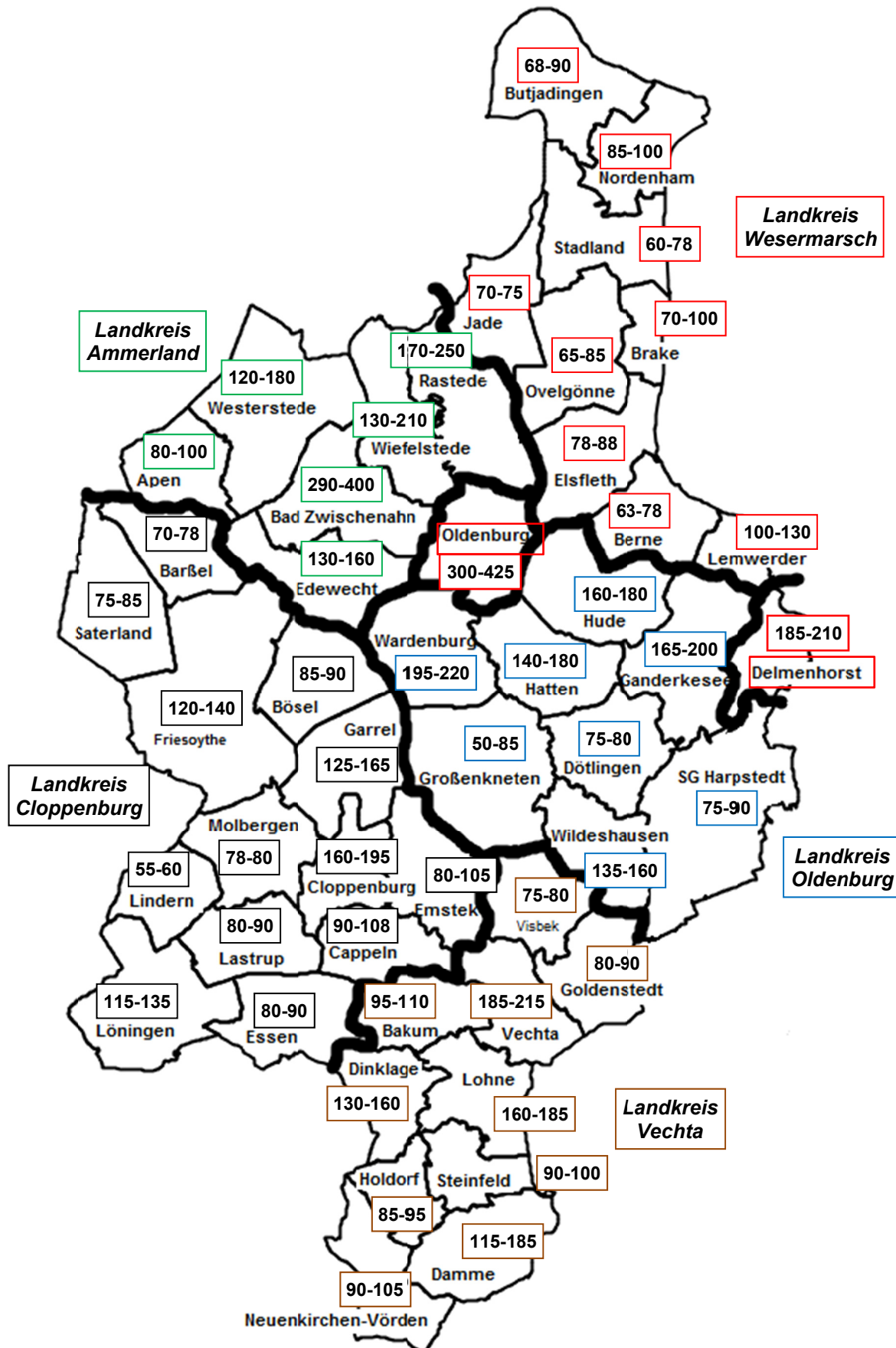
Landkreis Vechta	324	301	710	680	84	101
Bakum	15	26	735	650	71	110
Damme, Stadt	32	39	600	810	110	155
Dinklage, Stadt	18	13	700	555	128	150
Goldenstedt	36	43	725	640	84	75
Holdorf	32	38	700	635	71	95
Lohne, Stadt	60	45	635	670	106	124
Neuenkirchen-Vörden	16	40	765	775	88	88
Steinfeld	45	15	745	735	80	82
Vechta, Stadt	29	30	645	310	96	127
Visbek	41	12	755	820	75	75

Landkreis Wesermarsch	124	111	715	670	79	69
Berne	9	7	830	670	67	49
Brake, Stadt	12	9	640	615	99	72
Butjadingen	11	10	770	860	84	80
Elsfleth, Stadt	25	17	750	755	85	85
Jade	20	7	655	665	69	36
Lemwerder	12	10	730	640	80	84
Nordenham, Stadt	13	10	770	1.020	91	81
Ovelgönne	14	24	665	640	85	85
Stadland	8	17	710	670	78	78

*) 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 (31.12.2019) (inklusive Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz)



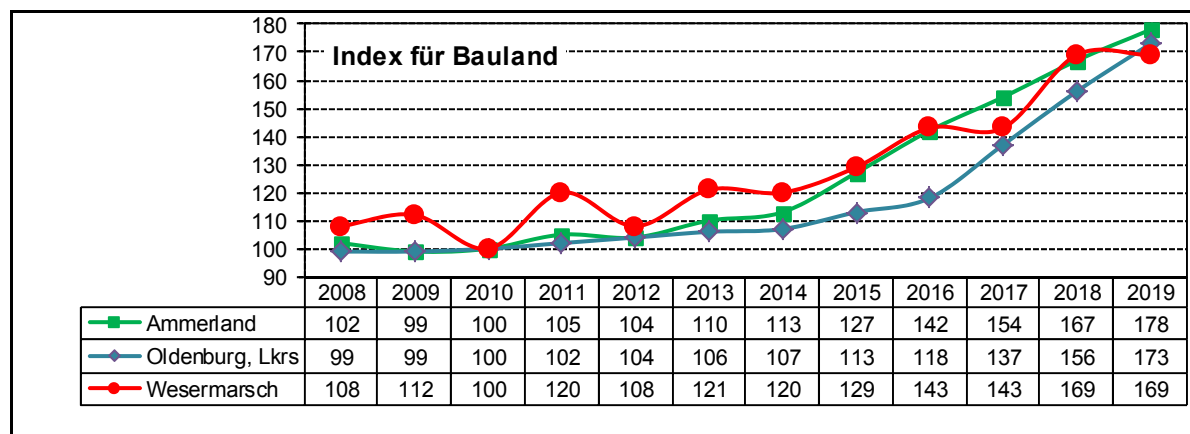
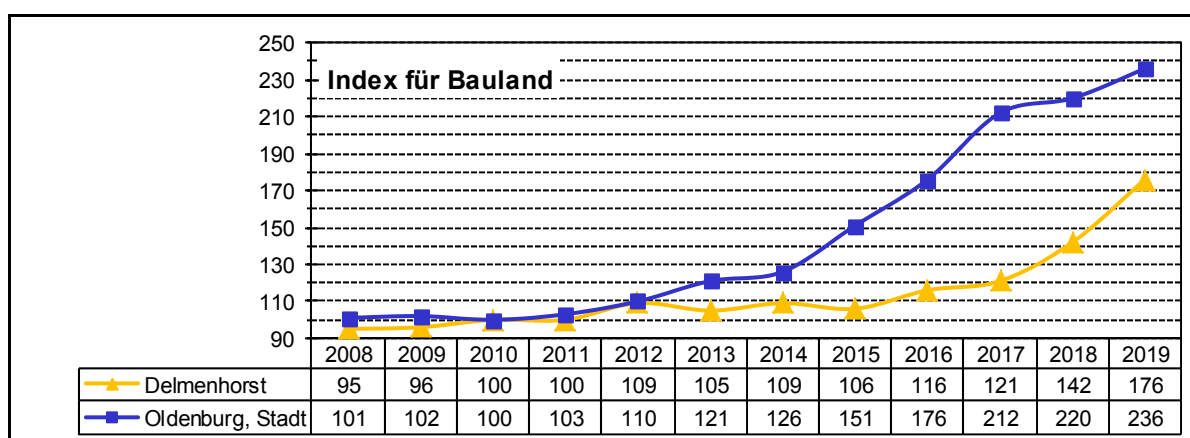
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

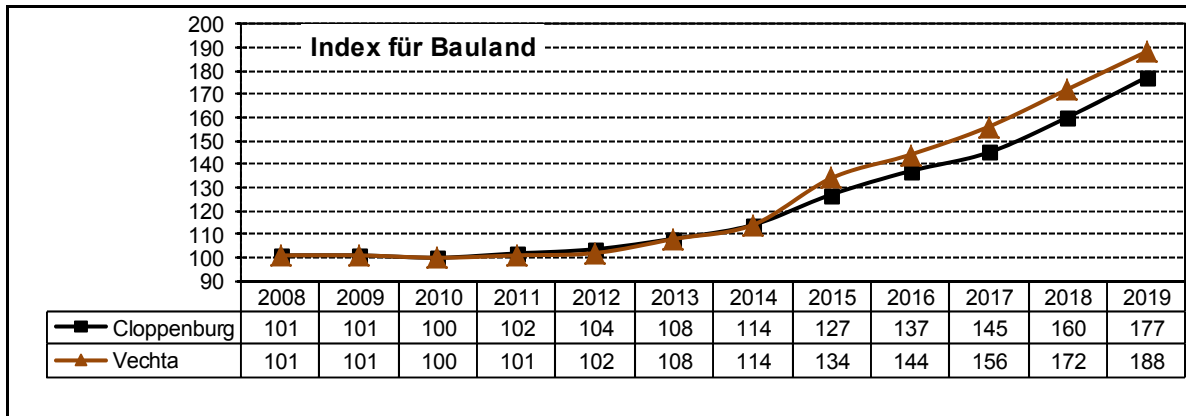
5.2.2.1 Preisentwicklung

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 **2019** 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 Cloppenburg liegt 2018 bei 100 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2013 gewesen?

Index im Jahr 2018: 160
Index im Jahr 2013: 108

Bodenpreis im Jahr 2013 = 100 €/m² x 108 / 160 = **rd. 68 €/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.

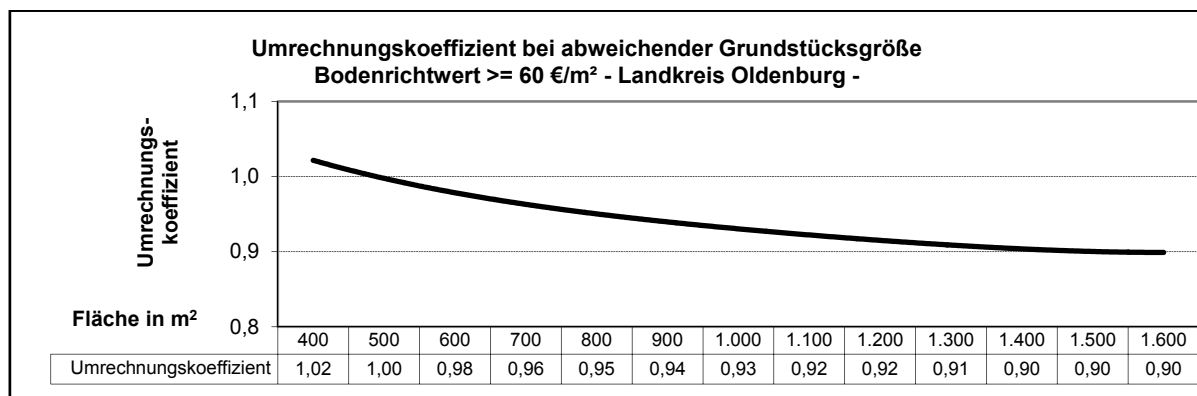
Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Landkreis Oldenburg

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.

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. Es 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 Delmenhorst** liegen aus den Jahren 2017, 2018 und 2019 rd. 30 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 Ein- und Zweifamilienhausgebieten.

Für die **Stadt Oldenburg** konnte aufgrund erhöhter Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau als Vergleichsfaktor ein mittlerer Wert pro Quadratmeter zulässiger Nettogeschossfläche (NGFI) ermittelt werden. Die zulässige Nettogeschossflächenzahl (NGFI) übt den wesentlichsten Einfluss auf den Bodenpreis aus.

Die Auswertung ergibt einen mittleren Bodenwertanteil von 800 €/m² NGFI in einer Spanne von 475 €/m² bis 1200 €/m² NGFI. Bei der Interpretation des Vergleichsfaktors ist insbesondere die Wohnlage angemessen zu berücksichtigen.

Zusätzlich wurde für die Bodenrichtwertzonen für Einfamilienhausnutzung ein Faktor von 1,5 abgeleitet, d.h. der Bodenwert für **Mehrfamilienhausbebauung mit einer GFZ von 0,8 liegt um 50 %** über den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

In den **Städten und Gemeinden der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** liegen die Kauffälle von Grundstücken für **Mehrfamilienhausbebauung** – bei größerer Streuung – **rd. 50 %** über den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

In den **Städten Cloppenburg und Vechta** existiert jeweils ein städtebauliches Verdichtungskonzept zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung. Der Gutachterausschuss trägt der Entwicklung in den **Städten Cloppenburg und Vechta** 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.

Die Preisgestaltung kann je nach Lage innerhalb der Städte und Gemeinden variieren. Die Anzahl der Kauffälle reicht wiederum nicht aus, den Einfluss der wertbeeinflussenden Merkmale funktional zu beschreiben.

Im Internet und in den Bodenrichtwertkarten werden die Bodenrichtwerte für Wohnbebauung überwiegend für Ein- und Zweifamilienhausbebauung (EFH) angegeben. Zu diesem Wert wird unter „Umrechnung“ ergänzt: **„Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhausbebauung beträgt durchschnittlich das 1,5-fache (Delmenhorst: 1,1-fache) des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.“**

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)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Stadt Delmenhorst	2	6	*)	1.700	*)	45
Stadt Oldenburg	2	6	*)	1.700	*)	35
Landkreis Ammerland	25	27	3.600	3.200	28	24
Landkreis Cloppenburg	38	43	3.300	3.600	15	15
Landkreis Oldenburg	25	30	3.000	3.500	30	25
Landkreis Vechta	33	30	6.500	2.600	32	28
Landkreis Wesermarsch	9	9	3.100	1.900	20	20

*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

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 umfasst 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** beschreibt Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch 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. Unter **baureifem Land** sind Flächen zu verstehen, 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 2015 bis 2019**.

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	*) (2)	*)	*)
Stadt Delmenhorst	31 % (6)	6 – 42 %	11 – 50 €/m ²
Landkreis Ammerland	18 % (17)	9 – 40 %	7 – 30 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	37 % (36)	12 – 61 %	9 – 55 €/m ²
Landkreis Oldenburg	32 % (65)	9 – 83 %	7 – 120 €/m ²
Landkreis Vechta	38 % (59)	13 – 62 %	9 – 55 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	28 % (8)	5 – 42 %	3 – 23 €/m ²

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Median	Spanne	Kaufpreise
Stadt Oldenburg	48 % (8)	17 – 97 %	42 – 145 €/m ²
Stadt Delmenhorst	46 % (5)	36 – 67 %	50 – 77 €/m ²
Landkreis Ammerland	25 % (62)	12 – 87 %	7 – 134 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	51 % (16)	32 – 90 %	12 – 90 €/m ²
Landkreis Oldenburg	85 % (4)	56 – 91 %	50 – 126 €/m ²
Landkreis Vechta	46 % (22)	22 – 83 %	20 – 52 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	30 % (6)	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	40 €/m ²
Stadt Oldenburg	1.500 m ²	100 €/m ²
Landkreis Ammerland	1.500 m ²	30 – 35 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	1.500 m ²	25 – 35 €/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	18 – 35 €/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:

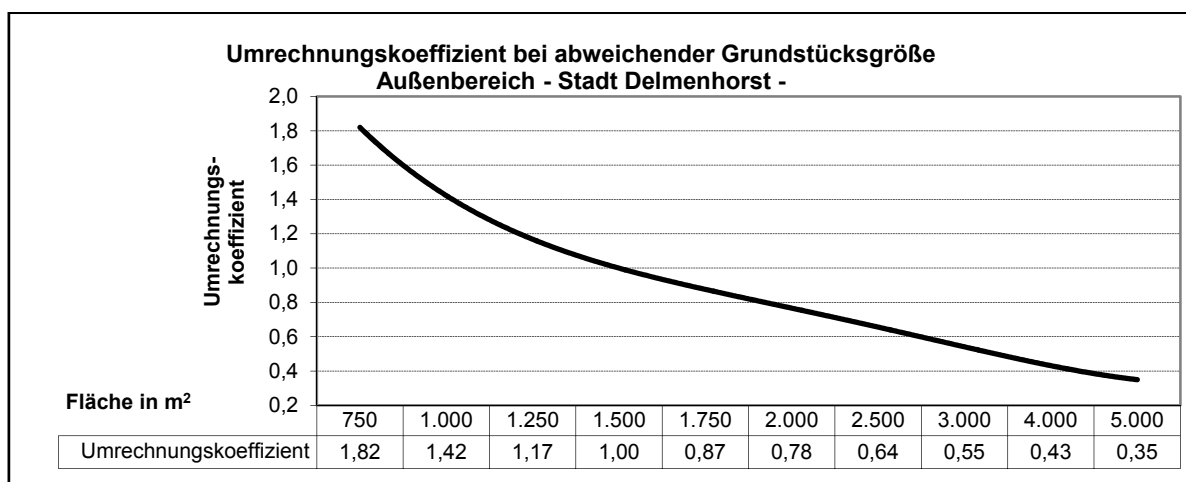
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	8 – 10 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	1,3-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Oldenburg	1,9-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Vechta	2,0-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Wesermarsch	5 – 7 €/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.

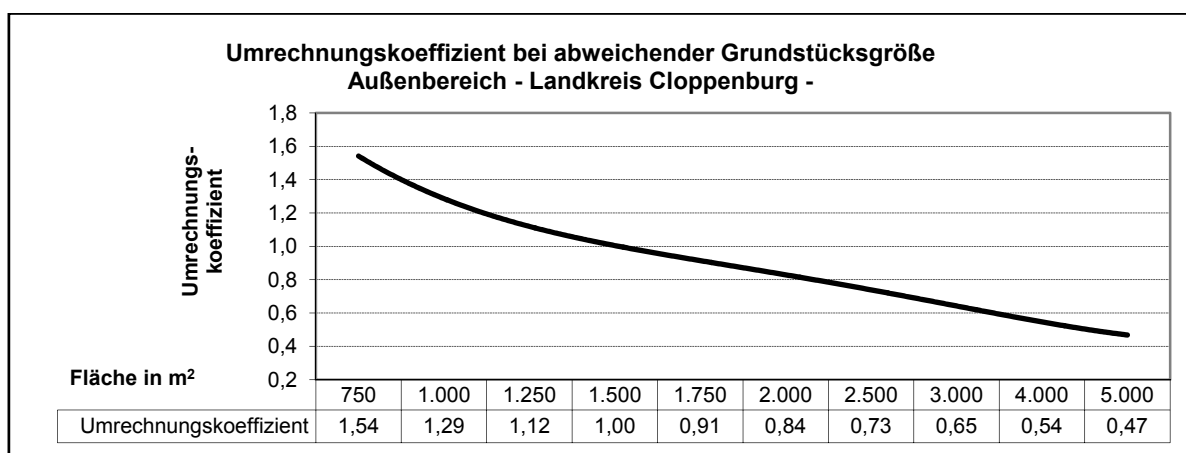
Stadt Delmenhorst – Außenbereich

Im Bereich der Stadt Delmenhorst wurde der Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 40 €/m² ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor anzupassen.



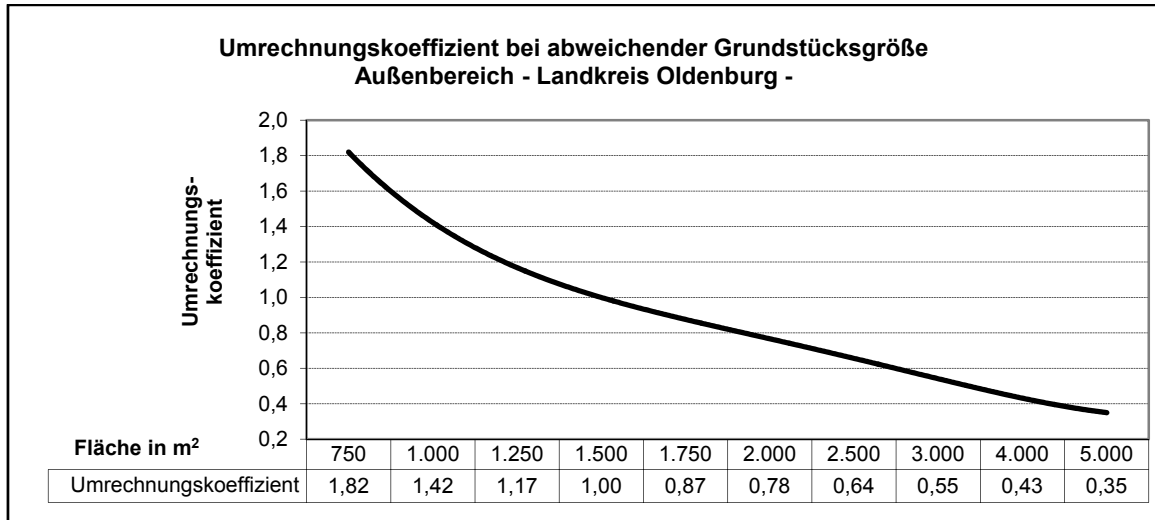
Landkreis Cloppenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zu 25 €/m² bis 35 €/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.



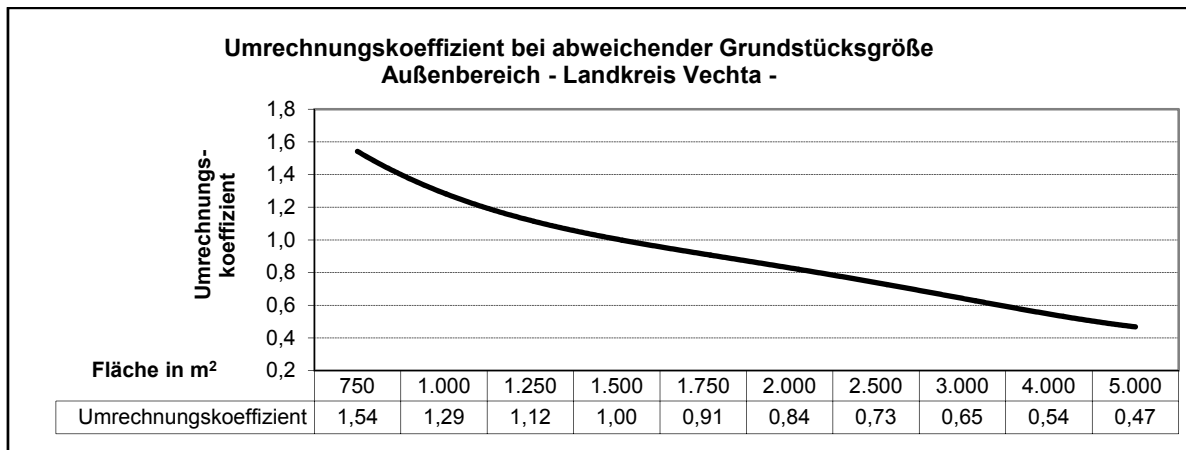
Landkreis Oldenburg – Außenbereich

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 23 €/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 28 €/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: 28 €/m² x 1,29 = **rd. 36 €/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. In den Jahren 2009 bis 2013 wurden keine Erbbaurechtsverträge begründet. Seit 2014 wurden 11 Erbbaurechte im Mittel mit 3,9 % des Bodenwertes neu begründet. Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt dabei durchschnittlich 75 Jahre bei einer Spanne von 50 – 99 Jahren. In diesem Berichtsjahr wurden 2 Erbbaurechtsverträge 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 bis 2019 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 2019 insgesamt 40 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 6 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

Aus dem **Landkreis Vechta** liegen im Auswertzeitraum 2016 bis 2019 insgesamt 86 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 2019 wurden 5 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			
	Anzahl	Median	Min – Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Median	Min – Max	Median	Min – Max
Cloppenburg	40	1,34	0,46 – 3,60	3,0	2,9 – 5,0	2,2	1,0 – 3,0
Vechta	86	1,74	0,87 – 9,41	2,9	2,5 – 4,0	1,8	1,6 – 4,5

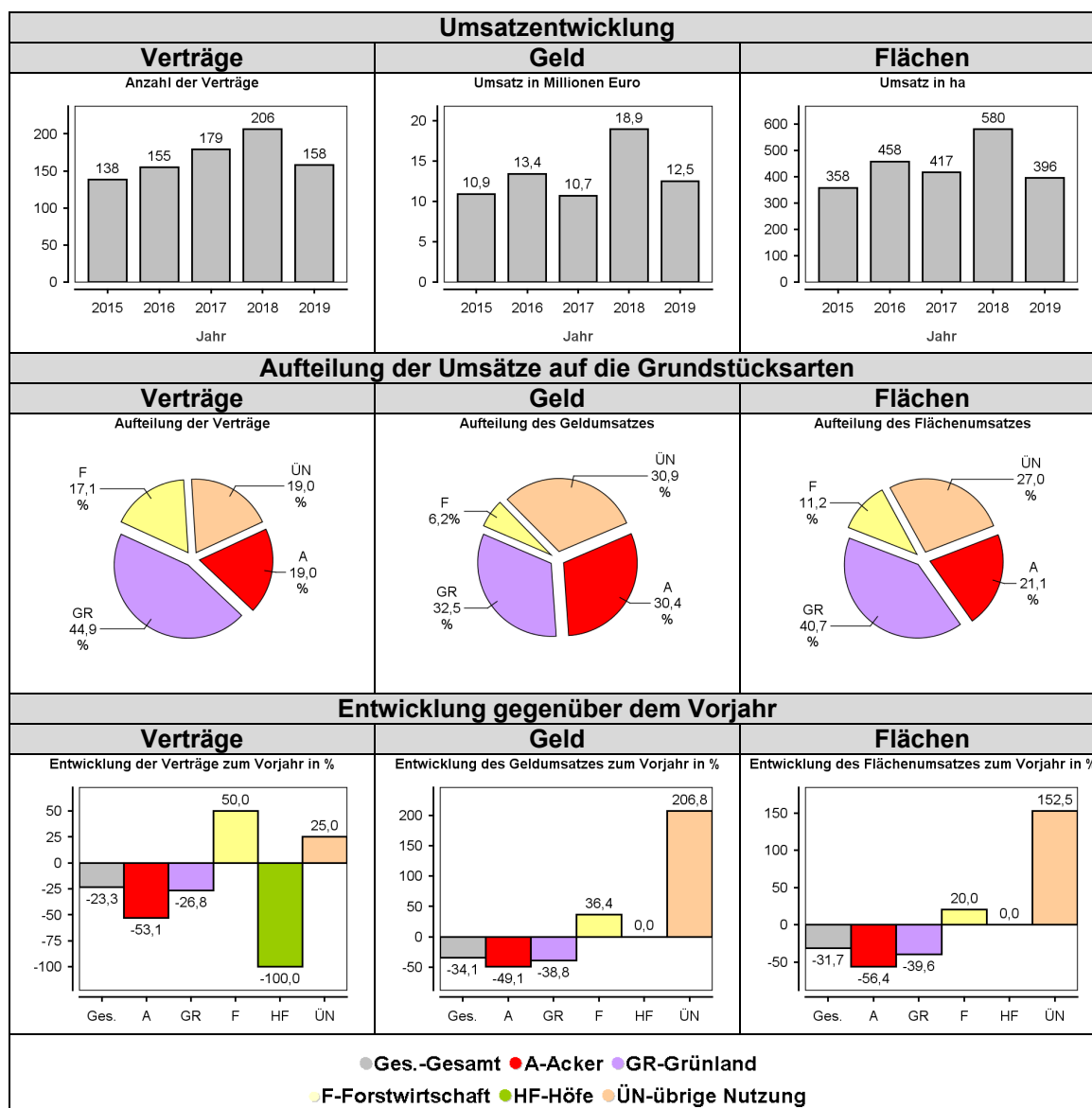
6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

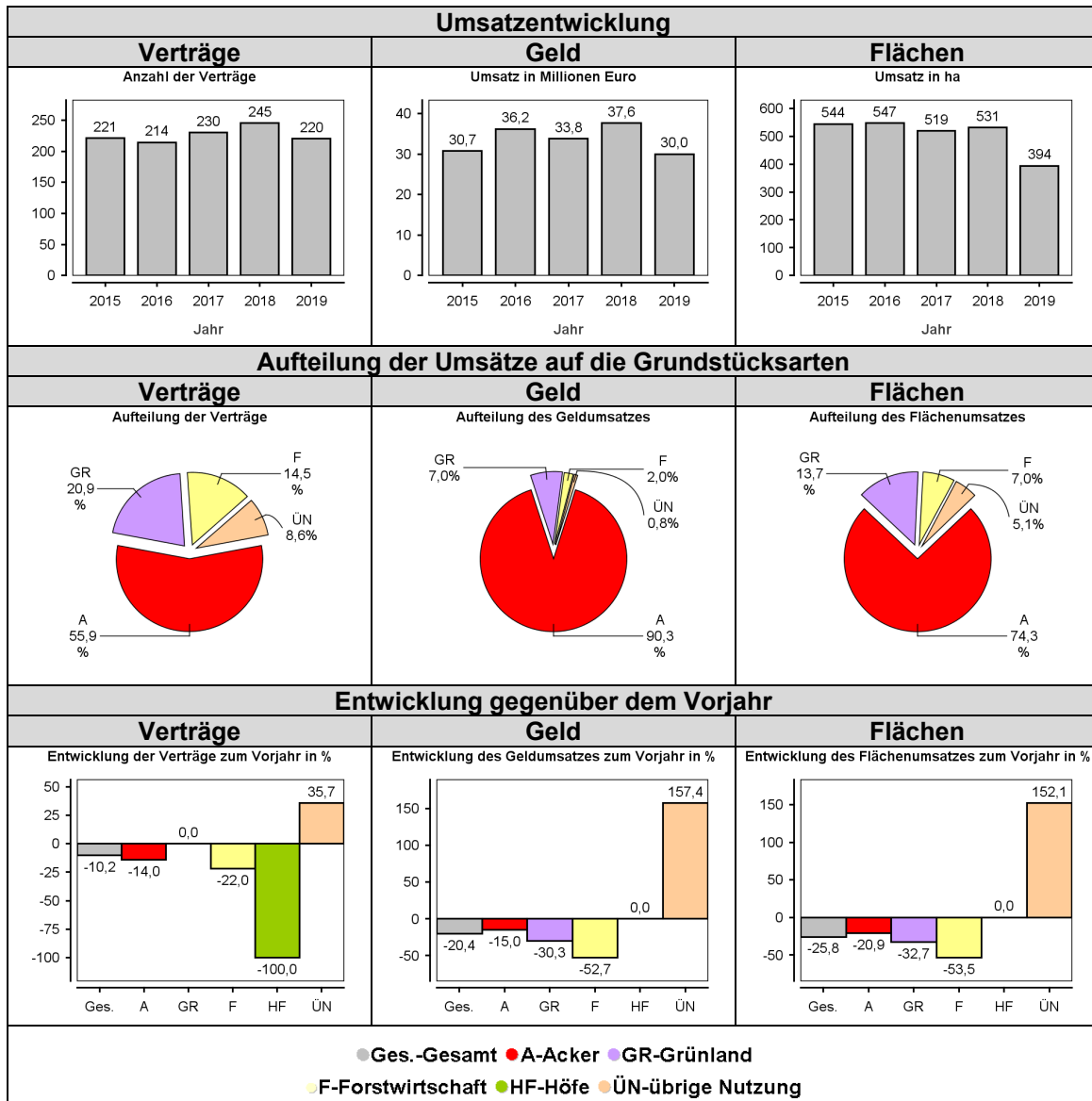
Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke hat in den Städten Delmenhorst und Oldenburg nur einen sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in den Städten Delmenhorst und Oldenburg kaum angefallen. 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 **775 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr **um 15,6 % verringert**. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von **1.914 ha (- 29,5 %) für 87,8 Millionen Euro (- 20,8 %) umgesetzt**.

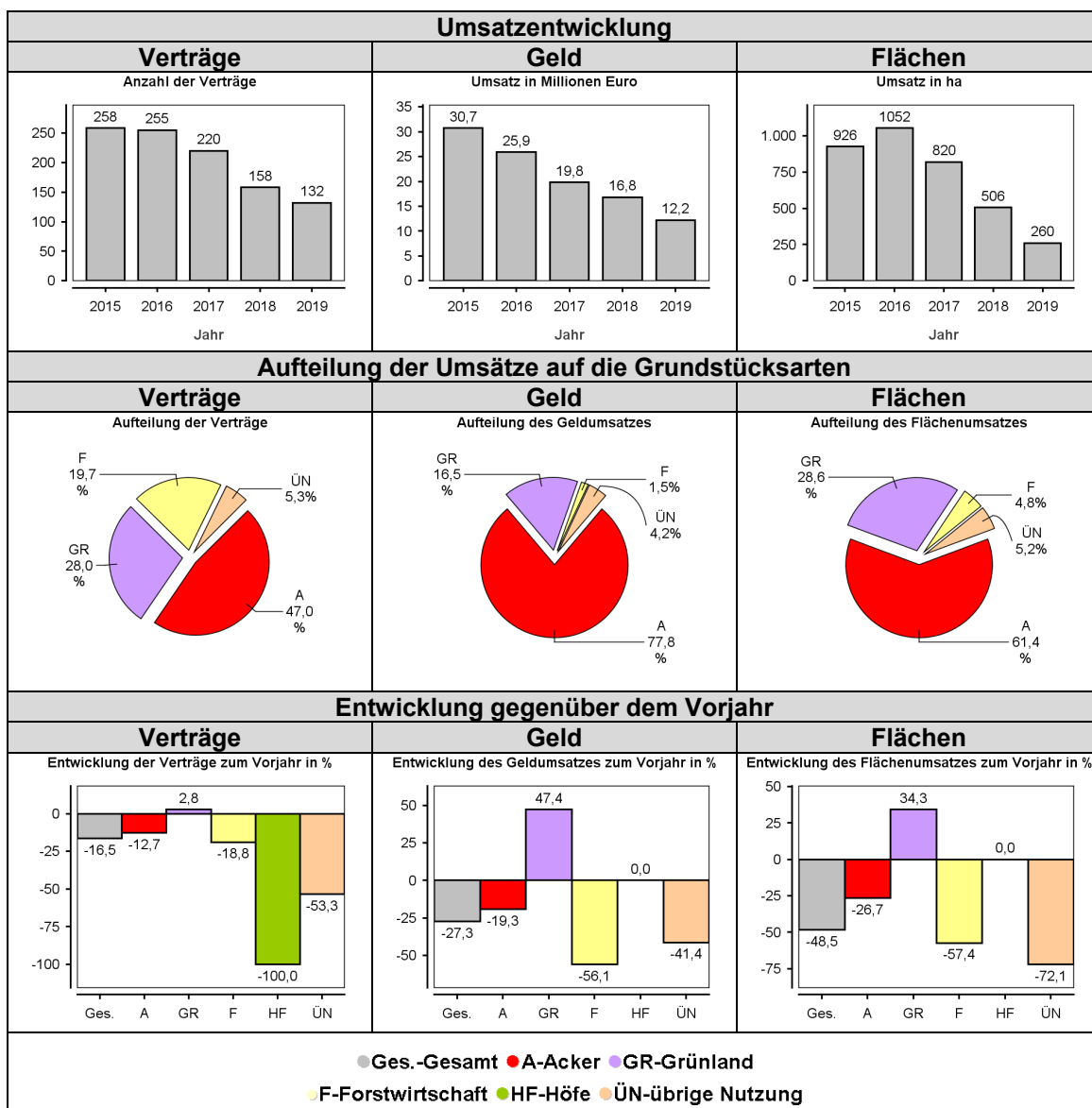
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



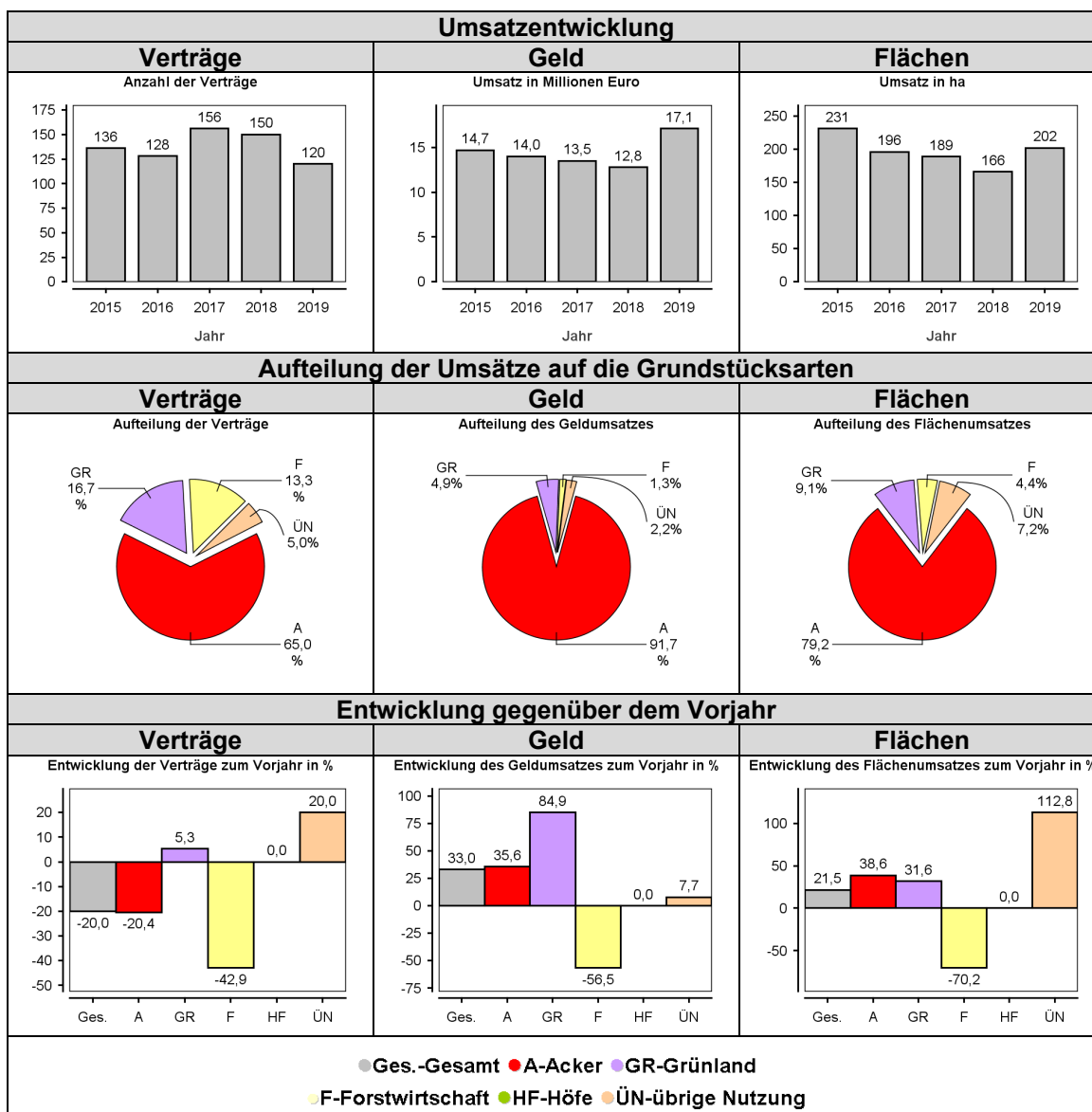
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



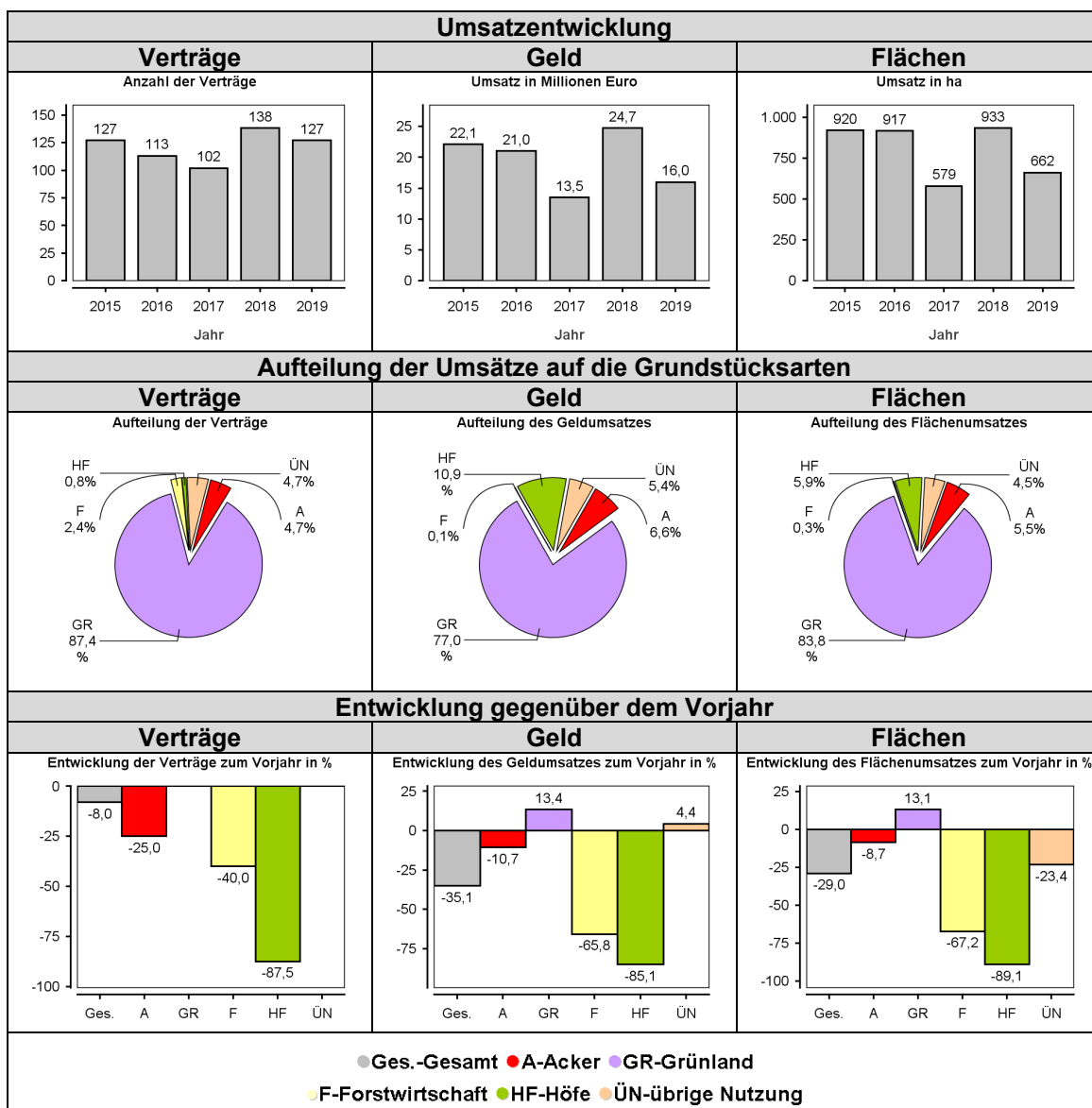
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



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	11 (45)	2,4 (2,7)	4,50 (4,00)	3,39 – 5,55 (2,51 – 5,55)
bis 40	Grünland	53 (69)	1,9 (1,9)	2,45 (2,25)	0,50 – 4,00 (0,45 – 4,69)
bis 40	Baumschule	13 (7)	1,8 (0,8)	3,80 (4,49)	2,25 – 10,00 (2,00 – 8,28)

Landkreis Cloppenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	36 (61)	3,0 (2,5)	9,18 (8,18)	4,01 – 12,50 (4,25 – 15,00)
41 - 60	3 (3)	2,0 (2,1)	11,50 (12,00)	7,93 – 15,00 (9,00 – 13,60)

Landkreis Cloppenburg - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	18 (24)	1,4 (1,6)	3,48 (3,05)	0,77 – 9,10 (1,36 – 6,21)

Landkreis Oldenburg - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	46 (42)	2,1 (2,7)	5,72 (5,00)	2,90 – 7,90 (2,33 – 9,00)
41 - 60	5 (9)	1,4 (3,2)	6,00 (6,00)	4,50 – 7,90 (3,40 – 7,85)

Landkreis Oldenburg – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	25 (22)	1,5 (1,2)	2,39 (2,15)	1,38 – 4,50 (0,99 – 5,00)
41 – 60	0 (2)	--- (*)	--- (*)	--- (*)

*) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben

Landkreis Vechta - Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	15 (20)	3,2 (1,3)	10,75 (9,25)	6,00 – 15,30 (9,00 – 15,00)
41 - 60	11 (12)	1,2 (0,9)	11,20 (11,83)	4,60 – 15,75 (6,18 – 13,08)

Landkreis Vechta - Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Median	Spanne
bis 40	5 (6)	0,6 (0,7)	6,17 (4,15)	3,90 – 10,00 (1,00 – 9,00)

Landkreis Wesermarsch

Bodenart	Nutzung *)	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
				Median	Spanne
Lehm, Ton	Gr	48 (49)	3,6 (3,6)	2,44 (2,35)	0,66 – 3,65 (1,04 – 4,50)
Lehm-Moor, Ton-Moor	Gr	16 (21)	4,4 (3,1)	1,60 (1,83)	1,18 – 2,40 (2,10 – 3,00)
Moor	Gr	15 (14)	3,1 (2,2)	1,51 (1,48)	1,11 – 3,17 (0,47 – 2,52)
Lehm, Ton, Sand	A, A-/Gr	8 (7)	4,3 (4,0)	2,95 (3,00)	2,59 – 3,51 (2,18 – 3,31)
Lehm-Moor, Ton-Moor	A, A-/Gr	2 (1)	9,6 (**))	2,62 (**))	- (-)

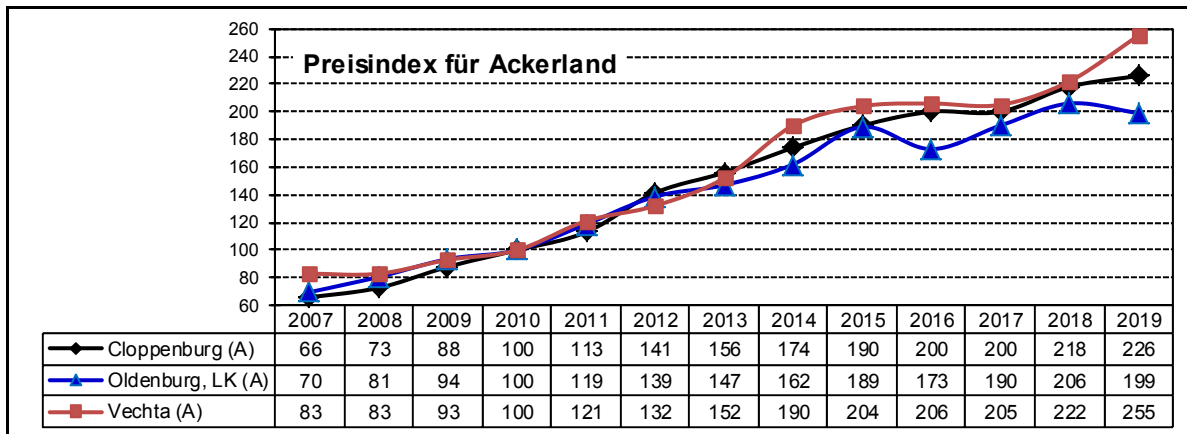
*) A = Ackerland, Gr = Grünland, A-/Gr = Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung)

**)) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben

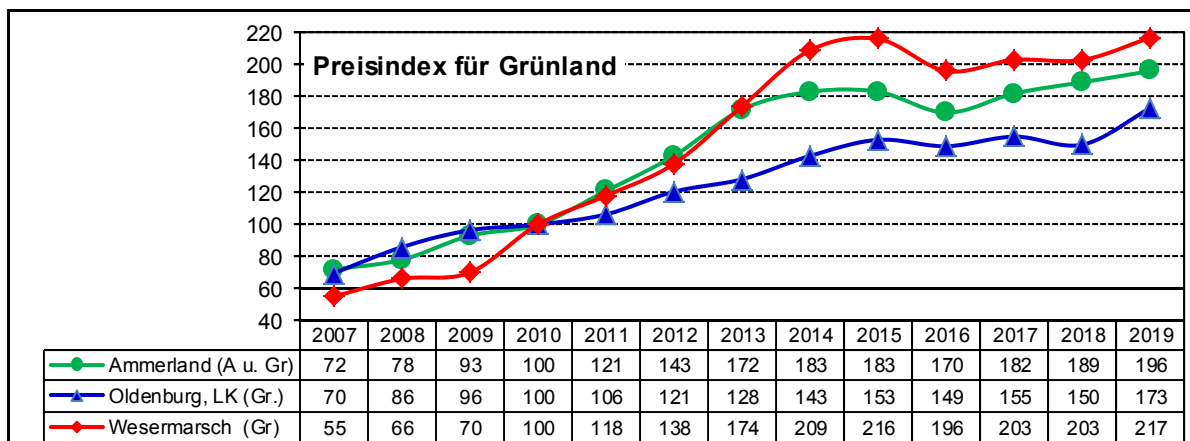
6.2.2 Preisentwicklung

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 **2019** sind vorläufig.

Preisentwicklung für Ackerland:



Preisentwicklung für Grünland und Acker-/Grünland:



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche genutzte Fläche im Landkreis Ammerland liegt 2018 bei 1,55 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 2013 gewesen?

Index im Jahr 2018: 189

Index im Jahr 2013: 172

Bodenwert 2013: $1,55 \text{ €/m}^2 \times 172 / 189 = \text{rd. } 1,40 \text{ €/m}^2$

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

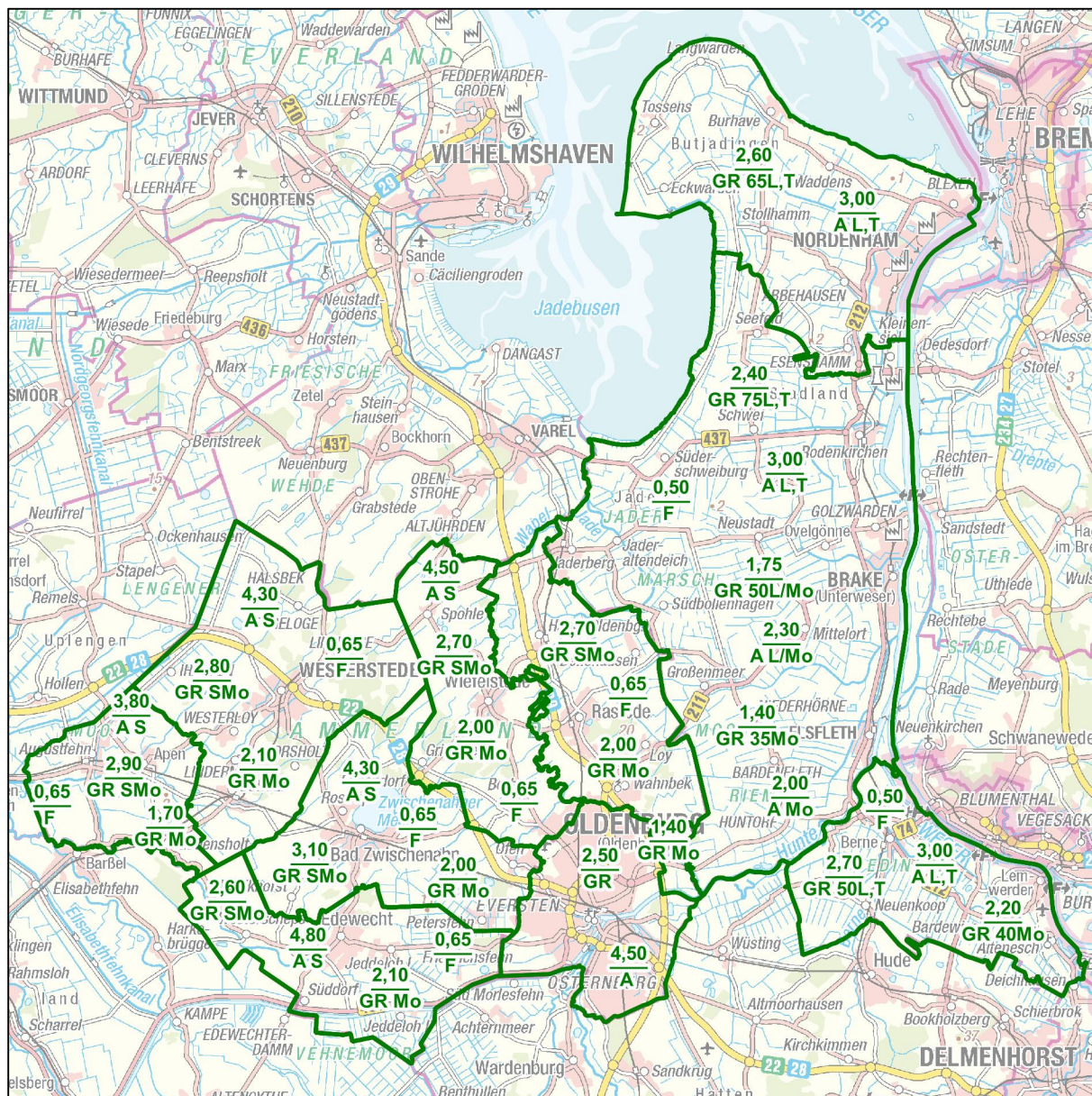
Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises aus den vorliegenden Daten nicht nachweisbar ist.

6.2.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m²

In den nachfolgenden Übersichten werden die lagertypischen 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.

Lagertypische Acker- und Grünlandwerte

Stadt Oldenburg, Landkreise Ammerland und Wesermarsch

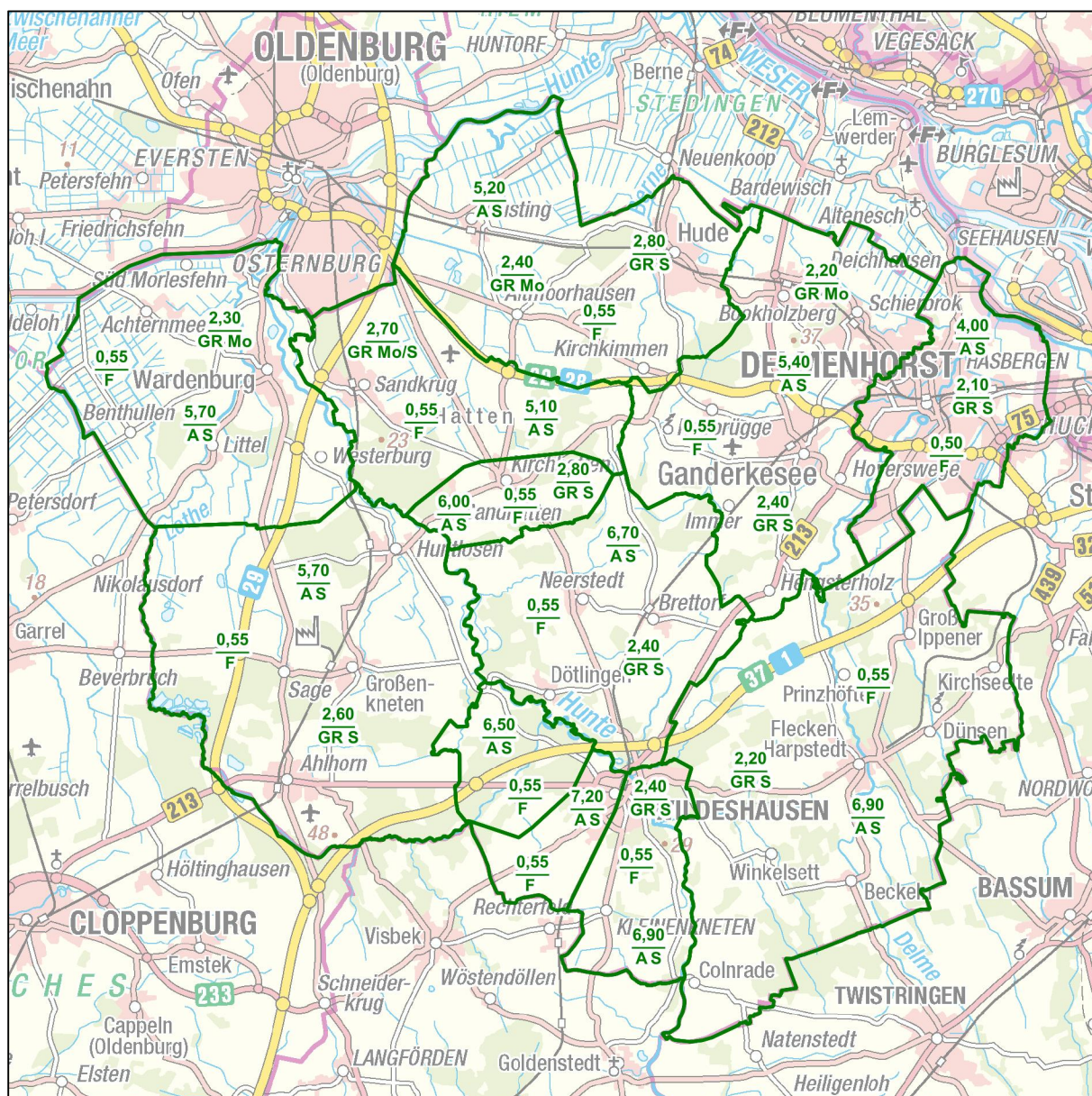


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



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

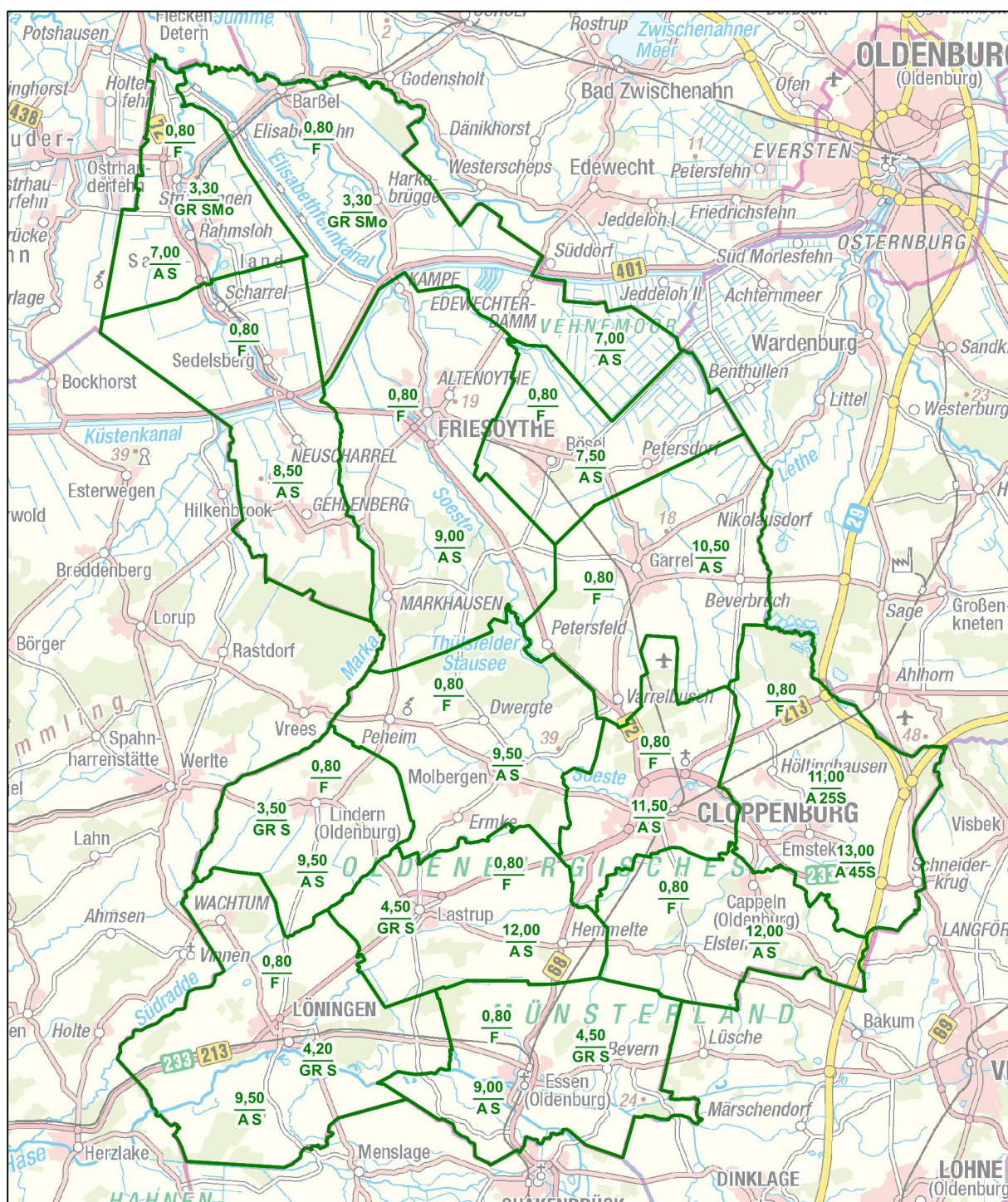
Lagertypische Acker- und Grünlandwerte Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 

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

Lagetypische Acker- und Grünlandwerte Landkreis Cloppenburg

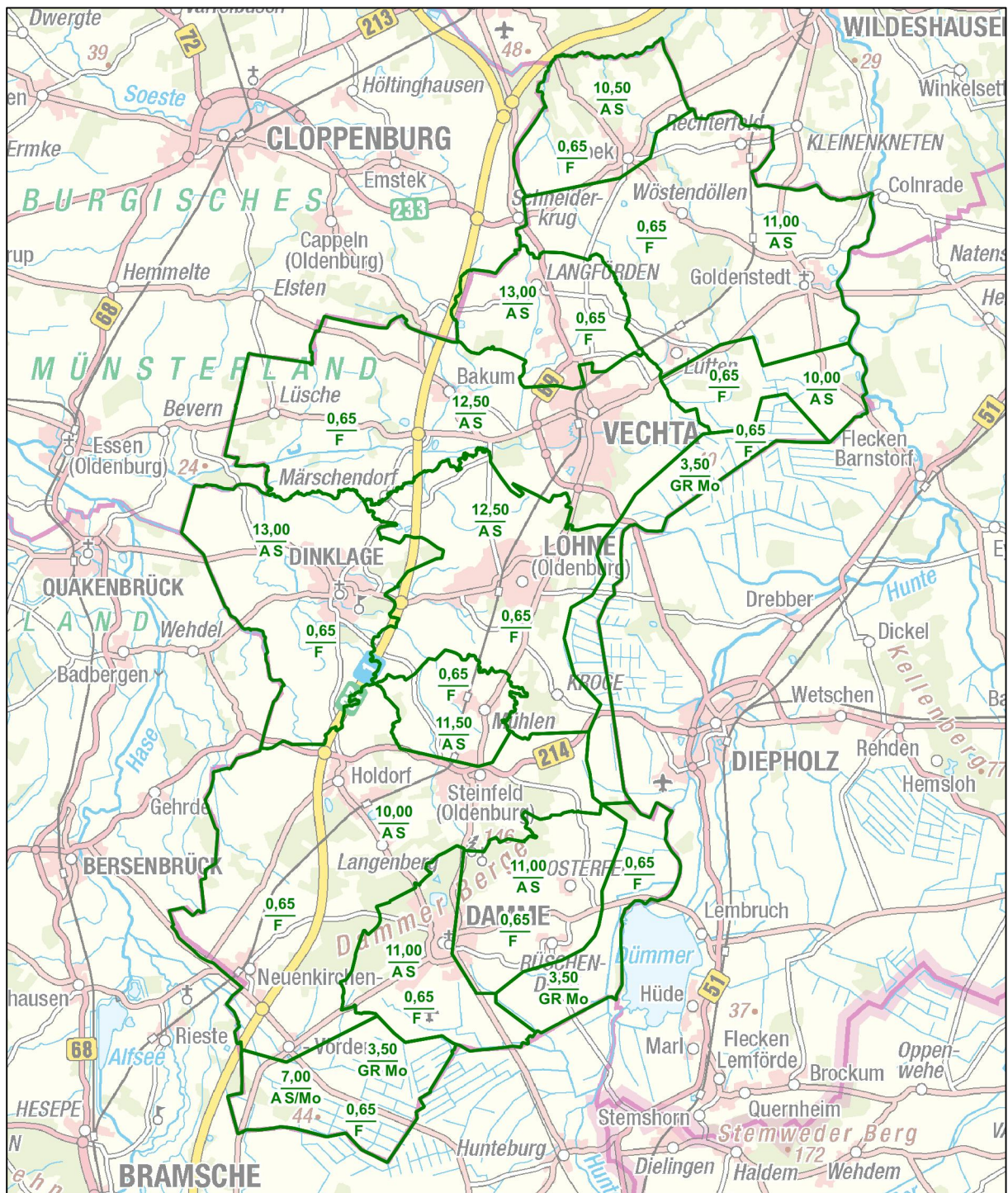


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



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

Lagertypischen Acker- und Grünlandwerte Landkreis Vechta



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020



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

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	2015 – 2019	4	13 – 30	323.000 – 1,7 Mio.	2,50 – 6,70
Cloppenburg	2015 – 2019	3	14 – 28	870.000 – 1,5 Mio.	3,00 – 10,50
Oldenburg LK	2015 – 2019	6	18 – 53	152.000 – 1,0 Mio.	0,60 – 4,90
Vechta	2015 – 2019	1	*)	*)	*)
Wesermarsch	2015 – 2019	25	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 von **2015 bis 2019** insgesamt **174 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden, die im Folgenden weiter untersucht worden sind. Hierbei wechselten **rund 597 ha für etwa 10 Millionen Euro** den Eigentümer. Aus den Stadtbereichen 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 von **2015 bis 2019** 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 Berücksichtigung der unterschiedlichen Lagequalitäten. 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)	45	2,8	1,50	0,56 – 3,88
Laubwald	10	4,2	1,48	0,75 – 3,88
Nadelwald	10	2,2	1,46	0,56 – 2,03
Mischwald	25	2,8	1,50	1,03 – 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	11	1,5	2,00	1,10 – 2,50
Nadelwald	28	1,8	1,90	0,80 – 3,71
Mischwald	12	2,0	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)	44	1,9	1,38	0,27 – 2,94
Laubwald	3	2,5	1,20	0,27 – 1,40
Nadelwald	19	1,6	1,50	0,41 – 2,94
Mischwald	22	2,6	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)	32	1,9	1,97	0,44 – 4,59
Laubwald	9	1,8	2,24	1,00 – 4,59
Nadelwald	17	2,0	1,80	0,44 – 2,70
Mischwald	6	2,1	2,00	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 2019 liegen im Landkreis Cloppenburg 12 Verkäufe vor; in den Landkreisen Wesermarsch und Vechta liegt je 1 Verkauf vor; im Landkreis Oldenburg sowie im Landkreis Ammerland liegen jeweils 2 Verkäufe vor. Im Bereich der Städte Oldenburg und Delmenhorst liegen keine aktuellen Kauffälle vor.

Aufgrund der geringen jährlichen Anzahl von entsprechenden Verkäufen sind im Folgenden die mittleren Quadratmeterpreise und Spannen der **Berichtsjahre 2016 bis 2019** dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Median	Spanne
Oldenburg, Stadt	1	*)	*)
Landkreis Ammerland	15	0,96	0,23 – 1,61
Landkreis Cloppenburg	44	1,00	0,40 – 3,09
Landkreis Oldenburg	11	0,89	0,50 – 2,00
Landkreis Vechta	5	0,36	0,10 – 1,00
Landkreis Wesermarsch	10	0,97	0,40 – 2,00

*) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Private Grünfläche und Hausgartenland

Für die nachfolgende Tabelle ist eine Untersuchung aus der Kaufpreissammlung der **Jahre 2015 bis 2019** 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	16,50	25,50	25,50	4	180	20 %
Delmenhorst – Randlage	**)	**)	**)	**)	**)	**)
Oldenburg – Stadtlage	5,00	70,00	47,00	12	100	20 %
Oldenburg – Randlage	8,50	10,00	10,00	3	930	20 %
Ammerland – Ortslage	5,00	60,00	25,00	42	300	30 %
Ammerland – Außenbereich	5,00	20,00	9,50	17	1.410	35 %
Cloppenburg – Ortslage	5,00	40,00	19,50	32	170	30 %
Cloppenburg – Außenbereich	5,00	35,00	9,00	54	320	45 %
Oldenburg LK – Ortslage	5,00	30,00	12,00	22	460	30 %
Oldenburg LK – Außenbereich	5,00	35,00	9,50	27	1.080	35 %
Vechta – Ortslage	20,00	26,50	25,00	8	140	30 %
Vechta – Außenbereich	5,00	20,00	6,00	7	1.290	25 %
Wesermarsch – Ortslage	**)	**)	**)	**)	**)	**)
Wesermarsch - Außenbereich	**)	**)	**)	**)	**)	**)

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

**) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben

Die Untersuchung zeigt, dass für Gartenlandflächen in der Ortslage über den gesamten Zuständigkeitsbereich im Mittel 25 Euro pro m² (bzw. rund 30 Prozent des entsprechenden Bodenrichtwertes) gezahlt werden. In den Randlagen und den Außenbereichslagen beträgt der Mittelwert rund 9 Euro pro m² bzw. 35 Prozent der entsprechenden Bodenrichtwerte, jeweils bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich. Dass der Prozentwert höher liegt, ist hauptsächlich durch das wesentlich geringere Bodenrichtwertniveau bedingt.

Für die Randlage in der Stadt Delmenhorst sowie für die Stadtlage der Stadt Oldenburg und für den vollständigen Landkreis Wesermarsch 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 zwölf 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 2011 bis 2019**. 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	7	5,00	1,05 – 10,50	3,28	1,33 – 9,48
Flächen für Torfabbau	9	1,40	0,22 – 4,00	1,50	1,11 – 2,00
Landkreis Cloppenburg					
Flächen für Sandabbau	8	4,82	1,10 – 12,90	5,17	4,84 – 5,50
Flächen für Torfabbau	4	2,67	1,20 – 3,60	2,59	2,39 – 2,79
Landkreis Oldenburg					
Flächen für Sandabbau	17	9,00	2,21 – 18,00	7,25	4,00 – 13,42
Flächen für Torfabbau	0	-	-	-	-
Landkreis Vechta					
Flächen für Sandabbau	14	8,43	2,25 – 20,51	6,24	2,00 – 12,51
Flächen für Torfabbau	19	1,90	0,90 – 6,50	1,80	0,74 – 6,30
Landkreis Wesermarsch					
Flächen für Sandabbau	1	*)	*)	*)	*)
Flächen für Torfabbau	2	*)	*)	*)	*)

*) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben

7.3 Wasserflächen

In der folgenden Tabelle sind die mittleren Kaufpreise und die Preisspannen der in den **Berichtsjahren 2016 bis 2019** 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. Für den Bereich der Städte Delmenhorst und Oldenburg liegen aus den letzten vier Jahren keine Kauffälle über Wasserflächen vor.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)	
		Median	Spanne
Landkreis Ammerland			
nichtgewerbliche Teichflächen	5	6,67	2,47 – 8,84
Graben	8	1,00	0,30 – 2,50
Landkreis Cloppenburg			
nichtgewerbliche Teichflächen	9	3,90	0,55 – 5,28
Graben	6	4,00	2,00 – 5,00
Landkreis Oldenburg			
Wasserflächen für Fischerei	1	*)	*)
nichtgewerbliche Teichflächen	3	4,26	2,40 – 7,00
Graben	3	0,87	0,50 – 1,00
Stadt Oldenburg			
nichtgewerbliche Teichflächen	2	*)	*)
Landkreis Vechta			
nichtgewerbliche Teichflächen	1	*)	*)
Graben	2	*)	*)
Landkreis Wesermarsch			
nichtgewerbliche Teichflächen	2	*)	*)

*) aus Gründen des Datenschutzes keine Angaben

7.4 Untersuchungsraum Zwischenahner Meer

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.

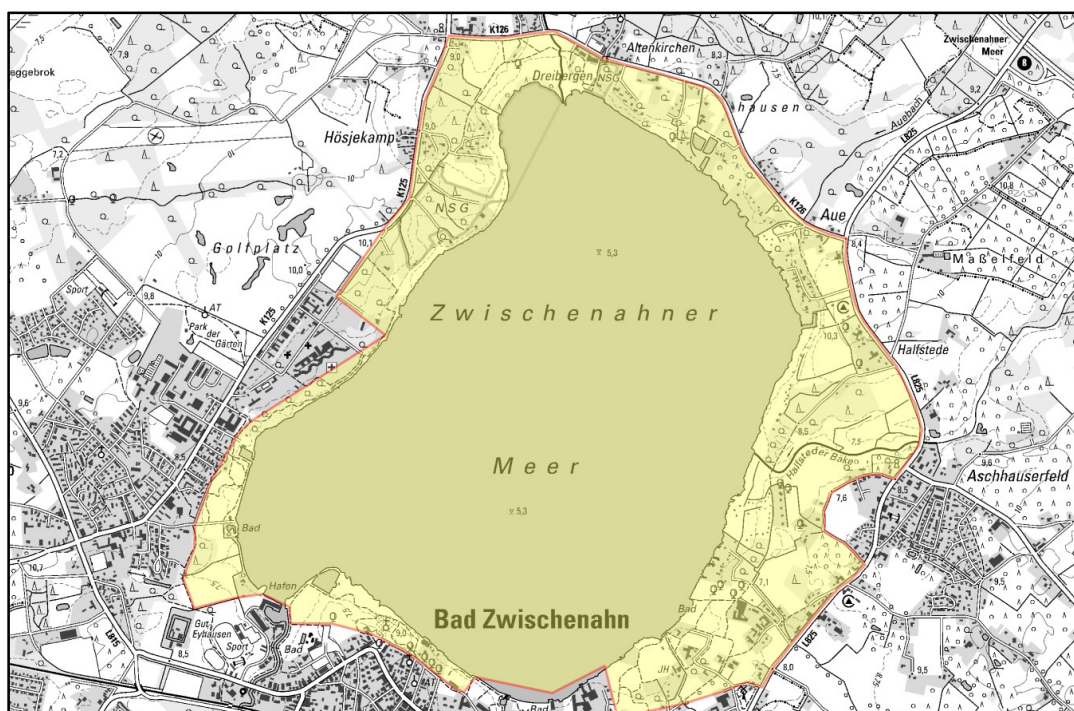
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich verboten. Es dürfen somit keine neuen Gebäude erstellt und keine wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Eine Neuerstellung von vorhandenen 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 © 2020 

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 2019 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).

Dieser Wert ist in der Bodenrichtwertkarte mit der Ergänzung **Seelage** dargestellt.
- 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 **200 €/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 **110 €/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.

Diese Ausführungen sind im Internet bei der Darstellung des Bodenrichtwertes für die Seelage unter „Umrechnung“ ergänzt.

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. Die Preisspanne liegt zwischen 15 €/m² und 50 €/m².

Nach sachgerechter Einschätzung ergibt sich für die nicht bebaubaren Flächen in direkter Seelage **auf das Jahr 2019 umgerechnet** ein Wert von **40 €/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

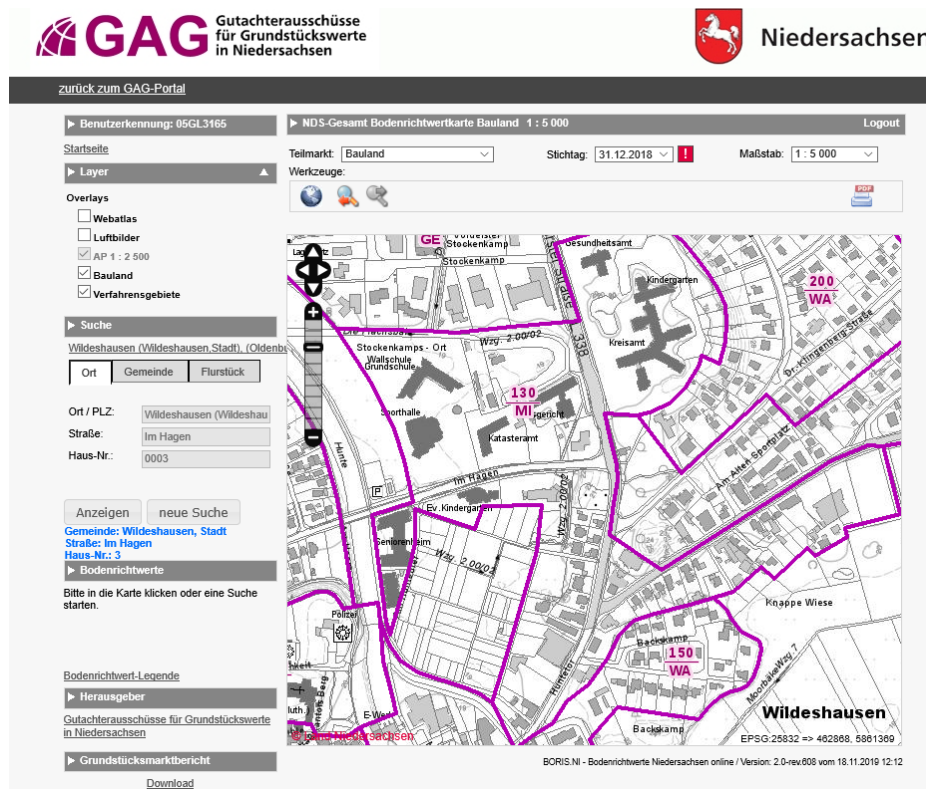
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich sowie durch Bereitstellung 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 31.12.2018):



Gutachterausschusses für Grundstückswerte © 2020 

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden werden durch die Merkmale

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

charakterisiert.

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte Kreisfreie Stadt/Landkreis				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Delmenhorst	78	M	Kreisfreie Stadt	215	185	155	235	200	
Stadt Oldenburg	170	O	Universitätsstadt	425	300	250	650	450	
Landkreis Ammerland									
Apen	12	G	Ländlicher Ort	100	80	60	150	120	
Bad Zwischenahn	29	M	Kurort	400	290	160	600	440	
Edeweicht	23	G	Ländlicher Ort	160	130	110	240	200	
Rastede	23	M	Luftkurort	250	170	100	380	260	
Westerstede, Stadt	23	M	Kreisstadt	180	120	80	270	180	
Wiefelstede	16	G	Ländlicher Ort	210	130	85	320	200	
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	13	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	78	70	60	120		
Bösel	8	G	Ländlicher Ort	90	85	70	135		
Cappeln	8	G	Ländlicher Ort	108	95	70	160		
Cloppenburg, Stadt	35	M	Kreisstadt	195	160	120	360	330	290
Emstek	12	G	Ländlicher Ort	105	80	70	160		
Essen	9	G	Ländlicher Ort	90	80	55	135		
Friesoythe, Stadt	22	M	Zentraler Ort	140	120	80	210	180	
Garrel	15	G	Ländlicher Ort	165	125	90	250	190	
Lastrup	7	G	Ländlicher Ort	90	80	80	135		
Lindern	5	G	Ländlicher Ort	60	55	55	120		
Löningen, Stadt	14	G	Zentraler Ort	135	115	80	200	170	
Molbergen	9	G	Ländlicher Ort	80	78	70	120		
Saterland	14	G	Ländlicher Ort	85	75	68	130		
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6	G	Ländlicher Ort	80	75	70	120	110	
Ganderkesee	31	G	Bremer Umland	200	165	140	300	250	
Großenkneten	16	G	Ländlicher Ort	85	50	35	125	75	
Harpstedt, Samtgemeinde	11	G	Ländlicher Ort	90	75	65	135	110	
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	180	140	110	270	210	
Hude	16	G	Ländliche Umlandgemeinde	180	160	110	270	240	
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	220	195	75	330	290	
Wildeshausen, Stadt	20	M	Kreisstadt	160	135	115	240	200	

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Kreisfreie Stadt/Landkreis		Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- woh- ner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Vechta									
Bakum	6	G	Ländlicher Ort	110	95	85	165	145	
Damme, Stadt	17	G	Zentraler Ort mit Naheholungsfunktion	185	115	100	280	175	
Dinklage, Stadt	13	G	Zentraler Ort	160	130	110	240	195	
Goldenstedt	10	G	Ländlicher Ort	90	80	65	135	120	
Holdorf	7	G	Ländlicher Ort	95	85	75	145	130	
Lohne, Stadt	27	M	Zentraler Ort	185	160	125	300	240	
Neuenkirchen-Vörden	9	G	Ländlicher Ort	105	90	73	160	135	
Steinfeld	10	G	Ländlicher Ort	100	90	70	150	135	
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	215	185	145	400	350	180
Visbek	10	G	Ländlicher Ort	80	75	70	120	115	
Landkreis Wesermarsch									
Berne	7	G	Ländlicher Ort	78	63				
Brake, Stadt	15	M	Kreisstadt	100	70	45		90	
Butjadingen / Burhave	6	G	Küstenbadeort	90	68				
Elsfleth, Stadt	9	G	Stadt	88	78	50			
Jade / Jaderberg	6	G	Ländlicher Ort	75	70	55			
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	130	100	80		130	
Nordenham, Stadt	26	M	Stadt	100	85	45	150	115	
Ovelgönne	5	G	Ländlicher Ort	85	65	45			
Stadland / Rodenkirchen	7	G	Ländlicher Ort	78	60	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	169	2350	1150	700	50	25	18	500	300	
Landkreis Ammerland										
Apen	12	100	80	70	14	14				
Bad Zwischenahn	29	540	325	250	45	30	20			
Edeweicht	23	130	125	110	30	20				
Rastede	23	220	170	140	30	25	20			
Westerstede, Stadt	23	350	250	170	45	28	15			
Wiefelstede	16	160	135	110	40	30	25			
Landkreis Cloppenburg										
Barßel	13	115	95		13	12	7			
Bösel	8	115			14	10				
Cappeln	8	110	90		18					
Cloppenburg, Stadt	35	770	600	350	55	45	18			
Emstek	12	125	115	105	55	35	28			
Essen	9	130	110		15					
Friesoythe, Stadt	22	315	250	210	25	13				
Garrel	15	215	175	130	16	10				
Lastrup	7	110	98		15					
Lindern	5	70	50	43	8					
Lönningen, Stadt	14	220	180	150	20	13				
Molbergen	9	110	90		12					
Saterland	14	95	85	70	15	9				
Landkreis Oldenburg										
Dötlingen	6	70				15				
Ganderkesee	31	190	180	170	35	25				
Großenkneten	16	55				13				
Harpstedt, Samtgemeinde	11	85				18				
Hatten	14	200				26				
Hude	16	180				30				
Wardenburg	16	190				27				
Wildeshausen, Stadt	20	420	250	185	50	30				

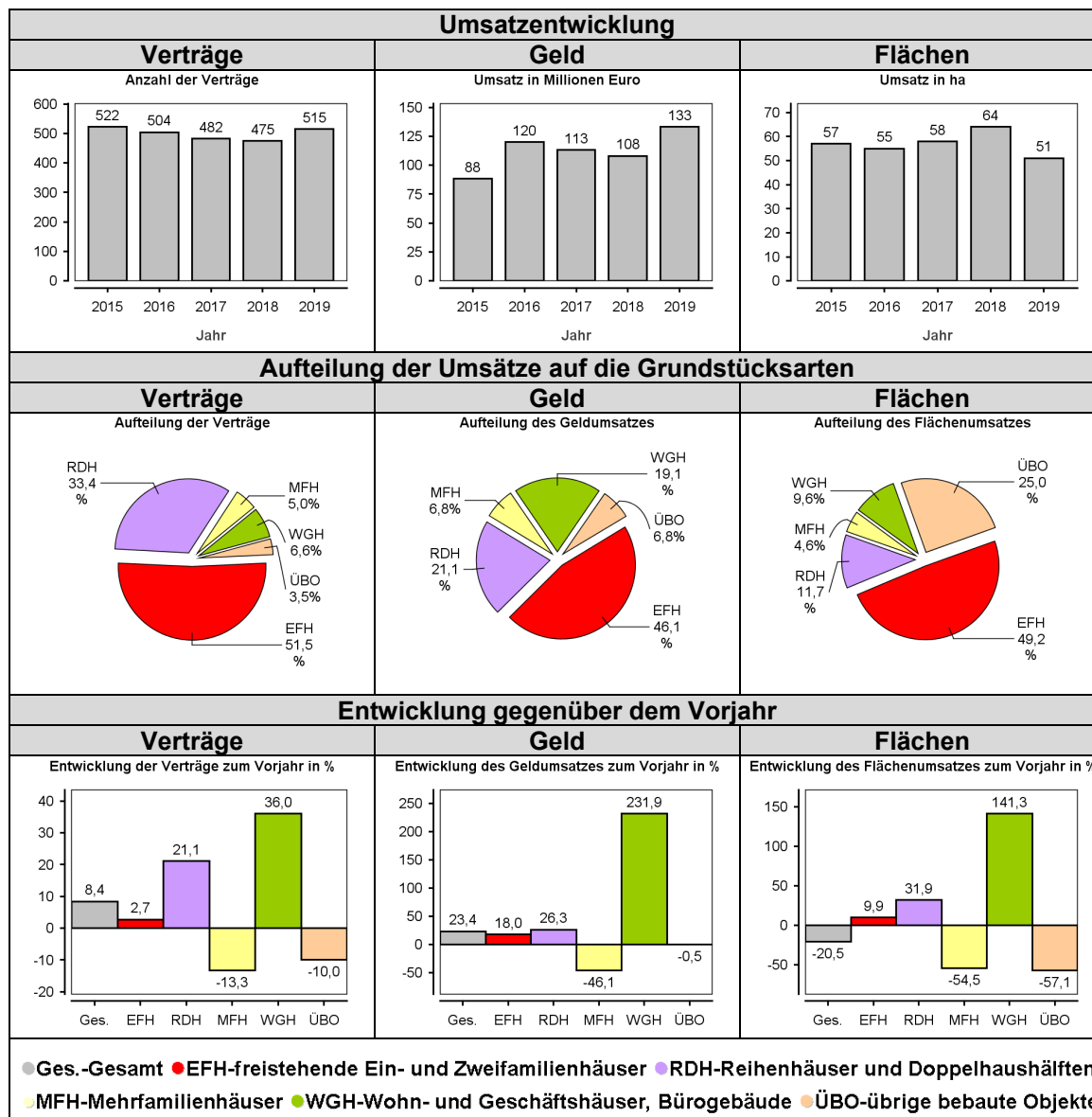
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
Kreisfreie Stadt/Landkreis		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute 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	105	100	90	35	35				
Damme, Stadt	17	300	235	185	35	35				
Dinklage, Stadt	13	200	165	150	28	28				
Goldenstedt	10	105	85	75	25	25				
Holdorf	7	100	100	85	35	35				
Lohne, Stadt	27	360	320	185	40	35				
Neuenkirchen-Vörden	9	95	90	80	30	30				
Steinfeld	10	120	115	100	30	30				
Vechta, Stadt	33	600	450	300	50	30	25			
Visbek	10	135	80	75	20	20				
Landkreis Wesermarsch										
Brake, Stadt	15	200	150	90	36	20			70	
Nordenham, Stadt	26	350	200	140	36	28	15		75	

9 Bebaute Grundstücke

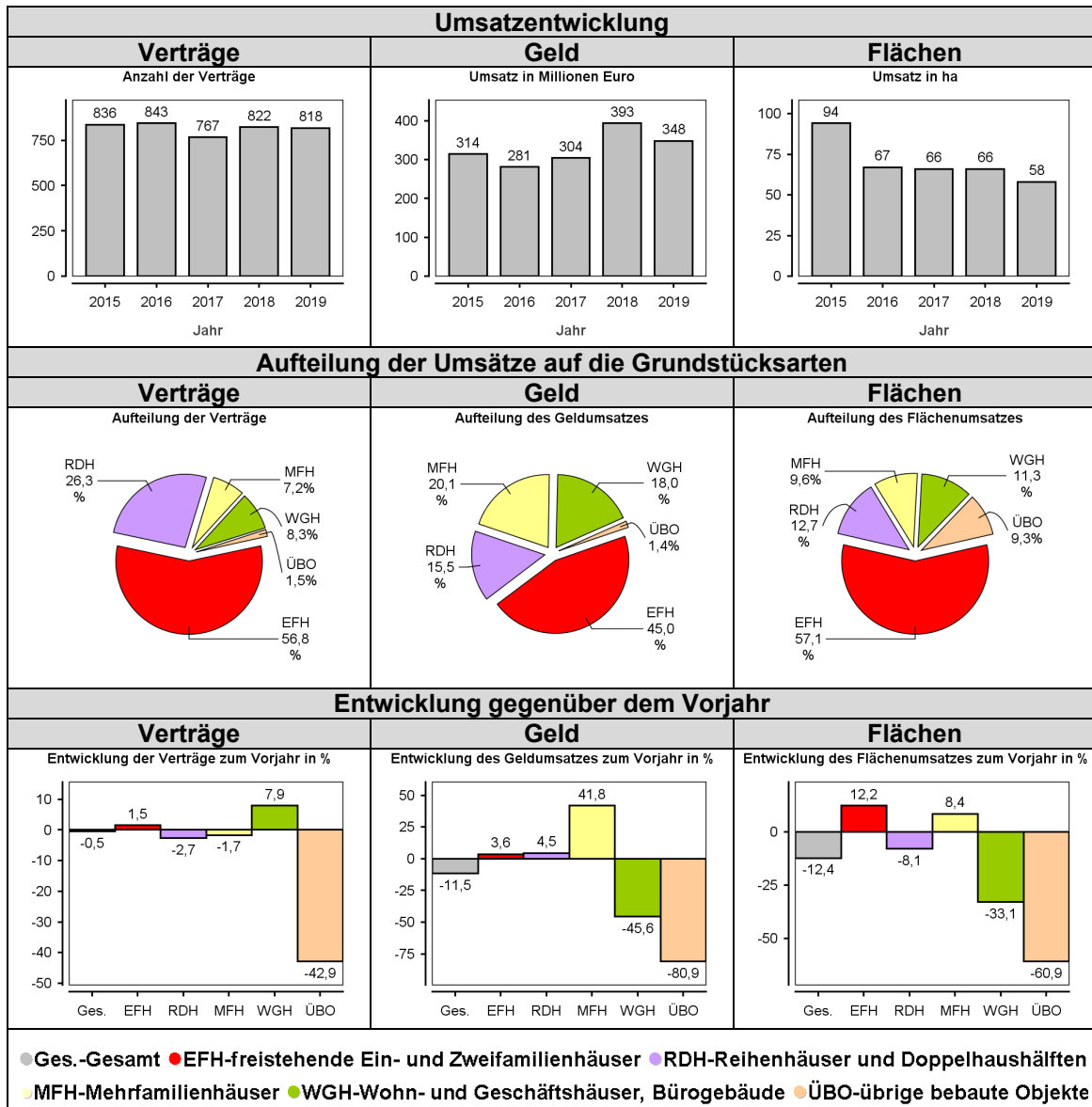
9.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum **insgesamt 5.538 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden (+ 0,9 %). Es wurde insgesamt eine **Grundstücksfläche von 1.066 ha (- 11,4 %)** für **1.651 Millionen Euro (+ 4,0 %)** umgesetzt.

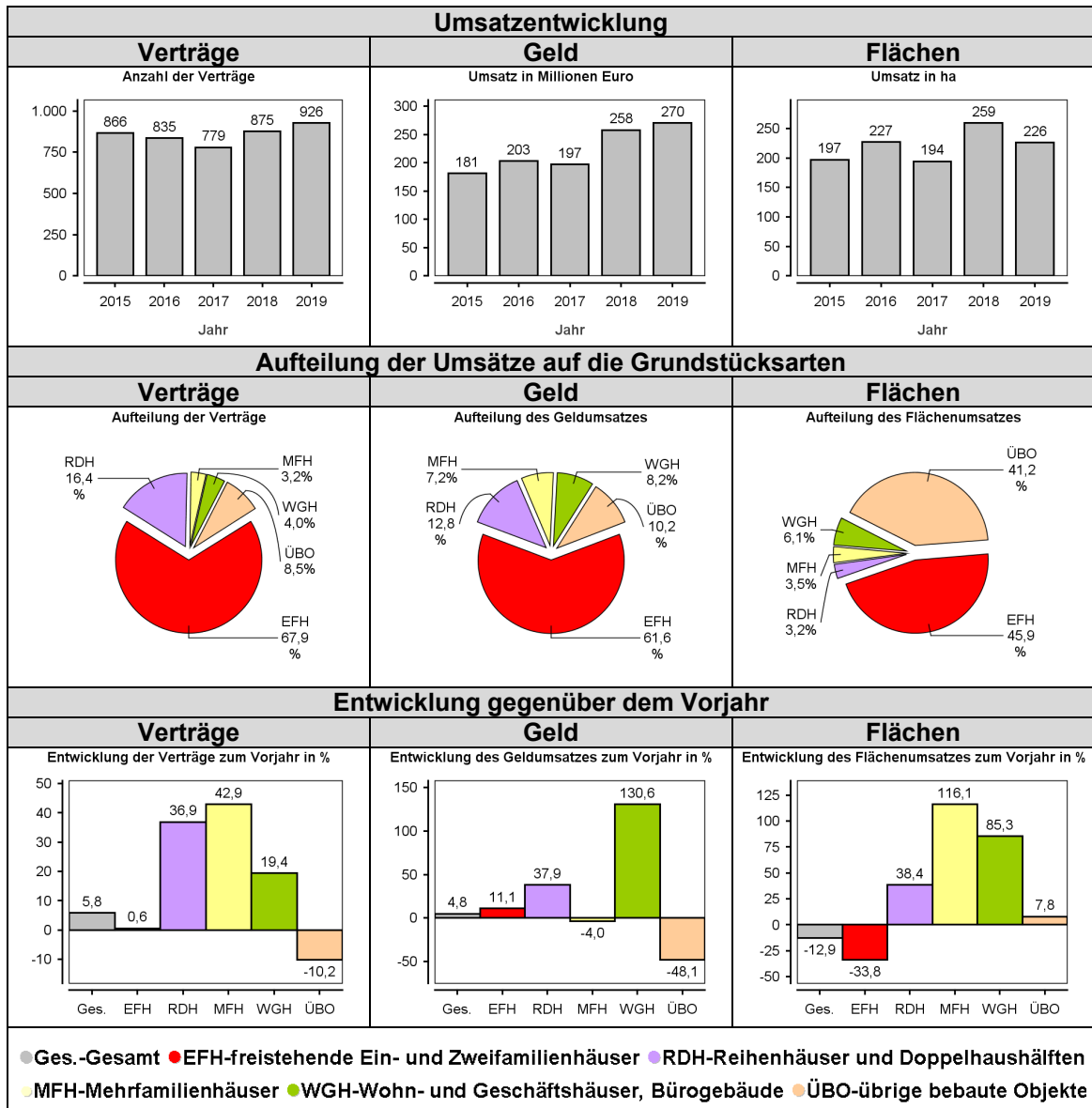
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



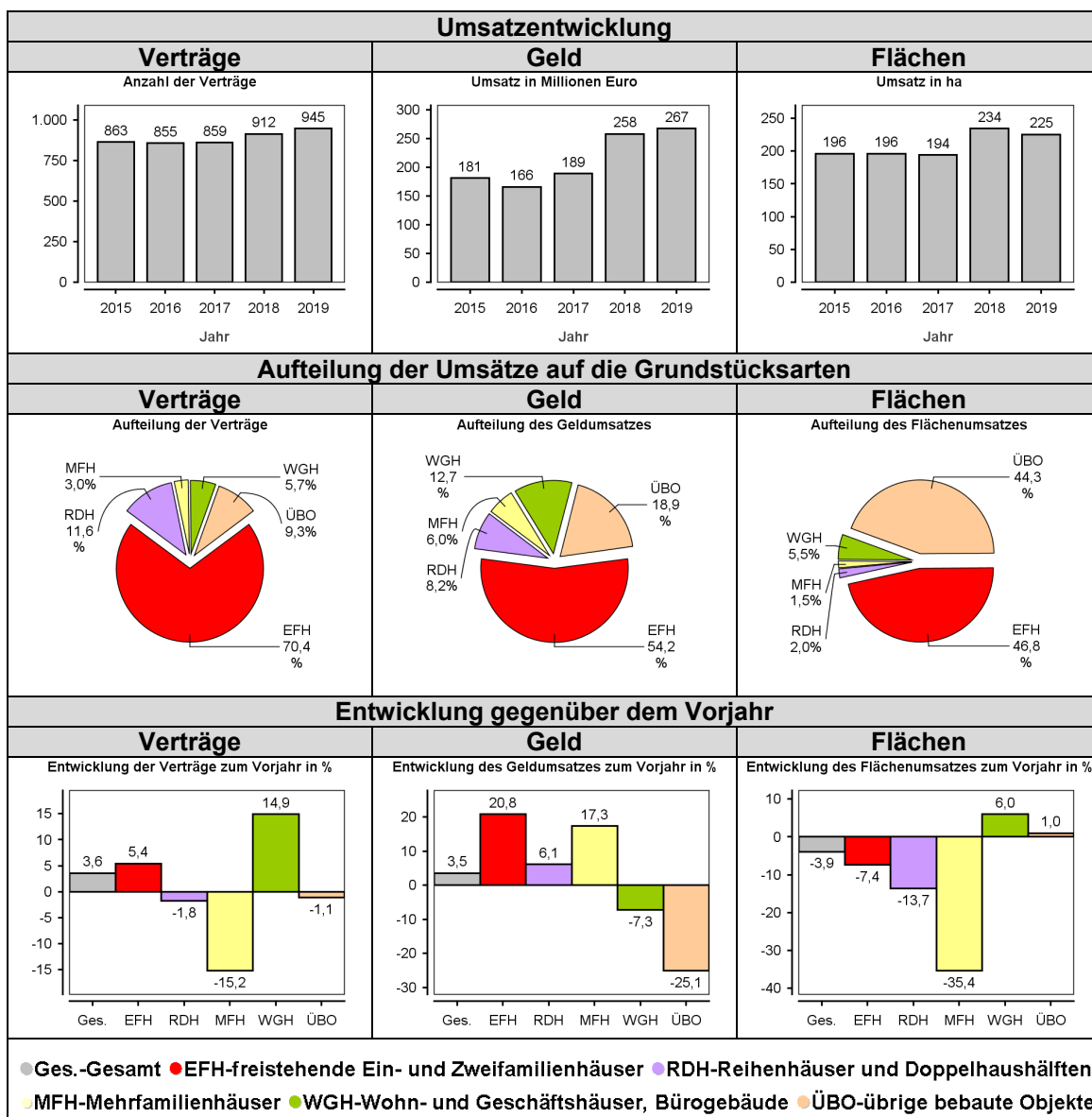
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



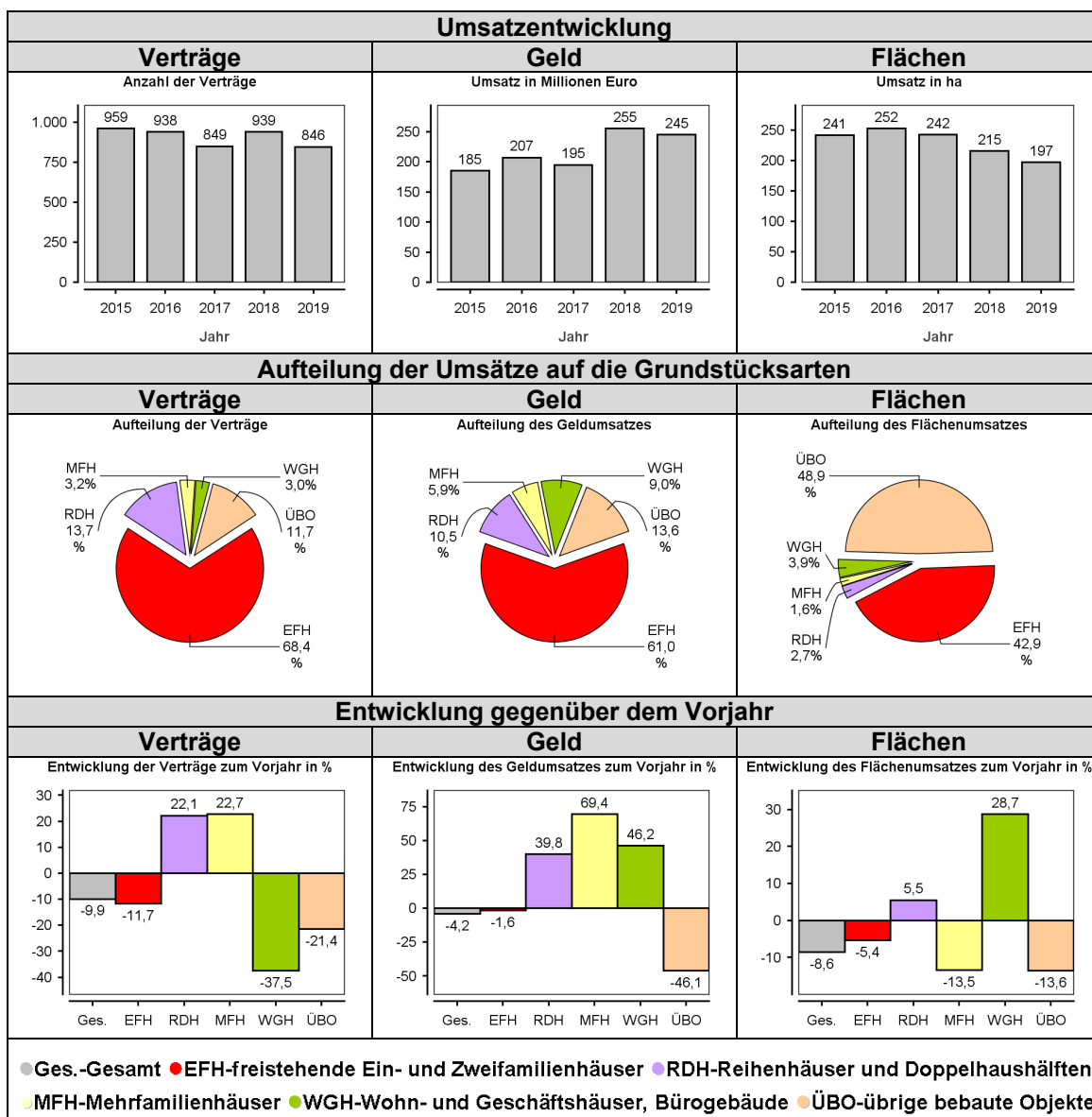
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



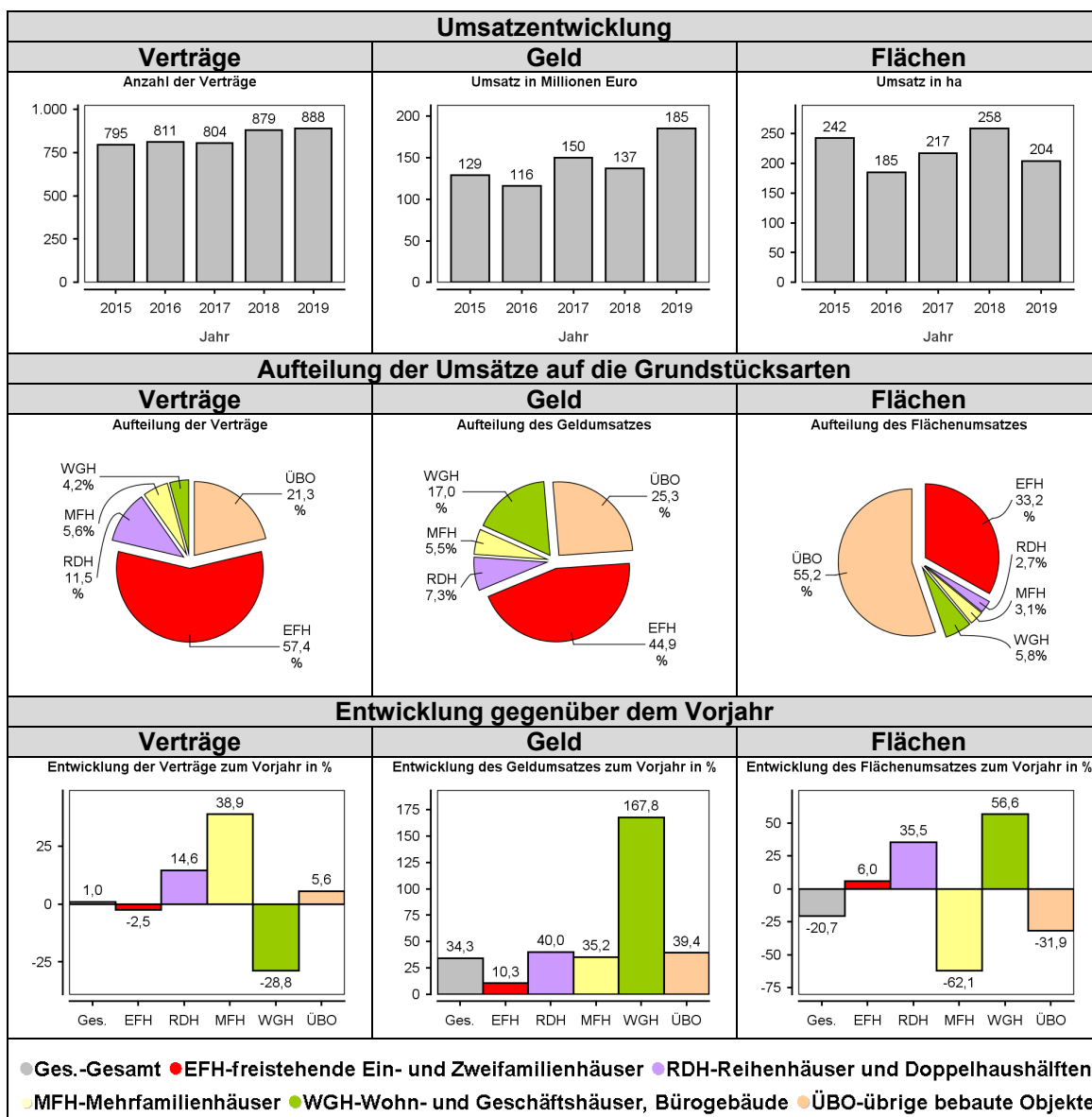
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



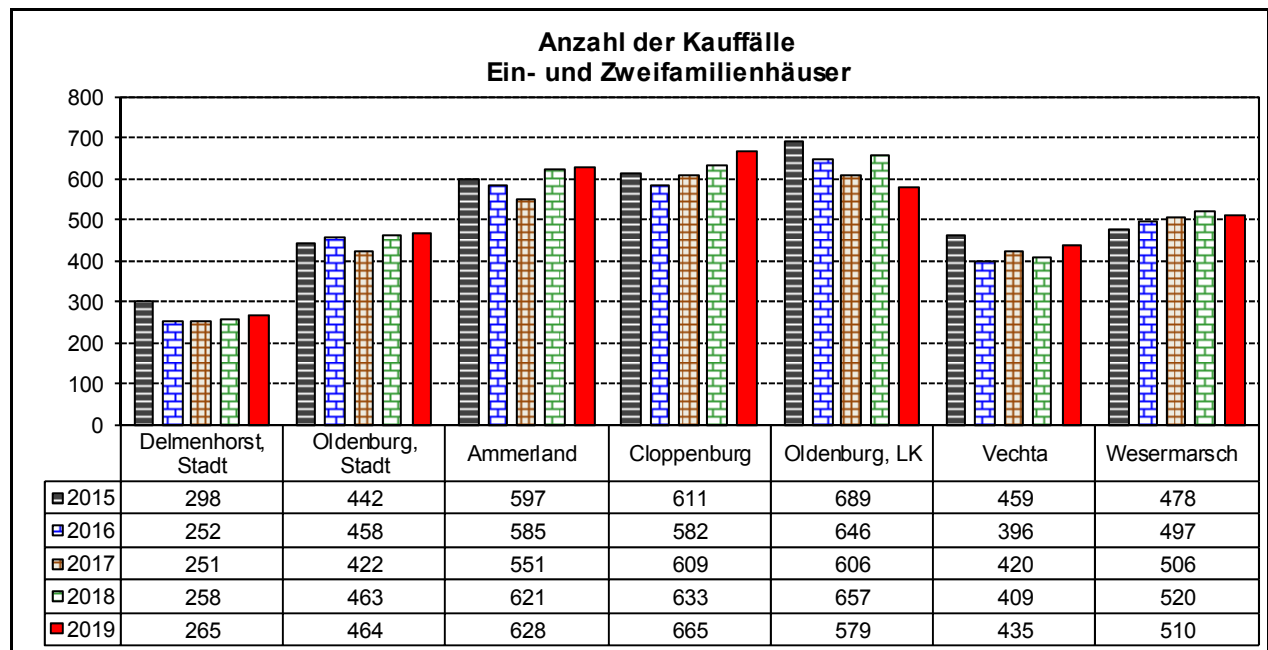
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser



9.2.1 Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind die folgenden mittleren Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median) bezahlt worden. Die Werte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

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

Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Median) in der Stadt Delmenhorst 2019 (2018)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	18 (27)	1912 (1930)	144 (150)	1.195 (1.118)	150.000 (170.000)
Baujahr 1950 bis 1977	73 (64)	1964 (1965)	136 (138)	1.655 (1.389)	225.000 (186.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (13)	1980 (1986)	130 (121)	1.998 (1.748)	270.000 (239.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	18 (16)	2003 (2002)	148 (138)	2.372 (2.107)	351.000 (304.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) in der Stadt Oldenburg 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949 *)	61 (53)	1930 (1927)	135 (146)	2.286 (2.000)	280.000 (275.000)
Baujahr 1950 bis 1977	129 (118)	1968 (1964)	140 (134)	2.265 (1.982)	295.000 (278.000)
Baujahr 1978 bis 1990	53 (48)	1982 (1983)	137 (135)	2.239 (2.310)	330.000 (292.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	55 (62)	2000 (2000)	136 (137)	2.809 (2.674)	390.000 (363.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	29 (17)	2019 (2018)	137 (138)	3.000 (2.700)	410.000 (373.000)

*) 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 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	26 (32)	1932 (1928)	158 (136)	1.152 (1.361)	168.000 (180.000)
Baujahr 1950 bis 1977	147 (150)	1965 (1965)	133 (135)	1.560 (1.395)	200.000 (195.000)
Baujahr 1978 bis 1990	58 (63)	1982 (1981)	141 (156)	1.830 (1.542)	253.000 (246.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	96 (108)	1999 (2000)	143 (140)	2.100 (2.063)	302.000 (285.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	13 (12)	2019 (2017)	141 (142)	2.264 (2.356)	375.000 (370.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Cloppenburg 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	16 (16)	1924 (1934)	148 (191)	1.112 (866)	158.000 (155.000)
Baujahr 1950 bis 1977	119 (100)	1967 (1967)	160 (156)	1.061 (950)	185.000 (160.000)
Baujahr 1978 bis 1990	58 (45)	1981 (1982)	166 (170)	1.259 (1.178)	220.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	120 (118)	2000 (1999)	156 (160)	1.637 (1.401)	262.000 (224.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	23 (11)	2019 (2017)	124 (120)	2.065 (1.912)	230.000 (228.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Oldenburg 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	13 (22)	1914 (1929)	180 (143)	1.238 (1.008)	215.000 (146.000)
Baujahr 1950 bis 1977	129 (116)	1966 (1966)	142 (140)	1.592 (1.400)	225.000 (200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	58 (50)	1981 (1981)	145 (150)	1.824 (1.679)	262.000 (249.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	89 (73)	2000 (1999)	147 (144)	2.143 (2.000)	320.000 (276.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	14 (26)	2019 (2018)	144 (128)	2.240 (2.300)	294.000 (301.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Vechta 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (7)	*) (1931)	*) (160)	*) (1.294)	*) (182.000)
Baujahr 1950 bis 1977	50 (50)	1965 (1967)	146 (152)	1.536 (1.620)	234.000 (227.000)
Baujahr 1978 bis 1990	34 (25)	1984 (1982)	171 (161)	1.611 (1.582)	273.000 (245.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	81 (77)	2001 (2001)	152 (151)	2.018 (1.842)	300.000 (282.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	6 (4)	2019 (2018)	127 (125)	2.268 (2.000)	282.000 (252.000)

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

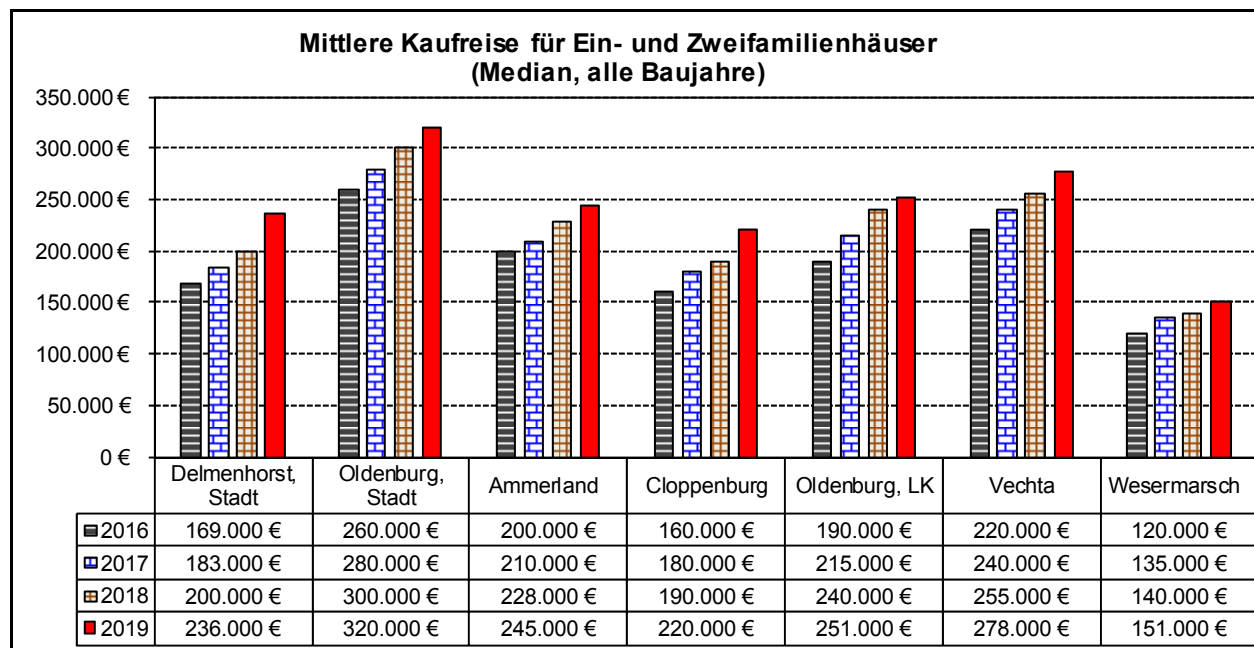
**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
(Median) im Landkreis Wesermarsch 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	93 (85)	1910 (1910)	130 (145)	952 (762)	125.000 (108.000)
Baujahr 1950 bis 1977	121 (140)	1963 (1965)	117 (120)	1.143 (1.098)	140.000 (136.000)
Baujahr 1978 bis 1990	35 (47)	1981 (1981)	160 (135)	1.375 (1.236)	195.000 (160.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	40 (47)	2000 (1998)	141 (138)	1.745 (1.609)	244.000 (213.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	4 (0)	2019	130	2.148	274.000

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- und 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:

<https://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 325 €/m²,
Standardstufe 3,5

Der Sachwertfaktor beträgt laut Grafik (Abschnitt 9.2.3.4): 1,13

Folgender Korrekturfaktor ist anzubringen:

Standardstufe: 1,06

Sachwertfaktor umgerechnet: $1,13 \times 1,06 = \text{rd. } 1,20$

Der Wert des Objektes ergibt damit zu $300.000 \text{ €} \times 1,20 = \mathbf{360.000 \text{ €}}$

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:	200 €/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)	2.486 €/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 =	2.486 €/m ² x 1,00 x 1,02 x 1,00 = rd. 2.536 €/m ²		
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	= 140 m ² x 2.536 €/m ² = rd. 355.000 €		

9.2.3.2 Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst

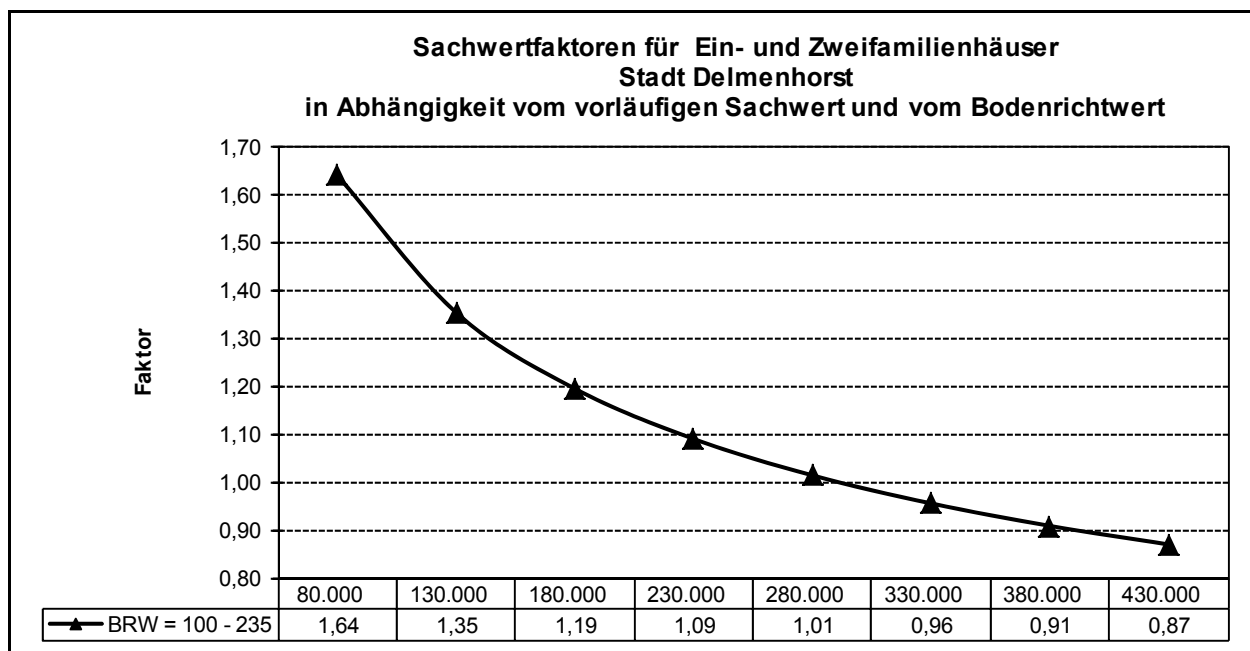
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 159 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 200 €/m ²	135 €/m ²
Brutto-Grundfläche	125 m ² – 570 m ²	236 m ²
Baujahr	1951 – 2015	1973
Restnutzungsdauer	10 – 66 Jahre	29
Grundstücksgröße	286 m ² – 1.854 m ²	610 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5 – 4,0	2,5
Vorläufiger Sachwert	103.000 € – 452.000 €	210.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,68 – 1,63	1,08

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

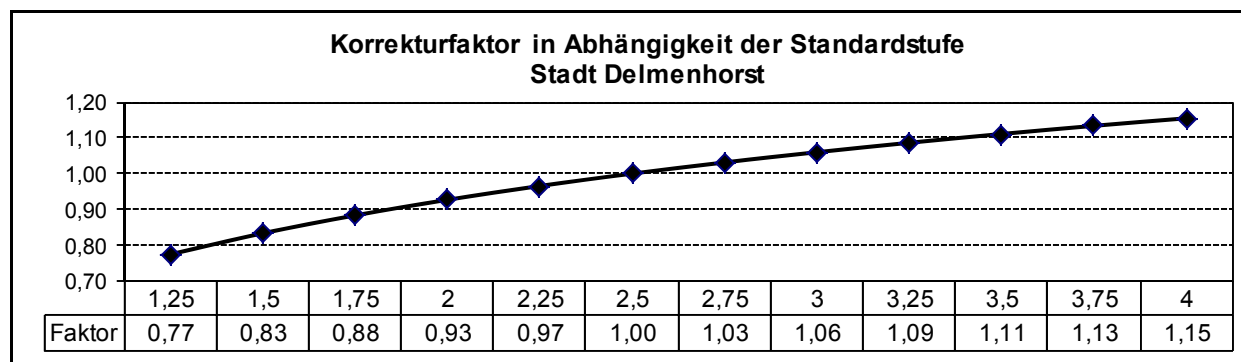
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

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 177 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

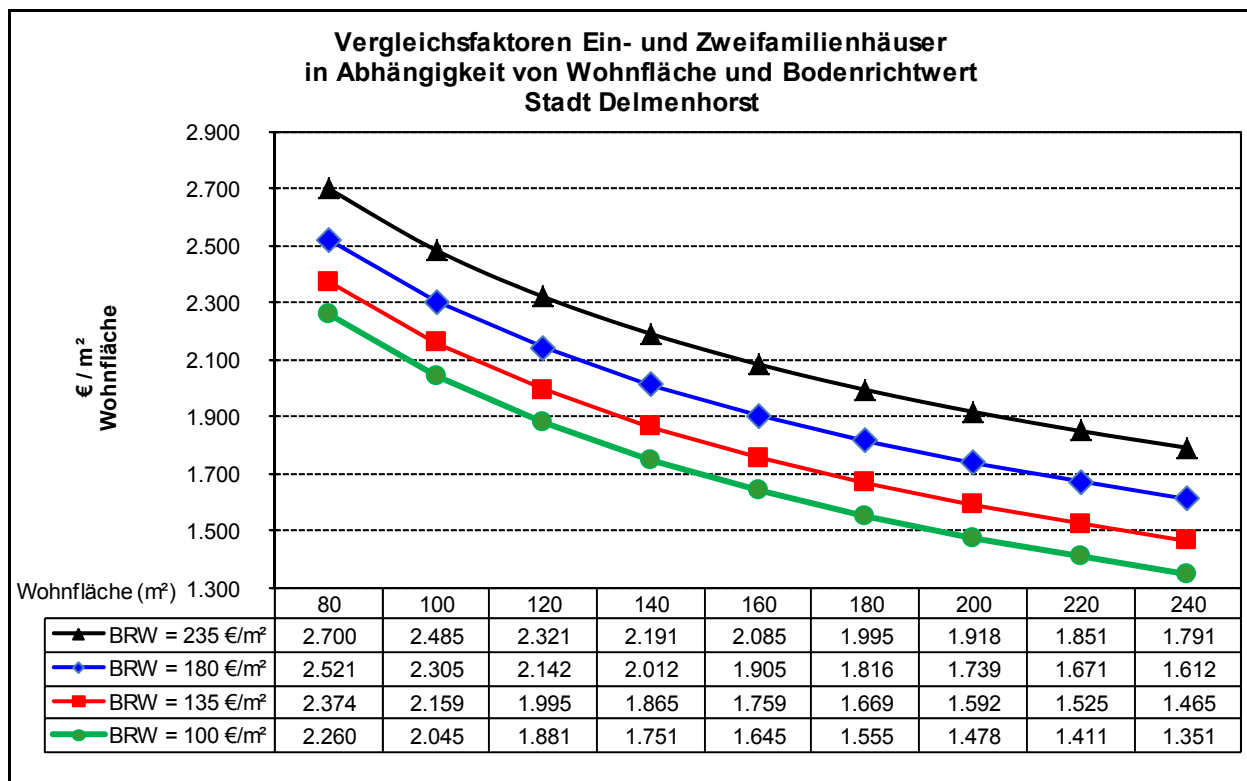
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² – 175 €/m ²	135 €/m ²
Baujahr	1951 – 2014	1971
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2014	1977
Wohnfläche	80 m ² – 240 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße	286 m ² – 1.272 m ²	611 m ²

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

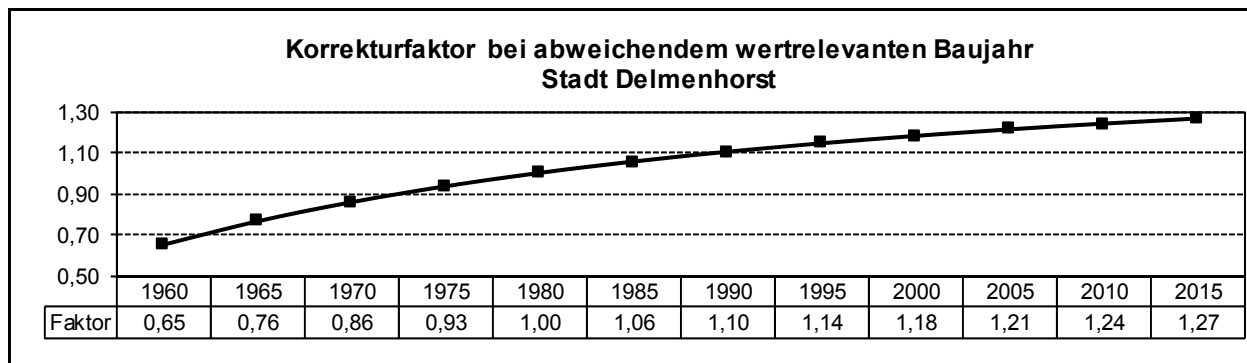
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

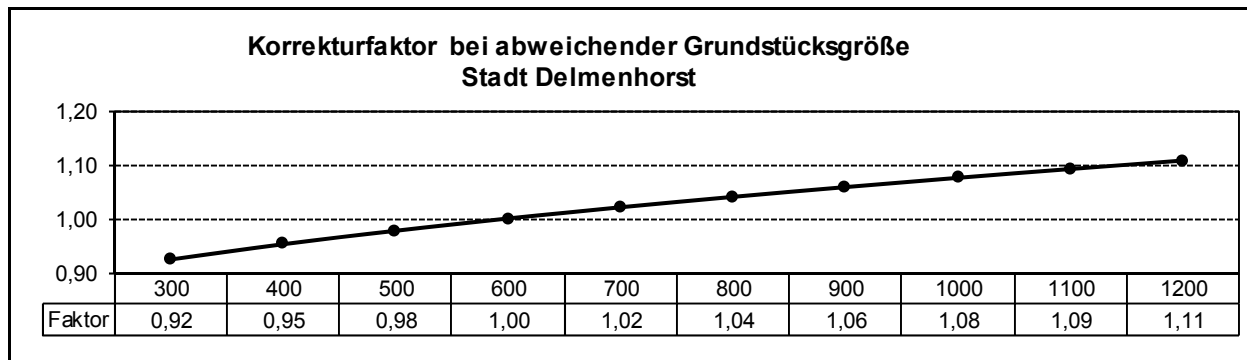
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.4 Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg

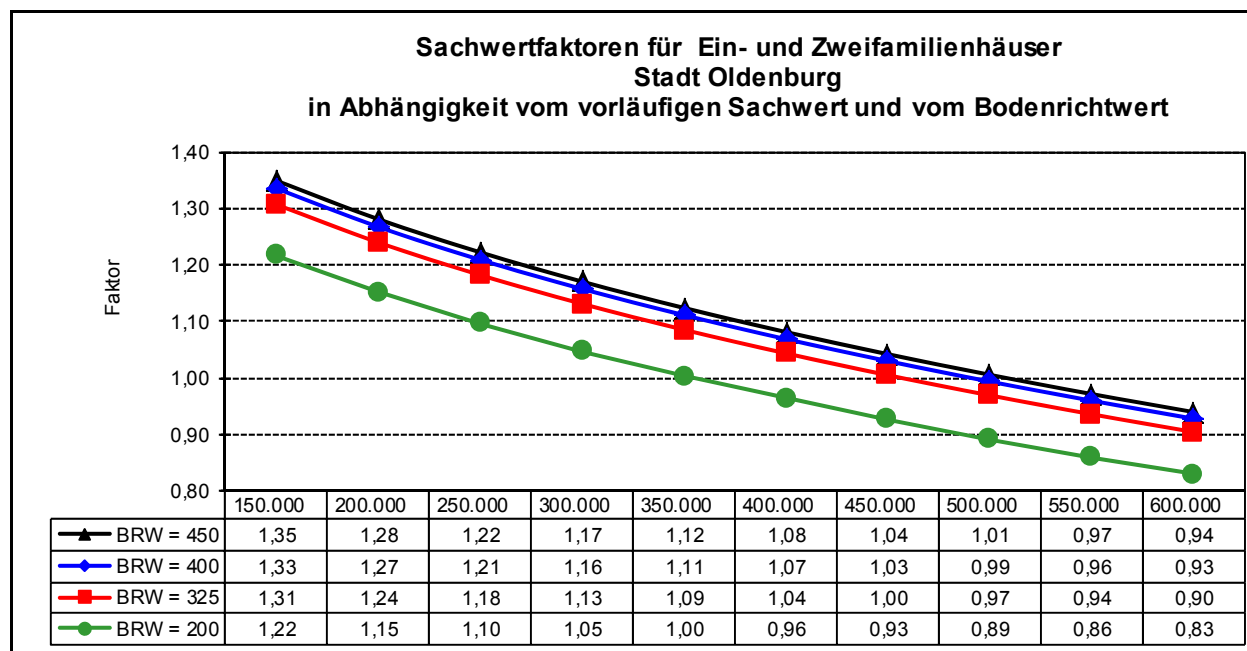
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 215 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m ² – 450 €/m ²	322 €/m ²
Brutto-Grundfläche	120 m ² – 529 m ²	241 m ²
Baujahr	1951 – 2015	1981
Restnutzungsdauer	11 – 66	35
Grundstücksgröße	236 m ² – 1.000 m ²	571 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,9 – 3,9	2,52
Vorläufiger Sachwert	155.000 € – 531.000 €	296.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,65 – 1,65	1,04

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

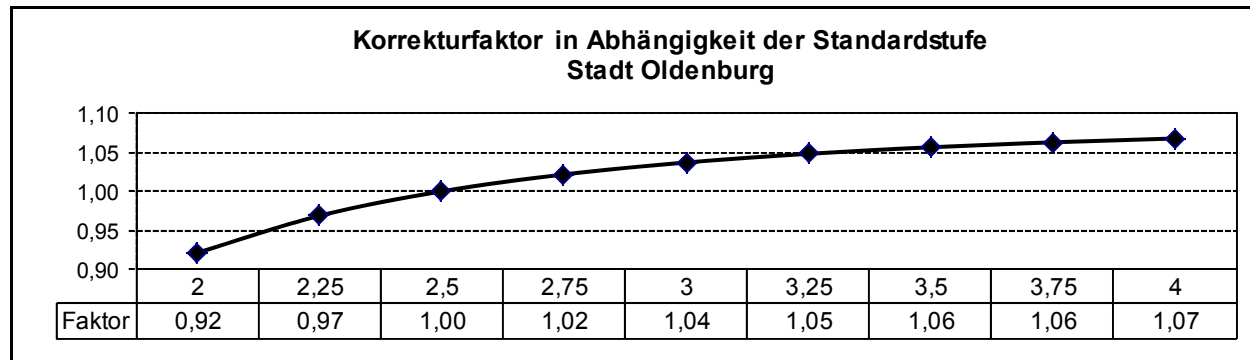
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	325 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

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



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 2,5 in Oldenburg**.

Für abweichende **Standardstufen** sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



9.2.3.5 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 274 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

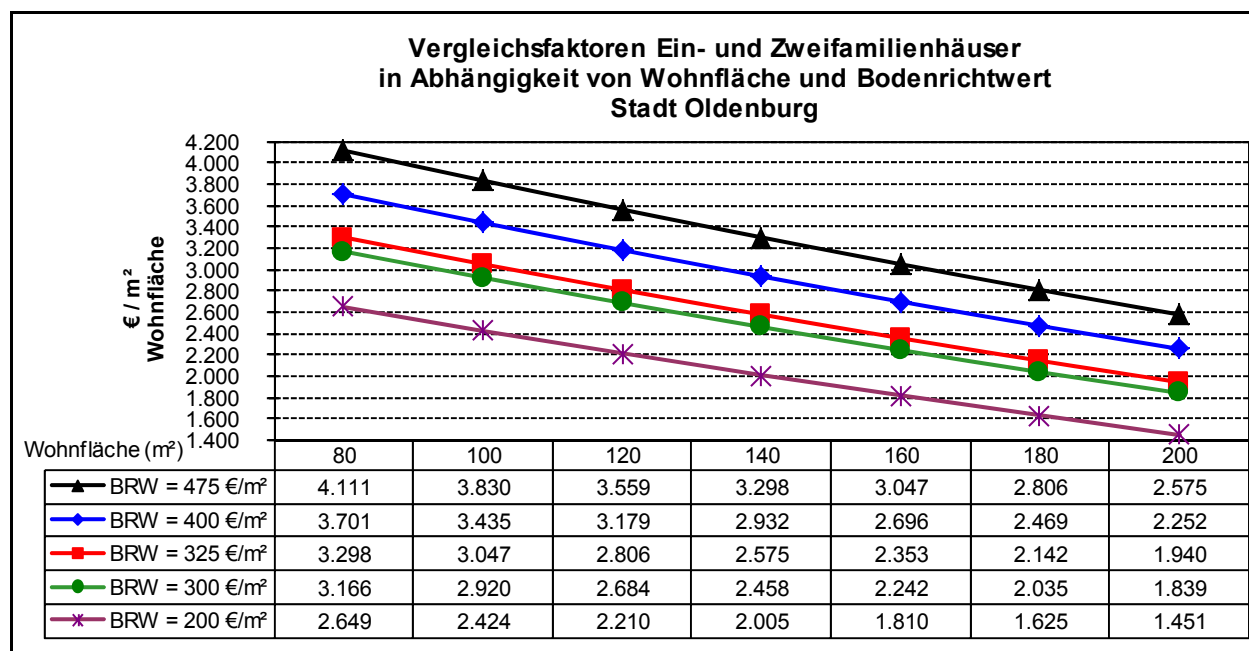
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m ² – 475 €/m ²	325 €/m ²
Baujahr	1951 – 2015	1980
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2015	1983
Wohnfläche	80 m ² – 200 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße	236 m ² – 1.000 m ²	562 m ²

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

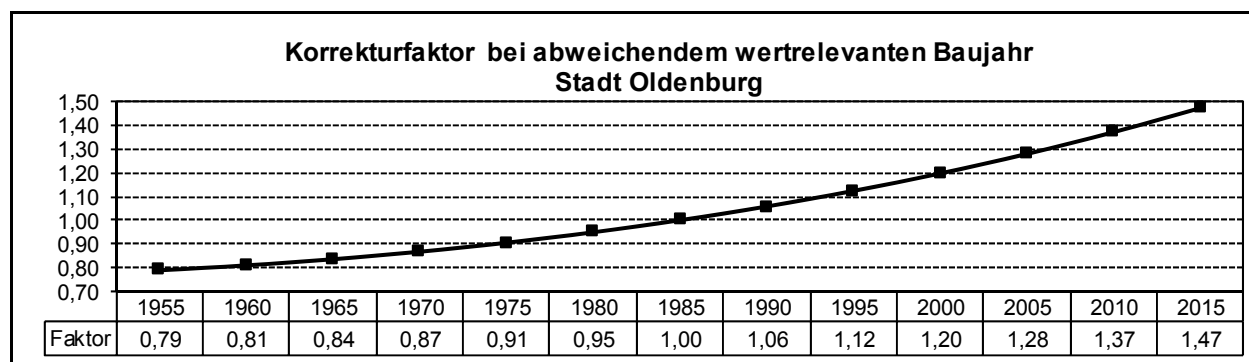
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	325 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

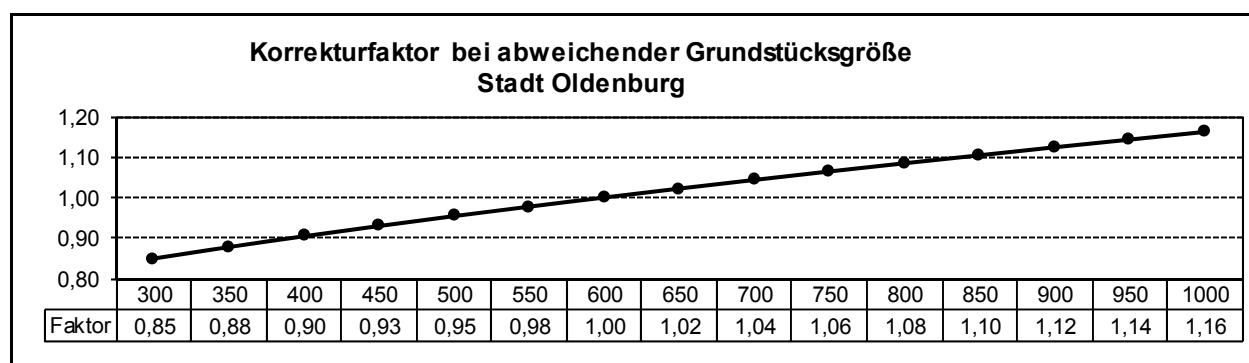
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.2.3.6 Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland

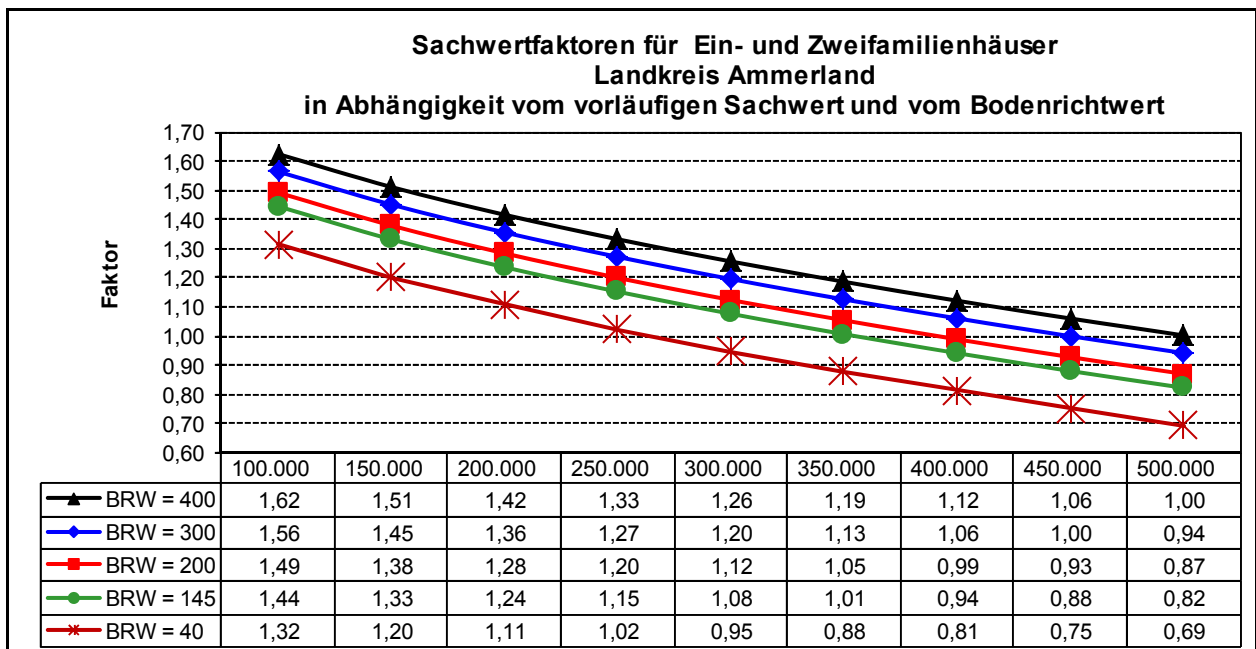
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 228 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² – 400 €/m ²	145 €/m ²
Brutto-Grundfläche	132 m ² – 519 m ²	251 m ²
Baujahr	1952 – 2016	1982
Restnutzungsdauer	11 – 69	37
Grundstücksgröße	289 m ² – 1.199 m ²	715 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8 – 3,9	2,59
Vorläufiger Sachwert	99.000 € – 514.000 €	248.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,66 – 1,62	1,08

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

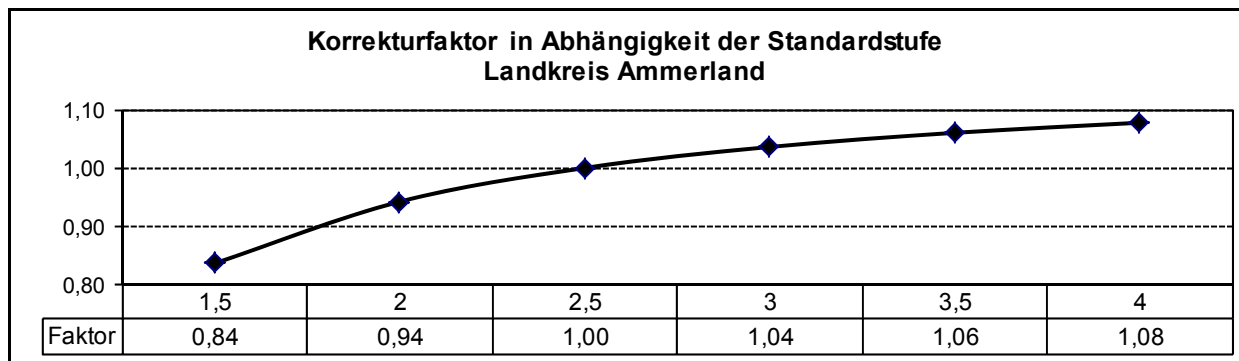
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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	0,99
Apen	0,91
Bad Zwischenahn	1,00
Edeweicht	0,96
Rastede	1,06
Wiefelstede	1,01

9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 393 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

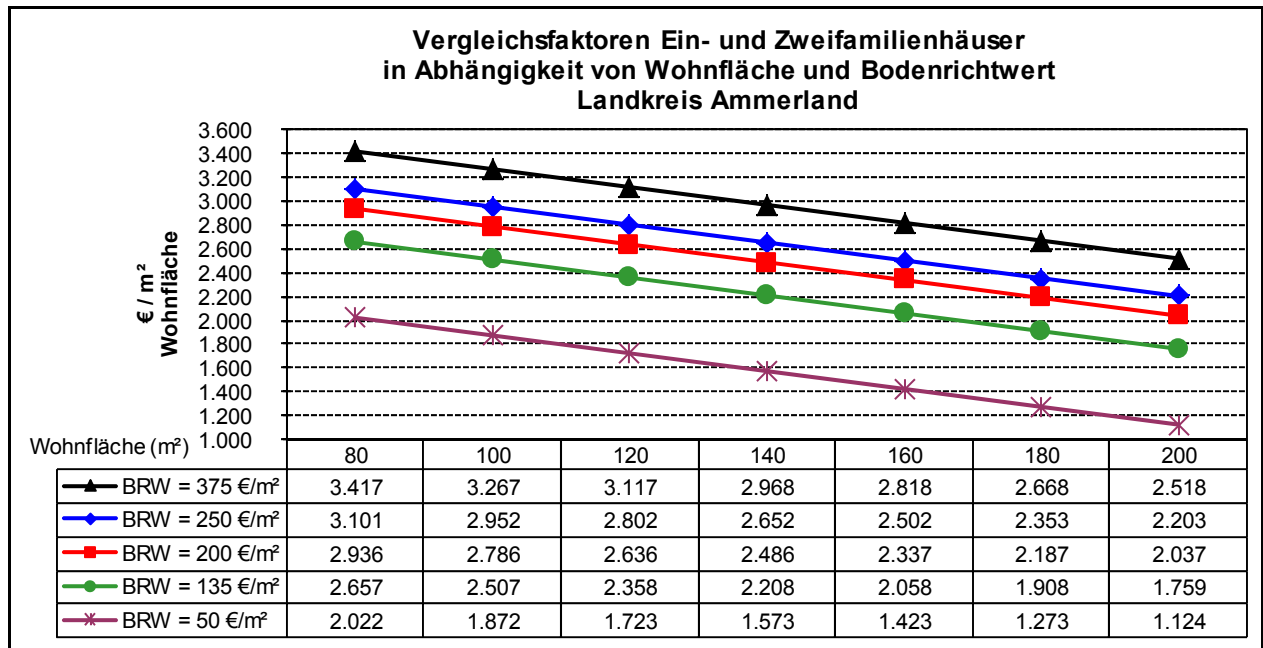
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² – 370 €/m ²	133 €/m ²
Baujahr	1956 – 2015	1984
Wertrelevantes Baujahr	1961 – 2016	1986
Wohnfläche	72 m ² – 200 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	314 m ² – 1.189 m ²	740 m ²

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

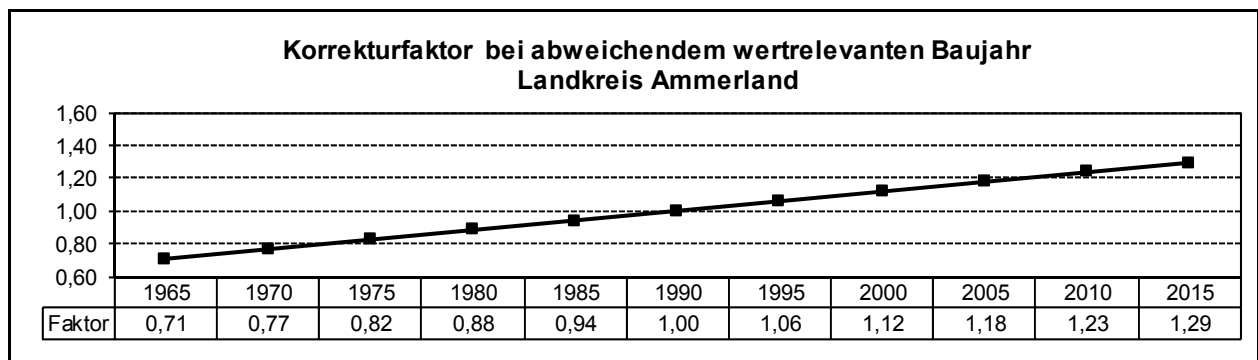
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	135 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	750 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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

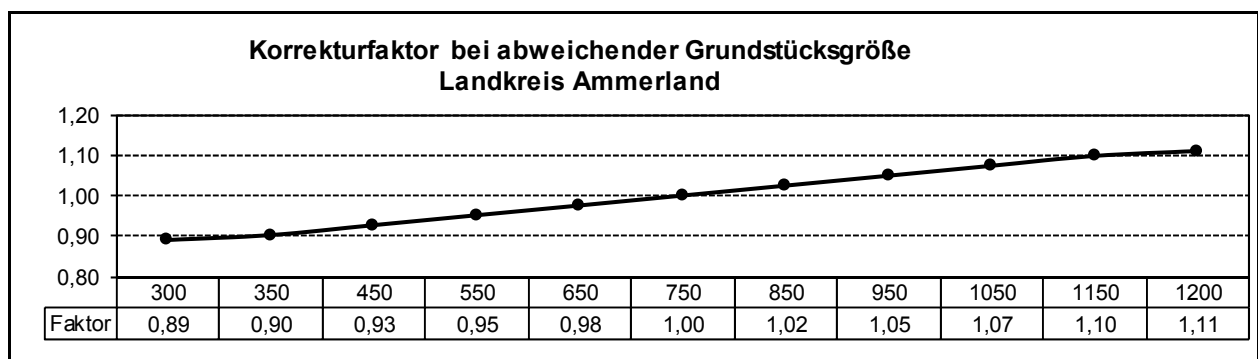
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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.

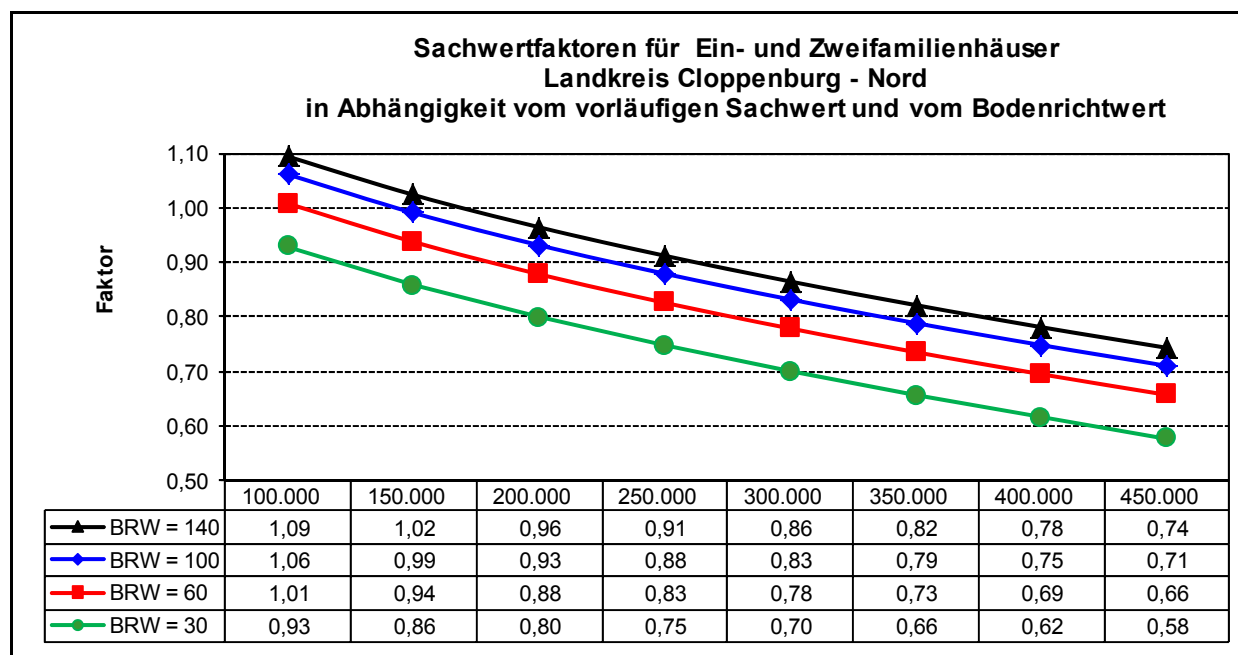
Die Stichprobe für den **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 162 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 115 €/m ²	54 €/m ²
Brutto-Grundfläche	126 m ² – 619 m ²	270 m ²
Baujahr	1954 – 2017	1990
Restnutzungsdauer	12 – 69 Jahre	43 Jahre
Grundstücksgröße	378 m ² – 1.646 m ²	834 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0 – 4,0	2,7
Vorläufiger Sachwert	78.000 € – 523.000 €	252.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,46 – 1,07	0,76

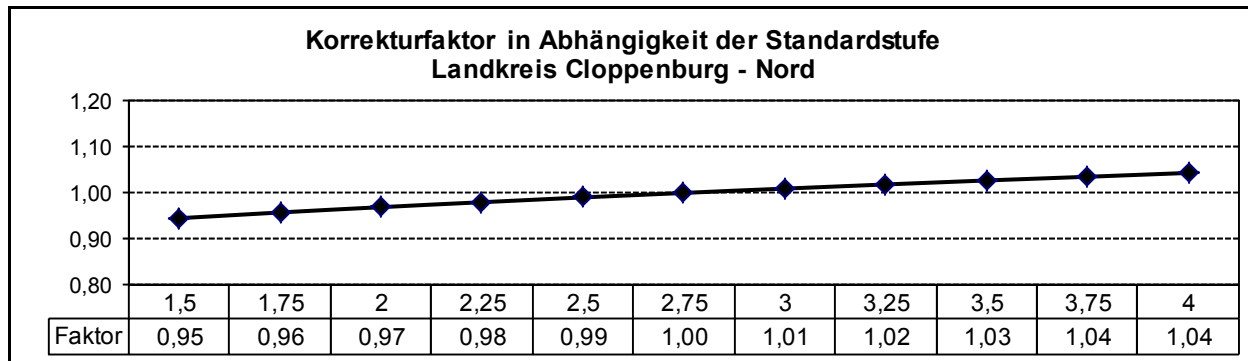
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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 146 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

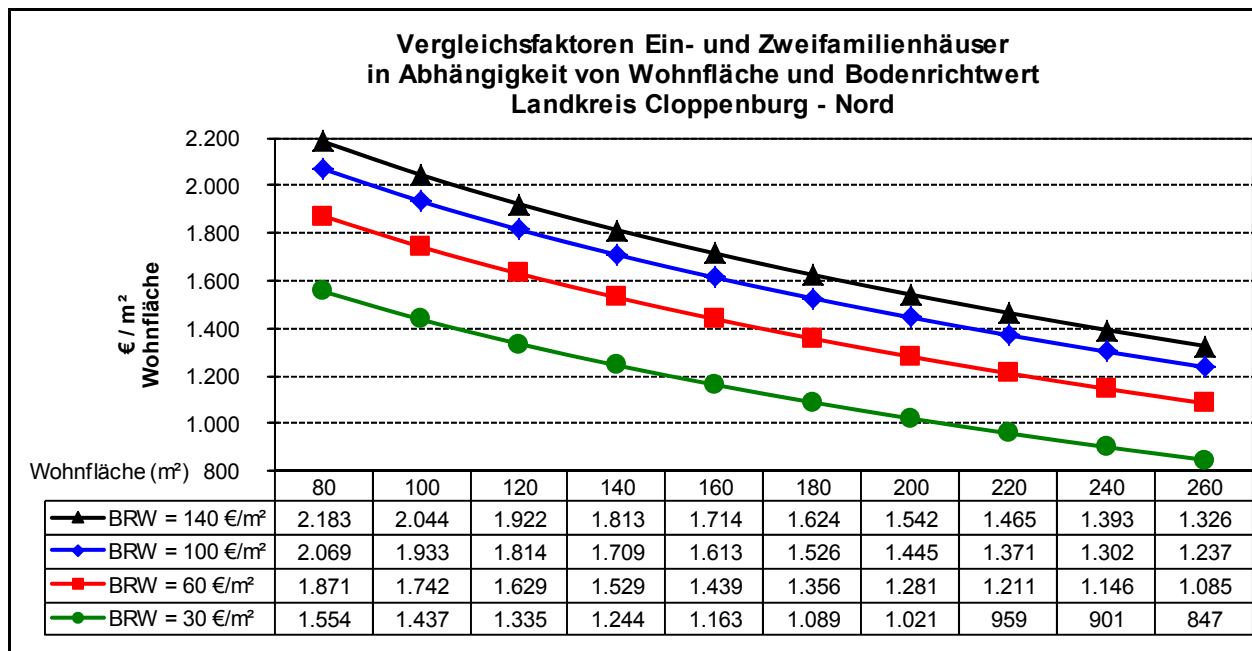
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m ² – 115 €/m ²	55 €/m ²
Baujahr	1951 – 2017	1993
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2017	1994
Wohnfläche	82 m ² – 285 m ²	158 m ²
Grundstücksgröße	362 m ² – 1.485 m ²	804 m ²

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

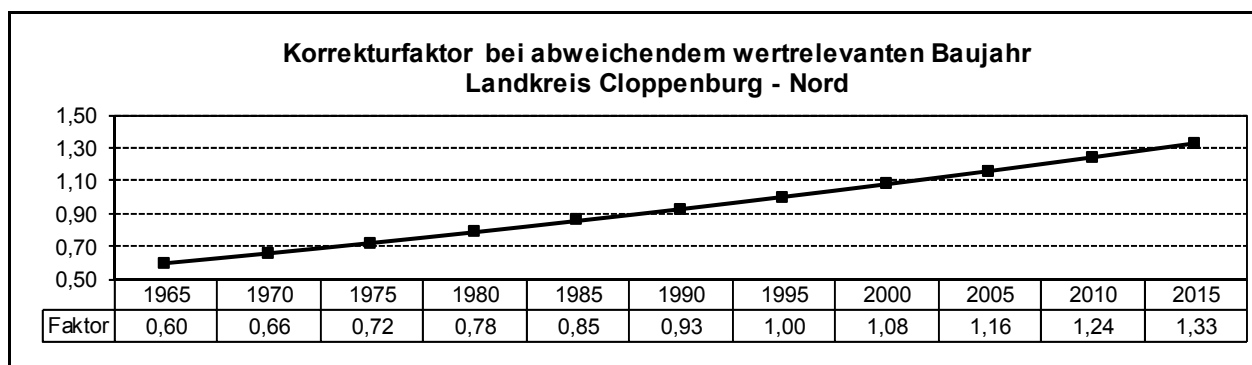
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

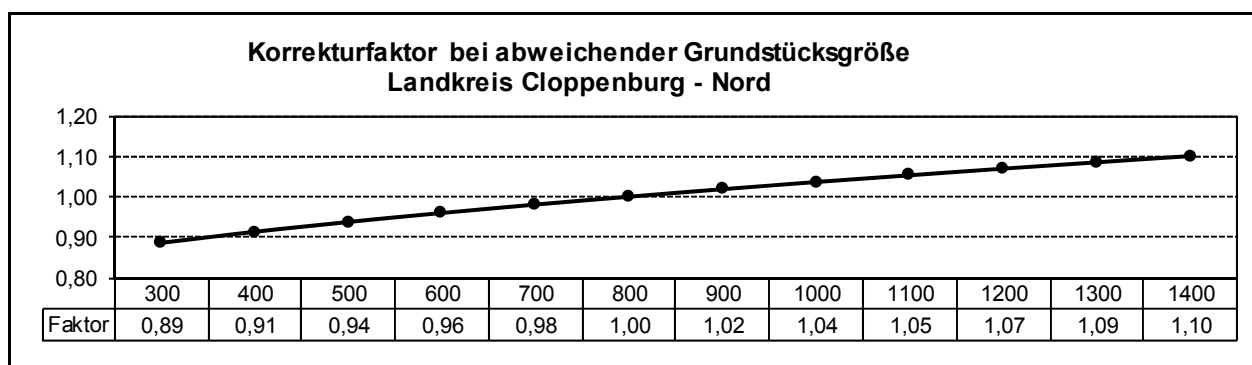
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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

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.

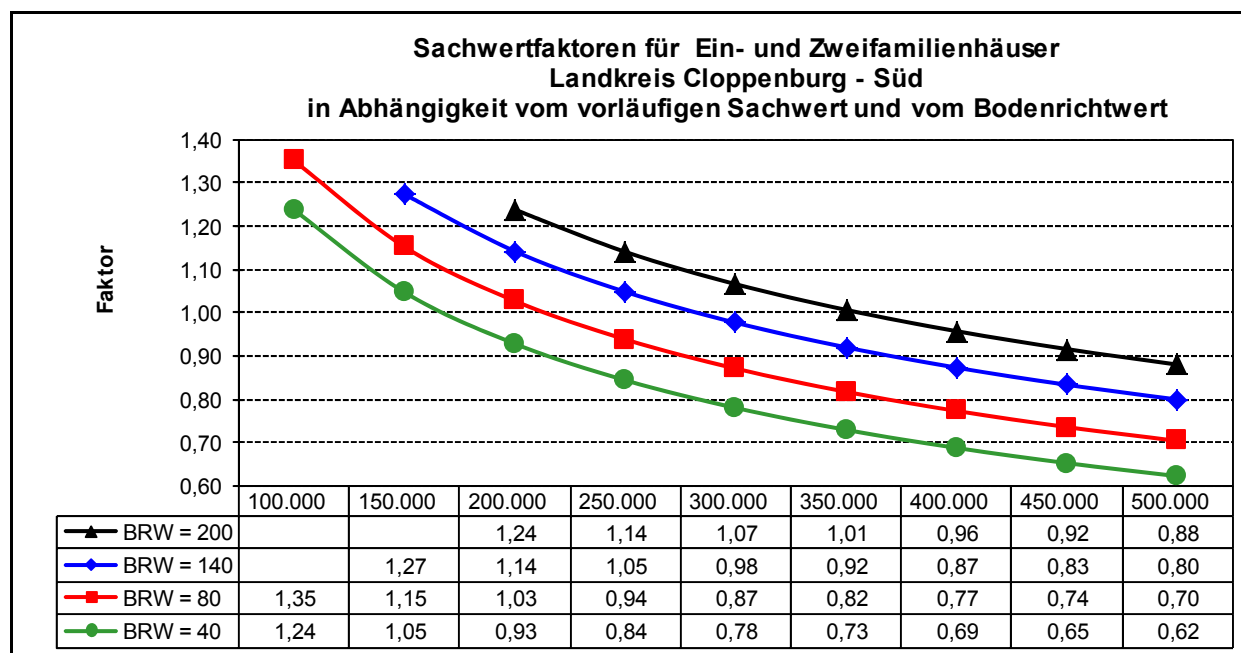
Die Stichprobe für den **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 194 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 170 €/m ²	78 €/m ²
Brutto-Grundfläche	160 m ² – 676 m ²	269 m ²
Baujahr	1950 – 2018	1990
Restnutzungsdauer	22 – 70 Jahre	42 Jahre
Grundstücksgröße	301 m ² – 1.504 m ²	730 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0 – 4,0	2,80
Vorläufiger Sachwert	126.000 € – 512.000 €	260.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,55 – 1,32	0,87

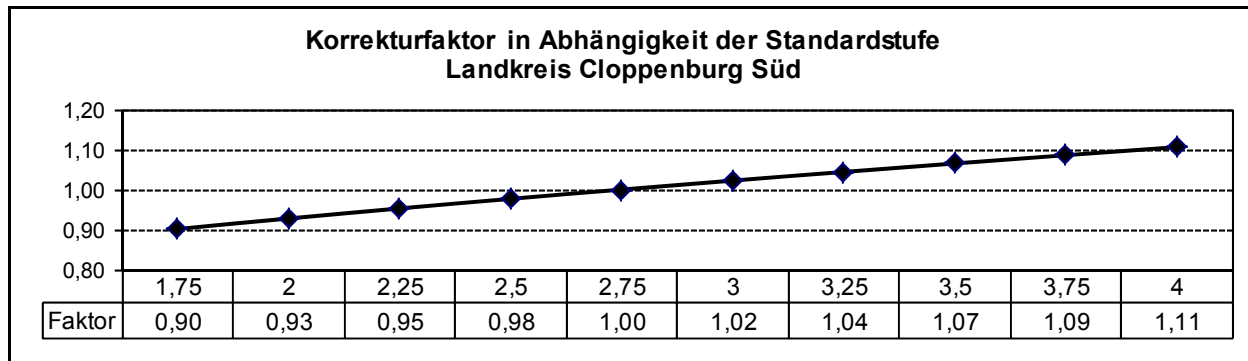
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/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 Lönningen	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 203 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

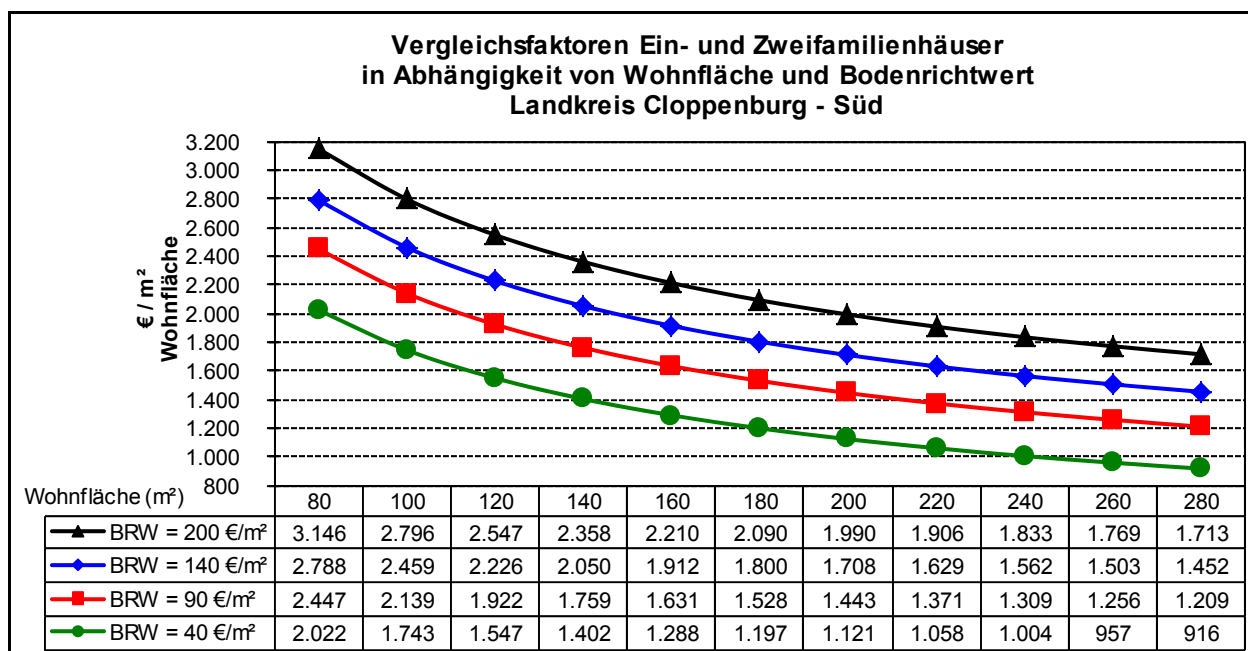
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² – 170 €/m ²	75 €/m ²
Baujahr	1950 – 2017	1990
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2017	1990
Wohnfläche	100 m ² – 283 m ²	157 m ²
Grundstücksgröße	301 m ² – 1.504 m ²	732 m ²

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

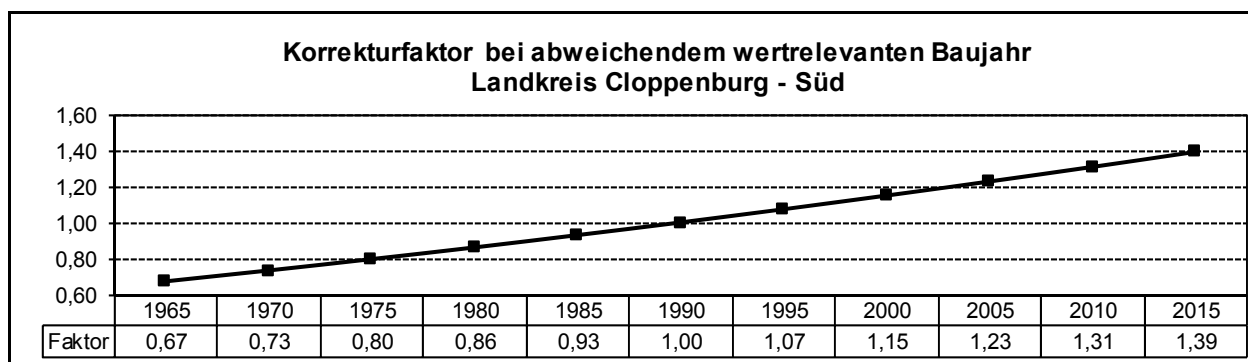
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

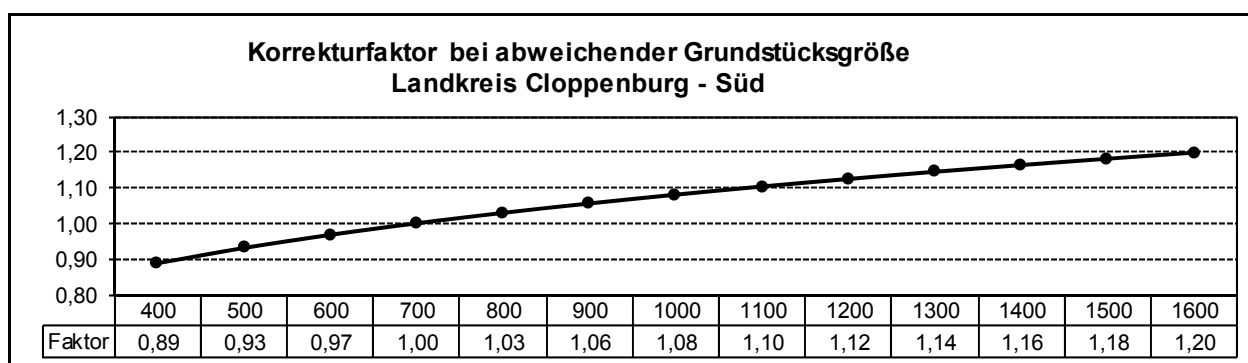
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom 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

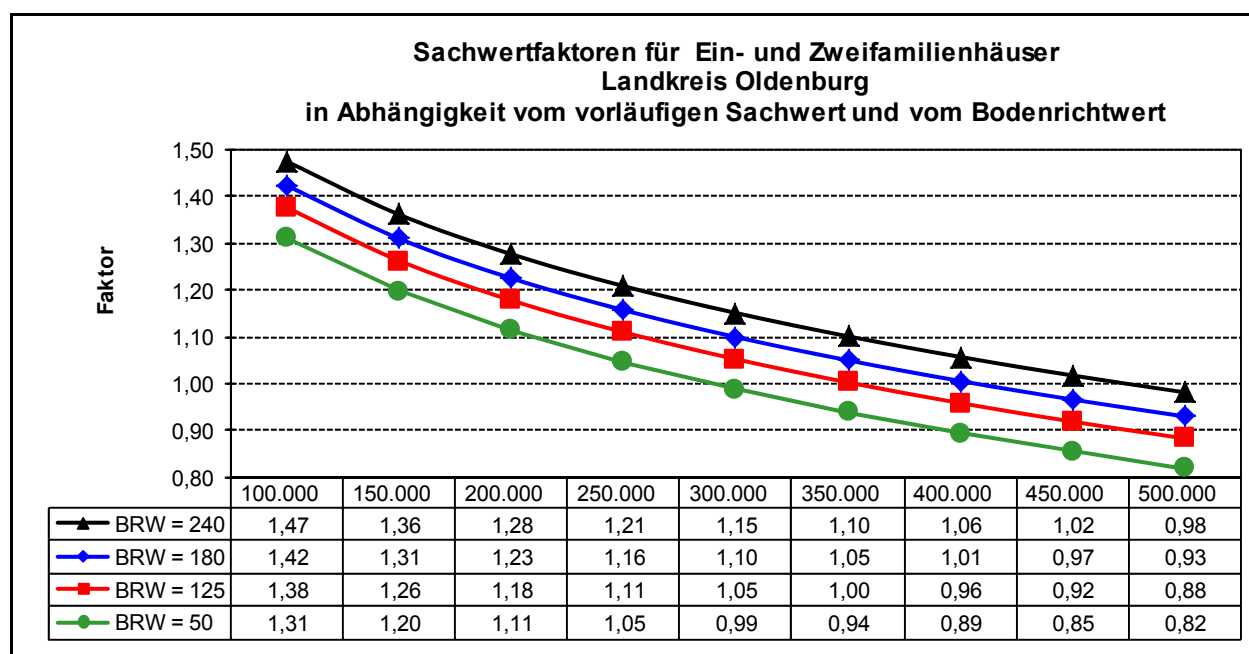
Für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 221 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² – 200 €/m ²	125 €/m ²
Brutto-Grundfläche	114 m ² – 609 m ²	235 m ²
Baujahr	1951 – 2018	1984
Restnutzungsdauer	11 – 69 Jahre	38 Jahre
Grundstücksgröße	318 m ² – 1.696 m ²	743 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8 – 4,1	2,60
Vorläufiger Sachwert	100.000 € – 497.000 €	260.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,63 – 1,46	1,02

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

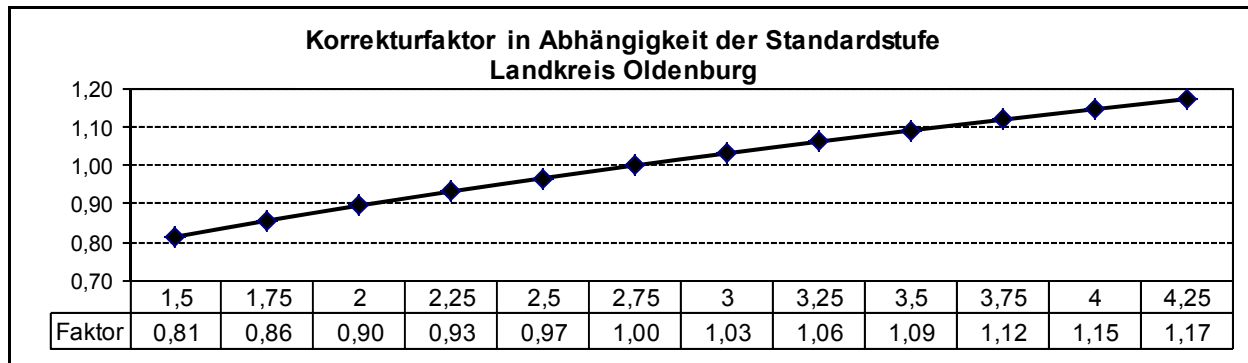
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,75 mittel
Bauweise	massiv

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 271 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

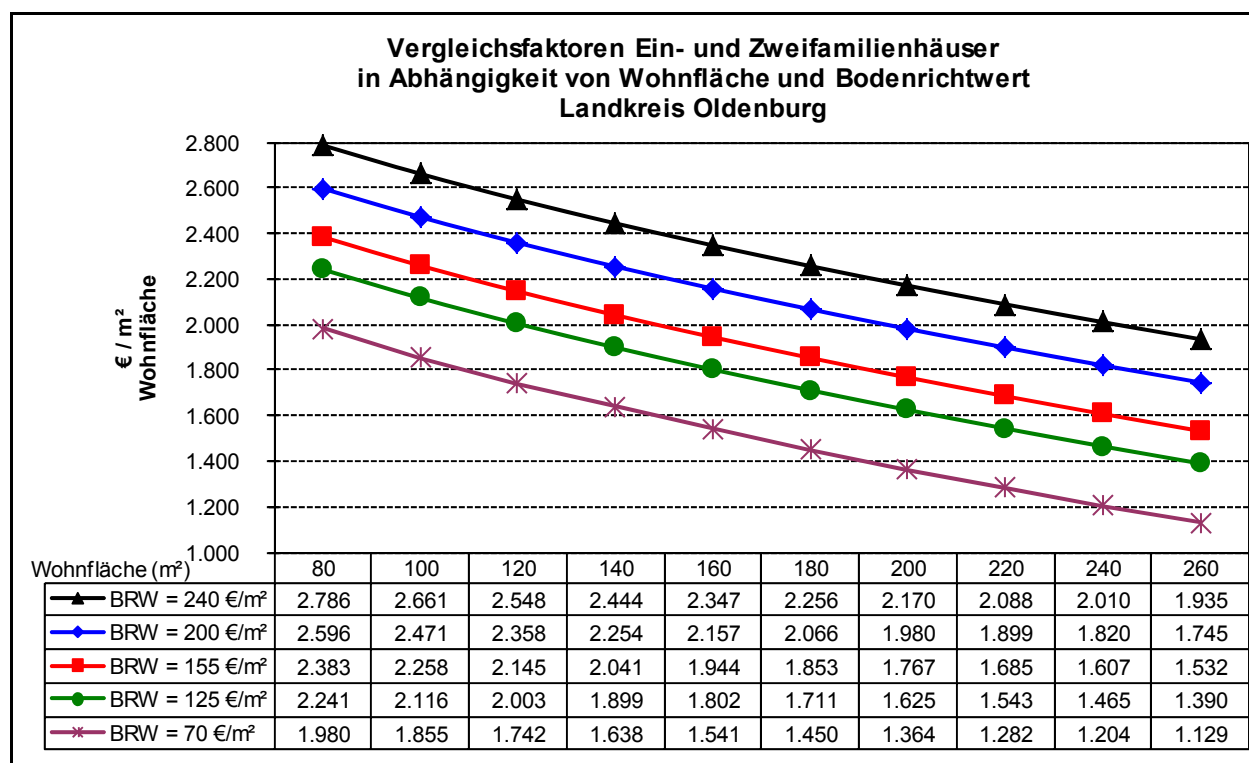
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 200 €/m ²	125 €/m ²
Baujahr	1950 – 2016	1984
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2016	1986
Wohnfläche	80 m ² – 246 m ²	140 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² – 1.500 m ²	721 m ²

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

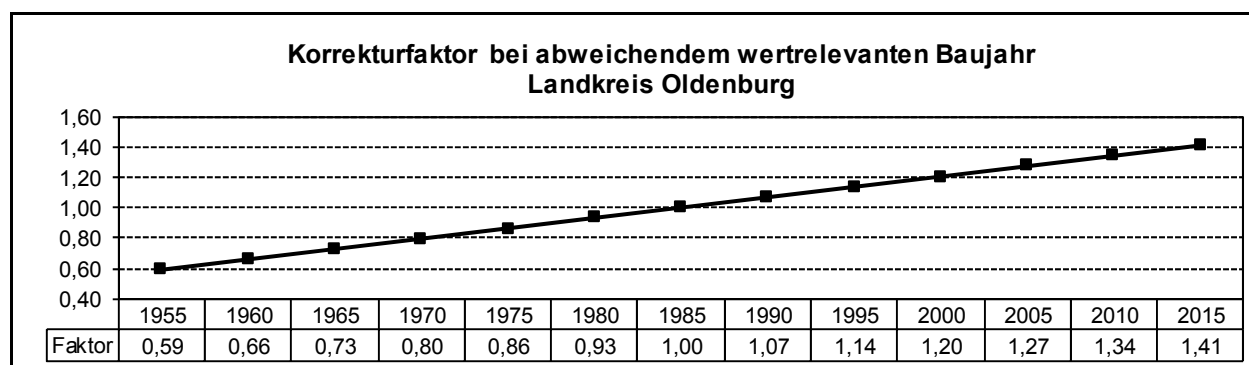
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	125 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

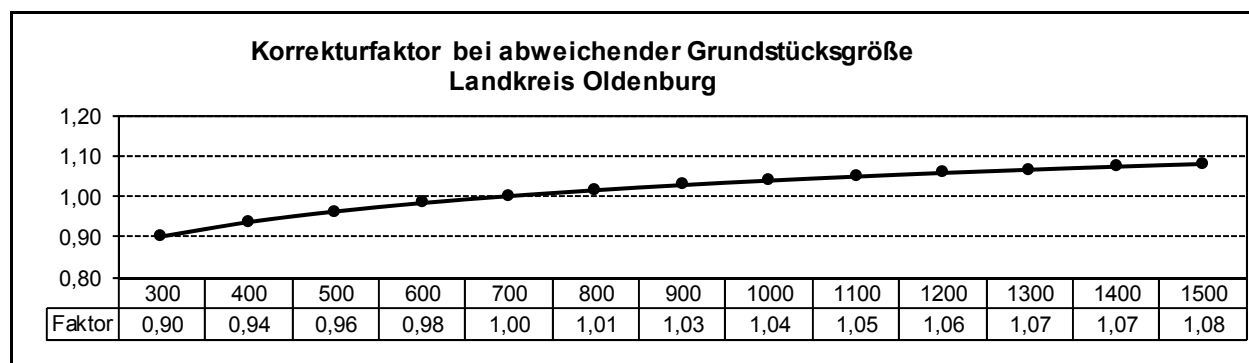
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



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

9.2.3.14 Sachwertfaktoren Landkreis Vechta

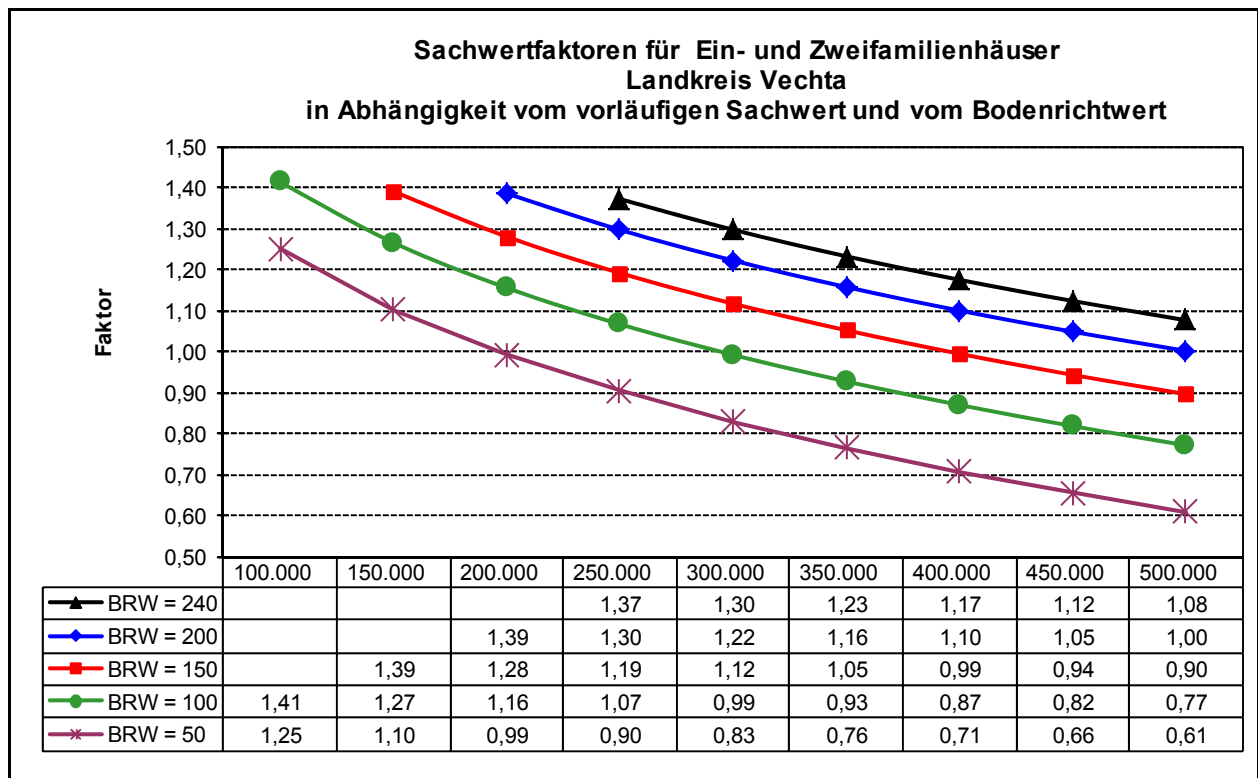
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 228 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 210 €/m ²	97 €/m ²
Brutto-Grundfläche	147 m ² – 612 m ²	270 m ²
Baujahr	1951 – 2016	1996
Restnutzungsdauer	21 – 67 Jahre	46 Jahre
Grundstücksgröße	264 m ² – 1.347 m ²	710 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0 – 3,8	2,90
Vorläufiger Sachwert	113.000 € – 635.000 €	280.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,47 – 1,51	0,97

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

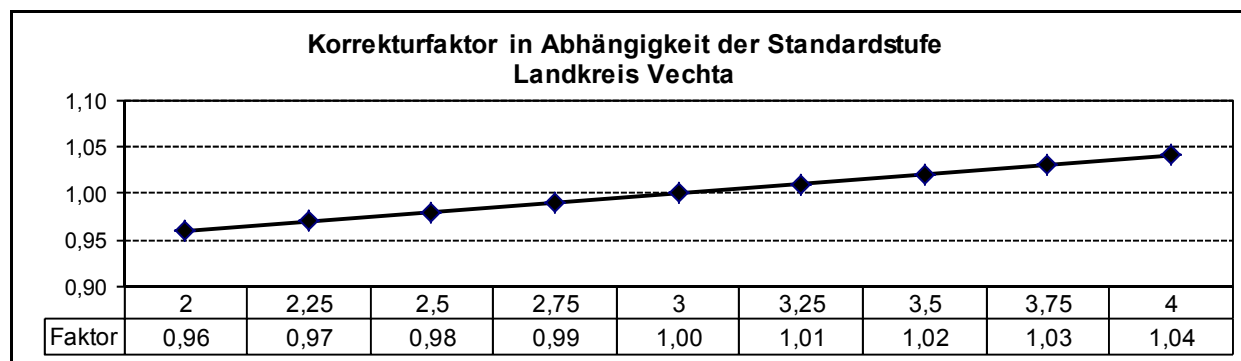
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	3,0 mittel
Bauweise	massiv

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



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 3,0** 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 233 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

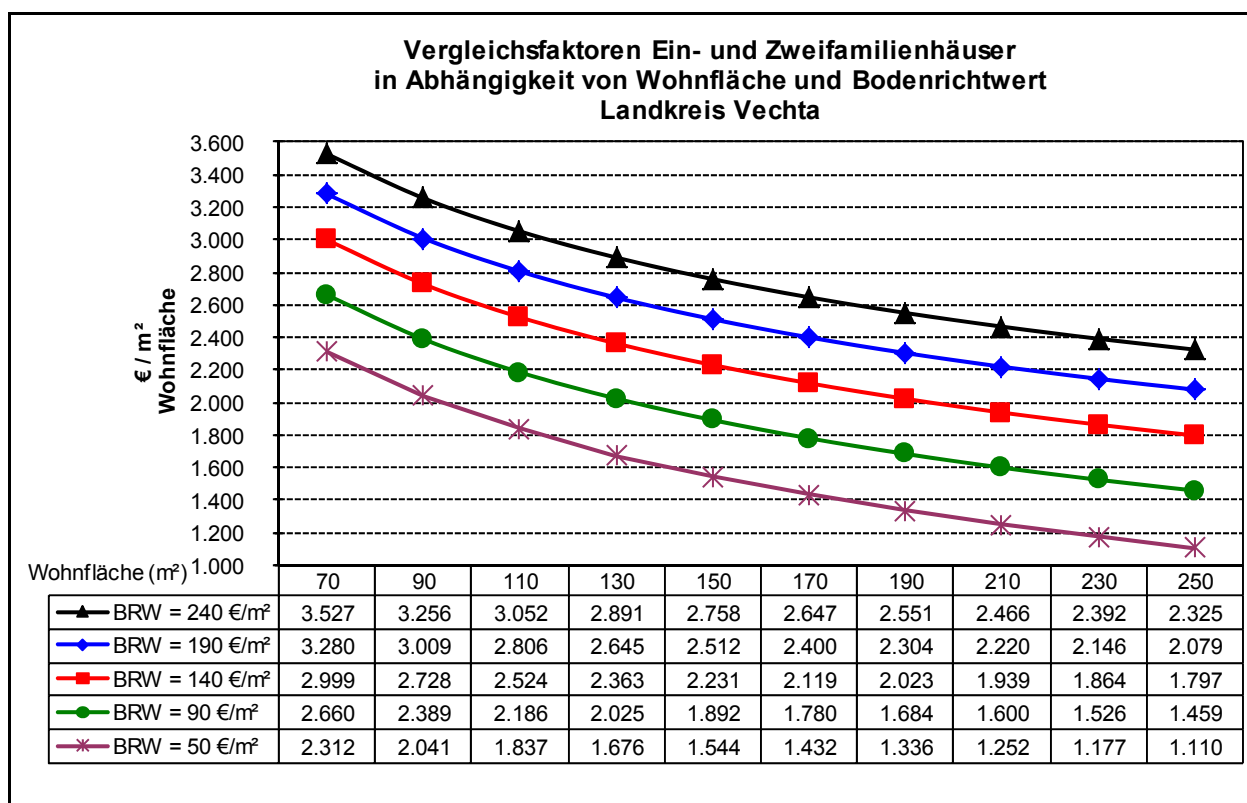
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m ² – 210 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1950 – 2016	1994
Wertrelevantes Baujahr	1967 – 2016	1994
Wohnfläche	78 m ² – 274 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	264 m ² – 1.347 m ²	708 m ²

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

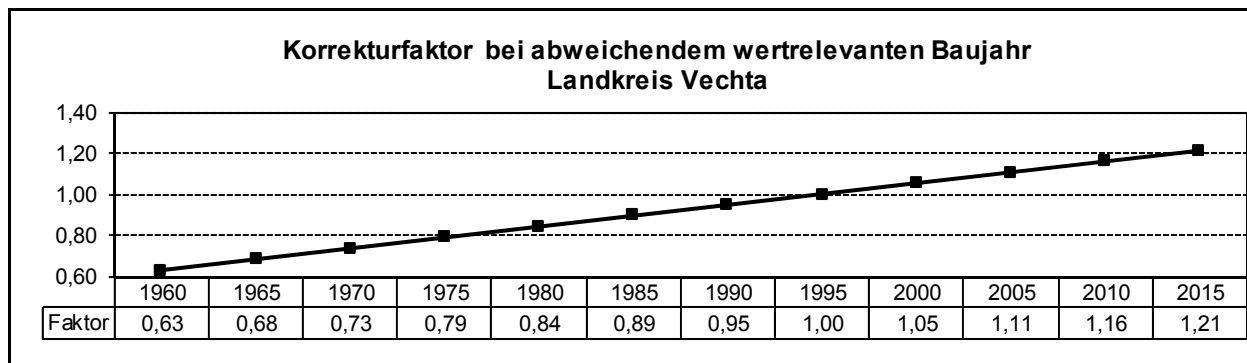
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)

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

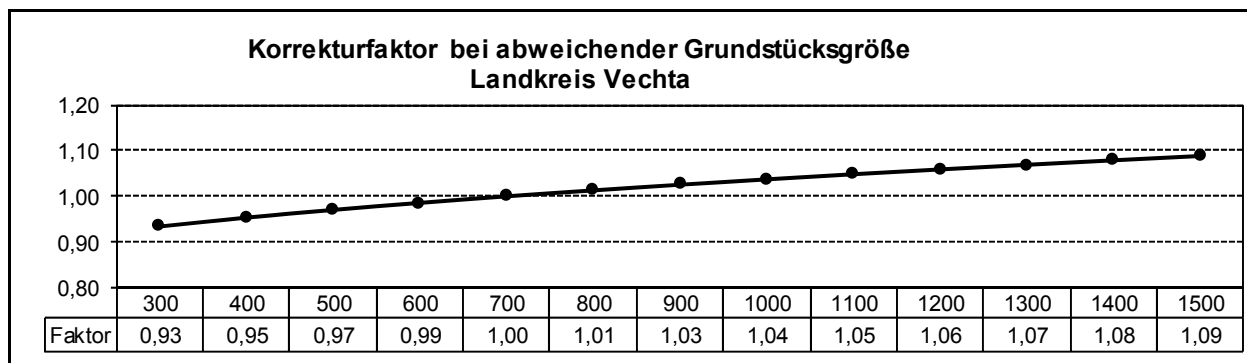
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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

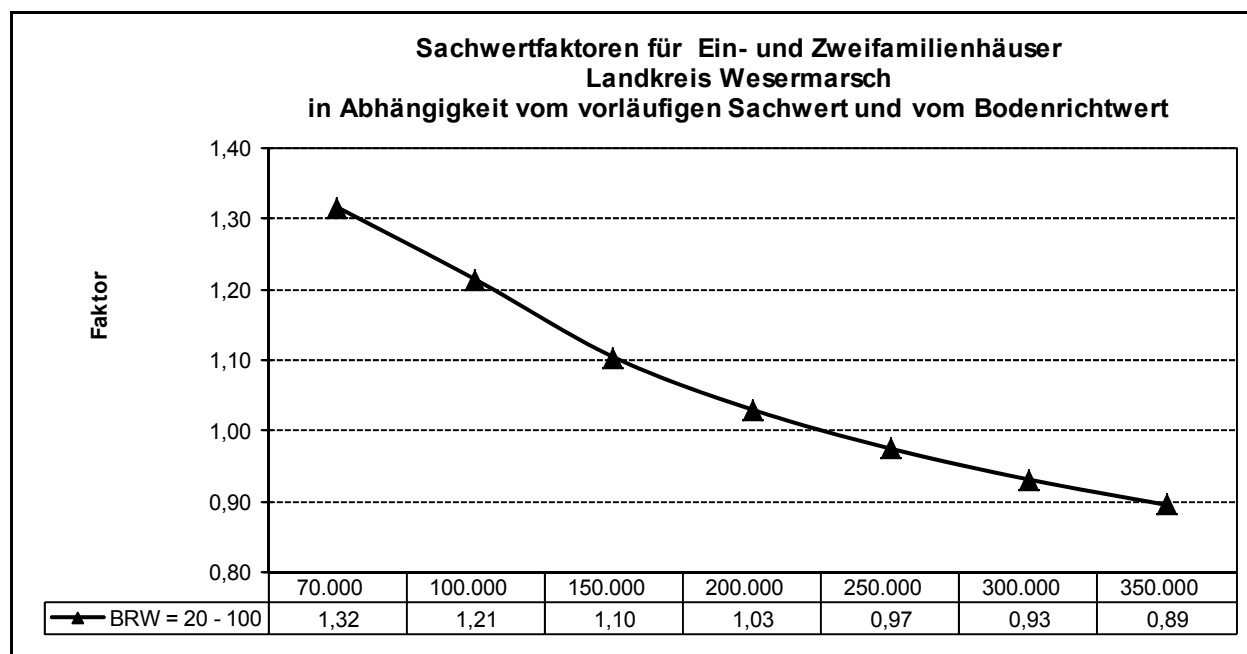
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 162 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 100 €/m ²	62 €/m ²
Brutto-Grundfläche	127 m ² – 435 m ²	224 m ²
Baujahr	1951 – 2011	1977
Restnutzungsdauer	14 – 62	32
Grundstücksgröße	422 m ² – 1.240 m ²	782 m ²
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,7 – 3,8	2,43
Vorläufiger Sachwert	71.000 € – 334.000 €	165.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,48 – 1,66	1,04

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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 Gemeinden sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.

Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	1,02
Butjadingen	1,00
Brake	0,98
Elsfleth	1,04
Jade	1,05
Lemwerder	1,09
Nordenham	1,00
Ovelgönne	1,04
Stadland	0,95

9.2.3.17 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst 285 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

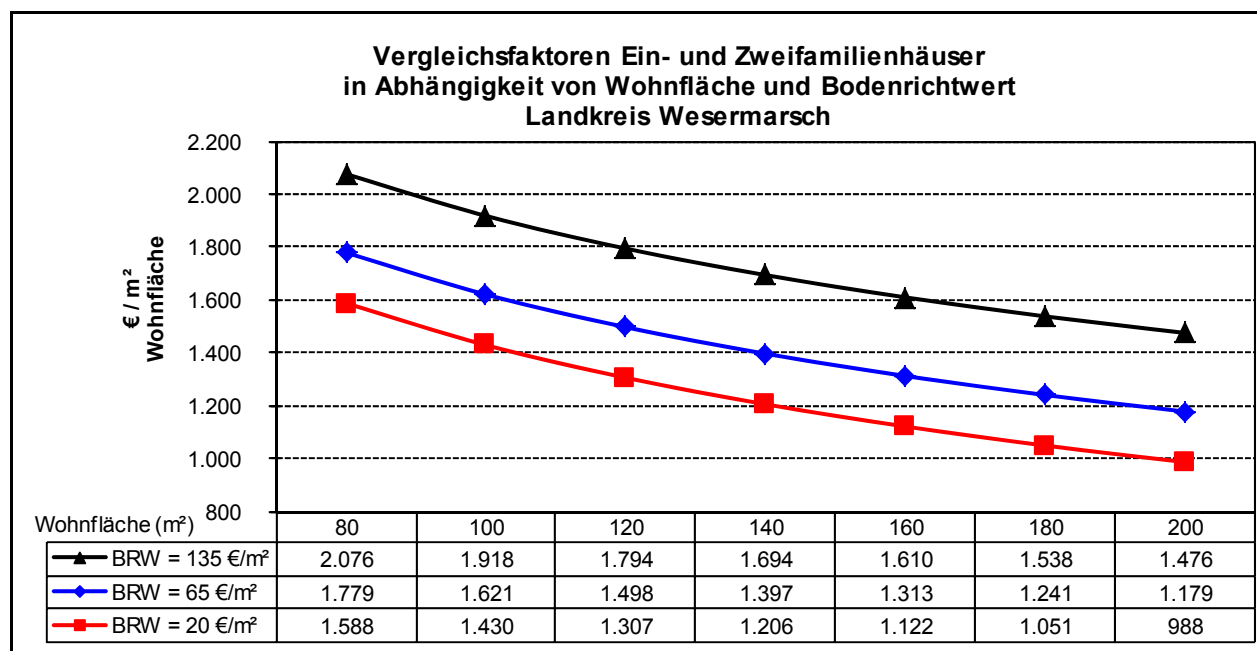
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	18 €/m ² – 135 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr	1955 – 2010	1976
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2010	1979
Wohnfläche	70 m ² – 200 m ²	127 m ²
Grundstücksgröße	422 m ² – 1.261 m ²	781 m ²

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

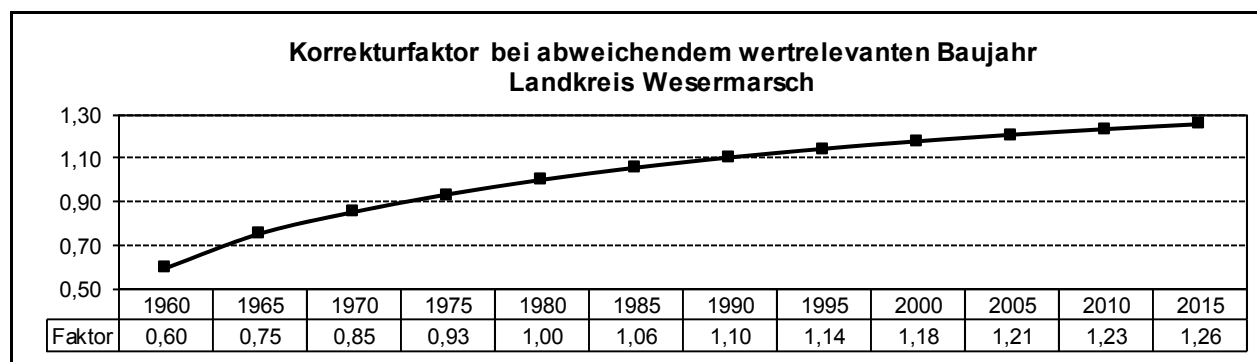
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne *)
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

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

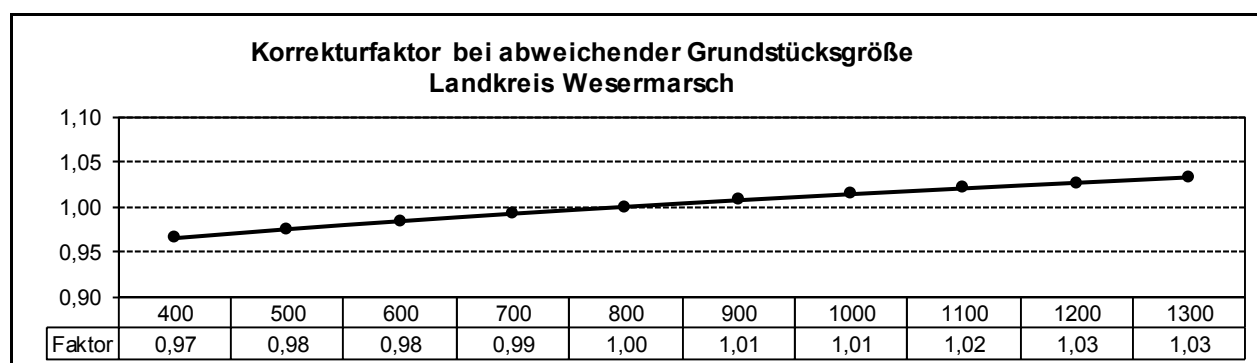
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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

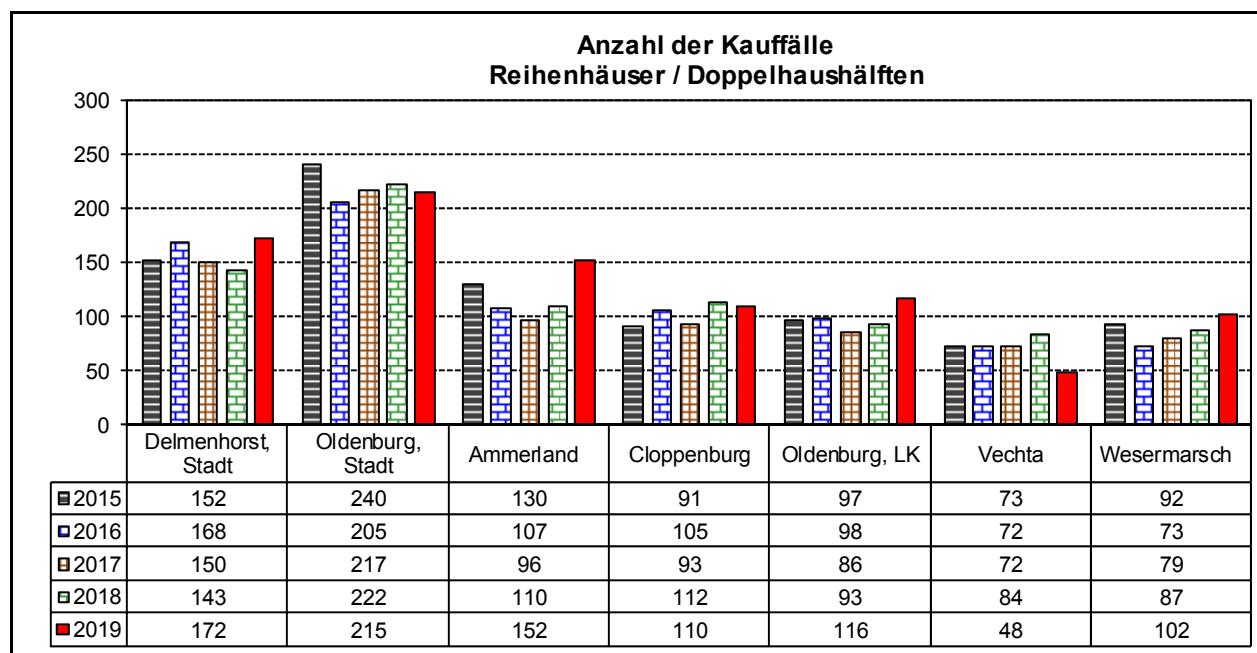
Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Volleigentum stehen, werden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg auch entsprechende Wohngebäude gehandelt, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Für sie werden im Allgemeinen geringere Kaufpreise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

Aus den Jahren 2018 und 2019 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 42 auswertbare Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (16 Verträge) und Vechta (26 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	0,82 (0,61 – 0,93)	72 (52 – 95)	1.229 (798 – 1.743)	78 (40 – 140)	1,07 (0,23 – 2,47)
Vechta	0,82 (0,56 – 1,00)	81 (35 – 94)	1.722 (784 – 2.197)	110 (45 – 185)	1,19 (0,05 – 2,09)

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 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	19 (12)	1928 (1925)	104 (110)	1.406 (1.060)	150.000 (122.000)
Baujahr 1950 bis 1977	47 (30)	1970 (1971)	95 (106)	1.700 (1.484)	159.000 (161.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (10)	1980 (1980)	111 (102)	1.609 (1.506)	205.000 (172.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	10 (12)	1994 (1996)	124 (120)	1.863 (1.706)	220.000 (196.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	2 (0)	*)	*)	*)	*)

*) 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 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (18)	1923 (1922)	112 (120)	1.573 (1.694)	175.000 (207.000)
Baujahr 1950 bis 1977	60 (59)	1960 (1961)	98 (96)	1.981 (1.847)	198.000 (175.000)
Baujahr 1978 bis 1990	32 (29)	1982 (1981)	111 (107)	2.361 (2.069)	262.000 (243.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	45 (45)	1999 (1999)	114 (113)	2.406 (2.240)	290.000 (231.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	29 (12)	2019 (2018)	110 (125)	2.961 (2.617)	326.000 (306.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	3 (3)	1900 (1910)	67 (105)	1.000 (1.857)	76.000 (195.000)
Baujahr 1950 bis 1977	20 (16)	1963 (1963)	108 (99)	1.456 (1.634)	150.000 (148.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (9)	1983 (1982)	110 (128)	1.748 (1.715)	198.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	44 (27)	2001 (1998)	115 (113)	2.031 (2.059)	241.000 (236.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	22 (25)	2019 (2018)	117 (115)	2.358 (2.258)	278.000 (259.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	12 (12)	1964 (1966)	115 (102)	1.131 (1.197)	133.000 (136.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (5)	1989 (1981)	110 (144)	1.688 (986)	210.000 (140.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	25 (24)	1996 (1997)	112 (118)	1.615 (1.339)	193.000 (160.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	12 (14)	2018 (2018)	120 (105)	2.104 (1.842)	254.000 (180.000)

*) 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 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	3 (1)	1947 (*)	120 (*)	1.250 (*)	150.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	16 (16)	1971 (1964)	102 (104)	1.720 (1.311)	171.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (9)	1980 (1980)	110 (100)	1.843 (1.812)	199.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	41 (22)	2000 (1998)	112 (110)	2.135 (1.681)	240.000 (193.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	9 (10)	2019 (2018)	113 (112)	2.675 (2.099)	305.000 (226.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (0)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baujahr 1950 bis 1977	14 (11)	1966 (1966)	103 (102)	1.925 (1.843)	196.000 (170.000)
Baujahr 1978 bis 1990	3 (5)	1983 (1983)	105 (120)	1.635 (1.747)	205.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	14 (28)	2002 (1996)	121 (112)	2.091 (1.797)	244.000 (200.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	1 (5)	(*) (2018)	(*) (109)	(*) (1.972)	(*) (215.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Wesermarsch 2019 (2018)**

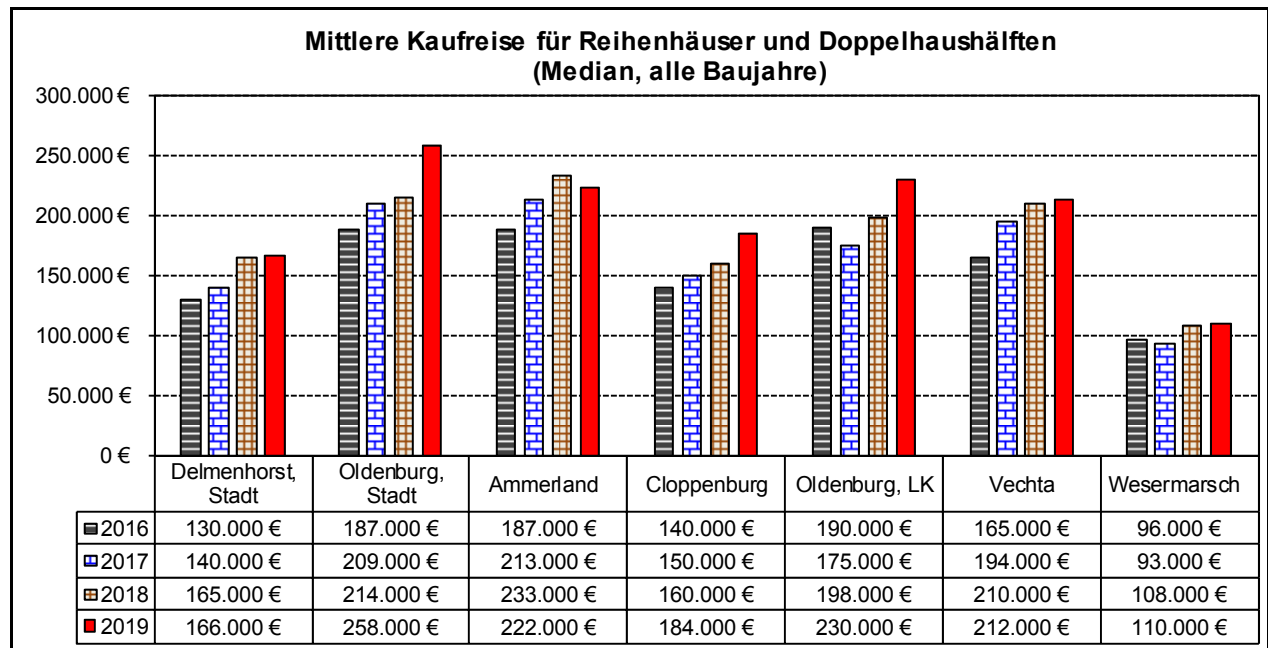
verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	25 (15)	1928 (1910)	113 (90)	783 (882)	90.000 (75.000)
Baujahr 1950 bis 1977	24 (23)	1964 (1962)	96 (105)	953 (952)	93.000 (88.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (10)	1980 (1982)	116 (108)	1.000 (1.239)	135.000 (131.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	15 (18)	1999 (1997)	108 (112)	1.532 (1.328)	170.000 (142.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	1 (2)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)	(*) (*)

*) 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.



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:

<https://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.

9.3.3 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)	2.034 €/m ²
Korrekturfaktor für Baujahr	1,06
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,07
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße	$2.034 \text{ €/m}^2 \times 1,06 \times 1,07 = \text{rd. } 2.307 \text{ €/m}^2$
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert	$110 \text{ m}^2 \times 2.307 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 254.000 \text{ €}$

9.3.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

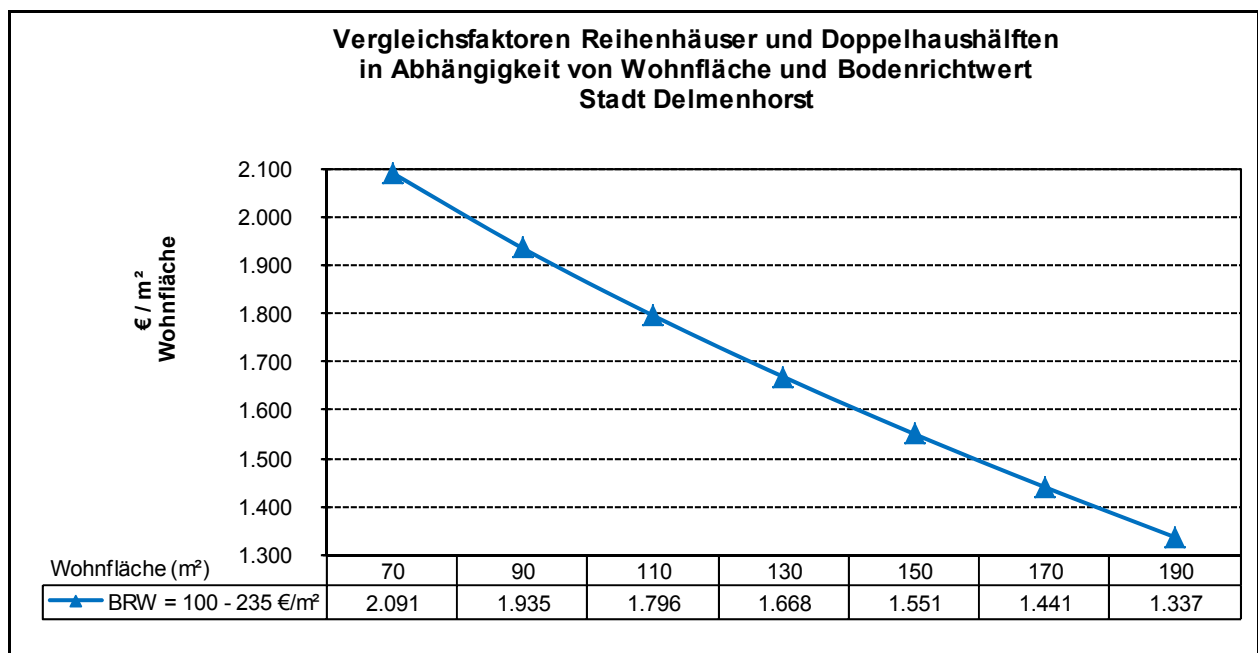
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 154 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² – 200 €/m ²	140 €/m ²
Baujahr	1951 – 2017	1974
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2017	1979
Wohnfläche	60 m ² – 172 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße	118 m ² – 766 m ²	248 m ²

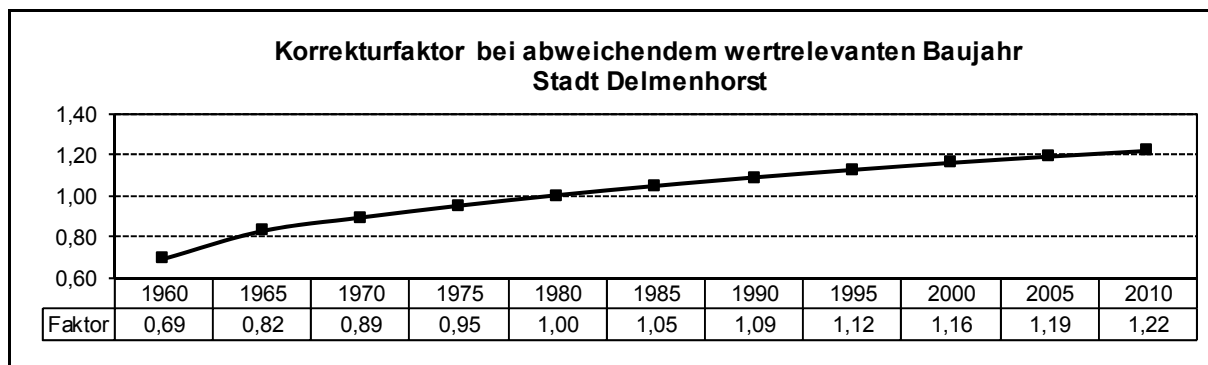
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	105 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.

9.3.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

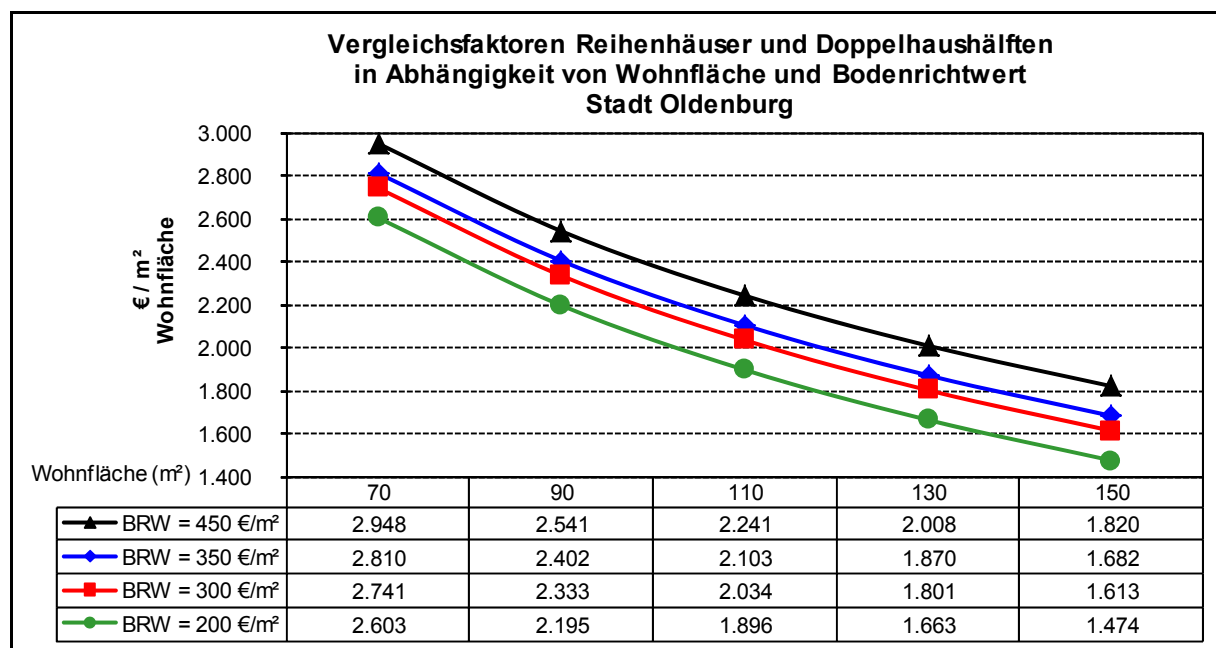
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 92 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m ² – 400 €/m ²	300 €/m ²
Baujahr	1953 – 2010	1975
Wertrelevantes Baujahr	1961 – 2011	1980
Wohnfläche	70 m ² – 153 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße	166 m ² – 492 m ²	298 m ²

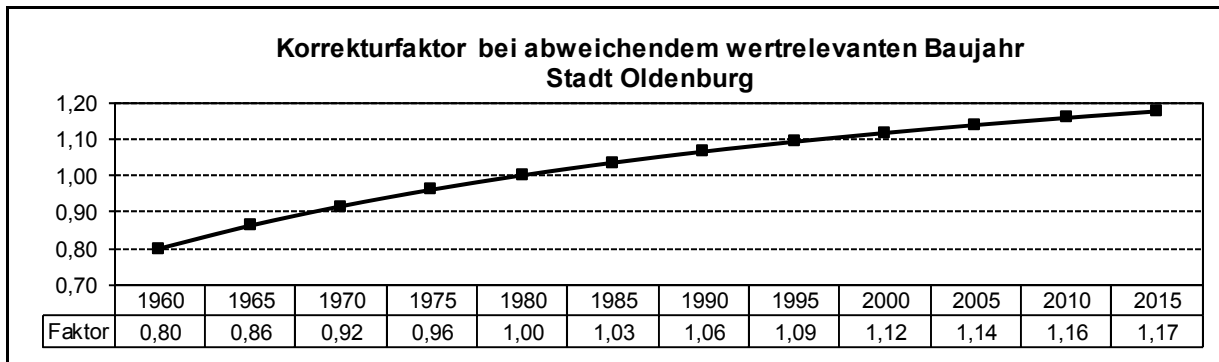
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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

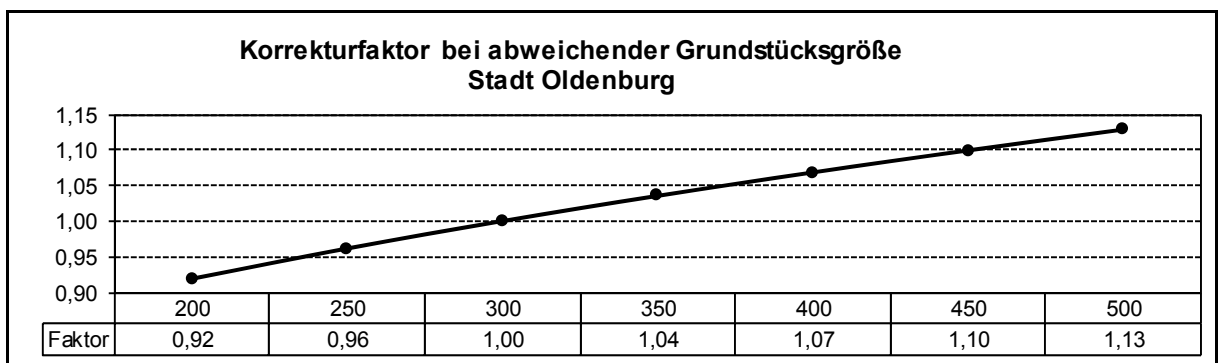
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



9.3.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

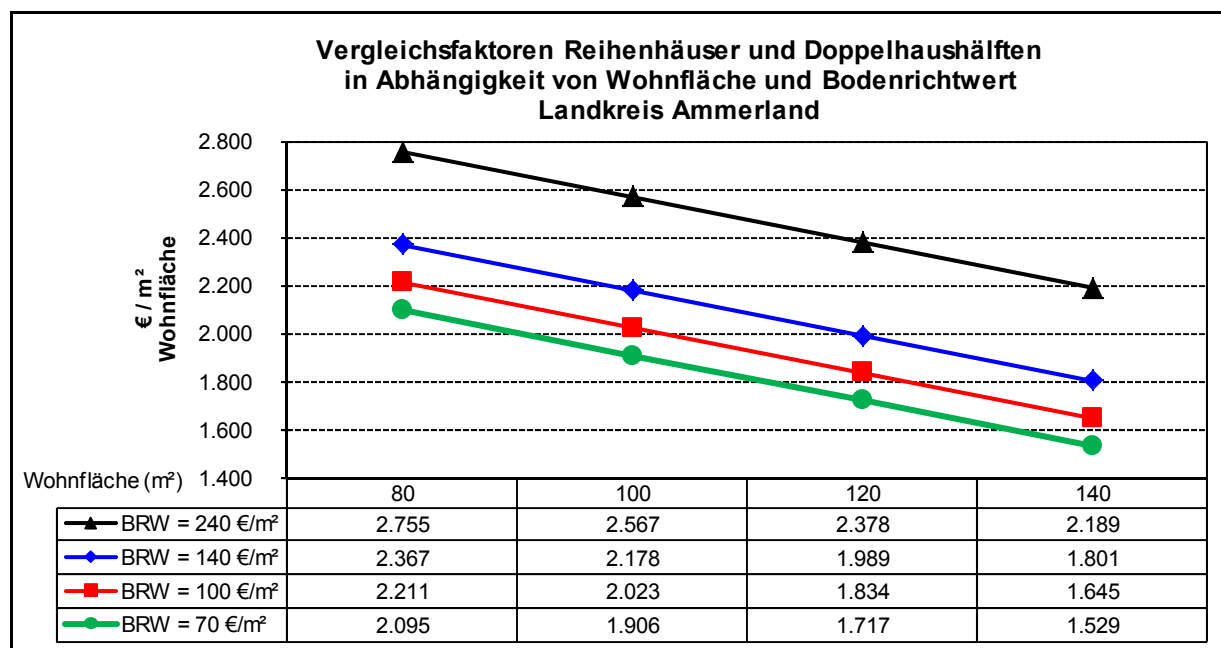
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 116 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² – 240 €/m ²	152 €/m ²
Baujahr	1966 – 2015	1995
Wertrelevantes Baujahr	1969 – 2016	1995
Wohnfläche	80 m ² – 140 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	156 m ² – 597 m ²	357 m ²

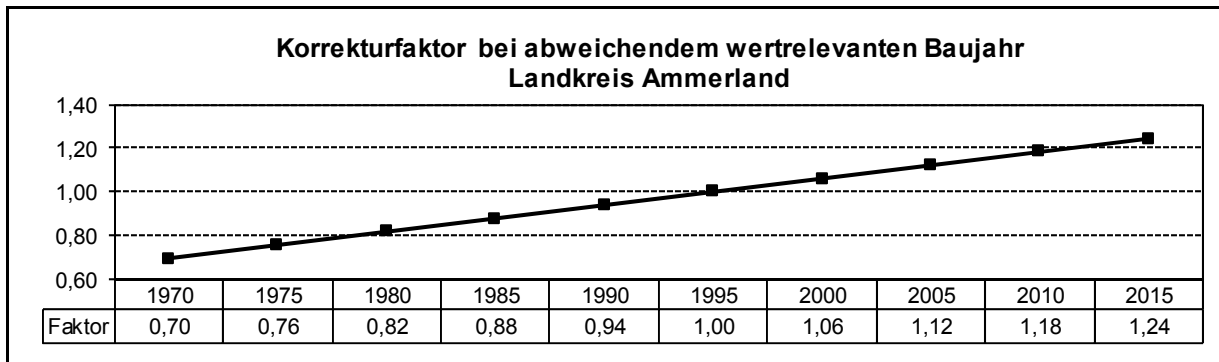
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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

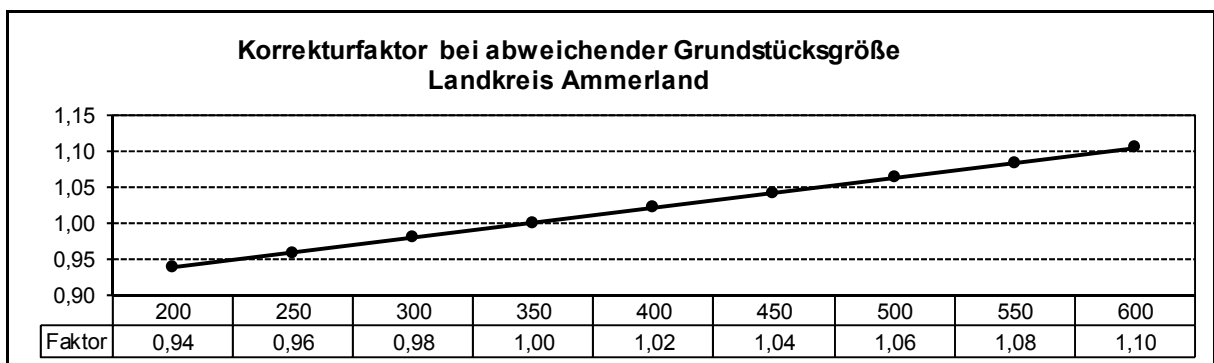
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	0,96
Apen	0,92
Bad Zwischenahn	1,00
Edeweicht	1,00
Rastede	0,96
Wiefelstede	1,00

9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

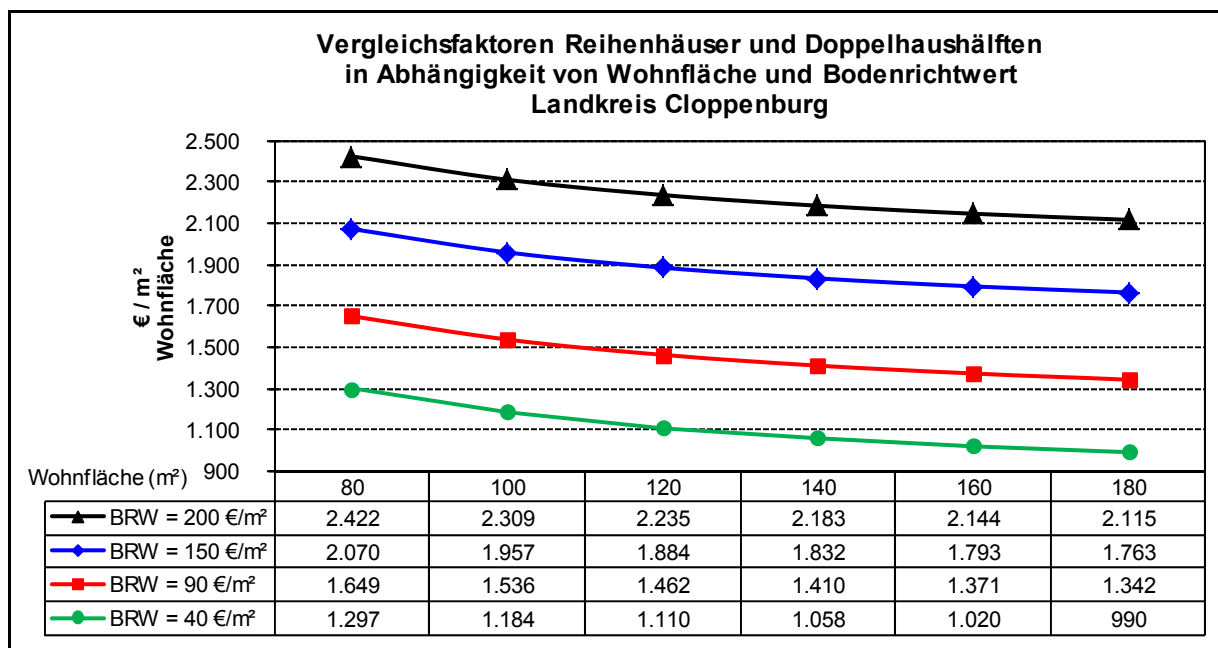
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** 79 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m ² – 175 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1950 – 2017	1994
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2017	1995
Wohnfläche	80 m ² – 160 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße	170 m ² – 760 m ²	357 m ²

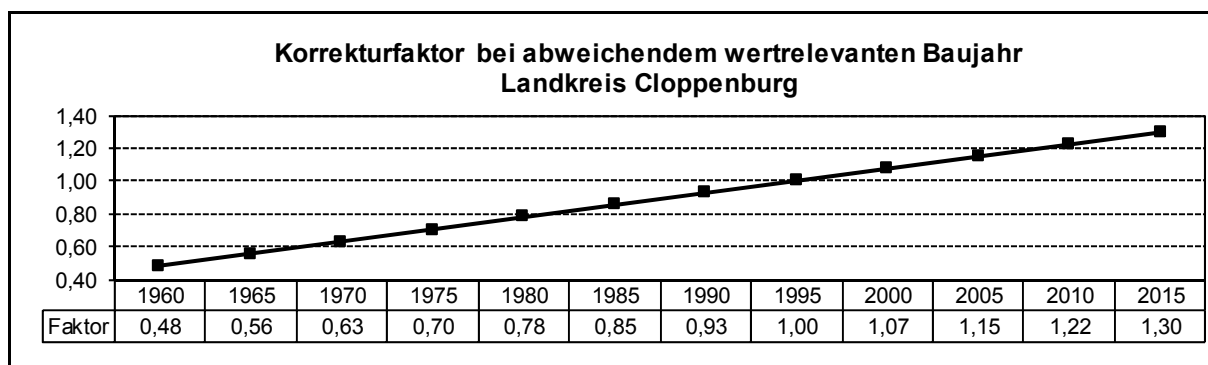
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	110 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

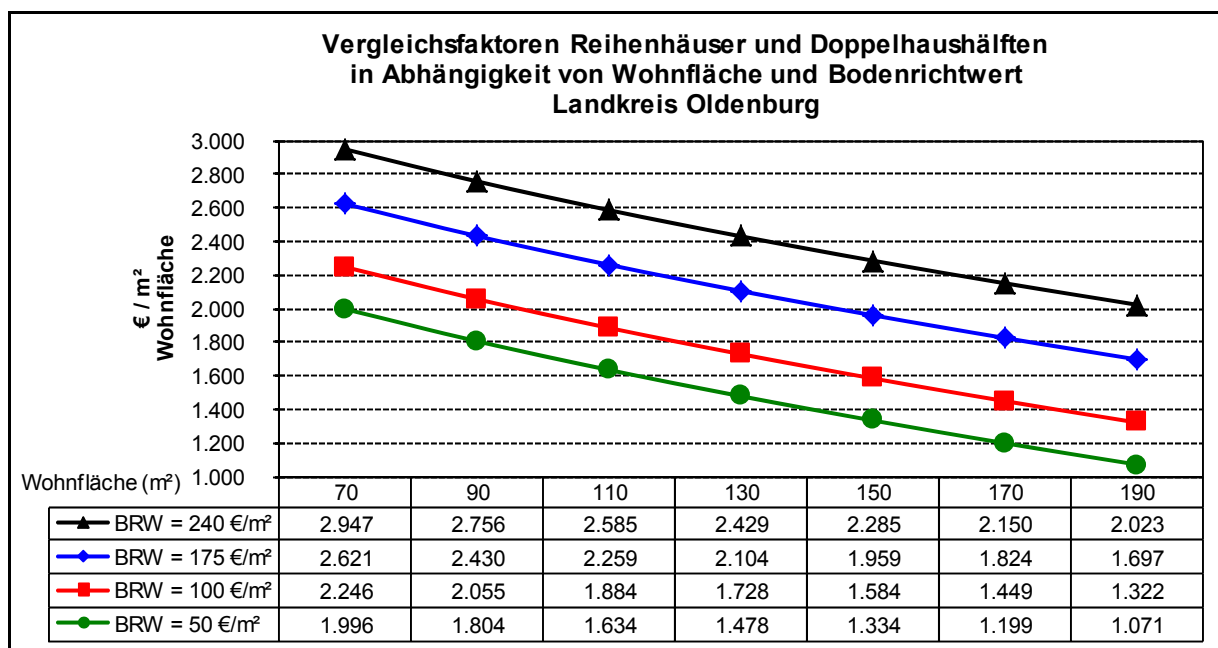
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des Landkreises Oldenburg 141 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 200 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr	1958 – 2017	1995
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2017	1995
Wohnfläche	70 m ² – 184 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	102 m ² – 759 m ²	345 m ²

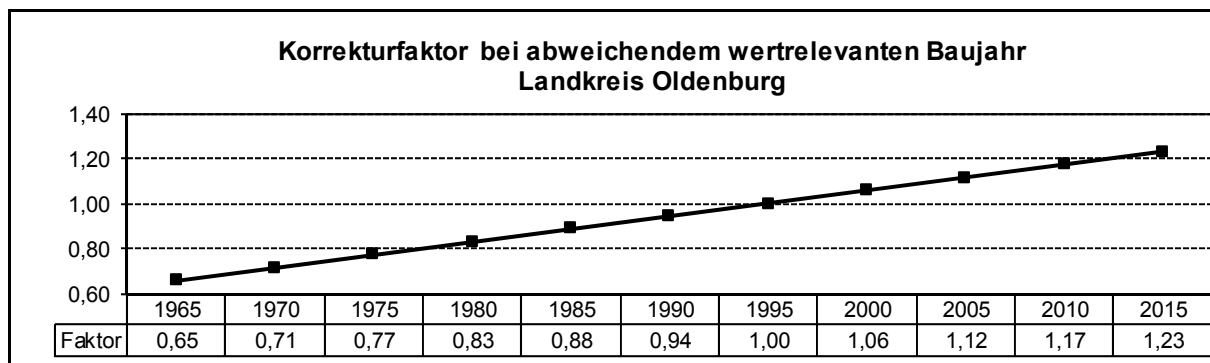
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/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

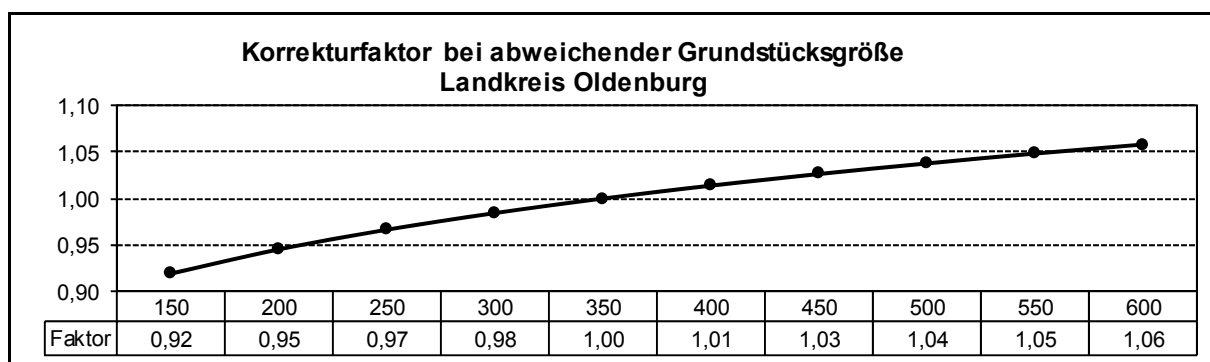
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Hude, Wardenburg	1,05
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

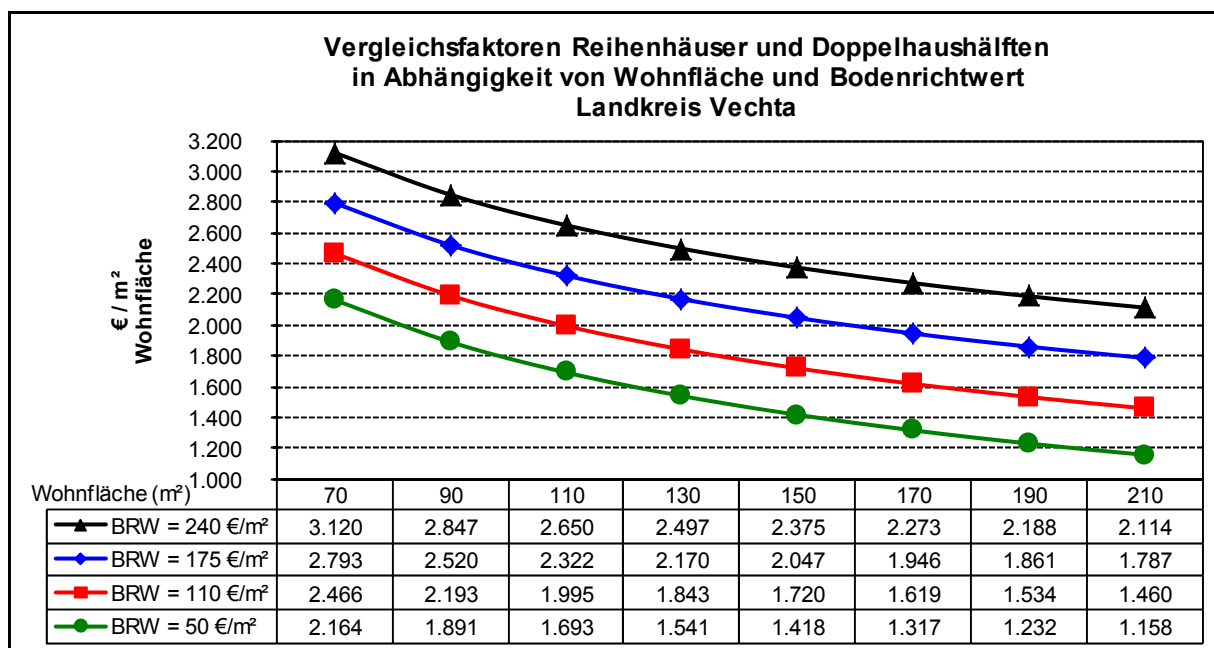
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 103 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 220 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1956 – 2017	1995
Wertrelevantes Baujahr	1969 – 2017	1995
Wohnfläche	83 m ² – 161 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße	132 m ² – 703 m ²	342 m ²

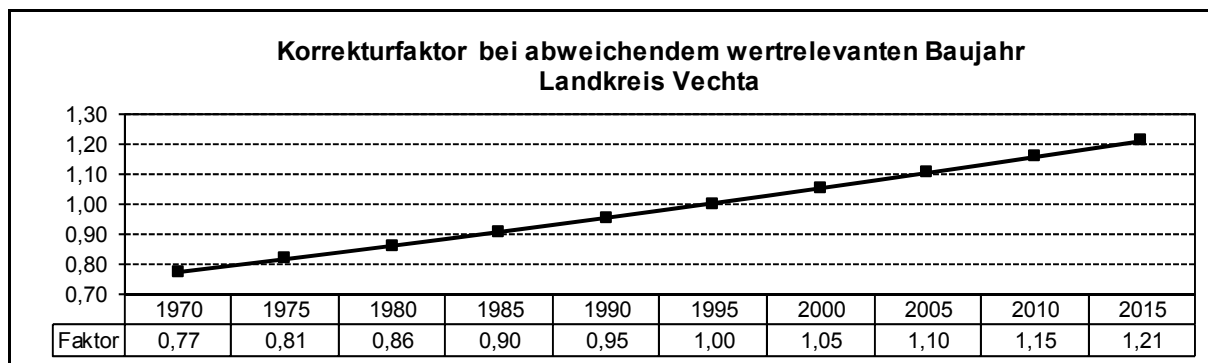
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte im **Landkreis Vechta** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksgröße	ohne Einfluss
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv
Keller	ohne Einfluss

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße konnte nicht nachgewiesen werden.

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

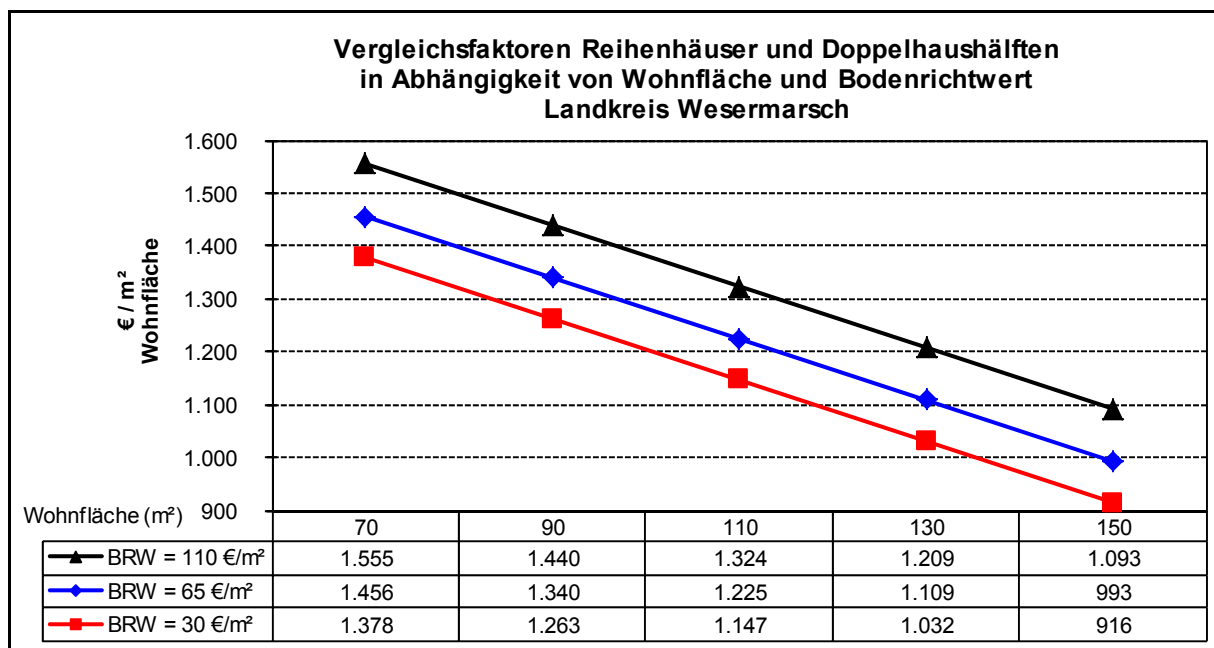
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 102 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² – 110 €/m ²	65 €/m ²
Baujahr	1955 – 2004	1982
Wertrelevantes Baujahr	1960 – 2004	1983
Wohnfläche	66 m ² – 149 m ²	106 m ²
Grundstücksgröße	155 m ² – 675 m ²	353 m ²

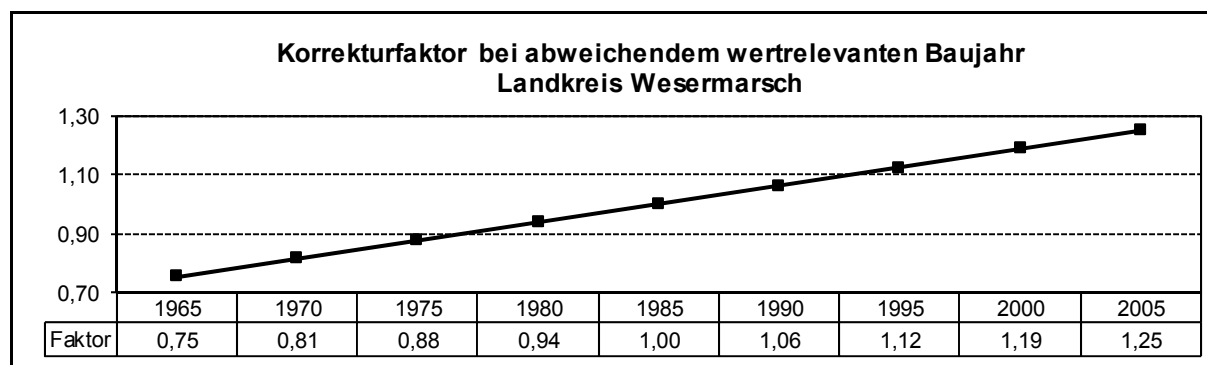
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/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

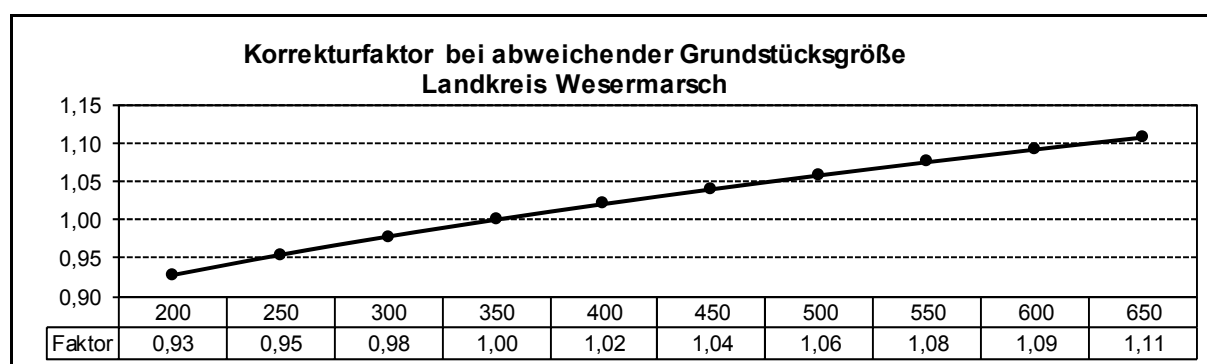
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

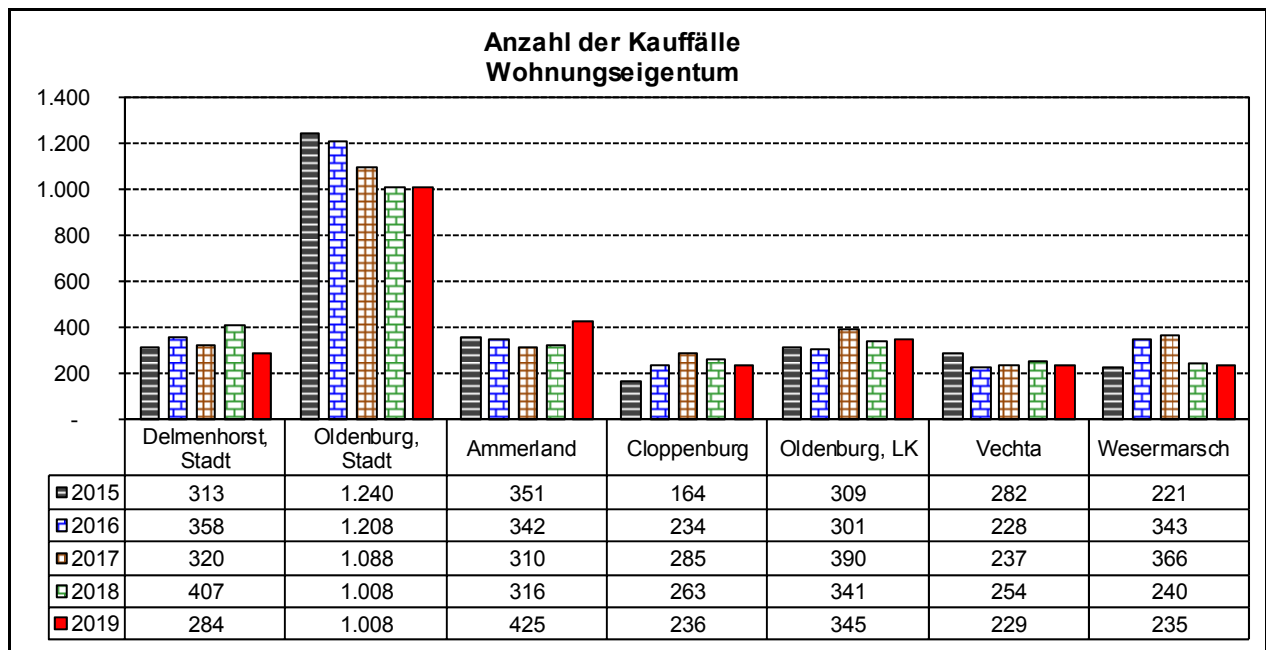


Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)

Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch)	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	1,06
Brake	1,06
Butjadingen *)	1,06
Elsfleth	1,06
Jade *)	1,06
Lemwerder	1,10
Nordenham	1,00
Ovelgönne *)	1,01
Stadland *)	0,95

*) 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 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	9 (13)	1920 (1909)	71 (72)	1.602 (1.010)	120.000 (100.000)
Baujahr 1950 bis 1977	55 (48)	1970 (1970)	60 (62)	1.133 (927)	75.000 (58.000)
Baujahr 1978 bis 1990	27 (34)	1984 (1984)	71 (69)	1.490 (1.295)	105.000 (86.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	41 (55)	1995 (1995)	78 (79)	1.696 (1.574)	130.000 (129.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	23 (22)	2019 (2017)	85 (77)	2.741 (2.145)	233.000 (163.000)

In der vorstehenden Zusammenstellung über die mittleren Kaufpreise von Wohnungseigentum in der Stadt Delmenhorst sind die veräußerten Wohneinheiten in den Bereichen „Am Wollepark“, „Bremer Str. 103-107“, „Delmodstraße 41, 43“ und „Oldenburger Straße 35-37“ unberücksichtigt.

Aus 5 Verkäufen in den Jahren 2017, 2018 und 2019 für Wohnungen des Baujahres 1971 im Quartier „Am Wollepark 7, 8, 9“ wurde bei einer mittleren Wohnfläche von 55 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 163 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 11.000 € ermittelt.

Für Wohnungen des mittleren Baujahres 1970 im Quartier „Bremer Str. 103-107“ wurden aus 13 Kauffällen in den Jahren 2018 und 2019 bei einer mittleren Wohnfläche von 48 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 424 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 21.500 € abgeleitet.

Für Wohnungen des mittleren Baujahres 1971/1972 in den Quartieren „Delmodstraße 41, 43“ und „Oldenburger Straße 35-37“ wurden aus 11 Kauffällen in den Jahren 2018 und 2019 bei einer mittleren Wohnfläche von 74 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 750 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 55.000 € abgeleitet.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949 *)	38 (22)	1903 (1911)	90 (85)	2.093 (2.031)	175.000 (170.000)
Baujahr 1950 bis 1977	230 (208)	1969 (1970)	66 (65)	2.032 (1.869)	133.000 (120.000)
Baujahr 1978 bis 1990	84 (94)	1982 (1982)	63 (66)	2.248 (2.015)	140.000 (132.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	205 (189)	1994 (1994)	58 (55)	2.255 (2.303)	132.000 (115.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	264 (257)	2019 (2018)	73 (69)	3.514 (3.256)	248.000 (222.000)

*) 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 2019 (2018)**

Neubauten gegliedert nach Wohnfläche

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Neubauten < 50m ² Baujahr ab 2017 (Baujahre 2016 – 2018)	31 (33)	2019 (2018)	43 (37)	4.420 *) (3.230)	189.000 (153.000)
Neubauten 50 – 90 m ² Baujahr ab 2017 (Baujahre 2016 – 2018)	191 (177)	2019 (2018)	70 (69)	3.520 (3.240)	240.000 (220.000)
Neubauten > 90 m ² Baujahr ab 2017 (Baujahre 2016 – 2018)	36 (43)	2019 (2018)	110 (105)	3.490 (3.420)	378.000 (336.000)

*) geprägt durch Kaufverträge eines Objektes in guter Lage

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)
2019	1.965 (99)	2.135 (77)	2.260 (40)	2.180 (70)	2.360 (3)	3.040 (19)

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 1.150 €/m² bis 3.750 €/m² gezahlt; im Mittel bei 2.050 €/m² Wohnfläche.
- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche > 90 m²**
Die Preisspanne derartiger Eigentumswohnungen reicht von 615 €/m² Wohnfläche für ältere Wohnungen oder Wohnungen in mäßigen Lagen bis 4.725 €/m² Wohnfläche für neuere Wohnungen oder Wohnungen in guten Lagen; der Mittelwert beträgt 2.530 €/m² Wohnfläche.
- **Im inneren Autobahnring**
liegen die Kaufpreise je nach Alter und Sanierungszustand in einer Spanne von 615 €/m² bis 4.725 €/m² Wohnfläche; im Mittel bei 2.235 €/m² Wohnfläche.
- **Citynahe Lagen**
In citynahen Lagen, teilweise auch als kernsanierte Altbauwohnungen, liegt die Spanne der Kaufpreise von 1.000 €/m² bis 4.725 €/m² Wohnfläche; im Mittel bei 2.500 €/m² Wohnfläche.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (23)	1971 (1973)	67 (67)	1.600 (1.619)	117.000 (90.000)
Baujahr 1978 bis 1990	38 (39)	1982 (1981)	74 (66)	1.947 (1.768)	141.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	64 (78)	1996 (1994)	77 (64)	2.208 (1.911)	160.000 (117.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	156 (78)	2019 (2018)	75 (84)	2.668 (2.472)	201.000 (210.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 1	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	5 (4)	1969 (1971)	74 (77)	1.232 (860)	88.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (20)	1982 (1982)	73 (80)	1.478 (1.254)	115.000 (100.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	28 (23)	2000 (2004)	78 (73)	2.033 (1.967)	150.000 (155.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	69 (95)	2018 (2017)	75 (82)	2.622 (2.362)	175.000 (190.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (1)	*) *)	*) *)	*) *)	*) *)
Baujahr 1950 bis 1977	11 (14)	1968 (1966)	75 (66)	1.373 (1.105)	120.000 (66.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (12)	1983 (1983)	75 (76)	1.438 (1.394)	110.000 (109.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	50 (38)	1995 (1994)	78 (71)	1.794 (1.662)	137.000 (122.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	89 (51)	2019 (2018)	82 (85)	2.732 (2.646)	217.000 (220.000)

*) 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 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	18 (20)	1964 (1969)	45 (68)	1.203 (1.487)	54.000 (85.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (23)	1982 (1981)	63 (64)	1.628 (1.508)	115.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	48 (41)	2005 (1999)	77 (74)	2.378 (1.767)	160.000 (135.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	126 (140)	2019 (2018)	82 (57)	2.621 (2.926)	200.000 (162.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)
für Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch 2019 (2018)**

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	14 (11)	1922 (1910)	74 (80)	655 (560)	48.000 (48.000)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (25)	1968 (1969)	57 (71)	750 (750)	42.000 (54.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (12)	1982 (1983)	69 (76)	1.160 (977)	90.000 (66.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	23 (22)	1995 (1996)	82 (82)	1.311 (1.444)	110.000 (130.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	20 (19)	2019 (2018)	85 (88)	2.485 (2.481)	219.000 (210.000)

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 2016 bis 2019** zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr (Spanne)	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			(Spanne)	(Spanne)
Stadt Delmenhorst				
Appartements*	66	2017	25 (25 – 35)	5.595 (4.685 – 5.975)
Stadt Oldenburg				
Erstverkäufe	31	2019 (2016 – 2019)	40 (30 – 75)	4.125 (3.585 – 5.115)
Weiterverkäufe	37	2002 (1994 – 2008)	55 (50 – 90)	2.940 (1.605 – 3.370)
Appartements*	61	2017	25	5.115 (4.075 – 5.600)
Landkreis Ammerland				
Erstverkäufe	54	2017 (2014 – 2019)	65 (50 – 115)	2.750 (2.350 – 3.220)
Weiterverkäufe	14	2012 (2007 – 2016)	80 (50 – 170)	2.575 (1.755 – 3.260)
Appartements	12	2016	20 (20 – 45)	5.285 (5.120 – 5.535)
Landkreis Cloppenburg				
Erstverkäufe	64	2015 (2015 – 2019)	60 (55 – 90)	3.030 (1.960 – 3.230)
Weiterverkäufe	16	2011 (1997 – 2013)	55 (50 – 85)	2.150 (1.440 – 2.540)
Appartements	15	2006 (2005 – 2006)	25 (20 – 45)	5.000 (3.945 – 6.590)
Landkreis Oldenburg				
Weiterverkäufe	38	1997 (1994 – 2012)	55 (30 – 90)	1.625 (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				
	5	1997	70 (45 – 105)	2.210 (1.770 – 2.620)
Landkreis Wesermarsch				
Umwandlung Teileigentum*	23	2005	54 (46 – 58)	3.370 (3.174 – 3.404)

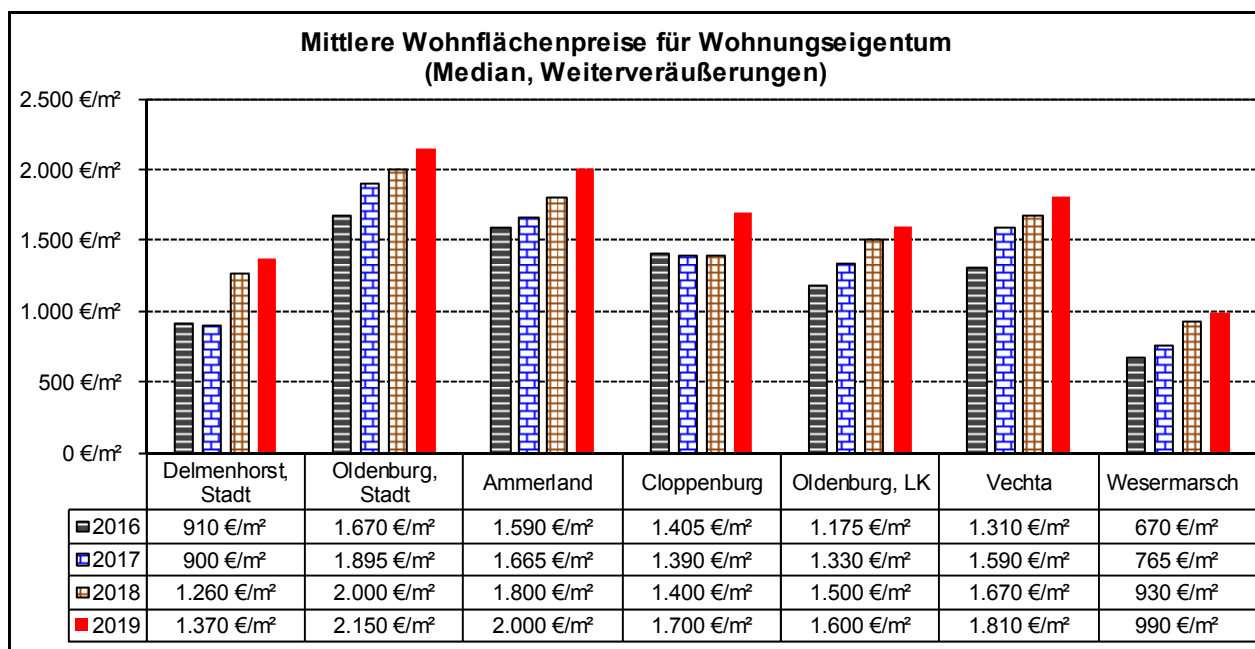
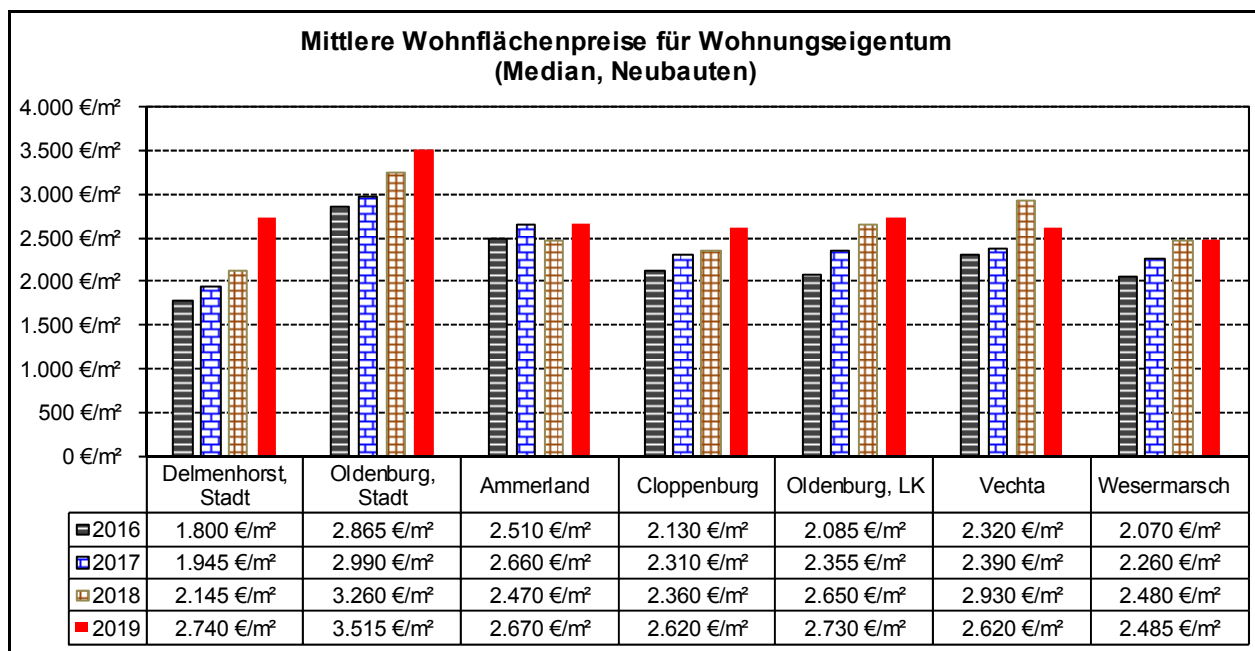
* Die zur Auswertung herangezogenen Appartements und Eigentumswohnungen befinden sich in einem Objekt.

*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht.

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:

<https://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:	375 €/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)		2.440 €/m ²	
Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr		1,04	
Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor =		2.440 €/m ² x 1,04 =	2.538 €/m ²
Gesamtwert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert		= 70 m ² x 2.538 €/m ²	= rd. 178.000 €

9.4.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

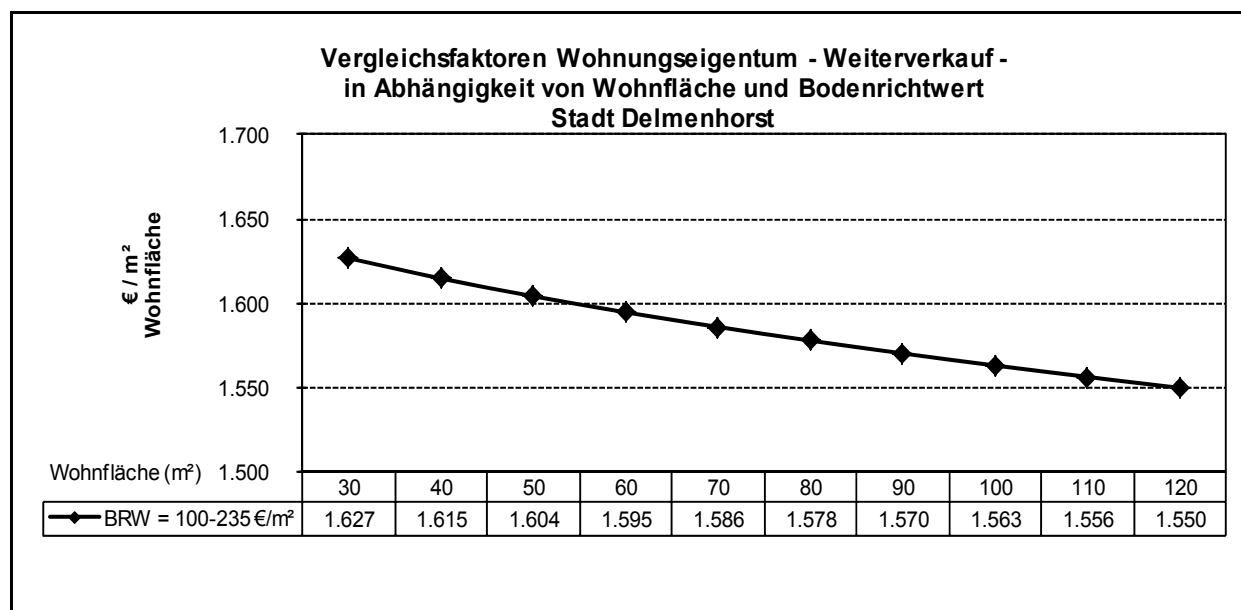
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 104 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Lefferspark“ sowie „Delmodstraße 41, 43“ unberücksichtigt bleiben. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ² – 200 €/m ²	133 €/m ²
Baujahr	1952 – 2017	1984
Wertrelevantes Baujahr	1965 – 2017	1984
Wohnfläche	35 m ² – 130 m ²	70 m ²

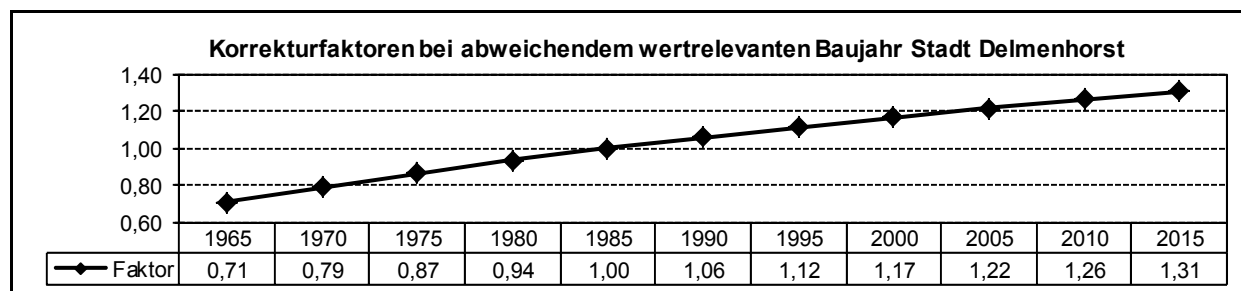
Der nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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

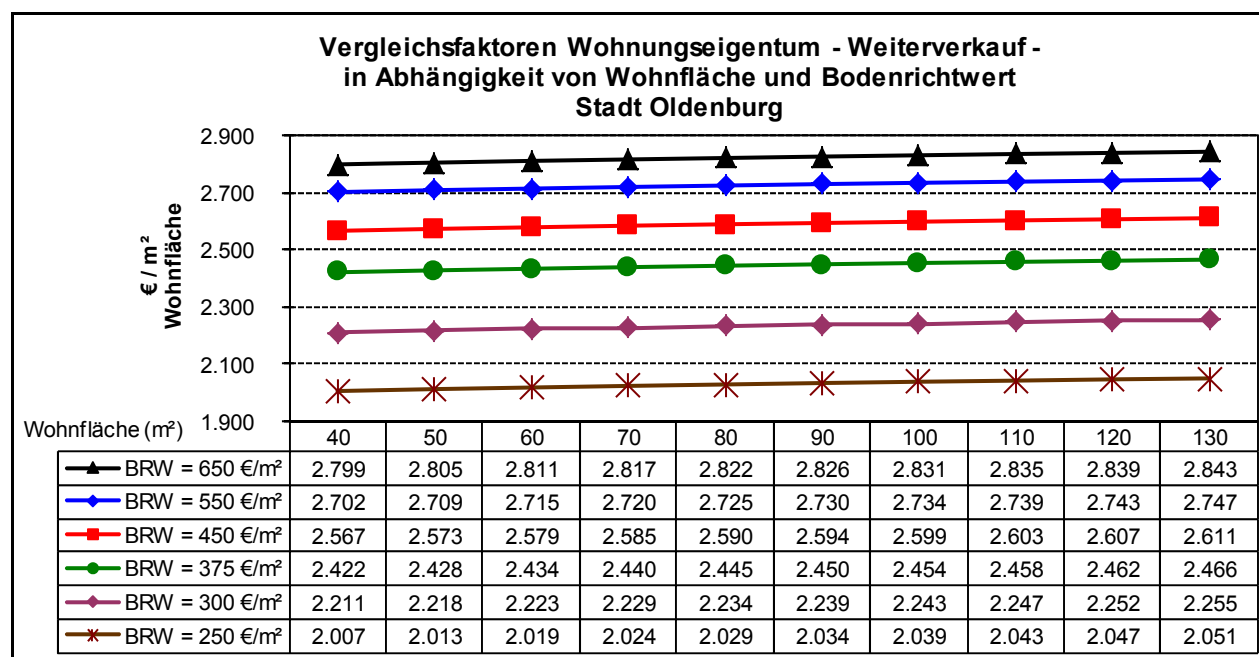
Für die Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 634 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m ² – 650 €/m ²	370 €/m ²
Baujahr	1955 – 2016	1979
Wertrelevantes Baujahr	1963 – 2016	1982
Wohnfläche	40 m ² – 123 m ²	66 m ²

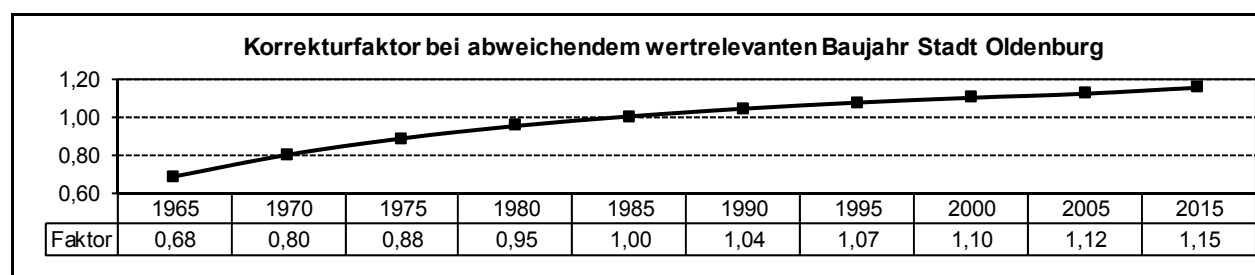
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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

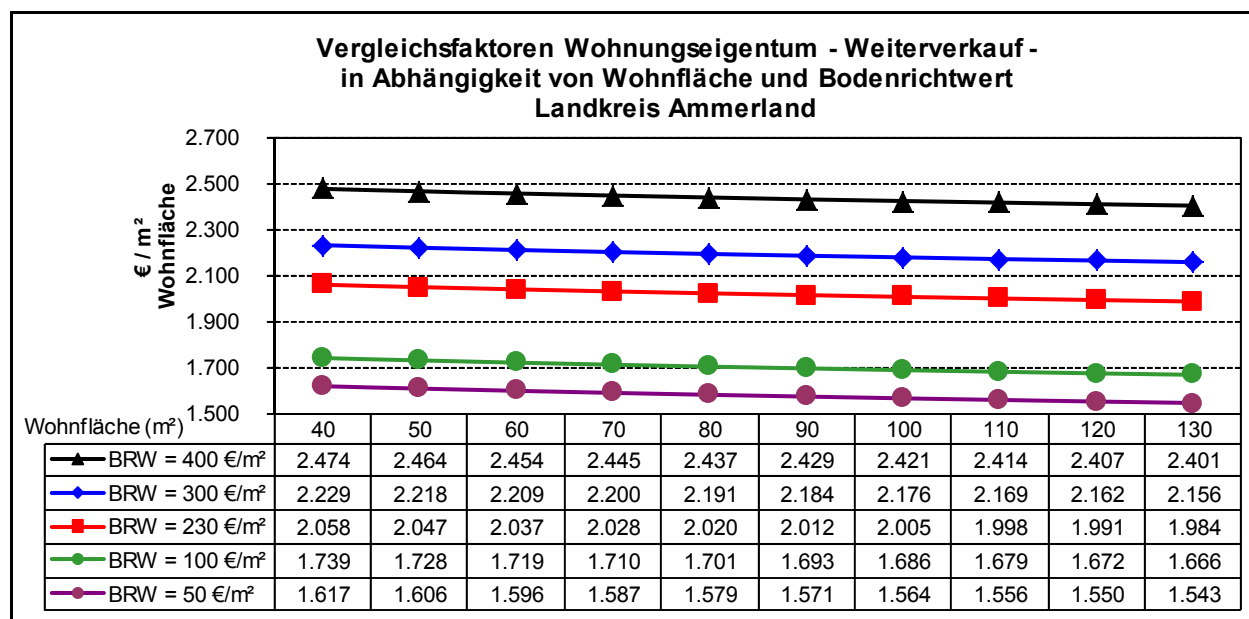
Für den Landkreis Ammerland umfasst die Stichprobe 251 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² – 400 €/m ²	232 €/m ²
Baujahr	1959 – 2015	1989
Wertrelevantes Baujahr	1968 – 2016	1989
Wohnfläche	40 m ² – 129 m ²	70 m ²

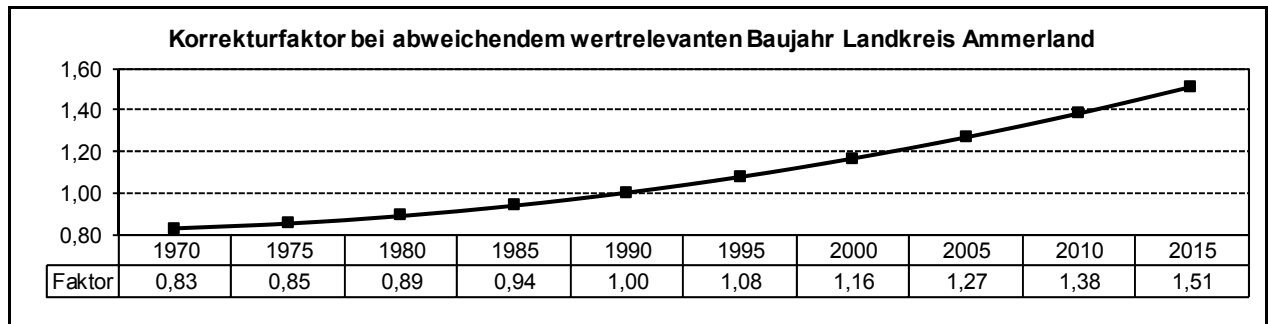
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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	0,89
Apen	0,88
Bad Zwischenahn	1,00
Edewecht	0,91
Rastede	1,08
Wiefelstede	1,00

9.4.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

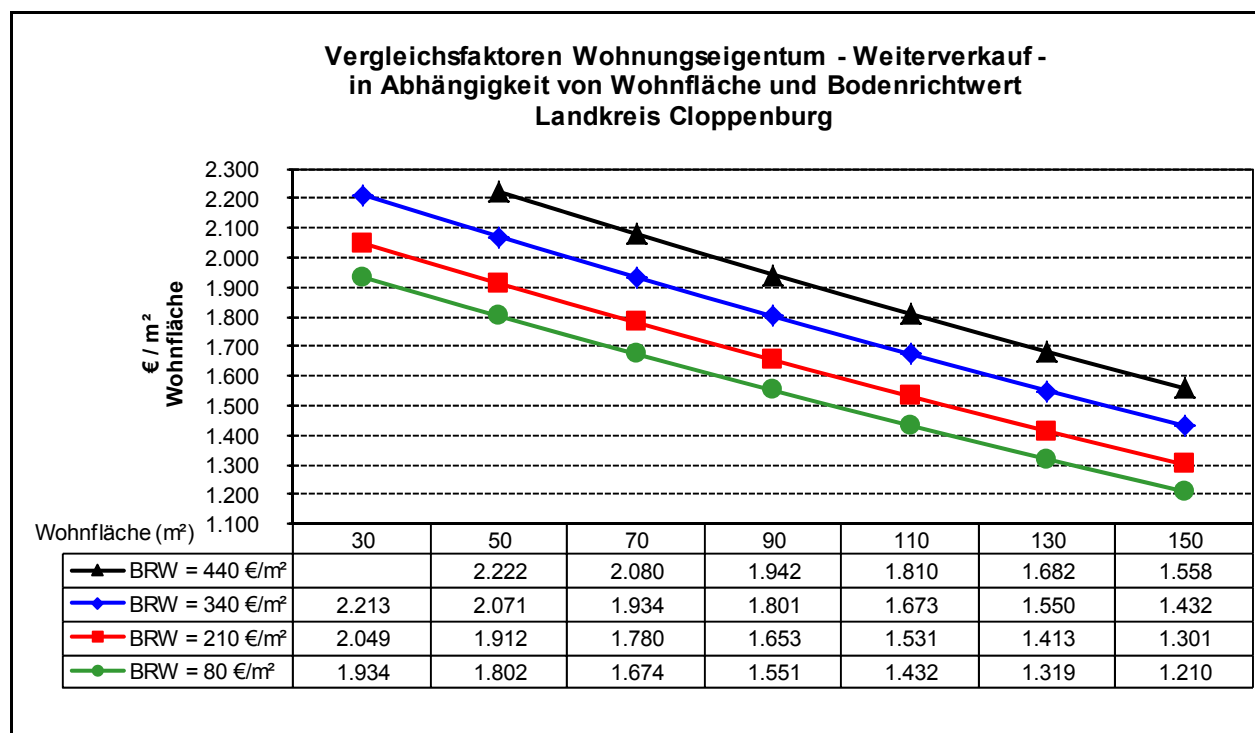
Für den Landkreis Cloppenburg umfasst die Stichprobe 74 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² – 370 €/m ²	260 €/m ²
Baujahr	1965 – 2015	1994
Wertrelevantes Baujahr	1977 – 2015	1994
Wohnfläche	41 m ² – 108 m ²	75 m ²

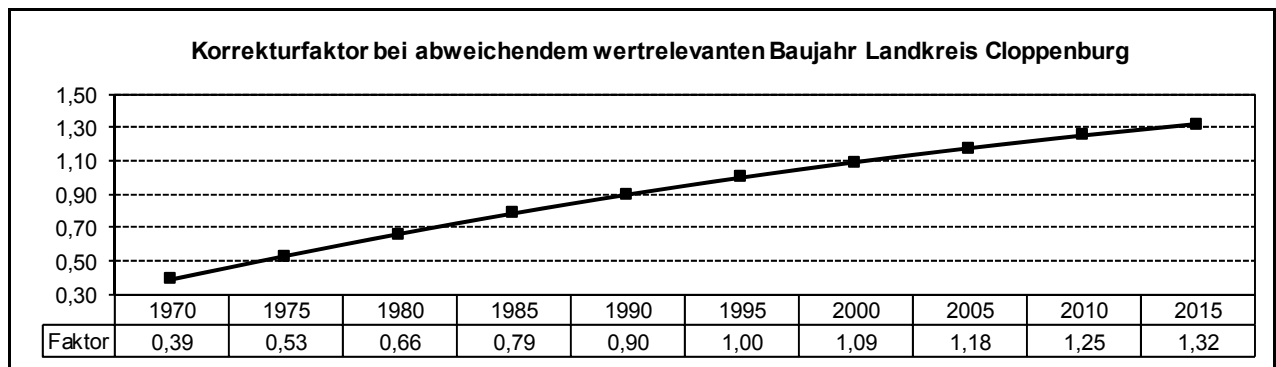
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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

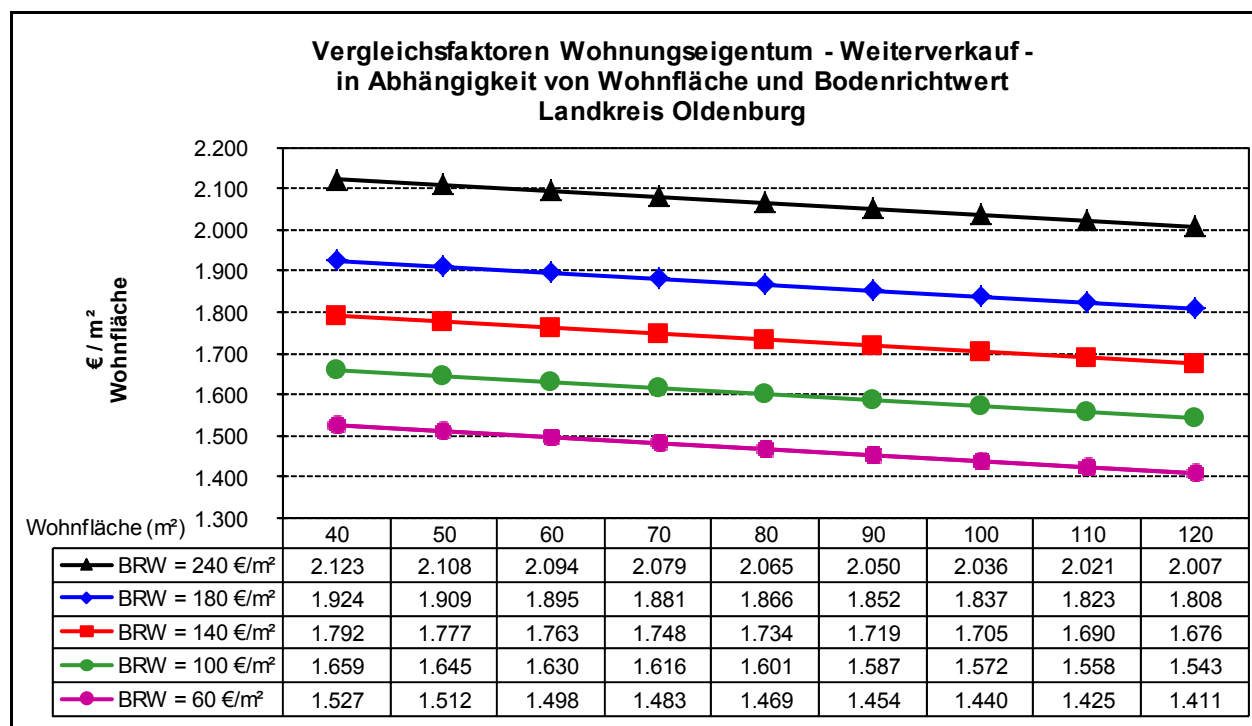
Für den Landkreis Oldenburg umfasst die Stichprobe 152 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² – 200 €/m ²	130 €/m ²
Baujahr	1960 – 2017	1993
Wertrelevantes Baujahr	1970 – 2017	1993
Wohnfläche	42 m ² – 120 m ²	73 m ²

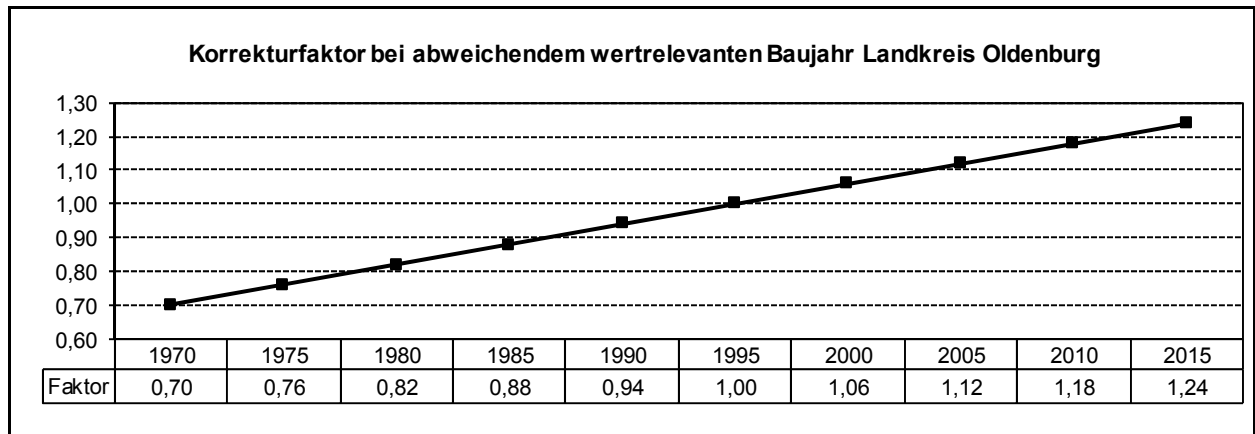
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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

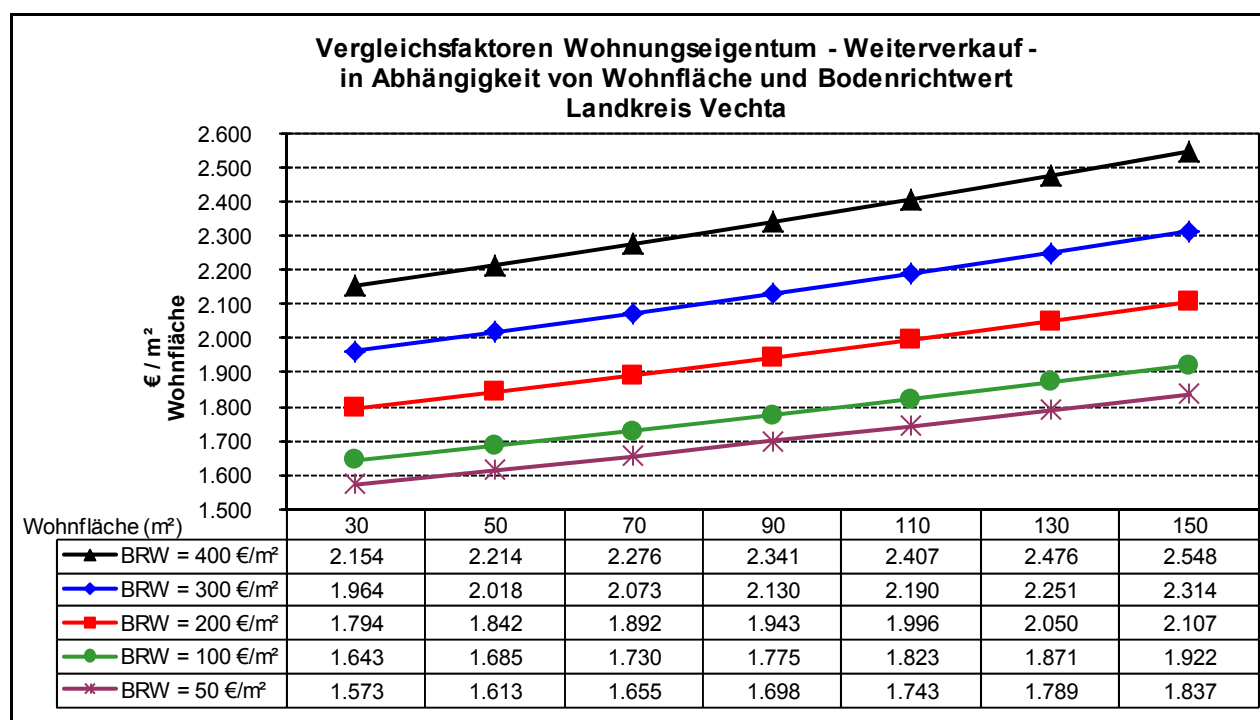
Für den Landkreis Vechta umfasst die Stichprobe 168 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	68 €/m ² – 350 €/m ²	165 €/m ²
Baujahr	1954 – 2017	1994
Wertrelevantes Baujahr	1964 – 2017	1994
Wohnfläche	32 m ² – 121 m ²	72 m ²

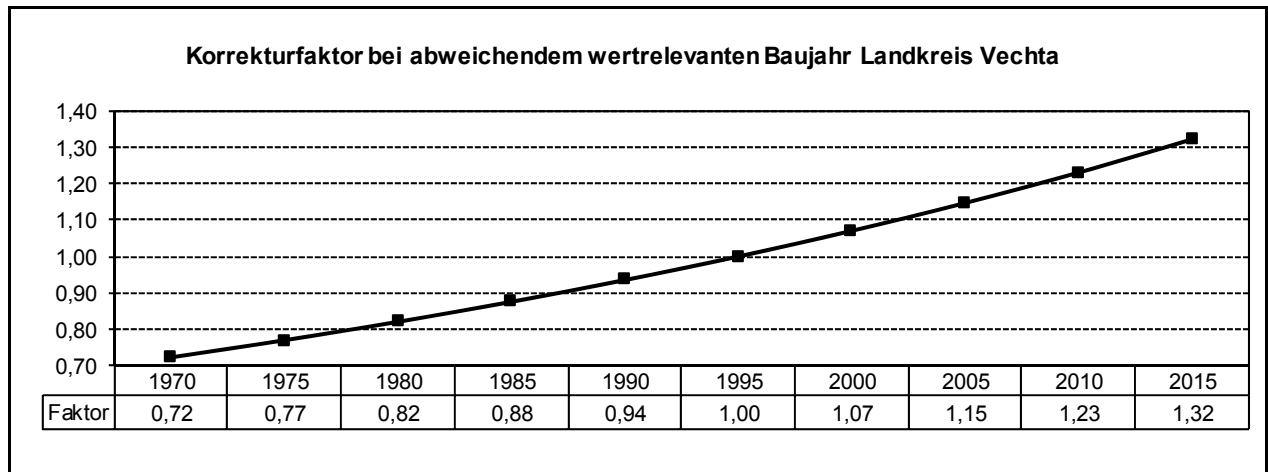
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
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 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

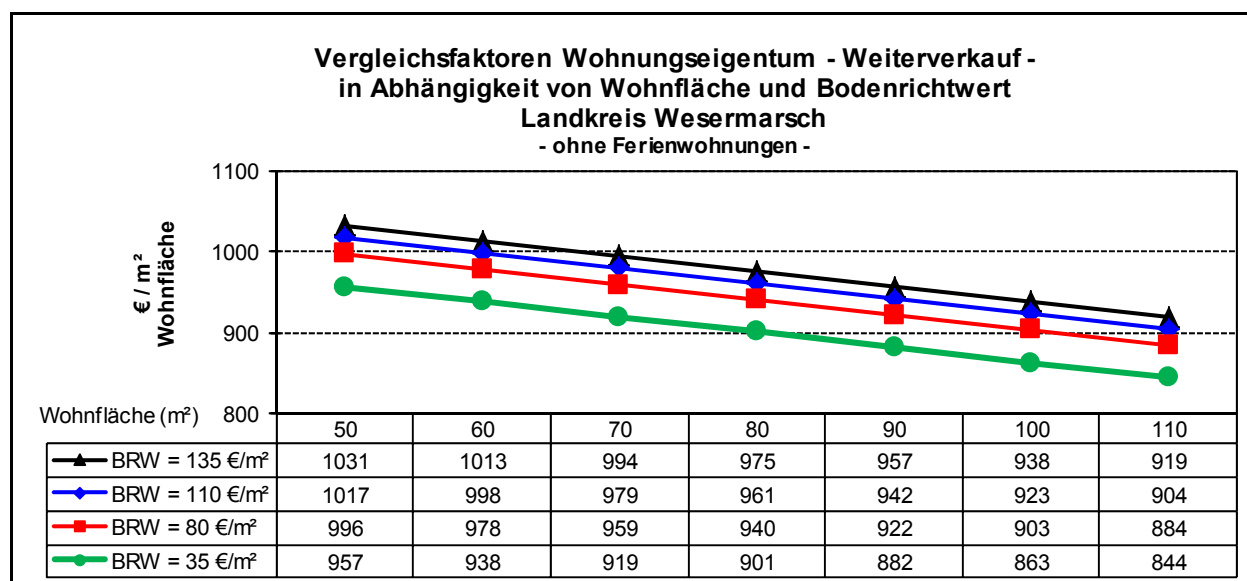
Für den Landkreis Wesermarsch umfasst die Stichprobe 118 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 – 2019	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² – 135 €/m ²	80 €/m ²
Baujahr	1949 – 2015	1980
Wertrelevantes Baujahr	1966 – 2015	1983
Wohnfläche	50 m ² – 104 m ²	74 m ²

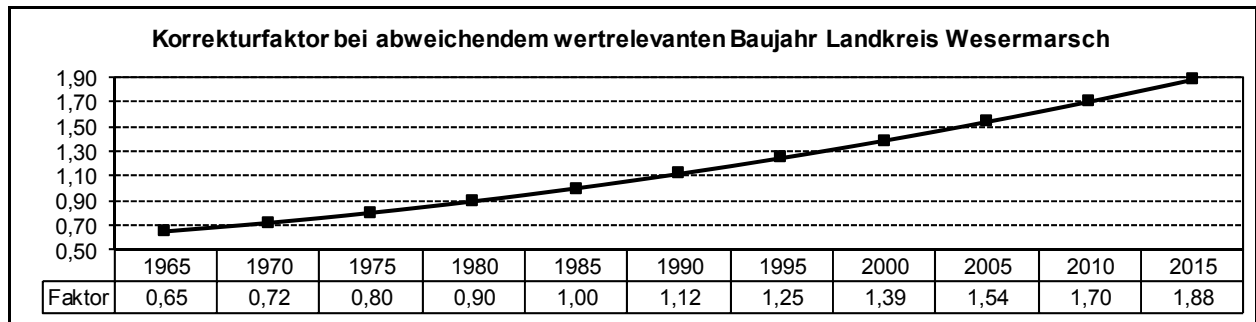
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2019
Wertrelevantes Baujahr	1985
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 *)	1,00
Brake	1,00
Butjadingen *)	1,45
Elsfleth	1,03
Jade *)	1,00
Lemwerder	1,35
Nordenham	1,00
Ovelgönne *)	1,01
Stadland *)	0,95

*) 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 2015 bis 2019**.

Kreis/Stadt	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)			Kaufpreis pro Nutzfläche (€/m ²)		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Delmenhorst	6	10.000	175.000	99.500	145	2.060	655
Oldenburg, Stadt	174	35.000	6,02 Mio.	157.000	445	5.840	2.830
Ammerland	45	28.000	380.000	120.000	230	4.210	1.260
Cloppenburg	8	83.500	1,41 Mio.	190.000	420	2.535	1.050
Oldenburg, LK	21	61.000	295.000	163.000	145	4.350	1.290
Vechta	28	15.000	515.000	153.500	390	2.840	1.570
Wesermarsch	17	14.600	450.000	146.000	150	1.805	580

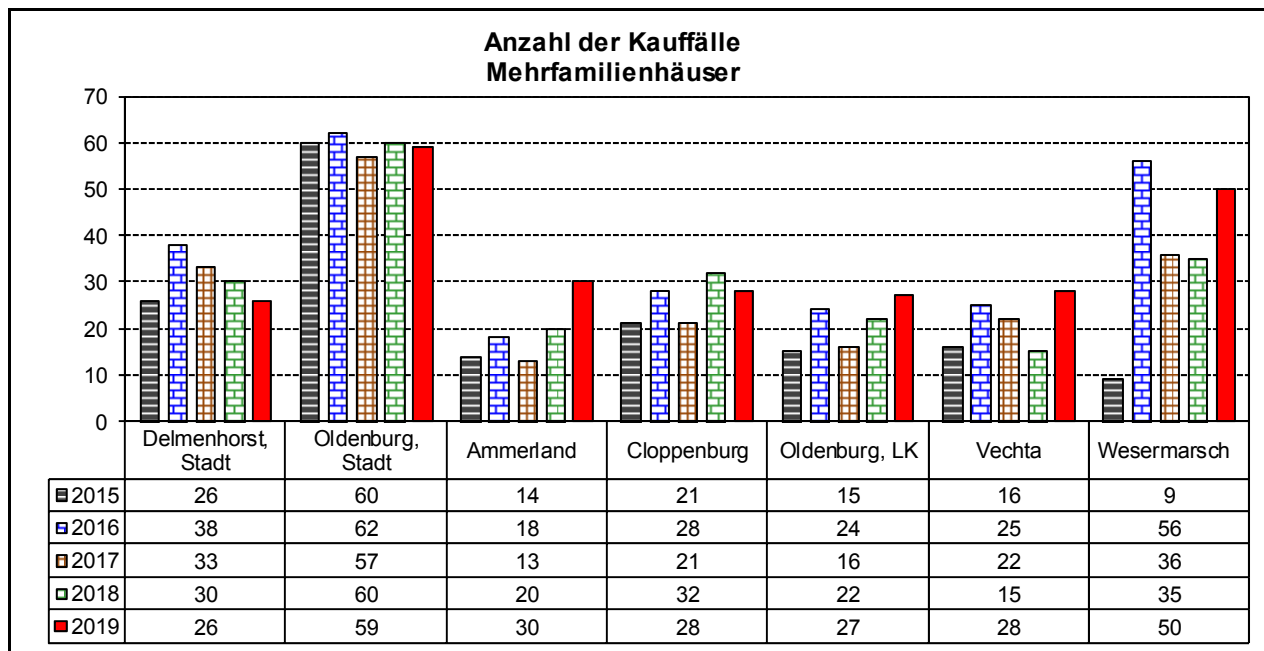
Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass weiterführende Untersuchungen nicht sinnvoll sind.

9.5.2 Garagen, Tiefgaragenplätze

Im **Berichtsjahr 2019** liegen nur für die Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland und Cloppenburg auswertbare Kauffälle vor. In den weiteren Gebieten des Zuständigkeitsbereiches (Stadt Delmenhorst sowie Landkreise Oldenburg, Vechta und Wesermarsch) wurden keine oder weniger als drei Kauffälle registriert.

Kreis/Stadt / Nutzung	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)		
		von	bis	Mittel
Garagen:				
Oldenburg, Stadt	12	6.000	25.000	10.000
Ammerland	3	5.000	8.000	5.000
Tiefgaragenplätze: Baujahr bis 2016				
Oldenburg, Stadt	16	5.000	20.000	14.100
Ammerland	3	10.000	17.500	10.000
Tiefgaragenplätze: Neubauten ab 2017				
Oldenburg, Stadt	62	10.000	50.000	22.500
Ammerland	9	15.000	21.000	20.000
Cloppenburg	7	19.000	19.000	19.000

9.6 Mehrfamilienhäuser



9.6.1 Preisniveau Mehrfamilienhäuser

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser aus dem Berichtszeitraum. Die 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	10 (13)	145.000 (153.000)	1.500.000 (2.700.000)	261.000 (340.000)	553 (761)	1.786 (1.250)	1.077 (952)
Oldenburg, Stadt	40 (34)	230.000 (247.000)	3.253.000 (5.760.000)	600.000 (562.000)	942 (718)	4.000 (4.048)	2.111 (1.793)
Ammerland	9 (9)	150.000 (150.000)	2.500.000 (2.500.000)	410.000 (410.000)	781 (781)	1.733 (1.506)	1.364 (943)
Cloppenburg	12 (14)	150.000 (168.000)	1.240.000 (648.000)	322.000 (287.000)	667 (400)	2.725 (2.235)	1.007 (995)
Oldenburg, LK	17 (11)	232.000 (160.000)	1.900.000 (950.000)	470.000 (460.000)	799 (605)	3.636 (2.279)	1.912 (1.102)
Vechta	16 (6)	249.000 (257.000)	2.300.000 (660.000)	461.000 (415.000)	1.076 (751)	3.710 (2.016)	1.283 (1.252)
Wesermarsch	19 (18)	50.000 (84.000)	349.000 (885.000)	190.000 (165.000)	238 (278)	1.312 (3.540)	704 (588)

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.

Veröffentlichung im Internet

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen>

Sie können dort **online** auf Grundlage einer landesweiten Untersuchung **Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser auf Gemeindeebene in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer** ermitteln.

Stadt Delmenhorst

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2019	Okt. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m ² - 175 €/m ²	135 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	210 m ² - 2.859 m ²	260 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	17 Jahre - 41 Jahre	25 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,78 - 7,55	5,50

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,3 % (Spanne: 1,4 % - 5,7 %).

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 16,0 (Spanne: 10,1 - 18,8).

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2019	Dez. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	41	
Lage (Bodenrichtwert)	200 €/m ² - 500 €/m ²	350 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	175 m ² - 3.302 m ²	353 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 70 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,97 - 12,00	7,79

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 2,2 % (Spanne: 0,4 % - 8,6 %).

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 22,9 (Spanne: 10,0 - 34,3).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2017 - 2019	Feb. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 170 €/m ²	105 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	244 m ² - 1.048 m ²	330 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 51 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,39 - 6,84	5,63

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 16,4 (Spanne: 14,0 - 22,5).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2018 - 2019	Okt. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	22	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 300 €/m ²	85 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	162 m ² - 1.282 m ²	305 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,47 - 8,17	5,19

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 3,4 % (Spanne: 1,8 % - 6,1 %).

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 15,2 (Spanne: 9,6 - 26,0).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2018 - 2019	Nov. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 180 €/m ²	138 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	230 m ² - 808 m ²	421 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 70 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	4,00 - 8,85	6,10

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 18,2 (Spanne: 12,3 - 26,4).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2018 - 2019	Jan. 2019
Anzahl der Erwerbsvorgänge	16	
Lage (Bodenrichtwert)	63 €/m ² - 350 €/m ²	148 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	230 m ² - 852 m ²	342 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre - 60 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,95 - 9,02	6,09

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 19,2 (Spanne: 14,9 - 23,7).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2017 - 2019	Apr. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 83 €/m ²	43 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <=20%)	228 m ² - 515 m ²	298 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 35 Jahre	19 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,24 - 5,54	4,46

Liegenschaftszinssatz

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

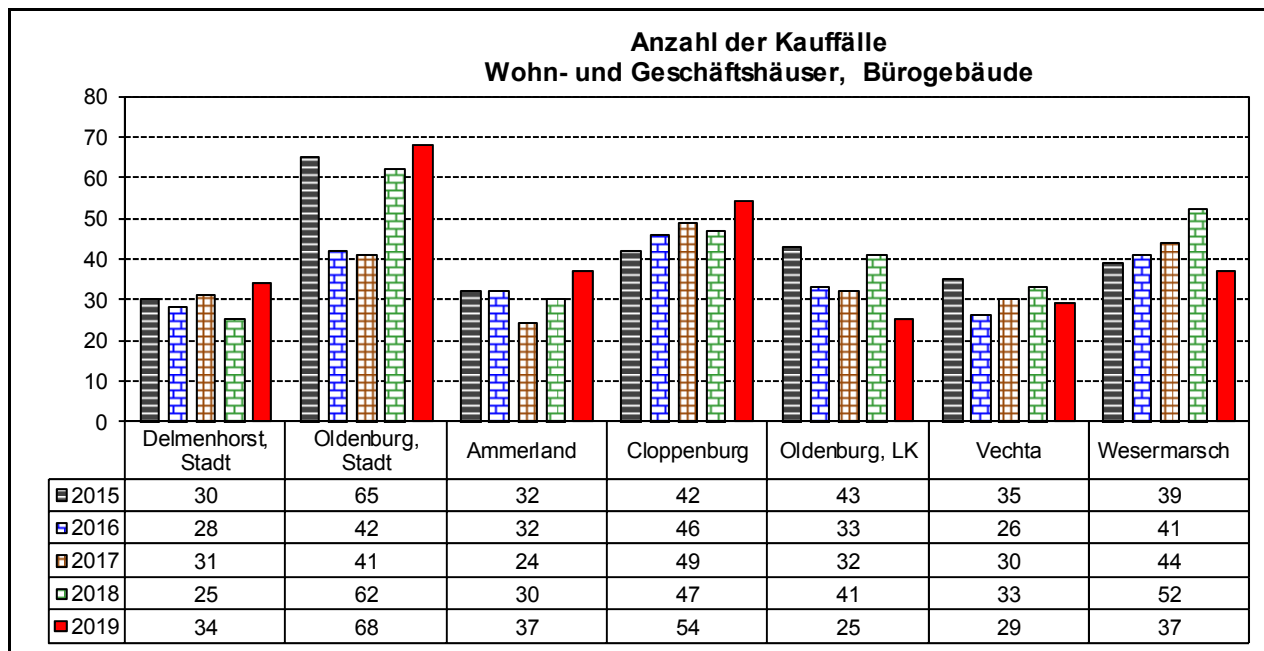
Mehrfamilienhäuser von 4,1 % (Spanne: 1,5 % - 6,1 %).

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 11,1 (Spanne: 9,3 - 15,1).

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	24 (17)	100.000 (30.000)	4.450.000 (645.000)	245.000 (280.000)
Oldenburg, Stadt	59 (51)	165.000 (190.000)	2.800.000 (14.000.000)	682.000 (625.000)
Ammerland	26 (23)	140.000 (100.000)	2.940.000 (730.000)	348.000 (300.000)
Cloppenburg	31 (29)	88.000 (70.000)	3.470.000 (8.935.000)	345.000 (300.000)
Oldenburg, LK	18 (27)	110.000 (92.000)	5.586.000 (1.700.000)	350.000 (245.000)
Vechta	18 (25)	100.000 (118.000)	2.225.000 (4.100.000)	515.000 (430.000)
Wesermarsch	32 (43)	40.000 (13.000)	16.460.000 (1.500.000)	182.000 (150.000)

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 - 2019	Dez. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 700 €/m ²	135 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	193 m ² - 14.732 m ²	465 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 52 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,82 - 15,67	5,68

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 13,9 (Spanne: 12,9 - 20,8).

Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 - 2019	Jun. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 650 €/m ²	328 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	180 m ² - 1.144 m ²	486 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 67 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,74 - 11,67	6,78

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,6 % (Spanne: 1,5 % - 6,8 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,2 (Spanne: 11,2 - 30,8).

Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmale	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 - 2019	Jul. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	550 €/m ² - 1.800 €/m ²	850 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m ² - 2.360 m ²	387 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 38 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	7,40 - 40,00	11,57

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,6 % (Spanne: 0,2 % - 4,9 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 19,4 (Spanne: 13,4 - 28,5).

Stadt Oldenburg – gesamt

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 17,0 (Spanne: 11,2 - 30,8).

Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2016 - 2019	Jul. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 540 €/m ²	125 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	199 m ² - 1.676 m ²	413 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 56 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	1,75 - 10,39	6,58

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,0 % (Spanne: 2,8 % - 7,7 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 11,7 (Spanne: 4,8 - 20,1).

Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2016 - 2019	Apr. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 210 €/m ²	98 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	215 m ² - 1.403 m ²	483 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 66 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,47 - 9,23	5,78

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,4 % (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 14,1 (Spanne: 9,9 - 22,6).

Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 - 2019	Mai. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	24	
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² - 420 €/m ²	123 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	167 m ² - 876 m ²	371 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 70 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,50 - 8,47	5,60

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 4,4 % (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 13,5 (Spanne: 8,2 - 27,2).

Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 - 2019	Apr. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	88 €/m ² - 600 €/m ²	260 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	160 m ² - 1.503 m ²	337 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre - 35 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,36 - 8,05	5,72

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 17,4 (Spanne: 10,3 - 27,4).

Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 - 2019	Jul. 2017
Anzahl der Erwerbervorgänge	13	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 200 €/m ²	60 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	219 m ² - 2.348 m ²	443 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 37 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	1,84 - 7,00	4,76

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 5,1 % (Spanne: 1,3 % - 9,4 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 10,0 (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	2016 - 2019	Jun. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5	
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m ² - 1.450 €/m ²	375 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	340 m ² - 3.853 m ²	990 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre - 58 Jahre	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,91 - 16,44	8,60

Liegenschaftszinssatz

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

Büroimmobilien von 4,0 % (Spanne: 1,8 % - 8,7 %).

Rohertragsfaktor

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

Büroimmobilien von 17,4 (Spanne: 8,6 – 20,0).

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 - 2019	Dez. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	
Lage (Bodenrichtwert)	7 €/m ² - 450 €/m ²	43 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	120 m ² - 3.000 m ²	1.090 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 57 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,82 - 9,00	5,25

Liegenschaftszinssatz

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

Büroimmobilien von 4,9 % (Spanne: 2,4 % - 6,0 %).

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 13,4 (Spanne: 8,7 - 19,2).

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

*) Die Analyse für den Bereich der Stadt Oldenburg basiert auf Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2018, da für das Berichtsjahr 2019 keine Kauffälle vorliegen.

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	2014 - 2019	Aug. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	32	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 140 €/m ²	50 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	927 m ² - 16.700 m ²	1.458 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 47 Jahre	21 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	1,31 - 13,66	8,13

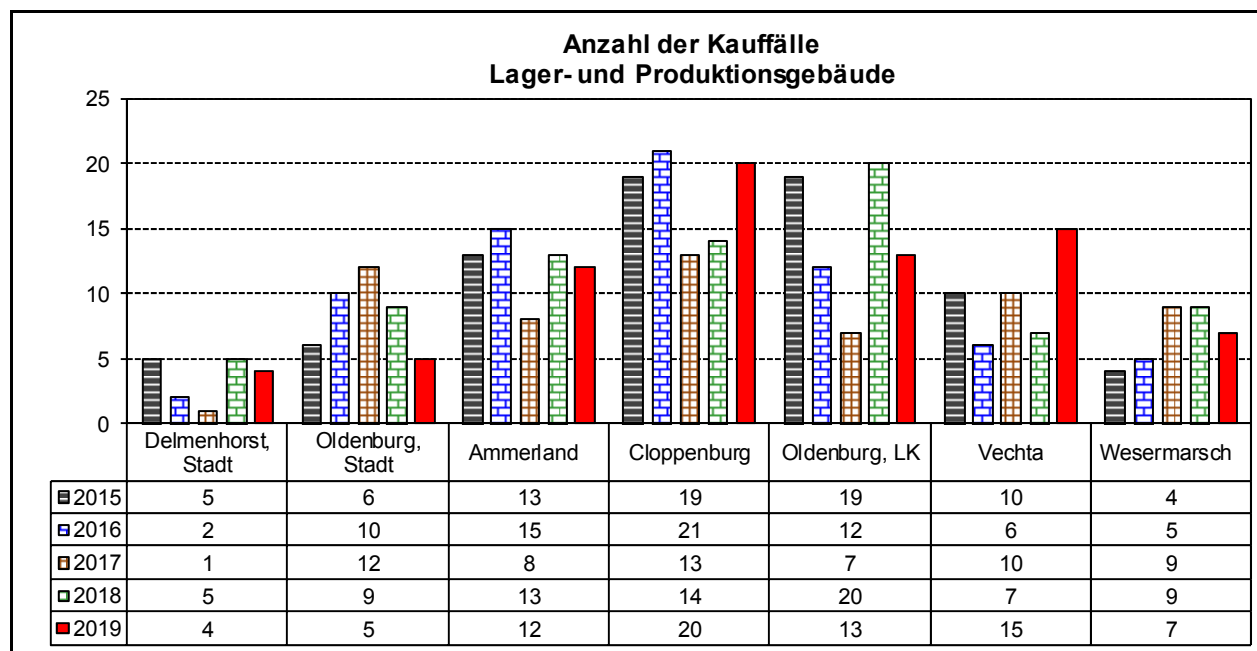
Liegenschaftszinssatz

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 4,9 % (Spanne: 0,7 % - 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 12,9 (Spanne: 5,3 - 16,8)**.

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude



9.8.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisspannen für Lagergebäude und Produktionsgebäude aus dem Berichtszeitraum. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen 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	9 (2018 und 2019)	150.000	1.900.000	250.000
Oldenburg, Stadt	5	170.000	1.225.000	660.000
Ammerland	12	60.000	680.000	315.000
Cloppenburg	20	60.000	5.445.000	345.000
Oldenburg, LK	13	50.000	1.250.000	250.000
Vechta	15	65.000	1.905.000	500.000
Wesermarsch	8	41.000	750.000	155.000

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
Auswertezeitraum	2013 - 2018 *)	Mrz. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 110 €/m ²	35 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	206 m ² - 15.914 m ²	645
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	17 Jahre - 29 Jahre	21 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	3,00 - 6,10	4,25

*) Die Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst basiert auf Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2018, da für das Berichtsjahr 2019 keine Kauffälle vorliegen.

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Delmenhorst** ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für **Lager- und Produktionsgebäude von 6,2 % (Spanne: 2,0 % - 11,8 %)**.

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Delmenhorst** ein mittlerer Rohertragsfaktor für **Lager- und Produktionsgebäude von 11,0 (Spanne: 7,6 - 18,6)**.

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2014 - 2019	Aug. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 50 €/m ²	28 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	412 m ² - 3.520 m ²	950 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 36 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,56 - 5,50	3,75

Liegenschaftszinssatz

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg** ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für **Lager- und Produktionsgebäude von 4,3 % (Spanne: 1,9 % - 7,5 %)**.

Rohertragsfaktor

Aus der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich der **Stadt Oldenburg** ein mittlerer Rohertragsfaktor für **Lager- und Produktionsgebäude von 12,8 (Spanne: 10,2 - 20,4)**.

Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2014 - 2019	Sep. 2015
Anzahl der Erwerbsvorgänge	54	
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m ² - 80 €/m ²	20 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	115 m ² - 11.000 m ²	565 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 40 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	1,33 - 12,34	2,80

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 4,3 % (Spanne: 1,9 % - 11,2 %).

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 14,4 (Spanne: 7,4 - 22,9).

9.9 Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)

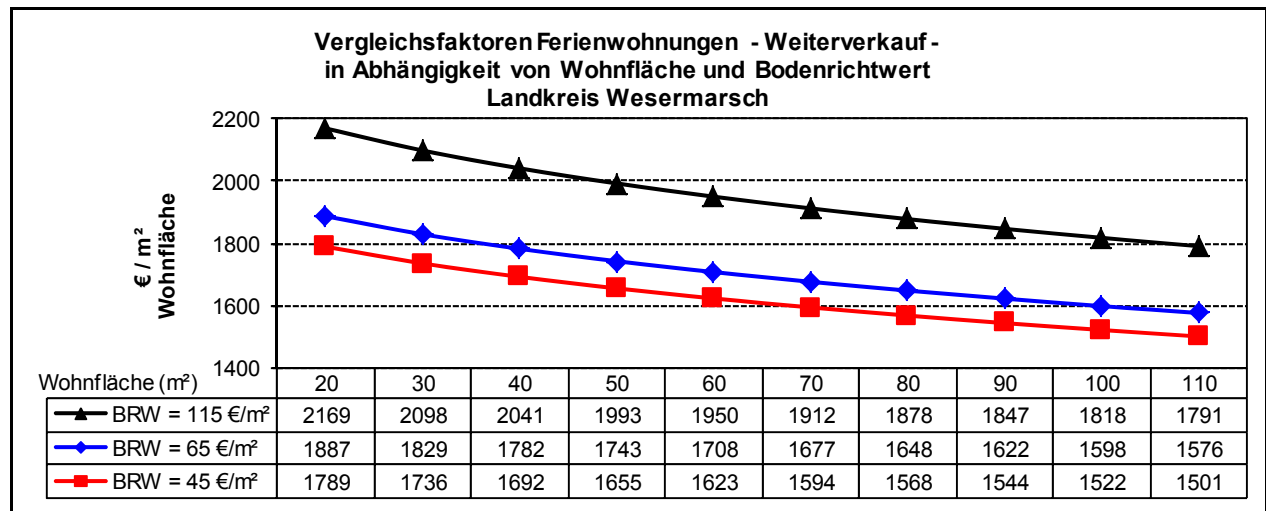
9.9.1 Ferienhäuser

Im **Landkreis Wesermarsch** wurden im Berichtsjahr 40 gebrauchte Ferienhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft, davon konnten 33 Preise weiter ausgewertet werden (siehe Tabelle). Neubauten wurden nicht verkauft. Gleichzeitig mit dem Ferienhaus wird in der Regel auch das Inventar an die neuen Eigentümer übertragen; hierfür wird ein zusätzlicher Betrag erhoben.

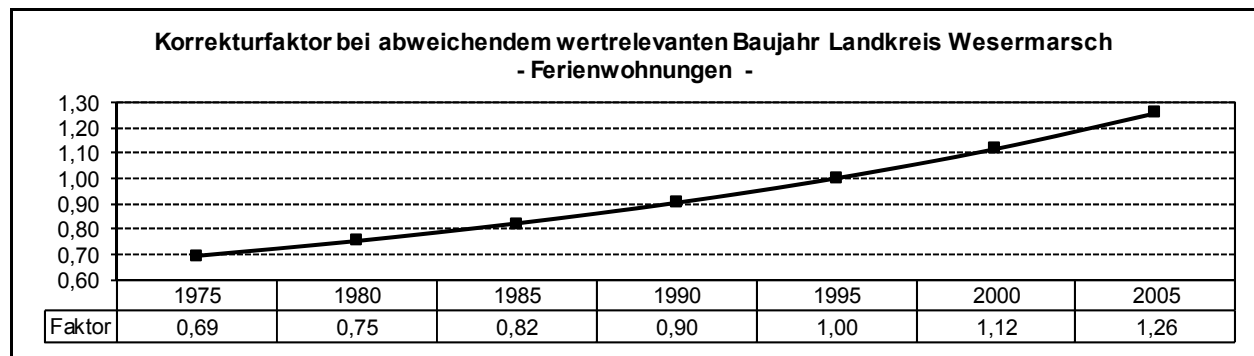
Gemeinde	Anz.	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Gesamtkaufpreis			Wohnflächenpreis Median (€/m ²)
			von	bis	Median (€)	
Butjadingen						
Baujahre 1990 - 2001	3	65	136.000	263.000	147.000	2.303
Baujahre 1970 - 1985	25	70	45.000	160.000	119.000	1.740
Jade						
Baujahre 1979 - 1995	3	76	45.000	105.000	75.000	1.250
Elsfleth						
Baujahre 1982 - 1998	2	72	-	-	87.000	1.090

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 **244 Verkäufen** aus den Jahren **2016 bis 2019**. Es handelt sich überwiegend um Ferienwohnungen aus den Küstenbadeorten. Die nachfolgende Grafik bezieht sich auf das **wertrelevante Baujahr 1995**, 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 2017 bis 2019 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	7,00	7,25	-	-
41 bis 60	6,50	5,95	5,90	-
61 bis 80	5,35	5,45	5,45	7,80
81 bis 100	5,00	5,05	5,15	-
über 100	5,00	-	-	-

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 4,95 €/m².

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² in der Stadt Delmenhorst	
Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	
Wohnflächen im Mittel ca. 100 m ² (Spanne 56 m ² bis 200 m ²)	
Median	Spanne
6,05	4,55 – 8,40

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
7,50 – 10,00	6,50 – 7,00	7,00 – 7,50	7,50 – 8,00	8,00 – 9,00	9,00 – 10,50

*großzügige Bürgerhäuser (renovierte Altbauten)

Nettomonatsmiete (kalt) in der Stadt Oldenburg	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser
8,00 – 10,00 €/m ²	7,00 – 10,00 €/m ²
Standardobjekte ca. 100 m ² Wohnfläche 800 – 1000 €	Standardobjekte ca. 130 m ² Wohnfläche 900 – 1.300 €

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 / Augustfehn	75	6,00
Bad Zwischenahn, Kurort	75	8,00
Petersfehn	75	7,00
Edewecht	75	7,00
Rastede	75	7,00
Westerstede, Stadt	75	7,00
Wiefelstede	75	7,00
Metjendorf	75	7,00

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	5,20
Bösel	5,20
Cappeln	5,70
Cloppenburg	6,75
Emstek	5,50
Essen	5,50
Friesoythe, Stadt	5,70
Garrel	5,50
Lastrup	5,20
Lindern	5,00
Lönigen, Stadt	5,20
Molbergen	5,20
Saterland	5,00

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

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Cloppenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Wohnflächen im Mittel ca. 120 m ² (Spanne 80 m ² bis 240 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		>= 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,60	2,80 – 6,65	4,90	3,20 – 6,10	5,10	3,20 – 6,45	5,50	4,15 – 8,15

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	5,10
Harpstedt	5,20
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	2,80 – 7,30	5,40	2,70 – 7,30	5,90	3,85 – 7,05

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	5,60
Damme, Stadt	5,60
Dinklage, Stadt	5,60
Goldenstedt	5,60
Holdorf	5,10
Lohne, Stadt	6,20
Neuenkirchen-Vörden	5,10
Steinfeld	5,60
Vechta	6,70
Visbek	5,60

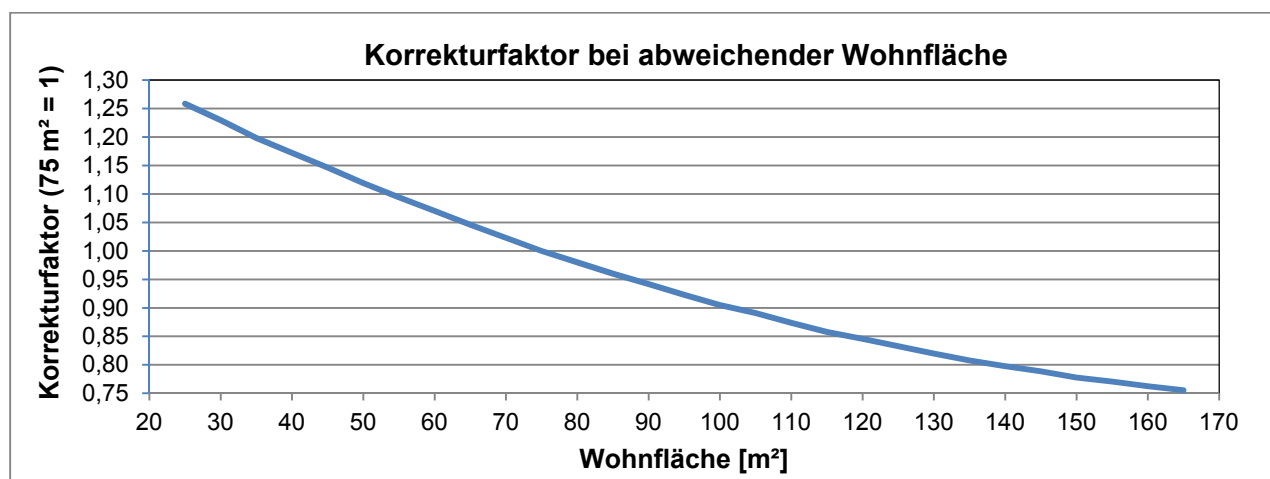
*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 115 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
4,70	3,50 – 5,85	5,00	3,80 – 7,75	5,50	4,20 – 7,90

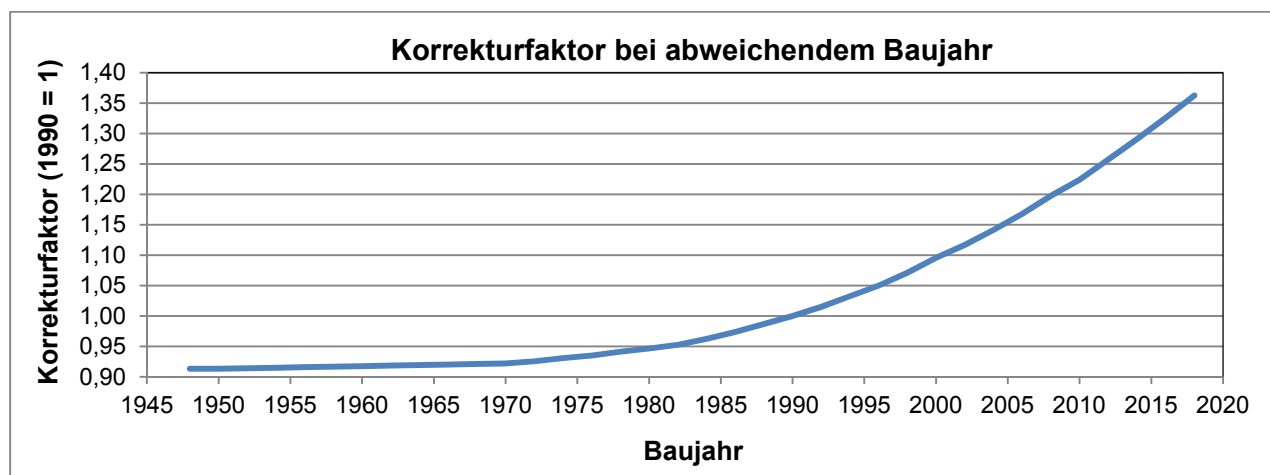
10.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

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 2019 wurden 2 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 2019 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 2019 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 2019 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 7 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 2019 wurden eine 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 2019 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 2019 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	Anzahl	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 2019

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

12.1 Umsatzzahlen 2019 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	917	-8	265	3	172	21	26	-13	463	8	34	36	18	-10

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Delmenhorst	284	-30	8	-27	64	-6	8	-27	0	0	22	22	5	-17	11	k.A.

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	179,8	5	61,3	18	27,9	26	9,0	-46	98,3	8	25,4	232	9,1	-0

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Delmenhorst	34,9	-30	0,3	-63	7,9	-25	2,4	64	0,0	0	1,3	90	0,0	-89	0,2	k.A.

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	109	14	25	10	6	32	2	-54	33	3	5	141	13	-57

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Delmenhorst	5	-46	9	173	0	0	44	132	0	-86	1	k.A.

12.2 Umsatzzahlen 2019 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	2.301	-2	464	2	215	-3	59	-2	738	0	68	8	12	-43

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	0	164	-9	262	-5	11	-15	2	-75	7	17	8	60	21	11

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	647,5	-6	156,4	4	54,0	4	69,8	42	280,3	11	62,6	-46	5,0	-81

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	186,5	7	24,2	35	82,0	-14	4,9	11	0,7	-57	0,4	-52	0,7	k.A.	0,3	-15

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	93	-27	33	12	7	-8	6	8	46	8	6	-33	5	-61

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	19	-30	4	-46	0	-67	11	-17	0	305	1	-93

12.3 Umsatzzahlen 2019 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	187	-1	89	9	16	433	2	0	107	23	1	-75	3	-50
Bad Zwischenahn	472	1	124	-3	36	57	4	-33	164	4	7	40	15	-17
Edeweicht	303	-2	129	2	30	67	3	-40	162	8	5	-29	8	-27
Rastede	326	7	115	8	22	-31	8	167	145	3	10	67	18	64
Westerstede, Stadt	424	-2	99	-19	28	65	10	400	137	-3	10	150	25	-4
Wiefelstede	190	-21	72	22	20	11	3	0	95	19	4	-20	10	-38
Gesamtsumme	1.902	-2	628	1	152	37	30	43	810	7	37	19	79	-10

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	12	71	0	0	38	-12	5	-29	0	-100	15	-40	0	0	6	-33
Bad Zwischenahn	164	22	14	-30	53	-27	9	200	0	0	38	-17	1	0	7	-22
Edeweicht	63	91	2	-67	23	-65	4	0	0	-100	27	29	1	-50	8	0
Rastede	34	-8	4	-73	61	154	15	36	1	0	23	-49	7	0	8	33
Westerstede, Stadt	128	66	0	-100	57	-29	6	-40	4	300	43	16	3	-92	11	22
Wiefelstede	25	-26	6	0	23	-51	6	-40	4	300	12	-62	1	-80	4	-56
Gesamtsumme	426	32	26	-46	255	-23	45	0	9	50	158	-23	13	-76	44	-12

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Apen	28,4	10	16,5	21	2,1	190	2,3	231	20,9	38	0,2	-77	0,5	-81
Bad Zwischenahn	117,8	-11	43,9	18	8,6	53	2,7	-81	55,2	-3	4,6	153	9,3	-71
Edeweicht	67,4	14	32,4	7	8,4	104	0,8	-44	41,6	16	3,5	76	4,1	16
Rastede	74,4	29	30,0	12	4,8	-29	6,3	549	41,1	19	6,2	215	6,2	144
Westerstede, Stadt	72,6	9	23,6	-11	5,5	69	6,1	411	35,1	13	3,2	342	5,1	-42
Wiefelstede	56,1	30	19,8	32	5,3	14	1,2	-23	26,2	24	4,4	119	2,3	-30
Gesamtsumme	416,7	9	166,2	11	34,7	38	19,4	-4	220,2	13	22,2	131	27,5	-48

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	2,2	154	0,0	0	2,8	-10	0,3	-43	0,0	-100	1,3	-41	0,0	0	0,1	33
Bad Zwischenahn	33,5	31	0,8	-56	10,6	-10	1,3	247	0,0	0	2,3	-24	0,0	-98	0,1	0
Edeweicht	11,2	101	0,5	-27	3,9	-56	0,3	104	0,0	-100	2,1	55	0,0	-98	0,3	-30
Rastede	7,6	-2	0,1	-82	6,7	128	4,7	167	0,0	-57	1,8	-67	0,0	-41	0,1	-48
Westerstede, Stadt	20,8	84	0,0	-100	4,4	-51	0,7	-69	0,4	756	2,7	8	0,0	-99	0,1	174
Wiefelstede	4,1	-20	1,7	0	3,1	-39	10,5	450	0,1	k.A.	2,1	-48	0,0	-98	1,5	497
Gesamtsumme	79,3	41	3,1	-3	31,5	-19	17,7	153	0,5	-22	12,5	-34	0,0	-96	2,2	106

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Apen	63	-43	14	-46	1	343	1	147	16	-41	0	-83	2	-34
Bad Zwischenahn	139	-27	17	-44	1	53	0	-73	19	-42	6	306	27	-36
Edeweicht	146	-6	24	-57	1	91	1	-17	26	-54	2	103	17	205
Rastede	131	-40	18	16	2	27	2	570	21	25	2	25	20	58
Westerstede, Stadt	147	-7	21	-13	1	55	4	704	26	3	2	591	19	0
Wiefelstede	96	-33	10	89	1	-38	0	-36	11	56	2	-31	8	95
Gesamtsumme	722	-26	104	-34	7	38	8	116	119	-28	14	85	93	8

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Apen	4	-27	2	-46	0	-100	38	-45	0	0	1	-62
Bad Zwischenahn	7	-47	3	51	0	0	75	-24	0	-99	3	76
Edeweicht	10	-20	1	88	0	-100	83	41	0	-95	7	-61
Rastede	4	-36	18	162	0	-90	65	-62	0	-39	0	-77
Westerstede, Stadt	6	-60	3	-83	1	k.A.	89	15	0	-95	1	141
Wiefelstede	5	-32	23	49	0	k.A.	46	-56	0	-99	1	-53
Gesamtsumme	38	-40	49	8	1	-45	396	-32	0	-94	12	-52

12.4 Umsatzzahlen 2019 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	247	17	93	19	17	13	1	-86	111	11	1	-86	6	-33
Bösel	111	11	27	-7	4	-56	0	0	31	-18	5	0	5	0
Cappeln	66	-27	24	-29	0	-100	0	-100	24	-33	1	0	5	25
Cloppenburg	513	6	117	50	49	4	17	55	183	35	13	44	7	-22
Emstek	149	0	52	16	7	40	0	-100	59	13	5	67	8	300
Essen	68	-42	35	-15	2	0	1	0	38	-12	1	-50	10	25
Friesoythe	302	14	83	-10	6	-50	1	0	90	-13	8	14	12	-14
Garrel	101	-27	30	-25	3	0	0	-100	33	-33	2	0	7	17
Lastrup	91	-5	18	-36	2	-60	1	-50	21	-40	1	-50	2	-33
Lindern	79	5	22	69	5	150	0	0	27	80	1	0	4	100
Löningen	144	-15	52	-10	1	0	3	200	56	-7	7	17	8	100
Molbergen	102	-16	36	3	7	133	0	0	43	13	4	300	2	-75
Saterland	227	18	76	27	7	0	4	33	87	24	5	-38	12	-20
Gesamtsumme	2.200	-0	665	5	110	-2	28	-15	803	3	54	15	88	-1

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	20	150	0	0	58	14	4	100	14	133	22	0	2	0	9	29
Bösel	7	133	0	0	38	0	8	60	0	0	14	40	0	0	3	200
Cappeln	2	-71	0	-100	16	-43	1	-67	1	0	14	75	1	0	1	0
Cloppenburg	154	-15	30	58	98	10	13	-13	0	0	8	-43	3	200	4	-56
Emstek	4	-20	0	0	42	-25	7	40	6	0	16	0	0	-100	2	-75
Essen	3	0	0	0	11	-65	0	-100	0	-100	5	-75	0	-100	0	-100
Friesoythe	23	64	0	0	109	33	12	33	1	0	36	29	0	-100	11	83
Garrel	5	67	0	0	34	-15	3	-73	3	50	11	-50	3	0	0	-100
Lastrup	2	-75	0	-100	40	82	6	20	0	-100	1	-92	11	450	7	133
Lindern	0	0	0	0	14	-46	2	-86	0	0	31	94	0	0	0	-100
Löningen	15	-42	0	-100	27	-25	9	200	0	0	20	-17	1	-75	1	-67
Molbergen	0	0	0	-100	25	-39	5	25	2	100	17	-19	1	0	3	-50
Saterland	1	-83	0	0	76	49	10	43	0	0	25	-22	0	0	11	267
Gesamtsumme	236	-11	30	11	588	-1	80	-5	27	93	220	-10	22	47	52	-9

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	34,6	20	18,6	51	2,6	51	0,4	-86	21,6	28	0,2	-93	1,3	-21
Bösel	17,4	12	6,2	18	0,5	-43	0,0	0	6,7	9	3,3	0	1,4	-54
Cappeln	16,2	8	5,4	-15	0,0	-100	0,0	-100	5,4	-20	0,1	-83	2,5	77
Cloppenburg	130,5	-19	30,0	64	10,3	5	12,4	79	52,7	51	14,3	-42	3,0	-94
Ernstek	36,1	69	12,0	32	1,6	140	0,0	-100	13,6	29	1,1	-2	3,1	k.A.
Essen	20,9	40	7,3	-5	0,5	-11	0,3	0	8,1	-1	0,2	-72	8,6	309
Friesoythe	45,4	16	16,9	-5	1,2	-41	0,3	0	18,4	-8	4,4	203	4,2	12
Garrel	20,6	-13	7,4	-16	0,5	-30	0,0	-100	7,8	-29	1,9	0	2,1	2
Lastrup	14,7	8	3,6	-19	0,2	-91	0,3	-33	4,1	-40	0,5	-25	4,5	369
Lindern	12,1	52	4,0	46	1,0	178	0,0	0	5,0	61	0,6	532	0,5	81
Löningen	24,6	3	10,7	9	0,1	-68	0,7	268	11,4	12	3,1	113	2,1	172
Molbergen	18,0	50	8,3	22	2,0	330	0,0	0	10,3	42	3,0	508	0,4	-55
Saterland	45,3	44	14,2	38	1,5	24	1,6	158	17,2	43	1,2	-54	16,7	287
Gesamtsumme	436,5	7	144,5	21	21,9	6	16,1	17	182,4	19	33,9	-7	50,4	-25

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 €	%						
Barßel	2,8	198	0,0	0	3,7	14	1,5	k.A.	1,6	186	1,5	-45	0,1	0	0,4	k.A.
Bösel	1,1	198	0,0	0	2,1	-5	0,8	14	0,0	0	2,0	-35	0,0	0	0,0	94
Cappeln	0,3	-75	0,0	-100	4,4	72	0,2	-59	0,0	0	1,3	-30	1,9	0	0,0	k.A.
Cloppenburg	33,6	-6	4,6	330	14,1	15	5,9	25	0,0	0	0,7	13	1,5	0	0,1	-72
Ernstek	0,7	-33	0,0	0	8,8	124	1,4	-11	0,8	0	3,5	19	0,0	-100	3,1	k.A.
Essen	0,4	-18	0,0	0	2,9	14	0,0	-100	0,0	-100	0,8	7	0,0	-100	0,0	-100
Friesoythe	3,6	57	0,0	0	8,5	84	0,8	4	0,1	0	5,3	-7	0,0	-100	0,1	-78
Garrel	0,9	101	0,0	0	3,0	12	0,2	-82	0,1	16	3,7	-37	0,7	0	0,0	-100
Lastrup	0,3	-74	0,0	-100	2,7	208	0,3	9	0,0	-100	0,3	-86	1,6	k.A.	0,5	k.A.
Lindern	0,0	0	0,0	0	0,9	-47	0,1	-93	0,0	0	5,0	192	0,0	0	0,0	-100
Löningen	2,5	-36	0,0	-100	2,7	58	0,6	14	0,0	0	2,1	-51	0,0	-93	0,0	-90
Molbergen	0,0	0	0,0	-100	2,5	28	0,5	-6	0,0	-40	1,1	124	0,0	-100	0,0	123
Saterland	0,1	-89	0,0	0	5,1	7	2,1	50	0,0	0	2,6	-51	0,0	0	0,2	-4
Gesamtsumme	46,4	-4	4,6	101	61,4	36	14,4	7	2,6	131	30,0	-20	5,9	952	4,5	172

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	87	-3	24	115	1	16	0	-91	25	94	0	-76	3	-78
Bösel	45	-35	4	-15	0	-10	0	0	4	-15	3	0	2	-54
Cappeln	36	0	2	-55	0	-100	0	-100	2	-66	0	29	6	60
Cloppenburg	59	7	11	39	2	-12	2	62	15	32	4	66	2	-86
Ernstek	85	73	6	-19	0	52	0	-100	7	-19	1	-25	13	202
Essen	55	22	9	8	0	-33	0	0	9	8	0	-96	29	79
Friesoythe	109	-22	10	-66	0	-41	0	0	11	-65	2	-11	6	-39
Garrel	59	-38	6	42	0	-40	0	-100	6	23	0	0	7	7
Lastrup	27	-17	3	7	0	-88	0	-59	3	-16	0	-96	2	54
Lindern	86	66	4	7	0	217	0	0	5	11	0	52	2	541
Löningen	55	-38	7	-13	0	33	0	76	7	-10	1	122	3	10
Molbergen	40	73	5	38	0	226	0	0	6	43	1	145	1	-31
Saterland	110	-35	12	-24	0	9	1	132	13	-20	1	-61	24	34
Gesamtsumme	853	-10	105	-7	5	-14	3	-35	113	-9	12	6	99	1

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	9	41	7	792	2	276	35	-34	3	0	3	326
Bösel	4	9	4	-52	0	0	28	-42	0	0	0	160
Cappeln	7	41	1	-48	0	0	14	-29	5	0	1	k.A.
Cloppenburg	18	113	13	224	0	0	7	-46	0	k.A.	0	-79
Emstek	19	261	4	9	5	0	24	-8	0	-100	13	k.A.
Essen	8	65	0	-100	0	-100	8	-27	0	-100	0	-100
Friesoythe	14	7	4	-9	1	0	70	-8	0	-100	1	-46
Garrel	5	-21	2	-82	0	45	36	-44	2	0	0	-100
Lastrup	7	246	2	1	0	-100	2	-87	7	449	4	574
Lindern	2	-69	1	-93	0	0	77	150	0	0	0	-100
Löningen	5	5	5	2	0	0	34	-49	1	30	1	-63
Molbergen	7	106	3	170	0	50	22	77	0	230	0	-47
Saterland	9	-51	20	32	0	0	37	-60	0	0	6	-12
Gesamtsumme	114	29	64	-4	8	165	394	-26	19	603	29	50

12.5 Umsatzzahlen 2019 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Beckeln	9	12	4	300	0	-100	0	0	4	100	0	0	3	0
Colnrade	10	-38	3	-50	0	0	0	0	3	-50	0	0	0	-100
Dötlingen	70	-31	28	-7	3	-57	0	0	31	-16	1	0	8	-11
Dünsen	23	188	17	750	0	-100	0	0	17	325	0	0	1	0
Ganderkese	413	-19	131	-22	36	24	4	100	171	-14	6	-25	11	-58
Großenkneten	221	-21	74	-17	6	-62	8	60	88	-20	1	-86	17	-15
Groß Ippener	11	22	2	-33	0	0	0	0	2	-33	0	-100	2	0
Harpstedt	60	2	24	-11	7	250	0	-100	31	3	2	100	3	0
Hatten	218	12	81	14	11	57	2	0	94	18	5	0	13	18
Hude	176	-12	56	-16	10	11	1	-50	67	-14	2	-50	14	17
Kirchseele	18	50	11	0	1	0	0	0	12	9	0	0	1	0
Prinzhöfte	9	12	3	50	0	0	0	0	3	50	0	0	3	0
Wardenburg	190	-18	69	-17	16	220	3	200	88	-1	2	-75	11	-8
Wildeshausen	336	8	74	-21	26	53	9	0	109	-9	6	0	12	-56
Winkelsett	5	0	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	-100
Gesamtsumme	1.769	-10	579	-12	116	22	27	23	722	-7	25	-38	99	-21

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Beckeln	0	0	0	0	1	-50	0	0	0	0	1	-67	0	0	0	-100
Colnrade	0	0	0	0	1	-67	0	0	0	0	6	20	0	0	0	-100
Dötlingen	2	-33	0	0	19	-24	0	-100	1	0	5	-64	0	0	3	-25
Dünsen	1	-67	0	0	3	200	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Ganderkese	117	-15	0	-100	68	-24	13	18	1	0	19	-5	0	-100	7	-56
Großenkneten	19	-10	1	-90	57	-7	3	-50	0	-100	21	-28	2	-33	12	50
Groß Ippener	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	50	1	0	0	0
Harpstedt	11	-21	0	0	5	25	2	0	0	0	5	67	0	0	1	-50
Hatten	24	-25	1	0	59	146	4	-50	5	-67	11	-27	0	0	2	-50
Hude	47	-11	2	-67	18	-28	2	-50	1	0	18	29	2	100	3	0
Kirchseele	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0
Prinzhöfte	1	0	0	0	0	-100	0	0	0	0	0	-100	0	0	2	0
Wardenburg	28	-33	2	-50	27	-34	8	60	0	0	20	-33	0	0	4	100
Wildeshausen	95	164	4	33	54	-32	7	-30	4	-20	20	18	20	400	5	0
Winkelsett	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	100	0	0	0	0
Gesamtsumme	345	1	10	-60	318	-11	39	-29	13	-48	132	-16	25	108	41	-11

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	1,6	45	1,0	642	0,0	-100	0,0	0	1,0	436	0,0	0	0,7	0
Colnrade	1,6	-26	0,7	-26	0,0	0	0,0	0	0,7	-26	0,0	0	0,0	-100
Dötlingen	14,8	12	7,7	17	0,7	-46	0,0	0	8,4	7	0,1	0	2,7	98
Dünsen	4,2	304	3,7	664	0,0	-100	0,0	0	3,7	433	0,0	0	0,2	0
Ganderkesee	90,3	-4	35,2	-9	7,9	29	1,2	39	44,3	-3	3,9	53	4,6	-22
Großenkneten	30,4	-39	14,7	-11	0,9	-60	2,9	96	18,4	-9	0,1	-94	4,4	-65
Groß Ippener	2,7	71	0,6	-1	0,0	0	0,0	0	0,6	-1	0,0	-100	1,4	132
Harpstedt	11,8	10	5,3	11	1,1	189	0,0	-100	6,4	6	1,3	294	0,5	-45
Hatten	45,9	26	22,6	27	2,4	35	0,6	-18	25,7	26	2,4	135	4,2	260
Hude	44,2	15	14,6	-11	2,4	39	1,9	400	18,9	2	2,6	93	7,2	90
Kirchseele	3,5	33	2,6	3	0,2	0	0,0	0	2,9	12	0,0	0	0,1	24
Prinzhöfte	1,5	154	0,7	79	0,0	0	0,0	0	0,7	79	0,0	0	0,4	0
Wardenburg	45,0	-10	18,3	-18	3,8	155	3,0	k.A.	25,2	5	0,5	-87	3,9	-3
Wildeshausen	76,0	-16	21,4	-8	6,1	101	4,7	20	32,2	6	11,1	165	3,0	-90
Winkelsett	0,6	0	0,3	53	0,0	0	0,0	0	0,3	53	0,0	0	0,0	-100
Gesamtsumme	374,1	-5	149,3	-2	25,6	40	14,3	69	189,2	6	22,0	46	33,3	-46

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Beckeln	0,0	0	0,0	0	0,0	-37	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	-100
Colnrade	0,0	0	0,0	0	0,1	-90	0,0	0	0,0	0	0,9	33	0,0	0	0,0	-100
Dötlingen	0,3	-16	0,0	0	2,2	25	0,0	-100	0,0	0	0,9	-34	0,0	0	0,0	261
Dünsen	0,1	-66	0,0	0	0,1	-12	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Ganderkesee	21,5	2	0,0	-100	10,1	-29	1,8	23	0,0	-98	1,4	-36	0,0	-100	2,8	721
Großenkneten	2,1	-9	0,1	-62	3,4	18	0,3	-96	0,0	-100	1,2	-57	0,0	569	0,3	k.A.
Groß Ippener	0,0	0	0,0	0	0,5	0	0,0	0	0,0	0	0,2	14	0,0	14	0,0	0
Harpstedt	1,5	-30	0,0	0	1,0	298	1,0	164	0,0	0	0,1	-78	0,0	0	0,0	71
Hatten	4,4	-28	0,1	0	7,0	154	0,1	-92	0,3	-80	1,5	-15	0,0	0	0,2	316
Hude	9,7	-1	0,1	-64	3,1	25	0,2	-44	0,1	k.A.	2,4	84	0,0	-99	0,0	-76
Kirchseele	0,0	0	0,0	0	0,2	0	0,0	0	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,3	0
Prinzhöfte	0,1	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,3	0
Wardenburg	6,2	-19	0,2	-72	6,7	15	0,7	-4	0,0	0	1,6	-56	0,0	0	0,1	165
Wildeshausen	17,1	307	0,0	-67	8,2	-35	1,7	-72	0,2	-22	1,6	38	0,1	k.A.	0,7	827
Winkelsett	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,3	61	0,0	0	0,0	0
Gesamtsumme	62,9	17	0,5	-65	42,5	-2	5,9	-67	0,7	-70	12,2	-27	0,2	-78	4,7	658

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	3	-79	1	316	0	-100	0	0	1	157	0	0	3	0
Colnrade	15	-65	0	-88	0	0	0	0	0	-88	0	0	0	-100
Dötlingen	36	-10	8	129	0	-79	0	0	8	99	0	0	7	54
Dünsen	5	682	4	k.A.	0	-100	0	0	4	893	0	0	0	0
Ganderkesee	101	-23	19	-2	2	24	0	-56	21	-3	2	116	7	-80
Großenkneten	75	-65	9	-36	0	-74	1	107	11	-33	0	-95	21	-11
Groß Ippener	10	-18	1	-41	0	0	0	0	1	-41	0	-100	2	5
Harpstedt	18	-53	2	-6	0	264	0	-100	3	1	1	384	4	166
Hatten	80	6	12	10	1	47	0	-1	13	11	1	-31	12	216
Hude	89	36	8	-2	1	16	0	-31	9	-2	1	100	21	17
Kirchseele	7	407	1	13	0	0	0	0	2	16	0	0	1	636
Prinzhöfte	10	4	1	389	0	0	0	0	1	389	0	0	5	0
Wardenburg	73	-34	10	-29	1	170	0	244	11	-24	0	-83	11	27
Wildeshausen	70	-25	8	-29	1	46	1	-44	10	-27	3	163	5	-71
Winkelsett	5	36	1	43	0	0	0	0	1	43	0	0	0	-100
Gesamtsumme	597	-30	84	-5	5	6	3	-14	93	-5	8	29	96	-14

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	-43	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	-100
Colnrade	0	-88	0	0	0	0	14	-62	0	0	0	-100
Dötlingen	4	69	0	-100	0	0	17	-35	0	0	0	45
Düsen	0	-52	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Ganderkesee	9	-58	6	-4	0	-98	39	-7	0	-100	18	295
Großenkneten	8	41	1	-92	0	-100	23	-85	0	444	11	491
Groß Ippener	3	0	0	0	0	0	4	-48	0	14	0	0
Harpstedt	4	494	2	-13	0	0	5	-85	0	0	0	50
Hatten	5	80	0	-96	1	-83	29	-28	0	0	19	k.A.
Hude	6	170	1	-80	0	k.A.	52	56	0	-62	0	-48
Kirchseelte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Prinzhöfte	0	-100	0	0	0	0	0	-100	0	0	4	0
Wardenburg	5	-10	3	-29	0	0	42	-45	0	0	1	430
Wildeshausen	10	-17	3	-83	2	-21	29	-3	2	k.A.	7	159
Winkelsett	0	0	0	0	0	0	4	84	0	0	0	0
Gesamtsumme	53	-2	16	-74	3	-56	260	-49	2	45	65	500

12.6 Umsatzzahlen 2019 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	90	67	13	-19	0	-100	0	0	13	-24	1	0	6	50
Damme	135	3	38	9	4	33	2	0	44	16	2	-50	11	22
Dinklage	134	17	39	-17	2	0	1	0	42	-16	8	167	4	300
Goldenstedt	144	10	36	3	4	-75	3	200	43	-17	1	0	6	20
Holdorf	89	-1	27	50	1	0	3	50	31	55	4	0	0	-100
Lohne	271	-20	82	1	9	-25	5	150	96	1	3	-73	10	100
Neuenkirchen-Vörden	125	45	27	12	2	-33	1	-50	30	3	1	-50	6	0
Steinfeld	68	-44	23	10	1	-86	3	0	27	-4	1	-50	3	50
Vechta	362	7	111	13	25	-26	8	14	144	4	8	0	10	100
Visbek	119	-23	39	15	0	-100	2	0	41	2	0	-100	4	100
Gesamtsumme	1.537	-1	435	6	48	-43	28	87	511	1	29	-12	60	36

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	0	0	0	38	124	9	200	1	-50	18	157	1	-67	2	0
Damme	8	-38	3	200	46	-2	11	267	0	-100	9	-36	0	0	1	0
Dinklage	28	155	0	-100	28	4	9	-31	0	0	10	67	1	0	4	0
Goldenstedt	10	233	0	0	57	6	11	175	0	0	13	0	0	0	3	0
Holdorf	2	-78	1	0	43	5	7	75	0	-100	1	-88	0	-100	0	0
Lohne	68	-38	0	-100	74	-20	9	50	0	-100	11	-8	0	-100	0	-100
Neuenkirchen-Vörden	11	83	0	0	50	127	5	400	1	0	17	6	4	100	0	-100
Steinfeld	11	120	0	0	19	-63	5	-44	0	-100	1	-93	0	-100	1	-67
Vechta	87	-9	3	0	74	37	9	-31	2	100	18	6	0	0	7	250
Visbek	3	200	0	0	35	-34	8	300	1	-86	22	-48	2	0	3	-25
Gesamtsumme	229	-10	7	-30	464	1	83	43	5	-74	120	-20	8	-27	21	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 €	%
Bakum	14,4	54	3,2	-4	0,0	-100	0,0	0	3,2	-9	0,2	0	4,7	55
Damme	29,3	-3	10,3	25	0,8	12	1,0	0	12,1	35	0,4	-54	2,8	-67
Dinklage	29,7	55	9,4	-10	0,3	-42	0,5	113	10,2	-9	3,1	52	1,3	k.A.
Goldenstedt	26,5	38	9,4	41	0,8	-77	1,1	163	11,4	8	2,0	0	3,3	246
Holdorf	19,2	45	7,1	80	0,1	0	1,2	33	8,4	74	1,1	0	0,0	-100
Lohne	67,2	-3	23,9	16	1,8	-33	2,4	135	28,1	16	1,4	-87	13,5	324
Neuenkirchen-Vörden	21,2	69	6,5	43	0,5	-8	0,4	31	7,4	37	0,3	3	1,8	-34
Steinfeld	14,8	4	5,7	21	0,2	-83	1,1	0	7,0	16	0,2	-84	3,2	120
Vechta	102,0	11	33,4	17	6,8	-17	7,9	100	48,1	18	9,5	6	4,4	-11
Visbek	23,1	21	9,4	38	0,0	-100	0,7	0	10,0	23	0,0	-100	3,2	216
Gesamtsumme	347,3	16	118,3	21	11,3	-40	16,3	137	146,0	18	18,5	-32	38,2	41

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	102	0,0	0	2,2	124	3,3	300	0,0	-99	0,7	-19	0,0	-97	0,0	0
Damme	1,1	-43	2,2	k.A.	7,3	-1	1,3	36	0,0	-100	2,1	26	0,0	0	0,0	0
Dinklage	5,3	252	0,0	-100	3,2	13	3,6	508	0,0	0	2,9	590	0,0	605	0,0	0
Goldenstedt	1,7	239	0,0	0	3,5	-13	2,8	262	0,0	0	1,8	-28	0,0	0	0,0	0
Holdorf	0,3	-82	0,2	0	4,3	61	4,9	169	0,0	-100	0,0	-97	0,0	-100	0,0	0
Lohne	10,8	-36	0,0	-100	7,9	-32	4,4	808	0,0	-100	1,0	-9	0,0	-100	0,0	-100
Neuenkirchen-Vörden	2,0	87	0,0	0	6,0	208	1,2	290	0,0	0	2,2	184	0,2	k.A.	0,0	-100
Steinfeld	1,9	107	0,0	0	1,4	-56	1,0	60	0,0	-100	0,0	-98	0,0	-100	0,1	-27
Vechta	18,2	9	0,6	-83	14,5	76	3,9	-15	0,1	597	2,2	-48	0,0	0	0,5	393
Visbek	0,7	665	0,0	0	3,7	21	1,3	-62	0,0	-73	4,2	718	0,0	0	0,0	-93
Gesamtsumme	41,9	2	3,1	-28	54,0	18	27,6	92	0,1	-89	17,1	33	0,2	211	0,7	-11

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	26	18	2	-42	0	-100	0	0	2	-43	0	0	7	33
Damme	52	-1	5	12	0	5	0	0	5	18	0	-52	2	-86
Dinklage	45	179	4	-31	0	-48	0	-11	4	-31	1	18	1	987
Goldenstedt	50	-1	7	49	0	-82	0	-67	7	15	1	0	5	155
Holdorf	33	25	8	294	0	0	0	152	9	287	2	0	0	-100
Lohne	36	-1	8	11	0	-28	0	85	9	11	0	-91	6	240
Neuenkirchen-Vörden	57	87	3	14	0	-33	0	-83	4	2	0	4	3	-71
Steinfeld	12	-56	2	-12	0	-82	0	0	3	-11	0	-81	3	64
Vechta	91	1	10	29	1	-1	1	28	12	25	1	-45	5	-54
Visbek	80	79	6	43	0	-100	0	0	6	38	0	-100	8	303
Gesamtsumme	483	22	54	24	2	-38	3	15	59	20	5	-9	41	-22

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bakum	3	58	9	199	0	-99	6	-31	0	-97	0	0
Damme	9	-8	5	16	0	-100	30	55	0	0	2	0
Dinklage	6	183	10	370	0	0	23	364	0	-29	0	0
Goldenstedt	6	-18	9	194	0	0	21	-34	0	0	1	0
Holdorf	8	48	13	84	0	-100	1	-86	0	-100	0	0
Lohne	9	15	3	139	0	-100	10	-38	0	-100	0	-100
Neuenkirchen-Vörden	14	337	6	222	0	0	30	160	1	551	0	-100
Steinfeld	1	-81	4	123	0	-100	0	-96	0	-100	1	-86
Vechta	11	103	13	-5	0	k.A.	31	-37	0	0	18	k.A.
Visbek	10	132	5	-69	0	-70	50	302	0	0	0	-90
Gesamtsumme	78	42	76	39	0	-91	202	22	1	-9	21	139

12.7 Umsatzzahlen 2019 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	118	31	35	-5	10	233	1	0	46	12	0	-100	15	275
Brake (Unterweser), Stadt	205	7	92	12	15	-12	8	167	115	13	14	-7	16	129
Butjadingen	236	-10	61	11	1	-80	2	-33	64	2	3	-50	67	22
Elsfleth, Stadt	124	-5	38	27	5	-62	6	-25	49	-4	0	0	17	-23
Jade	123	-7	32	0	4	-20	3	50	39	0	2	-33	17	-47
Lemwerder	111	0	35	-27	11	267	5	150	51	-4	2	-50	2	-50
Nordenham, Stadt	362	7	132	-13	44	19	22	83	198	-1	12	-14	16	7
Ovelgönne	104	-17	31	-9	4	0	2	0	37	-8	1	-50	14	-33
Stadland	151	23	54	0	8	300	1	-67	63	7	3	50	25	32
Gesamtsumme	1.534	2	510	-2	102	15	50	39	662	2	37	-29	189	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	%						
Berne	8	14	21	0	16	23	0	0	0	0	10	-41	1	0	1	0
Brake (Unterweser), Stadt	38	12	1	-50	15	-17	2	-33	1	0	2	-67	0	0	1	-67
Butjadingen	46	-52	1	-50	21	31	0	0	15	50	17	31	1	0	1	-50
Elsfleth, Stadt	12	50	0	0	22	-21	0	-100	9	80	14	-7	1	0	0	0
Jade	5	150	0	0	13	-50	5	25	14	133	24	41	1	0	3	50
Lemwerder	25	14	1	0	15	-12	1	-75	0	0	8	33	2	100	4	0
Nordenham, Stadt	88	49	4	100	23	-32	6	100	0	0	14	56	0	-100	1	0
Ovelgönne	6	0	0	0	27	80	1	-75	0	0	17	-53	0	-100	1	0
Stadland	7	0	0	0	30	114	1	0	0	0	21	11	0	0	1	-50
Gesamtsumme	235	-2	28	367	182	1	16	-24	39	77	127	-8	6	-14	13	30

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Berne	17,8	63	6,3	21	1,6	325	0,1	-23	8,0	39	0,0	-100	2,6	224
Brake (Unterweser), Stadt	41,6	97	14,3	31	1,4	-15	1,9	575	17,6	36	19,0	525	2,0	123
Butjadingen	48,3	34	8,8	7	0,2	-73	0,4	-35	9,3	-1	0,5	-79	24,5	199
Elsfleth, Stadt	15,3	-17	6,5	46	0,9	-34	1,1	-21	8,5	17	0,0	0	2,9	-2
Jade	16,1	7	5,6	5	0,7	-21	0,8	82	7,1	7	1,0	31	3,2	-42
Lemwerder	18,0	-20	7,5	-17	3,1	799	1,0	-44	11,6	4	1,9	23	0,6	-86
Nordenham, Stadt	57,9	34	20,8	6	4,1	17	4,1	130	29,0	16	7,8	197	3,7	-4
Ovelgönne	13,6	-27	5,3	-2	0,6	24	0,5	17	6,3	1	0,1	-68	3,3	4
Stadland	19,1	7	7,9	13	1,0	199	0,3	-57	9,1	15	1,1	367	3,9	5
Gesamtsumme	247,7	22	82,8	10	13,5	40	10,2	35	106,5	15	31,4	168	46,6	39

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	1,3	79	3,8	0	0,9	52	0,0	0	0,0	0	1,2	-44	0,0	-91	0,0	-89
Brake (Unterweser), Stadt	1,8	-18	0,0	-89	0,9	-14	0,2	-8	0,0	-8	0,1	-68	0,0	0	0,0	-91
Butjadingen	6,1	-42	0,1	-4	0,9	41	0,0	0	4,3	122	2,6	-10	0,0	0	0,0	224
Elsfleth, Stadt	1,0	33	0,0	0	1,3	-21	0,0	-100	0,2	101	1,3	-76	0,0	0	0,0	0
Jade	0,6	274	0,0	0	0,8	-27	0,2	93	0,6	399	2,1	272	0,0	0	0,5	710
Lemwerder	2,3	-36	0,2	0	0,8	-36	0,1	-49	0,0	0	0,4	104	0,0	-87	0,0	0
Nordenham, Stadt	9,9	43	0,3	525	2,1	32	0,6	71	0,0	0	4,3	59	0,0	-100	0,0	0
Ovelgönne	0,4	-61	0,0	0	1,4	87	0,1	-81	0,0	0	1,9	-71	0,0	-100	0,0	0
Stadland	1,5	9	0,0	0	1,1	24	0,4	866	0,0	0	2,0	-46	0,0	0	0,0	311
Gesamtsumme	25,0	-8	4,5	701	10,4	7	1,6	16	5,0	133	16,0	-35	0,0	-88	0,6	318

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	78	-15	4	-7	0	232	0	23	4	1	0	-100	6	65
Brake (Unterweser), Stadt	27	-29	8	4	1	-13	1	342	9	12	5	314	4	-42
Butjadingen	135	-2	8	-21	0	-76	0	-27	8	-22	3	42	14	11
Elsfleth, Stadt	90	-56	6	19	0	-57	0	-41	7	7	0	0	20	96
Jade	162	50	8	38	0	60	0	-14	8	36	1	55	16	-70
Lemwerder	24	-40	3	-31	1	672	0	-97	5	-74	1	4	0	-94
Nordenham, Stadt	161	33	14	-3	2	28	2	69	18	5	2	6	6	-49
Ovelgönne	140	-57	9	32	0	-42	1	42	10	31	0	-48	26	2
Stadland	137	-21	9	40	1	583	1	132	10	53	0	-30	19	-36
Gesamtsumme	954	-23	68	6	5	36	6	-62	80	-6	12	57	113	-32

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Berne	13	k.A.	0	0	0	0	55	-34	0	-81	0	-43
Brake (Unterweser), Stadt	1	-50	1	-43	0	-5	6	-64	0	0	0	-84
Butjadingen	4	221	0	0	6	35	100	-7	0	0	0	186
Elsfleth, Stadt	3	41	0	-100	0	37	60	-68	0	0	0	0
Jade	5	-46	1	86	1	249	105	233	0	-99	25	605
Lemwerder	1	-21	1	1	0	0	16	80	0	-89	0	0
Nordenham, Stadt	6	158	3	69	0	0	125	46	0	-100	1	0
Ovelgönne	2	72	0	-94	0	0	101	-64	0	-100	0	0
Stadland	5	61	9	k.A.	0	0	94	-29	0	0	0	-98
Gesamtsumme	40	65	14	19	8	46	662	-29	0	-91	26	458

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 73798 - 40 Telefax: 04431 73798 - 11
--	--	---

gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de

www.gag.niedersachsen.de



Notizen