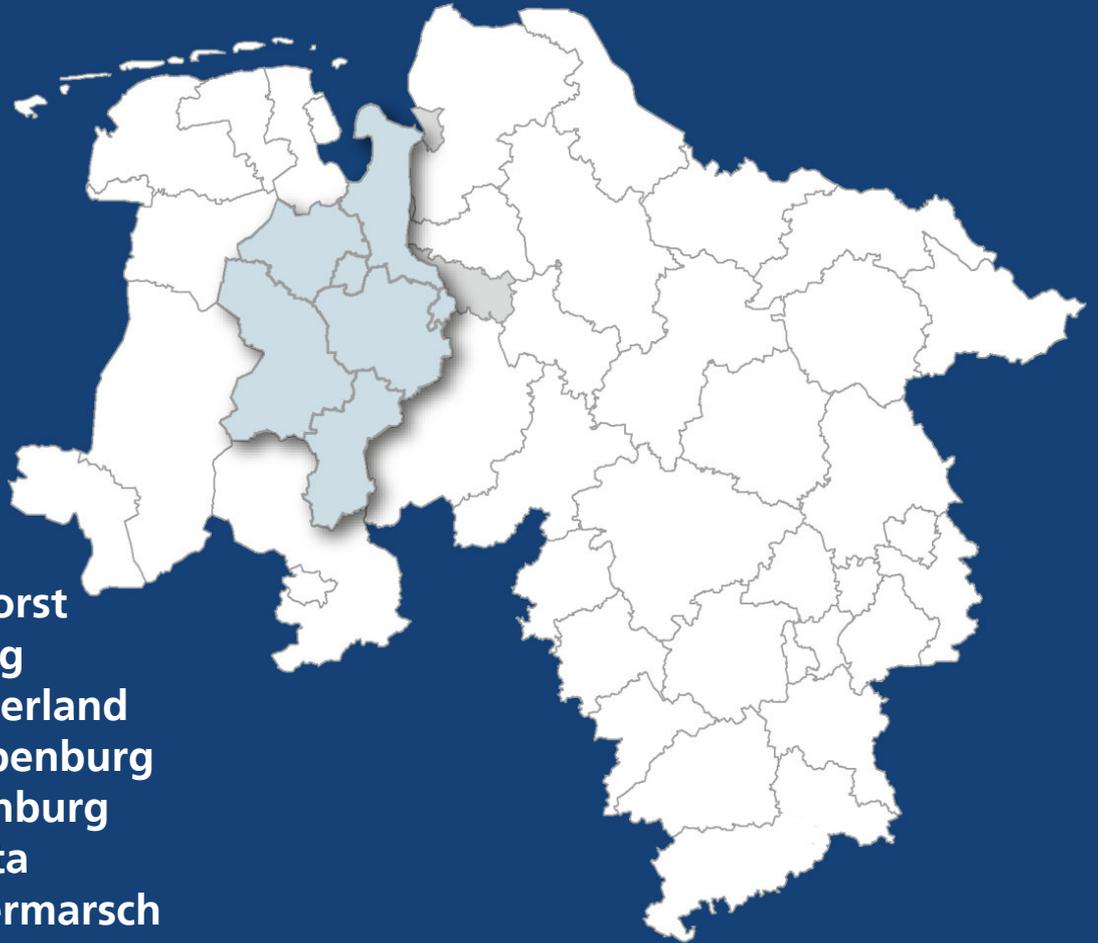




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg**



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

# Grundstücksmarktbericht 2021



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg**

# Grundstücks- marktbericht 2021

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

Herausgeber: © 2021 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Redaktionsstand: 22.03.2021  
Redaktionelle Korrekturen gegenüber dem Stand vom 09.02.2021 auf  
Seite 2 (Lizenzhinweis, Quellenvermerk) sowie den  
Seiten 161 und 163 (für %-Angaben für Delmenhorst und Vechta korrigiert)

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](mailto:gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)



**Niedersachsen**

**Grundstücksmarktbericht 2021  
für die Bereiche**

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

Der Grundstücksmarktbericht steht gebührenfrei als Download zur Verfügung (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/grundstuecksmarktberichte>). Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg 2021 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg 2021, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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:**

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](mailto:gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de)

Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

**Soweit nicht gesondert angegeben,  
beziehen sich alle Angaben auf das  
Berichtsjahr 2020 (Berichtszeitraum 01.11.2019 bis 31.10.2020).**

## 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 .....	40
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 <sup>2</sup> .....	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 Grünflächen 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 .....	91
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg .....	93
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg .....	94
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland .....	96
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland .....	97
9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg – Nordkreis .....	99
9.2.3.9	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg – Nordkreis .....	101
9.2.3.10	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg – Südkreis .....	103
9.2.3.11	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg – Südkreis .....	105
9.2.3.12	Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg .....	107
9.2.3.13	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg .....	108
9.2.3.14	Sachwertfaktoren Landkreis Vechta .....	110
9.2.3.15	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta .....	111
9.2.3.16	Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	113
9.2.3.17	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	115
9.2.4	Erbbaurechte .....	117
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	118
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	118
9.3.2	Preisentwicklung .....	121
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	122
9.3.3.1	Anwendungshinweise .....	122
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst .....	123
9.3.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg .....	125
9.3.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland .....	127
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg .....	129
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg .....	131
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta .....	133
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	135
9.4	Wohnungseigentum .....	137
9.4.1	Preisniveau Wohnungseigentum .....	137
9.4.2	Preisentwicklung .....	143
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	145
9.4.3.1	Anwendungshinweise .....	145
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst .....	146
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg .....	147
9.4.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland .....	148
9.4.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg .....	150
9.4.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg .....	152
9.4.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta .....	154
9.4.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	156
9.5	Teileigentum .....	158
9.5.1	Gewerbliche Objekte: Geschäfte, Büros .....	158
9.5.2	Garagen, Tiefgaragenplätze .....	158

9.6	Mehrfamilienhäuser .....	159
9.6.1	Preisniveau Mehrfamilienhäuser .....	159
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	160
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen .....	165
9.7.1	Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....	165
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser .....	167
9.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien .....	172
9.7.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte .....	173
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude .....	174
9.8.1	Preisniveau .....	174
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude.....	175
9.9	Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte) .....	177
9.9.1	Ferienhäuser.....	177
9.9.2	Ferienwohnungen .....	177
10	Mieten.....	178
10.1	Mietübersichten für Wohnnutzung .....	178
10.1.1	Erläuterung .....	178
10.1.2	Stadt Delmenhorst .....	179
10.1.3	Stadt Oldenburg.....	179
10.1.4	Landkreis Ammerland.....	180
10.1.5	Landkreis Cloppenburg.....	180
10.1.6	Landkreis Oldenburg .....	181
10.1.7	Landkreis Vechta .....	181
10.1.8	Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta .....	182
10.1.9	Landkreis Wesermarsch .....	183
10.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung .....	183
10.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst .....	183
10.2.2	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg.....	184
10.2.3	Gewerbliche Mieten im Landkreis Ammerland: Innenstadtlage Bad Zwischenahn .....	184
10.2.4	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Cloppenburg .....	185
10.2.5	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Oldenburg .....	186
10.2.6	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Vechta.....	186
10.2.7	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch .....	187
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....	189
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2020 .....	190
12.1	Umsatzzahlen 2020 Stadt Delmenhorst .....	190
12.2	Umsatzzahlen 2020 Stadt Oldenburg.....	191
12.3	Umsatzzahlen 2020 Landkreis Ammerland mit Gemeinden .....	192
12.4	Umsatzzahlen 2020 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden .....	193
12.5	Umsatzzahlen 2020 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden .....	195
12.6	Umsatzzahlen 2020 Landkreis Vechta mit Gemeinden .....	197
12.7	Umsatzzahlen 2020 Landkreis Wesermarsch mit Gemeinden .....	199
13	Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....	201

**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 (arithmetische) Durchschnittswerte angegeben, da sich diese Angaben auf Untersuchungen beziehen, die vor dem Berichtsjahr 2017 durchgeführt wurden.

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der **Grundstücksmarktbericht 2021** 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 2020 insgesamt 12.698 Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vertragsvorgänge ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % gestiegen. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von 4.606 ha (+21 %) für 3.170 Millionen Euro (+20 %) umgesetzt.

**Im Berichtsjahr 2020 ist ein negativer Einfluss der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Bezug auf fallende Preise oder fallende Umsätze nicht zu beobachten.**

Abgesehen davon sind in Bezug auf die **Preisentwicklungen** im **Berichtsjahr 2020** 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 Preissteigerungen (aus der Indexreihe für Bauland des individuellen Wohnungsbaus) liegen zwischen 8 % im Landkreis Oldenburg und knapp 16 % im Landkreis Ammerland.

In vielen Städten und Gemeinden wird zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 50 €/m<sup>2</sup> mehr für einen Bauplatz gezahlt. Die größte Preissteigerung gibt es in der Gemeinde Berne (Landkreis Wesermarsch), wo im Mittel knapp 70 €/m<sup>2</sup> 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, Westerstede, Cloppenburg, Ganderkesee, Wildeshausen, Vechta und Nordenham die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Auch in Hatten und Lohne ist im Berichtsjahr eine deutliche Erhöhung der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge zu verzeichnen. Diese Art 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 im Landkreis Vechta stagniert im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr. 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 €/m<sup>2</sup> bis 14 €/m<sup>2</sup>. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Cloppenburg 14,50 €/m<sup>2</sup> und im Landkreis Vechta sogar bis zu 20 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Die **mittleren Preise werden grundsätzlich 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 892 gegenüber dem Vorjahr um 3 % gefallen. Der Geldumsatz ist dagegen um 14 % gestiegen. Insgesamt sind bei einer Fläche von 100 ha (-8 %) rund 205 Millionen Euro umgesetzt worden.

Im Berichtsjahr haben 36 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau den Eigentümer gewechselt, im Jahr 2019 waren es 34. Das mittlere Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst ist im Jahr 2020 bei einer mittleren Größe von 700 m<sup>2</sup> zu 198 €/m<sup>2</sup> verkauft worden (Vorjahr 655 m<sup>2</sup> zu 185 €/m<sup>2</sup>). Das entspricht im Berichtsjahr einem mittleren Gesamtkaufpreis von 138.600 €.

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser von 265 auf 283 gestiegen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis (Median) derzeit bei 250.000 € gegenüber 236.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 172 Verträgen gleichbleibend im Vergleich zum Vorjahr. Der mittlere Kaufpreis liegt dabei mit 216.000 € deutlich über dem Vorjahresniveau von 167.000 €.

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr unter dem Niveau des Vorjahrs. Insgesamt wurden 263 Verträge abgeschlossen (Vorjahr 284). Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.595 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2.740 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 1.530 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 1.370 €/m<sup>2</sup>).

## 1.2 Stadt Oldenburg

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für die Stadt Oldenburg um 7 % auf 2.484 gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 862 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gestiegen (+33 %). Insgesamt wurde eine Fläche von 142 ha umgesetzt (+53 %).

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 290 €/m<sup>2</sup> und 300 €/m<sup>2</sup>, in den mittleren Lagen zwischen 350 €/m<sup>2</sup> und 400 €/m<sup>2</sup> und in den besseren Lagen zwischen 400 €/m<sup>2</sup> und 500 €/m<sup>2</sup>. Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 152 im Vergleich zum Vorjahr (140) gestiegen. Für ein Baugrundstück in der Stadt Oldenburg wurden im Jahr 2020 bei einer mittleren Größe von rund 520 m<sup>2</sup> insgesamt rund 175.000 € – dies entspricht 337 €/m<sup>2</sup> – gezahlt (Vorjahr 500 m<sup>2</sup> zu 300 €/m<sup>2</sup>).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser mit insgesamt 449 gefallen (Vorjahr 464). Für Ein- oder Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis derzeit bei 370.000 € gegenüber 320.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Verträge von 215 Kauffällen auf 210 Kauffälle gefallen. Der mittlere Kaufpreis liegt mit 284.000 € deutlich über dem Vorjahresniveau (254.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt im Berichtsjahr über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden 1.125 Verträge (Vorjahr 1.008) abgeschlossen. Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 3.875 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (3.515 €/m<sup>2</sup>). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis bei 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 2.150 €/m<sup>2</sup>).

### 1.3 Landkreis Ammerland

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge im Landkreis Ammerland ist mit 1.855 gegenüber dem Vorjahr um 3 % gefallen, der Geldumsatz ist dagegen um 3 % gestiegen. Insgesamt sind 429 Millionen Euro bei einer Fläche von 889 ha (+22 %) umgesetzt worden.

Die Anzahl der verkauften Bauplätze ist mit 202 im Vergleich zum Vorjahr (197) leicht gestiegen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Ammerland mit rund 86.300 € – bei einer mittleren Größe von 690 m<sup>2</sup> mit 125 €/m<sup>2</sup> – über dem Niveau des Vorjahres (770 m<sup>2</sup> zu 102 €/m<sup>2</sup>).

In der Gemeinde Bad Zwischenahn liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 144 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 152 €/m<sup>2</sup>), in Apen bei 88 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 77 €/m<sup>2</sup>), in Edewecht bei 150 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 116 €/m<sup>2</sup>), in Rastede bei 140 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 150 €/m<sup>2</sup>), in Westerstede bei 126 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 81 €/m<sup>2</sup>) und in Wiefelstede bei 125 €/m<sup>2</sup> mit 625 m<sup>2</sup> mittlerer Grundstücksgröße (im Vorjahr 95 €/m<sup>2</sup> bei 1.088 m<sup>2</sup>, auch geprägt durch kommunale Verkäufe).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr von 628 auf 596 gefallen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 280.000 € gegenüber 245.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 134 unter dem Niveau des Vorjahres (152). Der mittlere Kaufpreis ist mit 280.000 € gegenüber dem Vorjahr (228.000 €) deutlich gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist mit insgesamt 374 Kauffällen gegenüber dem Wert des Vorjahres (426 Kauffälle) deutlich gefallen. Das Preisniveau liegt für Neubauten bei 2.805 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2.670 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 2.335 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem Niveau vom Vorjahr (2.000 €/m<sup>2</sup>).

### 1.4 Landkreis Cloppenburg

Im Berichtsjahr 2020 hat sich die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 3 % erhöht und liegt bei 2.282 Kauffällen. Der Geldumsatz beträgt rund 521 Millionen Euro. Dies sind rund 19 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Es ist insgesamt eine Fläche von 1.039 ha umgesetzt worden (+21 %).

Im Landkreis Cloppenburg sind im Berichtsjahr 434 selbstständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Im Vorjahr waren es 432. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg ist im Jahr 2020 insgesamt zu 64.400 € verkauft worden. Das entspricht bei einer mittleren Größe von 740 m<sup>2</sup> rund 87 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 78 €/m<sup>2</sup> bei 735 m<sup>2</sup>).

Der regionale Schwerpunkt der abgeschlossenen Kaufverträge ist abhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung größerer Wohnbaugebiete. In der Gemeinde Barßel liegt der mittlere Preis bei 75 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 69 €/m<sup>2</sup>), in der Stadt Cloppenburg bei 125 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 108 €/m<sup>2</sup>), in Emstek bei 86 €/m<sup>2</sup> (wie im Vorjahr) und in Friesoythe bei 102 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 100 €/m<sup>2</sup>).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 665 Kauffällen auf 700 gestiegen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis mit 250.000 € deutlich über dem Niveau des Vorjahres (220.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 107 ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres (110). Der mittlere Kaufpreis ist mit 171.000 € gegenüber dem Vorjahr (189.000 €) gefallen.

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg sind 212 Kauffälle für Wohnungseigentum ausgewertet worden (Vorjahr 236). Der mittlere Wohnflächenpreis in Neubauten beträgt 2.920 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2.620 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vorjahr. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen im Mittel mit 1.815 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (1.700 €/m<sup>2</sup>).

## 1.5 Landkreis Oldenburg

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist im Berichtsjahr auf 2.013 Verträge um 14 % gestiegen. Beim Geldumsatz ergibt sich eine Steigerung um 24 % auf 465 Millionen Euro. Es ist eine Fläche von 826 ha umgesetzt worden (+38 %).

Im Landkreis Oldenburg ist die Anzahl der veräußerten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau von 214 im Jahr 2019 auf 294 im Berichtsjahr gestiegen. Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Oldenburg ist im Berichtsjahr bei einer mittleren Größe von 720 m<sup>2</sup> zu 140 €/m<sup>2</sup> verkauft worden (Vorjahr 140 €/m<sup>2</sup> bei 760 m<sup>2</sup>). Dies entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rund 101.000 €.

In der Gemeinde Ganderkesee liegt der mittlere Preis bei 170 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 180 €/m<sup>2</sup>). In Großenkneten kostet ein Bauplatz im Mittel 74 €/m<sup>2</sup> – genauso wie im Vorjahr. Auch als relativ teure Lage erweist sich die Gemeinde Wardenburg, die aufgrund ihrer Nähe zu Oldenburg mit Verkaufspreisen von im Mittel rund 130 €/m<sup>2</sup> aufwarten kann (Vorjahr 161 €/m<sup>2</sup>). In der Stadt Wildeshausen sind im Berichtsjahr für einen Bauplatz mittlerer Größe von 670 m<sup>2</sup> im Mittel 150 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden (Vorjahr 142 €/m<sup>2</sup> bei 630 m<sup>2</sup>).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 585 gegenüber dem Vorjahr (579 Kauffälle) leicht gestiegen. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt derzeit bei 290.000 € gegenüber 251.000 € im Vorjahr.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 102 unter dem Niveau des Vorjahres (116). Der mittlere Kaufpreis ist mit 275.000 € gegenüber dem Vorjahr (230.000 €) gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 461 Kauffällen deutlich über dem Niveau des Vorjahres (345). Das Preisniveau für Neubauten liegt mit 2.835 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem Wert von 2.730 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 1.540 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unter dem Niveau des Vorjahres (1.600 €/m<sup>2</sup>).

## 1.6 Landkreis Vechta

Im Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % gestiegen und liegt bei 1.594 Kauffällen. Der Geldumsatz ist um 13 % auf 393 Millionen Euro gestiegen. Es ist eine Fläche von 474 ha umgesetzt worden (-2 % im Vergleich zum Vorjahr).

Im Segment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau beträgt die Anzahl der Kaufverträge 322 (Vorjahr 301). Das mittlere Baugrundstück im Landkreis Vechta ist bei einer mittleren Größe von 685 m<sup>2</sup> zu 122 €/m<sup>2</sup> verkauft worden (Vorjahr 680 m<sup>2</sup> zu 101 €/m<sup>2</sup>). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von rund 83.600 €. In der Stadt Dinklage liegt der mittlere Preis bei 125 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 150 €/m<sup>2</sup>), in Visbek bei 75 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 75 €/m<sup>2</sup>), in Lohne bei 132 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 124 €/m<sup>2</sup>) und in Vechta bei 157 €/m<sup>2</sup> mit 680 m<sup>2</sup> mittlerer Grundstücksgröße (Vorjahr 127 €/m<sup>2</sup> mit nur 310 m<sup>2</sup>).

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr von 435 Kauffällen auf 403 gefallen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis mit 295.000 € über dem Niveau des Vorjahres (278.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 87 deutlich über dem Niveau des Vorjahres (48). Der mittlere Kaufpreis liegt mit 247.000 € ebenfalls deutlich über dem Jahreswert (205.000 €).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum liegt mit insgesamt 319 deutlich über dem Niveau des Vorjahres (229). Das Preisniveau liegt für Neubauten mit 2.620 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche exakt auf dem Niveau des Vorjahres. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis mit 2.220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem Niveau des Vorjahres (1.810 €/m<sup>2</sup>).

## 1.7 Landkreis Wesermarsch

Die Anzahl der Grundstückskaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % auf 1.578 Verträge gestiegen. Insgesamt wurde mit 295 Millionen Euro rund 19 % mehr Geld als im Vorjahr umgesetzt. Dabei ist insgesamt eine Fläche von 1.136 ha veräußert worden (+19 %).

Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Wesermarsch ist von 111 im Vorjahr auf 103 im Berichtsjahr gefallen. Der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus liegt im Landkreis Wesermarsch bei einer mittleren Größe von 700 m<sup>2</sup> bei 85 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr 670 m<sup>2</sup> zu 79 €/m<sup>2</sup>). Das entspricht im Berichtsjahr einem Gesamtkaufpreis von 59.500 €.

In Brake liegt der mittlere Preis für einen Bauplatz bei 99 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 72 €/m<sup>2</sup>), in Lemwerder bei 80 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 84 €/m<sup>2</sup>), in Ovelgönne bei 85 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr auch 85 €/m<sup>2</sup>) und in Nordenham bei 91 €/m<sup>2</sup> bei einer mittleren Grundstücksgröße von 770 m<sup>2</sup> (Vorjahr 81 €/m<sup>2</sup> bei 1.020 m<sup>2</sup>).

Für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Anzahl der Kauffälle mit 495 gegenüber dem Vorjahr (510 Kauffälle) gefallen. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis mit 172.000 € über dem Niveau des Vorjahres (151.000 €).

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt die Anzahl der Kauffälle mit 96 unter dem Niveau des Vorjahres (102). Der mittlere Kaufpreis ist mit 143.000 € gegenüber dem Vorjahr (105.000 €) deutlich gestiegen.

Die Anzahl der Verträge für Wohnungseigentum ist von 235 auf 274 Kauffälle gestiegen. Diese Zahl wird auch durch Verkäufe von Ferienwohnungen geprägt. Das Preisniveau liegt für Neubauten (ohne Ferienwohnungen) im Jahr 2020 mit 2.955 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich über dem Niveau des Vorjahres (2.485 €/m<sup>2</sup>). Bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt der mittlere Preis im Berichtsjahr (ohne Ferienwohnungen) bei 960 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 990 €/m<sup>2</sup>).

## 1.8 Landwirtschaftliche Flächen

Auf dem Markt der landwirtschaftlichen Flächen hat sich der seit 2005 bestehende Trend der teilweise massiven Preissteigerungen weiter fortgesetzt. Bei der **Entwicklung der Ackerlandpreise** ist die größte Dynamik in den **Landkreisen Cloppenburg und Vechta** festzustellen. Seit dem Jahr 2005 haben sich hier die mittleren Kaufpreise für Ackerland mehr als verdreifacht. Noch 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 Oldenburg Preissteigerungen für Ackerland von rund 5 % bis 6 %. Die Preisindizes für Grünland zeigen in den Landkreisen Oldenburg und Wesermarsch im Berichtsjahr mit rund 2 % und 4 % weiter eine steigende Tendenz.

Das Preisniveau für Ackerland- und Grünlandflächen, das anhand der Bodenrichtwerte abgebildet wird, weist deutliche regionale Unterschiede auf. Insgesamt ist im Zuständigkeitsbereich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle zu erkennen. Das Preisniveau steigt deutlich vom Ammerland in den Landkreis Cloppenburg hinein sowie von der Wesermarsch über den Landkreis Oldenburg in den Landkreis Vechta hinein.

Im **Landkreis Ammerland** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 167 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (162) leicht gestiegen. Der mittlere Preis für Ackerland liegt bei 4,43 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,50 €/m<sup>2</sup>) und für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 bei 2,50 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 2,45 €/m<sup>2</sup>). Baumschulflächen werden im Mittel für 5,10 €/m<sup>2</sup> gehandelt (Vorjahr 3,80 €/m<sup>2</sup>).

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Cloppenburg** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 189 Erwerbsvorgängen unter dem Niveau des Vorjahres (221 Verträge). Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel mit 9,14 €/m<sup>2</sup> gehandelt worden (Vorjahr 9,18 €/m<sup>2</sup>), 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 zu 14,50 €/m<sup>2</sup> gezahlt (Vorjahr 15 €/m<sup>2</sup>). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 ist im Mittel 3,89 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden (Vorjahr 3,48 €/m<sup>2</sup>).

Im **Landkreis Oldenburg** sind im Berichtsjahr 176 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umgesetzt worden, im Vorjahr waren es 132. Die mittleren Kaufpreise für Ackerland liegen je nach Ackerzahl zwischen 5,70 €/m<sup>2</sup> und 7,35 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,72 €/m<sup>2</sup> bis 6,00 €/m<sup>2</sup>) und die für Grünlandnutzung im Mittel bei 2,60 €/m<sup>2</sup> (Grünlandzahl bis 40). Im Vorjahr waren es 2,39 €/m<sup>2</sup>. Für Grünland mit einer Grünlandzahl zwischen 41 und 60 sind im Berichtsjahr nur drei Kauffälle bekannt geworden, im Vorjahr war es keiner. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Oldenburg im Berichtsjahr bis zu 10,15 €/m<sup>2</sup> gezahlt, im Vorjahr waren es 7,90 €/m<sup>2</sup>.

Im **Landkreis Vechta** ist die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit 133 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr (120) gestiegen. Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 ist im Mittel zu einem Preis von 10,50 €/m<sup>2</sup> gehandelt worden (Vorjahr 10,75 €/m<sup>2</sup>), für Ackerflächen mit einer Ackerzahl zwischen 41 bis 60 sind im Mittel 12,93 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden (Vorjahr 11,20 €/m<sup>2</sup>). Für Grünland bis zu einer Grünlandzahl von 40 sind im Mittel 5,60 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden gegenüber 6,17 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. In der Spitze wurde für Ackerland im Landkreis Vechta bis zu 20 €/m<sup>2</sup> gezahlt (Vorjahr 15,75 €/m<sup>2</sup>).

Die Anzahl der Verträge im **Landkreis Wesermarsch** für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke liegt mit 113 Erwerbsvorgängen unter dem Niveau des Vorjahres (127 Verträge). Die mittleren Preise für Grünland liegen je nach Bodenart zwischen 1,60 €/m<sup>2</sup> und 2,45 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 1,51 €/m<sup>2</sup> bis 2,44 €/m<sup>2</sup>). Für Ackerland und Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung) sind im Berichtsjahr nur drei Kauffälle bekannt geworden, im Vorjahr wurden hier im Mittel 2,95 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

## 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, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Zu diesem Zweck erhalten die Gutachterausschüsse Abschriften aller Eigentumsübergänge von Immobilien. Seit der Novellierung des Baurechts im Jahr 1986 und dessen Zusammenfassung im Baugesetzbuch (BauGB) sind die entsprechenden Vorschriften in den §§ 192 bis 199 zu finden. § 195 BauGB verpflichtet jede den Eigentumsübergang an einem Grundstück beurkundende Stelle (z. B. einen 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 aus diesen Kauffällen 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).

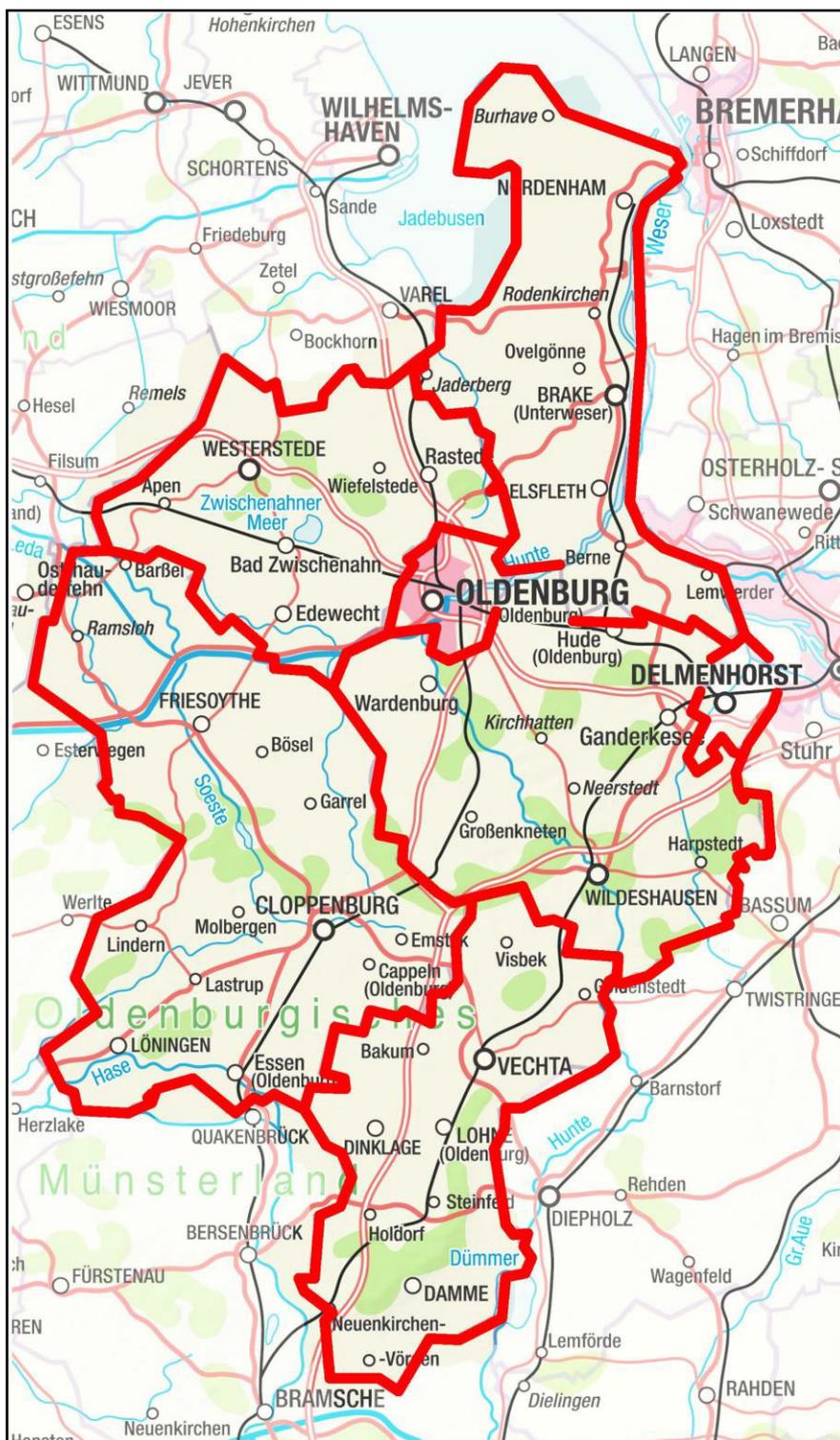
Der Grundstücksmarktbericht soll Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen. Er kann darüber hinaus auch kommunalen oder staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Für das hier vorhandene Informationsdefizit 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 längerfristige Tendenzen eingegangen. Dies ermöglicht eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden jedoch 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 © 2021



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 <sup>2</sup> )	Wohnbevölkerung	Einwohner (je km <sup>2</sup> )	Veränderung zum Vorjahr
Stadt Delmenhorst	62	77.400	1.248	-0,3 %
Stadt Oldenburg	103	169.200	1.643	+1,2 %
Landkreis Ammerland	728	125.800	173	+1,6 %
Landkreis Cloppenburg	1.418	174.400	123	+2,5 %
Landkreis Oldenburg	1.063	131.500	124	+0,6 %
Landkreis Vechta	813	143.700	177	+0,4 %
Landkreis Wesermarsch	822	88.700	108	-0,3 %

Quelle: © veröffentlichte Daten Landesamt für Statistik Niedersachsen, Januar 2021, [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. Mit der EWE AG hat außerdem eines der größten Energieunternehmen Deutschlands seinen Sitz in Oldenburg. Des Weiteren fungiert die Stadt weiterhin als Bildungszentrum und medizinisches Versorgungszentrum der Region. Allein an der Carl von Ossietzky Universität studieren mehr als 16.000 Studierende. Daneben ist Oldenburg – neben Wilhelmshaven und Elsfleth – Standort der Jade Hochschule sowie Studienort der Polizeiakademie Niedersachsen.

Die großräumige Verkehrslage der Stadt ist vorteilhaft: Der Autobahnring verbindet Oldenburg über zahlreiche innerstädtische Anschlüsse mit den sich hier kreuzenden Fernverbindungen der A 28 und A 29. In die gleichen Richtungen verlaufen Bundesbahnstrecken. Darüber hinaus ist Oldenburg auf dem Wasserweg über 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 stellen diese ein breites Arbeitsplatzangebot zur Verfügung. Eine andere Entwicklung ist die zunehmende Schaffung von Wohnraum für Erholungssuchende.

Der **Landkreis Oldenburg** erstreckt sich südlich der Städte Oldenburg sowie Delmenhorst und Bremen. 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 km<sup>2</sup> 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, Lönigen 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**. Auch 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 Immobilienteilmärkten ein Preisgefüge entwickelt hat, das dem der niedersächsischen Großstädte nahekommmt.

Mit ihren vor- und nachgelagerten Industriebereichen bildet auch im Landkreis Vechta die Ernährungswirtschaft ein 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 Gewerbezweigen 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 spielt 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 Elsflth wurde das Maritime Trainingszentrum Wesermarsch eingerichtet. Zusammen mit dem Fachbereich Seefahrt der Jade Hochschule und dem Maritimen Kompetenzzentrum Elsflth existiert ein maritimer Campus für Aus- und Weiterbildung sowie angewandte 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	892	-3 %	205	14 %	100	-8 %
Oldenburg, Stadt	2.484	7 %	862	33 %	142	53 %
Ammerland	1.855	-3 %	429	3 %	889	22 %
Cloppenburg	2.282	3 %	521	19 %	1.039	21 %
Oldenburg, Kreis	2.013	14 %	465	24 %	826	38 %
Vechta	1.594	4 %	393	13 %	474	-2 %
Wesermarsch	1.578	3 %	295	19 %	1.136	19 %
<b>Gesamt</b>	<b>12.698</b>	<b>4 %</b>	<b>3.170</b>	<b>20 %</b>	<b>4.606</b>	<b>21 %</b>

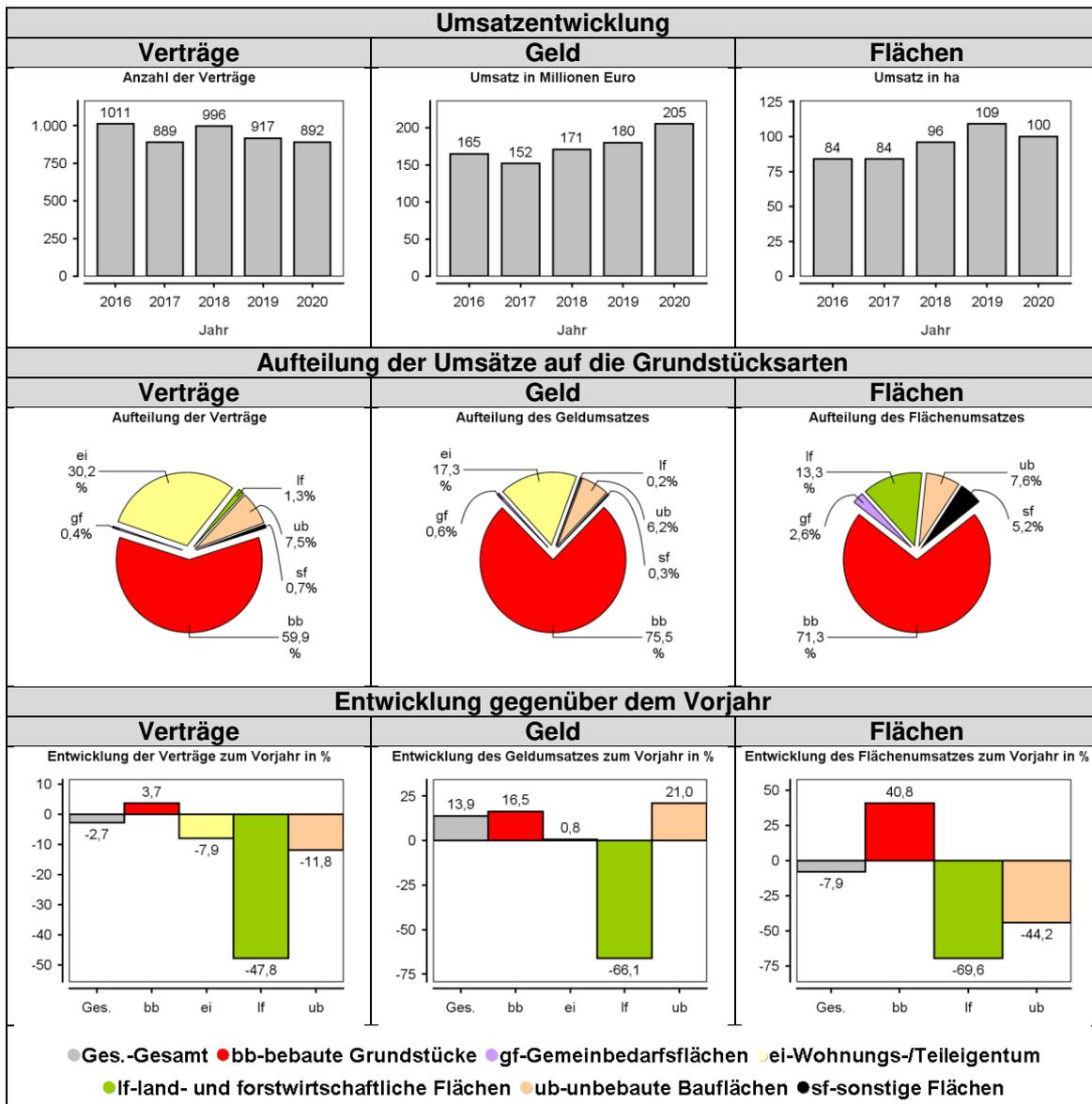
**Veränderungen der Umsatzzahlen gegenüber der im Vorjahr veröffentlichten Zahlen können sich ergeben, wenn dem Gutachterausschuss Kaufverträge aus den Vorjahren erst nach Veröffentlichung der Daten bekannt geworden sind.**

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

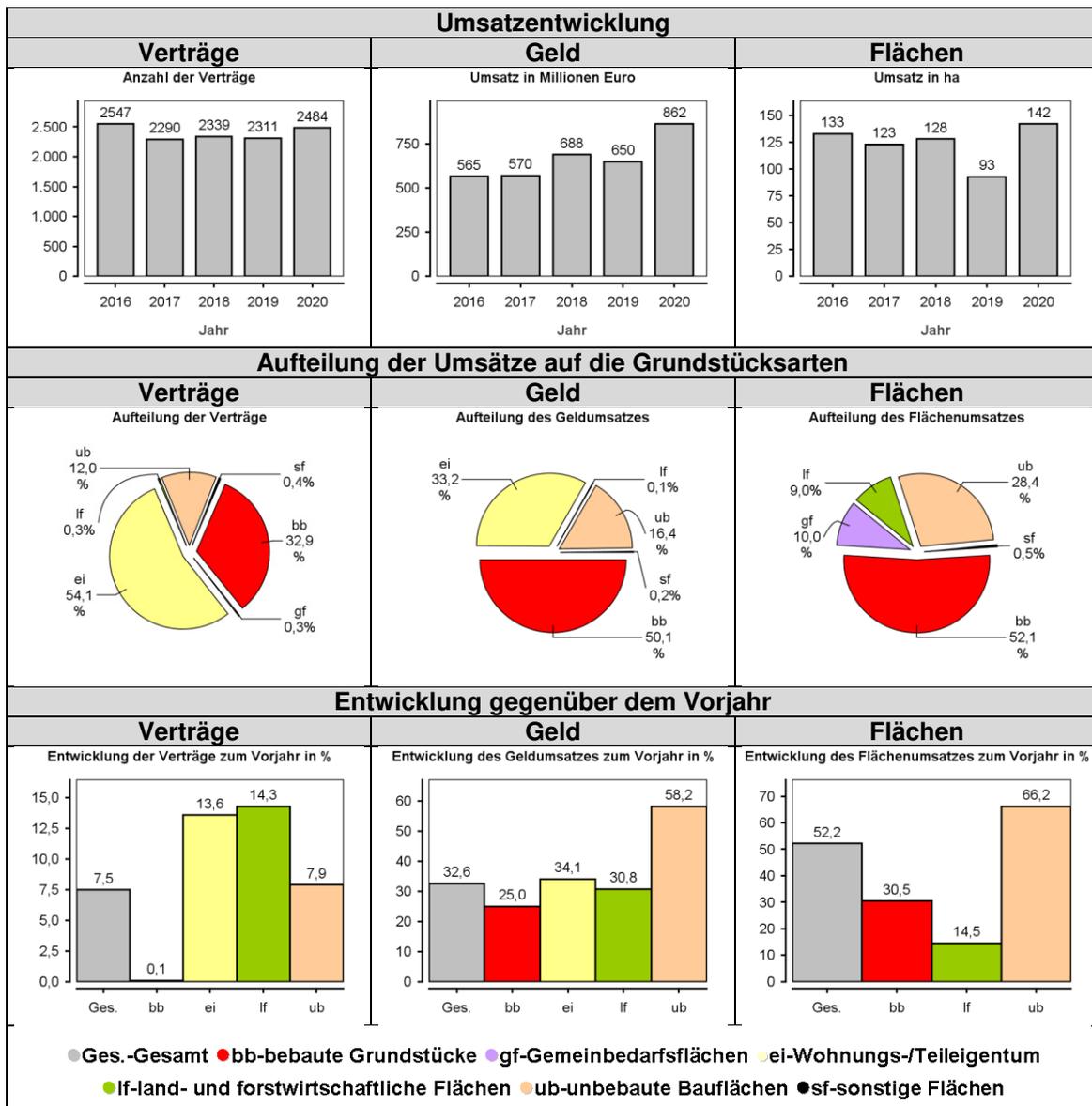
- **Unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes Land, Rohbau- und Bauerwartungsland)
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind; dieser Teilmarkt umfasst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

In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten. In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen 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.

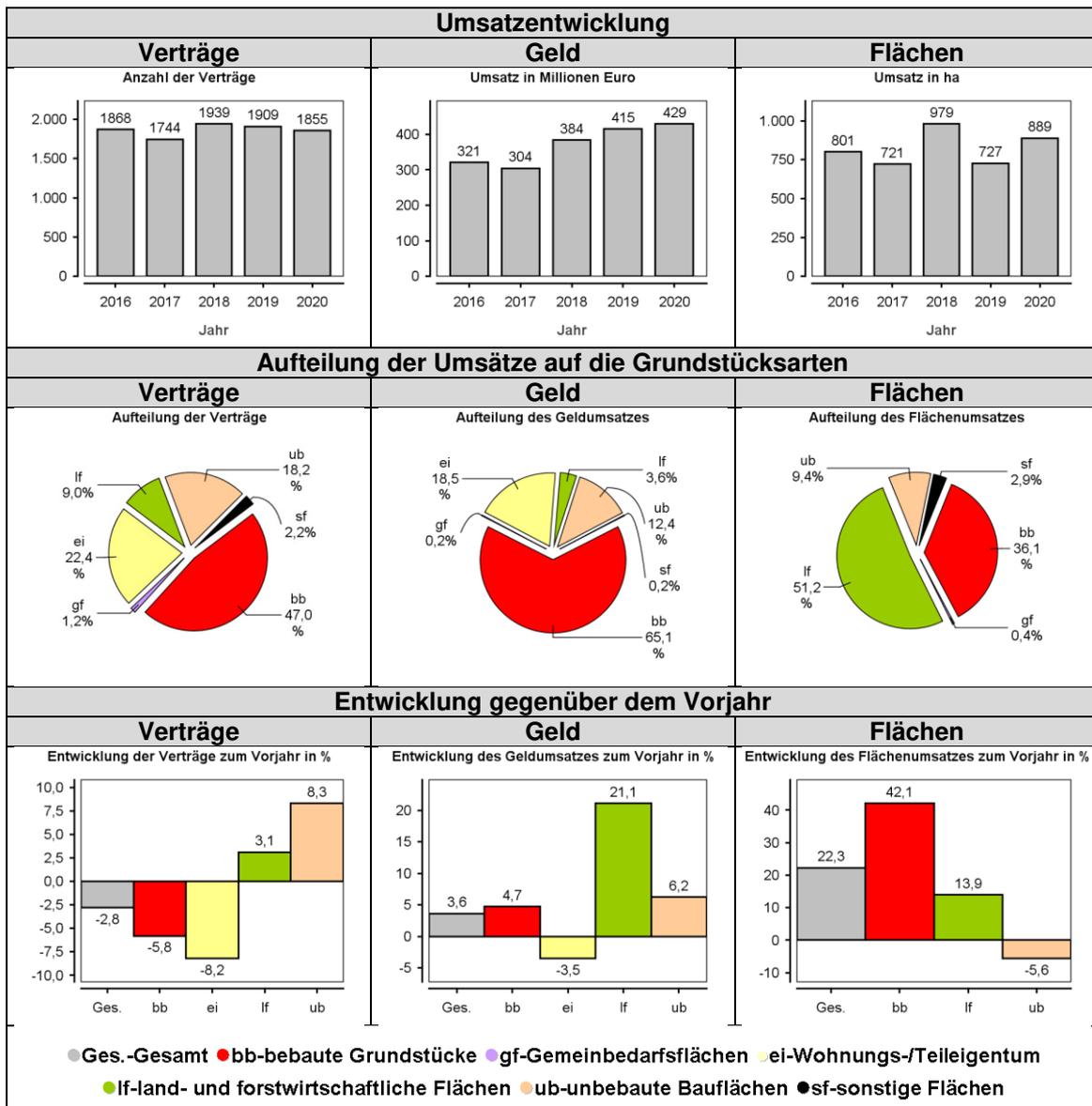
### 4.1 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



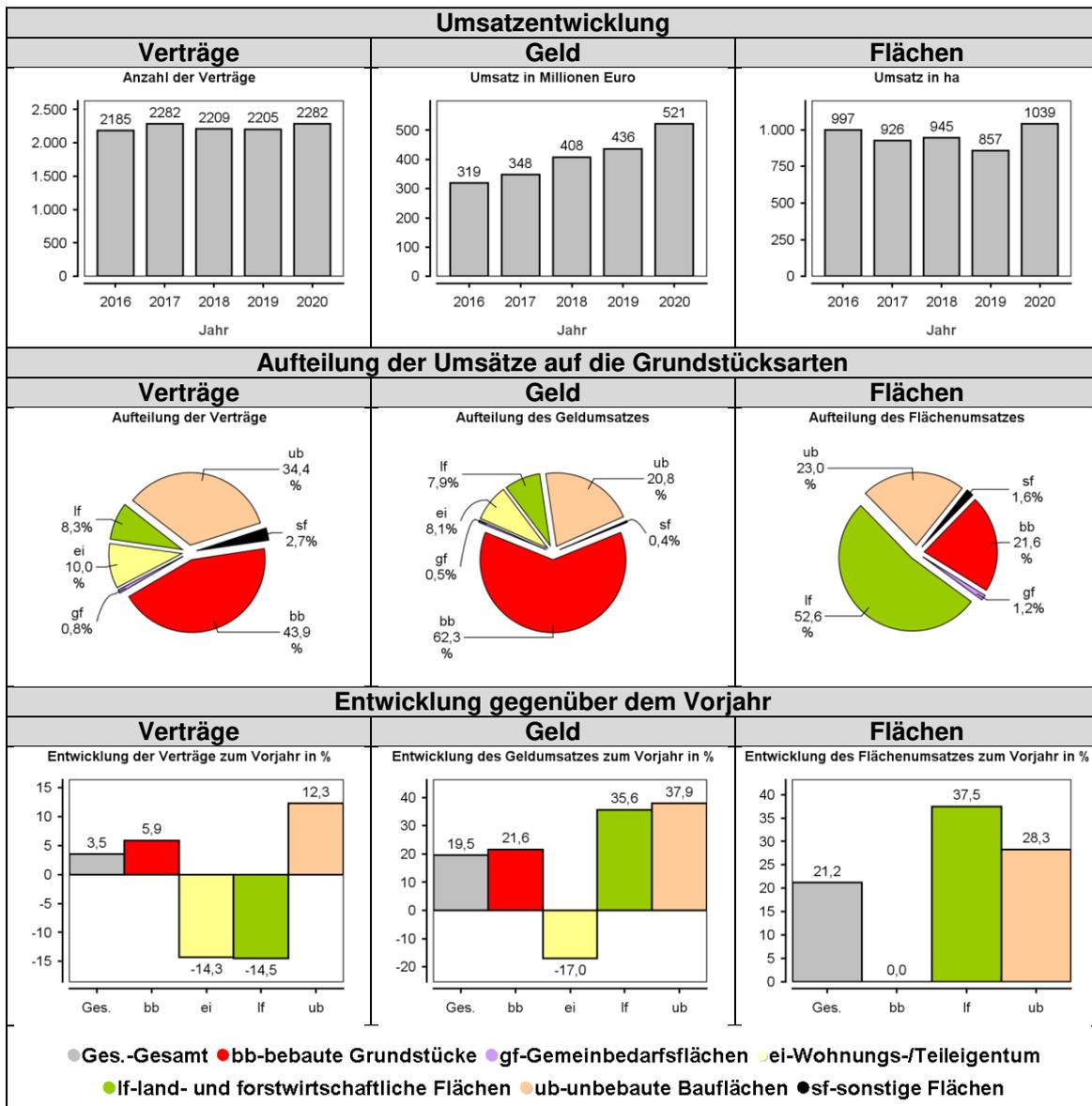
## 4.2 Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



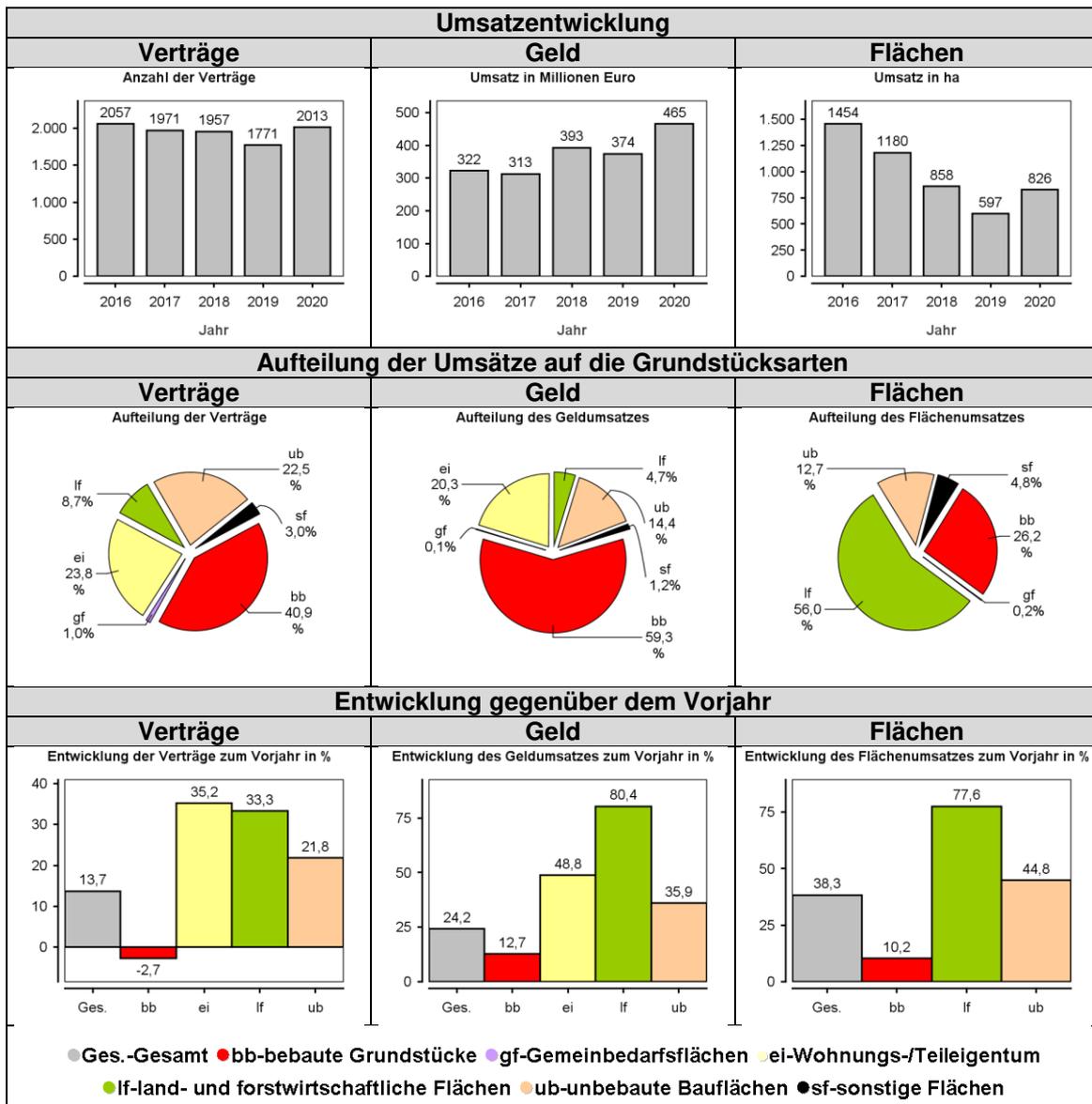
### 4.3 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



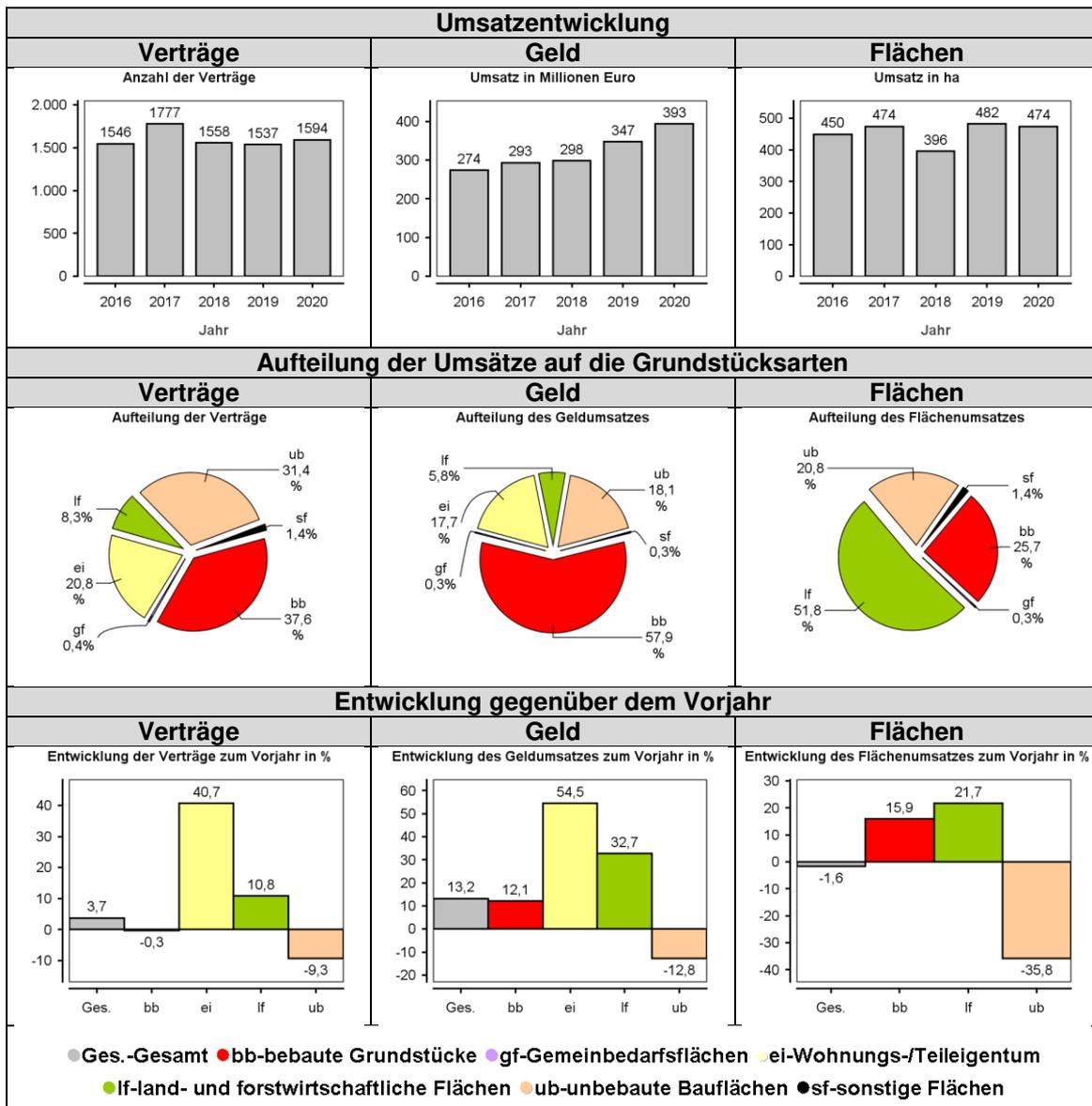
### 4.4 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



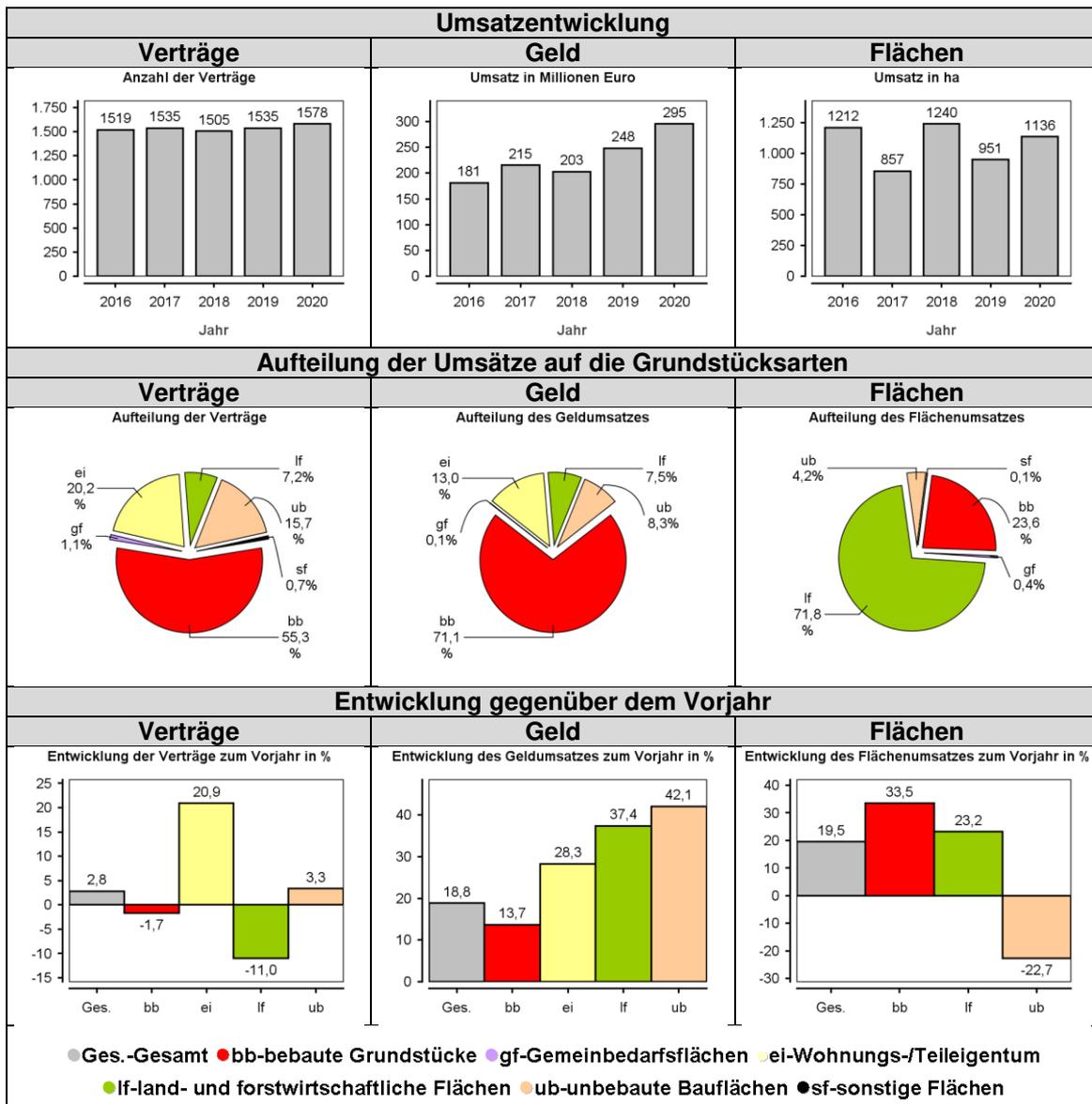
### 4.5 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



### 4.6 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



### 4.7 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

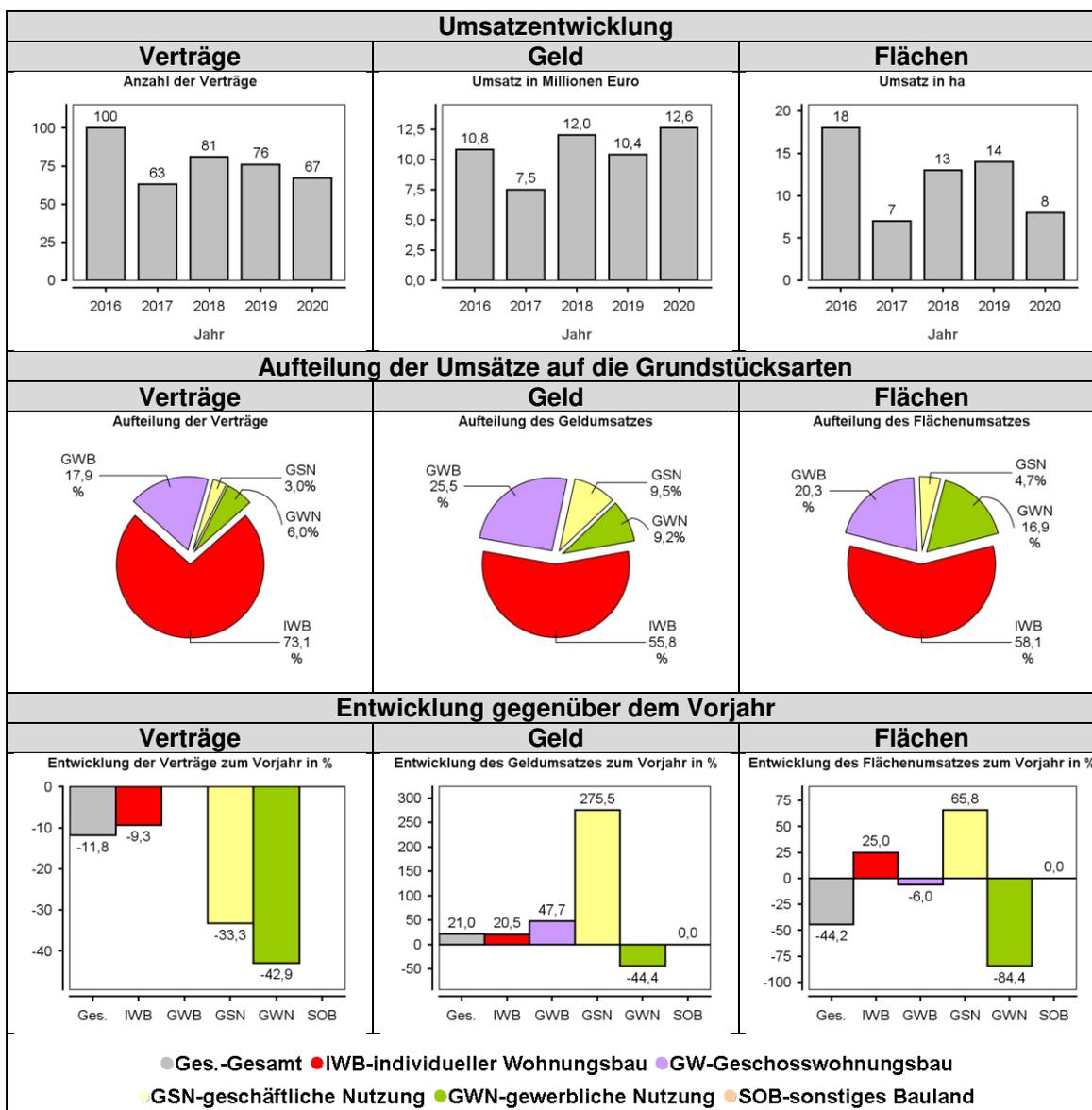
Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

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

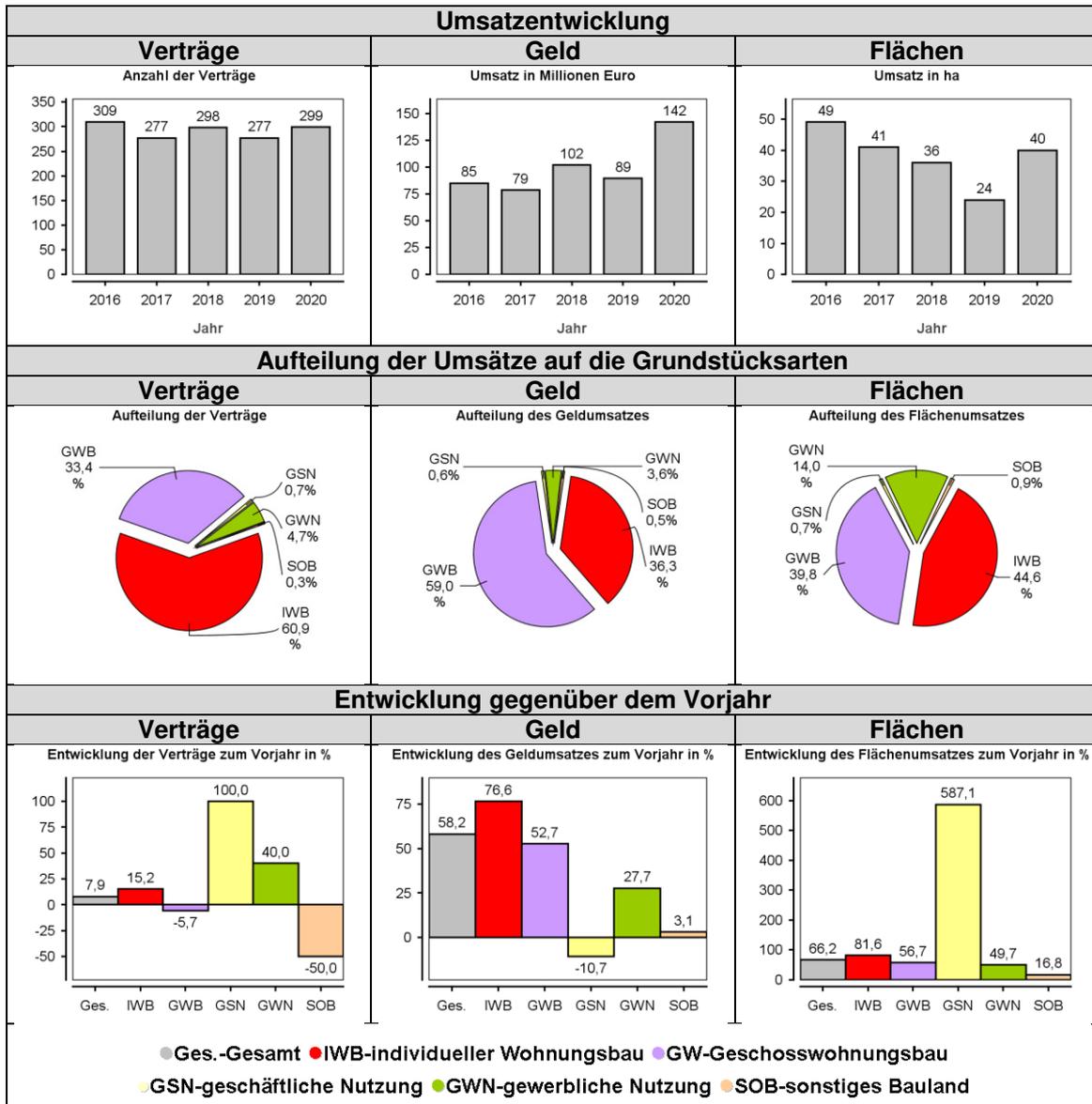
von Interesse.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **2.687 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um **6,5 % erhöht**. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **623 ha (+3,5 %)** für **478,2 Millionen Euro (+27 %)** umgesetzt.

#### Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



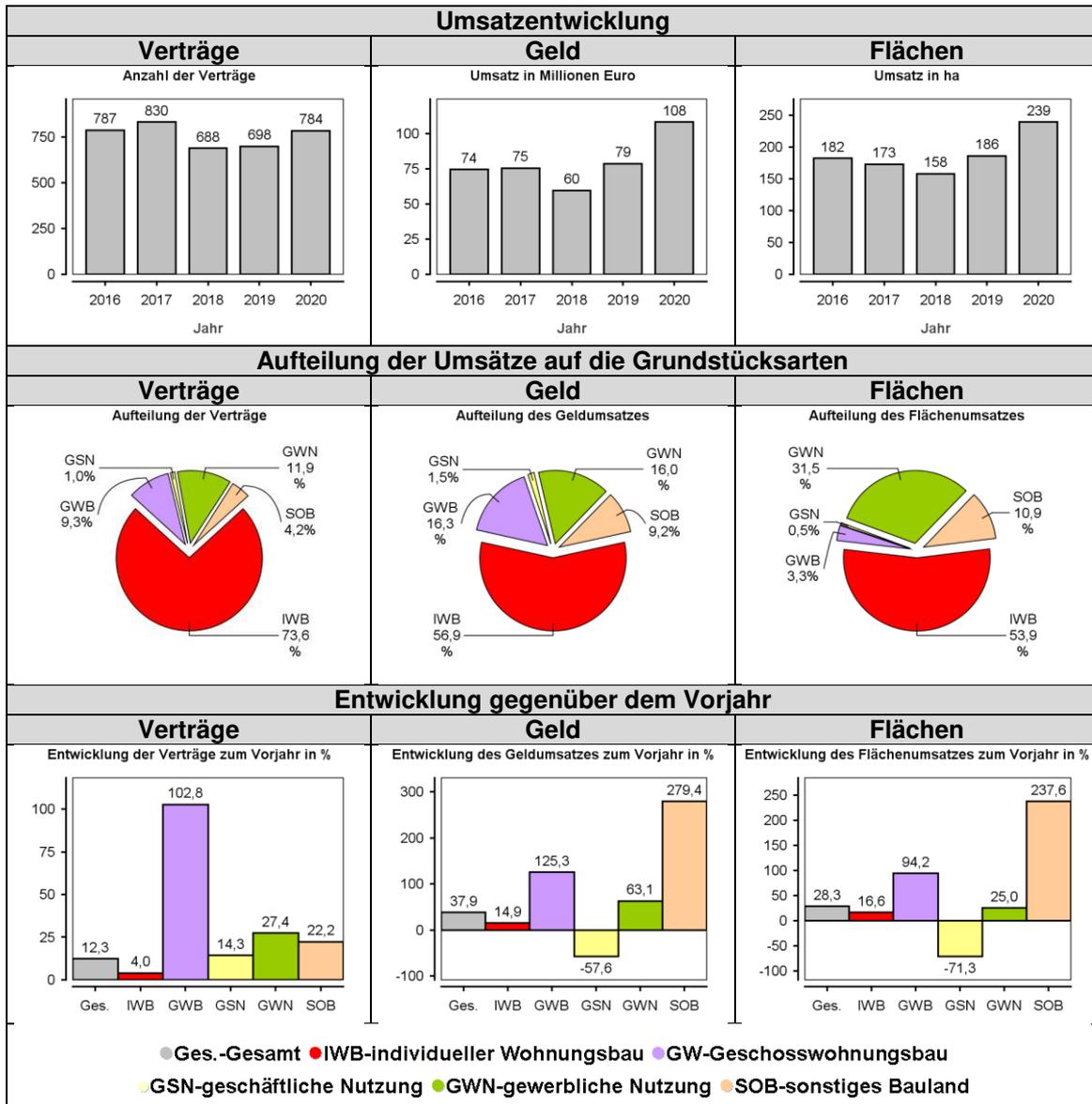
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



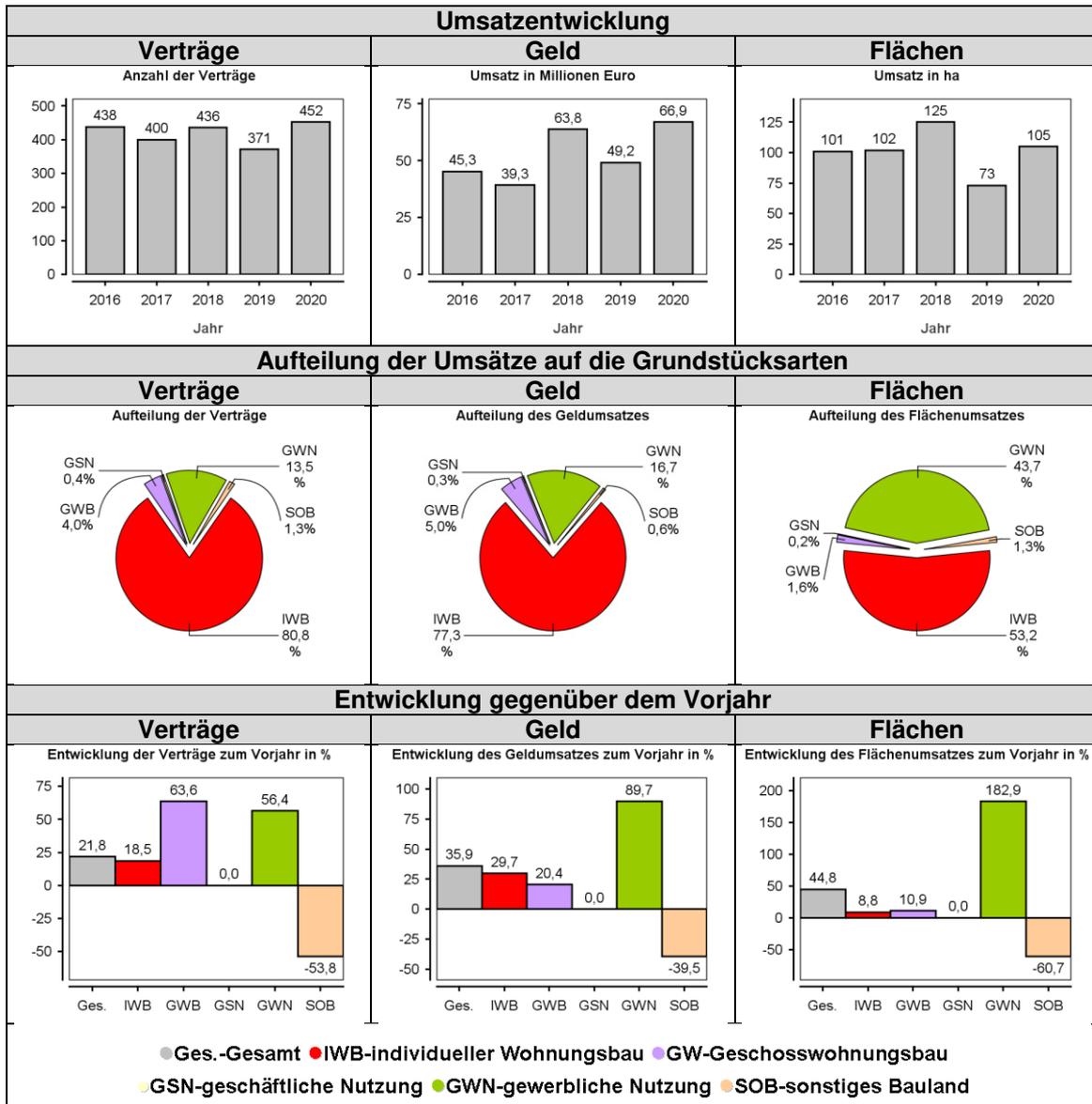
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



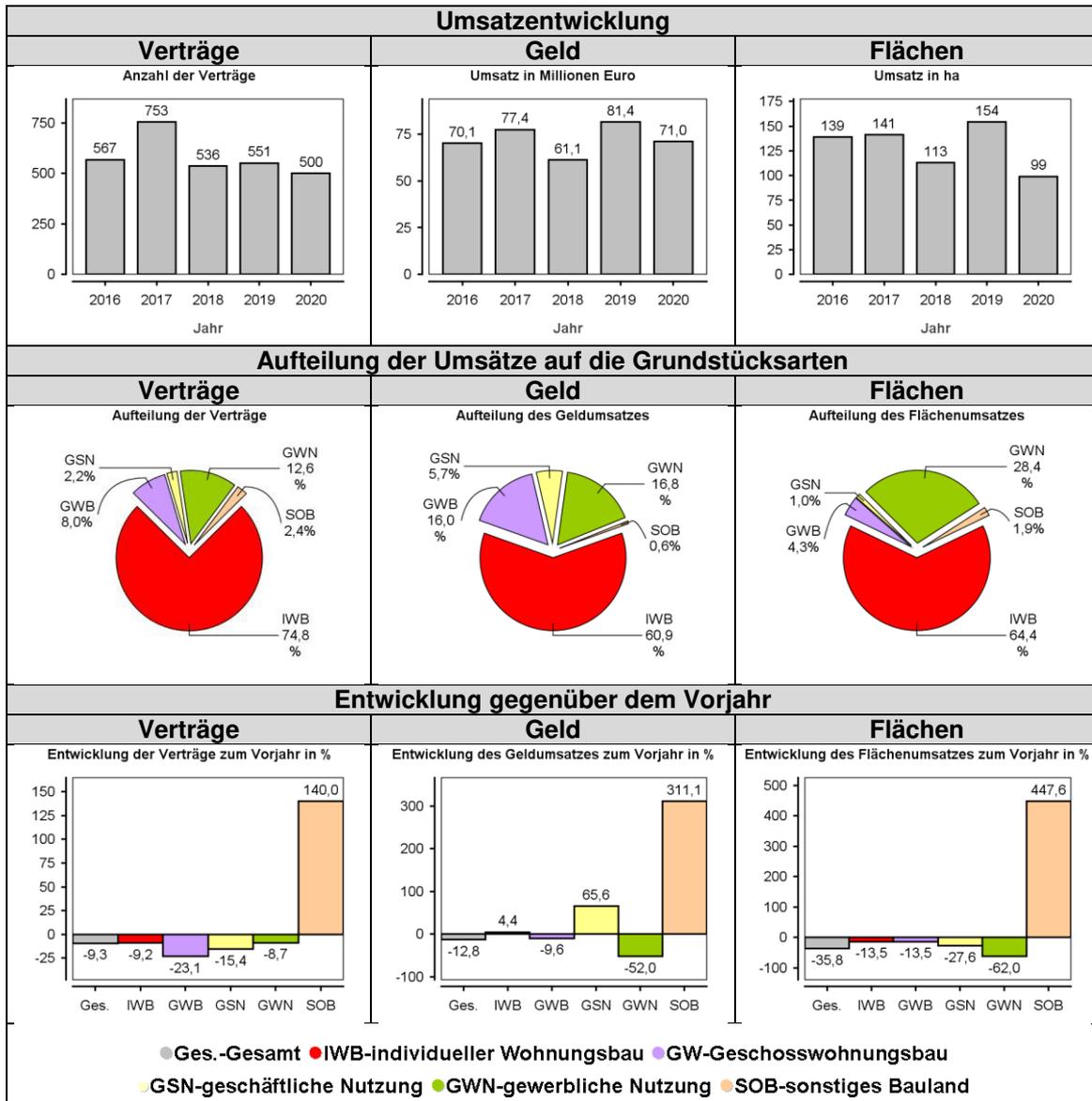
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



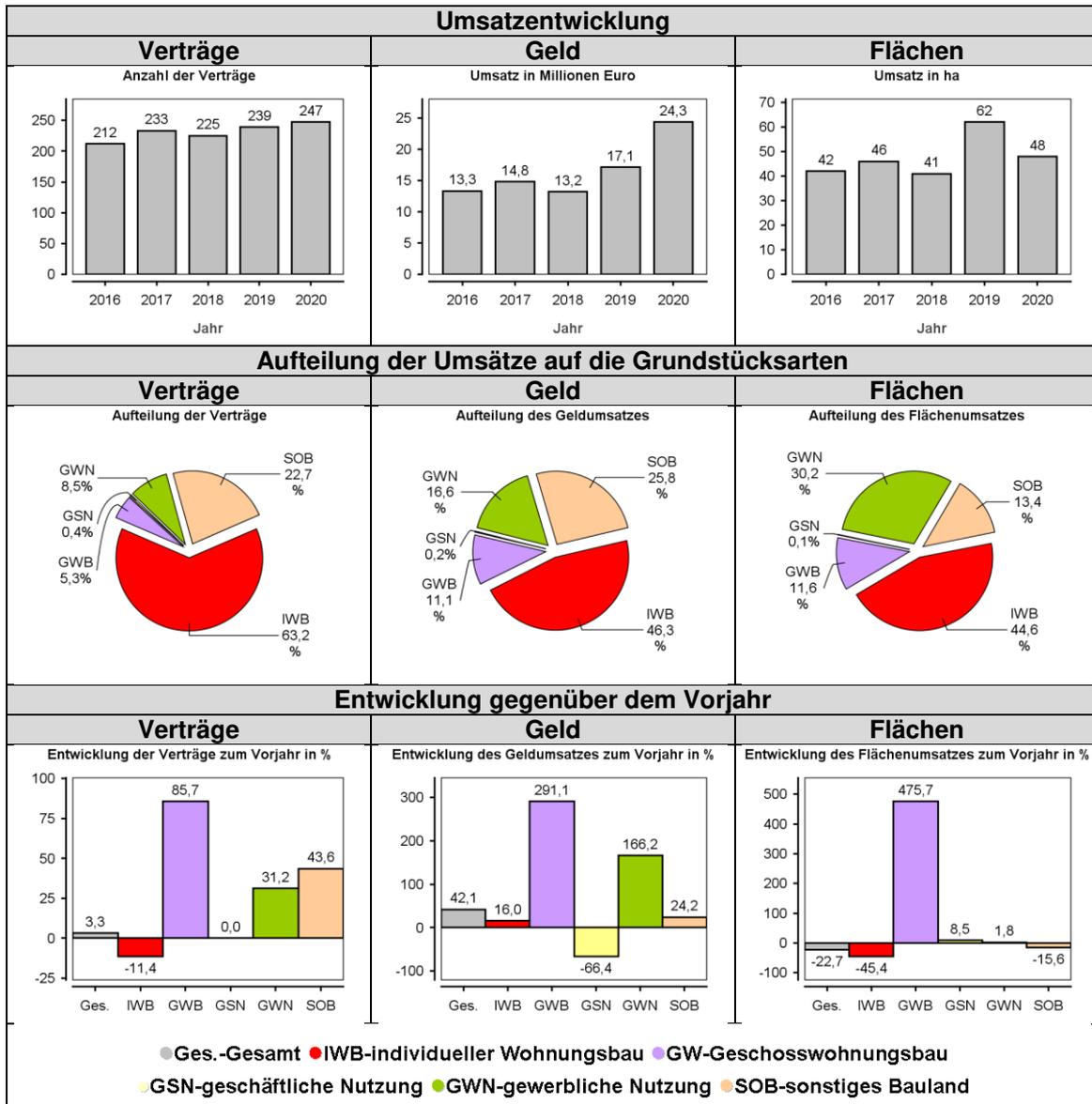
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



## 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 (Medianwerte) geben keinen Aufschluss über die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Diese stellen lediglich statistische Mittelwerte dar, 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 <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Stadt Delmenhorst</b>	<b>36</b>	34	<b>700</b>	665	<b>198</b>	185
<b>Stadt Oldenburg</b>	<b>152</b>	140	<b>520</b>	500	<b>337</b>	300

<b>Landkreis Ammerland</b>	<b>202</b>	197	<b>690</b>	770	<b>125</b>	102
Apen	<b>30</b>	34	<b>780</b>	841	<b>88</b>	77
Bad Zwischenahn	<b>42</b>	38	<b>685</b>	711	<b>144</b>	152
Edeweicht	<b>27</b>	14	<b>850</b>	1.032	<b>150</b>	116
Rastede	<b>15</b>	49	<b>660</b>	655	<b>140</b>	150
Westerstede, Stadt	<b>61</b>	43	<b>655</b>	847	<b>126</b>	81
Wiefelstede	<b>27</b>	19	<b>625</b>	1.088	<b>125</b>	95

<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>434</b>	432	<b>740</b>	735	<b>87</b>	78
Barßel	<b>62</b>	44	<b>755</b>	865	<b>75</b>	69
Bösel	<b>46</b>	32	<b>700</b>	790	<b>100</b>	54
Cappeln	<b>30</b>	11	<b>665</b>	745	<b>106</b>	75
Cloppenburg, Stadt	<b>34</b>	66	<b>690</b>	675	<b>125</b>	108
Emstek	<b>31</b>	32	<b>720</b>	790	<b>86</b>	86
Essen	<b>4</b>	6	<b>1.095</b>	695	<b>80</b>	75
Friesoythe, Stadt	<b>69</b>	71	<b>725</b>	685	<b>102</b>	100
Garrel	<b>18</b>	27	<b>805</b>	665	<b>75</b>	78
Lastrup	<b>44</b>	33	<b>815</b>	810	<b>89</b>	89
Lindern	<b>23</b>	9	<b>870</b>	1.100	<b>57</b>	56
Lönningen, Stadt	<b>8</b>	14	<b>715</b>	950	<b>80</b>	80
Molbergen	<b>8</b>	18	<b>800</b>	800	<b>60</b>	40
Saterland	<b>57</b>	69	<b>685</b>	705	<b>69</b>	76

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>294</b>	214	<b>720</b>	760	<b>140</b>	140
Beckeln (SG Harpstedt)	--	1		*)		*)
Dötlingen	<b>10</b>	12	<b>840</b>	920	<b>97</b>	113
Dünsen (SG Harpstedt)	<b>4</b>	2	<b>650</b>	*)	<b>82</b>	*)
Ganderkesee	<b>52</b>	45	<b>725</b>	710	<b>170</b>	180
Groß Ippener (SG Harpstedt)	--	--				
Großenkneten	<b>47</b>	41	<b>845</b>	805	<b>74</b>	74
Harpstedt, Flecken	<b>18</b>	2	<b>640</b>	*)	<b>99</b>	*)
Hatten	<b>53</b>	45	<b>670</b>	805	<b>170</b>	170
Hude	<b>34</b>	8	<b>655</b>	950	<b>143</b>	175
Kirchseelte (SG Harpstedt)	--	2		*)		*)
Wardenburg	<b>34</b>	16	<b>730</b>	850	<b>130</b>	161
Wildeshausen, Stadt	<b>31</b>	40	<b>670</b>	630	<b>150</b>	142
Colnrade (SG Harpstedt)	<b>11</b>	--	<b>725</b>		<b>77</b>	
Prinzhöfte (SG Harpstedt)	--	--				
Winkelsett (SG Harpstedt)	--	--				

<b>Landkreis Vechta</b>	<b>322</b>	301	<b>685</b>	680	<b>122</b>	101
Bakum	<b>9</b>	26	<b>725</b>	650	<b>85</b>	110
Damme, Stadt	<b>5</b>	39	<b>1.065</b>	810	<b>124</b>	155
Dinklage, Stadt	<b>42</b>	13	<b>595</b>	555	<b>125</b>	150
Goldenstedt	<b>7</b>	43	<b>745</b>	640	<b>62</b>	75
Holdorf	<b>12</b>	38	<b>525</b>	635	<b>95</b>	95
Lohne, Stadt	<b>67</b>	45	<b>705</b>	670	<b>132</b>	124
Neuenkirchen-Vörden	<b>10</b>	40	<b>725</b>	775	<b>104</b>	88
Steinfeld	<b>17</b>	15	<b>845</b>	735	<b>90</b>	82
Vechta, Stadt	<b>31</b>	30	<b>680</b>	310	<b>157</b>	127
Visbek	<b>22</b>	12	<b>730</b>	820	<b>75</b>	75

<b>Landkreis Wesermarsch</b>	<b>103</b>	111	<b>700</b>	670	<b>85</b>	79
Berne	<b>7</b>	7	<b>735</b>	670	<b>120</b>	49
Brake, Stadt	<b>24</b>	9	<b>640</b>	615	<b>99</b>	72
Butjadingen	<b>8</b>	10	<b>770</b>	860	<b>84</b>	80
Elsfleth, Stadt	<b>3</b>	17	<b>750</b>	755	<b>85</b>	85
Jade	<b>7</b>	7	<b>655</b>	665	<b>69</b>	36
Lemwerder	<b>7</b>	10	<b>730</b>	640	<b>80</b>	84
Nordenham, Stadt	<b>9</b>	10	<b>770</b>	1.020	<b>91</b>	81
Ovelgönne	<b>24</b>	24	<b>665</b>	640	<b>85</b>	85
Stadland	<b>14</b>	17	<b>675</b>	670	<b>64</b>	78

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

In der nachfolgenden Karte 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.

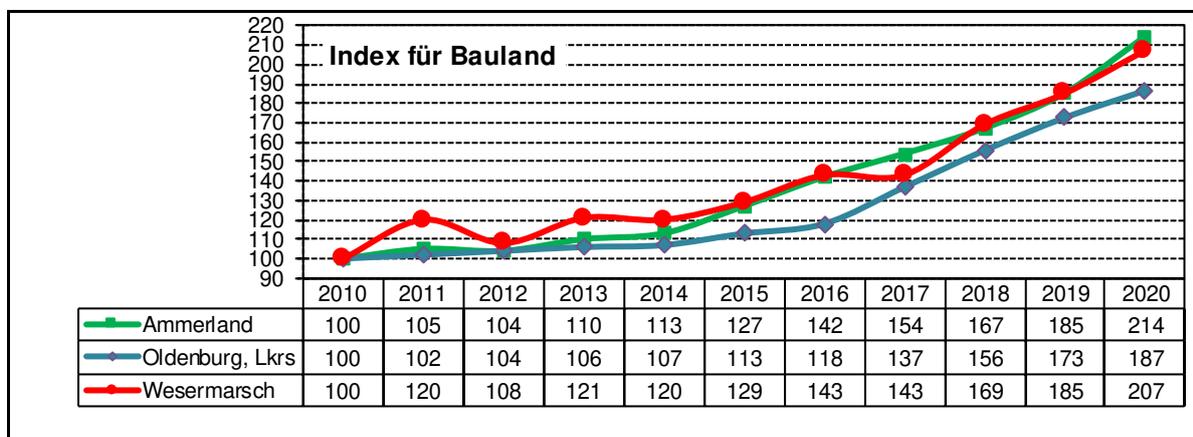
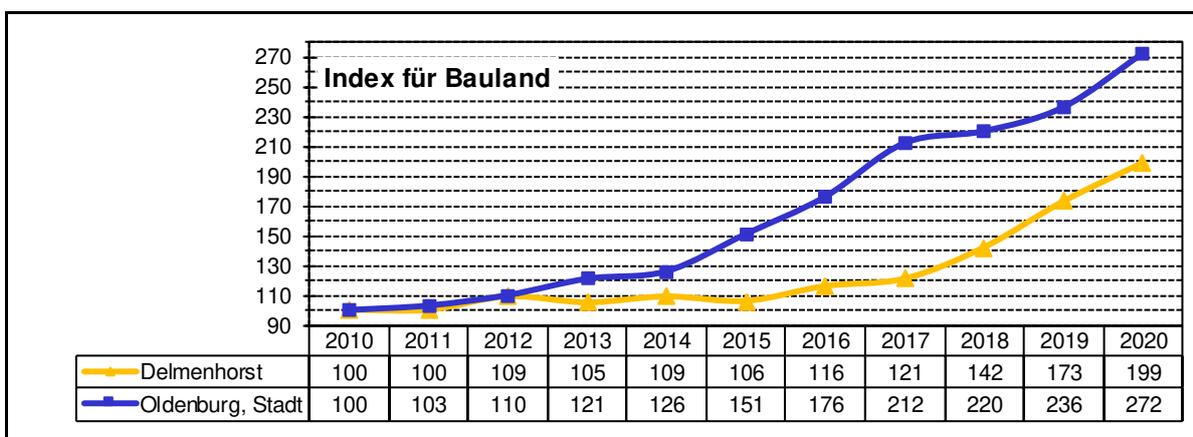


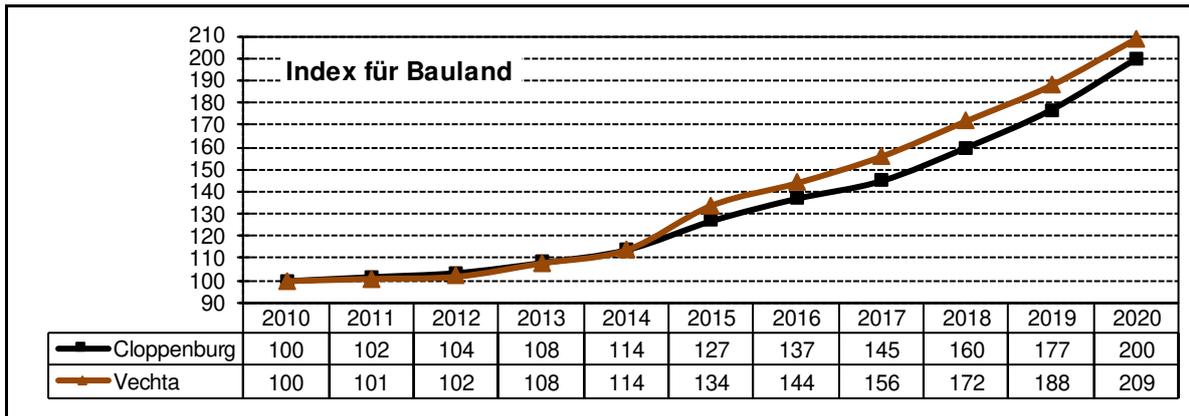
## 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

### 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 nachfolgend dargestellten 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 **2020** 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 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 2013 gewesen?

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

Bodenpreis im Jahr 2013 = 100 €/m<sup>2</sup> x 108 / 160 = **rd. 68 €/m<sup>2</sup>**

**5.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten**

Wertunterschiede von Grundstücken (Bodenwert in €/m<sup>2</sup>), 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 teilweise geringere Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere selbstständig bebaubare Grundstücke. In den Landkreisen Cloppenburg und Oldenburg lässt sich dies anhand der Kaufpreisauswertungen nachweisen.

**Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke in ländlichen Lagen im Landkreis Cloppenburg**

In Splittersiedlungen und Dorflagen des Landkreises Cloppenburg stellen sich die Grundstücksgrößen zum Teil sehr unterschiedlich dar. Auswertungen der Kaufpreise aus den letzten rund 10 Jahren ergaben hier eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße. Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind in diesen Fällen zum Teil für Flächengrößen von 1.000 m<sup>2</sup> oder 1.500 m<sup>2</sup> angegeben. Bei abweichenden Flächen sind die auch in der Bodenrichtwertauskunft hinterlegten nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzubringen.

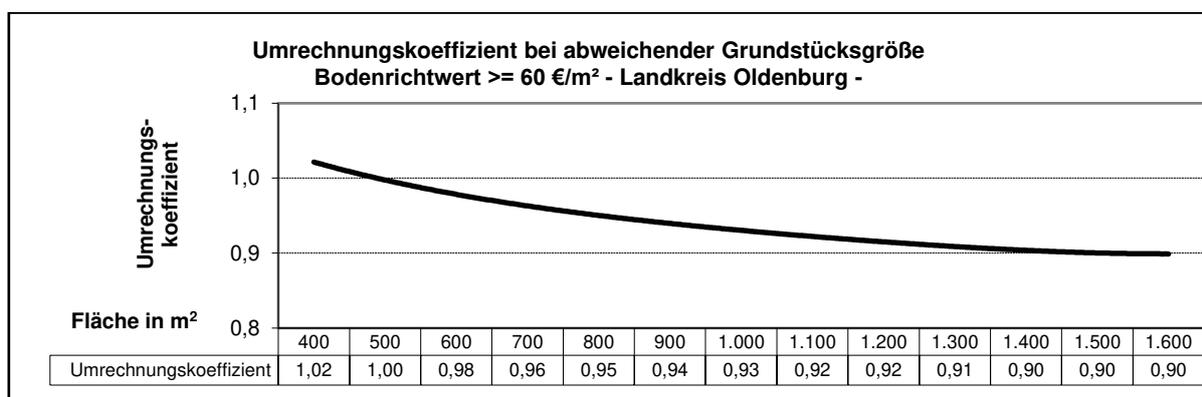
Fläche in m <sup>2</sup>	750	1.000	1.250	1.500	1.750	2.000	2.500	3.000	4.000	5.000
<b>Umrechnungskoeffizient bei 1.500 m<sup>2</sup> Bezugsgröße</b>	1,54	1,29	1,12	1,00	0,91	0,84	0,73	0,65	0,54	0,47
<b>Umrechnungskoeffizient bei 1.000 m<sup>2</sup> Bezugsgröße</b>	1,19	1,00	0,87	0,78	0,71	0,65	0,57	0,50		

### 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 €/m<sup>2</sup> und höher. Die Regressionsanalyse dieser Untersuchung basiert auf rund 920 Kauffälle mit Grundstücksflächen zwischen 400 m<sup>2</sup> und 1.600 m<sup>2</sup>.



#### Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Bodenwert in €/m<sup>2</sup> für ein Baugrundstück von 400 m<sup>2</sup> im Landkreis Oldenburg, wenn der Bodenrichtwert 70 €/m<sup>2</sup> für 800 m<sup>2</sup> beträgt?

Größe des Baugrundstücks: 400 m<sup>2</sup>  
 Größe des Bodenrichtwertgrundstücks: 800 m<sup>2</sup>  
 Umrechnungskoeffizienten: 400 m<sup>2</sup> = 1,02  
 800 m<sup>2</sup> = 0,95

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

**Der flächenangepasste Bodenwert beträgt 75 €/m<sup>2</sup>.**

### 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. Eine hohe Zahl an Käufen unbebauter oder auch bebauter Flächen mit älterem Bestand sind renditeorientiert motiviert und führen zum Bau von Mehrfamilienhäusern unter maximaler Ausnutzung des geltenden Bauplanungsrechts.

In der **Stadt Delmenhorst** liegen aus den Jahren 2018 bis 2020 rund 30 Kauffälle vor, die Geschosswohnungsbau erwarten lassen. Im Jahr 2020 liegen die Kaufpreise für derartige Objekte im Durchschnitt um **etwa 15 %** über dem Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausgebiete.

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 übt den wesentlichsten Einfluss auf den Bodenpreis aus. Die Auswertung ergibt einen mittleren Bodenwertanteil von 800 €/m<sup>2</sup> NGFI in einer Spanne von 475 €/m<sup>2</sup> bis 1200 €/m<sup>2</sup> 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 – **rund 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 im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt durchschnittlich das 1,5-fache (Delmenhorst: 1,15-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 <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Stadt Delmenhorst</b>	<b>1</b>	2	*)	*)	*)	*)
<b>Stadt Oldenburg</b>	<b>12</b>	2	<b>2.300</b>	*)	<b>53</b>	*)
<b>Landkreis Ammerland</b>	<b>31</b>	25	<b>2.200</b>	3.600	<b>30</b>	28
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>57</b>	38	<b>3.500</b>	3.300	<b>21</b>	15
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>33</b>	25	<b>3.100</b>	3.000	<b>30</b>	30
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>39</b>	33	<b>3.400</b>	6.500	<b>35</b>	32
<b>Landkreis Wesermarsch</b>	<b>9</b>	9	<b>4.300</b>	3.100	<b>20</b>	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 so weit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist bzw. schon fest steht. Das heißt, dass der Satzungsbeschluss unmittelbar bevorsteht oder der Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist. Käufer sind Gemeinden oder Bau-träger 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, falls 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 resultierende Prozentsatz 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 2016 bis 2020**. In Abhängigkeit von der Lage, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Mittelwerte (Medianwerte) 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
Gebietskörperschaft			
Stadt Oldenburg	*) (1)	*)	*)
Stadt Delmenhorst	36 % (4)	6–42 %	11–50 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Ammerland	18 % (25)	5–42 %	5–85 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Cloppenburg	35 % (40)	11–61 %	5–55 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Oldenburg	30 % (66)	13–83 %	10–120 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Vechta	37 % (44)	13–62 %	9–55 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Wesermarsch	23 % (7)	5–38 %	3–23 €/m <sup>2</sup>

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert ( ) Anzahl der Kauffälle		
	Median	Spanne	Kaufpreise
Gebietskörperschaft			
Stadt Oldenburg	48 % (6)	17–67 %	42–120 €/m <sup>2</sup>
Stadt Delmenhorst	54 % (4)	36–67 %	50–77 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Ammerland	27 % (59)	15–87 %	10–134 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Cloppenburg	54 % (16)	32–86 %	12–90 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Oldenburg	56 % (5)	44–87 %	22–126 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Vechta	43 % (18)	22–80 %	20–52 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Wesermarsch	41 % (17)	14–89 %	9–70 €/m <sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Stadt Oldenburg	1.500 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Ammerland	1.500 m <sup>2</sup>	40–45 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Cloppenburg	1.500 m <sup>2</sup>	30–40 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Oldenburg	1.500 m <sup>2</sup>	25–35 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Vechta	1.500 m <sup>2</sup>	28–40 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Wesermarsch	1.500 m <sup>2</sup>	20–40 €/m <sup>2</sup>

Der **Bodenwert von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe** im Außenbereich ist abhängig von der allgemeinen Lage und von der Größe der Hofraumlflächen, 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 m<sup>2</sup>** alle Gebäude, die zum Wohnen und zur Führung eines durchschnittlichen Betriebes notwendig sind. Es ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte:

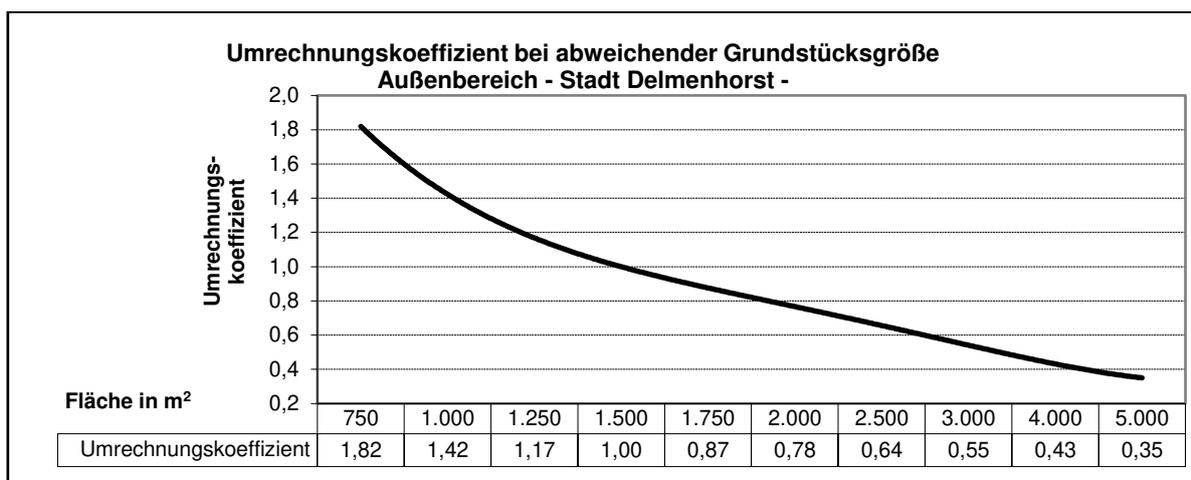
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	8–10 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Cloppenburg	1,3-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Oldenburg	1,9-fache des Bodenrichtwertes von Ackerflächen
Landkreis Vechta	2,0-fache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

### 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.

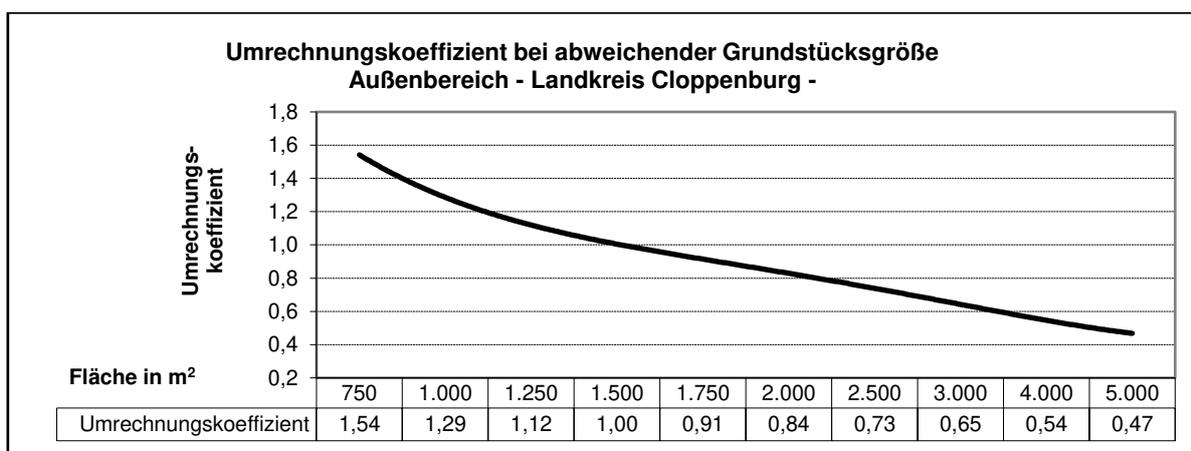
#### Stadt Delmenhorst – Außenbereich

Im Bereich der Stadt Delmenhorst wurde der Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zu 40 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der Bodenrichtwert wie in nachfolgender Abbildung dargestellt mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor anzupassen.



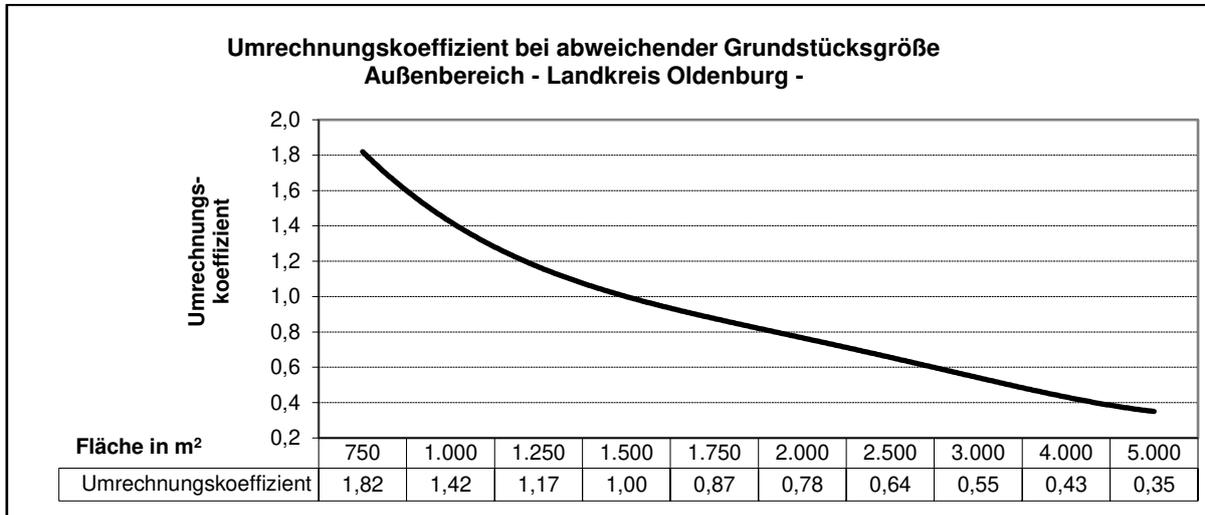
#### Landkreis Cloppenburg – Außenbereich

Im Bereich des Landkreises Cloppenburg wurden die Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zu 30 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup> (letzter Wert im Umfeld der Stadt Cloppenburg) ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der jeweilige Bodenrichtwert wie in nachfolgender Abbildung dargestellt mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.



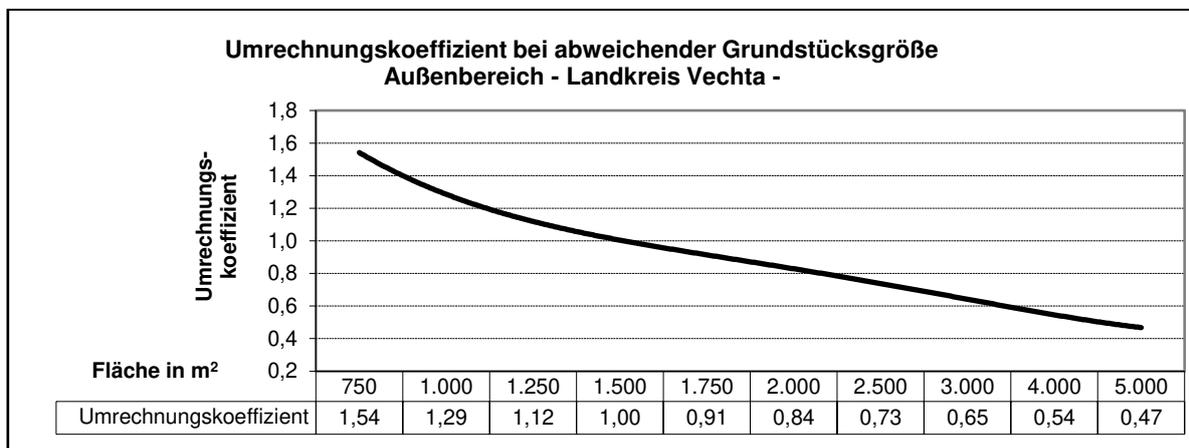
**Landkreis Oldenburg – Außenbereich**

Im Bereich des Landkreises Oldenburg wurde der Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen im Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zu 25 €/m<sup>2</sup> und 30 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der jeweilige Bodenrichtwert wie in nachfolgender Abbildung dargestellt 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 m<sup>2</sup> zu 23 €/m<sup>2</sup> (Gemeinden), 28 €/m<sup>2</sup> (Städte außer Vechta) und 35 €/m<sup>2</sup> (Stadt Vechta) ermittelt. Um den Bodenwert eines kleineren bzw. eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der jeweilige Bodenrichtwert wie in nachfolgender Abbildung dargestellt mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.



**Anwendungsbeispiel:**

Ein 1.000 m<sup>2</sup> großes Außenbereichsbaugrundstück im Landkreis Vechta – Außenbereich – liegt in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 28 €/m<sup>2</sup>. Der vorstehenden Grafik ist für ein 1.000 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück ein Umrechnungskoeffizient von 1,29 zu entnehmen.

Bodenwert des 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks = 28 €/m<sup>2</sup> x 1,29 = **rd. 36 €/m<sup>2</sup>**

## 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 Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des durch ihn oder durch einen 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 Bodenwertes zu Beginn der Laufzeit festgelegt. Erbbaurechtsverträge, die für eine Wohnnutzung abgeschlossen wurden, verfügen in der Regel über eine Laufzeit zwischen 75 und 99 Jahren. Gewerbliche Erbbaurechtsverträge weisen üblicherweise eine kürzere Laufzeit von 30 bis 60 Jahren auf. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg werden Erbbaurechte in der Regel am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben. Die Erschließungskosten trägt meist 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 13 Erbbaurechte im Mittel mit 3,5 % des Bodenwertes neu begründet. Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt dabei durchschnittlich 75 Jahre bei einer Spanne von 50 bis 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. In diesem Berichtsjahr wurden keine Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

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**. In diesem Berichtsjahr wurden keine Erbbaurechtsverträge begründet.

Im Bereich des **Landkreises Cloppenburg** wurden im Untersuchungszeitraum der Jahre 2015 bis 2020 insgesamt 44 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, bei denen überwiegend kirchliche Einrichtungen als Erbbaurechtsgeber auftreten. 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 4 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

Aus dem **Landkreis Vechta** liegen im Auswertungszeitraum 2017 bis 2020 insgesamt 96 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 2020 wurden 63 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz Wohnbauland						
	Jährlicher Erbbauzins lt. Vertrag in €/m <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Median	Min–Max	Median	Min–Max	Median	Min–Max
Cloppenburg	44	1,04	0,46–3,60	3,0	2,9–5,0	1,9	0,9–3,0
Vechta	96	3,12	1,05–6,90	3,0	2,5–4,0	2,2	1,7–3,0

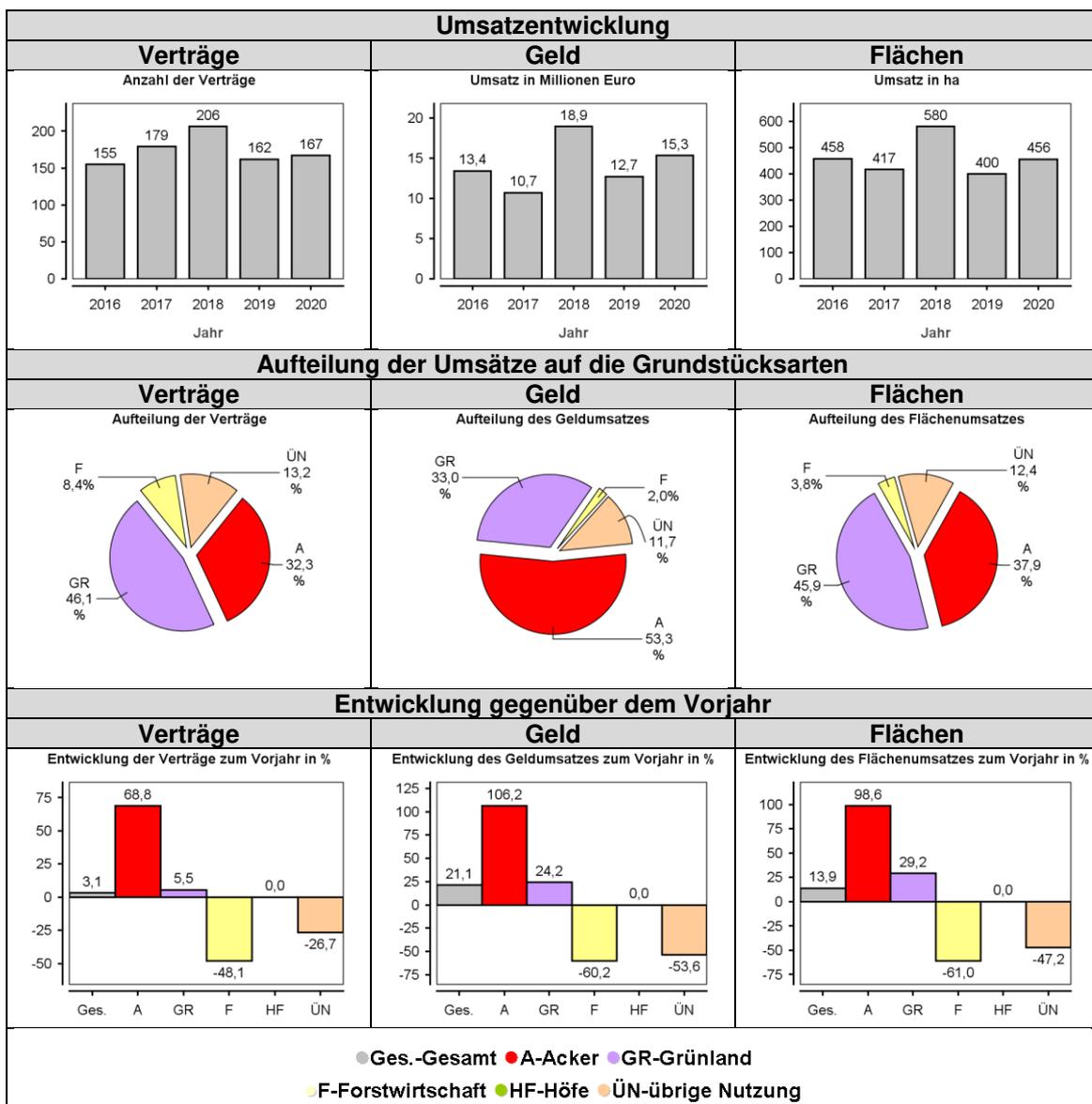
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

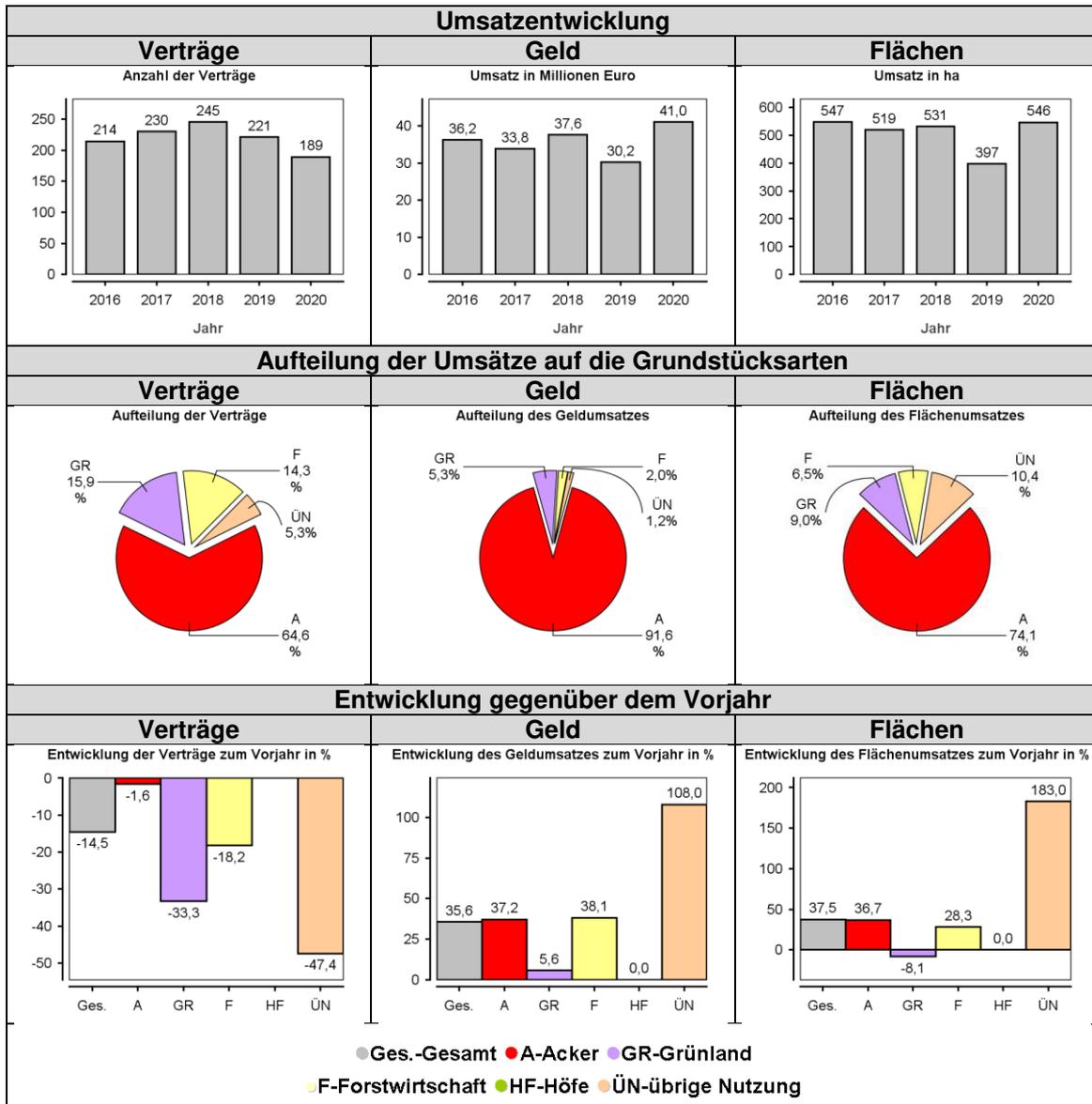
Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke hat in den Städten Delmenhorst und Oldenburg nur einen sehr kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in den Städten Delmenhorst und Oldenburg kaum angefallen.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

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum in den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch insgesamt **778 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr **um 2,1 % erhöht**. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von **2.525 ha (+31,4 %)** für **123,1 Millionen Euro (+39,6 %)** umgesetzt.

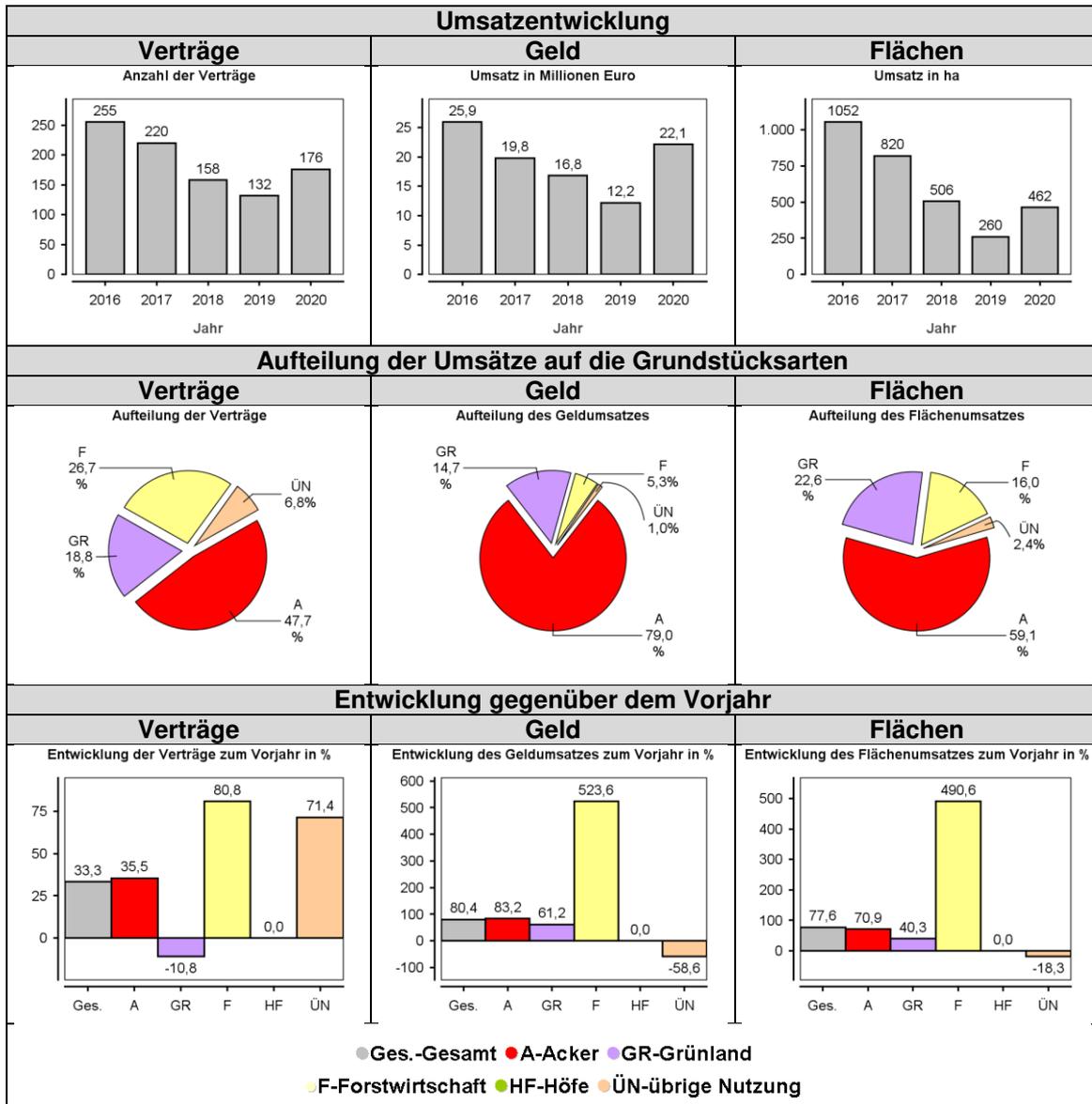
#### Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



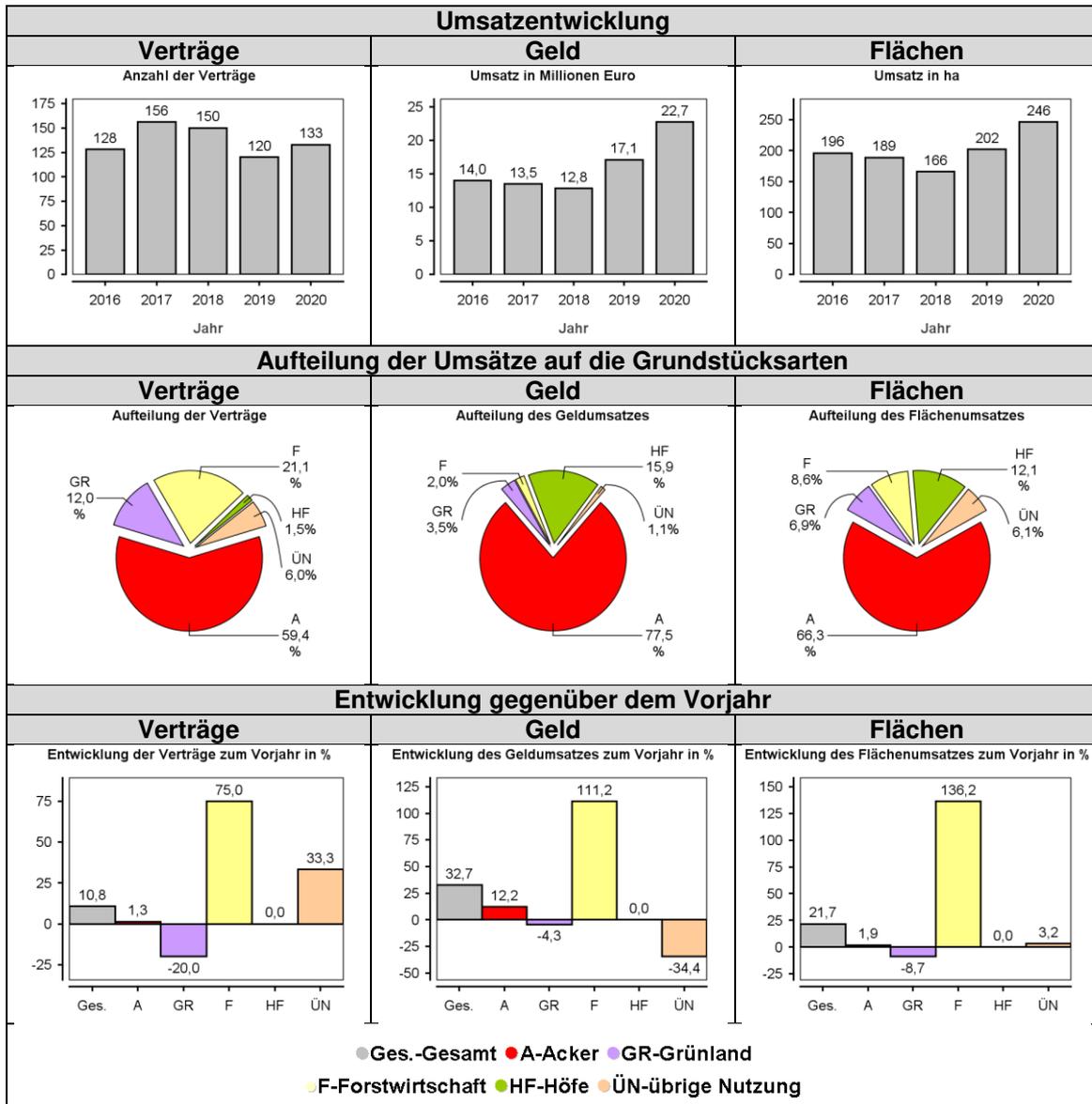
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



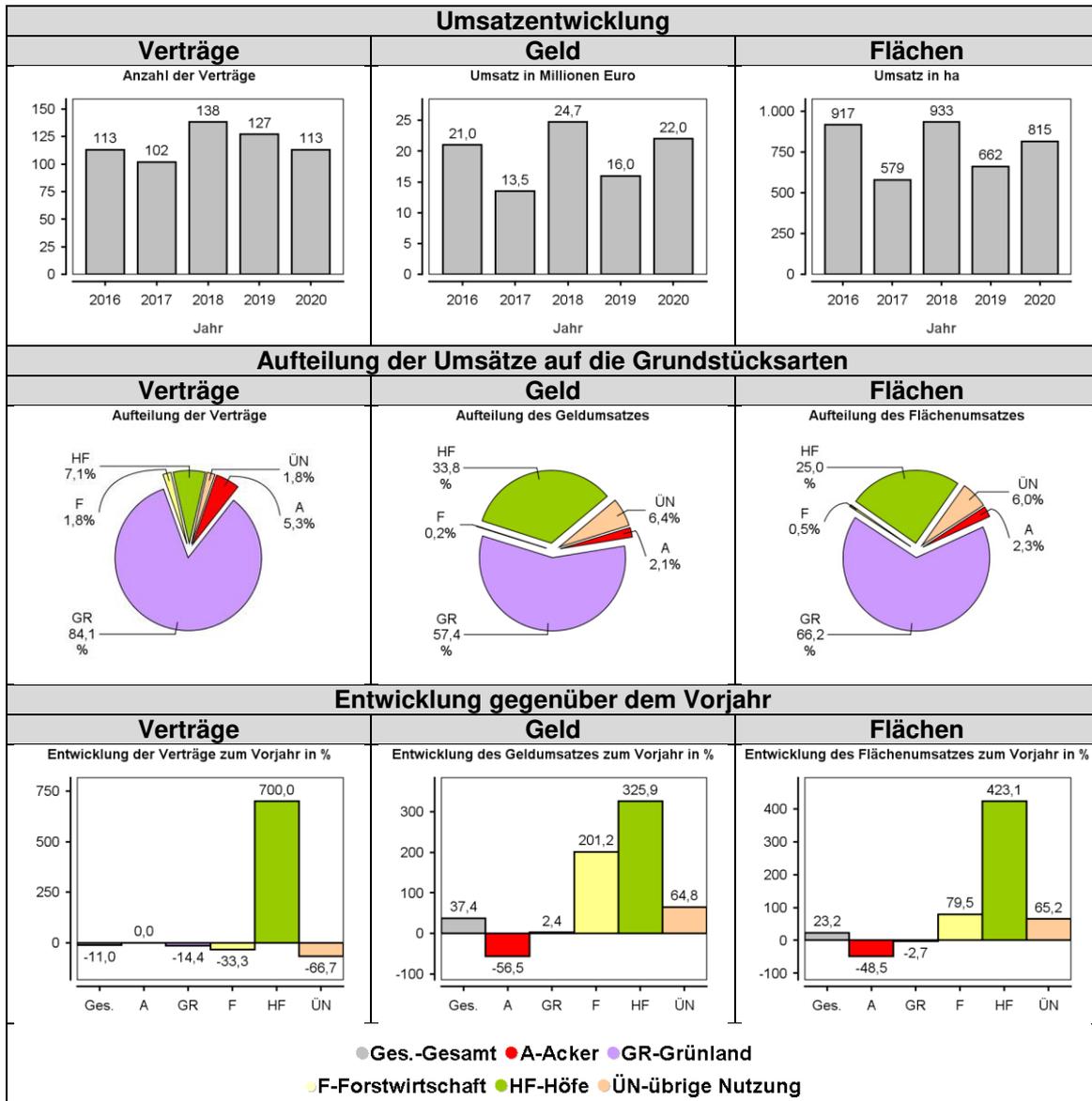
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



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 m<sup>2</sup> 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 wirkt eine gegebenenfalls vorhandene Hofnähe zum Betrieb des Käufers, die Art der Erschließung bzw. der Erreichbarkeit oder auch die Grundstücksform die Preisverhandlungen ebenso beeinflussend 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 (Medianwerte) 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 <sup>2</sup> )	
				Median	Spanne
bis 40	Ackerland	30 (11)	2,7 (2,4)	4,43 (4,50)	2,30–7,32 (3,39–5,55)
bis 40	Grünland	46 (53)	1,9 (1,9)	2,50 (2,45)	1,00–4,20 (0,50–4,00)
bis 40	Baumschule	8 (13)	3,7 (1,8)	5,10 (3,80)	3,00–9,40 (2,25–10,00)

**Landkreis Cloppenburg – Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
bis 40	47 (36)	3,0 (3,0)	9,14 (9,18)	6,97–14,00 (4,01–12,50)
41–60	3 (3)	0,4 (2,0)	12,00 (11,50)	9,98–14,50 (7,93–15,00)

**Landkreis Cloppenburg – Grünlandnutzung**

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
bis 40	13 (18)	0,9 (1,4)	3,89 (3,48)	1,91–6,00 (0,77–9,10)

**Landkreis Oldenburg – Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
bis 40	55 (46)	1,9 (2,1)	5,70 (5,72)	2,45–10,15 (2,90–7,90)
41–60	8 (5)	3,0 (1,4)	7,35 (6,00)	3,46–8,50 (4,50–7,90)

**Landkreis Oldenburg – Grünlandnutzung**

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
bis 40	21 (25)	1,7 (1,5)	2,60 (2,39)	1,26–3,81 (1,38–4,50)
41–60	3 (0)	2,8 (*)	2,50 (*)	2,00–3,50 (*)

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

**Landkreis Vechta – Ackernutzung**

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
bis 40	19 (15)	1,5 (3,2)	10,50 (10,75)	6,00–20,00 (6,00–15,30)
41–60	19 (11)	2,1 (1,2)	12,93 (11,20)	8,50–16,94 (4,60–15,75)

**Landkreis Vechta – Grünlandnutzung**

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
bis 40	4 (5)	1,3 (0,6)	5,60 (6,17)	2,00–7,50 (3,90–10,00)

**Landkreis Wesermarsch**

Bodenart	Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
				Median	Spanne
Lehm, Ton	Gr	33 (48)	3,9 (3,6)	2,45 (2,44)	1,50–3,30 (0,66–3,65)
Lehm-Moor, Ton-Moor	Gr	22 (16)	5,0 (4,4)	2,26 (1,60)	1,30–3,48 (1,18–2,40)
Moor	Gr	13 (15)	2,9 (3,1)	1,60 (1,51)	1,50–3,00 (1,11–3,17)
Lehm, Ton, Sand	A, A-/Gr	2 (8)	*) (4,3)	*) (2,95)	*) (2,59–3,51)
Lehm-Moor, Ton-Moor	A, A-/Gr	1 (2)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

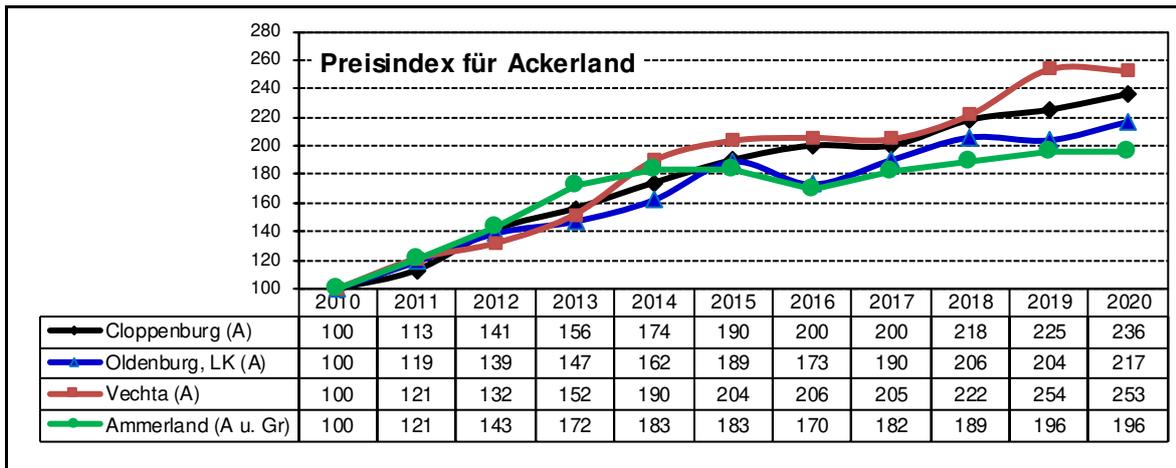
A = Ackerland, Gr = Grünland, A-/Gr = Wechselland (Acker- und Grünlandnutzung)

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

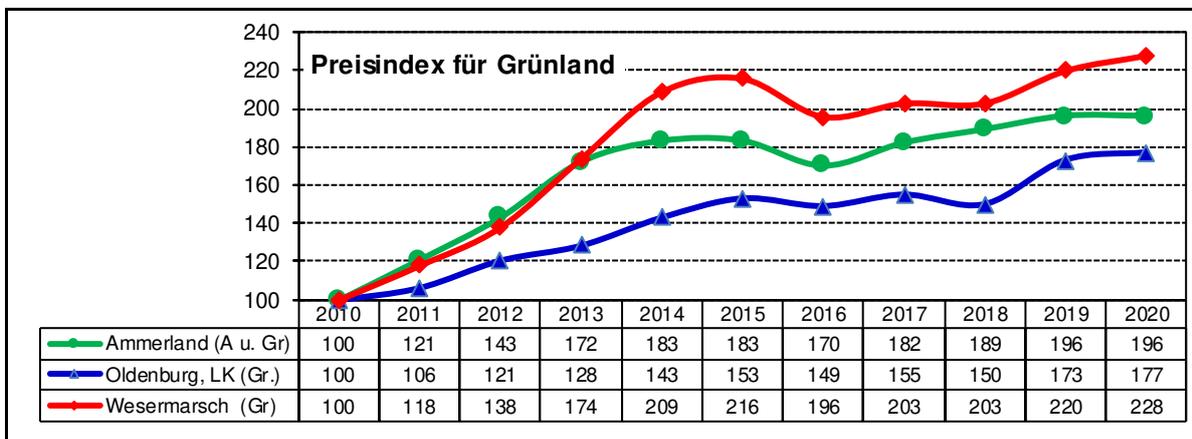
**6.2.2 Preisentwicklung**

Mithilfe von Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes abgebildet. 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, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt und beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Für den Landkreis Ammerland wurde für Ackerland und für Grünland (A und Gr) ein gemeinsamer Preisindex abgeleitet. Es wurden nur Verkäufe mit einer Fläche >5.000 m<sup>2</sup> verwendet. Die Indexwerte für das Jahr **2020** 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 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahr 2013 gewesen?

Index im Jahr 2018: 189

Index im Jahr 2013: 172

Bodenwert 2013 = 1,55 €/m<sup>2</sup> x 172 / 189 = **rd. 1,40 €/m<sup>2</sup>**

**6.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

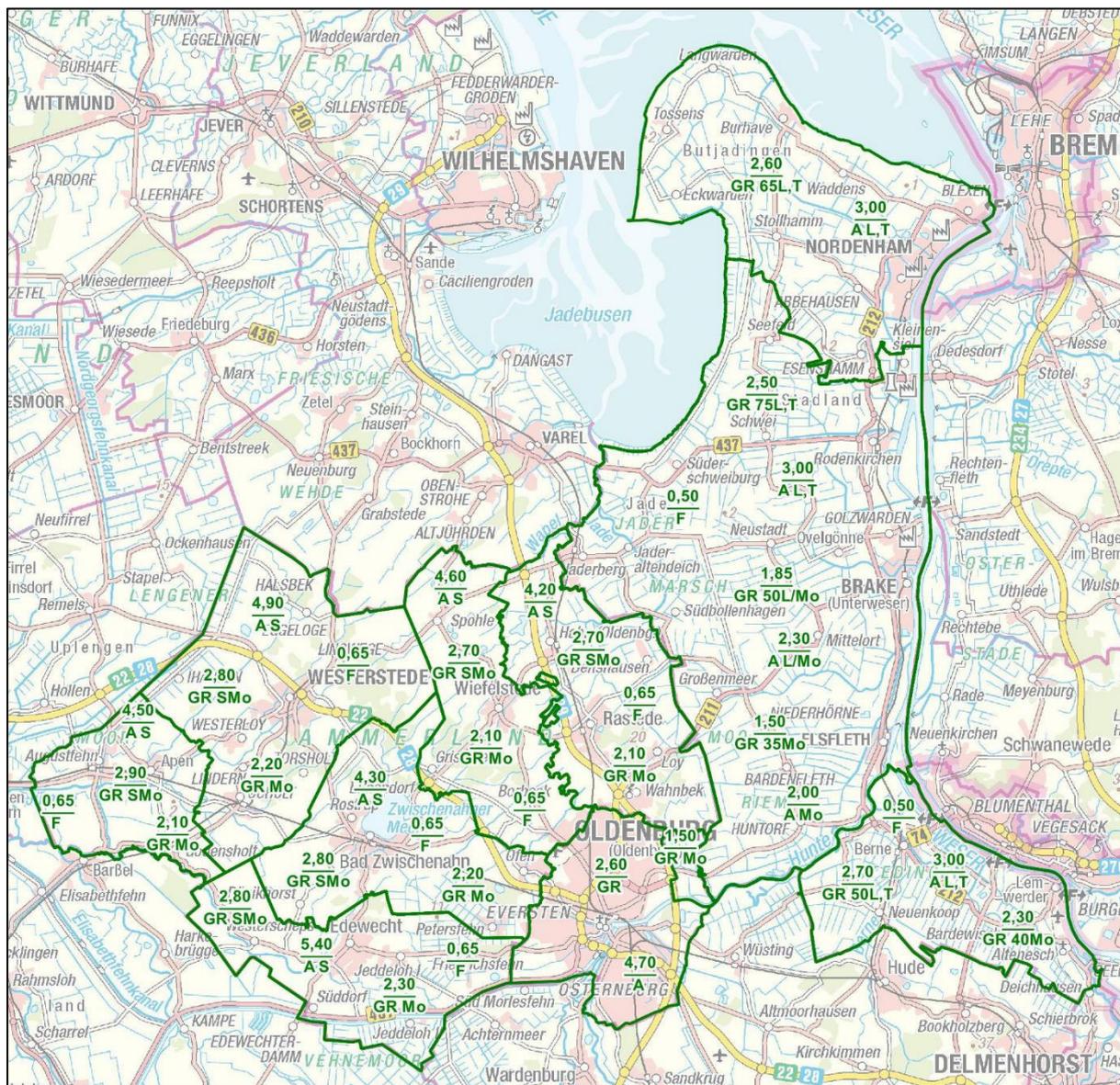
Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker-/Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises aus den vorliegenden Daten nicht nachweisbar ist.

### 6.2.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m<sup>2</sup>

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

#### Lagetypische Acker- und Grünlandwerte

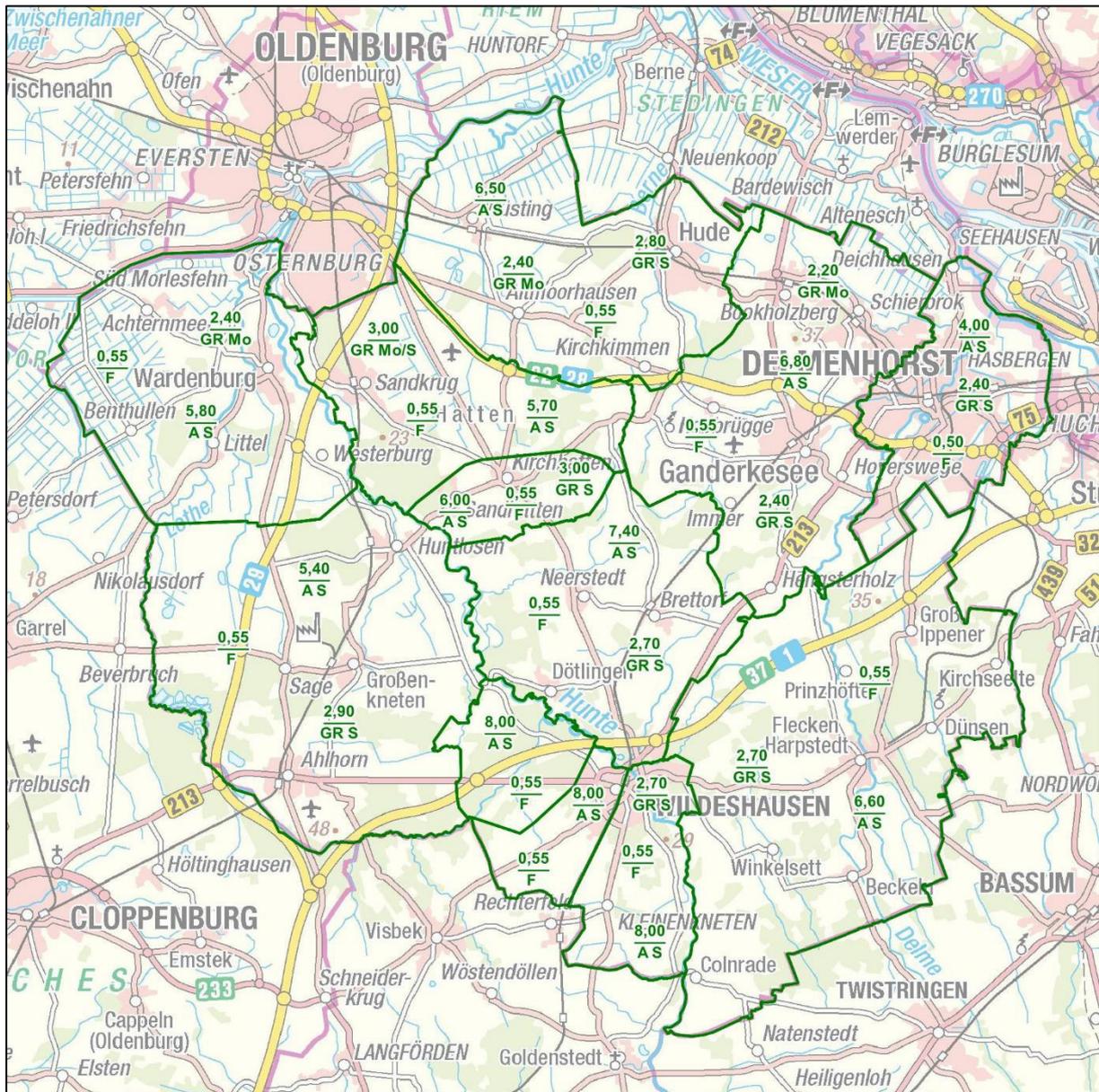
#### Stadt Oldenburg, Landkreise Ammerland und Wesermarsch



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 

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

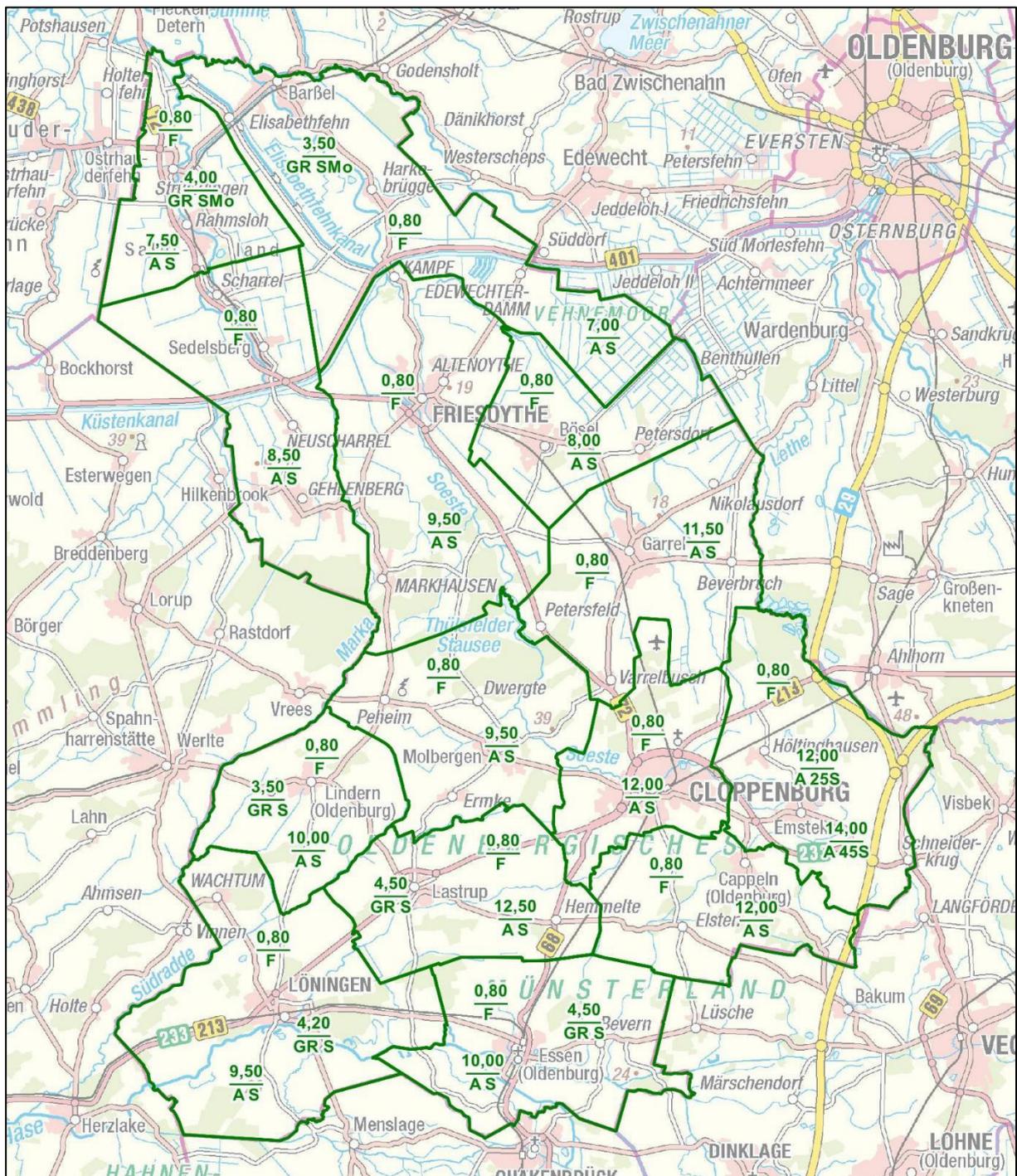


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021



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

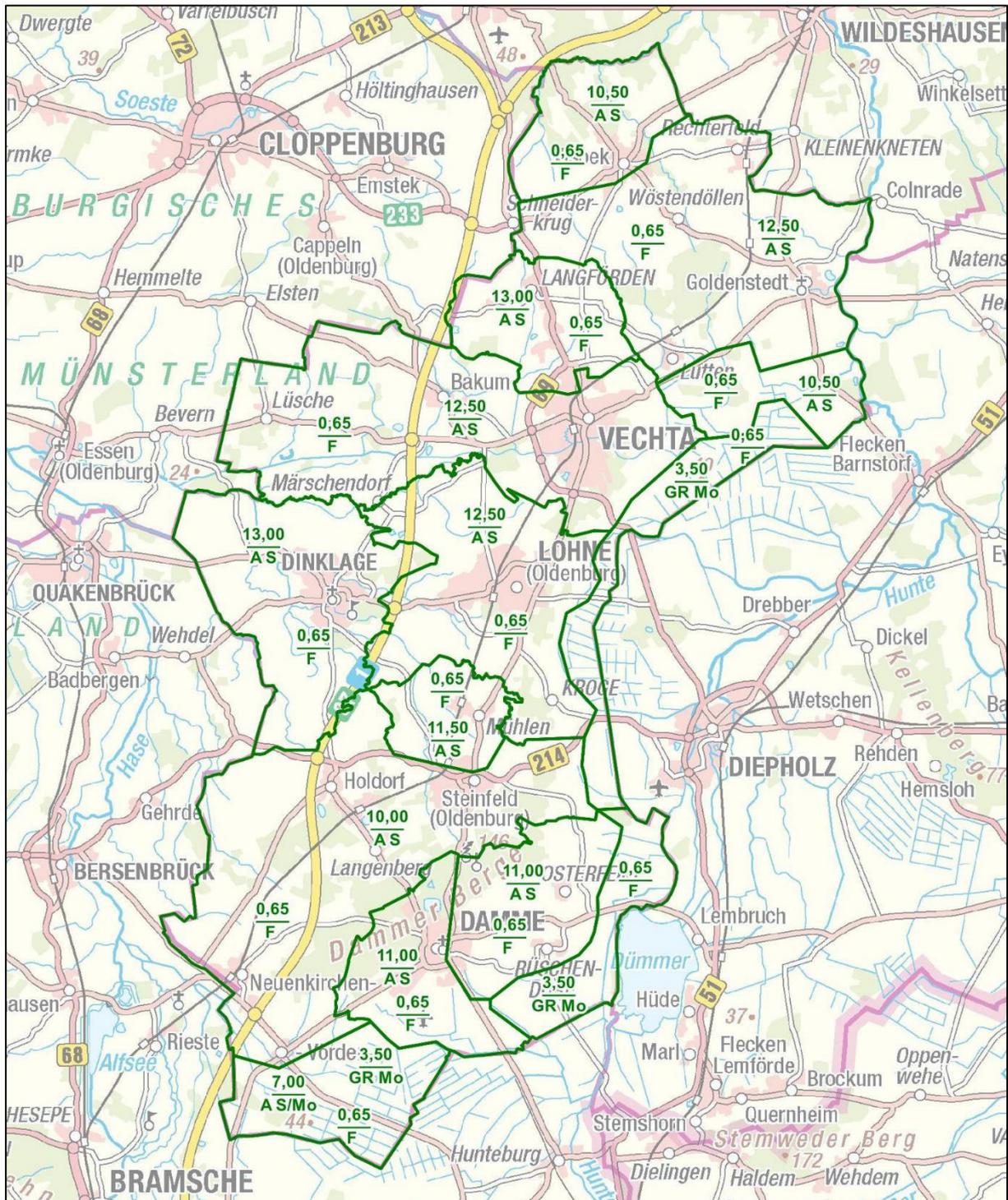


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021



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 © 2021 

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 erfasst. Aufgrund der großen Streuung der Vergleichspreise und den unterschiedlichen Lageeinflüssen können die genannten Angaben nur einen Überblick über das allgemeine Preisniveau geben.

#### Verkäufe von Hofstellen

Landkreis	Zeitraum	Anz.	Grundstückgröße (ha)	Gesamtkaufpreis (€)	Kaufpreis/Grundstückgröße (€/m <sup>2</sup> inkl. Gebäude)
Ammerland	2016–2020	4	13–30	323.000–1,7 Mio.	2,50–6,70
Cloppenburg	2016–2020	2	14–28	870.000–1,5 Mio.	3,00–10,50
Oldenburg LK	2016–2020	3	18–53	500.000–1,0 Mio.	1,60–4,90
Vechta	2016–2020	3	13–17	1,1 Mio.–2,4 Mio.	7,10–14,20
Wesermarsch	2016–2020	20	10–75	165.000–2,5 Mio.	1,50–4,80

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg sind im Zeitraum **von 2016 bis 2020 insgesamt 178 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden, die im Folgenden weiter untersucht worden sind. Hierbei wechselten **rund 597,5 ha für etwa 10,2 Millionen Euro** den Eigentümer. In 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 2016 bis 2020 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. 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 oder von der Art und Qualität des Aufwuchses nachweisbar.

**Landkreis Ammerland – forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand**

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	45	2,7	1,50	0,56–3,88
Laubwald	11	3,7	1,71	0,75–3,88
Nadelwald	9	1,7	1,23	0,56–2,03
Mischwald	25	2,7	1,50	1,03–2,99

**Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) ohne Bestand = 0,65 €/m<sup>2</sup>** – Dieser 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 <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	53	1,7	2,00	0,80–4,20
Laubwald	13	1,7	1,70	1,00–2,50
Nadelwald	29	2,0	2,00	0,80–3,71
Mischwald	11	1,4	2,82	1,78–4,20

**Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) ohne Bestand = 0,80 €/m<sup>2</sup>** – Dieser 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 <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	53	1,9	1,40	0,41–3,72
Laubwald	5	1,9	1,40	1,20–3,72
Nadelwald	25	1,8	1,43	0,41–2,50
Mischwald	23	1,9	1,25	0,55–3,21

**Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) ohne Bestand = 0,55 €/m<sup>2</sup>** – Dieser 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 <sup>2</sup> )	
			Median	Spanne
Wald (insgesamt)	24	1,9	2,00	0,44–4,59
Laubwald	8	1,8	2,05	1,00–4,59
Nadelwald	10	1,8	1,96	0,44–2,70
Mischwald	6	2,0	2,00	1,48–3,00

**Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>) ohne Bestand = 0,65 €/m<sup>2</sup>** – Dieser Bodenwert ohne Bestand ergibt sich aus einer landesweiten Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen aus dem Jahr 2016.

**6.5 Heide, Moor, Ödland, Unland**

Bei Heide, Moor, Ödland und Unland handelt es sich um Flächen mit geringster Ertragsfähigkeit, die nicht geordnet genutzt werden können und keine offensichtlichen Erträge abwerfen.

Im Berichtsjahr 2020 liegen im Landkreis Cloppenburg 10, im Landkreis Wesermarsch 1, im Landkreis Vechta 5, im Landkreis Oldenburg 5 und im Landkreis Ammerland 4 Verkäufe vor. Im Bereich der Stadt Oldenburg sind 2 Verkäufe verzeichnet und in der Stadt Delmenhorst liegen aktuell keine Verkäufe vor.

Aufgrund der geringen jährlichen Anzahl von entsprechenden Verkäufen sind im Folgenden die mittleren Quadratmeterpreise und Spannen der **Berichtsjahre 2016 bis 2020** dargestellt.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
		Median	Spanne
<b>Oldenburg, Stadt</b>	2	*)	*)
<b>Landkreis Ammerland</b>	19	0,78	0,23–1,61
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	55	0,85	0,40–3,63
<b>Landkreis Oldenburg</b>	17	0,84	0,39–3,06
<b>Landkreis Vechta</b>	11	0,50	0,10–2,39
<b>Landkreis Wesermarsch</b>	11	0,96	0,17–2,00

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

## 7 Übrige unbebaute Flächen

### 7.1 Private Grünflächen und Hausgartenland

Für die nachfolgende Tabelle ist eine Untersuchung aus der Kaufpreissammlung der **Jahre 2016 bis 2020** durchgeführt worden. Hierbei wurden Verkäufe von Gartenlandflächen und privaten Grünanlagen näher untersucht.

Kreisfreie Stadt Landkreis	Kaufpreis in €/m <sup>2**</sup> )			Anz.	Mittel der Flächen**) (gerundet)	Vergleich Kaufpreis/ Bodenrichtwert (gerundet)
	Min. (rd.)	Max. (rd.)	Median (gerundet)			
<b>Delmenhorst – Stadtlage</b>	16,50	25,50	25,50	9	160	15 %
<b>Delmenhorst – Randlage</b>	*)	*)	*)	*)	*)	*)
<b>Oldenburg – Stadtlage</b>	40,00	70,00	50,00	11	90	20 %
<b>Oldenburg – Randlage</b>	*)	*)	*)	*)	*)	*)
<b>Ammerland – Ortslage</b>	7,00	80,00	25,00	43	300	35 %
<b>Ammerland – Außenbereich</b>	5,00	13,00	8,00	27	990	30 %
<b>Cloppenburg – Ortslage</b>	5,00	40,00	20,00	64	160	30 %
<b>Cloppenburg – Außenbereich</b>	5,00	15,00	9,00	32	320	45 %
<b>Oldenburg LK – Ortslage</b>	17,00	40,00	27,50	17	660	30 %
<b>Oldenburg LK – Außenbereich</b>	5,00	17,00	7,50	30	1.020	30 %
<b>Vechta – Ortslage</b>	20,00	36,00	25,00	13	360	30 %
<b>Vechta – Außenbereich</b>	5,00	10,00	7,00	6	790	25 %
<b>Wesermarsch – Ortslage</b>	5,00	15,00	8,50	5	440	25 %
<b>Wesermarsch - Außenbereich</b>	*)	*)	*)	*)	*)	*)

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

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

Die Untersuchung zeigt, dass für Gartenlandflächen in der Ortslage über den gesamten Zuständigkeitsbereich im Mittel 15 Euro pro m<sup>2</sup> (bzw. rund 30 Prozent des entsprechenden Bodenrichtwertes) gezahlt werden. In den Randlagen und den Außenbereichslagen beträgt der Mittelwert rund 8 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. ebenfalls rund 30 Prozent der entsprechenden Bodenrichtwerte, jeweils bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich.

Für die Randlagen in den Städten Delmenhorst und Oldenburg und dem Landkreis Wesermarsch liegt für eine Auswertung keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vor. Der vorgenannte Mittelwert für den gesamten Untersuchungsbereich kann 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 12 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- und Torfabbauflächen (inklusive des Wertanteils des Vorkommens) der **Jahre 2011 bis 2020**. 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 <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Median (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Landkreis Ammerland</b>					
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
<b>Landkreis Cloppenburg</b>					
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
<b>Landkreis Oldenburg</b>					
Flächen für Sandabbau	18	9,09	2,21–18,00	7,50	4,00–14,33
Flächen für Torfabbau	0	-	-	-	-
<b>Landkreis Vechta</b>					
Flächen für Sandabbau	14	8,43	2,25–20,51	6,24	2,00–12,51
Flächen für Torfabbau	18	1,90	0,90–6,50	1,80	1,22–6,30
<b>Landkreis Wesermarsch</b>					
Flächen für Sandabbau	1	*)	*)	*)	*)
Flächen für Torfabbau	2	*)	*)	*)	*)

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

### 7.3 Wasserflächen

In der folgenden Tabelle sind die mittleren Kaufpreise und die Preisspannen der in den **Berichtsjahren 2016 bis 2020** veräußerten nichtgewerblichen Teichflächen mit einer Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup> sowie der Grabengrundstücke zusammengestellt. Berücksichtigt wurden nur die Kauffälle, bei denen keine außergewöhnlichen Umstände bekannt geworden sind. Für den Bereich der Städte Delmenhorst und Oldenburg sowie für die Landkreise Vechta und Wesermarsch liegen aus den letzten 5 Jahren keine oder eine unzureichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen über Wasserflächen vor.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
		Median	Spanne
<b>Landkreis Ammerland</b>			
nichtgewerbliche Teichflächen	6	7,07	2,47–11,97
Graben	12	1,00	0,30–4,00
<b>Landkreis Cloppenburg</b>			
nichtgewerbliche Teichflächen	10	5,24	2,70–16,39
Graben	4	1,53	0,00–5,00
<b>Landkreis Oldenburg</b>			
nichtgewerbliche Teichflächen	13	2,83	1,60–12,00
Graben	3	0,87	0,50–1,13

## 7.4 Untersuchungsraum Zwischenahner Meer

Im Bereich des Zwischenahner Meeres sind vor allem 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.

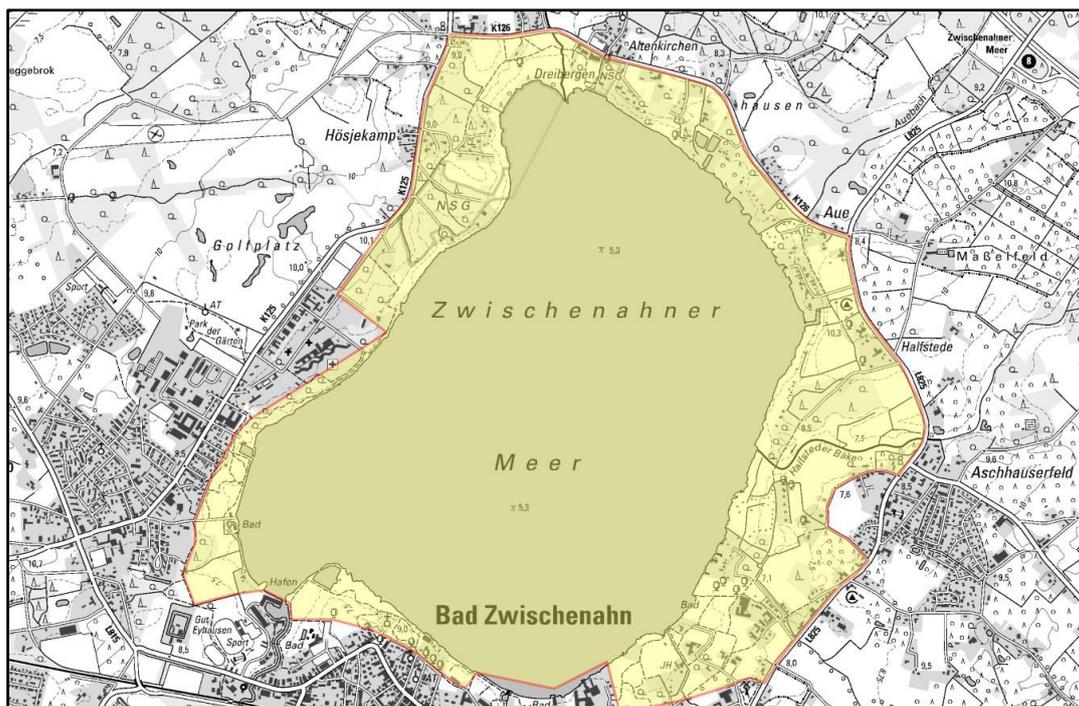
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich verboten. Es dürfen somit keine neuen Gebäude erstellt und keine wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Eine Neuerstellung von vorhandenen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



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

Bei der Untersuchung wurde auf Kauffälle **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 m<sup>2</sup> abgestellt. Die ermittelten Bodenwerte wurden unter Berücksichtigung der Preisentwicklung für Bauland **auf das Jahr 2020 umgerechnet**.

Bei Grundstücken, deren Fläche über die genannten 2.500 m<sup>2</sup> 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 über einen Zugang zum Wasser verfügen.
  - Hier wurde ein Wert von **300 €/m<sup>2</sup>** als Mittelwert ermittelt (Spanne 250 bis 400 €/m<sup>2</sup>).
  - 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 €/m<sup>2</sup>** ermittelt (Spanne 170 bis 220 €/m<sup>2</sup>).
- Bei den Grundstücken in „3. Reihe“, also weiter vom See entfernt gelegen, werden die Werte nochmals geringer.
  - Hier wurde ein Mittelwert von **110 €/m<sup>2</sup>** ermittelt (Spanne 75 bis 160 €/m<sup>2</sup>).
- Bei den Grundstücken, die noch im Untersuchungsbereich liegen, aber direkt an die Durchgangsstraße angebunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass 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 auch 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 nicht über einen direkten Bezug zu einem bebauten Grundstück verfügen, liegen seit dem Jahr 2010 nur sehr wenige Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor. Eine fundierte Auswertung ist daher nicht möglich. Die Preisspanne liegt zwischen 15 €/m<sup>2</sup> und 50 €/m<sup>2</sup>.

Nach sachgerechter Einschätzung ergibt sich für die nicht bebaubaren Flächen in direkter Seelage **auf das Jahr 2020 umgerechnet** ein Wert von **40 €/m<sup>2</sup>**.

## **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 auf dem Grundstücksmarkt. Sie werden auf 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 Gebietes (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 ha Größe mit regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Bei Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist der Bestand nicht enthalten.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

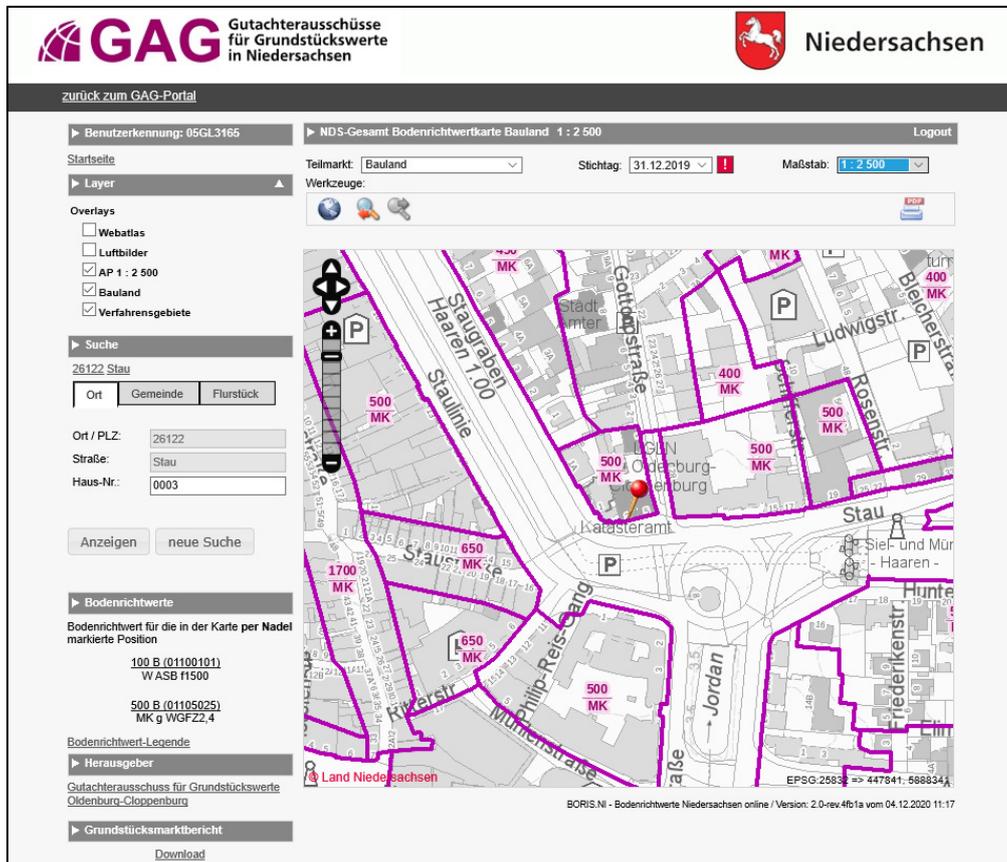
Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über die Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich sowie durch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

### Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können **kostenfrei im Internet** unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet (Stichtag 31.12.2019):



Quelle: Gutachterausschusses für Grundstückswerte © 2021

## 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 den 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
  - G = Grundzentrum
- Bedeutung, Lage

charakterisiert.

Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbaubau 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Stadt Delmenhorst</b>	77	M	Kreisfreie Stadt	230	195	160	265	225	185
<b>Stadt Oldenburg</b>	169	O	Universitätsstadt	475	350	300	725	525	
<b>Landkreis Ammerland</b>									
Apen	12	G	Ländlicher Ort	120	100	80	180	150	
Bad Zwischenahn	29	M	Kurort	420	310	180	630	460	
Edewecht	23	G	Ländlicher Ort	190	170	140	280	250	
Rastede	23	M	Luftkurort	270	200	130	400	300	
Westerstede, Stadt	23	M	Kreisstadt	190	140	90	280	210	
Wiefelstede	16	G	Ländlicher Ort	250	160	90	370	240	
<b>Landkreis Cloppenburg</b>									
Barßel	13	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	95	80	68	150		
Bösel	8	G	Ländlicher Ort	115	105	90	170		
Cappeln	9	G	Ländlicher Ort	110	105	80	170		
Cloppenburg, Stadt	36	M	Kreisstadt	235	200	150	390	360	320
Emstek	12	G	Ländlicher Ort	130	80	70	200		
Essen	9	G	Ländlicher Ort	105	95	65	160		
Friesoythe, Stadt	23	M	Zentraler Ort	155	145	110	250	210	
Garrel	15	G	Ländlicher Ort	185	145	110	250	190	
Lastrup	7	G	Ländlicher Ort	90	80	80	140		
Lindern	5	G	Ländlicher Ort	80	70	55	120		
Löningen, Stadt	14	G	Zentraler Ort	145	125	90	220	190	
Molbergen	9	G	Ländlicher Ort	100	95	85	150		
Saterland	14	G	Ländlicher Ort	90	75	68	140		
<b>Landkreis Oldenburg</b>									
Dötlingen	6	G	Ländlicher Ort	80	75	70	120	110	
Ganderkesee	32	G	Bremer Umland	210	165	140	310	250	
Großenkneten	16	G	Ländlicher Ort	85	55	40	125	80	
Harpstedt, Samtgemeinde	11	G	Ländlicher Ort	100	85	75	150	130	
Hatten	14	G	Oldenburger Umland	180	160	140	270	240	
Hude (Oldenburg)	16	G	Ländliche Umlandgemeinde	200	160	110	300	240	
Wardenburg	16	G	Großstadtrandlage	260	205	100	390	310	
Wildeshausen, Stadt	20	M	Kreisstadt	160	135	115	240	200	

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Vechta</b>									
Bakum	7	G	Ländlicher Ort	110	95	85	165	145	
Damme, Stadt	17	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	185	115	100	280	175	
Dinklage, Stadt	13	G	Zentraler Ort	160	130	110	240	195	
Goldenstedt	10	G	Ländlicher Ort	95	85	70	135	120	
Holdorf	7	G	Ländlicher Ort	95	85	75	145	130	
Lohne (Oldenburg), Stadt	27	M	Zentraler Ort	195	170	135	300	255	
Neuenkirchen-Vörden	9	G	Ländlicher Ort	105	90	85	160	135	
Steinfeld (Oldenburg)	10	G	Ländlicher Ort	105	95	75	160	145	
Vechta, Stadt	33	M	Kreisstadt	235	215	165	400	350	180
Visbek	10	G	Ländlicher Ort	80	75	70	120	115	
<b>Landkreis Wesermarsch</b>									
Berne	7	G	Ländlicher Ort	120	88	60			
Brake (Unterweser), Stadt	15	M	Kreisstadt	110	80	55		100	
Butjadingen	6	G	Küstenbadeort	100	78				
Elsfleth, Stadt	9	G	Stadt	88	75	60			
Jade/Jaderberg	6	G	Ländlicher Ort	85	80	70			
Lemwerder	7	G	Großstadtrandlage	130	105	90		135	
Nordenham, Stadt	26	M	Stadt	105	88	55	165	130	
Ovelgönne	5	G	Ländlicher Ort	85	75	53			
Stadland	7	G	Ländlicher Ort	78	70	35			

### 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
<b>Kreisfreie Stadt/Landkreis</b>		zentralen und zentrumsnahen 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Stadt Delmenhorst</b>	77	830	490	220	50	35	25			
<b>Stadt Oldenburg</b>	169	2.350	1.150	700	60	35	25	500	300	
<b>Landkreis Ammerland</b>										
Apen	12	120	90	85	15	15				
Bad Zwischenahn	29	540	325	270	45	30	20			
Edewecht	23	170	150	130	30	20				
Rastede	23	250	190	160	30	25	20			
Westerstede, Stadt	23	350	270	200	45	28	15			
Wiefelstede	16	190	160	130	40	30	25			
<b>Landkreis Cloppenburg</b>										
Barßel	13	140	110		15	12	10			
Bösel	8	135			18	15	10			
Cappeln	9	150	105		18					
Cloppenburg, Stadt	36	800	630	380	60	50	30			
Ernstek	12	150	140	130	60	38	35			
Essen	9	150	125		15					
Friesoythe, Stadt	23	330	265	225	25	15	12			
Garrel	15	235	195	150	20	16	12			
Lastrup	7	120	108		15					
Lindern	5	100	70	60	8					
Löningen, Stadt	14	250	210	160	20	15	12			
Molbergen	9	140	120		12					
Saterland	14	110	100	90	16	14				
<b>Landkreis Oldenburg</b>										
Dötlingen	6	70				15				
Ganderkesee	31	190	180	170	35	25				
Großenkneten	16	55				13				
Harpstedt, Samtgemeinde	11	85				30				
Hatten	14	200				40				
Hude	16	180				30				
Wardenburg	16	200				26				
Wildeshausen, Stadt	20	420	250	185	50	30				

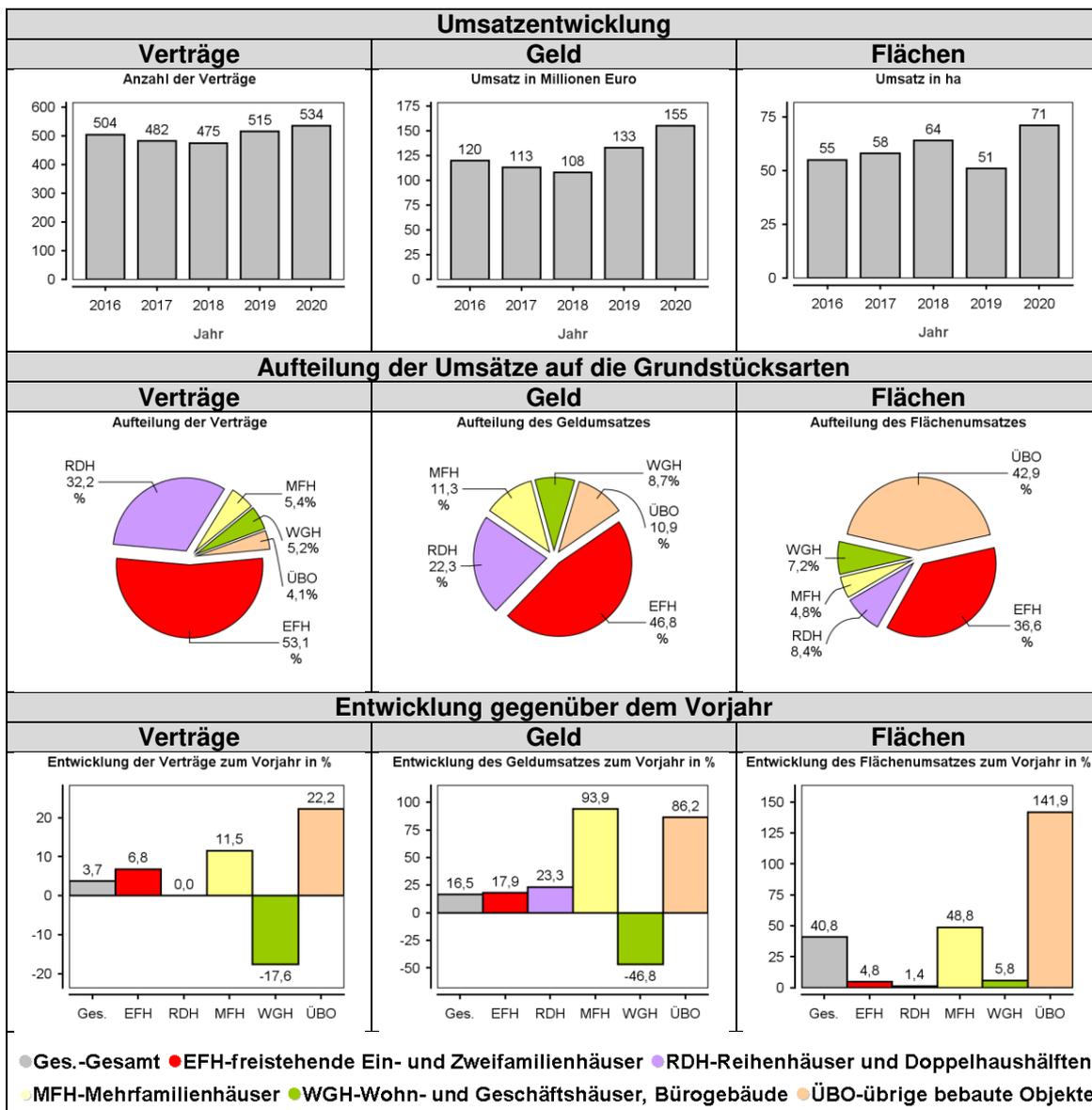
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
<b>Kreisfreie Stadt/Landkreis</b>		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	Ein- woh- ner	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
	in 1000									
<b>Landkreis Vechta</b>										
Bakum	7	110	105	95	40	40				
Damme, Stadt	17	300	235	185	40	40				
Dinklage, Stadt	13	200	165	150	28	28				
Goldenstedt	10	110	90	80	30	30				
Holdorf	7	100	100	85	35	35				
Lohne, Stadt	27	360	320	185	40	40				
Neuenkirchen-Vörden	9	95	90	80	30	30				
Steinfeld	10	125	120	105	30	30				
Vechta, Stadt	33	600	450	300	50	40	35			
Visbek	10	135	80	75	20	20				
<b>Landkreis Wesermarsch</b>										
Brake, Stadt	15	200	150	90	36	23			80	
Nordenham, Stadt	26	350	200	140	36	28	15		80	

## 9 Bebaute Grundstücke

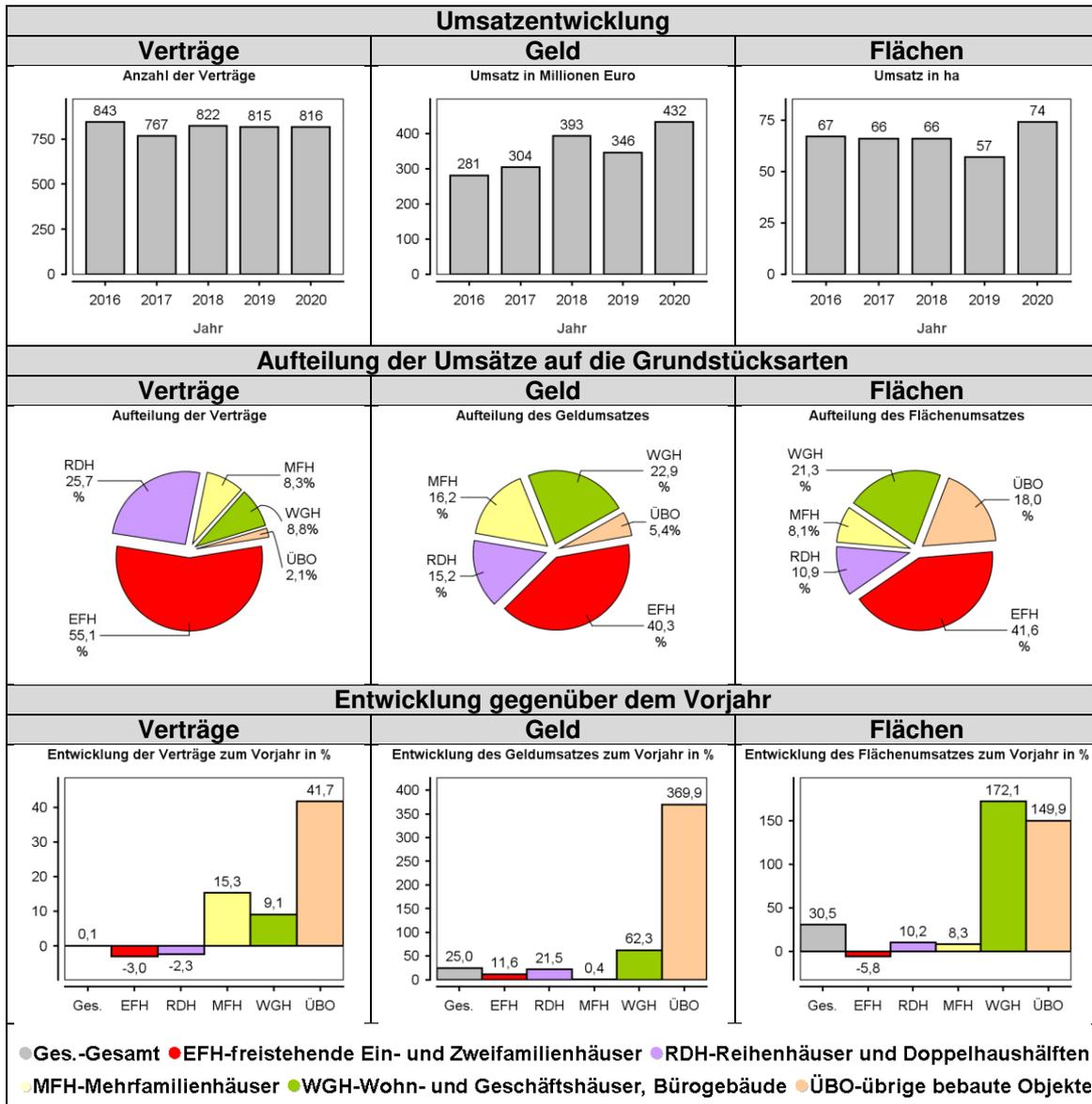
### 9.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum **insgesamt 5.518 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden (-0,3 %). Es wurde insgesamt eine **Grundstücksfläche von 1.298 ha (+22,3 %) für 1.903 Millionen Euro (+15,7 %)** umgesetzt.

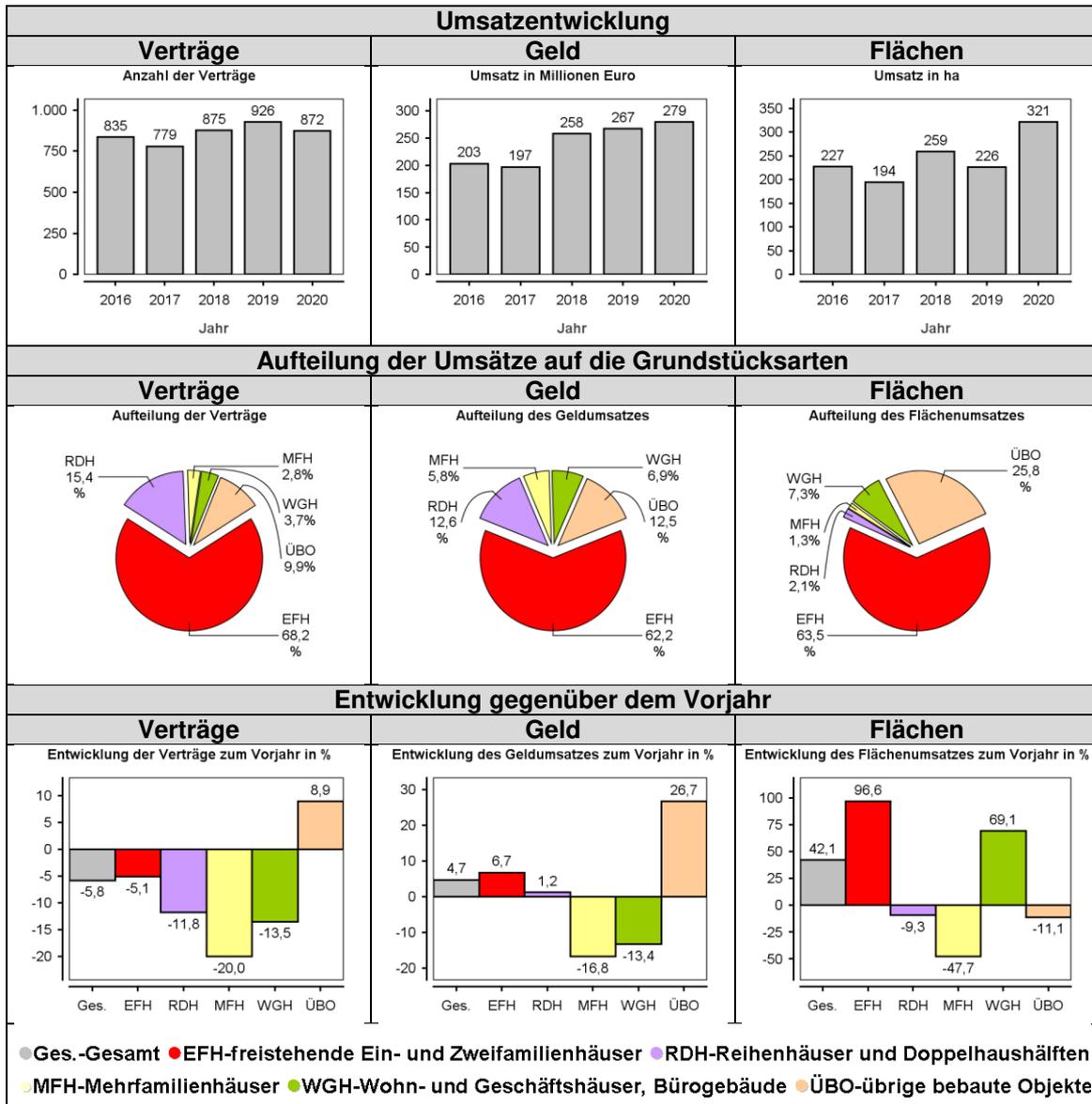
#### Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst



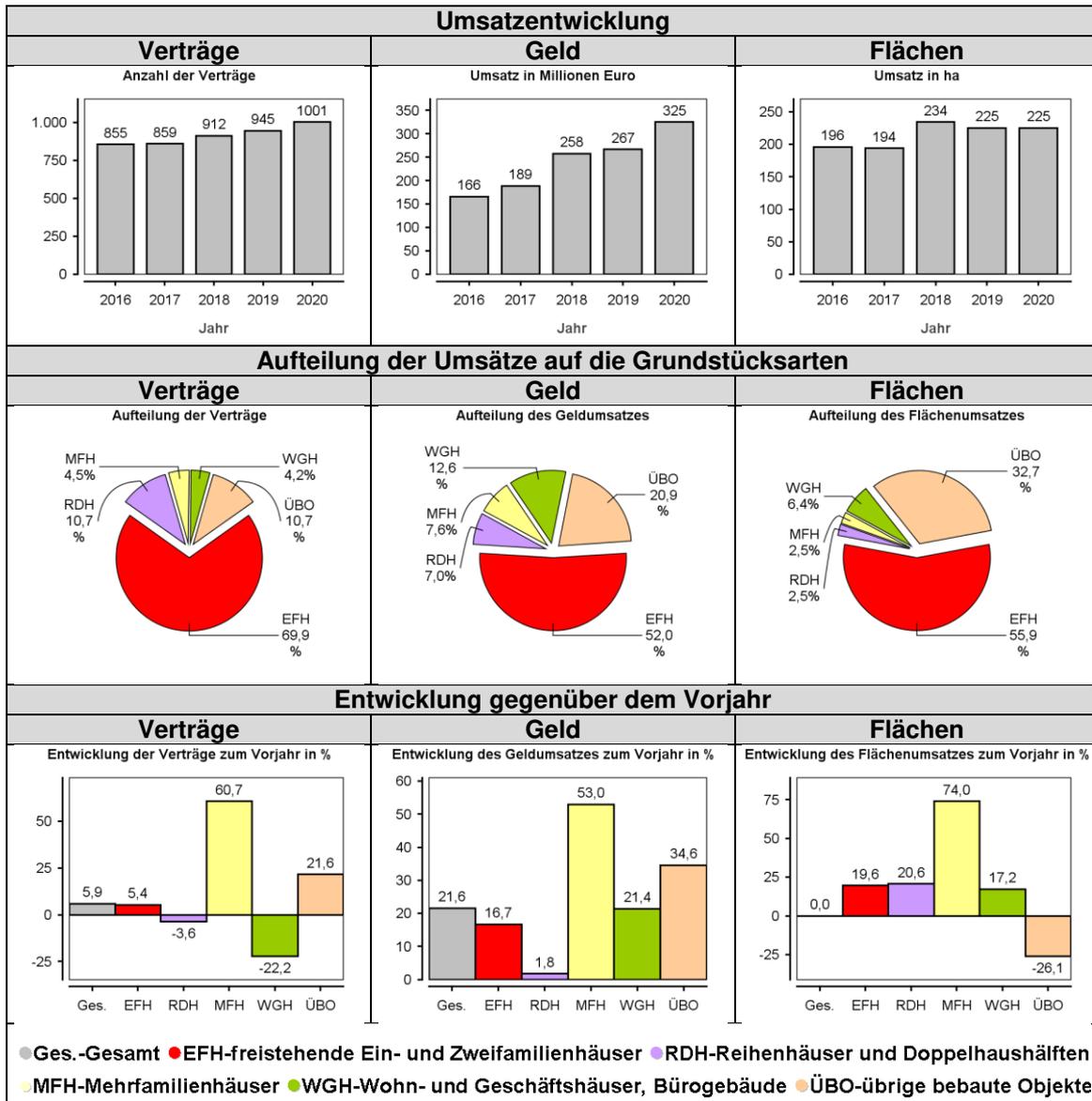
Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg



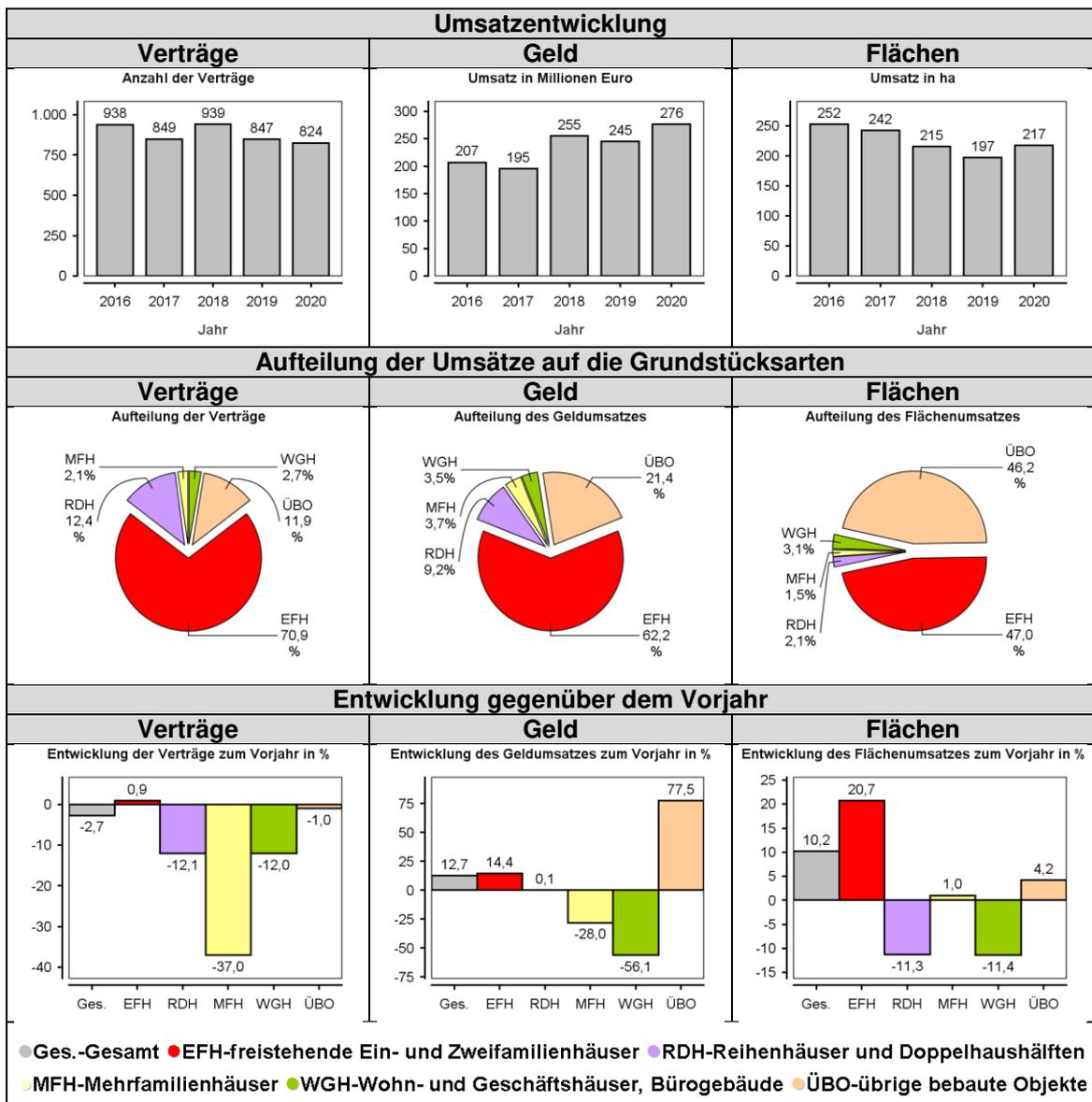
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg



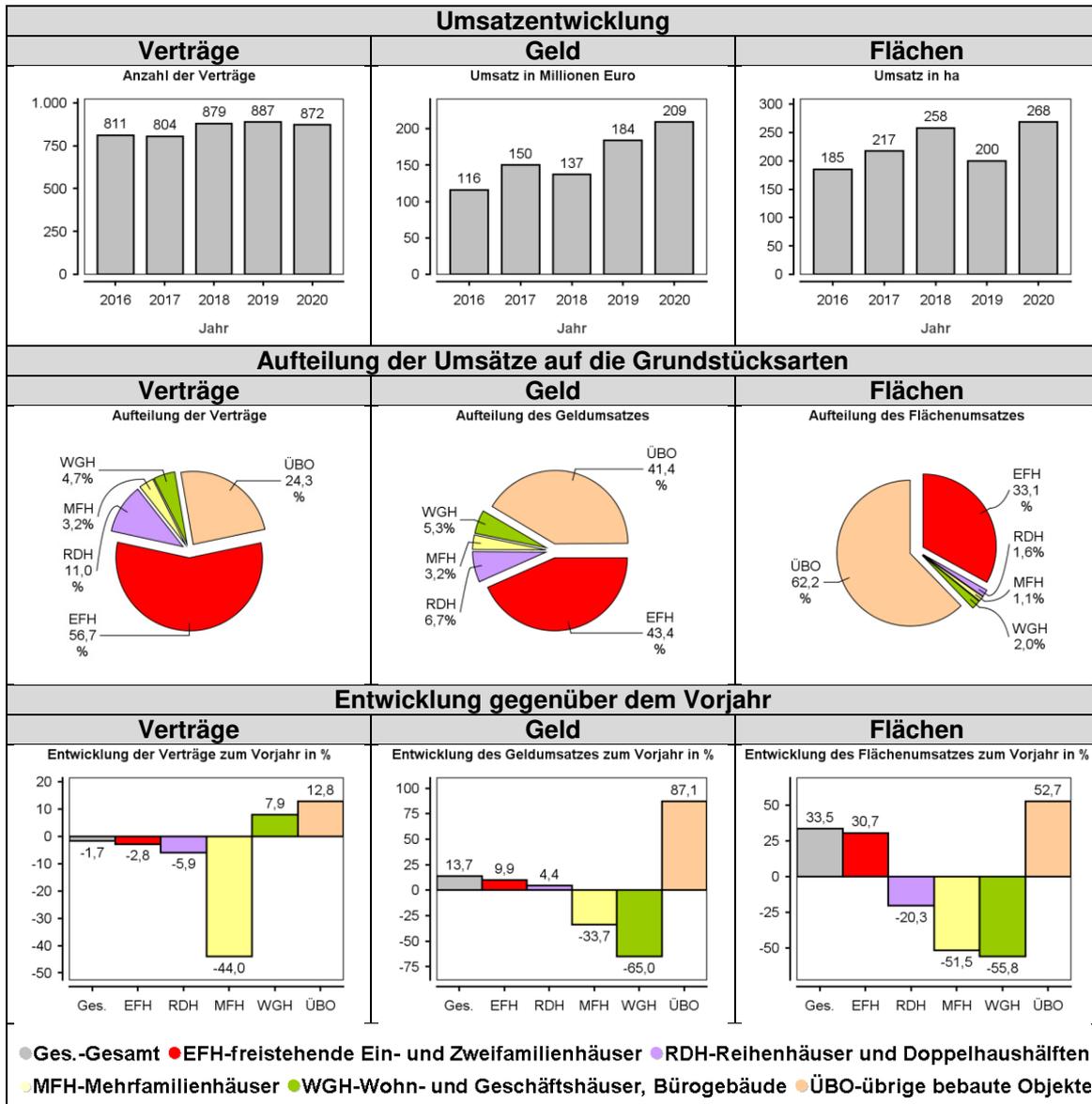
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg



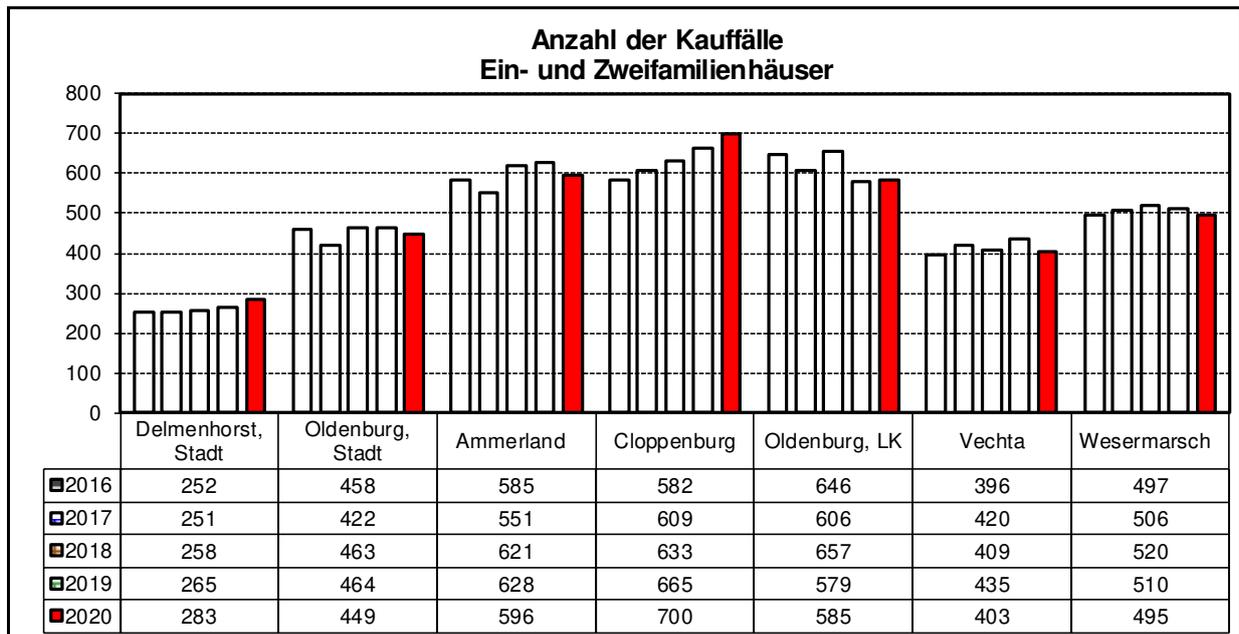
Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechna



Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch



## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser



### 9.2.1 Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind die folgenden 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 2020 (2019)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	23 (20)	1925 (1913)	140 (144)	1.433 (1.195)	210.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	50 (78)	1963 (1964)	135 (136)	1.896 (1.635)	255.000 (224.000)
Baujahr 1978 bis 1990	22 (21)	1981 (1980)	160 (130)	1.981 (1.998)	325.000 (270.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	16 (18)	2000 (2003)	126 (148)	2.614 (2.372)	362.000 (351.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben  
Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser  
(Median) in der Stadt Oldenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949*)	50 (62)	1927 (1930)	158 (134)	2.204 (2.293)	320.000 (282.000)
Baujahr 1950 bis 1977	94 (129)	1964 (1968)	136 (140)	2.388 (2.265)	320.000 (295.000)
Baujahr 1978 bis 1990	51 (53)	1983 (1982)	140 (137)	2.581 (2.239)	340.000 (330.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	49 (56)	2001 (2001)	140 (136)	3.031 (2.798)	428.000 (390.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	10 (29)	2020 (2019)	139 (137)	3.336 (3.000)	451.000 (410.000)

\*) 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 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	23 (26)	1936 (1932)	140 (154)	1.389 (1.152)	213.000 (168.000)
Baujahr 1950 bis 1977	131 (153)	1964 (1965)	136 (133)	1.653 (1.522)	229.000 (200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (59)	1984 (1983)	152 (140)	1.932 (1.841)	287.000 (250.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	117 (99)	2001 (2000)	150 (145)	2.378 (2.102)	340.000 (305.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	7 (13)	2020 (2019)	132 (141)	2.803 (2.264)	361.000 (375.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser  
(Median) im Landkreis Cloppenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	21 (18)	1930 (1929)	145 (148)	1.270 (1.153)	180.000 (158.000)
Baujahr 1950 bis 1977	124 (122)	1965 (1967)	158 (160)	1.261 (1.068)	205.000 (185.000)
Baujahr 1978 bis 1990	52 (61)	1983 (1982)	192 (165)	1.393 (1.277)	258.000 (222.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	155 (121)	2000 (2000)	153 (156)	1.924 (1.646)	280.000 (263.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	10 (25)	2020 (2019)	148 (122)	2.114 (2.075)	306.000 (230.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser  
(Median) im Landkreis Oldenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	25 (13)	1928 (1914)	160 (180)	1.571 (1.238)	242.000 (215.000)
Baujahr 1950 bis 1977	136 (132)	1965 (1965)	136 (140)	1.850 (1.603)	265.000 (225.000)
Baujahr 1978 bis 1990	66 (58)	1983 (1981)	145 (145)	2.044 (1.824)	300.000 (262.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	91 (90)	2000 (2000)	155 (146)	2.312 (2.136)	370.000 (320.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	16 (14)	2020 (2019)	105 (144)	2.640 (2.240)	332.000 (294.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser  
(Median) im Landkreis Vechta 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949 **)	8 (1)	1932 (*)	196 (*)	1.367 (*)	306.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	67 (73)	1965 (1965)	160 (144)	1.647 (1.535)	262.000 (235.000)
Baujahr 1978 bis 1990	21 (37)	1983 (1984)	180 (170)	1.818 (1.618)	330.000 (276.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	76 (88)	2000 (2001)	146 (151)	2.250 (1.936)	335.000 (302.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	3 (6)	2019 (2019)	125 (127)	2.392 (2.268)	320.000 (282.000)

\*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

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

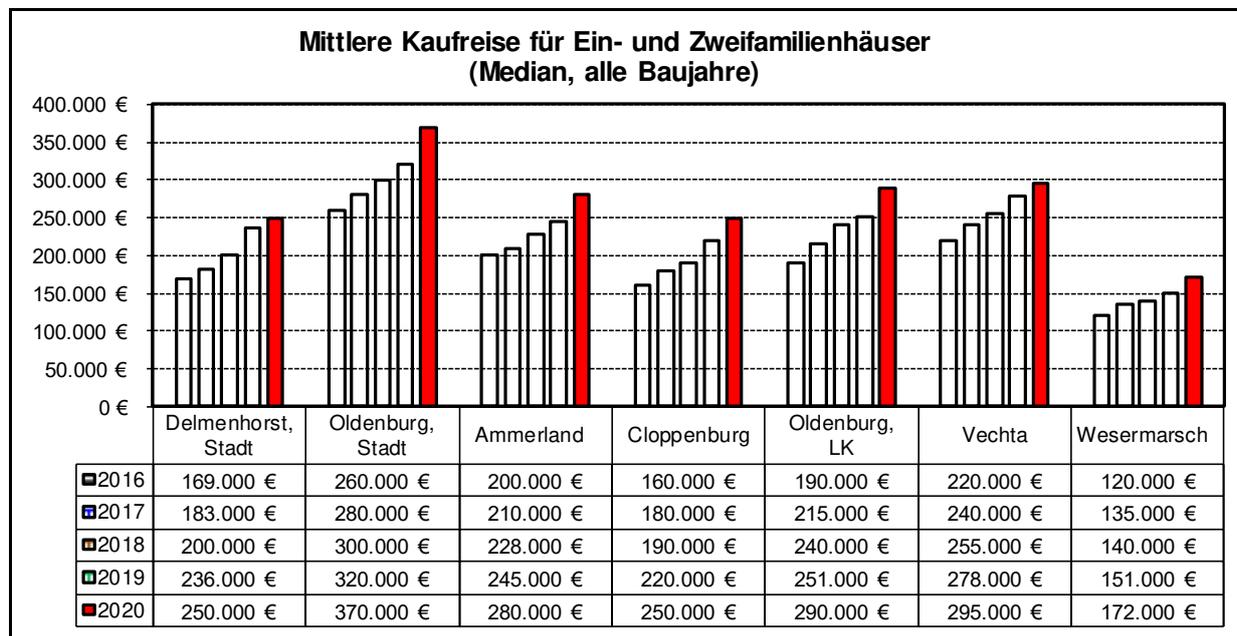
**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser  
(Median) im Landkreis Wesermarsch 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	72 (94)	1910 (1910)	140 (132)	1.088 (944)	154.000 (126.000)
Baujahr 1950 bis 1977	120 (124)	1964 (1963)	126 (116)	1.321 (1.149)	176.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	39 (36)	1983 (1981)	145 (159)	1.464 (1.377)	219.000 (198.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	48 (40)	1997 (2000)	130 (141)	1.784 (1.745)	255.000 (244.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (4)	 (2018)	 (129)	 (2.148)	 (274.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

### 9.2.2 Preisentwicklung

In die nachfolgende 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- oder Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhause, 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 gegenübergestellt 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:

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Bei der Bereinigung des Kaufpreises sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Einzelfall zu berücksichtigen. Diese 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 €/m<sup>2</sup> 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) gemäß 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, sodass sie mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. des Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die in der Folge dargestellten 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 zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

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

Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert in der Regel 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:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
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 gemäß 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 aufwändige 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: 375 €/m<sup>2</sup>  
 Standardstufe: 3,5

Der Sachwertfaktor beträgt laut Grafik (Abschnitt 9.2.3.4): 1,17

Folgender Korrekturfaktor ist anzubringen:  
 Standardstufe: 1,05

Sachwertfaktor umgerechnet =  $1,17 \times 1,05 = \text{rd. } 1,23$

Objektwert =  $300.000 \text{ €} \times 1,23 = \mathbf{369.000 \text{ €}}$

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



**9.2.3.2 Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst**

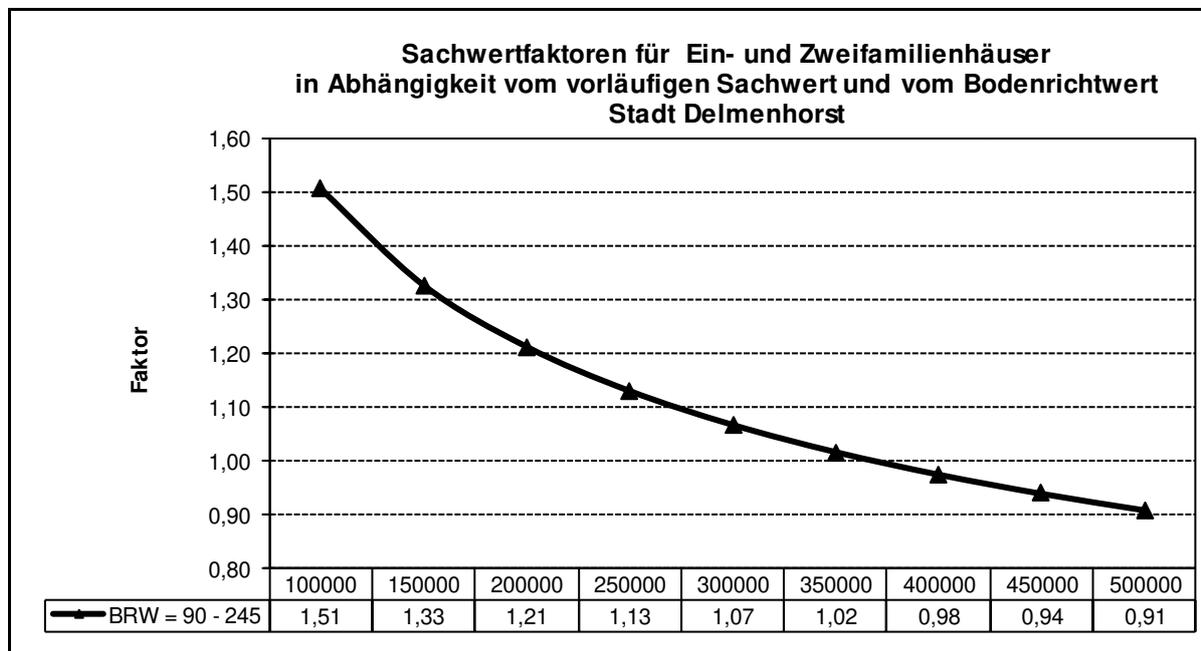
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 202 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m <sup>2</sup> –235 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	125 m <sup>2</sup> –627 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>
Baujahr	1951–2015	1974
Restnutzungsdauer	10–67 Jahre	29
Grundstücksgröße	286 m <sup>2</sup> –1.854 m <sup>2</sup>	617 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,5–4,0	2,5
Vorläufiger Sachwert	103.000 €–545.000 €	231.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,68–1,63	1,1

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

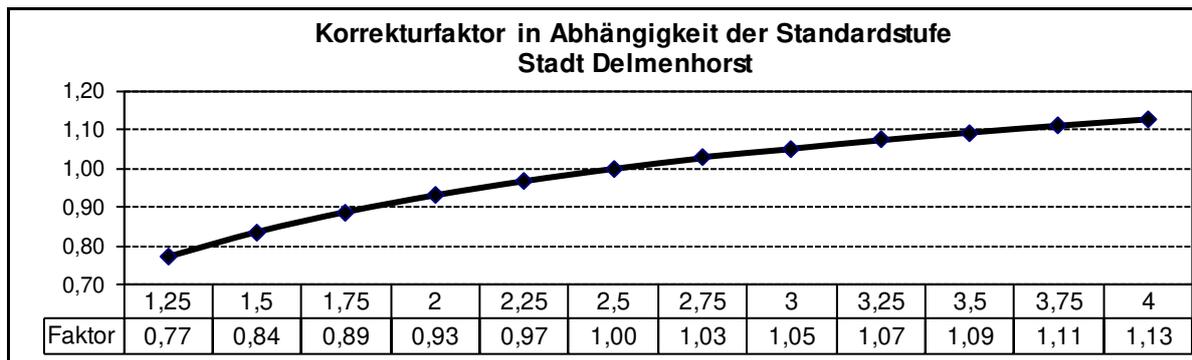
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

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 214 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

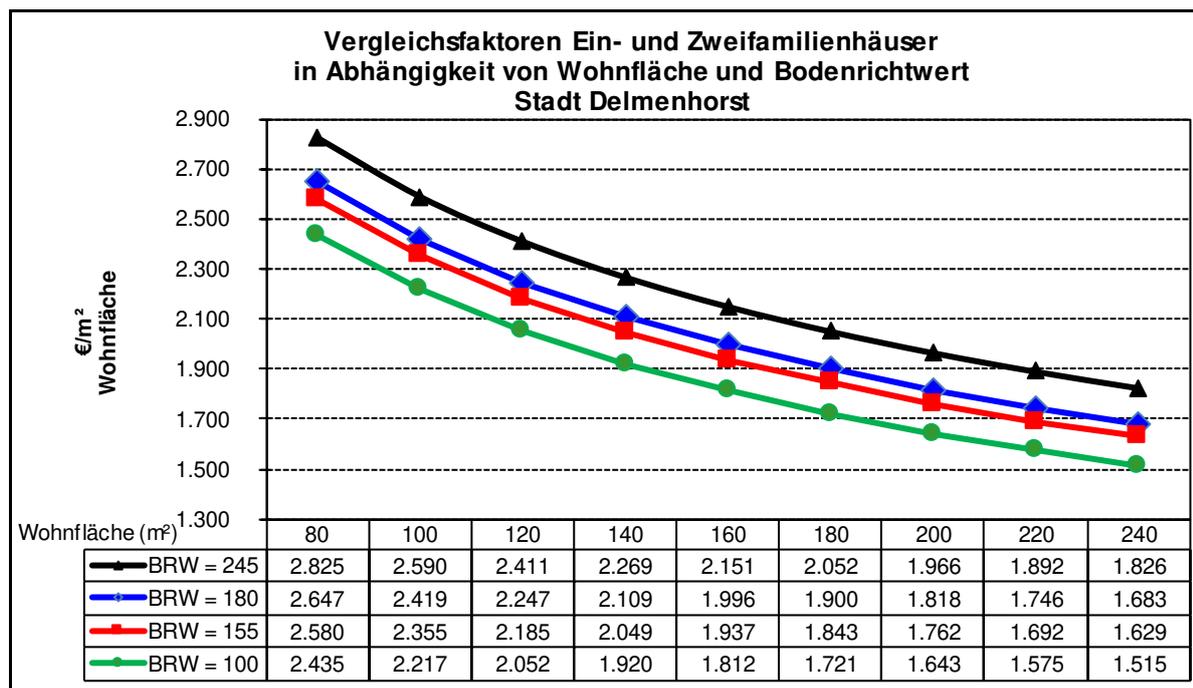
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m <sup>2</sup> –215 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950–2015	1972
Wertrelevantes Baujahr	1959–2018	1979
Wohnfläche	56 m <sup>2</sup> –260 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	286 m <sup>2</sup> –1.229 m <sup>2</sup>	619 m <sup>2</sup>

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

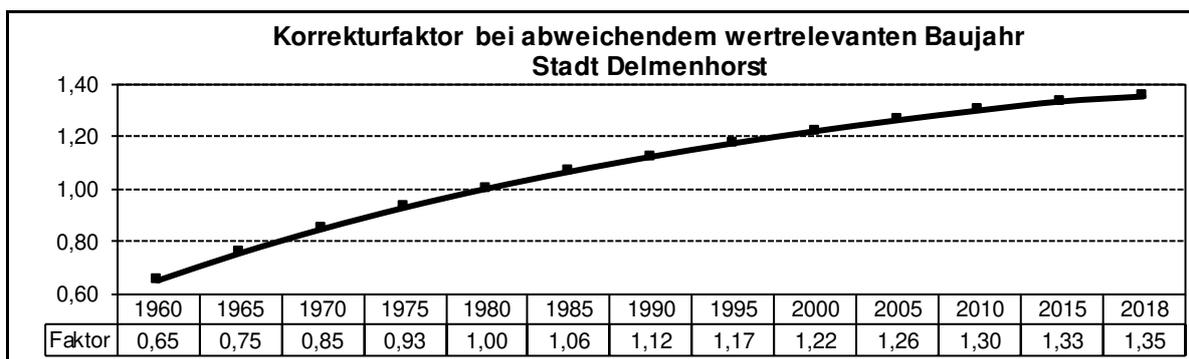
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	155 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	600 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne*)

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

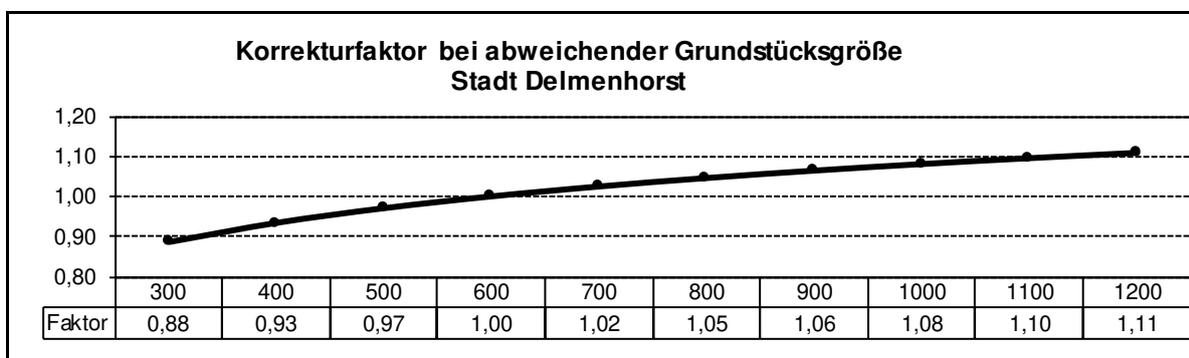
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### 9.2.3.4 Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg

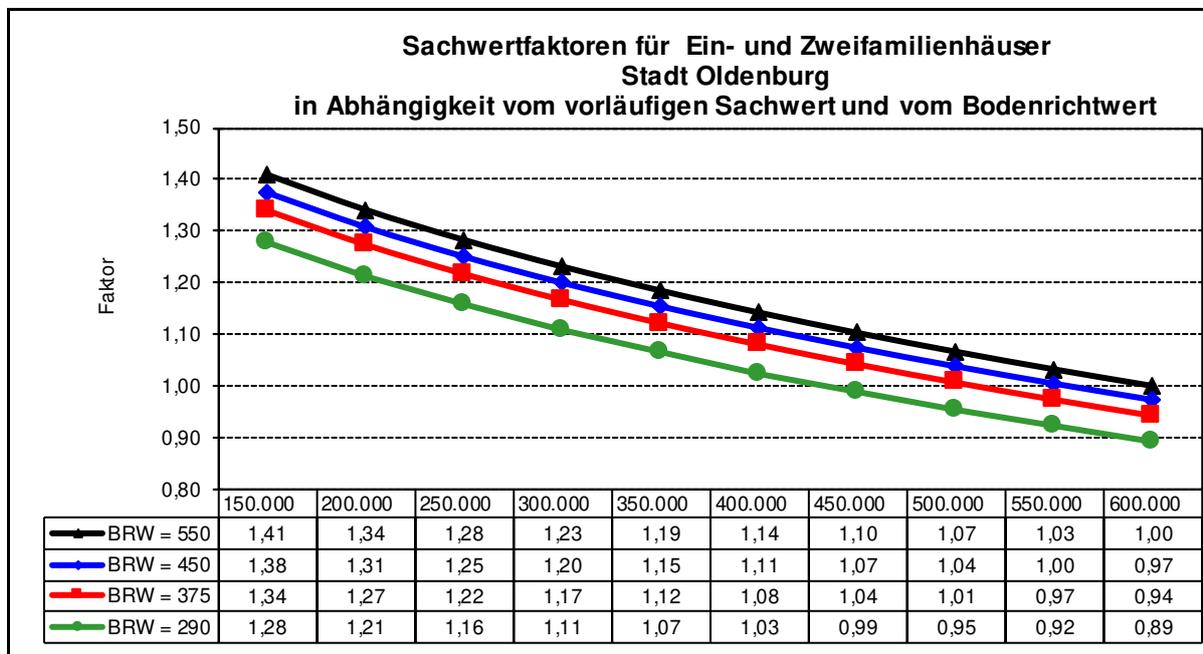
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 208 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	290 €/m <sup>2</sup> –525 €/m <sup>2</sup>	371 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	120 m <sup>2</sup> –529 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>
Baujahr	1951–2016	1979
Restnutzungsdauer	11–67	33
Grundstücksgröße	236 m <sup>2</sup> –1.000 m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,9–3,9	2,47
Vorläufiger Sachwert	133.000 €–641.000 €	321.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,65–1,59	1,08

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

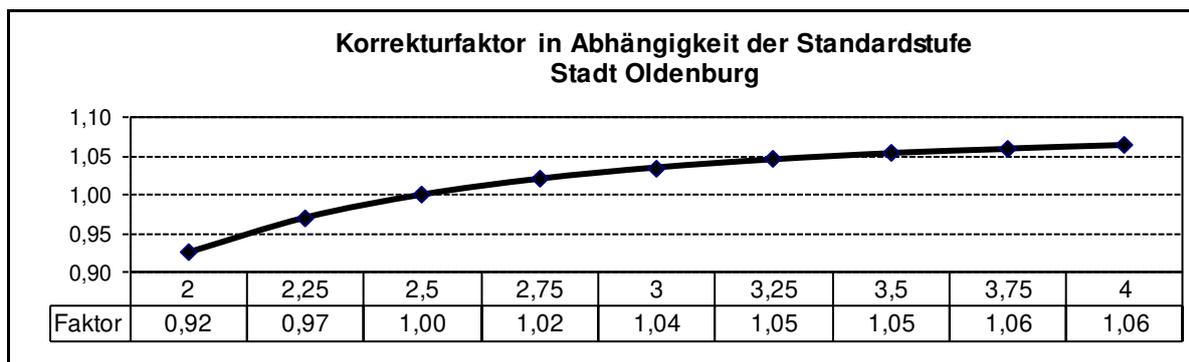
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	375 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv

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 267 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

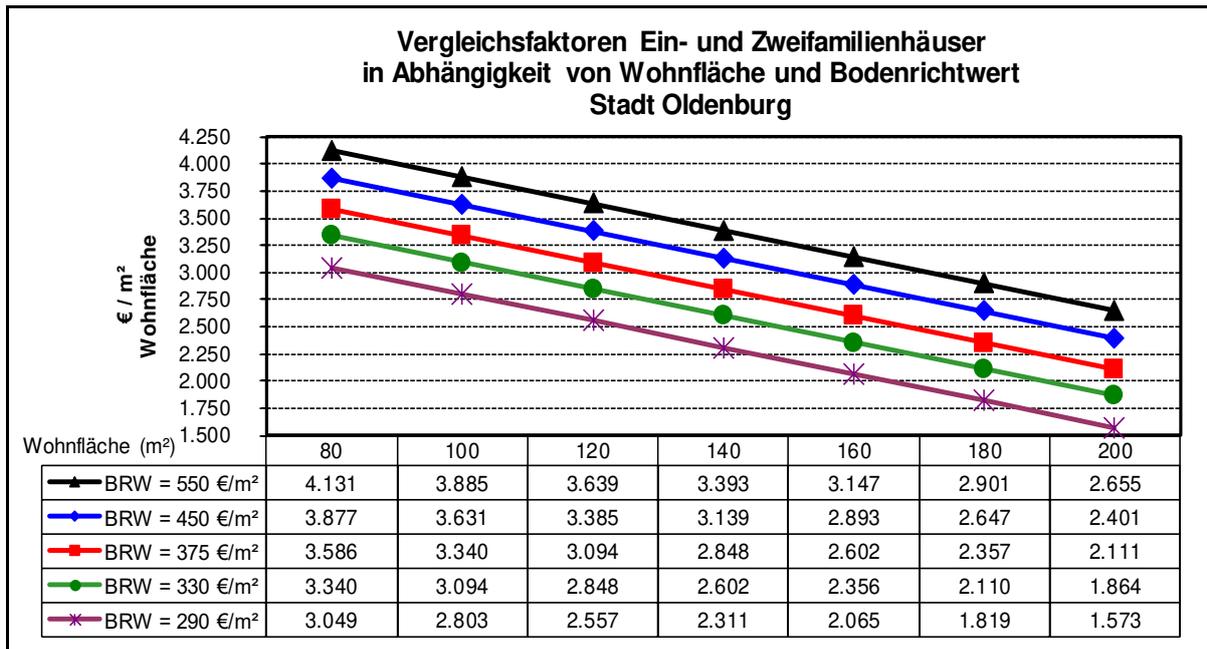
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	290 €/m <sup>2</sup> –550 €/m <sup>2</sup>	374 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950–2016	1979
Wertrelevantes Baujahr	1960–2016	1983
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> –200 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	236 m <sup>2</sup> –1.000 m <sup>2</sup>	565 m <sup>2</sup>

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

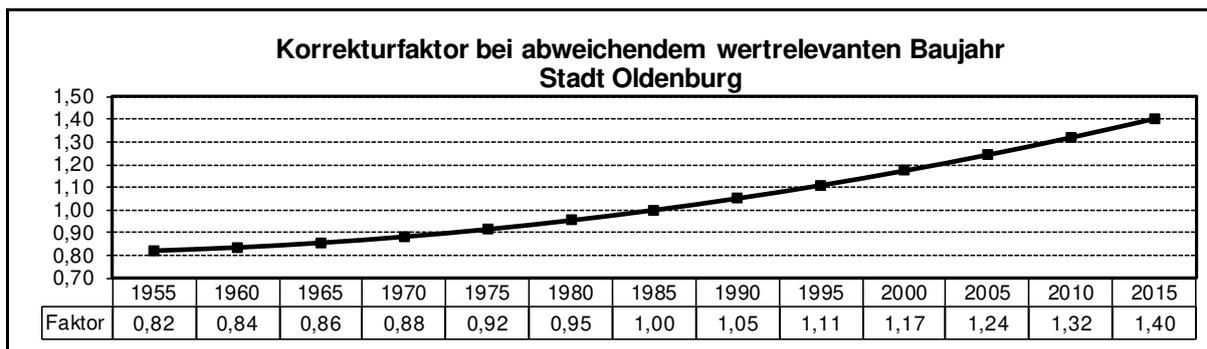
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	375 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	600 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne*)

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

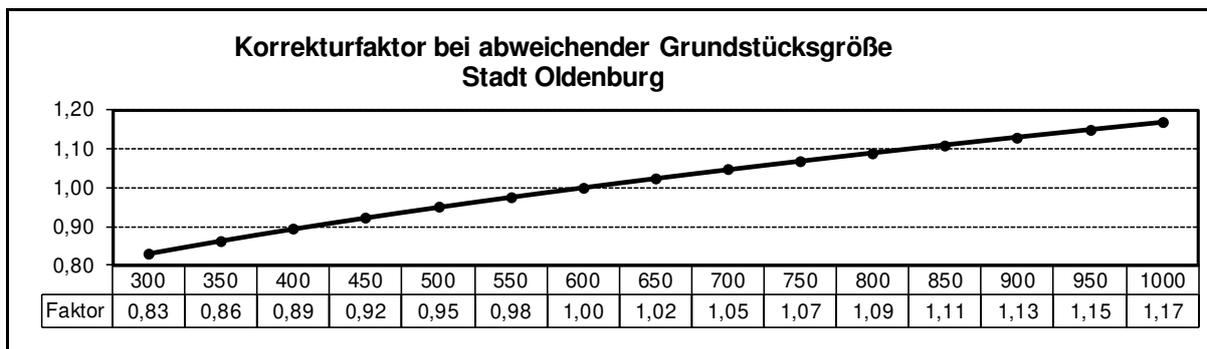
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### 9.2.3.6 Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland

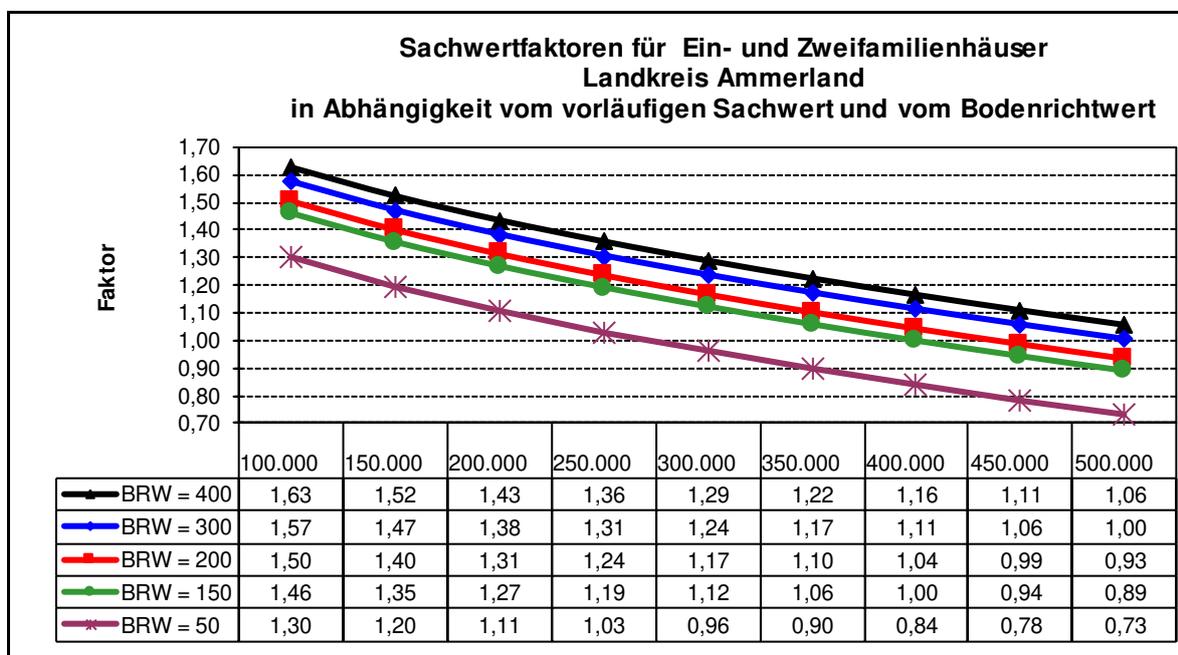
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 223 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> –400 €/m <sup>2</sup>	148 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	129 m <sup>2</sup> –549 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
Baujahr	1952–2017	1980
Restnutzungsdauer	11–67	34
Grundstücksgröße	294 m <sup>2</sup> –1.188 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8–3,9	2,62
Vorläufiger Sachwert	92.000 €–593.000 €	253.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,65–1,59	1,10

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

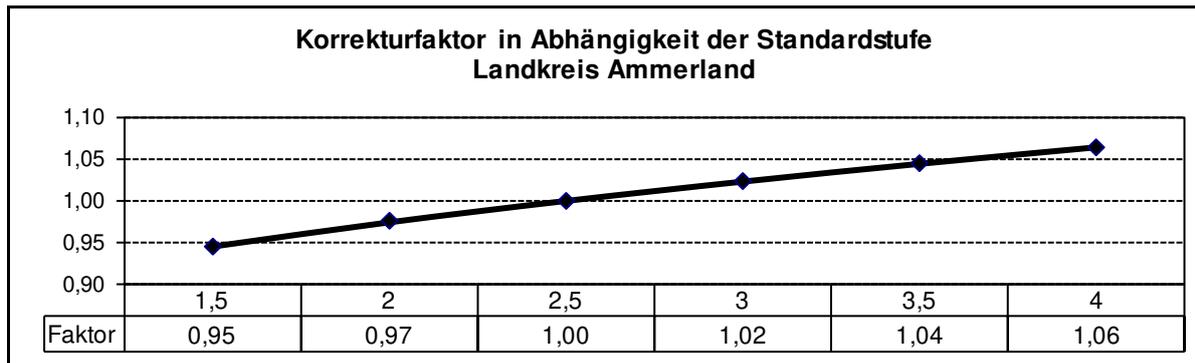
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ammerland)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	0,98
Apen	0,92
<b>Bad Zwischenahn</b>	<b>1,00</b>
Edeweicht	0,98
Rastede	1,07
Wiefelstede	1,02

**9.2.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland**

Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 371 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

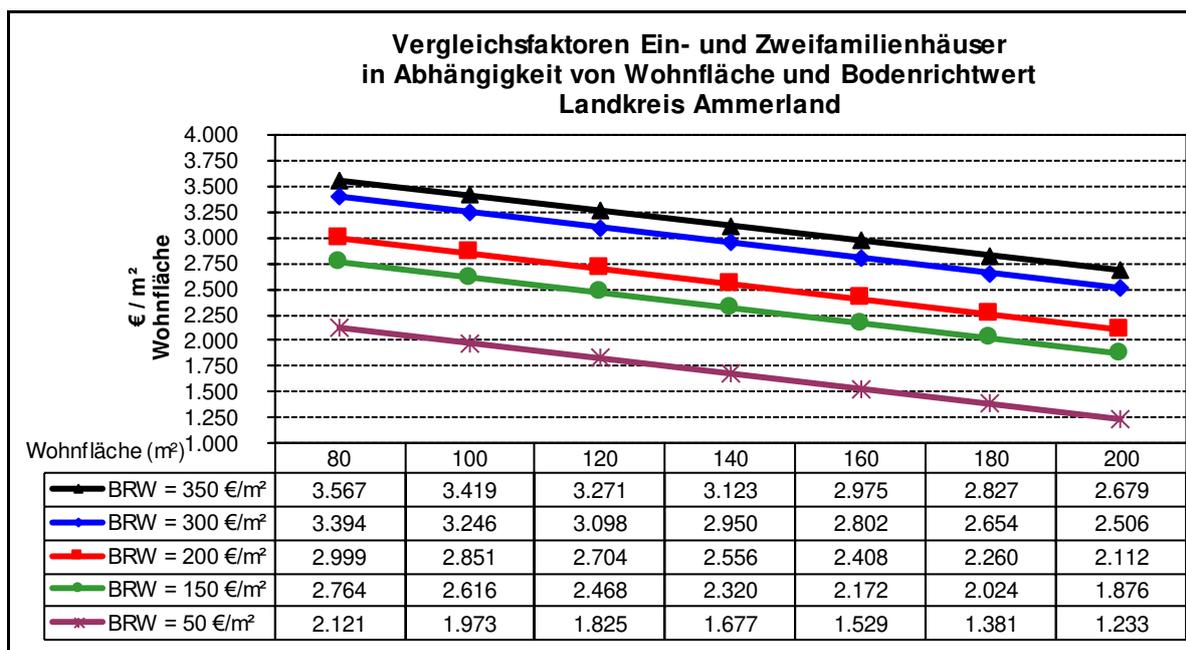
<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> –350 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1956–2017	1987
Wertrelevantes Baujahr	1961–2017	1988
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> –200 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	314 m <sup>2</sup> –1.193 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>

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

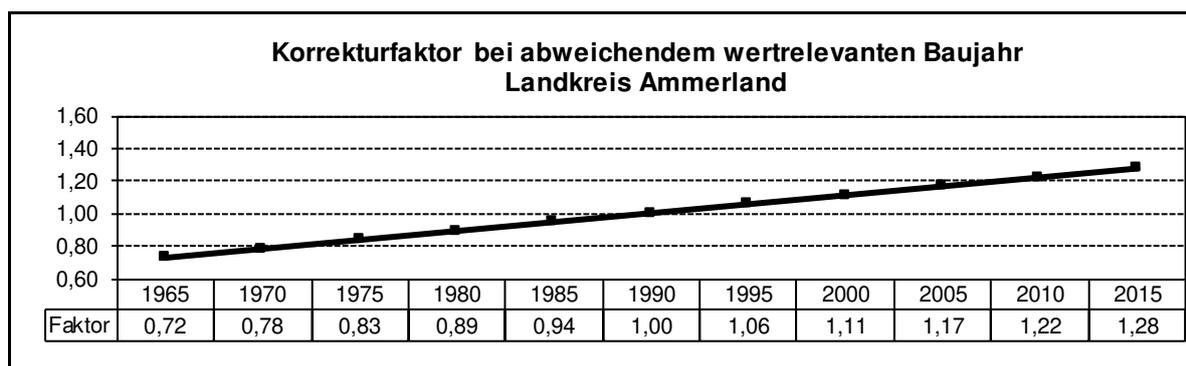
<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne*)
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

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

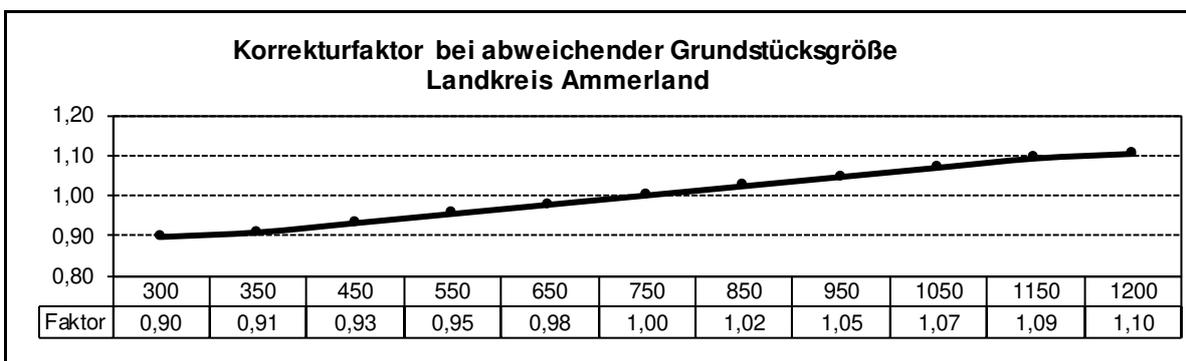
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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 einen 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.

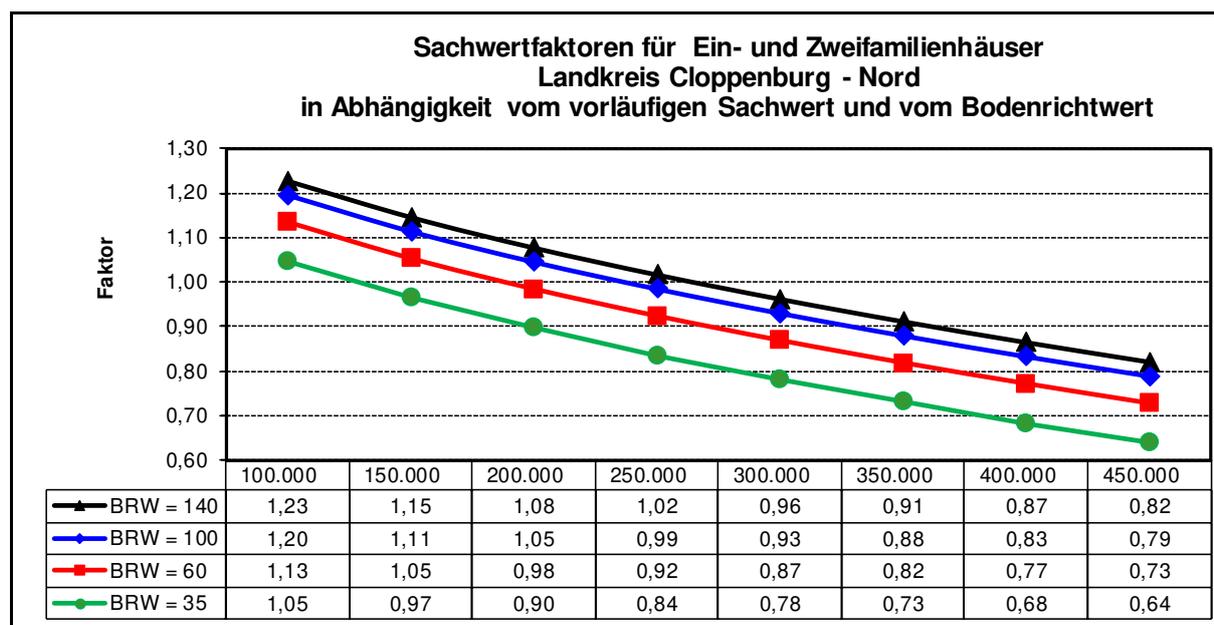
Die Stichprobe für den **nördlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 146 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m <sup>2</sup> –135 €/m <sup>2</sup>	63 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	154 m <sup>2</sup> –619 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>
Baujahr	1958–2017	1991
Restnutzungsdauer	14–68 Jahre	43 Jahre
Grundstücksgröße	371 m <sup>2</sup> –1.657 m <sup>2</sup>	819 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0–4,0	2,8
Vorläufiger Sachwert	114.000 €–523.000 €	267.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,55–1,22	0,84

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	ohne Einfluss
Bauweise	massiv

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



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

**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg – Nord)</b>	
Gemeinde, Gemeindeteil	Korrekturfaktor
Stadt Friesoythe (Kernstadt)	1,08
Stadt Friesoythe (Altenoythe Ortskern)	1,02
<b>Barßel, Bösel, Saterland-Ramsloh</b>	<b>1,00</b>
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 einen 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:

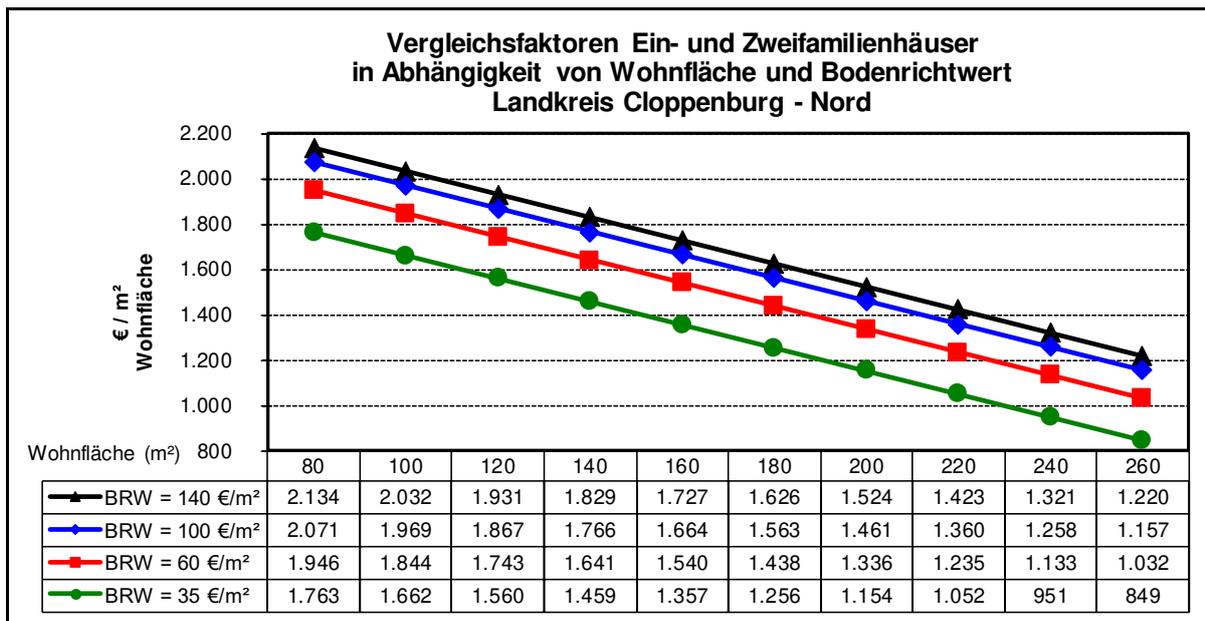
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m <sup>2</sup> –135 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1958–2017	1991
Wertrelevantes Baujahr	1963–2017	1992
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> –264 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	362 m <sup>2</sup> –1.646 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>

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

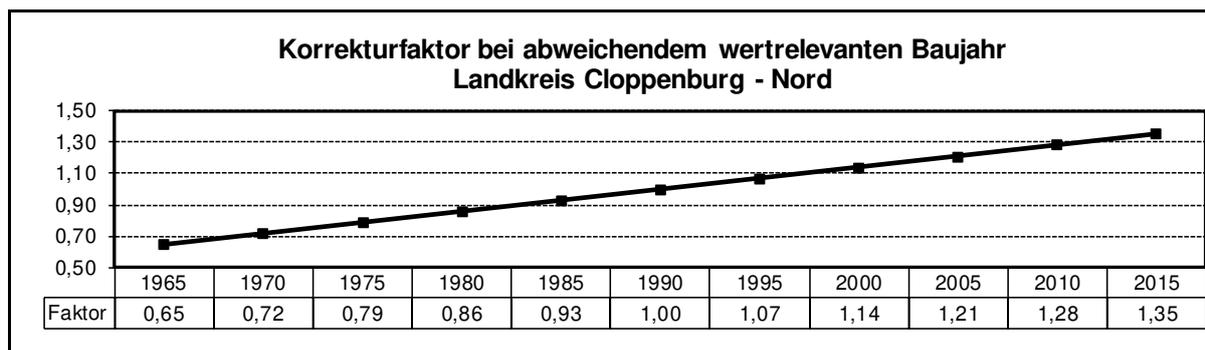
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne*)

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

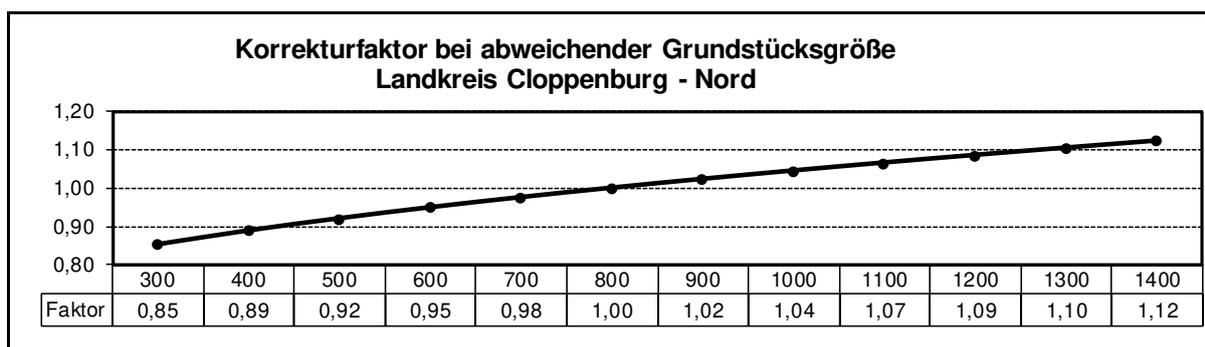
**Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert**



**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 einen 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.

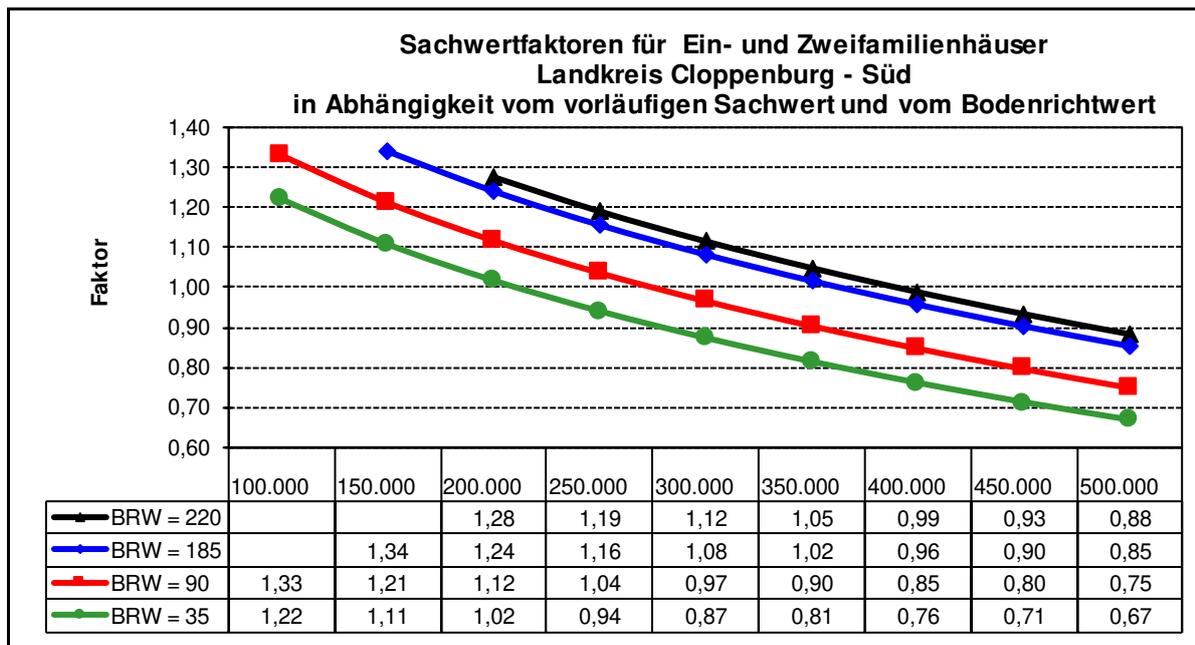
Die Stichprobe für den **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 198 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> –185 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	158 m <sup>2</sup> –624 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>
Baujahr	1952–2017	1993
Restnutzungsdauer	17–68 Jahre	43 Jahre
Grundstücksgröße	301 m <sup>2</sup> –1.452 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0–4,0	2,90
Vorläufiger Sachwert	124.000 €–512.000 €	279.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,63–1,32	0,92

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

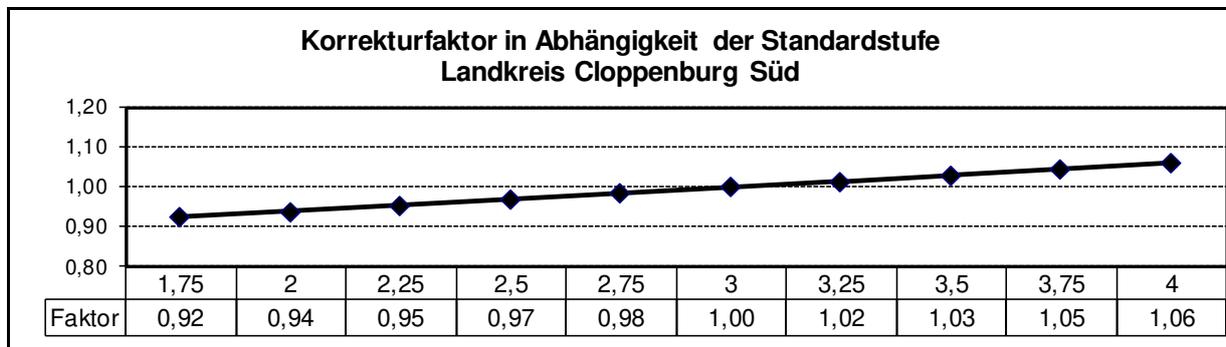
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	3,0 mittel
Bauweise	massiv

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



Die Grafik bezieht sich auf eine **Standardstufe von 3,00** im **südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg**.

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



**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg – Süd)</b>	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,08
Cappeln, Garrel	1,03
Emstek	1,02
<b>Essen, Lastrup, Molbergen</b>	<b>1,00</b>
Stadt Lönningen	0,98
Lindern	0,96

### 9.2.3.11 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg – Südkreis

Für diese Untersuchung ist der Landkreis Cloppenburg in einen Nord- und Südteil aufgeteilt. Der **Nordteil** umfasst die Gemeinden Barßel, Saterland, Bösel und die Stadt Friesoythe, der **Südteil** die Städte Cloppenburg und Lönningen sowie die Gemeinden Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern und Molbergen.

Die Stichprobe für **den südlichen Bereich des Landkreises Cloppenburg** umfasst 209 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

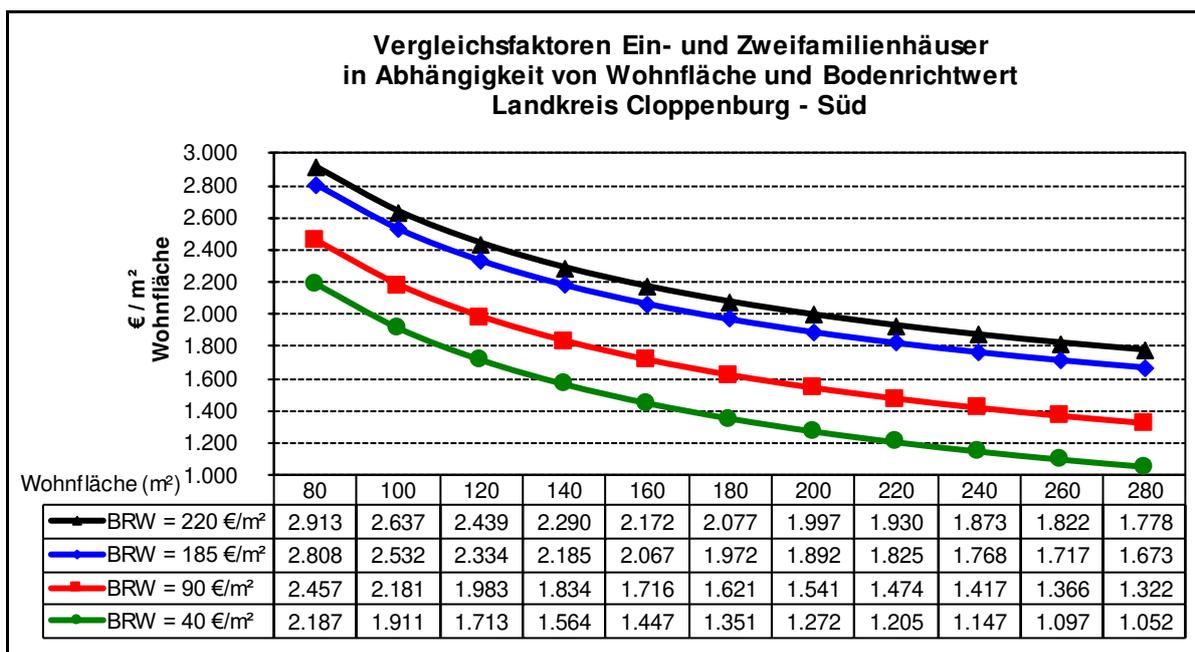
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	33 €/m <sup>2</sup> –185 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950–2017	1992
Wertrelevantes Baujahr	1964–2017	1992
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup> –283 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	301 m <sup>2</sup> –1.452 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>

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

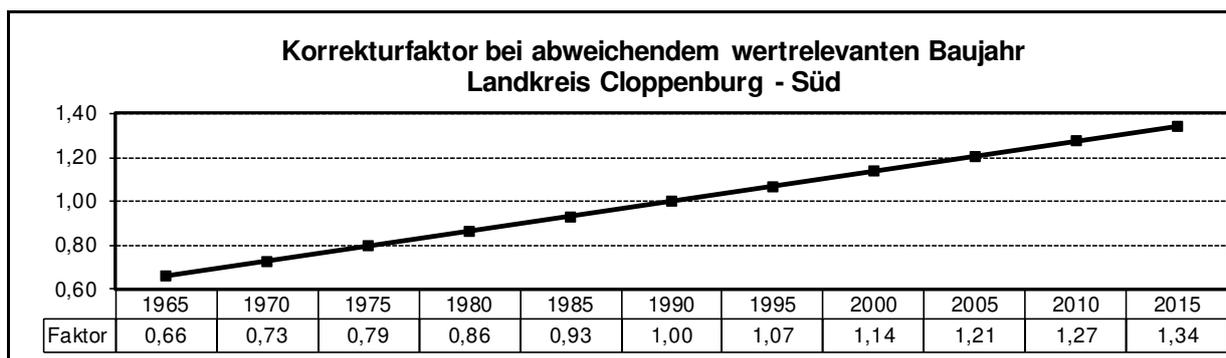
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne*)

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

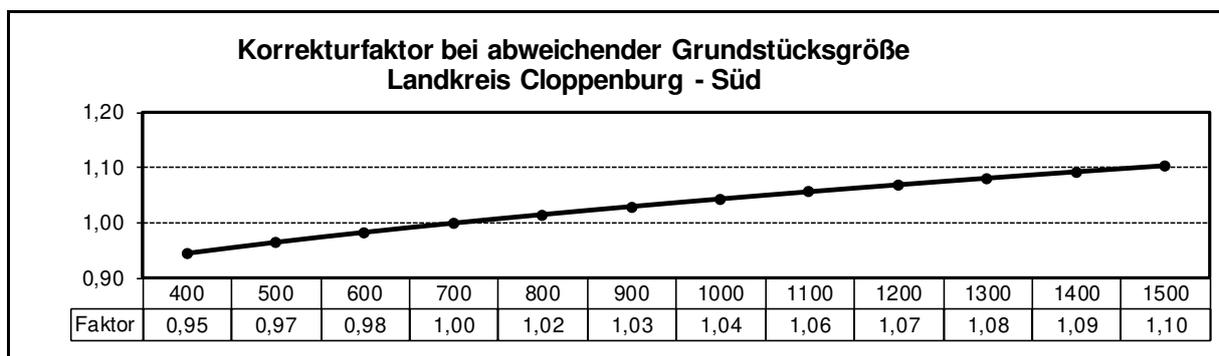
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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**

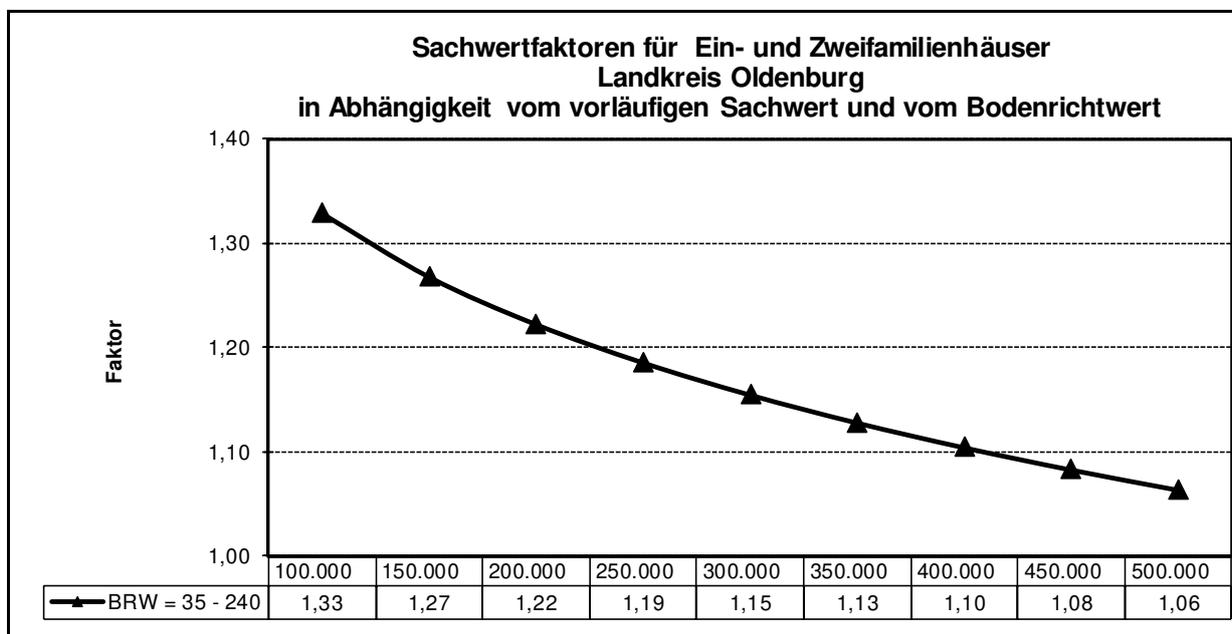
Für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 208 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> –220 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	102 m <sup>2</sup> –546 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
Baujahr	1953–2018	1987
Restnutzungsdauer	11–69 Jahre	39 Jahre
Grundstücksgröße	289 m <sup>2</sup> –1.682 m <sup>2</sup>	729 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0–3,9	2,7
Vorläufiger Sachwert	100.000 €–497.000 €	264.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,70–1,56	1,1

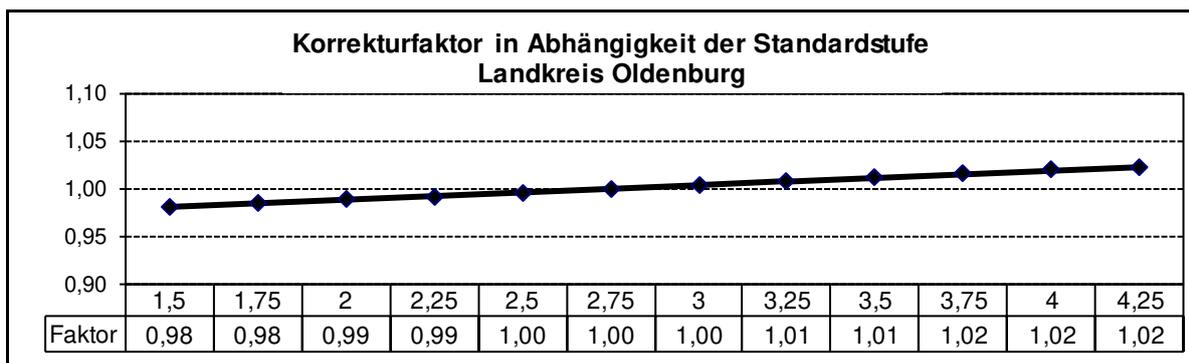
Die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	ohne Einfluss
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)**

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

**9.2.3.13 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg**

Für des Landkreises Oldenburg umfasst die Stichprobe 206 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

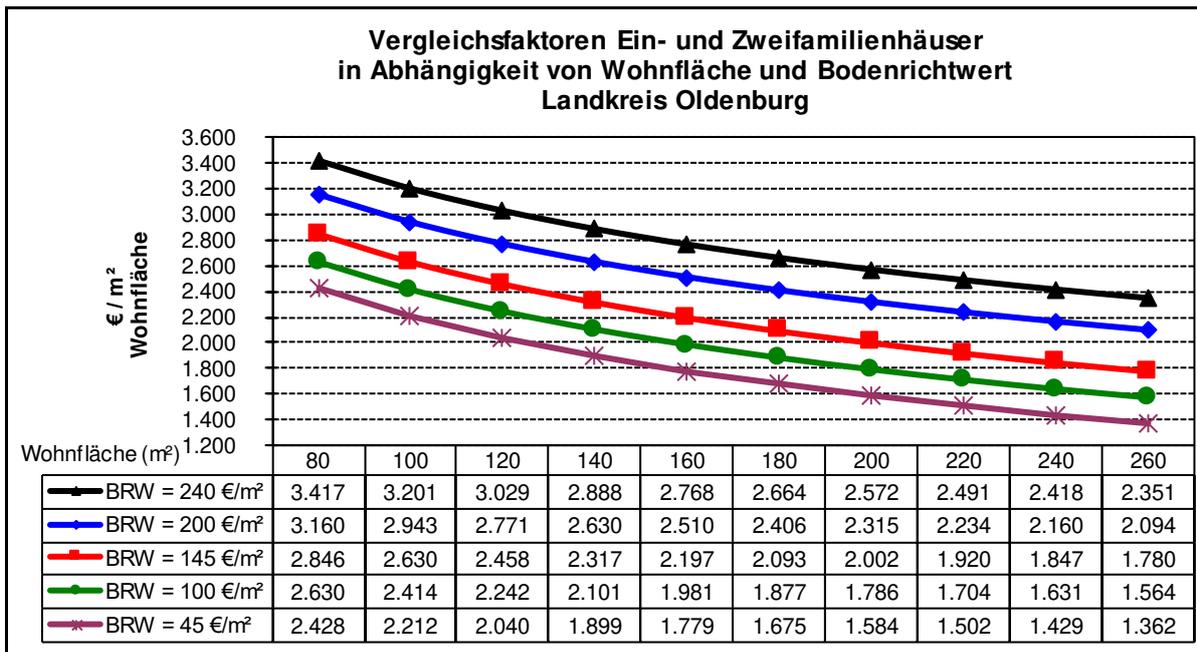
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> –220 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1953–2016	1987
Wertrelevantes Baujahr	1960–2016	1989
Wohnfläche	79 m <sup>2</sup> –270 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	289 m <sup>2</sup> –1.682 m <sup>2</sup>	724 m <sup>2</sup>

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

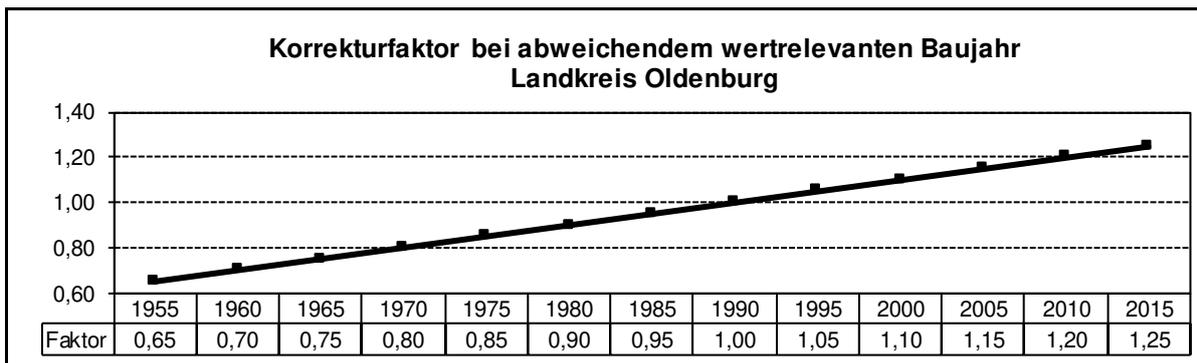
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne*)

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

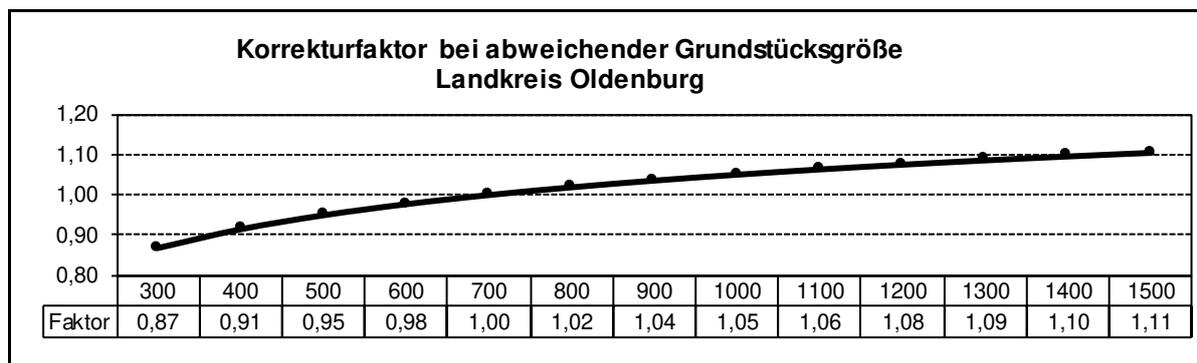
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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**

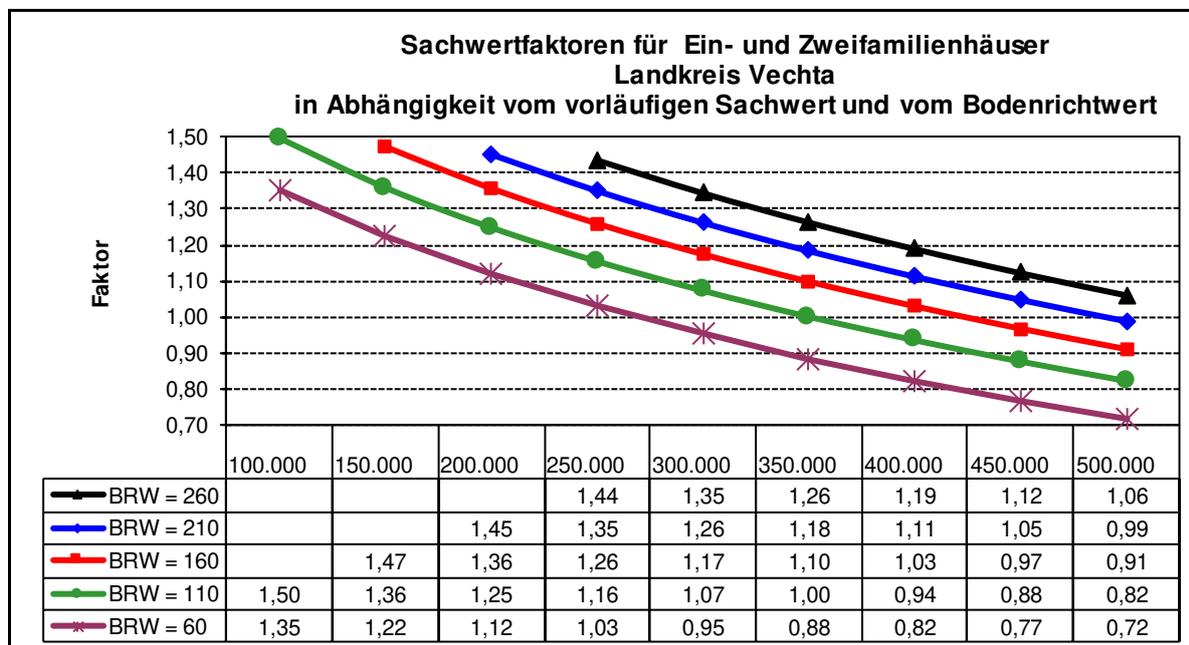
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 210 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m <sup>2</sup> –215 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	146 m <sup>2</sup> –550 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>
Baujahr	1952–2016	1993
Restnutzungsdauer	15–67 Jahre	43 Jahre
Grundstücksgröße	289 m <sup>2</sup> –1.284 m <sup>2</sup>	703 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,0–3,8	2,90
Vorläufiger Sachwert	113.000 €–599.500 €	299.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,60–1,66	1,01

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

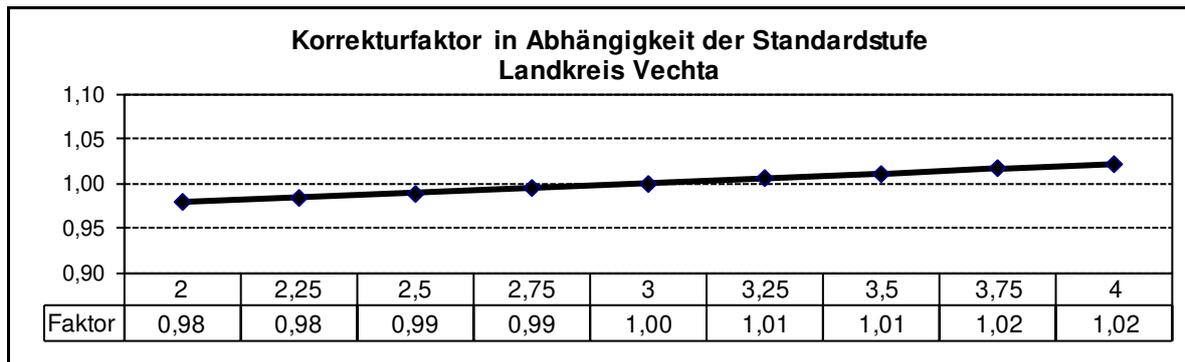
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	3,0 mittel
Bauweise	massiv

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)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta)</b>			
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor	Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Vechta	1,10	Steinfeld	0,97
Stadt Lohne	1,04	Goldenstedt	0,96
<b>Stadt Damme, Bakum</b>	<b>1,00</b>	Holdorf	0,95
Stadt Dinklage	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 205 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

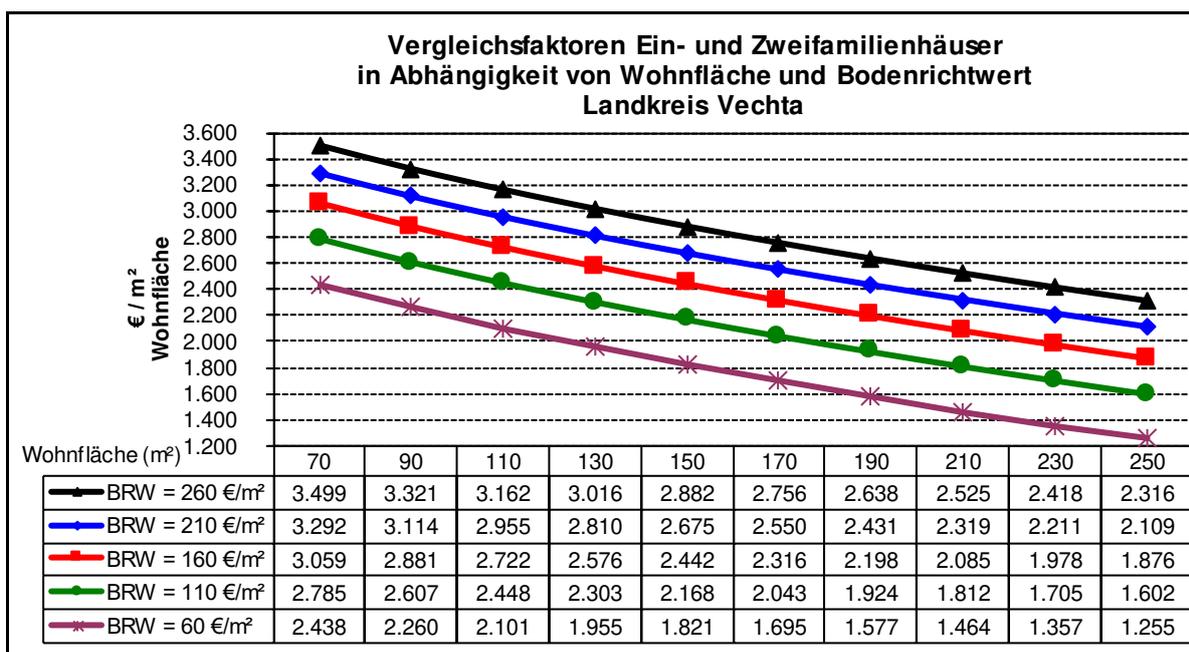
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> –215 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1952–2016	1992
Wertrelevantes Baujahr	1964–2016	1993
Wohnfläche	78 m <sup>2</sup> –263 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	289 m <sup>2</sup> –1.284 m <sup>2</sup>	697 m <sup>2</sup>

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

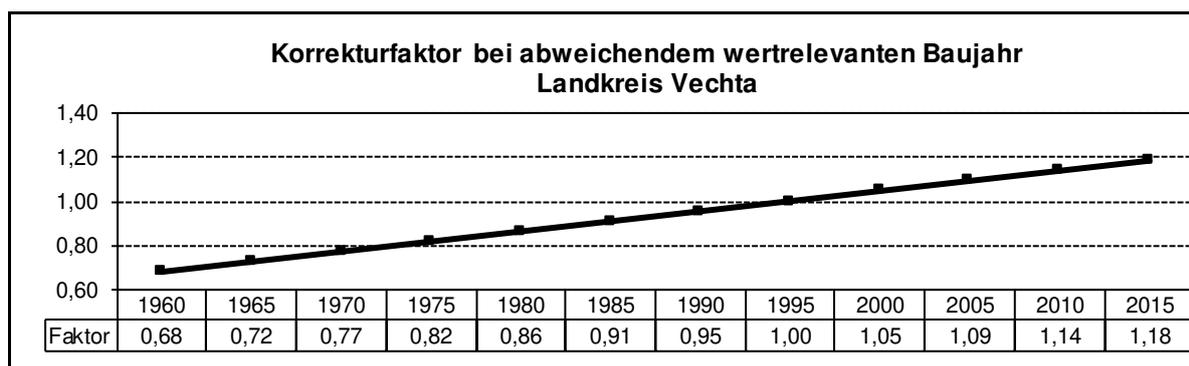
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne*)

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

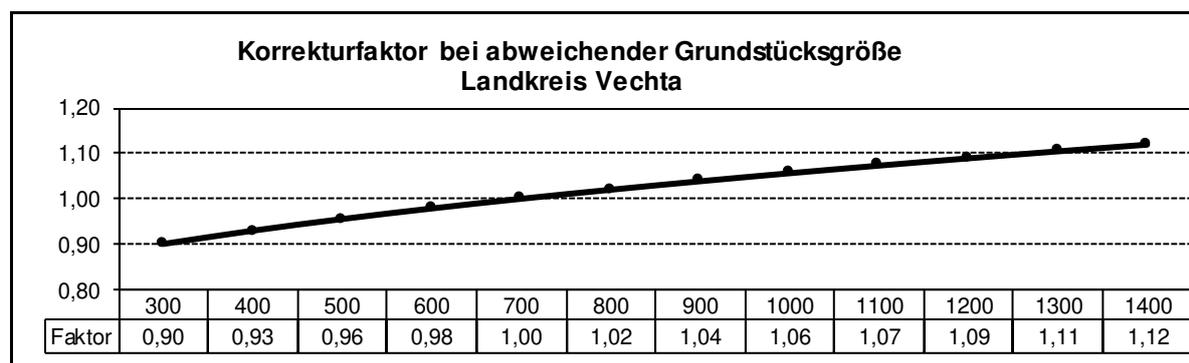
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



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**

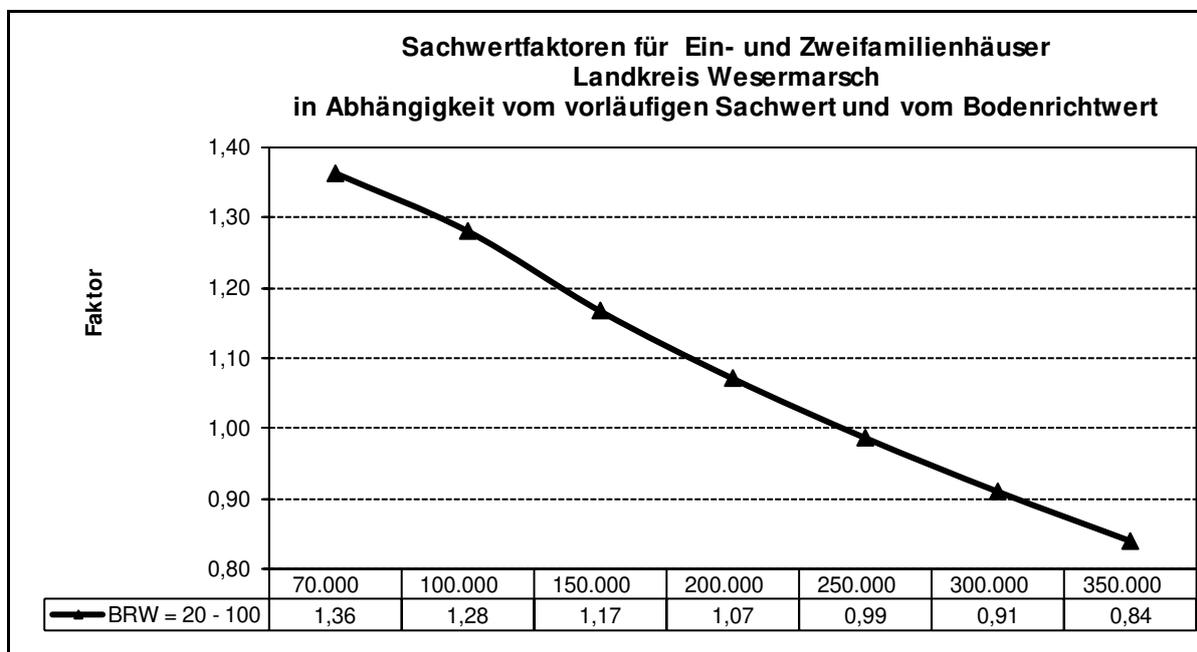
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 208 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> –105 €/m <sup>2</sup>	73 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	127 m <sup>2</sup> –580 m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>
Baujahr	1951–2017	1976
Restnutzungsdauer	13–67	28
Grundstücksgröße	422 m <sup>2</sup> –1.240 m <sup>2</sup>	782 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	1,8–3,9	2,2
Vorläufiger Sachwert	74.000 €–335.000 €	174.000 €
Zielgröße: Sachwertfaktor	0,53–1,60	1,09

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

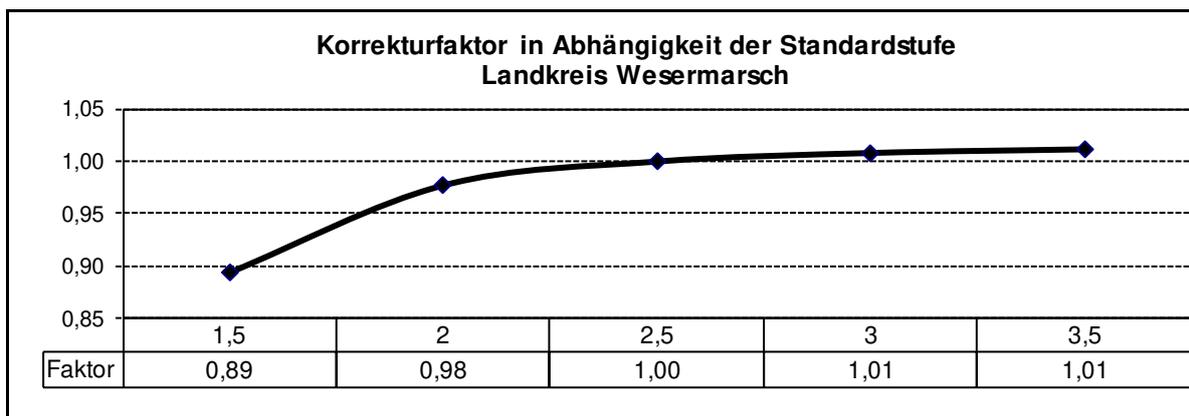
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (Standardstufe)	2,5 mittel
Bauweise	massiv
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

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



Die Grafik bezieht sich auf die Gemeinde **Nordenham**.

Für abweichende Standardstufen und für abweichende Gemeinden sind die Grafikwerte mit den folgenden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.



**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wesermarsch)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	1,02
Butjadingen	1,04
Brake	1,01
Elsfleth	1,05
Jade	1,03
Lemwerder	1,16
<b>Nordenham</b>	<b>1,00</b>
Ovelgönne	1,04
Stadland	0,95

### 9.2.3.17 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst 249 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

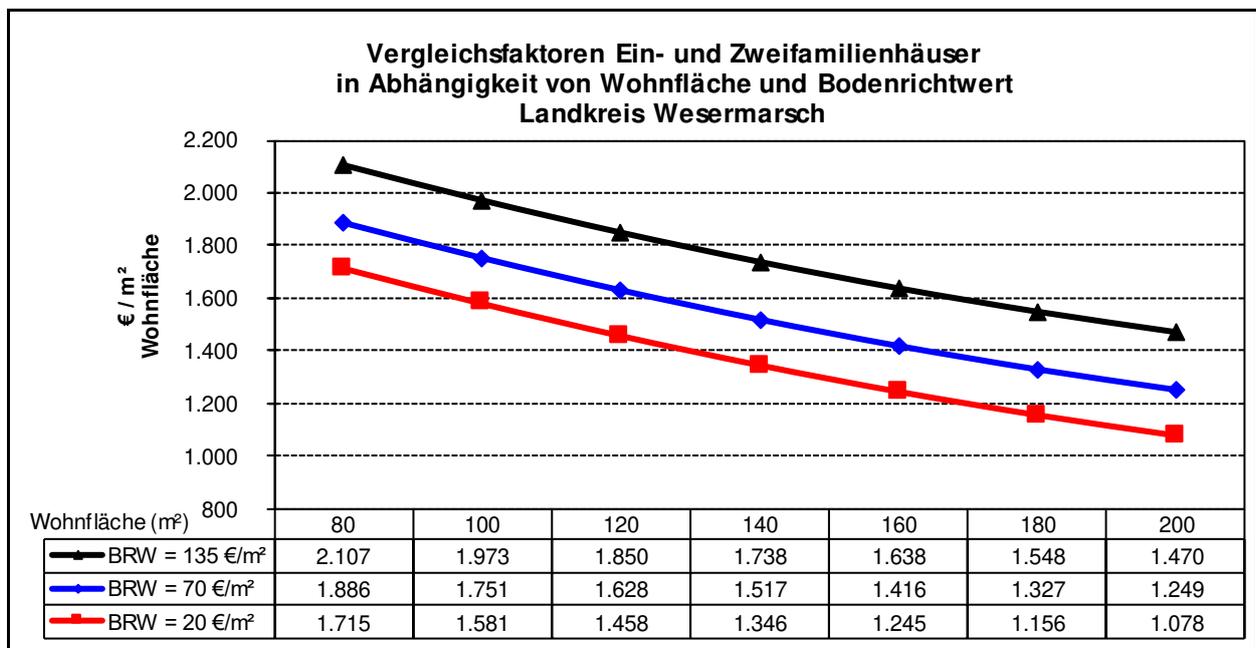
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> –135 €/m <sup>2</sup>	71 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1955–2007	1974
Wertrelevantes Baujahr	1962–2007	1979
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> –200 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	422 m <sup>2</sup> –1.261 m <sup>2</sup>	773 m <sup>2</sup>

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

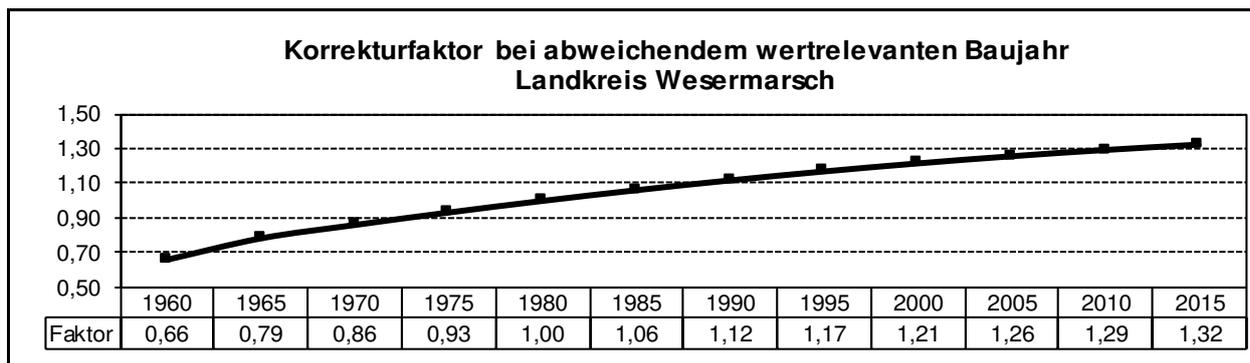
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne <sup>*)</sup>
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

<sup>\*)</sup> Für Objekte mit Keller werden im Allgemeinen höhere Kaufpreise erzielt.

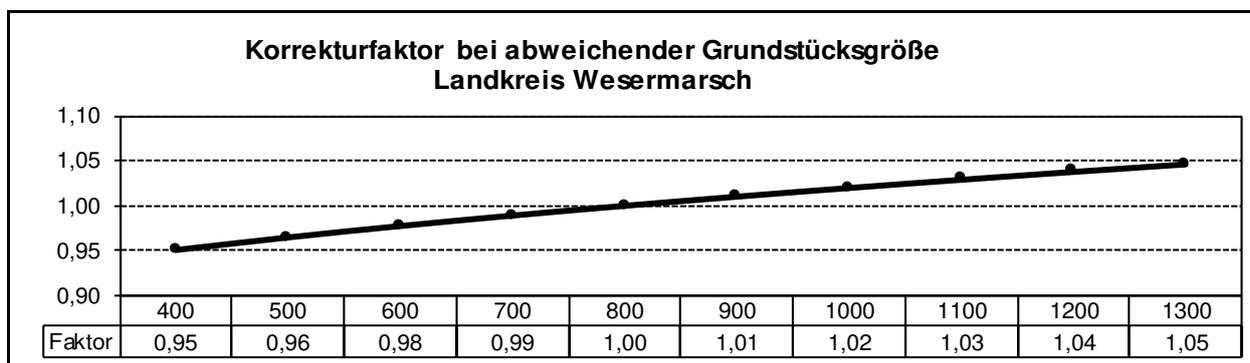
#### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



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

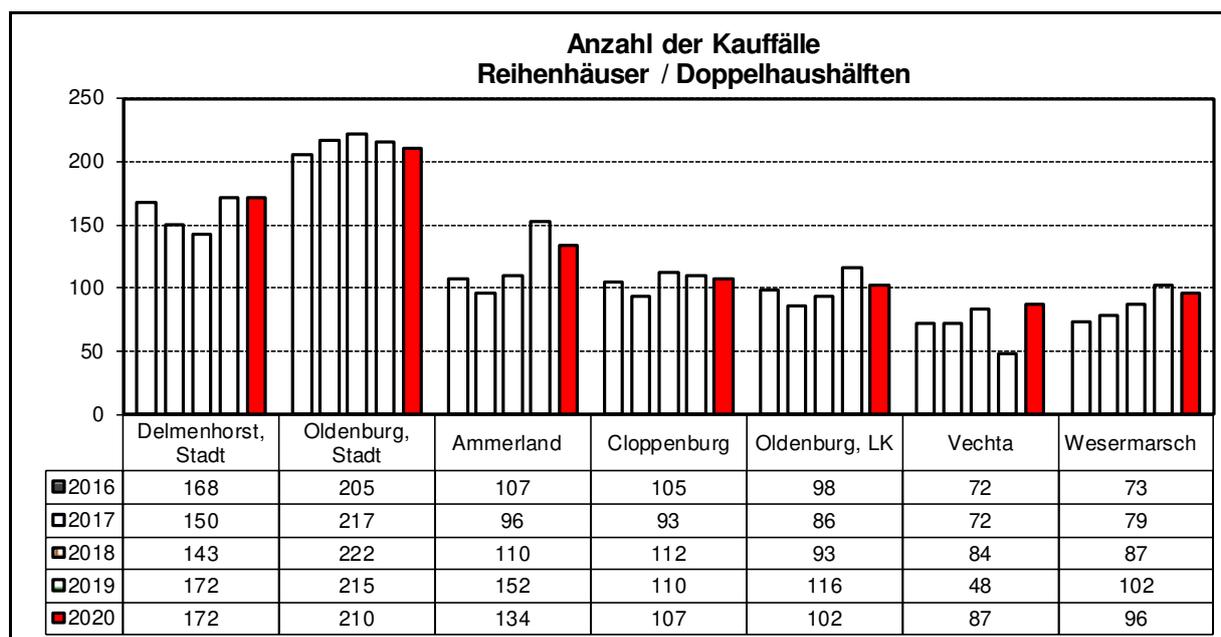
#### 9.2.4 Erbbaurechte

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 2019 und 2020** liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 45 auswertbare Kauffälle aus den Landkreisen Cloppenburg (20 Verträge) und Vechta (25 Verträge) vor. Im übrigen Zuständigkeitsbereich 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	Vergleichs- faktor	Restlaufzeit des Erbbau- rechtsvertra- ges in Jahren	Wohnflächen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Boden- richt- wert (€/m <sup>2</sup> )	Rendite %
	Median (Spanne)	Median (Spanne)	Median (Spanne)	Median (Spanne)	Median (Spanne)
Cloppenburg	0,77 (0,56–0,99)	73 (49–95)	1.402 (798–2.353)	90 (40–170)	1,05 (0,23–2,47)
Vechta	0,82 (0,49–0,95)	69 (46–95)	1.771 (788–2.375)	130 (65–175)	0,97 (0,46–2,12)

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften



#### 9.3.1 Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind die im Folgenden dargestellten 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 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	13 (19)	1921 (1928)	110 (104)	1.680 (1.406)	160.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	26 (47)	1972 (1970)	110 (95)	1.781 (1.700)	192.000 (159.000)
Baujahr 1978 bis 1990	20 (15)	1984 (1980)	117 (111)	2.137 (1.609)	232.000 (205.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	10 (10)	1997 (1994)	113 (124)	2.103 (1.863)	238.000 (220.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (2)	*)	*)	*)	*)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

\*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften in der Stadt Oldenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	10 (9)	1927 (1923)	104 (112)	2.279 (1.573)	210.000 (175.000)
Baujahr 1950 bis 1977	52 (62)	1964 (1960)	100 (98)	2.215 (1.981)	224.000 (200.000)
Baujahr 1978 bis 1990	32 (32)	1982 (1982)	110 (111)	2.441 (2.361)	265.000 (262.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	28 (45)	2002 (1999)	114 (115)	2.771 (2.406)	317.000 (290.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	22 (29)	2020 (2019)	118 (110)	3.120 (2.961)	350.000 (326.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	1 (3)	*) (1900)	*) (67)	*) (1.000)	*) (76.000)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (20)	1960 (1963)	100 (108)	1.907 (1.456)	185.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (19)	1981 (1983)	108 (111)	1.711 (1.748)	220.000 (198.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	43 (44)	2002 (2001)	120 (115)	2.400 (2.023)	295.000 (241.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	24 (23)	2020 (2019)	114 (117)	2.795 (2.371)	312.000 (279.000)

\*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	2 (1)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	12 (12)	1965 (1964)	120 (115)	1.220 (1.131)	128.000 (133.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (7)	1984 (1989)	120 (110)	1.531 (1.688)	223.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	29 (26)	1996 (1996)	112 (112)	1.412 (1.609)	170.000 (189.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	9 (14)	2020 (2018)	116 (120)	1.979 (2.199)	248.000 (262.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

\*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	2 (3)	*) (1947)	*) (120)	*) (1.250)	*) (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	14 (17)	1960 (1970)	86 (98)	1.596 (1.711)	160.000 (168.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (12)	1986 (1980)	107 (110)	2.136 (1.843)	230.000 (199.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	38 (41)	2000 (2000)	110 (112)	2.363 (2.135)	275.000 (240.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	9 (9)	2019 (2019)	118 (113)	2.457 (2.675)	325.000 (305.000)

\*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (1)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1950 bis 1977	6 (14)	1972 (1966)	94 (103)	2.236 (1.925)	216.000 (196.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (4)	1983 (1983)	110 (115)	1.765 (1.617)	210.000 (202.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	26 (15)	2000 (2002)	105 (121)	1.933 (2.143)	218.000 (242.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	7 (1)	2020 (*)	122 (*)	2.603 (*)	340.000 (*)

\*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Wesermarsch 2020 (2019)**

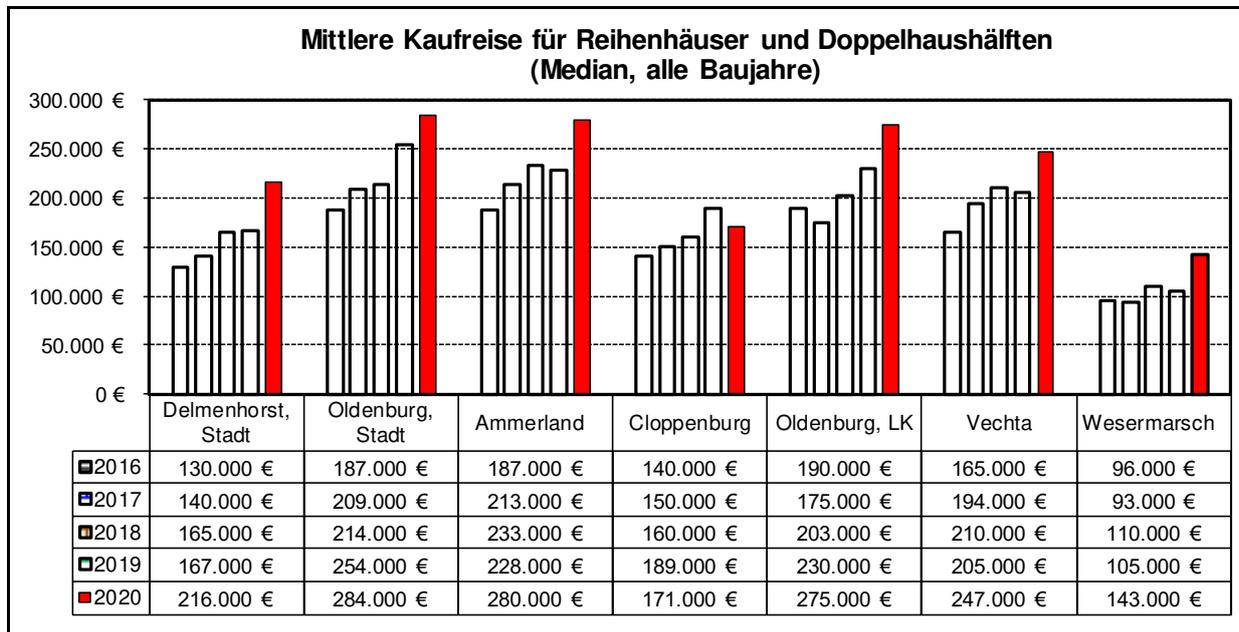
verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	15 (25)	1920 (1928)	110 (113)	1.090 (783)	120.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	25 (25)	1963 (1964)	95 (96)	1.126 (947)	99.000 (95.000)
Baujahr 1978 bis 1990	5 (7)	1982 (1980)	115 (116)	1.364 (1.000)	158.000 (135.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	12 (15)	1999 (1999)	107 (108)	1.838 (1.532)	189.000 (170.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	3 (1)	2020 (*)	115 (*)	2.160 (*)	248.000 (*)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

\*) Aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

### 9.3.2 Preisentwicklung

In die nachfolgende 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- oder Zweifamilienhaus, Ihr Reihenhause, 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 je m<sup>2</sup> Wohnfläche) untersucht.

Hinweise zur Anwendung der Vergleichsfaktoren:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit diese sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.</li> <li>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.</li> </ol>

Werterelevantes (modifiziertes) Baujahr:
<p>Das <b>wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen</b>. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der <b>wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der SW-RL</b>. Dabei ist davon auszugehen, dass bei älteren Gebäuden in der Regel „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (= 4 Punkte)“ durchgeführt wurden.</p> <p><b>Beispiel:</b> Ein Gebäude des Baujahres 1967 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor Kurzem erfolgt sind → 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 SW-RL eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung um 13 Jahre. Das wertrelevante Baujahr verschiebt sich daher auf 1967 + 13 = 1980.</p>

Anwendungsbeispiel für Vergleichsfaktoren:				
<p>Welchen Wert hat folgendes Reihenhäuser in der <b>Stadt Oldenburg</b>?</p>				
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Bodenrichtwert: 370 €/m<sup>2</sup></td> <td style="width: 50%;">Wohnfläche: 110 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Wertrelevantes Baujahr: 1990</td> <td>Grundstücksgröße: 400 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Bodenrichtwert: 370 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 110 m <sup>2</sup>	Wertrelevantes Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 400 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert: 370 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 110 m <sup>2</sup>			
Wertrelevantes Baujahr: 1990	Grundstücksgröße: 400 m <sup>2</sup>			
<p>Vergleichsfaktor ermitteln: (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle Abschnitt 9.3.3.3): 2.199 €/m<sup>2</sup></p>				
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Korrekturfaktor für Baujahr:</td> <td style="width: 50%;">1,04</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Grundstücksgröße: (durch Abgreifen aus Diagramm)</td> <td>1,02</td> </tr> </table>	Korrekturfaktor für Baujahr:	1,04	Korrekturfaktor für Grundstücksgröße: (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02
Korrekturfaktor für Baujahr:	1,04			
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße: (durch Abgreifen aus Diagramm)	1,02			
<p>Vergleichsfaktor korrigiert = Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor Wohnfläche und Grundstücksgröße      2.199 €/m<sup>2</sup> x 1,04 x 1,02 = rd. 2.333 €/m<sup>2</sup></p>				
<p>Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert      110 m<sup>2</sup> x 2.333 €/m<sup>2</sup> = <b>rd. 257.000 €</b></p>				

### 9.3.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

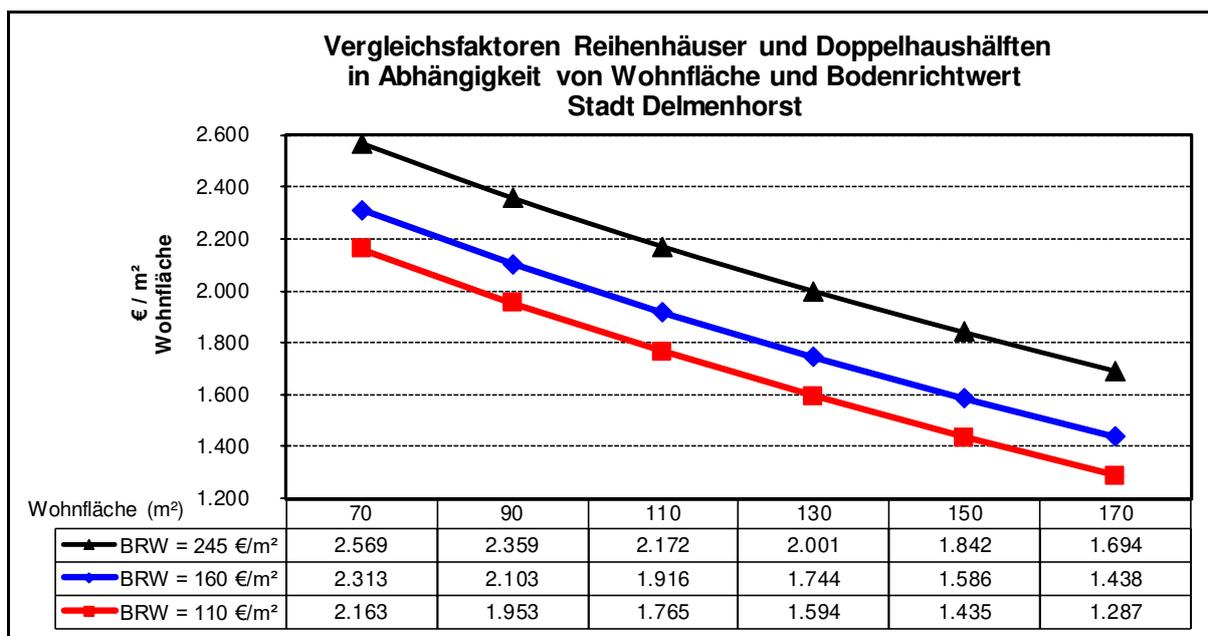
Für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 170 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m <sup>2</sup> –215 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1951–2015	1975
Wertrelevantes Baujahr	1960–2015	1980
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> –172 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	118 m <sup>2</sup> –655 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>

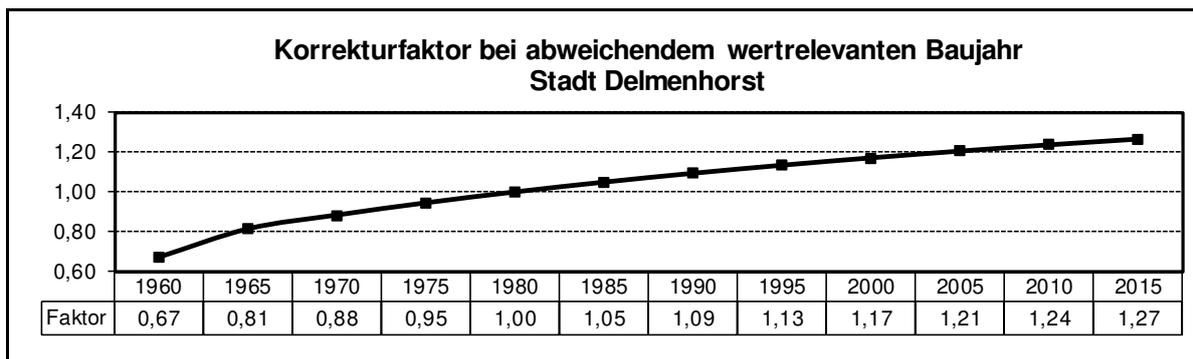
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	160
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

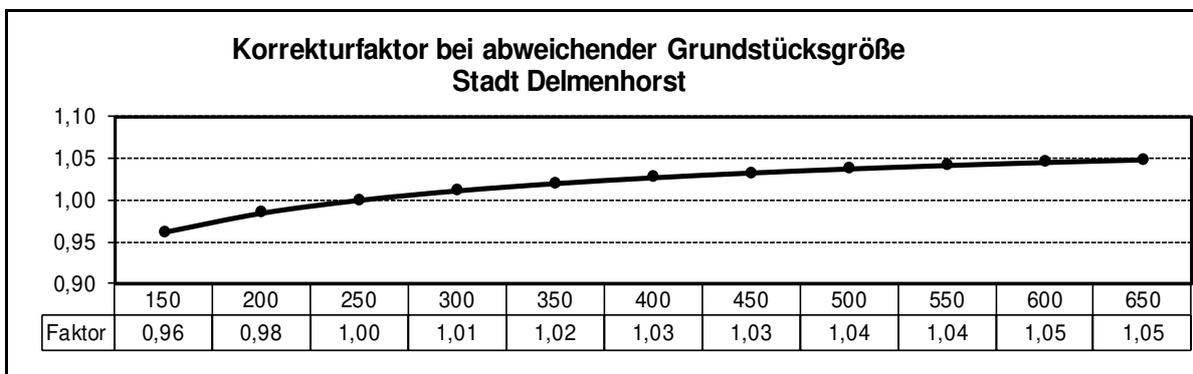
#### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



### 9.3.3.3 Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg

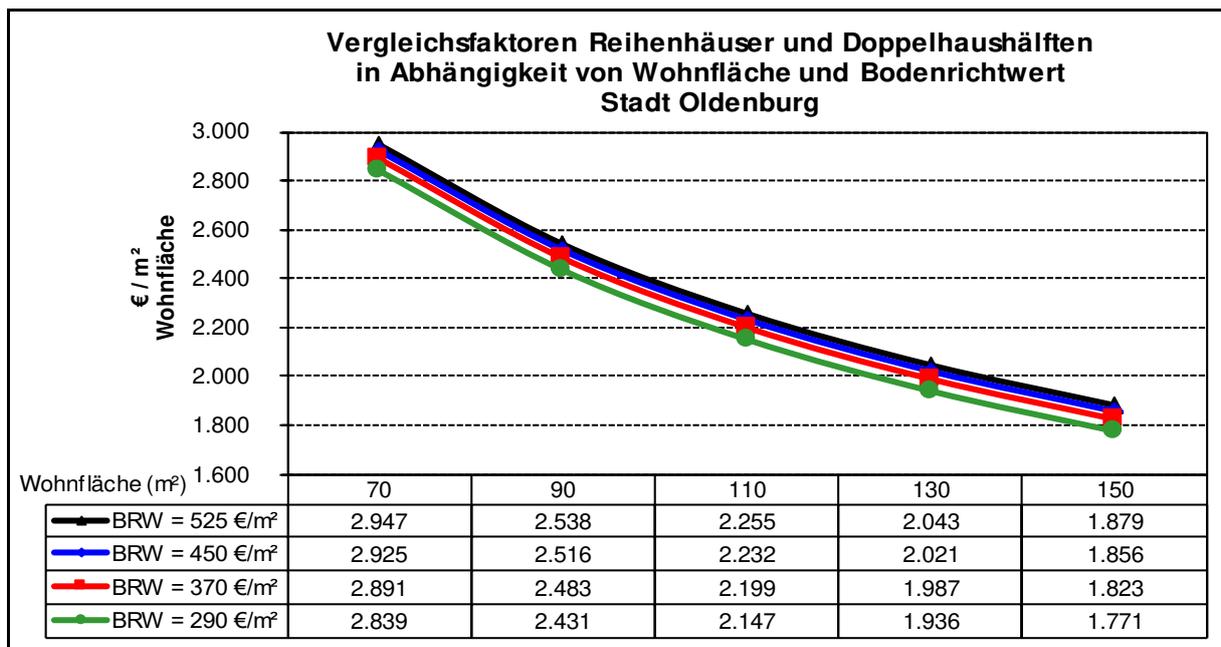
Für den Bereich der Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 77 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	290 €/m <sup>2</sup> –525 €/m <sup>2</sup>	367 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1951–2000	1970
Wertrelevantes Baujahr	1961–2010	1976
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> –153 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	166 m <sup>2</sup> –477 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>

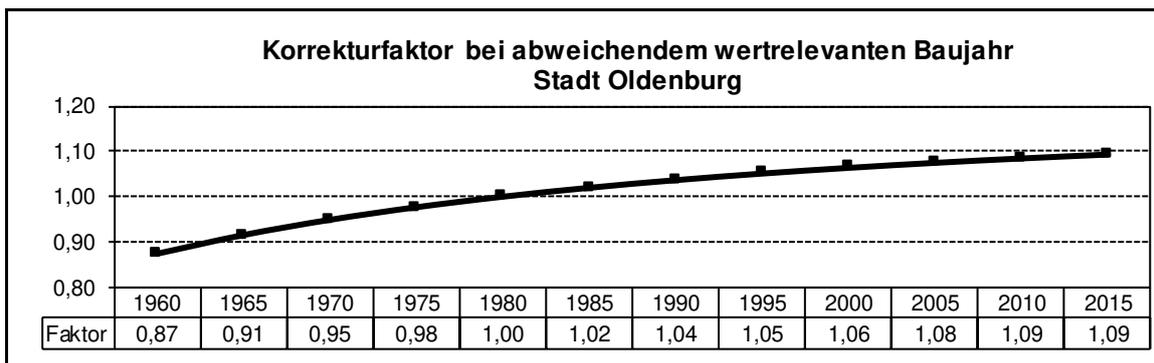
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	370 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1980
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

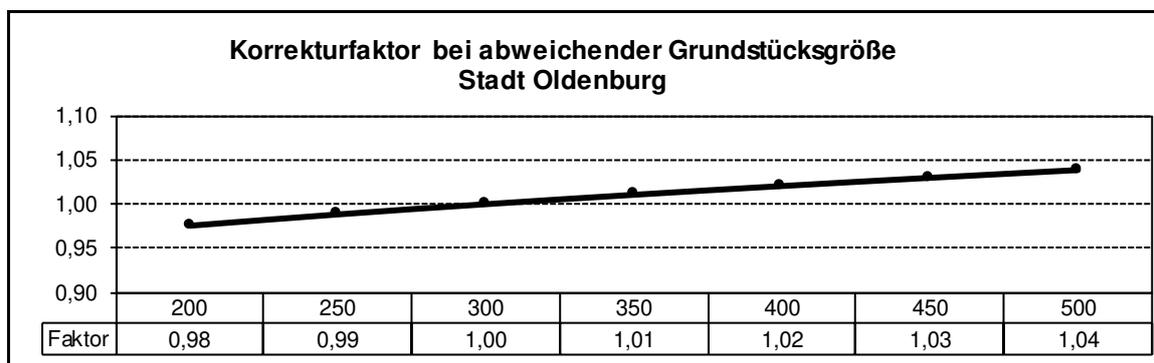
#### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



### 9.3.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

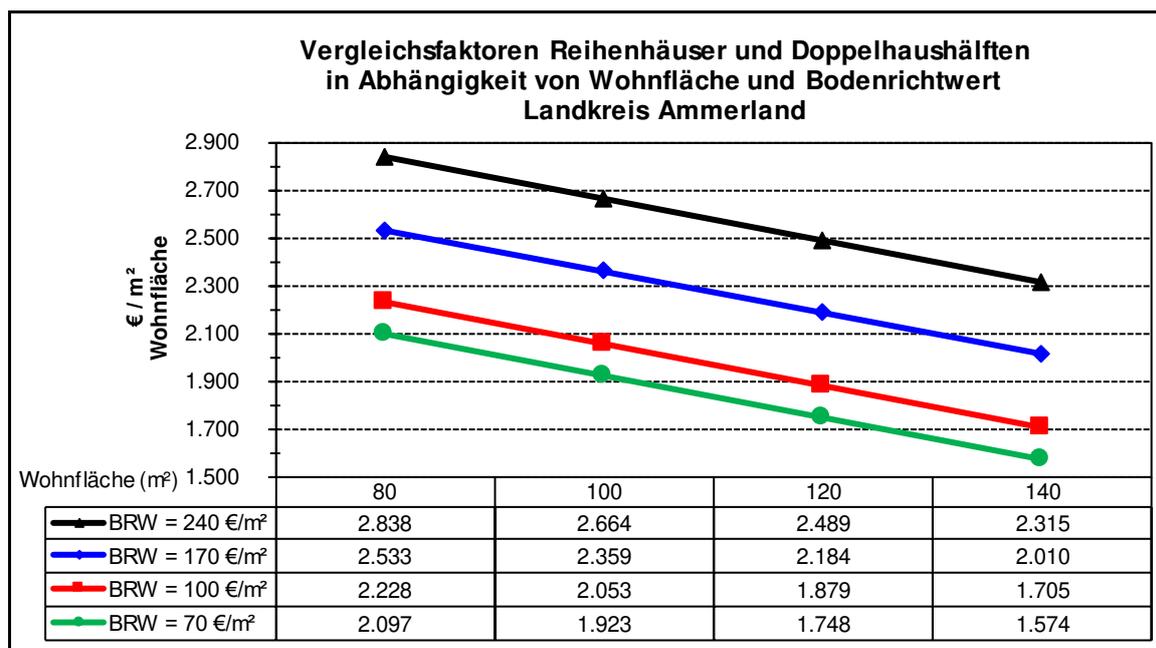
Für den Bereich des Landkreises Ammerland umfasst die Stichprobe 121 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m <sup>2</sup> –270 €/m <sup>2</sup>	173 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1966–2016	1995
Wertrelevantes Baujahr	1969–2016	1995
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup> –140 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	158 m <sup>2</sup> –597 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>

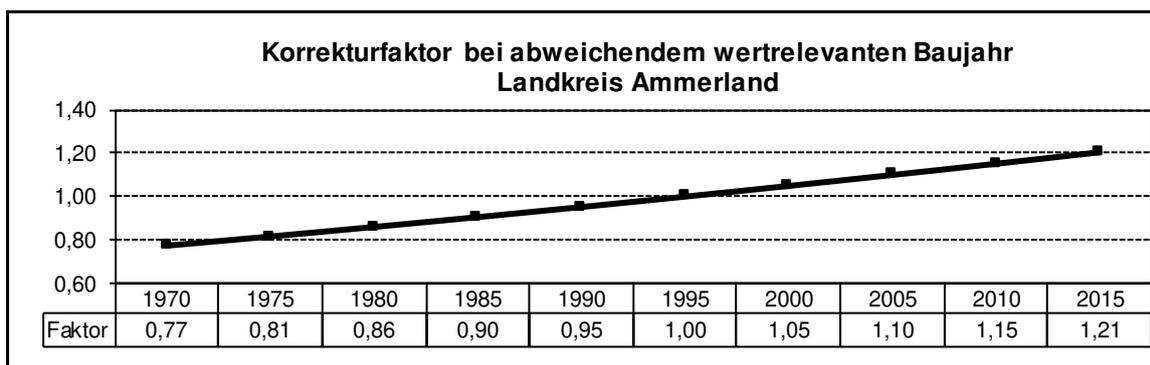
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	170 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss
Lage (Gemeinde)	Bad Zwischenahn = 1,0

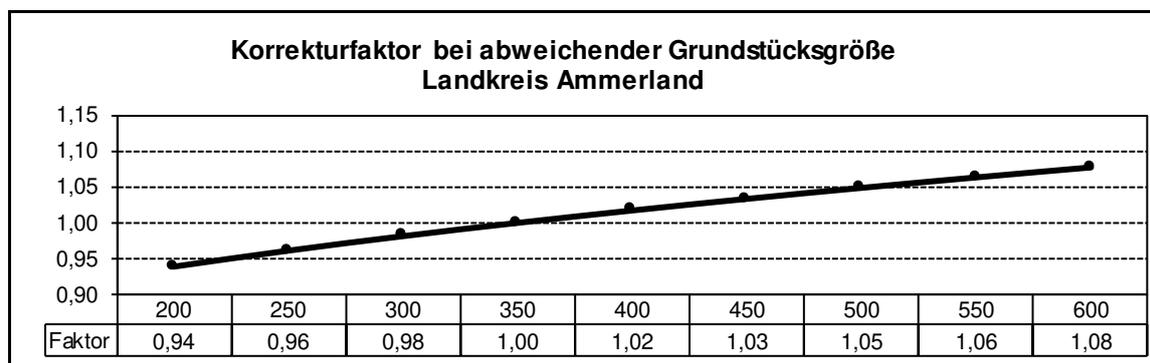
### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Ammerland)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	1,02
Apen	0,94
<b>Bad Zwischenahn</b>	<b>1,00</b>
Edeweicht	1,02
Rastede	1,02
Wiefelstede	1,06

### 9.3.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

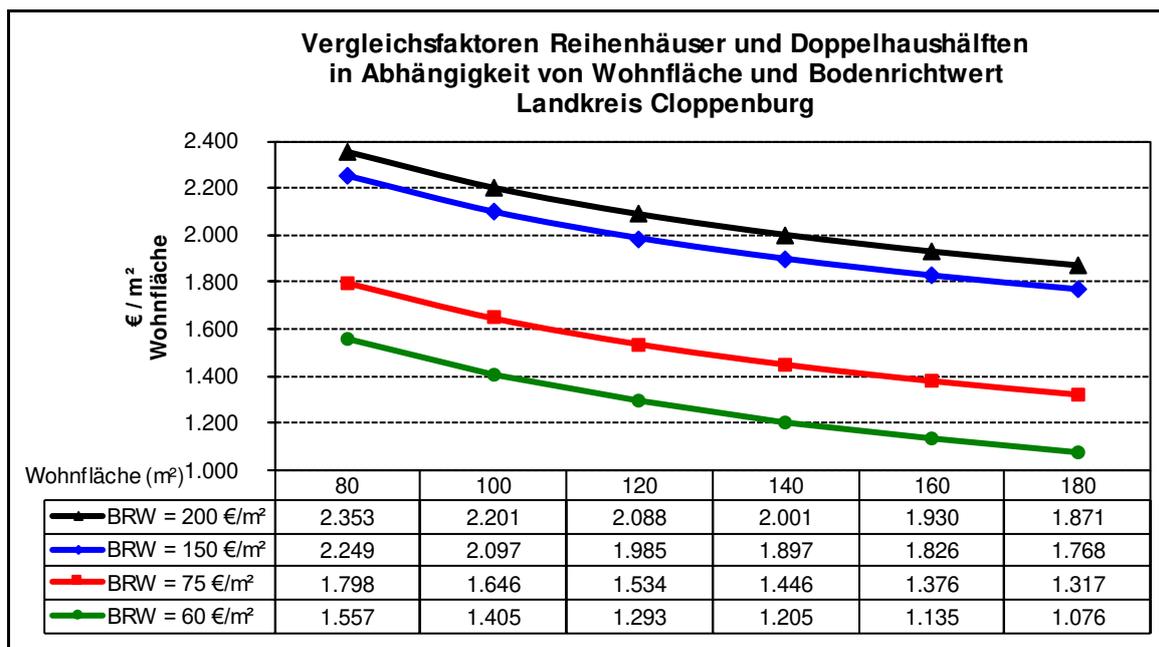
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** 91 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	53 €/m <sup>2</sup> –185 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1964–2018	1996
Wertrelevantes Baujahr	1969–2018	1996
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup> –167 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	170 m <sup>2</sup> –676 m <sup>2</sup>	353 m <sup>2</sup>

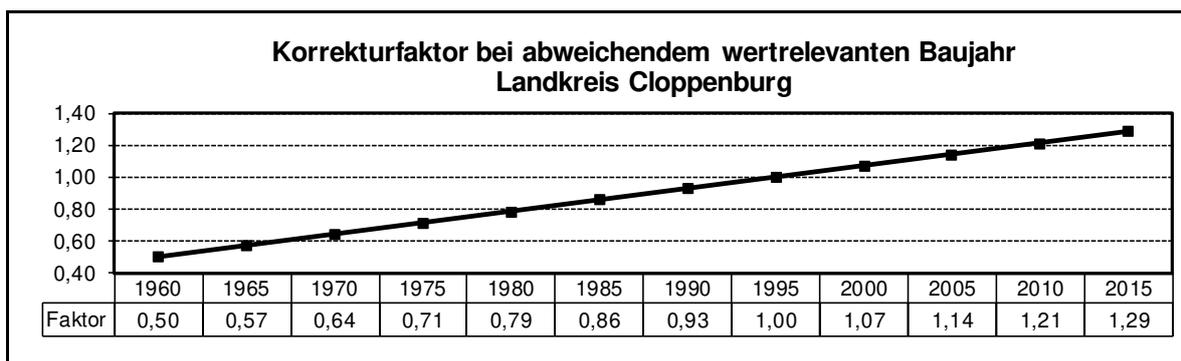
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss
Lagewert (Gemeinde)	1,0

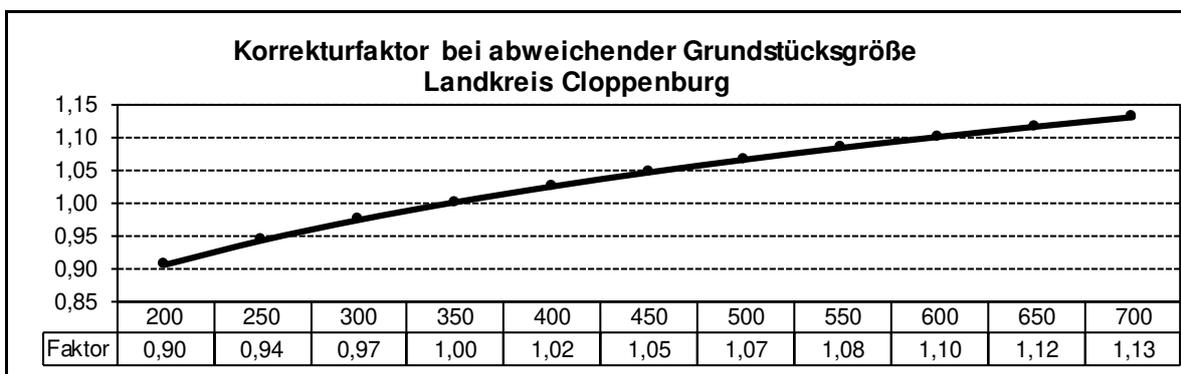
#### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,08
Stadt Friesoythe (Kernstadt)	1,08
Cappeln, Garrel	1,03
Friesoythe (Altenoythe Ortskern), Emstek	1,02
<b>Barbel, Bösel, Essen, Lastrup, Molbergen, Saterland-Ramsloh</b>	<b>1,00</b>
Stadt Lönigen	0,98
Saterland-Strücklingen	0,97
Lindern	0,96
Saterland-Scharrel	0,95
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,92

### 9.3.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

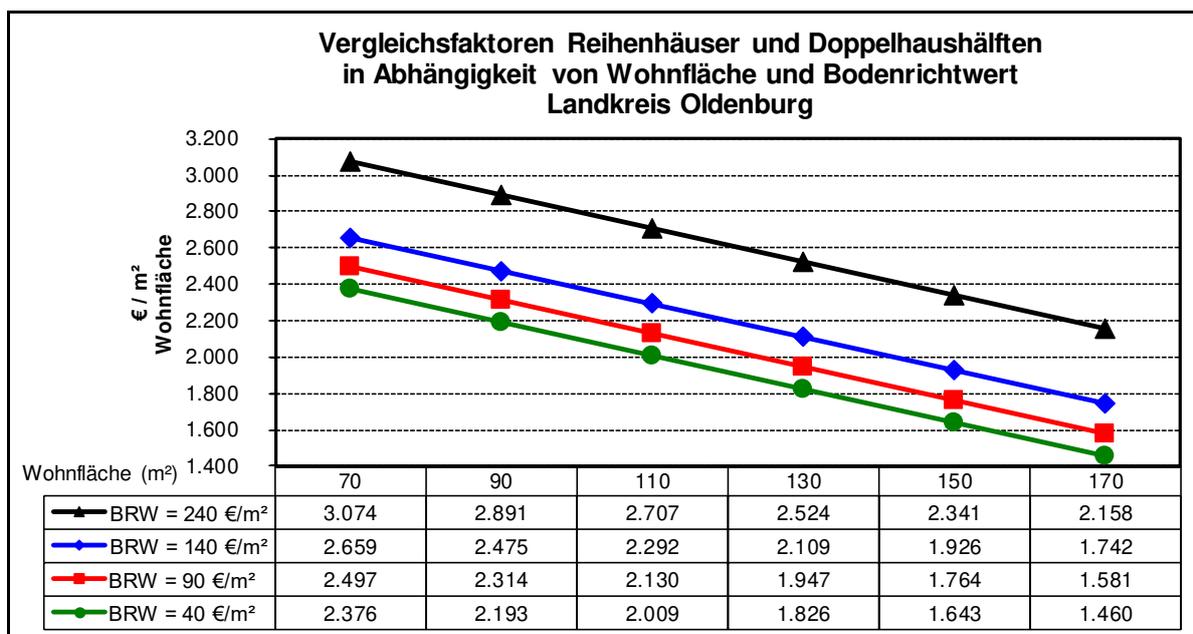
Die Stichprobe umfasst für den Bereich des Landkreises Oldenburg 163 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> –220 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1951–2018	1997
Wertrelevantes Baujahr	1961–2018	1997
Wohnfläche	67 m <sup>2</sup> –155 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	172 m <sup>2</sup> –790 m <sup>2</sup>	354 m <sup>2</sup>

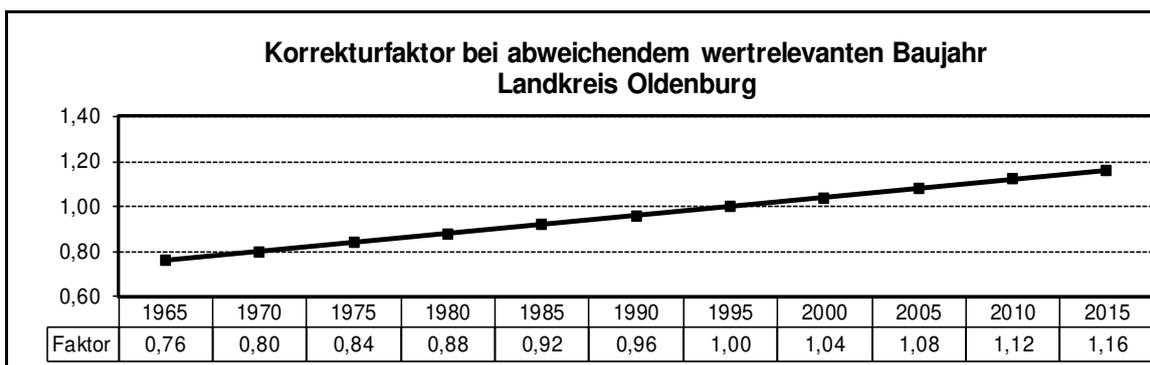
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	140 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv
Keller	ohne Einfluss

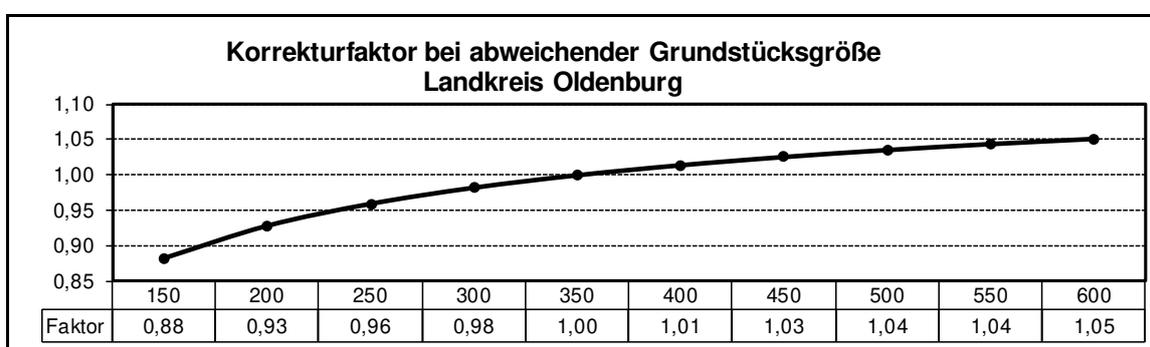
#### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

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

### 9.3.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

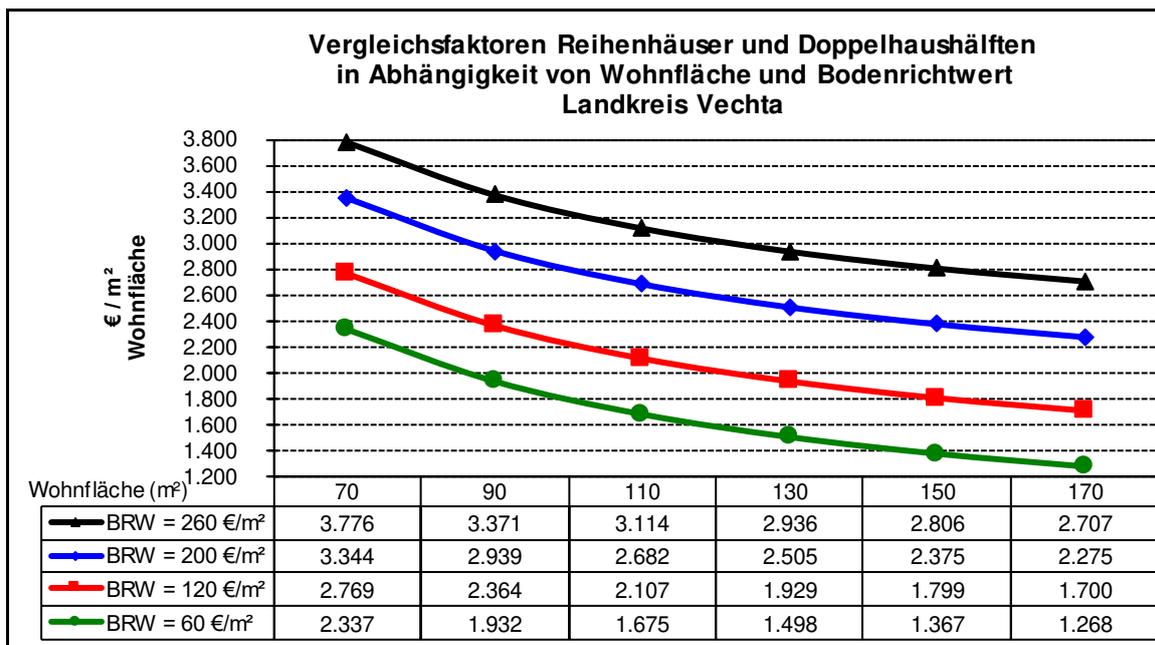
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 117 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m <sup>2</sup> –240 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1962–2018	1994
Wertrelevantes Baujahr	1969–2018	1994
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup> –166 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	132 m <sup>2</sup> –636 m <sup>2</sup>	342 m <sup>2</sup>

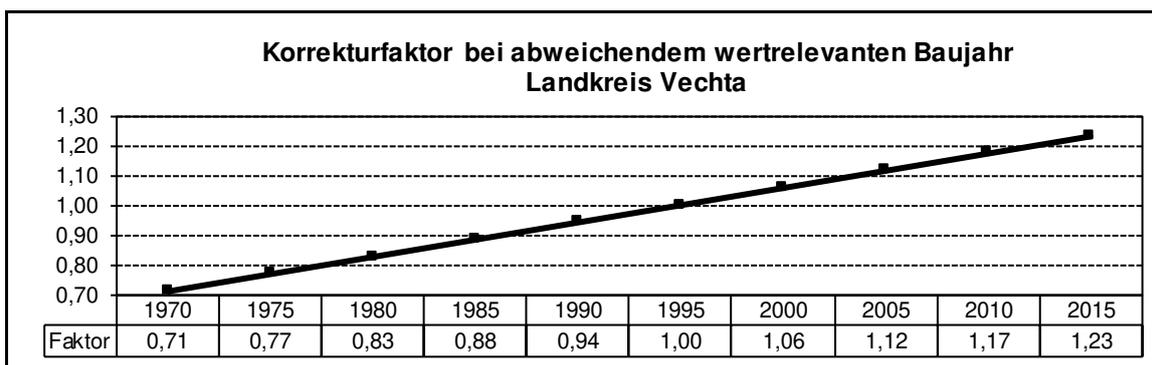
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte im **Landkreis Vechta** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv
Keller	ohne Einfluss

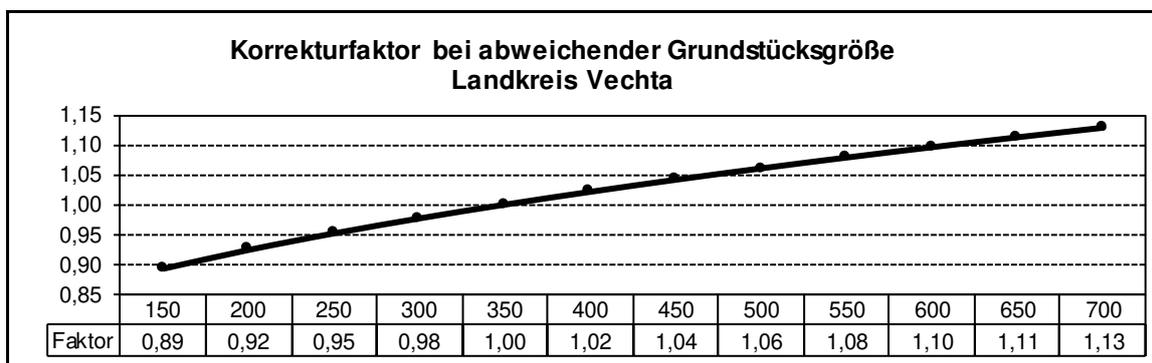
### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Reihenhäuser/Doppelhaushälften im Landkreis Vechta)</b>	
Stadt, Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Vechta	1,10
Stadt Lohne	1,04
<b>Stadt Damme, Bakum</b>	<b>1,00</b>
Stadt Dinklage	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

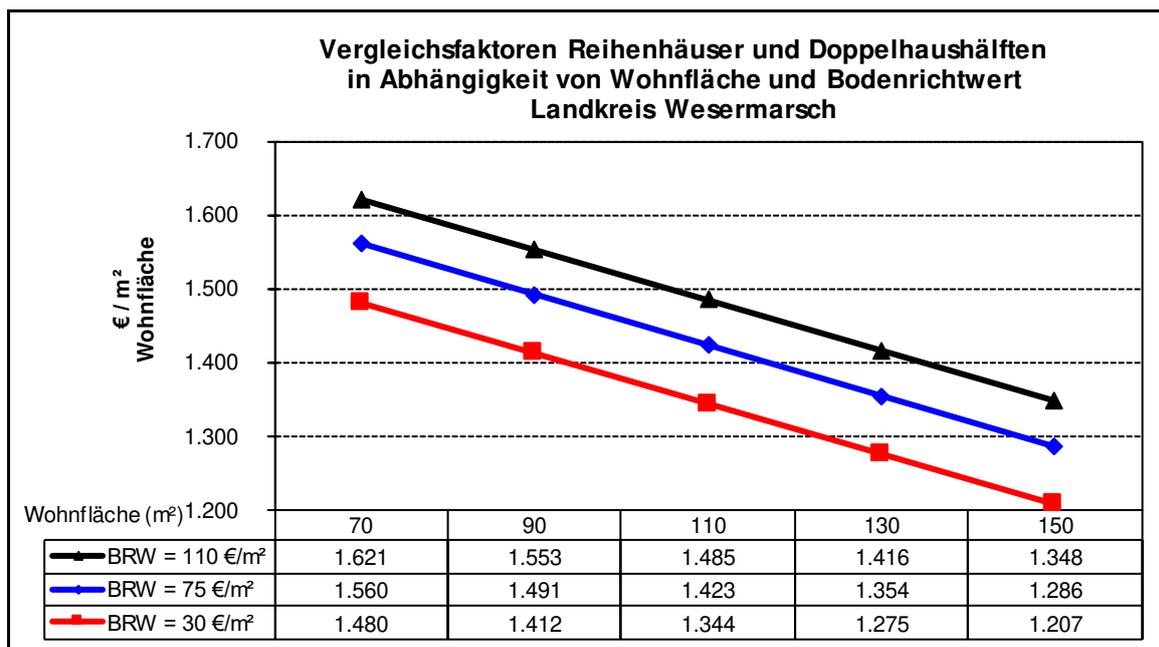
Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch umfasst die Stichprobe 109 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> –125 €/m <sup>2</sup>	73 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1955–2004	1980
Wertrelevantes Baujahr	1963–2004	1983
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> –149 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	157 m <sup>2</sup> –690 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>

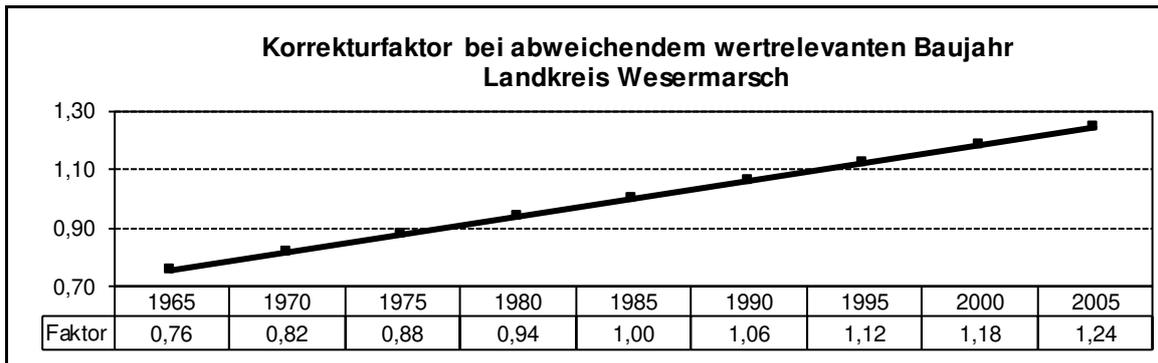
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	überwiegend massiv
Keller	ohne Einfluss
Lage (Gemeinde)	Nordenham = 1,0

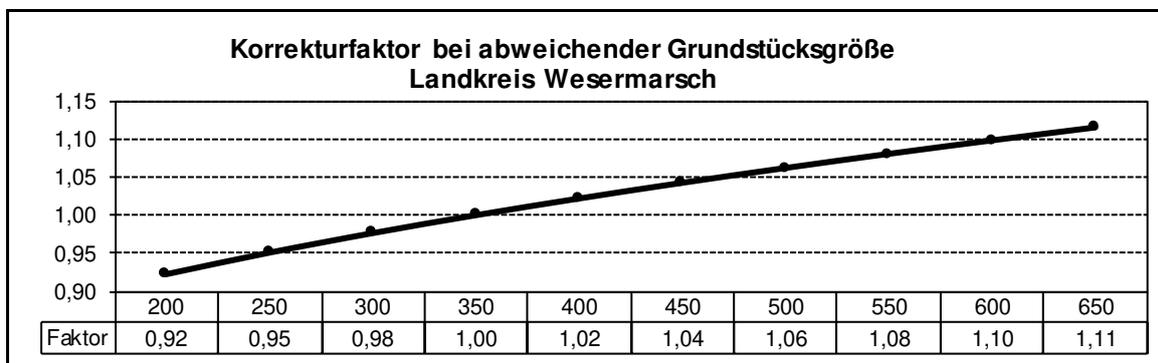
#### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



**Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**

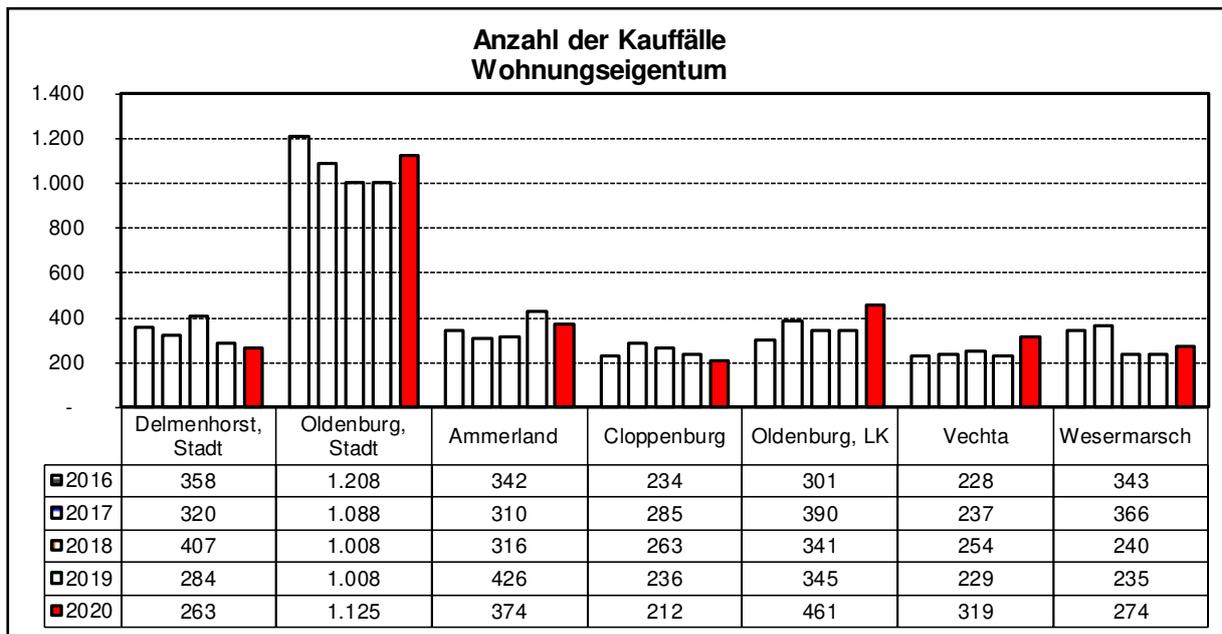


**Abhängigkeit von der Lage (Gemeinde)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne	1,07
Brake	1,08
Butjadingen*)	1,08
Elsfleth	1,02
Jade*)	1,08
Lemwerder	1,16
<b>Nordenham</b>	<b>1,00</b>
Ovelgönne*)	1,02
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 ausgewiesenen 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 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	11 (9)	1935 (1920)	65 (71)	1.722 (1.602)	99.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	59 (56)	1963 (1970)	65 (60)	1.153 (1.133)	60.000 (74.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (27)	1984 (1984)	62 (71)	1.860 (1.479)	116.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	47 (42)	1996 (1995)	77 (77)	1.883 (1.692)	138.000 (128.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	13 (23)	2019 (2019)	84 (85)	2.595 (2.741)	236.000 (233.000)

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

Für Wohnungen des Baujahres 1970 im Objekt „Bremer Str. 103-107“ wurde aus 14 Kauffällen in den Jahren 2018 bis 2020 bei einer mittleren Wohnfläche von 48 m<sup>2</sup> ein mittlerer Wohnflächenpreis von 447 €/m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von rund 21.500 € abgeleitet.

Aus 7 Verkäufen in den Jahren 2018, 2019 und 2020 für Wohnungen des Baujahres 1971 im Quartier „Am Wollepark 6, 7, 8 und 9“ wurde bei einer mittleren Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> ein mittlerer Wohnflächenpreis von 482 €/m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von rund 37.500 € ermittelt.

Für Wohnungen des Baujahres 1971 bzw. 1972 im Objekt „Oldenburger Straße 35-37“ wurde aus 10 Kauffällen in den Jahren 2018 bis 2020 bei einer mittleren Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> ein mittlerer Wohnflächenpreis von 729 €/m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von rund 51.000 € abgeleitet.

Für Wohnungen des Baujahres 1971 bzw. 1972 im Objekt „Delmodstraße 41 und 43“ wurde aus 4 Kauffällen in den Jahren 2018 bis 2020 bei einer mittleren Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> ein mittlerer Wohnflächenpreis von 832 €/m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von rund 59.000 € abgeleitet.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949*)	28 (39)	1900 (1904)	94 (91)	2.360 (2.167)	168.000 (177.000)
Baujahr 1950 bis 1977	119 (235)	1968 (1969)	64 (67)	2.231 (2.029)	145.000 (132.000)
Baujahr 1978 bis 1990	69 (84)	1982 (1982)	64 (63)	2.469 (2.248)	150.000 (140.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	142 (206)	1996 (1994)	67 (58)	2.785 (2.255)	182.000 (132.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	399 (264)	2020 (2019)	72 (73)	3.876 (3.514)	277.000 (248.000)

Es liegen nicht für alle Objekte Wohnflächenangaben vor.

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

**Mittlere Wohnflächenpreise (Median)  
für Wohnungseigentum in der Stadt Oldenburg 2020 (2019)**

**Neubauten gegliedert nach Wohnfläche**

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Neubauten<50m <sup>2</sup> Baujahr ab 2018 (Baujahre 2017–2019)	87 (31)	2019 (2019)	44 (43)	4.890* (4.420*)	205.000 (189.000)
Neubauten 50–90 m <sup>2</sup> Baujahr ab 2018 (Baujahre 2017–2019)	218 (191)	2020 (2019)	72 (70)	3.790 (3.520)	277.000 (240.000)
Neubauten>90 m <sup>2</sup> Baujahr ab 2018 (Baujahre 2017–2019)	80 (36)	2020 (2019)	108 (110)	3.880 (3.490)	461.000 (378.000)

\*) geprägt durch Kaufverträge eines Objektes in guter Lage

**Ohne Neubauten, Wohnflächen von 50 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> gegliedert nach Baualtersklassen**

Jahr der Verkäufe	1960–1969 (Anzahl)	1970–1979 (Anzahl)	1980–1989 (Anzahl)	1990–1999 (Anzahl)	2000–2009 (Anzahl)	>=2010* (Anzahl)
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)
2020	2.110 (56)	2.400 (39)	2.470 (28)	2.600 (43)	2.880 (13)	3.260 (20)

\*) Alter mindestens 3 Jahre

Anzahl = Kaufverträge, die zur Mittelbildung herangezogen wurden

- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche<50 m<sup>2</sup>**  
In größeren Wohnanlagen in dezentralen Lagen wurden im Berichtsjahr Kaufpreise von 1.140 €/m<sup>2</sup> bis 3.460 €/m<sup>2</sup> gezahlt, im Mittel bei 2.330 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- **Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche>90 m<sup>2</sup>**  
Die Preisspanne derartiger Eigentumswohnungen reicht von 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für ältere Wohnungen oder Wohnungen in mäßigen Lagen bis 5.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für neuere Wohnungen oder Wohnungen in guten Lagen. Der Mittelwert beträgt 2.740 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- **Im inneren Autobahnring**  
Hier liegen die Kaufpreise je nach Alter und Sanierungszustand innerhalb einer Spanne von 625 €/m<sup>2</sup> bis 5.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Mittel bei 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- **Citynahe Lagen**  
In citynahen Lagen, teilweise in Form von kernsanierten Altbauwohnungen, liegt die Spanne der Kaufpreise zwischen 800 €/m<sup>2</sup> und 4.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Mittel bei 3.180 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)	- -	- -	- -	- -
Baujahr 1950 bis 1977	28 (34)	1974 (1972)	76 (67)	2.021 (1.645)	150.000 (119.000)
Baujahr 1978 bis 1990	29 (37)	1981 (1982)	77 (74)	2.042 (1.973)	172.000 (140.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	50 (63)	1995 (1996)	67 (77)	2.528 (2.250)	170.000 (160.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	133 (158)	2019 (2019)	79 (76)	2.806 (2.660)	220.000 (201.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 0	- -	- -	- -	- -
Baujahr 1950 bis 1977	6 (5)	1974 (1969)	84 (74)	1.490 (1.232)	122.000 (88.000)
Baujahr 1978 bis 1990	8 (9)	1983 (1982)	72 (73)	1.573 (1.478)	102.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	33 (28)	2003 (2000)	77 (78)	2.125 (2.033)	170.000 (138.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	79 (72)	2019 (2018)	75 (75)	2.922 (2.621)	199.000 (183.000)

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949**)	3 (1)	1930 (*)	149 (*)	1.057 (*)	158.000 (*)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (12)	1963 (1968)	62 (75)	929 (1.302)	46.000 (118.000)
Baujahr 1978 bis 1990	23 (20)	1983 (1983)	74 (75)	1.531 (1.450)	118.000 (111.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	31 (50)	1996 (1995)	73 (78)	2.014 (1.794)	143.000 (137.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	80 (89)	2020 (2019)	80 (82)	2.837 (2.732)	232.000 (217.000)

\*) aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

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

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Wohnungseigentum im Landkreis Vechta 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	0 (0)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)
Baujahr 1950 bis 1977	6 (18)	1975 (1964)	76 (45)	2.172 (1.203)	62.000 (54.000)
Baujahr 1978 bis 1990	16 (7)	1984 (1982)	76 (63)	1.939 (1.628)	142.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	57 (48)	2009 (2005)	78 (77)	2.542 (2.378)	175.000 (160.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	159 (126)	2020 (2019)	83 (82)	2.618 (2.621)	222.000 (200.000)

\*) aus Gründen des Datenschutzes keine Werte veröffentlicht

**Mittlere Kaufpreise und Wohnflächenpreise (Median)  
für Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch 2020 (2019)**

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1949	21 (14)	1876 (1922)	72 (74)	411 (655)	37.000 (48.000)
Baujahr 1950 bis 1977	35 (31)	1970 (1968)	62 (57)	906 (750)	52.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	19 (15)	1983 (1982)	70 (70)	1.375 (1.098)	96.000 (84.000)
Baujahr 1991 bis 2017 (Baujahr 1991 bis 2016)	22 (21)	2000 (1995)	82 (82)	1.668 (1.369)	136.000 (115.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	18 (21)	2020 (2019)	81 (85)	2.996 (2.443)	243.000 (219.000)

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

### Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren ist im Bereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg vermehrt Wohnungseigentum (WE) in sogenannten Seniorenresidenzen verkauft worden. Dabei konnte in der Stadt Oldenburg und den Landkreisen Ammerland und Cloppenburg eine Abhängigkeit des Wohnflächenpreises (€/m<sup>2</sup>) 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 Apartments in Pflegeeinrichtungen veräußert. Da es sich hier insgesamt um einen relativ kleinen Teilmarkt handelt, werden in der folgenden Tabelle die Daten **aus den Jahren 2017 bis 2020** zusammengestellt. Dennoch werden bei zu wenigen Kauffällen aus Datenschutzgründen keine Werte veröffentlicht.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr (Spanne)	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
			(Spanne)	(Spanne)
<b>Stadt Delmenhorst</b>				
Weiterverkäufe	3	2005 (2005–2010)	60 (50–81)	2.125 (1.235–2.340)
Appartements (Erstverkäufe)*	65	2017	25 (25–35)	5.595 (4.685–5.975)
<b>Stadt Oldenburg</b>				
Erstverkäufe	39	2019 (2016–2019)	41 (32–74)	4.125 (3.830–4.545)
Weiterverkäufe	29	2002 (1994–2008)	55 (48–106)	3.115 (2.265–3.430)
Appartements (Erstverkäufe)*	16	2017 (2017–2020)	25 (13–47)	5.225 (4.705–9.290)
<b>Landkreis Ammerland</b>				
Erstverkäufe	41	2018 (2016–2019)	66 (50–110)	2.775 (2.445–2.890)
Weiterverkäufe	14	2010 (2007–2016)	74 (29–105)	2.575 (2.000–3.260)
Appartements (Erstverkäufe)*	7	2016	41 (21–41)	5.240 (5.120–5.535)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>				
Erstverkäufe	5	2015 (2015–2020)	58 (53–82)	2.980 (1.645–3.230)
Weiterverkäufe	13	2011 (1997–2015)	57 (52–84)	2.273 (1.775–3.180)
Appartements (Weiterverkäufe)**	9	2006	22 (22–26)	5.680 (4.120–7.320)
<b>Landkreis Oldenburg</b>				
Weiterverkäufe	22	2006 (1994–2012)	55 (51–80)	2.195 (1.205–2.825)
Umwandlung Wohnungseigentum*	57	2012 (Umbau)	61 (59–78)	2.750 (2.640–2.780)
Appartements (Weiterverkäufe)*	46	1995	45 (31–51)	3.830 (3.125–4.105)
<b>Landkreis Vechta</b>				
Weiterverkäufe**	11	1997	69 (44–103)	2.120 (1.515–2.620)
<b>Landkreis Wesermarsch</b>				
Erstverkäufe*	13	2020	63 (51–85)	3.047 (2.940–3.155)
Umwandlung Teileigentum*	58	2005	55 (46–67)	3.370 (3.175–3.405)

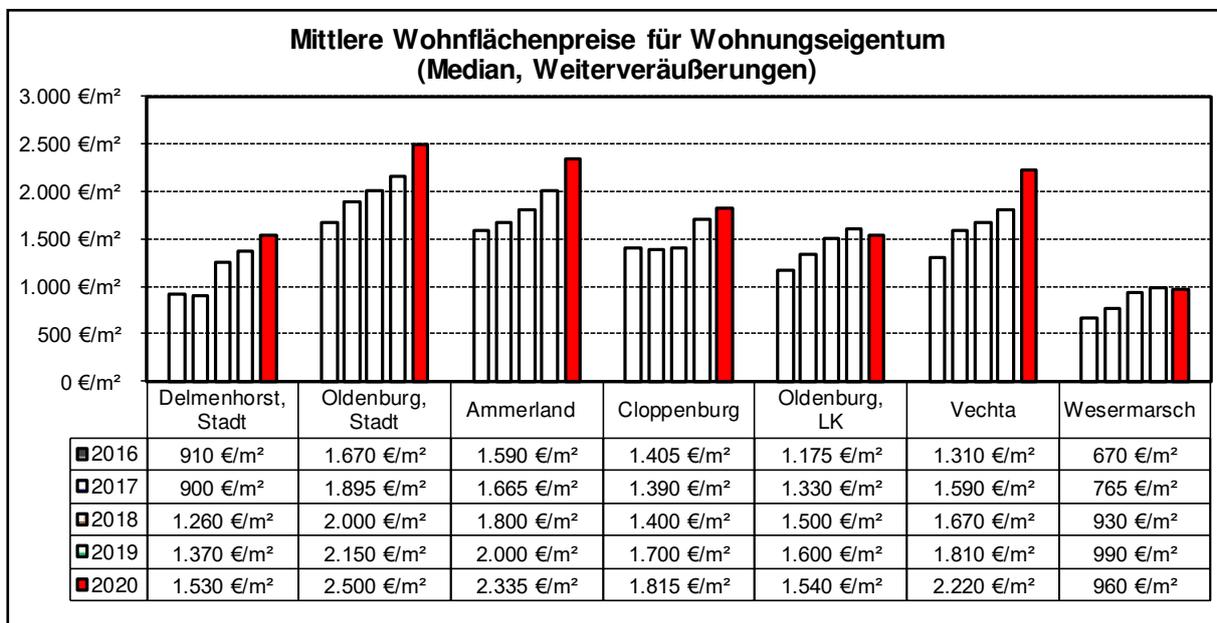
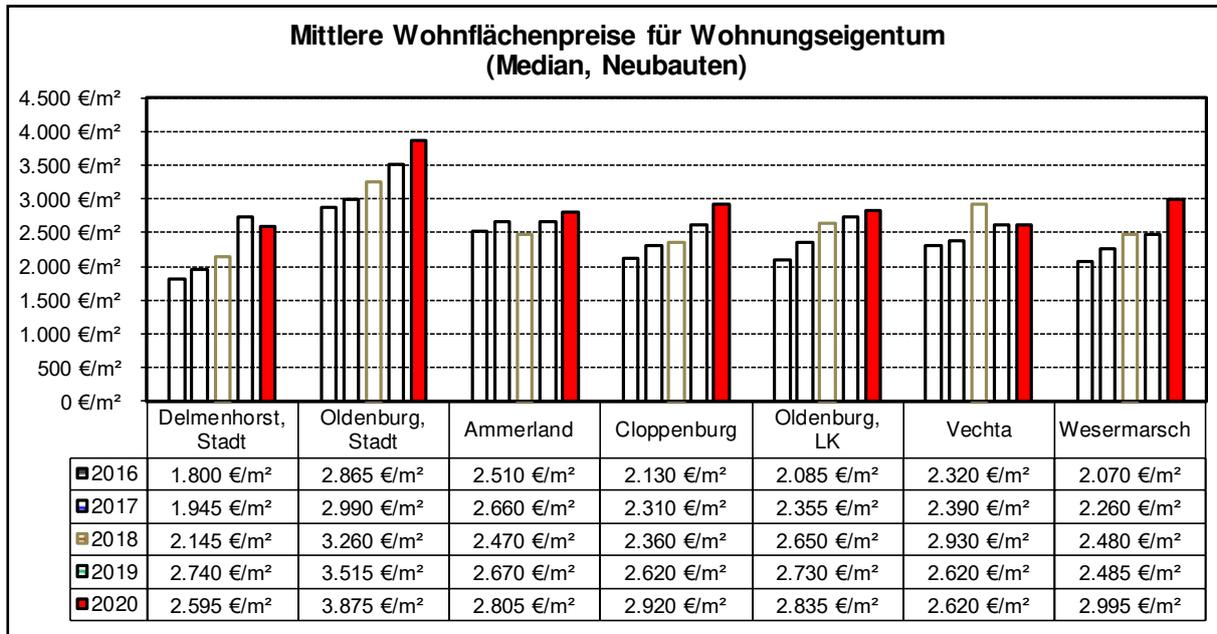
\* Die zur Auswertung herangezogenen Appartements/Eigentumswohnungen befinden sich in einem Objekt.

\*\* Die zur Auswertung herangezogenen Appartements/Eigentumswohnungen befinden sich in zwei Objekten.

### 9.4.2 Preisentwicklung

Dargestellt ist die Preisentwicklung der mittleren Wohnflächenpreise in €/m<sup>2</sup> (Median). Die Wohnflächenpreise werden u. a. durch die unterschiedliche Anzahl von Kauffällen in den verschiedenen Wohnlagen beeinflusst. Unter Neubauten bzw. Erstverkäufen werden Gebäude kategorisiert, 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 auf 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- oder 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 je m<sup>2</sup> 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 diese 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 Wertermittlungstichtag abzüglich der **wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der SW-RL**. Dabei ist davon auszugehen, dass bei älteren Gebäuden in der Regel „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 sind → 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: 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>

Wertrelevantes Baujahr: 1990

Vergleichsfaktor ermitteln

(durch Abgreifen aus dem Diagramm

oder Interpolation aus der Wertetabelle Abschnitt 9.4.3.3): 2.664 €/m<sup>2</sup>

Korrekturfaktor für abweichendes wertrelevantes Baujahr: 1,04

Vergleichsfaktor korrigiert =

Vergleichsfaktor (Diagramm) x Korrekturfaktor =  $2.664 \text{ €/m}^2 \times 1,04 = 2.771 \text{ €/m}^2$

Gesamtwert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor korrigiert =  $70 \text{ m}^2 \times 2.771 \text{ €/m}^2$

= **rd. 194.000 €**

### 9.4.3.2 Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst

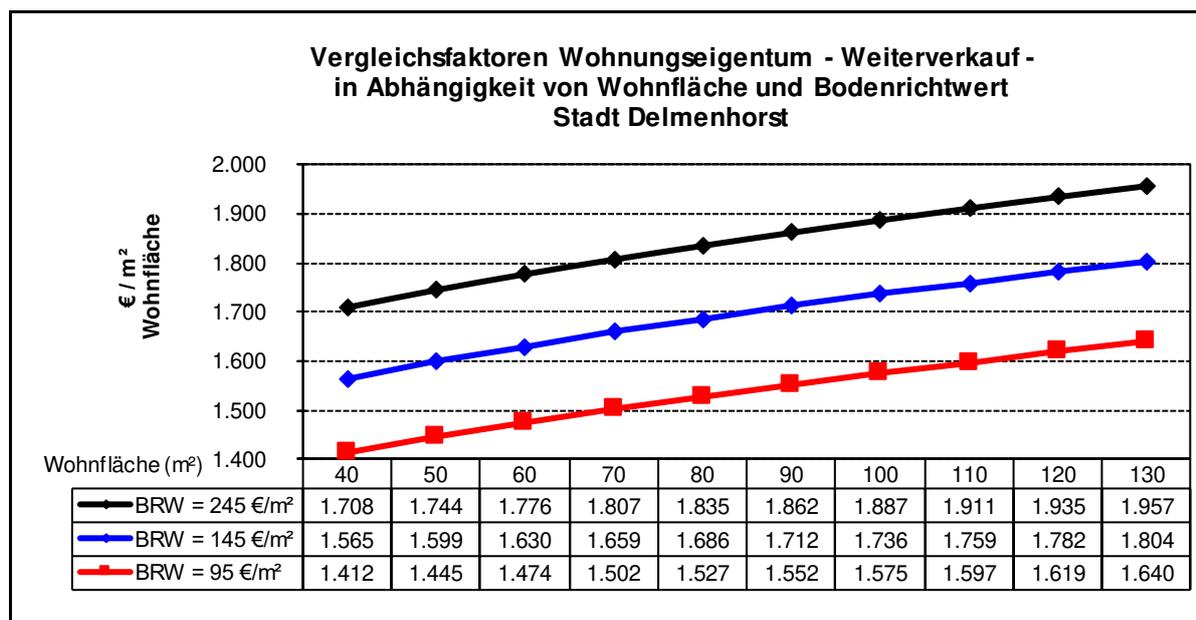
Für die Stadt Delmenhorst umfasst die Stichprobe 110 Kauffälle, wobei Verkäufe aus den Bereichen „Am Wollepark“, „Bremer Straße 103-107“, „Oldenburger Straße 35-37“ sowie „Delmodstraße 41 und 43“ unberücksichtigt bleiben. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m <sup>2</sup> –225 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1952–2017	1984
Wertrelevantes Baujahr	1962–2017	1985
Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> –130 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>

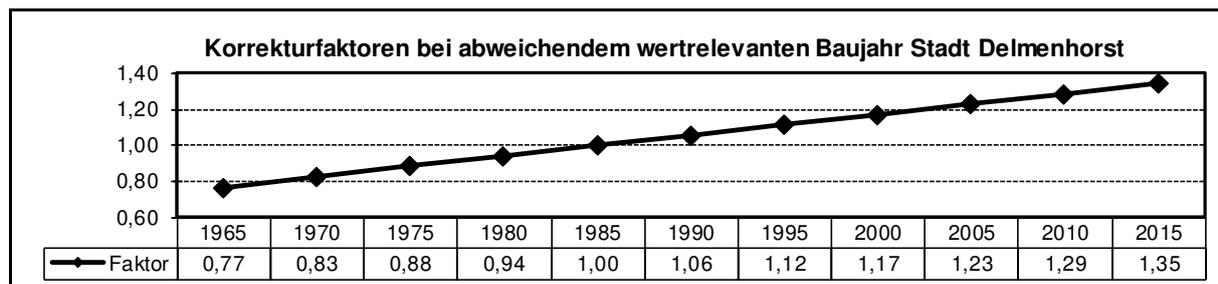
Der nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
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

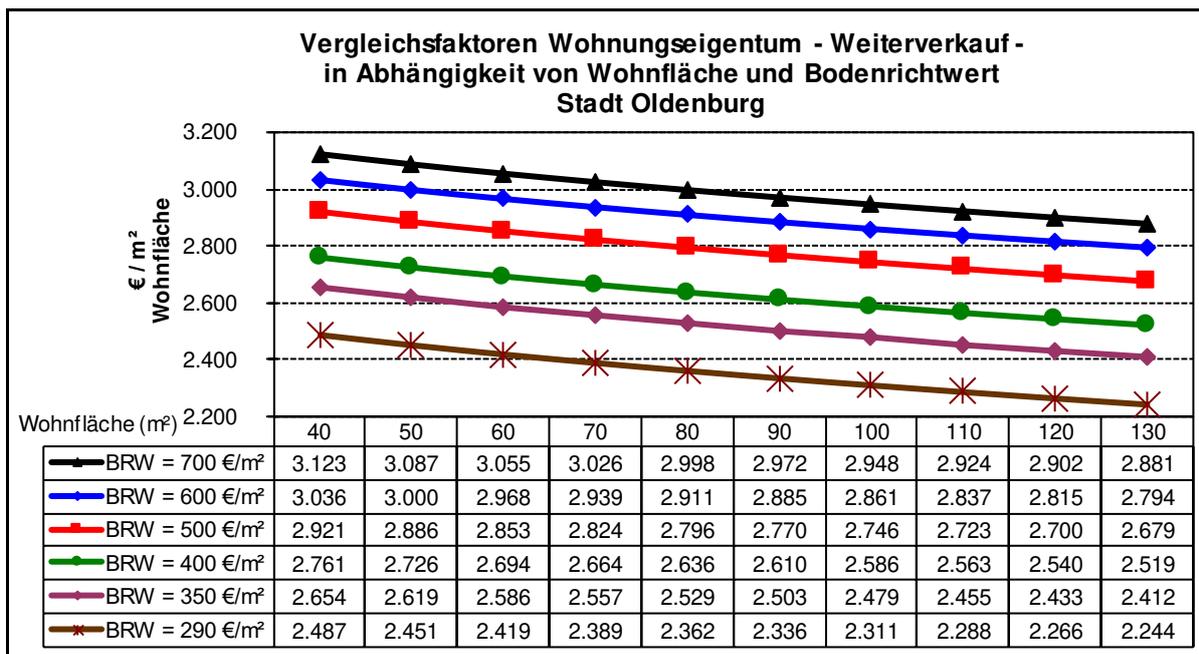
Für die Stadt Oldenburg umfasst die Stichprobe 517 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2019–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	175 €/m <sup>2</sup> –700 €/m <sup>2</sup>	413 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1955–2017	1981
Wertrelevantes Baujahr	1963–2017	1984
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> –122 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>

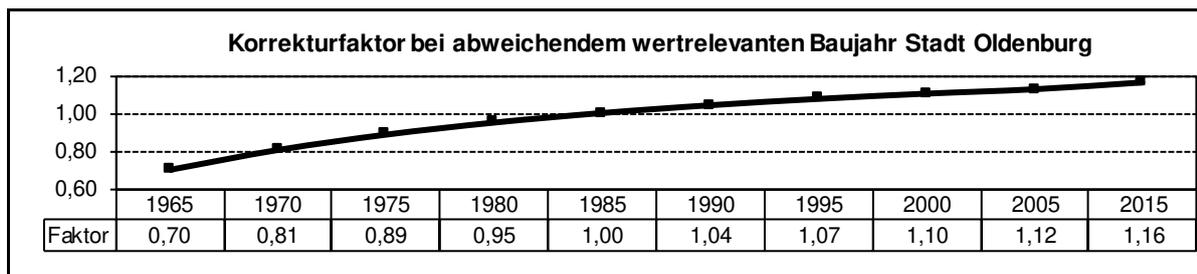
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel (wird unterstellt)

#### Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenrichtwert



#### Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr



### 9.4.3.4 Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland

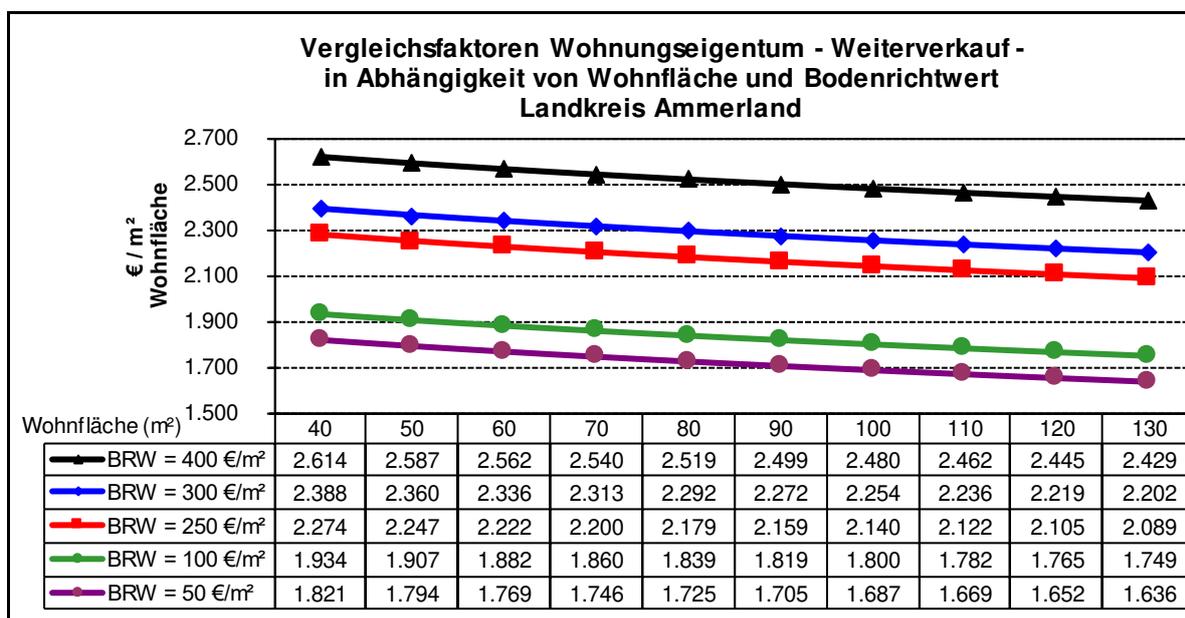
Für den Landkreis Ammerland umfasst die Stichprobe 207 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m <sup>2</sup> –400 €/m <sup>2</sup>	256 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960–2017	1988
Wertrelevantes Baujahr	1963–2017	1990
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> –127 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

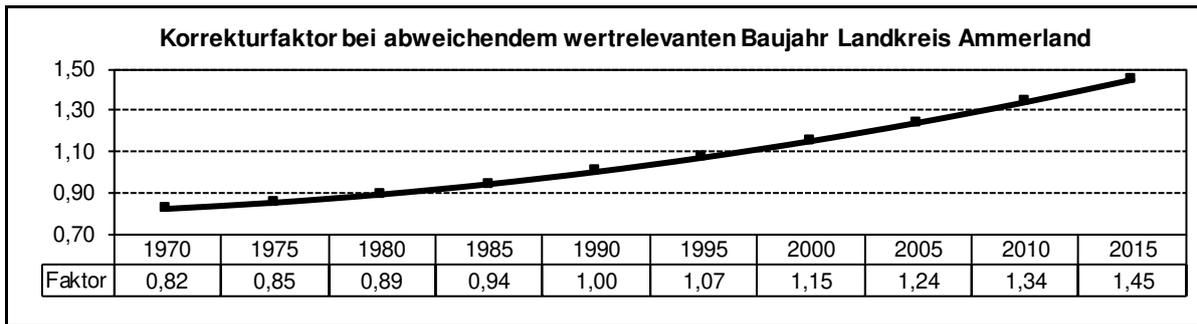
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
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)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Ammerland)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Westerstede	0,91
Apen*)	0,88
<b>Bad Zwischenahn</b>	<b>1,00</b>
Edeweicht	0,93
Rastede	1,04
Wiefelstede	0,95

\*) Aus der Gemeinde Apen liegen nur wenige vergleichbare Verkäufe vor.

### 9.4.3.5 Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg

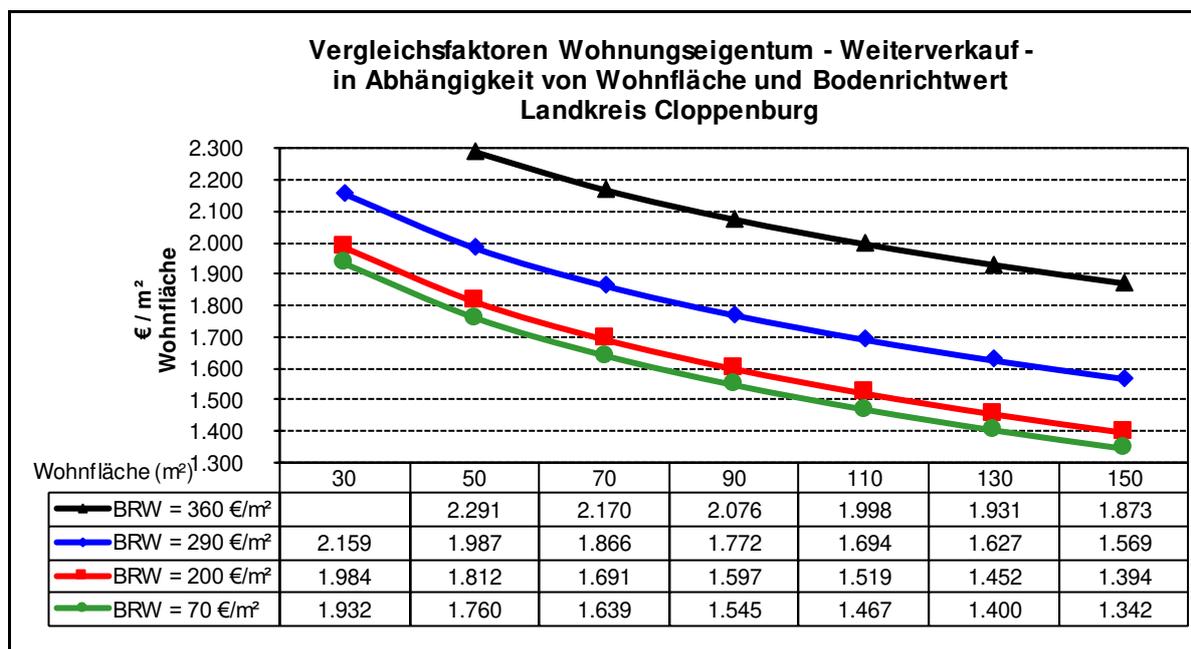
Für den Landkreis Cloppenburg umfasst die Stichprobe 88 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup> –360 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1965–2017	1995
Wertrelevantes Baujahr	1971–2017	1995
Wohnfläche	39 m <sup>2</sup> –135 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

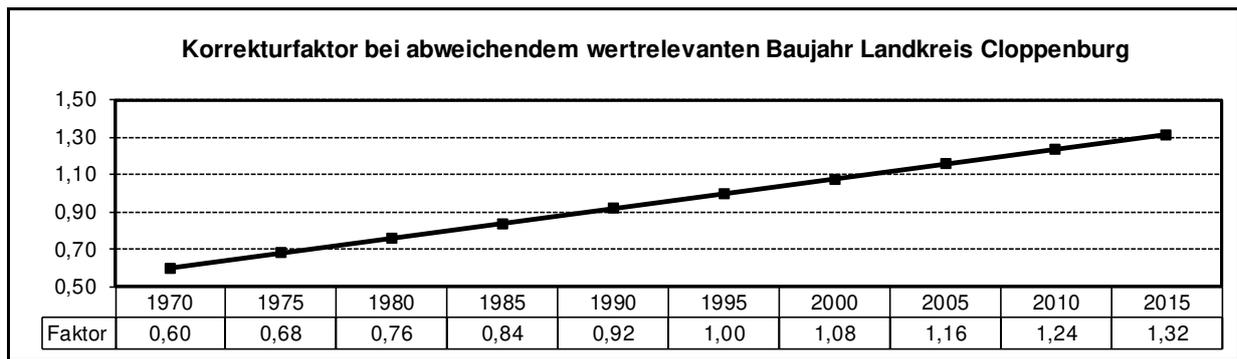
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
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)

<b>Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Cloppenburg)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Stadt Cloppenburg	1,08
Stadt Friesoythe (Kernstadt)	1,08
Cappeln, Garrel	1,03
Stadt Friesoythe (Altenoythe Ortskern), Emstek	1,02
<b>Barbel, Bösel, Lastrup, Essen, Molbergen, Saterland-Ramsloh</b>	<b>1,00</b>
Stadt Lönningen	0,98
Saterland-Strücklingen	0,97
Lindern	0,96
Saterland-Scharrel	0,95
Stadt Friesoythe (übrige Ortsteile)	0,92

### 9.4.3.6 Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg

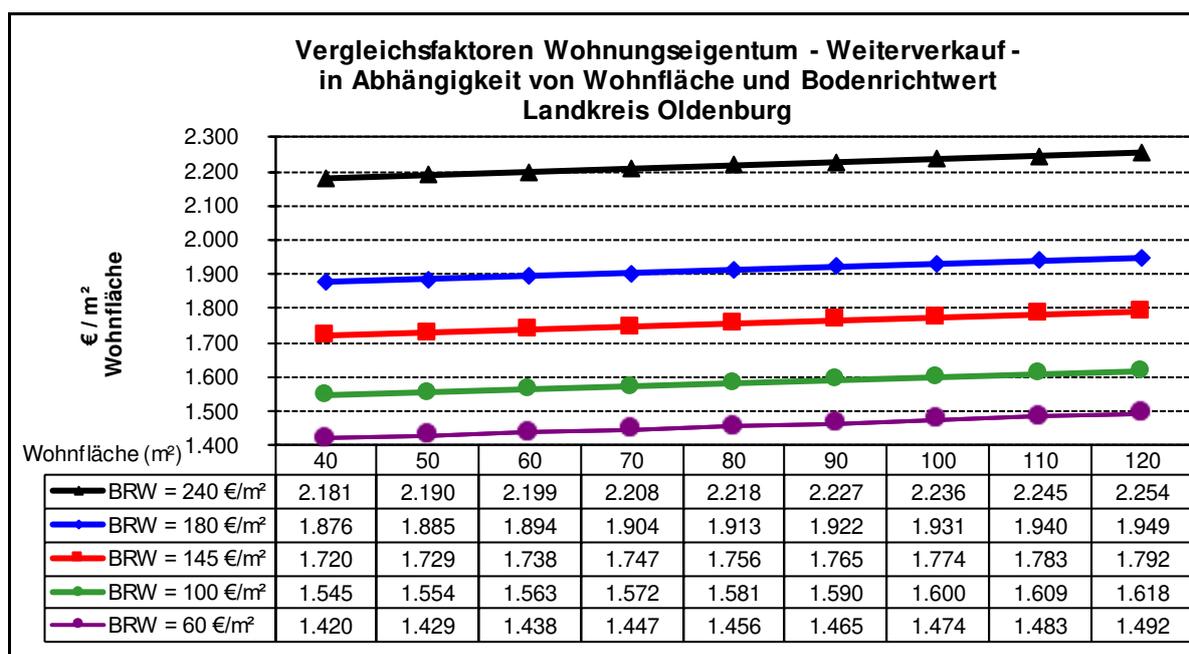
Für den Landkreis Oldenburg umfasst die Stichprobe 150 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup> –220 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1960–2018	1993
Wertrelevantes Baujahr	1970–2018	1993
Wohnfläche	42 m <sup>2</sup> –111 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

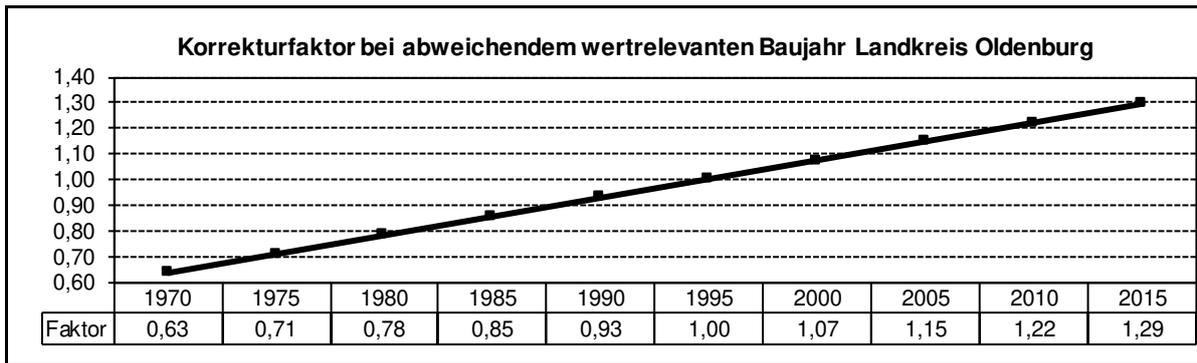
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Wertrelevantes Baujahr	1995
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
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)**

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

### 9.4.3.7 Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta

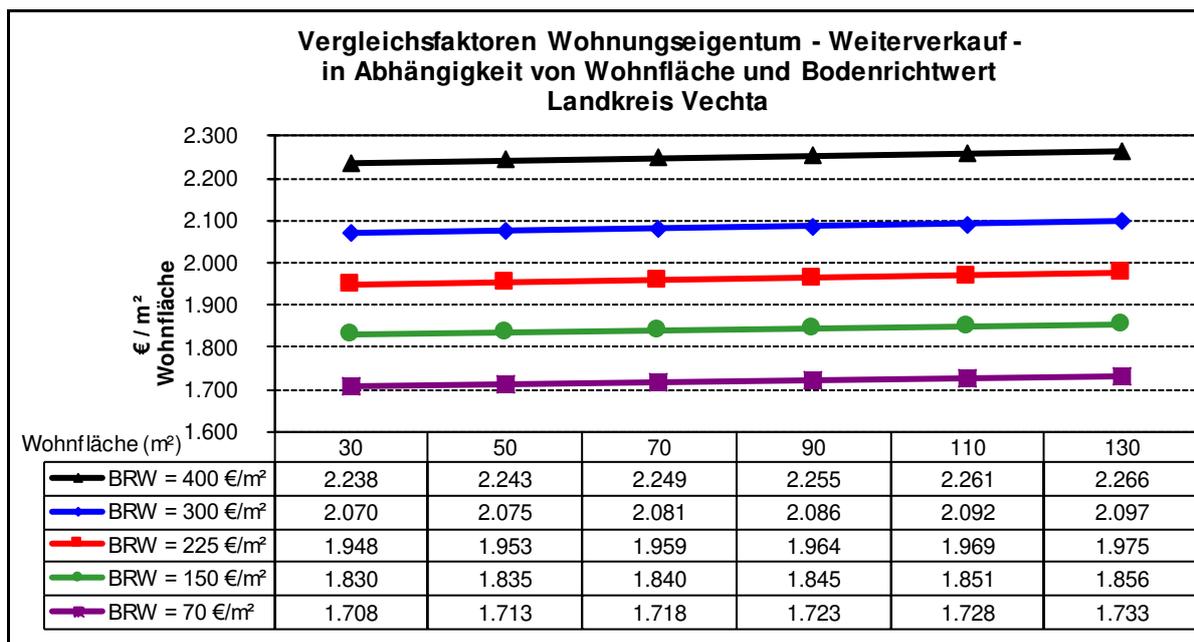
Für den Landkreis Vechta umfasst die Stichprobe 156 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup> –400 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1954–2017	1992
Wertrelevantes Baujahr	1964–2017	1992
Wohnfläche	39 m <sup>2</sup> –121 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

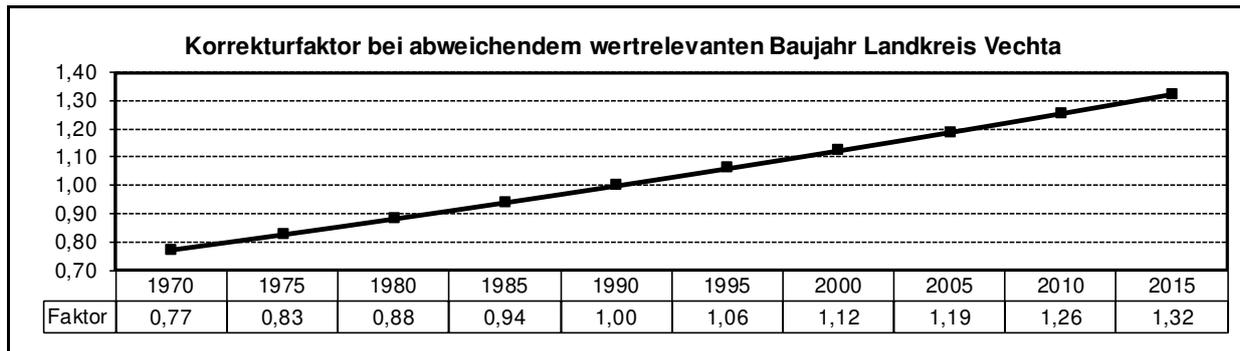
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Wertrelevantes Baujahr	1990
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
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)**

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

### 9.4.3.8 Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch

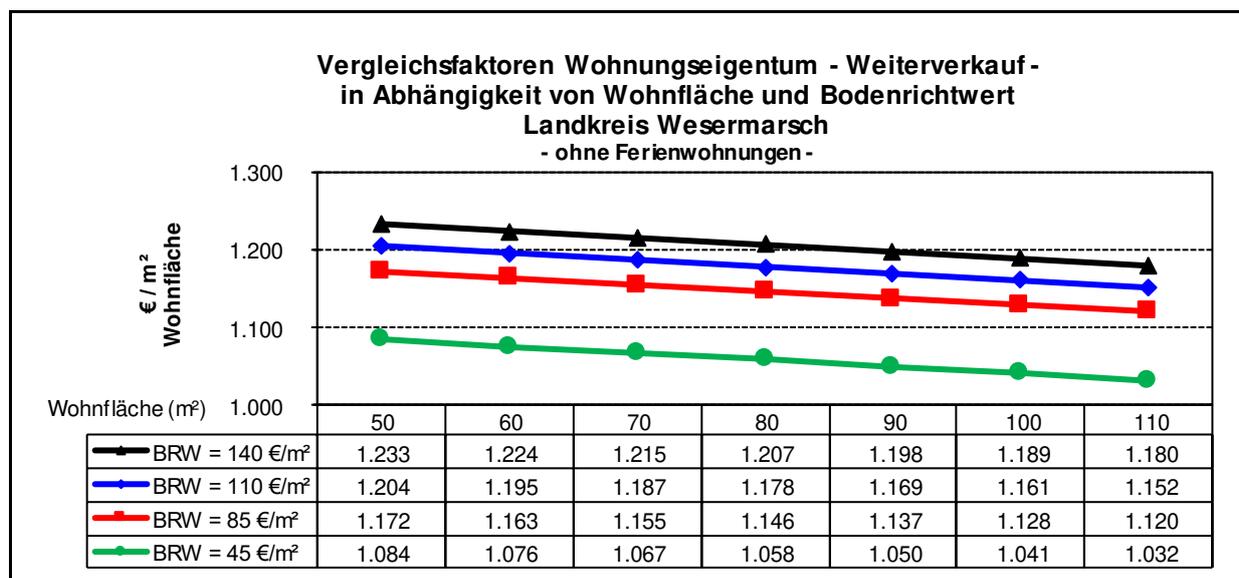
Für den Landkreis Wesermarsch umfasst die Stichprobe 98 Kauffälle. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018–2020	
Lage (Bodenrichtwert)	48 €/m <sup>2</sup> –135 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950–2012	1980
Wertrelevantes Baujahr	1965–2012	1984
Wohnfläche	51 m <sup>2</sup> –104 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

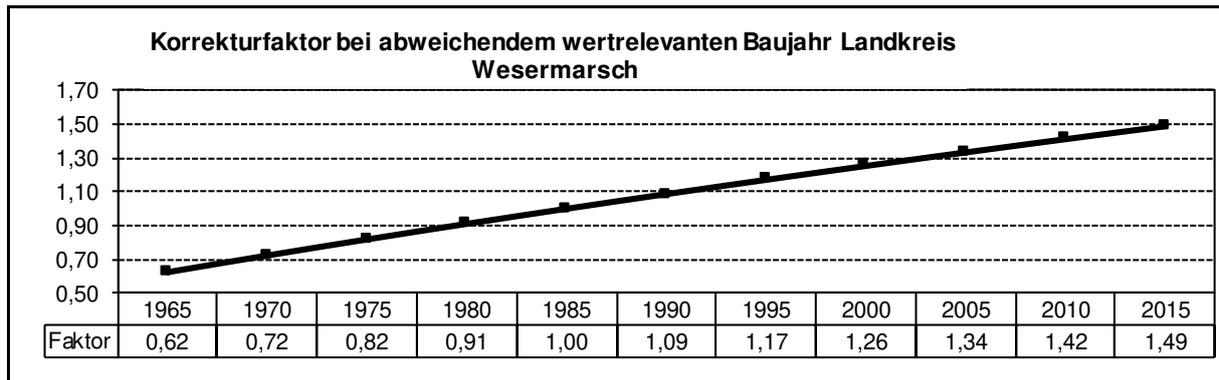
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnungseigentum **mit offenem Stellplatz ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	2020
Wertrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
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)**

<b>Korrekturfaktor Lage (Wohnungseigentum im Landkreis Wesermarsch)</b>	
Gemeinde	Korrekturfaktor
Berne*)	0,85
Brake	0,85
Butjadingen*)	1,31
Elsfleth	0,96
Jade*)	0,85
Lemwerder	1,27
<b>Nordenham</b>	<b>1,00</b>
Ovelgönne*)	1,02
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 diese über den **Zeitraum von 2016 bis 2020**.

Kreis/Stadt	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)			Kaufpreis pro Nutzfläche (€/m <sup>2</sup> )		
		von	bis	Median	von	bis	Median
<b>Delmenhorst</b>	6	10.000	175.000	<b>57.000</b>	145	2.060	<b>615</b>
<b>Oldenburg, Stadt</b>	149	35.000	6,02 Mio.	<b>157.000</b>	445	5.650	<b>3.350</b>
<b>Ammerland</b>	40	36.000	460.000	<b>115.000</b>	530	3.520	<b>1.330</b>
<b>Cloppenburg</b>	7	107.000	1,41 Mio.	<b>225.000</b>	420	2.530	<b>1.040</b>
<b>Oldenburg, LK</b>	25	61.000	365.000	<b>195.000</b>	145	4.350	<b>1.300</b>
<b>Vechta</b>	18	15.000	495.000	<b>167.500</b>	390	2.840	<b>1.390</b>
<b>Wesermarsch</b>	15	5.000	580.000	<b>110.000</b>	20	3.050	<b>560</b>

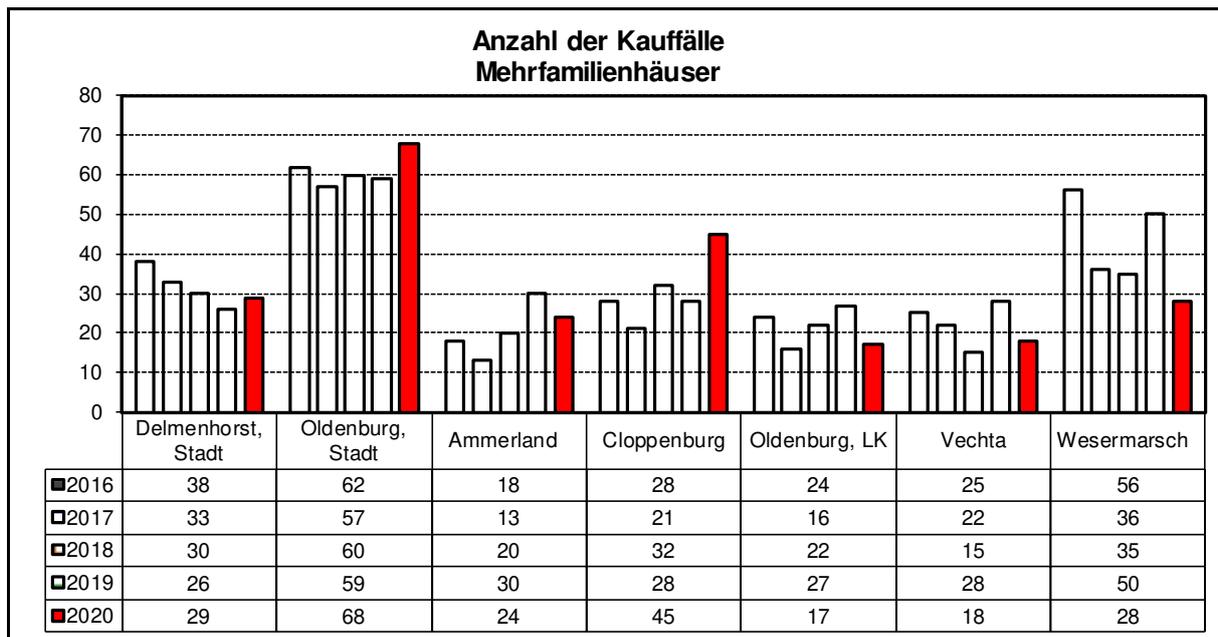
Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass weiterführende Untersuchungen nicht sinnvoll sind.

### 9.5.2 Garagen, Tiefgaragenplätze

Im **Berichtsjahr 2020** liegen nur für die Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Ammerland und Cloppenburg auswertbare Kauffälle von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen vor. In den weiteren Gebieten des Zuständigkeitsbereiches (Stadt Delmenhorst sowie Landkreise Oldenburg, Vechta und Wesermarsch) wurden keine oder weniger als drei Kauffälle registriert.

Nutzung Kreis/Stadt	Anz.	Kaufpreis gesamt (€)		
		von	bis	Median
<b>Garagen:</b>				
<b>Ammerland</b>	8	8.500	20.000	<b>9.000</b>
<b>Tiefgaragenplätze: Baujahr bis 2017</b>				
<b>Oldenburg, Stadt</b>	19	9.000	30.000	<b>15.000</b>
<b>Ammerland</b>	4	5.000	18.500	<b>11.250</b>
<b>Cloppenburg</b>	5	9.000	19.000	<b>19.000</b>
<b>Tiefgaragenplätze: Neubauten ab 2018</b>				
<b>Oldenburg, Stadt</b>	141	9.000	45.000	<b>25.000</b>
<b>Ammerland</b>	10	13.000	20.000	<b>20.000</b>

## 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 <sup>2</sup> )		
		von	bis	Median	Von	bis	Median
<b>Delmenhorst</b>	7 (10)	180.000 (145.000)	2.242.000 (1.500.000)	<b>277.000</b> (261.000)	1.000 (553)	3.377 (1.786)	<b>1.325</b> (1.077)
<b>Oldenburg, Stadt</b>	42 (40)	295.000 (230.000)	4.950.000 (3.253.000)	<b>850.000</b> (600.000)	798 (942)	4.659 (4.000)	<b>2.375</b> (2.111)
<b>Ammerland</b>	11 (9)	198.000 (150.000)	2.500.000 (2.500.000)	<b>402.000</b> (410.000)	676 (781)	4.485 (1.733)	<b>1.277</b> (1.364)
<b>Cloppenburg</b>	22 (12)	225.000 (150.000)	2.190.000 (1.240.000)	<b>355.000</b> (322.000)	489 (667)	2.869 (2.725)	<b>1.231</b> (1.007)
<b>Oldenburg, LK</b>	9 (17)	220.000 (232.000)	1.255.000 (1.900.000)	<b>432.000</b> (460.000)	640 (799)	3.320 (3.636)	<b>1.413</b> (1.912)
<b>Vechta</b>	12 (16)	100.000 (249.000)	1.205.000 (2.300.000)	<b>536.000</b> (461.000)	752 (1.076)	2.248 (3.710)	<b>1.412</b> (1.283)
<b>Wesermarsch</b>	10 (19)	80.000 (50.000)	409.000 (349.000)	<b>254.000</b> (190.000)	242 (238)	1.634 (1.312)	<b>960</b> (704)

### 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****Liegenschaftszinssätze**

	Restnutzungsdauer		
	15 Jahre	35 Jahre	60 Jahre
<b>BRW = 170 €/m<sup>2</sup></b>	2,9%	2,7%	2,6%
<b>BRW = 200 €/m<sup>2</sup></b>	2,7%	2,6%	2,4%
<b>BRW = 240 €/m<sup>2</sup></b>	2,6%	2,4%	2,3%

Werte für abweichende Restnutzungsdauern sind dem Internet zu entnehmen unter:

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

**Rohertragsfaktor**

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

**Mehrfamilienhäuser von 16,9 (Spanne: 10,1 - 29,6).**

**Stadt Oldenburg****Liegenschaftszinssätze**

	Restnutzungsdauer		
	15 Jahre	35 Jahre	60 Jahre
<b>BRW = 380 €/m<sup>2</sup></b>	2,0%	1,9%	1,7%
<b>BRW = 450 €/m<sup>2</sup></b>	1,6%	1,5%	1,3%
<b>BRW = 650 €/m<sup>2</sup></b>	0,5%	0,4%	0,2%

Werte für abweichende Restnutzungsdauern sind dem Internet zu entnehmen unter:

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

**Rohertragsfaktor**

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

**Mehrfamilienhäuser von 23,7 (Spanne: 10,0 - 33,5).**

## Landkreis Ammerland am Beispiel der Kreisstadt Westerstede

### Liegenschaftszinssätze

	Restnutzungsdauer		
	15 Jahre	35 Jahre	60 Jahre
<b>BRW = 120 €/m<sup>2</sup></b>	3,9%	3,5%	3,0%
<b>BRW = 180 €/m<sup>2</sup></b>	3,5%	3,1%	2,6%
<b>BRW = 270 €/m<sup>2</sup></b>	2,9%	2,5%	2,1%

Werte für abweichende Gemeinden, Bodenwerte und Restnutzungsdauern sind dem Internet zu entnehmen unter:

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

### Rohertragsfaktor

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

**Mehrfamilienhäuser von 16,4 (Spanne: 10,6 - 22,5).**

## Landkreis Cloppenburg am Beispiel der Kreisstadt Cloppenburg

### Liegenschaftszinssätze

	Restnutzungsdauer		
	15 Jahre	35 Jahre	60 Jahre
<b>BRW = 290 €/m<sup>2</sup></b>	2,8%	2,7%	2,6%
<b>BRW = 330 €/m<sup>2</sup></b>	2,7%	2,6%	2,5%
<b>BRW = 360 €/m<sup>2</sup></b>	2,6%	2,5%	2,4%

Werte für abweichende Gemeinden, Bodenwerte und Restnutzungsdauern sind dem Internet zu entnehmen unter:

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

### Rohertragsfaktor

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

**Mehrfamilienhäuser von 17,8 (Spanne: 11,0 - 30,1).**

**Landkreis Oldenburg am Beispiel der Kreisstadt Wildeshausen****Liegenschaftszinssätze**

	Restnutzungsdauer		
	15 Jahre	35 Jahre	60 Jahre
<b>BRW = 170 €/m<sup>2</sup></b>	2,9%	2,9%	2,9%
<b>BRW = 200 €/m<sup>2</sup></b>	2,8%	2,8%	2,8%
<b>BRW = 240 €/m<sup>2</sup></b>	2,7%	2,6%	2,6%

Werte für abweichende Gemeinden, Bodenwerte und Restnutzungsdauern sind dem Internet zu entnehmen unter:

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

**Rohertragsfaktor**

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

**Mehrfamilienhäuser von 21,8 (Spanne: 10,4 - 34,6).**

**Landkreis Vechta am Beispiel der Kreisstadt Vechta****Liegenschaftszinssätze**

	Restnutzungsdauer		
	15 Jahre	35 Jahre	60 Jahre
<b>BRW = 220 €/m<sup>2</sup></b>	2,7%	2,7%	2,5%
<b>BRW = 350 €/m<sup>2</sup></b>	2,3%	2,2%	2,1%
<b>BRW = 400 €/m<sup>2</sup></b>	2,1%	2,0%	1,9%

Werte für abweichende Gemeinden, Bodenwerte und Restnutzungsdauern sind dem Internet zu entnehmen unter:

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

**Rohertragsfaktor**

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

**Mehrfamilienhäuser von 20,3 (Spanne: 12,5 - 29,9).**

## Landkreis Wesermarsch am Beispiel der Kreisstadt Brake

### Liegenschaftszinssätze

	Restnutzungsdauer		
	15 Jahre	35 Jahre	60 Jahre
<b>BRW = 70 €/m<sup>2</sup></b>	3,6%	3,5%	3,4%
<b>BRW = 110 €/m<sup>2</sup></b>	3,4%	3,3%	3,2%
<b>BRW = 150 €/m<sup>2</sup></b>	3,2%	3,1%	2,9%

Werte für abweichende Gemeinden, Bodenwerte und Restnutzungsdauern sind dem Internet zu entnehmen unter:

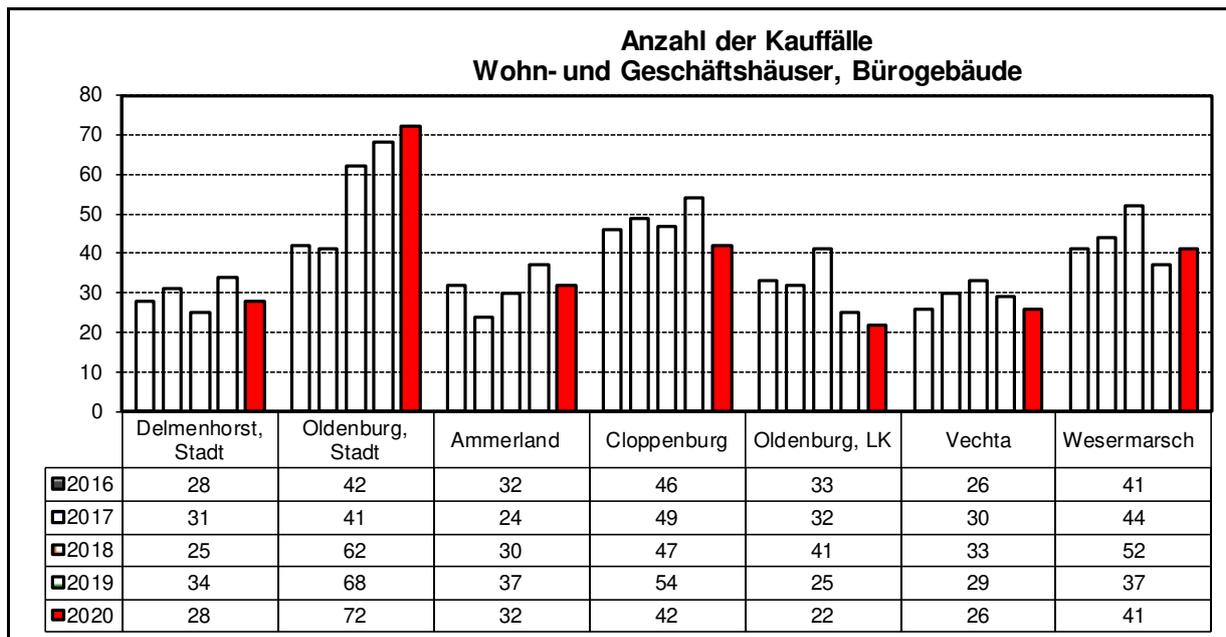
<https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen>

### Rohertragsfaktor

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

**Mehrfamilienhäuser von 11,8 (Spanne: 9,3 - 20,1).**

## 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
<b>Delmenhorst</b>	19 (24)	190.000 (100.000)	1.050.000 (4.450.000)	<b>250.000</b> (245.000)
<b>Oldenburg, Stadt</b>	63 (59)	130.000 (165.000)	9.860.000 (2.800.000)	<b>650.000</b> (682.000)
<b>Ammerland</b>	24 (26)	125.000 (140.000)	1.750.000 (2.940.000)	<b>428.000</b> (348.000)
<b>Cloppenburg</b>	32 (31)	125.000 (88.000)	4.295.000 (3.470.000)	<b>361.000</b> (345.000)
<b>Oldenburg, LK</b>	17 (18)	120.000 (110.000)	1.412.000 (5.586.000)	<b>430.000</b> (350.000)
<b>Vechta</b>	21 (18)	210.000 (100.000)	9.950.000 (2.225.000)	<b>515.000</b> (515.000)
<b>Wesermarsch</b>	33 (32)	60.000 (40.000)	2.730.000 (16.460.000)	<b>180.000</b> (182.000)

**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	2017 - 2020	Apr. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	120 €/m <sup>2</sup> - 700 €/m <sup>2</sup>	143 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	193 m <sup>2</sup> - 14.732 m <sup>2</sup>	469 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 52 Jahre	25 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	4,82 - 15,67	5,69

#### Liegenschaftszinssatz

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 3,4 % (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 13,7 (Spanne: 12,9 - 20,8).**

### Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2016 – 2020	Dez. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	42	
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> - 650 €/m <sup>2</sup>	330 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	158 m <sup>2</sup> - 1144 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 67 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	2,74 - 13,35	7,02

#### Liegenschaftszinssatz

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

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

#### Rohertragsfaktor

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 16,7 (Spanne: 11,2 - 30,8).**

### Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2016 - 2020	Jul. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15	
Lage (Bodenrichtwert)	400 €/m <sup>2</sup> - 1800 €/m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> - 2360 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 38 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> 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 18,9 (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 3,0 % (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 17,6 (Spanne: 11,2 - 30,8).**

**Landkreis Ammerland**

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Median</b>
Auswerteperiodenraum	2017 – 2020	Nov. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 350 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	199 m <sup>2</sup> - 1.759 m <sup>2</sup>	404 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 57 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	1,75 - 10,39	5,51

**Liegenschaftszinssatz**

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

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

**Rohetragsfaktor**

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 13,4 (Spanne: 4,8 - 20,1).**

**Landkreis Cloppenburg**

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Median</b>
Auswerteperiodenraum	2017 - 2020	Sep. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	38 €/m <sup>2</sup> - 230 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	170 m <sup>2</sup> - 1.404 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	3,70 - 9,23	5,78

**Liegenschaftszinssatz**

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 4,1 % (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 15,4 (Spanne: 9,9 - 23,9).**

**Landkreis Oldenburg**

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Median</b>
Auswertezeitraum	2017 - 2020	Aug. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	17	
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> - 420 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	138 m <sup>2</sup> - 876 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 49 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	2,50 – 10,00	6,00

**Liegenschaftszinssatz**

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 4,3 % (Spanne: 1,8 % - 5,9 %).**

**Rohertragsfaktor**

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 13,4 (Spanne: 8,2 - 24,3).**

**Landkreis Vechta**

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Median</b>
Auswertezeitraum	2017 - 2020	Apr. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m <sup>2</sup> - 600 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	164 m <sup>2</sup> - 419 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 35 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	4,40 - 8,05	5,65

**Liegenschaftszinssatz**

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 2,7 % (Spanne: 1,7 % - 5,9 %).**

**Rohertragsfaktor**

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 17,2 (Spanne: 10,8 - 21,0).**

**Landkreis Wesermarsch**

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Median</b>
Auswerteperitraum	2017 - 2020	Mrz. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	219 m <sup>2</sup> - 676 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 38 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	3,65 – 7,00	4,62

**Liegenschaftszinssatz**

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

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

**Rohetragsfaktor**

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

**Wohn- und Geschäftshäuser von 11,6 (Spanne: 0,8 - 16,2).**

### 9.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien

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

#### Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 - 2019	Jun. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5	
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m <sup>2</sup> - 1.450 €/m <sup>2</sup>	375 €/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	340 m <sup>2</sup> - 3.853 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre - 58 Jahre	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> 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	2017 - 2020	Feb. 2019
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 830 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	120 m <sup>2</sup> - 3.000 m <sup>2</sup>	1.109 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 43 Jahre	29 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,82 - 9,30	5,74

#### 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 4,8 % (Spanne: 1,7 % - 5,8 %).**

#### 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

**Büroimmobilien von 13,1 (Spanne: 8,9 - 24,2).**

### 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
Auswerteperiodenraum	2013 - 2018 *)	Dez. 2013
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	1.059 m <sup>2</sup> - 6.743 m <sup>2</sup>	2.678 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	12 Jahre - 27 Jahre	13 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> 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 die Berichtsjahre 2019 und 2020 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
Auswerteperiodenraum	2015 - 2020	Feb. 2017
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 145 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	927 m <sup>2</sup> - 16.700 m <sup>2</sup>	1.521 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 47 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	1,31 - 13,66	8,05

#### 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

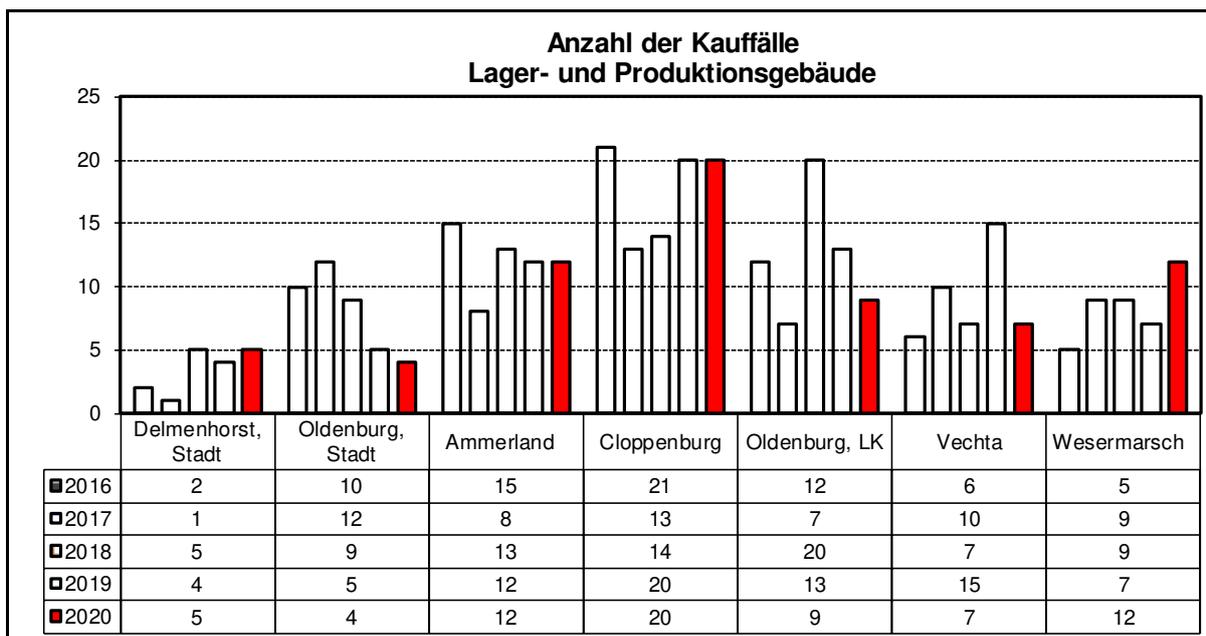
**Verbrauchermärkte von 4,7 % (Spanne: 0,7 % - 14,8 %).**

#### 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 14,0 (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 (2019 und 2020)	45.000	1.900.000	<b>800.000</b>
Oldenburg, Stadt	9 (2019 und 2020)	80.000	1.260.000	<b>660.000</b>
Ammerland	12	74.000	690.000	<b>285.000</b>
Cloppenburg	20	108.000	27.000.000	<b>268.000</b>
Oldenburg, LK	9	170.000	7.000.000	<b>380.000</b>
Vechta	7	65.000	745.000	<b>370.000</b>
Wesermarsch	12	145.000	2.756.000	<b>180.000</b>

### 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 - 2020	Mrz. 2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	9	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	206 m <sup>2</sup> - 15.914 m <sup>2</sup>	756 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	17 Jahre - 29 Jahre	24 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,38 - 6,10	4,00

#### Liegenschaftszinssatz

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

**Lager- und Produktionsgebäude von 6,0 % (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 11,5 (Spanne: 7,6 - 18,6).**

#### Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2015 - 2020	Jun. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	6	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 50 €/m <sup>2</sup>	33 €/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	583 m <sup>2</sup> - 3.520 m <sup>2</sup>	1.311 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 36 Jahre	21 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,56 – 4,00	3,50

#### Liegenschaftszinssatz

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

**Lager- und Produktionsgebäude von 3,9 % (Spanne: 1,9 % - 6,4 %).**

#### Rohertragsfaktor

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

**Lager- und Produktionsgebäude von 12,7 (Spanne: 10,2 - 20,4).**

**Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch**

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Median</b>
Auswerteperitraum	2015 - 2020	Feb. 2016
Anzahl der Erwerbsvorgänge	48	
Lage (Bodenrichtwert)	6 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	200 m <sup>2</sup> - 11.000 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 40 Jahre	26 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	1,33 - 12,34	2,92

**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 4,1 % (Spanne: 1,7 % - 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 14,6 (Spanne: 7,8 - 22,9).**

## 9.9 Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)

### 9.9.1 Ferienhäuser

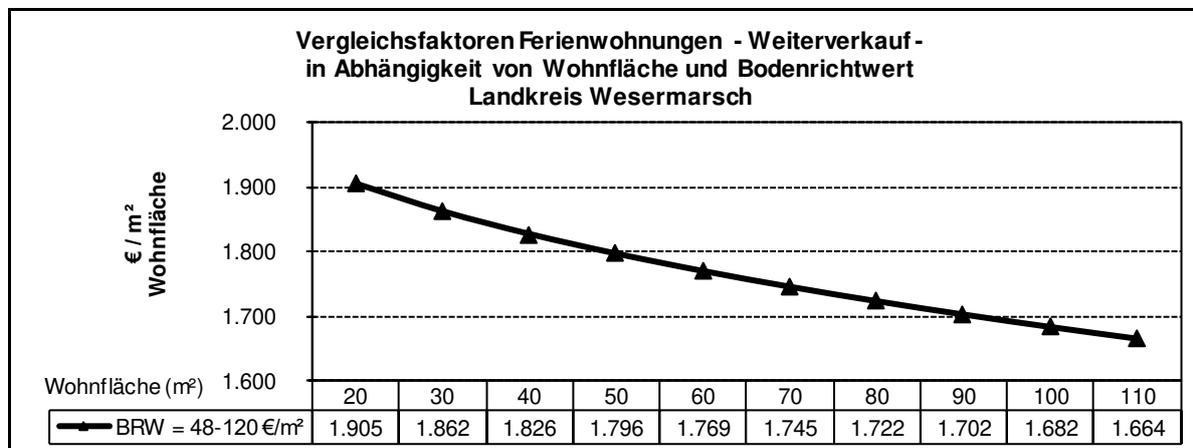
Im **Landkreis Wesermarsch** wurden im Berichtsjahr 74 Ferienhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft, davon konnten 64 Preise weiter ausgewertet werden (siehe Tabelle). Es sind zwei neue Gebiete entstanden. Gleichzeitig mit dem Ferienhaus wird in der Regel auch das Inventar an die neuen Eigentümer übertragen; hierfür wird ein zusätzlicher Betrag erhoben.

Gemeinde	Anz.	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Gesamtkaufpreis			Wohnflächenpreis Median (€/m <sup>2</sup> )
			von	bis	Median (€)	
Butjadingen Neubauten	21	91	210.000	415.000	<b>323.000</b>	<b>3.224</b>
Butjadingen Baujahre 1990 - 2008	4	70	104.000	171.000	<b>163.000</b>	<b>2.240</b>
Baujahre 1970 -1985	35	68	69.000	185.000	<b>118.000</b>	<b>1.781</b>
Jade Baujahre 1974 - 1998	4	60	82.000	117.000	<b>102.000</b>	<b>1.832</b>

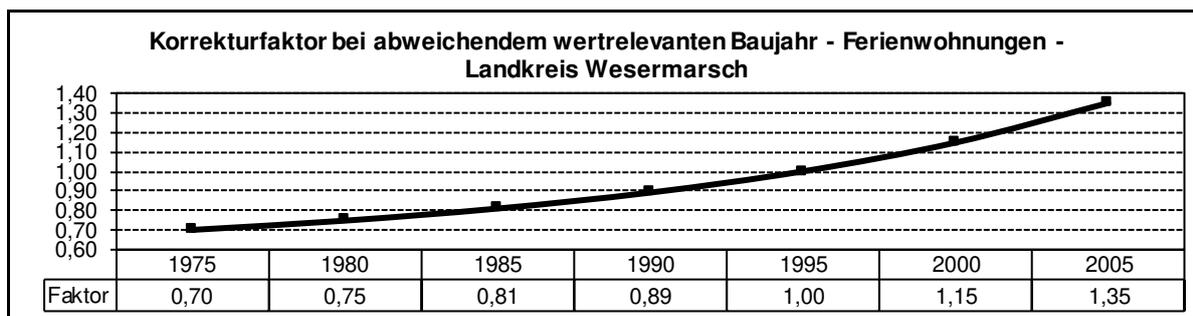
### 9.9.2 Ferienwohnungen

Aus einem Neubaugebiet liegen 4 Verkäufe vor. Im Mittel wurden bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 71 m<sup>2</sup> **5.406 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche gezahlt.

Die nachfolgende Grafik enthält für **gebrauchte Ferienwohnungen aus der Gemeinde Butjadingen** den Vergleichsfaktor in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, abgeleitet aus **110 Verkäufen** aus den Jahren **2017 bis 2020**. 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 erstellen.

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 in der Regel die Nettokaltmiete angegeben oder aber diese 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
- der typischen Beschaffenheit der Baualtersklasse

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche)** werden in **Einzelfällen** Mieten erzielt, die ca. 0,50 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche oberhalb der nachfolgend angebenen Spitzenwerte liegen.

**10.1.2 Stadt Delmenhorst**

Der nachfolgend abgebildeten Analyse liegen Mieten aus den Jahren 2018 bis 2020 zugrunde:

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> in der Stadt Delmenhorst</b>				
<b>Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert</b>				
	Baualtersklassen			
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	ab 2000
bis 40	6,70	7,25	-	-
41 bis 60	6,10	5,65	5,90	-
61 bis 80	5,70	5,45	5,70	8,80
81 bis 100	5,90	5,05	5,10	7,55
über 100	4,80	-	-	-

In der vorstehenden Zusammenstellung der Wohnungsmieten sind Mieten aus den Wohneinheiten in den Bereichen „Am Wollepark“, „Delmodstraße 41 und 43“, „Bremer Straße 103-107“ und „Oldenburger Straße 36 und 37“ unberücksichtigt. In diesen Wohnbereichen liegt die mittlere Nettomonatskaltmiete bei 4,50 €/m<sup>2</sup>.

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> in der Stadt Delmenhorst</b>	
<b>Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)</b>	
Wohnflächen im Mittel ca. 100 m <sup>2</sup> (Spanne 56 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup> )	
Median	Spanne
6,05	4,00–8,60

**10.1.3 Stadt Oldenburg**

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> in der Stadt Oldenburg</b>					
<b>2- bis 3-Zimmerwohnungen, mittlere Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>, mittlerer bis guter Wohnwert</b>					
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)

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in der Stadt Oldenburg</b>	
<b>Reihenhäuser/Doppelhaushälften</b>	<b>Einfamilienhäuser</b>
8,00–10,00 €/m <sup>2</sup>	7,00–10,00 €/m <sup>2</sup>
Standardobjekte ca. 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche 800–1.000 €	Standardobjekte ca. 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche 900–1.300 €

**10.1.4 Landkreis Ammerland**

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> im Landkreis Ammerland</b>		
<b>Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert</b>		
	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlere Miete (€/m <sup>2</sup> )
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**

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> im Landkreis Cloppenburg</b>	
<b>Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> und einem Baujahr 1990*)</b>	
	mittlere Miete (€/m <sup>2</sup> )
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
Löningen, 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.

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> im Landkreis Cloppenburg</b>							
<b>Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)</b>							
Wohnflächen im Mittel ca. 120 m <sup>2</sup> (Spanne 80 m <sup>2</sup> bis 205 m <sup>2</sup> )							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		>=2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
4,80	2,80–6,65	5,10	3,25–6,10	5,30	3,20–7,65	5,65	4,15–8,50

## 10.1.6 Landkreis Oldenburg

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> im Landkreis Oldenburg</b>	
<b>Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> und einem Baujahr 1990 *)</b>	
	Mittlere Miete (€/m <sup>2</sup> )
Dötlingen	5,00
Ganderkesee	5,80
Großenkneten	5,30
Harpstedt	5,30
Hatten	5,80
Hude	5,90
Wardenburg	5,90
Wildeshausen	5,90

\*) 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.

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> im Landkreis Oldenburg</b>							
<b>Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)</b>							
Wohnflächen im Mittel ca. 110 m <sup>2</sup> (Spanne 70 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup> )							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		ab 2000	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,30	3,30–7,20	5,80	2,85–6,90	5,90	5,15–6,30	6,25	5,50–7,25

## 10.1.7 Landkreis Vechta

<b>Nettomonatsmiete (kalt) in €/m<sup>2</sup> im Landkreis Vechta</b>	
<b>Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> und einem Baujahr 1990*)</b>	
	mittlere Miete (€/m <sup>2</sup> )
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	6,90
Visbek	5,60

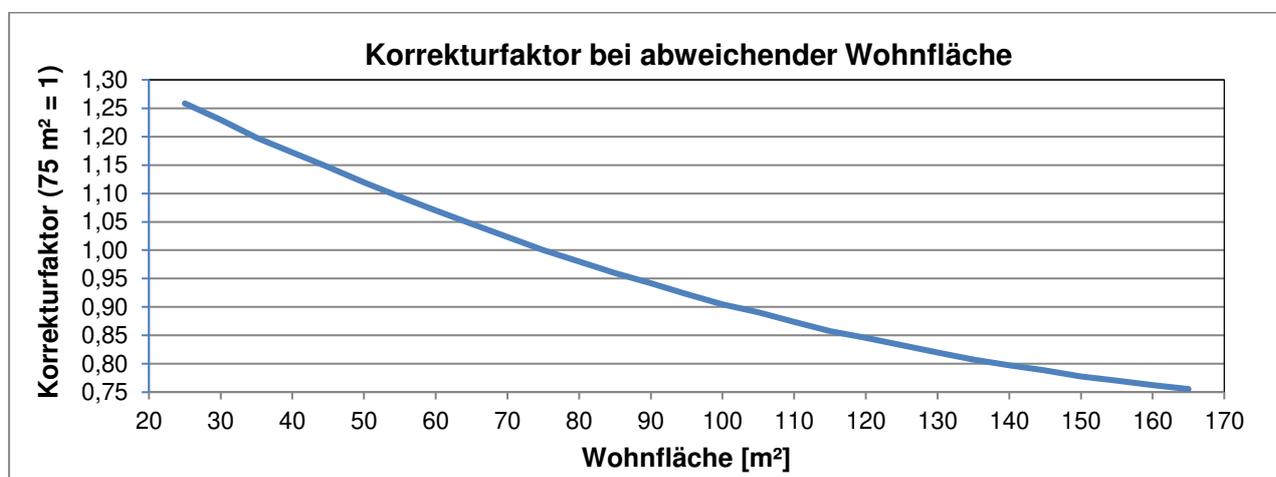
\*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m <sup>2</sup> im Landkreis Vechta					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 115 m <sup>2</sup> (Spanne 60 m <sup>2</sup> bis 210 m <sup>2</sup> )					
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	5,60	4,20–7,90

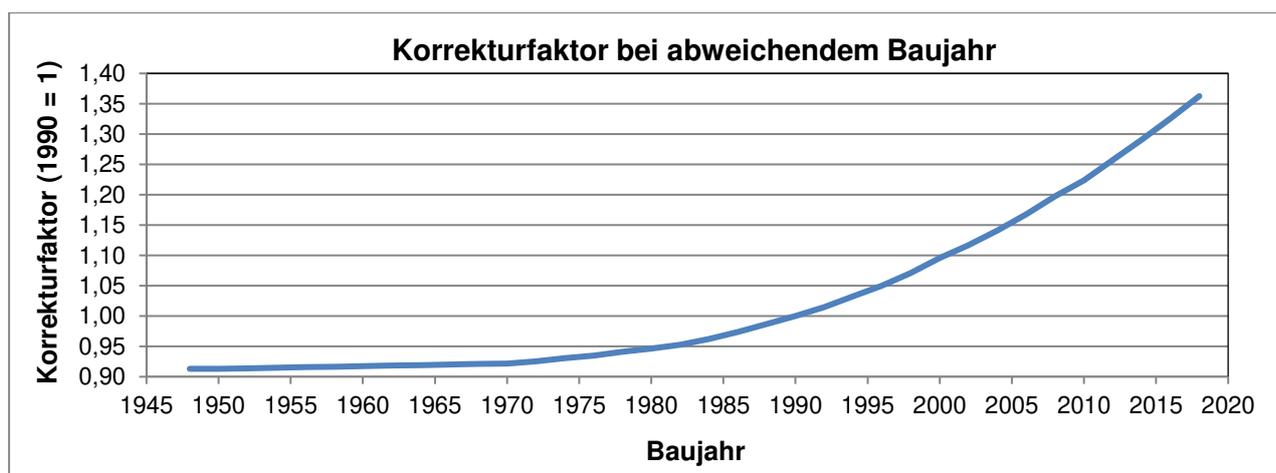
### 10.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

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 m<sup>2</sup> und Baujahr 1990) abweichen. Die Einzelfälle unterliegen einer sehr großen Streuung, sodass die Korrekturfaktoren wie auch 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 zu dessen Ermittlung und Bestimmung ein ausgearbeitetes schlüssiges Konzept, welches durch das Unternehmen 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 **Jahr 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 €/m<sup>2</sup>** **(5 €/m<sup>2</sup>–67 €/m<sup>2</sup>)**

Lange Straße zwischen derzeit Rossmann und Strudthoff:

im Durchschnitt **13 €/m<sup>2</sup>** **(7 €/m<sup>2</sup>–23 €/m<sup>2</sup>)**

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

im Durchschnitt **8 €/m** **(5 €/m<sup>2</sup>–15 €/m<sup>2</sup>)**

#### Außerhalb der Fußgängerzone

Nördliche Bahnhofstraße  
und Mühlenstraße (bis Louisenstraße):

im Durchschnitt **10 €/m<sup>2</sup>** **(7 €/m<sup>2</sup>–13 €/m<sup>2</sup>)**

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

im Durchschnitt **8 €/m<sup>2</sup>** **(7 €/m<sup>2</sup>–10 €/m<sup>2</sup>)**

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

im Durchschnitt **7 €/m<sup>2</sup>** **(4 €/m<sup>2</sup>–9 €/m<sup>2</sup>)**

Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und  
Ludwig-Kaufmann-Straße:

im Durchschnitt **6 €/m<sup>2</sup>** **(5 €/m<sup>2</sup>–7 €/m<sup>2</sup>)**

### 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 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>.

#### Mietniveau

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

#### Einzellagen

1a-Lage (Lange Straße, Lefferseck, Achternstraße)	<b>57 €/m<sup>2</sup> (19 €/m<sup>2</sup>–106 €/m<sup>2</sup>)</b>
Anschlusslagen 1a (z. B. vordere Haarenstraße, Schüttingstraße)	<b>29 €/m<sup>2</sup> (11 €/m<sup>2</sup>–66 €/m<sup>2</sup>)</b>
1b-Lage (z. B. äußere Haarenstraße, Gaststraße, Waffenplatz)	<b>20 €/m<sup>2</sup> (13 €/m<sup>2</sup>–55 €/m<sup>2</sup>)</b>
Randlagen (z. B. Staustraße, Schlossplatz, Bergstraße)	<b>14 €/m<sup>2</sup> (7 €/m<sup>2</sup>–24 €/m<sup>2</sup>)</b>

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 teilweise 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 wurden. Dabei ist eine Abhängigkeit von der Lage zu erkennen. Aufgrund dieser Umstände wurden die Bereiche für die Auswertung der Mieten angepasst, weiterhin wurden die **Geschäftsmieten (Einzelhandelsflächen)** auf eine Größe von 50 bis 120 m<sup>2</sup> bezogen.

#### Ladenmieten (Einzelhandelsflächen):

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

**Mieten für Büroflächen und Gastronomie:**

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

**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 2020 wurden keine gewerblichen Mieten registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden sie auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Fußgängerzone Lange Straße und Altes Stadttor: **11–35 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 19,00 €/m<sup>2</sup>**  
Westliche Bahnhofstraße und südliche Mühlenstraße: **5–19 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 10,00 €/m<sup>2</sup>**

**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 2020 wurden keine Mieten für Büroflächen registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Büromieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden diese auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Insgesamt konnten 80 Vergleichsmieten mit Nutzflächen zwischen 30 und 570 m<sup>2</sup> – durchschnittlich rund 150 m<sup>2</sup> – ausgewertet werden. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Miete für Büroflächen in Cloppenburg: **4,50–10 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 6,50 €/m<sup>2</sup>**

**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 2020 wurde eine gewerbliche Miete registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden sie auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Innenstadtbereich und Innenstadtkern: **3–14 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 7,60 €/m<sup>2</sup>**

**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 2020 wurden lediglich 2 Mieten für Büroflächen registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Büromieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden diese auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Insgesamt konnten 26 Vergleichsmieten mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von rund 115 m<sup>2</sup> (Spanne zwischen 35 und 350 m<sup>2</sup>) ausgewertet werden. Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Miete für Büroflächen in Friesoythe: **3–9 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 6,00 €/m<sup>2</sup>**

### **Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Lönigen**

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Zentrum der Stadt Lönigen basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahr 2010** durchgeführt hat. Seit 2010 wurden lediglich 7 gewerbliche Mieten registriert. Im Jahr 2020 wurden keine gewerblichen Mieten registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden diese auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Bereich Langenstraße: **5–10 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 7,50 €/m<sup>2</sup>**

### **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. Im Jahr 2020 wurden keine Mieten registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden diese auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Fußgängerzone Westerstraße und westlicher Teil der Huntestraße: **im Durchschnitt 11,00 €/m<sup>2</sup>**  
Östlicher Teil der Huntestraße: **im Durchschnitt 6,60 €/m<sup>2</sup>**  
Westertor und Heemstraße: **4–11,00 €/m<sup>2</sup>**

### **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 2020 wurden keine gewerblichen Mieten registriert. Bei den erfassten Ladenmieten konnte keine Abhängigkeit von der Lage, der gewerblichen Nutzfläche oder der Branche festgestellt werden. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Innenstadtbereich Große Straße: **6–27 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 15,00 €/m<sup>2</sup>**  
Bremer Tor: **6–13 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 8,00 €/m<sup>2</sup>**  
Große Straße (zwischen Neuer Markt und Marschstraße): **7–14 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 8,00 €/m<sup>2</sup>**

#### **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 2020 wurde eine Miete 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 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 6,00 €/m<sup>2</sup>**

**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 2020 wurden keine gewerblichen Mieten registriert.

Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden diese auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Keetstraße: **im Durchschnitt 8,00 €/m<sup>2</sup>**  
Lindenstraße und Brinkstraße: **im Durchschnitt 6,00 €/m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup> 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 um bis zu 23 % gefallen sind. In Brake sind die Mieten zwischen 5 % (Bereich Breite Straße westliche Fußgängerzone) und 18 % (übrige Kernstadt) seit der Untersuchung im Jahr 2003 gefallen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die mittleren Mieten in diesen Bereichen.

Die Ladenmieten sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

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

**Mieten für Büroflächen und Gastronomie in den Innenstadtbereichen:**

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

## 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. durch Mietgutachten oder 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 2020

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

### 12.1 Umsatzzahlen 2020 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	892	-3	283	7	172	0	29	12	484	5	28	-18	22	22

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Delmenhorst	263	-7	6	-25	61	-8	6	-40	0	0	12	-48	4	0	6	-45

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	204,9	14	72,3	18	34,5	23	17,5	94	124,2	26	13,5	-47	16,9	86

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	-0	0,7	126	10,3	28	2,4	-2	0,0	0	0,5	-66	1,1	0	0,5	165

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	100	-8	26	5	6	1	3	49	36	7	5	6	31	142

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Delmenhorst	6	15	2	-81	0	0	13	-70	3	0	5	845

## 12.2 Umsatzzahlen 2020 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	2.484	7	449	-3	210	-2	68	15	727	-1	72	9	17	42

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	1.125	11	218	32	282	7	16	45	1	-50	8	14	7	-22	11	-48

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	862,3	33	174,2	12	65,6	22	70,1	0	309,9	11	98,9	62	23,3	370

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	274,9	46	11,6	-55	134,9	61	5,9	20	0,7	3	0,5	31	0,4	-50	1,4	417

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	142	52	31	-6	8	10	6	8	45	-2	16	172	13	150

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Oldenburg (Oldb), Stadt	34	69	6	56	0	17	13	15	14	k.A.	1	-28

## 12.3 Umsatzzahlen 2020 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	190	2	85	-4	5	-69	2	0	92	-14	5	400	4	33
Bad Zwischenahn	483	1	129	4	38	6	5	25	172	5	8	14	16	7
Edeweicht	260	-14	103	-20	22	-27	3	0	128	-21	6	20	10	25
Rastede	302	-7	98	-15	27	23	6	-25	131	-10	6	-40	18	0
Westerstede, Stadt	441	4	133	34	21	-25	5	-50	159	16	5	-50	24	-4
Wiefelstede	179	-6	48	-33	21	5	3	0	72	-24	2	-50	14	40
Gesamtsumme	1.855	-3	596	-5	134	-12	24	-20	754	-7	32	-14	86	9

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Apen	20	67	1	0	45	18	8	60	0	0	11	-27	3	0	1	-83
Bad Zwischenahn	140	-15	10	-29	68	26	12	20	0	0	37	-8	8	700	12	71
Edeweicht	41	-35	2	0	39	70	7	75	0	0	25	-7	0	-100	2	-75
Rastede	37	9	15	275	21	-66	5	-67	0	-100	53	130	5	-29	11	38
Westerstede, Stadt	110	-14	11	0	81	40	7	17	0	-100	27	-39	6	100	11	0
Wiefelstede	26	4	2	-67	36	57	6	0	3	-25	14	8	1	0	3	-25
Gesamtsumme	374	-12	41	58	290	13	45	-2	3	-67	167	3	23	77	40	-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 €	%
Apen	29,5	4	16,8	2	0,8	-63	0,5	-79	18,1	-14	1,0	311	0,7	45
Bad Zwischenahn	126,3	10	42,4	4	10,8	25	2,5	-9	55,7	7	7,0	51	6,3	-33
Edeweicht	66,3	-2	31,8	-2	6,0	-28	1,1	25	38,9	-7	3,1	-10	2,5	-38
Rastede	70,4	-5	31,4	5	6,8	41	2,5	-60	40,6	-1	3,7	-41	5,9	-5
Westerstede, Stadt	85,2	17	36,3	53	4,5	-17	6,4	6	47,3	34	3,7	15	5,5	8
Wiefelstede	51,5	-9	15,5	-22	6,2	17	3,2	172	24,8	-5	0,7	-84	13,9	496
Gesamtsumme	429,3	4	174,2	7	35,1	1	16,1	-17	225,4	4	19,2	-13	34,8	27

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	3,3	55	0,1	0	4,5	59	0,3	-16	0,0	0	1,5	16	0,0	0	0,0	-98
Bad Zwischenahn	32,3	-3	0,6	-24	19,4	77	1,7	15	0,0	0	2,2	-4	0,5	k.A.	0,6	320
Edeweicht	9,0	-20	0,6	31	6,7	73	0,6	104	0,0	0	4,9	129	0,0	-100	0,0	-99
Rastede	8,7	16	0,5	651	4,7	-30	2,6	-45	0,0	-100	3,6	94	0,0	39	0,2	183
Westerstede, Stadt	19,0	-9	0,3	0	6,9	53	0,7	-9	0,0	-100	1,8	-35	0,2	k.A.	0,0	-63
Wiefelstede	4,8	16	0,3	-83	4,7	51	0,8	-92	0,2	73	1,3	-44	0,0	-84	0,0	-99
Gesamtsumme	77,1	-3	2,4	-22	46,8	47	6,5	-64	0,2	-62	15,3	21	0,7	k.A.	0,9	-61

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	64	1	19	33	0	-63	1	-29	20	25	0	376	4	71
Bad Zwischenahn	156	12	18	3	2	42	1	42	20	7	1	-76	13	-50
Edeweicht	213	46	52	116	1	-7	1	15	54	107	5	242	12	-29
Rastede	261	99	62	251	1	-23	1	-63	64	205	1	-68	28	38
Westerstede, Stadt	134	-10	47	125	1	-24	1	-74	49	88	15	547	8	-58
Wiefelstede	61	-39	6	-40	1	-14	1	103	7	-34	1	-68	18	114
Gesamtsumme	889	22	204	97	7	-9	4	-48	215	81	23	69	83	-11

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Apen	8	76	2	-20	0	0	30	-19	0	0	0	-97
Bad Zwischenahn	22	204	3	10	0	0	73	-3	3	k.A.	21	655
Edeweicht	9	-16	2	33	0	0	131	58	0	-100	0	-98
Rastede	5	8	14	-21	0	-100	146	124	0	21	4	876
Westerstede, Stadt	8	23	3	-7	0	-100	50	-44	0	161	1	66
Wiefelstede	5	-11	5	-79	0	-8	25	-49	0	-69	0	-92
Gesamtsumme	55	46	28	-43	0	-66	456	14	4	k.A.	25	108

12.4 Umsatzzahlen 2020 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	244	-1	85	-9	21	24	2	100	108	-3	3	200	7	17
Bösel	141	27	41	52	4	0	2	0	47	52	4	-20	6	20
Cappeln	99	50	36	50	0	0	0	0	36	50	2	100	6	20
Cloppenburg	449	-13	101	-14	35	-29	16	-6	152	-17	12	-8	14	100
Emstek	152	2	45	-13	4	-43	1	0	50	-15	0	-100	8	0
Essen	81	17	29	-17	4	100	3	200	36	-5	4	300	5	-50
Friesoythe	310	3	91	12	7	0	9	800	107	20	4	-50	12	0
Garrel	114	13	36	20	3	0	1	0	40	21	2	0	5	-29
Lastrup	116	27	23	28	4	100	0	-100	27	29	1	0	6	200
Lindern	66	-16	13	-41	2	-60	2	0	17	-37	1	0	4	0
Löningen	149	2	71	37	4	300	3	0	78	39	1	-86	13	62
Molbergen	98	-4	33	-8	7	0	2	0	42	-2	3	-25	9	350
Saterland	263	15	96	26	12	71	4	0	112	29	5	0	12	0
Gesamtsumme	2.282	3	700	5	107	-4	45	61	852	6	42	-22	107	22

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Barßel	10	-50	0	0	75	29	13	225	10	-29	12	-43	1	-50	5	-50
Bösel	1	-86	0	0	61	61	3	-62	0	0	16	14	2	0	1	-67
Cappeln	2	0	0	0	39	144	2	100	1	0	3	-79	0	-100	8	700
Cloppenburg	141	-8	16	-47	79	-19	22	69	2	0	5	-38	1	-67	5	25
Emstek	0	-100	0	0	40	-5	17	143	11	83	19	19	2	0	5	150
Essen	4	33	0	0	8	-33	4	0	1	0	12	140	1	0	6	0
Friesoythe	27	17	0	0	105	-5	7	-42	2	100	35	-3	1	0	10	-9
Garrel	5	0	0	0	31	-9	7	133	1	-67	17	55	5	67	1	0
Lastrup	3	50	0	0	63	58	6	0	0	0	4	300	3	-73	3	-57
Lindern	1	0	0	0	30	114	2	0	0	0	10	-68	0	0	1	0
Löningen	4	-73	0	0	24	-11	4	-56	0	0	17	-23	0	-100	8	700
Molbergen	1	0	0	0	19	-24	4	-20	1	-50	13	-24	1	0	5	67
Saterland	13	k.A.	0	0	76	-1	10	0	4	0	26	4	1	0	4	-64
Gesamtsumme	212	-10	16	-47	650	10	101	26	33	22	189	-14	18	-18	62	17

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	33,9	-2	16,9	-9	3,3	25	0,5	34	20,7	-4	0,8	282	1,7	34
Bösel	31,1	78	9,9	60	0,5	3	1,1	0	11,5	72	3,5	6	1,9	37
Cappeln	18,4	13	9,2	69	0,0	0	0,0	0	9,2	69	0,6	k.A.	2,0	-22
Cloppenburg	155,3	20	27,6	-10	8,6	-16	12,6	1	48,8	-8	16,6	16	31,8	976
Emstek	34,4	-5	11,4	-6	1,1	-35	0,3	0	12,7	-7	0,0	-100	2,6	-16
Essen	25,4	21	7,1	-2	1,3	184	0,8	116	9,2	13	1,1	523	10,2	18
Friesoythe	60,8	33	19,9	21	1,5	-4	4,9	k.A.	26,3	44	1,4	-68	3,8	-9
Garrel	41,1	101	10,1	36	1,0	111	0,3	0	11,4	45	9,1	369	1,1	-46
Lastrup	16,9	15	5,2	42	0,6	216	0,0	-100	5,8	40	0,2	-57	1,6	-64
Lindern	10,7	-12	3,2	-19	0,3	-70	1,2	0	4,8	-4	1,2	102	1,1	99
Löninge	33,1	33	20,8	95	0,9	k.A.	0,9	30	22,6	98	0,2	-92	4,3	108
Molbergen	20,4	14	7,8	-6	1,3	-34	0,9	0	10,1	-3	4,5	48	3,1	633
Saterland	39,8	-12	19,7	39	2,3	61	1,1	-34	23,1	34	1,9	61	2,6	-84
Gesamtsumme	521,3	20	168,8	17	22,7	2	24,6	53	216,1	18	41,1	21	67,8	35

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Barßel	1,3	-55	0,0	0	5,4	49	2,3	54	0,5	-68	0,8	-43	0,4	174	0,0	-90
Bösel	0,1	-91	0,0	0	7,7	262	0,8	-1	0,0	0	4,9	148	0,7	0	0,0	-96
Cappeln	0,3	10	0,0	0	5,7	30	0,2	-15	0,0	-82	0,3	-77	0,0	-100	0,1	96
Cloppenburg	28,0	-17	1,3	-71	21,5	53	6,6	12	0,0	0	0,5	-24	0,0	-89	0,1	8
Emstek	0,0	-100	0,0	0	4,4	-50	2,3	62	8,8	k.A.	3,4	-1	0,1	0	0,1	-97
Essen	0,6	48	0,0	0	1,8	-37	0,4	0	0,2	0	1,8	131	0,1	0	0,0	0
Friesoythe	6,5	70	0,0	0	11,8	37	0,4	-48	0,0	-61	8,8	65	0,0	0	1,7	k.A.
Garrel	1,1	38	0,0	0	4,4	43	2,6	961	0,1	-4	11,3	209	0,0	-98	0,0	0
Lastrup	0,4	32	0,0	0	5,3	98	0,7	157	0,0	0	2,2	589	0,6	-61	0,0	-98
Lindern	0,3	0	0,0	0	1,8	97	0,1	29	0,0	0	1,5	-71	0,0	0	0,0	0
Löninge	0,5	-82	0,0	0	2,3	-14	1,2	112	0,0	0	1,9	-24	0,0	-100	0,2	308
Molbergen	0,2	0	0,0	0	1,5	-39	0,2	-65	0,0	13	0,8	-28	0,0	0	0,0	29
Saterland	1,7	k.A.	0,0	0	5,7	10	1,2	-43	0,3	0	2,7	3	0,5	0	0,1	-75
Gesamtsumme	41,0	-12	1,3	-71	79,3	29	19,0	32	10,0	279	41,0	36	2,5	-48	2,3	-49

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	70	-21	16	-33	1	88	0	80	18	-30	0	43	4	18
Bösel	118	162	8	116	0	-20	0	0	8	110	1	-64	5	105
Cappeln	23	-35	3	60	0	0	0	0	3	60	0	121	2	-60
Cloppenburg	86	45	11	-9	1	-23	2	30	14	-6	3	-29	16	674
Emstek	78	-8	7	5	0	-31	0	0	7	4	0	-100	9	-31
Essen	45	-19	6	-32	0	235	0	183	7	-28	1	k.A.	7	-76
Friesoythe	211	94	21	117	0	14	2	803	23	125	0	-71	6	13
Garrel	131	121	6	-5	0	90	0	0	6	-1	2	422	2	-76
Lastrup	45	66	4	28	0	139	0	-100	4	28	0	92	2	2
Lindern	33	-62	2	-58	0	-48	0	0	2	-54	1	284	2	-14
Löninge	60	3	19	173	0	597	0	-2	19	166	0	-86	7	156
Molbergen	33	-18	5	-6	0	-20	0	0	5	-5	2	80	6	473
Saterland	106	-4	18	49	1	140	0	-51	19	46	4	463	6	-75
Gesamtsumme	1.039	21	125	20	6	21	6	74	137	21	14	17	73	-26

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Barßel	12	28	14	109	0	-69	18	-48	3	-8	0	-89
Bösel	10	167	5	22	0	0	85	205	4	0	0	-63
Cappeln	11	62	1	-32	0	-91	5	-63	0	-100	1	-9
Cloppenburg	23	28	22	70	0	0	7	12	0	-13	0	-75
Emstek	7	-62	5	34	20	323	29	22	0	0	0	-97
Essen	8	-10	2	0	0	0	19	125	1	0	0	0
Friesoythe	20	36	2	-56	0	-73	147	111	1	0	11	844
Garrel	9	69	10	434	1	447	102	179	0	-97	0	0
Lastrup	13	106	3	55	0	0	20	712	2	-75	0	-97
Lindern	5	166	1	29	0	0	23	-70	0	0	0	0
Löningen	2	-48	2	-47	0	0	28	-24	0	-100	1	-1
Molbergen	2	-69	2	-42	0	-22	15	-30	0	-99	0	78
Saterland	14	49	8	-58	5	0	47	25	1	0	2	-64
Gesamtsumme	137	19	76	19	26	238	546	37	12	-36	16	-45

12.5 Umsatzzahlen 2020 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	17	89	4	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	2	-33
Colnrade	16	60	2	-33	1	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
Dötlingen	75	7	20	-29	1	-67	2	0	23	-26	1	0	9	12	
Dünsen	21	-9	5	-71	0	0	0	0	5	-71	0	0	2	100	
Ganderkesee	439	6	145	10	29	-17	4	0	178	4	6	0	21	91	
Großenkneten	230	3	78	4	13	86	3	-62	94	4	3	200	10	-41	
Groß Ippener	16	45	6	200	0	0	0	0	6	200	0	0	5	150	
Harpstedt	67	12	21	-9	2	-71	0	0	23	-23	2	0	2	-33	
Hatten	345	58	73	-10	15	36	1	-50	89	-5	2	-60	17	31	
Hude	232	32	61	9	12	20	3	200	76	13	1	-50	10	-29	
Kirchseelte	14	-22	5	-55	1	0	0	0	6	-50	0	0	2	100	
Prinzhöfte	8	-11	0	-100	0	0	0	0	0	-100	0	0	1	-67	
Wardenburg	238	25	74	7	11	-31	2	-33	87	-1	2	0	10	-9	
Wildeshausen	288	-14	89	20	17	-35	2	-78	108	-1	5	-17	6	-50	
Winkelsett	7	40	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	
Gesamtsumme	2.013	14	585	1	102	-12	17	-37	704	-3	22	-12	98	-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	%
Beckeln	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	6	500	2	0	1	0
Colnrade	0	0	0	0	11	k.A.	0	0	0	0	2	-67	0	0	0	0
Dötlingen	1	-50	1	0	18	-5	3	0	1	0	12	140	0	0	6	100
Dünsen	9	800	0	0	4	33	0	0	0	0	0	-100	0	0	1	0
Ganderkesee	91	-22	3	0	67	-1	16	23	0	-100	31	63	7	0	19	171
Großenkneten	27	42	5	400	56	-2	4	33	0	0	17	-19	2	0	12	0
Groß Ippener	0	0	0	0	0	-100	2	0	0	0	2	-33	0	-100	1	0
Harpstedt	11	0	3	0	21	250	2	0	0	0	3	-40	0	0	0	-100
Hatten	154	542	1	0	62	5	5	25	4	-20	8	-27	0	0	3	50
Hude	43	-9	3	50	57	217	9	350	0	-100	27	50	2	0	4	33
Kirchseelte	0	0	0	0	1	-50	0	0	0	-100	5	0	0	0	0	-100
Prinzhöfte	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	-100
Wardenburg	31	11	2	0	47	74	11	38	0	0	34	70	4	0	10	150
Wildeshausen	94	-1	1	-75	38	-30	10	43	1	-75	19	-5	3	-85	3	-40
Winkelsett	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0	3	50	0	0	1	0
Gesamtsumme	461	34	19	90	383	20	63	62	6	-54	176	33	20	-20	61	49

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	2,3	39	0,8	-18	0,0	0	0,0	0	0,8	-18	0,0	0	1,0	54
Colnrade	1,4	-17	0,4	-37	0,0	0	0,0	0	0,5	-32	0,0	0	0,0	0
Dötlingen	17,2	16	4,6	-41	0,3	-60	2,5	0	7,3	-13	0,2	67	2,5	-6
Dünsen	1,8	-57	0,9	-76	0,0	0	0,0	0	0,9	-76	0,0	0	0,3	29
Ganderkesee	123,6	37	43,2	22	8,5	12	2,0	74	53,7	21	3,3	-15	33,3	622
Großenkneten	43,7	42	21,0	41	2,2	132	1,5	-46	24,7	32	1,1	912	4,2	-4
Groß Ippener	5,6	106	2,4	324	0,0	0	0,0	0	2,4	324	0,0	0	1,8	30
Harpstedt	11,2	-6	5,6	8	0,4	-63	0,0	0	6,0	-5	1,2	-3	0,5	-8
Hatten	81,9	78	22,0	-3	3,9	61	1,3	101	27,1	6	0,9	-63	4,4	5
Hude	49,1	11	17,6	21	2,9	21	0,8	-56	21,4	13	0,3	-88	5,5	-23
Kirchseelte	3,5	-0	1,9	-27	0,2	-10	0,0	0	2,1	-26	0,0	0	0,4	491
Prinzhöfte	5,4	264	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,4	-10
Wardenburg	50,7	13	22,6	24	2,7	-30	1,4	-53	26,8	6	0,9	95	2,9	-27
Wildeshausen	66,9	-12	28,1	31	4,3	-29	0,7	-84	33,2	3	1,6	-85	1,6	-46
Winkelsett	0,8	32	0,2	-41	0,0	0	0,0	0	0,2	-41	0,0	0	0,3	0
Gesamtsumme	464,9	24	171,2	14	25,5	0	10,3	-28	207,0	9	9,7	-56	59,1	78

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Beckeln	0,0	0	0,0	0	0,1	82	0,0	0	0,0	0	0,4	k.A.	0,0	0	0,0	0
Colnrade	0,0	0	0,0	0	0,7	k.A.	0,0	0	0,0	0	0,2	-79	0,0	0	0,0	0
Dötlingen	0,1	-67	0,2	0	3,2	46	1,5	0	0,1	150	1,8	100	0,0	0	0,2	609
Dünsen	0,4	473	0,0	0	0,2	91	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	0
Ganderkesee	17,6	-18	0,2	0	10,0	-1	1,0	-46	0,0	-100	2,2	64	0,4	0	1,8	-33
Großenkneten	5,3	147	0,7	561	3,8	11	0,4	21	0,0	0	0,9	-26	0,0	-97	2,7	787
Groß Ippener	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	1,0	0	0,0	0	0,3	18	0,0	-100	0,1	0
Harpstedt	1,7	12	0,0	0	1,6	40	0,1	-94	0,0	0	0,2	30	0,0	0	0,0	-100
Hatten	31,8	628	0,1	-3	11,7	68	4,6	k.A.	0,3	-10	0,7	-54	0,0	0	0,3	38
Hude	8,8	-9	1,1	k.A.	7,2	135	0,7	295	0,0	-100	4,0	65	0,0	458	0,0	257
Kirchseelte	0,0	0	0,0	0	0,1	-9	0,0	0	0,0	-100	0,8	0	0,0	0	0,0	-100
Prinzhöfte	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	5,0	0	0,0	0	0,0	-100
Wardenburg	6,9	13	0,2	23	7,2	8	1,1	44	0,0	0	4,4	177	0,0	0	0,3	261
Wildeshausen	19,1	12	0,1	74	9,2	11	1,1	-37	0,1	-70	0,8	-50	0,0	-99	0,1	-84
Winkelsett	0,0	0	0,0	0	0,0	-100	0,0	0	0,0	0	0,3	22	0,0	0	0,0	0
Gesamtsumme	91,7	46	2,6	413	55,1	29	11,4	94	0,4	-39	22,1	80	0,4	108	5,4	16

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	15	333	0	-28	0	0	0	0	0	-28	0	0	5	81
Colnrade	5	-64	1	187	0	0	0	0	0	1	276	0	0	0
Dötlingen	73	100	7	-3	0	-8	1	0	9	17	0	0	13	79
Dünsen	2	-60	1	-77	0	0	0	0	1	-77	0	0	1	125
Ganderkesee	122	21	22	17	1	-26	0	-11	24	13	2	37	31	369
Großenkneten	93	24	25	165	1	139	1	-56	26	139	2	k.A.	16	-23
Groß Ippener	21	112	2	242	0	0	0	0	2	242	0	0	3	94
Harpstedt	8	-56	2	-7	0	-70	0	0	2	-16	1	10	0	-86
Hatten	73	-8	9	-25	1	24	0	-56	10	-23	0	-68	10	-15
Hude	110	23	9	3	1	4	0	226	10	6	0	-58	9	-58
Kirchseelte	19	182	2	15	0	-40	0	0	2	13	0	0	1	194
Prinzhöfte	93	824	0	-100	0	0	0	0	0	-100	0	0	1	-89
Wardenburg	135	85	9	-13	1	-5	0	-53	9	-14	0	132	8	-25
Wildeshausen	51	-27	13	64	0	-57	0	-84	14	38	0	-92	1	-68
Winkelsett	6	18	0	-58	0	0	0	0	0	-58	0	0	0	0
Gesamtsumme	826	38	102	21	5	-11	3	1	110	18	7	-11	100	4

## Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Beckeln	0	35	0	0	0	0	9	k.A.	0	0	0	0
Colnrade	1	134	0	0	0	0	4	-74	0	0	0	0
Dötlingen	7	76	12	0	0	53	30	72	0	0	2	565
Dünsen	0	84	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0
Ganderkesee	7	-15	3	-49	0	-100	43	9	2	0	10	-45
Großenkneten	6	-21	3	125	0	0	27	16	0	-95	12	12
Groß Ippener	0	-100	5	0	0	0	9	102	0	-100	1	0
Harpstedt	2	-62	0	-90	0	0	3	-42	0	0	0	-100
Hatten	12	144	14	k.A.	1	2	15	-48	0	0	11	-42
Hude	10	68	1	169	0	-100	79	53	0	-5	0	381
Kirchseele	0	-9	0	0	0	-100	16	0	0	0	0	-100
Prinzhöfte	0	0	0	0	0	0	93	0	0	0	0	-100
Wardenburg	8	59	4	32	0	0	103	144	0	0	2	131
Wildeshausen	5	-50	3	32	0	-82	27	-8	0	-100	0	-96
Winkelsett	0	-100	0	0	0	0	5	25	0	0	0	0
Gesamtsumme	58	9	46	184	1	-61	462	78	2	-12	40	-39

## 12.6 Umsatzzahlen 2020 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	63	-30	17	31	1	0	0	0	18	38	1	0	2	-67
Damme	105	-22	32	-16	4	0	3	50	39	-11	2	0	12	9
Dinklage	196	47	47	21	8	300	0	-100	55	31	1	-88	6	50
Goldenstedt	113	-22	25	-31	19	375	0	-100	44	2	1	0	6	0
Holdorf	60	-33	22	-19	4	300	2	-33	28	-10	1	-75	4	0
Lohne	375	38	72	-12	13	44	4	-20	89	-7	3	0	6	-40
Neuenkirchen-Vörden	84	-33	20	-26	3	50	1	0	24	-20	3	200	4	-33
Steinfeld	82	19	23	0	4	300	4	33	31	15	2	0	5	67
Vechta	384	6	111	0	30	20	4	-50	145	1	11	38	16	60
Visbek	132	11	34	-13	1	0	0	-100	35	-15	1	0	4	0
Gesamtsumme	1.594	4	403	-7	87	81	18	-36	508	-1	26	-13	65	8

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bakum	0	-100	0	0	24	-37	2	-78	1	0	14	-22	0	-100	1	-50
Damme	12	50	1	-67	14	-70	8	-27	3	0	11	22	0	0	3	200
Dinklage	38	36	0	0	76	171	4	-50	2	0	11	10	0	-100	3	-25
Goldenstedt	3	-70	0	0	17	-70	17	55	1	0	23	77	0	0	1	-67
Holdorf	1	-50	9	800	13	-70	2	-71	0	0	2	100	0	0	0	0
Lohne	117	72	0	0	121	64	11	22	1	0	13	18	1	0	13	0
Neuenkirchen-Vörden	9	-18	1	0	24	-52	1	-80	0	-100	16	-6	2	-50	0	0
Steinfeld	0	-100	0	0	24	26	9	80	1	0	10	900	0	0	0	-100
Vechta	115	32	2	-33	62	-16	16	78	1	-50	13	-28	3	0	0	-100
Visbek	24	700	0	0	39	11	4	-50	2	100	20	-9	1	-50	2	-33
Gesamtsumme	319	39	13	86	414	-11	74	-10	12	140	133	11	7	-12	23	10

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	10,3	-29	4,6	43	0,2	0	0,0	0	4,8	48	0,2	-5	0,4	-91
Damme	26,5	-10	8,9	-13	1,2	52	1,8	78	12,0	-1	0,3	-22	2,6	-8
Dinklage	30,9	5	11,8	25	2,4	693	0,0	-100	14,2	38	0,5	-84	1,7	34
Goldenstedt	21,8	-18	6,7	-29	3,5	351	0,0	-100	10,2	-10	0,2	-89	3,1	-5
Holdorf	14,0	-27	5,9	-17	0,7	379	1,3	6	7,8	-7	0,2	-81	0,9	0
Lohne	79,3	18	20,7	-13	3,0	67	2,4	-4	26,1	-7	1,5	10	5,4	-60
Neuenkirchen-Vörden	16,7	-21	5,2	-20	0,7	45	0,1	-77	6,0	-19	2,4	618	1,6	-12
Steinfeld	18,7	24	8,3	45	0,8	266	2,3	110	11,3	62	0,9	72	1,2	-61
Vechta	150,1	47	35,9	7	7,6	12	2,5	-69	46,0	-4	19,4	103	35,9	709
Visbek	24,7	7	9,1	-2	0,1	0	0,0	-100	9,2	-8	0,3	0	0,9	-72
Gesamtsumme	393,0	13	117,2	-1	20,1	78	10,2	-37	147,5	1	26,1	39	53,8	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	0,0	-100	0,0	0	1,9	-12	0,3	-90	0,0	56	2,5	277	0,0	-100	0,1	401
Damme	3,9	258	0,0	-99	5,5	-24	0,8	-34	0,3	0	1,1	-46	0,0	0	0,0	-80
Dinklage	7,1	35	0,0	0	5,9	83	0,7	-79	0,0	0	0,8	-74	0,0	-100	0,0	-58
Goldenstedt	0,6	-64	0,0	0	1,3	-63	2,6	-6	0,0	0	3,7	106	0,0	0	0,0	-98
Holdorf	0,2	-31	0,8	240	0,8	-82	0,9	-82	0,0	0	2,4	k.A.	0,0	0	0,0	0
Lohne	29,0	168	0,0	0	13,9	76	1,7	-61	0,0	0	0,8	-18	0,0	0	0,8	0
Neuenkirchen-Vörden	1,5	-26	0,2	0	2,4	-60	0,1	-92	0,0	-100	2,3	3	0,3	39	0,0	0
Steinfeld	0,0	-100	0,0	0	3,0	123	1,8	69	0,0	0	0,4	k.A.	0,0	0	0,0	-100
Vechta	21,5	18	0,2	-74	16,8	16	7,0	79	0,0	-100	2,6	20	0,8	0	0,0	-100
Visbek	4,6	601	0,0	0	3,0	-19	0,1	-89	0,1	k.A.	6,0	44	0,0	40	0,3	823
Gesamtsumme	68,3	63	1,2	-61	54,6	1	16,0	-41	0,4	311	22,7	33	1,1	430	1,3	78

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	33	24	3	101	0	0	0	0	3	104	0	74	1	-80
Damme	37	-30	3	-31	0	10	0	34	4	-26	0	599	6	179
Dinklage	25	-43	4	-2	0	392	0	-100	4	2	0	-92	3	120
Goldenstedt	65	29	3	-47	1	376	0	-100	4	-41	0	-94	8	59
Holdorf	24	-27	2	-76	0	266	0	-39	3	-70	0	-98	1	0
Lohne	43	20	11	37	1	64	0	-16	12	36	0	5	5	-24
Neuenkirchen-Vörden	57	-1	4	3	0	45	0	-88	4	2	2	625	4	36
Steinfeld	21	78	2	-4	0	235	0	98	3	8	0	109	1	-54
Vechta	92	2	11	7	1	-14	0	-62	12	0	7	k.A.	23	363
Visbek	78	-3	7	19	0	0	0	-100	7	16	0	0	4	-45
Gesamtsumme	474	-2	50	-9	4	61	2	-38	55	-7	10	102	57	39

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bakum	3	-7	1	-93	0	14	24	306	0	-100	1	622
Damme	13	36	2	-58	0	0	12	-61	0	0	0	-94
Dinklage	6	-5	2	-73	0	0	10	-58	0	-100	0	-31
Goldenstedt	3	-56	7	-28	0	0	43	105	0	0	0	-95
Holdorf	1	-91	3	-80	0	0	17	k.A.	0	0	0	0
Lohne	9	11	4	60	1	0	10	6	0	0	2	0
Neuenkirchen-Vörden	7	-51	0	-94	0	-100	40	32	0	-13	0	0
Steinfeld	5	234	6	52	0	0	6	k.A.	0	0	0	-100
Vechta	15	32	4	-73	0	-100	31	-0	1	0	0	-100
Visbek	7	-31	1	-86	1	k.A.	54	7	0	-75	4	862
Gesamtsumme	68	-14	29	-61	2	448	246	22	2	153	7	-68

## 12.7 Umsatzzahlen 2020 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	134	11	33	-6	3	-70	1	0	37	-20	4	0	8	-47
Brake (Unterweser), Stadt	205	1	76	-16	21	40	6	-33	103	-10	7	-50	13	-19
Butjadingen	259	9	66	8	4	300	6	200	76	19	4	33	88	31
Elsfleth, Stadt	129	4	40	5	10	100	1	-83	51	4	5	0	21	24
Jade	168	37	36	12	5	25	0	-100	41	5	3	50	22	38
Lemwerder	122	10	36	3	8	-27	1	-80	45	-12	3	50	5	150
Nordenham, Stadt	356	-2	138	5	38	-14	10	-52	186	-6	11	-15	19	19
Ovelgönne	99	-5	29	-6	6	50	2	0	37	0	3	200	18	29
Stadland	106	-30	41	-24	1	-88	1	0	43	-32	1	-67	18	-28
Gesamtsumme	1.578	3	495	-3	96	-6	28	-44	619	-6	41	8	212	13

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland					land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen		
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Berne	7	-12	36	57	14	-18	2	0	0	0	19	90	5	400	2	100
Brake (Unterweser), Stadt	35	-3	1	0	37	147	4	100	0	-100	2	0	2	0	1	0
Butjadingen	45	-4	1	0	14	-33	1	0	18	20	10	-41	1	0	1	0
Elsfleth, Stadt	14	17	1	0	5	-77	3	0	9	0	16	14	2	100	2	0
Jade	22	340	0	0	13	0	5	-17	29	107	27	12	3	200	3	0
Lemwerder	36	44	2	100	17	13	6	500	0	0	5	-38	2	0	1	-75
Nordenham, Stadt	102	16	3	-25	21	-9	1	-83	0	0	12	-14	0	0	1	0
Ovelgönne	0	-100	0	0	31	15	0	-100	0	0	9	-47	1	0	0	-100
Stadland	13	86	0	0	17	-43	0	-100	0	0	13	-38	1	0	0	-100
Gesamtsumme	274	17	44	52	169	-8	22	29	56	44	113	-11	17	183	11	-15

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	20,2	11	5,9	-6	0,7	-52	0,1	-22	6,7	-15	0,5	0	3,1	18
Brake (Unterweser), Stadt	45,1	8	14,2	1	3,2	123	1,7	-18	19,0	8	1,2	-94	15,6	685
Butjadingen	50,1	3	12,2	39	0,8	333	1,5	293	14,5	55	0,5	4	17,8	-27
Elsfleth, Stadt	22,2	45	7,7	20	1,8	88	0,1	-93	9,6	13	2,2	0	5,5	89
Jade	25,8	63	8,6	54	0,9	43	0,0	-100	9,5	35	0,6	-42	4,3	47
Lemwerder	19,8	10	8,1	7	1,1	-64	0,1	-86	9,3	-20	0,7	-61	1,4	134
Nordenham, Stadt	62,2	7	22,4	8	4,4	6	2,7	-34	29,5	2	1,7	-79	14,7	298
Ovelgönne	22,8	68	5,3	0	1,0	87	0,5	-1	6,8	8	0,9	694	12,5	275
Stadland	26,4	38	6,5	-18	0,1	-88	0,1	-47	6,7	-26	2,7	144	11,8	206
Gesamtsumme	294,6	19	90,8	10	14,1	4	6,8	-34	111,7	5	11,0	-65	86,7	87

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	1,0	-26	6,9	68	0,8	-12	0,2	0	0,0	0	0,9	-29	0,0	k.A.	0,0	-55
Brake (Unterweser), Stadt	2,2	28	0,6	0	4,0	358	2,2	k.A.	0,0	-100	0,1	-12	0,1	0	0,0	180
Butjadingen	6,0	-4	0,0	-94	1,2	25	0,0	0	5,2	20	4,9	88	0,0	k.A.	0,0	-100
Elsfleth, Stadt	1,6	54	0,4	0	0,3	-77	0,2	0	0,2	31	2,1	60	0,0	k.A.	0,0	0
Jade	4,3	566	0,0	0	2,2	174	0,2	-20	0,9	58	3,7	72	0,1	k.A.	0,0	-93
Lemwerder	5,1	119	0,3	36	1,4	72	1,2	954	0,0	0	0,4	-15	0,0	-13	0,0	-95
Nordenham, Stadt	9,0	-9	0,1	-69	1,5	-31	0,0	-93	0,0	0	5,7	33	0,0	0	0,0	-65
Ovelgönne	0,0	-100	0,0	0	1,9	34	0,0	-100	0,0	0	0,7	-64	0,0	0	0,0	-100
Stadland	0,9	-41	0,0	0	0,6	-43	0,0	-100	0,0	0	3,6	82	0,0	0	0,0	-100
Gesamtsumme	30,0	19	8,4	75	14,0	34	4,1	147	6,3	24	22,0	37	0,3	k.A.	0,1	-81

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	50	-35	3	-8	0	-64	0	-36	4	-14	0	0	10	64
Brake (Unterweser), Stadt	44	60	9	16	1	54	0	-64	10	8	1	-89	15	230
Butjadingen	219	62	12	56	0	120	1	131	13	60	0	-88	35	148
Elsfleth, Stadt	121	34	10	54	0	77	0	-40	10	49	0	0	22	7
Jade	209	32	13	74	0	-13	0	-100	14	63	1	29	24	91
Lemwerder	31	27	3	3	0	-70	0	-27	4	-13	0	-67	2	385
Nordenham, Stadt	203	26	22	61	2	-24	1	-47	25	40	1	-64	6	-2
Ovelgönne	82	-41	9	1	0	137	0	-69	10	-1	1	k.A.	27	7
Stadland	177	28	6	-25	0	-88	0	-92	7	-36	1	45	25	32
Gesamtsumme	1.136	19	88	31	4	-20	3	-51	96	21	5	-56	166	53

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Berne	1	-94	2	0	0	0	32	-42	2	k.A.	0	459
Brake (Unterweser), Stadt	7	392	4	420	0	-100	7	19	0	0	0	2
Butjadingen	3	-16	0	0	5	-27	163	63	0	k.A.	0	-100
Elsfleth, Stadt	1	-83	1	0	1	27	86	44	0	k.A.	0	0
Jade	6	25	1	10	1	43	160	53	0	k.A.	1	-98
Lemwerder	3	147	5	912	0	0	16	0	0	-34	0	-98
Nordenham, Stadt	2	-61	0	-85	0	0	168	34	0	0	0	-53
Ovelgönne	3	27	0	-100	0	0	41	-59	0	0	0	-100
Stadland	2	-65	0	-100	0	0	142	50	1	0	0	-100
Gesamtsumme	27	-33	14	2	6	-16	815	23	4	k.A.	1	-95

### 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 <b>26122 Oldenburg</b> Telefon: 0441 9215-527 Telefax: 0441 9215-503	Wilke-Steding-Str. 5 <b>49661 Cloppenburg</b> Telefon: 04471 951-136 Telefax: 04471 951-299	Im Hagen 2 <b>27793 Wildeshausen</b> Telefon: 04431 73798-40 Telefax: 04431 73798-11
--	--	---

[gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de)

[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)



Notizen



