

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Zusätzliche regionale Auswertungen

Stand: 14.02.2023

1	Transaktionszahlen	3
2	Mittlere Kaufpreise	3
2.1	Ferienhäuser	3
2.2	Ferienwohnungen	3
2.3	Seniorenwohnungen	4
2.4	Wohnungseigentum	5
2.5	Mehrfamilienhäuser	6
2.6	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	7
2.7	Lagergebäude und Produktionsgebäude	8
3	Bodenwerte	9
3.1	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer	9
3.1.1	Seegrundstück mit Wohnbebauung	9
3.1.2	Private Grünanlage: „See nahe Fläche“	10
4	Sachwertfaktoren	11
5	Vergleichsfaktoren	11
6	Liegenschaftszinssätze	12
6.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	12
6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	13
6.2.1	Stadt Delmenhorst	13
6.2.2	Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt	13
6.2.3	Stadt Oldenburg – Innenstadt	14
6.2.4	Stadt Oldenburg – gesamt	14
6.2.5	Landkreis Ammerland	15
6.2.6	Landkreis Cloppenburg	15
6.2.7	Landkreis Oldenburg	16
6.2.8	Landkreis Vechta	16
6.2.9	Landkreis Wesermarsch	17
6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien	18
6.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte	19
6.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude	19
7	Indexreihen	19
8	Umrechnungskoeffizienten	20
8.1	Werdendes Bauland: Bauerwartungsland und Rohbauland	20
8.2	Individueller Wohnungsbau ländliche Lagen Landkreis Cloppenburg	22
8.3	Bauland im Außenbereich	23
8.4	Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich	23
8.4.1	Stadt Delmenhorst – Außenbereich	23
8.4.2	Landkreis Cloppenburg – Außenbereich	24
8.4.3	Landkreis Vechta – Außenbereich	24
8.5	Landwirtschaftliche Flächen	24
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten	25
9.1	Bauland	25
9.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	26

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien.....	26
11 Mieten und Pachten.....	27
11.1 Mietübersichten für Wohnnutzung.....	27
11.1.1 Stadt Delmenhorst	27
11.1.2 Stadt Oldenburg.....	28
11.1.3 Landkreis Ammerland	28
11.1.4 Landkreis Cloppenburg	29
11.1.5 Landkreis Oldenburg.....	30
11.1.6 Landkreis Vechta	31
11.1.7 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta	32
11.1.8 Landkreis Wesermarsch	33
11.2 Mietübersichten für gewerbliche Nutzung	33

1 Transaktionszahlen

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

2 Mittlere Kaufpreise

2.1 Ferienhäuser

Im **Landkreis Wesermarsch** wurden im Berichtsjahr 52 Ferienhäuser und Wochenendhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft, davon konnten 51 Preise weiter ausgewertet werden (siehe Tabelle). Die Preise variieren zwischen 67.000 € bis 434.000 €, im Mittel (Medianwert) 186.000 €. Die Preise sind hinsichtlich Lage und Baujahr in der untenstehenden Tabelle weiter aufgeschlüsselt. Gleichzeitig mit dem Ferienhaus wird in der Regel auch das Inventar an die neuen Eigentümer übertragen; hierfür wird ein zusätzlicher Betrag erhoben.

Gemeinde/Gemarkung Teilmarkt	Anz.	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Gesamtkaufpreis			Wohnflächenpreis Median (€/m ²)
			von	bis	Median (€)	
Butjadingen Neubauten	3	63	270.000	434.000	305.000	4.400
Butjadingen / Burhave Baujahre 2010 - 2018	5	84	270.000	275.000	275.000	3.300
Butjadingen / Burhave, Tossens Baujahre 1970 - 1990	20	65	102.000	414.000	196.000	2.900
Butjadingen / Lang- warden, Eckwarden Baujahre 1970 - 1990	13	62	78.000	181.000	130.000	1.700
Jade / Schweiburg Baujahre 1970 - 2021	5	58	70.000	290.000	130.000	1.800
Stadt Elsfleth Wochenendhäuser Baujahre 1970 - 2020	5	73	67.000	220.000	120.000	2.100

2.2 Ferienwohnungen

Im **Landkreis Wesermarsch – Butjadingen** liegen aus einem Neubaugebiet 19 Verkäufe für neue Ferienwohnungen vor. Im Mittel wurden bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 69 m² (Spanne 66 m² bis 88 m²) **rd. 5.630 €/m²** Wohnfläche gezahlt (Spanne 4.560 €/m² bis 6.180 €/m²).

Weiterhin wurden 31 gebrauchte Ferienwohnungen in Burhave und Tossens veräußert. Die Wohnungen wurden zwischen 1974 bis 2018 gebaut. Im Durchschnitt wurden 2.900 €/m² Wohnfläche (Spanne 1.250 bis 6.100 €/m²) gezahlt, bei durchschnittlich 55 m² Wohnfläche.

2.3 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 (€/m²) zwischen Erst- und Weiterverkäufen festgestellt werden. Darüber hinaus wurden in den Städten Delmenhorst und Oldenburg und in den Landkreisen Cloppenburg und Wesermarsch 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 2019 bis 2022** zusammengestellt. Dennoch werden bei zu wenigen Kauffällen aus Datenschutzgründen keine Werte veröffentlicht.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr (Spanne)	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)
			(Spanne)	(Spanne)
Stadt Delmenhorst				
Weiterverkäufe	4	2006 (2004-2010)	60 (50-64)	2.735 (2.125-3.235)
Apartements (Erstverkäufe) *	23	2017	25 (25-29)	5.560 (5.005-5.620)
Stadt Oldenburg				
Erstverkäufe **	27	2019	40 (36-70)	4.110 (3.885-4.270)
Weiterverkäufe	11	2007 (2002-2014)	62 (50-89)	3.425 (2.645-4.200)
Apartements (Erstverkäufe) *	13	2020	25 (22-28)	6.425 (5.115-6.820)
Landkreis Ammerland				
Erstverkäufe	22	2022 (2018-2022)	69 (50-110)	3.075 (2.530-4.165)
Weiterverkäufe	9	2009 (2007-2017)	70 (52-100)	2.940 (2.405-3.365)
Landkreis Cloppenburg				
Erstverkäufe *	6	2020	72 (66-82)	2.135 (1.645-2.500)
Weiterverkäufe	11	2012 (2006-2015)	55 (48-88)	2.385 (2.190-3.645)
Apartements (Weiterverkäufe) **	12	2006	22 (18-31)	6.805 (4.120-9.555)
Landkreis Oldenburg				
Weiterverkäufe	16	1997 (1911-2020)	59 (26-80)	2.480 (1.225-4.615)
Landkreis Vechta				
Weiterverkäufe **	6	1997	66 (44-86)	2.040 (1.910-2.365)
Landkreis Wesermarsch				
Erstverkäufe *	17	2020	64 (51-85)	3.045 (2.940-3.155)
Apartements (Umwandlung Wohnungseigentum) *	61	2002	21 (17-35)	8.930 (6.970-10.305)

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

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

2.4 Wohnungseigentum

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

Für Wohnungen des Baujahres 1970 im Objekt „Bremer Str. 103-107“ wurde aus sechs Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2022 bei einer mittleren Wohnfläche von 48 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von rund 945 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 39.000 € abgeleitet.

Aus 21 Verkäufen in den Jahren 2020, 2021 und 2022 für Wohnungen des Baujahres 1971 im Quartier „Am Wollepark 6, 7, 8 und 9“ wurde bei einer mittleren Wohnfläche von 56 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 750 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 45.000 € ermittelt.

Für Wohnungen des Baujahres 1974 im Objekt „Delmodstraße 41 und 43“ wurde aus acht Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2022 bei einer mittleren Wohnfläche von 68 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von rund 1.140 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 76.000 € abgeleitet.

Für Wohnungen des Baujahres 1971 bzw. 1972 im Objekt „Oldenburger Straße 35-37“ wurde aus sechs Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2022 bei einer mittleren Wohnfläche von 65 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 1.230 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 76.000 € abgeleitet.

2.5 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 werterelevanten 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 und nicht etwa Schenkung oder Vererbung. Aus diesem Grunde kann die Anzahl von der in dem Dashboard dargestellten Werten abweichen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Kreisfreie Stadt/ Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)			Wohnflächenpreis (€/m²)		
		von	bis	Median	Von	bis	Median
Delmenhorst	8 (13)	189.000 (220.000)	1.750.000 (2.779.000)	412.000 (641.000)	788 (952)	2.827 (3.067)	1.385 (1.525)
Oldenburg, Stadt	46 (49)	290.000 (300.000)	4.218.000 (3.450.000)	840.000 (875.000)	1.335 (1.398)	4.438 (4.703)	2.883 (2.960)
Ammerland	13 (13)	313.000 (335.000)	1.94.000 (1.150.000)	559.000 (570.000)	1.302 (840)	3.333 (3.700)	1.758 (1.268)
Cloppenburg	19 (13)	175.000 (335.000)	2.050.000 (1.150.000)	430.000 (570.000)	448 (840)	3.182 (3.700)	1.372 (1.268)
Oldenburg, LK	8 (13)	235.000 (220.000)	2.600.000 (2.190.000)	1.212.000 (455.000)	704 (557)	4.038 (3.650)	1.840 (2.087)
Vechta	17 (15)	375.000 (250.000)	2.060.000 (1.150.000)	900.000 (495.000)	1.231 (984)	3.571 (2.346)	1.663 (1.536)
Wesermarsch	19 (17)	80.000 (120.000)	480.000 (830.000)	295.000 (258.000)	208 (481)	1.712 (1.659)	1.111 (876)

2.6 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisspannen für Wohn- und Geschäftshäuser mit Bürogebäuden 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. Aus diesem Grunde kann die Anzahl von der in dem Dashboard dargestellten Werten abweichen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Kreisfreie Stadt/ Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Median
Delmenhorst	18 (17)	250.000 (350.000)	3.450.000 (11.100.000)	520.000 (460.000)
Oldenburg, Stadt	39 (62)	280.000 (230.000)	22.050.000 (26.549.000)	900.000 (740.000)
Ammerland	18 (23)	210.000 (120.000)	1.150.000 (2.800.000)	438.000 (420.000)
Cloppenburg	23 (42)	230.000 (74.000)	3.250.000 (4.000.000)	466.000 (437.000)
Oldenburg, LK	18 (17)	127.000 (254.000)	1.300.000 (2.150.000)	458.000 (474.000)
Vechta	22 (17)	175.000 (165.000)	4.711.000 (2.800.000)	728.000 (650.000)
Wesermarsch	32 (48)	89.000 (86.000)	2.800.000 (2.820.000)	255.000 (250.000)

2.7 Lagergebäude und Produktionsgebäude

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. Aus diesem Grunde kann die Anzahl von der in dem Dashboard dargestellten Werten abweichen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Kreisfreie Stadt/ Landkreis	Anz.	Gesamtkaufpreis (€)		
		von	bis	Median
Delmenhorst	14 (2021 und 2022)	121.000	4.000.000	758.000
	12 (2020 und 2021)	(45.000)	(1.250.000)	(605.000)
Oldenburg, Stadt	12 (2021 und 2022)	80.000	6.100.000	1.065.000
	8 (2020 und 2021)	(80.000)	(1.260.000)	(640.000)
Ammerland	12 (10)	40.000 (111.000)	1.385:000 (543:000)	370.000 (341.000)
Cloppenburg	9 (21)	175.000 (50.000)	2.100.000 (1.950.000)	480.000 (595.000)
Oldenburg, LK	10 (16)	90.000 (79.000)	2.300.000 (10.000.000)	510.000 (391.000)
Vechta	11 (10)	160.000 (240.000)	2.000.000 (2.170.000)	400.000 (660.000)
Wesermarsch	7 (9)	30.000 (31.000)	3.260.000 (9.785.000)	153.000 (192.000)

3 Bodenwerte

3.1 Untersuchungsraum Zwischenahner Meer

Im Bereich des Zwischenahner Meeres sind vor allem die planungsrechtlichen Merkmale und die zulässige Nutzung zu beachten. Es handelt sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt wird.

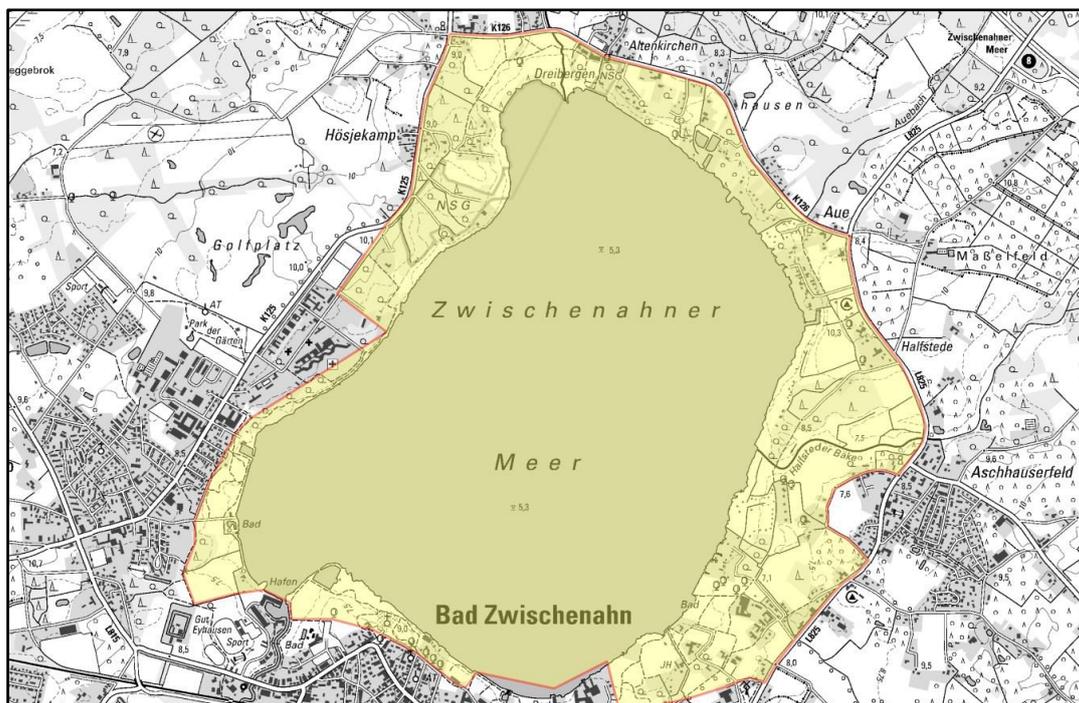
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich verboten. Es dürfen somit keine neuen Gebäude erstellt und keine wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Eine Neuerstellung von vorhandenen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

3.1.1 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 © 2023



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 m² abgestellt. Die ermittelten Bodenwerte wurden unter Berücksichtigung der Preisentwicklung für Bauland **auf das Jahr 2022 umgerechnet. Eine weitere Umrechnung auf das Jahr 2023 war aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung nicht erforderlich und wurde daher nicht vorgenommen.**

Bei Grundstücken, deren Fläche über die genannten 2.500 m² hinausgehen, wurde diese zusätzliche Grundstücksfläche mit dem Wertansatz als „private Grünanlage“ (See nahe Fläche) und im Bereich der Durchgangsstraßen als Gartenland im Außenbereich berücksichtigt. Das Untersuchungsergebnis stellt sich folgendermaßen dar:

- Die höchsten Bodenwerte ergeben sich bei Grundstücken, die sich in einer direkten Lage am See befinden, also über einen Zugang zum Wasser verfügen.
 - Hier wurde ein Wert von **320 €/m²** als Mittelwert ermittelt (Spanne 250 bis 400 €/m²).
 - Dieser Wert ist in der Bodenrichtwertkarte mit der Ergänzung **Seelage** dargestellt.
- Bei den Grundstücken in „2. Reihe“, also dicht am See gelegen, aber ohne eigenen Zugang zum Wasser, werden die Werte geringer.
 - Hier wurde ein Mittelwert von **215 €/m²** ermittelt (Spanne 170 bis 220 €/m²).
- Bei den Grundstücken in „3. Reihe“, also weiter vom See entfernt gelegen, werden die Werte nochmals geringer.
 - Hier wurde ein Mittelwert von **120 €/m²** ermittelt (Spanne 75 bis 160 €/m²).
- Bei den Grundstücken, die noch im Untersuchungsbereich liegen, aber direkt an die Durchgangsstraße angebunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass 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.

3.1.2 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 €/m² und 50 €/m².

Nach sachgerechter Einschätzung ergibt sich für die nicht bebaubaren Flächen in direkter Seelage **auf das Jahr 2022 umgerechnet** ein Wert von **60 €/m²**. **Eine weitere Umrechnung auf das Jahr 2023 war aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung nicht erforderlich und wurde daher nicht vorgenommen.**

4 Sachwertfaktoren

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

5 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

6 Liegenschaftszinssätze

6.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

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

Auf Grundlage einer landesweiten Untersuchung können dort **online Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser auf Gemeindeebene** ermittelt werden.

Auffällig sind in dieser Darstellung die relativ geringen Liegenschaftszinssätze in der **Stadt Oldenburg**. Diese liegen um etwa 1%-Punkte unter dem Wert, der sich aus einer einfachen Medianberechnung der Liegenschaftszinssätze aus den geigneten Kauffällen ergeben würde.

Der vermutliche Grund liegt darin, dass das landesweite Modell mit den originären Bodenrichtwerten der jeweiligen Bodenrichtwertzone gerechnet wurde, während der Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg einen Umrechnungskoeffizienten von 1,5 für die Nutzung „Mehrfamilienhausgrundstück“ an die Bodenrichtwerte für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern anbringt, d. h. die in beiden Instanzen verwendeten Bodenrichtwerte können um 50 % voneinander abweichen.

Darstellung der Stichprobe für die Stadt Oldenburg mit einfacher Medianberechnung des Liegenschaftszinssatzes für die Jahre 2021 und 2022:

Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2021 - 2022	Mai. 2021
Anzahl der Erwerbsvorgänge	55	
Lage (Bodenrichtwert)	250 €/m ² - 725 €/m ²	400 €/m ²
Bodenwert für Berechnung des Liegenschaftszinssatzes	375 €/m ² - 1.088 €/m ²	635 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil ≤20%)	150 m ² - 1584 m ²	400 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	3,99 - 15,45	9,40

Liegenschaftszinssatz

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

Mehrfamilienhäuser von 1,8 % (Spanne: 1,7 % - 5,7 %).

Rohertragsfaktor

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

Mehrfamilienhäuser von 31,8 (Spanne: 11,1 - 45,3).

6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

6.2.1 Stadt Delmenhorst

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2019 - 2022	Jul. 2021
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 830 €/m ²	180 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	175 m ² - 5883 m ²	540 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	19 Jahre - 49 Jahre	24 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,33 - 13,66	6,46

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,6 % (Spanne: -1,1 % - 5,1 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 15,7 (Spanne: 13,2 - 30).

6.2.2 Stadt Oldenburg – ohne Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2019 - 2022	Nov. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	29	
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 650 €/m ²	350 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	130 m ² - 1025 m ²	354 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 70 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,26 - 13,35	8,00

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,4 % (Spanne: -0,6 % - 6,3 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 19,9 (Spanne: 11,2 - 31,4).

6.2.3 Stadt Oldenburg – Innenstadt

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2019 - 2022	Nov. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	
Lage (Bodenrichtwert)	400 €/m ² - 1800 €/m ²	650 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	204 m ² - 16615 m ²	538 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	24 Jahre - 67 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	6,02 - 22,30	10,88

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2 % (Spanne: 1,2 % - 5,4 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 18,3 (Spanne: 12,7 - 26,8).

6.2.4 Stadt Oldenburg – gesamt

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,4 % (Spanne: -0,6 % - 6,3 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 19,8 (Spanne: 11,2 - 31,4).

6.2.5 Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2019 - 2022	Jul. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² - 270 €/m ²	145 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	248 m ² - 1759 m ²	397 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 57 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,79 - 10,39	5,46

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,6 % (Spanne: 0,4 % - 5,7 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 18,9 (Spanne: 10,9 - 23,9).

6.2.6 Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperitraum	2019 - 2022	Jan. 2021
Anzahl der Erwerbsvorgänge	24	
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² - 440 €/m ²	130 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	164 m ² - 1404 m ²	536 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre - 64 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,08 - 9,83	5,67

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 3,1 % (Spanne: 0,9 % - 7,8 %).

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 16,9 (Spanne: 8,3 - 32,7).

6.2.7 Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2019 - 2022	Dez. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	12	
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 420 €/m ²	180 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	138 m ² - 1870 m ²	498 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 43 Jahre	27 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,02 – 10,00	6,15

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 13,3 (Spanne: 10 - 20,8).

6.2.8 Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2019 - 2022	Mai. 2022
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 350 €/m ²	243 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	161 m ² - 1457 m ²	310 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	22 Jahre - 48 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	5,26 - 7,22	6,27

Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 2,1 % (Spanne: 0,4 % - 5,1 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 19,6 (Spanne: 10,8 - 32,9).

6.2.9 Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2019 - 2022	Mrz. 2021
Anzahl der Erwerbsvorgänge	15	
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 350 €/m ²	73 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	155 m ² - 2480 m ²	264 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 39 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,23 - 7,50	4,80

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohetragsfaktor

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

Wohn- und Geschäftshäuser von 14,8 (Spanne: 6,7 - 20,1).

6.3 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
Auswerteperiodenraum	2019 - 2022	Feb. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5	
Lage (Bodenrichtwert)	375 €/m ² - 1450 €/m ²	400 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	725 m ² - 3853 m ²	990 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	27 Jahre - 58 Jahre	28 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	4,97 - 16,44	12,25

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohertragsfaktor

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

Büroimmobilien von 17,4 (Spanne: 14,2 - 23,2).

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

Merkmal	Bereich	Median
Auswerteperiodenraum	2019 - 2022	Jan. 2020
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 830 €/m ²	175 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	120 m ² - 3000 m ²	965 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 43 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,82 - 9,3	5,47

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 4,1 % (Spanne: 0,9 % - 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 13,5 (Spanne: 8,9 - 24,2).

6.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte

Dem Gutachterausschuss liegen für die Berichtsjahre 2021 und 2022 keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.

6.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude

Dem Gutachterausschuss liegen für die Berichtsjahre 2021 und 2022 keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.

7 Indexreihen

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

8 Umrechnungskoeffizienten

8.1 Werdendes Bauland: Bauerwartungsland und Rohbauland

In der Literatur werden für Bauerwartungsland Werte von 15 % bis 70 % vom vollen Baulandwert (ohne Erschließung) und für Rohbauland von 50 % bis 95 % genannt. Entscheidend für die Einordnung sind dabei der Planungsstand, die Lage des Objektes und die Situation auf dem Grundstücksmarkt. Verträge über Flächen mit einer Bauerwartung für Wohnbauland wurden seit 2000 kaum noch abgeschlossen. Ein nennenswerter spekulativer Markt ist somit nicht vorhanden. Die meisten Ankäufe erfolgen zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist bzw. schon feststeht. Das heißt, dass der Satzungsbeschluss unmittelbar bevorsteht oder der Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist. Käufer sind Gemeinden oder Bauträger und Projektentwickler, die in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Entwicklung des geplanten Gebietes selbst betreiben.

Soweit Kaufverträge vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden, enthalten diese in der Regel Klauseln, die eine Aufhebung des Vertrages vorsehen, 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 2018 bis 2022**. 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 durch 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	22 % (6)	6–36 %	11–59 €/m ²
Landkreis Ammerland	25 % (31)	5–56 %	5–190 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	37 % (55)	11–74 %	5–42 €/m ²
Landkreis Oldenburg	27 % (58)	10–83 %	11–120 €/m ²
Landkreis Vechta	37 % (67)	13–83 %	11–60 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	12 % (10)	4–78 %	3–23 €/m ²

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Median	Spanne	Kaufpreise
Gebietskörperschaft			
Stadt Oldenburg	50 % (5)	17–98 %	42–246 €/m ²
Stadt Delmenhorst	*) (3)	*)	*)
Landkreis Ammerland	25 % (26)	12–87 %	10–134 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	56 % (15)	25–81 %	16–65 €/m ²
Landkreis Oldenburg	49 % (5)	42–87 %	17–126 €/m ²
Landkreis Vechta	44 % (18)	22–89 %	20–95 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	30 % (34)	11–92 %	8–92 €/m ²

8.2 Individueller Wohnungsbau ländliche Lagen Landkreis Cloppenburg

Wertunterschiede von Grundstücken (Bodenwert in €/m²), die sich aus der Abweichung der Grundstücksgröße bei sonst gleichartigen Grundstücken ergeben, können ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Die Flächengröße veräußerter Baugrundstücke weicht oftmals erheblich von der für das Bauvorhaben erforderlichen üblichen Größe ab. Untersuchungen dieses Teilmarktes haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke teilweise geringere Kaufpreise je m² Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere selbstständig bebaubare Grundstücke. Im Landkreis Cloppenburg 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 m² oder 1.500 m² angegeben. Bei abweichenden Flächen sind die auch in der Bodenrichtwertauskunft hinterlegten nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzubringen.

Fläche in m ²	750	1.000	1.250	1.500	1.750	2.000	2.500	3.000	4.000	5.000
Umrechnungskoeffizient bei 1.500 m² Bezugsgröße	1,54	1,29	1,12	1,00	0,91	0,84	0,73	0,65	0,54	0,47
Umrechnungskoeffizient bei 1.000 m² Bezugsgröße	1,19	1,00	0,87	0,78	0,71	0,65	0,57	0,50		

8.3 Bauland im Außenbereich

Der **Bodenwert von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe** im Außenbereich ist abhängig von der allgemeinen Lage und von der Größe der Hofraumflächen, die sich aufgrund der räumlichen Lage der Gebäude zueinander ergibt. Landwirtschaftliche Bauflächen, die eigenständig nutzbar sind, werden relativ selten gehandelt. Sie dienen überwiegend der Erweiterung eines vorhandenen typischen landwirtschaftlichen Hofraumgrundstücks mit Wohnhaus, Wirtschafts- und Stallgebäuden, aber auch zur Neuerrichtung einzeln gelegener Stallanlagen für die Massentierhaltung. Vereinzelt wurden derartige Flächen auch für den Bau von Biogasanlagen erworben. Es ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte:

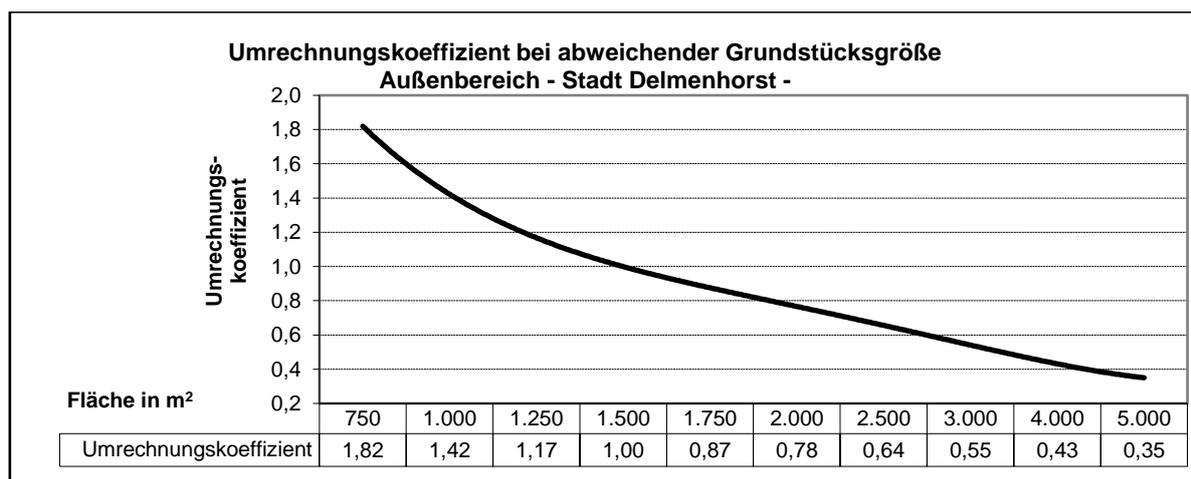
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	12 €/m ² (Spanne 10–14 €/m ²)
Landkreis Cloppenburg	18 €/m ² (Spanne 14–22 €/m ²)
Landkreis Oldenburg	15 €/m ² (Spanne 12–18 €/m ²)
Landkreis Vechta	20 €/m ² (Spanne 15–25 €/m ²)
Landkreis Wesermarsch	7 €/m ² (Spanne 6–8 €/m ²)

8.4 Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich

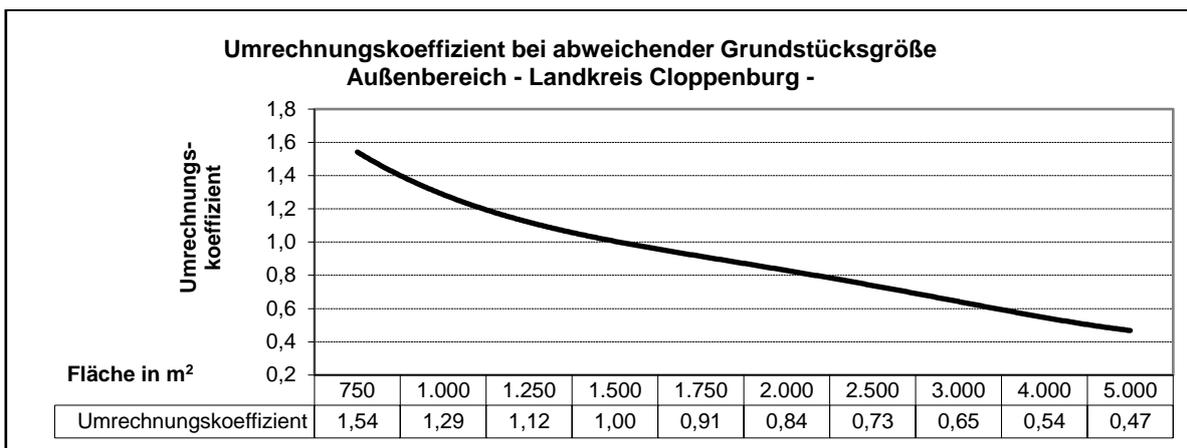
Für Baugrundstücke im Außenbereich konnten aus dem vorliegenden Datenmaterial der **Jahre 2007 bis 2013** im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flächengröße für die **Bereiche der Stadt Delmenhorst und die Landkreise Cloppenburg und Vechta** ermittelt werden.

Um den Bodenwert eines kleineren oder eines größeren Grundstücks zu erhalten, ist der Bodenrichtwert wie in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor anzupassen.

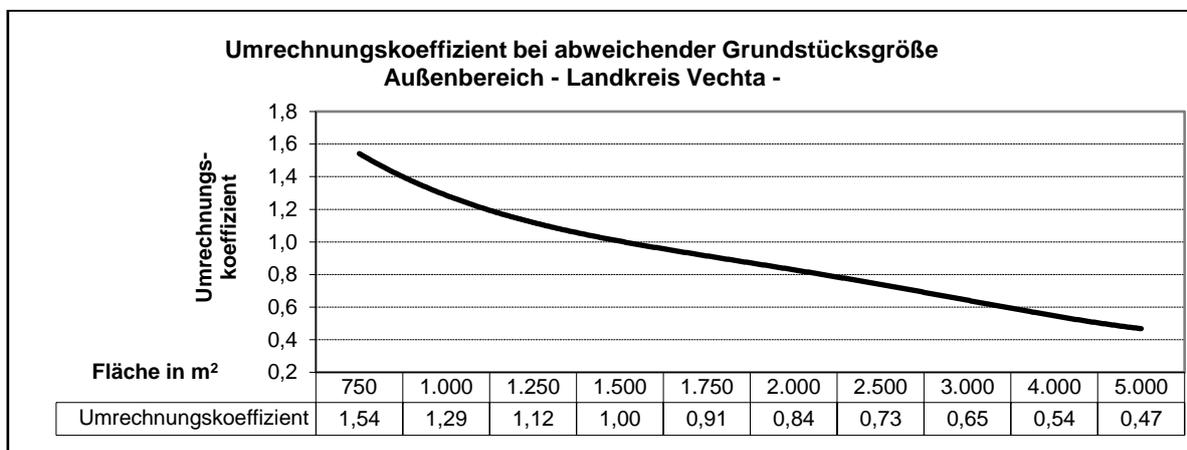
8.4.1 Stadt Delmenhorst – Außenbereich



8.4.2 Landkreis Cloppenburg – Außenbereich



8.4.3 Landkreis Vechta – Außenbereich



Anwendungsbeispiel:

Ein 2.500 m² großes Baugrundstück in der **Stadt Delmenhorst – im Außenbereich** – liegt in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m². Der vorstehenden Grafik ist für ein 2.500 m² großes Baugrundstück ein Umrechnungskoeffizient von 0,73 zu entnehmen.

Bodenwert des 2.500 m² großen Grundstücks = 75 €/m² x 0,64 = **rd. 48 €/m²**

8.5 Landwirtschaftliche Flächen

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.

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

9.1 Bauland

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 bis 2021 wurden 15 Erbbaurechte im Mittel mit 3,5 % des Bodenwertes neu begründet.** Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt dabei durchschnittlich 80 Jahre bei einer Spanne von 50 bis 99 Jahren. In diesem Berichtsjahr 2022 wurden keine 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 5 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau neu begründet; davon zwei Erbbaurechte im Jahr 2021. In diesem Berichtsjahr wurden keine Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

Im **Landkreis Wesermarsch** sind seit 2011 lediglich 9 Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau begründet worden. In dem Berichtsjahr 2021 wurde eine Erbbaurechtsbegründung registriert. Die Höhe der Erbbauzinsen liegt dabei in allen Fällen im unteren Bereich der **Auswertung der Erbbaurechtsverträge im Land Niedersachsen**.

Im Bereich des **Landkreises Cloppenburg** wurden im Untersuchungszeitraum der Jahre 2016 bis 2022 insgesamt 27 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert, bei denen überwiegend kirchliche Einrichtungen und Privatpersonen als Erbbaurechtsgeber auftreten. Die Verträge weisen eine Laufzeit von überwiegend 99 Jahren auf und enthalten eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex oder an allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse. In diesem Berichtsjahr wurde ein Erbbaurechtsvertrag zu Wohnzwecken begründet.

Aus dem **Landkreis Vechta** liegen im Auswertzeitraum 2021 bis 2022 insgesamt 42 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 2022 wurden 25 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz Wohnbauland						
	Jährlicher Erbbauzins lt. Vertrag in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Median	Min–Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Median	Min–Max	Median	Min–Max
Cloppenburg	27	1,80	0,29–3,60	4,5	*)	3,0	0,8–3,0
Vechta	42	2,04	1,00–9,39	2,5	1,8–3,9	1,8	1,5–3,9

*) aus Datenschutzgründen keine Werte angegeben

9.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

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 2021 und 2022 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 84 auswertbare Kauffälle aus der Stadt Oldenburg und den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg, Vechta und Wesermarsch vor.

In der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg liegen keine geeigneten auswertbaren Kauffälle 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.

Kreisfreie Stadt /Landkreis	Anz.	Vergleichs-faktor Median (Spanne)	Restlaufzeit des Erbbau-rechtsvertra-ges in Jahren Median (Spanne)	Wohnflächen-preis (€/m ²) Median (Spanne)	Boden-richt-wert (€/m ²) Median (Spanne)	Rendite % Median (Spanne)
Oldenburg, Stadt	7	0,60 (0,31–1,15)	34 (27–41)	1.410 (800–2.815)	375 (290–400)	0,06 (0,00–0,13)
Ammerland	9	0,84 (0,34–1,18)	50 (26–81)	1.995 (880–3.085)	200 (85–310)	0,30 (0,04–0,88)
Cloppenburg	23	0,85 (0,42–1,42)	60 (20–93)	1.660 (670–2.455)	105 (65–220)	0,58 (0,08–1,70)
Vechta	31	0,81 (0,44–1,27)	77 (28–93)	1.895 (1.000–3.130)	150 (80–245)	0,89 (0,01–4,29)
Wesermarsch	14	0,84 (0,27–1,10)	47 (30–99)	1.505 (475–2.520)	74 (48–95)	0,94 (0,11–3,43)

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

11 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt.

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.

11.1 Mietübersichten für Wohnnutzung

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.

Bei **Neubauten (Erstbezug) in guter Lage oder Kleinstwohnungen (bis 30 m² Wohnfläche)** werden Mieten erzielt, die ca. 0,50 bis 1,50 €/m² - **in Einzelfällen 2,50 €/m²** - Wohnfläche oberhalb der nachfolgend angegebenden Spitzenwerte liegen.

11.1.1 Stadt Delmenhorst

Den nachfolgenden Analysen liegen Mieten aus der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2020 bis 2022 zugrunde:

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² in der Stadt Delmenhorst					
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert					
Wohnfläche (m ²)	Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000 bis 2018	ab 2019
bis 40	6,70	-	-	-	-
41 bis 60	6,60	-	6,80	-	-
61 bis 80	5,70	6,60	7,70	-	9,25
81 bis 99	5,60	5,50	7,15	-	9,00
ab 100	4,40	-	-	-	9,15

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. Aufgrund der geringen Datenlage kann für diese Wohnbereiche keine Nettomonatskaltmiete veröffentlicht werden.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² in der Stadt Delmenhorst	
Einfamilienhäuser (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	
Wohnflächen im Mittel ca. 106 m ² (Spanne 77 m ² bis 150 m ²)	
Median	Spanne
6,00	4,00 bis 11,05

11.1.2 Stadt Oldenburg

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² in der Stadt Oldenburg					
2- bis 3-Zimmerwohnungen, mittlere Wohnfläche 75 m ² , mittlerer bis guter Wohnwert					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1945*	1946–1969	1970–1984	1985–1999	2000–2010	>=2011
8,50–11,00	7,50–8,00	8,00–8,50	8,50–9,00	9,00–10,00	10,00–11,50

*großzügige Bürgerhäuser (renovierte Altbauten)

Nettomonatsmiete (kalt) in der Stadt Oldenburg	
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	Einfamilienhäuser
8,00–11,00 €/m ²	8,00–11,00 €/m ²
Standardobjekte ca. 100 m ² Wohnfläche 800–1.100 €	Standardobjekte ca. 130 m ² Wohnfläche 1.050–1.450 €

11.1.3 Landkreis Ammerland

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Ammerland	
Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ²	
	mittlere Miete (€/m ²)
Apen/Augustfehn	6,00–7,50
Bad Zwischenahn, Kurort	8,00–9,50
Edeweicht	7,00–8,00
Rastede	7,50–9,50
Westerstede, Stadt	7,00–8,50
Wiefelstede	7,00–8,00

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

11.1.4 Landkreis Cloppenburg

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Cloppenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem Baujahr 1990[*])	
	mittlere Miete (€/m ²)
Barßel	5,50
Bösel	5,50
Cappeln	6,00
Cloppenburg	7,00
Emstek	6,00
Essen	5,80
Friesoythe, Stadt	6,00
Garrel	6,00
Lastrup	5,50
Lindern	5,30
Löningen, Stadt	5,50
Molbergen	5,50
Saterland	5,30

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

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Cloppenburg									
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)									
Wohnflächen im Mittel ca. 130 m ² (Spanne 80 m ² bis 250 m ²)									
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen									
bis 1969		1970 bis 1984		1985 bis 1999		2000 bis 2019		ab 2020	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Spanne	
5,20	3,50 - 7,00	5,50	3,50 - 7,00	6,00	4,00–8,00	6,50	4,50-8,50	7,50- 9,00	

11.1.5 Landkreis Oldenburg

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Oldenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem Baujahr 1990 *)	
	Mittlere Miete (€/m ²)
Dötlingen	5,70
Ganderkesee	6,50
Großenkneten	6,00
Harpstedt	6,00
Hatten	6,50
Hude	6,60
Wardenburg	6,60
Wildeshausen	6,60

*) 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 €/m² im Landkreis Oldenburg					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 105 m ² (Spanne 60 m ² bis 200 m ²)					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
bis 1969		1970 bis 1984		ab 1985	
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
5,35	2,50–7,25	6,15	4,62–8,11	6,15	5,20–7,24

11.1.6 Landkreis Vechta

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Vechta	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m² und einem Baujahr 1990*)	
	mittlere Miete (€/m ²)
Bakum	6,00
Damme, Stadt	6,20
Dinklage, Stadt	6,00
Goldenstedt	6,00
Holdorf	5,80
Lohne, Stadt	6,50
Neuenkirchen-Vörden	5,80
Steinfeld	6,00
Vechta	7,40
Visbek	6,00

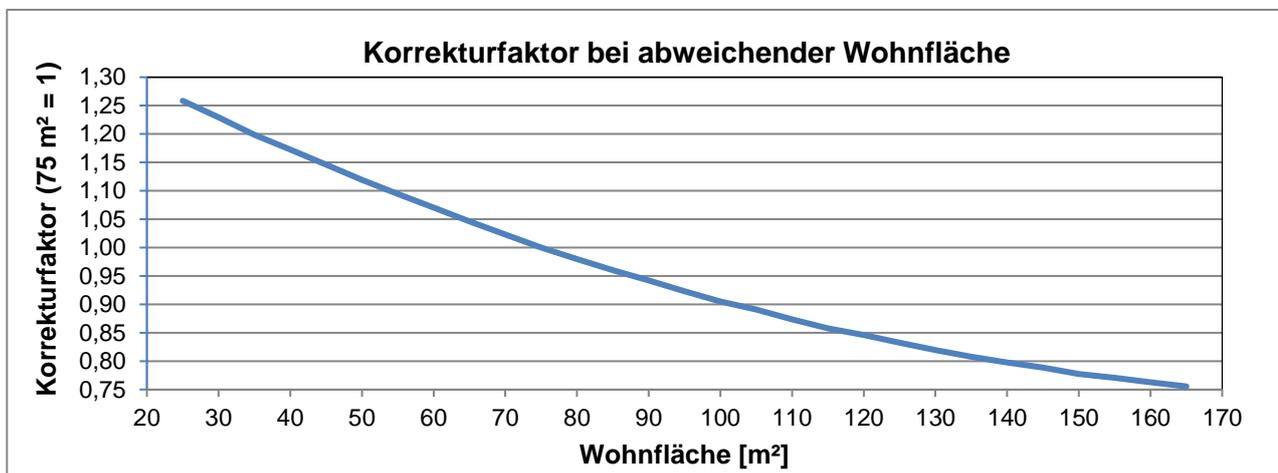
*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die Korrekturfaktoren zu berücksichtigen, die den Diagrammen in Abschnitt 10.1.8 entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m² im Landkreis Vechta						
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)						
Wohnflächen im Mittel ca. 130 m ² (Spanne 80 m ² bis 250 m ²)						
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen						
bis 1969		1970 bis 1999		2000 bis 2019		ab 2020
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Spanne
5,00	3,50–6,00	5,50	4,00–7,00	5,80	4,20–7,90	7,50–9,50

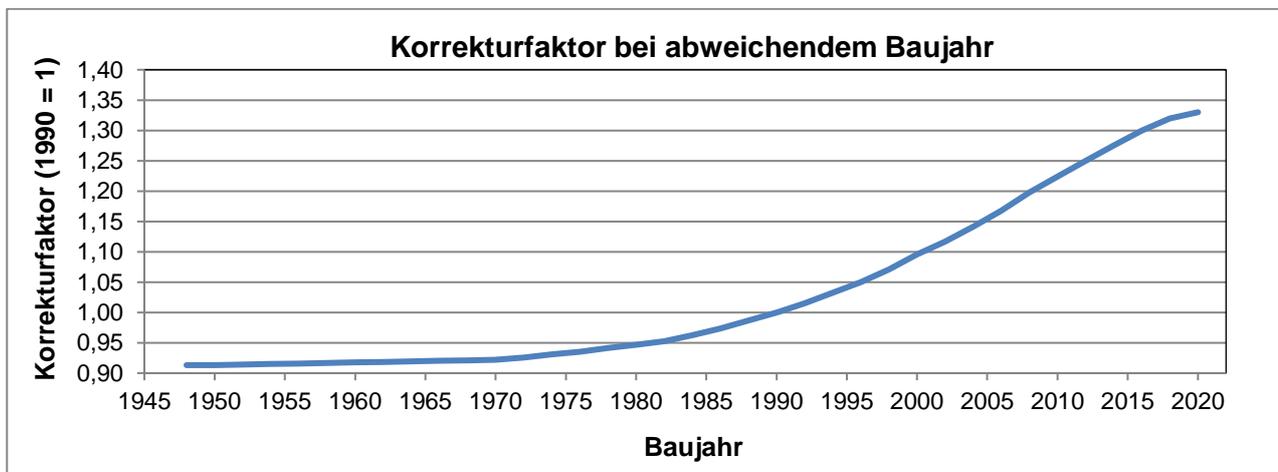
11.1.7 Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Den folgenden Diagrammen sind die **Korrekturfaktoren für Mieten von Wohnungen der Landkreise Oldenburg, Cloppenburg und Vechta** zu entnehmen, die von den oben genannten Eigenschaften (Wohnfläche 75 m² und Baujahr 1990) abweichen. Die Einzelfälle unterliegen einer sehr großen Streuung, sodass die Korrekturfaktoren wie auch die oben genannten Mieten nur als grober Anhalt dienen.

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Baujahr



11.1.8 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.

11.2 Mietübersichten für gewerbliche Nutzung

Dem Gutachterausschuss liegen für das Berichtsjahr 2021 keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.