

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 09.02.2026

1	Transaktionszahlen	3
2	Bodenwerte	3
2.1	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer	3
2.1.1	Seegrundstück mit Wohnbebauung	3
2.1.2	Private Grünanlage: „See nahe Fläche“	5
3	Mittlere Kaufpreise	6
3.1	Ferienhäuser	6
3.2	Ferienwohnungen	6
3.3	Seniorenwohnungen	7
3.4	Wohnungseigentum	8
3.5	Mehrfamilienhäuser	9
3.6	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	10
3.7	Lagergebäude und Produktionsgebäude	11
4	Indexreihen für Wohnbauland (Modellbeschreibungen)	12
5	Umrechnungskoeffizienten	18
5.1	Geschosswohnungsbau	18
5.2	Werdendes Bauland: Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.3	Individueller Wohnungsbau	21
5.3.1	Individueller Wohnungsbau Landkreis Wesermarsch	21
5.3.2	Individueller Wohnungsbau ländliche Lagen Landkreis Cloppenburg	21
5.4	Bauland im Außenbereich	21
5.5	Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich	22
5.5.1	Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch	22
5.6	Landwirtschaftliche Flächen	23
6	Vergleichsfaktoren	23
7	Liegenschaftszinssätze	24
7.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	24
7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum	26
7.2.1	Stadt Delmenhorst	26
7.2.2	Stadt Oldenburg	27
7.2.3	Landkreis Ammerland	28
7.2.4	Landkreis Cloppenburg	30
7.2.5	Landkreis Oldenburg	31
7.2.6	Landkreis Vechta	32
7.2.7	Landkreis Wesermarsch	34
7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	35
7.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	35
7.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien	35
7.6	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte	36
7.7	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude	38
8	Sachwertfaktoren	39
9	Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten	40
9.1	Bauland	40
9.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	41
10	Erwerbs-/Veräußerungskategorien	41

11	Mieten und Pachten	42
11.1	Mietübersichten für Wohnnutzung	42
11.1.1	Stadt Delmenhorst	42
11.1.2	Stadt Oldenburg	42
11.1.3	Landkreis Ammerland	43
11.1.4	Landkreis Cloppenburg	44
11.1.5	Landkreis Oldenburg	45
11.1.6	Landkreis Vechta	46
11.1.7	Landkreis Wesermarsch	46
11.1.8	Korrekturfaktoren Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Vechta	47
11.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung	48
11.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst	48
11.2.2	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg	49
11.2.3	Gewerbliche Mieten für Läden in den Landkreisen	49

1 Transaktionszahlen

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

2 Bodenwerte

2.1 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.

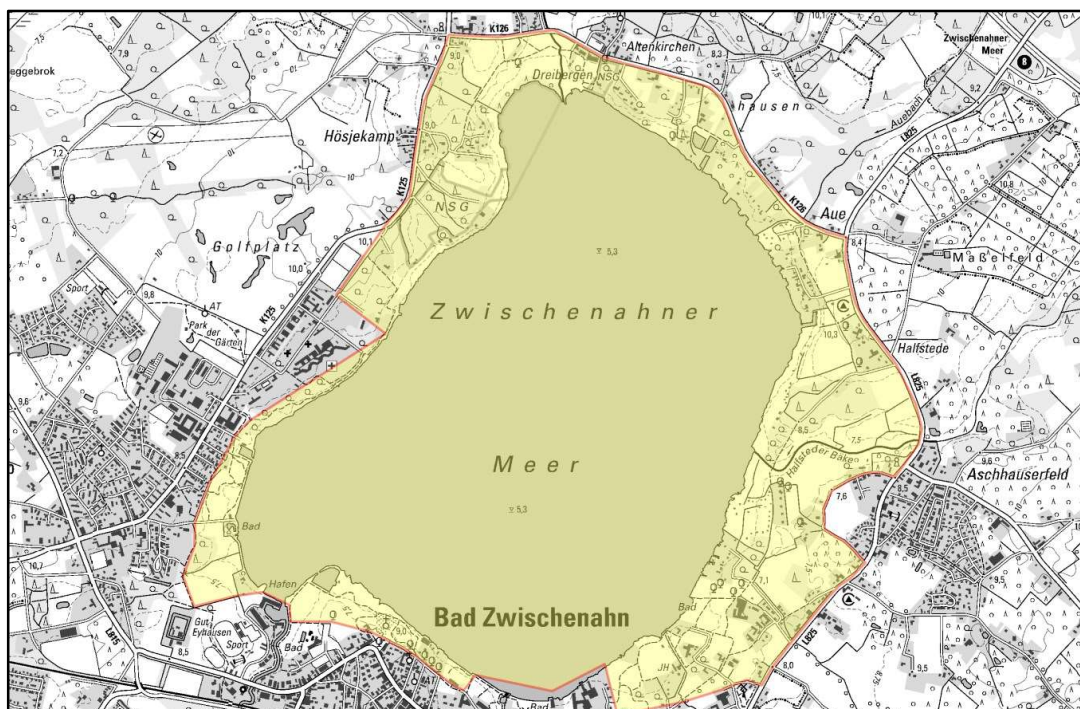
Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich verboten. Es dürfen somit keine neuen Gebäude erstellt und keine wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Eine Neuerstellung von vorhandenen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

2.1.1 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 © 2026



Bei der ersten 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**.

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. Er bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 2.500 m².
- Bei den **Grundstücken in „2. Reihe“, also dicht am See gelegen, aber ohne eigenen Zugang zum Wasser**, werden die Werte geringer. Es wurde ein Mittelwert von 215 €/m² bezogen auf 2.500 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 bezogen auf 2.500 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.

Aus einer weiteren Untersuchung der aktuellen Kauffälle aus den **Jahren 2023 und 2024 ergaben sich bis zum 01.01.2025 keine Hinweise auf eine Veränderung** der Bodenwerte im Untersuchungsraum Zwischenahner Meer gegenüber den Vorjahreswerten.

Da sich **zum 01.01.2026 die Bodenrichtwerte** in der Ortslage von Bad Zwischenahn **punktuell erhöht** haben und einzelnen Kaufpreise um das Zwischenahner Meer auf ein höheres Preisniveau hinweisen, hält es der Gutachterausschuss für sach- und marktgerecht, die Bodenwerte für die Seelage in den folgenden Abstufungen **zum Wertermittlungstichtag 01.01.2026** anzupassen:

- **Direkte Lage am See in „1. Reihe“ mit Zugang zum Wasser:**
650 €/m² bezogen auf eine Grundstücksfläche von 2.500 m².
- **Grundstücke in „2. Reihe“, dicht am See gelegen, ohne eigenen Zugang zum Wasser:**
435 €/m² bezogen auf eine Grundstücksfläche von 2.500 m².
- **Grundstücke in „3. Reihe“, also weiter vom See entfernt gelegen:**
240 €/m² bezogen auf eine Grundstücksfläche von 2.500 m².

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 bei der Darstellung des Bodenrichtwertes im Internet für die Seelage unter „Umrechnungsdatei Reihe“ ergänzt.

2.1.2 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 lag bei der ersten Untersuchung mit Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2017 zwischen 15 €/m² und 50 €/m².

Nach sachgerechter Einschätzung ergab sich für die nicht bebaubaren Flächen in direkter Seelage mit Zugang zum Wasser auf das Jahr 2022 umgerechnet ein Wert von 60 €/m².

Analog zu der der Entwicklung der Seegrundstücke mit Bebauung wird **zum Stichtag 01.01.2026** auch für die **nicht bebaubaren Flächen in direkter Seelage mit Zugang zum Wasser** der ermittelte Wert auf **120 €/m²** erhöht.

3 Mittlere Kaufpreise

3.1 Ferienhäuser

Im **Landkreis Wesermarsch** wurden im Berichtsjahr 01.11.2024 – 31.10.2025 45 Ferienhäuser und Wochenendhäuser überwiegend in der Gemeinde Butjadingen verkauft (18% weniger als im Vorjahr), davon konnten 40 Preise weiter ausgewertet werden (siehe Tabelle). Die Preise variieren zwischen 60.000 € bis 419.000 €, im Mittel (Medianwert) 165.000 € (gegenüber 168.000 € im Vorjahr). 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		Median (€)	Wohnflächenpreis Median (€/m ²)
			von	bis		
Butjadingen und Jade Neubauten	-	-	-	-	-	-
Butjadingen / Burhave, Tossens Baujahre 1972 - 2002	15	65	125.000	300.000	175.000	2.900
Butjadingen / Langwarden, Eckwarden Baujahre 1970 - 2013	19	68	60.000	225.000	161.000	2.500
Jade / Schweiburg Baujahre 1995 - 2024	4	60	110.000	160.000	137.000	1.800
Stadt Elsfleth Wochenendhäuser Baujahre 1979 - 1985	2	77	-	-	138.000	1.800

3.2 Ferienwohnungen

Im **Landkreis Wesermarsch – Butjadingen** liegen im Berichtsjahr 01.11.2024 – 31.10.2025 16 Verkäufe für neue Ferienwohnungen vor. Im Mittel wurden bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 76 m² (Spanne 68 m² bis 89 m²) **rd. 3.700 €/m²** Wohnfläche gezahlt (Spanne 2.500 €/m² bis 4.600 €/m²).

Weiterhin wurden 29 gebrauchte Ferienwohnungen in Burhave, Tossens und Eckwarden veräußert. Die Wohnungen wurden zwischen 1979 bis 2014 gebaut. Im Durchschnitt wurden 2.300 €/m² Wohnfläche (Spanne 1.200 €/m² bis 3.600 €/m²) gezahlt, bei durchschnittlich 54 m² (Spanne 28 m² bis 94 m²) Wohnfläche.

3.3 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 Appartements in Pflegeeinrichtungen veräußert. Da es sich hier insgesamt um einen relativ kleinen Teilmarkt handelt, werden in der folgenden Tabelle die Daten **aus den Jahren 2021 bis 2025** zusammengestellt. Dennoch werden bei zu wenigen Kauffällen aus Datenschutzgründen keine Werte veröffentlicht.

Gebietskörperschaft	An- zahl	Mittleres Baujahr (Spanne)	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)
			(Spanne)	(Spanne)
Stadt Delmenhorst				
Weiterverkäufe	3	2005 (2004-2006)	69 (60-84)	2.800 (2.050-3.230)
Appartements (Erstverkäufe) *	13	2017	26 (25–29)	5.440 (5.160–5.600)
Stadt Oldenburg				
Erstverkäufe *	5	2019	57 (37–70)	4.015 (3.885–4.110)
Weiterverkäufe	24	2007 (2002–2021)	65 (40–90)	3.410 (2.630–4.220)
Appartements (Erstverkäufe) *	13	2020	26 (22–28)	6.175 (5.115–6.820)
Landkreis Ammerland				
Erstverkäufe	23	2023 (2022–2024)	67 (50–89)	3.240 (2.975–3.630)
Weiterverkäufe	12	2014 (2007–2019)	66 (45–98)	3.180 (3.000–3.515)
Landkreis Cloppenburg				
Weiterverkäufe	19	2009 (1995–2017)	61 (42–88)	2.760 (2.071–3.845)
Appartements (Weiterverkäufe) **	6	2006	24 (18–31)	7.510 (5.040–9.555)
Landkreis Oldenburg				
Weiterverkäufe	31	2000 (1966–2020)	55 (26–105)	2.530 (1.225–4.615)
Landkreis Vechta				
Weiterverkäufe **	9	1997	71 (44–108)	2.585 (2.295–3.145)
Landkreis Wesermarsch				
Erstverkäufe *	17	2020	65 (51–85)	3.035 (2.940–3.155)
Appartements (Umwandlung Wohnungseigentum) *	61	2002	22 (17–35)	8.760 (6.970–10.305)

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

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

3.4 Wohnungseigentum

Bei den mittleren **Kaufpreisen von Wohnungseigentumen in der Stadt Delmenhorst** sind die veräußerten Wohneinheiten in den Bereichen „Am Wollepark 6-9“, „Delmodstraße 41 und 43“, „Oldenburger Straße 35-37“ und „Bremer Str. 103-107“ unberücksichtigt.

Aus fünf Verkäufen in den Jahren 2023 bis 2025 für Wohnungen des Baujahres 1971 im Quartier „Am Wollepark 6 bis 9“ wurde bei einer mittleren Wohnfläche von 63 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 756 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 48.000 € ermittelt.

Für Wohnungen des Baujahres 1974 im Objekt „Delmodstraße 41 und 43“ wurde aus acht Kauffällen in den Jahren 2023 bis 2025 bei einer mittleren Wohnfläche von 64 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 1.077 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 71.500 € abgeleitet.

Für Wohnungen des Baujahres 1972 im Objekt „Oldenburger Straße 35 bis 37“ wurde aus fünf Kauffällen in den Jahren 2023 bis 2025 bei einer mittleren Wohnfläche von 67 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 1.443 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 97.000 € abgeleitet.

Für Wohnungen des Baujahres 1970 im Objekt „Bremer Str. 103-107“ wurde aus 12 Kauffällen in den Jahren 2023 bis 2025 bei einer mittleren Wohnfläche von 43 m² ein mittlerer Wohnflächenpreis von 1.323 €/m² und ein mittlerer Kaufpreis von rund 55.000 € abgeleitet.

3.5 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 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 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
2025 (2024)							
Delmenhorst	12 (20)	178.000 (91.000)	1.000.000 (1.447.000)	432.000 (350.000)	854 (504)	2.907 (1.833)	1.335 (1.295)
Oldenburg, Stadt	62 (28)	320.000 (260.000)	4.050.000 (4.880.000)	783.000 (627.000)	1.086 (1.010)	5.062 (5.176)	2.163 (1.990)
Ammerland	17 (15)	220.000 (320.000)	2.562.000 (2.400.000)	450.000 (730.000)	917 (992)	4.146 (4.988)	1.752 (2.074)
Cloppenburg	16 (28)	165.000 (85.000)	820.000 (960.000)	415.000 (416.000)	551 (702)	3.559 (3.245)	1.550 (1.447)
Oldenburg, LK	17 (11)	250.000 (295.000)	2.040.000 (2.725.000)	425.000 (650.000)	931 (707)	2.675 (4.278)	1.502 (1.341)
Vechta	15 (16)	342.000 (286.000)	2.600.000 (1.050.000)	600.000 (535.000)	865 (1.131)	4.635 (3.397)	1.706 (1.624)
Wesermarsch	24 (12)	130.000 (140.000)	1.525.000 (455.000)	305.000 (285.000)	354 (569)	2.808 (2.275)	1.047 (933)

3.6 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 (€)		
2025 (2024)		von	bis	Median
Delmenhorst	17 (7)	190.000 (192.000)	1.850.000 (1.800.000)	385.000 (350.000)
Oldenburg, Stadt	59 (51)	70.000 (140.000)	7.368.000 (5.600.000)	710.000 (700.000)
Ammerland	19 (27)	133.000 (217.000)	1.869.000 (5.968.000)	460.000 (535.000)
Cloppenburg	19 (35)	250.000 (100.000)	1.100.000 (3.850.000)	450.000 (500.000)
Oldenburg, LK	21 (17)	159.000 (213.000)	1.200.000 (3.530.000)	525.000 (550.000)
Vechta	26 (20)	150.000 (160.000)	2.600.000 (2.000.000)	366.000 (420.000)
Wesermarsch	31 (33)	70.000 (50.000)	4.440.000 (850.000)	290.000 (268.000)

3.7 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 (€)		
2025 (2024)		von	bis	Median
Delmenhorst	8 (2024 und 2025)	120.000	13.550.000	2.440.000
	8 (2023 und 2024)	(120.000)	(5.500.000)	(540.000)
Oldenburg, Stadt	8 (2024 und 2025)	220.000	9.850.000	675.000
	14 (2023 und 2024)	(110.000)	(1.550.000)	(650.000)
Ammerland	14	86.000	1.033.000	260.000
	(11)	(40.000)	(6.000.000)	(415.000)
Cloppenburg	18	82.000	1.230.000	390.000
	(19)	(210.000)	(4.100.000)	(490.000)
Oldenburg, LK	9	130.000	1.620.000	380.000
	(13)	(125.000)	(6.500.000)	(333.000)
Vechta	13	80.000	7.650.000	570.000
	(14)	(80.000)	(2.320.000)	(487.000)
Wesermarsch	5	48.000	1.600.000	220.000
	(4)	(150.000)	(549.000)	(273.000)

4 Indexreihen für Wohnbau land (Modellbeschreibungen)

Stadt Oldenburg	
Ergebnis	103,7
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	79,20 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gesamtes Stadtgebiet Oldenburg unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Oldenburg als Datengrundlage
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	keine
o Umrechnung des Beitragszustandes	keine (erschließungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet)
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2025
o Lage	Stadt Oldenburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.200 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
Spanne	
o Kaufdatum	11.01.2010 - 27.11.2025
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.191 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1485
Anzahl Ausreißer	60
mittlerer Wert aller Kauffälle	275,30 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	274,77 €/m²

Landkreis Wesermarsch	
Ergebnis	140,9
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	16,53 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	9
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Wesermarsch als Datengrundlage
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	keine
o Umrechnung des Beitragszustandes	keine (erschließungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet)
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Wesermarsch
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.700 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
Spanne	
o Kaufdatum	05.01.2010 - 18.11.2025
o Grundstücksfläche	266 m² - 1.660 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	963
Anzahl Ausreißer	23
mittlerer Wert aller Kauffälle	76,07 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	75,16 €/m²

Landkreis Ammerland	
Ergebnis	146,6
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	30,31 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	6
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Ammerland als Datengrundlage
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	keine
o Umrechnung des Beitragszustandes	keine (erschließungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet)
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Ammerland
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
Spanne	
o Kaufdatum	07.01.2010 – 04.11.2025
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.490 m ²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2888
Anzahl Ausreißer	187
mittlerer Wert aller Kauffälle	117,95 €/m ²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	121,77 €/m ²

Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg	
Ergebnis	120,1
Basisjahr	2020=100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	28,60 €/m²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	16
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Ammerland als Datengrundlage
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	keine
o Umrechnung des Beitragszustandes	keine (erschließungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet)
Selektionsansatz	
Spanne	
o Kaufdatum	01.01.2010 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Oldenburg und Stadt Delmenhorst
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.700 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
Spanne	
o Kaufdatum	05.01.2010 - 25.11.2025
o Grundstücksfläche	207 m² - 1.697 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1.965
Anzahl Ausreißer	147
mittlerer Wert aller Kauffälle	132,09 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	126,64 €/m²

Landkreis Cloppenburg	
Ergebnis	117,4
Basisjahr	2020=100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	11,86 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis und Bodenrichtwert wird gebildet. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis wird an den bisherigen Index aufmultipliziert (Anfeleddung).
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Cloppenburg als Datengrundlage
	*ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt ist Mittelzentrum
	*südlicher Landkreisteil strukturstärker
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	* nur in Außenbereichslagen und einzelnen Splittersiedlungen vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	* nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	
	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2022 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Cloppenburg
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	
	Spanne
o Kaufdatum	03.01.2022 - 18.11.2025
o Grundstücksfläche	322 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle originär	1050
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung und Wurzel-n-Methode	379
mittlerer Wert aller Kauffälle	119,90 €
mittlerer Bodenrichtwert aus allen Kauffällen	111,53 €

Landkreis Vechta	
Ergebnis	138,9
Basisjahr	2020=100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	31,81 €/m ²
Stichtag	01.07.2025
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Vergleich mit (benachbarten) Bodenrichtwerten
Anmerkung zur Methode	Der Quotient aus Kaufpreis und Bodenrichtwert wird gebildet. Bei Neubaugebieten (noch kein Bodenrichtwert) wird ein geeigneter benachbarter Bodenrichtwert aus gleichwertiger Lage herangezogen. Das Ergebnis wird an den bisherigen Index aufmultipliziert (Anfenderung).
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	Wurzel-n-Methode
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	keine
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	Berechnung der Standardabweichung aus allen Kauffällen; alle Fälle, die das 2,5-fache der Standardabweichung überschreiten, werden ausgeschlossen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Vechta als Datengrundlage
	*ländlich geprägter Landkreis
	*Kreishauptstadt ist Mittelzentrum
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	* nur in Außenbereichslagen und einzelnen Splittersiedlungen vorhanden
o Umrechnung des Beitragszustandes	* nur beitragsfreie Grundstücke wurden selektiert
Selektionsansatz	Spanne
o Kaufdatum	01.01.2022 - 31.12.2025
o Lage	Landkreis Vechta
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m ² - 1.500 m ²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
o Selbstständigkeit	ja
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	05.01.2022 - 07.11.2025
o Grundstücksfläche	246 m ² - 1.500 m ²
Anzahl Kauffälle originär	733
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung und Wurzel-n-Methode	275
mittlerer Wert aller Kauffälle	148,64 €
mittlerer Bodenrichtwert aus allen Kauffällen	122,47 €

5 Umrechnungskoeffizienten

5.1 Geschosswohnungsbau

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 die Kaufpreise von Grundstücken, die Geschosswohnungsbau erwarten lassen, im Durchschnitt um **rund das 1,15-fache** über dem Bodenrichtwert für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Für die **Stadt Oldenburg** konnte aufgrund der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau als Umrechnungskoeffizient ein mittlerer Wert pro Quadratmeter zulässiger Nettogeschossfläche (NGFI) ermittelt werden. Die zulässige Nettogeschossflächenzahl übt den wesentlichsten Einfluss auf den Bodenpreis aus. Die Auswertung aus dem Zeitraum 31.10.2022 bis 31.12.2023 ergibt einen mittleren Bodenwertanteil pro m² Nettogeschossfläche von 1.050 €/m² NGFI in einer Spanne von rd. 600 €/m² bis 1.550 €/m² NGFI. Bei der Interpretation des Umrechnungskoeffizienten ist insbesondere die Wohnlage angemessen zu berücksichtigen.

Der Faktor zur Umrechnung der Grundstücksfläche auf die mögliche Nettogeschossfläche der Gebäude unter Berücksichtigung der Geschossflächenzahl wurde dabei mit 0,75 angesetzt.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück ergibt sich bei

Mögliche Geschossflächenzahl = 0,8
 Faktor Umrechnung Nettogeschossfläche = 0,75
 Umrechnungskoeffizient Nettogeschossfläche = 1.050 €/m²

zu:

Grundstücksfläche		Geschossflächenzahl		Faktor Nettogeschossfläche *)		BW-Anteil Nettogeschossfläche		
2.500 m ²	x	0,8	x	0,75	x	1.050 €/m ²	=	1.575.000 €
Bodenwert					/	2.500 m ²	=	630 €/m ²
							rd.	630 €/m²

Zusätzlich wurde für die Bodenrichtwertzonen für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung ein Umrechnungskoeffizient von 1,2 abgeleitet, d. h. der Bodenwert **für Mehrfamilienhausbebauung mit einer GFZ von 0,8 liegt um das 1,2-fache** über den Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Im **Landkreis Ammerland** liegen die Kauffälle von Grundstücken **für Mehrfamilienhausbebauung** – bei größerer Streuung – überwiegend bei **rund dem 1,4-fachen** über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, im **Landkreis Oldenburg** – bei größerer Streuung – überwiegend bei **rund dem 1,2-fachen** über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Im **Landkreis Cloppenburg** liegen die Kauffälle – bei größerer Streuung – überwiegend bei **rund dem 1,6-fachen** über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung und im **Landkreis Vechta** bei **rund dem 1,7-fachen** über dem jeweiligen Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

In der **Wesermarsch** liegen die Kauffälle bei Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung von 60 €/m² - 83 €/m² bei dem **1,65-fachen**, bei Bodenwerten von 85 €/m² - 120 €/m² bei dem **1,5-fachen** und bei Bodenwerten > 120 m² bei dem **1,3-fachen** des Bodenrichtwertes für Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

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 x-fache des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern**“.

5.2 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 2021 bis 2025**. 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	-	-	-
Stadt Delmenhorst	25 % (6)	11–35 %	21–79 €/m ²
Landkreis Ammerland	24 % (22)	7–56 %	5–190 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	30 % (35)	12–65 %	8–42 €/m ²
Landkreis Oldenburg	24 % (20)	10–35 %	11–60 €/m ²
Landkreis Vechta	31 % (48)	13–70 %	12–63 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	15 % (11)	4–78 %	3–75 €/m ²

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Median	Spanne	Kaufpreise
Gebietskörperschaft			
Stadt Oldenburg	-	-	-
Stadt Delmenhorst	24 % (4)	10–77 %	27–158 €/m ²
Landkreis Ammerland	35 % (12)	18–65 %	11–107 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	49 % (7)	35–75 %	21–50 €/m ²
Landkreis Oldenburg	45 % (4)	19–49 %	17–83 €/m ²
Landkreis Vechta	36 % (20)	17–89 %	24–95 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	32 % (24)	16–92 %	13–92 €/m ²

5.3 Individueller Wohnungsbau

Wertunterschiede von Grundstücken (Bodenwert in €/m²), die sich aus der Abweichung der Grundstücksgröße bei sonst gleichartigen Grundstücken ergeben, können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Die Flächengröße veräußerter Baugrundstücke weicht oftmals erheblich von der für das Bauvorhaben erforderlichen üblichen Größe ab.

5.3.1 Individueller Wohnungsbau Landkreis Wesermarsch

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße ist im Landkreis Wesermarsch in einem Wertebereich zwischen 500 m² bis 1.300 m² nicht nachweisbar.

5.3.2 Individueller Wohnungsbau ländliche Lagen Landkreis Cloppenburg

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 Splittersiedlungen des Landkreises Cloppenburg

In Splittersiedlungen und Dorflagen des Landkreises Cloppenburg stellen sich die Grundstücksgrößen zum Teil sehr unterschiedlich dar. Auswertungen der Kaufpreise aus **den Jahren 2023 und 2025** 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	500	750	1.000	1.500	2.000	3.000	4.000	5.000	6.000
Umrechnungskoeffizient bei 1.500 m² Bezugsgröße	1,90	1,50	1,25	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40
Umrechnungskoeffizient bei 1.000 m² Bezugsgröße	1,52	1,20	1,00	0,80	0,68	0,56			

Umrechnungskoeffizienten für **Baugrundstücke in Splittersiedlungen** zur Berücksichtigung unterschiedlicher Flächengrößen sind für die Landkreise Ammerland, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch nicht ermittelt worden.

5.4 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:

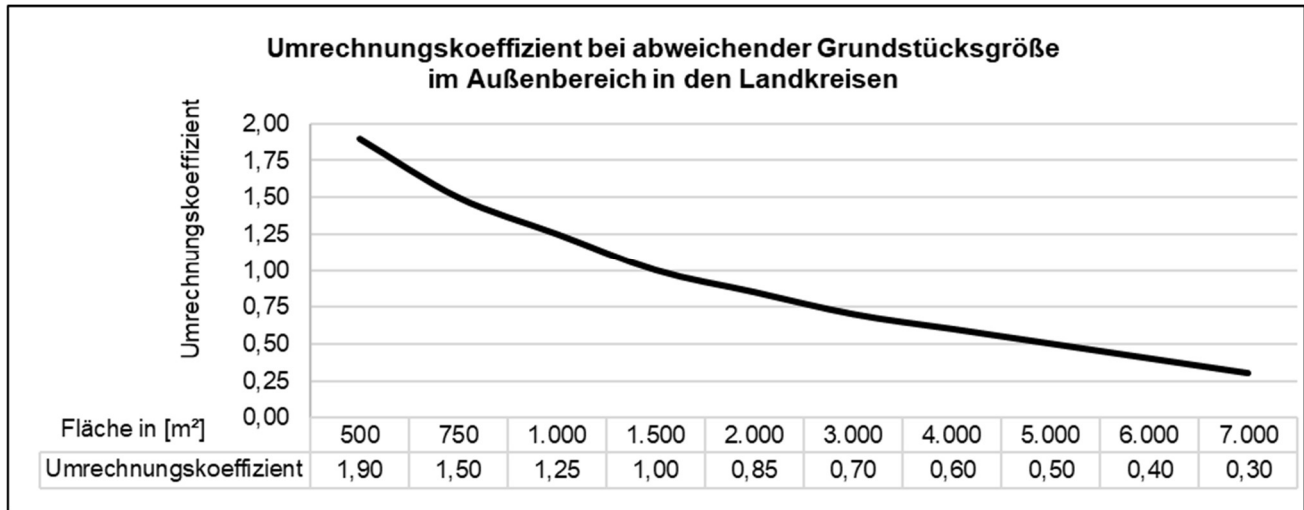
Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich	
Gebietskörperschaft	Mittlerer Bodenwert
Landkreis Ammerland	12 €/m ² (Spanne 10–14 €/m ²)
Landkreis Cloppenburg	18 €/m ² (Spanne 14–22 €/m ²)
Landkreis Oldenburg	15 €/m ² (Spanne 12–18 €/m ²)
Landkreis Vechta	20 €/m ² (Spanne 15–25 €/m ²)
Landkreis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

5.5 Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich

Für Baugrundstücke im Außenbereich konnten aus dem vorliegenden Datenmaterial im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oldenburg-Cloppenburg Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Flächen-größe für die **Bereiche der Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch (Jahre 2022 bis 2023)** 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.

5.5.1 Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch



Anwendungsbeispiel:

Ein 2.000 m² großes Baugrundstück in der **Gemeinde Vechta – im Außenbereich** – liegt in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m² bezogen auf 1.500 m². Der vorstehenden Grafik ist für ein 2.000 m² großes Baugrundstück ein Umrechnungskoeffizient von 0,85 zu entnehmen.

Bodenwert des 2.000 m² großen Grundstücks = 60 €/m² x 0,85 = **rd. 51 €/m²**

5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker-/Grünlandzahlen waren anhand der Daten nicht nachweisbar.

Die amtlichen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland) zum Stichtag 01.01.2026 sind für eine Flächengröße von 2,0 ha ausgewiesen. Bei abweichenden Flächen sind die auch in der Bodenrichtwertauskunft hinterlegten nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten anzubringen.

Fläche in ha	0,5	1,0	2,0	3,0	5,0	10,0
Umrechnungskoeffizient bei 2,0 ha Bezugsgröße	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10

Bei Flächengrößen über 10 ha hinaus ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,10 anzubringen.

6 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

7 Liegenschaftszinssätze

7.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2025	Mrz. 2025
Anzahl der Erwerbsvorgänge	96	
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 500 €/m ²	163 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	77 m ² - 284 m ²	140 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	16 Jahre - 80 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,83 - 12,25	7,44

Liegenschaftszinssatz

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

Ein- und Zweifamilienhäuser von 2,6 % (Spanne: - 0,4 % – 7,3 %).

Rohertragsfaktor

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

Ein- und Zweifamilienhäuser von 23,5 (Spanne: 10,7 – 44,1).

Ergebnis (Median)	2,60%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,80%
10. Perzentil	-0,40%
90. Perzentil	7,30%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Einfamilienhaus, Reihenhaushaus, Zweifamilienhaus
	*Objektselbstständigkeit: selbstständig oder zusammengesetzt
	*keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
	*Entstehung des Kaufpreises: unverändert, Valuta; Neben- und Sachleistungen; Teilfläche
	*Restnutzungsdauer
	*Anzahl der Einheiten: weniger als 3
	*jährliche Nettokaltmiete größer 1
	*modifiziertes Baujahr
	*jährlicher Reinertrag größer 1 €
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Gesamte Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

7.2.1 Stadt Delmenhorst

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2024 - 2025	Jan. 2025
Anzahl der Erwerbsvorgänge	38	
Lage (Bodenrichtwert)	195 €/m ² - 320 €/m ²	230 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	36 m ² - 92 m ²	68 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre - 78 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	2,78 - 11,12	7,31

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 2,5 % (Spanne: - 2,4 % – 8,0 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum von 20,1 (Spanne: 9,1 – 30,6).

Ergebnis (Median)	2,50%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,50%
10. Perzentil	-2,40%
90. Perzentil	8,00%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Eigentumswohnungen
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; Wohn-/Geschäftshaus
	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Jahresnettokaltmiete
	*modifiziertes Baujahr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart Wohnungs-/ und Teileigentum: Erstverkauf; Weiterverkauf
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Delmenhorst

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.2.2 Stadt Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2024 - 2025	Okt. 2024
Anzahl der Erwerbsvorgänge	239	
Lage (Bodenrichtwert)	290 €/m ² - 750 €/m ²	410 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	22 m ² - 340 m ²	59 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre - 80 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,14 - 18,25	9

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 2,3 % (Spanne: - 1,8 % – 6,8 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum von 24,2 (Spanne: 10,4 – 50,0).

Ergebnis (Median)	2,30%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,40%
10. Perzentil	-1,80%
90. Perzentil	6,80%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Eigentumswohnungen
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; Wohn-/Geschäftshaus
	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Jahresnettokaltmiete
	*modifiziertes Baujahr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart Wohnungs-/ und Teileigentum: Erstverkauf; Weiterverkauf
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Oldenburg
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.2.3 Landkreis Ammerland

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2024 - 2025	Nov. 2024
Anzahl der Erwerbsvorgänge	72	
Lage (Bodenrichtwert)	150 €/m ² - 700 €/m ²	270 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	39 m ² - 111 m ²	68 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 78 Jahre	51 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,33 - 19,17	8,28

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 2,3 % (Spanne: 0,1 % - 6,4 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum von 26,5 (Spanne: 10,6 – 41,7).

Ergebnis (Median)	2,30%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,60%
10. Perzentil	0,10%
90. Perzentil	6,40%
Stichtag	01.01.2026

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Eigentumswohnungen
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; Wohn-/Geschäftshaus
	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Jahresnettokaltmiete
	*modifiziertes Baujahr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart Wohnungs-/ und Teileigentum: Erstverkauf; Weiterverkauf
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Apen, Bad Zwischenahn, Edewecht, Rastede, Stadt Westerstede, Wiefelstede
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.2.4 Landkreis Cloppenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2024 - 2025	Nov. 2024
Anzahl der Erwerbsvorgänge	30	
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 400 €/m ²	230 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	28 m ² - 107 m ²	74 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	29 Jahre - 78 Jahre	47 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	4,21 - 14,13	6,62

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum von 24,1 (Spanne: 8,3 – 41,7).

Ergebnis (Median)	2,50%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,90%
10. Perzentil	0,0%
90. Perzentil	8,80%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Eigentumswohnungen
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; Wohn-/Geschäftshaus
	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Jahresnettokaltmiete
	*modifiziertes Baujahr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart Wohnungs-/ und Teileigentum: Erstverkauf; Weiterverkauf
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Barßel, Bösel, Cappeln, Stadt Cloppenburg, Emstek, Essen, Friesoythe, Garrel, Lastrup, Lindern, Lönningen, Molbergen, Saterland

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.2.5 Landkreis Oldenburg

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2024 - 2025	Okt. 2024
Anzahl der Erwerbsvorgänge	55	
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² - 420 €/m ²	200 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	42 m ² - 110 m ²	72 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	21 Jahre - 79 Jahre	50 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,3 - 12,17	7,5

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum von 22,9 (Spanne: 11,5 – 35,3).

Ergebnis (Median)	2,60%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,50%
10. Perzentil	-0,20%
90. Perzentil	4,40%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand

Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Eigentumswohnungen
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; Wohn-/Geschäftshaus
	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Jahresnettokaltmiete
	*modifiziertes Baujahr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart Wohnungs-/ und Teileigentum: Erstverkauf; Weiterverkauf
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Beckeln, Colnrade, Dötlingen, Dünsen, Ganderkesee, Groß Ippener, Großenkneten, Harpstedt, Hatten, Hude, Kirchseele, Prinzhöfte, Wardenburg, Wildeshausen, Winkelsett
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.2.6 Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2024 - 2025	Okt. 2024
Anzahl der Erwerbsvorgänge	61	
Lage (Bodenrichtwert)	115 €/m ² - 350 €/m ²	260 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	22 m ² - 117 m ²	51 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre - 74 Jahre	47 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	5,94 - 15,18	8,36

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 2,5 % (Spanne: 0,6 % - 6,0 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum von 21,3 (Spanne: 11,2 – 36,1).

Ergebnis (Median)	2,50%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,50%
10. Perzentil	0,60%
90. Perzentil	6,00%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Eigentumswohnungen
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; Wohn-/Geschäftshaus
	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Jahresnettokaltmiete
	*modifiziertes Baujahr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart Wohnungs-/ und Teileigentum: Erstverkauf; Weiterverkauf
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Bakum, Damme, Dinklage, Goldenstedt, Holdorf, Lohne, Neuenkirchen-Vörden, Steinfeld,
	Stadt Vechta, Visbek
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.2.7 Landkreis Wesermarsch

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2024 - 2025	Apr. 2025
Anzahl der Erwerbsvorgänge	35	
Lage (Bodenrichtwert)	43 €/m ² - 145 €/m ²	90 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	30 m ² - 141 m ²	74 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre - 79 Jahre	30 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche)	3,83 - 11,58	6,03

Liegenschaftszinssatz

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

Wohnungseigentum von 2,2 % (Spanne: - 1,8 % - 8,1 %).

Rohertragsfaktor

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

Wohnungseigentum von 17,9 (Spanne: 7,0 – 36,3).

Ergebnis (Median)	2,20%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	2,30%
10. Perzentil	-1,80%
90. Perzentil	8,10%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Eigentumswohnungen
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Mehrfamilienhaus; Wohn-/Geschäftshaus
	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Jahresnettokaltmiete
	*modifiziertes Baujahr
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*Vertragsart Wohnungs-/ und Teileigentum: Erstverkauf; Weiterverkauf
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Berne, Stadt Brake (Unterweser), Butjadingen, Stadt Elsfleth, Jade, Lemwerder, Stadt Nordenham, Ovelgönne, Stadtland

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

7.3 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.

7.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

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

Auf Grundlage einer landesweiten Untersuchung können dort **online Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser auf Landkreisebene** ermittelt werden.

7.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien

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

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

Auf Grundlage einer landesweiten Untersuchung können dort **online Liegenschaftszinssätze für Büroimmobilien auf Landkreisebene** ermittelt werden.

7.6 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.

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2016 - 2025	Jul. 2018
Anzahl der Erwerbsvorgänge	32	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 300 €/m ²	72 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	931 m ² - 16.700 m ²	1.479 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 47 Jahre	22 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	1,31 - 14,18	8,86

Liegenschaftszinssatz

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

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

Rohertragsfaktor

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

Verbrauchermärkte von 14,2 (Spanne: 9,1 – 18,3).

Ergebnis (Median)	4,70%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	4,40%
10. Perzentil	0,70%
90. Perzentil	8,70%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Verbrauchermärkte
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Verkaufshalle, Verkaufsstelle
	*Objektselbständigkeit: selbstständig
	*Jahresnettokaltmiete
	*Jahresreinertrag
	*modifiziertes Baujahr
	*Restnutzungsdauer: 15 bis 60 Jahre

	*Entstehung des Kaufpreises: unverändert, Valuta; Neben- und Sachleistungen; Teilfläche
	*keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Oldenburg und Delmenhorst, Apen, Bad Zwischenahn, Edewecht, Rastede, Stadt Westerstede, Wiefelstede, Barßel, Bösel, Cappeln, Stadt Cloppenburg, Emstek, Essen, Friesoythe, Garrel, Lastrup, Lindern, Lönigen, Molbergen, Saterland, Beckeln, Colnrade, Dötlingen, Dünsen, Ganderkesee, Groß Ippener, Großenkneten, Harpstedt, Hatten, Hude, Kirchseelte, Prinzhöfte, Wardenburg, Wildeshausen, Winkelsett, Bakum, Damme, Dinklage, Goldenstedt, Holdorf, Lohne, Neuenkirchen-Vörden, Steinfeld, Stadt Vechta, Visbek, Berne, Stadt Brake (Unterweser), Butjadingen, Stadt Elsfleth, Jade, Lemwerder, Stadt Nordenham, Ovelgönne, Stadland
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft
Stichprobenbeschreibung	Spanne
o Kaufdatum	2016 - 2025
o Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 300 €/m ²
o Gewerbliche Nutzfläche	931 m ² - 16700 m ²
o Restnutzungsdauer	15 Jahre - 47 Jahre
o monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	1,31 – 14,18
Anzahl Kauffälle	32

7.7 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.

Merkmal	Bereich	Median
Auswertezeitraum	2019 - 2025	Apr. 2022
Anzahl der Erwerbsvorgänge	27	
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m ² - 350 €/m ²	30 €/m ²
Gewerbliche Nutzfläche	323 m ² - 9.572 m ²	1.280 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 51 Jahre	20 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (€/m ² Nutzfläche)	2,27 - 7,01	3,72

Liegenschaftszinssatz

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

Lager- und Produktionsgebäude von 3,6 % (Spanne: 0,1 % - 7,8 %).

Rohertragsfaktor

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

Lager- und Produktionsgebäude von 15,2 (Spanne: 8,6 – 24,3).

Ergebnis (Median)	3,60%
Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	3,70%
10. Perzentil	0,10%
90. Perzentil	7,80%
Stichtag	01.01.2026
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	1,5-facher Interquartilsabstand
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Verbrauchermärkte
	*Anlass des Eigentumsüberganges: Kauf
	*Gebäudeart: Warenlagerhaus, Maschinen-, Geräte-, Fahrzeughalle, Scheune, Schuppen, Produktionsgebäude, Werkstattgebäude, Industriebau
	*Objektselbstständigkeit: selbstständig
	*Jahresnettokaltmiete
	*Jahresreinertrag
	*modifiziertes Baujahr
	*Restnutzungsdauer: 15 bis 60 Jahre
	*Entstehung des Kaufpreises: unverändert, Valuta; Neben- und Sachleistungen; Teilfläche

	*keine ungewöhnlichen oder persönliche Verhältnisse
	*Vertragsart: kein Erbbaurecht
	*gewöhnlicher Geschäftsverkehr
	*ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä.
	*ohne wertrelevante boG
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Delmenhorst, Apen, Bad Zwischenahn, Edewecht, Rastede, Stadt Westerstede, Wiefelstede, Barßel, Bösel, Cappeln, Stadt Cloppenburg, Emstek, Essen, Friesoythe, Garrel, Lastrup, Lindern, Lönningen, Molbergen, Saterland, Beckeln, Colnrade, Dötlingen, Dünsen, Ganderkesee, Groß Ippe- ner, Großenkneten, Harpstedt, Hatten, Hude, Kirchseelte, Prinzhöfte, Wardenburg, Wildeshausen, Winkelsett, Bakum, Damme, Dinklage, Gol- denstedt, Holdorf, Lohne, Neuenkirchen-Vörden, Steinfeld, Stadt Vechta, Vis- bek, Berne, Stadt Brake (Unterweser), Butjadingen, Stadt Elsfleth, Jade, Lemwerder, Stadt Nordenham, Ovelgönne, Stadtland
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizienten
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt.
	*Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV
o Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés
	*auf Plausibilität geprüft

8 Sachwertfaktoren

Es liegen keine ergänzenden Grundstücksmarktdaten vor.

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 auf dem Grundstück 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** 16 Erbbaurechte zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau begründet. Von diesen Fällen beziehen sich keine Erbbaurechte auf erschließungsbeitragspflichtiges Bauland. Der Erbbauzinssatz betrug hierbei 5 % des Bodenwertes. In den Jahren 2009 bis 2013 wurden keine Erbbaurechtsverträge begründet. **Seit 2016 bis 2025 wurden 18 Erbbaurechte im Mittel mit 2,5 % des Bodenwertes neu begründet.** Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt dabei durchschnittlich 85 Jahre bei einer Spanne von 50 bis 99 Jahren. **Im Berichtsjahr 2025 wurden 6 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 9 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken für den individuellen Wohnungsbau neu begründet; davon zwei Erbbaurechte im Jahr 2021. Im Berichtsjahr 2023 wurde ein Erbbaurechtsvertrag zu Wohnzwecken begründet. Im Berichtsjahr 2024 wurde kein Erbbaurechtsvertrag zu Wohnzwecken begründet. **Im Berichtsjahr 2025 wurden 3 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.**

Im **Landkreis Wesermarsch** sind seit 2011 lediglich 10 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. **In diesem Berichtsjahr 2025 wurde 1 Erbbaurechtsvertrag zu Wohnzwecken begründet.**

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. **Im Berichtsjahr 2025 wurden 2 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.**

Aus dem **Landkreis Vechta** liegen im Auswertzeitraum 2021 bis 2025 insgesamt 62 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. **Im Berichtsjahr 2025 wurden 10 Erbbaurechtsverträge zu Wohnzwecken begründet.**

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz Wohnbauland						
	Jährlicher Erbbauzins lt. Vertrag in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Median	Min–Max	Median	Min–Max	Median	Min–Max
Cloppenburg	29	1,80	0,29–3,60	4,5	*)	3,0	0,8–3,0
Vechta	62	2,00	0,63–8,25	2,5	0,63–5,0	1,80	0,63–5,0

*) 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 2023 und 2025 liegen dem Gutachterausschuss insgesamt 103 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 (€/m²) Median (Spanne)	Boden- richt- wert (€/m²) Median (Spanne)	Rendite % Median (Spanne)
Oldenburg, Stadt	13	0,51 (0,29–0,76)	26 (23–99)	1.520 (835–2.990)	380 (290–575)	0,07 (0,00–2,25)
Ammerland	16	0,74 (0,33–1,08)	33 (23–72)	1.555 (775–3.190)	280 (110–330)	0,33 (0,17–0,49)
Cloppenburg	37	0,92 (0,52–1,39)	68 (22–90)	1.885 (795–2.970)	110 (55–390)	0,76 (0,24–1,65)
Vechta	24	0,88 (0,32–1,15)	58 (25–88)	2.035 (750–2.860)	160 (95–245)	0,85 (0,01–2,63)
Wesermarsch	13	0,78 (0,32–1,26)	37 (31–73)	1.130 (520–1.925)	85 (55–115)	1,33 (0,34–2,33)

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 angegebenen Spitzenwerte liegen.

11.1.1 Stadt Delmenhorst

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg erstellt für die Stadt Delmenhorst keine eigene Mietübersicht. Für die Stadt Delmenhorst wurde von der Stadt Delmenhorst im Jahr 2026 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Bei der Stadt Delmenhorst wird dieser auf der Homepage bereitgestellt.

<https://www.delmenhorst.de/leben/bauen/mietspiegel.php>

11.1.2 Stadt Oldenburg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg erstellt für die Stadt Oldenburg keine eigene Mietübersicht. Für die Stadt Oldenburg wurde von der Stadt Oldenburg im Jahr 2025 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Bei der Stadt Oldenburg wird dieser digital oder als gedruckte Fassung (kostenpflichtig) bereitgestellt.

<https://www.oldenburg.de/startseite/leben-umwelt/planen-bauen/aktuelles/qualifizierter-mietspiegel.html>

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 und einem Baujahr 1990 *)	
Wohnflächen in einer Spanne 35 m ² bis 125 m ²	
	mittlere Miete (€/m ²)
Apen/Augustfehn	7,00
Bad Zwischenahn, Kurort	8,50
Edewecht	7,50
Rastede	8,00
Westerstede, Stadt	7,50
Wiefelstede	7,00

*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die **Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen, die den Diagrammen in **Abschnitt 11.1.8** entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Ammerland					
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)					
Wohnflächen im Mittel ca. 120 m ² (Spanne 90 m ² bis 240 m ²)					
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen (modifiziertes Baujahr)					
1963 bis 1974		1975 bis 2004		2005 bis 2020	
Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne
6,80	4,50–8,70	6,30	4,00–9,10	8,10	4,60–11,40

11.1.4 Landkreis Cloppenburg

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Cloppenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ² und einem Baujahr 1990*)	
	mittlere Miete (€/m ²)
Barßel	7,00
Bösel	7,00
Cappeln	7,00
Cloppenburg	7,50
Emstek	7,00
Essen	7,00
Friesoythe, Stadt	7,00
Garrel	7,30
Lastrup	7,00
Lindern	6,80
Löningen, Stadt	7,10
Molbergen	7,40
Saterland	6,50

*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die **Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen, die den Diagrammen in **Abschnitt 11.1.8** entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Cloppenburg									
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)									
Wohnflächen im Mittel ca. 140 m ² (Spanne 80 m ² bis 290 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	
5,60	4,80-6,70	5,50	4,10-9,10	6,10	4,10–10,0	6,50	4,50-9,10	7,60-10,50	

11.1.5 Landkreis Oldenburg

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Oldenburg	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ² und einem Baujahr 1990 *)	
Wohnflächen im Mittel ca. 75 m ² (Spanne 33 m ² bis 186 m ²)	
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	Mittlere Miete (€/m ²)
Dötlingen	6,80
Ganderkesee	7,50
Großenkneten	6,30
Harpstedt	6,50
Hatten	7,50
Hude	7,50
Wardenburg	8,00
Wildeshausen	7,00

*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die **Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen, die den Diagrammen in **Abschnitt 11.1.8** entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Oldenburg							
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							
Wohnflächen im Median ca. 125 m ² (Spanne 60 m ² bis 375 m ²)							
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen							
bis 1974		1975 bis 1994		1995 bis 2004		ab 2005	
Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne	Median	Spanne
6,70	4,90–8,50	6,60	4,60-11,60	7,30	5,80–9,40	7,70	5,20-12,50

11.1.6 Landkreis Vechta

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta	
Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert sowie einer Wohnfläche von 75 m ² und einem Baujahr 1990*)	
	mittlere Miete (€/m ²)
Bakum	7,00
Damme, Stadt	7,00
Dinklage, Stadt	7,00
Goldenstedt	6,80
Holdorf	6,50
Lohne, Stadt	7,00
Neuenkirchen-Vörden	6,50
Steinfeld	6,70
Vechta	8,20
Visbek	7,00

*) Bei Wohnungen, deren Wohnfläche oder Baujahr erheblich von den oben genannten Werten abweichen, sind die **Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen, die den Diagrammen in **Abschnitt 11.1.8** entnommen werden können.

Nettomonatsmiete (kalt) in €/m ² im Landkreis Vechta						
Einfamilienhausmieten (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften)						
Wohnflächen im Mittel ca. 135 m ² (Spanne ca. 70 m ² bis 220 m ²)						
Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen						
bis 1969		1970 bis 1999		2000 bis 2019		ab 2020
Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	Spanne
5,50	3,30–8,00	5,70	3,60-7,70	6,50	4,20–9,70	7,50-9,50

11.1.7 Landkreis Wesermarsch

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg erstellt für den Landkreis Wesermarsch keine eigene Mietübersicht.

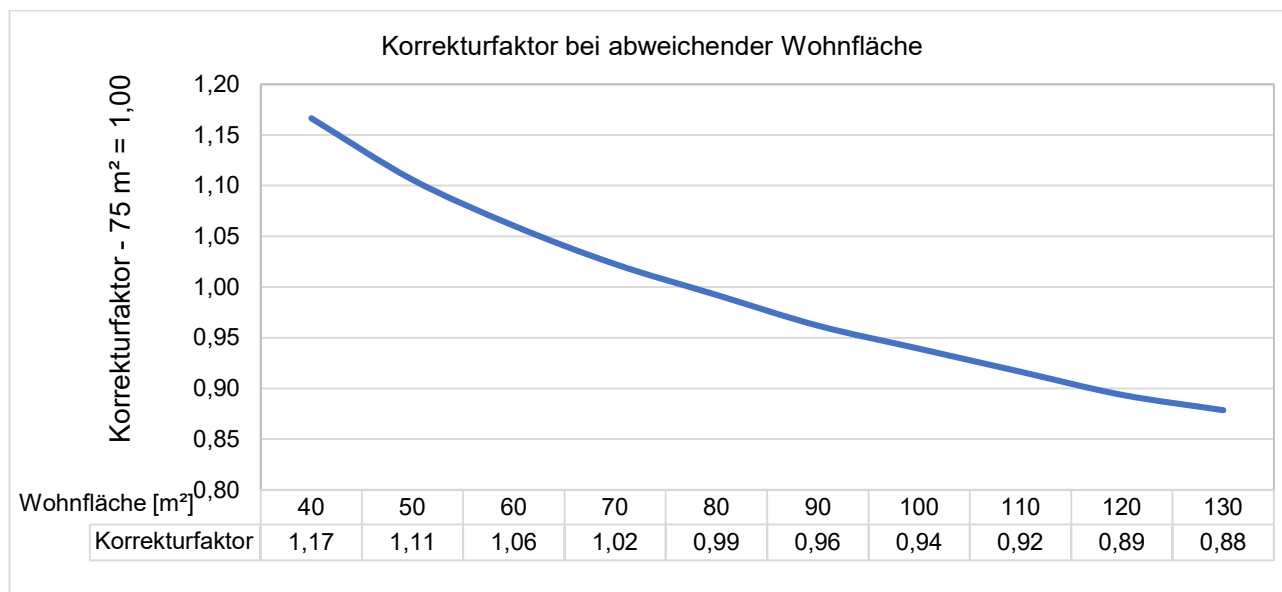
Für den Landkreis Wesermarsch wurde ein einfacher Mietspiegel vom Landkreis Wesermarsch (Stand 24.07.2024) herausgegeben. Dieser kann beim Landkreis Wesermarsch eingesehen werden.

<https://wesermarsch.de/wp-content/uploads/2024/07/Einfacher-Mietspiegel-2024.pdf>

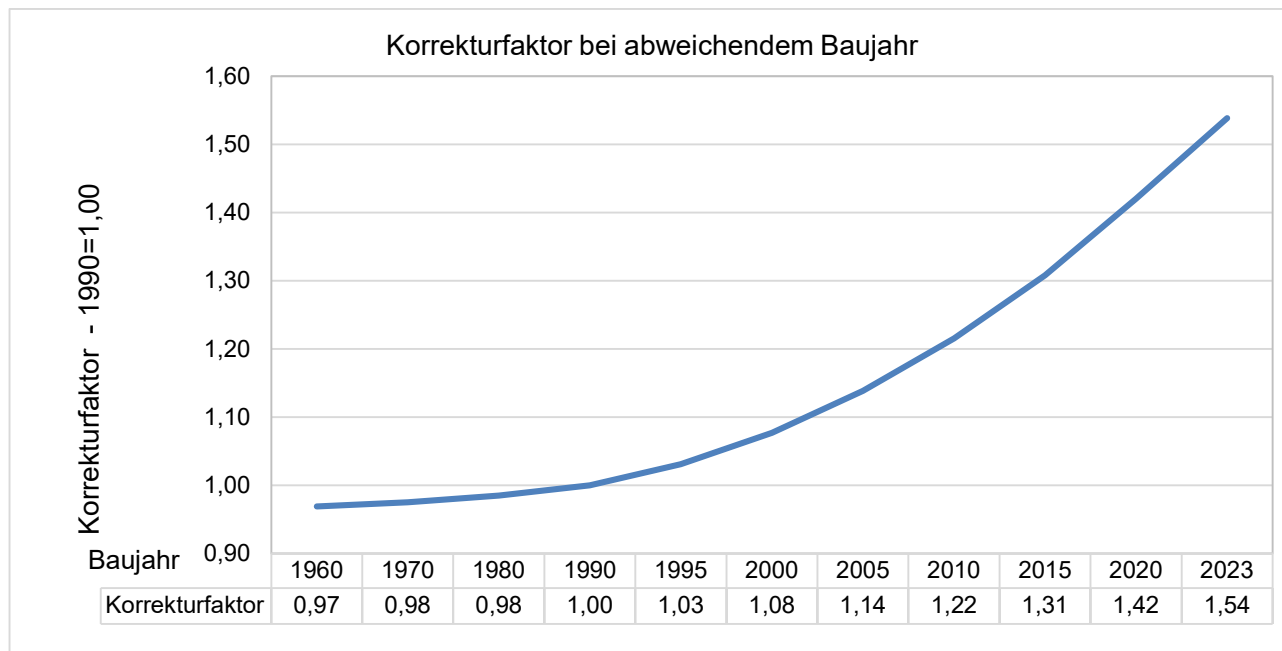
11.1.8 Korrekturfaktoren Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

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

Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit vom Baujahr



11.2 Mietübersichten für gewerbliche Nutzung

11.2.1 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 2023** durchgeführt hat.

Die Auswertung führte zu folgenden Ergebnissen:

Innerhalb der Fußgängerzone

Lange Straße zwischen Kirchstraße und Lange Str. 10 (zurzeit Tourist-Info): im Durchschnitt **19,00 €/m²**

Lange Straße/Ecke Cramerstraße zwischen Schulstraße und Cramerstraße: im Durchschnitt **13,50 €/m²**

Lange Straße zwischen Kirchstraße und Schulstraße: im Durchschnitt **13,00 €/m²**

Lange Straße zwischen Lange Str. 9 und Marktstraße: im Durchschnitt **12,50 €/m²**

Außerhalb der Fußgängerzone

Bahnhofstraße zwischen Am Knick und Koppelstraße: im Durchschnitt **11,00 €/m²**

Lange Straße/Bremer Straße zwischen
Friedrich-Ebert-Allee und Wittekindstraße: im Durchschnitt **8,50 €/m²**

Kirchstraße und
Cramerstraße bis Grüne Straße/Arthur-Fitger-Straße: im Durchschnitt **8,50 €/m²**

Mühlenstraße: im Durchschnitt **8,50 €/m²**

11.2.2 Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im **Stadtzentrum von Oldenburg** basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss im **Jahr 2023** durchgeführt hat.

Aus dieser Umfrage sind 109 aktuelle Ladenmieten im Stadtzentrum bekannt geworden. Die Ergebnisse der Mietbefragung beziehen sich auf eine Objektgröße von 50 m² bis 120 m².

Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Mietniveau

durchschnittliche Miete 2000 aus 140 Fragebögen ermittelt:	29 €/m ² (Spanne 6 €/m ² –88 €/m ²)
durchschnittliche Miete 2005 aus 106 Fragebögen ermittelt:	30 €/m ² (Spanne 5 €/m ² –97 €/m ²)
durchschnittliche Miete 2010 aus 131 Fragebögen ermittelt:	26 €/m ² (Spanne 5 €/m ² –82 €/m ²)
durchschnittliche Miete 2015 aus 120 Fragebögen ermittelt:	32 €/m ² (Spanne 7 €/m ² –106 €/m ²)
durchschnittliche Miete 2023 aus 109 Fragebögen ermittelt:	27 €/m² (Spanne 7 €/m²–89 €/m²)

Einzellagen

1a-Lage (Lange Straße, Lefferseck, Achternstraße)	46 €/m² (12 €/m²–89 €/m²)
Anschlusslagen 1a (z. B. vordere Haarenstraße, Schüttingstraße)	24 €/m² (11 €/m²–69 €/m²)
1b-Lage (z. B. äußere Haarenstraße, Gaststraße, Waffenplatz)	19 €/m² (7 €/m²–35 €/m²)
Randlagen (z. B. Staustraße, Schlossplatz, Bergstraße)	13 €/m² (7 €/m²–24 €/m²)

Das oben dargestellte jeweilige Mietpreisniveau in den verschiedenen Lagen gilt für ein Geschäft im Erdgeschoss. Es ist festzustellen, dass die Mieten innerhalb der jeweiligen Zone zum Teil erheblich streuen.

Zusammenfassung

- Mietniveau in der 1a-Lage und 1a-Anschlusslage deutlich gesunken um ca. 20% im Vergleich zur vorherigen Mieterhebung 2015
- Durchschnittliches Mietniveau in der 1b-Lage stabil, Einzelmieten im Spitzenwert deutlich gesunken
- Mietniveau in den Randlagen stabil
- Vermieter sind wegen drohendem Leerstands teils zu Mietminderungen bzw. zu gleichbleibenden Mieten gezwungen
- Etwa ein Fünftel der beantworteten Fragebögen verweist auf temporäre Mietminderungen von durchschnittlich 36% für begrenzte Zeiträume von zwei bis fünfzehn Monaten
- Die zeitliche Analyse der angepassten Mieten ab Beginn der Corona-Pandemie (Mieten zuletzt angepasst nach Januar 2020) lässt keinen eindeutigen Trend auf ein steigendes oder fallendes Mietniveau erkennen. In der 1A-Lage jedoch sind sinkende Mieten pro m² zu beobachten.
- In einer weiteren Untersuchung wurden die Mieten den Verkaufsflächen in den Erdgeschossen gegenübergestellt: Dies zeigt, mit Ausnahme der Randlage, eine leichte Tendenz: Je geringer die Verkaufsfläche, je höher die Miete pro m². In der Randlage ist gegenteiliges zu beobachten.

11.2.3 Gewerbliche Mieten für Läden in den Landkreisen

Dem Gutachterausschuss liegen **für das Berichtsjahr 2023 für die Landkreise Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg, Vechta und Wesermarsch** keine neueren Daten vor. Es wird daher auf die im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) dargestellten Ergebnisse verwiesen.