

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
1.1	Stadt Oldenburg	5
1.2	Stadt Wilhelmshaven	5
1.3	Landkreis Ammerland	6
1.4	Landkreis Friesland	6
1.5	Landkreis Wesermarsch	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
4	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg.....	13
4.2	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Wilhelmshaven	14
4.3	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland	15
4.4	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Friesland.....	16
4.5	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch	17
5	Bauland.....	18
5.1	Allgemeines	18
5.2	Individueller Wohnungsbau	23
5.2.1	Preisniveau	23
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Geschosswohnungsbau	26
5.3.1	Preisniveau	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	26
5.4.1	Preisniveau	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
5.6	Sonstiges Bauland: Bauflächen im Außenbereich.....	28
5.7	Erbbaurechte	29
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	30
6.1	Allgemeines	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1	Preisniveau	32
6.2.2	Preisentwicklung.....	34
6.3	Höfe	36
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	36
7	Übrige unbebaute Flächen.....	37
7.1	Private Grünfläche und Hausgartenland.....	37
7.2	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer	38
7.2.1	Seegrundstück mit Wohnbebauung.....	38
7.2.2	Private Grünanlage: „See nahe Fläche“	38
8	Bodenrichtwerte.....	39
8.1	Gesetzlicher Auftrag	39
8.1.1	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte.....	39
8.1.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte	39
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	41
8.2.1	Wohnbauland	42
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	43
9	Bebaute Grundstücke	44
9.1	Allgemeines	44
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	49
9.2.1	Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	49
9.2.2	Preisentwicklung.....	51
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	53
9.2.3.1	Anwendungshinweise.....	53
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg	56
9.2.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg.....	57
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Wilhelmshaven	59
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Wilhelmshaven	60
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland.....	62
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	63

9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Friesland	65
9.2.3.9	Vergleichsfaktoren Landkreis Friesland	66
9.2.3.10	Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch	68
9.2.3.11	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	69
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	71
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften	71
9.3.2	Preisentwicklung	73
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	75
9.3.3.1	Anwendungshinweise	75
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	76
9.3.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Wilhelmshaven	78
9.3.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	80
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Friesland	82
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	84
9.4	Wohnungseigentum	86
9.4.1	Preisniveau Wohnungseigentum	86
9.4.2	Preisentwicklung	91
9.4.3	Vergleichsfaktoren	93
9.4.3.1	Anwendungshinweise	93
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg	94
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Wilhelmshaven	95
9.4.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland	96
9.4.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Friesland	97
9.4.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch	98
9.5	Teileigentum	99
9.5.1	Gewerbliche Objekte	99
9.5.2	Garagen, Tiefgaragen	99
9.6	Mehrfamilienhäuser	100
9.6.1	Preisniveau Mehrfamilienhäuser	100
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	101
9.6.2.1	Liegenschaftszinssätze	102
9.6.2.2	Rohertragsfaktoren	102
9.6.2.3	Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	103
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen	104
9.7.1	Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser	104
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	105
9.7.2.1	Liegenschaftszinssätze	106
9.7.2.2	Rohertragsfaktoren	107
9.7.2.3	Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	108
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	109
9.8.1	Preisniveau	109
9.8.2	Liegenschaftszinssätze	109
9.9	Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte)	110
9.9.1	Ferienhäuser	110
9.9.2	Ferienwohnungen	110
10	Mieten	111
10.1	Mietübersichten für Wohnnutzung	111
10.1.1	Erläuterung	111
10.1.2	Stadt Oldenburg	111
10.1.3	Stadt Wilhelmshaven	112
10.1.4	Landkreis Ammerland	112
10.1.5	Landkreis Friesland	112
10.1.6	Landkreis Wesermarsch	113
10.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung	113
10.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg	113
10.2.2	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch	114
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	115
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2012	116
13	Anhang 2: Besetzung des Gutachterausschusses – GAG Oldenburg	124
14	Anhang 3: Gutachterausschüsse in Niedersachsen	125