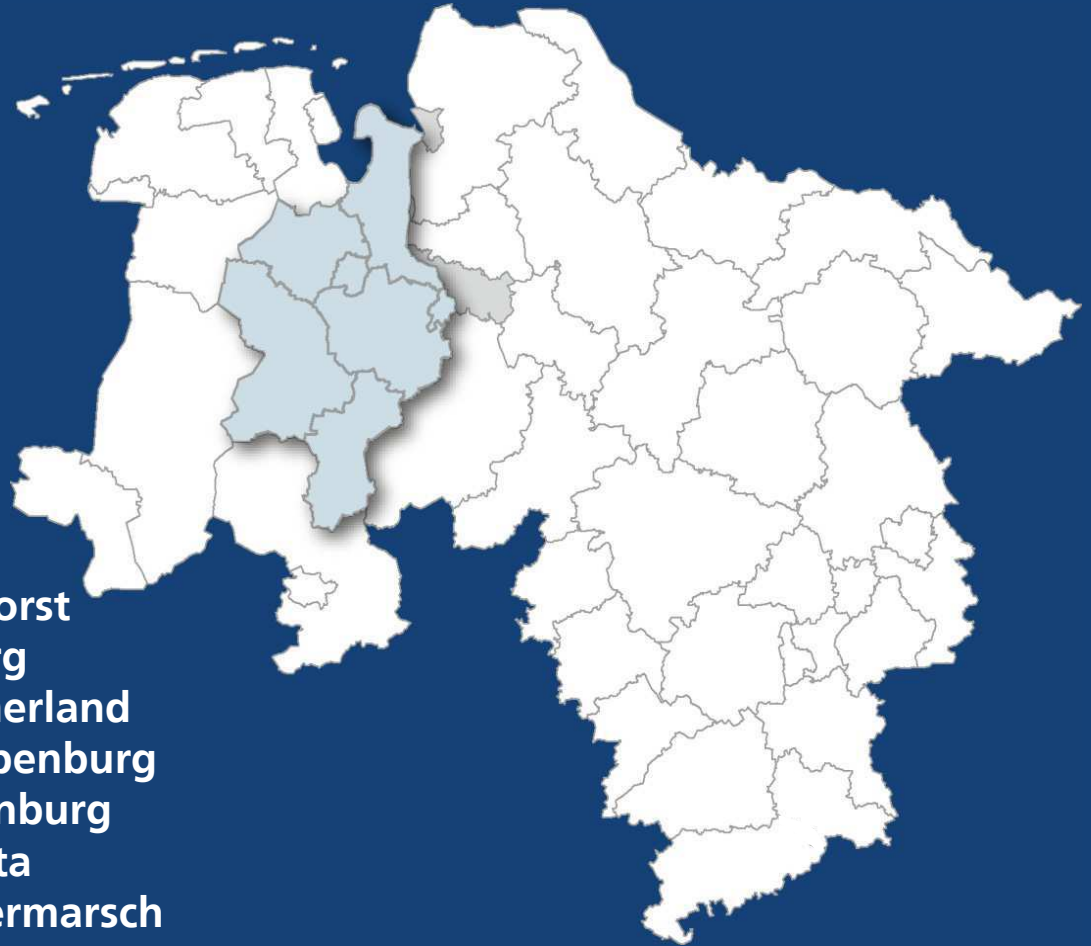




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg**



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

# Grundstücksmarktbericht 2019



**Niedersachsen**

## Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze .....	7
1.1	Stadt Delmenhorst .....	8
1.2	Stadt Oldenburg .....	8
1.3	Landkreis Ammerland .....	9
1.4	Landkreis Cloppenburg .....	9
1.5	Landkreis Oldenburg .....	10
1.6	Landkreis Vechta .....	10
1.7	Landkreis Wesermarsch .....	11
1.8	Landwirtschaftliche Flächen .....	11
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	13
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	14
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	14
4	Übersicht über die Umsätze .....	18
4.1	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Delmenhorst .....	19
4.2	Entwicklung der Umsatzzahlen in der Stadt Oldenburg .....	20
4.3	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Ammerland .....	21
4.4	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Cloppenburg .....	22
4.5	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Oldenburg .....	23
4.6	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Vechta .....	24
4.7	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Wesermarsch .....	25
5	Bauland .....	26
5.1	Allgemeines .....	26
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	33
5.2.1	Preisniveau .....	33
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	36
5.2.2.1	Preisentwicklung .....	36
5.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten .....	37
5.3	Geschosswohnungsbau .....	38
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	40
5.4.1	Preisniveau .....	40
5.4.2	Preisentwicklung .....	41
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	41
5.6	Sonstiges Bauland: Bauflächen im Außenbereich .....	43
5.6.1	Preisniveau .....	43
5.6.2	Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke im Außenbereich .....	44
5.7	Erbbaurechte .....	46
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	47
6.1	Allgemeines .....	47
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	52
6.2.1	Preisniveau .....	52
6.2.2	Preisentwicklung .....	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	55
6.2.4	Übersicht über Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in €/m <sup>2</sup> .....	56
6.3	Höfe .....	60
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen .....	60
6.5	Heide, Moor, Ödland, Unland .....	62
7	Übrige unbebaute Flächen .....	63
7.1	Private Grünfläche und Hausgartenland .....	63
7.2	Abbauland .....	64
7.3	Wasserflächen .....	65
7.4	Untersuchungsraum Zwischenahner Meer .....	66
8	Bodenrichtwerte .....	68
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	68
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	69
8.2.1	Wohnbauland .....	70
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	72

9	Bebaute Grundstücke .....	74
9.1	Allgemeines .....	74
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	81
9.2.1	Preisniveau Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	81
9.2.2	Preisentwicklung .....	84
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser .....	85
9.2.3.1	Anwendungshinweise .....	85
9.2.3.2	Sachwertfaktoren Stadt Delmenhorst .....	89
9.2.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst .....	90
9.2.3.4	Sachwertfaktoren Stadt Oldenburg .....	92
9.2.3.5	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg .....	93
9.2.3.6	Sachwertfaktoren Landkreis Ammerland .....	95
9.2.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland .....	96
9.2.3.8	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis .....	98
9.2.3.9	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Nordkreis .....	100
9.2.3.10	Sachwertfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis .....	102
9.2.3.11	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg - Südkreis .....	104
9.2.3.12	Sachwertfaktoren Landkreis Oldenburg .....	106
9.2.3.13	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg .....	107
9.2.3.14	Sachwertfaktoren Landkreis Vechta .....	109
9.2.3.15	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta .....	110
9.2.3.16	Sachwertfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	112
9.2.3.17	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	113
9.2.4	Erbbaurechte .....	115
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	116
9.3.1	Preisniveau Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	116
9.3.2	Preisentwicklung .....	119
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	120
9.3.3.1	Anwendungshinweise .....	120
9.3.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst .....	121
9.3.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg .....	123
9.3.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland .....	125
9.3.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg .....	127
9.3.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg .....	129
9.3.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta .....	131
9.3.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	133
9.4	Wohnungseigentum .....	135
9.4.1	Preisniveau Wohnungseigentum .....	135
9.4.2	Preisentwicklung .....	141
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	143
9.4.3.1	Anwendungshinweise .....	143
9.4.3.2	Vergleichsfaktoren Stadt Delmenhorst .....	144
9.4.3.3	Vergleichsfaktoren Stadt Oldenburg .....	145
9.4.3.4	Vergleichsfaktoren Landkreis Ammerland .....	146
9.4.3.5	Vergleichsfaktoren Landkreis Cloppenburg .....	148
9.4.3.6	Vergleichsfaktoren Landkreis Oldenburg .....	150
9.4.3.7	Vergleichsfaktoren Landkreis Vechta .....	152
9.4.3.8	Vergleichsfaktoren Landkreis Wesermarsch .....	154
9.5	Teileigentum .....	156
9.5.1	Gewerbliche Objekte: Geschäfte, Büros .....	156
9.5.2	Garagen, Tiefgaragenplätze .....	156
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	157
9.6.1	Preisniveau Mehrfamilienhäuser .....	157
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rotertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	158

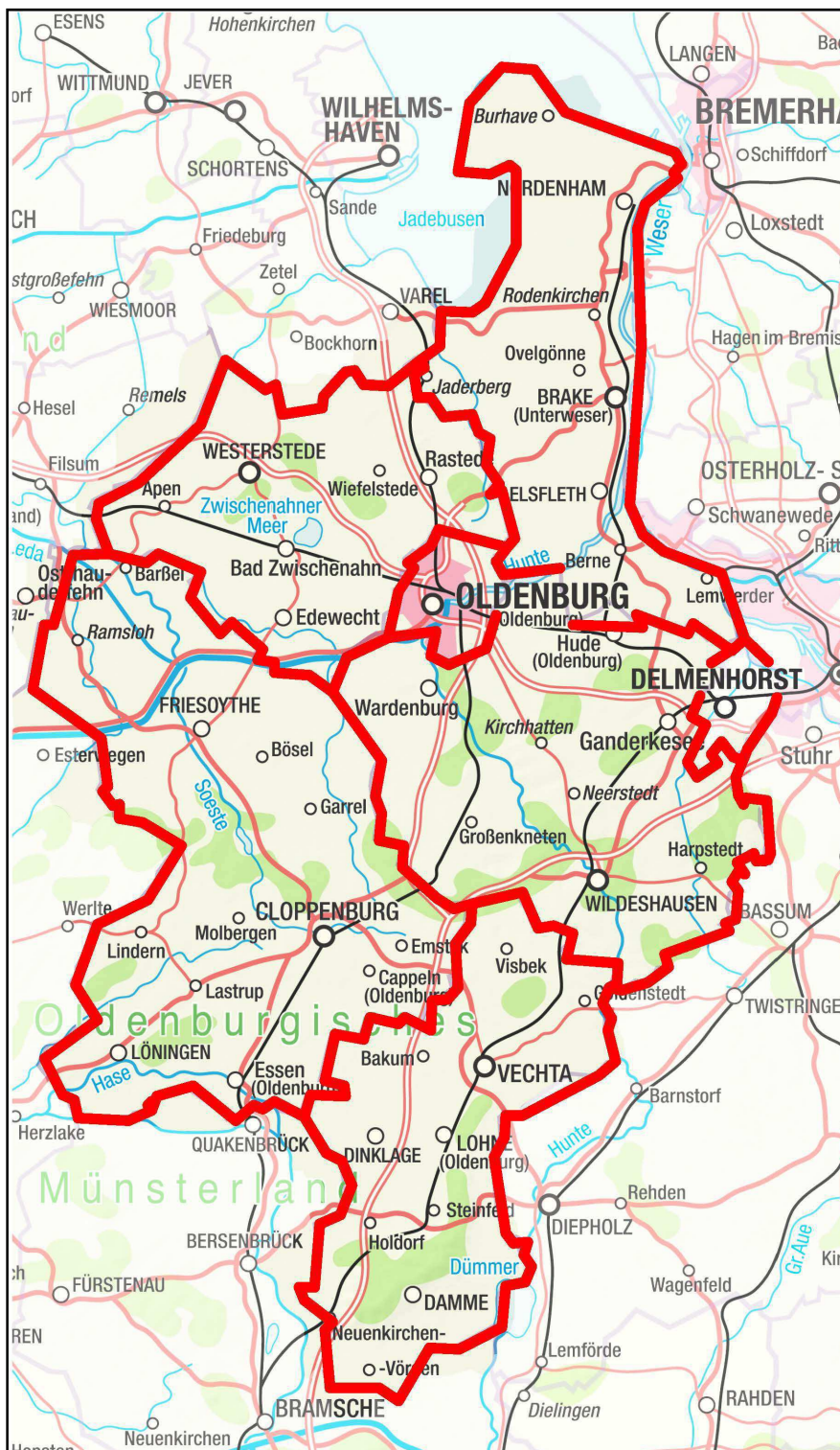
---

9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser und Verkaufshallen .....	163
9.7.1	Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....	163
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser .....	165
9.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Büroimmobilien .....	170
9.7.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Verbrauchermärkte .....	171
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude .....	172
9.8.1	Preisniveau .....	172
9.8.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Lager- und Produktionsgebäude.....	173
9.9	Sonstige bebaute Objekte (Ferienobjekte) .....	175
9.9.1	Ferienhäuser .....	175
9.9.2	Ferienwohnungen .....	175
10	Mieten.....	176
10.1	Mietübersichten für Wohnnutzung .....	176
10.1.1	Erläuterung .....	176
10.1.2	Stadt Delmenhorst .....	177
10.1.3	Stadt Oldenburg .....	177
10.1.4	Landkreis Ammerland .....	178
10.1.5	Landkreis Cloppenburg .....	178
10.1.6	Landkreis Oldenburg .....	179
10.1.7	Landkreis Vechta .....	179
10.1.8	Korrekturfaktoren Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta .....	180
10.1.9	Landkreis Wesermarsch .....	181
10.2	Mietübersichten für gewerbliche Nutzung .....	181
10.2.1	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst .....	181
10.2.2	Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Oldenburg .....	182
10.2.3	Gewerbliche Mieten im Landkreis Ammerland: Innenstadtlage Bad Zwischenahn .....	182
10.2.4	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Cloppenburg .....	183
10.2.5	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Oldenburg .....	184
10.2.6	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Vechta .....	184
10.2.7	Gewerbliche Mieten in Innenstadtlagen im Landkreis Wesermarsch .....	185
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....	187
12	Anhang 1: Umsatzzahlen 2018 .....	188
12.1	Umsatzzahlen 2018 Stadt Delmenhorst .....	188
12.2	Umsatzzahlen 2018 Stadt Oldenburg .....	189
12.3	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Ammerland mit Gemeinden .....	190
12.4	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Cloppenburg mit Gemeinden .....	191
12.5	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Oldenburg mit Gemeinden .....	193
12.6	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Vechta mit Gemeinden .....	195
12.7	Umsatzzahlen 2018 Landkreis Wesermarsch mit Gemeinden .....	197
13	Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....	199

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

