

## Deckblatt

<b>Objekt:</b>	Grundstück bebaut mit Betriebsgebäude, Woldweg 6 A, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
<b>Gutachtennummer:</b>	06/10/09 – Erweiterte Fassung (2025)
<b>Erstellungsdatum:</b>	06.03.2025
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	01.10.2025
<b>Auftraggeber:</b>	Dennis Schütt

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Auftrag
2. Grundlagen der Wertermittlung
3. Objektbeschreibung
4. Lage
5. Baurechtliche Situation
6. Marktanalyse
7. Wertermittlungsverfahren
8. Zusammenfassung und Gutachteraussage
9. Hinweise und besondere Vorbehalte
10. Anlagen

## 1. Anlass und Auftrag

Dieses Verkehrswertgutachten wurde von Dennis Schütt in Auftrag gegeben, um den aktuellen Marktwert des Betriebsgrundstücks Woldweg 6 A in Bad Zwischenahn umfassend und fundiert zu ermitteln. Das Gutachten dient als Entscheidungsgrundlage für Investitions- und Finanzierungsfragen und berücksichtigt neben den klassischen Bewertungsverfahren (Ertragswert- und Vergleichswertverfahren) auch aktuelle regionale Marktdaten sowie das Entwicklungspotenzial im Hinblick auf eine mögliche Umnutzung in Wohnnutzung. Ziel ist es, einen realistischen Verkehrswert zu ermitteln, der den modernen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und den gestiegenen Immobilienpreisen in der Region Ammerland/Oldenburg Rechnung trägt.

## 2. Grundlage der Wertermittlung

Rechtliche Grundlagen:

### **Baugesetzbuch (BauGB):**

Insbesondere § 194 BauGB bildet die Basis für die Ermittlung des Verkehrswerts. Dieser Paragraph definiert, dass der Wert eines Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist, ohne Einfluss außergewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse.

(Quelle: BauGB – Gesetze im Internet)

### **Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV):**

Diese Verordnung regelt die maßgeblichen Grundsätze und Verfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

### **Wertermittlungsrichtlinien (WertR):**

Ergänzend zur ImmoWertV geben die Richtlinien detaillierte Anweisungen zur Bewertung, insbesondere hinsichtlich der Normalherstellungskosten (NHK 2000).

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO):**

Diese Verordnung legt die bauliche Nutzung von Grundstücken fest und ist insbesondere relevant, wenn eine Umnutzung in Wohnraum in Betracht gezogen wird.

(Quelle: [BauNVO – BMWSB](#))

Methodische Grundlagen:

### **Bodenwertverfahren:**

Hier wird der reine Bodenwert anhand aktueller Bodenrichtwerte und vergleichbarer Flächen ermittelt.

### **Ertragswertverfahren:**

Dieses Verfahren bewertet den nachhaltig erzielbaren Ertrag aus der Immobilie, indem die zukünftigen Mieteinnahmen unter Anwendung eines marktüblichen Kapitalisierungszinses (Yield) abgezinst werden.

### **Vergleichswertverfahren:**

Durch den Abgleich mit realen Transaktionspreisen vergleichbarer Objekte in der Region wird eine Plausibilisierung der ermittelten Werte erreicht.

Aktuelle Marktberichte von renommierten Instituten wie JLL, Colliers und bulwiengesa sowie offizielle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Niedersachsen bilden die Datenbasis für diese Bewertung.

## 3. Objektbeschreibung

### Grundstücksdaten:

<b>Objektart:</b>	Grundstück bebaut mit einem Betriebsgebäude/
<b>Erbbaurecht:</b>	Nein
<b>Anschrift:</b>	Woldweg 6 A, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
<b>Gemarkung:</b>	Woldweg 6A
<b>Flur:</b>	46
<b>Flurstück/e:</b>	40/50
<b>Grundstücksgröße:</b>	4.867 m <sup>2</sup>
<b>Denkmalschutz:</b>	Nein

### Bebauung und Flächenangaben (laut Objektdaten Bestand Woldweg 6 A):

<b>Gebäudetyp:</b>	Betriebsgebäude
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Flächenaufteilung:</b>	Büro: 140 m <sup>2</sup> Maschinenhalle: 410 m <sup>2</sup> Lager: 350 m <sup>2</sup> Garagen/Lager: 150 m <sup>2</sup> Werkstattgebäude: 90 m <sup>2</sup> Gesamt: 1.140 m <sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche), 1.530 m <sup>2</sup> (Grundfläche), 1.630 m <sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche), 9.250 m <sup>3</sup> (Bauwerksvolumen)

### **Kurzbeschreibung des Objekts:**

Das Objekt besteht aus einem massiven Betriebsgebäude, das in funktionale Nutzungseinheiten unterteilt ist. Der zweigeschossige Bürotrakt ist mit angrenzenden Werkstätten und Lagerhallen verbunden. Die Büroflächen sind mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen sowie ansprechender Innenausstattung (Fliesenböden im Erdgeschoss, Teppichböden im Obergeschoss) versehen. Neben dem Bürogebäude existieren separate Maschinenhallen sowie Lager- und Garagenflächen. Die Außenanlagen umfassen einen befestigten Betriebshof, der teilweise mit Betonplatten, asphaltierten Bereichen und einer Schottertragschicht ausgelegt ist, sowie mehrere Parkflächen.

## 3. Objektbeschreibung

### Gebäudebeschreibung im Detail:

#### **Bauweise und Konstruktion:**

Massivbauweise mit tragenden Wänden aus Kalksandstein.

Das Dach ist ein klassisches Satteldach, eingedeckt mit Wellplatten, was für eine robuste und langlebige Konstruktion spricht.

#### **Innenausstattung:**

Die Bürobereiche verfügen über ansprechende Fliesenböden im Erdgeschoss und Teppichböden im Obergeschoss, die für ein angenehmes Arbeitsklima sorgen. Die Werkstattbereiche sind mit einem gepflasterten Betonboden ausgestattet, der eine flexible Nutzung über Sektionaltore ermöglicht.

#### **Sanitäre Anlagen:**

Im Bürotrakt sind separate WC-Anlagen integriert, ergänzt durch ein Badezimmer mit Dusche und Warmwasseranschluss.

#### **Technische Ausstattung:**

Das Bürogebäude ist mit einer separaten Heizanlage ausgestattet, wobei die Wärmeabgabe über moderne Plattenheizkörper erfolgt. Fenster und Türen bestehen aus Kunststoff (Fenster mit Zweischiebenisolierverglasung) sowie aus einer Kombination von Holz und Aluminium (teilweise mit Glaseinsätzen).

#### **Außenanlagen:**

Der Betriebshof ist vollständig befestigt, wobei Betonrechteckpflaster, asphaltierten Bereiche und im hinteren Bereich eine Schottertragschicht zum Einsatz kommen. Eine flächendeckende Beleuchtung und eine ordnungsgemäße Entwässerung sind gewährleistet, was die Funktionsfähigkeit des gesamten Geländes sicherstellt.

*(Quelle: Objektdaten Bestand Woldweg 6 A.pdf, )*

## 4.. Lage

### **Makrolage:**

Bad Zwischenahn liegt im Landkreis Ammerland, einer wirtschaftlich stabilen Region, die durch eine hohe Lebensqualität und eine attraktive Infrastruktur geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zur Universitätsstadt Oldenburg steigert zusätzlich die Standortattraktivität.

### **Regionale Wirtschaftsdaten:**

Der Landkreis Ammerland zählt etwa 106.000 Einwohner und profitiert von einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur. Die Region zeichnet sich durch eine hohe Kaufkraft, stabile Beschäftigungszahlen und einen dynamischen Immobilienmarkt aus.

### **Infrastruktur:**

Gute Anbindung an regionale Verkehrsnetze (Straßen, ÖPNV) sowie ein breites Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen erhöhen die Attraktivität.

### **Marktberichte:**

Aktuelle Marktanalysen (z. B. von JLL und Colliers, 2025) belegen stabile Preistrends und eine hohe Nachfrage sowohl im Gewerbe- als auch im Wohnimmobiliensektor.

### **Mikrolage:**

Das Objekt befindet sich in einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet, das jedoch aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (z. B. im Ortsteil Ofen) und zur Stadt Oldenburg ein hohes Entwicklungspotenzial aufweist.

### **Verkehrsanbindung:**

Der Woldweg bietet eine direkte Erschließung über asphaltierten Straßen, was die Erreichbarkeit für Gewerbe und potenzielle Umnutzungsteilnehmer verbessert.

### **Umfeld:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Gewerbeimmobilien, jedoch auch Ansätze von Wohnnutzung – was den Markt für Mischnutzungen stärkt.

### **Lagequalität:**

Die Lage an der Grenze zwischen Ammerland und Oldenburg ermöglicht es, sowohl den Vorortcharakter als auch die Nähe zu urbanen Zentren optimal zu nutzen.

## 5. Baurechtliche Situation

### Rechtliche Rahmenbedingungen und Baulasten:

Das Grundstück ist aktuell als Betriebsgrundstück ausgewiesen. Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Ammerland sind diverse Eintragungen (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte) verzeichnet, die jedoch den Verkehrswert nicht wesentlich mindern. Es bestehen keine besonderen baurechtlichen Einschränkungen wie Denkmalschutz oder Erbbaurecht.

### Bauvorbescheid und Umnutzungspotenzial:

Ein bestehender Bauvorbescheid sieht primär eine gewerbliche Nutzung vor.

Aufgrund der günstigen Lage und der vorhandenen Bausubstanz besteht jedoch prinzipiell das Potenzial, Teile des Objekts in Wohnraum umzunutzen – ein Aspekt, der bei der Ertragswert- und Vergleichswertbetrachtung berücksichtigt wurde.

Die Bewertung erfolgt unter Einbeziehung der maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen (BauGB, ImmoWertV, WertR, BauNVO).

## 6. Marktanalyse

### Regionale Marktverhältnisse:

#### Gewerbeimmobilien:

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region Ammerland und dem Großraum Oldenburg ist aufgrund begrenzter verfügbarer Flächen hoch. Vergleichsobjekte zeigen Preise zwischen ca. 800.000 € und über 1.100.000 € für moderne Anlagen – Bestandsobjekte in Randlagen werden jedoch auch zu niedrigeren Preisen gehandelt.

#### Wohnimmobilien:

In angrenzenden Wohngebieten (z. B. Ortsteil Ofen) liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen aktuell zwischen 250 €/m<sup>2</sup> und 450 €/m<sup>2</sup>, was das Entwicklungspotenzial bei einer Umnutzung verdeutlicht.

#### Bodenrichtwerte:

Aktuelle Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke in Bad Zwischenahn werden mit ca. 55 €/m<sup>2</sup> angegeben. Bei einer Grundstücksgröße von 5.246 m<sup>2</sup> ergibt sich damit ein Bodenwert von etwa 288.500 €.

#### Mietpreise und Ertragslage:

##### Gewerbeflächen:

Mieten für Hallen und Lager liegen derzeit bei ca. 5–7 €/m<sup>2</sup> monatlich. Kalthallen deutlich günstiger.

## 6. Marktanalyse

### Büroflächen:

Büroflächen werden aktuell für ca. 8–10 €/m<sup>2</sup> monatlich vermietet.

### Wohnnutzung (bei Umnutzung):

Für Wohnflächen können Mieten von ca. 9–11 €/m<sup>2</sup> erzielt werden. Diese Mieten spiegeln die gestiegene Nachfrage in der Region wider und führen zu einem deutlich höheren Ertragswert im Vergleich zu früheren Bewertungen.

### Makroökonomische Faktoren und Markttrends:

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Region ist positiv, unterstützt durch die Nähe zu Oldenburg. Steigende Baukosten, Inflation und veränderte Finanzierungsbedingungen (höhere Zinsen) haben die Neubewertungsparameter signifikant verändert. Regionale Vergleichstransaktionen und aktuelle Marktberichte (u.a. von JLL, Colliers und bulwiengesa, 2025) belegen, dass ähnliche Objekte heute deutlich höhere Werte erzielen als noch vor 20 Jahren.

## 7. Wertermittlungsverfahren

### Bodenwertverfahren:

<b>Berechnungsgrundlage:</b>	Grundstücksgröße:	4.867 m <sup>2</sup>
	Aktueller Bodenrichtwert:	ca. 55 €/m <sup>2</sup>
	Errechneter Bodenwert:	5.246 m <sup>2</sup> × 55 €/m <sup>2</sup> ≈ 267.685 €

### Anpassungen:

Berücksichtigung der regionalen Nachfrage und des Entwicklungspotenzials (z. B. Umnutzung in Wohnraum). Zudem kann das Grundstück nicht separat genutzt werden aufgrund von Überwegungsrechten. Eine komplette Einzäunung ist nicht möglich und führt somit zu Abzügen.

### Ertragswertverfahren:

#### Mieteinnahmen:

Annahme eines aktuellen jährlichen Nettomietetrags von ca. 55.000 € bei optimaler Auslastung, der sowohl gewerbliche als auch potenzielle Wohnnutzungselemente berücksichtigt. Hier wurden alle Punkte und einzelne Flächen berücksichtigt.

#### Kapitalisierung:

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 7 % ergibt sich ein anfänglicher Ertragswert von ca. 785.000 € (55.000 € / 0,07).

## 7. Wertermittlungsverfahren

### Abzüge:

Altersbedingte Abschläge und Instandhaltungsrückstellungen (ca. 15–20 %) führen zu einem adjustierten Gebäudeertragswert von ca. 660.000 bis 700.000 €.

Das Alter des Gebäudes wird trotz gutem Zustand mit berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer ist somit kalkulatorisch. Teilweise sind Instandhaltungsarbeiten durchzuführen. Insgesamt betrachtet liegt der Wert der Gebäude ohne Grundstück bei 660.000,- €

Grundstück wird separat berechnet. Eine Nutzung des Nachfolgers wurde nicht berücksichtigt, da hier nur der tatsächliche Ist-Zustand bewertet wird.

## 7. Wertermittlungsverfahren

### Vergleichswertverfahren:

Regionale Vergleichstransaktionen ähnlicher Objekte in Ammerland und dem Großraum Oldenburg bestätigen, dass für Objekte mit Mischnutzung (Gewerbe und potentiell Wohnnutzung) Werte im Bereich von ca. 800.000 € bis über 1.100.000 € erzielt werden. Für das vorliegende, ältere Betriebsgebäude, das moderat modernisiert ist und ein solides Ertragsprofil bietet, erscheint eine realistische Bewertung in der unteren bis mittleren Spanne.

### Integration der Verfahren:

#### Gesamter Verkehrswert:

Bodenwert: ca.	267.685 €
<u>Adjustierter Gebäudeertragswert: ca.</u>	<u>660.000 € (als Mittelwert aus der Spanne)</u>
Addiert ergibt sich ein Gesamtwert von etwa	<b><u>927.685 €.</u></b>

Angepasster Wert aufgrund der Situation vor Ort, dass das Grundstück nicht alleinig genutzt werden kann:

**Verkehrswert:** **850.000 €**

Diese Integration spiegelt die gestiegenen Grundstückspreise, die höhere Ertragskraft und das Entwicklungspotenzial wider.

Somit ist dieses ein Wert der nicht überbewertet und realistisch zu betrachten ist.

## 8. Zusammenfassung und Gutachteraussage (Stand 2025)

### Revidierter Verkehrswert: ca. 850.000 €

Die umfassende Analyse unter Einbeziehung aktueller Bodenrichtwerte, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren sowie regionaler Markttransaktionen führt zu einem realistischen Verkehrswert von ca. 850.000 € für das Betriebsgrundstück Woldweg 6 A in Bad Zwischenahn.

### Bodenwert:

Aufgrund der aktuellen Marktlage und gestiegener Bodenrichtwerte wird ein Wert von ca. 288.500 € angesetzt.

**Gebäudeertragswert:** Die aktuellen, marktgerechten Mieteinnahmen und ein Kapitalisierungsansatz von 7 % führen zu einem adjustierten Ertragswert von ca. 670.000 €, der altersbedingte Abschläge berücksichtigt.

**Vergleichswert:** Regionale Transaktionen und Vergleichsobjekte bestätigen, dass ähnliche Objekte in dieser Lage und Nutzungskategorie einen Gesamtwert im Bereich von ca. 800.000 € bis 1.100.000 € erzielen.

### Gesamtschau:

Die Kombination dieser Bewertungsverfahren ergibt einen Gesamtverkehrswert von ca. 850.000 €, was den gestiegenen Marktbedingungen und dem zusätzlichen Potenzial einer eventuellen Umnutzung in Wohnraum Rechnung trägt.

*(Quellenbasis: Gutachterausschuss Niedersachsen – Bodenrichtwertkarten, Marktberichte von JLL, Colliers, bulwiengesa (2025), regionale Vergleichstransaktionen, Objektdaten Bestand Woldweg 6 A.pdf)*

## 9. Hinweise und besondere Vorbehalte

### Haftungsausschluss:

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswerts und ersetzt keine umfassende technische Prüfung (z. B. in Bezug auf Altlasten, Schadstoffprüfungen oder bauphysikalische Untersuchungen).

### Baulasten und rechtliche Einschränkungen:

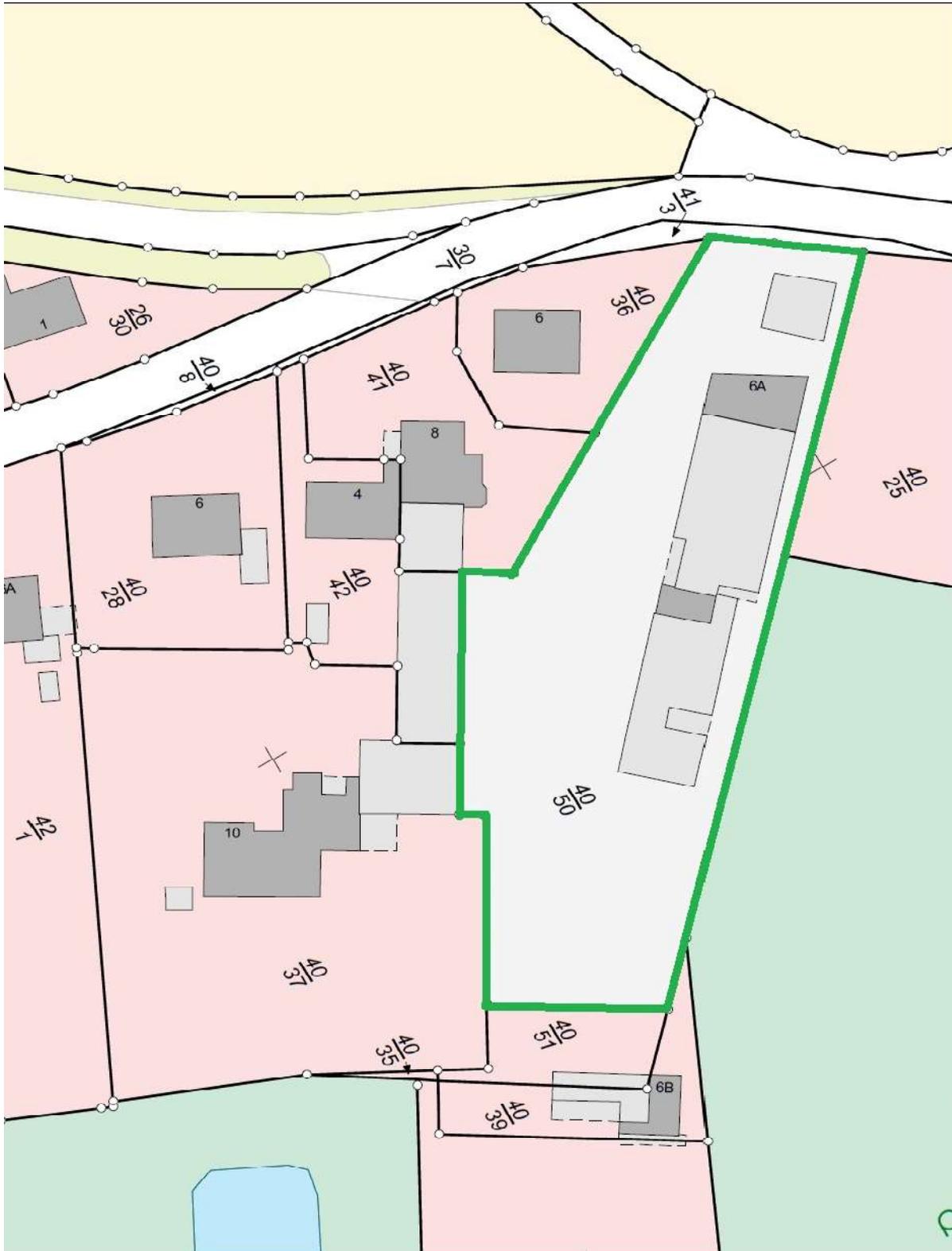
Bestehende Baulasten (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte) wurden berücksichtigt, mindern jedoch den Verkehrswert nicht wesentlich. Änderungen durch zukünftige Genehmigungen oder Umnutzungsbeschlüsse können den Wert beeinflussen.

### Marktdynamik:

Die Bewertung basiert auf den aktuellen Marktbedingungen (Stand 2025). Veränderungen in der wirtschaftlichen Lage oder regionale Trends können zu einer Anpassung des Verkehrswerts führen.

# Wertermittlung

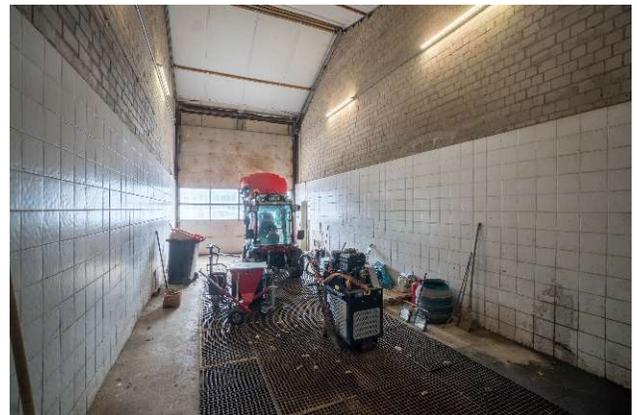
Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG  
Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn



# Wertermittlung

Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG  
Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn

**KONRAD**  
MASSIVHAUS BAU

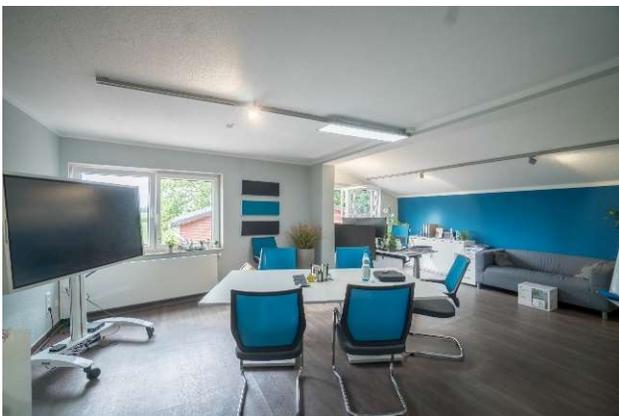


**KONRAD**  
MASSIVHAUS BAU

# Wertermittlung

Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG  
Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn

**KONRAD**  
MASSIVHAUS BAU



**KONRAD**  
MASSIVHAUS BAU

# Wertermittlung

**KONRAD**  
MASSIVHAUS BAU

Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG  
Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn



## Kontakt

Sven Beckmann (Projektleitung/Projektentwicklung)  
Tel. 04213370-19  
[projektleitung@massivhaus-bau-konrad.de](mailto:projektleitung@massivhaus-bau-konrad.de)  
[www.massivhaus-bau-konrad.com](http://www.massivhaus-bau-konrad.com)

**KONRAD**  
MASSIVHAUS BAU