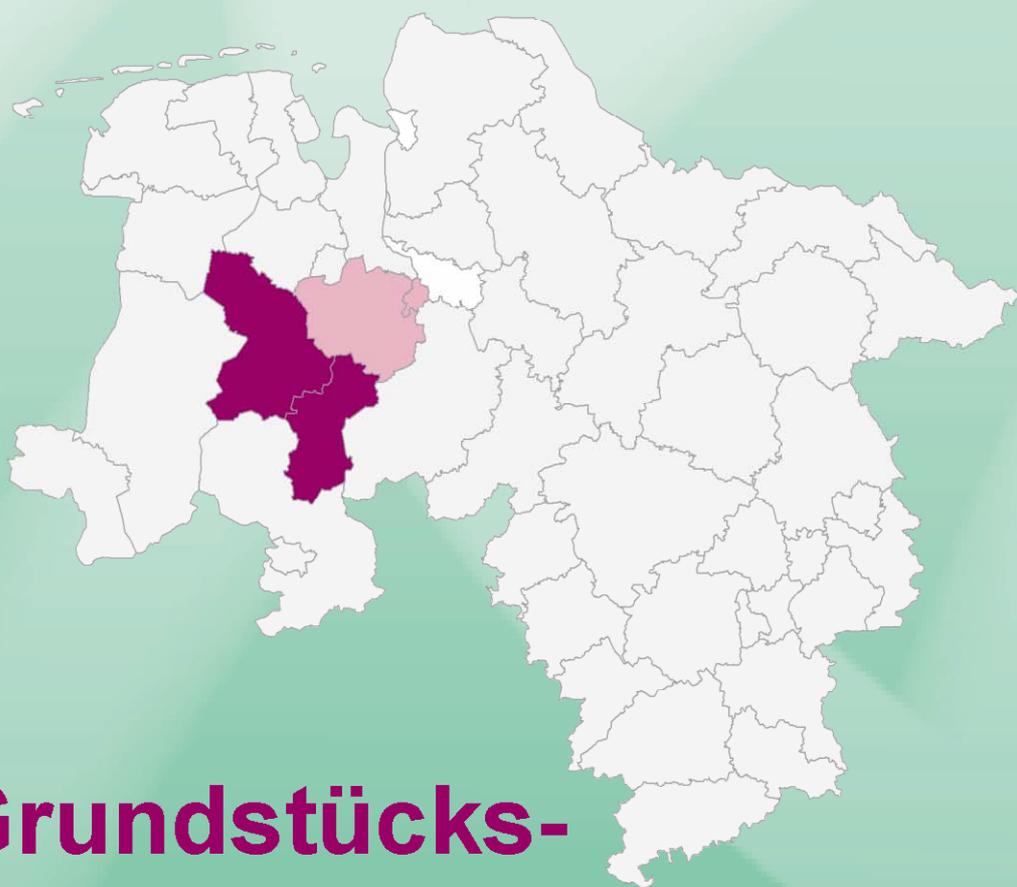


Zuständig für: **Stadt Delmenhorst**

**Landkreis Cloppenburg**

**Landkreis Oldenburg**

**Landkreis Vechta**



# **Grundstücks- marktbericht**

## **2005**

**Teilmarktbericht Landkreis Cloppenburg**

**Landkreis Vechta**



**Niedersachsen**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Cloppenburg**

**Zuständig für die Bereiche der Landkreise  
Cloppenburg, Oldenburg und Vechta sowie  
für den Bereich der Stadt Delmenhorst**

# **Grundstücks- marktbericht 2005**

**für die Bereiche der Landkreise  
Cloppenburg und Vechta**



**Niedersachsen**

---

Herausgeber: © 2005 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg  
(GLL Cloppenburg)  
Wilke-Steding-Straße 5  
49661 Cloppenburg  
Tel.: 04471-951136, Fax: 04471-951299  
Internet: [www.gutachterausschuesse-ni.de](http://www.gutachterausschuesse-ni.de)

Druck: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg

Gebühr: 35,00 €  
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.12.2002 (Nds. GVBl S. 785)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>11</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	12
4.2	Geldumsatz .....	14
4.3	Flächenumsatz .....	16
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>18</b>
5.1	Allgemeines .....	18
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	19
5.2.1	Preisniveau.....	19
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	22
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	23
5.3	Geschosswohnungsbau .....	23
5.3.1	Preisniveau.....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	24
5.4.1	Preisniveau.....	24
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	25
5.6	Sonstiges Bauland.....	26
5.6.1	Bauflächen im Außenbereich .....	26
5.7	Erbbauerechte .....	26
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>27</b>
6.1	Allgemeines .....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	29
6.2.1	Preisniveau.....	29
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	34
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	35
6.3	Höfe .....	35
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	35
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>36</b>
7.1	Naturschutzflächen.....	36
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>37</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	37
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	38
8.2.1	Wohnbauland .....	39
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke .....	40
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>41</b>
9.1	Allgemeines .....	41
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	42
9.2.1	Preisniveau.....	42
9.2.2	Preisentwicklung .....	45
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	46

9.2.4	Vergleichsfaktoren .....	47
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	52
9.3.1	Preisniveau .....	52
9.3.2	Preisentwicklung .....	55
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	56
9.3.4	Vergleichsfaktoren .....	57
9.4	Wohnungseigentum .....	62
9.4.1	Preisniveau .....	62
9.4.2	Preisentwicklung .....	63
9.5	Teileigentum.....	64
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	64
9.6.1	Preisniveau .....	64
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	64
<b>10</b>	<b>Mieten / Pachten .....</b>	<b>67</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>69</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen.....	70

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

### Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist nach einem Umsatzhoch im Jahr 2003 wieder auf dem Niveau des Jahres 2002 angekommen. Der Rückgang der Verkaufsvorgänge, im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 13 %, geht einher mit einem sinkenden Geldumsatz (- 5 %) und einem leicht gesunkenen Flächenumsatz von - 2 %.

Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hat mit rund 42 % der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen, der wiederum durch den Verkauf von Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus dominiert wird.

Insgesamt wurden 517 Wohnbauplätze verkauft, das entspricht einem Rückgang von 24 % gegenüber dem Vorjahr. Ein Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg kostet bei einer durchschnittlichen Größe von rund 830 m<sup>2</sup> im statistischen Durchschnitt etwa 40.000 €. Die Grundstückspreise sind damit im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt ca. 2,0 €/je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche günstiger geworden und liegen im Durchschnitt bei 48 €/m<sup>2</sup>. Ein allgemeiner Rückgang des Preisniveaus ist trotz eines gesunkenen Durchschnittskaufpreises nicht erkennbar. Es wurden offensichtlich mehr Grundstücke in günstigeren Lagen verkauft. Durch das große Angebot von kommunalen Bauplätzen ist das Preisniveau etwas gemäßigter.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke wird der Markt durch den Verkauf von Wohnhäusern beherrscht. Im Berichtsjahr sind 314 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 69 Reihen- bzw. Doppelhaushälften verkauft worden. Im Durchschnitt kostet ein freistehendes Wohnhaus 130.000 € und eine Haushälfte oder ein Reihenhaus rund 108.000 €. Bei beiden Haustypen wird das Preisniveau des Vorjahres gehalten.

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in 2004 beträgt 63 Wohnungen. 21 Neubauwohnungen und 42 "gebrauchte" Wohnungen sind verkauft worden. Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich bei "neuen" Eigentumswohnungen zu rund 1.230 €/m<sup>2</sup> und bei "gebrauchten" Wohnungen zu rund 1.020 €/m<sup>2</sup>.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt bei 446 ha für Ackerland (- 17 % zum Vorjahr) und bei 134 ha für Grünland (- 36 % zum Vorjahr). Analog zum gesunkenen Flächenumsatz ist der Geldumsatz um 18 % bei Ackerflächen und um 48 % bei Grünlandverkäufen rückläufig.

### Landkreis Vechta

Im Landkreis Vechta ist die Anzahl der verkauften Grundstücke seit 2003 weiter im Aufwärtstrend. In 2004 wurden so viele Vertragsvorgänge registriert wie im Jahr 2000. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge geringfügig um 2 % gestiegen. Finanziell wirkt sich dies in einem Umsatzplus von 3 % aus. Der Flächenumsatz hingegen ist um - 5 % gesunken.

Im Berichtsjahr 2004 wurden 548 Verkäufe von Wohnbauplätzen registriert; dies entspricht etwa dem Vorjahresniveau mit 540 verkauften Grundstücken. Die Preise der verkauften Bauplätze im Landkreis Vechta sind im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um rund 4 €/je m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche auf 59 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Ein allgemeiner Anstieg des Preisniveaus ist trotz höherem Durchschnittskaufpreis nicht erkennbar. Es wurden offensichtlich mehr Grundstücke in höherwertigeren Lagen verkauft. Wie in den Vorjahren wird der überwiegende Anteil der Wohnbauplätze dabei von Privatpersonen und verstärkt von Bauträgern und Erschließungsgesellschaften veräußert. Der kommunale Anteil liegt bei 45 %. Ein Wohnbaugrundstück im Landkreis Vechta ist im Jahre 2004 bei einer durchschnittlichen Größe von rund 795 m<sup>2</sup> im Mittel zu etwa 46.000 € verkauft worden.

Das Preisniveau für bebaute Wohngrundstücke ist im Landkreis Vechta insgesamt höher als im Landkreis Cloppenburg. Für die 240 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser sind durchschnittlich 146.000 € gezahlt worden. Die 69 verkauften Doppelhaushälften und Reihenhäuser haben zu einem mittleren Kaufpreis von 112.000 € den Besitzer gewechselt.

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen liegt mit 85 Eigentumswohnungen leicht unter den Vorjahreszahlen (91 Verkäufe). Anteilig sind 30 "neue" (= Erstbezug, Baujahr 2003 und 2004) und 55 "gebrauchte" Wohnungen veräußert worden. Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich bei "neuen" Eigentumswohnungen zu rund 1.450 €/m<sup>2</sup> und bei "gebrauchten" Wohnungen zu rund 1.010 €/m<sup>2</sup>.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt für Ackerland bei 191 ha (+ 20 % zum Vorjahr) und für Grünland bei 38 ha (- 16 % zum Vorjahr). Insgesamt ist der Geldumsatz jedoch rückläufig, um - 38 % bei Grünlandverkäufen, und nur leicht gestiegen um + 10 % bei Ackerflächen.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Cloppenburg zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2004, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2003 und endet am 31.10.2004.

Grundlage dieses Marktberichtes und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z. B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der beteiligten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

### 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

Der Grundstücksmarkt einer Region wird u. a. von der Bevölkerungsdichte, der Wirtschaftsstruktur, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Deshalb erfolgen hierzu einige kennzeichnende Angaben.

Das Oldenburger Münsterland umfasst die Landkreise Cloppenburg und Vechta. Es liegt im Nordwesten von Niedersachsen südlich der Städte Bremen und Oldenburg sowie nördlich von Osnabrück. Aufgrund seiner zentralen Lage hat dieser Wirtschaftsraum sowohl für den gewerblich-industriellen Bereich als auch für die Landwirtschaft eine wesentliche Bedeutung im nordwestlichen Teil von Niedersachsen erlangt.

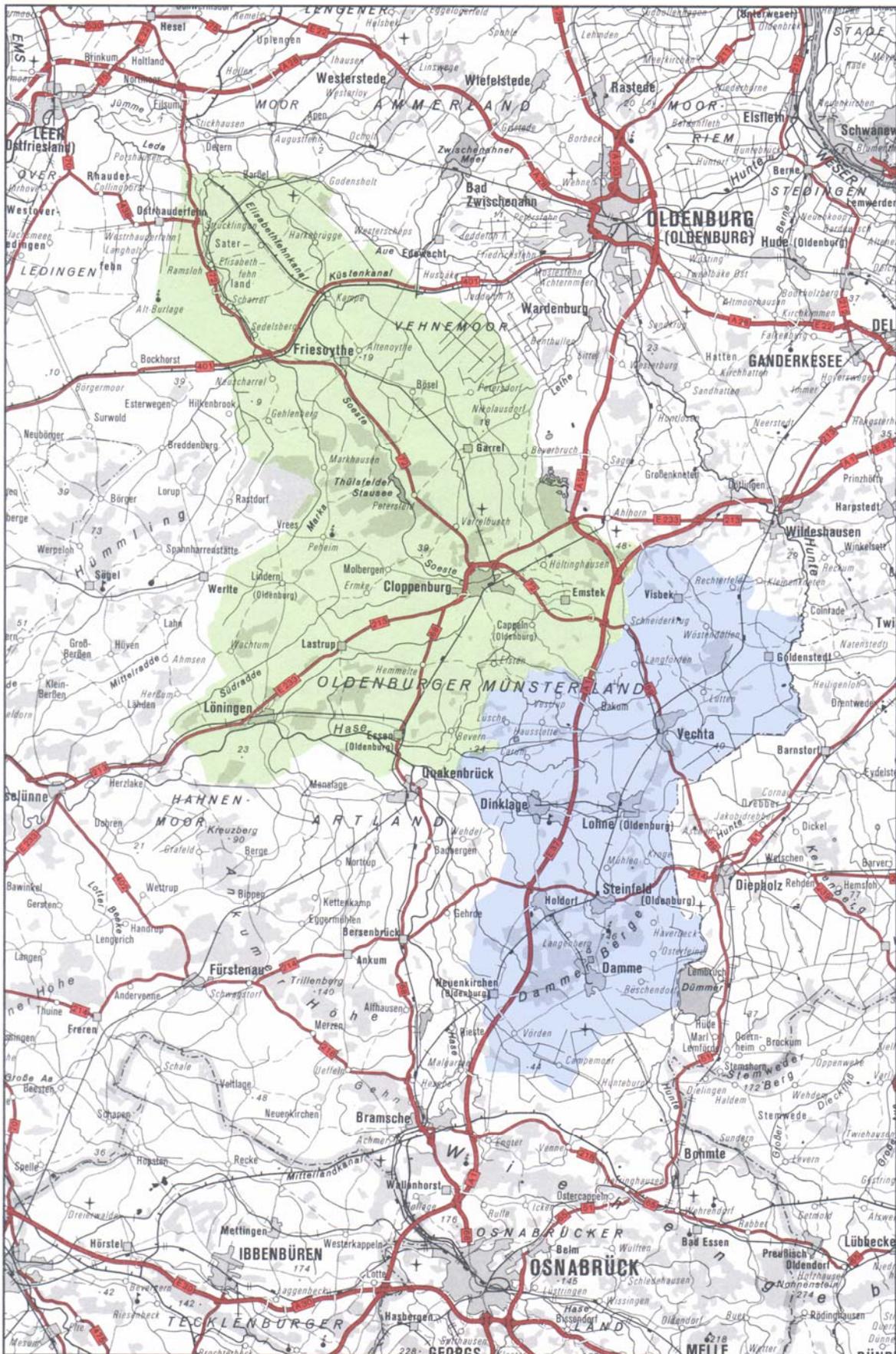
Die ökonomische Leistungskraft ist insgesamt stark von der Landwirtschaft selbst und von den mit ihr verflochtenen Gewerbezweigen beeinflusst. Insbesondere die der Landwirtschaft vor- und nachgeordneten Wirtschaftsbereiche sind von bedeutendem Einfluss auf die wirtschaftliche Struktur. Im vorgelagerten Bereich sind hier Maschinenbaubetriebe und die Futtermittelproduktion von herausragender Bedeutung. In nachgelagerten Produktionsbereichen sind fleisch-, kartoffel- und milchverarbeitende Unternehmen angesiedelt. Darüber hinaus sind das Baugewerbe, die Torfindustrie, sowie - in zunehmenden Maße - Dienstleistungsbereiche in der Freizeit- und Erholungsbranche von starker wirtschaftlicher Bedeutung.

Rund 276.000 Einwohnern haben ihren Hauptwohnsitz im Oldenburger Münsterland. Davon leben etwa 149.600 im Landkreis Cloppenburg und 126.400 im Landkreis Vechta. Die Bevölkerungsdichte ist im Landkreis Vechta mit 156 Einwohnern pro km<sup>2</sup> deutlich höher als im Raum Cloppenburg mit 105 Einwohner/km<sup>2</sup>. Sie liegt insgesamt jedoch unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Bevölkerungsentwicklung im Oldenburger Münsterland verläuft seit Jahren steigend.

Die Siedlungsstruktur im Oldenburger Münsterland ist von kleineren Städten und ländlichen Gemeinden geprägt. Als Siedlungsschwerpunkte haben sich die Städte Cloppenburg, Damme, Dinklage, Friesoythe, Lohne, Lönigen und Vechta herausgebildet. Nach dem Landesraumordnungsprogramm von 1988 gelten die Städte Cloppenburg, Friesoythe, Lohne und Vechta als Mittelzentren und haben die gesetzliche Aufgabe, die Einwohner ihres Einzugsbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und hierzu entsprechende zentrale Einrichtungen bereitzustellen.

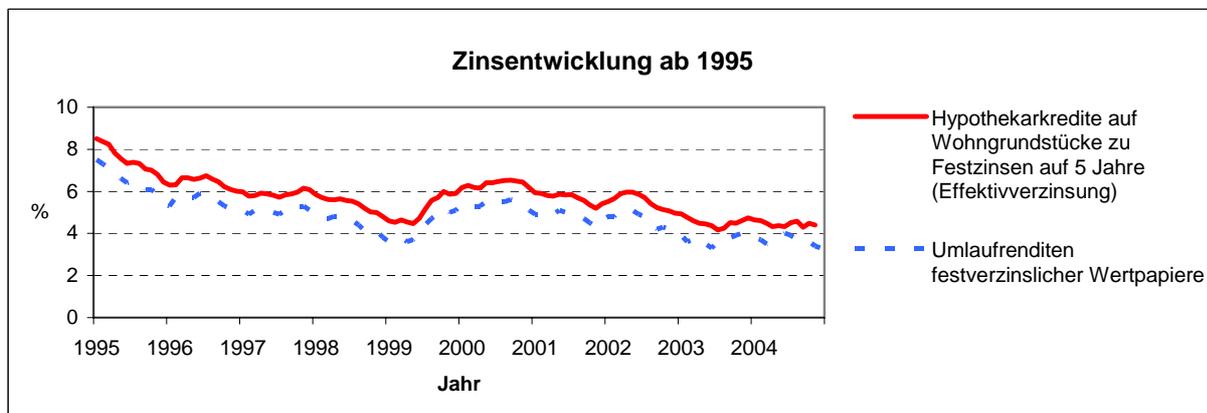
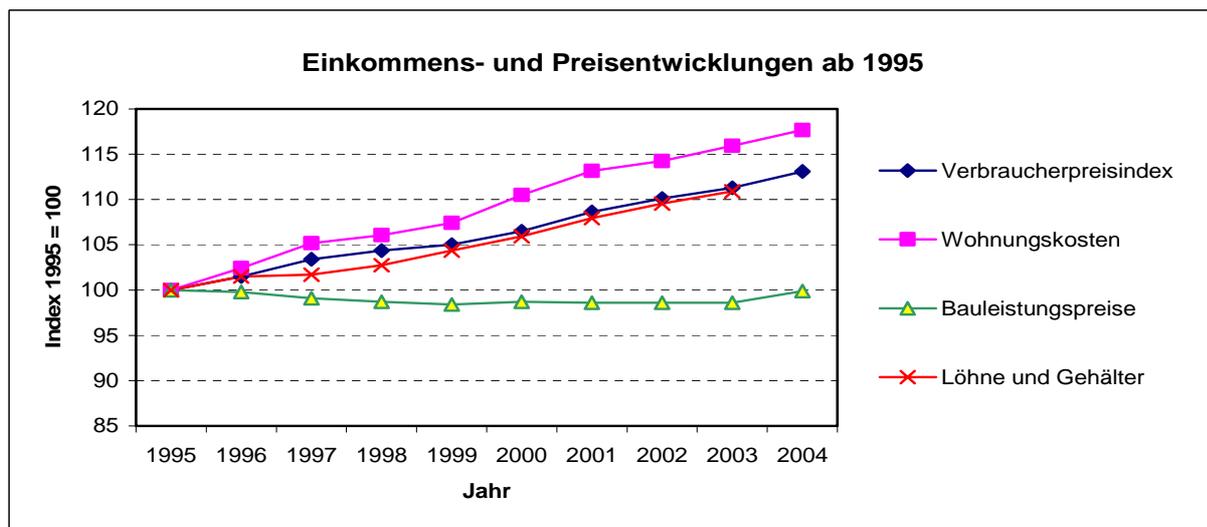
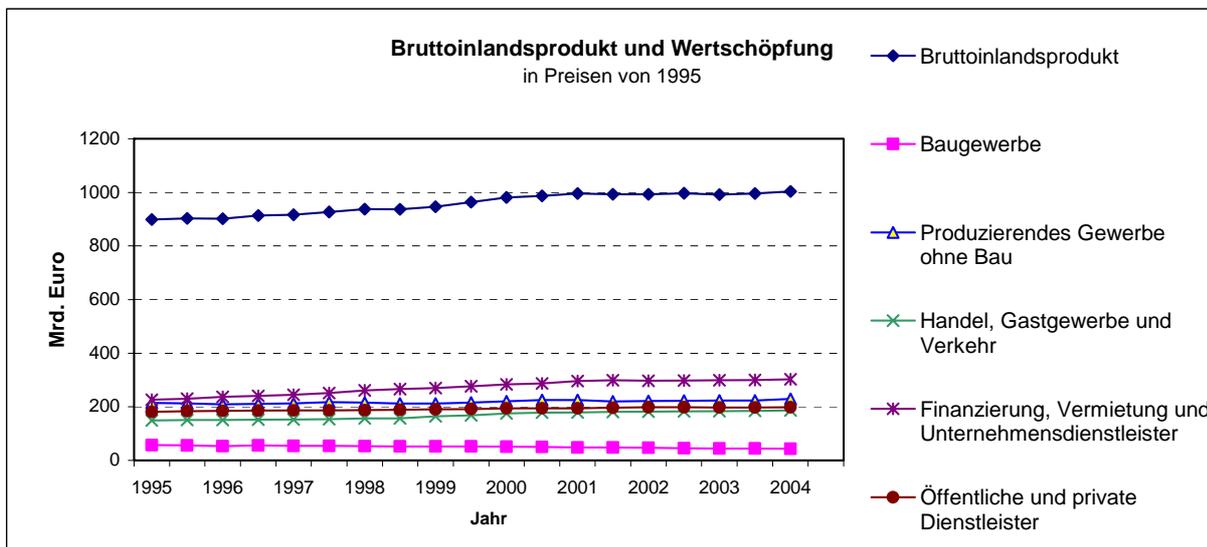
Das Oldenburger Münsterland hat eine Flächengröße von ca. 2.230 km<sup>2</sup>, wovon ca. 1.420 km<sup>2</sup> auf den Landkreis Cloppenburg und ca. 810 km<sup>2</sup> auf den Landkreis Vechta entfallen. Die ökonomischen Schwerpunkte finden ihre Begründung, aber auch ihre Auswirkung, in der Nutzung des Grund und Bodens selbst. Es zeigt sich, dass die Nutzung des Bodens im Oldenburger Münsterland zu 70 % durch die Landwirtschaft erfolgt.

Die Region wird durch die Bundesautobahnen A 1 und A 29, sowie die Bundesstraßen B 68, 69, 72, 213 und 401 flächendeckend erschlossen. Sie sorgen für eine gute Anbindung an Wirtschaftszentren des norddeutschen Raumes (z. B. Häfen Hamburg, Bremen, Emden) und des Rhein-Ruhr-Gebietes. Bahnanbindungen gibt es über die Strecken Oldenburg - Cloppenburg - Osnabrück und Delmenhorst - Vechta - Bramsche (bei Osnabrück). Der Küstenkanal von der Ems (bei Dörpen) zur Hunte (bei Oldenburg) und zur Weser durchquert das Oldenburger Münsterland in der Nähe von Friesoythe.



### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmen-  
daten, wie Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen in der Bundesrepu-  
blik Deutschland von Bedeutung. Die Daten sind zusammengestellt aus dem Bundesbankbericht, dem  
Monatsbericht und dem Statistischen Beiheft der Deutschen Bundesbank sowie aus den Veröffentli-  
chungen des Statistischen Bundesamtes.



## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **3.265 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um - 6,1 % verändert. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **1.794 ha** (Vorjahr 1.847 ha) für **294,5 Millionen Euro** (298,1 Mio. €) umgesetzt.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes-, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Teileigentum aufgeteilt sind. Hierzu gehören neben Eigentumswohnungen auch andere Objekte in Teileigentum.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen:** Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind. In dieser Grundstücksart werden neben Ackerland, Grünland und Wald auch ganze Höfe, Sonderkulturen, Heide und Moor erfasst.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Unbebaute Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten sind, wie Straßen, Grünanlagen, Flächen für die Ent- und Bewässerung sowie für Ent- und Versorgungseinrichtungen.
- **Sonstige Flächen:** Alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke, wie Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw. werden hier aufgeführt.

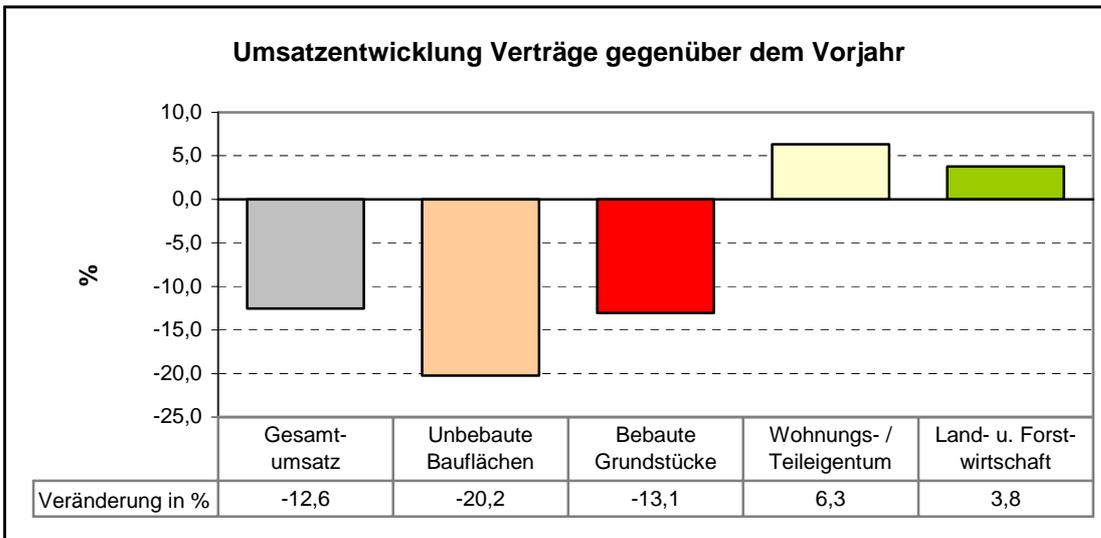
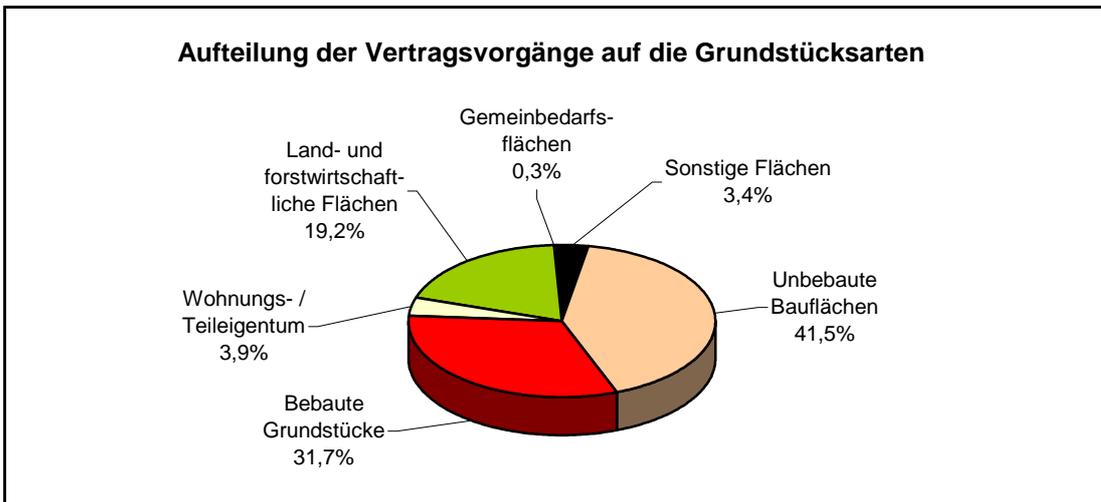
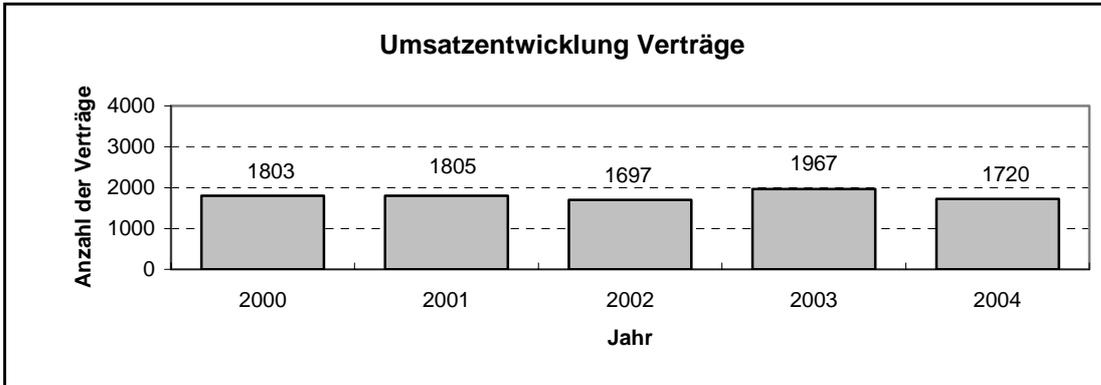
In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z. B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z. B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

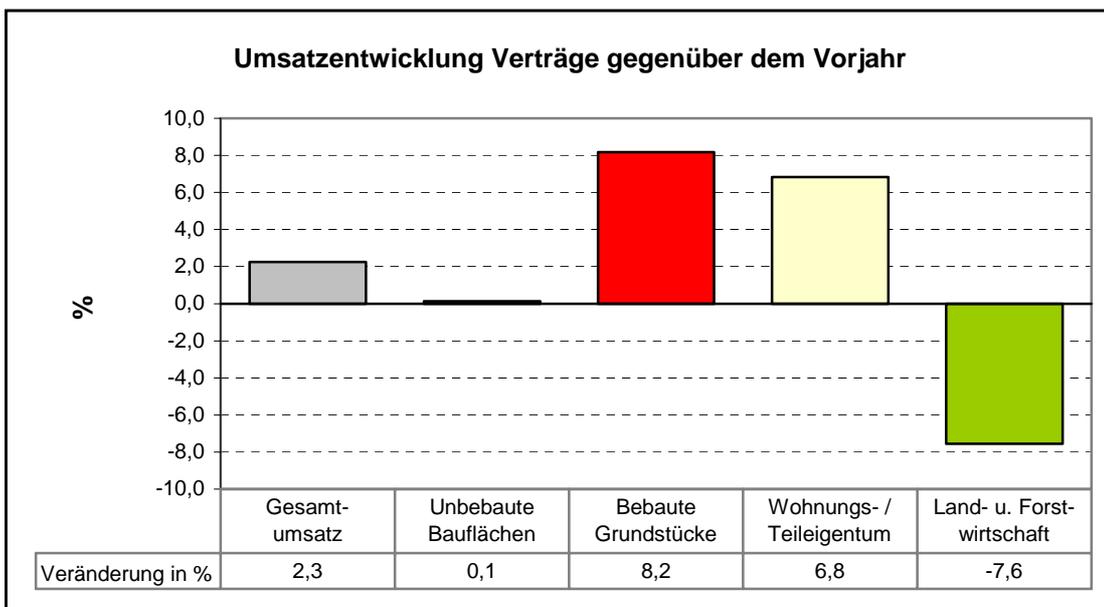
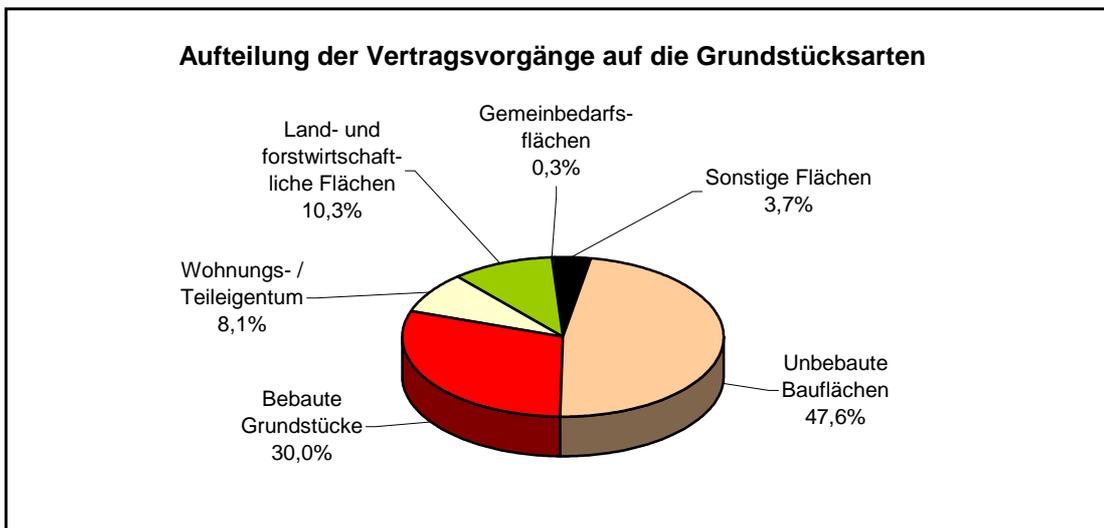
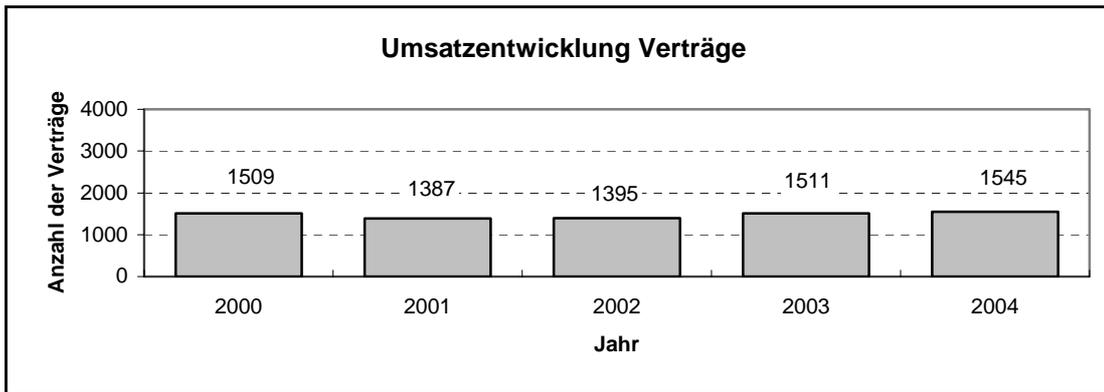
### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Landkreis Cloppenburg



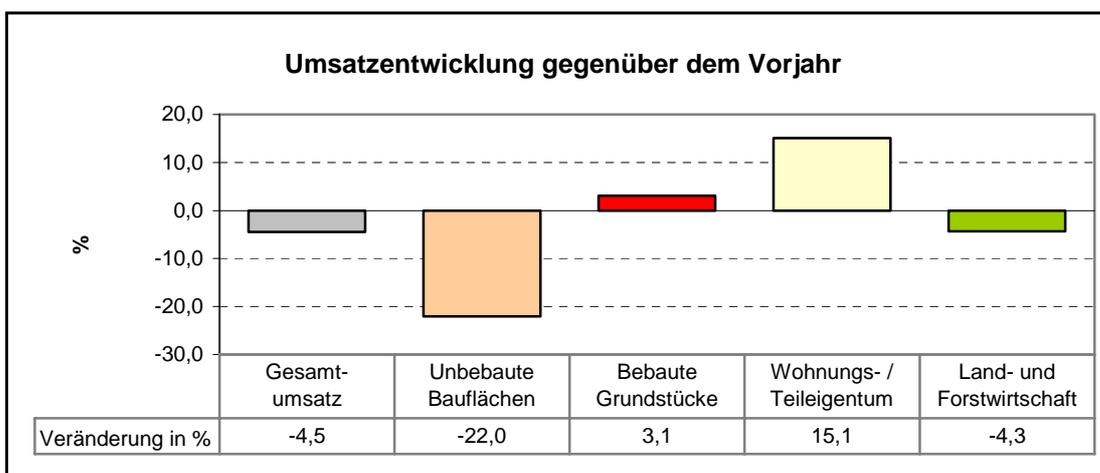
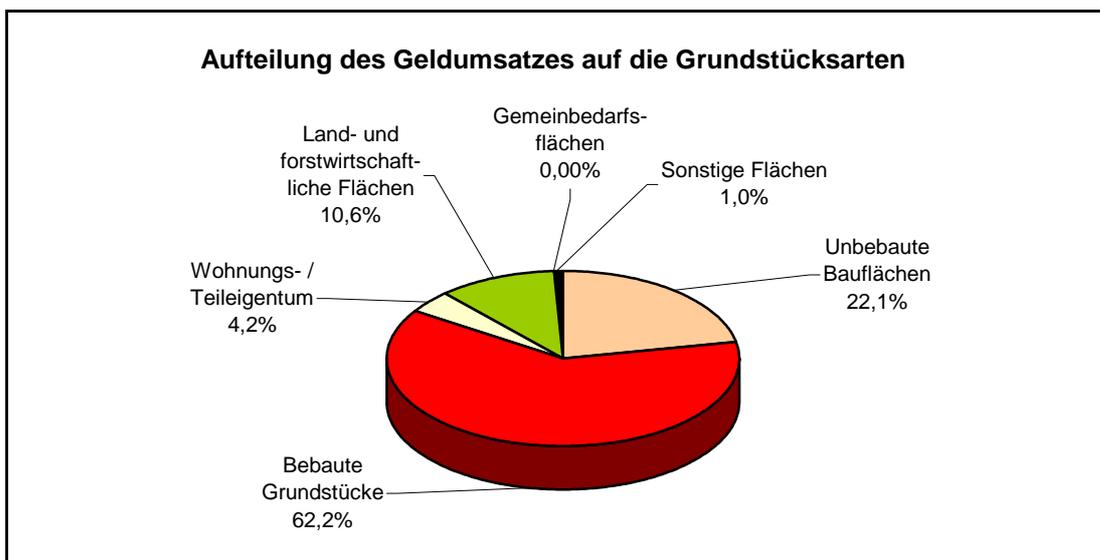
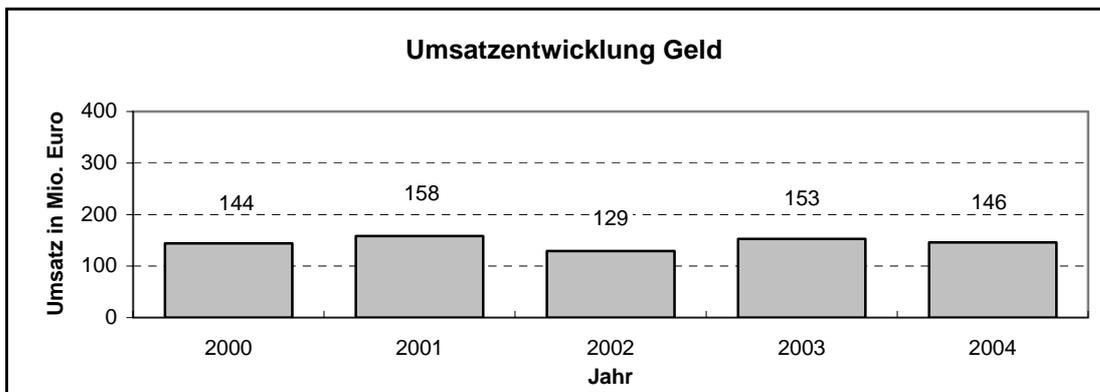
Landkreis Vechta



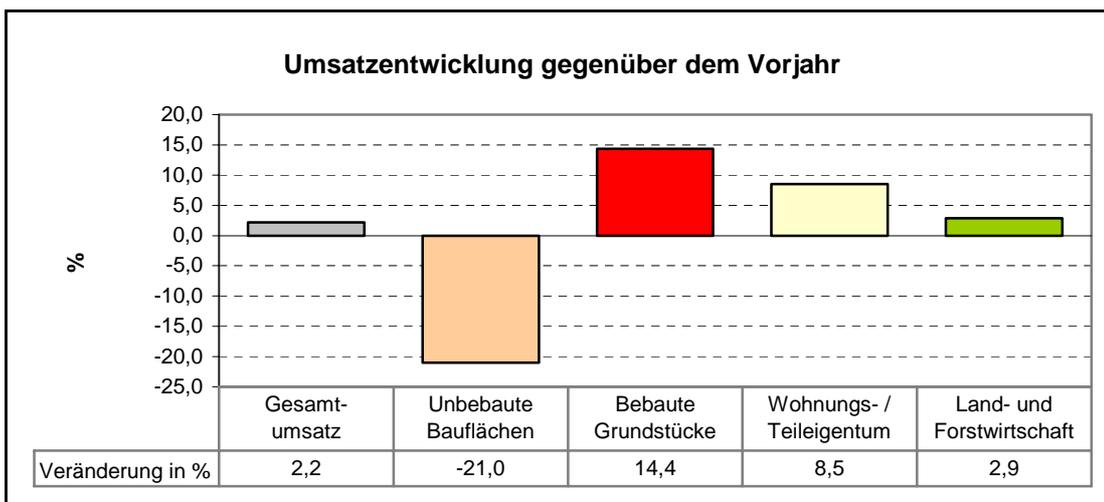
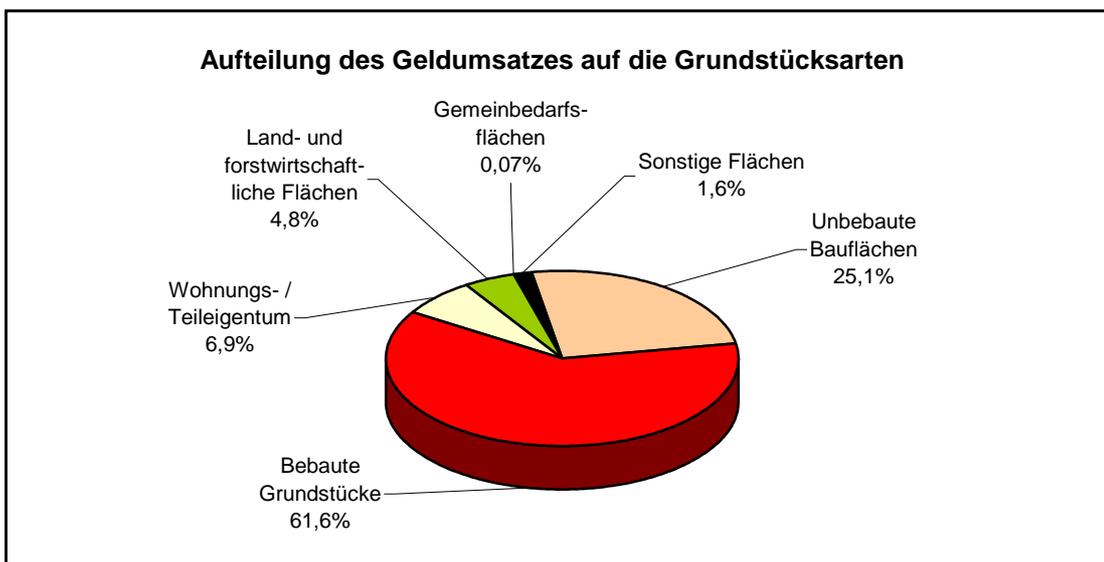
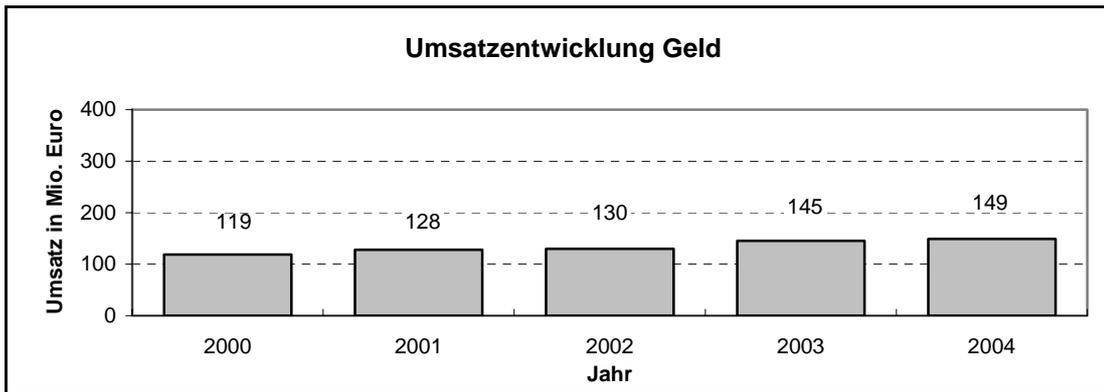
## 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten fünf Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Landkreis Cloppenburg



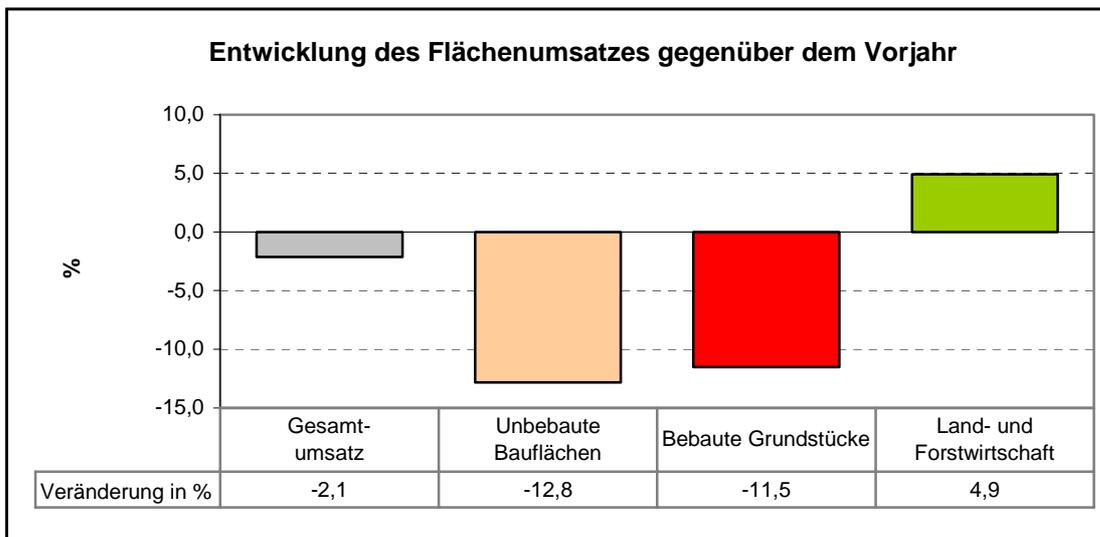
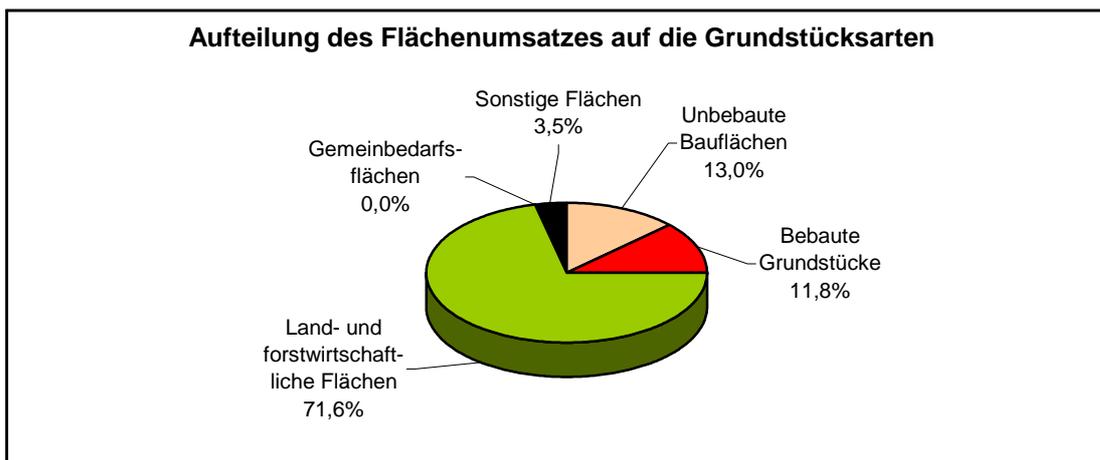
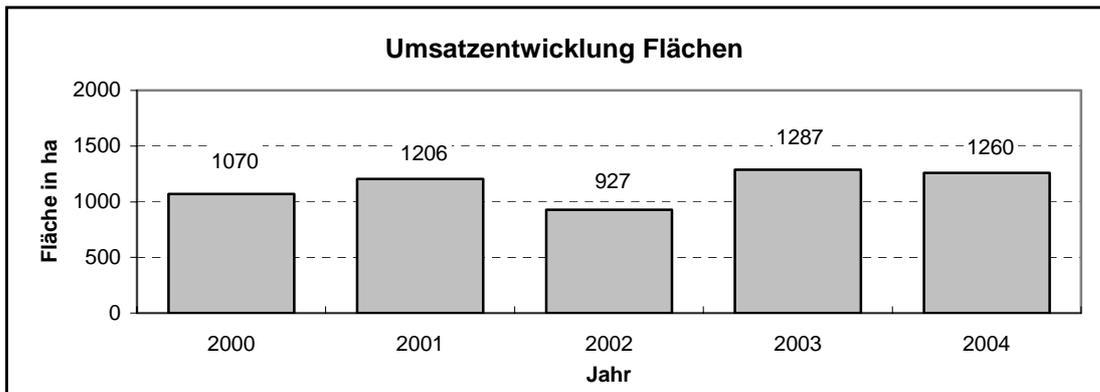
Landkreis Vechta



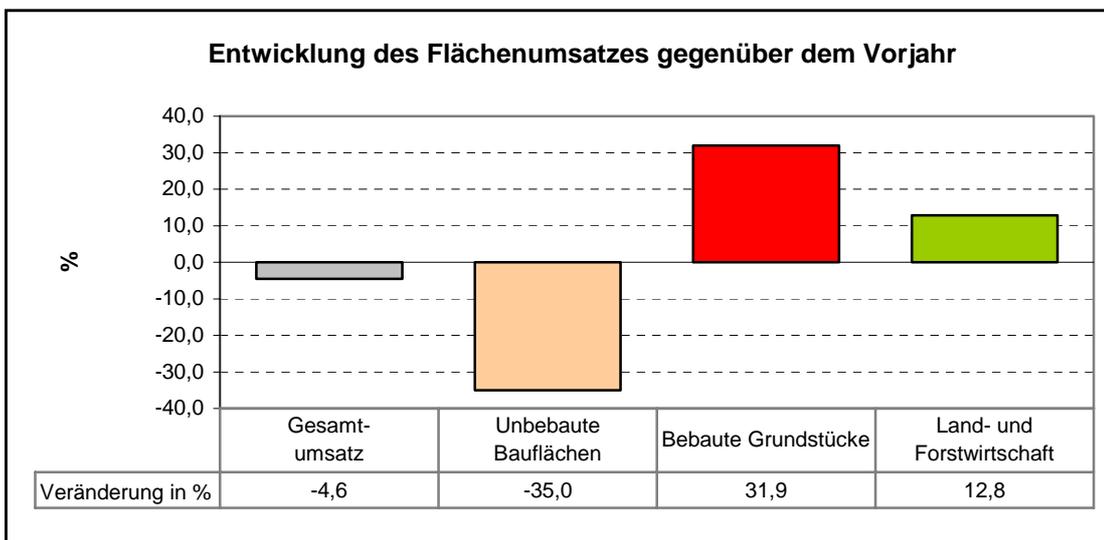
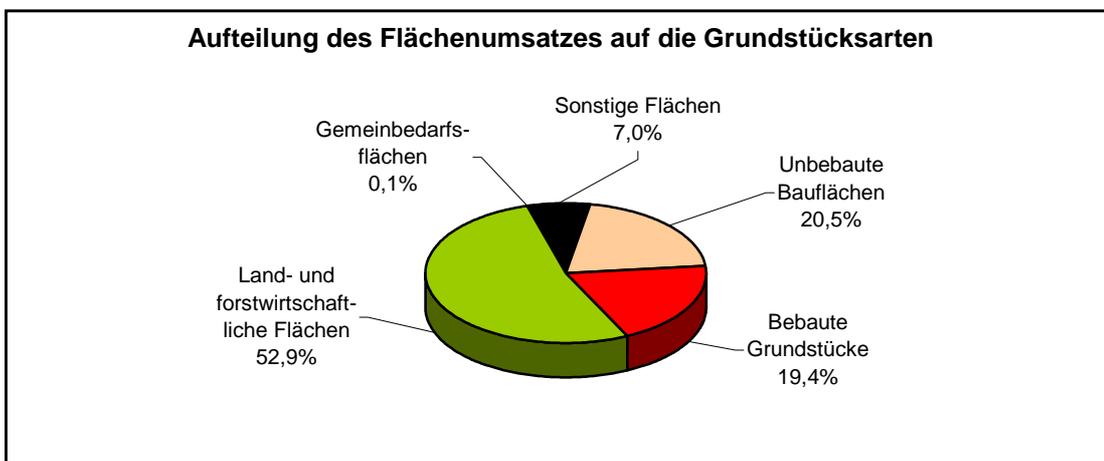
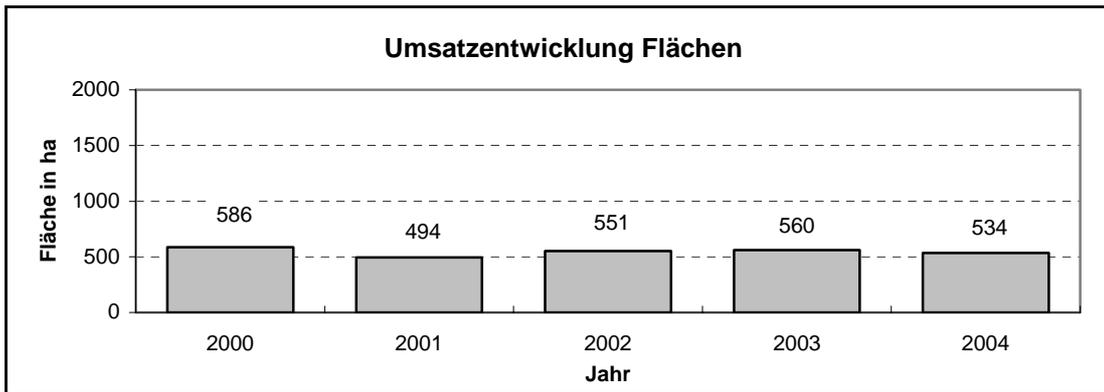
### 4.3 Flächenumsatz

Landkreis Cloppenburg

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



Landkreis Vechta



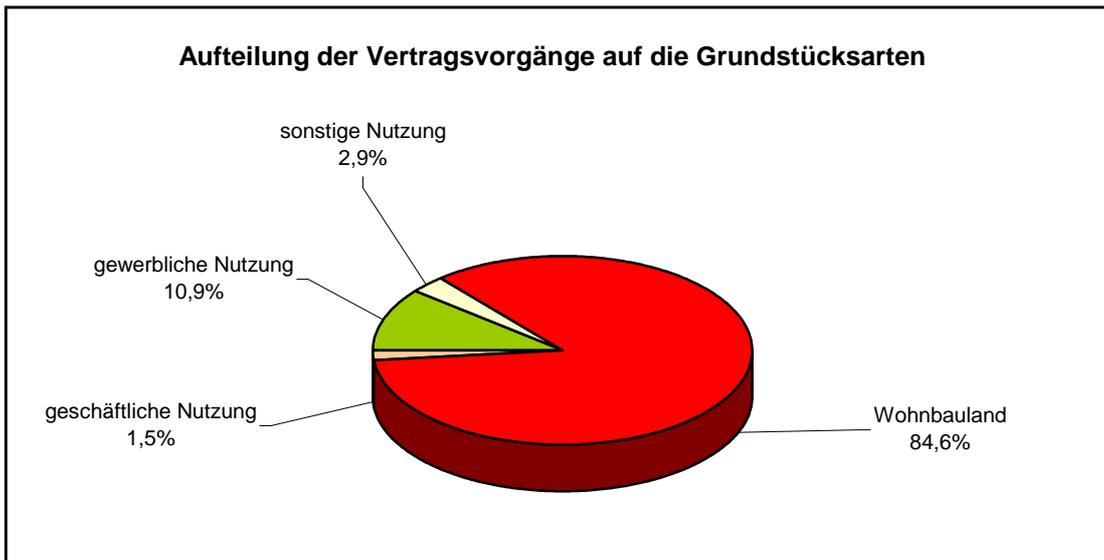
## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

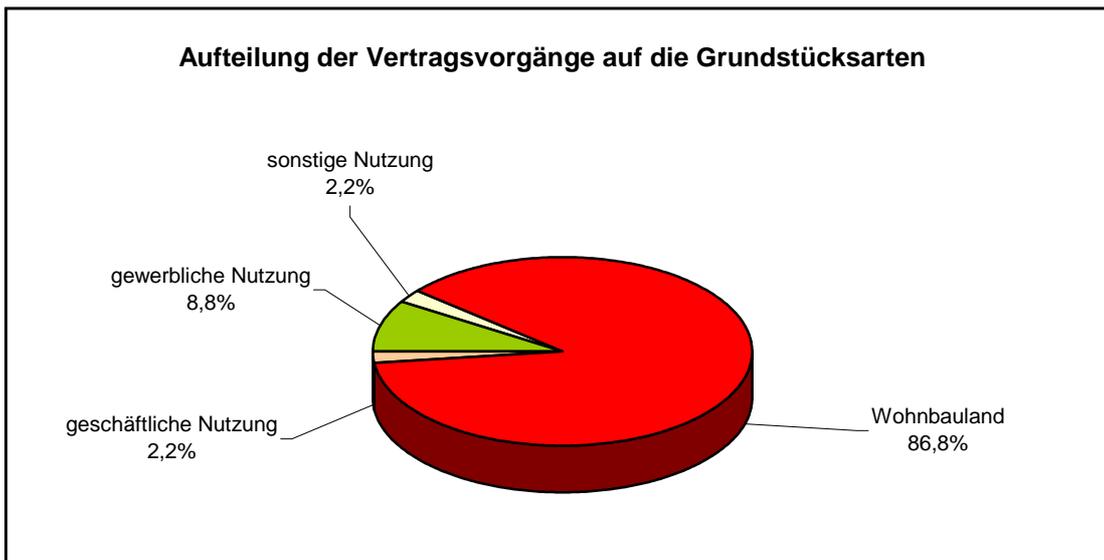
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.449 Vertragsvorgänge** über entgeltliche Grundstücksübertragungen an unbebauten Bauflächen bekannt geworden. Dabei ist eine Fläche von rund **274 ha** mit einem Geldumsatz von **69,5 Mio. Euro** übertragen worden.

Die Verträge gliedern sich in den Landkreisen wie folgt auf die Hauptgrundstücksarten.

Landkreis Cloppenburg



Landkreis Vechta



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

#### Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

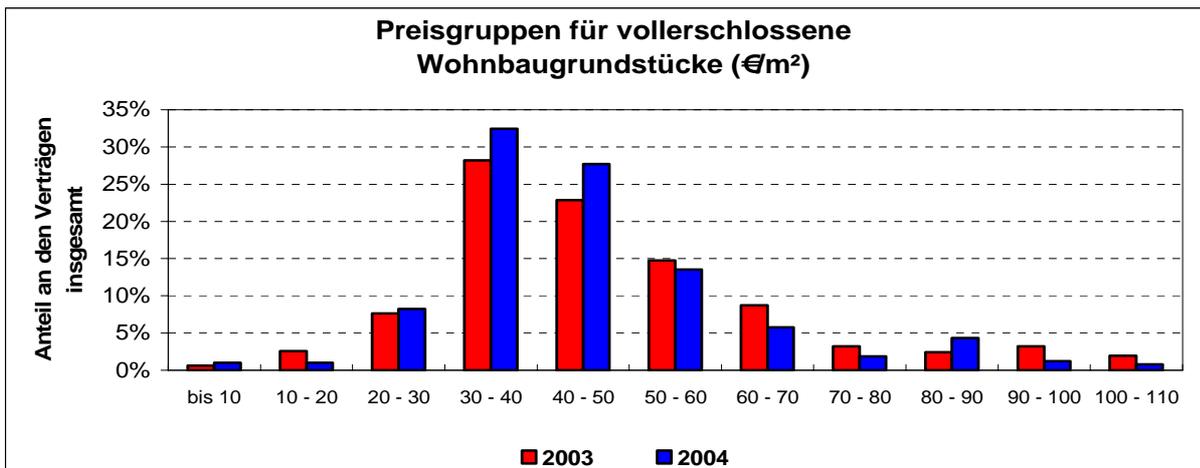
Stadt/Gemeinde/	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>
Barßel	30 (38)	945 (975)	38 (36)
Bösel	24 (30)	895 (885)	47 (42)
Cappeln	14 (27)	770 (915)	50 (44)
Cloppenburg, Stadt	96 (151)	830 (765)	71 (77)
Emstek	53 (41)	820 (965)	39 (38)
Essen	16 (26)	670 (900)	47 (52)
Friesoythe, Stadt	55 (93)	750 (865)	48 (52)
Garrel	79 (43)	890 (870)	35 (42)
Lastrup	8 (27)	935 (965)	39 (41)
Lindern	20 (9)	950 (1.180)	36 (25)
Löningen, Stadt	46 (80)	805 (835)	45 (42)
Molbergen	45 (68)	785 (855)	38 (44)
Saterland	31 (51)	845 (780)	41 (42)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>517 (684)</b>	<b>830 (855)</b>	<b>48 (50)</b>

Stadt/Gemeinde/	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>
Bakum	24 (20)	1.035 (830)	42 (41)
Damme, Stadt	71 (66)	780 (760)	71 (53)
Dinklage, Stadt	32 (82)	675 (765)	69 (62)
Goldenstedt	45 (34)	760 (730)	42 (39)
Holdorf	22 (23)	820 (875)	41 (42)
Lohne, Stadt	112 (66)	735 (1.015)	67 (83)
Neuenkirchen - Vörden	19 (26)	1.245 (945)	39 (40)
Steinfeld	50 (52)	905 (875)	46 (46)
Vechta, Stadt	155 (142)	720 (840)	64 (59)
Visbek	18 (29)	1.105 (910)	44 (48)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>548 (540)</b>	<b>795 (845)</b>	<b>59 (55)</b>

Im Jahr 2004 sind im Landkreis Cloppenburg insgesamt rd. 20,1 Millionen € und im Landkreis Vechta rd. 24,6 Millionen € für den Erwerb von Wohnbauplätzen ausgegeben worden. Mit ca. 44,5 ha Bauplatzfläche im Landkreis Cloppenburg und ca. 46,6 ha im Landkreis Vechta hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr in beiden Landkreisen unterschiedlich entwickelt. Im Landkreis Cloppenburg ist der Verkauf von Wohnbauland gravierend um rund 25 % eingebrochen. Hingegen im Landkreis Vechta ist ein leichter Anstieg des Flächenumsatzes um 2 % erkennbar. Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr der Flächenumsatz im Oldenburger Münsterland im Jahr 2004 um 14 % und der Geldumsatz um rund 13 % gesunken.

**Landkreis Cloppenburg**

Im Landkreis Cloppenburg wird die überwiegende Menge der Wohnbaulandplätze zu Preisen von 30 bis 60 € pro Quadratmeter verkauft. Über 80 €/m<sup>2</sup> liegende Preise werden nur in seltenen Fällen gezahlt.

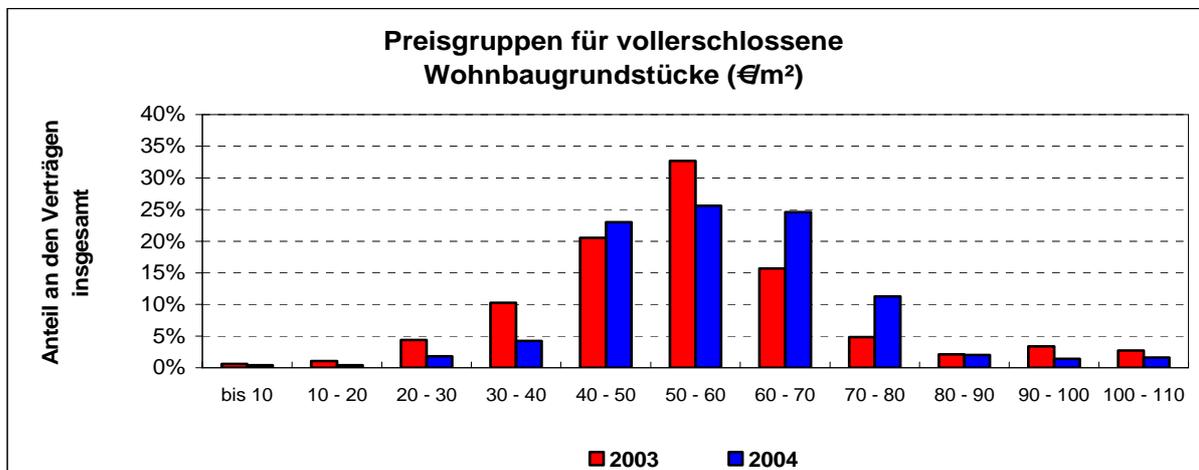


In der nachfolgenden Tabelle wird die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte getrennt nach guter, mittlerer und mäßiger Lage über einen Zeitraum von drei Jahren für die Gemeinden im Landkreis Cloppenburg dargestellt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Ortsübliche Erschließungskosten für den Straßenerwerb und -ausbau sowie für Anlagen der Ver- und Entsorgung sind darin enthalten.

Gemeinde / Stadt	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Barßel	72	72	72	50	50	50	46	46	46
Bösel	45	45	50	38	40	45	26	28	30
Cappeln	46	47	50	38	38	40	28	28	30
Cloppenburg, Stadt	135	135	135	95	100	105	50	50	50
Emstek	63	60	60	35	35	35	30	30	30
Essen	50	55	55	43	45	45	38	40	40
Friesoythe, Stadt	82	82	82	72	72	72	43	43	43
Garrel	82	85	90	38	40	40	26	28	30
Lastrup	41	41	41	36	36	36	31	31	33
Lindern	31	31	37	28	28	33	20	20	22
Löningen, Stadt	89	89	89	57	57	60	45	45	45
Molbergen	41	45	45	36	38	38	31	33	33
Saterland	48	48	48	43	43	43	30	30	30

Landkreis Vechta

Im Landkreis Vechta wird die überwiegende Menge der Wohnbaulandplätze zu Preisen von 40 bis 70 € pro Quadratmeter verkauft. Über 80 €/m<sup>2</sup> liegende Preise werden nur in seltenen Fällen gezahlt.



In der nachfolgenden Tabelle wird die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte getrennt nach guter, mittlerer und mäßiger Lage über einen Zeitraum von drei Jahren für die Gemeinden im Landkreis Vechta dargestellt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Ortsübliche Erschließungskosten für den Straßenerwerb und -ausbau sowie für Anlagen der Ver- und Entsorgung sind darin enthalten.

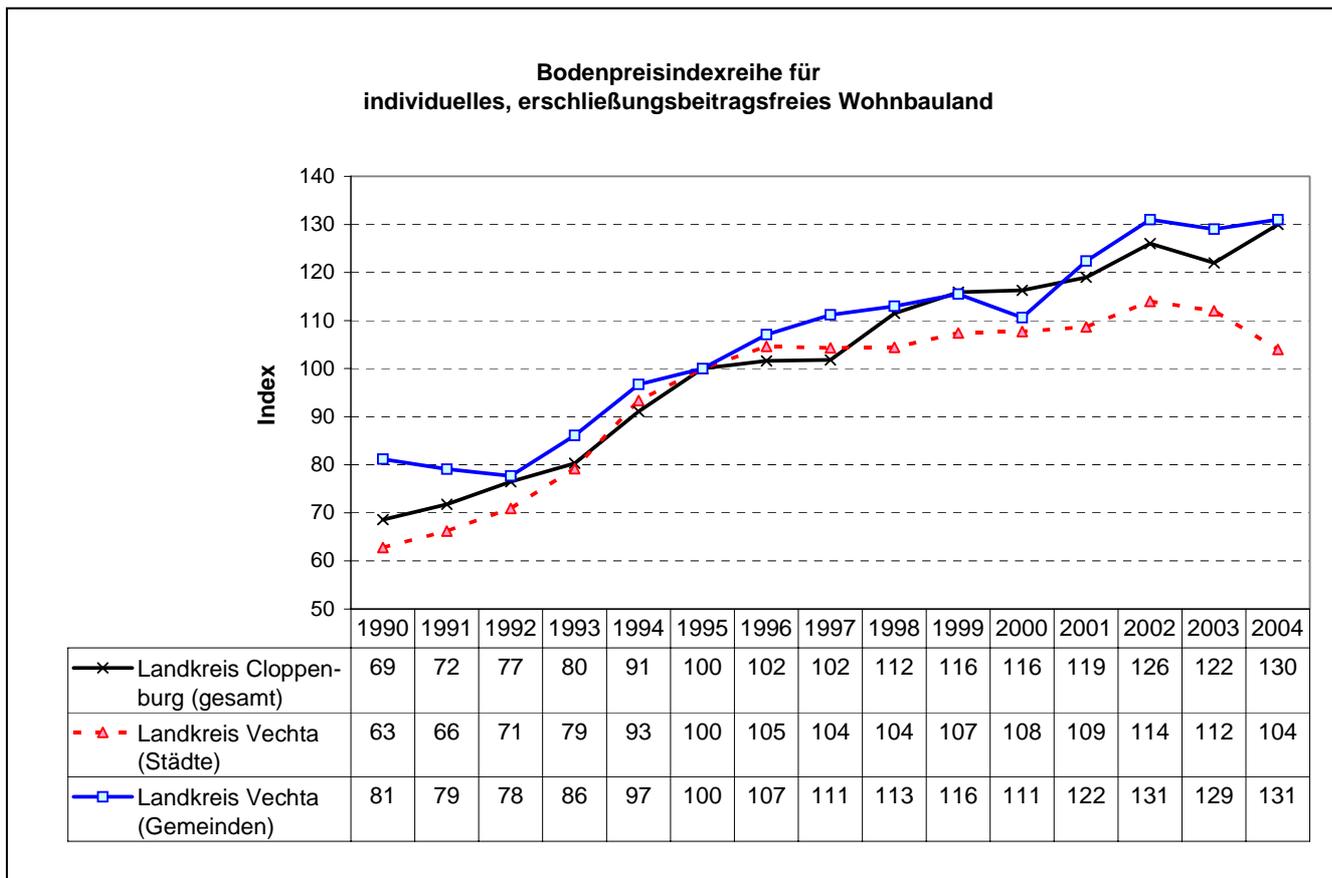
Gemeinde / Stadt	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Bakum	47	49	49	39	39	39	30	30	30
Damme, Stadt	110	110	120	70	70	70	49	49	49
Dinklage, Stadt	87	87	87	61	64	68	43	43	43
Goldenstedt	46	46	46	36	36	39	30	30	31
Holdorf	41	45	45	39	39	39	30	30	33
Lohne, Stadt	110	110	110	87	87	90	54	55	55
Neuenkirchen-Vörden	40	42	45	36	36	36	28	28	28
Steinfeld	50	55	58	46	48	48	30	35	35
Vechta, Stadt	140	140	140	97	97	97	55	55	55
Visbek	51	54	54	41	41	41	33	33	33

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2004 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann.



In der folgenden Tabelle ist Jahrgangsweise der Stichprobenumfang, d. h. die Anzahl der in den Indexreihen berücksichtigten Kauffälle, aufgeführt.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
LK Cloppenburg	428	514	643	732	736	549	487	501	611	598	431	400	492	528	211
LK Vechta (Städte)	155	149	187	194	255	221	274	250	316	338	237	238	296	280	164
LK Vechta (Gemeinden)	99	103	100	239	300	240	228	158	171	310	162	147	173	180	63

Die Indexreihe "Landkreis Cloppenburg" stellt die durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnbauland in den Städten Cloppenburg, Friesoythe und Lönigen sowie in den Gemeinden Barßel, Bösel, Cappeln, Emstek, Essen, Garrel, Lastrup, Lindern, Molbergen und Saterland dar.

Die Indexreihe "Landkreis Vechta (Städte)" spiegelt die allgemeinen Wertverhältnisse in den Städten Damme, Dinklage, Lohne und Vechta wieder.

Die Indexreihe "Landkreis Vechta (Gemeinden)" bezieht sich auf die übrigen Gemeinden des Landkreises Vechta, nämlich Bakum, Goldenstedt, Holdorf, Neuenkirchen - Vörden, Steinfeld und Visbek.

#### Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Damme im Landkreis Vechta liegt 2004 bei 50 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2004: 104

Index im Jahr 1994: 93

Bodenwert 1994 :  $50 \text{ €/m}^2 \times \frac{93}{104} = 45 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Aus den vorliegenden Kauffalldaten der letzten Jahre konnte keine Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken ermittelt werden. Es sind daher keine Umrechnungskoeffizienten für die Landkreise Cloppenburg und Vechta abgeleitet worden.

In die Auswertung sind Kauffälle aus dem Zeitraum 01.01.2001 bis 31.10.2004 eingeflossen. Die Regressionsanalyse ist mit 440 Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße bis zu 1.000 m<sup>2</sup> durchgeführt worden. Verkäufe von Gemeinden oder Wohnungsbauunternehmern sind unberücksichtigt geblieben.

## 5.3 Geschosswohnungsbau

### 5.3.1 Preisniveau

Über das Kaufpreisniveau von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau liegen keine hinreichend qualifizierten Angaben vor. Eine Aussage unterbleibt daher.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Verkäufe von Grundstücken, die planungsrechtlich als Sondergebiet für Einkaufszentren ausgewiesen sind, sind in der Auswertung nicht enthalten.

In die Auswertung sind nur Kauffälle marktgängiger Objekte einbezogen, d. h. ohne Extremwerte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/Gemeinde/	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/ m <sup>2</sup> )
Barßel	3 (5)	5.200 (9.900)	11 (12)
Bösel	2 (2)	5.200 (3.700)	8 (8)
Cappeln	0 (1)	*)	*)
Cloppenburg, Stadt	5 (22)	2.300 (3.300)	14 (19)
Emstek	4 (7)	12.000 (6.900)	8 (13)
Essen	5 (4)	7.600 (6.900)	11 (9)
Friesoythe, Stadt	12 (13)	8.600 (5.200)	4 (5)
Garrel	9 (3)	4.700 (10.800)	6 (6)
Lastrup	2 (3)	2.500 (7.200)	5 (8)
Lindern	0 (2)	(3.500)	(5)
Löningen, Stadt	6 (5)	6.100 (2.500)	8 (11)
Molbergen	1 (4)	5.800 (4.000)	7 (7)
Saterland	1 (2)	3.600 (5.700)	9 (9)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>50 (73)</b>	<b>6.700 (5.300)</b>	<b>8 (12)</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Stadt/Gemeinde/	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/ m <sup>2</sup> )
Bakum	0 (6)	(11.800)	(18)
Damme, Stadt	4 (6)	12.400 (9.300)	27 (15)
Dinklage, Stadt	4 (4)	3.300 (2.100)	14 (16)
Goldenstedt	1 (4)	*) (3.500)	*) (14)
Holdorf	5 (4)	5.100 (11.200)	15 (12)
Lohne, Stadt	6 (9)	4.900 (6.400)	26 (27)
Neuenkirchen - Vörden	3 (4)	1.600 (3.800)	15 (18)
Steinfeld	2 (8)	6.900 (9.900)	15 (14)
Vechta, Stadt	3 (7)	2.300 (2.900)	25 (13)
Visbek	5 (3)	4.700 (7.400)	18 (15)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>34 (55)</b>	<b>5.200 (7.100)</b>	<b>19 (17)</b>

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist geprägt von dem Interesse der Gemeinden, in ihrem Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen. Das entsprechende Bauland wird von den Gemeinden vorgehalten und häufig zu besonders günstigen Preisen an die Unternehmen veräußert. Insgesamt wurden im Oldenburger Münsterland im Berichtszeitraum 84 gewerblich nutzbare Bauplätze verkauft, davon 54 durch die Kommunen, das entspricht einem prozentualen Anteil von rund 64 %. Diese Politik der Städte und Gemeinden führt zu einer überwiegend stabilen Preissituation, die von allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt nahezu unbeeinflusst ist. Gleichwohl zeigen die Kaufabschlüsse zwischen rein privaten Vertragspartnern ein höheres Niveau, welches sich weniger am Grundstücksmarkt selbst orientiert, sondern sich nahezu ausschließlich nach den erwarteten Einnahmen richtet. Hier werden in guten Lagen Kaufpreise bis zu 50 €/m<sup>2</sup>, und in Ausnahmen auch höher, erzielt.

Eine Übersicht über das Bodenrichtwertniveau von gewerblichen Baugrundstücken ist in Kapitel 8.2.2 abgebildet. Für jede Gemeinde sind nach Lagequalitäten die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Gewerbebauland und Geschäftsgrundstücke aufgeführt.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Oldenburger Münsterland sind im Berichtszeitraum rund 85,5 Hektar mit der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland und Rohbauland umgesetzt worden. Davon entfallen ca. 39,0 Hektar auf Flächen mit der zukünftigen Nutzung als Wohnbauland und ca. 46,5 Hektar auf zukünftiges Gewerbebauland. Erklärbare Unterschiede im Kaufpreis können bei den verschiedenen Entwicklungsstufen nicht festgestellt werden; daher wird keine weitere Differenzierung nach Bauerwartungsland oder Rohbauland vorgenommen. Da überwiegend die Kommune oder Erschließungsgesellschaften als Erwerber auftreten, ist bei den veräußerten Flächen gleichwohl von einer baldigen Baureife bzw. von einem hohen Grad an Bauerwartung auszugehen.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien handelt es sich bei

- Bauerwartungsland um 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 Gemeindegebietes gründen), und bei
- Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

In der nachfolgenden Tabelle wird nach Landkreisen und der späteren zukünftigen Nutzung (Wohnbauland, Gewerbebauland) unterschieden.

Landkreis / zukünftige Nutzung	Anzahl der Verkäufe	Fläche			Kaufpreis	
		Gesamt in ha	Mittel in ha	Spanne in ha	Mittel in €/m <sup>2</sup>	Spanne in €/m <sup>2</sup>
<b>Cloppenburg</b>						
Wohnen	24	33,4	1,4	0,1 - 4,1	12,2	8,5 - 18,0
Gewerbe	12	35,8	3,0	0,5 - 8,4	5,5	1,9 - 10,5
<b>Vechta</b>						
Wohnen	8	5,6	0,7	0,2 - 1,6	31,4	10,0 - 47,5
Gewerbe	4	10,6	2,7	0,7 - 4,4	10,8	5,5 - 15,3

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Wohnbauflächen im Außenbereich wurden in 2004 nur in geringem Umfang veräußert, so dass der Untersuchungszeitraum auf die Jahre 2002 bis 2004 ausgedehnt wurde. In den ausgewerteten Kauffällen sind Erschließungskosten in der Regel im Kaufpreis enthalten bzw. fallen nicht an. Abweichungen in der Lagequalität und der Größe des Grundstücks sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge am ermittelten Durchschnittswert zu berücksichtigen.

#### Landkreis Cloppenburg

Bei einer Grundstücksgröße von rund 1.800 m<sup>2</sup> wird zwischen 12 und 30 €/m<sup>2</sup> für ein selbständiges Grundstück im Außenbereich gezahlt, im Durchschnitt rund 19 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenwert für Wohnbauflächen in Splittersiedlungen liegt bei einer mittleren Grundstücksgröße von rund 1.350 m<sup>2</sup> zwischen 10 und 41 €/m<sup>2</sup>. Hier werden im Durchschnitt rund 26 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

#### Landkreis Vechta

Im Landkreis Vechta wird für Wohnbaulandflächen im Außenbereich ein ähnlicher Kaufpreis gezahlt wie für ein vergleichbares Grundstück im Landkreis Cloppenburg. Der Bodenwert einschließlich der Erschließungskosten beträgt hier für ein Grundstück mit einer Größe von rund 1.650 m<sup>2</sup> zwischen 9 und 26 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt rund 19 €/m<sup>2</sup>. Das Preisniveau für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück in einer Splittersiedlung oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist sehr unterschiedlich und schwankt zwischen 17 und 50 €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 1.200 m<sup>2</sup>. Im Mittel wird für solche Flächen rund 31 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

## 5.7 Erbbaurechte

Im Oldenburger Münsterland sind 2004 insgesamt 44 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert worden, davon 33 Verträge im Landkreis Vechta und 11 Verträge im Landkreis Cloppenburg. Die Verträge weisen bis auf 3 Ausnahmen alle eine Laufzeit von 99 Jahren auf und enthalten eine Klausel zur Anpassung an den Lebenshaltungskostenindex oder an allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse. Als Erbbaurechtsgeber treten überwiegend Kirchen und Privatpersonen auf, nur in einem Fall die Gemeinde. Eine Abhängigkeit des Erbbauzinses von der Höhe des Bodenwertes ist nicht erkennbar. Unabhängig vom Bodenwertniveau liegen die Erbbauzinsen in den Fällen, in denen die Kirche als Erbbaurechtsgeber auftritt, überwiegend bei 3 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Bei der Bestellung des Erbbaurechtes durch andere Erbbaurechtsgeber ist kein einheitliches Zinsniveau erkennbar. Die Spanne liegt zwischen 2 und 5 %.

Begründungen von Erbbaurechten für gewerblich genutzte Grundstücke werden nur in seltenen Fällen abgeschlossen. Im Oldenburger Münsterland ist für das Jahr 2004 ein Fall bekannt geworden.

Landkreis	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber Anzahl der Fälle				Erbbauzins in % ( ) Anzahl der Fälle		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaft	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Sonstige
Cloppenburg	11	3	8	0	0	3 % (9) 5 % (2)	--	--
Vechta	33	27	5	1	0	3 % (6) 4 % (22) 4,2 % (2)	5,0% (1)	2 % (1) (Kultur) 3,8 % (1) (Sport)

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

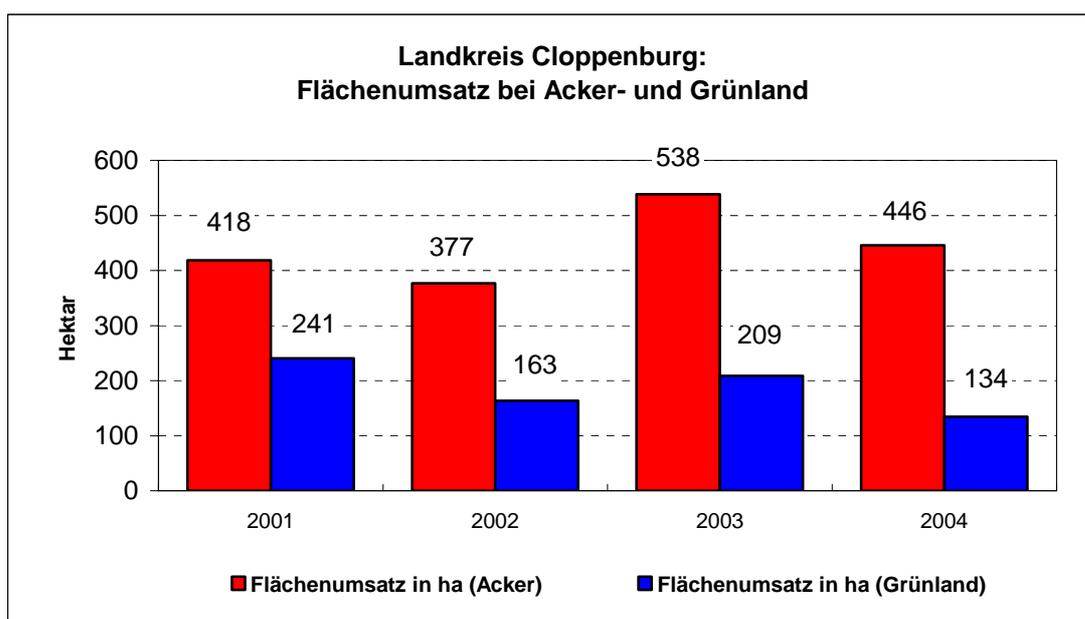
Das Kaufverhalten und die Preisgestaltung für landwirtschaftliche Grundstücke werden durch sehr unterschiedliche Einflussfaktoren geprägt. So ist feststellbar, dass insbesondere die Hofnähe einer Fläche, die möglichst zweiseitige Erschließung durch gute Wirtschaftswege und die Größe und Form entscheidenden Einfluss auf die Kaufpreise haben. Weiterhin stehen oftmals Überlegungen zur Reinvestition von anderweitigen Verkaufserlösen oder Beeinträchtigungen staatlicher Schutzabsichten (Natur-, Landschafts-, Wasserschutz) im Vordergrund.

Das Oldenburger Münsterland gilt bundesweit als Zentrum der Intensivtierhaltung und ist daher stark von intensiver Veredelungswirtschaft mit großen Tierzahlen und umfangreichen Stalleinheiten geprägt. Die Expansion der bäuerlichen Betriebe bis hin zu agrarindustriellen Großmastbetrieben und der dadurch bedingte hohe Bedarf an Gülleenachweisflächen haben zu einem Kaufverhalten geführt, das sich teilweise in sehr hohen Grundstückspreisen für Acker- und Grünlandflächen zeigt.

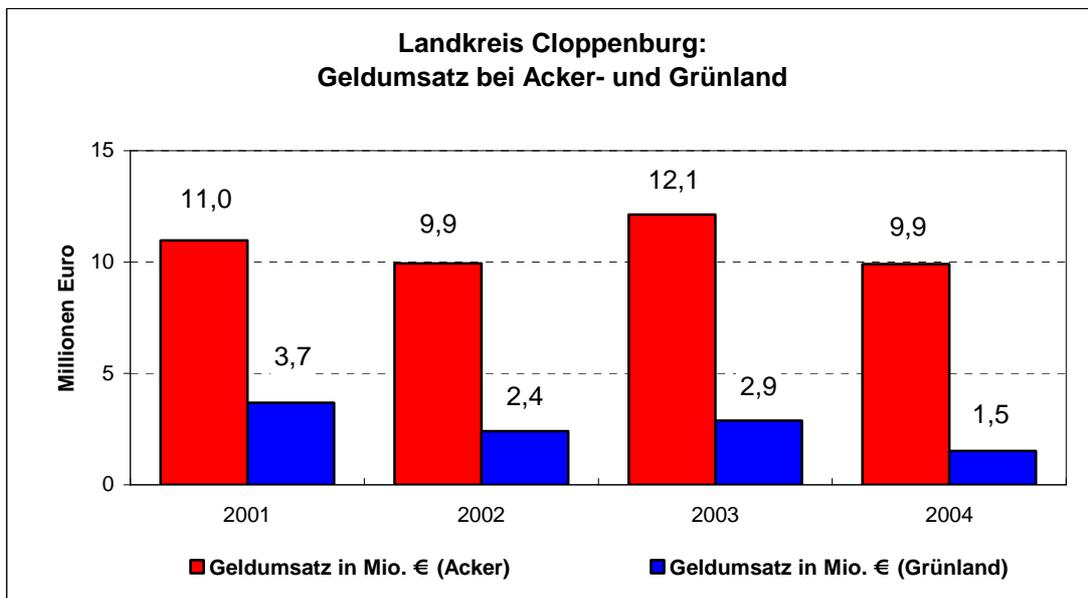
#### Landkreis Cloppenburg

##### Umsatz

Im Jahr 2004 sind etwa 446 ha Ackerflächen und rd. 134 ha Grünlandflächen umgesetzt worden. Dies entspricht auf beiden Teilmärkten einem Rückgang um 17 % und um 36 % zum Vorjahresumsatz.



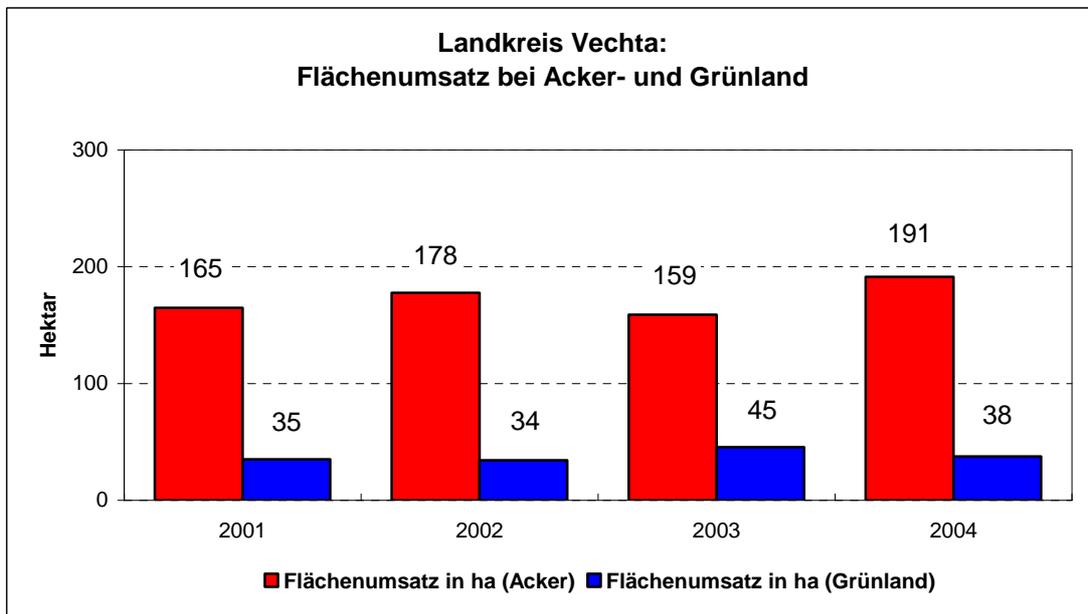
Im Jahr 2004 sind auf diesem Teilmarkt insgesamt rund 10 Mio. € für Ackerflächen und 1,5 Mio. € für Grünlandflächen ausgegeben worden.



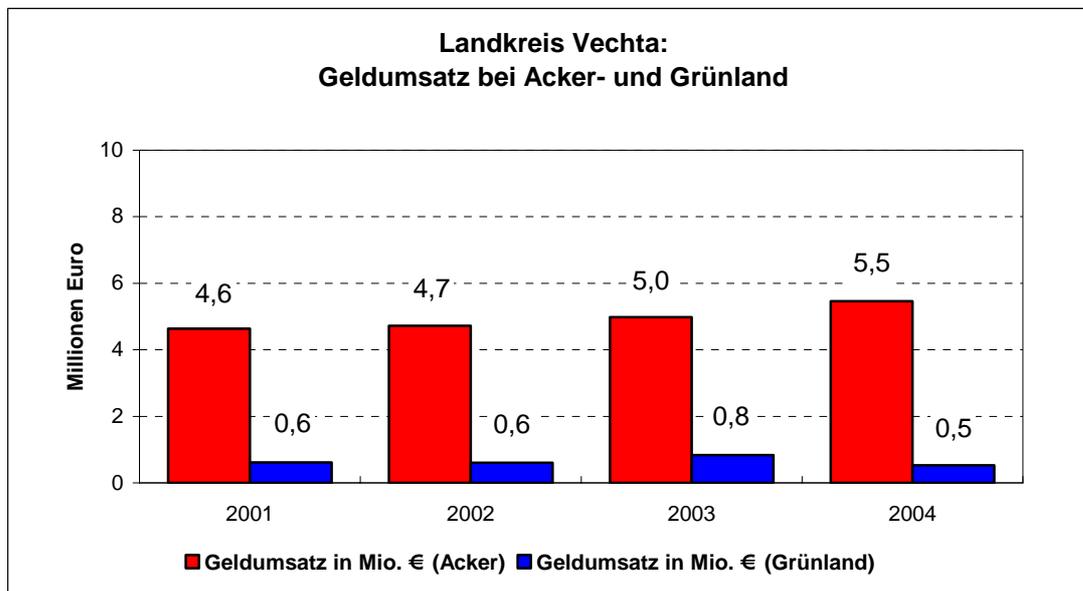
Landkreis Vechta

**Umsatz**

Im Jahr 2004 sind rund 191 ha Ackerflächen und 38 ha Grünlandflächen umgesetzt worden. Der Zuwachs beim Flächenumsatz von Ackerland beträgt rund 20 % zum Vorjahr. Bei Grünlandflächen ist ein Rückgang von 15 % zu verzeichnen.



Im Jahr 2004 sind auf diesem Teilmarkt insgesamt 5,5 Mio. € für Ackerflächen und 0,5 Mio. € für Grünlandflächen ausgegeben worden. Dies entspricht einem Zuwachs um 10 % beim Geldumsatz der Ackerflächen und einem Rückgang der Umsatzzahlen um 38 % bei Grünlandflächen.



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau für Acker- und Grünlandflächen ist unterschiedlich. Für Ackerflächen werden überwiegend höhere Kaufpreise gezahlt. Dabei orientieren sich die Kaufpreise neben der primären Nutzung auch an der Intensität der Bewirtschaftung in Abhängigkeit vom Grad der agrarindustriellen Ausrichtung der landwirtschaftlichen Betriebe. Die Preisbildung vollzieht sich auch wegen der vergleichsweise geringen Einflussnahme der Kommunen auf diesem Markt unabhängig von Gemeindegrenzen.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

In die Auswertung fließen als Einflussgröße die Ackerzahlen und Grünlandzahlen ein. Danach steigt zwar der Kaufpreis mit höherer Bodenzahl. Gleichwohl ist jedoch in den einzelnen Bodenrichtwertzonen keine Abhängigkeit zwischen der Bodenzahl und dem Kaufpreis nachweisbar.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

### Ackernutzung

Im Landkreis Cloppenburg entspricht der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 2,18 €/m<sup>2</sup> etwa dem Vorjahresniveau. Die mittlere Flächengröße beträgt 4,5 ha. Im Landkreis Vechta beträgt das durchschnittliche Kaufpreisniveau für Ackerland mit 2,87 €/m<sup>2</sup> dem Vorjahresniveau; die gemittelte Fläche aller Verkäufe beträgt 2,8 ha.

Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kaufpreise, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. Geklammert sind die Vorjahresdaten abgebildet.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Landkreis Cloppenburg				
ohne *)	2 (21)	8,1 (6,8)	1,24 (1,97)	0,52 - 1,96 (0,96 - 3,20)
bis 40	56 (54)	4,2 (4,1)	2,06 (2,16)	0,25 - 4,60 (1,00 - 3,63)
41 - 60	7 (5)	5,6 (5,9)	3,43 (4,32)	1,49 - 4,72 (2,50 - 5,50)
> 60	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Landkreis Vechta				
ohne *)	6 (7)	2,5 (2,1)	2,42 (2,63)	1,70 - 3,00 (1,64 - 3,50)
bis 40	23 (19)	3,0 (3,7)	2,92 (2,81)	1,16 - 5,30 (1,00 - 4,17)
41 - 60	19 (9)	2,6 (3,8)	2,96 (3,27)	1,09 - 4,70 (2,20 - 4,80)
> 60	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\*) Die Flächen liegen in Flurbereinigungsgebieten und eine Schätzung ist nicht ausgewiesen, oder die Flächen weisen eine Mischnutzung mit überwiegender Ackernutzung auf

### Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den Bereich des Landkreises Cloppenburg bleibt mit 1,37 €/m<sup>2</sup> weit hinter dem Vorjahresniveau mit 1,61 €/m<sup>2</sup> zurück. Die mittlere Flächengröße beträgt 2,7 ha. Im Landkreis Vechta beträgt das Kaufpreismittel 1,28 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Flächengrößen von 1,9 ha. Es bleibt ebenfalls weit hinter dem Vorjahresniveau von 1,91 €/m<sup>2</sup> zurück. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. Geklammert sind die Vorjahresdaten abgebildet.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Landkreis Cloppenburg				
ohne **)	- (11)	- (5,6)	- (1,50)	- (0,69 - 2,50)
bis 40	26 (25)	2,7 (2,9)	1,37 (1,65)	0,40 - 3,25 (0,37 - 3,50)
> 40	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

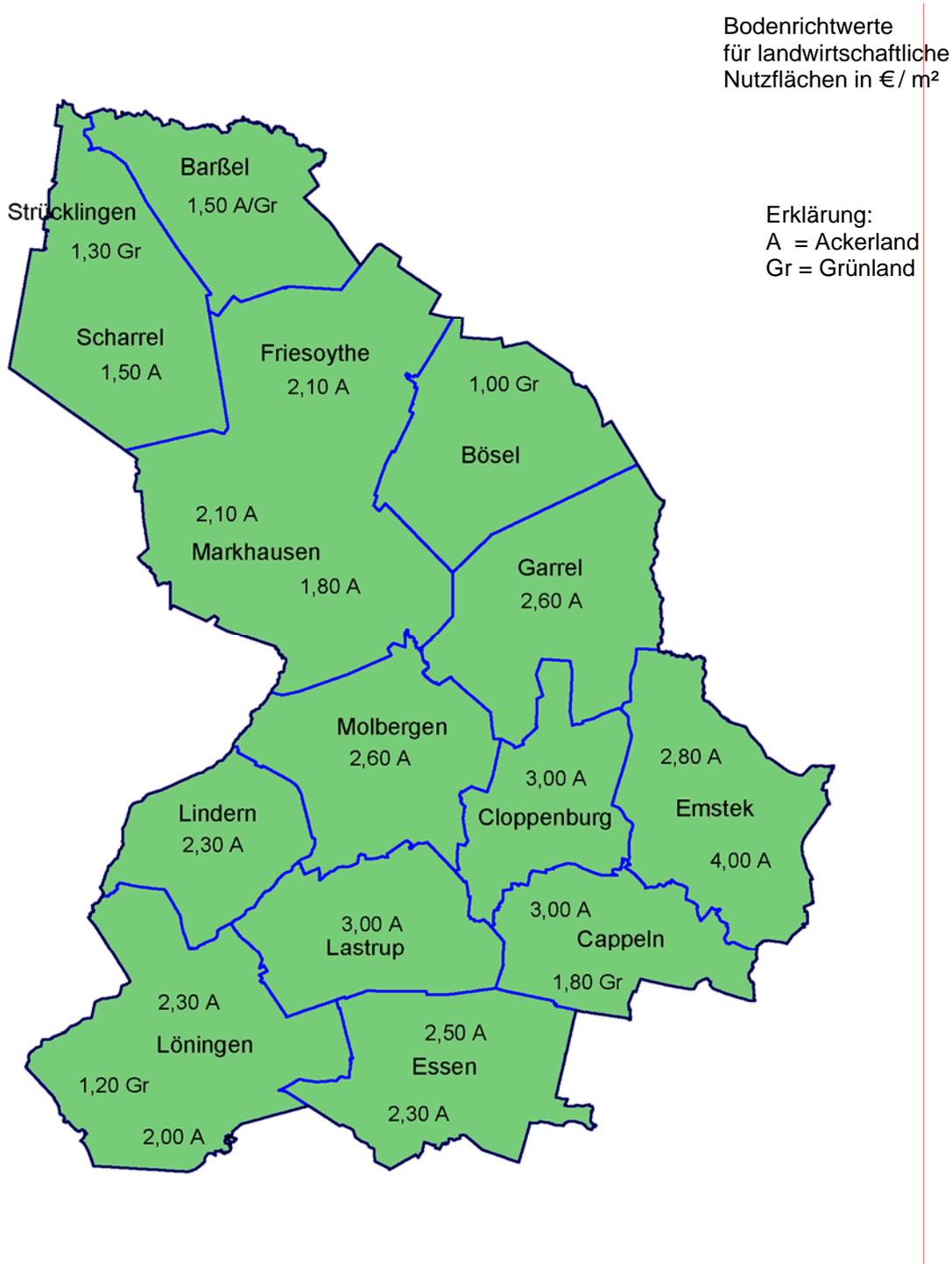
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Landkreis Vechta				
ohne **)	1 (-)	*) (-)	*) (-)	*) (-)
bis 40	14 (11)	1,9 (2,4)	1,28 (1,91)	0,46 - 2,00 (0,80 - 6,03)
41 - 60	- (4)	- (2,1)	- (1,92)	- (1,70 - 2,09)
> 60	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

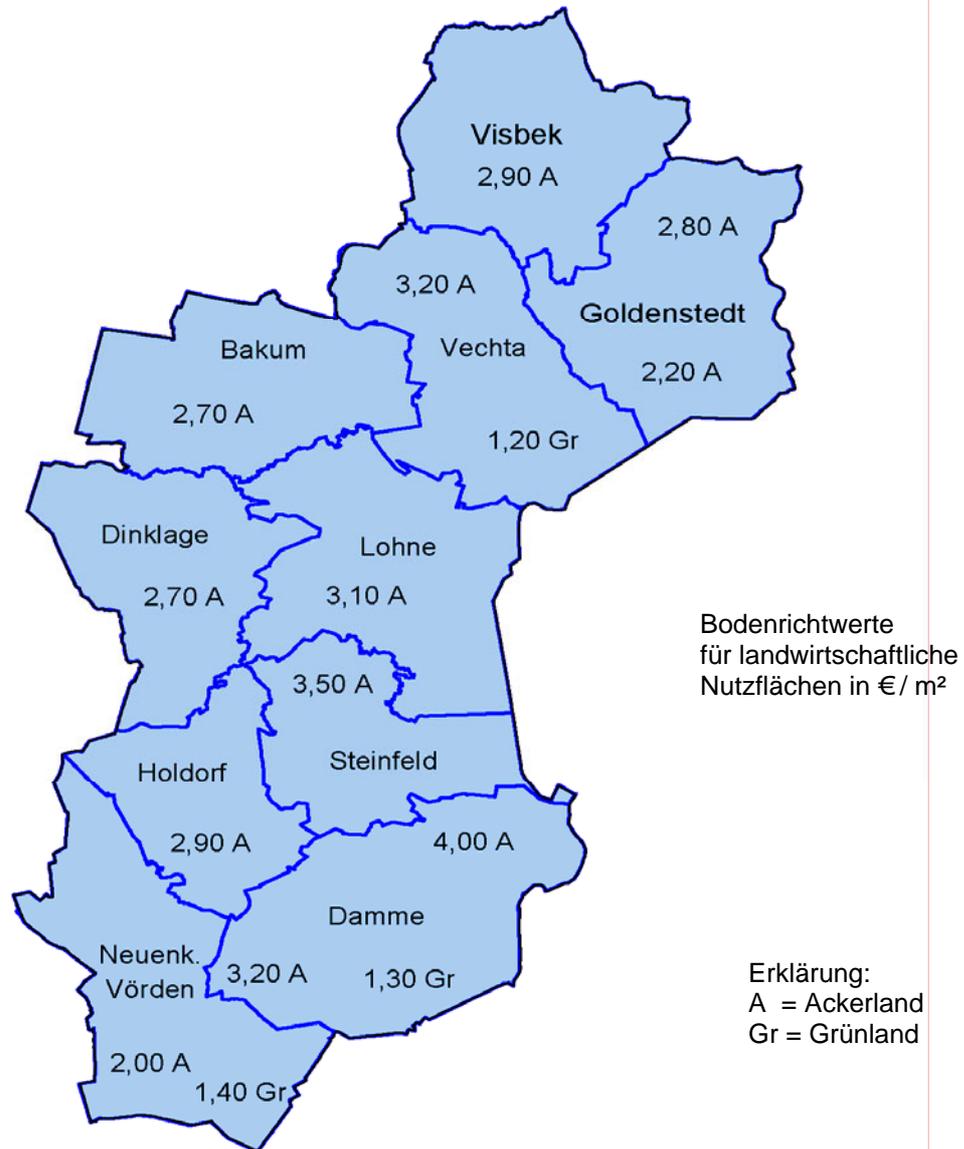
\*\*\*) Die Flächen liegen in Flurbereinigungsgebieten und eine Schätzung ist nicht ausgewiesen, oder die Flächen weisen eine Mischnutzung mit überwiegender Grünlandnutzung auf

In den beiden nachfolgenden Karten sind die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta dargestellt. Die Angaben sind in € und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen. Sie entsprechen nicht den Abgrenzungen der unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.

Landkreis Cloppenburg



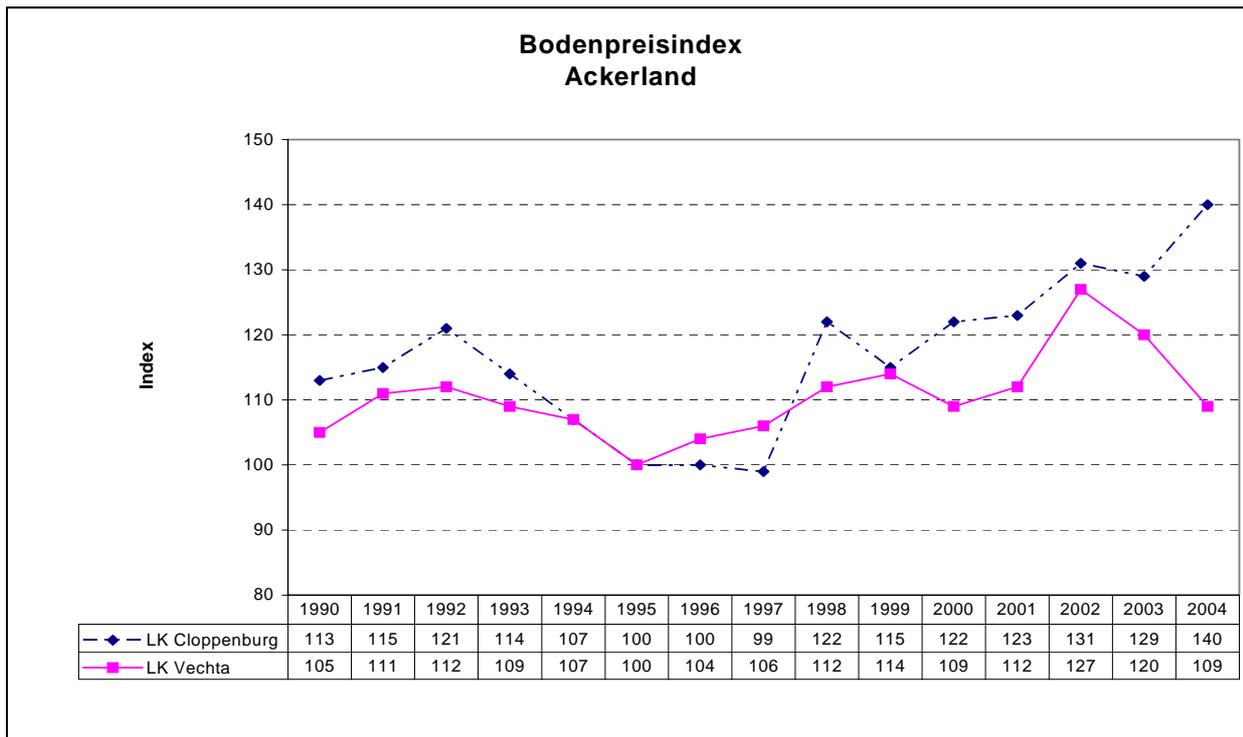
Landkreis Vechta



### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Zur Betrachtung der mittelfristigen Entwicklung der Bodenpreise wird - wie auch schon in Abschnitt 5.2.2 - die Indexreihe genutzt. In die entsprechende Untersuchung sind lediglich Kauffälle, die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im landwirtschaftlichen Bereich darstellen, einbezogen. Flächenankäufe durch die öffentliche Hand oder Verkäufe, die unter besonderen Umständen zustande gekommen sind, werden nicht berücksichtigt.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf landwirtschaftliche Flächen mit der Nutzung als Ackerland. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2004 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann.



In der folgenden Tabelle ist jahrgangsweise der Stichprobenumfang, d. h. die Anzahl der in den Indexreihen berücksichtigten Kauffälle, aufgeführt.

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Landkreis Cloppenburg	78	123	108	93	66	85	63	92	110	84	62	72	60	77	58
Landkreis Vechta	32	41	31	37	54	54	39	42	40	40	47	33	41	26	30

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Cloppenburg liegt 2004 bei 3,50 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2004: 140  
Index im Jahr 1994: 107

Bodenwert 1994 :  $3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{107}{140} = 2,70 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen wurden nicht ermittelt.

### 6.3 Höfe

Im Berichtszeitraum sind keine Verkäufe landwirtschaftlicher Höfe im Oldenburger Münsterland registriert worden.

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oldenburger Münsterland wurden die Verkäufe von Waldflächen aus den Jahren 2003 bis 2004 untersucht. In die Auswertung einbezogen sind Kauffälle mit einer Fläche größer als 0,25 ha, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht berücksichtigt worden. Der Wert des Bestandes ist im Kaufpreis enthalten. Im Auswertzeitraum sind 39 Kauffälle registriert mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,82 €/m<sup>2</sup>. Die erzielten Preise schwanken dabei zwischen 0,18 und 2,50 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Forstflächen dar. Eine Differenzierung nach Misch-, Laub- und Nadelholzbestand ist aufgeführt.

Nutzung	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Landkreis Cloppenburg				
Wald (insgesamt)	23	3,0	0,78	0,18 - 2,50
Laubwald	4	1,8	0,56	0,18 - 1,14
Nadelwald	15	3,3	0,91	0,30 - 2,50
Mischwald	4	3,1	0,52	0,26 - 0,70
Landkreis Vechta				
Wald (insgesamt)	16	0,9	0,88	0,32 - 1,57
Laubwald	4	0,7	0,72	0,32 - 1,02
Nadelwald	11	1,0	0,96	0,42 - 1,57
Mischwald	1	*)	*)	*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Ergänzend zur vorstehenden Tabelle, die je nach Art des Aufwuchses (Laub-, Nadel- oder Mischwald) ein unterschiedliches Preisniveau darstellt, ist im langjährigen Mittel in beiden Landkreisen keine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Wert des Bestandes sowie von der Art und Qualität des Aufwuchses nachweisbar.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Naturschutzflächen

Für den Bereich des Oldenburger Münsterlandes wurde das Preisniveau für "Naturschutzflächen" untersucht. Es handelt sich dabei um Flächen, die durch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) einem besonderen Schutz unterliegen. In der Auswertung sind nur Grundstücke berücksichtigt, die bereits als Naturschutzflächen gekennzeichnet sind. Es sind also nicht solche Flächen eingeflossen, die erst unter Schutz gestellt werden sollen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen von Naturschutzflächen erstreckt sich die Untersuchung auf den Zeitraum 1991 bis 2004.

Nutzung	Anzahl	mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Naturschutzfläche	56	2,4	1,10	0,18 - 2,56

Eine zeitliche Abhängigkeit ist aus dem Datenmaterial nicht nachzuweisen. Insofern spiegelt der Mittelwert der Stichprobe (= 1,10 €/m<sup>2</sup>) ausreichend das Kaufpreisniveau von Naturschutzflächen im Oldenburger Münsterland im Auswertzeitraum wider.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 21 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 1.1. jeden Jahres Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte können für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes oder einer anderen Nutzung ermittelt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Im Regelfall werden die Bodenrichtwerte für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Zu einer Zone werden die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt.

Diese Merkmale können zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden. Es sind

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundstücksgröße.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 2 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

#### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1 : 200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1 : 50.000 sowie der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 bzw. der Automatisierten Liegenschaftskarte 1 : 5.000 (Bauland) dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann mündlich, schriftlich oder durch Bereitstellung im **Internet** bzw. durch Abgabe auf **CD-ROM** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf CD-ROM**

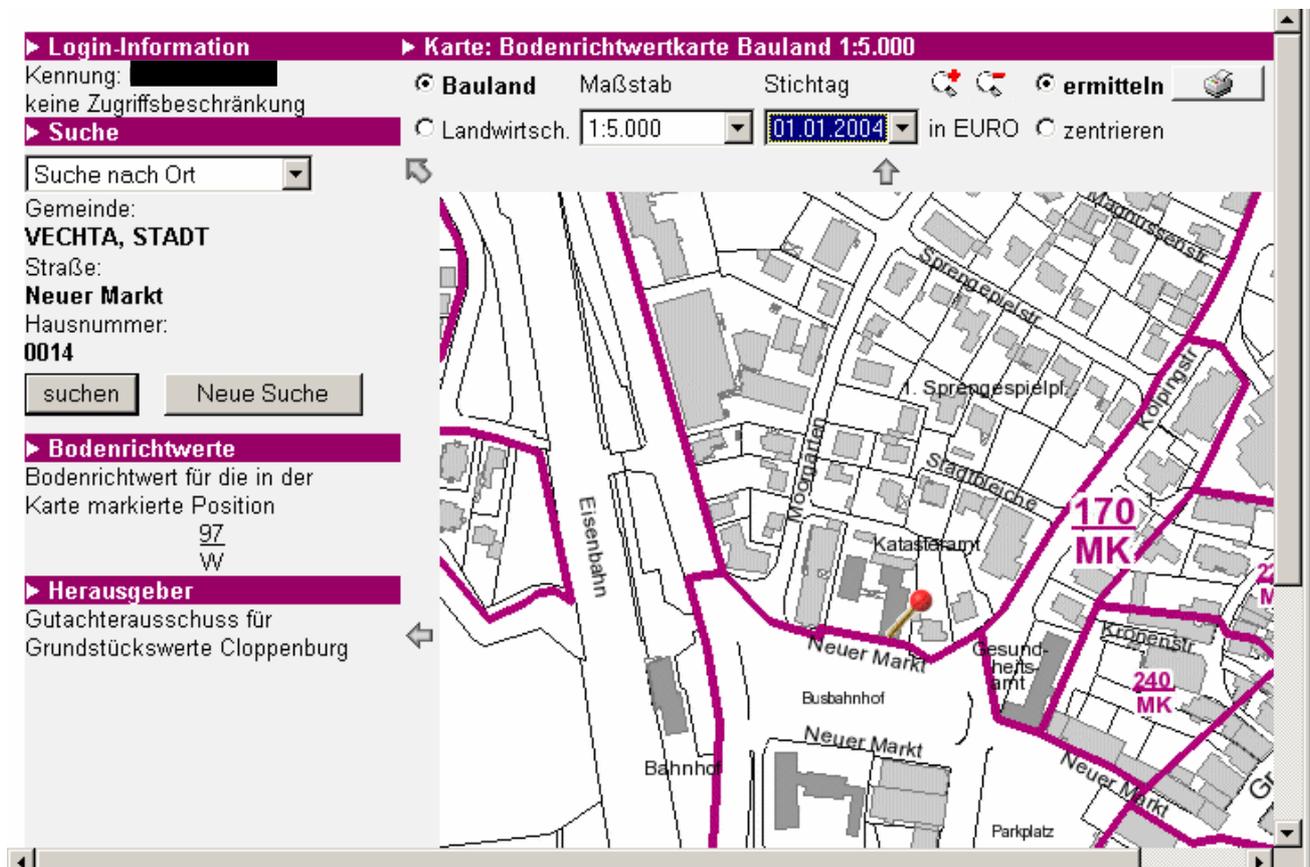
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM zur Verfügung. Diese können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

### Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gutachterausschuesse-ni.de>.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



## 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich und sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zentralität nach dem Raumordnungsprogramm (O = Oberzentrum, M = Mittelzentrum oder G = Grundzentrum)
- Bedeutung, Lage

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, einfach) gegliedert.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit \* beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z. B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können.

## 8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte <u>Landkreis Cloppenburg</u>				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner*	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Barßel	12,5	G	Ländlicher Ort mit Naherholungs- funktion	72	50	46	-	-	-
Bösel	7,5	G	Ländlicher Ort	50	45	30	-	-	-
Cappeln	6,5	G	Ländlicher Ort	50	40	30	-	-	-
Stadt Cloppenburg	31,1	M	Kreisstadt	135	105	50	-	-	-
Ernstek	11,3	G	Ländlicher Ort	60	35	30	-	-	-
Essen	8,1	G	Ländlicher Ort	55	45	40	-	-	-
Stadt Friesoythe	20,3	M	Zentraler Ort	82	72	43	-	-	-
Garrel	12,3	G	Ländlicher Ort	90	40	30	-	-	-
Lastrup	6,6	G	Ländlicher Ort	41	36	33	-	-	-
Lindern	4,6	G	Ländlicher Ort	37	33	22	-	-	-
Stadt Lönningen	13,2	G	Zentraler Ort	89	60	45	-	-	-
Molbergen	7,7	G	Ländlicher Ort	45	38	33	-	-	-
Saterland	12,9	G	Ländlicher Ort	48	43	30	-	-	-

Übersicht über die Bodenrichtwerte <u>Landkreis Vechta</u>				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner*	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Bakum	5,6	G	Ländlicher Ort	49	39	30	-	-	-
Stadt Damme	16,0	G	Zentraler Ort mit Naherholungs- funktion	120	70	49	-	-	-
Stadt Dinklage	12,6	G	Zentraler Ort	87	68	43	-	-	-
Goldenstedt	9,7	G	Ländlicher Ort	46	39	31	-	-	-
Holdorf	6,5	G	Ländlicher Ort	45	39	33	-	-	-
Stadt Lohne	25,2	M	Zentraler Ort	110	90	55	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	Ländlicher Ort	45	36	28	-	-	-
Steinfeld	9,3	G	Ländlicher Ort	58	48	35	-	-	-
Stadt Vechta	30,7	M	Kreisstadt	140	97	55	-	-	-
Visbek	11,2	G	Ländlicher Ort	54	41	33	-	-	-

\* Einwohnerzahlen mit Stand vom Juni 2004

8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Landkreis Cloppenburg		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner*	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Barßel	12,5	72	61	49	13	9	-	-	-	-
Bösel	7,5	65	-	36	8	8	-	-	-	-
Cappeln	6,5	55	45	-	13	10	-	-	-	-
Stadt Cloppenburg	31,1	550	530	270	46	28	15	-	-	-
Emstek	11,3	67	58	43	15	10	8	-	-	-
Essen	8,1	84	68	63	15	8	-	-	-	-
Stadt Friesoythe	20,3	260	190	170	18	5	4	-	-	-
Garrel	12,3	100	85	75	15	10	6	-	-	-
Lastrup	6,6	46	43	-	10	6	5	-	-	-
Lindern	4,6	46	30	20	7	-	-	-	-	-
Stadt Lönningen	13,2	195	150	83	20	10	8	-	-	-
Molbergen	7,7	60	45	-	7	-	-	-	-	-
Saterland	12,9	68	58	45	15	10	8	-	-	-

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Landkreis Vechta		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner*	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Bakum	5,6	60	44	39	18	-	-	-	-	-
Stadt Damme	16,0	310	230	150	23	20	13	-	-	-
Stadt Dinklage	12,6	140	110	82	20	18	13	-	-	-
Goldenstedt	9,7	71	45	-	13	10	8	-	-	-
Holdorf	6,5	69	53	44	19	-	9	-	-	-
Stadt Lohne	25,2	470	330	260	35	25	20	-	-	-
Neuenkirchen-Vörden	8,0	71	55	46	15	-	-	-	-	-
Steinfeld	9,3	94	71	55	20	18	13	-	-	-
Stadt Vechta	30,7	500	370	260	31	18	13	-	-	-
Visbek	11,2	83	53	46	21	15	14	-	-	-

\* Einwohnerzahlen mit Stand vom Juni 2004

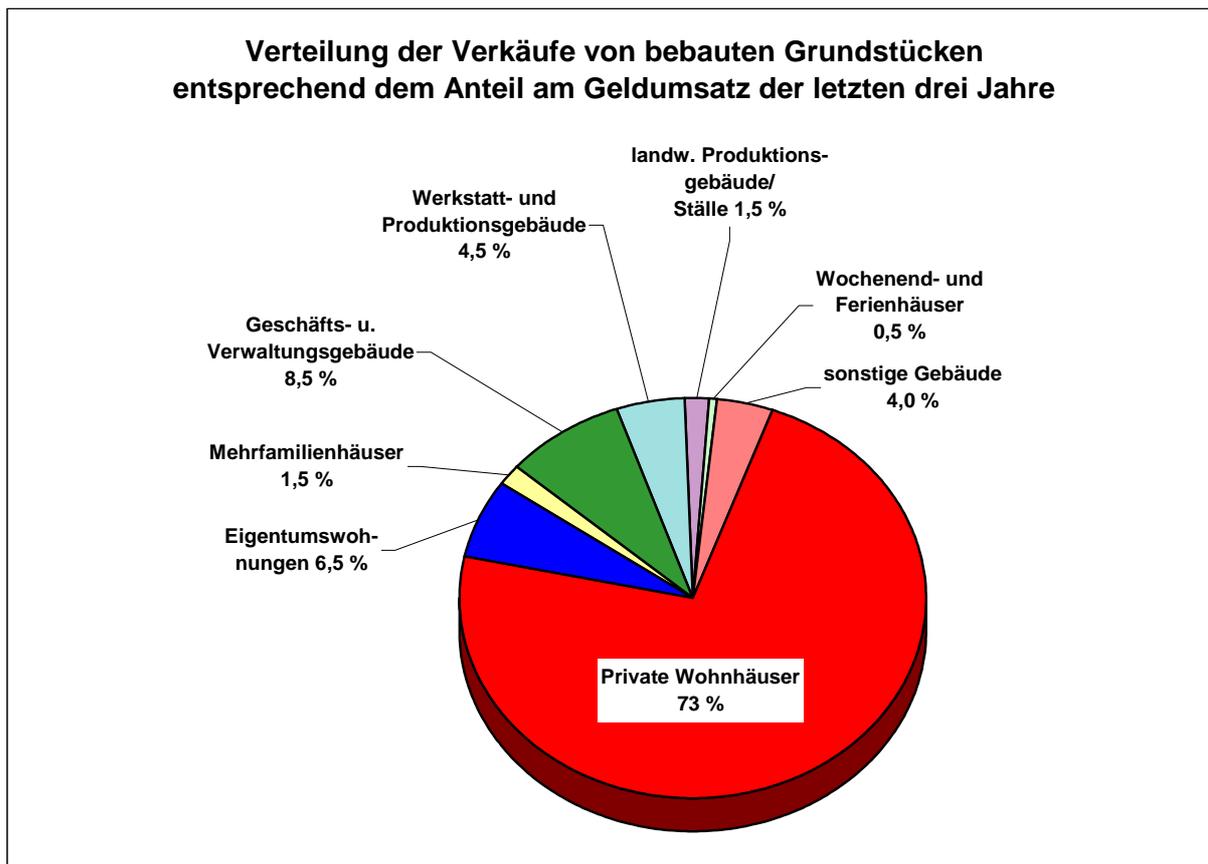
## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Gebäudetypen und preisbestimmender Grundstücksarten gekennzeichnet.

#### Landkreis Cloppenburg

Im Landkreis Cloppenburg sind 2004 insgesamt **84,7 Millionen €** auf diesem Teilmarkt umgesetzt worden.



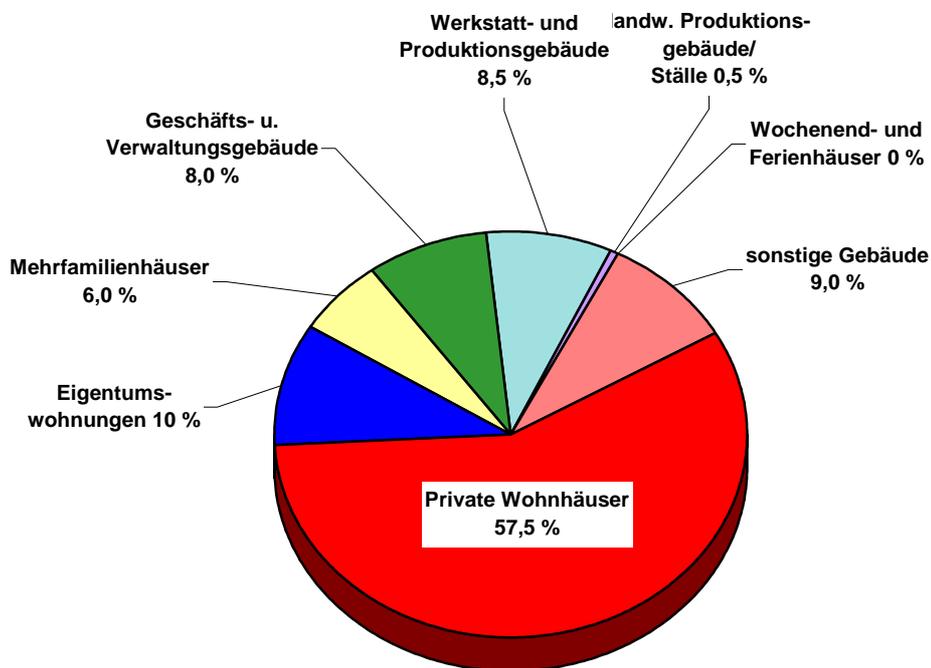
Die vorstehende Grafik stellt den Geldumsatz auf den verschiedenen Teilmärkten als Durchschnitt aus den letzten drei Jahren dar. Hier wird die dominierende Stellung des Teilmarktes der privat genutzten Wohnhäuser deutlich, der 73 % des Geldumsatzes umfasst.

#### Landkreis Vechta

Im Landkreis Vechta sind im Berichtsjahr 2004 auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke insgesamt **88,3 Millionen €** umgesetzt worden.

Die Grafik zeigt die Verteilung des Geldumsatzes getrennt nach Teilmärkten im Mittel aus den Jahren 2002 bis 2004. Dabei umfasst der Markt der eigengenutzten Wohnhäuser 58 % des Geldumsatzes.

**Verteilung der Verkäufe von bebauten Grundstücken  
entsprechend dem Anteil am Geldumsatz der letzten drei Jahre**



**9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser**

**9.2.1 Preisniveau**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahresgruppen sind 2004 in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte, z. B. ein noch nicht fertig gestellter Neubau im Rohbauzustand. In den Preisen ist auch der Bodenwert enthalten. Freistehende Wohnhäuser im Oldenburger Münsterland verfügen überwiegend über eine Garage. Der Wert der Garage ist daher ebenfalls im Wohnflächenpreis berücksichtigt. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Hinweis: Die Multiplikation der "Mittleren Wohnfläche" mit dem "Mittleren Wohnflächenpreis" ergibt nicht den "Durchschnittlichen Kaufpreis", da nicht bei allen ausgewerteten Objekten die Wohnfläche ermittelt werden konnte.

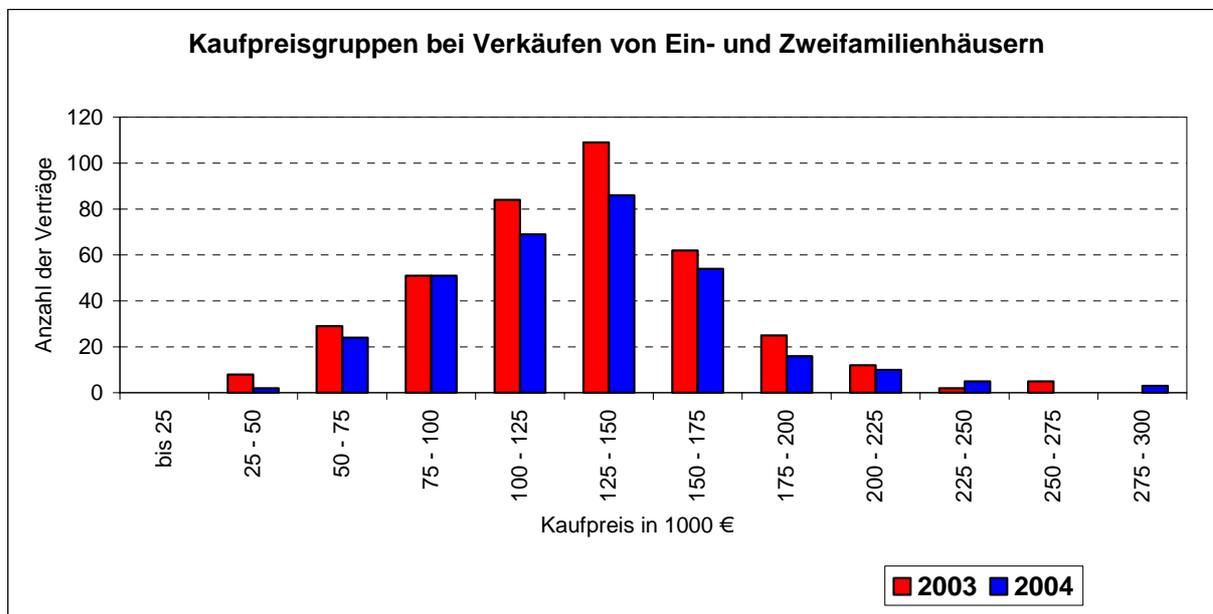
## Landkreis Cloppenburg

## Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2004

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	25 (25)	1917 (1928)	179 (--)	705 (--)	106.000 (102.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	97 (101)	1960 (1959)	164 (141)	680 (640)	110.000 (100.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2001	184 (205)	1988 (1987)	153 (155)	935 (950)	143.500 (145.500)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2002	17 (57)	2004 (2002)	141 (146)	1.160 (970)	143.500 (131.500)

## Verteilung nach Kaufpreisgruppen

Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Cloppenburg 314 (im Vorjahr 388) Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossen worden. Mit einem Geldumsatz von ca. 42,1 Mio. € wird auf diesem Teilmarkt ein deutlicher Rückgang um rd. 16 % registriert. Bei etwa 48 % aller Verkäufe liegen die Kaufpreise zwischen 100.000 € und 150.000 €.



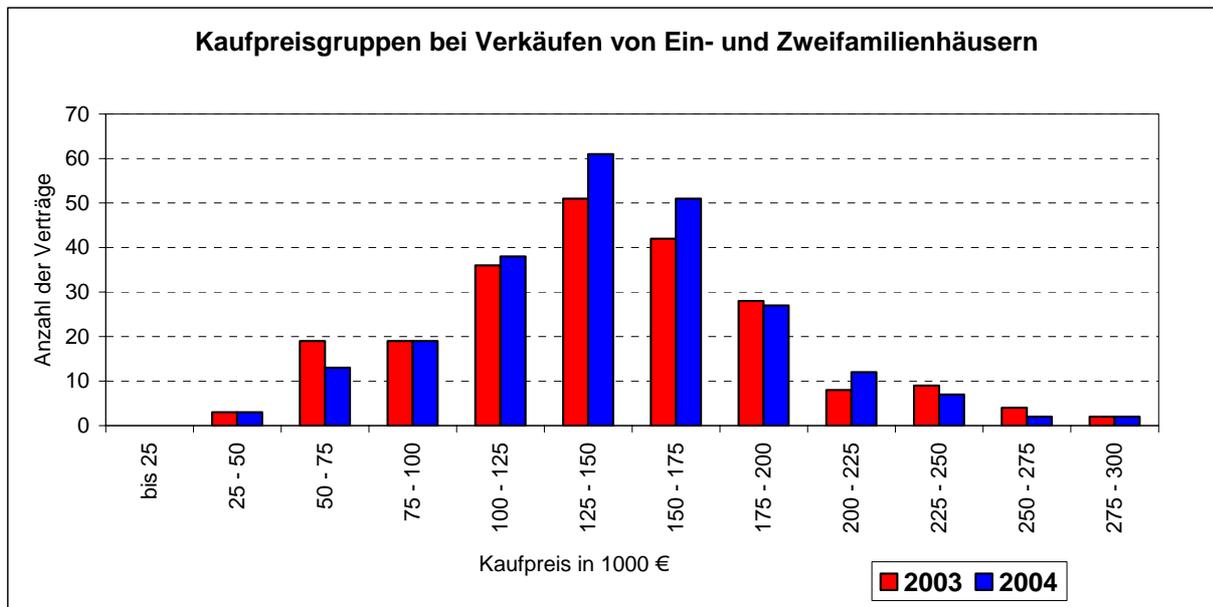
Landkreis Vechta

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2004

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	18 (17)	1920 (1929)	-- (--)	-- (--)	104.500 (143.500)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	78 (69)	1960 (1958)	126 (143)	955 (820)	119.000 (111.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2001	131 (117)	1987 (1985)	172 (138)	1.010 (1.110)	170.500 (158.500)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2002	13 (21)	2003 (2002)	130 (133)	1.335 (1.275)	154.000 (169.500)

Verteilung nach Kaufpreisgruppen

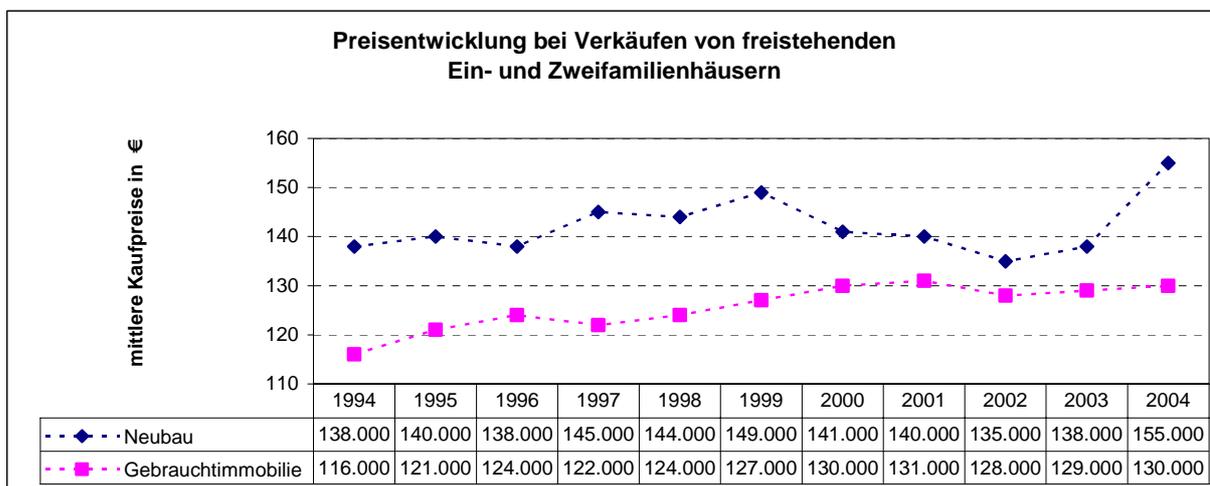
Im Landkreis Vechta sind im Auswertzeitraum 240 Kaufverträge abgeschlossen worden. Damit liegt die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke um 7 % über dem Vorjahresniveau von 224 Verkäufen. Ebenso ist ein Zuwachs beim Geldumsatz in Höhe von 10 % festzustellen. Absolut werden 35,5 Mio. € (im Vorjahr 32,2 Mio. €) umgesetzt. Etwa 47 % der Käufer bezahlen zwischen 125.000 und 175.000 € für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus.



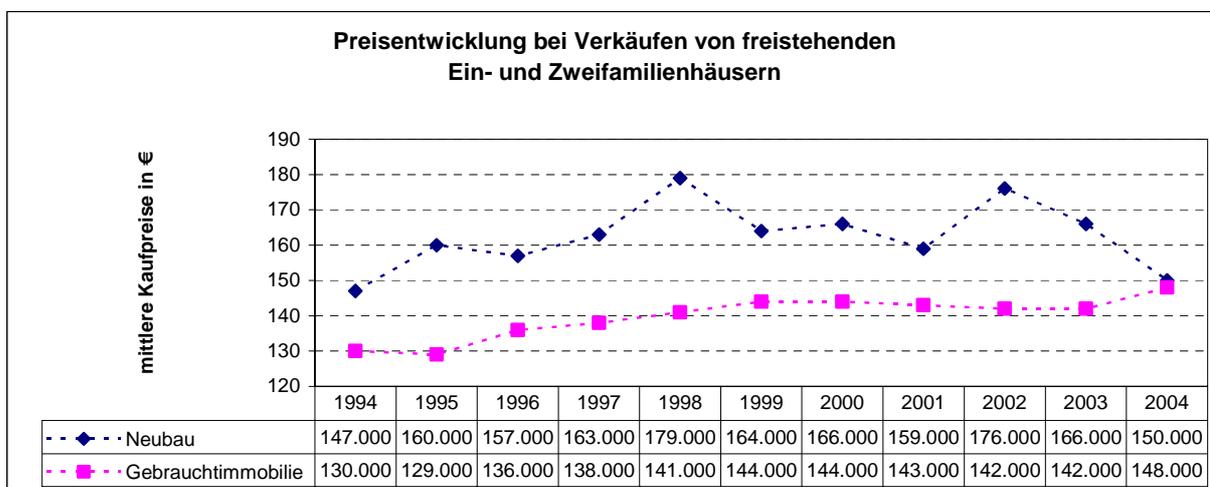
### 9.2.2 Preisentwicklung

Die Grafik zeigt die Preisentwicklung bei Verkäufen von neuen und gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Oldenburger Münsterland über die letzten 11 Jahre. Die Kaufpreise für Neubauten schwanken in beiden Landkreisen sehr stark. Hier weisen die Stichproben teilweise nur eine geringe Anzahl an Verkäufen auf.

#### Landkreis Cloppenburg



#### Landkreis Vechta



In der folgenden Tabelle ist Jahrgangswise der Stichprobenumfang, d. h. die Anzahl der in den Reihen berücksichtigten Kauffälle, aufgeführt.

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
LK Cloppenburg	neu	174	111	106	64	66	45	30	34	26	36	9
	gebraucht	303	289	313	279	345	307	263	345	310	342	308
LK Vechta	neu	22	35	49	33	25	35	33	30	12	17	10
	gebraucht	197	156	184	189	179	207	177	165	186	206	230

### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Sachwert von bebauten Grundstücken setzt sich aus den Wertanteilen von Gebäude und Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen, sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Bei Gebäuden und baulichen Anlagen ist dabei der Zeitwert zugrunde zu legen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke entsprechen in der Regel nicht dem vorhandenen Sachwert.

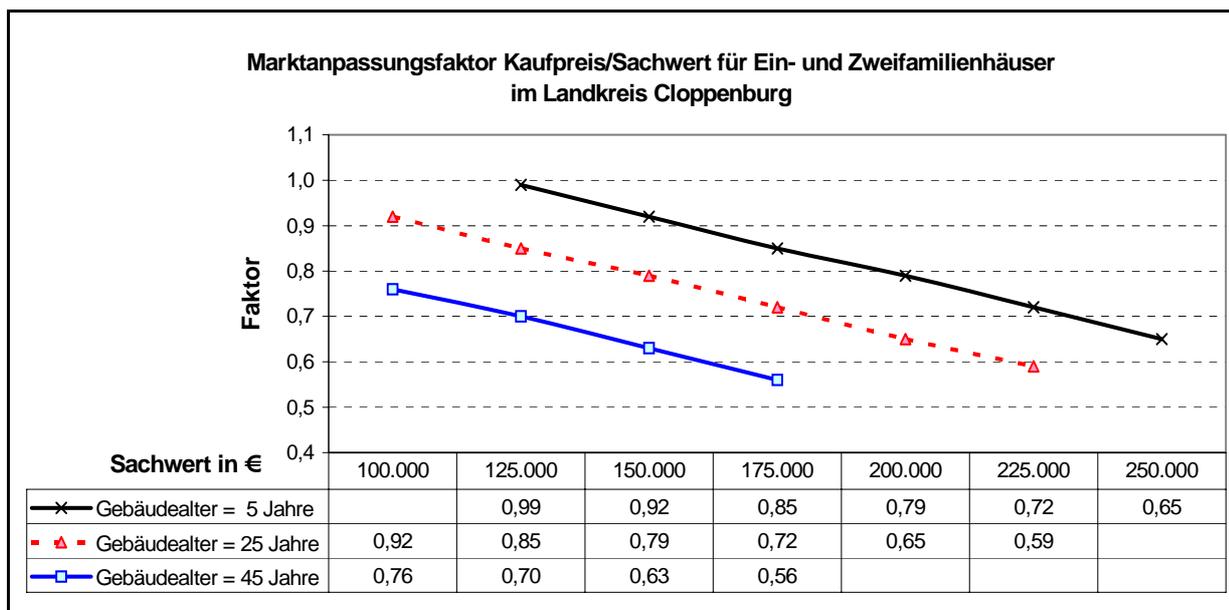
Im Zuge einer Marktuntersuchung wurden in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Marktanpassungsfaktoren aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen und berechneten Sachwerten abgeleitet. Sie geben das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

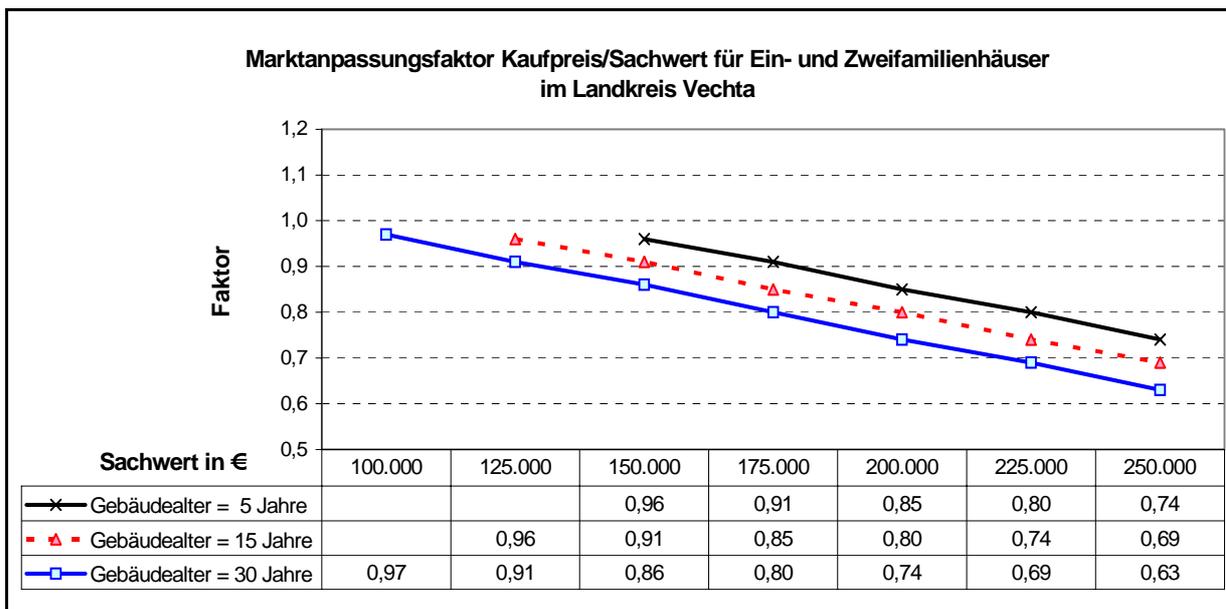
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,16 (für Baunebenkosten)
	x	Regionalfaktor 0,65
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Auswertung von Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Zeitraum 2001 bis 2004 ergab in beiden Landkreisen eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von der Höhe des Sachwertes sowie dem Alter der vorhandenen Bausubstanz.

Landkreis Cloppenburg



Landkreis Vechta



**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 30 Jahre altes Einfamilienhaus im Landkreis Vechta mit einem Sachwert von 175.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 30 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,80.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 175.000 € x 0,80 = 140.000 €

**9.2.4 Vergleichsfaktoren**

Aus den Kaufpreisen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Landkreis Cloppenburg

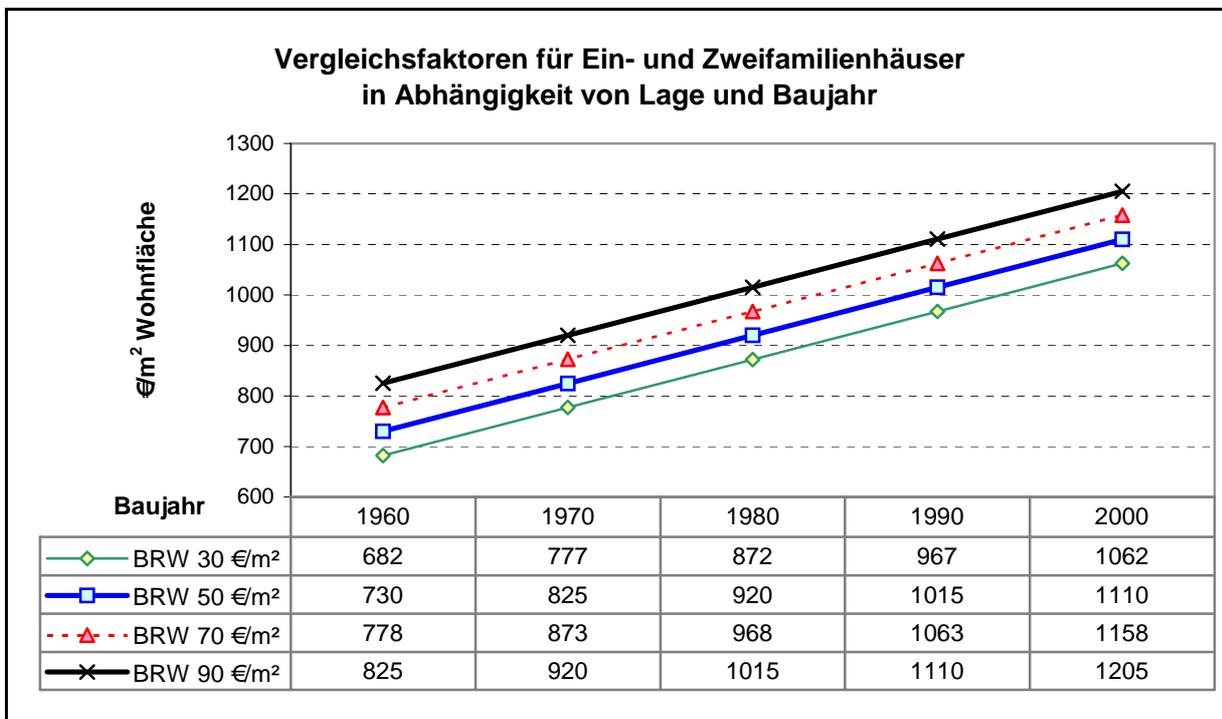
Für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst die Stichprobe 281 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 - 2004	2002
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m <sup>2</sup> - 75 €/m <sup>2</sup>	41 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1970 - 2004	1990
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 225 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	279 m <sup>2</sup> - 1191 m <sup>2</sup>	735 m <sup>2</sup>

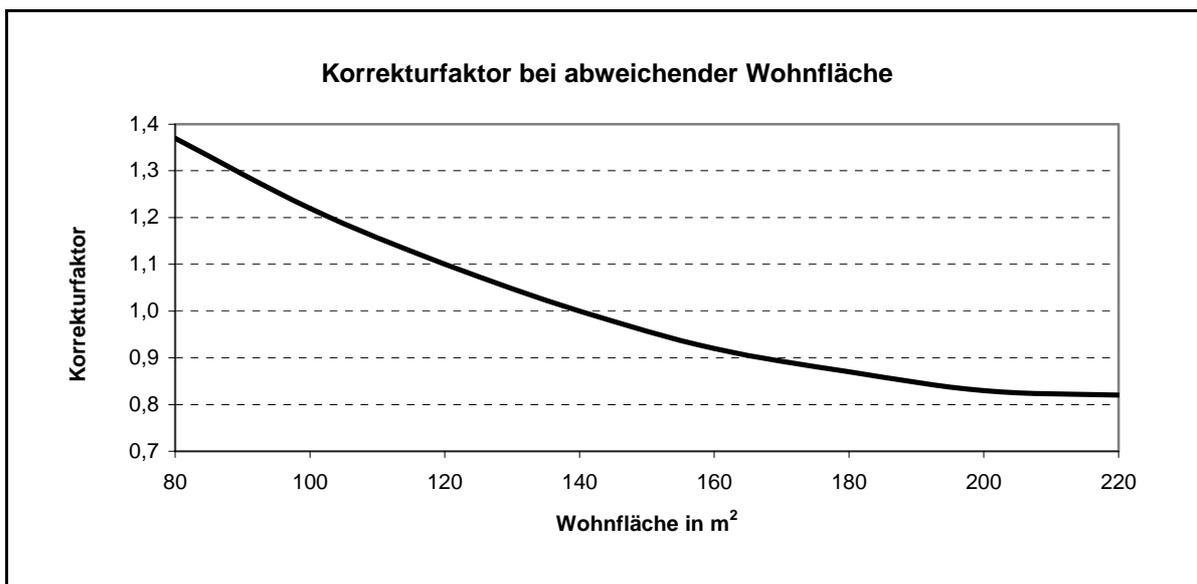
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2002
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup>

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



## Abhängigkeit von der Wohnfläche



Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1970	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	825 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,2
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	825 €/m <sup>2</sup> x 1,2 = 990 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m <sup>2</sup> x 990 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 99.000 €</b>

Landkreis Vechta

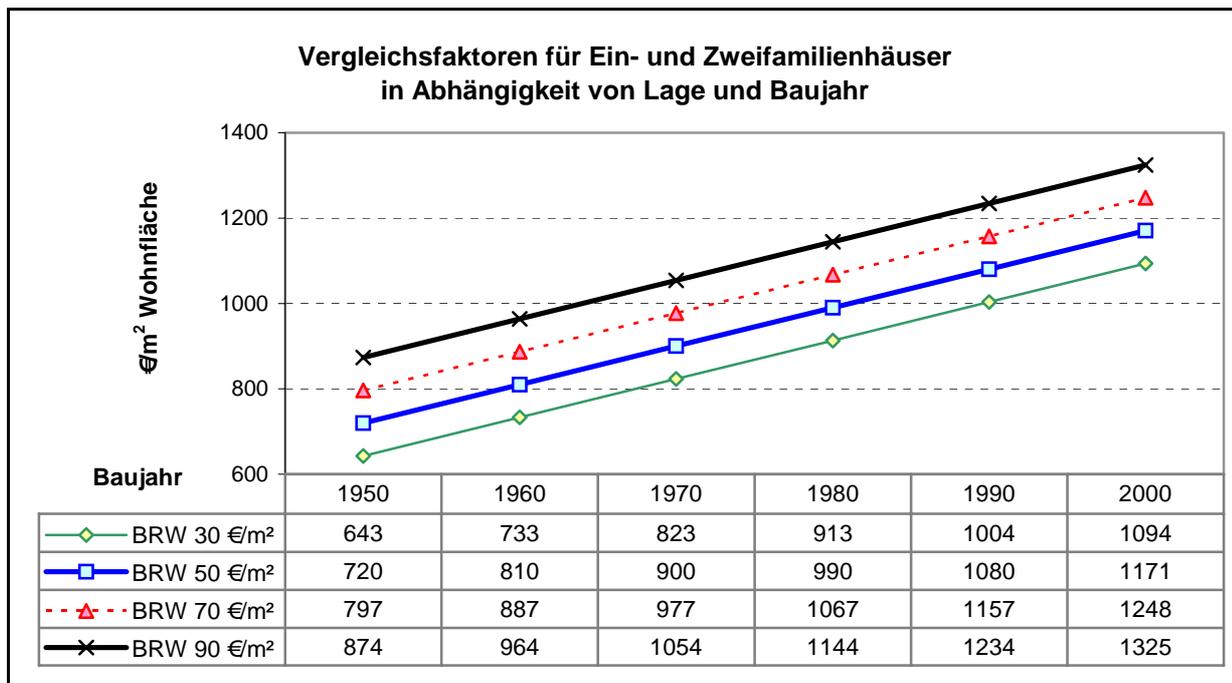
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 178 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 - 2004	2002
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m <sup>2</sup> - 85 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1955 - 2003	1983
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 195 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	310 m <sup>2</sup> - 1255 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>

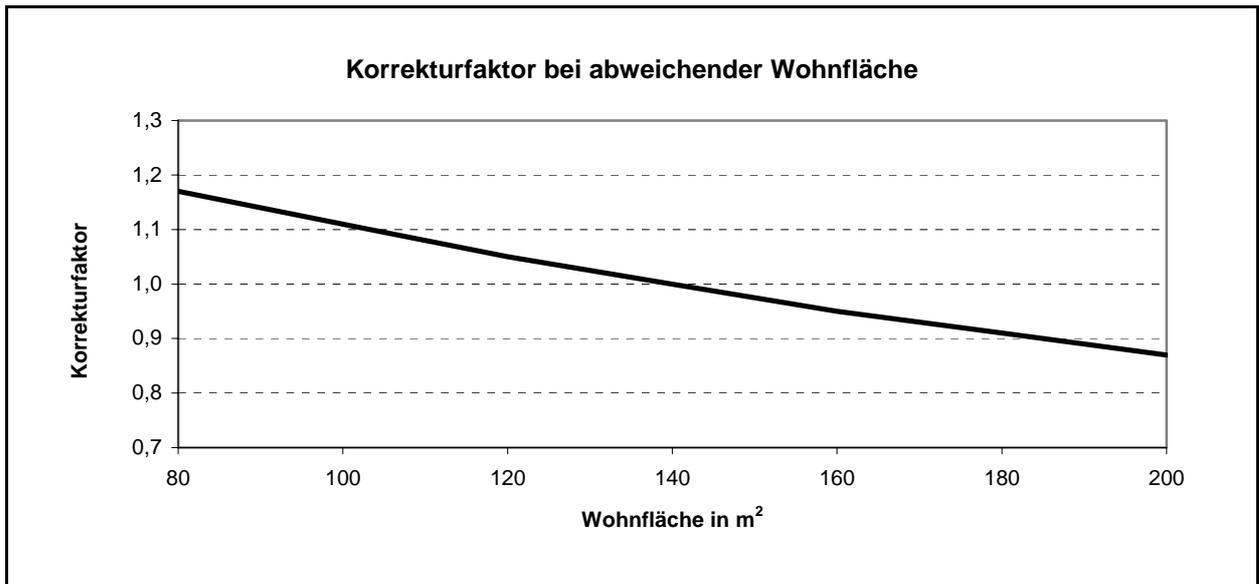
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2002
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>

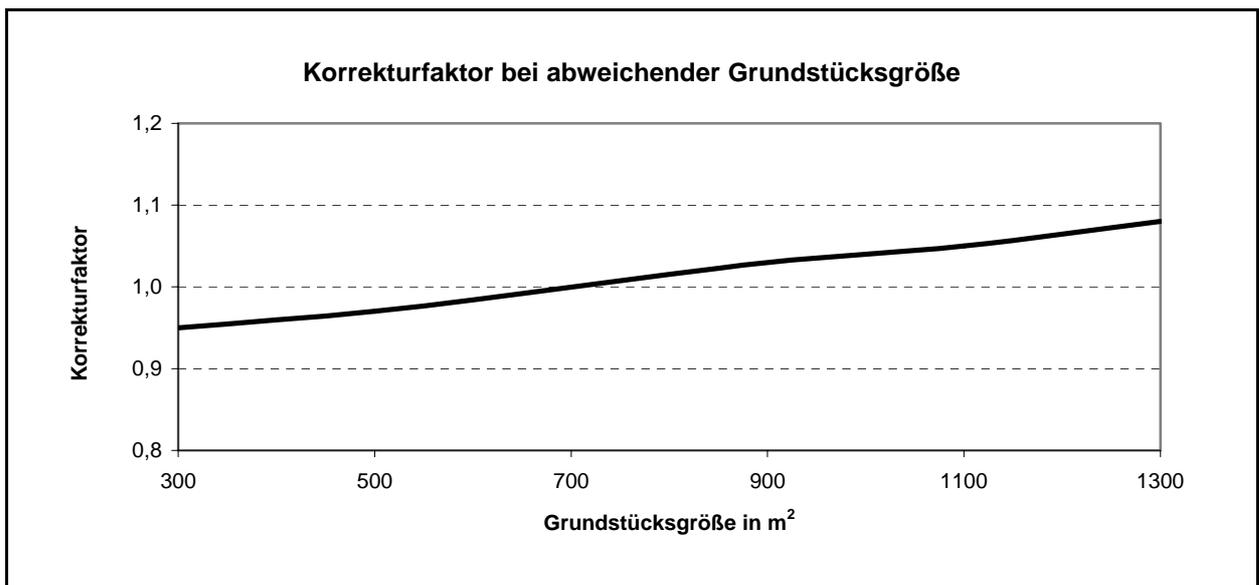
Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 70 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 180 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1980	Grundstücksgröße: 880 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1067 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,91
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1067 €/m <sup>2</sup> x 0,91 x 1,03 = 1000 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m <sup>2</sup> x 1000 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 180.000 €</b>

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2004 im Oldenburger Münsterland die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte, z. B. ein noch nicht fertig gestellter Neubau im Rohbauzustand. Die Preise beinhalten auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Hinweis: Die Multiplikation der "Mittleren Wohnfläche" mit dem "Mittleren Wohnflächenpreis" ergibt nicht den "Durchschnittlichen Kaufpreis", da nicht bei allen ausgewerteten Objekten die Wohnfläche ermittelt werden konnte.

Landkreis Cloppenburg

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2004

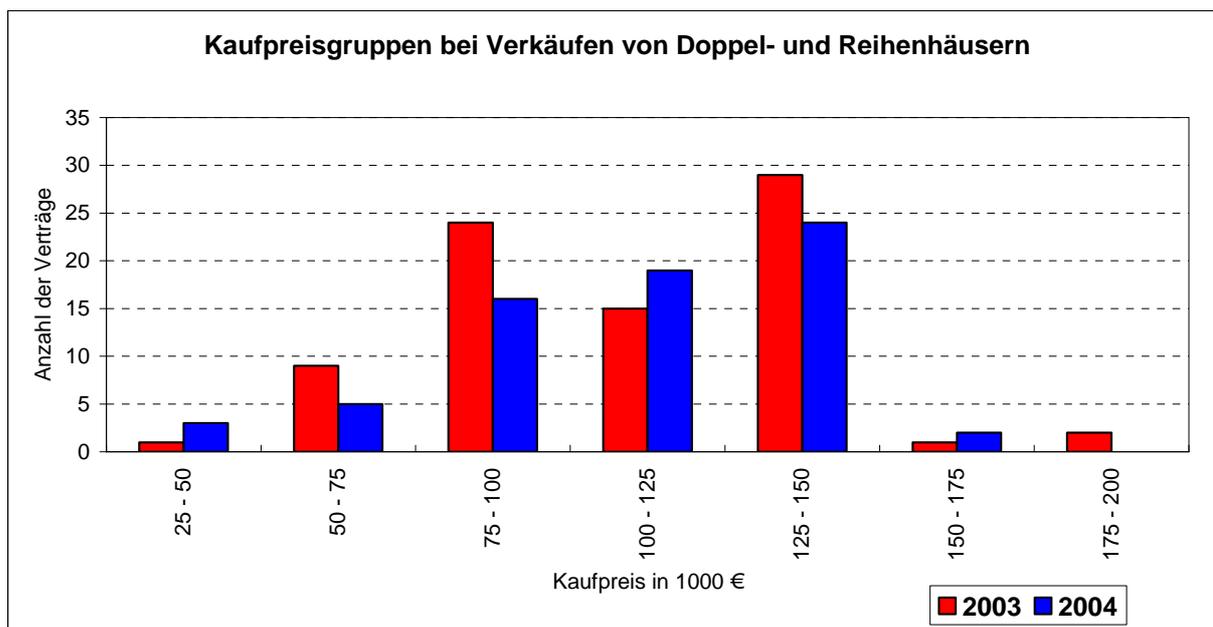
verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	1 (0)	*) (--)	*) (--)	*) (--)	*) (--)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	5 (6)	1961 (1958)	-- (110)	-- (815)	54.500 (86.000)

Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2001	42 (45)	1990 (1989)	113 (111)	965 (940)	104.000 (105.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2002	21 (30)	2004 (2003)	117 (120)	1.170 (1.205)	134.000 (134.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Verteilung nach Kaufpreisgruppen

Insgesamt sind im Jahr 2004 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 7,5 Mio. € ausgegeben worden. Im Durchschnitt zahlt ein Käufer rund 108.000 €. Das Preisniveau entspricht dem Vorjahr.



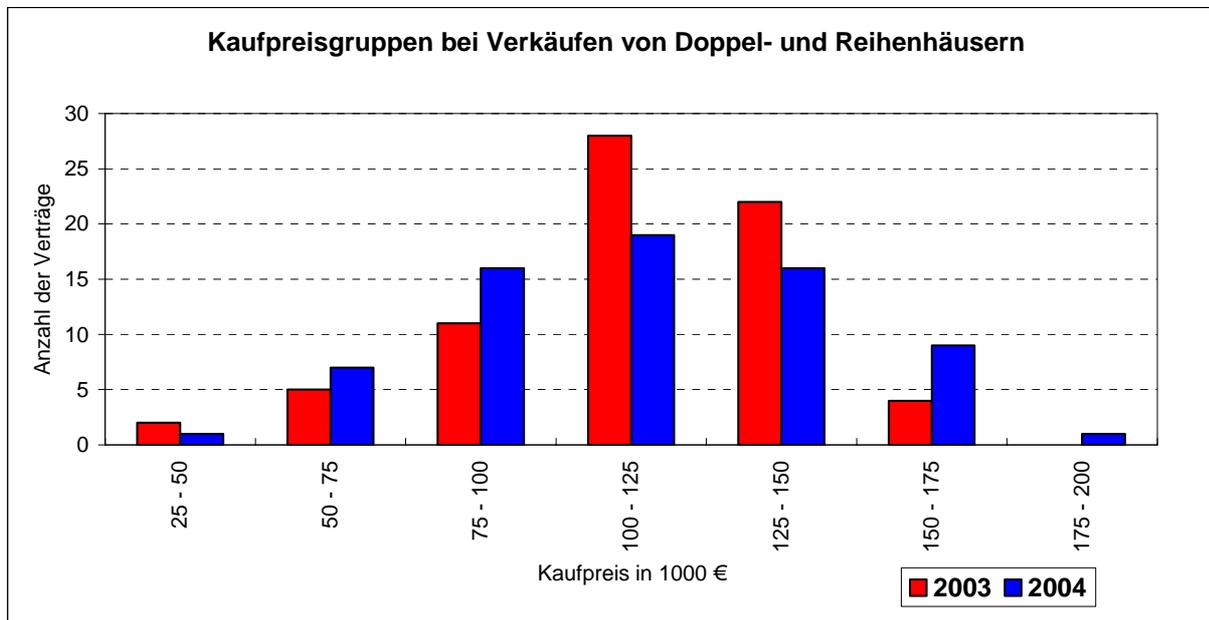
Landkreis Vechta

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2004

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	3 (3)	1931 (1932)	-- (--)	-- (--)	89.000 (91.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	9 (11)	1959 (1963)	-- (86)	-- (--)	76.000 (89.500)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2001	51 (44)	1989 (1989)	115 (116)	945 (995)	117.000 (115.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2002	6 (13)	2003 (2003)	110 (118)	1.060 (1.135)	131.500 (134.000)

Verteilung nach Kaufpreisgruppen

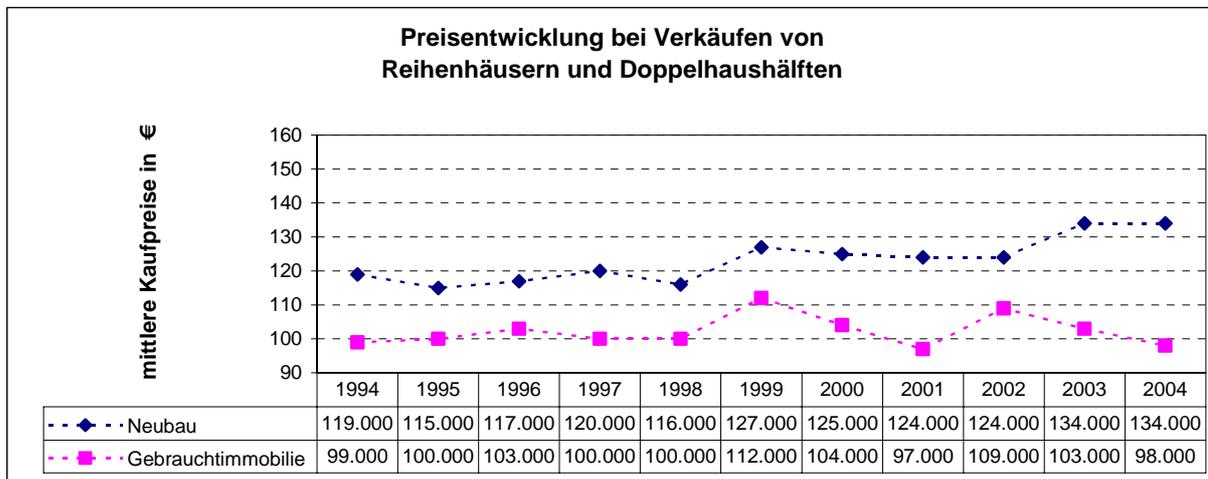
Insgesamt sind im Jahr 2004 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 7,7 Mio. € ausgegeben worden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt rund 112.000 € und entspricht dem Vorjahresniveau.



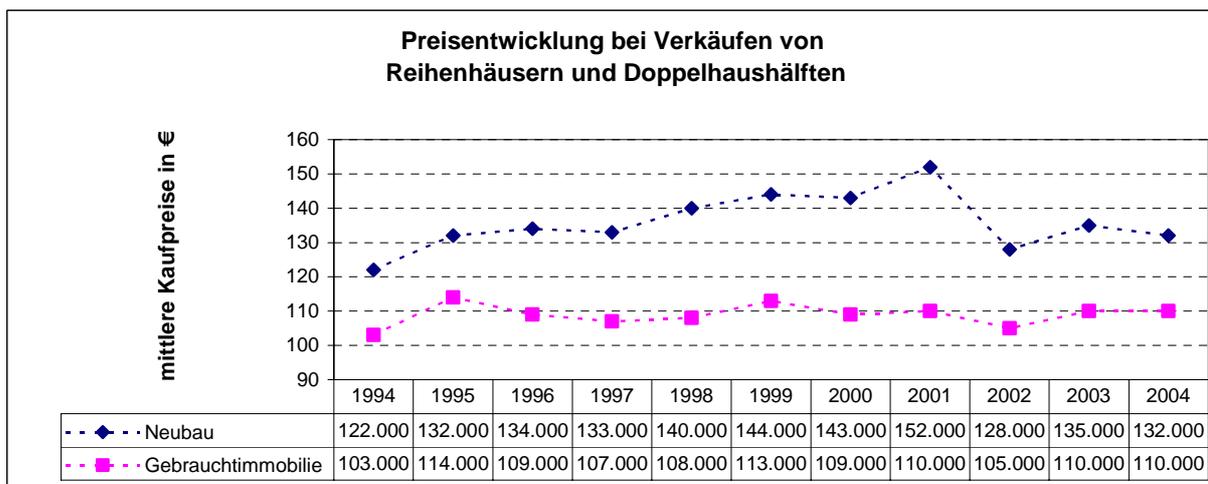
### 9.3.2 Preisentwicklung

Die Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei dem Verkauf von neuen und gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Oldenburger Münsterland über die letzten 11 Jahre.

Landkreis Cloppenburg



Landkreis Vechta



In der folgenden Tabelle ist Jahrgangswise der Stichprobenumfang, d. h. die Anzahl der in den Reihen berücksichtigten Kauffälle, aufgeführt.

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
LK Cloppenburg	neu	99	72	63	71	61	31	36	14	19	24	19
	gebraucht	33	28	29	36	47	42	27	58	41	51	48
LK Vechta	neu	30	19	62	23	24	18	22	4	9	11	6
	gebraucht	38	27	37	44	38	39	37	41	40	61	63

### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

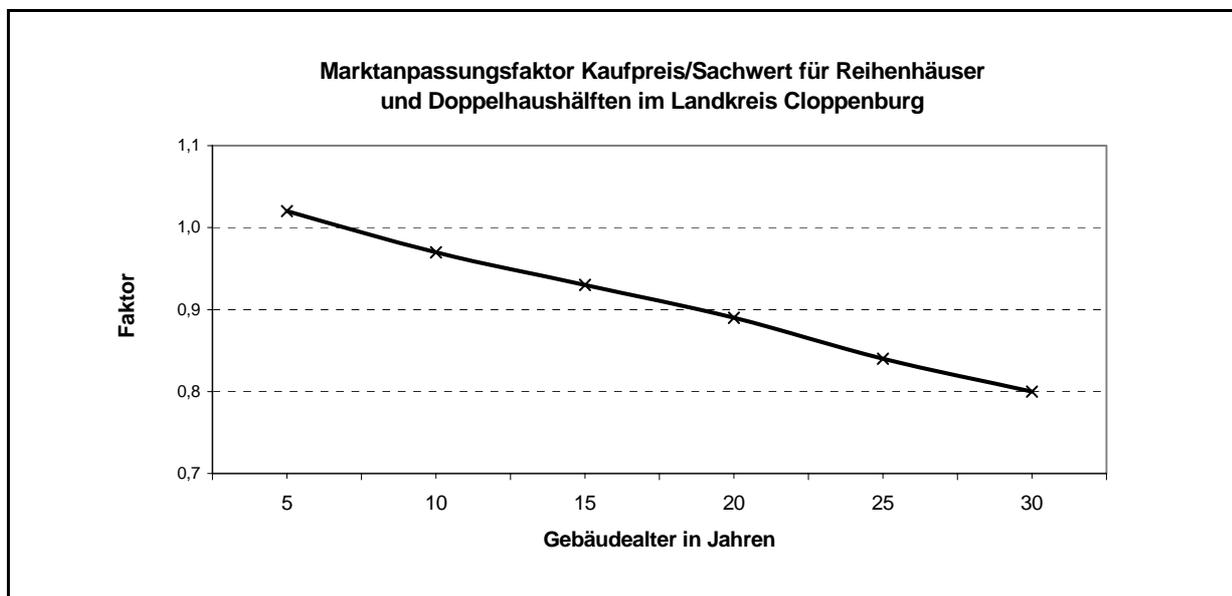
Aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den berechneten Sachwerten wurden für gleichartige Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktanpassungsfaktoren für den Bereich der Landkreise Cloppenburg und Vechta abgeleitet. Sie geben das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert an.

Die Sachwerte wurden nach dem folgenden Modell berechnet:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000=100) x Faktor 1,14 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,65 - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

#### Landkreis Cloppenburg

Die Auswertung der Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Zeitraum 2001 bis 2004 ergab für den Landkreis Cloppenburg lediglich eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von dem Alter der vorhandenen Bausubstanz. Die Höhe des vorliegenden Sachwertes ist in den untersuchten Kauffällen nicht relevant.



**Anwendungsbeispiel:**

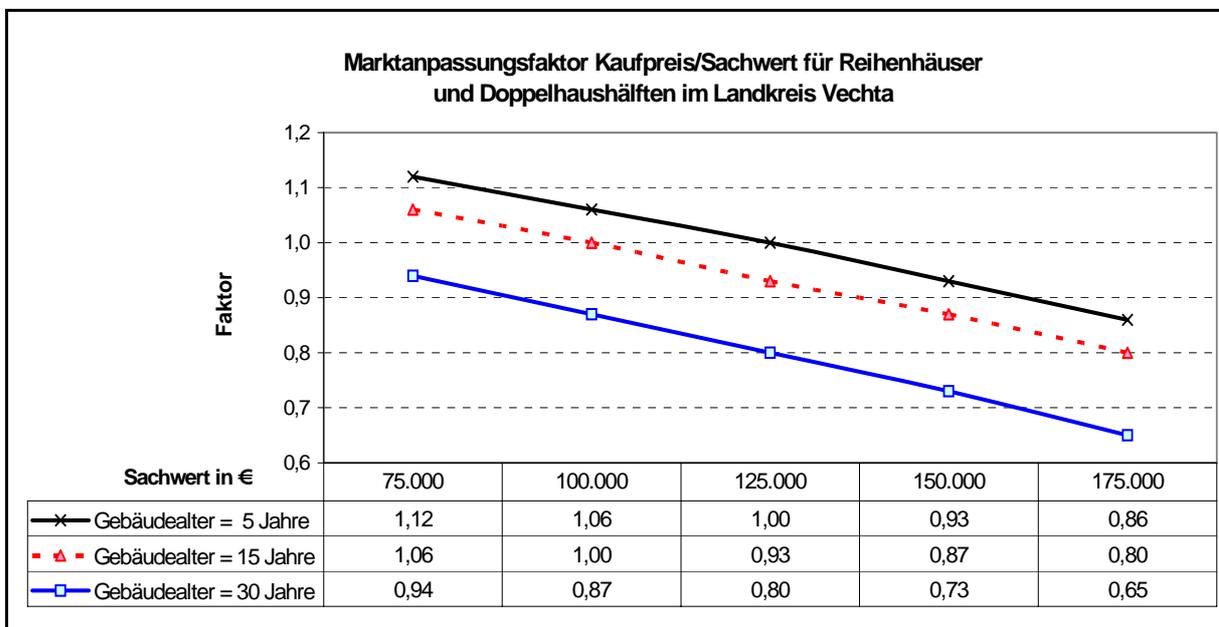
Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 15 Jahre altes Reihenhaus im Landkreis Cloppenburg mit einem Sachwert von 120.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 15 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,93.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 120.000 € x 0,93 = rund 110.000 €

## Landkreis Vechta

Die Auswertung der Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Zeitraum 2001 bis 2004 ergab für den Landkreis Vechta eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von der Höhe des Sachwertes sowie dem Alter der vorhandenen Bausubstanz.

**Anwendungsbeispiel:**

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein 15 Jahre altes Reihenhäuser im Landkreis Vechta mit einem Sachwert von 150.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 15 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,87.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit:  $150.000 \text{ €} \times 0,87 = \text{rund } 130.000 \text{ €}$

**9.3.4 Vergleichsfaktoren**

Aus dem vorliegenden Datenmaterial über veräußerte Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) abgeleitet. Die Untersuchung verdeutlicht den Einfluss der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche).

**Hinweise zur Anwendung**

1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Landkreis Cloppenburg

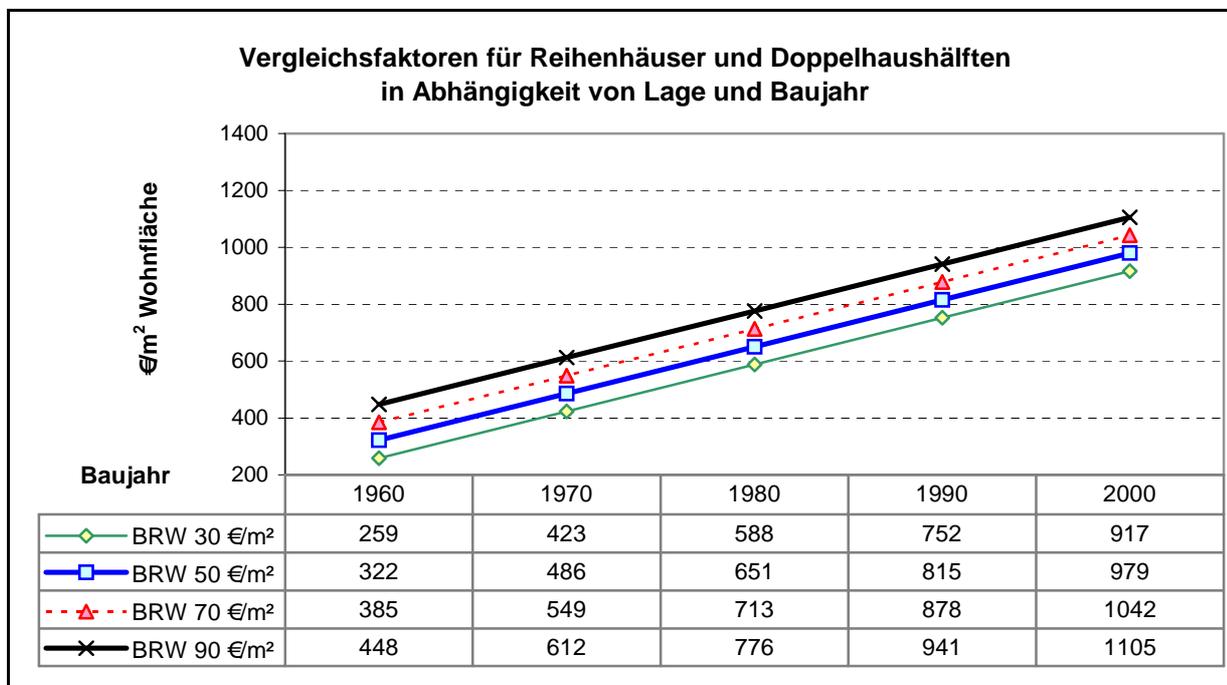
Für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst die Stichprobe 103 Kauffälle über Reihenhäuser und Doppelhaushälften und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2001 - 2004	2002
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1970 - 2004	1995
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	184 m <sup>2</sup> - 523 m <sup>2</sup>	337 m <sup>2</sup>

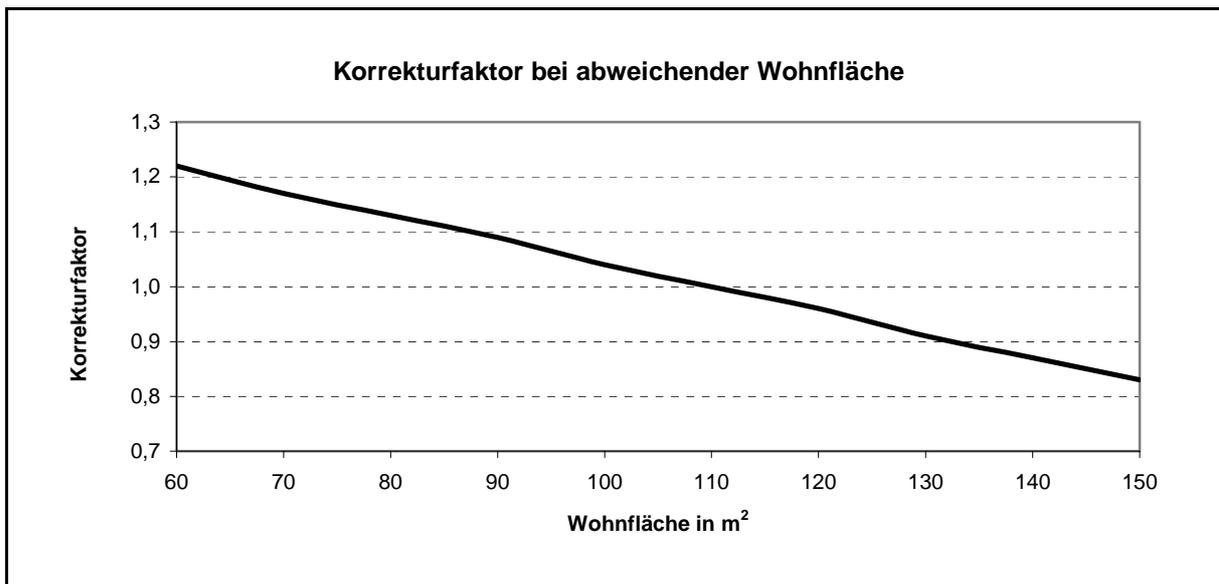
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2002
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1995
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>

Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Es ist der Wert eines mit einem Reihenhause bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert: 50 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1980	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	651 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,03
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	651 €/m <sup>2</sup> x 1,03 = 671 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m <sup>2</sup> x 671 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 67.000 €</b>

**Landkreis Vechta**

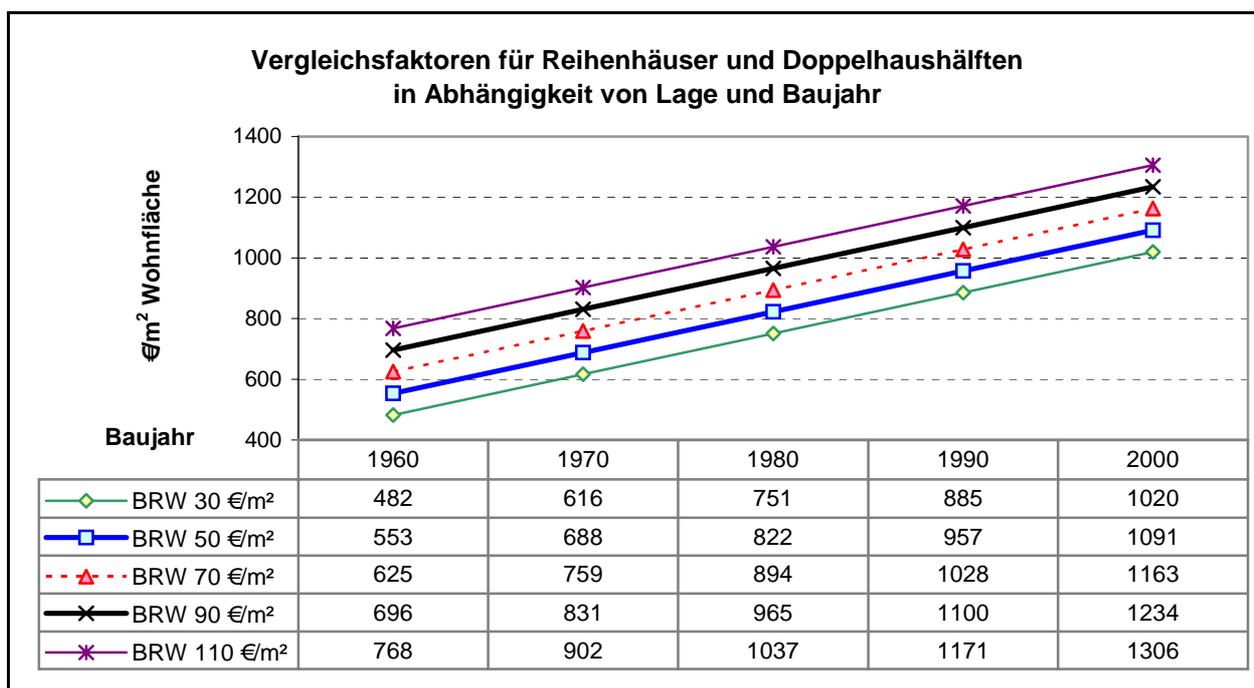
Für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst die Stichprobe 102 Kauffälle über Reihenhäuser und Doppelhaushälften und lässt sich wie folgt beschreiben:

<b>Merkmal</b>	<b>Bereich</b>	<b>Mittelwert</b>
Kaufzeitpunkt	2001 - 2004	2002
Lage (Bodenrichtwert)	26 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1965 - 2003	1991
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	165 m <sup>2</sup> - 493 m <sup>2</sup>	331 m <sup>2</sup>

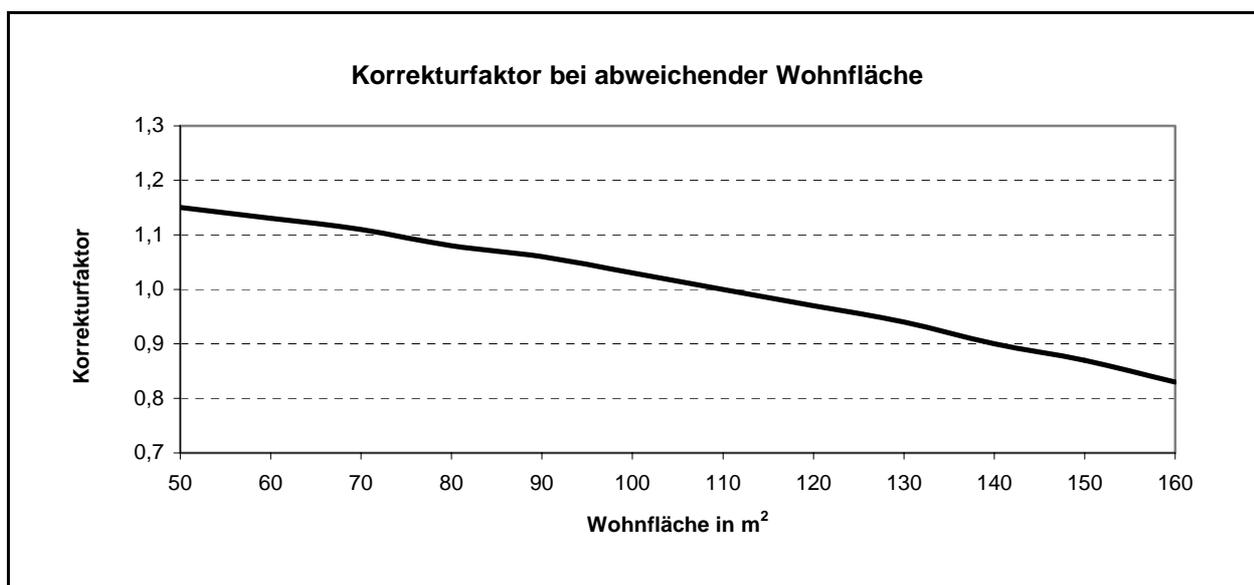
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhäus bzw. Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2002
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>

**Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus bzw. einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert: 90 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche: 90 m <sup>2</sup>
Baujahr: 1970	
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	831 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,07
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	831 €/m <sup>2</sup> x 1,07 = 889 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m <sup>2</sup> x 889 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 80.000 €</b>

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Neben dem anteiligen Bodenwert ist der Wert eines Stellplatzes im mittleren Wohnflächenpreis enthalten. Darüber hinaus sind die Kaufpreise insoweit normiert, dass bei dem Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung der Wert einer gebrauchten Küche im Kaufpreis enthalten ist. Bei einem Erstverkauf einer Eigentumswohnung ist im Normalfall keine Kücheneinrichtung vorhanden bzw. nicht im Kaufpreis enthalten.

#### Durchschnittspreise für Wohneigentum 2004

##### Landkreis Cloppenburg

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	0 (0)	-- (--)	-- (--)	-- (--)
Baujahr 1949 bis 1970	0 (3)	-- (1963)	-- (107)	-- (435)
Baujahr 1971 bis 2001	43 (32)	1987 (1988)	80 (37 - 147) (87)	1.040 (535 - 1.770)* (965)
Baujahr ab 2002	20 (16)	2003 (2002)	97 (56 - 248) (89)	1.205 (725 - 1.750) (1.220)

\* je nach Modernisierungsgrad, Ausstattungsstandard und Wohnungsgröße

##### Landkreis Vechta

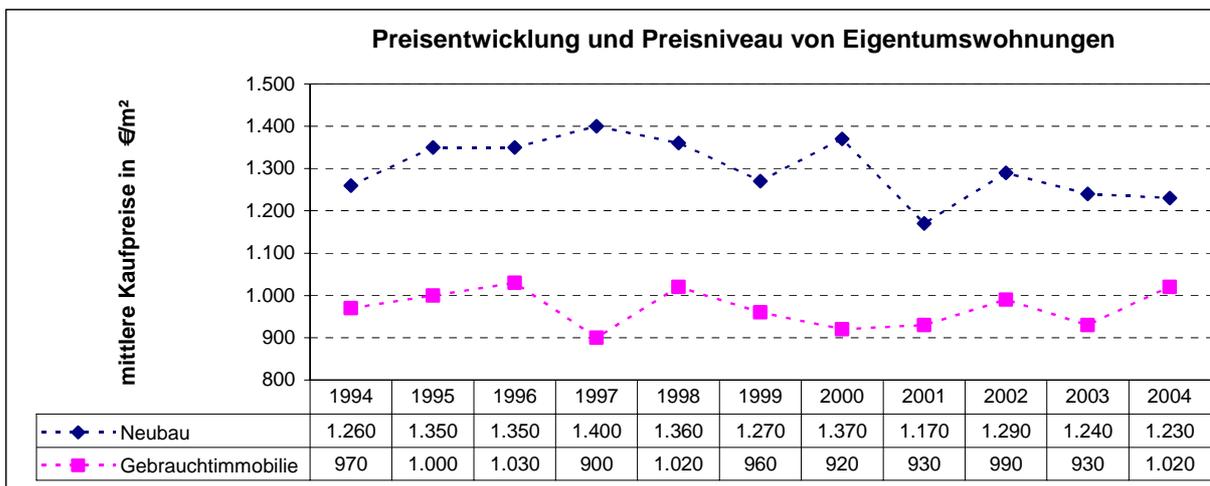
verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	1 (1)	1901 (1901)	-- (--)	-- (--)
Baujahr 1949 bis 1970	2 (7)	1968 (1963)	133 (70)	600 (605)
Baujahr 1971 bis 2001	52 (54)	1986 (1989)	73 (21 - 160) (77)	1.015 (530 - 1.740) (1.090)
Baujahr ab 2002	30 (29)	2004 (2002)	83 (41 - 145) (77)	1.450 (1.160 - 1.645) (1.515)

\* je nach Modernisierungsgrad, Ausstattungsstandard und Wohnungsgröße

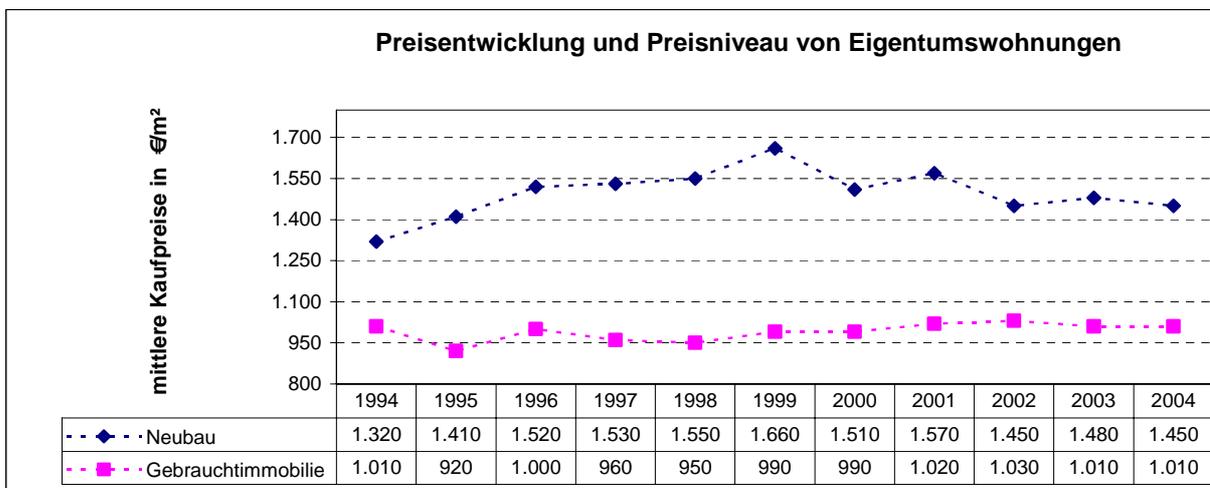
### 9.4.2 Preisentwicklung

Die beiden folgenden Grafiken verdeutlichen die Preisentwicklung der zurückliegenden 11 Jahre. Das Preisniveau für gebrauchte Wohnungen, die weiterverkauft werden, ist über den gesamten Auswertungszeitraum in beiden Landkreisen stabil und einheitlich. Die Preise schwanken zwischen 920 €/m<sup>2</sup> und maximal 1.030 €/m<sup>2</sup>. Der Markt der neu errichteten Eigentumswohnungen hingegen zeigt keine einheitliche Kaufpreisentwicklung.

Landkreis Cloppenburg



Landkreis Vechta



In der folgenden Tabelle ist Jahrgangswise der Stichprobenumfang, d. h. die Anzahl der in den Reihen berücksichtigten Kauffälle, aufgeführt.

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
LK Cloppenburg	neu	68	49	79	55	65	33	20	24	26	16	21
	gebraucht	36	22	20	17	24	23	37	25	19	37	42
LK Vechta	neu	48	46	55	52	63	51	26	24	14	35	30
	gebraucht	82	61	38	47	46	70	60	37	39	56	55

## 9.5 Teileigentum

Bei den registrierten Teileigentumsobjekten wurden ausschließlich Erstverkäufe gehandelt. Die Anzahl der verkauften Objekte ist in Klammern angegeben.

Stadt/Landkreis	Gewerbliche Objekte (€/m <sup>2</sup> Nutzfläche)	Tiefgarage (€)	Garagen (€)	Stellplätze (€)
LK Cloppenburg	-	-	-	-
LK Vechta	1.642 (3)	-	-	-

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Für Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2004 im Oldenburger Münsterland die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preise beinhalten auch den Bodenwert. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

verkaufte Objekte 2004	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Landkreis Cloppenburg	3 (3)	1965 (1975)	255)* (--)	3 - 5 (3 - 9)	155.000 (253.000)	107.000-205.000 (229.000-280.000)
Landkreis Vechta	8 (10)	1966 (1976)	379)* (449)	3 - 18 (3 - 12)	277.000 (217.000)	80.000-455.000 (130.000-485.000)

)\* nicht bei allen Objekten bekannt

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rotertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u. a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Fragebogen, die an die Erwerber oder Veräußerer verschickt werden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2004 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- die Kaufverträge entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr;
- die Kaufverträge unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau;
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. und bei denen keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind;
- Kaufpreise mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert;

- Kaufpreise mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR;
- Objekte mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse für den **ländlichen Raum im Land Niedersachsen** liegen Kauffälle über **Mehrfamilienhäuser** mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	89	
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	160 m <sup>2</sup> - 818 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 94 Jahre	45 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,04 €/m <sup>2</sup> – 7,39 €/m <sup>2</sup>	4,25 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich für den Bereich des ländlichen Raumes im Land Niedersachsen folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser**:

- Land Niedersachsen gesamt: 6,4 % (Spanne 2,7 % bis 9,7 %)

Für den Bereich des Oldenburger Münsterlandes sind im Berichtszeitraum nur 2 Mehrfamilienhäuser verkauft worden, die für eine Auswertung zum Liegenschaftszinssatz geeignet sind. Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, den ermittelten Wert für das Land Niedersachsen auch für den Bereich des Oldenburger Münsterlandes anzuwenden.

Abweichende Merkmale des Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmale	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

**Rohrertragsfaktor**

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohrertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohrertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich für den Bereich des ländlichen Raumes im Land Niedersachsen der folgende durchschnittliche Rohrertragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 11,1-fache (Spanne 6,9 bis 18,1)

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass es sachgerecht ist, den ermittelten Wert auch für den Bereich des Oldenburger Münsterlandes anzuwenden.

Darüber hinaus hat der **Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen** landesweite Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen und Rohrertragsfaktoren für gewerbliche Nutzungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden hier nachrichtlich aufgeführt ohne Beschreibung der Stichproben und Kennzahlen.

**Liegenschaftszinssätze:**

Wohn- und Geschäftshäuser (ländlicher Raum):	5,9 %
Wohn- und Geschäftshäuser (Großstädte und Randlagen):	6,7 %
Warenhäuser und Verkaufshallen:	7,1 %
Büro- und Verwaltungsgebäude < 1.200 m²:	7,0 %
Büro- und Verwaltungsgebäude > 1.200 m²:	5,7 %

**Rohrertragsfaktoren:**

Wohn- und Geschäftshäuser (ländlicher Raum):	12,1
Wohn- und Geschäftshäuser (Großstädte und Randlagen):	10,9
Warenhäuser und Verkaufshallen:	12,1
Büro- und Verwaltungsgebäude < 1.200 m²:	11,0
Büro- und Verwaltungsgebäude > 1.200 m²:	13,6

## 10 Mieten / Pachten

### Mietübersichten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben 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. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 Nds. DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebogen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i. d. R. die Nettokaltmiete angegeben oder 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 und
- der Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Die aufgeführten Mieten beziehen sich auf Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen.

**Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar oder ersetzen diesen.**

### Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Cloppenburg:

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,60	4,10	5,50	6,00
40 - 60	3,90	4,10	4,80	5,50
60 - 80	3,40	3,90	4,40	5,20
80 - 100	-	3,70	4,10	5,00
über 100	-	3,50	3,70	4,20

### Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Vechta:

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,70	4,50	5,00	5,50
40 - 60	3,60	4,30	4,70	5,20
60 - 80	3,70	4,20	4,40	5,00
80 - 100	3,50	4,00	4,20	4,50
über 100	3,20	3,70	3,90	4,00

**Typische Ausstattungsmerkmale der Baualterklassen:**

**bis 1960: tlw. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**

**von 1961 bis 1971: i.d.R. mit Sammelheizung und Bad oder Dusche**

**von 1972 bis 1990: i.d.R. einschließlich Isolierverglasung**

**ab 1991: wie vor, jedoch mit Wärmedämmung nach heutigem Standard**

**Anmerkungen:**

Das Merkmal Beschaffenheit einschließlich der o. a. Standardausstattungsmerkmale wird in der Mietübersicht durch die Baualterklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

**Grundlegend modernisierte Wohnungen** sind in die Baualterklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.

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

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches, der Wertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind.

In Niedersachsen ist ein Gutachterausschuss für jeden Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften eingerichtet worden. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg in Oldenburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es,

- eine Kaufpreissammlung zu führen, in die Auswertungen aller Verträge eingehen, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen,
- nach Auftrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten,
- nach Auftrag Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten,
- nach Auftrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz).

Der **Obere Gutachterausschuss** hat, wenn ein Gutachten des Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks zu erstatten nach Auftrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde,
- der sonst nach § 193 (1) Baugesetzbuch Berechtigten (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte), wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

## Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cloppenburg	1.720	-13	407	-14	76	-12	8	167	491	-13	19	-30	36	0
Vechta	1.545	2	307	8	90	17	14	-33	411	8	20	54	32	-3

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Cloppenburg	65	14	2	-67	603	-21	89	-23	21	5	330	4	5	-38	59	5
Vechta	116	4	9	80	639	3	81	-7	16	-36	159	-8	5	0	57	6

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cloppenburg	146	-4	52	-16	8	-10	1	67	62	-14	13	74	16	86
Vechta	149	2	45	9	10	14	3	-61	58	0	9	139	25	34

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Cloppenburg	6	27	0	-100	26	-17	7	-34	0	-67	16	-4	0	-100	1	-18
Vechta	9	-1	1	900	28	-24	9	-9	0	0	7	3	0		2	41

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cloppenburg	1.260	-2	91	-32	3	-41	4	2100	98	-29	5	-49	46	131
Vechta	535	-5	40	17	3	26	3	-78	46	-8	3	71	55	106

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Cloppenburg	87	5	72	-25	5	-49	902	5	1	-87	44	-34
Vechta	67	-36	40	-36	3	47	283	13	1	20	38	-39