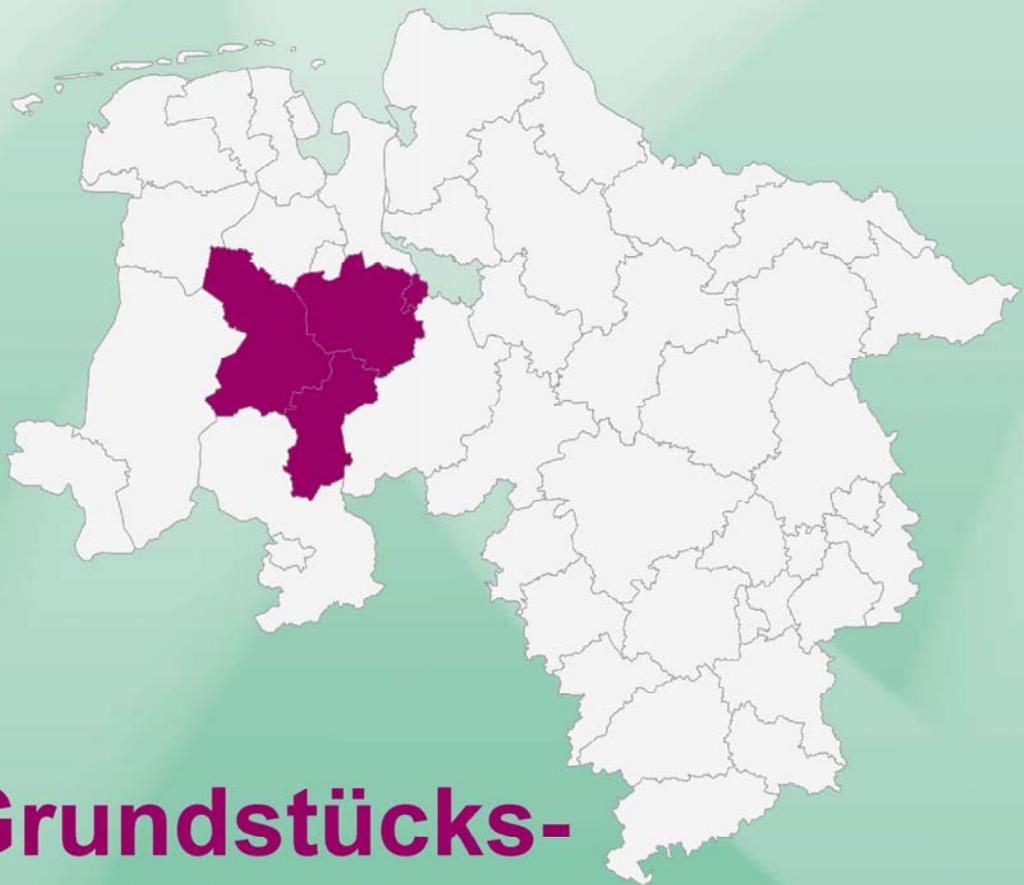


Zuständig für: **Stadt Delmenhorst**

**Landkreis Cloppenburg**

**Landkreis Oldenburg**

**Landkreis Vechta**



# **Grundstücks- marktbericht 2006**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Cloppenburg**

# Grundstücks- marktbericht 2006

Stadt Delmenhorst  
Landkreis Cloppenburg  
Landkreis Oldenburg  
Landkreis Vechta



**Niedersachsen**

---

Herausgeber: © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg

Geschäftsstelle: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg  
(GLL Cloppenburg)  
Wilke-Steding-Straße 5  
49661 Cloppenburg  
Tel.: 04471-951136, Fax: 04471-95128136  
E-Mail: [gag@gll-clp.niedersachsen.de](mailto:gag@gll-clp.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)  
[www.gll-clp.niedersachsen.de](http://www.gll-clp.niedersachsen.de)

Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Gebühr: 50,00 €  
Nr. 6 der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen  
nach dem Baugesetzbuch (GO Gut) vom 19. Juli 2005 (Nds. GVBl. S.249)

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.....	9
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>11</b>
4.1	Vertragsvorgänge.....	12
4.2	Geldumsatz.....	16
4.3	Flächenumsatz.....	20
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>24</b>
5.1	Allgemeines.....	24
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	26
5.2.1	Preisniveau.....	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.3	Geschosswohnungsbau.....	29
5.3.1	Preisniveau.....	29
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	30
5.4.1	Preisniveau.....	30
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	31
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	31
5.6	Sonstiges Bauland.....	31
5.6.1	Bauflächen im Außenbereich.....	31
5.7	Erbbaurechte.....	32
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....</b>	<b>33</b>
6.1	Allgemeines.....	33
6.2	Landwirtschaftlichen Flächen.....	34
6.2.1	Preisniveau.....	34
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	38
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	39
6.3	Höfe.....	39
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	39
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>40</b>
7.1	Gartenland.....	40
7.2	Naturschutzflächen.....	40
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>41</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	41
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	42
8.2.1	Wohnbauland.....	43
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	44

<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>45</b>
9.1	Allgemeines.....	45
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	47
9.2.1	Preisniveau .....	47
9.2.2	Preisentwicklung.....	49
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren .....	49
9.2.4	Vergleichsfaktoren .....	51
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	57
9.3.1	Preisniveau .....	57
9.3.2	Preisentwicklung.....	59
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	60
9.4	Wohnungseigentum .....	60
9.4.1	Preisniveau .....	61
9.4.2	Preisentwicklung.....	63
9.5	Teileigentum.....	63
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	64
9.6.1	Preisniveau .....	64
9.6.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren .....	64
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	66
<b>10</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>67</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses .....</b>	<b>70</b>
	Anhang 1: Umsatzzahlen.....	71

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

## Stadt Delmenhorst

Die Anzahl der Vertragsvorgänge hatte sich nach dem Umsatztief in den Jahren 2001 und 2002 im Jahr 2004 auf 939 Fälle gesteigert. Im Jahre 2005 war erstmals wieder ein Rückgang auf 805 Fälle zu verzeichnen. Der Rückgang an Kauffällen betrug somit gegenüber dem Vorjahr 14,3 %.

Bei der Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten zeigte sich gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Veränderung beim Wohnungs- und Teileigentum. Das in Delmenhorst stark vertretene Marktsegment wies im Jahre 2005 einen Anteil von 32 % gegenüber von 25 % im Jahre 2004 und 26 % im Jahre 2003 auf. Dagegen verblieb die Gesamtheit aller bebauten Grundstücke mit 52 % der Vertragsfälle bei nahezu gleichem Anteil wie in den Vorjahren. Weiterhin rückläufig war die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke; sie verringerte sich von 22 % im Jahre 2003 über 18 % im Jahre 2004 auf 14 % im Jahre 2005.

Bei den Verträgen über unbebaute Grundstücke waren die dem individuellen Wohnungsbau vorbehaltenen Flächen mit 82 %, die der gewerblichen Nutzung mit 8 % vertreten. Die restlichen Anteile fielen auf Geschosswohnungsbau, geschäftlicher Nutzung und sonstiger Nutzung.

Bei den bebauten Grundstücken nahmen die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 48 % den größten Anteil der Kaufverträge ein. Reihen- und Doppelhäuser waren mit 40 % beteiligt und bildeten somit weiterhin traditionell einen bedeutenden Teilmarkt in der Stadt Delmenhorst. Dagegen wurden Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von 4 % an den Vertragsvorgängen wie schon in den Vorjahren in nur geringem Umfang gehandelt.

Die Baulandpreise stagnierten in den Jahren 2003 und 2004, nachdem zuvor seit dem Jahr 2000 jährlich ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen gewesen war. Im Jahre 2005 zeigte sich erstmals wieder eine leichte Aufwärtsentwicklung bei den Preisen für Bauland.

Der statistische Durchschnittspreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern sank bei Objekten der Baujahre 1949 bis 1970 von 145.000 € im Vorjahr auf 135.000 € im Jahre 2005; bei Objekten der Baujahre 1971 bis 2002 fiel der durchschnittliche Kaufpreis von 177.000 € im Vorjahr auf 171.000 €. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurde entsprechend ein Preisrückgang von 104.000 € auf 92.000 € bzw. von 131.000 € auf 118.000 € ermittelt.

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und mit 262 Fällen im Jahre 2005 einen bisherigen Höchststand erreicht. Der statistische mittlere Wohnflächenpreis für Neubauten ist nach dem etwa gleich gebliebenen Niveau der Jahre 2002 bis 2004 mit rund 1.470 €/m<sup>2</sup> auf den statistischen Mittelwert von 1.390 €/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Bei den Weiterveräußerungen fiel der mittlere Wohnflächenpreis von 1.040 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 auf nunmehr 1.000 €/m<sup>2</sup>.

## Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist nach dem Umsatzhoch im Jahre 2003 bereits im zweiten Jahr in Folge zurückgegangen. Der Rückgang der Verkaufsvorgänge, im Vergleich zum Vorjahr um minus 6 %, geht einher mit einem sinkenden Geldumsatz (- 7 %).

Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hat mit rund 39 % der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen, der wiederum durch den Verkauf von Wohnbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus dominiert wird.

Insgesamt wurden 434 Wohnbauplätze verkauft, das entspricht einem Rückgang von 16 % gegenüber dem Vorjahr. Ein Baugrundstück im Landkreis Cloppenburg kostet bei einer durchschnittlichen Größe von 835 m<sup>2</sup> im statistischen Mittel rund 41.000 €. Die Grundstückspreise haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum geändert und liegen im Durchschnitt bei 49 €/m<sup>2</sup>. Durch das große Angebot an kommunalen Bauplätzen wird das Preisniveau weitestgehend stabil gehalten.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke wird der Markt durch den Verkauf von Wohnhäusern beherrscht. Im Berichtsjahr sind 442 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 62 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Im Durchschnitt kostet ein freistehendes Wohnhaus 128.000 €, im Vorjahr noch 130.000 €, und eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus rund 112.000 €, 4.000 € mehr als im Vorjahr.

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in 2005 liegt bei 90 Wohnungen. Es sind 35 Neubaugewohnungen und 55 „gebrauchte“ Wohnungen verkauft worden. Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich bei den „neuen“ Eigentumswohnungen zu rund 1.360 €/m<sup>2</sup> und bei den „gebrauchten“ Wohnungen zu rund 970 €/m<sup>2</sup>.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt bei 327 ha für Ackerland (- 26 % zum Vorjahr) und bei 87 ha für Grünland (- 35 % zum Vorjahr). Auch die durchschnittlichen Preise sind zurückgegangen und liegen im Berichtsjahr nunmehr auf dem Niveau des Jahres 2002.

### **Landkreis Oldenburg**

Nach dem leichten Anstieg der Vertragsvorgänge in 2003 ist der Immobilienmarkt in den Jahren 2004 und 2005 insgesamt auf unverändert hohem Niveau. Es wurden auf dem Grundstücksmarkt insgesamt 178 Mio. € umgesetzt, etwa 3,8 % weniger als im Vorjahr, und es hat eine Gesamtfläche von 1.058 ha den Eigentümer gewechselt.

Etwa ein Viertel aller Vertragsabschlüsse bei den Immobilienverkäufen bezogen sich auf unbebaute Flächen und waren in erster Linie zur Nutzung als *individuelle Wohnbaulandflächen* vorgesehen. Insgesamt wurden im Landkreis Oldenburg 326 solcher Bauplätze verkauft. Die Plätze sind im Mittel 765 m<sup>2</sup> groß und kosten einschließlich der Erschließung rd. 62.000 €, im Schnitt demnach rd. 80 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittlich teuersten Bauplätze sind in Wardenburg (110 €/m<sup>2</sup>) und die preisgünstigsten in den Gemeinden Großenkneten und Dötlingen (50 €/m<sup>2</sup>) veräußert worden. Die allgemeine Preisentwicklung zeigt sich auch im Landkreis Oldenburg seit 2001 auf eher stagnierendem Niveau.

*Gewerbliche Baulandflächen* werden in allen Gemeinden des Landkreises zu vergleichsweise günstigen Preisen veräußert. In erster Linie sind die Gemeinden selbst die Veräußerer und die Preise liegen im Durchschnitt bei rd. 20 €/m<sup>2</sup>.

Auf dem Sektor der *landwirtschaftlichen Nutzflächen* wurde im Landkreis Oldenburg eine Fläche von insgesamt rd. 615 ha umgesetzt. Dabei ist für Ackerlandflächen der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 1,63 € gegenüber dem Vorjahr (rd. 1,52 €/m<sup>2</sup>) gestiegen. Auch der durchschnittliche Preis für Grünland ist mit 1,15 €/m<sup>2</sup> leicht gestiegen. Die Preisentwicklung für Ackerflächen ist bereits im vierten Jahr rückläufig, für Grünland stagniert sie.

Bebaute Immobilien sind nach wie vor mit etwa 40 % aller Verträge das wesentlichste Marktsegment im Landkreis Oldenburg und das klassische, bebaute Einfamilienhausgrundstück liegt am stärksten in der Gunst des Immobilienerwerbers. Es wurden insgesamt rd. 600 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser oder Reihen- und Doppelhäuser verkauft und der durchschnittliche Preis liegt bei rd. 152.000 € bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Durchschnittspreise sind gegenüber dem Vorjahr praktisch gleich geblieben.

### **Landkreis Vechta**

Im Landkreis Vechta ist die Anzahl der verkauften Grundstücke nach einem Zwischenhoch in den Jahren 2003 und 2004 wieder auf dem Stand von 2002 angelangt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um 12 % gesunken. Finanziell wirkt sich dies in einem Umsatzminus von 6 % aus. Der Flächenumsatz hingegen ist um 4 % gestiegen.

Im Berichtsjahr 2005 wurden 436 Verkäufe von Wohnbauplätzen registriert; dies entspricht einem Rückgang von über 100 Bauplätzen gegenüber dem Vorjahr. Die Preise der verkauften Bauplätze im Landkreis Vechta sind im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um rund 5 € je m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche auf 64 €/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 35 %. Ein Wohnbaugrundstück im Landkreis Vechta ist im Jahre 2005 bei einer durchschnittlichen Größe von rund 790 m<sup>2</sup> im Mittel zu etwa 51.000 € verkauft worden.

Das Preisniveau für bebaute Wohngrundstücke ist im Landkreis Vechta insgesamt höher als im Landkreis Cloppenburg. Für die 296 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser sind durchschnittlich 138.000 € gezahlt worden. Die 60 verkauften Doppelhaushälften und Reihenhäuser haben zu einem mittleren Kaufpreis von 113.000 € den Besitzer gewechselt.

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen liegt mit 114 Eigentumswohnungen leicht unter den Vorjahreszahlen (125 Verkäufe). Anteilig sind 33 "neue" (= Erstbezug, Baujahr 2004 und 2005) und 81 "gebrauchte" Wohnungen veräußert worden. Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich bei "neuen" Eigentumswohnungen zu rund 1.420 €/m<sup>2</sup> und bei "gebrauchten" Wohnungen zu rund 930 €/m<sup>2</sup>.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt für Ackerland bei rund 111 ha (- 40 % zum Vorjahr) und für Grünland bei 18 ha (- 50 % zum Vorjahr). Insgesamt ist der Geldumsatz auch deutlich rückläufig, um - 39 % bei Grünlandverkäufen, und um - 30 % bei Ackerflächen.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 2005, 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 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

Grundlage dieses Marktberichts 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 interessierten 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 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

Statistische Daten			
Gebietskörperschaft	Fläche (km <sup>2</sup> )	Wohnbevölkerung*	Einwohner (je km <sup>2</sup> )
Stadt Delmenhorst	62	76.000	1.226
Landkreis Cloppenburg	1.418	155.000	109
Landkreis Oldenburg	1.063	125.000	118
Landkreis Vechta	813	132.000	162

\* Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (31.12.2004)

Die **Stadt Delmenhorst** ist nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm ein Mittelzentrum zwischen den beiden Großstädten Bremen und Oldenburg. Mit der durch den Stadtsüden verlaufenden Bundesautobahn A 28 (Bremen-Oldenburg), die an der östlichen Stadtperipherie an die Autobahn A 1 (Hansalinie) anschließt, ist Delmenhorst optimal an das Fernstraßennetz angebunden. Darüber hinaus liegt Delmenhorst an der Bundesbahnstrecke Bremen-Oldenburg. Mit dem nur rund 12 km entfernt liegenden internationalen Flughafen Bremen ist Delmenhorst durch gut ausgebaute Verkehrsstraßen verbunden.

Die Stadt Delmenhorst hat rund 76.000 Einwohner auf einer Fläche von 62 km<sup>2</sup>; das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 1.226 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Etwa 50 % des Stadtgebietes werden noch land- und forstwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme der in der Innenstadt stark verdichteten Bauweise besitzt die Stadt Delmenhorst eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die von Bereichen mit verdichteter Bauweise durchsetzt sind.

Der **Landkreis Oldenburg** mit Sitz in Wildeshausen umfasst ein fast kreisförmiges Gebiet beiderseits der Hunte von 1.063 km<sup>2</sup> Größe mit rund 125.000 Einwohnern, gelegen zwischen den Städten Oldenburg und Delmenhorst / Bremen. Zum Landkreis gehören die Stadt Wildeshausen sowie die Gemeinden Dötlingen, Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Hude, Wardenburg und die Samtgemeinde Harpstedt.

Ein das Kreisgebiet erschließendes Netz von drei Bundesautobahnen (A 1 „Bremen - Osnabrück“, A 28 „Bremen - Oldenburg“ und A 29 „Osnabrück - Oldenburg“) wird ergänzt durch fünf Bahnlinien, Wasserstraßen (Küstenkanal und Hunte), zwei Flugplätze und eine gute innergebietliche Verkehrserschließung. Als Teil der guten Infrastruktur ist zudem das komplett ausgestattete Schulangebot mit vier Gymnasien, einem Berufsbildungszentrum in der Kreisstadt Wildeshausen, acht Schulzentren mit Haupt- und Realschule, sechs Sonderschulen, einer Sprachheilschule und 28 Grundschulen zu erwähnen. Landschaftlich wird der Landkreis von den Formen von Marsch, Moor und Geest geprägt. Der überwiegende Teil des Landkreises gehört zum Naturpark „Wildeshauser Geest“.

Der **Landkreis Cloppenburg** und der **Landkreis Vechta** bilden die **Region Oldenburger Münsterland**. Sie liegt im Nordwesten von Niedersachsen südlich der Städte Bremen und Oldenburg sowie nördlich von Osnabrück. Aufgrund der 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 287.000 Einwohner haben ihren Hauptwohnsitz im Oldenburger Münsterland. Davon leben etwa 155.000 im Landkreis Cloppenburg und 132.000 im Landkreis Vechta. Die Bevölkerungsdichte ist im Landkreis Vechta mit 162 Einwohnern pro km<sup>2</sup> deutlich höher als im Raum Cloppenburg mit 109 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.

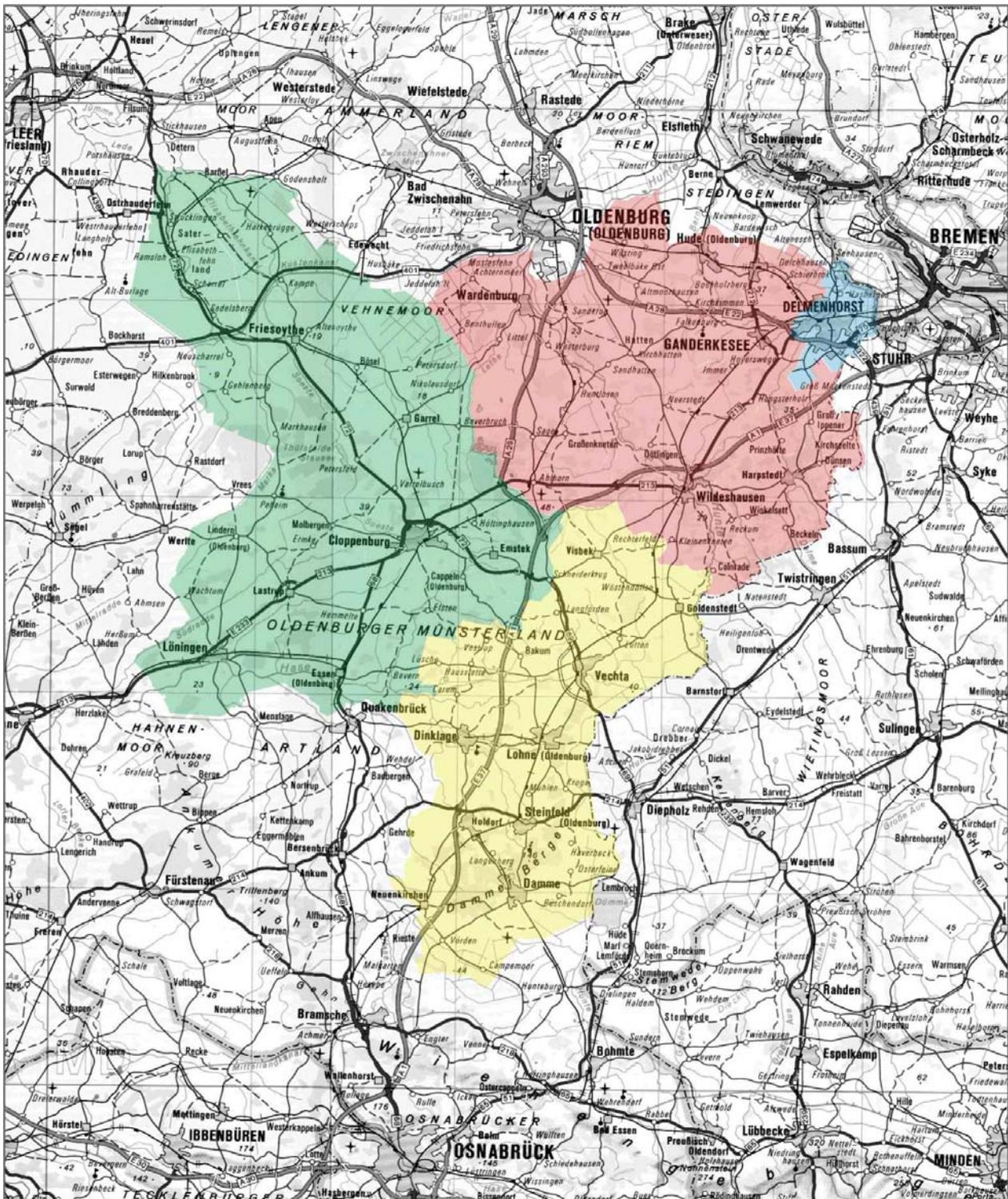
Das Oldenburger Münsterland hat eine Flächengröße von ca. 2.230 km<sup>2</sup>, wovon ca. 1.420 km<sup>2</sup> auf den Landkreis Cloppenburg und ca. 810 km<sup>2</sup> auf den Landkreis Vechta entfallen. Die ökonomischen Schwerpunkte finden ihre Begründung, aber auch ihre Auswirkung, in der Nutzung des 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. Bahnverbindungen 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 Rahmendaten, insbesondere Konjunkturverlauf und Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird auf die Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2006 verwiesen.

## Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der GLL Cloppenburg



Übersichtskarte auf der Grundlage der TK 1 : 500 000.

## 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **5.493 Vorgänge** im Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta 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 **7,5 %** verringert. Es wurde damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **3.246 ha** für **568 Millionen Euro** 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 Land, 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. Seit dem Jahre 2005 werden hier auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und veräußert werden, registriert.
- **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 selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten.

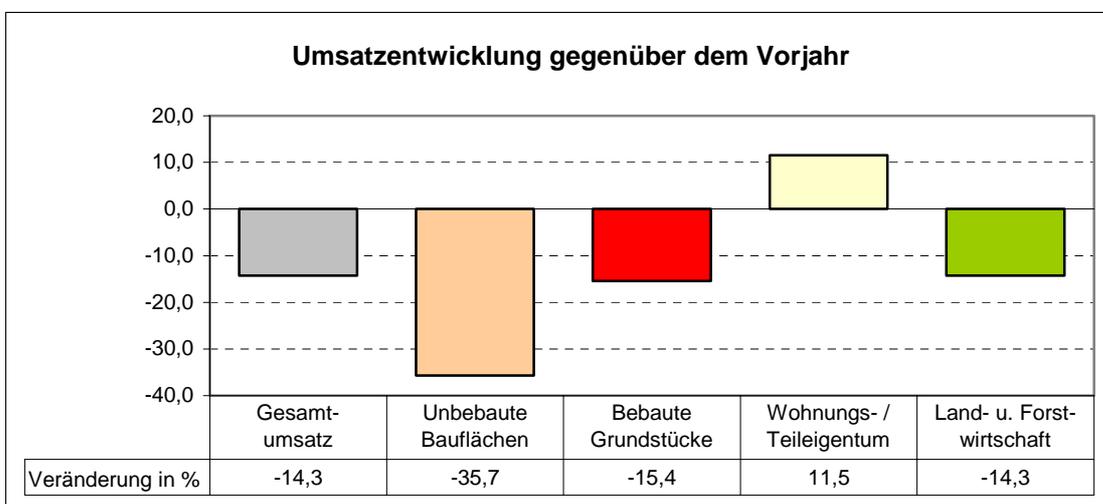
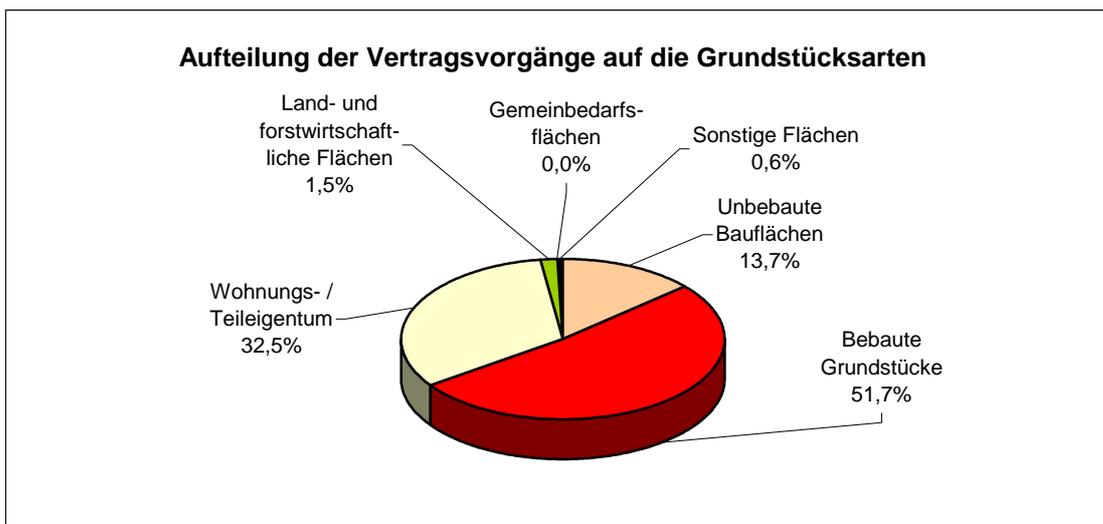
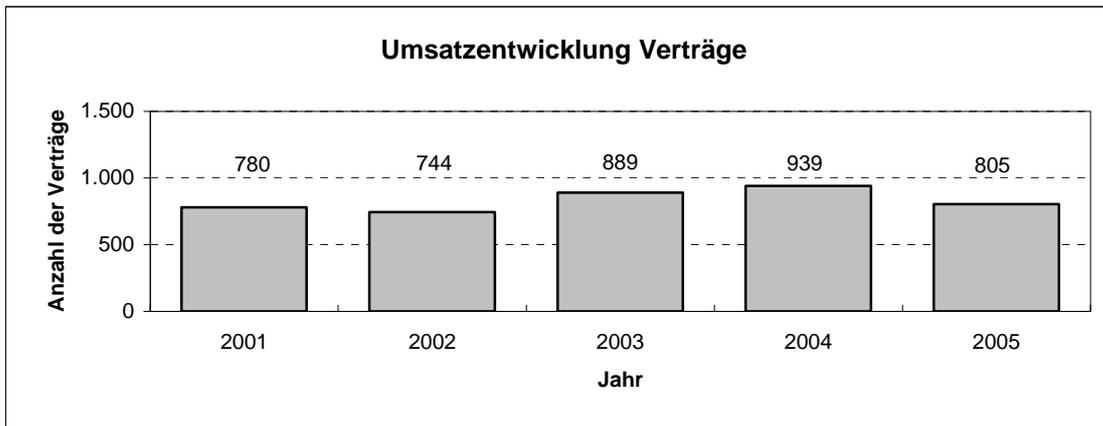
In diesem Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

Die Vorjahreszahlen mussten gegenüber dem Grundstücksmarktbericht 2005 - insbesondere aufgrund von Kauffällen, die die Geschäftsstelle erst nach Redaktionsschluss erreichten - geringfügig korrigiert werden. In den Indexberechnungen sind aus diesem Grunde die Vorjahreszahlen verändert und die aktuellen Indexwerte als vorläufige Werte dargestellt.

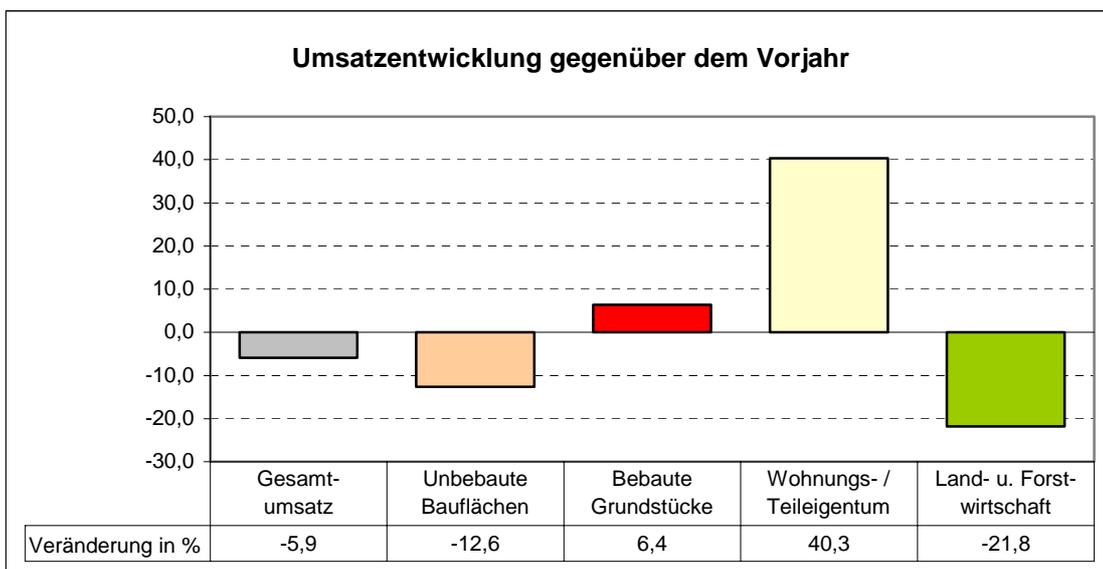
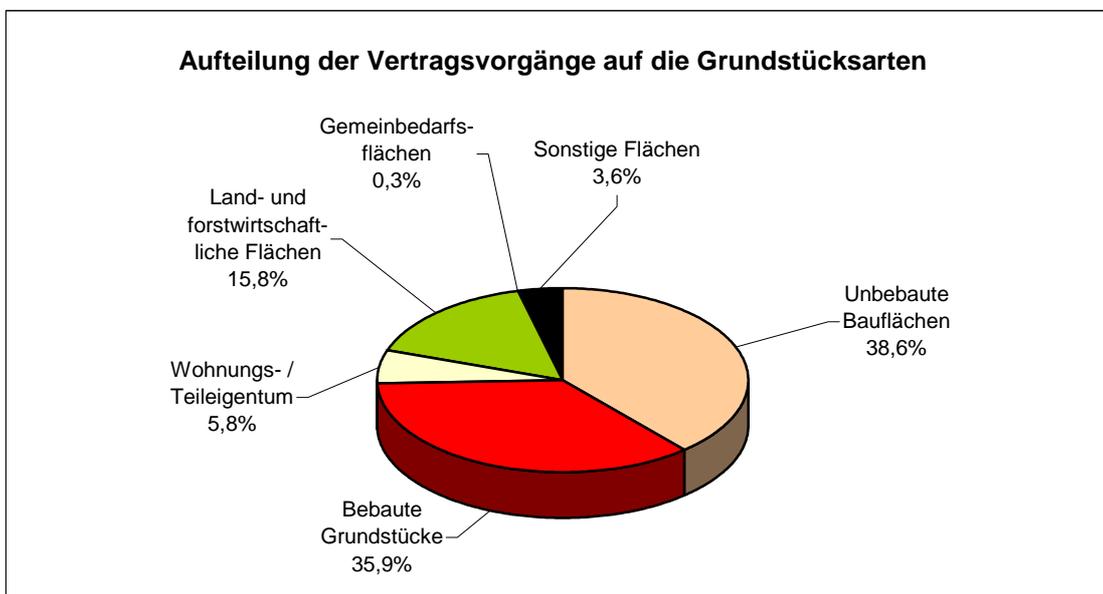
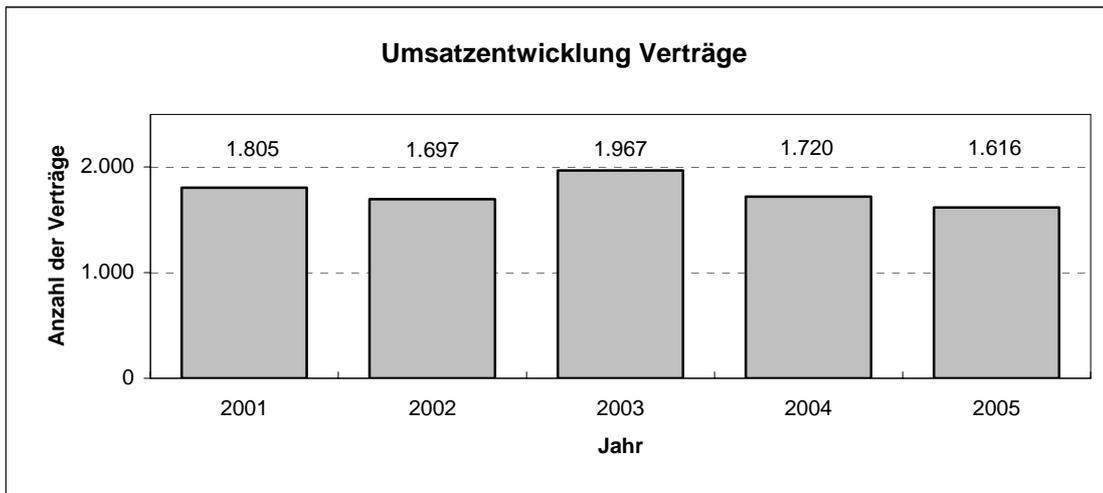
## 4.1 Vertragsvorgänge

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.

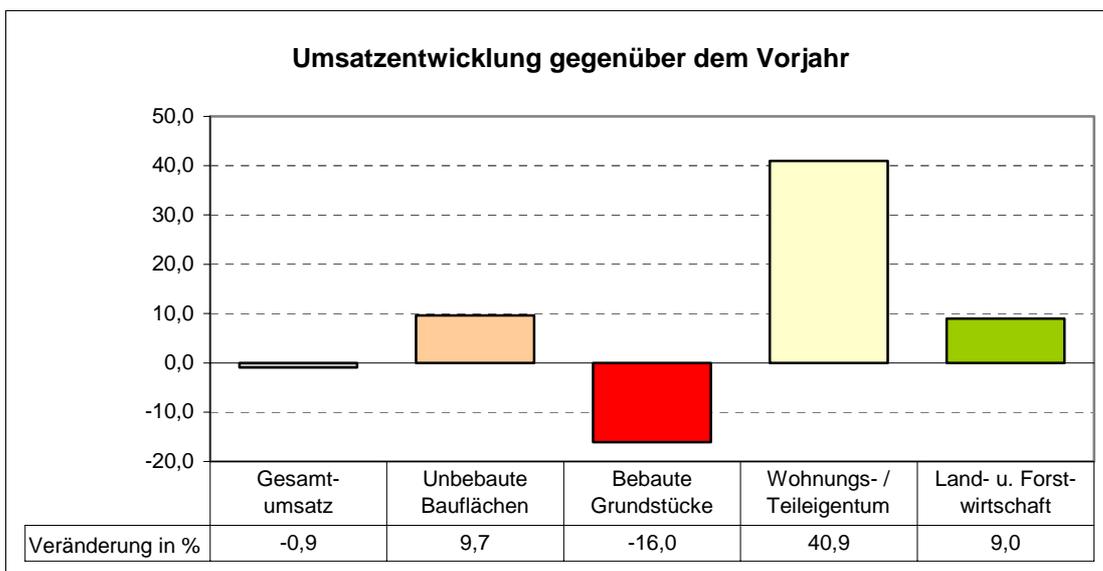
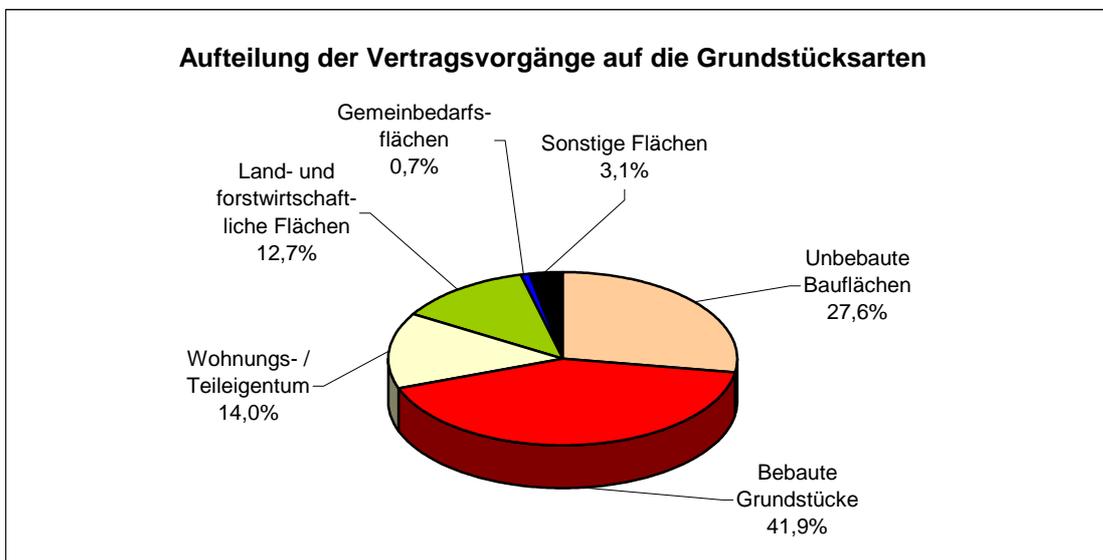
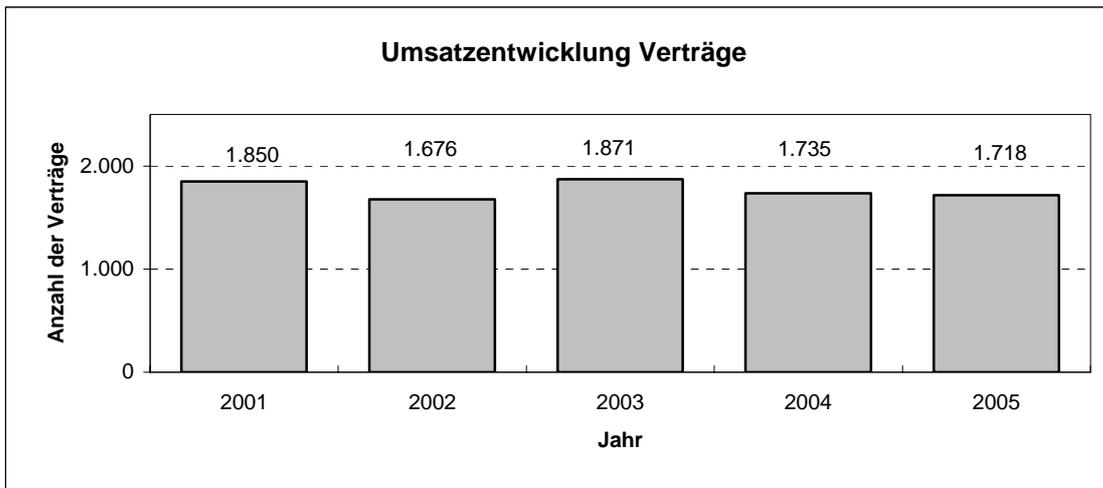
### Vertragsvorgänge in der Stadt Delmenhorst



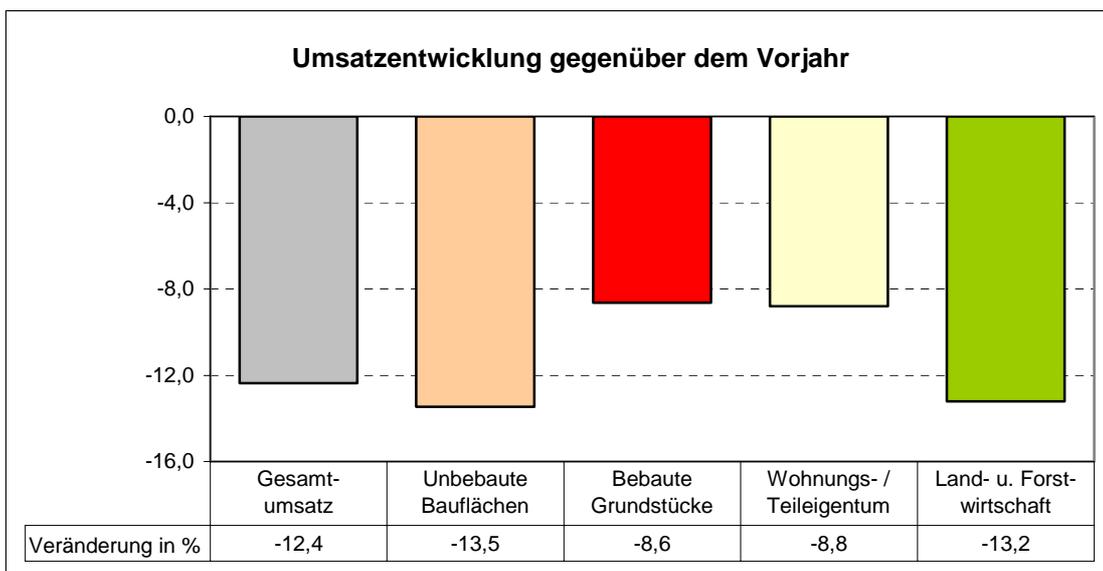
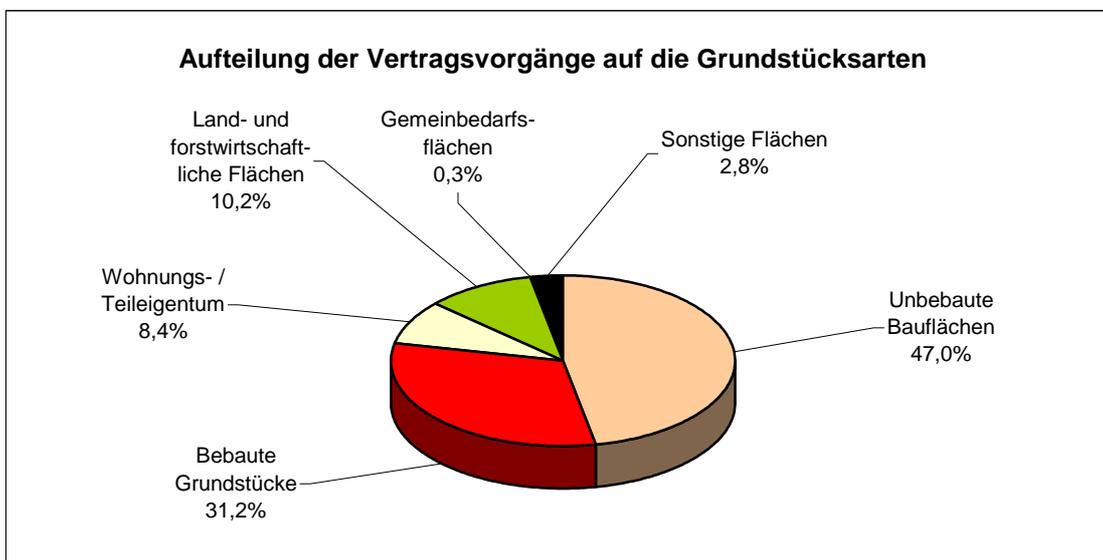
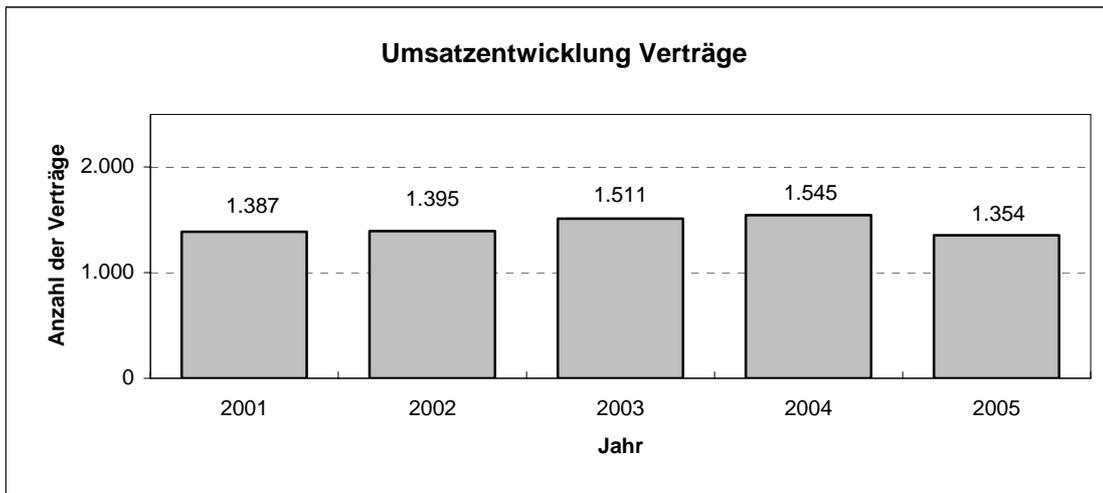
## Vertragsvorgänge im Landkreis Cloppenburg



## Vertragsvorgänge im Landkreis Oldenburg



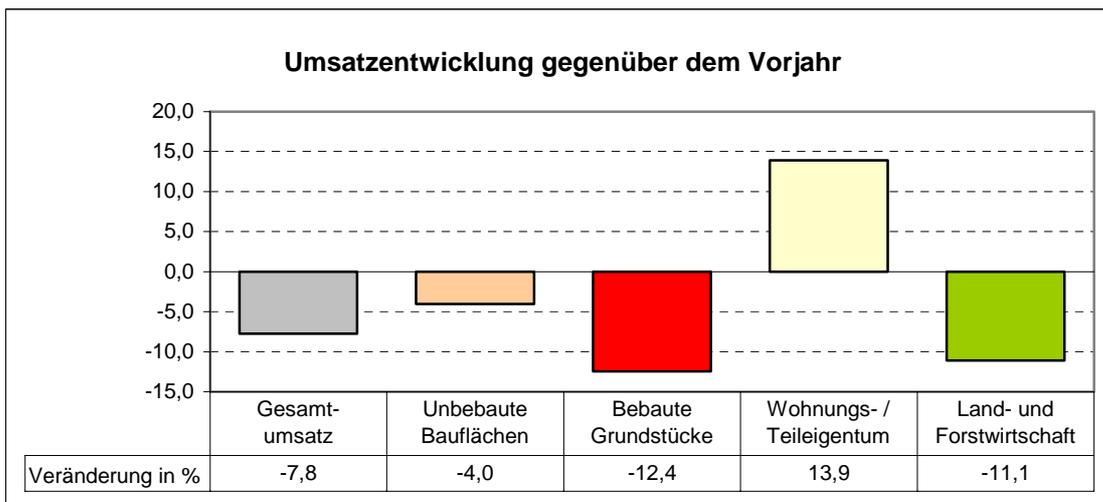
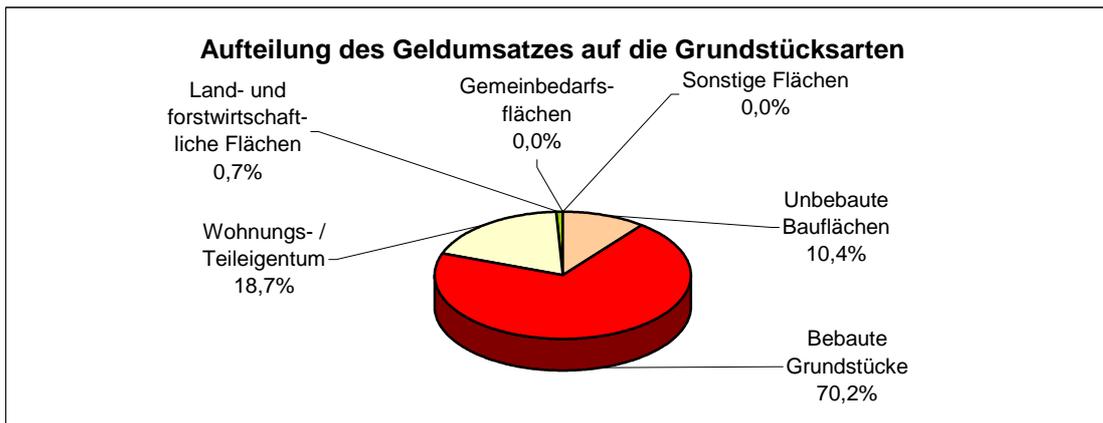
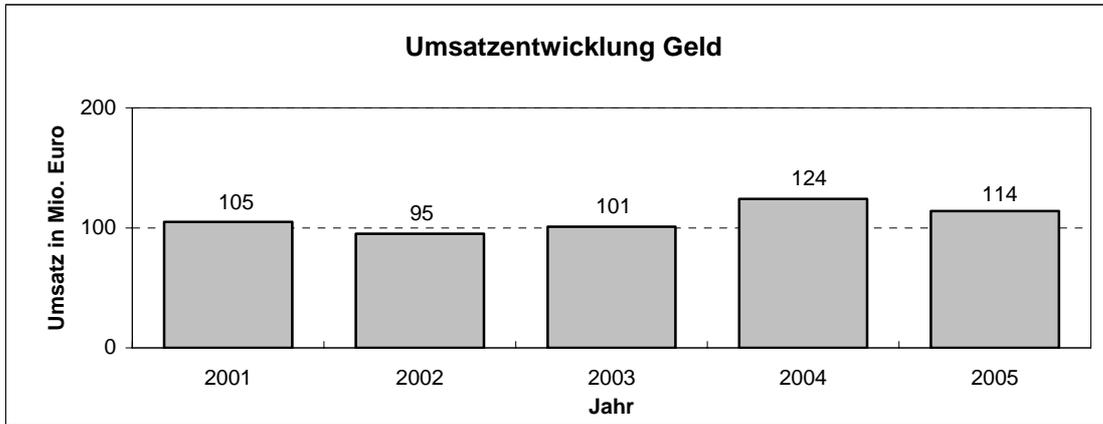
## Vertragsvorgänge im Landkreis Vechta



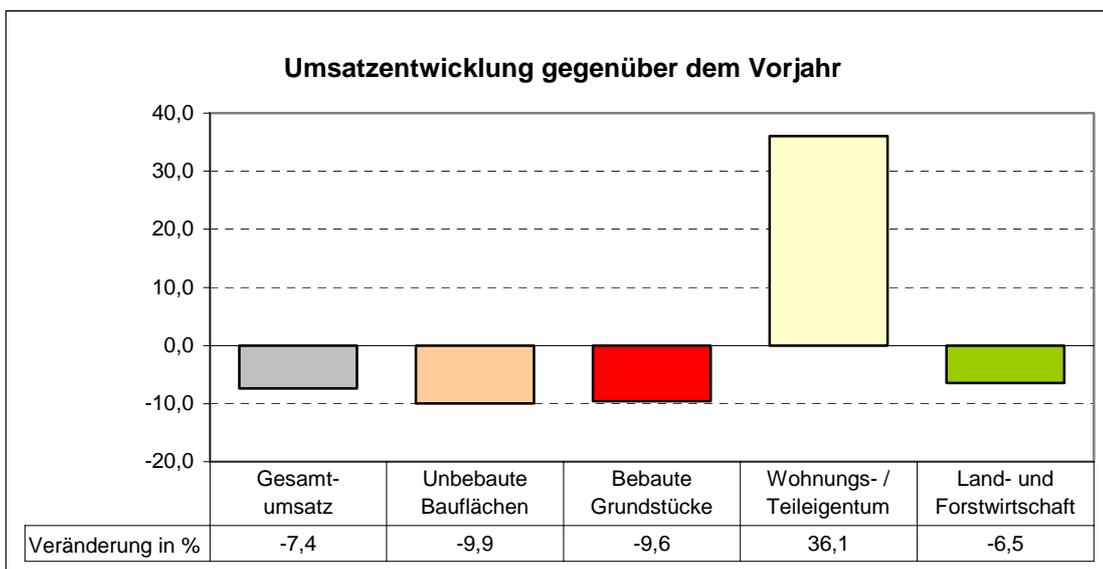
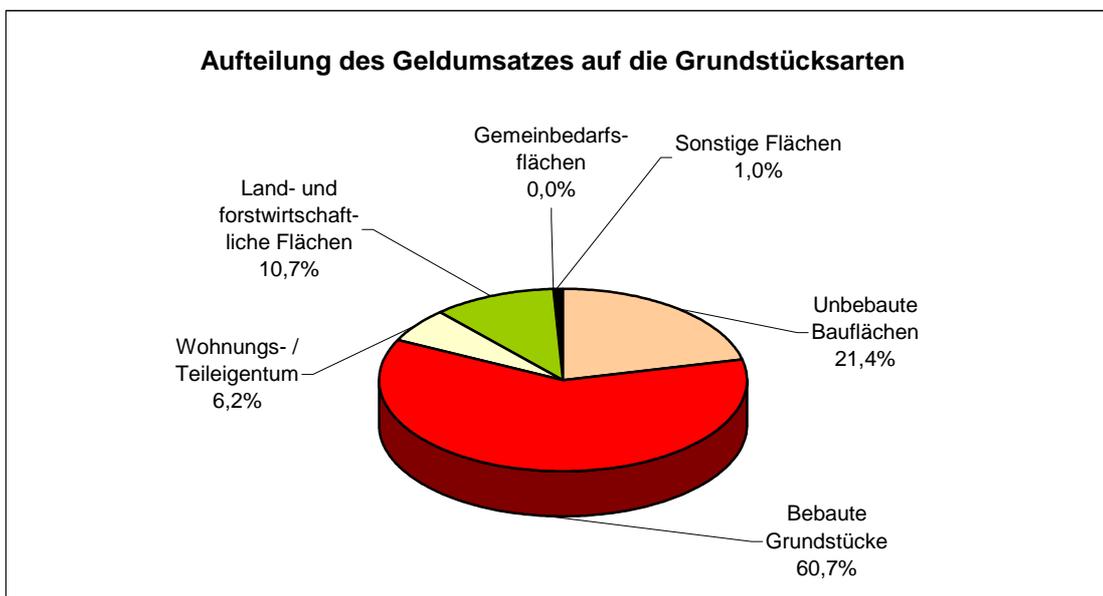
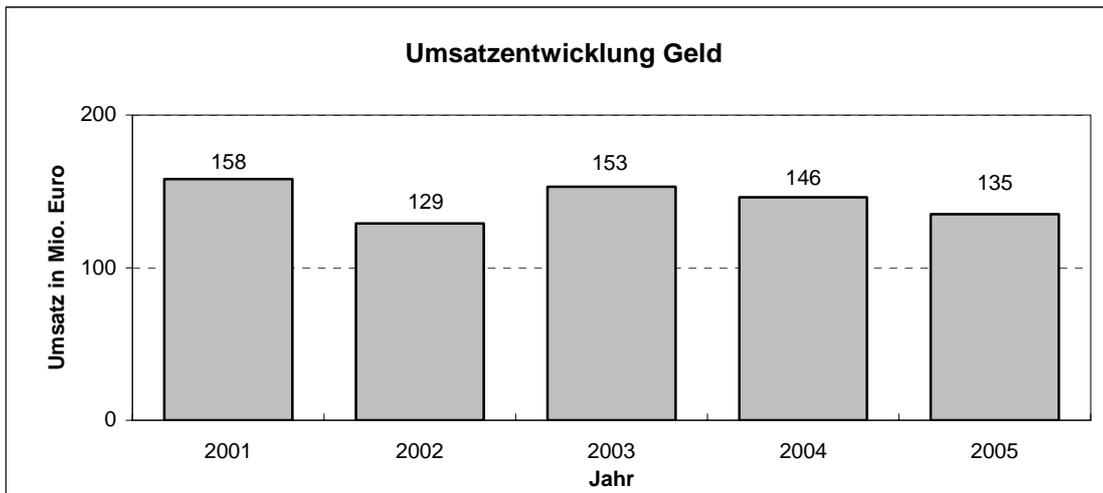
## 4.2 Geldumsatz

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

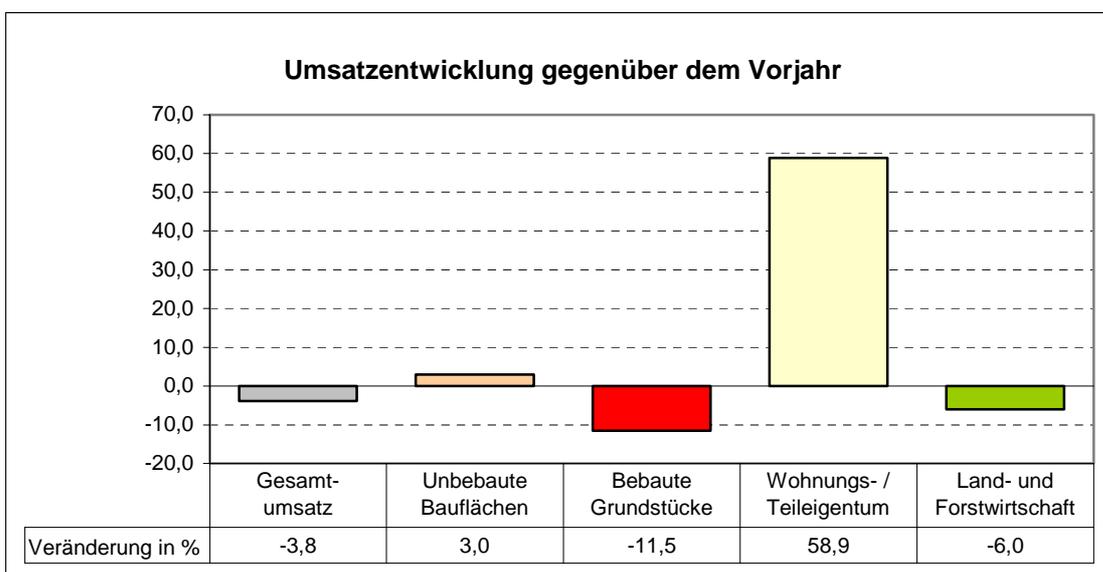
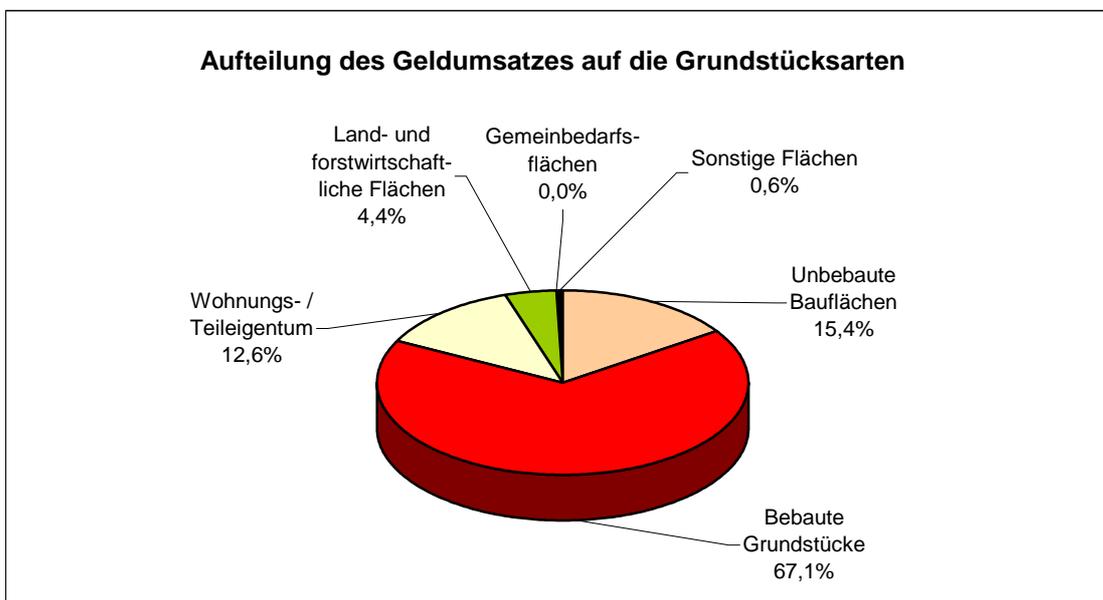
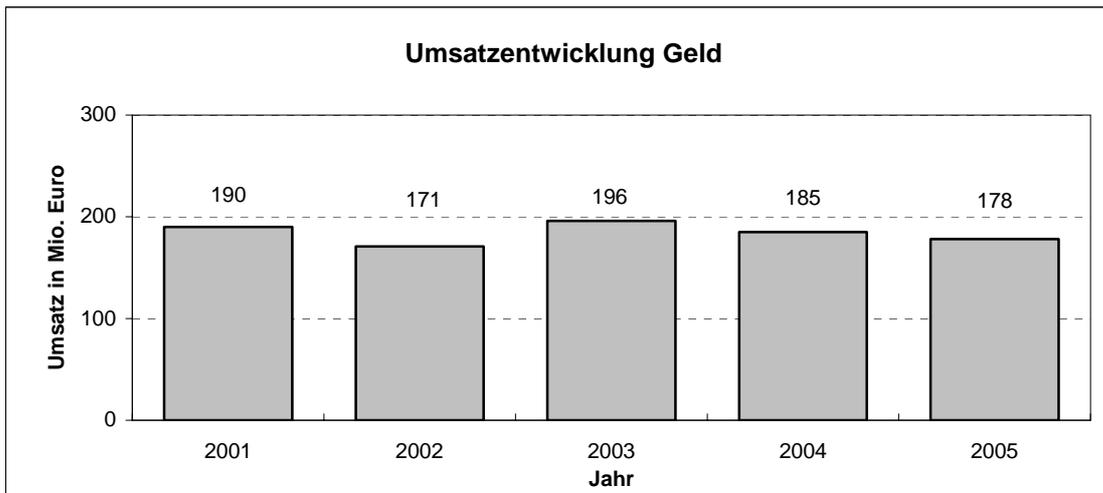
### Geldumsatz in der Stadt Delmenhorst



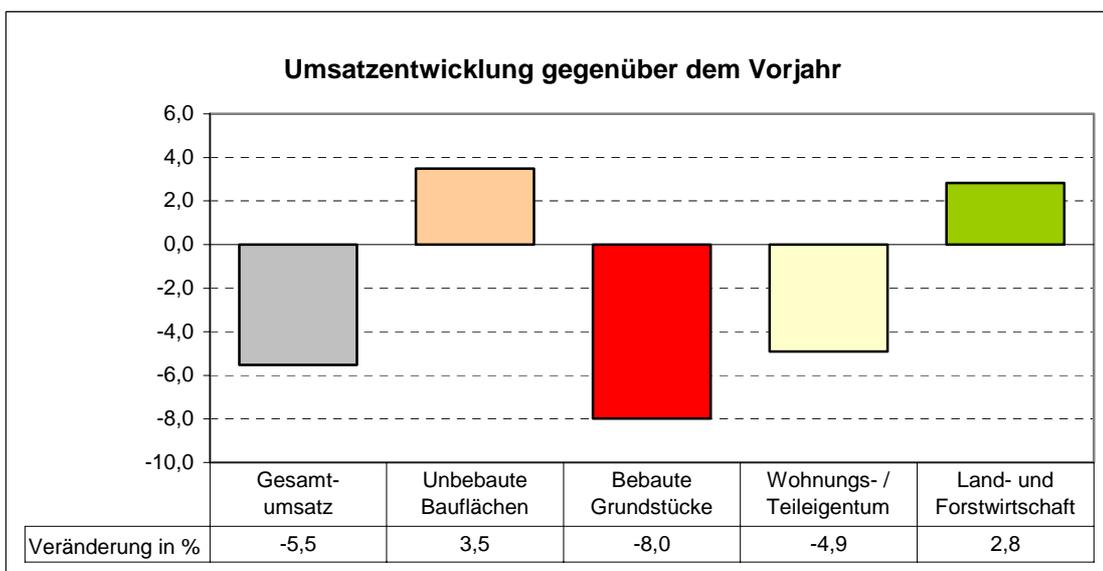
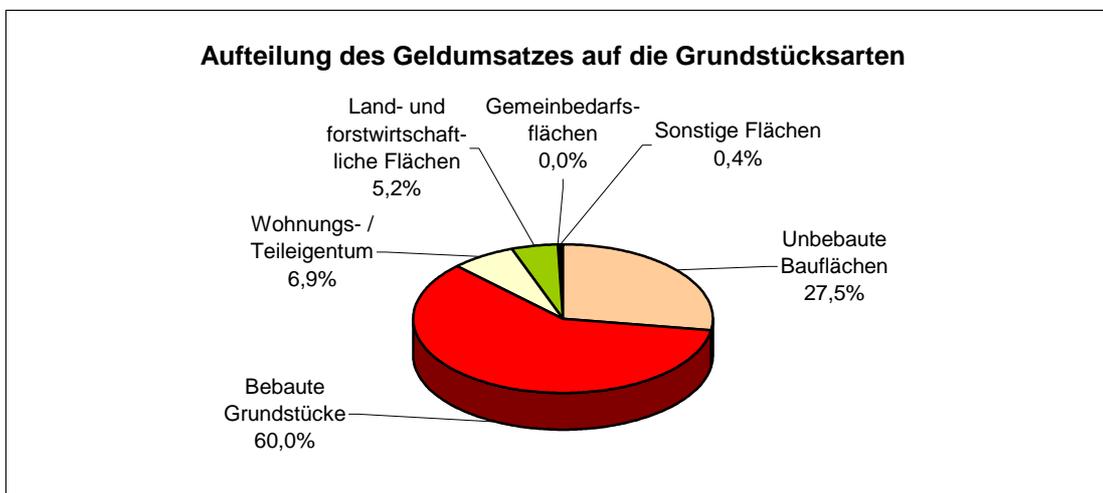
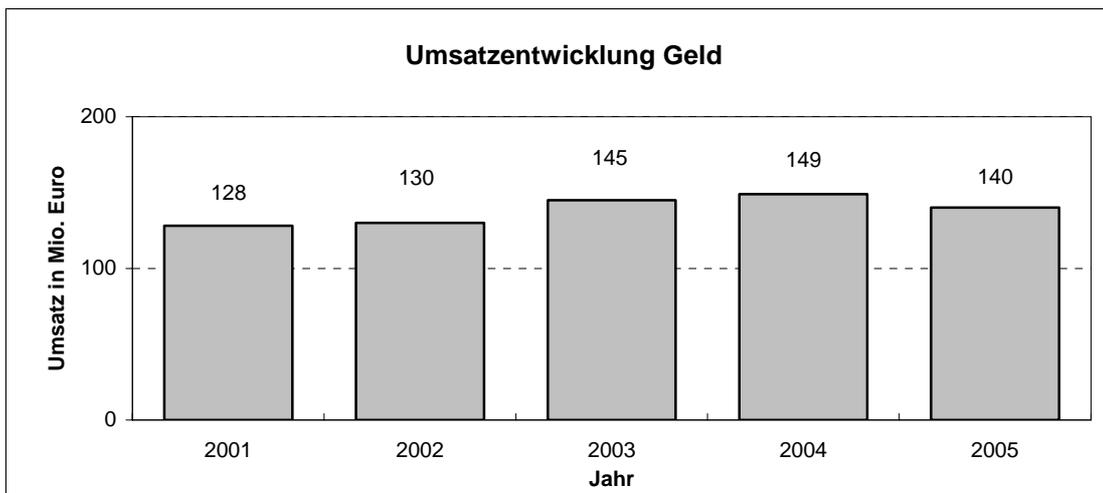
## Geldumsatz im Landkreis Cloppenburg



## Geldumsatz im Landkreis Oldenburg



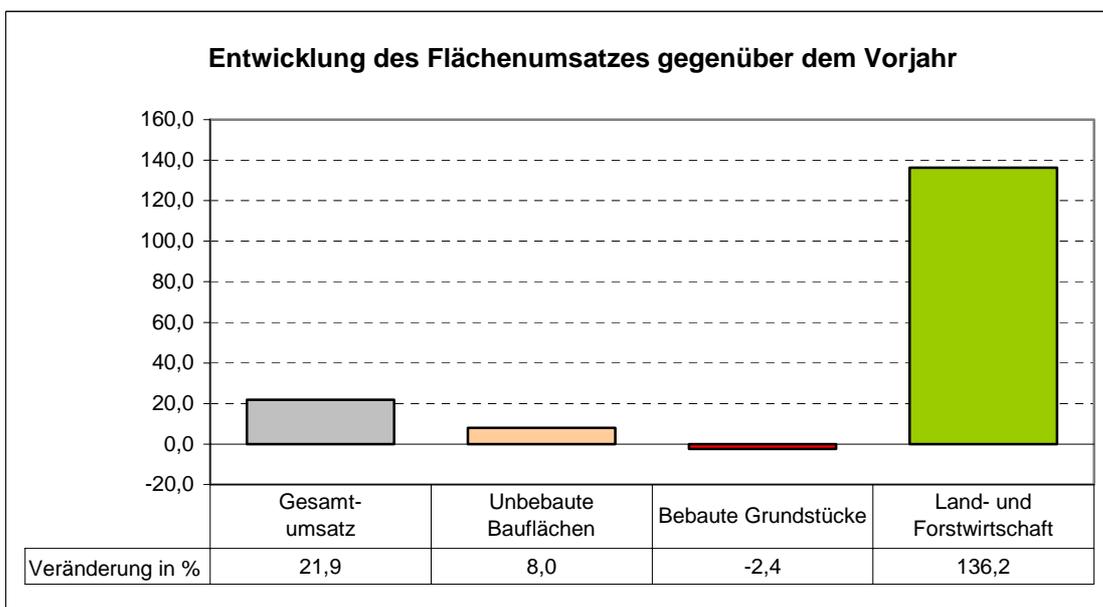
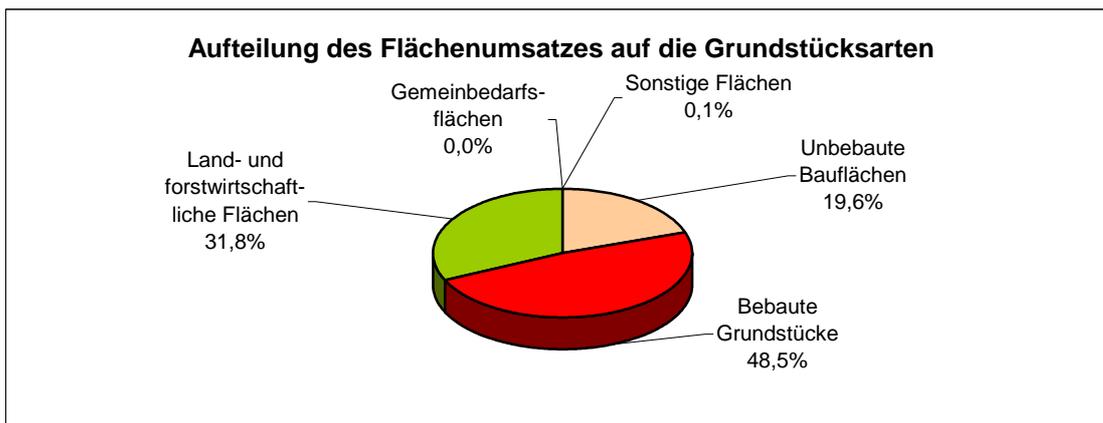
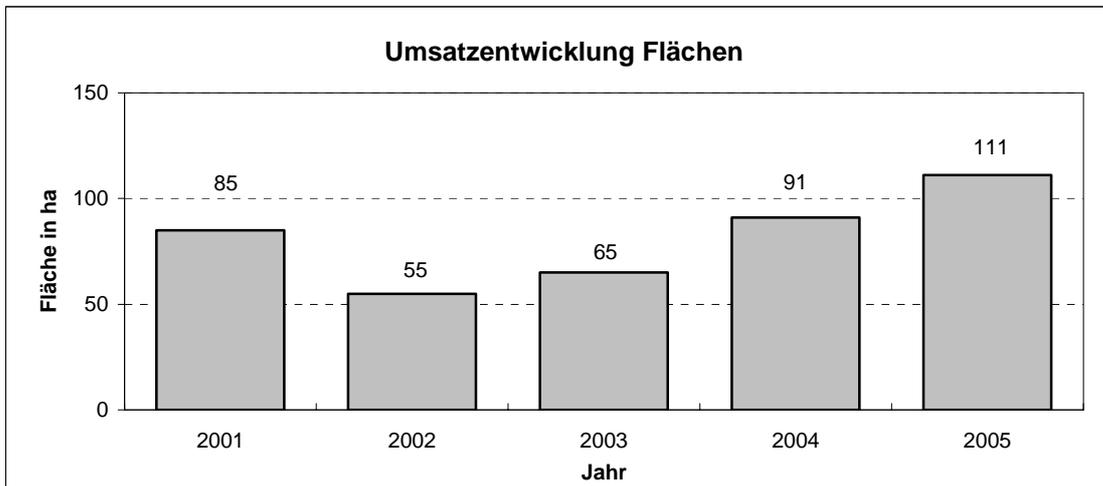
**Geldumsatz im Landkreis Vechta**



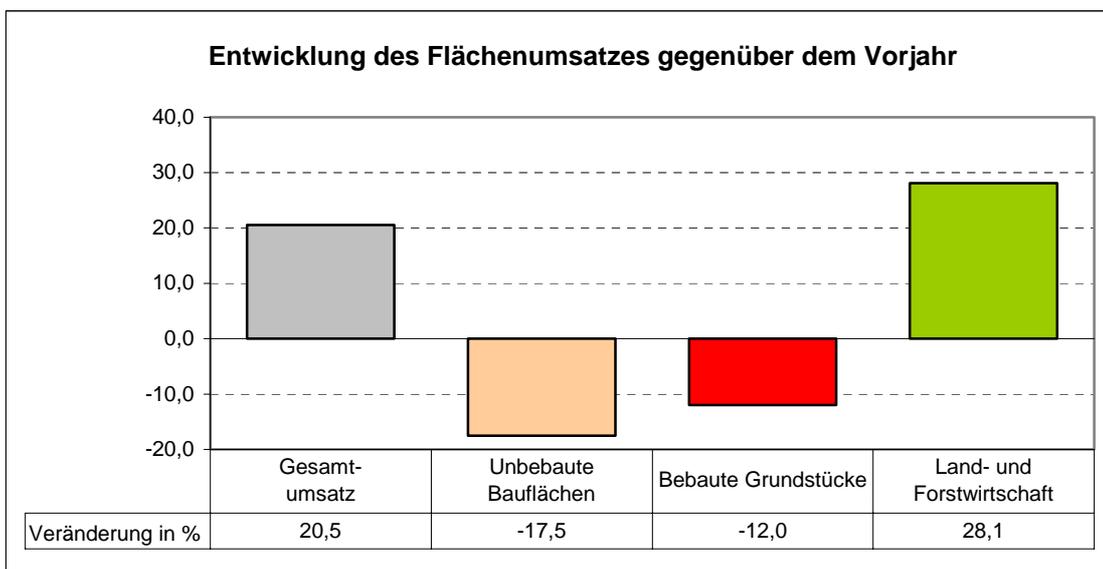
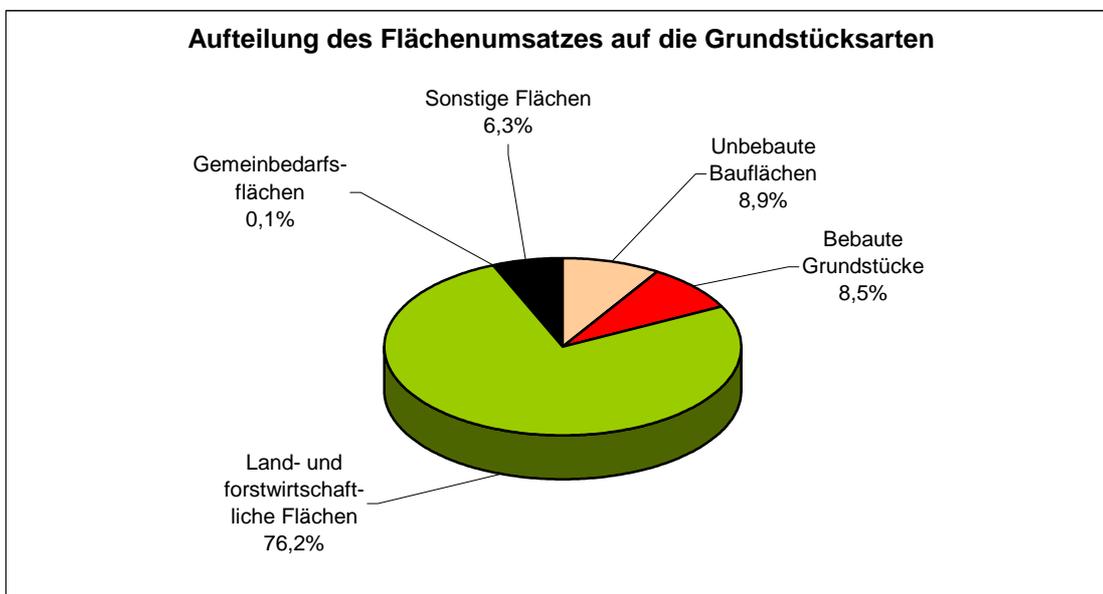
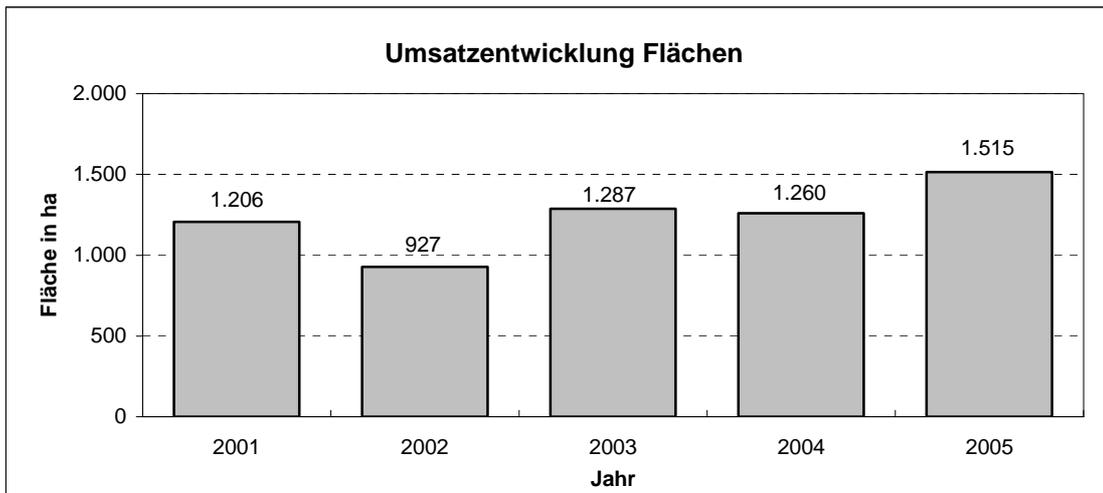
### 4.3 Flächenumsatz

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

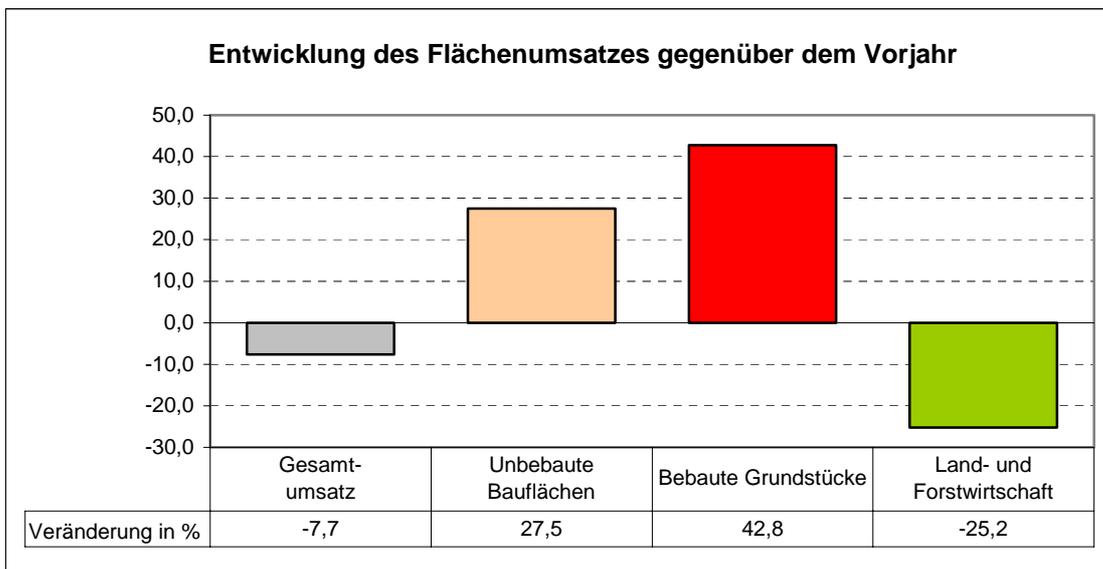
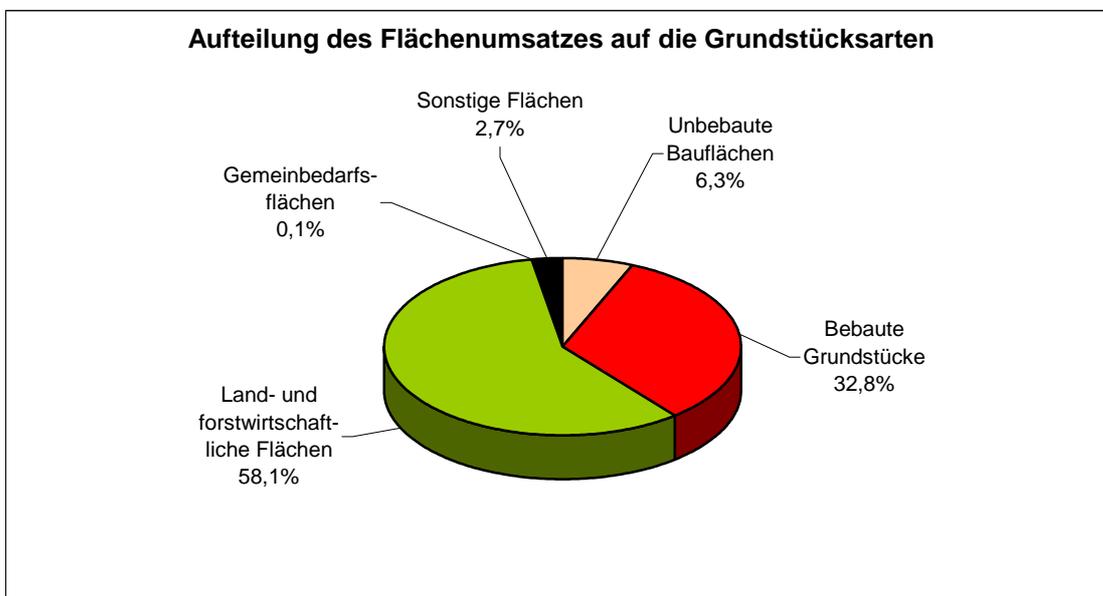
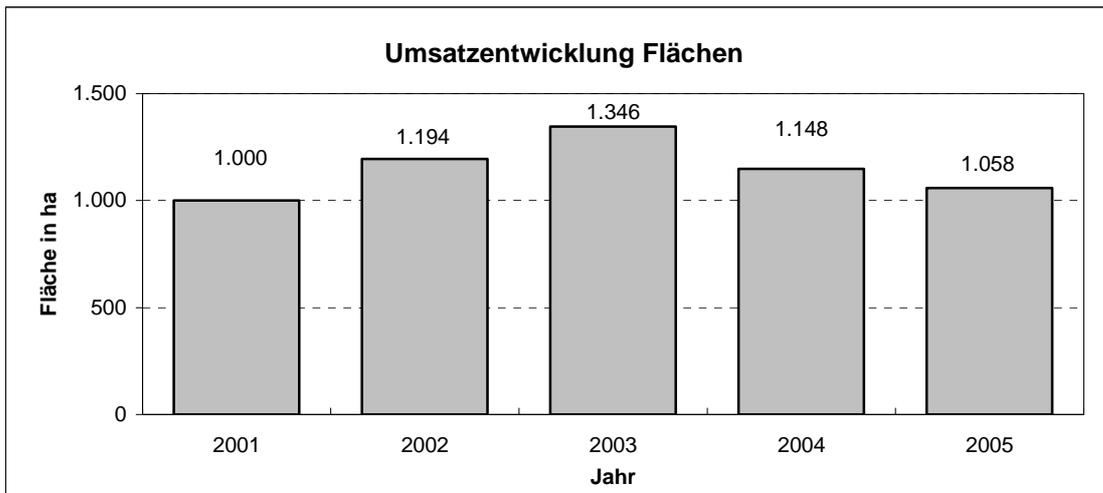
#### Flächenumsatz in der Stadt Delmenhorst



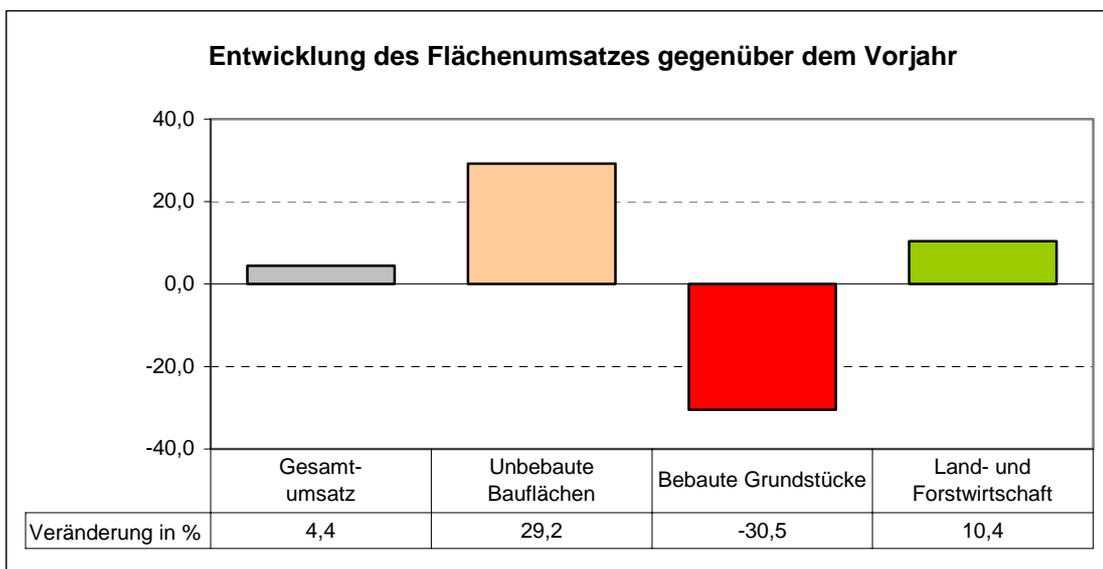
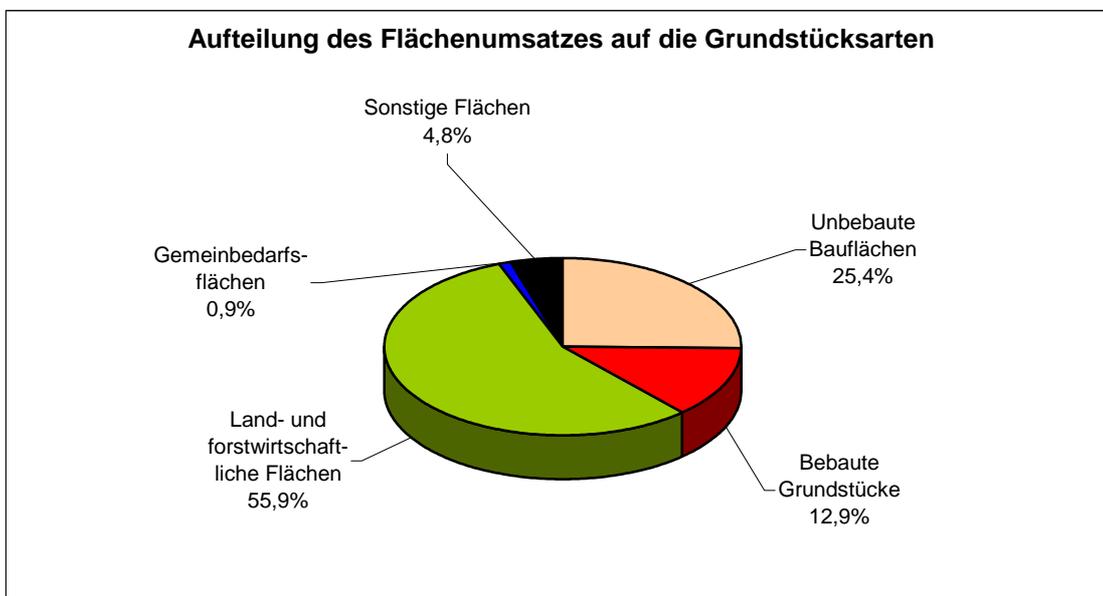
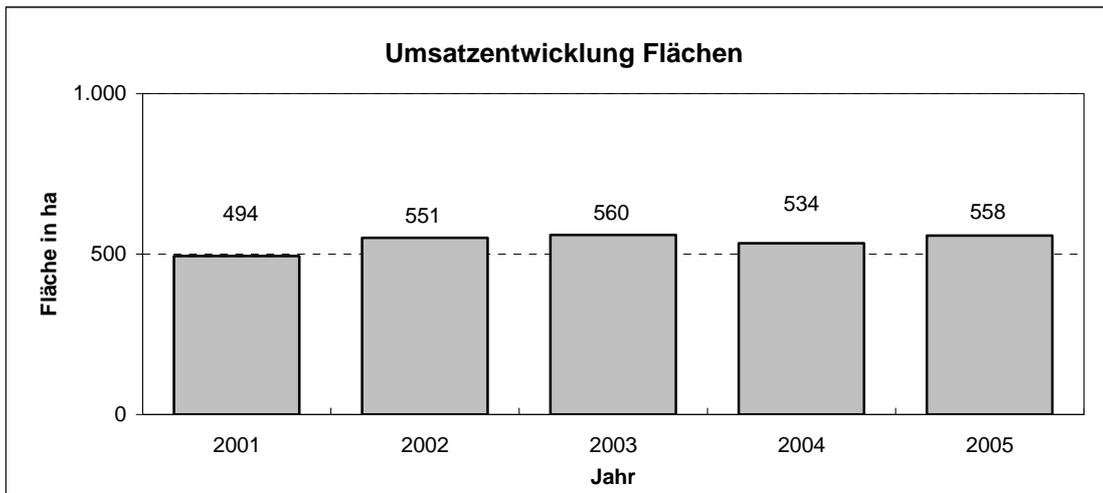
## Flächenumsatz im Landkreis Cloppenburg



## Flächenumsatz im Landkreis Oldenburg



**Flächenumsatz im Landkreis Vechta**



## 5 Bauland

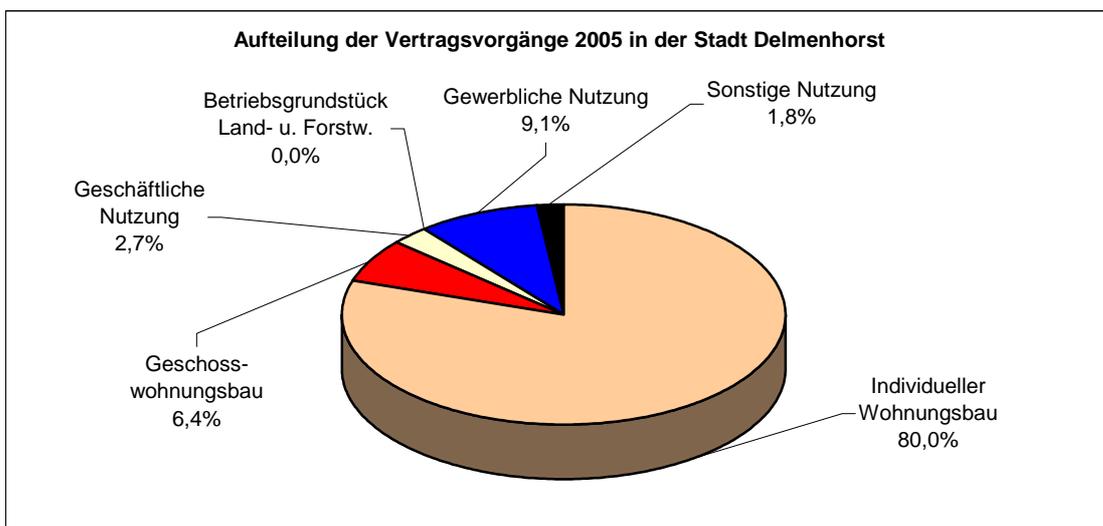
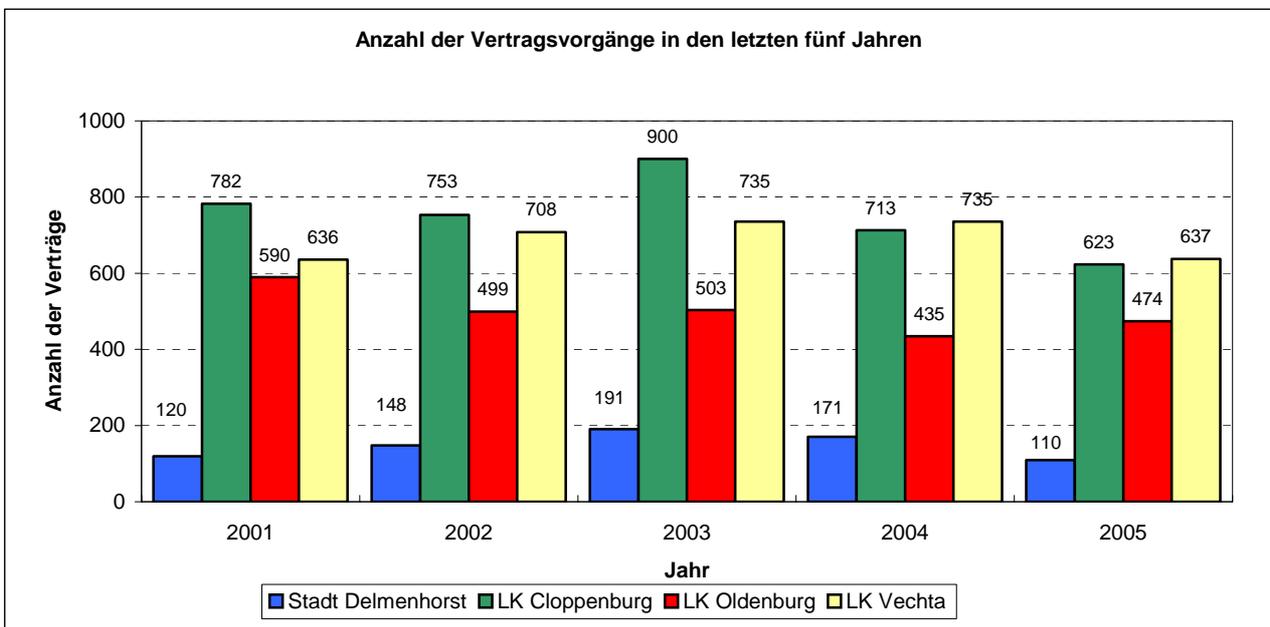
### 5.1 Allgemeines

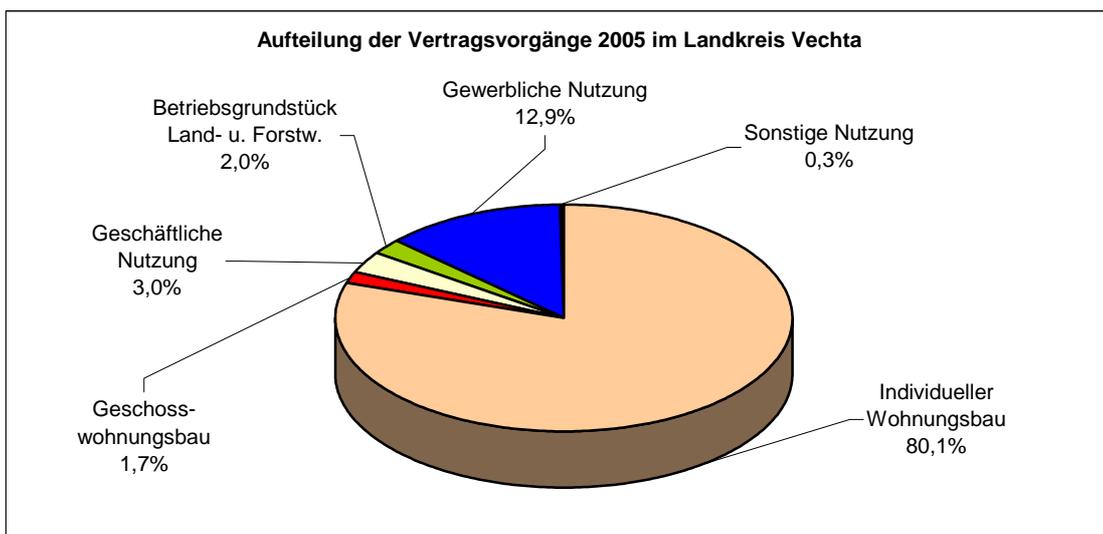
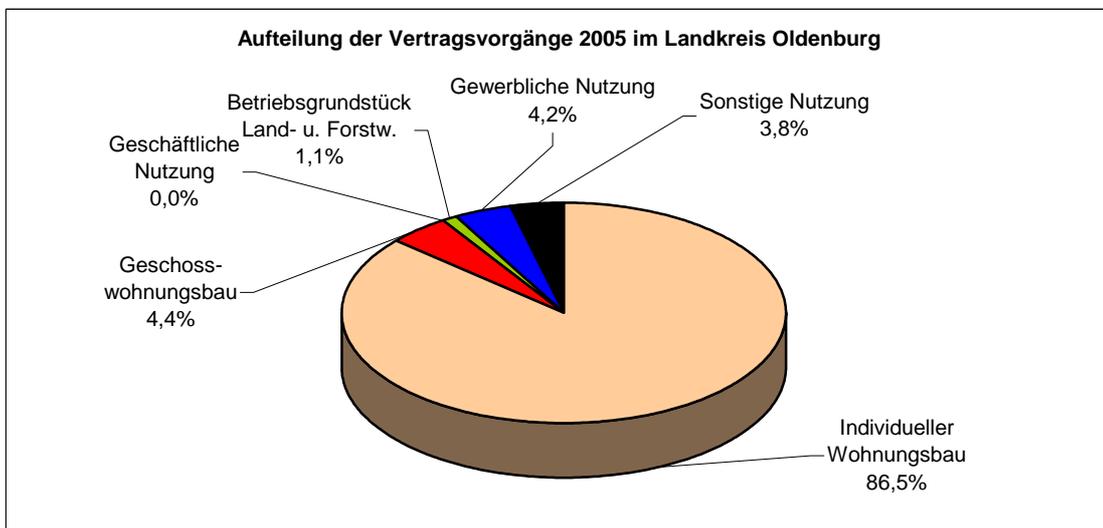
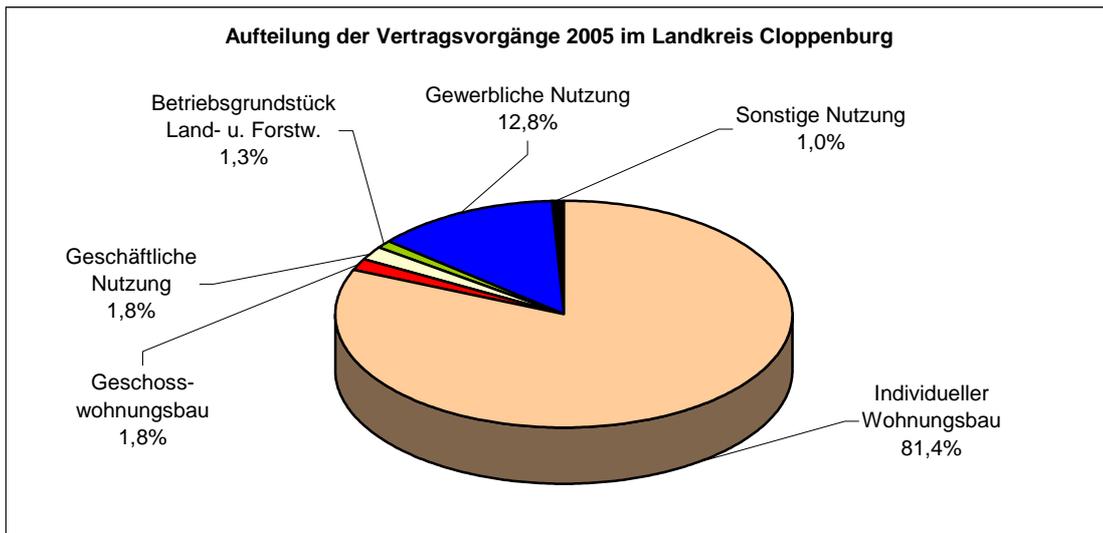
Auf dem Grundstücksmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich des Preisniveaus als auch hinsichtlich der Preisentwicklung unterschiedliche Strukturen, wenn man nach der Nutzung der Baugrundstücke differenziert. Dabei sind hauptsächlich die Baugrundstücke

- für den individuellen Wohnungsbau,
- für Mehrfamilienhäuser,
- für gewerbliche Nutzung

von Interesse.

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **1.844 Vertragsvorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10,3 % verringert. Es wurde insgesamt eine Grundstücksfläche von **365 ha** für **107 Millionen Euro** umgesetzt.





## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbstständig 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/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )
<b>Stadt Delmenhorst</b>	<b>65 (97)</b>	<b>700 (570)</b>	<b>112 (111)</b>
Barßel	31 (30)	975 (945)	35 (38)
Bösel	20 (24)	770 (895)	45 (47)
Cappeln	22 (14)	710 (770)	44 (50)
Cloppenburg, Stadt	92 (96)	735 (830)	68 (71)
Emstek	35 (53)	1.010 (820)	43 (39)
Essen	20 (16)	785 (670)	47 (47)
Friesoythe, Stadt	66 (55)	765 (750)	51 (48)
Garrel	29 (79)	855 (890)	43 (35)
Lastrup	29 (8)	815 (935)	41 (39)
Lindern	9 (20)	980 (950)	30 (36)
Löningen, Stadt	22 (46)	1.010 (805)	49 (45)
Molbergen	22 (45)	780 (785)	40 (38)
Saterland	37 (31)	960 (845)	47 (41)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>434 (517)</b>	<b>835 (830)</b>	<b>49 (48)</b>
Dötlingen	11 (15)	810 (1.210)	49 (53)
Ganderkesee	38 (57)	720 (820)	100 (100)
Großenkneten	49 (34)	845 (950)	47 (44)
Harpstedt (SG)	13 (13)	910 (900)	71 (63)
Hatten	45 (57)	820 (810)	82 (87)
Hude	61 (39)	730 (770)	83 (87)
Wardenburg	29 (25)	790 (730)	109 (94)
Wildeshausen, Stadt	80 (65)	690 (760)	85 (83)
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>326 (305)</b>	<b>765 (830)</b>	<b>81 (79)</b>
Bakum	24 (24)	930 (1.035)	47 (42)
Damme, Stadt	57 (71)	865 (780)	71 (71)
Dinklage, Stadt	56 (32)	715 (675)	67 (69)
Goldenstedt	28 (45)	830 (760)	43 (42)
Holdorf	32 (22)	780 (820)	44 (41)
Lohne, Stadt	70 (112)	815 (735)	78 (67)
Neuenkirchen - Vörden	12 (19)	795 (1.245)	43 (39)
Steinfeld	42 (50)	775 (905)	45 (46)
Vechta, Stadt	102 (155)	705 (720)	79 (64)
Visbek	13 (18)	965 (1.105)	37 (44)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>436 (548)</b>	<b>790 (795)</b>	<b>64 (59)</b>

In der nachfolgenden Karte sind durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baulandflächen in den mittleren Lagen dargestellt. Die Angaben sind in € und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen.



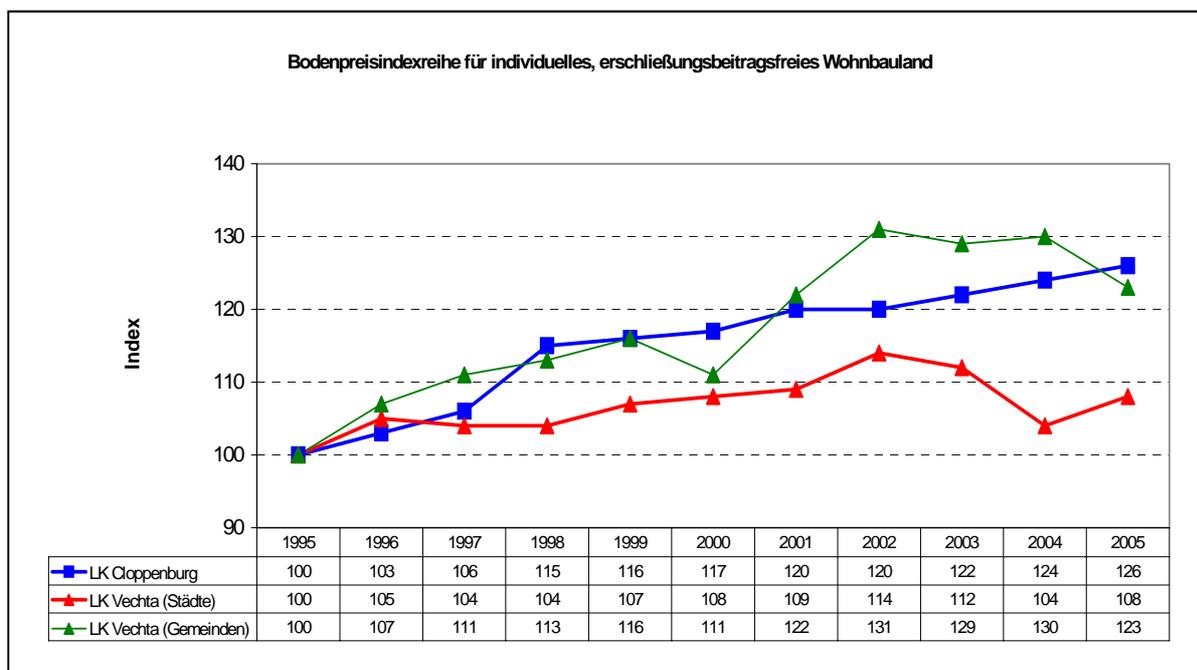
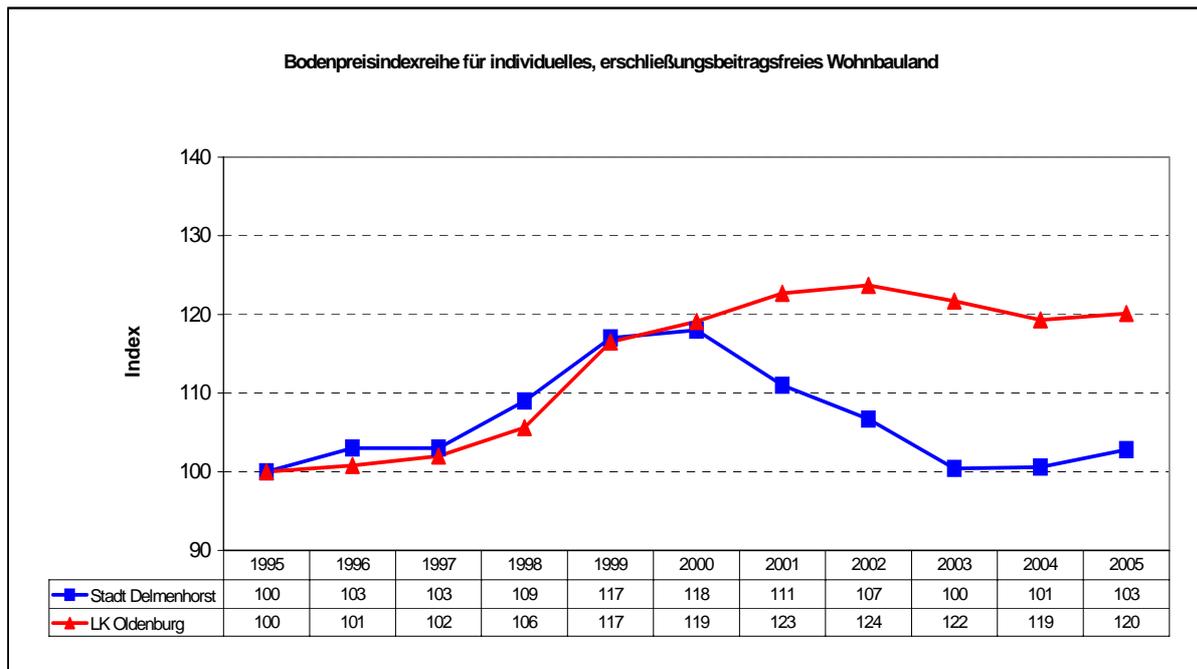
Bodenwerte in €/ m<sup>2</sup>

### 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, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2005 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Vechta liegt 2004 bei 70 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 2000 gewesen?

Index im Jahr 2004: 104

Index im Jahr 2000: 108

Bodenpreis im Jahr 2000 =  $70 \text{ €/m}^2 \times \frac{108}{104} = 73 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$

**5.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Untersuchungen von Gutachterausschüssen haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus geringere Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gezahlt werden als für kleinere selbstständig bebaubare Grundstücke.

Für den Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg lässt sich aus den vorliegenden Kauffalldaten der letzten Jahre keine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ableiten, so dass Umrechnungskoeffizienten nicht ermittelt werden können.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2006 sind diejenigen Gutachterausschüsse aufgeführt, die für ihren Zuständigkeitsbereich entsprechende Daten ermittelt haben.

**5.3 Geschosswohnungsbau****5.3.1 Preisniveau**

Über das Kaufpreisniveau von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau liegen keine hinreichend qualifizierten Angaben vor. Das Ergebnis landesweiter Erhebungen und Untersuchungen ist im Landesgrundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil kommunalen Baulandes ist in diesem Marktsegment sehr hoch, da hier häufig das Ziel verfolgt wird, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen. Dies hat durchweg zu einem stagnierenden Preisniveau geführt.

### 5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m <sup>2</sup> )	
<b>Stadt Delmenhorst</b>	<b>6</b>	<b>(2)</b>	<b>3.900</b>	<b>(6.400)</b>	<b>24</b>	<b>(28)</b>
Barßel	0	(3)		(5.200)		(11)
Bösel	4	(2)	4.800	(5.200)	7	(8)
Cappeln	4	(0)	4.600		12	
Cloppenburg, Stadt	9	(5)	2.300	(2.300)	21	(14)
Emstek	4	(4)	4.800	(12.000)	14	(8)
Essen	1	(5)	*	(7.600)	*	(11)
Friesoythe, Stadt	7	(12)	6.000	(8.600)	6	(4)
Garrel	4	(9)	5.300	(4.700)	8	(6)
Lastrup	1	(2)	*	(2.500)	*	(5)
Lindern	2	(0)	*		*	
Löningen, Stadt	6	(6)	7.200	(6.100)	7	(8)
Molbergen	6	(1)	4.500	(5.800)	6	(7)
Saterland	7	(1)	28.000	(3.600)	8	(9)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	<b>57</b>	<b>(50)</b>	<b>6.200</b>	<b>(6.700)</b>	<b>10</b>	<b>(8)</b>
Dötlingen	3	(0)	*		*	
Ganderkesee	3	(3)	*	(3.300)	*	(18)
Großenkneten	0	(0)				
Harpstedt (SG)	2	(1)	*	*	*	*
Hatten	4	(4)	2.700	(1.500)	25	(26)
Hude	3	(3)	1.600	(3.800)	21	(19)
Wardenburg	2	(1)	*	*	*	*
Wildeshausen, Stadt	4	(0)	5.200		18	
<b>Landkreis Oldenburg</b>	<b>21</b>	<b>(12)</b>	<b>3.300</b>	<b>(3.300)</b>	<b>21</b>	<b>(21)</b>
Bakum	2	(0)	*		*	
Damme, Stadt	5	(4)	3.100	(12.400)	14	(27)
Dinklage, Stadt	9	(4)	5.700	(3.300)	15	(14)
Goldenstedt	1	(1)	*	*	*	*
Holdorf	5	(5)	6.500	(5.100)	30	(15)
Lohne, Stadt	9	(6)	5.000	(4.900)	21	(26)
Neuenkirchen – Vörden	1	(3)	*	(1.600)	*	(15)
Steinfeld	3	(2)	*	(6.900)	*	(15)
Vechta, Stadt	14	(3)	4.800	(2.300)	22	(25)
Visbek	2	(5)	*	(4.700)	*	(18)
<b>Landkreis Vechta</b>	<b>51</b>	<b>(33)</b>	<b>4.900</b>	<b>(5.200)</b>	<b>20</b>	<b>(19)</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. Die Preise sind seit Jahren stabil und unterliegen keiner mit Wohnbauflächen vergleichbaren konjunkturellen Entwicklung, so dass sich keine Bodenpreisindexreihe ableiten lässt.

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

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.

**Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Aus den Verkäufen der Jahre 2004 bis 2005 ergibt sich für das gesamte Berichtsgebiet das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle. In Abhängigkeit von der Lage, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Durchschnittswerte erheblichen Schwankungen. Die Werte des werdenden Baulandes werden insbesondere durch steigende Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Natur beeinflusst.

	<b>Durchschnittliches Wertniveau im Verhältnis zum Baulandwert</b> (erschließungsbeitragsfrei)
<b>Bauerwartungsland</b>	<b>25 %</b> <b>Spanne: 10 % - 55 %</b>
<b>Rohbauland</b>	<b>40 %</b> <b>Spanne: 20 % - 75 %</b>

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Außenbereich betrifft in der Regel Wohngrundstücke. Die Ermittlung des Bodenwertes auf der Basis von Vergleichspreisen aus der näheren Umgebung ist in derartigen Fällen nur selten möglich.

Daher wurden entsprechende Kaufverträge innerhalb des Geltungsbereiches dieses Grundstücksmarktberichtes näher untersucht. Der Untersuchungszeitraum umfasst aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen pro Jahr die Jahre 1999 bis 2005.

Für selbstständige Wohnbaugrundstücke im Außenbereich bzw. in Splittersiedlungen ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte:

Gebietskörperschaft	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )
Stadt Delmenhorst	1.500	25 – 35
Landkreis Cloppenburg	1.500	15 – 30
Landkreis Oldenburg	1.500	15 – 25
Landkreis Vechta	1.300	10 – 25

### 5.7 Erbbaurechte

In der Stadt Delmenhorst und im Landkreis Oldenburg sind im Jahre keine Erbbaurechtsverträge abgeschlossen worden.

Im Oldenburger Münsterland sind 2005 insgesamt 36 Erbbaurechtsbegründungen für Wohnnutzung registriert worden. Die Verträge weisen grundsätzlich 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. 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.

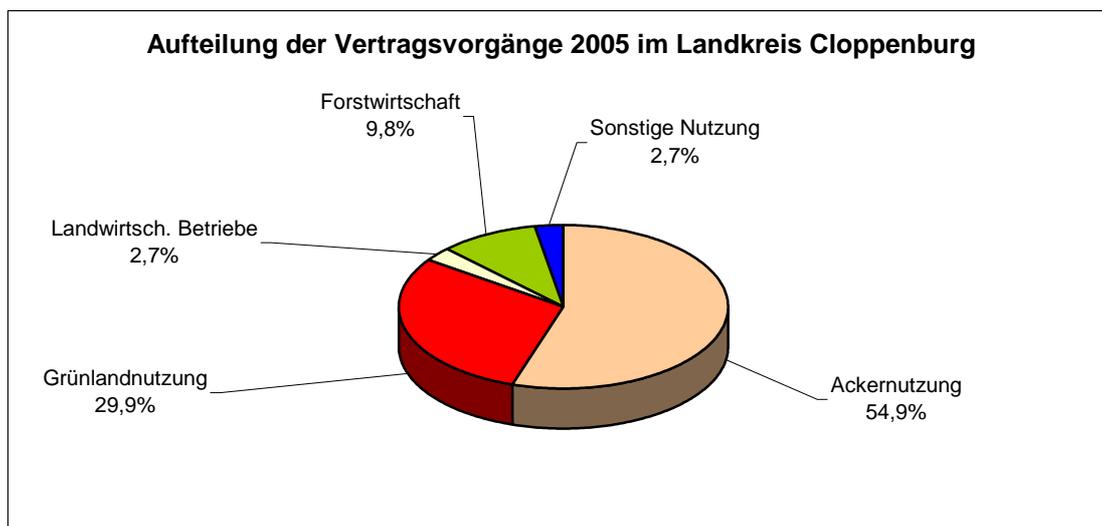
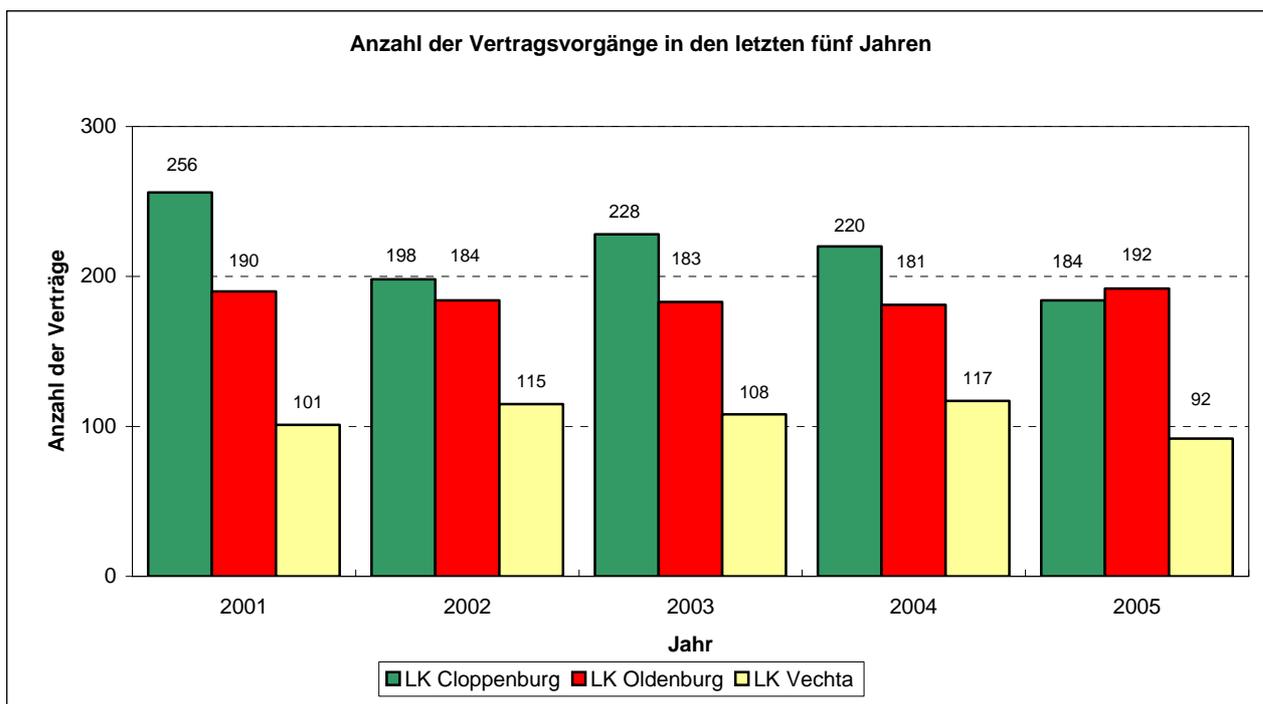
Gebietskörperschaft	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber Anzahl der Fälle				Erbbauzins in % ( ) Anzahl der Fälle		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaft	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Sonstige
Stadt Delmenhorst	0							
Landkreis Cloppenburg	22	1	21	0	0	3 % (21) 4 % (1)	--	--
Landkreis Oldenburg	0							
Landkreis Vechta	14	8	5	1	0	3 % (8) 4 % (6)		

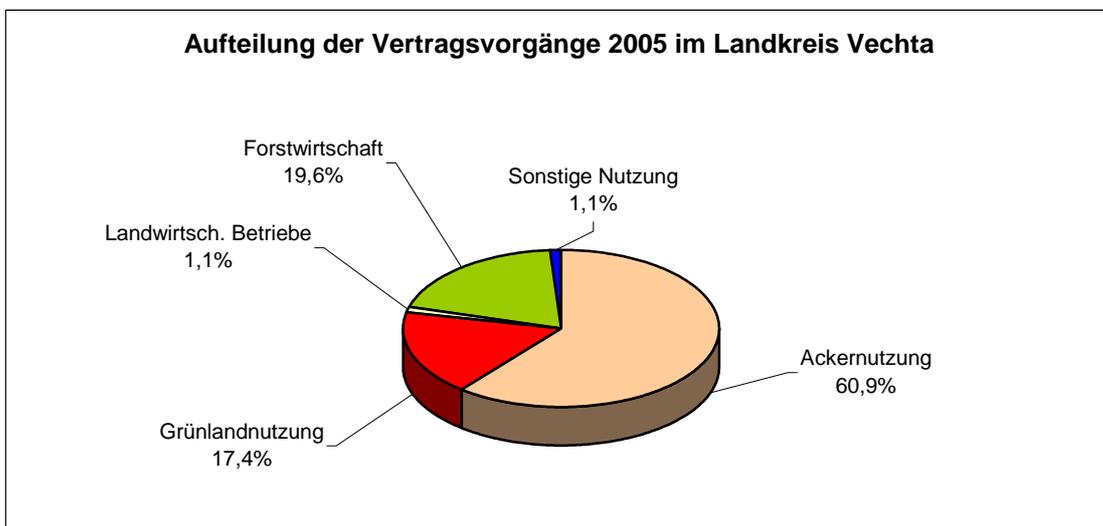
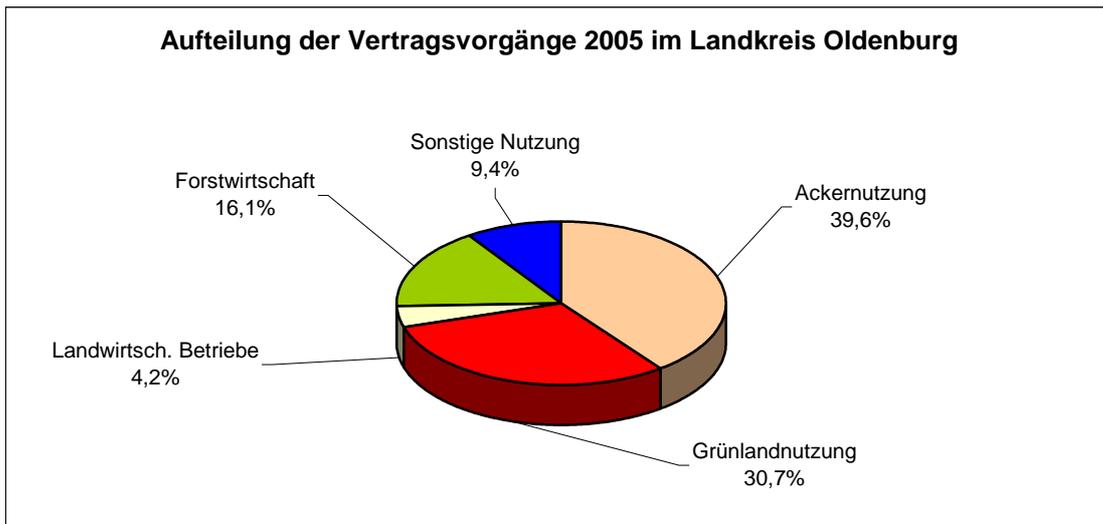
## 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **468 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeleitet worden. Hierin nicht enthalten sind die Flächenankäufe, die zukünftig einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden, z. B. für den Radwegebau. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % verringert. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von **2.032 ha** für **28,5 Millionen Euro** umgesetzt.

Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind in der Stadt Delmenhorst kaum angefallen. Eine Umsatzentwicklung lässt sich daher für diesen Bereich nicht darstellen.





## 6.2 Landwirtschaftlichen Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

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 Güllennachweisflächen haben zu einem Kaufverhalten geführt, das sich teilweise in sehr hohen Grundstückspreisen für Acker- und Grünlandflächen zeigt.

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, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. In die Auswertung fließen als Einflussgröße die Ackerzahlen und Grünlandzahlen ein. Eine Abhängigkeit in den einzelnen Bodenrichtwertzonen zwischen der Bodenzahl und dem Kaufpreis ist allerdings nicht 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 2,24 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 2,21 €/m<sup>2</sup>) in etwa dem Vorjahresniveau. Die mittlere Flächengröße beträgt 4,3 ha (Vorjahr 4,4 ha).

Im **Landkreis Oldenburg** ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 1,63 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr um 0,11 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die mittlere Flächengröße beträgt 4,0 ha.

Im **Landkreis Vechta** liegt das durchschnittliche Kaufpreisniveau für Ackerland mit 3,02 €/m<sup>2</sup> um 0,08 €/m<sup>2</sup> über dem Vorjahresniveau; die gemittelte Fläche aller Verkäufe beträgt 2,4 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. In Klammern sind die Vorjahresdaten nachgewiesen.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Cloppenburg</b>				
bis 40	46 (56)	4,4 (4,2)	2,16 (2,06)	1,00 - 4,15 (0,25 - 4,60)
41 - 60	4 (7)	3,7 (5,6)	3,19 (3,43)	2,00 - 4,00 (1,49 - 4,72)
<b>Landkreis Oldenburg</b>				
bis 40	41 (31)	4,0 (4,0)	1,54 (1,47)	0,40 - 3,35 (0,80 - 2,75)
41 - 60	6 (3)	4,0 (4,7)	2,21 (2,00)	1,49 - 3,15 (1,95 - 2,05)
<b>Landkreis Vechta</b>				
bis 40	21 (23)	2,4 (3,0)	3,01 (2,92)	1,05 - 4,58 (1,16 - 5,30)
41 - 60	12 (19)	2,4 (2,6)	3,05 (2,96)	2,40 - 4,96 (1,09 - 4,70)

**Grünlandnutzung**

Für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 1,40 €/m<sup>2</sup> um 0,25 €/m<sup>2</sup> unter dem Vorjahresniveau. Die mittlere Flächengröße beträgt 2,2 ha.

Im **Landkreis Oldenburg** ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 1,15 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die mittlere Flächengröße beträgt 2,7 ha.

Im **Landkreis Vechta** beträgt das Kaufpreismittel 1,58 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 1,3 ha. Während beim durchschnittlichen Kaufpreis eine erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist, ist die durchschnittliche Flächengröße um rund 30 % zurückgegangen.

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. In Klammern sind die Vorjahresdaten nachgewiesen.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Cloppenburg</b>				
bis 40	24 (25)	2,2 (2,9)	1,40 (1,65)	0,19 - 3,10 (0,37 - 3,50)
41 - 60	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Landkreis Oldenburg</b>				
bis 40	26 (31)	2,7 (2,6)	1,15 (1,01)	0,27 - 2,49 (0,35 - 1,65)
41 - 60	1 (3)	3,9 (2,0)	(*) (1,37)	(*) (0,81 - 1,80)
<b>Landkreis Vechta</b>				
bis 40	7 (14)	1,3 (1,9)	1,58 (1,28)	1,00 - 2,48 (0,46 - 2,00)
41 - 60	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

In den nachfolgenden Karten sind die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg 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.

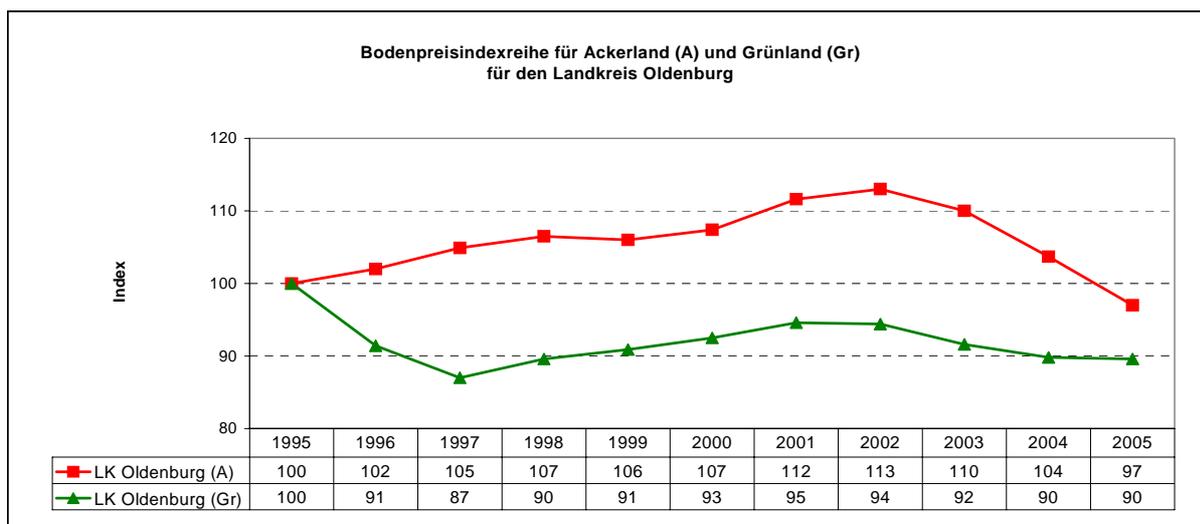
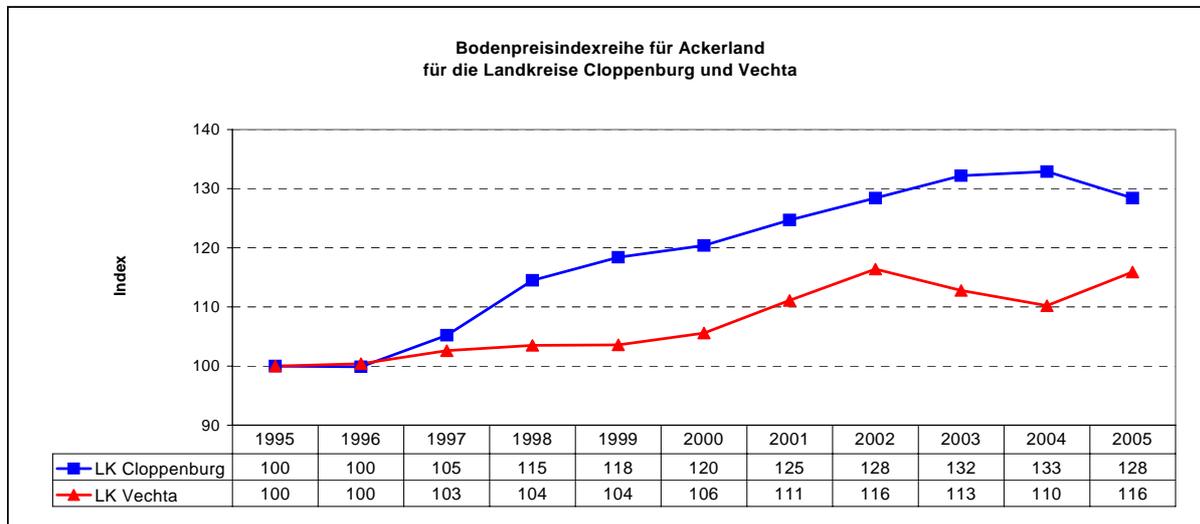


### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- oder Grünland). Um kurzfristige Preisschwankungen auszuschließen, sind die Indexreihen geglättet. Es wurden nur Verkäufe mit einer Fläche > 5.000 m<sup>2</sup> verwendet. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2005 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann.

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 Indexwerte für 2005 sind vorläufig.

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche in der Gemeinde Lohne im Landkreis Vechta liegt 2004 bei 3,50 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2004: 110  
Index im Jahr 1997: 103

Bodenwert 1997 :  $3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{103}{110} = 3,30 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$

**6.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen wurden nicht ermittelt. Eine Abhängigkeit zwischen der Bodenzahl und der Ackerzahl ist nicht nachweisbar.

**6.3 Höfe**

Seit 1996 sind für den Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg insgesamt **22** Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäudebestand und einer Flächengröße zwischen **10 ha und 90 ha** registriert worden. Die erzielten Preise inkl. Gebäude lagen zwischen **0,90 €/m<sup>2</sup> und 4,10 €/m<sup>2</sup>**.

Auf Grund der großen Streuung der Vergleichspreise und den unterschiedlichen Lageinflüssen können die vorgenannten Angaben nur einen Überblick über das Preisniveau geben.

**6.4 Forstwirtschaftliche Flächen**

Im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg sind Verkäufe von Waldflächen für den Zeitraum 2004 bis 2005 untersucht worden. 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 52 Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,77 €/m<sup>2</sup> registriert worden. 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
<b>Landkreis Cloppenburg</b>				
Wald (insgesamt)	17	2,1	0,74	0,18 - 2,50
Laubwald	3	0,8	0,31	0,18 - 0,50
Nadelwald	10	1,8	0,91	0,30 - 2,50
Mischwald	4	3,9	0,65	0,26 - 1,04
<b>Landkreis Oldenburg</b>				
Wald (insgesamt)	24	2,0	0,81	0,30 - 1,94
Laubwald	6	1,1	0,89	0,46 - 1,79
Nadelwald	9	3,1	0,68	0,30 - 1,50
Mischwald	9	1,8	0,93	0,39 - 1,94

<b>Landkreis Vechta</b>				
Wald (insgesamt)	11	0,9	0,75	0,44 - 1,05
Laubwald	6	1,1	0,64	0,44 - 1,02
Nadelwald	4	0,7	0,90	0,75 - 1,05
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 keine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Wert des Bestandes sowie von der Art und Qualität des Aufwuchses nachweisbar.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Gartenland

Bei dieser Grundstücksart handelt es sich um einzelne Hausgärten oder um Flächen, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstücks dienen, aber selbst nicht bebaubar sind. Teilweise werden in Baugebieten private Grünflächen zusammen mit den Bauflächen veräußert. Eine Untersuchung von Kaufpreisen aus dem Zeitraum 2000 – 2005 hat ergeben, dass das Gartenlandpreisniveau im Wesentlichen von dem Wohnbaulandpreisniveau in der Nachbarschaft abhängig ist.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Durchsch. Wertniveau im Verhältnis zum Baulandwert	
		Mittel	Spanne
<b>Stadt Delmenhorst</b>	6	25 %	13 % - 44 %
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	58	28 %	11% - 56 %
<b>Landkreis Oldenburg</b>	12	20 %	12 % - 33 %
<b>Landkreis Vechta</b>	70	35 %	21% - 58 %

### 7.2 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 2005.

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 Ende eines jeden Kalenderjahres (ab 2002 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. So sind mit Ausnahme der kreisfreien Stadt Delmenhorst 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 der Topographischen Karte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie 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** oder **DVD-ROM** erteilt werden.

#### **Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM**

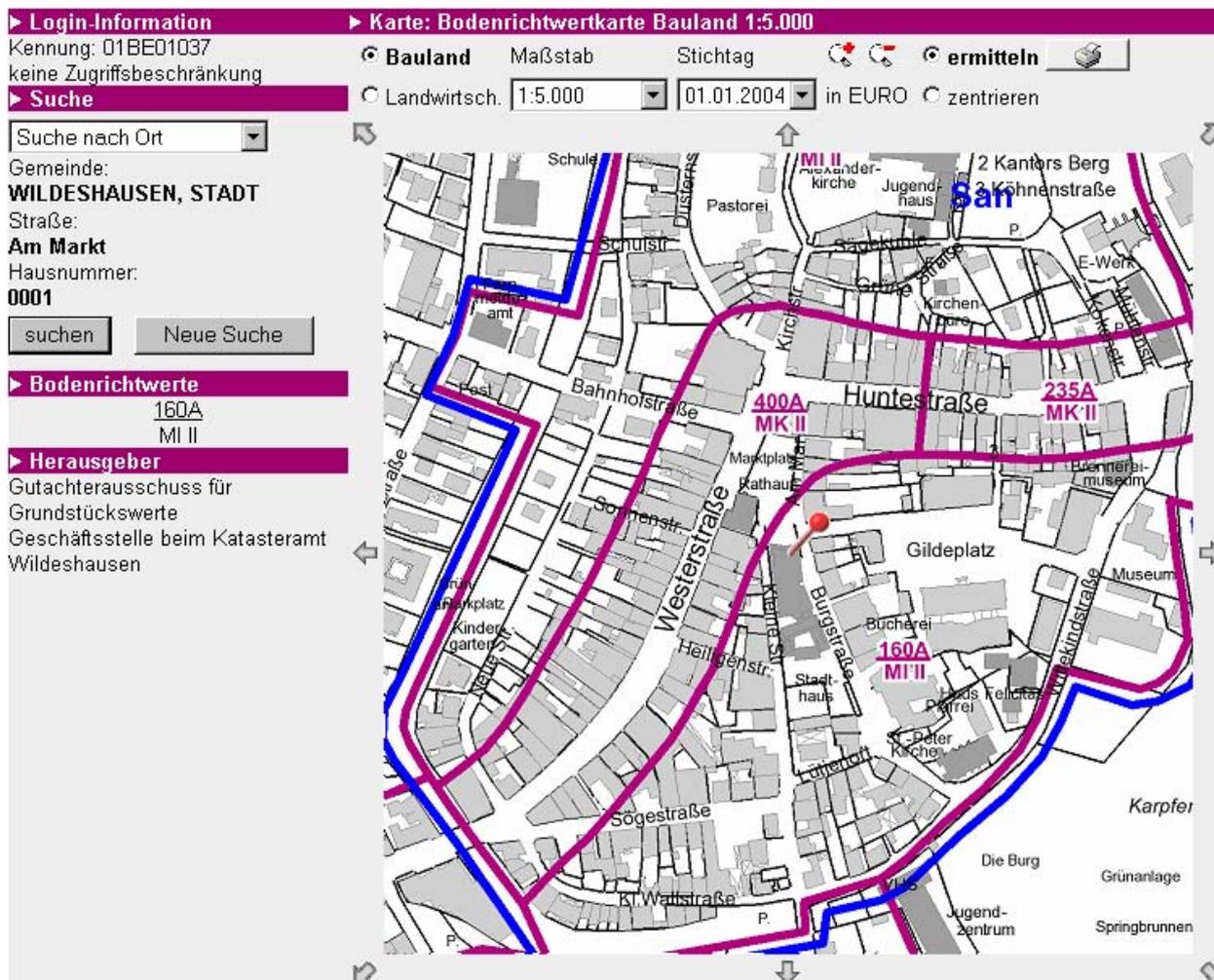
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden.

#### **Veröffentlichung im Internet**

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet im Abonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://www.gag.niedersachsen.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 Grundstücksmarktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden 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				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis	Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Einwohner*	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere 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>
<b>Stadt Delmenhorst</b>	76,0	M	Kreisfreie Stadt	140	120	95			
<b>Landkreis Cloppenburg</b>									
Barßel	12,4	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	70	45	40			
Bösel	7,5	G	Ländlicher Ort	50	45	30			
Cappeln	6,3	G	Ländlicher Ort	50	40	30			
Stadt Cloppenburg	31,4	M	Kreisstadt	135	105	50			
Ernstek	11,2	G	Ländlicher Ort	60	35	30			
Essen	8,1	G	Ländlicher Ort	55	45	40			
Stadt Friesoythe	20,4	M	Zentraler Ort	82	72	43			
Garrel	12,4	G	Ländlicher Ort	90	40	30			
Lastrup	6,7	G	Ländlicher Ort	40	36	36			
Lindern	4,6	G	Ländlicher Ort	37	33	22			
Stadt Lönningen	13,2	G	Zentraler Ort	89	65	45			
Molbergen	7,7	G	Ländlicher Ort	45	38	33			
Saterland	12,8	G	Ländlicher Ort	48	40	30			
<b>Landkreis Oldenburg</b>									
Dötlingen	6,0	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	31,0	G	Bremer Umland	120	110	90			
Großenkneten	13,7	G	Ländlicher Ort	45	40	30			
Harpstedt	11,3	G	Ländlicher Ort	75	70	50			
Hatten	13,4	G	Oldenburger Umland	105	85	60			
Hude	15,6	G	Ländliche Umlandgemeinde	110	90	80			
Wardenburg	16,0	G	Großstadtrandlage	120	100	60			
Wildeshausen	18,2	M	Kreisstadt	100	85	65			
<b>Landkreis Vechta</b>									
Bakum	5,7	G	Ländlicher Ort	50	39	30			
Stadt Damme	16,1	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	49			
Stadt Dinklage	12,6	G	Zentraler Ort	90	68	43			
Goldenstedt	9,2	G	Ländlicher Ort	50	39	31			
Holdorf	6,5	G	Ländlicher Ort	45	39	33			
Stadt Lohne	25,2	M	Zentraler Ort	120	90	55			
Neuenkirchen-Vörden	8,0	G	Ländlicher Ort	45	36	28			
Steinfeld	9,4	G	Ländlicher Ort	60	48	35			
Stadt Vechta	29,8	M	Kreisstadt	130	90	55			
Visbek	9,2	G	Ländlicher Ort	54	41	33			

\* Einwohnerzahlen mit Stand vom Dezember 2004

**8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke**

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
Landkreis	Gemeinde/Gemeindeteil	Einwohner* in 1000	zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
			gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
<b>Stadt Delmenhorst</b>		76,0	730	440	200	40	35	25			
<b>Landkreis Cloppenburg</b>											
	Barßel	12,4	70	60	50	13	9	-			
	Bösel	7,5	65	-	35	7	7	-			
	Cappeln	6,3	55	45	-	13	10	-			
	Stadt Cloppenburg	31,4	550	360	210	46	28	15			
	Emstek	11,2	77	63	46	15	10	8			
	Essen	8,1	84	68	63	15	8	-			
	Stadt Friesoythe	20,4	260	190	170	18	5	4			
	Garrel	12,4	100	85	75	15	10	6			
	Lastrup	6,7	50	48	-	10	6	5			
	Lindern	4,6	46	-	-	7	-	-			
	Stadt Lönningen	13,2	195	150	83	20	8	4			
	Molbergen	7,7	60	50	-	6	-	-			
	Saterland	12,8	68	58	45	15	10	8			
<b>Landkreis Oldenburg</b>											
	Dötlingen	6,0		65			15				
	Ganderkesee	31,0		185			20				
	Großenkneten	13,7		55			12				
	Harpstedt	11,3		85			18				
	Hatten	13,4		120			25				
	Hude	15,6		140			20				
	Wardenburg	16,0		125			16				
	Wildeshausen	18,2	400	235	160	35	18				
<b>Landkreis Vechta</b>											
	Bakum	5,7	60	44	39	18	-	-			
	Stadt Damme	16,1	310	230	160	23	20	13			
	Stadt Dinklage	12,6	140	110	82	20	13	-			
	Goldenstedt	9,2	71	45	-	13	10	8			
	Holdorf	6,5	69	53	44	21	19	-			
	Stadt Lohne	25,2	470	330	260	35	25	20			
	Neuenkirchen-Vörden	8,0	71	55	46	15	-	-			
	Steinfeld	9,4	94	71	55	20	18	13			
	Stadt Vechta	29,8	500	370	260	31	18	13			
	Visbek	9,2	83	53	46	21	15	14			

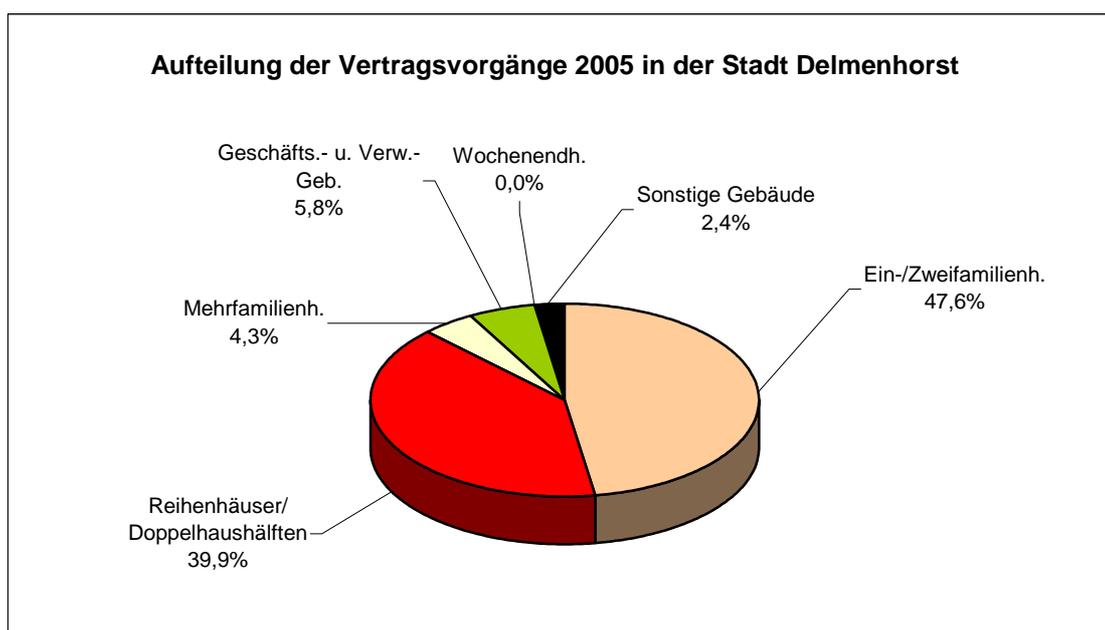
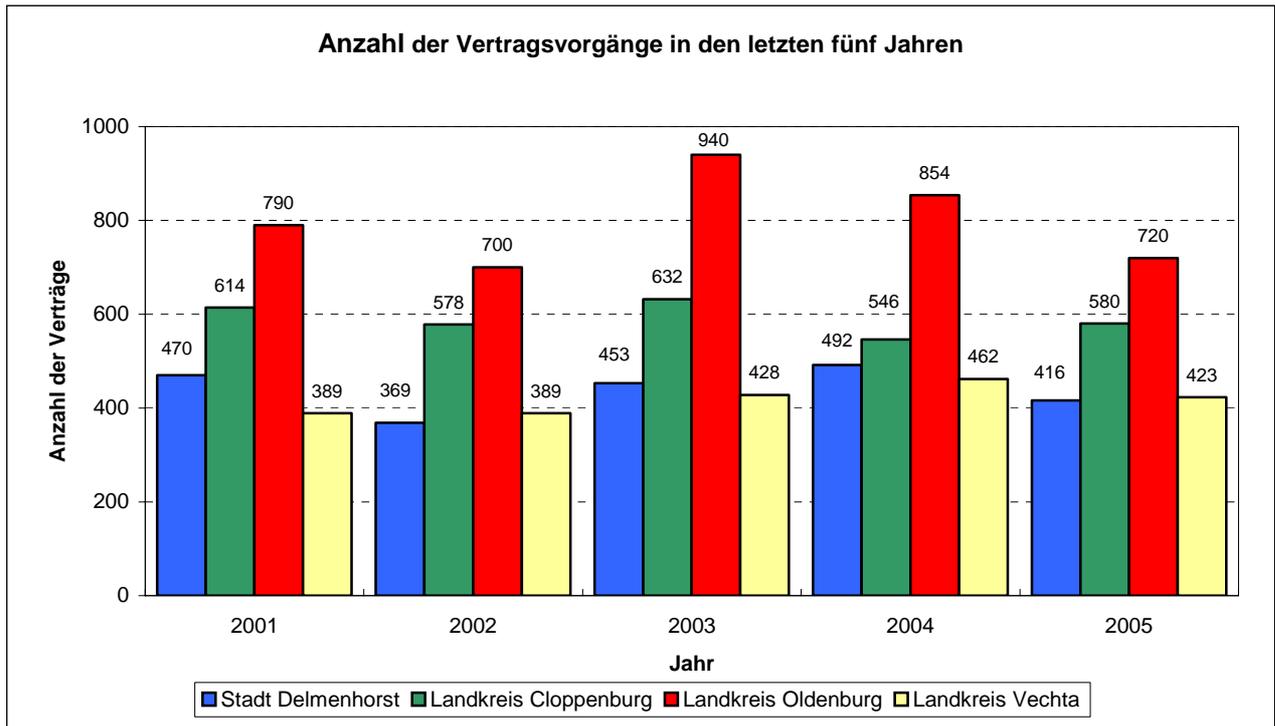
\* Einwohnerzahlen mit Stand vom Dezember 2004

## 9 Bebaute Grundstücke

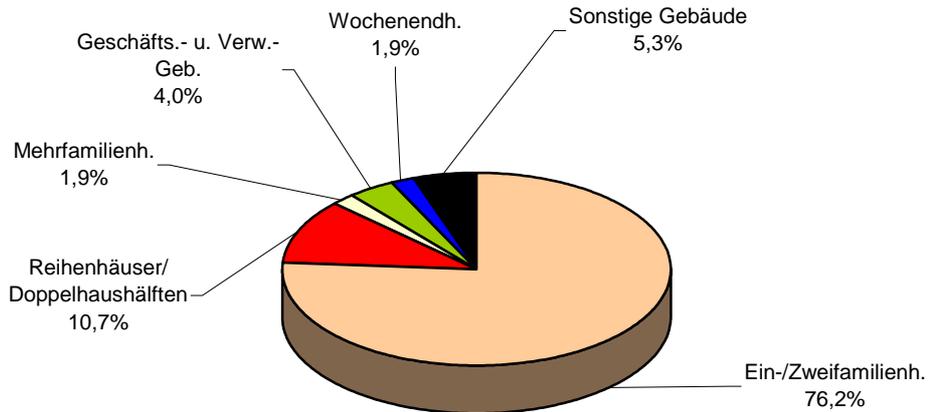
### 9.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **2.139 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9,1 % verringert. Es wurde eine Grundstücksfläche von **601 ha** für **366 Millionen Euro** umgesetzt.

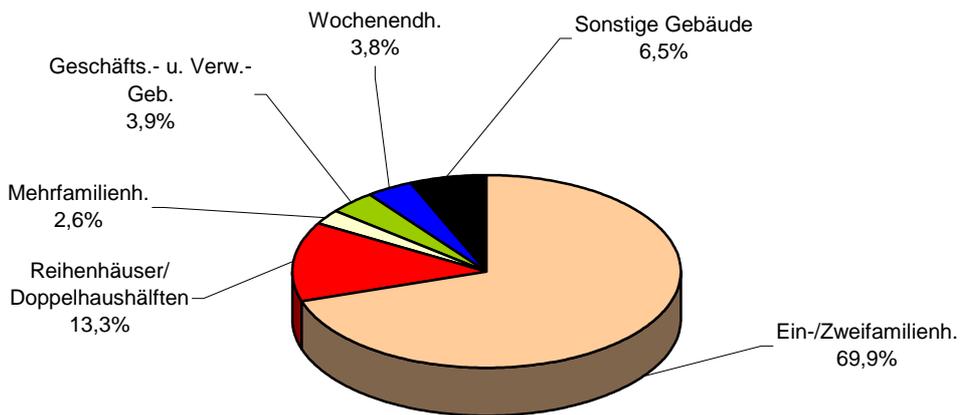
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist durch eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Gebäudetypen und preisbestimmender Grundstücksarten gekennzeichnet.



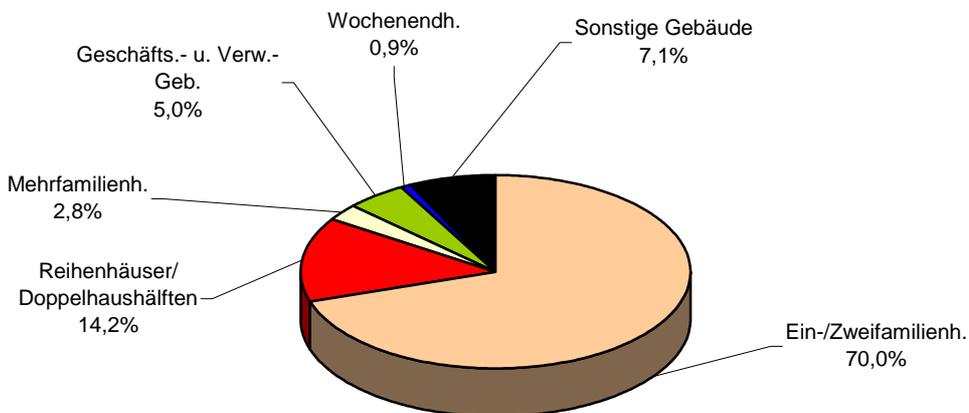
**Aufteilung der Vertragsvorgänge 2005 im Landkreis Cloppenburg**



**Aufteilung der Vertragsvorgänge 2005 im Landkreis Oldenburg**



**Aufteilung der Vertragsvorgänge 2005 im Landkreis Vechta**



Im Folgenden werden die Umsatz- und Preisentwicklungen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser sowie sonstiger Objekte aufgezeigt. Für die Objekte wurden auch Vergleichsfaktoren und – soweit erforderlich – Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet.

## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **1.439** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Gesamtwert von **201,4 Millionen Euro** gehandelt.

### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 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 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 immer den "Durchschnittlichen Kaufpreis", da nicht bei allen ausgewerteten Objekten die Wohnfläche ermittelt werden konnte.

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 in der **Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	52 (26)	1917 (1926)	140 (129)	950 (1.000)	130.000 (126.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	51 (30)	1959 (1960)	125 (129)	1.060 (1.170)	135.000 (145.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	36 (38)	1982 (1984)	147 (135)	1.180 (1.350)	171.000 (177.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	10 (8)	2005 (2004)	127 (139)	1.500 (1.410)	194.000 (196.000)

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im **Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	22 (25)	1934 (1917)	*) (179)	*) (705)	102.000 (106.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	83 (97)	1961 (1960)	123 (164)	820 (680)	103.000 (110.000)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	200 (184)	1990 (1988)	146 (153)	960 (935)	140.000 (143.500)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	39 (17)	2004 (2004)	119 (141)	1.290 (1.160)	145.000 (143.500)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	39 (9)	1921 (1934)	132 (129)	860 (930)	110.000 (118.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	88 (76)	1960 (1960)	131 (129)	1020 (960)	126.000 (120.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	162 (92)	1985 (1985)	145 (138)	1.200 (1.190)	168.000 (162.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	23 (17)	2005 (2004)	140 (130)	1.380 (1.420)	189.000 (185.000)

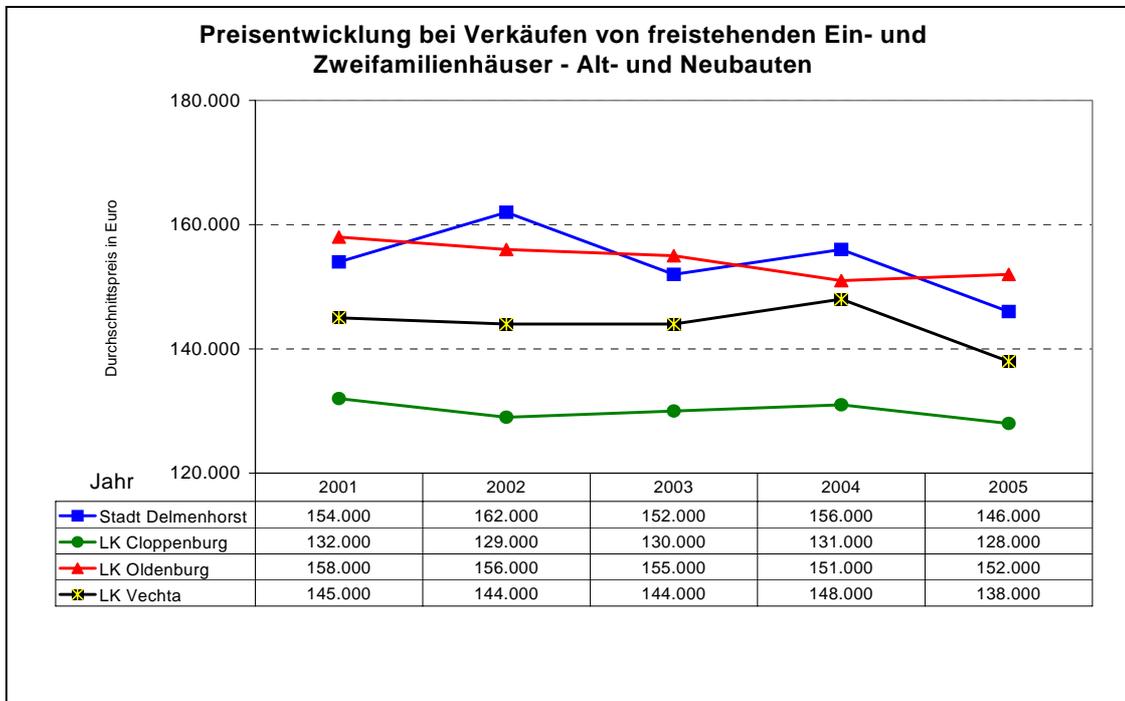
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	18 (18)	1920 (1920)	*) (---)	*) (---)	109.000 (104.500)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	77 (78)	1959 (1960)	104 (126)	990 (955)	107.000 (119.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2002	105 (131)	1986 (1987)	171 (172)	1.020 (1.010)	163.000 (170.500)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2003	14 (13)	2004 (2003)	120 (130)	1.250 (1.335)	160.000 (154.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 9.2.2 Preisentwicklung

Die Grafik zeigt die Preisentwicklung bei Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2001. Die nachstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst.



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

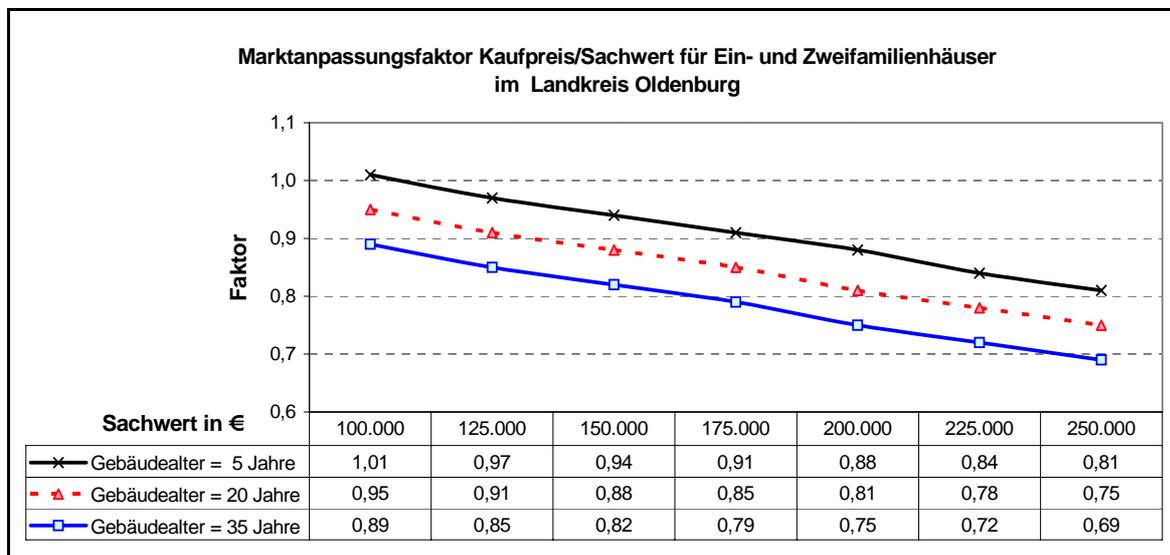
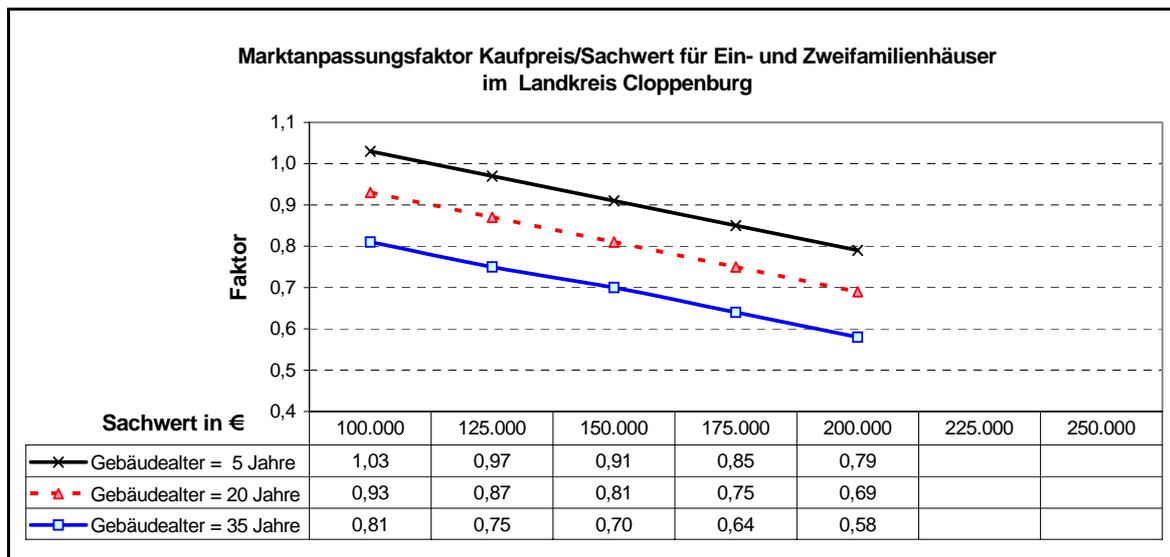
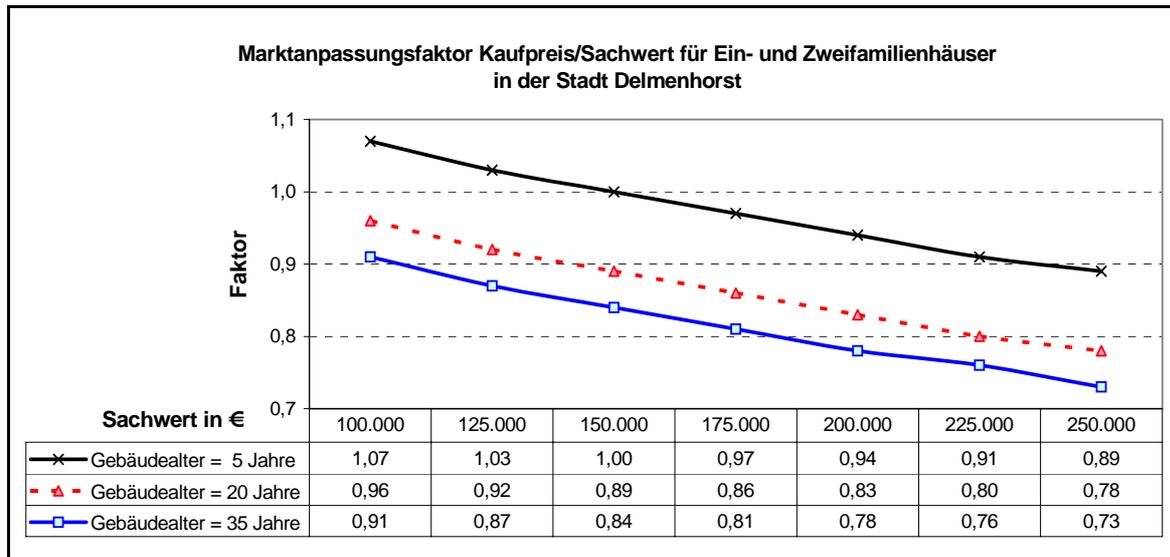
Der Sachwert von bebauten Grundstücken setzt sich aus den Wertanteilen von Gebäude und Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen, sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Bei Gebäuden und baulichen Anlagen ist dabei der Zeitwert zugrunde zu legen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten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

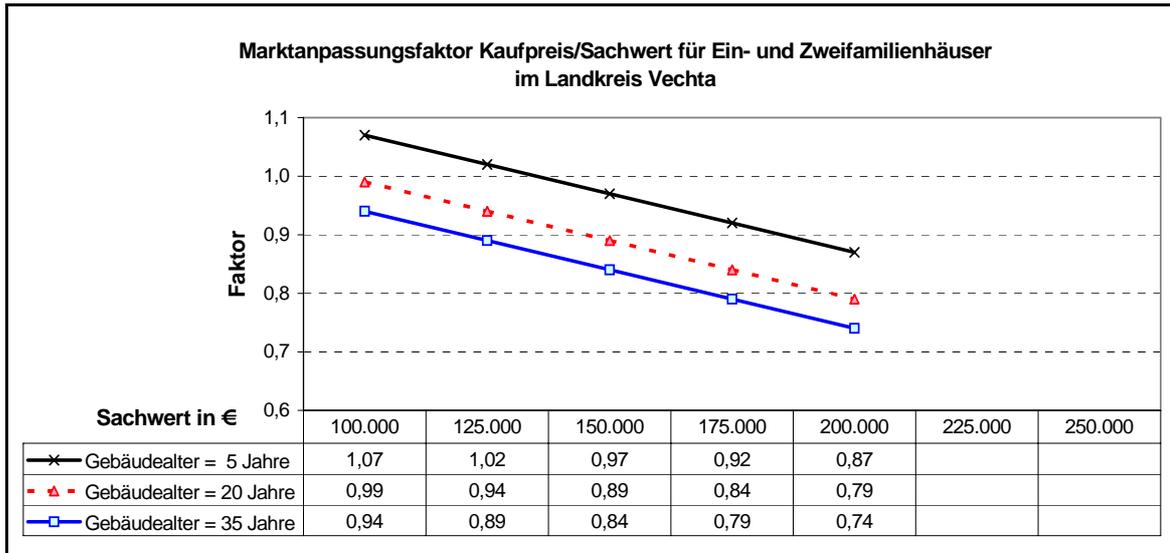
Im Zuge einer Marktuntersuchung wurden für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Marktanpassungsfaktoren aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen und berechneten Sachwerten abgeleitet. Sie geben das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert an.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,65 für die Landkreise Cloppenburg und Vechta oder x Regionalfaktor 0,85 für die Stadt Delmenhorst sowie den Landkreis Oldenburg - 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 2002 bis 2005 ergab 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 20 Jahre altes Einfamilienhaus in der Stadt Delmenhorst mit einem Sachwert von 175.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 20 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,86.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit:  $175.000 \text{ €} \times 0,86 = 150.000 \text{ €}$

**9.2.4 Vergleichsfaktoren**

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

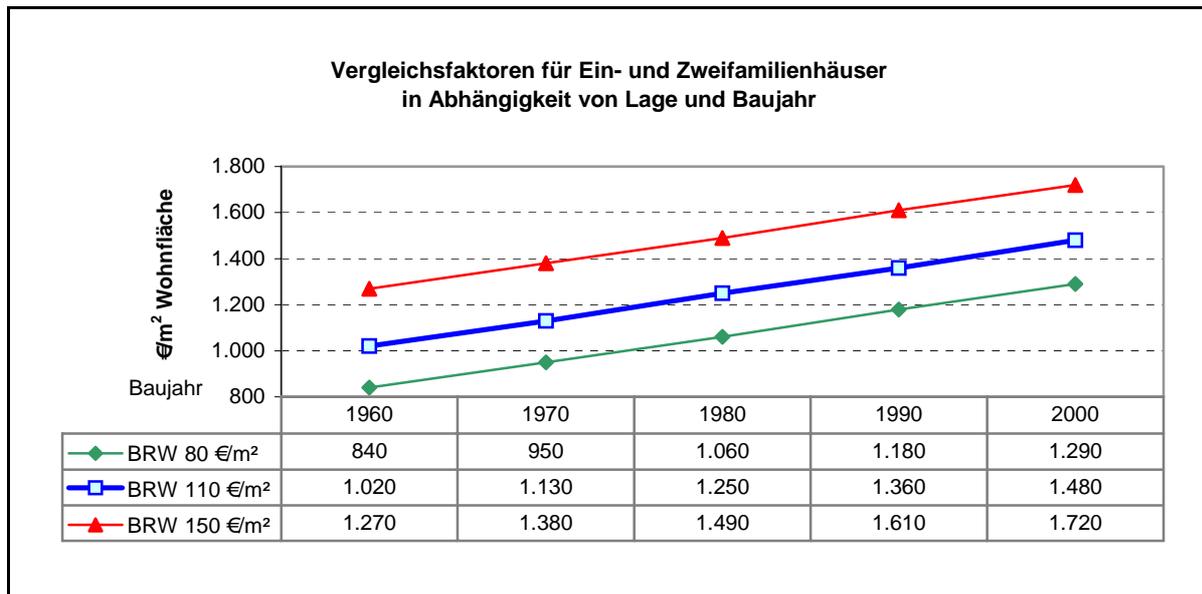
**Stadt Delmenhorst**

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003-2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1940 - 2004	1975
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>

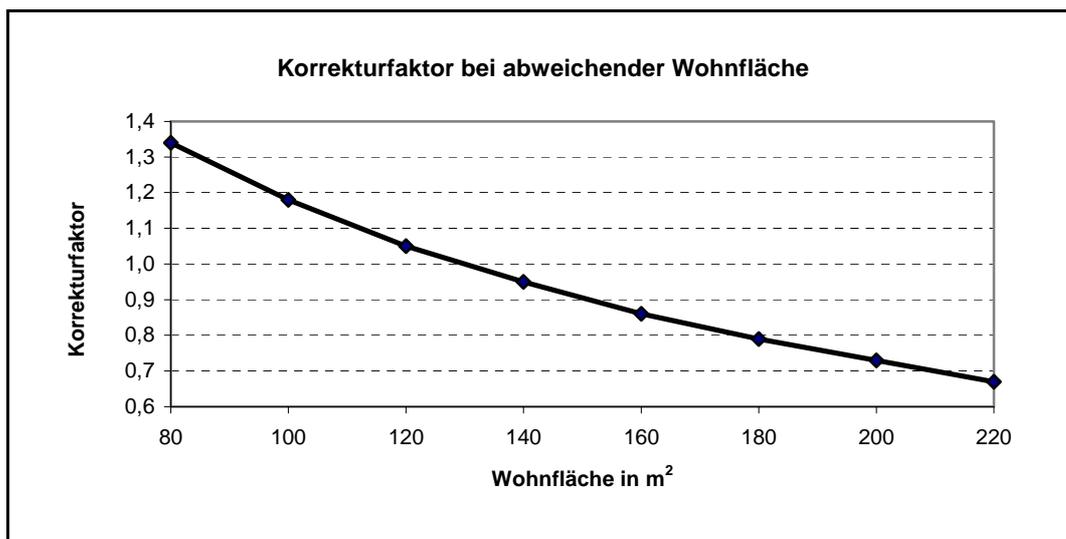
**Hinweise zur Anwendung**

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.

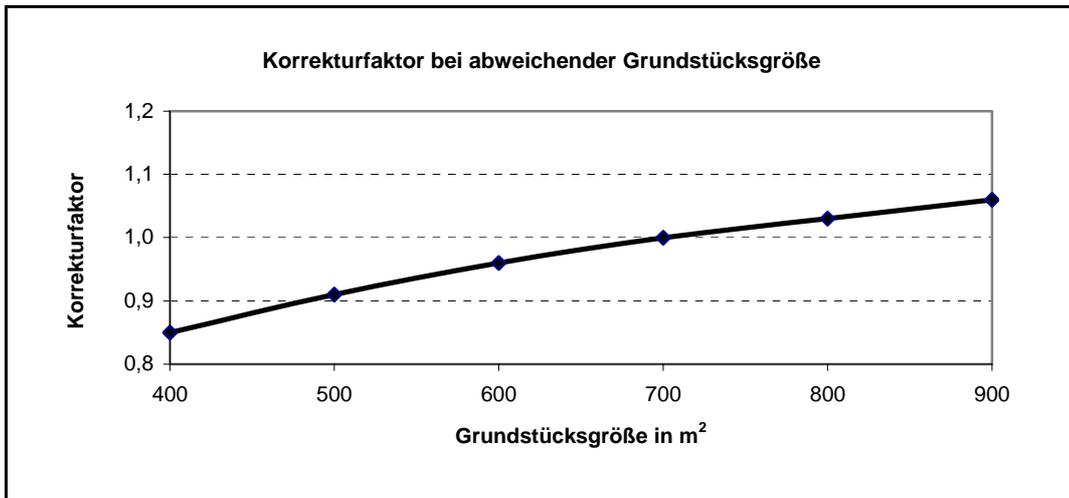
**Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr**



**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



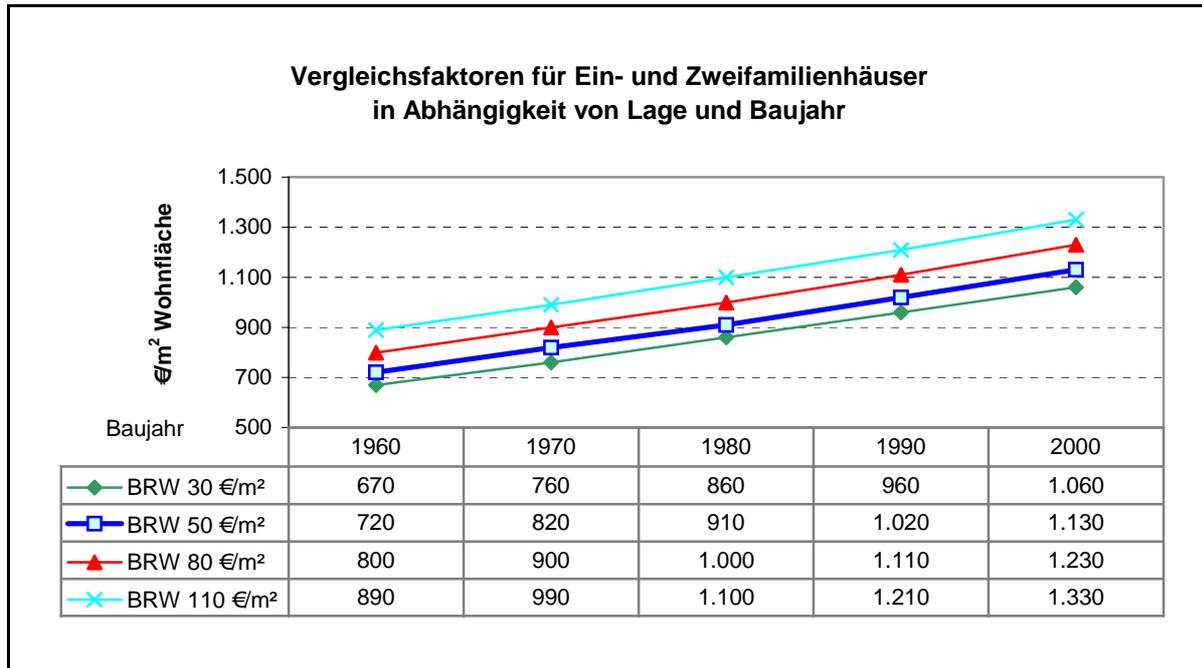
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert:	80 €/m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	880 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1060 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,79
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	1,05
Vergleichsfaktor = Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1060 €/m <sup>2</sup> x 0,79 x 1,05 = 880 €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m <sup>2</sup> x 880 €/m <sup>2</sup> = <b>rund 160.000 €</b>

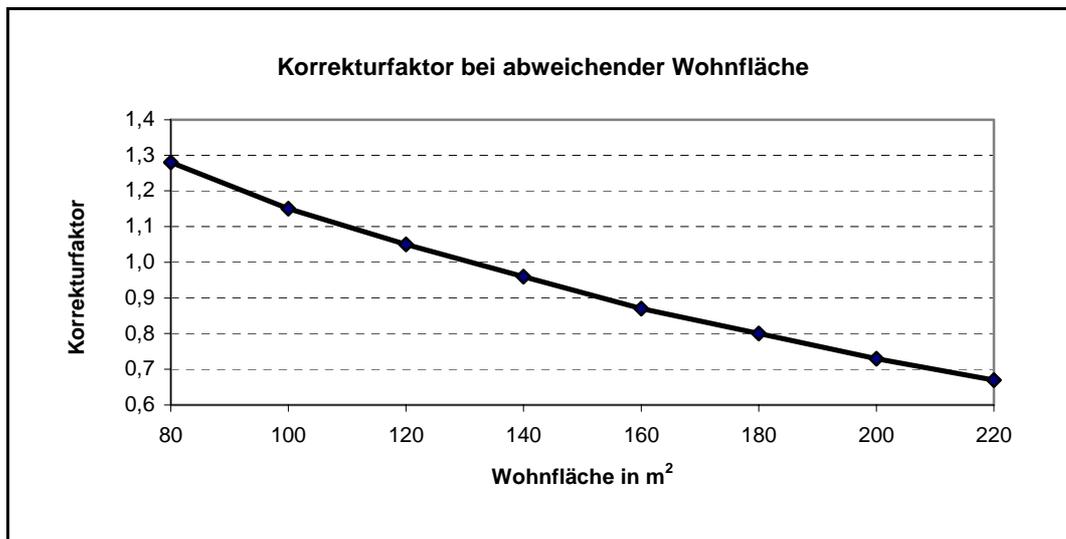
**Landkreis Cloppenburg**

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003-2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2004	1985
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	320 m <sup>2</sup> - 1400 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>

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

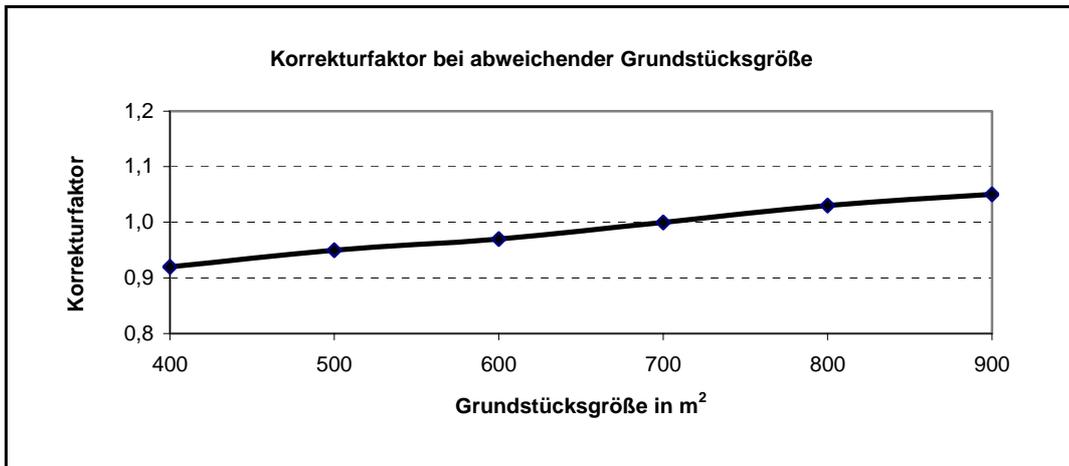


**Abhängigkeit von der Wohnfläche**



Der Korrekturfaktor „Abhängigkeit bei abweichender Grundstücksgröße“ gilt für die Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta.

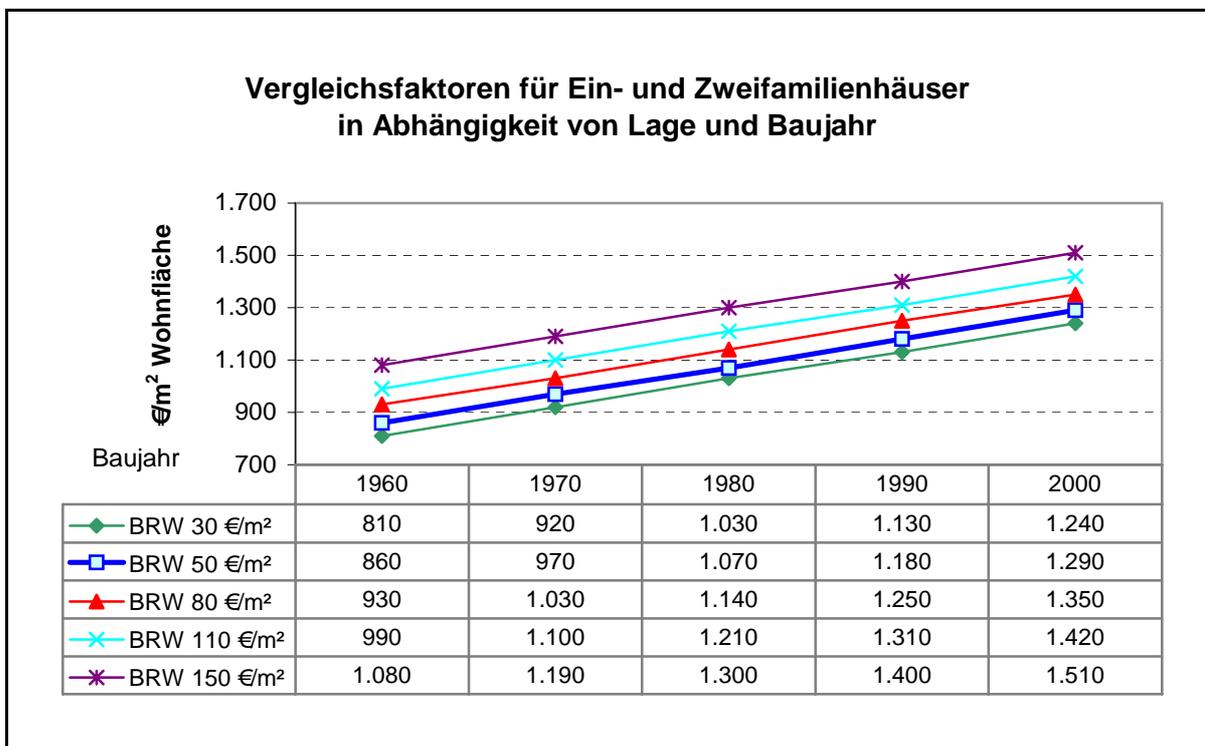
**Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**



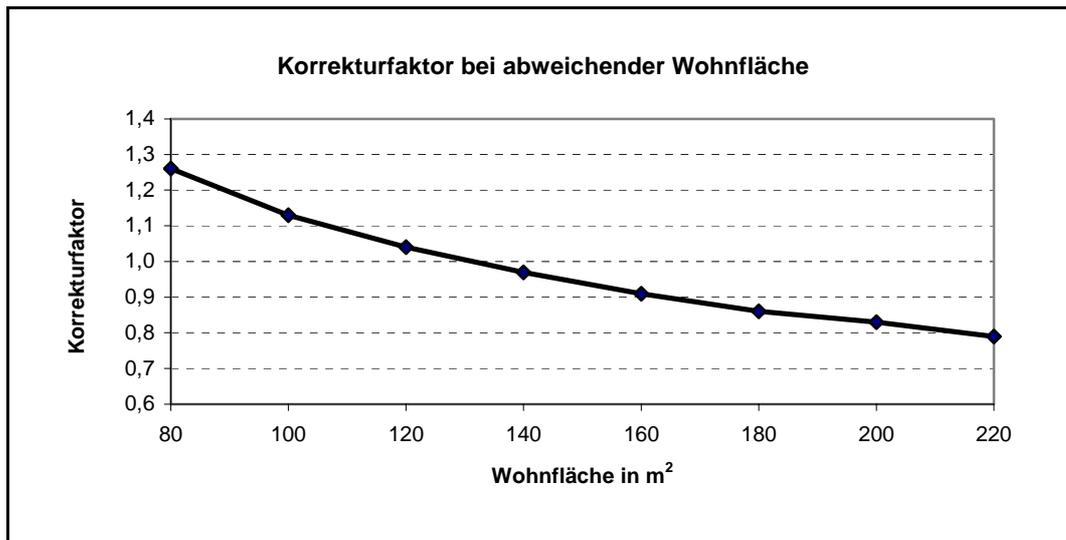
**Landkreis Oldenburg**

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 130 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2003	1980
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1100 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>

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



### Abhängigkeit von der Wohnfläche

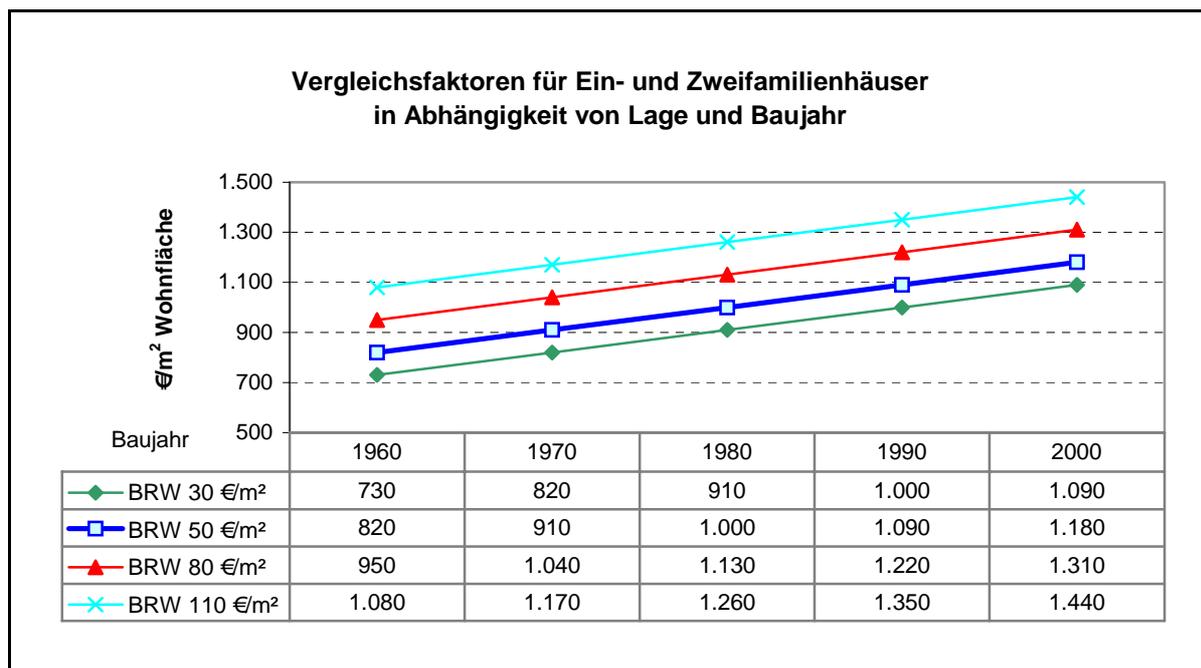


Korrekturfaktor „Abhängigkeit bei abweichender Grundstücksgröße“ siehe Landkreis Cloppenburg.

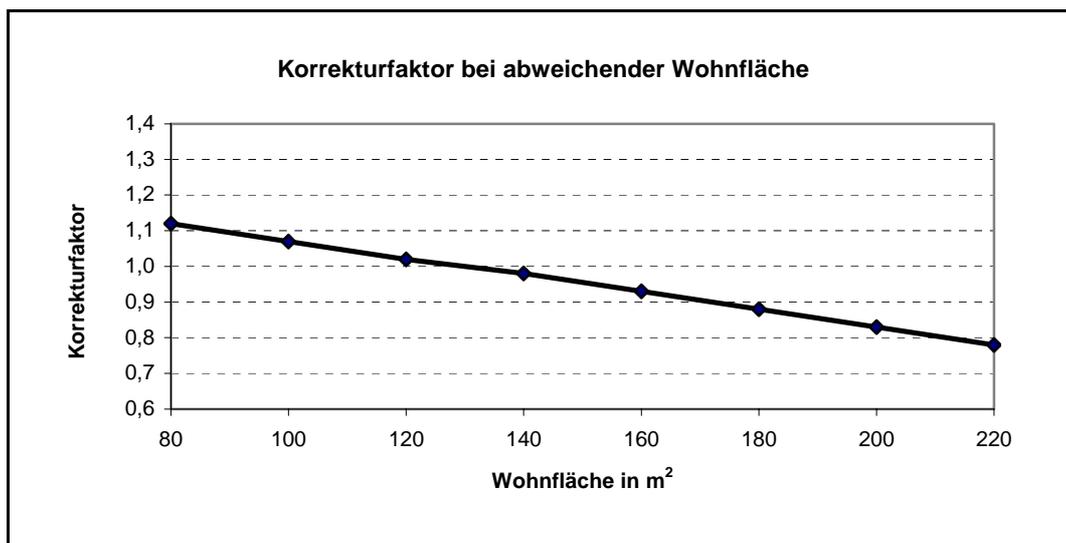
### Landkreis Vechta

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2004	1980
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	340 m <sup>2</sup> - 1100 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>

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



## Abhängigkeit von der Wohnfläche



Der Korrekturfaktor „Abhängigkeit bei abweichender Grundstücksgröße“ ist beim Landkreis Cloppenburg nachgewiesen.

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **384** Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Gesamtwert von **44,1 Millionen Euro** gehandelt.

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 die folgenden mittleren Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. 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 immer den "Durchschnittlichen Kaufpreis", da nicht bei allen ausgewerteten Objekten die Wohnfläche ermittelt werden konnte.

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 in der **Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	32 (18)	1919 (1922)	98 (88)	800 (880)	79.000 (75.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	30 (34)	1961 (1959)	102 (103)	1.040 (1.030)	92.000 (104.000)

Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	61 (58)	1980 (1983)	104 (109)	1.180 (1.220)	118.000 (131.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	24 (36)	2005 (2004)	120 (112)	1.370 (1.360)	154.000 (151.000)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	2 (1)	1928 *)	*) *)	*) *)	*) *)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	5 (5)	1962 (1961)			92.000 (54.500)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	34 (42)	1992 (1990)	109 (113)	930 (965)	109.000 (104.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	15 (21)	2004 (2004)	105 (117)	1.210 (1.170)	132.000 (134.000)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005  
im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	--- ---				
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	14 (19)	1959 (1953)	86 (80)	840 (790)	72.000 (63.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	41 (40)	1988 (1993)	117 (112)	1.200 (1.160)	133.000 (129.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	26 (59)	2005 (2004)	114 (109)	1.350 (1.280)	146.000 (138.000)

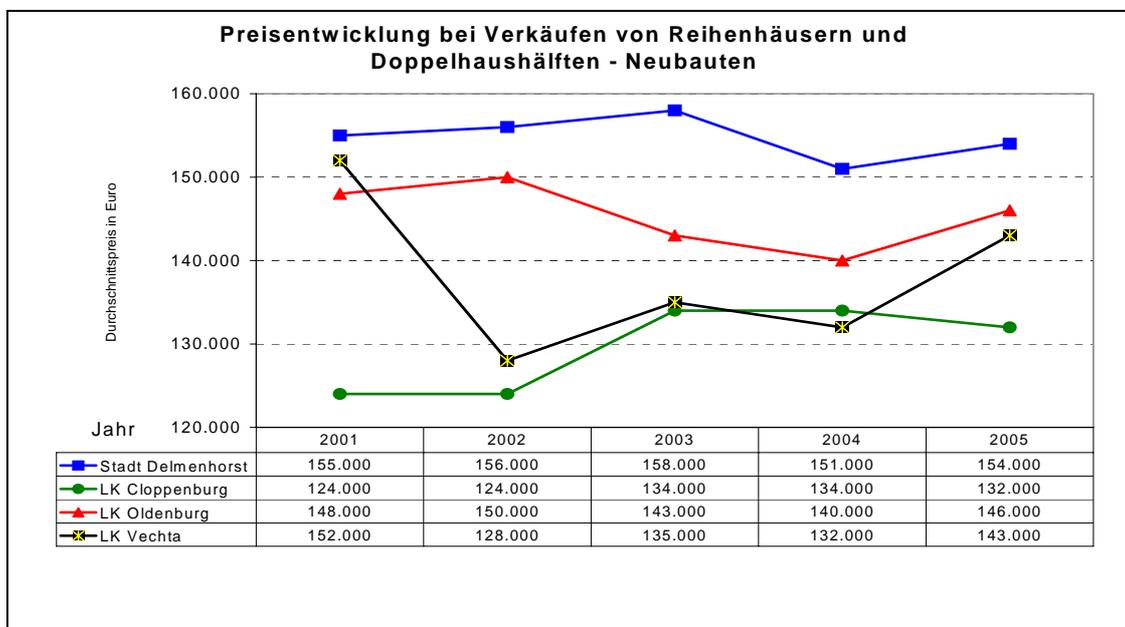
### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Vechta

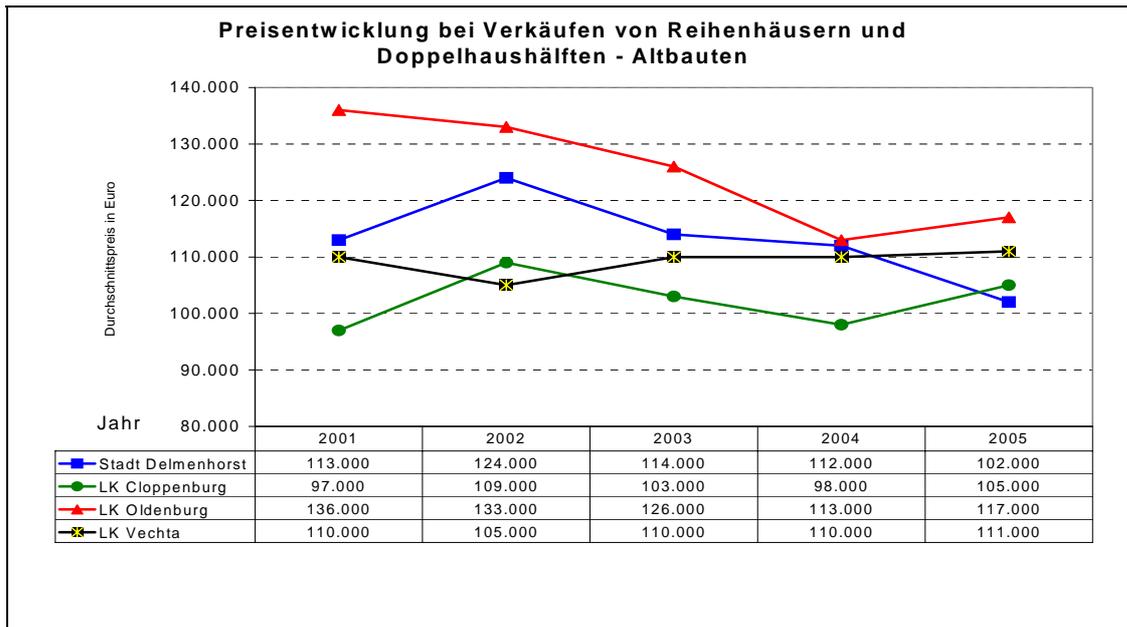
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	1 (3)	*) (1931)	*) (---)	*) (---)	*) (89.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	6 (9)	1960 (1963)	(---)	(---)	85.000 (76.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2002	43 (51)	1991 (1989)	109 (115)	1.050 (945)	114.000 (117.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2003	4 (6)	2005 (2003)	*) (110)	*) (1.060)	143.000 (131.500)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### 9.3.2 Preisentwicklung

Die Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei dem Verkauf von neuen und gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften ab dem Jahre 2001. Die vorstehenden Durchschnittspreise sind u.a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst.



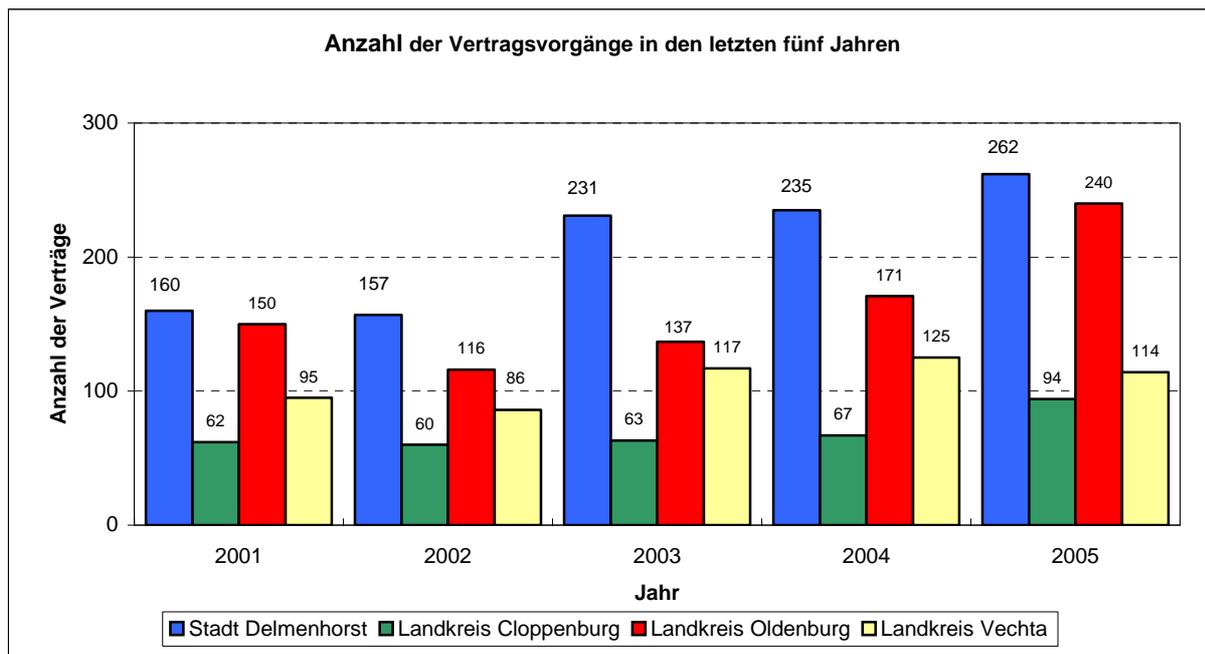


### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen auf dem Grundstücksmarkt gehandelt. Deshalb sind keine Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet worden.

### 9.4 Wohnungseigentum

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **710 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von **61,6 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18,7 % erhöht.



### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Baujahrsgruppen 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.

Nicht berücksichtigt bei dieser Untersuchung sind Objekte in Gebäuden für soziale Einrichtungen, so genanntes „Altenbetreutes Wohnen“. Derartige Objekte werden erheblich über dem allgemeinen Niveau von Eigentumswohnungen gehandelt und stellen somit einen eigenständigen Markt dar, der hier aber nicht näher untersucht wird.

#### Durchschnittspreise für Wohneigentum in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	9 (6)	1925 (1913)	97 (89)	720 (900)
Baujahr 1949 bis 1970	16 (11)	1961 (1964)	57 (67)	630 (940)
Baujahr 1971 bis 2002	58 (45)	1983 (1986)	72 (69)	890 (1.070)
Baujahr ab 2003	26 (11)	2005 (2003)	91 (79)	1.390 (1.340)

#### Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Cloppenburg

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	-- (--)			
Baujahr 1949 bis 1970	2 (--)	1955 (----)	*) (--)	*) (---)
Baujahr 1971 bis 2002	42 (40)	1988 (1988)	75 (81)	990 (1.020)
Baujahr ab 2003	19 (21)	2005 (2003)	92 (95)	1.360 (1.230)

\*) Aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	-- (4)	---- )	-- )	--- )
Baujahr 1949 bis 1970	40 (3)	1964 (1961)	68 (83)	710 (960)
Baujahr 1971 bis 2002	54 (36)	1990 (1989)	87 (73)	1.100 (1.070)
Baujahr ab 2003	23 (11)	2005 (2003)	101 (79)	1.350 (1.340)

\*) Aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

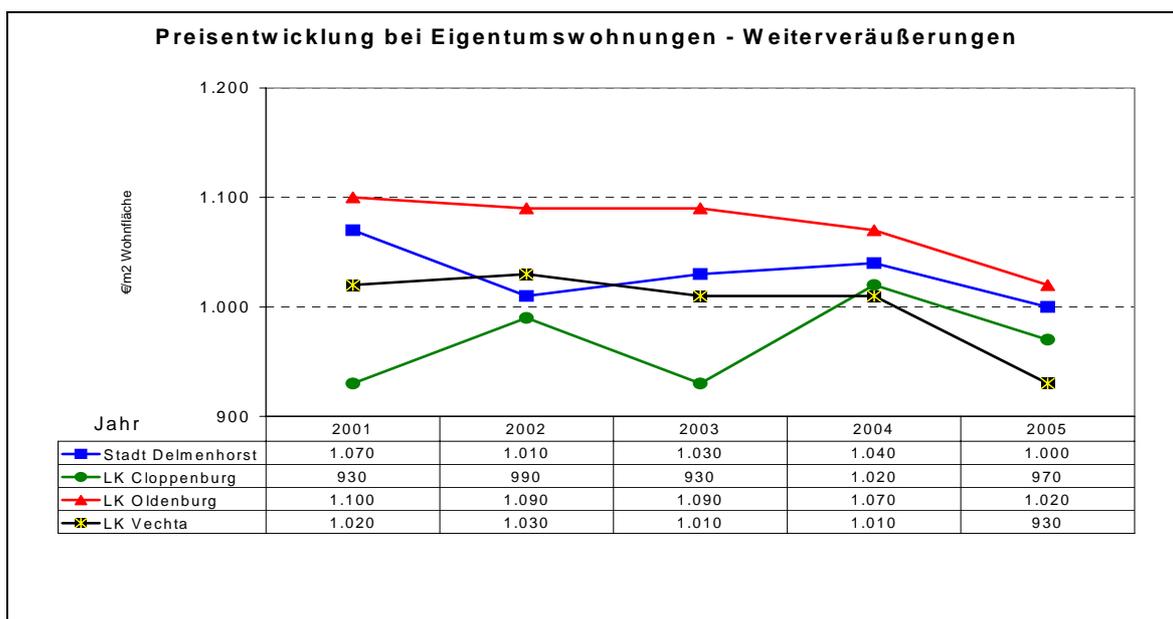
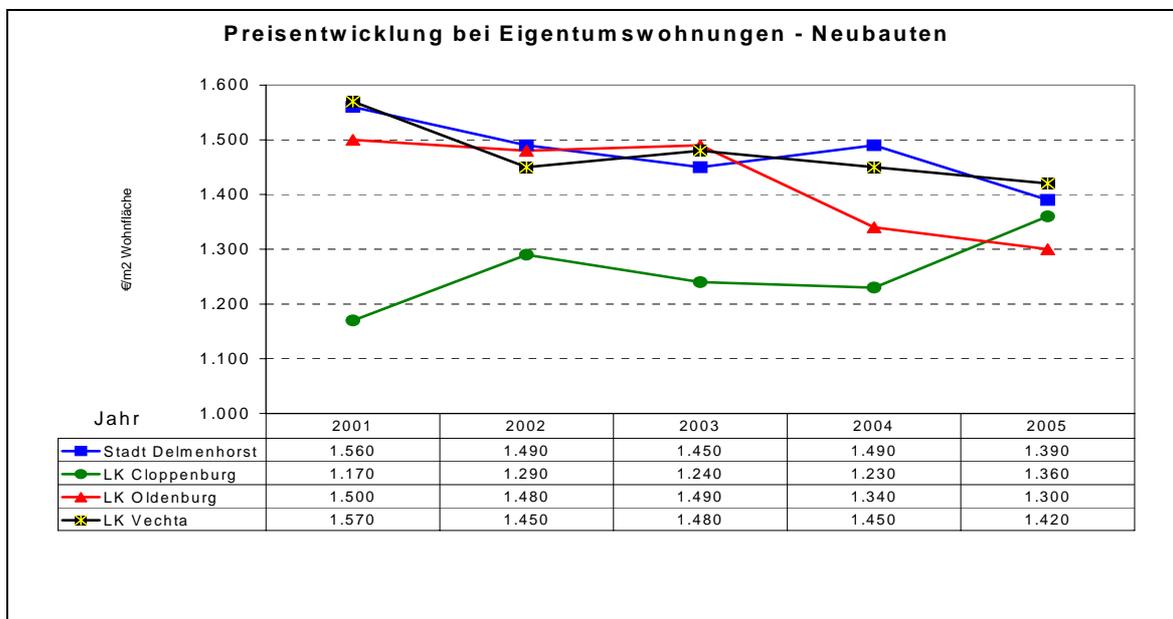
**Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1948	1 (1)	) )	) )	) )
Baujahr 1949 bis 1970	9 (2)	1961 )	83 )	660 )
Baujahr 1971 bis 2002	41 (55)	1988 (1986)	76 (70)	930 (1.000)
Baujahr ab 2003	33 (30)	2005 (2004)	88 (83)	1.420 (1.450)

\*) Aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 9.4.2 Preisentwicklung

Die Grafiken verdeutlichen die Preisentwicklung von neuerbauten bzw. weiterveräußerten Eigentumswohnungen ab dem Jahre 2001. Grundsätzlich ist ein rückläufiges Preisniveau zu verzeichnen, eine Ausnahme bildet hier lediglich der Landkreis Cloppenburg bei Neubauten.



Hinweis: Die vorstehenden Wohnflächenpreise sind u.a. durch unterschiedliche Anzahl von Kauffällen in den verschiedenen Wohnlagen der Städte bzw. Landkreise beeinflusst.

### 9.5 Teileigentum

Verkäufe in diesem Marktsegment fanden aufgrund der wirtschaftlichen Struktur des Berichtsgebietes nur in geringem Umfang statt, so dass eine Darstellung aus Datenschutzgründen unterbleibt.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Mehrfamilienhäuser aus dem Berichtszeitraum. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangaben beinhalten den Bodenwert.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
<b>Stadt Delmenhorst</b>	11 (13)	1929 (1967)	400 )* (520)	3 - 12 (3 - 12)	165.000 (320.000)	80.000-280.000 (165.000-680.000)
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	8 (3)	1967 (1965)	460 )* (255)	3 - 6 (3 - 5)	220.000 (155.000)	120.000-350.000 (105.000-205.000)
<b>Landkreis Oldenburg</b>	11 (30)	1957 (1967)	345 )* (350)	3 - 8 (4 - 22)	190.000 (230.000)	120.000-260.000 (120.000-650.000)
<b>Landkreis Vechta</b>	8 (8)	1973 (1966)	288 )* (379)	3 - 10 (3 - 18)	235.000 (275.000)	125.000-470.000 (80.000-455.000)

) \* nicht bei allen Objekten bekannt

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze und 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 2005 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- die Kaufpreise entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- die Kaufverträge unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und ohne sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände
- 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 Bereich des ländlichen Raumes im Land Niedersachsen liegen Kauffälle über Mehrfamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmale	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	178 m <sup>2</sup> - 803 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 89 Jahre	48 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,49 €/m <sup>2</sup> - 6,40 €/m <sup>2</sup>	4,34 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

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      6,6 % (Spanne 3,2 % bis 9,6 %)

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

### **Rohertragsfaktor bei Ertragswertobjekten**

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) 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 Rohertragsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 11,0-fache (Spanne 6,7 bis 19,4)

### **Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor bei gewerblichen Nutzungen**

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

#### **Liegenschaftszinssätze:**

Wohn- und Geschäftshäuser (ländlicher Raum):	6,8 %
Wohn- und Geschäftshäuser (Großstädte und Großstandrandlagen):	6,8 %
Warenhäuser und Verkaufshallen:	6,6 %
Büro- und Verwaltungsgebäude < 1.200 m <sup>2</sup> :	7,0 %
Büro- und Verwaltungsgebäude > 1.200 m <sup>2</sup> :	6,2 %

#### **Rohertragsfaktoren:**

Wohn- und Geschäftshäuser (ländlicher Raum):	10,9
Wohn- und Geschäftshäuser (Großstädte und Großstadtrandlagen):	11,0
Warenhäuser und Verkaufshallen:	12,0
Büro- und Verwaltungsgebäude < 1.200 m <sup>2</sup> :	11,2
Büro- und Verwaltungsgebäude > 1.200 m <sup>2</sup> :	12,9

## **9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**

Verkäufe in diesem Marktsegment fanden aufgrund der wirtschaftlichen Struktur des Berichtsgebietes nur in geringem Umfang statt, so dass eine Darstellung aus Datenschutzgründen unterbleibt.

Ergebnisse über das Preisniveau von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern sowie Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren können einer landesweiten Untersuchung, deren Ergebnisse im Landesgrundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht worden sind, entnommen werden. Auf einen Nachweis dieser Ergebnisse wird hier verzichtet.

## 10 Mieten

### 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.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen keine Mietspiegel vor. Die Nachfrage nach diesbezüglichen Informationen ist jedoch sehr groß. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die folgenden Mietübersichten veröffentlicht, um zumindest auswärtigen Investoren einen Überblick über das hiesige Mietniveau zu ermöglichen.

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

Maßgeblich für die Höhe der bei einem Mietobjekt tatsächlich zu erzielenden Miete sind seine Lage- und Ausstattungswertigkeiten; die aufgeführten Mieten können somit nur als durchschnittliche Werte verstanden werden und als grober Anhalt dienen.

### Durchschnittliche Wohnungsmieten in der Stadt Delmenhorst

<b>Wohnungen (2 bis 3 Zimmer, mittlere Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>)</b>		
<b>Baujahr:</b>	<b>bis ca. 2000</b>	<b>ab ca. 2000</b>
	Mittlerer Wohnwert*) (€/m <sup>2</sup> )	Guter Wohnwert**) (€/m <sup>2</sup> )
	<b>4,40</b>	<b>5,20</b>

\*) **Mittlerer Wohnwert:** z.B. mit Bad und WC, Isolierverglasung, Zentralheizung; in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung; gute Bausubstanz und ausgeglichene Belegungsstruktur

\*\*) **Guter Wohnwert:** z.B. mit moderner Sanitäreinrichtung; Wärmedämmung, Zentralheizung; gute Wohnlage, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Bausubstanz und ausgeglichene Belegungsstruktur

Reihenhäuser / Doppelhaushälften (€/m <sup>2</sup> )	Einfamilienhäuser (€/m <sup>2</sup> )
<b>5,00</b>	<b>5,20</b>

### Gewerbliche Mieten für Läden im Stadtzentrum von Delmenhorst

Die nachstehenden Angaben zu gewerblichen Mieten für Ladenflächen im Stadtzentrum Delmenhorst basieren auf einer Mieterhebung, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Jahre 2005 durchgeführt hat.

Ausgewertet wurden Mieten aus Vertragsabschlüssen nach dem 01.01.2003. Um eine Vergleichbarkeit der erfassten Ladenmieten (Nettokaltmieten) zu erreichen, wurden sie auf eine einheitliche Mietfläche von 100 m<sup>2</sup> normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

**Ia-Lage** (Fußgängerzone Lange Straße zwischen Leffers und Karstadt):

**20,- bis 32,- €/m<sup>2</sup>**

mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße/Bahnhofstraße und Lange Straße/Kirchstraße

**Ib-Lage** (An die 1A-Lage angrenzende Fußgängerzone: Bereiche der Langen Straße in Richtung Mühlenstraße und Friedrich Ebert-Allee sowie südlicher Bereich der Bahnhofstraße):

**11,- bis 23,- €/m<sup>2</sup>.**

**Außerhalb der Fußgängerzone:**

Nördliche Bahnhofstraße, Am Vorwerk und Mühlenstraße (bis Louisenstr.):	durchschn. <b>9,- €/m<sup>2</sup></b>
Cramerstraße zwischen Am Vorwerk und Grüner Straße/Arthur-Fitger-Str.:	durchschn. <b>7,- €/m<sup>2</sup></b>
Lange Str./Bremer Straße zwischen Friedrich-Ebert Allee und Haus-Coburg-Weg:	durchschn. <b>6,- €/m<sup>2</sup></b>
Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und Ludwig-Kaufmann-Straße:	durchschn. <b>5,- €/m<sup>2</sup></b>

### Durchschnittliche Wohnungsmieten im Landkreis Oldenburg

<b>Durchschnittliche Mieten</b> für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Miete (€/m <sup>2</sup> )
Dötlingen	75	4,60
Ganderkesee	75	5,00
Großenkneten	75	4,00
Harpstedt	75	4,60
Hatten	75	4,80
Hude	75	4,90
Wardenburg	75	4,30
Wildeshausen	75	5,00

Für die Bereiche der Städte Cloppenburg und Vechta liegen dem Gutachterausschuss Erkenntnisse über das Mietniveau für Wohnungen mit folgenden Ausprägungen vor:

**Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:**  
**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 Baualtersklassen dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Dabei gilt:

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

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

### Durchschnittliche Wohnungsmieten im Landkreis Cloppenburg

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Cloppenburg (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				
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

### Durchschnittliche Wohnungsmieten im Landkreis Vechta

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Vechta (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				
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

Für die übrigen Bereiche der Landkreise Cloppenburg und Vechta sind nachhaltige Erkenntnisse über das Mietniveau nicht vorhanden.

## 11 Aufgaben des 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.

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).

## Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Kauffälle insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Delmenhorst	805	-14	198	-5	166	-28	18	-22	382	-17	24	33	10	-23
Landkreis Cloppenburg	1.616	-6	442	9	62	-18	11	38	515	5	23	21	42	17
Landkreis Oldenburg	1.718	-1	503	-10	96	-45	19	-55	618	-20	28	22	74	30
Landkreis Vechta	1.354	-12	296	-4	60	-33	12	-14	368	-10	21	5	34	6

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	An- zahl	%	An- zahl	%	An- zahl	%	Anzahl	%	An- zahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Delmenhorst	252	10	10	67	95	-33	13	-48	2	-60	12	-14	0		5	-80
Landkreis Cloppenburg	90	38	4	100	518	-14	91	2	14	-33	256	-22	5	0	58	-2
Landkreis Oldenburg	228	59	12	-57	431	9	20	-38	23	229	219	9	12	-37	53	-4
Landkreis Vechta	110	-5	4	-56	521	-18	101	25	15	-6	138	-13	4	-20	38	-33

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Delmenhorst	114	-8	29	-6	18	-32	13	-53	60	-30	17	400	3	7
Landkreis Cloppenburg	135	-7	56	7	7	-15	3	150	65	6	6	-52	10	-36
Landkreis Oldenburg	178	-4	76	-6	12	-45	5	-41	93	-17	10	102	17	-9
Landkreis Vechta	140	-6	41	-10	7	-32	3	-7	50	-13	5	-37	29	14

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Wohnungs- /Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemeinbe- darfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbau- land		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Stadt Delmenhorst	21	14	1	-25	9	-8	0		1	-11	1	-11	0		0	
Landkreis Cloppenburg	8	34	0		21	-19	8	22	1	200	15	-6	0		1	-7
Landkreis Oldenburg	22	80	0	-80	25	1	1	-22	1	450	8	-6	0		1	11
Landkreis Vechta	10	7	0	-90	27	-4	11	22	0	100	7	3	0		1	-79

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Stadt Delmenhorst</b>	111	22	37	33	6	-28	3	-79	45	-7	5	64	4	9
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	1.515	20	88	-4	3	-13	1	-68	92	-7	11	102	26	-43
<b>Landkreis Oldenburg</b>	1.058	-8	255	50	18	103	3	-59	275	48	12	29	60	27
<b>Landkreis Vechta</b>	558	4	34	-14	2	-32	1	-67	38	-19	4	24	31	-44

Stadt / Gemeinde Region kreisfreie Stadt Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grund- stücke		Gemeinbedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohn- bauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Stadt Delmenhorst</b>	13	12	8	2	0		35	136	0		0	-86
<b>Landkreis Cloppenburg</b>	60	-31	66	-8	9	88	1.155	28	1	80	96	116
<b>Landkreis Oldenburg</b>	47	3	16	111	5	350	615	-25	1	-83	29	21
<b>Landkreis Vechta</b>	64	-4	76	89	2	-29	312	10	5	783	27	-29