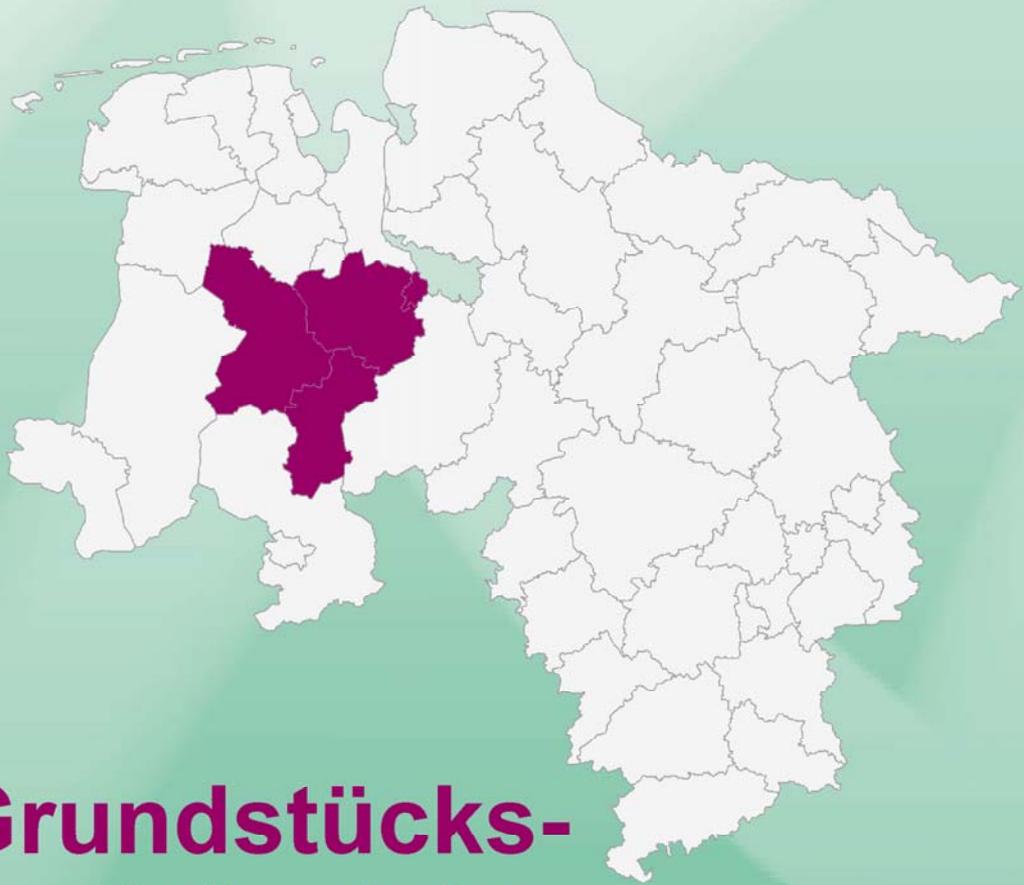


Zuständig für: **Stadt Delmenhorst**

Landkreis Cloppenburg

Landkreis Oldenburg

Landkreis Vechta



Grundstücks- marktbericht 2007



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Cloppenburg**

Grundstücks- marktbericht 2007

Stadt Delmenhorst
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Oldenburg
Landkreis Vechta



Niedersachsen

Herausgeber: © 2007 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
Internet: www.gag.niedersachsen.de
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

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	9
4	Übersicht über die Umsätze	11
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines.....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	21
5.2.1	Preisniveau	21
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	24
5.3	Geschosswohnungsbau.....	26
5.3.1	Preisniveau	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen	26
5.4.1	Preisniveau	26
5.4.2	Preisentwicklung	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonstiges Bauland	28
5.6.1	Bauflächen im Außenbereich.....	28
5.6.2	Landwirtschaftliche Bauflächen	29
5.7	Erbaurechte.....	29
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	30
6.1	Allgemeines.....	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	34
6.2.1	Preisniveau	34
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	39
6.3	Höfe.....	41
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	41
7	Übrige unbebaute Flächen	42
7.1	Gartenland	42
8	Bodenrichtwerte	43
8.1	Gesetzlicher Auftrag	43
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	44
8.2.1	Wohnbauland.....	45
8.2.2	Gewerbliches Bauland	46
9	Bebaute Grundstücke	47
9.1	Allgemeines.....	47
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	52
9.2.1	Preisniveau	52
9.2.2	Preisentwicklung	54
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	57
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	66
9.3.1	Preisniveau	66
9.3.2	Preisentwicklung.....	68
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	71

9.4	Wohnungseigentum	71
9.4.1	Preisniveau.....	72
9.4.2	Preisentwicklung	75
9.5	Teileigentum.....	78
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	78
9.6.1	Preisniveau.....	78
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	78
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen	81
9.7.1	Preisniveau.....	81
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	82
10	Mieten.....	83
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	87
Anhang 1:	Umsatzzahlen	88
Anhang 2:	Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen.....	90

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Stadt Delmenhorst

Im Bereich der Stadt Delmenhorst sind im vorliegenden Berichtsjahr 867 Vertragsvorgänge registriert worden, das ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um rund 8 %. Auch beim Geldumsatz ist in diesem Zeitraum ein kräftiger Anstieg gegenüber 2005 um rund 26 % auf 144 Mio. € zu verzeichnen. Der Flächenumsatz hingegen ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % zurückgegangen.

Auf dem Teilmarkt Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Berichtszeitraum 70 Verträge abgeschlossen worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein leichter Anstieg, hingegen entspricht der mittlere Quadratmeterpreis mit 111 € in etwa dem des Vorjahres (112 €/m²).

Bei den Vertragsabschlüssen über bebaute Grundstücke ist lediglich ein geringer Anstieg um rund 3 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Hier stellen die Teilbereiche Ein- / Zweifamilienhäuser (42 %) und Reihenhäuser / Doppelhaushälften (41 %) den größten Anteil dar. Der höchste Geldumsatzanteil wird hingegen im Bereich Mehrfamilienhäuser mit 35 % erzielt.

Der statistische Durchschnittspreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist für die Baujahre bis 1969 leicht rückläufig (2 bzw. 3 %), während für Wohnhäuser ab 1970 im Durchschnitt ein höherer Kaufpreis als im Vorjahr gezahlt wird (Baujahresgruppe 1985 – 1999: + 21 %).

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. Im vorliegenden Berichtsjahr ist mit 257 Vertragsvorgängen ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Der statistische mittlere Wohnflächenpreis für neue Eigentumswohnungen liegt mit 1.335 €/m² in etwa auf dem Wertniveau des Vorjahres. Bei älteren Eigentumswohnungen ergibt sich im Berichtsjahr ein mittlerer Wohnflächenpreis von 875 €/m². Er liegt rund 8 % über dem Vorjahreswert.

Landkreis Cloppenburg

Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist nach dem Umsatztiefer im Vorjahr um 18 % auf 1.912 gestiegen; der Geldumsatz erreichte mit 167 Mio. € den höchsten Stand seit dem Jahr 2002.

Den Hauptanteil am Grundstücksmarkt hat wie im Vorjahr mit rund 38 % der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen, der wiederum durch den Verkauf von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus dominiert wird.

Im Teilmarkt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich der rückläufige Trend des Vorjahres fortgesetzt. Insgesamt 363 Bauplätze wechseln den Besitzer, das sind 16 % weniger als im Jahr 2005. Ein erschlossener Bauplatz kostet im statistischen Mittel 46 €/m² und liegt damit geringfügig unter dem Mittel des Vorjahres, hingegen bleibt die mittlere Grundstücksgröße fast unverändert.

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke wird der Markt durch den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern beherrscht. Im Berichtsjahr sind 485 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 51 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Das durchschnittliche Kaufpreisniveau entspricht dem des Vorjahres. Ein Erwerber zahlt für ein in den Jahren 1985 bis 1999 errichtetes freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus 150.000 € (Vorjahr 146.000 €) und für eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhäuser aus diesen Baujahren rund 108.000 € (Vorjahr 110.000 €).

Im vorliegenden Auswertzeitraum sind 181 Eigentumswohnungen im Bereich des Landkreises Cloppenburg veräußert worden. Dieser außergewöhnlich hohe Anstieg um 93 % ist dem Umstand zu verdanken, dass in einigen Gemeinden des Landkreises Wohnraum für betreutes Wohnen errichtet wurde, der nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde. Für diese Objekte hat sich ein separater Markt gebildet.

Der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche bei den "üblichen" Eigentumswohnungen liegt im Berichtsjahr bei Neubauten in Höhe von 1.490 € und bei älteren Objekten etwa auf dem Vorjahresniveau mit 965 € (Vorjahr 970 €).

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt bei 348 ha für Ackerland (+ 7 % zum Vorjahr) und bei 137 ha für Grünland (+ 58 % zum Vorjahr). Auch die durchschnittlichen Preise sind angestiegen und liegen im Berichtsjahr rund 15 % (Ackernutzung) und 2 % (Grünlandnutzung) über dem Vorjahresniveau.

Landkreis Oldenburg

Nach dem fast unveränderten Niveau der Vertragsvorgänge in den Jahren 2004 und 2005 ist ihre Anzahl um 21 % auf 2.081 gestiegen. Ein ähnliches Umsatzplus ist beim Geldumsatz zu verzeichnen, er erhöht sich um 26 % auf 224 Mio. € Insgesamt ist eine Fläche von 2.324 ha veräußert worden (Vorjahr 1.058 ha).

In rund 80 % der erfassten Verträge über Bauland sind im Berichtsjahr Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft worden. Mit 231 veräußerten Baugrundstücken ist die Anzahl um 29 % rückläufig. Die im Durchschnitt 810 m² großen erschlossenen Grundstücke werden im Mittel zu 76 €/m² verkauft.

Bebaute Immobilien sind nach wie vor mit etwa 44 % aller Verträge das wesentlichste Marktsegment im Landkreis Oldenburg. Hier bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen großen Anteil. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1985 – 1999 werden im Auswertzeitraum zu einem mittleren Kaufpreis von 171.000 € gehandelt, hingegen wechseln Reihenhäuser und Doppelhaushälften dieser Baujahresgruppe für 135.000 € im Mittel den Besitzer. Der Durchschnittspreis liegt in beiden Fällen unter dem Vorjahresniveau.

Im Berichtsjahr sind 256 Kaufverträge über Wohnungseigentum im Landkreis Oldenburg abgeschlossen worden. Auf diesem Teilmarkt ist ein leichter Anstieg des durchschnittlichen Wohnflächenpreises zu beobachten; er liegt im Berichtsjahr für Neubauten bei 1.355 € (+3 % gegenüber dem Vorjahr) und bei den veräußerten älteren Wohnungen bei 1.015 € (+7% gegenüber dem Vorjahr).

Auf dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen ist die Umsatzentwicklung insgesamt positiv. Mit einem Zuwachs von 149 % ist die veräußerte Gesamtfläche in diesem Jahr auf 1.480 ha gestiegen. Bei den Verkäufen sind insgesamt 12,1 Mio. € erzielt worden, das sind 59 % mehr als 2005.

Landkreis Vechta

Im Landkreis Vechta ist die Anzahl der verkauften Grundstücke nach einem Zwischenhoch in den Jahren 2003 und 2004 noch weiter zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge jedoch nur geringfügig um 2 % gesunken. Auch der Geldumsatz liegt nur minimal unter dem des Vorjahres, hingegen weist die gehandelte Fläche ein Plus von 19 % (663 ha) auf.

Der Anteil der Verträge, die im Teilmarkt der unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken abgeschlossen werden, stellt mit 38 und 37 % das größte Volumen dar.

Im Berichtsjahr 2006 sind im Segment Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus 297 Verkäufe registriert worden; dies entspricht einem Rückgang von rund 140 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr. Der mittlere Preis der verkauften Bauplätze im Landkreis Vechta ist im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 9 € je m²-Grundstücksfläche auf 55 €/m² gesunken. Die Grundstücke weisen eine mittlere Grundstücksgröße von 815 m² (Vorjahr 790 m²) auf.

Das durchschnittliche Preisniveau für gehandelte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresgruppe 1985 – 1999 liegt über dem des Vorjahres. Im Landkreis Vechta haben Ein- und Zweifamilienhäuser zu einem mittleren Kaufpreis von 170.000 € (Vorjahr 162.000 €) und Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu 117.000 € (Vorjahr 115.000 €) den Besitzer gewechselt.

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen liegt mit 129 Eigentumswohnungen leicht über den Vorjahreszahlen (114 Verkäufe). Der mittlere Preis je Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich bei "neuen" Eigentumswohnungen (= Baujahre 2004, 2005 und 2006) zu rund 1.470 €/m² und bei "älteren" Wohnungen zu rund 900 €/m². Beide mittlere Wohnflächenpreise liegen leicht über dem Vorjahresniveau.

Die umgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche liegt für Ackerland bei rund 179 ha (+ 62 % zum Vorjahr) und für Grünland bei 55 ha (+ 12 % zum Vorjahr). Auch der Geldumsatz ist deutlich angestiegen, um 53 % bei Ackerflächen und um 20 % bei Grünlandverkäufen.

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 2006, 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 01.11.2005 und endet am 31.10.2006.

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 ²)	Wohnbevölkerung*	Einwohner (je km ²)
Stadt Delmenhorst	62	79.000	1.274
Landkreis Cloppenburg	1.418	156.000	110
Landkreis Oldenburg	1.063	126.000	119
Landkreis Vechta	813	132.000	162

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2005)

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 "Bremen – Osnabrück" 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 79.000 Einwohner auf einer Fläche von 62 km²; das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 1.274 Einwohnern je km². 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 km² Größe mit rund 126.000 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. Die Landschaft des Landkreis Oldenburg ist geprägt durch die Formen Marsch, Moor und Geest. 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 Gewerbebezügen 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 288.000 Einwohner haben ihren Hauptwohnsitz im Oldenburger Münsterland. Davon leben etwa 156.000 im Landkreis Cloppenburg und 132.000 im Landkreis Vechta. Die Bevölkerungsdichte ist im Landkreis Vechta mit 162 Einwohnern pro km² deutlich höher als im Raum Cloppenburg mit 110 Einwohner/km². 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 1994 gelten die Städte Cloppenburg, Friesoythe, Lohne und Vechta als Mittelzentren und haben die Aufgabe, die Einwohner ihres Einzugsbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und hierzu entsprechende zentrale Einrichtungen bereitzustellen.

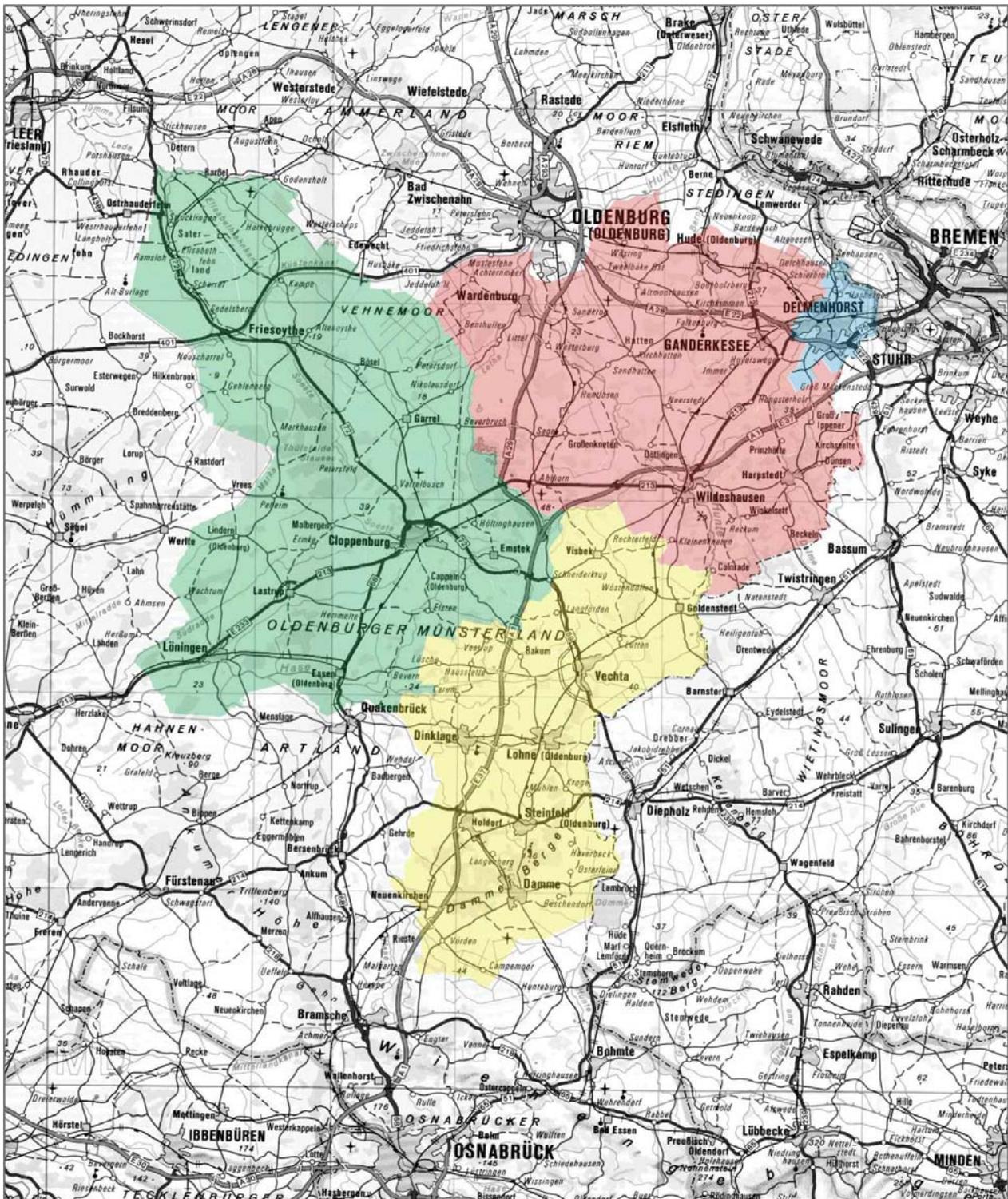
Das Oldenburger Münsterland hat eine Flächengröße von ca. 2.230 km², wovon ca. 1.420 km² auf den Landkreis Cloppenburg und ca. 810 km² auf den Landkreis Vechta entfallen. Die ökonomischen Schwerpunkte finden ihre Begründung, aber auch ihre Auswirkung, in der Nutzung des Grund und Bodens selbst. Es zeigt sich, dass die Nutzung des Bodens im Oldenburger Münsterland zu 70 % durch die Landwirtschaft erfolgt.

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

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, insbesondere Konjunkturverlauf und Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird auf die Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2007 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 **6.188 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 **12,5 %** erhöht. Es ist damit insgesamt eine Grundstücksfläche von **4.292 ha** für **678 Millionen Euro** umgesetzt worden.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Delmenhorst	867	+ 8 %	↑	144	+ 26 %	↑	94	- 15 %	↓
Landkreis Cloppenburg	1.912	+ 18 %	↑	167	+ 24 %	↑	1.212	- 20 %	↓
Landkreis Oldenburg	2.081	+ 21 %	↑	224	+ 26 %	↑	2.324	+ 120 %	↑
Landkreis Vechta	1.328	- 2 %	↓	139	-1%	↓	663	+ 19 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser, bis zu Gewerbeobjekten und sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **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 Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt. Eine detaillierte Darstellung der Umsatzzahlen mit den Veränderungen zum Vorjahr ist im Anhang 1 des Grundstücksmarktberichtes zusammengestellt.

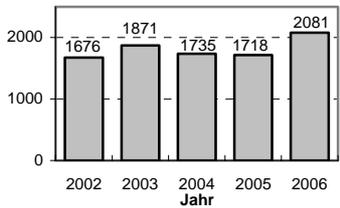
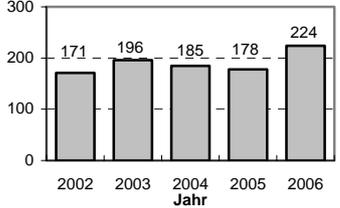
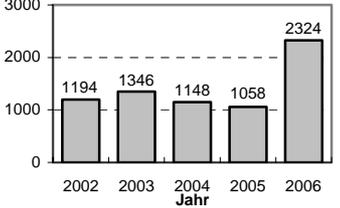
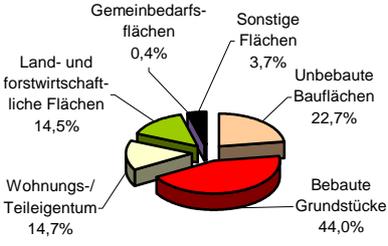
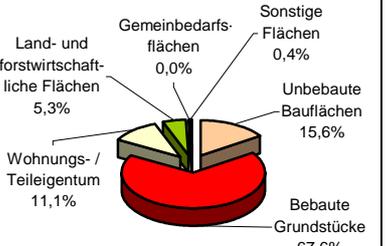
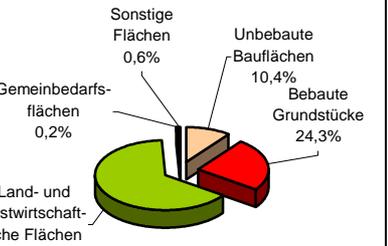
Stadt Delmenhorst – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 7,7 %	↑	Gesamtumsatz	+ 26,3 %	↑	Gesamtumsatz	- 15,3 %	↓
Unbebaute Bauflächen	+ 33,3 %	↑	Unbebaute Bauflächen	- 0,9 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 13,4 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 2,9 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 36,6 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 0,8 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 2,3 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 3,6 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 8,3 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 58,2 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 68,0 %	↓

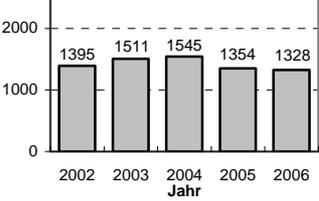
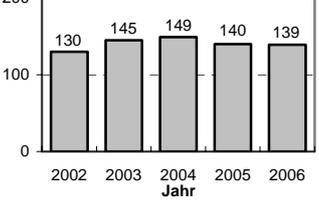
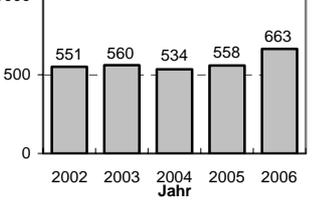
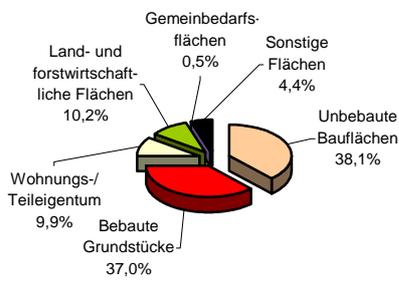
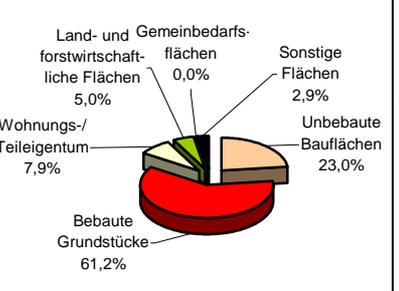
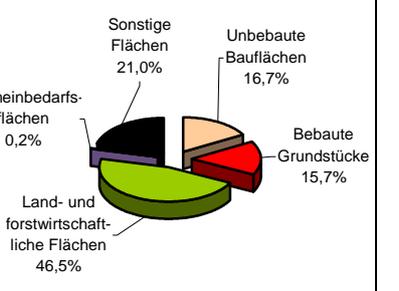
Landkreis Cloppenburg – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 18,3 %	↑	Gesamtumsatz	+ 23,7 %	↑	Gesamtumsatz	- 20,0 %	↓
Unbebaute Bauflächen	+ 17,3 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 21,5 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 44,7 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 8,6 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 15,3 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 27,2 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 95,7 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 121,9 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 19,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 6,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 38,5 %	↓

Landkreis Oldenburg – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 21,1 %	↑	Gesamtumsatz	+ 25,8 %	↑	Gesamtumsatz	+ 119,7 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 2,7 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 23,2 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+ 245,3 %	↑
Bebaute Grundstücke	+ 23,0 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 21,8 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 60,6 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 22,5 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 5,9 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 36,7 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 58,2 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+ 142,4 %	↑

Landkreis Vechta – Gesamtüberblick

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	- 1,9 %	↓	Gesamtumsatz	- 0,7 %	↓	Gesamtumsatz	+ 18,8 %	↑
Unbebaute Bauflächen	- 20,6 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 18,4 %	↓	Unbebaute Bauflächen	- 21,7 %	↓
Bebaute Grundstücke	+ 16,1 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 1,3 %	↑	Bebaute Grundstücke	+ 44,4 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+ 14,9 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+ 11,6 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 2,2 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 2,3 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- 1,5 %	↓

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 **1.859 Vertragsvorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,8 % erhöht. Es ist insgesamt eine Grundstücksfläche von **568 ha** für **113 Millionen Euro** umgesetzt worden.

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

Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
<p>Anzahl</p>			<p>in Millionen Euro</p>			<p>in ha</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 34,5 %	↑	Gesamtumsatz	- 0,8 %	↓	Gesamtumsatz	- 13,4 %	↓
Individueller Wohnungsbau	+ 37,5 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 12,7 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 19,4 %	↑
Geschosswohnungsbau	0,0 %	→	Geschosswohnungsbau	0,0	→	Geschosswohnungsbau	- 20,0 %	↓
Geschäftliche Nutzung	- 33,3 %	↓	Geschäftliche Nutzung	- 26,1 %	↓	Geschäftliche Nutzung	- 81,6%	↓
Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	-		Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt	-		Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt	-	
Gewerbliche Nutzung	+ 20,0 %	↑	Gewerbliche Nutzung	- 54,5 %	↓	Gewerbliche Nutzung	- 51,1 %	↓
Sonstige Nutzung	+ 200,0 %	↑	Sonstige Nutzung	0,0	→	Sonstige Nutzung	0,0 %	→

Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 17,5 %	↑	Gesamtumsatz	+ 21,4 %	↑	Gesamtumsatz	+ 45,2 %	↑
Individueller Wohnungsbau	+ 10,1 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 15,7 %	↑	Individueller Wohnungsbau	+ 50,1 %	↑
Geschosswohnungsbau	- 27,3 %	↓	Geschosswohnungsbau	+ 37,5 %	↑	Geschosswohnungsbau	- 23,1 %	↓
Geschäftliche Nutzung	+ 54,5 %	↑	Geschäftliche Nutzung	+ 66,7 %	↑	Geschäftliche Nutzung	- 46,2 %	↓
Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt.	+ 200,0 %	↑	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt	+ 700 %	↑	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirt	+ 260,5 %	↑
Gewerbliche Nutzung	+ 51,3 %	↑	Gewerbliche Nutzung	+ 22,9 %	↑	Gewerbliche Nutzung	+ 41,0 %	↑
Sonstige Nutzung	- 33,3 %	↓	Sonstige Nutzung	- 20 %	↓	Sonstige Nutzung	- 32,2 %	↓

Landkreis Oldenburg – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	0,0 %	➡	Gesamtumsatz	+ 26,9 %	⬆	Gesamtumsatz	+ 261,2 %	⬆
Individueller Wohnungsbau	- 8,8 %	⬇	Individueller Wohnungsbau	+ 9,1 %	⬆	Individueller Wohnungsbau	+ 5,4 %	⬆
Geschosswohnungsbau	0,0 %	➡	Geschosswohnungsbau	- 3,3 %	⬇	Geschosswohnungsbau	+ 40,0 %	⬆
Geschäftliche Nutzung	0,0 %	➡	Geschäftliche Nutzung	0,0 %	➡	Geschäftliche Nutzung	0,0 %	➡
Betriebsgrundstück Land- u. Forstw.	+ 160,0 %	⬆	Betriebsgrundstück Land- u. Forstw.	0,0 %	➡	Betriebsgrundstück Land- u. Forstw.	+ 600,0 %	⬆
Gewerbliche Nutzung	+ 155,0 %	⬆	Gewerbliche Nutzung	+ 400,0 %	⬆	Gewerbliche Nutzung	+ 1.053,8 %	⬆
Sonstige Nutzung	- 27,8 %	⬇	Sonstige Nutzung	- 10,0 %	⬇	Sonstige Nutzung	+ 86,5 %	⬆

Landkreis Vechta – Teilmarkt Bauland

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
<p>Anzahl</p>			<p>in Millionen Euro</p>			<p>in ha</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	- 20,6 %	↓	Gesamtumsatz	- 18,4 %	↓	Gesamtumsatz	- 21,8 %	↓
Individueller Wohnungsbau	- 21,0 %	↓	Individueller Wohnungsbau	- 22,5 %	↓	Individueller Wohnungsbau	- 26,9 %	↓
Geschosswohnungsbau	+ 27,3 %	↑	Geschosswohnungsbau	+ 100,0 %	↑	Geschosswohnungsbau	+ 228,6 %	↑
Geschäftliche Nutzung	- 21,1 %	↓	Geschäftliche Nutzung	+ 66,7 %	↑	Geschäftliche Nutzung	- 9,1 %	↓
Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirtschaft	- 23,1 %	↓	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirtschaft	0,0 %	→	Betriebsgrundstück Land- u. Forstwirtschaft	+ 68,4 %	↑
Gewerbliche Nutzung	-23,2 %	↓	Gewerbliche Nutzung	- 24,0 %	↓	Gewerbliche Nutzung	- 22,1 %	↓
Sonstige Nutzung	- 50,0 %	↓	Sonstige Nutzung	0,0 %	→	Sonstige Nutzung	0,0 %	→

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.

Stadt Delmenhorst – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Stadt Delmenhorst	70 (65)	595 (700)	111 (112)

Landkreis Cloppenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Barßel	32 (31)	880 (975)	38 (35)
Bösel	5 (20)	935 (770)	53 (45)
Cappeln	22 (22)	780 (710)	53 (44)
Cloppenburg, Stadt	87 (92)	695 (735)	65 (68)
Emstek	18 (35)	885 (1.010)	44 (43)
Essen	16 (20)	890 (785)	47 (47)
Friesoythe, Stadt	44 (66)	770 (765)	58 (51)
Garrel	70 (29)	875 (855)	36 (43)
Lastrup	14 (29)	870 (815)	38 (41)
Lindern	9 (9)	820 (980)	35 (30)
Löningen, Stadt	12 (22)	875 (1.010)	37 (49)
Molbergen	2 (22)	740 (780)	43 (40)
Saterland	32 (37)	755 (960)	45 (47)
Landkreis Cloppenburg	363 (434)	830 (835)	46 (49)

Landkreis Oldenburg – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m²)
Dötlingen	10 (11)	955 (810)	55 (49)
Ganderkesee	43 (38)	820 (720)	96 (100)
Großenkneten	17 (49)	915 (845)	49 (47)
Harpstedt (SG)	6 (13)	820 (910)	60 (71)
Hatten	42 (45)	730 (820)	91 (82)
Hude	46 (61)	710 (730)	79 (83)
Wardenburg	18 (29)	805 (790)	86 (109)
Wildeshausen, Stadt	49 (80)	715 (690)	91 (85)
Landkreis Oldenburg	231 (326)	810 (765)	76 (81)

Landkreis Vechta – Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m²)
Bakum	7 (24)	760 (930)	37 (47)
Damme, Stadt	27 (57)	915 (865)	68 (71)
Dinklage, Stadt	35 (56)	720 (715)	69 (67)
Goldenstedt	20 (28)	735 (830)	47 (43)
Holdorf	18 (32)	815 (780)	47 (44)
Lohne, Stadt	41 (70)	735 (815)	76 (78)
Neuenkirchen-Vörden	15 (12)	840 (795)	44 (43)
Steinfeld	14 (42)	825 (775)	52 (45)
Vechta, Stadt	99 (102)	715 (705)	70 (79)
Visbek	21 (13)	1.085 (965)	44 (37)
Landkreis Vechta	297 (436)	815 (790)	55 (64)

In der nachfolgenden Karte sind die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in mittleren Lagen dargestellt. Die Angaben sind in Euro und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen.



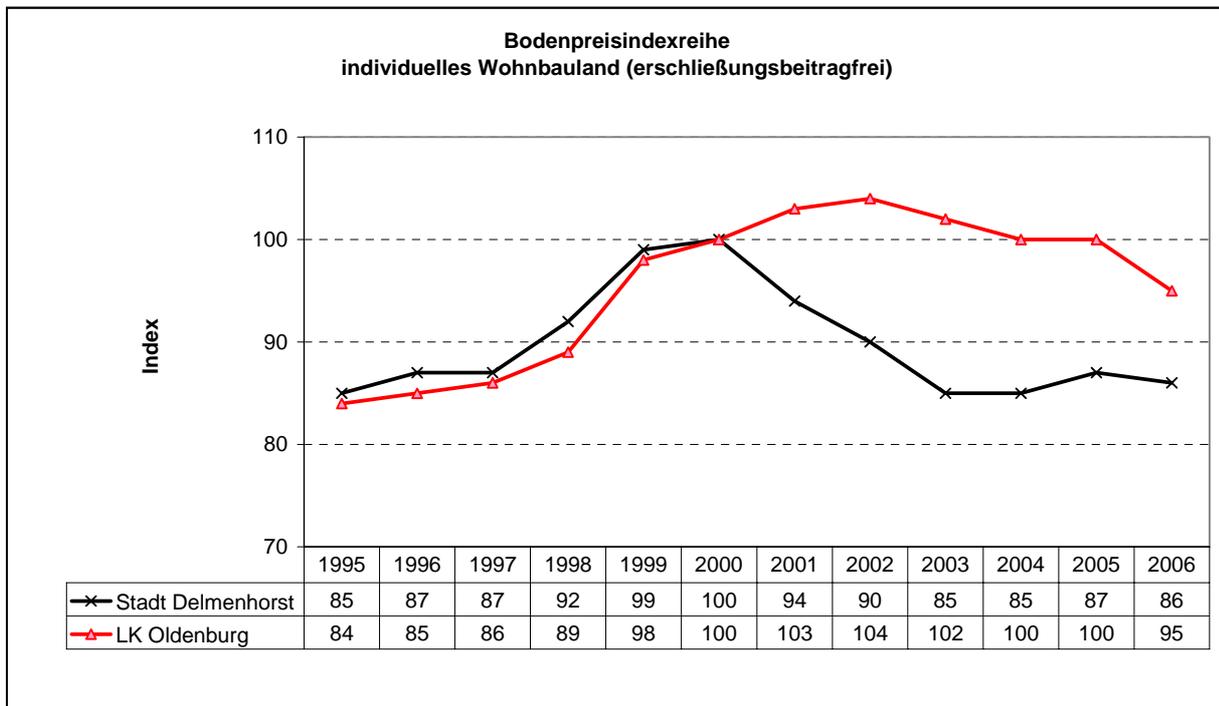
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

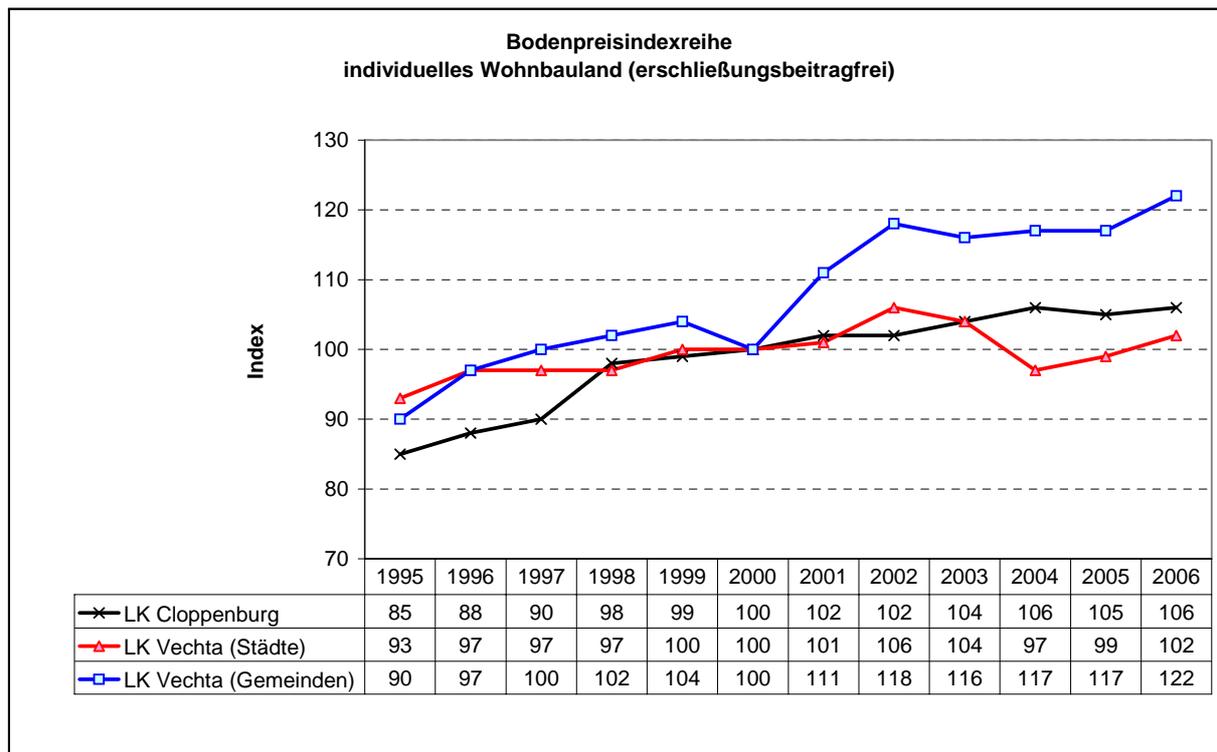
Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung stattgefunden hat. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2006 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

Stadt Delmenhorst und Landkreis Oldenburg



Landkreis Cloppenburg und Landkreis Vechta

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Delmenhorst liegt 2006 bei 50 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2006: 86
Index im Jahr 1997: 87

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1997} = 50 \text{ €/m}^2 \times \frac{87}{86} = \mathbf{51 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}}$$

Umrechnungskoeffizienten

Untersuchungen von Gutachterausschüssen haben ergeben, dass für größere Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus geringere Kaufpreise je m² 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 2007 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 2007 veröffentlicht.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil kommunalen Baulandes ist in diesem Marktsegment sehr hoch, da hier häufig durch die Kommunen 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 Delmenhorst – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Stadt Delmenhorst	4 (6)	1.900 (3.900)	44 (24)

Landkreis Cloppenburg – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)
Barßel	2 (0)	10.500 (-)	10 (-)
Bösel	2 (4)	11.100 (4.800)	6 (7)
Cappeln	1 (4)	*) (4.600)	*) (12)
Cloppenburg, Stadt	13 (9)	4.600 (2.300)	17 (21)
Emstek	1 (4)	*) (4.800)	*) (14)
Essen	2 (1)	4.400 (*)	11 (*)
Friesoythe, Stadt	3 (7)	4.700 (6.000)	5 (6)
Garrel	8 (4)	8.500 (5.300)	12 (8)
Lastrup	1 (1)	*) (*)	*) (*)
Lindern	0 (2)	- (*)	- (*)
Löningen, Stadt	1 (6)	*) (7.200)	*) (7)
Molbergen	6 (6)	6.600 (4.500)	5 (6)
Saterland	8 (7)	5.500 (28.000)	8 (8)
Landkreis Cloppenburg	48 (55)	7.000 (6.200)	9 (10)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Oldenburg – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
Dötlingen	2	(3)	16.800	(*)	14	(*)
Ganderkesee	4	(3)	3.500	(*)	20	(*)
Großenkneten	2	(0)	2.200	(-)	13	(-)
Harpstedt (SG)	2	(2)	2.500	(*)	17	(*)
Hatten	4	(4)	1.800	(2.700)	25	(25)
Hude	5	(3)	2.400	(1.600)	18	(21)
Wardenburg	1	(2)	*	(*)	*	(*)
Wildeshausen, Stadt	2	(4)	5.700	(5.200)	18	(18)
Landkreis Oldenburg	22	(21)	5.000	(3.300)	18	(21)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Vechta – Baugrundstücke für Gewerbe- und Industrienutzung

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
Bakum	2	(2)	5.100	(*)	17	(*)
Damme, Stadt	1	(5)	*	(3.100)	*	(14)
Dinklage, Stadt	7	(9)	7.000	(5.700)	24	(15)
Goldenstedt	2	(1)	30.400	(*)	6	(*)
Holdorf	3	(5)	3.100	(6.500)	21	(30)
Lohne, Stadt	0	(9)	-	(5.000)	-	(21)
Neuenkirchen-Vörden	2	(1)	5.400	(*)	20	(*)
Steinfeld	3	(3)	3.400	(*)	20	(*)
Vechta, Stadt	2	(14)	16.000	(4.800)	15	(22)
Visbek	4	(2)	4.800	(*)	16	(*)
Landkreis Vechta	26	(51)	9.400	(4.900)	17	(20)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.4.2 Preisentwicklung

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 für diesen Teilmarkt 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 2003 bis 2006 ergibt sich für das gesamte Berichtsgebiet das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert der erschließungsbeitragsfreien baureifen Flächen in vergleichbaren Lagen 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 werdenen Baulandes werden insbesondere durch steigende Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Natur beeinflusst.

	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Baulandwert	
	Mittel	Spanne
Bauerwartungsland	25 %	10 % - 49 %
Rohbauland	37 %	17 % - 66 %

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 2001 bis 2006.

Für selbstständige Wohnbaugrundstücke im Außenbereich bzw. in Splittersiedlungen liegen im Bereich der Stadt Delmenhorst nicht genügend Kauffälle vor, um die Werte darzustellen; in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta werden die Grundstücke für die im Folgenden aufgeführten mittleren Quadratmeterpreise gehandelt.

Gebietskörperschaft	Grundstücksgröße		Kaufpreis	
	Mittelwert (m ²)	Spanne (m ²)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Landkreis Cloppenburg	1.300	600 - 3.000	22	10 - 35
Landkreis Oldenburg	2.000	1.900 - 2.000	28	24 - 35
Landkreis Vechta	1.200	500 - 3.000	20	12 - 35

5.6.2 Landwirtschaftliche Bauflächen

Landwirtschaftliche Bauflächen, die eigenständig nutzbar sind, werden relativ selten gehandelt. Sie dienen überwiegend der Erweiterung eines vorhandenen typischen landwirtschaftlichen Hofraumgrundstücks mit Wohnhaus, Wirtschafts- und Stallgebäuden aber auch zur Neuerrichtung einzeln gelegener Stallanlagen für die Massentierhaltung. Seit neuerer Zeit werden derartige Flächen auch für den Bau von Biogasanlagen erworben.

Der Untersuchungszeitraum wird aufgrund der wenigen Kauffälle im Berichtsjahr auf die Jahre 2002 bis 2006 ausgedehnt. Aus dem Landkreis Cloppenburg liegen in dieser Zeitspanne 11 und aus dem Landkreis Vechta 13 Eigentumswechsel vor. Um Unterschiede in der Lagequalität auszuschließen werden die gezahlten Quadratmeterpreise in Relation zum jeweiligen zum Zeitpunkt des Kaufes aktuellen landwirtschaftlichen Richtwert gesetzt. Es zeigt sich, dass die Flächen im Durchschnitt zum 2,2-fachen Wert der landwirtschaftlichen Nutzflächen den Eigentümer wechseln. Die Preisspanne liegt bei den vorliegenden Fällen zwischen 3 und 10 € pro m² Grundstücksfläche.

Aus den Bereichen der Stadt Delmenhorst und des Landkreises Oldenburg liegen aus den letzten Jahren keine aussagefähigen Kauffälle vor.

5.7 Erbbaurechte

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

Im Oldenburger Münsterland sind 2006 insgesamt 21 Erbbaurechtsbegründungen für Wohn- und Gewerbenutzung registriert worden. Die Verträge für Wohnnutzung weisen grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren auf und enthalten eine Klausel zur Anpassung des Erbbauzinses 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 in den vorliegenden Fällen kein einheitliches Zinsniveau erkennbar. Die Spanne liegt zwischen 4 und 6 %.

Die drei Verträge für gewerbliche Zwecke weisen eine Laufzeit zwischen 51 und 99 Jahren und einen Erbbauzins von 4 bis 5 % auf. Erbbaurechtsgeber ist eine Kommune, die Kirche und eine Privatperson.

Gebietskörperschaft	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber Anzahl der Fälle				Erbbauzins in % () Anzahl der Fälle		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaft	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Sonstige
Landkreis Cloppenburg	9	1	8	0	0	3 % (8) 6 % (1)	-	-
Landkreis Vechta	14	7	6	1	0	3 % (3) 4 % (8)	4 % (1) 5 % (2)	-

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

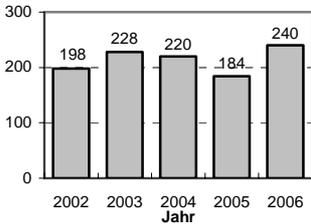
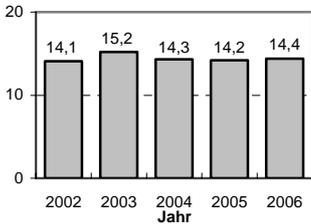
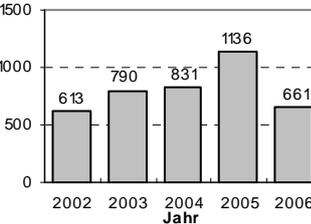
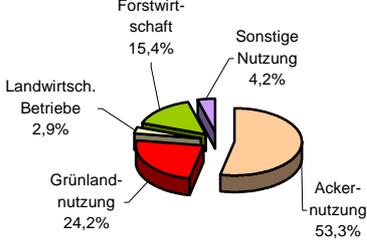
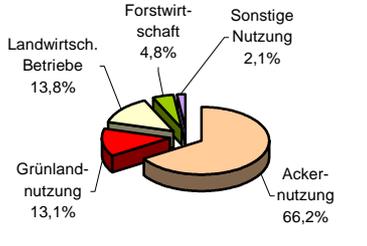
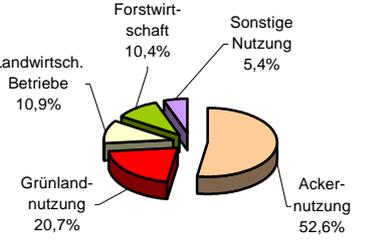
Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum insgesamt **620 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 32,5 % erhöht. Es wurde dabei eine Grundstücksfläche von **2.441 ha** für **33,3 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.

Gebietskörperschaft	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Cloppenburg	240	+ 30 %	↑	14,4	+ 1 %	↑	661	- 42 %	↓
Landkreis Oldenburg	273	+ 42 %	↑	12,1	+ 59 %	↑	1.480	+ 149 %	↑
Landkreis Vechta	107	+ 16 %	↑	6,8	0	→	300	0	→

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

Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
								
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 30 %	↑	Gesamtumsatz	+ 1,5 %	↑	Gesamtumsatz	- 41,8 %	↓
Ackernutzung	+ 18,5 %	↑	Ackernutzung	+ 26,6 %	↑	Ackernutzung	+ 2,9 %	↑
Grünland-nutzung	- 3,3 %	↓	Grünland-nutzung	+ 25,3 %	↑	Grünland-nutzung	+ 43,4 %	↑
Landwirtsch. Betriebe	+ 40,0 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+ 417,0 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+481,0 %	↑
Forstwirtschaft	+ 105,6%	↑	Forstwirtschaft	- 86,8 %	↓	Forstwirtschaft	- 90,2 %	↓
Sonstige Nutzung	+ 80,0 %	↑	Sonstige Nutzung	- 35,8 %	↓	Sonstige Nutzung	+ 124,8 %	↑

Landkreis Oldenburg – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 42,2 %	↑	Gesamtumsatz	+ 59,2 %	↑	Gesamtumsatz	+ 149,2 %	↑
Ackernutzung	+ 17,1 %	↑	Ackernutzung	+ 13,2 %	↑	Ackernutzung	+ 13,6 %	↑
Grünland-nutzung	+ 54,2 %	↑	Grünland-nutzung	+ 101,5 %	↑	Grünland-nutzung	+ 107,9 %	↑
Landwirtsch. Betriebe	+ 212,5 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+ 111,7 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	+ 344,1 %	↑
Forstwirtschaft	+ 12,9 %	↑	Forstwirtschaft	+ 10,7 %	↑	Forstwirtschaft	+ 46,0 %	↑
Sonstige Nutzung	+ 78,9 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 200,0 %	↑	Sonstige Nutzung	+ 253,6 %	↑

Landkreis Vechta – Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 16,3 %	↑	Gesamtumsatz	0,0 %	→	Gesamtumsatz	- 0,5 %	↓
Ackernutzung	+ 10,7 %	↑	Ackernutzung	+ 52,8 %	↑	Ackernutzung	+ 61,8 %	↑
Grünland-nutzung	+ 18,8 %	↑	Grünland-nutzung	+ 20,2 %	↑	Grünland-nutzung	+ 11,9 %	↑
Landwirtsch. Betriebe	+100,0 %	↑	Landwirtsch. Betriebe	- 82,2 %	↓	Landwirtsch. Betriebe	- 84,5 %	↓
Forstwirtschaft	+ 16,7 %	↑	Forstwirtschaft	+ 28,8 %	↑	Forstwirtschaft	+ 80,5 %	↑
Sonstige Nutzung	+ 200,0 %	↑	Sonstige Nutzung	0,0 %	→	Sonstige Nutzung	+ 140,0 %	↑

6.2 Landwirtschaftliche 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 Gülleenachweisflächen 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 m² 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** ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen mit 2,62 €/m² um rund 15 % gegenüber dem Vorjahresniveau (Vorjahr 2,24 €/m²) gestiegen. Die mittlere Flächengröße beträgt 3,4 ha (Vorjahr 4,3 ha).

Im **Landkreis Oldenburg** entspricht der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen mit 1,66 €/m² in etwa dem Vorjahr (1,63 €/m²). Die mittlere Flächengröße beträgt 3,8 ha (Vorjahr 4,0 ha).

Im **Landkreis Vechta** erreicht das durchschnittliche Kaufpreisniveau für Ackerland mit 2,99 €/m² das Vorjahresniveau (3,02 €/m²); die durchschnittliche Flächengröße aller Verkäufe beträgt 4,0 ha (Vorjahr 2,4 ha).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ackerflächen gegliedert nach Ackerzahlen dar. In Klammern sind die Vorjahresdaten nachgewiesen. Die vorstehend genannten Durchschnittswerte beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung dieser Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Landkreis Cloppenburg – Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	65 (46)	3,4 (4,4)	2,64 (2,16)	0,70 – 5,51 (1,00 – 4,15)
41 - 60	6 (4)	3,8 (3,7)	2,40 (3,19)	0,50 – 3,90 (2,00 – 4,00)

Landkreis Oldenburg – Ackernutzung

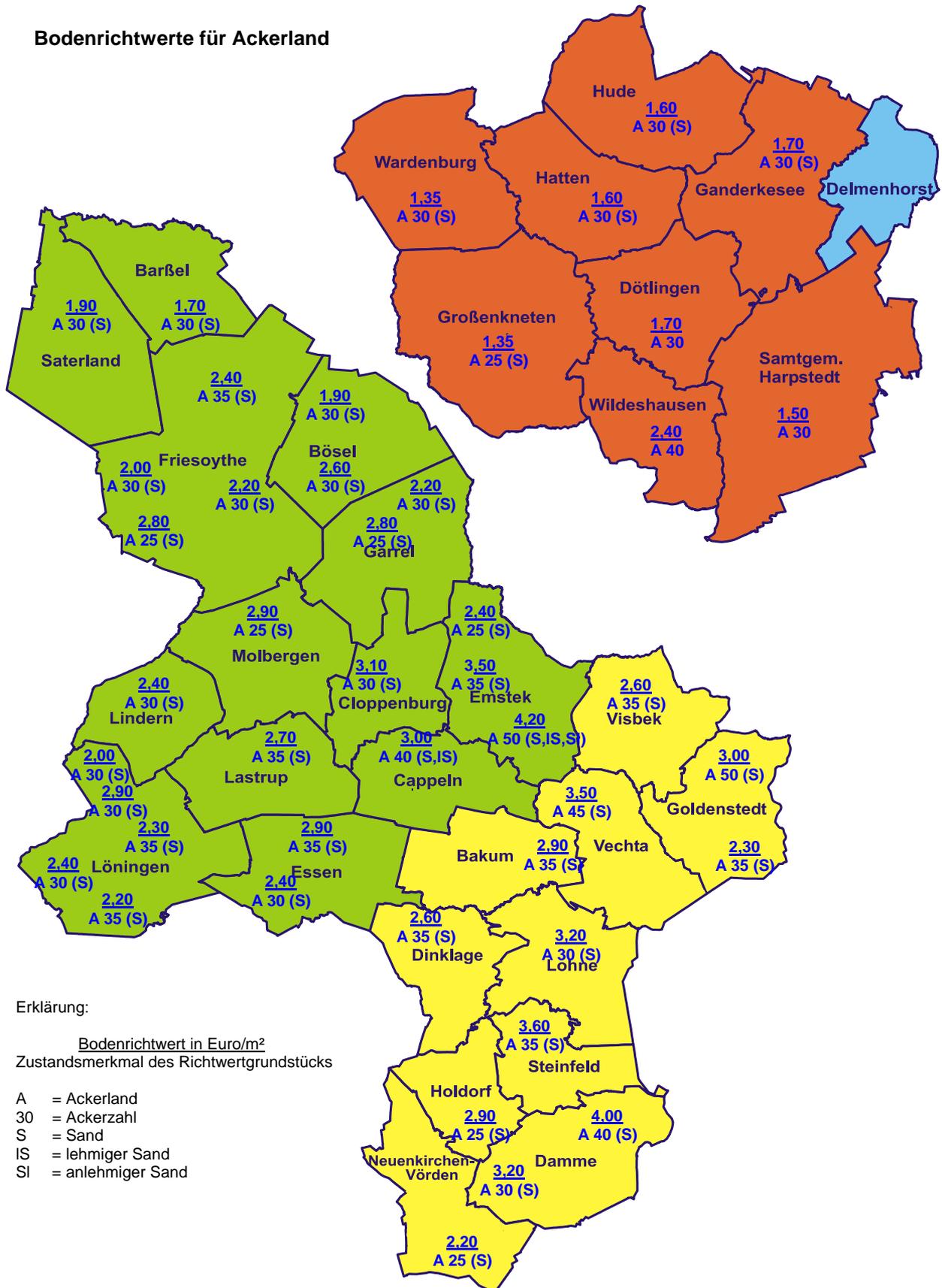
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	46 (41)	4,1 (4,0)	1,64 (1,54)	1,09 – 3,00 (0,40 – 3,35)
41 - 60	8 (6)	2,3 (4,0)	1,81 (2,21)	1,00 – 3,00 (1,49 – 3,15)

Landkreis Vechta – Ackernutzung

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	18 (21)	4,9 (2,4)	2,94 (3,01)	1,37 – 4,49 (1,05 – 4,58)
41 - 60	16 (12)	3,0 (2,4)	3,04 (3,05)	2,00 – 4,20 (2,40 – 4,96)

In der nachfolgenden Grafik sind die Bodenrichtwerte für Ackerflächen in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta dargestellt. Die Angaben sind in Euro und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen. Sie entsprechen nicht den Abgrenzungen der unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.

Bodenrichtwerte für Ackerland



Erklärung:

Bodenrichtwert in Euro/m²
Zustandsmerkmal des Richtwertgrundstücks

- A = Ackerland
- 30 = Ackerzahl
- S = Sand
- IS = lehmiger Sand
- SI = anlehmiger Sand

Grünlandnutzung

Für den Bereich des **Landkreises Cloppenburg** entspricht der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen mit 1,43 €/m² in etwa dem Vorjahresniveau (1,40 €/m²). Die mittlere Flächengröße beträgt 3,1 ha (Vorjahr 2,2 ha).

Im **Landkreis Oldenburg** ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünlandflächen mit 1,09 €/m² gegenüber dem Vorjahr (1,15 €/m²) leicht zurückgegangen. Die mittlere Flächengröße beträgt 2,8 ha (Vorjahr 2,7 ha).

Im **Landkreis Vechta** beträgt das Kaufpreismittel für Grünlandflächen im Auswertzeitraum 1,57 €/m² (Vorjahr 1,58 €/m²) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 1,6 ha (Vorjahr 1,3 ha). Während das durchschnittliche Kaufpreisniveau gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben ist, ist die durchschnittliche Flächengröße um rund 25 % angestiegen.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Grünlandflächen gegliedert nach Grünlandzahlen dar. In Klammern sind die Vorjahresdaten nachgewiesen. Die vorstehend genannten Durchschnittswerte beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung dieser Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden.

Landkreis Cloppenburg – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	28 (24)	3,1 (2,2)	1,43 (1,40)	0,40 – 4,98 (0,19 - 3,10)
41 - 60	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Landkreis Oldenburg – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	58 (26)	2,8 (2,7)	1,11 (1,15)	0,04 – 2,35 (0,27 – 2,49)
41 – 60	4 (1)	2,8 (3,9)	0,80 (*)	0,30 – 1,20 (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

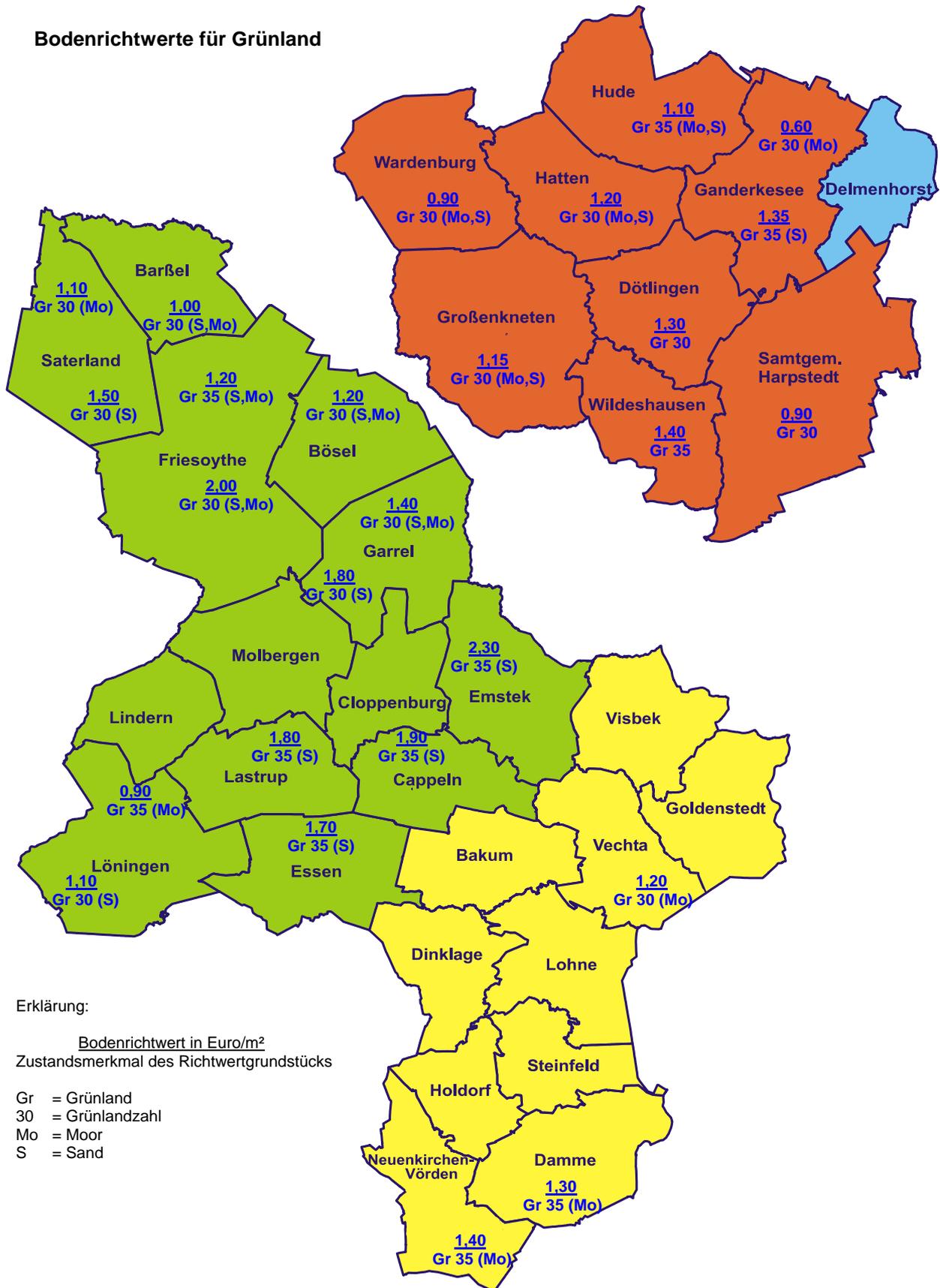
Landkreis Vechta – Grünlandnutzung

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	9 (7)	1,6 (1,3)	1,57 (1,58)	1,00 - 2,00 (1,00 - 2,48)
41 - 60	1 (-)	0,6 (-)	*) (-)	*) (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

In der nachfolgenden Grafik sind die Bodenrichtwerte für Grünlandflächen in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta dargestellt. Die Angaben sind in Euro und beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Zur Orientierung sind die Gemeindegrenzen eingetragen. Sie entsprechen nicht den Abgrenzungen der unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.

Bodenrichtwerte für Grünland



Erklärung:

Bodenrichtwert in Euro/m²
Zustandsmerkmal des Richtwertgrundstücks

- Gr = Grünland
- 30 = Grünlandzahl
- Mo = Moor
- S = Sand

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

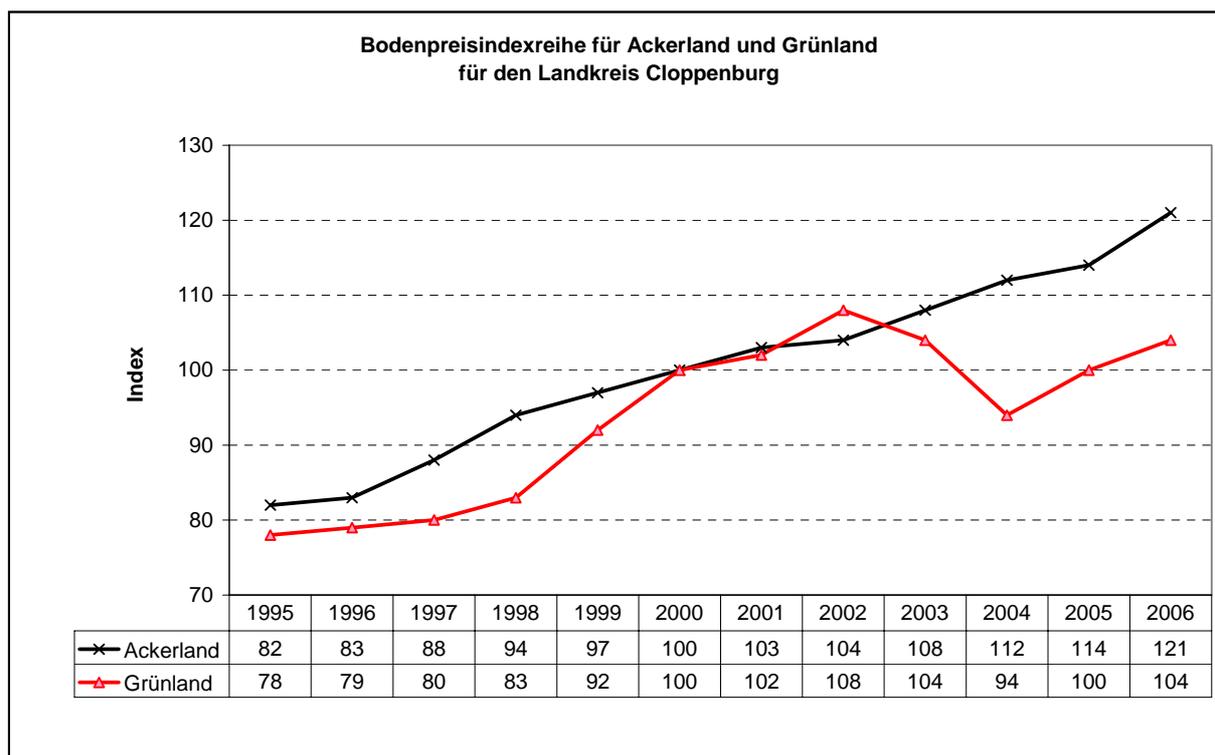
Die nachfolgend dargestellten Indexreihen stellen die Preisentwicklung seit 1995 für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- bzw. Grünland) dar. Dem Preisniveau im Jahr 2000 wurde dabei der Wert 100 zugeordnet. Die Indexreihe ermöglicht es, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die jährlichen Indexwerte sind jeweils auf den 01.07. eines Jahres bezogen. Der letzte Wert der Indexreihe für das Jahr 2006 ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Daten verändern kann.

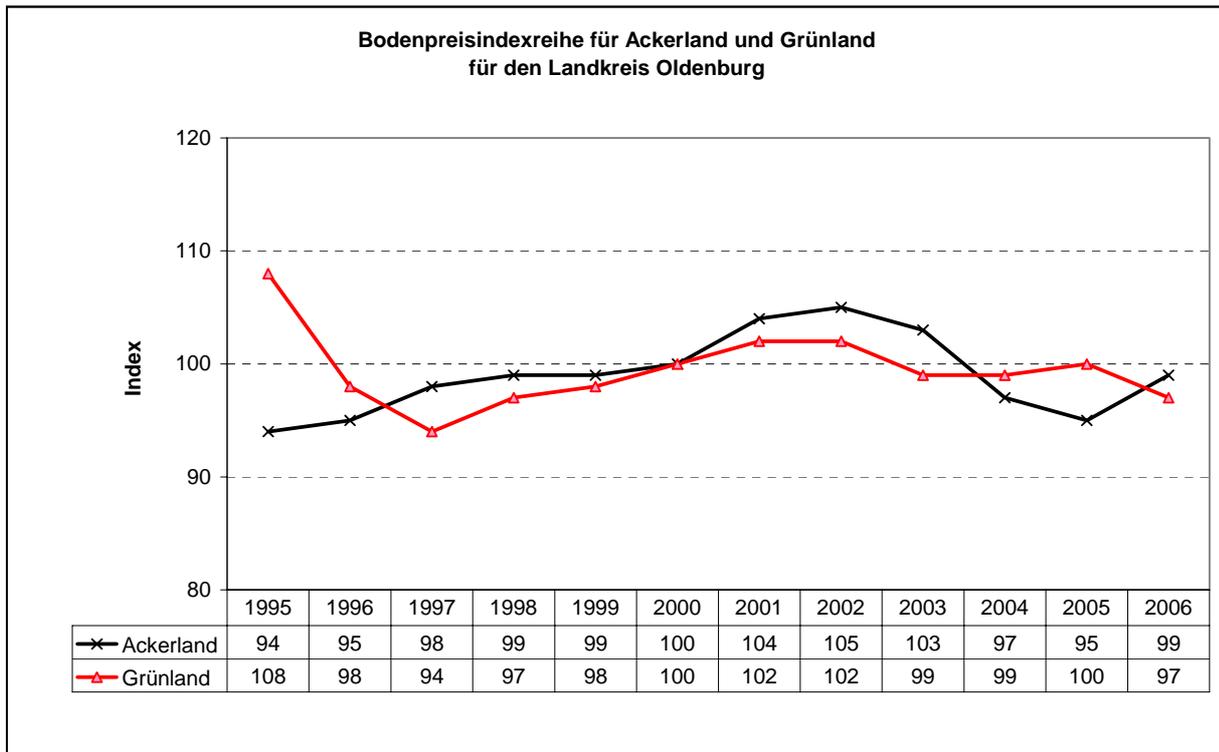
In die entsprechende Untersuchung sind lediglich Kauffälle mit einer Fläche > 5.000 m², die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im landwirtschaftlichen Bereich darstellen, einbezogen. Flächenankäufe durch die öffentliche Hand oder Verkäufe, die unter besonderen Umständen zustande gekommen sind, werden nicht berücksichtigt.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen in den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta sind die Jahresmittel stark schwankend, daher wurde eine Glättung über 3 Jahre mit dem doppelten Gewicht des Berichtjahres vorgenommen.

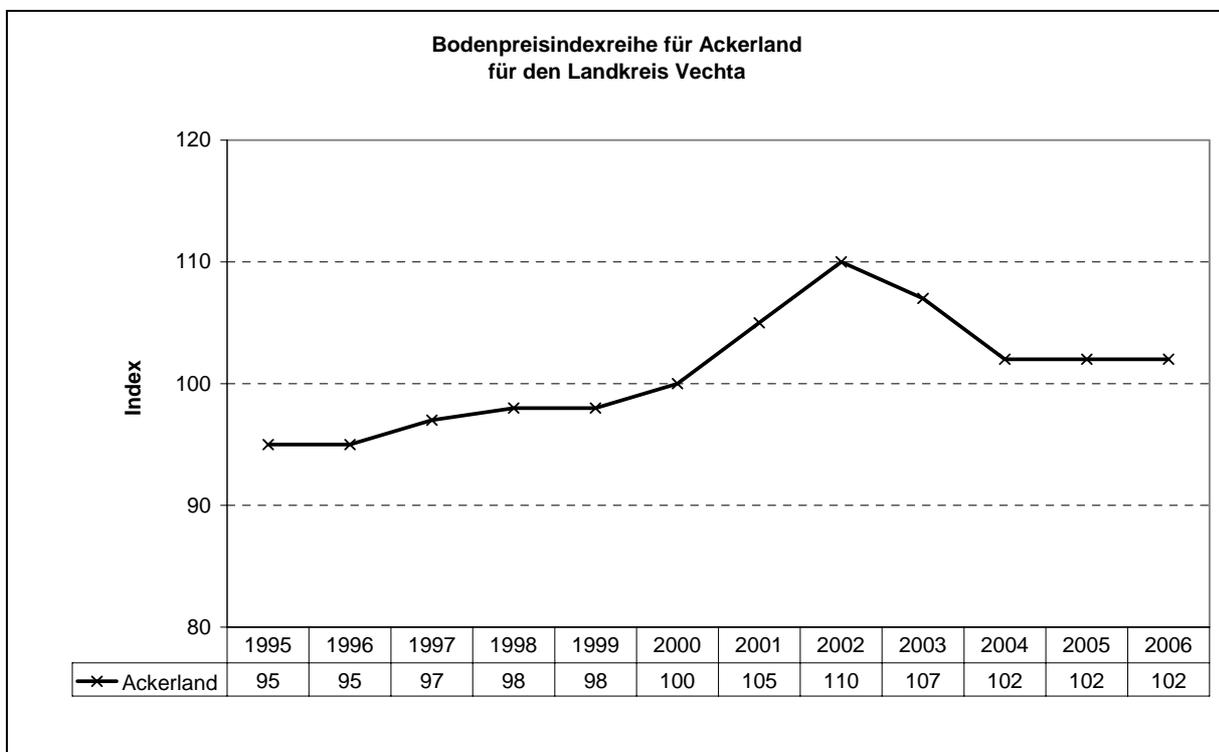
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine Ackerfläche im Landkreis Oldenburg liegt 2005 bei 2,50 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1998 gewesen?

Index im Jahr 2005: 95

Index im Jahr 1998: 99

Bodenwert 1998 : $2,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{99}{95} = 2,60 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$

Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Acker- / Grünlandzahlen oder von Flächengrößen sind nicht ermittelt worden, da eine Abhängigkeit zum Kaufpreis nicht nachweisbar ist.

6.3 Höfe

In den vergangenen 10 Jahren sind im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg insgesamt **16** 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 €/m² und 4,10 €/m²**.

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

In den Bereichen der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta sind im Berichtsjahr insgesamt **93 Verkäufe** von Waldflächen registriert worden. Hierbei wechselten rund **220 ha** für **1,5 Mio. €** den Eigentümer. Aus dem Stadtbereich Delmenhorst liegen aus den letzten Jahren keine Verkäufe für forstwirtschaftliche Flächen vor.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Forstflächen in dem Zeitraum 2004 bis 2006 dar. Eine Differenzierung nach Misch-, Laub- und Nadelholzbestand ist aufgeführt. 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.

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.

Landkreis Cloppenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	35	2,0	0,82	0,18 – 1,80
Laubwald	6	1,0	0,86	0,18 – 1,45
Nadelwald	21	1,8	0,80	0,30 – 1,80
Mischwald	8	3,2	0,81	0,26 – 1,50

Landkreis Oldenburg – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	47	2,2	0,71	0,18 – 1,94
Laubwald	10	1,7	0,72	0,46 – 1,47
Nadelwald	20	3,0	0,60	0,18 – 1,50
Mischwald	17	1,6	0,83	0,39 – 1,94

Landkreis Vechta – forstwirtschaftliche Flächen

Nutzung	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Wald (insgesamt)	22	1,9	0,81	0,44 – 1,50
Laubwald	9	0,9	0,79	0,44 – 1,50
Nadelwald	10	3,2	0,81	0,65 – 1,05
Mischwald	3	0,7	0,83	0,70 – 1,00

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 Übrige unbebaute Flächen**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 2001 – 2006 hat ergeben, dass das Gartenlandpreisniveau im Wesentlichen von dem Wohnbaulandpreisniveau in der Nachbarschaft abhängig ist.

Gebietskörperschaft	Anzahl der Kauffälle	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert	
		Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	4	28 %	13 % - 43 %
Landkreis Cloppenburg	24	29 %	11 % - 70 %
Landkreis Oldenburg	29	20 %	7 % - 48 %
Landkreis Vechta	35	36 %	9 % - 65 %

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

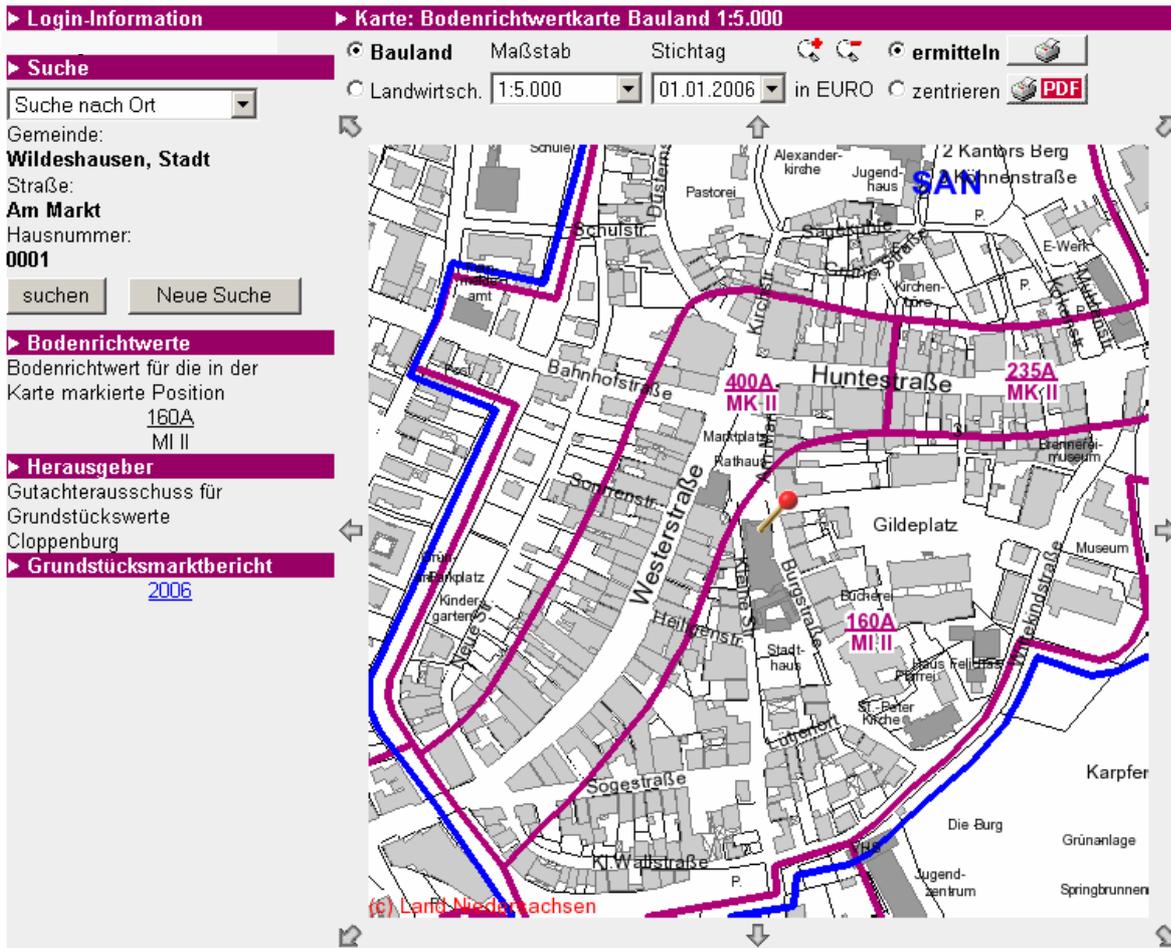
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben 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 Kostenerstattungsbeträge 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 Kostenerstattungsbeträge 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Stadt Delmenhorst	79,2	M	Kreisfreie Stadt	140	120	95			
Landkreis Cloppenburg									
Barßel	12,4	G	Ländlicher Ort mit Naherholungsfunktion	70	45	35			
Bösel	7,6	G	Ländlicher Ort	50	45	30			
Cappeln	6,4	G	Ländlicher Ort	58	45	30			
Cloppenburg, Stadt	31,7	M	Kreisstadt	135	105	65			
Ernstek	11,3	G	Ländlicher Ort	62	40	30			
Essen	8,1	G	Ländlicher Ort	55	45	40			
Friesoythe, Stadt	20,5	M	Zentraler Ort	90	75	43			
Garrel	12,6	G	Ländlicher Ort	90	42	32			
Lastrup	6,7	G	Ländlicher Ort	40	36	36			
Lindern	4,7	G	Ländlicher Ort	37	33	22			
Löningen, Stadt	13,2	G	Zentraler Ort	89	65	45			
Molbergen	7,7	G	Ländlicher Ort	45	38	35			
Saterland	12,8	G	Ländlicher Ort	50	40	30			
Landkreis Oldenburg									
Dötlingen	6,0	G	Ländlicher Ort	65	55	45			
Ganderkesee	31,0	G	Bremer Umland	120	110	90			
Großenkneten	13,8	G	Ländlicher Ort	45	40	30			
Harpstedt	11,3	G	Ländlicher Ort	75	70	55			
Hatten	13,5	G	Oldenburger Umland	105	85	60			
Hude	15,7	G	Ländliche Umlandgemeinde	110	90	80			
Wardenburg	16,1	G	Großstadtrandlage	120	100	60			
Wildeshausen, Stadt	18,3	M	Kreisstadt	100	85	65			
Landkreis Vechta									
Bakum	5,7	G	Ländlicher Ort	50	39	33			
Damme, Stadt	16,2	G	Zentraler Ort mit Naherholungsfunktion	130	70	49			
Dinklage, Stadt	12,6	G	Zentraler Ort	90	70	43			
Goldenstedt	9,2	G	Ländlicher Ort	50	39	31			
Holdorf	6,5	G	Ländlicher Ort	45	39	33			
Lohne, Stadt	25,5	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			
Vechta, Stadt	30,1	M	Kreisstadt	130	90	55			
Visbek	9,2	G	Ländlicher Ort	57	43	33			

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2005)

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in									
Landkreis	Gemeinde/Gemeindeteil	Ein- wohner*	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	
Stadt Delmenhorst		79,2	730	440	200	40	35	25			
Landkreis Cloppenburg											
	Barßel	12,4	70	60	50	13	8	-			
	Bösel	7,6	65	-	35	7	7	-			
	Cappeln	6,4	55	45	-	13	12	-			
	Cloppenburg, Stadt	31,7	550	360	210	46	28	15			
	Ernstek	11,3	77	63	46	17	10	-			
	Essen	8,1	84	68	63	11	8	-			
	Friesoythe, Stadt	20,5	260	190	170	18	8	4			
	Garrel	12,6	100	85	75	15	10	6			
	Lastrup	6,7	50	48	-	10	6	5			
	Lindern	4,7	46	-	-	7	-	-			
	Löningen, Stadt	13,2	195	150	83	20	10	4			
	Molbergen	7,7	60	50	-	6	-	-			
	Saterland	12,9	68	58	45	15	10	7			
Landkreis Oldenburg											
	Dötlingen	6,0		65			15				
	Ganderkesee	31,0		185			20				
	Großenkneten	13,8		55			12				
	Harpstedt	11,3		85			18				
	Hatten	13,5		120			25				
	Hude	15,7		140			20				
	Wardenburg	16,1		125			16				
	Wildeshausen, Stadt	18,2	400	235	160	35	18				
Landkreis Vechta											
	Bakum	5,7	60	44	39	18	-	-			
	Damme, Stadt	16,2	310	230	160	23	20	13			
	Dinklage, Stadt	12,6	140	110	82	20	13	-			
	Goldenstedt	9,2	71	45	-	13	10	8			
	Holdorf	6,5	69	53	44	21	19	-			
	Lohne, Stadt	25,5	470	330	260	35	25	20			
	Neuenkirchen-Vörden	8,0	71	55	46	15	-	-			
	Steinfeld	9,4	94	71	55	20	18	13			
	Vechta, Stadt	30,1	500	370	260	31	18	13			
	Visbek	9,2	83	53	46	21	15	14			

* Quelle: jeweilige Stadt- bzw. Kreisverwaltung (31.12.2005)

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss Cloppenburg insgesamt **2.465 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten Grundstücken zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % angestiegen. Es ist eine Grundstücksfläche von **891 ha** für **441 Millionen Euro** umgesetzt worden.

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

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

Stadt Delmenhorst – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 2,9 %	↑	Gesamtumsatz	+ 36,7 %	↑	Gesamtumsatz	+ 0,7 %	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	- 8,1 %	↓	Ein-/Zweifamilienhäuser	- 3,4 %	↓	Ein-/Zweifamilienhäuser	-34,2 %	↓
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 5,4 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 8,2 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 10,9 %	↑
Wochenendhäuser	-		Wochenendhäuser	-		Wochenendhäuser	-	
Mehrfamilienhäuser	+ 72,2 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 197,7 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 375,0 %	↑
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 29,2 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 3,5 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 67,4 %	↑
Sonstige Gebäude	- 10,0 %	↓	Sonstige Gebäude	+ 103,3 %	↑	Sonstige Gebäude	- 27,8 %	↓

Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 8,8 %	↑	Gesamtumsatz	+ 15,7 %	↑	Gesamtumsatz	+ 31,0 %	↑
Ein-/ Zwei-familienhäuser	+ 9,7 %	↑	Ein-/ Zwei-familienhäuser	+ 7,7 %	↑	Ein-/ Zwei-familienhäuser	+ 29,6 %	↑
Reihenhäuser/ Doppelhaus-hälften	- 17,7 %	↓	Reihenhäuser/ Doppelhaus-hälften	- 19,7 %	↓	Reihenhäuser/ Doppelhaus-hälften	- 11,5 %	↓
Wochenend-häuser	+ 18,2 %	↑	Wochenend-häuser	-22,2 %	↓	Wochenend-häuser	+ 1.142,9 %	↑
Mehrfamilien-häuser	+ 45,5 %	↑	Mehrfamilien-häuser	+ 64,0 %	↑	Mehrfamilien-häuser	+ 192,9 %	↑
Geschäfts- u. Verwaltungs-gebäude	+ 17,4 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungs-gebäude	+ 177,4 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungs-gebäude	- 9,2 %	↓
Sonstige Gebäude	+ 25,8 %	↑	Sonstige Gebäude	- 24,2 %	↓	Sonstige Gebäude	+ 20,9 %	↑

Landkreis Oldenburg – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
<p>Anzahl</p>			<p>in Millionen Euro</p>			<p>in ha</p>		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 27,1 %	↑	Gesamtumsatz	+ 26,7 %	↑	Gesamtumsatz	+ 62,5 %	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 24,7 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 18,6 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 58,5 %	↑
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 43,8 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 18,5 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	- 65,1 %	↓
Wochenendhäuser	- 7,4 %	↓	Wochenendhäuser	- 3,8 %	↓	Wochenendhäuser	- 51,2 %	↓
Mehrfamilienhäuser	+ 89,5 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 79,6 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 186,2 %	↑
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 35,7 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 39,2 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 3,4 %	↑
Sonstige Gebäude	+ 8,5 %	↑	Sonstige Gebäude	+ 53,2 %	↑	Sonstige Gebäude	+ 189,0 %	↑

Landkreis Vechta – Teilmarkt bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung								
Verträge			Geld			Flächen		
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Verträge			Geld			Flächen		
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Verträge			Geld			Flächen		
Gesamtumsatz	+ 16,1 %	↑	Gesamtumsatz	+ 1,3 %	↑	Gesamtumsatz	+ 44,4 %	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 9,8 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 12,8 %	↑	Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 61,5 %	↑
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 31,7 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 31,3 %	↑	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 34,8 %	↑
Wochenendhäuser	0,0 %	→	Wochenendhäuser	0,0 %	→	Wochenendhäuser	0,0 %	→
Mehrfamilienhäuser	+ 8,3 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 39,3 %	↑	Mehrfamilienhäuser	+ 130,0 %	↑
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 42,9 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 138,9 %	↑	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	+ 66,7 %	↑
Sonstige Gebäude	+ 33,3 %	↑	Sonstige Gebäude	- 52,3 %	↓	Sonstige Gebäude	+ 20,9 %	↑

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 **1.619** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Gesamtwert von **224 Millionen Euro** gehandelt.

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2006 in den einzelnen Gebietskörperschaften die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. 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. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	32 (48)	1915 (1918)	173 (141)	660,- (950,-)	130.000,- (133.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	45 (51)	1959 (1958)	124 (124)	1.040,- (1.030,-)	128.000,- (132.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	16 (22)	1976 (1975)	146 (142)	1.210,- (1.220,-)	174.000,- (166.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	6 (13)	1991 (1991)	180 (133)	1.215,- (1.335,-)	215.000,- (177.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	0 (1)	- (- *)	- (- *)	- (- *)	- (- *)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	8 (8)	2005 (2005)	129 (122)	1.510,- (1.575,-)	196.000,- (191.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (12)	1923 (1927)	174 (185)	730,- (314,-)	113.000,- (129.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	72 (67)	1960 (1960)	133 (125)	735,- (775,-)	98.000,- (101.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	73 (62)	1976 (1977)	148 (161)	810,- (850,-)	121.000,- (129.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	104 (115)	1994 (1994)	155 (145)	975,- (995,-)	150.000,- (146.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	17 (20)	2001 (2001)	162 (159)	1.065,- (1.020,-)	167.000,- (162.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	15 (34)	2005 (2004)	128 (123)	985,- (1.255,-)	131.000,- (147.000,-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (22)	1917 (1923)	132 (126)	965,- (835,-)	121.000,- (102.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	95 (64)	1960 (1959)	136 (131)	935,- (990,-)	123.000,- (126.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	84 (89)	1977 (1976)	151 (148)	1.050,- (1.085,-)	155.000,- (157.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	64 (71)	1993 (1994)	143 (163)	1.205,- (1.275,-)	171.000,- (174.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	12 (7)	2001 (2001)	147 (169)	1.270,- (1.285,-)	181.000,- (213.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	20 (18)	2005 (2005)	146 (134)	1.425,- (1.395,-)	196.000,- (188.000,-)

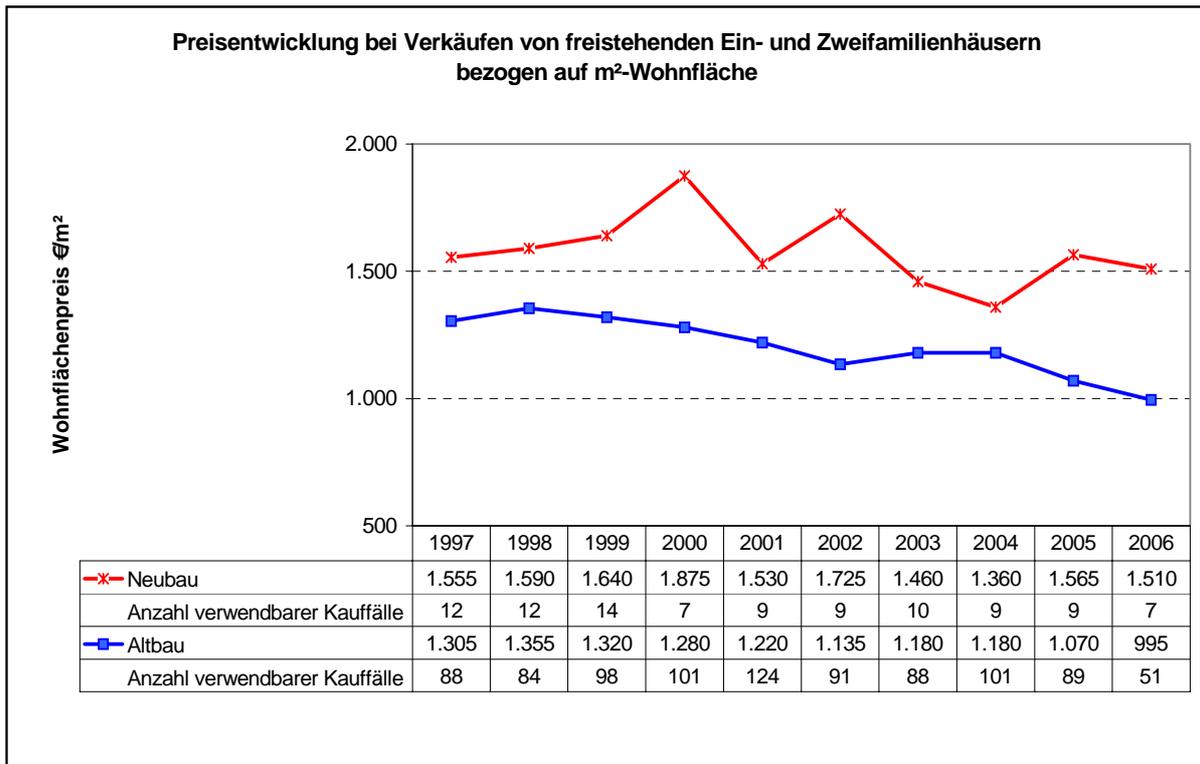
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (14)	1920 (1919)	200 (130)	800,- (690,-)	138.000,- (116.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	79 (65)	1957 (1959)	135 (122)	840,- (985,-)	106.000,- (112.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	35 (52)	1977 (1977)	165 (180)	865,- (905,-)	141.000,- (159.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	58 (42)	1993 (1994)	161 (150)	1.050,- (1.080,-)	170.000,- (162.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	13 (9)	2001 (2001)	168 (177)	1.180,- (1.025,-)	193.000,- (179.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	4 (13)	2006 (2004)	138 (133)	1.220,- (1.160,-)	174.000,- (162.000,-)

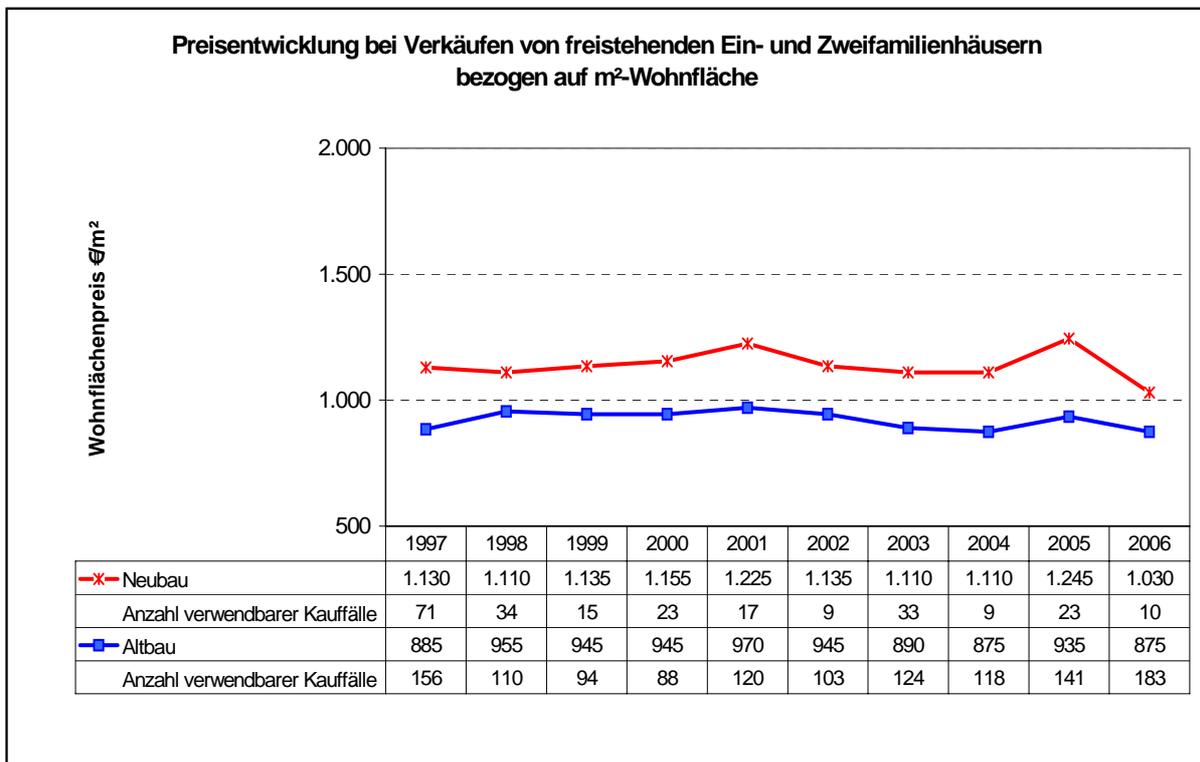
9.2.2 Preisentwicklung

Die Grafik zeigt die Preisentwicklung bei Verkäufen von marktgängigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern seit 1997. Die nachstehenden Durchschnittspreise sind u. a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als 3 Jahre waren.

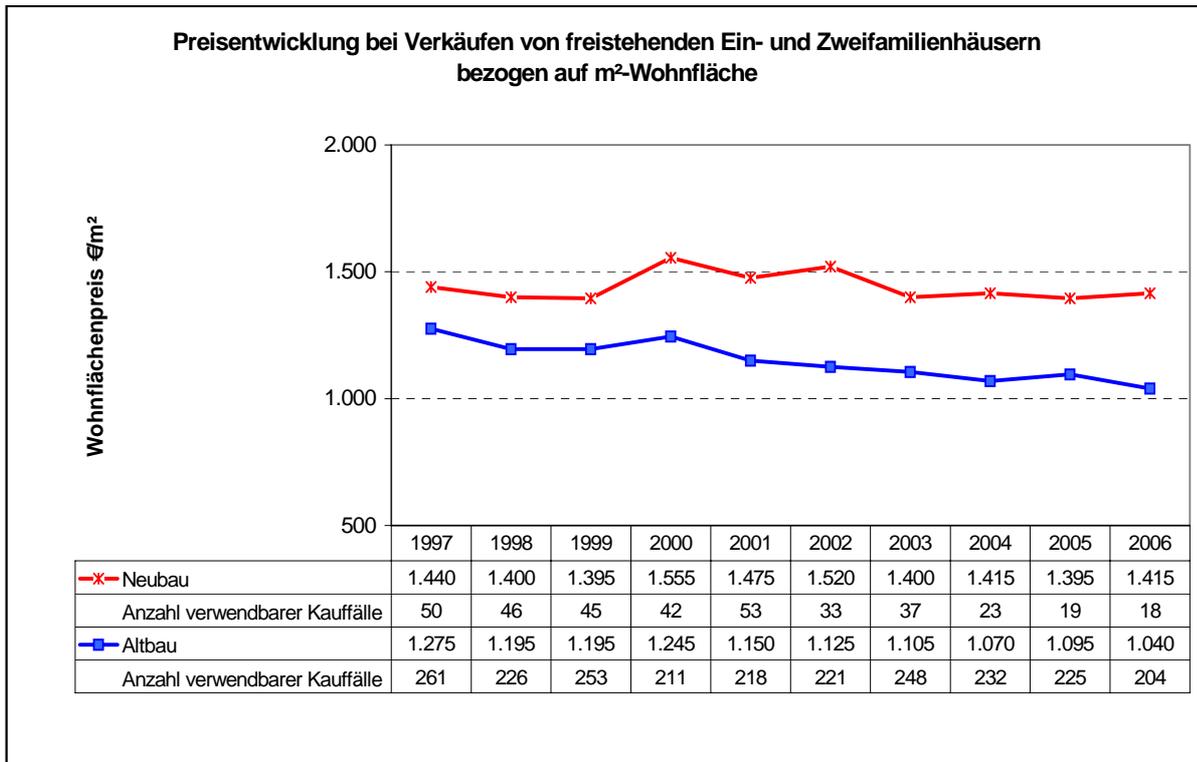
Stadt Delmenhorst



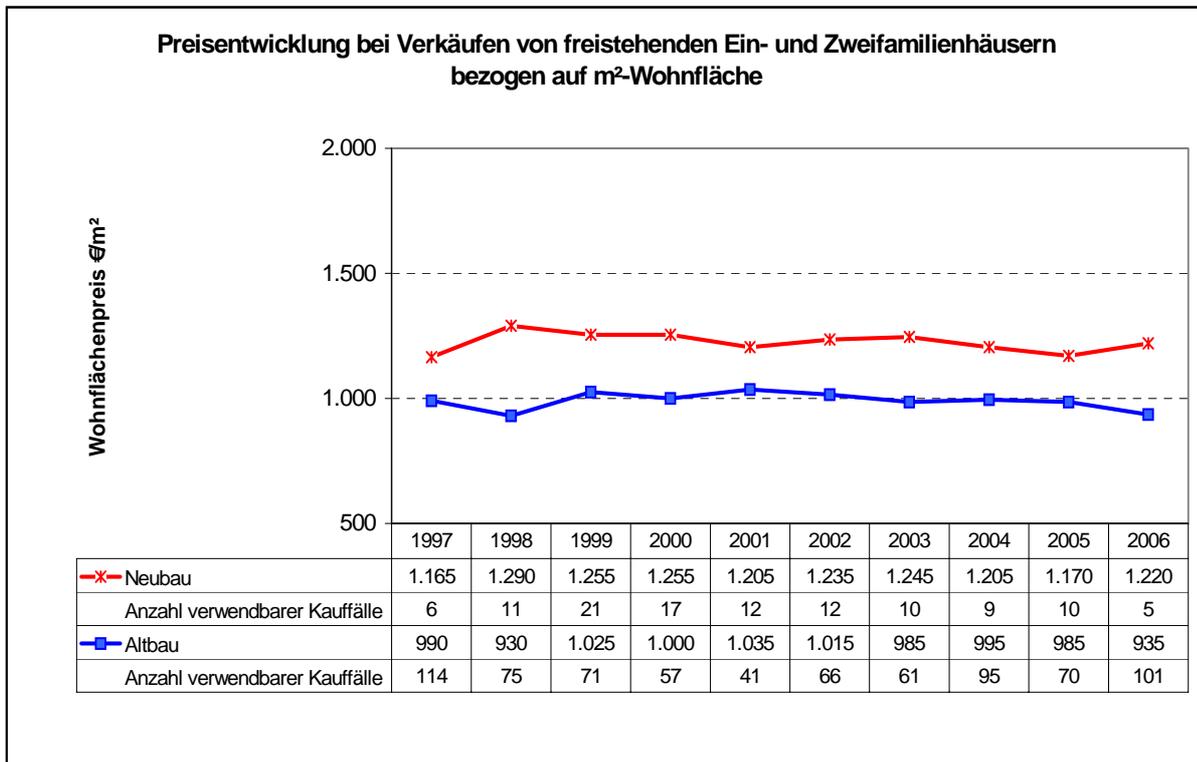
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

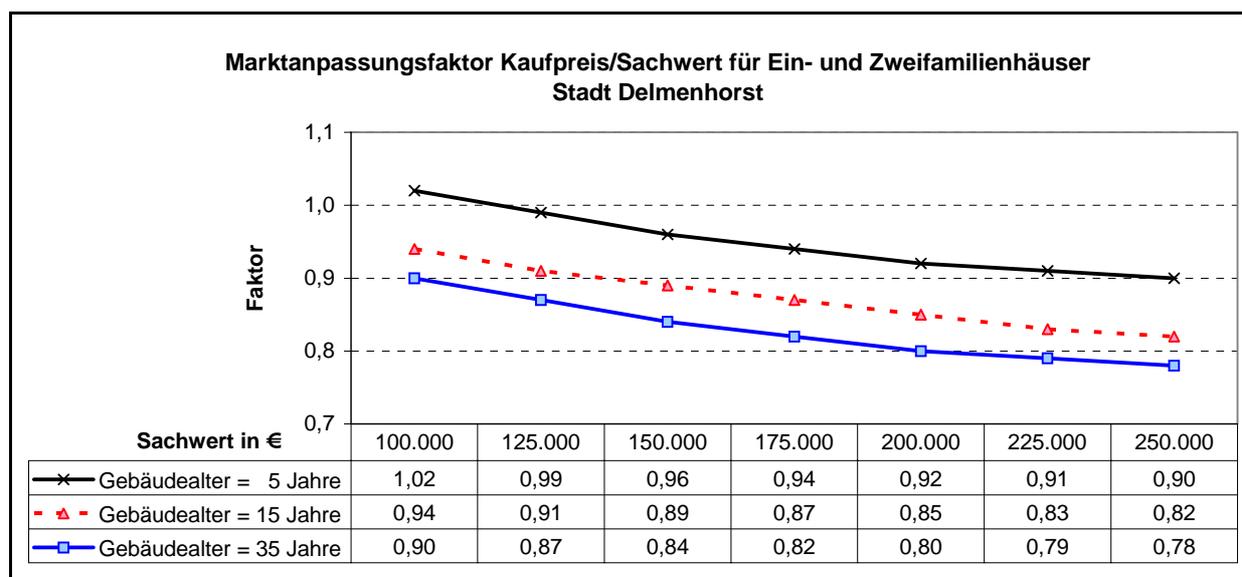
Der Sachwert von bebauten Grundstücken setzt sich aus den Wertanteilen von Gebäude und Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen, sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Bei Gebäuden und baulichen Anlagen ist dabei der Zeitwert zugrunde zu legen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten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

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren als Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für die Bereiche der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta abgeleitet worden.

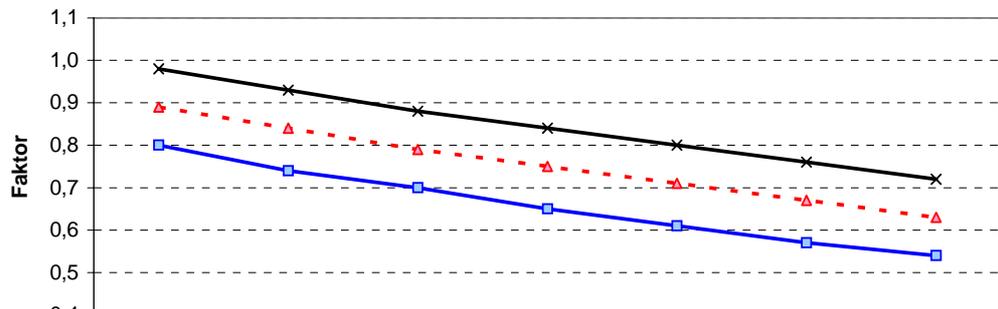
Die Sachwerte wurden nach dem folgenden Modell ermittelt:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,65 für die Landkreise Cloppenburg und Vechta oder 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 2003 bis 2006 ergab eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von der Höhe des Sachwertes sowie dem Alter der vorhandenen Bausubstanz. Dabei konnten aufgrund der vorliegenden Datenmenge nicht für alle vier Bereiche die gleichen Gebäudealter angegeben werden.

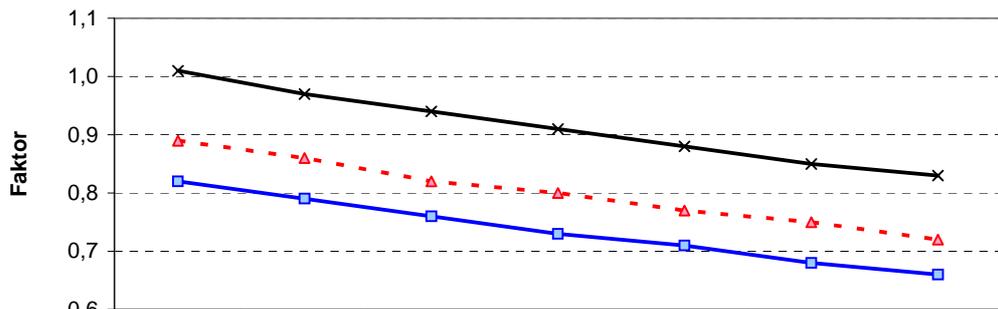


**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser
Landkreis Cloppenburg**



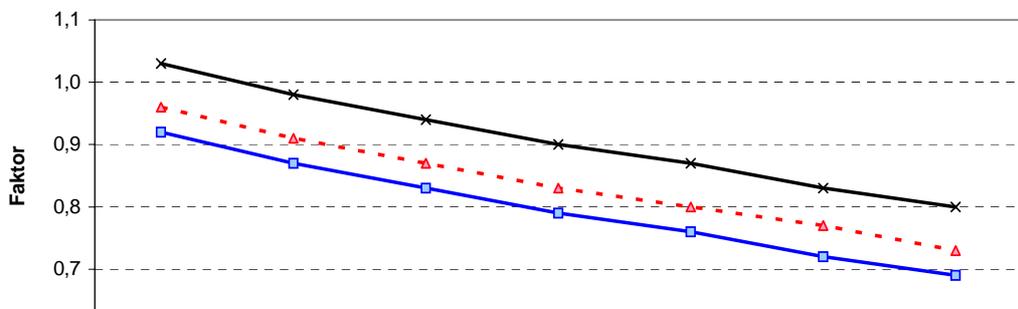
Sachwert in €	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000
—x— Gebäudealter = 5 Jahre	0,98	0,93	0,88	0,84	0,80	0,76	0,72
- -△- Gebäudealter = 15 Jahre	0,89	0,84	0,79	0,75	0,71	0,67	0,63
—□— Gebäudealter = 35 Jahre	0,80	0,74	0,70	0,65	0,61	0,57	0,54

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser
Landkreis Oldenburg**



Sachwert in €	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000
—x— Gebäudealter = 5 Jahre	1,01	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83
- -△- Gebäudealter = 25 Jahre	0,89	0,86	0,82	0,80	0,77	0,75	0,72
—□— Gebäudealter = 45 Jahre	0,82	0,79	0,76	0,73	0,71	0,68	0,66

**Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser
Landkreis Vechta**



Sachwert in €	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000
—x— Gebäudealter = 5 Jahre	1,03	0,98	0,94	0,90	0,87	0,83	0,80
- -△- Gebäudealter = 20 Jahre	0,96	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,73
—□— Gebäudealter = 35 Jahre	0,92	0,87	0,83	0,79	0,76	0,72	0,69

Hinweise zur Anwendung

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 Markt-anpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Markt-anpassungsfaktor für ein 15 Jahre altes Einfamilienhaus in der Stadt Delmenhorst mit einem Sachwert von 150.000 €?

Aufgrund des Gebäudealters von 15 Jahren ist der gesuchte Faktor an der für dieses Gebäudealter dargestellten Linie im Diagramm abzulesen. Der Faktor beträgt 0,89.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: $150.000 \text{ €} \times 0,89 = 134.000 \text{ €}$.

Vergleichsfaktoren

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

Hinweise zur Anwendung

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

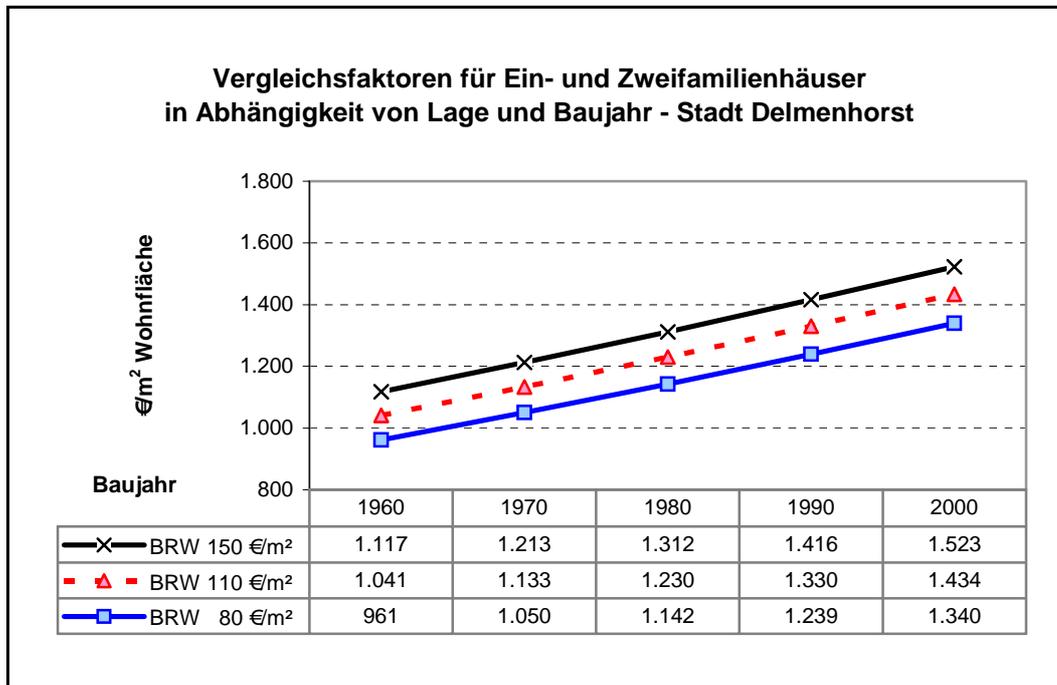
Stadt Delmenhorst

Die Stichprobe für den Bereich der Stadt Delmenhorst umfasst 194 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

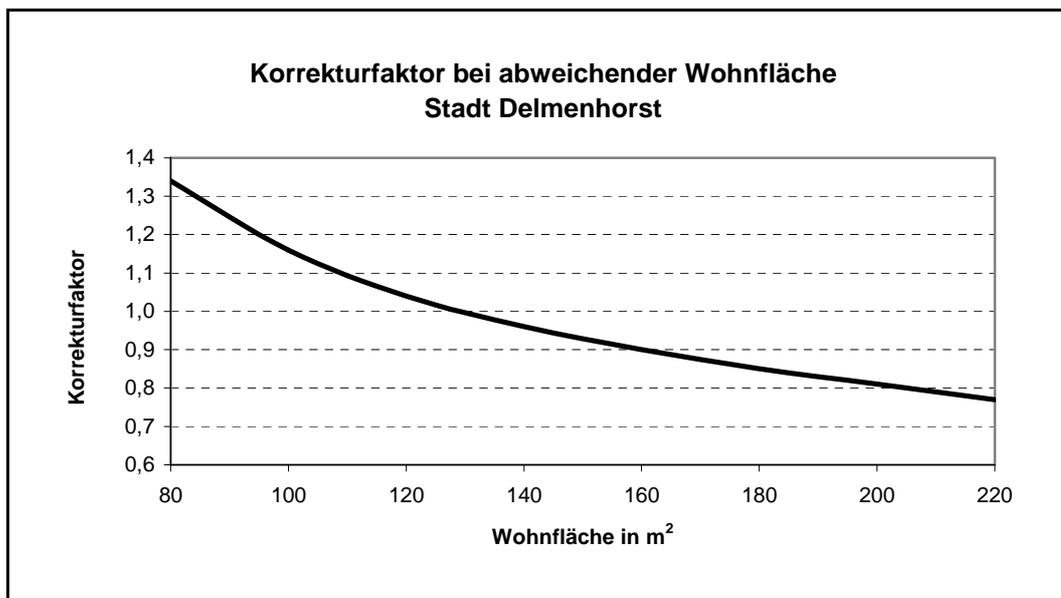
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2002-2006	2004
Lage (Bodenrichtwert)	80 €/m ² - 200 €/m ²	122 €/m ²
Baujahr	1940 - 2005	1976
Wohnfläche	70 m ² - 290 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße	250 m ² - 1050 m ²	608 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel: siehe Seite 64

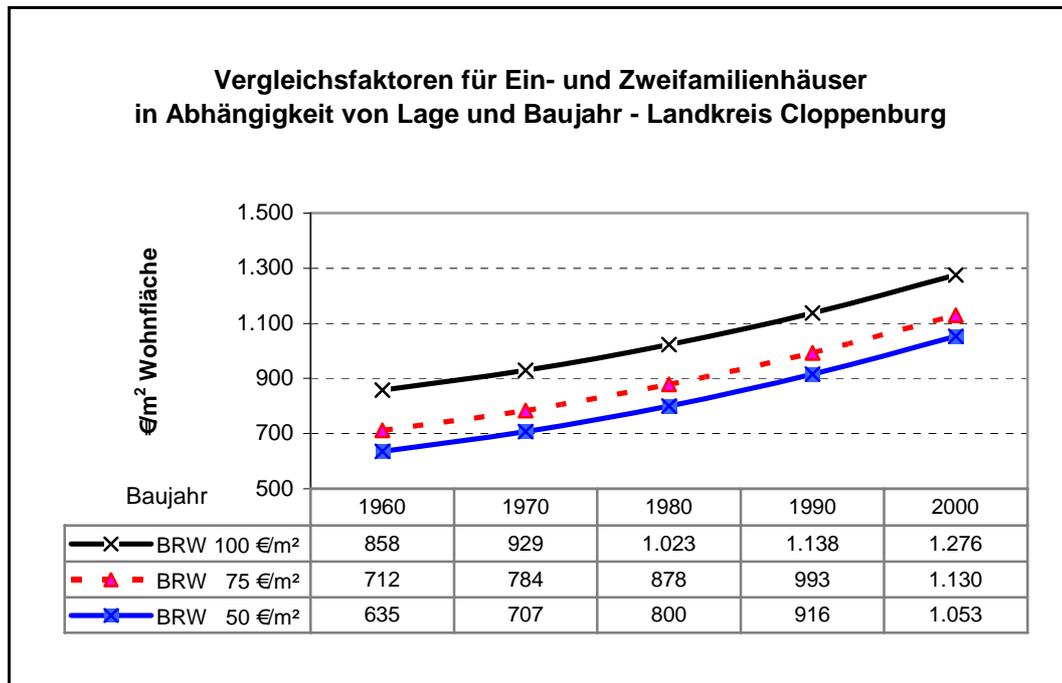
Landkreis Cloppenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Cloppenburg umfasst 249 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

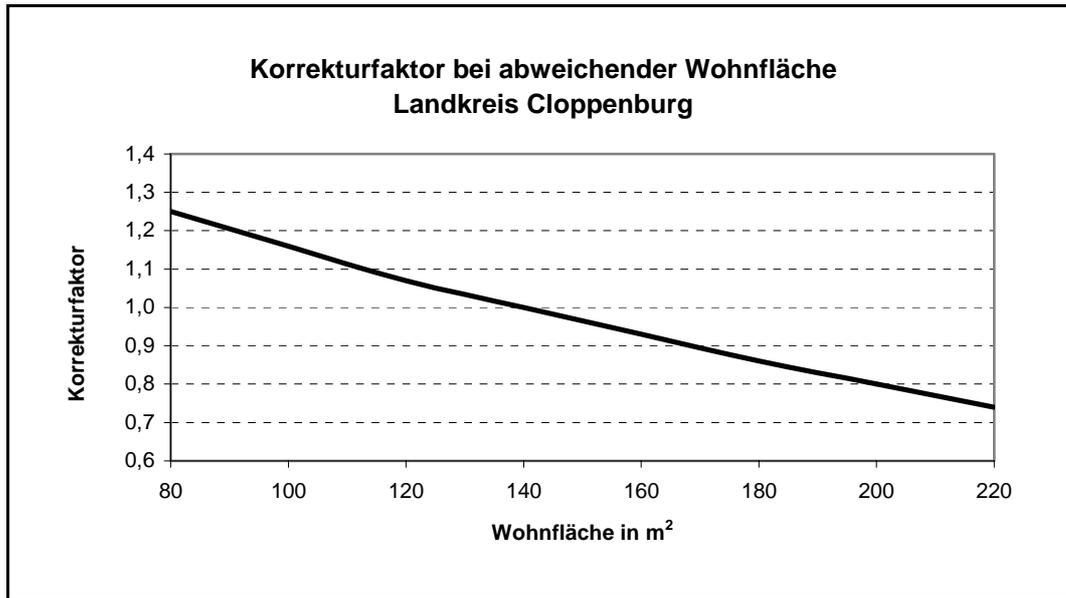
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 110 €/m ²	48 €/m ²
Baujahr	1960 - 2005	1990
Wohnfläche	60 m ² - 230 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	310 m ² - 1100 m ²	718 m ²

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

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²
Baujahr	1990
Wohnfläche	140 m ²



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel: siehe Seite 64

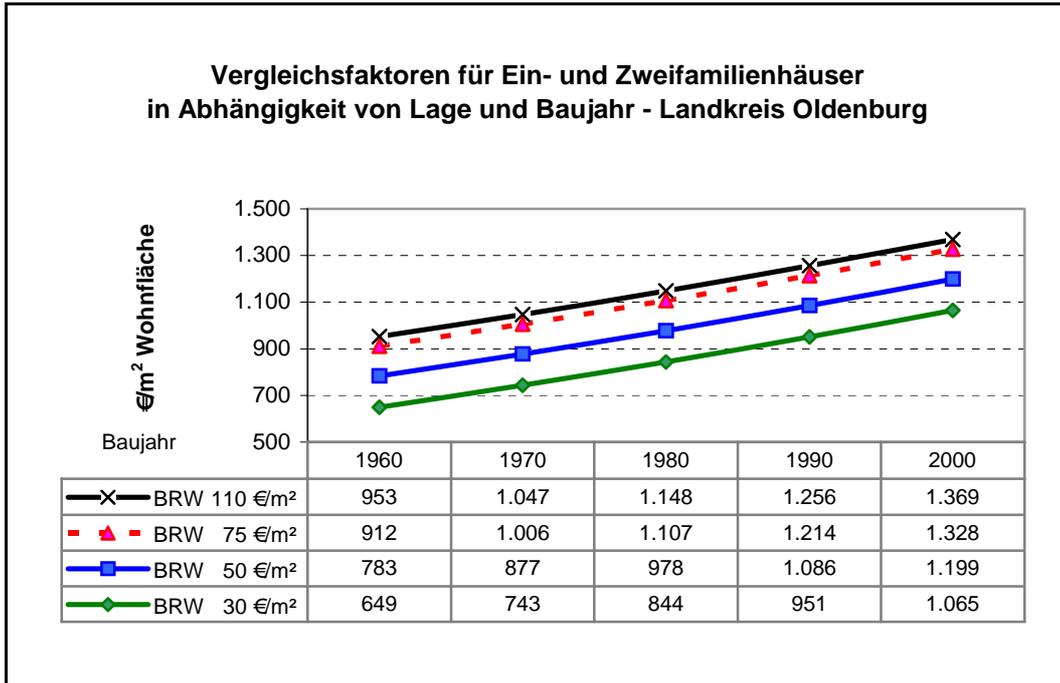
Landkreis Oldenburg

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Oldenburg umfasst 103 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

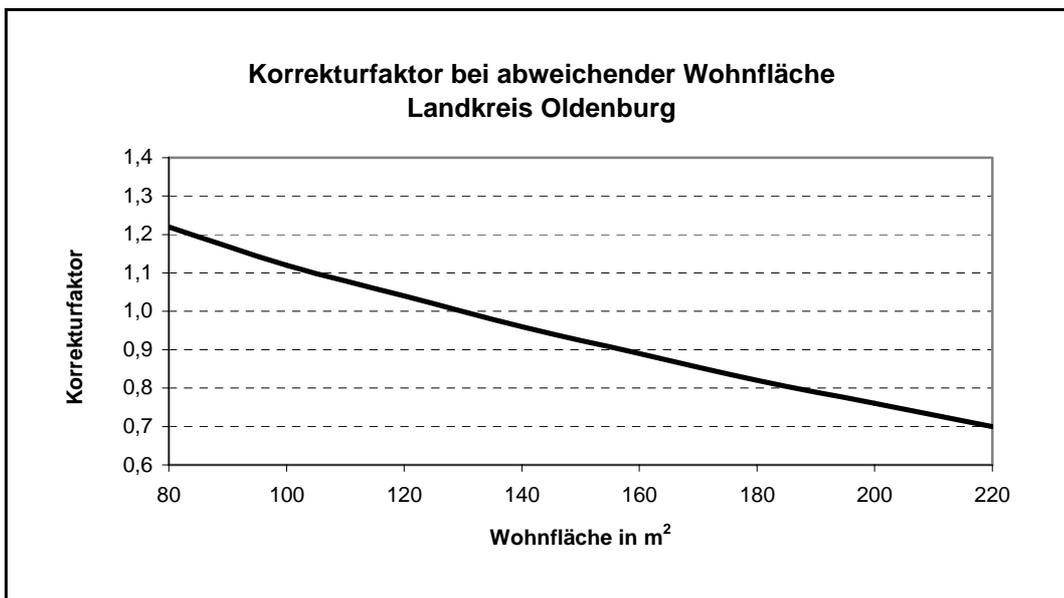
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 – 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 140 €/m ²	95 €/m ²
Baujahr	1960 – 2005	1981
Wohnfläche	90 m ² - 180 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße	290 m ² - 1080 m ²	644 m ²

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

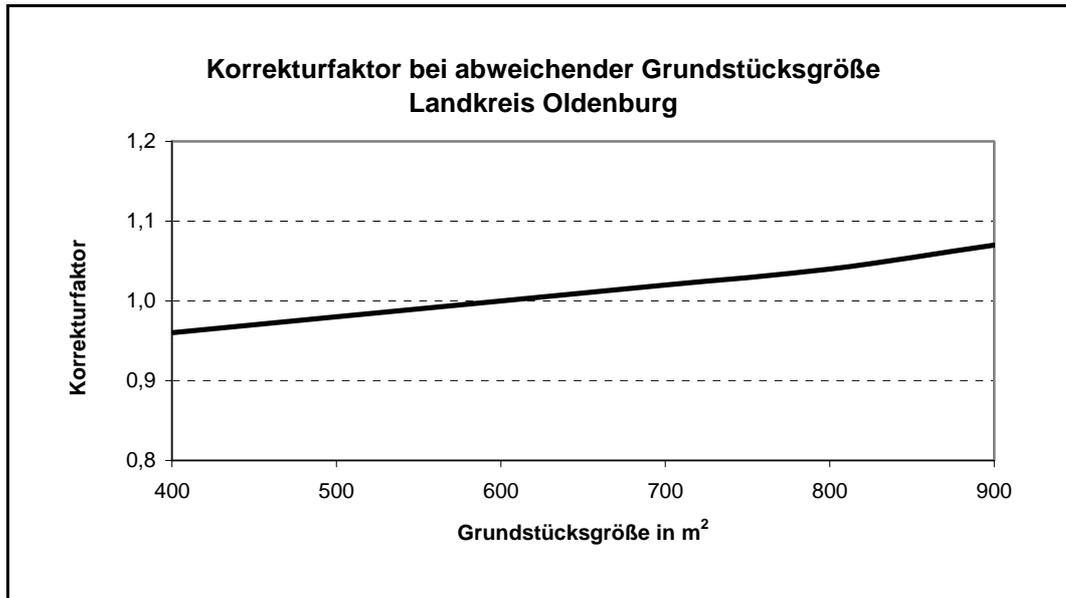
Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	95 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	600 m ²



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



Anwendungsbeispiel

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

Anwendungsbeispiel:			
Bodenrichtwert:	50 €/m²	Wohnfläche:	180 m²
Baujahr:	1990	Grundstücksgröße:	500 m²
Vergleichsfaktor (Tabelle) <i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	1086 €/m²		
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,82		
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße <i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	0,98		
Vergleichsfaktor =			
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktoren	1086 €/m² x 0,82 x 0,98 = 873 €/m²		
Grundstückswert =			
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m² x 873 €/m² = rund 157.000 €		

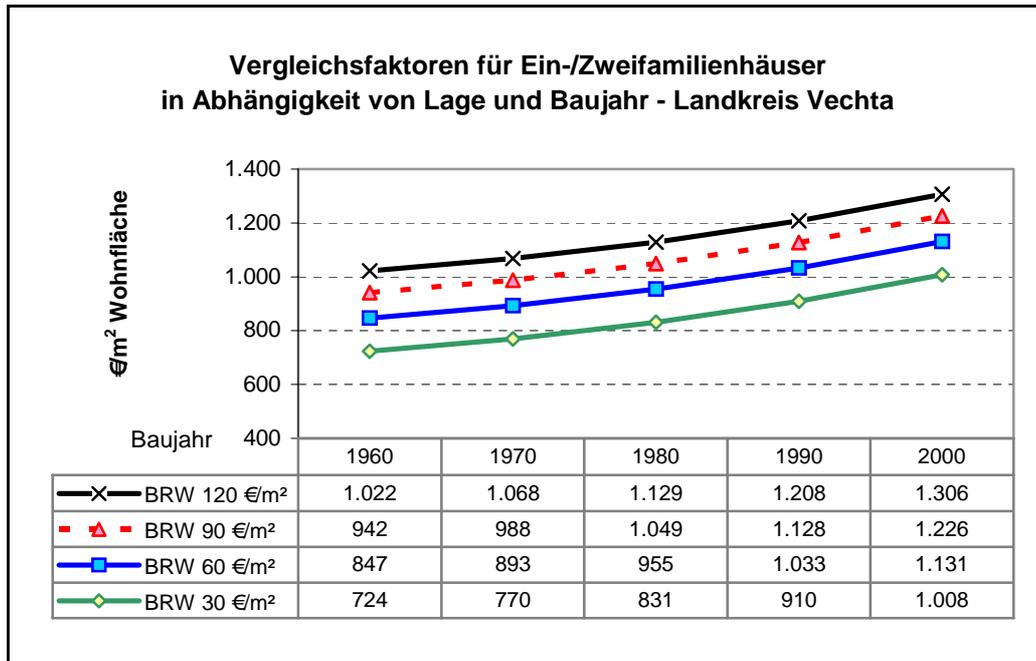
Landkreis Vechta

Die Stichprobe für den Bereich des Landkreises Vechta umfasst 169 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

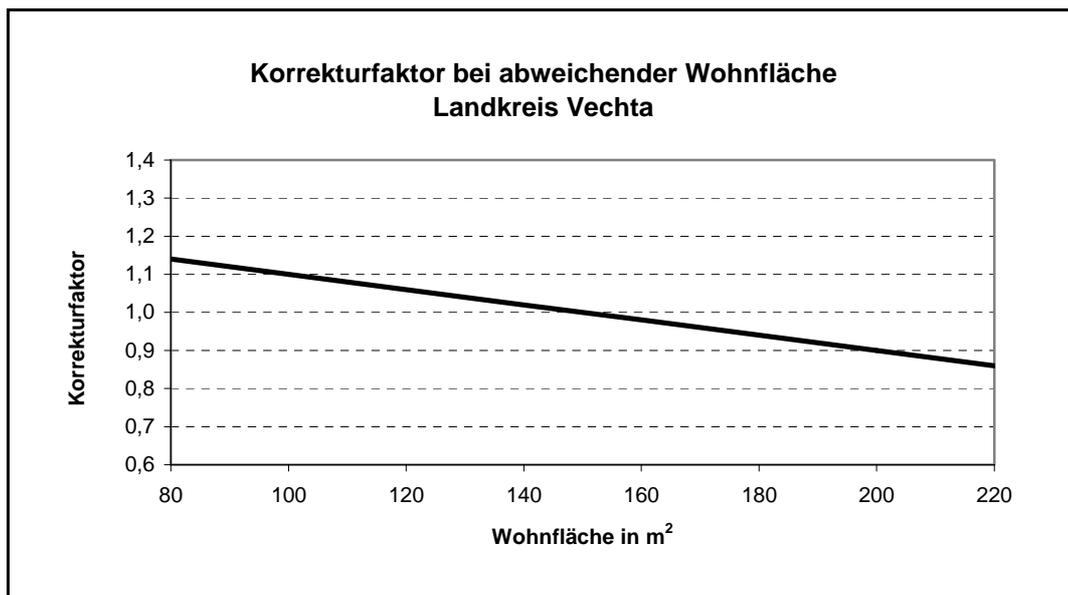
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2004 - 2006	2005
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m² - 120 €/m²	61 €/m²
Baujahr	1950 - 2005	1982
Wohnfläche	80 m² - 230 m²	147 m²
Grundstücksgröße	310 m² - 1100 m²	717 m²

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

Merkmal	Ausprägung
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	150 m ²



Abhängigkeit von der Wohnfläche



Anwendungsbeispiel: siehe Seite 64

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 2006 in den einzelnen Gebietskörperschaften die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und 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 2006 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Delmenhorst

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	20 (32)	1925 (1918)	83 (99)	860,- (810,-)	74.000,- (79.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	35 (27)	1960 (1960)	96 (101)	945,- (1.020,-)	87.000,- (89.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	46 (49)	1976 (1976)	112 (103)	1.125,- (1.140,-)	119.000,- (116.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	19 (14)	1992 (1993)	111 (108)	1.280,- (1.230,-)	135.000,- (128.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	6 (0)	2002 (-)	120 (-)	1.225,- (-)	146.000,- (-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	10 (24)	2005 (2005)	118 (120)	1.365,- (1.375,-)	158.000,- (154.000,-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (1)	- *) (- *)	- *) (- *)	- *) (- *)	- *) (- *)
Baujahr 1946 – 1969	3 (5)	1966 (1962)	105 (- *)	665,- (- *)	70.000,- (92.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	5 (6)	1980 (1976)	130 (114)	725,- (825,-)	112.000,- (103.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	18 (25)	1995 (1994)	112 (112)	970,- (970,-)	108.000,- (110.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	3 (3)	2001 (2001)	126 (115)	900,- (970,-)	120.000,- (118.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	12 (15)	2005 (2004)	122 (112)	1.080,- (1.205,-)	128.000,- (133.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (0)	- *) (-)	- *) (-)	- *) (-)	- *) (-)
Baujahr 1946 – 1969	49 (12)	1955 (1960)	123 (93)	690,- (820,-)	57.000,- (75.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	16 (16)	1978 (1978)	110 (112)	1.005,- (1.045,-)	111.000,- (114.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	22 (18)	1995 (1994)	115 (126)	1.205,- (1.190,-)	135.000,- (146.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	10 (6)	2001 (2001)	123 (113)	1.140,- (1.275,-)	134.000,- (143.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	16 (25)	2006 (2005)	116 (117)	1.200,- (1.290,-)	137.000,- (144.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Vechta**

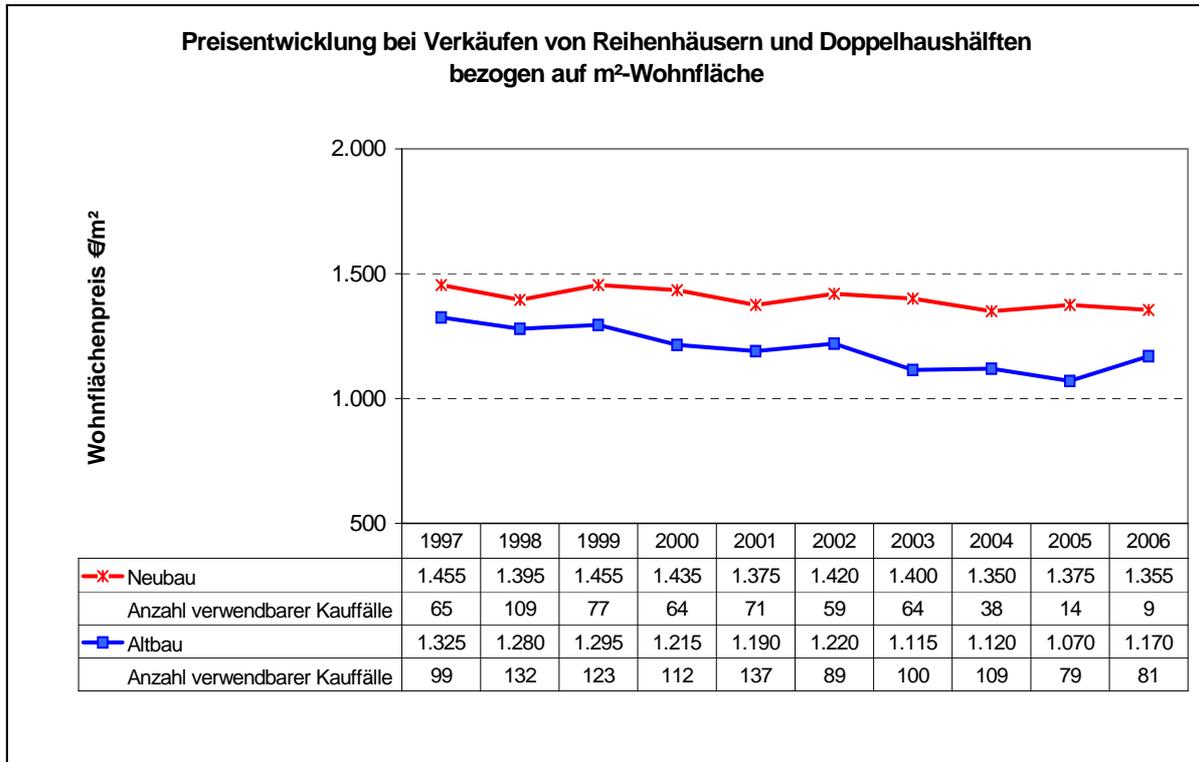
verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (1)	1936 (- *)	65 (- *)	925,- (- *)	74.000,- (- *)
Baujahr 1946 – 1969	6 (5)	1960 (1961)	86 (103)	1.025,- (1.105,-)	104.000,- (94.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	11 (10)	1977 (1977)	109 (107)	945,- (995,-)	98.000,- (101.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	36 (32)	1993 (1994)	112 (108)	1.045,- (1.075,-)	117.000,- (115.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	3 (2)	2002 (2001)	112 (112)	1.250,- (1.235,-)	146.000,- (138.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	6 (5)	2005 (2005)	116 (118)	1.105,- (1.175,-)	126.000,- (142.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

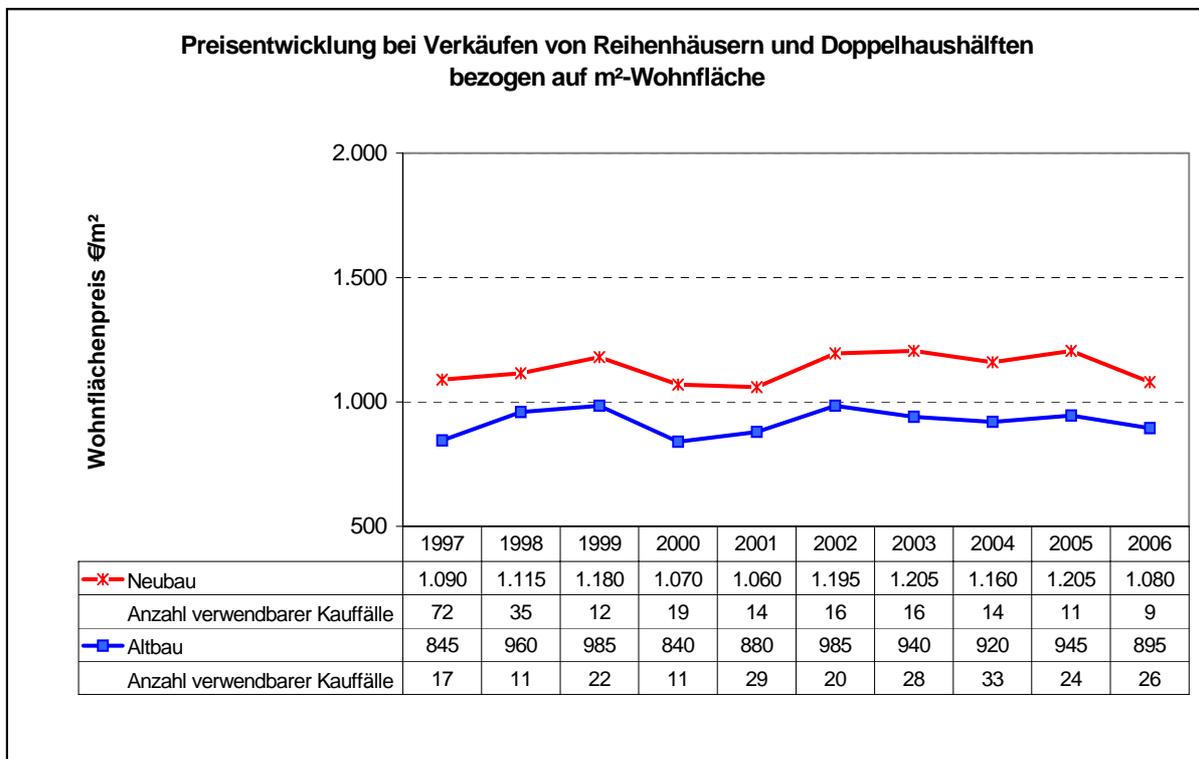
9.3.2 Preisentwicklung

Die Grafiken zeigen die Preisentwicklung bei dem Verkauf von neuen und gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften bezogen auf den m²-Wohnfläche ab dem Jahre 1997. Die vorstehenden Durchschnittspreise sind u.a. durch unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Bei den Neubauten handelt es sich um Gebäude, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als 3 Jahre waren.

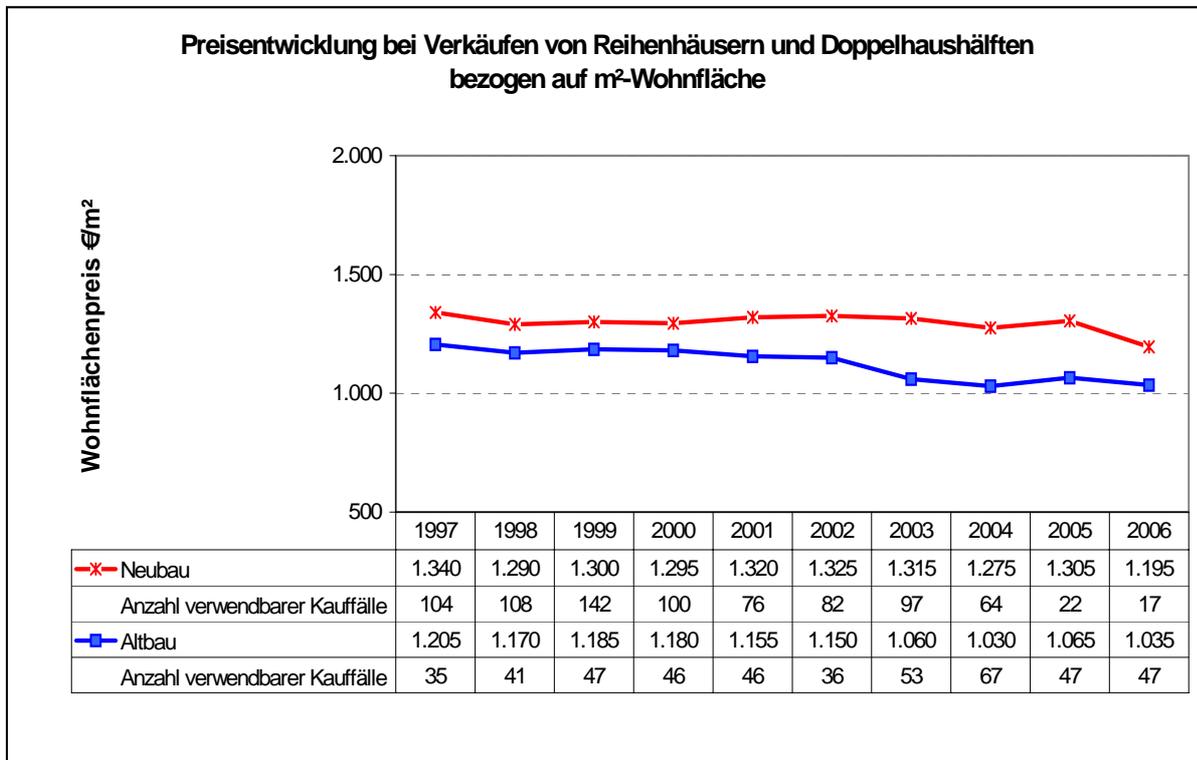
Stadt Delmenhorst



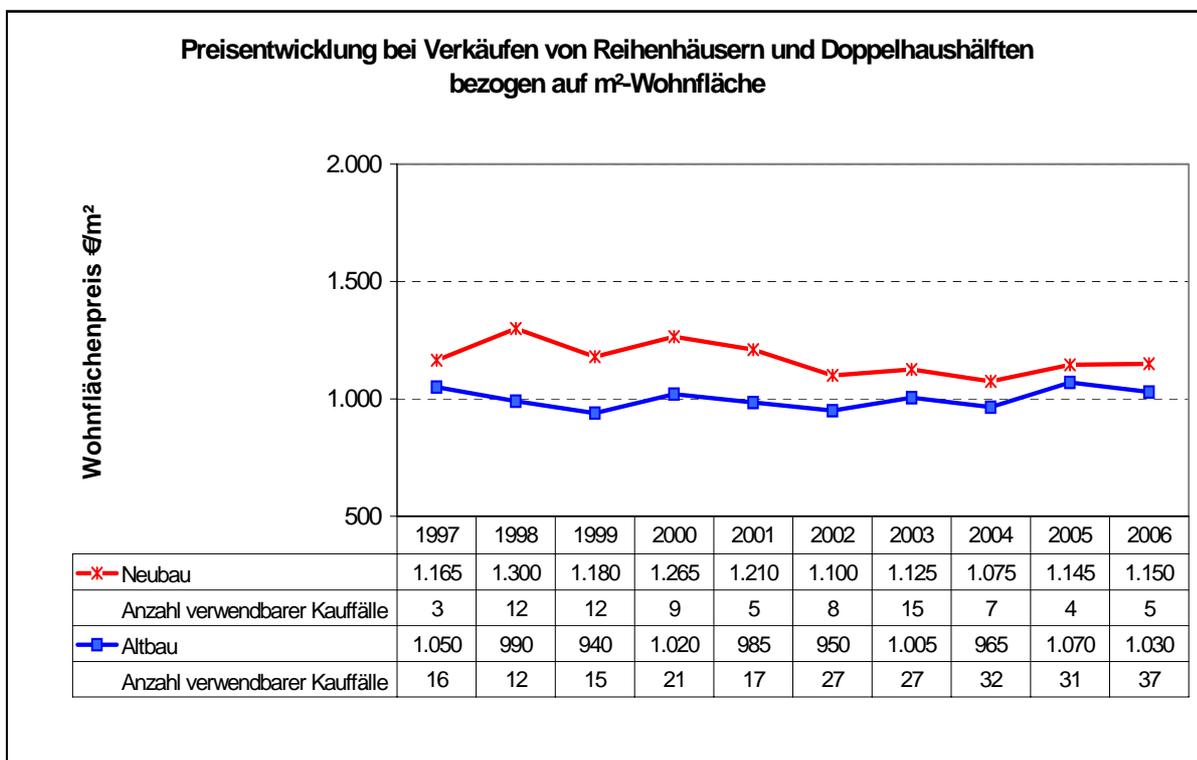
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

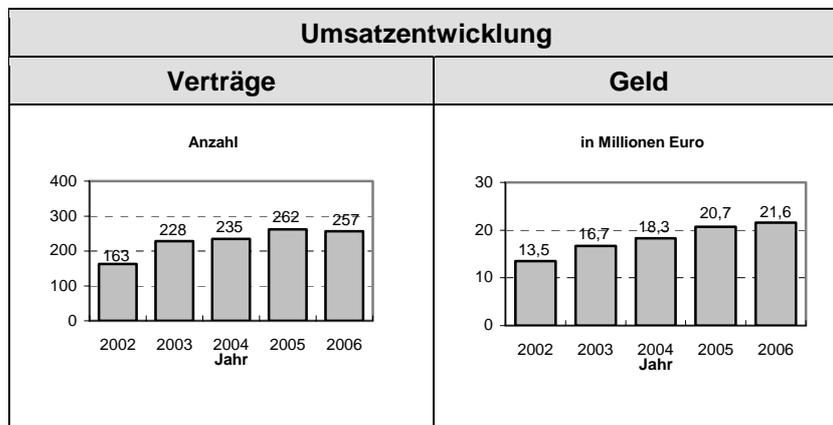
Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen auf dem Grundstücksmarkt gehandelt. Deshalb sind keine Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet worden.

9.4 Wohnungseigentum

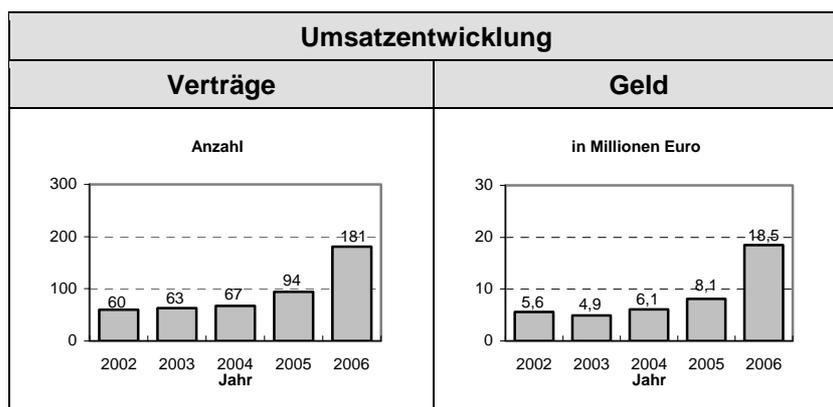
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt **823 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von **73,3 Millionen Euro** zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16 % erhöht.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren für diesen Teilmarkt wird in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

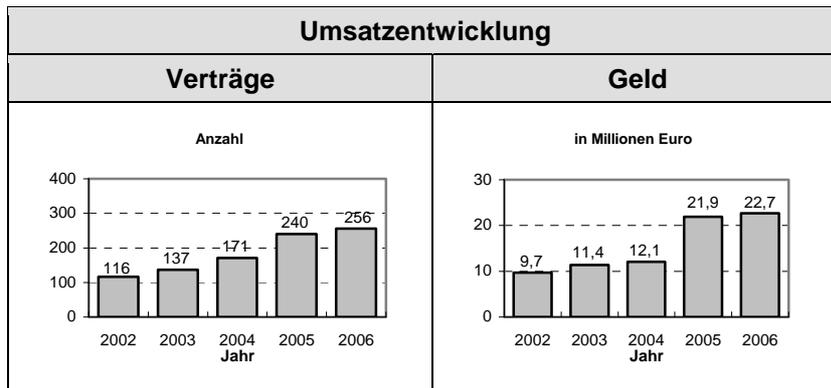
Stadt Delmenhorst – Teilmarkt Wohnungseigentum



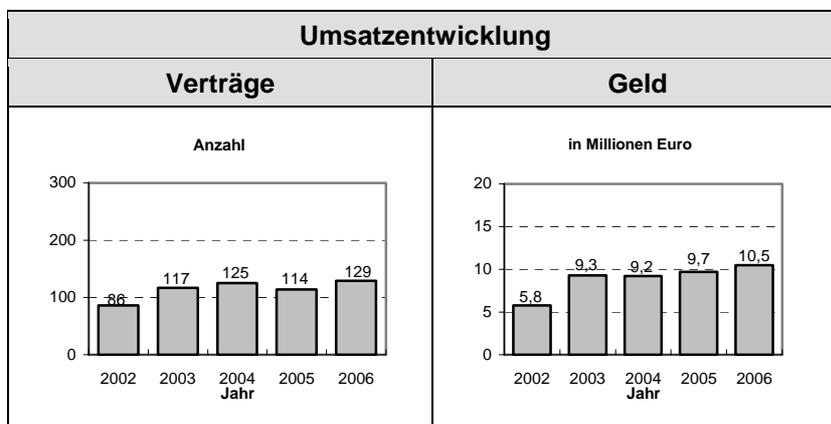
Landkreis Cloppenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



Landkreis Oldenburg – Teilmarkt Wohnungseigentum



Landkreis Vechta – Teilmarkt Wohnungseigentum



9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Baujahrsgruppen durchschnittliche Kaufpreise und 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 durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Nicht berücksichtigt bei dieser Untersuchung sind Objekte in Gebäuden für soziale Einrichtungen, so genannte "Seniorenwohnungen" und Wohneinheiten in Pflegeheimen, über die gesondert Angaben gemacht werden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Wohneigentum in der Stadt Delmenhorst**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (9)	1922 (1925)	67 (97)	315 - 1.055 ¹⁾ (715,-)	43.000,- (71.000,-)
Baujahr 1946 – 1969	16 (14)	1958 (1960)	69 (56)	695,- (590,-)	49.000,- (36.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	37 (38)	1977 (1975)	70 (66)	780,- (700)	55.000,- (47.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	25 (21)	1995 (1993)	93 (78)	1.150,- (1.130,-)	107.000,- (89.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	1 (3)	- ²⁾ (2001)	- ²⁾ (103)	- ²⁾ (2.000,-)	- ²⁾ (130.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 (Baujahr 2003 – 2005)	32 (24)	2005 (2005)	89 (91)	1.335,- (1.385,-)	117.000,- (125.000,-)

¹⁾ je nach Modernisierungsgrad²⁾ aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Wohneigentum im Landkreis Cloppenburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 – 1969	3 (2)	1952 (1955)	128 (114)	695,- (670,-)	88.000,- (78.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	12 (20)	1977 (1980)	74 (74)	785,- (920,-)	57.000,- (67.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	32 (20)	1993 (1994)	86 (74)	1.050,- (1.035,-)	89.000,- (76.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	1 (2)	- *) (2001)	- *) (101)	- *) (1.135,-)	- *) (112.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 Baujahr 2003 – 2005)	17 (19)	2005 (2004)	81 (92)	1.490,- (1.365,-)	118.000,- (123.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Wohneigentum im Landkreis Oldenburg**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (0)	1910 (-)	120 (-)	595,- (-)	70.000,- (-)
Baujahr 1946 – 1969	5 (40)	1961 (1964)	74 (68)	765,- (715,-)	58.000,- (49.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	19 (20)	1981 (1979)	88 (86)	950,- (840,-)	80.000,- (68.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	40 (40)	1995 (1994)	86 (90)	1.070,- (1.185,-)	92.000,- (108.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	7 (3)	2002 (2001)	91 (74)	1.180,- (1.550,-)	107.000,- (108.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 Baujahr 2003 – 2005)	33 (24)	2006 (2005)	105 (103)	1.355,- (1.305,-)	144.000,- (134.000,-)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2006
für Wohneigentum im Landkreis Vechta**

verkaufte Objekte 2006	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (1)	1923 (- *)	61 (- *)	1.500,- (- *)	90.000,- (- *)
Baujahr 1946 – 1969	5 (8)	1961 (1960)	103 (81)	560,- (625,-)	59.000,- (52.000,-)
Baujahr 1970 – 1984	28 (20)	1979 (1978)	67 (66)	710,- (730,-)	48.000,- (48.000,-)
Baujahr 1985 – 1999	25 (18)	1994 (1995)	73 (86)	1.105,- (1.080,-)	81.000,- (88.000,-)
Baujahr 2000 – 2003 (Baujahr 2000 – 2002)	1 (3)	- *) (2000)	- *) (91)	- *) (1.160,-)	- *) (103.000,-)
Neubauten Baujahr 2004 – 2006 Baujahr 2003 – 2005)	38 (33)	2006 (2005)	79 (88)	1.470,- (1.425,-)	116.000,- (124.000,-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Seniorenwohnungen

In den letzten Jahren sind im Bereich des Gutachterausschusses Cloppenburg auch Eigentumswohnungen für so genanntes "altengerechtes Wohnen", typische Seniorenwohnungen, verkauft worden. Da diese Objekte jedoch noch selten gehandelt werden, wurden im Folgenden die Daten aus den Jahren 2004 bis 2006 zusammengestellt. In den Bereichen der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg und Oldenburg wurden ausschließlich neuwertige Objekte veräußert, hingegen wechselten im Landkreis Vechta nur ältere Wohnungen den Eigentümer.

Gebietskörperschaft	Anzahl	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)	
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
Stadt Delmenhorst	20	64	50 - 84	2.020,-	1.760 – 2.500
Landkreis Cloppenburg	7	69	52 - 84	2.050,-	1.770 – 2.320
Landkreis Oldenburg	11	56	43 - 86	2.160,-	1.500 – 2.660
Landkreis Vechta	3 *)	79 *)	66 – 100 *)	1.260,- *)	1.110 – 1.440 *)

* Angaben aus Kaufverträgen über ältere Wohneinheiten

Wohneinheiten in Pflegeheimen

Eine Besonderheit stellt im Landkreis Cloppenburg die Veräußerung von Wohneinheiten in Pflegeheimen als Wohnungseigentum dar. Aus den Jahren 2005 und 2006 liegen insgesamt 79 Kauffälle vor.

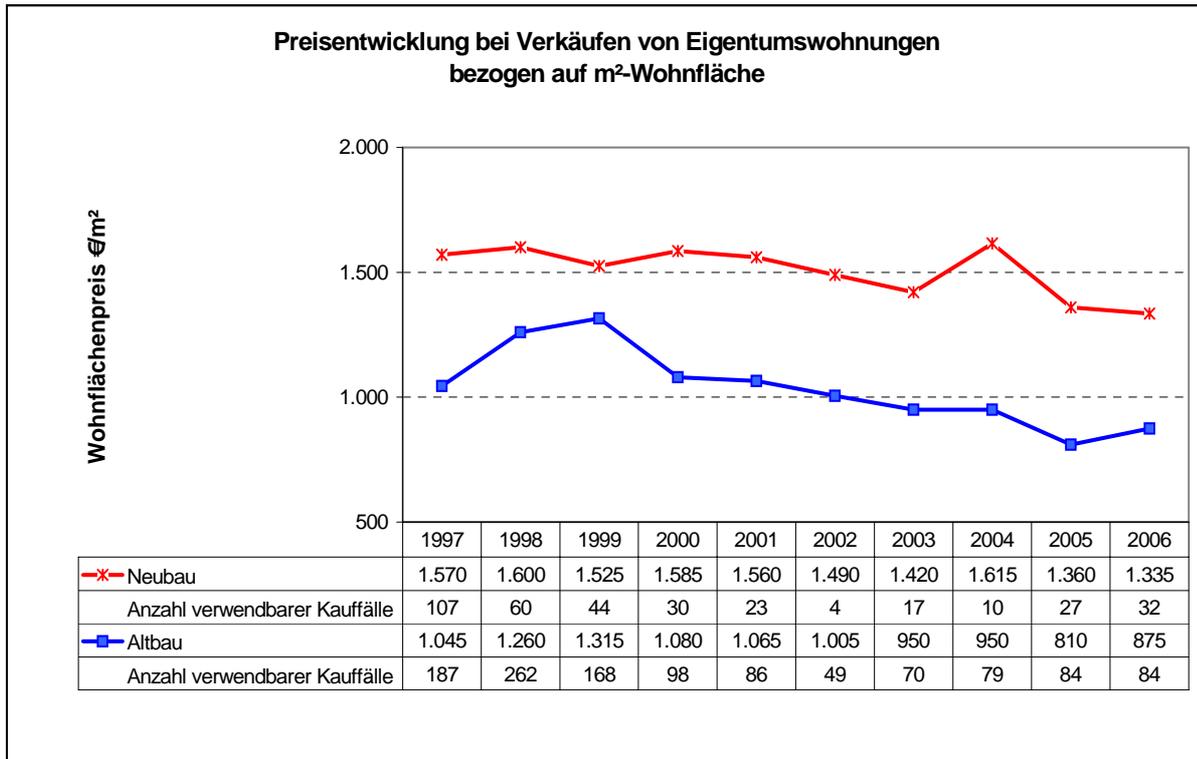
Gebietskörperschaft	Anzahl	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)	
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne
Landkreis Cloppenburg	79	25	22 - 45	4.380,-	3.000 – 4.960

9.4.2 Preisentwicklung

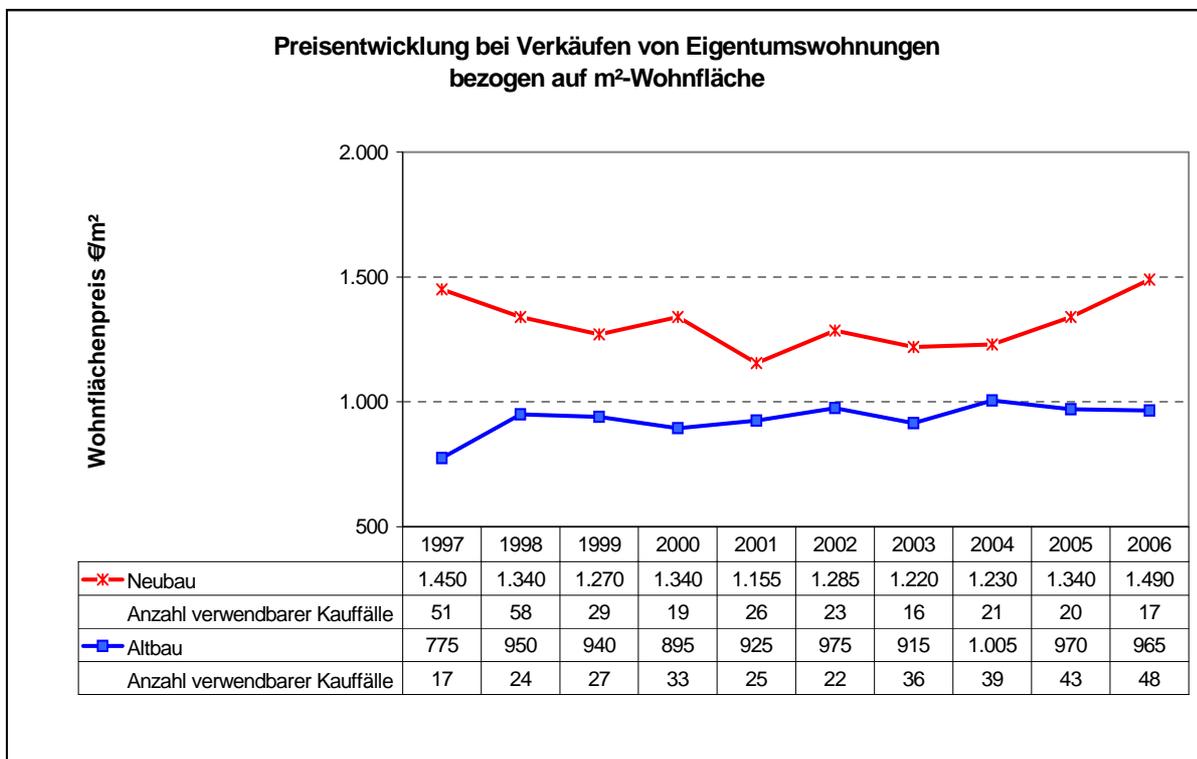
Die Grafiken verdeutlichen die Preisentwicklung von neu erbauten (maximal 3 Jahre alten) bzw. älteren (über 3 Jahre alten) Eigentumswohnungen ab dem Jahre 1997. Nicht berücksichtigt bei dieser Untersuchung sind Objekte in Gebäuden für soziale Einrichtungen, so genannte "Seniorenwohnungen" und Wohneinheiten in Pflegeheimen.

Überwiegend ist ein steigendes Preisniveau zu verzeichnen, lediglich in der Stadt Delmenhorst liegt der mittlere Wohnflächenpreis für Neubauten rund 2 % unter dem des Vorjahres, während im Landkreis Cloppenburg bei älteren Wohneinheiten das Preisniveau stagniert.

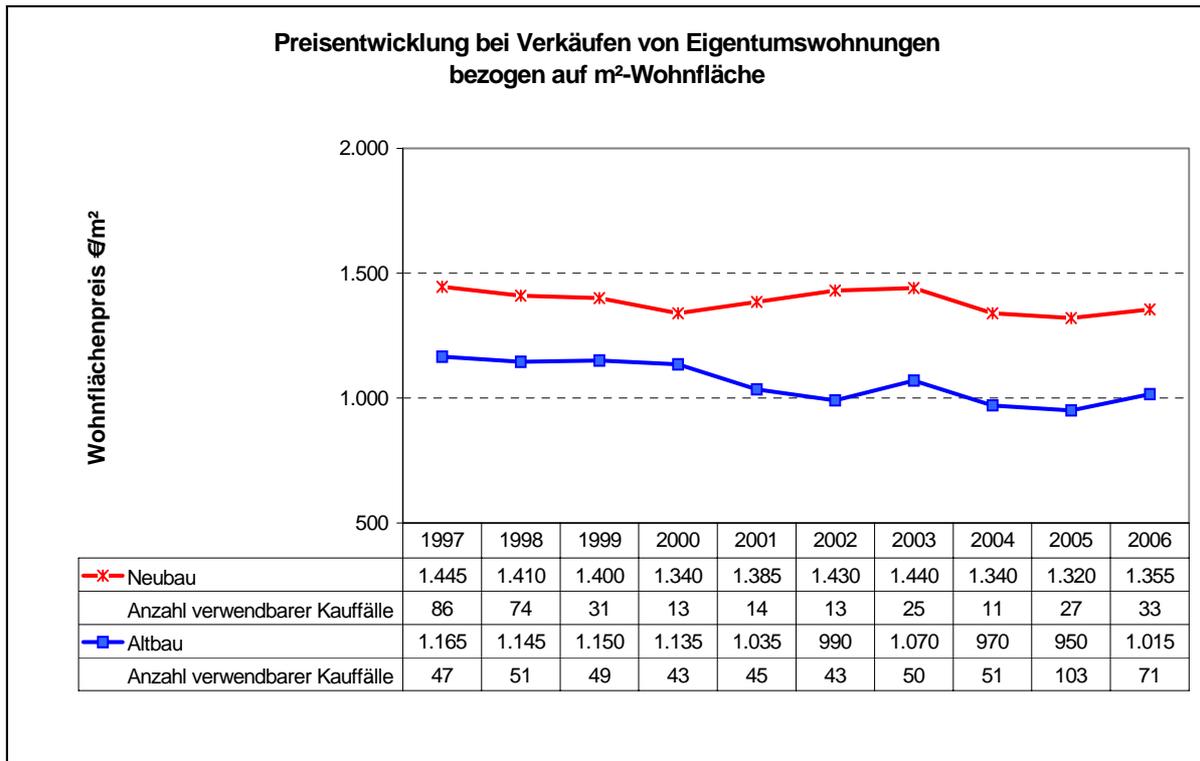
Stadt Delmenhorst



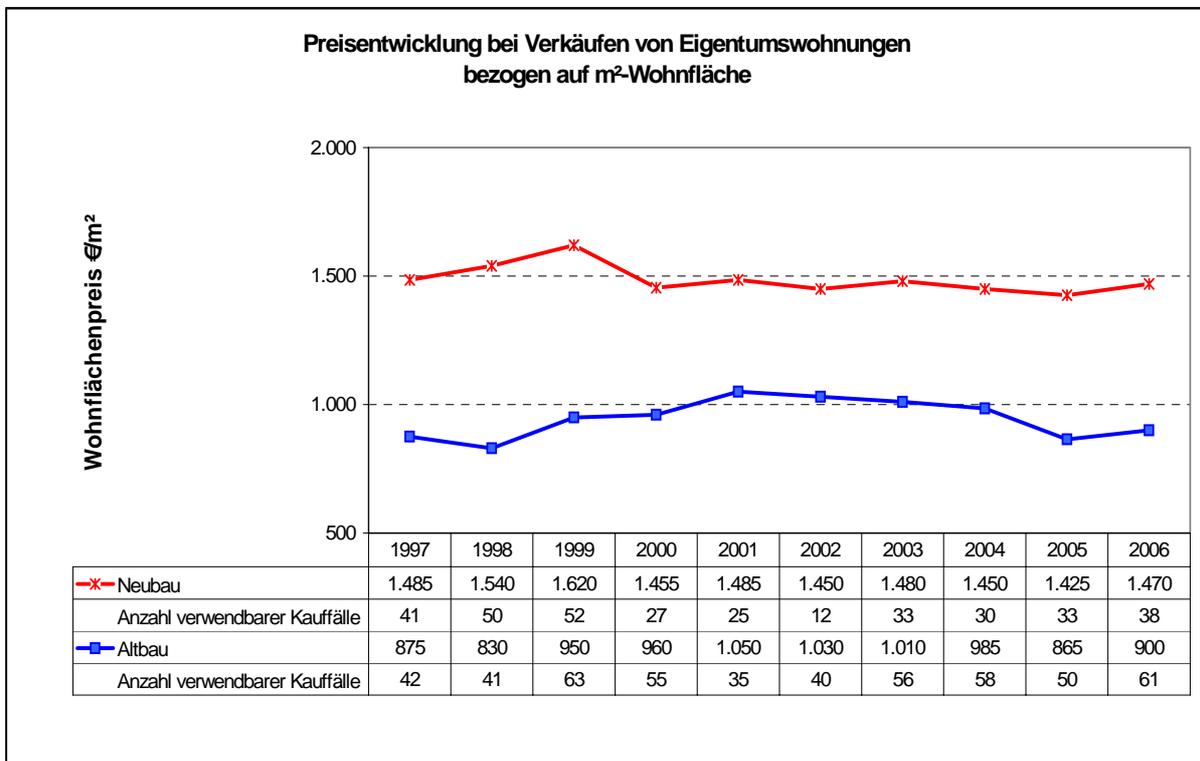
Landkreis Cloppenburg



Landkreis Oldenburg



Landkreis Vechta



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

9.5 Teileigentum

Nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden; hierzu gehören z.B. Räumlichkeiten für Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch Garagen und Garagenplätze.

Im Berichtsjahr sind in der Stadt Delmenhorst und den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta insgesamt **64** Verträge (Vorjahr 23 Verträge) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an Teileigentum abgeschlossen worden mit einem Gesamtwert von **2,8 Mio. €** (Vorjahr 0,8 Mio. €). Mit 47 Vorgängen wurden im Landkreis Oldenburg die meisten Verkäufe registriert. Hierbei handelte es sich in 10 Fällen um Garagen bzw. Garagenstellplätze.

Die gehandelten Objekte dieses Teilmarktes sind sehr unterschiedlich strukturiert, so dass hierzu keine weiteren Angaben erfolgen können.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt 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.

Durchschnittliche Kaufpreise 2006 für Mehrfamilienhäuser

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	11 (11)	1955 (1929)	753 ¹⁾ (400 ¹⁾⁾	2 - 32 (3 - 12)	410.000 (165.000)	135.000-1.700.000 (80.000-280.000)
Landkreis Cloppenburg	9 (8)	1947 (1967)	288 ¹⁾ (460 ¹⁾⁾	3 - 5 (3 - 6)	180.000 (220.000)	75.000-465.000 (120.000-350.000)
Landkreis Oldenburg	13 (11)	1974 (1957)	359 ¹⁾ (345 ¹⁾⁾	3 - 6 (3 - 8)	265.000 (190.000)	100.000-570.000 (120.000-260.000)
Landkreis Vechta	8 (8)	1966 (1973)	349 ¹⁾ (288 ¹⁾⁾	3 - 10 (3 - 10)	210.000 (235.000)	120.000-370.000 (125.000-470.000)

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohtragsfaktoren

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 Daten 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 Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2005 und 2006 aus der Stadt Delmenhorst und den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta mit folgenden Eigenschaften:

- sie entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- sie unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und ohne sonstige werterhöhende oder wertmindernde Umstände
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- 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
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta liegen Kauffälle über Mehrfamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	28	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 185 €/m ²	97 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche (Anteil <= 20%)	160 m ² – 5.506 m ²	714 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 75 Jahre	47 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,70 €/m ² – 5,69 €/m ²	4,59 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

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

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser:

- Mehrfamilienhäuser 6,8 % (Spanne 2,7 % bis 11,6 %)

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		
Merkmal	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

Rohertagsfaktor

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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und die Landkreise Oldenburg, Oldenburg und Vechta der folgende durchschnittliche Rohertagsfaktor:

- Mehrfamilienhäuser 12,5fache (Spanne 6,3 bis 25,7)

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshallen

9.7.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das allgemeine Preisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Verkaufshallen 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.

Durchschnittliche Kaufpreise 2006 für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Gebietskörperschaft	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Stadt Delmenhorst	17 (13)	1920 (1937)	1.170 ¹⁾ (809 ¹⁾)	269.000 (772.000)	22.000-1.525.000 (110.000-6.200.000)
Landkreis Cloppenburg	13 (10)	1943 (1947)	516 ¹⁾ (495 ¹⁾)	308.000 (190.000)	59.000-1.730.000 (85.000-350.000)
Landkreis Oldenburg	16 (19)	1956 (1949)	313 ¹⁾ (537 ¹⁾)	356.000 (224.000)	78.000-2.100.000 (90.000-650.000)
Landkreis Vechta	5 (15)	1916 (1946)	- ¹⁾ (541 ¹⁾)	168.000 (256.000)	90.000-230.000 (59.000-532.000)

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

Durchschnittlicher Kaufpreis 2006 für Verkaufshallen

	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche (m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis Spanne (€)
Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Cloppenburg	8 (6)	1992 (1991)	1.485 ¹⁾ (1.220 ¹⁾)	1.180.000 (770.000)	450.000-1.880.000 (265.000-2.035.000)

¹⁾ nicht bei allen Objekten bekannt

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta liegen Kauffälle über Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	11	
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 400 €/m ²	155 €/m ²
Wohnfläche + gewerbliche Nutzfläche	131 m ² – 1.410 m ²	570 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 69 Jahre	41 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,54 €/m ² – 9,11 €/m ²	4,92 €/m ²

Verkaufshallen

Der Analyse für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta liegen Kauffälle über Verkaufshallen mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Bereich	Durchschnitt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	5	
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m ² - 110 €/m ²	54 €/m ²
gewerbliche Nutzfläche	1.048 m ² – 1.709 m ²	1.395 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 50 Jahre	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	7,99 €/m ² – 9,06 €/m ²	8,55 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Verkaufshallen:

- Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude 6,5 % (Spanne 4,0 % bis 9,0 %)
- Verkaufshallen 6,2 % (Spanne 5,5 % bis 7,0 %)

Rohertragsfaktor

Aufgrund der Kaufpreisanalyse des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich für den Bereich der Stadt Delmenhorst und die Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Verkaufshallen:

- Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude 12,5fache (Spanne 7,6 bis 19,5)
- Verkaufshallen 11,8fache (Spanne 10,8 bis 12,7).

10 Mieten

Mietübersichten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragsituation 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 Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- der Lage der Immobilie,
- der Ausstattung und
- der Baualterklasse typischen Beschaffenheit.

Je nach Ausstattung oder Wohn- bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen 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

Wohnungen (2 bis 3 Zimmer, mittlere Wohnfläche 75 m²)	
Baujahr bis ca. 2000 Mittlerer Wohnwert*) (€/m ²)	Baujahr ab ca. 2000 Guter Wohnwert**) (€/m ²)
4,50	5,40

*) **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	Einfamilienhäuser
Mittlerer Wohnwert (€/m ²)	Mittlerer Wohnwert (€/m ²)
5,00	5,20

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 m² normiert. Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Ia-Lage

Fußgängerzone Lange Straße zwischen Rossmann und Karstadt: **20,- bis 32,- €/m²**
mit Spitzenmieten in den Kreuzungsbereichen Lange Straße /
Bahnhofstraße und Lange Straße / Kirchstraße.

Ib-Lage

An die 1a-Lage angrenzende Fußgängerzone: **11,- bis 23,- €/m²**
Bereiche der Langen Straße in Richtung Mühlenstraße und
Friedrich-Ebert-Allee sowie südlicher Bereich der Bahnhofstraße.

Außerhalb der Fußgängerzone

Nördliche Bahnhofstraße, Am Vorwerk
und Mühlenstraße (bis Louisenstr.): durchschnittlich **9,- €/m²**

Cramerstraße zwischen Am Vorwerk und
Grüner Straße/Arthur-Fitger-Str.: durchschnittlich **7,- €/m²**

Lange Str./Bremer Straße zwischen
Friedrich-Ebert Allee und Haus-Coburg-Weg: durchschnittlich **6,- €/m²**

Oldenburger Straße zwischen Mühlenstraße und
Ludwig-Kaufmann-Straße: durchschnittlich **5,- €/m²**

Durchschnittliche Wohnungsmieten im Landkreis Oldenburg

Durchschnittliche Mieten für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert		
	Wohnfläche (m ²)	durchschnittliche Miete (€/m ²)
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	4,50
Wildeshausen	75	5,20

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.

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Cloppenburg (€/m² Wohnfläche)				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	3,60	4,10	5,50	6,00
40 - 60	3,90	4,10	4,80	5,50
60 - 80	3,40	3,90	4,40	5,20
80 - 100	-	3,70	4,10	5,00
über 100	-	3,50	3,70	4,20

Mietübersicht für Wohnungen in der Stadt Vechta (€/m² Wohnfläche)				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	4,00	4,80	5,30	5,70
40 - 60	4,00	4,50	4,80	5,50
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 und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

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.

Mit der Änderung der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch ist in Niedersachsen je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) eingerichtet worden. Die Gutachterausschüsse haben ihre Geschäftsstelle in der jeweiligen GLL.

Der Obere Gutachterausschuss ist für ganz Niedersachsen zuständig und hat seine Geschäftsstelle in der GLL Oldenburg.

Aufgabe des **Gutachterausschusses** ist es,

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

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

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

Anhang 1: Umsatzzahlen

Verträge mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

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	867	8	182	-8	175	5	31	72	388	2	31	29	9	-10
Landkreis Cloppenburg	1.912	18	485	10	51	-18	16	45	552	7	27	17	52	24
Landkreis Oldenburg	2.080	21	627	25	138	44	36	89	801	30	38	36	76	3
Landkreis Vechta	1.328	-2	325	10	79	32	13	8	417	13	30	43	44	29

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	257	2	14	40	128	35	14	8	6	200	11	-8	4		5	0
Landkreis Cloppenburg	181	101	3	-25	566	9	138	52	28	100	321	25	10	100	34	-41
Landkreis Oldenburg	256	12	48	300	395	-8	52	160	26	13	302	38	9	-25	77	45
Landkreis Vechta	129	17	2	-50	417	-20	78	-23	11	-27	135	-2	6	50	59	55

Geldumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

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	144	26	28	-3	20	8	38	198	86	43	18	4	6	103
Landkreis Cloppenburg	167	23	60	8	6	-20	4	64	70	7	17	177	8	-24
Landkreis Oldenburg	224	25	90	19	14	18	10	80	114	22	14	39	24	44
Landkreis Vechta	139	-1	46	13	9	31	4	39	59	17	13	139	14	-52

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	22	5	1	0	10	12	2	-35	0		0	-50	0		0	
Landkreis Cloppenburg	19	126	0	-50	24	17	10	28	1	100	16	8	1		1	
Landkreis Oldenburg	23	4	2	350	27	8	7	400	1	-9	12	58	0		1	-50
Landkreis Vechta	11	8	0	300	22	-19	9	-17	0	0	7	-3	0	-100	4	640

Flächenumsatz mit Veränderung gegenüber Vorjahr:

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	%
Stadt Delmenhorst	94	-15	24	-34	6	11	13	375	44	-4	8	67	3	-28
Landkreis Cloppenburg	1.212	-20	113	30	2	-12	4	193	120	31	10	-9	39	51
Landkreis Oldenburg	2.324	120	404	58	6	-65	8	186	418	52	12	3	134	124
Landkreis Vechta	662	19	55	62	3	35	2	130	61	62	6	67	37	21

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	%
Stadt Delmenhorst	16	18	3	-65	0		11	-68	7		3	2.700
Landkreis Cloppenburg	89	48	91	38	16	73	720	-38	3	222	123	29
Landkreis Oldenburg	50	7	180	1.054	13	178	1.499	144	5	488	15	-50
Landkreis Vechta	49	-24	59	-22	3	65	308	-2	1	-83	139	419

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund bei der		
gag@gll-aur.niedersachsen.de		
GLL Aurich	Oldersumer Str. 48 26603 Aurich	Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596

2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel bei der		
gag@gll-bs.niedersachsen.de		
GLL Braunschweig	Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig	Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg		
Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta bei der		
gag@gll-clp.niedersachsen.de		
GLL Cloppenburg	Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg	Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-28136

4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln		
Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden und Schaumburg bei der		
gag@gll-hm.niedersachsen.de		
GLL Hameln	Langelinienwall 26 31134 Hildesheim	Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300

5 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover		
Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover bei der		
gag@gll-h.niedersachsen.de		
GLL Hannover	Ständehausstr. 16 30159 Hannover	Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-460

6	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen bei der		
	gag@gll-ig.niedersachsen.de		
	GLL Lüneburg	Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197

7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim bei der		
	gag@gll-mep.niedersachsen.de		
	GLL Meppen	Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen	Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101

8	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz bei der		
	gag@gll-nom.niedersachsen.de		
	GLL Northeim	Danziger Str. 40 37083 Göttingen	Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347

9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch bei der		
	gag@gll-ol.niedersachsen.de		
	GLL Oldenburg	Stau 3 26122 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503

10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück bei der		
	gag@gll-os.niedersachsen.de		
	GLL Osnabrück	Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück	Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104

11	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade bei der		
	gag@gll-ott.niedersachsen.de		
	GLL Otterndorf	Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck	Tel.: 04791/306-42 Fax.: 04791/306-25

12	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser bei der		
	gag@gll-sul.niedersachsen.de		
	GLL Sulingen	Brückenstr. 8 31582 Nienburg	Tel.: 05021/808-147 Fax.: 05021/808-156
13	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden		
	Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingbostel und Verden bei der		
	gag@gll-ver.niedersachsen.de		
	GLL Verden	Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme)	Tel: 04261/74-247 Fax: 04261/74-280
14	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg		
	Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt bei der		
	gag@gll-wob.niedersachsen.de		
	GLL Wolfsburg	Heßlinger Str. 27 38440 Wolfsburg	Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-40
15	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen		
	Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen bei der		
	oga@gll-ol.niedersachsen.de		
	GLL Oldenburg	Postfach 2029 26010 Oldenburg	Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-503

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: Stadt Delmenhorst, Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg

Wilke-Steding-Straße 5

49661 Cloppenburg

Telefon: 04471 951 136

Telefax: 04471 951 28136

E-Mail: gag@gll-clp.niedersachsen.de

Internet: <http://www.gag.niedersachsen.de>