

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung.

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten (€/m ²)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stadt Delmenhorst	3	7	3.100	3.000	34	30
Stadt Oldenburg	11	14	4.000	3.300	33	28
Landkreis Ammerland	58	46	5.100	8.300	28	22
Landkreis Cloppenburg	50	45	5.400	6.700	14	15
Landkreis Oldenburg	12	28	4.000	10.000	22	19
Landkreis Vechta	29	39	4.800	9.600	22	23
Landkreis Wesermarsch	4	10	4.500	6.600	10	21

Das von den Kommunen zur Verfügung gestellte Bauland im gewerblichen Bereich wird fast ausschließlich entsprechend den in den Bodenrichtwertkarten dargestellten Bodenwerten veräußert.

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.

5.4.2 Preisentwicklung

Da die Preise von Bauland für gewerbliche und industrielle Nutzungen aufgrund des großen kommunalen Angebotes seit Jahren nahezu stabil gehalten werden, unterliegt dieses Marktsegment keiner direkten konjunkturellen Entwicklung. Somit wird für diesen Teilmarkt keine dem Wohnbauland entsprechende Bodenpreisindexreihe abgeleitet.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

In der Literatur werden für Bauerwartungsland Werte von 15 % bis 70 % vom vollen Baulandwert (ohne Erschließung) und für Rohbauland von 50 % bis 95 % genannt. Entscheidend für die Einordnung sind dabei der Planungsstand, die Lage des Objektes und die Situation auf dem Grundstücksmarkt.

Verträge über Flächen mit einer Bauerwartung für Wohnbauland wurden seit 2000 kaum noch abgeschlossen. Ein nennenswerter spekulativer Markt ist somit nicht vorhanden. Die meisten Ankäufe erfolgen zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass eine Bebauung der Flächen mit hoher Sicherheit zu erwarten ist bzw. schon feststeht. Das heißt, dass der Satzungsbeschluss unmittelbar bevorsteht oder der Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist. Käufer sind Gemeinden oder Bauträger und Projektentwickler, die in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Entwicklung des geplanten Gebietes selbst betreiben.

Soweit Kaufverträge vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden, enthalten diese in der Regel Klauseln, die eine Aufhebung des Vertrages vorsehen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird oder die Festsetzungen erheblich von der ursprünglichen Planung abweichen. Bei der Untersuchung des Preisniveaus aus dem Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises zu dem zum Kaufzeitpunkt benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert wurde festgestellt, dass der Prozentsatz dabei abhängig ist vom Verhältnis Brutto- zu Netto-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 vorliegenden Verkäufen ergeben sich für die einzelnen Gebietskörperschaften die in den folgenden Tabellen dargestellten durchschnittlichen Preisniveaus für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert der erschließungsbeitragsfreien baureifen Flächen in vergleichbaren Lagen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich jeweils auf die Jahre 2009 bis 2014.

In Abhängigkeit von der Lage, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Durchschnittswerte erheblichen Schwankungen. Das Wertniveau des werdenden Wohnbaulandes wird zudem insbesondere durch steigende Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Natur beeinflusst.

Bauerwartungsland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Gebietskörperschaft	Mittel	Spanne
Stadt Oldenburg	(2)	*)	*)
Stadt Delmenhorst	(2)	*)	*)
Landkreis Ammerland	(2)	*)	*)
Landkreis Cloppenburg	32 % (50)	12 - 64 %	2 - 24 €/m ²
Landkreis Oldenburg	32 % (34)	14 - 65 %	9 - 45 €/m ²
Landkreis Vechta	48 % (70)	18 - 80 %	4 - 38 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	(2)		

Rohbauland	Wertniveau im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwert () Anzahl der Kauffälle		
	Gebietskörperschaft	Mittel	Spanne
Stadt Oldenburg	63% (13)	31 - 91 %	40 - 188 €/m ²
Stadt Delmenhorst	(1)		
Landkreis Ammerland	36 % (51)	10 - 71 %	6 - 76 €/m ²
Landkreis Cloppenburg	40 % (44)	17 - 78 %	7 - 25 €/m ²
Landkreis Oldenburg	51 % (14)	21 - 76 %	15 - 91 €/m ²
Landkreis Vechta	49 % (20)	33 - 75 %	15 - 50 €/m ²
Landkreis Wesermarsch	(3)		

*) aus Datenschutzgründen keine Werte veröffentlicht.