

Zuständig für: **Landkreis Emsland**

Landkreis Grafschaft Bentheim



Grundstücks- marktbericht 2006



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Meppen**

Geschäftsstelle bei der Behörde
für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

Grundstücks- marktbericht 2006

für den Bereich der
Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim



Niedersachsen

Herausgeber: © 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen

Geschäftsstelle: für den **Landkreis Emsland**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen
Tel.: 05931-159 0, Fax: 05931 - 159 101
E-Mail: gag@gll-mep.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de

für den **Landkreis Grafschaft Bentheim**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Katasteramt Nordhorn
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn
Tel.: 05921 - 859 310, Fax: 05921 – 859 459
E-Mail: poststelle@katasteramt-noh.niedersachsen.de
Internet: www.gag.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 22. April 1997 (Nds. GVBl. S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.07.2005 (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		6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt		7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen		7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung		10
3.3	Bodennutzung		11
4	Übersicht über die Umsätze		12
		Landkreis Emsland	Landkreis Grafschaft Bentheim
4.1	Vertragsvorgänge	13	.....44
4.2	Geldumsatz	15	.....46
4.3	Flächenumsatz	16	.....47
5	Bauland	18	.....49
5.1	Allgemeines	18	.....49
5.2	Individueller Wohnungsbau	18	.....50
5.2.1	Preisniveau	18	.....50
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21	.....51
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	22	.....52
5.3	Geschosswohnungsbau	22	.....53
5.4	Gewerbliche Bauflächen	23	.....53
5.4.1	Preisniveau	23	.....53
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	23	.....53
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23	.....54
5.6	Sonstiges Bauland	24	.....54
5.7	Erbbaurechte	25	.....54
5.8	Erschließungskosten .....		.....54
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	25	.....55
6.1	Allgemeines	25	.....55
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	25	.....55
6.2.1	Preisniveau	25	.....55
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	26	.....57
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	28	.....57
6.3	Höfe	28	.....58
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	28	.....58
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	28	.....58
8	Bodenrichtwerte	29	.....59
8.1	Gesetzlicher Auftrag	29	.....59
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	30	.....60
8.2.1	Wohnbauland	31	.....61
8.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	31	.....61
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	32	.....62
9	Bebaute Grundstücke	33	.....63
9.1	Allgemeines	33	.....63
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	33	.....64
9.2.1	Preisniveau	33	.....64
9.2.2	Preisentwicklung	34	.....66
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	35	.....67
9.2.4	Vergleichsfaktoren	37	.....69

	Landkreis Emsland	Landkreis Grafschaft Bentheim
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	39	.....71
9.3.1 Preisniveau	39	.....71
9.3.2 Preisentwicklung	39	.....72
9.3.3 Marktanpassungsfaktoren	39	.....72
9.3.4 Vergleichsfaktoren	39	.....74
9.4 Wohnungseigentum	40	.....76
9.4.1 Preisniveau	40	.....76
9.4.2 Preisentwicklung	40	.....77
9.4.3 Vergleichsfaktoren	41	.....78
9.5 Teileigentum	43	.....79
9.6 Mehrfamilienhäuser		80
9.6.1 Preisniveau		80
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren		80
9.6.3 Vergleichsfaktoren		82
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser		83
9.7.1 Preisniveau		83
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren		83
9.7.3 Vergleichsfaktoren		83
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte		83
9.9 Sonstige bebaute Objekte		84
10 Mieten / Pachten		84
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses ...		86
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen		87
Anhang 1 Umsatzzahlen		89
Anhang 2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen		92

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Zuge der Verwaltungsreform entstand zum 01.01.2005 der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen. Das Berichtsgebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht 2006 bezieht, erstreckt sich auf den Landkreis **Grafschaft Bentheim** und den Landkreis **Emsland** und ist somit identisch mit dem Zuständigkeitsbereich der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen, die ebenfalls im Zuge der Verwaltungsreform zum 01.01.2005 entstand. Zurzeit wickeln die Geschäftsstellen in Nordhorn - mit dem Zuständigkeitsbereich Grafschaft Bentheim - und Meppen - mit dem Zuständigkeitsbereich Landkreis Emsland - die Geschäfte ab.

Der Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen ist durch eine deutliche Rezession gekennzeichnet. Schon im Jahre 2004 waren nahezu alle Umsatzzahlen stark rückläufig. Diese Entwicklung hat sich auch im vergangenen Jahr 2005 fortgesetzt. Die Umsätze sind auf breiter Front gesunken, in manchen Markt Bereichen auch die Preise.

Regional unterschiedlich, sind im Jahr 2005 auch gegenüber dem schon schwachen Jahr 2004 die Anzahlen der verkauften Bauplätze weiter gesunken; dies obwohl durch umfassende kommunale Angebote zu recht attraktiven Preisen das Preisniveau auf recht geringem Level liegt: Die mittleren Preise für Bauplätze überschreiten nur in Nordhorn, Lingen und Meppen die 100 € - Grenze, in allen anderen Gemeinden liegen die Preise niedriger, in ländlicheren Gegenden kann man Bauland für den individuellen Wohnungsbau schon ab 20 € pro Quadratmeter kaufen, einschließlich der Erschließungskosten! Nur auf dieser Basis ist es zu erklären, dass seit Jahrzehnten das Einfamilienhaus die weitaus gefragteste und am weitesten verbreitete Wohnform hierzulande ist.

In den Städten waren in den letzten Jahrzehnten auch das Reihenhaus und die Doppelhaushälfte insbesondere für jüngere Leute sehr attraktiv. Dies hat sich in den letzten Jahren erheblich geändert: Obwohl ein relativ großes Angebot mit Preisen ab 30.000 € (für nicht renovierte Nachkriegsreihenhäuser) lockt, sind die Umsätze auch in 2005 erneut gesunken, das mittlere Preisniveau der verkauften Einheiten liegt hier auf dem Niveau des Jahres 1995. In den letzten 10 Jahren sind diese Reihenhäuser also im Mittel nicht teurer geworden! Die Miete für solche Häuser oder vergleichbare Wohnungen ist teilweise höher als die monatliche Belastung beim Kauf. Es hängt oft mit der unzureichenden Eigenkapitalausstattung von Kaufinteressenten zusammen, dass ein durchaus beabsichtigter Kauf eines Reihenhauses nicht realisiert werden kann.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist vor allem im Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim ein weiterer Rückgang im Umsatz festzustellen. Dies überrascht deshalb, weil in den letzten Jahren insbesondere in einigen sehr grenznahen Gemeinden ein verstärkter Zuzug von Niederländern zu verzeichnen ist. Im Nachbarland sind die Preise sowohl für Bauland als auch für gebrauchte Immobilien deutlich höher als diesseits der Grenze. Dies und die umfassende Eigenheimförderung führten in den letzten Jahren dazu, dass viele Niederländer nicht nur aus dem unmittelbar grenznahen Raum ihre Häuser verkauften und auf deutscher Seite ein größeres Einfamilienhaus auf möglichst großem Grundstück erwarben – eine Besonderheit, die für neuere Einfamilienhäuser die Nachfrage spürbar stützte. In den Gemeinden Emlichheim, Uelsen und Neuenhaus ging im Jahre 2005 mehr als die Hälfte der verkauften Häuser an niederländische Erwerber. Diese Tendenz ist ungebrochen; manche deutsche Makler verzichten mittlerweile darauf, bestimmte bei Holländern gefragte Haustypen hier in Deutschland noch zu bewerben.

Die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser ist insgesamt durch eine seit vielen Jahren stabile Seitwärtsentwicklung gekennzeichnet; vor allem im Landkreis Emsland ist das Niveau nach kleineren zwischenzeitlichen Erhöhungen nunmehr wieder auf dem Stand des Jahres 1994 angelangt. Im Landkreis Grafschaft Bentheim gab es in den Jahren 1999 bis 2001 eine Erhöhung, die jedoch seit 4 Jahren wieder abflacht; im Mittel liegen hier die Preise im Jahre 2005 um etwa 10 % höher als im Jahre 1995.

Die Eigentumswohnung hat in diesem ländlich geprägten Raum nie eine überragende Rolle gespielt. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet bei weiterverkauften Wohnungen im Mittel rd. 900 €. Auch in der langjährigen Betrachtung sind die Wohnflächenpreise leicht rückläufig.

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind im Berichtsjahr sowohl im Umsatz als auch im Preis gesunken. Es besteht hier jedoch ein starkes Nord-Süd – Gefälle: Im südlichen Teil des Landkreises Emsland, nahe zur westfälischen Grenze, werden besonders hohe Preise für Acker- und Grünlandflächen gezahlt, teilweise das Zwei- bis Dreifache der Preise im nördlichen Emsland.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen für den Bereich der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** zusammengestellt und vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2005, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes und die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst. Der Berichtszeitraum beginnt am 01.11.2004 und endet am 31.10.2005.

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

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige 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 in der Regel unterschiedliche Kaufpreise.

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

2.1 Euro als neue Währungsangabe

Der endgültige Abschied von der D-Mark und den anderen zehn nationalen Währungen wurde 2002 vollzogen. Vom 01. Januar 2002 an gilt der Euro allgemein als gesetzliches Zahlungsmittel: die Banknoten und Münzen wurden ausgegeben, die nationalen Währungen wurden abgeschafft. Ab 01.01.2002 mussten somit auch alle Bank- und Sparkonten, Mieten und Pachten, Löhne und Gehälter, Renten und Pensionen - kurz alle staatlichen und betrieblichen Leistungen, alle Verträge und Dienstleistungen auf Euro umgestellt werden. Für den Grundstücksmarktbericht 2006 bedeutet dies, dass alle Währungsangaben in Euro angegeben sind. Wurden Vergleiche zu Vorjahren gezogen, so wurden die ursprünglichen DM-Beträge grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

2.2 Vergleich mit den Vorjahren

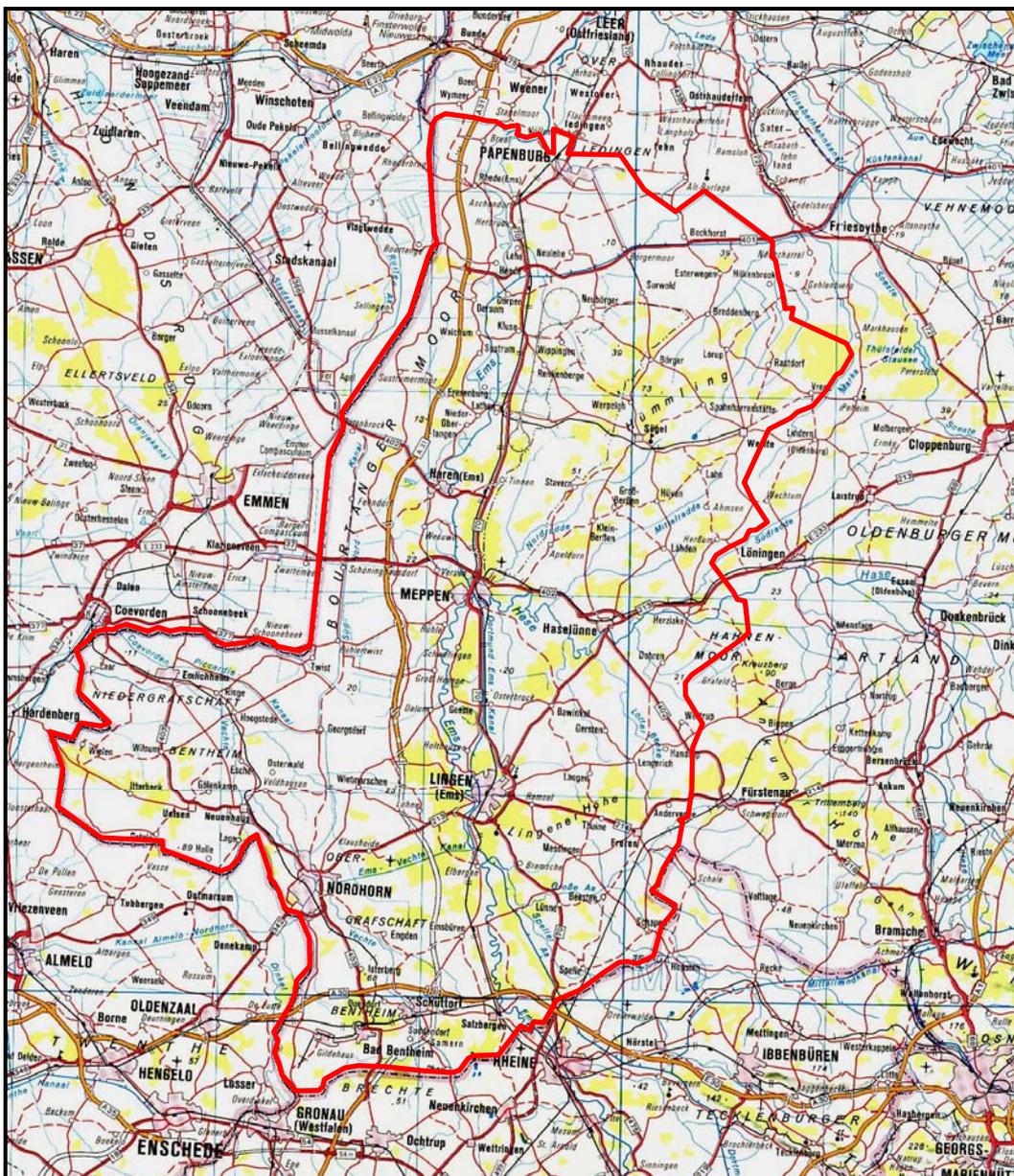
Werden in den Untersuchungen auch Vorjahresdaten dargestellt, so können diese zurückliegenden Daten von den in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten geringfügig abweichen. Ausgelöst wird diese Differenz durch Eingabe z.B. verspätet eingegangener Kauffälle in die Kaufpreissammlung nach der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

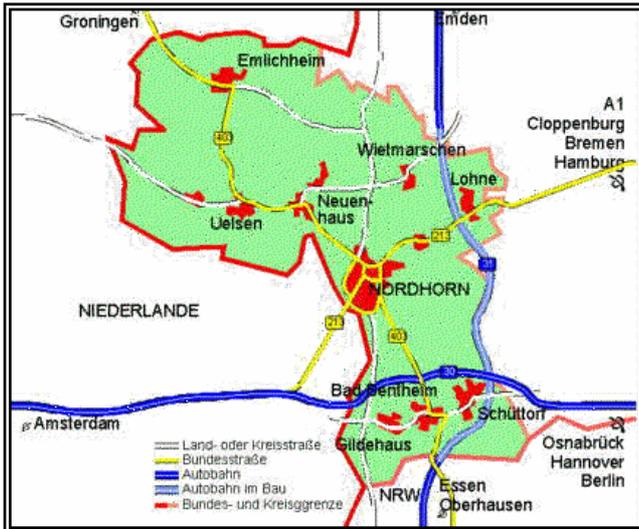
Das Berichtsgebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht 2006 bezieht, erstreckt sich auf den Landkreis **Emsland** und den Landkreis **Grafschaft Bentheim** und ist somit identisch mit dem Zuständigkeitsbereich der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen, die im Zuge der Verwaltungsreform zum 01.01.2005 entstand. Das Gebiet wird im Norden durch den Landkreis Leer, im Osten durch die Landkreise Cloppenburg und Osnabrück, im Süden durch die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen und im Westen durch die Bundesgrenze zu den Niederlanden begrenzt. In der nachfolgenden Karte ist das Berichtsgebiet dargestellt.



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50000.
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: LGN - Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen
 - 52 - 1154/00

Der Landkreis **Grafschaft Bentheim** mit Sitz in Nordhorn und ca. 134.000 Einwohnern liegt im Südwesten von Niedersachsen und umfasst ein Gebiet von 980,8 km². Im Westen und Norden grenzt er an das Königreich der Niederlande, im Süden an das Bundesland Nordrhein-Westfalen und im Osten an den Landkreis Emsland. Die geographische Lage, in unmittelbarer Nähe zu den niederländischen Nachbarn, rückt das Gebiet des Landkreises Grafschaft Bentheim in eine zentrale Lage auf dem europäischen Binnenmarkt und bietet somit günstige Voraussetzungen für den Zugang zu den europäischen Märkten. Die Grafschaft Bentheim nimmt insbesondere mit Blick auf den nord- und osteuropäischen Markt eine günstige Lage mit wichtiger Verbindungs- und Brückenfunktion ein. Die nationalen und internationalen Ballungsräume Ruhrgebiet und Randstad (Amsterdam/Rotterdam) liegen in 100 bis 150 km Entfernung. In einem Radius von 200 km leben über 20 Millionen Menschen.

Die Grafschaft Bentheim liegt im Kreuzungsbereich folgender Autobahnen:



A 30: Rotterdam - Grafschaft Bentheim - Berlin – Osteuropa

A 31: Emden/Nordsee - Grafschaft Bentheim - Ruhrgebiet

Des Weiteren verbindet die bekannte Skandinavienlinie (B 213) die niederländischen Industriezentren über die Grafschaft Bentheim, Bremen und Hamburg mit den skandinavischen Ländern.

Innerhalb einer Autostunde sind auch die Flughäfen Münster/Osnabrück und Enschede (Niederlande) schnell erreichbar. Ein Verkehrslandeplatz in Nordhorn mit steigender Bedeutung ergänzt die günstige Verkehrsanbindung.

Daneben besteht ein gut ausgebautes Schienennetz, das ab Bad Bentheim an das Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen ist. Es bestehen direkte Zugverbindungen nach Amsterdam/Schiphol und Berlin. Die Güterverkehrszentren in Rheine und Coevorden (NL) sind an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG und der Bentheimer Eisenbahn angebunden. Über den Dortmund-Ems-Kanal ist die Anbindung an das europäische Wasserstraßennetz sichergestellt.

Quelle: Landkreis Grafschaft Bentheim

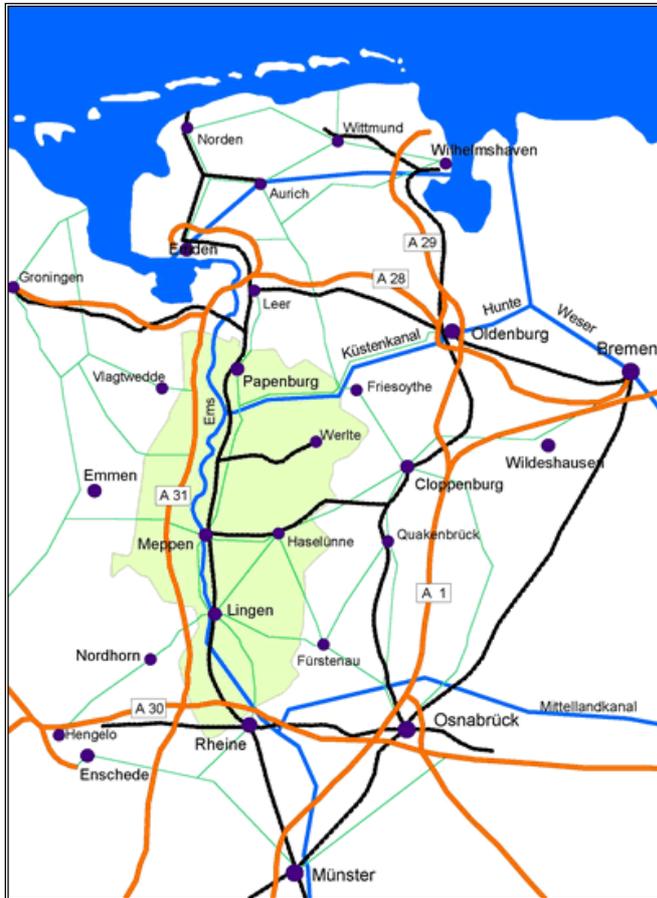
Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim:

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Stadt Bad Bentheim	100	15.491	155	Samtgemeinde Schüttorf	133,1	15.575	117
Samtgemeinde Emlichheim	184,7	14.006	76	Engden	44,3	464	
Emlichheim	48,5	6.770		Isterberg	20,3	612	
Hoogstede	49,8	2.852		Ohne	9,0	598	
Laar	51,0	2.213		Quendorf	14,2	574	
Ringe	35,3	2.171		Samern	26,0	707	
Samtgemeinde Neuenhaus	101,4	13.810	136	Schüttorf	11,2	11.573	
Esche	11,0	576		Suddendorf	8,2	1.047	
Georgsdorf	19,3	1.345		Samtgemeinde Uelsen	193,0	11.167	58
Lage	6,4	1.013		Getelo	20,2	682	
Neuenhaus	31,3	9.701		Gölenkamp	20,9	640	
Osterwald	33,4	1.175		Halle	21,2	657	
Stadt Nordhorn	149,7	52.950	354	Itterbeck	41,0	1.815	
				Uelsen	19,5	5.144	
				Wielen	23,1	614	
				Wilsum	47,1	1.615	
				Gemeinde Wietmarschen	118,9	10.904	92

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2004):

Der **Landkreis Emsland** mit ca. 310.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rd. 93 km bei einer Ausdehnung von rd. 56 km und einer Größe von 2.881 km².

Der Bereich des **Landkreises Emsland** wird geprägt durch weite, nur teilweise kultivierte Hochmoore, durch Talsandebenen, Flussniederungen und Geestrücken (Hümmling). Das in Süd-Nord-Richtung verlaufende, beiderseits von aufgeforsteten Flugsandbereichen begleitete Emstal ist eine traditionell bedeutende Trasse zwischen dem rheinisch-westfälischen Raum und dem Nordseeküstenraum, an der sich Städte als Standorte von Handel, Verwaltung und Industrie entwickelten. Wirtschaftliche und kulturelle Schwerpunkte sind die Städte Meppen (Kreisstadt), Lingen (Ems) und Papenburg. Hauptverkehrsader ist die von Norden nach Süden verlaufende "Emsachse", die sich mit beachtlichen Schritten zu einem leistungsfähigen Verkehrs- und Wirtschaftsraum im transeuropäischen Verkehrsnetz entwickelt. Mit der Ems, dem Dortmund-Ems-Kanal, der DB-Strecke 395, der Bundesstraße 70 und der Emsland-Autobahn A 31 verbindet sie das Emsland mit den großen Wirtschaftszentren. Die weitere Verkehrerschließung erfolgt über gut ausgebauten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.



Die natürlichen Gegebenheiten bieten in weiten Teilen des Emslandes die Voraussetzungen für Erholung und Fremdenverkehr (u.a. Naturschutzgebiete der Ems, Waldgebiete des Hümmlings). Daneben wurden z.B. durch den Bau des Speicherbeckens Geeste vielfältige Wassersportmöglichkeiten geschaffen.

Quelle: Landkreis Grafschaft Bentheim

Nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises Emsland:

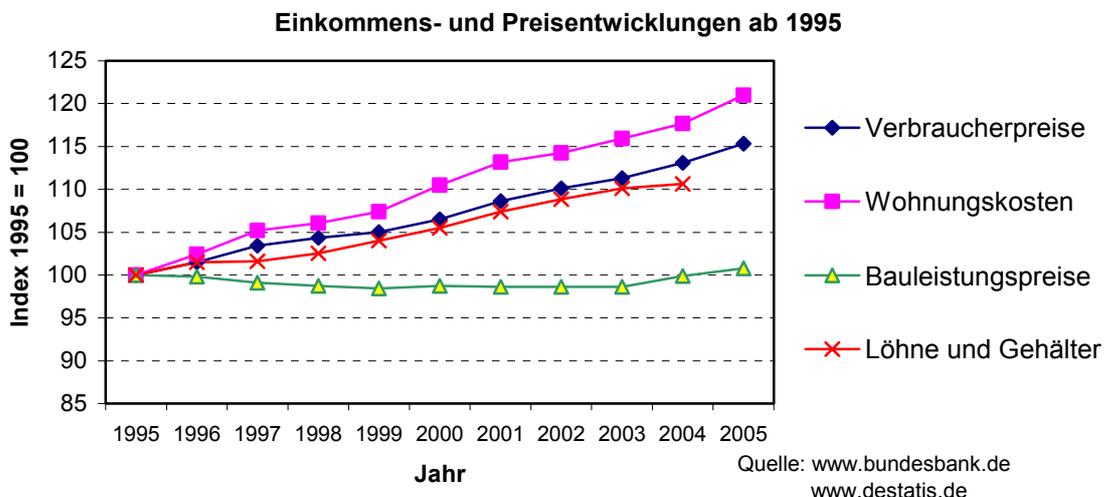
Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Emsbüren	139,3	9.656	69
Geeste	133,1	11.302	85
Stadt Haren (Ems)	208,8	22.697	109
Stadt Haselünne	159,2	12.595	79
Stadt Lingen (Ems)	176,1	51.318	291
Stadt Meppen	188,5	34.201	182
Stadt Papenburg	118,4	34.440	291

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Rhede (Ems)	75,0	4.162	56
Salzbergen	53,3	7.437	140
Twist	105,6	9.658	91
Samtgemeinde Dörpen	209,0	15.378	74
Dersum	28,6	1.467	
Dörpen	33,1	4.827	
Heede	31,1	2.187	
Kluse	25,3	1.506	
Lehe	17,9	971	
Neubörger	16,5	1.530	
Neulehe	13,6	720	
Walchum	26,5	1.294	
Wipplingen	16,5	876	

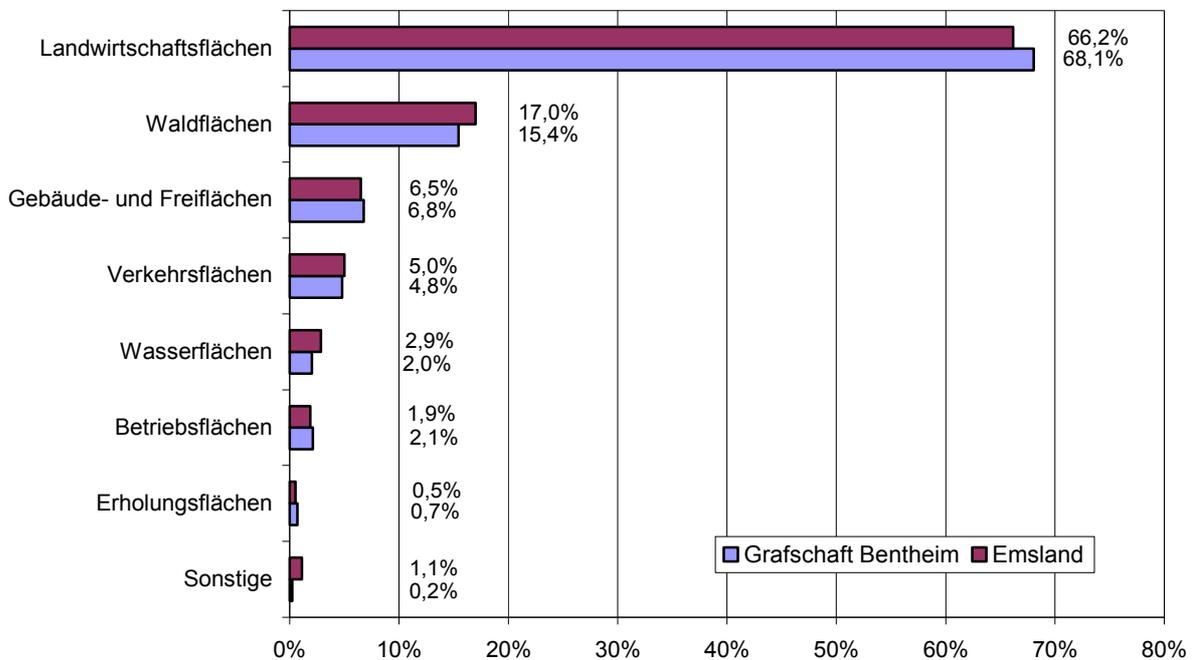
Samtgemeinde Freren	131,8	10.853	82	Samtgemeinde Nordhümmling	142,6	12.171	85
Anderverne	19,5	935		Bockhorst	18,2	1.014	
Beesten	25,6	1.700		Breddenberg	8,9	786	
Freren	48,8	5.144		Esterwegen	49,5	5.153	
Messingen	25,4	1.121		Hilkenbrook	11,1	820	
Thuine	12,5	1.953		Surwold	54,9	4.398	
Samtgemeinde Herzlake	155,3	9.816	63	Samtgemeinde Sögel	285,7	15.500	54
Dohren	25,6	1.147		Börger	55,3	2.789	
Herzlake	49,8	4.102		Groß Berßen	20,8	683	
Lähden	79,9	4.567		Hüven	15,2	558	
Samtgemeinde Lathen	165,7	10.848	66	Klein Berßen	16,9	1.155	
Fresenburg	21,6	898		Sögel	55,2	6.738	
Lathen	38,0	5.849		Spahnharrenstätte	36,1	1.410	
Niederlangen	29,4	1.220		Stavern	51,0	1.060	
Oberlangen	22,1	924		Werpeloh	35,3	1.107	
Renkenberge	19,0	690		Samtgemeinde Spelle	91,1	12.590	138
Sustrum	35,6	1.267		Lünne	30,3	1.801	
Samtgemeinde Lengerich	142,8	9.031	63	Schapen	26,6	2.437	
Bawinkel	20,3	2.347		Spelle	34,2	8.352	
Gersten	28,8	1.192		Samtgemeinde Werlte	200,1	15.592	78
Handrup	14,6	879		Lahn	21,3	895	
Langen	33,5	1.388		Lorup	51,2	2.995	
Lengerich	31,7	2.649		Rastdorf	26,3	980	
Wettrup	13,8	576		Vrees	37,6	1.593	
				Werlte	63,8	9.129	

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, wie Arbeitsmarkt, Konjunkturverlauf und die Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. Sie werden deshalb hier kurz dargestellt.



3.3 Bodennutzung



Erläuterung der Nutzungen:

Landw. Flächen: Ackerland, Grünland, Gartenland, Moor, Heide, Brachland u.a.

Wald: Laubwald, Nadelwald, Mischwald, Gehölz

Gebäude: Gebäude- und Freiflächen für Wohnen, Handel, Industrie und öffentliche Zwecke

Verkehrsflächen: Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplatz u.a.

Wasser: Fluss, Kanal, Bach, Graben, See, Altwasser, Teich, Sumpf u.a.

Betriebsfläche: Betriebsflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Abbauland, Lagerplatz u.a.

Erholung: Grünanlage, Sportfläche, Campingplatz u.a.

Sonstige Flächen: Friedhof, Übungsgelände, Schutzflächen, Unland u.a.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen sind im Berichtszeitraum insgesamt **5891** Vorgänge (davon für den Bereich des Landkreises Emsland insgesamt 3.994 Vorgänge, für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim insgesamt 1897 Vorgänge) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Es wurden im **Landkreis Emsland** insgesamt eine Grundstücksfläche von 2.557,6 ha für 349,8 Millionen €, im **Landkreis Grafschaft Bentheim** eine Grundstücksfläche von 884,1 ha für 194,0 Millionen € umgesetzt. t.

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

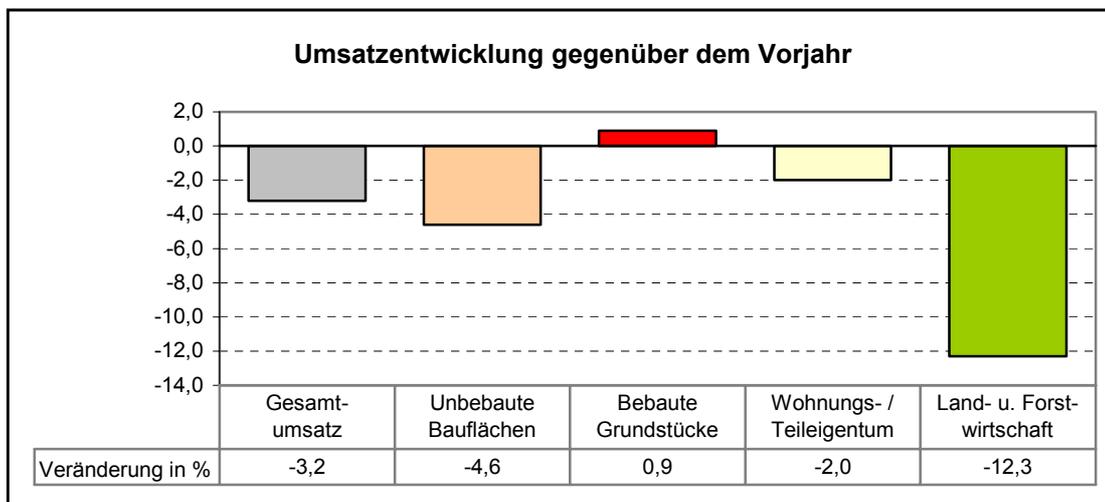
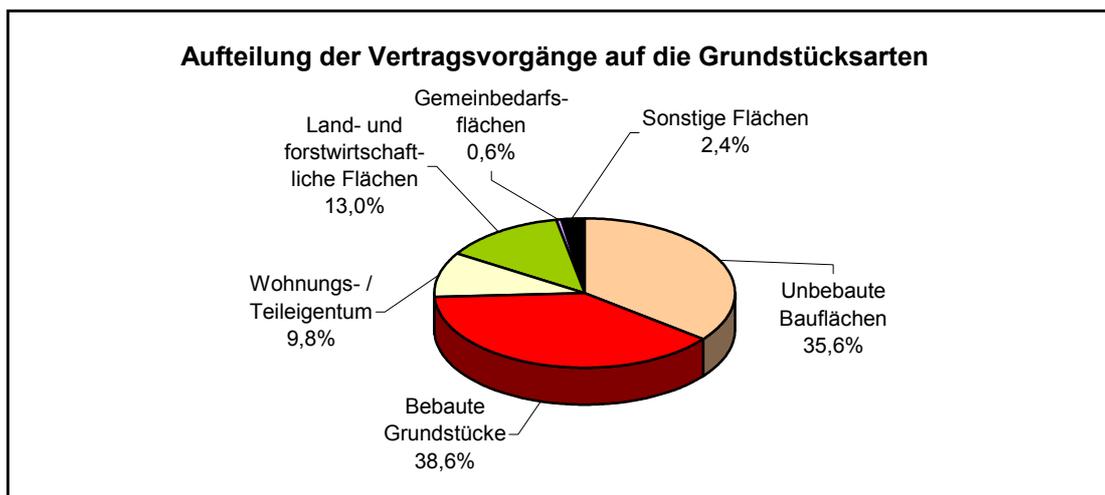
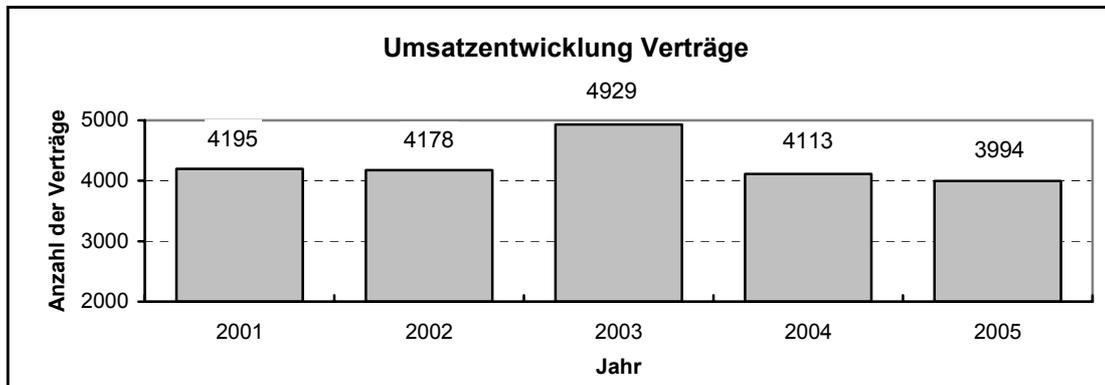
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

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

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

4.1 Vertragsvorgänge

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

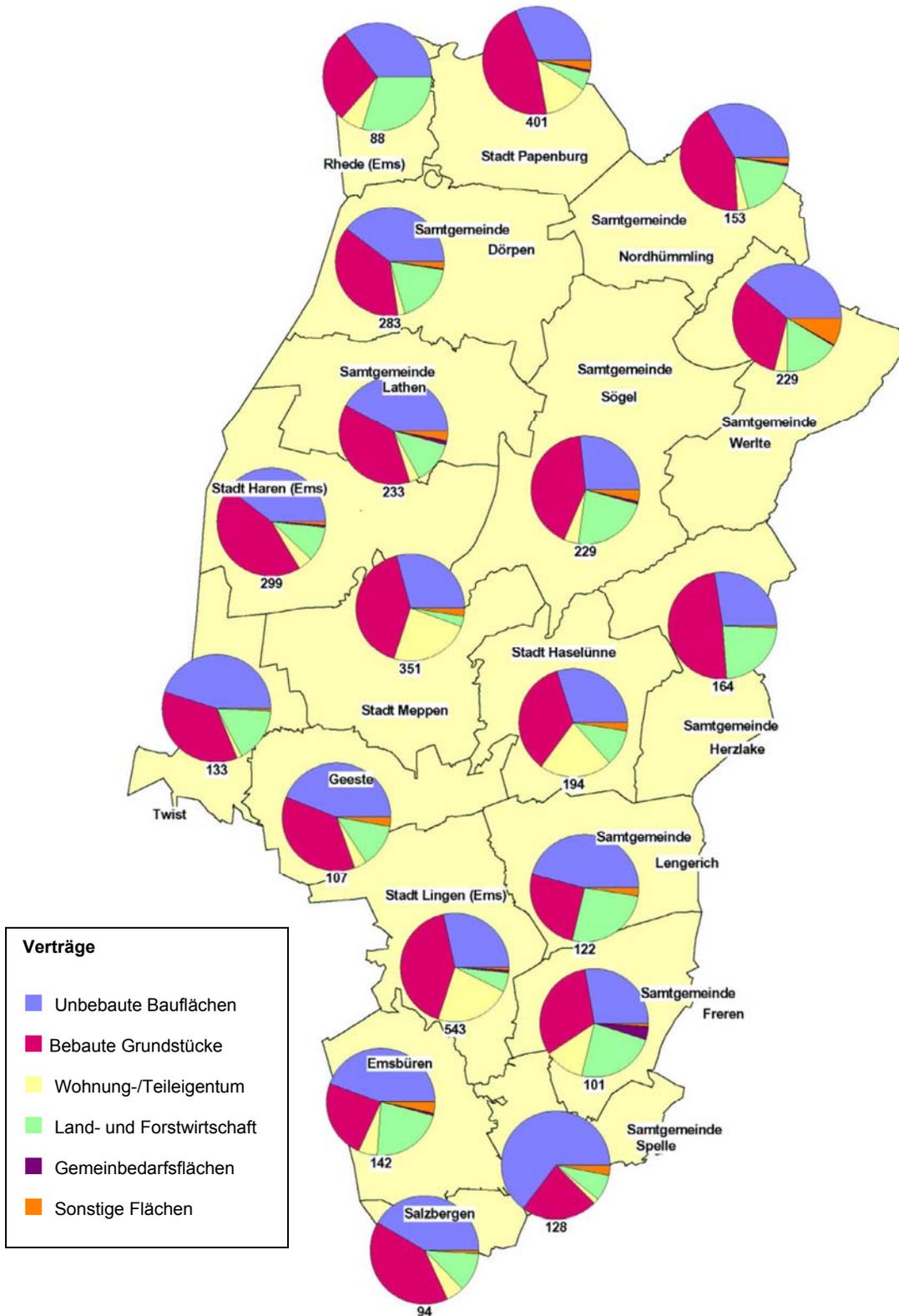


Landkreis Emsland

Vertragsvorgänge in den (Samt-)Gemeinden des Landkreises Emsland
 Aufteilung auf die Grundstücksarten (siehe auch Anhang 1)

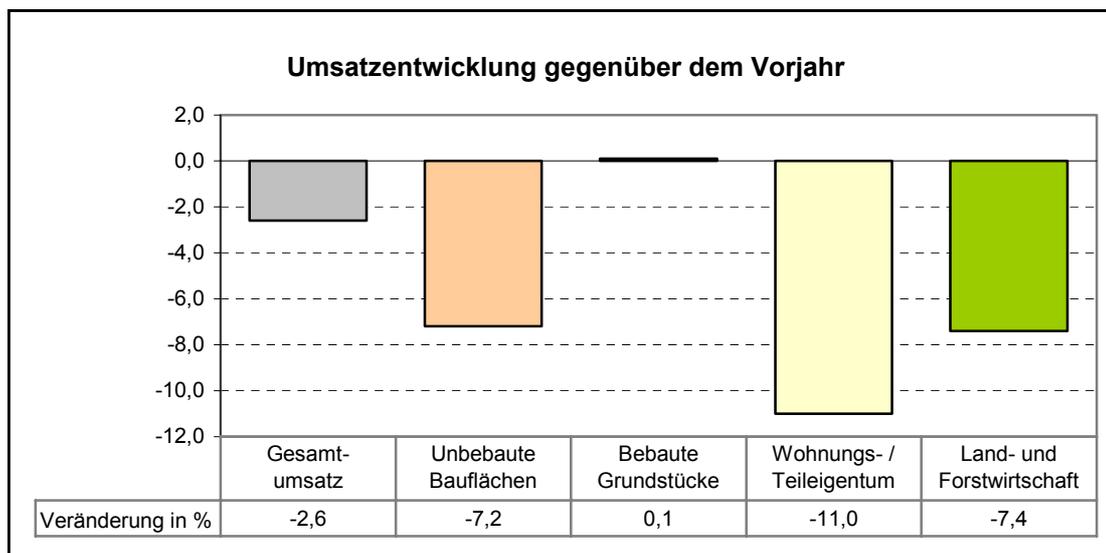
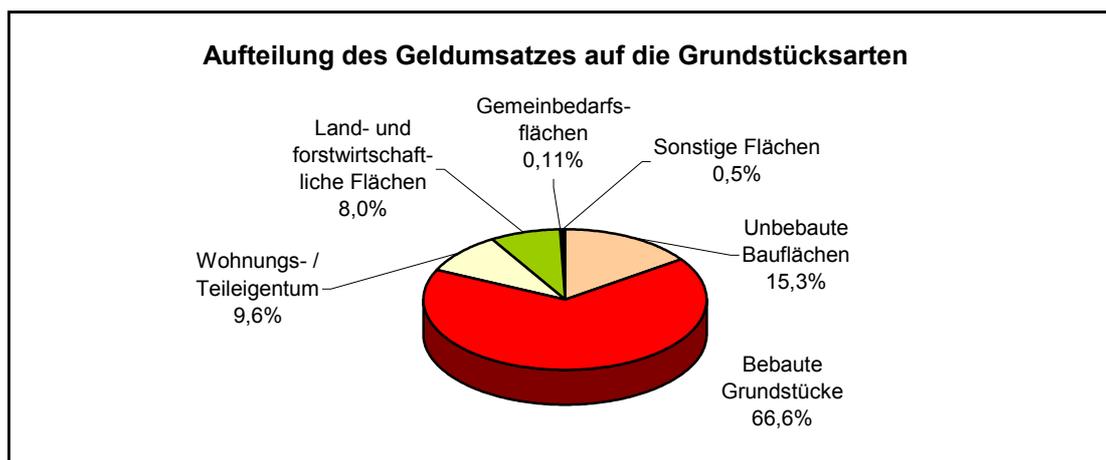
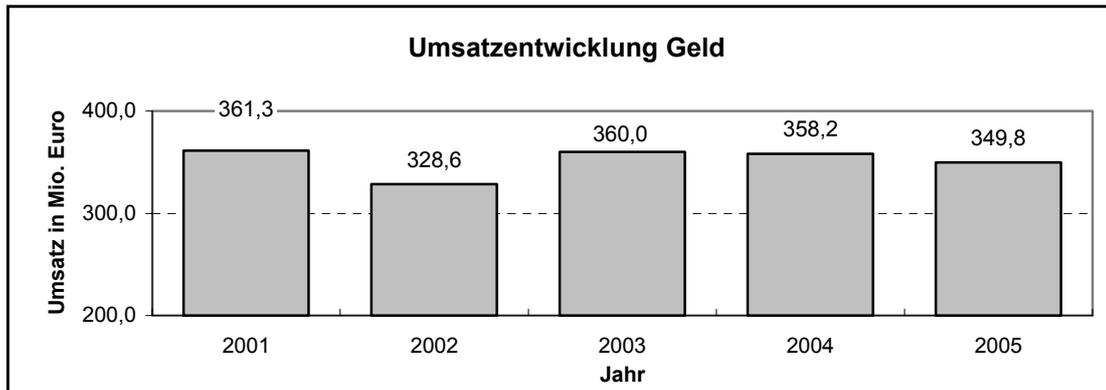
Die Zahl gibt die Menge der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.

Landkreis Emsland



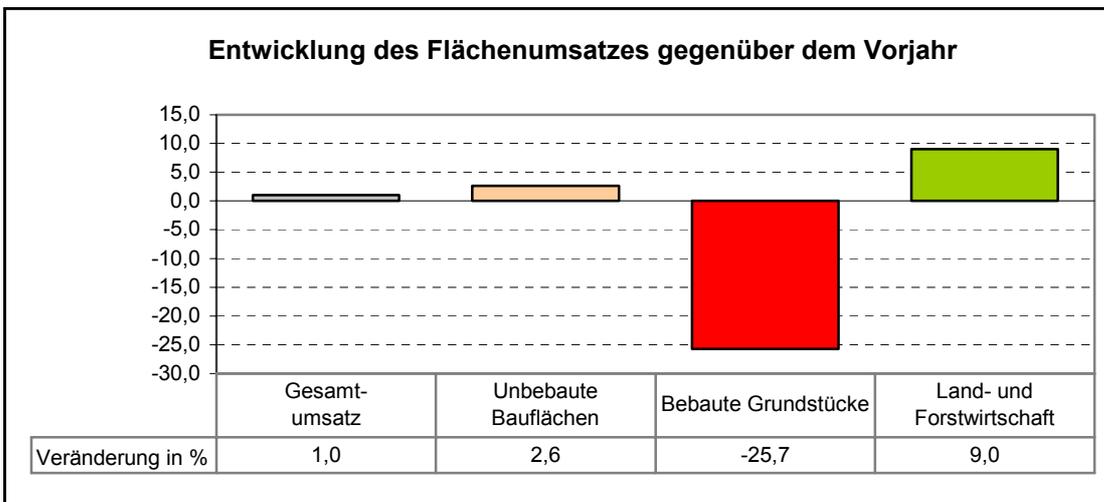
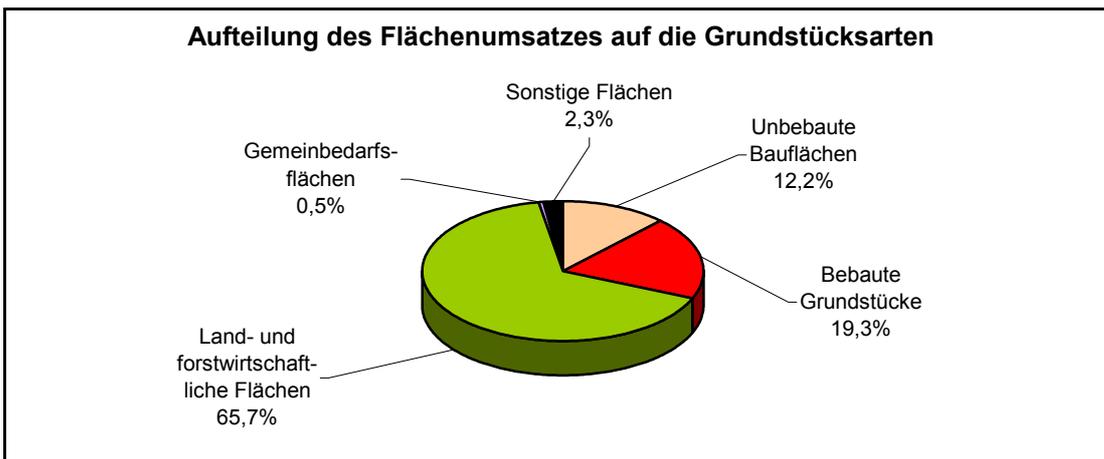
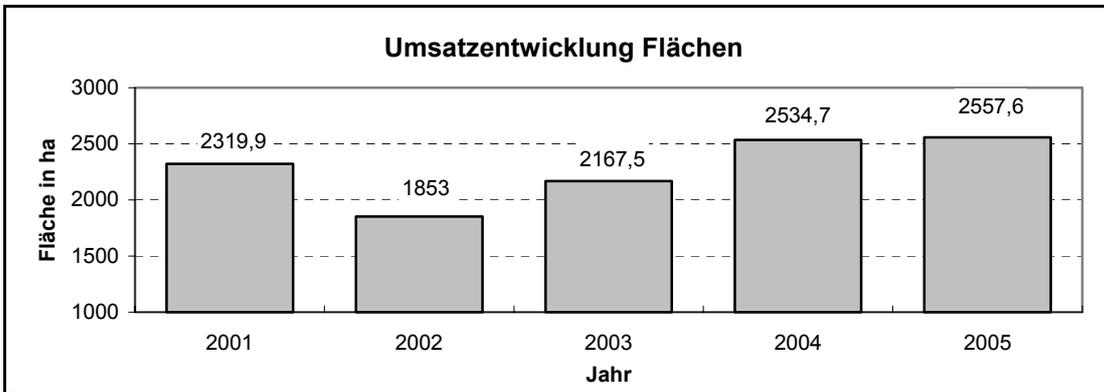
4.2 Geldumsatz

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



4.3 Flächenumsatz

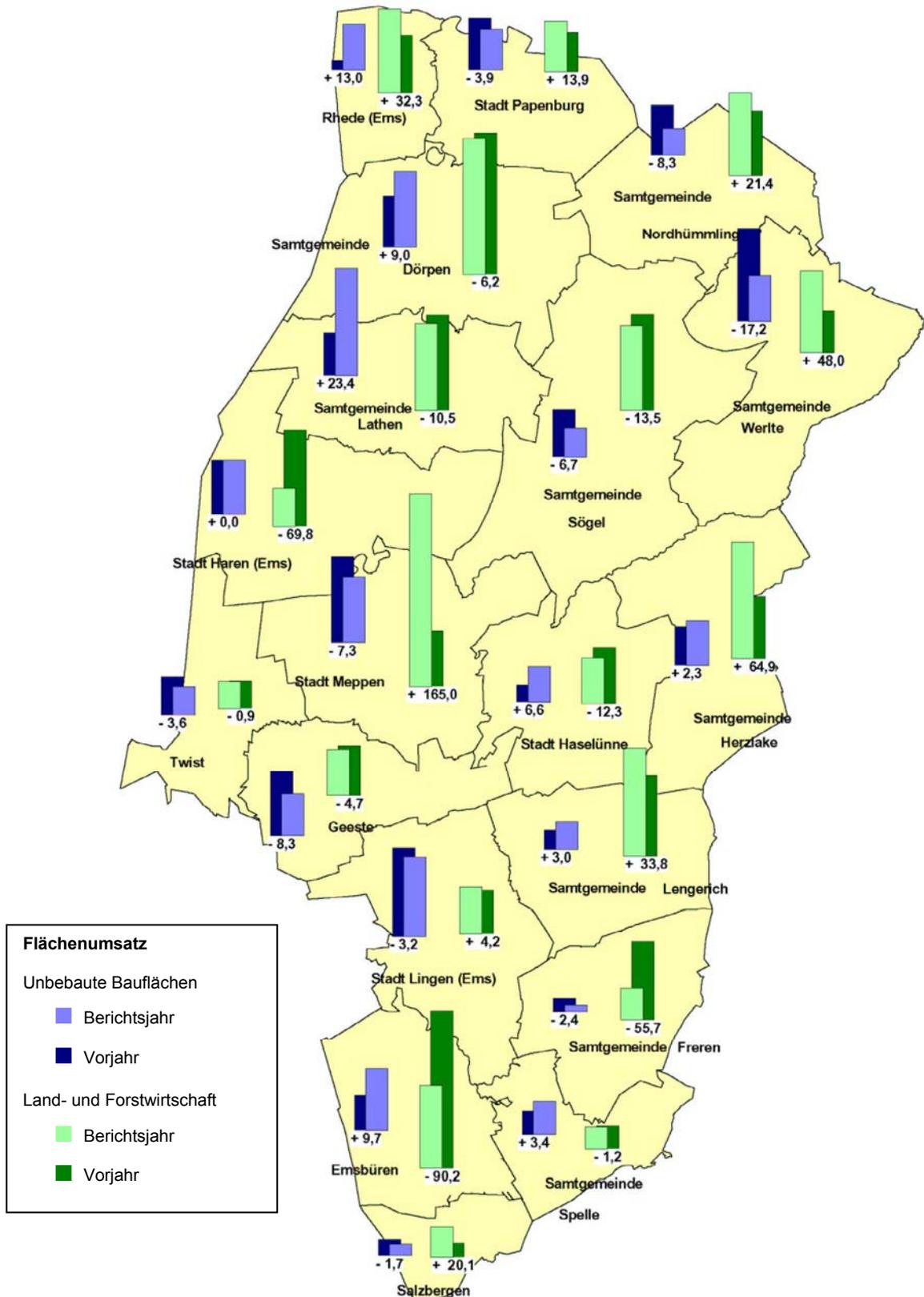
Die Entwicklung der Umsatzzahlen im **Landkreis Emsland** der letzten 5 Jahre, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



Landkreis Emsland

Flächenumsatz in den (Samt-)Gemeinden des Landkreises Emsland
 Grundstücksarten Unbebaute Bauflächen und Land-/Forstwirtschaftliche Flächen

Die Zahlen geben die jeweiligen Differenzen des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr [in ha] an.



Landkreis Emsland

5 Bauland

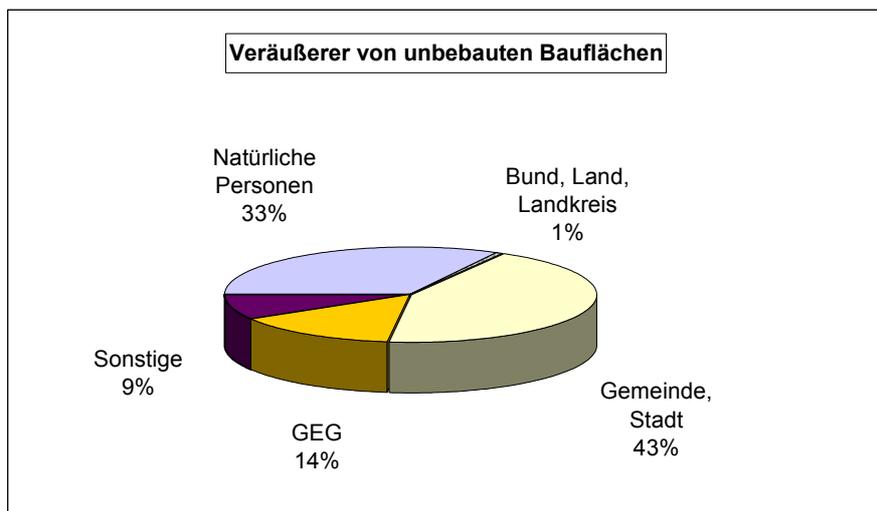
5.1 Allgemeines

Die Betrachtung des Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen einer größeren Region ermöglicht zunächst nur einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Preisbildung ist erst innerhalb weiter gegliederter Teilmärkte klarer erkennbar.

Von den insgesamt 1.421 registrierten Kaufverträgen entfallen 1.079 (= 76 %) auf den individuellen Wohnungsbau, der Rest auf Mehrfamilienhäuser, geschäftliche oder gewerbliche bzw. sonstige Nutzungen. Lediglich 1.142 Verträge sind als selbständige, baureife Grundstücke anzusehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden ist das Angebot an Baugrundstücken auch für die Niederländer von Interesse. Aus den Verträgen des Berichtsjahres ergeben sich für individuelles Wohnbauland insgesamt 24 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland.

Das Angebot an Bauflächen wird im Wesentlichen durch die Kommunen bestimmt, die zu großen Teilen an den Verkäufen beteiligt waren. Zudem bedienen sich viele Gemeinden und Städte in jüngster Zeit rechtlich selbständiger Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften (GEG), die für diese Aufgabe gegründet wurden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Veräußerer von Bauland (individueller, geschäftlicher und gewerblicher Wohnungsbau) im Berichtszeitraum im Landkreis Emsland:



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Der Anteil der Verkäufe über 100 €/m² liegt bei 9 % vom Gesamtumsatz. Diese Preise werden in der Regel nur in den Städten Lingen (Ems), Meppen und Papenburg erzielt. Die Entwicklung des Preisniveaus ist lokal unterschiedlich und hängt auch entscheidend vom Angebot der Kommunen ab, die bei zwei Drittel aller Baulandverkäufe beteiligt waren (einschließlich Servicegesellschaften der Gemeinden). Dort, wo kein ausreichendes kommunales Angebot an Bauplätzen vorhanden ist, sind zum Teil höhere Grundstückspreise zu verzeichnen. Auch die durch naturschutzrechtliche Auflagen bedingten Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in einigen Städten und Gemeinden auf den Bauplatz umgelegt werden, haben zu einem Anstieg der Grundstückspreise beigetragen. Die kommunalen Preise bewegen sich insbesondere in den kleineren ländlichen Gemeinden in den unteren Preisklassen. Der mittlere Verkaufspreis für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland lag im Landkreis Emsland bei 48 €/m² (2004: 50 €/m²), bei den privaten Anbietern dagegen bei 68 €/m² (2004: 72 €/m²).

In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 123 €/m², in der Stadt Meppen rd. 101 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 51 €/m² aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 31 €/m².

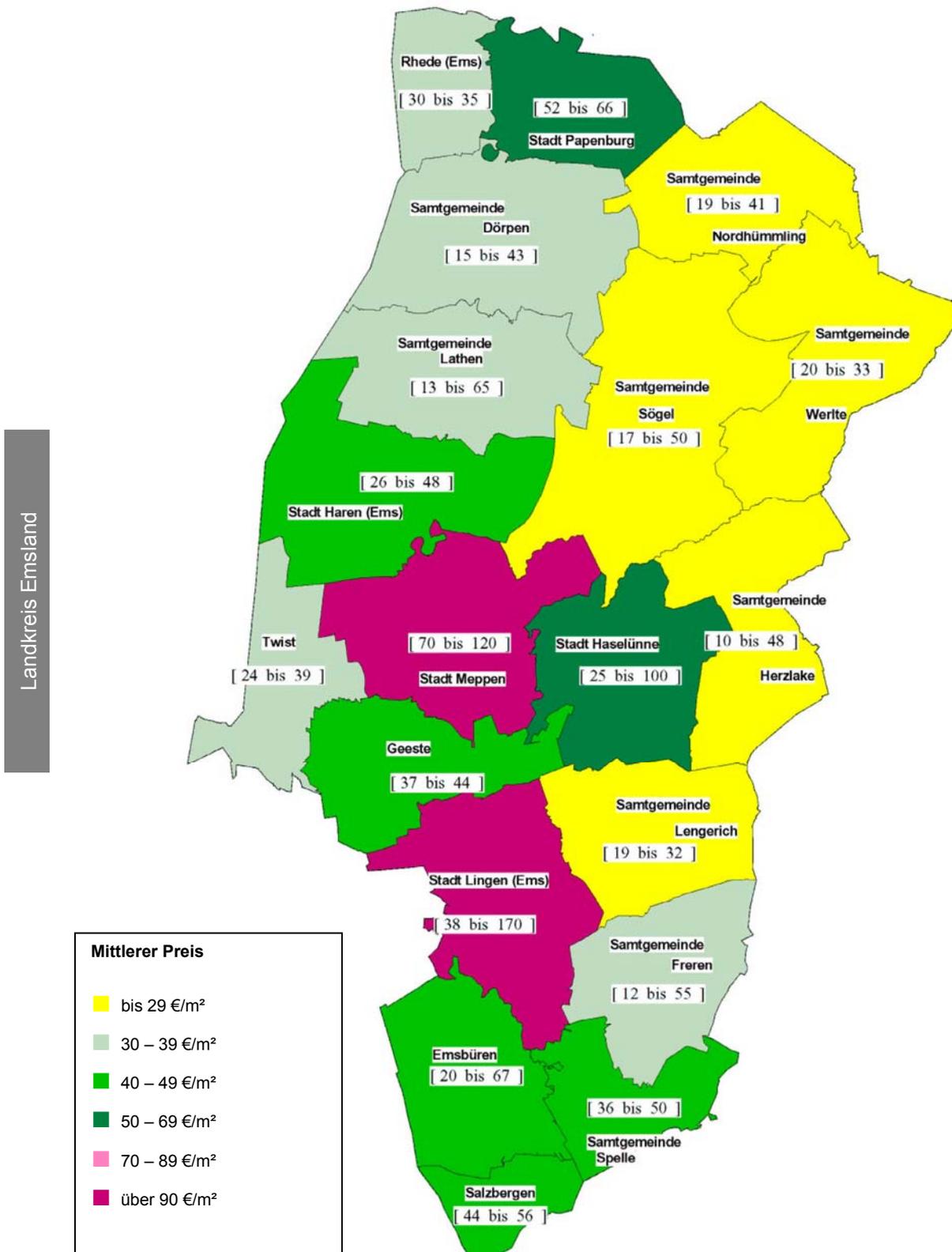
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen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

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/m ²
Gem. Emsbüren	31 (30)	736 (663)	45 (50)
Gem. Geeste	28 (37)	592 (731)	42 (42)
Gem. Rhede (Ems)	21 (10)	864 (798)	32 (30)
Gem. Salzbergen	26 (30)	653 (712)	50 (48)
Gem. Twist	30 (41)	822 (819)	32 (32)
SG Dörpen	48 (35)	826 (846)	30 (29)
SG Freren	12 (12)	768 (800)	37 (41)
SG Herzlake	23 (36)	824 (863)	28 (19)
SG Lathen	50 (75)	715 (722)	38 (37)
SG Lengerich	40 (19)	741 (769)	26 (24)
SG Nordhümmling	31 (28)	883 (822)	29 (24)
SG Sögel	13 (19)	801 (808)	27 (22)
SG Spelle	64 (25)	659 (685)	44 (43)
SG Werlte	54 (40)	846 (844)	26 (28)
Stadt Haren (Ems)	63 (72)	718 (737)	41 (46)
Stadt Haselünne	8 (11)	638 (799)	67 (63)
Stadt Lingen (Ems)	97 (159)	545 (563)	101 (97)
Stadt Meppen	58 (64)	578 (655)	94 (89)
Stadt Papenburg	75 (86)	769 (760)	57 (56)
Landkreis Emsland	772 (829)	716 (720)	40 (41)

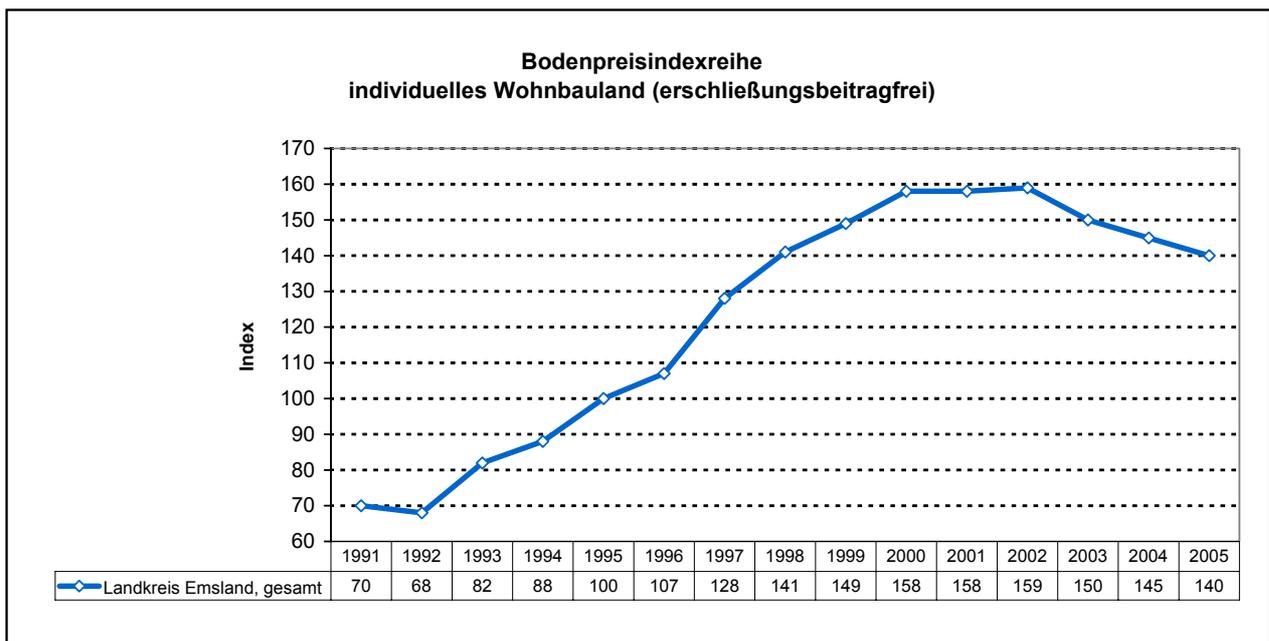
Die Grafik zeigt für **erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land** des individuellen Wohnungsbaus (alle Anbieter) **im Landkreis Emsland** die mittleren Preise in Preisklassen. Die Zahlen geben den Variationsbereich der Kaufpreise an (ohne Spitzen). Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte finden Sie im Abschnitt 6 dieses Marktberichtes.



5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Kommunales Bauland ist bei der Ableitung nicht berücksichtigt worden.



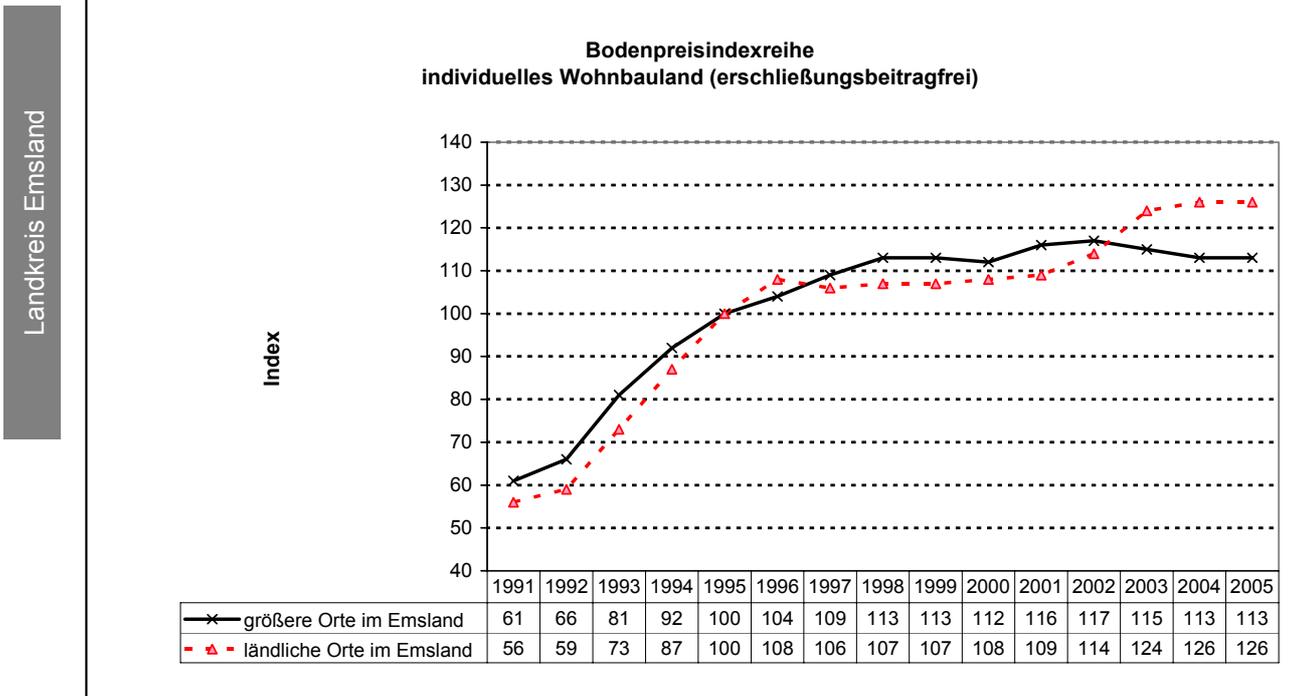
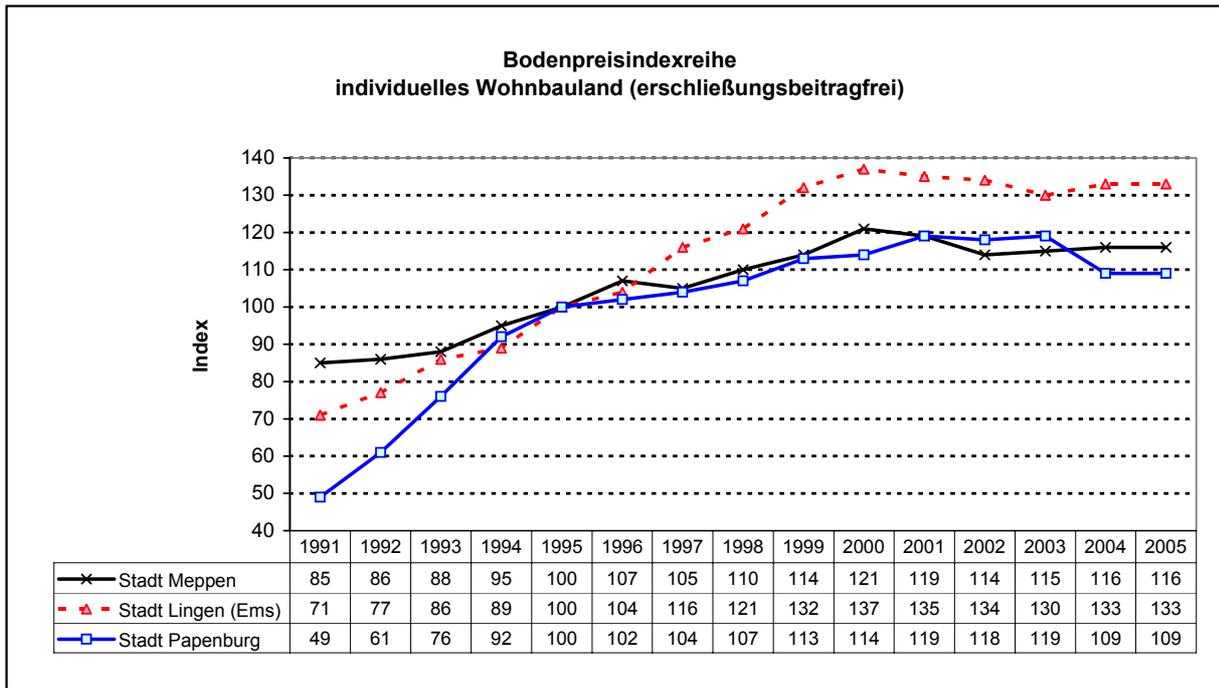
Der örtliche Grundstücksmarkt für den Bereich der drei großen **Städte Lingen (Ems), Meppen und Papenburg** weicht in seinem Verhalten von dem der übrigen, ländlich geprägten Region **des Landkreises Emsland** ab. Als kulturelle und wirtschaftliche Zentren des Emslandes (mittelzentrale Bedeutungen nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm) nehmen diese Orte eine besondere Stellung im Emsland ein. Die Indexzahlen dieser Städte beziehen sich auf die innerstädtischen Baugebiete im engeren Sinne, d.h. nicht auf eingemeindete Ortsteile.

Daneben wurden Bodenpreisentwicklungen für **größere Orte** ohne eingemeindete Ortsteile (Aschendorf, Dörpen, Dalum, Emsbüren, Esterwegen, Freren, Haren/Ems, Haselünne, Lathen, Werlte, Salzbergen, Sögel, Spelle und die Ortschaften im näheren Einzugsbereich von Lingen/Ems und Meppen wie z.B. Holthausen, Biene oder Bokeloh, Borken) und für die verbleibenden **ländlichen Orte** abgeleitet (folgende Seite).

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Papenburg liegt 2001 bei 75 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 119
 Index im Jahr 1994: 92
 Bodenwert 1994 : $75 \text{ €/m}^2 \times \frac{92}{119} = 58 \text{ €/m}^2$



Landkreis Emsland

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Bodenwert kann in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße um bis zu 10 % vom Richtwert nach oben (kleinere Grundstücke) bzw. noch unten (größere Grundstücke) abweichen. Spezielle Umrechnungskoeffizienten konnten bei den Kauffällen aufgrund des heterogenen Datenmaterials nicht abgeleitet werden. Es wird daher auf überörtliche Untersuchungsergebnisse verwiesen.

5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau ist im ländlich geprägten Raum **des Landkreises Emsland**, in dem das Einfamilienhausgrundstück an erster Stelle aller gehandelten Immobilienarten steht, nur von sehr geringer Bedeutung. Die wenigen Kaufpreise lassen keine detaillierten Untersuchungen zu.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

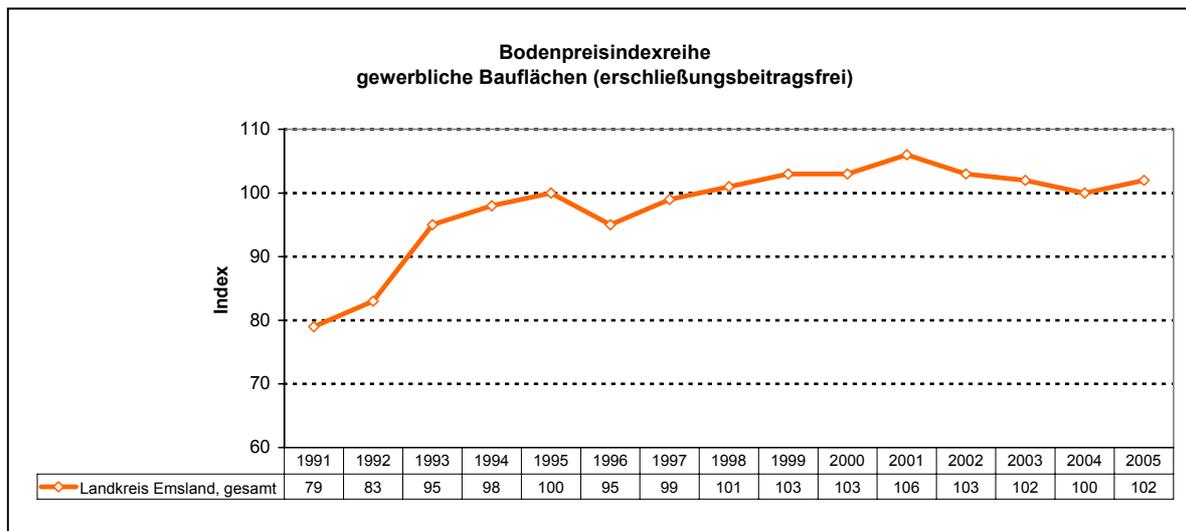
Die folgenden Angaben betreffen Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Stadt Haren (Ems)	7 (2)	13.700 (2.800)	9,5 (*)
Stadt Lingen (Ems)	6 (8)	5.600 (2.900)	13,4 (11,7)
Stadt Meppen	4 (10)	7.500 (6.000)	12,6 (12,6)
Stadt Papenburg	5 (6)	4.700 (3.100)	10,9 (20,4)
Übrige Gemeinden	66 (65)	7.700 (6.700)	4,2 (4,4)
Landkreis Emsland	88 (91)	7.800 (5.900)	5,4 (5,7)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

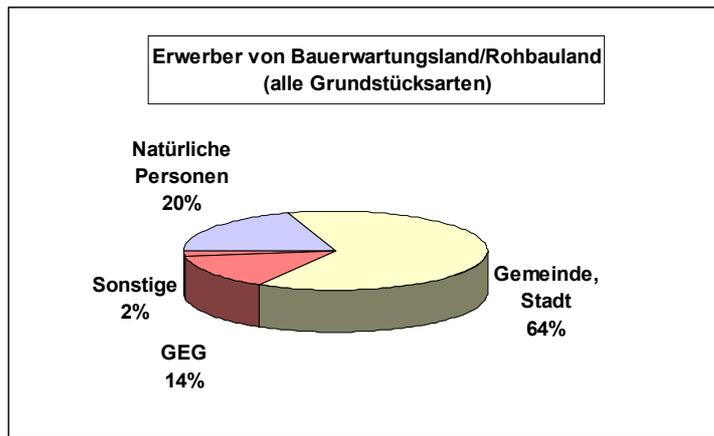
Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist geprägt von dem Interesse der Gemeinden, in ihrem Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen. Das entsprechende Bauland wird von den Gemeinden vorgehalten und zu besonders günstigen Preisen an die Unternehmen veräußert. Die Preisentwicklung ist daher im Wesentlichen von der Politik der Städte und Gemeinden beeinflusst.



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 Gemeindegebietes gründen.

Im Berichtsjahr wurden in 90 Fällen im **Landkreis Emsland** insgesamt Flächen von 121,8 ha gehandelt. Als Erwerber traten hierbei in der überwiegenden Zahl die Städte und Gemeinden sowie die Servicegesellschaften der Gemeinden (Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften GEG), siehe nachfolgende Grafik):



Die nachfolgenden Tabellen geben für den **Landkreis Emsland** einen Überblick über die Verkäufe von Bauerwartungsland für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen. 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.

Bauerwartungsland Wohnbauland

Landkreis Emsland

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Stadt Lingen (Ems)	4 (5)	15.900 (7.400)	20,0 (28,3)
Stadt Meppen	4 (3)	5.100 (600)	31,5 (38,2)
Stadt Papenburg	8 (3)	4.900 (12.600)	6,3 (12,2)
Übrige Gemeinden	53 (36)	11.500 (12.500)	6,3 (7,4)
Landkreis Emsland	69 (47)	10.600 (11.200)	6,6 (8,4)

Bauerwartungsland Gewerbe

	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Landkreis Emsland	20 (17)	24.200 (28.400)	3,7 (4,2)

5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus und Wochenendhäuser-Gebiete

	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Landkreis Emsland	17 (9)	529 (497)	59,6 (52,4)

Die Angaben beziehen sich auf Eigentum. Darüber hinaus liegen aus dem Landkreis Emsland insgesamt 13 Kaufverträge für unbebaute Erbbaurechte an Grundstücken in Sondergebieten vor. Der jährlich zu zahlende Erbbauzins liegt in einer Preisspanne von 1,64 € bis 7,43 € (im Mittel bei 4,38 €) je m²-Grundstücksfläche.

Geschäftliche Nutzungen

	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Landkreis Emsland	6 (3)	4.400 (2.400)	52,8 (131,2)

5.7 Erbbaurechte

Im Landkreis Emsland wurden im Berichtszeitraum insgesamt 8 Erbbaurechte begründet. In sieben Fällen handelte es sich um Wohnbauflächen, in einem Fall um ein Geschäftsgrundstück. Aufschlüsse über die Erbbaurechtsgeber und die vertraglichen Erbbauzinsen geben die folgenden Zahlen.

Gebiet	Anzahl der Begründungen	Erbbaurechtsgeber				Erbbauzins in % () Anzahl der Fälle			
		Private	Kirche	Gebietskörperschaft	Sonstige	Wohnen		Geschäftlich	
Landkreis Emsland	6	2	4	0	0	5,0 % 2,5 %	(2) (2)		

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 13 % aller Verkaufsfälle und rd. 8 % vom Gesamtgeldumsatz im **Landkreis Emsland** nur einen kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels ein. Die Anzahl der Verkäufe ist im letzten Jahr deutlich zurückgegangen (-12 %), ebenso ist der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen trotz Anstieg der veräußerten Flächen um 7 % verringert (siehe auch Anhang 1 mit Umsatzzahlen in den Teilmärkten). Das Preisniveau für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird durch unterschiedliche Einflussfaktoren geprägt und ist oftmals von anderweitigen Verkaufserlösen (Reinvestitionen), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Beeinträchtigungen staatlicher Schutzabsichten (Natur-, Landschafts- und Wasserschutz) abhängig. Eine signifikante Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte ist statistisch nicht nachweisbar.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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 2500 m² nicht berücksichtigt worden.

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen im **Landkreis Emsland** liegt bei 2,01 €/m². Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; die mittlere Flächengröße betrug 3,0 ha. Über die Hälfte der veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen waren Ackerflächen, der Rest entfällt auf Grünland und Wechselland. Allerdings ist der Anteil der reinen Ackerflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen im Berichtsjahr mit rd. 61 % deutlich zurückgegangen, im Jahr 2004 lag der Anteil noch über 70 %. Insgesamt ist eine sinkende Preistendenz erkennbar, da vermehrt die günstigeren Grünland und Wechsellandflächen gehandelt wurden (siehe auch landwirtschaftliche Bodenpreisindexreihe). Einen Überblick

über die Lagequalitäten in den einzelnen Gemeinden gibt die Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Kap. 8).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Ackerflächen gegliedert nach den Ackerzahlen (soweit erfasst) der amtlichen Bodenschätzung dar. Eine signifikante Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte ist statistisch nicht nachweisbar. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	159 (243)	3,1 (3,1)	1,95 (1,96)	0,92 – 3,07 (1,00 – 3,00)
41 - 60	8 (3)	2,0 (3,5)	3,21 (2,61)	2,50 – 4,10 (1,52 – 3,25)

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt mit 1,48 €/m². Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,6 ha. Der Anteil der reinen Grünlandflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt bei rd. 28 %

Einen Überblick über die Lagequalitäten in den einzelnen Gemeinden gibt die Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Kap. 8).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Grünlandflächen gegliedert nach den Grünlandzahlen (soweit erfasst) der amtlichen Bodenschätzung dar.

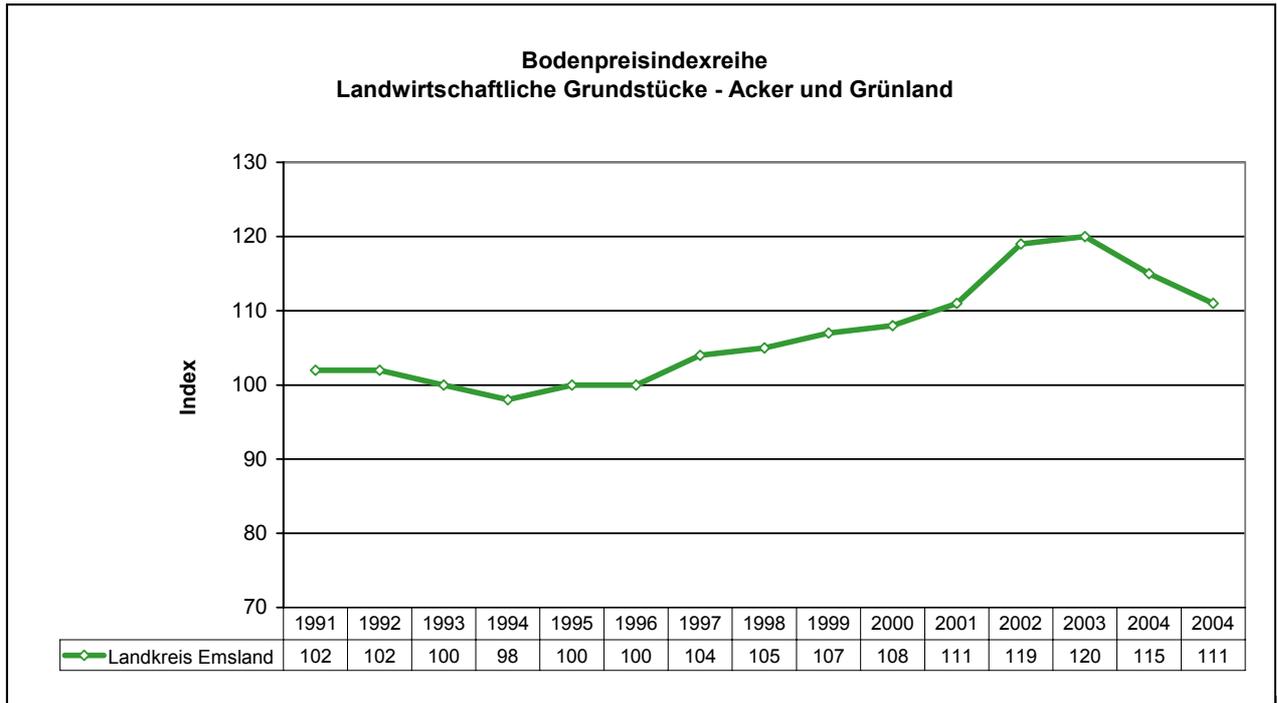
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	69 (78)	2,6 (2,4)	1,48 (1,46)	0,50 – 2,54 (0,52 – 3,21)
> 40	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Wechsellandnutzung

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Emsland 22 Fälle für Wechselland (Flächen mit Acker und Grünlandnutzung, über 2.500 m²) registriert. Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis liegt mit rd. 2,10 €/m² auf dem Preisniveau von Ackerland, weist allerdings eine sehr große Spanne auf. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 4,3 ha.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker und Grünland) ist aus der nachfolgenden Bodenpreisindexreihe zu erkennen. Für die Ermittlung gelten sinngemäß die unter Nr. 5.2 ausgeführten Erläuterungen.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche liegt 2001 bei 1,80 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 111
Index im Jahr 1994: 98

Bodenwert 1994 : $1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{98}{111} = 1,59 \text{ €/m}^2$

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße bei landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Emsland konnte nicht signifikant nachgewiesen werden.

6.3 Höfe

Für den Bereich des Landkreises Emsland wurden im Berichtsjahr 2 Kauffälle für ganze Höfe registriert. Der mittlere Preis lag im Berichtsjahr bei 2,85 €/m² (landwirtschaftliche Nutzfläche einschl. Betriebsfläche mit Gebäudebestand) bei Flächengrößen von 9,5 ha und 40,1 ha. Weitere Angaben zu den Kauffällen lassen sich aufgrund der großen Streuung der Vergleichspreise und der unterschiedlichen Lageeinflüsse nicht abgeben.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Landkreis Emsland wurden 2005 insgesamt 80 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt. Dabei sind insgesamt rd. 471,5 ha (2004: rd. 130,3 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 3,50 Mio. € (2004: 1,13 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 5,9 ha (2004: 2,2 ha).

Die nachfolgenden Quadratmeterpreise für den Grund und Boden mit aufstehendem Bestand beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden.

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

Landkreis Emsland

	Anzahl	mittlere Größe ha	Mittlerer Preis €/m ²
Laubwald	3 (2)	0,4 (0,7)	1,42 *
Nadelwald	43 (22)	3,9 (3,6)	0,60 (0,61)
Mischwald	11 (12)	21,1 (2,4)	0,72 (1,23)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Untersuchungsergebnisse über sonstige unbebaute Grundstücke im Landkreis Emsland (Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw.) liegen nicht vor, da aufgrund der geringen und heterogenen Datenmenge eine Auswertung nicht sinnvoll war.

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. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

Für die 60 Gemeinden des Landkreises Emsland wurden über 1.000 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

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.

Im Landkreis Emsland wurden für die 19 Samtgemeinden bzw. Gemeinden 35 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie zudem ein Bodenrichtwert für Forstflächen ermittelt (siehe Übersichtskarte, folgende Seite).

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

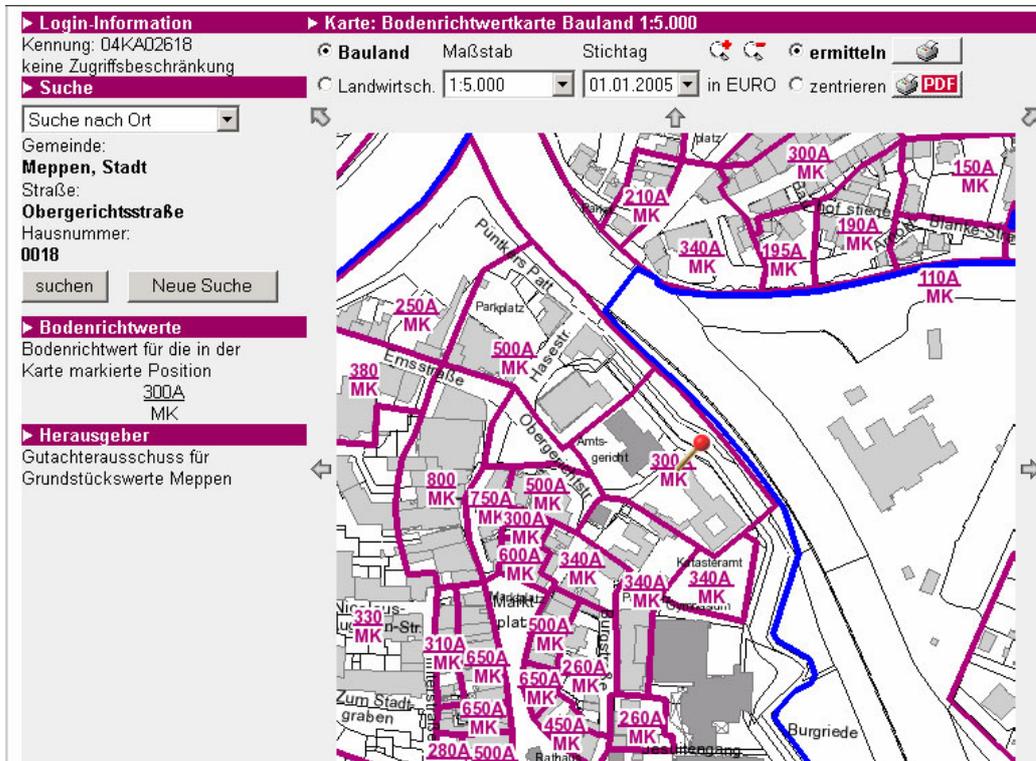
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben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

Veröffentlichung im Internet

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

www.gag.niedersachsen.de.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet:



Landkreis Emsland

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Merkmale Zentra- lität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
				gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Dörpen	15	G			60	45			
Emsbüren	10	G		68	60	28			
Freren	11	G		55	45				
Geeste, Dalum	11	G			50	25			
Haren (Ems), Stadt	23	G		90	70	38			
Haselünne, Stadt	13	G		95	85	28			
Herzlake	10	G			45	23			
Lathen	11	G		65	50	28			
Lengerich	9	G		40	33				
Lingen (Ems), Stadt	51	M		175	155	78			
Meppen, Stadt	34	M	Kreisstadt	160	105	60			
Nordhümmling, Esterwegen	12	G			40	24			
Papenburg, Stadt	34	M		92	80	45			
Rhede (Ems)	4	G			33	25			
Salzbergen	7	G			62	45			
Sögel	15	G		90	70				
Spelle	13	G			50				
Twist	10	G			30				
Werlte	16	G		105	60	25			

8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Dörpen	15		70			6				
Emsbüren	10		90			8				
Freren	11		76			6				
Geeste, Dalum	11		60			6				
Haren (Ems), Stadt	23	400	300	180		7				
Haselünne, Stadt	13	390	245	130		6				
Herzlake	10		85			7				
Lathen	11		60			4*				
Lengerich	9		60			6				
Lingen (Ems), Stadt	51	1400	810	410	23	16	5*			
Meppen, Stadt	34	800	500	280	28*	23	5*			
Nordhümmling, Esterwegen	12		55			5				
Papenburg, Stadt	34	264	167	126	17	10				
Rhede (Ems)	4		35			3				
Salzbergen	7		85			6*				
Sögel	15		115			10				
Spelle	13		85			8				
Twist	10		45			5				
Werlte	16		130			5				

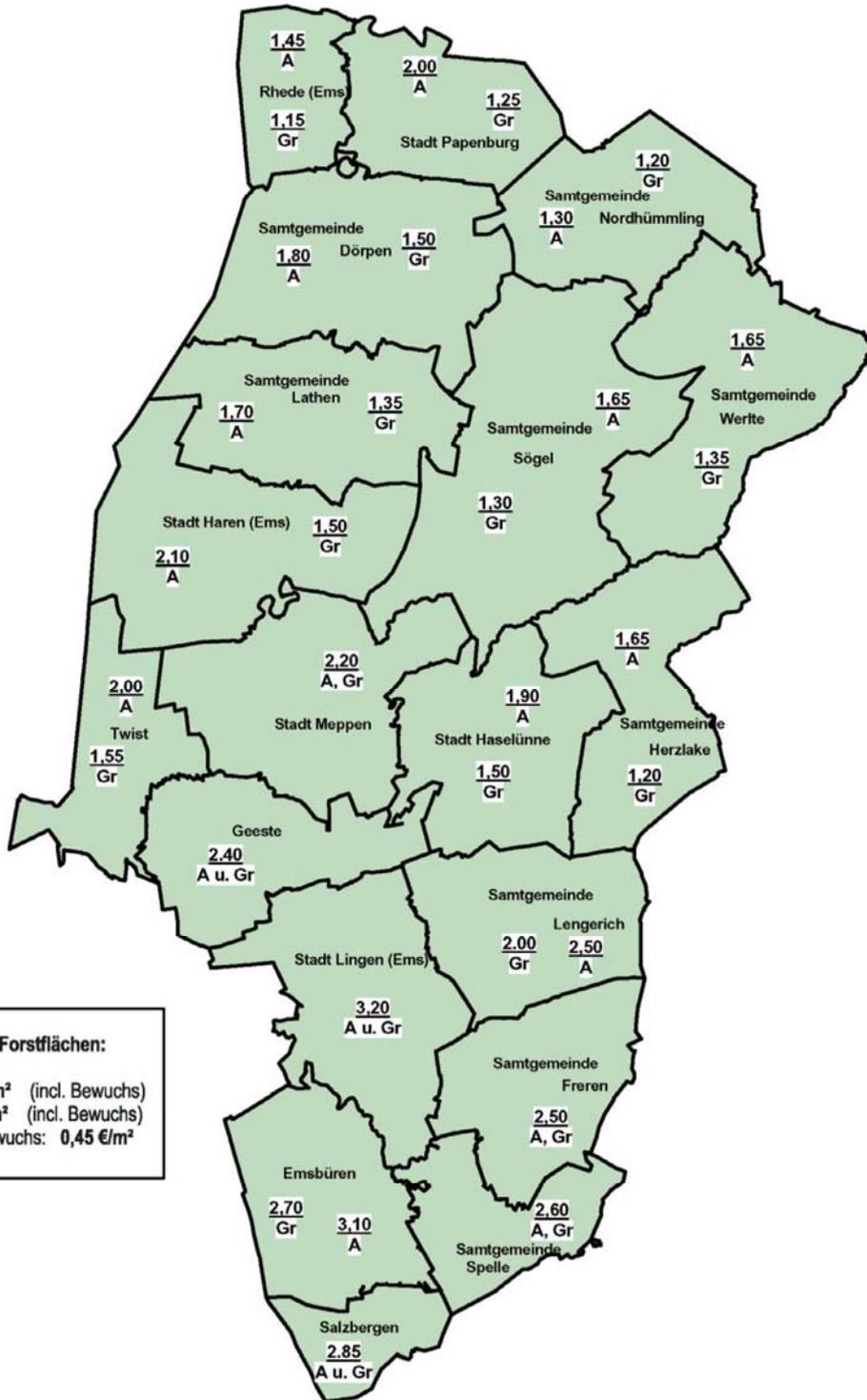
8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert in Euro/m²

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker Gr = Grünland

Landkreis Emsland

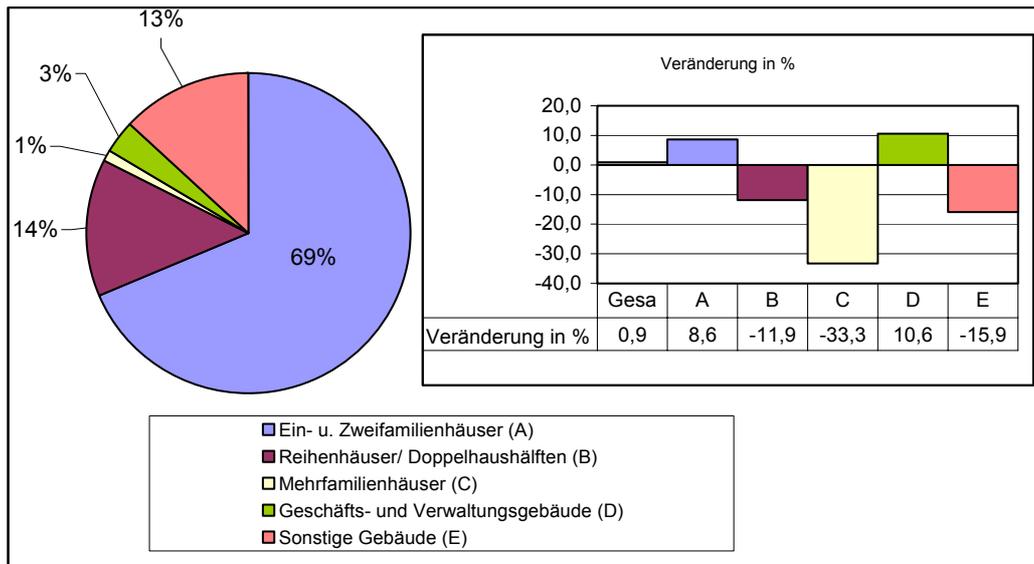


Bodenrichtwerte für Forstflächen:
 Laubwald: 1,00 €/m² (incl. Bewuchs)
 Nadelwald: 0,60 €/m² (incl. Bewuchs)
 Waldflächen ohne Bewuchs: 0,45 €/m²

9. Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

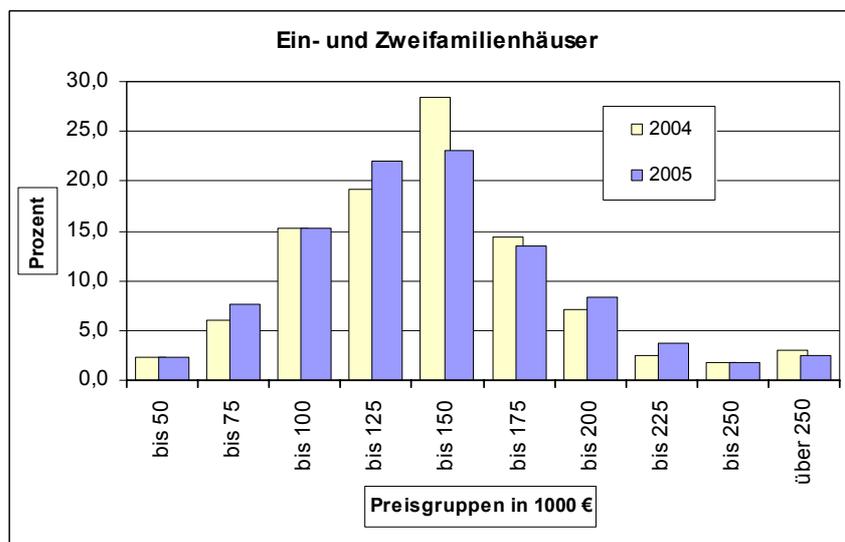
Entsprechend der Struktur des Landkreises Emsland ist das freistehende Einfamilienhaus der am meisten gehandelte Gebäudetyp. Wegen der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bodenpreise scheinen sich immer mehr Interessenten für eine "gebrauchte" Immobilie zu entscheiden. Dies zeigt auch die nachfolgende Grafik mit der Aufteilung des Marktes und den Veränderungen im Landkreis Emsland gegenüber dem Vorjahr (siehe auch Anhang 1).



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Nach letztjährigen Umsatzrückgängen hat sich die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr erhöht. Die Angebots- und Nachfragesituation wird von der gesamtwirtschaftlichen Lage (Arbeitsmarkt, Mieten, Zinsniveau) beeinflusst. Der größte Anteil der Verkäufe liegt in den Preisgruppen zwischen 100.000 € und 150.000 €. In den oberen Preisklassen über 200.000 € wurden im Berichtsjahr nur rd. 8 % aller Vertragsabschlüsse registriert (Vorjahr 7 %).



Landkreis Emsland

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden ist der Grundstücksmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland auch für die Niederländer von Interesse. Aus den Verträgen des Berichtsjahres ergeben sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt 178 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtmarkt von rd. 17 %. In den grenznahen Gemeinden liegt der Anteil entsprechend höher:

Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in %
Rhede (Ems)	48%
Dörpen	27%
Lathen	28%
Haren (Ems)	35%
Twist	55%
Geeste	30%

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im **Landkreis Emsland** die folgenden mittleren Wohnflächenpreise im Berichtszeitraum bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Da nicht alle Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurden, weicht die Anzahl der hier aufgezeigten Kauffälle von den insgesamt eingegangenen Kauffällen erheblich ab. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

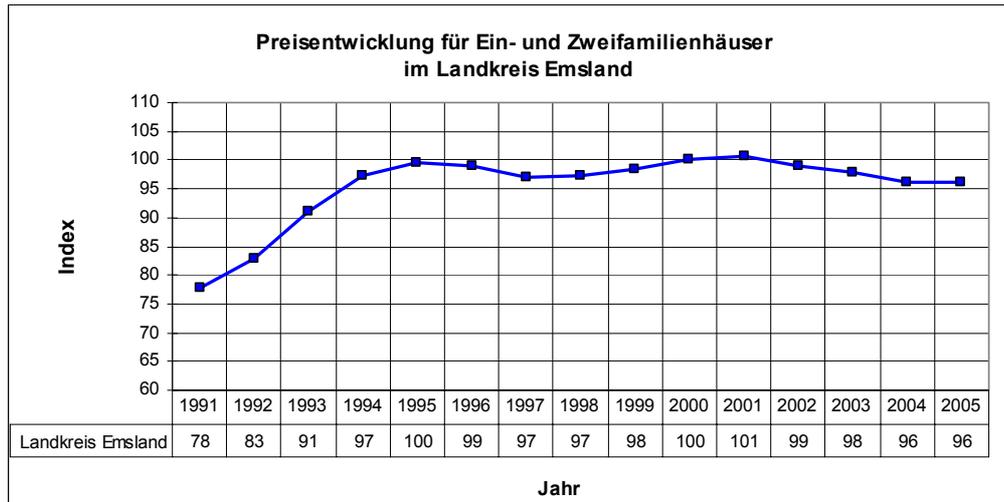
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Durch- schnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	4 (2)	1932 (1925)	160 (194)	726 (750)	111.000 (143.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	35 (28)	1960 (1963)	130 (138)	864 (879)	123.000 (128.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2000	75 (48)	1985 (1986)	148 (156)	978 (1.035)	149.000 (156.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2001	5 (--)	2001 (--)	169 (--)	1.002 (--)	150.000 (--)

Der mittlere Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr im Landkreis Emsland (alle Baujahre) 127.000 € mit einer Preisspanne von 55.000 € bis 200.000 €. Im Vorjahr betrug das Gesamtmittel 129.000 €. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

9.2.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. Ältere Wohnhäuser lassen sich in der Regel nur mit hohen Abschlägen vom Sachwert (entspricht dem Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung) veräußern.



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus Kaufpreisen und aus berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für den Bereich des Landkreises Emsland abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Die Sachwertermittlung erfolgt nach dem folgenden Berechnungsmodell:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Stat. Bundesamt, Wohngebäude 2000=100, Deutschland) x Faktor 1,12 – 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,83 (Emsland) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80-90 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> Die dargestellten Faktoren beziehen sich auf den Wert der baulichen Anlagen einschließlich des Wertes für den Grund und Boden. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt. 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.

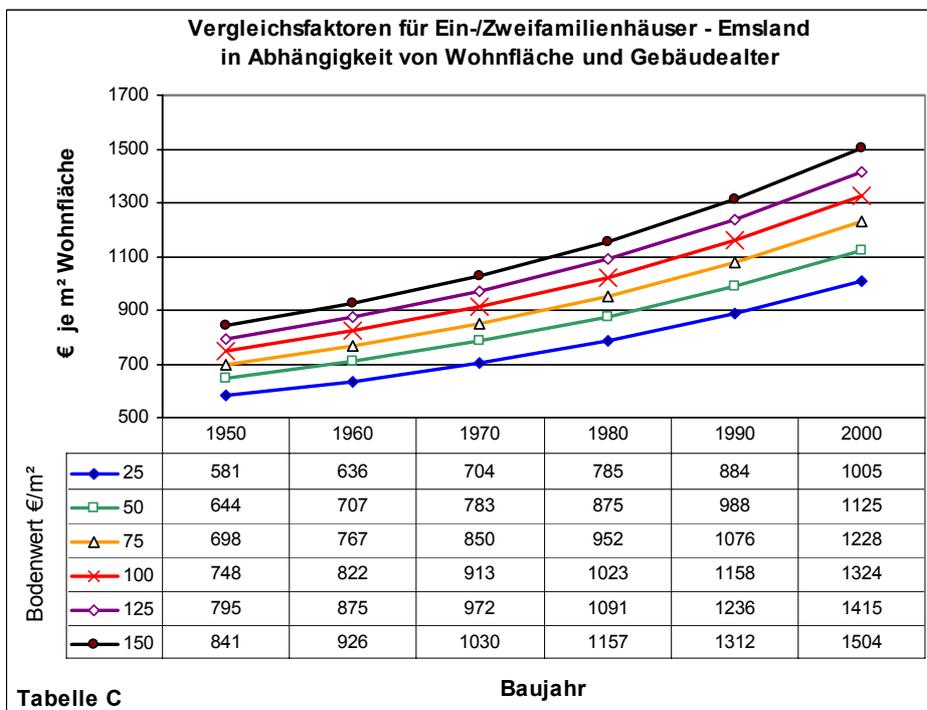
9.2.4 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung für den Bereich des **Landkreises Emsland** abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 429 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

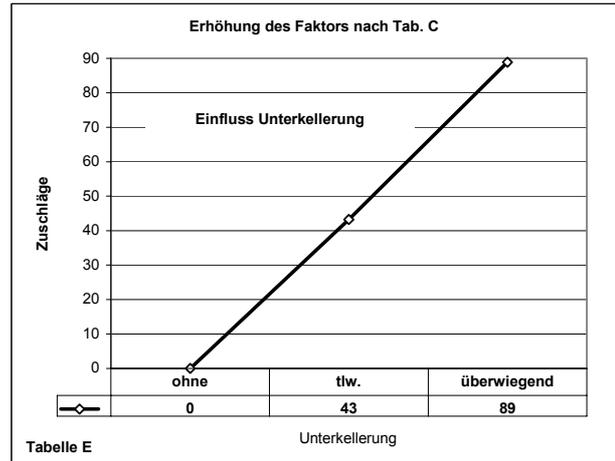
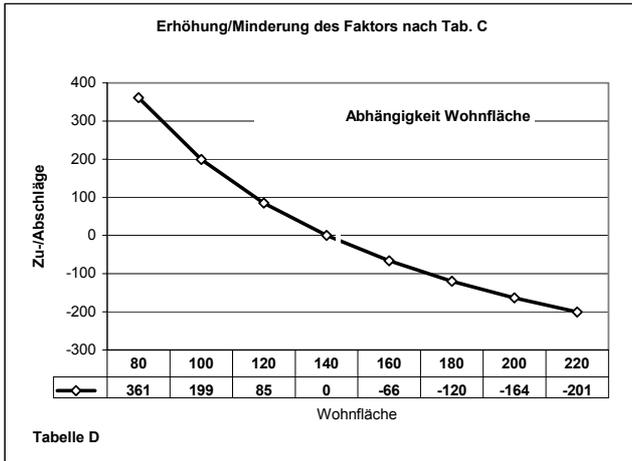
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2005	5.2004
Lage (Bodenwert)	15 – 165 €/m ²	73 €/m ²
Baujahr	1929 - 2002	1979
Wohnfläche	58 m ² - 263 m ²	144 m ²
Grundstücksgröße	361 – 1.486 m ²	799 m ²

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

Merkmal	Objektdatei
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Grundstückswert	50 €/m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)



Korrekturfaktoren (Zu- oder Abschläge) in Abhängigkeit von der Wohnfläche und einer Unterkellerung (nachfolgende Tabellen):



Hinweise zur Anwendung

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

Landkreis Emsland

Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 100 €/m²; Baujahr: 1990; Wohnfläche: 160 m²; tlw. Unterkellerung

Vergleichsfaktor (Tabelle C) 1.158,-- €/m²

Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle D) - 66,-- €/m²

Korrekturfaktor für Unterkellerung (aus Tabelle E) + 43,-- €/m²

Vergleichsfaktor = 1.135,-- €/m²

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 160 m² x 1.135,-- €/m² = **rd. 182.000,-- €**

Vom Standardfall abweichende Grundstücke, fehlende Dachgeschossausbauten, weitere bauliche Anlagen usw. müssen darüber hinaus durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

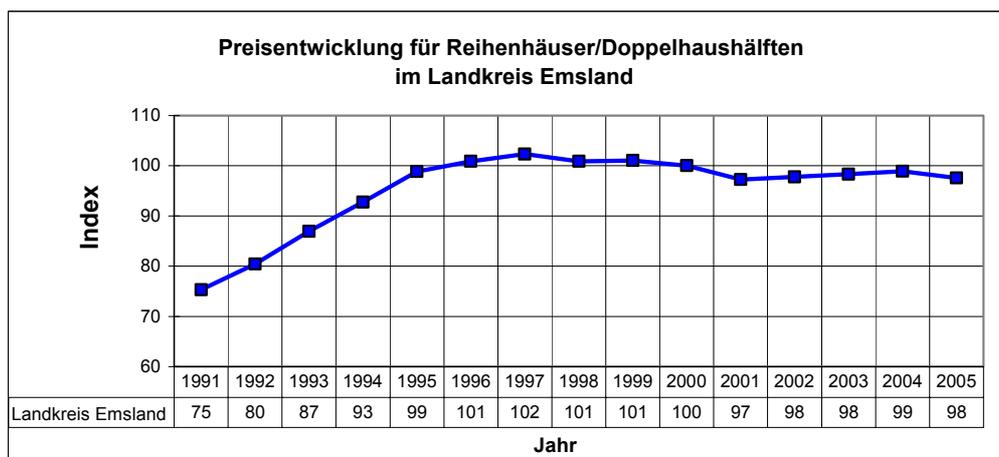
9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind 2005 im **Landkreis Emsland** die folgenden mittleren Kaufpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Kaufpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlerer Preis Tausend €	Spanne Tausend €
Stadt Lingen (Ems)	54 (73)	110 (105)	50 - 168
Stadt Meppen	19 (29)	118 (130)	63 - 165
Stadt Papenburg	22 (41)	110 (107)	66 - 130
Sonstige Orte	77 (60)	99 (108)	38 - 150
Landkreis Emsland	172 (203)	104 (109)	50 - 159

9.3.2 Preisentwicklung

Die untenstehende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. Ältere Wohnhäuser lassen sich in der Regel nur mit zum Teil hohen Abschlägen vom Sachwert (entspricht dem Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung) veräußern.



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland konnten anhand des vorliegenden Datenmaterials nicht abgeleitet werden.

9.3.4 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland konnten anhand des vorliegenden Datenmaterials nicht abgeleitet werden.

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

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

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

Durchschnittspreise für Wohneigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)
Baujahr bis 1948	3 (34)	1933 ()	53 (60)	648,-- (619,--)
Baujahr 1949 bis 1970	12 (113)	1964 (1953)	74 (56)	693,-- (785,--)
Baujahr 1971 bis 2002	89 (110)	1987 (1987)	72 (76)	940,-- (937,--)
Baujahr ab 2003	41 (47)	2005 (2003)	83 (86)	1.315,-- (1.374,--)

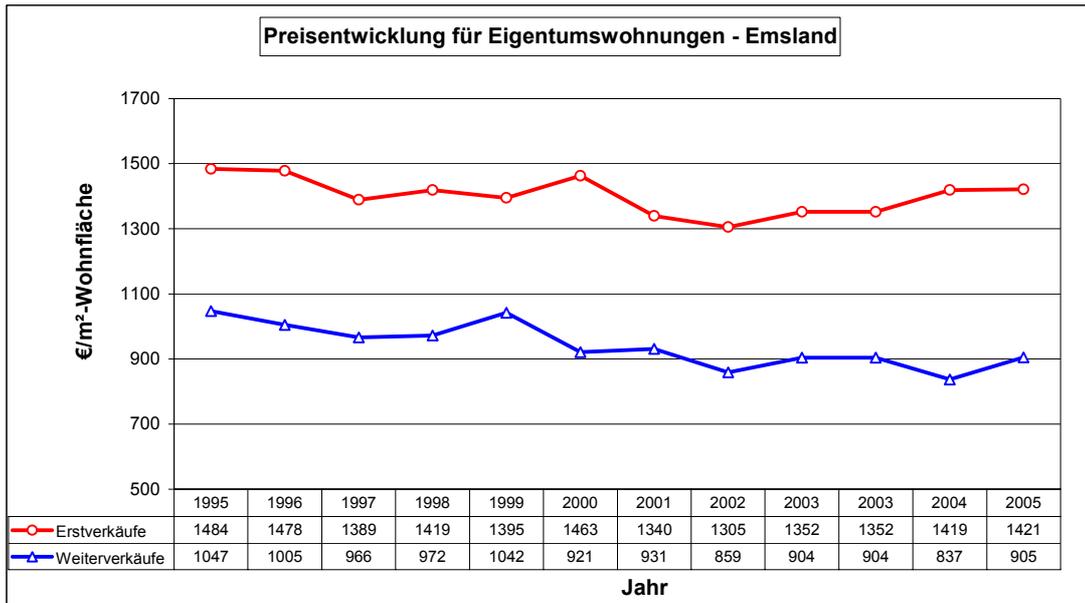
Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 24 % ein (2004: 16 %). Eine neue Wohnung mit einer Größe von 70 m² Wohnfläche kostete in den Städten Meppen und Lingen (Ems) im Durchschnitt ca. 101.000 €. Eine gebrauchte Eigentumswohnung dieser Größe (Alter ca. 25 Jahre) liegt im Preis mit rd. 56.000 € über 40 % niedriger. Zur Wohnung gehört in der Regel ein Einstellplatz.

Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2005	Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1970	1971 - 1990	1991-2002	ab 2003
	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)				
Stadt Lingen (Ems)	648 (612)	693 (788)	867 (848)	1179 (1.064)	1.490
Stadt Meppen	-	- (717)	738 (795)	1.212 (1.013)	1.387
Stadt Papenburg	-	-	- (894)	962 (1.088)	1.085
Sonstige Orte	-	-	- (863)	977 (942)	1.277

9.4.2 Preisentwicklung

Die Verkaufspreise je m²-Wohnfläche stiegen bis etwa 1995 stetig an; in den letzten Jahren setzte sich der Trend nicht fort (Diagramm folgende Seite). Ein Grund hierfür sind sicherlich auch die rückläufigen Herstellungskosten von Wohngebäuden.



9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnung **im Landkreis Emsland** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 471 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2005	6.2004
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m² - 350 €/m²	123 €/m²
Baujahr	1925 - 2006	1981
Wohnfläche	28 m² - 110 m²	70 m²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdatein
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Grundstückswert	100 €/m²
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

Die Vergleichsfaktoren der folgenden Seite beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt. 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.

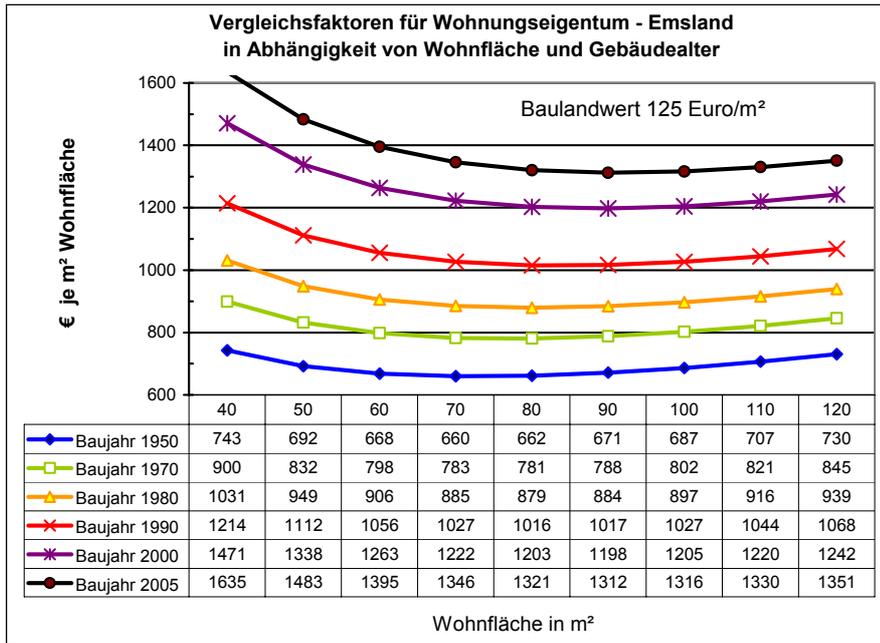


Tabelle G

Von dem Standardfall abweichende Baulandwerte können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden:

Landkreis Emsland

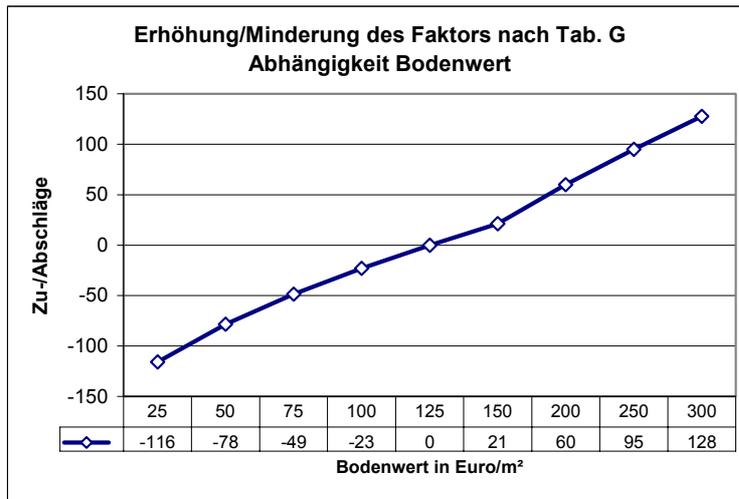


Tabelle H

Es ist der Wert einer Eigentumswohnung im Landkreis Emsland mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

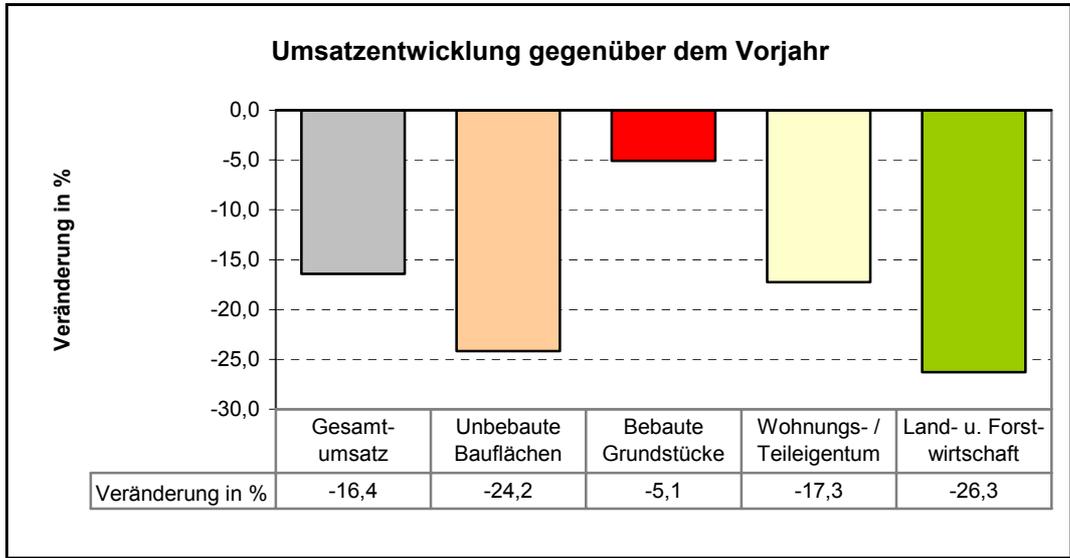
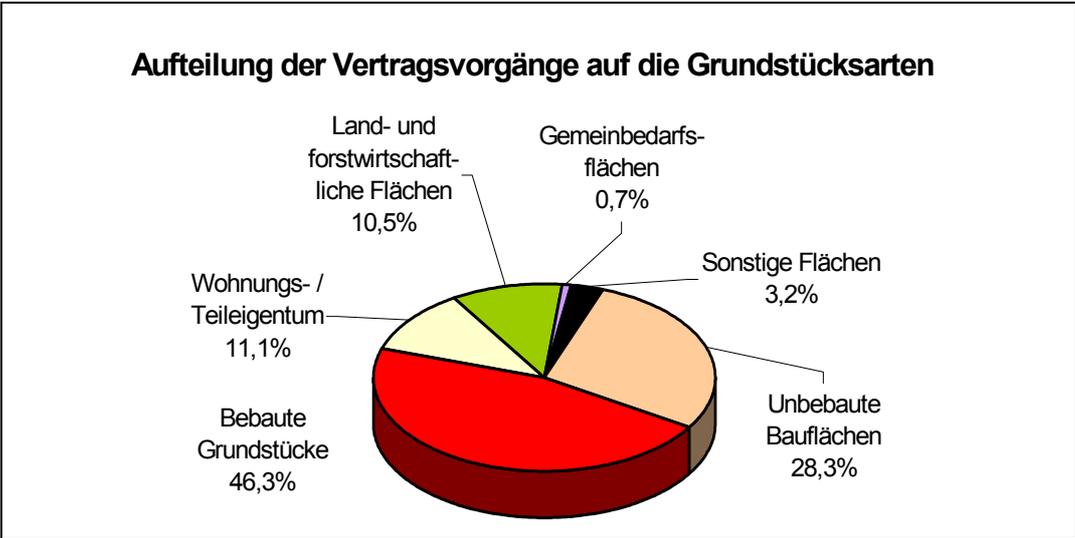
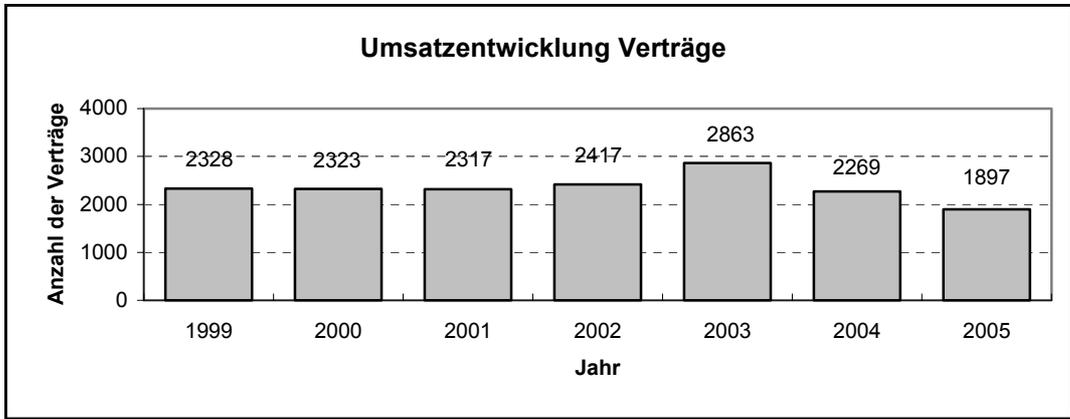
Anwendungsbeispiel:		
Baulandwert (Bodenrichtwert):	75 €/m ²	Gebäude Baujahr 1990 Wohnfläche: 70 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle G):		1.027,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Bodenwert (aus Tabelle H):		- 49,-- €/m ²
Vergleichsfaktor = (Summe)		978,-- €/m ²
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) =	70 m ² x 978,-- €/m ²	= rd. 68.500,-- €

9.5 Teileigentum

Im Berichtsjahr liegen für den Bereich des Landkreises Emsland lediglich 16 Verkäufe von Teileigentum (keine Wohnungen, z.B. Läden) vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 131.000 € mit einer Preisspanne von 2.000 € bis 720.000 €.

4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in der **Grafschaft Bentheim** in den letzten 7 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



Landkreis Grafschaft Bentheim

4.1.1 Art des Erwerbes

Im Berichtszeitraum wechselten im Berichtsgebiet des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 98,1 % aller gegen Entgelt übertragenen Grundstücke durch einen Kaufvertrag den Eigentümer. In 1,6 % war eine Zwangsversteigerung und in 0,3 % sonstige Anlässe (Tausch, Enteignung, etc) die Ursache für den Eigentümerwechsel.

Art des Erwerbs				
Grundstücksart	Kauf [%]	Zwangsver- steigerung [%]	Auseinan- dersetzung [%]	sonstiger Anlaß [%]
Unbebaute Grundstücke	100	0	0	0
Bebaute Grundstücke	97,4	2,6	0	0
Wohnungs u. Teileigentum	95,3	4,7	0	0
Land- und Forstwirtschaft	98	0,5	0	1,5
Sonstige Flächen	100	0	0	0
Anteil am Gesamtumsatz	98,1	1,6	0,0	0,3

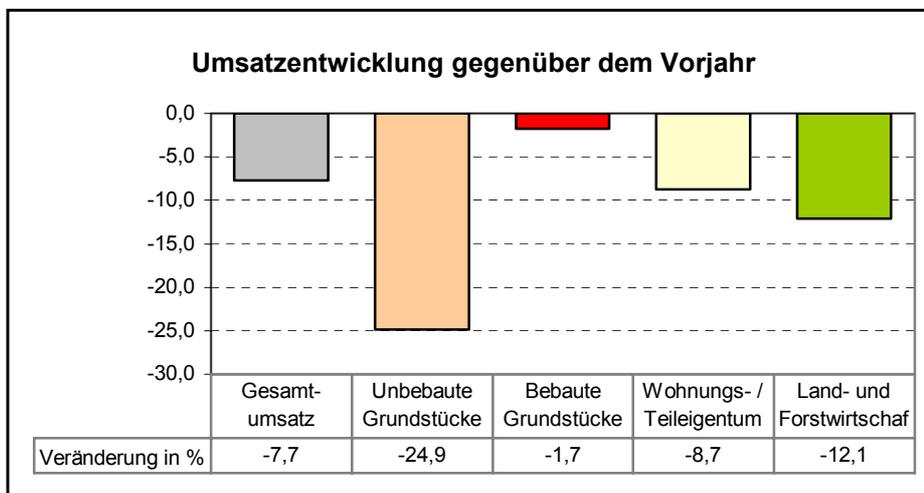
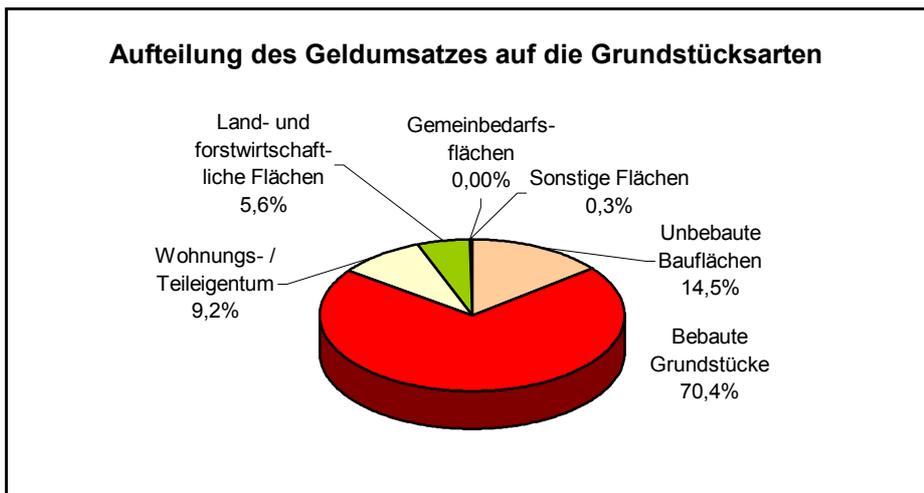
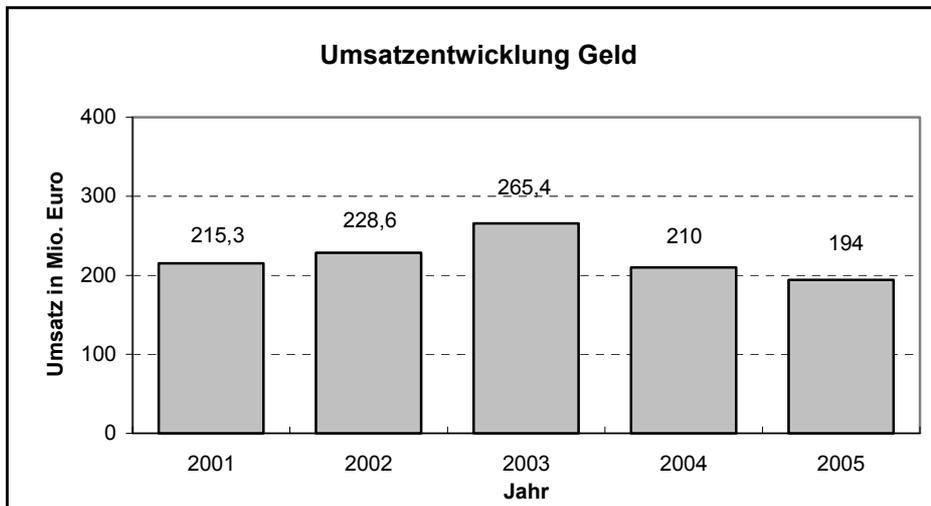
4.1.2 Maklertätigkeit

Im Berichtszeitraum kam nahezu jeder 3. Kaufvertrag in der **Grafschaft Bentheim** durch die Mitwirkung eines Maklers zustande. Die nachfolgende Übersicht vermittelt einen Überblick der Maklertätigkeit in den bedeutungsvollsten Grundstücksarten.

Grundstücksart	Kauffälle insges.	durch Makler vermittelt	in Prozent
Unbebaute Grundstücke	536	32	6%
Bebaute Grundstücke	878	487	55%
Wohnungs u. Teileigentum	211	64	30%
Land- und Forstwirtschaft	199	30	15%

4.2 Geldumsatz

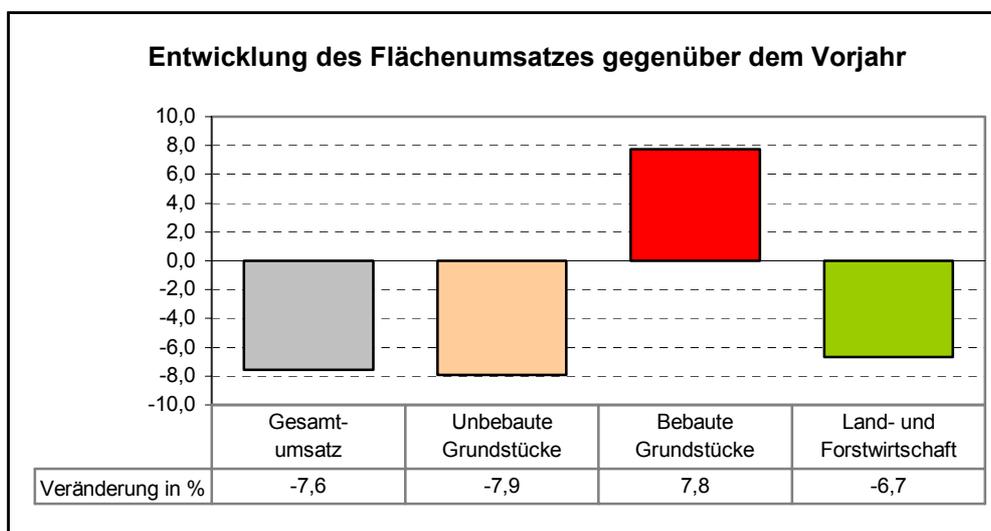
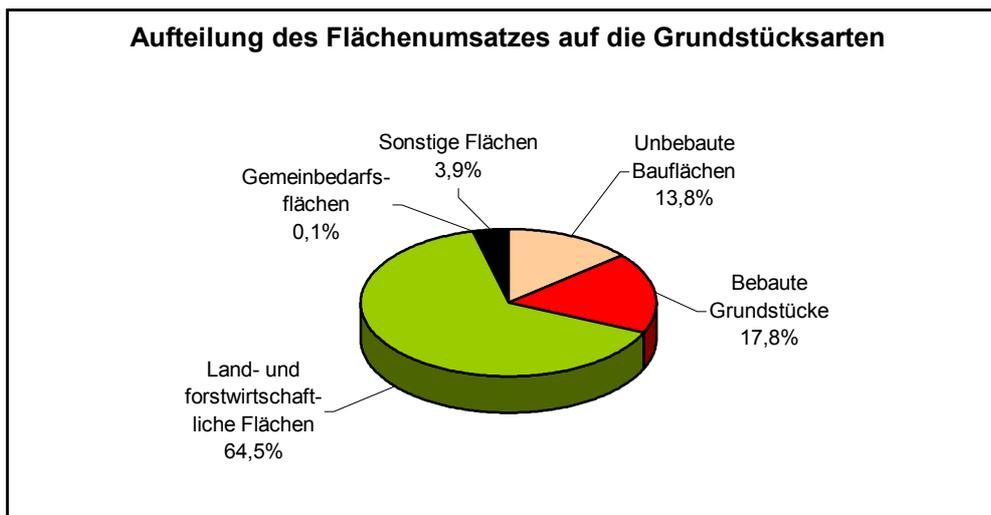
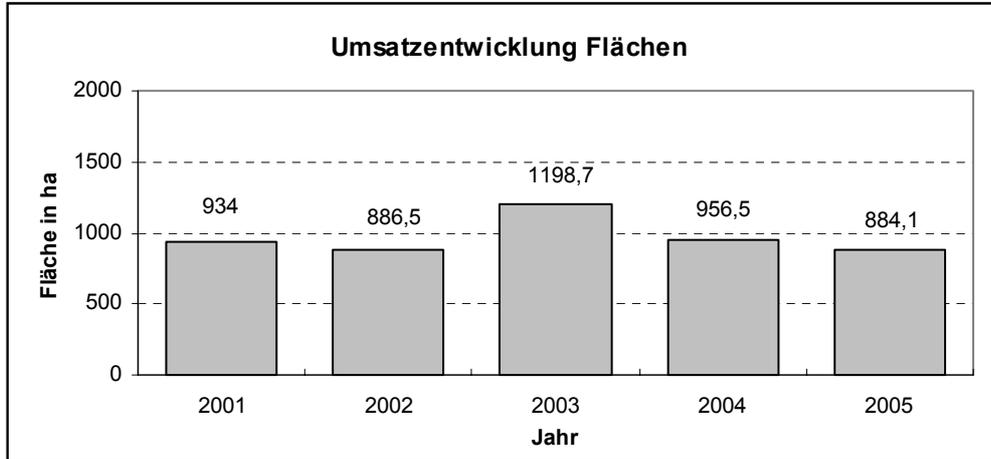
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



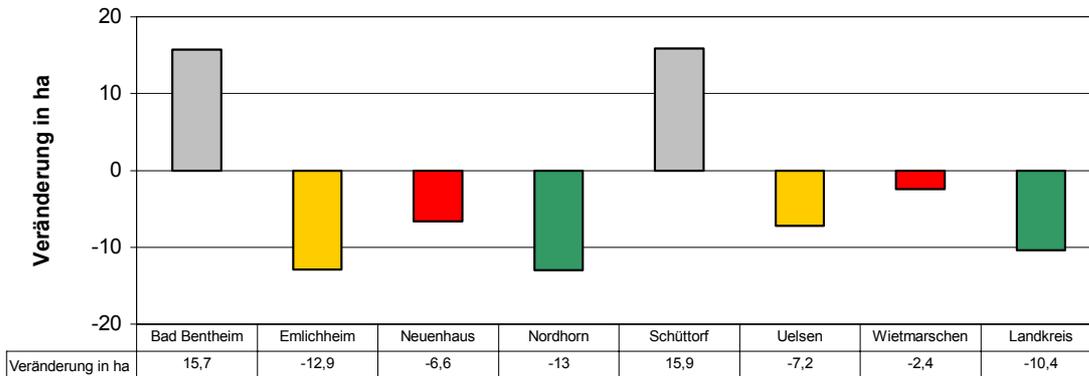
Landkreis Grafschaft Bentheim

4.3 Flächenumsatz

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.

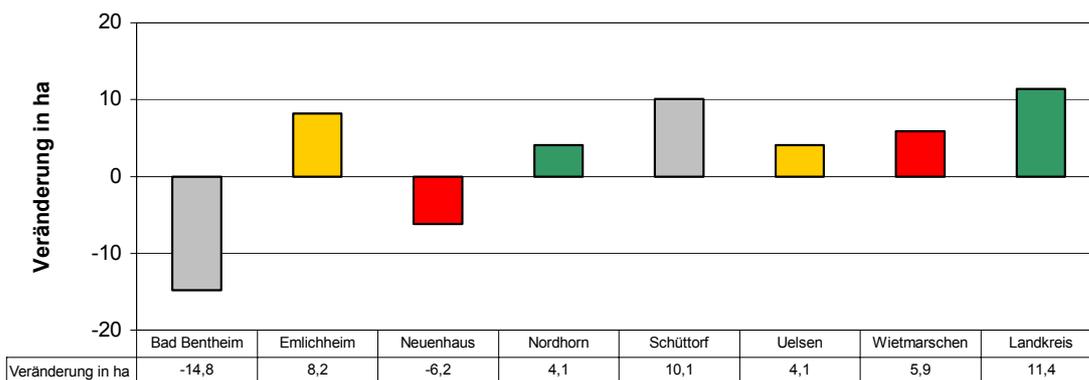


Veränderungen der Flächenumsätze **bebauter** Flächen gegenüber dem Vorjahr in den Samtgemeinden, Städten und im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim**

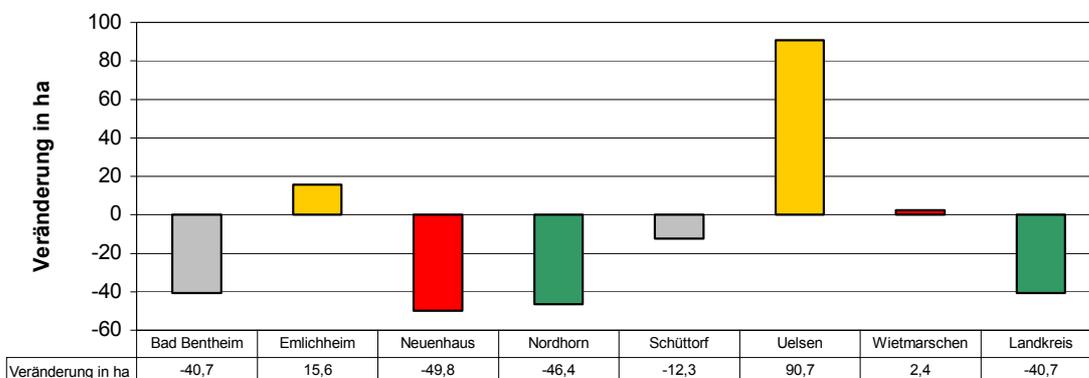


Veränderungen der Flächenumsätze **unbebauter** Flächen gegenüber dem Vorjahr in den Samtgemeinden, Städten und im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim**

Landkreis Grafschaft Bentheim



Veränderungen der Flächenumsätze **land- und forstwirtschaftlicher** Flächen gegenüber dem Vorjahr in den Samtgemeinden, Städten und im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim**



5 Bauland

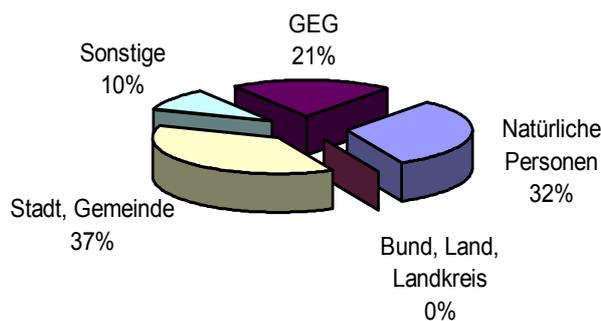
5.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im Landkreis **Grafschaft Bentheim** erneut stark gesunken. Verzeichnete man im Vorjahr noch rd. 707 Erwerbsvorgänge, so waren es im Berichtszeitraum 536 Vorgänge. Hiervon fielen 453 Kaufverträge auf den individuellen Wohnungsbau und 46 auf die gewerbliche Nutzung bzw. 24 auf Mehrfamilienhäuser und 13 Fälle auf die sonstige Nutzung. Von den insgesamt 706 Kauffällen sind indes lediglich 456 als selbständige baureife Grundstücke anzusehen.

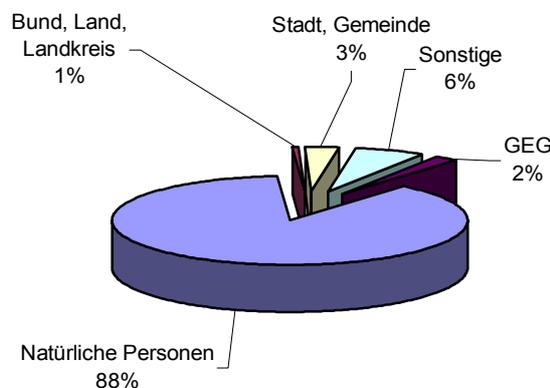
Von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des lokalen Baulandmarktes und somit für das Preisniveau ist das Angebot. Waren es in den letzten Jahren die Kommunen, die hauptsächlich Bauerwartungsland erwarben, erschlossen und an bauwillige Bürger und Gewerbebetriebe oft zu bevorzugten Preisen abgaben, so bedienen sich nahezu alle Gemeinden, Städte und auch der Landkreis in jüngster Zeit rechtlich selbständiger Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften (GEG), die für diese Aufgabe gegründet wurden.

Die nachfolgenden Graphiken beantworten die Frage, wer Verkäufer und wer Erwerber von Bauland (individueller, geschäftlicher und gewerblicher Wohnungsbau) im Berichtszeitraum in der Grafschaft Bentheim ist.

Verkäufer von **unbebauten** Bauflächen:



Erwerber von **unbebauten** Bauflächen:



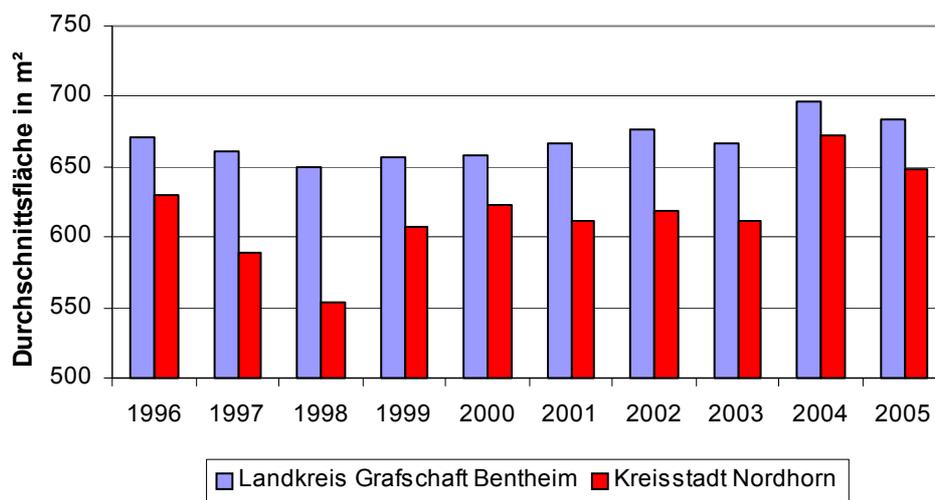
5.2 Individueller Wohnungsbau

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl aller Verkäufe gegenüber dem Vorjahr erneut stark gesunken. Insgesamt wurden 408 selbständig bebaubare Wohngrundstücke veräußert, im Berichtszeitraum des Vorjahres waren es 518 Wohngrundstücke. In der Kreisstadt Nordhorn ist hingegen ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Hier stieg im Berichtszeitraum die Anzahl der Erwerbsvorgänge selbständiger baureifer Grundstücke leicht von 126 auf 138. Dieser Markt entwickelte sich gleichwohl regional recht unterschiedlich.

Die Verkäufe der unbebauten Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau aus der Zeit von 1996 – 2005 wurden u. a. hinsichtlich der Grundstücksgrößen ausgewertet. Es wurden nur Wohnbaugrundstücke in die Auswertung mit einbezogen, die für eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden in Betracht kommen; Grundstücke < 400 m² wurden ausgeschlossen, da hier in der Regel eine Grenzbebauung erfolgt. Auch die Kauffälle > 1000 m² wurden nicht mit einbezogen, da derartige Baugrundstücke in der Grafschaft Bentheim doch recht atypisch sind. In die Auswertung kamen erschließungsbeitragsfreie und beitragspflichtige Verkäufe kommunaler und auch privater Baulandflächen.

Die nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Bauplatzgröße bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis **Grafschaft Bentheim** und in der Kreisstadt **Nordhorn** in den letzten 10 Jahren. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht mit einbezogen worden.

Landkreis Grafschaft Bentheim



Die durchschnittliche Flächengröße aller Bauplatzgrundstücke auf Kreisebene (ohne Nordhorn) lag bei rd. 684 m². Die Flächengröße stabilisierte sich somit nahezu (im Vorjahr 696 m²).

Die Stadt Nordhorn stellte in den letzten Jahren unterschiedlich strukturierte Baugebiete in verschiedenen Stadtteilen zur Verfügung, nur so lassen sich hier die jährlichen Schwankungen der Bauplatzgrößen erklären. Im Berichtszeitraum lag die durchschnittliche Flächengröße in der Kreisstadt bei 649 m² gegenüber 611 m² im Vorjahr.

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Auswertung beinhaltet sowohl Privat- als auch Kommunalbaulandverkäufe. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen **nicht** einbezogen worden.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Bad Bentheim, Stadt	24 (46)	718 (685)	91 (93)
Emlichheim (SG)	14 (26)	883 (803)	41 (37)
Neuenhaus (SG)	35 (37)	711 (702)	54 (53)
Nordhorn, Stadt	17 (7)	625 (526)	122 (110)
Schüttorf (SG)	20 (12)	671 (697)	76 (84)
Uelsen (SG)	33 (54)	829 (759)	59 (58)
Wietmarschen	37 (16)	722 (688)	44 (44)
Landkreis	180 (198)	737 (721)	66 (65)

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1995 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte für den Landkreis **Grafschaft Bentheim** ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf (bau)nutzungsreife Baugrundstücke privater Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann.

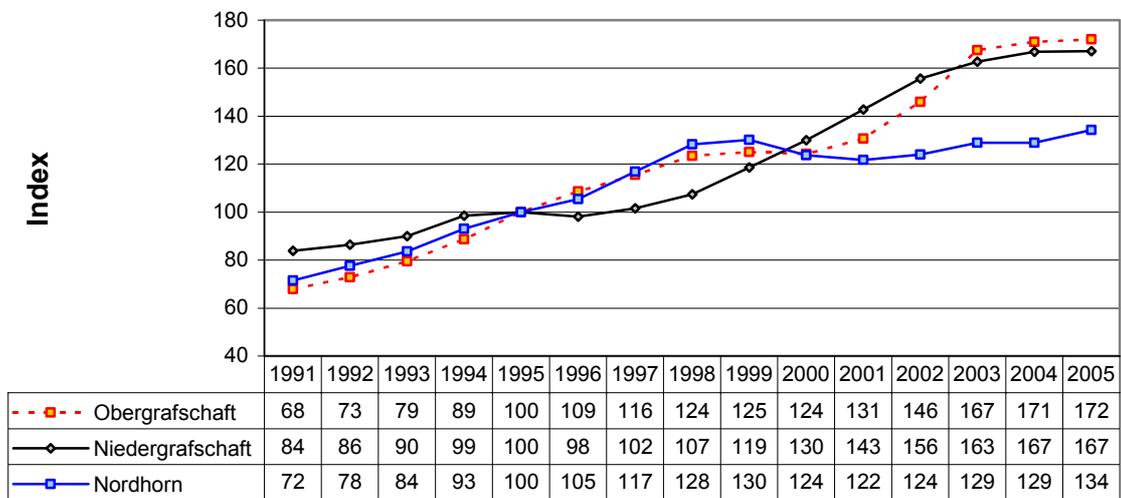
Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen des Landkreises Grafschaft Bentheim gleichförmig verlaufen ist, sind drei Auswertegruppen mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau gebildet worden.

Es sind dies die **Obergrafschaft** mit der Stadt Bad Bentheim und der Samtgemeinde Schüttorf, die **Niedergrafschaft** mit der Stadt Neuenhaus und den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen und die Gemeinde Wietmarschen sowie die Stadt **Nordhorn**.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die nachfolgend aufgeführten Bodenpreisindizes in allen Teilen des Landkreises einen Höchststand erreicht haben. In Bereich der Niedergrafschaft ist nahezu eine Stagnation - allerdings auf hohem Niveau - zu erkennen.



**Bodenpreisindexreihe
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragfrei)**



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in Nordhorn liegt 2001 bei 80 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2001: 122
 Index im Jahr 1994: 93
 Bodenwert 1994 : $80 \text{ €/m}^2 \times \frac{93}{122} = 61 \text{ €/m}^2$

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer evtl. Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken sind im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nicht ermittelt worden.

Größere Flächen werden hier zunehmend für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern genutzt oder der Einfluss der Grundstücksgröße liegt hier im Bereich der üblichen Schwankungen.

Darüber hinaus ist bei größeren Bauplätzen mit einer Einfamilienhausbebauung der überschüssige Flächenanteil gesondert zu betrachten. Ist eine eigenständige höherwertige Nutzung (z.B. durch Grundstücksteilung) und weitere Bebauung nicht möglich, werden diese Teilflächen in der Regel als Gartenland bewertet.

Die durch den Gutachterausschuss jährlich zu ermittelnden Bodenrichtwerte für die **Grafschaft Bentheim** beziehen sich auf Grundstücksgrößen, die für die einzelne Bodenrichtwertzone typisch und vorherrschend sind (siehe dazu auch Abschnitt 8).

5.3 Geschosswohnungsbau

Für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbau werden erfahrungsgemäß höhere Preise gezahlt als für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in gleicher Lage. Die zulässige Nettogeschossfläche (NGFI) übt dabei den wesentlichen Einfluss auf den Bodenpreis aus.

5.3.1 Preisniveau und Bodenpreisindexreihen

Der Geschosswohnungsbau ist im überwiegend ländlich geprägten Raum des Landkreises **Grafschaft Bentheim** nur von sehr geringer Bedeutung. Für das Gebiet des Landkreises ist aufgrund zu geringer Kauffälle eine verlässliche Aussage über Grundstückspreise im Geschosswohnungsbau daher zurzeit nicht möglich. Auch eine Aussage über das Preisniveau wäre nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

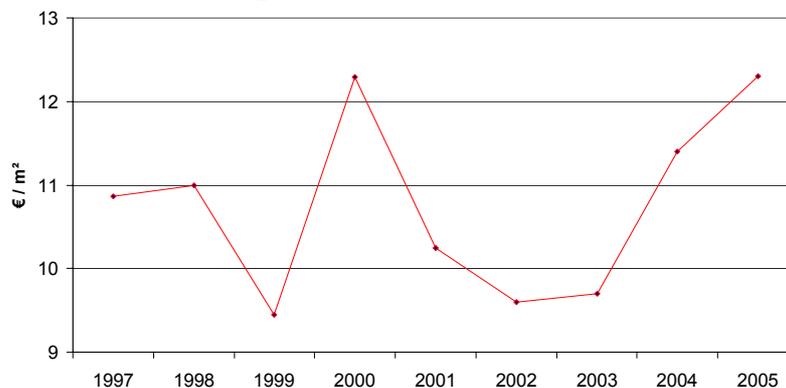
Die Preise für Gewerbebauland im Landkreis **Grafschaft Bentheim** werden auch im Berichtszeitraum überwiegend durch Verkäufe der Kommunen oder der Grundstücksentwicklungsgesellschaften (GEG) geprägt (Kommune / GEG: 31 Fälle). Das Ziel ist dabei sicherlich, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen (Sicherung und Erhalt von Gewerbesteuern und Arbeitsplätzen) zu nehmen.

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

Stadt / Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten € / m ²
Obergraftschafft	12 (18)	4.700 (13.600)	14.80 (13.50)
Niedergraftschafft	17 (41)	4.900 (6.600)	9.10 (10,70)
Nordhorn	6 (8)	3.200 (5.500)	15.90 (9,80)
Landkreis	35 (67)	4.600 (8.300)	12.30 (11.40)

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die recht unet verlaufende Entwicklung der Preise für gewerbliche Bauflächen im Landkreis Grafschaft Bentheim in den letzten Jahren stellt folgende Tabelle dar:



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland (über 2500 m²) wurden im Landkreis **Grafschaft Bentheim** im Berichtsjahr in 12 Fällen (Vorjahr in 14 Fällen) mit einer Fläche von insgesamt 57,09 ha (Vorjahr 14,82 ha) gehandelt. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei 11,60 € / m². Als Erwerber traten hierbei in nahezu allen Fällen die Städte und Gemeinden (4 Fälle) sowie kommunale Gesellschaften (6 Fälle) auf.

5.6 Sonstiges Bauland

Der Gutachterausschuss untersuchte Bauflächen im Außenbereich, wobei es sich sowohl um Wohngrundstücke als auch um Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe handelt. Hierfür sind in Bodenrichtwertkarten keine Werte angegeben. Der Bodenwert solcher Flächen ist abhängig von der Lage und insbesondere von den Größen der Flächen. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen musste der Untersuchungszeitraum auf mehrere Jahre ausgedehnt werden. Nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses ergibt sich dabei ein Bodenwert, der zwischen 7,00 € / m² und 7,50 € / m² liegt.

Für Zukäufe von Flächen, die nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Hofraum, wohl aber dem nächsten Nutzungsumfeld zugeordnet werden können (Gartenland oder Pferdekoppel) liegt das Preisniveau zwischen 3,00 € / m² und 5,00 € / m².

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden lediglich 5 Erbbaurechte an Grundstücken vergeben. Als Erbbaugeber traten dabei die Kirchen, der Landkreis und der Fürst auf. Eine Auswertung der Erbbaurechtsverträge der letzten Jahre zeigt, dass bei erstmaligem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages der **durchschnittliche Erbbauzins** eine Höhe von rd. 4 % des Bodenwertes (ohne Erschließungsbeiträge) hat. Die Spanne lag hier zwischen 3,8 und 4,8 %.

5.8 Erschließungskosten

Die Gemeinden als Träger der Erschließungslast erheben von dem jeweiligen Grundstückseigentümer, dem die Erschließung zugute kommt, zur Deckung des Erschließungsaufwandes einen Erschließungsbeitrag (BauGB § 127). Zum Erschließungsaufwand gehören die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der für die Erschließung benötigten Flächen und die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Entwässerung und Beleuchtung. Die Gemeinde trägt selbst mindestens 10 v.H. des Erschließungsaufwandes.

Für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim erhoben die Städte und Gemeinden im Berichtszeitraum durchschnittlich folgende Erschließungskosten pro m²:

Stadt / Samtgemeinde	Durchschnittliche Erschließungskosten
Bad Bentheim	18 €
Emlichheim	8 - 14 €
Neuenhaus	22 €
Nordhorn	15 €
Schüttorf	10 €
Uelsen	27 €
Wietmarschen	12 - 14 €

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden durch 199 Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen rd. 569,9 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen in der **Grafschaft Bentheim** umgesetzt; dies entspricht ca. 0,7 % der gesamten land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche des Landkreises und bedeutet eine verhältnismäßig starke Abnahme der Vertragsabschlüsse (Vorjahr: 270 Kauffälle mit rd. 610,6 ha).

Das Preisniveau für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird durch unterschiedliche Einflussfaktoren geprägt und ist oftmals von anderweitigen Verkaufserlösen (Reinvestitionen), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Beeinträchtigungen staatlicher Schutzabsichten (Natur-, Landschafts- und Wasserschutz) abhängig.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

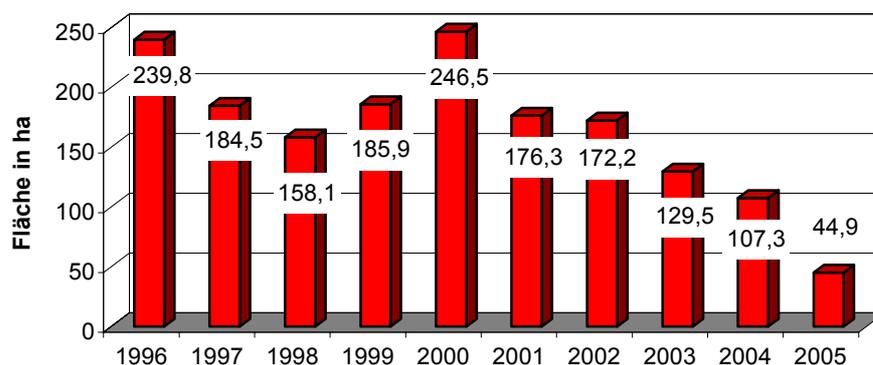
Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² nicht berücksichtigt worden.

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,91 €/m² bei den verkauften Flächen (> 2.500 m²) gegenüber dem Vorjahr um 0,48 € / m² stark gesunken. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,92 ha pro Kauffall.

Entwicklung des Ackerflächenumsatzes



Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Ackerflächen gegliedert nach den Ackerzahlen (soweit erfasst) der amtlichen Bodenschätzung dar. Eine signifikante Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte ist statistisch nicht nachweisbar.

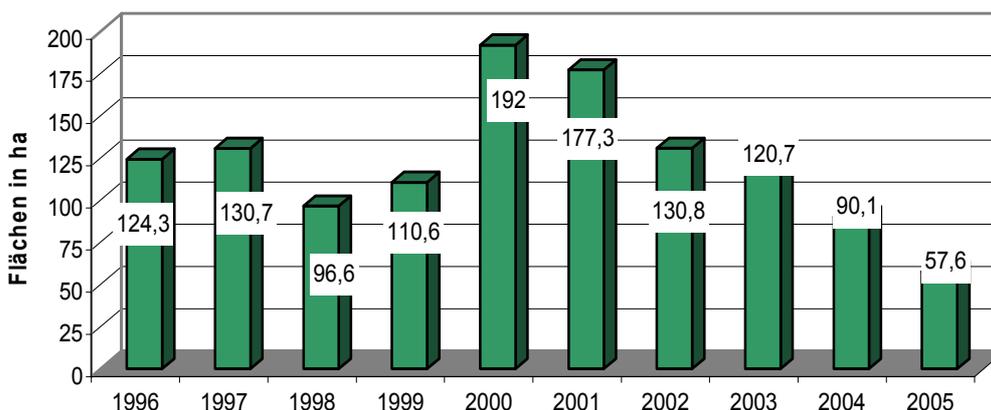
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 20	2 (3)	0,3 (1,4)	1,00 (0,99)	1,00 (0,23 – 1,75)
21 - 30	3 (6)	3,8 (2,1)	2,11 (2,07)	0,53 – 3,50 (0,59 – 3,00)
31 - 40	4 (9)	0,5 (0,7)	1,72 (2,54)	0,96 – 2,30 (2,25 – 3,10)
> 40	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist mit 1,79 €/m² bei den verkauften Flächen (> 2.500 m²) gegenüber dem Vorjahr (1,83 € / m²) erneut gesunken. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug hier 1,7 ha (im Vorjahr 2,5 ha) pro Kauffall.

Landkreis Grafschaft Bentheim

Entwicklung des Grünlandflächenumsatzes



Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Grünlandflächen gegliedert nach den Grünlandzahlen (soweit erfasst) der amtlichen Bodenschätzung dar.

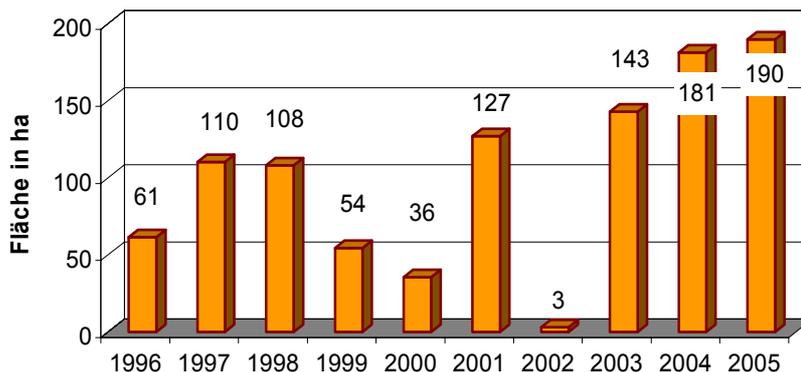
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 30	6 (7)	1,8 (0,7)	1,80 (1,83)	0,90 – 2,60 (0,40 – 2,70)
31 - 40	9 (10)	1,0 (1,7)	1,59 (1,83)	0,65 – 2,17 (1,31 – 2,45)
> 40	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Wechsellandnutzung

Die Wechsellandnutzung nimmt im Landkreis Grafschaft Bentheim einen hohen Stellenwert ein. So wurden im Berichtszeitraum 58 Fälle (Fläche größer als 2.500 m²) registriert, im Vorjahr waren es lediglich 42 Fälle. Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis ist auch hier mit 2,21 €/m² gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (Vorjahr 2,50 €/m²). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,4 ha (im Vorjahr 3,1 ha) pro Kauffall.

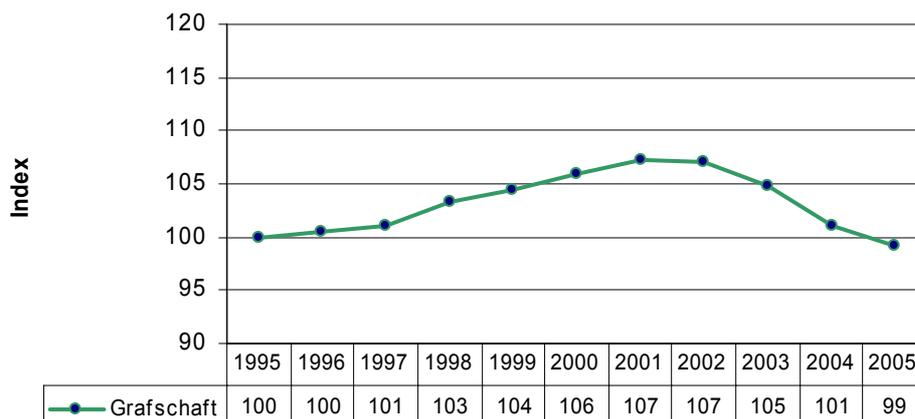
Die Entwicklung der Wechsellandumsätze in den letzten 10 Jahren ist der folgenden Graphik zu entnehmen.

Entwicklung des Wechsellandflächenumsatzes



6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland und Wechselland mit einer Flächengröße von über 2.500 m²) für die gesamte **Grafschaft Bentheim** gibt die nachfolgende Bodenpreisindexreihe wider. Sie ist nicht geeignet, Kaufpreise unterschiedlicher Jahre auf einen Zeitpunkt umzurechnen, die Entwicklung in den einzelnen Landkreisteilen ist dafür zu unterschiedlich. Der Index bezieht sich auf den 01.07. des Jahres mit dem Basisjahr 1995 (siehe auch Erläuterungen zu 5.2.2).



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

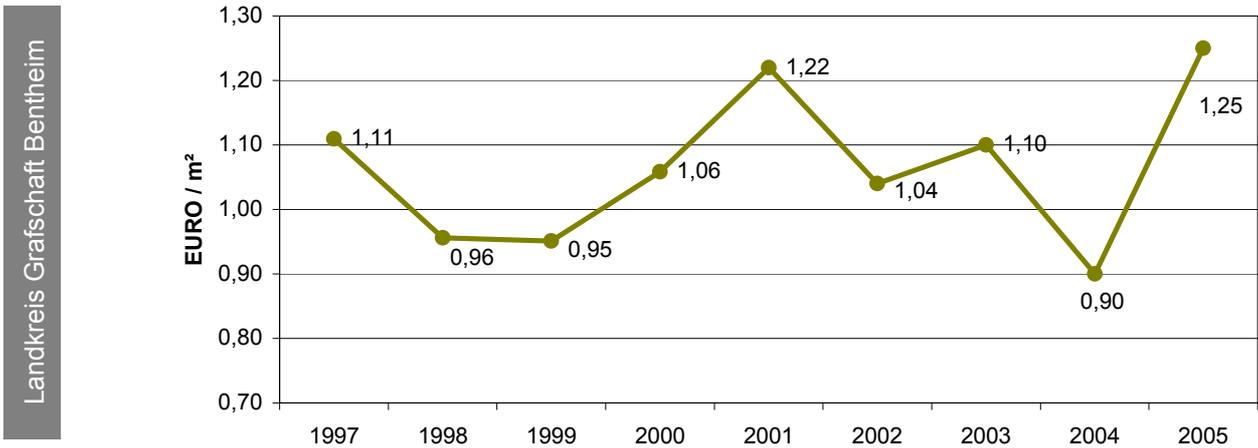
Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei landwirtschaftlichen Grundstücken können Umrechnungskoeffizienten dargestellt und angewendet werden. Der Gutachterausschuss verzichtet für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** jedoch auf die Anwendung solcher Koeffizienten und hat deshalb aus wirtschaftlichen Gründen keine ermittelt.

6.3 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen (landwirtschaftliche Nutzflächen einschließlich Wohn- und Wirtschaftsgebäude) sind in der **Grafschaft Bentheim** – trotz vieler vorhandener Betriebe und der schwierigen Situation der Landwirtschaft – sehr selten. Im Berichtszeitraum wurde lediglich ein kompletter Hof veräußert. In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle veräußert, insofern kann über ein „Marktgeschehen“ nicht berichtet werden.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen (Laub-, Nadel- und Mischwald) werden in der Regel mit aufstehendem Aufwuchs verkauft. Das heißt, dass die Kaufpreise für derartige Flächen von Art, Umfang und Alter des Bestandes sowie dem Unterhaltungszustand wesentlich mitbestimmt werden. Die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen (einschließlich Baumbestand) stieg in den letzten Jahren jedoch nicht kontinuierlich. Das durchschnittliche Preisniveau lag im Berichtsjahr bei 1,25 €/ m², somit etwas höher als in den Vorjahren; die Preisspanne reicht dabei von 0,44 €/ m² bis 2,60 €/ m². Hierbei liegt nach Feststellung des Gutachterausschusses der durchschnittliche Richtwert für Laubwald bei 1,00 €/ m² und für Nadelwald bei 0,60 €/ m² (jeweils einschließlich Baumbestand), ohne Bewuchs 0,45 €/ m². Die Preisentwicklung aller forstwirtschaftlichen Flächen zeigt die nachfolgende Darstellung.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Abbauland

Bei Abbauland handelt es sich im Landkreis Grafschaft Bentheim um Flächen für den Kies-, Sand- oder Torfabbau. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Für derartige Flächen – ohne Abbau - wurden im Berichtsjahr im Schnitt für Sandabbauflächen 1,70 €/m² (2 Kauffälle mit einer Spanne zwischen 1,60 € und 1,80 €) gezahlt. Eine Moorfläche wurde im Berichtszeitraum lediglich einmal veräußert. Torf- und Kiesabbauflächen wurden im Berichtszeitraum nicht veräußert.

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. In Niedersachsen sind mit Ausnahme einiger kreisfreier Städte auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt worden.

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage 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

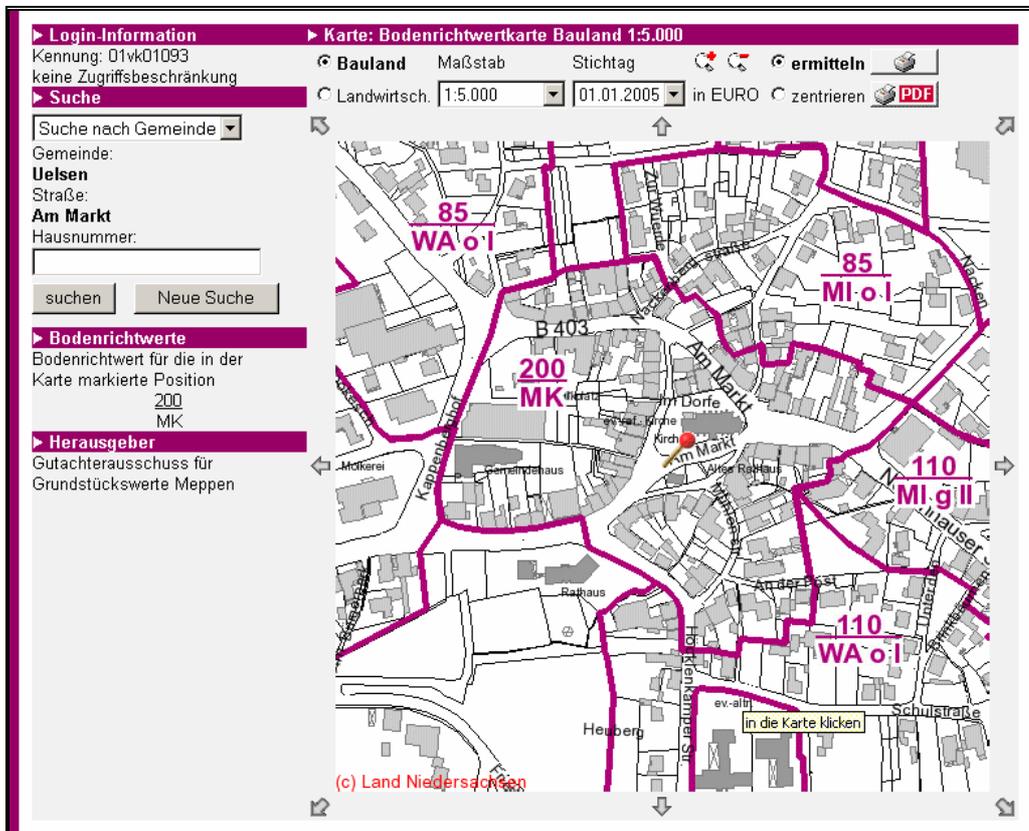
In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf CD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auf DVD-ROM für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die CD-ROM bzw. DVD-ROM können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben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

Veröffentlichung im Internet

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet 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 Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht. Die ausgewählten werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Landkreis Gemeinde / Stadt	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
<u>Landkreis Grafschaft Bentheim</u>									
Bad Bentheim	15.500	G		130	90	40	-	-	-
Emlichheim	14.000	G		60	40	30	-	-	-
Neuenhaus	13.800	G		70	65	55	-	-	-
Nordhorn	53.000	M	Kreissitz	170	90	70	280	200	-
Schüttorf	15.600	G		120	85	60	-	-	-
Uelsen	11.200	G		110	85	70	-	-	-
Wietmarschen	10.900	G		50	40	40	-	-	-

8.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Landkreis Gemeinde / Stadt	Einwohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
<u>Landkreis Grafschaft Bentheim</u>										
Bad Bentheim	15.500	-	San	-	20	15	8	-	-	-
Nordhorn	53.000	San	500	-	25	14	9	-	-	-
Schüttorf	15.600	320	180	140	12	-	-	-	-	-

Landkreis Grafschaft Bentheim

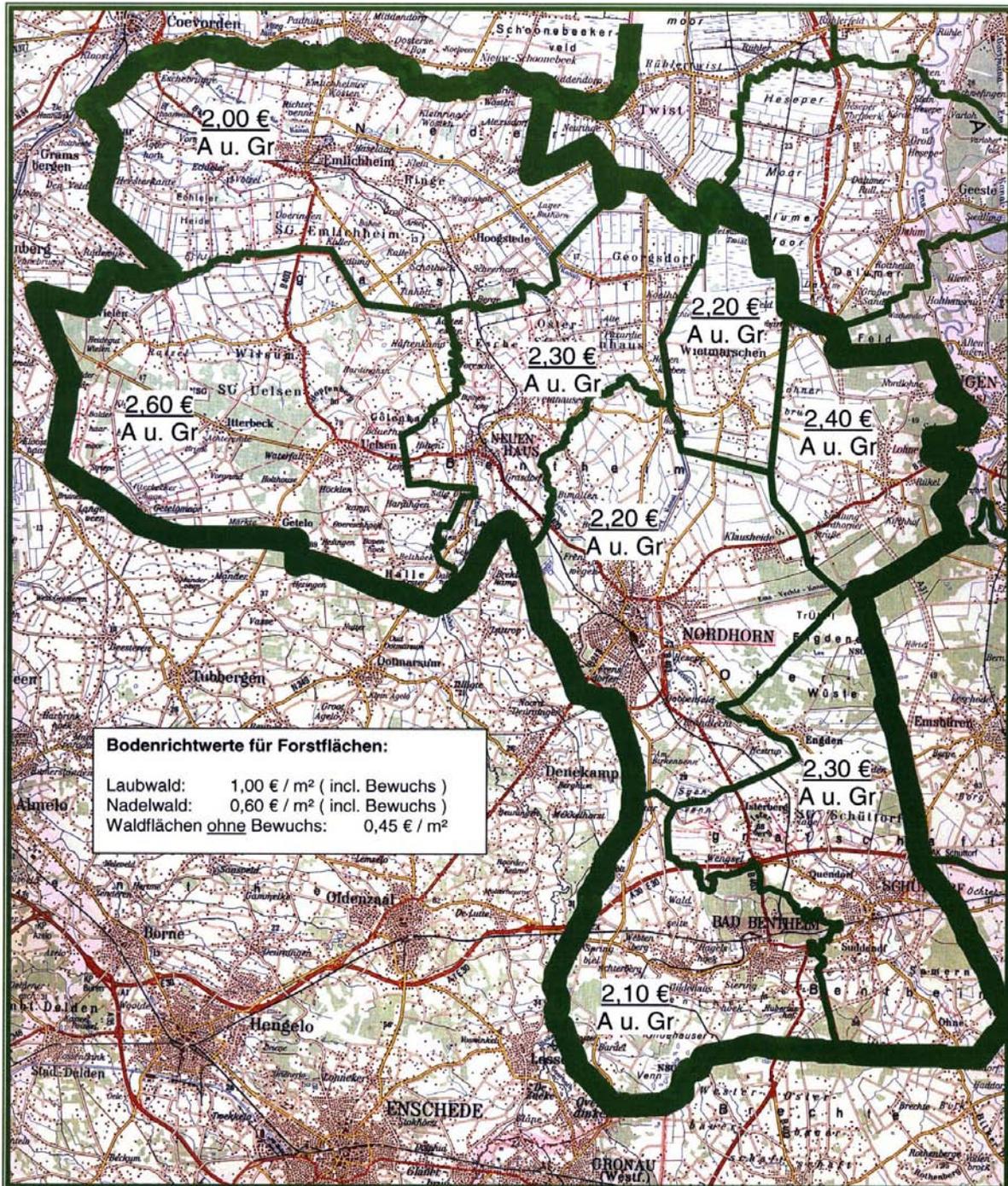
8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert in Euro/m²

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker Gr = Grünland

Landkreis Grafschaft Bentheim



9 Bebaute Grundstücke

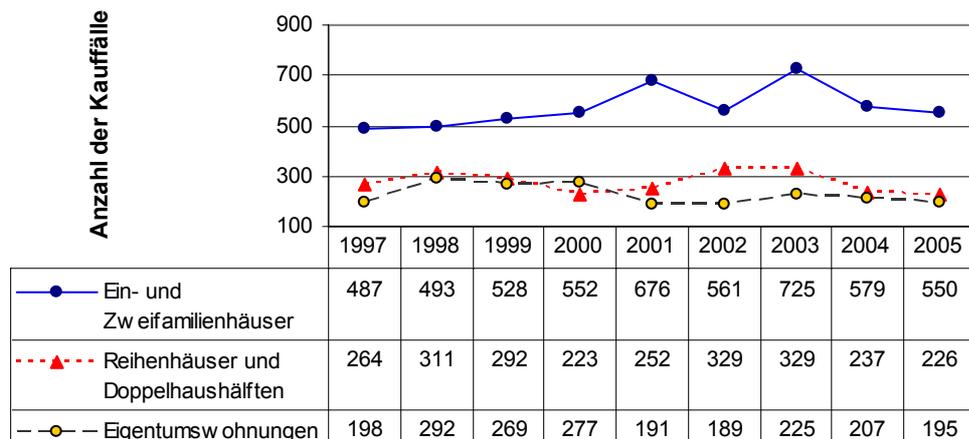
9.1 Allgemeines

Der Teilmarkt für Immobilien mit ausschließlicher Wohnnutzung setzt sich aus den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie von Eigentumswohnungen zusammen.

Dem Kauf eines Mehrfamilienhauses liegen in erster Linie Investitionsüberlegungen von Kapitalanlegern zugrunde, während das Einfamilienhaus, das Reihenhaus oder die Doppelhaushälfte überwiegend zur Selbstnutzung erworben wird. Die Eigentumswohnung kommt gleichermaßen für beide Erwerbergruppen in Betracht.

Entsprechend der Struktur des Landkreises Grafschaft Bentheim ist insbesondere außerhalb der Kreisstadt Nordhorn das freistehende, eigen genutzte Einfamilienwohnhaus der Gebäudetyp, der am Grundstücksmarkt vorherrscht. Verzeichnete dieser Gebäudetyp im letzten Jahr schon einen Rückgang, so sank die Anzahl der Kauffälle in diesem Jahr noch einmal um rd. 5 % auf 550 Kauffälle, davon waren 529 selbständig bebaute Grundstücke.

Die Umsätze bei Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) sind nach einem leichten Einbruch im Vorjahr nunmehr erneut um rd. 6 % gesunken. Bei den Reihenhäusern und den Doppelhaushälften ist nach einem starken Rückgang im Vorjahr im Berichtszeitraum wiederum ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Der Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser und Verwaltungs- und Geschäftshäuser“ ist gering und wird deshalb im nachfolgenden Diagramm nicht aufgeführt.



Die Angebots- und Nachfragesituation wird auch in der Grafschaft bei den Einfamilien- und Reihenhäusern / Doppelhaushälften von der gesamtwirtschaftlichen Lage, besonders von der Einkommenssituation, vorwiegend der Arbeitnehmer, steuerlicher Gegebenheiten (z.B. Eigenheimförderung) und der Höhe der Mieten beeinflusst. Dieser Teilmarkt ist deshalb gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von durchschnittlich verdienenden Erwerbern finanziert werden kann.

Bei höherwertigen Objekten ist für den Kaufpreis entscheidend, ob die Lage, die Gestaltung, die Bauausführung und die Ausstattung den heutigen Anforderungen an gesundes, ruhiges Wohnen entsprechen. Objekte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, lassen sich nur mit z.T. erheblichen Nachlässen verkaufen. Finanzkräftige Interessenten solcher Objekte überlegen oft, ob nicht ein Neubau nach ihren Vorstellungen für sie vorteilhafter ist. Folge dieser Angebots- und Nachfragesituation ist, dass die Kaufpreise für Gebäude mittlerer Größe bereits deutlich unter dem Sachwert der Objekte liegen und größere Objekte nur mit hohen Abschlägen am Markt absetzbar sind.

Von weiterhin erheblicher Bedeutung für die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in der **Grafschaft Bentheim** ist die unmittelbare Nachbarschaft zu den Niederlanden. Wegen der nach wie vor hohen Grundstückspreise auf niederländischer Seite der Grenze kaufen wie bereits in den Vorjahren viele

Niederländer Grundstücke in unmittelbarer Grenznähe in Deutschland. Marktbeobachtungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergeben, dass von den im Berichtsjahr in der **Grafschaft Bentheim** veräußerten freistehenden Einfamilienhäusern nach wie vor rd. 34 % von Niederländern gekauft wurden (im Vorjahr waren es ebenfalls rd. 34 %). Gleichwohl verlief dieser Trend regional unterschiedlich, wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht:

Stadt / Samtgemeinde/ Ortsteil	Anteil mit niederl. Käufern	Anteil mit niederl. Käufern
	2004	2005
	in %	in %
Stadt Bad Bentheim	28%	23%
Gildehaus	56%	44%
SG Emlichheim	56%	58%
SG Uelsen	64%	73%
SG Neuenhaus	47%	54%
Nordhorn	13%	13%
SG Schüttorf	16%	18%
SG Wietmarschen	24%	23%

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2005 im **Landkreis Grafschaft Bentheim** die folgenden mittleren Wohnflächenpreise im Berichtszeitraum bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Preisangabe beinhaltet den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Da nicht alle Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurden, weicht die Anzahl der hier aufgezeigten Kauffälle von den insgesamt eingegangenen Kauffällen erheblich ab.

In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

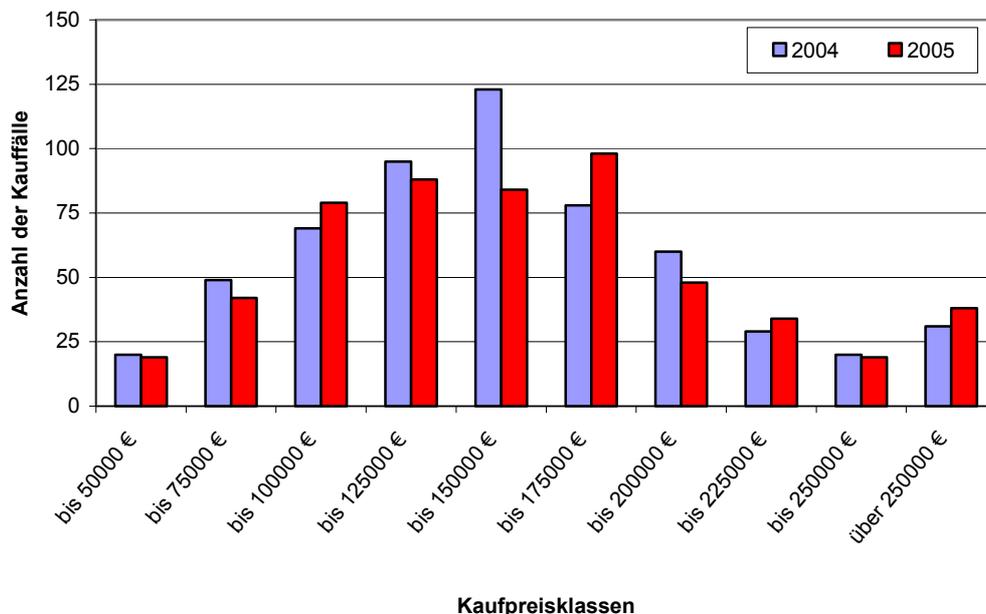
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 für die Kreisstadt Nordhorn

verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	2 (7)	1933 (1934)	128 (124)	1.350 (904)	172.000 (113.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	10 (12)	1962 (1959)	118 (122)	1.180 (1.105)	131.000 (129.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2000	16 (8)	1984 (1986)	132 (154)	1.240 (1.190)	158.000 (173.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2001	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- (--)

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2005 für die übrige Grafschaft
- ohne Nordhorn -**

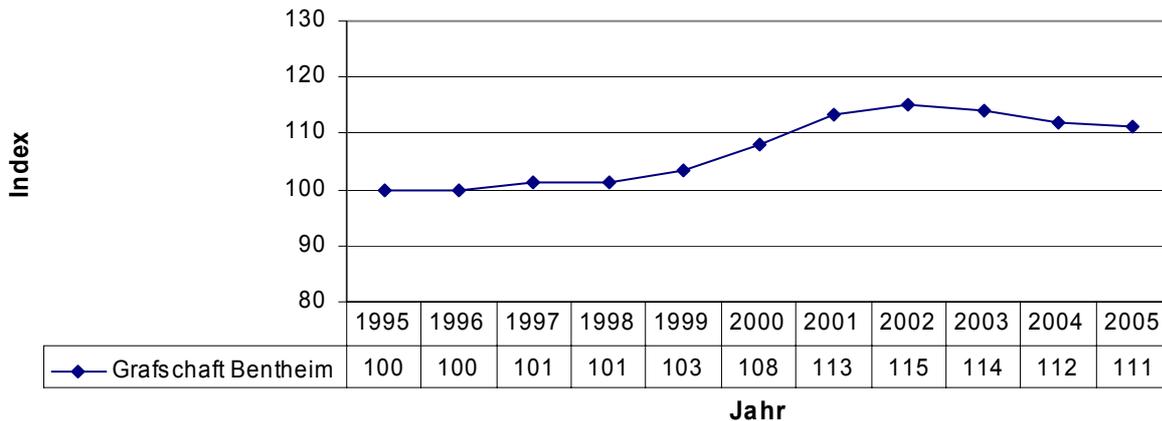
verkaufte Objekte 2005	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr bis 1948	12 (3)	1920 (1901)	144 (140)	760 (1.080)	103.000 (118.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1949 bis 1970	17 (12)	1959 (1959)	127 (125)	835 (1.150)	105.000 (144.200)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1971 bis 2000	13 (10)	1988 (1981)	132 (130)	1.180 (1.100)	151.000 (143.000)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr ab 2001	2 (--)	2003 (--)	136 (--)	1.180 (--)	150.000 (--)

Neben dem Durchschnittspreis interessiert in gleichem Maße das allgemeine Preisgefüge, in marktkonforme Klassen aufgeteilt. Der überwiegende Anteil der Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis **Grafschaft Bentheim** liegt im Berichtszeitraum im Kreisgebiet in der Preisspanne zwischen 125.000 und 175.000 €. In Preisklassen aufgeteilt, zeigt die folgende Abbildung die Häufigkeitsverteilung des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Kreisebene.



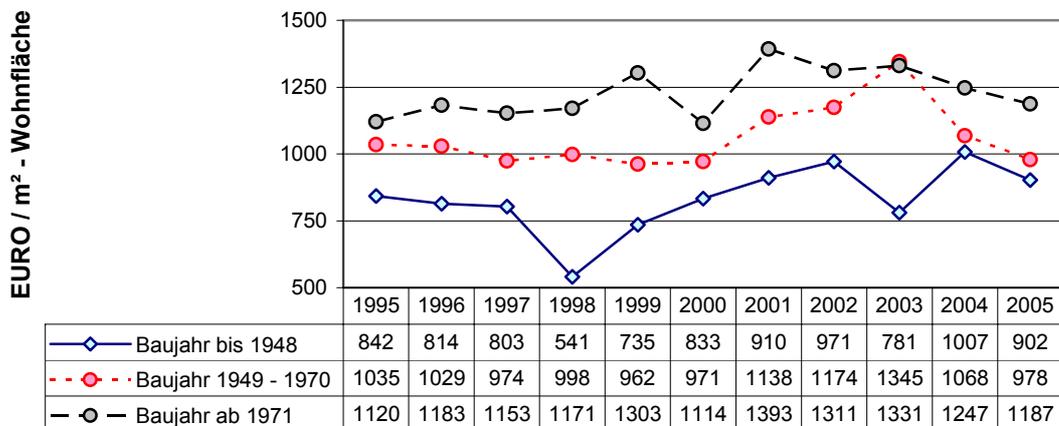
9.2.2 Preisentwicklung

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich gut durch Indexreihen darstellen. Sie spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Des Weiteren ermöglichen Indexreihen, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das Basisjahr 1995 (Index = 100). Die Indexreihe ist zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Die nachfolgende Index-Tabelle verdeutlicht die Preisentwicklung innerhalb des **Landkreises Grafschaft Bentheim**. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.



Landkreis Grafschaft Bentheim

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** (incl. Nordhorn). Es wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses relativ wenige Kauffälle bezüglich Wohnflächenpreise ausgewertet. Insofern bietet die aufgeführte Grafik lediglich einen groben Überblick. Des Weiteren wurden die vorstehenden Durchschnittspreise durch unterschiedliche Ausstattungsmerkmale beeinflusst. Auch sind die Wohnflächenpreise regional recht unterschiedlich. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird in der Sachverständigenpraxis noch im großen Umfang nach dem Sachwertverfahren durchgeführt. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht in der **Grafschaft Bentheim** überwiegend nicht dem Sachwert. Für die Bewertung ist es daher wesentlich, den ermittelten Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Marktanpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baukostenindex (Stat. Bundesamt, früheres Bundesgebiet, 2000 = 100) x Baunebenkosten (in der Regel Faktor 1,16) x Regionalfaktor 0,82 (Grafschaft Bentheim) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Um über die Höhe des Marktanpassungsfaktors Aussagen machen zu können, wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Grafschaft Bentheim mit Baujahren zwischen 1900 und 2005 und Sachwerten zwischen 20.000 € und 500.000 € untersucht. Die Analysen basieren auf rd. 120 Kauffällen der letzten drei Jahre.

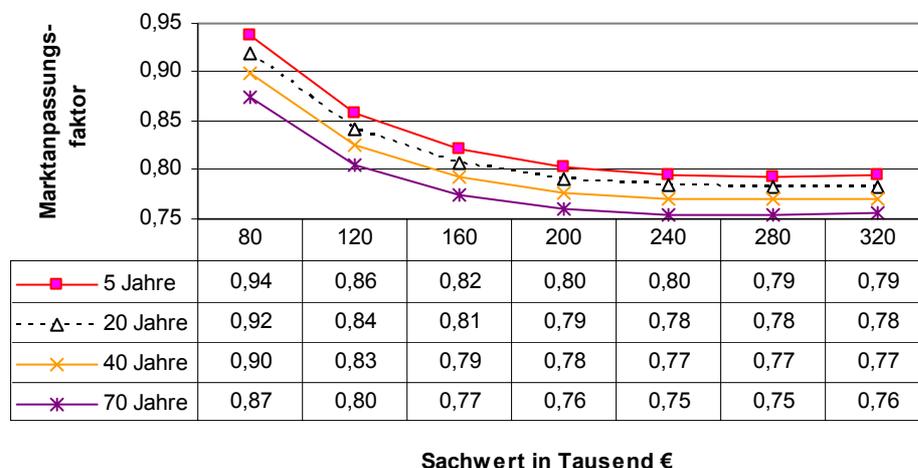
Mit Hilfe des mathematisch-statistischen Verfahrens der "multiplen Regression" ergab sich bezüglich des Kaufpreises in erster Linie eine Abhängigkeit von der Sachwerthöhe und dem Alter. Hierbei ist jedoch zwischen

1. der Kreisstadt Nordhorn,
2. den Städten und größeren Orten (Bad Bentheim, Emlichheim, Neuenhaus, Uelsen, Schüttorf und Wietmarschen) und
3. den übrigen kleineren Gemeinden des Landkreises

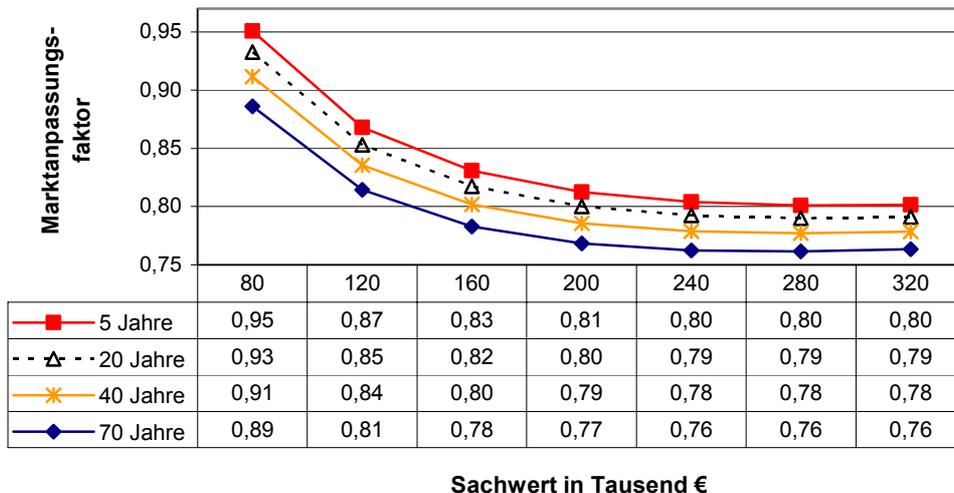
zu unterscheiden.

Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren am Sachwert:

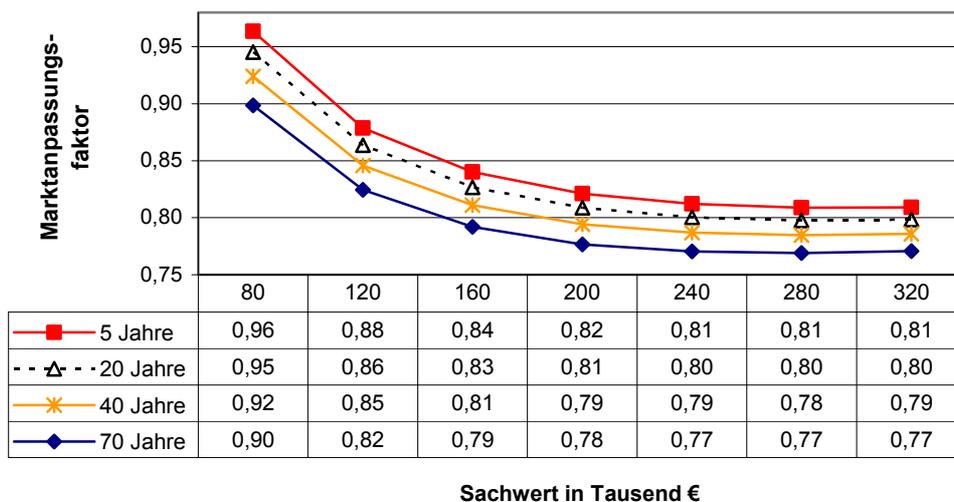
Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kreisstadt Nordhorn:



Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und größeren Orten (Bad Bentheim, Emlichheim, Neuenhaus, Uelsen, Schüttorf und Wietmarschen)



Landkreis Grafschaft Bentheim
Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in den übrigen kleineren Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim:



Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus in der Kreisstadt Nordhorn mit einem Sachwert von 200.000 € und einem Alter von 20 Jahren?

Wegen des Alters von 20 Jahren ist der gesuchte Wert an der durchgezogenen violettfarbenen Kurve abzulesen. Der Faktor beträgt bei 200.000 € Sachwert rd. 0,79.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,79 = 158.000 €.

Außenanlagen - wie auch evtl. Bauschäden - sind durch prozentuale oder pauschale Zuschläge zu berücksichtigen.

9.2.4 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 203 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000 - 2005	2002
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 160 €/m ²	73 €/m ²
Baujahr	1950 - 2001	1971
Wohnfläche	62 m ² - 262 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße	288 m ² - 1455 m ²	706 m ²

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

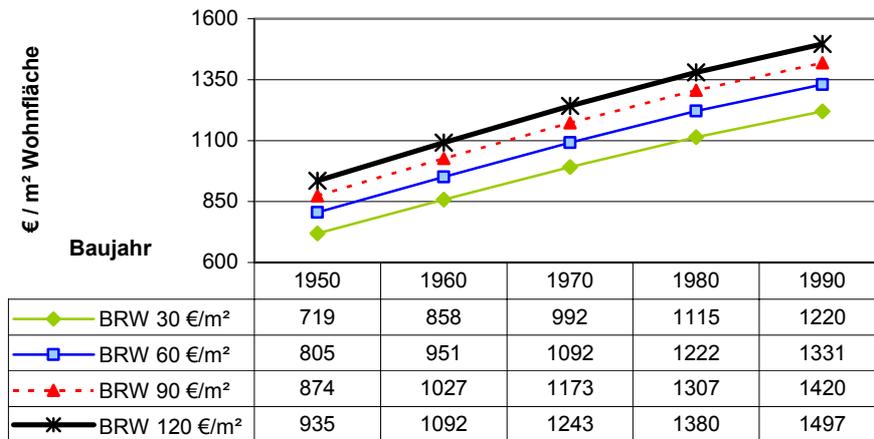
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Baujahr	siehe Diagramm
Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksgröße	700 m ²

Hinweise zur Anwendung

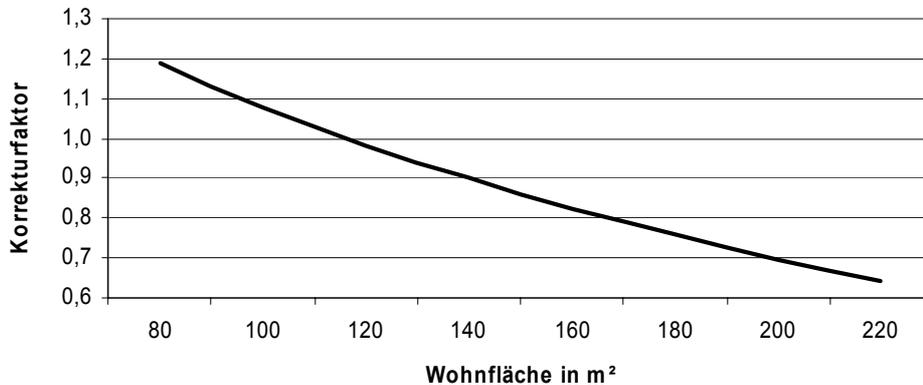
1. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken,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

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Grafschaft Bentheim

a. in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



b. in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Korrekturfaktor)



Landkreis Grafschaft Bentheim

Anwendungsbeispiel:

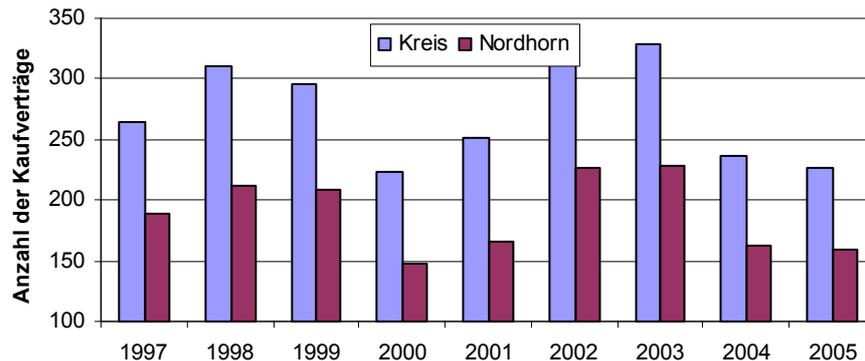
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 60 €/m²	Wohnfläche: 170 m²
Baujahr: 1970	Grundstücksgröße: 880 m²
(Bodenwertkorrektur nicht signifikant)	
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.092,-- €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,79
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.092,-- €/m² x 0,79 = 862,68 €/m²
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	170 m² x 862,68 €/m² = rund 147.000,-- €
Vom Standardfall abweichende Bodenwerte, Anteile einer Unterkellerung, fehlende Dachgeschossausbauten, weitere bauliche Anlagen usw. müssen darüber hinaus durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Aufgrund der geringeren Anschaffungskosten gegenüber einem freistehenden Einfamilienhaus ist diese Immobilie nach wie vor für manche Käufer als „Einstiegsobjekt“ begehrt. Im Berichtszeitraum hat die Anzahl aller Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften innerhalb des Landkreises **Grafschaft Bentheim** mit 226 (im Vorjahr 237 Verträge) erneut abgenommen.

Innerhalb der Kreisstadt Nordhorn ist die Bedeutung dieser Hausform immer noch deutlich höher als im übrigen Kreis, gleichwohl sank auch hier die Anzahl der Verkäufe leicht, von 163 Verträgen im Vorjahr auf 159 Verträge im Berichtszeitraum. Die Entwicklung der Kauffälle in den letzten Jahren zeigt nachfolgende Graphik.



9.3.1 Preisniveau

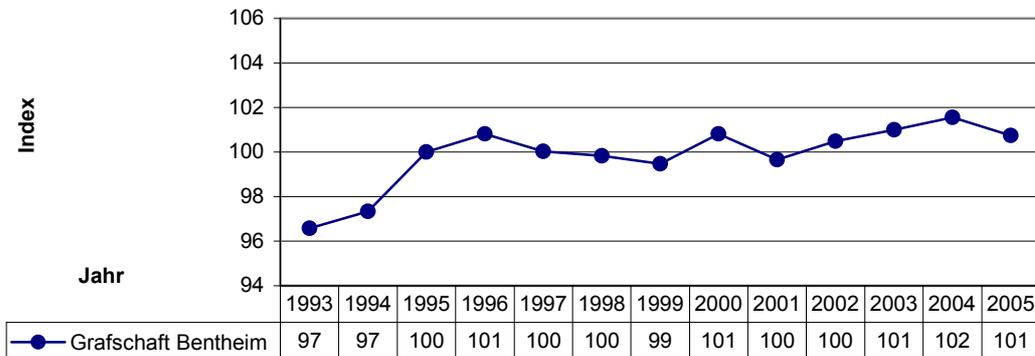
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind im Berichtszeitraum im Landkreis Grafschaft Bentheim die folgenden mittleren Wohnflächenpreise gezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Zu berücksichtigen ist ferner, dass im Berichtszeitraum relativ wenige Kauffälle hinsichtlich Wohnflächenpreise durch die Geschäftsstelle ausgewertet wurden, somit sind die Auswertungsergebnisse nur bedingt aussagefähig.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr bis 1948	6 (5)	1922 (1926)	102 (95)	695 (960)	69.200 (91.400)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1949 bis 1970	20 (25)	1954 (1956)	84 (85)	791 (960)	65.800 (82.300)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr 1971 bis 2000	3 (13)	1984 (1987)	116 (100)	1.075 (1.260)	121.500 (126.000)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften Baujahr ab 2001	- -	- -	- -	- -	- -

9.3.2 Preisentwicklung

Marktbeobachtungen ergaben, dass die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim bis zum Jahr 1997 stetig stiegen. Ab dem Jahr 1998 ist ein unstetiger Verlauf festzustellen. Im Berichtszeitraum ist nun wiederum ein Höchststand - jedoch auf niedrigem Niveau - zu verzeichnen. Die nachfolgende Indexreihe verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

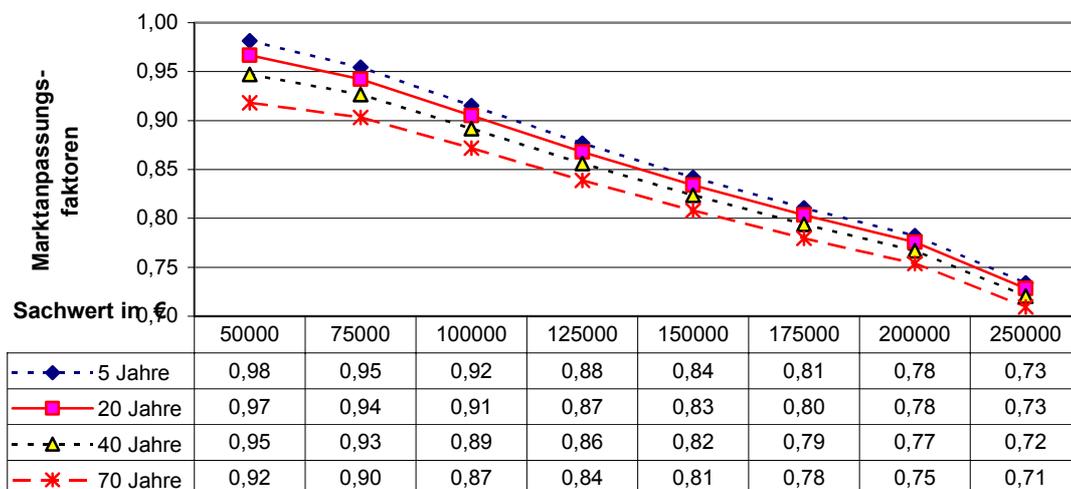


Landkreis Grafschaft Bentheim

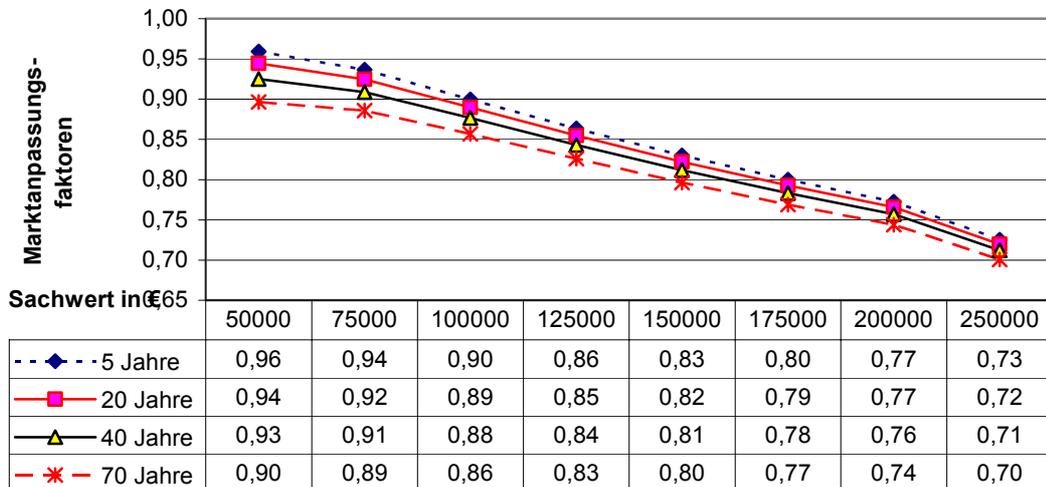
9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Marktbeobachtungen haben ergeben, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf dem Immobilienmarkt in der Regel nicht den Kaufpreis erzielen, der dem Sachwert (heutige Herstellungskosten minus Abschreibung wegen Alters) entspricht. Diesbezügliche Untersuchungen für den Landkreis Grafschaft Bentheim ergaben, dass Reihen- und Doppelhaushälften mit einem Kaufpreis bis 50.000 € den Sachwert nahezu erreichen, über 50.000 € jedoch regelmäßig unter dem Sachwert liegen. Größere Objekte mit einem Kaufpreis über 150.000 € waren im Berichtszeitraum nur mit Marktanpassungsabschlägen von rd. 15 % bis 20 % am Markt absetzbar, bei älteren Objekten waren die Abschläge noch höher.

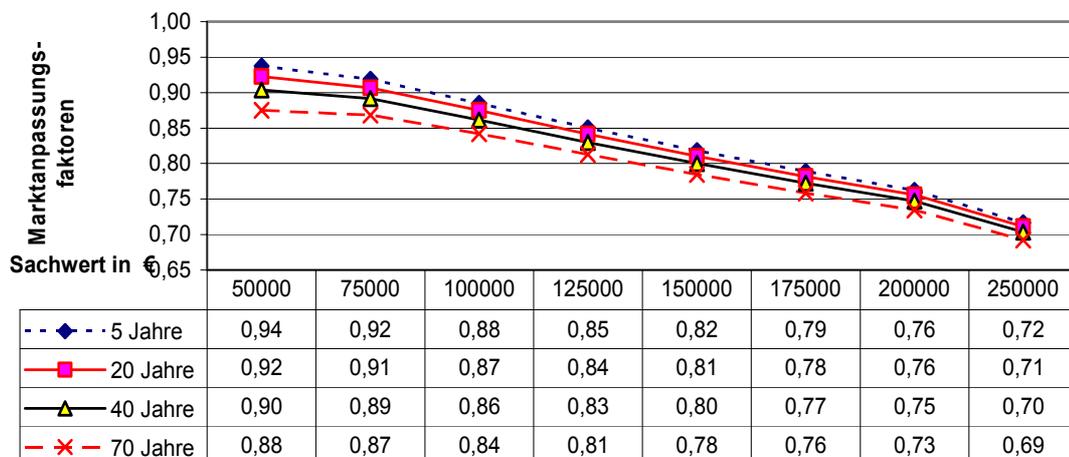
a. Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Kreisstadt Nordhorn:



b. Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und größeren Orten der Grafschaft Bentheim (Bad Bentheim, Emlichheim, Neuenhaus, Uelsen, Schüttorf und Wietmarschen)



c. Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den übrigen kleineren Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim:



Landkreis Grafschaft Bentheim

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für eine Doppelhaushälfte in der Kreisstadt Nordhorn mit einem Sachwert von 200.000 € und einem Alter von 20 Jahren?

Wegen des Alters von 20 Jahren ist der gesuchte Wert an der durchgezogenen rot-violettfarbenen Kurve abzulesen. Der Faktor beträgt bei 200.000 € Sachwert rd. 0,78.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 200.000 € x 0,78 = 156.000 €.

Evtl. Bauschäden sind durch prozentuale oder pauschale Abschläge zu berücksichtigen.

Vom Standardfall abweichende Bodenwerte, Anteile einer Unterkellerung, fehlende Dachgeschossausbauten, weitere bauliche Anlagen usw. müssen darüber hinaus durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

9.3.4 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Auch hier erfolgte die Analyse des Datenmaterials mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 116 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2000-2005	2003
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 140 €/m ²	80 €/m ²
Baujahr	1950 - 2002	1967
Wohnfläche	49 m ² - 209 m ²	94 m ²
Grundstücksgröße	125 m ² - 858 m ²	331 m ²

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

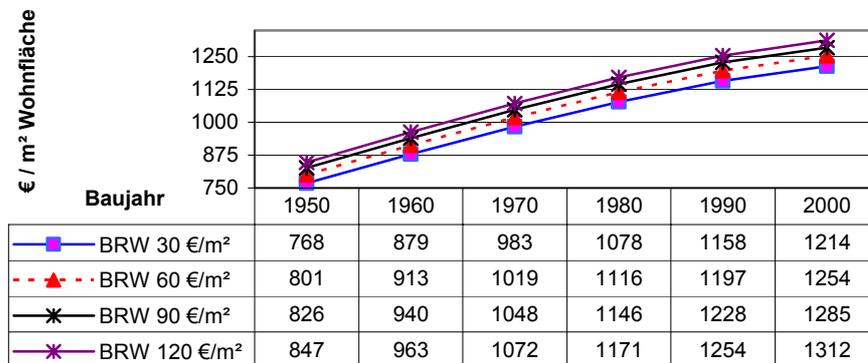
Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Lage (Bodenrichtwert)	siehe Diagramm
Baujahr	siehe Diagramm
Wohnfläche	90 m ²
Ausstattung	mittel

Landkreis Grafschaft Bentheim

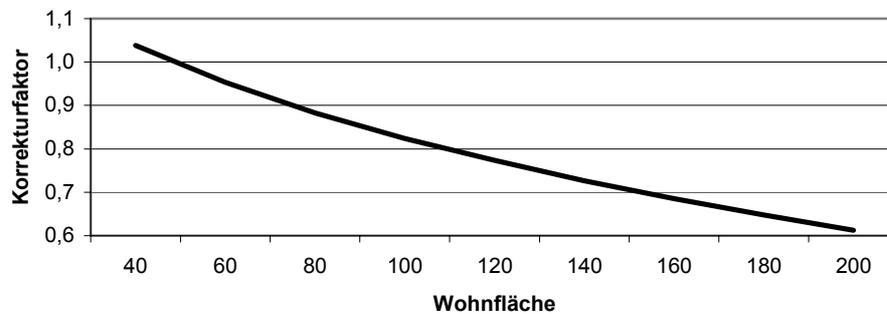
Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Grafschaft Bentheim

a. in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



b. in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Korrekturfaktor)



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert eines mit einem Reihnhaus bebauten Grundstücks mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 60 €/m²	Wohnfläche: 150 m²
Baujahr: 1980	
Vergleichsfaktor (Tabelle)	1.116,-- €/m²
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)</i>	
Korrekturfaktor für Wohnfläche	0,70
<i>(durch Abgreifen aus Diagramm)</i>	
Vergleichsfaktor =	
Vergleichsfaktor (Tabelle) x Korrekturfaktor	1.116,-- €/m² x 0,70 = 781,20 €/m²
Grundstückswert =	
Wohnfläche x Vergleichsfaktor	150 m² x 781,20 €/m² = rund 117.000,-- €
Vom Standardfall abweichende Bodenwerte, Anteile einer Unterkellerung, fehlende Dachgeschossausbauten, weitere bauliche Anlagen usw. müssen darüber hinaus durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.	

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen mittlere Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass im Berichtszeitraum relativ wenige Kauffälle hinsichtlich Wohnflächenpreise durch die Geschäftsstelle ausgewertet wurden, somit sind die Auswertungsergebnisse nur bedingt aussagefähig.

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

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der gesamten Grafschaft (ohne Nordhorn)

verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²) Mittel, Spanne
Baujahr bis 1948	- (6)	- (1923)	- (59)	- (von 460 bis 1.280)
Baujahr 1949 bis 1970	- (27)	- (1964)	- (52)	- (von 360 – 1.250 *)
Baujahr 1971 bis 2002	39 (98)	1988 (1988)	74 (80)	935, von 405 bis 1.716 * (von 420 bis 2.390)
Baujahr ab 2003	10 (20)	2004 (2002)	91 (81)	1.647, von 1.241 bis 2.049 * (von 700 bis 1.600)

Landkreis Grafschaft Bentheim

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Kreisstadt Nordhorn

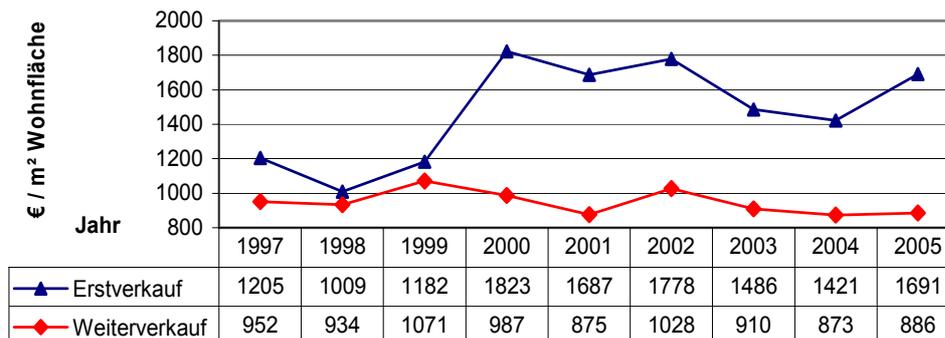
verkaufte Objekte	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²) Mittel, Spanne
Baujahr bis 1948	5 (6)	1916 (1924)	105 (59)	664, von 421 bis 869 * (von 560 bis 1.280)
Baujahr 1949 bis 1970	17 (27)	1964 (1964)	59 (52)	633, von 392 bis 858 * (von 360 bis 1.250)
Baujahr 1971 bis 2002	83 (49)	1985 (1988)	77 (84)	1.033, von 350 bis 1.803 * (von 420 bis 2.390)
Baujahr ab 2003	12 (7)	2004 (2003)	90 (77)	1.476, von 1.184 bis 1.958 * (von 1.350 bis 1.640)

* je nach Modernisierungsgrad

9.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung auf dem Eigentumswohnungsmarkt der Grafschaft Bentheim bei den Weiterverkäufen verläuft in den letzten Jahren sehr moderat, hier zeichnen sich kaum große Veränderungen sowohl auf Kreisgebiet als auch in der Kreisstadt Nordhorn ab. Anders hingegen auf dem Markt der Erstverkäufe. Der sprunghafte Anstieg der Wohnflächenpreise auf Kreisebene (ohne Nordhorn) ab dem Jahr 2000 wurde zwar leicht gestoppt, gleichwohl halten sich die Preise auch im Berichtsjahr auf hohem Niveau.

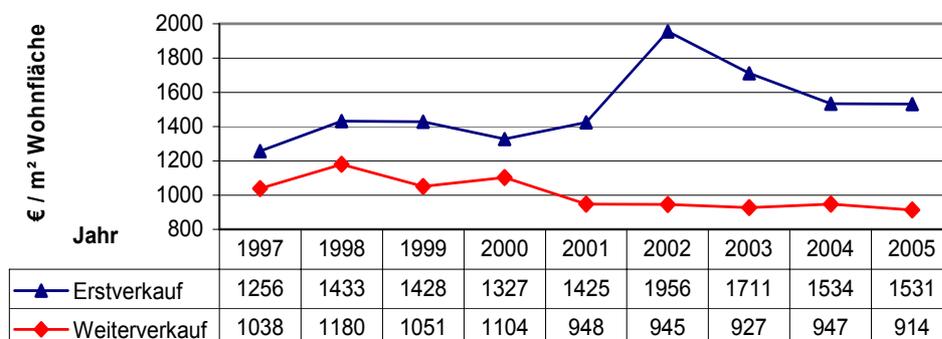
Entwicklung der Wohnflächenpreise im Kreis - ohne Nordhorn



Die Preisentwicklung auf dem Nordhorner Eigentumswohnungsmarkt verlief in den letzten Jahren in der Tendenz zwar gleichartig, doch waren im Detail durchaus auch unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. So sind in einigen Wohnlagen vor einigen Jahren in der Kreisstadt an auswärtige Kapitalanleger Eigentumswohnungen weiterveräußert worden, die weit oberhalb des ortsüblichen Preisniveaus lagen und somit bis zum Jahr 2000 insgesamt den m² - Preis pro Wohnfläche nach oben drückten. Bei diesen Wohnanlagen entstand eine "Marktsättigung", da die erzielbaren Renditen durch niedrige Mieten und verschlechterte Abschreibungsmöglichkeiten gesunken sind.

Wie auf Kreisebene schnellte auch der Wohnflächenpreis für Erstverkäufe in Nordhorn im Jahr 2001 in die Höhe. Grund dafür ist u.a. die gute zentrale Lage von einigen der seinerzeit entstandenen Wohnanlagen (Morsstiege, Laarstraße und Binsenstraße) mit hohem Bodenrichtwertniveau. Doch diese Entwicklung wurde schon im Berichtszeitraum des Vorjahres gestoppt und sank nunmehr erneut, nicht zuletzt wegen rückläufigen Herstellungskosten von Wohngebäuden.

Entwicklung der Wohnflächenpreise in Nordhorn



9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Stichprobe umfasst 205 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

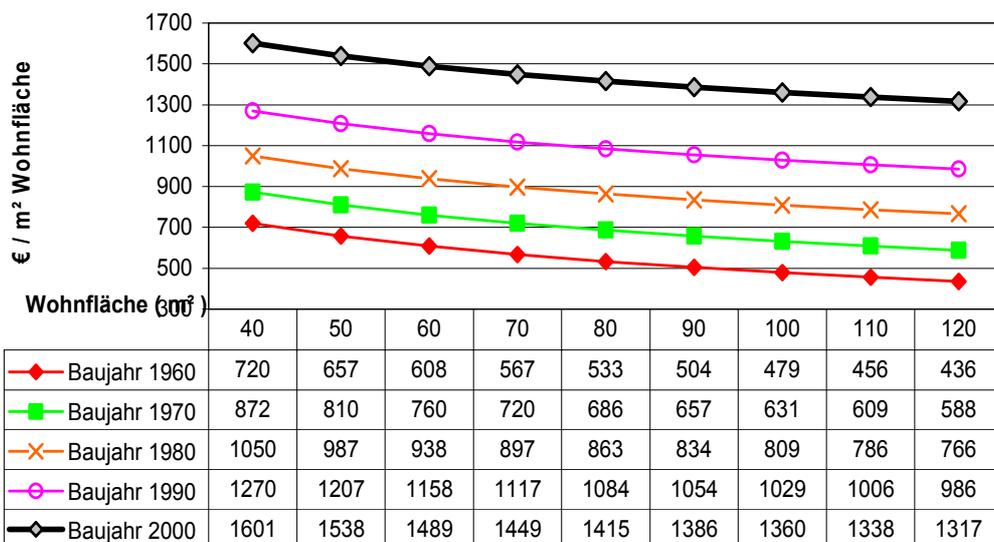
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2003 - 2005	2004
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 320 €/m ²	110 €/m ²
Baujahr	1950 - 2005	1989
Wohnfläche	30 m ² - 127 m ²	70 m ²

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdatei
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Grundstückswert	100 €/m ²
Ausstattung	mittel

Landkreis Grafschaft Bentheim

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum
in Abhängigkeit von Wohnfläche und Gebäudealter



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.
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.

9.5 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden.

In der Rechtsform von Teileigentum stehen somit nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume eines Gebäudes wie z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch getrennt von Wohnungen verkaufte Garagenplätze.

Im Landkreis Grafschaft Bentheim ist im Berichtszeitraum 8 mal Teileigentum veräußert worden (in allen Fällen handelt es sich um eine Weiterveräußerung). In 4 Fällen handelte es sich um Garagen bzw. Tiefgaragen in Nordhorn.

Anlässlich einer Untersuchung über die Kaufpreishöhe bei der Veräußerung von Garagen und Tiefgaragen in den letzten 5 Jahren ermittelte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses folgende Durchschnittspreise:

ältere freistehende Garagen:	rd. 5.000 €,
neuere freistehende Garagen:	rd. 6.000 €,
Tiefgarageneinstellplätze:	rd. 10.000 €.

Aufgrund der geringen Anzahl der Teileigentumsveräußerungen sowie der sehr unterschiedlichen Objekte erfolgen an dieser Stelle keine weiteren Angaben.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im **Landkreis Emsland** für 16 Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen Kaufpreise in einer Preisspanne von 11.000 € bis 527.000 € bezahlt worden (Mittel 183.000 €). Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Kaufpreise beinhalten den Bodenwert.

Im **Landkreis Grafschaft Bentheim** wurden, wie im Vorjahr, 3 mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke veräußert, alle Kauffälle lagen in Nordhorn. Damit bestätigen sich die Beobachtungen dieses Teilmarktes, dass der Verkauf von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren im hiesigen Grundstücksmarkt nahezu bedeutungslos ist. Die durchschnittliche Flächengröße von Grundstücken mit einem Mehrfamilienhaus lag bei rd. 980 m² (Spanne zwischen 785 m² und 1.179 m²). Die Preisspanne der veräußerten Objekte lag zwischen 88.000 € und 156.000 €.

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

Untersuchungen anhand der vorliegenden Kaufpreise konnte die Geschäftsstelle wegen zu geringer Anzahl der Basisdaten nicht durchführen. Die im folgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des **Oberen Gutachterausschusses** für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2005 aus dem Land Niedersachsen, die der Gutachterausschuss mit Einschränkungen auch für das Gebiet des **Landkreises Emsland** und des **Landkreises Grafschaft Bentheim** für anwendbar hält. Alle zugrunde liegenden Kaufpreise haben folgende Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o.ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- 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 Niedersachsen liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	108	112
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² – 180 €/m ²	75 €/m ² – 410 €/m ²
Durchschnitt	70 €/m ²	200 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	178 m ² – 803 m ²	133 m ² – 1000 m ²
Durchschnitt	370 m ²	460 m ²
Baujahr	ab 1900	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre – 89 Jahre	30 Jahre – 83 Jahre
Durchschnitt	48 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete:	2,49 €/m ² – 6,40 €/m ²	3,00 €/m ² – 7,86 €/m ²
Durchschnitt	4,34 €/m ²	5,15 €/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.

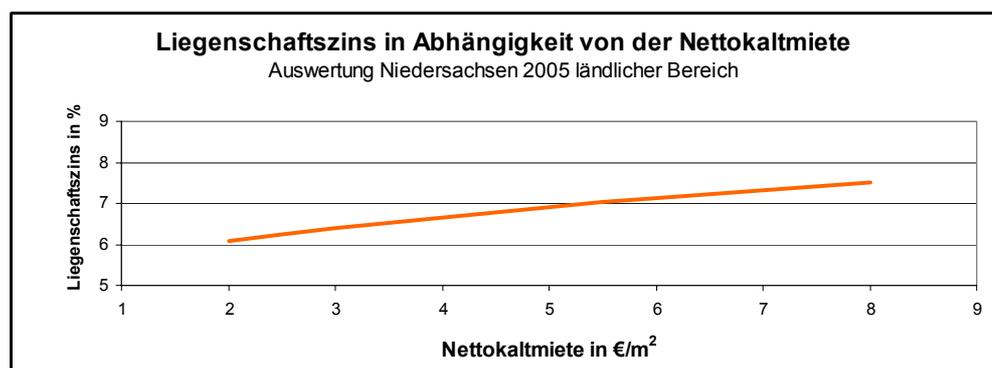
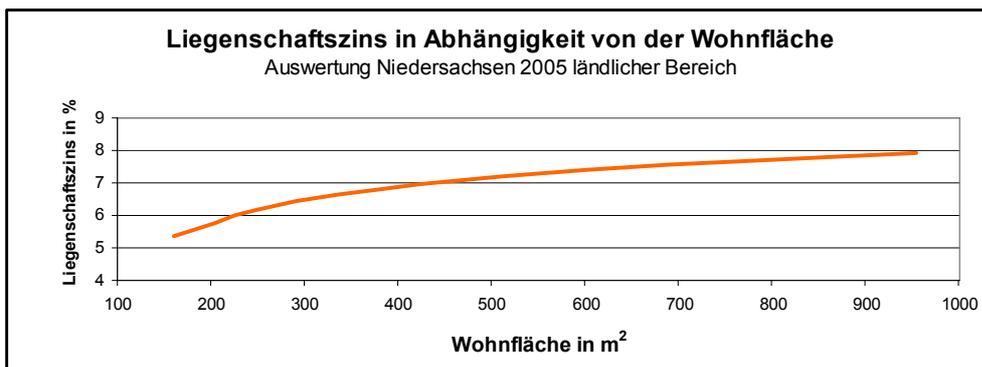
Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2005 folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser:

- **Ländlicher Raum** **6,6 %**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **6,0 %**

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit den oben angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. 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
		Ländlicher Raum
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohn- und Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Im ländlichen Raum hatte das Merkmal Wohn- und Nutzfläche den höchsten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz, gefolgt von dem Merkmal Nettokaltmiete.



Die weiter untersuchten Merkmale Restnutzungsdauer und Lagewert (Bodenrichtwert) hatten hier dagegen einen geringen Einfluss und wurden bei der automatisierten Analyse eliminiert.

Anmerkung:

Der Obere Gutachterausschuss hat des Weiteren Einflüsse auf den Liegenschaftszins in Großstädten und Großstadtrandlagen untersucht. Da diese Ergebnisse für die Landkreise **Emsland und Grafschaft Bentheim** nicht anwendbar sind, wird auf die Darstellung dieser Ergebnisse verzichtet und auf den Landesmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

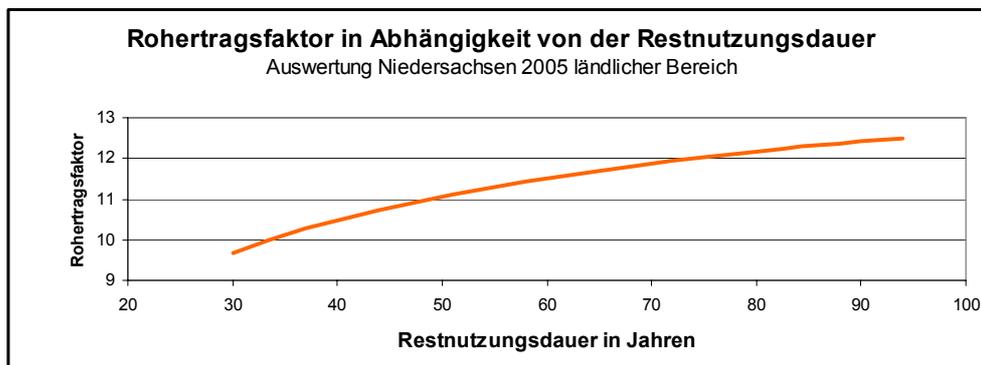
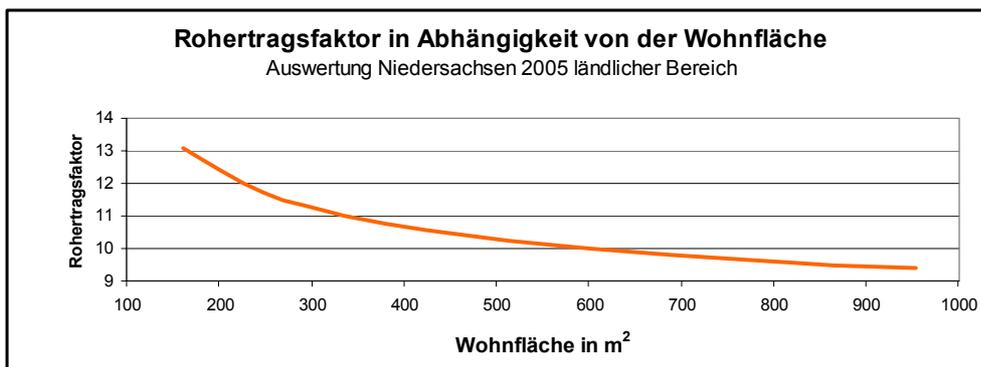
Rohertagsfaktor

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 ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2005 die folgenden durchschnittlichen Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser:

- **Ländlicher Raum** **11,0**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **11,8**

Im ländlichen Raum hatte das Merkmal Wohn- und Nutzfläche den höchsten Einfluss auf den Rohertagsfaktor, gefolgt von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Lagewert (Bodenrichtwert).



9.6.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren konnten anhand des vorliegenden Datenmaterials nicht abgeleitet werden.

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden für den Bereich des **Landkreises Emsland** insgesamt 16 Kauffälle in einer Preisspanne von 6.000 € bis 4.350.000 €, für den Bereich des **Landkreises Grafschaft Bentheim** lediglich ein verwertbarer Kauffall registriert. Die Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Untersuchungen anhand der vorliegenden Kaufpreise konnte die Geschäftsstelle wegen zu geringer Anzahl der Basisdaten nicht durchführen. Die nachfolgenden Ergebnisse wurden vom **Oberen Gutachterausschuss** zur Verfügung gestellt, die der Gutachterausschuss mit Einschränkungen auch für das Gebiet der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim für anwendbar hält. Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2005 folgende durchschnittlichen Zinssätze und Faktoren für

Büro- und Verwaltungsgebäude:

Liegenschaftszinssätze

- Nutzfläche <1200 m² 7,0 %
- Nutzfläche >1200 m² 6,2 %

Rohertragsfaktoren

- Nutzfläche <1200 m² 11,2
- Nutzfläche >1200 m² 12,9

Wohn- und Geschäftshäuser:

Liegenschaftszinssätze:

- Ländlicher Raum 6,8 %
- Großstädten und Großstadtrandlagen 6,8 %

Bei einem Anteil der gewerblichen Nutzfläche von über 50 % an der Wohn- und Nutzfläche ergibt sich ein um 0,4 % höherer Liegenschaftszinssatz.

Rohertragsfaktoren:

- Ländlicher Raum 10,9
- Großstädten und Großstadtrandlagen 11,0

Warenhäuser und Verkaufshallen

Liegenschaftszinssatz

- Niedersachsen insgesamt 6,6 %

Rohertragsfaktor

- Niedersachsen insgesamt 12,0

9.7.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren konnten anhand des vorliegenden Datenmaterials nicht abgeleitet werden.

9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für Gewerbe- und Industrieobjekte verschiedener Altersgruppen wurde 2005 im **Landkreis Emsland** in 55 Fällen (2004: 60 Fälle) ein Geldumsatz von 16,6 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 301.000 € bei einer Preisspanne von 3.000 € bis 1.8 Mio. €. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt nimmt der Verkauf von Gewerbe- und Industrieobjekten in der **Grafschaft Bentheim** einen sehr geringen Prozentsatz ein. So sind im Berichtszeitraum lediglich 22 Kauffälle verschiedener Altersgruppen eingegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis (inklusive Bodenwert) lag bei rd. 368.600 €, wobei die Spanne von 26.000 € bis zu rd. 1.7 Mio. € reichte.

9.9 Sonstige bebaute Objekte

Keine Auswertungen.

10 Mieten / Pachten

10.1 Mietübersichten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren aus dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks der Verkehrswert ermittelt.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebogen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden. Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes,
- der Ausstattung und
- der Baualtersklasse typischen Beschaffenheit.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

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

10.1.1 Mietübersicht für Wohnungen in der Kreisstadt Nordhorn:

Nettokaltmiete in € / m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1960	1961 bis 1971	1972 bis 1990	ab 1991
bis 40	5,50	5,50	6,00	6,20
40 - 60	5,00	5,40	5,60	6,00
60 - 80	4,60	5,00	5,00	5,50
80 - 100	4,30	4,60	4,80	5,20
über 100	3,80	4,20	4,50	4,80

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.

Die obere Schallgrenze bei Mieten im Geschosswohnungsbau liegt - auch bei sehr großen Wohnungen - bei ca. 500 € monatlich. Freistehende Einfamilienhäuser lassen sich in Nordhorn für 550 € - 650 € monatlich vermieten. Höhere Mieten lassen sich auch bei sehr großen Häusern hier nicht nachhaltig erzielen.

In Top-Lagen der Kreisstadt Nordhorn werden für kleinere Geschäfte zwischen 20 € und 25 €/m² an Miete gezahlt. Diese hohen Mieten fallen jedoch außerhalb der Toplagen stark ab (7,50 € - 10 €).

Die Mieten für gewerbliche Räume für Lagerung und Produktion sind stark abhängig von der Größe und der Ausstattung.

Art der gewerblichen Räume	Nettomonatsmiete €/ m ²
gewerbliche Räume nicht beheizbar	ab 1,25 €/ m ²
gewerbliche Räume mit gr. Raumhöhe und großen Rolltoren	rd. 1,75 - 2,00 €/ m ²
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore	rd. 2,25 - 2,50 €/ m ²
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore, bessere Ausstattung	rd. 2,50 - 3,00 €/ m ²

10.1.2 Mietübersicht für Wohnungen innerhalb der Grafschaft (ohne Nordhorn)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim führt nicht für alle Gemeinden und Städte eigene Mietpreisübersichten. Gleichwohl sind innerhalb des Landkreises Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn) räumlich unterschiedliche Mietpreise zu beobachten. Zur Beurteilung des Unterschiedes im Preisniveau zwischen den einzelnen Regionen wurden die Daten der Kaufpreissammlung, die örtlichen Zeitungen und Internet sowie Umfragen bei den Mitgliedern des Gutachterausschusses herangezogen. Eine detailliertere umfassendere Aufstellung - wie in der Kreisstadt Nordhorn - ist jedoch aufgrund der geringen verwertbaren Kauffälle nicht möglich.

NETTOMONATSMIETE in €/ m ²		
Wohnfläche (m ²)	Durchschnitt (€/ m ²)	Spanne von - bis
bis 40	4,50	3,50 - 5,50
40 - 60	4,40	3,00 - 5,20
60 - 80	4,20	3,50 - 5,00
80 - 100	4,00	2,80 - 4,50
über 100	3,90	3,00 - 4,50

Anmerkung: Mietspiegel liegen in den Städten und Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim nicht vor.

10.1.2 Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Emsland

Aktuelle Auswertungen für den Bereich des Landkreises Emsland liegen nicht vor

10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Innerhalb des Landkreises **Grafschaft Bentheim** sind recht unterschiedliche Pachten zu beobachten. Hier spielen individuelle Bedürfnisse sicherlich eine große Rolle (Hofnähe, Flächennachweis, Gülleverordnung usw.). Wegen der geringen Vertragszahlen – im Berichtszeitraum war es 1 Fall, der der Geschäftsstelle zugeleitet wurde - lassen sich verlässliche Gesetzmäßigkeiten nicht ableiten. Gleichwohl hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Pachtverträge der letzten Jahre analysiert und ist zu folgenden Erkenntnissen gelangt:

Pachten in € / ha			
Grundstücksart	Durchschnittspacht (€ / ha)	Spanne von – bis (€ / ha)	Ackerzahl / Grünlandzahl von - bis
Grünland	280	110 - 410	24 - 33
Ackerland	330	150 - 610	26 - 36
Wechselland	350	200 - 520	26 - 38

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

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

In Niedersachsen war bis zum 31.12.2004 ein Gutachterausschuss für die Region Hannover sowie jede kreisfreie Stadt und jeden Landkreis mit der Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde eingerichtet. Seit dem 01.01.2005 sind die Gutachterausschüsse für den jeweiligen

Bezirk der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften gebildet worden. Dies bedeutet, dass der jetzige **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen** zuständig ist für den Landkreis **Grafschaft Bentheim** und den Landkreis **Emsland**. Augenblicklich bestehen noch zwei Geschäftsstellen: eine in Nordhorn mit der Zuständigkeit für den Landkreis **Grafschaft Bentheim** und eine in Meppen mit der Zuständigkeit für den Landkreis **Emsland**.

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** für Grundstückswerte in Niedersachsen hat seine Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Oldenburg. Er 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.

Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen und des Oberen Gutachterausschusses mit **Anschriften, Fax- und Telefonnummern** sowie **E-Mail-Adressen** befindet sich im **Anhang 2** dieses Berichtes.

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen

Nach der Niedersächsischen Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch bestellt der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sachkundige Personen für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses.

Zurzeit im Berichtsjahr bildeten folgende Personen den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise Grafschaft Bentheim und Emsland:

Vorsitzender:

- Vermessungsobererrat Dipl.-Ing. Hermann Metelerkamp

Stellvertretende Vorsitzende:

- Vermessungsobererrat Dipl.-Ing. Manfred Bottmeyer
- Vermessungsoberamtsrat Dipl.-Ing. Winfried Knocks
- Vermessungsamtman Dipl. Ing. Heinrich Konjer
- Vermessungs-Dipl. Ing. Clemens Rolfes

Ehrenamtliche Gutachter:

- Bausachverständiger Dipl. Ing. Jörg Bade
- Geschäftsführer Siegfried Bosk
- Landwirt Jan Brink
- Baubetreuer Johann Brouwer
- Immobilienkauffrau Dipl. Betriebswirtin Doris Büscher
- Bausachverständiger Dipl. Ing. Jürgen Demann
- Landwirt Dipl.-Ing. agr. Peter Dreyer
- Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Egberdt
- Architektin Dipl. Ing. Elke Egbers
- Kaufmann Josef Hanekamp
- Sachverständiger Dipl.-Ing. Rudolf Hermes
- Landwirtschaftsdirektor Dipl.-Ing. Christoph Hövener
- Dipl. Kaufmann Karl-Heinz Janning
- Bauunternehmer Dipl. Ing. Josef Kassens
- Immobilienkaufmann Lammert Kolk
- Landwirt Henning Lindschulte
- Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl. Ing. Klaus Lübbers
- Bauingenieur Dipl. Ing. Josef Meyners
- Bankkaufmann Jan Momann
- Geschäftsführer Manfred Müller
- Architekt Dipl.-Ing. Gerd - Jan Nibbrig
- Architekt Dipl. Ing. Jürgen Ohlms
- Bausachverständiger Dipl. Ing. Manfred Osseforth
- Bankbetriebswirtin Bärbel Reiners
- Ltd. Baudirektor Dipl.-Ing. Claus - Dieter Rentz
- Immobilienkaufmann Antonius Robben
- Vereid. Bausachverständiger Dipl. Ing. Wilhelm Sanders
- Architekt Dipl.-Ing. Peter Schiele
- Vermessungsamtsrat a. D. Dipl. Ing. Wilhelm Schmidt
- Landwirtschaftsmeister Hermann Schweers
- Bauingenieur Dipl. Ing. Anton Steffens
- Dipl. Ing. agr. Franz Teltscher
- Verwaltungsangestellter Hans Vennemann
- Immobilienkaufmann Hermann Vos
- Architekt Dipl. Ing. H. - Jürgen Walker
- Immobilienkaufmann Gerd Wermes
- Kreisbaurat Dipl. Ing. Martin Zeller

Anhang 1: Umsatzzahlen

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr
(Städte und Samtgemeinden im Landkreis **Emsland**)

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Verträge 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	%
Gem. Emsbüren	142	-21	26	13	3	-63	0	0	29	-6	0	-100	5	-58
Gem. Geeste	107	-21	30	11	5	25	0	0	35	13	0	0	4	-43
Gem. Rhede (Ems)	88	0	21	-19	0	-100	0	-100	21	-28	0	0	4	-20
Gem. Salzbergen	94	-6	20	0	11	267	0	0	31	35	1	0	6	-33
Gem. Twist	133	3	38	36	7	40	1	100	46	39	0	-100	2	-71
SG Dörpen	283	-1	73	-5	1	0	1	100	75	-4	0	-100	32	-27
SG Freren	101	-14	19	-34	1	-75	0	-100	20	-41	0	0	12	>1000
SG Herzlake	164	10	73	128	0	-100	0	0	73	109	3	200	4	-50
SG Lathen	233	-6	74	3	4	33	1	-50	79	3	2	100	7	-13
SG Lengerich	122	63	24	33	2	100	0	0	26	44	2	100	3	200
SG Nordhümmling	153	-6	52	8	1	-50	0	0	53	6	0	-100	12	0
SG Sögel	229	12	82	74	4	-50	3	100	89	62	0	-100	7	-36
SG Spelle	128	27	16	-36	7	40	0	-100	23	-32	1	100	5	100
SG Werlte	229	27	54	13	7	40	0	0	61	15	4	0	9	-47
Stadt Haren (Ems)	299	-1	81	17	21	75	0	0	102	26	4	100	26	-26
Stadt Papenburg	401	-4	130	2	24	-47	2	-33	156	-11	8	-20	22	0
Landkreis Emsland	3994	-3	1059	9	214	-12	16	-33	1289	4	52	11	201	-16

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gem. Emsbüren	8	60	0	-100	41	-2	12	300	10	25	31	-51	1	0	5	-55
Gem. Geeste	3	-25	1	100	36	-23	6	-45	5	25	14	-48	0	-100	3	-25
Gem. Rhede (Ems)	6	20	0	0	28	40	2	100	1	-75	26	8	0	-100	0	0
Gem. Salzbergen	5	-44	0	0	34	-6	0	-100	5	-44	11	22	0	-100	1	0
Gem. Twist	2	-67	0	0	41	-18	9	200	10	100	22	47	0	-100	1	-50
SG Dörpen	6	50	0	0	82	8	8	-20	22	100	51	-4	1	100	6	-14
SG Freren	12	200	0	0	23	-18	1	-86	4	-20	24	-33	4	300	1	-50
SG Herzlake	0	-100	0	0	32	-36	7	-30	6	-45	38	27	0	0	1	100
SG Lathen	7	133	0	0	69	-22	18	100	11	38	30	-30	3	0	7	-30
SG Lengerich	0	-100	0	0	48	129	8	100	0	0	32	19	0	0	3	100
SG Nordhümmling	4	300	1	100	38	-10	8	0	5	-29	28	-22	1	0	3	-25
SG Sögel	8	-50	2	100	45	-10	9	-44	7	-22	52	21	2	100	8	300
SG Spelle	2	-71	0	0	69	146	9	13	5	25	10	-44	0	0	4	100
SG Werlte	9	80	0	0	72	50	10	-17	7	40	37	54	1	0	19	58
Stadt Haren (Ems)	13	-46	0	-100	90	-2	9	50	19	-5	31	-16	2	100	3	-40
Stadt Haselünne	41	>1000	1	100	35	6	16	167	7	40	21	-40	0	0	5	25
Stadt Lingen (Ems)	116	-42	7	600	129	-39	15	-50	10	-44	31	63	4	33	5	67
Stadt Meppen	83	48	2	100	79	-10	15	-32	8	14	11	-69	0	-100	9	125
Stadt Papenburg	51	38	2	0	99	-6	10	-23	17	31	21	5	3	0	12	-29
Landkreis Emsland	376	-5	16	167	1.090	-6	172	-4	159	4	521	-12	22	-8	96	7

Landkreis Emsland

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(im Landkreis **Emsland**)

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Emsland	349,8	-3	140,1	9	21,7	-18	2,9	-71	164,7	0	31,7	95	36,4	-29

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Emsland	31,4	-12	2,1	-2	37,5	-9	10,2	10	5,7	-17	28,0	-7	0,4	1	1,6	146

Landkreis Emsland

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(im Landkreis **Emsland**)

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Emsland	2557,6	1	354,7	-26	9,7	-21	1,5	-69	365,9	-27	12,0	28	114,8	-26

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Emsland	108,3	11	140,3	-5	63,9	7	1.680,1	9	13,9	58	58,4	190

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr
(Städte und Samtgemeinden im Landkreis **Grafschaft Bentheim**)

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Verträge 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 Bad Bentheim	208	-24	88	6	20	33	0	0	108	10	11	45	9	-10
SG Emlichheim	218	31	74	-4	9	50	0	0	83	1	3	-33	3	-
Stadt Neuenhaus	179	-39	71	-16	9	-25	1	-100	81	-16	3	0	2	-33
Stadt Nordhorn	710	-9	167	-10	154	-1	5	-17	326	-6	21	0	21	11
SG Schüttorf	218	-4	66	5	14	-26	0	0	80	-2	6	-33	2	-50
SG Uelsen	200	-43	49	-8	10	-	0	0	59	-9	6	33	7	-50
SG Wietmarschen	164	-16	35	3	3	-75	0	-	38	-17	1	0	1	-
Grafschaft Bentheim	1.897	-17	550	-5	219	-5	6	-40	775	-6	51	13	38	-3

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Stadt Bad Bentheim	15	-53	-	-	37	-45	11	-31	1	-86	8	-64	3	-167	4	-
SG Emlichheim	7	-56	-	-	48	-49	9	-40	2	-50	58	23	-	-	1	-90
Stadt Neuenhaus	7	75	1	-	51	-18	3	-80	-	-	24	-38	1	-83	5	-58
Stadt Nordhorn	122	-2	12	-73	157	19	7	-53	1	-75	23	-51	-	-	14	-
SG Schüttorf	26	63	1	-	57	-5	4	-	-	-	24	-23	8	-	10	100
SG Uelsen	9	-25	2	-33	51	-19	3	-40	6	85	29	-45	-	-	23	64
SG Wietmarschen	9	29	-	-	64	25	9	-59	2	-	33	6	1	-96	3	50
Grafschaft Bentheim	195	-8	16	-67	465	-12	46	-79	0	79	199	-26	13	-75	60	-2

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(im Landkreis **Grafschaft Bentheim**)

Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Grafschaft Bentheim	194	-8	83	0	21	-7	1	-57	105	3	20	29	12	-27

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Grafschaft Bentheim	16	-11	2	13	19	-6	4	-74	4	62	11	-13	0,03	-97	0,6	-28

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(im Landkreis **Grafschaft Bentheim**)

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	%
Grafschaft Bentheim	884	-9	105	10	8	-2	1	-67	114	8	14	6	29	-22

Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Grafschaft Bentheim	36	-7	30	-58	47	143	570	-7	1	-97	34	-28

Landkreis Grafschaft Bentheim

Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind seit dem 01.01.2006 jeweils für den Bereich einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) zuständig.



Anschriften:

<p>GLL Aurich Oldersumer Str. 48 26603 Aurich Tel.: 04941 / 176-536 Fax: 04941 / 176-5 96 gag@gll-aur.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig Tel.: 0531 / 484-2000 Fax: 0531 / 484-2222 gag@gll-bs.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Cloppenburg Wilke-Steding-Straße 5 49661 Cloppenburg Tel.: 04471 / 951-136 Fax: 04471 / 951-299 gag@gll-clp.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Hameln Falkestraße 11 31785 Hameln Tel.: 05151 / 795-0 Fax: 05151 / 795-160 gag@gll-hm.niedersachsen.de</p>
<p>GLL Hannover Ständehausstraße 16 30159 Hannover Tel.: 0511 / 3669-425 Fax: 0511 / 3669-460 gag@gll-h.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg Tel.: 04131 / 8545-165 Fax: 04131 / 8545-197 gag@gll-lg.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Meppen Obergerichtstraße 18 49716 Meppen Tel.: 05931 / 159-0 Fax: 05931 / 159-101 gag@gll-mep.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Northeim Bahnhofstraße 15 37154 Northeim Tel.: 05551 / 965-0 Fax: 05551 / 965-200 gag@gll-nom.niedersachsen.de</p>
<p>GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441 / 9215-577 Fax: 0441 / 9215-503 gag@gll-ol.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Osnabrück Mercatorstraße 4 u. 6 49080 Osnabrück Tel.: 0541 / 503-180 Fax: 0541 / 503-101 gag@gll-os.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Otterndorf Am Großen Specken 7 21762 Otterndorf Tel.: 04751 / 902-01 Fax: 04751 / 902-42 gag@gll-ott.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Sulingen Lange Straße 15 27232 Sulingen Tel.: 04271 / 804-0 Fax: 04271 / 804-15 gag@gll-sul.niedersachsen.de</p>
<p>GLL Verden Eitzer Straße 34 27283 Verden (Aller) Tel.: 04231 / 808-102 Fax: 04231 / 808-100 gag@gll-ver.niedersachsen.de</p>	<p>GLL Wolfsburg Heßlinger Straße 27 38440 Wolfsburg Tel.: 05361 / 2663-0 Fax: 05361 / 2663-40 gag@gll-wob.niedersachsen.de</p>	<p>Oberer Gutachterausschuss : GLL Oldenburg – Dezernat 6 Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441 / 9215-531 Fax: 0441 / 9215-501 oga@gll-ol.niedersachsen.de</p>	

