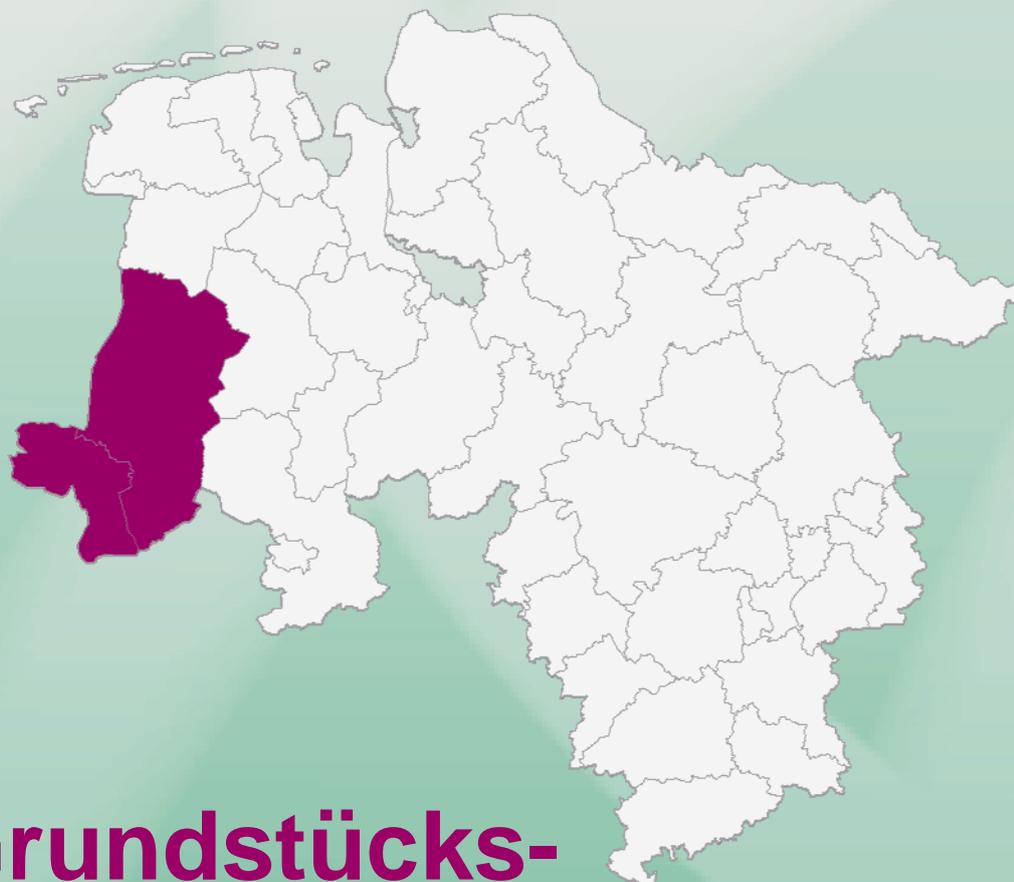




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Meppen**

Zuständig für:

**Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim**



Grundstücks- marktbericht 2008



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Meppen**

Geschäftsstelle bei der Behörde
für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

Grundstücks- marktbericht 2008

für den Bereich der
Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim



Niedersachsen

Herausgeber: © 2008 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)

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	Übersicht über die Umsätze	13	.....43
4.1.1	Art des Erwerbes .....		.....44
4.1.2	Maklertätigkeit .....		.....45
5	Bauland	16	.....46
5.1	Allgemeines	16	.....46
5.2	Individueller Wohnungsbau	16	.....47
5.2.1	Preisniveau	16	.....47
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	19	.....48
5.3	Geschosswohnungsbau	20	.....49
5.3.1	Preisniveau	20	.....49
5.4	Gewerbliche Bauflächen	21	.....50
5.4.1	Preisniveau	21	.....50
5.4.2	Preisentwicklung	21	.....50
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21	.....51
5.6	Sonstiges Bauland	22	.....51
5.7	Erbbaurechte	23	.....51
5.8	Erschließungskosten .....		.....51
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	23	.....52
6.1	Allgemeines	23	.....52
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	23	.....52
6.2.1	Preisniveau	23	.....52
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25	.....54
6.3	Höfe	26	.....55
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	26	.....55
7	Übrige unbebaute Flächen	26	.....55
8	Bodenrichtwerte	27	.....56
8.1	Gesetzlicher Auftrag	27	.....56
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	28	.....57
8.2.1	Wohnbauland	29	.....58
8.2.2	Gewerbliches Bauland	29	.....58
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	30	.....59
9.	Bebaute Grundstücke	31	.....60
9.1	Allgemeines	31	.....60
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	31	.....61
9.2.1	Preisniveau	31	.....61
9.2.2	Preisentwicklung	32	.....63
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	33	.....64

	Landkreis Emsland	Landkreis Grafschaft Bentheim
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	36	.....68
9.3.1 Preisniveau	36	.....68
9.3.2 Preisentwicklung	37	.....69
9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	37	.....69
9.4 Wohnungseigentum	38	.....74
9.4.1 Preisniveau	38	.....74
9.4.2 Preisentwicklung	39	.....74
9.4.3 Vergleichsfaktoren	39	.....75
9.5 Teileigentum	41	.....78
9.6 Mehrfamilienhäuser		79
9.6.1 Preisniveau		79
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren		79
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		82
9.7.1 Preisniveau		82
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren		82
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude		83
9.9 Sonstige bebaute Objekte		83
10 Mieten, Pachten		83
10.1 Mietübersichten		83
10.1.1 Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Grafschaft Bentheim.....		84
10.1.2 Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Emsland.....		85
10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....		87
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses ...		87
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen		88
Anhang 1 Umsatzzahlen		90
Anhang 2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen		93

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Berichtsgebiet der **Landkreise Emsland** und **Grafschaft Bentheim** war im Jahr 2007 im Vergleich zu den Vorjahren im Wesentlichen durch einen Rückgang der Vertragszahlen geprägt. Die Zahl aller Vertragsabschlüsse war sowohl im Emsland als auch der Grafschaft um über 10 % rückläufig und liegt rd. 1/3 niedriger als noch vor 5 Jahren. Allerdings trifft der Rückgang nicht gleichermaßen auf alle Grundstücksarten zu: Während die Vertragszahlen der bebauten Grundstücke nur gering abnahmen, ist der Markt der Bauplätze erheblich eingebrochen (über 20 % weniger verkaufte Baugrundstücke). Trotz insgesamt geringerer Verkaufszahlen ist der Geldumsatz nicht zurückgegangen. Insbesondere im bebauten Segment sind durch eine vermehrt registrierte Anzahl an Verkäufen von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden hohe Geldumsätze erzielt worden.

Im landwirtschaftlichen Bereich wurden im Emsland rd. 8 % mehr Verkäufe registriert. Insgesamt wurde zwar eine geringere Gesamtfläche umgesetzt, der Geldumsatz ist jedoch nahezu unverändert. Im Vergleich zum Vorjahr wurden zum Teil deutlich höhere Grundstückspreise erzielt, entsprechend wurden die Bodenrichtwerte angepasst. Im Landkreis Grafschaft Bentheim wurden zwar rd. 9 % weniger Verkäufe bekannt, die umgesetzte Fläche und auch der Geldumsatz sind jedoch um über 50 % angestiegen. Auch hier wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen überwiegend nach oben korrigiert. Das Preisniveau der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Südbereich des Gebietes deutlich höher als im Norden.

Die Zahl der verkauften Wohnbauflächen ist im Emsland und der Grafschaft um rd. 25 % rückläufig. Hier sind Auswirkungen der Abschaffung öffentlicher Förderungen des privaten Wohnungsbaus zu vermuten. Dabei sind die Bauplatzpreise weiterhin recht moderat etwa gegenüber den Ballungszentren: Nur in Lingen, Meppen und Nordhorn überschreiten die Quadratmeterpreise regelmäßig die 100 € - Grenze; dagegen können im ländlich strukturierten Umland noch immer Bauplätze ab 20 €/m² erworben werden, einschließlich der Erschließungskosten. Zu diesen noch immer recht geringen Preisen trägt die kommunale Baulandbeschaffung bei: im Emsland und in der Grafschaft Bentheim kommen mehr als die Hälfte aller verkauften Bauplätzen aus kommunaler Hand oder aus den Reserven der hierfür gegründeten Grundstücksentwicklungsgesellschaften der Kommunen. So verläuft der Baulandpreisindex in den letzten Jahren sehr flach, Preissteigerungen finden kaum noch statt.

Im Gegensatz zum Wohnbauland wurden bei den Gewerbelandverkäufen vermehrt Vertragsabschlüsse verzeichnet. In der Grafschaft fällt der Anstieg der Verträge von 14 % auf; die umgesetzte Fläche von Gewerbestandstücken hat sich dabei fast verdoppelt.

Im Jahre 2007 war die Anzahl der verkauften freistehenden Einfamilienhäuser nahezu konstant gegenüber dem Vorjahr. Nur in der Grafschaft Bentheim sind hier leichte Rückgänge zu erkennen, sowohl in der Anzahl als auch beim Geldumsatz. Im Emsland ist der mittlere Preis aller Verkäufe seit mehr als 10 Jahren nahezu unverändert, in der Grafschaft Bentheim ist ein leichter Anstieg des Mittelwertes zu erkennen. Seit einigen Jahren haben unsere niederländischen Nachbarn die Grenzregion als attraktives Wohngebiet entdeckt: insbesondere die weitaus geringeren Preise auf der deutschen Seite der Grenze sowohl für Bauland als auch für gebrauchte Einfamilienhäuser veranlassen viele Niederländer dazu, sich in Deutschland häuslich niederzulassen. In den unmittelbar an der Grenze gelegenen Ortschaften Emlichheim, Uelsen und Twist gingen fast 2/3 der verkauften Häuser, in Bad Bentheim, Neuenhaus und Rhede (Ems) jedes zweite verkaufte Haus an niederländische Erwerber. Diese verstärkte Nachfrage wirkt sich in diesen Orten preissteigernd aus.

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 2007 auf geringem Niveau. Das mittlere Preisniveau der verkauften Einheiten liegt in der Grafschaft auf dem Mittel Anfang der 90er Jahre, im Emsland ist ein nicht so starker Rückgang der Preise zu erkennen. 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 beabsichtigter Kauf eines Reihenhauses nicht realisiert werden kann.

Die Eigentumswohnung hat in diesem ländlich geprägten Raum nie eine überragende Rolle gespielt. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet bei Neubauten je nach Lage und Größe zwischen rd. 1.300 und 1.500 €, eine rd. 20 Jahre alte Wohnung zwischen 1.000 und 1.200 €. In der langjährigen Betrachtung sind die Wohnflächenpreise der weiterveräußerten Wohnungen nicht steigend.

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 2007, 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 01.11.2006 und endet am 31.10.2007.

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.

Euro als 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 vorliegenden Grundstücksmarktbericht 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.

Vergleich mit den Vorjahren

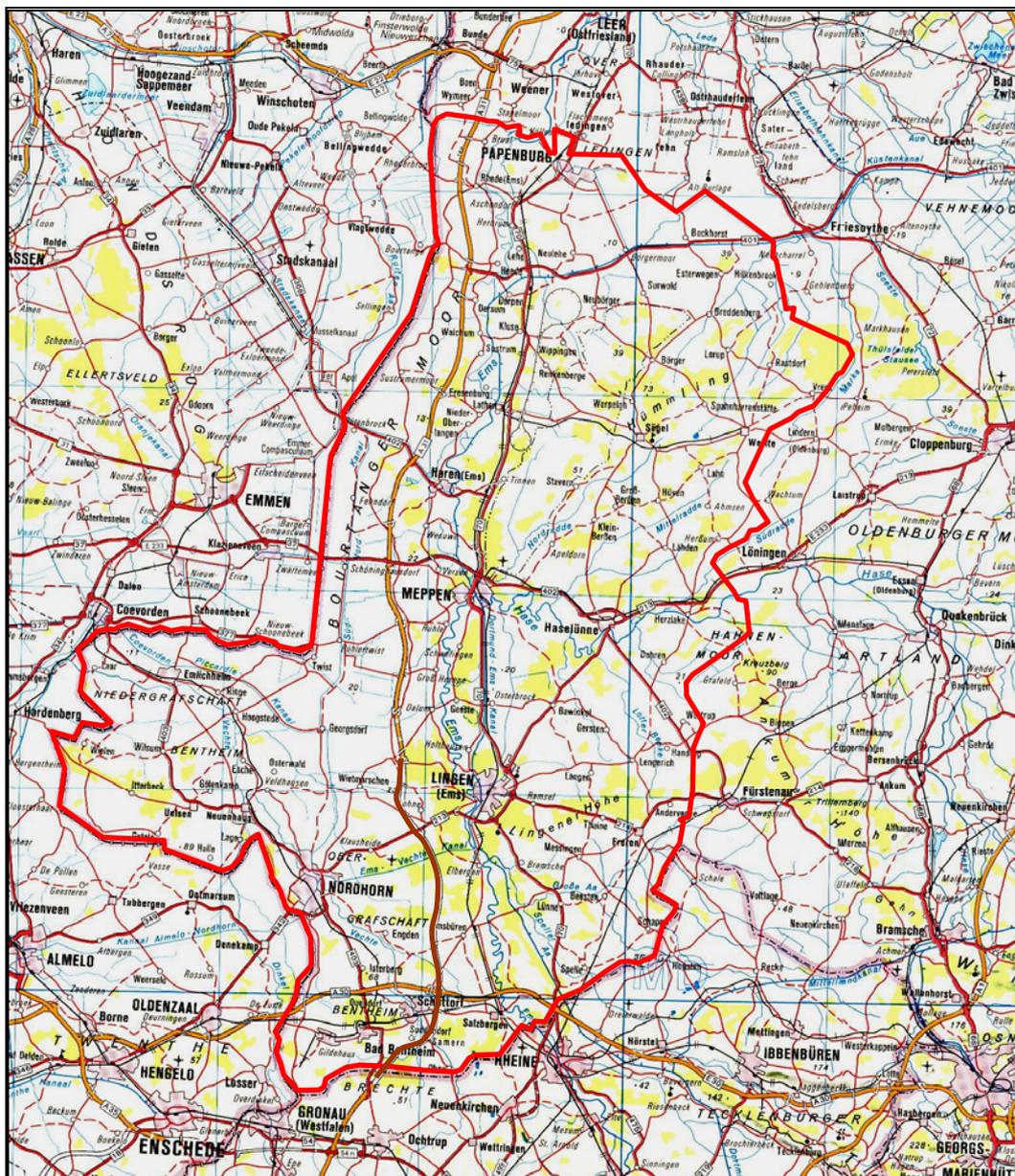
Werden in den Untersuchungen auch Vorjahresdaten dargestellt, so können diese zurückliegenden Daten von den in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten geringfügig abweichen. Ausgelöst wird diese Differenz durch Eingabe z.B. verspätet eingegangener Kauffälle in die Kaufpreissammlung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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

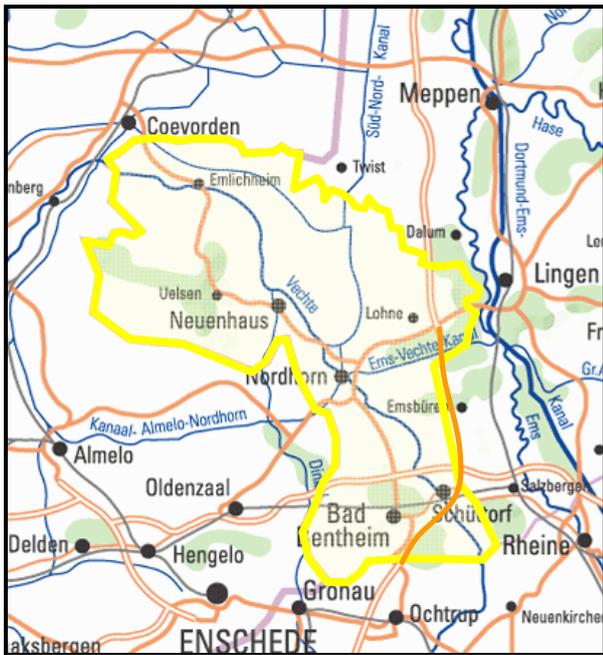
Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

Das Berichtsgebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht 2008 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 : 500000.
 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 Kreuzungsbe-
reich der Autobahnen A 30 (Rotterdam - Graf-
schaft Bentheim - Berlin – Osteuropa) und A 31
(Emden / Nordsee - Grafschaft Bentheim – Ruhr-
gebiet). 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 Flughä-
fen Münster/Osnabrück und Enschede (Nieder-
lande) schnell erreichbar. Ein Verkehrslandeplatz
in Nordhorn mit steigender Bedeutung ergänzt
die günstige Verkehrsanbindung.

Daneben besteht ein gut ausgebautes Schienen-
netz, das ab Bad Bentheim an das Netz der
Deutschen Bundesbahn angeschlossen ist. Es
bestehen direkte Zugverbindungen nach Amster-
dam/Schiphol und Berlin. Die Güterverkehrszent-
ren in Rheine und Coevorden (NL) sind an das
Schienennetz der Deutschen Bahn AG und der
Bentheimer Eisenbahn angebunden.

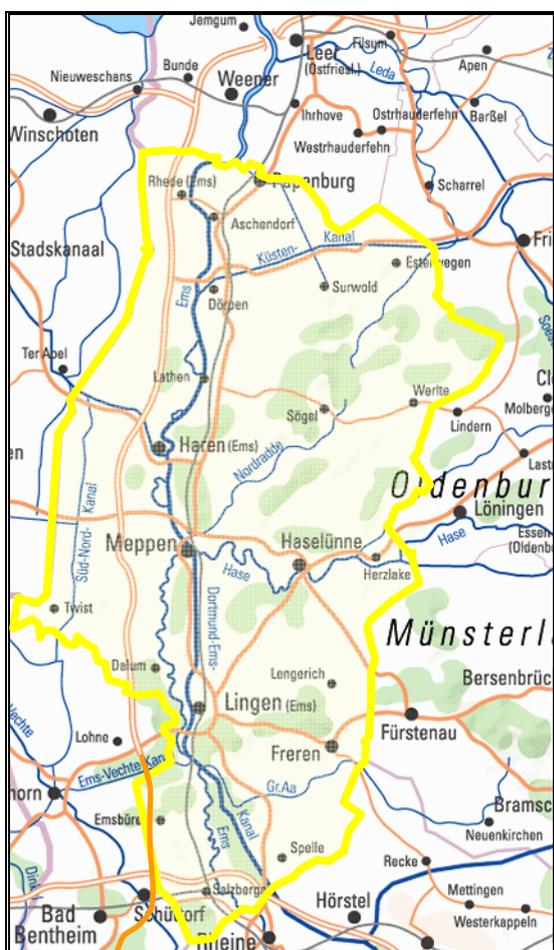
Über den Dortmund-Ems-Kanal ist die Anbindung an das europäische Wasserstraßennetz sichergestellt.

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises **Grafschaft Bentheim** (Stand 30.06.2007):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Stadt Bad Bentheim	100,02	15.634	156	Samtgemeinde Schüttorf	133,16	15.612	117
Samtgemeinde Emlichheim	184,65	14.213	77	Engden	44,29	448	
Emlichheim	48,55	6.876		Isterberg	20,31	636	
Hoogstede	49,77	2.948		Ohne	9,00	592	
Laar	51,01	2.220		Quendorf	14,14	568	
Ringe	35,32	2.169		Samern	25,99	704	
Samtgemeinde Neuenhaus	109,98	13.859	126	Schüttorf	11,23	11.589	
Esche	11,01	576		Suddendorf	8,20	1.075	
Georgsdorf	19,26	1.341		Samtgemeinde Uelsen	200,45	11.338	57
Lage	6,39	1.019		Getelo	20,24	670	
Neuenhaus	39,94	9.759		Gölenkamp	20,95	630	
Osterwald	33,38	1.164		Halle	22,63	662	
Stadt Nordhorn	149,67	53.196	355	Itterbeck	41,01	1.751	
				Uelsen	25,43	5.340	
				Wielen	23,06	595	
				Wilsum	47,13	1.690	
				Gemeinde Wietmarschen	118,91	11.190	94
				Landkreis Grafschaft Bentheim, gesamt	996,84	135.042	135

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

Der **Landkreis Emsland** mit ca. 310.100 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rd. 93 km bei einer Ost-West-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 Verkehrserschließung erfolgt über gut ausgebaute 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.

Nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des **Landkreises Emsland** (Stand 30.06.2007):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Emsbüren	139,31	9.850	71
Geeste	133,07	11.323	85
Stadt Haren (Ems)	208,77	22.947	110
Stadt Haselünne	159,15	12.748	80
Stadt Lingen (Ems)	176,13	51.403	292
Stadt Meppen	188,48	34.725	184
Stadt Papenburg	118,36	35.200	297

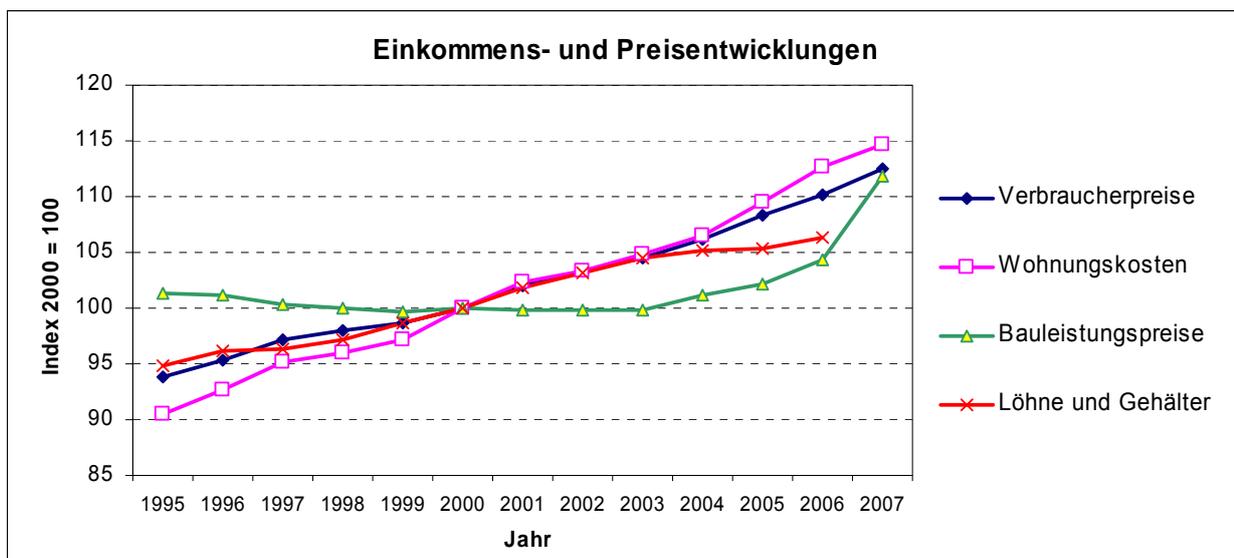
Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Rhede (Ems)	75,02	4.238	56
Salzbergen	53,31	7.558	142
Twist	105,61	9.581	91
Samtgemeinde Dörpen	209,01	15.649	75
Dersum	28,57	1.452	
Dörpen	33,06	4.883	
Heede	31,10	2.219	
Kluse	25,26	1.489	
Lehe	17,87	995	
Neubörger	16,49	1.588	
Neulehe	13,62	728	
Walchum	26,50	1.407	
Wippingen	16,54	888	

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Samtgemeinde Freren	131,84	10.800	82	Samtgemeinde Nordhümmling	142,63	12.264	86
Anderverne	19,52	934		Bockhorst	18,19	996	
Beesten	25,61	1.683		Breddeberg	8,92	781	
Freren	48,81	5.111		Esterwegen	49,53	5.264	
Messingen	25,43	1.096		Hilkenbrook	11,10	839	
Thuine	12,47	1.976		Surwold	54,89	4.384	
Samtgemeinde Herzlake	155,29	9.983	64	Samtgemeinde Sögel	285,70	15.805	55
Dohren	25,64	1.168		Börger	55,25	2.786	
Herzlake	49,77	4.127		Groß Berßen	20,76	673	
Lähden	79,88	4.688		Hüven	15,24	557	
Samtgemeinde Lathen	165,67	11.022	67	Klein Berßen	16,92	1.171	
Fresenburg	21,59	908		Sögel	55,16	7.004	
Lathen	38,02	5.940		Spahnharrenstätte	36,07	1.433	
Niederlangen	29,37	1.225		Stavern	50,96	1.062	
Oberlangen	22,12	953		Werpeloh	35,34	1.119	
Renkenberge	18,98	708		Samtgemeinde Spelle	91,09	12.718	140
Sustrum	35,59	1.288		Lünne	30,25	1.809	
Samtgemeinde Lengerich	142,85	9.119	64	Schapen	26,63	2.475	
Bawinkel	20,34	2.366		Spelle	34,21	8.434	
Gersten	28,83	1.230		Samtgemeinde Werlte	200,11	16.103	80
Handrup	14,60	886		Lahn	21,25	933	
Langen	33,52	1.419		Lorup	51,22	3.098	
Lengerich	31,73	2.656		Rastdorf	26,33	1.024	
Wettrup	13,83	562		Vrees	37,56	1.650	
				Werlte	63,75	9.398	
Landkreis Emsland gesamt					2881,40	313.036	109

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

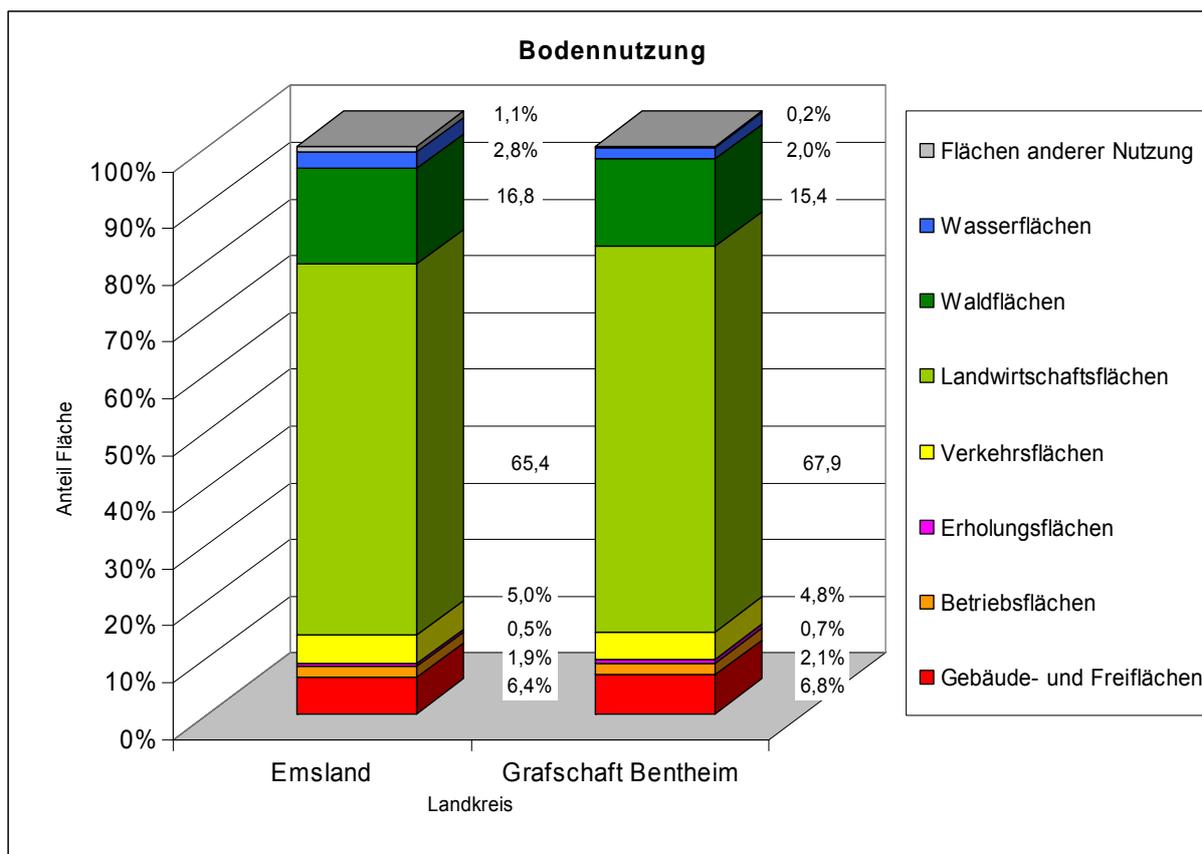
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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



Quelle: Bundesbank

3.3 Bodennutzung



Quelle: Landesamt für Statistik

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.
- Flächen anderer Nutzung: Friedhof, Übungsgelände, Schutzflächen, Unland u. a.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen sind im Berichtszeitraum aus den **Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim** insgesamt **6.111 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 4 %. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.445,8 ha** für **615,7 Millionen Euro** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Grafschaft Bentheim	1847	- 11 %	↓	244,1	+ 11 %	↑	912,4	+ 33 %	↑
Landkreis Emsland	3553	- 12 %	↓	410,6	+ 2 %	→	2475,4	- 14 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

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

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

In den folgenden Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes wird zunächst - jeweils getrennt nach den beiden Landkreisen - ein Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt gegeben. Die nachfolgenden Abschnitte zu den einzelnen Teilmärkten enthalten auch zu den Umsätzen detailliertere Aussagen.

Landkreis Emsland

4.1 Übersicht über die Umsätze – Landkreis Emsland

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.

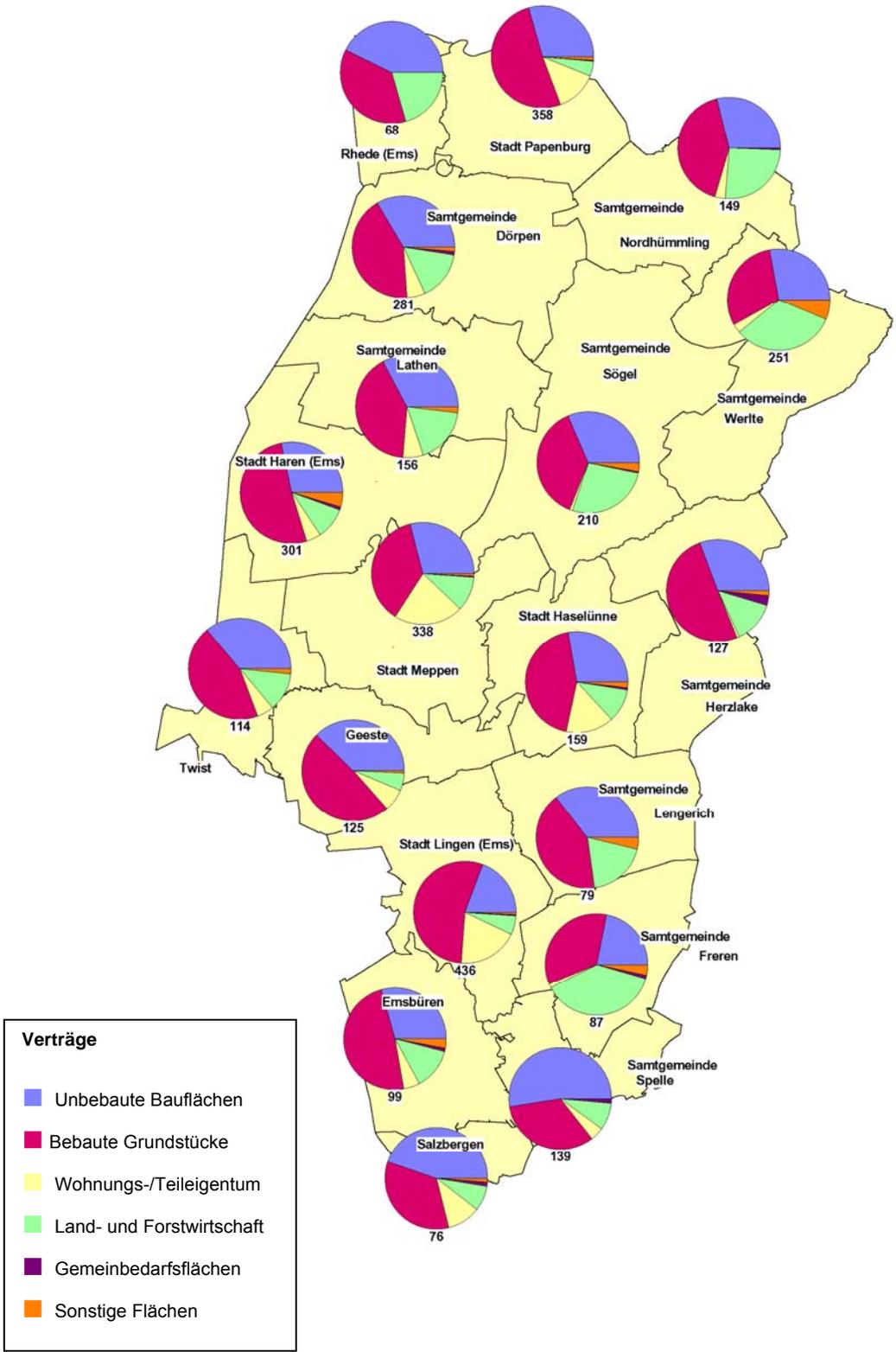


Landkreis Emsland

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

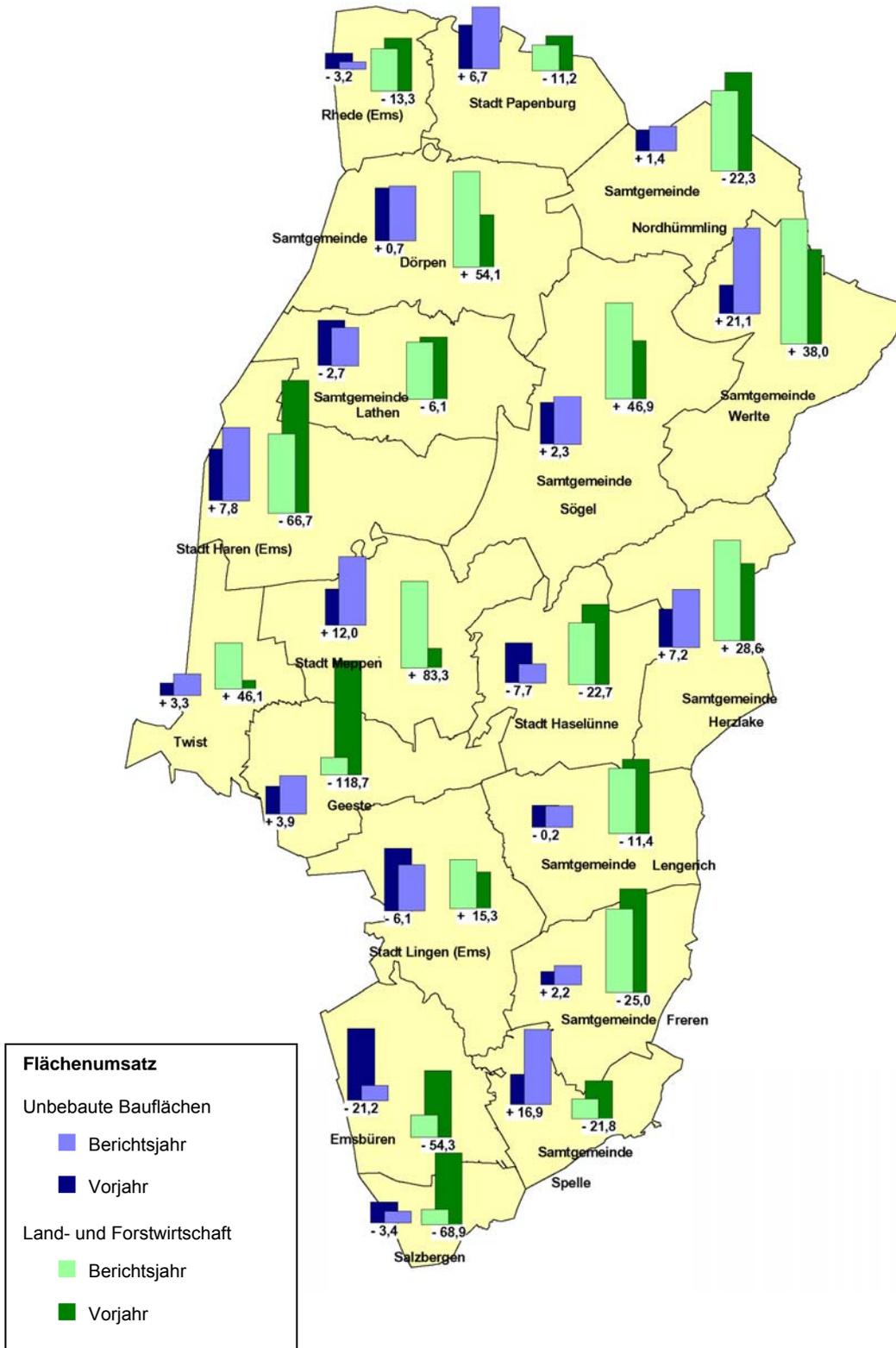
Die Zahl gibt die Menge der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.

Landkreis Emsland



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

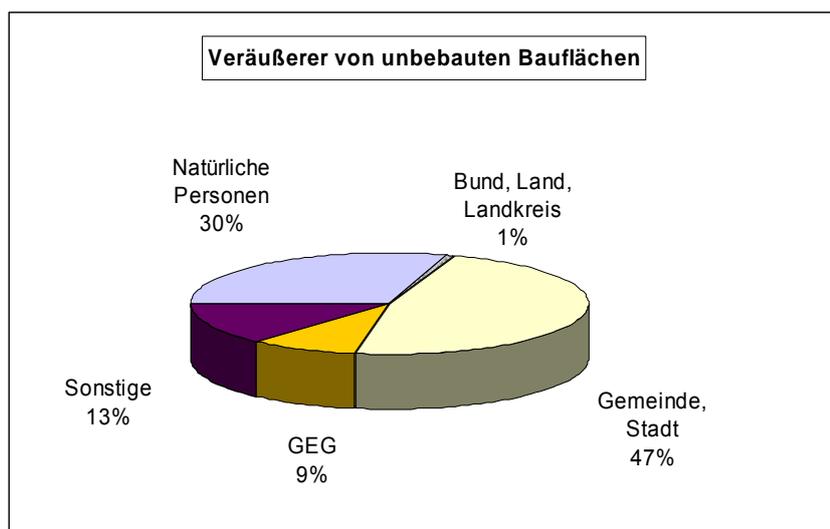
Die Betrachtung des Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen einer größeren Region ermöglicht zunächst nur einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Preisbildung ist erst innerhalb weiter gegliederter Teilmärkte klarer erkennbar.

Von den insgesamt 1.079 registrierten Kaufverträgen entfallen 770 (= 71 %) auf den individuellen Wohnungsbau, der Rest auf Mehrfamilienhäuser, geschäftliche oder gewerbliche bzw. sonstige Nutzungen. Lediglich 929 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 53 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 60).

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**:

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 über der Hälfte 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 in stärkerem Maße einen Einfluss auf die Grundstückspreise. 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 (Vorjahr: 52 €/m²), bei den privaten Anbietern dagegen bei 64 €/m² (Vorjahr: 69 €/m²).

In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 117 €/m², in der Stadt Meppen rd. 75 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 68 €/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. 33 €/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

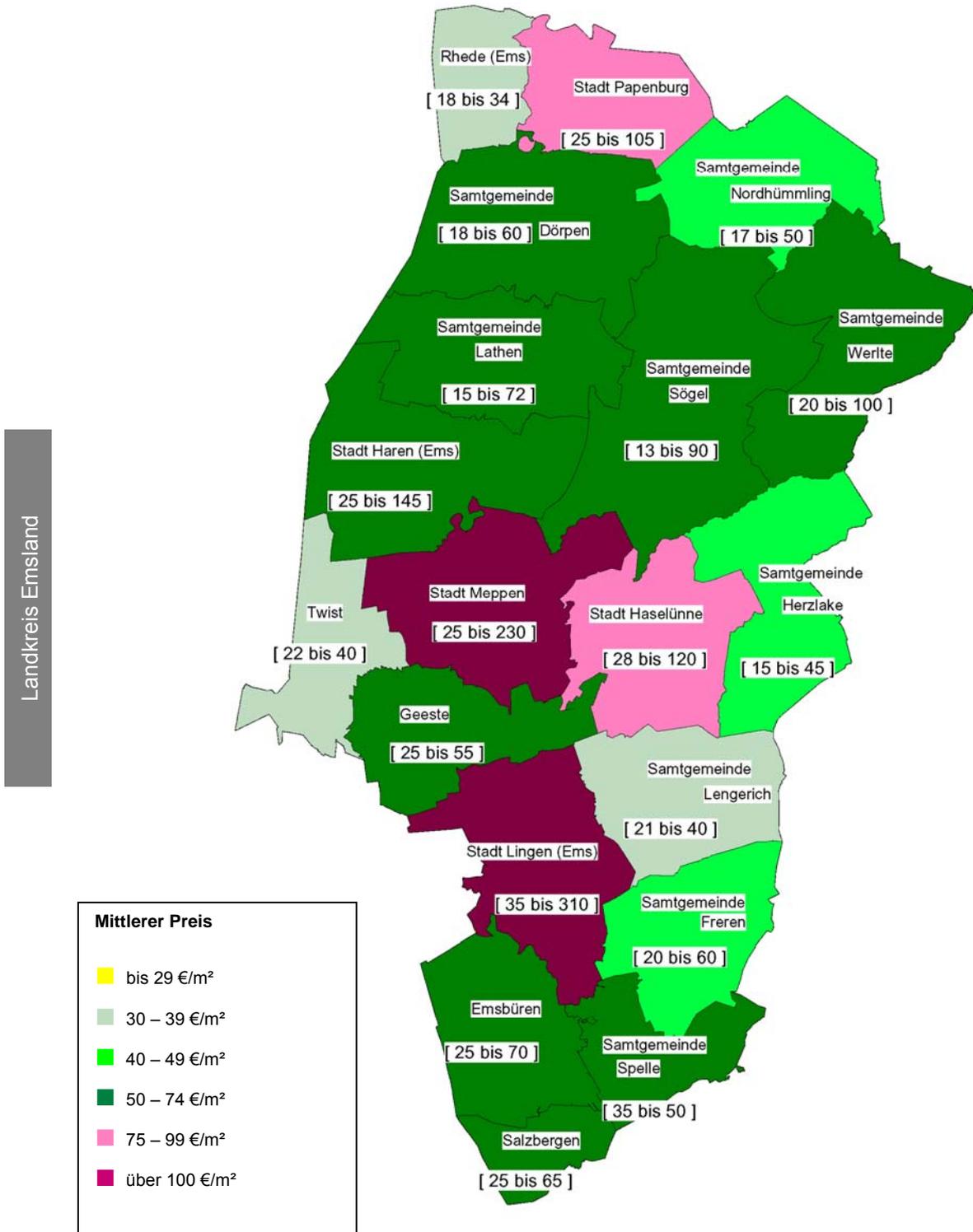
(nur erschließungsbeitragsfreie Verkäufe- private und kommunale Anbieter)

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m ²
Gem. Emsbüren	13 (34)	678 (676)	48 (47)
Gem. Geeste	24 (48)	750 (695)	43 (43)
Gem. Rhede (Ems)	8 (18)	783 (831)	33 (33)
Gem. Salzbergen	19 (18)	686 (658)	59 (50)
Gem. Twist	24 (29)	845 (792)	30 (31)
SG Dörpen	16 (17)	859 (858)	43 (29)
SG Freren	4 (12)	679 (702)	47 (37)
SG Herzlake	13 (29)	738 (873)	25 (23)
SG Lathen	33 (49)	757 (769)	43 (36)
SG Lengerich	12 (23)	824 (699)	22 (25)
SG Nordhümmling	24 (20)	879 (836)	29 (29)
SG Sögel	14 (26)	838 (831)	35 (33)
SG Spelle	25 (38)	659 (649)	44 (44)
SG Werlte	29 (33)	846 (758)	27 (29)
Stadt Haren (Ems)	35 (66)	738 (710)	44 (72)
Stadt Haselünne	13 (25)	850 (623)	42 (81)
Stadt Lingen (Ems)	41 (74)	634 (600)	112 (92)
Stadt Meppen	42 (64)	657 (616)	70 (91)
Stadt Papenburg	60 (80)	719 (762)	61 (59)
Landkreis Emsland	449 (722)	746 (716)	43 (46)

Das tatsächliche Marktgeschehen für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus spielt sich jedoch nicht immer auf dem mittleren Preisniveau einer Gemeinde an, sondern richtet sich danach, in welchen Gemeindeteilen und in welcher Lage Bauland angeboten wird. Insbesondere dann, wenn in den Ortsteilen vermehrt günstige Bauplätze veräußert wurden, sind starke Abweichungen der Mittelwerte zu den Vorjahreswerten zu erkennen.

In der nachfolgenden Grafik werden daher Preisklassen der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage in den Haupt-

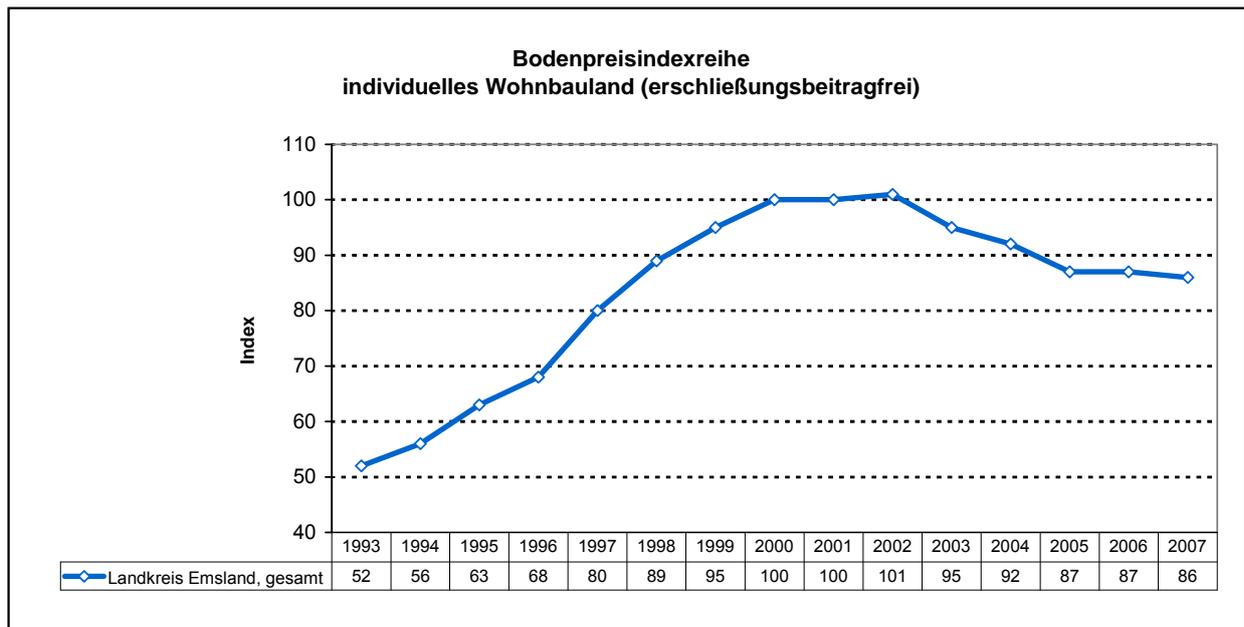
orten der Gemeinden bzw. Samtgemeinden im **Landkreis Emsland** dargestellt. Die Zahlen geben den Variationsbereich der Bodenrichtwerte im Gemeindebereich (einschl. den Ortsteilen) an. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte befindet sich im Abschnitt 8 dieses Marktberichtes.



5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Kommunales Bauland ist bei der Ableitung nicht berücksichtigt worden.



Landkreis Emsland

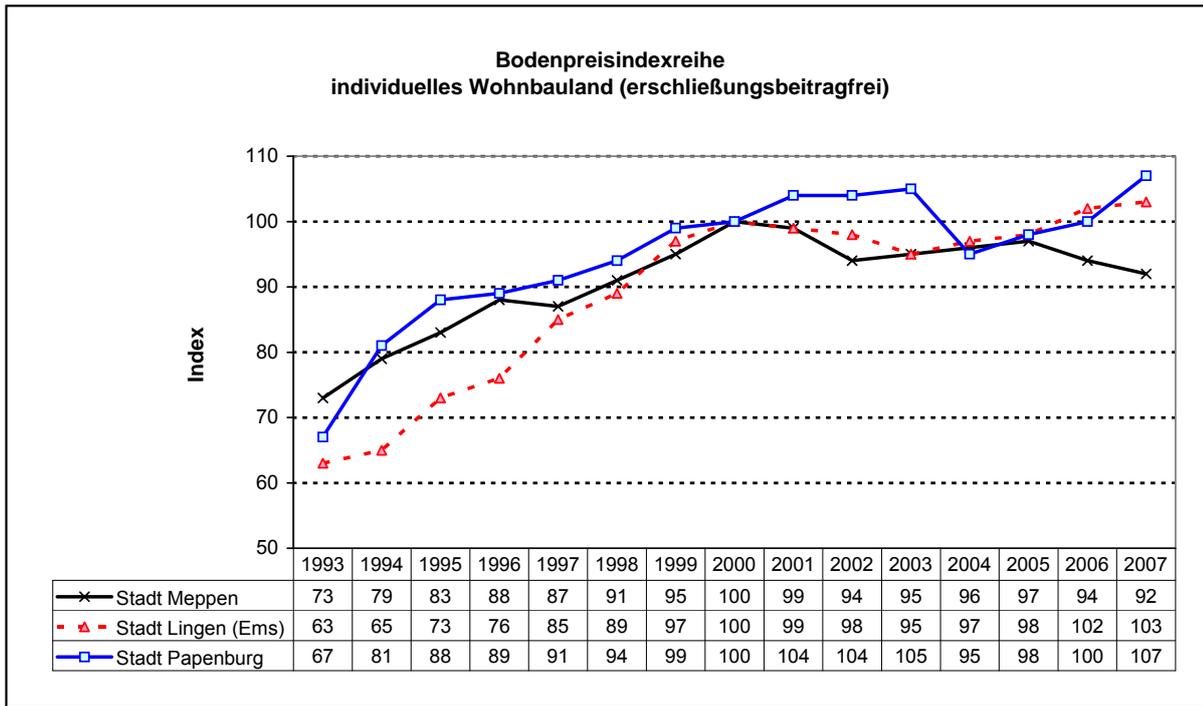
Der örtliche Grundstücksmarkt für den Bereich der drei großen **Städte Lingen (Ems), Meppen und Papenburg** weicht in seinem Verhalten von dem der übrigen, ländlich geprägten Region **des Landkreises Emsland** ab. Als kulturelle und wirtschaftliche Zentren des Emslandes (mittelzentrale Bedeutungen nach 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).

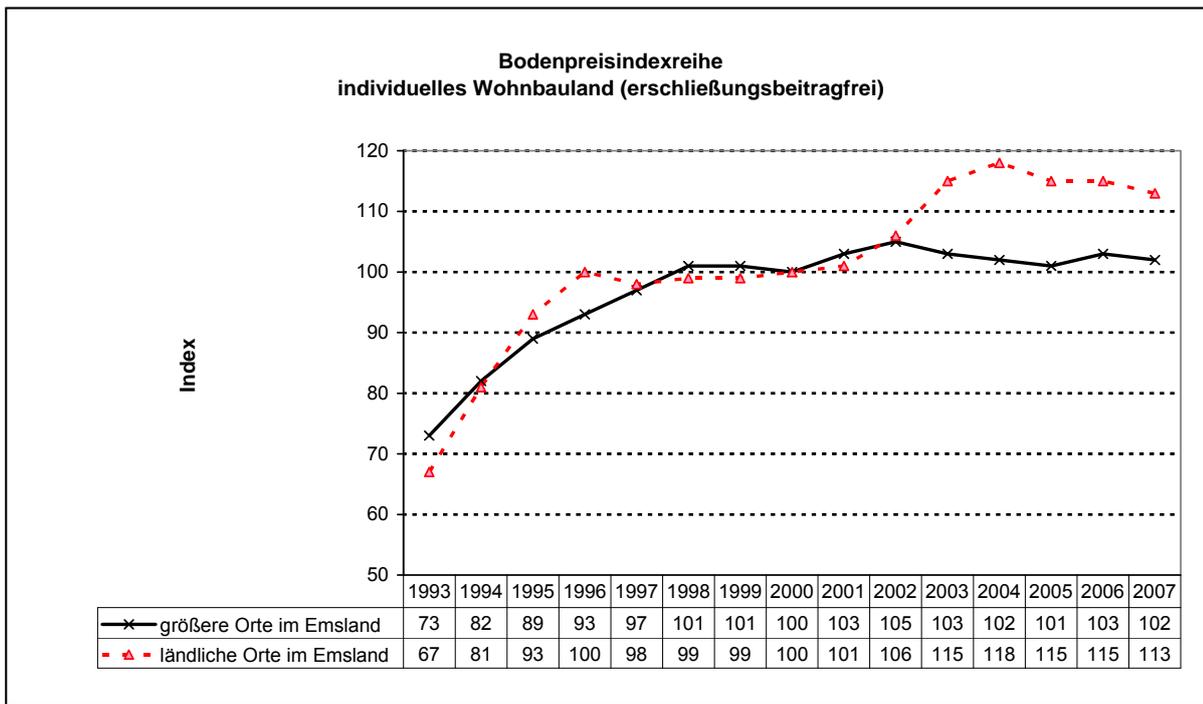
Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Lingen (Ems) liegt 2006 bei 90 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2006: 102
 Index im Jahr 1997: 85
 Bodenwert 1997 : $90 \text{ €/m}^2 \times \frac{85}{102} = 75 \text{ €/m}^2$



Landkreis Emsland



Der Bodenwert kann in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße 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

5.3.1 Preisniveau

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

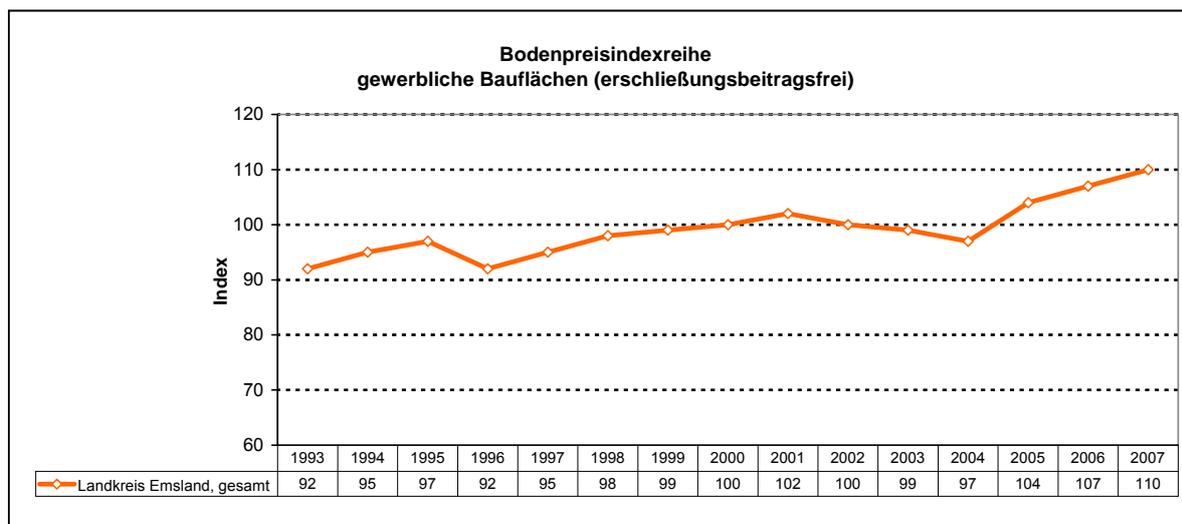
5.4.1 Preisniveau

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)	9 (8)	14.700 (5.600)	10,0 (7,0)
Stadt Lingen (Ems)	3 (9)	3.400 (3.800)	25,7 (13,9)
Stadt Meppen	12 (8)	4.200 (2.500)	19,4 (17,4)
Stadt Papenburg	7 (7)	12.500 (10.300)	11,2 (13,8)
Übrige Gemeinden	70 (94)	8.100 (5.700)	5,1 (4,9)
Landkreis Emsland	101 (126)	8.500 (5.600)	6,4 (6,1)

5.4.2 Preisentwicklung

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

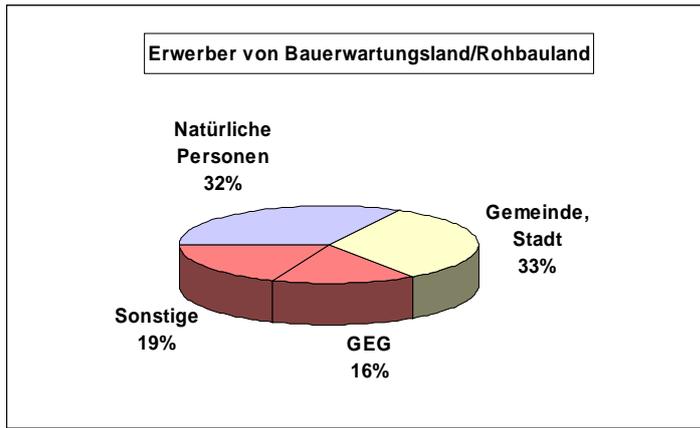


Landkreis Emsland

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 58 Fällen **im Landkreis Emsland** insgesamt Flächen von 78,9 ha (2007: 55,4 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

Stadt/Gemeinde	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Samtgemeinde (SG)			
Stadt Lingen (Ems)	6 (2)	13.700 (12.900)	7,8 *
Stadt Meppen	5 (8)	18.700 (5.400)	6,5 (6,6)
Stadt Papenburg	1 (1)	* *	* *
Übrige Gemeinden	22 (41)	12.200 (9.300)	5,6 (8,4)
Landkreis Emsland	34 (52)	13.300 (8.600)	5,7 (7,4)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bauerwartungsland Gewerbe

	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Landkreis Emsland	20 (4)	15.500 (13.900)	4,8 (3,2)

5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus und Wochenendhäuser-Gebiete

	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Landkreis Emsland	29 (24)	665 (849)	96,0 (85,0)

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf Eigentum. Darüber hinaus liegen aus dem Landkreis Emsland insgesamt 6 Verträge (Vorjahr 22 Verträge) über Erbbaurechte (Begründung oder Verkauf) an Grundstücken in Sondergebieten vor. Der jährlich zu zahlende Erbbauzins liegt in einer Preisspanne von 2,04 € bis 6,70 € (im Mittel bei 4,10 €) je m²-Grundstücksfläche.

Geschäftliche Nutzungen

	Anzahl	mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Landkreis Emsland	22 (17)	2.021 (1.220)	66,9 (95,0)

5.7 Erbbaurechte

Im **Landkreis Emsland** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 13 Erbbaurechte begründet. In 7 Fällen handelte es sich um Wohnbauflächen, in 3 Fällen um Grundstücke in Sondergebieten (Ferienhaus/Wochenendhäuser, siehe auch Kap. 5.6), bei den restlichen Fällen um gewerbliche Grundstücke. Aufschlüsse über die Höhe der Erbbauzinsen geben folgende Zahlen

Landkreis (LK), kreisfreie Stadt, Region	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min – Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Wohnen							
Emsland	10	2,30	1,00 – 5,00	-	-	3,80	1,4 – 7,3

Landkreis Emsland

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 14 % aller Verkaufsfälle und rd. 7 % vom Gesamtgeldumsatz im **Landkreis Emsland** nur einen kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels ein. Die Zahl der Verkäufe war in den Vorjahren rückläufig, ist jedoch im Berichtsjahr angestiegen (+ 8 %). Der Gesamtgeldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen hat trotz geringerem Flächenumsatz (-8 %) nur gering abgenommen; 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 der Nutzung durch staatliche 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 2,04 €/m². Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; die mittlere Flächengröße betrug 3,3 ha. Über zwei Drittel der veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen waren Ackerflächen (71 %), der Rest entfällt auf Grünland und Wechselland. Insgesamt hat sich das Preisniveau für Ackerland nur gering verändert (Anstieg des Gesamtmittels um 2 %). 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	134 (105)	3,5 (2,8)	2,06 (1,97)	1,12 – 3,05 (0,96 – 3,05)
41 - 60	2 (1)	0,5 (2,7)	2,82 (*)	* (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 1,49 €/m². Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die Mittel der letzten Jahre schwanken stark. Inwieweit die veräußerten Flächen eine höherwertige Ackernutzung zulassen, konnte aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht immer nachvollzogen werden.

Die mittlere Flächengröße betrug 2,3 ha. Der Anteil der reinen Grünlandflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt bei rd. 23 %.

Einen Überblick über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlich genutzter Flächen in den einzelnen Gemeinden gibt die „Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ (siehe Kapitel 8.2.3).

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

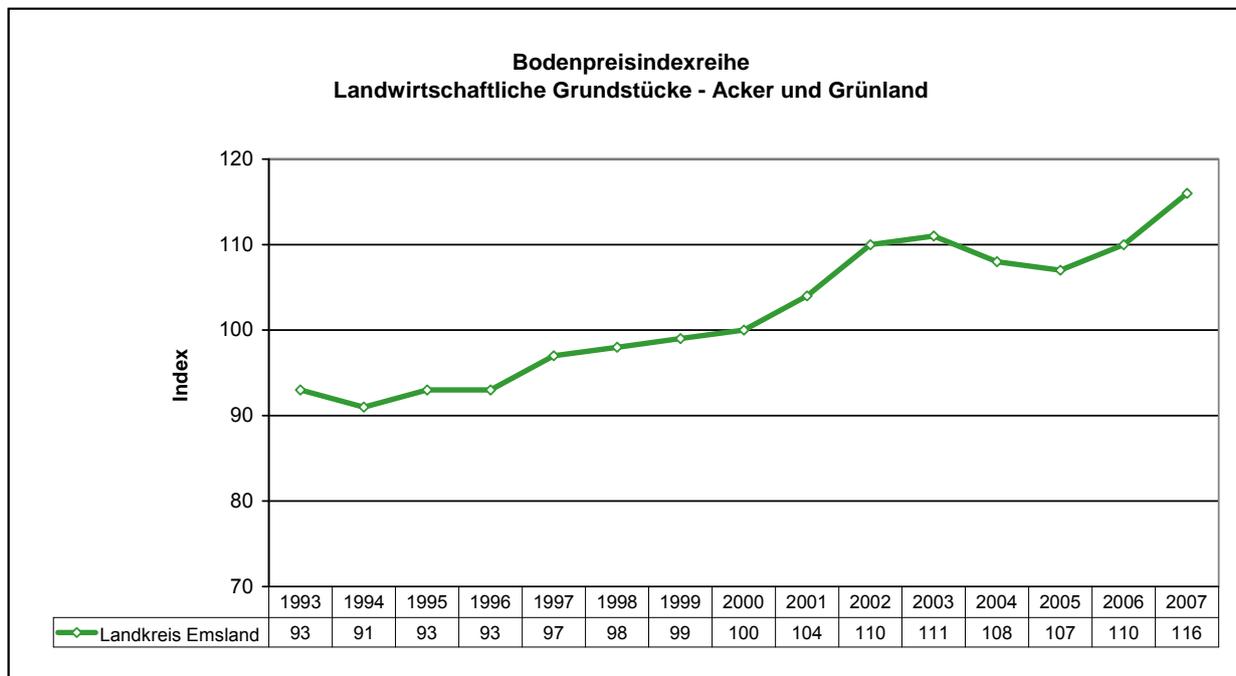
Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	41 (48)	2,1 (1,6)	1,38 (1,65)	0,65 – 2,55 (0,39 – 3,10)
> 40	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

Wechsellandnutzung

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Emsland 13 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 und weist eine vergleichbar große Spanne auf (1,30 €/m² bis 3,20 €/m²). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 5,1 ha.

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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 2006 bei 1,80 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2006: 110
 Index im Jahr 1997: 97
 Bodenwert 1997 : $1,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{97}{110} = 1,59 \text{ €/m}^2$

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

Landkreis Emsland

6.3 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen (landwirtschaftliche Nutzflächen einschließlich Wohn- und Wirtschaftsgebäude) sind im **Landkreis Emsland** – trotz vieler vorhandener Betriebe und der schwierigen Situation der Landwirtschaft – sehr selten. So wurden im Berichtszeitraum 4 Kauffälle für ganze Höfe (ohne Resthofstellen) registriert. In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle veräußert. Weiteren Angaben lassen sich aufgrund der großen Streuung der Vergleichspreise und der unterschiedlichen Lageinflüsse nicht machen.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im **Landkreis Emsland** wurden im Berichtsjahr insgesamt 79 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2006: 57 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 109,6 ha (2006: rd. 157,7 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,74 Mio. € (2006: 0,85 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 1,4 ha und damit weniger als die Hälfte des Vorjahres (2006: 2,8 ha).

Forstflächen (Laub-, Nadel und Mischwald) werden in der Regel mit aufstehendem Aufwuchs verkauft. Der Kaufpreis für derartige Flächen wird daher von Art, Umfang und Alter des Bestandes wesentlich mitbestimmt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einschl. aufstehendem Bestand lag im Berichtsjahr bei 0,73 €/m² (2006: 0,60 €/m²). Das Mittel beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden (Preisspanne von rd. 0,20 €/m² bis 3,71 €/m²).

Aus den Verkäufen des Berichtsjahres wurden Bodenrichtwerte für Laubwald (0,90 €/m²), Nadelwald (0,70 €/m²) und Waldboden ohne Bestand (0,30 €/m²) abgeleitet, siehe auch Bodenrichtwertkarte land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Kapitel 8.2.3).

7 Übrige unbebaute Flächen

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 1.100 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 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie zudem Bodenrichtwerte für Forstflächen ermittelt (siehe Übersichtskarte, Seite 30).

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Jedermann hat die Möglichkeit, Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erhalten. Die entsprechenden Informationen sind allen Interessenten zugänglich. Die Auskunft wird von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in mündlicher, fernmündlicher oder schriftlicher Form erteilt. Schriftliche Auszüge und Kartenauszüge können direkt bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenpflichtig bezogen werden.

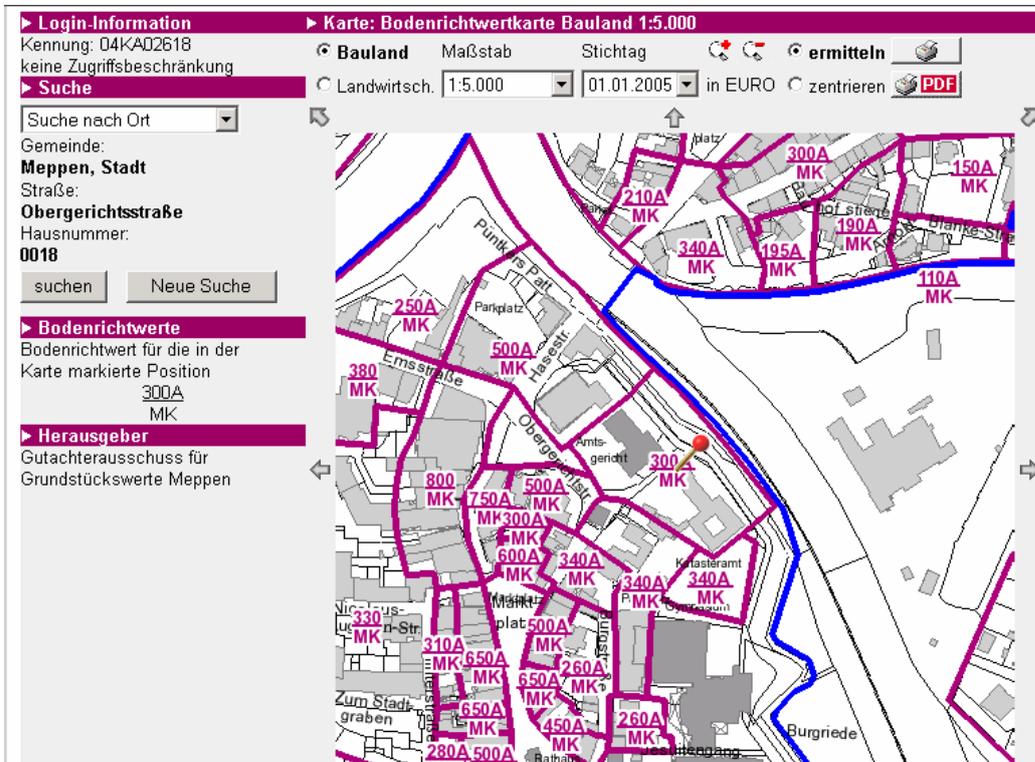
Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

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 werden flächendeckend im Internet für das gesamte Land Niedersachsen zur Verfügung gestellt. Die Anmeldung zur Nutzung dieses kostenpflichtigen Dienstes erfolgt online über ein Formular. Beispieldaten können kostenlos eingesehen 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	Einwohner in 1000	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		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
Dörpen	16	G			60				
Emsbüren	10	G		70	60	30			
Freren	11	G		60	45				
Geeste	11	G			50	25			
Haren (Ems), Stadt	23	G		90	70	38			
Haselünne, Stadt	13	G		120	95	29			
Herzlake	10	G			45	23			
Lathen	11	G		65	55	28			
Lengerich	9	G		40	35				
Lingen (Ems), Stadt	51	M		175	160	80			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	150	105	60			
Nordhümmling	12	G		50	40	20			
Papenburg, Stadt	35	M		100	80	38			
Rhede (Ems)	4	G			33	25			
Salzbergen	8	G			60	35			
Sögel	16	G		90	70				
Spelle	13	G			50				
Twist	10	G			35				
Werlte	16	G		80	60	25			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde /Gemeindeteil	Einwohner in 1000	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
Dörpen	16		70			6				
Emsbüren	10		90			11				
Freren	11		75			6				
Geeste	11		60			6				
Haren (Ems), Stadt	23	400	300	180		7				
Haselünne, Stadt	13	400	250	135		6				
Herzlake	10		85			7				
Lathen	11	90	70			4*				
Lengerich	9		60			6				
Lingen (Ems), Stadt	51	1400	810	410	25	16	5*			
Meppen, Stadt	35	800	500	280	35	25	5*			
Nordhümmling	12		55			5				
Papenburg, Stadt	35	265	170	125	17	10				
Rhede (Ems)	4	50	35			3				
Salzbergen	8		85			6*				
Sögel	16		130		15	10				
Spelle	13		100			8				
Twist	10		45			5				
Werlte	16		130			6				

Landkreis Emsland

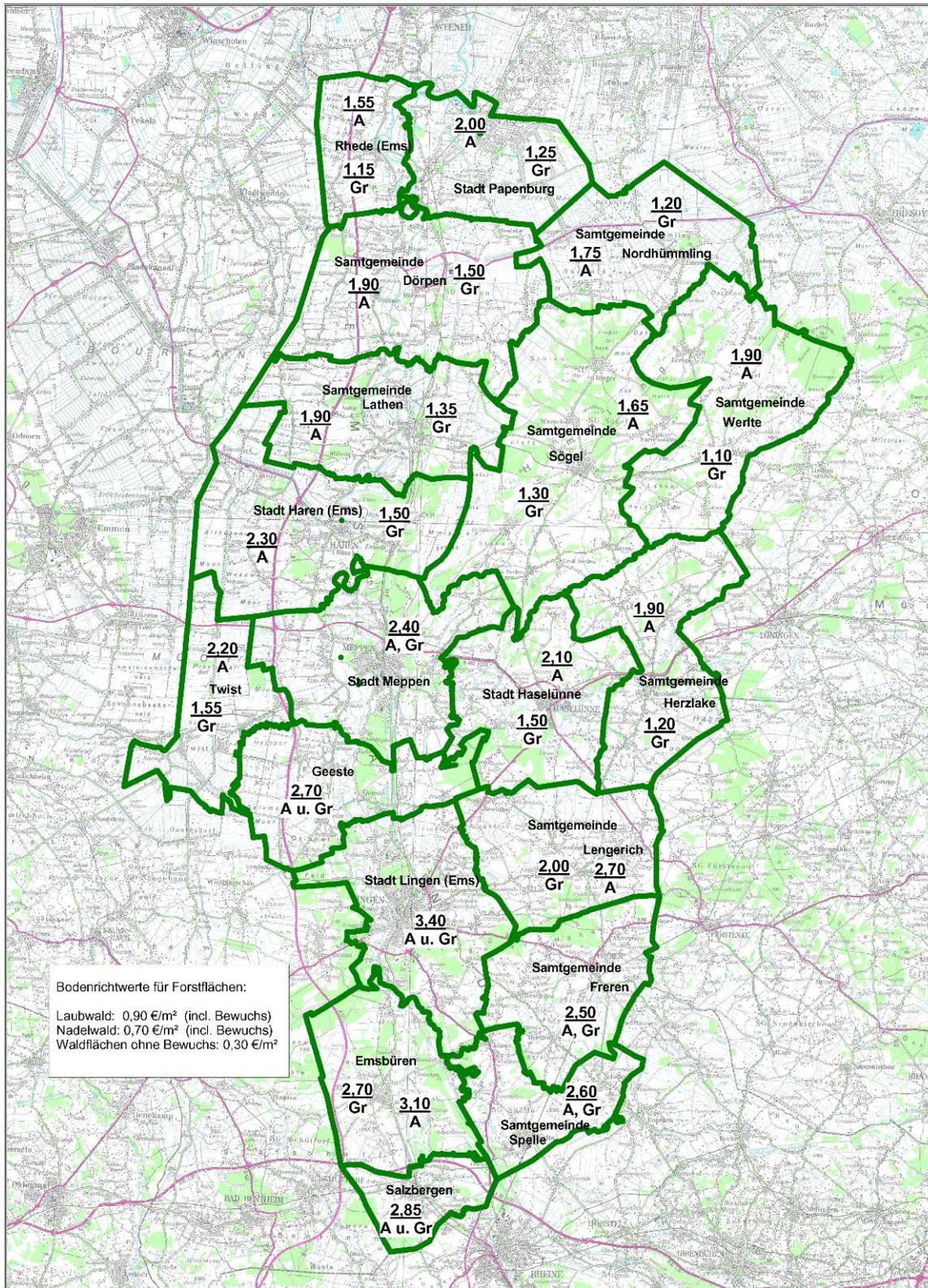
8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert in Euro/m²

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker Gr = Grünland

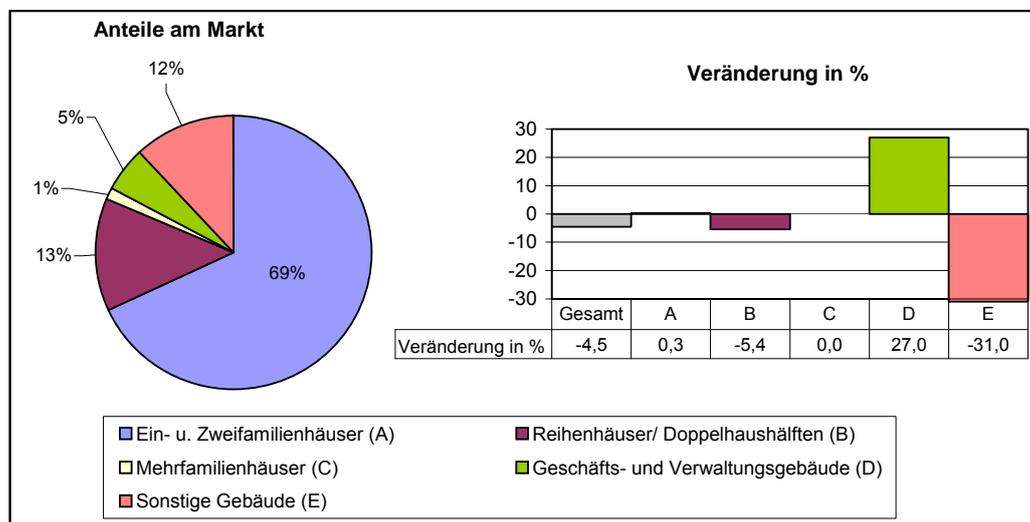
Landkreis Emsland



9. Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

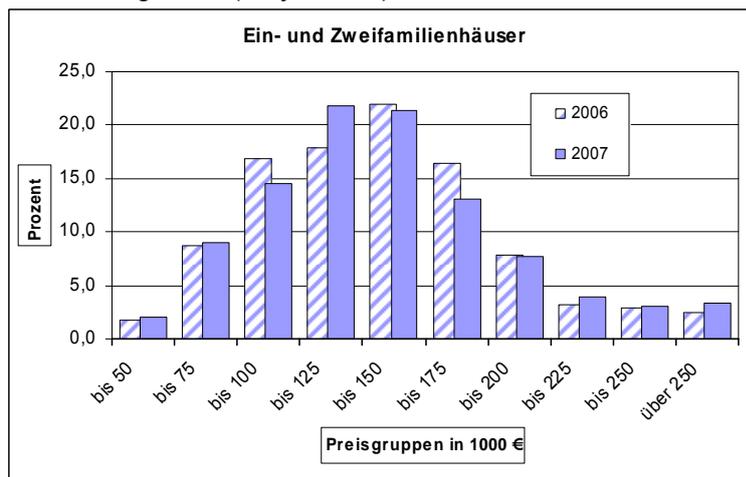
Entsprechend der Struktur des **Landkreises Emsland** ist das freistehende Einfamilienhaus der am meisten gehandelte Gebäudetyp. Dies zeigt auch die nachfolgende Grafik mit der Aufteilung des Marktes und den Veränderungen im **Landkreis Emsland** gegenüber dem Vorjahr (siehe auch Anhang 1).



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist nahezu unverändert zum Vorjahr. 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 rd. 10 % aller Vertragsabschlüsse registriert (Vorjahr 9 %).



Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in %
Rhede (Ems)	48%
Dörpen	38%
Lathen	37%
Haren (Ems)	37%
Twist	67%
Geeste	29%
Emsbüren	12%

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden ist der Grundstücksmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im **Landkreis Emsland** auch für Niederländer von Interesse. Aus den Verträgen des Berichtsjahres ergeben sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt 252 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 236). Dies entspricht einem Anteil am Gesamtmarkt von rd. 24 % (Vorjahr 22 %). In den grenznahen Gemeinden liegt der Anteil entsprechend höher (siehe oben).

Landkreis Emsland

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2007 im **Landkreis Emsland** die nachfolgend aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. 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 2007
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland**

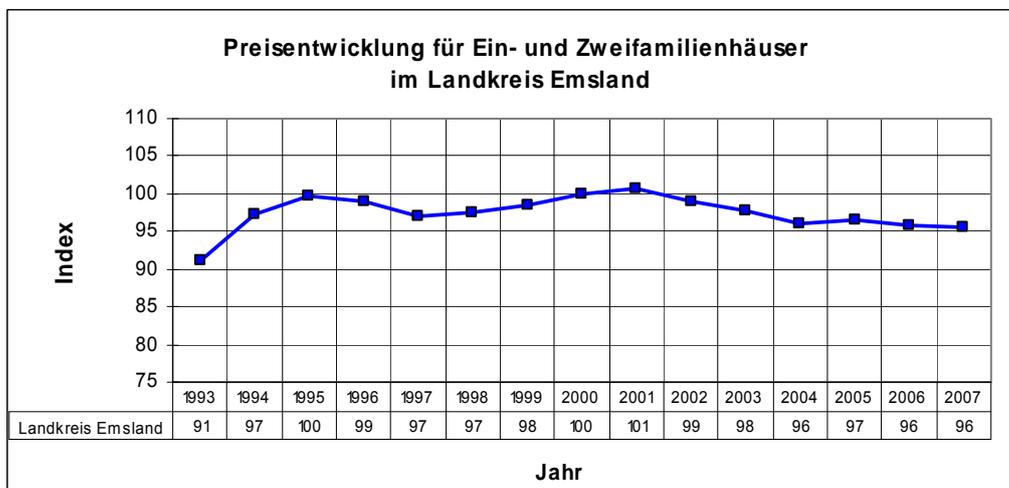
verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (7)	1933 (1931)	147 (130)	919,- (806,-)	135.000,- (125.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	22 (39)	1963 (1960)	147 (129)	807,- (942,-)	129.000,- (125.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	26 (37)	1977 (1978)	156 (158)	947,- (929,-)	141.000,- (150.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	34 (36)	1993 (1992)	143 (155)	1.032,- (1.174,-)	156.000,- (180.000,-)
Baujahr 2000 - 2004 (Baujahr 2000 - 2003)	20 (7)	2001 (2001)	150 (135)	1.170,- (1.175,-)	172.000,- (157.000,-)
Neubauten Baujahr 2005 - 2007 (Baujahr 2004 - 2006)	5 (3)	2007 (2006)	151 (120)	1.349,- (1.492,-)	200.000,- (179.000,-)

Der mittlere Kaufpreis beträgt im Berichtsjahr im Landkreis Emsland (alle Baujahre) 126.200 € mit einer Preisspanne von 52.000 € bis 205.000 €. Im Vorjahr betrug das Gesamtmittel 126.500 €.

Landkreis Emsland

9.2.2 Preisentwicklung

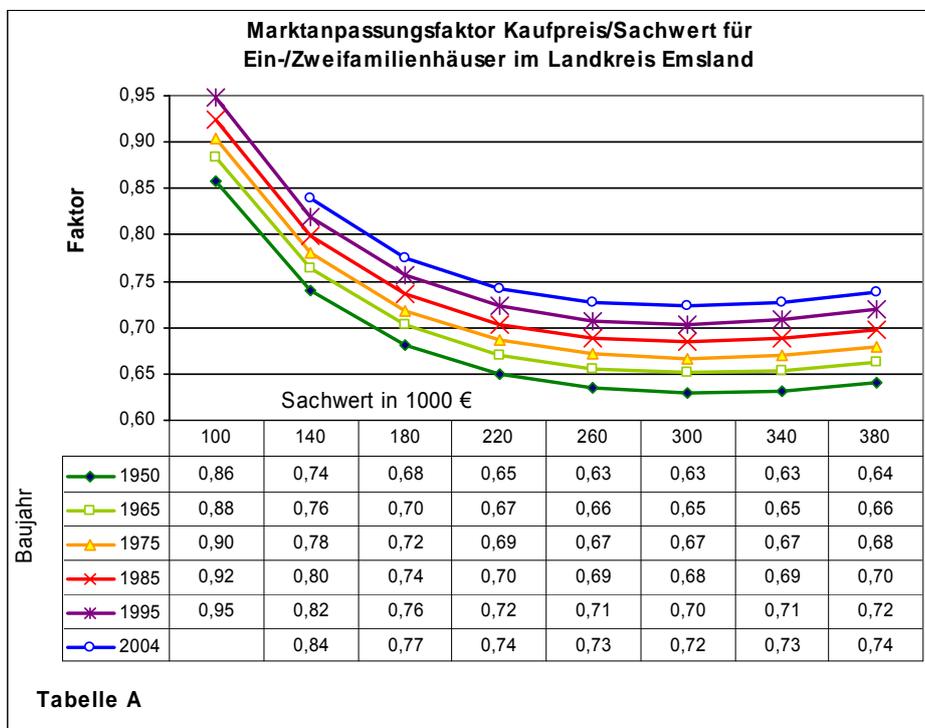
Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. Ältere Wohnhäuser lassen sich in der Regel nur mit hohen Abschlägen vom Sachwert (entspricht dem Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung) veräußern.



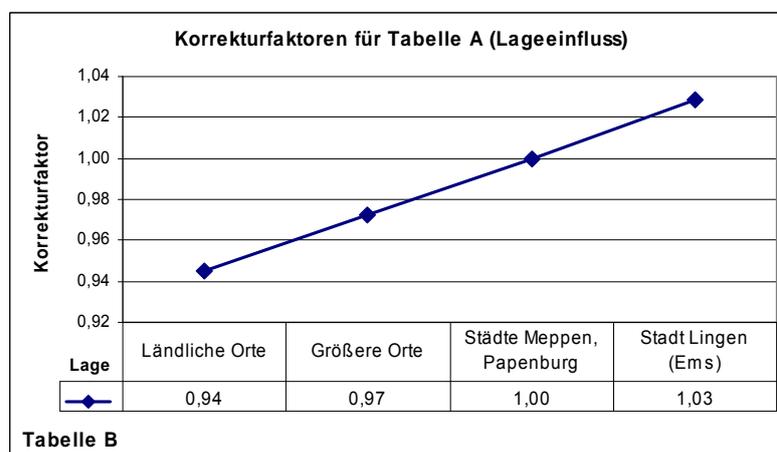
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

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 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 Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,12 – 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,82 (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



Unterschiedliche Lagen sind durch Zu- oder Abschläge nach Tabelle B zu berücksichtigen:



Landkreis Emsland

Hinweise zur Anwendung	
1.	Die dargestellten Faktoren beziehen sich auf den Wert der baulichen Anlagen einschließlich des Wertes für den Grund und Boden.
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.

Anwendungsbeispiel:	
Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus (Baujahr 1990), das in einem ländlichen Ort liegt und einen Sachwert von 220.000 € hat?	
Marktanpassungsfaktor (Tabelle A)	0,71
Korrekturfaktor für Lage (aus Tabelle B)	0,94
Marktanpassungsfaktor = Faktor (Tabelle A) x Korrekturfaktor	0,71 x 0,94 = 0,67
Der Wert dieses Objektes beträgt damit:	220.000 € x 0,67 = rd. 147.000 €

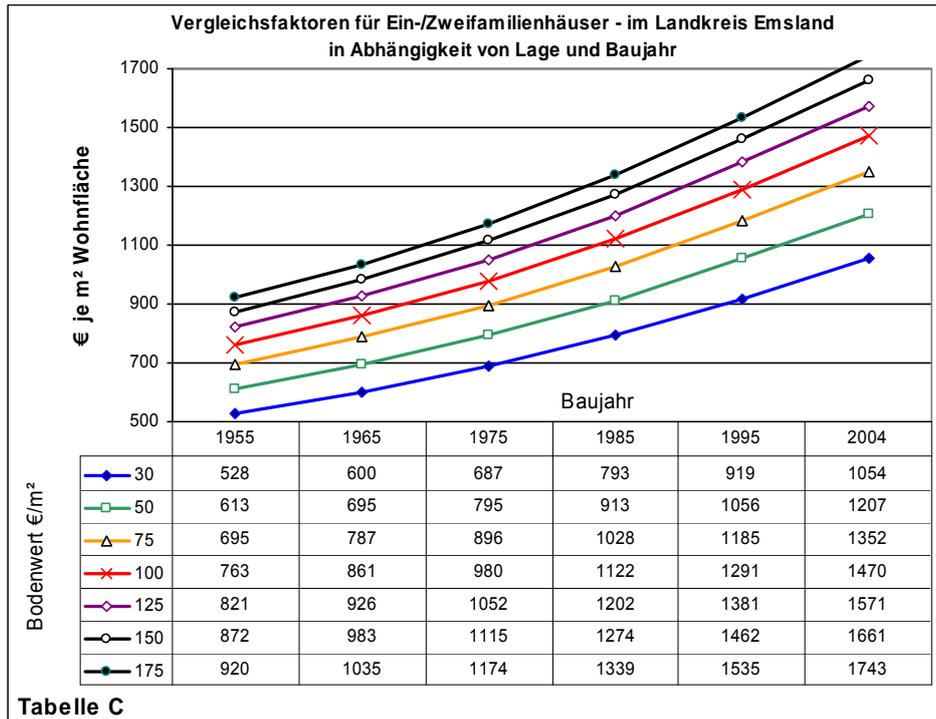
Landkreis Emsland

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 über 300 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

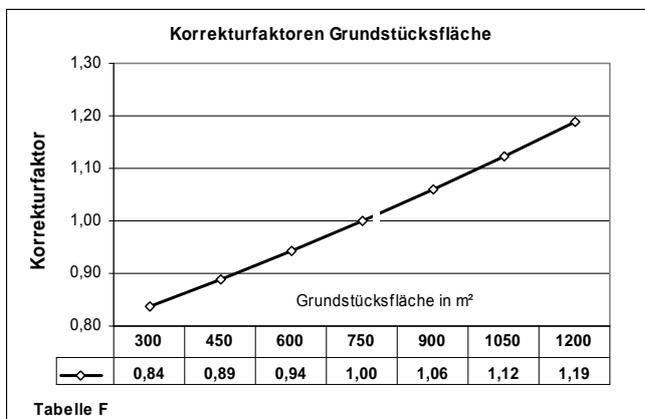
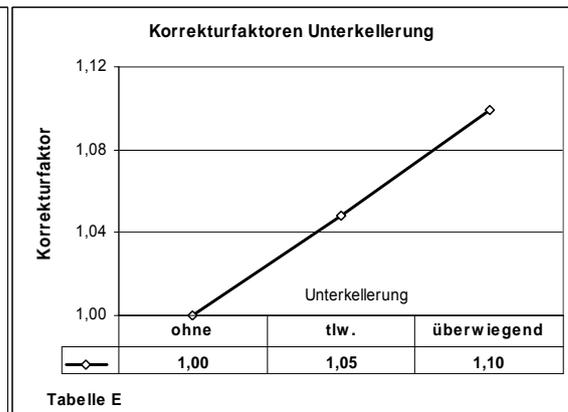
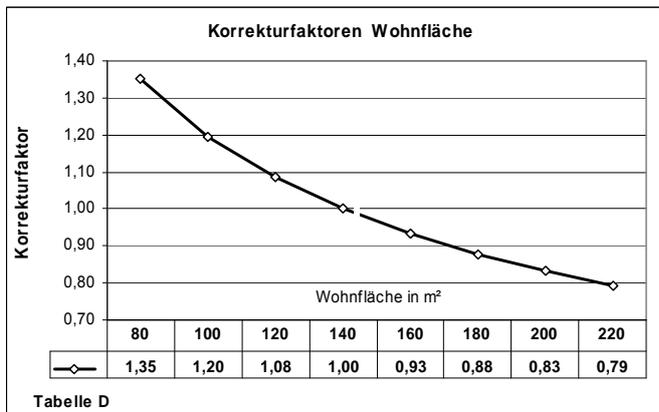
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2007	5.2006
Lage (Bodenwert)	20 – 220 €/m ²	74 €/m ²
Baujahr	1914 - 2007	1981
Wohnfläche	58 m ² - 342 m ²	143 m ²
Grundstücksgröße	321 – 1.200 m ²	760 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2007
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m ²



Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) bei unterschiedlicher Wohnfläche, einer Unterkellerung oder abweichender Grundstücksgröße (nebenstehende Tabellen D-F):



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.

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 100 €/m ² ; Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m ² ; tlw. Unterkellerung, Grundstücksgröße: 900 m ²	
Vergleichsfaktor (Tabelle C)	1.122,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle D)	0,93
Korrekturfaktor für Unterkellerung (aus Tabelle E)	1,05
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle F)	1,06
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.122 €/m ² x 0,93 x 1,05 x 1,06 =	1.161,-- €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m ² x 1.161,-- €/m ² = rd. 186.000 €

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 2007 im **Landkreis Emsland** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland**

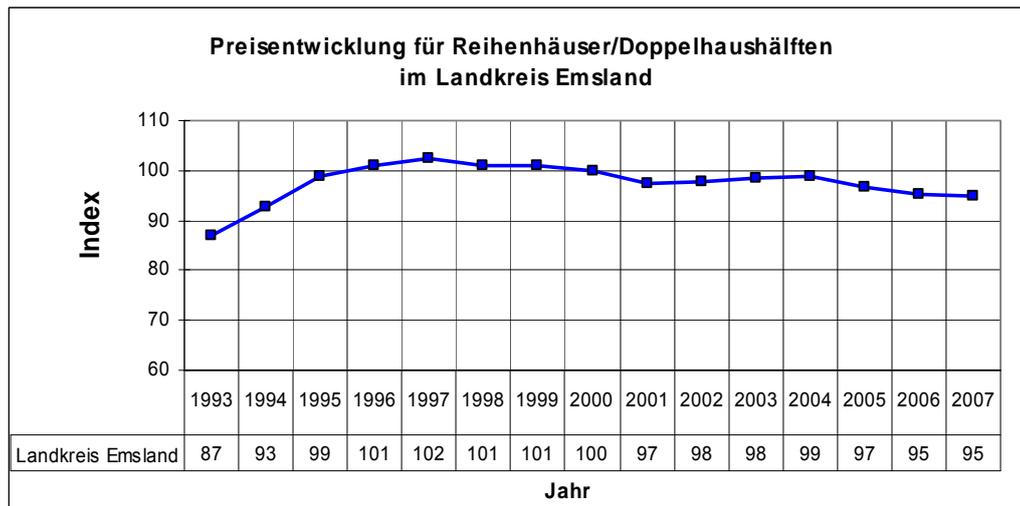
verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (1)	(1936)		(629,-)	*
Baujahr 1946 - 1969	(1)	(1951)	(106)	(566,-)	*
Baujahr 1970 - 1984	3	1976	112	735,-	83.000,-
Baujahr 1985 - 1999	7 (9)	1994 (1996)	117 (119)	1.042,- (1.066,-)	118.000,- (127.000,-)
Baujahr 2000 - 2004 (Baujahr 2000 - 2003)	2	2000	120	1.090,-	131.000,-
Neubauten Baujahr 2005 - 2007 (Baujahr 2004 - 2006)	1 (2)	2007 (2006)	111 (108)	1.216,- (1.285,-)	* (138.000,-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle beträgt im Berichtsjahr im **Landkreis Emsland** (ohne Spitzen) rd. 103.000 € mit einer Preisspanne von 45.000 € bis 161.000 €. Im Vorjahr betrug das Gesamtmittel 104.000 €.

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, Vergleichsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren und 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 letzten Jahres im **Landkreis Emsland** für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 - 1969	21 (8)	1963 (1963)	73 (66)	417,- (692,-)	36.000,- (43.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	36 (45)	1978 (1979)	71 (71)	810,- (815,-)	54.000,- (58.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	50 (56)	1994 (1995)	71 (65)	932,- (918,-)	65.000,- (64.000,-)
Baujahr 2000 - 2004 (Baujahr 2000 - 2003)	3 (2)	2001 (2001)	75 (71)	1.285,- (999,-)	98.000,- (73.000,-)
Neubauten Baujahr 2005 - 2007 (Baujahr 2004 - 2006)	24 (54)	2006 (2006)	81 (79)	1.472,- (1.407,-)	119.000,- (109.000,-)

Landkreis Emsland

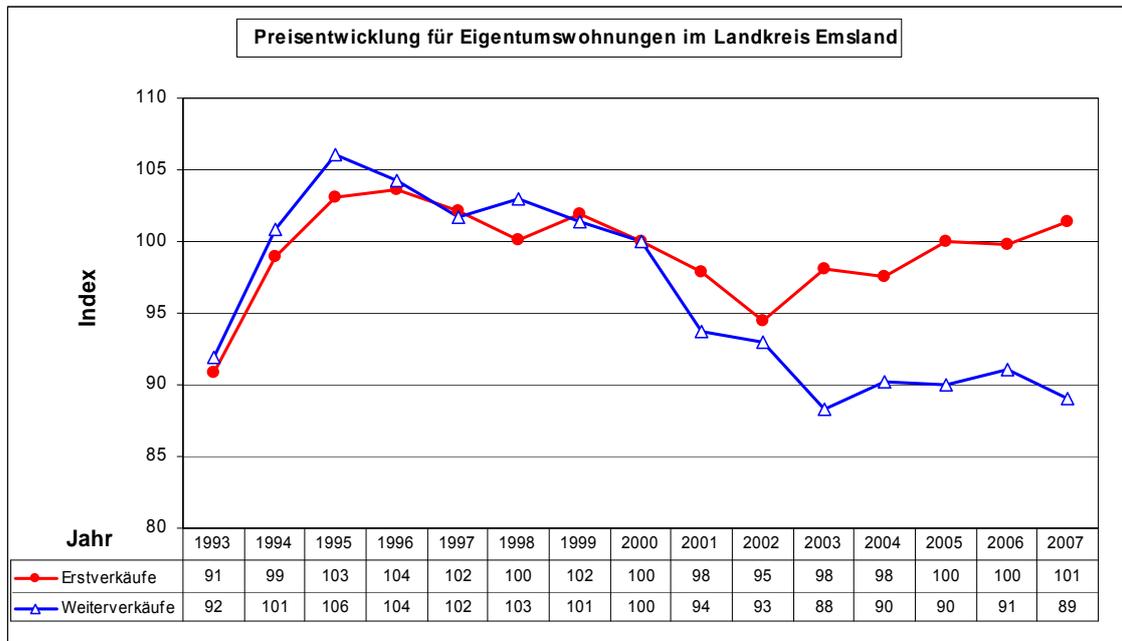
Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 29 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 33 %). Neue Eigentumswohnungen der beiden Städte Meppen und Lingen (Ems) kosteten im Durchschnitt rd. 132.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 85 m². Gebrauchte Eigentumswohnungen (mittleres Baujahr 1978) lagen im Mittel mit rd. 55.000 € unter der Hälfte der Neupreise. Zur Wohnung gehört in der Regel ein Einstellplatz.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2007	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2004 (2000 - 2003)	Neubauten 2005 - 2007 (2004 - 2006)
Wohnflächenpreis (€/m ²)						
Stadt Lingen (Ems)		376,- (608,-)	739,- (813,-)	1.111,- (1.103,-)	1.413,-	1.512,- (1.632,-)
Stadt Meppen		621,- (831,-)	776,- (777,-)	981,- (941,-)	(999,-)	1.592,- (1.364,-)
Stadt Papenburg			865,- (874,-)	840,- (929,-)	1.058,-	1.352,- (1.273,-)
Sonstige Orte			489,- (947,-)	840,- (798,-)	1.385,-	1.413,- (1.351,-)

9.4.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im **Landkreis Emsland**. Die Verkaufspreise je m²-Wohnfläche stiegen bis etwa 1995 stetig an und waren danach leicht rückläufig. In den letzten Jahren ist wieder ein Anstieg der Wohnflächenpreise zu verzeichnen. Ein Grund hierfür ist sicherlich auch die Entwicklung der Herstellungskosten von Wohngebäuden, die in den Jahren von 1995 bis 2003 ein fallendes Preisniveau aufwiesen und zuletzt wieder angestiegen sind.



Landkreis Emsland

9.4.3 Vergleichsfaktoren

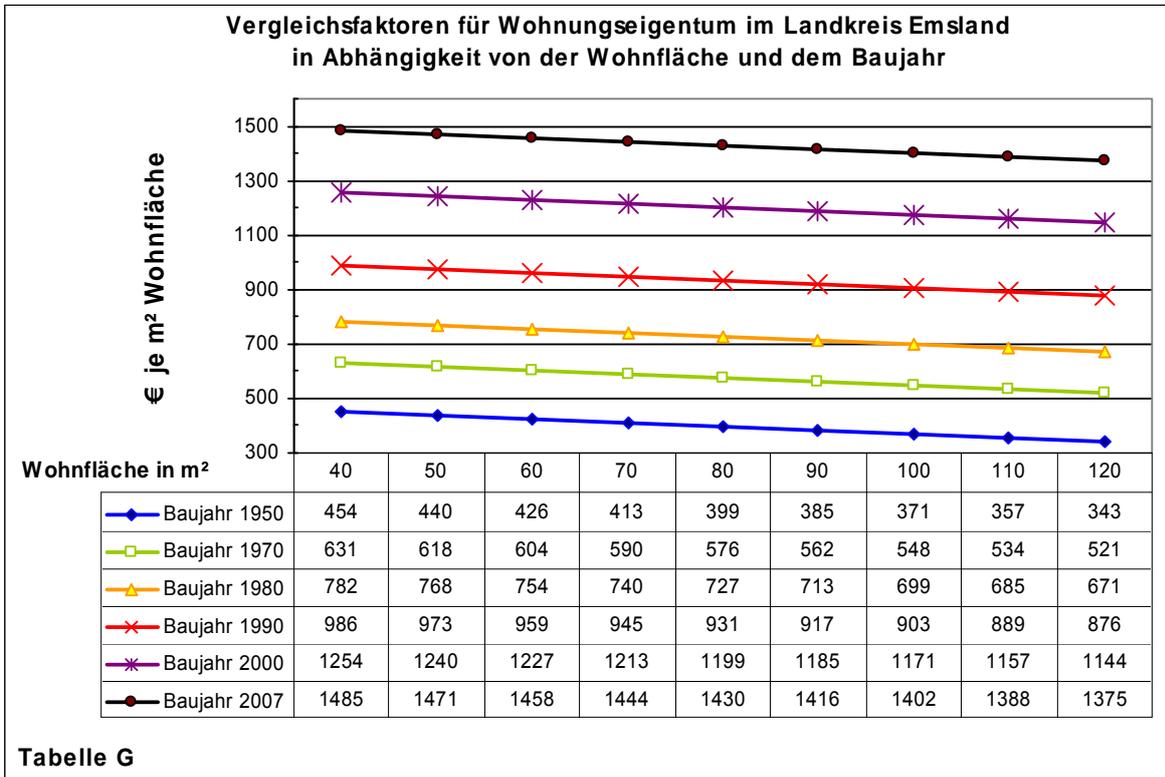
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnung im **Landkreis Emsland** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2007	06.2006
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m ² - 520 €/m ²	109 €/m ²
Baujahr	1946 - 2007	1990
Wohnfläche	40 m ² - 119 m ²	75 m ²

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

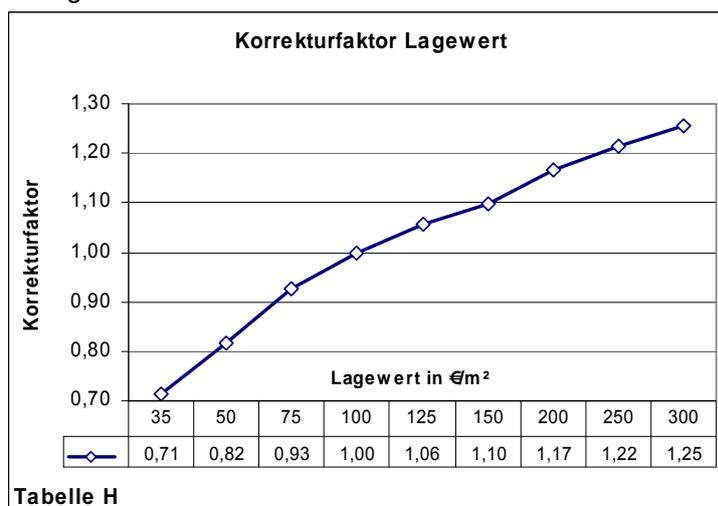
Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2007
Grundstückswert	100 €/m ²
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

Die Vergleichsfaktoren 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.



Landkreis Emsland

Von dem Standardfall abweichende Lagewerte (Bodenrichtwerte) können durch Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) berücksichtigt werden.



Anwendungsbeispiel:

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

Anwendungsbeispiel:		
Baulandwert (Bodenrichtwert): 150 €/m ²	Gebäude Baujahr 1990	Wohnfläche: 70 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle G):		945,- €/m ²
Korrekturfaktor für Bodenwert (<i>aus Tabelle H</i>):		1,10
Vergleichsfaktor = 945,- x 1,10 =		1.040,- €/m ²
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m ² x 1.040,- €/m ² = rd. 73.000,- €		

9.5 Teileigentum

Im Berichtsjahr liegen für den Bereich des **Landkreises Emsland** lediglich 9 Verkäufe von Teileigentum (keine Wohnungen, z.B. Läden) vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 155.000 € mit einer Preisspanne von 5.000 € bis 447.000 €. Weitere Angaben zu den Kauffällen können aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise nicht abgegeben werden.

Grafschaft Bentheim

4.1 Übersicht über die Umsätze – Landkreis Grafschaft Bentheim

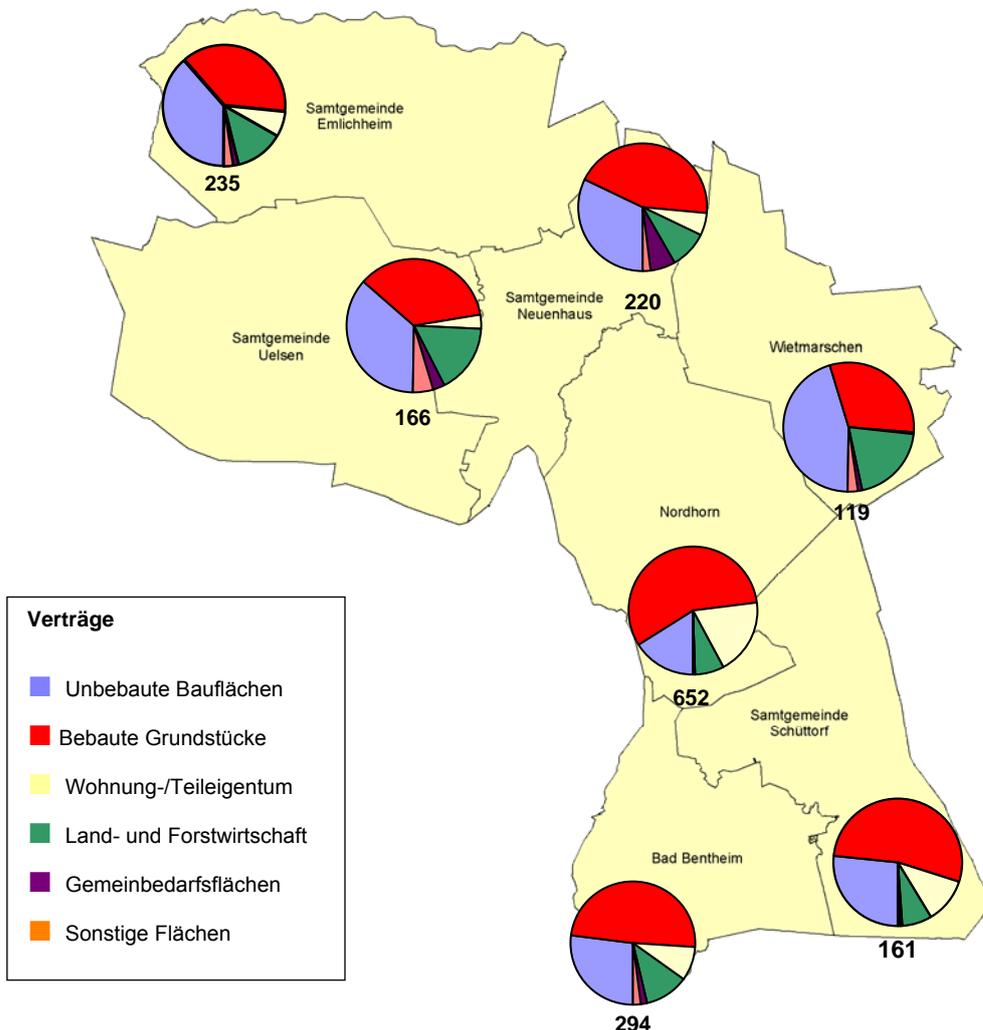
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Verträge			Geld			Flächen		
Umsatzentwicklung								
Anzahl			in Millionen Euro			in ha		
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten								
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr								
Gesamtumsatz	-10,9 %	↓	Gesamtumsatz	+ 10,5 %	↑	Gesamtumsatz	+32,1 %	↑
Unbebaute Bauflächen	-21,0 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 13,6 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+29,5 %	↑
Bebaute Grundstücke	-3,6 %	↓	Bebaute Grundstücke	+ 12,3 %	↑	Bebaute Grundstücke	+35,1 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	-11,4 %	↓	Wohnungs-/ Teileigentum	- 19,2 %	↓			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	-9,3 %	↓	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+67,8 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+51,8 %	↑

Landkreis Grafschaft Bentheim

Vertragsvorgänge in den Städten und (Samt-)Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim
 Die Zahl unterhalb des Diagramms gibt die Anzahl der Vertragsvorgänge an

Landkreis Grafschaft Bentheim



4.1.1 Art des Erwerbes

Im Berichtszeitraum wechselten im Berichtsgebiet des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 97,9 % aller gegen Entgelt übertragenen Grundstücke durch einen Kaufvertrag den Eigentümer. In 1,7 % war eine Zwangsversteigerung und in 0,4 % sonstige Anlässe (Tausch, Enteignung, etc) die Ursache für den Eigentümerwechsel.

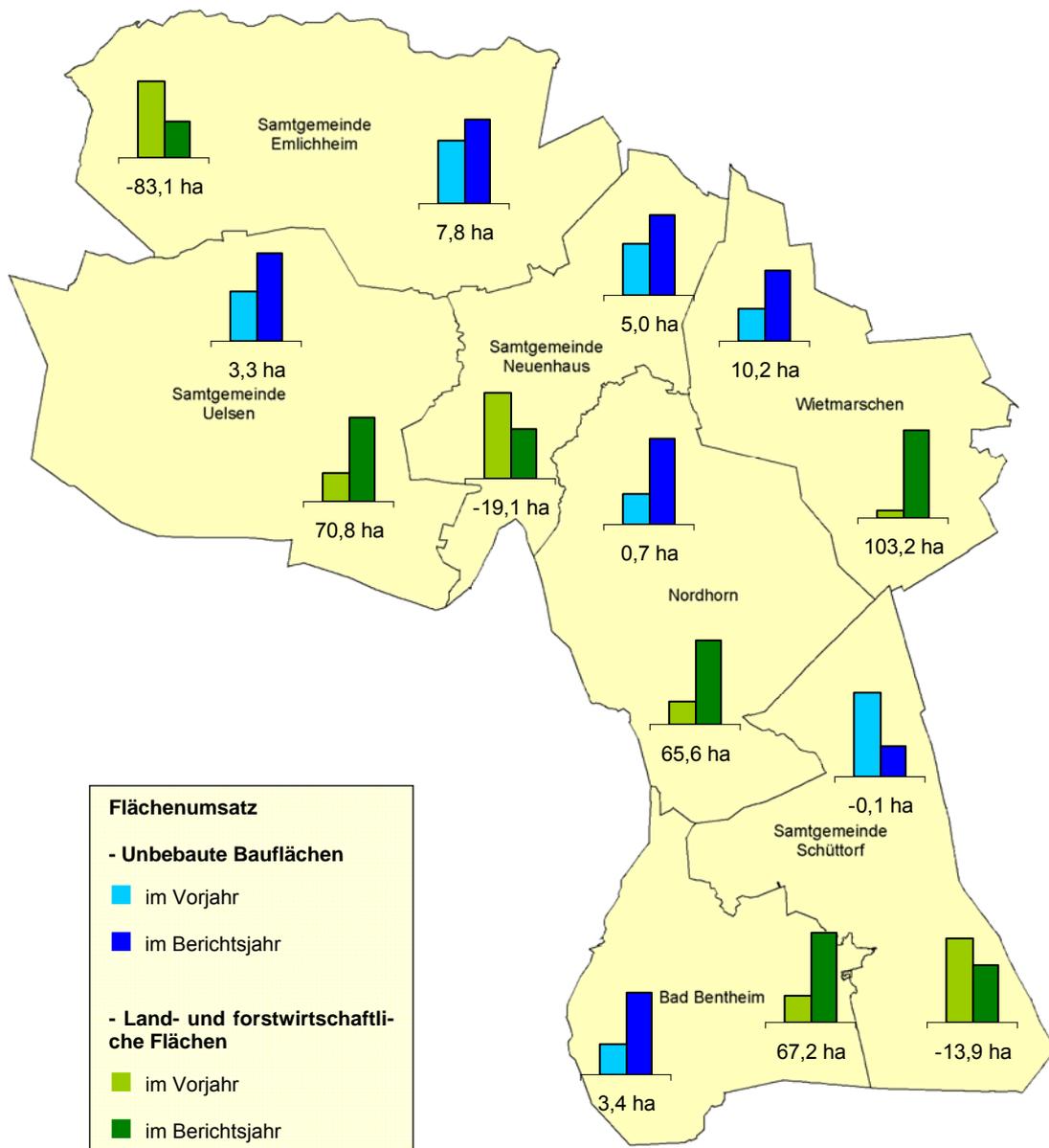
Art des Erwerbes				
Grundstücksart	Kauf [%]	Zwangsversteigerung [%]	Auseinandersetzung [%]	sonstiger Anlaß [%]
Unbebaute Grundstücke	99,2	0,2	0	0,6
Bebaute Grundstücke	97,9	2	0	0,1
Wohnungs u. Teileigentum	93,6	6,4	0	0
Land- und Forstwirtschaft	96,4	0	0	3,6
Sonstige Flächen	93,5	0	0	6,5
Anteil am Gesamtumsatz	96,1	1,7	0,0	2,2

4.1.2 Maklertätigkeit

Im Berichtszeitraum kam nahezu jeder 5. Kaufvertrag in der **Grafschaft Bentheim** durch die Mitwirkung eines Maklers zustande (bei einem Verkauf eines bebauten Grundstücks sogar jeder 3. Kaufvertrag). Die nachfolgende Übersicht vermittelt einen Überblick der Maklertätigkeit in den bedeutungsvollsten Grundstücksarten.

Grundstücksart	Kauffälle insges.	durch Makler vermittelt	in Prozent
Unbebaute Grundstücke	505	83	16%
Bebaute Grundstücke	884	259	29%
Wohnungs- u. Teileigentum	203	10	5%
Land- und Forstwirtschaft	194	3	2%

Flächenumsatz in den (Samt-) Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim der Grundstücksarten »unbebaute Bauflächen« und »land-/forstwirtschaftliche Flächen«. Die Zahl unterhalb des Diagramms gibt die Veränderung des Flächenumsatzes (in ha) gegenüber dem Vorjahr wieder.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

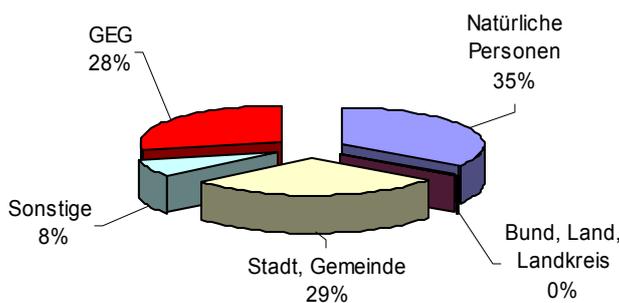
Im Berichtszeitraum ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nach einem Anstieg im Vorjahr erneut gesunken. Verzeichnete man im Vorjahr noch rd. 639 Erwerbsvorgänge, so waren es im Berichtszeitraum 505 Vorgänge. Hiervon fielen 369 (Vorjahr: 530) Kaufverträge auf den individuellen Wohnungsbau und 87 (Vorjahr: 75) auf die gewerbliche Nutzung bzw. 25 auf Mehrfamilienhäuser (im Vorjahr: 14) und 24 Fälle (Vorjahr: 20) auf die sonstige Nutzung.

Von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des lokalen Baulandmarktes und somit für das Preisniveau ist das Angebot. Waren es in der Vergangenheit überwiegend 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 Grafschaft Bentheim gegenwärtig rechtlich selbständiger Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften (GEG), die für diese Aufgabe gegründet wurden.

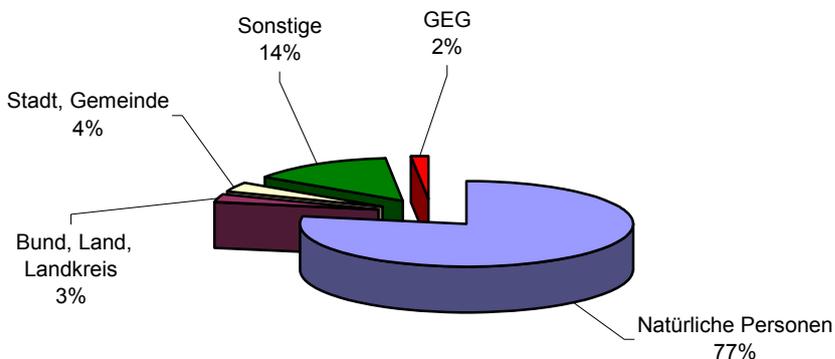
Die nachfolgenden Graphiken beantworten die Frage, wer Verkäufer und wer Erwerber von unbebauten Bauflächen im Berichtszeitraum in der **Grafschaft Bentheim** ist.

Verkäufer von **unbebauten** Bauflächen:

Landkreis Grafschaft Bentheim



Erwerber von **unbebauten** Bauflächen:

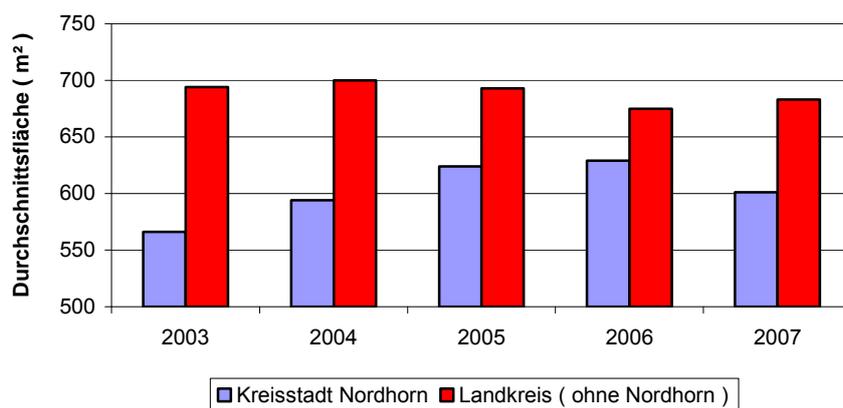


5.2 Individueller Wohnungsbau

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl der Verkäufe selbständiger baureifer Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um 29 % gesunken. Insgesamt wurden 330 selbständig bebaubare Wohngrundstücke veräußert, im Berichtszeitraum des Vorjahres waren es noch 465 Wohngrundstücke. Auch in der Kreisstadt Nordhorn ist ein Rückgang zu verzeichnen. Hier sank im Berichtszeitraum die Anzahl der Erwerbsvorgänge selbständiger baureifer Grundstücke von 95 auf 76. Insgesamt entwickelte sich dieser Markt regional jedoch recht unterschiedlich.

Die Verkäufe der unbebauten Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau aus der Zeit von 2003 – 2007 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, hingegen sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht mit einbezogen worden.

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 5 Jahren.



Die durchschnittliche Flächengröße aller Bauplatzgrundstücke auf Kreisebene (ohne Nordhorn) lag bei rd. 683 m². Der Trend der letzten Jahre hin zu etwas kleineren Flächen stabilisierte sich hierbei (im Vorjahr 675 m²), aber auch hier gibt es regional unterschiedliche Ergebnisse.

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 601m² gegenüber 629 m² im Vorjahr.

5.2.1 Preisniveau

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare **erschließungsbeitragsfreie** Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Die hierbei ermittelten 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, Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden **nicht** mit einbezogen.

Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf die Auswertungsergebnisse des Vorjahres.

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m ²
Bad Bentheim, Stadt	28 (70)	594 (616)	84 (80)
Emlichheim (SG)	19 (10)	734 (738)	48 (50)
Neuenhaus (SG)	28 (56)	721 (707)	60 (59)
Nordhorn, Stadt	14 (9)	558 (625)	133 (90)
Schüttorf (SG)	5 (12)	646 (662)	86 (58)
Uelsen (SG)	29 (21)	725 (764)	65 (55)
Wietmarschen	21 (22)	698 (725)	45 (47)
Landkreis	144 (200)	677 (678)	70 (66)

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte 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 baunutzungsreife 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.

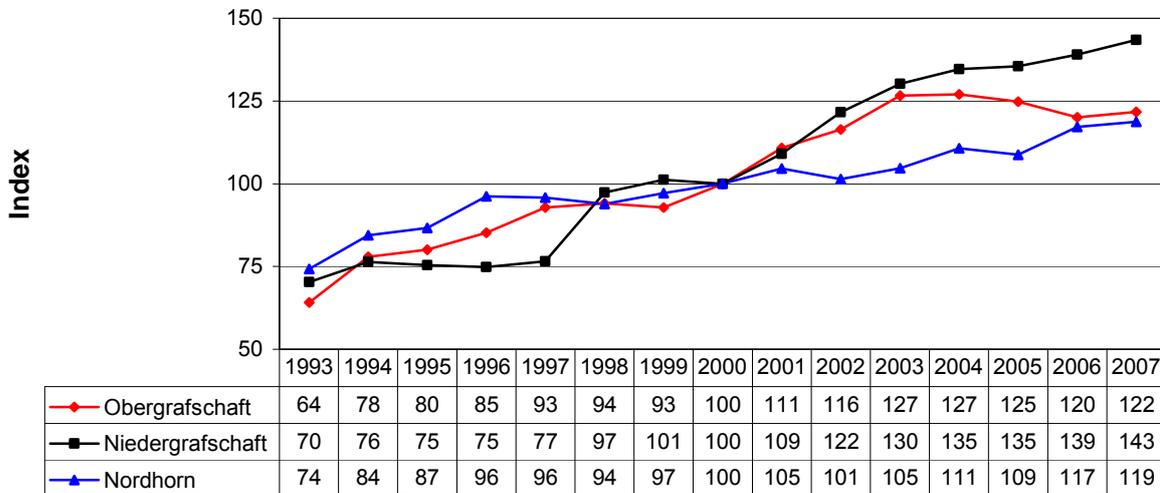
Es sind dies die **Obergrafschaft** mit der Stadt Bad Bentheim und der Samtgemeinde Schüttorf, die **Niedergrafschaft** mit der Stadt Neuenhaus, den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen und die Gemeinde Wietmarschen sowie die Stadt **Nordhorn**.

Zusammenfassend ist der nachfolgend aufgeführten Graphik zu entnehmen, dass der Bodenpreisindex in der Niedergrafschaft weiterhin kontinuierlich steigt und damit seinen Höchststand erreicht, in der Obergrafschaft und Nordhorn hingegen sind die Indizes leicht gesunken.

Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.



**Bodenpreisindexreihe
individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragfrei)**



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück in der Stadt Nordhorn liegt 2006 bei 60 €/m².

Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2006: 117
Index im Jahr 1997: 96

$$\text{Bodenpreis im Jahr 1997} = 60 \text{ €/m}^2 \times \frac{96}{117} = \text{rd. } 49 \text{ €/m}^2$$

Landkreis Grafschaft Bentheim

5.3 Geschosswohnungsbau

Für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaues 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

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: 59 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 selbständige, erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Regionen des Landkreises Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe (m ²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²
Obergraftschafft	29 (18)	11.076 (5.321)	15 (14)
Niedergraftschafft	33 (16)	11.183 (5.300)	14 (9)
Nordhorn	17 (7)	4.733 (4.100)	12 (16)
Landkreis	79 (53)	9.799 (6.655)	14 (13)

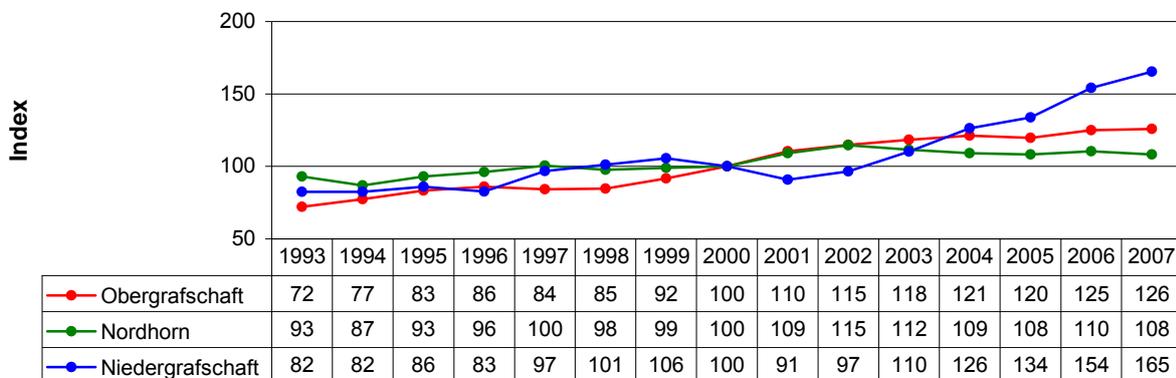
Landkreis Grafschaft Bentheim

5.4.2 Preisentwicklung

Die Entwicklung der Preise für gewerbliche Bauflächen im Landkreis **Grafschaft Bentheim** in den letzten Jahren stellt nachfolgende Indexreihe dar:

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 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. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann.

Bodenpreisindexreihe - gewerbliche Bauflächen



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche in der Obergrafschaft liegt 2003 bei 10,80 €/m².
Wie wäre hier der Preis im Jahre 1994 gewesen?

Index im Jahr 2003: 118
Index im Jahr 1994: 77

Bodenwert 1994 : $10,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{77}{118} = \text{rd } 7,00 \text{ €/m}^2$

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Als Bauerwartungsland werden bisher nicht baulich genutzte Flächen bezeichnet, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Die Bauerwartung kann sich insbesondere auf eine Darstellung dieser Flächen als Bauland im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes konkludentes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Flächen als Bauerwartungsland und Rohbauland - mit einer Flächengröße von über 2.500 m² - wurden im Landkreis **Grafschaft Bentheim** im Berichtsjahr in 10 Fällen (Vorjahr in 11 Fällen) mit einer Gesamtfläche von insgesamt 8,06 ha (Vorjahr 9,04 ha) gehandelt. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei 13,67 € / m². Als Erwerber traten hierbei in nahezu allen Fällen die Städte und Gemeinden (in 6 Fällen) sowie kommunale Gesellschaften (in 3 Fällen) 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 insbesondere abhängig von der Lage und 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 15,00 € / 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 neu vergeben. Als Erbbaugeber traten dabei die Kirche, der Fürst zu Bentheim und Steinfurt sowie eine Privatperson auf. Eine Auswertung der Erbbaurechtsverträge der letzten Jahre zeigt, dass bei erstmaligem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages der **durchschnittliche Erbbauzins** in der **Grafschaft Bentheim** eine Höhe von rd. 3,7 % des Bodenwertes (ohne Erschließungsbeiträge) hat. Die Spanne lag hier zwischen 2,1 % und 5,0 %.

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 in Neubaugebieten im Berichtszeitraum durchschnittlich folgende Erschließungskosten pro m²:

Stadt / (Samt-) Gemeinde	Durchschnittliche Erschließungskosten / m ²
Bad Bentheim	17 €
Emlichheim	15 - 16 €
Neuenhaus	29 €
Nordhorn	15 €
Schüttorf	12 €
Uelsen	30 €
Wietmarschen	16 €

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden durch 194 Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen rd. 542,4 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen in der **Grafschaft Bentheim** umgesetzt; dies entspricht ca. 0,8 % der gesamten land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche des Landkreises und bedeutet eine verhältnismäßig leichte Abnahme der Vertragsabschlüsse, jedoch eine nachhaltige Zunahme der veräußerten Fläche insgesamt (Vorjahr: 211 Kauffälle mit rd. 351,3 ha).

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

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 10,5 % aller Verkaufsfälle und rd. 5,2 % des Gesamtgeldumsatzes in der **Grafschaft Bentheim** nur einen vergleichsweise kleinen Anteil am Gesamtmarkt ein. Stieg die Anzahl der Verkaufsfälle im Berichtszeitraume des Vorjahres noch leicht, so sank die Anzahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Berichtsjahr leicht von 211 auf 194 Kauffälle.

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.

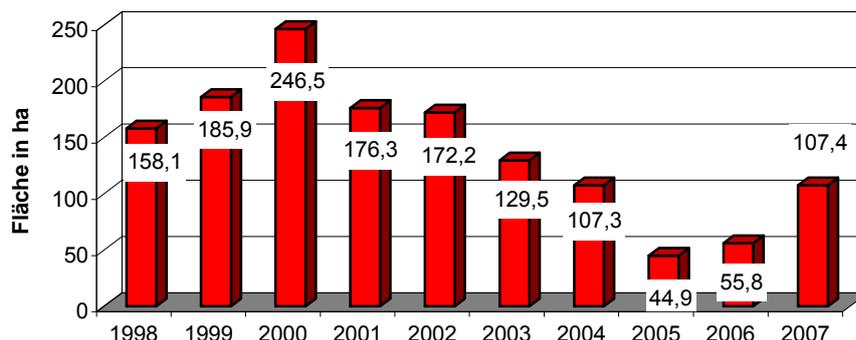
Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Ackernutzung

Das Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen und Futterpflanzen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen.

In der **Grafschaft Bentheim** ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 2,54 €/m² bei den verkauften Ackerflächen (> 2.500 m²) gegenüber dem Vorjahr um 0,34 € / m² gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,46 ha pro Kauffall. Die Entwicklung des Ackerflächenumsatzes in der **Grafschaft Bentheim** verdeutlicht nachfolgendes Diagramm:

Entwicklung des Ackerflächenumsatzes



Die nachfolgende 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 für den **Landkreis Grafschaft Bentheim** statistisch nicht nachweisbar.

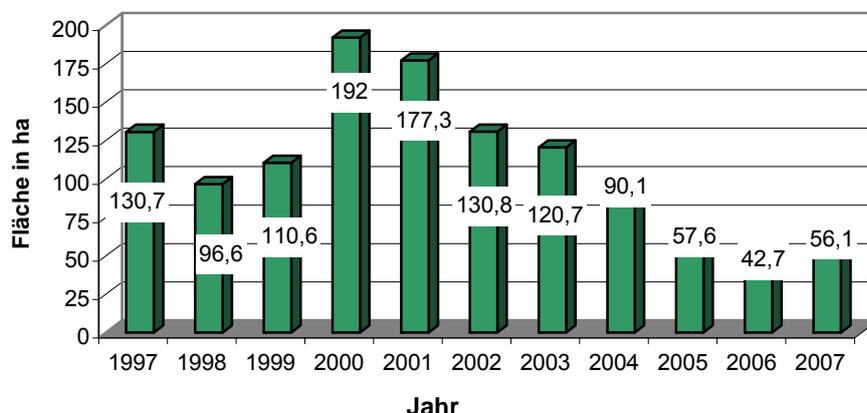
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
bis 40	29 (19)	3,5 (1,5)	2,47 (2,33)	1,43 – 5,25 (1,30 – 3,03)
>40	2 (0)	4,30 (-)	3,17 (-)	- *) (-)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Grünlandnutzung

Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und geweidet werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist für derartige Flächen im Berichtszeitraum mit 2,20 €/m² bei den verkauften Flächen (> 2.500 m²) leicht gegenüber dem Vorjahr (2,09 € / m²) gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße lag wie im Vorjahr bei 1,6 ha pro Kauffall. Die Entwicklung des Grünlandflächenumsatzes in der **Grafschaft Bentheim** verdeutlicht das nachfolgende Diagramm.

Entwicklung des Grünlandflächenumsatzes



Die nachfolgende 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	32 (9)	1,6 (0,8)	2,18 (2,05)	1,09 – 5,00 (0,75 – 3,69)
41 - 60	2 (1)	0,77 (0,5)	2,56 - *)	- *) -

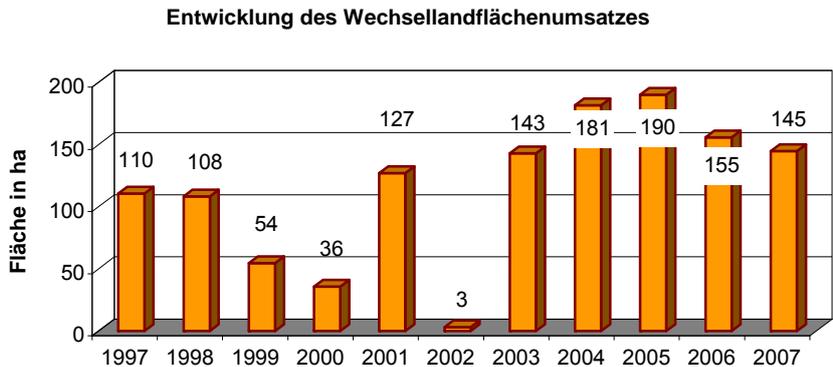
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Wechsellandnutzung

Die Wechsellandnutzung nimmt im Landkreis Grafschaft Bentheim einen hohen Stellenwert ein. So wurden im Berichtszeitraum 46 Fälle (Fläche größer als 2.500 m²) registriert, im Vorjahr waren es 34 Fälle. Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis ist hier mit 2,54 €/m² gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen (Vorjahr 2,13 €/m²). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 3,1 ha (im Vorjahr 4,6 ha) pro Kauffall.

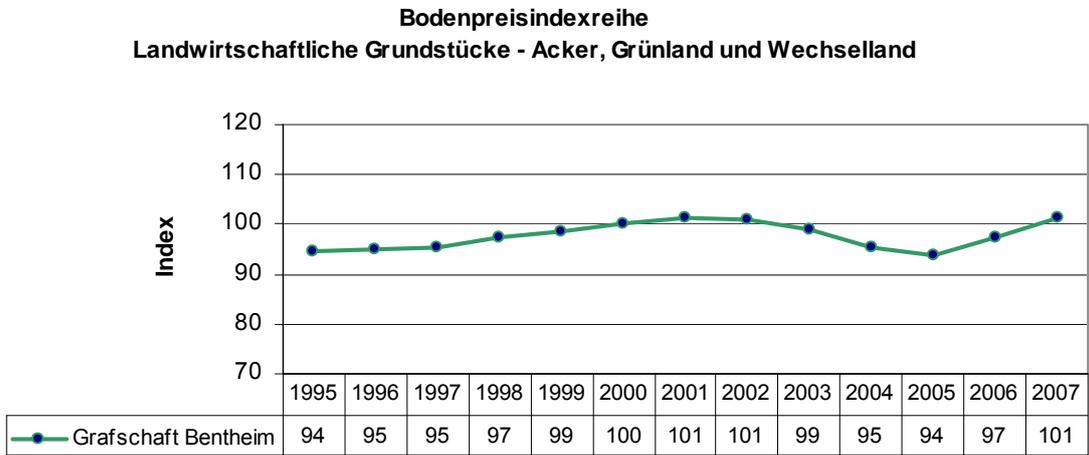
Die Entwicklung der Wechsellandflächenumsätze in der **Grafschaft Bentheim** in den letzten 10 Jahren ist der folgenden Graphik zu entnehmen. Auch hier fanden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² keine Berücksichtigung.

Landkreis Grafschaft Bentheim



6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für die Gesamtheit der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Ackerland, Grünland und Wechselland) für das Gebiet der **Grafschaft Bentheim** gibt die nachfolgende Graphik wieder. Auch hier blieben Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m² unberücksichtigt.



Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei landwirtschaftlichen Grundstücken können Umrechnungskoeffizienten dargestellt und angewendet werden. Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** verwendet keine Umrechnungskoeffizienten und hat daher auch keine ermittelt.

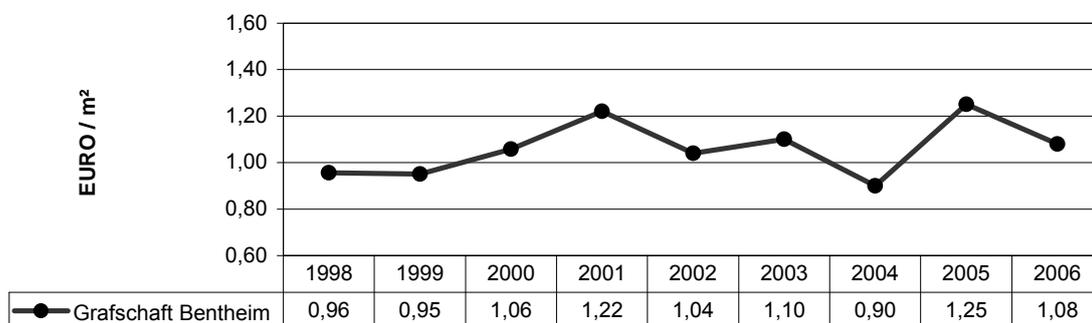
6.3 Höfe

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. So wurde im Berichtszeitraum auch kein 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

In der **Grafschaft Bentheim** wurden 2007 insgesamt 26 Verkäufe (2005: 15 Verkäufe) von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt. Dabei sind insgesamt rd. 53,4 ha (2006: rd. 16,4 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,63 Mio. € (2006: 0,22 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 2,1 ha (2005: 1,1 ha). 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. Somit verlief die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen (Laub-, Nadel- und Mischwald einschließlich Baumbestand) in den letzten Jahren auch nicht stetig. Das durchschnittliche Preisniveau lag im Berichtsjahr bei 1,26 €/ m², somit etwas höher als im Vorjahr, die Preisspanne reicht dabei von 0,44 €/ m² bis 2,25 €/ m².

Grafschaft Bentheim



Die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für forstwirtschaftliche Flächen (Laub-, Nadel- und Mischwald) in der **Grafschaft Bentheim** in den letzten 10 Jahren ist der obigen Graphik zu entnehmen. Die Quadratmeterpreise für den Grund und Boden mit aufstehendem Bestand beruhen auf der **arithmetischen** Mittelbildung (**gewogene** Mittelbildung ist niedriger) aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden.

7 Übrige unbebaute Flächen

Abbauland

Bei Abbauland handelt es sich im Landkreis **Grafschaft Bentheim** um Flächen für den Kies-, Sand- oder Torfabbau. Für derartige Flächen - ohne Abbau - wurden im Berichtsjahr im Schnitt für Sandabbauf Flächen 1,83 €/m² (3 Kauffälle mit einer Spanne zwischen 1,30 € und 2,40 €) gezahlt. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Für den Abbau von Sand wurden Beträge zwischen 1,98 €/ m² und 5,97 €/ m² gezahlt.

Moor-, Torf- und Kiesabbauf Flächen 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.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden insgesamt 8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie zudem Bodenrichtwerte für Forstflächen ermittelt (siehe Übersichtskarte, Seite 59).

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Jedermann hat die Möglichkeit, Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erhalten. Die entsprechenden Informationen sind allen Interessenten zugänglich. Die Auskunft wird von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in mündlicher, fernmündlicher oder schriftlicher Form erteilt. Schriftliche Auszüge und Kartenauszüge können direkt bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenpflichtig bezogen werden.

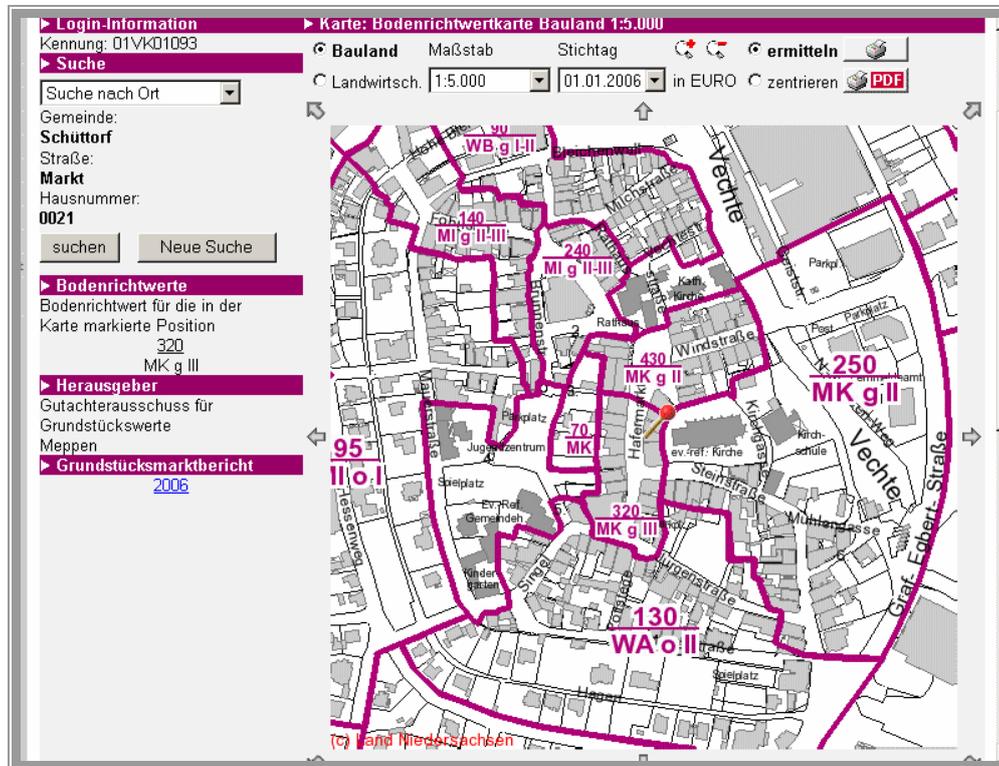
Veröffentlichung auf CD-ROM / DVD-ROM

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 werden flächendeckend im Internet für das gesamte Land Niedersachsen zur Verfügung gestellt. Die Anmeldung zur Nutzung dieses kostenpflichtigen Dienstes erfolgt online über ein Formular. Beispieldaten können kostenlos eingesehen werden.

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 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					
Landkreis Gemeinde / Stadt	Merkmale			Wohnbauflächen des					
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
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</u> Grafschaft Bentheim									
Bad Bentheim	15.500	G	Kreissitz	130	90	40	-	-	-
Emlichheim	14.100	G		60	40	35	-	-	-
Neuenhaus	13.900	G		70	65	55	-	-	-
Nordhorn	53.100	M		170	85	65	270	190	-
Schüttorf	15.600	G		120	85	60	-	-	-
Uelsen	11.300	G		110	85	70	-	-	-
Wietmarschen	11.000	G		70	40	30	-	-	-

Landkreis Grafschaft Bentheim

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).

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer evtl. Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken sind im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nicht ermittelt worden, der Einfluss der Grundstücksgröße liegt hier im Bereich der üblichen Schwankungen.

Darüber hinaus ist bei größeren Baugrundstücken 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.

8.2.2 Gewerbliches Bauland

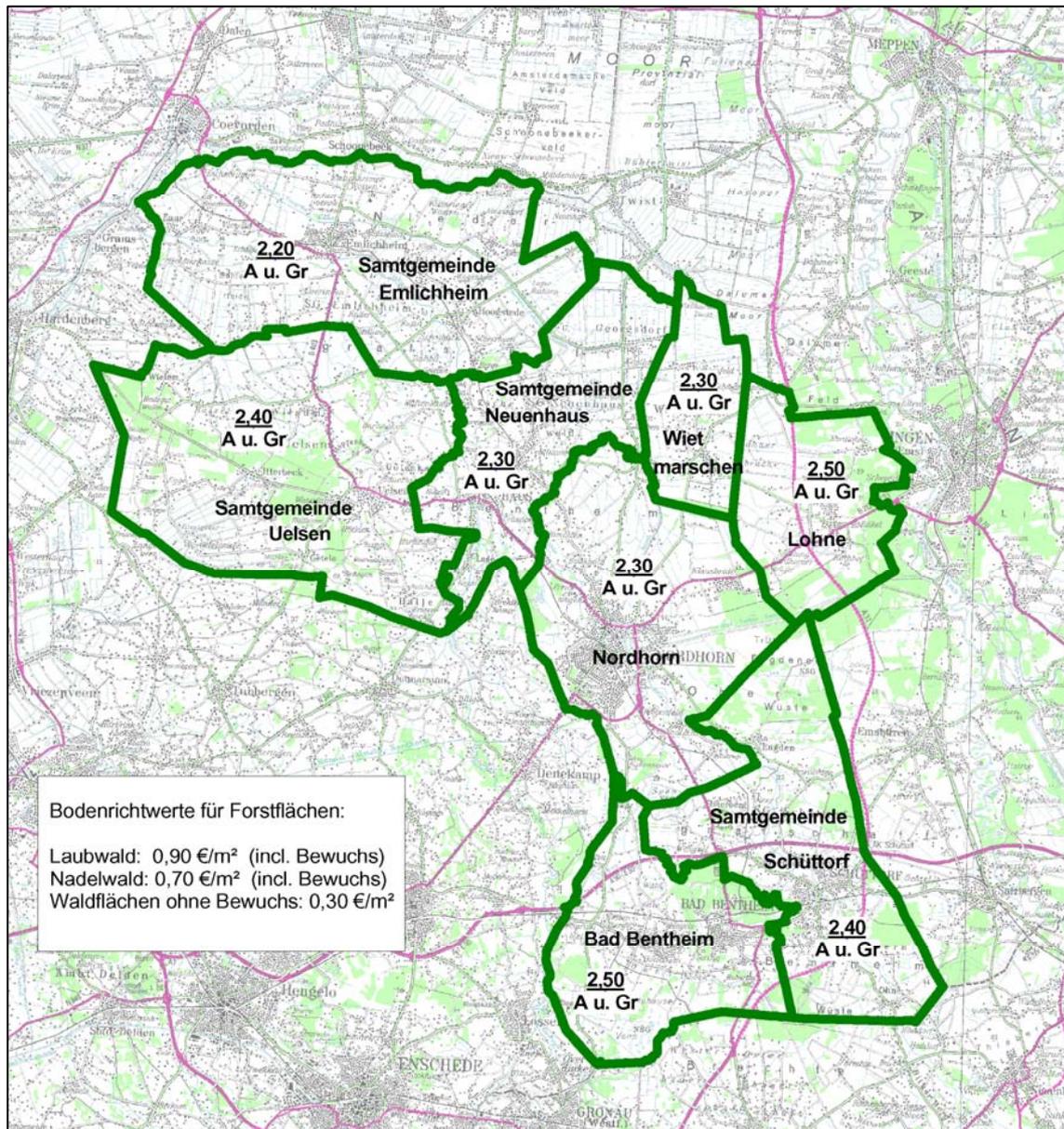
Landkreis Gemeinde / Stadt	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m ² von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
<u>Landkreis</u> Grafschaft Bentheim										
Bad Bentheim	15.500	-	San	-	20	16	7	-	-	-
Nordhorn	53.100	San	470	-	25	14	12	-	-	-
Schüttorf	15.600	320	180	140	12	-	-	-	-	-

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.

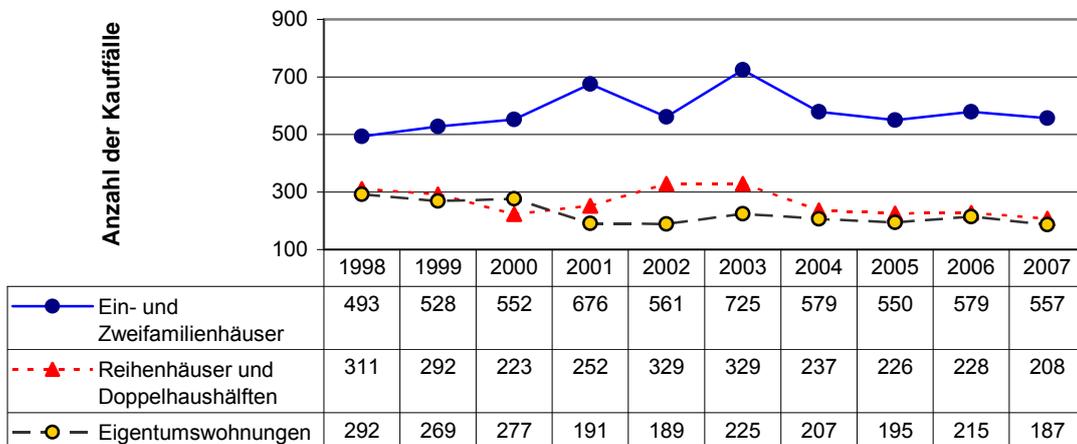
Dem Kauf eines Mehrfamilienhauses liegen in erster Linie Investitionsüberlegungen von Kapitalanlegern zugrunde, während das Einfamilienhaus, das Reihenhaus oder die Doppelhaushälfte überwiegend zur Selbstnutzung erworben wird. Die Eigentumswohnung kommt gleichermaßen für beide Erwerbergruppen in Betracht.

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 Berichtszeitraum des Vorjahres noch einen leichten Anstieg um 6 % (579 Kauffälle), so sank die Anzahl der Kauffälle in diesem Jahr geringfügig um rd. 3 % auf 557 Kauffälle.

Auch die Umsätze bei Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) sind nach einem Anstieg im Vorjahr nunmehr um rd. 24 % bei den Erstverkäufen und rd. 10 % bei den Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum gesunken (Vorjahr zusammen 215 Kauffälle, in diesem Jahr 187 Kauffälle). Bei den Reihenhäusern und den Doppelhaushälften ist nach einem leichten Zugang im Vorjahr (0,4 %) im Berichtszeitraum ein deutlicher Rückgang um 10,7 % zu verzeichnen.

Die Entwicklung der Kauffälle in der **Grafschaft Bentheim** in den letzten 10 Jahren verdeutlicht nachfolgendes Diagramm. Der Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ und „Verwaltungs- und Geschäftshäuser“ ist hier traditionell gering und wird deshalb im Folgenden nicht aufgeführt.

Landkreis Grafschaft Bentheim



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 rd. 37 % von Niederländern gekauft wurden (im Vorjahr waren es rd. 34 %). Gleichwohl verlief dieser Trend regional unterschiedlich, wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht:

Stadt / (Samt-) Gemeinde	Verträge mit niederl. Käufern	Verträge mit niederl. Käufern
	2006	2007
	in %	in %
Stadt Bad Bentheim	42%	51%
SG Emlichheim	58%	59%
SG Uelsen	54%	73%
SG Neuenhaus	42%	52%
Stadt Nordhorn	17%	10%
SG Schüttorf	12%	18%
SG Wietmarschen	27%	26%
Landkreis	34%	37%

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2007 im **Landkreis Grafschaft Bentheim** die nachfolgend aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise 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. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der gesamten Grafschaft Bentheim

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 (8)	1919 (1912)	175 (136)	621 (663)	107.000 (80.000)
Baujahr 1946 – 1969	33 (50)	1960 (1960)	123 (133)	1.081 (1.044)	130.000 (135.000)
Baujahr 1970 – 1984	19 (22)	1977 (1977)	143 (146)	1.134 (1.192)	162.000 (170.000)
Baujahr 1985 – 1999	25 (30)	1992 (1993)	153 (146)	1.293 (1.452)	194.000 (212.000)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	14 (14)	2002 (2001)	139 (152)	1.395 (1.509)	192.000 (227.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	1 (6)	2006 (2005)	107 (153)	*) (1.472)	*) (223.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kreisstadt Nordhorn**

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (3)	1917 (1923)	152 (125)	622 (817)	96.000 (98.000)
Baujahr 1946 – 1969	18 (13)	1960 (1959)	117 (123)	1.107 (1.079)	128.000 (131.000)
Baujahr 1970 – 1984	8 (9)	1975 (1976)	145 (137)	1.074 (1.197)	155.000 (159.000)
Baujahr 1985 – 1999	9 (13)	1992 (1992)	155 (146)	1.451 (1.595)	222.000 (237.000)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	2 (2)	2001 (2002)	139 (152)	1.423 1.378	190.000 209.000
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	(-) (1)	(-) (2004)	(-) (191)	(-) *)	(-) *)

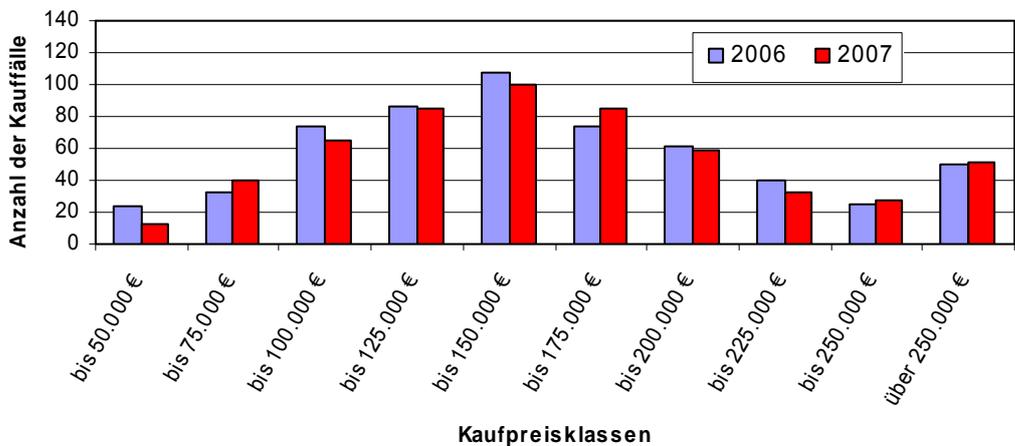
*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Grafschaft Bentheim

Anmerkung:

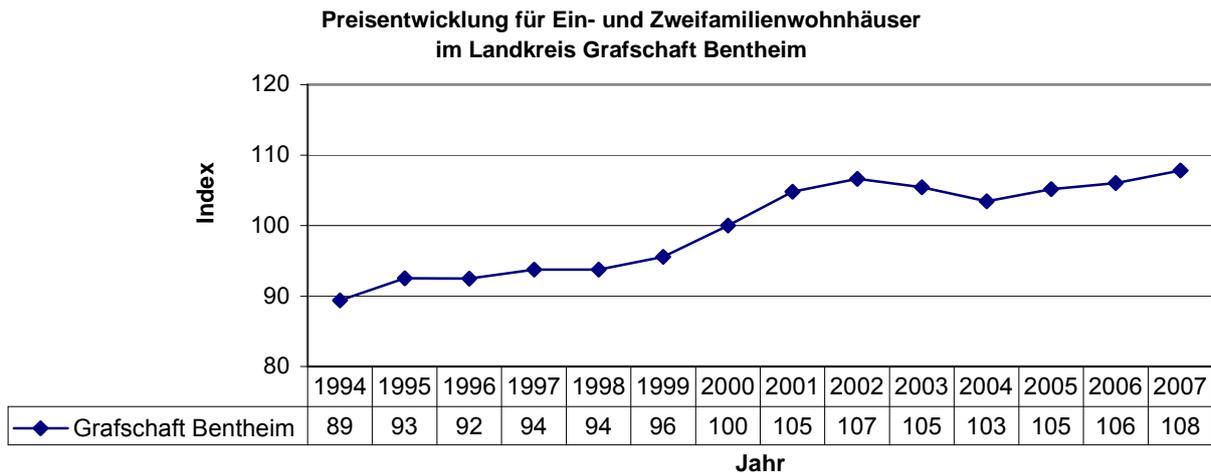
Da nicht alle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurden, weicht die Anzahl der hier aufgezeigten Kauffälle von den insgesamt eingegangenen Kauffällen erheblich ab.

Neben den Durchschnittspreisen interessiert in gleichem Maße das allgemeine Preisgefüge, in markt-konforme 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.

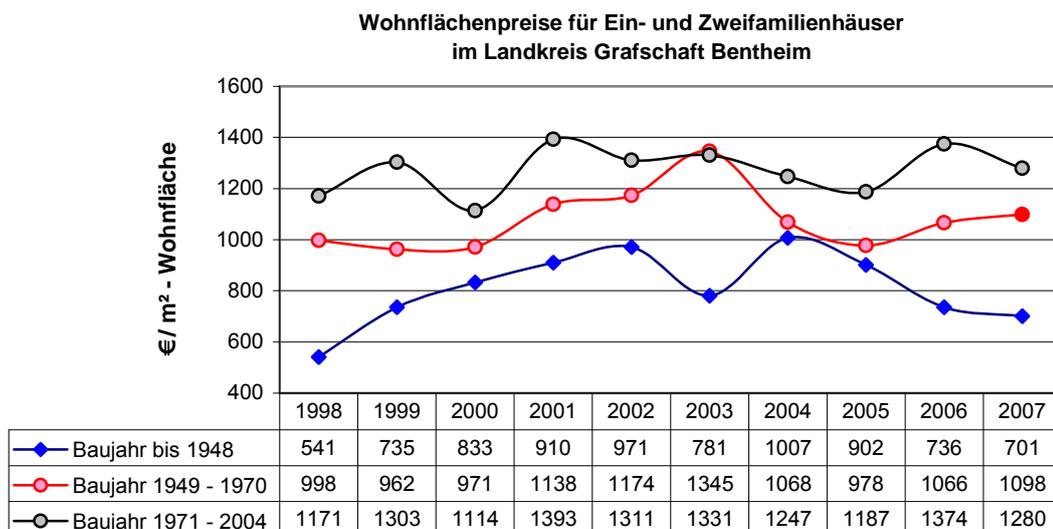


9.2.2 Preisentwicklung

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 2000 (Index = 100). Die Indexreihe ist zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Die nachfolgende Index-Tabelle (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung innerhalb des **Landkreises Grafschaft Bentheim**. Wegen der verzögerten Lieferung der Kaufverträge sind die Daten im Berichtsjahr als vorläufig anzusehen.



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



Landkreis Grafschaft Bentheim

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

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	Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 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

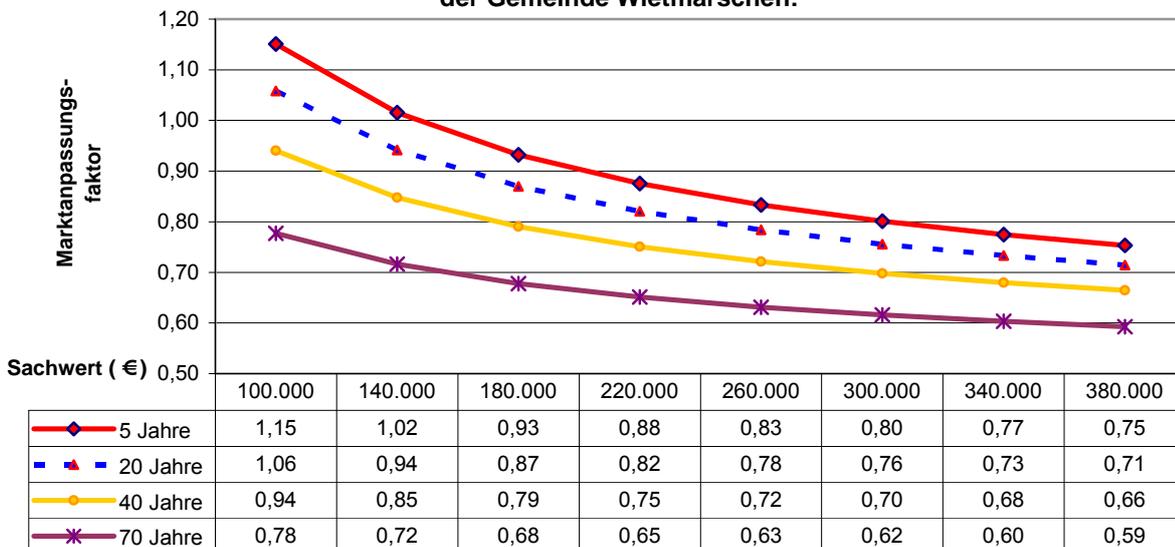
Landkreis Grafschaft Bentheim

Um über die Höhe des Marktanpassungsfaktors Aussagen machen zu können, wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der **Grafschaft Bentheim** mit Baujahren zwischen 1900 und 2004 und Sachwerten zwischen 20.000 € und 400.000 € untersucht. Die Analysen basieren auf rd. 300 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, der Stadt Neuenhaus, der Samtgemeinden Schüttorf sowie der Gemeinde Wietmarschen auf der einen Seite
2. und der Stadt Bad Bentheim sowie den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen entlang der deutsch-niederländischen Grenze auf der anderen Seite

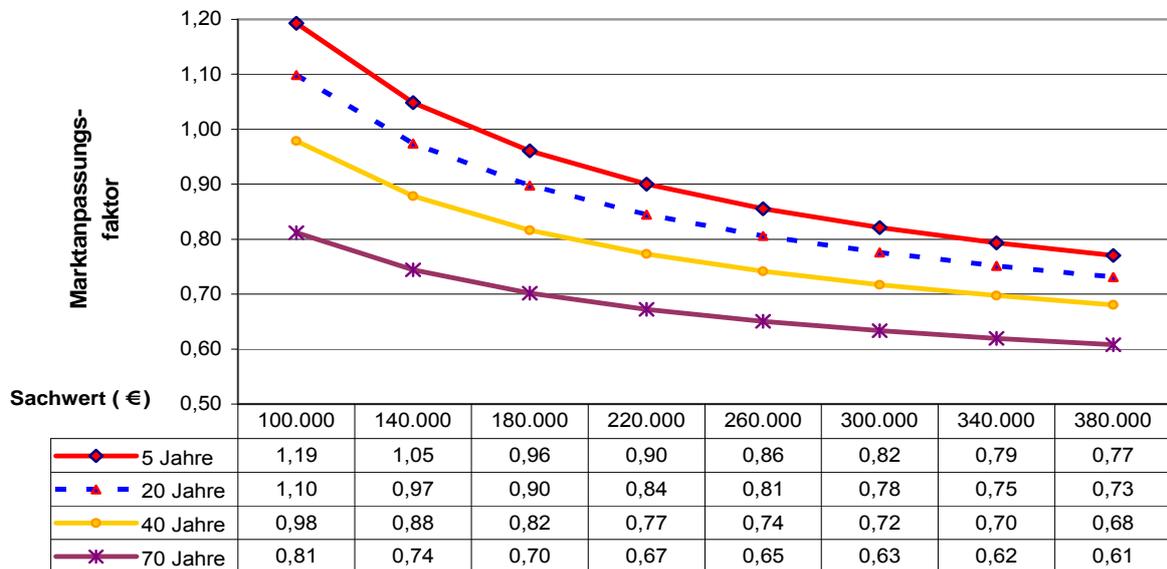
zu unterscheiden. Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren am Sachwert:

Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kreisstadt Nordhorn, der Stadt Neuenhaus, der Samtgemeinde Schüttorf sowie der Gemeinde Wietmarschen:



Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Bad Bentheim sowie in den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen

(Städte und Gemeinden unmittelbar entlang der deutsch-niederländischen Grenze)



Hinweise zur Anwendung

1. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren 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 Marktanpassungsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie 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 Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus in der Kreisstadt Nordhorn mit einem Sachwert von 220.000 € und einem Alter von 20 Jahren?

Wegen des Alters von 20 Jahren ist der gesuchte Wert an der gestrichelten blauen Kurve abzulesen. Der Faktor beträgt bei 220.000 € Sachwert rd. 0,82.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: $220.000 \text{ €} \times 0,82 = \text{rd. } 180.000 \text{ €}$

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

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 126 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 150 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	1950 - 2004	1971
Wohnfläche	63 m ² - 196 m ²	123 m ²
Grundstücksgröße	300 m ² - 1.500 m ²	693 m ²

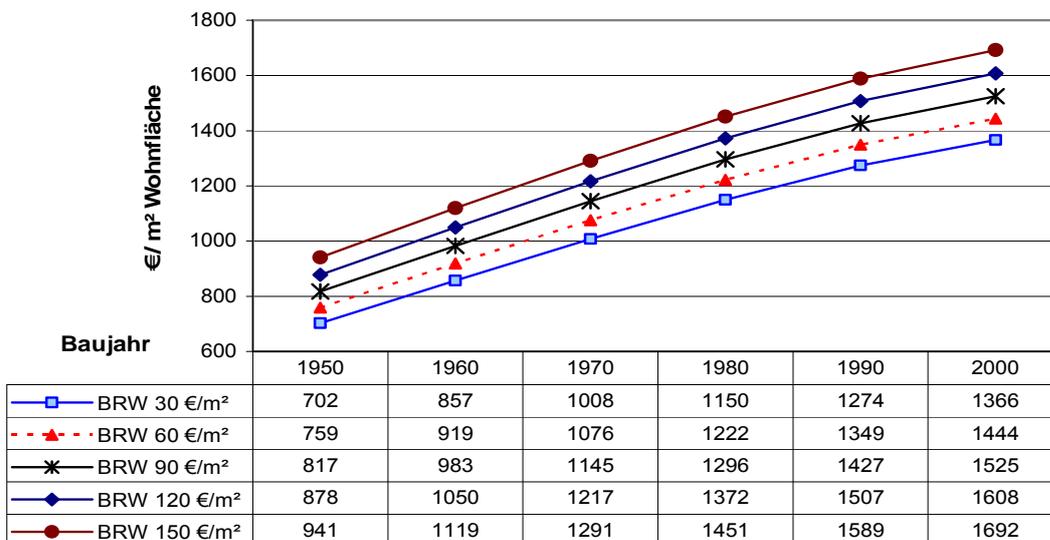
Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in der **Grafschaft Bentheim** mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2007
Bodenwert	84 € / m ²
Wohnfläche	124 m ²
Ausstattung	mittel
Baujahr	1973
Bauweise	massiv

Landkreis Grafschaft Bentheim

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Grafschaft Bentheim

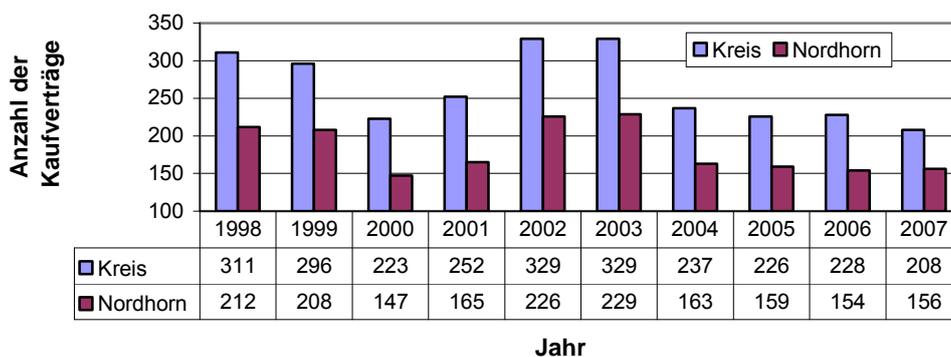
a. in Abhängigkeit von der Lage (hier Bodenrichtwert) und dem Baujahr



9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Aufgrund der geringeren Anschaffungskosten gegenüber einem freistehenden Einfamilienhaus ist diese Immobilie in der **Grafschaft Bentheim** nach wie vor für manche Käufer als „Einstiegsobjekt“ begehrt. Im Berichtszeitraum ist die Anzahl aller Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften innerhalb des Landkreises mit 208 (im Vorjahr 228 Verträge) leicht gesunken.

Innerhalb der Kreisstadt Nordhorn ist die Bedeutung dieser Hausform immer noch deutlich höher als im übrigen Kreis, hier stieg die Anzahl der Verkäufe leicht, von 154 Verträgen im Vorjahr auf 156 Verträge im Berichtszeitraum. Die Entwicklung der Kauffälle in den letzten 10 Jahren zeigt nachfolgende Graphik.



Landkreis Grafschaft Bentheim

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind im Berichtszeitraum im Landkreis Grafschaft Bentheim die folgenden mittleren Wohnflächenpreise und durchschnittlichen Kaufpreise gezahlt worden. 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. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der gesamten Grafschaft Bentheim

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (9)	1930 (1922)	90 (92)	783 (844)	72.000 (76.000)
Baujahr 1946 – 1969	29 (29)	1955 (1955)	84 (81)	824 (978)	67.000 (77.000)
Baujahr 1970 – 1984	6 (8)	1979 (1975)	100 (103)	1.076 (1.092)	107.000 (112.000)
Baujahr 1985 – 1999	9 (12)	1993 (1996)	117 (111)	1.046 (1.243)	120.000 (135.000)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2002)	2 (3)	2001 (2001)	102 (111)	1.282 (1.295)	125.000 (142.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	(-) 1	(-) (2005)	(-) (114)	(-) *)	(-) *)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

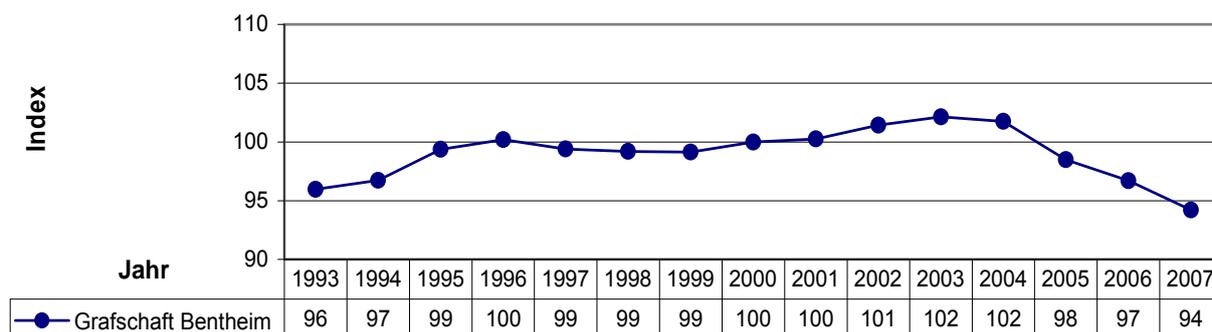
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Kreisstadt Nordhorn

verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (7)	1930 (1922)	85 (86)	747 (849)	64.000 (72.000)
Baujahr 1946 – 1969	24 (23)	1954 (1956)	80 (80)	814 (968)	64.000 (75.000)
Baujahr 1970 – 1984	5 (4)	1979 (1978)	97 (93)	1.079 (1.292)	104.000 (121.000)
Baujahr 1985 – 1999	6 (8)	1993 (1996)	119 (114)	1.033 (1.282)	119.000 (141.000)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	1 (2)	2000 (2000)	75 (109)	*) (1.299)	*) (139.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	(-) (1)	(-) (2005)	(-) (114)	(-) (*)	(-) (*)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

9.3.2 Preisentwicklung

Marktbeobachtungen ergaben, dass die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim ab dem Jahre 1997 bis zum Jahr 2003 stetig stiegen. Ab dem Jahr 2004 ist ein stetiger Rückgang festzustellen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich **Grafschaft Bentheim** eine Indexreihe ermittelt. Indexreihen ermöglichen es, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Sie sind bezogen auf das Basisjahr 2000 (Index = 100). Die Indexreihe ist zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden. Im Berichtszeitraum pendelt sich der Index auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren ein. Die nachfolgende Indexreihe verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann.



9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

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 können, über 50.000 € jedoch regelmäßig weit unter dem Sachwert liegen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 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

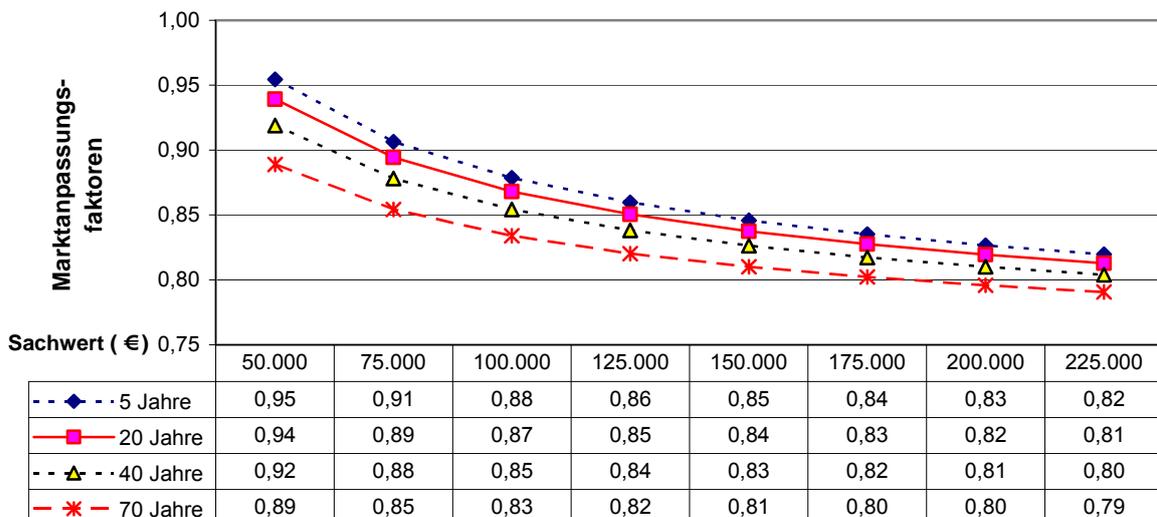
Um über die Höhe des Marktanpassungsfaktors Aussagen machen zu können, wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der **Grafschaft Bentheim** mit Baujahren zwischen 1900 und 2005 und Sachwerten zwischen 30.000 € und 200.000 € untersucht. Die Analysen basieren auf rd. 119 Kauffällen der letzten drei 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 und Ortschaften des Landkreises

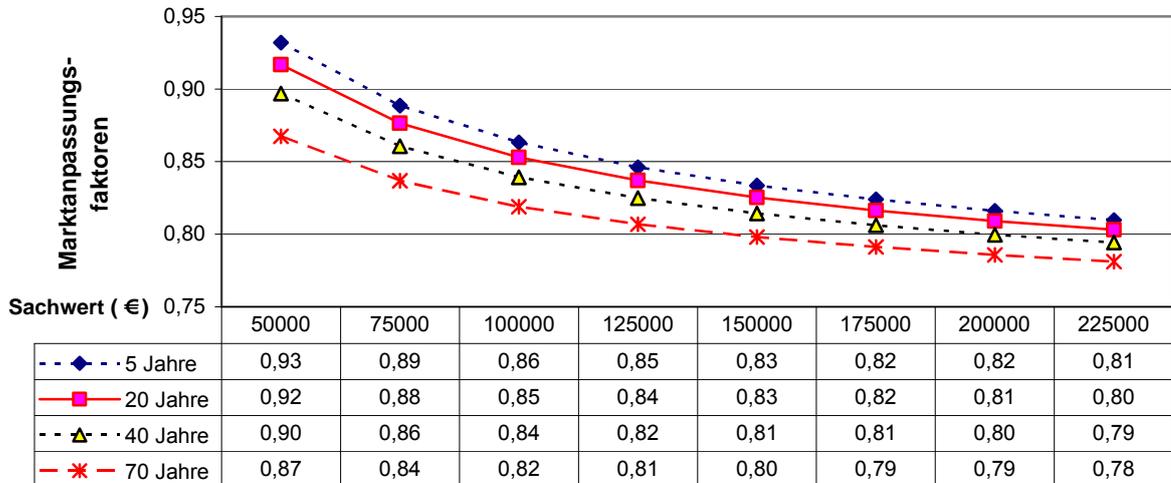
zu unterscheiden. Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren am Sachwert:

Landkreis Grafschaft Bentheim

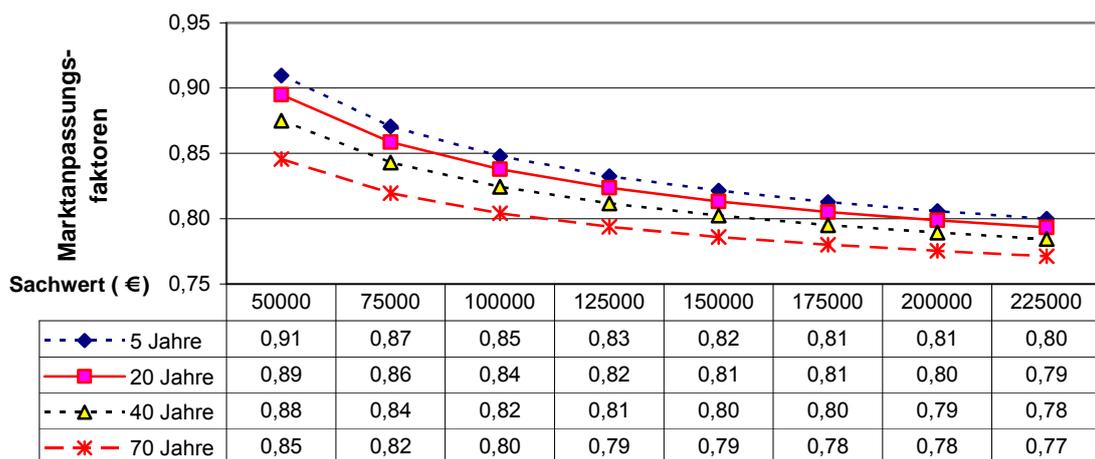
a. Marktanpassungsfaktor am Sachwert für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Kreisstadt Nordhorn:



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 und Ortschaften des Landkreises Grafschaft Bentheim:



Landkreis Grafschaft Bentheim

Anmerkung: Die unter Kapitel 9.2.3 aufgeführten »Hinweise zur Anwendung« gelten hier entsprechend.

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 im Diagramm »Kreisstadt Nordhorn« abzulesen. Der Faktor beträgt bei 200.000 € Sachwert rd. 0,82.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit überschlägig: $200.000 \text{ €} \times 0,82 = 164.000 \text{ €}$.

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.

Die nachfolgend aufgezeigten **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 115 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005-2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 180 €/m ²	86 €/m ²
Baujahr	1900 - 2005	1969
Wohnfläche	50 m ² - 240 m ²	92 m ²
Grundstücksgröße	125 m ² - 1118 m ²	322 m ²

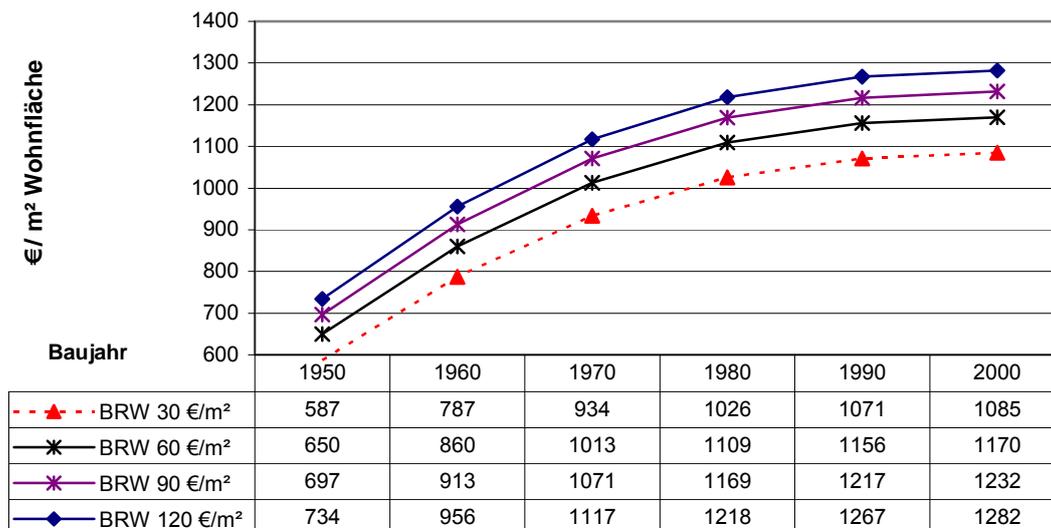
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhauses bzw. auf eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

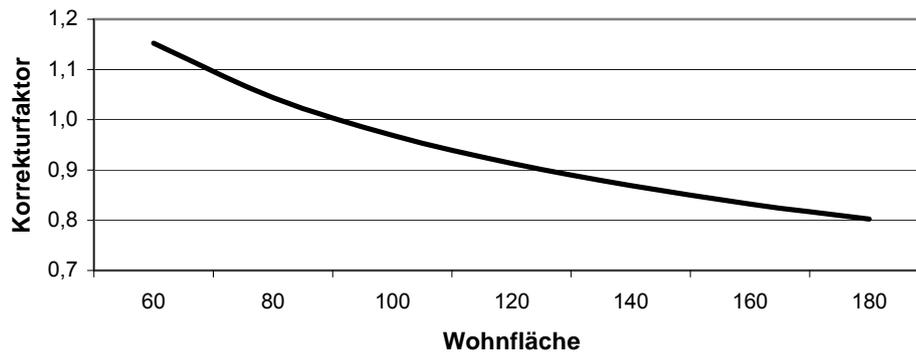
Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2006
Lage (Bodenrichtwert)	87 €/m ²
Baujahr	1968
Wohnfläche	91 m ²
Ausstattung	mittel

Landkreis Grafschaft Bentheim

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)**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.

Anwendungsbeispiel:

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

Bodenrichtwert: 60 €/m²
 Wohnfläche: 140 m²
 Baujahr: 1980

Basiswert: 1.109 €/m²
 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Wohnfläche: 0,87
 (durch Abgreifen aus Diagramm)

Vergleichsfaktor =
 Basiswert x Korrekturfaktor $1.109 \text{ €/m}^2 \times 0,87 = 964,83 \text{ €/m}^2$

Grundstückswert =
 Wohnfläche x Vergleichsfaktor $140 \text{ m}^2 \times 964,83 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 135.000 \text{ €}$

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 durchschnittliche Kaufpreise und 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 durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert, zur Wohnung gehört in der Regel ein Einstellplatz. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2007
für Wohneigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim (einschließlich Nordhorn)**

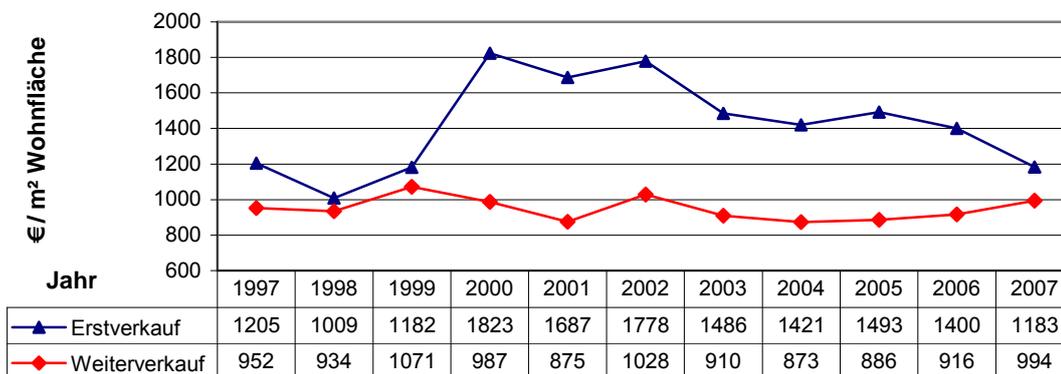
verkaufte Objekte 2007	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (1)	1919 (1904)	114 (80)	1.124 (*)	116.000 (*)
Baujahr 1946 – 1969	17 (17)	1963 (1961)	69 (66)	573 (731)	42.000 (53.000)
Baujahr 1970 – 1984	43 (46)	1977 (1976)	74 (73)	819 (886)	63.000 (65.000)
Baujahr 1985 – 1999	49 (20)	1995 (1994)	75 (71)	1.196 (1.235)	90.000 (89.000)
Baujahr 2000 – 2004 (Baujahr 2000 – 2003)	5 (5)	2001 (2001)	75 (96)	1.489 (1.060)	112.000 (99.000)
Neubauten Baujahr 2005 – 2007 (Baujahr 2004 – 2006)	2 (14)	2006 (2005)	73 (85)	1.315 (1.253)	95.000 (106.000)

*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

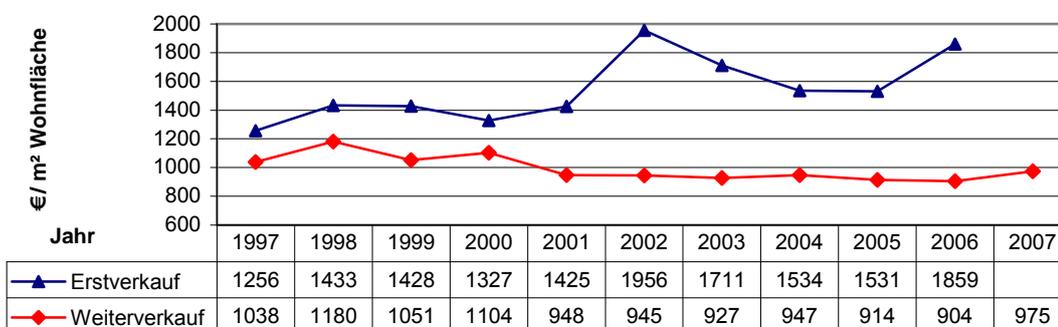
9.4.2 Preisentwicklung

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, hier ist - wie bereits im Vorjahr - erneut ein Abwärtstrend der Wohnflächenpreise auf Kreisebene (ohne die Kreisstadt Nordhorn) zu verzeichnen.

Entwicklung der Wohnflächenpreise im Kreis - ohne Nordhorn



Entwicklung der Wohnflächenpreise in der Kreisstadt Nordhorn



In der Kreisstadt Nordhorn wurde lediglich ein Erstverkaufsfall ausgewertet, auf eine Darstellung in der Graphik muss aus Datenschutzgründen verzichtet werden.

Die Preisentwicklung auf dem Nordhorer Eigentumswohnungsmarkt verlief in den letzten Jahren recht unstetig. 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.

Einfluss auf die Höhe der Wohnflächenpreise hat - neben den Normalherstellungskosten und der Größe der Wohnung - in der Kreisstadt Nordhorn jedoch auch die Lage der Eigentumswohnung. So wurden beispielsweise im Jahre 2001/ 2002 die Wohnflächenpreise in Nordhorn durch mehrere Erstverkäufe von Wohnanlagen in guter zentraler Lage mit hohem Bodenrichtwertniveau (Morsstiege, Laarstraße und Binsenstraße) geprägt. Aber auch die zukünftige Nutzung wirkt sich auf die Wohnflächenpreise aus. So wurde im Vorjahr durch mehre teure Erstverkäufe von kleineren Wohnungen in einer Seniorenwohnanlage der durchschnittliche Wohnflächenpreis in die Höhe getrieben.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnung **im Landkreis Grafschaft Bentheim** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Auch hier erfolgte die Analyse des Datenmaterials mit Hilfe der multiple Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 255 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2005 - 2007	2006
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 280 €/m ²	114 €/m ²
Baujahr	1949 - 2006	1987
Wohnfläche	35 m ² - 129 m ²	71 m ²

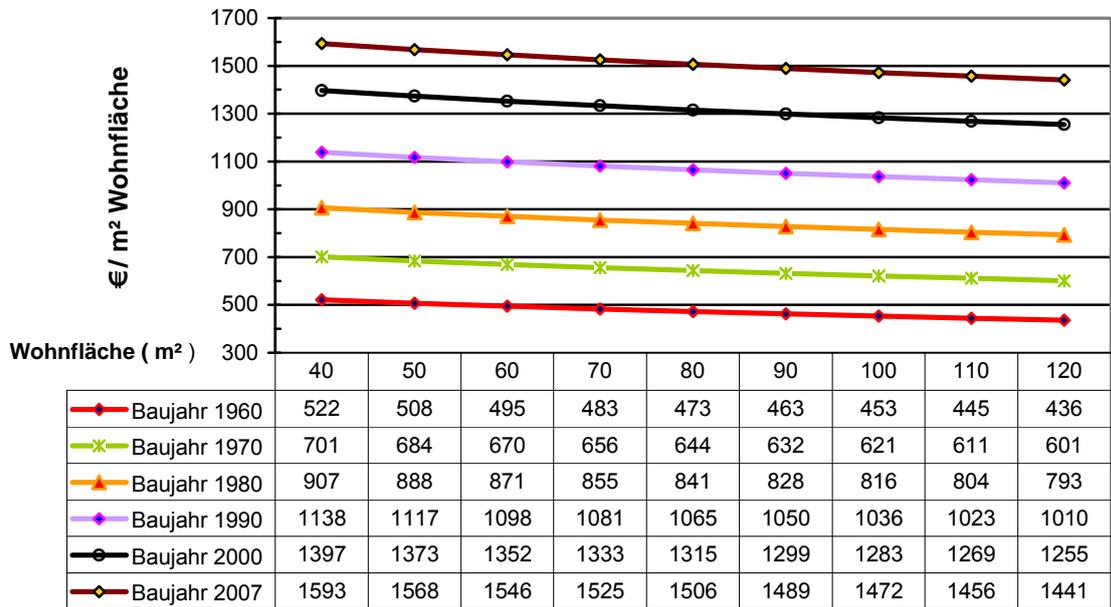
Die dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2005
Grundstückswert	125 €/m ²
Ausstattung	mittel

Die Vergleichsfaktoren 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.

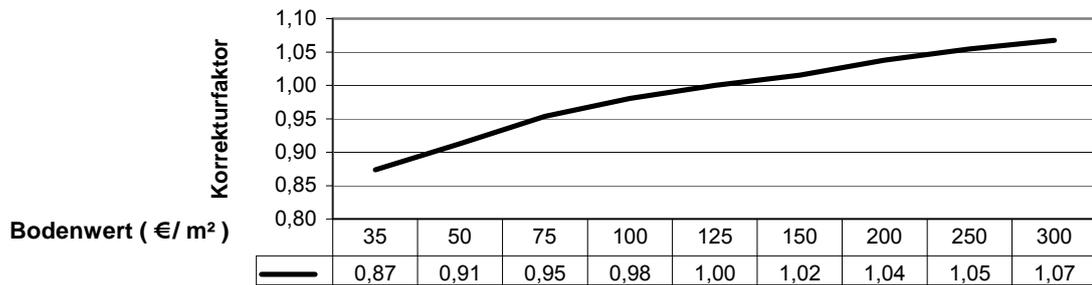
Landkreis Grafschaft Bentheim

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr



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

Korrekturfaktor Lagewert



Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert einer Eigentumswohnung in der Grafschaft Bentheim mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Bodenrichtwert (Baulandwert): 150 €/m²
 Wohnfläche: 70 m²
 Baujahr: 1990

Basiswert: 1.081 €/m²
(durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Bodenwert: 1,02
(durch Abgreifen aus Diagramm)

Vergleichsfaktor =
 Basiswert x Korrekturfaktor 1.081 €/m² x 1,02 = 1.103 €/m²

Wert der Eigentumswohnung =
 Wohnfläche x Vergleichsfaktor 70 m² x 1.103 €/m² = **rund 77.000 €**

Landkreis Grafschaft Bentheim

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 Graftschaft Bentheim ist im Berichtszeitraum 11 mal Teileigentum veräußert worden (in 3 Fällen handelt es sich um Erstverkauf, in den anderen 8 Fällen handelt es sich um eine Weiterveräußerung von Teileigentum). In 5 Fällen handelte es sich bei den Weiterveräußerungen 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. 8.000 €,
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 20 Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen Kaufpreise in einer Preisspanne von 75.000 € bis 4.650.000 € bezahlt worden (Mittel 422.000 €). 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 16 mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke veräußert; neun Grundstücke lagen in Nordhorn, vier Grundstücke in Bad Bentheim, zwei in Neuenhaus und ein Grundstück in Wietmarschen. 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 im Berichtszeitraum bei rd. 1.029 m² (Spanne zwischen 320 m² und 2.985 m²). Die Preisspanne der veräußerten Objekte lag zwischen 80.000 € und 377.500 €.

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

Untersuchungen anhand der vorliegenden Kaufpreise konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen 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 2007 aus dem Land Niedersachsen, die der Gutachterausschuss mit Einschränkungen auch für das Gebiet des **Landkreises Emsland** und des **Landkreises Grafschaft Bentheim** für anwendbar hält.

Der Analyse für den Bereich Niedersachsen liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	145	157
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 190 €/m ²	56 €/m ² - 420 €/m ²
Durchschnitt	80 €/m ²	200 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	153 m ² - 992 m ²	160 m ² - 948 m ²
Durchschnitt	395 m ²	465 m ²
Baujahr	1900 - 2001	1900 - 1994
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 92 Jahre	30 Jahre - 73 Jahre
Durchschnitt	47 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,28 €/m ² - 6,70 €/m ²	2,05 €/m ² - 7,83 €/m ²
Durchschnitt	4,43 €/m ²	5,17 €/m ²

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.

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.

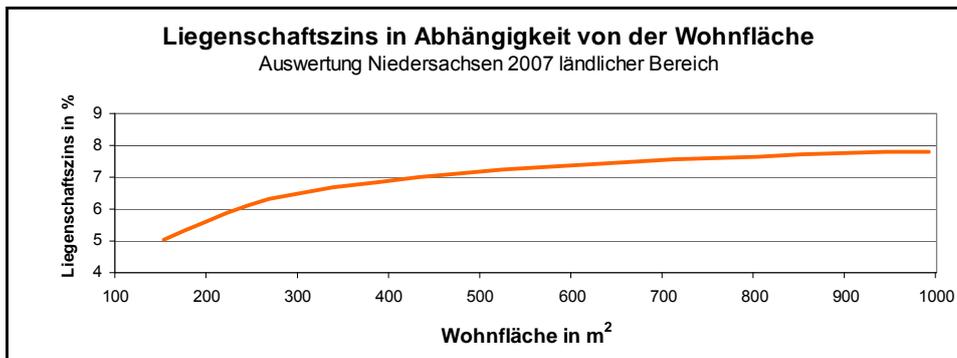
Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2006 bis 2007) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen **Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser**:

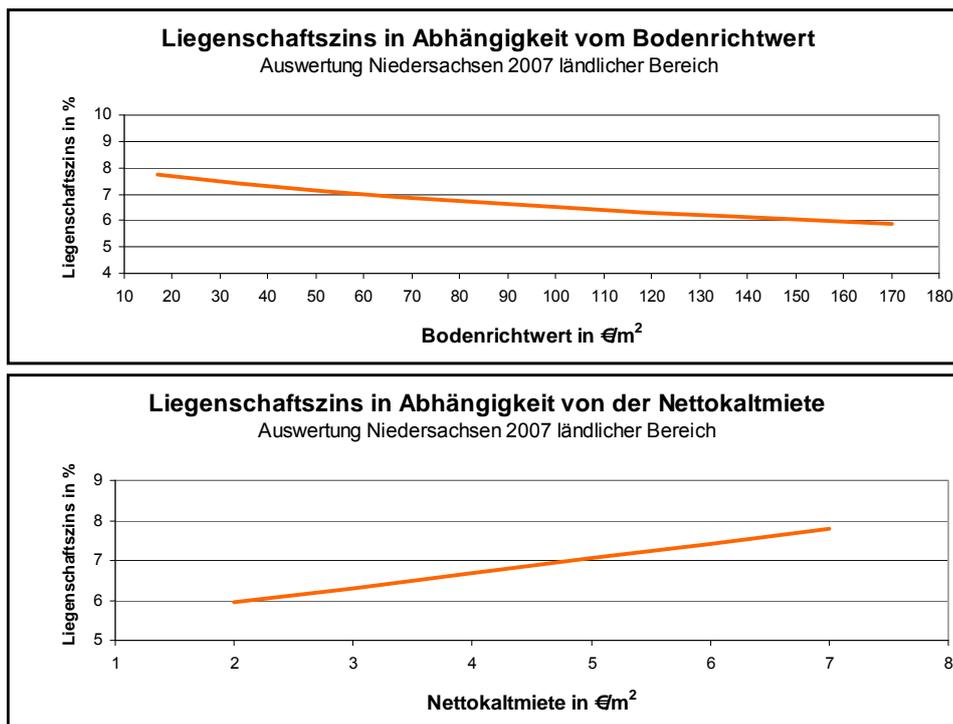
- **Ländlicher Raum** **6,8 %**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **5,7 %**

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 und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
		Ländlicher Raum
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Wohnfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Im ländlichen Raum hatte das Merkmal Wohnfläche den höchsten Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz, gefolgt von den Merkmalen Lagewert (Bodenrichtwert) und Nettokaltmiete.





Das weiter untersuchte Merkmal Restnutzungsdauer hatte hier dagegen einen geringen Einfluss und wurde 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.

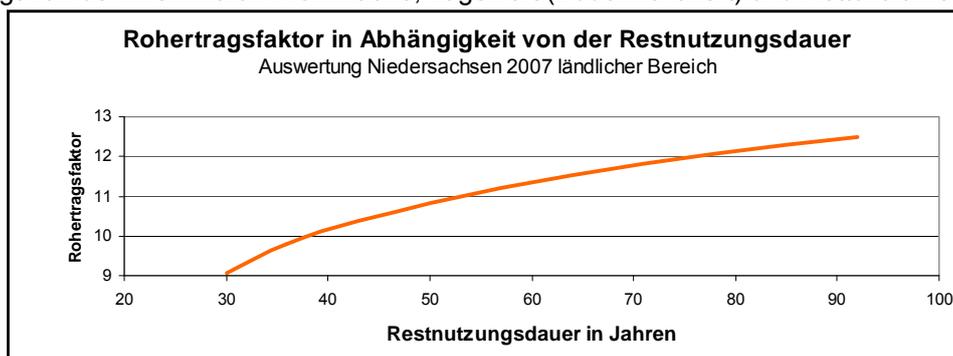
Rohertragsfaktor

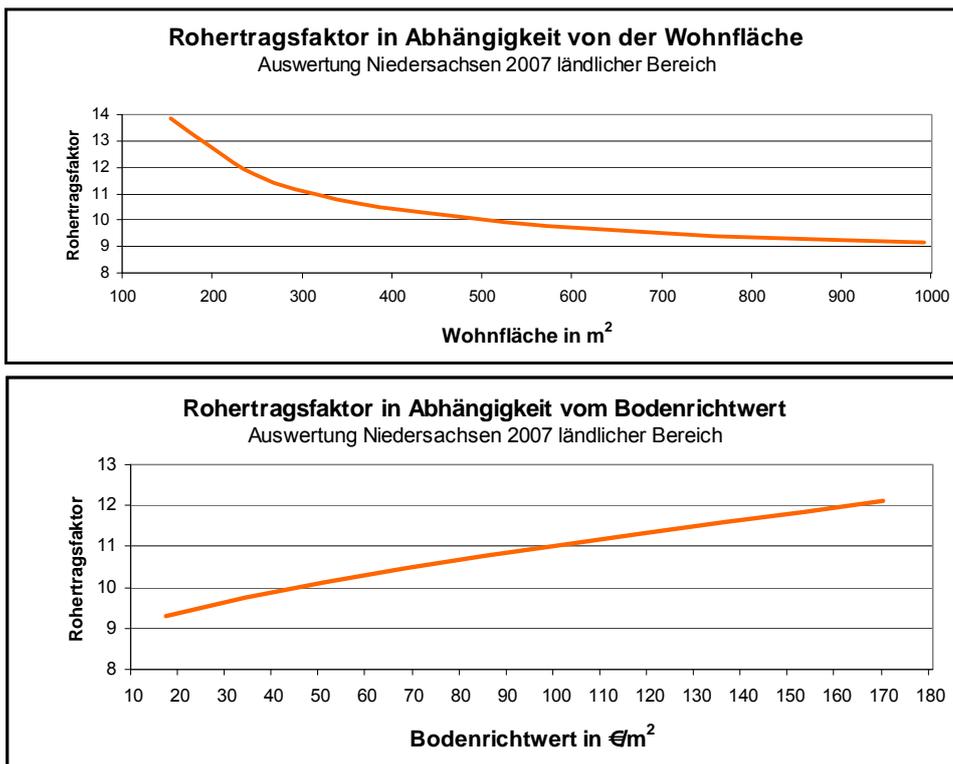
Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten,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

Aufgrund der Kaufpreisanalyse (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2006 bis 2007) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen **Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser**:

- **Ländlicher Raum** **10,8**
- **Großstädten und Großstadtrandlagen** **12,4**

Im ländlichen Raum hatte das Merkmal Restnutzungsdauer den höchsten Einfluss auf den Rohertragsfaktor, gefolgt von den Merkmalen Wohnfläche, Lagewert (Bodenrichtwert) und Nettokaltmiete.





9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden für den Bereich des **Landkreises Emsland** insgesamt 61 Kauffälle in einer Preisspanne von 25.000 € bis 16.000.000 €, für den Bereich des **Landkreises Grafschaft Bentheim** 53 Kauffälle in einer Preisspanne von 41.000 bis 12.500.000 € registriert. Die Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertagsfaktoren

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 (Kauffalldaten aus den Berichtsjahren 2004 bis 2007) ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für

Wohn- und Geschäftshäuser:

Liegenschaftszinssätze:

- Ländlicher Raum 7,4 %
- Großstädten und Großstadtrandlagen 6,6 %

Rohertagsfaktoren:

- Ländlicher Raum 10,0
- Großstädten und Großstadtrandlagen 11,3

Warenhäuser und Verkaufshallen

Liegenschaftszinssatz	
• Niedersachsen insgesamt	6,1 %
Rohetragsfaktor	
• Niedersachsen insgesamt	12,5 %

Büro- und Verwaltungsgebäude:

Liegenschaftszinssatz	
• Niedersachsen insgesamt	7,2 %
Rohetragsfaktor	
• Niedersachsen insgesamt	11,3 %

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Für Gewerbe- und Industrieobjekte verschiedener Altersgruppen wurde 2007 im **Landkreis Emsland** in 62 Fällen (2006: 87 Fälle) ein Geldumsatz von 15,9 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 257.000 € bei einer Preisspanne von 10.000 € bis 2,2 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 18 Kauffälle verschiedener Altersgruppen eingegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis (inklusive Bodenwert) lag bei rd. 240.000 €, wobei die Spanne von 36.000 € bis zu rd. 900.000 € reichte. Die durchschnittliche Flächengröße lag bei rd. 4.500 m².

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 nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.**

10.1.1 Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Nordhorn (Mietneuabschlüsse)

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2003	2004 - 2006
bis 40	5,00	5,50	6,20	6,50	6,80	-
40 - 60	5,00	5,20	5,50	5,60	6,20	-
60 - 80	4,80	5,00	5,30	5,40	5,80	-
80 - 100	4,20	4,50	5,00	5,20	5,40	-
über 100	4,00	4,20	4,50	4,80	5,20	-

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:
bis 1945: i.d.R. keine Zentralheizung, Holz und Einfachverglasung, keine Isolierung
von 1946 bis 1969: i.d.R. Zentralheizung, tlw. Isolierverglasung, Bad oder Dusche
von 1970 bis 1984: Zentralheizung, mittlerer Wärmedämmstandard, Bad und Dusche
von 1985 bis 1999: Zentralheizung, hoher Wärmedämmstandard,
ab 2000: wie vor, jedoch zeitgemäßere Ausführungen

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 im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde.
 Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind

Die obere Schallgrenze bei Mieten im Geschosswohnungsbau liegt in Nordhorn - auch bei sehr großen Wohnungen - bei ca. 600 € 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 1,00 €/ m ²
gewerbliche Räume mit gr. Raumhöhe und großen Rolltoren	rd. 1,75 - 2,50 €/ m ²
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore	rd. 2,25 – 3,00 €/ m ²
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore, bessere Ausstattung	rd. 2,50 – 3,25 €/ m ²

Mietübersicht für Wohnungen für die 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 detaillierte umfassendere Aufstellung - wie in der Kreisstadt Nordhorn - ist jedoch aufgrund der geringen verwertbaren Kauffälle nicht möglich.

NETTOMONATSMIETE in €/m²		
Wohnfläche (m ²)	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne von - bis
bis 40	5,30	3,00 - 5,50
40 - 60	5,20	3,00 - 5,20
60 - 80	4,50	2,50 - 5,50
80 - 100	4,30	2,50 - 4,70
über 100	4,00	2,20 - 4,50

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

10.1.2 Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Emsland**Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Papenburg**

NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	3,90	4,40	5,00	5,50
40 - 60	3,70	4,20	4,80	5,20
60 - 80	3,50	4,00	4,60	5,00
80 - 100	3,40	3,90	4,50	4,90
über 100	3,20	3,70	4,40	4,80

Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE in €/m²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	4,30	4,80	5,50	5,80
40 - 60	4,10	4,60	5,20	5,60
60 - 80	4,00	4,50	5,00	5,40
80 - 100	3,60	4,20	4,70	5,00
über 100	3,40	4,00	4,50	4,80

Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Lingen (Ems)

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	4,60	5,00	5,50	6,20
40 - 60	4,40	4,85	5,25	5,80
60 - 80	4,20	4,60	5,00	5,50
80 - 100	4,00	4,35	4,75	5,25
über 100	3,80	4,20	4,50	5,00

Mietübersicht für Wohnungen für ländliche Orte im Landkreis Emsland

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	3,50	4,00	4,640	5,20
40 - 60	3,60	3,90	4,40	4,90
60 - 80	3,50	3,70	4,10	4,60
80 - 100	3,20	3,50	3,90	4,40
über 100	3,10	3,30	3,70	4,20

Typische Ausstattungsmerkmale der Baualtersklassen:

- Bis 1969:** tlw. mit Zentralheizung, Bad oder Dusche
- von 1970 bis 1984:** Zentralheizung, mittlerer Wärmedämmstandard, Bad und Dusche
- von 1985 bis 1999:** Zentralheizung, hoher Wärmedämmstandard
- ab 2000:** wie vor, jedoch zeitgemäßere Ausführungen

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 im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

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, Biogasanlage usw.). Wegen der geringen Vertragszahlen – im Berichtszeitraum waren es 2 Fälle, die der Geschäftsstelle zugeleitet wurden - 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	350	100 - 450	24 - 33
Ackerland	450	200 - 800	26 - 36
Wechselland	400	200 - 600	26 - 38

Der Pachtmarkt verzeichnet tendenziell eine Erhöhung der Pachten, bedingt durch das Hinzukommen von „Energieproduktion“ neben der Nahrungs- und Futtermittelproduktion.

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

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

In Niedersachsen 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**. Gegenwärtig 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.

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

Vorsitzender:

- Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hermann Metelerkamp

Stellvertretende Vorsitzende:

- Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Manfred Bottmeyer
- Vermessungsoberamtsrat Dipl.-Ing. Winfried Knocks
- Vermessungsamtsrat 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 a. D. 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
- Bankfachwirt Hans-Bernd Poll
- 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**)

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	%				
Gem. Emsbüren	99	-37	34	42	5	-17	0	0	39	30	1	0	8	0
Gem. Geeste	125	-33	42	-11	6	-25	0	0	48	-13	3	-25	10	11
Gem. Rhede (Ems)	68	-16	21	24	0	-100	0	-100	21	11	1	100	3	-63
Gem. Salzbergen	76	-15	16	14	5	-62	0	0	21	-22	2	0	3	-57
Gem. Twist	114	8	30	-12	11	267	0	0	41	11	1	-50	9	13
SG Dörpen	281	-5	87	2	3	-50	0	0	90	-1	4	33	26	-21
SG Freren	87	-27	21	-34	0	-100	0	0	21	-36	1	-50	8	-20
SG Herzlake	127	6	50	52	1	0	0	0	51	50	5	100	8	60
SG Lathen	156	-21	51	2	4	-20	1	100	56	2	3	100	5	-38
SG Lengerich	79	-34	25	-4	3	200	0	0	28	4	0	-100	5	-17
SG Nordhümmling	149	-6	53	0	1	100	1	0	55	2	2	100	5	-72
SG Sögel	210	-20	53	-35	5	67	1	100	59	-30	9	350	11	-15
SG Spelle	139	-10	34	-23	6	0	1	0	41	-20	1	100	4	0
SG Werlte	251	34	59	11	3	-63	0	-100	62	0	8	60	6	-57
Stadt Haren (Ems)	301	-8	100	10	19	-17	0	-100	119	3	1	-89	35	-3
Stadt Haselünne	159	-24	47	2	13	333	0	-100	60	20	4	-20	6	-54
Stadt Lingen (Ems)	436	-11	124	16	80	13	9	29	213	15	13	30	12	-37
Stadt Meppen	338	-12	83	-19	24	-11	1	-67	108	-18	10	25	7	-71
Stadt Papenburg	358	-12	132	11	18	-49	6	50	156	-1	11	22	17	-39
Landkreis Emsland	3553	-12	1062	0	207	-6	20	0	1289	-1	80	27	188	-31

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	%						
Gem. Emsbüren	5	-83	0	0	22	-51	3	-67	4	-56	13	-43	1	0	3	50
Gem. Geeste	9	-40	0	0	36	-47	8	167	3	-63	7	-65	0	0	1	-75
Gem. Rhede (Ems)	0	-100	0	0	16	-33	0	-100	13	>1000	14	-18	0	0	0	-100
Gem. Salzbergen	8	-53	0	0	32	68	1	-80	1	-75	6	50	1	0	1	-67
Gem. Twist	6	200	0	0	34	-8	4	300	3	-50	14	75	0	0	2	-60
SG Dörpen	15	88	1	100	74	-8	9	-47	11	-45	44	26	3	50	4	-43
SG Freren	1	-88	0	-100	13	-43	4	-33	2	0	33	3	1	100	3	50
SG Herzlake	1	-83	0	0	25	-32	10	11	4	100	17	-35	4	100	2	100
SG Lathen	10	-44	0	-100	39	-38	10	25	2	-60	28	4	0	-100	3	-73
SG Lengerich	0	-100	0	0	18	-49	9	-10	1	-67	15	-52	0	0	3	0
SG Nordhümmling	5	-50	0	0	34	10	6	-14	3	-50	38	19	1	0	0	0
SG Sögel	2	-50	0	-100	56	-31	7	-65	3	-75	56	60	1	0	6	-25
SG Spelle	6	50	0	0	37	-16	17	143	19	-17	12	-29	2	-33	0	-100
SG Werlte	7	17	0	0	44	5	20	186	6	100	82	82	0	0	16	300
Stadt Haren (Ems)	12	-54	2	100	59	-30	17	55	9	13	30	7	3	0	14	133
Stadt Haselünne	24	-29	0	0	34	-47	6	50	4	-64	17	-35	1	0	3	200
Stadt Lingen (Ems)	81	-28	2	0	71	-38	6	-60	7	40	26	0	2	-33	3	200
Stadt Meppen	72	-12	2	-60	70	-19	25	127	3	-73	37	131	1	0	3	-63
Stadt Papenburg	45	-13	2	100	94	-17	10	11	1	-75	17	-23	1	-67	4	-64
Landkreis Emsland	309	-31	9	-10	808	-26	172	6	99	-31	506	8	22	5	71	-11

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	410,6	2	144,3	3	20,5	-9	8,4	-32	173,3	-1	95,6	208	35,2	-43

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%		
Landkreis Emsland	24,4	-36	1,4	-52	30,2	-24	13,2	66	6,5	-23	28,3	-1	0,1	-48	2,5	-73

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	2475,3	-14	457,9	78	10,3	-25	5,1	-4	473,3	71	62,1	178	86,0	-77

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Emsland	90,6	-9	149,5	53	53,3	-4	1.447,7	-8	2,1	-66	110,7	-71

Landkreis Emsland

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	294	-2	105	13	12	-40	4	400	121	8	10	-9	13	86
SG Emlichheim	235	-29	80	-7	6	-25	0	0	86	-9	1	-75	2	
Stadt Neuenhaus	220	-13	77	3	12	0	2	0	91	2	4	-33	2	-50
Stadt Nordhorn	652	-5	162	-9	155	0	9	80	326	-4	28	65	17	31
SG Schüttorf	161	-22	65	8	10	-10	0	-100	75	4	4	-43	7	-42
SG Uelsen	166	8	45	-25	5	-120	0	0	50	-30	3	50	3	-33
SG Wietmarschen	119	-18	23	-12	8	-37	1	100	32	-14	3	300	2	0
Grafschaft Bentheim	1.847	-11	557	-3	208	-11	16	100	781	5	53	10	46	12

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	23	-12	2	200	48	-42	30	25	2	-50	34	183	5	-150	6	0
SG Emlichheim	16	-27	0	0	78	-5	10	-33	3	200	30	-65	3	-40	6	-45
Stadt Neuenhaus	12	-14	0	-100	55	-29	10	150	6	500	22	-31	14	600	4	-20
Stadt Nordhorn	113	-12	13	62	87	-8	16	14	2	-50	46	53	2	-33	2	-82
SG Schüttorf	18	63	0	0	38	-19	4	100	1	-67	12	-59	1	-50	1	-75
SG Uelsen	4	-20	1	0	46	31	9	200	6	20	27	42	5	500	8	60
SG Wietmarschen	1	-89	0	0	42	-11	9	-40	3	300	23	229	1	-92	3	-40
Grafschaft Bentheim	187	-13	16	23	394	-28	88	14	23	28	194	-8	31	19	30	-36

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	244	11	88	-4	19	-15	3	60	110	-5	46	34	24	127

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Grafschaft Bentheim	15	-16	3	-34	19	-12	11	111	3	30	13	72	0,5	25	1,3	-52

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	912	33	133	18	8	-7	2	167	143	17	18	46	49	138

Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Grafschaft Bentheim	38	-7	78	97	16	-24	542	54	7	127	22	-70

Anhang 2: Adressen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

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



GLL Aurich Oldersumer Str. 48 26603 Aurich Tel.: 04941 / 176-584 Fax: 04941 / 176-5 96 gag@gll-aur.niedersachsen.de	GLL Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig Tel.: 0531 / 484-2170 Fax: 0531 / 484-2180 gag@gll-bs.niedersachsen.de	GLL Cloppenburg Wilke-Steding-Straße 5 49661 Cloppenburg Tel.: 0531 / 484-2170 Fax: 04471 / 951-136 gag@gll-clp.niedersachsen.de	GLL Hameln Langelinienwall 26 31134 Hildesheim Tel.: 05121 / 164-03 Fax: 05121 / 164-300 gag@gll-hm.niedersachsen.de
GLL Hannover Ständehausstraße 16 30159 Hannover Tel.: 0511 / 30245-431 Fax: 0511 / 30245-460 gag@gll-h.niedersachsen.de	GLL Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg Tel.: 04131 / 8545-165 Fax: 04131 / 8545-197 gag@gll-lg.niedersachsen.de	GLL Meppen Obergerichtstraße 18 49716 Meppen Tel.: 05931 / 159-0 Fax: 05931 / 159-101 gag@gll-mep.niedersachsen.de	GLL Northeim Danziger Str. 40 37083 Göttingen Tel.: 0551 / 5074-322 Fax: 0551 / 5074-347 gag@gll-nom.niedersachsen.de
GLL Oldenburg Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441 / 9215-577 Fax: 0441 / 9215-503 gag@gll-ol.niedersachsen.de	GLL Osnabrück Mercatorstraße 4, 6 u. 8 49080 Osnabrück Tel.: 0541 / 503-180 Fax: 0541 / 503-101 gag@gll-os.niedersachsen.de	GLL Otterndorf Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck Tel.: 04791 / 306-42 Fax: 04791 / 306-25 gag@gll-ott.niedersachsen.de	GLL Sulingen Brückenstr. 8 31582 Nienburg Tel.: 05021 / 808-148 Fax: 05021 / 808-156 gag@gll-sul.niedersachsen.de
GLL Verden Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 74-247 Fax: 04261 / 74-280 gag@gll-ver.niedersachsen.de	GLL Wolfsburg Heßlinger Straße 27 38440 Wolfsburg Tel.: 05361 / 2663-0 Fax: 05361 / 2663-40 gag@gll-wob.niedersachsen.de	Oberer Gutachterausschuss : GLL Oldenburg – Dezernat 6 Postfach 2029 26010 Oldenburg Tel.: 0441 / 9215-573 Fax: 0441 / 9215-503 oga@gll-ol.niedersachsen.de	

Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereich: Landkreis Emsland

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen

Obergerichtsstraße 18

49716 Meppen

Telefon: 05931 159 0

Telefax: 05931 159 101

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

Bereich: Landkreis Grafschaft Bentheim

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Katasteramt Nordhorn

Schilfstraße 6

48529 Nordhorn

Telefon: 05921 859 310

Telefax: 05921 859 459

E-Mail: poststelle@katasteramt-noh.niedersachsen.de

über das Internet:

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