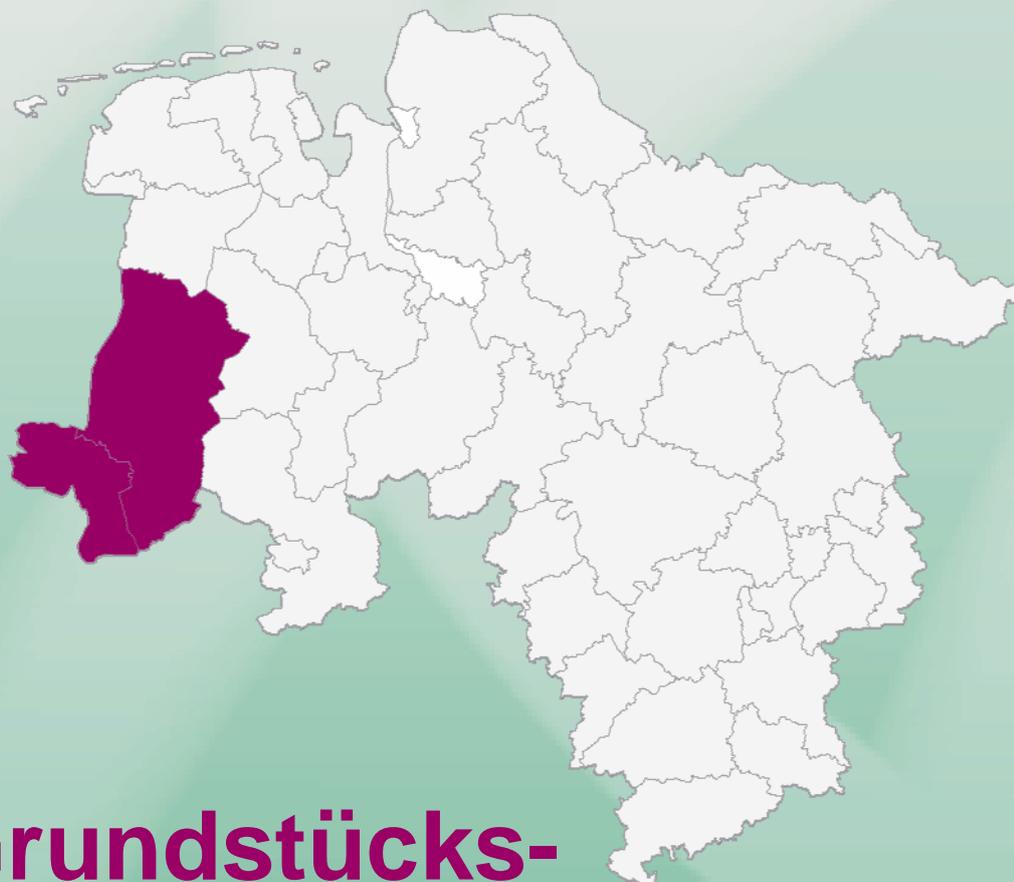




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Meppen**

Zuständig für:

**Landkreis Emsland  
Landkreis Grafschaft Bentheim**



# **Grundstücks- marktbericht 2009**



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Meppen**

Geschäftsstelle bei der Behörde  
für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

# Grundstücks- marktbericht 2009

für den Bereich der  
Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2009 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](http://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: katasteramt-noh@gll-mep.niedersachsen.de  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://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.**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen.**

**Das Land Niedersachsen und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die GAG angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>		<b>5</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>		<b>6</b>
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>		<b>7</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....		7
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....		10
3.3 Bodennutzung.....		11
<b>4 Übersicht über die Umsätze .....</b>		<b>12</b>
	<b>Landkreis Emsland</b>	<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>
4.1 Übersicht über die Umsätze .....	13	.....45
4.1.1 Art des Erwerbes .....		.....48
4.1.2 Maklertätigkeit .....		.....48
<b>5 Bauland .....</b>	<b>16</b>	<b>.....48</b>
5.1 Allgemeines .....	16	.....48
5.2 Individueller Wohnungsbau .....	16	.....49
5.2.1 Preisniveau .....	16	.....50
5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	19	.....51
5.3 Geschosswohnungsbau .....	20	.....52
5.3.1 Preisniveau .....	20	.....52
5.4 Gewerbliche Bauflächen .....	21	.....52
5.4.1 Preisniveau .....	21	.....52
5.4.2 Preisentwicklung .....	21	.....52
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	21	.....53
5.6 Sonstiges Bauland .....	22	.....53
5.7 Erbbaurechte .....	23	.....54
5.8 Erschließungskosten .....		.....54
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>23</b>	<b>.....54</b>
6.1 Allgemeines .....	23	.....54
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	23	.....55
6.2.1 Preisniveau .....	23	.....55
6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	25	.....57
6.3 Höfe .....	26	.....58
6.4 Forstwirtschaftliche Flächen .....	26	.....58
<b>7 Übrige unbebaute Flächen .....</b>	<b>26</b>	<b>.....58</b>
<b>8 Bodenrichtwerte .....</b>	<b>27</b>	<b>.....59</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	27	.....59
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	28	.....60
8.2.1 Wohnbauland .....	29	.....61
8.2.2 Gewerbliches Bauland .....	29	.....61
8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....	30	.....62
<b>9. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>31</b>	<b>.....63</b>
9.1 Allgemeines .....	31	.....63
9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	31	.....64
9.2.1 Preisniveau .....	31	.....64
9.2.2 Preisentwicklung .....	32	.....66
9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	33	.....66

	<b>Landkreis Emsland</b>	<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>
9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	37	.....71
9.3.1 Preisniveau .....	37	.....71
9.3.2 Preisentwicklung .....	38	.....72
9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	38	.....72
9.4 Wohnungseigentum .....	41	.....77
9.4.1 Preisniveau .....	41	.....77
9.4.2 Preisentwicklung .....	42	.....77
9.4.3 Vergleichsfaktoren .....	42	.....78
9.5 Teileigentum .....	44	.....81
9.6 Mehrfamilienhäuser .....		82
9.6.1 Preisniveau .....		82
9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....		82
9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....		85
9.7.1 Preisniveau .....		85
9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....		85
9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude .....		86
9.9 Sonstige bebaute Objekte .....		86
<b>10 Mieten, Pachten .....</b>		<b>86</b>
10.1 Mietübersichten .....		86
10.1.1 Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Grafschaft Bentheim.....		87
10.1.2 Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Emsland.....		88
10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....		90
<b>11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses ...</b>		<b>90</b>
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen .....		91
<b>Anhang 1 Umsatzzahlen .....</b>		<b>93</b>
<b>Anhang 2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....</b>		<b>96</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im **gesamten Berichtsgebiet**, das die **Landkreise Emsland** und **Grafschaft Bentheim** umfasst, war im Jahr 2008 durch einen leichten Anstieg der Vertragszahlen gekennzeichnet. Dabei fiel die Zunahme im Emsland mit + 3% geringer aus als in der Grafschaft Bentheim (rd. + 15%). Die Entwicklung des Immobilienmarktes ist nach Grundstücksarten und Teilmärkten zu differenzieren:

Die Anzahl an Vertragsabschlüssen ging für bebaute Grundstücke im **Emsland** leicht zurück (-1%). Dies wirkt sich als Rückgang der Geldumsätze (-10%) aus, weil auch der Flächenumsatz um 25% im Vergleich zum Vorjahr zurückgeht. Die Umsatzzahlen in der **Grafschaft Bentheim** ergeben ein anderes Bild für die bebauten Grundstücke: Die Anzahl der Verträge ist um rd. 20% gestiegen. Es werden zwar mehr Flächen umgesetzt (rd. 20%), aber die Geldumsätze sind rückläufig (rd. -5%).

Für die unbebauten Bauflächen im **Emsland** sind die Vertragszahlen gleich geblieben. Ein verdoppelter Flächenumsatz führte zu einem erhöhten Geldumsatz von 45%. In der **Grafschaft Bentheim** wurden 11% weniger Verträge erfasst, dafür nahm jedoch der Flächenumsatz um rd. 88% zu. Der Teilmarkt ist somit von einem leicht höheren Geldumsatz geprägt.

Im landwirtschaftlichen Bereich wiesen die Preise einen positiven Entwicklungstrend auf. Dies wird in den aktualisierten Bodenrichtwerten berücksichtigt.

Trotz leicht rückläufiger Vertragszahlen für das **Emsland** (-2%) wurden geringfügig mehr Flächen veräußert (2%). Der deutlich gestiegene Geldumsatz (12%) bestätigt die Beobachtung der Marktteilnehmer, dass insbesondere im **Emsland** eine erhöhte Nachfrage für Betreiber von Biogasanlagen im Berichtszeitraum marktbestimmend war. In der **Grafschaft Bentheim** stieg die Anzahl der abgeschlossenen Verträge um rd. 31%. Der Geldumsatz (rd. 14%) und die Größe der Flächen (rd. 12%) haben auch zugenommen. Der etwas verhaltener ausgefallene, positive Trend wird ebenfalls durch teilweise angepasste Bodenrichtwerte berücksichtigt. Das bisher deutliche Preisgefälle zwischen dem günstigeren Norden und teureren Süden wurde durch die Entwicklung im Emsland etwas nivelliert.

Die Zahl der verkauften Wohnbauflächen ist im **Emsland** unverändert und in der **Grafschaft Bentheim** um rd. 12 % rückläufig. Dies könnte an der Abschaffung öffentlicher Förderungen des privaten Wohnungsbaus liegen. Nur in Lingen, Meppen und Nordhorn überschreiten die Quadratmeterpreise regelmäßig die 100 €-Grenze; dagegen können im ländlich strukturierten Umland noch immer Bauplätze ab 26 €/m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten erworben werden. Grund hierfür u.a.: im **Emsland** und in der **Grafschaft Bentheim** sind die Kommunen und Grundstücksentwicklungsgesellschaften in mehr als 50% der Fälle Verkäufer. So verläuft der Baulandpreisindex in den letzten Jahren sehr flach. Eine Ausnahme bildet **Nordhorn**, denn dort stiegen die Bodenpreise um ca. 10%.

Im Gegensatz zum Wohnbauland wurden bei den Gewerbelandverkäufen im Marktgebiet vermehrt Vertragsabschlüsse verzeichnet. In der **Grafschaft** fällt der Anstieg mit 3% moderater aus als im **Emsland** (10%); der Flächenumsatz von Gewerbegrundstücken hat sich dabei mehr als verdoppelt.

Im Jahre 2008 ist die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Im **Emsland** ist der mittlere Preis aller Verkäufe seit mehr als 10 Jahren nahezu unverändert, in der **Grafschaft Bentheim** ist ein leichter Anstieg der Preisindizes über den Betrachtungszeitraum zu erkennen. Die Nachfrage durch Niederländer ist weiterhin in der Grenzregion groß und wirkt sich dort preisbestimmend aus. Insbesondere die weitaus geringeren Preise in Deutschland sowohl für Bauland als auch für gebrauchte Einfamilienhäuser sind attraktiv. In den unmittelbar an der Grenze gelegenen Ortschaften **Emlichheim**, **Uelsen** und **Twist** gingen fast 2/3 der verkauften Häuser, in **Bad Bentheim**, **Rhede (Ems)** und **Wietmarschen** jedes zweite verkaufte Haus an Niederländer.

Der Trend aus den letzten Jahren setzt sich für Reihenhäuser und die Doppelhaushälften weiter fort: Obwohl ein relativ großes Angebot mit Preisen ab 30.000 € (für nicht renovierte Nachkriegsreihenhäuser) lockt, sind die Umsätze auch in 2008 auf geringem Niveau. Das mittlere Preisniveau der verkauften Einheiten liegt 2008 in der **Grafschaft** unter dem Niveau seit 1994, im **Emsland** ist eine nicht so starke Veränderung der Preise zu erkennen. In den letzten 10 Jahren sind die 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 spielt im ländlich geprägten Raum des Berichtsgebietes eine untergeordnete Rolle. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet bei Neubauten je nach Lage und Größe zwischen rd. 1.200 €/m<sup>2</sup> und 1.700 €/m<sup>2</sup>. Für eine rd. 20 Jahre alte Wohnung zahlt man pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 800 €/m<sup>2</sup> und 1.000 €/m<sup>2</sup>. 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 01.11.2007 und endet am 31.10.2008.

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

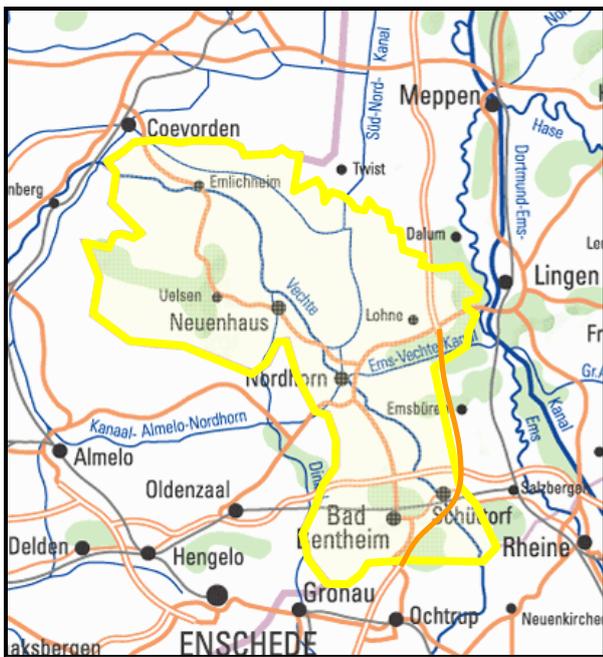
Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

Das Berichtsgebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht 2009 bezieht, erstreckt sich auf den Landkreis **Emsland** und den Landkreis **Grafschaft Bentheim** und ist somit identisch mit dem Zuständigkeitsbereich der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen, die im Zuge der Verwaltungsreform zum 01.01.2005 entstand. Das Gebiet wird im Norden durch den Landkreis Leer, im Osten durch die Landkreise Cloppenburg und Osnabrück, im Süden durch die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen und im Westen durch die Bundesgrenze zu den Niederlanden begrenzt. In der nachfolgenden Karte ist das Berichtsgebiet dargestellt.



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

Der Landkreis **Grafschaft Bentheim** mit Sitz in Nordhorn und ca. 135.000 Einwohnern liegt im Südwesten von Niedersachsen und umfasst ein Gebiet von 980,8 km<sup>2</sup>. 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.

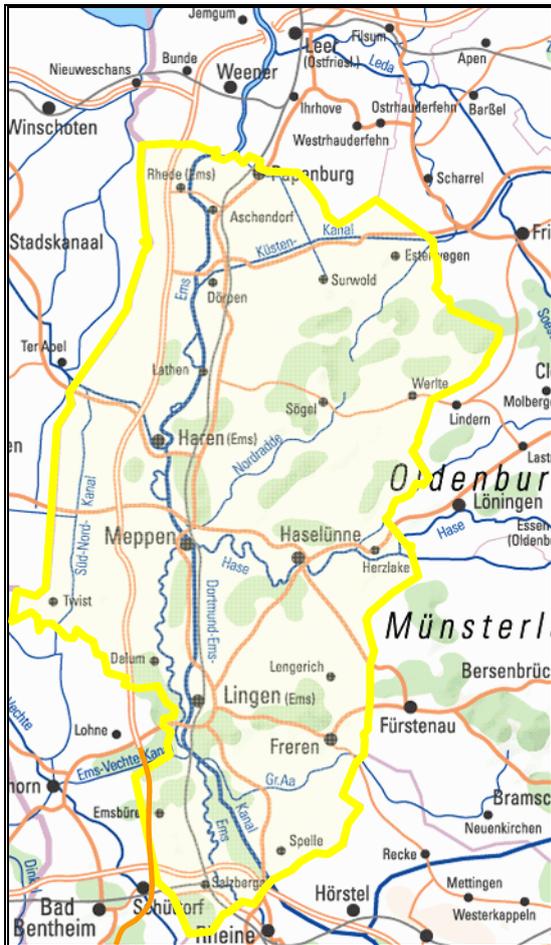
Über den Dortmund-Ems-Kanal ist die Anbindung an das europäische Wasserstraßennetz sichergestellt.

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises **Grafschaft Bentheim** (Stand 31.03.2008):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	je km <sup>2</sup>	Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	je km <sup>2</sup>
<b>Stadt Bad Bentheim</b>	<b>100,02</b>	<b>15.696</b>	<b>156</b>	<b>Samtgemeinde Schüttorf</b>	<b>133,16</b>	<b>15.611</b>	<b>117</b>
<b>Samtgemeinde Emlichheim</b>	<b>184,65</b>	<b>14.137</b>	<b>77</b>	Engden	44,29	452	
Emlichheim	48,55	6.864		Isterberg	20,31	635	
Hoogstede	49,77	2.904		Ohne	9,00	600	
Laar	51,01	2.229		Quendorf	14,13	580	
Ringe	35,32	2.140		Samern	25,99	708	
<b>Samtgemeinde Neuenhaus</b>	<b>101,36</b>	<b>13.896</b>	<b>137</b>	Schüttorf	11,24	11.545	
Esche	11,01	581		Suddendorf	8,20	1.091	
Georgsdorf	19,26	1.341		<b>Samtgemeinde Uelsen</b>	<b>193,00</b>	<b>11.359</b>	<b>59</b>
Lage	6,39	1.013		Getelo	20,24	704	
Neuenhaus	31,32	9.795		Gölenkamp	20,95	621	
Osterwald	33,38	1.166		Halle	21,15	654	
<b>Stadt Nordhorn</b>	<b>149,67</b>	<b>53.301</b>	<b>356</b>	Itterbeck	41,01	1.775	
				Uelsen	19,46	5.339	
				Wielen	23,06	583	
				Wilsum	47,13	1.683	
				<b>Gemeinde Wietmarschen</b>	<b>118,91</b>	<b>11.238</b>	<b>94</b>
				<b>Landkreis Grafschaft Bentheim, gesamt:</b>	<b>980,77</b>	<b>135.238</b>	<b>138</b>

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

Der **Landkreis Emsland** mit ca. 314.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rd. 93 km bei einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 56 km und einer Größe von 2.881 km<sup>2</sup>.



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 31.03.2008 ):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Emsbüren</b>	139,32	9.924	71
<b>Geeste</b>	133,07	11.336	85
<b>Stadt Haren (Ems)</b>	208,77	22.944	110
<b>Stadt Haselünne</b>	159,15	12.814	80
<b>Stadt Lingen (Ems)</b>	176,15	51.518	293
<b>Stadt Meppen</b>	188,48	34.855	185
<b>Stadt Papenburg</b>	118,36	35.348	298

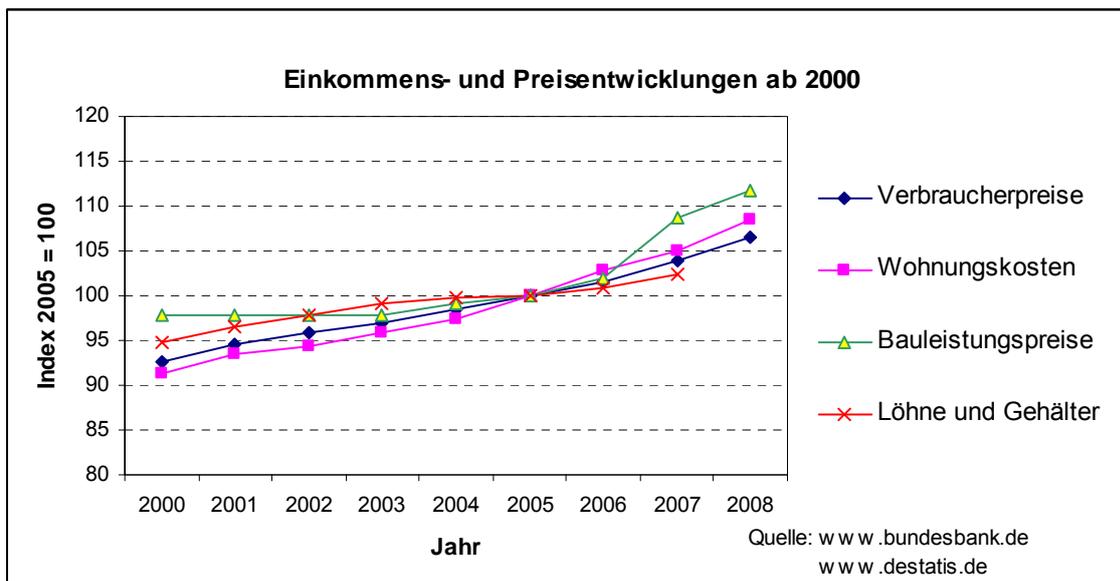
Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Rhede (Ems)</b>	75,02	4.255	56
<b>Salzbergen</b>	53,33	7.528	141
<b>Twist</b>	105,61	9.596	91
<b>Samtgemeinde Dörpen</b>	209,01	15.634	75
Dersum	28,57	1.439	
Dörpen	33,06	4.876	
Heede	31,10	2.245	
Kluse	25,26	1.503	
Lehe	17,87	980	
Neubürger	16,49	1.577	
Neulehe	13,62	732	
Walchum	26,50	1.396	
Wippingen	16,54	886	

Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	Einwohner je km <sup>2</sup>	Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Samtgemeinde Freren</b>	<b>131,84</b>	<b>10.817</b>	<b>82</b>	<b>Samtgemeinde Nordhümmling</b>	<b>142,63</b>	<b>12.259</b>	<b>86</b>
Anderverne	19,52	926		Bockhorst	18,19	983	
Beesten	25,61	1.683		Breddenberg	8,92	792	
Freren	48,81	5.108		Esterwegen	49,53	5.247	
Messingen	25,43	1.110		Hilkenbrook	11,10	836	
Thuine	12,47	1.990		Surwold	54,89	4.401	
<b>Samtgemeinde Herzlake</b>	<b>155,29</b>	<b>9.943</b>	<b>64</b>	<b>Samtgemeinde Sögel</b>	<b>285,70</b>	<b>15.916</b>	<b>55</b>
Dohren	25,64	1.152		Börger	55,25	2.797	
Herzlake	49,77	4.106		Groß Berßen	20,76	667	
Lähden	79,88	4.685		Hüven	15,24	554	
<b>Samtgemeinde Lathen</b>	<b>165,67</b>	<b>11.022</b>	<b>67</b>	Klein Berßen	16,92	1.201	
Fresenburg	21,59	923		Sögel	55,16	7.036	
Lathen	38,02	6.001		Spahnharrenstätte	36,07	1.450	
Niederlangen	29,37	1.218		Stavern	50,96	1.066	
Oberlangen	22,12	949		Werpeloh	35,34	1.145	
Renkenberge	18,98	715		<b>Samtgemeinde Spelle</b>	<b>91,09</b>	<b>12.734</b>	<b>140</b>
Sustrum	35,59	1.297		Lünne	30,25	1.824	
<b>Samtgemeinde Lengerich</b>	<b>142,84</b>	<b>9.150</b>	<b>64</b>	Schapen	26,63	2.479	
Bawinkel	20,33	2.384		Spelle	34,21	8.431	
Gersten	28,83	1.203		<b>Samtgemeinde Werlte</b>	<b>200,11</b>	<b>16.224</b>	<b>80</b>
Handrup	14,60	889		Lahn	21,25	927	
Langen	33,52	1.434		Lorup	51,22	3.157	
Lengerich	31,73	2.675		Rastdorf	26,33	1.031	
Wettrup	13,83	565		Vrees	37,56	1.642	
				Werlte	63,75	9.467	
<b>Landkreis Emsland gesamt</b>					<b>2881,40</b>	<b>313.898</b>	<b>109</b>

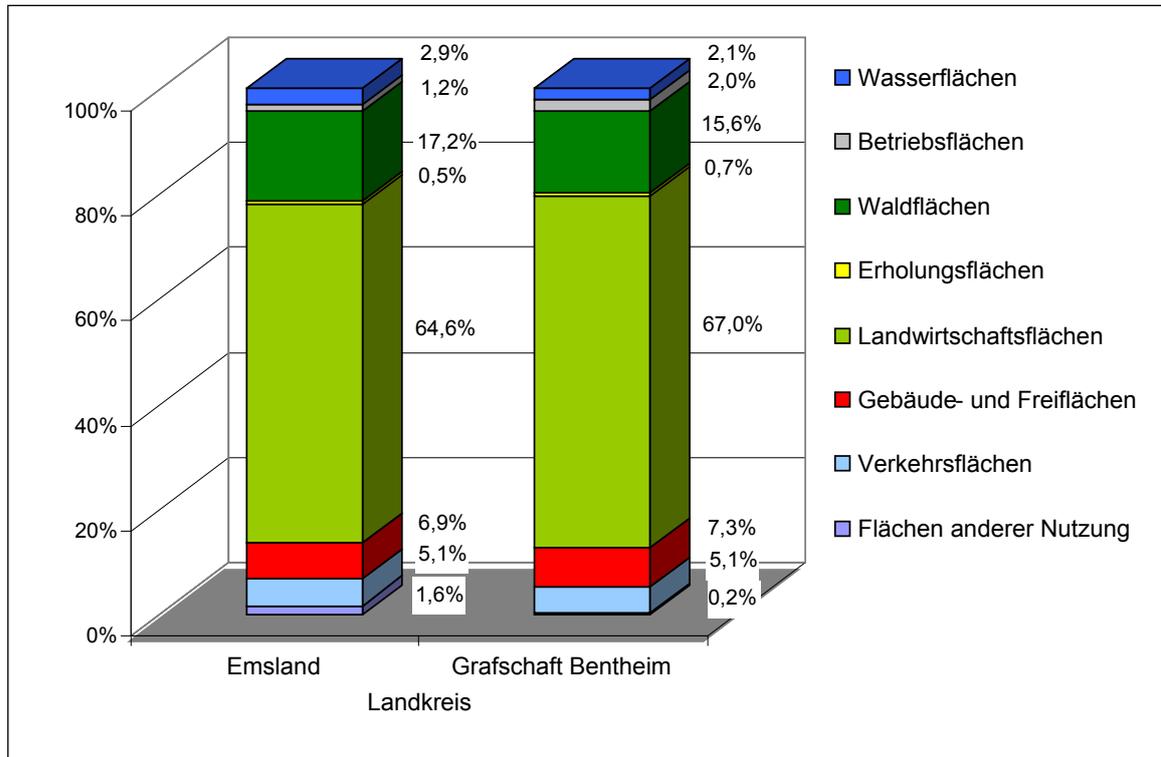
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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



### 3.2 Bodennutzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

#### 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 **5.778 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 7 %. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.708,4 ha** für **669,5 Millionen Euro** umgesetzt.

	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis <b>Grafschaft Bentheim</b>	2121	+ 15 %	↑	246,7	+ 0,2 %	↑	1123,5	+ 23 %	↑
Landkreis <b>Emsland</b>	3657	+3 %	↑	422,8	+ 3 %	↑	2584,9	+ 4 %	↑

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.

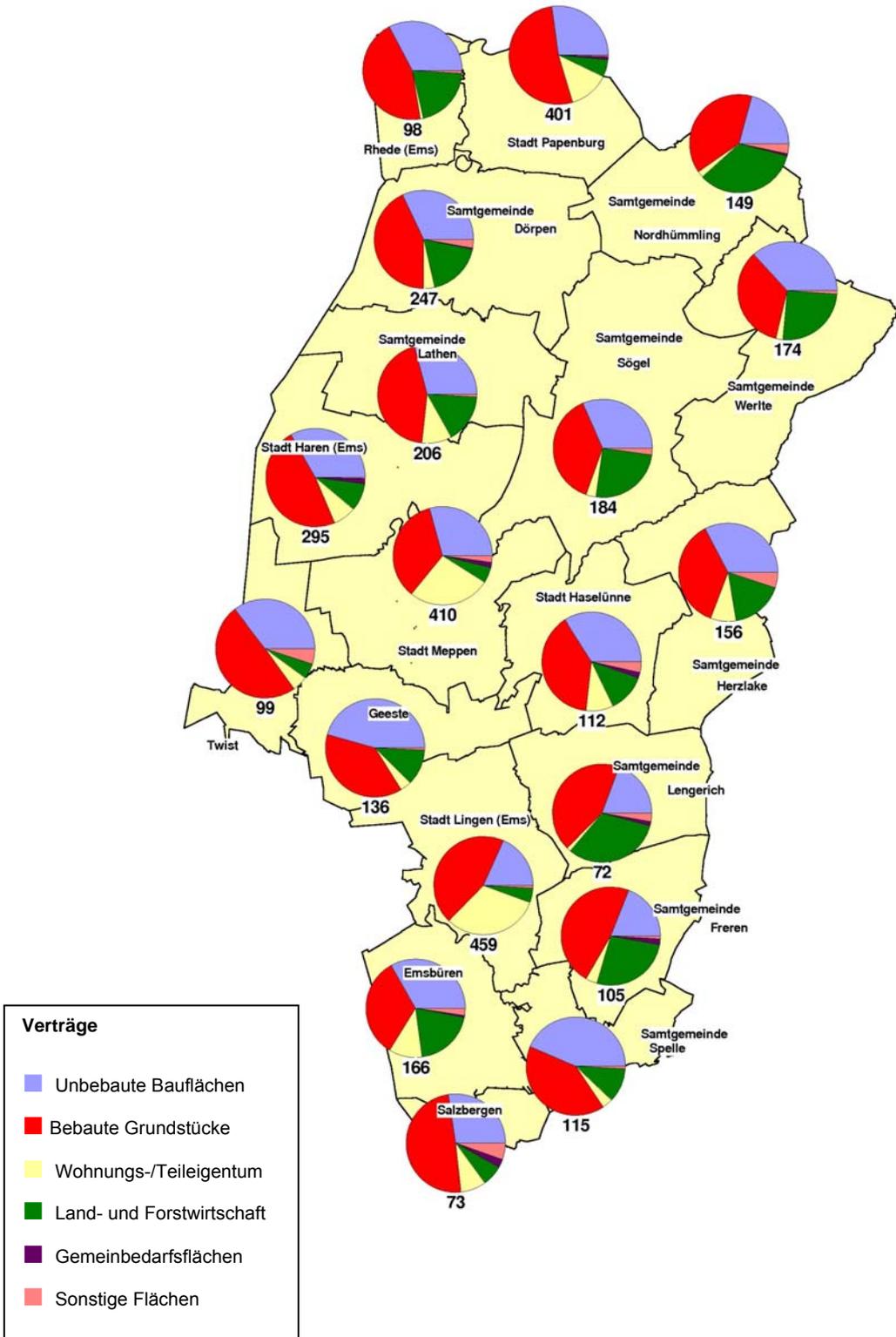


Landkreis Emsland

**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.

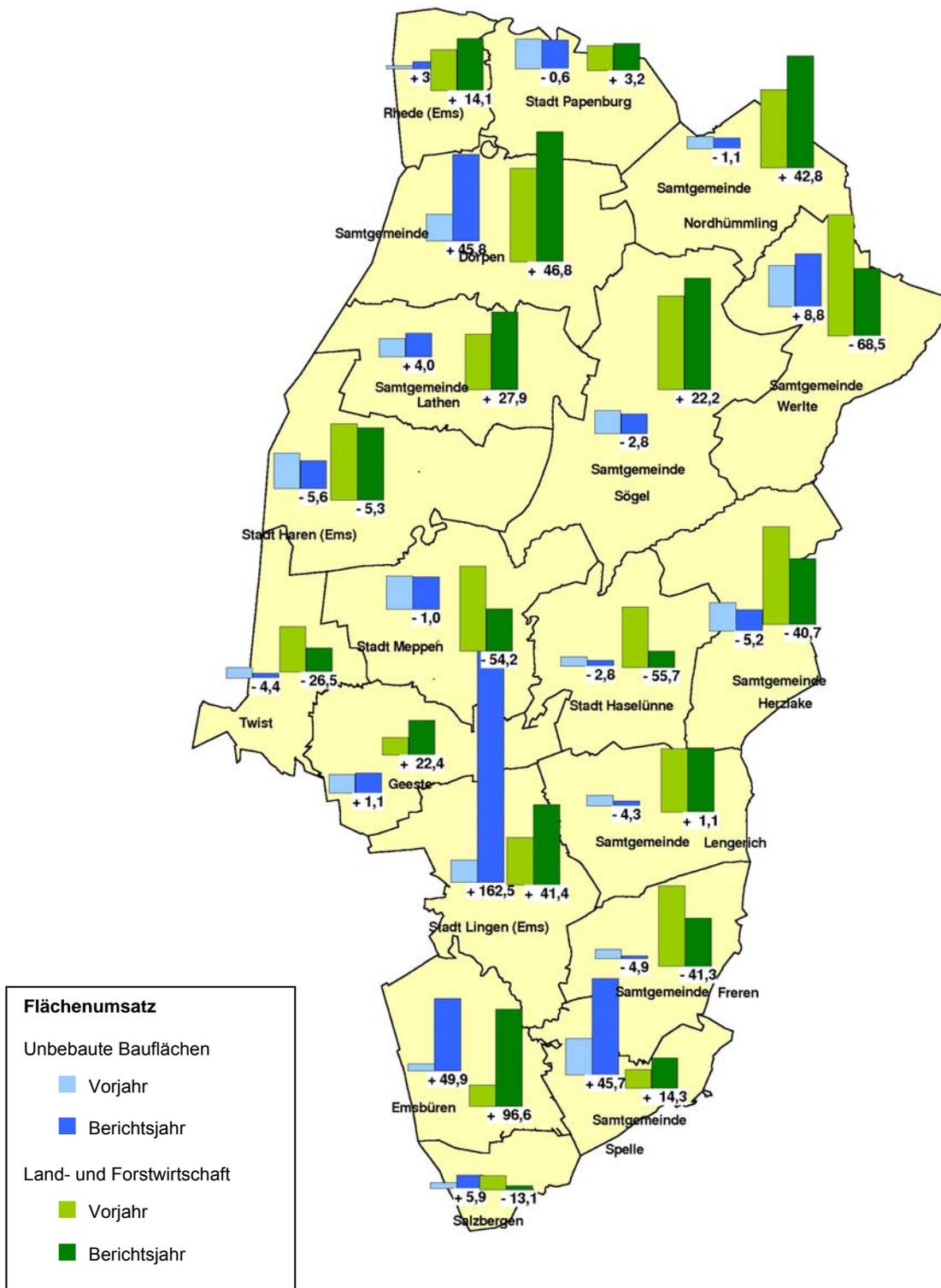
Landkreis Emsland



### 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

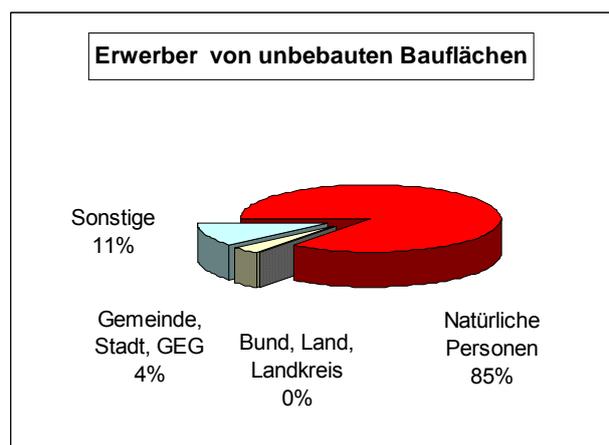
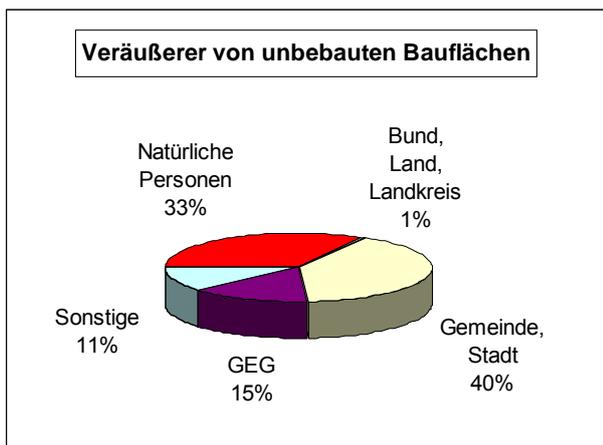
### 5.1 Allgemeines

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 1.080 registrierten Kaufverträgen entfallen 772 (= 71 %) auf den individuellen Wohnungsbau, der Rest auf Mehrfamilienhäuser, geschäftliche oder gewerbliche bzw. sonstige Nutzungen. Lediglich 1.001 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 45 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 53).

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



### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

Der Anteil der Verkäufe über 100 €/m<sup>2</sup> liegt bei 12 % 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 49 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 48 €/m<sup>2</sup>), bei den privaten Anbietern dagegen bei 74 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 64 €/m<sup>2</sup>).

In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 128 €/m<sup>2</sup>, in der Stadt Meppen rd. 101 €/m<sup>2</sup> und in der Stadt Papenburg rd. 75 €/m<sup>2</sup> aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 27 €/m<sup>2</sup>.

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)

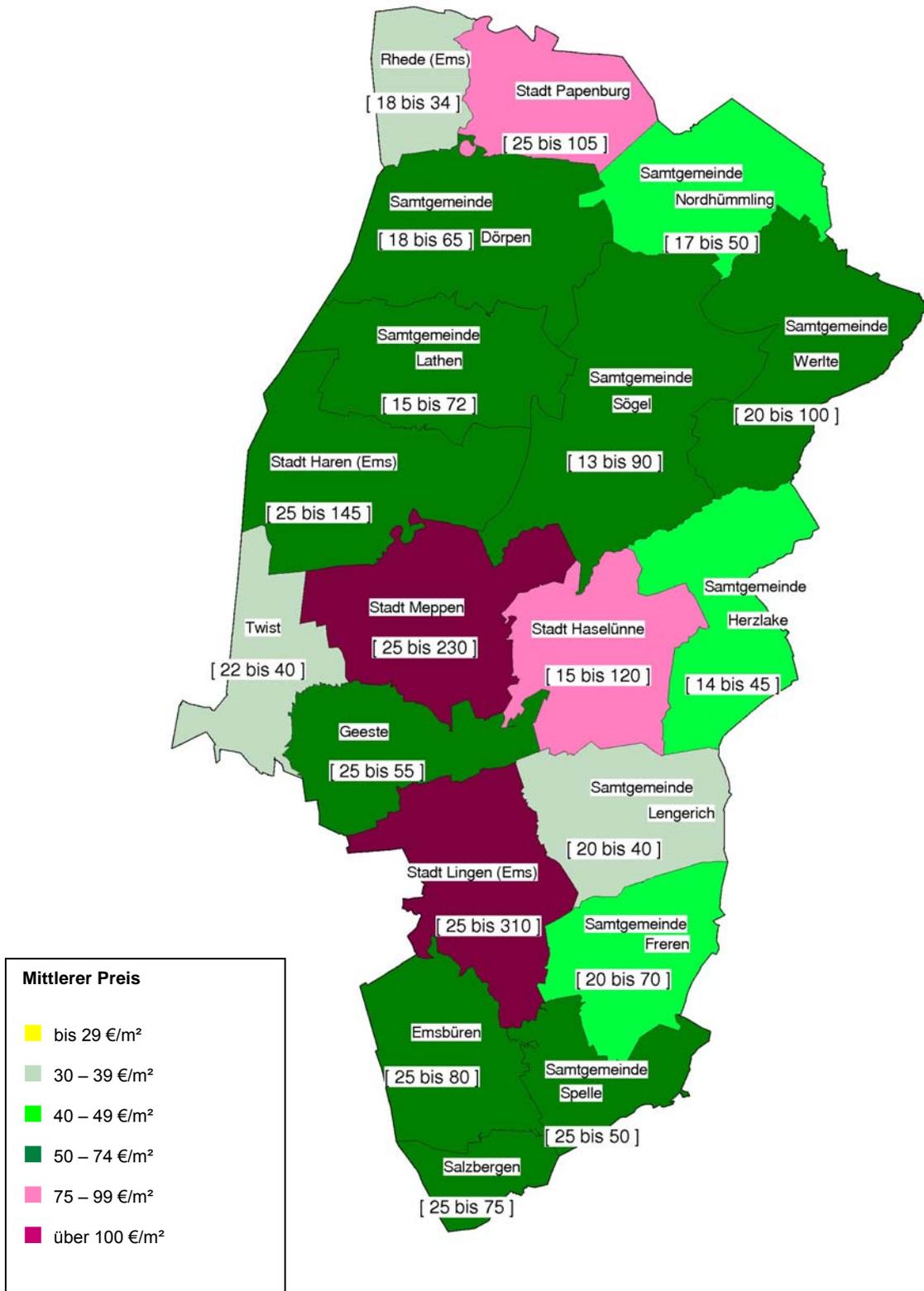
Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>
Gem. Emsbüren	27 ( 13)	652 ( 678)	61 ( 48)
Gem. Geeste	31 ( 24)	771 ( 750)	43 ( 43)
Gem. Rhede (Ems)	7 ( 8)	919 ( 783)	33 ( 33)
Gem. Salzbergen	10 ( 19)	677 ( 686)	65 ( 59)
Gem. Twist	26 ( 24)	734 ( 845)	31 ( 30)
SG Dörpen	9 ( 16)	797 ( 859)	50 ( 43)
SG Freren	6 ( 4)	678 ( 679)	46 ( 47)
SG Herzlake	26 ( 13)	750 ( 738)	27 ( 25)
SG Lathen	38 ( 33)	722 ( 757)	41 ( 43)
SG Lengerich	7 ( 12)	663 ( 824)	31 ( 22)
SG Nordhümmling	19 ( 24)	894 ( 879)	26 ( 29)
SG Sögel	15 ( 14)	850 ( 838)	29 ( 35)
SG Spelle	25 ( 25)	668 ( 659)	43 ( 44)
SG Werlte	28 ( 29)	823 ( 846)	30 ( 27)
Stadt Haren (Ems)	61 ( 35)	708 ( 738)	56 ( 44)
Stadt Haselünne	11 ( 13)	726 ( 850)	35 ( 42)
Stadt Lingen (Ems)	45 ( 41)	601 ( 634)	106 ( 112)
Stadt Meppen	75 ( 42)	737 ( 657)	72 ( 70)
Stadt Papenburg	55 ( 60)	705 ( 719)	60 ( 61)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>521 (449)</b>	<b>726 ( 746)</b>	<b>46 ( 43)</b>

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 Hauptorten 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.

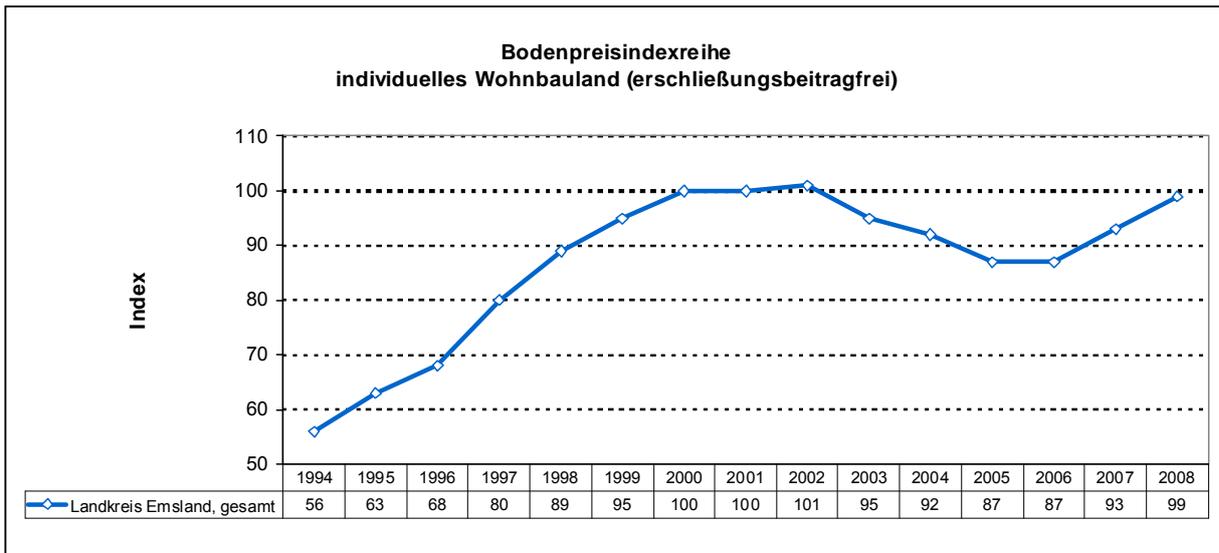
Landkreis Emsland



### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

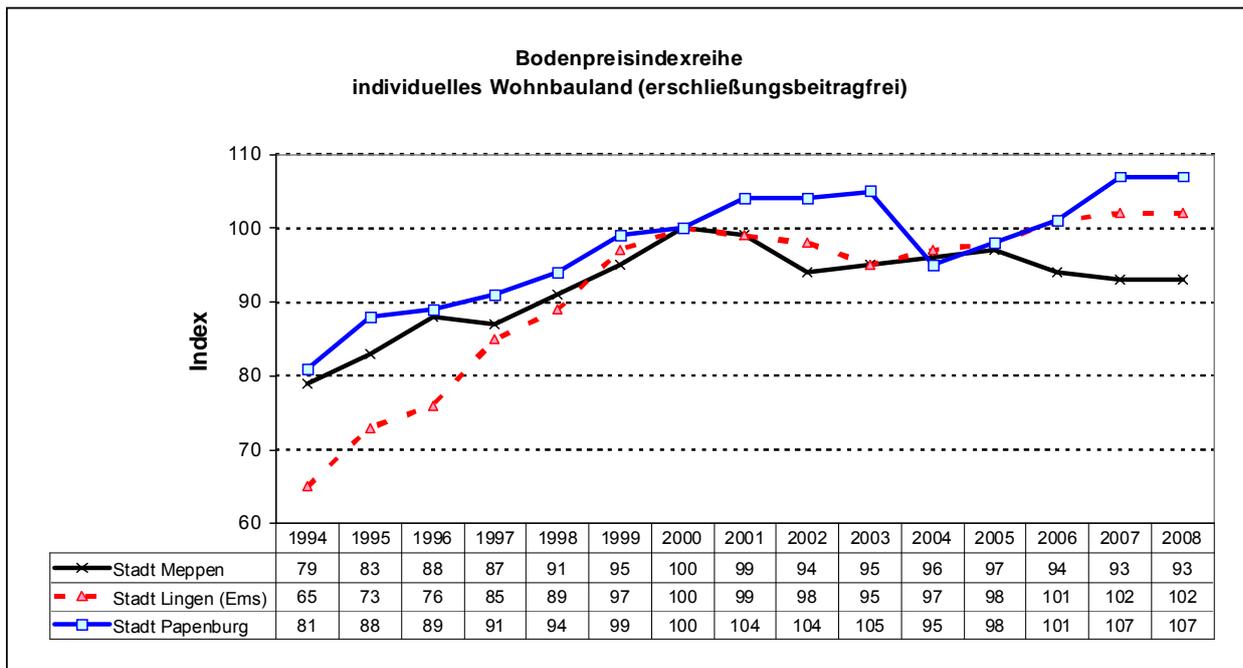
Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

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. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



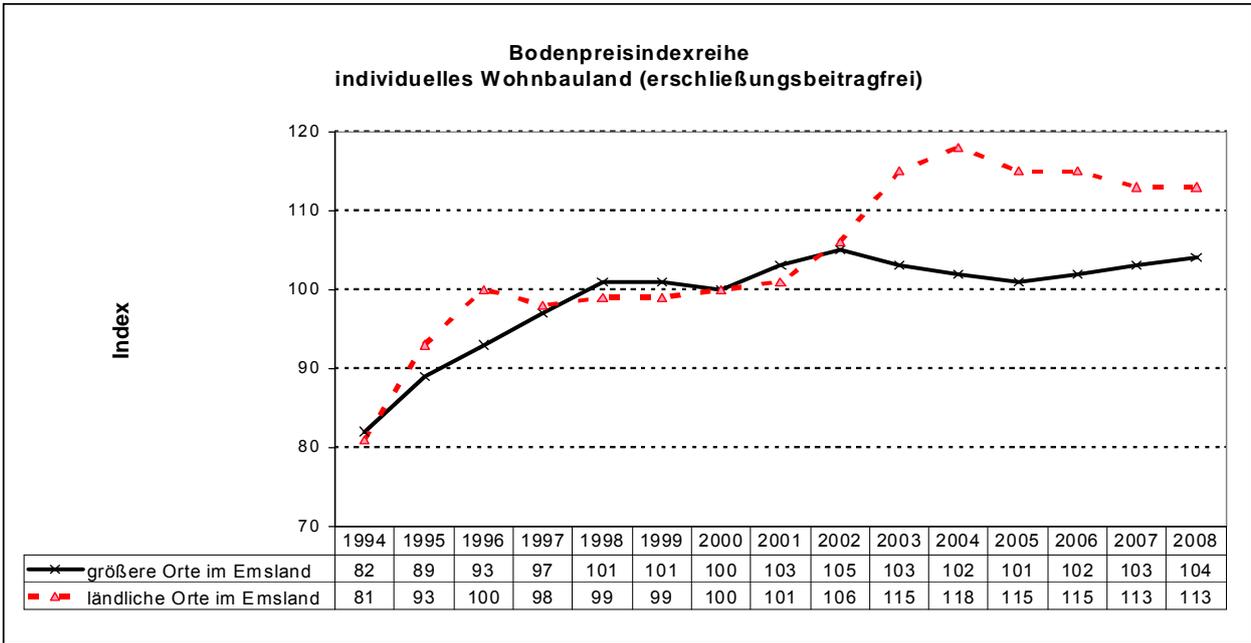
Landkreis Emsland

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.

Landkreis Emsland



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Lingen (Ems) liegt 2007 bei 90 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

Index im Jahr 2007: 102  
Index im Jahr 1997: 85

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

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

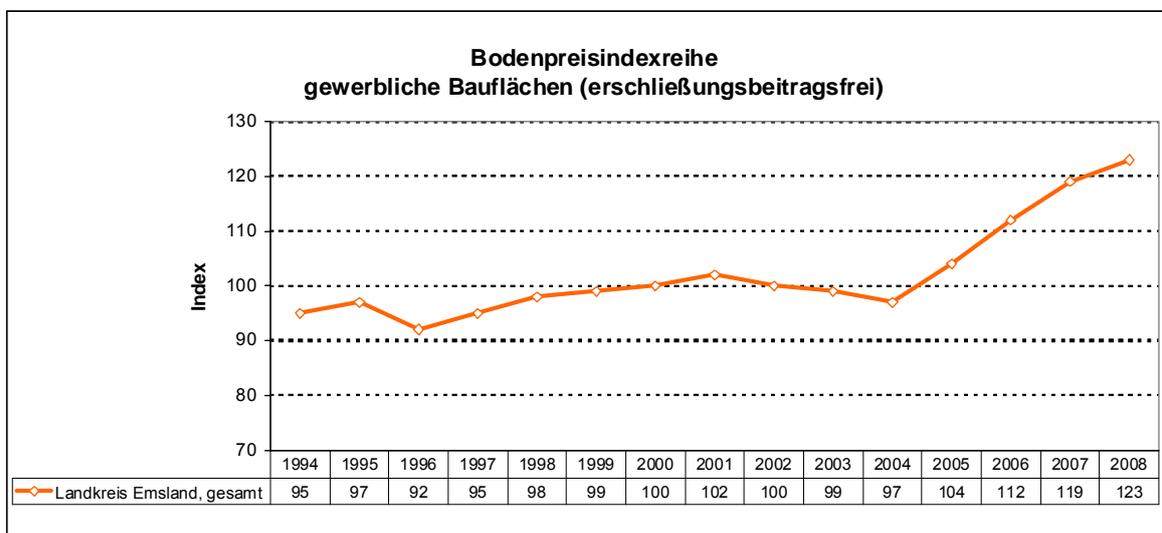
### 5.4.1 Preisniveau

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

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
Stadt Haren (Ems)	5 ( 9)	5.100 (14.700)	8,5 ( 10,0)
Stadt Lingen (Ems)	16 ( 3)	14.500 (3.400)	12,5 ( 25,7)
Stadt Meppen	14 ( 12)	6.900 (4.200)	15,0 ( 19,4)
Stadt Papenburg	5 ( 7)	8.600 (12.500)	10,4 ( 11,2)
Übrige Gemeinden	84 ( 70)	15.700 (8.100)	5,1 ( 5,1)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>124 (101)</b>	<b>13.900 (8.500)</b>	<b>7,3 ( 6,4)</b>

### 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. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



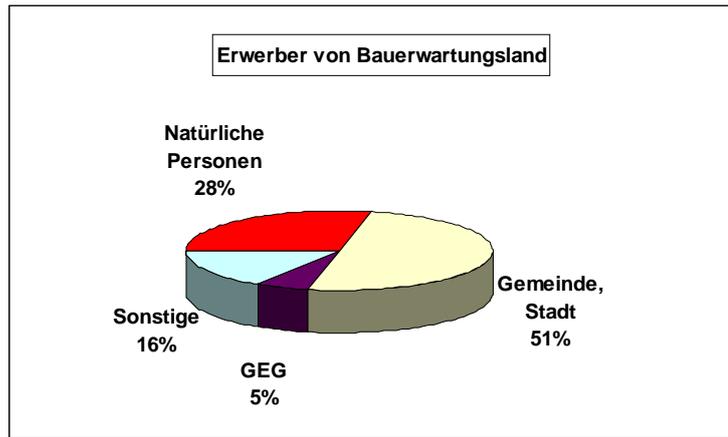
## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 74 Fällen im **Landkreis Emsland** insgesamt Flächen von 251,5 ha (2008: 78,9 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 Samtgemeinde (SG)	Anzahl	mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
Stadt Lingen (Ems)	2 ( 6)	615 (13.700)	* ( 7,8)
Stadt Meppen	3 ( 5)	11.000 (18.700)	6,6 ( 6,5)
Stadt Papenburg	11 ( 1)	6.700 *	11,3 *
Übrige Gemeinden	32 ( 22)	29.400 (12.200)	7,3 ( 5,6)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>48</b> <b>( 34)</b>	<b>21.900</b> <b>(13.300)</b>	<b>8,8</b> <b>( 5,7)</b>

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bauerwartungsland Gewerbe

	Anzahl	mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
Landkreis Emsland	20 ( 20)	58.000 (15.500)	5,4 ( 4,8)

## 5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus und Wochenendhäuser-Gebiete

	Anzahl	mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
Landkreis Emsland	30 ( 29)	561 ( 665)	93,0 ( 96,0)

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf Eigentum. Die Preisspanne reicht von 21 bis 123 €/m<sup>2</sup>. Darüber hinaus liegen aus dem Landkreis Emsland insgesamt 14 Verträge (Vorjahr 6 Verträge) über Erbbaurechte (Begründung oder Verkauf) an Grundstücken in Sondergebieten vor. Der jährlich zu zahlende Erbbauszins liegt in einer Preisspanne von 1,00 € bis 7,60 € (im Mittel bei 2,40 €) je m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche.

## Geschäftliche Nutzungen

	Anzahl	mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
Landkreis Emsland	38 ( 22)	1.950 (2.021)	66,5 ( 66,9)

Für Bauflächen im Außenbereich (Wohngrundstücke, Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe) liegen nur geringe Verkaufszahlen vor. Der Bodenwert solcher Flächen ist insbesondere abhängig von der Lage und der Größe der Fläche. Aus den Verkäufen des Berichtsjahres (20 Fälle) ergeben sich Preise zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 22,00 €/m<sup>2</sup>.

## 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 <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
				ohne Erschließung		mit Erschließung	
	Anzahl	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
<b>Wohnen</b>							
an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken begründet							
Emsland	12	1,08	0,45 bis 1,50	4,3 %	2,0 – 5,0 %		
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Emsland	10	3,89	0,20– 8,00			5,3 %	2,0 – 8,8 %

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 12 % aller Verkaufsfälle und rd. 10 % vom Gesamtgeldumsatz im **Landkreis Emsland** nur einen kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels ein. Die Zahl der Verkäufe, die im Vorjahr entgegen dem langjährigen Trend angestiegen war, ist im Berichtsjahr wieder leicht rückläufig (-2 %). Der Gesamtgeldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 12 % deutlich erhöht, wobei der Flächenumsatz nur einen geringen Zuwachs verzeichnete (+2 %); 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 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden.

#### Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen im **Landkreis Emsland** liegt bei 2,50 €/m<sup>2</sup>. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; die mittlere Flächengröße betrug 2,5 ha. Rund zwei Drittel der veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen waren Ackerflächen (63 %), der Rest entfällt auf Grünland und Wechselland. Insgesamt hat sich das Preisniveau für reines Ackerland im Berichtsjahr stark verändert (Anstieg des Gesamtmittels um rd. 4.500 €/ha). 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 der amtlichen Bodenschätzung (soweit sie vorliegen) 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 <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	74 ( 134 )	2,6 ( 3,5 )	2,50 ( 2,06 )	0,80 – 4,04 ( 1,12 – 3,05 )
41 - 60	3 ( 2 )	0,6 ( 0,5 )	3,05 (*)	1,90 – 3,50 (*)

\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### Grünlandnutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 1,50 €/m<sup>2</sup>. 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 1,6 ha. Der Anteil der reinen Grünlandflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt bei rd. 24 %.

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 der amtlichen Bodenschätzung (soweit sie vorliegen) dar.

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	31 ( 41 )	1,5 ( 2,1 )	1,50 ( 1,38 )	0,42 – 4,57 ( 0,65 – 2,55 )
> 40	1 ( - )	* ( - )	* ( - )	* ( - )

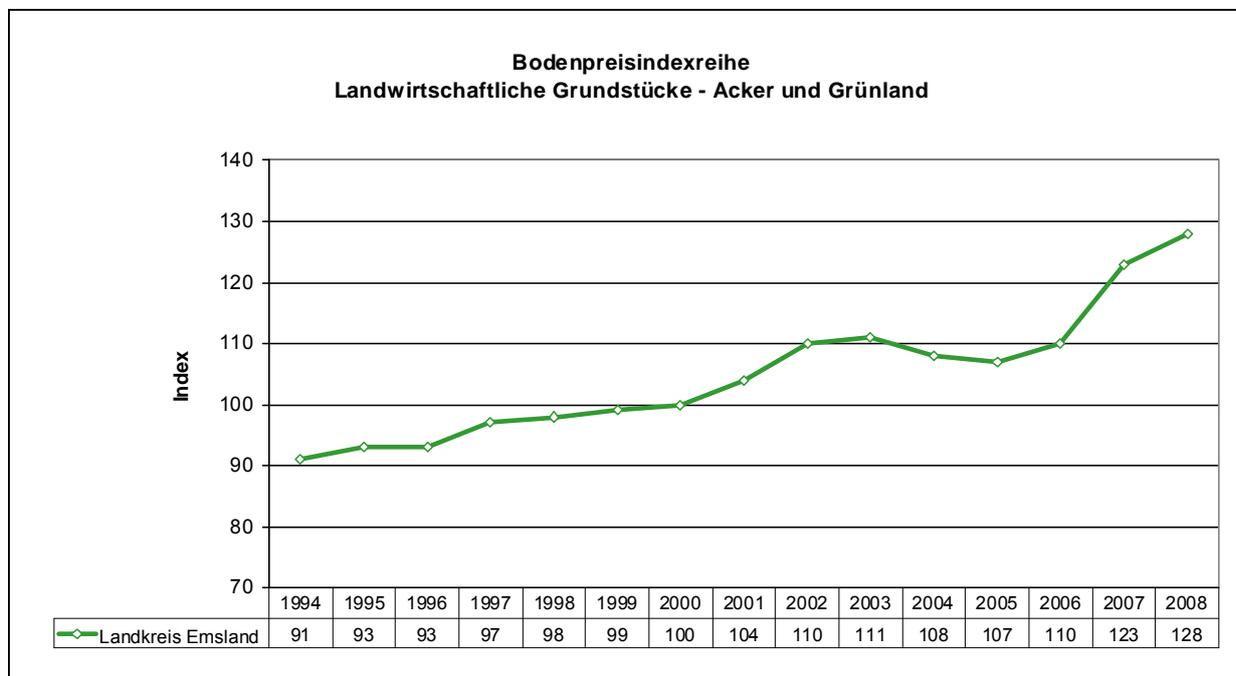
\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### Wechsellandnutzung

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Emsland nur 3 Fälle für Wechselland (Flächen mit Acker und Grünlandnutzung, über 2.500 m<sup>2</sup>) registriert. Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis liegt mit rd. 1,60 €/m<sup>2</sup> leicht über dem Preisniveau von Grünland (Spanne 0,84 €/m<sup>2</sup> bis 2,45 €/m<sup>2</sup>). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 4,4 ha.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker und Grünland) ist aus der nachfolgenden Bodenpreisindexreihe zu erkennen. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



Landkreis Emsland

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche liegt 2006 bei 1,80 €/m<sup>2</sup>.  
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.

### 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 3 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 80 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2007: 79 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 184,3 ha (2007: rd. 109,6 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 1,58 Mio. € (2007: 0,74 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 2,3 ha und damit fast über 50 % höher als im Vorjahr (2007: 1,4 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 0,89 €/m<sup>2</sup> (2007: 0,73 €/m<sup>2</sup>). Das Mittel beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden (Preisspanne von rd. 0,25 €/m<sup>2</sup> bis 2,20 €/m<sup>2</sup>).

Aus den Verkäufen des Berichtsjahres wurden Bodenrichtwerte für Laubwald (1,00 €/m<sup>2</sup>), Nadelwald (0,80 €/m<sup>2</sup>) und Waldboden ohne Bestand (0,40 €/m<sup>2</sup>) 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 1.200 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.

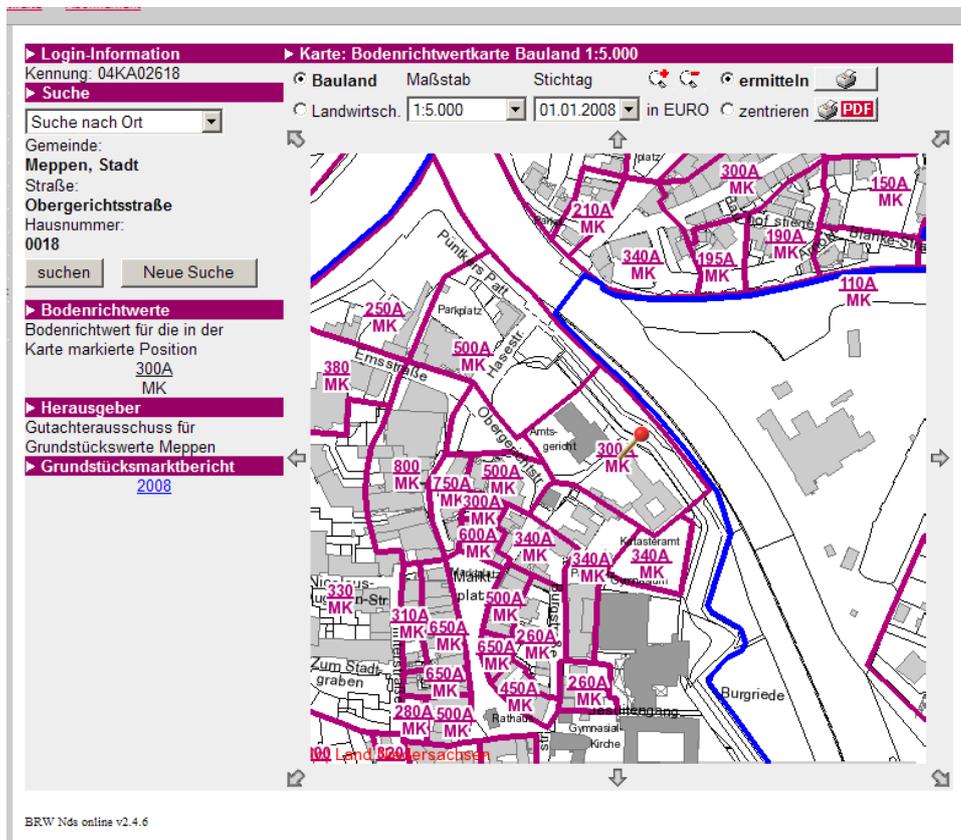
#### Veröffentlichung auf DVD-ROM

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf DVD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auch für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die 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](http://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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Dörpen	16	G			60				
Emsbüren	10	G		80	60	30			
Freren	11	G		70	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	52	M	Kreisstadt	175	155	75			
Meppen, Stadt	35	M		150	105	60			
Nordhümmling	12	G		50	40	20			
Papenburg, Stadt	35	M		100	80	38			
Rhede (Ems)	4	G			34	25			
Salzbergen	8	G		75	65	35			
Sögel	16	G		90	70				
Spelle	13	G			50				
Twist	10	G			35				
Werte	16	G		80	60	27			

Landkreis Emsland

Die durch den Gutachterausschuss jährlich zu ermittelnden Bodenrichtwerte für den **Landkreis Emsland** beziehen sich auf Grundstücksgrößen, die für die einzelne Bodenrichtwertzone typisch und vorherrschend sind.

### 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
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			8				
Lengerich	9		60			6				
Lingen (Ems), Stadt	51	1400	810	410	25	16	8			
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				
Werte	16		130			6				

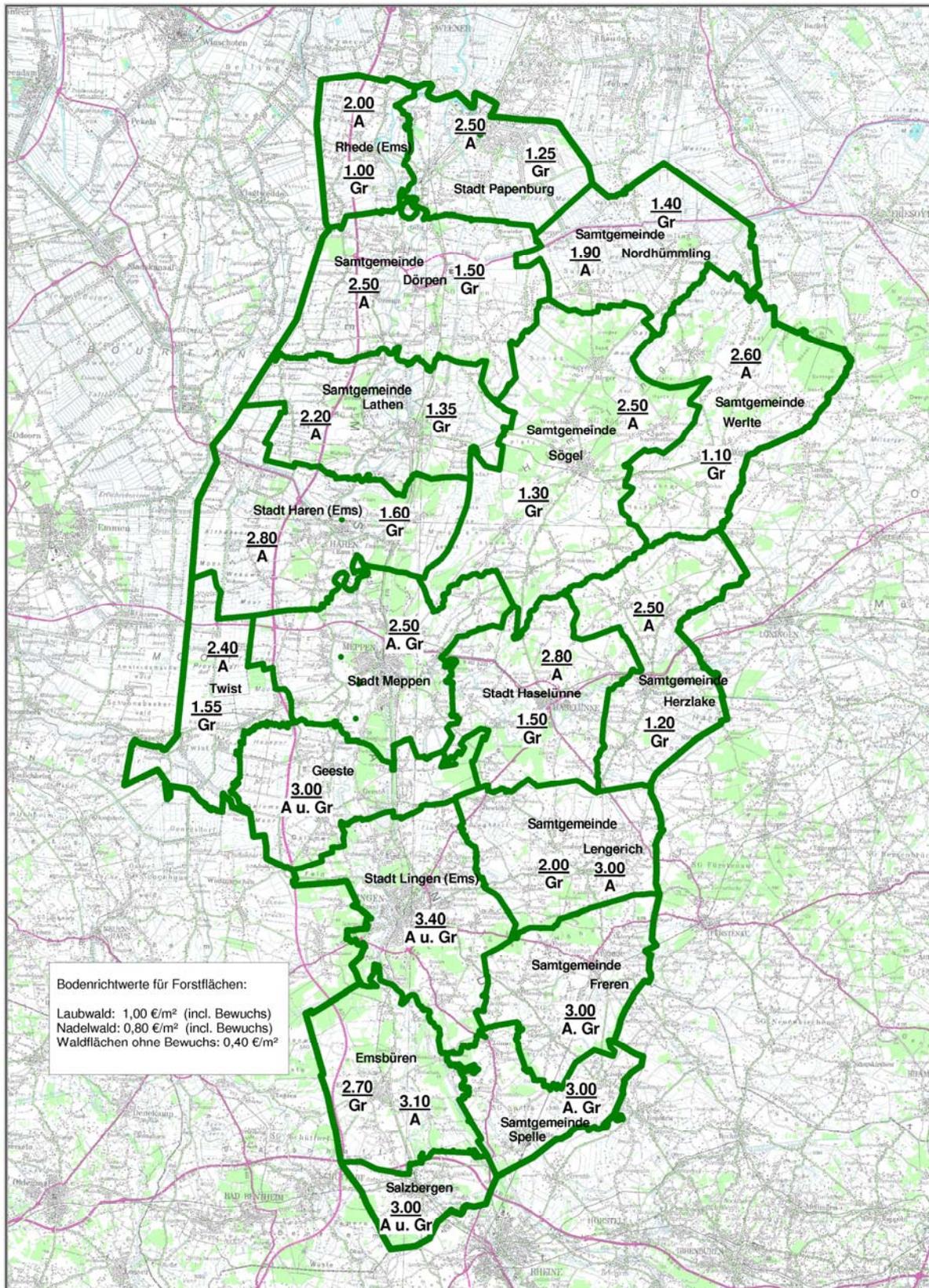
8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2009 in Euro/m<sup>2</sup>

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker Gr = Grünland

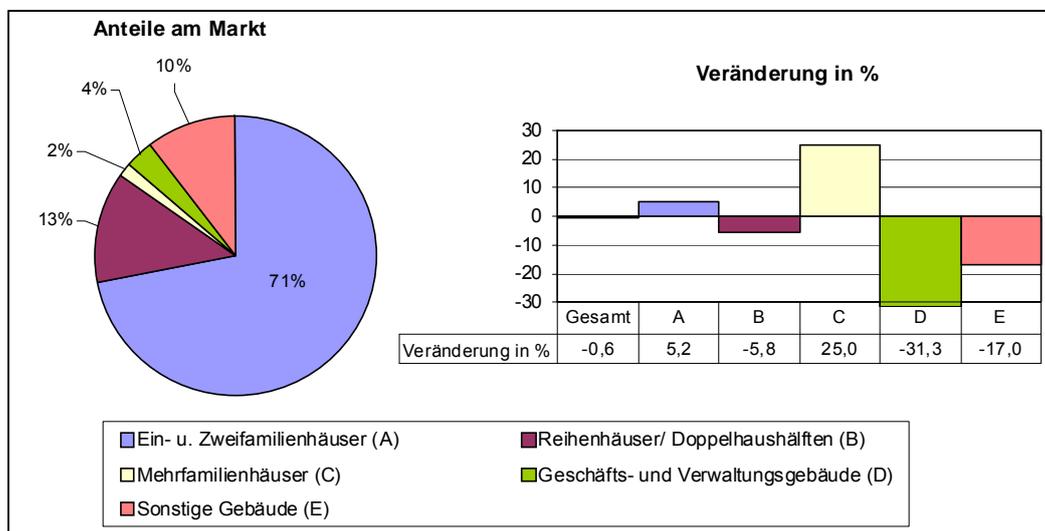
Landkreis Emsland



## 9. Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

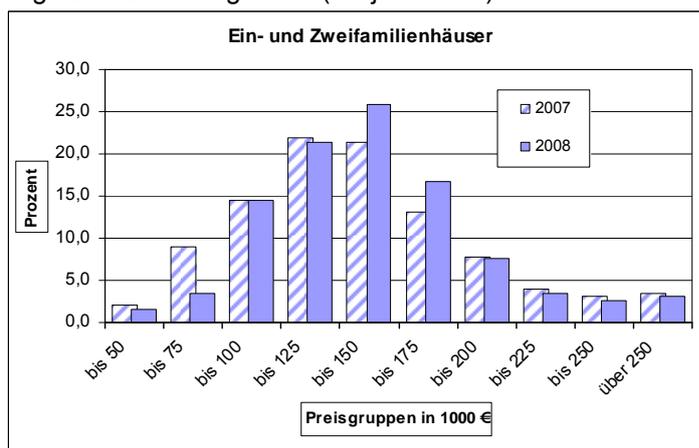
Entsprechend der Struktur des **Landkreises Emsland** ist das freistehende Einfamilienhaus der am meisten gehandelte Gebäudetyp. Dies zeigt auch die nachfolgende Grafik mit der Aufteilung des Marktes und den Veränderungen im **Landkreis Emsland** gegenüber dem Vorjahr (siehe auch Anhang 1).



### 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr um 5 % angestiegen. 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 der Preisklasse zwischen 150.000 und 175.000 € ist ein stärkerer Anstieg der Vertragszahlen festzustellen. In den oberen Preisklassen über 200.000 € wurden im Berichtsjahr rd. 9 % aller Vertragsabschlüsse registriert (Vorjahr 10 %).



Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in %
Rhede (Ems)	53%
Dörpen	38%
Lathen	43%
Haren (Ems)	28%
Twist	64%
Geeste	38%
Emsbüren	30%

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 265 Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 252). Dies entspricht einem Anteil am Gesamtmarkt von rd. 24 % (Vorjahr 24 %). In den grenznahen Gemeinden liegt der Anteil entsprechend höher (siehe oben).

Landkreis Emsland

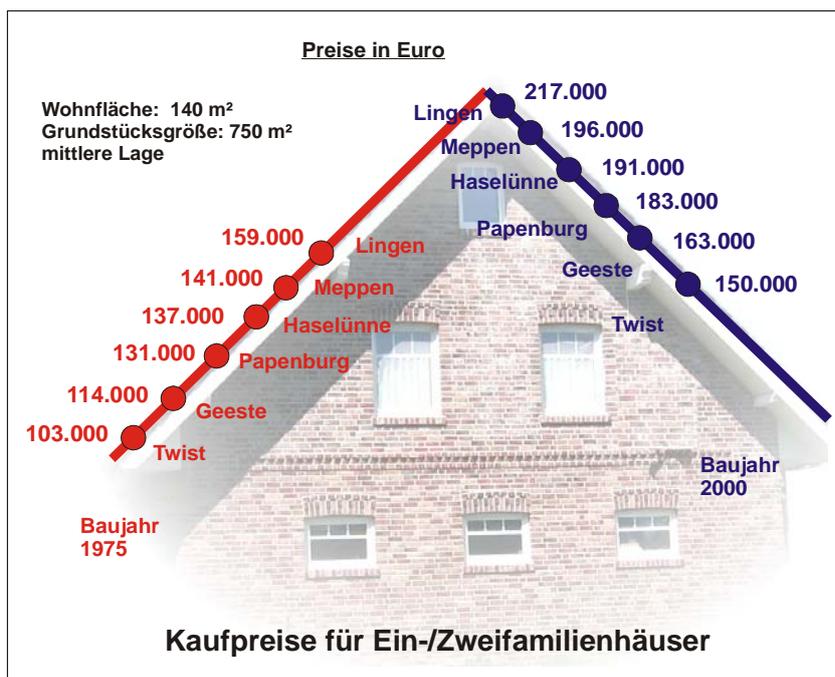
Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2008 im **Landkreis Emsland** die nachfolgend aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten 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. Die Wohnflächenpreise wurden statistisch geglättet.

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 ( 2)	1936 (1933)	150 (147)	* (919,-)	* (135.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	28 ( 22)	1962 (1963)	141 (147)	845,- (807,-)	122.000,- (129.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	32 ( 26)	1977 (1977)	155 (156)	911,- (947,-)	141.000,- (141.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	33 ( 34)	1993 (1993)	138 (143)	1.108,- (1.032,-)	149.000,- (156.000,-)
Baujahr 2000 - 2005 (Baujahr 2000 - 2004)	15 ( 20)	2002 (2001)	146 (150)	1.079,- (1.170,-)	171.000,- (172.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 - 2008 (Baujahr 2005 - 2007)	2 ( 5)	2008 (2007)	* (151)	* (1.349,-)	* (200.000,-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

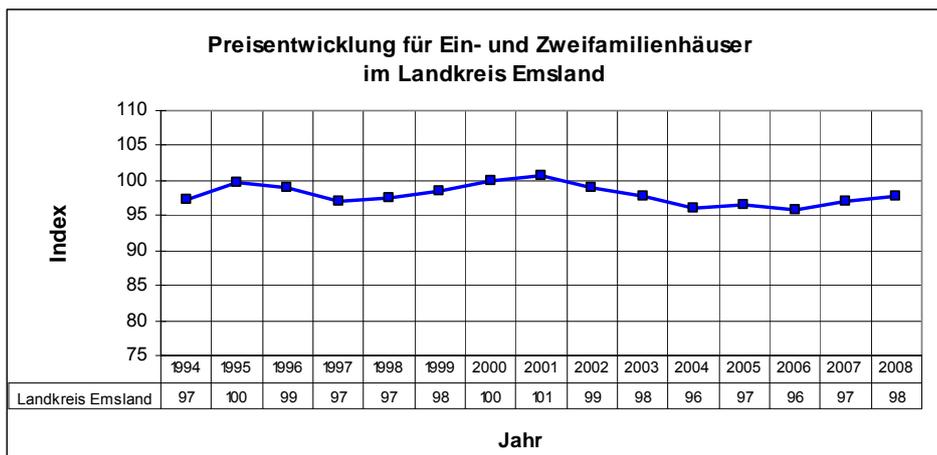
Die nachfolgende Graphik verdeutlicht das Kaufpreisniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern in verschiedenen **Städten und Gemeinden des Emslandes**. Für ein Musterhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer Lage der aufgeführten Orte (ohne Ortsteile) wurden die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1975 und 2000 aus den Vergleichsfaktoren (Abschnitt 9.2.3) ermittelt.



Der mittlere Kaufpreis (alle Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt im Berichtsjahr im Landkreis Emsland 132.000 € mit einer Preisspanne von 69.000 € bis 198.000 €. Im Vorjahr betrug das Gesamtmittel 126.000 €.

### 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. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



Landkreis Emsland

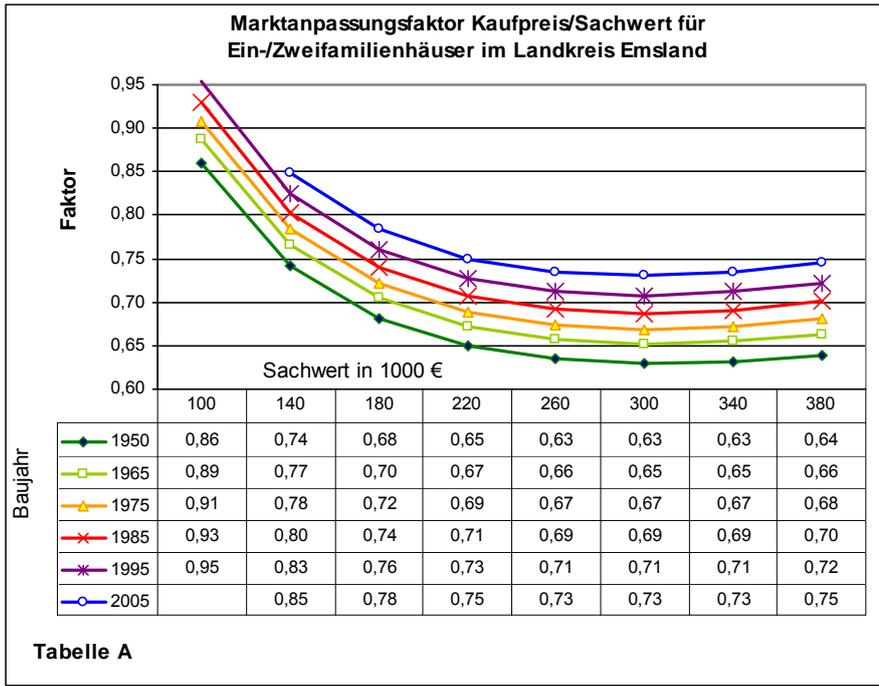
### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

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:

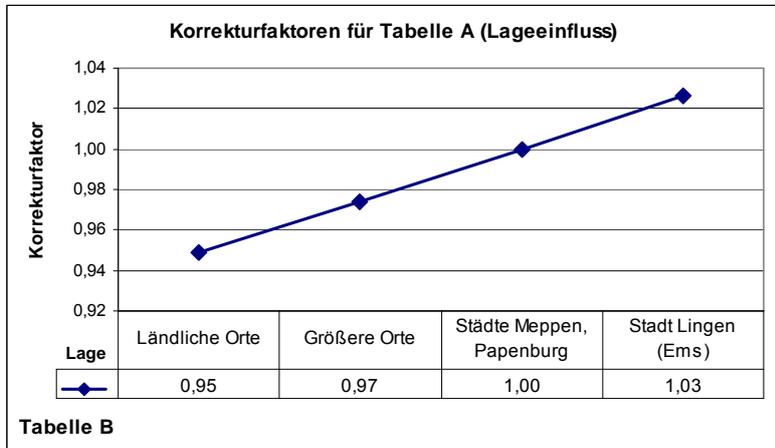
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,12 – 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,82 (Emsland) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80-90 Jahre)
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	= pauschaler Wertansatz
Sachwert	= Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Um über die Höhe des Marktanpassungsfaktors Aussagen machen zu können, wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im **Landkreis Emsland** mit Baujahren zwischen 1927 und 2007 und Sachwerten zwischen 60.000 € und 460.000 € untersucht. Die Analysen basieren auf über 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 Baujahr.

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



Unterschiedliche Lagen sind durch Zu- oder Abschläge nach Tabelle B zu berücksichtigen. Die Korrekturfaktoren beziehen sich bei den drei großen Städten **Lingen (Ems), Meppen und Papenburg** auf die innerstädtischen Baugebiete im engeren Sinne, d.h. nicht auf eingemeindete Ortsteile. Daneben wurden 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 Korrekturfaktoren abgeleitet (folgende Seite).



- 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)		0,72
Korrekturfaktor für Lage (aus Tabelle B)		0,95
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	= Faktor (Tabelle A) x Korrekturfaktor	0,72 x 0,95 = 0,68
Der Wert dieses Objektes beträgt damit:	220.000 € x 0,68	= rd. <b>150.000 €</b>

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:

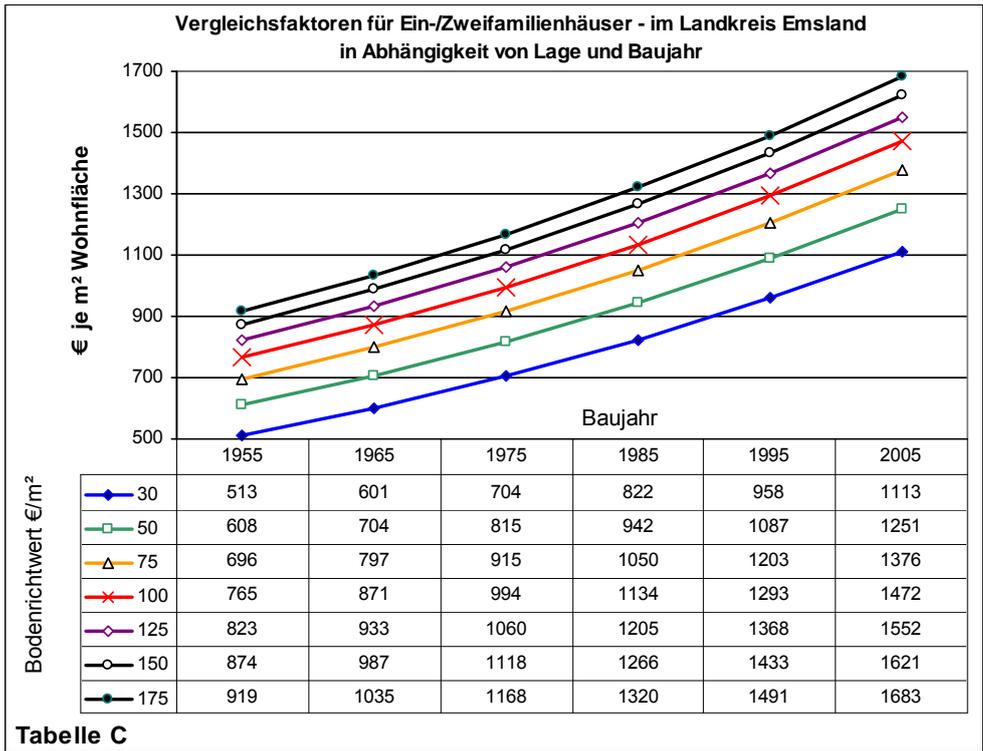
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	5.2007
Lage (Bodenrichtwert)	17 – 210 €/m <sup>2</sup>	71 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1945 - 2008	1983
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup> - 342 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	313 – 1.200 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>

Landkreis Emsland

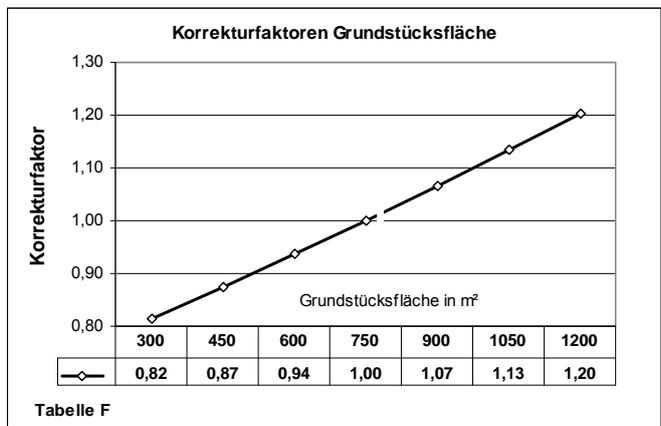
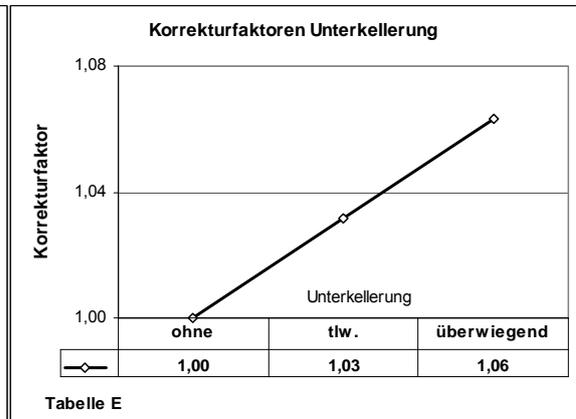
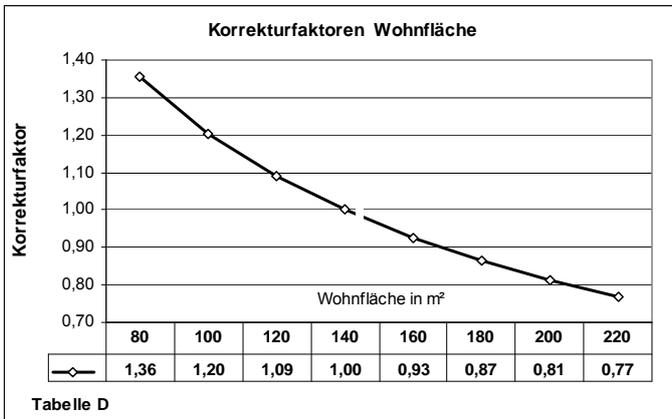
Die Vergleichsfaktoren der nachfolgenden Grafik beziehen sich auf ein typisches freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>

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



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



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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 100 €/m <sup>2</sup> ; Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m <sup>2</sup> ; ohne Unterkellerung, Grundstücksgröße: 850 m <sup>2</sup>	
Vergleichsfaktor (Tabelle C)	1.293,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle D)	0,93
Korrekturfaktor für Unterkellerung (aus Tabelle E)	1,00
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle F)	1,045 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.293 €/m <sup>2</sup> x 0,93 x 1,00 x 1,045 =	1.256,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m <sup>2</sup> x 1.256,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 200.000 €</b>

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 2008 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 2008  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

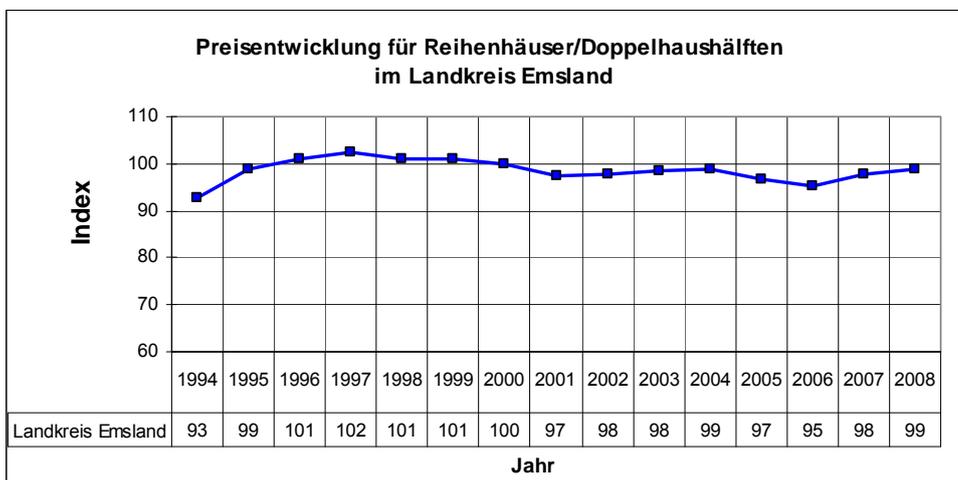
verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- -				
Baujahr 1946 - 1969	8 -	1961	107	810,-	96.000,-
Baujahr 1970 - 1984	9 ( 3)	1977 (1976)	115 (112)	992,- (735,-)	112.000,- (83.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	26 ( 7)	1994 (1994)	115 (117)	1.105,- (1.042,-)	122.000,- (118.000,-)
Baujahr 2000 - 2005 (Baujahr 2000 - 2004)	6 ( 2)	2002 (2000)	116 (120)	1.226,- *	143.000,- *
Neubauten Baujahr 2006 - 2008 (Baujahr 2005 - 2007)	2 ( 1)	2008 (2007)	120 (111)	* (1.216,-)	* *

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle beträgt im Berichtsjahr im **Landkreis Emsland** (ohne Spitzen) rd. 113.000 € mit einer Preisspanne von 70.000 € bis 159.000 €. Im Vorjahr betrug das Gesamtmittel 103.000 €.

### 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. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

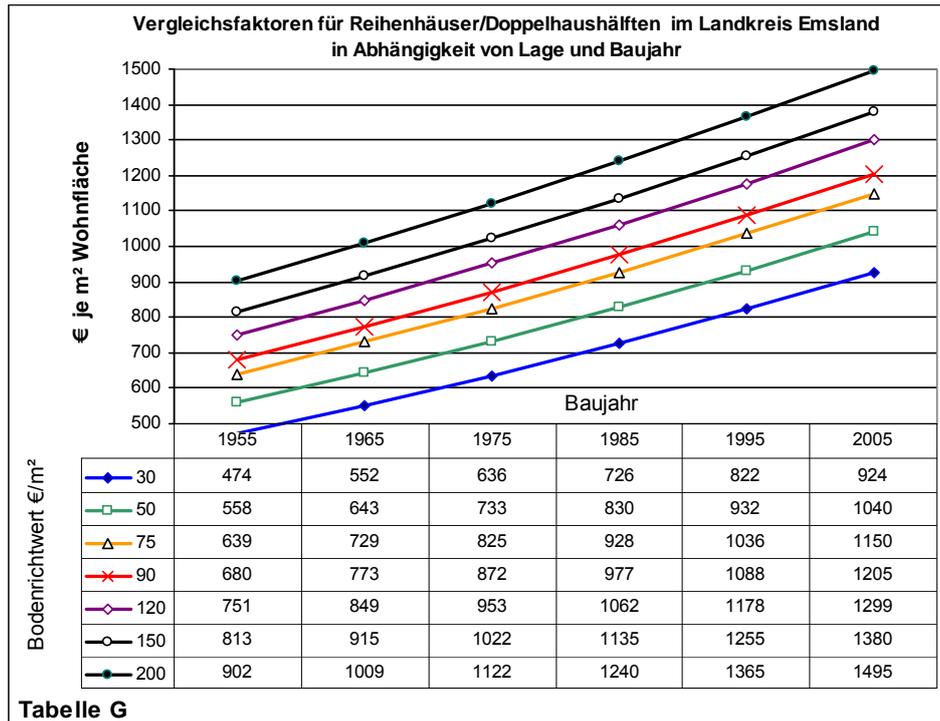
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland konnten anhand des vorliegenden Datenmaterials nicht abgeleitet werden.

Die nachfolgend dargestellten **Vergleichsfaktoren** wurden mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) ermittelt. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst rd. 80 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

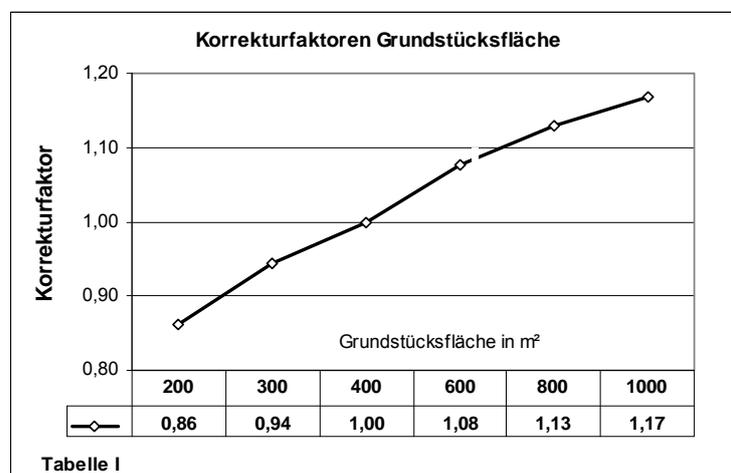
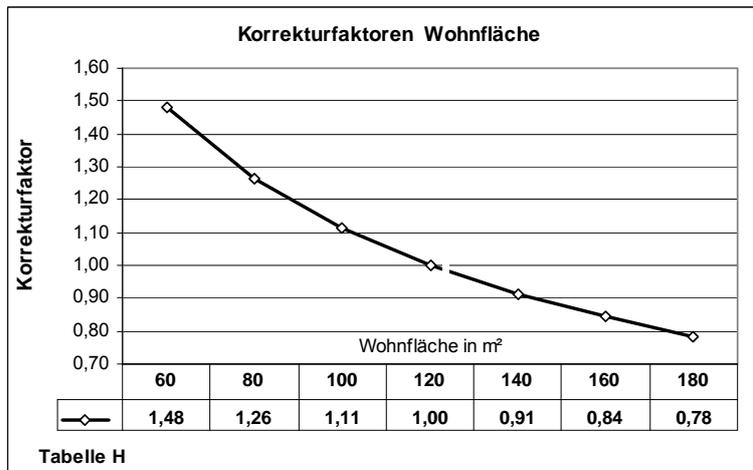
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	11.2007
Lage (Bodenwert)	24 – 260 €/m <sup>2</sup>	93 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1951 - 2008	1989
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> - 199 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	177 – 1.003 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>

Die Vergleichsfaktoren der nachfolgenden Grafik beziehen sich auf eine typische Reihenhauseinwohner/Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>



Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) bei unterschiedlicher Wohnfläche oder abweichender Grundstücksgröße (nebenstehende Tabellen H-I):



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 bebauten Grundstücks (Reihenhaus/Doppelhaushälfte) mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 90 €/m <sup>2</sup> ; Baujahr: 1985; Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup> ; Grundstücksgröße: 600 m <sup>2</sup>	
Vergleichsfaktor (Tabelle G)	977,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche ( <i>aus Tabelle H</i> )	1,11
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße ( <i>aus Tabelle I</i> )	1,08
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 977 €/m <sup>2</sup> x 1,11 x 1,08 =	1.171,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m <sup>2</sup> x 1.171,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 117.000 €</b>

Vom Standardfall abweichende Grundstücke, 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 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.

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 (-)	- (-)	- (-)	* (-)	- (-)
Baujahr 1946 - 1969	13 ( 21)	1960 (1963)	66 ( 73)	573,- (417,-)	37.000,- (36.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	55 ( 36)	1977 (1978)	77 ( 71)	724,- (810,-)	57.000,- (54.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	64 ( 50)	1994 (1994)	72 ( 71)	946,- (932,-)	69.000,- (65.000,-)
Baujahr 2000 - 2005 (Baujahr 2000 - 2004)	8 ( 3)	2004 (2001)	79 ( 75)	1.388,- (1.285,-)	110.000,- (98.000,-)
Neubauten Baujahr 2006 - 2008 (Baujahr 2005 - 2007)	41 ( 24)	2008 (2006)	85 ( 81)	1.340,- (1.472,-)	115.000,- (119.000,-)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

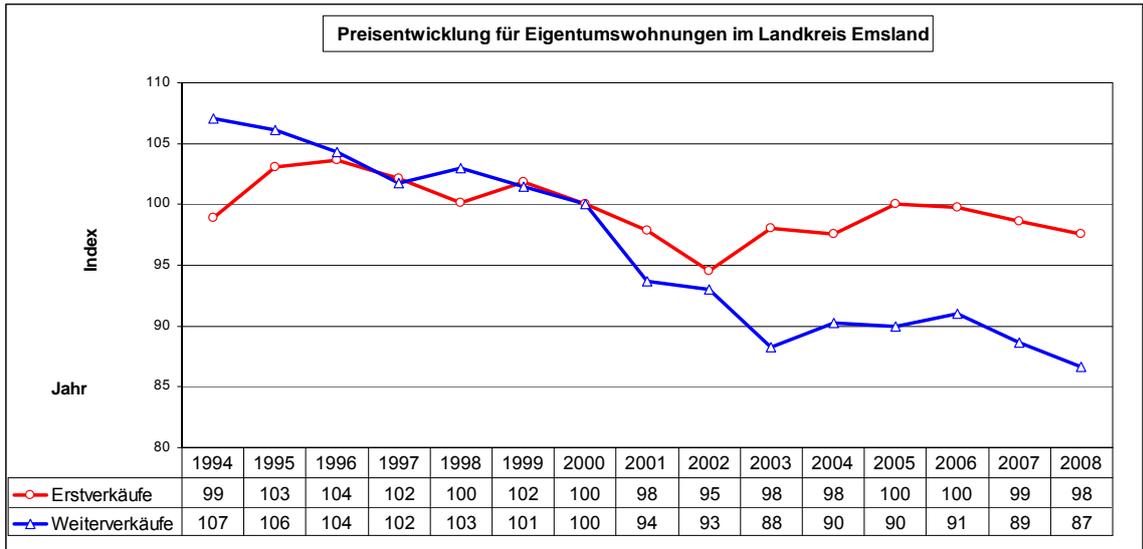
verkaufte Objekte 2008	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2005 (2000 - 2004)	Neubauten 2006 - 2008 (2005 - 2007)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )					
Stadt Lingen (Ems)		587,- (376,-)	735,- (739,-)	1.053,- (1.111,-)	1.545,- (1.413,-)	(1.512,-)
Stadt Meppen		(621,-)	719,- (776,-)	993,- (981,-)	1.177,-	1.483,- (1.592,-)
Stadt Papenburg			769,- (865,-)	826,- (840,-)	(1.058,-)	1.551,- (1.352,-)
Sonstige Orte		350,-	682,- (489,-)	909,- (840,-)	1.285,- (1.385,-)	1.247,- (1.413,-)

Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 20 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 29 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) der beiden Städte Meppen und Lingen (Ems) kosteten im Durchschnitt rd. 119.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 85 m<sup>2</sup>. Gebrauchte Eigentumswohnungen (mittleres Baujahr 1977) lagen im Mittel mit rd. 50.000 € unter der Hälfte der Neupreise. Zur Wohnung gehört in der Regel ein Einstellplatz.

In den vorstehend aufgeführten Verkaufszahlen sind die Verkäufe eines Lingener Stadtteils mit Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre nicht enthalten. Diese Verkaufsfälle (über 50 Fälle) konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zugeordnet werden, da die gezahlten Wohnflächenpreise sich deutlich vom üblichen Preisniveau unterscheiden.

### 9.4.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im **Landkreis Emsland**. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen (siehe Seite 41 unten). Die Verkaufspreise je m<sup>2</sup>-Wohnfläche stiegen bis etwa 1995 stetig an und waren danach leicht rückläufig. In den letzten Jahren sind bei den Erstverkäufen (Neubauten) nahezu stagnierende Preise zu erkennen. Bei den Weiterverkäufen fallen die Preise von Verkäufen älterer Wohnungen (Baualter über 20 Jahre) in den letzten Jahren auf. Hier ist ein starker Preisverfall zu erkennen. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



Landkreis Emsland

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

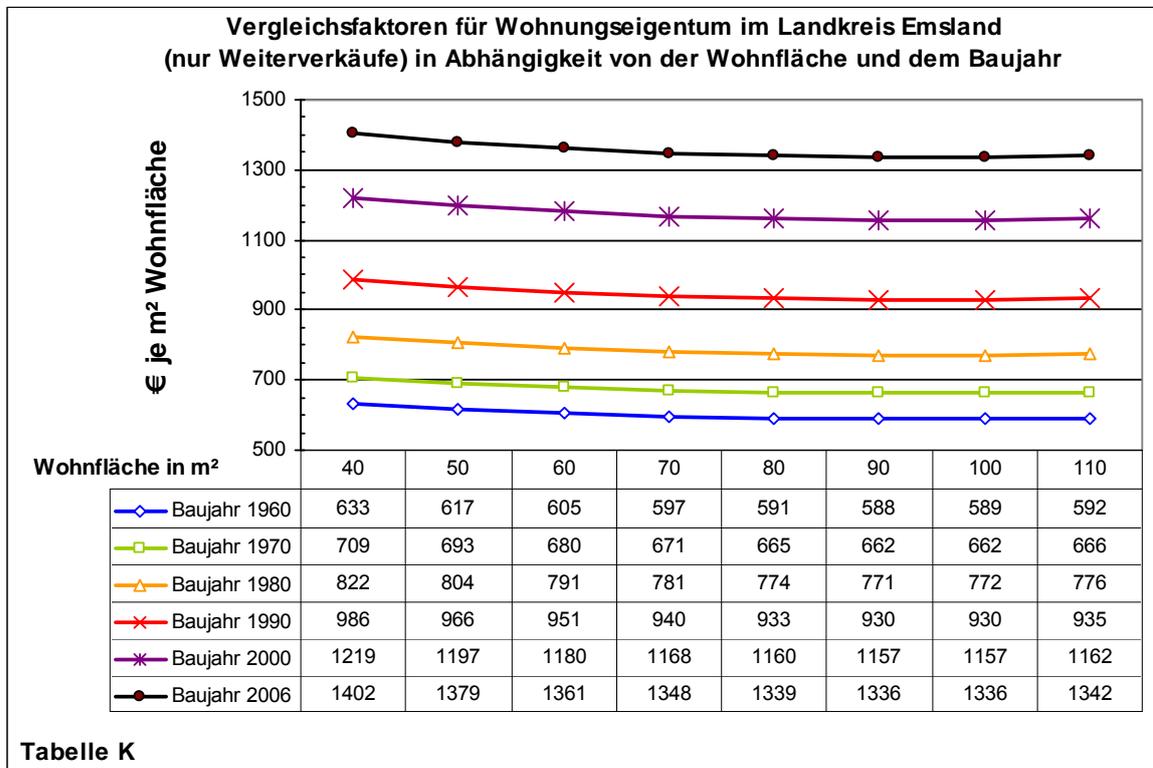
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnung im **Landkreis Emsland** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen (siehe Seite 41 unten). Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Stichprobe umfasst 471 Kauffälle (**nur Weiterverkäufe**, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	09.2007
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m <sup>2</sup> - 340 €/m <sup>2</sup>	114 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1950 - 2006	1985
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 113 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>

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

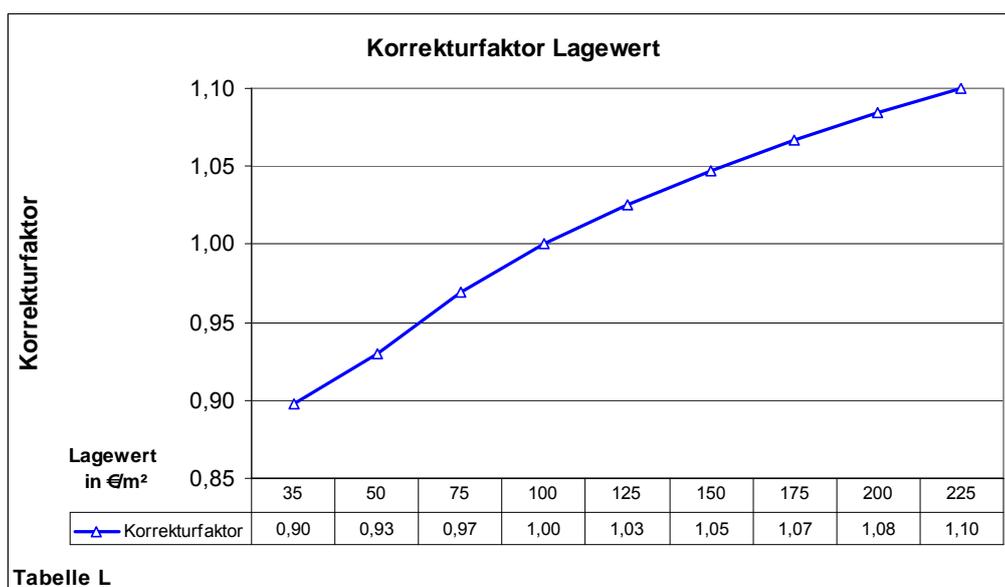
Merkmale	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Grundstückswert	100 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

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 <sup>2</sup>	Gebäude Baujahr 1990	Wohnfläche: 70 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle G):		940,- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Bodenwert (aus Tabelle H):		1,05
Vergleichsfaktor = 940,- x 1,05 =		987,- €/m <sup>2</sup>
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m <sup>2</sup> x 987,- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 69.000,- €</b>		

## 9.5 Teileigentum

Im Berichtsjahr liegen für den Bereich des **Landkreises Emsland** lediglich 15 Verkäufe von Teileigentum (keine Wohnungen, z.B. Läden) vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 259.000 € mit einer Preisspanne von 3.000 € bis 900.000 €. Weitere Angaben zu den Kauffällen können aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise nicht abgeben werden.

**Grafschaft Bentheim**

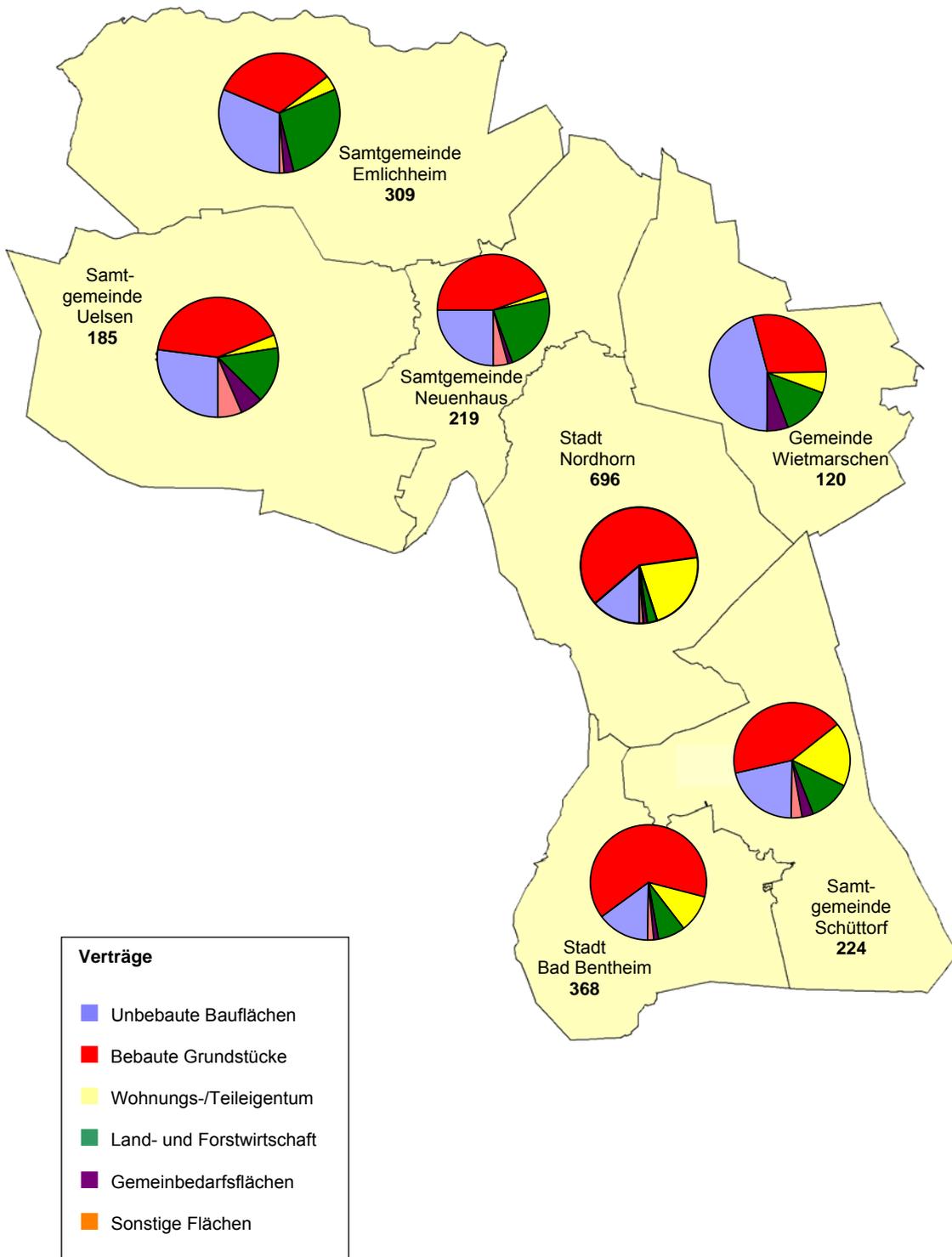
**4.1 Übersicht über die Umsätze – Landkreis Grafschaft Bentheim**

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	+14,6 %	↑	Gesamtumsatz	+ 0,2 %	↑	Gesamtumsatz	+23,1 %	↑
Unbebaute Bauflächen	-11,1 %	↓	Unbebaute Bauflächen	+ 2,2 %	↑	Unbebaute Bauflächen	+87,8 %	↑
Bebaute Grundstücke	+20,1 %	↑	Bebaute Grundstücke	-5,4 %	↓	Bebaute Grundstücke	+19,7 %	↑
Wohnungs-/ Teileigentum	+27,9 %	↑	Wohnungs-/ Teileigentum	+49,2 %	↑			
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+30,9 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+14,4 %	↑	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+12,6 %	↑

**Vertragsvorgänge in den Städten und (Samt-) Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim**  
 Aufteilung auf die Grundstücksarten

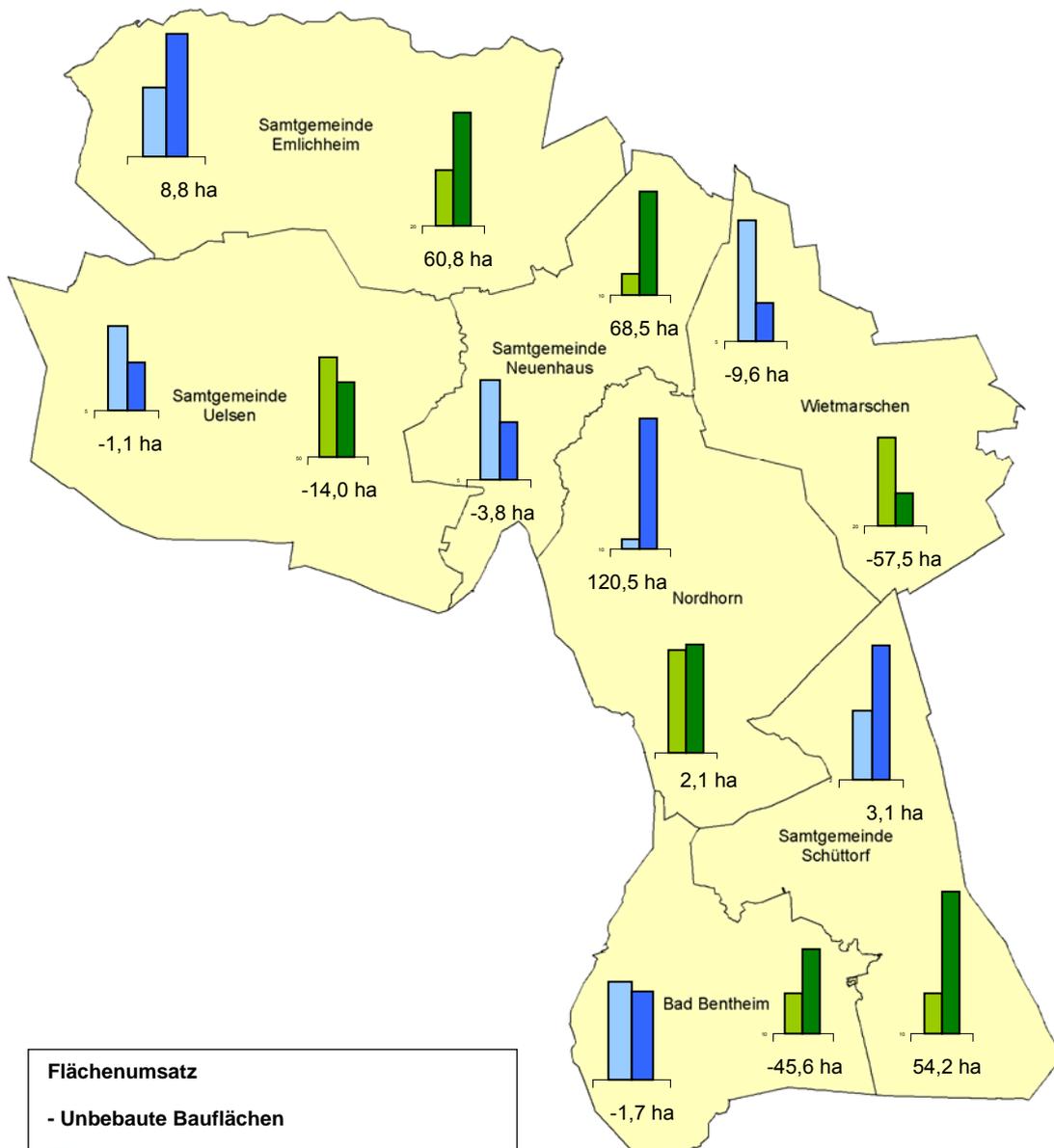
Die Zahl unterhalb der Stadt- bzw. der (Samt-) Gemeindebezeichnung gibt die Gesamtanzahl der Vertragsvorgänge an.



Landkreis Grafschaft Bentheim

**Flächenumsatzveränderungen** in den Städten und (Samt-) Gemeinden **des Landkreises Grafschaft Bentheim** der Grundstücksarten »unbebaute Bauflächen« und »land- / forstwirtschaftliche Flächen«.

Die Zahl unterhalb des Diagramms gibt die Differenz (Veränderung) des Flächenumsatzes (in ha) gegenüber dem Vorjahr an.



Landkreis Grafschaft Bentheim

#### 4.1.1 Art des Erwerbes

Im Berichtszeitraum wechselten im Berichtsgebiet des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 97,7 % aller gegen Entgelt übertragenen Grundstücke durch einen Kaufvertrag den Eigentümer. In 1,4 % war eine Zwangsversteigerung und in 0,8 % sonstige Anlässe ( Tausch, Enteignung, etc ) die Ursache für den Eigentümerwechsel.

Art des Erwerbs				
Grundstücksart	Kauf	Zwangsversteigerung	Auseinandersetzung	sonstiger Anlaß
	[ % ]	[ % ]	[ % ]	[ % ]
Unbebaute Grundstücke	97,8	0,4	0	1,8
Bebaute Grundstücke	96,7	3	0	0,3
Wohnungs- u. Teileigentum	96,6	3,4	0	0
Land- und Forstwirtschaft	97,6	0,4	0	2
Sonstige Flächen	100	0	0	0
<b>Anteil am Gesamtumsatz</b>	<b>97,7</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>

#### 4.1.2 Maklertätigkeit

Im Berichtszeitraum kam – wie die nachfolgende Übersicht vermittelt - nahezu jeder 3. Kaufvertrag in der **Grafschaft Bentheim** durch die Mitwirkung eines Maklers zustande ( bei einem Verkauf eines bebauten Grundstücks nahezu jeder 2. Kaufvertrag ).

Grundstücksart	Kauffälle insgesamt	Kauffälle durch Makler vermittelt	in Prozent
Unbebaute Grundstücke	450	23	5%
Bebaute Grundstücke	1064	499	47%
Wohnungs- u. Teileigentum	261	120	46%
Land- und Forstwirtschaft	254	31	12%

### 5 Bauland

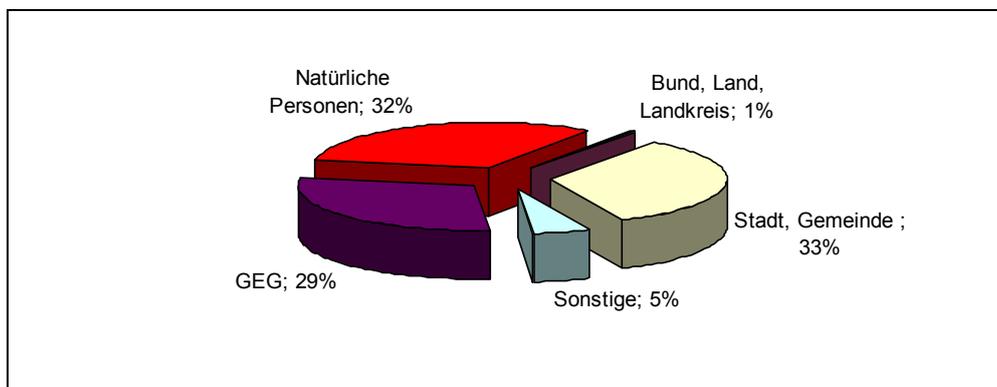
#### 5.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nach einem Rückgang im Vorjahr nunmehr erneut gesunken. Verzeichnete man im Vorjahr noch rd. 505 Erwerbsvorgänge, so waren es im Berichtszeitraum 450 Vorgänge. Hiervon fielen 324 ( Vorjahr: 369 ) Kaufverträge auf den individuellen Wohnungsbau, 90 Kauffälle ( Vorjahr: 87 ) auf die gewerbliche Nutzung, 20 Kauffälle auf Mehrfamilienhäuser ( im Vorjahr: 25 ) und 16 Kauffälle ( Vorjahr: 24 ) auf die sonstige Nutzung.

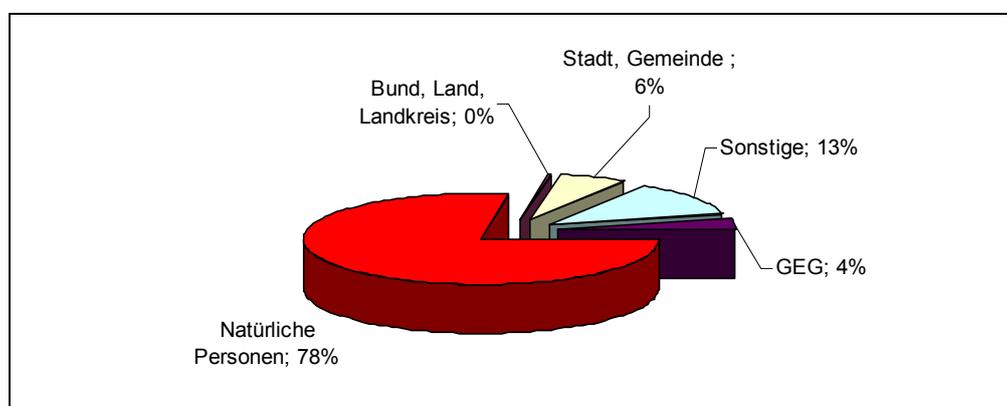
Von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des lokalen Baulandmarktes und somit für das Preisniveau ist das Angebot. Waren es in der Vergangenheit überwiegend die Kommunen, die hauptsächlich Bauerwartungsland erwarben, erschlossen und an bauwillige Bürger und Gewerbebetriebe oft zu bevorzugten 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:



Erwerber von **unbebauten** Bauflächen:

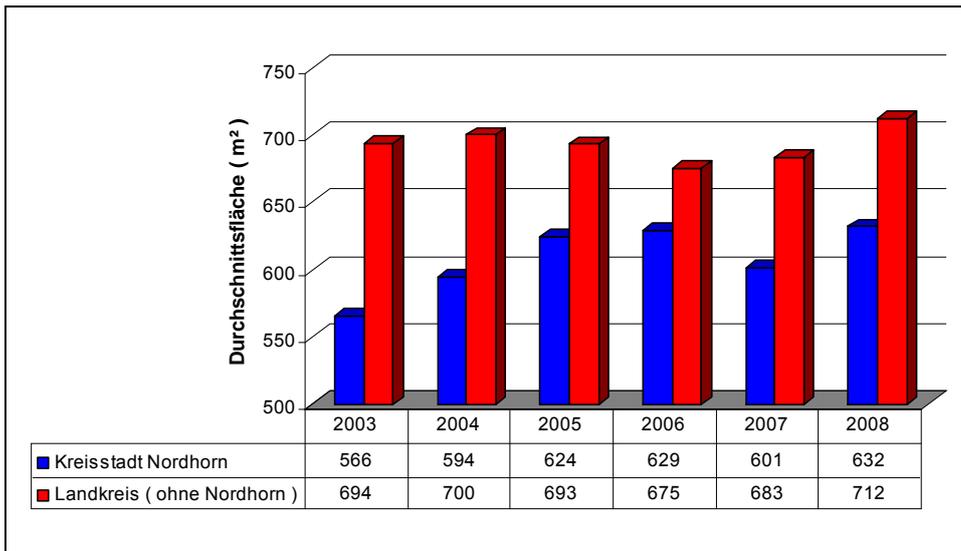


## 5.2 Individueller Wohnungsbau

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 erneut um 18 % gesunken. Insgesamt wurden 272 selbständig bebaubare Wohngrundstücke veräußert, im Berichtszeitraum des Vorjahres waren es noch 330 Wohngrundstücke. Auch in der Kreisstadt Nordhorn ist ein Rückgang zu verzeichnen. Hier sank im Berichtszeitraum die Anzahl der Erwerbsvorgänge selbständiger baureifer Grundstücke von 76 auf 65. Insgesamt entwickelte sich dieser Markt regional jedoch recht unterschiedlich.

Die Verkäufe der unbebauten Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau aus der Zeit von 2004 – 2008 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 m<sup>2</sup> wurden ausgeschlossen, da hier in der Regel eine Grenzbebauung erfolgt. Auch die Kauffälle > 1000 m<sup>2</sup> 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 im Berichtszeitraum auf Kreisebene (ohne Nordhorn) lag bei rd. 712 m². Der Trend der letzten Jahre hin zu etwas kleineren Flächen wurde gebrochen, die durchschnittliche Flächengröße für ein Bauplatzgrundstück stieg geringfügig ( im Vorjahr 683 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 632 m² gegenüber 601 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 (m²)	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m²
Bad Bentheim, Stadt	17 ( 28 )	653 ( 594 )	103 ( 84 )
Emlichheim ( SG )	15 ( 19 )	781 ( 734 )	44 ( 48 )
Neuenhaus ( SG )	13 ( 28 )	693 ( 721 )	61 ( 60 )
Nordhorn, Stadt	14 ( 14 )	632 ( 558 )	104 ( 133 )
Schüttorf ( SG )	15 ( 5 )	685 ( 646 )	73 ( 86 )
Uelsen ( SG )	26 ( 29 )	724 ( 725 )	64 ( 65 )
Wietmarschen	35 ( 21 )	720 ( 698 )	51 ( 45 )
<b>Landkreis</b>	<b>135 ( 144 )</b>	<b>703 ( 677 )</b>	<b>68 ( 70 )</b>

Landkreis Grafschaft Bentheim

### 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 (siehe auch Seite 6 unten).

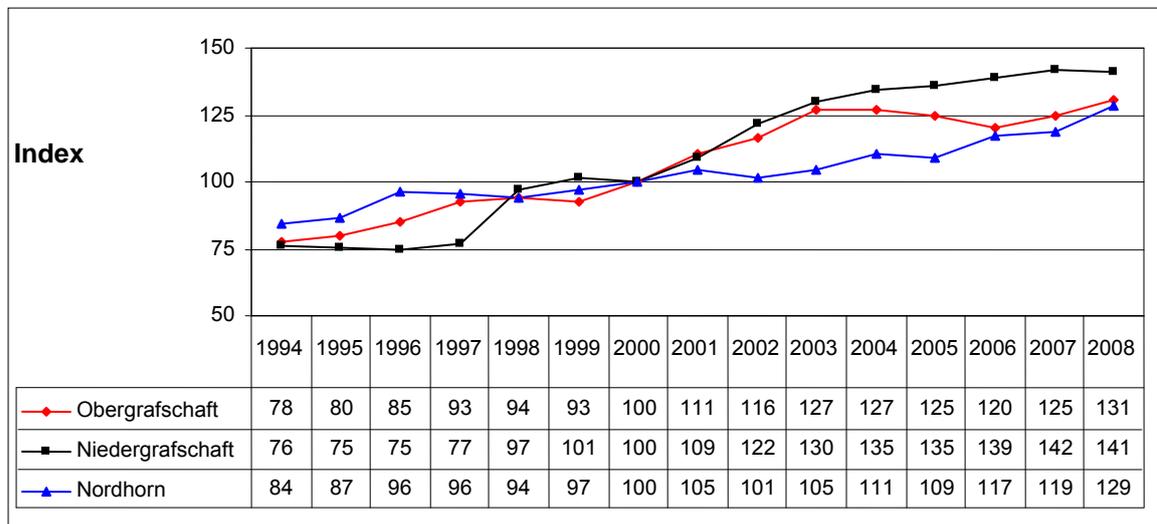
Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen des Landkreises Grafschaft Bentheim gleichförmig verlaufen ist, sind drei Auswertegruppen mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau gebildet worden.

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 der Gemeinde Wietmarschen sowie die Stadt **Nordhorn**.



Zusammenfassend ist der nachfolgend aufgeführten Graphik zu entnehmen, dass der Bodenpreisindex in Nordhorn und der Obergrafschaft weiterhin kontinuierlich steigt und damit jeweils seinen Höchststand erreicht, in der Niedergrafschaft hingegen ist der Index leicht gesunken. Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.

**Bodenpreisindexreihe individuelles Wohnbauland ( erschließungsbeitragsfrei )**



Landkreis Grafschaft Bentheim

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück in der Stadt Nordhorn liegt 2006 bei 60 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 1997 gewesen?

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

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

### 5.3 Geschosswohnungsbau

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

#### 5.3.1 Preisniveau

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: 52 Fälle ). Das Ziel ist dabei sicherlich, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen ( Sicherung und Erhalt von Gewerbesteuern und Arbeitsplätzen ) zu nehmen.

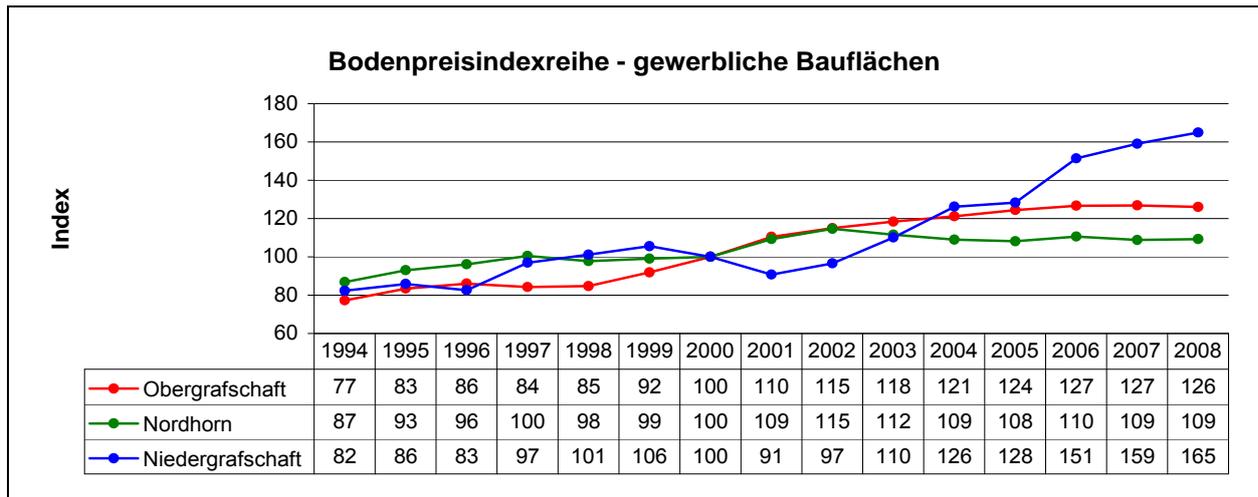
Die folgenden Angaben betreffen selbständige, erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Regionen des Landkreises Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe ( m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>
Obergraftschafft	25 ( 29 )	9.713 ( 11.076 )	14 ( 15 )
Niedergraftschafft	34 ( 33 )	11.503 ( 11.183 )	12 ( 14 )
Nordhorn	5 ( 17 )	6.692 ( 4.733 )	13 ( 12 )
<b>Landkreis</b>	<b>64 ( 79 )</b>	<b>10.429 ( 9.799 )</b>	<b>13 ( 14 )</b>

#### 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 (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche in der Obergrafschaft liegt 2003 bei 10,80 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre hier der Preis im Jahre 1994 gewesen?

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

$$\text{Bodenwert 1994 : } 10,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{77}{118} = \text{rd. } 7,05 \text{ €/m}^2$$

**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 m<sup>2</sup> - wurden im Landkreis **Grafschaft Bentheim** im Berichtsjahr in 16 Fällen ( Vorjahr in 10 Fällen ) mit einer Gesamtfläche von insgesamt 34,01 ha ( Vorjahr 8,06 ha ) gehandelt. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei 12,26 € / m<sup>2</sup>. Als Erwerber traten hierbei in allen Fällen die Städte und Gemeinden ( in 8 Fällen ) sowie kommunale Gesellschaften ( in 8 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 € / m<sup>2</sup> und 15,00 € / m<sup>2</sup> 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 € / m<sup>2</sup> und 5,00 € / m<sup>2</sup>.

## 5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurde lediglich 1 Erbbaurecht an einem Grundstück neu vergeben. Traten in den letzten Jahren überwiegend die Kirche sowie der Fürst zu Bentheim und Steinfurt als Erbbaugeber auf, so wurde im Berichtsjahr das Erbbaurecht durch eine Privatperson vergeben. 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 m<sup>2</sup>:

Stadt / ( Samt- ) Gemeinde	Durchschnittliche Erschließungskosten / m <sup>2</sup>
Bad Bentheim	17 €
Emlichheim	10 € - 16 €
Neuenhaus	29 €
Nordhorn	16 €
Schüttorf	15 €
Uelsen	30 €
Wietmarschen	16 €

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum wurden durch 254 Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen rd. 610,9 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 nachhaltige Zunahme der Vertragsabschlüsse sowie der veräußerten Fläche insgesamt ( Vorjahr: 194 Kauffälle mit rd. 542,4 ha ).

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt im Berichtszeitraum mit rd. 12 % aller Verkaufsfälle und rd. 5,9 % des Gesamtgeldumsatzes in der **Grafschaft Bentheim** nur einen vergleichsweise kleinen Anteil am Gesamtmarkt ein. Sank die Anzahl der Verkaufsfälle im Berichtszeitraume des Vorjahres noch leicht, so stieg die Anzahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Berichtsjahr recht stark von 194 auf 254 Kauffälle.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

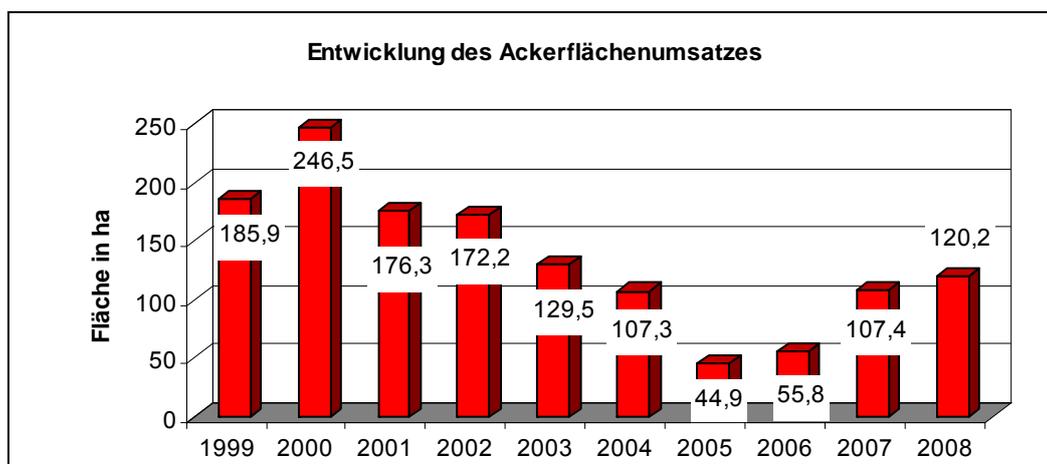
Das Preisniveau für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird durch unterschiedliche Einflussfaktoren geprägt und ist oftmals von anderweitigen Verkaufserlösen ( Reinvestitionen ), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Beeinträchtigungen der Nutzung durch staatliche Schutzabsichten ( Natur-, Landschafts-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

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Flächen mit Mischnutzungen und Kauffälle mit Flächengrößen unter 2.500 m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

#### 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 2,63 €/m<sup>2</sup> bei den verkauften Ackerflächen (> 2.500 m<sup>2</sup>) gegenüber dem Vorjahr um 0,09 € / m<sup>2</sup> gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,90 ha pro Kauffall. Die Entwicklung des Ackerflächenumsatzes in der **Grafschaft Bentheim** verdeutlicht nachfolgendes Diagramm:



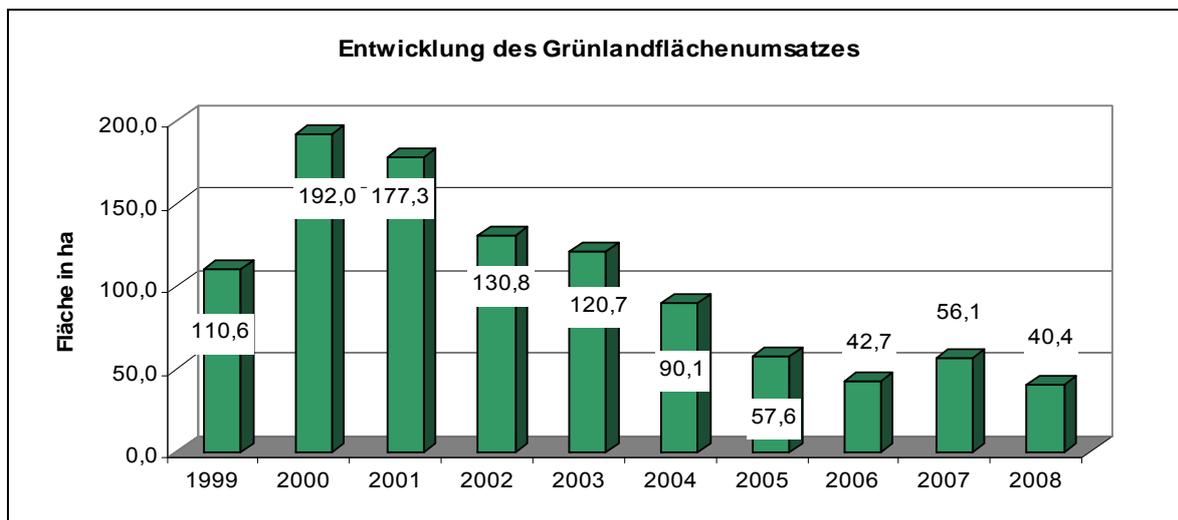
Die nachfolgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Ackerflächen gegliedert nach den Ackerzahlen der amtlichen Bodenschätzung (soweit sie vorliegen) dar. Eine signifikante Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte ist für den **Landkreis Grafschaft Bentheim** statistisch nicht nachweisbar.

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	49 ( 29 )	2,9 ( 3,5 )	2,63 ( 2,47 )	0,87 – 5,00 ( 1,43 – 5,25 )
>40	0 ( 2 )	- ( 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 2,31 €/m<sup>2</sup> bei den verkauften Flächen ( > 2.500 m<sup>2</sup> ) erneut gegenüber dem Vorjahr ( 2,20 € / m<sup>2</sup> ) gestiegen. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße lag wie im Vorjahr bei 1,4 ha pro Kauffall. Die Entwicklung des Grünlandflächenumsatzes in der **Grafschaft Bentheim** verdeutlicht das nachfolgende Diagramm.



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

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	29 ( 32 )	1,4 ( 1,6 )	2,30 ( 2,18 )	1,11 – 5,00 ( 1,09 – 5,00 )
41 - 60	1 ( 2 )	1,0 ( 0,8 )	- *) 2,56	- *) -

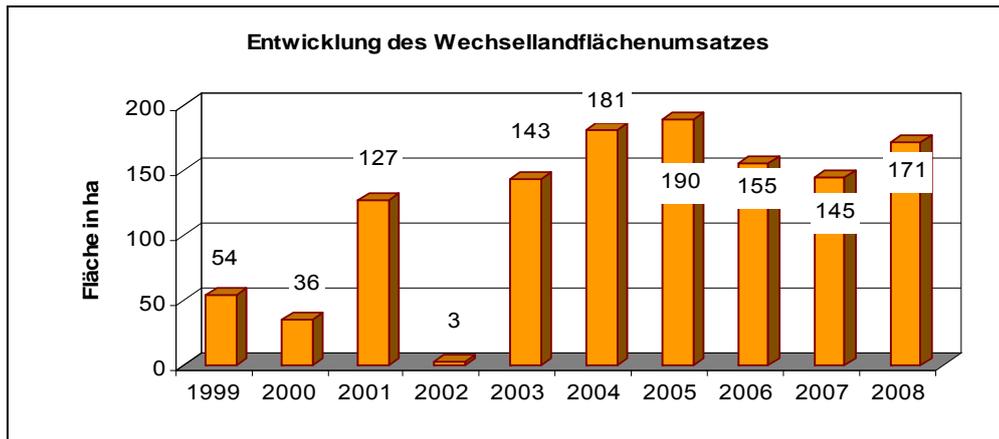
\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Grafschaft Bentheim

### Wechsellandnutzung

Die Wechsellandnutzung nimmt im Landkreis Grafschaft Bentheim einen hohen Stellenwert ein. So wurden im Berichtszeitraum 75 Fälle ( Fläche größer als 2.500 m<sup>2</sup> ) registriert, im Vorjahr waren es 46 Fälle. Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis ist hier mit 2,23 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken ( Vorjahr 2,54 €/m<sup>2</sup> ). Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle, ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die mittlere Flächengröße betrug 2,3 ha ( im Vorjahr 3,1 ha ) pro Kauffall. Es muss hier darauf hingewiesen werden, dass es in der Grafschaft Bentheim hinsichtlich des Bodenpreises regional sehr große Unterschiede gibt.

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 m<sup>2</sup> keine Berücksichtigung.



Die nachfolgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Wechsellandflächen gegliedert nach den Acker-/Grünlandzahlen ( soweit erfasst ) der amtlichen Bodenschätzung dar. Eine signifikante Abhängigkeit der Bodenpreise von der Bodengüte ist statistisch nicht nachweisbar.

Acker- / Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
bis 40	73	2,3	2,23	0,92 – 3,30
41 - 60	2	2,6	- *)	- *)

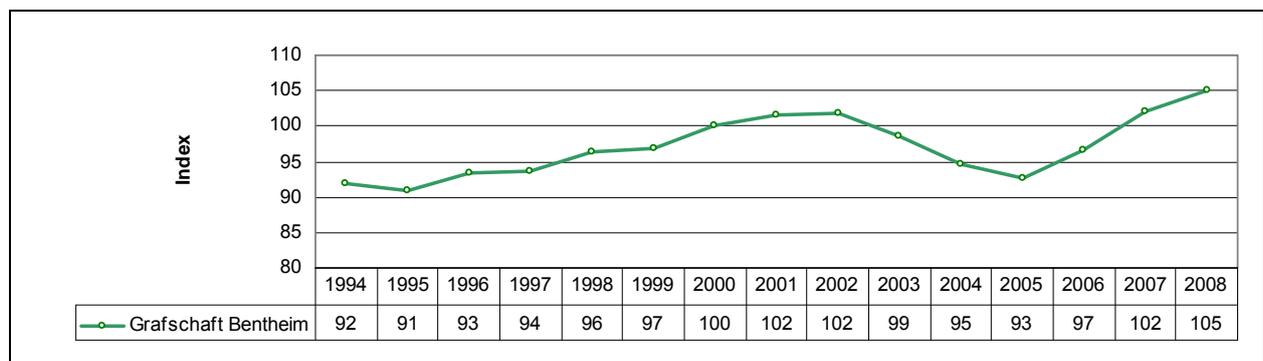
\*) aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

### 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes ( €/m<sup>2</sup> ) von der Grundstücksgröße bei landwirtschaftlichen Grundstücken können Umrechnungskoeffizienten dargestellt und angewendet werden. Der Gutacherausschuss für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** verwendet keine Umrechnungskoeffizienten und hat daher auch keine ermittelt.

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 m<sup>2</sup> unberücksichtigt. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).

**Bodenpreisindexreihe**  
Landwirtschaftliche Grundstücke – Acker-, Grün- und Wechselland



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche liegt in der **Grafschaft Bentheim** liegt 2007 bei 2,20 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre hier der Preis im Jahre 1995 gewesen?

Index im Jahr 2007: 102  
 Index im Jahr 1995: 91

Bodenwert 1994 :  $2,20 \text{ €/m}^2 \times \frac{91}{102} = \text{rd. } 1,96 \text{ €/m}^2$

**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 lediglich ein kompletter Hof veräußert. In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle veräußert, insofern kann über ein „Marktgeschehen“ nicht berichtet werden.

**6.4 Forstwirtschaftliche Flächen**

In der **Grafschaft Bentheim** wurden 2008 insgesamt lediglich 13 Verkäufe ( 2007: 26 Verkäufe ) von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt. Dabei sind insgesamt rd. 35,3 ha ( 2007: rd. 53,4 ha ) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,36 Mio. € ( 2007: 0,63 Mio. € ). Die mittlere Flächengröße betrug 2,7 ha ( 2007: 2,1 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 1,75 € / m<sup>2</sup>, somit weitaus höher als im Vorjahr. Die Preisspanne reicht dabei von 0,40 € / m<sup>2</sup> bis 5,00 € / m<sup>2</sup>, wobei die hohen Quadratmeterpreise jedoch ausschließlich bei kleineren Flächen ( unter 2.500 m<sup>2</sup> ) erzielt wurden.

**7 Übrige unbebaute Flächen**

**Abbauland**

Bei Abbauland handelt es sich im Landkreis **Grafschaft Bentheim** um Flächen für den Kies-, Sand- oder Torfabbau. Für Sandabbauf Flächen - ohne Abbau - wurden in den letzten Jahren zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> und 2,40 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Kaufpreise sind abhängig von der Qualität und der Mächtigkeit des abzubauenen Bodenvorkommens. Für den Abbau von Sand wurden Beträge zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> um 7,00 €/m<sup>2</sup> 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.

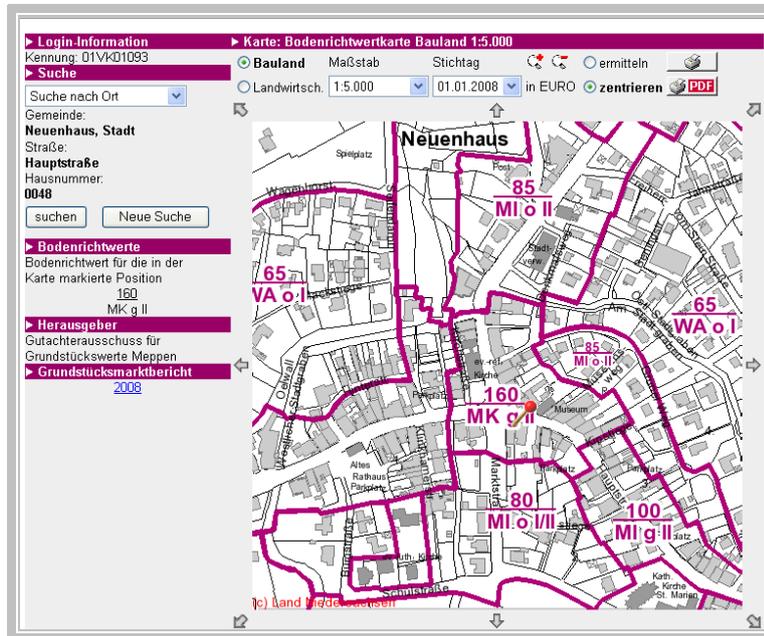
#### Veröffentlichung auf DVD-ROM

In Niedersachsen stehen die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland auf DVD-ROM für den Bereich von jeweils bis zu drei Gutachterausschüssen sowie auch für ganz Niedersachsen zur Verfügung. Die 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](http://www.gag.niedersachsen.de)



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet

**8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte**

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

Die ausgewählten 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					
Landkreis Gemeinde / Stadt	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<u>Landkreis Grafschaft Bentheim</u>									
Bad Bentheim	15.700	G		130	90	40	-	-	-
Emlichheim	14.100	G		60	50	40	-	-	-
Neuenhaus	13.900	G		70	65	55	-	-	-
Nordhorn	53.300	M	Kreisstadt	180	90	70	280	200	-
Schüttorf	15.600	G		120	85	60	-	-	-
Uelsen	11.300	G		110	85	70	-	-	-
Wietmarschen	11.200	G		70	40	30	-	-	-

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.

### 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Gemeinde / Stadt	Ein- wohner	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<u>Landkreis Grafschaft Bentheim</u>										
Bad Bentheim	15.700	-	San	-	20	16	7	-	-	-
Nordhorn	53.300	San	490	-	25	14	12	-	-	-
Schüttorf	15.600	320	180	140	12	-	-	-	-	-

San = Sanierungsgebiet

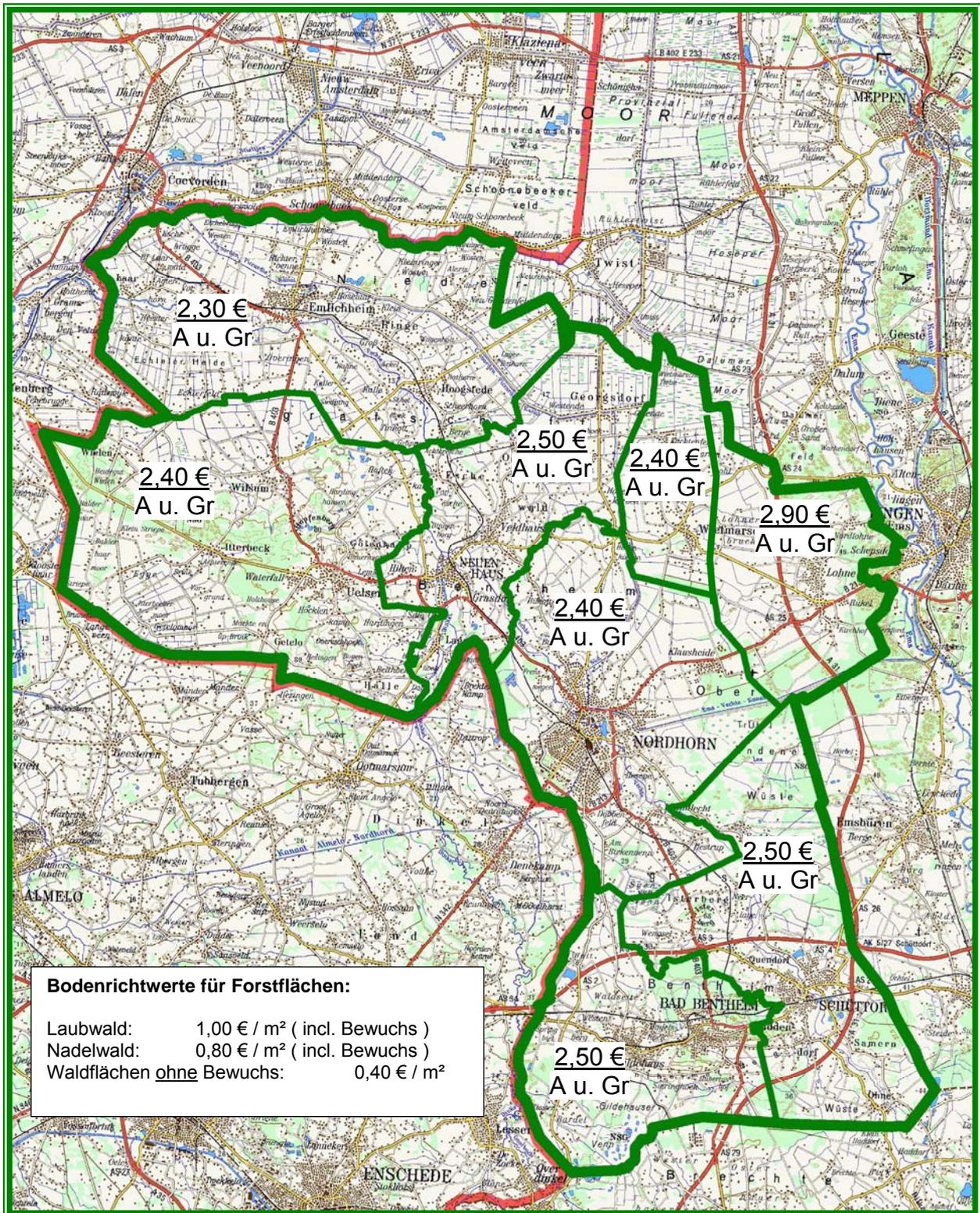
Landkreis Grafschaft Bentheim

8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

**Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2009 in Euro/m<sup>2</sup>**

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker Gr = Grünland



Landkreis Grafschaft Bentheim

## 9 Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

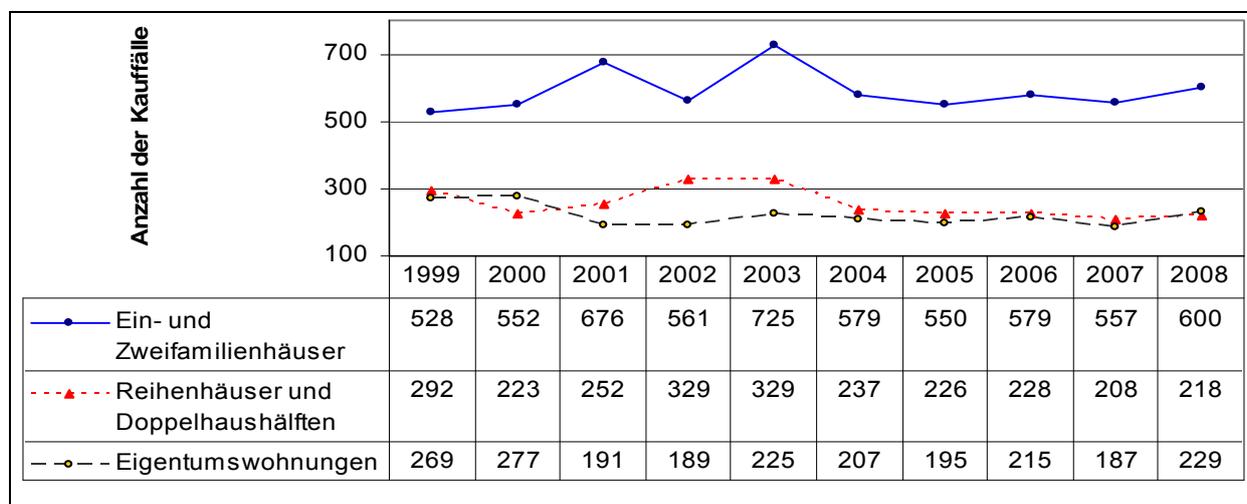
Der Teilmarkt für Immobilien mit ausschließlicher Wohnnutzung setzt sich aus den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie von Eigentumswohnungen zusammen.

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 Rückgang um 3 % ( 557 Kauffälle ), so stieg die Anzahl der Kauffälle in diesem Jahr um rd. 8 % auf 600 Kauffälle.

Auch die Umsätze bei Eigentumswohnungen ( ohne Teileigentum ) sind nach einem Rückgang im Vorjahr nunmehr um rd. 52 % bei den Erstverkäufen und rd. 14 % bei den Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum gestiegen ( Vorjahr zusammen 187 Kauffälle, im Berichtsjahr 229 Kauffälle ). Bei den Reihenhäusern und den Doppelhaushälften ist nach einem Rückgang um 10,7 % im Vorjahr im Berichtszeitraum ein leichter Anstieg um 4,3 % 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. 34 % von Niederländern gekauft wurden ( im Vorjahr waren es rd. 37 % ). Gleichwohl verlief dieser Trend regional unterschiedlich, wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht:

Stadt / ( Samt- ) Gemeinde	Verträge mit niederl. Käufern	Verträge mit niederl. Käufern
	2007	2008
	in %	in %
Stadt Bad Bentheim	51%	43%
SG Emlichheim	59%	57%
SG Uelsen	73%	57%
SG Neuenhaus	52%	13%
Stadt Nordhorn	10%	20%
SG Schüttorf	18%	35%
SG Wietmarschen	26%	51%
<b>Landkreis</b>	<b>37%</b>	<b>34%</b>

## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind 2008 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 2008  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der gesamten Grafschaft Bentheim**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (11)	1910 (1919)	125 (175)	989 (621)	116.000 (107.000)
Baujahr 1946 – 1969	48 (33)	1960 (1960)	123 (123)	1.091 (1.081)	128.000 (130.000)
Baujahr 1970 – 1984	29 (19)	1976 (1977)	157 (143)	1.016 (1.134)	154.000 (162.000)
Baujahr 1985 – 1999	25 (25)	1992 (1992)	145 (153)	1.344 (1.293)	193.000 (194.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	19 (14)	2002 (2002)	152 (139)	1.339 (1.395)	203.000 (192.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	2 (1)	2008 (2006)	119 (107)	1.665 *	199.000 *

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

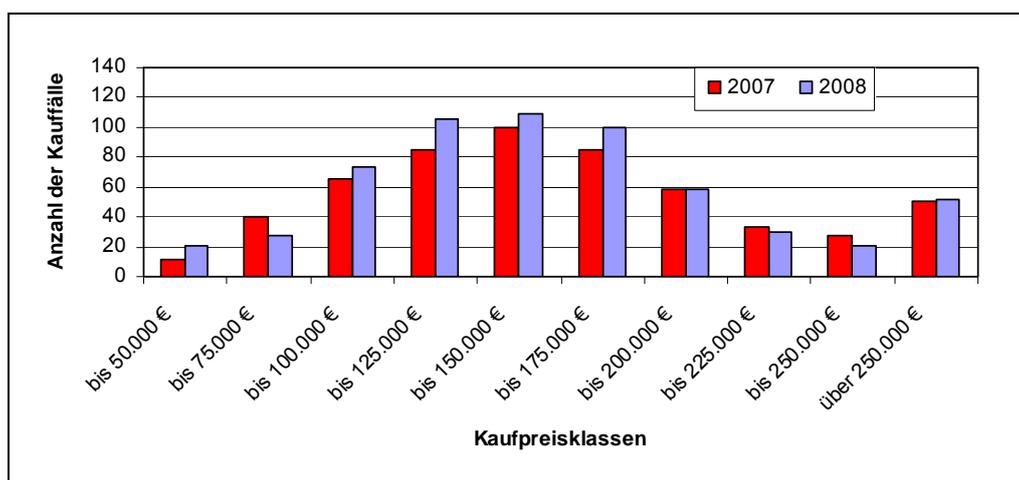
**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kreisstadt Nordhorn**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 (5)	1924 (1917)	128 (152)	874 (622)	107.000 (96.000)
Baujahr 1946 – 1969	26 (18)	1959 (1960)	120 (117)	1.094 (1.107)	127.000 (128.000)
Baujahr 1970 – 1984	8 (8)	1977 (1975)	167 (145)	1.120 (1.074)	176.000 (155.000)
Baujahr 1985 – 1999	14 (9)	1992 (1992)	143 (155)	1.388 (1.451)	196.000 (222.000)
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	6 (2)	2002 (2001)	161 (139)	1.406 (1.423)	226.000 (190.000)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	2 (-)	2008 (-)	119 (-)	1.665 (-)	199.000 (-)

**Anmerkung:**

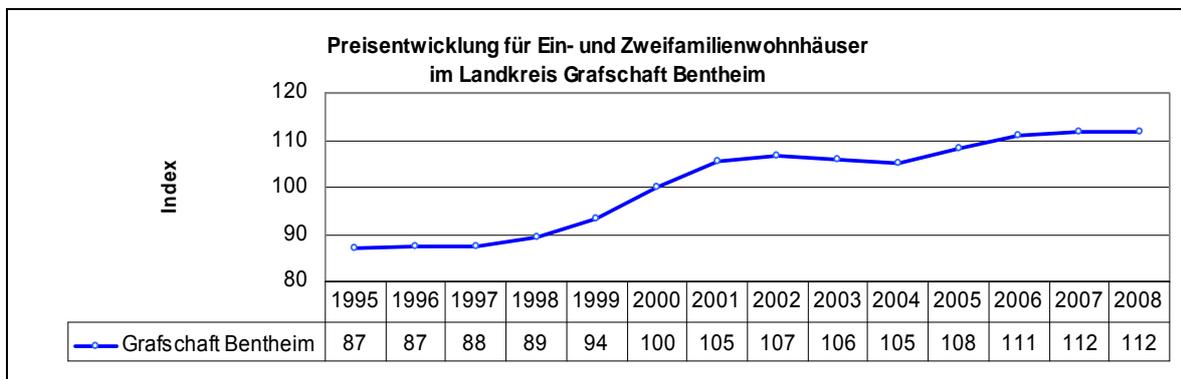
Da nicht alle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurden, weicht die Anzahl der hier aufgezeigten Kauffälle von den insgesamt eingegangenen Kauffällen erheblich ab.

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.

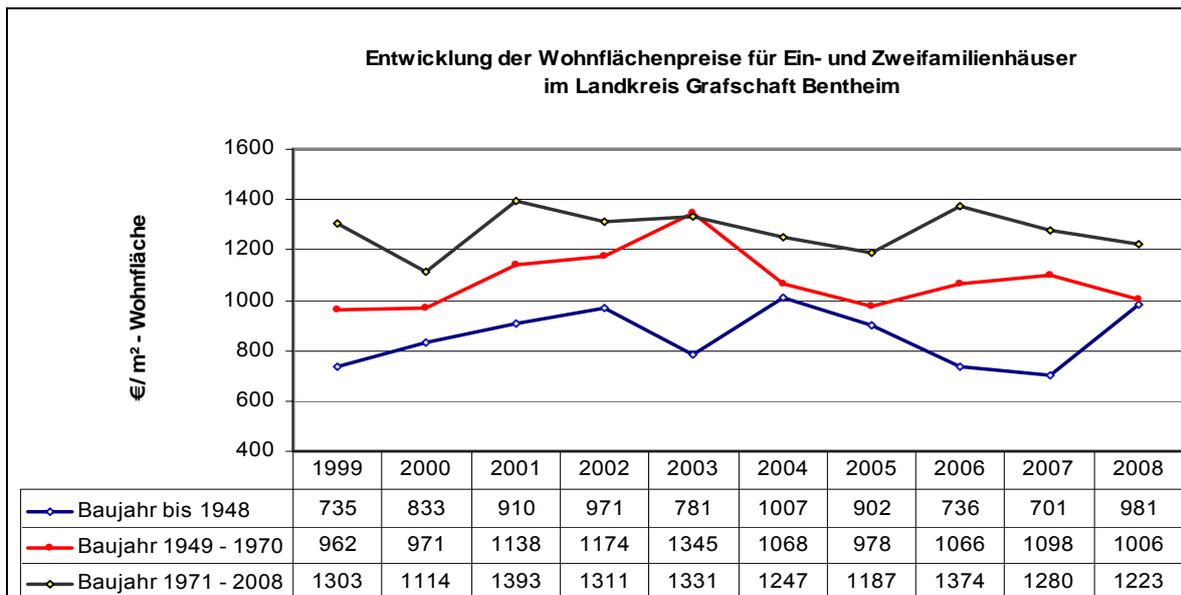
**9.2.2 Preisentwicklung**

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**. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



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.

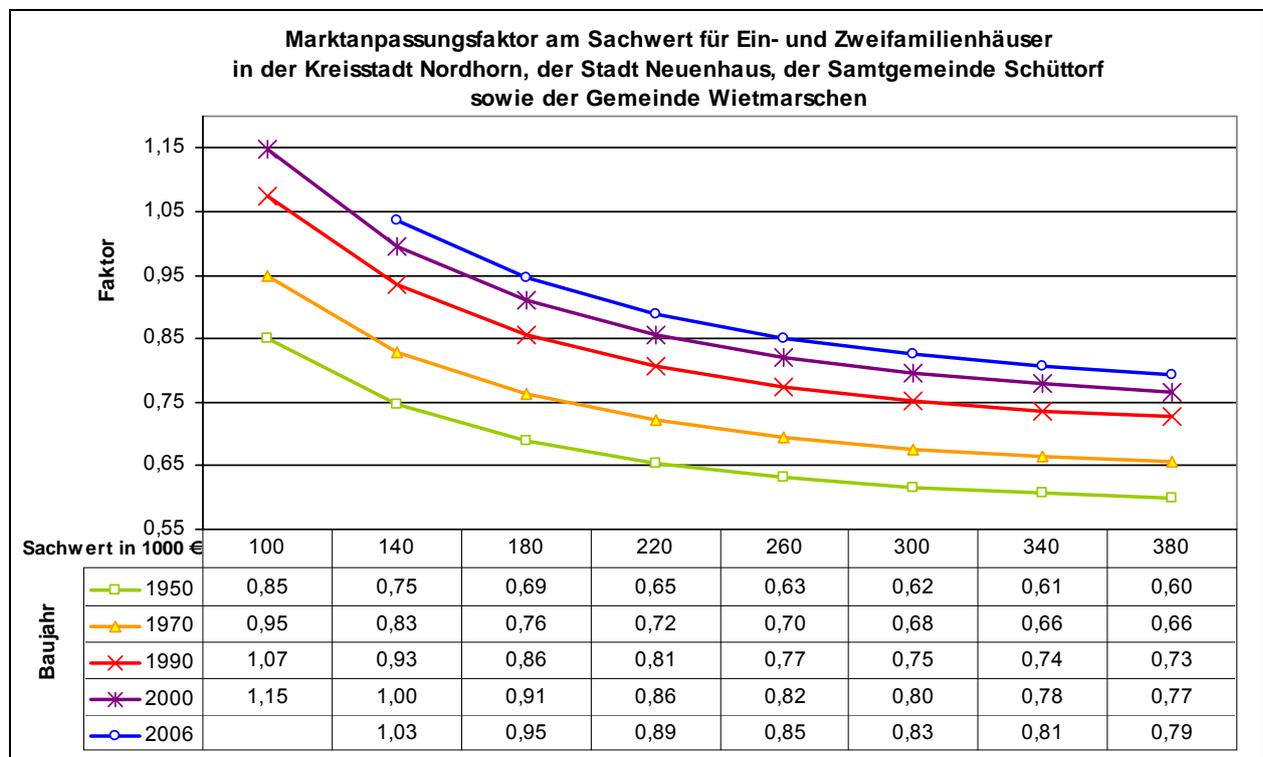
Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

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

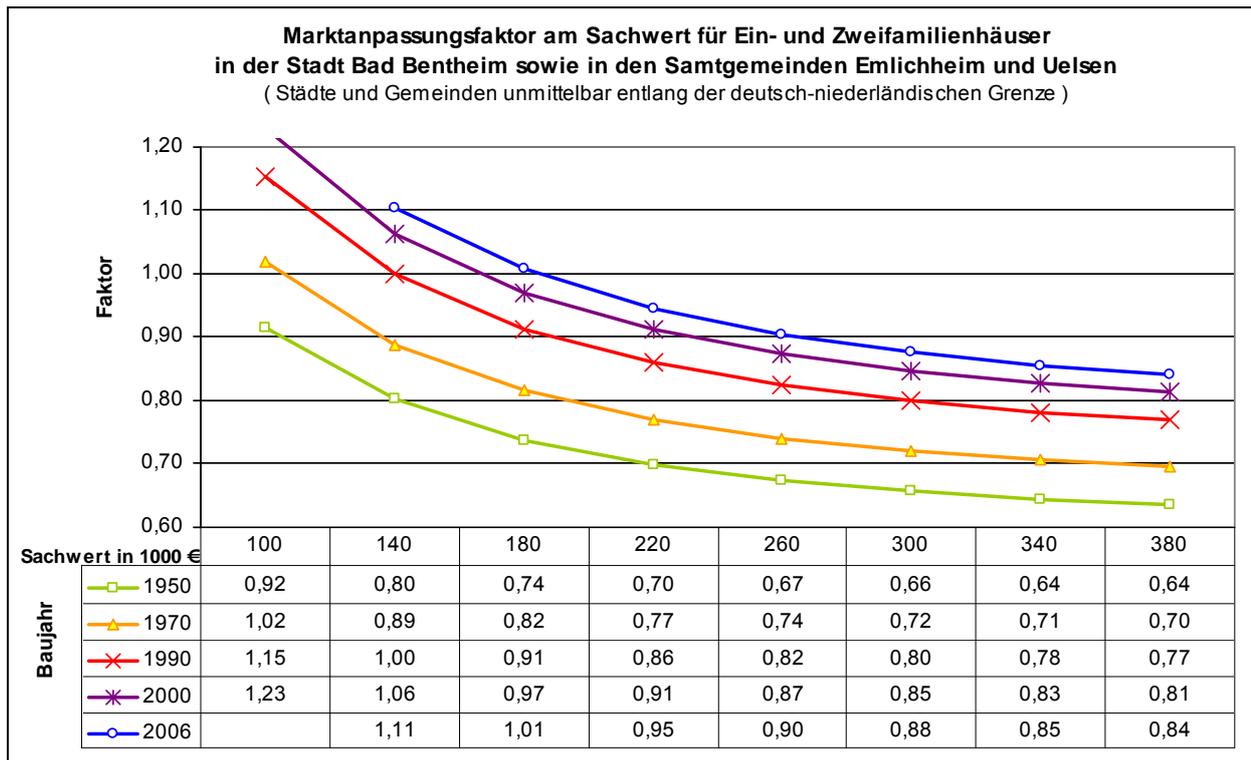
Um über die Höhe des Marktanpassungsfaktors Aussagen machen zu können, wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der **Grafschaft Bentheim** mit Baujahren zwischen 1920 und 2006 und Sachwerten zwischen 20.000 € und 400.000 € untersucht. Die Analysen basieren auf rd. 230 Kauffällen der letzten 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:



Landkreis Grafschaft Bentheim



**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 mit dem Baujahr 1990 in der Kreisstadt Nordhorn mit einem Sachwert von 220.000 €?

Wegen des Baujahrs 1990 ist der gesuchte Wert an der roten Kurve abzulesen.  
Der Faktor beträgt bei 220.000 € Sachwert rd. 0,81.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit:  $220.000 \text{ €} \times 0,81 = \text{rd. } 178.000 \text{ €}$

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:

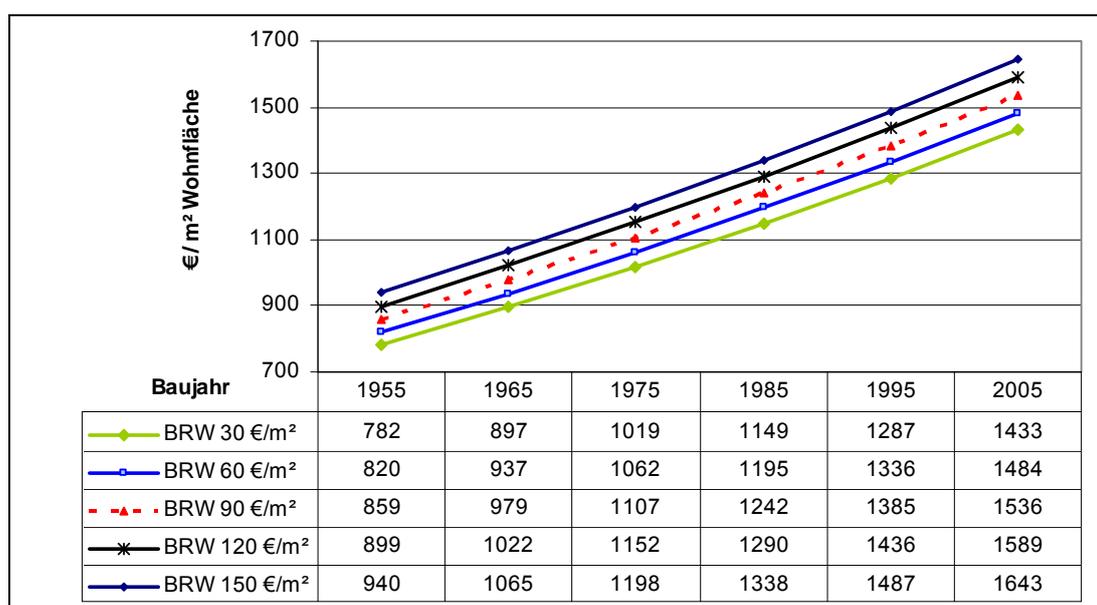
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 150 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1948 - 2006	1978
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	718 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2008
Bodenwert	80 € / m <sup>2</sup>
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Baujahr	1980
Bauweise	massiv

### Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Grafschaft Bentheim

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

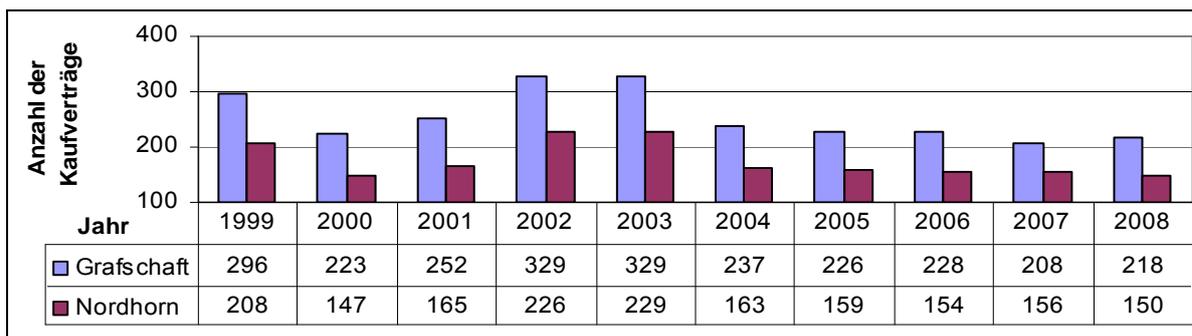




### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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 218 ( im Vorjahr 208 Verträge ) leicht gestiegen.

Innerhalb der Kreisstadt Nordhorn ist die Bedeutung dieser Hausform immer noch deutlich höher als im übrigen Kreis. Gleichwohl sank die Anzahl der Verkäufe hier geringfügig von 156 Verträgen im Vorjahr auf 150 Verträge im Berichtszeitraum 2008. Die Entwicklung der Kauffälle in den letzten 10 Jahren in **der Grafschaft Bentheim** und in der Kreisstadt Nordhorn zeigt nachfolgende Graphik.



#### 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 2008 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der gesamten Grafschaft Bentheim**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 ( 10 )	1922 ( 1930 )	107 ( 90 )	607 ( 783 )	64.000 ( 72.000 )
Baujahr 1946 – 1969	39 ( 29 )	1956 ( 1955 )	84 ( 84 )	958 ( 824 )	78.000 ( 67.000 )
Baujahr 1970 – 1984	8 ( 6 )	1978 ( 1979 )	96 ( 100 )	1.123 ( 1.076 )	108.000 ( 107.000 )
Baujahr 1985 – 1999	5 ( 9 )	1993 ( 1993 )	107 ( 117 )	1.136 ( 1.046 )	122.000 ( 120.000 )
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	6 ( 2 )	2001 ( 2001 )	102 ( 102 )	1.258 ( 1.282 )	125.000 ( 125.000 )
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 ( - )	2007 ( - )	109 ( - )	1.457 ( - )	157.000 ( - )

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2008  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Kreisstadt Nordhorn**

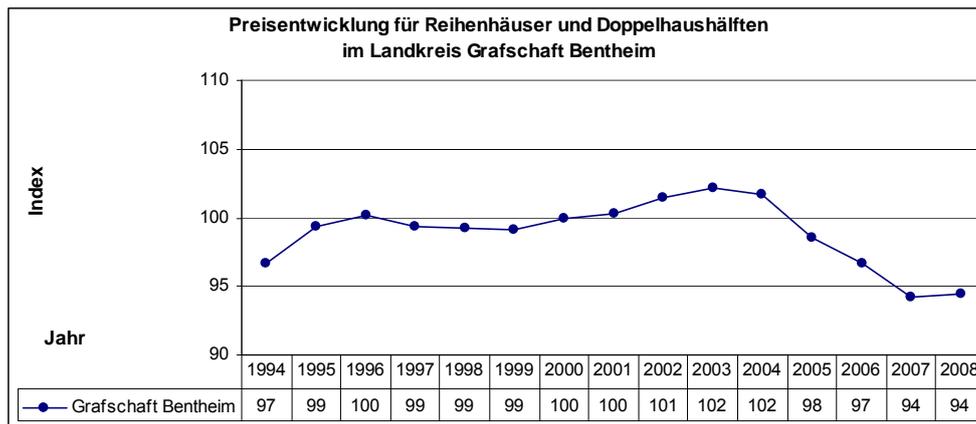
verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 ( 8 )	1917 ( 1930 )	97 ( 85 )	609 ( 747 )	59.000 ( 64.000 )
Baujahr 1946 – 1969	34 ( 24 )	1956 ( 1954 )	82 ( 80 )	941 ( 814 )	82.000 ( 64.000 )
Baujahr 1970 – 1984	6 ( 5 )	1976 ( 1979 )	94 ( 97 )	1.124 ( 1.079 )	104.000 ( 104.000 )
Baujahr 1985 – 1999	2 ( 6 )	1997 ( 1993 )	112 ( 119 )	1.065 ( 1.033 )	120.000 ( 119.000 )
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	3 ( 1 )	2002 ( 2000 )	107 ( 75 )	1.269 *)	133.000 *)
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	3 ( - )	2008 ( - )	109 ( - )	1.457 ( - )	157.000 ( - )

\*) 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 (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).

Landkreis Grafschaft Bentheim



**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.

Auch 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:

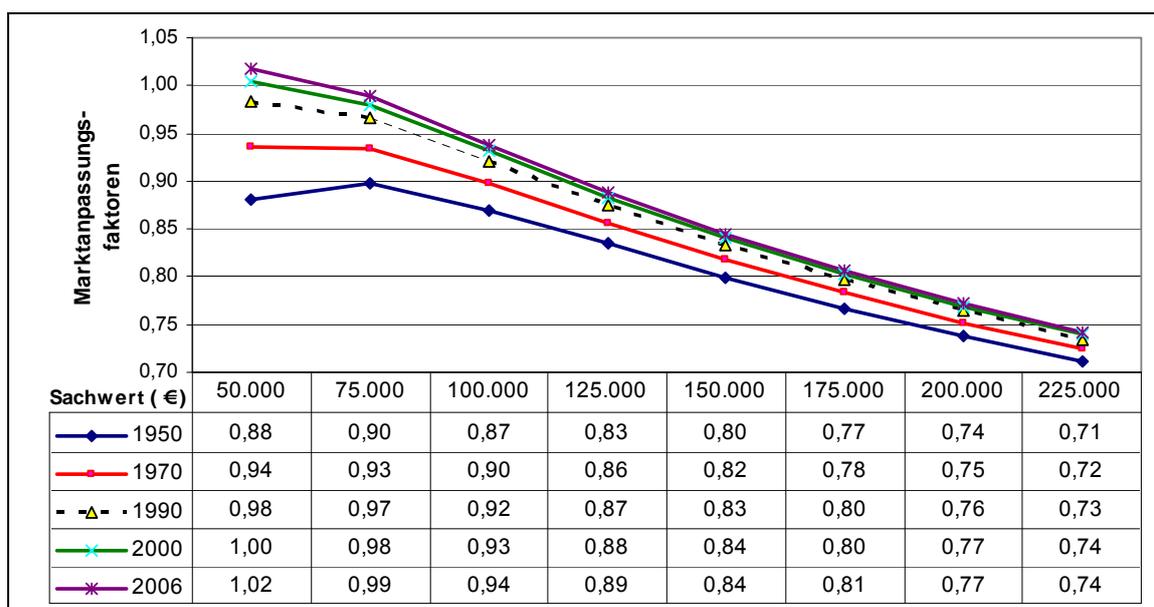
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser, Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Baunebenkosten ( in der Regel Faktor 1,16 ) x Regionalfaktor 0,82 ( Grafschaft Bentheim ) - Alterswertminderung 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 2006 und Sachwerten zwischen 30.000 € und 200.000 € untersucht. Die Analysen basieren auf rd. 123 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

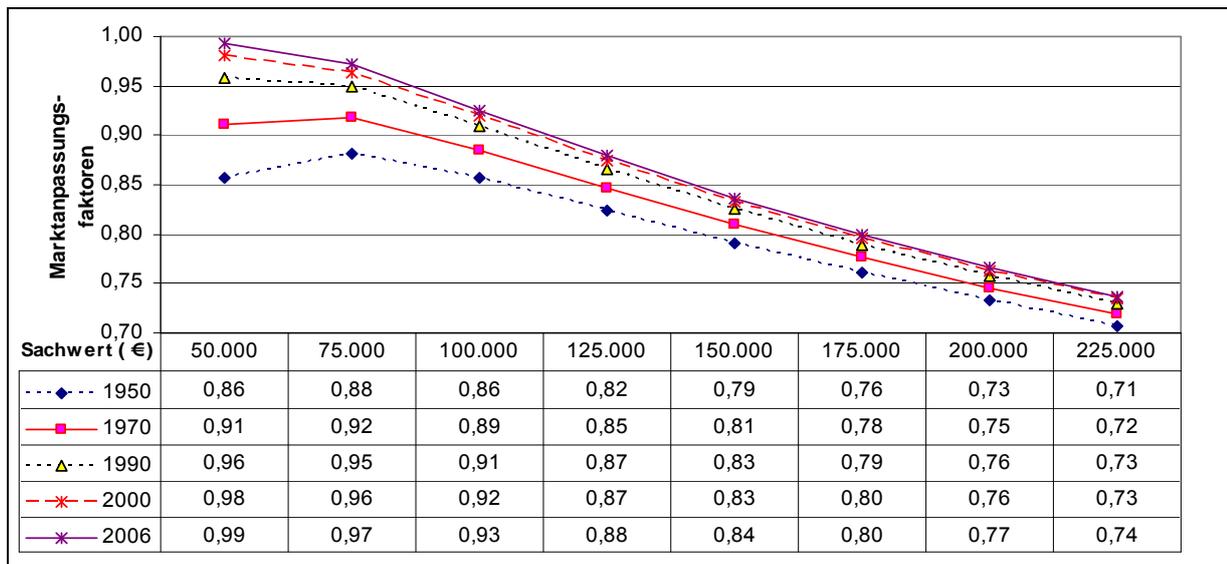
zu unterscheiden. Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren am Sachwert:

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

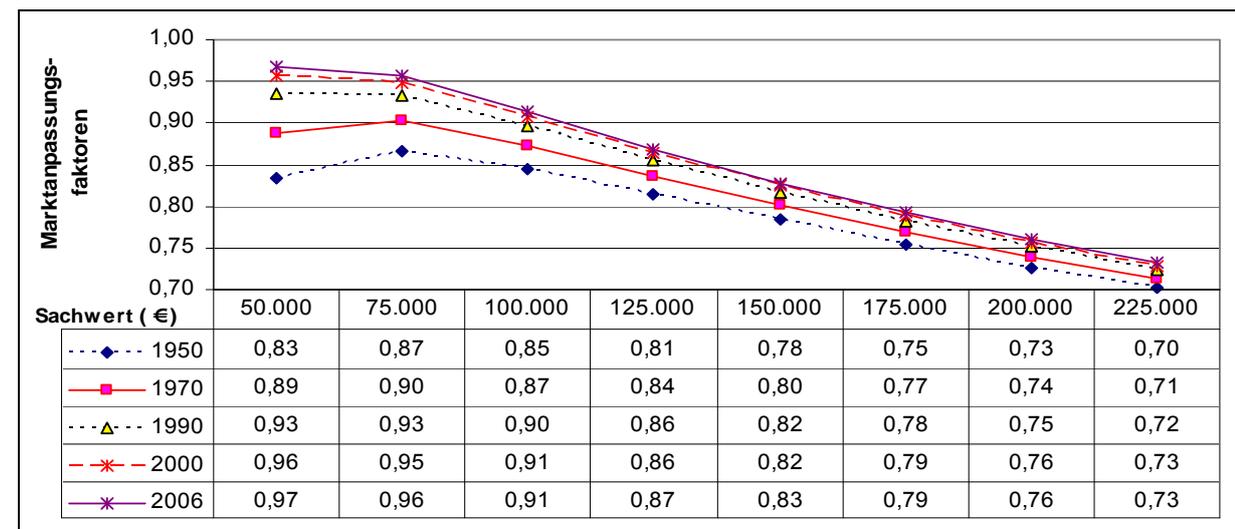


Landkreis Grafschaft Bentheim

**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 mit dem Baujahr 1990 in der Kreisstadt Nordhorn mit einem Sachwert von 200.000 €?

Wegen des Alters von 20 Jahren ist der gesuchte Wert an der gestrichelten schwarzen Kurve im Diagramm »Kreisstadt Nordhorn« abzulesen. Der Faktor beträgt bei 200.000 € Sachwert rd. 0,76.

Der Wert dieses Objektes beträgt damit überschlägig: 200.000 € x 0,76 = 152.000 €.

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

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

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 139 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

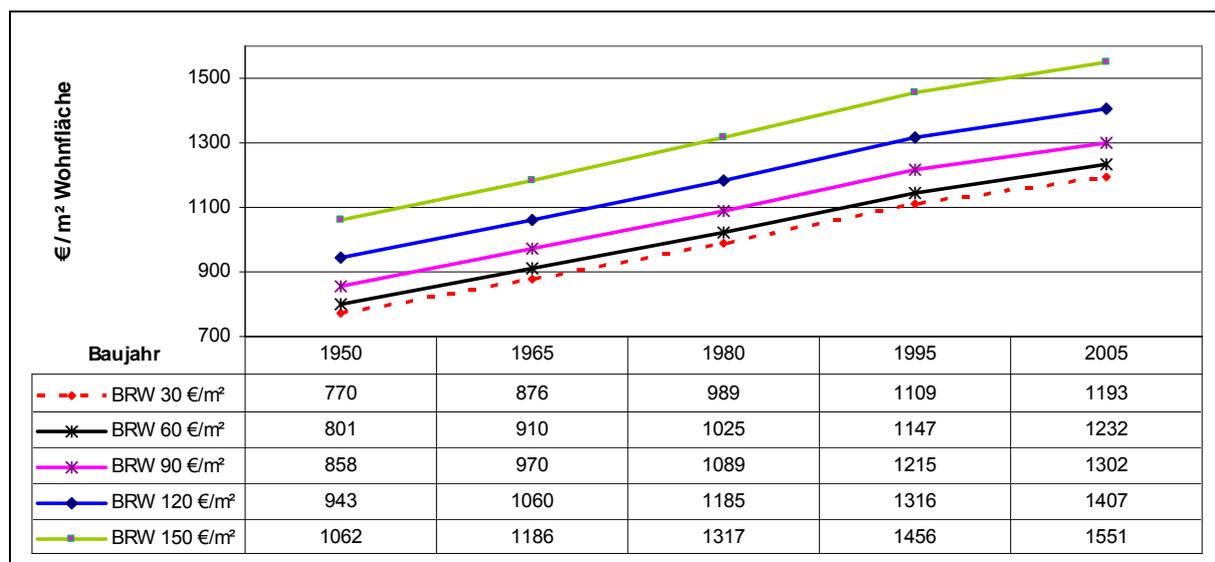
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2005	1962
Wohnfläche	52 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	128 m <sup>2</sup> - 914 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>

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

Merkmale	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	30.06.2007
Lage (Bodenrichtwert)	88 € / m <sup>2</sup>
Baujahr	1964
Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel

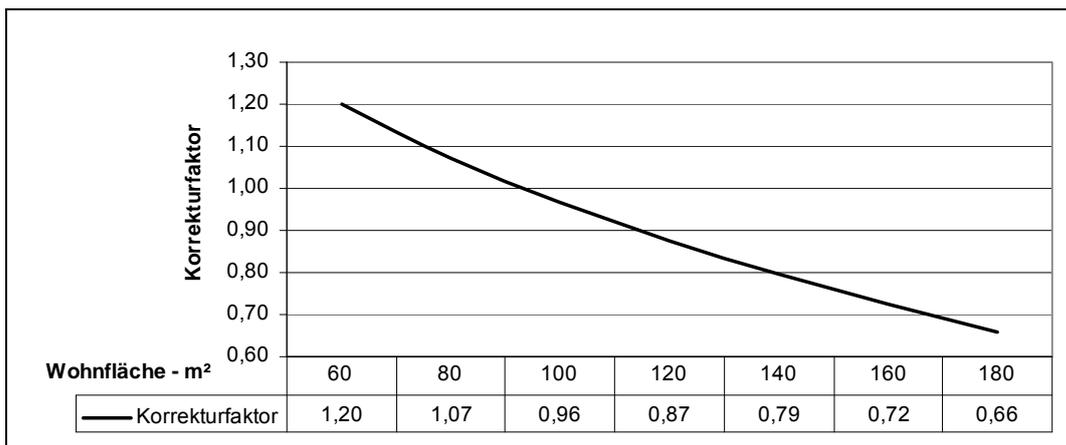
### Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Grafschaft Bentheim

#### a. in Abhängigkeit von der Lage und dem Baujahr



Landkreis Grafschaft Bentheim

**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.

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Anwendungsbeispiel:**

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

Bodenrichtwert: 60 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>  
 Baujahr: 1980

Basiswert: 1.025 €/m<sup>2</sup>  
 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

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

Vergleichsfaktor =  
 Basiswert x Korrekturfaktor                      1.025 €/m<sup>2</sup> x 0,87 = 891,75 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert =  
 Wohnfläche x Vergleichsfaktor                      140 m<sup>2</sup> x 891,75 €/m<sup>2</sup> = **rund 125.000 €**

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

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres für verschiedene Altersgruppen 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 2008  
für Wohneigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim ( einschließlich Nordhorn )**

verkaufte Objekte 2008	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	7 ( 2 )	1920 ( 1919 )	99 ( 114 )	918 ( 1.124 )	90.000 ( 116.000 )
Baujahr 1946 – 1969	33 ( 17 )	1964 ( 1963 )	63 ( 69 )	690 ( 573 )	46.000 ( 42.000 )
Baujahr 1970 – 1984	58 ( 43 )	1977 ( 1977 )	73 ( 74 )	768 ( 819 )	56.000 ( 63.000 )
Baujahr 1985 – 1999	42 ( 49 )	1994 ( 1995 )	82 ( 75 )	1.150 ( 1.196 )	93.000 ( 90.000 )
Baujahr 2000 – 2005 (Baujahr 2000 – 2004)	16 ( 5 )	2003 ( 2001 )	76 ( 75 )	1.444 ( 1.489 )	109.000 ( 112.000 )
Neubauten Baujahr 2006 – 2008 (Baujahr 2005 – 2007)	8 ( 2 )	2006 ( 2006 )	90 ( 73 )	1.347 ( 1.315 )	120.000 ( 95.000 )

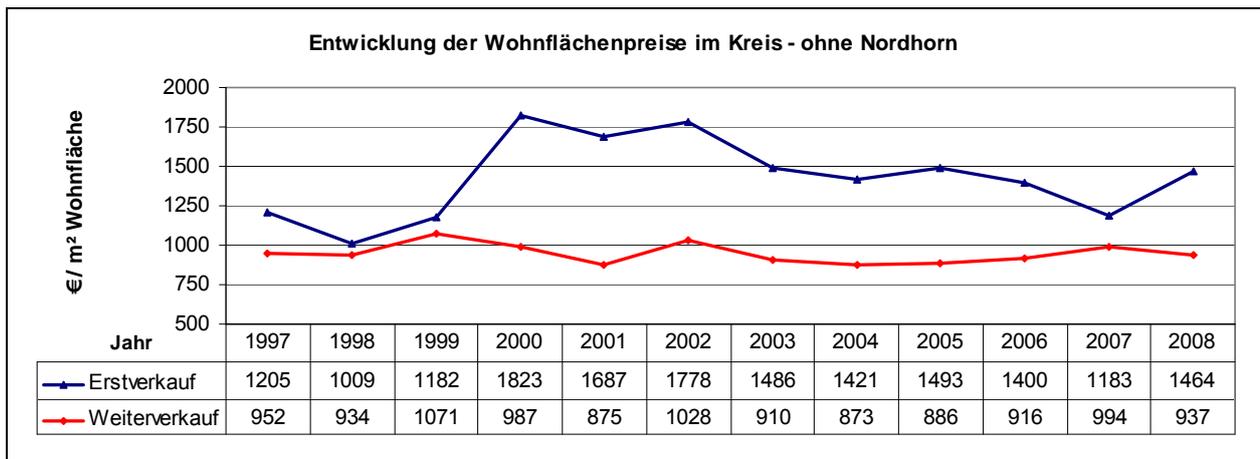
### 9.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung auf dem Eigentumswohnungsmarkt der **Grafschaft Bentheim** bei den Weiterverkäufen verläuft in den letzten Jahren sehr moderat, hier zeichnen sich kaum große Veränderungen ab. Anders hingegen auf dem Markt der Erstverkäufe, hier ist auf Kreisebene nach einem Tiefstand im Vorjahr ein Anstieg zu verzeichnen.

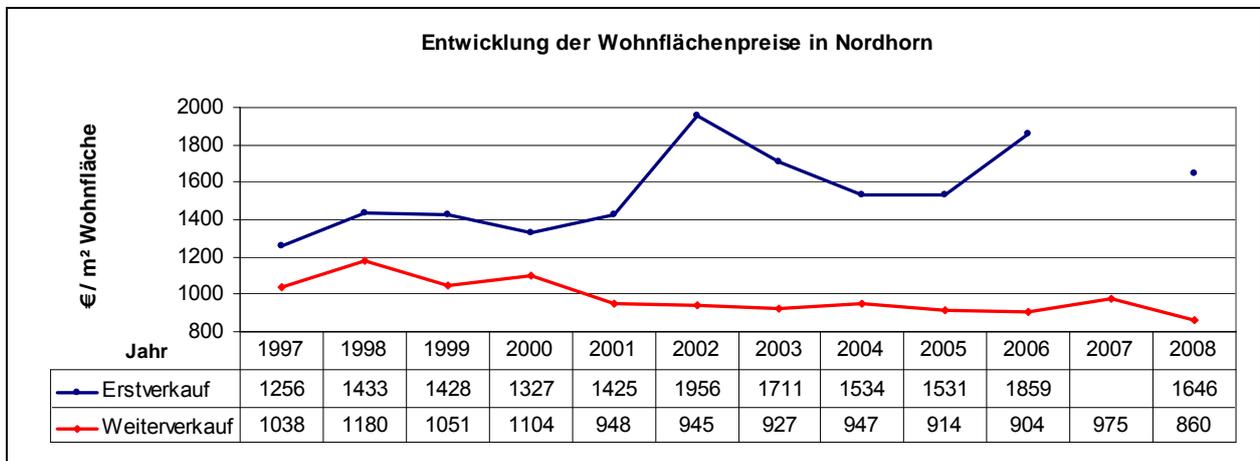
Die Preisentwicklung auf dem Nordhorer Eigentumswohnungsmarkt verlief in den letzten 12 Jahren recht unruhig. So sind in einigen Wohnlagen vor einigen Jahren in der Kreisstadt an auswärtige Kapitalanleger Eigentumswohnungen weiterveräußert worden, die weit oberhalb des ortsüblichen Preisniveaus lagen und somit bis zum Jahr 2000 insgesamt den m<sup>2</sup> - Preis pro Wohnfläche nach oben drückten. Bei diesen Wohnanlagen entstand eine "Marktsättigung", da die erzielbaren Renditen durch niedrige Mieten und verschlechterte Abschreibungsmöglichkeiten gesunken sind.

Der im Berichtsjahr festzustellende Abwärtstrend des Wohnflächenpreises wird verursacht durch einige Verkäufe mit äußerst niedrigen Wohnflächenpreisen in weniger gefragten Wohnquartieren im Süden von Nordhorn.

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 Berichtszeitraum die Wohnflächenpreise in Nordhorn durch mehrere Erstverkäufe von Wohnanlagen in guter zentraler Lage mit hohem Bodenrichtwertniveau ( Kokenmühlenstraße, Stadtgracht und Sauvageodstraße ) geprägt. Aber auch die zukünftige Nutzung wirkt sich auf die Wohnflächenpreise aus. So wurde in den Vorjahren durch mehre teure Erstverkäufe von kleineren Wohnungen in einer Seniorenwohnanlage der durchschnittliche Wohnflächenpreis in die Höhe getrieben. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6 unten).



Landkreis Grafschaft Bentheim



In der Kreisstadt Nordhorn wurde im Jahre 2007 lediglich ein Erstverkaufsfall ausgewertet, auf eine Darstellung in der Graphik muss daher aus Datenschutzgründen verzichtet werden.

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

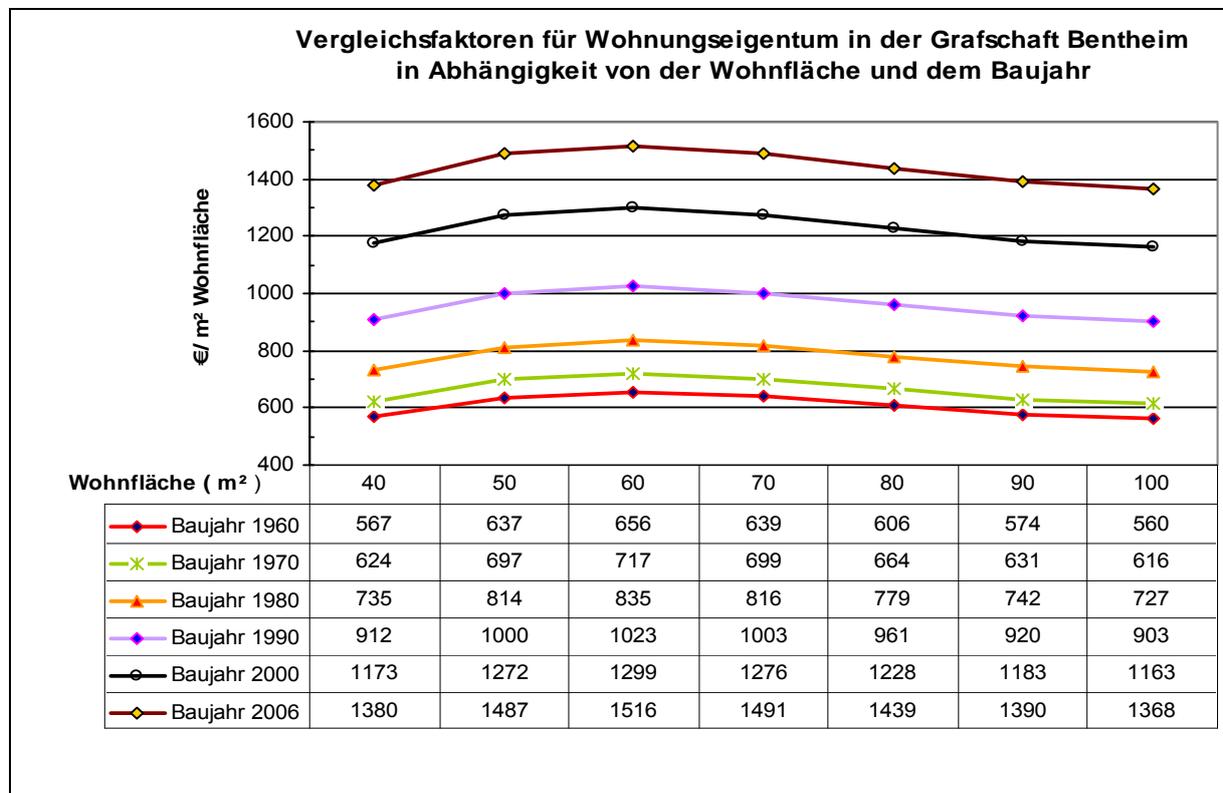
Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnung **im Landkreis Grafschaft Bentheim** wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet ( **ausschließlich Weiterverkäufe** ). Auch hier erfolgte die Analyse des Datenmaterials mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse. Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor ( Kaufpreis/Wohnfläche ) untersucht. Die Stichprobe umfasst 267 Kauffälle - Erstverkäufe wurden nicht berücksichtigt - und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2006 - 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 440 €/m <sup>2</sup>	113 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1904 - 2008	1984
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> - 190 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>

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

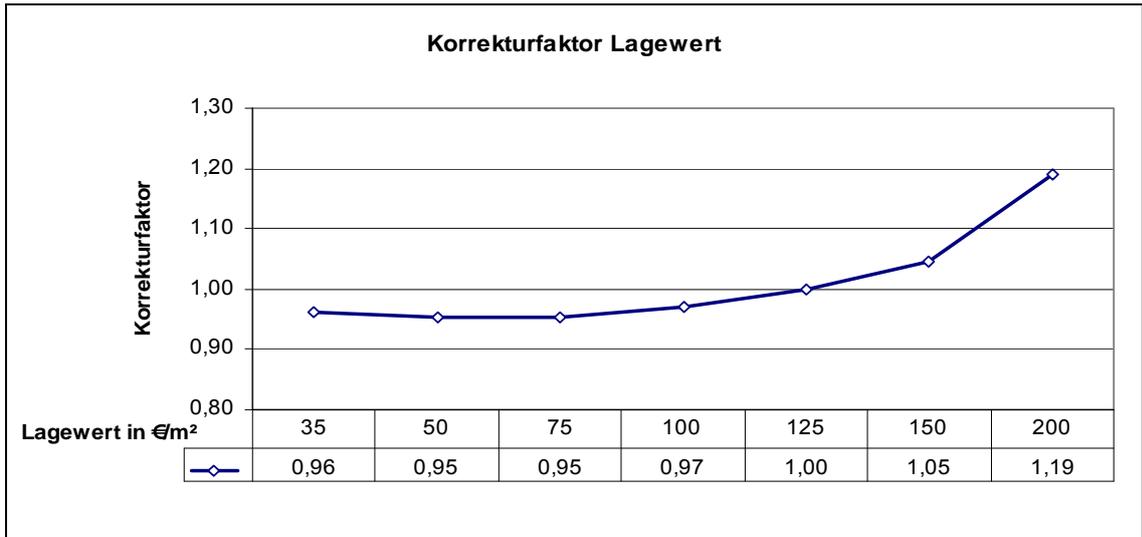
Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2007
Grundstückswert	125 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel

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

Von dem Standardfall abweichende Lagewerte (Bodenrichtwerte) können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, siehe Korrekturfaktoren folgende Seite:



**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 aufgeführt – hier Lagewertkorrektur.
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 einer Eigentumswohnung in der Grafschaft Bentheim mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

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

Basiswert: 1.003 €/m²  
 (durch Abgreifen aus Diagramm oder Interpolation aus Wertetabelle)

Korrekturfaktor für Bodenwert: 1,05  
 (durch Abgreifen aus Diagramm)

Vergleichsfaktor =  
 Basiswert x Korrekturfaktor 1.003 €/m² x 1,05 = 1.053 €/m²

Wert der Eigentumswohnung =  
 Wohnfläche x Vergleichsfaktor 70 m² x 1.053 €/m² = **rund 74.000 €**

## 9.5 Teileigentum

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

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

Im Landkreis Grafschaft Bentheim ist im Berichtszeitraum 30 mal Teileigentum veräußert worden ( in 11 Fällen handelt es sich um Erstverkauf, in den anderen 19 Fällen handelt es sich um eine Weiterveräußerung von Teileigentum ). In 8 Fällen handelte es sich bei den Weiterveräußerungen um Garagen bzw. Stellplätze 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. 4.000 € - 5.000 €,
neuere freistehende Garagen:	rd. 8.000 €,
Tiefgarageneinstellplätze:	rd. 10.000 €.

Aufgrund der geringen Anzahl der Teileigentumsveräußerungen, der großen Kaufpreisstreuung 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 25 Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen Kaufpreise in einer Preisspanne von 98.000 € bis 6.700.000 € bezahlt worden (Mittel 508.000 €). 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 7 mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke veräußert; 6 Grundstücke lagen in Nordhorn und ein Grundstück in der Niedergrafschaft. 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. 890 m<sup>2</sup> (Spanne zwischen 526 m<sup>2</sup> und 1.138 m<sup>2</sup>). Die Preisspanne der veräußerten Objekte lag zwischen 145.000 € und 380.000 € und die Baujahre der Objekte lagen zwischen 1935 und 1972.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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 Rothertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des **Oberen Gutachterausschusses** für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus dem Jahr 2008 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 insgesamt 297 Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen	
	Ländlicher Raum	Großstädte und Großstadtrandlagen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	132	165
Lage (Bodenrichtwert)	19 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	75 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	140 m <sup>2</sup> - 983 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup> - 992 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	380 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2008	1900 - 1997
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 80 Jahre	30 Jahre - 69 Jahre
Durchschnitt	46 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,57 €/m <sup>2</sup> - 7,56 €/m <sup>2</sup>	2,92 €/m <sup>2</sup> - 7,72 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,53 €/m <sup>2</sup>	5,17 €/m <sup>2</sup>

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 ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2008 folgende durchschnittlichen **Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser**:

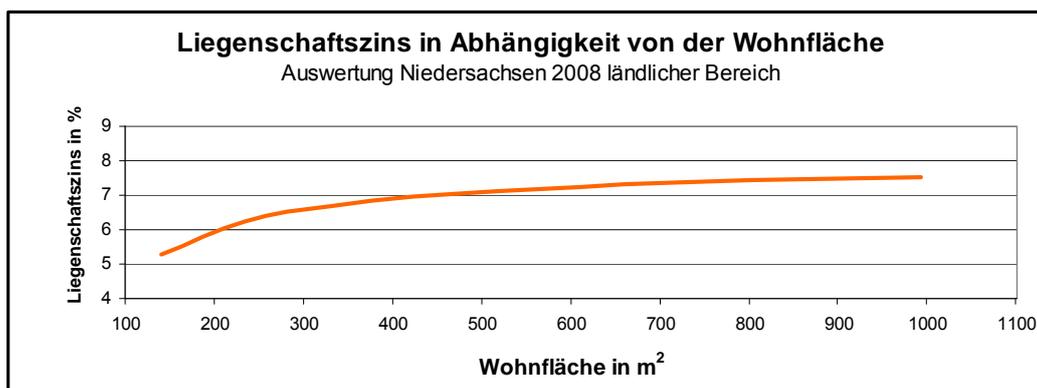
**Ländlicher Raum: 6,7 %**

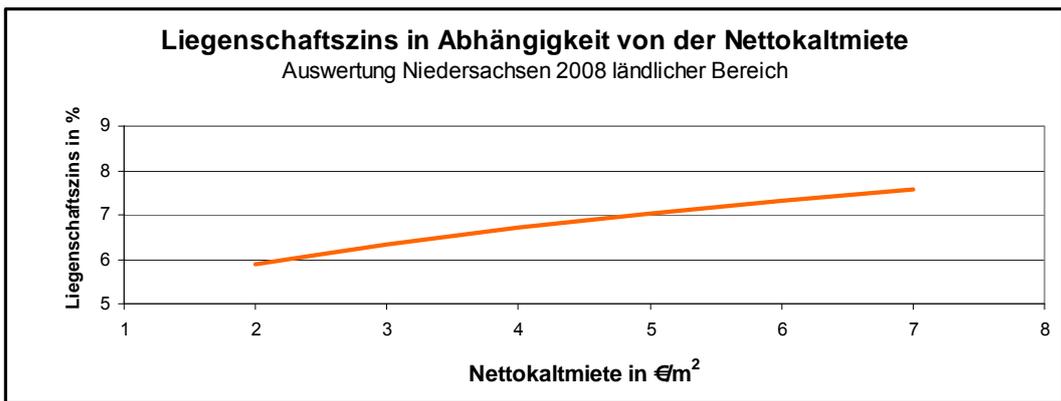
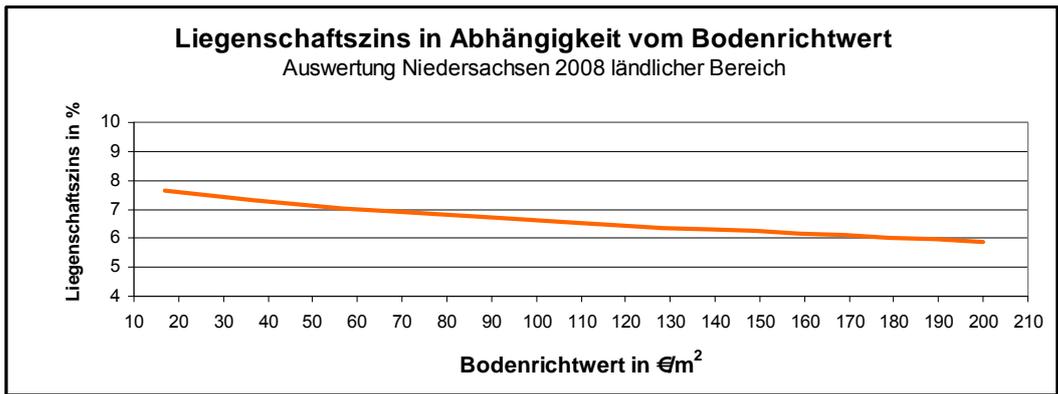
**Großstädte und Großstadtrandlagen: 6,1 %**

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.

<i>Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz</i>		
<b>Merkmal</b>	<b>Abweichung vom Durchschnittswert</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>
		<b>Ländlicher Raum</b>
<b>Lage (BRW)</b>	<i>höher</i>	<i>fällt</i>
	<i>niedriger</i>	<i>steigt</i>
<b>Wohnfläche</b>	<i>größer</i>	<i>steigt</i>
	<i>niedriger</i>	<i>fällt</i>
<b>tatsächliche Nettokaltmiete</b>	<i>höher</i>	<i>steigt</i>
	<i>niedriger</i>	<i>fällt</i>

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:**

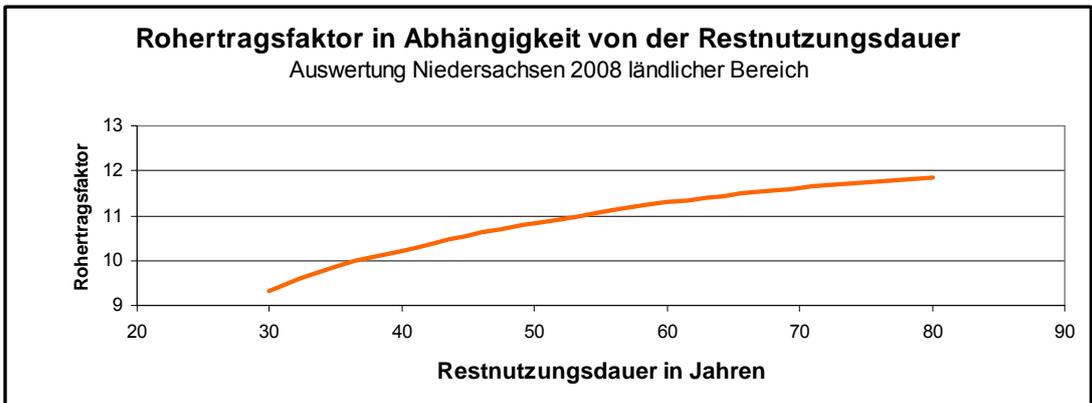
Der Obere Gutachterausschuss hat des Weiteren Einflüsse auf den Liegenschaftszins in Großstädten und Großstadtrandlagen untersucht; diesbezüglich wird auf den Landesmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

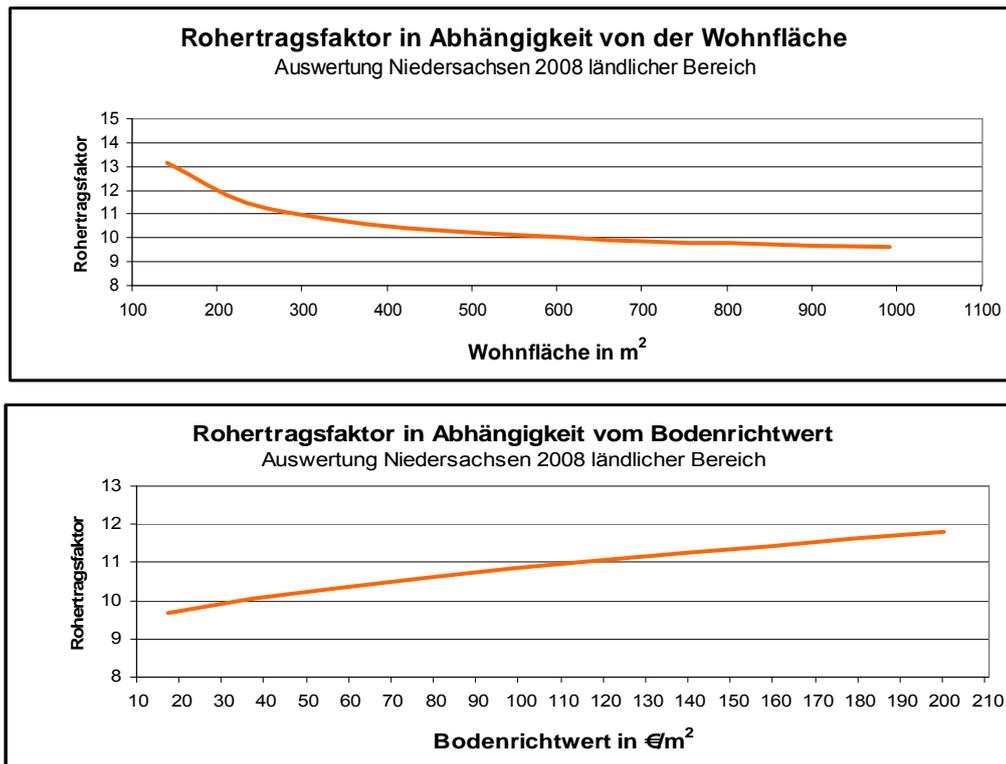
**Rohertagsfaktor für Mehrfamilienhäuser**

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2008 die folgenden durchschnittlichen Rohertagsfaktoren:

**Ländlicher Raum: 11,0    Großstädte und Großstadtrandlagen: 11,3**

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





Das weiter untersuchte Merkmal Nettokaltmiete hatte hier dagegen einen geringen Einfluss und wurde bei der automatisierten Analyse eliminiert.

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden für den Bereich des **Landkreises Emsland** insgesamt 55 Käufälle in einer Preisspanne von 21.000 € bis 19.200.000 €, für den Bereich des **Landkreises Grafschaft Bentheim** 56 Käufälle in einer Preisspanne von 40.000 bis 2.800.000 € 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 ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für

#### Wohn- und Geschäftshäuser:

##### Liegenschaftszinssätze:

- Ländlicher Raum 7,5 %
- Großstädte und Großstadtrandlagen 6,8 %

##### Rohertagsfaktoren:

- Ländlicher Raum 10,0
- Großstädte und Großstadtrandlagen 11,0

### **Warenhäuser und Verkaufshallen:**

<b>Liegenschaftszinssätze:</b>	
Niedersachsen insgesamt:	6,2 %
<b>Rohertagsfaktoren:</b>	
Niedersachsen insgesamt:	12,3 %

### **Bürogebäude:**

<b>Liegenschaftszinssätze:</b>	
Niedersachsen insgesamt:	7,5 %
<b>Rohertagsfaktoren:</b>	
Niedersachsen insgesamt:	10,7 %

## **9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude**

Für Gewerbe- und Industrieobjekte verschiedener Altersgruppen wurde 2008 im **Landkreis Emsland** in 60 Fällen (2007: 62 Fälle) ein Geldumsatz von 20,6 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 343.000 € bei einer Preisspanne von unter 10.000 € bis 6,5 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 37 Kauffälle verschiedener Altersgruppen eingegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis (inklusive Bodenwert) lag bei rd. 548.000 €, wobei die Spanne von 10.000 € bis zu rd. 3.600.000 € reichte. Die durchschnittliche Flächengröße lag bei rd. 4.500 m<sup>2</sup>.

## **9.9 Sonstige bebaute Objekte**

Keine Auswertungen.

## **10 Mieten, Pachten**

### **10.1 Mietübersichten**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat 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 Graftschaft Bentheim

Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Nordhorn ( Mietneuabschlüsse )

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	5,50	5,80	6,20	6,70	7,00
41 - 60	5,00	5,20	5,50	6,00	6,30
61 - 80	4,80	5,00	5,20	5,50	6,00
81 - 100	4,50	4,90	5,00	5,20	5,80
über 100	4,00	4,50	4,80	5,00	5,50

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

Die obere Grenze bei Mieten im Geschosswohnungsbau liegt in Nordhorn - auch bei sehr großen Wohnungen - bei ca. 600 € monatlich. Freistehende Einfamilienhäuser lassen sich in Nordhorn für 550 € bis 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
gewerbliche Räume nicht beheizbar	ab 1,25 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Räume mit gr. Raumhöhe und großen Rolltoren	rd. 1,75 - 2,50 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore	rd. 2,50 – 3,20 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore, bessere Ausstattung	rd. 2,75 – 3,50 €/m <sup>2</sup>

**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.

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>		
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne von - bis
bis 40	5,30	4,00 – 6,00
40 - 60	5,20	3,50 – 5,50
60 - 80	4,50	3,00 – 5,50
80 - 100	4,30	3,00 – 5,00
über 100	4,00	3,00 - 4,80

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**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	3,90	4,40	5,00	5,50
41 - 60	3,70	4,20	4,80	5,20
61 - 80	3,50	4,00	4,60	5,00
81 - 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**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	4,60	5,10	5,80	6,10
41 - 60	4,40	4,90	5,50	5,90
61 - 80	4,30	4,80	5,30	5,70
81 - 100	3,90	4,50	5,00	5,30
über 100	3,70	4,30	4,80	5,10

**Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Lingen (Ems)**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	4,60	5,00	5,50	6,20
41 - 60	4,40	4,85	5,25	5,80
61 - 80	4,20	4,60	5,00	5,50
81 - 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**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	3,80	4,30	4,90	5,50
41 - 60	3,90	4,20	4,70	5,20
61 - 80	4,00	4,00	4,40	4,90
81 - 100	3,90	3,80	4,20	4,70
über 100	3,40	3,60	4,00	4,50

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

## 10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Innerhalb der **Landkreise Emsland und 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 25 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
<b>Grafschaft Bentheim</b>			
Grünland	350	100 - 450	24 - 33
Ackerland	450	200 - 800	26 - 36
Wechselland	400	200 - 750	26 - 38
<b>Landkreis Emsland</b>			
Ackerland		300 - 800	

Der Pachtmarkt verzeichnet tendenziell eine Erhöhung der Pachten, bedingt durch das Hinzukommen von „Energieproduktion“ neben der Nahrungs- und Futtermittelproduktion ( jedoch regional teilweise recht unterschiedlich ).

## 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:**

- Vermessungsoberärztin Dipl.-Ing. Katrin Weke
- 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** )

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gem. Emsbüren	166	68	43	26	7	40	0	0	50	28	0	-100	5	-38
Gem. Geeste	136	9	37	-14	12	100	0	0	49	0	1	-67	2	-78
Gem. Rhede (Ems)	98	44	38	81	0	0	0	0	38	81	4	300	2	-33
Gem. Salzbergen	73	-4	25	79	5	0	2	100	32	68	1	-50	3	-40
Gem. Twist	99	-12	36	24	6	-45	1	100	43	8	2	100	4	-56
SG Dörpen	247	-13	80	-10	1	-67	0	0	81	-12	4	0	21	-19
SG Freren	105	21	37	76	2	100	0	0	39	86	1	0	10	25
SG Herzlake	156	23	50	0	2	100	1	100	53	4	1	-80	3	-63
SG Lathen	206	32	69	35	13	225	0	-100	82	46	0	-100	9	80
SG Lengerich	72	-9	25	0	0	-100	0	0	25	-11	2	100	4	-20
SG Nordhümmling	149	0	50	-7	2	100	1	0	53	-5	0	-100	5	25
SG Sögel	184	-13	51	-4	5	0	0	-100	56	-5	6	-33	8	-27
SG Spelle	115	-17	34	0	7	17	2	100	43	5	1	0	3	-25
SG Werlte	174	-31	46	-22	4	33	0	0	50	-19	4	-50	6	0
Stadt Haren (Ems)	295	-2	94	-6	18	-5	0	0	112	-6	1	0	29	-17
Stadt Haselünne	112	-30	35	-26	5	-62	0	0	40	-33	2	-50	2	-67
Stadt Lingen (Ems)	459	5	119	-4	52	-35	8	-11	179	-16	10	-23	15	25
Stadt Meppen	410	21	88	10	32	33	5	400	125	19	7	-30	11	38
Stadt Papenburg	401	12	159	20	23	28	5	-17	187	19	8	-27	15	-12
Landkreis Emsland	3657	3	1116	5	196	-5	25	25	1337	4	55	-31	157	-17

Landkreis Emsland

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gem. Emsbüren	18	260	0	0	40	82	10	233	5	25	33	154	1	0	4	33
Gem. Geeste	5	-44	0	0	48	33	4	-50	10	233	16	129	0	0	1	0
Gem. Rhede (Ems)	1	100	0	0	22	47	4	300	6	-54	20	43	0	0	1	100
Gem. Salzbergen	5	-38	1	100	14	-56	5	400	1	0	5	-17	2	100	4	300
Gem. Twist	5	-17	0	0	33	-3	0	-100	2	-33	5	-64	0	0	5	150
SG Dörpen	8	-47	1	0	48	-35	17	89	14	27	45	2	1	-67	7	75
SG Freren	4	300	0	0	15	15	5	25	0	-100	28	-15	2	100	1	-67
SG Herzlake	12	>1000	1	100	38	52	8	-20	5	25	27	59	0	-100	8	300
SG Lathen	20	100	0	0	45	15	12	20	3	50	33	18	0	0	2	-33
SG Lengerich	1	100	0	0	11	-39	3	-67	0	-100	23	53	1	100	2	-33
SG Nordhümmling	3	-40	0	0	25	-26	5	-17	1	-67	51	34	1	0	5	100
SG Sögel	5	150	1	100	47	-16	11	57	0	-100	46	-19	0	-100	4	-33
SG Spelle	4	-33	0	0	27	-27	7	-59	16	-16	13	8	0	-100	1	100
SG Werlte	4	-43	0	0	33	-25	28	40	3	-50	44	-46	0	0	2	-88
Stadt Haren (Ems)	22	83	0	-100	87	47	10	-41	1	-89	27	-10	5	67	1	-93
Stadt Haselünne	10	-58	0	0	26	-24	12	100	0	-100	14	-18	2	100	4	33
Stadt Lingen (Ems)	140	73	5	150	60	-15	22	267	2	-71	22	-15	0	-100	4	33
Stadt Meppen	106	47	4	100	97	39	19	-24	4	-20	21	-43	7	600	9	200
Stadt Papenburg	51	13	2	0	93	-1	8	-20	8	700	23	35	4	300	2	-50
Landkreis Emsland	424	37	15	67	809	0	190	10	81	-20	496	-2	26	18	67	-6

**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	422,8	3	152,4	6	19,7	-4	12,7	50	184,8	7	45,6	-52	44,8	26

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Eigentumswohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Landkreis Emsland	37,8	55	3,9	179	32,4	7	33,9	155	6,4	-3	31,6	12	0,1	33	1,5	-39

**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	2584,9	4	331,7	-28	10,1	-2	6,3	24	348,2	-27	27,3	-56	90,5	10

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Landkreis Emsland	87,3	-3	395,9	####	104,5	96	1.475,4	2	2,3	7	53,5	-52

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	368	25	91	-13	11	-8	3	-25	105	-13	7	-30	8	-38
SG Emlichheim	309	31	83	4	13	117	0	0	96	12	2	100	4	100
Stadt Neuenhaus	219	0	76	-1	10	-17	2	0	88	-3	4	0	5	150
Stadt Nordhorn	696	7	208	28	150	-3	12	33	370	13	35	25	10	-41
SG Schüttorf	224	39	70	8	15	87	0	0	85	13	6	50	8	14
SG Uelsen	185	11	46	2	14	180	0	0	60	20	3	0	9	200
SG Wietmarschen	120	1	26	13	5	-37	2	100	33	3	0	-	3	50
Grafschaft Bentheim	2.121	15	600	7	218	5	19	19	837	7	57	8	47	2

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	38	65	0	-	27	-38	20	-33	3	50	28	-18	4	-20	6	0
SG Emlichheim	11	-31	1	100	76	-3	15	50	6	100	87	190	7	133	4	-33
Stadt Neuenhaus	5	-58	0	0	33	-35	19	90	2	-67	50	127	2	-86	10	150
Stadt Nordhorn	127	12	27	108	66	-21	11	-31	1	-50	19	-59	7	250	8	300
SG Schüttorf	38	111	1	100	37	54	7	75	1	0	26	117	8	700	6	500
SG Uelsen	4	0	2	100	42	-8	6	-33	2	-67	28	4	11	120	12	50
SG Wietmarschen	6	500	1	100	43	2	12	33	0	-	16	-30	7	600	0	-
Grafschaft Bentheim	229	22	32	100	324	-12	90	3	15	-35	254	31	46	48	46	53

**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	247	0,2	95	9	20	6	5	41	120	9	15	-67	38	56

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%		
Grafschaft Bentheim	18	24	8	204	15	-17	13	17	5	73	15	14	0,5	13	0,3	-77

**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	1.124	23	126	-5	9	7	2	13	137	-4	16	-9	98	102

Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Grafschaft Bentheim	28	-27	189	142	32	99	611	13	7	-3	6	-72

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen**

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



<p><b>GLL Aurich</b> Oldersumer Str. 48 26603 Aurich Tel.: 04941 / 176-584 Fax: 04941 / 176-596 gag@gll-aur.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Braunschweig</b> Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig Tel.: 0531 / 484-2170 Fax: 0531 / 484-2180 gag@gll-bs.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Cloppenburg</b> Wilke-Steding-Straße 5 49661 Cloppenburg Tel.: 04471 / 951-136 Fax: 04471 / 951-299 gag@gll-clp.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Hameln</b> Langellinienwall 26 31134 Hildesheim Tel.: 05121 / 164-03 Fax: 05121 / 164-300 gag@gll-hm.niedersachsen.de</p>
<p><b>GLL Hannover</b> Ständehausstraße 16 30159 Hannover Tel.: 0511 / 30245-431 Fax: 0511 / 30245-460 gag@gll-h.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Lüneburg</b> Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg Tel.: 04131 / 8545-165 Fax: 04131 / 8545-197 gag@gll-lg.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Meppen</b> Obergerichtstraße 18 49716 Meppen Tel.: 05931 / 159-0 Fax: 05931 / 159-101 gag@gll-mep.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Northeim</b> Danziger Str. 40 37083 Göttingen Tel.: 0551 / 5074-322 Fax: 0551 / 5074-347 gag@gll-nom.niedersachsen.de</p>
<p><b>GLL Oldenburg</b> Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441 / 9215-577 Fax: 0441 / 9215-503 gag@gll-ol.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Osnabrück</b> Mercatorstraße 4, 6 u. 8 49080 Osnabrück Tel.: 0541 / 503-180 Fax: 0541 / 503-104 gag@gll-os.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Otterndorf</b> Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck Tel.: 04791 / 306-42 Fax: 04791 / 306-25 gag@gll-ott.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Sulingen</b> Brückenstr. 8 31582 Nienburg Tel.: 05021 / 808-147 Fax: 05021 / 808-156 gag@gll-sul.niedersachsen.de</p>
<p><b>GLL Verden</b> Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 74-247 Fax: 04261 / 74-280 gag@gll-ver.niedersachsen.de</p>	<p><b>GLL Wolfenbüttel</b> Siegfried-Ehlers-Str. 2 38440 Wolfenbüttel Tel.: 05361 / 2663-0 Fax: 05361 / 2663-60 gag@gll-wob.niedersachsen.de</p>	<p><b>Oberer Gutachterausschuss : GLL Oldenburg – Dezernat 6</b> Postfach 2029 26010 Oldenburg Tel.: 0441 / 9215-633 Fax: 0441 / 9215-505 oga@gll-ol.niedersachsen.de</p>	



## **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](mailto: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: [katasteramt-noh@gll-mep.niedersachsen.de](mailto:katasteramt-noh@gll-mep.niedersachsen.de)

über das Internet:

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