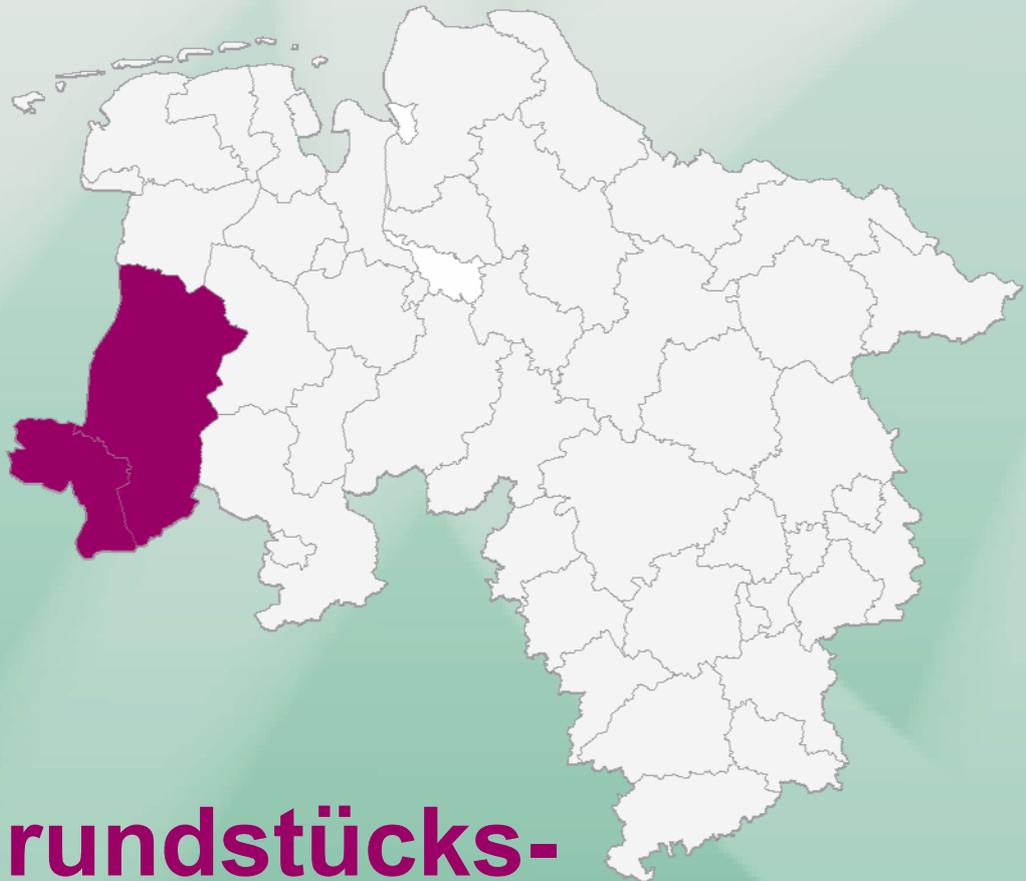




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Meppen**

Zuständig für:

**Landkreis Emsland  
Landkreis Grafschaft Bentheim**



# **Grundstücks- marktbericht 2011**



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Meppen**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Meppen

# Grundstücks- marktbericht 2011

für den Bereich der  
Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2011 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen

Geschäftsstelle: • für den **Landkreis Emsland:**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Meppen  
Obergerichtsstraße 18  
49716 Meppen  
Tel.: 05931-159 0  
Fax: 05931 - 159 101

• für den **Landkreis Grafschaft Bentheim:**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Katasteramt Nordhorn  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn  
Tel.: 05921 - 859 310  
Fax: 05921 – 859 459

E-Mail: [gag-mep@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-mep@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	11
3.2	Bodennutzung .....	12
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Bauland</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Bauland</b> .....	<b>19</b>
5.1	Allgemeines .....	19
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	20
5.2.1	Preisniveau .....	20
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten .....	25
5.3	Geschosswohnungsbau .....	28
5.3.1	Preisniveau .....	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	28
5.4.1	Preisniveau .....	28
5.4.2	Preisentwicklung .....	28
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	29
5.6	Sonstiges Bauland .....	30
5.7	Erbbaurechte .....	31
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b> .....	<b>31</b>
6.1	Allgemeines .....	31
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	31
6.2.1	Preisniveau .....	31
6.3	Höfe .....	34
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen .....	35
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen</b> .....	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>36</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	36
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	37
8.2.1	Wohnbauland .....	38
8.2.2	Gewerbliches Bauland .....	39
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....	40
<b>9.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>42</b>
9.1	Allgemeines .....	42
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	44
9.2.1	Preisniveau .....	44
9.2.2	Preisentwicklung .....	47
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	47
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	53
9.3.1	Preisniveau .....	53
9.3.2	Preisentwicklung .....	55
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	55
9.4	Wohnungseigentum .....	62
9.4.1	Preisniveau .....	62

9.4.2	Preisentwicklung .....	64
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	65
9.5	Teileigentum .....	68
9.6	Mehrfamilienhäuser .....	69
9.6.1	Preisniveau.....	69
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	69
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude .....	71
9.7.1	Preisniveau.....	71
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	71
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	73
9.9	Sonstige bebaute Objekte .....	73
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten .....</b>	<b>73</b>
10.1	Mietübersichten .....	73
10.1	Mietübersicht für Wohnungen .....	74
10.2	Mietübersicht für Gewerbeobjekte.....	76
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	76
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>77</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen.....	78

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** (Berichtsgebiet) war im Jahr 2010 durch einen Anstieg sowohl der Vertragszahlen als auch der Geldumsatzzahlen gekennzeichnet. Gleichwohl ist die Entwicklung des Immobilienmarktes nach Regionen, Grundstücksarten und Teilmärkten zu differenzieren.

Im **Emsland** stieg die Anzahl aller Vertragsabschlüsse im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 %. Ein Anstieg der Vertragszahlen ist durchweg in allen Grundstücksarten zu verzeichnen. Dagegen fällt beim Geldumsatz, der insgesamt um 12 % angestiegen ist, lediglich der Rückgang bei den unbebauten Bauflächen auf. Dies ist insbesondere auf eine Abnahme der Geldumsatzzahlen bei gewerblichem Bauland zurückzuführen (-34 %), gleichwohl sich der starke Rückgang der Verkäufe von Gewerbebauplätzen im Vorjahr nicht fortgesetzt hat. Die Verkäufe von Wohnbaulandflächen, an denen sich die Tendenz und Wendepunkte des Konjunkturbarometers widerspiegeln, haben mit fast 800 Vertragsabschlüssen um rd. 4 % zugenommen. Leichtere Anstiege sind darüber hinaus auch bei den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken zu verzeichnen (+ 2 %), während die Anzahl der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr sogar um 20 % anstieg. Die Anzahl der Verträge für land- und forstwirtschaftliche Flächen hat im Berichtsjahr um 5 % zugenommen, entsprechend fällt auch der Geldumsatz hierfür deutlich höher aus.

Für den Bereich der **Grafschaft Bentheim** sind insgesamt nur gering steigende Tendenzen zu verzeichnen. Die Anzahl aller Vertragsabschlüsse, die im Vorjahr noch stark zurückgegangen war, liegt im Berichtsjahr rd. 2 % über dem Vorjahr. Während die Zahl der Vertragsabschlüsse für bebaute Grundstücke und landwirtschaftliche Flächen abgenommen hat, sind die Verkaufszahlen für unbebaute Bauflächen, aber auch für Wohnungs-/Teileigentum ansteigend. Deutlich höher als im Emsland fällt der Anstieg der Vertragszahlen für Wohnbaugrundstücke aus (367 Verkäufe, + 12 %). Aber auch gewerbliches Bauland wurde deutlich vermehrt gehandelt (+ 18 %).

Entsprechend der nahezu stagnierenden Vertragszahlen in der Grafschaft ist auch der Gesamtgeldumsatz nahezu in gleicher Größenordnung ausgefallen. In den einzelnen Teilmärkten sind jedoch abweichende Tendenzen zu erkennen: Bei den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ist mit Abnahme der Vertragszahlen auch eine Abnahme des Geldumsatzes von 11 % zu verzeichnen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Gegensatz zum Vorjahr um 18 % vermehrt gehandelt. Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen reduzierte sich um rd. 7 %, der Geldumsatz hierfür ist dagegen um 10 % angestiegen.

Die Flächenumsätze werden maßgebend durch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Mit Anstieg der Vertragszahlen stieg der Flächenumsatz für den Bereich des **Emslandes** auf rd. 1.300 ha gehandelte land- und forstwirtschaftliche Flächen an (+ 7 %). Der Gesamtflächenumsatz für Wohnbauland ist um 21 %, für gewerbliches Bauland gar um 25 % zurückgegangen.

Der Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis **Grafschaft Bentheim** erreicht rd. 600 ha (+ 16 %). Zudem ist der Gesamtflächenumsatz für Wohnbauland um 2 % und für gewerbliches Bauland um 24 % niedriger ausgefallen.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen haben sich in beiden Landkreisen insgesamt gering verändert. Im **Emsland** mussten im Schnitt 52 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 47 €/m<sup>2</sup>) für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (private und kommunale Anbieter) gezahlt werden, in der **Grafschaft Bentheim** lag der Quadratmeterpreis bei 58 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 59 €/m<sup>2</sup>). Gleichwohl gibt es regional innerhalb der Landkreise stark unterschiedliche Entwicklungen. Nur in den Städten Lingen (Ems), Meppen und Nordhorn überschreiten die Quadratmeterpreise gewöhnlich die 100 €-Grenze; dagegen können im ländlich strukturierten Umland noch immer Bauplätze ab 25 €/m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten erworben werden. Zu diesen noch immer recht niedrigen Preisen trägt die kommunale Baulandbeschaffung bei: sowohl im **Emsland** als auch in der **Grafschaft Bentheim** kommen die meisten Bauplätze aus kommunaler Hand bzw. aus den Grundstücksentwicklungsgesellschaften der Kommunen.

Im landwirtschaftlichen Bereich wurde bei Verkäufen im Vergleich zum Vorjahr in beiden Landkreisen deutlich höhere Grundstückspreise erzielt. Die Richtwerte für Acker, bezogen auf landwirtschaftliche Nutzflächen von ca. 4 ha, liegen im **Emsland** in der Spanne zwischen 2,80 und 4,50 €/m<sup>2</sup> und in der **Grafschaft** zwischen 3,00 und 3,30 €/m<sup>2</sup>. Gefragt sind gut geschnittene Flächen in größeren Feldblöcken, für die deutlich höhere Preise als für kleinere Flächen bezahlt werden. Die Verkaufserlöse weisen

jedoch eine große Spannweite auf, die nur zum Teil mit der innerlandwirtschaftlichen Qualität der verkauften Flächen erklärt werden kann. Offensichtlich sind hier auch die hohe örtliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen sowie Umstrukturierungen maßgebend. In Teilen des Berichtsgebietes erwies sich einmal mehr die Nachfrage von Flächen für den Betrieb von Biogasanlagen als preistreibend. Das in den Vorjahren zu beobachtende Preisgefälle zwischen dem günstigen Norden und dem teureren Süden des **Emslandes** wurde weiter nivelliert.

Im Jahre 2010 liegt im Landkreis **Emsland** der mittlere Kaufpreis der verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Spitzen) bei rd. 126.000 € und damit geringfügig niedriger als im Vorjahr (130.000 €). In der **Grafschaft Bentheim** liegt der mittlere Kaufpreis bei 138.000 € (Vorjahr 134.000 €). Preise für Wohnhäuser über 200.000 € werden in der Regel nur in den größeren Städten erzielt, der Anteil mit Kaufpreisen über 250.000 € liegt bei nur rd. 5 % aller Verkäufe. Die Nachfrage durch Niederländer ist weiterhin in der Grenzregion groß und wirkt sich dort preisbestimmend aus, auch wenn rückläufige Tendenzen zu erkennen sind. Insbesondere die weitaus geringeren Preise in Deutschland machen diese Investitionen für Niederländer sowohl für Bauland als auch für gebrauchte Einfamilienhäuser attraktiv. In den unmittelbar an der Grenze gelegenen Ortschaften Emlichheim, Uelsen, Neuenhaus, Twist und Rheide ging jedes zweite verkaufte Haus an einen Niederländer. Diese verstärkte Nachfrage wirkt sich in diesen Orten preisstärkend aus.

Der Trend aus den letzten Jahren setzt sich für Reihenhäuser und Doppelhaushälften weiter fort: Obwohl ein relativ großes Angebot mit Preisen in der **Grafschaft** ab 30.000 € (für nicht renovierte Nachkriegsreihenhäuser) lockt, sind die Umsätze auch in 2010 auf geringem Niveau. In den letzten 10 Jahren sind die Reihenhäuser im Mittel kaum 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 in den ländlich geprägten Bereichen des Berichtsgebietes zwar eine untergeordnete Rolle, gleichwohl stieg die Anzahl der Verträge im Landkreis **Emsland** um 12 % und in der **Grafschaft Bentheim** um 5 %. Lediglich in den Städten Lingen (Ems) und Meppen sowie in der Stadt Nordhorn sind dreistellige Vertragszahlen zu verzeichnen. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet bei Neubauten je nach Lage und Größe im Mittel rd. 1.600 €/m<sup>2</sup> (Emsland und Grafschaft). Für ältere Wohnungen (Alter rd. 10 bis 25 Jahre) zahlt man pro Quadratmeter Wohnfläche im Mittel im Emsland rd. 1.000 €/m<sup>2</sup>, in der Grafschaft knapp 1.200 €/m<sup>2</sup>. In der langjährigen Betrachtung sind die Wohnflächenpreise der weiterveräußerten Wohnungen wie auch der Erstverkäufe nach längerer Stagnation wieder 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 2010, 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 01.11.2009 und endet am 31.10.2010.

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**

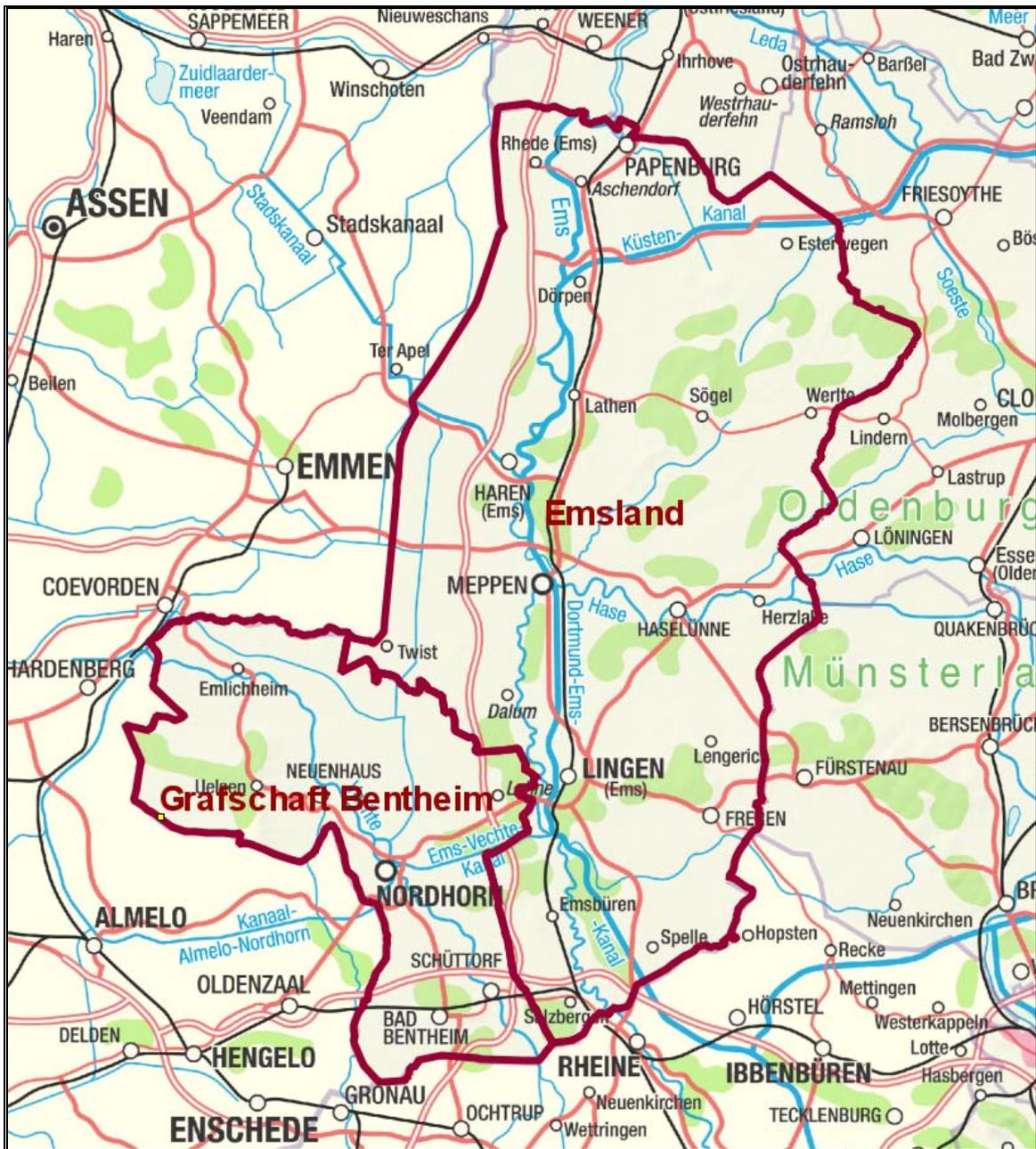
Werden in den Untersuchungen auch Vorjahresdaten dargestellt, so können diese zurückliegenden Daten von denen in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten geringfügig abweichen. Ausgelöst wird diese Differenz durch Eingabe z.B. verspätet eingegangener Kauffälle in die Kaufpreissammlung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

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

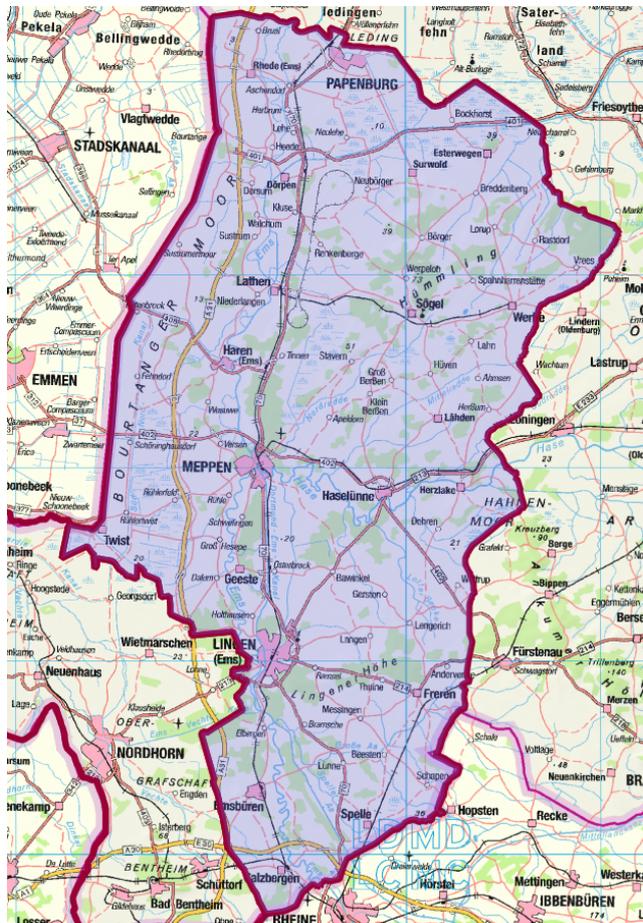
Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

Das Berichtsgebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht bezieht, erstreckt sich auf den Landkreis **Emsland** und den Landkreis **Grafschaft Bentheim** und ist somit identisch mit dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen, die im Zuge der Verwaltungsreform zum 01.01.2011 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.



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Der **Landkreis Emsland** mit rd. 313.000 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 2.882 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.

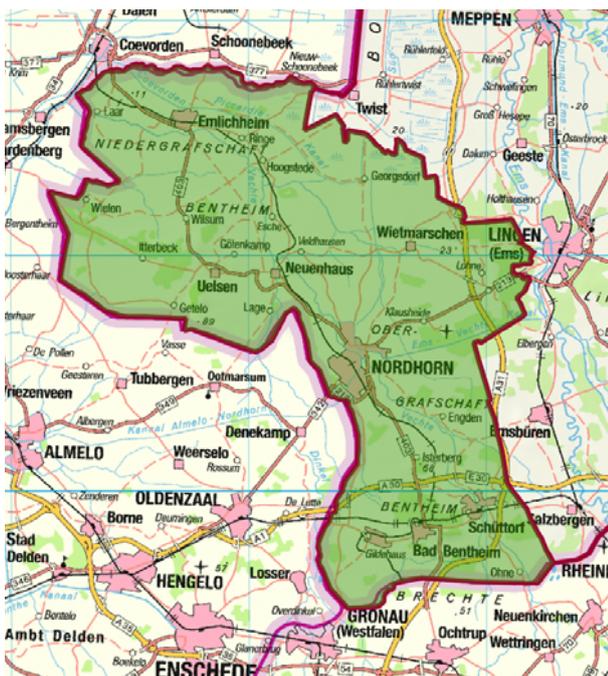
Nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des **Landkreises Emsland** (Stand 31.12.2009):

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>Emsbüren</b>	<b>139,33</b>	<b>9.856</b>	<b>71</b>	<b>Rhede (Ems)</b>	<b>75,02</b>	<b>4.248</b>	<b>57</b>
<b>Geeste</b>	<b>133,07</b>	<b>11.368</b>	<b>85</b>	<b>Salzbergen</b>	<b>53,35</b>	<b>7.548</b>	<b>141</b>
<b>Stadt Haren (Ems)</b>	<b>208,77</b>	<b>22.996</b>	<b>110</b>	<b>Twist</b>	<b>105,61</b>	<b>9.630</b>	<b>91</b>
<b>Stadt Haselünne</b>	<b>159,16</b>	<b>12.861</b>	<b>81</b>	<b>Samtgemeinde Dörpen</b>	<b>209,01</b>	<b>15.672</b>	<b>75</b>
<b>Stadt Lingen (Ems)</b>	<b>176,15</b>	<b>51.459</b>	<b>292</b>	Dersum	28,57	1.437	
<b>Stadt Meppen</b>	<b>188,49</b>	<b>34.773</b>	<b>184</b>	Dörpen	33,06	4.891	
<b>Stadt Papenburg</b>	<b>118,36</b>	<b>35.073</b>	<b>296</b>	Heede	31,10	2.265	
				Kluse	25,26	1.484	
				Lehe	17,87	985	
				Neubörger	16,49	1.533	
				Neulehe	13,62	718	
				Walchum	26,50	1.458	
				Wippen	16,54	901	

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>Samtgemeinde Freren</b>	<b>131,84</b>	<b>10.756</b>	<b>82</b>	<b>Samtgemeinde Nordhümmling</b>	<b>142,63</b>	<b>12.137</b>	<b>85</b>
Andervenne	19,68	908		Bockhorst	18,19	970	
Beesten	25,62	1.656		Breddenberg	8,92	786	
Freren	48,93	5.129		Esterwegen	49,53	5.189	
Messingen	25,42	1.112		Hilkenbrook	11,10	846	
Thuine	12,47	1.951		Surwold	54,89	4.346	
<b>Samtgemeinde Herzlake</b>	<b>155,29</b>	<b>9.790</b>	<b>63</b>	<b>Samtgemeinde Sögel</b>	<b>285,70</b>	<b>15.848</b>	<b>55</b>
Dohren	25,64	1.146		Börger	55,26	2.774	
Herzlake	49,77	4.057		Groß Berßen	20,76	658	
Lähden	79,88	4.587		Hüven	15,24	545	
<b>Samtgemeinde Lathen</b>	<b>165,70</b>	<b>11.120</b>	<b>67</b>	Klein Berßen	16,92	1.176	
Fresenburg	21,59	922		Sögel	55,16	7.073	
Lathen	38,02	6.029		Spahnharrenstätte	36,07	1.433	
Niederlangen	29,35	1.204		Stavern	50,96	1.066	
Oberlangen	22,17	940		Werpeloh	35,34	1.123	
Renkenberge	18,98	698		<b>Samtgemeinde Spelle</b>	<b>91,09</b>	<b>12.853</b>	<b>141</b>
Sustrum	35,59	1.327		Lünne	30,25	1.879	
<b>Samtgemeinde Lengerich</b>	<b>142,87</b>	<b>9.107</b>	<b>64</b>	Schapen	26,63	2.485	
Bawinkel	20,35	2.386		Spelle	34,21	8.489	
Gersten	28,83	1.223		<b>Samtgemeinde Werlte</b>	<b>200,11</b>	<b>16.003</b>	<b>80</b>
Handrup	14,60	890		Lahn	21,25	908	
Langen	33,53	1.428		Lorup	51,22	3.050	
Lengerich	31,73	2.616		Rastdorf	26,33	1.026	
Wettrup	13,83	564		Vrees	37,56	1.622	
				Werlte	63,75	9.397	
				<b>Landkreis Emsland gesamt</b>	<b>2881,84</b>	<b>313.098</b>	<b>109</b>

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

Der Landkreis **Grafschaft Bentheim** mit Sitz in Nordhorn und rd. 135.000 Einwohnern liegt im Südwesten von Niedersachsen und umfasst ein Gebiet von 981 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 Kreuzungsbereich der Autobahnen A 30 (Rotterdam – Grafschaft Bentheim - Berlin – Osteuropa) und A 31 (Emden / Nordsee - Grafschaft Bentheim – Ruhrgebiet). Des Weiteren verbindet die bekannte Skandinavienlinie (B 213) die niederländischen Industriezentren über die Grafschaft Bentheim, Bremen und Hamburg mit den skandinavischen Ländern. Innerhalb einer Autostunde sind auch die Flughäfen Münster/Osnabrück und Enschede (Niederlande) schnell

erreichbar. Ein Verkehrslandeplatz in Nordhorn mit steigender Bedeutung ergänzt die günstige Verkehrsanbindung.

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

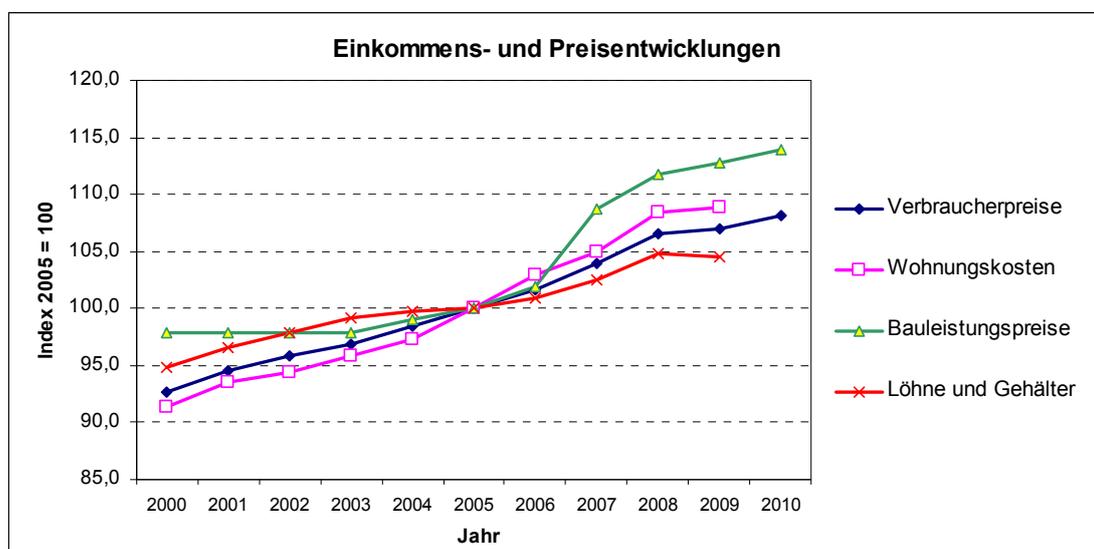
Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises **Grafschaft Bentheim** (Stand 31.12.2009):

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>100,00</b>	<b>15.605</b>	<b>156</b>	<b>Samtgemeinde Schüttorf</b>	<b>133,16</b>	<b>15.594</b>	<b>117</b>
<b>Samtgemeinde Emlichheim</b>	<b>184,65</b>	<b>14.189</b>	<b>77</b>	Engden	44,29	442	
Emlichheim	48,55	6.890		Isterberg	20,31	613	
Hoogstede	49,77	2.902		Ohne	9,00	584	
Laar	51,01	2.203		Quendorf	14,13	578	
Ringe	35,32	2.194		Samern	25,99	716	
<b>Samtgemeinde Neuenhaus</b>	<b>109,98</b>	<b>13.823</b>	<b>126</b>	Schüttorf	11,24	11.574	
Esche	11,01	583		Suddendorf	8,20	1.087	
Georgsdorf	19,26	1.324		<b>Samtgemeinde Uelsen</b>	<b>193,00</b>	<b>11.393</b>	<b>59</b>
Lage	6,39	1.013		Getelo	20,24	675	
Neuenhaus	31,32	9.740		Gölenkamp	20,95	624	
Osterwald	33,38	1.163		Halle	21,15	651	
<b>Stadt Nordhorn</b>	<b>149,68</b>	<b>53.353</b>	<b>356</b>	Itterbeck	41,01	1.773	
				Uelsen	19,46	5.418	
				Wielen	23,06	582	
				Wilsum	47,13	1.670	
				<b>Gemeinde Wietmarschen</b>	<b>118,92</b>	<b>11.389</b>	<b>96</b>
				<b>Landkreis Grafschaft Bentheim, gesamt</b>	<b>980,77</b>	<b>135.346</b>	<b>138</b>

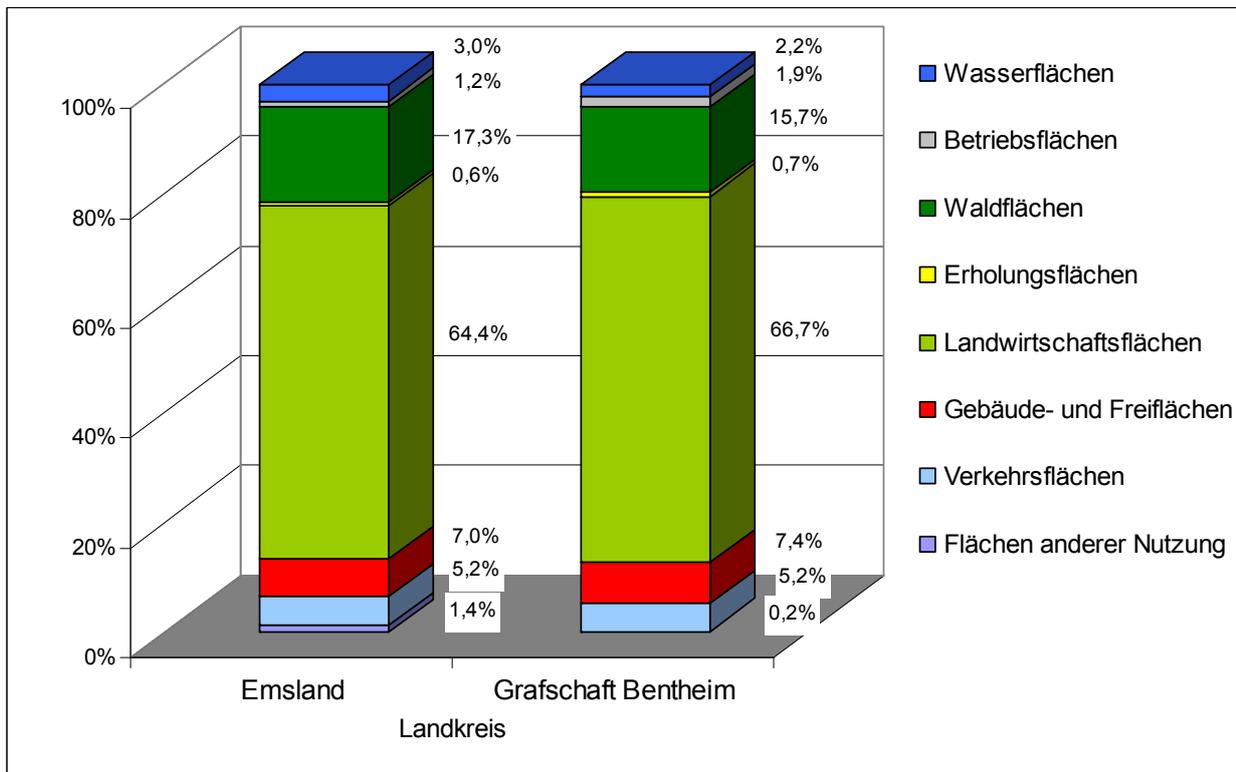
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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



### 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 **5.776 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 4 % an. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **2.840 ha** für **627 Millionen Euro** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis <b>Emsland</b>	3.753	+5 %	↑	399,8	+12 %	↑	1.952	-3 %	↓
Landkreis <b>Grafschaft Bentheim</b>	2.023	+2 %	↑	226,7	+1 %	↑	888	+8 %	↑

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

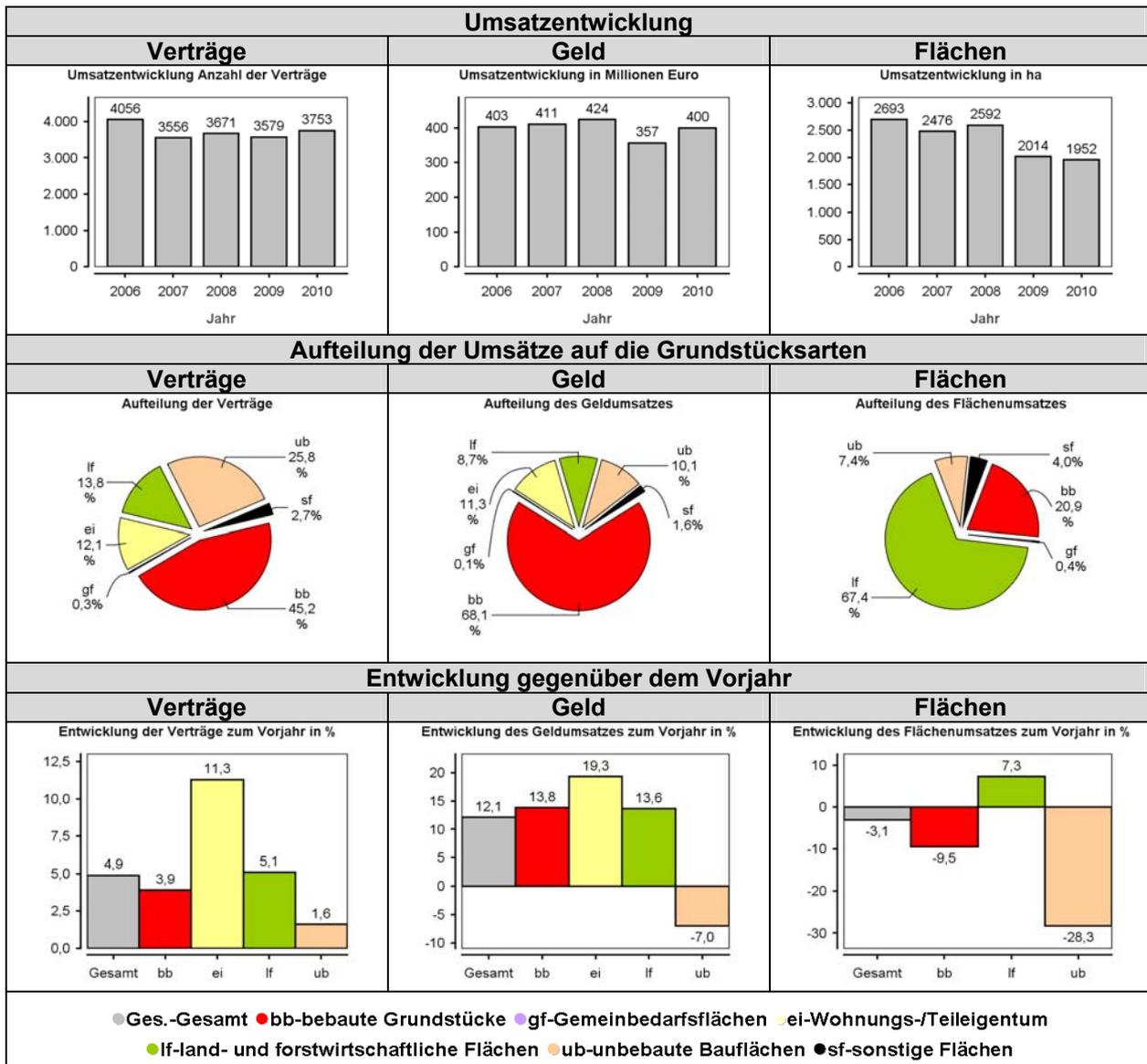
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst 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.

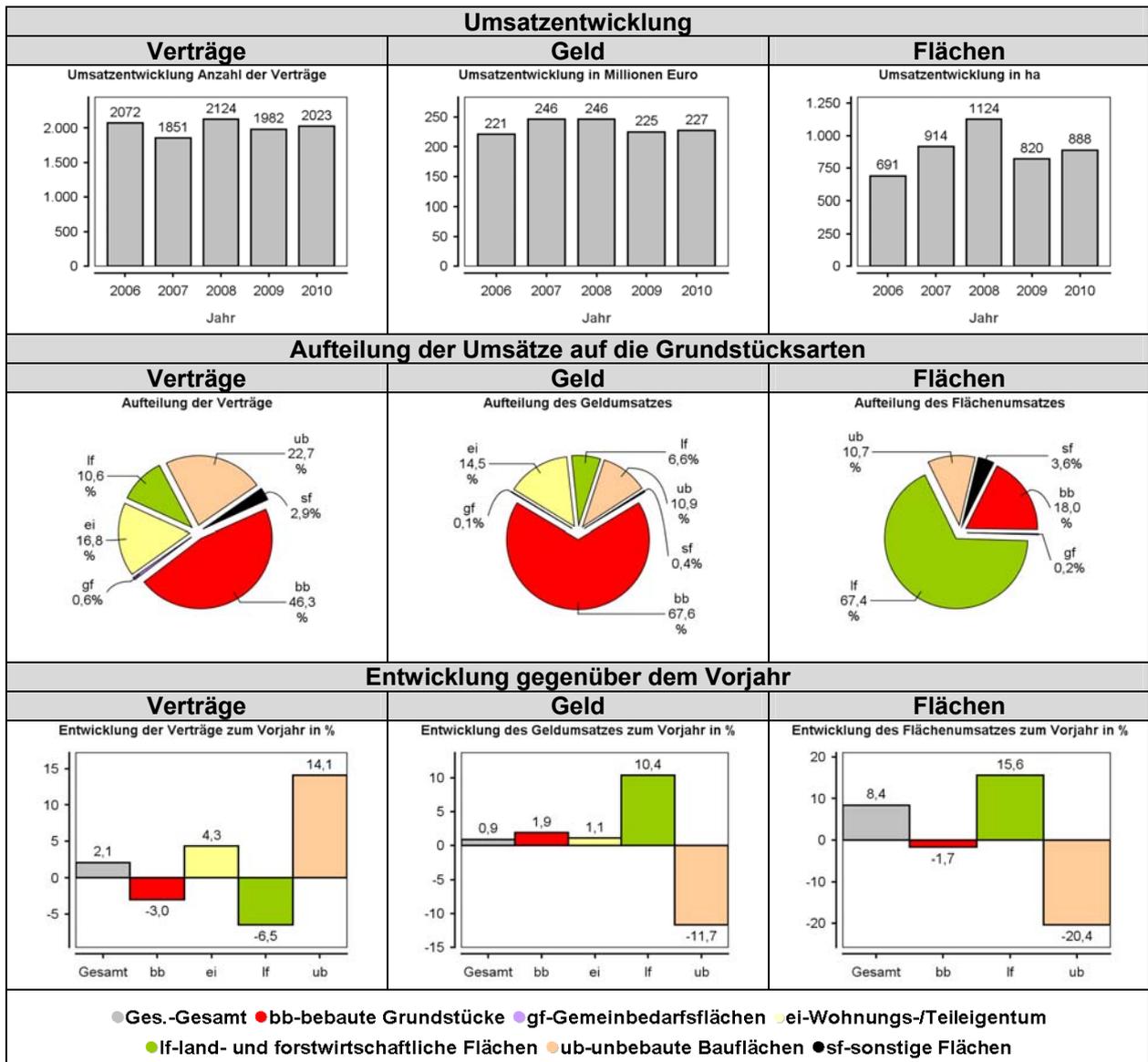
### 4.1 Übersicht über die Umsätze

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

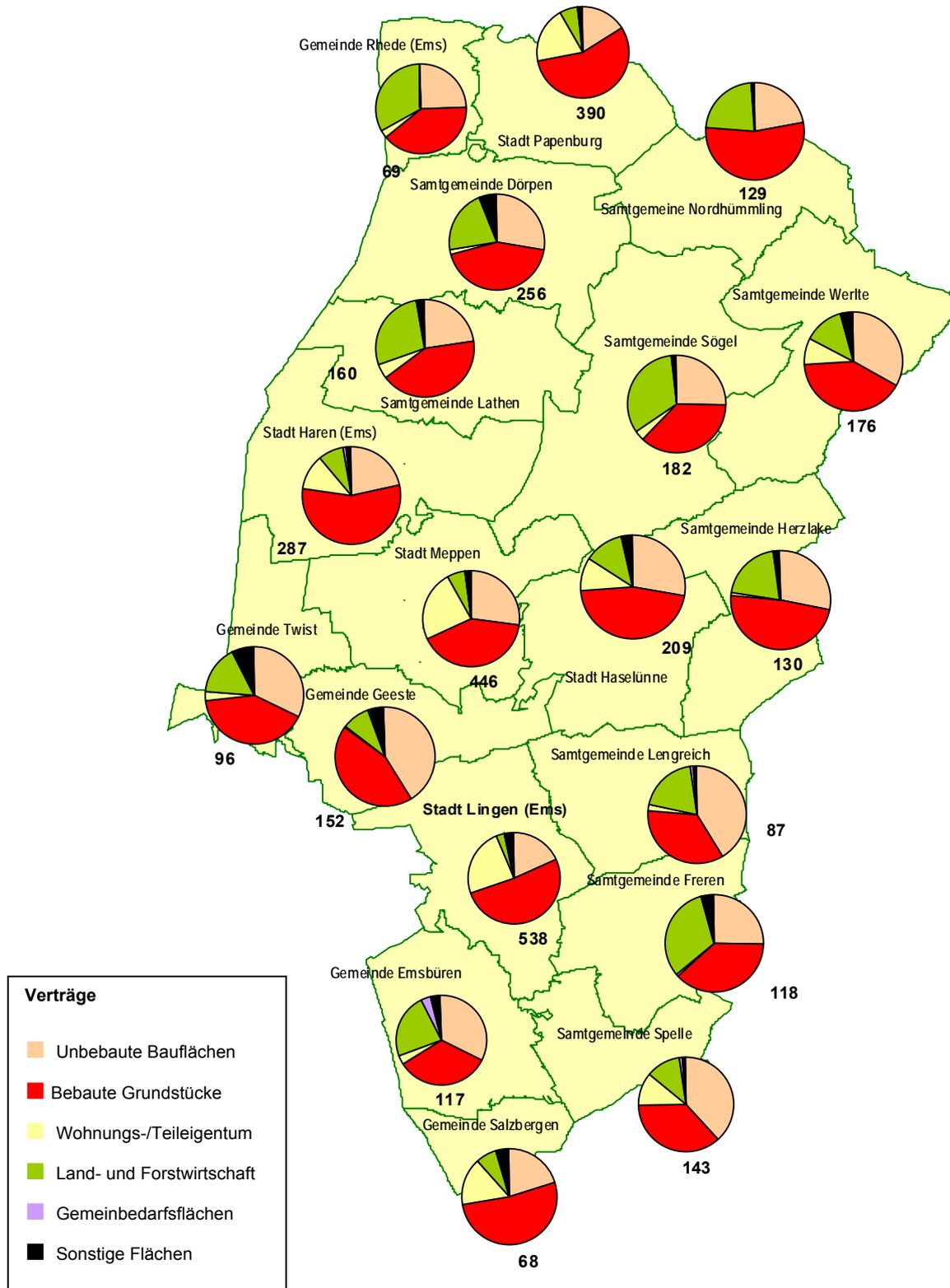


Landkreis Grafschaft Bentheim



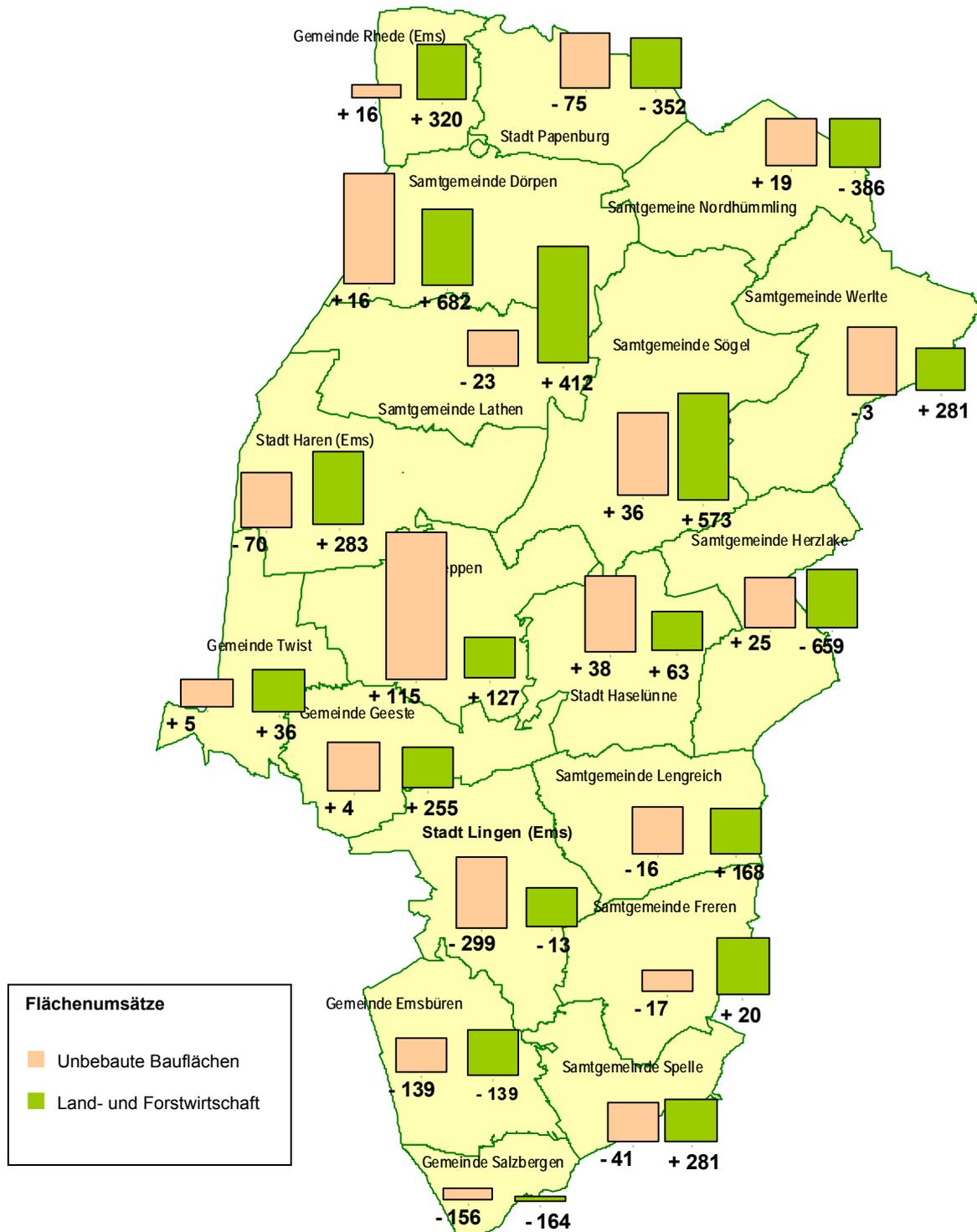
**Vertragsvorgänge in den (Samt-)Gemeinden des Landkreises Emsland**  
 Aufteilung auf die Grundstücksarten (siehe auch Anhang 1)

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



**Flächenumsatz in den (Samt-)Gemeinden des Landkreises Emsland**  
 Grundstücksarten unbebaute Bauflächen und land-/forstwirtschaftliche Flächen

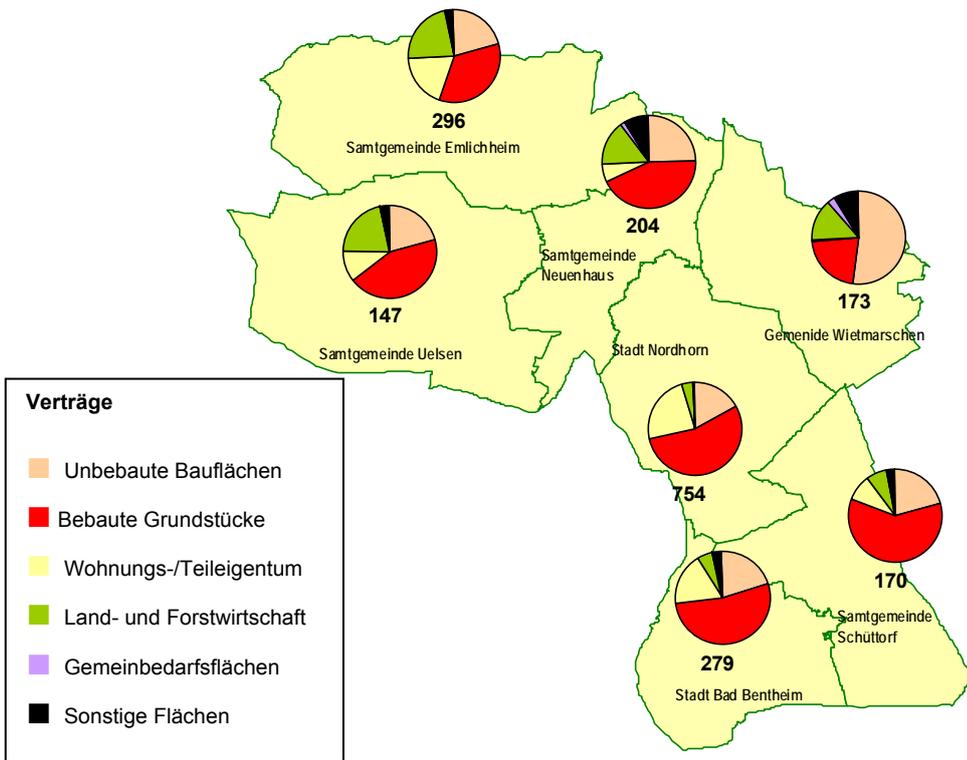
Die Zahlen geben die jeweiligen Differenzen des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr [in 1.000 m<sup>2</sup>] an.



### Vertragsvorgänge in den (Samt-)Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim

Aufteilung auf die Grundstücksarten (siehe auch Anhang 1)

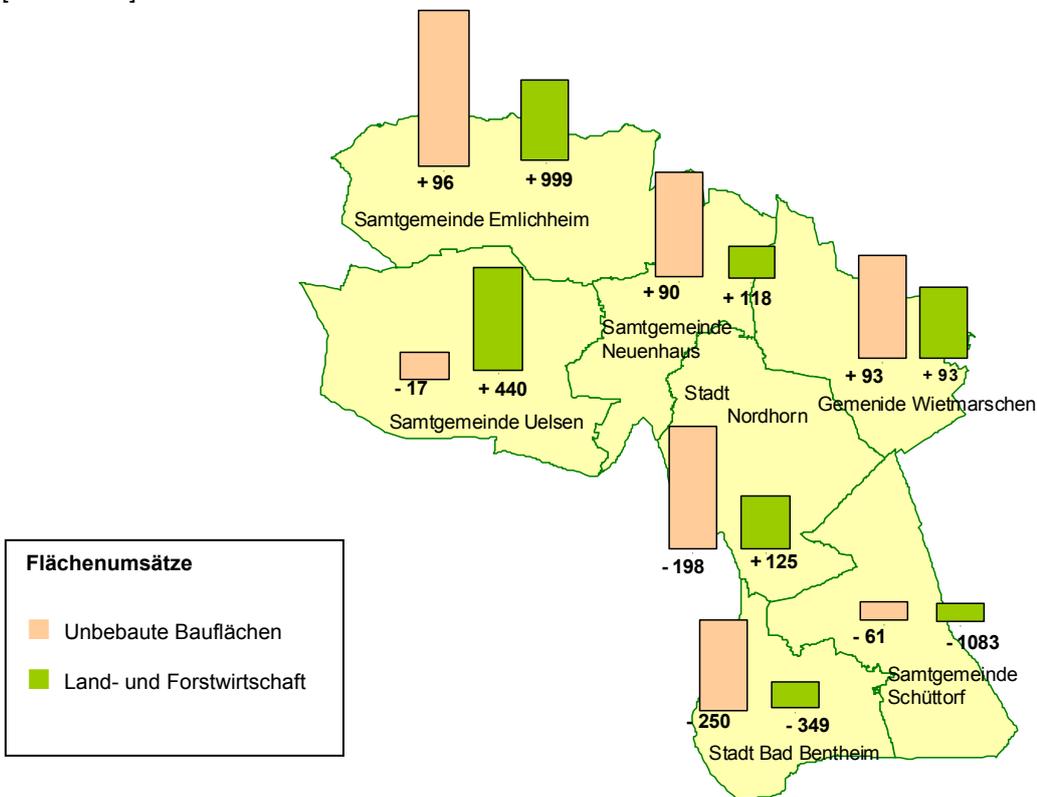
Die Zahl gibt die Menge der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.



### 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 1.000 m<sup>2</sup>] an.



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

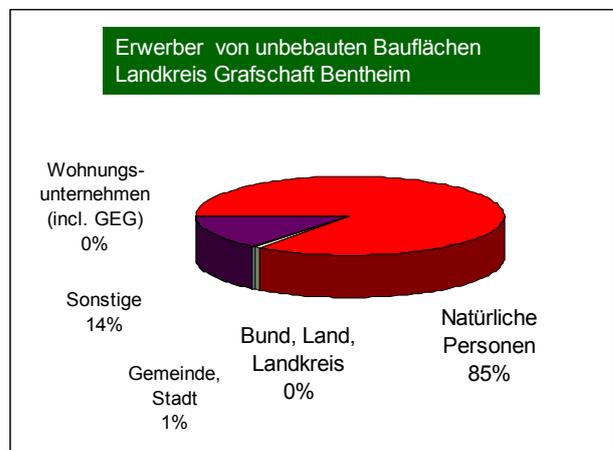
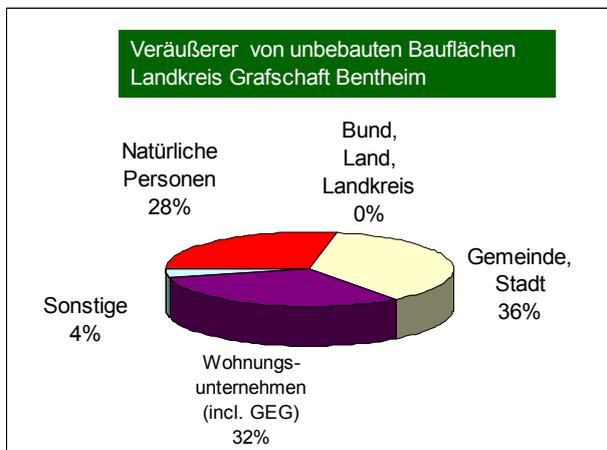
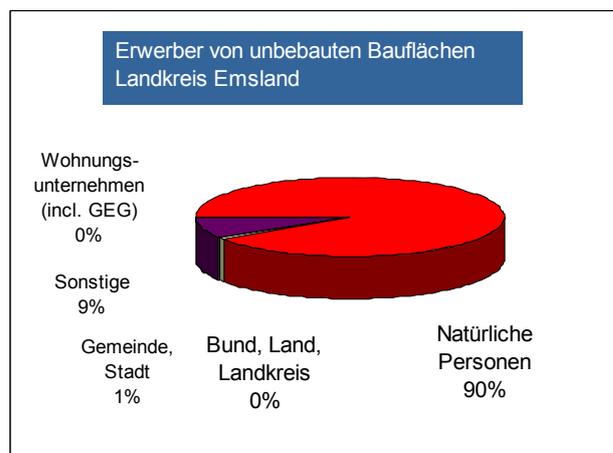
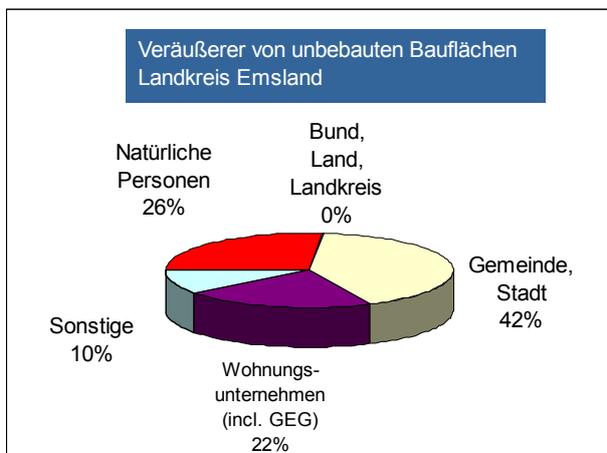
Die Betrachtung des Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen einer größeren Region ermöglicht zunächst nur einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Preisbildung ist erst innerhalb weiter gegliederter Teilmärkte klarer erkennbar.

Von allen registrierten Kaufverträgen im Landkreis **Emsland** (969 Verträge gesamt) entfallen 788 (81 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Lediglich 856 Verträge sind als selbständige, baureife Grundstücke anzusehen.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** (460 Verträge gesamt) entfallen 367 (80 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest wiederum auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Hier sind lediglich 371 Verträge 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 jedoch rückläufige Tendenzen: Im Emsland wurden insgesamt nur 12 Baulandankäufe (Vorjahr 22), in der Grafschaft 25 Ankäufe (Vorjahr 34) durch Personen aus dem Nachbarland registriert.

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 und Erwerber von Bauland (individueller, geschäftlicher und gewerblicher Wohnungsbau) im Berichtszeitraum im Landkreis **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**:



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

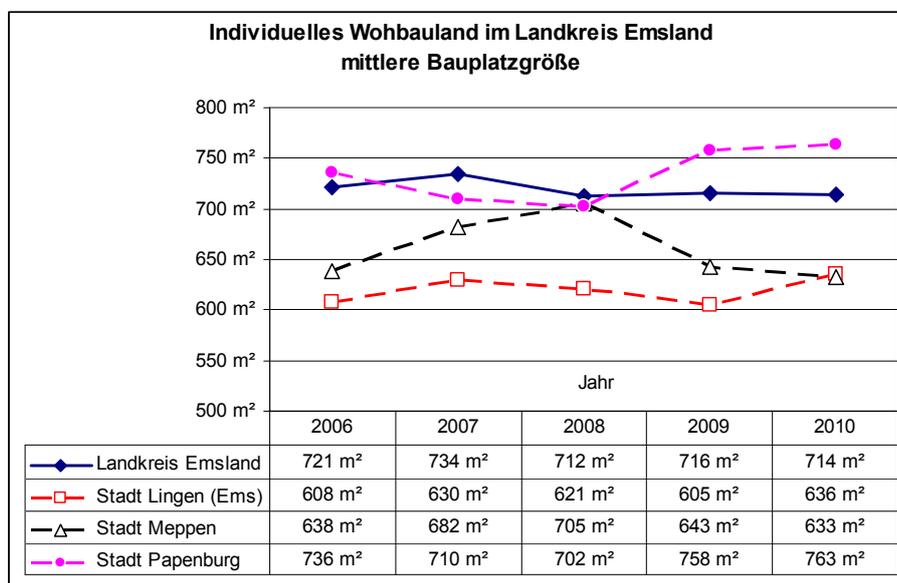
Der Anteil der Verkäufe über 100 €/m<sup>2</sup> liegt im Landkreis **Emsland** bei 8 % vom Gesamtumsatz, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 10 % vom Gesamtumsatz. Diese Preise werden in der Regel im Landkreis Emsland nur in den Städten Lingen (Ems) und Meppen bzw. im Landkreis Grafschaft Bentheim in Nordhorn in guten Lagen 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.

#### Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland um 4 % angestiegen. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland (einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften) lag im Landkreis **Emsland** bei 50 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 46 €/m<sup>2</sup>), bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen bei 79 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 70 €/m<sup>2</sup>).

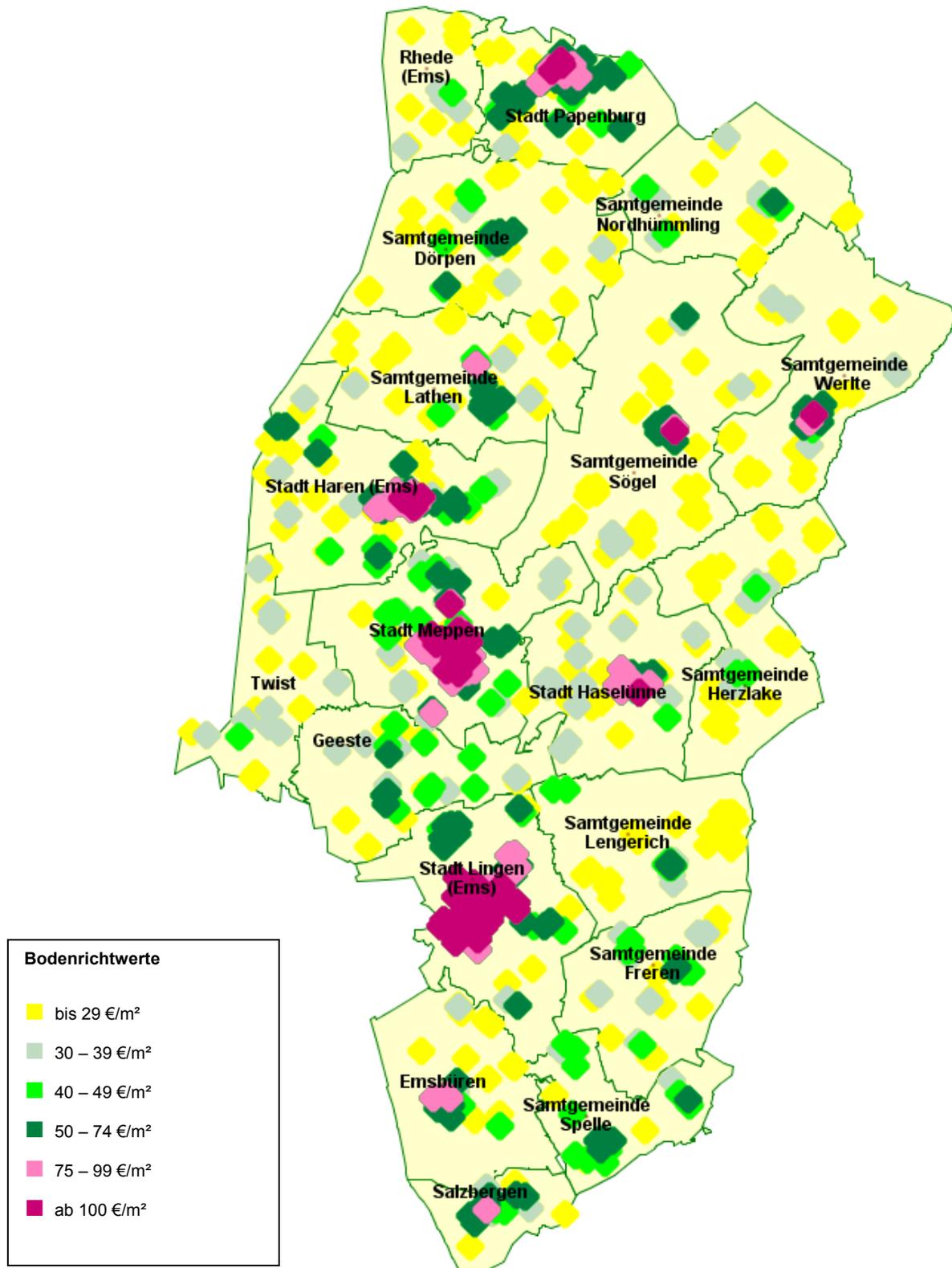
In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 126 €/m<sup>2</sup>, in der Stadt Meppen rd. 85 €/m<sup>2</sup> und in der Stadt Papenburg rd. 64 €/m<sup>2</sup> aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 35 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>) bei rd. 714 m<sup>2</sup> (Vorjahr 716 m<sup>2</sup>). Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m<sup>2</sup>. Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:



Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>) 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. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen, siehe S. 22.

In der nachfolgenden Grafik werden die Preisklassen der Bodenrichtwerte für **Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus** im Landkreis **Emsland** (Wohngebiete, Dorfgebiete) dargestellt. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte befindet sich im Abschnitt 8 dieses Marktberichtes.



**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden (einschl. Ortsteile)  
(nur erschließungsbeitragsfreie Verkäufe privater und kommunaler Anbieter, ohne Erbbau)**

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Emsbüren	27 ( 28)	598 ( 575)	70 ( 71)
Gemeinde Geeste	45 ( 24)	717 ( 712)	47 ( 43)
Gemeinde Rhede (Ems)	9 ( 3)	794 ( 773)	35 ( 26)
Gemeinde Salzbergen	9 ( 19)	672 ( 753)	62 ( 63)
Gemeinde Twist	23 ( 21)	777 ( 856)	31 ( 30)
Samtgemeinde Dörpen	18 ( 8)	752 ( 896)	48 ( 39)
Samtgemeinde Freren	7 ( 3)	622 ( 617)	38 ( 47)
Samtgemeinde Herzlake	26 ( 31)	755 ( 792)	30 ( 25)
Samtgemeinde Lathen	29 ( 15)	747 ( 749)	45 ( 41)
Samtgemeinde Lengerich	22 ( 15)	854 ( 794)	33 ( 29)
Samtgemeinde Nordhümmling	19 ( 21)	850 ( 840)	30 ( 31)
Samtgemeinde Sögel	12 ( 17)	801 ( 856)	39 ( 45)
Samtgemeinde Spelle	27 ( 38)	700 ( 700)	44 ( 45)
Samtgemeinde Werlte	35 ( 48)	780 ( 839)	32 ( 29)
Stadt Haren (Ems)	40 ( 55)	771 ( 742)	51 ( 52)
Stadt Haselünne	32 ( 18)	653 ( 675)	71 ( 72)
Stadt Lingen (Ems)	70 ( 56)	649 ( 606)	103 ( 69)
Stadt Meppen	96 ( 54)	617 ( 616)	89 ( 82)
Stadt Papenburg	42 ( 44)	822 ( 809)	57 ( 56)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>588 (518)</b>	<b>715 ( 732)</b>	<b>52 ( 47)</b>

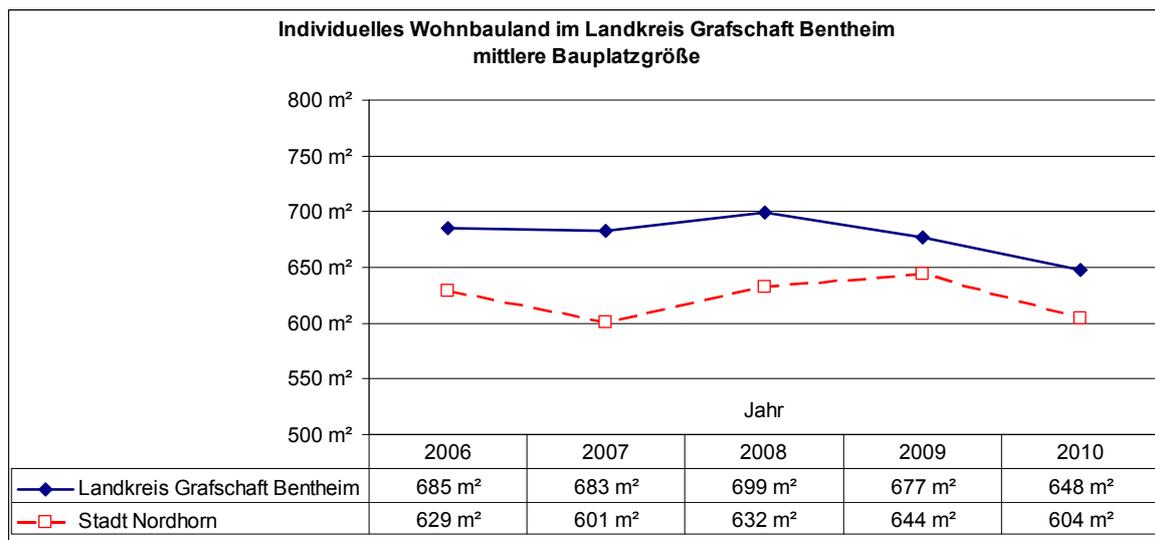
Das tatsächliche Marktgeschehen für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus spielt sich jedoch nicht immer auf dem mittleren Preisniveau einer Gemeinde ab, sondern richtet sich danach, in welchen Gemeindeteilen und in welcher Lage Bauland angeboten wird. Insbesondere dann, wenn in den Ortsteilen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

Landkreis Grafschaft Bentheim

Im Teilmarkt der un bebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland um 12 % angestiegen. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (ohne Spitzen) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland (einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften) lag im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 58 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 59 €/m<sup>2</sup>), bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen bei 90 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 90 €/m<sup>2</sup>).

In der Stadt Nordhorn -einschließlich Ortsteile- hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 124 €/m<sup>2</sup> und in der Stadt Bad Bentheim rd. 82 €/m<sup>2</sup> aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Emlichheim, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 61 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>) bei rd. 648 m<sup>2</sup> (Vorjahr 677 m<sup>2</sup>). Der Trend der letzten Jahre hin zu etwas kleineren Flächen wurde bestätigt. Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:



Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 400 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>) 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. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

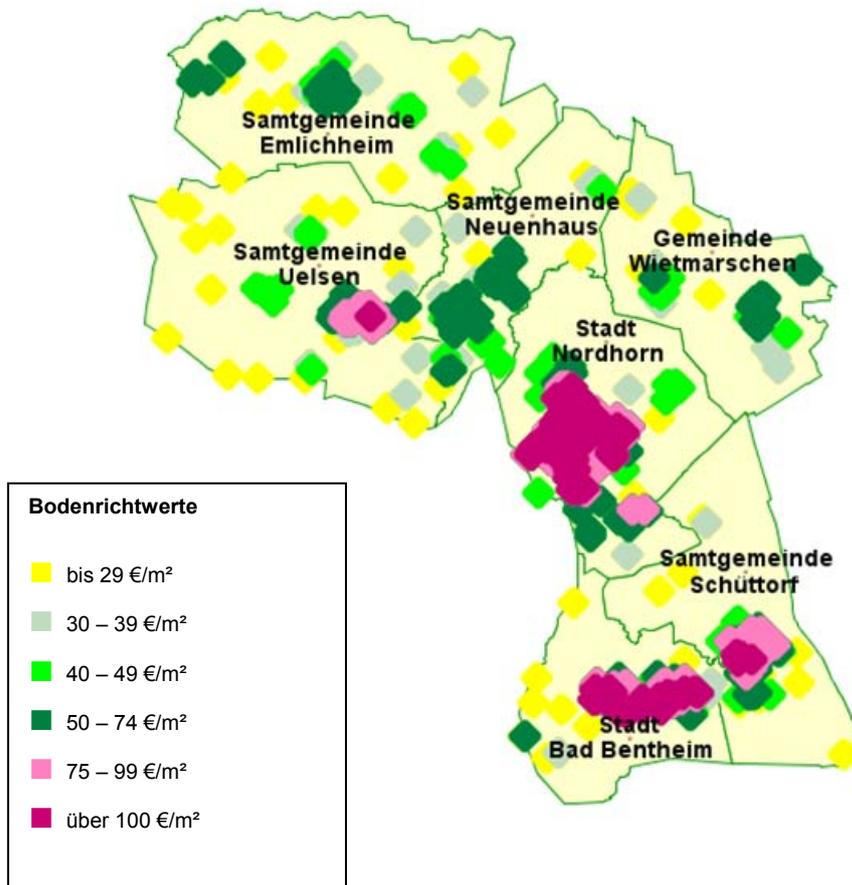
**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden (einschl. Ortsteile)**

(nur erschließungsbeitragsfreie Verkäufe privater und kommunaler Anbieter, ohne Erbbau)

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten € / m <sup>2</sup>
Stadt Bad Bentheim	27 ( 25)	578 ( 625)	85 ( 85)
Samtgemeinde Emlichheim	32 ( 26)	684 ( 765)	51 ( 46)
Samtgemeinde Neuenhaus	17 ( 20)	742 ( 724)	55 ( 56)
Stadt Nordhorn	23 ( 28)	611 ( 623)	104 ( 113)
Samtgemeinde Schüttorf	10 ( 11)	611 ( 669)	77 ( 66)
Samtgemeinde Uelsen	16 ( 24)	711 ( 745)	61 ( 57)
Gemeinde Wietmarschen	56 ( 38)	679 ( 661)	50 ( 46)
<b>Landkreis Graftschaft Bentheim</b>	<b>181 (172)</b>	<b>661 ( 685)</b>	<b>58 ( 59)</b>

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

In der nachfolgenden Grafik werden die Preisklassen der Bodenrichtwerte für **Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus** im Landkreis **Grafschaft Bentheim** dargestellt. Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte befindet sich im Abschnitt 8 dieses Marktberichtes.

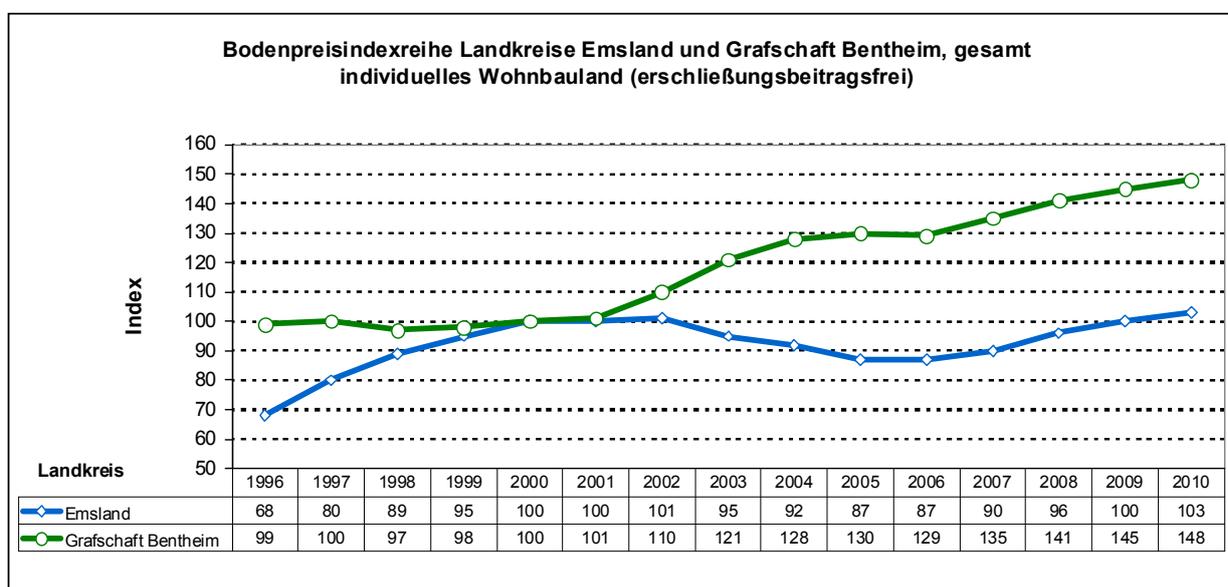


### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Kommunales Bauland ist bei der Ableitung nicht berücksichtigt worden. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 7).

Nachfolgend wird zunächst die Entwicklung für die beiden Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** gegenübergestellt:

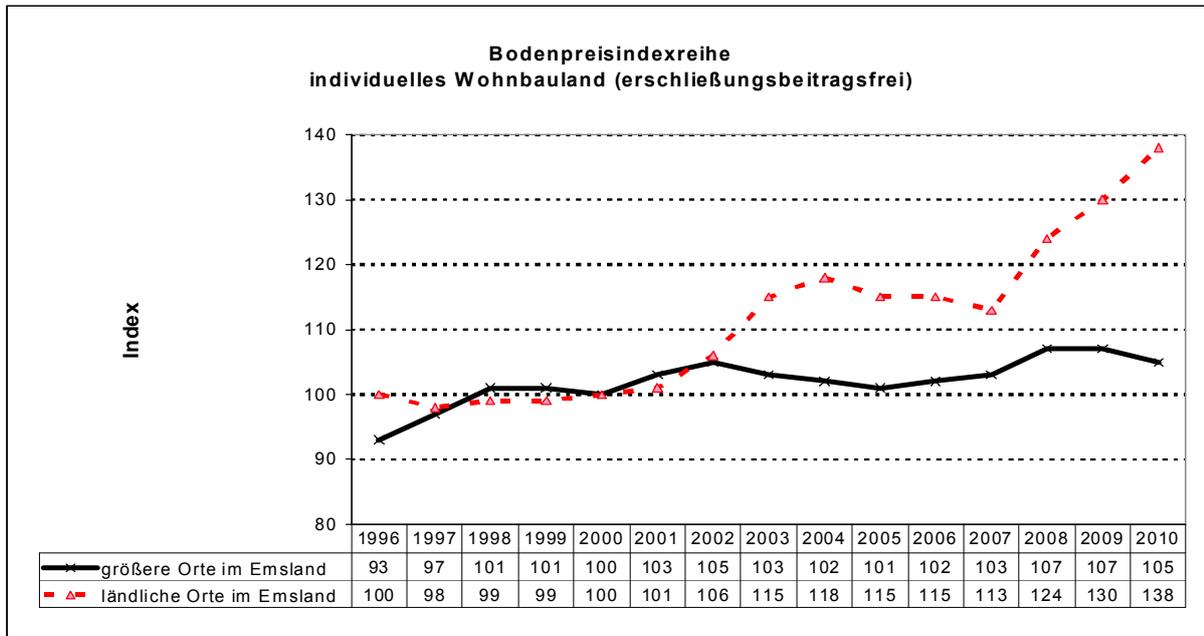
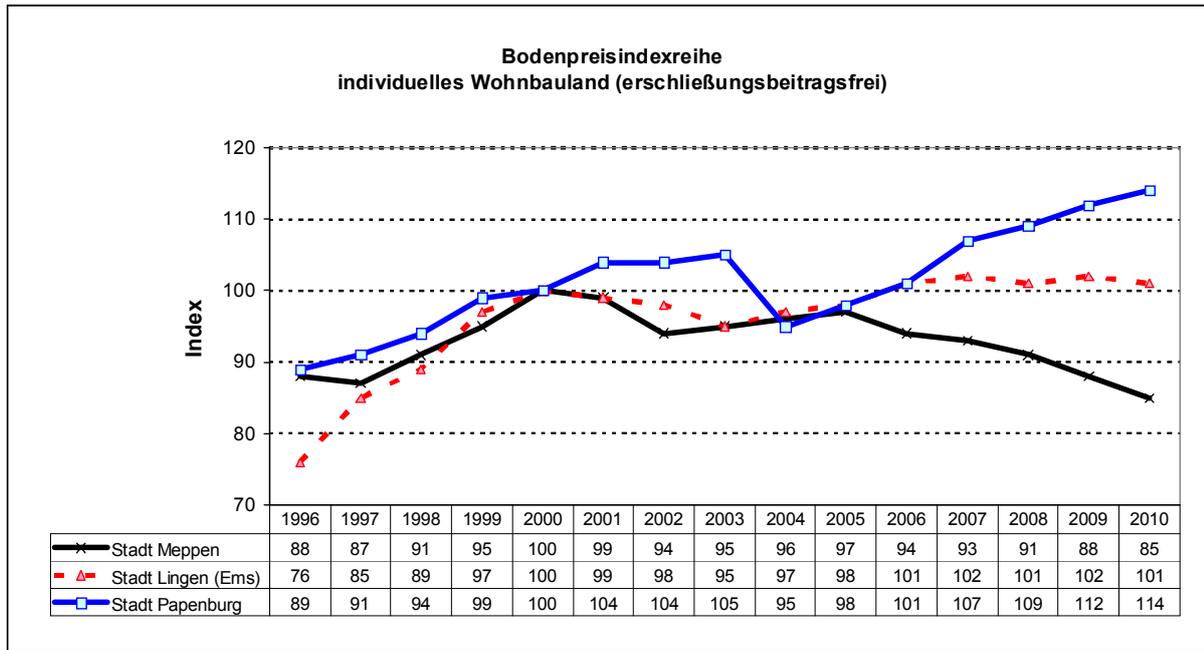


Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** gleichförmig verlaufen ist, werden einzelne Teilmärkte mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau näher betrachtet:

#### Landkreis Emsland

Der örtliche Grundstücksmarkt 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.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Lingen (Ems) liegt 2008 bei 90 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1999 gewesen?

Index im Jahr 2008: 101  
 Index im Jahr 1999: 97  
 Bodenwert 1997 :  $90 \text{ €/m}^2 \times \frac{97}{101} = 86 \text{ €/m}^2$

**Landkreis Grafschaft Bentheim**

Für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** wurden drei Bereiche mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau gebildet.

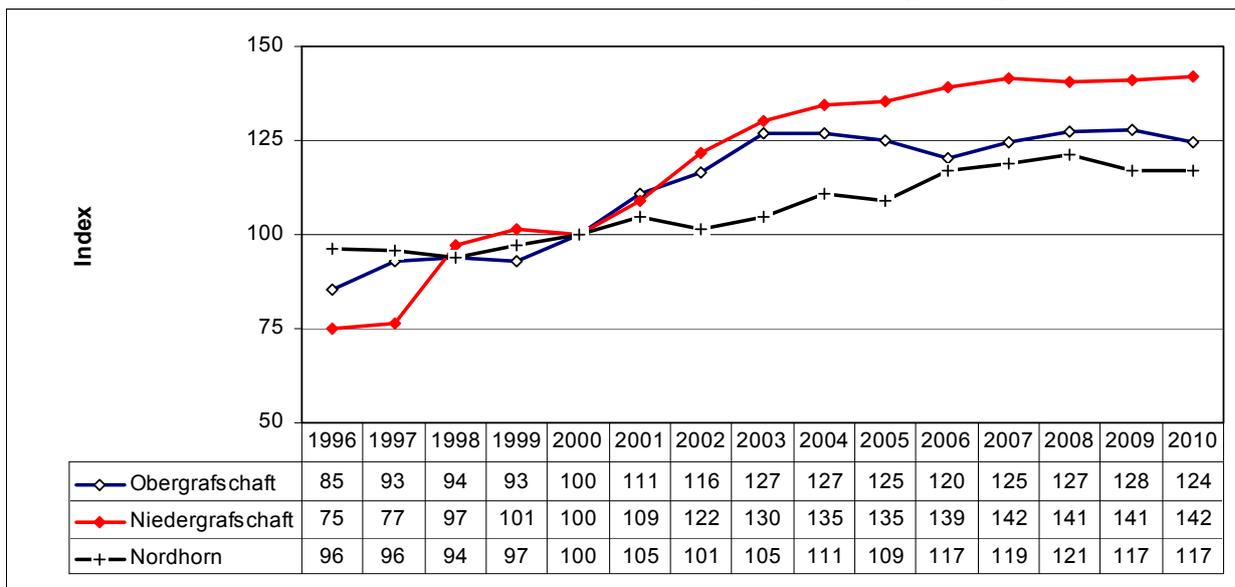
Es sind dies die **Obergrafschaft** mit der Stadt Bad Bentheim und der Samtgemeinde Schüttorf, die **Niedergrafschaft** mit der Stadt Neuenhaus, den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen und der Gemeinde Wietmarschen sowie die Stadt **Nordhorn**.

Zusammenfassend ist der nachfolgend aufgeführten Graphik zu entnehmen, dass der Bodenpreisindex in der Niedergrafschaft seit 2000 stark angestiegen ist, die Preisentwicklung in den letzten Jahren jedoch stagniert. In Nordhorn und der Obergrafschaft ist der Preisanstieg seit 2000 gemäßiger ausgefallen und auch hier in den letzten Jahren stagnierend.

Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.



**Bodenpreisindexreihe individuelles Wohnbauland ( erschließungsbeitragsfrei )**



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück in der Stadt Nordhorn liegt 2008 bei 90 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 1999 gewesen?

Index im Jahr 2008: 121  
 Index im Jahr 1999: 97  
 Bodenpreis im Jahr 1999 = 90 €/m<sup>2</sup> x  $\frac{97}{121}$  = rd. **72 €/m<sup>2</sup>**

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 des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

### 5.3 Geschosswohnungsbau

#### 5.3.1 Preisniveau

Der Geschosswohnungsbau ist im ländlich geprägten Raum der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**, 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

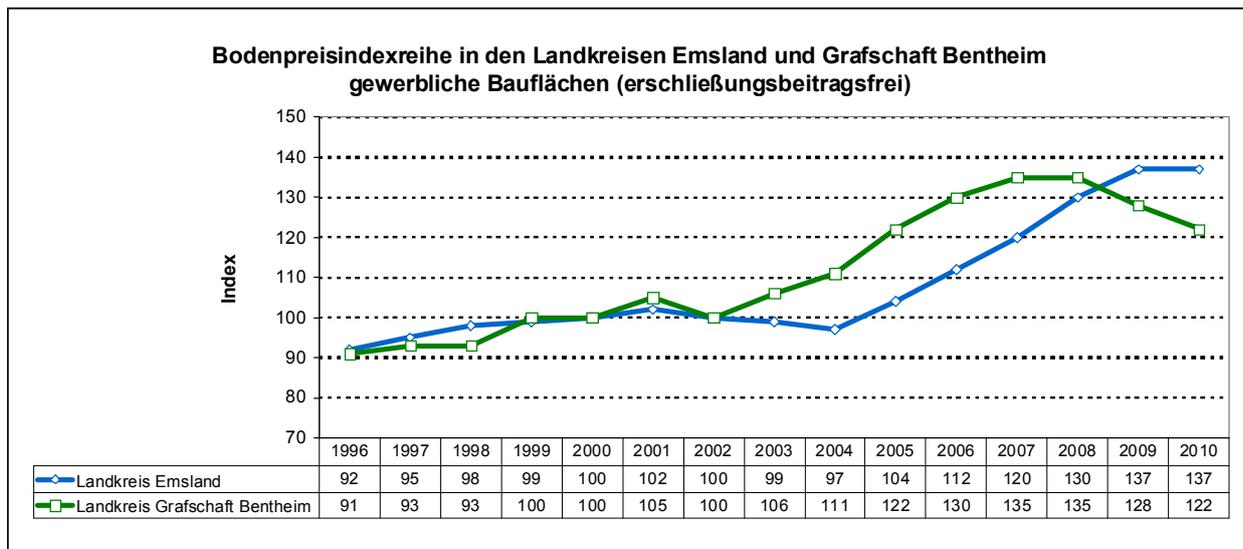
Die folgenden Angaben betreffen selbständige, erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Kaufpreise in Verkaufsgewerbegebieten mit Läden wurden nicht berücksichtigt. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

#### Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Emsland</b>			
Stadt Haren (Ems)	3 ( 3)	5.100 (4.400)	12,3 ( 13,4)
Stadt Lingen (Ems)	5 ( 5)	4.200 (20.000)	22,0 ( 14,5)
Stadt Meppen	9 ( 4)	13.200 (3.600)	16,4 ( 21,1)
Stadt Papenburg	4 ( 3)	4.100 (3.700)	18,7 ( 10,0)
Übrige Gemeinden	59 ( 43)	5.200 (7.200)	4,9 ( 7,1)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>83 ( 58)</b>	<b>7.700 (7.700)</b>	<b>6,5 ( 8,3)</b>
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>			
Niedergrafschaft	27 ( 11)	6.200 (6.800)	10,0 ( 11,0)
Nordhorn, Stadt	14 ( 11)	7.500 (25.000)	13,0 ( 11,0)
Obergrafschaft	9 ( 19)	6.800 (11.400)	16,0 ( 16,0)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>50 ( 41)</b>	<b>6.600 (13.800)</b>	<b>12,1 ( 13,0)</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 7).



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt 2008 bei 12,00 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre hier der Preis im Jahre 2001 gewesen?

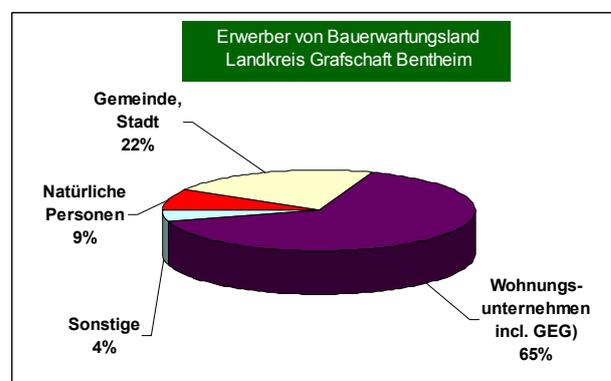
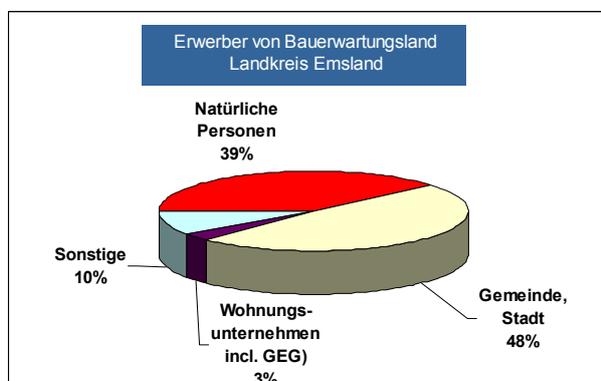
Index im Jahr 2008: 135  
 Index im Jahr 2001: 105  
 Bodenwert 1994 :  $12,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{105}{135} = \text{rd. } 9,30 \text{ €/m}^2$

**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 im Landkreis **Emsland** in 31 Fällen Flächen von insgesamt 27,5 ha, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** in 23 Fällen Flächen von insgesamt 19,5 ha gehandelt.

Als Erwerber traten hierbei in der überwiegenden Zahl die Städte und Gemeinden sowie die Servicegesellschaften der Gemeinden/Landkreise (Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften GEG) auf, siehe nachfolgende Grafik:



Die nachfolgenden Tabellen geben für die Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** einen Überblick über die Verkäufe von Bauerwartungsland (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. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

Bauerwartungsland

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
Emsland	31	8.900	7,2
Grafschaft Bentheim	23	8.500	11,6

## 5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
Emsland	5	692	68,7	32,5 - 120,1

Sondergebiete Wohnen

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
Emsland	18	620	81,9	39,4 - 122,0

Die Verkäufe im Landkreis Emsland beziehen sich auf Baugrundstücke in Sondergebieten mit „maritimen Wohnen“ am See im nördlichen Emsland (Gemeinde Rhede/Ems) bzw. südlichen Emsland (Gemeinde Lünne).

### Bauflächen im Außenbereich

Für im Außenbereich gelegene Baugrundstücke (Wohngrundstücke mit Bestandschutz, Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe) liegen nur sehr geringe Verkaufszahlen vor. Der Bodenwert solcher Flächen ist insbesondere abhängig von der Lage und der Größe der Fläche.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen hat für **Wohnbauflächen im Außenbereich mit Bestandschutz** die folgend aufgeführten **Bodenrichtwerte** als Anhaltspunkt für den Lagewert in rein ländlich geprägten Außenlagen zum Stichtag 01.01.2011 abgeleitet (siehe auch Kap. 8.2):

**Landkreis Emsland:**

Stadt Papenburg:	12 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Aschendorf-Hümmling:	10 €/m <sup>2</sup>
Stadt Meppen:	14 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Meppen:	10 €/m <sup>2</sup>
Stadt Lingen (Ems):	15 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Lingen:	12 €/m <sup>2</sup>

**Landkreis Grafschaft Bentheim:**

Stadt Nordhorn, Nieder-/Obergrafschaft:	10 €/m <sup>2</sup>
--	---------------------

## 5.7 Erbbaurechte

Im Landkreis **Emsland** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 8 Erbbaurechte begründet. In einem Fall handelte es sich um eine Wohnbaufläche (Eigenheimgebiet), in 7 Fällen um Grundstücke in Sondergebieten (Sondergebiete Wohnen, siehe auch Kap. 5.6).

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 7 Erbbaurechte begründet. Hierbei handelte es sich um Wohnbauflächen (Eigenheimgebiete).

Aufschlüsse über die Höhe der Erbbauzinsen geben folgende Zahlen (nur Wohngrundstücke):

Landkreis	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 (einschl. Sondergebiete)</b>							
an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken begründet							
Emsland	2	1,82				5,1 %	
Grafschaft Bentheim	2	3,27				3,7 %	
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Emsland	6	1,10				1,8 %	
Grafschaft Bentheim	5	2,92				4,2 %	

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 14 % aller Verkaufsfälle und rd. 9 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Emsland** bzw. rd. 11 % aller Verkaufsfälle und rd. 7 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nur einen kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels ein. Die Zahl der Verkäufe, die im Vorjahr rückgängig war, hat im Berichtsjahr im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wiederum abgenommen (-7 %), während im Landkreis **Emsland** ein Anstieg von 5 % zu verzeichnen ist. Der Gesamtgeldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist in beiden Landkreisen stark ansteigend (Emsland + 14 %, Grafschaft Bentheim +10 %), siehe auch Anhang 1 mit Umsatzzahlen in den Teilmärkten.

### 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.

**Ackernutzung**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen im Landkreis **Emsland** liegt bei 3,08 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 2,70 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; die mittlere Flächengröße betrug 3,2 ha (Emsland) bzw. 2,4 ha (Grafschaft Bentheim). Rund zwei Drittel der veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen waren Ackerflächen (66 %), der Rest entfällt auf Grünland und Wechselland. Insgesamt hat sich das Preisniveau für reines Ackerland im Berichtsjahr stark verändert. Einen Überblick über die Lagequalitäten in den einzelnen Gemeinden gibt die Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Kap. 8.2.3).

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Ackerflächen gegliedert nach den Ackerzahlen der amtlichen Bodenschätzung (soweit sie vorliegen) dar. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

**Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker**

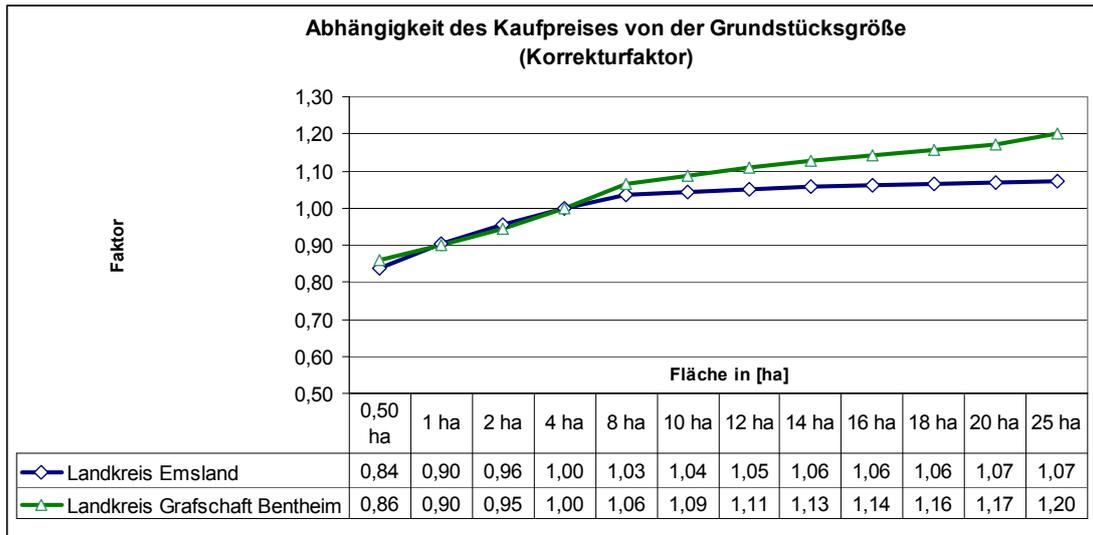
Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Emsland</b>				
bis 40	175 (116)	3,1 (2,7)	3,08 ( 2,75)	1,48 - 5,60 (0,70 - 4,75)
41 - 60	1 ( 6)	* (3,6)	* ( 3,84)	* (2,60 - 4,75)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>				
bis 40	33 (31)	2,5 (1,4)	2,90 ( 2,72)	1,72 - 4,25 (0,63 - 5,00)
41 - 60	1 ( 3)	* (1,1)	* ( 3,23)	* (2,70 - 4,00)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Anhand der Kaufpreise wurden mögliche Abhängigkeiten des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße und der Bodengüte (Wertzahlen der Bodenschätzung) untersucht. Dabei konnte eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Flächengröße nachgewiesen werden. Eine weitere Abhängigkeit der Bodengüte konnte zwar für den Bereich des Landkreises **Emsland** nachgewiesen werden, der Einfluss auf den Kaufpreis ist jedoch statistisch nur von sehr geringem Einfluss. Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurde eine Abhängigkeit von der Bodengüte nicht nachgewiesen.

Die nachfolgende Grafik stellt diese Abhängigkeit in Form von Korrekturfaktoren dar. Mit Hilfe der Korrekturfaktoren lassen sich die in Kap. 8.2.3 dargestellten Bodenrichtwerte für Ackerland, die sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen von ca. 4 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand beziehen, auf abweichende Flächengrößen umrechnen.

<b>Anwendungsbeispiel:</b>
Der Richtwert für eine landwirtschaftliche Fläche (4 ha) im Landkreis Emsland, Geeste liegt bei 3,50 €/m <sup>2</sup> . Wie berechnet sich der Vergleichspreis für eine Flächengröße von abweichend 1 ha?
Faktor bei Fläche von 4,0 ha: 1,00 Faktor bei Fläche von 1,0 ha: 0,90
Vergleichspreis für Grundstück von 1 ha Größe : $3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,90}{1,00} = 3,15 \text{ €/m}^2$



Für kleinere ortsnahe Flächen unter 1 ha sind neben den landwirtschaftlichen Kaufinteressenten oftmals weitere Marktteilnehmer zu beobachten, die den Wert der landwirtschaftlichen Fläche im Einzelfall beeinflussen.

### Grünlandnutzung

Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und geweidet werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland im Landkreis **Emsland** liegt bei 1,82 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 2,64 €/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 1,9 ha (Emsland) bzw. 2,1 ha (Grafschaft Bentheim). Der Anteil der reinen Grünlandflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt bei rd. 1/3.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Grünlandflächen gegliedert nach den Grünlandzahlen der amtlichen Bodenschätzung (soweit sie vorliegen) dar. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

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

#### Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Emsland</b>				
bis 40	64 (32)	2,0 (1,0)	1,68 ( 1,45)	0,20 - 3,11 (0,55 - 3,00)
41 - 60	0 ( 1)	*	*	*
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>				
bis 40	20 (29)	2,0 (1,2)	2,59 ( 2,34)	1,70 - 3,52 (1,15 - 4,00)
41 - 60	0 ( 3)	- (0,6)	- ( 2,03)	- (1,00 - 3,10)

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

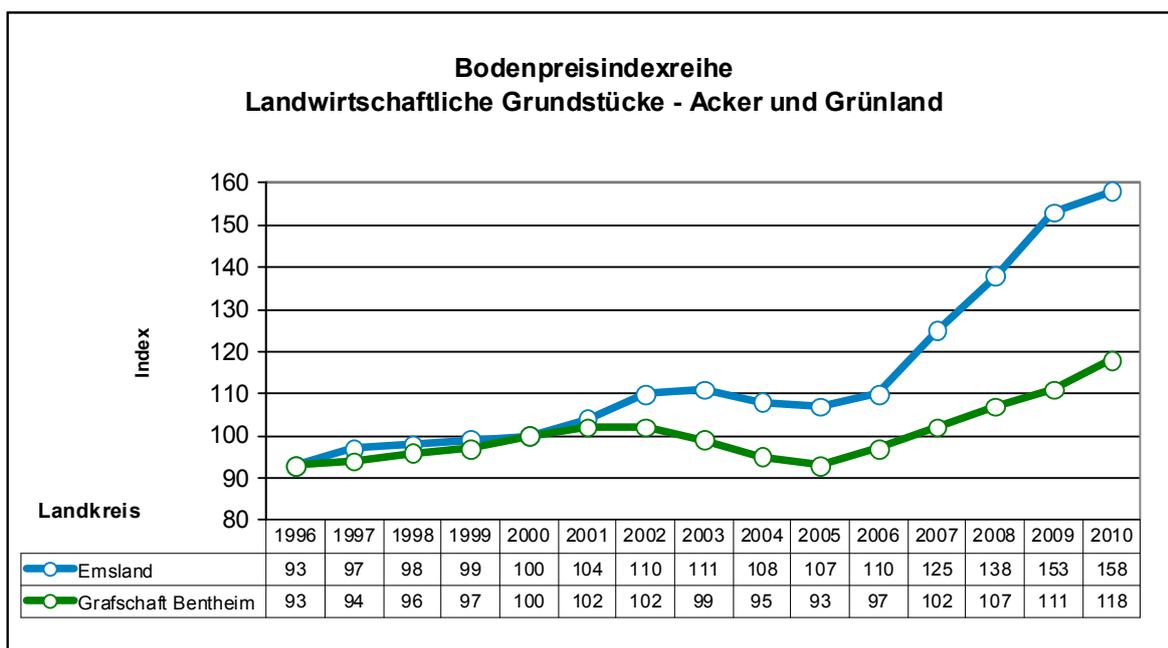
### Wechsellandnutzung

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis **Emsland** insgesamt 25 Fälle für Wechselland (Flächen mit Acker und Grünlandnutzung) registriert. Der gezahlte Quadratmeterpreis lag im Mittel bei 2,48 €/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,21 €/m<sup>2</sup>); die mittlere Flächengröße betrug 3,5 ha.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden insgesamt 18 Fälle für Wechselland registriert. Der gezahlte Quadratmeterpreis lag im Mittel bei 3,02 €/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 2,01 €/m<sup>2</sup> bis 3,75 €/m<sup>2</sup>); die mittlere Flächengröße betrug 2,9 ha.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker, Grünland und Wechselland) in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** ist aus den nachfolgenden Bodenpreisindexreihen 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 7).



#### Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche im Emsland liegt 2008 bei 2,10 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 1999 gewesen?

Index im Jahr 2008: 138  
 Index im Jahr 1999: 99  
 Bodenwert 1999 :  $2,10 \text{ €/m}^2 \times \frac{99}{138} = 1,51 \text{ €/m}^2$

### 6.3 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen (landwirtschaftliche Nutzflächen einschließlich Wohn- und Wirtschaftsgebäude) sind in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** – trotz vieler vorhandener Betriebe und der schwierigen Situation der Landwirtschaft – sehr selten. So wurden im Berichtszeitraum im **Emsland** nur 1 Kauffall für ganze Höfe (ohne Resthofstellen), in der **Grafschaft** 4 Kauffälle registriert. In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle veräußert. Weiteren Angaben lassen sich aufgrund der Lageinflüsse nicht machen.

## 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Landkreis **Emsland** wurden im Berichtsjahr insgesamt 96 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2009: 90 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 206,67 ha (2009: rd. 115,5 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 2,66 Mio. € (2009: 1,17 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 2,2 ha und ist damit deutlich größer als im Vorjahr (2009: 1,3 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 1,22 €/m<sup>2</sup> (2009: 1,04 €/m<sup>2</sup>). Das Mittel beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden (Preisspanne von rd. 0,30 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup>).

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden im Berichtsjahr insgesamt 25 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2009: 24 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 125,0 ha (2009: rd. 38,5 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 1,24 Mio. € (2009: 0,33 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 5,0 ha und ist damit deutlich größer als im Vorjahr (2009: 1,6 ha).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einschl. aufstehendem Bestand lag im Berichtsjahr bei 1,16 €/m<sup>2</sup> (2009: 1,37 €/m<sup>2</sup>). Das Mittel beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden (Preisspanne von rd. 0,60 €/m<sup>2</sup> bis 2,13 €/m<sup>2</sup>).

Aus den Verkäufen des Berichtsjahres wurden für den Landkreis **Emsland** und Landkreis **Grafschaft Bentheim** Bodenrichtwerte für Laubwald (1,20 €/m<sup>2</sup>), Nadelwald (1,00 €/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 in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** (Abbaufächen, 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 1.300 Bodenrichtwerte, für die 26 Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim über 750 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. 4 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

Im Landkreis Emsland wurden 32 Bodenrichtwerte für die 19 Samtgemeinden bzw. Gemeinden, im Landkreis Grafschaft Bentheim wurden 8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Zudem wurden für beide Landkreise Bodenrichtwerte für Forstflächen abgeleitet (siehe Übersichtskarte, Seite 31).

#### **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.

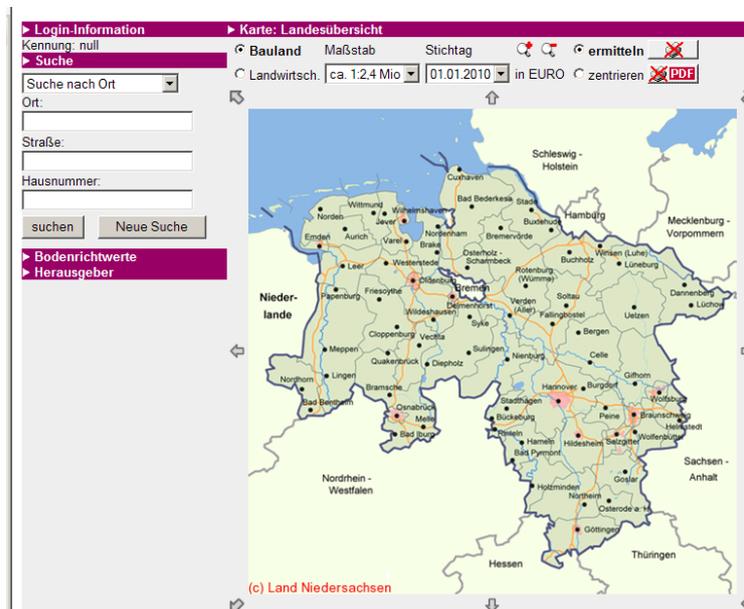
#### **Veröffentlichung auf DVD-ROM**

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. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Bodenrichtwerte mit \* beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen z.B. noch Erschließungsbeiträge oder für Ausgleichsmaßnahmen noch Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden können.

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein-wohner in 1000	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		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>
Dörpen	16	G			60				
Emsbüren	10	G		90	75	32			
Freren	11	G		66	45				
Geeste	11	G			50	27			
Haren (Ems), Stadt	23	G		90	80	38			
Haselünne, Stadt	13	G		120	90	29			
Herzlake	10	G			40	25			
Lathen	11	G		64	52	31			
Lengerich	9	G		60	35				
Lingen (Ems), Stadt	52	M		180	150	80			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	145	100	66			
Nordhümmling	12	G		50	40	24			
Papenburg, Stadt	35	M		105	88	42			
Rhede (Ems)	4	G			36	27			
Salzbergen	8	G		80	65	35			
Sögel	16	G		100	70				
Spelle	13	G			50				
Twist	10	G			38				
Werite	16	G		78	65	29			

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

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein-wohner in 1000	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		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>
Bad Bentheim	16	G		130	90	40			
Emlichheim	14	G		60	50	45			
Neuenhaus	14	G		70	65	55			
Nordhorn	53	M	Kreisstadt	180	90	70	280	200	
Schüttorf	16	G		120	85	60			
Uelsen	11	G		110	85	70			
Wietmarschen	11	G		70	40	30			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen 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
	in 1000	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Dörpen	16		70			6				
Emsbüren	10		90			12				
Freren	11		74			6				
Geeste	11		66			6				
Haren (Ems), Stadt	23	400	300	180		7				
Haselünne, Stadt	13	400	250	135		6				
Herzlake	10		92			8				
Lathen	11	88	68			8				
Lengerich	9	66	56			6				
Lingen (Ems), Stadt	51	1400	800	410	45	16	8			
Meppen, Stadt	35	750	480	270	35	25	5			
Nordhümmling	12		60			5				
Papenburg, Stadt	35	270	175	130	17	10				
Rhede (Ems)	4	55	38			3				
Salzbergen	8		84			13				
Sögel	16		130		15	10				
Spelle	13		98			8				
Twist	10		50			5				
Werlte	16		130			6				

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen 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
	in 1000	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Bad Bentheim	16		San		20	16	7			
Nordhorn	53	1600	490		25	14	14			
Schüttorf	16	320	180	140	12					

San = Sanierungsgebiet

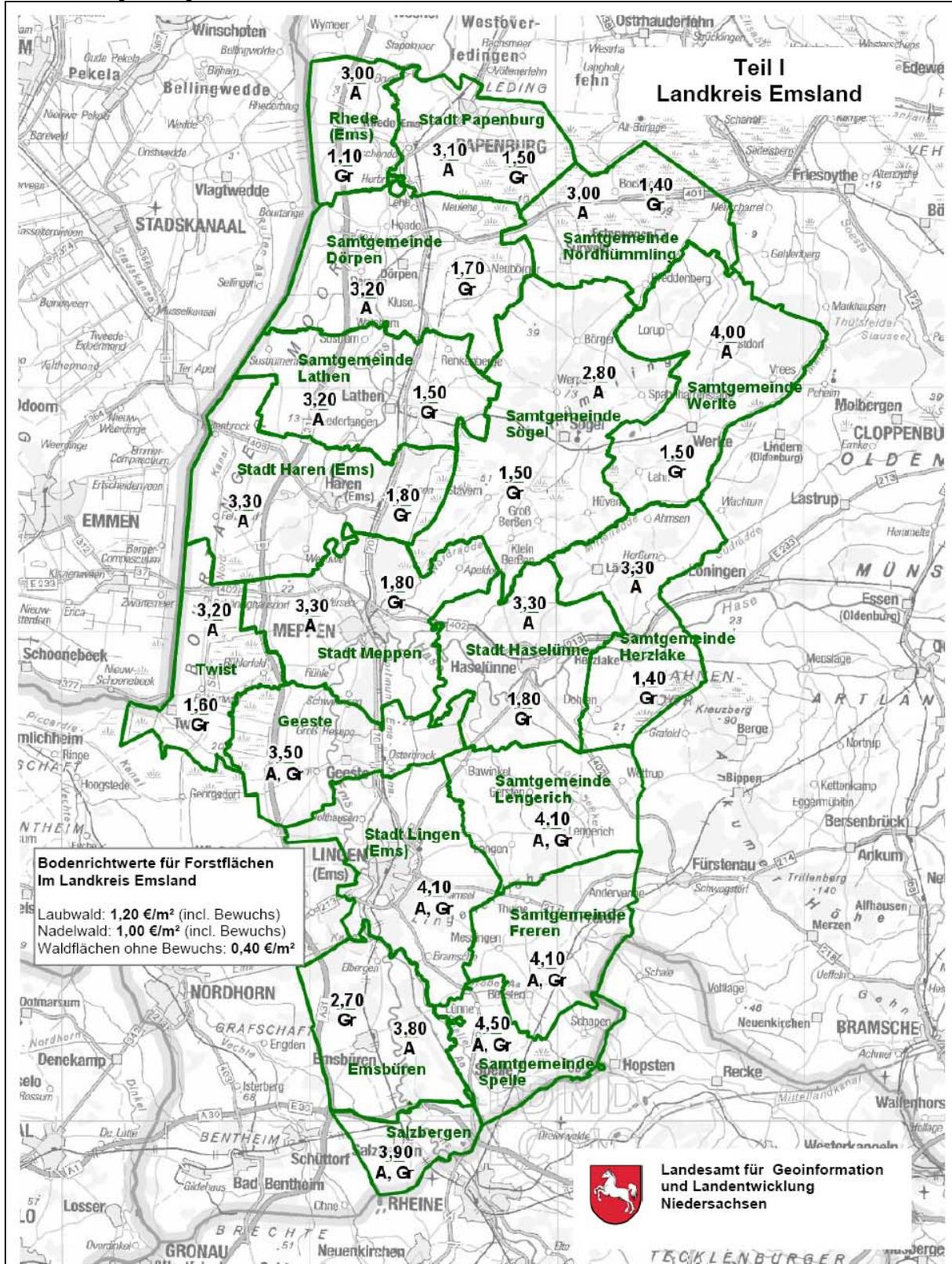
8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

**Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2011 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Emsland**

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker Gr = Grünland

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 4 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.

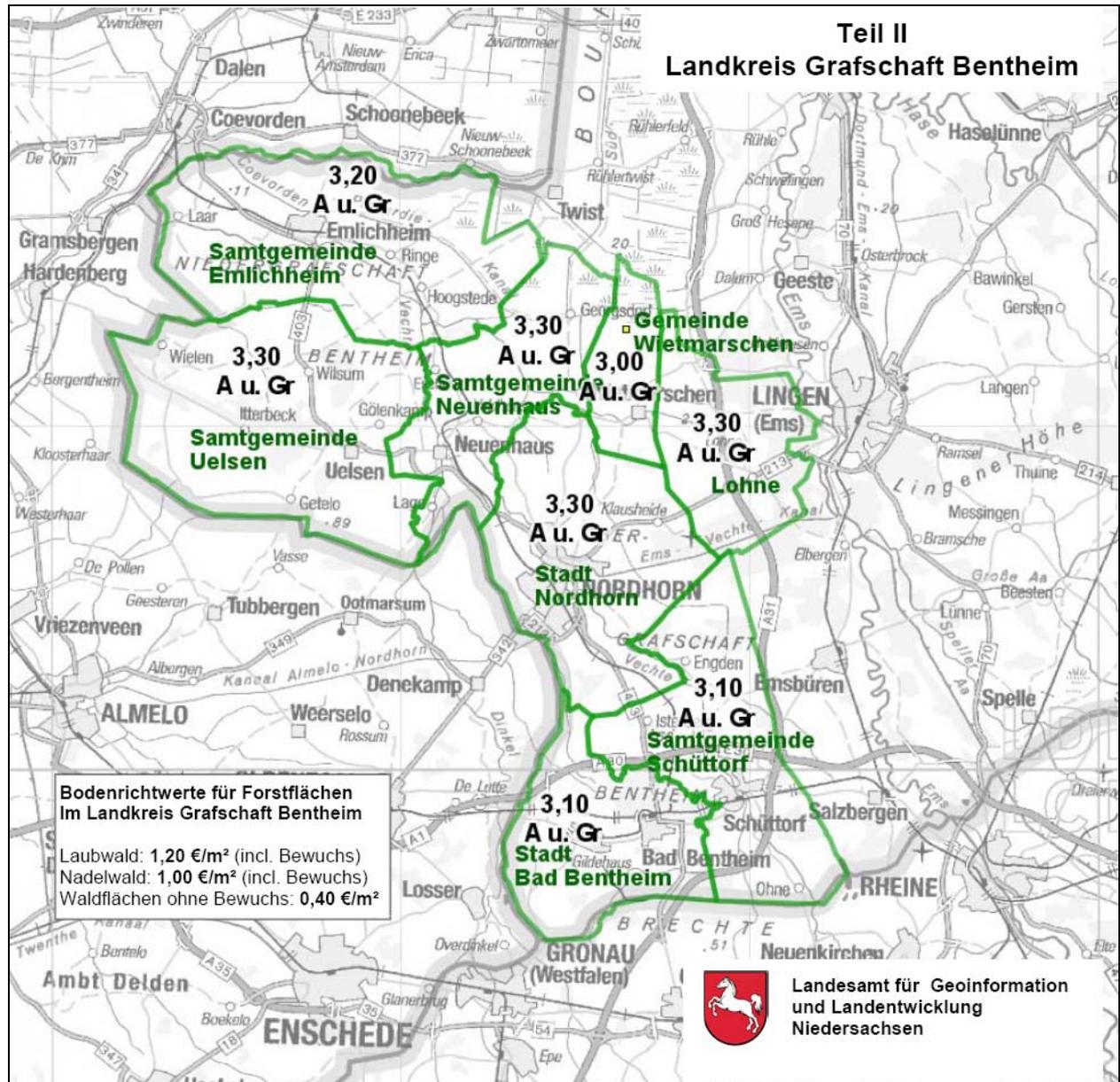


**Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2011 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Grafschaft Bentheim**

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

A = Acker Gr = Grünland

Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von ca. 4 Hektar (ha) Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand.



## 9. Bebaute Grundstücke

### 9.1 Allgemeines

Der Teilmarkt für bebaute Immobilien wird gegliedert nach Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Wohnungs-/Teileigentum, Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäude und den sonstigen bebauten Objekten.

Dem Kauf eines Mehrfamilienhauses oder gewerblichen Objektes 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.

Die Angebots- und Nachfragesituation wird in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** 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 verdienen-

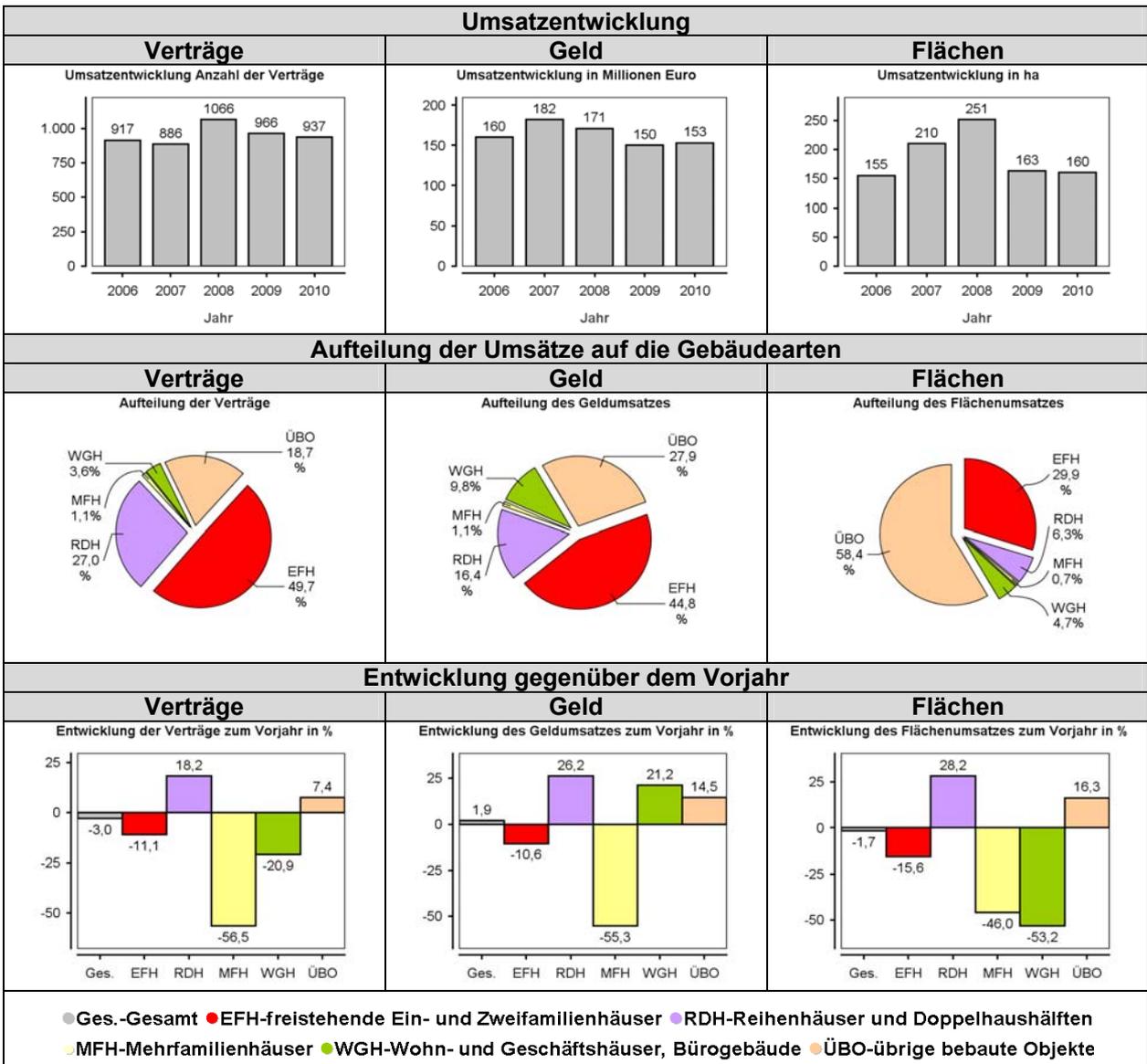
Landkreis Emsland

Umsatzentwicklung Bebaute Grundstücke																																						
<p><b>Verträge</b></p> <p>Umsatzentwicklung Anzahl der Verträge</p> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>1629</td><td>1557</td><td>1551</td><td>1635</td><td>1698</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	Anzahl	1629	1557	1551	1635	1698	<p><b>Geld</b></p> <p>Umsatzentwicklung in Millionen Euro</p> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>Millionen Euro</th><td>267</td><td>304</td><td>275</td><td>239</td><td>272</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	Millionen Euro	267	304	275	239	272	<p><b>Flächen</b></p> <p>Umsatzentwicklung in ha</p> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <tr><th>Jahr</th><td>2006</td><td>2007</td><td>2008</td><td>2009</td><td>2010</td></tr> <tr><th>ha</th><td>473</td><td>622</td><td>467</td><td>450</td><td>407</td></tr> </table>	Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	ha	473	622	467	450	407
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																	
Anzahl	1629	1557	1551	1635	1698																																	
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																	
Millionen Euro	267	304	275	239	272																																	
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010																																	
ha	473	622	467	450	407																																	
Aufteilung der Umsätze auf die Gebäudearten																																						
<p><b>Verträge</b></p> <p>Aufteilung der Verträge</p>	<p><b>Geld</b></p> <p>Aufteilung des Geldumsatzes</p>	<p><b>Flächen</b></p> <p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p>																																				
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr																																						
<p><b>Verträge</b></p> <p>Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %</p>	<p><b>Geld</b></p> <p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p>	<p><b>Flächen</b></p> <p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p>																																				
<p>● Ges.-Gesamt ● EFH-freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ● RDH-Reihenhäuser und Doppelhaushälften                  ● MFH-Mehrfamilienhäuser ● WGH-Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude ● ÜBO-übrige bebaute Objekte</p>																																						

den 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 und energetischen Gesichtspunkten 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.

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

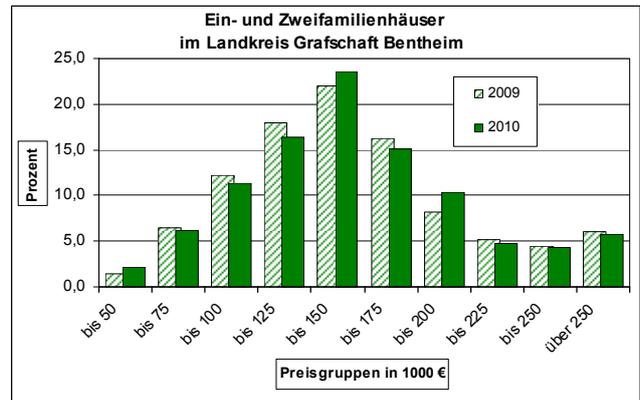
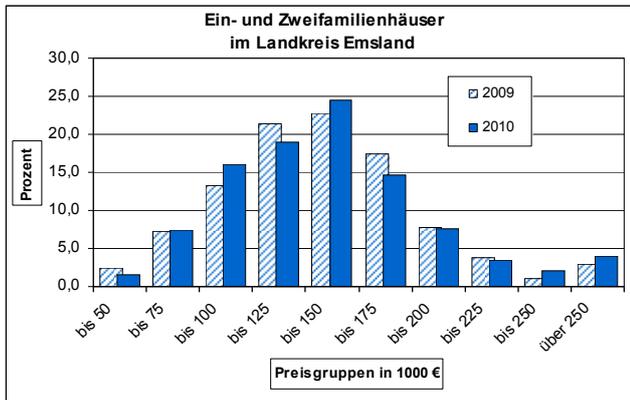
Landkreis Grafschaft Bentheim



## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** um 2,4 % angestiegen, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** um 11 % rückläufig. Der größte Anteil der Verkäufe lag, wie auch in den Vorjahren, in den Preisgruppen zwischen 100.000 € und 150.000 €. In den oberen Preisklassen über 200.000 € wurden im Berichtsjahr im **Emsland** rd. 10 %, in der **Grafschaft** rd. 15 % aller Vertragsabschlüsse registriert.



Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden ist der Grundstücksmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis **Emsland** und Landkreis **Grafschaft Bentheim** auch für Niederländer von Interesse. Aus den Verträgen des Berichtsjahres ergeben sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im **Emsland** insgesamt 12 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 15 %) und in der **Grafschaft** insgesamt 21 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 28 %). In den grenznahen Gemeinden liegt der Anteil entsprechend höher:

Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in % (Vorjahr)	Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in % (Vorjahr)
Rhede (Ems)	33% (47 %)	SG Emlichheim	32% (51 %)
Dörpen	20% (21 %)	SG Uelsen	50% (45 %)
Lathen	21% (18 %)	SG Neuenhaus	26% (40 %)
Haren (Ems)	14% (15 %)	Wietmarschen	0% (19 %)
Twist	45% (46 %)	Stadt Nordhorn	11% (11 %)
Geeste	26% (26 %)	SG Schüttorf	10% (22 %)
Emsbüren	10% (28 %)	Bad Bentheim	33% (35 %)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>12% (15 %)</b>	<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>21% (28 %)</b>

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr im **Landkreis Emsland** und **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 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 beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

### Landkreis Emsland

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- ( 3)	(1902)	(144)	(775,-)	(107.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	32 ( 24)	1963 (1961)	132 (137)	771,- (906,-)	102.000,- (123.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	46 ( 41)	1978 (1976)	157 (155)	892,- (870,-)	136.000,- (138.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	52 ( 46)	1994 (1994)	139 (154)	1.106,- (1.079,-)	156.000,- (163.000,-)
Baujahr 2000 - 2007 (Baujahr 2000 - 2006)	26 ( 26)	2002 (2003)	148 (155)	1.162,- (1.140,-)	171.000,- (176.000,-)
Neubauten Baujahr 2008 - 2010 (Baujahr 2007 - 2009)	- ( 2)	(2009)	(118)	(1.313,-)	(152.000,-)

### Landkreis Grafschaft Bentheim

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Grafschaft Bentheim

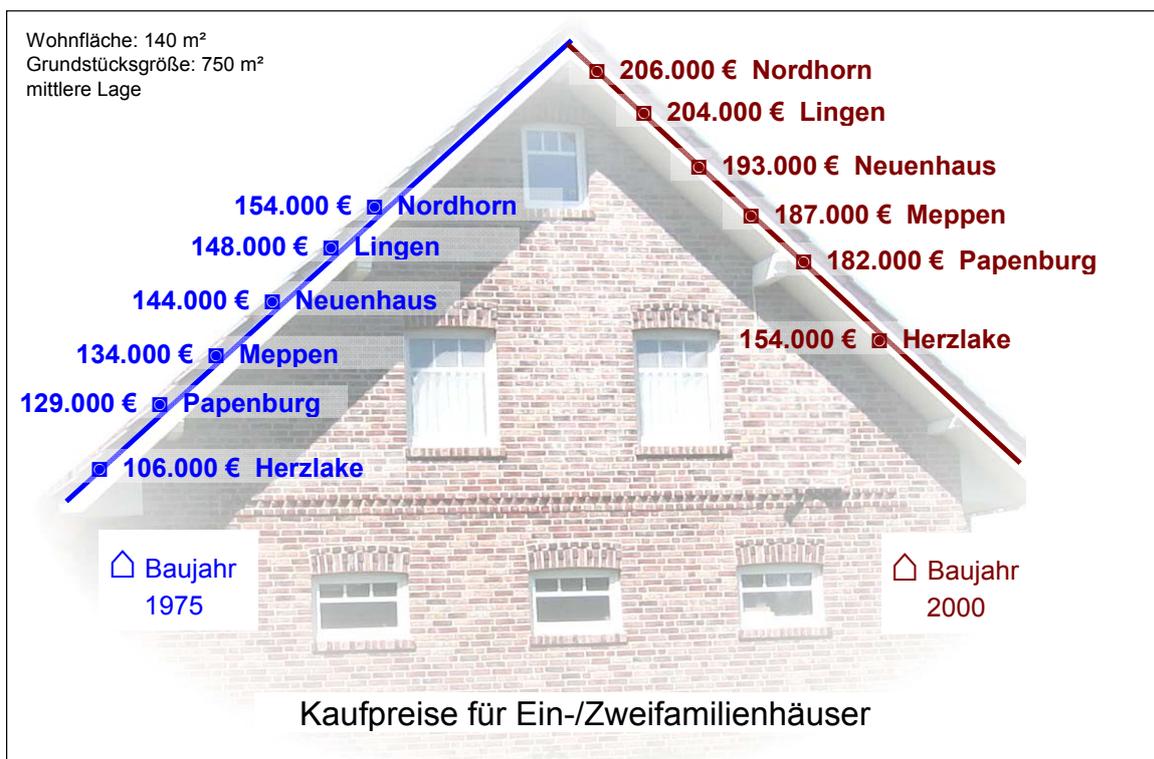
Verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	11 ( 16)	1925 (1926)	149 (170)	866,- (838,-)	100.000,- (145.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	50 ( 56)	1959 (1960)	150 (134)	987,- (920,-)	129.000,- (132.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	27 ( 36)	1978 (1976)	143 (145)	1.064,- (1.106,-)	171.000,- (168.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	34 ( 47)	1994 (1993)	141 (150)	1.338,- (1.281,-)	186.000,- (197.000,-)
Baujahr 2000 - 2007 (Baujahr 2000 - 2006)	19 ( 16)	2003 (2002)	145 (151)	1.418,- (1.472,-)	202.000,- (215.000,-)
Neubauten Baujahr 2008 - 2010 (Baujahr 2007 - 2009)	1 ( 1)			* *	* *

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der mittlere Kaufpreis (alle registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** 126.000 € (Vorjahr 130.000 €) mit einer Preisspanne von 55.000 € bis 199.000 € (ohne Spitzen).

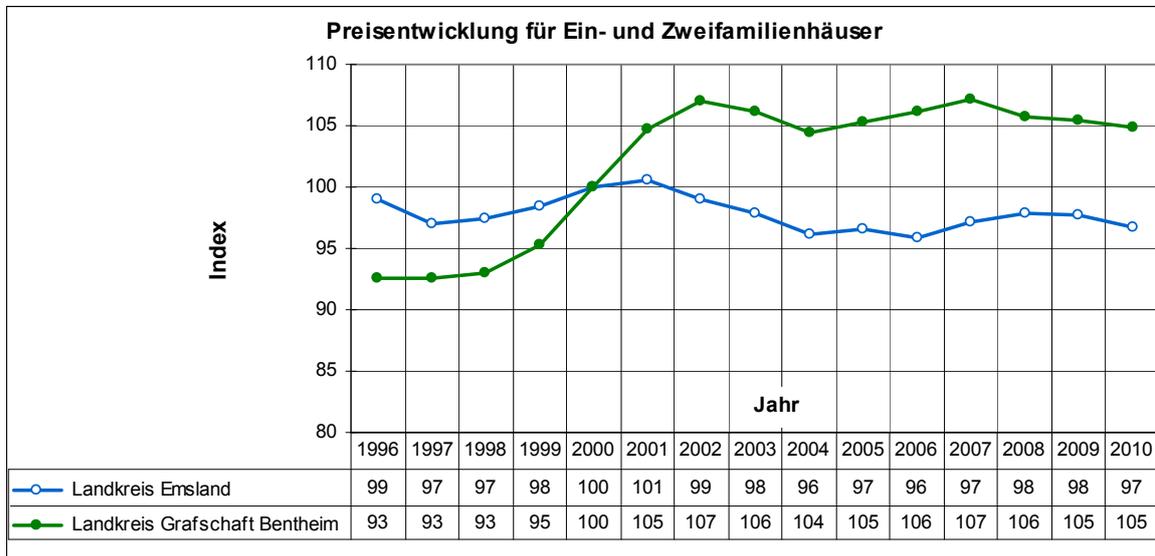
Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis (alle registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) im Berichtsjahr 138.000 € (Vorjahr 134.000 €) mit einer Preisspanne von 55.000 € bis 226.000 € (ohne Spitzen).

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Kaufpreinsniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern in verschiedenen Städten und Gemeinden der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**. Für ein Musterhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer Lage der aufgeführten Orte (ohne Ortsteile, siehe Kap. 8.2.1) wurden die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1975 und 2000 aus den Vergleichsfaktoren (Abschnitt 9.2.3) ermittelt.



### 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. Die Jahreswerte wurden aus Mittelwerte ohne Spitzen errechnet. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 7).



### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird in der Sachverständigenpraxis im **Emsland** und der **Grafschaft** im großen Umfang nach dem Sachwertverfahren durchgeführt. Für die Bewertung ist es daher wesentlich, den ermittelten Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Marktanpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen. Alternativ ist auch eine Ermittlung des Verkehrswertes aus Vergleichsfaktoren, bezogen auf die Wohnfläche, möglich.

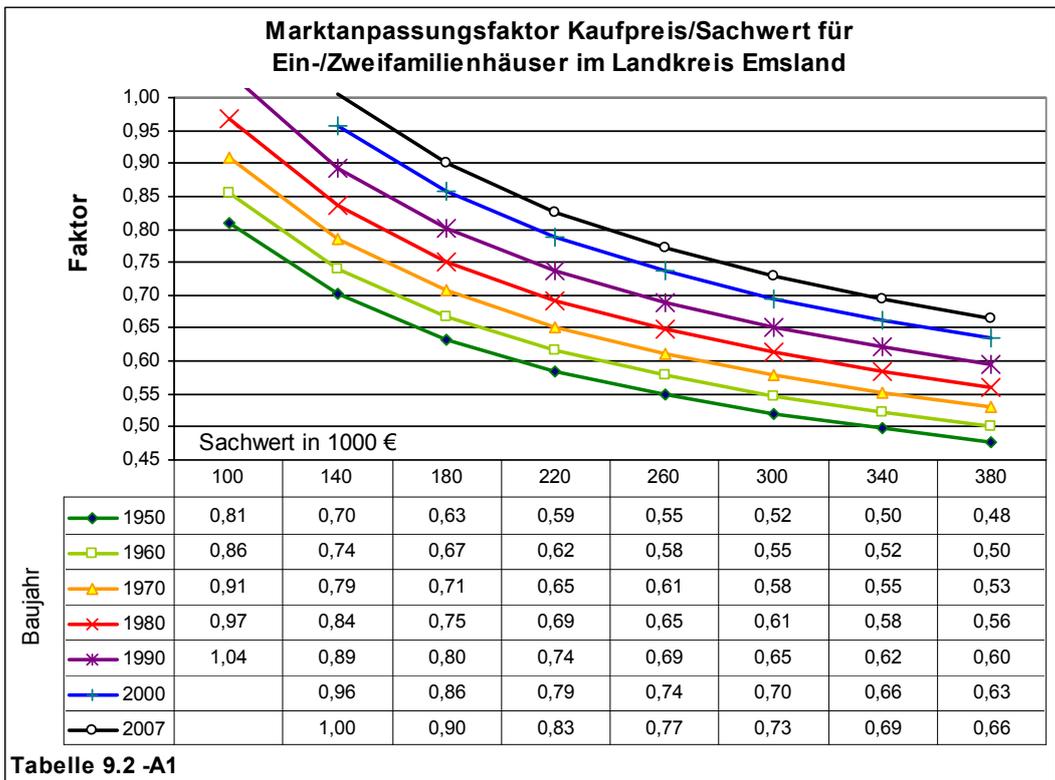
#### Marktanpassungsfaktoren

Aus Kaufpreisen und berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für gleichartige bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

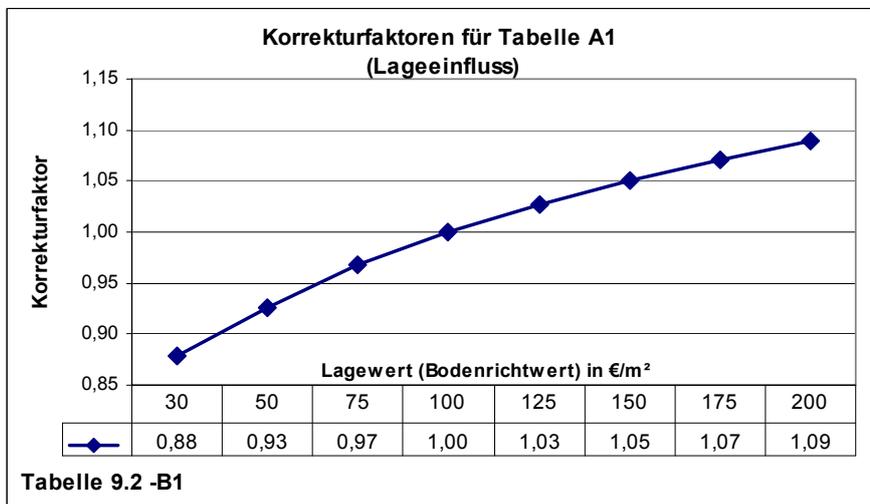
<b>Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,12 – 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,82 (Emsland, Grafschaft Bentheim) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 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 den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** untersucht. Die Analysen basieren auf Kauffälle der letzten drei Jahre (Emsland 392 Kauffälle, Grafschaft 462 Kauffälle). Mit Hilfe des mathematisch-statistischen Verfahrens der "multiplen Regression" wurden bezüglich des Kaufpreises Abhängigkeiten von der Höhe des Sachwertes, vom Baujahr und ggf. weiterer Merkmale nachgewiesen. Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren am Sachwert (folgende Seiten):

Landkreis Emsland



Unterschiedliche Lagen (Bodenwerte) sind durch Korrekturfaktoren nach Tabelle B zu berücksichtigen.



- Hinweise zur Anwendung**
1. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren 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 Marktanpassungsfaktoren.
  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.



**Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung für den Bereich des Landkreises **Emsland** und des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 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.

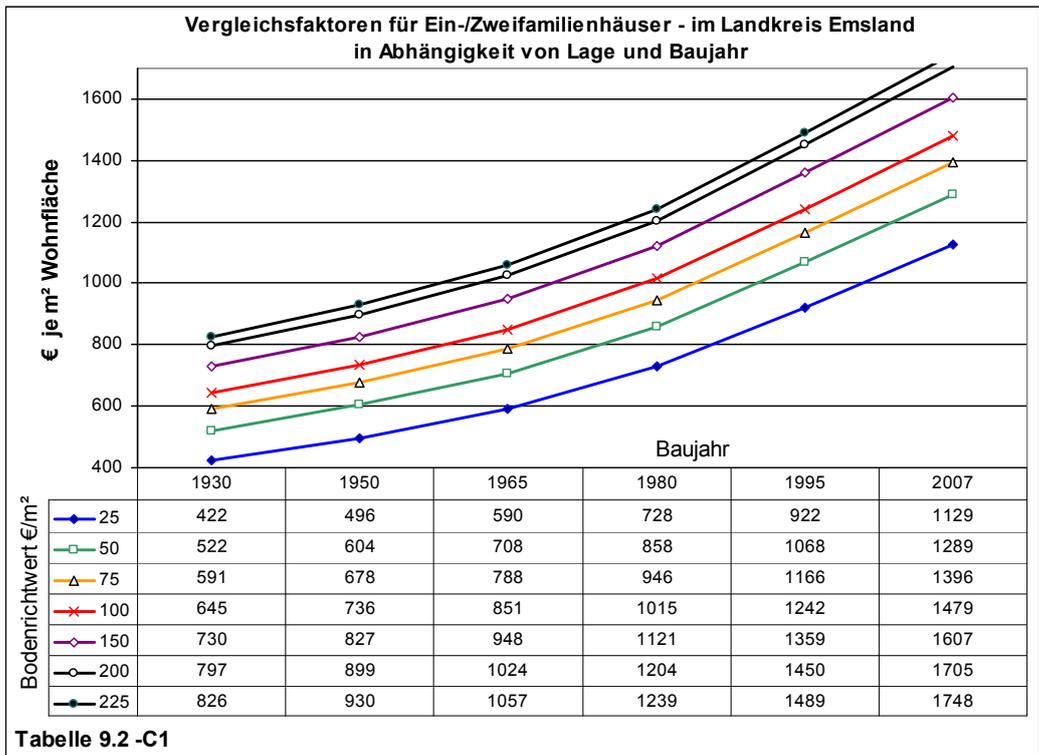
Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst über 300 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

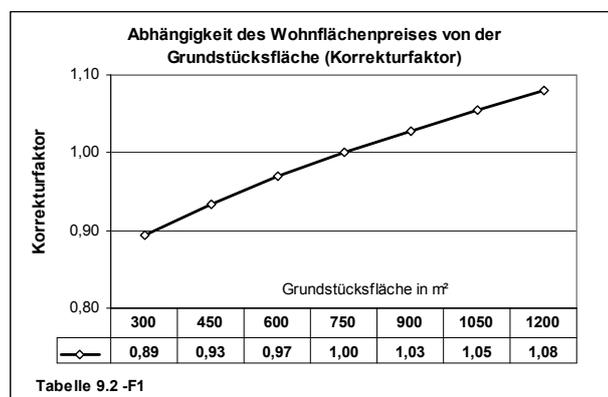
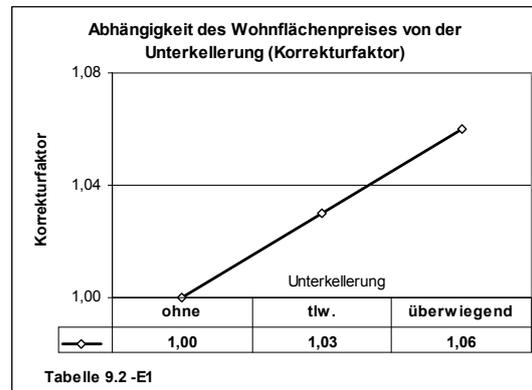
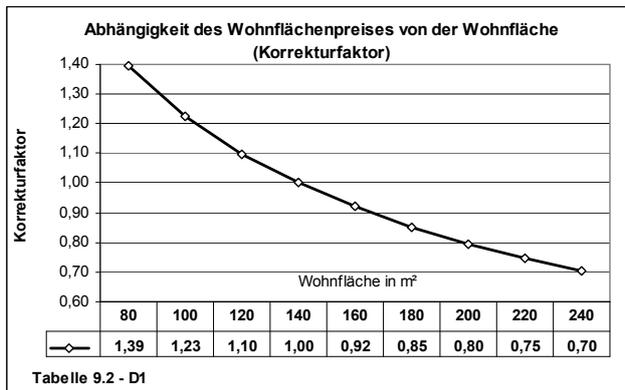
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	06.2009
Lage (Bodenrichtwert)	14 – 220 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2009	1984
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup> - 308 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	313 – 1.200 m <sup>2</sup>	734 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>



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 im Landkreis **Emsland** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m²; ohne Unterkellerung, Grundstücksgröße: 850 m², Bodenrichtwert: 100 €/m²;	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.2 -C1)	1.242,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.2 -D1)	0,92
Korrekturfaktor für Unterkellerung (aus Tabelle 9.2 -E1)	1,00
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.2-F1)	1,02 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.242 €/m² x 0,92 x 1,00 x 1,02 =	1.165,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m² x 1.165,-- €/m² = <b>rd. 186.000 €</b>

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

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

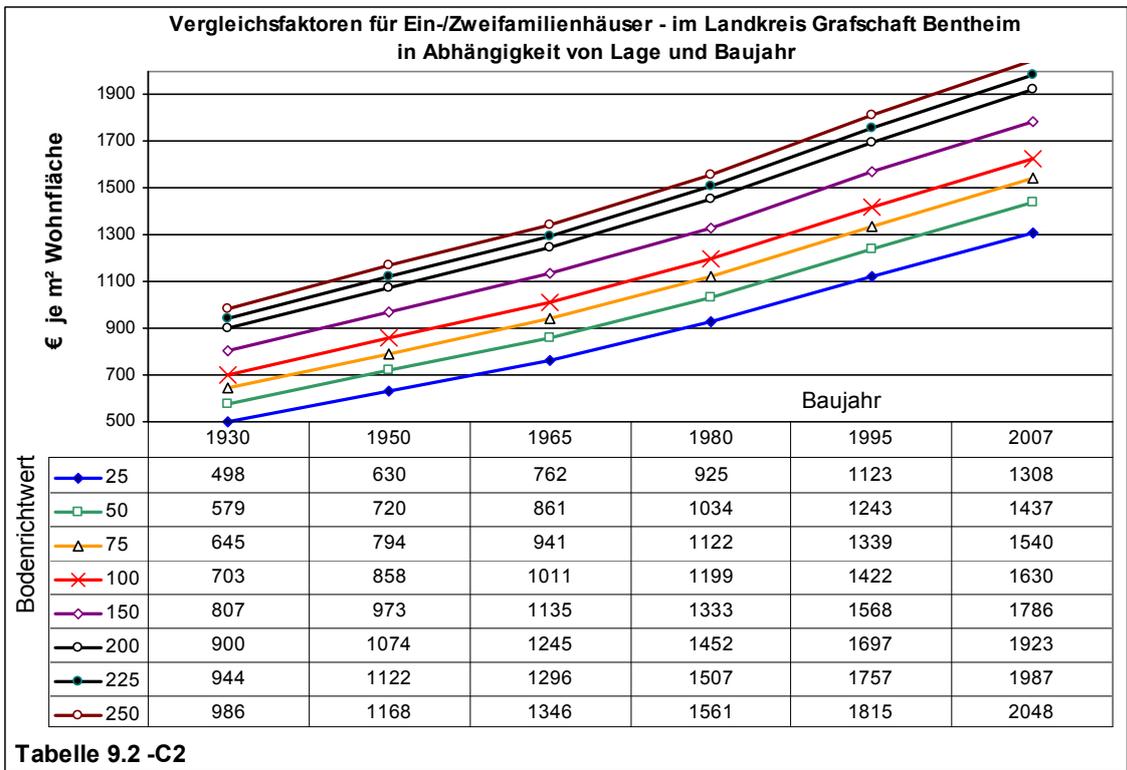
Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst über 400 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

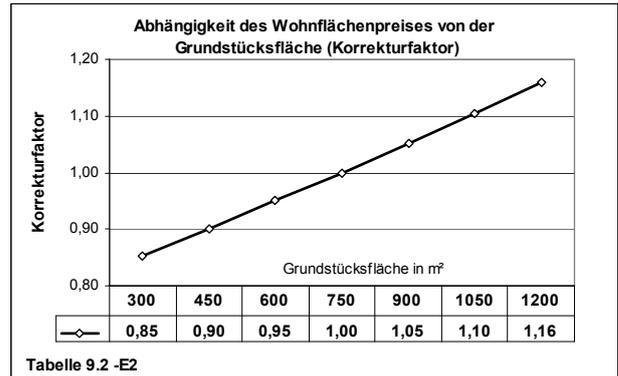
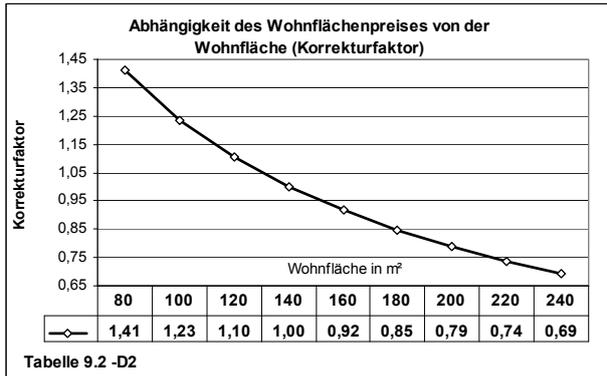
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	04.2009
Lage (Bodenrichtwert)	12 – 255 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1927 - 2011	1978
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> - 255 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	150 – 1.200 m <sup>2</sup>	1.193 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>



Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) bei unterschiedlicher Wohnfläche oder abweichender Grundstücksgröße (nebenstehende Tabellen D und E):



Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis **Grafschaft Bentheim** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 75 €/m <sup>2</sup> ; Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m <sup>2</sup> ;	
Grundstücksgröße: 800 m <sup>2</sup>	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.2 -C2)	1.339,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.2 -D2)	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.2 -E2)	1,02 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.339 €/m <sup>2</sup> x 0,92 x 1,02 =	1.257,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m <sup>2</sup> x 1.257,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 201.000 €</b>

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

Hinweise zur Anwendung wie Landkreis Emsland (siehe vorstehend).

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** und Landkreis **Grafschaft Bentheim** 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.

Da nur ein Teil der Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurde, 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 beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 ( 1)	1930 *	106 *	872,- *	87.000,- *
Baujahr 1946 - 1969	3 ( 4)	1960 (1960)	112 ( 95)	1.139,- (935,-)	127.000,- (98.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	5 ( 3)	1977 (1976)	131 (108)	998,- (1.011,-)	127.000,- (101.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	16 ( 7)	1993 (1992)	115 (121)	1.151,- (977,-)	126.000,- (118.000,-)
Baujahr 2000 - 2007 (Baujahr 2000 - 2006)	10 ( 2)	2002 (2002)	111 (112)	1.260,- (1.409,-)	136.000,- (158.000,-)
Neubauten Baujahr 2008 - 2010 (Baujahr 2007 - 2009)	2 ( 1)	2009 (2009)	118 *	1.408,- *	167.000,- *

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9	1928 (1930)	87	863,-	72.000,-
Baujahr 1946 - 1969	43 ( 13)	1957 (1954)	83 (100)	1.029,- (865,-)	82.000,- (82.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	10 ( 5)	1977 (1978)	101 (116)	1.138,- (946,-)	119.000,- (108.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	21 ( 10)	1994 (1994)	112 (117)	1.164,- (1.135,-)	132.000,- (129.000,-)
Baujahr 2000 - 2007 (Baujahr 2000 - 2006)	10 ( 2)	2003 (2002)	112 (105)	1.317,- (1.268,-)	145.000,- (133.000,-)
Neubauten Baujahr 2008 - 2010 (Baujahr 2007 - 2009)	1 ( 1)	* *	* *	* *	* *

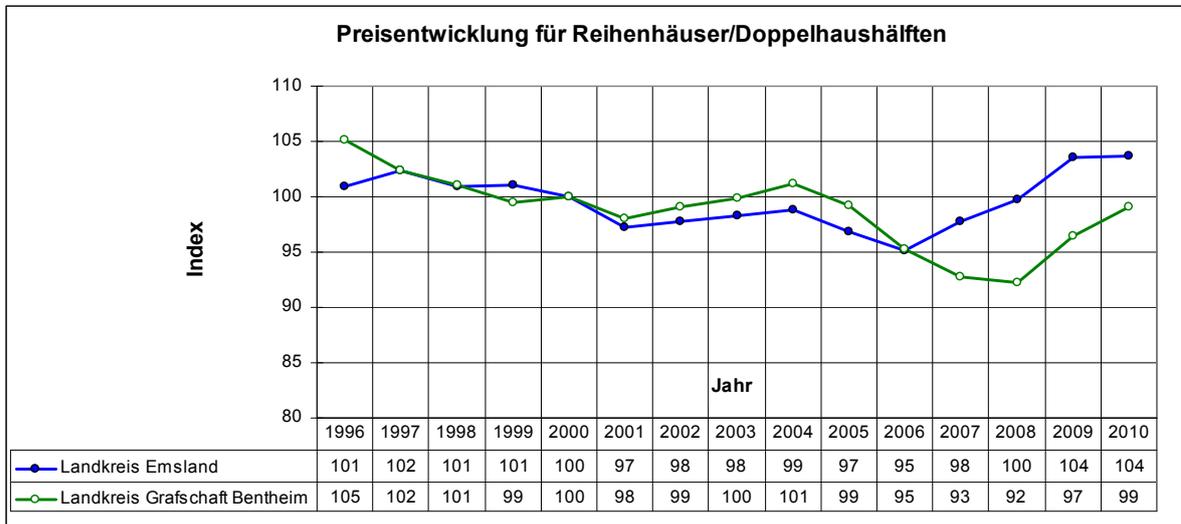
\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** (ohne Spitzen) rd. 116.000 € (Vorjahr: 110.000 €) in einer Preisspanne zwischen 59.000 € und 174.000 €.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis im Berichtsjahr 96.000 € (Vorjahr 91.000 €) in einer Preisspanne zwischen 35.000 € und 160.000 € (ohne Spitzen).

### 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. Die Jahreswerte wurden aus Mittelwerten ohne Spitzen errechnet. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 7).



### 9.3.3 Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren

Die Ermittlung des Verkehrswertes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird in der Sachverständigenpraxis im Emsland und der Grafschaft im großen Umfang nach dem Sachwertverfahren durchgeführt. Für die Bewertung ist es daher wesentlich, den ermittelten Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Marktanpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen. Alternativ ist auch eine Ermittlung des Verkehrswertes aus Vergleichsfaktoren, bezogen auf die Wohnfläche, möglich.

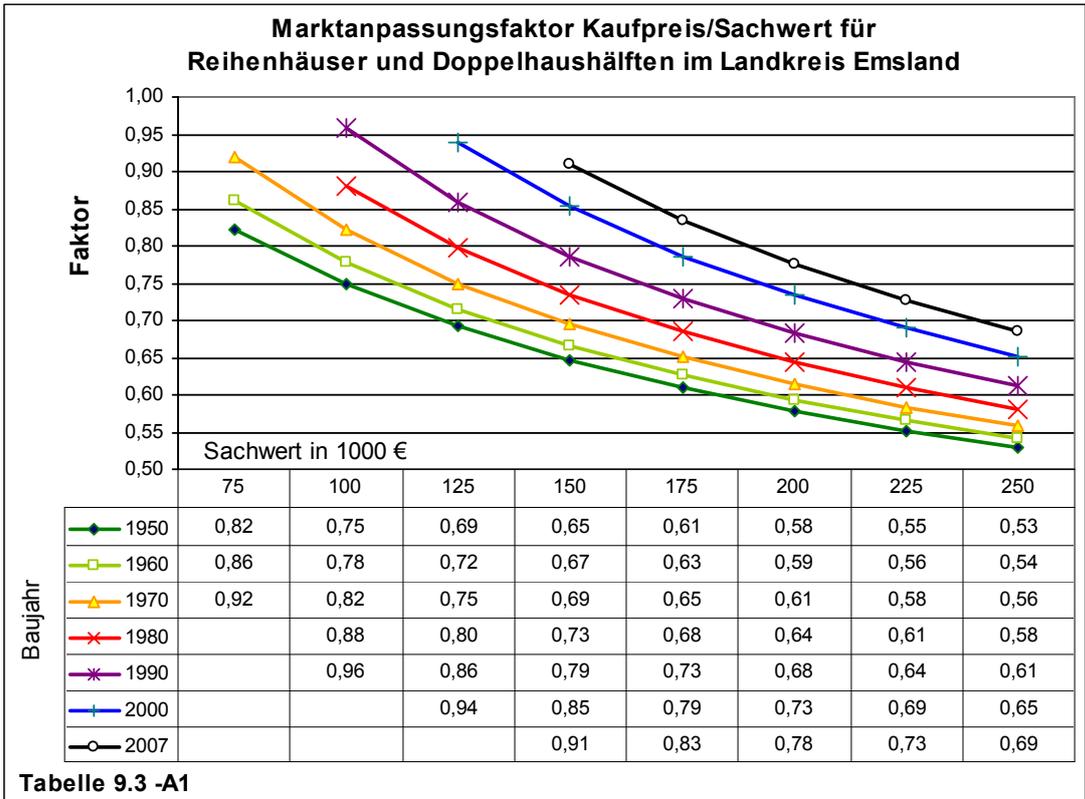
#### Marktanpassungsfaktoren

Aus Kaufpreisen und berechneten Sachwerten sind Marktanpassungsfaktoren für gleichartig bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

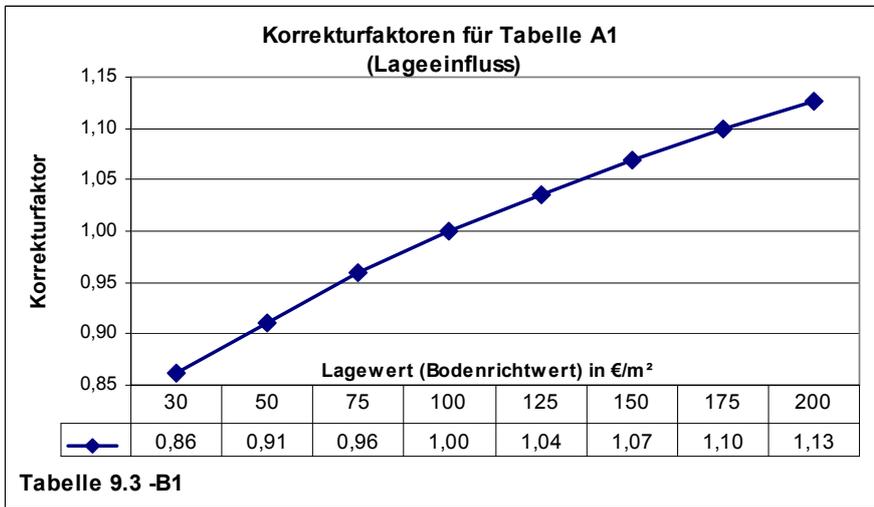
<b>Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,12 – 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,82 (Emsland, Grafschaft Bentheim) - Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 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 den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** untersucht. Die Analysen basieren auf Kauffälle der letzten drei Jahre (Emsland 82 Kauffälle, Grafschaft 270 Kauffälle). Mit Hilfe des mathematisch-statistischen Verfahrens der "multiplen Regression" wurden bezüglich des Kaufpreises Abhängigkeiten von der Höhe des Sachwertes, vom Baujahr und ggf. weiterer Merkmale nachgewiesen. Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren am Sachwert (folgende Seite):

Landkreis Emsland



Unterschiedliche Lagen (Bodenwerte) sind durch Korrekturfaktoren nach Tabelle B zu berücksichtigen.



- Hinweise zur Anwendung**
1. Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren 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 Marktanpassungsfaktoren.
  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.



**Vergleichsfaktoren**

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung für den Bereich des **Landkreises Emsland** und des **Landkreises Grafschaft Bentheim** 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.

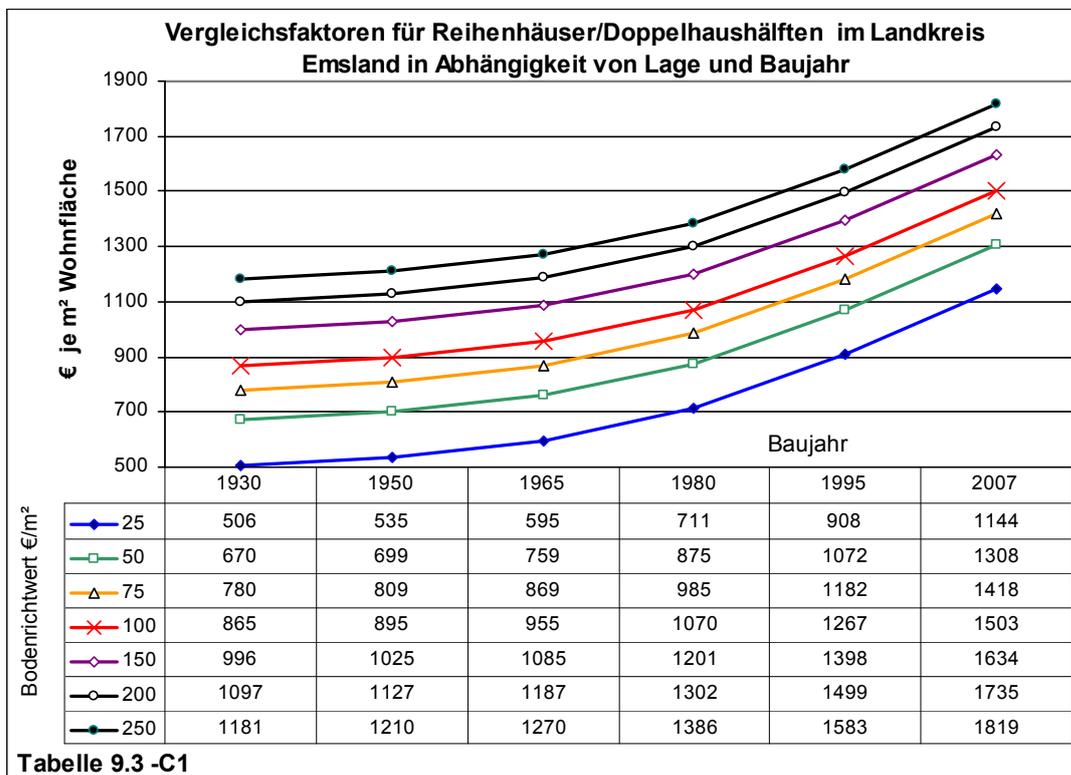
Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst über 100 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

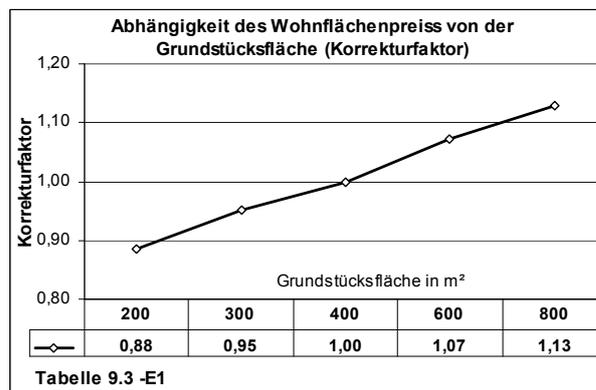
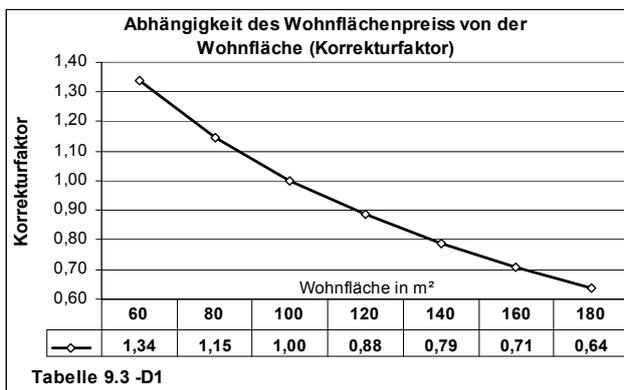
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	06.2009
Lage (Bodenrichtwert)	25 – 260 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1938 - 2010	1982
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup> - 199 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	177 – 778 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>

Die Vergleichsfaktoren der nachfolgenden Grafik beziehen sich auf ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmale	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>



Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) bei unterschiedlicher Wohnfläche oder abweichender Grundstücksgröße (nebenstehende Tabellen D-E):



Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus / einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks im Landkreis **Emsland** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Baujahr: 1980; Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup> ; ohne Unterkellerung, Grundstücksgröße: 600 m <sup>2</sup> , Bodenrichtwert: 100 €/m <sup>2</sup> ;	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3 -C1)	1.070,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.3 -D1)	1,00
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.3. -E1)	1,07
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.070 €/m <sup>2</sup> x 1,00 x 1,07 =	1.145,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m <sup>2</sup> x 1.145,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 115.000 €</b>

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

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

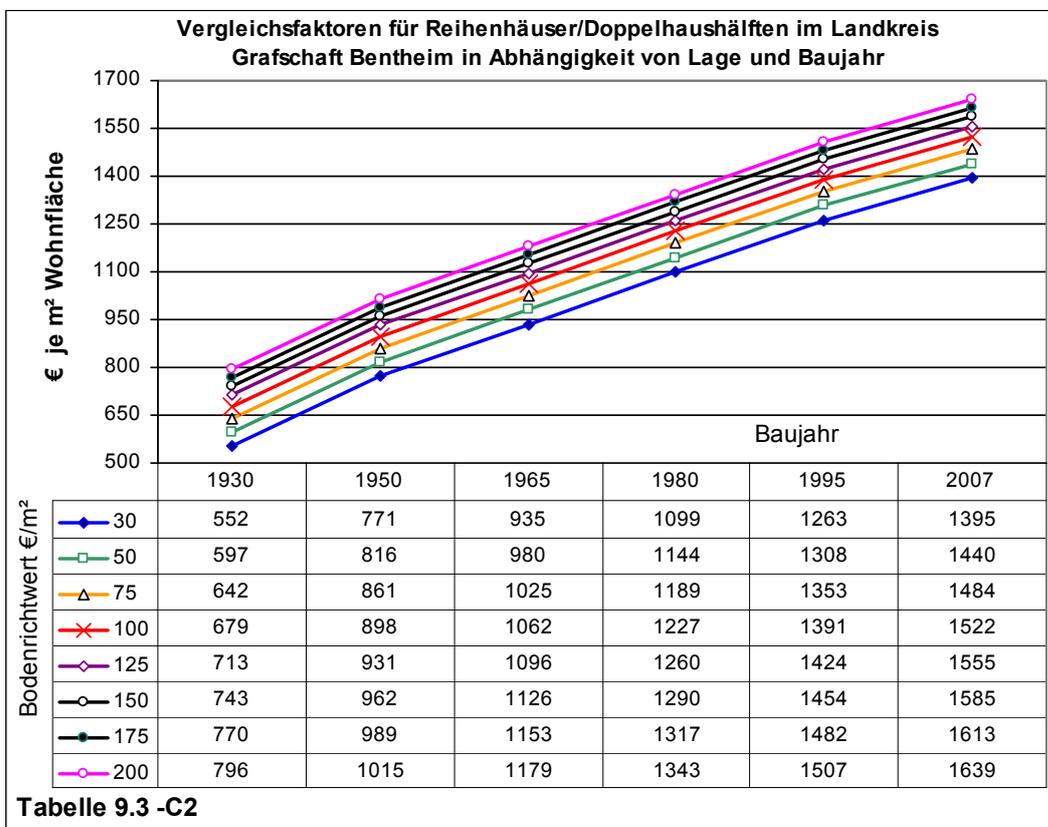
Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 270 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

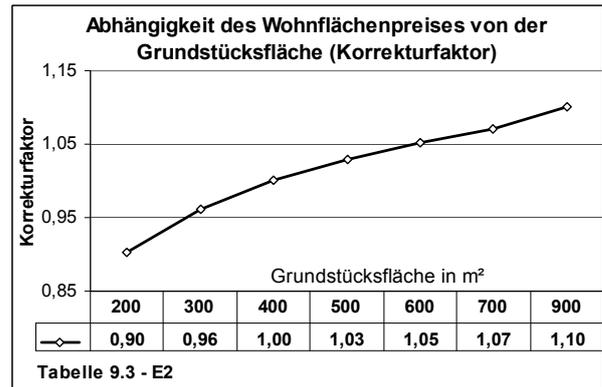
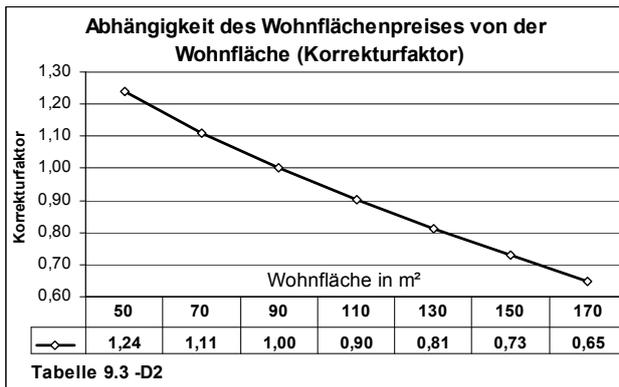
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	06.2009
Lage (Bodenrichtwert)	35 – 190 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1920 - 2011	1969
Wohnfläche	52 m <sup>2</sup> - 176 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	117 – 875 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>

Die Vergleichsfaktoren der nachfolgenden Grafik beziehen sich auf ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>



Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) bei unterschiedlicher Wohnfläche oder abweichender Grundstücksgröße (nebenstehende Tabellen D und E):



Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus / einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks im Landkreis **Grafschaft Bentheim** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Bodenrichtwert: 100 €/m²; Baujahr: 1980; Wohnfläche: 110 m²; Grundstücksgröße: 350 m²	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3 -C2)	1.227,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.3 -D2)	0,95 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.3 E2)	0,98 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.227 €/m² x 0,95 x 0,98 =	1.142,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	110 m² x 1.142,-- €/m² = <b>rd. 126.000 €</b>

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

<b>Hinweise zur Anwendung</b>
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.

## 9.4 Wohnungseigentum

### 9.4.1 Preisniveau

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres 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. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

#### Landkreis Emsland

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Baujahr 1946 - 1969	19 ( 20)	1961 (1961)	69 ( 71)	698,- (678,-)	49.000,- (48.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	63 ( 54)	1979 (1979)	73 ( 74)	793,- (772,-)	57.000,- (58.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	76 ( 83)	1994 (1994)	71 ( 72)	1.004,- (1.165,-)	73.000,- (82.000,-)
Baujahr 2000 - 2007 (Baujahr 2000 - 2006)	15 ( 14)	2003 (2003)	76 ( 82)	1.192,- (1.266,-)	96.000,- (105.000,-)
Neubauten Baujahr 2008 - 2010 (Baujahr 2007 - 2009)	86 ( 51)	2010 (2009)	83 ( 83)	1.628,- (1.516,-)	136.000,- (122.000,-)

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2010	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2007 (2000 - 2006)	Neubauten 2008 - 2010 (2007 - 2009)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )					
Stadt Lingen (Ems)		704,- (663,-)	789,- (734,-)	972,- (953,-)	1.409,- (1.257,-)	1.660,- (1.652,-)
Stadt Meppen		665,- (707,-)	809,- (774,-)	977,- (1.113,-)	1.205,- (1.453,-)	1.729,- (1.606,-)
Stadt Papenburg			873,- (791,-)	1.108,- (1.349,-)	1.101,- (1.165,-)	1.635,- (1.564,-)
Sonstige Orte			538,- (848,-)	911,- (1.044,-)	1.224,- (1.110,-)	1.538,- (1.436,-)

Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 31 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 23 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) der Städte Meppen und Lingen (Ems) kosteten im Durchschnitt rd. 143.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 86 m<sup>2</sup>. Gebrauchte Eigentumswohnungen der beiden Städte (mittleres Baujahr 1981, Wohnfläche 73 m<sup>2</sup>) lagen im Mittel mit rd. 64.000 € unter der Hälfte der Neupreise. Zur Wohnung gehört in der Regel ein Einstellplatz. In den vorstehend aufgeführten Verkaufszahlen sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen in Reihen- und Doppelhaushälften sowie in Seniorenwohnanlagen nicht enthalten.

Für Wohnungen in **Seniorenwohnanlagen** liegen insgesamt 17 Verkäufe im Landkreis **Emsland** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 92.300 €. Es handelt sich in 10 Fällen um Erst-

verkäufe mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.561 €/m<sup>2</sup> (Baujahr 2010), in 7 Fällen um Weiterveräußerungen mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.248 €/m<sup>2</sup> (Baujahre 1994 – 2008).

Grafschaft Bentheim

Zu berücksichtigen ist, dass im Berichtszeitraum relativ wenige Kauffälle hinsichtlich Wohnflächenpreise durch die Geschäftsstelle ausgewertet wurden, somit sind die Auswertungsergebnisse nur bedingt aussagefähig. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2010	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 ( 7)	1916 (1925)	79 ( 70)	788,- (813,-)	61.000,- (58.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	10 ( 21)	1962 (1962)	70 ( 67)	840,- (600,-)	62.000,- (52.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	57 ( 65)	1978 (1977)	71 ( 74)	843,- (818,-)	61.000,- (62.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	41 ( 42)	1992 (1994)	71 ( 82)	1.189,- (1.150,-)	97.000,- (93.000,-)
Baujahr 2000 - 2007 (Baujahr 2000 - 2006)	11 ( 16)	2004 (2003)	80 ( 76)	1.423,- (1.440,-)	114.000,- (109.000,-)
Neubauten Baujahr 2008 - 2010 (Baujahr 2007 - 2009)	9	2009	78	1.598,-	123.000,-

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2010 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2010	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2007 (2000 - 2006)	Neubauten 2008 - 2010 (2007 - 2009)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )					
Stadt Bad Bentheim	735,- (838,-)		800,- (786,-)	977,- (977,-)	1.396,- (1.301,-)	1.368,- (1.460,-)
Stadt Nordhorn	823,- (799,-)	628,- (542,-)	845,- (776,-)	1.396,- (1.319,-)	1.604,- (1.527,-)	1.713,- (1.925,-)
Sonstige Orte			810,-	1.064,- (996,-)	1.211,- (1.388,-)	(1.340,-)

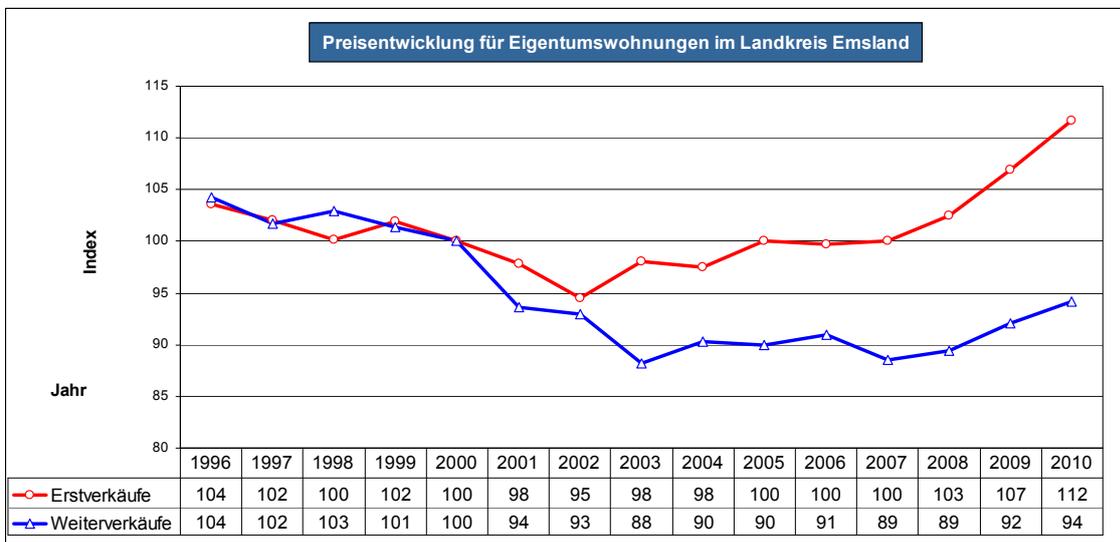
Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 41 % aller veräußerten Wohnungen ein. Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in der Kreisstadt Nordhorn kosteten im Durchschnitt rd. 120.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 70 m<sup>2</sup>. Gebrauchte Eigentumswohnungen in Nordhorn (mittleres Baujahr 1979, Wohnfläche 76 m<sup>2</sup>) lagen im Mittel mit rd. 79.000 € bei rd. 2/3 der Neupreise. Zur Wohnung gehört in der Regel ein Einstellplatz.

In den vorstehend aufgeführten Verkaufszahlen sind die Verkäufe von Wohnungseigentum an Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie in Seniorenwohnanlagen nicht enthalten.

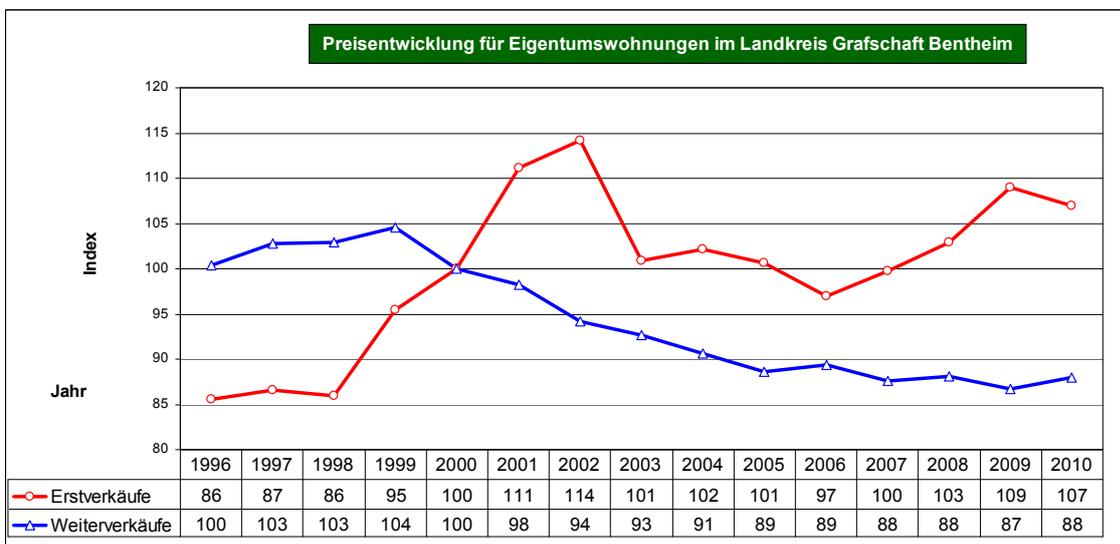
Für Wohnungen in **Seniorenwohnanlagen** liegen insgesamt 30 Verkäufe im Landkreis **Grafschaft Bentheim** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 124.500 €. Es handelt sich in 24 Fällen um Erstverkäufe mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.704 €/m<sup>2</sup> (Baujahr 2008/09), in 6 Fällen um Weiterveräußerungen mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.676 €/m<sup>2</sup> (Baujahre 1998 – 2000).

### 9.4.2 Preisentwicklung

Die folgenden Indexreihen (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen. Die Jahreswerte wurden aus Mittelwerte ohne Spitzen errechnet.



Die Verkaufspreise je m<sup>2</sup>-Wohnfläche stiegen im **Landkreis Emsland** bis etwa 1995 stetig an und waren danach leicht rückläufig. In den letzten Jahren sind wieder ansteigende Preise 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 7).



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 war auf Kreisebene in den Vorjahren ein Anstieg zu verzeichnen, der sich im Berichtsjahr jedoch nicht fortgesetzt hat.

Die Preisentwicklung auf dem Nordhorer Eigentumswohnungsmarkt verlief in den letzten 13 Jahren recht unetig. 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.

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

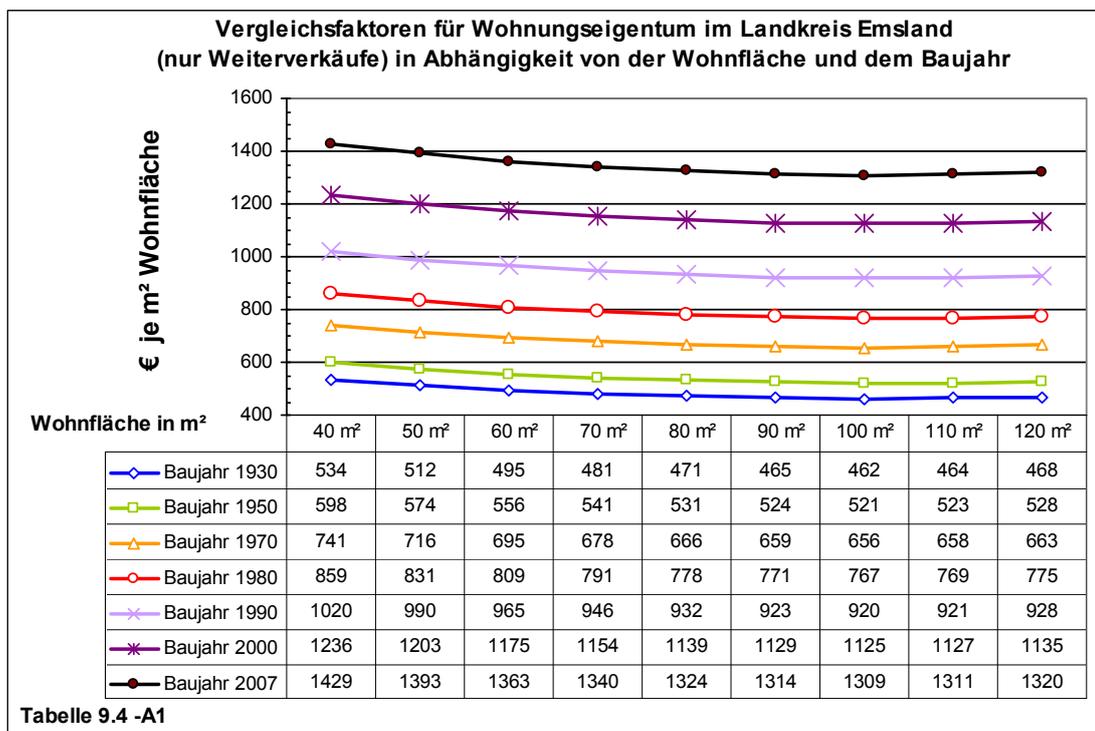
Landkreis Emsland

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung eingeflossen. 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 410 Käuffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

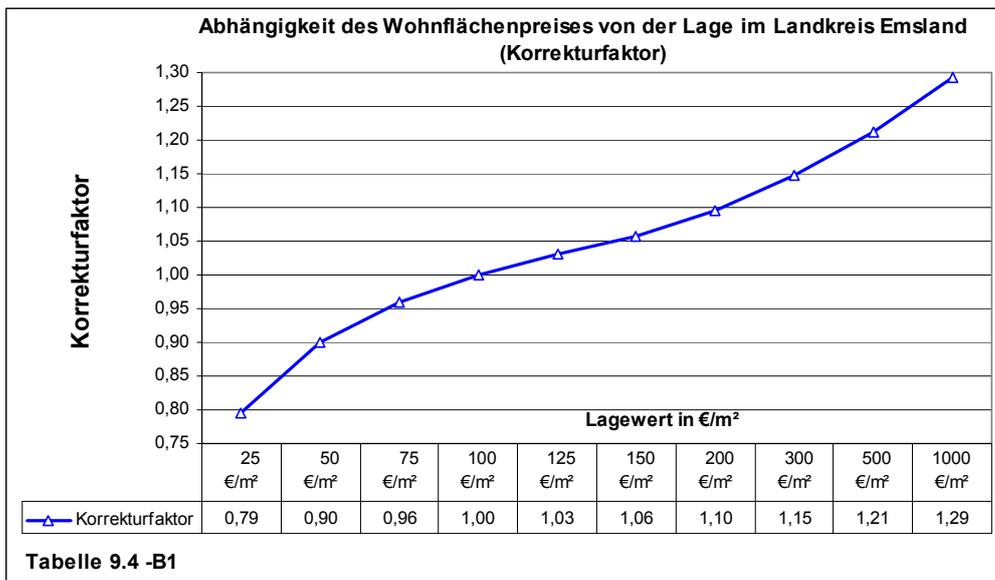
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	07.2009
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 1.000 €/m <sup>2</sup>	118 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1922 - 2006	1985
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 116 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>

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

Merkmale	Objektdateien
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Grundstückswert	100 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden



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



- 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 im Landkreis Emsland mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

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

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4 –A1):	946,- €/m²
Korrekturfaktor für Bodenwert/Lagewert (aus Tabelle 9.4 –B1):	1,06
Vergleichsfaktor = 946,- x 1,06 =	1.003,- €/m²
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) =	70 m² x 1.003,- €/m² = <b>rd. 70.000,- €</b>

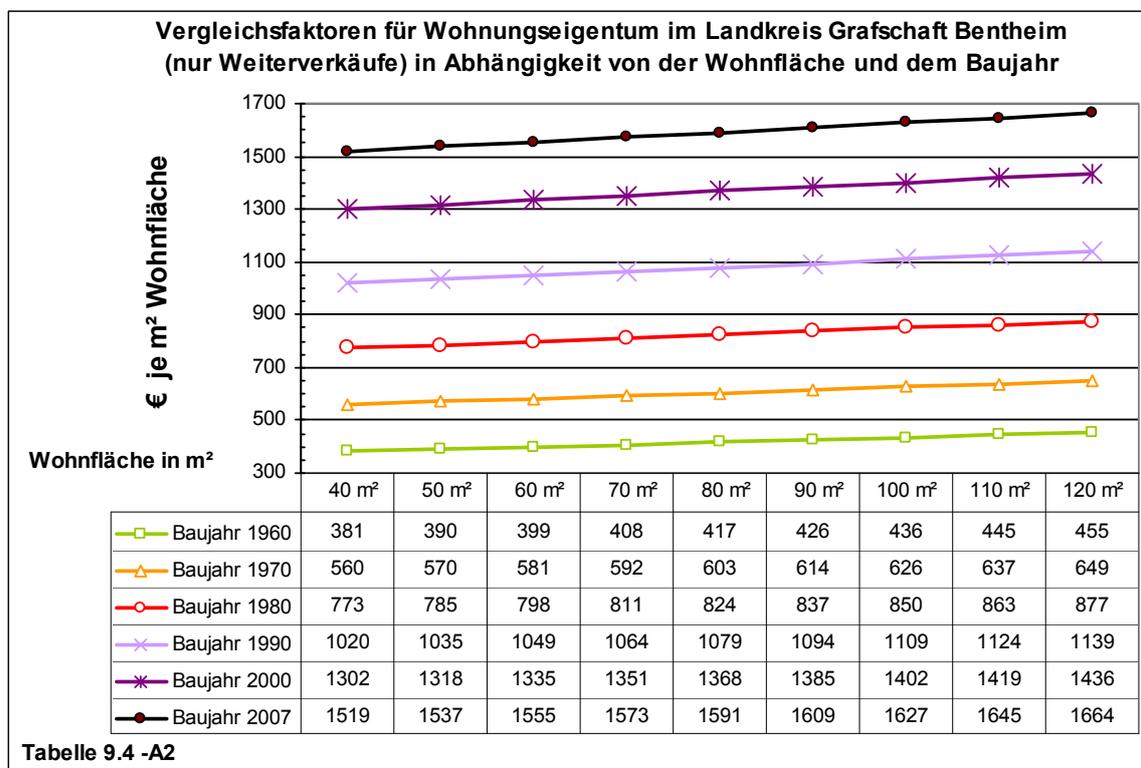
**Grafschaft Bentheim**

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung eingeflossen. 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 320 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

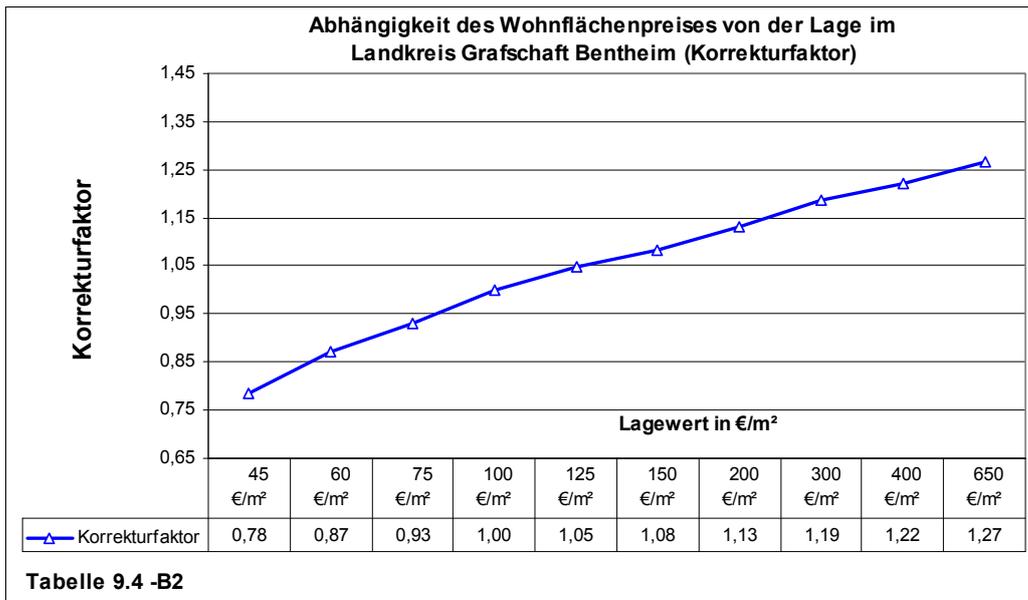
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	06.2009
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 1.600 €/m <sup>2</sup>	158 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1955 - 2007	1983
Wohnfläche	41 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

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

Merkmale	Objektdate
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Grundstückswert	100 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden



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



**Hinweise zur Anwendung**

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

### 9.5 Teileigentum

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

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

Im Berichtsjahr liegen für den Bereich des Landkreises **Emsland** lediglich 12 Verkäufe von Teileigentum (keine Wohnungen, z.B. Läden) vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 390.000 € mit einer Preisspanne von 4.000 € bis 2,9 Mio. €. Weitere Angaben zu den Kauffällen können aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise nicht abgegeben werden.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** liegen 15 Verkäufe von Teileigentum vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 85.000 € mit einer Preisspanne von 2.000 € bis 300.000 €.

In 7 Kauffällen handelte es sich um Garagen (Einzel-/Tiefgaragen). Der mittlere Kaufpreis lag hier bei 4.600 €. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

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

Weitere Angaben zu den Kauffällen können aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise nicht abgegeben werden.

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis **Emsland** für 30 Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen Kaufpreise in einer Preisspanne von 55.000 € bis 5.810.000 € gezahlt (Mittel 491.000 €). 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 10 Mehrfamilienhäuser in einer Preisspanne von 85.000 € bis 352.000 € gehandelt (mittlerer Kaufpreis 176.000 €). Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die Kaufpreise beinhalten den Bodenwert.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte u.a. von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben aus den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Information erhält der Gutachterausschuss über Anfragen an die Vertragsparteien.

Eigene Untersuchungen konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen wegen zu geringer Anzahl der Basisdaten nicht durchführen. Die im folgenden angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des **Oberen Gutachterausschusses** für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2008 - 2010 im 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 folgende Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	726
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> - 820 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	130 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	2 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,60 €/m <sup>2</sup> – 9,46 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,80 €/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 Jahresreinertrag, berechnet aus den marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der ImmoWertV
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- 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.

Für ein Normobjekt im ländlichen Raum Niedersachsens mit folgenden Eigenschaften

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- monatliche Nettokaltmiete 5,00 €/m<sup>2</sup>

ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser**

- **ländlicher Raum: Liegenschaftszinssatz: 7,5 %**

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 Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Räumliche Lage (Großstädte und Großstadtrandlagen)	Ländlicher Raum	1,0
	Großstadt/Großstadtrandlage	0,93
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3-5	0,91
	>= 6	1,00
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>	1,12
	100 €/m <sup>2</sup>	1,00
	150 €/m <sup>2</sup>	0,92
	200 €/m <sup>2</sup>	0,87
	250 €/m <sup>2</sup>	0,85
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup>	0,90
	4,00 €/m <sup>2</sup>	0,96
	5,00 €/m <sup>2</sup>	1,00
	6,00 €/m <sup>2</sup>	1,00
	7,00 €/m <sup>2</sup>	0,98

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in einer Großstadt mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert) 200 €/m <sup>2</sup> , Großstadtrandlage, monatliche Nettokaltmiete: 4 €/m <sup>2</sup> , Anzahl der Wohnungen 4	
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	7,5%
Korrekturfaktor für räumliche Lage, Großstadtrandlage:	0,93
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,91
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,87
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	0,96
Liegenschaftszinssatz =	
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	7,5 % x 0,93 x 0,91 x 0,87 x 0,96 = <b>rd. 5,3 %</b>

### Rohertagsfaktor

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2010 die folgenden durchschnittlichen Rohertagsfaktoren (arithmetisches Mittel mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der vorstehenden Liegenschaftszinssätze)

#### Mehrfamilienhäuser:

- Ländlicher Raum **9,8**
- Großstädte und Großstadtrandlagen: **11,4**

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden für den Bereich des Landkreises **Emsland** insgesamt 55 Kauffälle mit Preisen bis 7.100.000 €, für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 34 Kauffälle in einer Preisspanne von 65.000 bis 6.800.000 € registriert. Die Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertagsfaktoren

Eigene Untersuchungen konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen 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.

#### Wohn- und Geschäftshäuser

Der Auswertung liegen 151 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	151
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m <sup>2</sup> - 680 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	200 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	118 m <sup>2</sup> - 1200 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	485 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 73 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	3,04 €/m <sup>2</sup> - 15,60 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	5,66 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %
Durchschnitt	42 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren für **Wohn- und Geschäftshäuser**:

#### Liegenschaftszinssatz:

- Land Niedersachsen **7,2 %**

#### Rohertagsfaktoren:

- Land Niedersachsen **10,3**

**Verkaufshallen (Discounter):**

Der Auswertung liegen 34 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	34
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m <sup>2</sup> - 270 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	90 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	820 m <sup>2</sup> - 1834 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1190 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985 - 2009
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	8,04 €/m <sup>2</sup> - 13,41 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	10,58 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für **Verkaufshallen (Discounter)**:

**Liegenschaftszinssatz:**

- Land Niedersachsen **6,4 %**

**Rohertragsfaktoren:**

- Land Niedersachsen **12,4**

**Bürogebäude**

Der Auswertung liegen 36 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 650 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	260 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	112 m <sup>2</sup> - 3.232 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1.200 m <sup>2</sup>
Baujahr	1906 - 2001
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,59 €/m <sup>2</sup> - 15,23 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	7,28 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	81 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für **Bürogebäude**:

**Liegenschaftszinssatz:**

- Land Niedersachsen **7,0 %**

**Rohertragsfaktoren:**

- Land Niedersachsen **11,1**

## 9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt nimmt der Verkauf von Gewerbe- und Industrieobjekten in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** einen geringen Prozentsatz ein.

Für Gewerbe- und Industrieobjekte verschiedener Altersgruppen wurde 2010 im Landkreis **Emsland** in 73 Fällen (2009: 59 Fälle) ein Geldumsatz von 20,8 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 285.000 € bei einer Preisspanne von unter 1.000 € bis 2,7 Mio. €. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurde in 30 Fällen (2009: 25 Fälle) ein Geldumsatz von 12,5 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 418.000 € (Preisspanne von unter 20.000 € bis 2,0 Mio. €). Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

## 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 der Verkehrswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge des Grundstücks 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; sie kann ggf. auch 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. **Mietspiegel** nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über die ortsübliche Vergleichsmiete liegen nur für einige Orte vor und sind hier ausgeführt. **Die übrigen hier angegebenen Mietübersichten stellen keinen Mietspiegel dar oder ersetzen diesen.**

10.1 Mietübersicht für Wohnungen

**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 2004:** 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.

Landkreis Emsland

Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Papenburg

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 2004	ab 2005
bis 40	4,25	4,70	5,25	5,75
41 - 60	4,00	4,50	5,00	5,50
61 - 80	3,75	4,25	4,75	5,25
81 - 100	3,60	4,10	4,60	5,10
über 100	3,40	3,90	4,50	5,00

Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Lingen/Ems (aktueller Mietspiegel Stadt Lingen)

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>						
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1977	1978 - 1987	1988 - 1997	1998 - 2006	ab 2007
bis 40	4,85	5,20	5,45	5,70	5,90	6,05
41 - 50	4,65	5,00	5,30	5,50	5,70	5,90
51 - 60	4,50	4,85	5,10	5,35	5,55	5,70
61 - 70	4,35	4,70	4,95	5,15	5,35	5,55
71 - 80	4,15	4,50	4,75	5,00	5,20	5,35
81 - 90	4,00	4,35	4,60	4,80	5,00	5,20
91 - 100	3,80	4,15	4,40	4,65	4,85	5,00
über 100	3,65	4,00	4,25	4,50	4,65	4,85

- **Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Meppen (aktueller Mietspiegel Stadt Meppen)**

<b>NETTOMONATSMIETE in € / m<sup>2</sup></b>						
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1971	1972 - 1980	1981 - 1989	1990 - 2000	ab 2001
bis 40	4,20	4,30	4,45	4,75	5,15	5,75
41 - 60	4,05	4,15	4,35	4,60	5,00	5,55
61 - 80	3,95	4,05	4,20	4,45	4,85	5,40
81 - 100	3,85	3,95	4,10	4,35	4,70	5,20
über 100	3,75	3,85	4,00	4,20	4,55	5,05

- **Mietübersicht für Wohnungen in ländlichen Orten des Landkreises Emsland**

<b>NETTOMONATSMIETE in € / m<sup>2</sup></b>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2005
bis 40	4,20	4,50	5,00	5,60
41 - 60	4,10	4,30	4,80	5,40
61 - 80	4,00	4,10	4,60	5,00
81 - 100	3,60	4,00	4,50	4,90
über 100	3,40	3,70	4,30	4,80

**Grafschaft Bentheim**

- **Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Nordhorn (Mietneuabschlüsse)**

<b>NETTOMONATSMIETE in € / m<sup>2</sup></b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 2004	ab 2005
bis 40	5,50	5,80	6,50	7,00	7,50
41 - 60	5,00	5,20	5,80	6,00	6,30
61 - 80	5,00	4,80	5,20	5,40	6,00
81 - 100	4,20	4,70	5,00	5,30	5,80
über 100	4,00	4,30	4,60	5,20	5,50

Die obere Grenze bei Mieten im Geschosswohnungsbau liegt in Nordhorn - auch bei sehr großen Wohnungen - bei ca. 650 € monatlich. Lediglich neue Wohnungen in guter und zentraler Lage mit einem hohen energetischen Standard erzielen höhere Mieten. Freistehende Einfamilienhäuser lassen sich in Nordhorn für 600 € bis 800 € monatlich vermieten. Höhere Mieten lassen sich auch bei sehr großen Häusern hier nicht nachhaltig erzielen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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 das Internet sowie Umfragen bei den Mitgliedern des Gutachterausschusses herangezogen.

- **Mietübersicht für Wohnungen für die Grafschaft (ohne Nordhorn)**

<b>NETTOMONATSMIETE in € / m<sup>2</sup></b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	5,00	5,20	5,80	6,30	6,60
41 - 60	4,50	4,70	5,00	5,00	5,90
61 - 80	4,10	4,60	4,80	4,70	5,60
81 - 100	4,00	4,50	4,50	4,60	5,20
über 100	3,50	4,10	4,30	4,50	5,20

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

### 10.2 Mietübersicht für Gewerbeobjekte

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.

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

### 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, 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>Landkreis Emsland</b>			
Ackerland		400 – 1.000	
<b>Grafschaft Bentheim</b>			
Grünland	400	200 - 450	24 - 33
Ackerland	500	350 - 900	26 - 36

Durch einzelbetriebliche Wachstumsschritte im Bereich der Tierproduktion werden in der Regel zusätzliche Flächen benötigt, um nicht in die Gewerblichkeit zu fallen (Tierproduktion steuerlich landwirtschaftlich zu betreiben, bietet ökonomische Vorteile).

Die durch die Politik geförderten Biogasanlagen, die in der Regel mit Pflanzen (nachwachsenden Rohstoffen) „gefüttert“ werden, benötigen dafür erhebliche Flächen. Durch den politisch festgelegten Preis für die erzeugte Kilowattstunde, können sehr hohe Pachten für Flächen gezahlt werden. Die Anzahl der Biogasanlagen wird auch in der hiesigen Region weiter zunehmen. Demzufolge wird der Pachtpreis für Ackerflächen weiterhin tendenziell zunehmen.

## 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 Immobilienwertermittlungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches gesetzlich geregelt.

Die **Gutachterausschüsse** setzen sich zusammen aus vorsitzenden und stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern sowie ehrenamtlichen Gutachtern, 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. In Niedersachsen ist seit dem 01.01.2011 je ein Gutachterausschuss für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet worden. Dies bedeutet, dass der jetzige **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen** zuständig ist für die Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**. Gegenwärtig verfügt die Geschäftsstelle über zwei Standorte: eine in Meppen mit der Zuständigkeit für den Landkreis **Emsland** und eine in Nordhorn mit der Zuständigkeit für den Landkreis **Grafschaft Bentheim**.

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 beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion 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 **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**:

### Vorsitzender:

- Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hermann **Metelerkamp**

### Stellvertretende Vorsitzende:

- Vermessungsamtsrat Dipl.-Ing. Heinrich **Konjer**
- Vermessungsrätin Dipl.-Ing. Katrin **Kröner**
- Vermessungs-Dipl.-Ing. Clemens **Rolfes**
- Vermessungsoberärztin Dipl.-Ing. Katrin **Weke**

**Ehrenamtliche Gutachter(innen):**

- Dipl.-Ing. agr. Albert **Baarlink**
- Bausachverständiger Dipl. Ing. Jörg **Bade**
- Bauunternehmer Dipl. Ing. Alfons **Bohse**
- 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**
- Immobilienberater Klaus **Driever**
- Architektin Dipl. Ing. Elke **Egbers**
- Architektin Dipl. Ing. Marlies **Egbers**
- Dipl.-Ing. agr. Johann **Grönloh**
- Landwirtschaftsdirektor a. D. Dipl.-Ing. Christoph **Hövenner**
- Immobilienkaufmann Lammert **Kolk**
- Landwirt Henning **Lindschulte**
- Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl. Ing. Klaus **Lübbbers**
- Bauingenieur Dipl. Ing. Josef **Meyners**
- Bankkaufmann Jan **Momann**
- Geschäftsführer Manfred **Müller**
- Sparkassenbetriebswirt Gerwin **Niemeyer**
- Architekt Dipl. Ing. Jürgen **Ohlms**
- Bausachverständiger Dipl. Ing. Manfred **Osseforth**
- Bankfachwirt Hans-Bernd **Poll**
- Bankbetriebswirtin Bärbel **Reiners**
- Immobilienkaufmann Antonius **Robben**
- Vereid. Bausachverständiger Dipl. Ing. Wilhelm **Sanders**
- Architekt Dipl.-Ing. Peter **Schiele**
- Dipl.-Ing. agr. Herbert **Schulte**
- Landwirtschaftsmeister u. Sachverständiger Hermann **Schweers**
- Bauingenieur Dipl. Ing. Anton **Steffens**
- Dipl. Ing. agr. Franz **Teltscher**
- Verwaltungsangestellter Hans **Vennemann**
- Immobilienkaufmann Hermann **Vos**
- Architekt Dipl.-Ing. H. - Jürgen **Walker**
- Architekt Dipl.-Ing. Hans **Wenning**
- Immobilienfachwirt Gerd **Wermes**
- Kreisbaurat a. D. Dipl.-Ing. Martin **Zeller**



## Anhang 1: Umsatzzahlen

## Landkreis Emsland

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	117	-13	21	-22	7	75	0	-100	28	-13	1	0	10	-9
Gem. Geeste	152	30	39	18	12	71	0	0	51	28	2	0	14	133
Gem. Rhede (Ems)	69	47	12	33	0	0	0	0	12	33	1	100	14	8
Gem. Salzbergen	68	-14	22	16	6	-14	1	100	29	12	2	100	4	-43
Gem. Twist	96	-1	34	-15	4	33	0	-100	38	-14	0	0	1	-75
SG Dörpen	256	4	71	8	5	0	0	0	76	7	1	-50	32	28
SG Freren	118	1	32	68	2	-67	0	-100	34	31	1	-75	9	-25
SG Herzlake	130	-10	51	-6	1	0	1	0	53	-5	1	100	8	-11
SG Lathen	160	12	48	-20	4	100	0	-100	52	-19	2	100	12	-8
SG Lengerich	87	24	19	-21	0	0	0	0	19	-21	1	0	10	100
SG Nordhümmling	129	-2	55	20	1	0	0	0	56	19	2	100	11	-15
SG Sögel	182	24	48	23	4	300	2	0	54	29	3	0	9	-31
SG Spelle	143	4	29	7	12	0	0	0	41	5	1	0	10	11
SG Werlte	176	-10	53	26	5	67	0	0	58	29	2	-33	12	-33
Stadt Haren (Ems)	287	2	87	4	29	81	7	100	123	23	6	100	30	25
Stadt Haselünne	209	12	71	1	6	-14	1	-50	78	-1	3	-25	14	-7
Stadt Lingen (Ems)	538	12	162	2	73	30	10	150	245	12	6	-45	20	-13
Stadt Meppen	446	9	110	-11	38	3	3	-50	151	-9	14	-13	17	70
Stadt Papenburg	390	-6	160	-3	22	-8	5	400	187	-2	6	100	21	-30
Landkreis Emsland	3753	5	1124	2	231	20	30	43	1385	5	55	-2	258	-1

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	4	-75	0	0	30	-6	4	-43	4	33	28	22	4	33	4	-43
Gem. Geeste	1	-83	0	0	52	73	3	-50	7	250	14	27	1	100	7	-50
Gem. Rhede (Ems)	2	0	0	0	10	233	2	100	5	400	23	28	0	0	0	-100
Gem. Salzbergen	11	57	0	0	11	-58	2	-50	1	0	5	-38	0	0	3	100
Gem. Twist	3	-40	0	0	27	0	2	100	2	-33	16	33	0	0	7	250
SG Dörpen	5	-29	0	-100	59	-8	6	-33	6	-73	56	56	0	-100	15	200
SG Freren	1	0	0	0	25	19	4	-20	1	-50	38	-7	0	-100	5	150
SG Herzlake	1	100	0	0	31	-18	4	300	2	-33	27	-25	0	0	3	200
SG Lathen	7	0	1	100	32	39	5	25	0	-100	45	80	0	0	4	100
SG Lengerich	2	100	0	0	25	32	7	250	4	-20	17	21	1	100	1	100
SG Nordhümmling	0	-100	0	0	22	-19	6	50	1	-50	30	-12	0	0	1	-50
SG Sögel	7	250	0	-100	32	-3	12	33	2	-33	60	54	1	100	2	0
SG Spelle	16	129	0	0	36	-20	7	40	12	0	17	13	1	-50	2	0
SG Werlte	14	180	1	100	48	-11	4	-33	6	100	24	-55	1	0	6	-25
Stadt Haren (Ems)	33	-3	1	0	51	-27	5	-17	7	75	25	-22	2	100	4	-33
Stadt Haselünne	23	109	0	0	47	24	6	20	5	25	26	8	0	-100	7	40
Stadt Lingen (Ems)	129	13	5	0	86	21	9	0	6	20	15	-25	1	0	16	700
Stadt Meppen	103	8	4	100	111	54	10	25	1	-88	27	13	1	-50	7	0
Stadt Papenburg	79	7	0	-100	53	-17	6	20	5	-67	26	-10	0	-100	7	133
Landkreis Emsland	441	12	12	0	788	4	104	9	77	-25	519	5	13	-28	101	42

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

Samtgemeinde/ Stadt/ 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. €	%
Gem. Emsbüren	8,5	-34	2,8	-23	0,9	120	0,0	-100	3,6	-11	0,1	130	1,0	-58
Gem. Geeste	16,2	104	4,9	32	1,0	96	0,0	0	6,0	40	0,5	115	5,7	422
Gem. Rhede (Ems)	6,7	94	1,5	49	0,0	0	0,0	0	1,5	49	0,2	100	2,4	76
Gem. Salzbergen	15,4	53	2,8	21	0,6	-18	0,1	100	3,5	13	7,2	100	3,1	68
Gem. Twist	6,2	-27	3,9	-20	0,2	3	0,0	-100	4,2	-21	0,0	0	0,2	-52
SG Dörpen	26,7	48	8,8	18	0,6	71	0,0	0	9,4	20	0,3	11	4,0	1
SG Freren	7,8	-13	3,7	71	0,2	-48	0,0	-100	3,9	46	0,2	-70	0,8	-69
SG Herzlake	12,5	-1	6,0	-16	0,1	107	0,1	-41	6,2	-16	0,2	100	2,9	101
SG Lathen	16,0	5	6,5	-15	0,3	53	0,0	-100	6,9	-16	1,4	7	1,9	34
SG Lengerich	5,7	-14	2,2	-30	0,0	0	0,0	0	2,2	-30	0,0	-78	0,6	-54
SG Nordhümmling	9,2	-4	5,2	18	0,1	-22	0,0	0	5,3	17	0,2	-43	1,5	-14
SG Sögel	18,0	62	5,9	34	0,3	234	0,4	-50	6,6	27	5,9	390	1,1	-16
SG Spelle	12,8	13	4,0	-1	1,4	9	0,0	0	5,4	2	0,0	-93	1,1	-36
SG Werlte	14,4	-17	6,9	28	0,6	183	0,0	0	7,5	33	0,2	-70	2,1	-58
Stadt Haren (Ems)	33,4	19	12,3	20	2,8	82	1,9	100	17,0	45	4,4	410	3,9	29
Stadt Haselünne	22,2	1	11,4	14	0,5	-24	0,3	-9	12,2	11	0,8	-82	2,5	-15
Stadt Lingen (Ems)	76,5	28	23,2	12	8,9	45	9,4	619	41,5	47	1,2	-63	10,2	32
Stadt Meppen	48,5	12	14,7	-7	4,6	16	1,0	-21	20,2	-4	5,7	-9	4,3	79
Stadt Papenburg	43,2	-14	19,2	-1	2,3	-19	1,7	729	23,2	3	3,2	447	5,1	-59
Landkreis Emsland	399,8	12	145,8	6	25,5	29	14,7	228	186,1	15	31,8	51	54,4	-3

Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland		Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%						
Gem. Emsbüren	0,4	-78	0,0	0	1,0	-9	0,2	-90	0,1	21	1,7	30	0,0	>1000	0,2	824
Gem. Geeste	0,2	-70	0,0	0	1,6	80	0,1	-51	0,3	482	1,8	277	0,0	100	0,1	-71
Gem. Rhede (Ems)	0,2	-1	0,0	0	0,3	420	0,0	100	0,3	826	1,8	155	0,0	0	0,0	-100
Gem. Salzbergen	0,9	171	0,0	0	0,4	-87	0,2	-81	0,0	-74	0,1	-84	0,0	0	0,0	100
Gem. Twist	0,1	-64	0,0	0	0,5	-17	0,1	100	0,0	-98	1,1	-9	0,0	0	0,0	-98
SG Dörpen	0,5	-13	0,0	-100	1,4	3	0,5	468	0,3	-48	5,6	91	0,0	-100	4,6	>1000
SG Freren	0,0	-51	0,0	0	0,4	6	0,1	-51	0,0	-81	2,4	-1	0,0	-100	0,0	>1000
SG Herzlake	0,3	100	0,0	0	0,6	-8	0,2	245	0,0	68	2,1	-33	0,0	0	0,0	-75
SG Lathen	0,9	-4	0,3	100	1,1	25	0,1	-31	0,0	-100	3,4	38	0,0	0	0,1	>1000
SG Lengerich	0,1	100	0,0	0	0,9	107	0,1	257	0,2	-17	1,5	22	0,0	100	0,0	100
SG Nordhümmling	0,0	-100	0,0	0	0,6	2	0,2	288	0,0	-64	1,4	-29	0,0	0	0,0	12
SG Sögel	0,7	433	0,0	-100	0,7	-21	0,3	-44	0,0	-84	2,6	73	0,0	100	0,0	-93
SG Spelle	1,8	191	0,0	0	1,2	-14	0,2	82	0,8	-20	2,2	186	0,2	>1000	0,1	69
SG Werlte	1,5	248	0,2	100	1,4	-9	0,2	-17	0,3	38	0,8	-75	0,0	140	0,0	-72
Stadt Haren (Ems)	3,3	-8	0,2	-3	2,2	-38	0,2	-28	0,1	12	2,1	74	0,0	413	0,0	-100
Stadt Haselünne	2,5	112	0,0	0	1,9	33	0,4	231	0,8	754	1,1	28	0,0	-100	0,0	-46
Stadt Lingen (Ems)	10,6	-4	3,6	420	6,1	71	1,2	-60	0,4	25	1,2	-26	0,3	809	0,3	448
Stadt Meppen	9,3	24	0,4	-21	5,3	35	1,7	391	0,0	-100	1,0	31	0,0	-65	0,6	218
Stadt Papenburg	7,4	8	0,0	-100	2,6	-9	0,2	-82	0,2	-87	1,0	-49	0,0	-100	0,4	138
Landkreis Emsland	40,6	12	4,7	171	30,2	4	6,1	-34	4,1	-18	35,0	14	0,5	632	6,4	25

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

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Gem. Emsbüren	74,2	11	2,4	0	0,3	76	0,0	-100	2,7	1	0,0	-94	4,5	9
Gem. Geeste	81,3	66	7,7	124	1,0	108	0,0	0	8,7	122	0,4	4	13,7	386
Gem. Rhede (Ems)	95,9	55	2,3	100	0,0	0	0,0	0	2,3	100	0,1	100	21,5	3
Gem. Salzbergen	18,9	-61	1,9	-9	0,3	-9	0,1	100	2,2	-6	6,0	100	2,9	-52
Gem. Twist	61,1	-21	4,0	-20	0,3	-3	0,0	-100	4,3	-22	0,0	0	0,5	-89
SG Dörpen	277,6	54	8,5	20	0,2	-33	0,0	0	8,7	18	0,1	-83	16,4	-46
SG Freren	86,6	6	4,4	184	0,2	-16	0,0	-100	4,5	151	0,2	-83	8,2	41
SG Herzlake	97,1	-40	5,1	3	0,0	-57	0,1	44	5,3	3	0,6	100	11,4	-12
SG Lathen	169,2	32	4,4	-26	0,2	138	0,0	-100	4,6	-26	0,9	70	14,1	27
SG Lengerich	67,1	18	1,7	-39	0,0	0	0,0	0	1,7	-39	0,1	-94	3,2	-45
SG Nordhümmling	87,3	-29	7,1	-7	0,0	-19	0,0	0	7,2	-7	2,4	>1000	10,1	-4
SG Sögel	154,2	60	5,0	-11	0,1	161	0,3	21	5,4	-8	1,7	100	3,2	-51
SG Spelle	74,3	49	3,1	30	0,4	-8	0,0	0	3,5	24	0,3	81	7,2	13
SG Werlte	55,8	-63	5,8	36	0,2	75	0,0	0	6,0	37	0,5	-15	10,0	-28
Stadt Haren (Ems)	130,6	-32	7,7	-69	1,1	-18	0,6	100	9,4	-64	1,6	145	20,5	138
Stadt Haselünne	80,1	-21	9,5	-65	0,2	-23	0,1	-8	9,9	-64	0,6	-96	10,5	8
Stadt Lingen (Ems)	133,2	-6	14,8	22	3,0	16	5,0	>1000	22,8	52	0,5	-79	47,0	47
Stadt Meppen	110,3	40	11,2	8	2,0	-2	0,3	-45	13,5	4	2,4	-19	18,3	45
Stadt Papenburg	97,1	-41	19,7	-22	1,1	-13	0,7	329	21,5	-19	1,9	337	19,4	-60
Landkreis Emsland	1951,8	-3	126,2	-19	10,6	6	7,3	246	144,2	-14	20,2	-27	242,7	-4

Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke	Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen		
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland			ha	%			
	ha	%	ha	%	ha	%						
Gem. Emsbüren	1,7	-8	1,8	-89	1,3	225	56,9	43	0,5	153	4,9	379
Gem. Geeste	3,7	68	1,8	-51	0,8	>1000	49,9	105	0,1	100	2,1	-81
Gem. Rhede (Ems)	0,7	211	0,9	100	0,3	987	70,1	84	0,0	0	0,0	-100
Gem. Salzbergen	0,6	-95	0,6	-81	0,3	-20	6,0	-73	0,0	0	0,3	100
Gem. Twist	1,9	-14	1,9	100	0,0	-98	51,9	7	0,0	0	0,5	-97
SG Dörpen	5,1	-42	7,0	257	3,1	5	191,2	55	0,0	-100	46,1	881
SG Freren	1,9	15	1,2	-59	0,0	-77	70,0	3	0,0	-100	0,5	619
SG Herzlake	2,4	-13	4,3	208	0,2	100	72,2	-48	0,0	0	0,6	-46
SG Lathen	3,4	-20	1,5	-6	0,0	-100	144,1	40	0,0	0	0,6	>1000
SG Lengerich	2,5	47	2,5	156	1,3	-76	55,7	43	0,0	100	0,0	100
SG Nordhümmling	1,9	-24	4,5	324	0,2	-80	60,9	-39	0,0	0	0,1	-90
SG Sögel	4,1	28	7,0	125	0,3	-82	132,4	76	0,0	100	0,0	-7
SG Spelle	2,6	-12	2,0	105	1,0	-83	52,0	119	3,0	835	2,8	-58
SG Werlte	4,4	4	2,5	-46	2,5	188	28,0	-77	0,1	-72	1,8	-6
Stadt Haren (Ems)	4,6	-53	2,3	-41	0,6	-33	91,2	45	0,1	839	0,3	-100
Stadt Haselünne	3,2	-13	5,8	251	1,7	8	47,8	15	0,0	-100	0,7	-23
Stadt Lingen (Ems)	6,0	31	3,1	-91	0,8	-44	47,1	-3	3,3	-31	2,7	>1000
Stadt Meppen	8,3	48	12,2	475	0,0	-100	49,7	34	0,0	-99	6,0	47
Stadt Papenburg	4,5	-5	1,7	-23	1,2	-85	38,7	-48	0,0	-100	8,1	>1000
Landkreis Emsland	63,6	-21	64,7	-25	15,7	-55	1.315,6	7	7,0	12	78,2	-40

Landkreis Grafschaft Bentheim

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	%				
Gem. Wietmarschen	173	32	23	-32	7	-13	0	0	30	-29	0	-100	7	133
SG Emlichheim	296	36	56	-5	11	57	1	100	68	3	0	-100	32	113
SG Neuenhaus	204	28	53	4	20	43	0	-100	73	11	3	-50	10	25
SG Schüttorf	170	-15	48	-39	26	73	3	-25	77	-21	3	-40	21	163
SG Uelsen	147	-22	38	12	9	50	0	-100	47	15	2	-60	14	-30
Stadt Bad Bentheim	279	-18	79	-11	22	144	1	-50	102	2	5	67	38	-55
Stadt Nordhorn	754	2	170	-4	156	1	5	-67	331	-5	21	31	53	121
Landkreis Grafschaft Bentheim	2023	2	467	-11	251	18	10	-57	728	-4	34	-23	175	8

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Gem. Wietmarschen	1	-67	0	0	73	59	14	27	3	100	25	47	4	300	16	>1000
SG Emlichheim	55	83	1	100	45	13	11	22	7	100	69	41	1	-67	7	75
SG Neuenhaus	14	17	0	-100	33	3	16	220	2	100	32	45	4	100	17	240
SG Schüttorf	15	7	1	100	35	-17	1	-67	0	0	12	-29	0	-100	5	0
SG Uelsen	16	167	0	0	22	-45	5	100	4	0	32	-48	0	-100	5	67
Stadt Bad Bentheim	50	14	1	-50	45	29	10	-47	3	-40	16	-59	0	-100	9	350
Stadt Nordhorn	174	-13	12	0	114	24	16	7	1	-80	29	21	3	-40	0	-100
Landkreis Grafschaft Bentheim	325	5	15	-6	367	12	73	18	20	43	215	-7	12	-66	59	168

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

Samtgemeinde/ Landkreis	Stadt/ Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
				Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
				Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%				
Gem. Wietmarschen		12,2	6	3,4	-26	0,9	-9	0,0	0	4,3	-23	0,0	-100	1,7	147
SG Emlichheim		33,3	64	7,8	-8	1,2	58	0,2	100	9,1	0	0,0	-100	7,5	241
SG Neuenhaus		17,1	12	7,0	11	2,3	63	0,0	-100	9,3	20	0,3	-70	2,0	-13
SG Schüttorf		17,0	-33	6,7	-43	3,0	88	0,5	13	10,2	-26	0,4	-86	3,1	113
SG Uelsen		15,6	2	6,2	16	1,0	26	0,0	-100	7,1	14	0,4	-67	1,6	-40
Stadt Bad Bentheim		38,1	-29	12,1	-13	2,3	207	0,2	-46	14,6	-2	1,3	133	13,8	-41
Stadt Nordhorn		93,3	13	25,7	-4	14,3	7	0,9	-69	40,9	-5	12,5	246	12,9	183
Landkreis Grafschaft Bentheim		226,7	1	68,8	-11	25,0	27	1,8	-55	95,5	-5	15,0	21	42,7	15

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. €	%						
Gem. Wietmarschen	0,0	-76	0,0	0	2,7	98	0,7	111	0,3	100	2,5	218	0,1	>1000	0,0	-67
SG Emlichheim	6,2	89	0,2	100	2,3	42	2,7	334	0,3	100	4,5	48	0,0	-86	0,4	297
SG Neuenhaus	1,4	20	0,0	-100	1,2	2	1,1	91	0,2	100	1,2	35	0,1	-22	0,3	>1000
SG Schüttorf	1,1	3	0,1	100	1,2	-22	0,1	-85	0,0	0	0,7	-81	0,0	-100	0,1	636
SG Uelsen	2,1	213	0,0	0	0,9	-51	0,1	100	0,1	-81	3,2	55	0,0	-100	0,0	-22
Stadt Bad Bentheim	3,4	-31	0,0	-95	2,4	1	1,0	-60	0,5	-83	0,9	-50	0,0	-100	0,1	-5
Stadt Nordhorn	17,3	-5	1,0	-47	6,0	-14	0,8	-65	0,0	-100	1,9	56	0,0	92	0,0	-100
Landkreis Grafschaft Bentheim	31,6	7	1,3	-45	16,7	-2	6,5	-5	1,4	-65	14,9	10	0,1	-27	1,0	128

**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	%				
Gem. Wietmarschen	120,0	127	3,9	-17	0,3	-3	0,0	0	4,2	-16	0,0	-100	5,5	268
SG Emlichheim	288,2	105	7,7	-15	0,5	64	0,3	100	8,6	-9	0,0	-100	42,2	150
SG Neuenhaus	83,6	58	5,7	20	0,9	1	0,0	-100	6,6	16	0,4	-75	5,6	-15
SG Schüttorf	47,0	-71	7,4	-15	1,0	50	0,3	27	8,8	-9	0,2	-96	7,4	40
SG Uelsen	151,4	21	3,2	-17	1,7	363	0,0	-100	4,9	1	0,2	-81	5,6	-46
Stadt Bad Bentheim	75,9	-48	8,1	-25	0,9	89	0,2	36	9,2	-19	4,0	6	13,5	-37
Stadt Nordhorn	122,2	-13	11,9	-20	4,8	-2	0,2	-75	16,9	-18	2,7	18	13,7	-25
Landkreis Grafschaft Ber	888,2	8	48,0	-15	10,1	28	1,1	-46	59,2	-11	7,5	-53	93,6	16

Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Gem. Wietmarschen	6,5	114	6,4	118	2,4	100	93,2	152	1,1	>1000	0,7	-55
SG Emlichheim	3,7	-28	18,4	80	2,9	100	196,1	104	0,2	125	16,1	919
SG Neuenhaus	2,9	45	10,7	126	2,2	100	43,7	37	0,5	229	11,0	>1000
SG Schüttorf	2,3	-29	0,6	-90	0,0	0	25,5	-81	0,0	-100	2,2	>1000
SG Uelsen	2,7	-46	1,1	100	0,3	-67	136,1	48	0,0	-100	0,5	-95
Stadt Bad Bentheim	3,0	1	7,7	-65	2,8	-79	33,9	-51	0,0	-100	1,7	24
Stadt Nordhorn	7,8	-4	10,7	-61	0,0	-100	70,5	21	0,0	-74	0,0	-100
Landkreis Grafschaft Benth	28,9	-2	55,6	-24	10,6	-37	598,8	16	1,8	11	32,3	85

## Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion (RD) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zuständig.



## Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen:

<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich</b> Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Emden und der Landkreise Aurich, Leer und Wittmund beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Aurich</p> <p>gag-aur@lgl.niedersachsen.de Oldersumer Str. 48 26603 Aurich Tel.: 04941/176-584 Fax.: 04941/176-596</p>	<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim</b> Geschäftsstelle für den Bereich der Stadt Göttingen und der Landkreise Göttingen, Northeim und Osterode am Harz beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Northeim</p> <p>gag-nom@lgl.niedersachsen.de Danzinger Str. 40 37083 Göttingen Tel.: 0551/5074-322 Fax.: 0551/5074-347</p>
<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig</b> Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Braunschweig</p> <p>gag-bs@lgl.niedersachsen.de Wilhelmstr. 3 38100 Braunschweig Tel.: 0531/484-2170 Fax.: 0531/484-2180</p>	<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg</b> Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Städte Oldenburg und Wilhelmshaven und der Landkreise Ammerland, Friesland und Wesermarsch beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</p> <p>gag-ol@lgl.niedersachsen.de Stau 3 26122 Oldenburg Tel.: 0441/9215-577 Fax.: 0441/9215-503</p>
<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg</b> Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Delmenhorst und der Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Cloppenburg</p> <p>gag-clp@lgl.niedersachsen.de Wilke-Steding-Str. 5 49661 Cloppenburg Tel.: 04471/951-136 Fax.: 04471/951-299</p>	<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück</b> Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrück beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Osnabrück</p> <p>gag-os@lgl.niedersachsen.de Mercatorstr. 6 49080 Osnabrück Tel.: 0541/503-180 Fax.: 0541/503-104</p>
<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln</b> Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminde und Schaumburg beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Hameln</p> <p>gag-hm@lgl.niedersachsen.de Langelinienwall 26 31134 Hildesheim Tel.: 05121/164-03 Fax.: 05121/164-300</p>	<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf</b> Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Stade beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Otterndorf</p> <p>gag-ott@lgl.niedersachsen.de Pappstr. 4 27711 Osterholz-Scharmbeck Tel.: 04791/306-46 Fax.: 04791/306-25</p>
<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover</b> Geschäftsstelle für den Bereich der Region Hannover beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Hannover</p> <p>gag-h@lgl.niedersachsen.de Constantinstr. 40 30177 Hannover Tel.: 0511/30245-431 Fax.: 0511/30245-450</p>	<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen</b> Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Sulingen</p> <p>gag-sul@lgl.niedersachsen.de Galtener Straße 16 27232 Sulingen Tel.: 04271/801-0 Fax.: 04271/801-112</p>
<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg</b> Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Harburg, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Lüneburg</p> <p>gag-lg@lgl.niedersachsen.de Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg Tel.: 04131/8545-165 Fax.: 04131/8545-197</p>	<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden</b> Geschäftsstelle für den Bereich des Landkreises Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb. und Verden beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Verden</p> <p>gag-ver@lgl.niedersachsen.de Ulmenweg 9 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261/74-247 Fax.: 04261/74-280</p>
<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen</b> Geschäftsstelle für den Bereich der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Meppen</p> <p>gag-mep@lgl.niedersachsen.de Obergerichtsstr. 18 49716 Meppen Tel.: 05931/159-0 Fax.: 05931/159-101</p>	<p><b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg</b> Geschäftsstelle für den Bereich der kreisfreien Stadt Wolfsburg und der Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Wolfsburg</p> <p>gag-wob@lgl.niedersachsen.de Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg Tel.: 05361/2663-0 Fax.: 05361/2663-60</p>
<p><b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen</b> Geschäftsstelle für den Bereich des Landes Niedersachsen beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</p> <p>oga@lgl.niedersachsen.de Postfach 2029 26010 Oldenburg Tel.: 0441/9215-633 Fax.: 0441/9215-505</p>	

## **Kontakt: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Bereich: Landkreis Emsland

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**  
**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**  
**Regionaldirektion Meppen**  
Obergerichtsstraße 18  
49716 Meppen  
Telefon: 05931 159 0  
Telefax: 05931 159 101  
E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de

Bereich: Landkreis Grafschaft Bentheim

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**  
**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**  
**Katasteramt Nordhorn**  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn  
Telefon: 05921 859 310  
Telefax: 05921 859 459  
E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de

über das Internet:

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