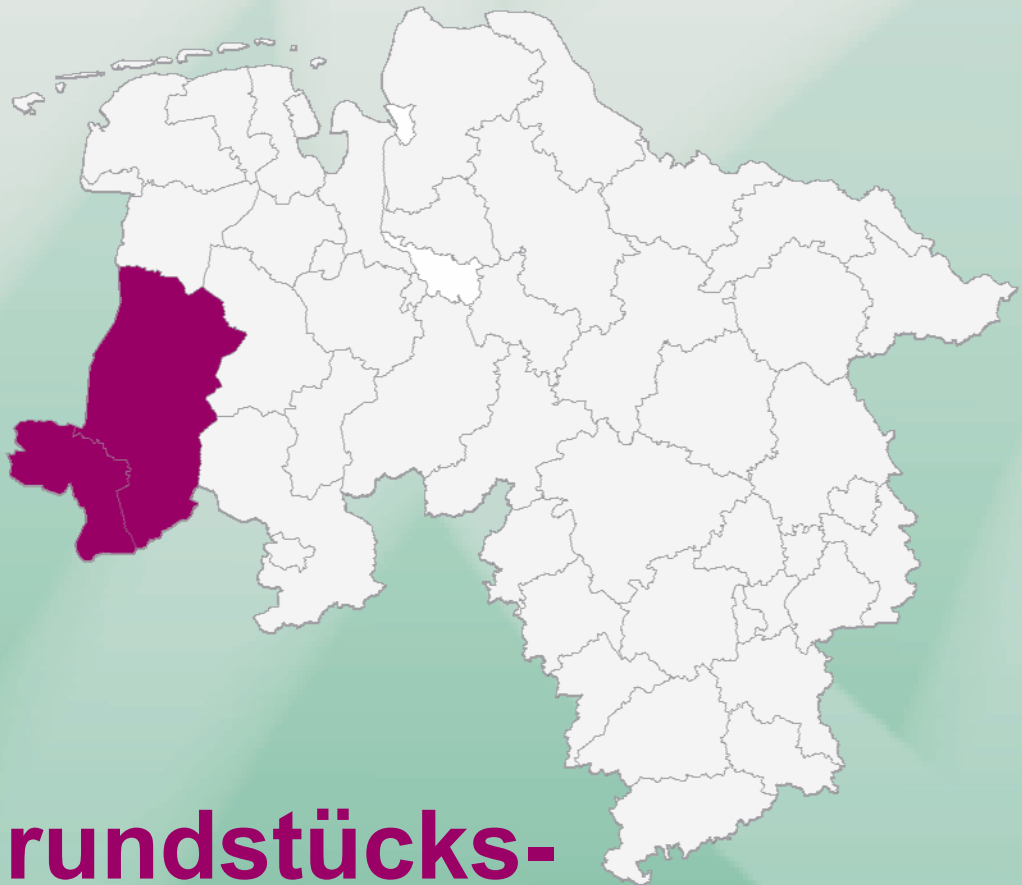




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Meppen**

Zuständig für:

**Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim**



Grundstücks- marktbericht 2012



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Meppen**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen

Grundstücks- marktbericht 2012

für den Bereich der
Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim



Niedersachsen

Herausgeber: © 2012 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen

- für den **Landkreis Emsland:**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Meppen
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen
Tel.: 05931 - 159 0
Fax: 05931 - 159 101

- für den **Landkreis Grafschaft Bentheim:**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Nordhorn
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn
Tel.: 05921 – 859 0
Fax: 05921 – 859 459

E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de
Internet: 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

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.2	Bodennutzung	12
4	Übersicht über die Umsätze	13
5	Bauland	17
5	Bauland	17
5.1	Allgemeines	18
5.2	Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	24
5.3	Geschosswohnungsbau	27
5.3.1	Preisniveau	27
5.4	Gewerbliche Bauflächen	27
5.4.1	Preisniveau	27
5.4.2	Preisentwicklung	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonstiges Bauland	29
5.7	Erbbaurechte	30
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	30
6.1	Allgemeines	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.3	Höfe	33
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	34
7	Übrige unbebaute Flächen	34
8	Bodenrichtwerte	35
8.1	Gesetzlicher Auftrag	35
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	36
8.2.1	Wohnbauland	37
8.2.2	Gewerbliches Bauland	38
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	39
9.	Bebaute Grundstücke	41
9.1	Allgemeines	41
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	43
9.2.1	Preisniveau	43
9.2.2	Preisentwicklung	46
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	46
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	52
9.3.1	Preisniveau	52
9.3.2	Preisentwicklung	54
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren	54
9.4	Wohnungseigentum	61
9.4.1	Preisniveau	61

9.4.2	Preisentwicklung	63
9.4.3	Vergleichsfaktoren.....	64
9.5	Teileigentum	67
9.6	Mehrfamilienhäuser	68
9.6.1	Preisniveau.....	68
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	68
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	70
9.7.1	Preisniveau.....	70
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	70
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude.....	72
9.9	Sonstige bebaute Objekte	72
10	Mieten, Pachten	72
10.1	Mietübersichten	72
10.1	Mietübersicht für Wohnungen	73
10.2	Mietübersicht für Gewerbeobjekte.....	75
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	75
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	76
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen.....	77

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** (Berichtsgebiet) war im Jahr 2011 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 10 %. Der Geldumsatz ist weiterhin gestiegen (+ 7 %), wobei sich die dabei umgesetzte Fläche um 4 % verringert hat. Pauschal ausgedrückt bedeutet dies, dass kleinere Flächen zu höheren Preisen veräußert wurden. Diese Verallgemeinerung auf alle Kauffälle kann jedoch in den einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedlich sein. Eigentumswohnungen sind wie im Jahr 2010 weiter verstärkt umgesetzt worden. In diesem Berichtsjahr sind auch die Vertragsabschlüsse über unbebaute Flächen sehr angestiegen (+ 23 %). Besonders auffällig ist hier der um 40 % gewachsene Geldumsatz, bei dem im letzten Jahr noch ein Rückgang zu verzeichnen war. Die Verkäufe von Wohnbauflächen, an denen sich die Tendenz und Wendepunkte des Konjunkturbarometers widerspiegeln, sind um 24 % zum Vorjahr gestiegen und liegen jetzt bei fast 1.000 Vertragsabschlüssen (Geldumsatz + 36 %). Verkäufe von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken sind im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gestiegen (+ 3 %), hierbei ist jedoch ein 6 %iger Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Bei den Reihen- und Doppelhäusern sind die Anzahl der Verkäufe (+ 1 %) und der Geldumsatz (- 3 %) auf dem Vorjahresniveau.

In der **Grafschaft Bentheim** ist die Gesamtzahl der Vertragszahlen nur leicht angestiegen (+ 3 %). Der Geldumsatz ist wie im Emsland um 7 % angewachsen, wobei die dabei umgesetzte Fläche um 23 % zurückgegangen ist. Auch hier stimmt bei der Betrachtung aller Kauffälle die Aussage, dass kleinere Flächen zu höheren Preisen veräußert wurden.

Die Vertragszahlen bei den Eigentumswohnungen sind wie im letzten Jahr weiter angestiegen, hier ist auch der Geldumsatz weiter deutlich angewachsen. Im Vergleich zum Emsland sind in der Grafschaft Bentheim die Verkäufe von unbebauten Flächen nicht gestiegen, sondern um rd. 4 % zurückgegangen. Allerdings haben 2010 bereits vermehrt Verkäufe in diesem Sektor stattgefunden. Die Verkäufe von Wohnbaufläche sind sogar um 8 % gesunken, der Geldumsatz jedoch noch um 2 % gestiegen. Bei den Verkäufen von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken konnte mit Zunahme der Vertragszahlen (+ 20 %) auch eine Zunahme des Geldumsatzes (+ 24 %) verzeichnet werden. Bei den Reihen- und Doppelhäusern ist jeweils eine leichte Abnahme (Vertragszahlen - 4 %, Geldumsatz - 2 %) erkennbar.

Der Flächenumsatz im Landkreis **Emsland** betrug im Berichtszeitraum insgesamt rd. 1.900 ha (- 4 %), im Landkreis **Grafschaft Bentheim** rd. 700 ha (- 23 %). Den größten Anteil am Flächenumsatz haben naturgemäß die land- und forstwirtschaftlichen Flächen. 2011 ist jedoch sowohl im Emsland (- 6 %) wie auch in der Grafschaft Bentheim (- 37 %) der Flächenumsatz in diesem Marktsegment rückläufig. An Wohnbauland wurden im Emsland rd. 38 % und in der Grafschaft Bentheim rd. 2 % mehr Flächen umgesetzt.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen haben sich in beiden Landkreisen insgesamt gering verändert. Im **Emsland** mussten im Schnitt 56 €/m² (Vorjahr 52 €/m²) für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (private und kommunale Anbieter) gezahlt werden, in der **Grafschaft Bentheim** lag der Quadratmeterpreis bei 54 €/m² (Vorjahr 58 €/m²). 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 €/m²-Grenze; dagegen können im ländlich strukturierten Umland noch immer Bauplätze ab 25 €/m² incl. Erschließungskosten erworben werden. Zu diesen 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 3,40 und 4,60 €/m² und in der **Grafschaft** zwischen 3,20 und 4,00 €/m². 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 Spannbreite auf, die nur zum Teil mit der innerlandwirtschaftlichen Qualität der ver-

kaufen 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 2011 liegt im Landkreis **Emsland** der mittlere Kaufpreis der verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Spitzen) bei rd. 133.000 € und damit geringfügig höher als im Vorjahr (126.000 €). In der **Grafschaft Bentheim** liegt der mittlere Kaufpreis bei 143.000 € (Vorjahr 138.000 €). 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 einem sehr geringen Anteil aller Verkäufe. Die Nachfrage durch Niederländer in der Grenzregion hat weiter abgenommen und liegt im Emsland nur noch bei 9 % aller Kaufteilnehmer (Vorjahr 12 %) und in der Grafschaft Bentheim bei 23 % (Vorjahr 28 %).

Die Eigentumswohnung spielt in den ländlich geprägten Bereichen des Berichtsgebietes zwar eine untergeordnete Rolle, gleichwohl stieg die Anzahl der Verträge im Landkreis **Emsland** um 17 % und in der **Grafschaft Bentheim** um 8 %. Lediglich in den Städten Lingen (Ems), Meppen und Nordhorn sind dreistellige Vertragszahlen zu verzeichnen. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet bei Neubauten in Lingen und Meppen je nach Lage und Größe im Mittel rd. 1.700 €/m² und in Nordhorn rd. 2.000 €/m². Für ältere Wohnungen (Alter rd. 10 bis 25 Jahre) zahlt man pro Quadratmeter Wohnfläche im Mittel im Emsland rd. 800 €/m², in der Grafschaft knapp 1.100 €/m². 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 der Geschäftsstelle 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 2011, 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 01.11.2010 und endet am 31.10.2011.

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

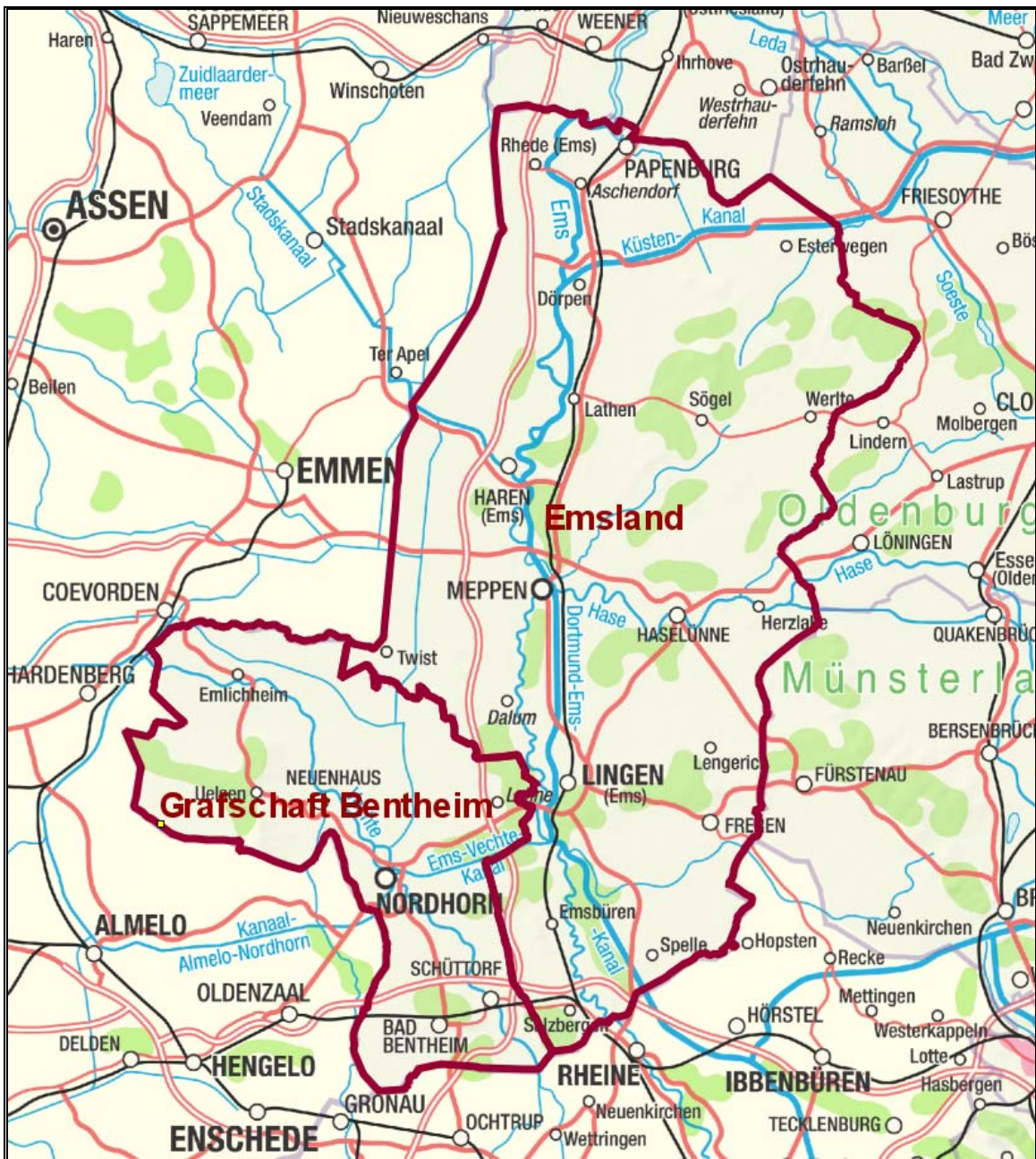
Werden in den Untersuchungen auch Vorjahresdaten dargestellt, so können diese zurückliegenden Daten von denen in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten geringfügig abweichen. Ausgelöst wird diese Differenz durch Eingabe z.B. verspätet eingegangener Kauffälle in die Kaufpreissammlung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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

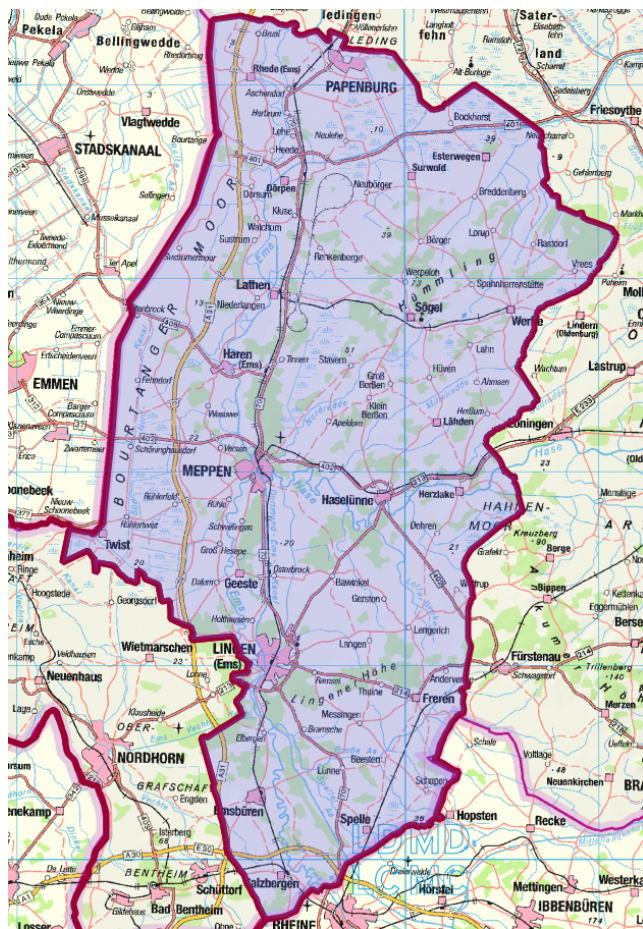
Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

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 km².



Der Bereich des Landkreises Emsland wird geprägt durch weite, nur teilweise kultivierte Hochmoore, durch Talsandebenen, Flussniederungen und Geestrücken (Hümmling). Das in Süd-Nord-Richtung verlaufende, beiderseits von aufgeforsteten Flugsandbereichen begleitete Emstal ist eine traditionell bedeutende Trasse zwischen dem rheinisch-westfälischen Raum und dem Nordseeküstenraum, an der sich Städte als Standorte von Handel, Verwaltung und Industrie entwickelten. Wirtschaftliche und kulturelle Schwerpunkte sind die Städte Meppen (Kreisstadt), Lingen (Ems) und Papenburg.

Hauptverkehrsader ist die von Norden nach Süden verlaufende "Emsachse", die sich mit beachtlichen Schritten zu einem leistungsfähigen Verkehrs- und Wirtschaftsraum im transeuropäischen Verkehrsnetz entwickelt. Mit der Ems, dem Dortmund-Ems-Kanal, der DB-Strecke 395, der Bundesstraße 70 und der Emsland-Autobahn A 31 verbindet sie das Emsland mit den großen Wirtschaftszentren. Die weitere Verkehrserschließung erfolgt über gut ausgebaute Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

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

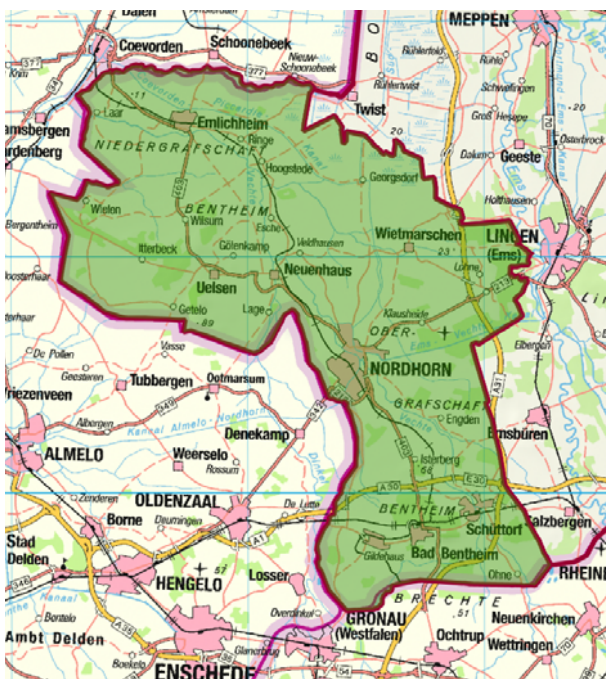
Nachstehende Tabellen geben einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des **Landkreises Emsland** (Stand 30.06.2011):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Emsbüren	139,35	9.969	72	Rhede (Ems)	74,99	4.190	56
Geeste	133,07	11.284	85	Salzbergen	53,35	7.512	141
Stadt Haren (Ems)	208,77	23.025	110	Twist	105,61	9.606	91
Stadt Haselünne	159,16	12.825	81	Samtgemeinde Dörpen	209,01	15.792	76
Stadt Lingen (Ems)	176,15	51.098	290	Dersum	28,57	1.456	
Stadt Meppen	188,49	34.929	185	Dörpen	33,06	4.963	
Stadt Papenburg	118,41	35.159	297	Heede	31,10	2.289	
				Kluse	25,26	1.521	
				Lehe	17,87	992	
				Neubörger	16,49	1.550	
				Neulehe	13,62	693	
				Walchum	26,50	1.445	
				Wippen	16,54	883	

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Samtgemeinde Freren	132,12	10.679	81	Samtgemeinde Nordhümmling	142,63	12.153	85
Anderverne	19,68	907		Bockhorst	18,19	984	
Beesten	25,62	1.658		Breddenberg	8,92	771	
Freren	48,93	5.093		Esterwegen	49,53	5.223	
Messingen	25,42	1.089		Hilkenbrook	11,10	855	
Thuine	12,47	1.932		Surwold	54,89	4.320	
Samtgemeinde Herzlake	155,29	10.012	64	Samtgemeinde Sögel	285,81	15.938	56
Dohren	25,64	1.125		Börger	55,26	2.714	
Herzlake	49,77	4.175		Groß Berßen	20,76	686	
Lähden	79,88	4.712		Hüven	15,24	561	
Samtgemeinde Lathen	165,70	11.069	67	Klein Berßen	16,92	1.175	
Fresenburg	21,59	918		Sögel	55,26	7.156	
Lathen	38,02	5.968		Spahnharrenstätte	36,07	1.439	
Niederlangen	29,35	1.206		Stavern	50,96	1.094	
Oberlangen	22,17	964		Werpeloh	35,34	1.113	
Renkenberge	18,98	694		Samtgemeinde Spelle	91,09	12.876	141
Sustrum	35,59	1.319		Lünne	30,25	1.872	
Samtgemeinde Lengerich	142,87	9.061	63	Schapen	26,63	2.447	
Bawinkel	20,35	2.364		Spelle	34,21	8.557	
Gersten	28,83	1.235		Samtgemeinde Werlte	200,11	16.275	81
Handrup	14,60	882		Lahn	21,25	906	
Langen	33,53	1.440		Lorup	51,22	3.203	
Lengerich	31,73	2.596		Rastdorf	26,33	1.013	
Wettrup	13,83	544		Vrees	37,56	1.667	
				Werlte	63,75	9.486	
Landkreis Emsland gesamt					2881,98	313.452	109

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 km². Im Westen und Norden grenzt er an das Königreich der Niederlande, im Süden an das Bundesland Nordrhein-Westfalen und im Osten an den Landkreis Emsland. Die geographische Lage, in unmittelbarer Nähe zu den niederländischen Nachbarn,



rückt das Gebiet des Landkreises Grafschaft Bentheim in eine zentrale Lage auf dem europäischen Binnenmarkt und bietet somit günstige Voraussetzungen für den Zugang zu den europäischen Märkten.

Die Grafschaft Bentheim nimmt insbesondere mit Blick auf den nord- und osteuropäischen Markt eine günstige Lage mit wichtiger Verbindungs- und Brückenfunktion ein. Die nationalen und internationalen Ballungsräume Ruhrgebiet und Randstad (Amsterdam/Rotterdam) liegen in 100 bis 150 km Entfernung. In einem Radius von 200 km leben über 20 Millionen Menschen.

Die Grafschaft Bentheim liegt im Kreuzungsbereich 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 Verkehrs-anbindung.

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.

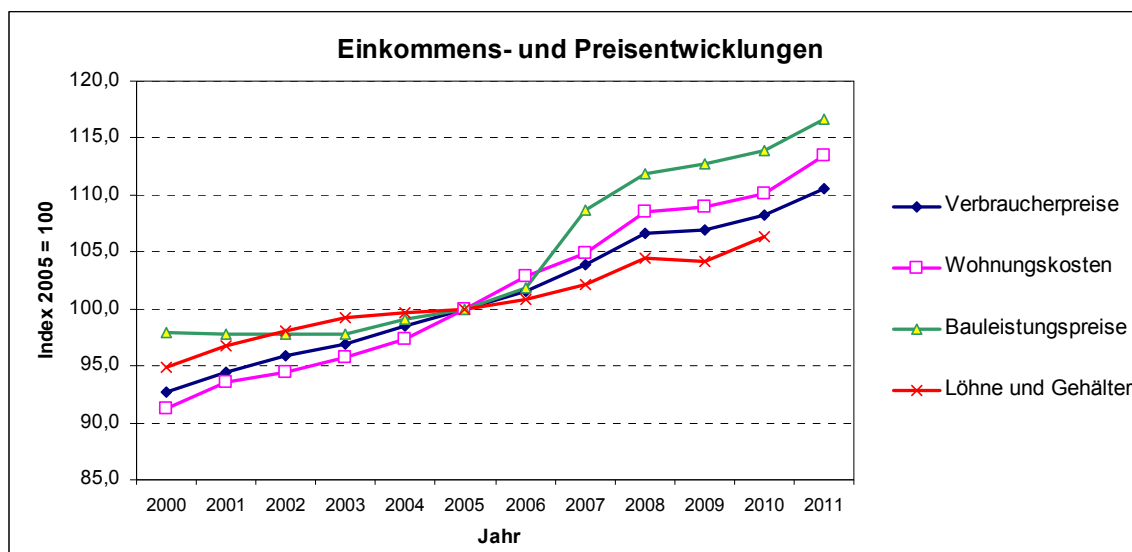
Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises **Grafschaft Bentheim** (Stand 31.12.2010):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Stadt Bad Bentheim	100,00	15.567	156	Samtgemeinde Schüttorf	133,16	15.540	117
Samtgemeinde Emlichheim	184,66	14.241	77	Engden	44,29	452	
Emlichheim	48,56	7.007		Isterberg	20,31	612	
Hoogstede	49,77	2.884		Ohne	9,00	571	
Laar	51,01	2.169		Quendorf	14,13	572	
Ringe	35,32	2.181		Samern	25,99	726	
Samtgemeinde Neuenhaus	101,36	13.790	136	Schüttorf	11,24	11.518	
Esche	11,01	563		Suddendorf	8,20	1.089	
Georgsdorf	19,26	1.305		Samtgemeinde Uelsen	193,00	11.383	59
Lage	6,39	1.014		Getelo	20,24	671	
Neuenhaus	31,32	9.728		Gölenkamp	20,95	631	
Osterwald	33,38	1.180		Halle	21,15	651	
Stadt Nordhorn	149,68	53.052	354	Itterbeck	41,01	1.775	
				Uelsen	19,46	5.438	
				Wielen	23,06	565	
				Wilsum	47,13	1.652	
				Gemeinde Wietmarschen	118,93	11.474	96
Landkreis Grafschaft Bentheim, gesamt				980,79	135.047	138	

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

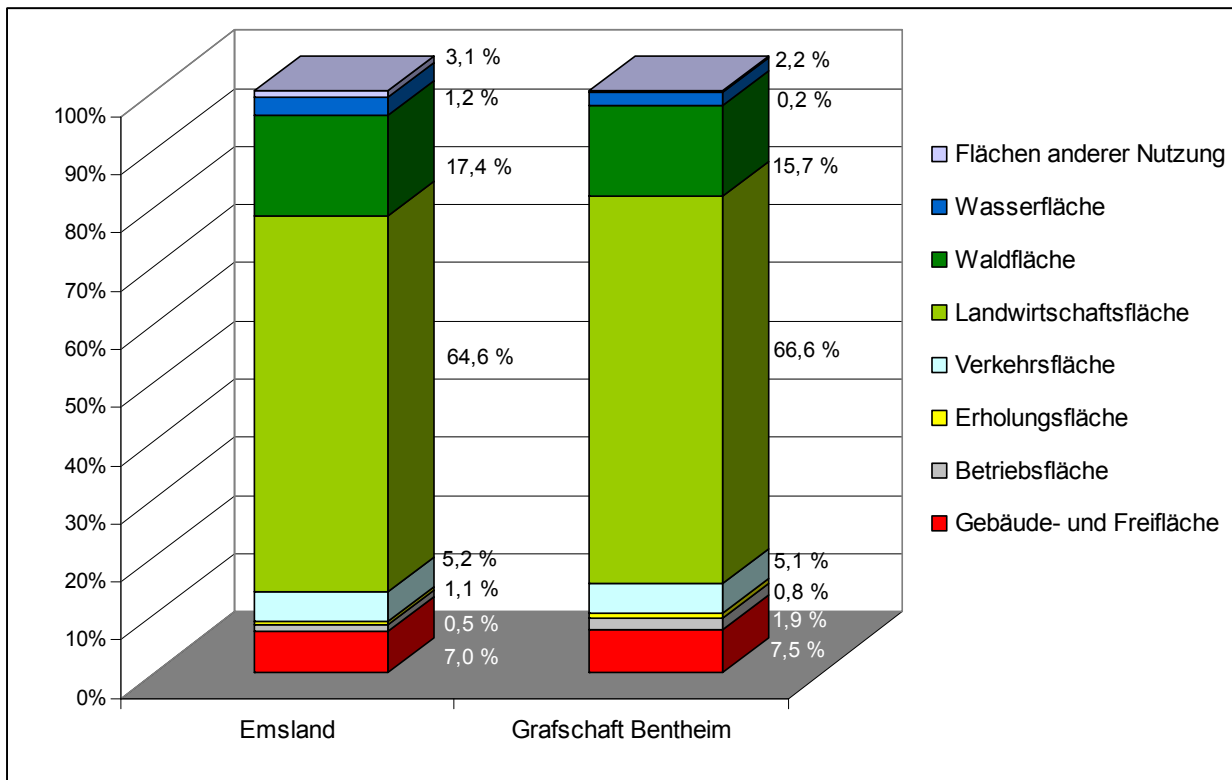
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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



Quelle Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

3.2 Bodennutzung



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)
 Katasterfläche in Niedersachsen am 01.01.2011

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, Abbauand, Lagerplatz u. a.
- Erholung: Grünanlage, Sportfläche, Campingplatz u. a.
- Flächen anderer Nutzung: Friedhof, Übungsgelände, Schutzflächen, Unland u. a.

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen sind im Berichtszeitraum aus den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** insgesamt **6.258 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 12 % an. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **2.575 ha** für **678 Millionen Euro** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis Emsland	4.156	+10 %	↑	431,0	+7 %	↑	1.881	-4 %	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.102	+3 %	↑	247,1	+7 %	↑	694	-23 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

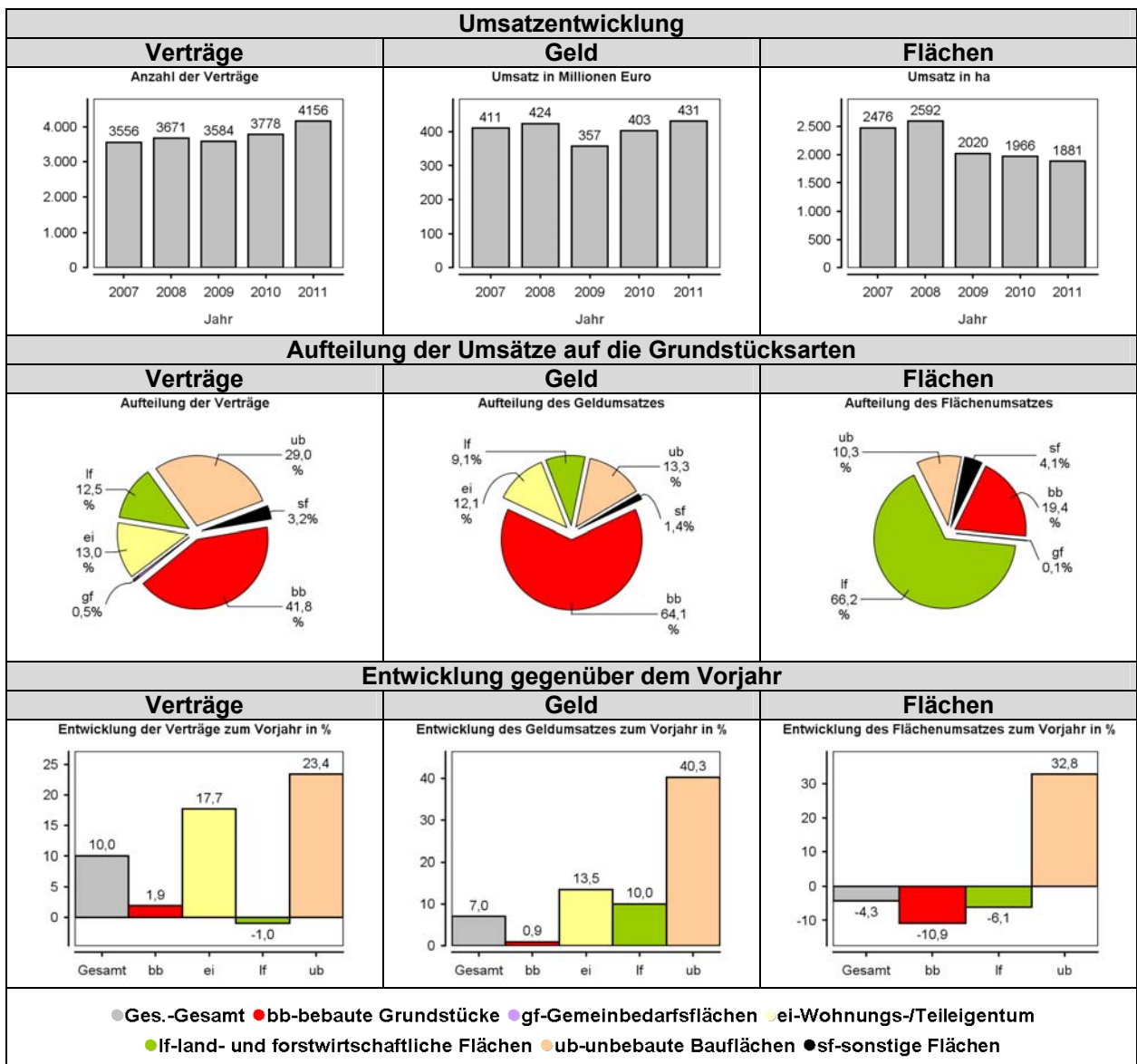
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

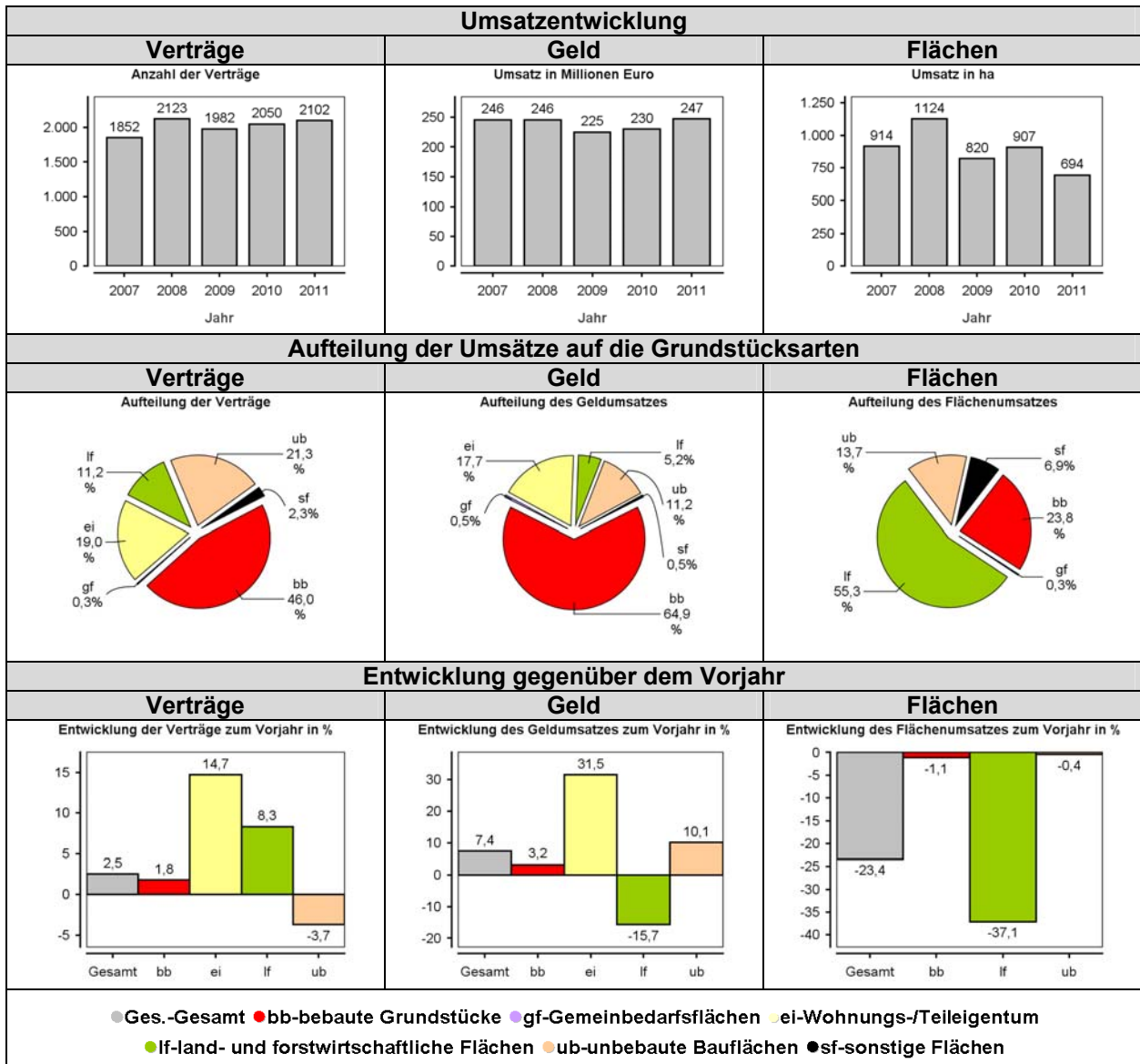
4.1 Übersicht über die Umsätze

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

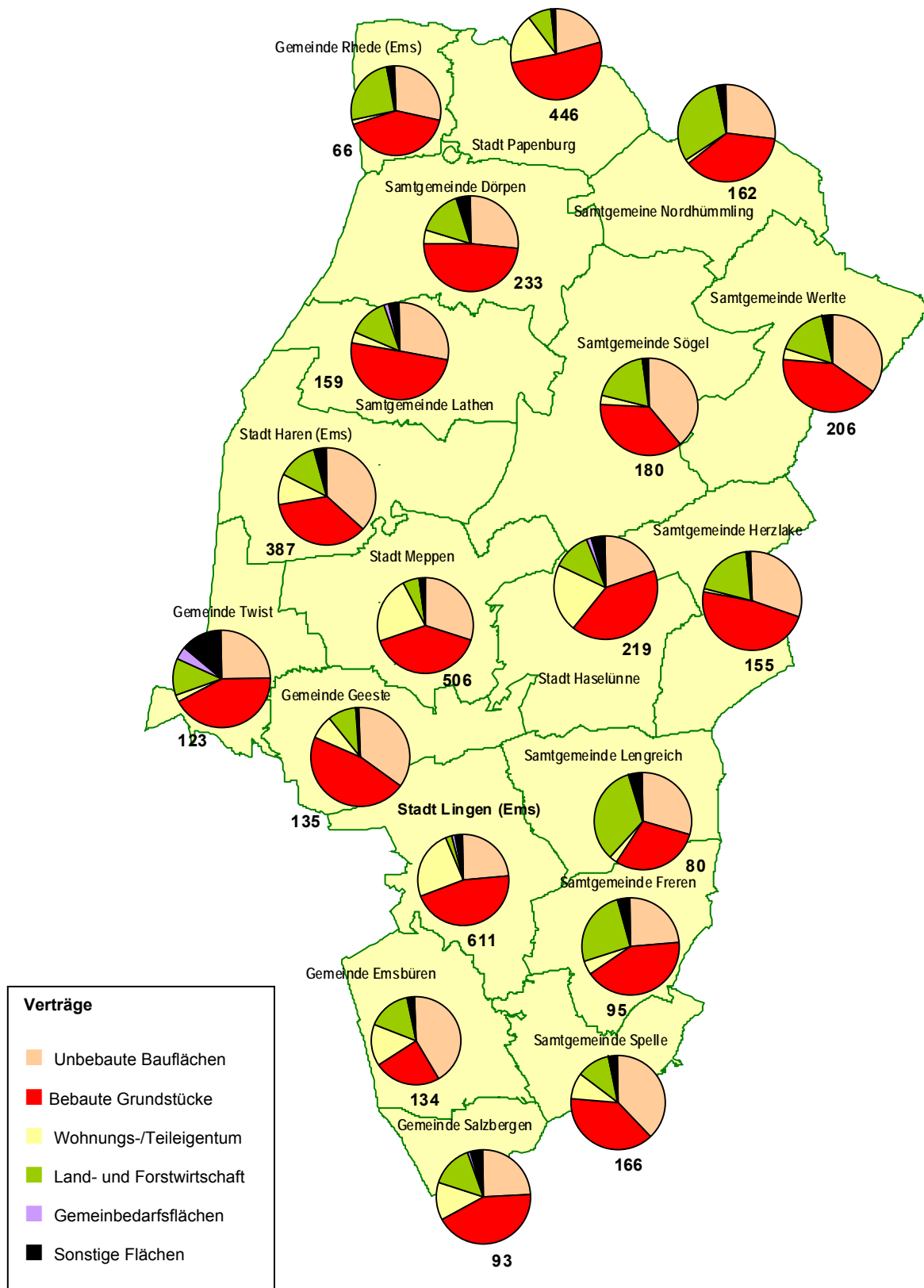


Landkreis Grafschaft Bentheim



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

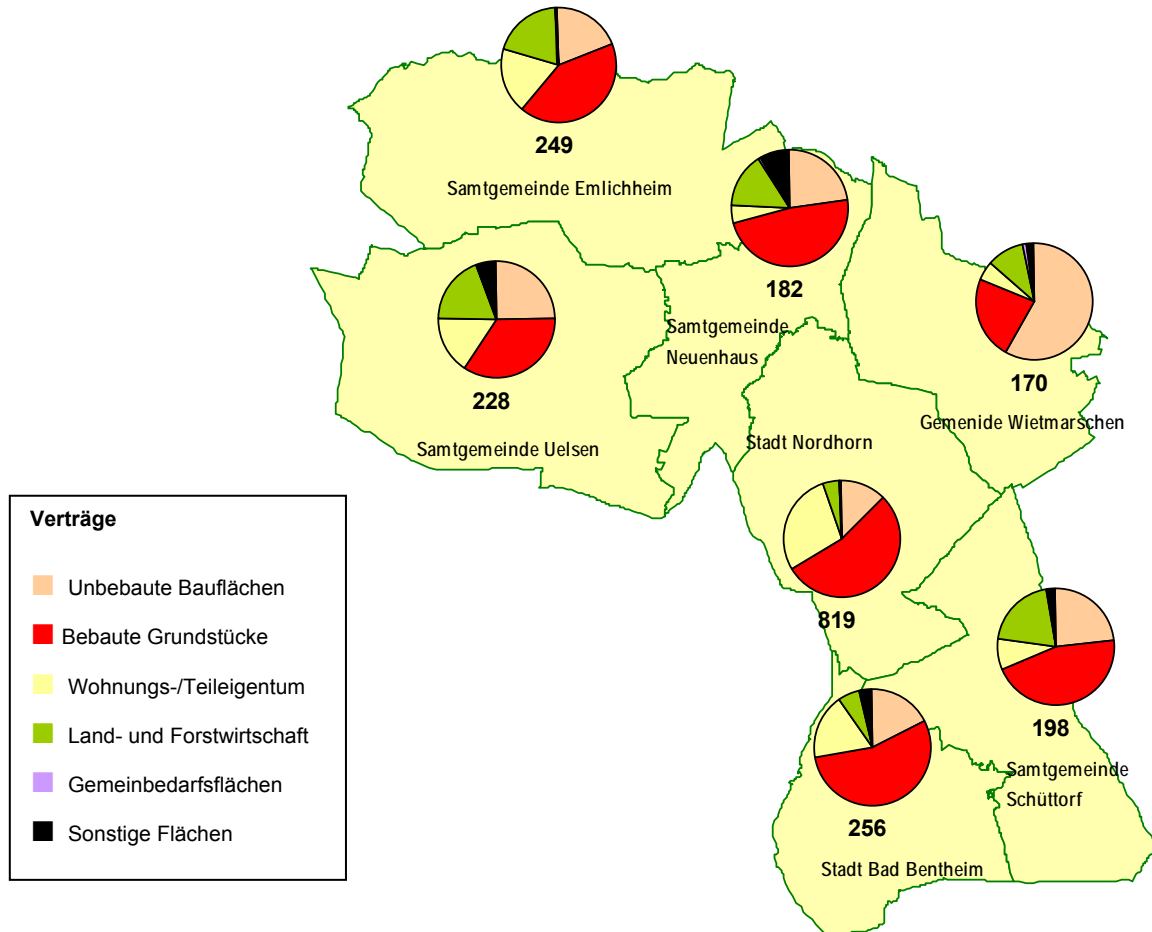
Die Zahl gibt die Menge der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.



Vertragsvorgänge in den (Samt-)Gemeinden des Landkreises Graftschaft Bentheim

Aufteilung auf die Grundstücksarten (siehe auch Anhang 1)

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



5 Bauland

5.1 Allgemeines

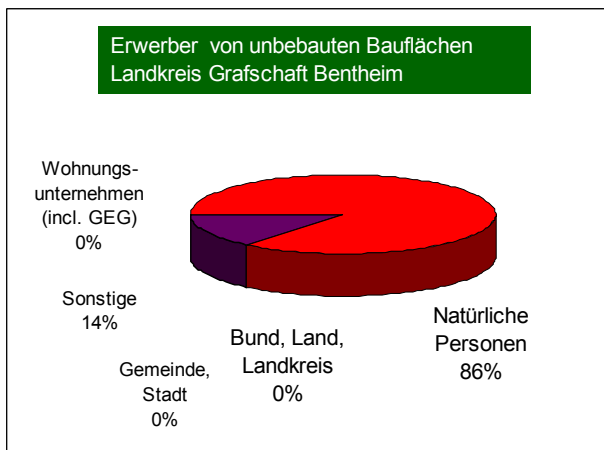
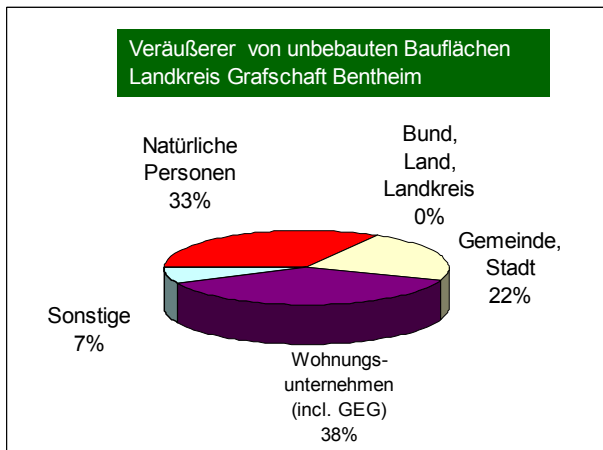
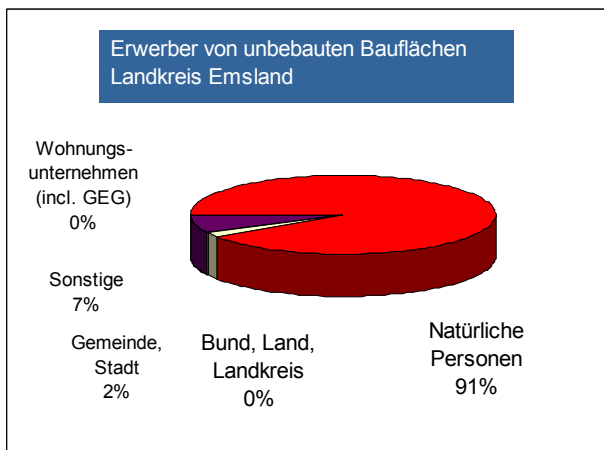
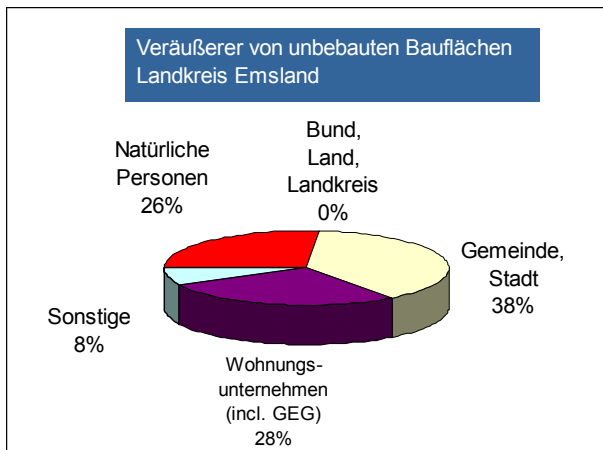
Die Betrachtung des Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen einer größeren Region ermöglicht zunächst nur einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Preisbildung ist erst innerhalb weiter gegliederter Teilmärkte klarer erkennbar.

Von allen registrierten Kaufverträgen für Bauland im Landkreis **Emsland** (1.204 Verträge gesamt) entfallen 978 (81 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Lediglich 1.078 Verträge sind als selbständige, baureife Grundstücke anzusehen.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** (447 Verträge für Bauland gesamt) entfallen 318 (71 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest wiederum auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Hier sind lediglich 356 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 9 Baulandankäufe (Vorjahr 12, davor 22), in der Grafschaft 25 Ankäufe (Vorjahr 25, davor 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 €/m² (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke) liegt im Landkreis **Emsland** bei 12 % vom Gesamtumsatz, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 11 % 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 24 % 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 (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 60 €/m² (Vorjahr: 50 €/m²). Hier ist der starke Anstieg im Wesentlichen durch Verkäufe der GEG in der Stadt Lingen (Ems) begründet; das Mittel in diesem Segment ohne die Stadt Lingen liegt bei 53 €/m². Die Angaben beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

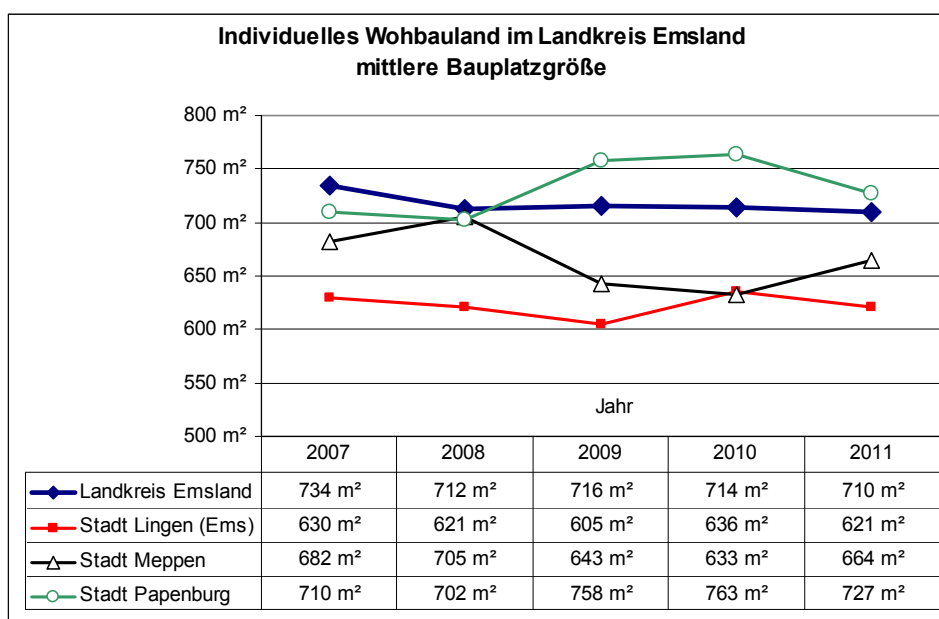
Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis Emsland im Mittel bei 78 €/m² (Vorjahr: 79 €/m²). Hier sind jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen: In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 134 €/m², in der Stadt Meppen rd. 94 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 67 €/m² aufzubringen.

Auffallend ist ein Anstieg in der Stadt Haren (Ems), siehe auch Tabelle Seite 22. Während im Vorjahr bei den privaten Veräußerungen die 100 €/m² - Marke nur knapp überschritten wurde, erreicht die Spitze im Berichtsjahr 122 €/m² und liegt damit auf dem Niveau von Meppen.

In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 38 €/m².

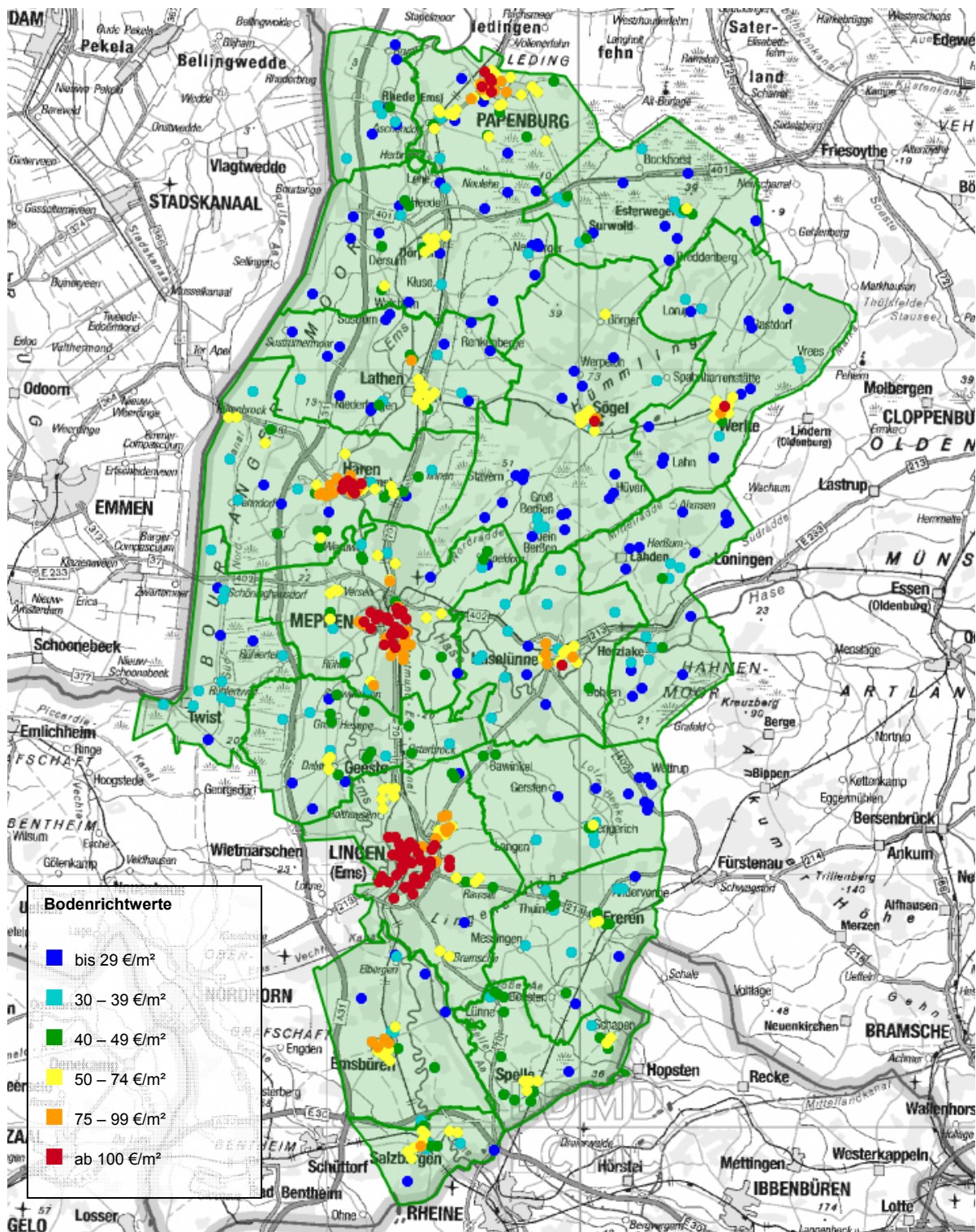
Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 710 m² (Vorjahr 714 m²).

Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m². 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 m² und 1.500 m²) 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. 21.

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 ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/m ²
Gemeinde Emsbüren	40 (27)	601 (598)	64 (70)
Gemeinde Geeste	30 (45)	811 (717)	45 (47)
Gemeinde Rhede (Ems)	13 (9)	823 (794)	39 (35)
Gemeinde Salzbergen	14 (9)	754 (672)	64 (62)
Gemeinde Twist	17 (23)	816 (777)	30 (31)
Samtgemeinde Dörpen	7 (18)	643 (752)	53 (48)
Samtgemeinde Freren	8 (7)	714 (622)	39 (38)
Samtgemeinde Herzlake	34 (26)	767 (755)	28 (30)
Samtgemeinde Lathen	17 (29)	729 (747)	39 (45)
Samtgemeinde Lengerich	19 (22)	940 (854)	35 (33)
Samtgemeinde Nordhümmling	31 (19)	826 (850)	29 (30)
Samtgemeinde Sögel	19 (12)	921 (801)	28 (39)
Samtgemeinde Spelle	33 (27)	726 (700)	46 (44)
Samtgemeinde Werte	53 (35)	755 (780)	41 (32)
Stadt Haren (Ems)	95 (40)	705 (771)	71 (51)
Stadt Haselünne	19 (32)	690 (653)	54 (71)
Stadt Lingen (Ems)	109 (70)	595 (649)	119 (103)
Stadt Meppen	115 (96)	686 (617)	83 (89)
Stadt Papenburg	58 (42)	742 (822)	65 (57)
Landkreis Emsland	731 (588)	717 (715)	56 (52)

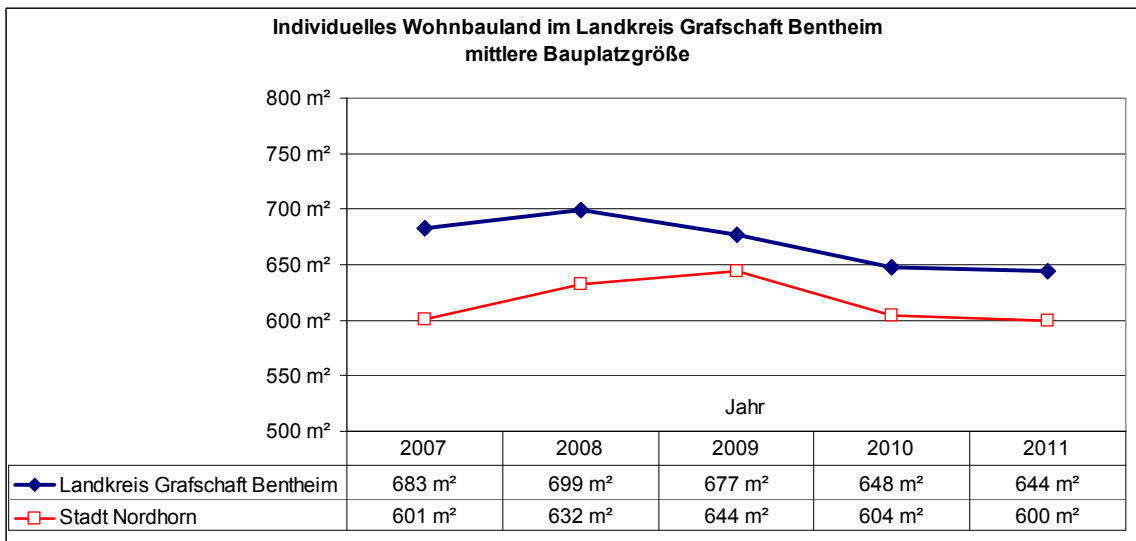
Das tatsächliche Marktgeschehen für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus spielt sich jedoch nicht immer auf dem mittleren Preisniveau einer Gemeinde ab, sondern richtet sich danach, in welchen Gemeindeteilen und in welcher Lage Bauland angeboten wird. Insbesondere dann, wenn in den Ortsteilen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

Landkreis Grafschaft Bentheim

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland um 8 % gefallen. 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 **Grafschaft Bentheim** bei 52 €/m² (Vorjahr: 58 €/m²), bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen bei 93 €/m² (Vorjahr: 90 €/m²). Die Angaben beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

In der Stadt Nordhorn -einschließlich Ortsteile- hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 134 €/m² und in der Stadt Bad Bentheim rd. 94 €/m² aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Emlichheim, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 52 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 664 m² (Vorjahr 648 m²). Der Trend der letzten Jahre geht zu etwas kleineren Flächen hin. Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:



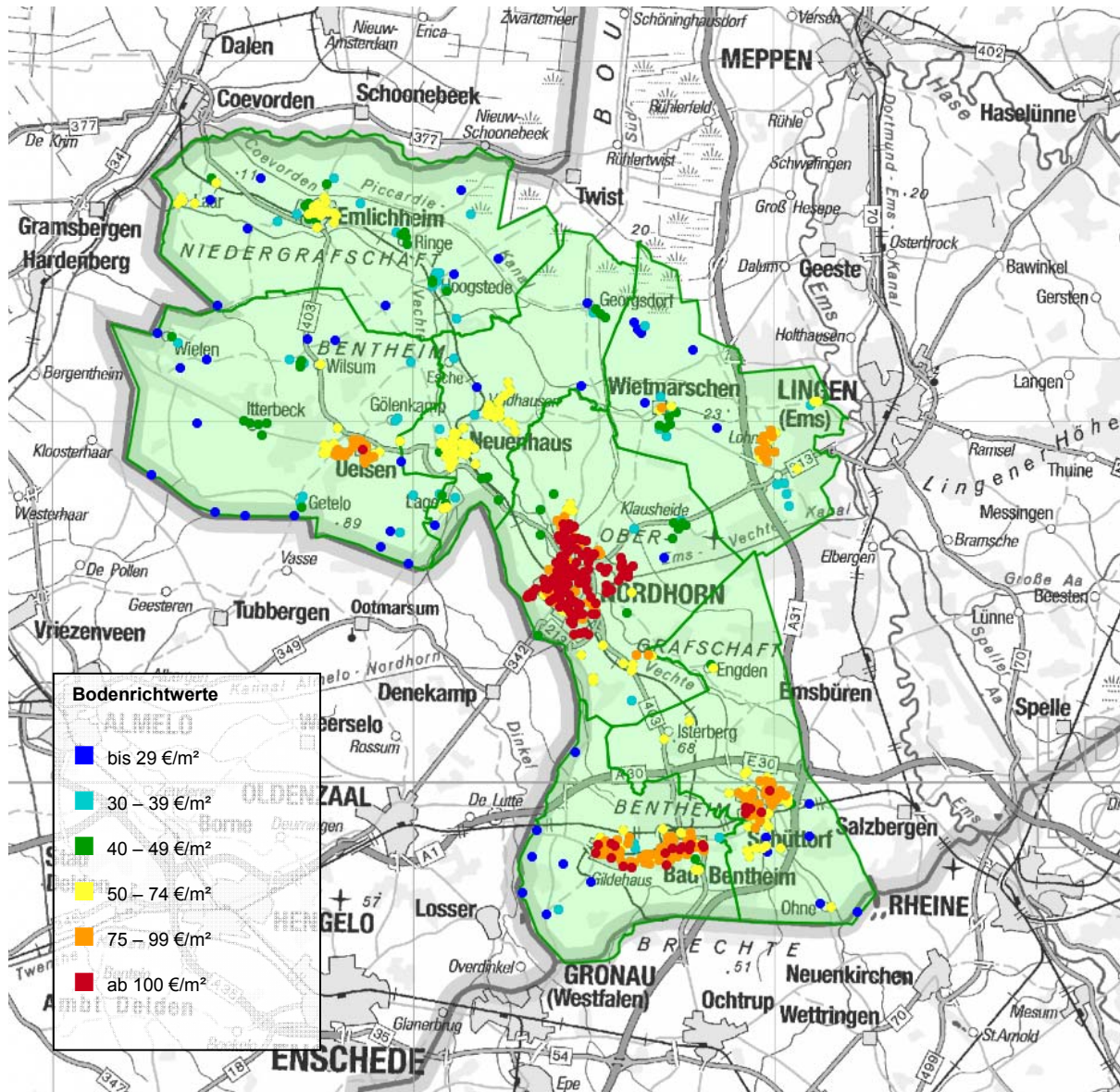
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 400 m² und 1.000 m²) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss 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 ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten € / m ²
Stadt Bad Bentheim	19 (27)	630 (578)	88 (85)
Samtgemeinde Emlichheim	18 (32)	735 (684)	39 (51)
Samtgemeinde Neuenhaus	20 (17)	658 (742)	59 (55)
Stadt Nordhorn	32 (23)	628 (611)	108 (104)
Samtgemeinde Schüttorf	9 (10)	605 (611)	71 (77)
Samtgemeinde Uelsen	28 (16)	759 (711)	58 (61)
Gemeinde Wietmarschen	72 (56)	666 (679)	44 (50)
Landkreis Graftschaft Bentheim	198 (181)	672 (661)	54 (58)

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.

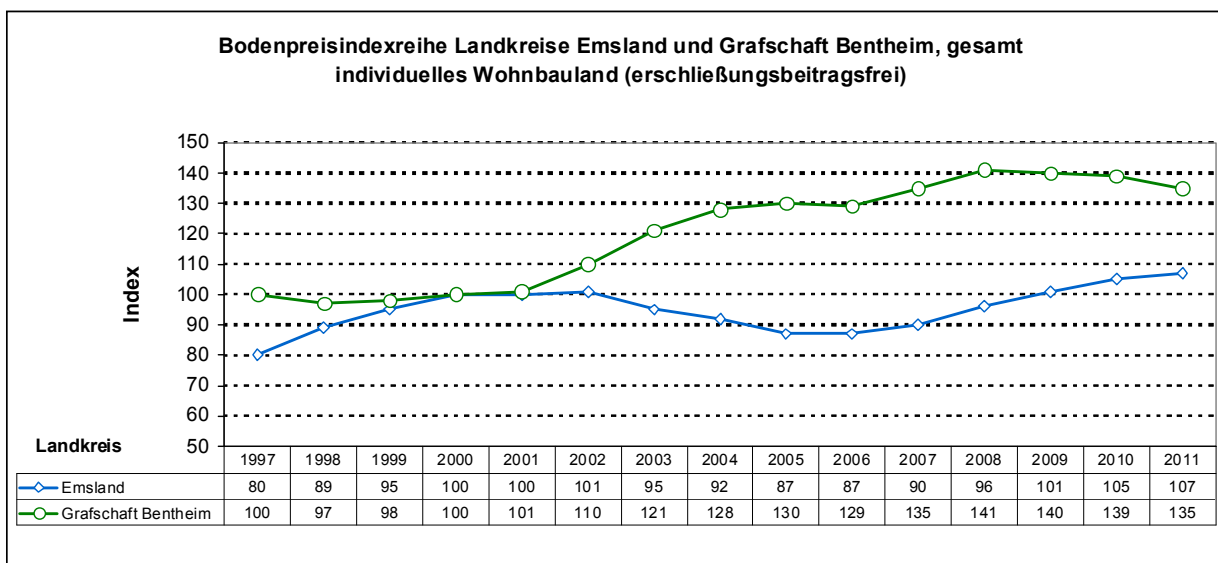


5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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:

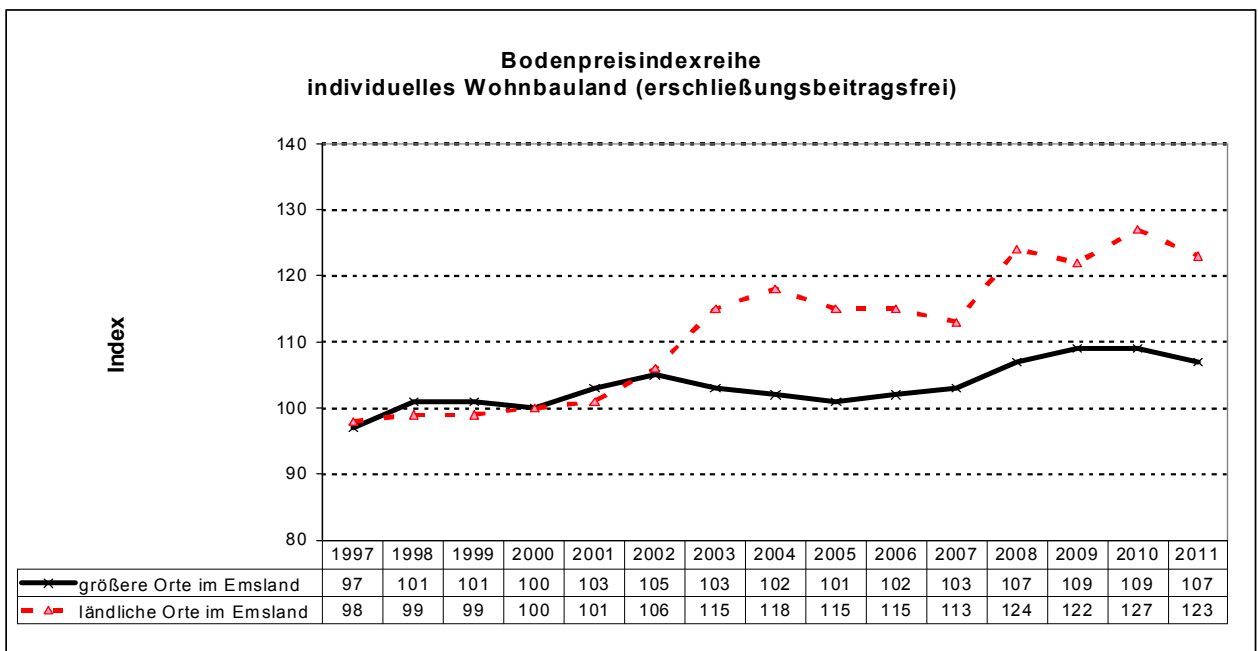
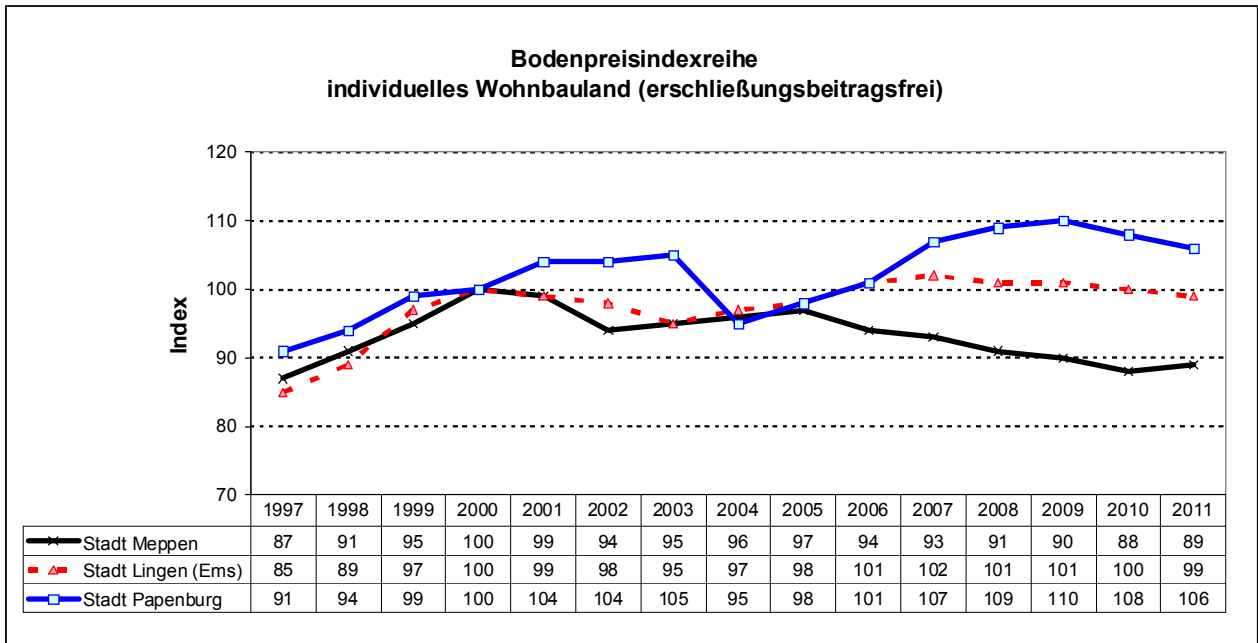


Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** gleichförmig verlaufen ist, werden einzelne Teilmärkte mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau näher betrachtet:

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 €/m².
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

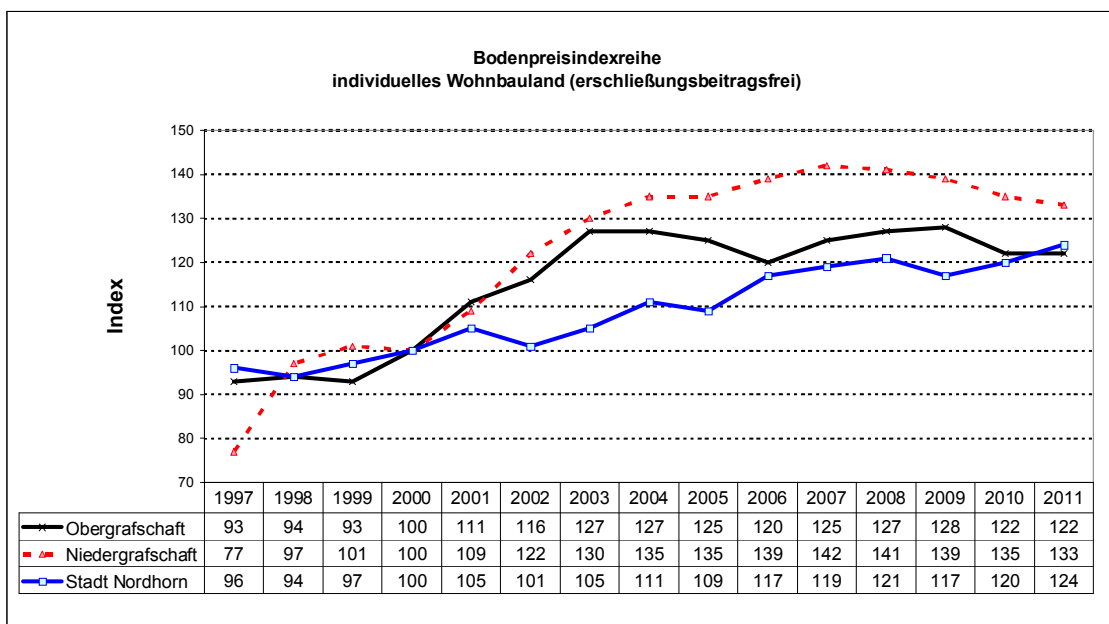
Für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** wurden drei Bereiche mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau gebildet.

Es sind dies die **Obergraftschafft** mit der Stadt Bad Bentheim und der Samtgemeinde Schüttoorf, die **Niedergraftschafft** 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 die Preisentwicklung in den letzten Jahren in den Regionen der Grafschaft Bentheim stagniert. Anfang 2000 war noch in der Nieder- und Obergraftschafft ein starker Anstieg der Indexzahlen festzustellen, der sich jedoch nicht weiter fortsetzte. In Nordhorn ist der Preisanstieg seit 2000 etwas gemäßiger ausgefallen und auch hier in den letzten Jahren stagnierend.

Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.



Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück in der Stadt Nordhorn liegt 2008 bei 90 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 1999 gewesen?

Index im Jahr 2008: 121
 Index im Jahr 1999: 97

Bodenpreis im Jahr 1999 = $90 \text{ €/m}^2 \times \frac{97}{121} = \text{rd. } 72 \text{ €/m}^2$

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

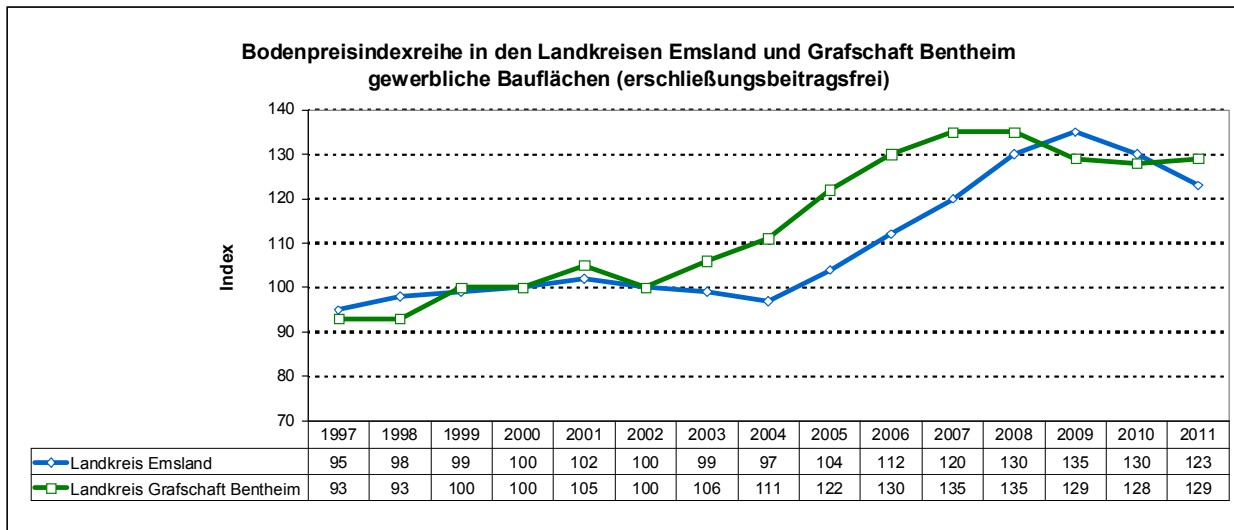
Die folgenden Angaben betreffen selbständige, erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Kaufpreise in Verkaufsgewerbegebieten mit Läden wurden nicht berücksichtigt. Die mittleren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

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Landkreis Emsland			
Stadt Haren (Ems)	5 (3)	3.900 (5.100)	11,1 (12,3)
Stadt Lingen (Ems)	7 (5)	4.900 (4.200)	22,8 (22,0)
Stadt Meppen	10 (9)	6.300 (13.200)	24,5 (16,4)
Stadt Papenburg	3 (4)	4.100 (4.100)	12,4 (18,7)
Übrige Gemeinden	54 (59)	6.000 (5.200)	5,3 (4,9)
Landkreis Emsland	79 (80)	5.700 (7.700)	7,4 (6,5)
Landkreis Grafschaft Bentheim			
Niedergrafschaft	14 (27)	6.200 (6.200)	10,3 (10,0)
Nordhorn, Stadt	14 (14)	3.600 (7.500)	14,4 (13,0)
Obergrafschaft	13 (9)	4.200 (6.800)	16,0 (16,0)
Landkreis Grafschaft Bentheim	41 (50)	4.700 (6.600)	13,6 (12,1)

5.4.2 Preisentwicklung

Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist geprägt von dem Interesse der Gemeinden, in ihrem Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen. Das entsprechende Bauland wird von den Gemeinden vorgehalten und zu besonders günstigen Preisen an die Unternehmen veräußert. Die Preisentwicklung ist daher im Wesentlichen von der Politik der Städte und Gemeinden beeinflusst. 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 €/m².
Wie wäre hier der Preis im Jahre 2001 gewesen?

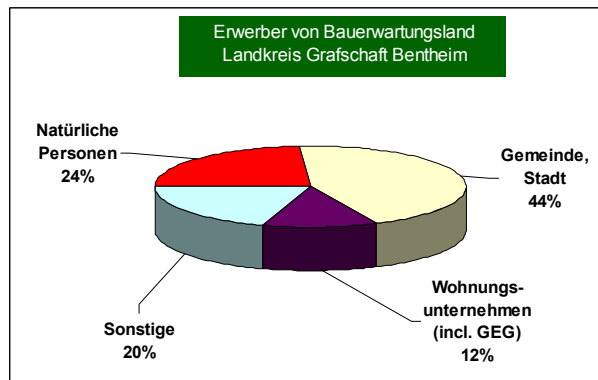
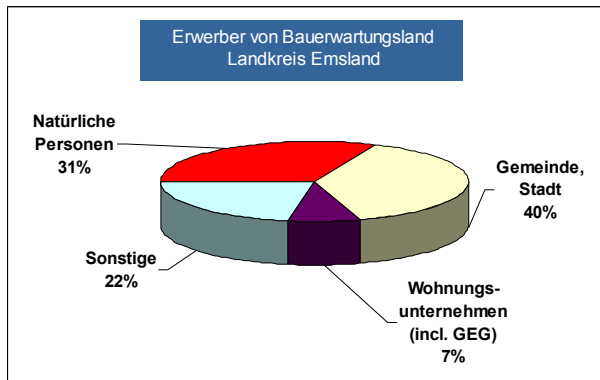
Index im Jahr 2008: 135
 Index im Jahr 2001: 105
 Bodenwert 1994 : $12,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{105}{135} = \text{rd. } 9,30 \text{ €/m}^2$

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 54 Fällen Flächen von insgesamt 54,3 ha, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** in 25 Fällen Flächen von insgesamt 32,9 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 mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

Bauerwartungsland

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Emsland	54	10.000	9,8
Grafschaft Bentheim	25	13.200	14,0

5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²	Preisspanne €/m ²
Emsland	6	756	67,1	32 - 110
Grafschaft Bentheim	4	1.582	25,6	20 - 29

Sondergebiete Erholung

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²	Preisspanne €/m ²
Emsland	18	556	80,8	33 - 123
Grafschaft Bentheim	6	3.775	22,1	5 - 76

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). In der Grafschaft wurden Grundstücke mit der baulichen Ausnutzung „Reiterhof“ veräußert.

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** (Flächen von 1.500 m²) die folgend aufgeführten **Bodenrichtwerte** als Anhaltspunkt für den Lagewert in rein ländlich geprägten Außenlagen zum Stichtag 31.12.2011 abgeleitet (siehe auch Kap. 8.2):

Landkreis Emsland:

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

Landkreis Grafschaft Bentheim:

Stadt Nordhorn, Nieder-/Obergraftchaft:	13 €/m ²
--	---------------------

5.7 Erbbaurechte

Im Landkreis **Emsland** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 15 Erbbaurechte begründet. In 6 Fällen handelte es sich um Wohnbauflächen (Eigenheimgebiet), in 8 Fällen um Grundstücke in Sondergebieten (Sondergebiete Erholung, siehe auch Kap. 5.6), in einem Fall um ein gewerbliches Grundstück. Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 3 Erbbaurechte begründet. Hierbei handelte es sich insgesamt um gewerbliche Bauflächen.

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

Landkreis	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min – Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
Wohnen (einschl. Sondergebiete)							
an erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken begründet							
Emsland	6	1,98				4,6 %	
Grafschaft Bentheim							
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Emsland	8	1,43				2,5 %	
Grafschaft Bentheim							

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 13 % aller Verkaufsfälle und rd. 9 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Emsland** bzw. rd. 11 % aller Verkaufsfälle und rd. 5 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nur einen kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels ein. Die Zahl der Verkäufe ist im Emsland nahezu unverändert (-1 %), während in der Grafschaft ein Anstieg um 8 % zu verzeichnen ist. Beim Gesamtgeldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen deuten die Zahlen auf einen Anstieg des Preisniveaus: Im Landkreis Emsland ist der Geldumsatz um 10 % angestiegen, dagegen ist der Flächenumsatz um 6 % gesunken. In der Grafschaft hat sich der Geldumsatz um 16 % verringert, allerdings bei gleichzeitiger Abnahme des Flächenumsatzes von 37 % (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 (z.B. 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 m² nicht berücksichtigt worden.

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen im Landkreis **Emsland** liegt bei 3,53 €/m², im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 3,13 €/m². Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; die mittlere Flächengröße betrug 2,9 ha im Emsland bzw. 2,1 ha in der Grafschaft Bentheim. Der Anteil der Ackerflächen an den veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen lag im Emsland bei 66 %, in der Grafschaft bei 37 %. Der Rest der Verkäufe entfällt auf Grünland und Wechselland. Insgesamt hat sich das Preisniveau für reines Ackerland im Berichtsjahr wiederum 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 ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Emsland				
bis 40	194 (175)	2,9 (3,1)	3,53 (3,08)	1,54 - 5,50 1,48 - 5,60
41 - 60	3 (1)	1,4	4,45 *	4,00 - 5,00 *
Landkreis Grafschaft Bentheim				
bis 40	36 (33)	2,2 (2,5)	3,18 (2,90)	1,25 - 4,90 1,72 - 4,25
41 - 60	2 (1)	3,8	3,05 *	* *

* 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.

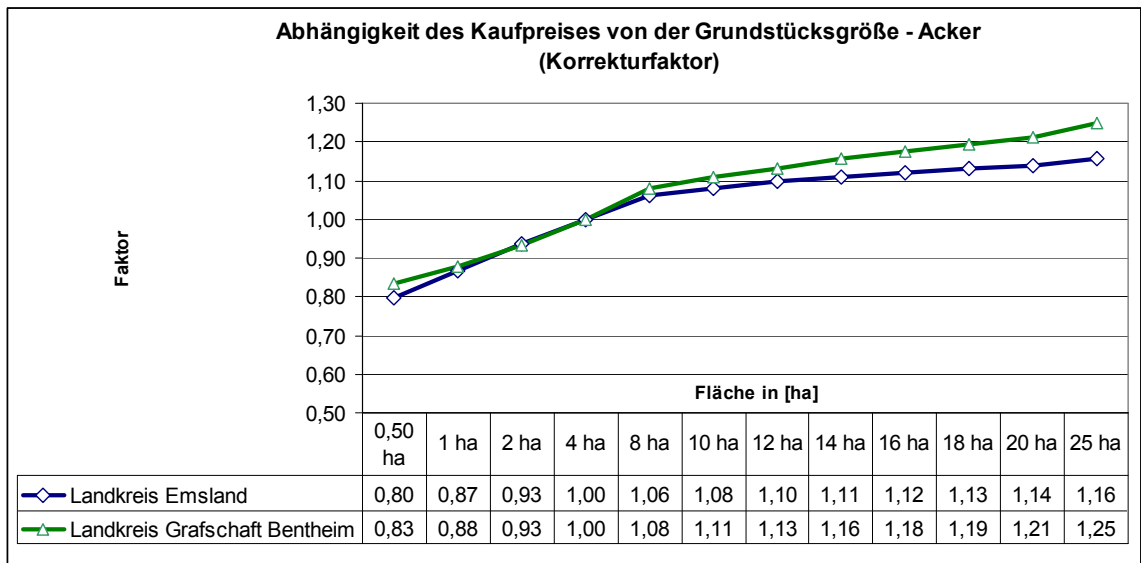
Anwendungsbeispiel:

Der Richtwert für eine landwirtschaftliche Fläche von 4,0 ha im Landkreis Emsland, Geeste liegt bei 4,10 €/m².
Wie berechnet sich der Vergleichspreis für eine Flächengröße von abweichend 2 ha?

Faktor bei Fläche von 4,0 ha: 1,00

Faktor bei Fläche von 2,0 ha: 0,93

Vergleichspreis für Grundstück von 2ha Größe : $4,10 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,93}{1,00} = 3,81 \text{ €/m}^2$



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 1,93 €/m², im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 2,78 €/m². Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die Mittel der letzten Jahre schwanken stark. Inwieweit die veräußerten Flächen eine höherwertige Ackernutzung zulassen, konnte aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht immer nachvollzogen werden. Die mittlere Flächengröße betrug 1,8 ha (Emsland) bzw. 1,4 ha (Grafschaft Bentheim). Der Anteil der reinen Grünlandflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt im Emsland bei 24 %, in der Grafschaft bei 31 %.

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 ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Emsland				
bis 40	66 (64)	1,6 (2,0)	1,70 (1,68)	0,24 - 3,25 0,20 - 3,11
41 - 60	3 (0)	4,1	2,57	1,70 - 3,00
Landkreis Grafschaft Bentheim				
bis 40	36 (20)	1,4 (2,0)	2,78 (2,59)	1,50 - 4,20 1,70 - 3,52
41 - 60	0 (0)	- -	- -	- -

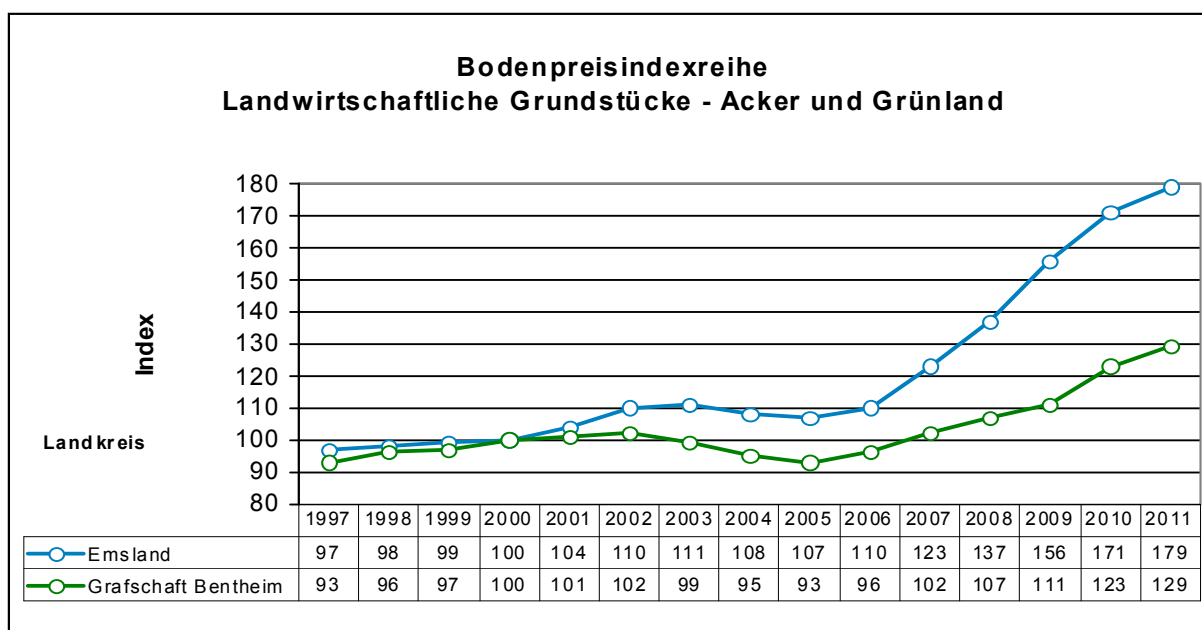
Wechsellandnutzung

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis **Emsland** insgesamt 37 Fälle für Wechselland (Flächen mit Acker und Grünlandnutzung) registriert. Der gezahlte Quadratmeterpreis lag im Mittel bei 3,08 €/m² (Preisspanne von 0,49 €/m² bis 5,30 €/m²); die mittlere Flächengröße betrug 3,3 ha.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden insgesamt 33 Fälle für Wechselland registriert. Der gezahlte Quadratmeterpreis lag im Mittel bei 3,14 €/m² (Preisspanne von 2,35 €/m² bis 3,75 €/m²); die mittlere Flächengröße betrug 2,4 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 2009 bei 2,50 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2001 gewesen?

Index im Jahr 2009: 156
 Index im Jahr 2001: 104
 Bodenwert 1999 : $2,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{104}{156} = 1,67 \text{ €/m}^2$

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** keine Kauffälle für ganze Höfe (ohne Resthofstellen), in der **Grafschaft** 2 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 77 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2010: 96 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 159,91 ha (2010: rd. 206,67 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 2,51 Mio. € (2010: 2,66 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 2,1 ha und ist damit etwa gleichgroß wie im Vorjahr (2010: 2,2 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 1,11 €/m² (2010: 1,22 €/m²). Das Mittel beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden (Preisspanne von rd. 0,49 €/m² bis 1,71 €/m²).

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden im Berichtsjahr insgesamt 14 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2010: 25 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 9,48 ha (2010: rd. 125,0 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,13 Mio. € (2010: 1,24 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 0,7 ha und ist damit deutlich kleiner als im Vorjahr (2010: 5,0 ha).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einschl. aufstehendem Bestand lag im Berichtsjahr bei 1,07 €/m² (2010: 1,16 €/m²). Das Mittel beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Qualitäten berücksichtigt wurden (Preisspanne von rd. 0,90 €/m² bis 1,24 €/m²).

Aus den Verkäufen des Berichtsjahres wurden für den Landkreis **Emsland** und den Landkreis **Grafschaft Bentheim** Bodenrichtwerte für Laubwald (1,20 €/m²), Nadelwald (1,10 €/m²) und Waldboden ohne Bestand (0,40 €/m² im nördlichen Emsland, 0,45 €/m² im mittleren und südlichen Emsland sowie Grafschaft Bentheim) 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** (Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen usw.) liegen nicht vor, da aufgrund der geringen und heterogenen Datenmenge eine Auswertung nicht sinnvoll ist.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gutachterausschüsse auf Grund der Kaufpreissammlung mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In Niedersachsen erfolgt gemäß der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) die Bodenrichtwertermittlung jährlich.

Der Stichtag, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen, ist demnach der 31. Dezember eines jeden Jahres. Abweichend von dieser Stichtagsregelung wurden in Niedersachsen in den Jahren 2001 bis 2010 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar des jeweiligen Folgejahres ermittelt.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (§ 16 Abs. 1 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstückmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen. Es sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Hinsichtlich der Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte wird auch auf die Bodenrichtwertrichtlinie verwiesen, die am 11.02.2011 im Bundesanzeiger bekanntgemacht wurde.

Bodenrichtwerte für Bauland

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die möglichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die bei Wertrelevanz zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben werden, sind

- der Entwicklungszustand,
- der Maßnahmenzustand in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten,
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe.

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

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 Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft gelten im Prinzip die gleichen Grundsätze wie bei den Bauflächen.

Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Gründlandzahl), sofern wertbeeinflussend, anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. In den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim wurde eine Wertrelevanz der Bodenrichtwerte von der Grundstücksfläche ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen

sich, sofern angegeben, auf 4 ha Größe; für abweichende Flächen sind Umrechnungskoeffizienten angegeben.

In den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim wurden jeweils für die Samtgemeinden bzw. Gemeinden Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Zudem wurden für beide Landkreise Bodenrichtwerte für Forstflächen abgeleitet.

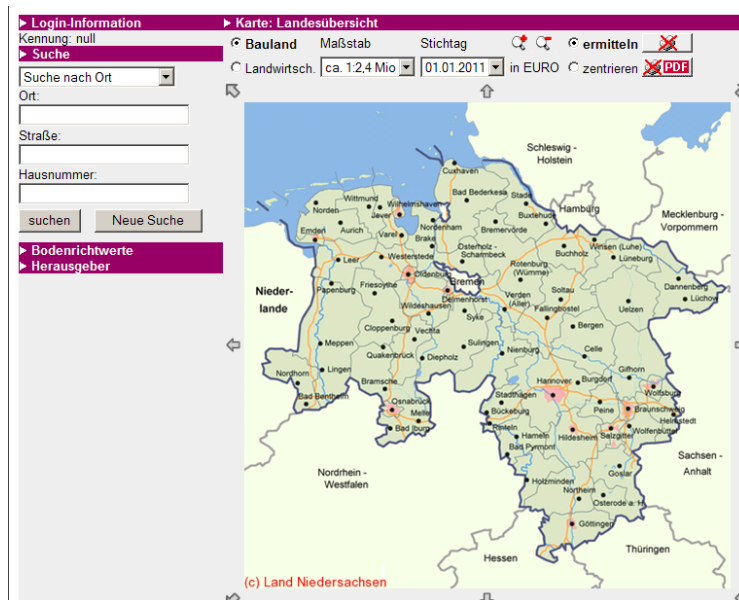
Bereitstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage einer Übersichtskarte 1:200.000 (landwirtschaftliche Flächen), der Topographischen Karte 1:50.000 sowie der Automatisierten Liegenschaftskarte 1:5.000 (Bauland) dargestellt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben. Die Auskunft über Bodenrichtwerte kann in mündlicher, fernmündlicher oder schriftlicher Form erteilt werden. Schriftliche Auszüge und Kartenauszüge können direkt bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenpflichtig bezogen werden.

Die Bodenrichtwerte in Niedersachsen können kostenpflichtig im Internet mittels Jahresabonnement oder als Einzelauskunft unter folgender Adresse abgerufen werden:

www.gag.niedersachsen.de



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke:

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Merkmale Zentra- lität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Dörpen	16	G			60				
Emsbüren	10	G		90	75	32			
Freren	11	G		66	44				
Geeste	11	G			50	27			
Haren (Ems), Stadt	23	G		135	100	38			
Haselünne, Stadt	13	G		120	85	29			
Herzlake	10	G			40	25			
Lathen	11	G		64	50	31			
Lengerich	9	G		60	34				
Lingen (Ems), Stadt	51	M		200	160	80			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	145	100	66			
Nordhümmling	12	G		55	40	24			
Papenburg, Stadt	35	M		105	90	42			
Rhede (Ems)	4	G			34	27			
Salzbergen	8	G		80	64	35			
Sögel	16	G		100	70				
Spelle	13	G			50				
Twist	10	G			38				
Werte	16	G		78	65	27			

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 Zentra- lität	Bedeutung	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim	16	G		130	90	40			
Emlichheim	14	G		60	50	45			
Neuenhaus	14	G		70	65	55			
Nordhorn	53	M	Kreisstadt	200	100	75	310	240	
Schüttorf	16	G		120	85	60			
Uelsen	11	G		110	85	70			
Wietmarschen	11	G		90	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	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Dörpen	16		70			6				
Emsbüren	10		90			11				
Freren	11		74			6				
Geeste	11		66			6				
Haren (Ems), Stadt	23	400	300	180		7				
Haselünne, Stadt	13	400	250	135		6				
Herzlake	10		92			7				
Lathen	11	88	70			8				
Lengerich	9	66	56			6				
Lingen (Ems), Stadt	51	1400	800	410	45	16	8			
Meppen, Stadt	35	750	480	270	35	23	8			
Nordhümmling	12		60			5				
Papenburg, Stadt	35	270	175	130	17	10				
Rhede (Ems)	4	55	40			3				
Salzbergen	8		84			13				
Sögel	16		130		15	10				
Spelle	13		100			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	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim	16		San		20	18	7			
Nordhorn	53	1600	490		25	14	14			
Schüttorf	16	320	180	140	14					

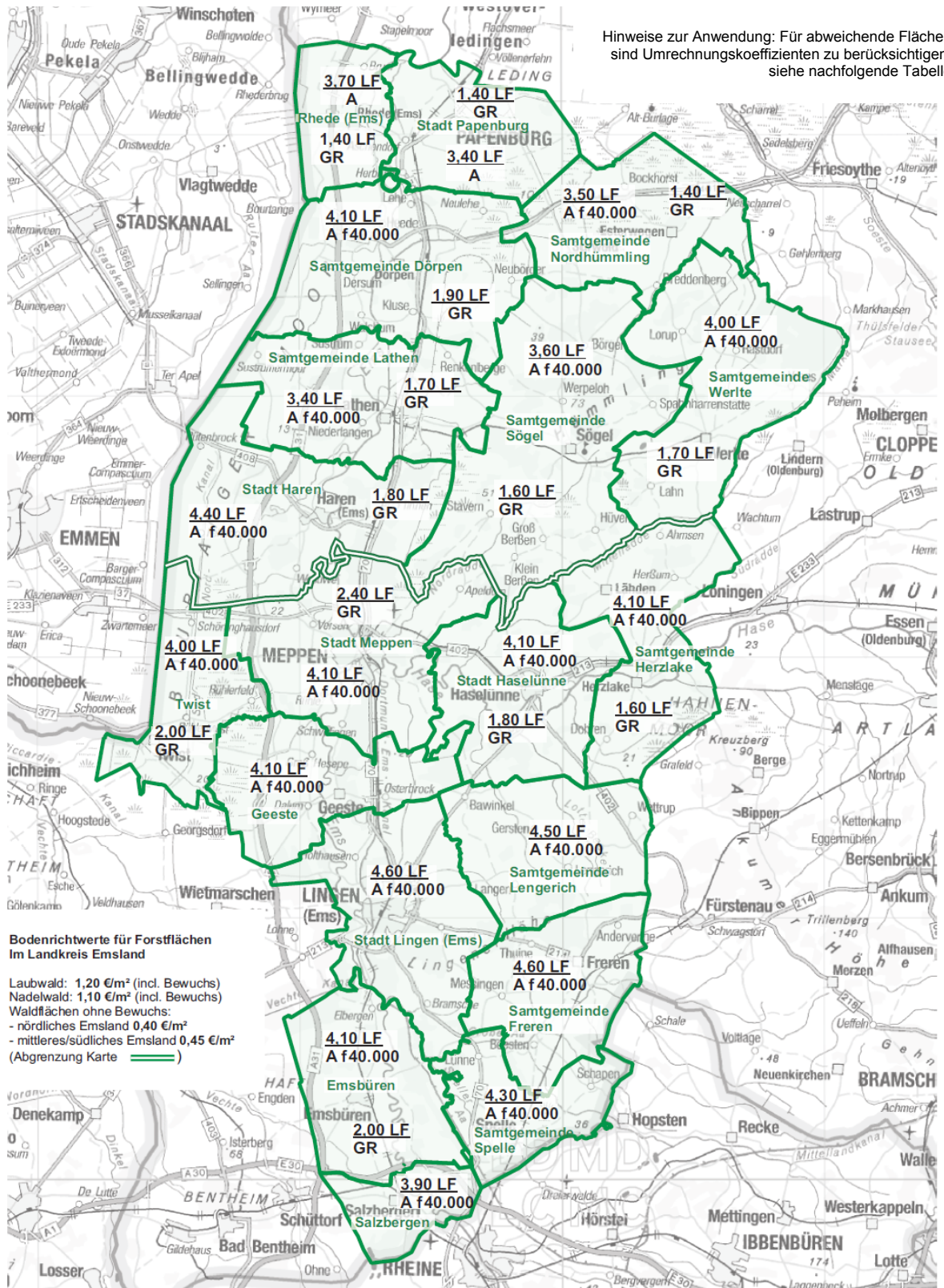
San = Sanierungsgebiet

8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

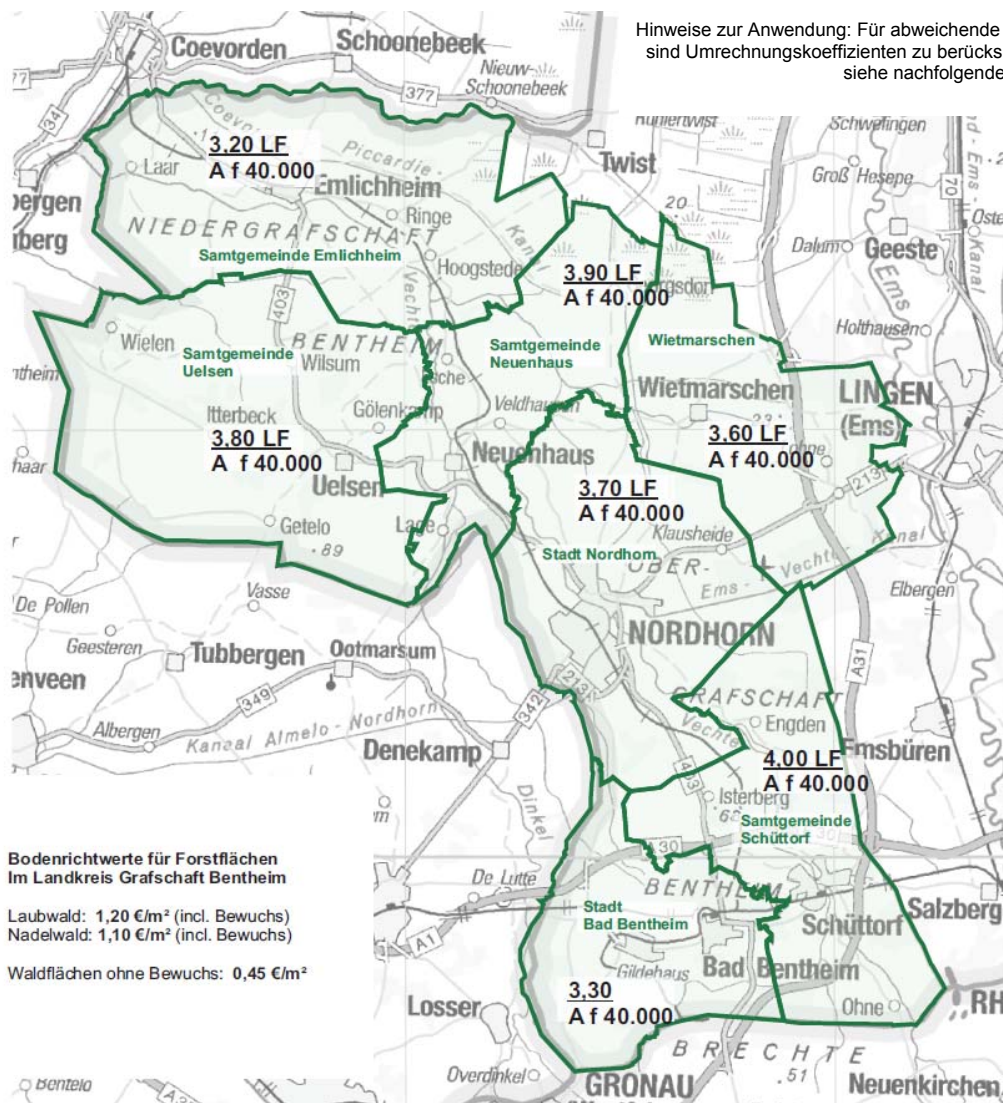
Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2011 in Euro/m² im Landkreis Emsland

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung
 LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 A = Acker GR = Grünland

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale
 f 40.000 = Grundstücksfläche (40.000 m² = 4 ha)



Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2011 in Euro/m² im Landkreis Grafschaft Bentheim



Hinweise zur Anwendung:

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens und bezieht sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von 4 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Für abweichende Flächen sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen:

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Bodenrichtwerte -Acker bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:								
Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient		Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient		Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient	
	Emsland	Grafschaft		Emsland	Grafschaft		Emsland	Grafschaft
5.000	0,80	0,83	80.000	1,06	1,08	160.000	1,12	1,18
10.000	0,87	0,88	100.000	1,08	1,11	180.000	1,13	1,19
20.000	0,93	0,93	120.000	1,10	1,13	200.000	1,14	1,21
40.000	1,00	1,00	140.000	1,11	1,16	250.000	1,16	1,25

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Bodenrichtwert für eine Ackerfläche von 8 ha in der Samtgemeinde Uelsen zu ermitteln

Umrechnungskoeffizient für Fläche 80.000 m²: 1,08

Bodenrichtwert für eine 8 ha Fläche: $3,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,08}{1,00} = 4,10 \text{ €/m}^2$

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 Reihnhaus 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-

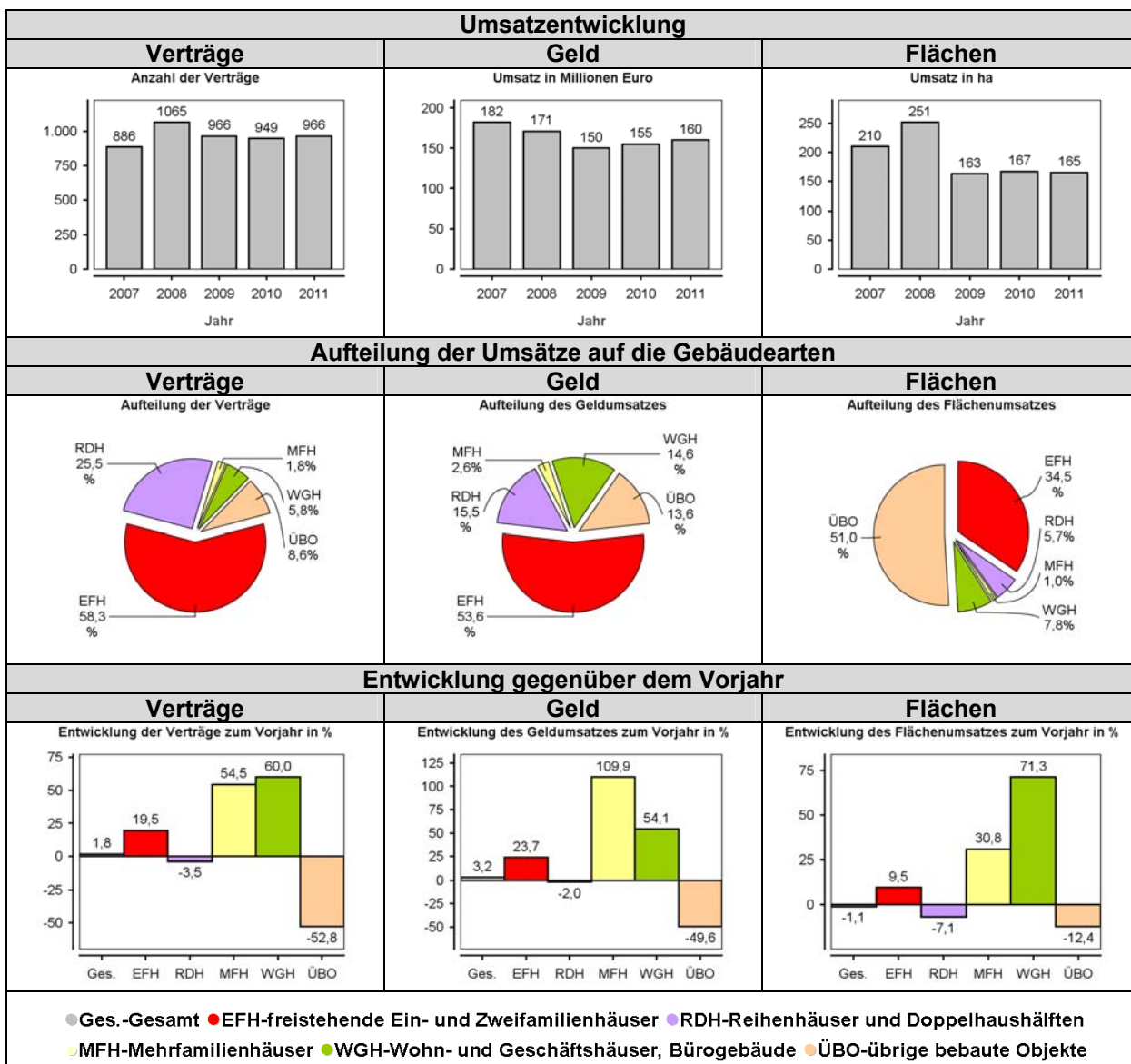
Landkreis Emsland



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).

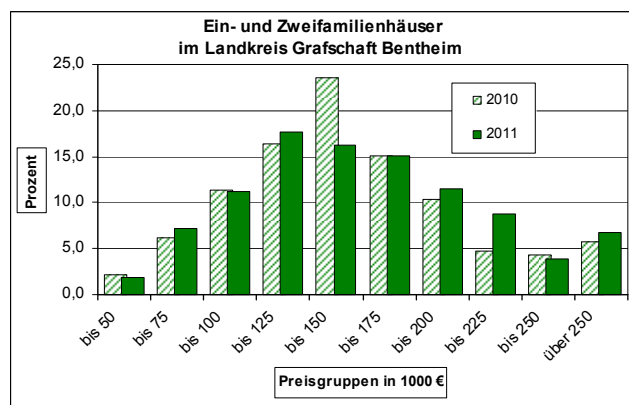
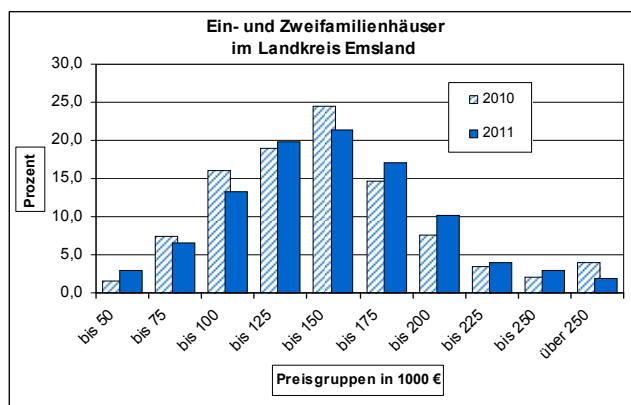
Landkreis Grafschaft Bentheim



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** um 3 %, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** um 20 % angestiegen. 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. 9 %, in der **Grafschaft** rd. 11 % 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 9 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 12 %) und in der **Grafschaft** insgesamt 23 % 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)	0% (33 %)	SG Emlichheim	45% (51 %)
Dörpen	15% (20 %)	SG Uelsen	45% (45 %)
Lathen	18% (21 %)	SG Neuenhaus	33% (40 %)
Haren (Ems)	18% (14 %)	Wietmarschen	17% (19 %)
Twist	30% (45 %)	Stadt Nordhorn	7% (11 %)
Geeste	15% (26 %)	SG Schüttorf	15% (22 %)
Emsbüren	10% (10 %)	Bad Bentheim	34% (35 %)
Landkreis Emsland	9% (12 %)	Landkreis Grafschaft Bentheim	23% (28 %)

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 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland**

Verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (-)	1916	168	783,-	138.000,-
Baujahr 1946 - 1969	83 (32)	1960 (1963)	142 (132)	711,- (771,-)	102.000,- (102.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	53 (46)	1976 (1978)	156 (157)	902,- (892,-)	139.000,- (136.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	65 (52)	1993 (1994)	147 (139)	1.049,- (1.106,-)	150.000,- (156.000,-)
Baujahr 2000 - 2008 (Baujahr 2000 - 2007)	37 (26)	2003 (2002)	158 (148)	1.120,- (1.162,-)	184.000,- (171.000,-)
Neubauten Baujahr 2009 - 2011 (Baujahr 2008 - 2010)	- -				

Der mittlere Kaufpreis (alle registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** 133.000 € (Vorjahr 126.000 €) mit einer Preisspanne von 59.000 € bis 207.000 € (ohne Spitzen).

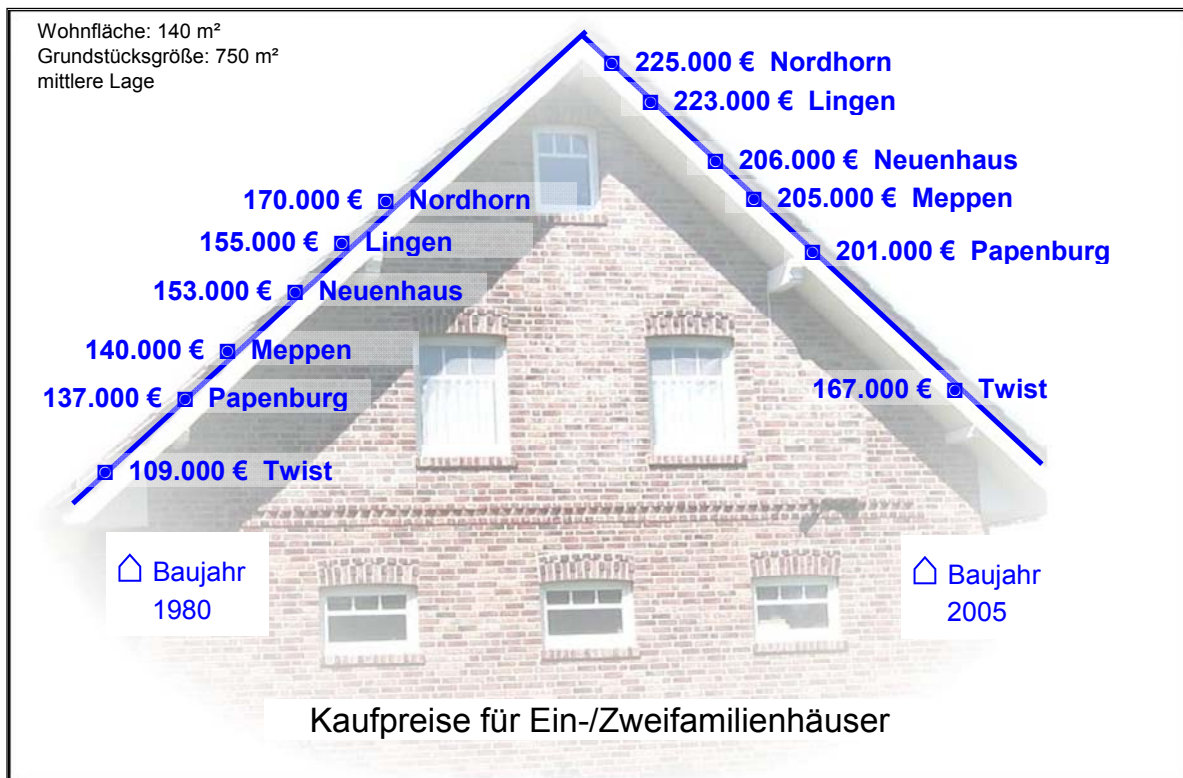
Landkreis Grafschaft Bentheim

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Grafschaft Bentheim**

Verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (11)	1917 (1925)	168 (149)	1.021,- (866,-)	180.000,- (100.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	30 (50)	1959 (1959)	117 (150)	1.070,- (987,-)	138.000,- (129.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	16 (50)	1975 (1959)	164 (150)	959,- (987,-)	180.000,- (129.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	19 (34)	1993 (1994)	157 (141)	1.377,- (1.338,-)	230.000,- (186.000,-)
Baujahr 2000 - 2008 (Baujahr 2000 - 2007)	19 (19)	2002 (2003)	172 (145)	1.359,- (1.418,-)	228.000,- (202.000,-)
Neubauten Baujahr 2009 - 2011 (Baujahr 2008 - 2010)	- -				

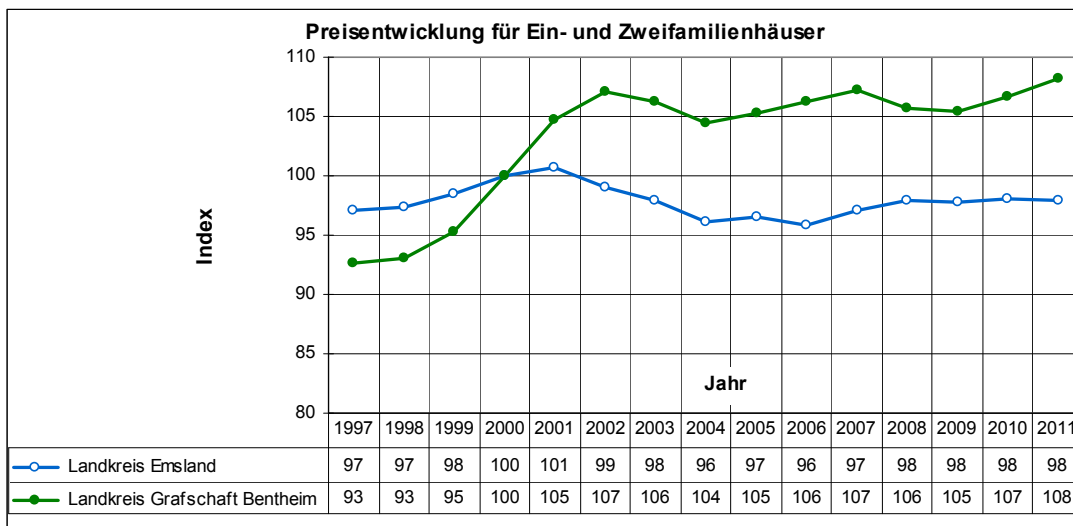
Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis (alle registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) im Berichtsjahr 143.000 € (Vorjahr 138.000 €) mit einer Preisspanne von 48.000 € bis 242.000 € (ohne Spitzen).

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Kaufpreisniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern in verschiedenen Städten und Gemeinden der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**. Für ein Musterhaus mit 140 m² Wohnfläche in mittlerer Lage der aufgeführten Orte (ohne Ortsteile, siehe Kap. 8.2.1) wurden die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1980 und 2005 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 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).



9.2.3 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.

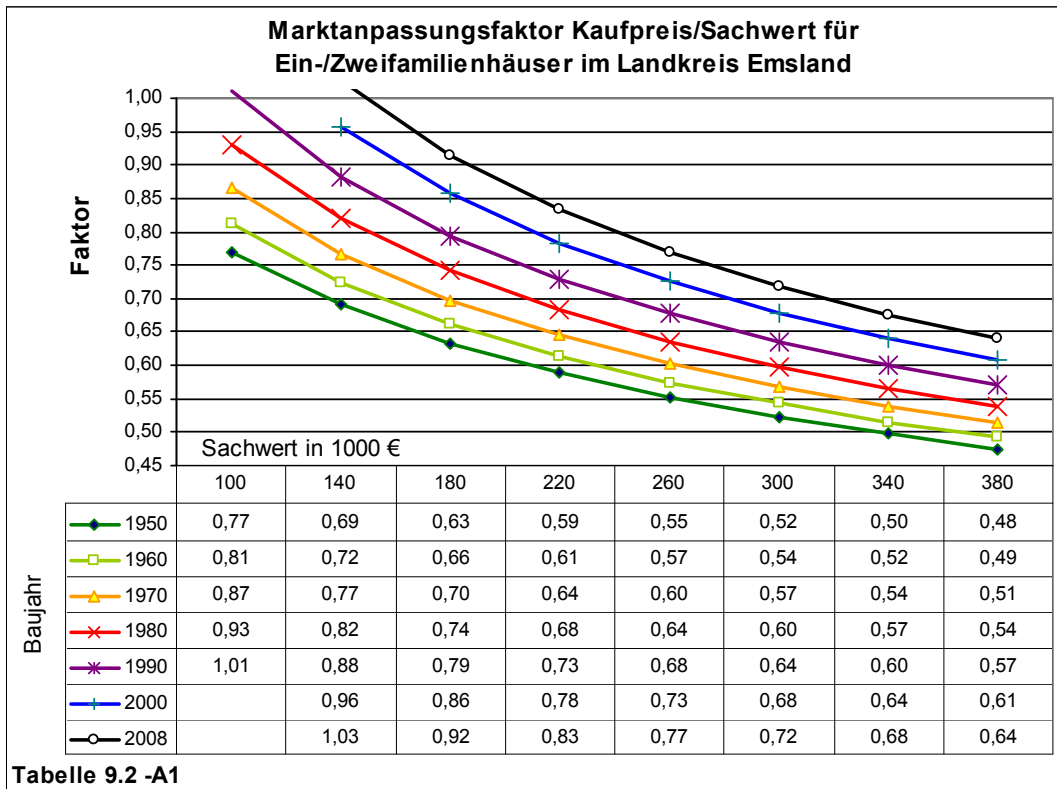
Marktanpassungsfaktoren

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:

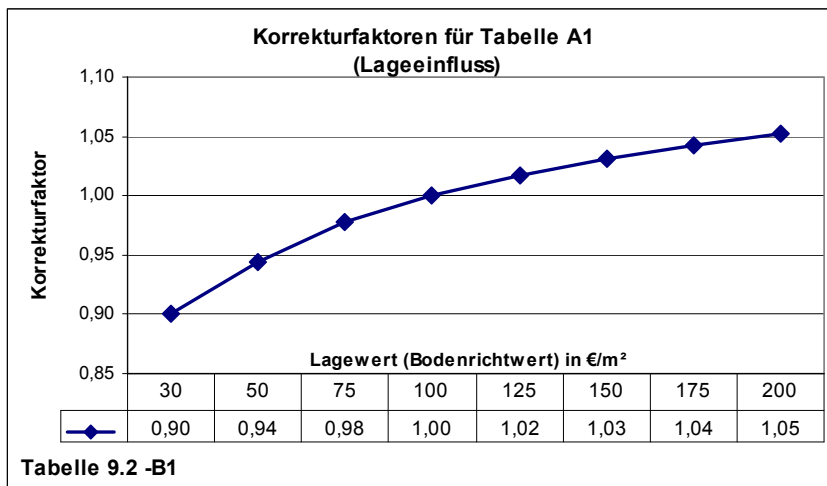
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,12 – 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,82 (Emsland, Grafschaft Bentheim) - Alterswertminderung 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 486 Kauffälle, Grafschaft 343 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

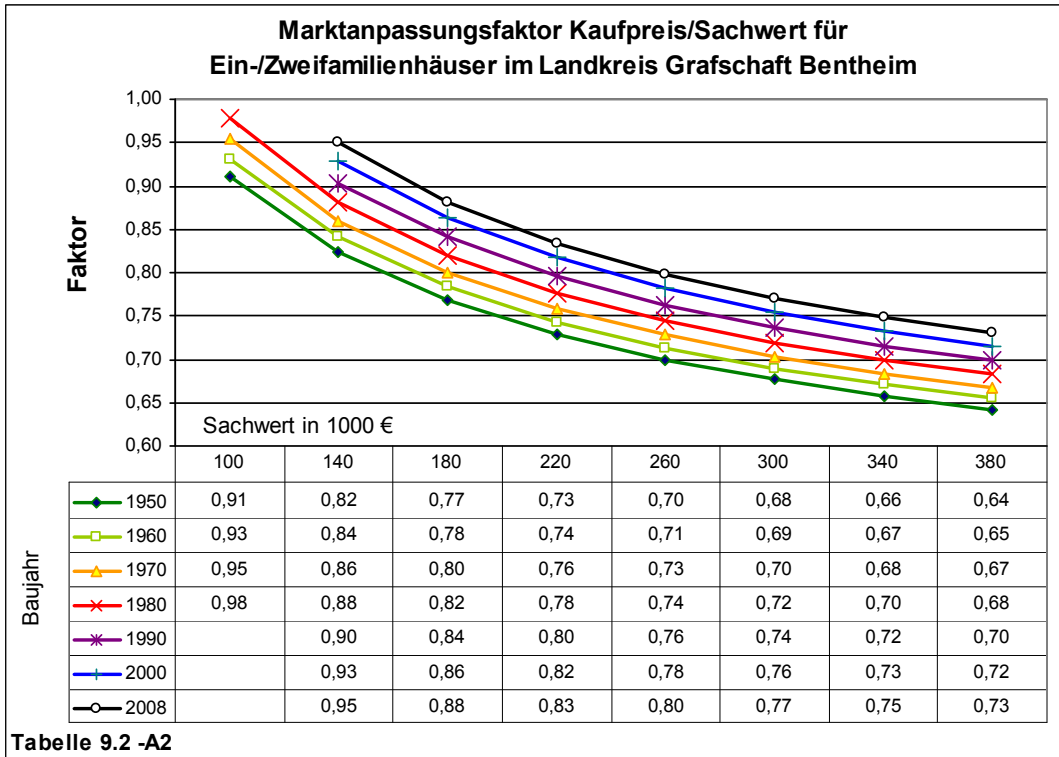


Unterschiedliche Lagen (Bodenwerte) sind durch Korrekturfaktoren nach Tabelle B zu berücksichtigen.



- 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.

Landkreis Graftschaft Bentheim



Weitere Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor konnten für das Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden. Hinweise zur Anwendung: siehe vorstehend.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Einfamilienhaus

- im Landkreis **Emsland** (Baujahr 1990), das in einer Siedlung mit einem Bodenrichtwert von 75,- €/m² liegt und einen Sachwert von 220.000 € hat?

Marktanpassungsfaktor (Tabelle 9.2 -A1) 0,73

Korrekturfaktor für Lage (*aus Tabelle 9.2 -B1*) 0,98

Marktanpassungsfaktor = Faktor x Korrekturfaktor 0,73 x 0,98 = 0,72

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 220.000 € x 0,72 = **rd. 158.000 €.**

- im Landkreis **Graftschaft Bentheim** (Baujahr 1990) mit einem Sachwert von 260.000 €?

Marktanpassungsfaktor (Tabelle 9.2 -A2) 0,76

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 220.000 € x 0,76 = **rd. 167.000 €.**

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

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.

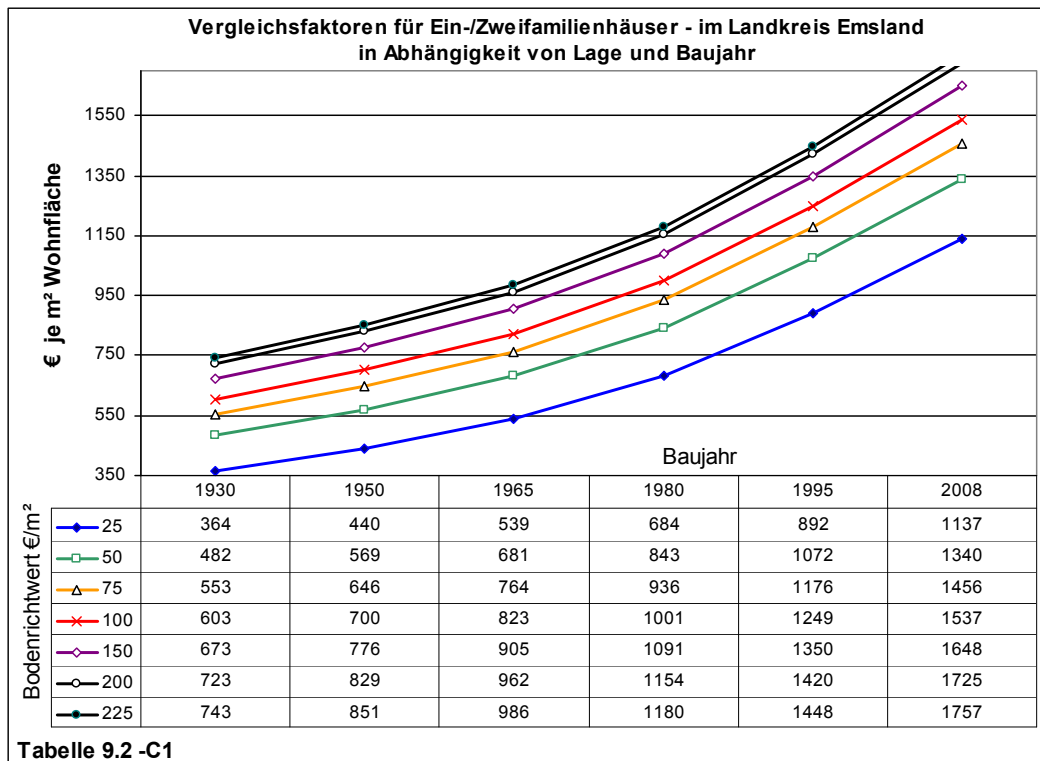
Landkreis Emsland

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

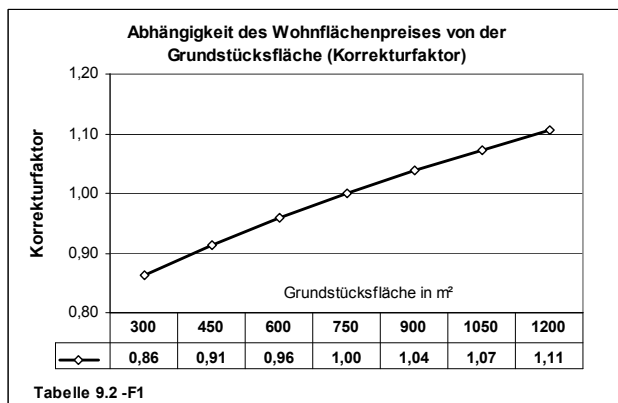
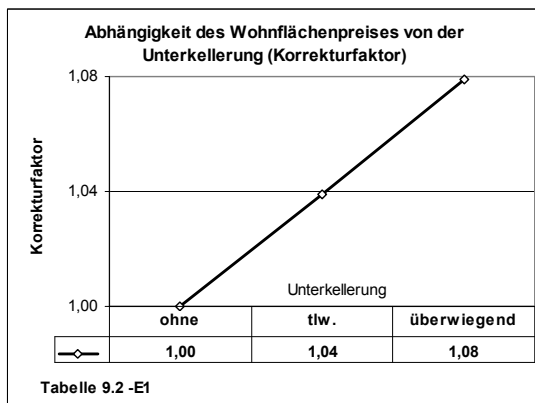
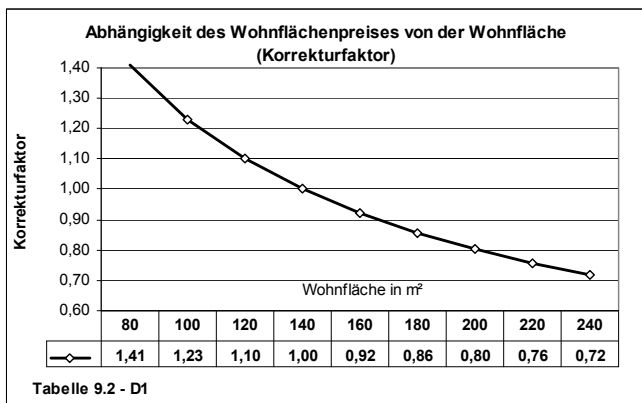
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2011	07.2010
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 220 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr	1900 - 2009	1985
Wohnfläche	85 m ² - 308 m ²	147 m ²
Grundstücksgröße	254 – 1.200 m ²	750 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m ²



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



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)	1.249,-- €/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)	1,03 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.249 €/m² x 0,92 x 1,00 x 1,03 =	1.184,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m² x 1.184,-- €/m² = rd. 189.000 €

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.

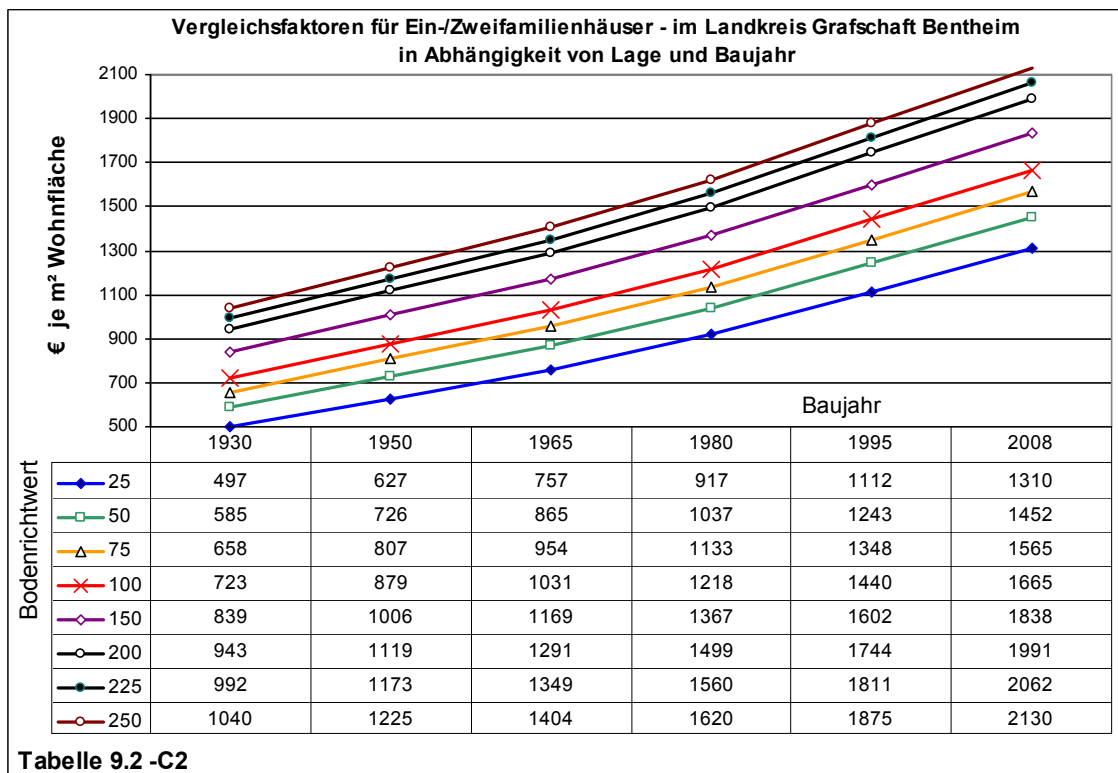
Landkreis Graftschaft Bentheim

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

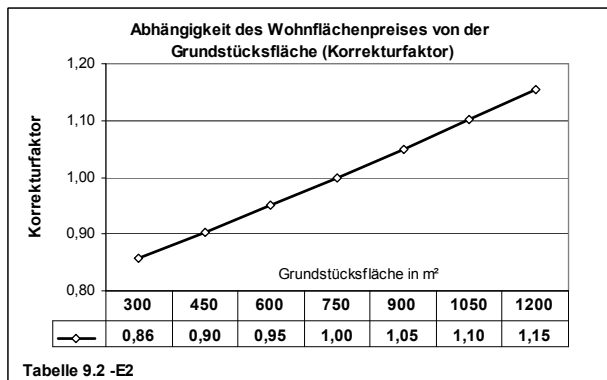
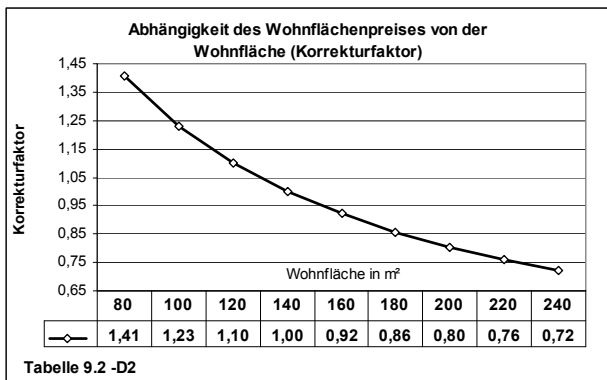
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2011	04.2010
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 255 €/m ²	84 €/m ²
Baujahr	1927 - 2011	1980
Wohnfläche	82 m ² - 266 m ²	141 m ²
Grundstücksgröße	195 – 1.174 m ²	671 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m ²



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



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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 75 €/m²; Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m²; Grundstücksgröße: 800 m²	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.2 -C2)	1.348,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.2 -D2)	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.2 -E2)	1,02 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.348 €/m² x 0,92 x 1,02 =	1.265,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m² x 1.265,-- €/m² = rd. 202.000 €

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 **Graf-schaft 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 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland**

Verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	3 (3)	1935 (1930)	94 (106)	704,- (872,-)	62.000,- (87.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	10 (3)	1960 (1960)	97 (112)	792,- (1.139,-)	72.000,- (127.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	3 (5)	1977 (1977)	118 (131)	974,- (998,-)	114.000,- (127.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	8 (16)	1995 (1993)	120 (115)	1.055,- (1.151,-)	127.000,- (126.000,-)
Baujahr 2000 - 2008 (Baujahr 2000 - 2007)	1 (10)	 (2002)	 (111)	* (1.260,-)	 (136.000,-)
Neubauten Baujahr 2009 - 2011 (Baujahr 2008 - 2010)	2 (2)			*	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim**

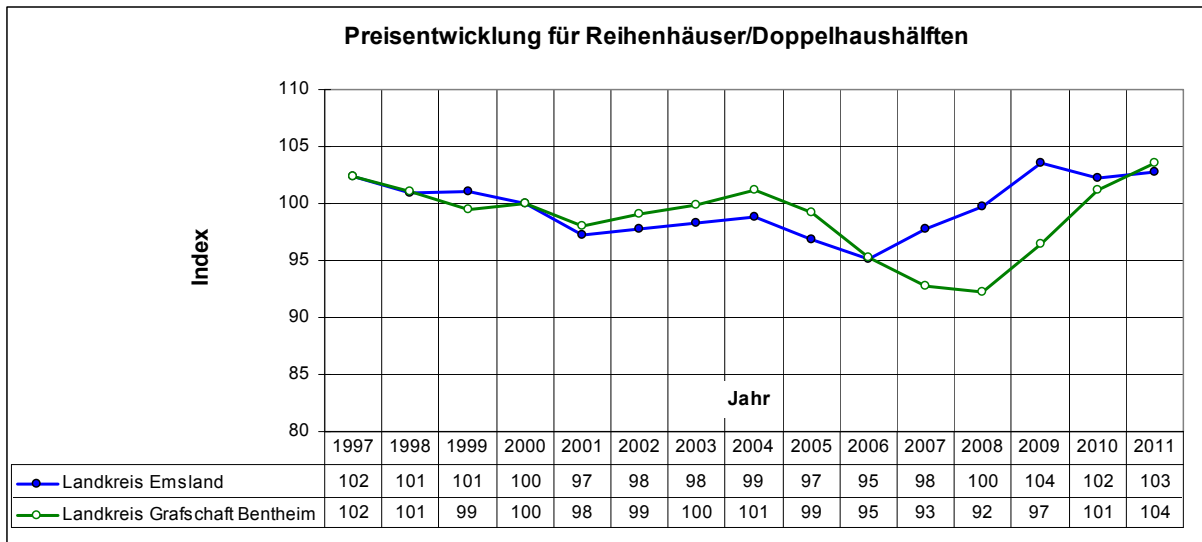
Verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (9)	1920 (1928)	92 (87)	896,- (863,-)	81.000,- (72.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	34 (43)	1956 (1957)	117 (83)	996,- (1.029,-)	85.000,- (82.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	7 (10)	1977 (1977)	97 (101)	1.147,- (1.138,-)	111.000,- (119.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	14 (21)	1993 (1994)	113 (112)	1.205,- (1.164,-)	135.000,- (132.000,-)
Baujahr 2000 - 2008 (Baujahr 2000 - 2007)	5 (10)	2003 (2003)	124 (112)	1.297,- (1.317,-)	149.000,- (145.000,-)
Neubauten Baujahr 2009 - 2011 (Baujahr 2008 - 2010)	- (1)			*	

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** (ohne Spitzen) rd. 108.000 € (Vorjahr: 116.000 €) in einer Preisspanne zwischen 45.000 € und 176.000 €.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis im Berichtsjahr 99.500 € (Vorjahr 96.000 €) in einer Preisspanne zwischen 35.000 € und 165.000 € (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.

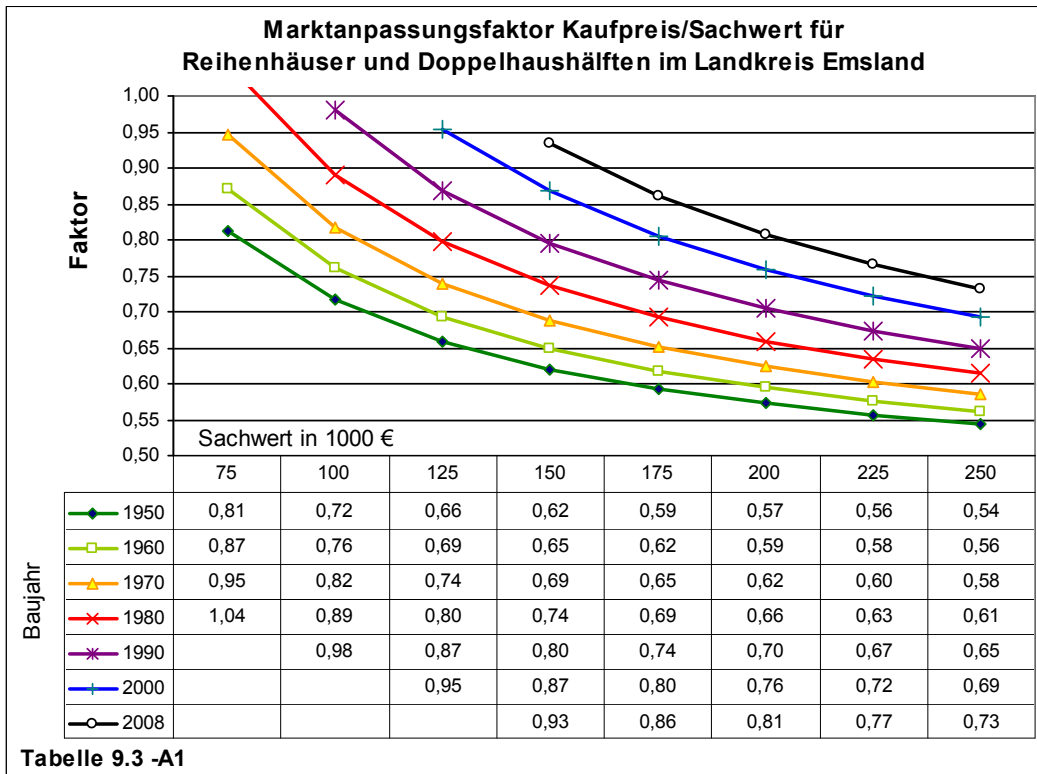
Marktanpassungsfaktoren

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:

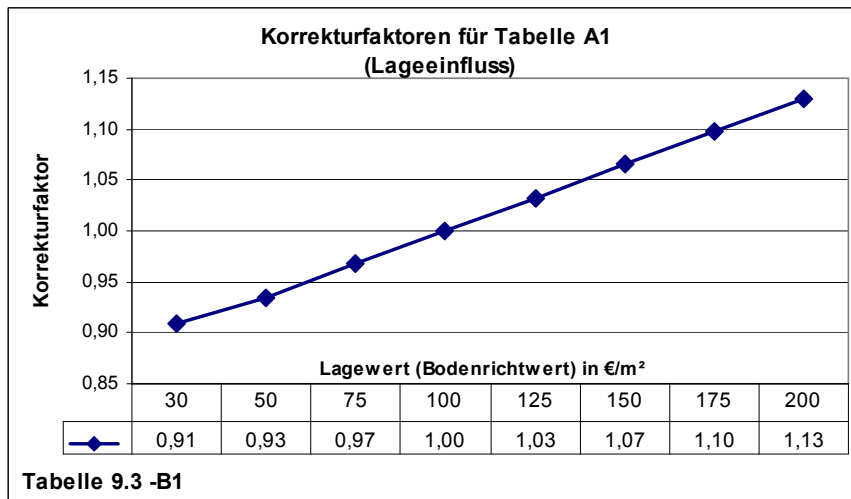
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Gebäudewert	= Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (Statistisches Bundesamt, 2000 = 100) x Faktor 1,12 – 1,15 (für Baunebenkosten) x Regionalfaktor 0,82 (Emsland, Grafschaft Bentheim) - 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 79 Kauffälle, Grafschaft 250 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

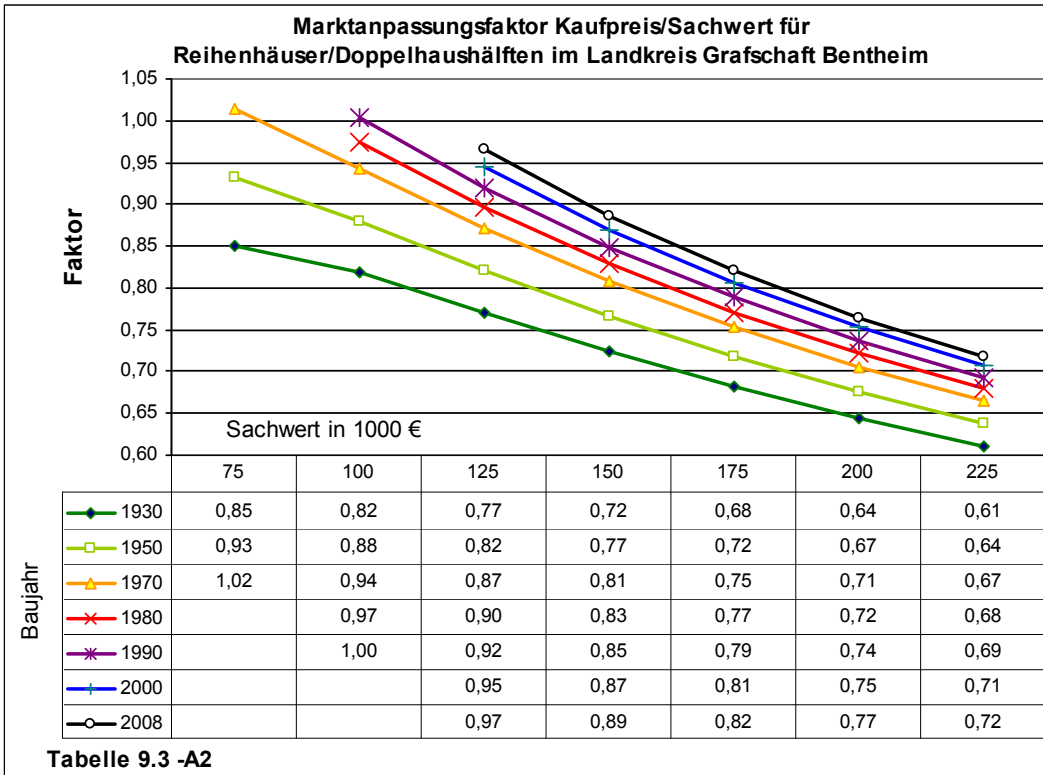


Unterschiedliche Lagen (Bodenwerte) sind durch Korrekturfaktoren nach Tabelle B zu berücksichtigen.



- 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.

Landkreis Grafschaft Bentheim



Weitere Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor konnten für das Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden. Hinweise zur Anwendung: siehe vorstehend.

Anwendungsbeispiel:

Wie groß ist der Marktanpassungsfaktor für ein Reihenhaus / eine Doppelhaushälfte

- im Landkreis **Emsland** (Baujahr 1990), das in einer Siedlung mit einem Bodenrichtwert von 75,- €/m² liegt und einen Sachwert von 150.000 € hat?

Marktanpassungsfaktor (Tabelle 9.3 -A1) 0,80
 Korrekturfaktor für Lage (aus Tabelle 9.3 -B1) 0,97

Marktanpassungsfaktor = Faktor x Korrekturfaktor 0,80 x 0,97 = 0,78

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 150.000 € x 0,78 = **rd. 117.000 €.**

- im Landkreis **Grafschaft Bentheim** (Baujahr 1990) mit einem Sachwert von 150.000 €?

Marktanpassungsfaktor (Tabelle 9.3 -A2) 0,85

Der Wert dieses Objektes beträgt damit: 150.000 € x 0,85 = **rd. 128.000 €.**

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

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.

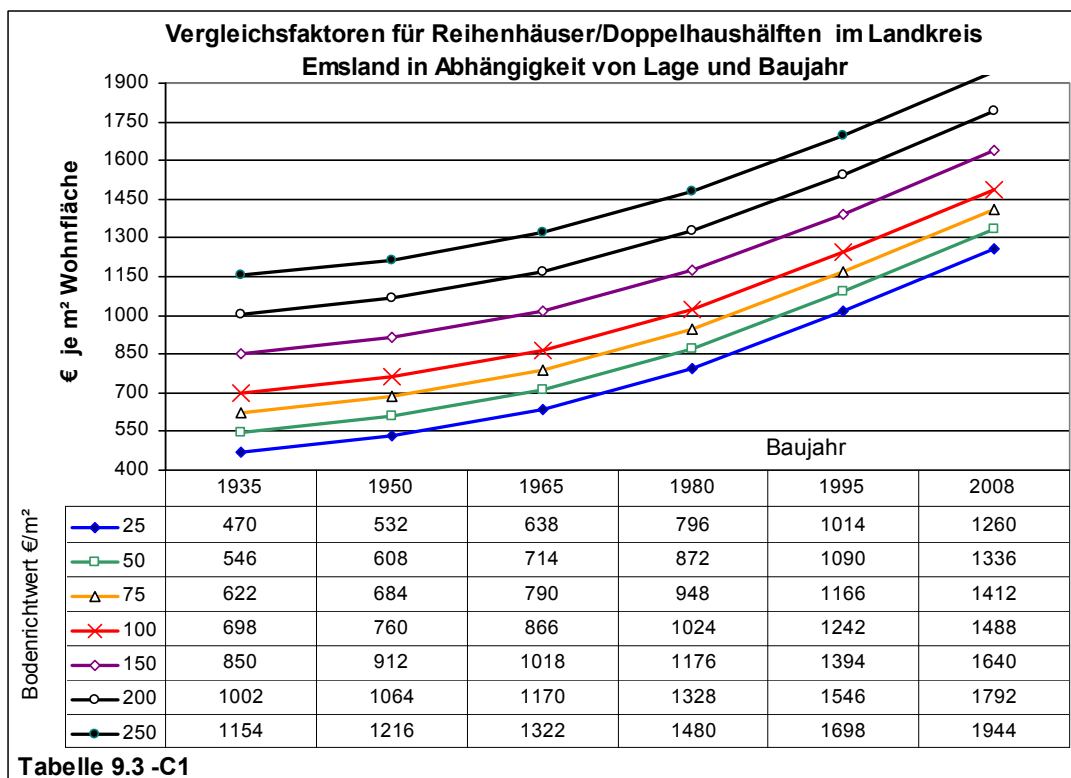
Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 80 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

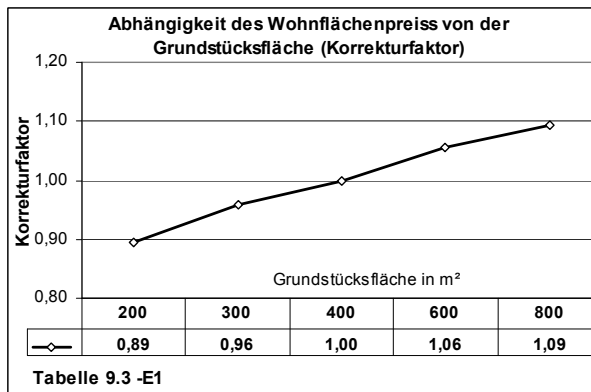
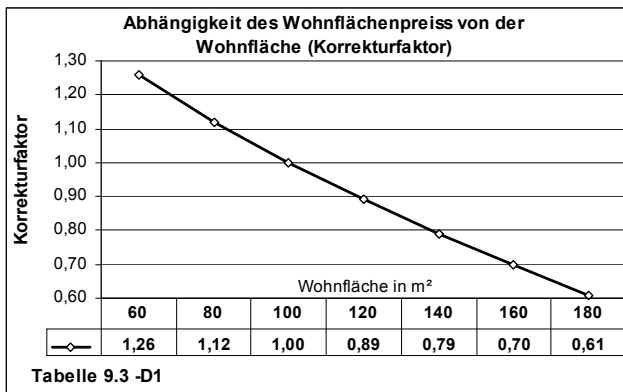
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2011	06.2010
Lage (Bodenrichtwert)	10 - 165 €/m ²	95 €/m ²
Baujahr	1936 - 2011	1984
Wohnfläche	69 m ² - 175 m ²	113 m ²
Grundstücksgröße	128 - 879 m ²	400 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Wohnfläche	100 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m ²



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:

Anwendungsbeispiel:	
Baujahr: 1980; Wohnfläche: 100 m ² ; ohne Unterkellerung, Grundstücksgröße: 600 m ² , Bodenrichtwert: 100 €/m ² ;	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3 -C1)	1.024,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.3 -D1)	1,00
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.3 -E1)	1,06
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.024 €/m ² x 1,00 x 1,06 =	1.085,-- €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	100 m ² x 1.085,-- €/m ² = rd. 109.000 €

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.

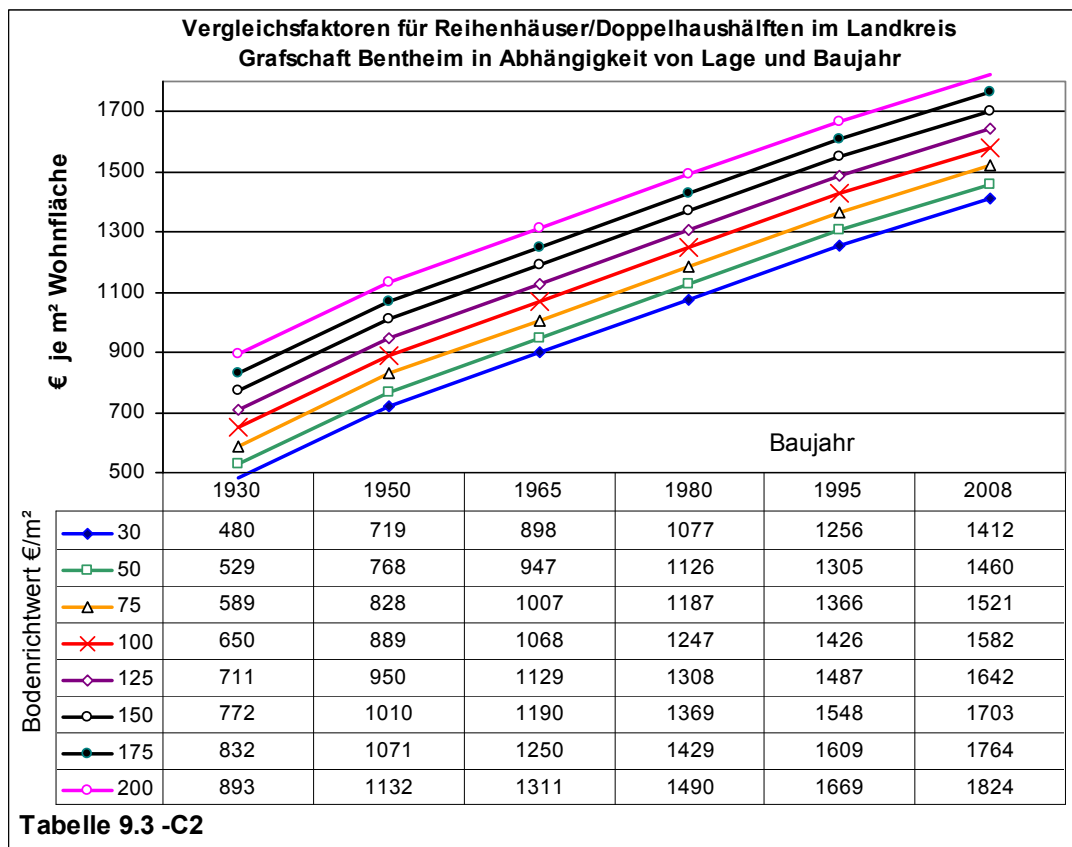
Landkreis Graftschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 273 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

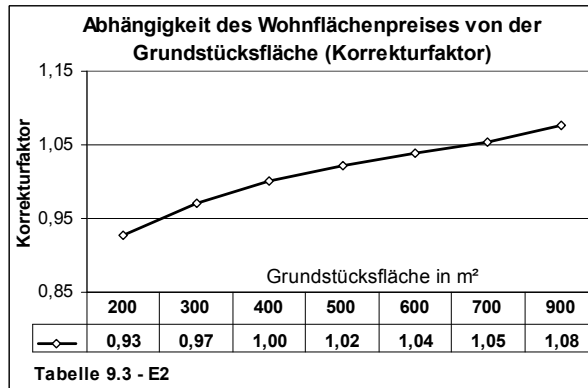
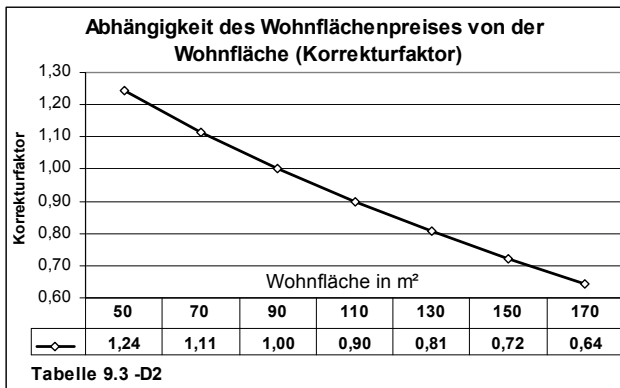
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2011	04.2010
Lage (Bodenrichtwert)	20 – 190 €/m ²	86 €/m ²
Baujahr	1921 - 2011	1970
Wohnfläche	52 m ² - 168 m ²	95 m ²
Grundstücksgröße	117 – 852 m ²	343 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Wohnfläche	100 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m ²



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:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 100 €/m²; Baujahr: 1980; Wohnfläche: 110 m²; Grundstücksgröße: 350 m²	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3 -C2)	1.247,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.3 -D2)	0,90 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.3 E2)	0,985 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.247 €/m² x 0,90 x 0,985 =	1.105,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	110 m² x 1.105,-- €/m² = rd. 122.000 €

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
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 2011 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (0)			*	
Baujahr 1946 - 1969	23 (19)	1962 (1961)	66 (69)	684,- (698,-)	44.000,- (49.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	62 (63)	1978 (1979)	75 (73)	817,- (793,-)	61.000,- (57.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	61 (76)	1995 (1994)	70 (71)	1.035,- (1.004,-)	75.000,- (73.000,-)
Baujahr 2000 - 2008 (Baujahr 2000 - 2007)	16 (15)	2003 (2003)	77 (76)	1.346,- (1.192,-)	102.000,- (96.000,-)
Neubauten Baujahr 2009 - 2011 (Baujahr 2008 - 2010)	113 (86)	2011 (2010)	79 (83)	1.643,- (1.628,-)	133.000,- (136.000,-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2011	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2008 (2000 - 2007)	Neubauten 2009 - 2011 (2008 - 2010)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Lingen (Ems)		682,- (704,-)	882,- (789,-)	1.165,- (972,-)	1.547,- (1.409,-)	1.709,- (1.660,-)
Stadt Meppen		695,- (665,-)	798,- (809,-)	1.018,- (977,-)	1.339,- (1.205,-)	1.829,- (1.729,-)
Stadt Papenburg			902,- (873,-)	1.018,- (1.108,-)	(1.101,-)	1.983,- (1.635,-)
Sonstige Orte			728,- (538,-)	977,- (911,-)	1.297,- (1.224,-)	1.571,- (1.538,-)

Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 37 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 31 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) der Städte Meppen und Lingen (Ems) kosteten im Durchschnitt rd. 137.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 79 m². Gebrauchte Eigentumswohnungen der beiden Städte (mittleres Baujahr 1977, Wohnfläche 71 m²) lagen im Mittel mit rd. 58.000 € 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 20 Verkäufe im Landkreis **Emsland** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 98.000 €. Es handelt sich in 11 Fällen um Erstverkäufe mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.946 €/m², in 9 Fällen um Weiterveräußerungen mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.475 €/m² (Baujahre 1994 – 2006).

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 2011 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (5)	1932 (1916)	47 (79)	930,- (788,-)	43.000,- (61.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	23 (10)	1963 (1962)	59 (70)	657,- (840,-)	42.000,- (62.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	60 (57)	1977 (1978)	70 (71)	799,- (843,-)	62.000,- (61.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	42 (41)	1995 (1992)	74 (71)	1.259,- (1.189,-)	97.000,- (97.000,-)
Baujahr 2000 - 2008 (Baujahr 2000 - 2007)	16 (11)	2003 (2004)	82 (80)	1.468,- (1.423,-)	118.000,- (114.000,-)
Neubauten Baujahr 2009 - 2011 (Baujahr 2008 - 2010)	55 (9)	2010 (2009)	81 (78)	1.759,- (1.598,-)	142.000,- (123.000,-)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2011 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2011	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2008 (2000 - 2007)	Neubauten 2008 - 2011 (2008 - 2010)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Bad Bentheim	(735,-)		789,- (800,-)	1.237,- (977,-)	1.304,- (1.396,-)	(1.368,-)
Stadt Nordhorn	930,- (823,-)	655,- (628,-)	809,- (845,-)	1.364,- (1.396,-)	1.534,- (1.604,-)	2.009,- (1.713,-)
Sonstige Orte			(810,-)	1.162,- (1.064,-)	1.377,- (1.211,-)	1.520,-

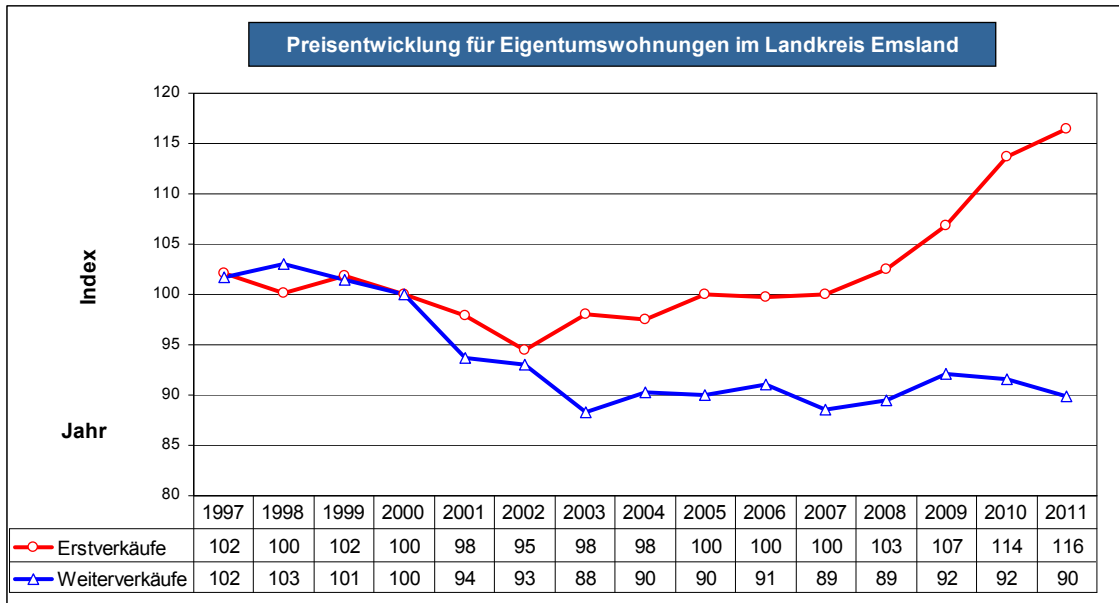
Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 46 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 41 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in der Kreisstadt Nordhorn kosteten im Durchschnitt rd. 153.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 77 m². Gebrauchte Eigentumswohnungen in Nordhorn (mittleres Baujahr 1978, Wohnfläche 70 m²) lagen im Mittel mit rd. 75.000 € bei rd. 50 % 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.

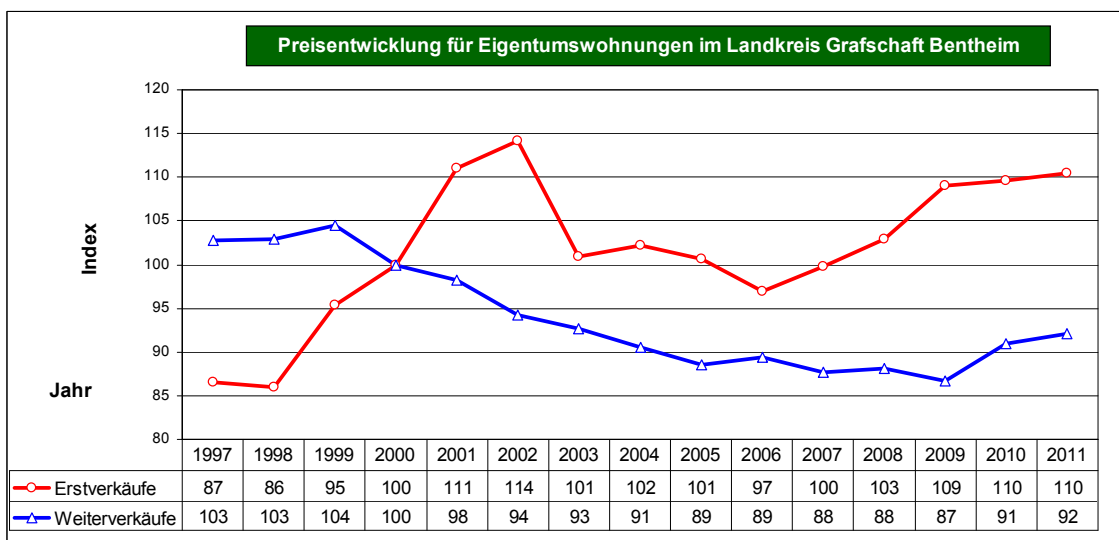
Für Wohnungen in **Seniorenwohnanlagen** liegen insgesamt 43 Verkäufe im Landkreis **Grafschaft Bentheim** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 138.000 €. Es handelt sich in 32 Fällen um Erstverkäufe mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.793 €/m², in 11 Fällen um Weiterveräußerungen mit einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.714 €/m² (Baujahre 1999 – 2009).

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 m²-Wohnfläche stiegen im **Landkreis Emsland** bis etwa 1995 stetig an und waren danach leicht rückläufig. In den letzten Jahren sind wieder ansteigende Preise bei Erstverkäufen 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** (gesamt) 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 Einbruch zu verzeichnen. Im Berichtsjahr sind steigende Preise zu beobachten.

Die Preisentwicklung auf dem **Nordhorner** Eigentumswohnungsmarkt verlief in den letzten 13 Jahren recht unstetig. So sind in einigen Wohnlagen vor einigen Jahren in der Kreisstadt an auswärtige Kapitalanleger Eigentumswohnungen weiterveräußert worden, die weit oberhalb des ortsüblichen Preisniveaus lagen und somit bis zum Jahr 2000 insgesamt den m² - Preis pro Wohnfläche nach oben drückten. Bei

diesen Wohnanlagen entstand eine "Marktsättigung", da die erzielbaren Renditen durch niedrige Mieten und verschlechterte Abschreibungsmöglichkeiten gesunken sind. Im Berichtsjahr ist ein starker Anstieg bei den Erstverkäufen in der Stadt Nordhorn festzustellen.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

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

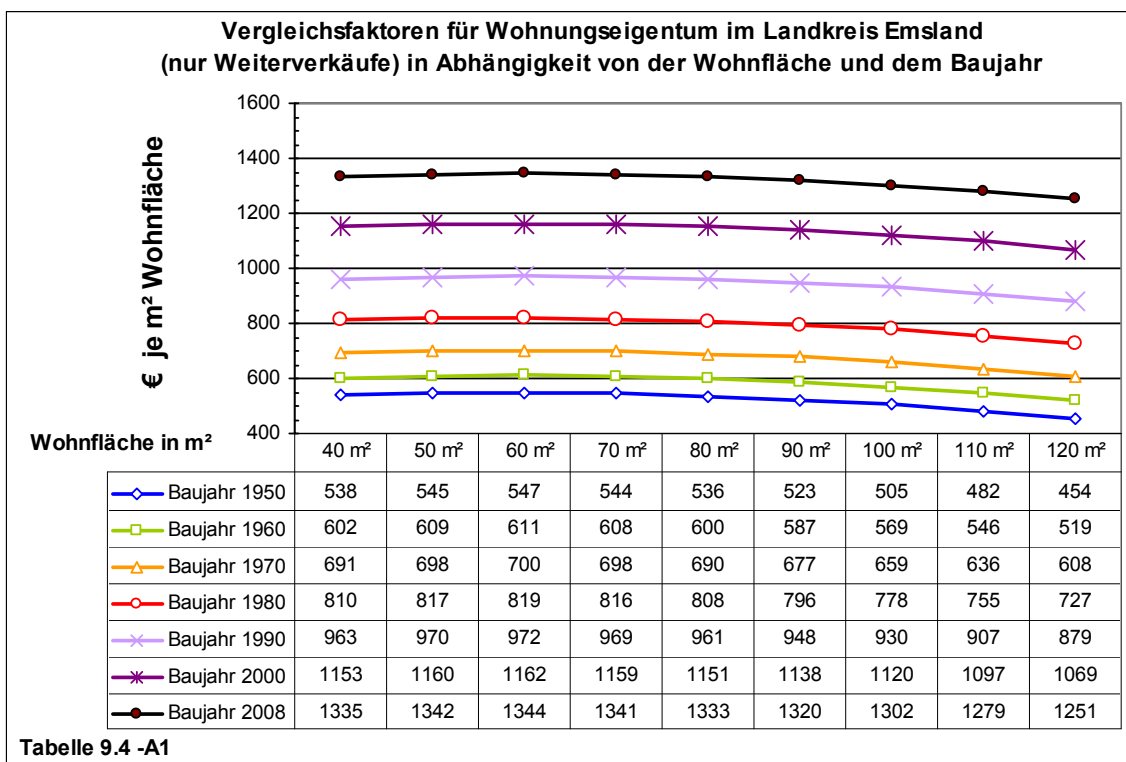
Landkreis Emsland

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 460 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

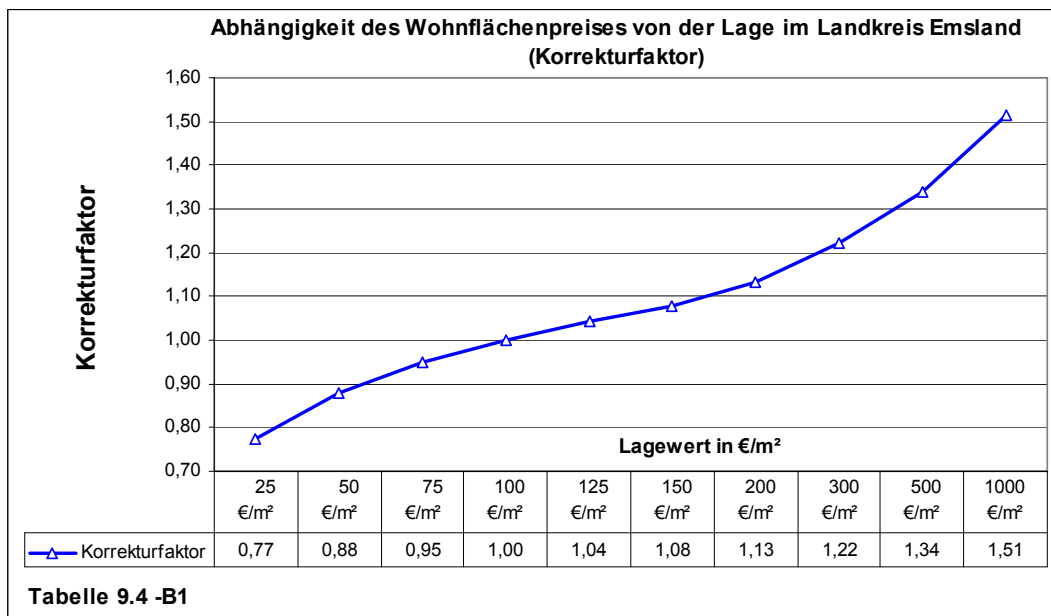
Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2009 - 2011	06.2010
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 340 €/m ²	115 €/m ²
Baujahr	1951 - 2006	1984
Wohnfläche	40 m ² - 116 m ²	73 m ²

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

Merkmals	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2011
Grundstückswert	100 €/m ²
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden



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



Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie 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 €/m ² Gebäude Baujahr 1990 Wohnfläche: 70 m ²
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4 –A1): 969,- €/m ² Korrekturfaktor für Bodenwert/Lagewert (aus Tabelle 9.4 –B1): 1,08
Vergleichsfaktor = 969,- x 1,08 = 1.047,- €/m ²
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m ² x 1.047,- €/m ² = rd. 73.000,- €

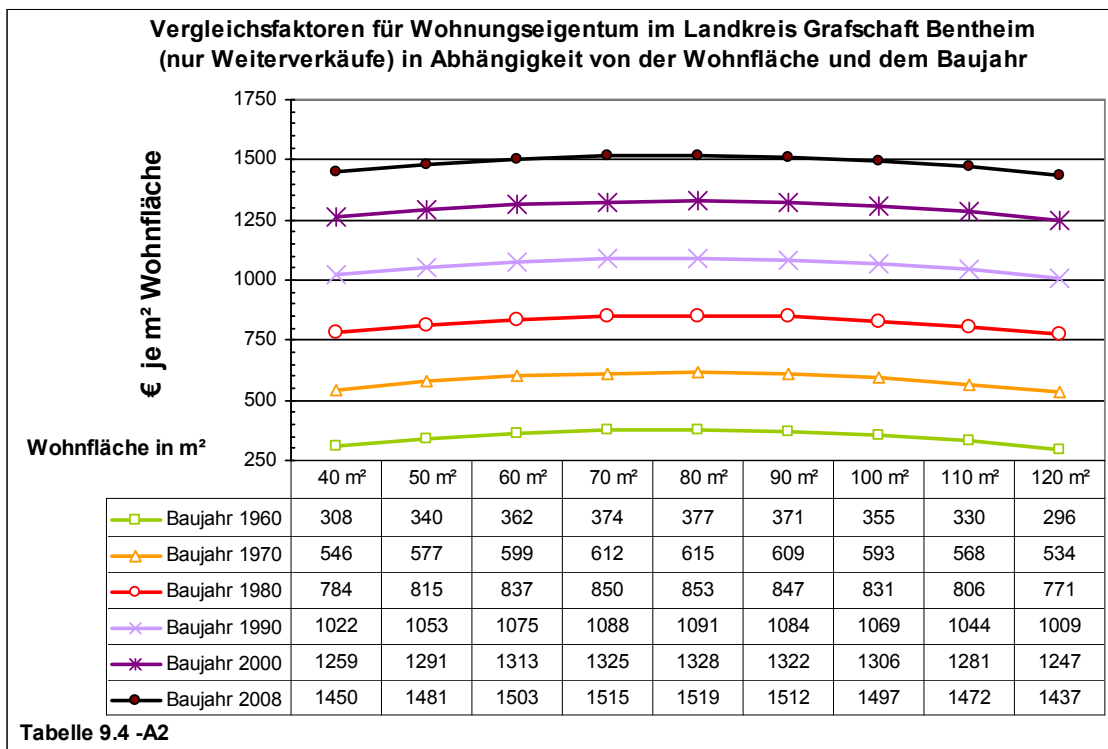
Grafschaft Bentheim

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:

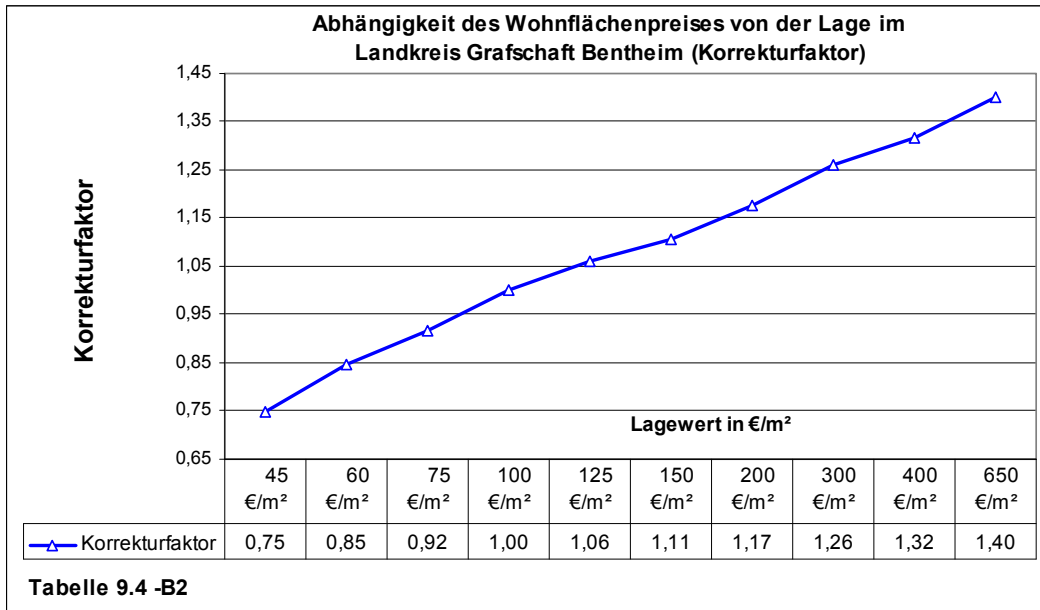
Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2008 - 2010	06.2009
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 1.600 €/m ²	158 €/m ²
Baujahr	1955 - 2007	1983
Wohnfläche	41 m ² - 120 m ²	72 m ²

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

Merkmals	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2010
Grundstückswert	100 €/m ²
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 17 Verkäufe von Teileigentum (keine Wohnungen, z.B. Läden) vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 139.000 € mit einer Preisspanne von 2.000 € bis 324.000 €. Weitere Angaben zu den Kauffällen können aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise nicht abgegeben werden.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** liegen 39 Verkäufe von Teileigentum vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 53.000 € mit einer Preisspanne von 1.200 € bis 435.000 €. In 12 Kauffällen handelte es sich um Garagen (Einzel-/Tiefgaragen). Der mittlere Kaufpreis lag hier bei 8.200 €. 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 25 Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen Kaufpreise in einer Preisspanne von 47.000 € bis 2,5 Mio. € gezahlt (Mittel 365.000 €). 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 17 Mehrfamilienhäuser in einer Preisspanne von 40.000 € bis 867.000 € gehandelt (mittlerer Kaufpreis 246.000 €). 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 2009 - 2011 im Land Niedersachsen, die der Gutachterausschuss mit Einschränkungen auch für das Gebiet der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** als ländlicher Raum für anwendbar hält.

Der Analyse für den Bereich Niedersachsen liegen folgende Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	769
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m ² - 820 €/m ²
Durchschnitt	137 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	6 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² – 9,05 €/m ²
Durchschnitt	4,93 €/m ²

Alle zugrunde liegenden Kaufpreise haben folgende Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Kaufpreise ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. und bei dem keine Werterhöhungen oder Wertminderungen anzubringen sind
- mit einem 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 €/m²
- monatliche Nettokaltmiete 5,00 €/m²

ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser**

- **ländlicher Raum: Liegenschaftszinssatz: 7,2 %**

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	0,92
	>= 6	1,00
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,14
	100 €/m ²	1,00
	150 €/m ²	0,91
	200 €/m ²	0,86
	250 €/m ²	0,83
monatliche Nettokaltmiete	3,00 €/m ²	0,98
	4,00 €/m ²	0,99
	5,00 €/m ²	1,00
	6,00 €/m ²	1,01
	7,00 €/m ²	1,02

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in einer Stadt im ländlichen Raum des Emslandes mit folgenden Merkmalen zu ermitteln:	
Lage (Bodenrichtwert) 150 €/m ² , monatliche Nettokaltmiete: 4 €/m ² , Anzahl der Wohnungen 4	
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	7,2%
Korrekturfaktor für räumliche Lage:	1,00
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,92
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,91
Korrekturfaktor für monatliche Nettokaltmiete	0,99
Liegenschaftszinssatz =	
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	7,2 % x 1,00 x 0,92 x 0,91 x 0,99 = rd. 6,0 %

Rohertagsfaktor

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2011 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: **11,5**

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden für den Bereich des Landkreises **Emsland** insgesamt 69 Kauffälle mit Preisen bis 3,2 Mio. €, für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 56 Kauffälle mit Preisen bis 3,0 Mio. € 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 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	145
Lage (Bodenrichtwert)	22 €/m ² - 680 €/m ²
Durchschnitt	180 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	118 m ² - 1200 m ²
Durchschnitt	445 m ²
Baujahr	1900 - 1998
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m ² - 15,60 €/m ²
Durchschnitt	5,52 €/m ²
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 **6,9 %**

Rohertagsfaktoren:

- Land Niedersachsen **10,5**

Verkaufshallen (Discounter):

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

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 270 €/m ²
Durchschnitt	95 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	820 m ² - 1900 m ²
Durchschnitt	1.205 m ²
Baujahr	1985 - 2010
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	8,04 €/m ² - 13,41 €/m ²
Durchschnitt	10,67 €/m ²
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 **6,5 %**

Rohertragsfaktoren:

- Land Niedersachsen **12,3**

Bürogebäude

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

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	43
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 850 €/m ²
Durchschnitt	260 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	112 m ² - 4.436 m ²
Durchschnitt	1.200 m ²
Baujahr	1906 - 2002
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre - 75 Jahre
Durchschnitt	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,59 €/m ² - 15,23 €/m ²
Durchschnitt	7,35 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

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

Liegenschaftszinssatz:

- Land Niedersachsen **7,1 %**

Rohertragsfaktoren:

- Land Niedersachsen **11,0**

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 2011 im Landkreis **Emsland** in 75 Fällen (Vorjahr 73 Fälle) ein Geldumsatz von 20,1 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 268.000 € bei einer Preisspanne von unter 24.000 € bis 2,1 Mio. €. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurde in 26 Fällen (Vorjahr 30 Fälle) ein Geldumsatz von 5,68 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 218.000 € (Preisspanne von unter 25.000 € bis 700.000 €). 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 ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 2004	ab 2005
bis 40	4,30	5,00	5,50	6,25
41 - 60	4,10	4,75	5,20	6,00
61 - 80	3,80	4,30	5,00	5,40
81 - 100	3,60	4,20	4,75	5,20
über 100	3,40	4,00	4,50	5,00

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

NETTOMONATSMIETE in € / m ²						
Wohnfläche (m ²)	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)

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Wohnfläche (m ²)	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

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2005
bis 40	4,20	4,75	5,25	5,80
41 - 60	4,10	4,50	5,00	5,50
61 - 80	3,80	4,10	4,75	5,20
81 - 100	3,60	4,00	4,50	5,00
über 100	3,40	3,70	4,30	4,80

Grafschaft Bentheim

• Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Nordhorn

NETTOMONATSMIETE in €/m ²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 2004	ab 2005
bis 40	4,90	5,50	6,00	6,50	7,00
41 - 60	4,40	5,00	5,40	5,90	6,30
61 - 80	4,40	5,00	5,40	5,90	6,30
81 - 100	3,90	4,30	4,70	5,10	5,40
über 100	3,70	4,10	4,50	4,80	5,10

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)**

NETTOMONATSMIETE in € / m²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	ab 2000
bis 40	4,90	5,20	5,60	6,00	6,50
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	4,90

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 €/m² an Miete gezahlt. Diese hohen Mieten fallen jedoch außerhalb der Toplagen stark ab (7,50 € - 10 €).

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

Art der gewerblichen Räume	Nettomonatsmiete € / m²
gewerbliche Räume nicht beheizbar	ab 1,50 € / m ²
gewerbliche Räume mit gr. Raumhöhe und großen Rolltoren	rd. 2,00 - 2,50 € / m ²
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore	rd. 2,50 – 3,50 € / m ²
gewerbliche Räume beheizbar, ohne Stützen und ebenerdig, gr. Raumhöhe und Rolltore, bessere Ausstattung	rd. 2,75 – 3,75 € / m ²

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:

Pachtpreise 2011 in €/ha			
Grundstücksart	Durchschnittspacht (€/ha)	Spanne von – bis (€/ha)	Ackerzahl / Grünlandzahl von - bis
Landkreis Emsland			
Grünland - Altkreis Aschendorf	420	300 - 550	
- Altkreis Meppen	550	400 - 700	
- Altkreis Lingen	550	400 - 700	
Ackerland - Altkreis Aschendorf	870	650 – 1.100	
- Altkreis Meppen	850	700 – 1.050	
- Altkreis Lingen	900	700 – 1.200	
Grafschaft Bentheim			
Grünland	500	350 - 600	24 - 33
Ackerland	800	500 – 1.000	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:

- Vermessungsoberärztin Dipl.-Ing. Katrin **Kröner**

Stellvertretende Vorsitzende:

- Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hermann **Metelkamp**
- 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 **Hövener**
- 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	134	15	20	-5	4	-43	1	100	25	-11	2	100	6	-40
Gem. Geeste	135	-12	46	15	9	-25	0	0	55	6	1	-50	7	-50
Gem. Rhede (Ems)	66	-6	14	8	2	100	0	0	16	23	1	0	10	-29
Gem. Salzbergen	93	37	25	14	4	-33	0	-100	29	0	1	-50	9	125
Gem. Twist	123	27	37	9	7	75	1	100	45	18	1	100	5	400
SG Dörpen	233	-10	67	-6	9	80	1	100	77	1	2	100	32	0
SG Freren	95	-19	21	-34	3	50	1	100	25	-26	3	200	11	22
SG Herzlake	155	17	62	22	1	0	0	-100	63	19	1	0	9	0
SG Lathen	159	-1	57	19	5	25	3	100	65	25	4	100	9	-25
SG Lengerich	80	-9	14	-26	1	100	0	0	15	-21	1	0	7	-30
SG Nordhümmling	162	24	47	-15	0	-100	0	0	47	-16	2	0	11	0
SG Sögel	180	-1	45	-6	6	50	0	-100	51	-6	2	-33	13	44
SG Spelle	166	16	51	76	9	-25	0	0	60	46	1	0	2	-80
SG Werlte	206	16	59	11	9	80	0	0	68	17	2	0	15	25
Stadt Haren (Ems)	387	33	96	10	14	-52	0	-100	110	-11	6	0	23	-23
Stadt Haselünne	219	4	69	-3	7	17	0	-100	76	-3	4	33	8	-43
Stadt Lingen (Ems)	611	13	153	-5	80	8	11	10	244	0	8	33	23	15
Stadt Meppen	506	13	128	16	37	-3	5	67	170	13	12	-14	16	-6
Stadt Papenburg	446	13	150	-7	27	23	2	-67	179	-6	15	150	32	52
Landkreis Emsland	4156	10	1161	3	234	1	25	-19	1420	2	69	25	248	-4

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gem. Emsbüren	18	350	2	100	44	47	4	0	7	75	22	-21	1	-75	3	-25
Gem. Geeste	11	1000	0	0	39	-25	3	0	5	-29	13	-7	0	-100	1	-86
Gem. Rhede (Ems)	1	-50	0	0	15	50	2	0	2	-60	17	-26	0	0	2	100
Gem. Salzbergen	12	9	0	0	18	64	3	50	2	100	14	180	1	100	4	33
Gem. Twist	3	0	0	0	24	-11	3	0	4	100	15	-6	6	100	17	143
SG Dörpen	11	83	0	0	49	-17	5	-17	9	50	37	-36	0	0	11	-27
SG Freren	4	300	0	0	15	-40	5	25	3	200	25	-34	0	0	4	-20
SG Herzlake	1	0	1	100	40	29	4	0	3	50	31	11	0	0	2	-33
SG Lathen	5	-29	1	0	28	-13	14	180	3	100	22	-51	2	100	6	50
SG Lengerich	2	0	0	0	21	-19	3	-57	0	-100	27	59	0	-100	4	300
SG Nordhümmling	2	100	0	0	40	82	3	-50	1	0	51	59	0	0	5	400
SG Sögel	5	-29	0	0	55	72	9	-25	6	200	35	-42	0	-100	4	100
SG Spelle	15	-6	0	0	44	22	6	-14	13	8	19	12	0	-100	6	200
SG Werlte	5	-64	2	100	64	33	3	-25	5	-29	35	46	0	-100	7	0
Stadt Haren (Ems)	39	15	0	-100	125	140	7	40	9	29	53	112	0	-100	15	275
Stadt Haselünne	48	109	0	0	32	-33	5	-17	7	40	26	0	4	100	9	29
Stadt Lingen (Ems)	145	12	8	60	126	47	11	10	9	50	14	-7	7	600	16	0
Stadt Meppen	114	10	3	-25	128	15	14	40	11	1000	28	4	0	-100	10	43
Stadt Papenburg	81	1	0	0	72	33	4	-33	18	260	36	33	0	0	9	29
Landkreis Emsland	522	17	17	31	979	24	108	2	117	50	520	-1	21	62	135	32

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	14,3	69	2,7	-3	0,5	-41	0,1	100	3,3	-10	2,1	>1000	2,5	141
Gem. Geeste	11,7	-28	5,4	8	0,8	-19	0,0	0	6,3	4	0,1	-70	0,8	-86
Gem. Rhede (Ems)	5,7	-18	1,7	3	0,1	100	0,0	0	1,8	9	0,3	100	1,0	-58
Gem. Salzbergen	11,8	-23	3,6	29	0,3	-54	0,0	-100	3,9	12	3,2	-55	1,7	-47
Gem. Twist	7,6	23	4,4	12	0,4	73	0,0	100	4,8	16	0,1	100	0,8	337
SG Dörpen	21,9	-20	7,9	-10	1,1	68	0,2	100	9,2	-2	0,2	-35	4,1	4
SG Freren	9,6	22	2,4	-35	0,3	12	0,1	100	2,7	-31	0,4	123	2,2	180
SG Herzlake	13,5	1	8,2	37	0,1	7	0,0	-100	8,3	35	0,4	124	1,7	-54
SG Lathen	13,9	-13	7,2	10	0,5	48	0,6	100	8,3	21	0,8	-46	1,9	0
SG Lengerich	7,5	30	2,1	-2	0,1	100	0,0	0	2,3	4	0,0	-84	0,8	26
SG Nordhümmling	11,5	25	5,8	11	0,0	-100	0,0	0	5,8	9	0,6	236	1,2	-21
SG Sögel	12,5	-30	5,9	0	0,6	76	0,0	-100	6,5	-2	0,4	-93	1,9	78
SG Spelle	15,3	19	7,4	85	0,9	-35	0,0	0	8,3	54	0,1	257	0,8	-30
SG Werlte	16,1	12	6,8	-1	0,7	31	0,0	0	7,6	1	0,3	28	3,2	51
Stadt Haren (Ems)	36,0	6	11,5	-6	1,6	-45	0,0	-100	13,0	-23	1,9	-56	2,9	-25
Stadt Haselünne	23,1	4	10,6	-7	0,7	36	0,0	-100	11,3	-7	0,8	-2	1,8	-26
Stadt Lingen (Ems)	78,6	3	22,6	-2	8,9	-2	6,5	-31	38,0	-8	6,7	447	8,0	-21
Stadt Meppen	59,6	23	17,8	21	4,6	1	1,1	14	23,5	16	4,6	-20	7,9	86
Stadt Papenburg	60,8	39	20,9	7	2,7	17	0,5	-71	24,1	2	6,3	97	12,8	151
Landkreis Emsland	431,0	7	155,0	6	24,8	-3	9,1	-39	188,9	1	29,4	-7	58,0	5

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	1,8	362	0,2	100	1,6	57	0,2	30	0,3	178	2,0	21	0,0	-97	0,2	-7
Gem. Geeste	1,1	622	0,0	0	1,6	-4	0,1	-39	0,3	9	1,3	-28	0,0	-100	0,1	72
Gem. Rhede (Ems)	0,1	-47	0,0	0	0,5	51	0,1	91	0,1	-57	1,7	-6	0,0	0	0,0	100
Gem. Salzbergen	1,1	22	0,0	0	0,7	87	0,5	182	0,1	709	0,5	286	0,0	100	0,1	>1000
Gem. Twist	0,2	53	0,0	0	0,6	3	0,2	108	0,0	>1000	0,7	-34	0,0	100	0,2	>1000
SG Dörpen	1,3	94	0,0	0	1,1	-23	0,1	-86	0,2	-46	5,6	-7	0,0	0	0,2	-96
SG Freren	0,4	829	0,0	0	0,4	-20	0,1	46	0,1	677	3,2	33	0,0	0	0,2	530
SG Herzlake	0,3	-14	0,1	100	1,1	73	0,2	-22	0,1	72	1,4	-37	0,0	0	0,1	378
SG Lathen	0,6	-33	0,1	-58	0,6	-44	0,3	433	0,1	100	1,2	-66	0,0	100	0,1	103
SG Lengerich	0,2	76	0,0	0	0,8	-9	0,1	-60	0,0	-100	3,3	120	0,0	-100	0,0	33
SG Nordhümmling	0,1	100	0,0	0	1,0	78	0,1	-31	0,0	54	2,6	77	0,0	0	0,0	101
SG Sögel	0,4	-48	0,0	0	1,4	93	0,2	-31	0,4	>1000	1,3	-50	0,0	-100	0,0	>1000
SG Spelle	1,7	-3	0,0	0	1,3	9	0,8	376	1,0	38	1,2	-42	0,0	-100	0,0	-64
SG Werlte	0,5	-69	0,4	60	2,2	54	0,1	-47	0,2	-60	1,5	82	0,0	-100	0,2	568
Stadt Haren (Ems)	3,9	17	0,0	-100	5,4	119	0,5	106	0,3	89	4,6	114	0,0	-100	3,5	>1000
Stadt Haselünne	5,8	136	0,0	0	1,1	-40	0,2	-56	0,4	-56	1,3	18	0,0	100	0,3	>1000
Stadt Lingen (Ems)	10,9	3	1,1	-68	9,4	55	0,8	-33	1,6	275	1,7	40	0,0	-99	0,3	11
Stadt Meppen	9,9	6	0,5	22	7,6	43	1,5	-11	1,2	>1000	2,6	161	0,0	-100	0,3	-54
Stadt Papenburg	9,3	26	0,0	0	3,2	22	0,2	-17	3,3	>1000	1,4	39	0,0	0	0,2	-49
Landkreis Emsland	49,6	21	2,4	-51	41,6	36	6,1	0	9,7	135	39,1	10	0,0	-90	6,2	-4

**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	79,0	6	1,9	-21	0,1	-47	0,1	100	2,1	-21	0,6	>1000	11,9	166
Gem. Geeste	52,2	-36	5,2	-33	0,7	-35	0,0	0	5,9	-33	0,1	-87	2,1	-85
Gem. Rhede (Ems)	71,4	-26	1,1	-52	0,2	100	0,0	0	1,3	-45	0,3	346	8,0	-63
Gem. Salzbergen	33,4	76	2,4	30	0,1	-60	0,0	-100	2,5	14	2,7	-55	7,2	146
Gem. Twist	50,3	-19	11,3	181	0,7	126	0,2	100	12,1	182	0,1	100	3,9	665
SG Dörpen	209,3	-26	7,6	-10	1,2	462	0,1	100	8,9	3	0,2	303	24,8	51
SG Freren	97,0	12	2,4	-46	0,2	33	0,2	100	2,7	-40	0,9	298	4,1	-50
SG Herzlake	91,3	-9	6,9	35	0,1	120	0,0	-100	7,0	33	0,9	51	15,6	23
SG Lathen	78,0	-54	7,2	62	0,3	31	1,9	100	9,4	102	0,9	1	10,0	-29
SG Lengerich	90,8	35	2,3	38	0,0	100	0,0	0	2,4	40	0,2	116	5,6	73
SG Nordhümmling	145,8	65	7,1	-1	0,0	-100	0,0	0	7,1	-1	0,2	-93	15,3	52
SG Sögel	87,7	-43	7,2	43	0,2	25	0,0	-100	7,3	35	0,3	-81	4,8	51
SG Spelle	57,4	-23	6,4	107	0,5	25	0,0	0	6,9	96	0,1	-63	6,4	-12
SG Werlte	83,9	49	6,0	5	0,3	35	0,0	0	6,3	6	0,2	-55	7,9	-21
Stadt Haren (Ems)	212,7	63	8,6	11	0,6	-46	0,0	-100	9,2	-3	1,2	-24	6,4	-69
Stadt Haselünne	79,2	-1	6,9	-28	0,3	27	0,0	-100	7,2	-27	0,5	-19	12,6	19
Stadt Lingen (Ems)	99,8	-25	12,7	-14	3,4	15	1,6	-67	17,7	-22	7,3	>1000	13,2	-72
Stadt Meppen	134,7	22	12,9	15	1,5	-27	0,5	56	14,9	10	1,5	-39	11,8	-36
Stadt Papenburg	127,2	29	20,1	1	2,8	158	0,2	-89	23,1	1	2,8	43	18,7	-4
Landkreis Emsland	1881,1	-4	136,1	8	13,1	23	4,8	-43	154,0	6	20,8	3	190,3	-22

Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Gem. Emsbüren	3,1	81	2,4	38	1,3	-6	55,6	-2	0,0	-91	2,0	-59
Gem. Geeste	6,1	63	1,5	-18	2,2	166	33,5	-33	0,0	-100	1,0	-53
Gem. Rhede (Ems)	1,1	58	1,8	101	0,1	-64	58,4	-17	0,0	0	0,4	100
Gem. Salzbergen	1,3	93	4,3	575	0,6	78	13,1	120	0,0	100	1,8	611
Gem. Twist	1,9	-4	3,5	25	0,5	>1000	21,0	-59	0,1	100	7,1	>1000
SG Dörpen	5,5	8	2,4	-66	0,8	-75	163,1	-17	0,0	0	3,6	-92
SG Freren	1,4	-25	2,0	65	1,0	>1000	81,6	17	0,0	0	3,2	534
SG Herzlake	5,6	131	3,2	-26	1,1	440	57,0	-23	0,0	0	0,8	36
SG Lathen	1,9	-46	7,3	390	1,0	100	44,4	-69	1,1	100	2,1	238
SG Lengerich	3,9	49	0,8	-70	0,0	-100	77,9	40	0,0	-100	0,1	486
SG Nordhümmling	3,3	78	2,5	-46	0,6	146	111,8	81	0,0	0	5,1	>1000
SG Sögel	4,5	9	5,5	-21	4,8	>1000	58,1	-56	0,0	-100	2,3	>1000
SG Spelle	2,8	8	5,2	163	3,1	223	32,4	-38	0,0	-100	0,5	-84
SG Werlte	7,6	73	2,0	-23	1,5	-49	54,5	94	0,0	-100	3,8	110
Stadt Haren (Ems)	10,7	127	4,3	92	2,0	237	148,8	63	0,0	-100	30,1	>1000
Stadt Haselünne	2,2	-34	1,8	-69	0,8	-53	48,4	1	0,2	100	5,6	687
Stadt Lingen (Ems)	9,5	58	3,7	15	2,0	159	42,9	-9	0,0	-99	3,5	32
Stadt Meppen	10,2	23	10,3	-15	1,9	>1000	83,0	67	0,0	-100	1,2	-80
Stadt Papenburg	6,2	35	2,1	23	13,5	982	58,9	51	0,0	0	2,0	-75
Landkreis Emsland	88,6	38	66,6	1	38,6	139	1.244,5	-6	1,4	-79	76,3	-2

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	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gem. Wietmarschen	170	-4	23	-12	8	14	0	0	31	-6	1	100	8	14
SG Emlichheim	249	-17	67	18	14	27	1	0	82	19	2	100	16	-52
SG Neuenhaus	182	-11	66	22	9	-55	0	0	75	1	5	67	6	-40
SG Schüttorf	198	14	55	12	17	-35	1	-67	73	-6	8	167	8	-62
SG Uelsen	228	53	44	16	12	33	0	0	56	19	3	0	19	36
Stadt Bad Bentheim	256	-8	99	25	19	-14	3	200	121	19	4	-20	13	-66
Stadt Nordhorn	819	7	213	25	164	4	12	100	389	16	33	57	13	-75
Landkreis Grafschaft Bentheim	2102	3	567	20	243	-4	17	55	827	12	56	60	83	-53

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. Wietmarschen	8	700	1	100	84	15	10	-29	4	33	18	-33	1	-75	4	-75
SG Emlichheim	44	-20	3	200	28	-38	15	25	7	0	51	-26	0	-100	1	-86
SG Neuenhaus	9	-36	0	0	32	-3	3	-81	7	250	29	-9	1	-75	15	-12
SG Schüttorf	17	6	0	-100	33	-6	11	1000	3	100	40	208	1	100	4	-20
SG Uelsen	32	100	4	100	43	95	9	50	5	25	44	38	0	0	13	160
Stadt Bad Bentheim	37	-26	10	900	38	-16	7	-30	1	-67	16	0	1	100	8	-11
Stadt Nordhorn	213	18	21	62	82	-29	20	25	5	400	38	31	2	-33	3	100
Landkreis Grafschaft Bentheim	360	8	39	144	340	-8	75	0	32	60	236	8	6	-50	48	-19

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. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gem. Wietmarschen		16,9	33	3,7	1	1,1	20	0,0	0	4,7	5	0,7	100	5,9	247
SG Emlichheim		27,5	-19	10,0	27	1,6	34	0,2	7	11,7	27	0,2	100	3,8	-54
SG Neuenhaus		16,2	-6	7,9	11	0,9	-62	0,0	0	8,8	-7	3,6	>1000	0,6	-68
SG Schüttorf		21,0	20	8,1	15	1,9	-35	0,1	-73	10,1	-3	1,8	308	2,6	-17
SG Uelsen		23,4	47	7,0	14	1,4	42	0,0	0	8,4	18	0,8	30	2,4	44
Stadt Bad Bentheim		29,9	-21	16,5	37	1,9	-17	0,6	163	18,9	30	0,5	-62	1,7	-88
Stadt Nordhorn		112,2	18	33,1	28	15,8	9	3,3	193	52,2	26	15,8	26	4,9	-62
Landkreis Grafschaft Bentheim		247,1	7	86,3	24	24,6	-2	4,2	110	115,0	19	23,4	54	21,8	-50

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. Wietmarschen	0,7	>1000	0,0	100	2,4	-11	0,6	-7	1,3	321	0,6	-78	0,0	-98	0,0	-58
SG Emlichheim	5,1	-18	0,4	108	0,9	-61	1,3	-52	0,4	59	3,6	-18	0,0	-100	0,0	-96
SG Neuenhaus	0,8	-41	0,0	0	1,0	-18	0,1	-88	0,4	53	0,8	-30	0,0	-98	0,0	-89
SG Schüttorf	2,0	71	0,0	-100	1,6	31	0,7	962	0,0	100	1,9	132	0,0	100	0,1	-1
SG Uelsen	4,7	122	0,5	100	2,7	191	0,1	56	0,2	127	2,6	-20	0,0	0	1,0	>1000
Stadt Bad Bentheim	3,5	2	0,1	>1000	2,3	-7	0,4	-61	0,6	25	1,1	12	0,6	100	0,2	70
Stadt Nordhorn	24,9	41	1,0	-9	6,8	5	0,8	-2	3,0	>1000	2,2	17	0,6	>1000	0,0	100
Landkreis Grafschaft Bentheim	41,8	31	2,1	51	17,7	2	4,1	-37	5,9	318	12,8	-16	1,2	807	1,4	36

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

Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gem. Wietmarschen	54,6	-57	4,5	4	0,3	15	0,0	0	4,8	4	0,1	100	8,0	45
SG Emlichheim	171,2	-41	9,7	25	0,6	15	0,3	-13	10,6	23	0,1	100	23,2	-48
SG Neuenhaus	48,3	-42	6,0	4	1,0	10	0,0	0	7,0	5	3,0	744	2,8	-50
SG Schüttorf	72,8	29	7,2	-35	0,7	-31	0,1	-81	8,0	-36	2,0	>1000	8,5	15
SG Uelsen	150,5	-1	6,5	104	0,7	-57	0,0	0	7,2	48	1,6	372	17,6	212
Stadt Bad Bentheim	56,1	-26	8,7	7	0,9	-1	0,4	105	10,0	8	0,3	-91	2,6	-80
Stadt Nordhorn	140,7	15	14,5	22	5,1	6	0,9	137	20,5	20	5,8	117	21,7	58
Landkreis Grafschaft Bentheim	694,2	-23	57,2	10	9,4	-8	1,6	31	68,1	7	13,0	71	84,4	-12

Landkreis	Bauland						landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen		
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland			ha	%	ha	%	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%		
Gem. Wietmarschen	5,3	-19	5,7	-11	11,8	389	18,8	-81	0,0	-100	0,1	-92
SG Emlichheim	2,3	-37	14,4	-22	3,4	18	113,1	-42	0,0	-100	4,0	-75
SG Neuenhaus	1,8	-37	1,5	-86	5,2	138	25,8	-41	0,0	-91	1,1	-90
SG Schüttorf	2,4	6	4,3	633	0,4	100	46,8	49	0,1	100	0,4	-82
SG Uelsen	6,8	156	1,1	6	1,0	288	76,0	-44	0,0	0	39,2	>1000
Stadt Bad Bentheim	2,9	-5	2,2	-72	0,8	-70	33,7	-1	0,6	100	3,0	75
Stadt Nordhorn	8,0	1	5,3	-50	8,4	>1000	69,6	-1	1,2	>1000	0,3	100
Landkreis Grafschaft Bentheim	29,5	2	34,4	-38	31,0	193	383,9	-37	1,9	4	48,0	49

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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen 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>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg 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>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 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
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Meppen

Bereich: Landkreis Emsland

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Meppen

Obergerichtsstraße 18

49716 Meppen

Telefon: 05931 159 0

Telefax: 05931 159 101

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

Bereich: Landkreis Grafschaft Bentheim

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen**

Geschäftsstelle beim Katasteramt Nordhorn

Schilfstraße 6

48529 Nordhorn

Telefon: 05921 859 0

Telefax: 05921 859 459

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

über das Internet:

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