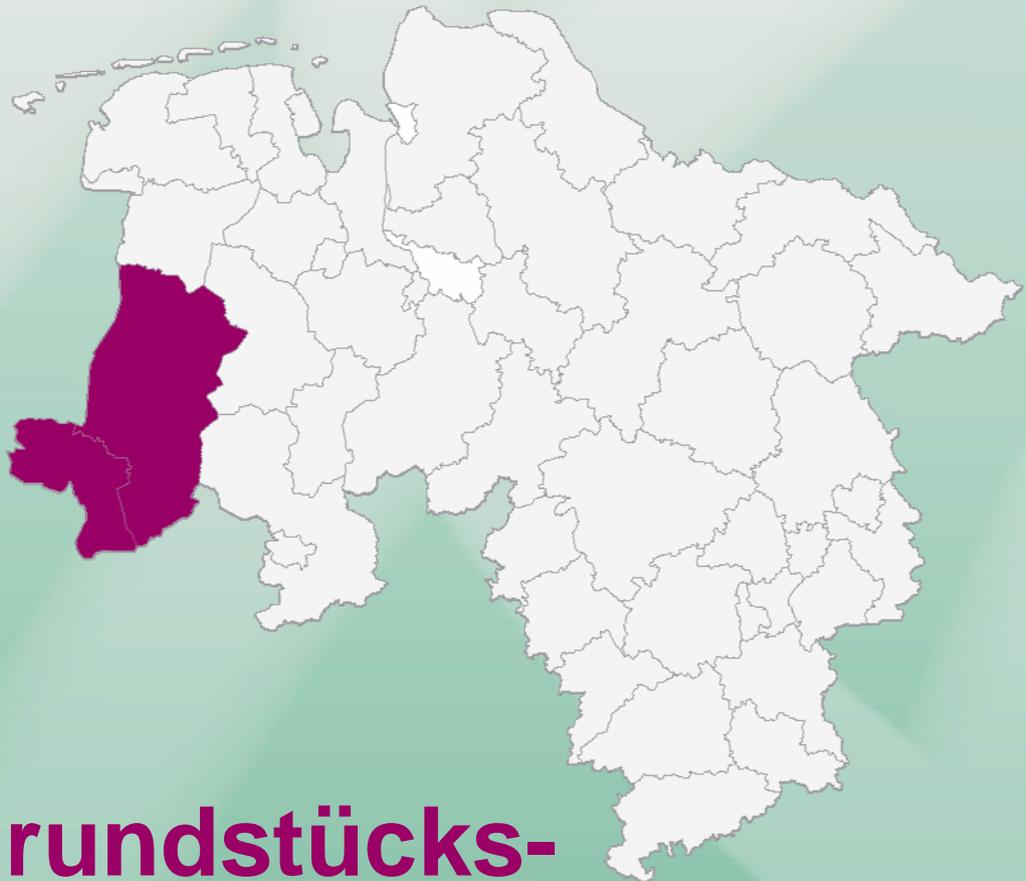




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Meppen**

Zuständig für:

**Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim**



Grundstücks- marktbericht 2013



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Meppen**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen

Grundstücks- marktbericht 2013

für den Bereich der
Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim



Niedersachsen

Herausgeber: © 2013 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen

• für den **Landkreis Emsland:**

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

• für den **Landkreis Grafschaft Bentheim:**

Geschäftsstelle 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	18
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	33
7	Übrige unbebaute Flächen	33
8	Bodenrichtwerte	34
8.1	Gesetzlicher Auftrag	34
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	35
8.2.1	Wohnbauland	36
8.2.2	Gewerbliches Bauland	37
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	38
9.	Bebaute Grundstücke	40
9.1	Allgemeines	40
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	42
9.2.1	Preisniveau	42
9.2.2	Preisentwicklung	45
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	45
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	52
9.3.1	Preisniveau	52
9.3.2	Preisentwicklung	53
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	53

9.4	Wohnungseigentum	60
9.4.1	Preisniveau	60
9.4.3	Vergleichsfaktoren	63
9.5	Teileigentum	66
9.6	Mehrfamilienhäuser	66
9.6.1	Preisniveau	66
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	66
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	68
9.7.1	Preisniveau	68
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	69
9.8	Lagergebäude, Produktionsgebäude	70
9.9	Sonstige bebaute Objekte	70
10	Mieten, Pachten	71
10.1	Mietübersichten	71
10.1	Mietübersicht für Wohnungen	71
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	74
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	75
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen	76
Anhang 1:	Umsatzzahlen	78
Anhang 2:	Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen	83

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** (Berichtsgebiet) war im Jahr 2012 durch einen Anstieg des Geldumsatzes gekennzeichnet. Gleichwohl ist die Entwicklung des Immobilienmarktes nach Regionen, Grundstücksarten und Teilmärkten zu differenzieren.

Im **Emsland** lag die Anzahl aller Vertragsabschlüsse nur gering über dem Vorjahr (+ 1 %). Der Geldumsatz ist weiterhin gestiegen (+ 12 %), wobei sich die dabei umgesetzte Fläche um 19 % 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 in den Vorjahren weiter verstärkt umgesetzt worden (+ 20 %).

In diesem Berichtsjahr sind die Vertragsabschlüsse über unbebaute Flächen leicht rückläufig zum Vorjahr (- 4 %). Hier ist besonders der um 18 % fallende Flächenumsatz auffällig, der im letzten Jahr noch stark ansteigend war. Die Verkäufe von Wohnbauflächen, an denen sich die Tendenz und Wendepunkte des Konjunkturbarometers widerspiegeln, sind davon jedoch weniger betroffen. Der Rückgang der Vertragszahlen ist bei dem gewerblichen Bauland zu verzeichnen.

Die Zahl der Verkäufe von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken lag 4 % über dem Vorjahreswert, gleichzeitig ist der Geldumsatz in diesem Segment um 9 % angestiegen. Ähnliche Entwicklungen sind bei den Grundstücken mit Reihen- und Doppelhäusern zu verzeichnen (Verkäufe + 3 %, Geldumsatz + 8 %).

In der **Grafschaft Bentheim** ist die Gesamtzahl der Verträge deutlich angestiegen (+ 11 %). Der Geldumsatz ist etwas geringer um 4 % angewachsen, wobei die dabei umgesetzte Fläche um 18 % 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 auch im Emsland weiter stark angestiegen (+ 26 %), entsprechend ist hier auch der Geldumsatz deutlich angewachsen. Im Vergleich zum Emsland sind in der Grafschaft Bentheim die Verkäufe von unbebauten Flächen nicht rückläufig, sondern um rd. 22 % angestiegen. Insbesondere bei den Wohnbauflächen lag die Zahl der Veräußerungen 39 % über dem Vorjahr. Die hohe Anzahl ist im Wesentlichen auch durch eine Vielzahl von Verkäufen eines sehr zentral gelegenen und bevorzugten Baugebietes in der Stadt Nordhorn begründet. Die Verkäufe von gewerblichen Bauflächen ist, wie auch im Landkreis Emsland, rückläufig im Berichtsjahr (- 19 %).

Bei den Verkäufen von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken konnte mit Zunahme der Vertragszahlen (+ 14 %) auch eine gleiche Zunahme des Geldumsatzes (+ 14 %) verzeichnet werden. Bei den Reihen- und Doppelhäusern ist ebenfalls jeweils eine Zunahme erkennbar (Vertragszahlen + 13 %, Geldumsatz + 18 %).

Der Flächenumsatz im Landkreis **Emsland** betrug im Berichtszeitraum insgesamt rd. 1.500 ha (- 19 %), im Landkreis **Grafschaft Bentheim** rd. 600 ha (- 18 %). Den größten Anteil am Flächenumsatz haben naturgemäß die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, obgleich die umgesetzte Fläche in diesem Marktsegment im Berichtsjahr sowohl im Emsland (- 31 %) als auch in der Grafschaft Bentheim (- 15 %) stark rückläufig ist. An Wohnbauland wurden im Emsland rd. 11 % weniger und in der Grafschaft Bentheim rd. 10 % mehr Flächen umgesetzt.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen haben sich im Landkreis **Emsland** insgesamt gering verändert. Im Emsland mussten im Schnitt 58 €/m² (Vorjahr 56 €/m²) für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (private und kommunale Anbieter) gezahlt werden. Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** lag der Quadratmeterpreis im Mittel bei 67 €/m² (Vorjahr 54 €/m²). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auch durch eine Vielzahl von Verkäufen des sehr zentral gelegenen und bevorzugten Baugebietes in der Stadt Nordhorn begründet (siehe vorstehend). Gleichwohl gibt es regional innerhalb der Landkreise stark unterschiedliche Entwicklungen. Nur in den größeren Städten 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 wurden bei Verkäufen im Vergleich zum Vorjahr in beiden Landkreisen deutlich höhere Grundstückspreise erzielt. Die Richtwerte für Acker liegen im **Emsland** in der Spanne

zwischen 4,00 und 5,10 €/m² und in der **Grafschaft** nahezu auf gleichem Niveau von 3,90 bis 4,00 €/m². Auffallend ist, dass sich das in den zurückliegenden Jahren bestehende Preisgefälle im Landkreis Emsland von Nord nach Süd weiter nivelliert und die Preise in den nördlich gelegenen Gemeinden sich denen aus dem südlichen Berichtsgebiet annähern. Im Vorjahr konnte statistisch eine starke Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der Ackerfläche nachgewiesen werden (für größere Feldblöcke wurden deutlich höhere Preise als für kleinere Flächen bezahlt). Diese Abhängigkeit war im Berichtsjahr nicht mehr zu erkennen. Die Verkaufserlöse weisen jedoch eine große Spannweite auf, die nur zum Teil mit der innerlandwirtschaftlichen Qualität der verkauften Flächen erklärt werden kann. Offensichtlich sind hier auch die hohe örtliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen sowie Umstrukturierungen maßgebend. In Teilen des Berichtsgebietes erwies sich einmal mehr die Nachfrage von Flächen für den Betrieb von Biogasanlagen als preistreibend.

Im Jahre 2012 liegt im Landkreis **Emsland** der mittlere Kaufpreis der verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Spitzen) bei rd. 138.000 € und damit etwas höher als im Vorjahr (133.000 €). In der **Grafschaft Bentheim** liegt der mittlere Kaufpreis bei 145.000 € (Vorjahr 143.000 €). Preise für Wohnhäuser über 200.000 € werden in der Regel nur in den größeren Städten erzielt, der Anteil mit Kaufpreisen über 250.000 € liegt unter 5 % im Emsland und nur etwas höher in der Grafschaft Bentheim. Die Nachfrage durch Niederländer in der Grenzregion hat weiter abgenommen und liegt im Emsland nur noch bei 6 % aller Kaufteilnehmer (Vorjahr 9 %) und in der Grafschaft Bentheim bei 16 % (Vorjahr 23 %).

Die Eigentumswohnung spielt in den ländlich geprägten Bereichen des Berichtsgebietes zwar eine untergeordnete Rolle, gleichwohl stieg die Anzahl der Verträge sowohl im Landkreis **Emsland** als auch im Landkreis **Grafschaft Bentheim** stark an. Hier findet der Hauptabsatz in den Städten Lingen (Ems), Meppen und Nordhorn statt. Der Quadratmeter Wohnfläche kostet bei Neubauten in Lingen und Meppen je nach Lage und Größe im Mittel rd. 1.800 €/m² und in Nordhorn rd. 2.100 €/m². Für ältere Wohnungen (Baujahre 1985 bis 1999) werden pro Quadratmeter Wohnfläche im Mittel im Emsland rd. 1.100 €/m², in der Grafschaft knapp 1.300 €/m² gezahlt. In der langjährigen Betrachtung sind die Wohnflächenpreise 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 2012, 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 01.11.2011 und endet am 31.10.2012.

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

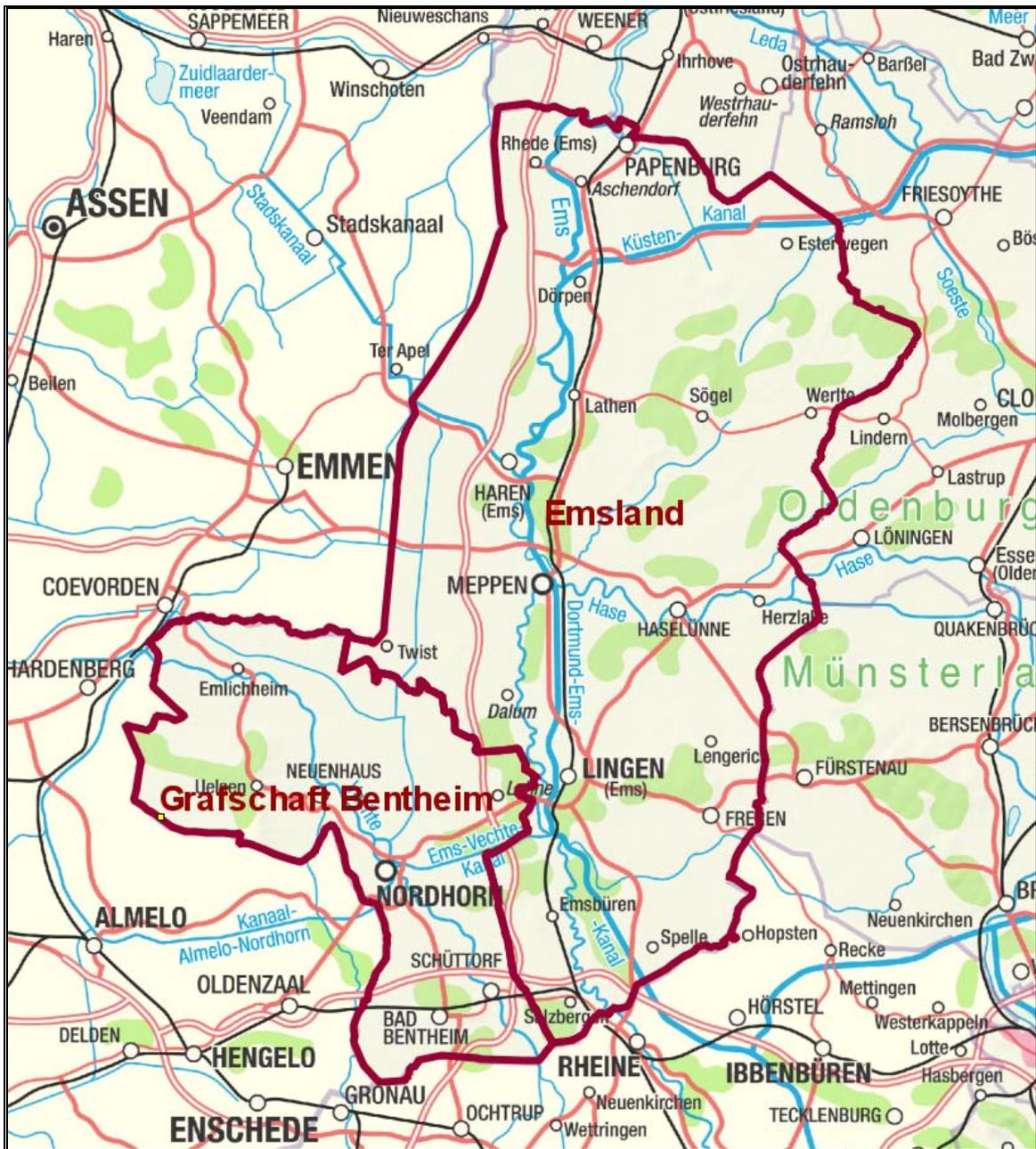
Werden in den Untersuchungen auch Vorjahresdaten dargestellt, so können diese zurückliegenden Daten von denen in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Daten geringfügig abweichen. Ausgelöst wird diese Differenz durch Eingabe z.B. verspätet eingegangener Kauffälle in die Kaufpreissammlung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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

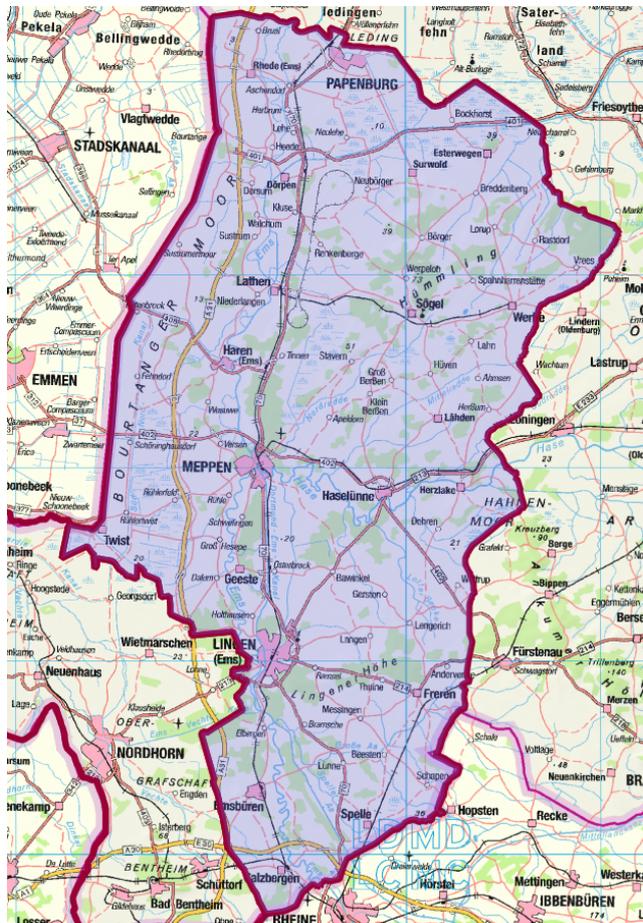
Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

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.

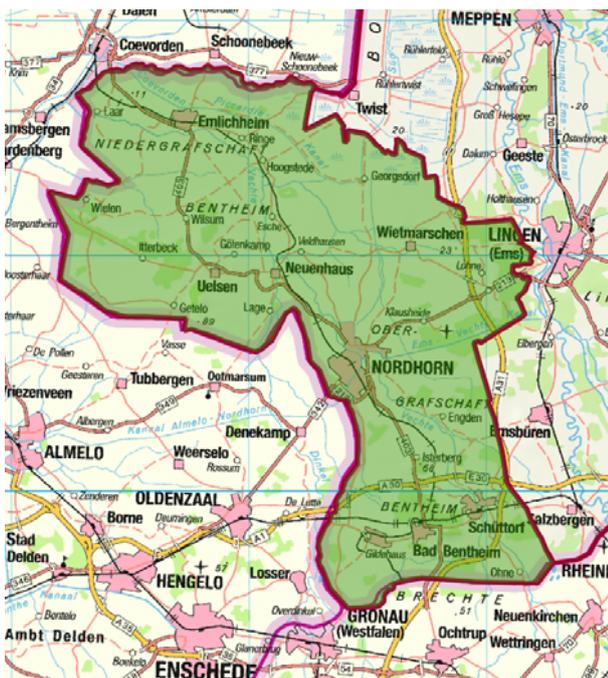
Nachstehende Tabellen geben einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des **Landkreises Emsland** (Stand 31.12.2011):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Emsbüren	139,35	10.005	72	Rhede (Ems)	74,99	4.213	56
Geeste	133,04	11.191	84	Salzbergen	53,35	7.492	140
Stadt Haren (Ems)	208,77	23.050	110	Twist	105,61	9.615	91
Stadt Haselünne	159,31	12.887	81	Samtgemeinde Dörpen	209,02	15.835	76
Stadt Lingen (Ems)	176,13	51.007	290	Dersum	28,57	1.455	
Stadt Meppen	188,33	34.875	185	Dörpen	33,06	4.991	
Stadt Papenburg	118,41	35.237	298	Heede	31,10	2.311	
				Kluse	25,27	1.534	
				Lehe	17,87	984	
				Neubörger	16,49	1.556	
				Neulehe	13,62	692	
				Walchum	26,50	1.435	
				Wippen	16,54	877	

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Samtgemeinde Freren				Samtgemeinde Nordhümmling			
Andervenne	19,68	918		Bockhorst	18,19	970	
Beesten	25,63	1.657		Breddenberg	8,92	773	
Freren	48,93	5.078		Esterwegen	49,58	5.259	
Messingen	25,42	1.085		Hilkenbrook	11,12	844	
Thuine	12,47	1.931		Surwold	54,89	4.314	
Samtgemeinde Herzlake				Samtgemeinde Sögel			
Dohren	25,64	1.140		Börger	55,26	2.745	
Herzlake	49,77	4.125		Groß Berßen	20,76	693	
Lähden	79,88	4.571		Hüven	15,24	560	
Samtgemeinde Lathen				Samtgemeinde Spelle			
Fresenburg	21,59	908		Klein Berßen	16,92	1.155	
Lathen	38,02	6.000		Sögel	55,26	7.286	
Niederlangen	29,35	1.221		Spahnharrenstätte	36,07	1.443	
Oberlangen	22,17	976		Stavern	50,96	1.097	
Renkenberge	18,98	695		Werpeloh	35,34	1.074	
Sustrum	35,59	1.322		Samtgemeinde Werlte			
Samtgemeinde Lengerich				Landkreis Emsland gesamt			
Bawinkel	20,35	2.379		2882,01	313.539	109	
Gersten	28,83	1.222					
Handrup	14,60	881					
Langen	33,53	1.438					
Lengerich	31,73	2.582					
Wettrup	13,83	547					

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 die Niederlande, im Süden an das Bundesland Nordrhein-Westfalen und im Osten an den Landkreis Emsland. Die geographische Lage, in unmittelbarer Nähe zu den niederländischen Nachbarn, rückt das Gebiet des Landkreises Grafschaft Bentheim in eine zentrale Lage auf dem europäischen Binnenmarkt und bietet somit günstige Voraussetzungen für den Zugang zu den europäischen Märkten.



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

Die Grafschaft Bentheim liegt im Kreuzungsbereich der Autobahnen A 30 (Rotterdam – Grafschaft Bentheim - Berlin – Osteuropa) und A 31 (Emden / Nordsee - Grafschaft Bentheim – Ruhrgebiet). Des Weiteren verbindet die bekannte Skandinavienlinie (B 213) die niederländischen Industriezentren über die Grafschaft Bentheim, Bremen und Hamburg mit den skandinavischen Ländern. Innerhalb einer Autostunde sind auch die Flughäfen Münster/Osnabrück und Enschede (Niederlande) schnell

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

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

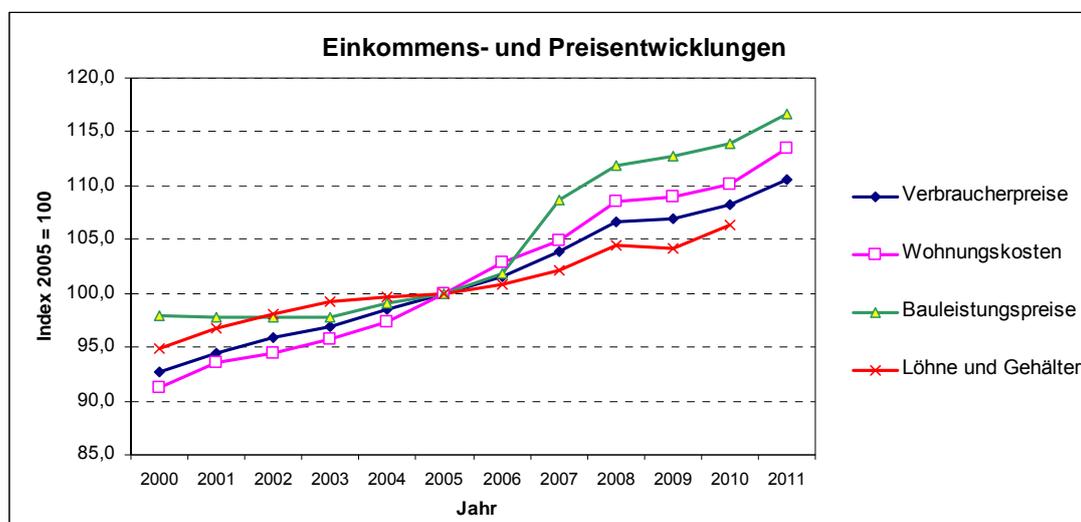
Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises **Grafschaft Bentheim** (Stand 31.12.2011):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²	Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Stadt Bad Bentheim	100,00	15.528	155	Samtgemeinde Schüttorf	133,16	15.543	117
Samtgemeinde Emlichheim	184,66	14.150	77	Engden	44,29	447	
Emlichheim	48,56	6.956		Isterberg	20,31	589	
Hoogstede	49,77	2.889		Ohne	9,00	552	
Laar	51,01	2.148		Quendorf	14,13	572	
Ringe	35,32	2.157		Samern	25,99	716	
Samtgemeinde Neuenhaus	101,37	13.701	135	Schüttorf	19,44	12.667	
Esche	11,01	563		Samtgemeinde Uelsen	193,00	11.333	59
Georgsdorf	19,26	1.313		Getelo	20,24	662	
Lage	6,39	1.011		Gölenkamp	20,95	623	
Neuenhaus	31,33	9.633		Halle	21,15	653	
Osterwald	33,38	1.181		Itterbeck	41,01	1.775	
Stadt Nordhorn	149,68	53.058	354	Uelsen	19,46	5.431	
				Wielen	23,06	569	
				Wilsum	47,13	1.620	
				Gemeinde Wietmarschen	118,95	11.490	97
Landkreis Grafschaft Bentheim, gesamt				980,82	134.803	137	

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

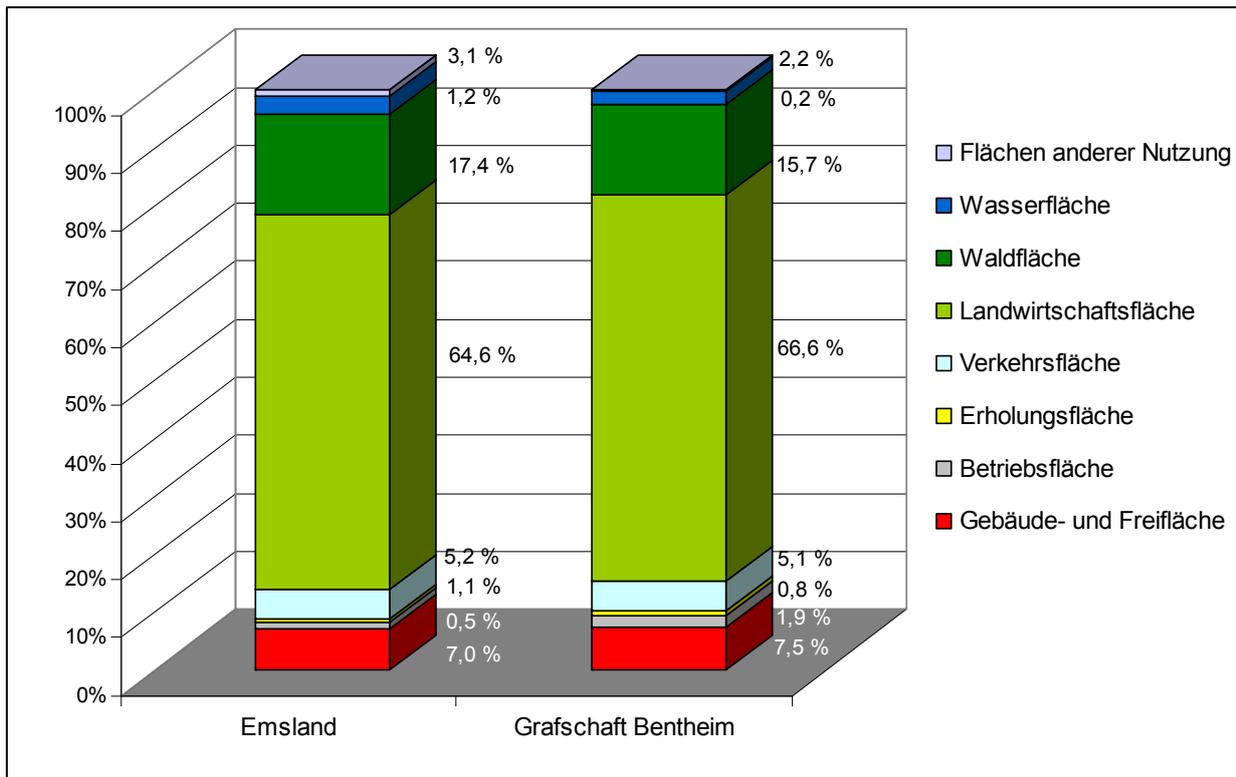
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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



Quelle: 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 **6.515 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Vorgänge stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 4 % an. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **2.093,2 ha** für **739,9 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	4.186	+1 %	→	482,7	+12 %	↑	1.520,8	-19 %	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.329	+11 %	↑	257,2	+4 %	↗	572,4	-18 %	↓

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

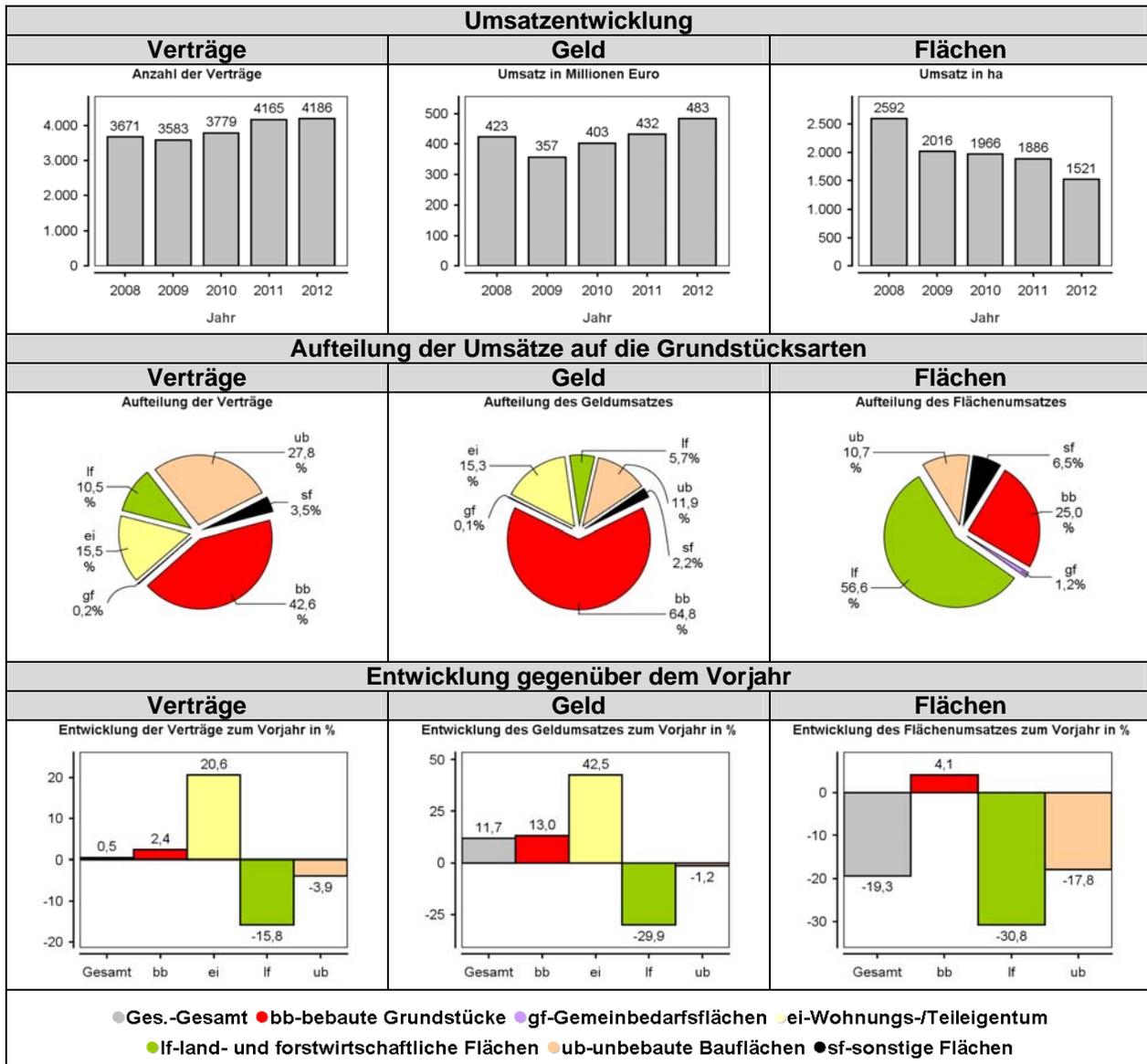
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

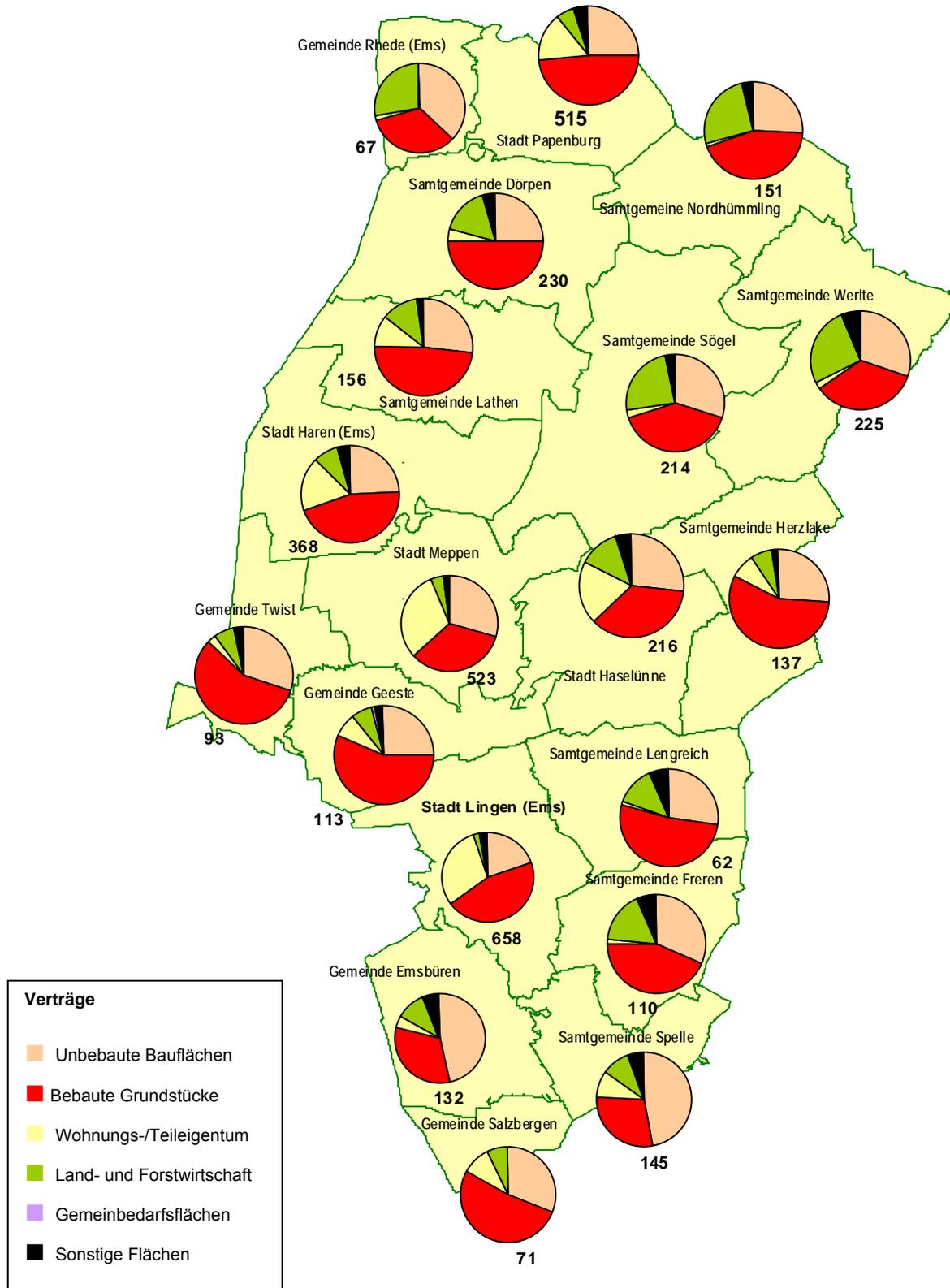


Landkreis Grafschaft Bentheim



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

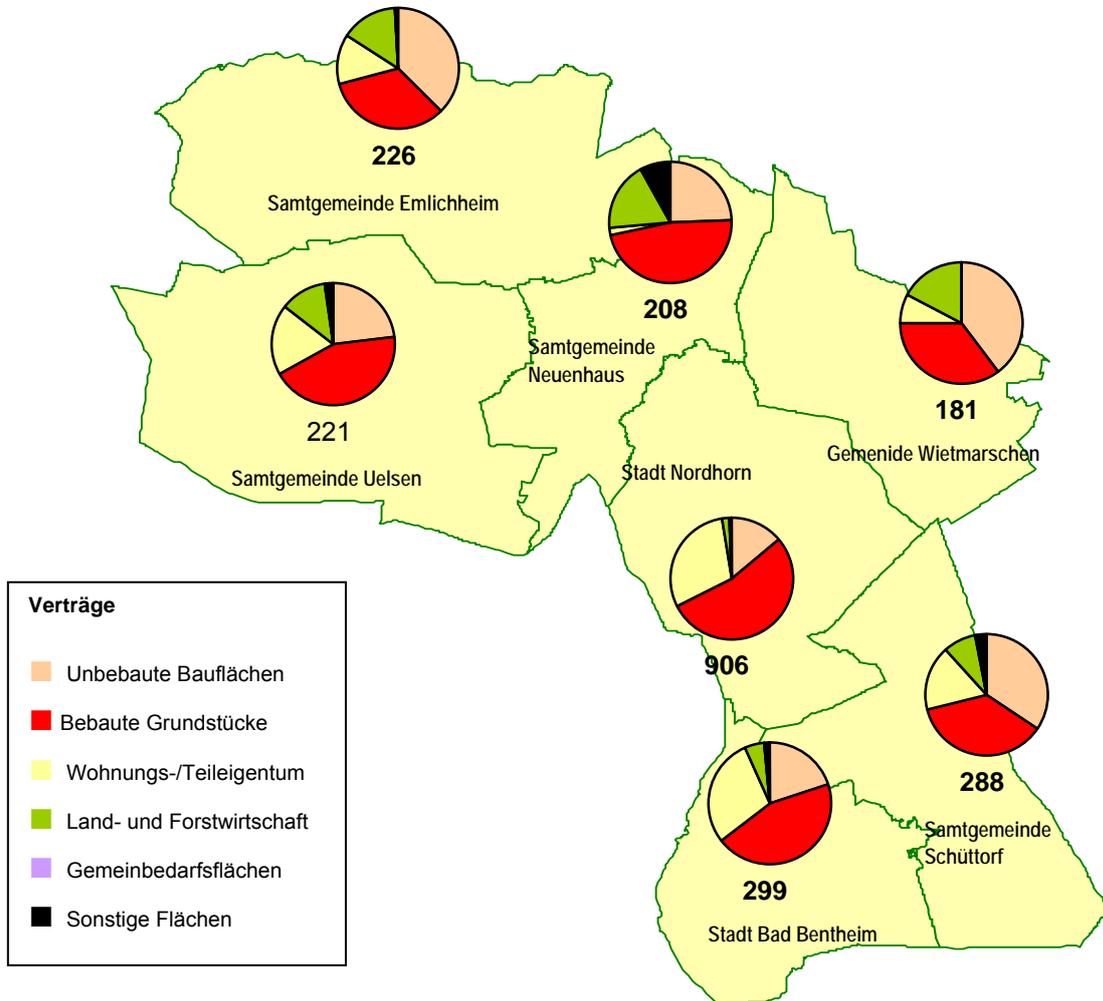
Die Zahl gibt die Menge der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.



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

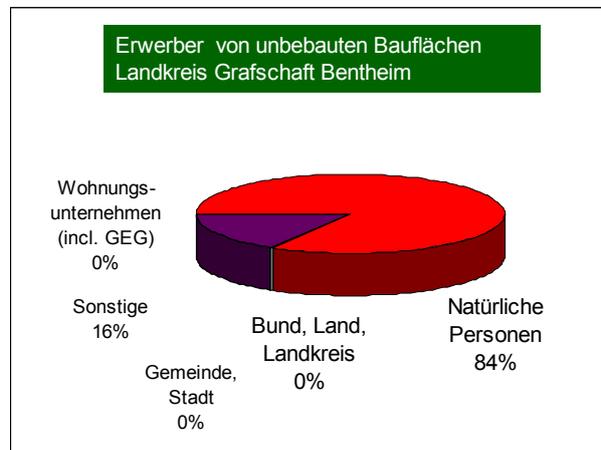
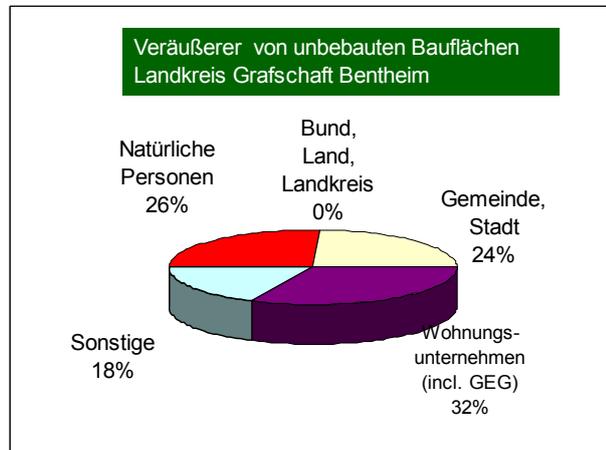
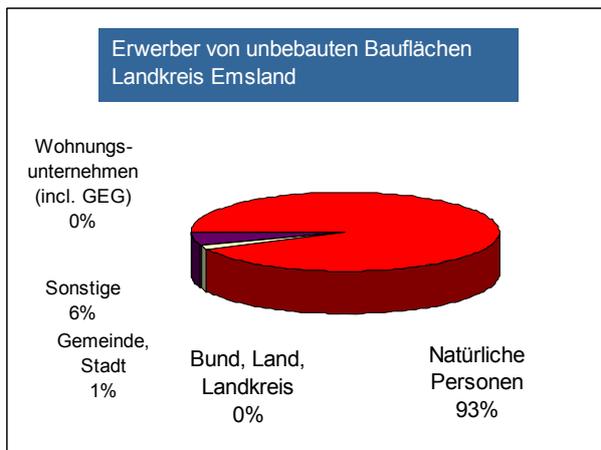
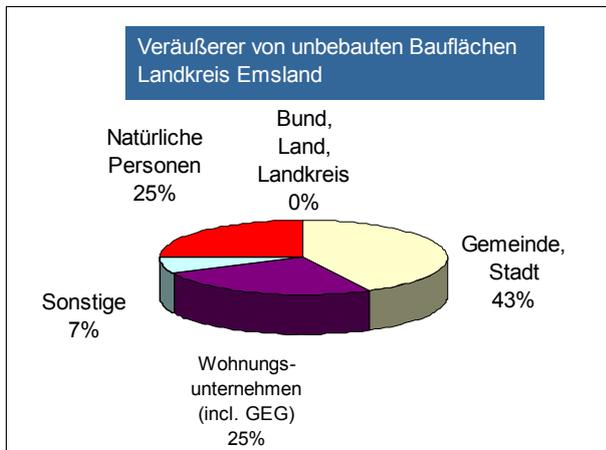
Die Betrachtung des Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen einer größeren Region ermöglicht zunächst nur einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Preisbildung ist erst innerhalb weiter gegliederter Teilmärkte klarer erkennbar.

Von allen registrierten Kaufverträgen für Bauland im Landkreis **Emsland** (1.162 Verträge gesamt) entfallen 980 (84 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Lediglich 1.091 Verträge sind als selbständige, baureife Grundstücke anzusehen.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** (545 Verträge für Bauland gesamt) entfallen 438 (80 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest wiederum auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Hier sind lediglich 455 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 3 Baulandankäufe (Vorjahre 9 bzw. 12), in der Grafschaft 19 Ankäufe (Vorjahre jeweils 25) 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 15 % vom Gesamtumsatz, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 29 % vom Gesamtumsatz. Diese Preise werden in der Regel nur in den größeren Städten 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.

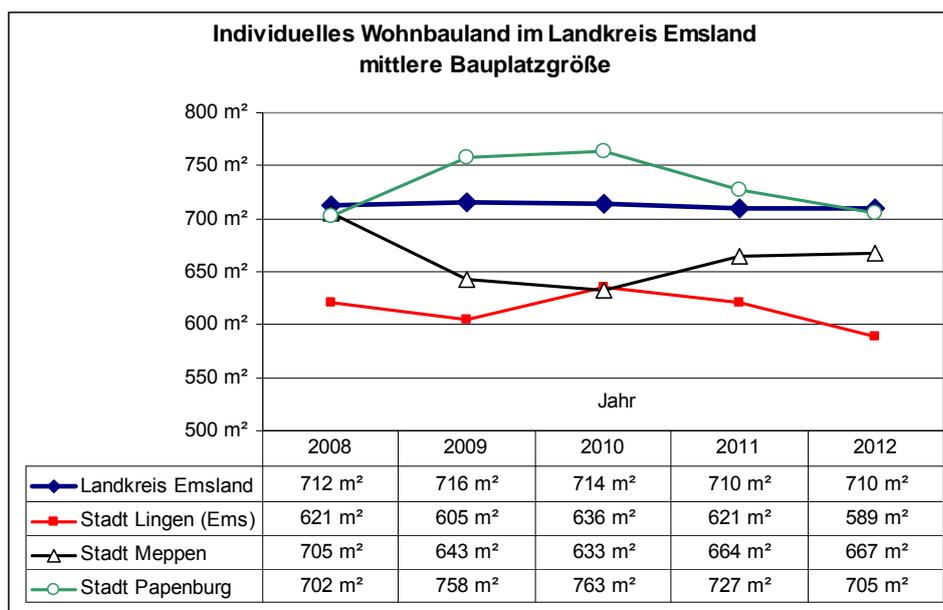
Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland unverändert zum Vorjahr. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 58 €/m² (Vorjahr: 60 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel (Median) bei 70 €/m² (Vorjahr: 78 €/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. 146 €/m², in der Stadt Meppen rd. 94 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 72 €/m² aufzubringen.

In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 45 €/m².

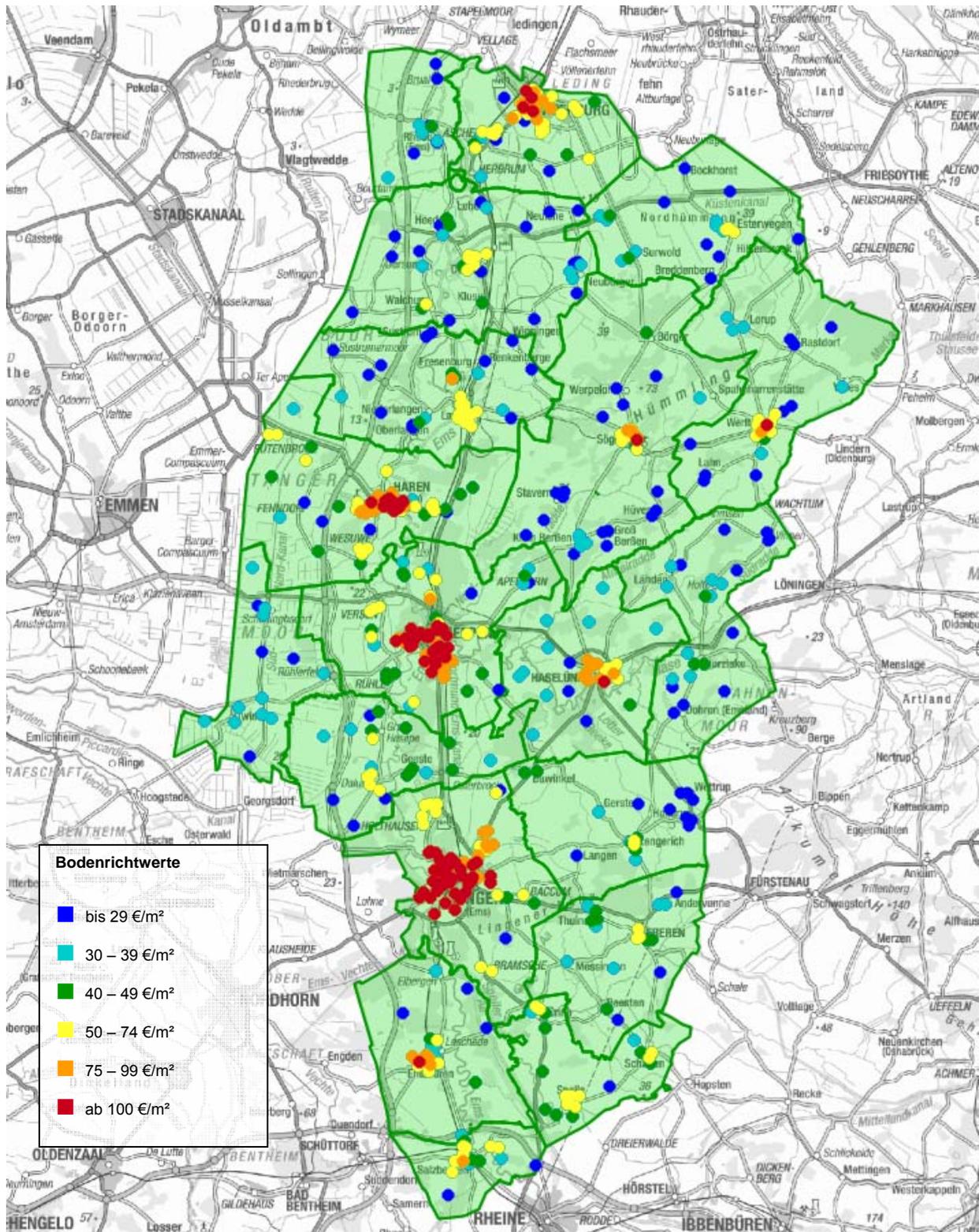
Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 694 m² (Vorjahr 710 m²). Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m². Die nachfolgende 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 kei-

nen 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)

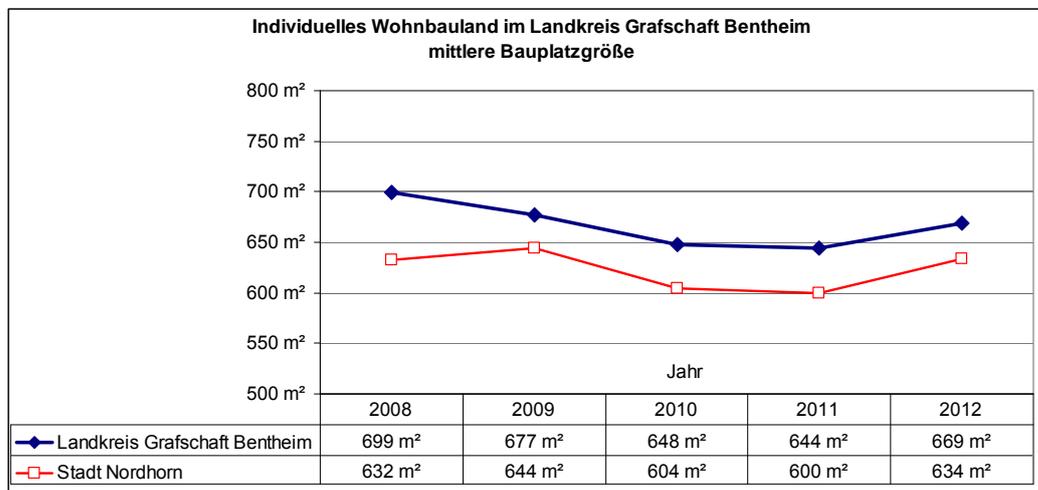
Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/m ²
Gemeinde Emsbüren	52 (40)	575 (601)	70 (64)
Gemeinde Geeste	18 (30)	711 (811)	45 (45)
Gemeinde Rhede (Ems)	17 (13)	696 (823)	39 (39)
Gemeinde Salzbergen	15 (14)	725 (754)	64 (64)
Gemeinde Twist	22 (17)	841 (816)	31 (30)
Samtgemeinde Dörpen	8 (7)	875 (643)	56 (53)
Samtgemeinde Freren	20 (8)	838 (714)	41 (39)
Samtgemeinde Herzlake	23 (34)	801 (767)	33 (28)
Samtgemeinde Lathen	22 (17)	753 (729)	45 (39)
Samtgemeinde Lengerich	9 (19)	814 (940)	37 (35)
Samtgemeinde Nordhümmling	22 (31)	836 (826)	31 (29)
Samtgemeinde Sögel	25 (19)	936 (921)	25 (28)
Samtgemeinde Spelle	54 (33)	703 (726)	50 (46)
Samtgemeinde Werlte	47 (53)	882 (755)	31 (41)
Stadt Haren (Ems)	72 (95)	713 (705)	58 (71)
Stadt Haselünne	34 (19)	557 (690)	71 (54)
Stadt Lingen (Ems)	101 (109)	575 (595)	132 (119)
Stadt Meppen	127 (115)	638 (686)	85 (83)
Stadt Papenburg	103 (58)	723 (742)	69 (65)
Landkreis Emsland	791 (731)	702 (717)	58 (56)

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 39 % angestiegen. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland (einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften) lag im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 53 €/m² (Vorjahr: 52 €/m²), bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen bei 142 €/m² (Vorjahr: 93 €/m²). Der starke Anstieg bei der Gruppe der privaten Anbieter ist durch eine Vielzahl von Verkäufen eines sehr zentral gelegenen und bevorzugten Baugebietes in der Stadt Nordhorn begründet (siehe auch Tabelle Seite 22). In der Stadt Nordhorn -einschließlich Ortsteile- erhöhte sich dadurch der Gesamtmittelwert (Median) für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern von 134 €/m² im letzten Jahr auf nunmehr 172 €/m². In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 97 €/m² aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Emlichheim, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 50 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 669 m² (Vorjahr 664 m²). Der Trend der letzten Jahre ging zu etwas kleineren Flächen hin, im Berichtsjahr wurden wieder etwas größere Flächen umgesetzt. Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:



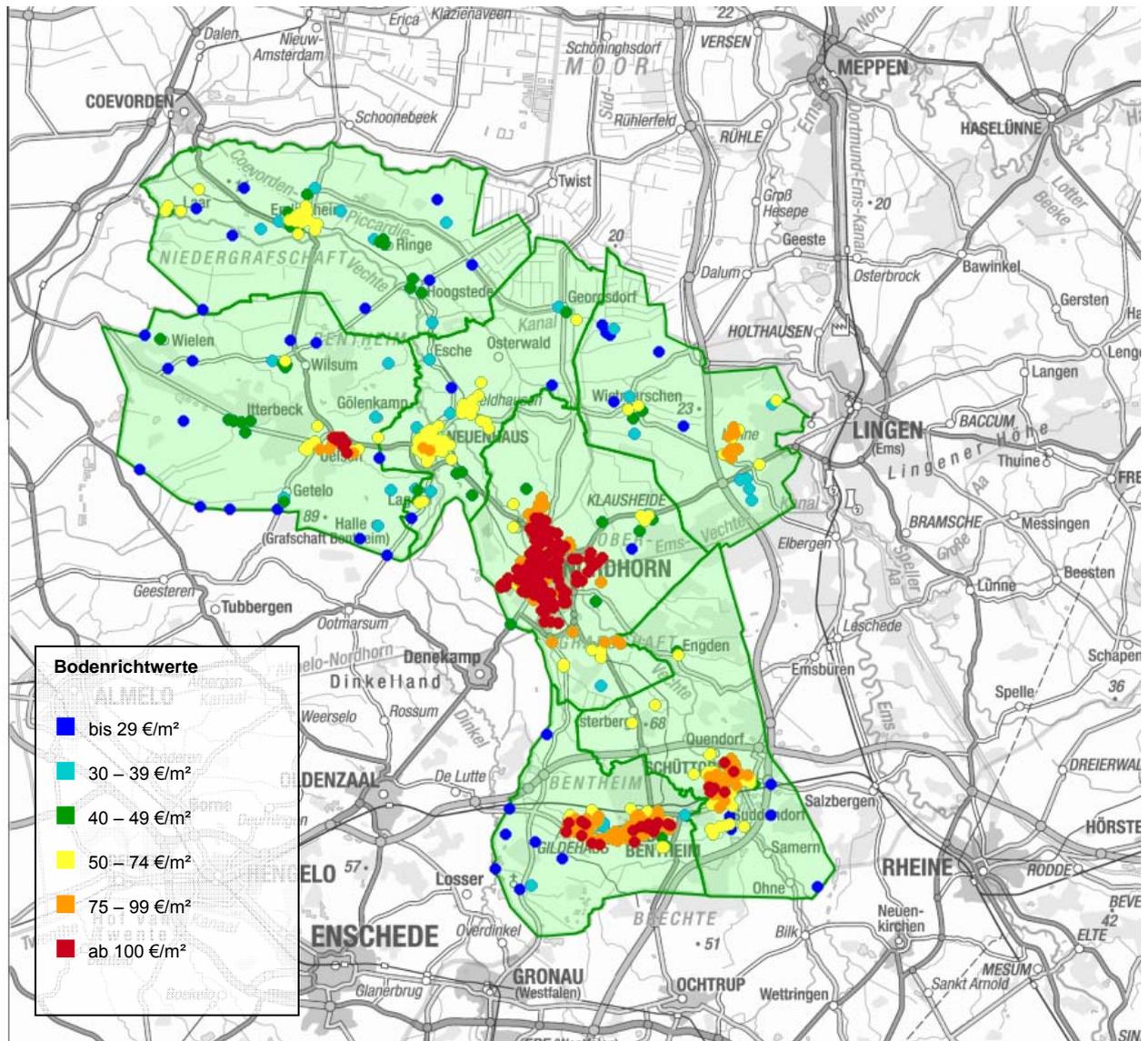
Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 200 m² und 1.500 m²) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss 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).

**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	27 (19)	582 (630)	92 (88)
Samtgemeinde Emlichheim	57 (18)	774 (735)	50 (39)
Samtgemeinde Neuenhaus	33 (20)	693 (658)	64 (59)
Stadt Nordhorn	84 (32)	548 (628)	164 (108)
Samtgemeinde Schüttorf	33 (9)	632 (605)	91 (71)
Samtgemeinde Uelsen	34 (28)	720 (759)	58 (58)
Gemeinde Wietmarschen	61 (72)	685 (666)	49 (44)
Landkreis Graftschaft Bentheim	329 (198)	656 (672)	67 (54)

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.

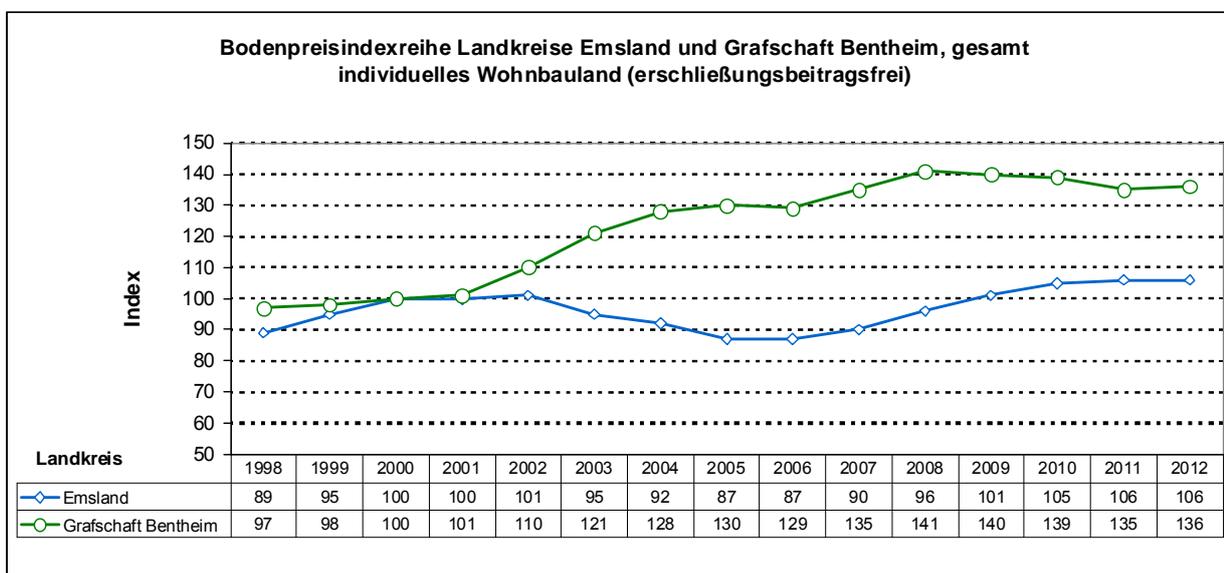


5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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:

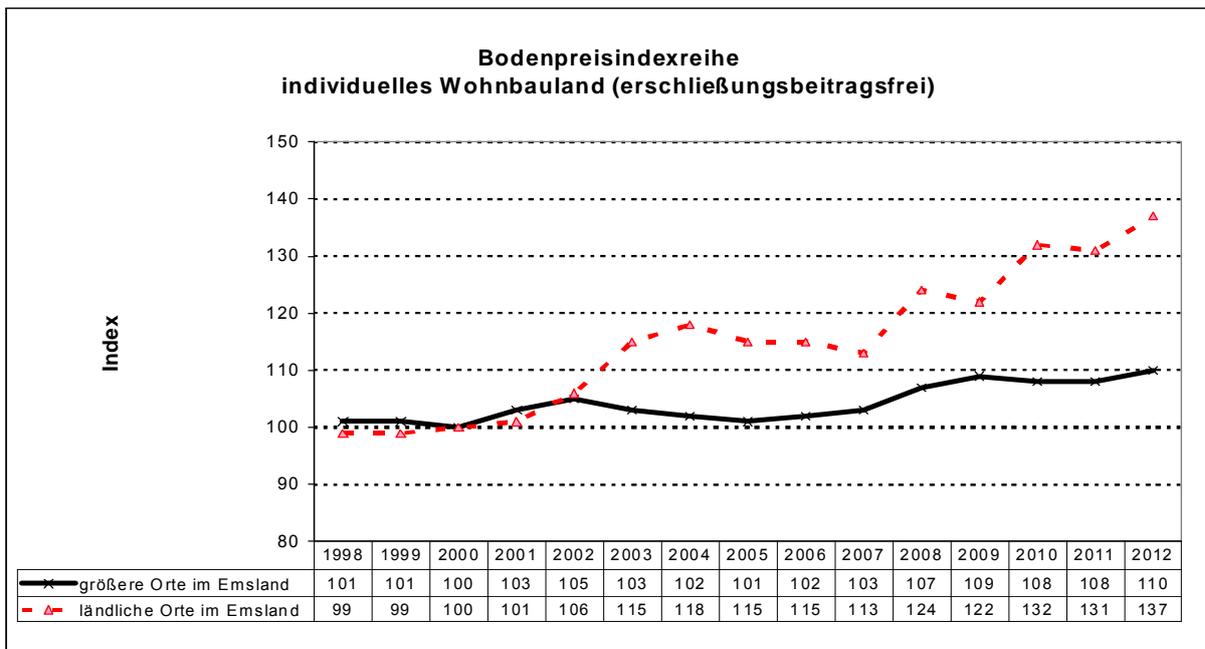
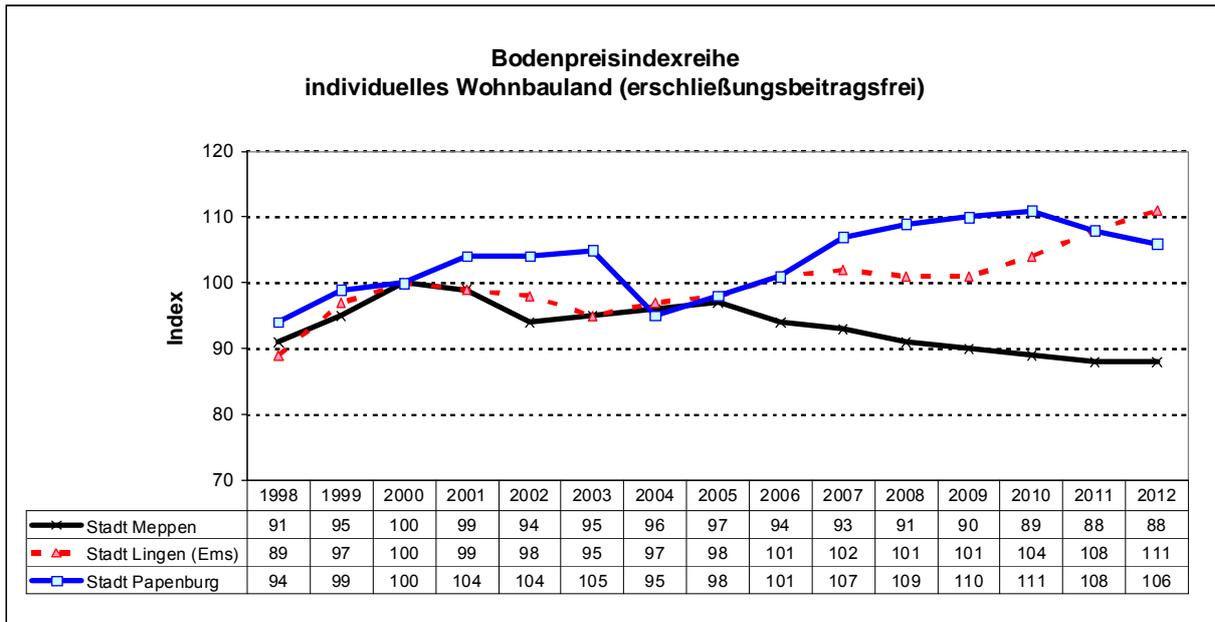


Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** gleichförmig verlaufen ist, werden einzelne Teilmärkte mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau näher betrachtet:

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 1999 : $90 \text{ €/m}^2 \times \frac{97}{101} = 86 \text{ €/m}^2$

Landkreis Grafschaft Bentheim

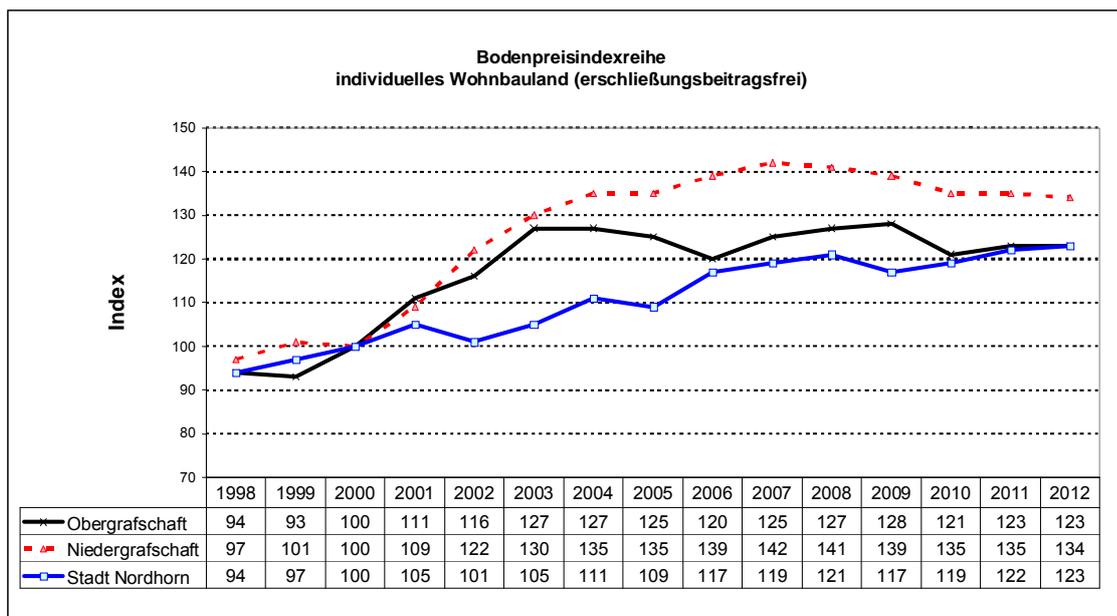
Für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** wurden drei Bereiche mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau gebildet.

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



Zusammenfassend ist der nachfolgend aufgeführten Graphik zu entnehmen, dass die Preisentwicklung in den letzten Jahren in den Regionen der Grafschaft Bentheim stagniert. Anfang 2000 war noch in der Nieder- und Obergrafschaft ein starker Anstieg der Indexzahlen festzustellen, der sich jedoch nicht weiter fortsetzte. In Nordhorn ist der Preisanstieg seit 2000 etwas gemäßigter 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
 Bodenwert 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. nach 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

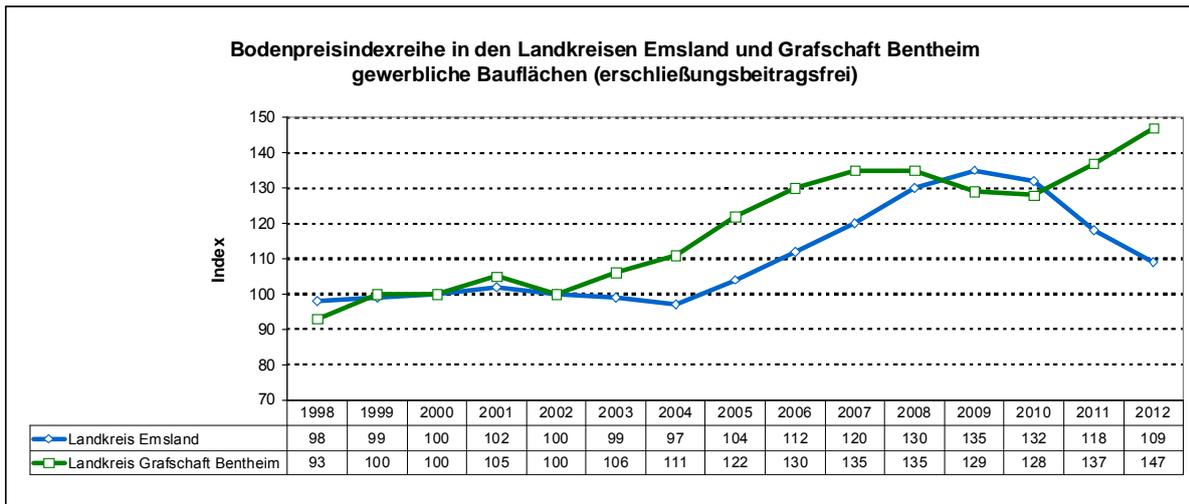
Die folgenden Angaben betreffen selbständige, erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Kaufpreise in Verkaufsgewerbegebieten mit Läden wurden nicht berücksichtigt. Die mittleren 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 Lingen (Ems)	4 (7)	3.800 (4.900)	16,4 (22,8)
Stadt Meppen	10 (10)	3.000 (6.300)	23,9 (24,5)
Stadt Papenburg	6 (3)	6.400 (4.100)	9,2 (12,4)
Übrige Gemeinden	47 (54)	6.000 (6.000)	4,8 (5,3)
Landkreis Emsland	67 (79)	5.500 (5.700)	6,8 (7,4)
Landkreis Grafschaft Bentheim			
Niedergrafschaft	11 (14)	4.300 (6.200)	12,2 (10,3)
Nordhorn, Stadt	6 (14)	3.200 (3.600)	13,0 (14,4)
Obergrafschaft	16 (13)	8.300 (4.200)	17,9 (16,0)
Landkreis Grafschaft Bentheim	33 (41)	3.800 (4.700)	15,6 (13,6)

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?

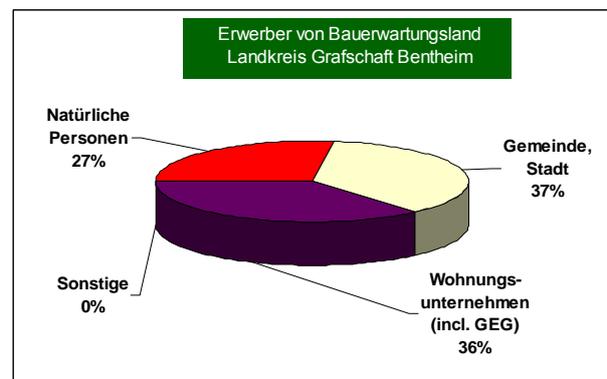
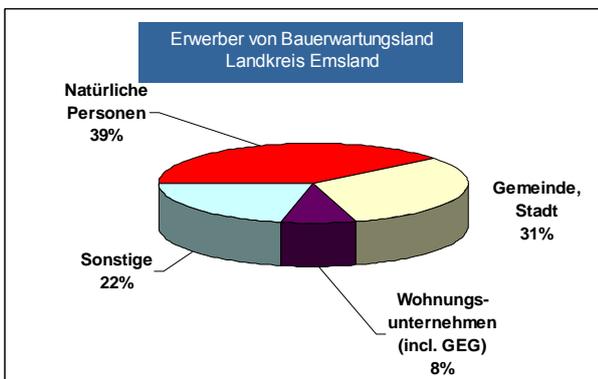
Index im Jahr 2008: 135
 Index im Jahr 2001: 105
 Bodenwert 2001: $12,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{105}{135} = \text{rd. } 9,30 \text{ €/m}^2$

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 51 Fällen Flächen von insgesamt 45,9 ha, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** in 12 Fällen Flächen von insgesamt 6,7 ha gehandelt.

Als Erwerber traten neben den Städten und Gemeinden auch 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 den Median.

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Emsland	51	9.000	7,9
Grafschaft Bentheim	12	5.600	13,3

5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²	Preisspanne €/m ²
Emsland	13	439	50,0	29 - 130
Grafschaft Bentheim	2	769	32,0	*

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 31.12.2012 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-/Obergrafschaft:	13 €/m ²
--	---------------------

5.7 Erbbaurechte

Im Landkreis **Emsland** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 17 Erbbaurechte begründet. In 11 Fällen handelte es sich um Wohnbauflächen (Eigenheimgebiet), in 5 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 4 Erbbaurechte begründet. Hierbei handelte es sich in 2 Fällen um Wohnbauflächen (Eigenheimgebiet), bei den beiden anderen um gewerbliche Grundstücke.

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	7	1,28				1,7 %	
Grafschaft Bentheim							
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Emsland	9	3,73				4,11 %	
Grafschaft Bentheim							

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 10 % aller Verkaufsfälle und rd. 6 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Emsland** bzw. rd. 8 % aller Verkaufsfälle und rd. 4 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nur einen kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels ein. Die Zahl der Verkäufe ist sowohl im Emsland mit -16 % als auch in der Grafschaft mit -20 % stark rückläufig. Mit dem Rückgang der Vertragszahlen ist im Landkreis **Emsland** der Geldumsatz (-30 %) und der Flächenumsatz (-31 %) ebenfalls stark gesunken.

In der **Grafschaft** ergibt sich ein ähnliches Bild: Hier haben auch der Geldumsatz (-23 %) und der Flächenumsatz (-15 %) abgenommen (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 und Flächen mit Mischnutzungen nicht berücksichtigt worden. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen ab 7.500 m² Größe.

Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen im Landkreis **Emsland** liegt bei 4,38 €/m², im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 4,00 €/m². Diese Angaben beruhen auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (Median), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; die mittlere Flächengröße betrug 3,2 ha im Emsland bzw. 2,4 ha in der Grafschaft Bentheim. Der Anteil der Ackerflächen an den veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen lag im Emsland bei 72 %, in der Grafschaft bei 36 %. 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 den Median.

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Ackerzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Landkreis Emsland				
bis 40	134 (162)	2,9 (3,7)	4,38 (3,55)	1,30 - 6,78 (1,54 - 5,50)
41 - 60	0 (2)	- (1,8)	- (4,50)	- *
Landkreis Grafschaft Bentheim				
bis 40	20 (18)	2,4 (2,2)	3,88 (3,45)	1,58 - 5,50 (2,3 - 4,90)
41 - 60	1 (2)	* *	* *	* *

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Anhand der Kaufpreise wurden mögliche Abhängigkeiten des Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße und der Bodengüte (Wertzahlen der Bodenschätzung) untersucht. Im Vorjahr konnte statistisch eine starke Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der Ackerfläche nachgewiesen werden (für größere Feldblöcke wurden deutlich höhere Preise als für kleinere Flächen bezahlt). Diese Abhängigkeit war im Berichtsjahr nicht mehr zu erkennen. 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.

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 1,50 €/m², im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 3,69 €/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 1,5 ha (Emsland) bzw. 1,9 ha (Grafschaft Bentheim). Der Anteil der reinen Grünlandflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt im **Emsland** bei 24 %, in der **Grafschaft** bei 29%.

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 den Median.

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	40 (66)	2,6 (1,6)	1,58 (1,70)	0,32 - 4,20 (0,24 - 3,25)
41 - 60	1 (3)	4,8 (4,1)	* (2,57)	* 1,70 - 3,00
Landkreis Grafschaft Bentheim				
bis 40	17 (36)	1,9 (1,4)	3,69 (2,78)	0,30 - 5,00 1,50 - 4,20
41 - 60	0 (0)	- -	- -	- -

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

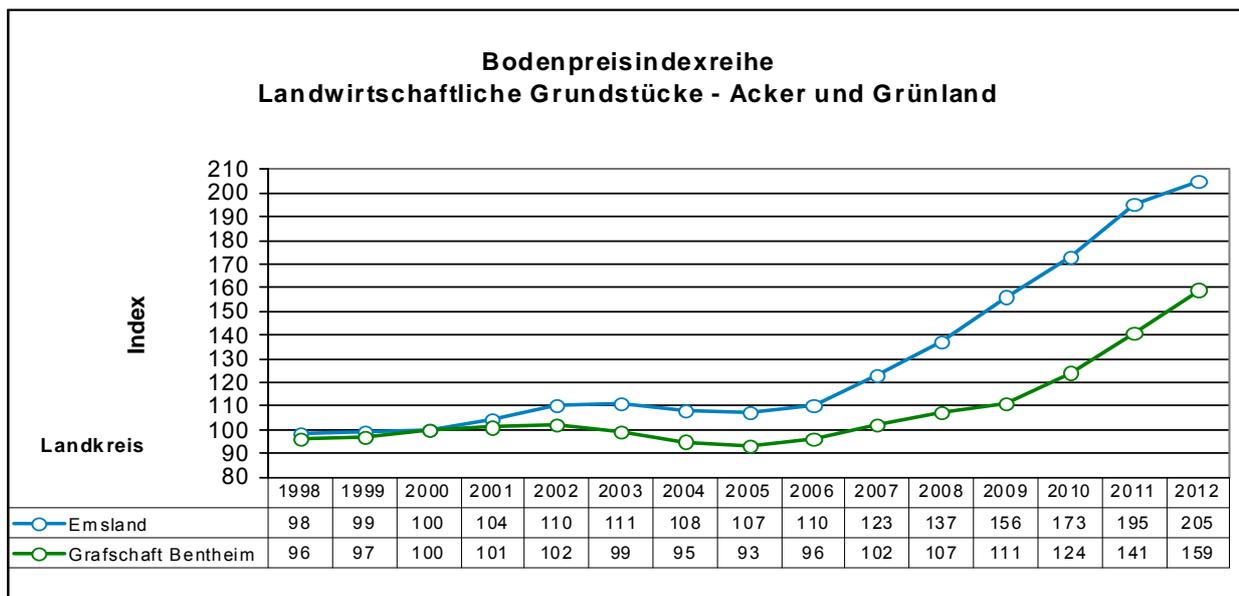
Wechsellandnutzung

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis **Emsland** insgesamt 8 Fälle für Wechselland (Flächen mit Acker und Grünlandnutzung) registriert. Der gezahlte Quadratmeterpreis lag im Mittel bei 2,52 €/m² (Preisspanne von 0,58 €/m² bis 5,00 €/m²); die mittlere Flächengröße betrug 2,3 ha.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden insgesamt 20 Fälle für Wechselland registriert. Der gezahlte Quadratmeterpreis lag im Mittel bei 3,54 €/m² (Preisspanne von 0,71 €/m² bis 5,11 €/m²); die mittlere Flächengröße betrug 2,3 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 2001 :	$2,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{104}{156} = 1,67 \text{ €/m}^2$

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** 2 Kauffälle für ganze Höfe (ohne Resthofstellen), in der **Grafschaft** kein Kauffälle registriert. In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle veräußert. Weiteren Angaben lassen sich aufgrund der Lageeinflüsse nicht machen.

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Landkreis **Emsland** wurden im Berichtsjahr insgesamt 67 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2011: 77 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 117,17 ha (2011: rd. 159,91 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 1,90 Mio. € (2011: 2,51 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 1,0 ha und ist damit kleiner als im Vorjahr (2011: 2,1 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 1,40 €/m² (2011: 1,11 €/m²). Das Mittel bezieht sich auf den Median (Preisspanne von rd. 0,50 €/m² bis 4,20 €/m²) und einer mittlere Fläche von 1,0 ha (Spanne von 0,1 ha bis 15,7 ha). Aussagen zur Qualität des Bestandes können nicht abgegeben werden.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden im Berichtsjahr insgesamt 24 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2011: 14 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 48,5 ha (2011: rd. 9,48 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,69 Mio. € (2011: 0,13 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 0,8 ha und ist damit etwa gleich zum Vorjahr (2011: 0,7 ha).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einschl. aufstehendem Bestand lag im Berichtsjahr bei 1,56 €/m² (2011: 1,07 €/m²). Das Mittel bezieht sich auf den Median (Preisspanne von rd. 0,71 €/m² bis 2,20 €/m²) und einer mittleren Fläche von 1,1 ha (Spanne von 0,3 ha bis 16,2 ha). Aussagen zur Qualität des Bestandes können nicht abgegeben werden.

Aus den Verkäufen des Berichtsjahres wurden für den Landkreis **Emsland** und den Landkreis **Grafschaft Bentheim** Bodenrichtwerte für Forstflächen ermittelt:

- Laubwald mit Bestand: 1,60 €/m²
- Nadelwald mit Bestand 1,45 €/m²
- Waldflächen ohne Bewuchs: 0,45 €/m² nördliches Emsland
0,50 €/m² mittleres/südliches Emsland und Grafschaft Bentheim

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 Grundstückmerkmalen (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 wurden jeweils

für die Samtgemeinden bzw. Gemeinden Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Zudem wurden für beide Landkreise Bodenrichtwerte für Forstflächen abgeleitet (siehe Seite 39).

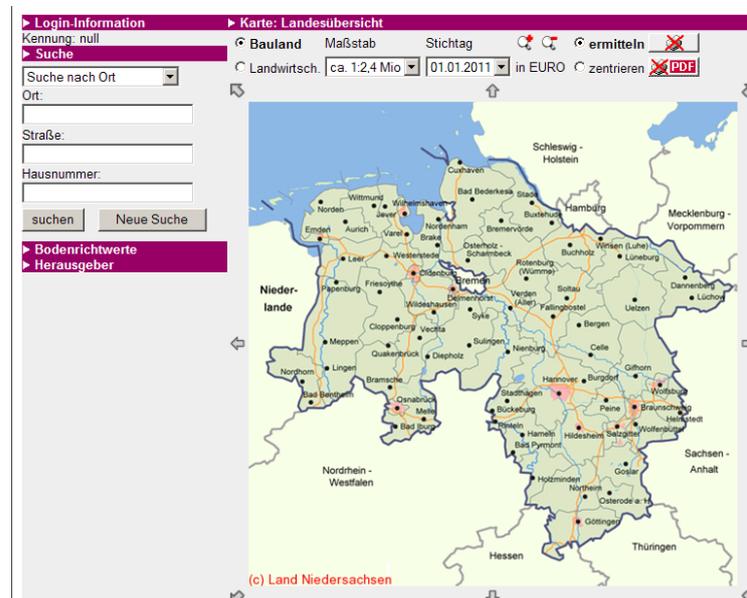
Bereitstellung der Bodenrichtwerte

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 kostenersatzungsbeitragsfreie Baugrundstücke:

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Dörpen	16	G			65				
Emsbüren	10	G		92	76	33			
Freren	11	G		68	50				
Geeste	11	G			50	28			
Haren (Ems), Stadt	23	G		135	105	39			
Haselünne, Stadt	13	G		120	85	29			
Herzlake	10	G			40	30			
Lathen	11	G		66	54	32			
Lengerich	9	G		60	40				
Lingen (Ems), Stadt	51	M		200	165	80			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	145	110	68			
Nordhümmling	12	G		65	50	23			
Papenburg, Stadt	35	M		105	85	42			
Rhede (Ems)	4	G			37	28			
Salzbergen	7	G		82	66	35			
Sögel	16	G		105	75				
Spelle	13	G			55				
Twist	10	G			39				
Werlte	16	G		80	65	28			

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

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim, Stadt	16	G		130	90	40			
Emlichheim	14	G		60	45	35			
Neuenhaus, Stadt	14	G		70	65	35			
Nordhorn, Stadt	53	M	Kreisstadt	200	110	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	16	G		120	85	60			
Uelsen	11	G		130	100	65			
Wietmarschen	11	G			80	40			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Dörpen	16		80			6				
Emsbüren	10		92			10				
Freren	11		76			6				
Geeste	11		68			6				
Haren (Ems), Stadt	23	410	300	180	7					
Haselünne, Stadt	13	410	250	135	6					
Herzlake	10		90		6					
Lathen	11	90	70		8					
Lengerich	9	68	58		6					
Lingen (Ems), Stadt	51	1500	850	430	45	16	8			
Meppen, Stadt	35	750	480	290	35	21	8			
Nordhümmling	12		65		5					
Papenburg, Stadt	35	260	170	125	17	10				
Rhede (Ems)	4	56	40		3					
Salzbergen	7		86		13					
Sögel	16		140		15	8				
Spelle	13		105		8					
Twist	10		50		4					
Werite	16		130		6					

Landkreis Grafschaft Bentheim

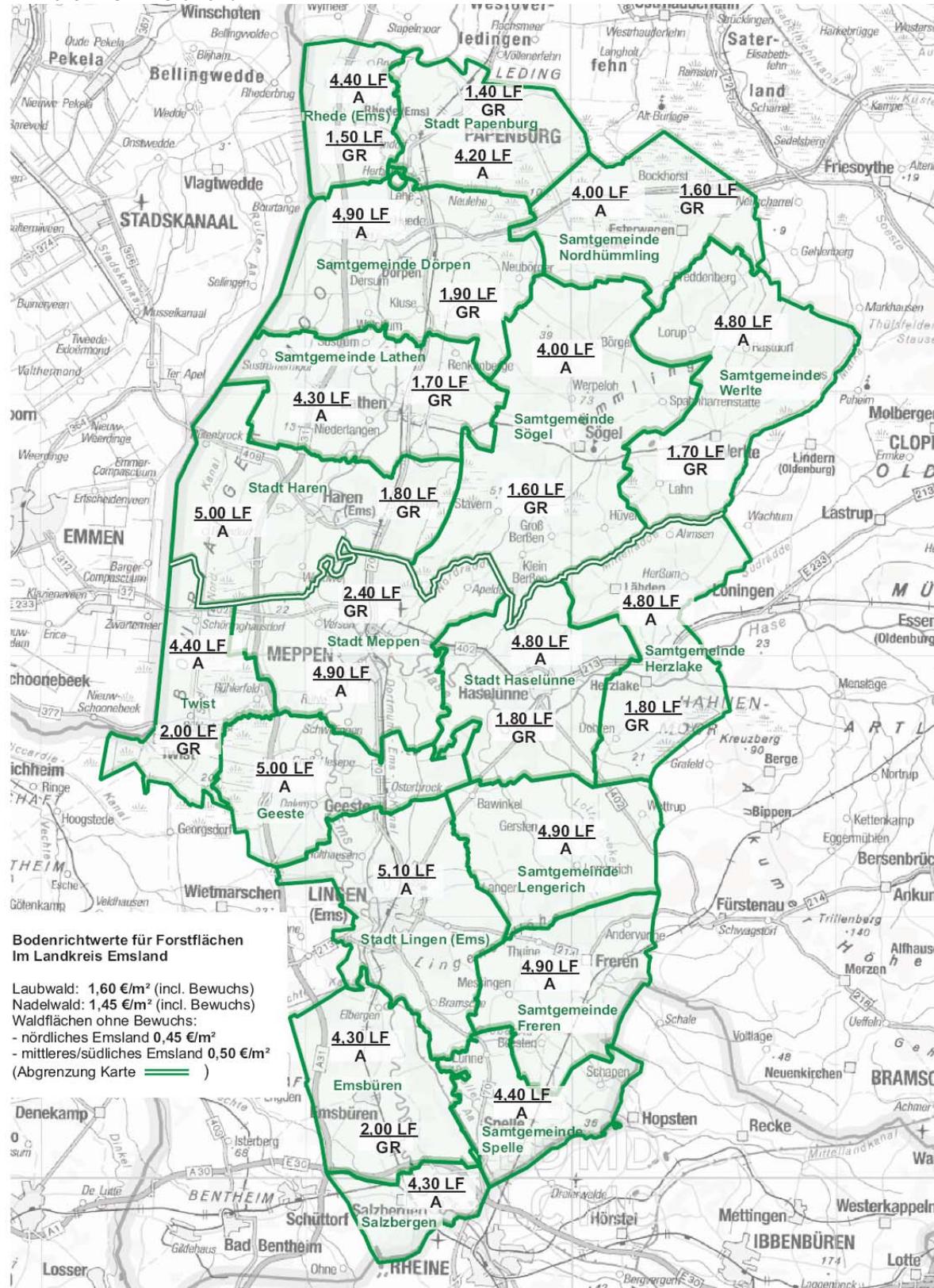
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Bad Bentheim, Stadt	16		San		20	18	7			
Emlicheim	14	110	85			10				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1600	500	350	25	15	8			
Schüttorf, Stadt	16	430	240	140		14				
Uelsen	11	200	110			9				
Wietmarschen	11		100			10				

San = Sanierungsgebiet

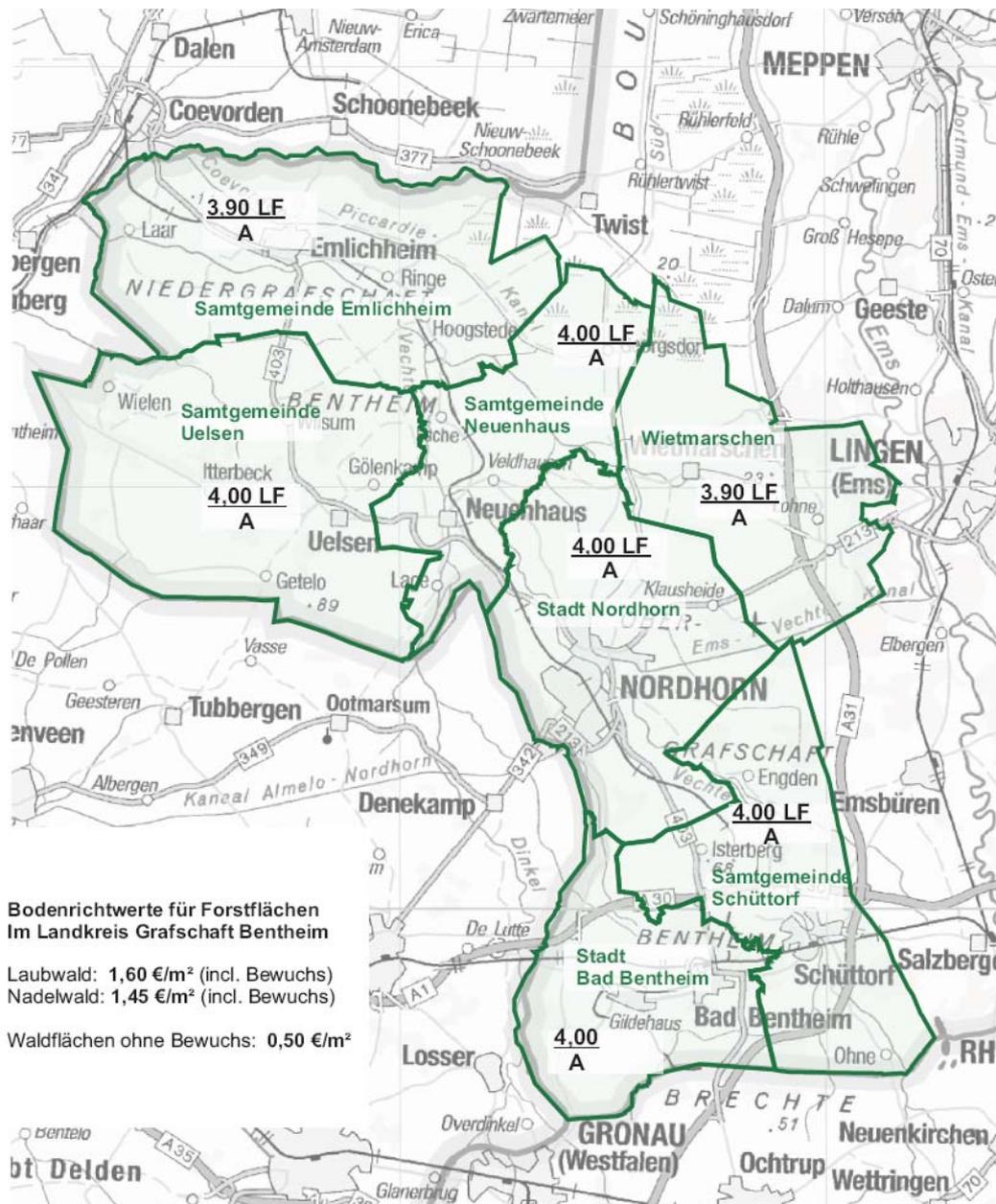
8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2012 in Euro/m² im Landkreis Emsland

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



Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2012 in Euro/m² im Landkreis Grafschaft Bentheim



9. Bebaute Grundstücke

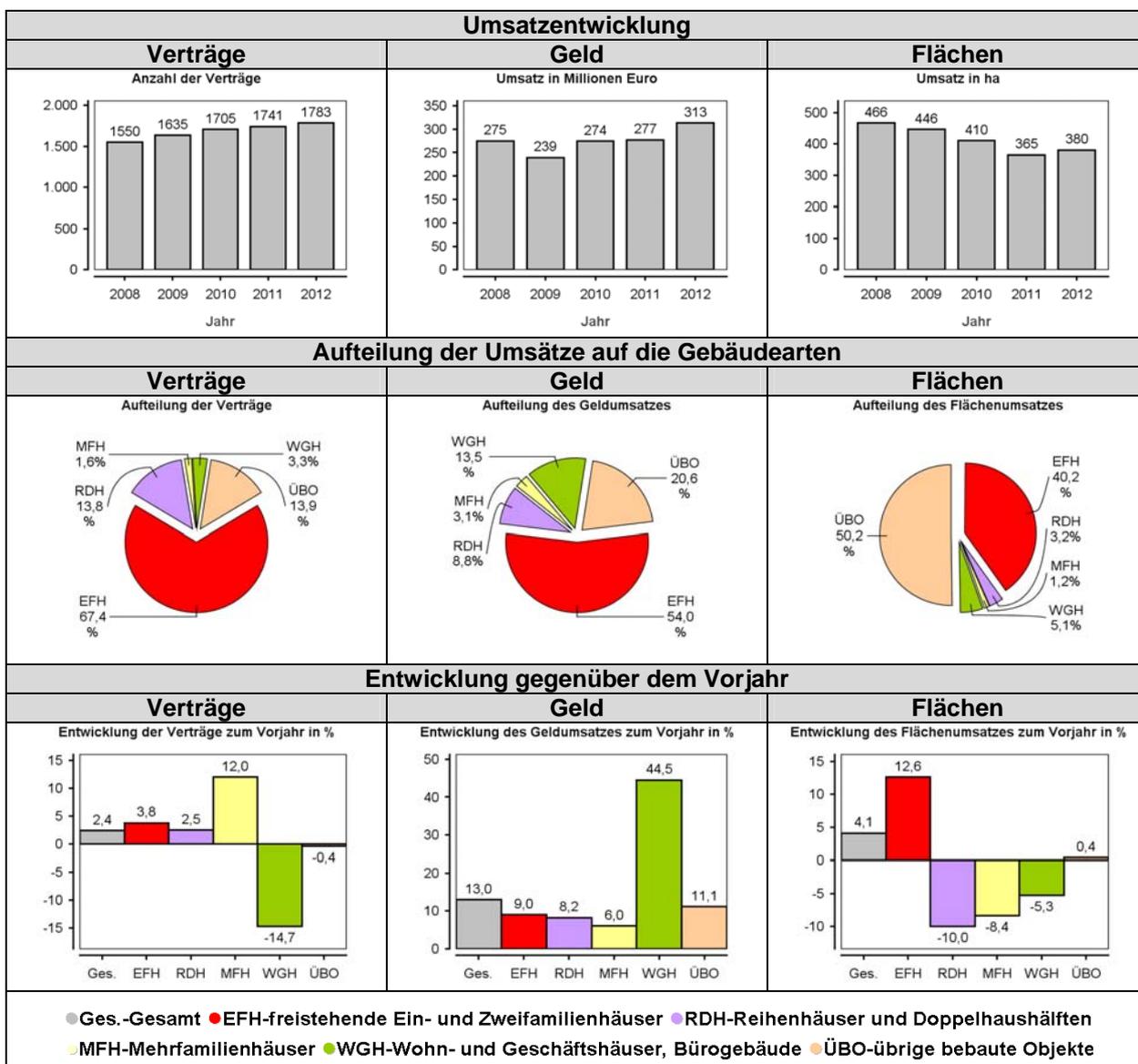
9.1 Allgemeines

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

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

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

Landkreis Emsland



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).

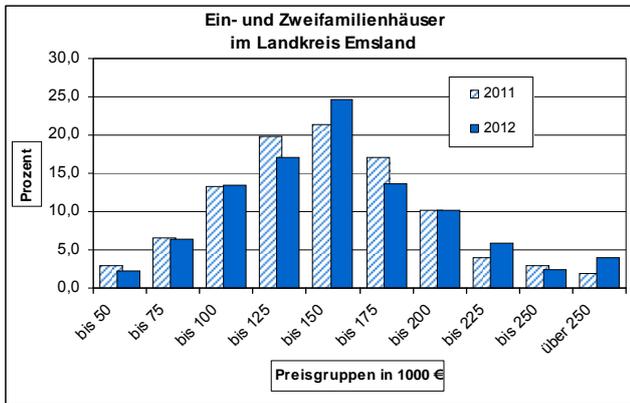
Landkreis Grafschaft Bentheim



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** um 4 %, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** um 14 % angestiegen. Der größte Anteil der Verkäufe lag, wie auch in den Vorjahren, in den Preisgruppen zwischen 125.000 € und 150.000 €. In den oberen Preisklassen über 200.000 € wurden im Berichtsjahr im **Emsland** rd. 12 %, in der **Grafschaft** rd. 18 % 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 6 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 9 %) und in der **Grafschaft** insgesamt 16 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 23 %). In den grenznahen Gemeinden liegt der Anteil entsprechend höher. Insgesamt gesehen ist der Anteil der niederländischen Käufer in den letzten Jahren jedoch immer weiter zurückgegangen (vor 5 Jahren lag der Anteil im Emsland noch bei 24 % und in der Grafschaft bei 37 %).

Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in % (Vorjahr)	
Rhede (Ems)	9%	(0 %)
Dörpen	3%	(15 %)
Lathen	14%	(18 %)
Haren (Ems)	6%	(18 %)
Twist	33%	(30 %)
Geeste	9%	(15 %)
Emsbüren	3%	(10 %)
Landkreis Emsland	6%	(9 %)

Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in % (Vorjahr)	
SG Emlichheim	42%	(45 %)
SG Uelsen	37%	(45 %)
SG Neuenhaus	18%	(33 %)
Wietmarschen	16%	(17 %)
Stadt Nordhorn	0%	(7 %)
SG Schüttorf	7%	(15 %)
Bad Bentheim	33%	(34 %)
Landkreis Grafschaft Bentheim	16%	(23 %)

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 2012
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (12)	1928 (1916)	142 (168)	599,- (783,-)	111.000,- (138.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	105 (83)	1960 (1960)	139 (142)	819,- (711,-)	118.000,- (102.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	82 (53)	1977 (1976)	167 (156)	851,- (902,-)	143.000,- (139.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	97 (65)	1994 (1993)	147 (147)	1.026,- (1.049,-)	150.000,- (150.000,-)
Baujahr 2000 - 2009 (Baujahr 2000 - 2008)	53 (37)	2004 (2003)	163 (158)	1.124,- (1.120,-)	178.000,- (184.000,-)
Neubauten Baujahr 2010 - 2012 (Baujahr 2009 - 2011)	22 -	2012			205.000,-

Der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** 138.000 € (Vorjahr 133.000 €) mit einer Preisspanne von 28.000 € bis 760.000 €.

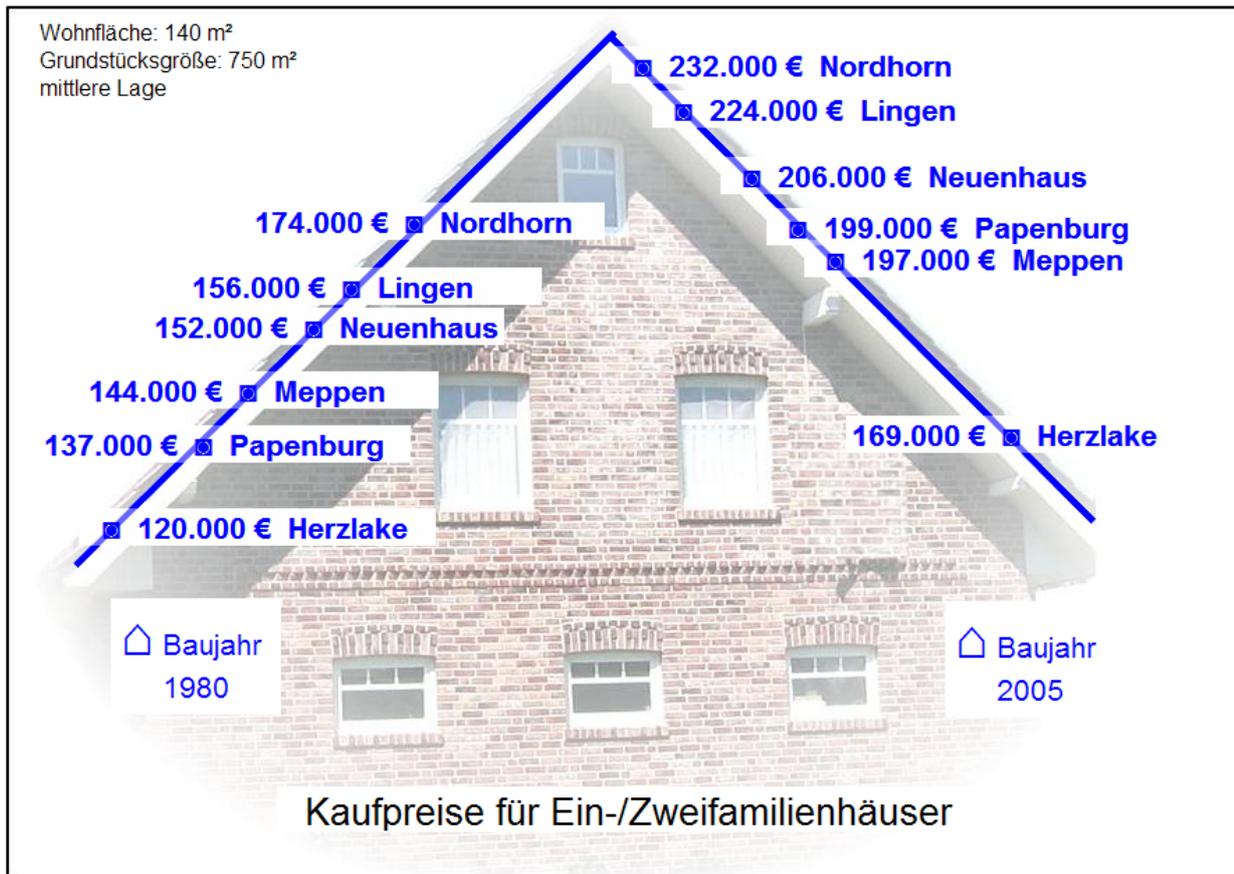
Landkreis Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	26 (4)	1923 (1917)	129 (168)	733,- (1.021,-)	103.000,- (180.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	67 (30)	1958 (1959)	132 (117)	988,- (1.070,-)	130.000,- (138.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	38 (16)	1976 (1975)	155 (164)	1.003,- (959,-)	148.000,- (180.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	31 (19)	1992 (1993)	154 (157)	1.213,- (1.377,-)	196.000,- (230.000,-)
Baujahr 2000 - 2009 (Baujahr 2000 - 2008)	24 (19)	2003 (2002)	153 (172)	1.402,- (1.359,-)	213.000,- (228.000,-)
Neubauten Baujahr 2010 - 2012 (Baujahr 2009 - 2011)	- -				

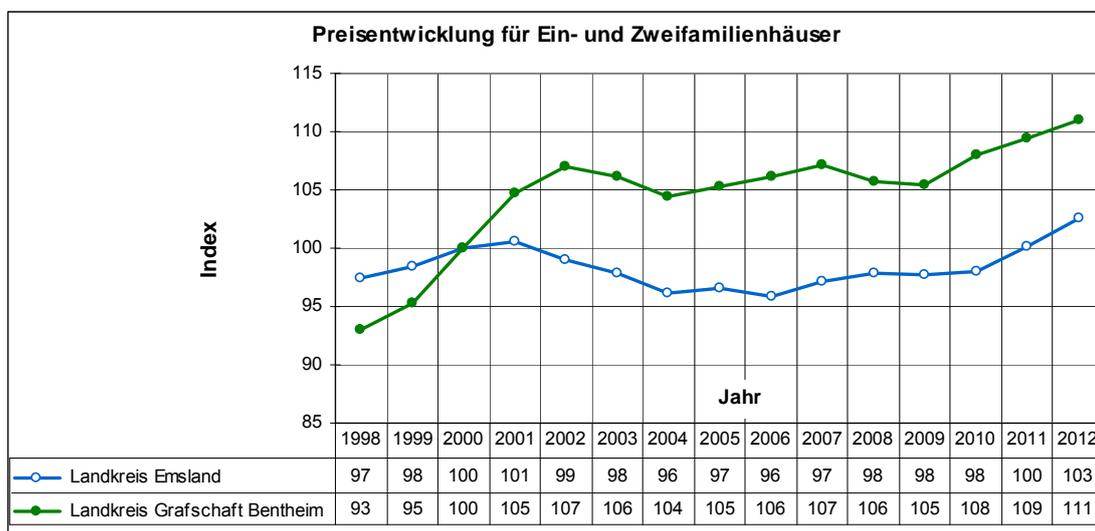
Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) im Berichtsjahr 145.000 € (Vorjahr 143.000 €) mit einer Preisspanne von 30.000 € bis 500.000 €.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Kaufpreinsniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern in verschiedenen Städten und Gemeinden der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**. Für ein Musterhaus mit 140 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 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

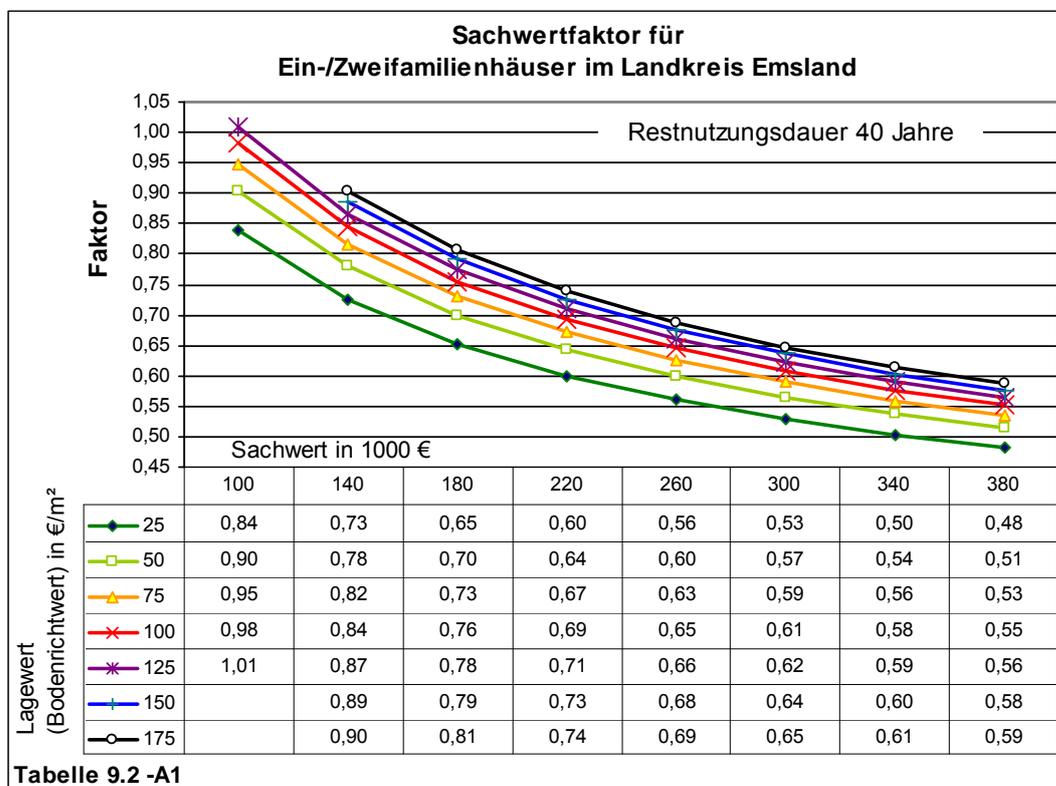
Bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

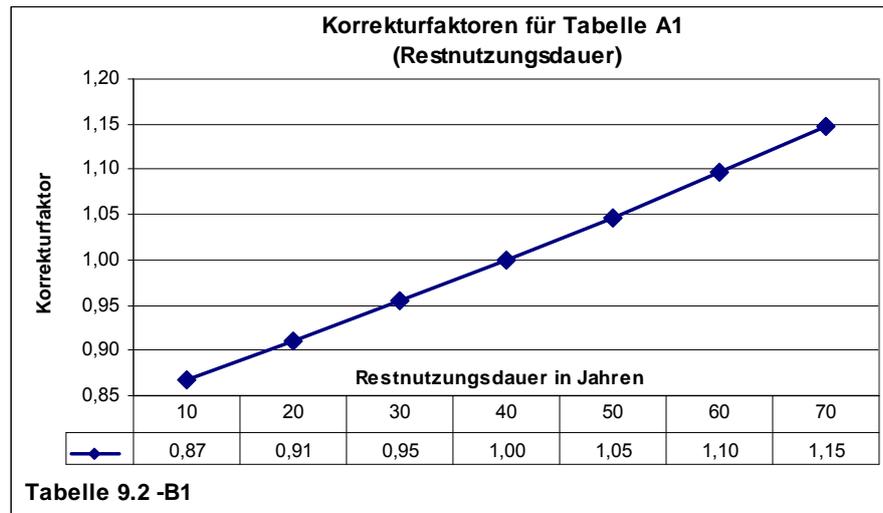
Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL)
	x	Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL)
	-	lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche)
Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und besondere bauliche Anlagen
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Mit Hilfe des mathematisch-statistischen Verfahrens der "multiplen Regression" wurden Kauffälle in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** untersucht. Die Analysen basieren auf Kauffälle der letzten drei Jahre (Emsland 540 Kauffälle, Grafschaft 370 Kauffälle). Es wurden Abhängigkeiten des Kaufpreises von der Höhe des Sachwertes, von der Lage (Bodenrichtwert) und der Restnutzungsdauer des Gebäudes nachgewiesen. Die folgenden Grafiken zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Landkreis Emsland



Eine unterschiedliche Restnutzungsdauer ist durch Korrekturfaktoren nach Tabelle B zu berücksichtigen.



Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes: Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigen Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 240.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m², Baujahr 2000 (Restnutzungsdauer 58 Jahre)

Sachwertfaktor nach Tab. 9.2 -A1: 0,67 (interpoliert)

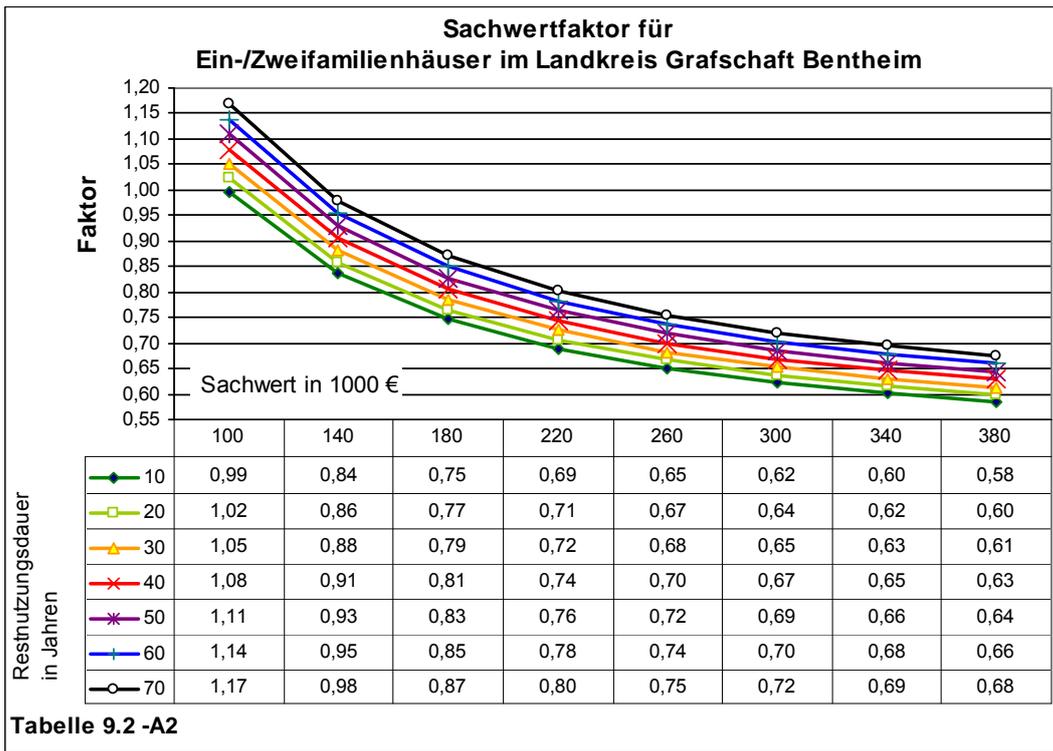
Korrekturfaktor nach Tab. 9.2 -B1 1,09 (interpoliert)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$$240.000 \text{ €} \times 0,67 \times 1,09 = \text{rd. } 175.000 \text{ €}$$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Landkreis Graftschaft Bentheim



Hinweise zur Anwendung: Der Sachwertfaktor ist in der Graftschaft Bentheim nur von der Höhe des Sachwertes und von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig. Weitere Hinweise und Anwendungsbeispiel wie vorstehend.

Vergleichsfaktoren

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

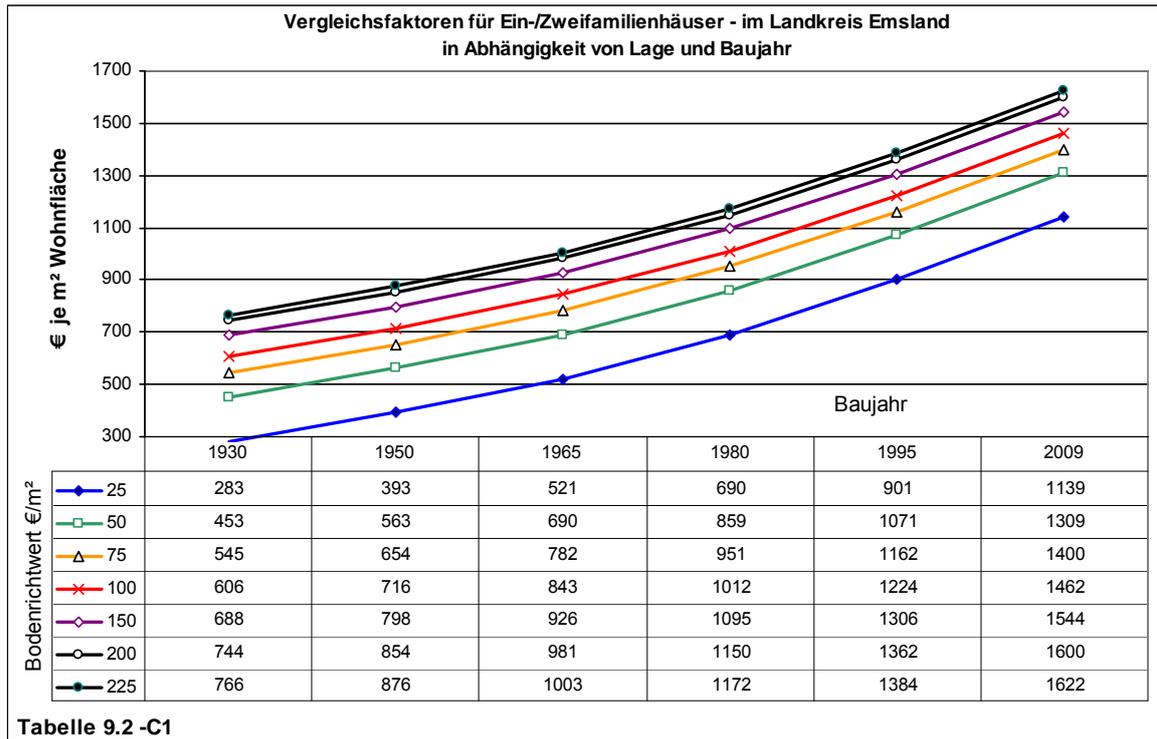
Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst über 550 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

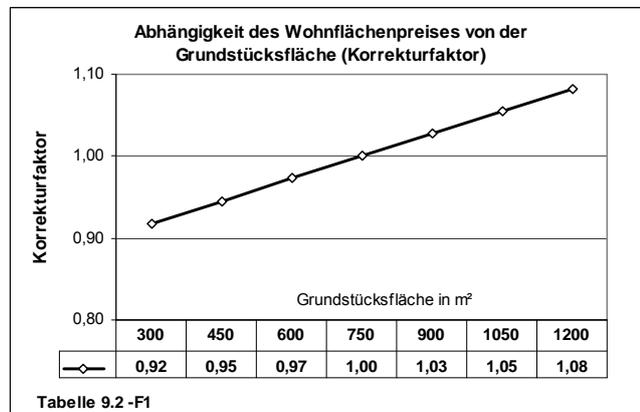
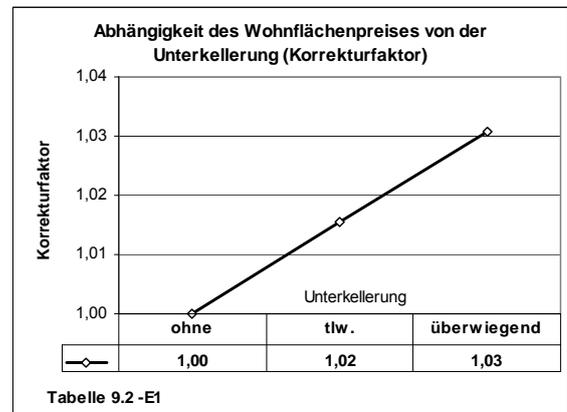
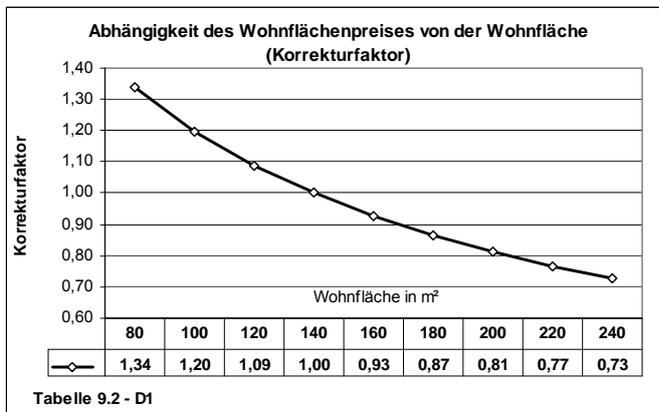
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	07.2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 200 €/m ²	63 €/m ²
Baujahr	1910 - 2009	1985
Wohnfläche	85 m ² - 308 m ²	146 m ²
Grundstücksgröße	254 – 1.200 m ²	754 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
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 (folgende Seite):

Anwendungsbeispiel:	
Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m ² ; ohne Unterkellerung, Grundstücksgröße: 850 m ² , Bodenrichtwert: 100 €/m ² ;	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.2 -C1)	1.224,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.2 -D1)	0,93
Korrekturfaktor für Unterkellerung (aus Tabelle 9.2 -E1)	1,00
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.2-F1)	1,02 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.224 €/m ² x 0,93 x 1,00 x 1,02 =	1.161,-- €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m ² x 1.161,-- €/m ² = rd. 186.000 €

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

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

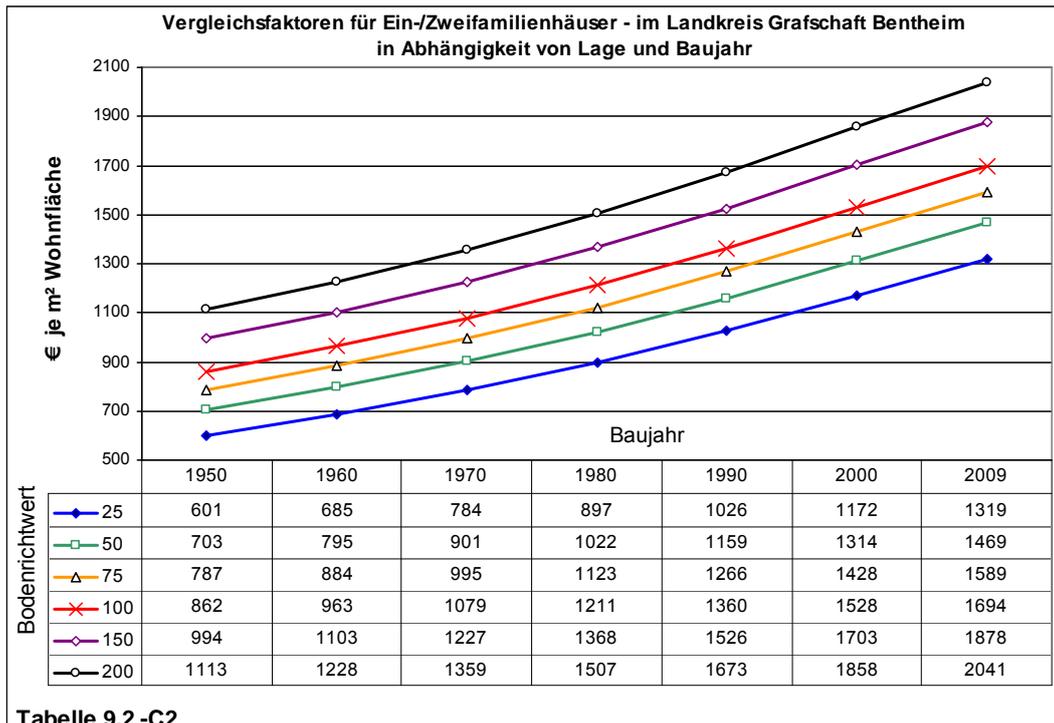
Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst über 360 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

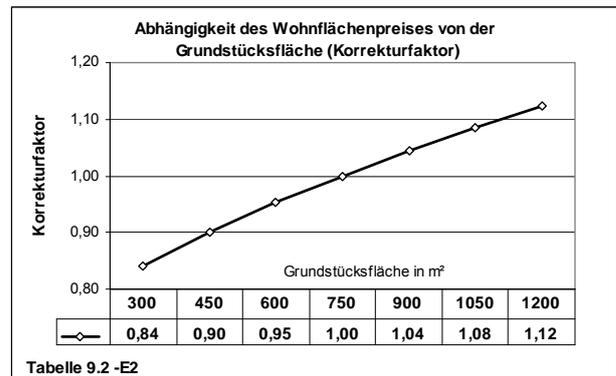
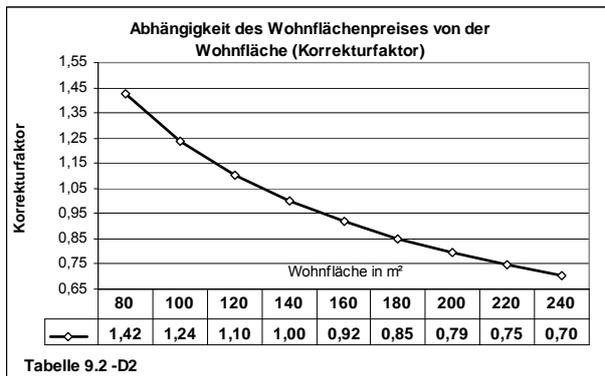
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	07.2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 180 €/m ²	82 €/m ²
Baujahr	1960 - 2011	1975
Wohnfläche	80 m ² - 300 m ²	140m ²
Grundstücksgröße	259 – 1.174 m ²	682 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
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 **Grafschaft Bentheim** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 75 €/m²; Baujahr: 1990; Wohnfläche: 160 m²;	
Grundstücksgröße: 800 m²	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.2 -C2)	1.266,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.2 -D2)	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.2 -E2)	1,013 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.266 €/m² x 0,92 x 1,013 =	1.180,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m² x 1.180,-- €/m² = rd. 189.000 €

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 Grafschaft Bentheim die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (3)	1926 (1935)	119 (94)	773,- (704,-)	93.000,- (62.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	25 (10)	1959 (1960)	104 (97)	820,- (792,-)	87.000,- (72.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	9 (3)	1977 (1977)	115 (118)	969,- (974,-)	113.000,- (114.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	7 (8)	1992 (1995)	130 (120)	1.092,- (1.055,-)	140.000,- (127.000,-)
Baujahr 2000 - 2009	2	2002	122	*	
(Baujahr 2000 - 2008)	(1)			*	
Neubauten Baujahr 2010 - 2012	1	2012	109	*	
(Baujahr 2009 - 2011)	(2)			*	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (5)	1925 (1920)	93 (92)	736,- (896,-)	75.000,- (81.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	55 (34)	1956 (1956)	84 (117)	910,- (996,-)	81.000,- (85.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	12 (7)	1979 (1977)	112 (97)	1.083,- (1.147,-)	116.000,- (111.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	12 (14)	1995 (1993)	116 (113)	1.227,- (1.205,-)	140.000,- (135.000,-)
Baujahr 2000 - 2009	13	2002	123	1.338,-	162.000,-
(Baujahr 2000 - 2008)	(5)	(2003)	(124)	(1.297,-)	(149.000,-)
Neubauten Baujahr 2010 - 2012	1	2010	100	*	
(Baujahr 2009 - 2011)					

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

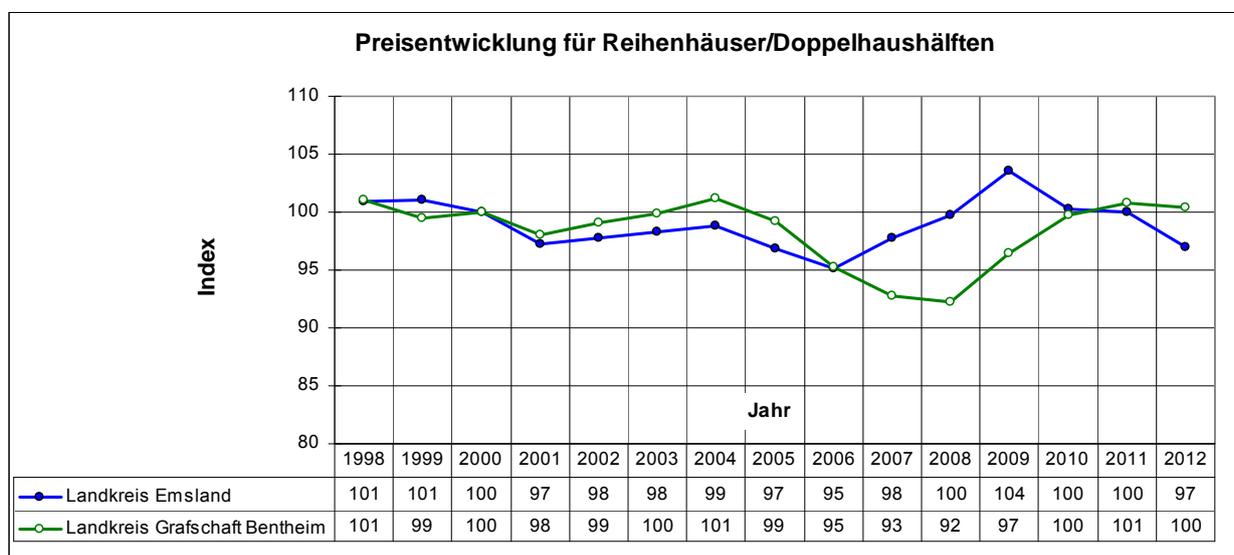
Da nur ein Teil der Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurde, weicht die Anzahl der hier aufgezeigten Kauffälle von den insgesamt eingegangenen Kauffällen erheblich ab. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die Wohnflächenpreise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** (ohne Spitzen) rd. 103.000 € (Vorjahr: 108.000 €) in einer Preisspanne zwischen 36.000 € und 250.000 €.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis im Berichtsjahr 90.000 € (Vorjahr 99.500 €) in einer Preisspanne zwischen 20.000 € und 189.000 € (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 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist der ermittelte Sachwert durch einen angemessenen und modellkonformen Sachwertfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen. Alternativ ist auch eine Ermittlung des Verkehrswertes aus Vergleichsfaktoren, bezogen auf die Wohnfläche, möglich.

Sachwertfaktoren

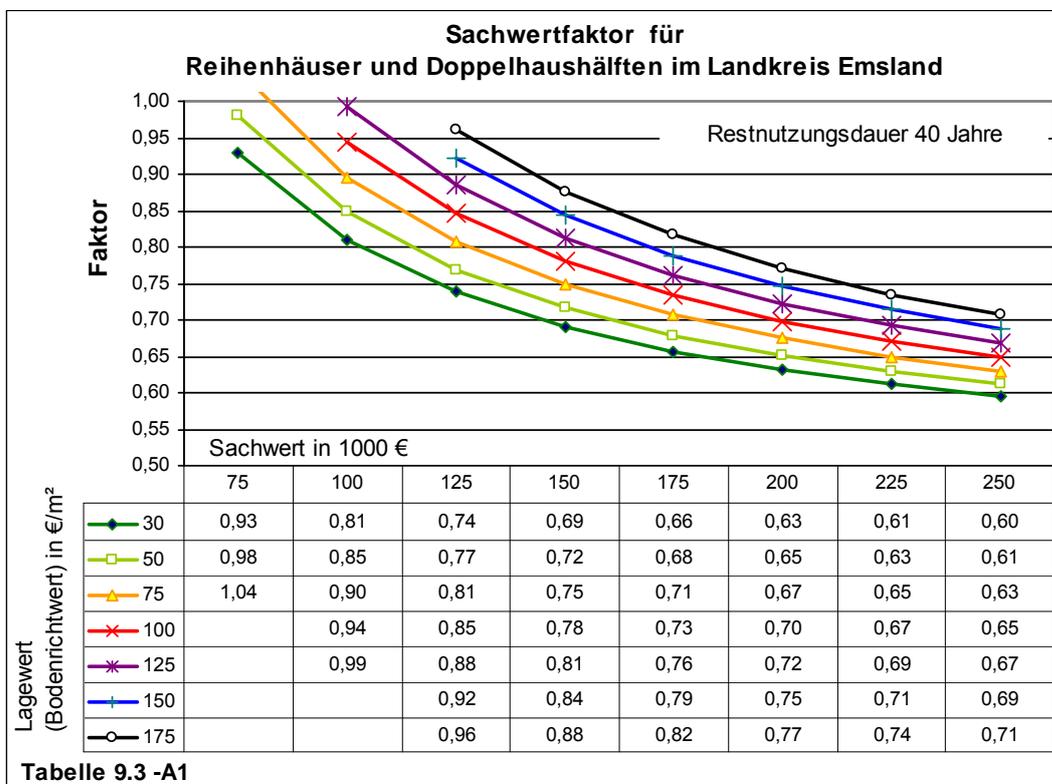
Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

Es gelten sinngemäß die Ausführungen in Kap. 9.2.3 auch für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften (siehe Seite 46). Aus Kaufpreisen und berechneten Sachwerten sind Sachwertfaktoren für gleichartig bebaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet worden. Sie geben das Verhältnis dieser Werte zueinander an. Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

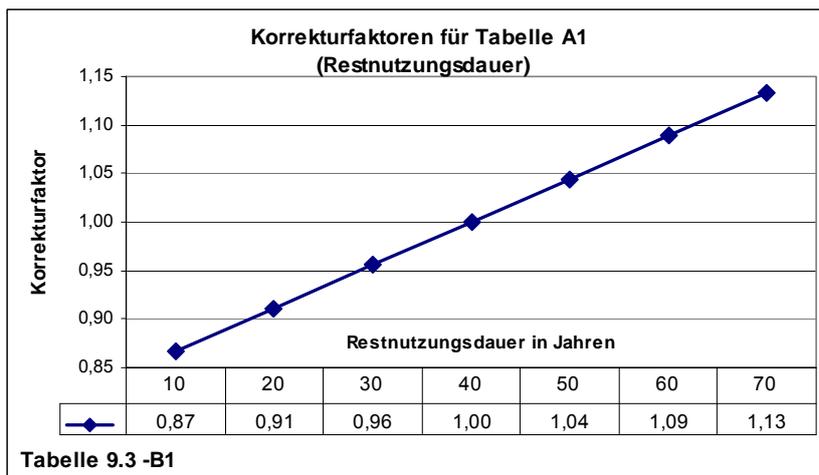
Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL)
	x	Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL)
	-	lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre, Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (ggf. Anpassung, z. B. wegen abweichender Grundstücksfläche)
Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und besondere bauliche Anlagen
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Um über die Höhe des Sachwertfaktors 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 96 Kauffälle, Grafschaft 206 Kauffälle). Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Sachwertfaktoren am Sachwert:

Landkreis Emsland



Eine unterschiedliche Restnutzungsdauer ist durch den Korrekturfaktor nach Tabelle B zu berücksichtigen.



Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:
 - Von der Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
 - Von der Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
 - Von der Restnutzungsdauer des Objektes: Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigen Sachwert).
2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren 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 Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.
4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 200.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m², Baujahr 2000 (Restnutzungsdauer 58 Jahre)

Sachwertfaktor nach Tab. 9.3 -A1: 0,70

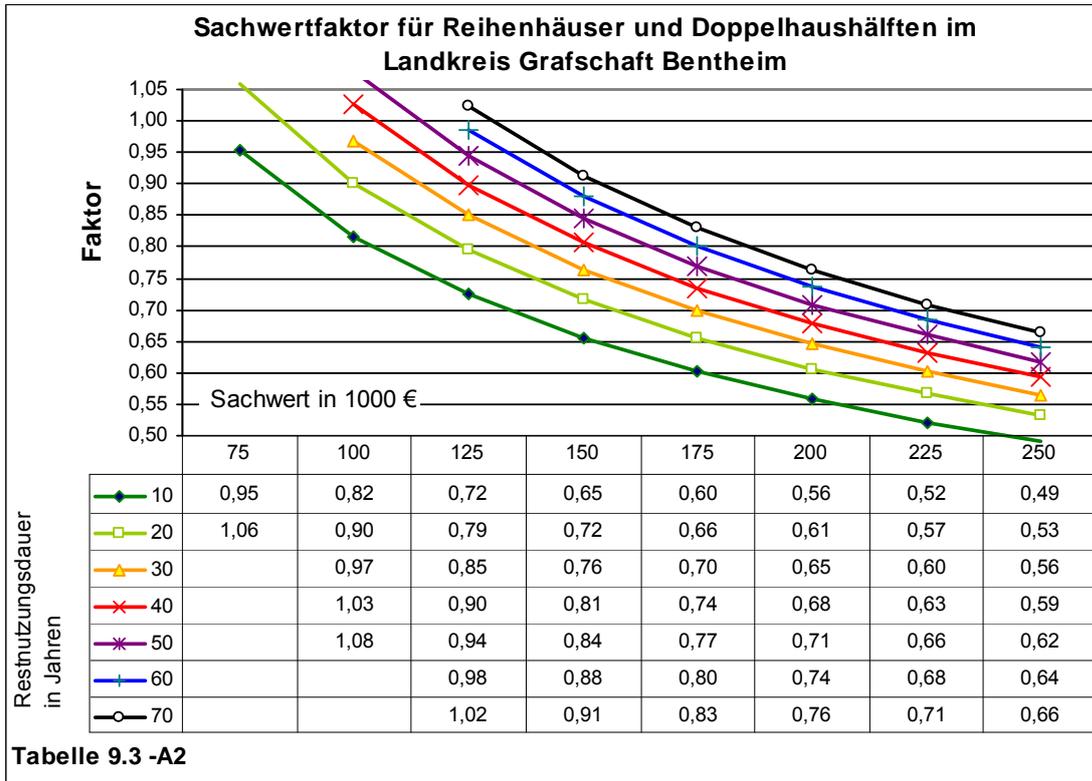
Korrekturfaktor nach Tab. 9.3 -B1 1,08 (interpoliert)

Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu

$$200.000 \text{ €} \times 0,70 \times 1,08 = \text{rd. } 151.000 \text{ €}$$

Bei Vorliegen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauschäden) wäre eine entsprechende Wertberücksichtigung noch anzubringen.

Landkreis Grafschaft Bentheim



Hinweise zur Anwendung: Der Sachwertfaktor ist in der Grafschaft Bentheim nur von der Höhe des Sachwertes und von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig. Weitere Hinweise und Anwendungsbeispiel wie vorstehend.

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.

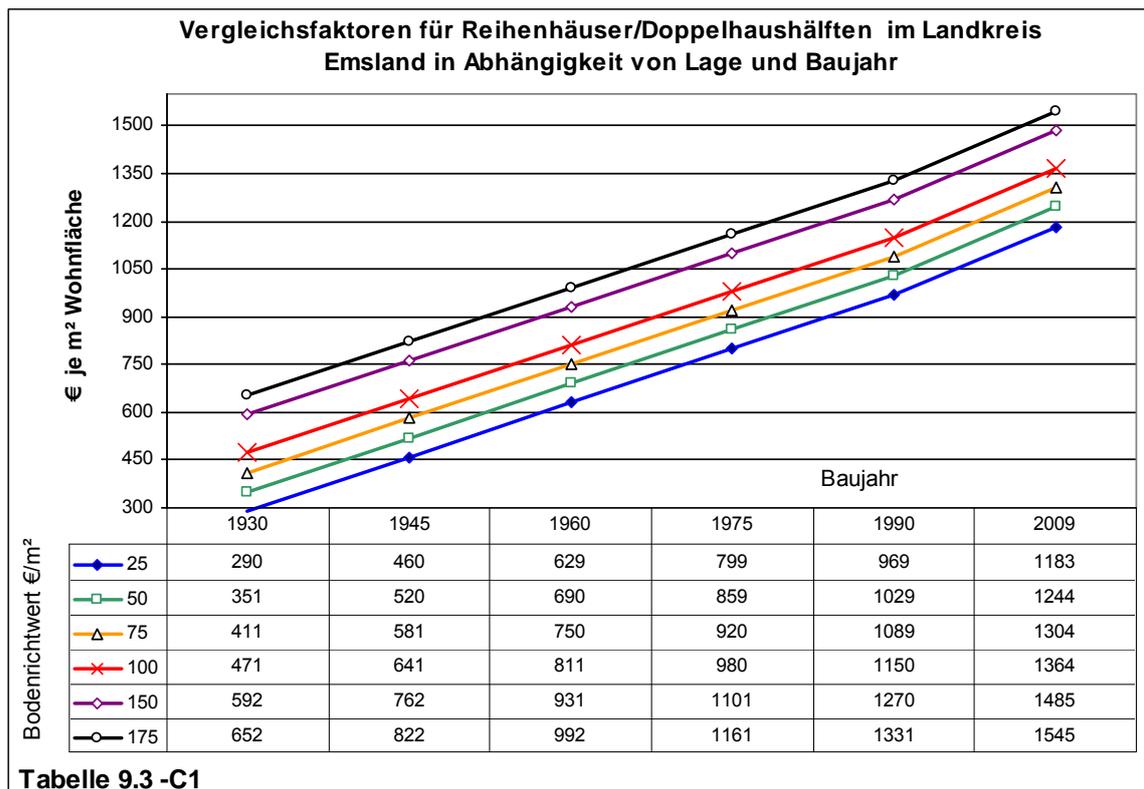
Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 111 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

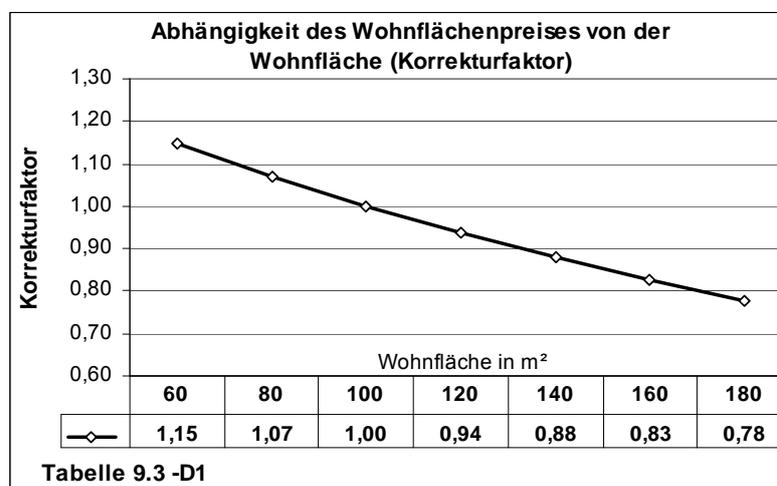
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	05.2011
Lage (Bodenrichtwert)	10 - 165 €/m ²	101 €/m ²
Baujahr	1930 - 2011	1979
Wohnfläche	69 m ² - 175 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße	123 – 879 m ²	390 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
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:



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.

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

Anwendungsbeispiel:	
Baujahr: 1990; Wohnfläche: 90 m ² ; ohne Unterkellerung, Bodenrichtwert: 100 €/m ² ;	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3 -C1)	1.150,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.3 -D1)	1,035 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.150 €/m ² x 1,035 =	1.190,-- €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m ² x 1.190,-- €/m ² = rd. 107.000 €

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

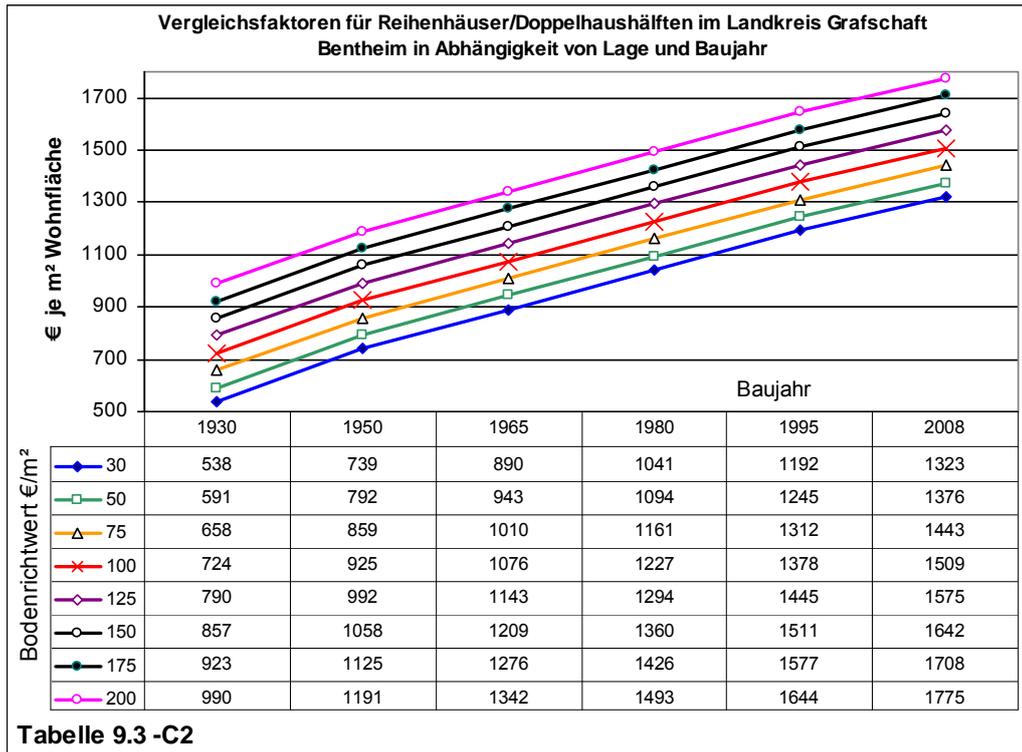
Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 272 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

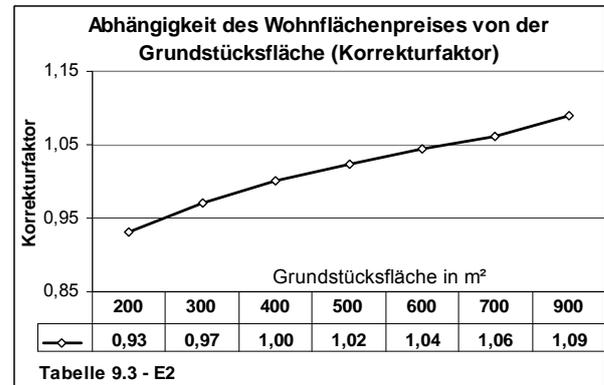
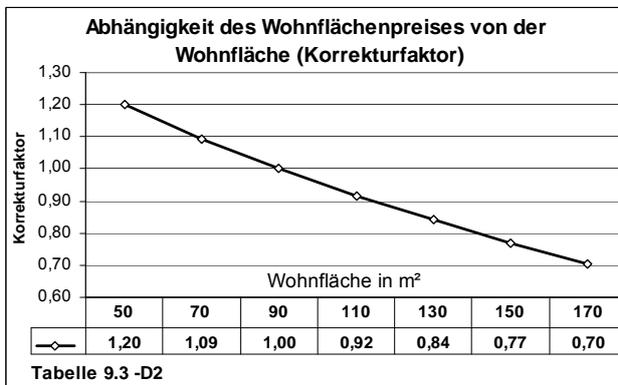
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	08.2011
Lage (Bodenrichtwert)	20 – 190 €/m ²	87 €/m ²
Baujahr	1907 - 2011	1970
Wohnfläche	49 m ² - 168 m ²	97 m ²
Grundstücksgröße	117 – 852 m ²	336 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
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):



Hinweise zur Anwendung und Anwendungsbeispiel wie vorstehend.

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 2012 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	8 (1)	1927	78	566,- *	53.000,-
Baujahr 1946 - 1969	44 (23)	1963 (1962)	60 (66)	709,- (684,-)	41.000,- (44.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	122 (62)	1978 (1978)	74 (75)	880,- (817,-)	66.000,- (61.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	118 (61)	1994 (1995)	74 (70)	1.160,- (1.035,-)	88.000,- (75.000,-)
Baujahr 2000 - 2009 (Baujahr 2000 - 2008)	45 (16)	2004 (2003)	76 (77)	1.492,- (1.346,-)	118.000,- (102.000,-)
Neubauten Baujahr 2010 - 2012 (Baujahr 2009 - 2011)	177 (113)	2012 (2011)	81 (79)	1.791,- (1.643,-)	144.000,- (133.000,-)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2012	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2009 (2000 - 2008)	Neubauten 2010 - 2012 (2009 - 2011)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Lingen (Ems)	839,-	704,- (682,-)	949,- (882,-)	1.108,- (1.165,-)	1.717,- (1.547,-)	1.798,- (1.709,-)
Stadt Meppen		840,- (695,-)	913,- (798,-)	1.128,- (1.018,-)	1.389,- (1.339,-)	1.850,- (1.829,-)
Stadt Papenburg			808,- (902,-)	1.052,- (1.018,-)		1.782,- (1.983,-)
Sonstige Orte			959,- (728,-)	904,- (977,-)	1.428,- (1.297,-)	1.681,- (1.571,-)

Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 48 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 37 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) der Städte Meppen und Lingen (Ems) kosteten im Durchschnitt rd. 144.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 78 m². Gebrauchte Eigentumswohnungen der beiden Städte (mittleres Baujahr 1980, Wohnfläche 72 m²) lagen im Mittel mit rd. 62.000 € 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 51 Verkäufe im Landkreis **Emsland** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 129.000 €. Es handelt sich in 43 Fällen um Erstverkäufe, in 8 Fällen um Weiterveräußerungen. Angaben zu Wohnflächenpreisen können nicht abgegeben werden, da in den Kaufpreisen unterschiedliche Anteile für Gemeinschaftsanlagen enthalten sind.

Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	5 (4)	1923 (1932)	69 (47)	543,- (930,-)	38.000,- (43.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	20 (23)	1963 (1963)	60 (59)	667,- (657,-)	41.000,- (42.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	71 (60)	1977 (1977)	73 (70)	840,- (799,-)	63.000,- (62.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	47 (42)	1995 (1995)	75 (74)	1.336,- (1.259,-)	103.000,- (97.000,-)
Baujahr 2000 - 2009 (Baujahr 2000 - 2008)	28 (16)	2004 (2003)	78 (82)	1.534,- (1.468,-)	120.000,- (118.000,-)
Neubauten Baujahr 2010 - 2012 (Baujahr 2009- 2011)	7 (55)	2010 (2010)	87 (81)	1.619,- (1.759,-)	142.000,- (142.000,-)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2012 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2012	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2009 (2000 - 2008)	Neubauten 2010- 2012 (2009 - 2011)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Bad Bentheim			878,- (789,-)	1.045,- (1.237,-)	1.484,- (1.304,-)	
Stadt Nordhorn	605,- (930,-)	668,- (655,-)	823,- (809,-)	1.467,- (1.364,-)	1.656,- (1.534,-)	2.143,- (2.009,-)
Sonstige Orte			943,-	1.122,- (1.162,-)	1.456,- (1.377,-)	1.410,- (1.520,-)

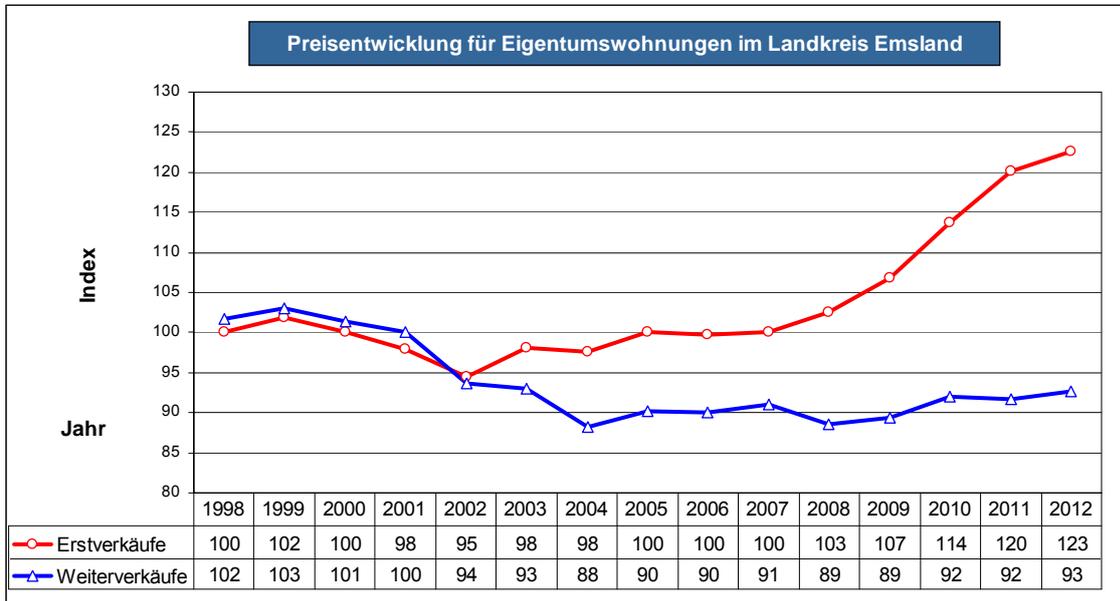
Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 48 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 46 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in der Kreisstadt Nordhorn kosteten im Durchschnitt rd. 187.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 88 m². Gebrauchte Eigentumswohnungen in Nordhorn (mittleres Baujahr 1979, Wohnfläche 66 m²) lagen im Mittel mit rd. 72.000 € 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.

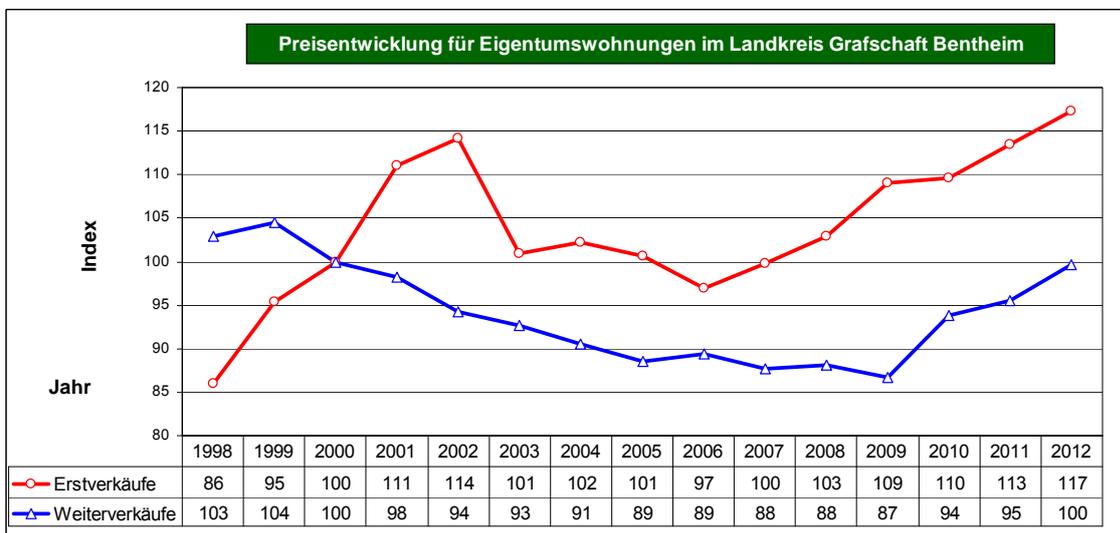
Für Wohnungen in **Seniorenwohnanlagen** liegen insgesamt 56 Verkäufe im Landkreis **Grafschaft Bentheim** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 128.000 €. Es handelt sich in 51 Fällen um Erstverkäufe, in 5 Fällen um Weiterveräußerungen. Angaben zu Wohnflächenpreisen können nicht abgegeben werden, da in den Kaufpreisen unterschiedliche Anteile für Gemeinschaftsanlagen enthalten sind.

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 sind nicht in die Auswertung eingeflossen. Die Jahreswerte wurden aus Mittelwerten ohne Spitzen errechnet.



Die Verkaufspreise je m²-Wohnfläche sind insbesondere für Neubauten **im Landkreis Emsland stetig ansteigend**. 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) verlief bis etwa 2008/10 recht moderat, es zeichneten sich kaum große Veränderungen ab. In den letzten Jahren hingegen sind steigende Preise zu beobachten.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

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

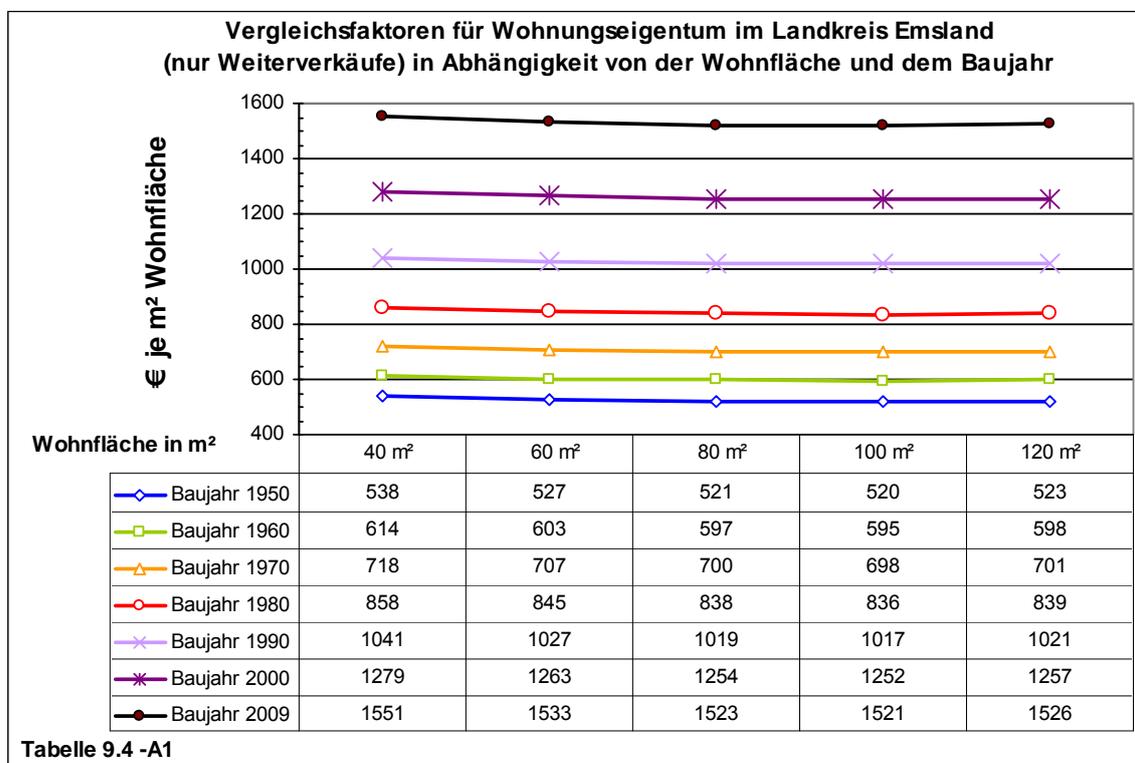
Landkreis Emsland

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

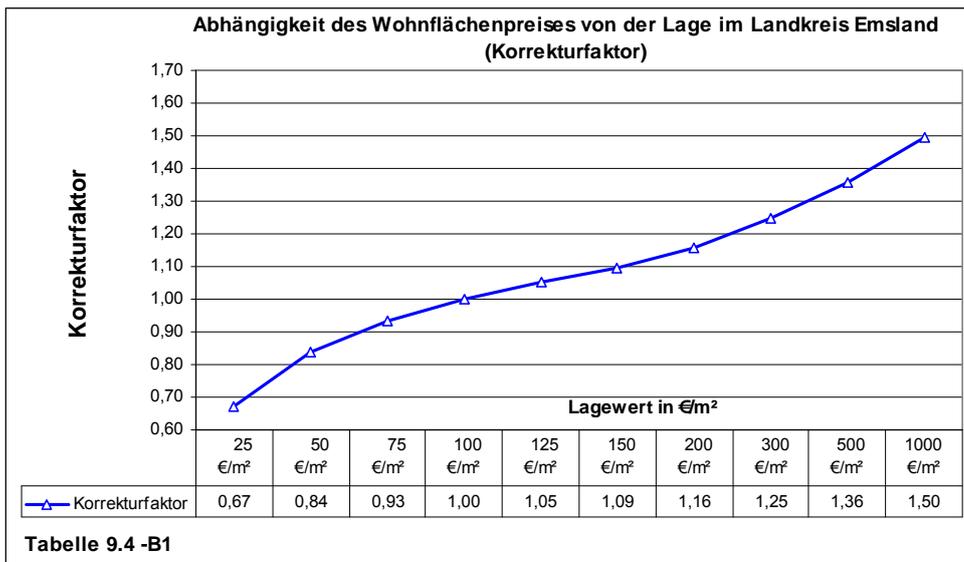
Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	07.2011
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 340 €/m ²	123 €/m ²
Baujahr	1937 - 2008	1984
Wohnfläche	40 m ² - 117 m ²	72 m ²

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

Merkmale	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
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. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt – hier Lagewertkorrektur.
 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

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

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

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4 –A1):	1.023,- €/m²	(interpoliert)
Korrekturfaktor für Bodenwert/Lagewert (aus Tabelle 9.4 –B1):	1,09	
Vergleichsfaktor = 1.023,- x 1,09 =	1.115,- €/m²	
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m² x	1.115,- €/m²	= rd. 78.000,- €

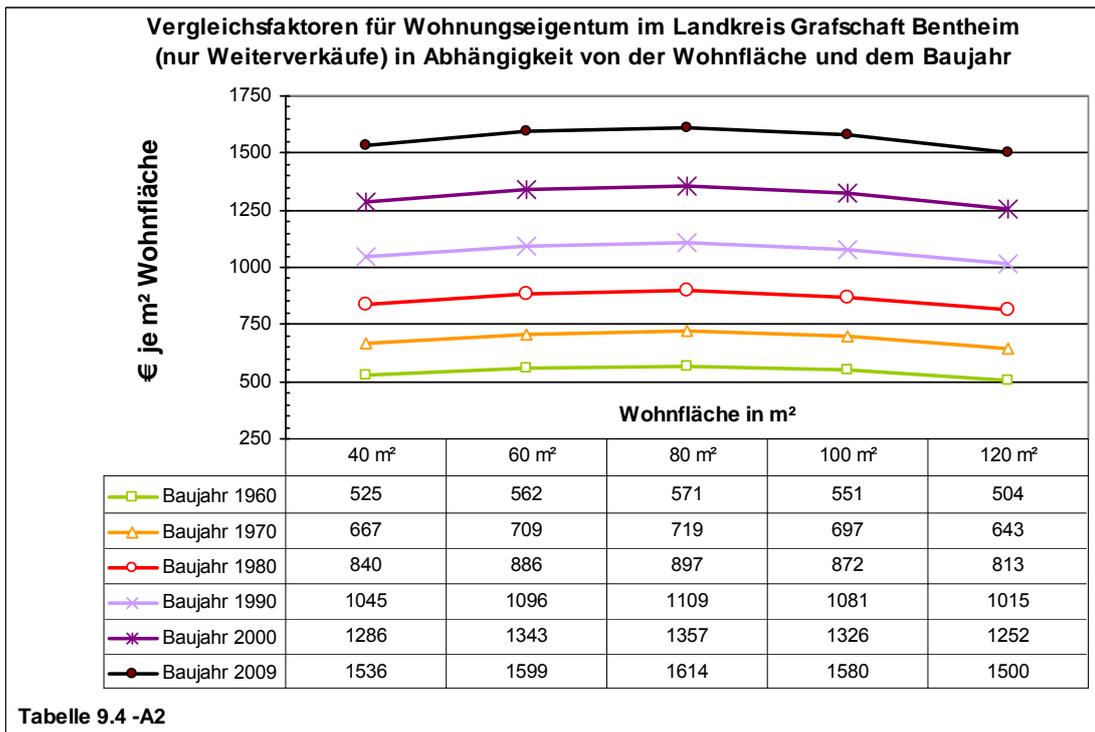
Grafschaft Bentheim

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

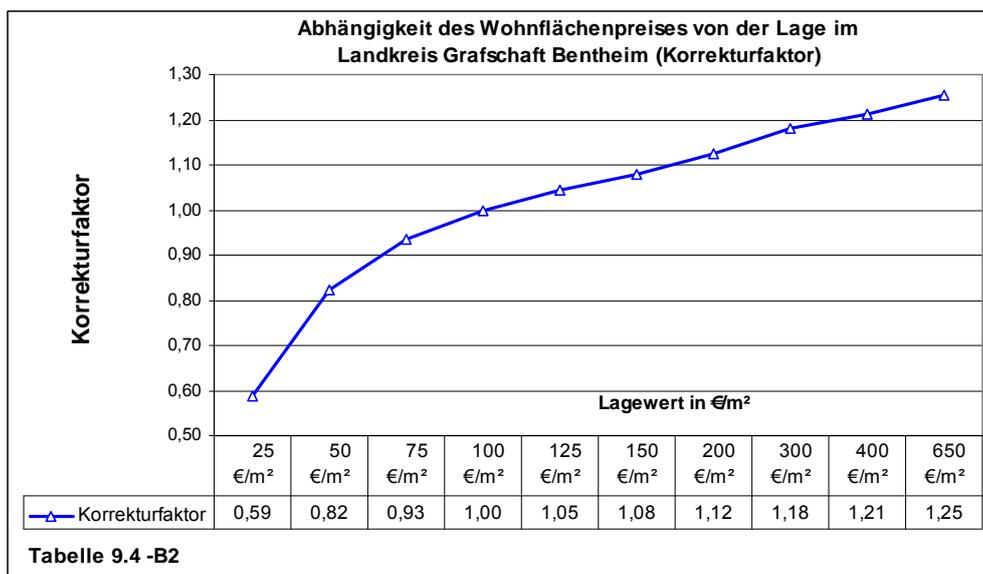
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2010 - 2012	05.2011
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m² - 650 €/m²	163 €/m²
Baujahr	1936 - 2009	1984
Wohnfläche	41 m² - 120 m²	73 m²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2012
Grundstückswert	100 €/m ²
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden



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



Hinweise und Anwendungsbeispiel wie vorstehend.

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 22 Verkäufe von Teileigentum (keine Wohnungen, z.B. Läden) vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 131.000 € mit einer Preisspanne von 4.000 € bis 516.000 €. Weitere Angaben zu den Kauffällen können aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise nicht abgegeben werden.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** liegen 41 Verkäufe von Teileigentum vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 32.000 € mit einer Preisspanne von 1.000 € bis 628.000 €.

In 8 Kauffällen handelte es sich um Garagen (Einzel-/Tiefgaragen). Der mittlere Kaufpreis lag hier bei 8.600 €. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

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 28 Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen Kaufpreise in einer Preisspanne von 15.000 € bis 2,1 Mio. € gezahlt (Median 270.000 €). 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 12 Mehrfamilienhäuser in einer Preisspanne von 140.000 € bis 255.000 € gehandelt (Median 170.000 €). 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 2010-12 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	835
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 450 €/m ²
Durchschnitt	131 €/m ²
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	5 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,35 €/m ² - 10,00 €/m ²
Durchschnitt	4,97 €/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.

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m²

Für das Normobjekt ergibt sich folgender **Liegenschaftszinssatz**

- Land Niedersachsen **6,3 %**

Abweichende Merkmale des Objekts vom Normobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Korrekturfaktoren der Abweichungen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	4	0,95
	6	1,00
	8	1,03
	10	1,06
	12	1,08
	14	1,09
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	1,16
	100 €/m²	1,00
	150 €/m ²	0,90
	200 €/m ²	0,83
	250 €/m ²	0,78
	300 €/m ²	0,73

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Liegenschaftszinssatz für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist und folgende Merkmale aufweist:	
Lage (Bodenrichtwert):	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	4
Liegenschaftszinssatz des Normobjektes	6,3%
Korrekturfaktor für Lage (Bodenrichtwert)	0,83
Korrekturfaktor für Anzahl der Wohnungen	0,95
Liegenschaftszinssatz =	
Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	6,3% x 0,83 x 0,95 = 5,0 %

Rohertagsfaktor für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2011/12 die folgenden durchschnittlichen Rohertagsfaktoren (arithmetisches Mittel mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der vorstehenden Liegenschaftszinssätze)

Rohertagsfaktor

- Ländlicher Raum **10,2**
- Großstädte und Großstadtrandlagen: **12,1**

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden für den Bereich des Landkreises **Emsland** insgesamt 58 Kauffälle mit Preisen bis max. 16,52 Mio. €, für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 33 Kauffälle mit Preisen bis max. 0,9 Mio. € registriert. Die Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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.

1) Wohn- und Geschäftshäuser

Der Auswertung liegen 236 Kauffälle von marktgängigen Objekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	236
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 760 €/m ²
Durchschnitt	168 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	105 m ² - 1200 m ²
Durchschnitt	437 m ²
Baujahr	1900 - 1999
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 77 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m ² - 14,29 €/m ²
Durchschnitt	5,38 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 79 %
Durchschnitt	42 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen für **Wohn- und Geschäftshäuser** folgender durchschnittlicher

- **Liegenschaftszinssatz:** 7,4 %
- **Rohertragsfaktor:** 10,1

2) Verkaufshallen (Discounter)

Auswertung für Verkaufshallen (Discounter) mit Kauffällen aus dem Zeitraum 2008 bis 2012. Der Auswertung lagen 31 Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	31
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 270 €/m ²
Durchschnitt	82 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	837 m ² - 1937 m ²
Durchschnitt	1237 m ²
Baujahr	1965 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² - 16,20 €/m ²
Durchschnitt	9,57 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen für **Verkaufshal-**
len (Discounter) durchschnittlicher

- **Liegenschaftszinssatz:** 7,0 %
- **Rohetragsfaktor:** 11,7

3) Bürogebäude

Auswertung für Bürogebäude mit Kauffällen aus dem Zeitraum.2009 bis 2012. Der Auswertung lagen 40
Kauffälle von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	40
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 850 €/m ²
Durchschnitt	219 €/m ²
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	90 m ² - 4668 m ²
Durchschnitt	1140 m ²
Baujahr	1950 - 2002
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Ge- bäudes	20 Jahre - 69 Jahre
Durchschnitt	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m ² - 18,00 €/m ²
Durchschnitt	6,80 €/m ²
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen für **Bürogebäude**
folgender durchschnittlicher

- Liegenschaftszinssatz:** 7,1 %
- Rohetragsfaktor:** 11,5

9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

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

Für Gewerbe- und Industrieobjekte verschiedener Altersgruppen wurde 2012 im Landkreis **Emsland** in
66 Fällen (Vorjahr 75 Fälle) ein Geldumsatz von 27,4 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd.
133.000 € bei einer Preisspanne von unter 9.000 € bis 10,5 Mio. €. Die Durchschnittswerte geben keinen
Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsob-
jekte.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurde in 28 Fällen (Vorjahr 26 Fälle) ein Geldumsatz von 5,5 Mio. €
erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 190.000 € (Preisspanne von unter 10.000 € bis 550.000 €). Die
Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merk-
malen 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	4,40	5,00	5,50	6,40
41 - 60	4,20	4,75	5,20	6,10
61 - 80	4,00	4,40	5,00	5,50
81 - 100	3,90	4,20	4,75	5,30
über 100	3,60	4,00	4,60	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	3,90	4,20	4,75	5,20
81 - 100	3,70	4,00	4,50	5,00
über 100	3,50	3,80	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	5,40	5,80	6,40	7,00
41 - 60	4,60	4,90	5,40	5,90	6,40
61 - 80	4,60	4,90	5,40	5,90	6,40
81 - 100	4,10	4,40	4,80	5,20	5,70
über 100	3,90	4,20	4,60	5,00	5,40

- Mietübersicht für Wohnungen für die Grafschaft (ohne Nordhorn)

NETTOMONATSMIETE in €/m ²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 2004	ab 2005
bis 40	4,60	5,00	5,40	5,90	6,40
41 - 60	4,20	4,60	5,00	5,40	5,90
61 - 80	4,20	4,60	5,00	5,40	5,90
81 - 100	3,80	4,10	4,40	4,80	5,20
über 100	3,60	3,90	4,20	4,60	5,00

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

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 2012 in €/ha			
Grundstücksart	Durchschnittspacht (€/ha)	Spanne von – bis (€/ha)	Ackerzahl / Grünlandzahl von - bis
Landkreis Emsland			
Grünland - Altkreis Aschendorf	450	350 - 600	
- Altkreis Meppen	550	400 - 700	
- Altkreis Lingen	550	400 - 700	
Ackerland - Altkreis Aschendorf	900	700 – 1.200	
- Altkreis Meppen	950	700 – 1.200	
- Altkreis Lingen	1.000	700 – 1.300	
Grafschaft Bentheim			
Grünland	500	100 - 600	24 - 33
Ackerland	800	500 – 1.300	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:

- Vermessungsoberrätin Dipl.-Ing. Katrin **Kröner**

Stellvertretende Vorsitzende:

- Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hermann **Metelerkamp**
- Vermessungs-Dipl.-Ing. Clemens **Rolfes**

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 **Lübbers**
- 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	%				
Gem. Emsbüren	132	-1	33	65	4	0	1	0	38	52	2	0	3	-50
Gem. Geeste	113	-16	43	-7	9	0	0	0	52	-5	1	0	10	43
Gem. Rhede (Ems)	67	0	11	-27	1	-50	1	100	13	-24	0	-100	9	-10
Gem. Salzbergen	71	-24	25	0	9	125	1	100	35	21	0	-100	2	-78
Gem. Twist	93	-24	36	-3	8	14	1	0	45	0	2	100	6	20
SG Dörpen	230	-1	58	-13	8	-11	1	0	67	-13	4	100	42	31
SG Freren	110	16	26	24	5	67	1	0	32	28	4	33	11	0
SG Herzlake	137	-12	62	0	3	200	0	0	65	3	1	0	11	22
SG Lathen	156	-2	59	4	3	-40	0	-100	62	-5	1	-75	12	33
SG Lengerich	62	-23	23	64	0	-100	0	0	23	53	1	0	8	14
SG Nordhümmling	151	-7	53	13	1	100	0	0	54	15	2	0	9	-18
SG Sögel	214	19	68	51	5	-17	0	0	73	43	2	0	11	-15
SG Spelle	145	-13	32	-37	5	-50	0	0	37	-39	0	-100	5	150
SG Werlte	225	9	59	0	8	-11	0	0	67	-1	1	-50	9	-40
Stadt Haren (Ems)	368	-5	107	10	19	36	3	100	129	16	4	-33	32	39
Stadt Haselünne	216	-1	61	-12	4	-43	0	0	65	-14	6	50	6	-25
Stadt Lingen (Ems)	658	8	168	10	80	-1	9	-18	257	5	12	50	21	-9
Stadt Meppen	523	3	113	-12	37	0	4	-20	154	-10	6	-45	13	-19
Stadt Papenburg	515	14	173	15	33	22	6	200	212	18	9	-40	25	-22
Landkreis Emsland	4186	1	1210	4	242	3	28	12	1480	4	58	-15	245	-1

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Gem. Emsbüren	5	-72	1	-50	55	25	3	-25	3	-57	14	-36	0	-100	8	167
Gem. Geeste	9	-18	0	0	21	-46	4	33	4	-20	8	-38	1	100	3	200
Gem. Rhede (Ems)	1	0	0	0	19	27	1	-50	5	150	19	12	0	0	0	-100
Gem. Salzbergen	6	-50	1	100	20	11	1	-75	1	-50	5	-64	0	-100	0	-100
Gem. Twist	3	0	0	0	27	13	1	-67	0	-100	6	-60	0	-100	3	-82
SG Dörpen	8	-27	1	100	50	2	3	-40	6	-33	39	5	1	100	9	-18
SG Freren	2	-50	0	0	31	107	3	-40	1	-67	19	-24	0	0	7	75
SG Herzlake	9	800	2	100	29	-28	1	-75	6	100	10	-68	1	100	2	0
SG Lathen	17	240	0	-100	27	-4	9	-36	6	100	19	-14	0	-100	3	-50
SG Lengerich	1	-50	0	0	9	-57	8	167	0	0	8	-70	0	0	4	0
SG Nordhümmling	2	0	0	0	26	-35	6	100	7	600	40	-22	0	0	5	0
SG Sögel	5	0	0	0	46	-16	10	11	8	33	52	49	0	0	7	75
SG Spelle	13	-13	0	0	57	30	3	-50	8	-38	14	-26	0	0	8	33
SG Werlte	6	20	0	-100	51	-20	10	233	8	60	59	69	0	0	14	100
Stadt Haren (Ems)	64	68	3	200	83	-34	3	-57	5	-44	30	-43	3	100	12	-20
Stadt Haselünne	43	-10	0	0	52	63	3	-40	3	-57	28	8	0	-100	10	11
Stadt Lingen (Ems)	197	35	6	-14	120	-5	5	-55	9	0	13	-7	0	-100	18	13
Stadt Meppen	154	35	7	133	139	9	10	-29	6	-45	24	-14	0	0	10	0
Stadt Papenburg	83	2	1	100	119	61	8	60	3	-84	31	-14	1	100	23	156
Landkreis Emsland	628	20	22	29	981	0	92	-16	89	-25	438	-16	7	-67	146	8

**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	11,7	-18	4,4	64	0,6	11	0,3	267	5,3	61	0,3	-88	0,8	-67
Gem. Geeste	13,9	19	5,3	-3	0,9	5	0,0	0	6,2	-2	1,8	>1000	2,3	188
Gem. Rhede (Ems)	5,7	-2	1,6	-15	0,0	-70	0,3	100	1,9	-2	0,0	-100	1,3	34
Gem. Salzbergen	8,2	-31	3,5	-3	1,0	241	0,1	100	4,6	18	0,0	-100	1,5	-8
Gem. Twist	7,6	0	4,5	2	0,5	15	0,0	-68	5,0	2	0,3	172	0,7	-4
SG Dörpen	25,2	15	8,3	5	0,9	-16	0,5	111	9,7	5	2,0	903	6,6	61
SG Freren	15,8	65	3,3	39	0,6	121	0,2	395	4,1	54	3,3	670	5,7	166
SG Herzlake	21,2	58	8,3	1	0,3	345	0,0	0	8,6	4	0,2	-40	1,6	-6
SG Lathen	15,1	8	7,8	9	0,3	-36	0,0	-100	8,2	-2	0,4	-50	1,8	-5
SG Lengerich	4,9	-35	3,0	39	0,0	-100	0,0	0	3,0	32	0,1	>1000	1,0	22
SG Nordhümmling	11,7	2	6,7	17	0,1	100	0,0	0	6,8	19	0,4	-24	1,1	-13
SG Sögel	26,9	115	8,9	51	0,4	-30	0,0	0	9,3	44	0,5	15	12,1	532
SG Spelle	13,1	-15	4,8	-34	0,5	-49	0,0	0	5,4	-36	0,0	-100	0,7	-15
SG Werlte	14,3	-11	7,6	11	0,8	12	0,0	0	8,5	11	0,3	-8	0,8	-77
Stadt Haren (Ems)	42,3	17	14,8	26	2,1	37	1,0	100	17,9	35	3,5	81	4,4	51
Stadt Haselünne	23,6	2	9,2	-13	0,6	-9	0,0	0	9,8	-13	2,3	177	1,8	0
Stadt Lingen (Ems)	86,3	9	26,3	16	8,9	-2	5,1	-21	40,3	5	5,1	-23	5,5	-32
Stadt Meppen	62,0	4	17,1	-5	4,8	5	1,0	-12	22,9	-3	3,3	-25	7,8	-2
Stadt Papenburg	73,2	20	24,2	16	4,3	58	1,2	124	29,6	23	18,5	192	6,3	-51
Landkreis Emsland	482,7	12	169,5	9	27,7	10	9,7	6	206,8	9	42,2	44	63,8	10

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gem. Emsbüren	0,7	-63	0,3	83	2,2	32	0,8	238	0,2	-55	1,1	-47	0,0	-100	0,1	-45
Gem. Geeste	1,0	-16	0,0	0	0,7	-57	0,1	88	0,6	84	1,3	1	0,0	100	0,0	-87
Gem. Rhede (Ems)	0,2	59	0,0	0	0,5	7	0,0	-80	0,3	98	1,5	-14	0,0	0	0,0	-100
Gem. Salzbergen	0,6	-49	0,1	100	0,8	4	0,1	-85	0,3	180	0,3	-34	0,0	-100	0,0	-100
Gem. Twist	0,3	67	0,0	0	0,7	20	0,0	-97	0,0	-100	0,6	-13	0,0	-100	0,0	-94
SG Dörpen	0,7	-42	0,2	100	1,1	-3	0,2	123	0,6	218	4,1	-27	0,0	100	0,1	-36
SG Freren	0,3	-29	0,0	0	0,9	147	0,1	-28	0,0	-90	1,3	-58	0,0	0	0,1	-28
SG Herzlake	1,3	374	0,4	300	0,9	-15	0,0	-78	0,7	>1000	0,4	-72	0,4	100	6,6	>1000
SG Lathen	2,1	259	0,0	-100	0,9	58	0,1	-58	0,1	30	1,4	22	0,0	-100	0,0	-92
SG Lengerich	0,0	-88	0,0	0	0,3	-68	0,1	84	0,0	0	0,4	-89	0,0	0	0,0	112
SG Nordhümmling	0,2	34	0,0	0	0,8	-27	0,2	38	0,3	529	1,9	-27	0,0	0	0,1	361
SG Sögel	0,4	24	0,0	0	1,3	-8	0,4	62	0,2	-60	2,7	106	0,0	0	0,1	90
SG Spelle	1,5	-11	0,0	0	2,3	78	0,1	-87	0,7	-35	1,8	43	0,0	0	0,7	>1000
SG Werlte	0,6	15	0,0	-100	1,7	-24	0,4	418	0,8	432	1,3	-13	0,0	0	0,0	-78
Stadt Haren (Ems)	8,6	130	0,7	266	4,2	-22	0,1	-83	0,4	43	2,4	-47	0,0	100	0,1	-97
Stadt Haselünne	5,7	-2	0,0	0	1,6	43	0,1	-18	0,2	-49	1,0	-23	0,0	-100	1,0	196
Stadt Lingen (Ems)	21,4	92	0,8	-11	9,8	4	0,2	-70	1,6	1	0,8	-55	0,0	-100	0,8	138
Stadt Meppen	16,2	64	0,5	17	7,8	3	0,7	-55	1,2	-2	1,4	-45	0,0	0	0,2	-25
Stadt Papenburg	9,2	-2	0,2	100	6,7	92	0,4	86	0,1	-97	1,7	25	0,0	100	0,6	229
Landkreis Emsland	70,8	43	3,2	34	44,9	7	4,2	-34	8,2	-17	27,4	-30	0,5	855	10,7	72

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(im Landkreis Emsland)

Samtgemeinde/ Stadt/ 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	56,8	-28	4,4	132	0,1	-2	1,7	>1000	6,2	197	0,6	1	2,9	-76
Gem. Geeste	69,7	34	4,4	-16	0,8	16	0,0	0	5,1	-12	0,8	>1000	16,2	690
Gem. Rhede (Ems)	57,4	-20	0,9	-34	0,1	-59	0,1	100	1,0	-33	0,0	-100	5,2	-34
Gem. Salzbergen	17,6	-49	3,7	55	0,4	236	0,2	100	4,3	70	0,0	-100	1,0	-86
Gem. Twist	41,9	-17	12,3	9	0,5	-25	0,1	-30	13,0	7	0,5	307	2,7	-30
SG Dörpen	138,2	-34	7,5	-2	0,6	-51	0,1	16	8,2	-8	1,0	323	19,9	-20
SG Freren	57,7	-40	4,0	69	0,2	15	0,1	-41	4,3	59	3,5	298	15,8	284
SG Herzlake	72,0	-21	7,9	14	0,2	117	0,0	0	8,1	15	0,5	-49	7,5	-52
SG Lathen	70,4	-10	6,0	-16	0,1	-59	0,0	-100	6,1	-34	0,1	-87	15,6	56
SG Lengerich	30,5	-66	2,7	17	0,0	-100	0,0	0	2,7	15	0,1	-34	13,0	133
SG Nordhümmling	111,8	-23	6,8	-4	0,0	100	0,0	0	6,8	-3	1,1	545	5,5	-64
SG Sögel	129,3	47	8,4	18	0,3	51	0,0	0	8,7	19	0,2	-40	12,1	150
SG Spelle	54,6	-5	3,1	-51	0,5	-24	0,0	0	3,6	-48	0,0	-100	2,5	-61
SG Werlte	92,1	10	10,2	69	0,5	62	0,0	0	10,7	69	0,5	138	5,8	-26
Stadt Haren (Ems)	119,1	-44	9,9	14	1,1	83	0,2	100	11,1	20	0,9	-25	16,4	155
Stadt Haselünne	111,7	41	7,4	8	0,1	-52	0,0	0	7,6	5	3,9	752	3,5	-72
Stadt Lingen (Ems)	68,9	-31	15,9	25	3,4	-1	1,1	-32	20,4	15	1,6	-78	13,2	1
Stadt Meppen	87,2	-35	13,7	6	1,5	6	0,4	-25	15,6	5	0,9	-32	12,7	8
Stadt Papenburg	133,9	3	24,4	21	1,6	-41	0,5	117	26,4	15	3,4	23	19,3	3
Landkreis Emsland	1520,8	-19	153,6	13	12,0	-9	4,4	-8	170,0	10	19,6	-5	190,8	0

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Gem. Emsbüren	3,8	22	5,8	137	1,9	48	33,0	-41	0,0	-100	2,7	36
Gem. Geeste	1,5	-75	2,1	38	7,4	242	30,2	-10	6,1	100	0,2	-77
Gem. Rhede (Ems)	1,2	8	0,3	-81	0,3	182	49,3	-15	0,0	0	0,0	-100
Gem. Salzbergen	1,5	19	0,9	-82	1,1	98	8,8	-33	0,0	-100	0,0	-100
Gem. Twist	2,7	44	0,2	-94	0,0	-100	22,3	6	0,0	-100	0,5	-94
SG Dörpen	4,0	-27	2,2	-8	1,6	112	96,1	-41	0,0	100	5,1	41
SG Freren	2,3	61	1,4	-28	0,2	-82	28,9	-65	0,0	0	1,3	-58
SG Herzlake	2,6	-54	0,7	-78	3,0	168	14,6	-74	8,5	100	26,6	>1000
SG Lathen	2,2	16	3,8	-48	0,9	-7	41,6	-6	0,0	-100	0,0	-100
SG Lengerich	0,7	-81	1,7	126	0,0	0	11,2	-86	0,0	0	1,0	687
SG Nordhümmling	3,1	-6	3,8	55	2,7	347	84,7	-24	0,0	0	4,2	-17
SG Sögel	4,0	-12	6,8	22	0,7	-85	91,2	57	0,0	0	5,6	147
SG Spelle	4,2	52	1,2	-77	2,8	-9	34,0	5	0,0	0	6,4	>1000
SG Werlte	4,8	-37	6,9	250	5,0	229	57,9	6	0,0	0	0,5	-86
Stadt Haren (Ems)	12,2	14	0,8	-81	1,6	-19	71,9	-52	3,6	100	0,5	-98
Stadt Haselünne	3,1	44	0,8	-57	0,2	-72	62,9	30	0,0	-100	29,9	434
Stadt Lingen (Ems)	7,6	-20	1,6	-58	2,5	24	15,7	-63	0,0	-100	6,3	80
Stadt Meppen	9,1	-11	3,0	-71	0,9	-49	43,4	-48	0,0	0	1,5	20
Stadt Papenburg	10,5	20	4,2	47	0,7	-95	63,2	7	0,0	100	6,1	207
Landkreis Emsland	81,0	-11	48,1	-29	33,6	-13	860,9	-31	18,2	1.158	98,5	29

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	181	6	49	113	11	38	0	0	60	94	0	-100	4	-50
SG Emlichheim	226	-9	53	-20	8	-47	1	0	62	-24	0	-100	13	-19
SG Neuenhaus	208	14	78	18	13	44	1	100	92	23	2	-60	4	-33
SG Schüttorf	288	45	67	22	22	29	1	0	90	23	4	-50	12	50
SG Uelsen	221	-3	67	52	8	-33	0	0	75	34	1	-67	21	11
Stadt Bad Bentheim	299	17	95	-4	20	5	0	-100	115	-5	7	75	11	-15
Stadt Nordhorn	906	11	234	10	193	18	9	-25	436	12	19	-42	29	123
Landkreis Grafschaft Bentheim	2329	11	643	14	275	13	12	-29	930	12	33	-41	94	13

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	13	63	1	0	66	-21	6	-40	0	-100	31	72	0	-100	0	-100
SG Emlichheim	30	-32	0	-100	71	154	11	-27	3	-57	34	-33	0	0	2	100
SG Neuenhaus	4	-56	0	0	49	53	2	-33	0	-100	38	31	0	-100	17	13
SG Schüttorf	48	182	1	100	93	182	5	-55	1	-67	25	-38	1	0	8	100
SG Uelsen	38	19	3	-25	43	0	5	-44	3	-40	27	-39	1	100	4	-69
Stadt Bad Bentheim	73	97	13	30	41	8	18	157	1	0	16	0	0	-100	4	-50
Stadt Nordhorn	249	17	23	10	111	35	14	-30	2	-60	18	-53	0	-100	5	67
Landkreis Grafschaft Bentheim	455	26	41	5	474	39	61	-19	10	-69	189	-20	2	-67	40	-17

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

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. Wietmarschen	16,3	-4	7,9	115	1,5	38	0,0	0	9,4	98	0,0	-100	0,6	-89
SG Emlichheim	22,3	-19	7,0	-29	0,8	-51	0,2	-13	8,0	-32	0,0	-100	2,5	-35
SG Neuenhaus	18,4	13	11,0	39	1,4	63	0,1	100	12,6	43	0,3	-91	0,6	-7
SG Schüttorf	27,4	30	9,0	11	2,5	27	0,1	16	11,6	14	0,8	-57	2,6	1
SG Uelsen	23,1	-1	11,4	62	0,9	-38	0,0	0	12,2	46	0,1	-92	1,9	-18
Stadt Bad Bentheim	36,3	21	15,6	-6	2,3	23	0,0	-100	17,9	-6	1,8	253	2,4	41
Stadt Nordhorn	113,4	1	36,4	10	19,7	24	1,7	-48	57,8	11	5,0	-69	6,2	26
Landkreis Grafschaft Bentheim	257,2	4	98,2	14	29,1	18	2,2	-48	129,5	13	7,9	-66	16,8	-23

Samtgemeinde/ Stadt/ 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	1,7	147	0,1	209	2,3	-3	0,2	-60	0,0	-100	1,9	215	0,0	-100	0,0	-100
SG Emlichheim	3,3	-35	0,0	-100	2,4	167	3,0	126	0,4	-16	2,8	-23	0,0	0	0,1	417
SG Neuenhaus	0,3	-62	0,0	0	2,5	165	0,1	-62	0,0	-100	1,6	93	0,0	-100	0,4	>1000
SG Schüttorf	5,8	184	0,0	100	4,0	149	1,1	45	0,4	717	0,9	-53	0,1	>1000	0,1	8
SG Uelsen	5,0	6	0,5	9	1,8	-33	0,2	16	0,1	-66	1,2	-52	0,0	100	0,0	-95
Stadt Bad Bentheim	8,7	150	1,0	601	2,0	-12	1,4	246	0,0	-99	1,1	0	0,0	-100	0,1	-75
Stadt Nordhorn	30,2	22	3,4	236	10,1	48	0,3	-56	0,0	-100	0,5	-78	0,0	-100	0,0	-32
Landkreis Grafschaft Bentheim	55,1	32	5,0	142	25,1	42	6,3	52	0,8	-86	9,9	-23	0,1	-88	0,7	-51

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

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Gem. Wietmarschen	77,6	42	6,5	45	0,4	27	0,0	0	6,9	43	0,0	-100	2,7	-66
SG Emlichheim	151,5	-12	7,2	-25	0,4	-47	0,1	-62	7,7	-27	0,0	-100	17,9	-23
SG Neuenhaus	63,8	32	9,2	53	0,7	-33	0,1	100	10,0	43	0,2	-95	2,0	-27
SG Schüttorf	87,5	20	8,4	16	0,9	25	0,1	0	9,3	17	0,7	-63	18,8	121
SG Uelsen	62,2	-59	8,1	24	0,4	-48	0,0	0	8,4	16	0,5	-70	9,1	-48
Stadt Bad Bentheim	67,5	20	10,1	17	1,0	9	0,0	-100	11,1	12	1,4	313	7,8	195
Stadt Nordhorn	62,4	-56	18,2	26	6,1	18	0,6	-34	24,9	21	2,0	-66	8,2	-62
Landkreis Grafschaft Bentheim	572,4	-18	67,8	19	9,7	3	0,9	-45	78,4	15	4,8	-63	66,5	-21

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Gem. Wietmarschen	4,3	-19	2,2	-62	0,0	-100	61,4	226	0,0	-100	0,0	-100
SG Emlichheim	5,5	136	25,4	76	6,2	80	85,7	-24	0,0	0	3,2	-21
SG Neuenhaus	4,2	125	0,3	-77	0,0	-100	43,7	69	0,0	-100	3,4	212
SG Schüttorf	6,6	177	8,0	89	1,3	250	40,9	-12	0,1	69	1,7	325
SG Uelsen	2,9	-57	1,3	11	0,3	-69	39,1	-49	0,1	100	0,5	-99
Stadt Bad Bentheim	2,4	-18	7,7	255	0,0	-98	36,5	8	0,0	-100	0,7	-78
Stadt Nordhorn	6,5	-18	2,6	-51	0,2	-98	17,8	-74	0,0	-100	0,3	-8
Landkreis Grafschaft Bentheim	32,4	10	47,5	38	8,0	-74	325,0	-15	0,2	-87	9,6	-80

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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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, Holzminden und Schaumburg beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Hameln</p> <p style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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), Heidekreis und Verden beim</p> <p>LGLN Regionaldirektion Verden</p> <p style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">oga@lgl.niedersachsen.de</p> <p>LGLN Regionaldirektion Oldenburg</p> <p style="text-align: right;">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 des Gutachterausschusses

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 des Gutachterausschusses

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>