



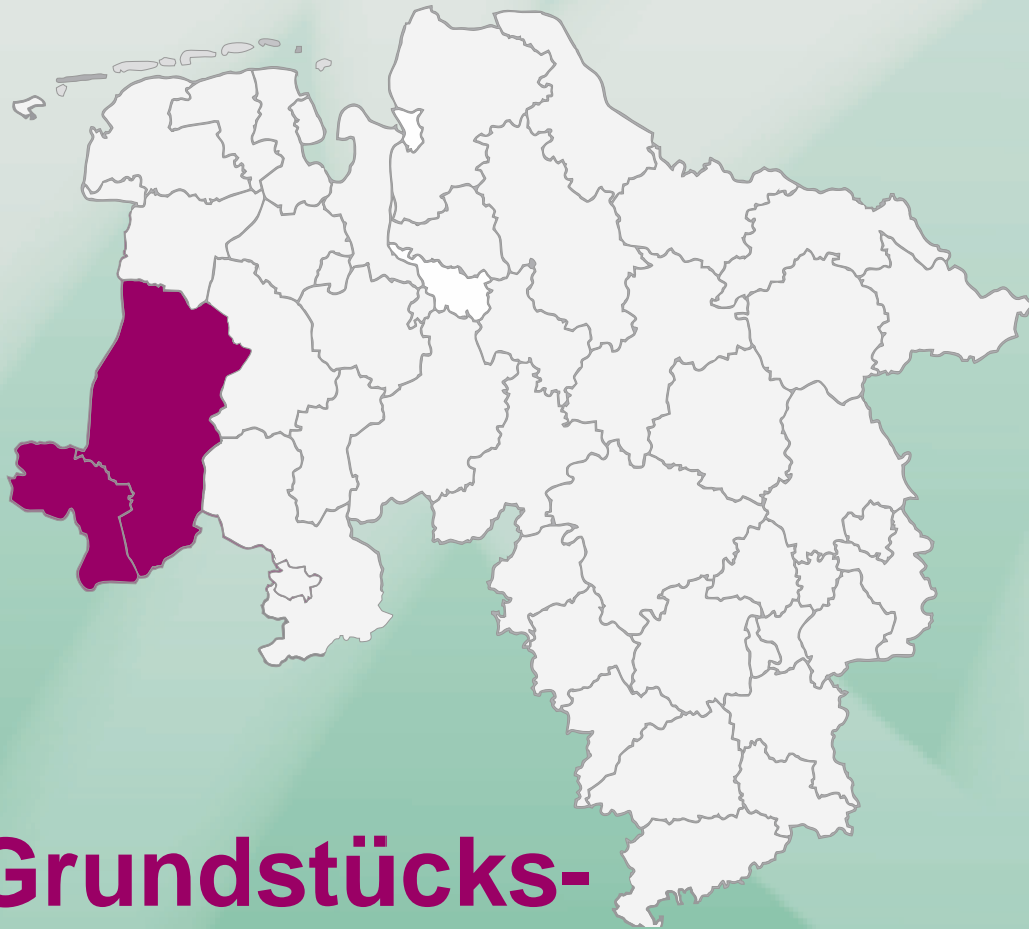
**GAG**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Meppen**

Zuständig für:

**Landkreis Emsland**

**Landkreis Grafschaft Bentheim**



# **Grundstücks- marktbericht 2014**



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Meppen**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Meppen

# Grundstücks- marktbericht 2014

für den Bereich der  
Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2014 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](mailto:gag-mep@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	11
3.3	Bodennutzung.....	12
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>17</b>
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
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>30</b>
6.1	Allgemeines.....	30
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	30
6.2.1	Preisniveau.....	30
6.3	Höfe.....	33
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	33
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen.....</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>34</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	34
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	35
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	37
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	38
<b>9.</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>40</b>
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
9.8.1	Preisniveau.....	70
9.9	Sonstige bebaute Objekte.....	70
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten.....</b>	<b>71</b>
10.1	Mietübersichten.....	71
10.1	Mietübersicht für Wohnungen.....	71
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	73
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....</b>	<b>74</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Meppen.....	75
<b>Anhang 1:</b>	<b>Umsatzzahlen.....</b>	<b>77</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen.....</b>	<b>82</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** (Berichtsgebiet) ist im Jahr 2013 durch einen Anstieg des Geldumsatzes gekennzeichnet. Gleichwohl ist die Entwicklung des Immobilienmarktes nach Regionen, Grundstücksarten und Teilmärkten zu differenzieren.

Im **Emsland** liegt die Anzahl aller Vertragsabschlüsse nur gering über dem Vorjahr (+ 2 %). Der Geldumsatz ist deutlich gestiegen (+ 12 %), wobei sich die dabei umgesetzte Fläche ebenfalls vergrößert hat. Pauschal ausgedrückt bedeutet dies, dass kleinere Flächen zu höheren Preisen veräußert werden. Diese Verallgemeinerung auf alle Kauffälle kann jedoch in den einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedlich sein. Die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist identisch mit dem Vorjahreswert, der Geldumsatz in diesem Segment ist dagegen um 12 % angestiegen. Bei den Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind dagegen sowohl die Vertragszahlen als auch der Geldumsatz rückläufig (Verkäufe und Geldumsatz jeweils - 7 %). Eigentumswohnungen sind im Berichtsjahr um 8 % häufiger als im Vorjahr veräußert, wobei der Geldumsatz um 12 % anstieg.

Die Verkäufe von Wohnbauflächen, an denen sich die Tendenz und Wendepunkte des Konjunkturbarometers widerspiegeln, haben im Berichtsjahr um 7 % zugenommen. Dagegen verzeichnen die Vertragszahlen bei dem gewerblichen Bauland einen Rückgang (- 13 %).

In der **Grafschaft Bentheim** ist die Gesamtzahl der Verträge nur gering rückläufig (- 2 %). Der Geldumsatz liegt 3 % über dem Vorjahreswert, wobei die dabei umgesetzte Fläche um 9 % angestiegen ist. Auch hier stimmt bei der Betrachtung aller Kauffälle die Aussage, dass kleinere Flächen zu höheren Preisen veräußert wurden.

Bei den Verkäufen von bebauten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern liegen die Vertragszahlen 8 % unter dem Vorjahreswert, der Geldumsatz ist ebenfalls um 6 % rückläufig. Ähnlich sieht die Entwicklung bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Vertragszahlen - 7 %, Geldumsatz - 6 %) sowie den Eigentumswohnungen aus (Vertragszahlen - 13 %, Geldumsatz - 9 %).

Die Verkäufe von unbebauten Wohnbauflächen sind im Vergleich zum Emsland in der Grafschaft Bentheim nur gering angestiegen (+ 3 %), dagegen sind vermehrt gewerbliche Bauflächen veräußert worden (Anstieg + 16 %).

Den größten Anteil am Flächenumsatz in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** haben naturgemäß die land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Während die umgesetzte Fläche in diesem Marktsegment im Berichtsjahr im Emsland um 4 % rückläufig ist, ist der Flächenumsatz in der Grafschaft um 24 % angestiegen.

Die Grundstückspreise für Acker sind in beiden Landkreisen deutlich ansteigend. Die Richtwerte für Acker liegen im **Emsland** in der Spanne zwischen 4,50 und 7,20 €/m<sup>2</sup> und in der **Grafschaft** zwischen 5,20 bis 6,20 €/m<sup>2</sup>, dabei besteht ein leichtes Preisgefälle von Nord nach Süd. Eine wertrelevante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der Ackerfläche sowie der Bonität konnte nicht nachgewiesen werden. Die Verkaufserlöse weisen tlw. große Spannbreiten auf, die nur zum Teil mit der innerlandwirtschaftlichen Qualität der verkauften Flächen erklärt werden kann. Tendenziell werden die höchsten Preise und Pachten in denen Regionen erzielt, die durch eine intensive Viehhaltung geprägt sind und eine hohe Dichte an Biogasanlagen aufweisen.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen haben sich in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** insgesamt nur gering verändert. Die meisten Bauplätze kommen aus kommunaler Hand bzw. aus den Grundstücksentwicklungsgesellschaften der Kommunen (GEG), die Bauland zu recht niedrigen Preisen anbieten. Im Emsland mussten im Schnitt 52 €/m<sup>2</sup> und in der Grafschaft rd. 54 €/m<sup>2</sup> für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück der kommunalen Anbieter (einschl. der GEG) gezahlt werden. Die Kaufpreise beinhalten in der Regel eine Bauverpflichtung und ein Weiterveräußerungsverbot. Von diesen Preisen heben sich die Verkaufserlöse der privaten Anbieter insbesondere in den größeren Städten ab. Das Mittel der Kaufpreise bei den privaten Anbietern liegt im Landkreis Emsland bei 70 €/m<sup>2</sup> (unverändert zum Vorjahr) mit einer Spanne von 30 €/m<sup>2</sup> in ländlichen Regionen des Nordhümmlings bis 155 €/m<sup>2</sup> in der Stadt Lingen bzw. 94 €/m<sup>2</sup> in der Stadt Meppen. Im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt der mittlere Quadratmeterpreis der privaten Anbieter bei 120 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 142 €/m<sup>2</sup> – bedingt durch eine Vielzahl an Verkäufen in einem zentral gelegenen und bevorzugten Baugebiet in der Stadt Nordhorn) mit einer Spanne von 60 €/m<sup>2</sup> in ländlichen Regionen wie der Niedergrafschaft bis 140 €/m<sup>2</sup> in der Stadt Nordhorn.

Im Jahre 2013 liegt im Landkreis **Emsland** der mittlere Kaufpreis der verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Spitzen) bei rd. 140.000 € und damit etwas höher als im Vorjahr (138.000 €). In der **Grafschaft Bentheim** liegt der mittlere Kaufpreis bei 149.000 € (Vorjahr 145.000 €). Preise für Wohnhäuser über 200.000 € werden in der Regel nur in den größeren Städten erzielt, der Anteil der Kaufpreise über 250.000 € liegt unter 12 % im Emsland und nur etwas höher in der Grafschaft Bentheim (18 %). Die Nachfrage durch Niederländer in der Grenzregion hat in den letzten Jahren weiter abgenommen und liegt im Emsland nur noch bei 5 % aller Kaufteilnehmer (Vorjahr 6 %) und in der Grafschaft Bentheim bei 15 % (Vorjahr 16 %).

Die Eigentumswohnung spielt in den ländlich geprägten Bereichen des Berichtsgebietes eine untergeordnete Rolle. Hier findet der Hauptabsatz in den Städten Lingen (Ems), Meppen und Nordhorn statt. Die mittleren Kaufpreise betragen für Neubauten im Emsland und der Grafschaft Bentheim rd. 1.900 €/m<sup>2</sup> je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr rd. 1.700 €/m<sup>2</sup> in der Grafschaft bis 1.800 €/m<sup>2</sup> im Emsland). Für ältere Wohnungen (Baujahre 1985 bis 1999) fallen die Quadratmeterpreise auf rd. 1.100 bis 1.400 €/m<sup>2</sup> ab. 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 2013, 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 01.11.2012 und endet am 31.10.2013.

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.



### **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.

Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

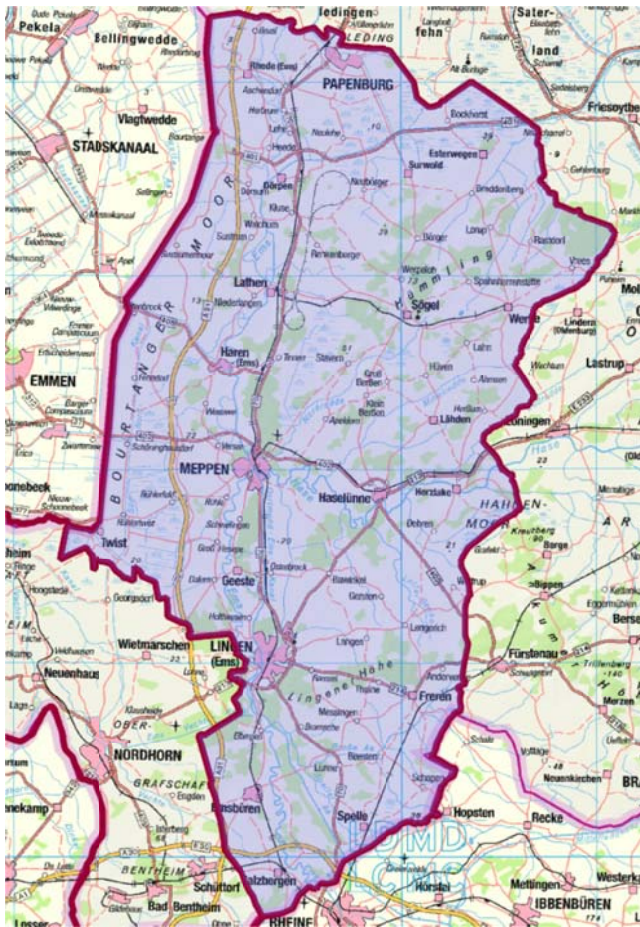
Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Geographische Gegebenheiten, Verkehrserschließung, Nutzung des Grund und Bodens, Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

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. 315.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rd. 93 km bei einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 56 km und einer Größe von 2.882 km<sup>2</sup>.



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

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

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

Nachstehende Tabellen geben einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des **Landkreises Emsland** (Stand 31.12.2012):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	Einwohner je km <sup>2</sup>	Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	Einwohner je km <sup>2</sup>
Emsbüren	139,35	10.001	72	Rhede (Ems)	74,99	4.223	56
Geeste	133,04	11.256	85	Salzbergen	53,35	7.470	140
Stadt Haren (Ems)	208,77	23.196	111	Twist	105,61	9.650	91
Stadt Haselünne	159,31	12.911	81	<b>Samtgemeinde Dörpen</b>	<b>209,02</b>	<b>15.924</b>	<b>76</b>
Stadt Lingen (Ems)	176,13	51.106	290	Dersum	28,57	1.475	
Stadt Meppen	188,34	34.924	185	Dörpen	33,06	5.018	
Stadt Papenburg	118,41	35.749	302	Heede	31,10	2.277	
				Kluse	25,27	1.553	
				Lehe	17,87	1.001	
				Neubörger	16,49	1.532	
				Neulehe	13,62	717	
				Walchum	26,50	1.455	
				Wipplingen	16,54	896	



Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	je km <sup>2</sup>	Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	je km <sup>2</sup>
<b>Samtgemeinde Freren</b>	<b>132,13</b>	<b>10.634</b>	<b>80</b>	<b>Samtgemeinde Nordhümming</b>	<b>142,71</b>	<b>12.162</b>	<b>85</b>
Andervenne	19,68	912		Bockhorst	18,19	972	
Beesten	25,63	1.665		Breddeberg	8,92	796	
Freren	48,93	5.055		Esterwegen	49,58	5.288	
Messingen	25,42	1.094		Hilkenbrook	11,12	826	
Thuine	12,47	1.908		Surwold	54,89	4.280	
<b>Samtgemeinde Herzlake</b>	<b>155,29</b>	<b>9.717</b>	<b>63</b>	<b>Samtgemeinde Sögel</b>	<b>285,81</b>	<b>16.314</b>	<b>57</b>
Dohren	25,64	1.135		Börger	55,26	2.809	
Herzlake	49,77	4.003		Groß Berßen	20,76	663	
Lähden	79,88	4.579		Hüven	15,24	552	
<b>Samtgemeinde Lathen</b>	<b>165,69</b>	<b>11.138</b>	<b>67</b>	Klein Berßen	16,92	1.150	
Fresenburg	21,59	900		Sögel	55,26	7.529	
Lathen	38,02	6.048		Spahnharrenstätte	36,07	1.460	
Niederlangen	29,35	1.210		Stavern	50,96	1.090	
Oberlangen	22,17	971		Werpeloh	35,34	1.061	
Renkenberge	18,98	705		<b>Samtgemeinde Spelle</b>	<b>91,10</b>	<b>12.980</b>	<b>142</b>
Sustrum	35,59	1.304		Lünne	30,25	1.897	
<b>Samtgemeinde Lengerich</b>	<b>142,86</b>	<b>9.049</b>	<b>63</b>	Schapen	26,63	2.416	
Bawinkel	20,35	2.395		Spelle	34,22	8.667	
Gersten	28,83	1.212		<b>Samtgemeinde Werlte</b>	<b>200,11</b>	<b>16.361</b>	<b>82</b>
Handrup	14,60	873		Lahn	21,25	881	
Langen	33,53	1.436		Lorup	51,22	3.143	
Lengerich	31,73	2.588		Rastdorf	26,33	1.013	
Wettrup	13,83	545		Vrees	37,56	1.693	
				Werlte	63,75	9.631	
<b>Landkreis Emsland gesamt</b>					<b>2882,02</b>	<b>314.765</b>	<b>109</b>

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

Der Landkreis **Grafschaft Bentheim** mit Sitz in Nordhorn und rd. 135.000 Einwohnern liegt im Südwesten von Niedersachsen und umfasst ein Gebiet von 981 km<sup>2</sup>. Im Westen und Norden grenzt er an 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.

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.

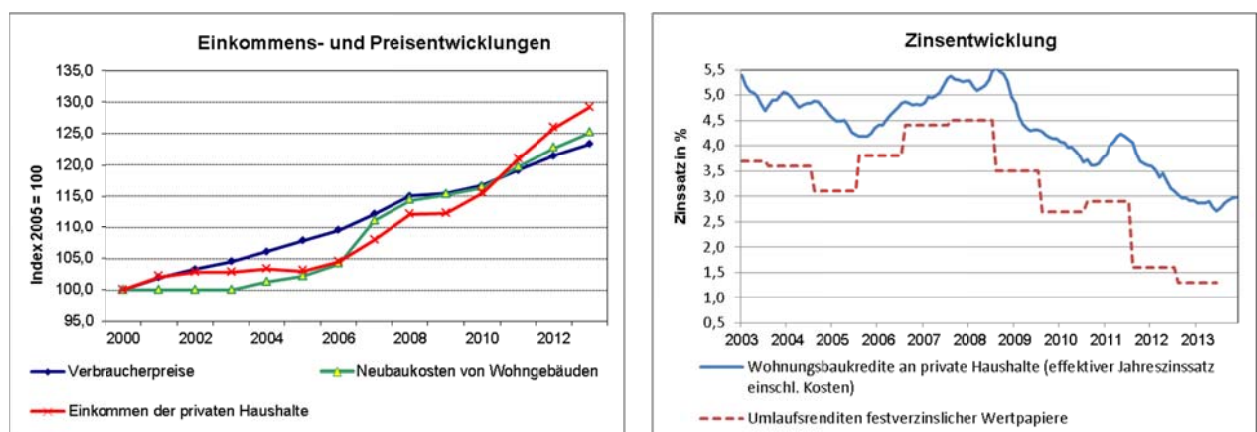
Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengröße und die Einwohnerzahl der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises **Grafschaft Bentheim** (Stand 31.12.2012):

Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	je km <sup>2</sup>	Mitgliedsgemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner Anzahl	je km <sup>2</sup>
<b>Stadt Bad Bentheim</b>	<b>100,00</b>	<b>15.514</b>	<b>155</b>	<b>Samtgemeinde Schüttorf</b>	<b>133,17</b>	<b>15.491</b>	<b>116</b>
<b>Samtgemeinde Emlichheim</b>	<b>184,66</b>	<b>14.185</b>	<b>77</b>	Engden	44,29	441	
Emlichheim	48,56	7.030		Isterberg	20,31	586	
Hoogstede	49,77	2.874		Ohne	9,00	554	
Laar	51,01	2.130		Quendorf	14,13	568	
Ringe	35,32	2.151		Samern	25,99	738	
<b>Samtgemeinde Neuenhaus</b>	<b>101,37</b>	<b>13.615</b>	<b>134</b>	Schüttorf	19,44	12.604	
Esche	11,01	560		<b>Samtgemeinde Uelsen</b>	<b>193,02</b>	<b>11.235</b>	<b>58</b>
Georgsdorf	19,26	1.305		Getelo	20,24	644	
Lage	6,39	997		Gölenkamp	20,96	608	
Neuenhaus	31,33	9.578		Halle	21,15	659	
Osterwald	33,38	1.175		Itterbeck	41,01	1.763	
<b>Stadt Nordhorn</b>	<b>149,68</b>	<b>53.328</b>	<b>356</b>	Uelsen	19,46	5.385	
				Wielen	23,06	562	
				Wilsum	47,13	1.614	
				<b>Gemeinde Wietmarschen</b>	<b>118,96</b>	<b>11.654</b>	<b>98</b>
				<b>Landkreis Grafschaft Bentheim, gesamt</b>	<b>980,86</b>	<b>135.022</b>	<b>138</b>

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

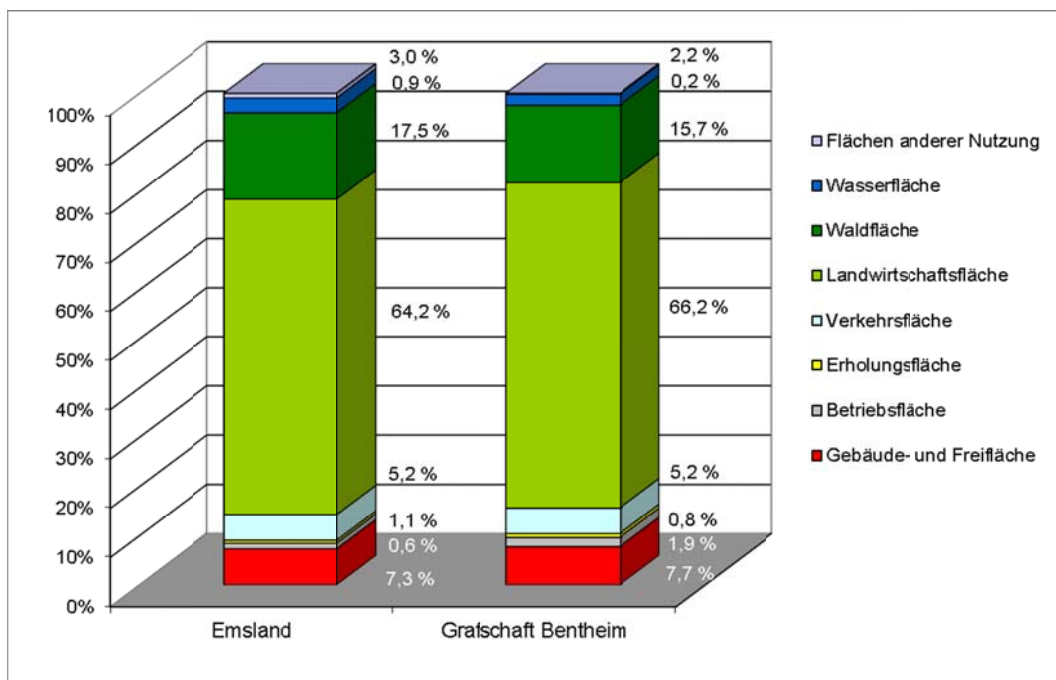
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

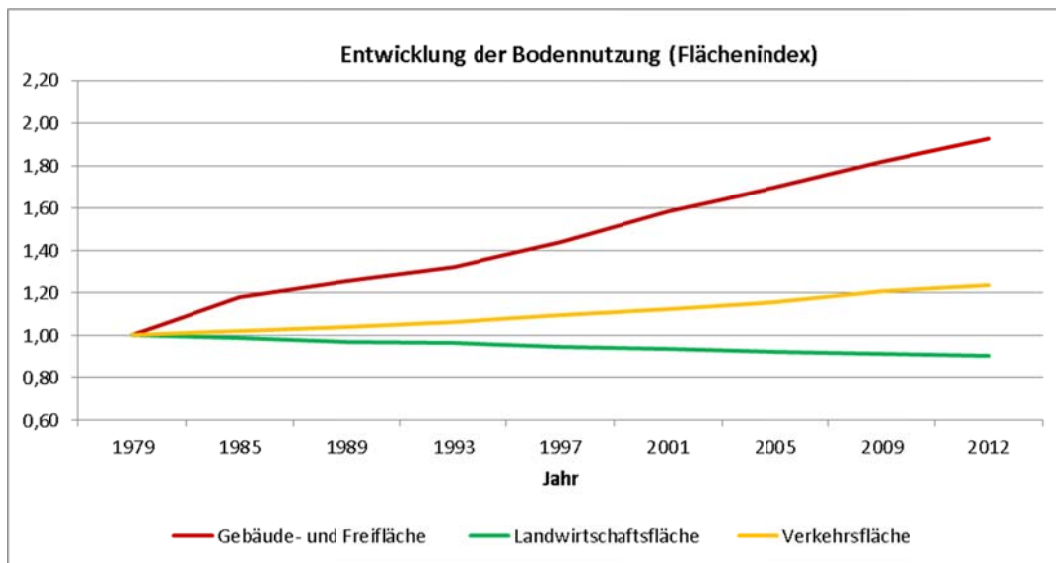


Quelle Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

### 3.3 Bodennutzung



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)  
Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2012









**Erläuterung der Nutzungen:**

- Landwirtschaftl.. Flächen: Ackerland, Grünland, Gartenland, Moor, Heide, Brachland u. a.
- Wald: Laubwald, Nadelwald, Mischwald, Gehölz
- Gebäude: Gebäude- und Freiflächen für Wohnen, Handel, Industrie und öffentliche Zwecke
- Verkehrsflächen: Straßen, Wege, Bahngelände, Flugplatz u. a.
- Wasser: Fluss, Kanal, Bach, Graben, See, Altwasser, Teich, Sumpf u. a.
- Betriebsfläche: Betriebsflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Abbauland, Lagerplatz u. a.
- Erholung: Grünanlage, Sportfläche, Campingplatz u. a.
- Flächen anderer Nutzung: Friedhof, Übungsgelände, Schutzflächen, Unland u. a.

#### 4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen sind im Berichtszeitraum aus den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** insgesamt **6.537 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 3 % an. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.776 ha** für **849,7 Millionen Euro** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Landkreis <b>Emsland</b>	4.264	+2 %		584,5	+20 %		3.151 *	+107 %	
Landkreis <b>Grafschaft Bentheim</b>	2.273	-2 %		265,2	+3 %		624	+9 %	

\* In der Umsatzsumme ist der Kauf einer Fläche von allein 743 ha im nördlichen Emsland enthalten (ohne diesen Kauffall ergibt sich eine Umsatzsumme von 2.409 m<sup>2</sup> und eine Veränderung zum Vorjahr von + 58 %)

Bei der Auswertung der Vorgänge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

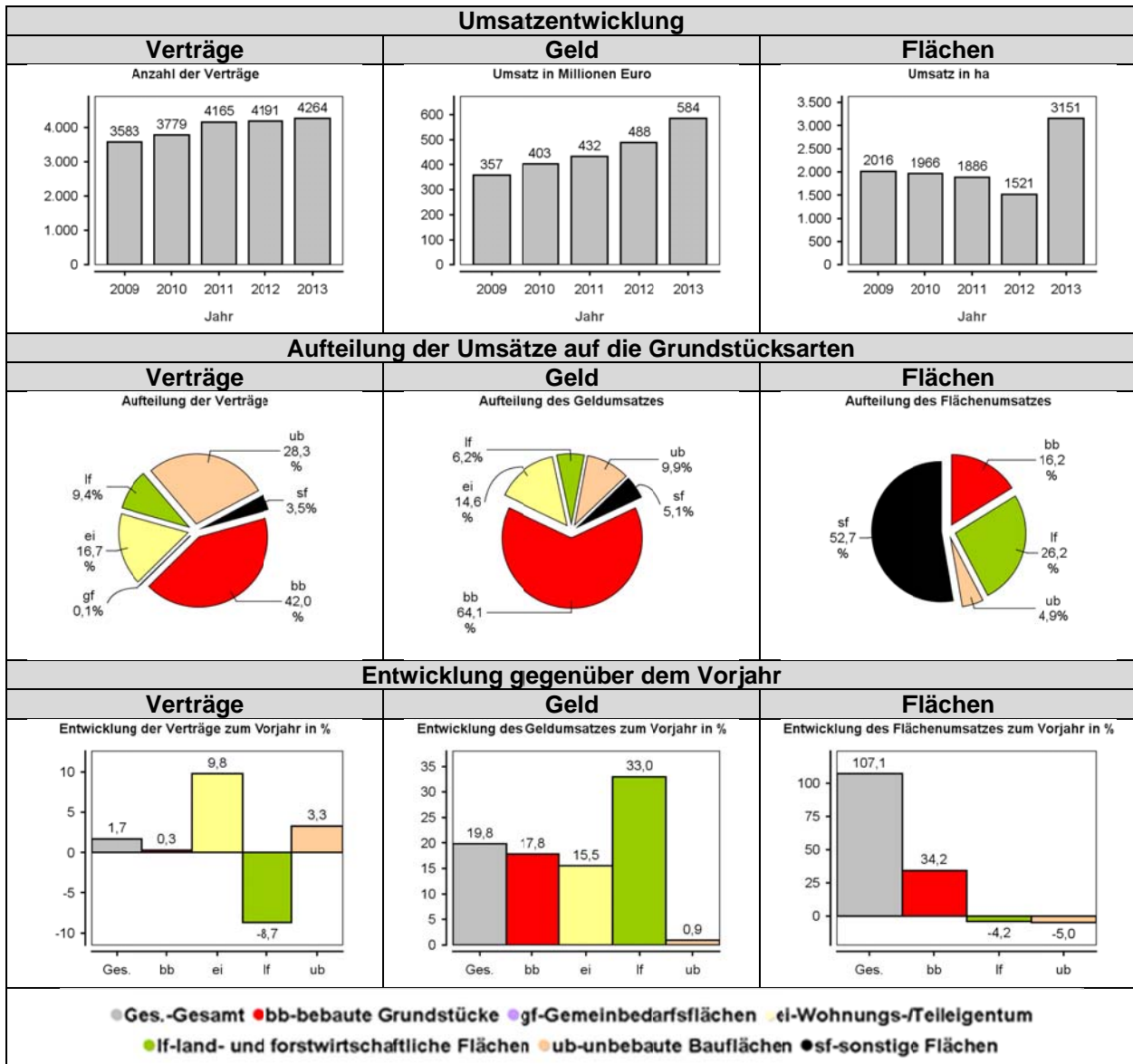
- **unbebaute Bauflächen:** Flächen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist (baureifes -, Rohbau- und Bauerwartungsland).
- **bebaute Grundstücke:** Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind. Dieser Teilmarkt umfasst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

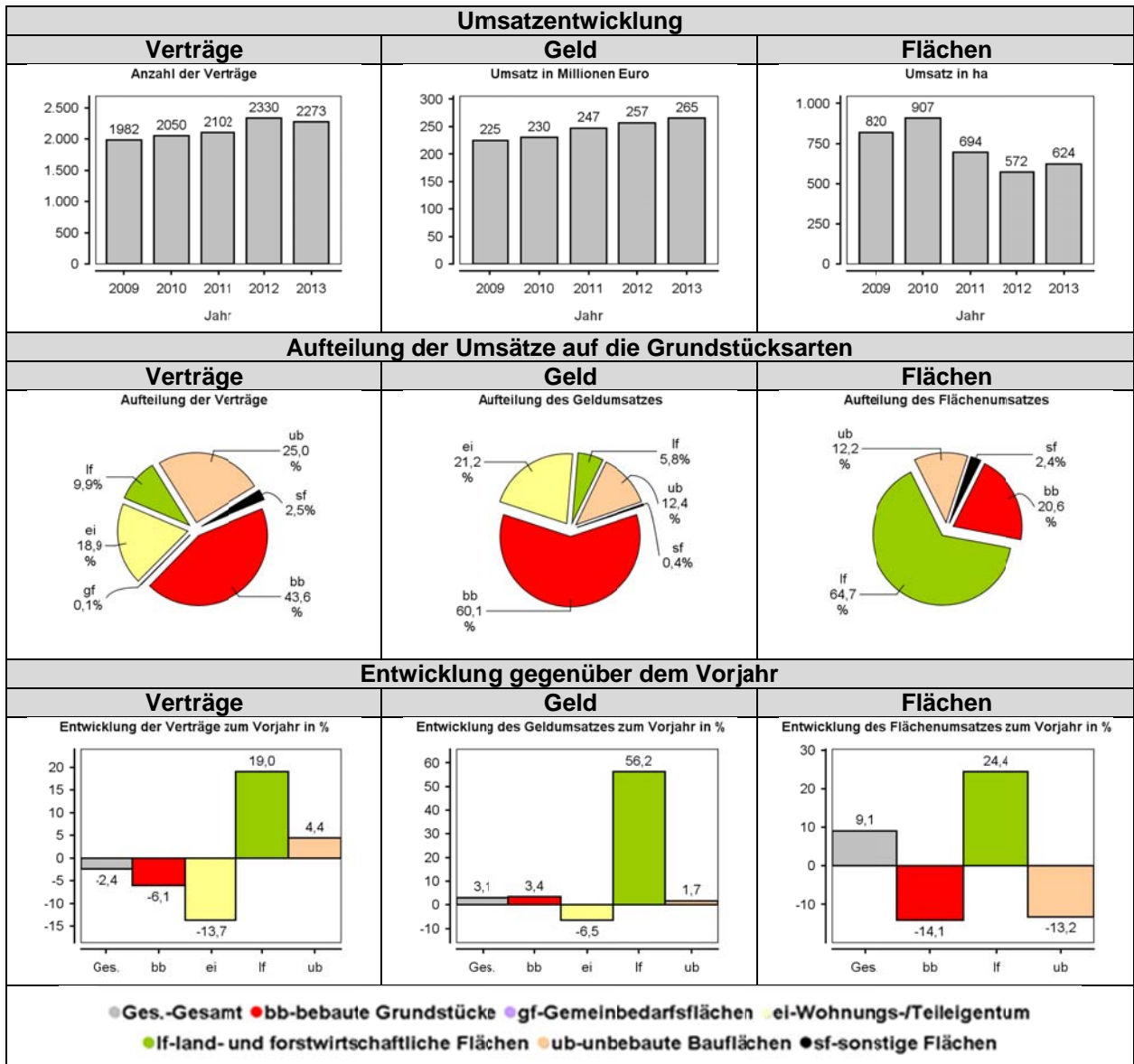
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten 5 Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Landkreis Emsland



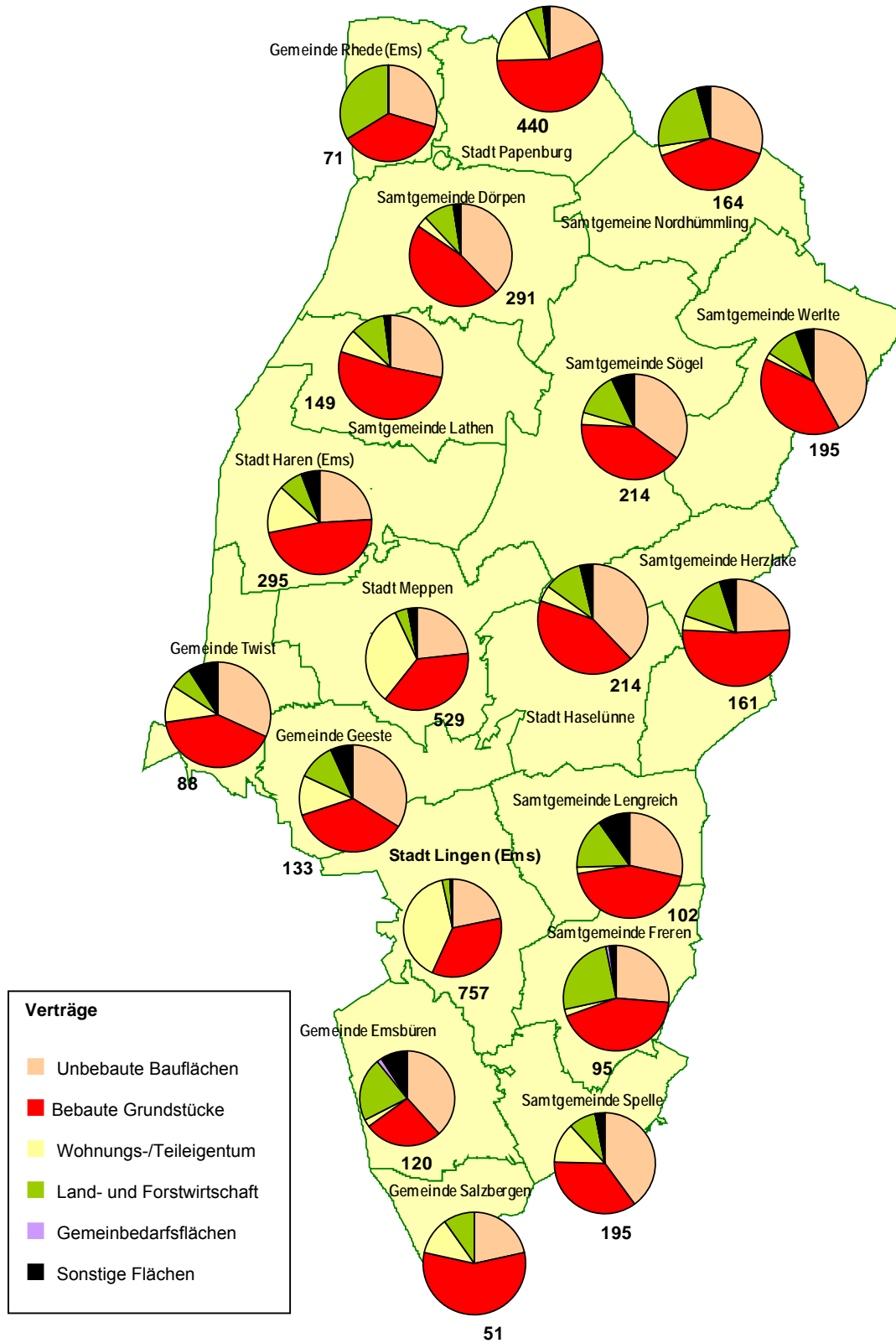


Landkreis Grafschaft Bentheim



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

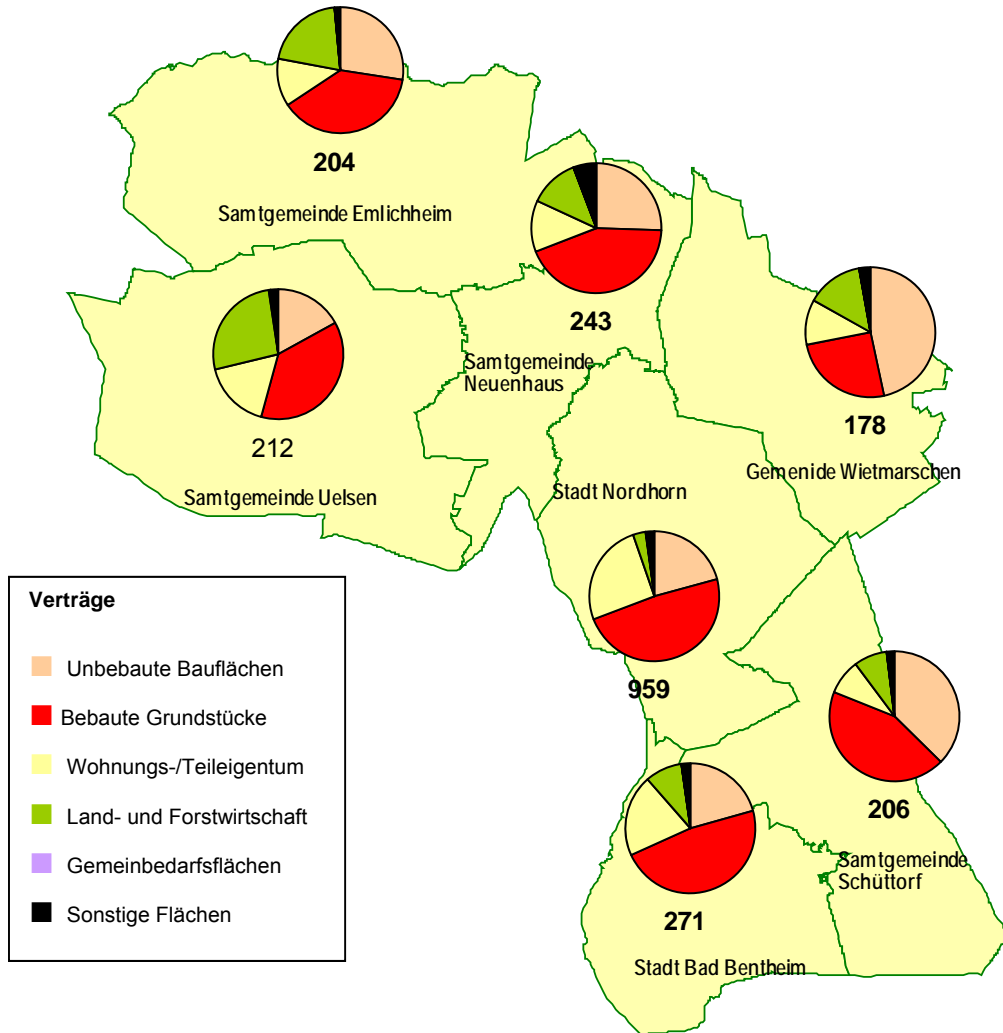
Die Zahl gibt die Menge der für die Auswertung verwendeten Vertragsvorgänge an.



**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

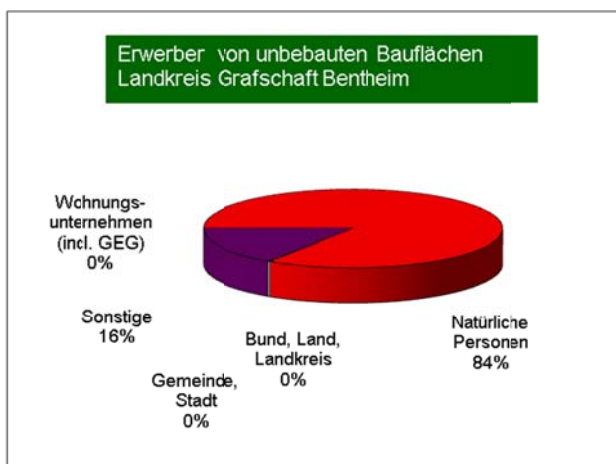
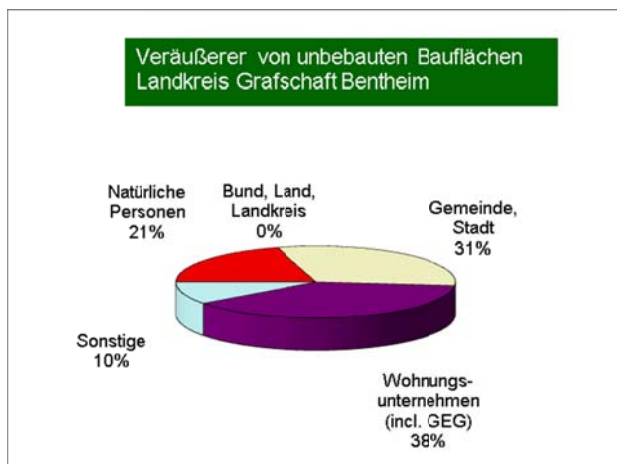
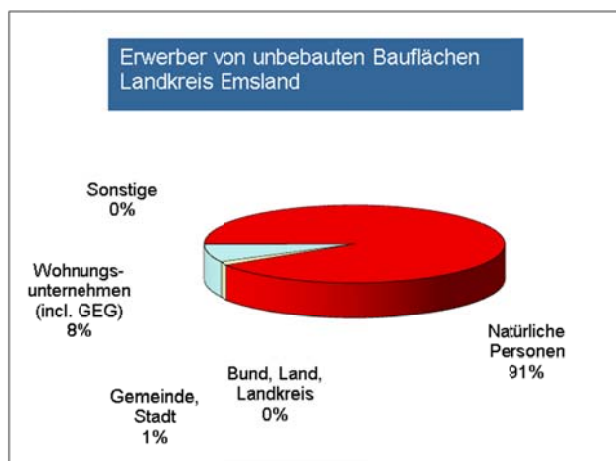
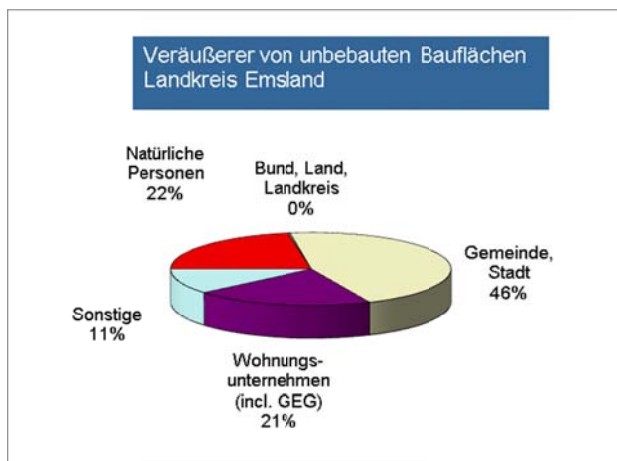
Die Betrachtung des Grundstücksmarktes anhand von Umsatzzahlen einer größeren Region ermöglicht zunächst nur einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Preisbildung ist erst innerhalb weiter gegliederter Teilmärkte klarer erkennbar.

Von allen registrierten Kaufverträgen für Bauland im Landkreis **Emsland** (1.205 Verträge gesamt) entfallen 1.050 (87 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Lediglich 1.146 Verträge sind als selbständige, baureife Grundstücke anzusehen.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** (569 Verträge für Bauland gesamt) entfallen 458 (81 %) auf Wohnbaugrundstücke, der Rest wiederum auf Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher bzw. sonstiger Nutzung. Hier sind lediglich 494 Verträge als selbständige, baureife Grundstücke anzusehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden ist das Angebot an Baugrundstücken auch für die Niederländer von Interesse. Allerdings ergeben sich aus den letztjährigen Verträgen rückläufige Tendenzen: Im Emsland wurden im Berichtsjahr unter 1 % der Baulandankäufe und in der Grafschaft nur 2 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland registriert (bis 2010 noch rd. 5 %).

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 mit Grundstückspreisen über 100 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke) liegt im Landkreis **Emsland** bei 15 %, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 39 %. 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.

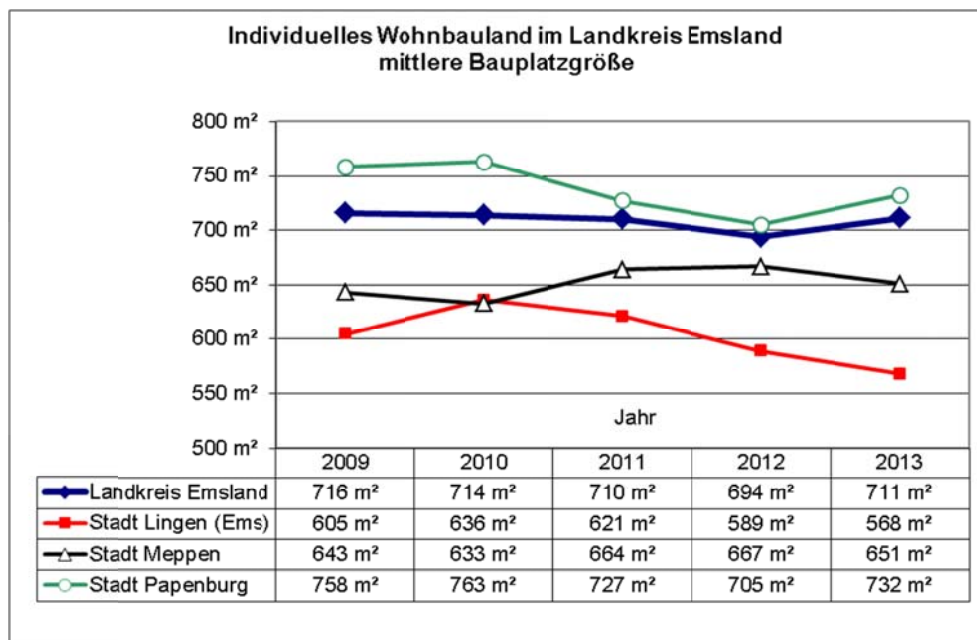
#### Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für individuelles 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 52 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 58 €/m<sup>2</sup>).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel (Median) bei 70 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 70 €/m<sup>2</sup>). 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. 155 €/m<sup>2</sup>, in der Stadt Meppen rd. 94 €/m<sup>2</sup> und in der Stadt Papenburg rd. 79 €/m<sup>2</sup> aufzubringen.

In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 30 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>) bei rd. 711 m<sup>2</sup> (Vorjahr 694 m<sup>2</sup>). Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m<sup>2</sup>. Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:

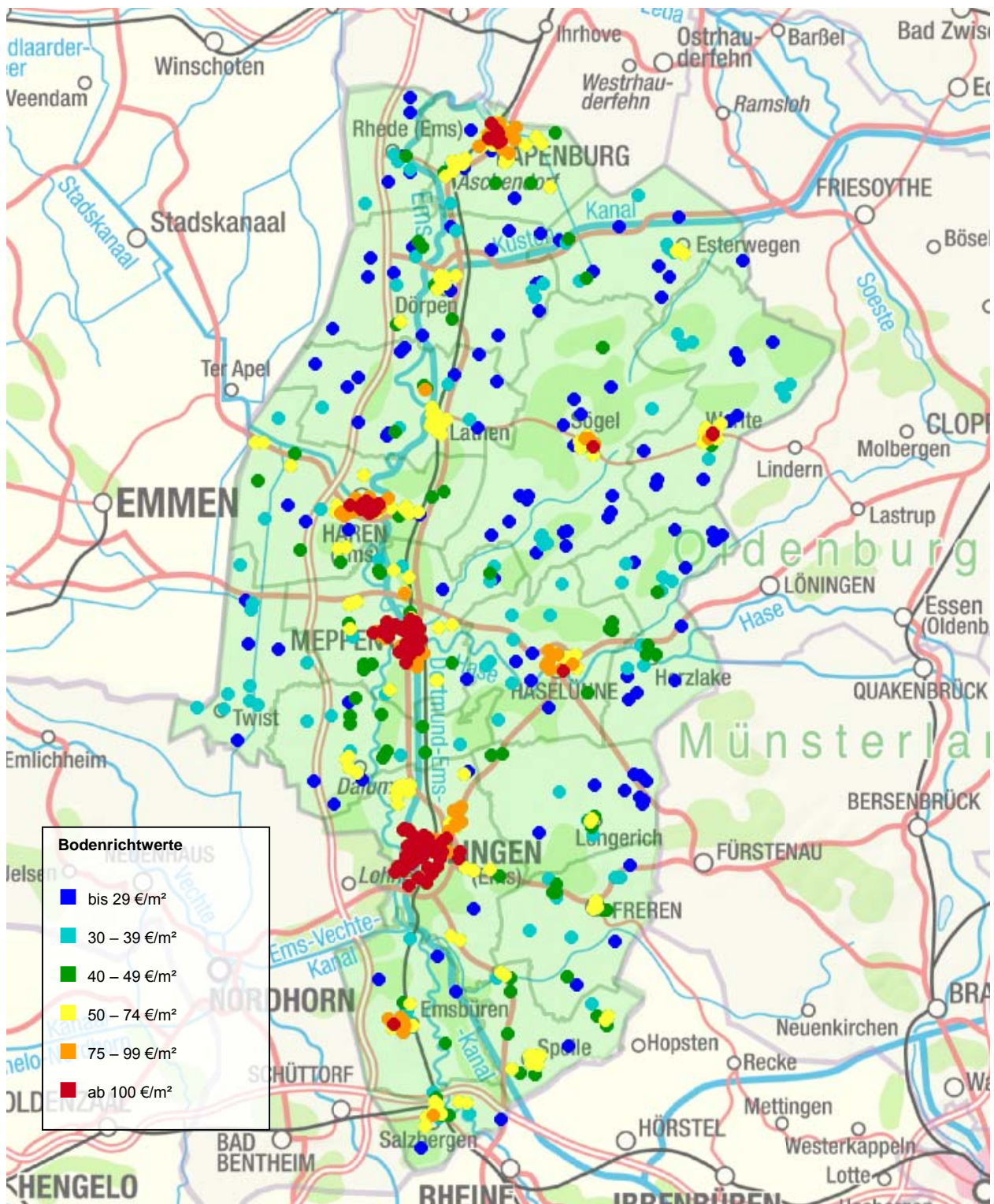


Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufs-



objekte. 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 <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Emsbüren	32 ( 52)	621 ( 575)	70 ( 70)
Gemeinde Geeste	23 ( 18)	797 ( 711)	45 ( 45)
Gemeinde Rhede (Ems)	13 ( 17)	840 ( 696)	41 ( 39)
Gemeinde Salzbergen	8 ( 15)	620 ( 725)	60 ( 64)
Gemeinde Twist	22 ( 22)	842 ( 841)	31 ( 31)
Samtgemeinde Dörpen	25 ( 8)	799 ( 875)	31 ( 56)
Samtgemeinde Freren	9 ( 20)	809 ( 838)	44 ( 41)
Samtgemeinde Herzlake	29 ( 23)	801 ( 801)	32 ( 33)
Samtgemeinde Lathen	29 ( 22)	710 ( 753)	46 ( 45)
Samtgemeinde Lengerich	19 ( 9)	743 ( 814)	37 ( 37)
Samtgemeinde Nordhümmling	31 ( 22)	826 ( 836)	26 ( 31)
Samtgemeinde Sögel	22 ( 25)	770 ( 936)	32 ( 25)
Samtgemeinde Spelle	62 ( 54)	678 ( 703)	53 ( 50)
Samtgemeinde Werlte	58 ( 47)	781 ( 882)	36 ( 31)
Stadt Haren (Ems)	45 ( 72)	737 ( 713)	55 ( 58)
Stadt Haselünne	54 ( 34)	625 ( 557)	67 ( 71)
Stadt Lingen (Ems)	119 (101)	601 ( 575)	121 ( 132)
Stadt Meppen	100 (127)	661 ( 638)	92 ( 85)
Stadt Papenburg	56 (103)	749 ( 723)	71 ( 69)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>756 (791)</b>	<b>707 ( 702)</b>	<b>54 ( 58)</b>

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

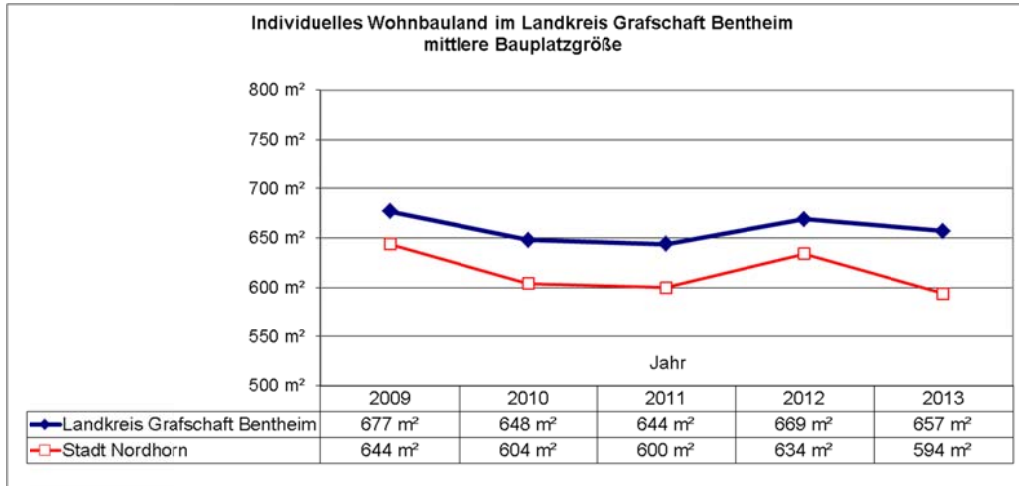
### Landkreis Grafschaft Bentheim

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland nur leicht um 3 % 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 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 53 €/m<sup>2</sup>).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 120 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 142 €/m<sup>2</sup>). Ähnlich wie im Emsland ergeben sich für die Grafschaft regional unterschiedliche Preise: In der Stadt Nordhorn -einschließlich Ortsteile- liegt der Mittelwert (Median) für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern bei 140 €/m<sup>2</sup>. In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 107 €/m<sup>2</sup> aufzubringen und in den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der

Samtgemeinde Emlichheim, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 60 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>) bei rd. 657 m<sup>2</sup> (Vorjahr 669 m<sup>2</sup>). Der Trend der letzten Jahre geht zu etwas kleineren Flächen hin. Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:



Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte (ohne Spitzen).

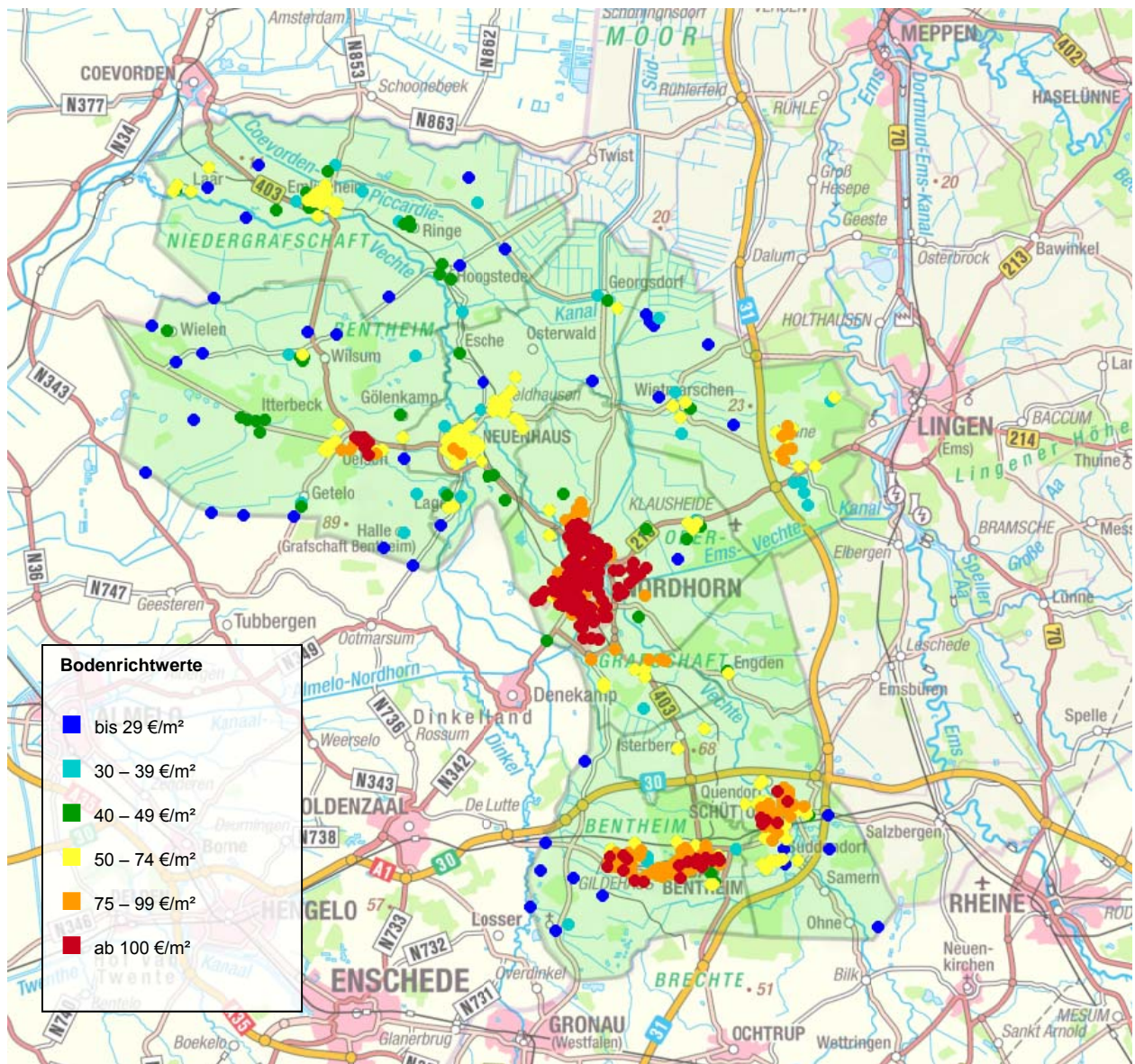
**Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden (einschl. Ortsteile)**  
(nur erschließungsbeitragsfreie Verkäufe privater und kommunaler Anbieter, ohne Erbbau)

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>
Stadt Bad Bentheim	25 ( 27)	715 ( 582)	109 ( 92)
Samtgemeinde Emlichheim	36 ( 57)	802 ( 774)	49 ( 50)
Samtgemeinde Neuenhaus	48 ( 33)	684 ( 693)	68 ( 64)
Stadt Nordhorn	134 ( 84)	576 ( 548)	120 ( 164)
Samtgemeinde Schüttorf	30 ( 33)	703 ( 632)	72 ( 91)
Samtgemeinde Uelsen	17 ( 34)	717 ( 720)	50 ( 58)
Gemeinde Wietmarschen	70 ( 61)	709 ( 685)	50 ( 49)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>360 (329)</b>	<b>666 ( 656)</b>	<b>82 ( 67)</b>

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



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

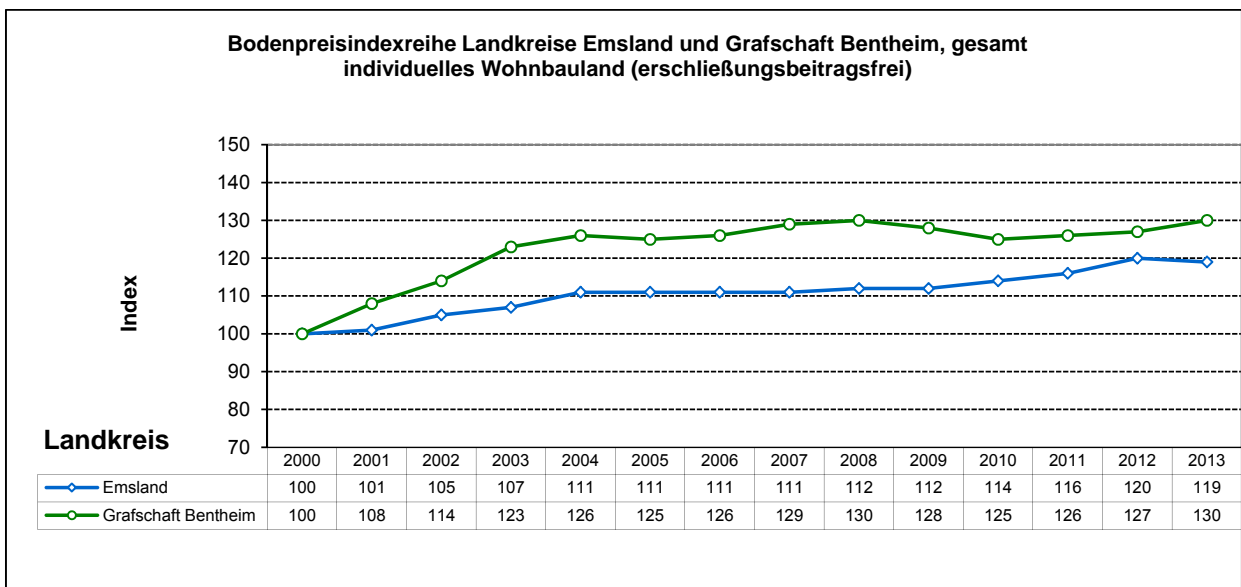


### 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

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

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

Nachfolgend wird zunächst die Entwicklung für die beiden Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** gegenübergestellt (im Berichtsjahr neu abgeleitet):

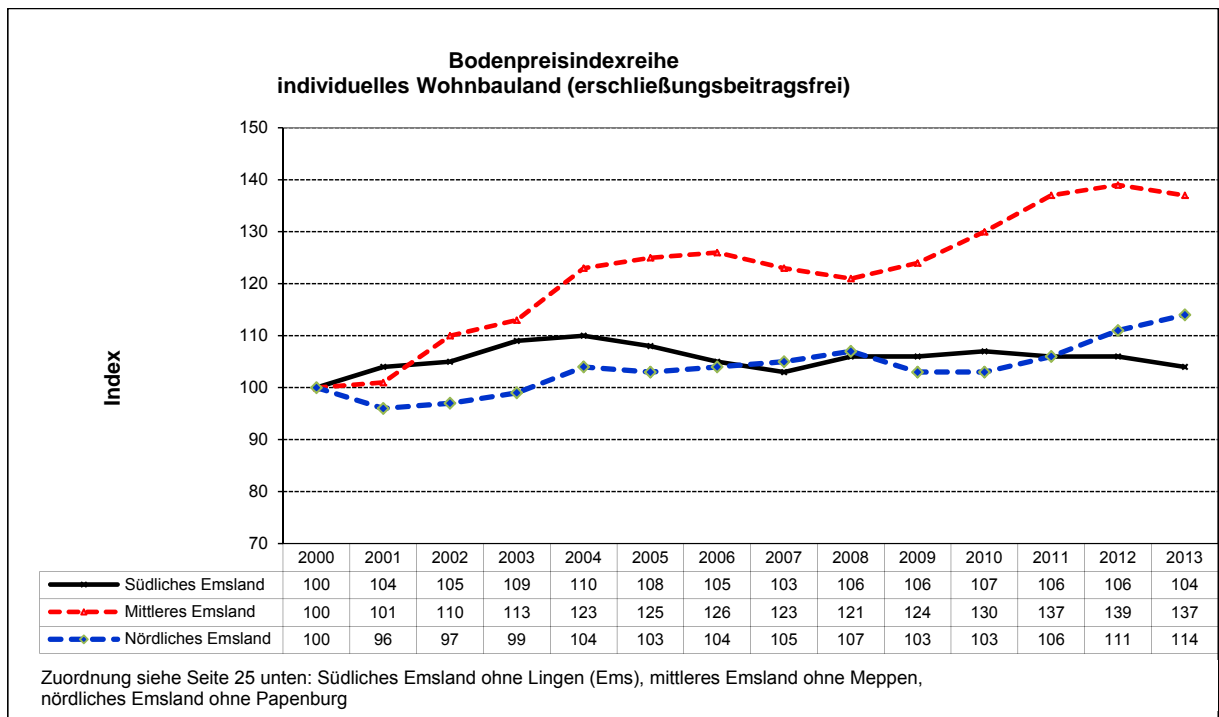
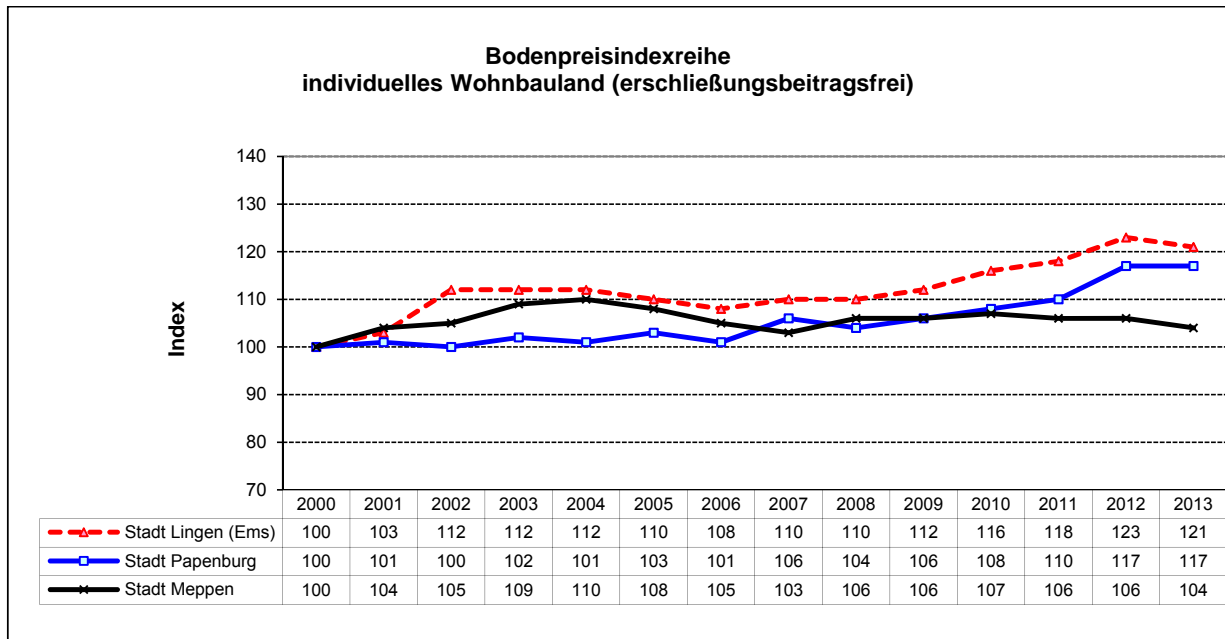


Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** gleichförmig verlaufen ist, werden einzelne Teilmärkte mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau näher betrachtet:

Landkreis Emsland

Die nachfolgenden Indexreihen geben einen Überblick über die Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen in den drei großen **Städten Lingen (Ems), Meppen und Papenburg** als kulturelle und wirtschaftliche Zentren des Emslandes (mittelzentrale Bedeutungen nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm). Die Indexreihen (im Berichtsjahr neu abgeleitet) gelten für den jeweiligen Stadtbereich einschließlich der Ortsteile.

Daneben wurden Bodenpreisentwicklungen für das **südliche Emsland** (Samtgemeinden Lengerich, Freren, Spelle sowie Gemeinden Emsbüren und Salzbergen), für das **mittlere Emsland** (Städte Haren/Ems und Haselünne, Samtgemeinde Herzlake, Gemeinden Twist und Geeste) und das **nördliche Emsland** (Samtgemeinden Nordhümmling, Dörpen, Lathen, Sögel, Werlte sowie Gemeinde Rhede/Ems) ermittelt.



#### Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Baugrundstück in der Stadt Haselünne (mittleres Emsland) liegt 2011 bei 90 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 2002 gewesen?

Index im Jahr 2011: 137

Index im Jahr 2002: 110

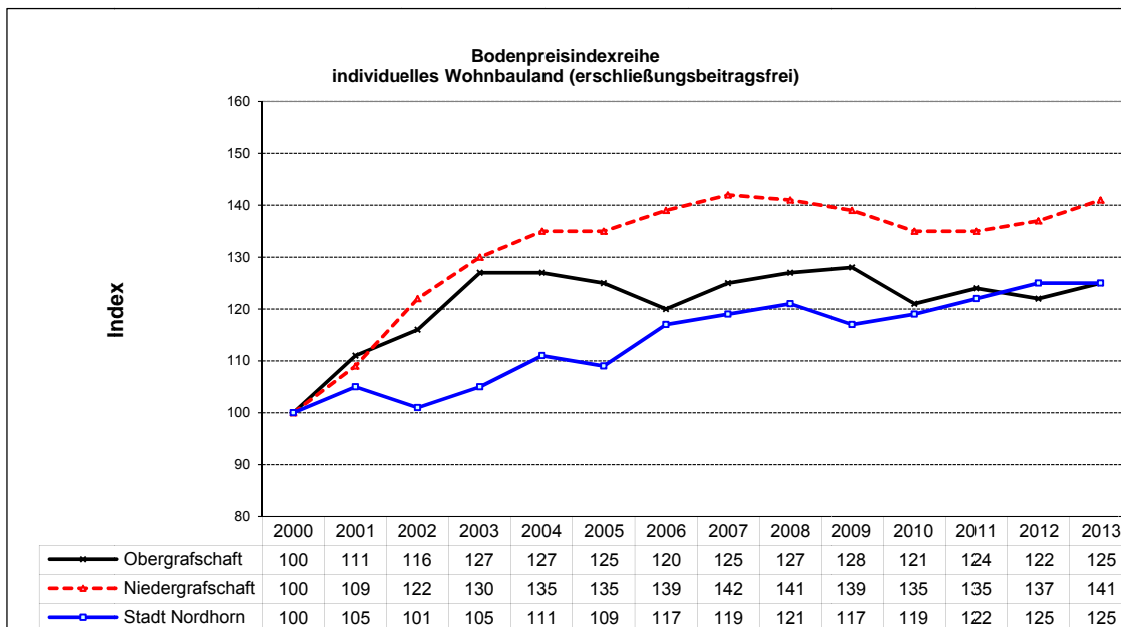
$$\text{Bodenwert 2002: } 90 \text{ €/m}^2 \times \frac{110}{137} = \text{rd. } 72 \text{ €/m}^2$$

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

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

Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.



**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück in der Stadt Nordhorn liegt im Jahr 2010 bei 110 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre der Preis im Jahre 2003 gewesen?

Index im Jahr 2010: 119  
 Index im Jahr 2003: 105  
 Bodenwert 2003:  $110 \text{ €/m}^2 \times \frac{105}{119} = \text{rd. } 97 \text{ €/m}^2$

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).

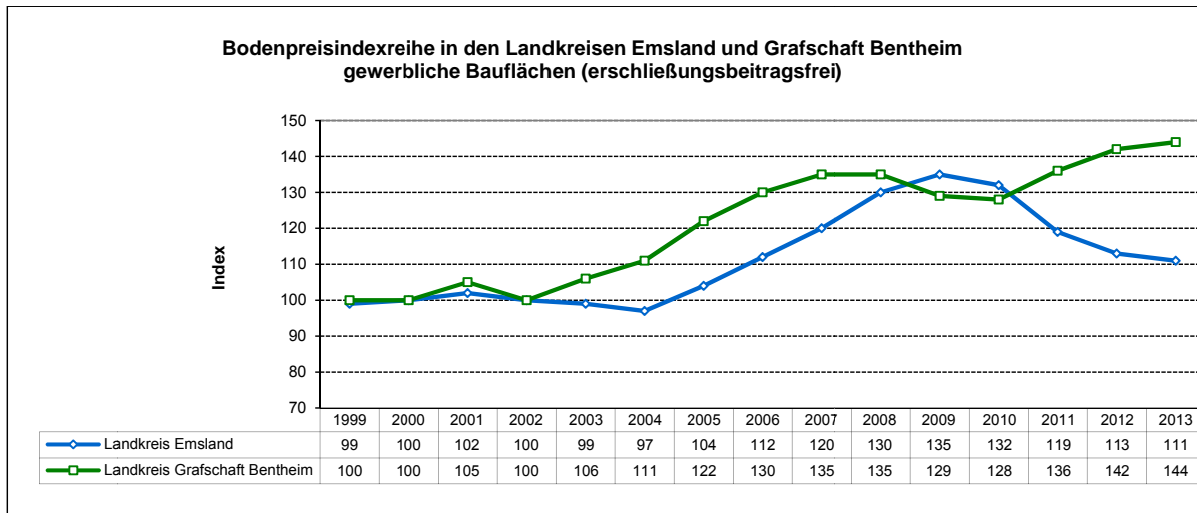
#### Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Emsland</b>			
Stadt Lingen (Ems)	3 ( 4)	6.900 (3.800)	17,7 ( 16,4)
Stadt Haren (Ems)	7	2.600	18,3
Stadt Papenburg	5 ( 6)	7.000 (6.400)	10,6 ( 9,2)
Übrige Gemeinden	45 ( 47)	4.700 (6.000)	5,6 ( 4,8)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>60 ( 67)</b>	<b>5.000 (5.500)</b>	<b>7,2 ( 6,8)</b>
<b>Landkreis Grafschaft</b>			
Niedergrafschaft	17 ( 11)	3.900 (4.300)	10,3 ( 12,2)
Nordhorn, Stadt	17 ( 6)	3.000 (3.200)	14,5 ( 13,0)
Obergrafschaft	15 ( 16)	10.800 (8.300)	16,3 ( 17,9)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>49 ( 33)</b>	<b>5.700 (3.800)</b>	<b>13,8 ( 15,6)</b>

### 5.4.2 Preisentwicklung

Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist geprägt von dem Interesse der Gemeinden, in ihrem Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen. Das entsprechende Bauland wird von den Gemeinden vorgehalten und zu besonders günstigen Preisen an die Unternehmen veräußert. Die Preisentwicklung ist daher im Wesentlichen von der Politik der Städte und Gemeinden beeinflusst. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 7).





**Anwendungsbeispiel:**

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

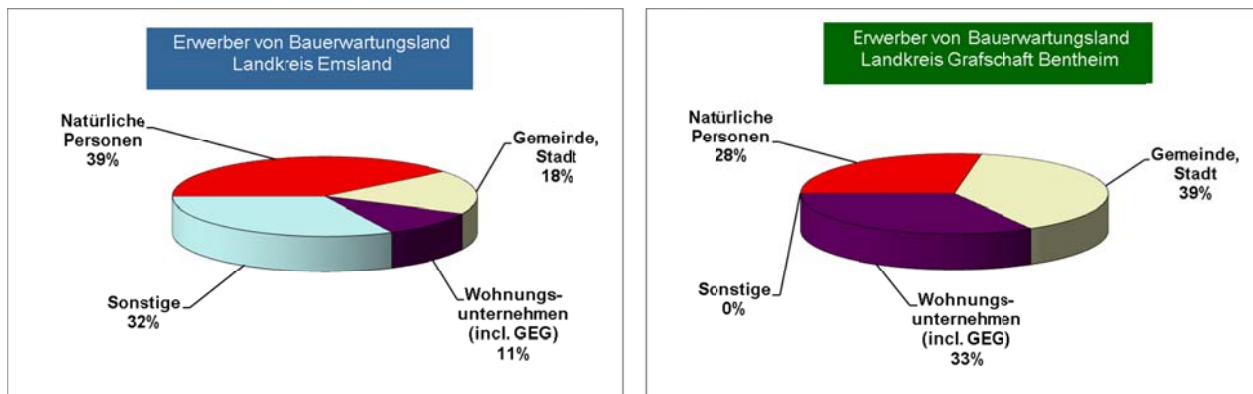
Index im Jahr 2008: 135  
 Index im Jahr 2001: 105  
 Bodenwert 2001:  $12,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{105}{135} = \text{rd. } 9,30 \text{ €/m}^2$

### 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 28 Fällen Flächen von insgesamt 27,3 ha, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** in 18 Fällen Flächen von insgesamt 9,2 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 <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>
Emsland	28	6.200	14,7
Grafschaft Bentheim	18	1.500	12,0

## 5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/m <sup>2</sup>	Preisspanne €/m <sup>2</sup>
Emsland	8	478	71,0	40 - 115
Grafschaft Bentheim	0			

### 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 bis 1.500 m<sup>2</sup>) die folgend aufgeführten **Bodenrichtwerte** als Anhaltspunkt für den Lagewert in rein ländlich geprägten Außenlagen zum Stichtag 31.12.2013 abgeleitet (siehe auch Kap. 8.2):

#### **Landkreis Emsland:**

Stadt Papenburg:	14 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Aschendorf-Hümmling:	12 €/m <sup>2</sup>
Stadt Meppen:	16 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Meppen:	12 €/m <sup>2</sup>
Stadt Lingen (Ems):	17 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Lingen:	14 €/m <sup>2</sup>

#### **Landkreis Grafschaft Bentheim:**

Stadt Nordhorn, Nieder-/Obergrafschaft:	14 €/m <sup>2</sup>
-----------------------------------------	---------------------

## 5.7 Erbbaurechte

Im Landkreis **Emsland** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 19 Erbbaurechte begründet. In 11 Fällen handelte es sich um Wohnbauflächen (Eigenheimgebiet), in 7 Fällen um Grundstücke in Sondergebieten (Sondergebiete Erholung, Ferienhausgebiet, 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 3 Fällen um Wohnbauflächen (Eigenheimgebiet), in einem Fall um ein gewerbliches Grundstück.

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

Landkreis	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min – Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min – Max	Mittel	Min – Max
<b>Wohnen (einschl. Sondergebiete)</b>							
an erschließungsbeitragsfreien Grundstücken begründet							
Emsland	18	1,48				1,8 %	
Grafschaft Bentheim	2	2,56				3,8 %	

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke nimmt mit rd. 9 % aller Verkaufsfälle und rd. 6 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Emsland** bzw. rd. 10 % aller Verkaufsfälle und rd. 6 % vom Gesamtgeldumsatz im Landkreis **Grafschaft Bentheim** nur einen kleinen Anteil am Gesamtmarkt des Immobilienhandels ein. Die Zahl der Verkäufe ist im Emsland um 9 % rückläufig, in der Grafschaft um 19 % angestiegen. Trotz Rückgang der Vertragszahlen ist im Landkreis **Emsland** der Geldumsatz um 33 % angestiegen, die umgesetzte Fläche aber um 4 % gesunken.

In der **Grafschaft** hat mit der Zunahme der Vertragszahlen der Geldumsatz um 56 % und der Flächenumsatz um 24 % zugenommen (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 m<sup>2</sup> Größe.



### Ackernutzung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerflächen im Landkreis **Emsland** liegt bei 5,12 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 5,18 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben beruhen auf der Mittelbildung aller Kauffälle (Median), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden; die mittlere Flächengröße betrug 2,3 ha im Emsland bzw. 2,5 ha in der Grafschaft Bentheim. Der Anteil der Ackerflächen an den veräußerten landwirtschaftlichen Nutzflächen lag im Emsland bei 78 %, in der Grafschaft bei 50 %. Der Rest der Verkäufe entfällt auf Grünland und Wechselland. Insgesamt ist das Preisniveau für reines Ackerland im Berichtsjahr wiederum stark gestiegen. 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 <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Emsland</b>				
bis 40	155 (134)	2,3 (2,9)	5,20 ( 4,38)	1,00 - 10,50 1,30 - 6,78
41 - 60	2 ( 0)	*	*	
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>				
bis 40	31 (20)	2,6 (2,4)	5,12 ( 3,88)	0,43 - 8,10 (1,58 - 5,50)
41 - 60	2 ( 1)	4,8 *	* *	

\* 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 Berichtsjahr konnte statistisch eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der Ackerfläche und der Bodengüte nicht nachgewiesen werden.

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 1,97 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 3,10 €/m<sup>2</sup>. Diese Angabe beruht auf der arithmetischen Mittelbildung aller Kauffälle (ohne Spitzen), ohne dass unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt wurden. Die Mittel der letzten Jahre schwanken stark. Die mittlere Flächengröße betrug 1,9 ha (Emsland) bzw. 1,2 ha (Grafschaft Bentheim). Der Anteil der reinen Grünlandflächen am Gesamtumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt im **Emsland** bei 12 %, in der **Grafschaft** bei 21%.

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).

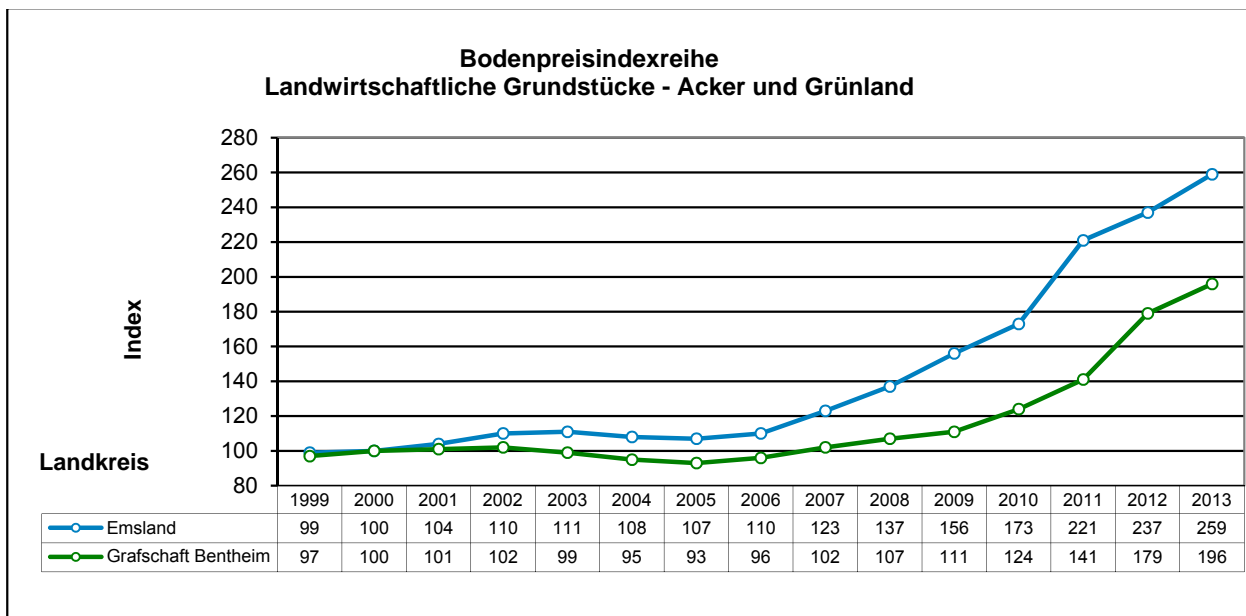
Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Grünlandzahl	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
<b>Landkreis Emsland</b>				
bis 40	26 (40)	1,9 (2,6)	1,97 ( 1,58)	0,80 - 6,80 ( 0,32 - 4,20)
41 - 60	0 ( 1)	0,0 (4,8)	- *	
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>				
bis 40	13 (17)	1,3 (1,9)	3,31 ( 3,69)	1,20 - 4,40 ( 0,30 - 5,00)
41 - 60	0 ( 0)	- -	- -	

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 2011 bei 4,50 €/m².  
Wie wäre der Preis im Jahre 2003 gewesen?

Index im Jahr 2009: 221  
 Index im Jahr 2003: 111  
 Bodenwert 2001 :  $4,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{111}{221} = 2,26 \text{ €/m}^2$

### 6.3 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen (landwirtschaftliche Nutzflächen einschließlich Wohn- und Wirtschaftsgebäude) sind in den Landkreisen **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** – trotz der vielen vorhandenen Betriebe – sehr selten. So wurden im Berichtszeitraum im **Emsland** und der **Grafschaft** keine Kauffälle für ganze Höfe (ohne Resthofstellen) registriert. In der Regel werden die landwirtschaftlichen Flächen als Stückländereien getrennt von der Resthofstelle veräußert. Weitere Angaben lassen sich aufgrund der Lageinflüsse nicht machen.

### 6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Landkreis **Emsland** wurden im Berichtsjahr insgesamt 65 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2012: 67 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 112,82 ha (2012: rd. 117,17 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 2,04 Mio. € (2012: 1,90 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 0,96 ha (Vorjahr 1,0 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 1,75 €/m<sup>2</sup> (2012: 1,40 €/m<sup>2</sup>). Das Mittel bezieht sich auf den Median (Preisspanne von rd. 0,55 €/m<sup>2</sup> bis 5,40 €/m<sup>2</sup>) und einer mittlere Fläche von 1,0 ha (Spanne von 0,1 ha bis 9,3 ha). Aussagen zur Qualität des Bestandes können nicht abgegeben werden.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden im Berichtsjahr insgesamt 32 Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen bekannt (2012: 24 Verkäufe). Dabei sind insgesamt rd. 57,44 ha (2012: rd. 48,5 ha) Waldboden umgesetzt worden. Der Geldumsatz lag bei rd. 0,74 Mio. € (2012: 0,69 Mio. €). Die mittlere Flächengröße betrug 0,9 ha und ist damit etwa gleich zum Vorjahr (0,8 ha).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einschl. aufstehendem Bestand lag im Berichtsjahr bei 1,59 €/m<sup>2</sup> (2011: 1,56 €/m<sup>2</sup>). Das Mittel bezieht sich auf den Median (Preisspanne von rd. 0,43 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>) und einer mittleren Fläche von 1,3 ha (Spanne von 0,3 ha bis 11,5 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: 1,90 €/m<sup>2</sup>
- Nadelwald mit Bestand 1,70 €/m<sup>2</sup>
- Waldflächen ohne Bewuchs: 0,55 €/m<sup>2</sup> nördliches Emsland  
0,60 €/m<sup>2</sup> 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 1.400 Bodenrichtwerte, für die 26 Gemeinden des Landkreises Grafschaft Bentheim über 730 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](http://www.gag.niedersachsen.de)

The screenshot shows the GAG website interface for 'NDS-Gesamt Bodenrichtwertkarte Bauland'. The page features a search bar with fields for 'Ort / PLZ', 'Straße', and 'Haus-Nr.', and buttons for 'Anzeigen' and 'neue Suche'. A map of Niedersachsen is displayed, showing various regions and cities. The interface includes a 'Layer' section with checkboxes for 'Luftbilder', 'AP 1 : 2 500', 'Bauland', and 'Verfahrensgebiete'. The 'Suche' section is active. The page also includes a 'Bodenrichtwerte' section with a note: 'Bitte in die Karte klicken oder eine Suche starten.' The footer of the screenshot contains the text: '© Land Niedersachsen' and 'BORIS.NI - Bodenrichtwerte Niedersachsen online / Version: 2.0-Rev.399 vom 11.12.2013 00:02'.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertpräsentation im Internet

## 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

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

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

8.2.1 Wohnbauland

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Dörpen	16	G	Kreisstadt		62				
Emsbüren	10	G		92	76	33			
Freren	11	G		68	50				
Geeste	11	G			55	28			
Haren (Ems), Stadt	23	G		135	105	50			
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		145	110	68			
Nordhümmling	12	G		65	50	20			
Papenburg, Stadt	36	M		110	90	42			
Rhede (Ems)	4	G			37	28			
Salzbergen	7	G		85	70	40			
Sögel	16	G		105	75				
Spelle	13	G			55				
Twist	10	G			35				
Werlte	16	G		80	70	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	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Bad Bentheim, Stadt	16	G	Kreisstadt	130	90	40			
Emlichheim	14	G		60	45	35			
Neuenhaus, Stadt	14	G		70	65	35			
Nordhorn, Stadt	53	M		200	110	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	15	G		120	85	60			
Uelsen	11	G		130	100	70			
Wietmarschen	12	G			80	50			

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			10				
Geeste	11		68			6				
Haren (Ems), Stadt	23	410	300	180		12				
Haselünne, Stadt	13	410	250	135		8				
Herzlake	10		92			6				
Lathen	11	100	80			8				
Lengerich	9	68	58			6				
Lingen (Ems), Stadt	51	1500	850	430	42	16	8			
Meppen, Stadt	35	750	480	290	35	25	8			
Nordhümmling	12		65			6				
Papenburg, Stadt	36	270	180	130	19	9				
Rhede (Ems)	4	56	40			3				
Salzbergen	7		90			13				
Sögel	16		140		14	8				
Spelle	13		100			8				
Twist	10		50			4				
Werte	16		140			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			
Emlichheim	14		120			11				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1600	500	230	25	15				
Schüttorf, Stadt	15	430	240	140		14				
Uelsen	11	200	110			12				
Wietmarschen	12		100			10				

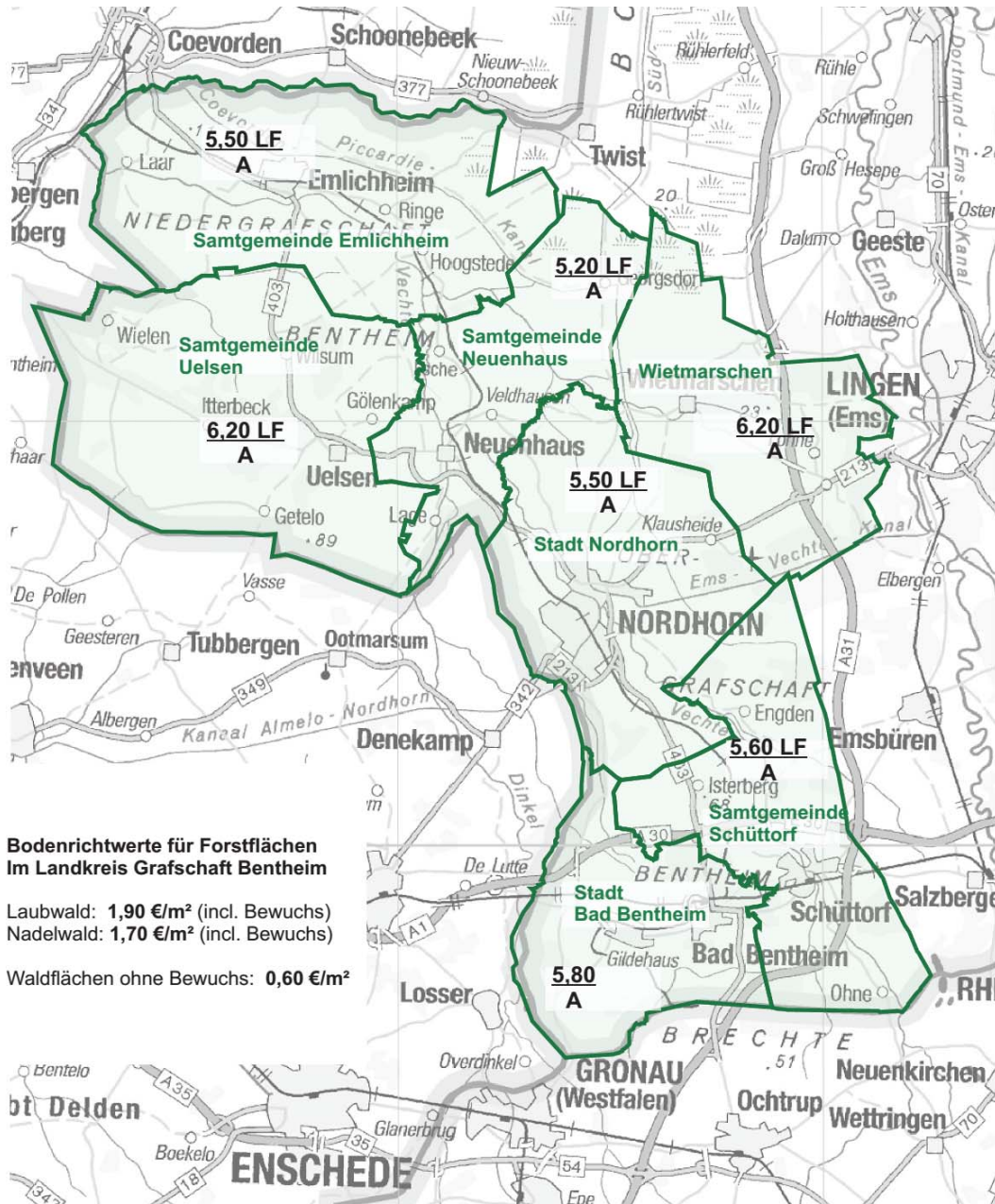
San = Sanierungsgebiet







**Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2013 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Grafschaft Bentheim**



## 9. Bebaute Grundstücke

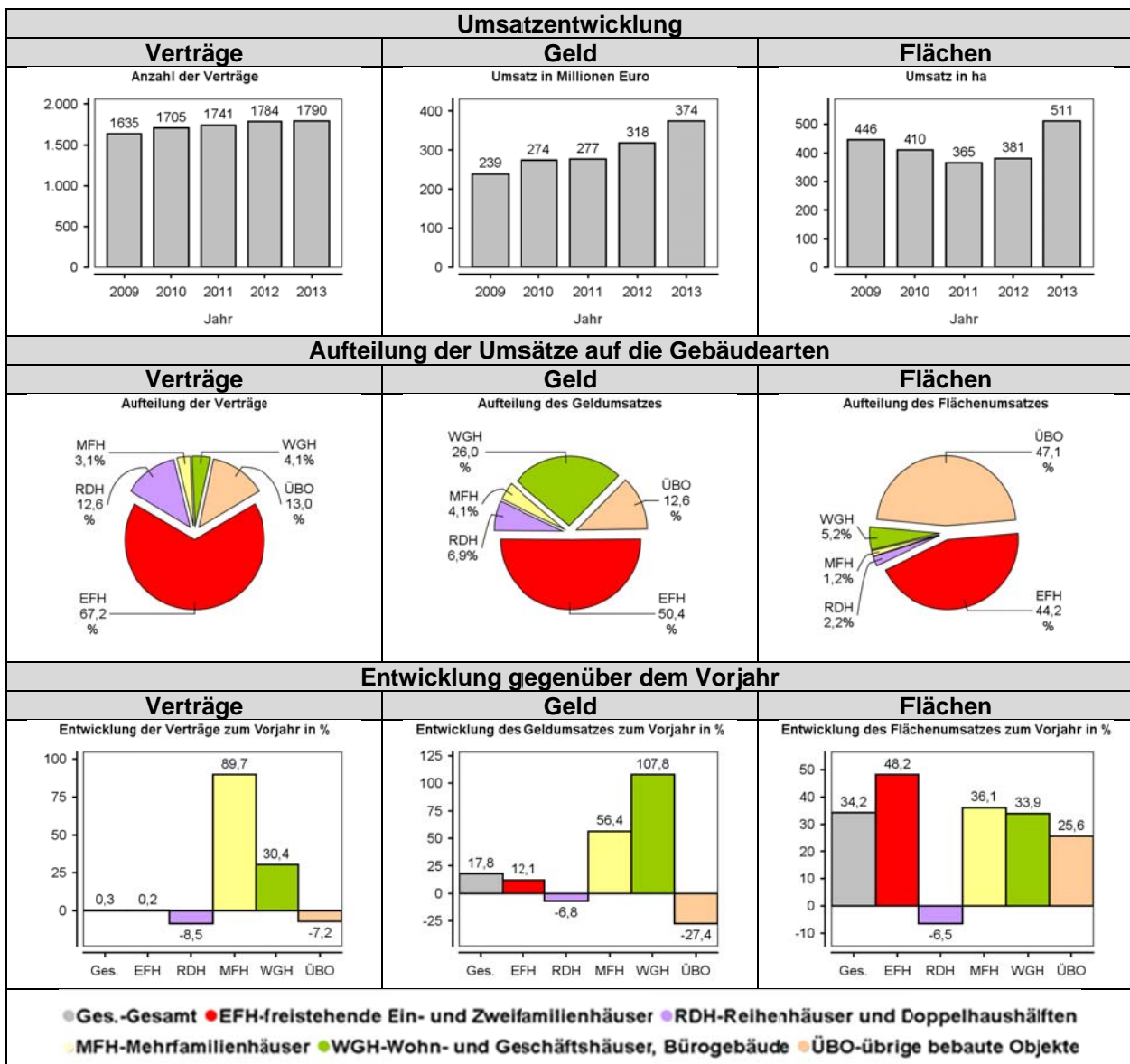
### 9.1 Allgemeines

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-

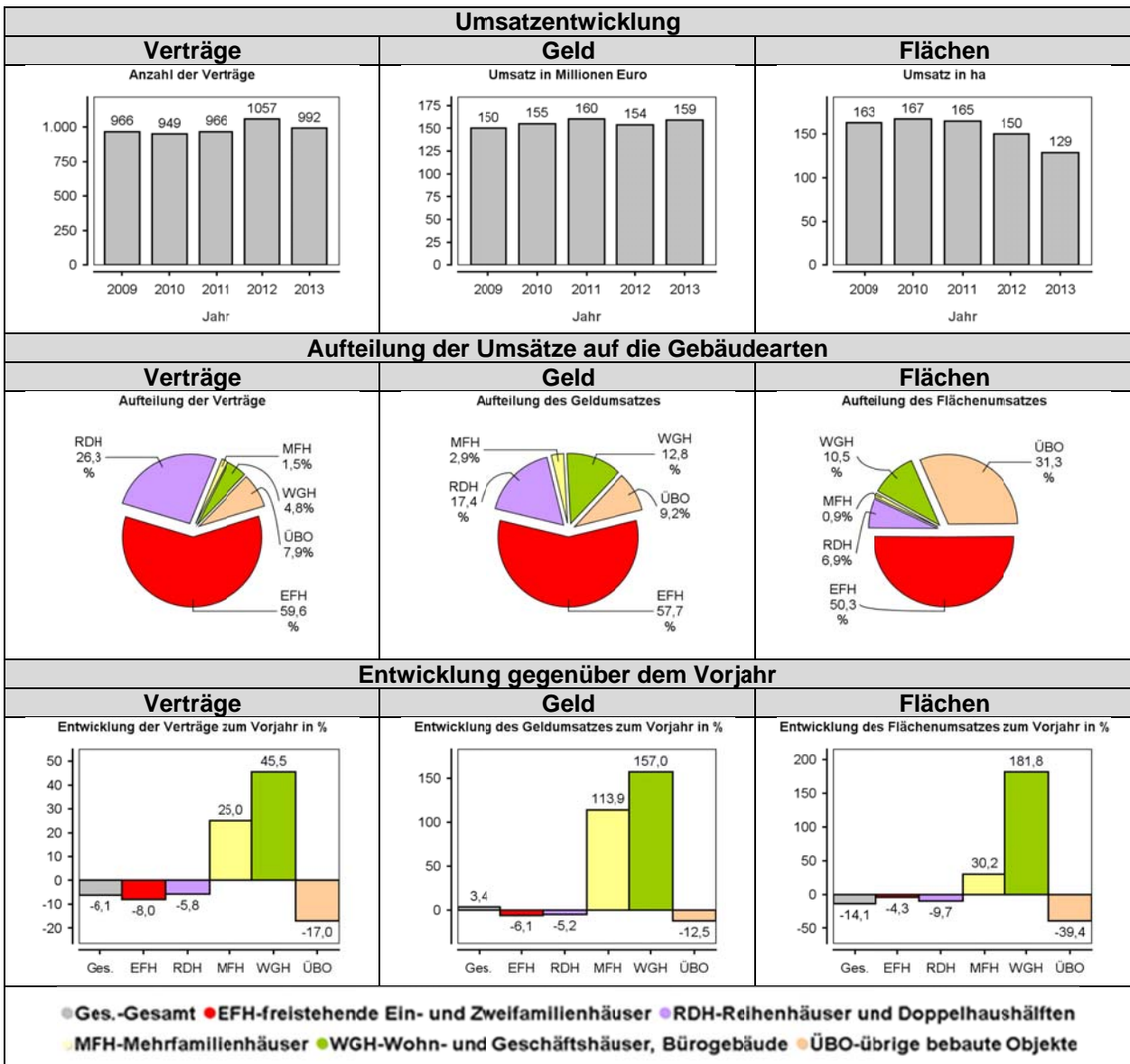
#### Landkreis Emsland



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 zeigen auch die Grafiken S. 40 u. 41 mit der Aufteilung des Marktes und den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (siehe auch Anhang 1).

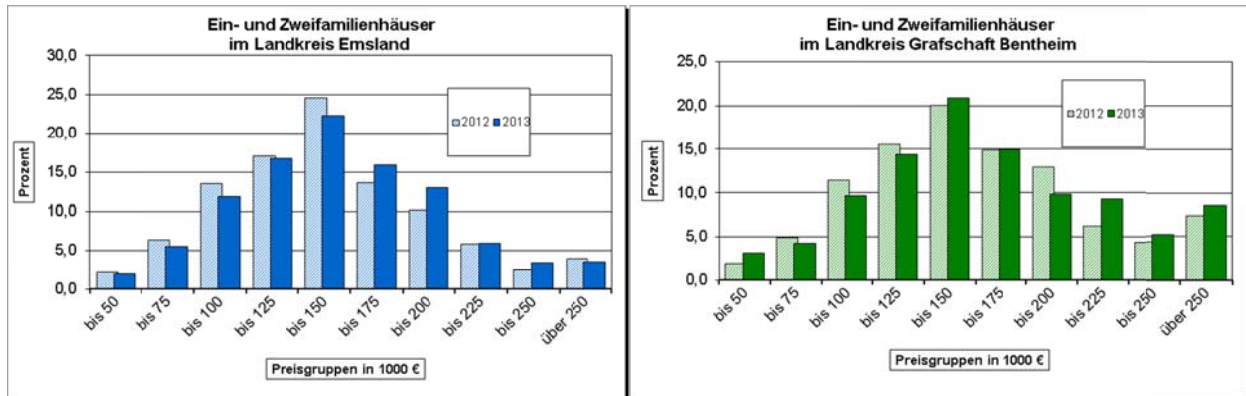
Landkreis Grafschaft Bentheim



## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** gleichbleibend zum Vorjahr, im Landkreis **Grafschaft Bentheim** um 8 % rückläufig. 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 5 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 6 %) und in der **Grafschaft** insgesamt 15 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (Vorjahr 16 %). 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)	Samtgemeinde Stadt	Anteil mit niederl. Käufern in % (Vorjahr)
Rhede (Ems)	26% ( 9 % )	SG Emlichheim	34% ( 42 % )
Dörpen	7% ( 3 % )	SG Uelsen	35% ( 37 % )
Lathen	13% ( 14 % )	SG Neuenhaus	14% ( 18 % )
Haren (Ems)	8% ( 6 % )	Wietmarschen	0% ( 16 % )
Twist	35% ( 33 % )	Stadt Nordhorn	4% ( 0 % )
Geeste	3% ( 9 % )	SG Schüttof	7% ( 7 % )
Emsbüren	15% ( 3 % )	Bad Bentheim	32% ( 33 % )
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>5% ( 6 % )</b>	<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>15% ( 16 % )</b>

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr im **Landkreis Emsland** und **Landkreis Grafschaft Bentheim** die nachfolgend aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Da nicht alle Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurden, weicht die Anzahl der hier aufgezeigten Kauffälle von den insgesamt eingegangenen Kauffällen erheblich ab. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die Wohnflächenpreise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.



## Landkreis Emsland

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland**

Verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	23 ( 17)	1920 (1928)	142 (142)	768,- (599,-)	116.000,- (111.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	79 (105)	1959 (1960)	141 (139)	828,- (819,-)	125.000,- (118.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	62 ( 82)	1977 (1977)	153 (167)	866,- (851,-)	133.000,- (143.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	79 ( 97)	1993 (1994)	154 (147)	1.026,- (1.026,-)	159.000,- (150.000,-)
Baujahr 2000 - 2010 (Baujahr 2000 - 2009)	49 ( 53)	2004 (2004)	149 (163)	1.263,- (1.124,-)	192.000,- (178.000,-)
Neubauten Baujahr 2011 - 2013 (Baujahr 2010 - 2012)	33 ( 22)	2013 (2012)	158	1.512,-	197.000,- (205.000,-)

Der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** 140.000 € (Vorjahr 138.000 €) mit einer Preisspanne von 30.000 € bis 489.000 €.

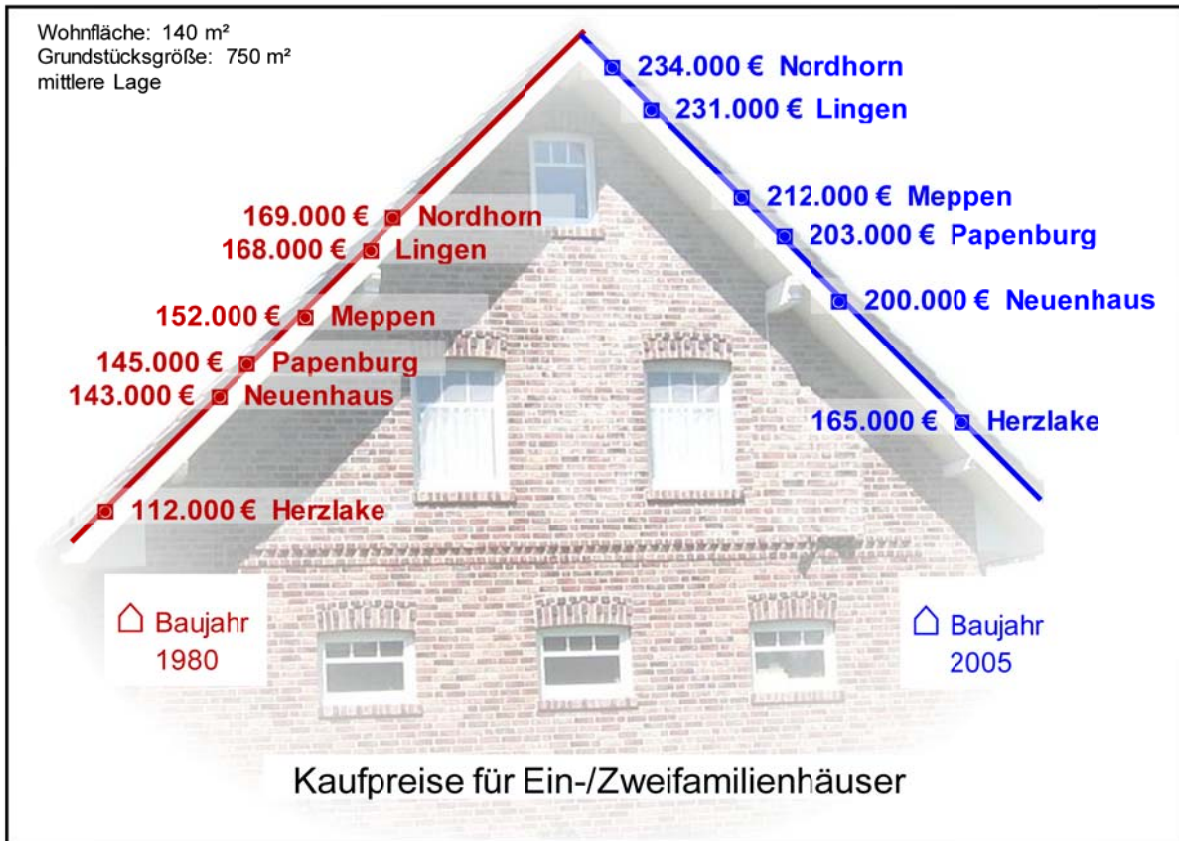
## Landkreis Grafschaft Bentheim

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013  
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Grafschaft Bentheim**

Verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	54 ( 26)	1922 (1923)	145 (129)	757,- (733,-)	115.000,- (103.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	141 ( 67)	1960 (1958)	129 (132)	870,- (988,-)	127.000,- (130.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	59 ( 38)	1977 (1976)	151 (155)	1.011,- (1.003,-)	165.000,- (148.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	52 ( 31)	1993 (1992)	155 (154)	1.256,- (1.213,-)	201.000,- (196.000,-)
Baujahr 2000 - 2010 (Baujahr 2000 - 2009)	73 ( 24)	2004 (2003)	174 (153)	1.247,- (1.402,-)	223.000,- (213.000,-)
Neubauten Baujahr 2011- 2013 (Baujahr 2010 - 2012)	10 -	2012	130	1.923,-	211.000,-

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) im Berichtsjahr 149.000 € (Vorjahr 145.000 €) mit einer Preisspanne von 26.000 € bis 445.000 €.

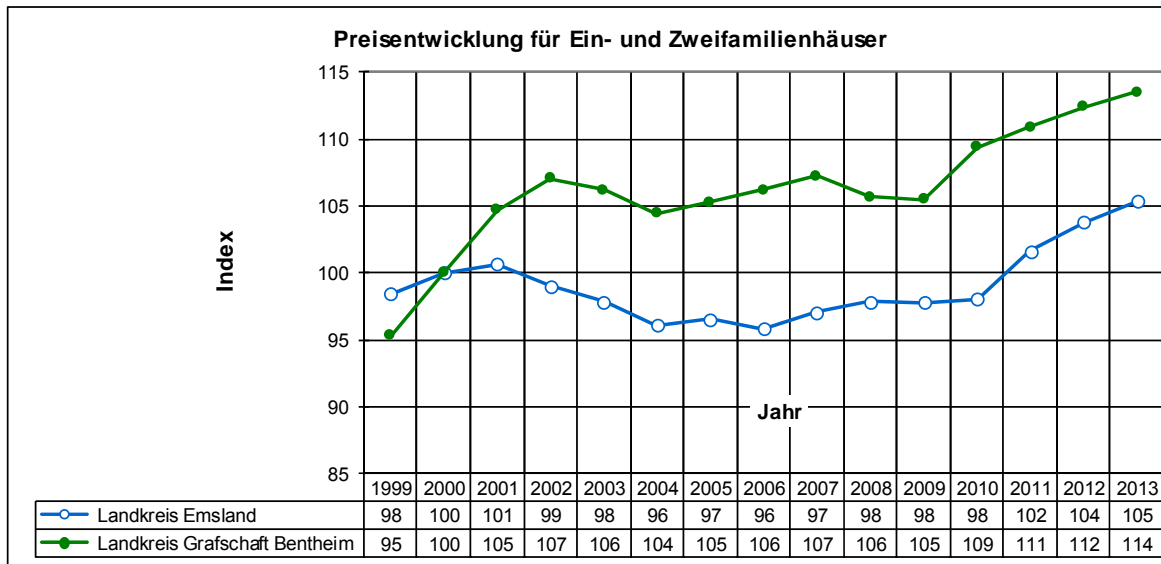
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Kaufpreisniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern in verschiedenen Städten und Gemeinden der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim**. Für ein Musterhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer Lage der aufgeführten Orte (ohne Ortsteile, siehe Kap.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

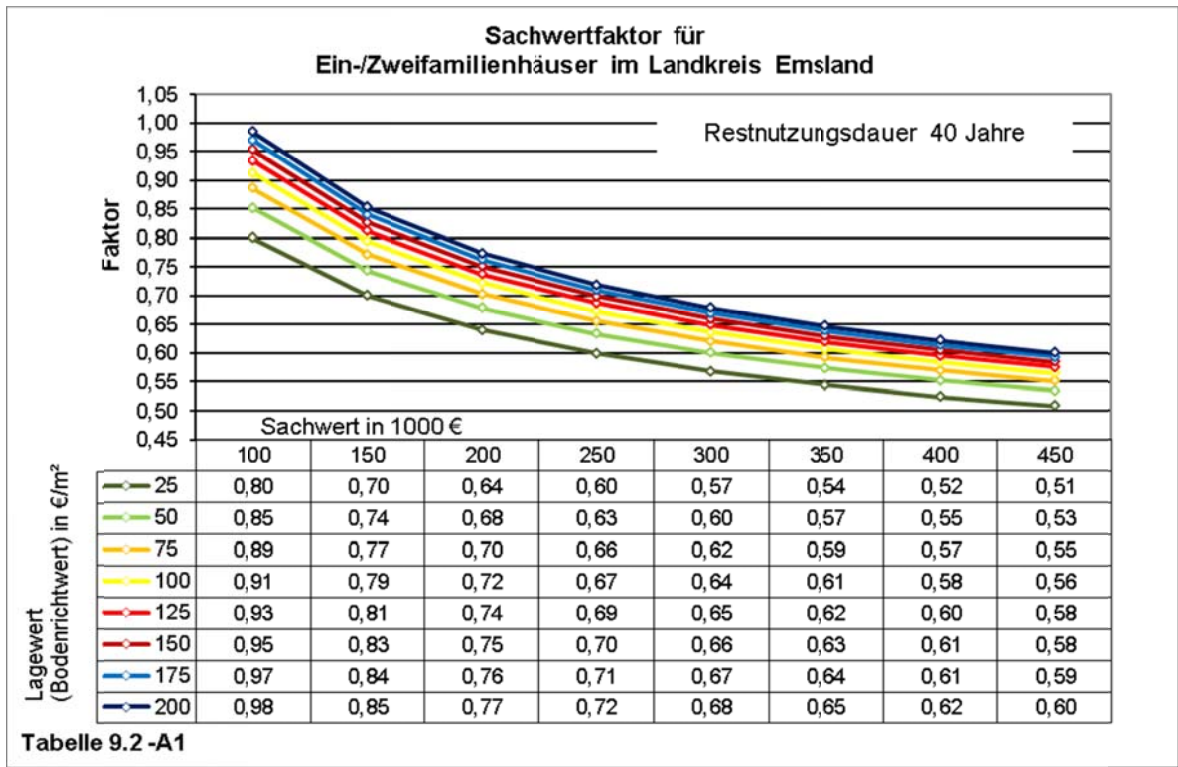
Bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten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

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

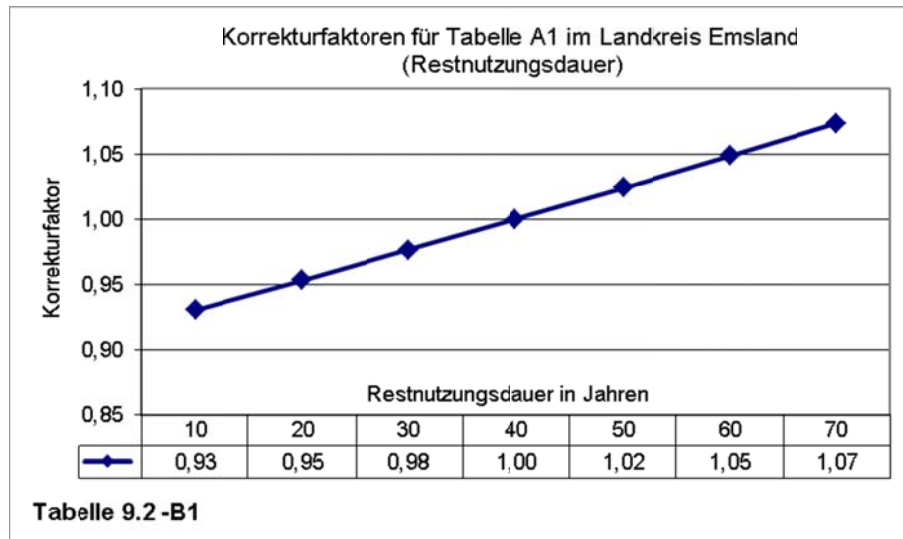
Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. 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	=	Bodenwert + Sachwert der baulichen Anlagen + 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 512 Kauffälle, Grafschaft 191 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 (nächste Seite).



#### 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 300.000 €, Bodenrichtwert 125 €/m<sup>2</sup>, Baujahr 1998 (Restnutzungsdauer 55 Jahre)

Sachwertfaktor nach Tab. 9.2 -A1:            0,65

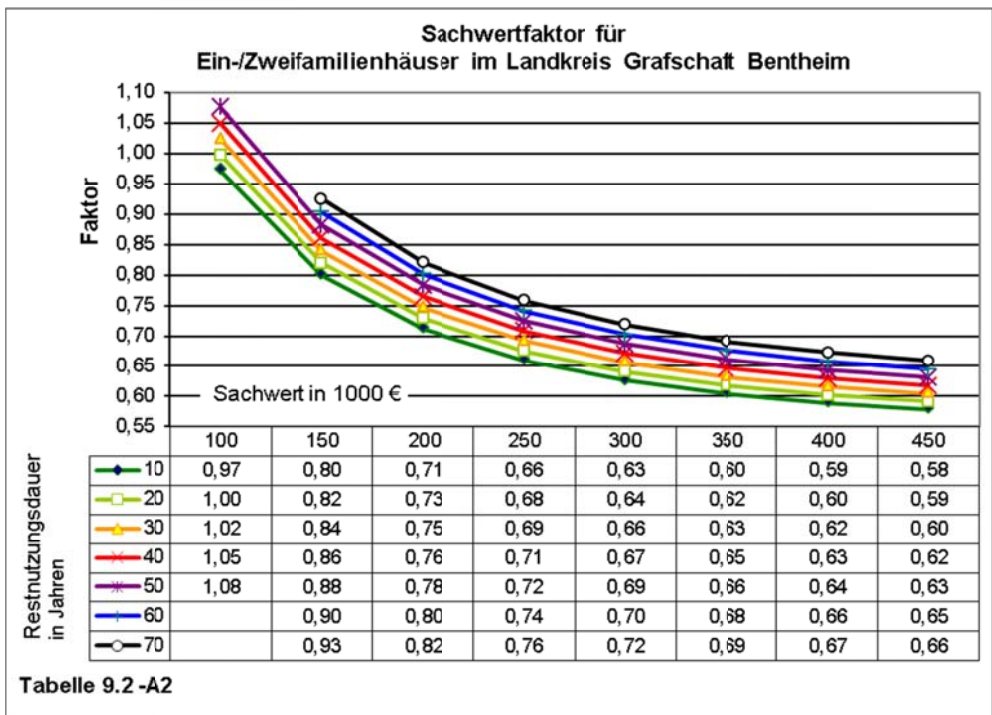
Korrekturfaktor nach Tab. 9.2 -B1        1,035 (interpoliert)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$$300.000 \text{ €} \times 0,65 \times 1,035 = \text{rd. } \mathbf{202.000 \text{ €}}$$

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. Ein Einfluss eines vorhandenen Kellers auf den Kaufpreis konnte anhand des Datenmaterials statistisch nicht nachgewiesen werden.

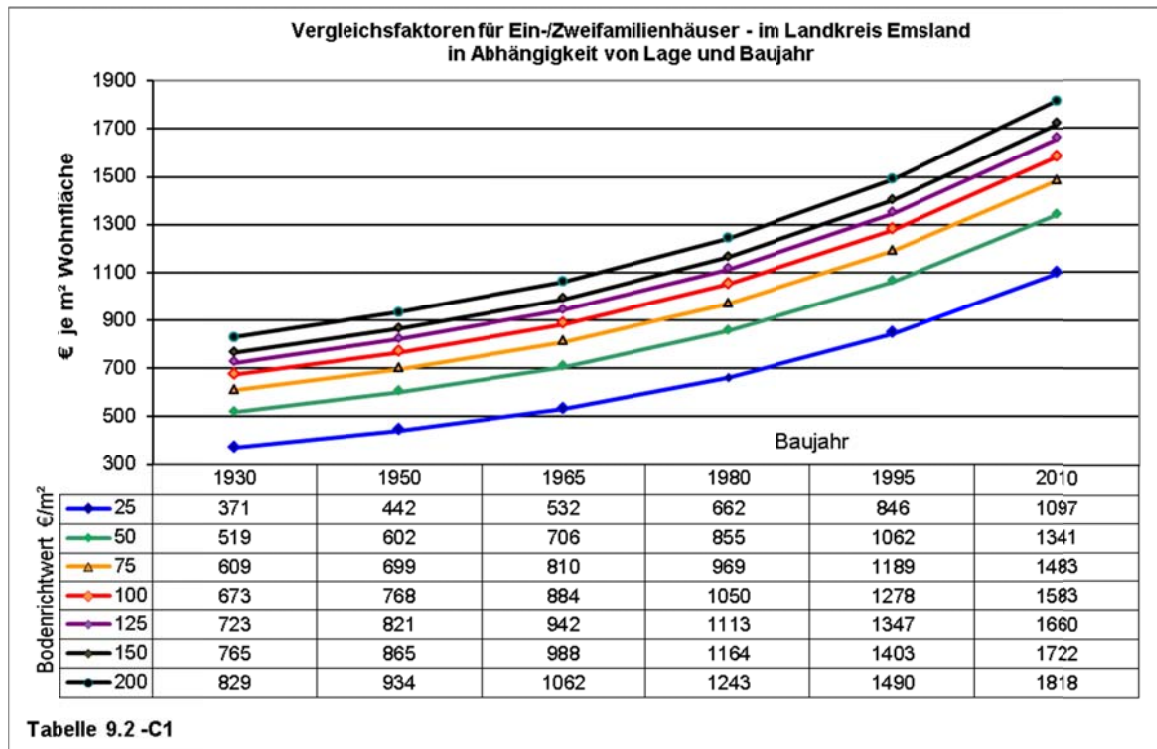
Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 536 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

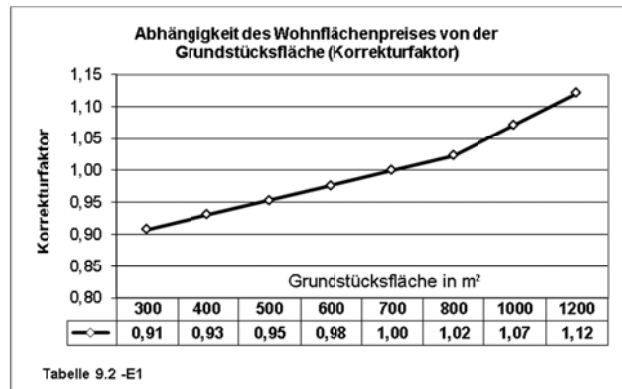
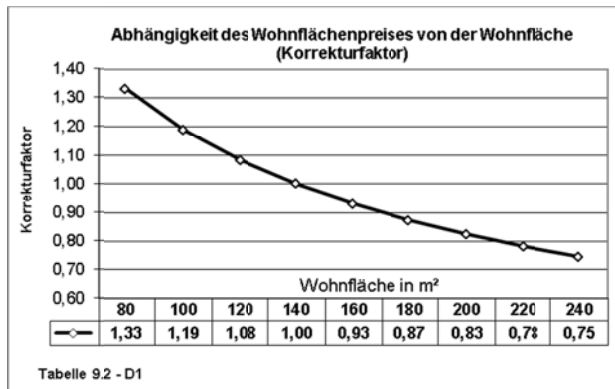
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	05.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 200 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1910 - 2013	1982
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> - 274 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	254 – 1.200 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>



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



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

<b>Anwendungsbeispiel:</b>	
Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m²	
Grundstücksgröße: 850 m², Bodenrichtwert: 100 €/m²;	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.2 -C1)	1.278,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.2 -D1)	0,93
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.2-E1)	1,03 (interpoliert)
Vergleichsfaktor = 1.278 €/m² x 0,93 x 1,03 =	1.224,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m² x 1.224,-- €/m² = <b>rd. 196.000 €</b>

Vom Standardfall abweichende Grundstücke, fehlende Dachgeschossausbauten, weitere bauliche Anlagen usw. müssen darüber hinaus durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden (siehe auch Hinweise zur Anwendung Seite 51 unten).

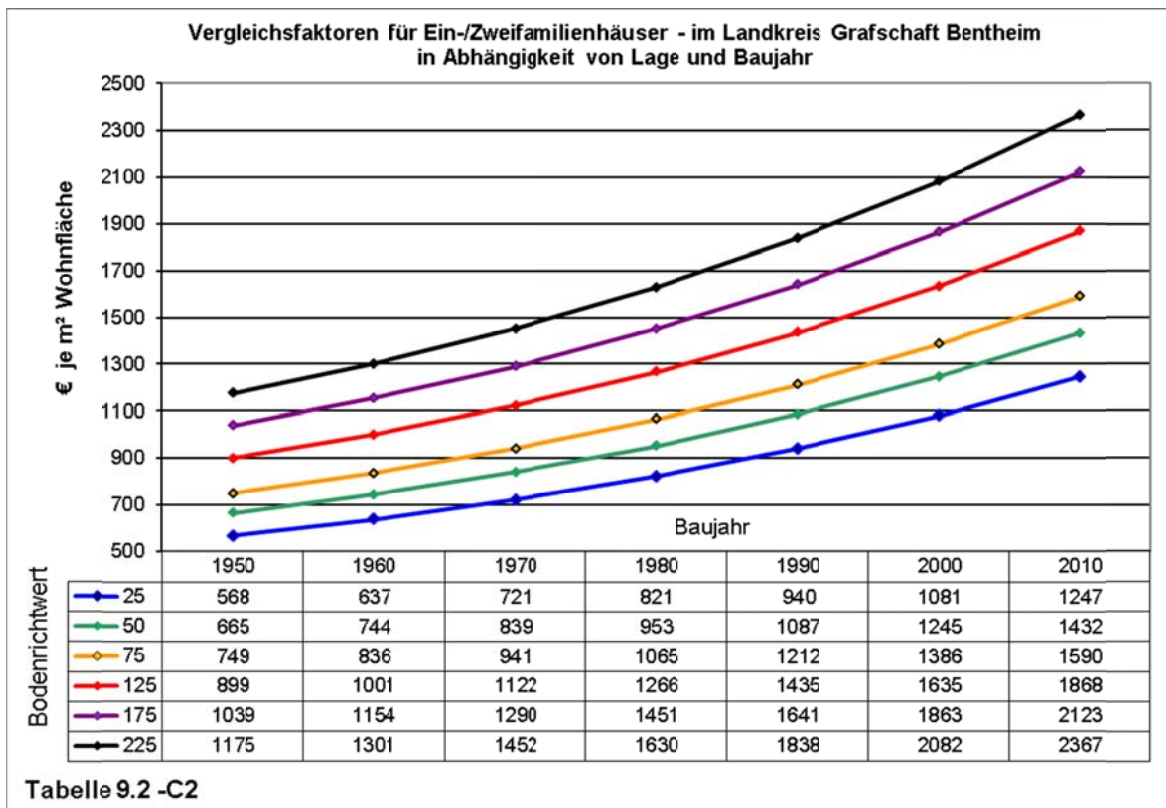
Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 411 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	08.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 220 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2011	1975
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup> - 291 m <sup>2</sup>	140 <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 – 1.200 m <sup>2</sup>	692 m <sup>2</sup>

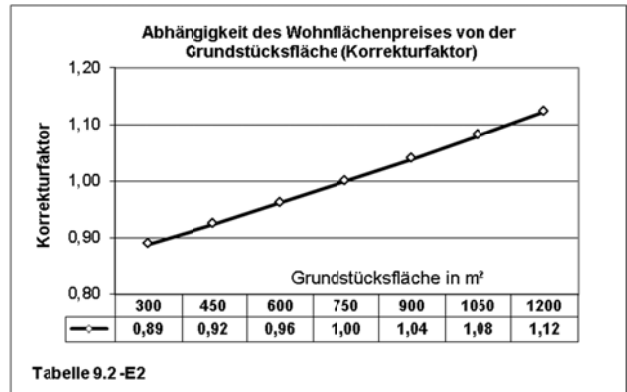
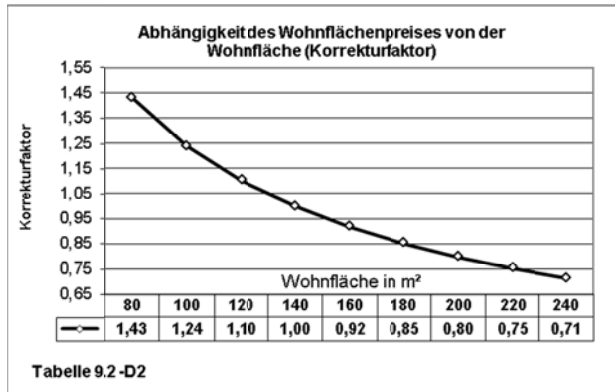
Die Vergleichsfaktoren der nachfolgenden Grafik beziehen sich auf ein typisch freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>



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





Vom Standardfall abweichende Grundstücke, fehlende Dachgeschossausbauten, weitere bauliche Anlagen, Baumängel und Bauschäden etc., müssen darüber hinaus durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. (siehe auch nachfolgende Hinweise zur Anwendung).

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

Anwendungsbeispiel:	
Bodenrichtwert: 100 €/m²; Baujahr: 1990; Wohnfläche: 160 m²;	
Grundstücksgröße: 800 m²	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.2 -C2)	1.324,-- €/m² (interpoliert)
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.2 -D2)	0,92
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (aus Tabelle 9.2 -E2)	1,013 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.324 €/m² x 0,92 x 1,013 =	1.234,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m² x 1.234,-- €/m² = <b>rd. 197.000 €</b>

**Hinweise zur Anwendung**

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

### 9.3 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 2013 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 ( 5)	1927 (1926)	82 (119)	610,- (773,-)	72.000,- (93.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	26 ( 25)	1956 (1959)	110 (104)	881,- (820,-)	90.000,- (87.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	9 ( 9)	1975 (1977)	120 (115)	1.000,- (969,-)	115.000,- (113.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	9 ( 7)	1994 (1992)	118 (130)	1.061,- (1.092,-)	117.000,- (140.000,-)
Baujahr 2000 - 2010 (Baujahr 2000 - 2009)	9 ( 2)	2004 (2002)	110 (122)	1.439,- *	158.000,-
Neubauten Baujahr 2011 - 2013 (Baujahr 2010 - 2012)	25 ( 1)	2013 (2012)	105 (109)	843,- *	162.000,-

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

#### Landkreis Grafschaft Bentheim

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	34 ( 17)	1926 (1925)	85 ( 93)	762,- (736,-)	81.000,- (75.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	97 ( 55)	1956 (1956)	85 ( 84)	919,- (910,-)	84.000,- (81.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	15 ( 12)	1978 (1979)	120 (112)	995,- (1.083,-)	120.000,- (116.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	23 ( 12)	1995 (1995)	115 (116)	1.286,- (1.227,-)	144.000,- (140.000,-)
Baujahr 2000 - 2010 (Baujahr 2000 - 2009)	15 ( 13)	2004 (2002)	133 (123)	1.223,- (1.338,-)	166.000,- (162.000,-)
Neubauten Baujahr 2011 - 2013 (Baujahr 2010 - 2012)	14 ( 1)	2013 (2010)	- (100)	- *	217.000,-

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

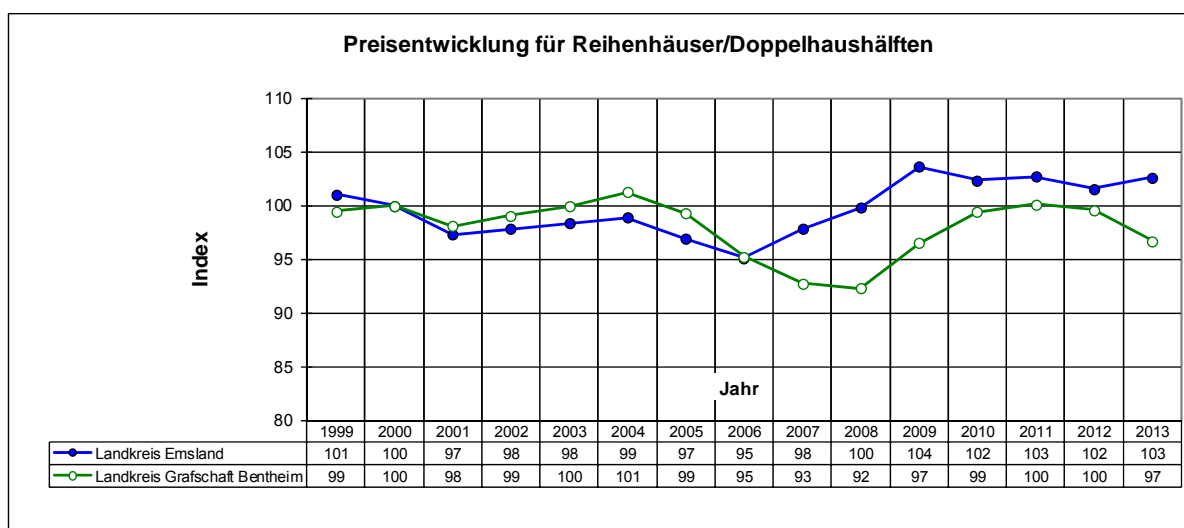
Da nicht alle Kauffälle hinsichtlich der Wohnfläche ausgewertet wurden, weicht die Anzahl der hier aufgezeigten Kauffälle von den insgesamt eingegangenen Kauffällen z. T. erheblich ab. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die Wohnflächenpreise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

Der mittlere Kaufpreis aller Kauffälle beträgt im Berichtsjahr im Landkreis **Emsland** (ohne Spitzen) rd. 121.000 € (Vorjahr: 103.000 €) in einer Preisspanne zwischen 12.000 € und 214.000 €.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** beträgt der mittlere Kaufpreis im Berichtsjahr 93.000 € (Vorjahr 90.000 €) in einer Preisspanne zwischen 14.000 € und 460.000 € (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

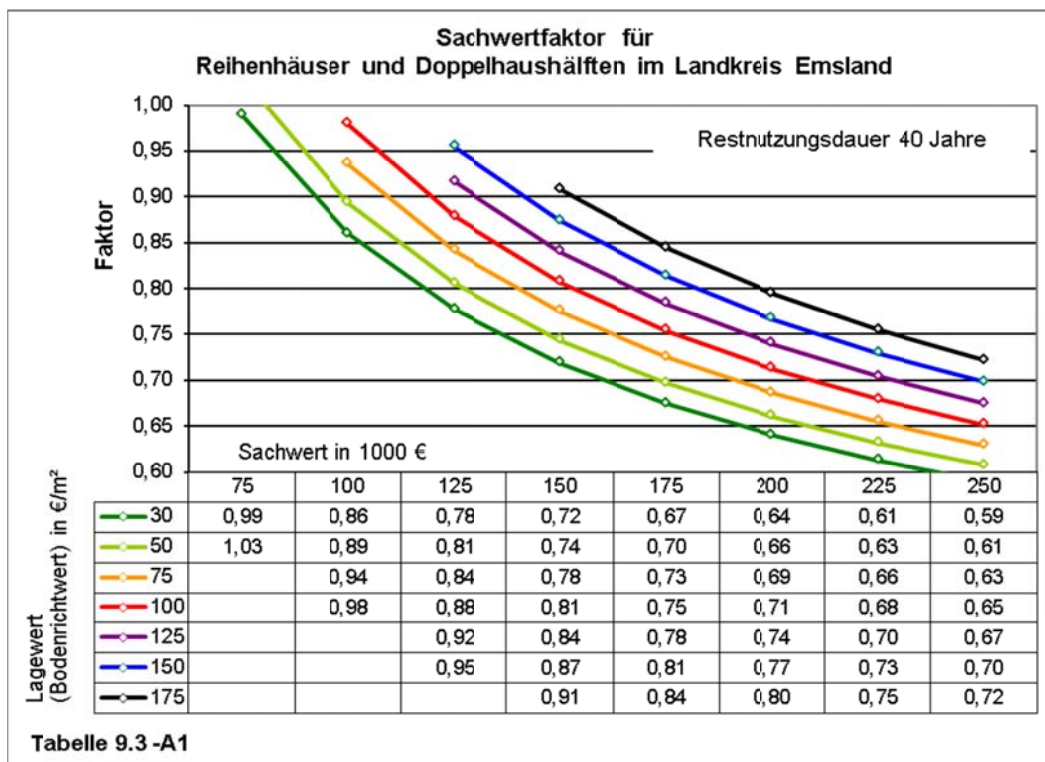
Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten 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:

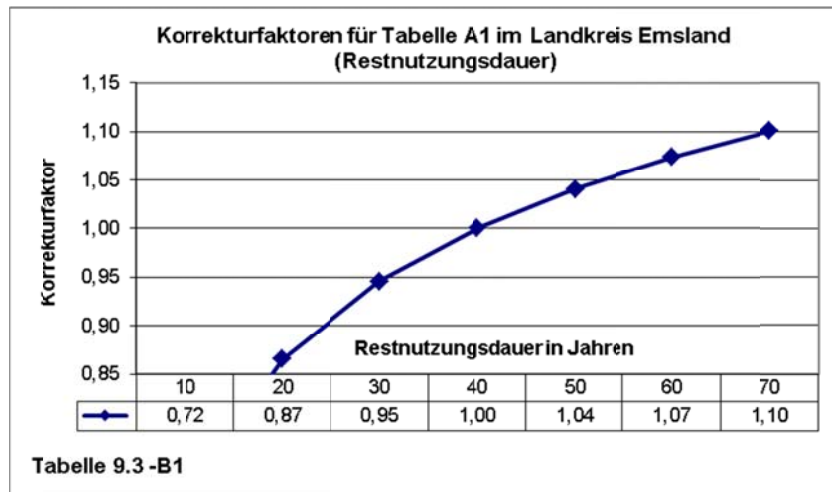
Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften		
Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) 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	=	Bodenwert + Sachwert der baulichen Anlagen + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Analysen basieren auf Kauffälle der letzten drei Jahre (Emsland 94 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 (folgende Seite).



#### Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- 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).
- 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.
- 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.
- 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 175.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup>, Baujahr 2000 (Restnutzungsdauer 57 Jahre)

Sachwertfaktor nach Tab. 9.3 -A1: 0,75

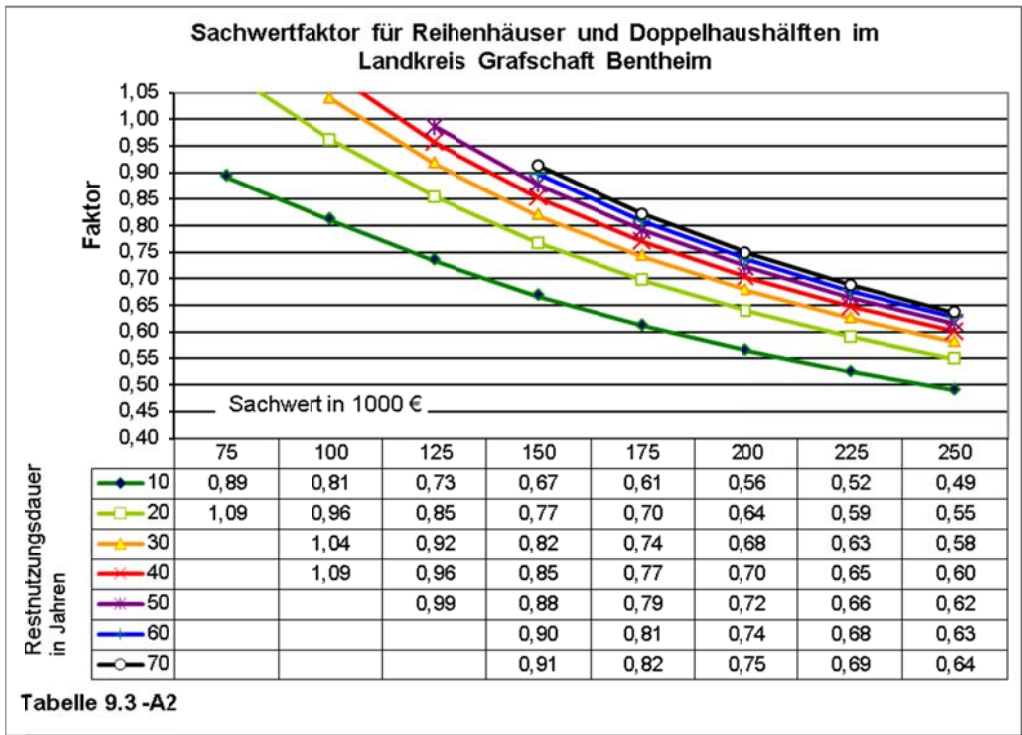
Korrekturfaktor nach Tab. 9.3 -B1 1,06 (interpoliert)

Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu

$$175.000 \text{ €} \times 0,75 \times 1,06 = \text{rd. } 139.000 \text{ €}$$

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

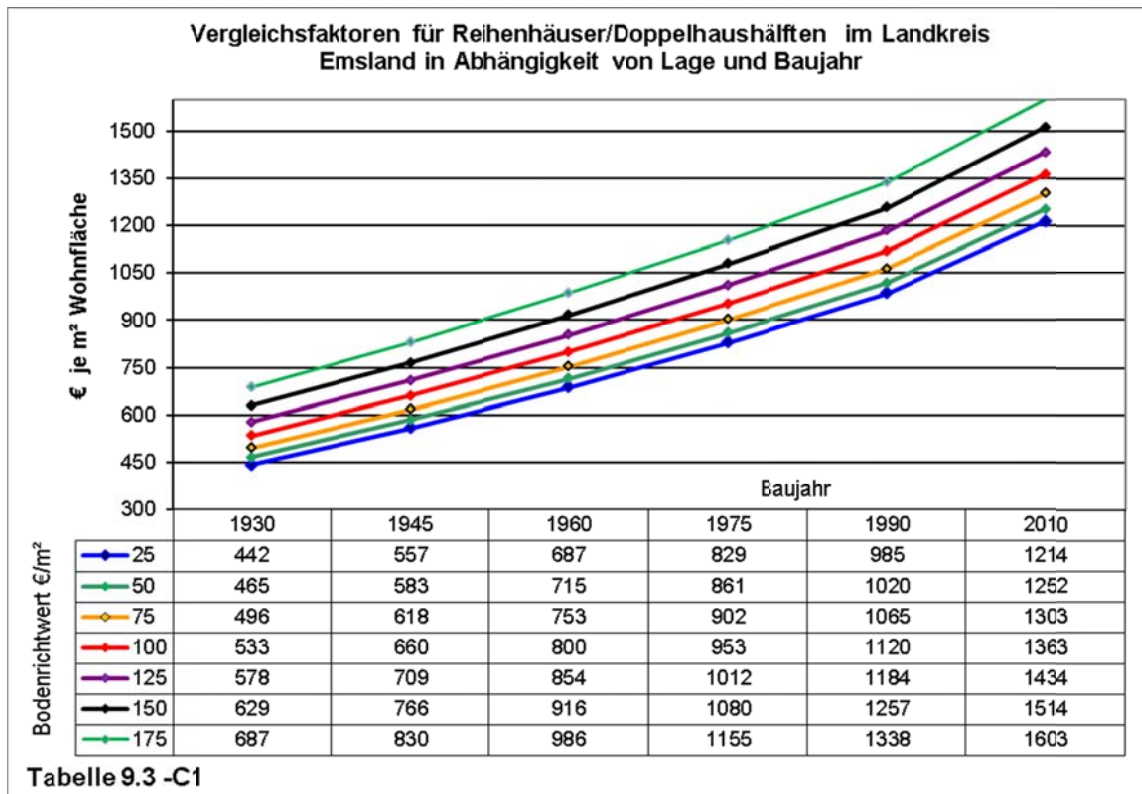
Die Stichprobe umfasst 106 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	07.2012
Lage (Bodenrichtwert)	10 - 165 €/m <sup>2</sup>	105 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1923 - 2013	1974
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup> - 179 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	123 - 879 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>

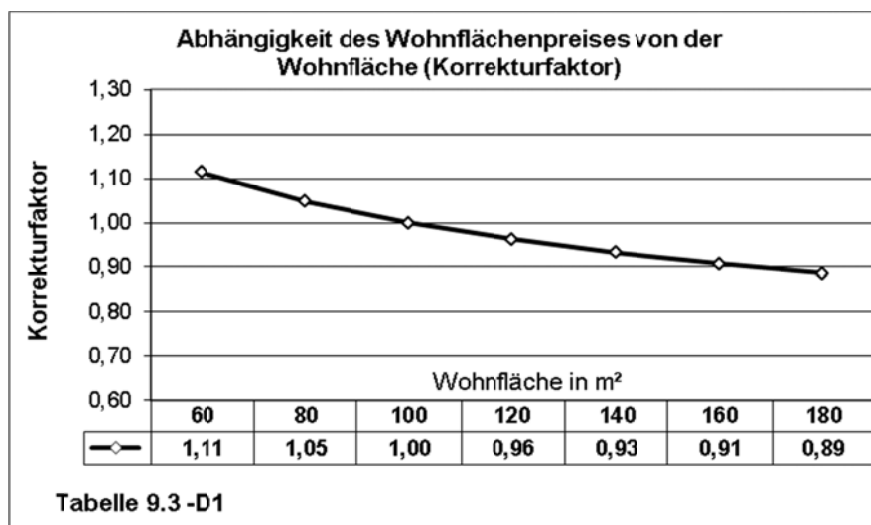
Die Vergleichsfaktoren der nachfolgenden Grafik beziehen sich auf ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:



Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>



Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) bei unterschiedlicher Wohnfläche:



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 <sup>2</sup> ; ohne Unterkellerung, Bodenrichtwert: 100 €/m <sup>2</sup> ;	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3 -C1)	1.120,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.3 -D1)	1,025 (interpoliert)
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.120 €/m <sup>2</sup> x 1,025 =	1.148,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m <sup>2</sup> x 1.148,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 103.000 €</b>

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

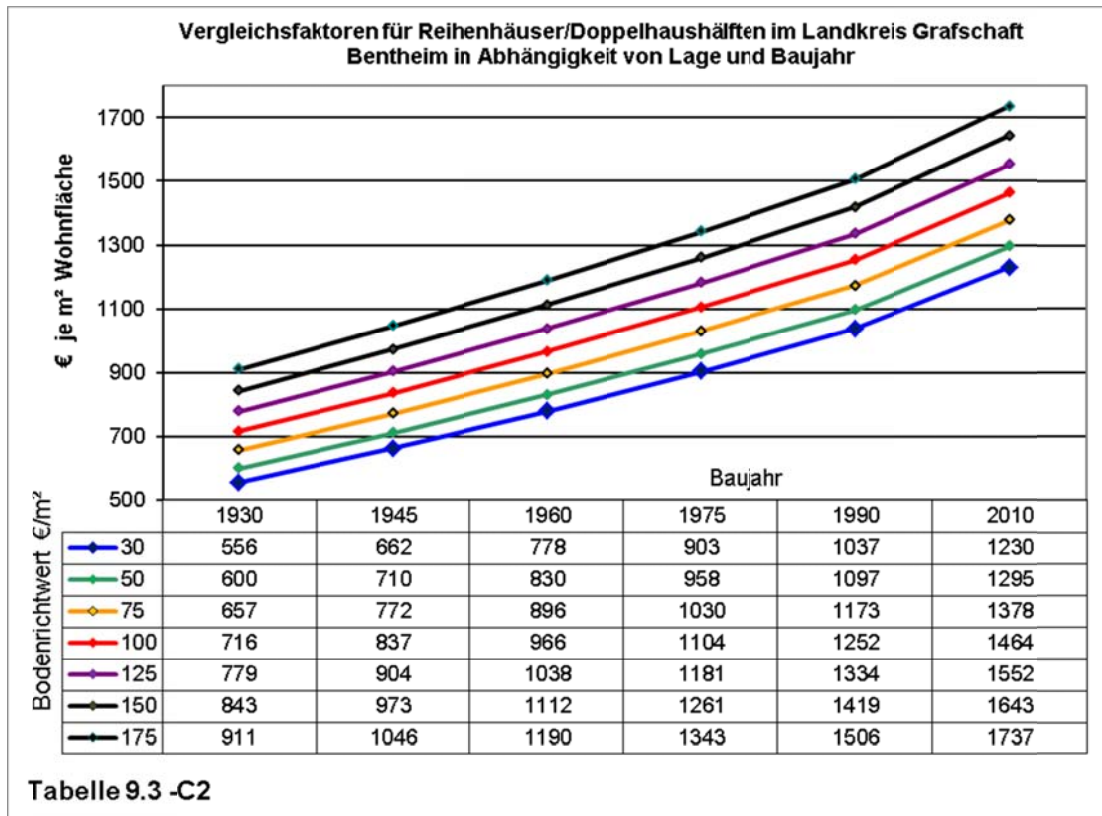
**Landkreis Grafschaft Bentheim**

Die Stichprobe umfasst 241 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

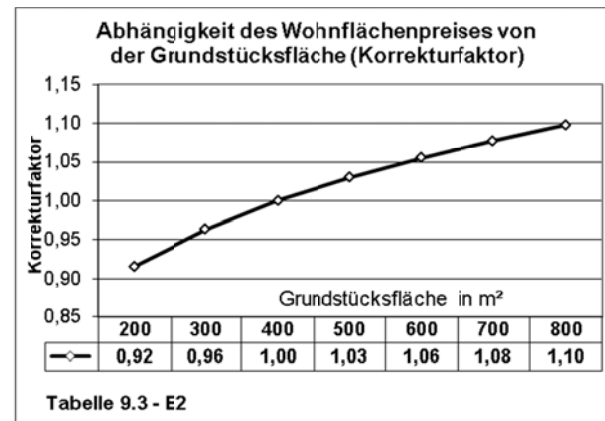
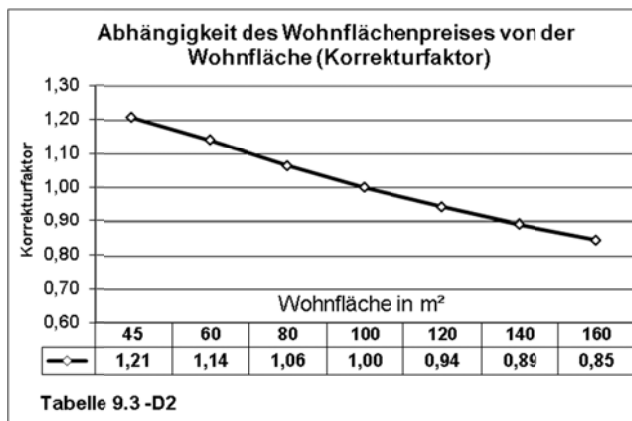
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2011 - 2013	07.2012
Lage (Bodenrichtwert)	35 – 180 €/m <sup>2</sup>	94 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1910 - 2011	1968
Wohnfläche	46 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	106 – 808 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>



Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) bei unterschiedlicher Wohnfläche oder abweichender Grundstücksgröße (nachfolgende 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 2013 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2 ( 8)	1924 (1927)	105 ( 78)	652,- (566,-)	72.000,- (53.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	25 ( 44)	1962 (1963)	62 ( 60)	724,- (709,-)	50.000,- (41.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	66 (122)	1978 (1978)	72 ( 74)	916,- (880,-)	71.000,- (66.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	90 (118)	1994 (1994)	70 ( 74)	1.125,- (1.160,-)	79.000,- (88.000,-)
Baujahr 2000 - 2010 (Baujahr 2000 - 2009)	21 ( 45)	2005 (2004)	82 ( 76)	1.363,- (1.492,-)	113.000,- (118.000,-)
Neubauten Baujahr 2011 - 2013 (Baujahr 2010 - 2012)	186 (177)	2013 (2012)	81 ( 81)	1.906,- (1.791,-)	156.000,- (144.000,-)

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2013	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010 (2000 - 2009)	Neubauten 2011 - 2013 (2010 - 2012)
	Wohnflächenpreis (€/m²)					
Stadt Lingen (Ems)	652,- (839,-)	728,- (704,-)	939,- (949,-)	1.240,- (1.108,-)	1.663,- (1.717,-)	1.941,- (1.798,-)
Stadt Meppen		(840,-)	912,- (913,-)	1.105,- (1.128,-)	1.266,- (1.389,-)	1.970,- (1.850,-)
Stadt Papenburg			934,- (808,-)	1.157,- (1.052,-)	1.222,-	2.022,- (1.782,-)
Sonstige Orte			824,- (959,-)	960,- (904,-)	1.289,- (1.428,-)	1.835,- (1.681,-)

Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 35 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 48 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) der Städte Meppen und Lingen (Ems) kosteten im Durchschnitt rd. 155.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 78 m². Gebrauchte Eigentumswohnungen der beiden Städte (mittleres Baujahr 1979, Wohnfläche 68 m²) lagen im Mittel mit rd. 64.000 € unter der Hälfte der Neupreise. Zur Wohnung gehört in der Regel ein PKW-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 26 Verkäufe im Landkreis **Emsland** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 129.000 € (9 Erstverkäufe) und 63.000 € (17 Weiterveräußerungen). Angaben zu Wohnflächenpreisen können nicht abgegeben werden, da in den Kaufpreisen unterschiedliche Anteile für Gemeinschaftsanlagen enthalten sind.

### Grafschaft Bentheim

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	( 5)	(1923)	( 69)	(543,-)	(38.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	15 ( 20)	1962 (1963)	63 ( 60)	829,- (667,-)	59.000,- (41.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	62 ( 71)	1977 (1977)	71 ( 73)	931,- (840,-)	65.000,- (63.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	39 ( 47)	1994 (1995)	76 ( 75)	1.449,- (1.336,-)	108.000,- (103.000,-)
Baujahr 2000 - 2010 (Baujahr 2000 - 2009)	23 ( 28)	2004 (2004)	70 ( 78)	1.591,- (1.534,-)	109.000,- (120.000,-)
Neubauten Baujahr 2011 - 2013 (Baujahr 2010- 2012)	21 ( 7)	2013 (2010)	76 ( 87)	1.918,- (1.619,-)	140.000,- (142.000,-)

#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2013 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2013	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010 (2000 - 2009)	Neubauten 2011- 2013 (2010 - 2012)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )					
Stadt Bad Bentheim			809,- (878,-)	1.270,- (1.045,-)	(1.484,-)	1.970,-
Stadt Nordhorn	(605,-)	829,- (668,-)	961,- (823,-)	1.572,- (1.467,-)	1.863,- (1.656,-)	1.883,- (2.143,-)
Sonstige Orte			854,- (943,-)	1.066,- (1.122,-)	1.523,- (1.456,-)	1.397,- (1.410,-)

Die Verkäufe neuer Wohnungen (Erstverkäufe) nehmen einen Anteil von rd. 50 % aller veräußerten Wohnungen ein (Vorjahr: 48 %). Neue Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in der Kreisstadt Nordhorn kosteten im Durchschnitt rd. 143.000 € bei einer mittleren Wohnfläche von rd. 76 m<sup>2</sup>. Gebrauchte Eigentumswohnungen in Nordhorn (mittleres Baujahr 1981, Wohnfläche 69 m<sup>2</sup>) lagen im Mittel mit rd. 82.000 € bei 57 % der Neupreise. Zur Wohnung gehört in der Regel ein PKW-Einstellplatz.

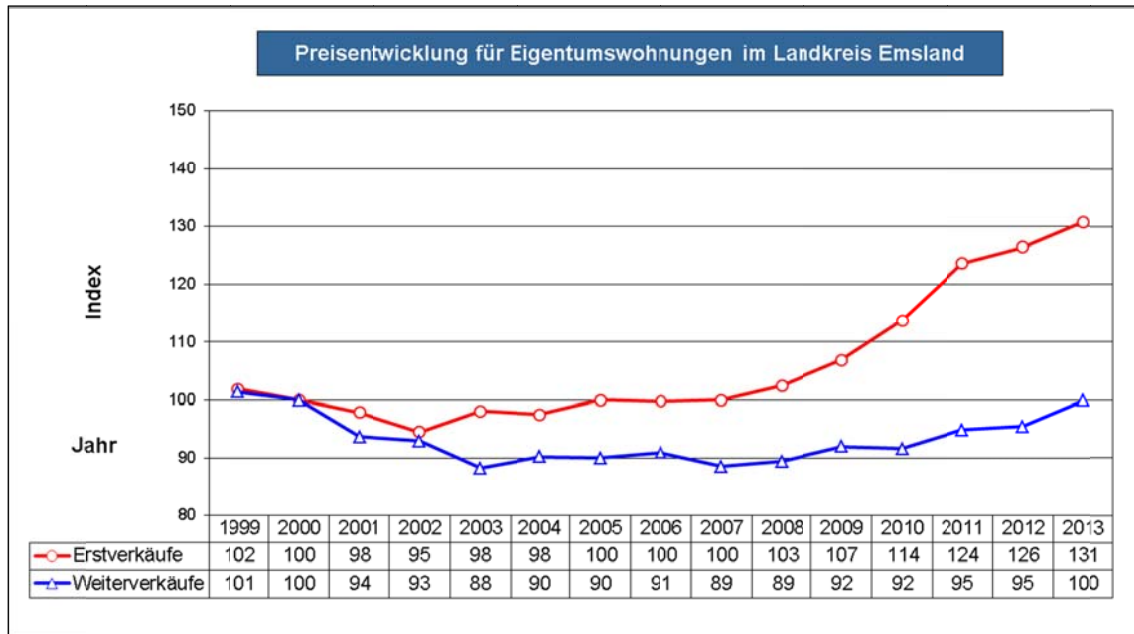
In den vorstehend aufgeführten Verkaufszahlen sind die Verkäufe von Wohnungseigentum an Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie in Seniorenwohnanlagen nicht enthalten.

Für Wohnungen in **Seniorenwohnanlagen** liegen insgesamt 27 Verkäufe im Landkreis **Grafschaft Bentheim** vor. Das Mittel der Verkäufe als Wohnungseigentum liegt bei 139.000 € (17 Erstverkäufe) und

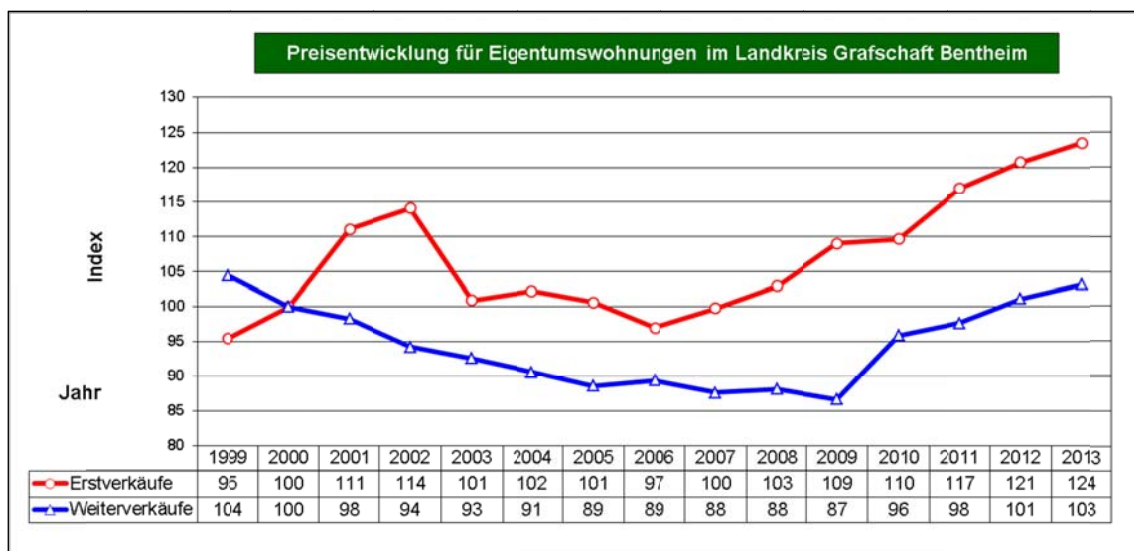
127.000 € (10 Weiterveräußerungen). Angaben zu Wohnflächenpreisen können nicht abgegeben werden, da in den Kaufpreisen unterschiedliche Anteile für Gemeinschaftsanlagen enthalten sind.

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 m<sup>2</sup>-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.

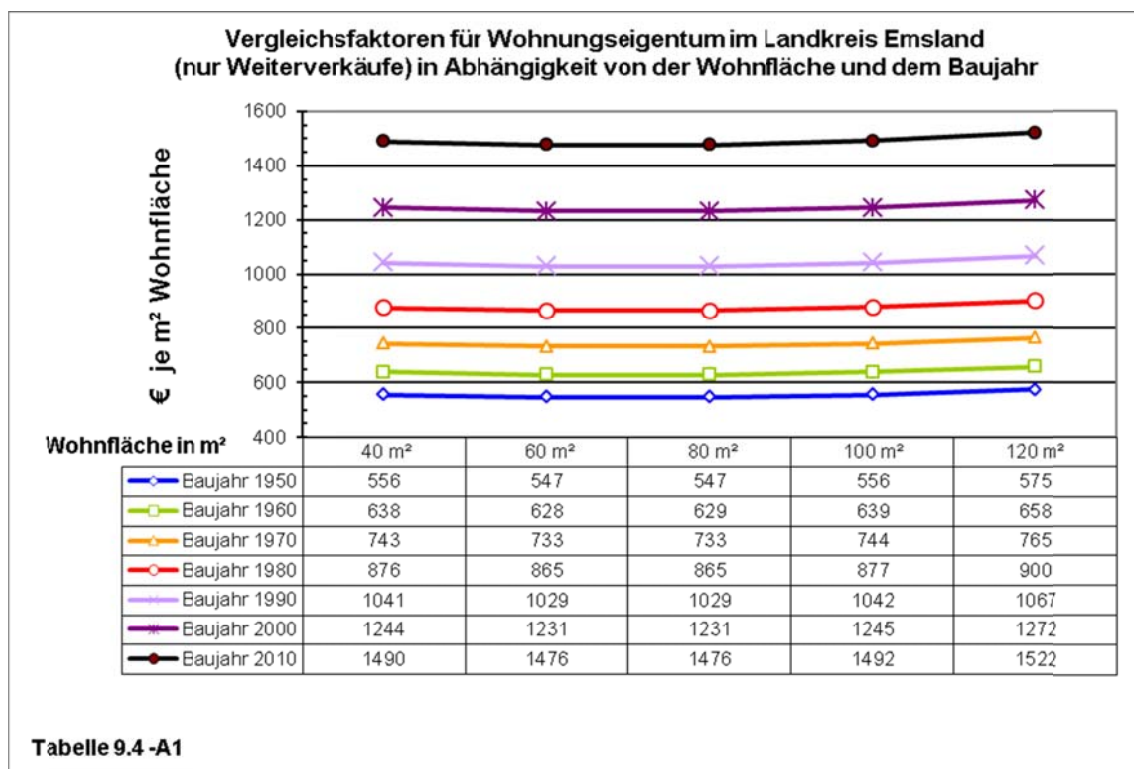
Landkreis Emsland

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	2011 - 2013	07.2012
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 270 €/m <sup>2</sup>	114 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1937 - 2011	1986
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>

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

Merkmale	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Grundstückswert	100 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

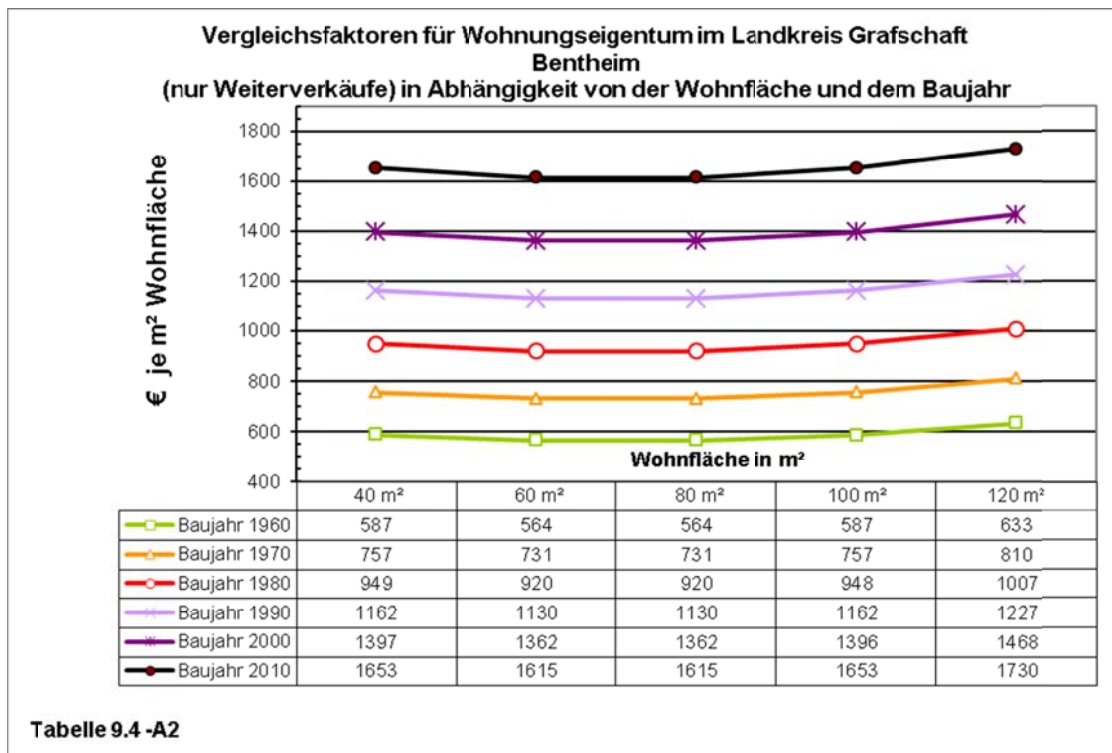


Von dem Standardfall abweichende Lagewerte (Bodenrichtwerte) können durch Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) berücksichtigt werden.

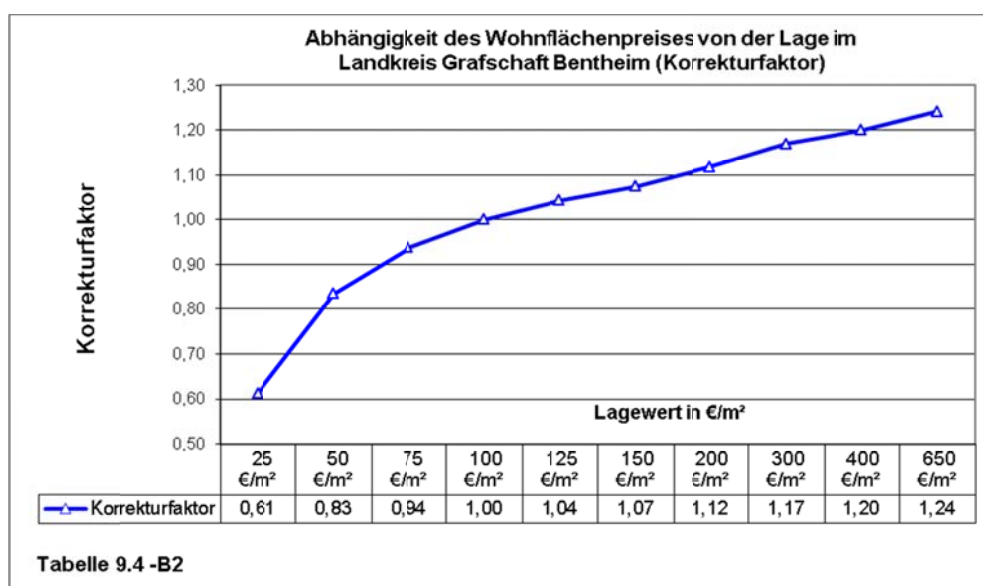


Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine typische Eigentumswohnung als Weiterverkauf mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2013
Grundstückswert	100 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden



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



Hinweise 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** 33 Verkäufe von Teileigentum (keine Wohnungen, z.B. Läden, Garagenstellplätze) vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 43.000 € mit einer Preisspanne von 4.000 € bis 2,8 Mio. €.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** liegen lediglich 12 Verkäufe von Teileigentum vor. Der mittlere Kaufpreis lag bei 8.000 € mit einer Preisspanne von 2.500 € bis 12.000 €.

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

## 9.6 Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis **Emsland** für 55 Mehrfamilienhäuser verschiedener Altersgruppen Kaufpreise in einer Preisspanne von 65.000 € bis 1,1 Mio. € gezahlt (Median 227.000 €). Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurden 15 Mehrfamilienhäuser in einer Preisspanne von 100.000 € bis 765.000 € gehandelt (Median 275.000 €).

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser dienen dem Eigentümer in der Regel nicht zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen bei Erwerb bzw. Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Daher ist der Wert dieser Objekte insbesondere von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig. Um diesen Teilmarkt sachgerecht analysieren zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien zusätzlich zu den Angaben in den Kaufverträgen Angaben zu den erzielten Mieten. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss über Fragebögen, die an die Erwerber oder Veräußerer versendet werden.

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 im Land Niedersachsen, die der Gutachterausschuss mit Einschränkungen auch für das Gebiet der Landkreise **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** als ländlicher Raum für anwendbar hält.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der 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, von der Lage am Kapitalmarkt sowie von den individuellen Merkmalen des bebauten Grundstückes. 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 in der Vergangenheit als wertbeständig galt.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2012 und 2013 aus dem Land Niedersachsen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (= Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer nach dem Ausstattungsstandard in der NHK 2000 festgelegten Gesamtnutzungsdauer.

Der Auswertung liegen 696 Kauffälle (375 Land und 321 Stadt) aus den Jahren 2012 und 2013 von gängigen Marktobjekten mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	696
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m <sup>2</sup> - 460 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	138 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	3 - 15
Durchschnitt	6
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	13 Jahre - 80 Jahre
Durchschnitt	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m <sup>2</sup> - 10,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	5,11 €/m <sup>2</sup>

#### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Der Liegenschaftszinssatz für den Bereich des Landes Niedersachsen im Jahr 2013 bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften (Normobjekt):

- Anzahl der Wohnungen je Gebäude 6 Wohnungen
- Lage (Bodenrichtwert) 100 €/m<sup>2</sup>
- Restnutzungsdauer 40 Jahre

Für das Normobjekt ergibt sich folgender Liegenschaftszinssatz:

- **Land Niedersachsen 5,9 %**

Der Einfluss der Kaufzeit (Jahr) hat sich als nicht signifikant ergeben.

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	0,96
	<b>6</b>	<b>1,00</b>
	8	1,02
	10	1,04
	12	1,06
	14	1,07
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup>	1,12
	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>
	150 €/m <sup>2</sup>	0,91
	200 €/m <sup>2</sup>	0,84
	250 €/m <sup>2</sup>	0,77
	300 €/m <sup>2</sup>	0,71

	Größe des Merkmales	Korrekturfaktor
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	1,08
	30	1,03
	<b>40</b>	<b>1,00</b>
	50	0,98
	60	0,96
	70	0,94
	80	0,93

Mit Hilfe der Korrekturfaktoren und der durchschnittlichen Einflussgrößen der Stichprobe lassen sich die Liegenschaftszinssätze eines typischen Mehrfamilienhauses für den ländlichen Raum und für die Großstadt/Großstadtrandlage wie folgt ermitteln:

	Ländlicher Raum	Großstadt/Großstadtrandlage
Lage (Bodenrichtwert):	70 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen:	5	7
Restnutzungsdauer:	40	40
Korrekturfaktor Lage	1,07	0,84
Korrekturfaktor Anzahl Wohnungen	0,98	1,01
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	1	1

<b>Liegenschaftszinssatz =</b>	Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,9 x 1,07 x 0,98 x 1,0	5,9 x 0,84 x 1,01 x 1,0
	<b>6,2 %</b>	<b>5,0 %</b>

Die landesweiten Liegenschaftszinssätze kommen nur zur Anwendung, wenn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte keine örtlichen Liegenschaftszinssätze in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichen.

### Rohertragsfaktor

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

### Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für den Bereich des Landes Niedersachsen die folgenden durchschnittlichen Rohertragsfaktoren:

- **Ländlicher Raum** **11,3**
- **Großstädte und Großstadtrandlagen** **13,4**

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden für den Bereich des Landkreises **Emsland** insgesamt 74 Kauffälle mit Preisen bis max. 47 Mio. €, für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** 47 Kauffälle mit Preisen bis max. 7 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 243 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2010 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	243
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 760 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	174 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche + Nutzfläche	105 m <sup>2</sup> - 1.187 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	432 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900 - 2002
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre – 77 Jahre
Durchschnitt	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,12 €/m <sup>2</sup> - 11,34 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	5,50 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	20 % - 80 %
Durchschnitt	43 %

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

- **Liegenschaftszinssatz:** 7,0 %
- **Rohertragsfaktor:** 10,1

### 2) Verkaufshallen (Discounter)

Der Auswertung lagen 36 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2010 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36
Lage (Bodenrichtwert)	8 €/m <sup>2</sup> - 185 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	66 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	837 m <sup>2</sup> - 1.937 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1213 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965 - 2012
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre - 50 Jahre
Durchschnitt	33 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,48 €/m <sup>2</sup> - 12,92 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	8,04 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	100 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen für **Verkaufshallen (Discounter)** folgender durchschnittliche Liegenschaftszinssatz:

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

### 3) Bürogebäude

Der Auswertung lagen 42 Kauffälle von gängigen Marktobjekten aus den Jahren 2011 bis 2013 mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Land Niedersachsen
Anzahl der Erwerbsvorgänge	42
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m <sup>2</sup> - 2.300 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	531 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> - 5.295 m <sup>2</sup>
Durchschnitt	1.364 m <sup>2</sup>
Baujahr	1905 - 2013
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	20 Jahre - 60 Jahre
Durchschnitt	42 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	2,36 €/m <sup>2</sup> - 18,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	7,63 €/m <sup>2</sup>
Anteil der gewerblichen Nutzfläche	80 % - 100 %
Durchschnitt	99 %

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen für **Bürogebäude** folgender durchschnittliche Liegenschaftszinssatz:

- **Liegenschaftszinssatz:** 7,0 %
- **Rohetragsfaktor:** 11,5

## 9.8 Lagergebäude, Produktionsgebäude

### 9.8.1 Preisniveau

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

Für Gewerbe- und Industrieobjekte verschiedener Altersgruppen wurde 2013 im Landkreis **Emsland** in 63 Fällen (Vorjahr 66 Fälle) ein Geldumsatz von 18,7 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 296.000 € bei einer Preisspanne von unter 140.000 € bis 5,6 Mio. €. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

Im Landkreis **Grafschaft Bentheim** wurde in 19 Fällen (Vorjahr 28 Fälle) ein Geldumsatz von 4,6 Mio. € erzielt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 242.000 € (Preisspanne von unter 40.000 € bis 605.000 €). Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte.

### 9.9 Sonstige bebaute Objekte

Keine Auswertungen.

## 10 Mieten, Pachten

### 10.1 Mietübersichten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren der Verkehrswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge des Grundstücks ermittelt.

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebogen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i. d. R. die Nettokaltmiete angegeben; sie kann ggf. auch durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von der Wohnfläche bzw. Nutzfläche, der Lage des Objektes, der Ausstattung und der typischen Beschaffenheit der Baualtersklasse.

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

Die Wohnungen sind in der entsprechenden Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Dabei gilt: **Grundlegend modernisierte Wohnungen** sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

#### Landkreis Emsland

- Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Papenburg

NETTOMONATSMIETE in €/m <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,50	5,00	5,50	6,40	7,00
41 - 60	4,30	4,75	5,20	6,10	6,75
61 - 80	4,20	4,40	5,00	5,50	6,50
81 - 100	4,00	4,30	4,75	5,30	6,50
über 100	3,60	4,20	4,60	5,00	6,40

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

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

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

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

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

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,40	4,75	5,25	5,80	6,75
41 - 60	4,20	4,50	5,00	5,50	6,50
61 - 80	4,00	4,20	4,75	5,20	6,25
81 - 100	3,90	4,00	4,50	5,00	6,25
über 100	3,70	3,80	4,30	4,80	6,00

**Grafschaft Bentheim**

• **Mietübersicht für Wohnungen für die Stadt Nordhorn**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>				
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 2004	ab 2005
bis 40	5,40	5,80	6,40	7,00
41 - 60	4,90	5,40	5,90	6,40
61 - 80	4,90	5,40	5,90	6,40
81 - 100	4,40	4,80	5,20	5,70
über 100	4,20	4,60	5,00	5,40

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

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

## 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:

<b>Pachtpreise 2013 in €/ha</b>	
<b>Grundstücksart</b>	<b>Spanne von – bis (€/ha)</b>
<b>Landkreis Emsland</b>	
Grünland - Altkreis Aschendorf	350 - 600
- Altkreis Meppen	400 - 700
- Altkreis Lingen	400 - 700
Ackerland - Altkreis Aschendorf	700 – 1.300
- Altkreis Meppen	750 – 1.300
- Altkreis Lingen	800 – 1.400
<b>Grafschaft Bentheim</b>	
Grünland	300 - 600
Ackerland	600 – 1.300

## 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**:

#### Vorsitzende:

- Vermessungsoberärztin 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 **Hövenner**
- Immobilienkaufmann Lammert **Kolk**
- Landwirt Henning **Lindschulte**
- Ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl. Ing. Klaus **Lübbbers**
- Bauingenieur Dipl. Ing. Josef **Meyners**
- Bankkaufmann Jan **Momann**
- Geschäftsführer Manfred **Müller**
- Sparkassenbetriebswirt Gerwin **Niemeyer**
- Architekt Dipl. Ing. Jürgen **Ohlms**
- Bausachverständiger Dipl. Ing. Manfred **Osseforth**
- Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M/R) Dipl.-Ing., MRICS Andreas **Ostermann**

- Bankfachwirt Hans-Bernd **Poll**
- Bankbetriebswirtin Bärbel **Reiners**
- Immobilienkaufmann Antonius **Robben**
- Vereid. Bausachverständiger Dipl. Ing. Wilhelm **Sanders**
- Architekt Dipl.-Ing. Peter **Schiele**
- Dipl.-Ing. agr. Herbert **Schulte**
- Landwirtschaftsmeister u. Sachverständiger Hermann **Schweers**
- Bauingenieur Dipl. Ing. Anton **Steffens**
- Dipl. Ing. agr. Franz **Teltscher**
- Verwaltungsangestellter Hans **Vennemann**
- Immobilienkaufmann Hermann **Vos**
- Architekt Dipl.-Ing. H. - Jürgen **Walker**
- Architekt Dipl.-Ing. Hans **Wenning**
- Immobilienfachwirt Gerd **Wermes**
- Kreisbaurat a. D. Dipl.-Ing. Martin **Zeller**

## Anhang 1: Umsatzzahlen

## Landkreis Emsland

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr  
(Städte und Samtgemeinden im Landkreis **Emsland**)

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gem. Emsbüren	120	-9	20	-39	6	50	0	-100	26	-32	1	-50	5	67
Gem. Geeste	133	18	38	-7	5	-44	0	0	43	-14	1	0	4	-67
Gem. Rhede (Ems)	71	6	19	73	0	-100	0	-100	19	46	0	0	7	-22
Gem. Salzbergen	51	-28	24	-4	2	-78	0	-100	26	-26	2	100	1	-50
Gem. Twist	88	-5	20	-44	7	-13	1	0	28	-38	1	-50	7	17
SG Dörpen	291	26	88	52	5	-38	0	-100	93	39	3	-25	40	-5
SG Freren	95	-14	21	-19	3	-40	1	0	25	-22	2	-50	14	27
SG Herzlake	161	17	67	8	4	33	1	100	72	11	3	50	8	-27
SG Lathen	149	-5	60	2	0	-100	4	100	64	3	2	100	11	-8
SG Lengerich	102	65	28	22	3	100	1	100	32	39	4	100	9	13
SG Nordhümmling	164	9	48	-9	3	200	2	100	53	-2	2	0	10	11
SG Sögel	214	0	63	-6	7	40	2	100	72	0	2	0	13	18
SG Spelle	195	34	50	56	7	40	6	100	63	70	2	100	4	-20
SG Werlte	195	-13	55	-7	6	-25	0	0	61	-9	5	100	12	20
Stadt Haren (Ems)	295	-20	85	-21	23	21	4	0	112	-14	4	33	25	-22
Stadt Haselünne	214	-2	69	10	6	50	2	100	77	15	3	-40	11	83
Stadt Lingen (Ems)	757	15	164	-2	66	-19	13	44	243	-5	11	-8	11	-48
Stadt Meppen	529	1	102	-10	56	51	13	225	171	11	11	83	16	23
Stadt Papenburg	440	-15	183	6	17	-48	5	-17	205	-3	14	40	24	-4
Landkreis Emsland	4264	2	1204	0	226	-7	55	90	1485	0	73	30	232	-6

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gem. Emsbüren	3	-40	0	-100	41	-25	3	0	2	-33	26	86	2	100	11	38
Gem. Geeste	15	67	1	100	35	67	2	-50	8	100	15	88	0	-100	9	200
Gem. Rhede (Ems)	0	-100	0	0	15	-21	2	100	4	-20	24	26	0	0	0	0
Gem. Salzbergen	6	0	0	-100	11	-45	0	-100	0	-100	5	0	0	0	0	0
Gem. Twist	10	233	0	0	26	-4	1	0	1	100	6	0	0	0	8	167
SG Dörpen	9	0	1	0	98	96	10	233	2	-67	28	-28	0	-100	7	-22
SG Freren	2	0	0	0	20	-35	3	0	2	100	24	26	1	100	2	-71
SG Herzlake	7	-22	0	-100	36	24	1	0	2	-67	24	140	0	-100	8	300
SG Lathen	10	-41	1	100	33	18	9	0	0	-100	16	-16	0	0	3	0
SG Lengerich	2	100	0	0	23	166	6	-25	0	-100	16	100	0	0	10	150
SG Nordhümmling	5	150	0	0	42	62	3	-50	4	-43	38	-5	0	0	7	40
SG Sögel	8	60	0	0	65	41	5	-50	5	-38	29	-44	0	0	15	114
SG Spelle	25	92	0	0	65	14	3	0	10	25	17	21	0	0	6	-25
SG Werlte	4	-33	0	0	69	35	8	-20	5	-38	20	-66	1	100	10	-29
Stadt Haren (Ems)	41	-36	3	0	54	-35	8	167	9	80	22	-27	0	-100	17	42
Stadt Haselünne	10	-77	0	0	78	47	3	0	0	-100	24	-14	0	0	8	-20
Stadt Lingen (Ems)	280	43	21	250	151	26	7	40	7	-22	20	54	0	0	6	-67
Stadt Meppen	167	8	4	-43	114	-18	1	-90	8	33	22	-8	0	0	15	50
Stadt Papenburg	77	-7	2	100	74	-38	5	-38	6	100	24	-23	0	-100	9	-61
Landkreis Emsland	681	8	33	50	1050	7	80	-13	75	-17	400	-9	4	-43	151	3

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

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Gem. Emsbüren	8,0	-32	2,8	-36	0,9	53	0,0	-100	3,7	-31	0,2	-28	0,5	-34
Gem. Geeste	10,5	-25	4,4	-13	0,4	-52	0,0	0	4,9	-19	0,2	-90	0,5	-79
Gem. Rhede (Ems)	7,3	29	2,7	70	0,0	-100	0,0	-100	2,7	40	0,0	0	2,0	46
Gem. Salzbergen	9,3	13	3,2	-8	0,2	-80	0,0	-100	3,4	-25	4,8	100	0,0	-98
Gem. Twist	8,3	9	2,4	-46	0,7	44	0,3	>1000	3,4	-31	0,7	116	1,6	111
SG Dörpen	36,6	45	12,4	49	0,6	-33	0,0	-100	13,0	34	1,8	-6	11,2	69
SG Freren	11,3	-28	3,2	-3	0,3	-52	0,1	-68	3,6	-14	0,4	-89	3,1	-46
SG Herzlake	35,0	64	27,6	234	0,5	91	0,3	100	28,5	233	0,6	29	1,0	-39
SG Lathen	16,3	8	8,8	12	0,0	-100	1,2	100	10,0	22	0,4	7	1,9	6
SG Lengerich	8,9	82	3,8	27	0,3	100	0,1	100	4,2	40	1,0	100	1,1	7
SG Nordhümmling	15,8	35	5,7	-15	0,3	155	0,5	100	6,5	-6	0,5	19	3,7	253
SG Sögel	18,1	-32	8,4	-3	0,7	70	0,4	100	9,5	4	0,3	-29	1,9	-84
SG Spelle	21,1	61	8,3	71	0,9	74	1,4	100	10,5	97	0,7	100	0,7	5
SG Werlte	17,4	22	7,4	-3	0,6	-26	0,0	0	8,0	-5	2,5	100	1,9	86
Stadt Haren (Ems)	34,8	-18	12,2	-17	2,6	21	1,0	-13	15,8	-13	2,2	-35	3,0	-32
Stadt Haselünne	20,0	-16	10,0	7	0,7	18	0,2	100	10,9	9	0,6	-71	1,9	5
Stadt Lingen (Ems)	100,3	16	26,3	1	7,4	-19	6,4	25	40,0	-1	5,7	11	3,4	-38
Stadt Meppen	115,2	86	14,8	-13	7,2	48	2,6	162	24,5	7	58,9	>1000	2,6	-67
Stadt Papenburg	90,2	15	24,3	1	1,7	-59	1,1	-6	27,2	-8	15,6	-33	5,2	-17
Landkreis Emsland	584,4	20	188,8	12	25,9	-7	15,4	56	230,1	11	97,2	108	47,1	-27

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	0,2	-71	0,0	-100	14	-35	0,6	-33	0,1	-40	1,0	-7	0,1	100	0,2	71
Gem. Geeste	12	24	0,0	100	15	131	0,0	-68	0,3	-37	14	4	0,0	-100	0,4	>1000
Gem. Rhede (Ems)	0,0	-100	0,0	0	0,4	-8	0,0	-30	0,2	-40	2,1	44	0,0	0	0,0	0
Gem. Salzbergen	0,5	-7	0,0	-100	0,4	-46	0,0	-100	0,0	-100	0,2	-34	0,0	0	0,0	0
Gem. Twist	0,7	167	0,0	0	0,7	1	0,0	9	0,1	100	1,1	69	0,0	0	0,1	467
SG Dörpen	1,8	120	2,8	>1000	1,9	81	0,5	164	0,2	-65	3,3	-18	0,0	-100	0,2	42
SG Freren	0,1	-73	0,0	0	0,8	-2	0,1	15	0,0	238	3,1	139	0,1	100	0,0	-100
SG Herzlake	0,7	-49	0,0	-100	1,0	11	0,0	-15	0,3	-62	2,7	612	0,0	-100	0,3	-96
SG Lathen	1,1	-49	0,1	100	1,2	27	0,2	88	0,0	-100	1,3	-6	0,0	0	0,0	170
SG Lengerich	0,2	976	0,0	0	0,7	157	0,1	23	0,0	-100	1,4	279	0,0	0	0,2	320
SG Nordhümmling	0,4	105	0,0	0	0,9	24	0,0	-72	0,2	-42	3,5	85	0,0	0	0,1	-57
SG Sögel	1,3	182	0,0	0	1,5	13	0,3	-18	0,7	347	2,2	-16	0,0	0	0,4	604
SG Spelle	3,6	135	0,0	0	2,4	5	0,1	-31	0,6	-8	2,1	17	0,0	0	0,4	-47
SG Werlte	0,3	-41	0,0	0	2,0	21	0,3	-26	0,7	-11	1,4	5	0,0	100	0,1	178
Stadt Haren (Ems)	6,4	-26	0,6	-15	2,6	-38	0,4	374	1,6	332	2,2	-10	0,0	-100	0,2	76
Stadt Haselünne	1,3	-78	0,0	0	3,2	87	0,1	-52	0,0	-100	1,8	79	0,0	0	0,2	-81
Stadt Lingen (Ems)	31,2	47	1,7	96	12,3	25	0,9	281	1,4	-14	3,1	306	0,0	0	0,6	-22
Stadt Meppen	11,7	16	0,3	-40	7,0	-10	0,0	-96	0,8	-28	1,3	-12	0,0	0	0,9	374
Stadt Papenburg	10,1	10	0,4	132	3,7	-44	0,3	-24	0,8	761	1,1	-36	0,0	-100	25,8	>1000
Landkreis Emsland	79,6	12	5,9	84	45,8	2	4,0	-4	8,1	-2	36,4	33	0,2	-52	30,0	181

**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	47,4	-17	2,1	-52	0,2	72	0,0	-100	2,3	-62	0,3	-49	1,9	-34
Gem. Geeste	46,5	-33	4,3	0	0,3	-67	0,0	0	4,5	-10	0,2	-77	2,7	-83
Gem. Rhede (Ems)	69,5	21	4,7	457	0,0	-100	0,0	-100	4,7	382	0,0	0	10,1	93
Gem. Salzbergen	13,9	-21	2,6	-30	0,1	-86	0,0	-100	2,7	-38	3,2	100	0,1	-89
Gem. Twist	67,7	62	3,1	-75	0,6	29	0,1	-24	3,8	-71	0,2	-69	26,7	877
SG Dörpen	127,9	-7	12,7	70	0,4	-39	0,0	-100	13,0	59	0,8	-17	32,0	60
SG Freren	73,0	26	5,4	36	0,1	-41	0,1	0	5,7	31	0,8	-77	6,6	-59
SG Herzlake	168,8	134	93,1	>1000	0,3	76	0,2	100	93,7	>1000	0,9	-24	115	54
SG Lathen	66,9	-5	4,9	-18	0,0	-100	0,4	100	5,4	-13	1,9	>1000	8,8	-44
SG Lengerich	48,5	59	4,9	79	0,1	100	0,1	100	5,2	90	3,0	100	4,6	-65
SG Nordhümmling	166,2	49	10,8	59	0,6	>1000	0,2	100	11,6	70	0,7	-38	45,0	723
SG Sögel	75,0	-42	7,3	-12	0,2	-8	0,2	100	7,7	-10	0,2	-19	10,2	-16
SG Spelle	52,9	-3	6,0	92	0,3	-39	0,5	100	6,8	89	0,2	100	4,6	87
SG Werlte	59,8	-35	5,4	-47	0,3	-43	0,0	0	5,7	-47	1,3	100	11,7	84
Stadt Haren (Ems)	72,2	-39	7,8	-21	1,0	-10	0,3	-2	9,1	-19	0,9	20	5,8	-65
Stadt Haselünne	84,4	-25	6,4	-16	0,3	109	0,2	100	6,8	-12	0,6	-84	13,3	282
Stadt Lingen (Ems)	101,9	48	12,2	-23	3,2	-7	1,8	59	17,2	-16	2,9	82	16,0	21
Stadt Meppen	104,2	20	9,3	-32	2,4	55	1,2	208	12,9	-18	3,7	314	5,6	-56
Stadt Papenburg	1704,0	>1000	23,3	-5	0,9	-45	0,9	89	25,0	-5	4,7	26	23,9	24
Landkreis Emsland	3150,6	107	226,4	48	11,3	-6	6,2	36	243,8	44	26,4	34	240,9	26

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	1	3,9	-32	0,4	-81	30,5	-8	0,4	100	3,8	41
Gem. Geeste	5,2	243	0,5	-75	0,7	-91	28,6	-5	0,0	-100	4,1	>1000
Gem. Rhede (Ems)	1,1	-9	2,9	741	0,2	-44	50,5	2	0,0	0	0,0	0
Gem. Salzbergen	0,8	-48	0,0	-100	0,0	-100	7,2	-17	0,0	0	0,0	0
Gem. Twist	2,2	-17	0,2	-19	0,2	100	21,8	-2	0,0	0	12,6	>1000
SG Dörpen	7,8	94	5,8	167	2,3	41	64,9	-32	0,0	-100	1,3	-75
SG Freren	3,5	55	1,4	2	0,1	-51	54,5	89	0,4	100	0,0	-99
SG Herzlake	3,5	34	0,6	-15	1,0	-67	55,7	282	0,0	-100	2,0	-93
SG Lathen	2,6	20	5,4	41	0,0	-100	41,6	0	0,0	0	1,2	>1000
SG Lengerich	1,9	159	2,1	21	0,0	-100	29,6	164	0,0	0	2,2	118
SG Nordhümmling	4,7	50	0,8	-78	1,0	-64	101,7	20	0,0	0	0,8	-82
SG Sögel	4,9	23	2,0	-71	1,3	81	44,6	-51	0,0	0	4,1	-27
SG Spelle	5,4	28	0,8	-35	2,8	1	30,4	-10	0,0	0	1,9	-71
SG Werlte	5,2	9	2,5	-63	3,3	-33	27,5	-53	0,2	100	2,4	338
Stadt Haren (Ems)	3,8	-69	2,8	250	5,8	261	41,6	-42	0,0	-100	2,3	362
Stadt Haselünne	5,6	79	0,8	3	0,0	-100	54,7	-13	0,0	0	2,5	-92
Stadt Lingen (Ems)	9,2	22	4,4	178	3,3	33	47,2	200	0,0	0	1,8	-71
Stadt Meppen	8,3	-8	0,6	-80	4,2	348	58,0	34	0,0	0	10,9	646
Stadt Papenburg	6,8	-35	3,5	-16	1,0	36	33,9	-46	0,0	-100	1605,1	>1000
Landkreis Emsland	86,4	6	40,9	-15	27,5	-18	824,7	-4	1,1	-94	1658,9	1584

**Landkreis Grafschaft Bentheim**

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr  
(Städte und Samtgemeinden im Landkreis **Grafschaft Bentheim**)

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%				
Gem. Wietmarschen	178	-2	34	-31	6	-45	1	100	41	-32	0	0	4	0
SG Emlichheim	204	-10	55	4	6	-25	1	0	62	0	4	100	12	-8
SG Neuenhaus	243	17	80	3	12	-8	1	0	93	1	6	200	7	75
SG Schüttof	206	-28	71	6	12	-45	1	0	84	-7	4	0	2	-83
SG Uelsen	212	-4	43	-36	10	25	0	0	53	-29	2	100	24	14
Stadt Bad Bentheim	271	-10	101	6	11	-45	0	0	112	-3	10	43	7	-36
Stadt Nordhorn	959	6	210	-10	200	4	11	22	421	-3	22	16	22	-24
Landkreis Grafschaft Bentheim	2273	-2	594	-8	257	-7	15	25	866	-7	48	45	78	-17

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Wohnungs- / Teileigentum				Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Eigentums- wohnungen		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Gem. Wietmarschen	19	46	1	0	75	14	8	33	0	0	25	-19	0	0	5	100
SG Emlichheim	24	-20	1	100	45	-37	7	-36	4	33	42	24	0	0	3	50
SG Neuenhaus	30	650	1	100	57	16	5	150	0	0	30	-21	0	0	14	-18
SG Schüttof	18	-63	0	-100	70	-25	7	40	0	-100	17	-32	0	-100	4	-50
SG Uelsen	33	-13	3	0	28	-35	3	-40	5	67	56	107	1	0	4	0
Stadt Bad Bentheim	51	-31	4	-69	39	-5	17	-6	0	-100	25	56	0	0	6	50
Stadt Nordhorn	224	-10	20	-13	172	55	24	71	3	50	30	67	1	100	20	300
Landkreis Grafschaft Bentheim	399	-13	30	-27	486	3	71	16	12	20	225	19	2	0	56	40

**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. €	%				
Gem. Wietmarschen	14,7	-10	5,7	-29	0,8	-45	0,3	100	6,8	-28	0,0	0	1,1	78
SG Emlichheim	20,4	-9	7,7	11	0,4	-48	0,4	144	8,6	8	1,6	100	2,0	-19
SG Neuenhaus	22,3	21	10,6	-3	14	-2	0,3	107	12,3	-2	0,8	148	1,0	70
SG Schüttof	26,8	-2	9,9	10	14	-42	0,3	79	11,6	0	8,1	924	0,5	-83
SG Uelsen	23,7	3	6,7	-41	1,3	46	0,0	0	8,0	-35	0,4	468	4,2	118
Stadt Bad Bentheim	35,3	-3	15,8	2	1,2	-48	0,0	0	17,0	-5	2,7	51	1,7	-28
Stadt Nordhorn	122,0	8	36,0	-1	20,8	6	3,3	95	60,1	4	6,8	36	4,2	-32
Landkreis Grafschaft Bentheim	265,2	3	92,4	-6	27,3	-6	4,6	114	124,4	-4	20,4	157	14,7	-12

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. €	%						
Gem. Wietmarschen	2,2	28	0,1	-50	2,7	15	0,5	98	0,0	0	1,3	-30	0,0	0	0,1	100
SG Emlichheim	3,0	-10	0,1	100	1,7	-29	0,3	-91	0,1	-73	3,1	12	0,0	0	0,1	-21
SG Neuenhaus	4,0	>1000	0,1	100	2,6	3	0,1	171	0,0	0	1,1	-32	0,0	0	0,1	-64
SG Schüttof	1,8	-68	0,0	-100	3,1	-23	0,3	-74	0,0	-100	1,4	54	0,0	-100	0,0	-55
SG Uelsen	4,4	-12	0,6	17	1,6	-11	0,0	-78	0,1	68	4,3	253	0,0	-100	0,1	41
Stadt Bad Bentheim	5,3	-40	0,9	-10	2,8	42	2,4	74	0,0	-100	1,6	55	0,0	0	0,7	>1000
Stadt Nordhorn	29,6	-2	4,2	25	13,1	30	0,8	147	0,5	>1000	2,7	437	0,0	100	0,0	88
Landkreis Grafschaft Bentheim	50,4	-9	6,0	18	27,6	10	4,5	-28	0,7	-17	15,5	56	0,0	-71	1,1	68



**Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr  
(im Landkreis Graftschaft 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	95,7	23	3,2	-51	0,2	-42	0,1	100	3,6	-48	0,0	0	2,0	-26
SG Emlichheim	100,7	-34	8,0	11	0,4	20	0,1	-38	8,5	11	1,5	100	5,0	-72
SG Neuenhaus	48,1	-24	7,0	-24	0,5	-21	0,0	-76	7,6	-24	1,2	643	2,3	14
SG Schüttoorf	60,7	-31	7,9	-6	0,4	-55	0,2	136	8,4	-9	3,1	313	3,6	-81
SG Uelsen	123,3	98	5,6	-31	0,5	23	0,0	0	6,0	-28	1,7	259	14,0	54
Stadt Bad Bentheim	79,5	18	10,1	-1	0,4	-62	0,0	0	10,4	-6	2,6	82	6,3	-19
Stadt Nordhorn	116,6	87	23,1	27	6,3	4	0,8	35	30,2	21	3,4	73	7,1	-14
Landkreis Graftschaft Bentheim	624,5	9	64,9	-4	8,7	-10	1,1	30	74,8	-5	13,5	182	40,3	-39

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Gem. Wietmarschen	5,2	22	4,2	92	0,0	0	79,9	30	0,0	0	0,7	100
SG Emlichheim	3,6	-33	2,6	-90	1,2	-81	77,0	-10	0,0	0	1,3	-60
SG Neuenhaus	5,1	22	1,3	271	0,0	0	29,2	-33	0,0	0	1,5	-57
SG Schüttoorf	5,3	-20	2,3	-71	0,0	-100	37,8	-8	0,0	-100	0,1	-93
SG Uelsen	5,1	73	0,4	-71	1,0	211	93,3	139	0,0	-73	1,8	247
Stadt Bad Bentheim	3,0	26	15,2	99	0,0	-100	32,5	-11	0,0	0	9,4	>1000
Stadt Nordhorn	10,7	64	5,5	112	4,6	>1000	54,5	207	0,1	100	0,4	54
Landkreis Graftschaft Bentheim	38,1	18	31,5	-34	6,7	-16	404,3	24	0,2	-32	15,1	57

## Anhang 2: Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

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



## Anschriften der Gutachterausschüsse in Niedersachsen:

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

**Kontakt:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
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>