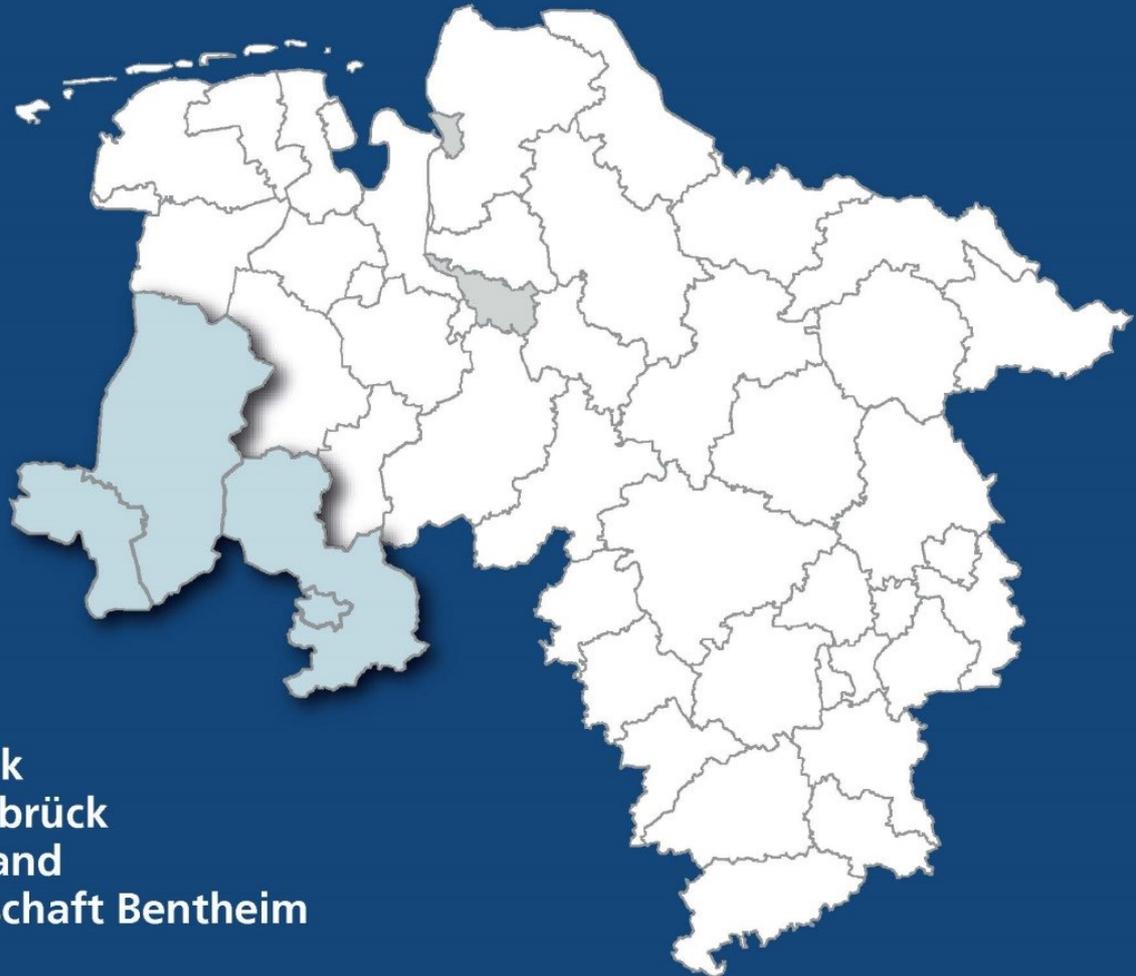




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Stadt Osnabrück
Landkreis Osnabrück
Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim

Grundstücksmarktbericht 2015



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Grundstücks- marktbericht 2015

für die Bereiche
Stadt Osnabrück
Landkreis Osnabrück
Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim



Niedersachsen

Herausgeber: © 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Geschäftsstelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

• für die **Stadt Osnabrück** und den **Landkreis Osnabrück**:

Geschäftsstelle Osnabrück
Mercatorstraße 6
49080 Osnabrück
Tel.: 0541 - 503 180
Fax: 0541 – 503 104

• 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-os@lgl.niedersachsen.de
gag-mep@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3	Bodennutzung	11
4	Übersicht über die Umsätze	12
5	Bauland	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Individueller Wohnungsbau	18
5.2.1	Preisniveau	18
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Geschosswohnungsbau	29
5.3.1	Preisniveau	29
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.1	Preisniveau	29
5.4.2	Preisentwicklung	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.6	Sonstiges Bauland	31
5.7	Erbbaurechte	33
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten	33
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken	34
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	36
6.1	Allgemeines	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	36
6.2.1	Preisniveau	36
6.3	Höfe, Resthöfe und Kotten	39
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen	39
7	Übrige unbebaute Flächen	40
8	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	42
8.2.1	Wohnbauland	43
8.2.2	Gewerbliches Bauland	45
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	47
9.	Bebaute Grundstücke	51
9.1	Allgemeines	51
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	55
9.2.1	Preisniveau	55
9.2.2	Preisentwicklung	58
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	59
9.2.4	Erbbaurechte	69
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	71
9.3.1	Preisniveau	71
9.3.2	Preisentwicklung	73

9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	73
9.3.4	Erbbaurechte	83
9.4	Wohnungseigentum	85
9.4.1	Preisniveau	85
9.4.2	Preisentwicklung	90
9.4.3	Vergleichsfaktoren	90
9.5	Teileigentum	95
9.6	Mehrfamilienhäuser	96
9.6.1	Preisniveau	96
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	96
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	98
9.7.1	Preisniveau	98
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	98
9.9	Sonstige bebaute Objekte	99
10	Mieten, Pachten	100
10.1	Mietübersichten	100
10.1	Mietübersicht für Wohnungen	100
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	103
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	104
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen	105
Anhang 1:	Umsatzzahlen	107
Anhang 2:	Gutachterausschüsse in Niedersachsen	116

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, zuständig für die kreisfreie Stadt Osnabrück und die Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim, hat im Berichtsjahr 2014 insgesamt 12.010 Vertragsvorgänge registriert (+ 1 % im Vergleich zum Vorjahr). Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt 3.471 ha für insgesamt 1.621 Mio. € Euro umgesetzt. In Teilbereichen sind unterschiedliche Entwicklungen des Immobilienmarktes festzustellen.

Die Zahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist insgesamt im Berichtsgebiet leicht angestiegen (+5 % in der Stadt Osnabrück, +7 % im Landkreis Osnabrück, + 6 % im Landkreis Emsland und +1 % in der Grafschaft Bentheim). Der Geldumsatz dieser Wohnhäuser lag im Berichtsgebiet bei zusammen fast 500 Mio. € und stellt daher einen wesentlichen Anteil des Immobilienmarktes dar. Der mittlere Verkaufspreis dieser Immobiliengruppe lag im Stadtgebiet Osnabrück bei 317.000 € und fällt auf rd. 175.000 € im Landkreis Osnabrück bis 140.000 € im Landkreis Emsland ab. Im Landkreis Grafschaft Bentheim lag der mittlere Verkaufspreis bei 150.000 €.

Bei den Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind dagegen unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen. Während die Verkaufszahlen in der Stadt Osnabrück um 5 % rückläufig waren, lag der Anstieg in den Landkreisen Emsland und Osnabrück zwischen +15 % und bei +20 %. In der Grafschaft sind die Vertragszahlen etwa unverändert zum Vorjahr. Die Verkaufspreise sind mit 182.000 € im Mittel in der Stadt Osnabrück deutlich niedriger als das freistehende Ein-/Zweifamilienhaus. In den ländlich geprägten Regionen liegen die mittleren Preise in einer Spanne von 110.000 € in der Grafschaft bis 145.000 € im Landkreis Osnabrück.

Eigentumswohnungen waren im Berichtsjahr in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück stärker gefragt (+16 bis +26 % Zunahme der Vertragszahlen). Tendenziell ist ein Anstieg der Quadratmeterpreise zu erkennen. Eine neue Wohnung in der Stadt Osnabrück kostete im Schnitt über 2.800 € je m² Wohnfläche, eine rd. 25 Jahre alte Wohnung lag im Mittel bei 1.400 € je m²-Wohnfläche. Die Preise in den ländlich geprägten Regionen der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim liegen deutlich niedriger (Neubauten rd. 1.900 bis 2.000 €/m² - Weiterverkäufe von rd. 25 alten Wohnungen zwischen 1.200 und 1.300 €/m²).

Die Grundstückspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) sind in den letzten Jahren rasant angestiegen. Allerdings ist im Berichtsjahr ein Rückgang der Vertragszahlen festzustellen (rd. -5 % in den Landkreisen). Die Richtwerte für Acker liegen im Landkreis Osnabrück zwischen 4,30 €/m² in Hagen und 7,00 € in Merzen, im Emsland zwischen 4,90 €/m² in Papenburg und 7,80 €/m² in Lingen (Ems) und in der Grafschaft zwischen 5,80 €/m² in Emlichheim bis 6,30 €/m² in Schüttorf. Damit hat sich das Preisniveau in den letzten fünf Jahren verdoppelt. 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 den Regionen erzielt, die durch eine intensive Viehhaltung geprägt sind und eine hohe Dichte an Biogasanlagen aufweisen.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen sind sich in den letzten Jahren insgesamt gesehen leicht angestiegen, wobei in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Osnabrück ein höherer Anstieg der Kaufpreise festzustellen ist. Im Emsland und der Grafschaft sind nur leichte Preissteigerungen zu beobachten. Das Preisniveau für Bauplätze im individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage liegt in der Stadt Osnabrück bei 220 €/m², im Landkreis Osnabrück zwischen 33 €/m² in Neuenkirchen und 135 €/m² in Belm, im Landkreis Emsland zwischen 35 €/m² in Twist und 170 €/m² in Lingen (Ems) und im Landkreis Grafschaft Bentheim zwischen 60 €/m² in Emlichheim und 150 €/m² in Nordhorn.

Die Preise gewerblicher Baugrundstücke sind stark vom Interesse der Städte und Gemeinden geprägt, Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen. Die Preise für gewerbliche Bauflächen in mittlerer Lage der Gemeinden liegen im Landkreis Osnabrück im Durchschnitt bei rd. 25 €/m², im Emsland bei rd. 10 €/m², in der Grafschaft bei rd. 13 €/m² und reichen bis 80 €/m² in mittlerer Lage der Stadt Osnabrück.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen für den Bereich der **Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, 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 2014, 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 01.11.2013 und endet am 31.10.2014.

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.

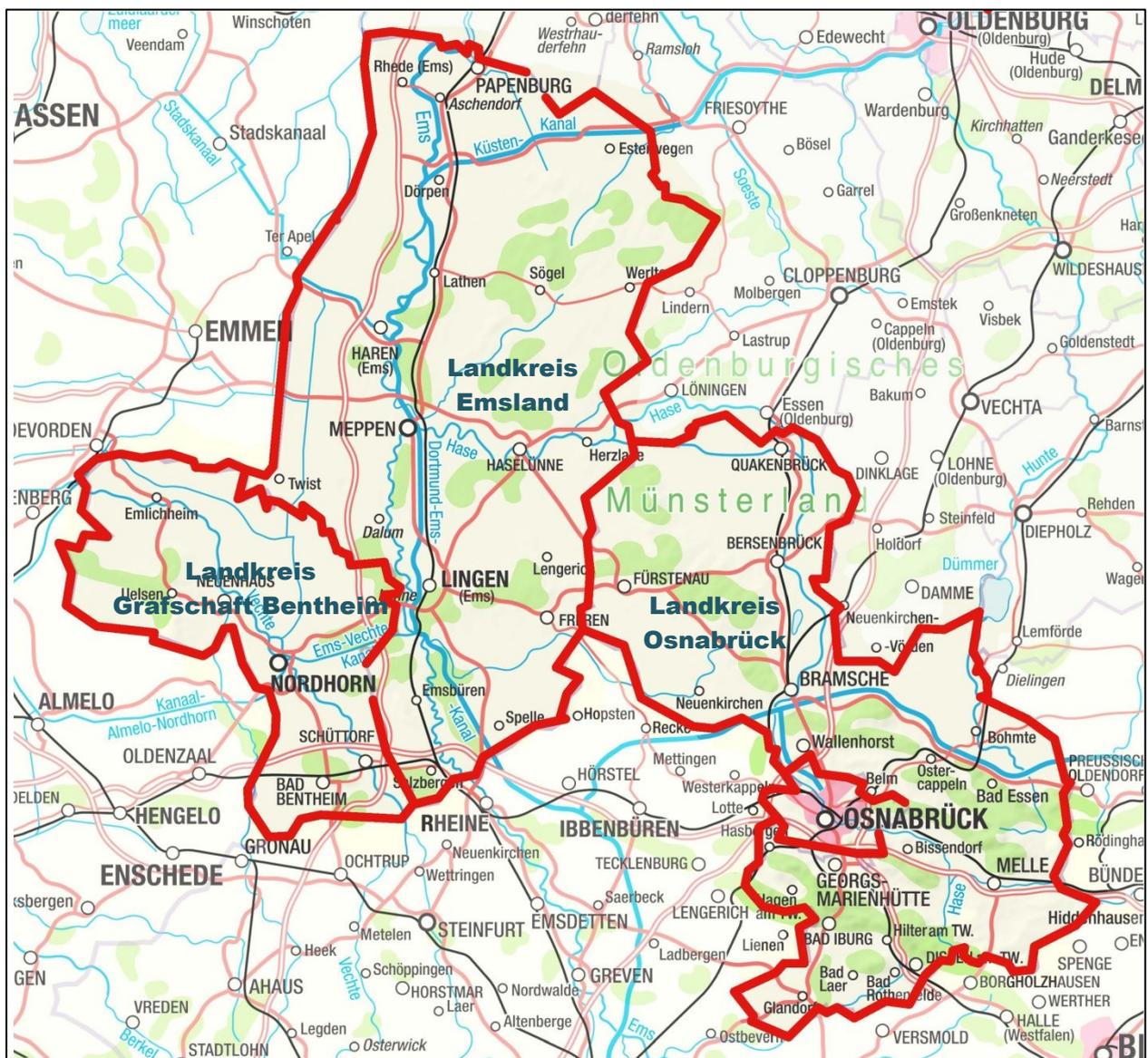
Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

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 die **Stadt Osnabrück** und die **Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** und ist somit identisch mit dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, die im Zuge der Verwaltungsreform zum 01.07.2014 entstand. Das Gebiet wird im Norden durch den Landkreis Leer, im Osten durch die Landkreise Cloppenburg und Vechta, 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

OSNABRÜCK

DIE | FRIEDENSTADT

Die **Stadt Osnabrück** liegt an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. In ihr leben derzeit ca. 156.000 Einwohner. Als Oberzentrum zählt die kreisfreie Stadt Osnabrück nach Hannover und Braunschweig damit (neben Oldenburg) zu den Großstädten Niedersachsens. Die Stadt umfasst eine Fläche von 120 km² und liegt in ca. 50 km Entfernung von Bielefeld und Münster. Das heutige Stadtgebiet ist durch die Gebiets- und Verwaltungsreform 1972 entstanden. Osnabrück kann mit den Autobahnen A 30 bzw. A 33 im Süden und der A 1 im Westen, der Bahnverbindung mit Anschluss an das Intercitynetz, dem Mittellandkanal und dem Flughafen Münster/Osnabrück eine überdurchschnittliche Verkehrsanbindung aufweisen. Osnabrück ist Sitz der Verwaltungen der Stadt und des Landkreises Osnabrück sowie weiterer Dienststellen des Landes und des Bundes, Standort mehrerer Hochschulen sowie zahlreicher Einrichtungen sozialer und kultureller Art mit weit über das Stadtgebiet hinausragender Bedeutung.



Der **Landkreis Osnabrück** grenzt mit 2.122 km² Gesamtfläche als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis Niedersachsens mit derzeit ca. 350.000 Einwohnern im nördlichen Bereich an das Oldenburgische Münsterland an. Er besteht aus 34 kreisangehörigen Gemeinden, darunter acht Städte und vier Samtgemeinden mit jeweils zwischen 7.000 und 46.000 Menschen. Der Landkreis Osnabrück liegt in der Mitte des Dreiecks zwischen den Weser- und Elbhäfen, dem Ruhrgebiet und den Rheinmündungshäfen. Zwei große Europastraßen, die A 1/E 37 und die A 30/E 30 kreuzen sich hier. Auch die Bundesautobahn A 33 erschließt den Raum. Internationale Eisenbahnlinien und der Mittellandkanal sorgen für Anschluss per Bahn und Wasserstraße. Der internationale Verkehrsflughafen Münster/Osnabrück liegt vor der Tür. Der Landkreis Osnabrück ist landschaftlich geprägt durch die Höhenzüge des Wiehengebirges und des Teutoburger Waldes bzw. durch die Ankumer Höhe. Es fügt sich eine leistungsstarke Wirtschaft mit Industrie, Handwerk, Handel und Landwirtschaft harmonisch in eine vom Mittelgebirge, Wäldern und Feldern geprägte Erholungslandschaft ein.

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück sind 17 Kommunen, u.a. die Städte Dissen am Teutoburger Wald und Fürstenau sowie die Gemeinde Wallenhorst, als Grundzentren ausgewiesen. Insgesamt ist der südliche Teil des Landkreises stärker besiedelt und hat eine höhere Wirtschaftskraft. Hier befinden sich auch die staatlich anerkannten Heilbäder Bad Rothenfelde, Bad Iburg und Bad Laer. Die Landwirtschaft im Landkreis Osnabrück stellt einen wesentlichen Wirtschaftssektor mit einer intensiven Bodennutzung und einer leistungsfähigen Viehhaltung dar.



Der **Landkreis Emsland** mit rd. 314.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Seine Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rd. 93 km bei einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 56 km und einer Größe von 2.882 km². Der Bereich des Landkreises Emsland wird geprägt durch weite, nur teilweise kultivierte Hochmoore, durch Talsandebenen, Flussniederungen und Geestrücken (Hümmling). Das in Süd-Nord-Richtung verlaufende, beiderseits von aufgeforsteten Flugsandbereichen begleitete Emstal ist eine traditionell bedeutende Trasse zwischen dem rheinisch-westfälischen Raum und dem Nordseeküstenraum, an der sich Städte als Standorte von Handel, Verwaltung und Industrie entwickelten. Wirtschaftliche und kulturelle Schwerpunkte sind die Städte Meppen (Kreisstadt), Lingen (Ems) und Papenburg.

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

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



Der Landkreis **Grafschaft Bentheim** mit Sitz in Nordhorn und rd. 134.000 Einwohnern liegt im Südwesten von Niedersachsen und umfasst ein Gebiet von 981 km². Im Westen und Norden grenzt er an die Niederlande, im Süden an das Bundesland Nordrhein-Westfalen und im Osten an den Landkreis Emsland. Die geographische Lage, in unmittelbarer Nähe zu den niederländischen Nachbarn, rückt das Gebiet des Landkreises Grafschaft Bentheim in eine zentrale Lage auf dem europäischen Binnenmarkt und bietet somit günstige Voraussetzungen für den Zugang zu den europäischen Märkten. Die Grafschaft Bentheim nimmt insbesondere mit Blick auf den nord- und osteuropäischen Markt eine günstige Lage mit wichtiger Verbindungs- und Brückenfunktion ein. Die nationalen und

internationalen Ballungsräume Ruhrgebiet und Randstad (Amsterdam/Rotterdam) liegen in 100 bis 150 km Entfernung. In einem Radius von 200 km leben über 20 Millionen Menschen.

Die Grafschaft Bentheim liegt im Kreuzungsbereich der Autobahnen A 30 (Rotterdam – Grafschaft Bentheim - Berlin – Osteuropa) und A 31 (Emden / Nordsee - Grafschaft Bentheim – Ruhrgebiet). Des Weiteren verbindet die bekannte Skandinavienlinie (B 213) die niederländischen Industriezentren über die Grafschaft Bentheim, Bremen und Hamburg mit den skandinavischen Ländern.

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.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Flächen und die Einwohnerzahlen in den Landkreisen, Einheits- und Samtgemeinden sowie Mitgliedsgemeinden des Berichtsbereiches (Stand 31.12.2013):

Kreis	Fläche	Einwohner		Kreis	Fläche	Einwohner	
Einheits-/Samtgemeinde	km ²	Anzahl	je km ²	Einheits-/Samtgemeinde	km ²	Anzahl	je km ²
Mitgliedsgemeinde				Mitgliedsgemeinde			
Stadt Osnabrück, kreisfrei	119,8	156.315	1304,9	Landkreis Emsland	2882,04	313.689	108,8
Landkreis Osnabrück	2121,59	350.302	165,1	Emsbüren	139,35	9.901	71,1
Bad Essen	103,3	15.013	145,3	Geeste	133,04	11.219	84,3
Bad Iburg, Stadt	36,5	10.571	289,6	Haren (Ems), Stadt	208,77	23.090	110,6
Bad Laer	46,81	9.212	196,8	Haselünne, Stadt	159,31	12.448	78,1
Bad Rothenfelde	18,21	7.647	420,0	Lingen (Ems), Stadt	176,13	52.158	296,1
Belm	46,67	13.553	290,4	Meppen, Stadt	188,34	34.109	181,1
Bissendorf	96,37	14.299	148,4	Papenburg, Stadt	118,41	35.614	300,8
Bohmte	110,75	12.621	114,0	Rhede (Ems)	74,99	4.180	55,7
Bramsche, Stadt	183,34	30.134	164,4	Salzbergen	53,35	7.495	140,5
Dissen a. Teutob. Wald, Stadt	31,9	9.342	292,9	Twist	105,61	9.623	91,1
Georgsmarienhütte, Stadt	55,44	31.616	570,3	Dörpen, Samtgemeinde	209,02	16.052	76,8
Hagen am Teutoburger Wald	34,49	13.437	389,5	Dersum	28,57	1.500	52,5
Hasbergen	21,73	11.009	506,6	Dörpen	33,07	4.926	149,0
Hilfer am Teutob. Wald	52,6	10.165	193,3	Heede	31,1	2.367	76,1
Melle, Stadt	253,99	45.844	180,5	Kluse	25,27	1.547	61,2
Ostercappeln	100,19	9.478	94,6	Lehe	17,87	1.026	57,4
Wallenhorst	47,18	22.860	484,5	Neubörger	16,49	1.553	94,2
Glandorf	59,88	6.743	112,6	Neulehe	13,62	755	55,4
Artland, Samtgemeinde	189,32	22.787	120,4	Walchum	26,5	1.451	54,8
Badbergen	79,12	4.473	56,5	Wipplingen	16,54	927	56,0
Menslage	65,18	2.461	37,8	Freren, Samtgemeinde	132,13	10.349	78,3
Nortrup	27,08	2.977	110,0	Andervenne	19,68	869	44,2
Quakenbrück, Stadt	17,95	12.876	717,2	Beesten	25,63	1.618	63,1
Bersenbrück, Samtgemeinde	255,44	28.186	110,3	Freren, Stadt	48,93	4.996	102,1
Alfhausen	39,33	3.782	96,2	Messingen	25,42	1.082	42,6
Ankum	66,32	7.221	108,9	Thuine	12,47	1.784	143,0
Bersenbrück, Stadt	42,54	7.971	187,4	Herzlake, Samtgemeinde	155,29	9.957	64,1
Eggermühlen	27,4	1.714	62,6	Dohren	25,64	1.100	42,9
Gehrde	36,37	2.485	68,3	Herzlake	49,77	4.229	85,0
Kettenkamp	12,88	1.706	132,4	Lähden	79,88	4.628	57,9
Rieste	30,6	3.307	108,1	Lathen, Samtgemeinde	165,69	11.166	67,4
Fürstenau, Samtgemeinde	224,66	15.618	69,5	Fresenburg	21,59	914	42,3
Berge	66,79	3.527	52,8	Lathen	38,02	6.099	160,4
Bippen	79,25	2.907	36,7	Niederlangen	29,35	1.214	41,4
Fürstenau, Stadt	78,62	9.184	116,8	Oberlangen	22,17	945	42,6
Neuenkirchen, Samtgemeinde	152,82	10.167	66,5	Renkenberge	18,98	696	36,7
Merzen	52,95	3.885	73,4	Sustrum	35,59	1.298	36,5
Neuenkirchen	57,52	4.524	78,7				
Voltlage	42,35	1.758	41,5				

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Lengerich, Samtgemeinde	142,86	9.067	63,5
Bawinkel	20,35	2.355	115,7
Gersten	28,83	1.226	42,5
Handrup	14,6	858	58,8
Langen	33,53	1.454	43,4
Lengerich	31,73	2.609	82,2
Wettrup	13,83	565	40,9
Nordhümmling, Samtgemeinde	142,71	12.029	84,3
Bockhorst	18,19	988	54,3
Breddeberg	8,92	776	87,0
Esterwegen	49,58	5.193	104,7
Hilkenbrook	11,12	809	72,8
Sunwold	54,89	4.263	77,7
Sögel, Samtgemeinde	285,82	15.922	55,7
Börger	55,27	2.732	49,4
Groß Berßen	20,76	656	31,6
Hüven	15,24	535	35,1
Klein Berßen	16,92	1.116	65,9
Sögel	55,26	7.303	132,2
Spahnharrenstätte	36,07	1.496	41,5
Stavern	50,96	1.046	20,5
Werpeloh	35,34	1.038	29,4
Spelle, Samtgemeinde	91,1	12.868	141,3
Lünne	30,25	1.846	61,0
Schapen	26,63	2.334	87,6
Spelle	34,22	8.688	253,9
Werlte, Samtgemeinde	200,11	16.442	82,2
Lahn	21,25	878	41,3
Lorup	51,22	3.166	61,8
Rastdorf	26,33	1.014	38,5
Vrees	37,56	1.656	44,1
Werlte	63,75	9.728	152,6

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
Landkreis Grafschaft Bentheim	980,86	133.678	136,3
Bad Bentheim, Stadt	100	15.068	150,7
Nordhorn, Stadt	149,68	52.298	349,4
Wietmarschen	118,96	11.710	98,4
Emlichheim, Samtgemeinde	184,66	14.302	77,5
Emlichheim	48,56	7.195	148,2
Hoogstede	49,77	2.891	58,1
Laar	51,01	2.123	41,6
Ringe	35,32	2.093	59,3
Neuenhaus, Samtgemeinde	101,37	13.841	136,5
Esche	11,01	567	51,5
Georgsdorf	19,26	1.263	65,6
Lage	6,39	1.057	165,3
Neuenhaus, Stadt	31,33	9.782	312,2
Osterwald	33,38	1.172	35,1
Schüttorf, Samtgemeinde	133,17	15.268	114,7
Engden	44,29	440	9,9
Isterberg	20,31	584	28,7
Ohne	9	583	64,8
Quendorf	14,13	553	39,1
Samern	25,99	742	28,6
Schüttorf, Stadt	19,44	12.366	636,1
Uelsen, Samtgemeinde	193,02	11.191	58,0
Getelo	20,24	548	27,1
Gölenkamp	20,95	591	28,2
Halle	21,15	663	31,3
Itterbeck	41,01	1.773	43,2
Uelsen	19,46	5.458	280,4
Wielen	23,06	558	24,2
Wilsum	47,13	1.600	33,9

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.

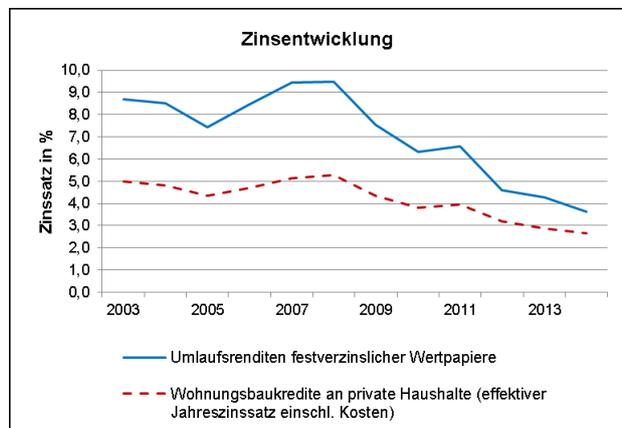
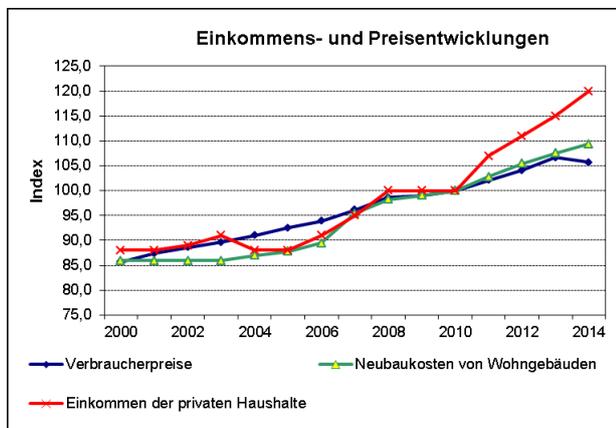


Abbildung 3.2.1

Quelle: Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

3.3 Bodennutzung

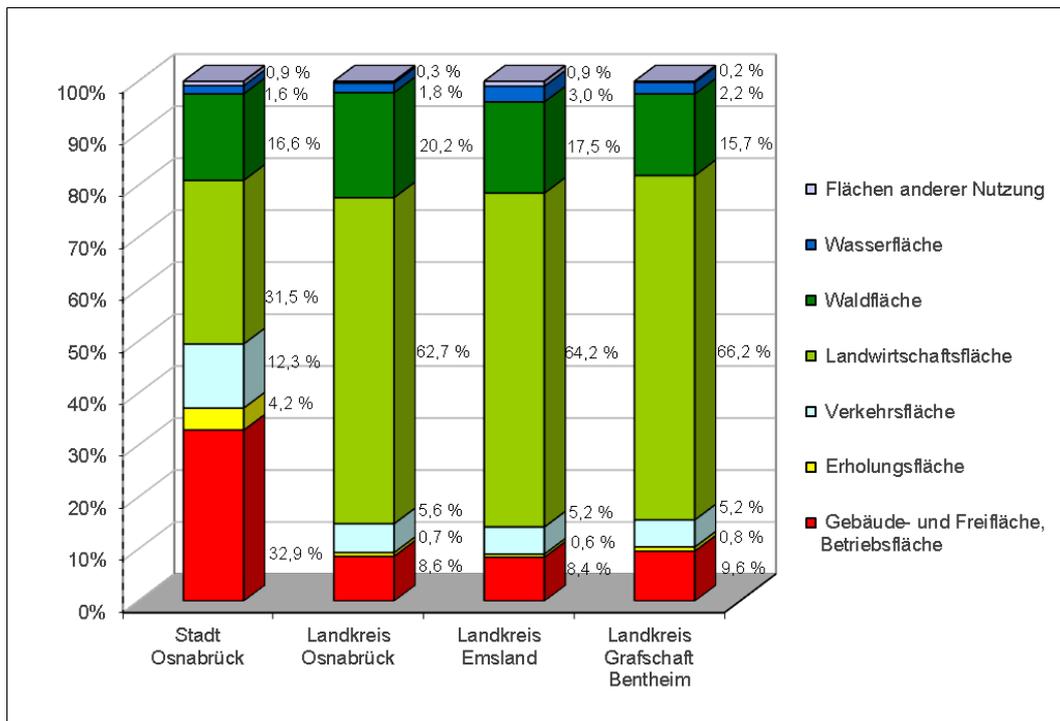


Abbildung 3.3.1 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2012

Erläuterung der Nutzungen:

- Landwirtschaftliche 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.

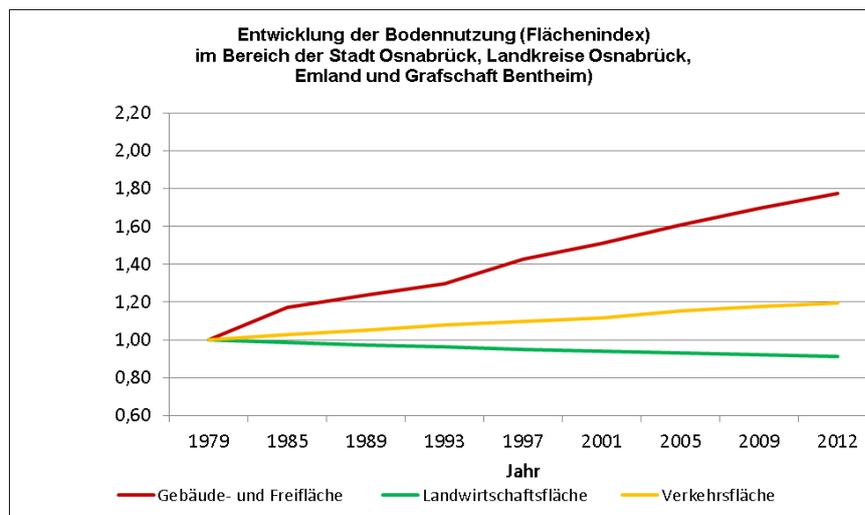


Abbildung 3.3.2 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2012

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Meppen sind im Berichtszeitraum in der **Stadt Osnabrück und den Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** insgesamt **12.010 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 nur gering um 1 % an. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.471 ha** für **1.621 Millionen Euro** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Osnabrück	1.726	- 2 %	➡	386	+ 20 %	⬆	101	-20,5 %	⬇
Landkreis Osnabrück	3.942	+ 10 %	↗	453	+ 11 %	↗	1.272	+ 9 %	↗
Landkreis Emsland	4.326	+1 %	➡	533	-9 %	⬇	1.517	-52 % *	⬇
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.016	-12 %	⬇	249	-7 %	⬇	581	-7 %	⬇

* In der Umsatzsumme des Vorjahres ist der Kauf einer Fläche von allein 743 ha im nördlichen Emsland enthalten (ohne diesen Kauffall ergibt sich eine Veränderung zum Vorjahr von -37 %)

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.

Stadt Osnabrück

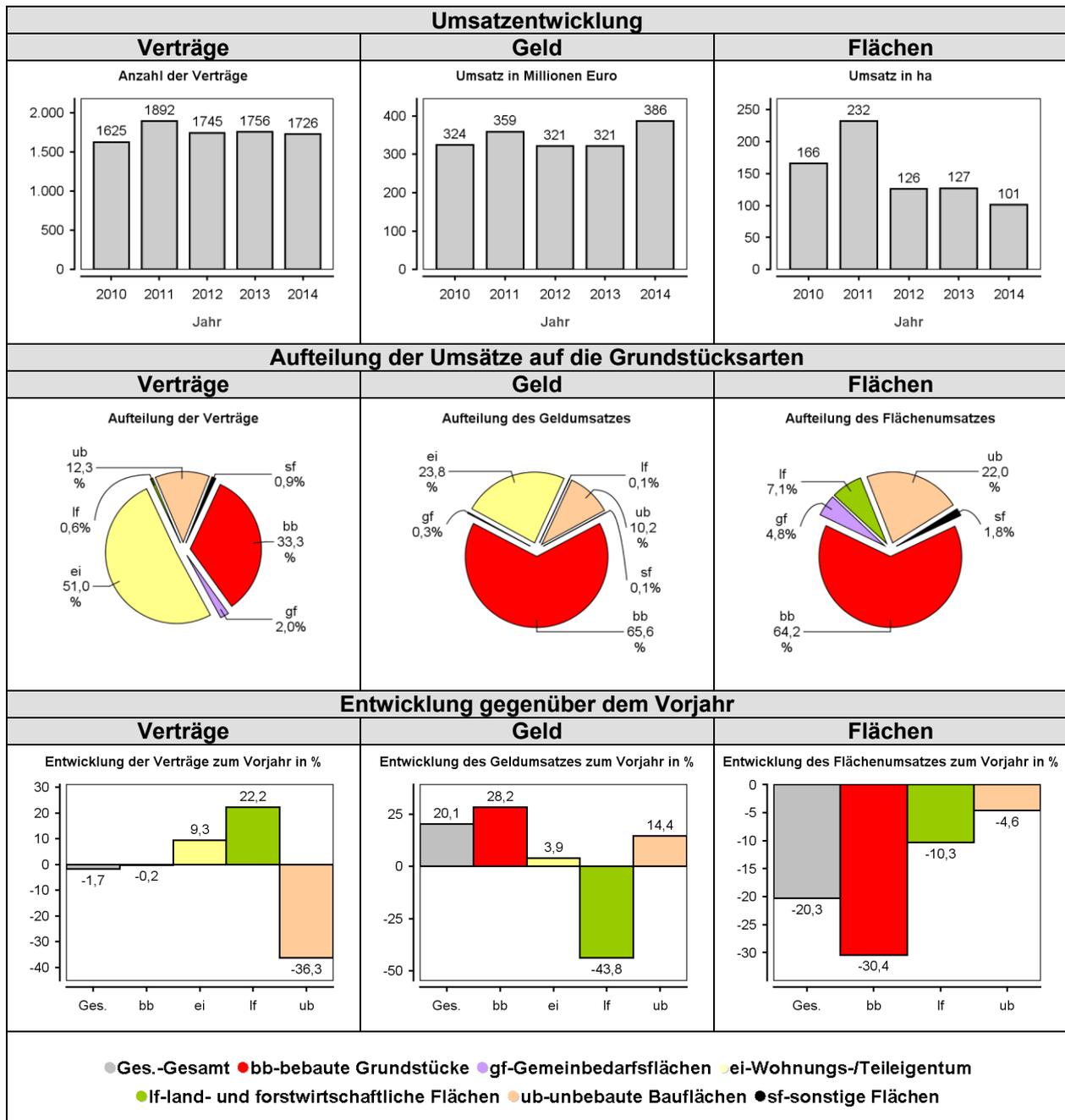


Abbildung 4.1.1

Landkreis Osnabrück

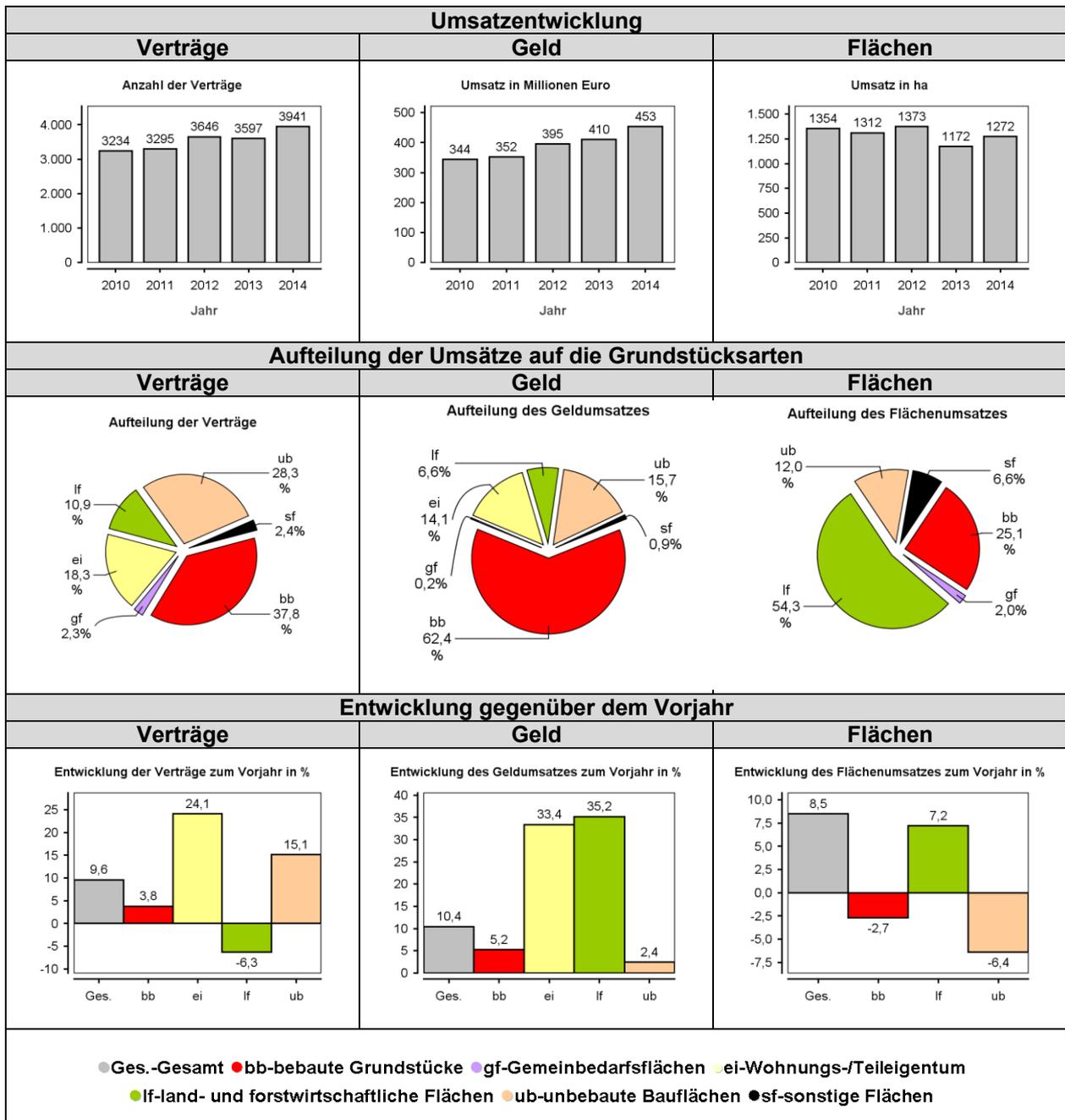


Abbildung 4.1.2

Landkreis Emsland

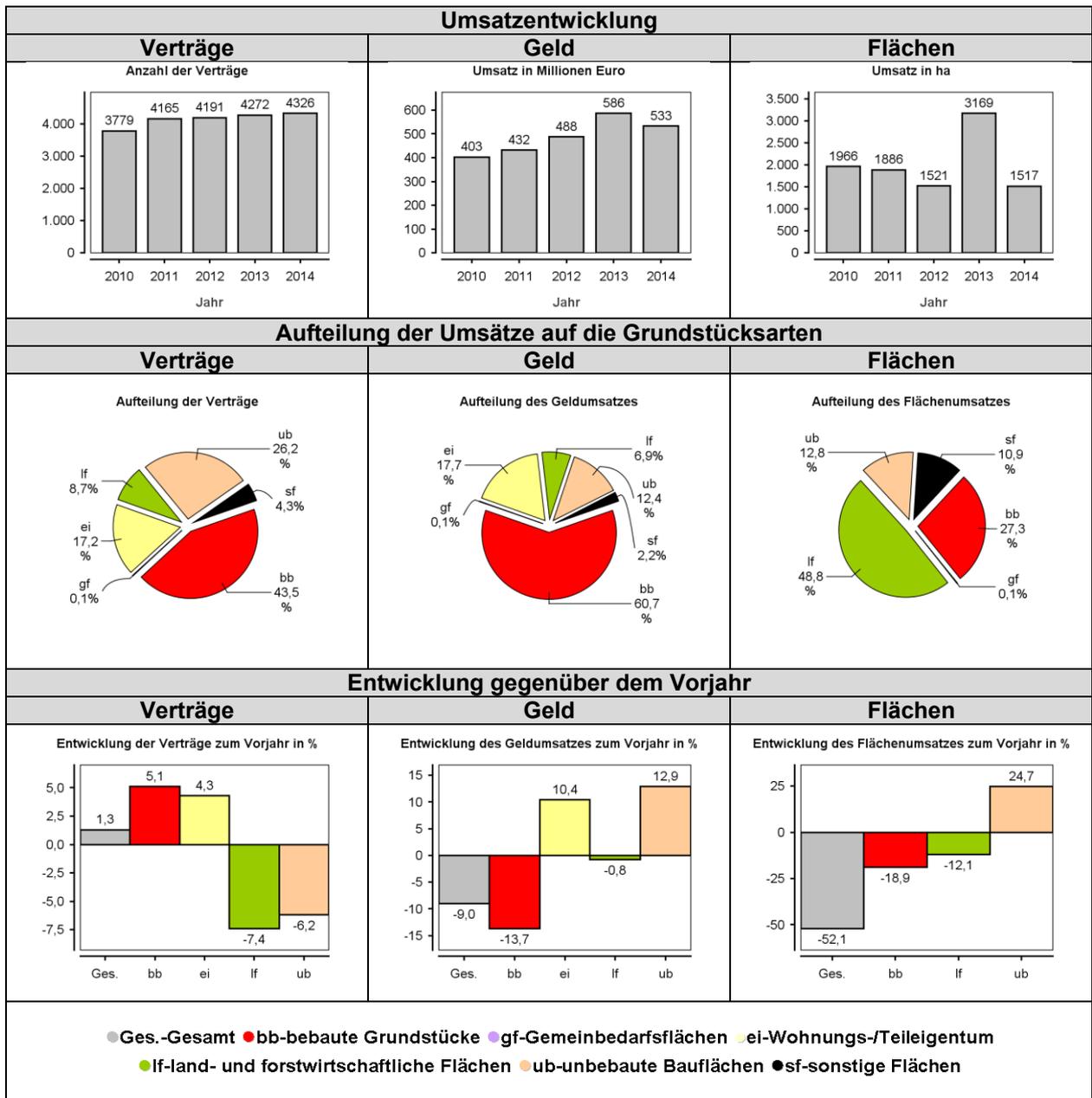


Abbildung 4.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

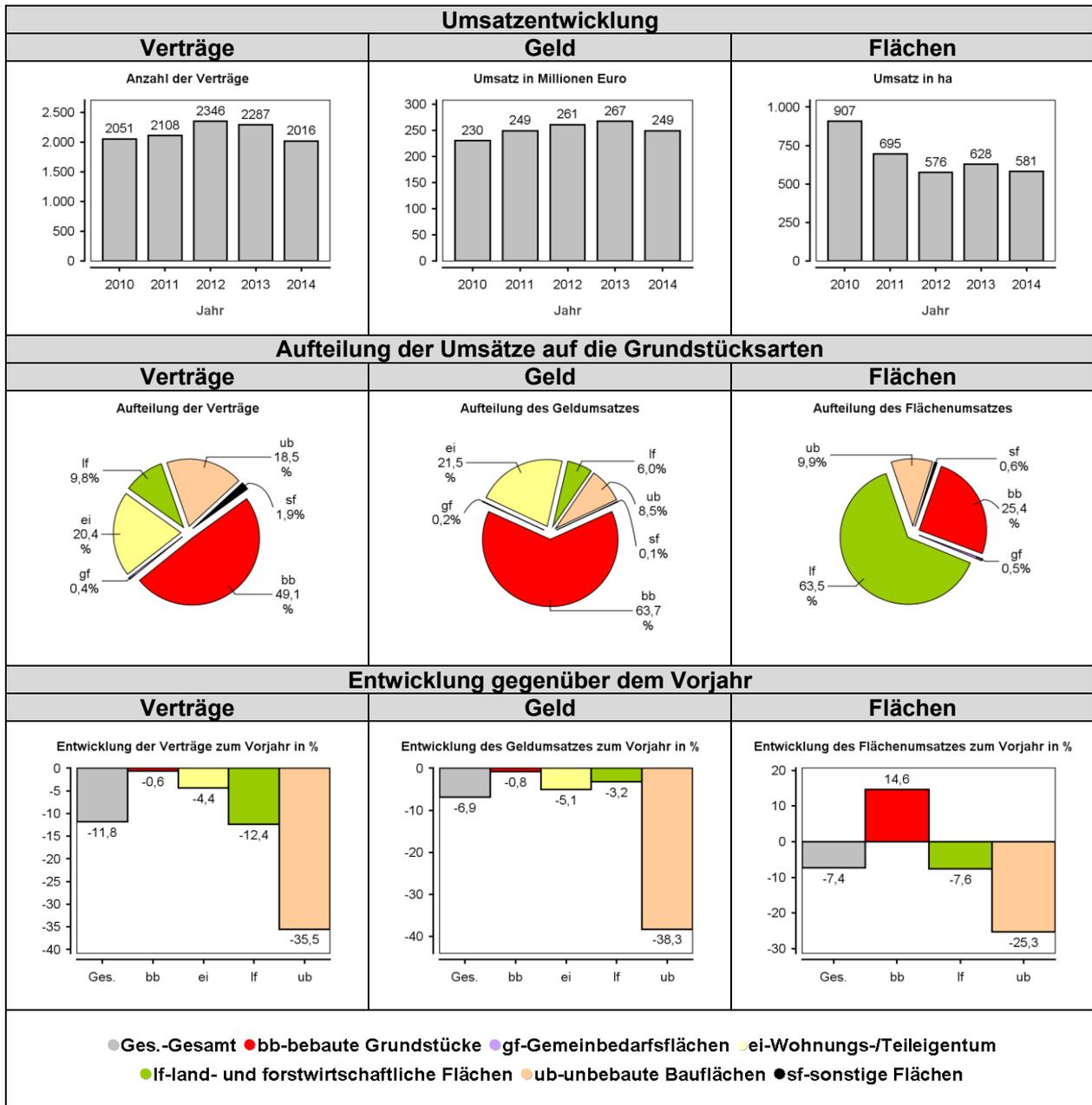


Abbildung 4.1.4

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.

Dem Gutachterausschuss sind im Berichtszeitraum folgende Vorgänge über entgeltliche Eigentumsübertragungen an unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden:

	Kaufverträge	Veränderung
Stadt Osnabrück:	212	-36 %
Landkreis Osnabrück	1.115	+ 15 %
Landkreis Emsland	1.133	- 6 %
Landkreis Grafschaft Bentheim	372	- 36 %

Entwicklung der Umsatzzahlen

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 in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim**:

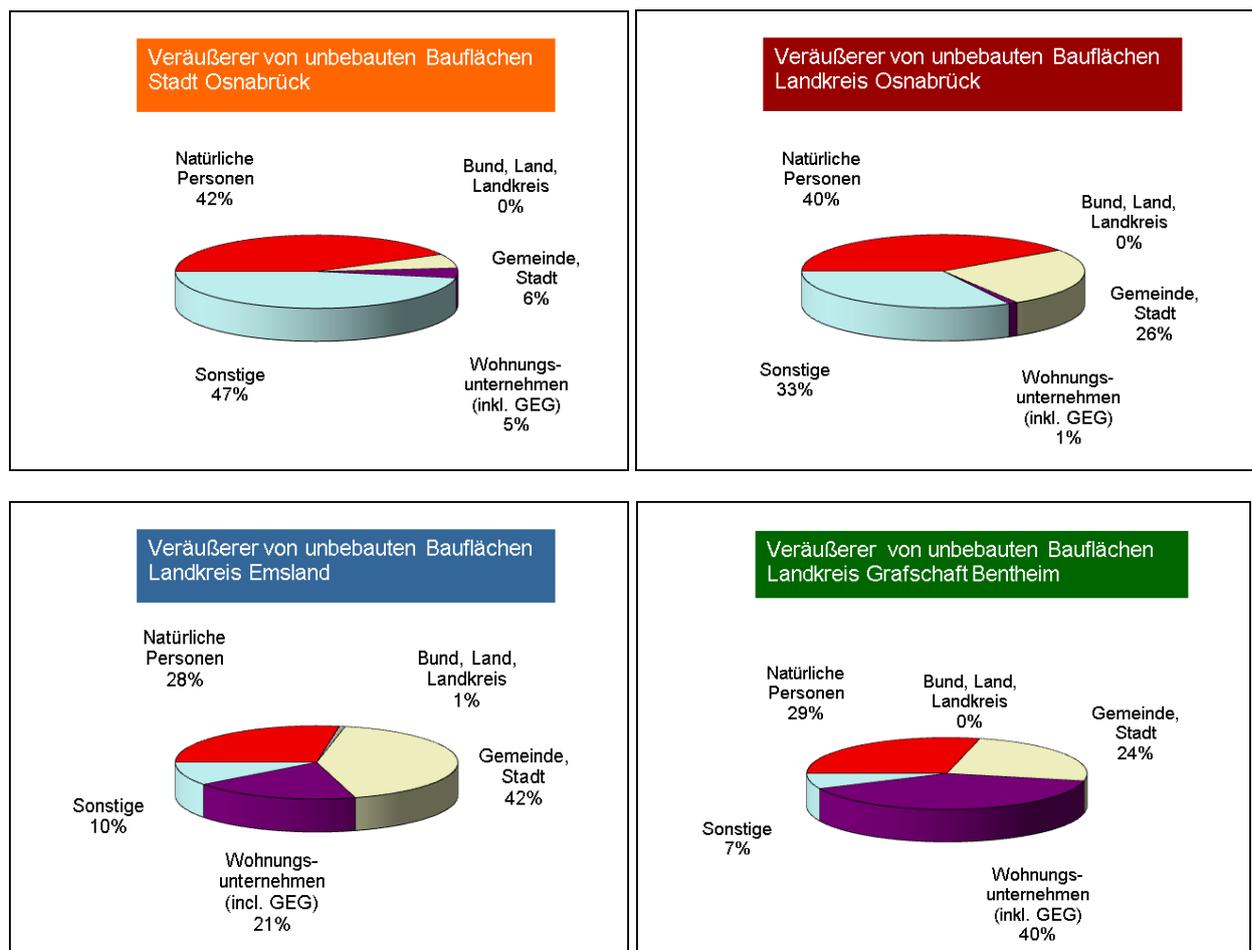


Abbildung 5.1.1

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Der Anteil der Verkäufe mit Grundstückspreisen über 200 €/m² (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke) liegt in der **Stadt Osnabrück** bei 28 %. Dagegen erreichen die Verkaufspreise in den Landkreisen **Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** in der Regel nur in den größeren Städten die Preisgrenze über 100 €/m². Die Anteile der Grundstückspreise über 100 €/m² liegen im Landkreis Osnabrück bei 29 %, im Landkreis Emsland bei 13 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 44 %.

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.

Stadt Osnabrück

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

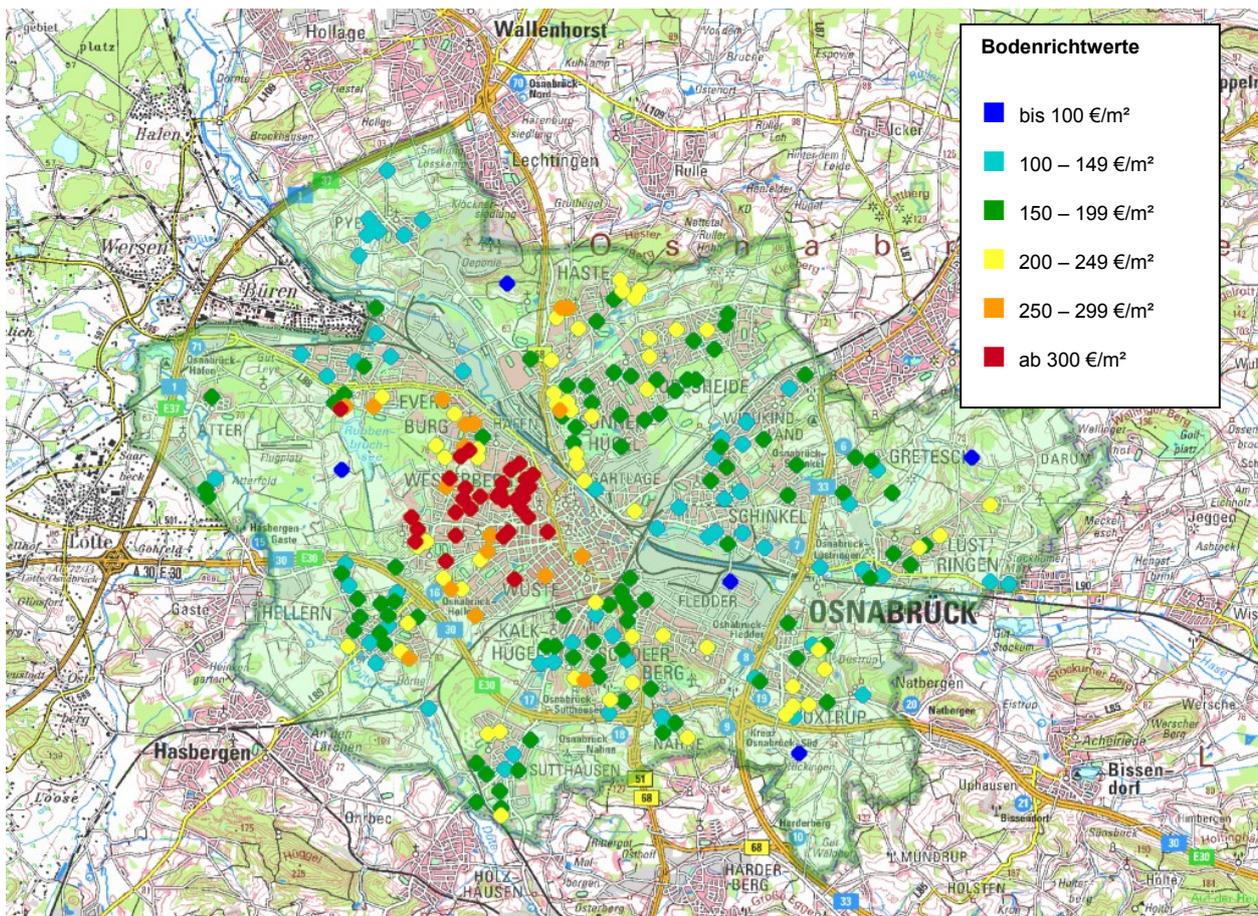


Abbildung 5.2.1.1

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 100 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr rd. 190) veräußert. Neben einzelnen Baulücken wechselten insgesamt rd. 60 Bauplätze in neueren Baugebieten ihren Eigentümer. In diesen Baugebieten mit mehr als jeweils drei Verkäufen liegen die

Kaufpreise zwischen 133 €/m² und 300 €/m² (inkl. der Erschließung). Einzelne Baulandpreise wie am Westerberg von 640 und 740 €/m² sind die Ausnahme.

Stadt Osnabrück	Anzahl	Größe (Spanne in m ²)	Mittlerer Preis (€/m ²)
Grieseling (Hellern)	8	255 - 325	187,-
Östl. Ziegeleistraße (Lüstringen)	10	340 - 675	180,-
Lechtenbrink (Lüstringen)	4	600 - 1150	219,-
Vinckestraße (Gretesch)	3	500 - 680	141,-
Daummeyerweg (Schinkel-Ost)	10	370 - 710	163,-
Wohnpark Scharnhorst (Westerberg)	13	260 - 590	285,-
Auf dem Klee (Haste)	6	490 - 915	265,-
Gesamtzahl Gebiete ab 3 Kauffälle	54		
Mittel			rd. 210,- inkl. Erschließung

Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 632 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 574 Verträge. Dargestellt sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kaufpreise vorliegen. Es wurden 303 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die Kaufpreise zwischen 34 €/m² und 176 €/m² (inkl. der Erschließung).

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m ²)	Mittlerer Preis (€/m ²)
Badbergen	Lehmkuhle	8	580 - 920	56,-
Bad Essen	Oberfelde	5	720 - 800	66,-
Bad Essen	Kolberger Str./Auf der Breeke	4	450 - 730	128,-
Bad Iburg	Schlossblick	5	460 - 1320	183,-
Berge	Erweiterung Baugebiet Holzhoechte	19	830 - 1090	28,-
Bersenbrück	Woltruper Wiesen II	16	610 - 870	70,-
Bersenbrück	Wohnpark-Süd-Ost I	8	500 - 880	70,-
Bippen	Holzberg	4	720 - 880	31,-
Bohmte	Bramscher Weg	5	700 - 835	45,-
Bramsche	Hemke III	22	535 - 1075	118,-
Bramsche	Hinter Kellens Gärten	22	540 - 1300	66,-
Dissen	Zwischen Haller Straße und Feldstraße	16	550 - 765	117,-
Eggermühlen	Hinterm Schultenhof	5	370 - 1500	43,-
Georgsmarienhütte	Östlich Buchgarten	4	580 - 750	134,-
Glandorf	Am Wispenbach	9	515 - 640	80,-
Hagen	Altenhagener Esch III. Teil	4	360 - 700	85,-
Hagen	Östlich. der Goersmannstraße	4	700 - 780	106,-
Hagen	Östlich des Combimarktes	7	540 - 830	81,-
Hagen	Brueckenstraße	7	575 - 770	88,-
Hasbergen	Am Huevel	4	300 - 740	163,-
Hilter	Borgloher Schweiz	12	430 - 780	109,-
Hilter	Rankenbachsiedlung	5	510 - 810	125,-
Melle	Rechteich-West	4	630 - 730	85,-
Melle	Rahder Buckrich	7	370 - 780	94,-
Melle	Wohngebiet Bruchmühlen-Süd	4	660 - 790	79,-
Melle	Stratmanns Feld	4	490 - 610	60,-
Melle	In der langen Marsch	19	570 - 1320	93,-
Melle	Nördlich Pestelstraße	5	840 - 1100	133,-
Melle	Wolfsacker	6	930 - 1900	35,-*
Menslage	Weit III Erweiterung	5	880 - 1340	31,-
Neuenkirchen	Westlich der Voltlager Straße	11	630 - 1130	44,-
Nortrup	Am Tannenweg	4	610 - 1070	21,-*
Ostercappeln	Felsener Esch	5	545 - 865	68,-
Ostercappeln	Bremer Straße	8	550 - 720	109,-
Quakenbrück	Hengelage	4	600 - 850	59,-*
Quakenbrück	Hengelage 1. Änderung	11	535 - 790	80,-
Quakenbrück	Hakenkamp Ost	23	500 - 1360	85,-
Rieste	Kleiner Esch Erweiterung	14	350 - 800	62,-

Wallenhorst	Wellmanns Hügel	4	580 - 750	104,-
Wallenhorst	Fürstenauer Weg/Hansastraße	21	510 - 820	102,-
Wallenhorst	Hollage West	7	520 - 730	104,-
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle		361		
Mittel			rd. 570 - 930	rd. 90,- inkl. Erschließung

* Hierbei handelt es sich um Kaufpreise ohne Erschließungskosten.

Sowohl in der Stadt Osnabrück als auch im Landkreis Osnabrück liegen die Baulandpreise in den neuen Baugebieten über dem Niveau älterer Baugebiete in der Nachbarschaft.

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

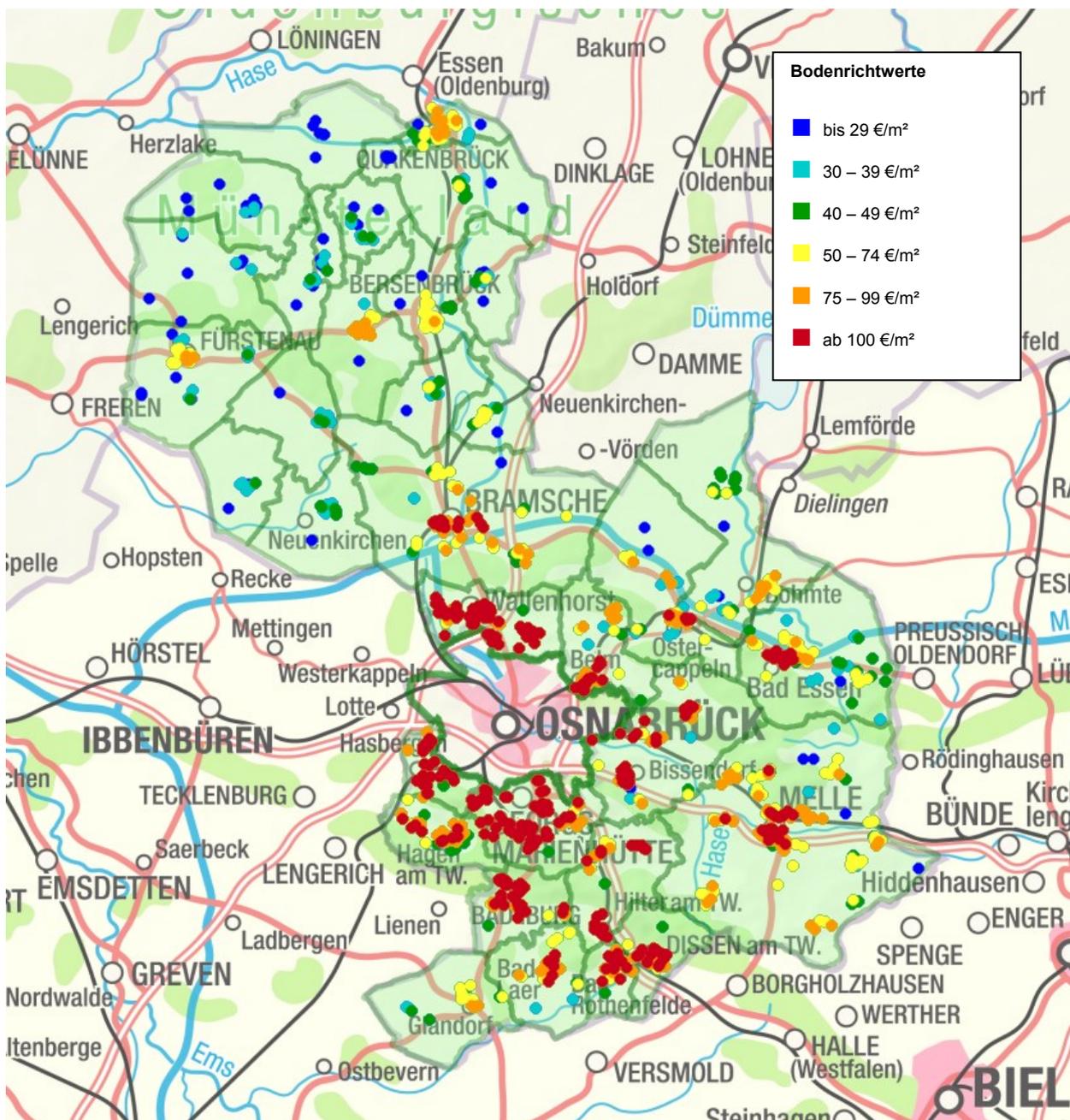


Abbildung 5.2.1.2

Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für individuelles Wohnbauland um rd. 9 % rückläufig zum Vorjahr. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 54 €/m² (Vorjahr: 52 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel bei 74 €/m² (Vorjahr: 70 €/m²). Hier sind jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen: In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 166 €/m², in der Stadt Meppen rd. 95 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 70 €/m² aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 42 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 718 m² (Vorjahr 711 m²). Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m². Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:

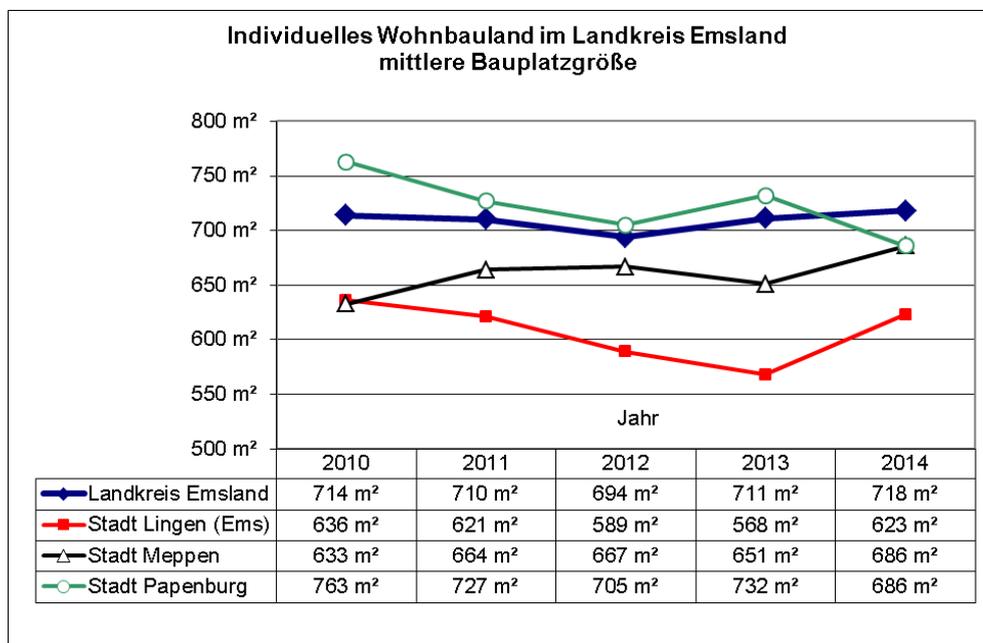


Abbildung 5.2.1.3

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 200 m² und 1.500 m²) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte (ohne Spitzen), siehe S. 24.

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.

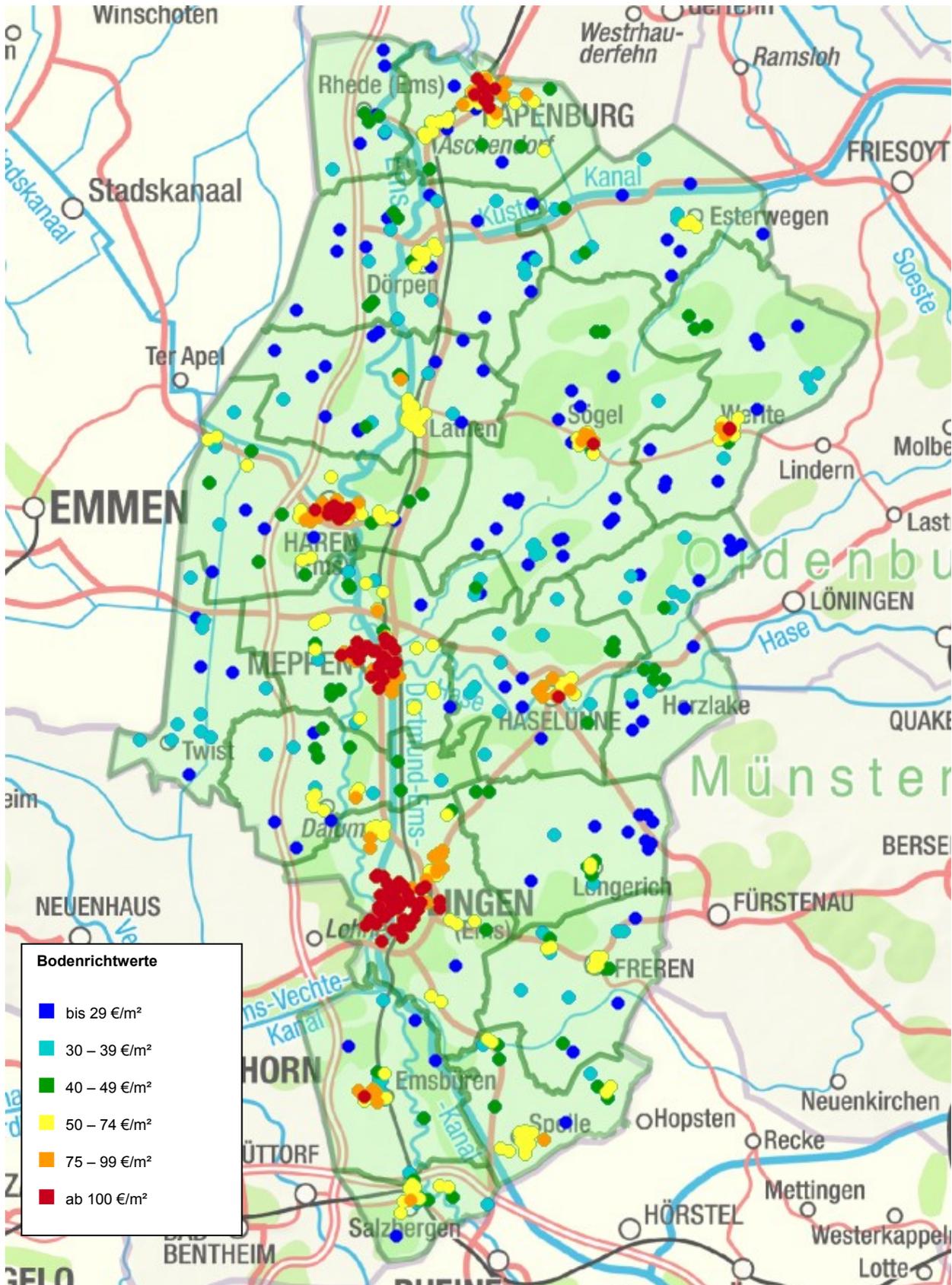


Abbildung 5.2.1.4

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 m²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/m²
Gemeinde Emsbüren	19 (32)	619 (621)	74 (70)
Gemeinde Geeste	53 (23)	721 (797)	60 (45)
Gemeinde Rhede (Ems)	10 (13)	868 (840)	36 (41)
Gemeinde Salzbergen	7 (8)	778 (620)	70 (60)
Gemeinde Twist	22 (22)	809 (842)	31 (31)
Samtgemeinde Dörpen	21 (25)	824 (799)	49 (31)
Samtgemeinde Freren	11 (9)	771 (809)	34 (44)
Samtgemeinde Herzlake	25 (29)	889 (801)	32 (32)
Samtgemeinde Lathen	22 (29)	788 (710)	39 (46)
Samtgemeinde Lengerich	27 (19)	816 (743)	34 (37)
Samtgemeinde Nordhümmling	36 (31)	829 (826)	28 (26)
Samtgemeinde Sögel	39 (22)	814 (770)	51 (32)
Samtgemeinde Spelle	44 (62)	778 (678)	60 (53)
Samtgemeinde Werlte	47 (58)	821 (781)	37 (36)
Stadt Haren (Ems)	57 (45)	701 (737)	75 (55)
Stadt Haselünne	24 (54)	619 (625)	61 (67)
Stadt Lingen (Ems)	91 (119)	651 (601)	123 (121)
Stadt Meppen	74 (100)	709 (661)	79 (92)
Stadt Papenburg	54 (56)	711 (749)	65 (71)
Landkreis Emsland	693 (756)	745 (707)	55 (54)

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

Landkreis Grafschaft Bentheim

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland um 36 % rückläufig. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland (einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften) lag im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 53 €/m² (Vorjahr: 53 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 100 €/m² (Vorjahr: 120 €/m²). 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 priva-

ten Anbietern bei 144 €/m². In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 95 €/m² aufzubringen und in den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Emlichheim, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 64 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 667 m² (Vorjahr 657 m²). Der Trend der letzten Jahre geht zu etwas kleineren Flächen hin. Die nachfolgende Grafik zeigt die regionalen Unterschiede:

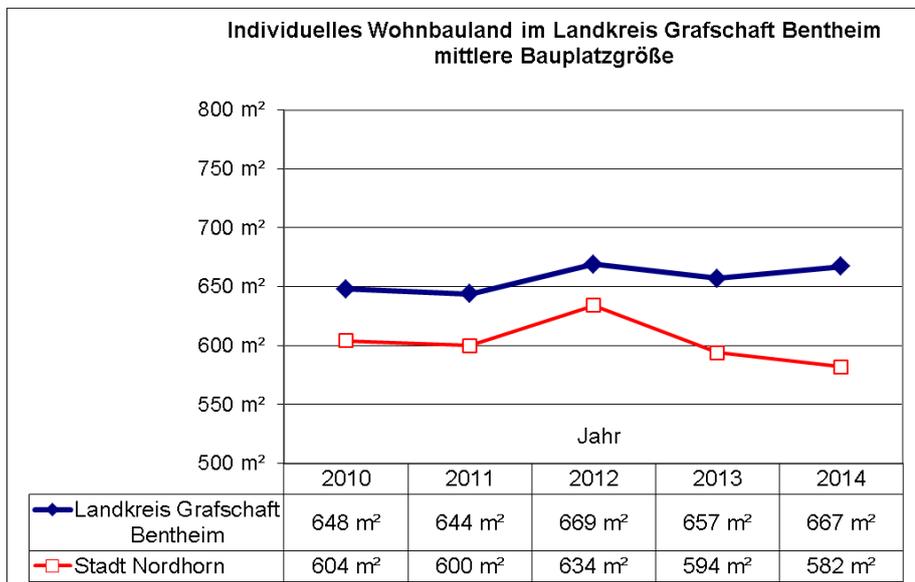


Abbildung 5.2.1.5

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 200 m² und 1.500 m²) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte (ohne Spitzen).

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

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m ²
Stadt Bad Bentheim	14 (25)	642 (715)	95 (109)
Samtgemeinde Emlichheim	24 (36)	728 (802)	51 (49)
Samtgemeinde Neuenhaus	25 (48)	764 (684)	63 (68)
Stadt Nordhorn	46 (134)	636 (576)	116 (120)
Samtgemeinde Schüttorf	27 (30)	695 (703)	75 (72)
Samtgemeinde Uelsen	15 (17)	622 (717)	67 (50)
Gemeinde Wietmarschen	67 (70)	702 (709)	45 (50)
Landkreis Grafschaft Bentheim	218 (360)	688 (666)	68 (82)

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.

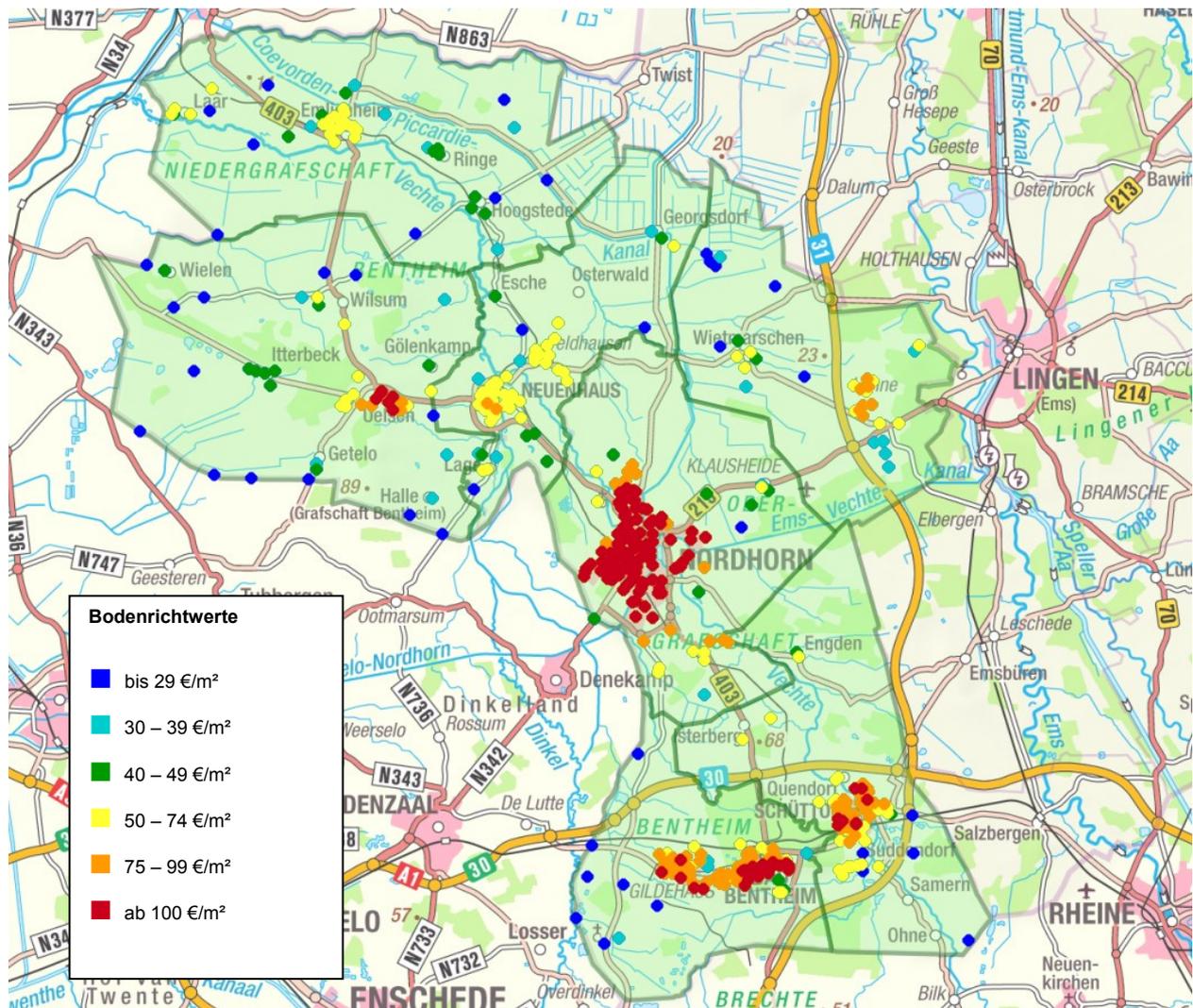


Abbildung 5.2.1.6

5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Preisentwicklung

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 2010 mit dem Index 100 für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt worden, für die eine gleichartige Entwicklung erfolgt ist. Die Indexreihen sind jeweils zum 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf baunutzungsreife Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand. Kommunales Bauland ist bei der Ableitung nicht berücksichtigt worden. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6).

Nachfolgend wird zunächst die Entwicklung für die **Stadt Osnabrück** und die **Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** gegenübergestellt:

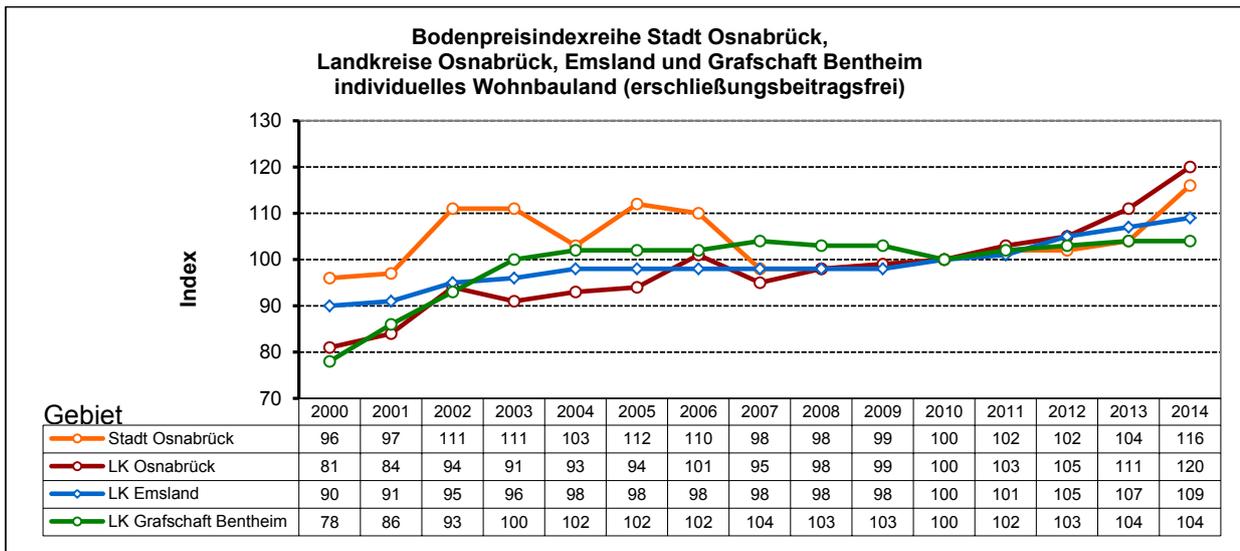


Abbildung 5.2.2.1

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

Landkreis Osnabrück

Die obigen Indexreihen geben einen globalen Überblick über die Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen. Sie sind nur bedingt geeignet, einzelne Verkäufe oder einzelne Baulandwerte aus verschiedenen Jahren auf einen Zeitpunkt umzurechnen, da die Entwicklungen in den einzelnen Bereichen der Stadt Osnabrück und des Landkreises Osnabrücker erhebliche Unterschiede aufweisen können.

Daher werden für die Teilmärkte gesonderte Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen ermittelt und angewendet. Auf diese Weise lassen sich regional unterschiedliche Preisentwicklungen besser erfassen und darstellen.

Es ist zu beachten, dass sich die aus den Indexreihen ermittelten Bodenpreisänderungen von den Veränderungen der verschiedenen Richtwertzonen unterscheiden können, da sich die Untersuchungsbereiche für Indexreihen an den Teilmärkten orientieren, die jeweiligen Bodenrichtwertzonen dagegen kleinräumig gegliedert sind.

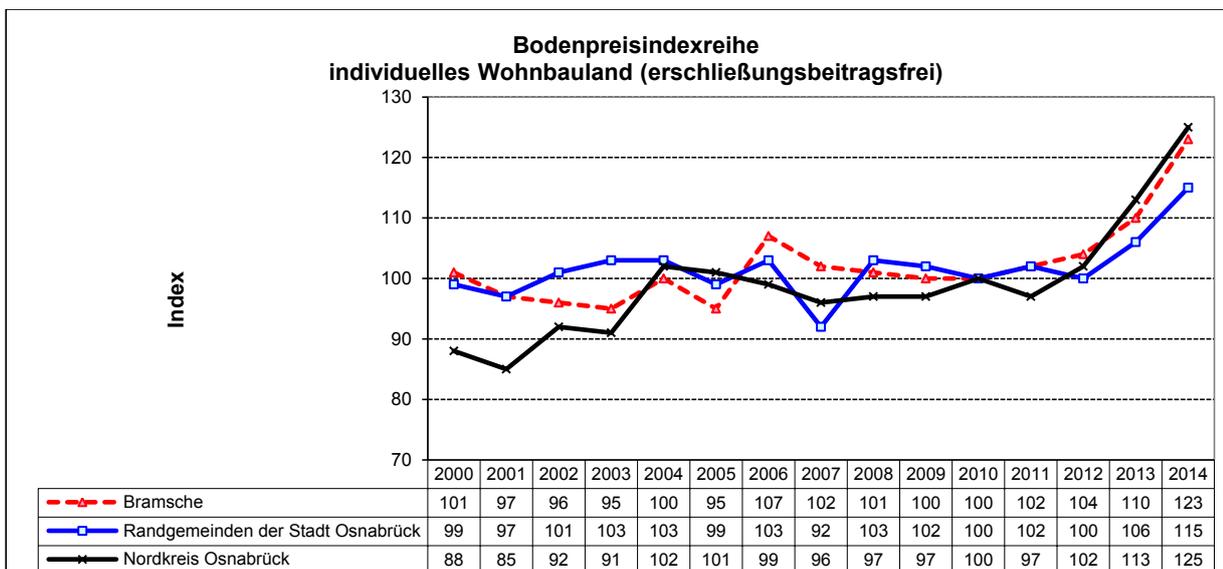


Abbildung 5.2.2.2

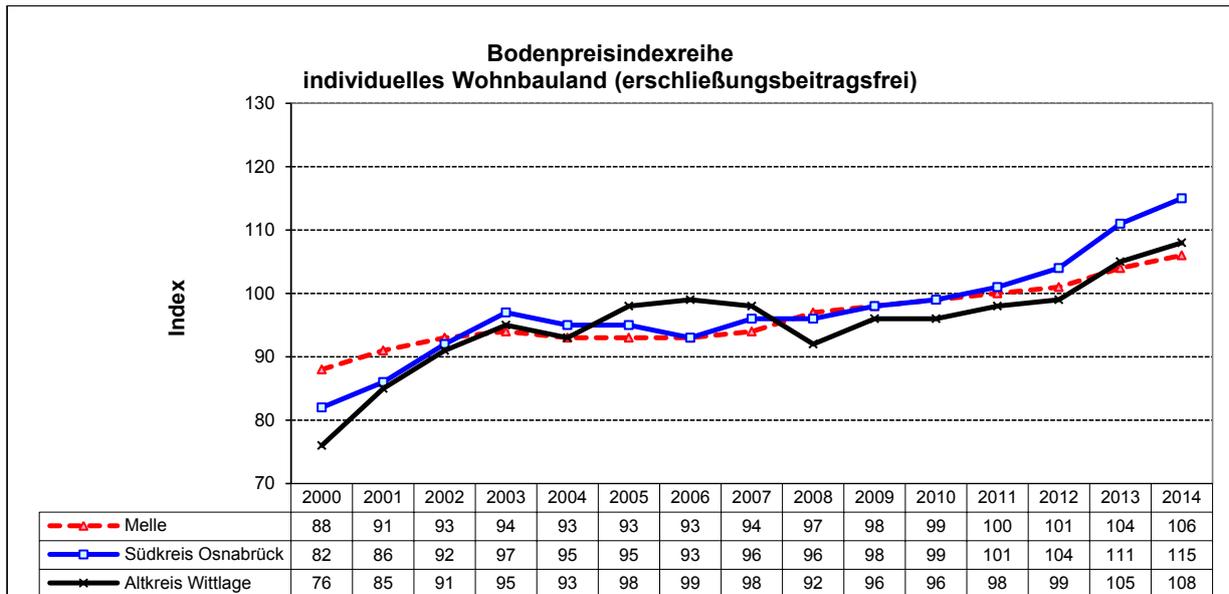


Abbildung 5.2.2.3

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, Frenen, 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.

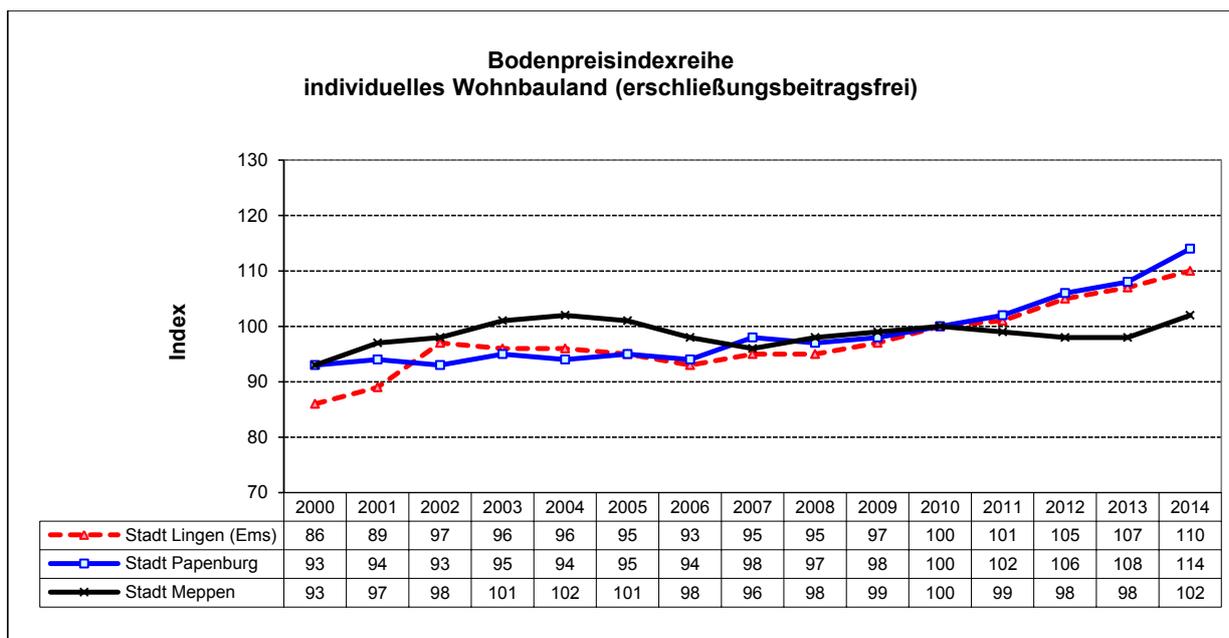


Abbildung 5.2.2.4

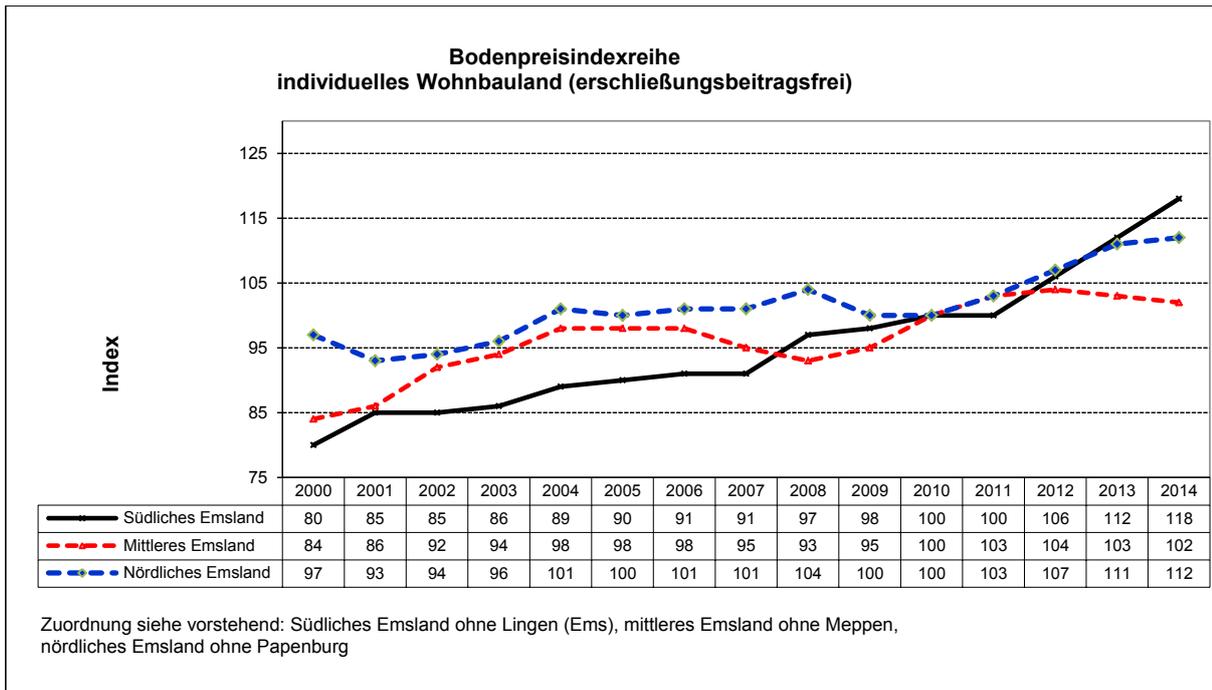


Abbildung 5.2.2.5

Landkreis Grafschaft Bentheim

Für den Bereich des Landkreises **Grafschaft Bentheim** wurden drei Bereiche mit unterschiedlichem charakteristischem Preisniveau gebildet. Es sind dies die Obergraftchaft mit der Stadt Bad Bentheim und der Samtgemeinde Schütthorf, die Niedergraftchaft mit der Stadt Neuenhaus, den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen und der Gemeinde Wietmarschen sowie die Stadt Nordhorn.

Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.

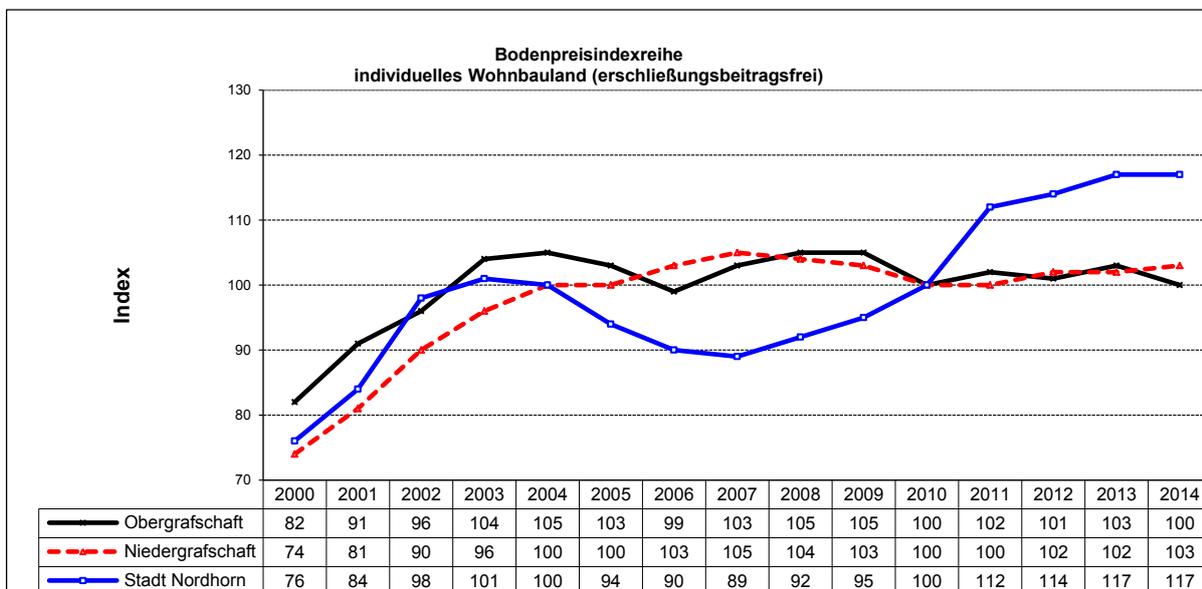


Abbildung 5.2.2.6

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.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Wohnbaugrundstück im Südkreis Osnabrück liegt 2012 bei 120 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2006 gewesen?

Index im Jahr 2012:	104
Index im Jahr 2006:	97
Bodenwert 2006:	$120 \text{ €/m}^2 \times \frac{97}{104} = \text{rd. } 112 \text{ €/m}^2$

Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus der Abweichung der Grundstücksgröße oder der Geschossflächenzahl (GFZ) bei sonst gleichartigen Grundstücken ergeben, können ggf. mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Eine derartige Abhängigkeit als allgemeingültige Aussage konnte in der **Stadt Osnabrück** und in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** nicht ermittelt werden.

5.3 Geschosswohnungsbau**5.3.1 Preisniveau**

Die Baulandwerte für den Geschosswohnungsbau in der Stadt Osnabrück und den größeren Städten der Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim liegen teilweise deutlich über den Kaufpreisen für Wohnbauland. Dagegen ist im ländlich geprägten Raum der Landkreise, in dem das Einfamilienhausgrundstück an erster Stelle aller gehandelten Immobilienarten steht, nur von geringer Bedeutung.

Eine Übersicht über das Preisniveau auf diesem Grundstücksteilmarkt für die kreisfreie Stadt Osnabrück und für die Städte und Gemeinden der Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim ergibt sich aus der Tabelle in Abschnitt 8.2.1

5.4 Gewerbliche Bauflächen**5.4.1 Preisniveau**

Die folgenden Angaben betreffen selbständige, erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung.

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

In der **Stadt Osnabrück** gab es im Berichtsjahr nur 6 Verkäufe (Vorjahr: 4) von Gewerbebauplätzen. Das Bodenwertniveau für gewerbliche Bauflächen liegt zwischen 50,- €/m² und 120,- €/m² bei einer Grundstücksgröße von 520 m² bis 5.200 m².

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 56 (Vorjahr 63) unbebaute Grundstücke für Gewerbebetriebe veräußert. Rund ein Drittel der Verkäufe wurden durch die Gemeinden getätigt, wobei das Ziel verfolgt wird, durch preisdämpfende Maßnahmen Einfluss auf Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu nehmen.

Gewerbebaulandverkäufe lagen (inkl. Erschließungskosten) im Nordkreis und Altkreis Wittlage überwiegend zwischen 10 €/m² und 55 €/m², in Melle zwischen 20 €/m² und 40 €/m², im Südkreis zwischen 20 €/m² und 70 €/m² und in den Stadtrandgemeinden zwischen 33 €/m² und 65 €/m².

Landkreis Emsland

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf selbständige, erschließungsbeitragsfreie Gewerbeflächen (eingeklammerte Werte beziehen sich auf das Vorjahr). Kaufpreise in Verkaufsgewerbegebieten mit Läden wurden nicht berücksichtigt. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte (ohne Spitzen).

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Stadt Haren (Ems)	4 (7)	12.700 (2.600)	11,3 (18,3)
Stadt Lingen (Ems)	3 (3)	3.200 (6.900)	21,3 (17,7)
Stadt Meppen	6	4.500	12,2
Stadt Papenburg	7 (5)	2.400 (7.000)	12,1 (10,6)
Übrige Gemeinden	50 (45)	6.900 (4.700)	7,4 (5,6)
Landkreis Emsland	70 (60)	6.400 (5.000)	8,8 (7,2)

Landkreis Grafschaft Bentheim

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde (SG)	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Niedergrafschaft	10 (17)	4.100 (3.900)	11,4 (10,3)
Nordhorn, Stadt	11 (17)	5.400 (3.000)	16,0 (14,5)
Obergrafschaft	13 (15)	8.300 (10.800)	15,8 (16,3)
Landkreis Grafschaft Bentheim	34 (49)	6.100 (5.700)	14,2 (13,8)

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).

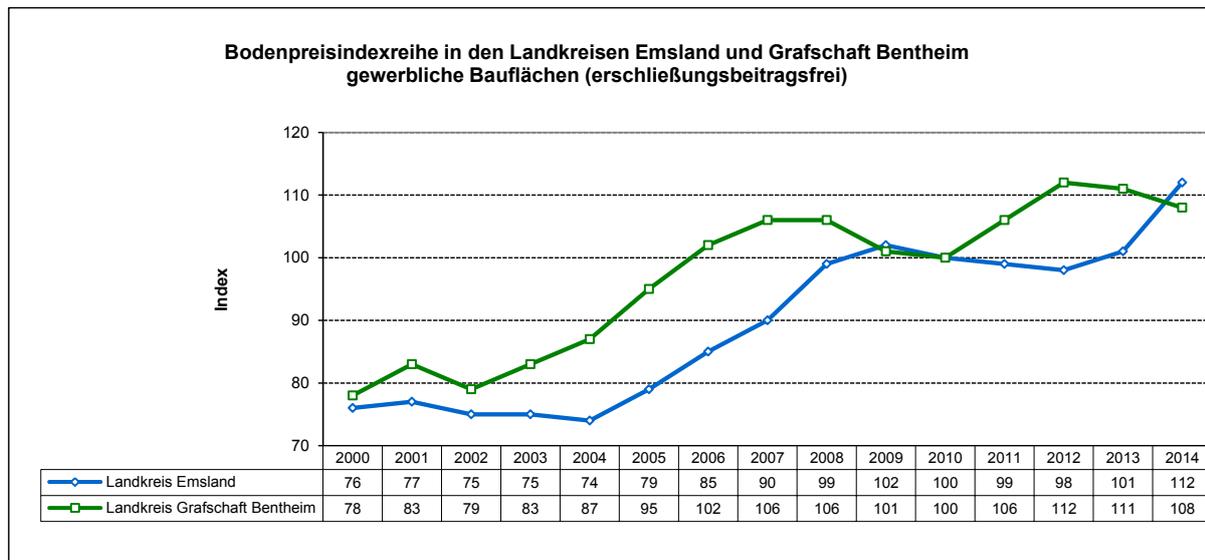


Abbildung 5.4.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt 2012 bei 15 €/m².
Wie wäre hier der Preis im Jahre 2003 gewesen?

Index im Jahr 2012: 112
 Index im Jahr 2003: 83
 Bodenwert 2001: $15 \text{ €/m}^2 \times \frac{83}{112} = \text{rd. } 11 \text{ €/m}^2$

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.

Mangels geeigneter Kaufpreise konnte in der **Stadt Osnabrück** und im **Landkreis Osnabrück** eine allgemein gültige Aussage für das Preisniveau von Bauerwartungsland und Rohbauland nicht ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen geben für die **Landkreise Emsland** und **Grafschaft Bentheim** einen Überblick über die Verkäufe von Bauerwartungsland (Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen). Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die mittleren Preise beziehen sich auf den Median.

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²
Emsland	37	5.000	12,0
Grafschaft Bentheim	6	2.900	18,8

5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis €/m ²	Preisspanne €/m ²
Emsland	8	381	38,0	27 - 40

Bauflächen im Außenbereich:

Für **Wohnbaugrundstücke** in so genannten **Splittersiedlungen** ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte (einschließlich Erschließungskosten) bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 1.000 bis 2.000 m²:

Landkreis Osnabrück

Artland:	15 bis 30 €/m ²
Bersenbrück	10 bis 40 €/m ²
Berge und Bippin	10 bis 20 €/m ²
Fürstenau	15 bis 35 €/m ²
Neuenkirchen	10 bis 20 €/m ²
Bramsche	25 bis 65 €/m ²
Altkreis Wittlage	20 bis 40 €/m ²
Melle	25 bis 45 €/m ²
Südkreis	45 bis 65 €/m ²
Glandorf	25 bis 35 €/m ²
Stadtrandgemeinden Osnabrück	45 bis 100 €/m ²

Wohnbaugrundstücke im Außenbereich in Einzellagen (mit Bestandschutz) liegen i.d.R. niedriger bzw. im unteren Bereich der Werte für Splittersiedlungen. Die nachfolgend dargestellten Werte gelten für Wohnbauflächen mit einer Größe bis zu 1.500 m².

Landkreis Osnabrück:

Samtgemeinde Artland	10 bis 20 €/m ²
Samtgemeinde Bersenbrück	15 bis 25 €/m ²
Samtgemeinde Fürstenau	15 €/m ²
Samtgemeinde Neuenkirchen	10 bis 15 €/m ²
Bramsche	30 €/m ²
Altkreis Wittlage	20 bis 30 €/m ²
Melle	30 €/m ²
Südkreis	30 bis 40 €/m ²
Stadtrandgemeinden Osnabrück	35 bis 45 €/m ²

Landkreis Emsland:

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

Landkreis Grafschaft Bentheim:

Stadt Nordhorn, Nieder-/Obergraftchaft:	14 €/m ²
---	---------------------

Der Bodenwert von **Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe** im Außenbereich ist abhängig von der allgemeinen Lage und insbesondere von den Größen der Flächen, die sich auf Grund der räumlichen Lage der Gebäude zueinander ergeben. Im Allgemeinen umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m² alle Gebäude, die zum Wohnen und zur Führung eines durchschnittlichen Betriebes notwendig sind. Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich folgende mittlere Bodenwerte im jeweils vorhandenen Erschließungszustand:

Landkreis Osnabrück:

Nordkreis und Bramsche	10 bis 20 €/m ²
Altkreis Wittlage und Melle	10 bis 25 €/m ²
Südkreis	15 bis 35 €/m ²
Stadtrandgemeinden	15 bis 35 €/m ²

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. Die Vertragsdauer der Erbbaurechte beträgt in der Regel 80 bzw. 99 Jahre. Für das Erbbaurecht ist eine wiederkehrende Leistung, der Erbbauzins, zu entrichten. Wurde das Erbbaurecht zu Wohnzwecken vergeben, ist eine Erhöhung des Erbbauzinses nur unter Berücksichtigung der in § 9 a Erbbaurechtsgesetz (ehemals Erbbaurechtsverordnung) genannten Bedingungen zulässig.

Im Zuständigkeitsbereich der **Stadt Osnabrück** und des **Landkreises Osnabrück** wurden folgende Erbbaurechte erstmalig begründet, verkauft oder nach Zeitablauf erneuert:

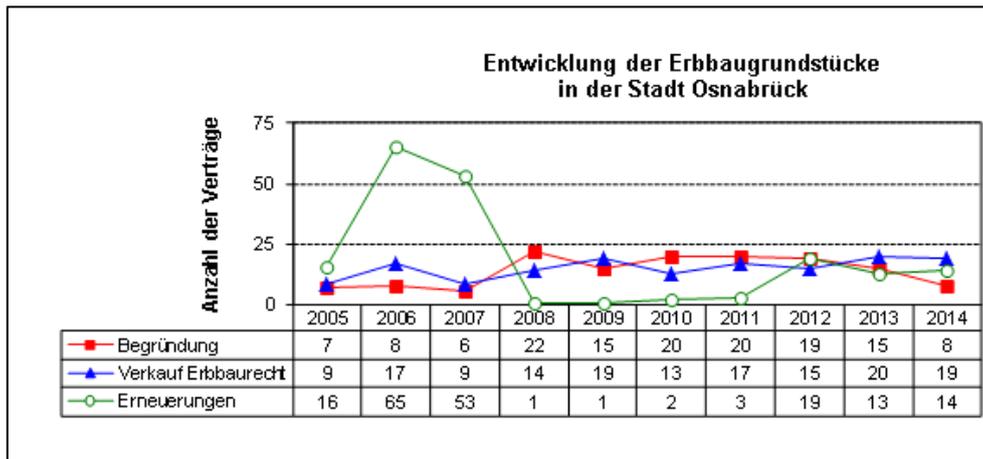


Abbildung 5.7.1

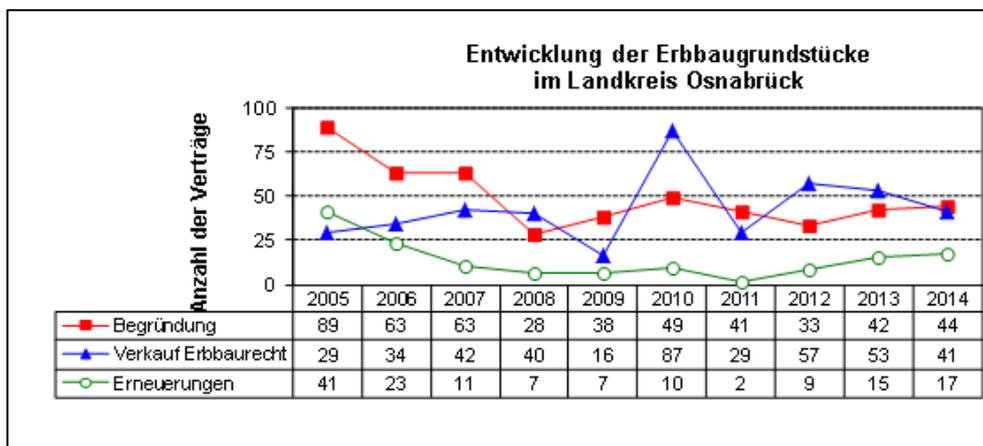


Abbildung 5.7.2

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In der Regel wird das Erbbaurecht am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben. Die Erschließungskosten trägt meist der Erbbauberechtigte. Die Höhe des jeweiligen Erbbauzinses ist abhängig vom Erbbaurechtsausgeber und vom Bodenwertniveau.

Im Berichtsjahr 2014 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzin in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min - Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	8 (13)	5,25 (3,77)	5,25 - 5,25 (1,50 - 5,25)	4,50 (4,7)	4,0 - 5,0 (3,0 - 5,0)	2,40 (2,7)	2,2 - 2,8 (2,1 - 2,9)
Landkreis Osnabrück	39 (33)	1,73 (1,44)	0,25 - 4,00 (0,29 - 3,14)	4,00 (4,6)	2,5 - 5,0 (4,0 - 5,2)	2,30 (2,6)	1,7 - 5,0 (2,2 - 3,0)
Landkreis Emsland	9 (18)	1,34 (1,48)	0,52 - 1,60 (1,50 - 5,25)			1,7 (1,8)	0,7 - 2,0
Landkreis Grafschaft Bentheim	3 (33)	3,0 (1,44)				3,6 (3,8)	

Die begründeten Erbbaurechte in der Stadt Osnabrück stammen lediglich aus einem Baugebiet.

Im Berichtsjahr 2014 wurden Erbbaurechte zu **gewerblichen Zwecken** mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzin in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min - Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Landkreis Osnabrück	4 (4)	1,84 (1,00)	0,75 - 3,60 (0,50 - 1,50)	4,9 (4,7)	3,0 - 6,7 (3,0 - 5,0)	4,7 (4,3)	3,0 - 6,7 (3,0 - 5,0)

5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

Der Bodenwert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) ist grundsätzlich abhängig von den Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages. Die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses bzw. die Rendite, die Anpassungsklausel und die Restlaufzeit haben u. a. einen wesentlichen Einfluss.

Es wurde eine Stichprobe von Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) vom Erbbauberechtigten (für Wohnzwecke) erworben wurde. Die Stichprobe umfasst Kauffälle aus der Stadt und dem Landkreis Osnabrück und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Min	Max	Mittelwert
Anzahl	139		-
Kaufzeitpunkt	2009	2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ²	250 €/m ²	106 €/m ²
Grundstücksgröße (Fläche)	198 m ²	1.388 m ²	633 m ²
Restlaufzeit	13 Jahre	99 Jahre	64 Jahre
Rendite	0,05%	5,62%	1,43%

Das folgende Diagramm stellt durchschnittliche **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Verhältnis Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) in Abhängigkeit von der jeweiligen Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages und der Grundstücksgröße dar. Besondere wertbeeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- und Abschläge zu den in der Grafik dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke berücksichtigt werden.

Die in dem Diagramm enthaltenen Wertbereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Faktoren nicht zu verwenden.

Der Bodenwert eines Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke mit dem unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert des Grundstücks.

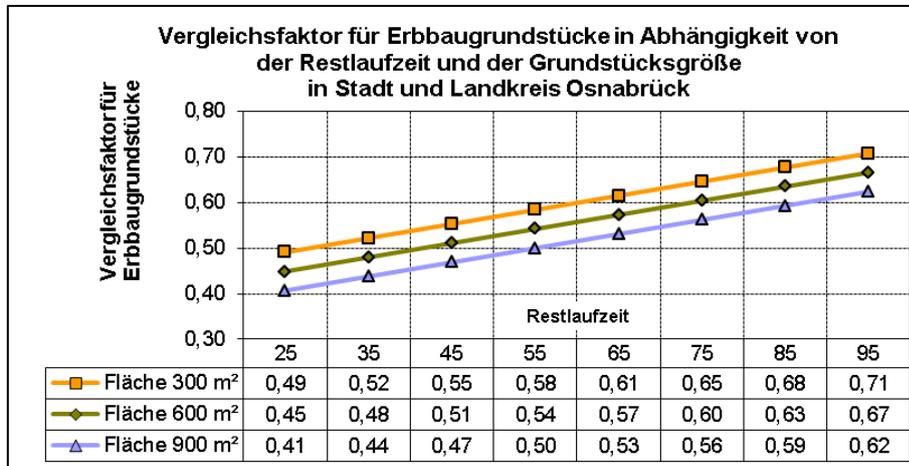


Abbildung 5.7.2.1

Zu- oder Abschläge bei unterschiedlichen Bodenwerten:

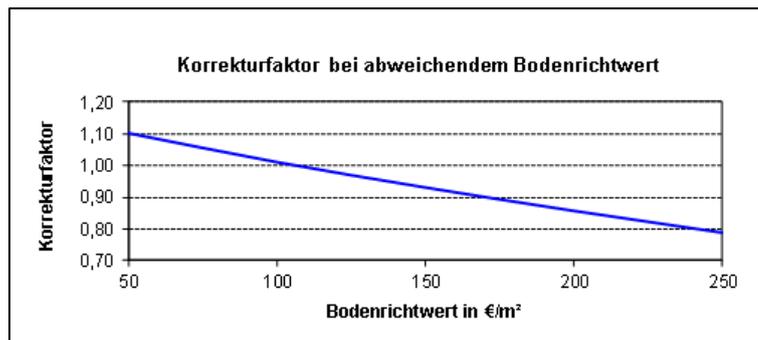


Abbildung 5.7.2.2

Eine Abhängigkeit von der Rendite konnte nicht festgestellt werden. Ein Unterschied des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke in Abhängigkeit vom Zweck des Erbbaurechtes konnte bisher statistisch gesichert nicht nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel			
Bodenrichtwert:	150 €/m ²	Grundstücksgröße:	600 m ²
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	65 Jahre		
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	150 €/m ² x 600 m ² = 90.000,- €		
Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke: (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,57		
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert (durch Abgreifen aus Diagramm)	0,93		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	90.000,- € x 0,57 x 0,93 = rund 47.700,- €		

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke spielt in den ländlich geprägten Regionen der Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim naturgemäß eine bedeutende Rolle. In der Stadt Osnabrück hingegen hat dieser Teilmarkt nur eine untergeordnete Bedeutung, weshalb in den folgenden Untersuchungen auf diese Flächen nicht eingegangen wird.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Flächen mit Mischnutzungen nicht berücksichtigt worden. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen ab 7.500 m² Größe. Für kleinere ortsnahe Flächen sind neben den landwirtschaftlichen Kaufinteressenten oftmals weitere Marktteilnehmer zu beobachten, die den Wert der landwirtschaftlichen Fläche im Einzelfall beeinflussen.

Ackernutzung

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Ackerflächen. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die mittleren Preise beziehen sich auf den Median.

Landkreis Osnabrück

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	63 (61)	2,3 (1,8)	5,62 (4,73)	2,00 - 8,50 (2,5 - 7,50)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	30 (30)	1,8 (1,9)	5,21 (4,99)	3,04 - 7,55 (3,00 - 9,20)
Altkreis Wittlage und Melle	58 (53)	1,9 (1,8)	4,73 (4,26)	2,50 - 7,50 (2,30 - 6,50)
Landkreis Osnabrück	151 (144)	2,0 (1,8)	5,20 (4,61)	2,00 - 8,50 (2,30 - 9,20)

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	76 (87)	2,4 (2,8)	5,27 (4,72)	3,40 - 6,90 (3,30 - 6,25)
Mittleres Emsland	54 (46)	3,7 (2,8)	6,18 (5,73)	5,00 - 7,30 (3,75 - 7,20)
Südliches Emsland	30 (36)	2,9 (3,2)	7,18 (6,37)	4,75 - 9,00 (4,60 - 7,60)
Landkreis Emsland	160 (169)	3,0 (2,9)	5,93 (5,24)	3,78 - 8,00 (3,30 - 7,41)

Landkreis Graftschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	40 (35)	2,6 (3,1)	5,64 (5,05)	3,79- 7,00 (3,65 - 6,42)
Obergrafschaft, Stadt NOH	11 (6)	2,7 (3,9)	6,12 (5,47)	6,00 - 6,50 (3,20 - 7,00)
Landkreis Graftschaft Bentheim	51 (41)	2,6 (3,2)	5,90 (5,16)	4,50 - 7,00 (3,20 - 7,00)

Grünlandnutzung

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für klassische Grünlandflächen dar. Die mittleren Preise beziehen sich auf den Median.

Landkreis Osnabrück

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	10 (11)	1,8 (0,6)	2,01 (1,69)	1,32 - 3,36 (0,80 - 2,73)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	11 (19)	1,2 (1,5)	2,17 (1,83)	1,10 - 3,00 (0,81 - 3,00)
Altkreis Wittlage und Melle	15 (17)	1,5 (1,0)	2,20 (1,90)	1,09 - 4,60 (0,55 - 2,51)
Landkreis Osnabrück	36 (47)	1,5 (1,1)	2,14 (1,82)	1,09 - 4,60 (0,55 - 3,00)

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	16 (21)	2,0 (2,0)	1,95 (1,64)	1,01 - 2,84 (0,80 - 2,20)
Mittleres Emsland	7 (5)	2,2 (2,5)	2,83 (2,88)	1,21 - 5,20 (0,8 - 2,20)
Südliches Emsland	3 (2)	1,7 (3,4)	3,51 (4,63)	
Landkreis Emsland	26 (28)	2,0 (2,2)	2,28 (1,82)	1,01 - 4,44 (0,80 - 3,19)

Landkreis Grafschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	14 (15)	1,9 (1,6)	4,46 (2,92)	2,70 - 6,43 (1,20 - 4,40)
Obergrafschaft, Stadt NOH	3 (4)	1,6 (1,2)	2,91 (3,59)	(2,34 - 4,40)
Landkreis Grafschaft Bentheim	17 (19)	1,8 (1,5)	4,19 (3,06)	2,51 - 6,43 1,20 - 4,40)

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

6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker, Grünland und Wechselland) in den **Landkreisen Osnabrück, 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).

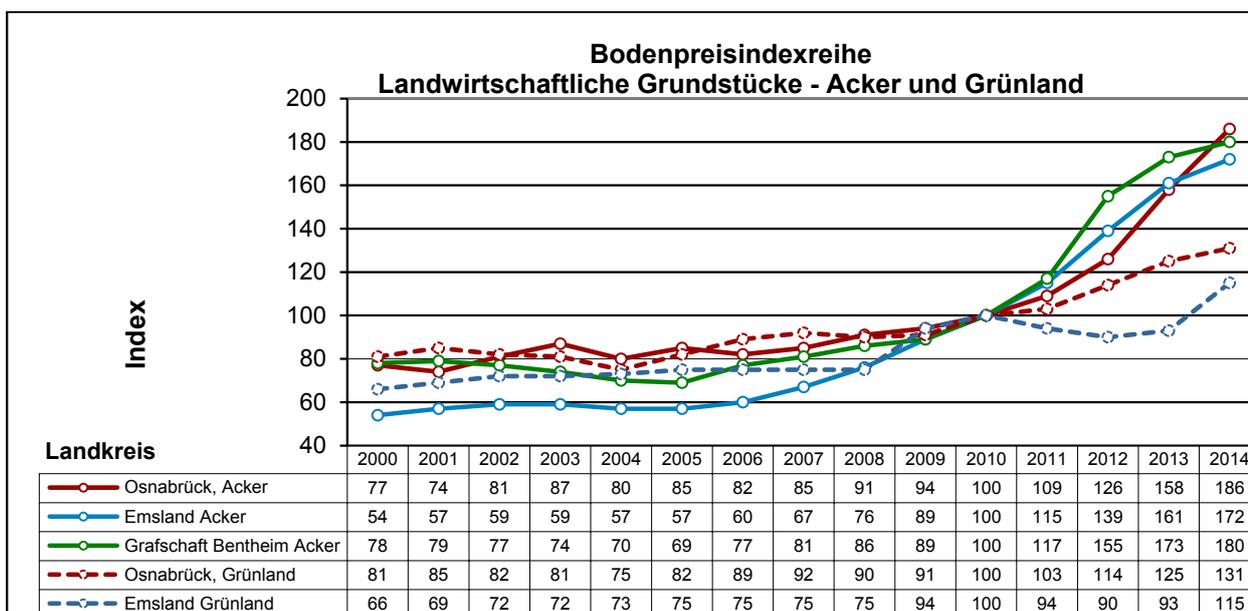


Abbildung 6.2.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche im Emsland liegt 2012 bei 4,90 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2003 gewesen?

Index im Jahr 2012: 139
 Index im Jahr 2003: 59
 Bodenwert 2001 : $4,90 \text{ €/m}^2 \times \frac{59}{139} = \text{rd. } 2,10 \text{ €/m}^2$

6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten

Im Berichtsjahr liegen dem Gutachterausschuss keine Kauffälle landwirtschaftlicher Betriebe mit Gebäudebestand (Höfe) im **Landkreis Osnabrück** und den **Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim** vor. Im Falle einer Hofaufgabe werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen häufig getrennt von der Hofstelle (Resthof) veräußert.

Im Bereich der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Resthöfe und Kotten im Landkreis Osnabrück mit einer Grundstücksgröße ab 2.500 m² wird der Kaufpreis im Wesentlichen vom Alter, dem Zustand und der Lage geprägt. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für Resthöfe und Kotten im Landkreis Osnabrück 2014 (2013)

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	27 (31)	245.000,- (167.000,-)	1.745,-* (982,-*)	412,- bis 3.194,- (230,- bis 3.700,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	12 (11)	184.000,- (200.000,-)	1.445,-* (1.415,-*)	442,- bis 2.338,- (714,- bis 2.727,-)
Altkreis Wittlage und Melle	16 (20)	288.000,- (236.000,-)	978,-* (975,-*)	431,- bis 1.452,- (92,- bis 2.100,-)
Landkreis Osnabrück	55 (62)	244.000,- (195.000,-)	1.395,-* (1.061,-*)	412,- bis 3.194,- (92,- bis 3.700,-)

* je nach Modernisierungsgrad

6.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen werden in der Regel mit aufstehendem Aufwuchs verkauft. Das heißt, dass die Kaufpreise für derartige Flächen von Art, Umfang und Alter des Bestandes sowie des Unterhaltungszustandes wesentlich mitbestimmt werden.

Die folgende Übersicht stellt die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Waldflächen, gegliedert nach der Bestandsart, dar. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Landkreis Osnabrück

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	21 (17)	0,9 (1,4)	1,68 (1,45)	0,50 - 3,00 0,36 - 3,00
Nadelwald	13 (15)	1,1 (1,8)	1,53 (1,86)	0,75 - 2,92 (0,70 - 3,27)
Mischwald	37 (57)	1,1 (1,6)	1,60 (1,56)	0,45 - 3,33 (0,50 - 5,40)

Landkreis Emsland

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	2 (15)	0,6 (0,6)	(1,95)	(0,57 - 4,27)
Nadelwald	33 (24)	0,8 (1,1)	1,97 (1,67)	0,62 - 4,00 (0,55 - 3,10)
Mischwald	7 (9)	0,7 (1,7)	1,71 (1,84)	1,00 - 3,60 (0,64 - 3,15)

Landkreis Grafschaft Bentheim

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	4 (3)	0,8 (0,4)	1,48	1,00 - 2,13
Nadelwald	5 (16)	19,0 (1,7)	1,70 (1,17)	1,50 - 2,00 (0,43 - 2,25)
Mischwald	3 (2)	5,8 (0,4)		

Aus den Verkäufen des Berichtsjahres wurden für Bodenrichtwerte für Forstflächen (Waldboden ohne bestand), für den Landkreis Emsland und den Landkreis Grafschaft Bentheim auch für Laubwald Nadelwald (mit Bestand) ermittelt (siehe Kap. 8.2.3).

7 Übrige unbebaute Flächen

Untersuchungsergebnisse über sonstige unbebaute Grundstücke liegen nicht vor.

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 Grundstückmerkmale, 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.

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.

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.

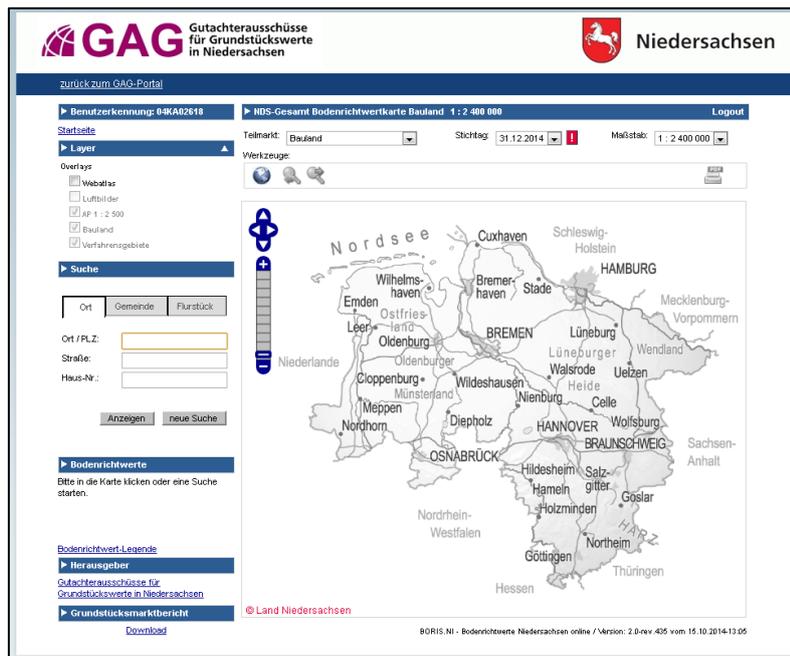
Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Gründlandzahl), sofern wertbeeinflussend, anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in 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 das Berichtsgebiet Bodenrichtwerte für Forstflächen abgeleitet (siehe Seite 49).

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 der Adresse www.gag.niedersachsen.de abgerufen werden:



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. Für die **Stadt Osnabrück** als Oberzentrum wurden für die Übersicht folgende Bereiche ausgewählt:

Individueller Wohnungsbau: Wilhelmstraße (gute Lage) – Ameldungstraße (mittlere Lage) – Belmer Straße (mäßige Lage)

Geschosswohnungsbau: Bismarckstr. (gute Lage) – östlicher Teil der Ernst-Sievers-Str. (mittlere Lage) – Bremer Str. (mäßige Lage)

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

8.2.1 Wohnbauland

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde	Merkmale			individuellen Wohnungbaus			Geschosswohnungsbau		
	Ein- wohner in 1000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²	gute Lage €/ m²	mittlere Lage €/ m²	mäßige Lage €/ m²
Osnabrück	156,0	O	Kreisfreie Stadt	440	220	120	460	290	115
Quakenbrück	23,3	M	Zentraler Ort	85	65	45			45
Bersenbrück	28,0	G	Zentraler Ort	70	60	45			
Fürstenau	15,7	G	Zentraler Ort	80	60	35			
Neuenkirchen	10,2	G	Zentraler Ort	45	33	30			
Bramsche	30,7	M	Industrie-Wohnort	120	100	70			
Ostercappeln	9,5	G	Zentraler Ort	130	75	60			
Bohmte	12,9	G	Zentraler Ort	85	70	60			
Bad Essen	15,2	G	Zentraler Ort, Kurort	170	130	70			
Wallenhorst	23,3	G	Stadttrandgemeinde	145	125	90	125		
Belm	13,7	G	Stadttrandgemeinde	145	135	90	110	90	
Bissendorf	14,5	G	Stadttrandgemeinde	150	110	90			
Melle	46,4	M	Zentraler Ort	130	105	80	100	80	70
Georgsmarienhütte	32,2	M	Industriestandort	150	125	90	125	105	
Hasbergen	11,0	G	Stadttrandgemeinde	160	115	90			
Hagen a.T.W.	13,4	G	Stadttrandgemeinde	125	100	80			
Bad Iburg	10,9	G	Zentraler Ort, Kurort	190	135	85			
Hilter a.T.W.	10,2	G	Zentraler Ort	110	90	65			
Dissen	9,4	G	Zentraler Ort	120	100	80		100	85
Bad Rothenfelde	7,6	G	Zentraler Ort, Kurort	180	100	70	145		
Bad Laer	9,2	G	Zentraler Ort, Kurort	140	90	70			
Glandorf	6,8	G	Zentraler Ort	90	58	45			

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Dörpen	16	G			66				
Emsbüren	10	G		92	76	33			
Freren	10	G		120	50				
Geeste	11	G			60	28			
Haren (Ems), Stadt	23	G		135	110	50			
Haselünne, Stadt	12	G		120	85	29			
Herzlake	10	G			40	30			
Lathen	11	G		66	54	32			
Lengerich	9	G		60	40				
Lingen (Ems), Stadt	52	M		210	170	80			
Meppen, Stadt	34	M	Kreisstadt	145	110	68			
Nordhümmling	12	G		65	50	20			
Papenburg, Stadt	36	M		110	90	46			
Rhede (Ems)	4	G			45	28			
Salzbergen	7	G		85	72	40			
Sögel	16	G		115	75				
Spelle	13	G			60				
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	Ein- wohner	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim, Stadt	15	G		130	100	40			
Emlichheim	14	G			60	35			
Neuenhaus, Stadt	14	G		70	65	35			
Nordhorn, Stadt	52	M	Kreisstadt	200	150	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	15	G		120	90	70			
Uelsen	11	G		130	100	70			
Wietmarschen	12	G			80	50			

8.2.2 Gewerbliches Bauland

Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück
-----------------	---------------------

Übersicht über die Bodenrichtwerte										
Gemeinde	Ein- wohner in 1000	Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in								
		zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²	€ / m²
Osnabrück	156,0	3750	2200	625	130	80	40	470	295	190
Quakenbrück	23,3	175	108	75	25	15	10	175	108	98
Bersenbrück	26,0	165	120	90	16		11	165	120	90
Fürstenau	15,7	140	105	73	25	15	13	140		
Neuenkirchen	10,2	50	30			10		50	30	
Bramsche	30,7	295	175	110	45	30	11	175	150	110
Ostercappeln	9,5	110	100	70	23	18	11	100	70	60
Bohmte	12,9	120	95	65	15*	10		120		
Bad Essen	15,2	190	150	85	35	30	20	190	140	80
Wallenhorst	23,3	245	170	135	50	43	35	245	170	135
Belm	13,7	250	120	90	60		28	250	120	90
Bissendorf	14,5	140	100	90	50	40	25	140	100	90
Melle	46,4	350	275	160	45	30	20	350	275	160
Georgsmarienhütte	32,2	240	185	130	65	40	30	240	185	130
Hasbergen	11,0	165	110	80	40			165		
Hagen a.T.W.	13,4	170	110	90	35	20		170	120	
Bad Iburg	10,9	245	135	95	40	23		245		
Hilte a.T.W.	10,2	125	105	90	30	13*		125	105	
Dissen	9,4	235	170	115	35	25		235	170	
Bad Rothenfelde	7,6	265	220	140		35		265	220	140
Bad Laer	9,2	160	120	90		20		160	120	80
Glandorf	6,8	95	70	55	25			95	70	55

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein-wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Dörpen	16		80			6				
Emsbüren	10		120			15				
Freren	10		80			10				
Geeste	11		68			6				
Haren (Ems), Stadt	23	410	300	180		12				
Haselünne, Stadt	12	410	250	135		8				
Herzlake	10		92			6				
Lathen	11	100	80			8				
Lengerich	9	68	58			6				
Lingen (Ems), Stadt	52	1500	850	430	42	18	8			
Meppen, Stadt	34	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			12				
Twist	10		50			4				
Werlte	16		140			6				

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein-wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim, Stadt	15		San		20	18	8			
Emlichheim	14		120			11				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	52	1800	500	230	25	16				
Schüttof, Stadt	15	430	240	140		14				
Uelsen	11	200	110			12				
Wietmarschen	12		100			12				

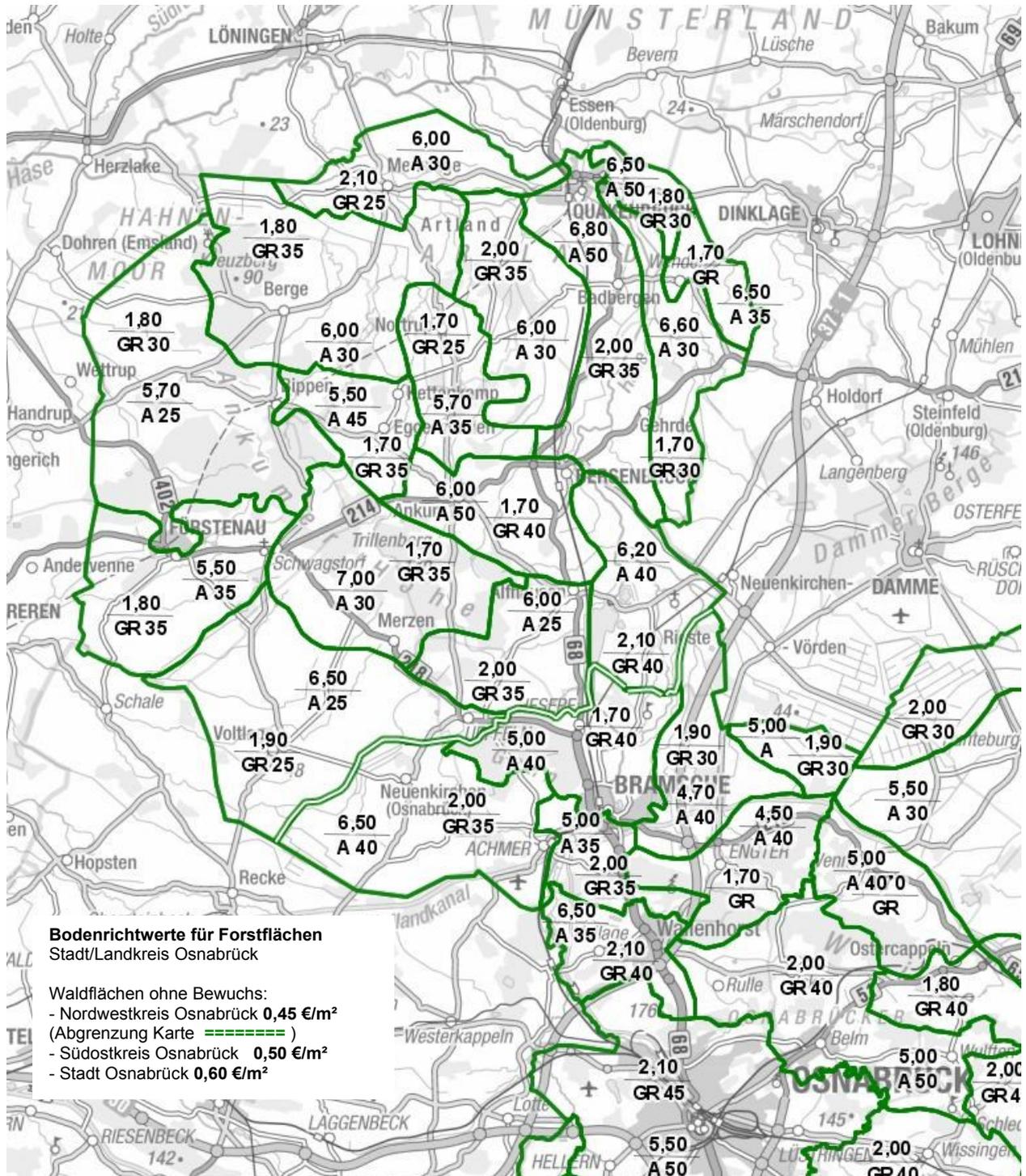
San = Sanierungsgebiet

8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Nordwest

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

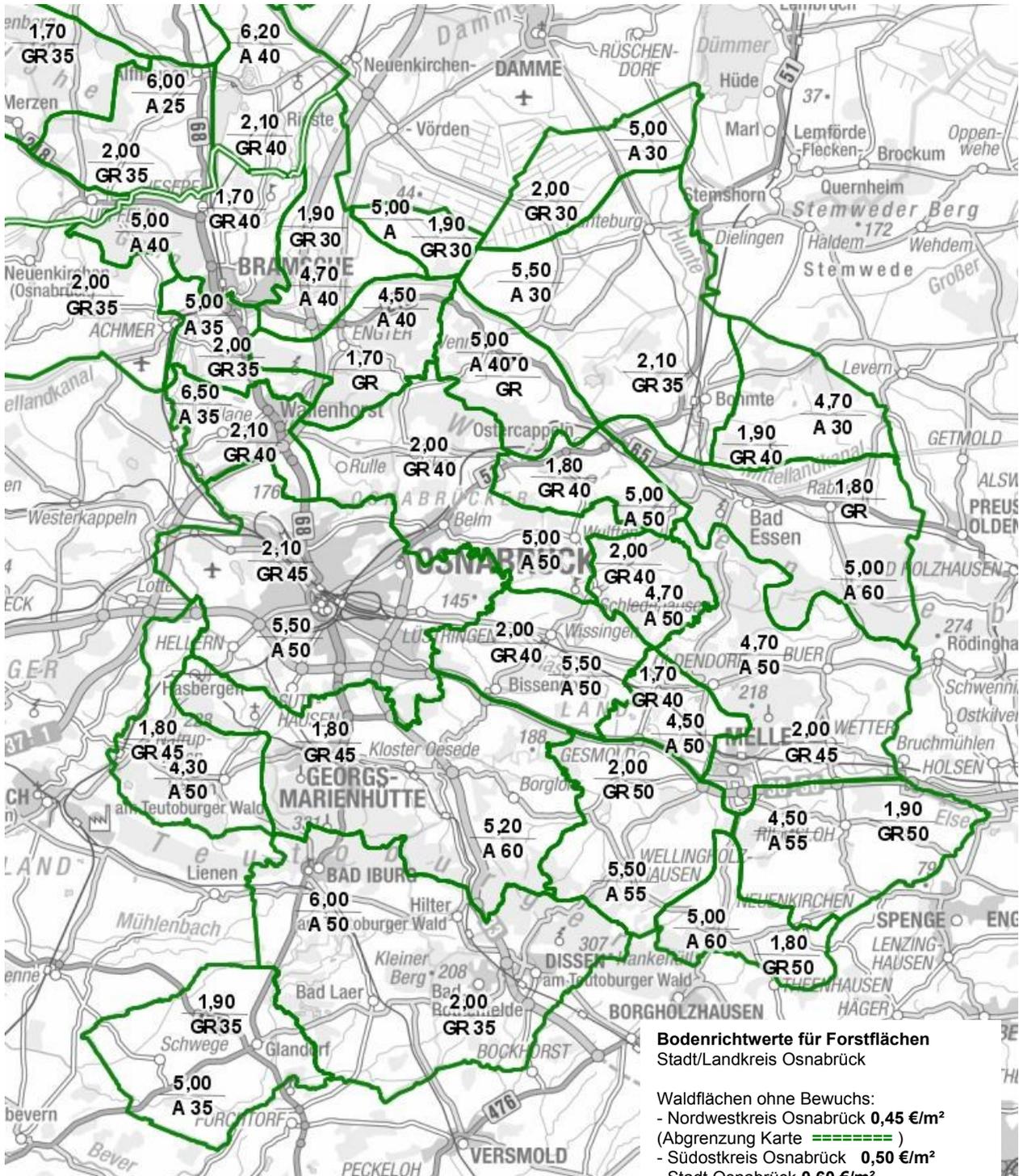
LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (A = Acker GR = Grünland)



Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Südost

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

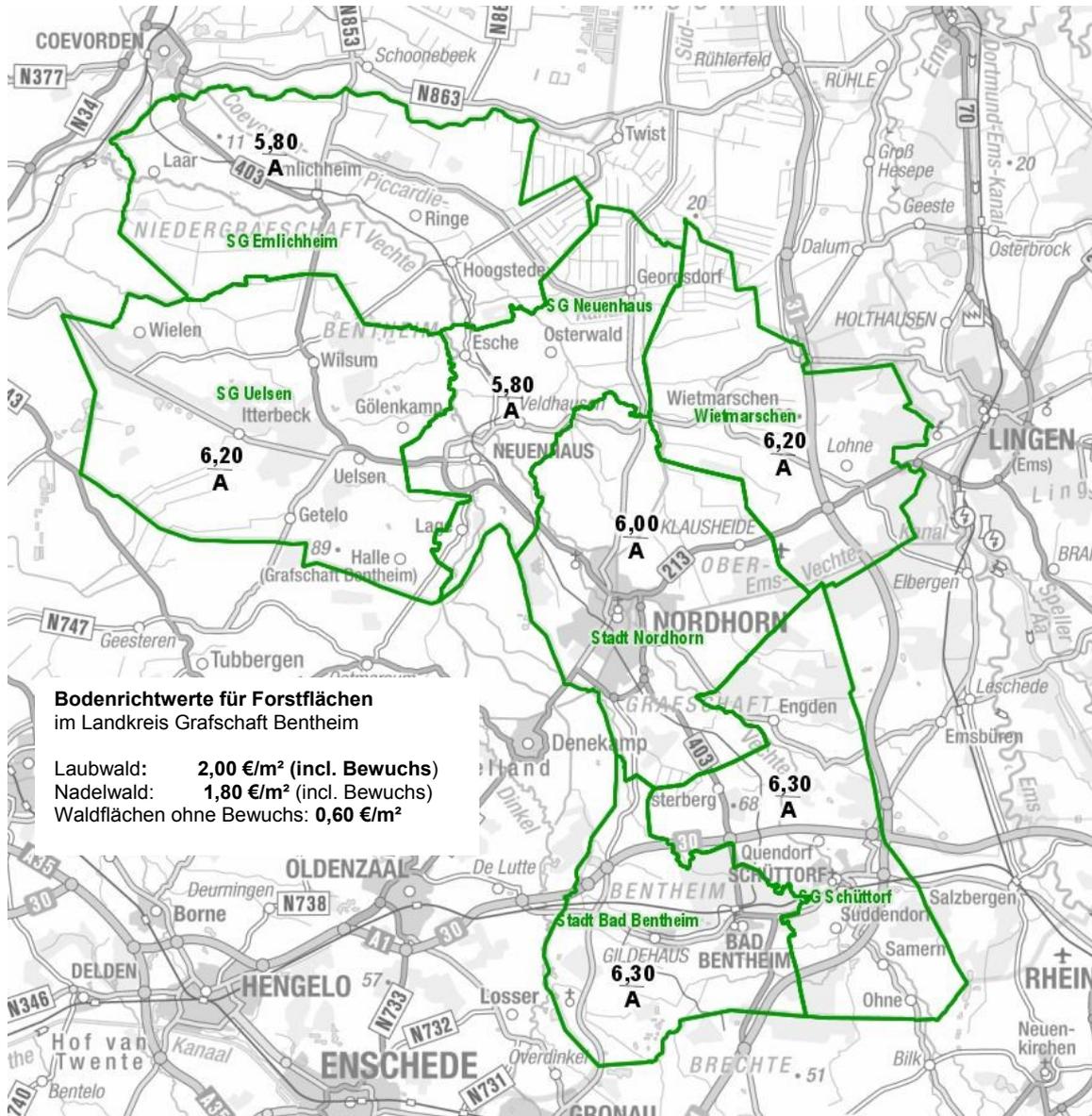
LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (A = Acker GR = Grünland)



Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014 in Euro/m² im Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (A = Acker GR = Grünland)



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 in den ländlich geprägten Regionen der Landkreise **Osnabrück**, **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** wird bei den Einfamilienhäusern (freistehende Wohnhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) von der gesamtwirtschaftlichen Lage, besonders von der Einkommenssituation, steuerlicher Gegebenheiten und der Höhe der Mieten beeinflusst. Dieser Teilmarkt ist deshalb gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von

Stadt Osnabrück

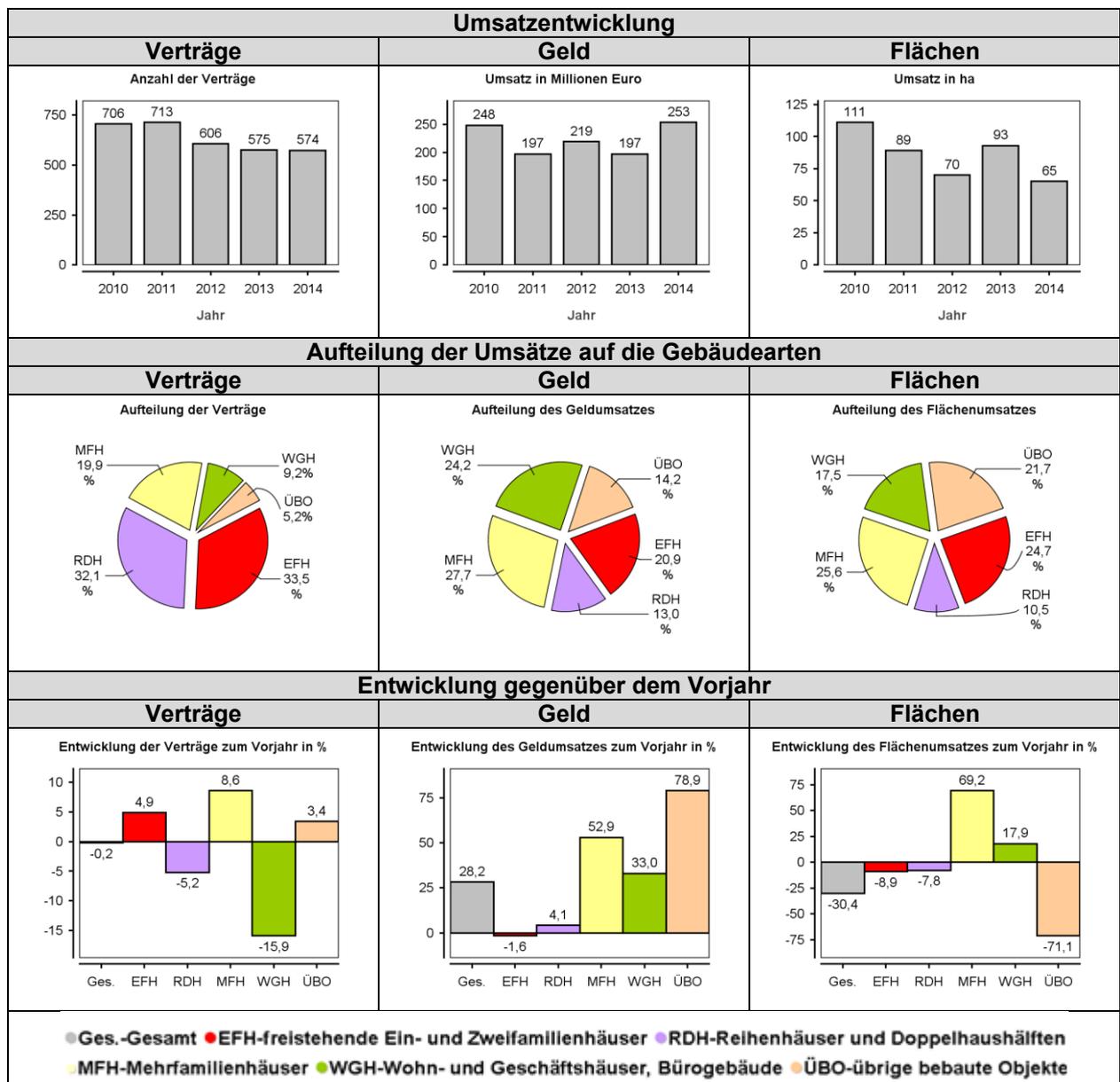


Abbildung 9.1.1

durchschnittlich verdienenden Erwerbern finanziert werden kann. Bei höherwertigen Objekten ist für den Kaufpreis entscheidend, ob die Lage, die Gestaltung, die Bauausführung und die Ausstattung den heutigen Anforderungen an gesundes, ruhiges Wohnen 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 **Osnabrück**, **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** ist das freistehende Einfamilienhaus der am meisten gehandelte Gebäudetyp. Dies zeigen auch die nachfolgenden Grafiken mit der Aufteilung des Marktes und den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (siehe auch Anhang 1).

Landkreis Osnabrück

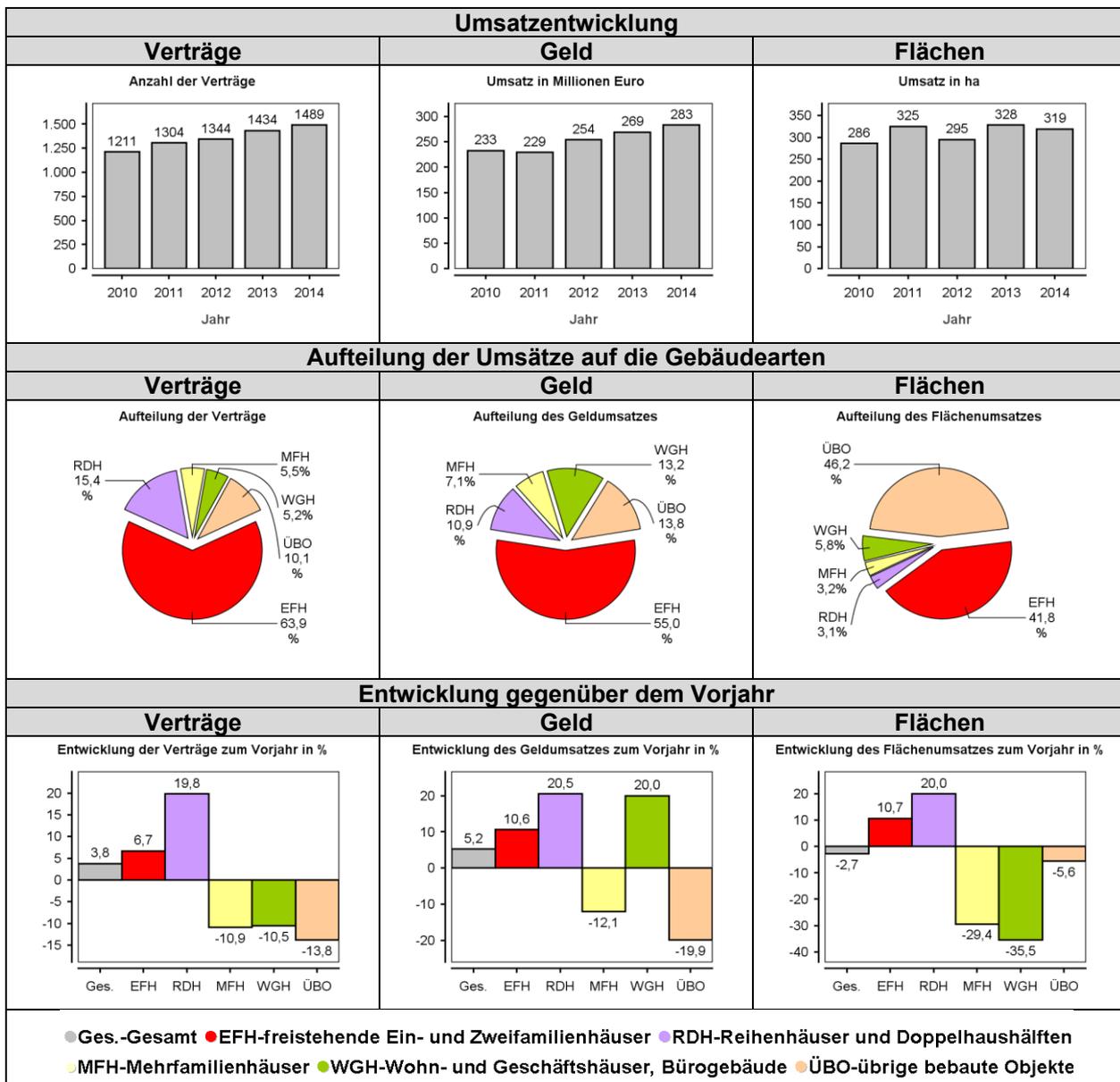


Abbildung 9.1.2

Landkreis Emsland

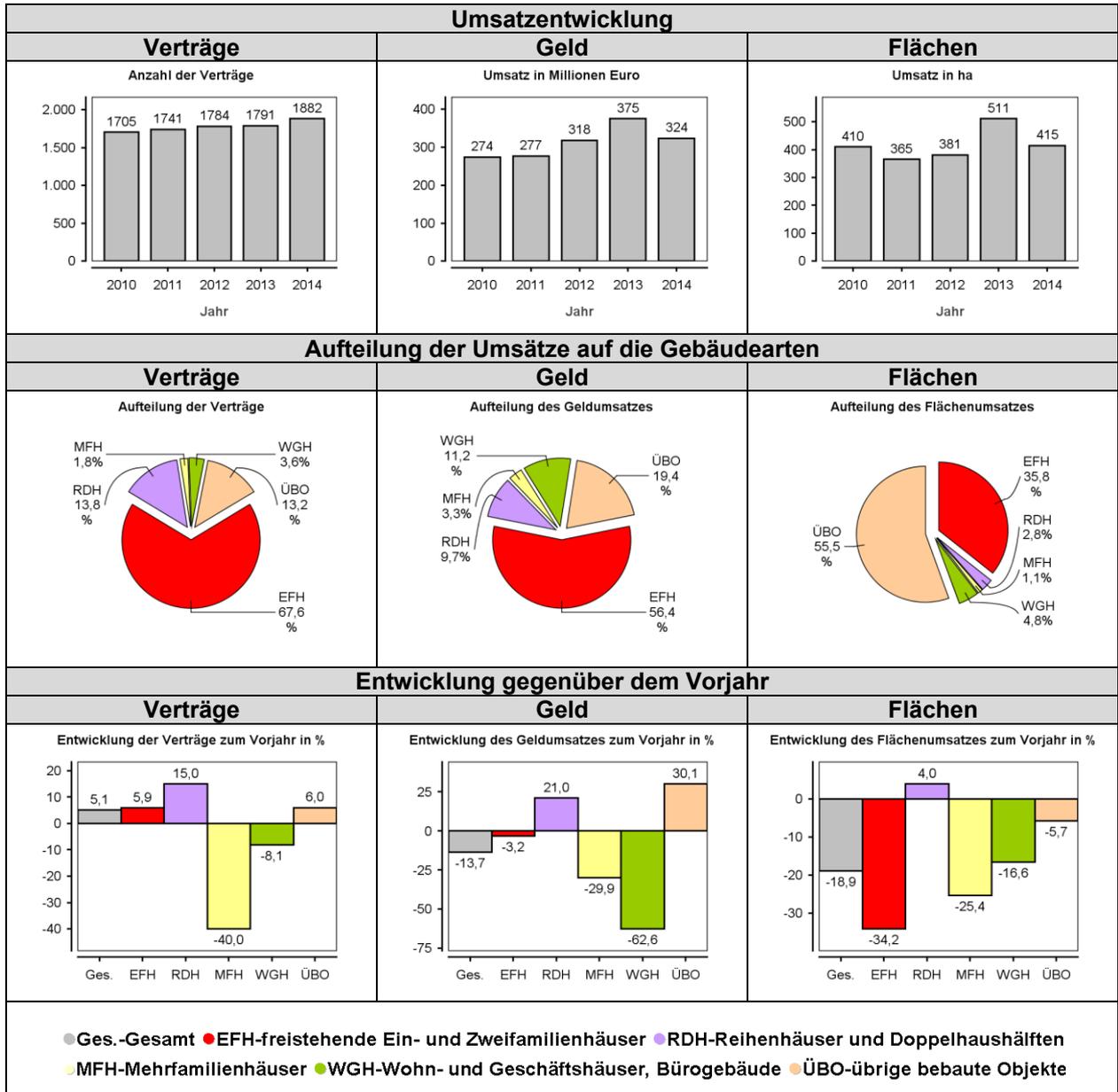


Abbildung 9.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

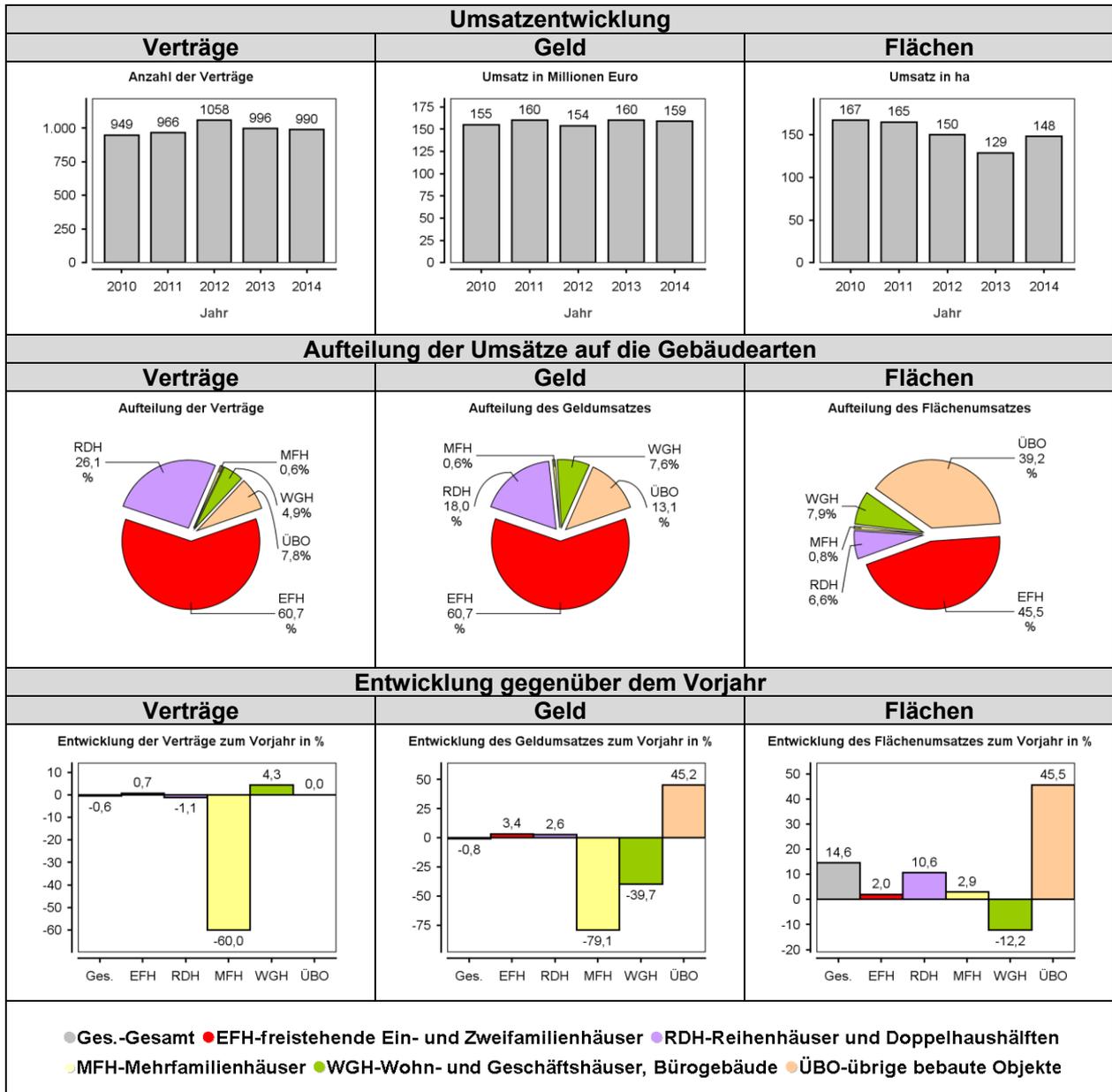


Abbildung 9.1.4

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr insgesamt leicht angestiegen (**Stadt Osnabrück + 5 %**, **Landkreis Osnabrück + 7 %**, **Landkreis Emsland + 6 %**, **Landkreis Grafschaft Bentheim + 1 %**). Der größte Anteil der Verkäufe in den ländlich geprägten Landkreisen lag, wie auch in den Vorjahren, in den Preisgruppen zwischen 125.000 € und 150.000 €. In der Stadt Osnabrück liegen über 2/3 aller Verkäufe in den Preisklassen über 200.000 €, während im Landkreis Osnabrück rd. 27 %, im Emsland rd. 15 %, in der Grafschaft rd. 22 % aller Vertragsabschlüsse über 200.000 € registriert wurden.

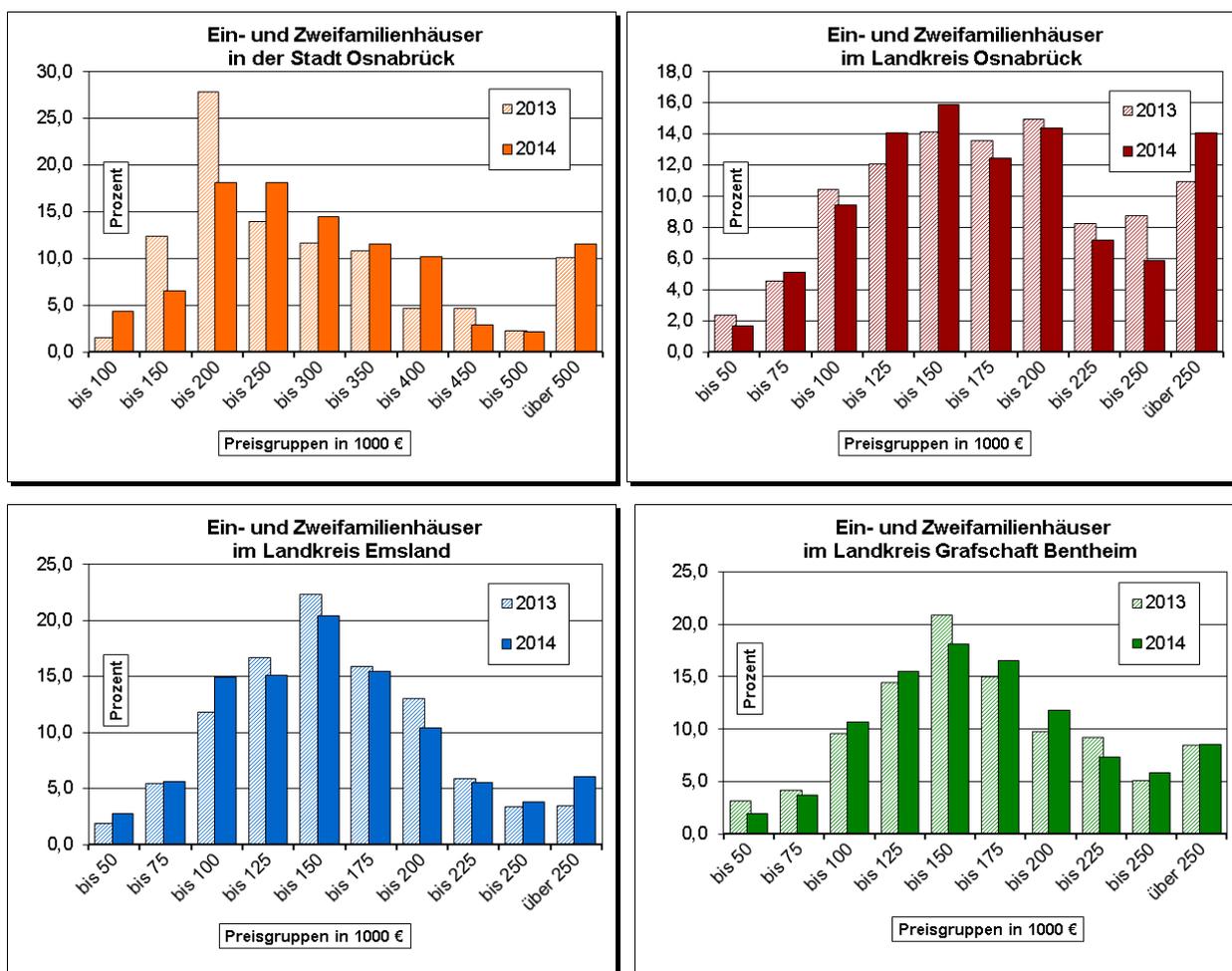


Abbildung 9.2.1.1

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden war 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 nur noch 5 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland. Auch in der **Grafschaft Bentheim** ist der Anteil der Ankäufe durch Niederländer stark zurückgegangen (im Berichtsjahr 16 %).

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, 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 ungewöhnli-

chen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die Wohnflächenpreise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

Stadt Osnabrück

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück**

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (15)	1922 (1926)	168 (200)	1.499,- (1.589,-)	250.000,-* (329.000,-*)
Baujahr 1946 - 1969	31 (47)	1960 (1959)	175 (680)	1.992,- (1.773,-)	335.000,- (321.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	22 (26)	1977 (1976)	162 (190)	1.732,- (1.706,-)	281.000,- (337.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	11 (8)	1991 (1988)	190 (159)	2.219,- (1.598,-)	449.000,- (251.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	5 (6)	2006 (2005)	160 (156)	2.307,- (2.329,-)	365.000,- (362.000))
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	-				

* je nach Modernisierungsgrad

Landkreis Osnabrück

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osnabrück**

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	63 (77)	1910 (1909)	180 (185)	827,- (873,-)	143.000,-* (153.000,-*)
Baujahr 1946 - 1969	120 (134)	1959 (1959)	153 (151)	996,- (910,-)	149.000,- (136.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	99 (95)	1976 (1976)	169 (168)	1.146,- (1.073,-)	190.000,- (177.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	62 (78)	1993 (1993)	157 (166)	1.256,- (1.276,-)	194.000,- (207.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	41 (52)	2003 (2004)	160 (168)	1.455,- (1.356,-)	224.000,- (222.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	-				

* je nach Modernisierungsgrad

Landkreis Emsland

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland**

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	23 (23)	1919 (1920)	118 (142)	652,- (768,-)	108.000,- (116.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	82 (79)	1960 (1959)	144 (141)	845,- (828,-)	119.000,- (125.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	69 (62)	1972 (1977)	160 (153)	899,- (866,-)	139.000,- (133.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	51 (79)	1994 (1993)	158 (154)	1.090,- (1.026,-)	188.000,- (159.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	46 (49)	2005 (2004)	157 (149)	1.300,- (1.263,-)	201.000,- (192.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	22 (33)	2014 (2013)	 (158)	 (1.512,-)	216.000,- (197.000,-)

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Grafschaft Bentheim**

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	45 (54)	1921 (1922)	121 (145)	902,- (757,-)	111.000,- (115.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	116 (141)	1959 (1960)	133 (129)	981,- (870,-)	134.000,- (127.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	69 (59)	1976 (1977)	155 (151)	968,- (1.011,-)	159.000,- (165.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	64 (52)	1991 (1993)	157 (155)	1.178,- (1.256,-)	202.000,- (201.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	80 (73)	2004 (2004)	142 (174)	1.402,- (1.247,-)	218.000,- (223.000,-)
Neubauten Baujahr 2012- 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	6 (10)	2013 (2012)	 (130)	 (1923)	217.000,- (211.000,-)

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Kaufpreinsniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern in der **Stadt Osnabrück** und verschiedenen Städten und Gemeinden der **Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim**. Für ein Musterhaus mit 140 m² Wohnfläche in mittlerer Lage der aufgeführten Orte (siehe Kap. 8.2.1) wurden die durchschnittlichen Kaufpreise für die Baujahre 1980 und 2005 aus den Vergleichsfaktoren (Kapitel 9.2.3) ermittelt.

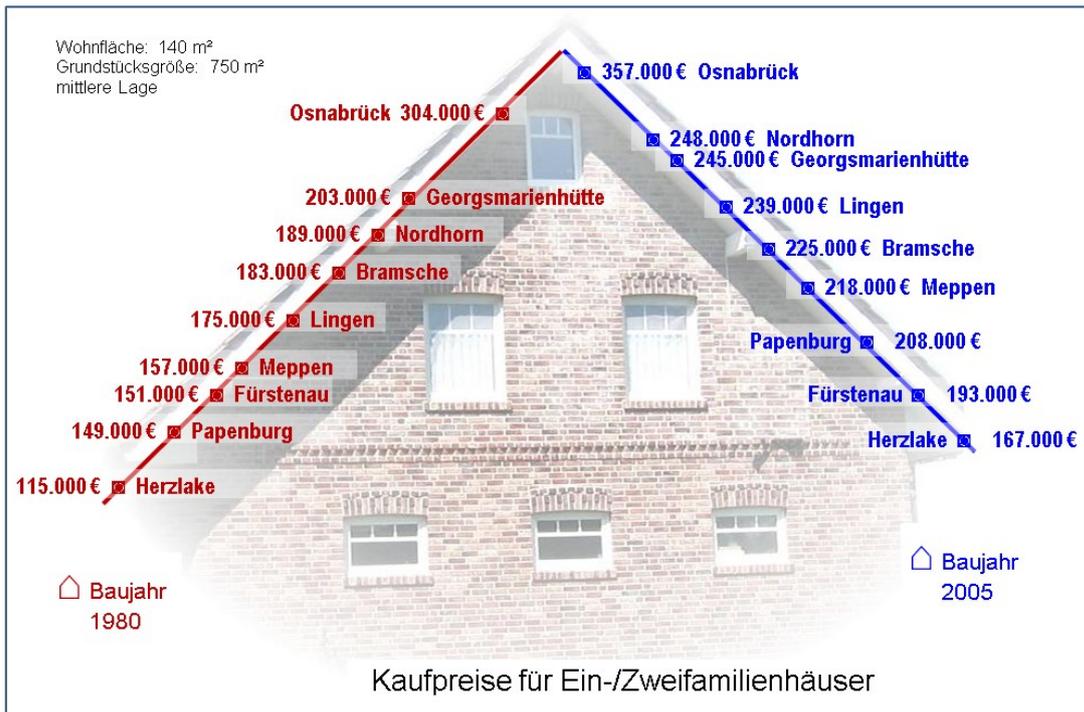


Abbildung 9.2.1.2

Der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt im Berichtsjahr

- in der Stadt Osnabrück 317.000 € (Vorjahr: 321.000 €)
- im Landkreis Osnabrück 175.000 € (Vorjahr: 171.000 €)
- im Landkreis Emsland 140.000 € (Vorjahr: 140.000 €)
- im Landkreis Grafschaft Bentheim: 150.000 € (Vorjahr: 149.000 €).

9.2.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. Ältere Wohnhäuser lassen sich in der Regel nur mit hohen Abschlägen vom Sachwert (entspricht dem Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung) veräußern. 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).

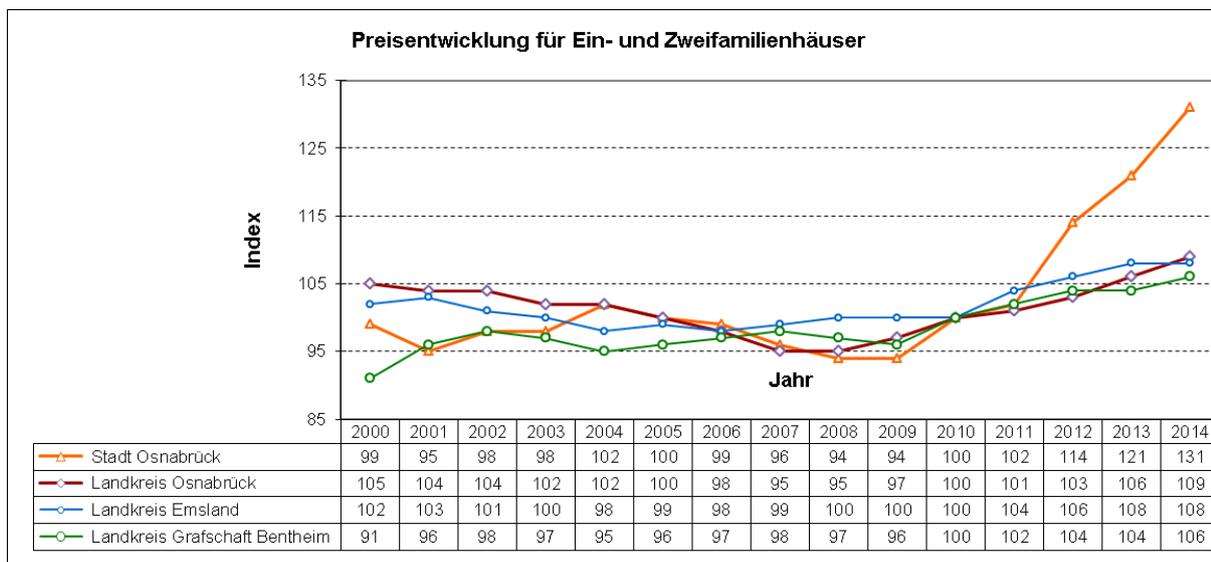


Abbildung 9.2.2.1

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

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

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

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages 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 der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland** und **Grafschaft Bentheim** untersucht. Die Analysen basieren auf Kauffälle der letzten drei Jahre. 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. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

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 vorläufigem 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.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	104
Kaufzeitpunkt:	11.2011- 12.2014
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	80 – 390 €/m ² (Mittel 158 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	121.000 – 732.000 Euro (Mittel 307.000 Euro)

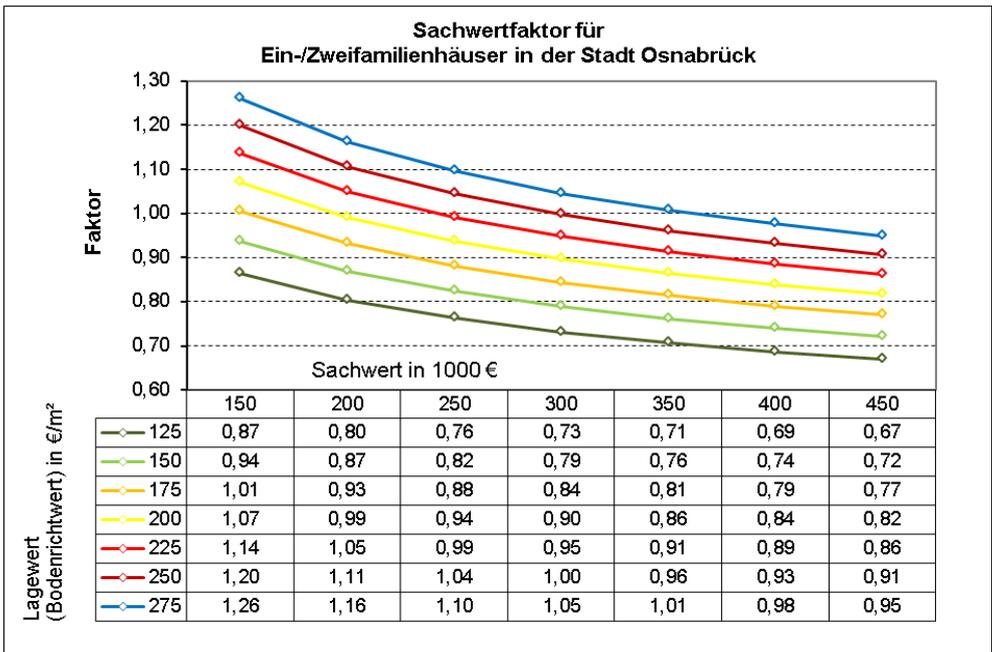


Abbildung 9.2.3 -A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	527
Kaufzeitpunkt:	11.2011- 12.2014
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	20 – 155 €/m ² (Mittel 82 €/m ²)
Baujahr	1950 – 2011 (Mittel 1979)
Sachwert (NHK 2010):	55.000 – 466.000 Euro (Mittel 230.000 Euro)

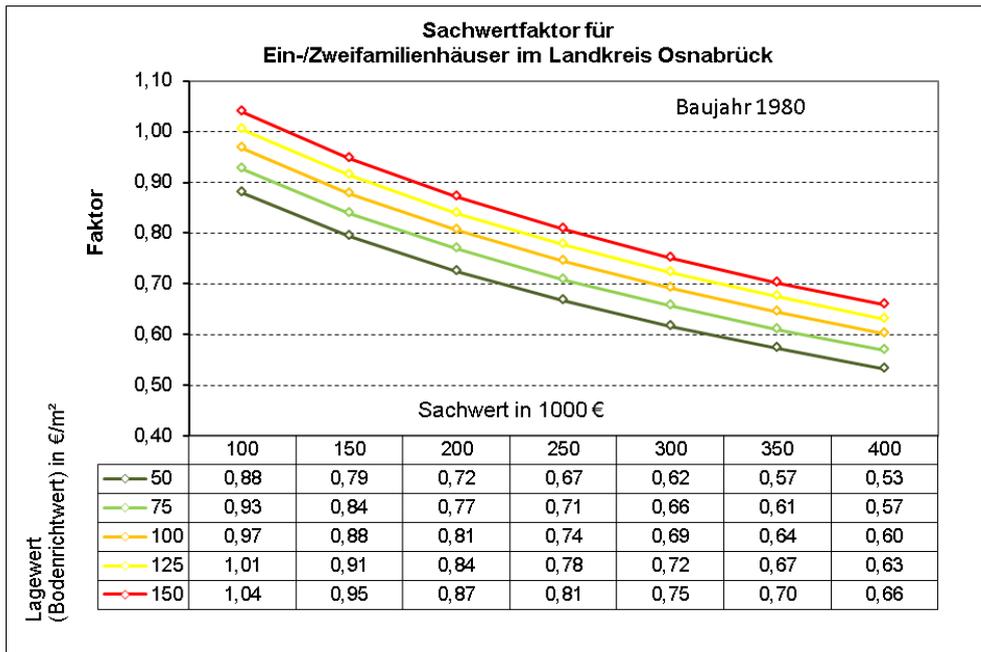


Abbildung 9.2.3 -B1

Eine unterschiedliche Restnutzungsdauer ist durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

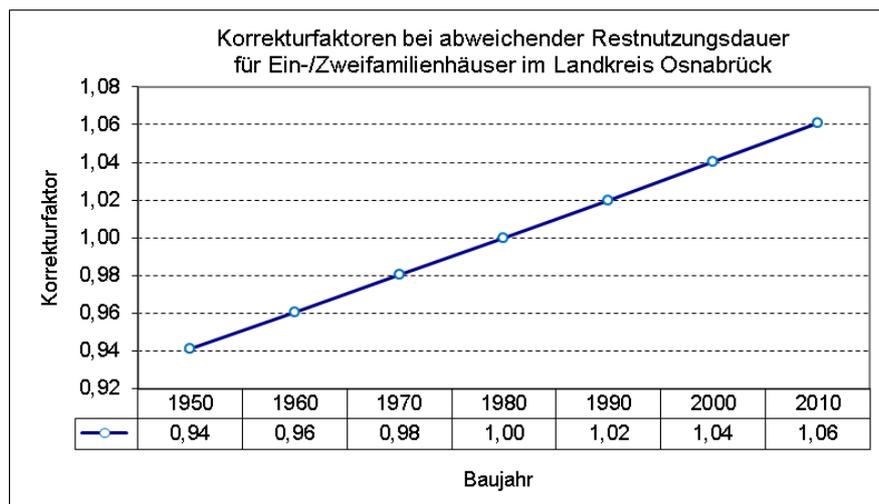


Abbildung 9.2.3 -B2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	512
Kaufzeitpunkt:	1.2012 - 12.2014
Lage:	Landkreis Emsland
Restnutzungsdauer:	10 – 70 Jahre (Mittel 39 Jahre)
Sachwert (NHK 2010):	43.000 – 525.000 Euro (Mittel 208.000 Euro)

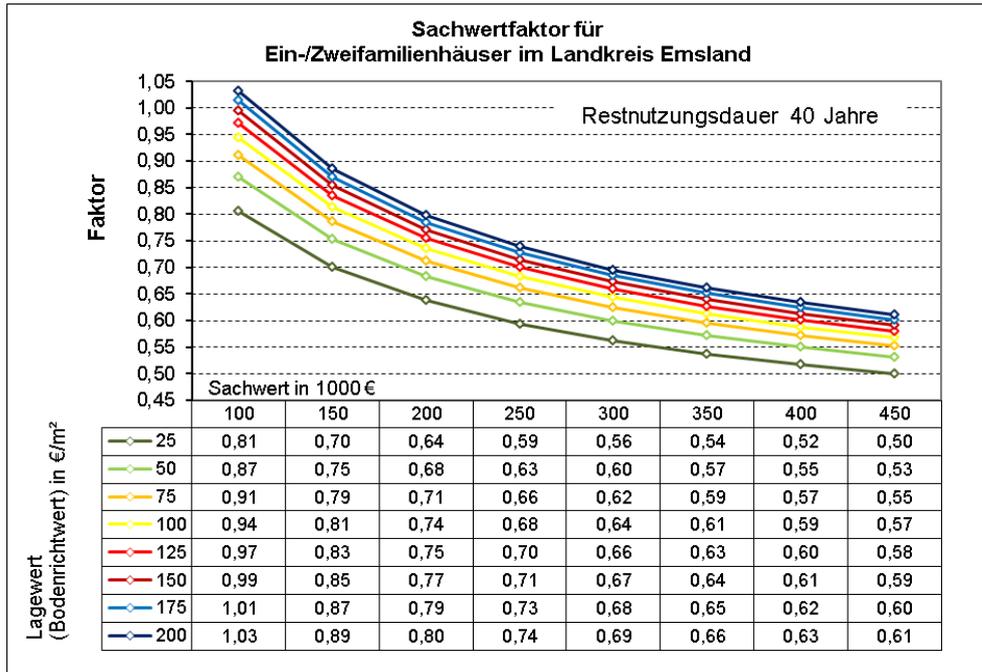


Abbildung 9.2.3 -C1

Eine unterschiedliche Restnutzungsdauer ist durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

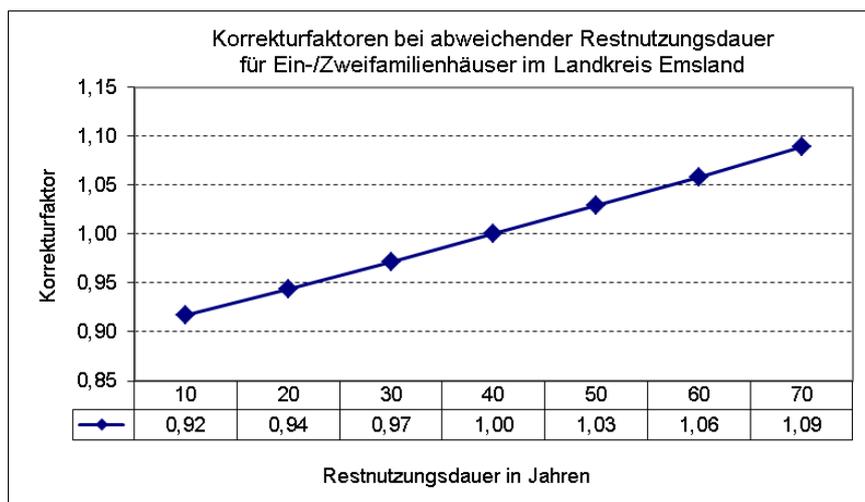


Abbildung 9.2.3 -C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	403
Kaufzeitpunkt:	1.2012 - 12.2014
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Restnutzungsdauer:	10 – 70 Jahre (Mittel 39 Jahre)
Sachwert (NHK 2010):	59.000 – 496.000 Euro (Mittel 187.000 Euro)

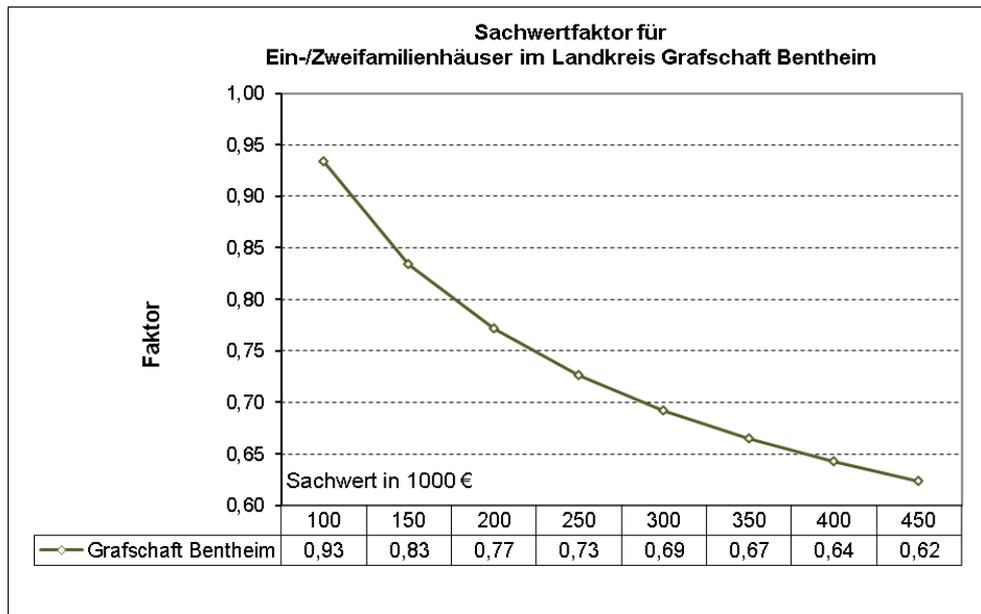


Abbildung 9.2.3 –D1

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 300.000 €, Bodenrichtwert 125 €/m², Baujahr 1999 (Restnutzungsdauer 55 Jahre)

Sachwertfaktor nach Abb. 9.2.3 -C1: 0,66

Korrekturfaktor nach Abb. 9.2.3 -C2 1,045 (interpoliert)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$$300.000 \text{ €} \times 0,66 \times 1,045 = \text{rd. } \mathbf{207.000 \text{ €}}$$

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

Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung für den Bereich der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und 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. Weitere Einflüsse (z.B. eines vorhandenen Kellers auf den Kaufpreis) konnte anhand des Datenmaterials statistisch nicht nachgewiesen werden. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 504 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	08.2013
Lage (Bodenrichtwert)	80 – 360 €/m ²	177 €/m ²
Baujahr	1950 - 2011	1972
Wohnfläche	85 m ² - 228 m ²	155 m ²
Grundstücksgröße	360 – 1.400 m ²	730 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

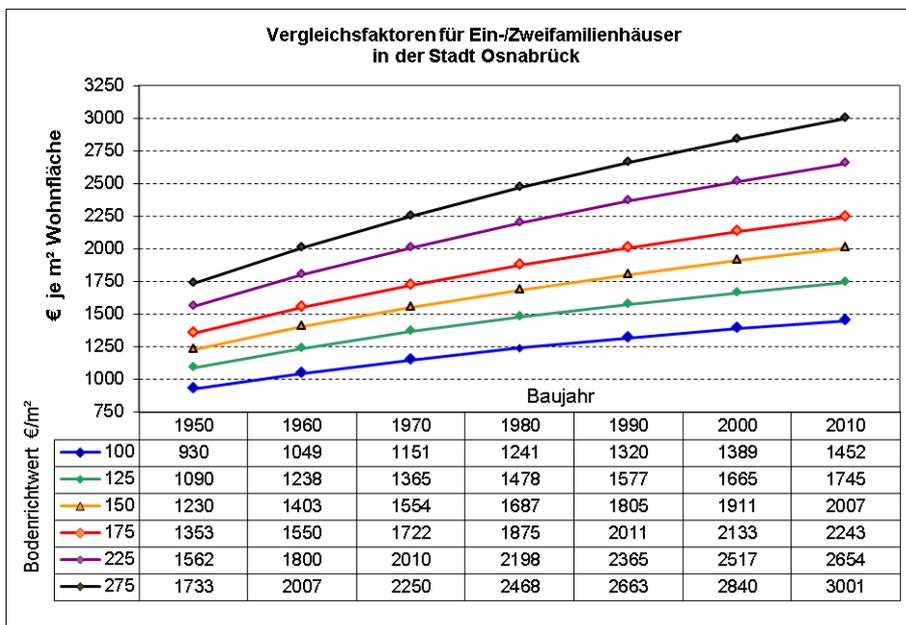


Abbildung 9.2.3 –E1

Eine unterschiedliche Wohnfläche ist durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

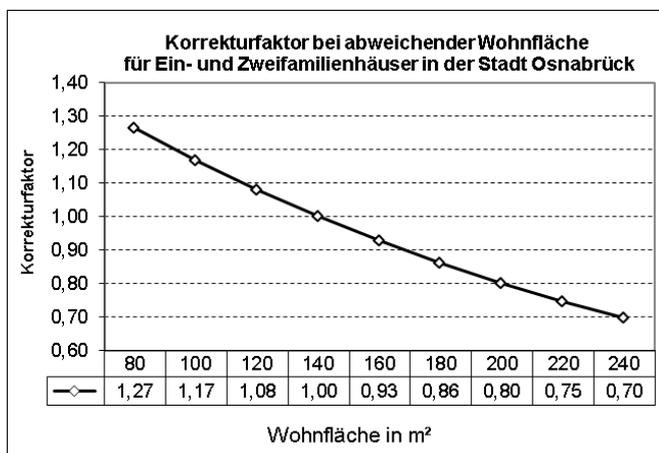


Abbildung 9.2.3 –E2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 509 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	08.2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 – 150 €/m ²	76 €/m ²
Baujahr	1950 - 2011	1978
Wohnfläche	85 m ² - 225 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	280 – 1.486 m ²	796 m ²

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

Merkmal	Objektdate
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	700 m ²

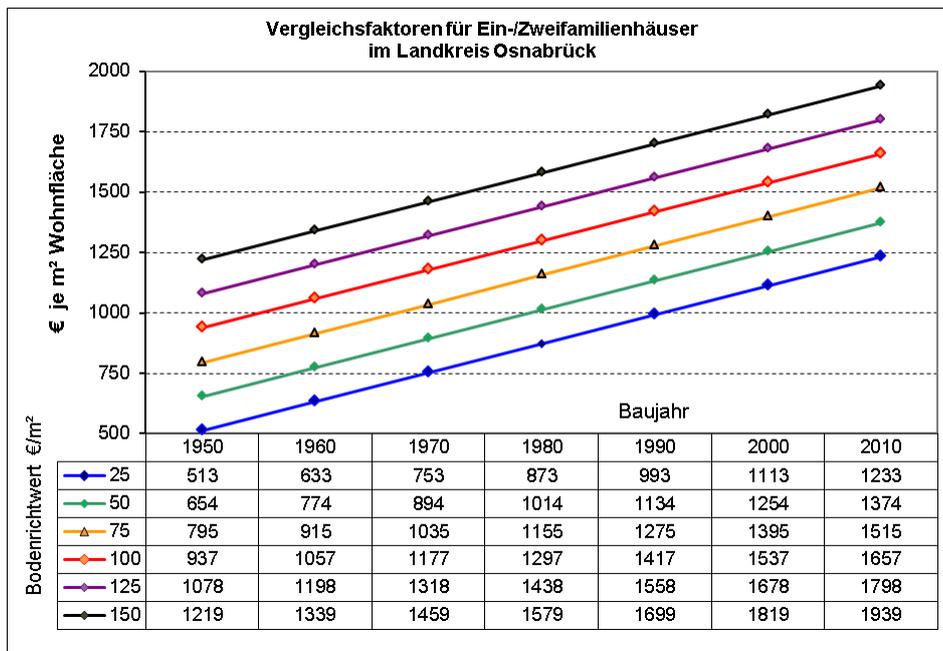


Abbildung 9.2.3 –F1

Unterschiedliche Wohnflächen bzw. Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

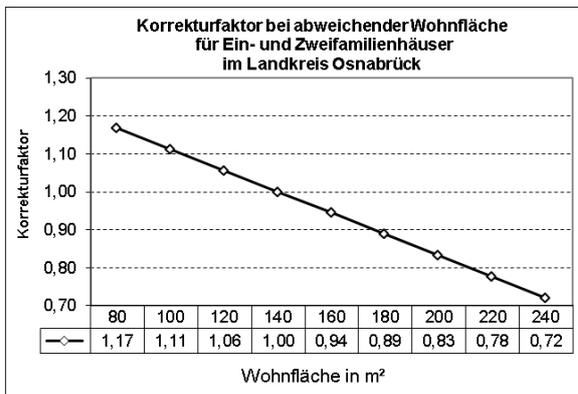


Abbildung 9.2.3 –F2

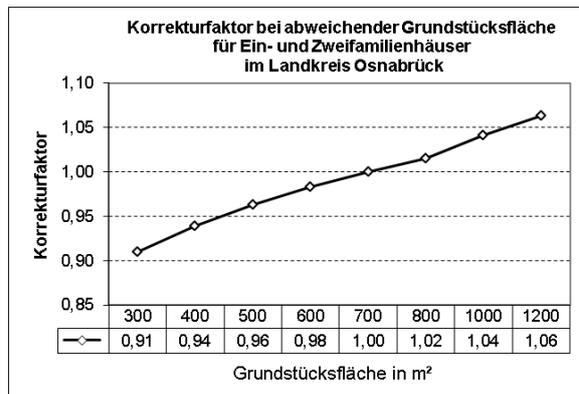


Abbildung 9.2.3 –F3

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 504 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	12 – 200 €/m ²	71 €/m ²
Baujahr	1913 - 2013	1981
Wohnfläche	80 m ² - 280 m ²	146 m ²
Grundstücksgröße	261 – 1.200 m ²	763 m ²

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

Merkmal	Objektdate
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	700 m ²

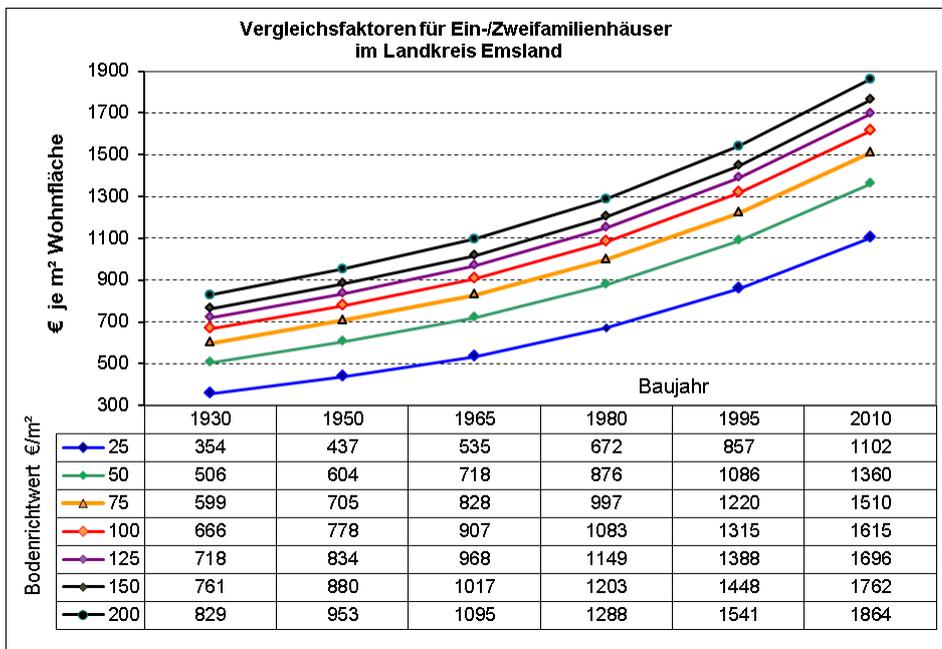


Abbildung 9.2.3 –G1

Unterschiedliche Wohnflächen bzw. Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

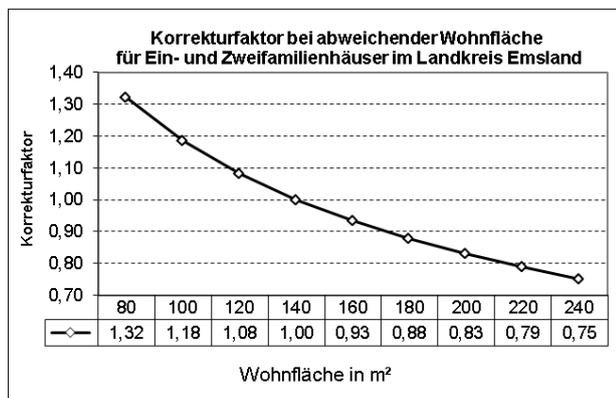


Abbildung 9.2.3 –G2

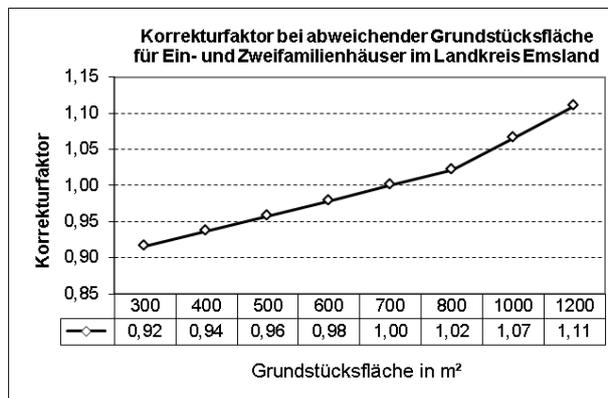


Abbildung 9.2.3 –G3

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	04.2013
Lage (Bodenrichtwert)	13 – 210 €/m ²	83 €/m ²
Baujahr	1960 - 2011	1975
Wohnfläche	75 m ² - 251 m ²	139 m ²
Grundstücksgröße	136 – 1.200 m ²	704 m ²

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

Merkmal	Objektdatei
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	750 m ²

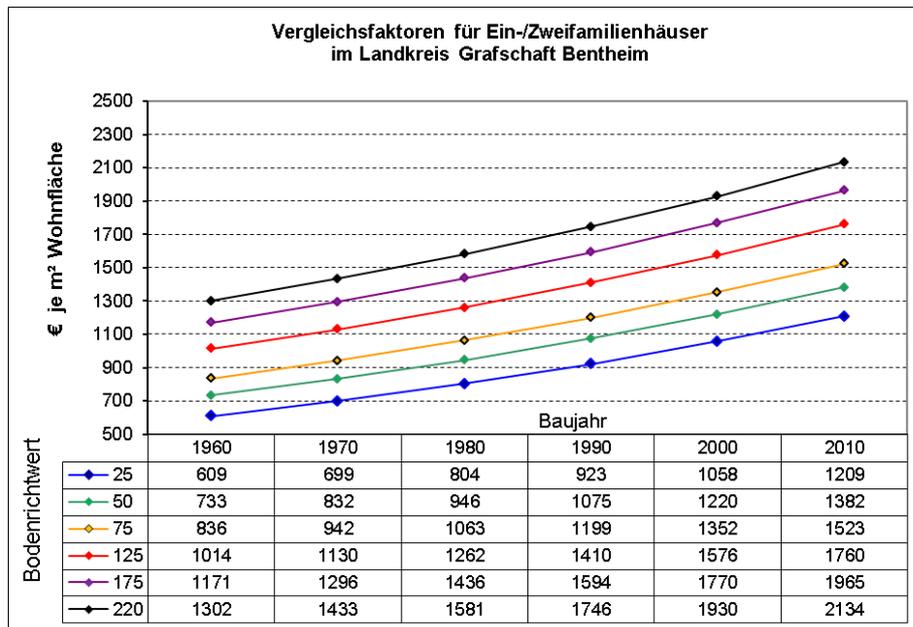


Abbildung 9.2.3 –H1

Unterschiedliche Wohnflächen bzw. Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

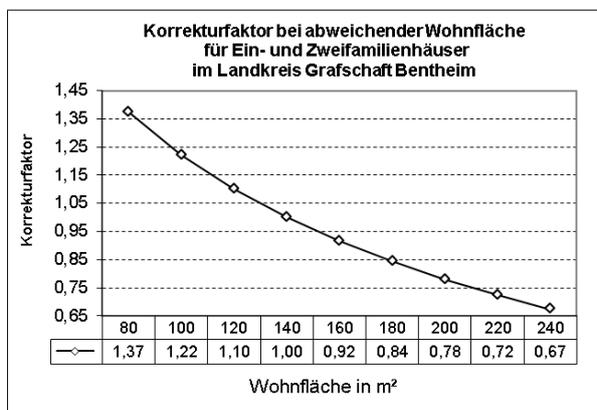


Abbildung 9.2.3 –H2

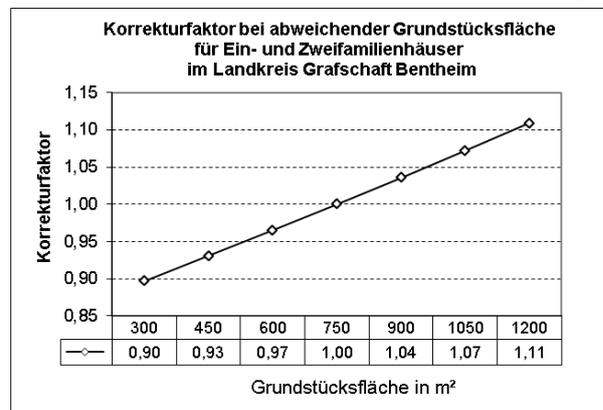


Abbildung 9.2.3 –H3

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.

Anwendungsbeispiel:										
<p>Es ist der Wert eines mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis Emsland mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:</p> <p>Baujahr: 1995; Wohnfläche: 160 m² Grundstücksgröße: 850 m², Bodenrichtwert: 100 €/m²;</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">1.315,-- €/m²</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)</td> <td style="text-align: right;">0,93</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)</td> <td style="text-align: right;">1,03 (interpoliert)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;"> Vergleichsfaktor = 1.315 €/m² x 0,93 x 1,03 = 1.260,-- €/m² </td> </tr> <tr> <td>Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor</td> <td style="text-align: right;">160 m² x 1.260,-- €/m² = rd. 202.000 €</td> </tr> </table>	Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)	1.315,-- €/m ²	Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)	0,93	Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)	1,03 (interpoliert)	Vergleichsfaktor = 1.315 €/m ² x 0,93 x 1,03 = 1.260,-- €/m ²		Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m ² x 1.260,-- €/m ² = rd. 202.000 €
Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)	1.315,-- €/m ²									
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)	0,93									
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)	1,03 (interpoliert)									
Vergleichsfaktor = 1.315 €/m ² x 0,93 x 1,03 = 1.260,-- €/m ²										
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	160 m ² x 1.260,-- €/m ² = rd. 202.000 €									

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

9.2.4 Erbbaurechte

Folgende freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht wurden **in Stadt und Landkreis Osnabrück** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) verkauft.

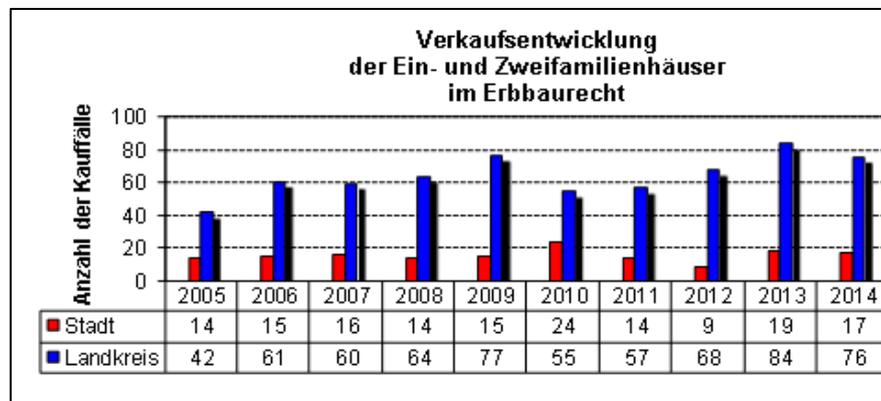


Abbildung 9.2.3 –H2

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks. Hierzu wurde zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück (Eigentumsgrundstück) aus Vergleichsfaktoren nach Kap. 9.2.3 berechnet.

Es ergaben sich folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte in der **Stadt Osnabrück** und dem **Landkreis Osnabrück**:

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl Kauffälle	55		223	
Kaufzeitpunkt	2008 - 2014		2008 - 2014	
Lage (Bodenrichtwert)	100 - 375 €/m ²		18 - 170 €/m ²	
Baujahr	1950 - 1995		1950 - 2007	
Wohnfläche	90 - 254 m ²		90 - 300 m ²	
Grundstücksgröße	339 - 1.342 m ²		376 - 1.354 m ²	
Restlaufzeit	15 - 83 Jahre		18 - 99 Jahre	
Erbbauzins	0,10 - 4,00 €/m ²		0,15 - 4,76 €/m ²	
Rendite	0,08 % - 3,33 %		0,17 - 4,53 %	
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	0,39 - 1,17		0,43 - 1,51	

Der durchschnittliche Erbbaurechtsvertrag dieser Auswertung enthält folgende Vereinbarungen:

- Zweckbestimmung: Wohnen
- Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 80 bzw. 99 Jahre
- Wertsicherungsklausel: Anpassung des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex bzw. Verbraucherpreisindex
- Träger der Erschließungslast gemäß BauGB und NKAG: Erbbauberechtigte
- Entschädigung bei Zeitablauf: 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Bauwerke zum Zeitpunkt des Zeitablaufes

Die Auswirkungen der vorstehenden Merkmale auf die Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte wurde mit einem speziellen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse) untersucht. Aus der Analyse der Kauffälle geht hervor, dass Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors für Erbbaurechte von den aufgeführten Merkmalen nicht signifikant nachgewiesen werden können.

Hinweis zur Anwendung	
1.	Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Nutzungsrechtes an dem Grundstück.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3.	Die in der Tabelle 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 für Erbbaurechte nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	250.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle):	0,78
Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:	
	250.000,- € x 0,78 = rd. 195.000,- €

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Für Reihenhäuser/Doppelhaushälften verschiedener Altersgruppen sind im Berichtsjahr in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Landkreis Grafschaft Bentheim** die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise bezahlt worden. Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Da 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.

Stadt Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Osnabrück

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	12 (9)	1925 (1922)	157 (135)	1.052,- (1.572,-)	154.000,-* (229.000,-*)
Baujahr 1946 - 1969	19 (40)	1958 (1959)	118 (111)	1.340,- (1.287,-)	160.000,- (143000,-)
Baujahr 1970 - 1984	14 (15)	1976 (1976)	130 (133)	1.287,- (1.316,-)	166.000,- (173.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	10 (7)	1994 (1992)	122 (128)	1.643,- (1.585,-)	201.000,- (200.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	9 (9)	2004 (2003)	130 (139)	2.133,- (1.746,-)	279.000,- (240.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	4 (3)	2014 (2013)	128 (118)	1.544,- (1.763,-)	200.000,- (200.000,-)

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (2)	1921 (1929)	115 (122)	790,- (546,-)	90.000,-* (67.000,-*)
Baujahr 1946 - 1969	15 (23)	1961 (1961)	117 (111)	968,- (925,-)	111.000,- (99.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	22 (25)	1977 (1977)	118 (125)	1.111,- (1.161,-)	127.000,- (143.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	28 (27)	1993 (1994)	125 (117)	1.241,- (1.236,-)	155.000,- (144.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	14 (- 15)	2003 (-2003)	137 (126)	1.423,- (1.418,-)	195.000,- (179.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	5 (1)	2014 (2012)	139 (101)	1.835,- (1.931,-)	254.000,- (195.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (2)	1922 (1927)	117 (82)	962,- (610,-)	93.000,- (72.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	20 (26)	1962 (1956)	102 (110)	931,- (881,-)	96.000,- (90.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	12 (9)	1975 (1975)	126 (120)	951,- (1.000,-)	141.000,- (115.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	11 (9)	1996 (1994)	111 (118)	1.249,- (1.061,-)	141.000,- (117.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	11 (9)	2003 (2004)	126 (110)	1.356,- (1.439,-)	167.000,- (158.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	22 (25)	2014 (2013)	95 (105)	1.884,- (843,-)	183.000,- (162.000,-)

Landkreis Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	35 (34)	1925 (1926)	108 (85)	827,- (762,-)	82.000,- (81.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	67 (97)	1956 (1956)	89 (85)	1.003,- (919,-)	88.000,- (84.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	27 (15)	1977 (1978)	109 (120)	961,- (995,-)	121.000,- (120.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	26 (23)	1995 (1995)	120 (115)	1.231,- (1.286,-)	156.000,- (144.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	28 (15)	2003 (2004)	114 (133)	1.350,- (1.223,-)	164.000,- (166.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	8 (14)	2014 (2013)	115 -	- -	172.000,- (217.000,-)

Der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten Reihenhäuser/Doppelhaushälften) beträgt im Berichtsjahr

- in der **Stadt Osnabrück** 182.000 € (Vorjahr: 175.000 €)
- im **Landkreis Osnabrück** 146.000 € (Vorjahr: 137.000 €)
- im **Landkreis Emsland** 125.000 € (Vorjahr: 121.000 €)
- im **Landkreis Grafschaft Bentheim:** 110.000 € (Vorjahr: 93.000 €).

9.3.2 Preisentwicklung

Die untenstehende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre. Ältere Wohnhäuser lassen sich in der Regel nur mit zum Teil hohen Abschlägen vom Sachwert (entspricht dem Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung) veräußern. 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).

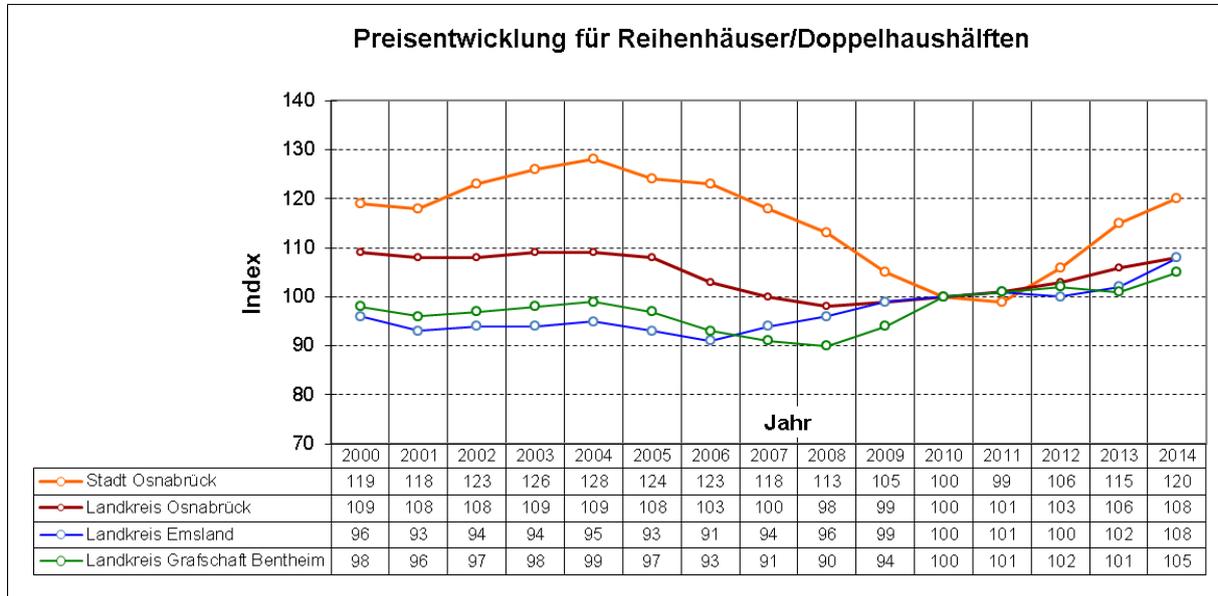


Abbildung 9.3.2

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	= x x -	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) 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) 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

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:
<p>1. Der Sachwertfaktor ist von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Es ergeben sich die in den folgenden Grafiken dargestellten durchschnittlichen Sachwertfaktoren am Sachwert: Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	104
Kaufzeitpunkt:	11.2011 - 12.2014
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	12 – 275 €/m ² (Mittel 173 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	62.000 – 320.000 Euro (Mittel 180.000 Euro)

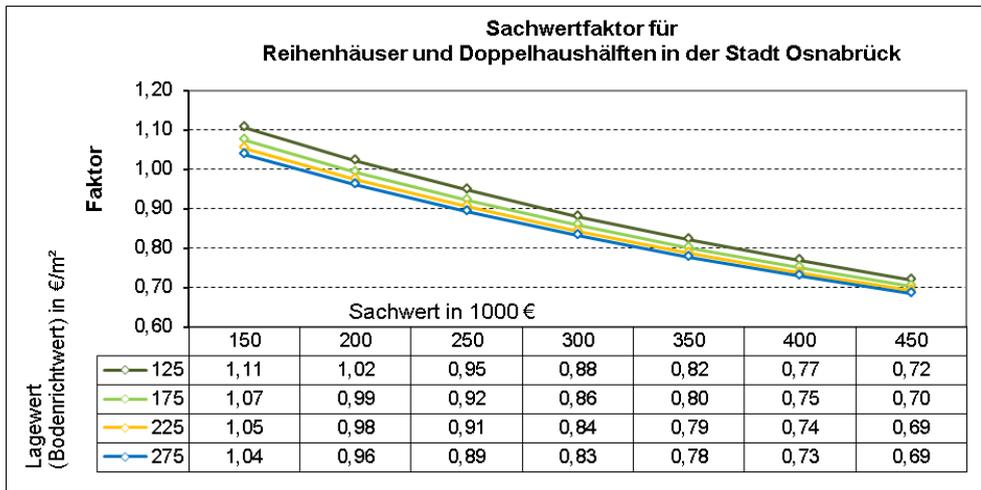


Abbildung 9.3.3 –A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	175
Kaufzeitpunkt:	11.2011 - 12.2014
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	30 – 160 €/m ² (Mittel 91 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	49.000 – 296.000 Euro (Mittel 163.000 Euro)

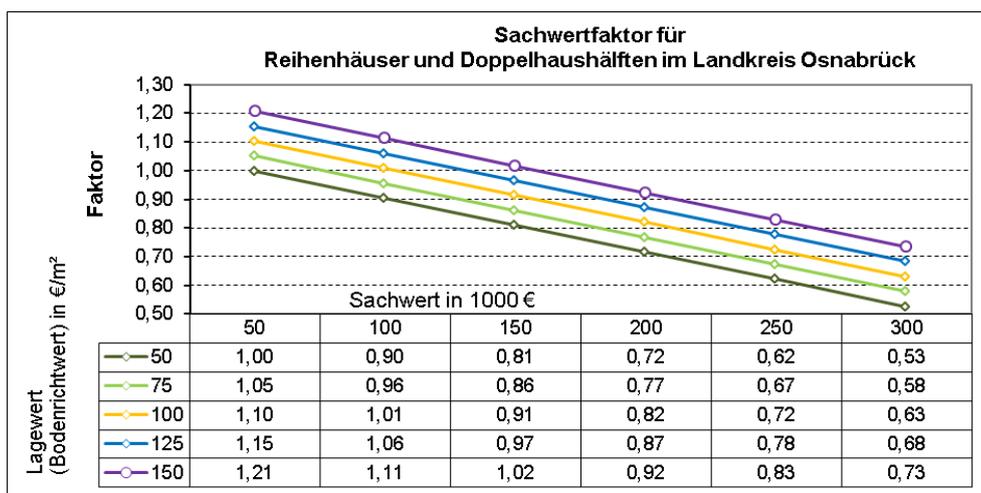


Abbildung 9.3.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	117
Kaufzeitpunkt:	1.2012 - 12.2014
Lage:	Landkreis Emsland
Restnutzungsdauer:	10 – 67 Jahre (Mittel 35 Jahre)
Sachwert (NHK 2010):	45.000 – 287.000 Euro (Mittel 145.000 Euro)

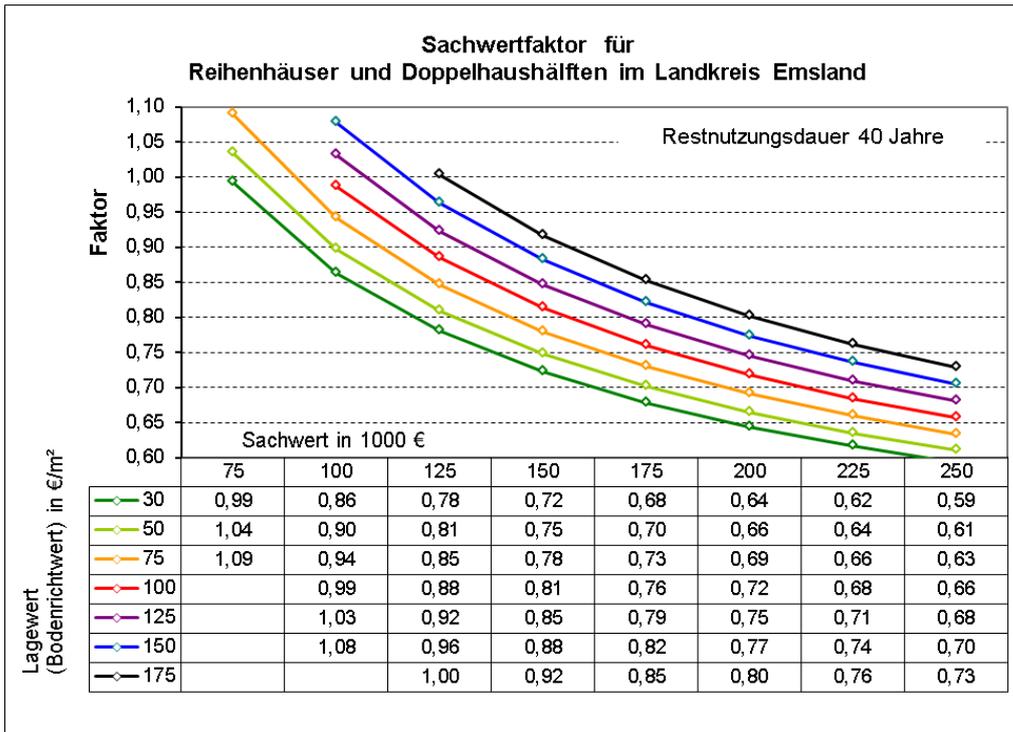


Abbildung 9.3.3 -C1

Eine unterschiedliche Restnutzungsdauer ist durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

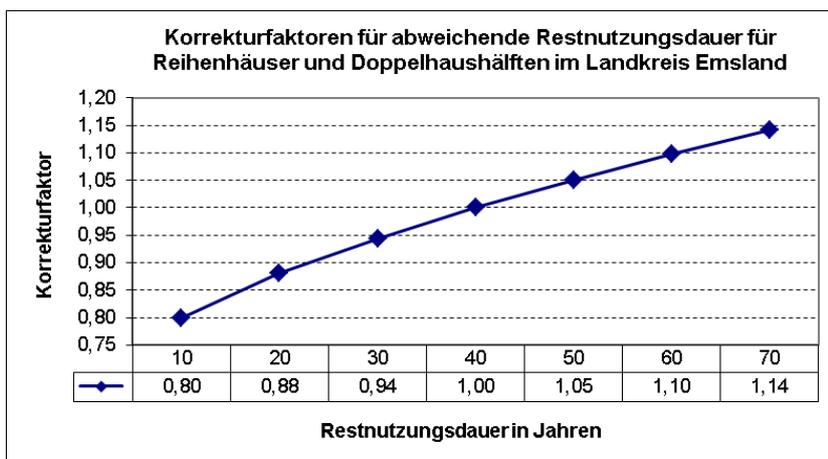


Abbildung 9.3.3 -C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	158
Kaufzeitpunkt:	1.2012 - 12.2014
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Restnutzungsdauer:	10 – 68 Jahre (Mittel 29 Jahre)
Sachwert (NHK 2010):	32.000 – 230.000 Euro (Mittel 101.000 Euro)

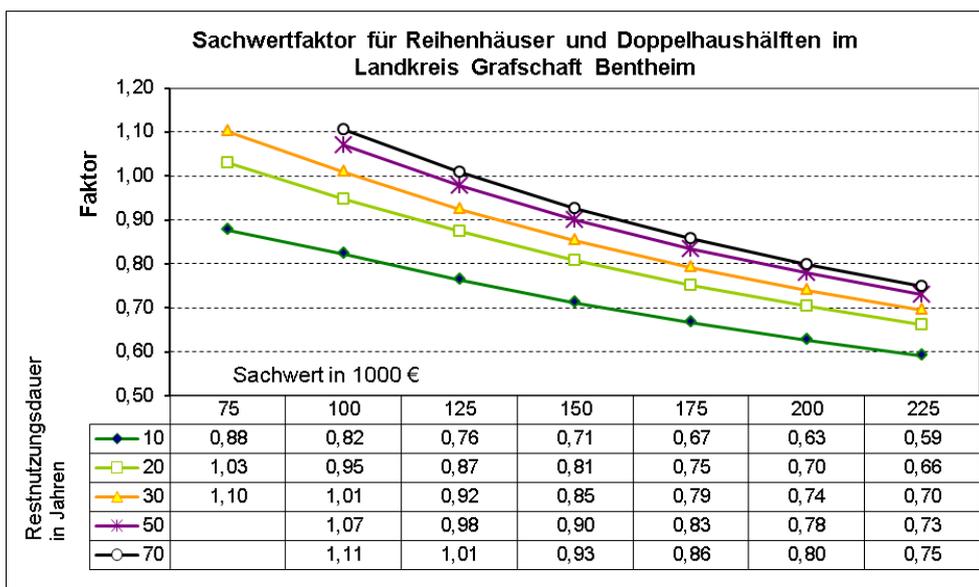


Abbildung 9.3.3 -D1

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 175.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m², Baujahr 1999 (Restnutzungsdauer 55 Jahre)

Sachwertfaktor nach Abb.. 9.3.3 -C1: 0,76

Korrekturfaktor nach Abb. 9.3.3 -C2 1,075 (interpoliert)

Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu

$$175.000 \text{ €} \times 0,76 \times 1,075 = \text{rd. } 143.000 \text{ €.}$$

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

Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung für den Bereich der **Stadt Osnabrück** und der **Landkreise Osnabrück, Emsland und 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. Weitere Einflüsse (z.B. eines vorhandenen Kellers auf den Kaufpreis) konnte anhand des Datenmaterials statistisch nicht nachgewiesen werden. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 99 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	08.2013
Lage (Bodenrichtwert)	70 - 275 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1950 - 2008	1975
Wohnfläche	56 m ² - 185 m ²	119 m ²
Grundstücksgröße	119 - 657 m ²	335 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	120 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)

Merkmal	Objektdaten
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m ²

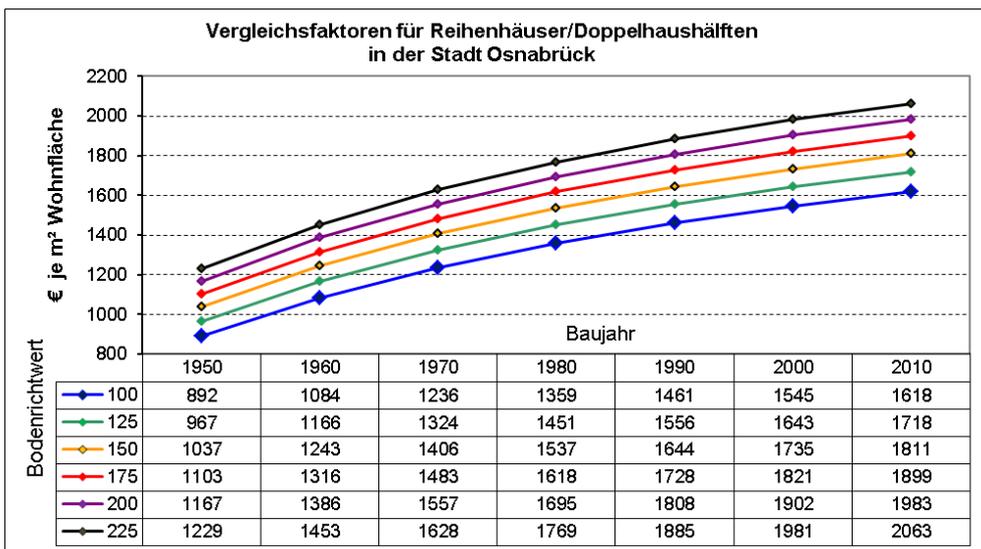


Abbildung 9.3.3 -E1

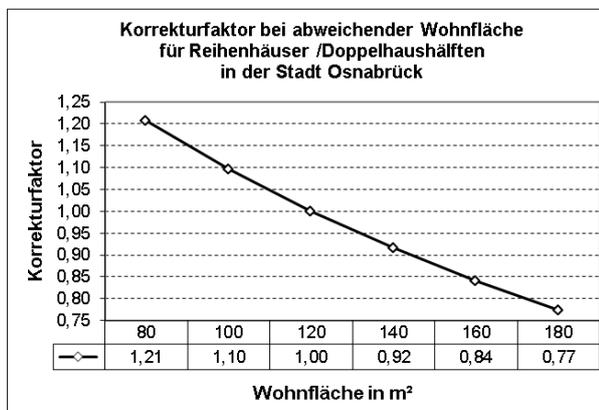


Abbildung 9.3.3 -E2

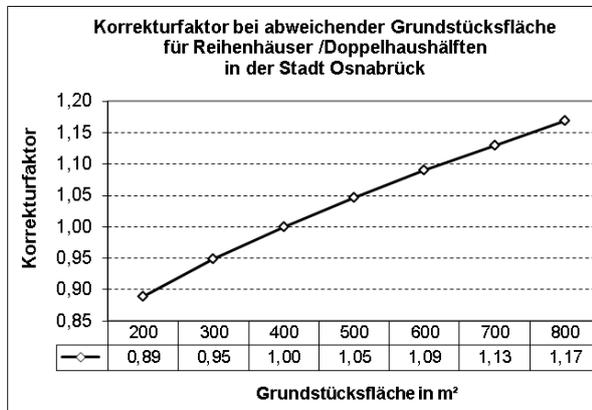


Abbildung 9.3.3 -E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 138 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11.2012 – 12.2014	06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	35 - 160 €/m ²	93 €/m ²
Baujahr	1950 - 2011	1984
Wohnfläche	50 m ² - 180 m ²	118 m ²
Grundstücksgröße	136 – 809 m ²	373 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	120 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)

Merkmal	Objektdaten
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	400 m ²

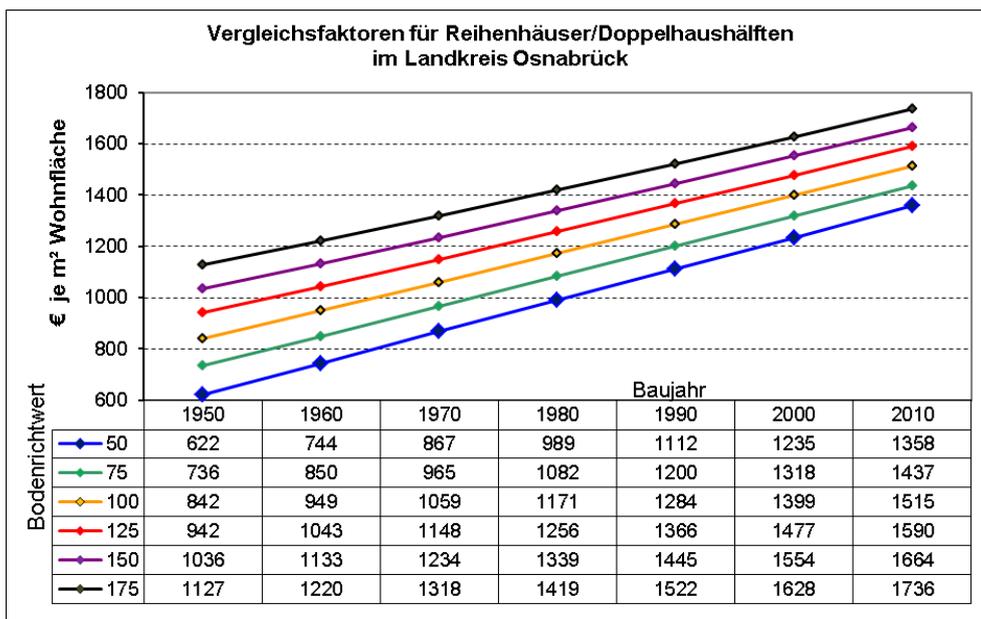


Abbildung 9.3.3 -F1

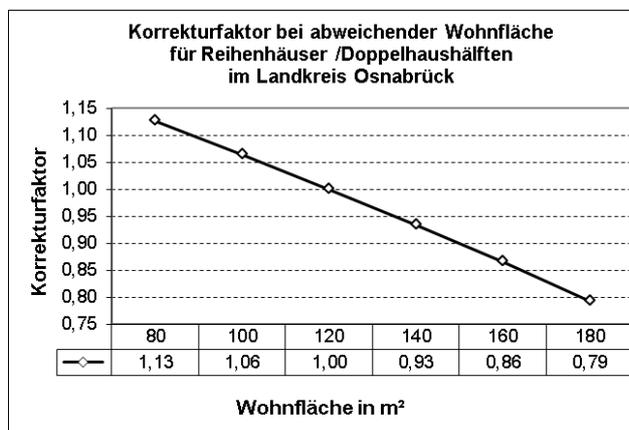


Abbildung 9.3.3 -F2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 120 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	06.2013
Lage (Bodenrichtwert)	14 - 260 €/m ²	110 €/m ²
Baujahr	1921 - 2014	1978
Wohnfläche	70 m ² - 240 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße	123 - 878 m ²	399 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

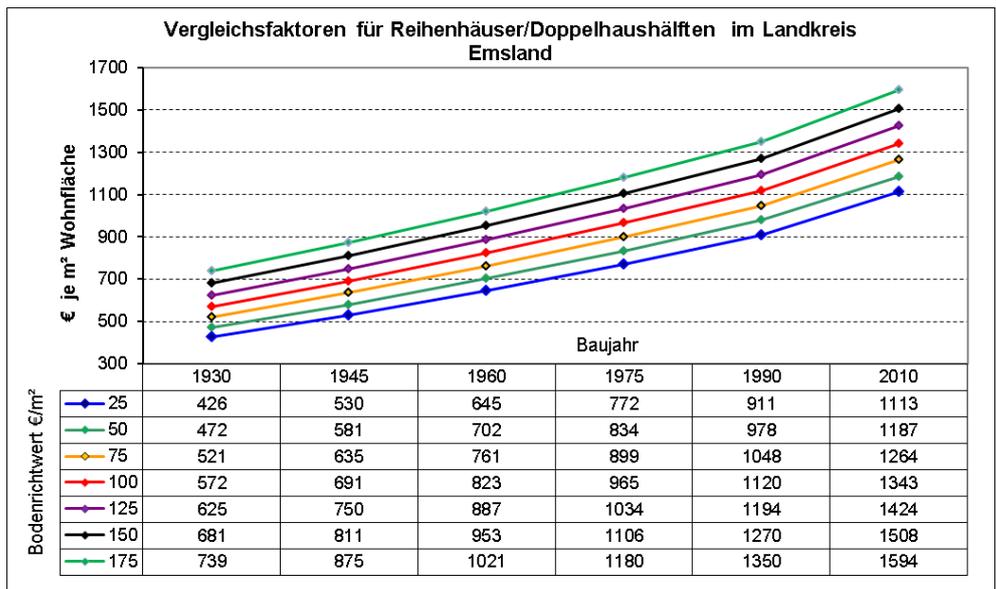


Abbildung 9.3.3 -G1

Der Vergleichsfaktor im Landkreis Emsland ist vom Baujahr und der Lage abhängig. Weitere Abhängigkeiten (u.a. Wohnfläche, Grundstücksfläche) konnten nicht signifikant nachgewiesen werden.

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	03.2013
Lage (Bodenrichtwert)	15 – 180 €/m ²	97 €/m ²
Baujahr	1910 - 2014	1967
Wohnfläche	46 m ² - 180 m ²	97 m ²
Grundstücksgröße	106 – 811 m ²	319 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	100 m ²
Ausstattung	mittel
Garage	vorhanden (eine)

Merkmal	Objektdaten
Unterkellerung	ohne
Bauweise	massiv (keine Fertig-
Grundstücksfläche	400 m ²

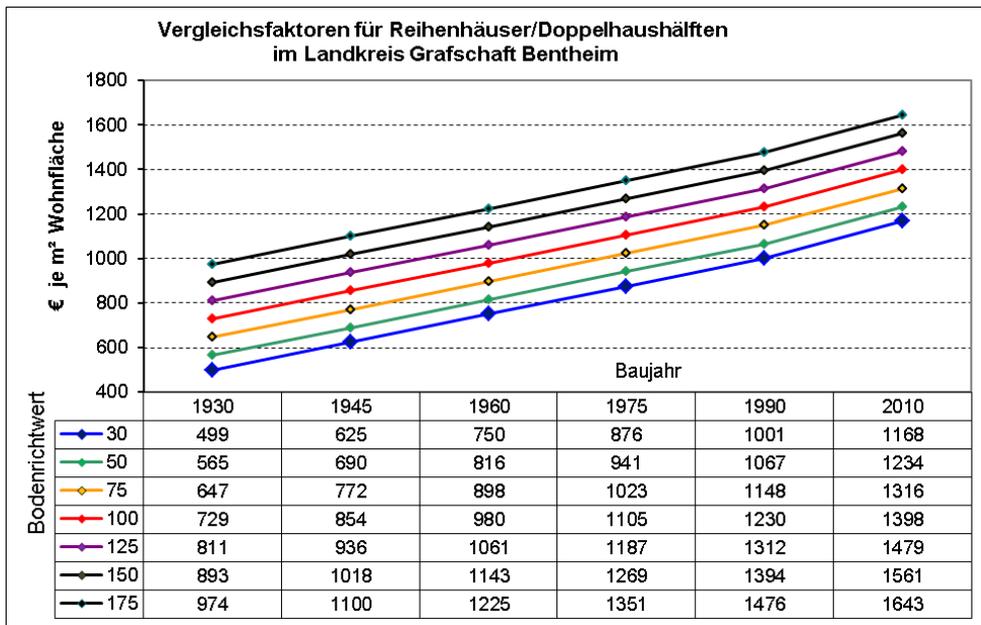


Abbildung 9.3.3 -H1

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

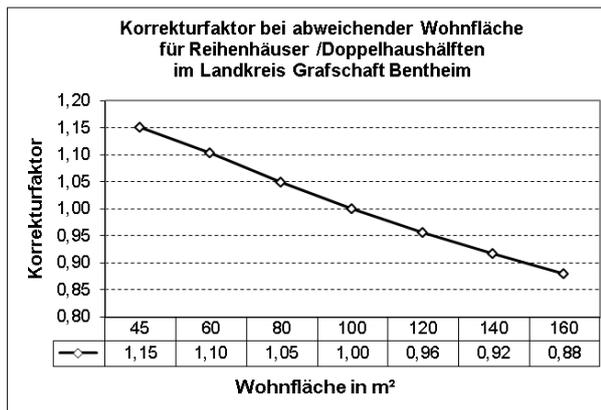


Abbildung 9.3.3 –H2

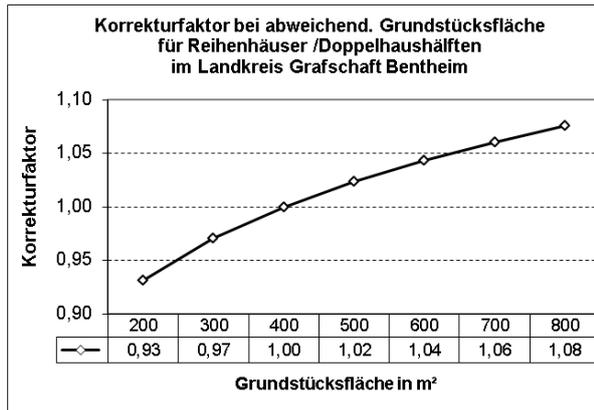


Abbildung 9.3.3 –H3

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.

Anwendungsbeispiel:

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

Baujahr: 1990; Wohnfläche: 90 m²; ohne Unterkellerung, Bodenrichtwert: 100 €/m²; Grundstück 550 m²

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3.3 -H1)	1.230,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (aus Tabelle 9.3.3 –H2)	1,025 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche (aus Tabelle 9.3.3 –H2)	1,03 (interpoliert)

Vergleichsfaktor = 1.230 €/m² x 1,025 * 1,03 = 1.299,-- €/m²

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 90 m² x 1.299,-- €/m² = **rd. 117.000 €**

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

9.3.4 Erbbaurechte

Folgende Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden **in Stadt und Landkreis Osnabrück** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) verkauft.

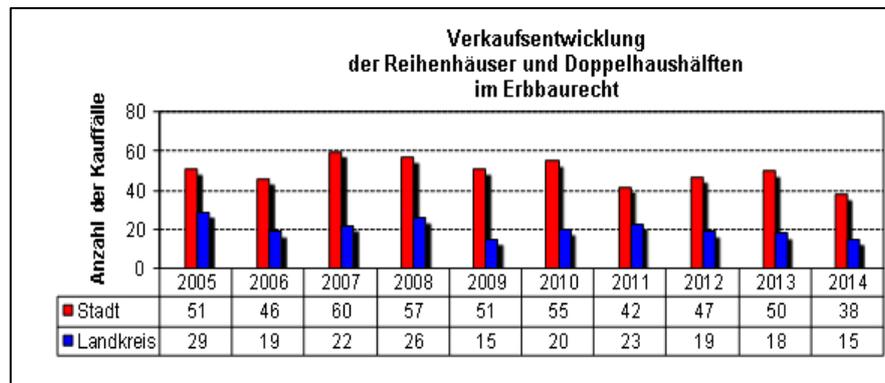


Abbildung 9.2.5.1

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks. Hierzu wurde zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück (Eigentumsgrundstück) nach dem Sachwertverfahren oder aus Vergleichsfaktoren nach Kap. 9.2.4 berechnet.

Es ergaben sich folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte in der **Stadt Osnabrück** und dem **Landkreis Osnabrück**:

Merkmal	Stadt Osnabrück		Landkreis Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert	Bereich	Mittelwert
Anzahl Kauffälle	172	-	59	-
Kaufzeitpunkt	2008 - 2014	2011	2008 - 2014	2012
Lage (Bodenrichtwert)	110 - 310 €/m ²	184 €/m ²	25 - 170 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1950 - 1996	1967	1952 - 1996	1983
Wohnfläche	70 - 225 m ²	114 m ²	80 - 180 m ²	118 m ²
Grundstücksgröße	148 - 908 m ²	349 m ²	148 - 1.171 m ²	406 m ²
Restlaufzeit	16 - 95 Jahre	50 Jahre	19 - 93 Jahre	64 Jahre
Erbbauzins	0,19 - 5,38 €/m ²	1,83 €/m ²	0,31 - 5,76 €/m ²	187 €/m ²
Rendite	0,11 % - 3,74 %	1,19%	0,33 - 4,42 %	1,93%
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	0,40 - 1,48	0,84	0,52 - 1,44	0,95

Der durchschnittliche Erbbaurechtsvertrag dieser Auswertung enthält folgende Vereinbarungen:

- Zweckbestimmung: Wohnen
- Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 80 bzw. 99 Jahre
- Wertsicherungsklausel: Anpassung des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex bzw. Verbraucherpreisindex
- Träger der Erschließungslast gemäß BauGB und NKAG: Erbbauberechtigte
- Entschädigung bei Zeitablauf: 2/3 des Verkehrswertes der genehmigten Bauwerke zum Zeitpunkt des Zeitablaufes

Die Auswirkungen der vorstehenden Merkmale auf die Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte wurde mit einem speziellen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse) untersucht. Aus der Analyse der Kauffälle geht hervor, dass Abhängigkeiten des Vergleichsfaktors für Erbbaurechte von den aufgeführten Merkmalen nicht signifikant nachgewiesen werden können.

Hinweis zur Anwendung	
1.	Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Nutzungsrechtes an dem Grundstück.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie nachstehend aufgeführt.
3.	Die in der Tabelle 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 für Erbbaurechte nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	175.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. <i>Tabelle</i>):	0,84
Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:	
	175.000,- € x 0,84 = rd. 147.000,- €

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

Das Wohnungseigentum beinhaltet Sondereigentum an der Wohnung, eventuell zugehörige Kellerräume, Abstellräume etc. und Garagen- bzw. PKW-Stellplätze sowie den Miteigentumsanteil am Grund und Boden und dem gemeinschaftlichen Eigentum (Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen).

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Verkaufszahlen der letzten Jahre aller gehandelten Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe).

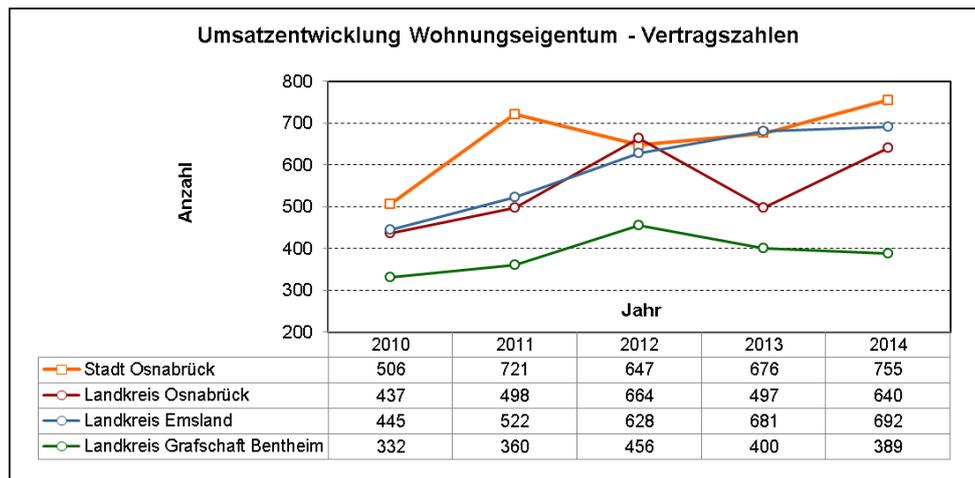


Abbildung 9.4.1.1

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.

Stadt Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Wohnungseigentum in der Stadt Osnabrück

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	33 (45)	1924 (1916)	79 (85)	1.343,- (1.367,-)	124.000,-* (119.000,-*)
Baujahr 1946 - 1969	161 (104)	1963 (1962)	63 (61)	772,- (911,-)	48.000,- (56.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	82 (103)	1977 (1977)	68 (63)	1.366,- (1.188,-)	92.000,- (76.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	110 (83)	1993 (1993)	60 (62)	1.460,- (1.340,-)	95.000,- (89.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	13 (7)	2004 (2003)	77 (95)	1.777,- (2.000,-)	134.000,- (198.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	29 (154)	2013 (2013)	101 (94)	2.838,- (2.557,-)	286.000,- (245.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 (2013) für Wohnungseigentum in den Stadtteilen der Stadt Osnabrück (Weiterverkäufe):

Lfd. Nr.	Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	38 (52)	1978 (1972)	59 (52)	1.337,- (1.231,-)	80.000,- (66.000,-)
2	Weststadt	26 (23)	1957 (1957)	74 (67)	1.527,- (1.499,-)	115.000,- (99.000,-)
3	Westerberg	28 (29)	1975 (1970)	80 (91)	1.885,- (1.839,-)	163.000,- (174.000,-)
4	Eversburg	23 (24)	1974 (1967)	62 (61)	986,- (1.018,-)	65.000,- (65.000,-)
5	Hafen	3 (0)	1959 (-)	63 (-)	1380 (-)	84.000,- (-*)
6	Sonnenhügel	5 (8)	1955 (1966)	59 (73)	1.074,- (1.133,-)	61.000,- (82.000,-)
7	Haste	66 (34)	1970 (1967)	62 (57)	671,- (888,-)	43.000,- (49.500,-)
8	Dodesheide	16 (6)	1962 (1968)	73 (68)	1.107,- (988,-)	83.000,- (67.000,-)
9	Garltage	25 (8)	1980 (1961)	58 (64)	1.103,- (1.014,-)	61.000,- (55.000,-)
10	Schinkel	51 (41)	1960 (1960)	56 (57)	660,- (769,-)	36.500,- (45.000,-)
11	Widukindland	2 (1)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-*)
12	Schinkel-Ost	7 (2)	1966 (-)	63 (-)	1266,- (-)	73.500,- (-*)
13	Fledder	9 (5)	1960 (1951)	70 (49)	918,- (1.055,-)	50.000,- (53.000,-)
14	Schölerberg	24 (37)	1972 (1972)	55 (62)	1.136,- (1.178,-)	60.000,- (75.000,-)
15	Kalkhügel	8 (7)	1965 (1962)	67 (64)	1.140,- (952,-)	76.000,- (62.000,-)
16	Wüste	65 (55)	1984 (1974)	62 (77)	1.474,- (1.551,-)	97.000,- (125.000,-)
17	Sutthausen	6 (4)	1986 (1979)	77 (100)	1470 (1.294,-)	113.000,- (129.000,-)
18	Hellern	10 (10)	1990 (1981)	74 (59)	1.651,- (900,-)	124.000,- (53.500,-)
19	Atter	4 (4)	1995 (1996)	57 (90)	1.392- (1.324,-)	81.000,- (120.000,-)
20	Pye	1 (1)	- (-)	- (-)	- (-)	-* (-*)
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	13 (3)	1986 (1983)	81 (93)	1.164,- (1.447,-)	96.000,- (143.000,-)
22	Voxtrup	2 (3)	- (1983)	- (79)	- (1.213,-)	-* (96.500,-)
23	Nahne	3 (8)	1968 (1971)	58 (85)	1.059,- (1.158,-)	67.000,- (100.000,-)

* Aufgrund der geringen Nachfrage kann kein Kaufpreis angegeben werden

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	4 (7)	1929 (1894)	83 (48)	577,- (1.095,-)	46.000,-* (43.000,-*)
Baujahr 1946 - 1969	40 (34)	1961 (1963)	68 (67)	701,- (632,-)	45.000,- (43.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	87 (60)	1976 (1976)	82 (75)	799,- (880,-)	64.000,- (68.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	101 (74)	1993 (1993)	72 (71)	1.163,- (1.074,-)	84.000,- (78.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	15 (7)	2007 (2007)	96 (91)	1.759,- (1.614,-)	156.000,- (146.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	46 (46)	2014 (2013)	91 (88)	2.560,- (2.191,-)	221.000,- (192.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 (2013) für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück (Weiterverkäufe):

Baujahrsgruppe	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	-** (-**)	-** (-**)	-** (-**)	-** (1.417,-)	577,- (1.095,-)
Baujahr 1946 bis 1969	605,- (740,-)	597,- (564,-)	660,- (571,-)	-** (-**)	628,- (591,-)
Baujahr 1970 bis 1984	819,- (738,-)	662,- (956,-)	713,- (768,-)	987,- (912,-)	833,- (851,-)
Baujahr 1985 bis 1999	1.114,- (1.154,-)	1.282,- (1.272,-)	1.121,- (1.059,-)	1.223,- (1.109,-)	1.180,- (1.113,-)
Baujahr 2000 bis 2007	-** (-**)	1.816,- (-)	-** (-**)	-** (-**)	1.685,- (1.556,-)
Neubauten Baujahr ab 2008 (Baujahr ab 2007)	-** (-**)	-** (1.861,-)	1.309,- (-**)	-** (-**)	2.093,- (1.925,-)

* je nach Modernisierungsgrad

** Auf Grund der geringen Anzahl kann kein Wert ausgewiesen werden.

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	- (2)	(1924)	(105)	(652,-)	(72.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	12 (25)	1963 (1962)	68 (62)	741,- (724,-)	53.000,- (50.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	42 (66)	1979 (1978)	71 (72)	1.018,- (916,-)	70.000,- (71.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	89 (90)	1994 (1994)	71 (70)	1.206,- (1.125,-)	85.000,- (79.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	15 (21)	2006 (2005)	77 (82)	1.492,- (1.363,-)	120.000,- (113.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	187 (186)	2014 (2013)	82 (81)	1.929,- (1.906,-)	159.000,- (156.000,-)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2014	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2011 (2000 - 2010)	Neubauten 2012- 2014 (2011 - 2013)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Lingen (Ems)	(652,-)	775,- (728,-)	1.161,- (939,-)	1.403,- (1.240,-)	1.880,- (1.663,-)	2.051,- (1.941,-)
Stadt Meppen		782,-	1.010,- (912,-)	1.210,- (1.105,-)	(1.266,-)	1.971,- (1.970,-)
Stadt Papenburg			814,- (934,-)	1.154,- (1.157,-)	1.594,- (1.222,-)	1.823,- (2.022,-)
Sonstige Orte			1.055,- (824,-)	982,- (960,-)	1.495,- (1.289,-)	1.816,- (1.835,-)

Grafenschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafenschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	2			-	
Baujahr 1946 - 1969	14 (15)	1963 (1962)	64 (63)	772,- (829,-)	53.000,- (59.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	56 (62)	1977 (1977)	69 (71)	979,- (931,-)	66.000,- (65.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	31 (39)	1994 (1994)	73 (76)	1.253,- (1.449,-)	92.000,- (108.000,-)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	22 (23)	2005 (2004)	85 (70)	1.505,- (1.591,-)	125.000,- (109.000,-)
Neubauten Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011- 2013)	23 (21)	2014 (2013)	68 (76)	2.068,- (1.918,-)	136.000,- (140.000,-)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2014 für Wohnungseigentum im Landkreis Grafenschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2014	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2011 (2000 - 2010)	Neubauten 2012- 2014 (2011 - 2013)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Bad Bentheim			876,- (809,-)	1.155,- (1.270,-)	1.431,-	1.655,- (1.970,-)
Stadt Nordhorn		772,- (829,-)	1.028,- (961,-)	1.356,- (1.572,-)	1.762,- (1.863,-)	2.077,- (1.883,-)
Sonstige Orte			934,- (854,-)	1.194,- (1.066,-)	1.360,- (1.523,-)	1.700,- (1.397,-)

9.4.2 Preisentwicklung

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

Hochpreisregionen der Stadt Osnabrück, wie der Westerberg oder der Innenstadtbereich, sind in die Untersuchung nicht eingeflossen.

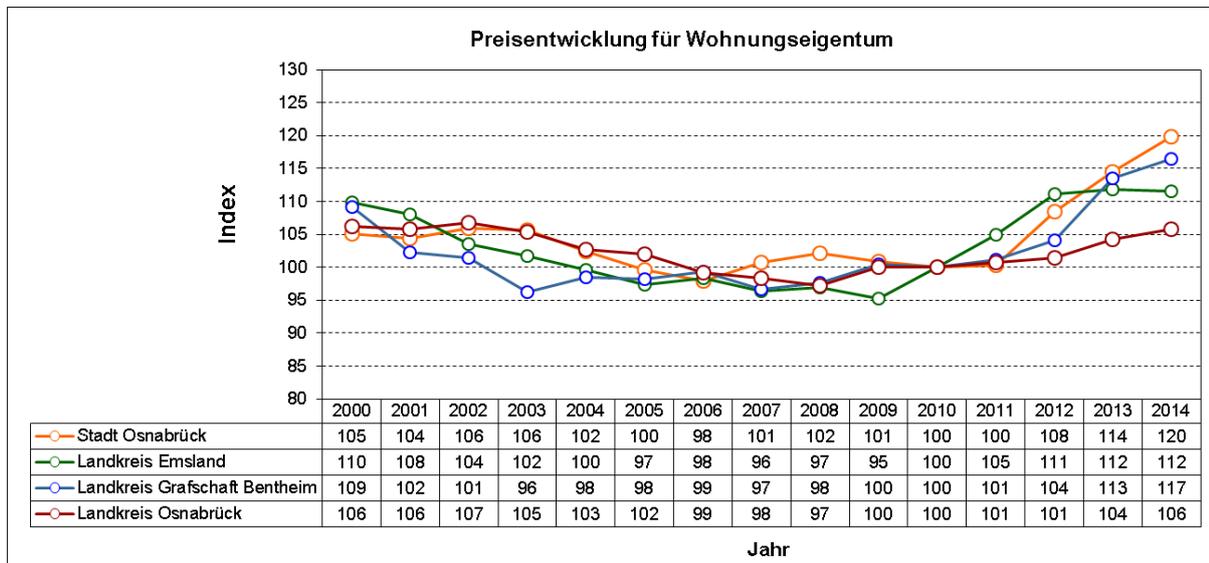


Abbildung 9.4.2.1

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. 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. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 286 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2014	01.2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 260 €/m ²	162 €/m ²
Baujahr	1950 - 2011	1976
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	68 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden
Zahl der Wohnungen	6

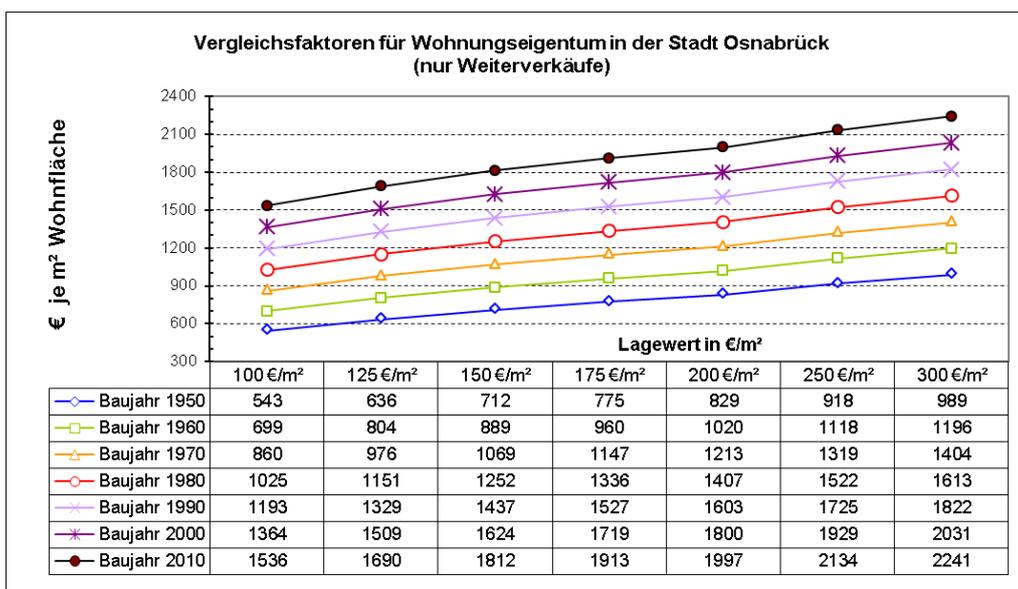


Abbildung 9.4.3. -A1

Zu- oder Abschläge bei unterschiedlicher Anzahl der Wohnungen im Gebäude:

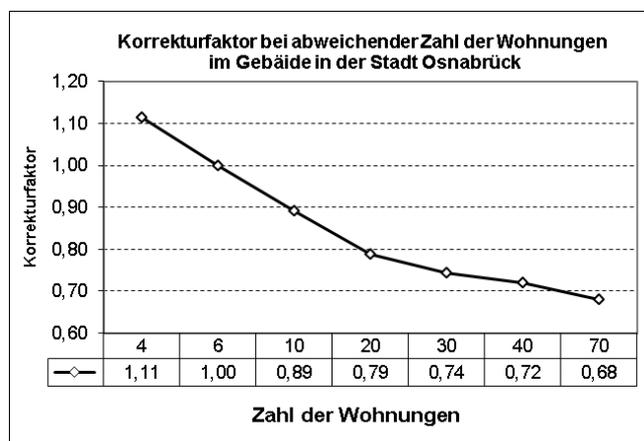


Abbildung 9.4.3.-A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 335 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	11.2013
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 180 €/m ²	114 €/m ²
Baujahr	1952 - 2014	1983
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	80 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

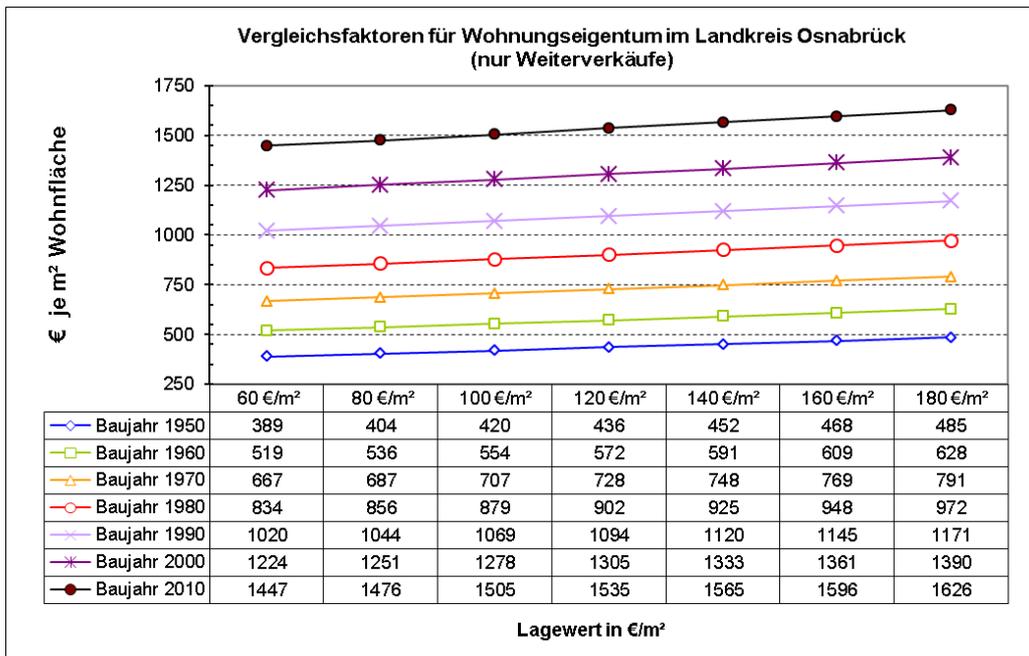


Abbildung 9.4.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 509 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	05.2013
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 330 €/m ²	119 €/m ²
Baujahr	1937 - 2014	1988
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	73 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

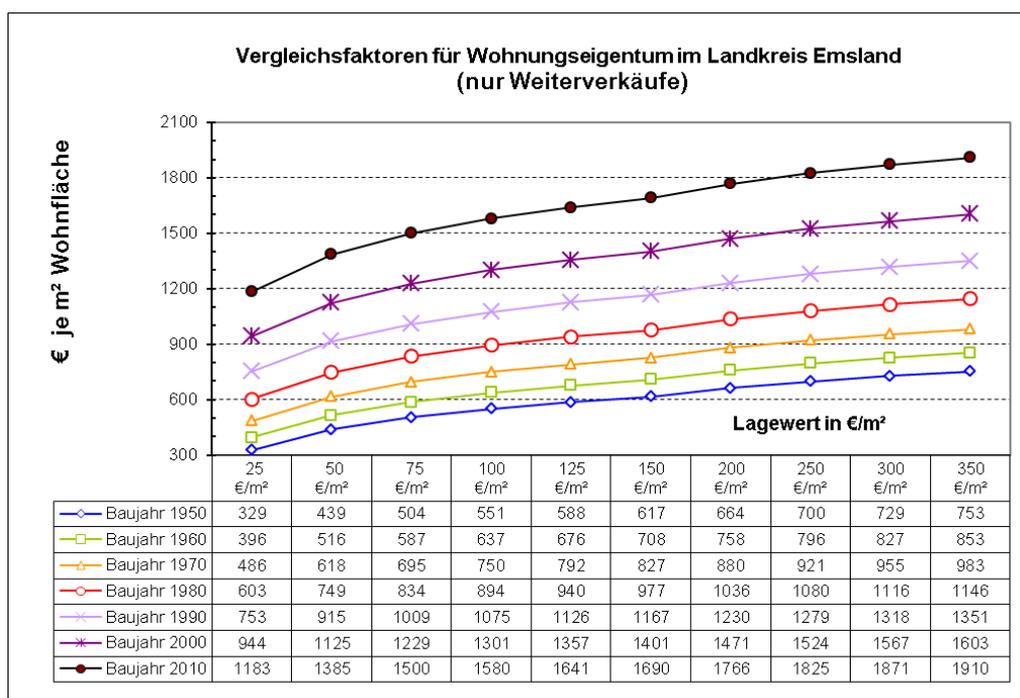


Abbildung 9.4.3 -C1

Eine Abhängigkeit von der Größe der Wohnung (Wohnfläche) konnte nicht signifikant nachgewiesen werden.

Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 391 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014	04.2013
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 650 €/m ²	164 €/m ²
Baujahr	1948 - 2011	1986
Wohnfläche	40 m ² - 116 m ²	74 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

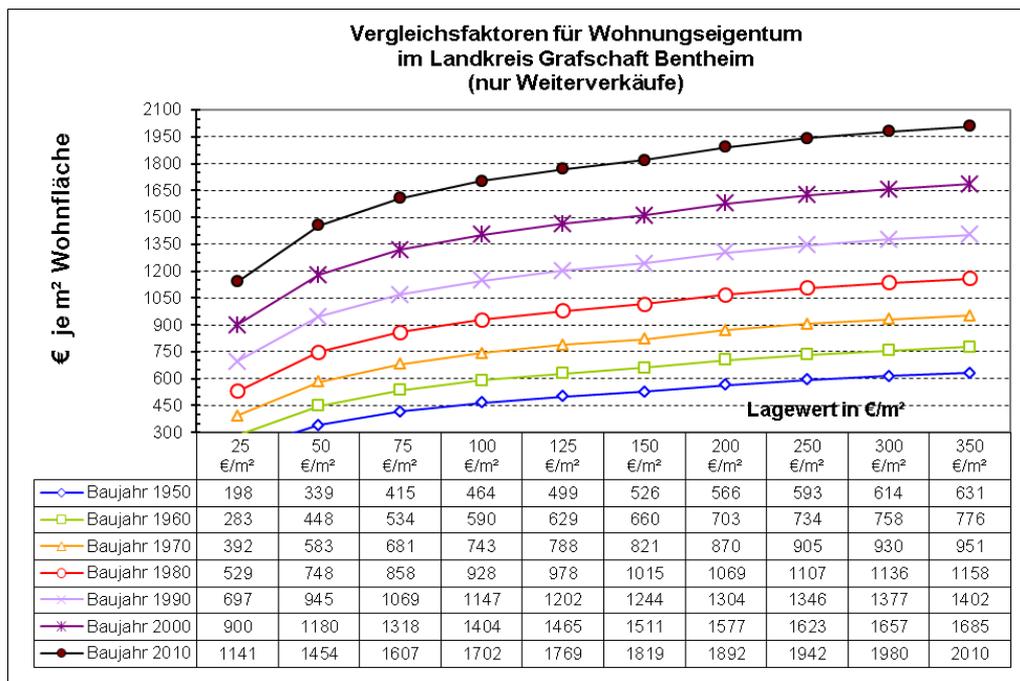


Abbildung 9.4.3 -D1

Eine Abhängigkeit von der Größe der Wohnung (Wohnfläche) konnte nicht signifikant nachgewiesen werden.

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. 2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt – hier Lagewertkorrektur. 3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:												
<p>Es ist der Wert einer Eigentumswohnung im Landkreis Emsland mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:</p> <p>Baulandwert (Bodenrichtwert): 150 €/m² Gebäude Baujahr 1990 Wohnfläche: 70 m²</p>												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4 –A1):</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">1.029,- €/m²</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">(interpoliert)</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Bodenwert/Lagewert (aus Tabelle 9.4 –B1):</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vergleichsfaktor = 1.029,- x 1,10 =</td> <td style="text-align: right;">1.132,- €/m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m² x</td> <td style="text-align: right;">1.132,- €/m²</td> <td style="text-align: right;">= rd. 79.000,- €</td> </tr> </table>	Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4 –A1):	1.029,- €/m ²	(interpoliert)	Korrekturfaktor für Bodenwert/Lagewert (aus Tabelle 9.4 –B1):	1,10		Vergleichsfaktor = 1.029,- x 1,10 =	1.132,- €/m ²		Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m ² x	1.132,- €/m ²	= rd. 79.000,- €
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4 –A1):	1.029,- €/m ²	(interpoliert)										
Korrekturfaktor für Bodenwert/Lagewert (aus Tabelle 9.4 –B1):	1,10											
Vergleichsfaktor = 1.029,- x 1,10 =	1.132,- €/m ²											
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m ² x	1.132,- €/m ²	= rd. 79.000,- €										

9.5 Teileigentum

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Teileigentum begründet werden. Dies können z.B. Läden, Büros, Arztpraxen usw., aber auch getrennt von Wohnungen verkaufte Garagenplätze sein.

Weitere Auswertungen zu den Kauffällen können aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise hier nicht dargestellt werden.

9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** insgesamt 235 Mehrfamilienhäuser verkauft. Im Verhältnis zum gesamten bebauten Grundstücksmarkt stellt die Zahl der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern nur einen geringen Anteil dar.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Verkaufszahlen der letzten Jahre aller gehandelten Mehrfamilienhäuser.

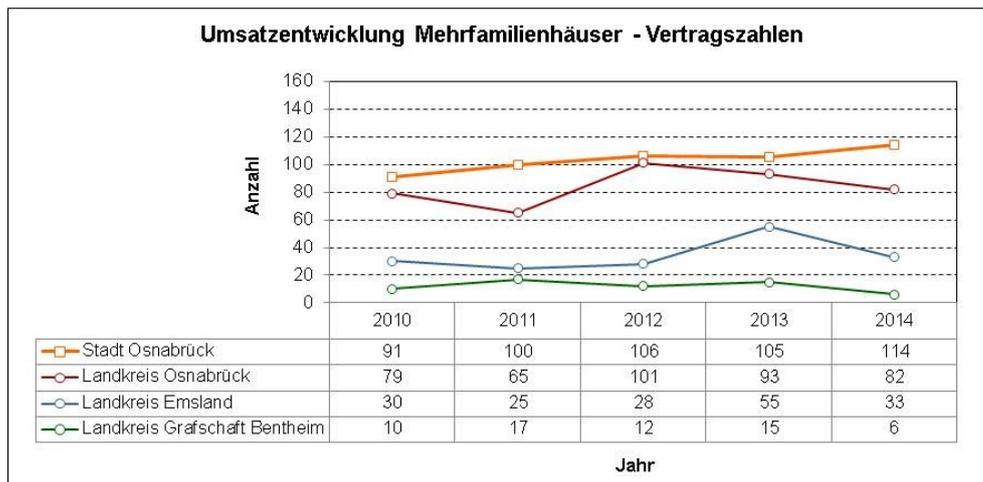


Abbildung 9.6.1.1

9.6.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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 örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 und 2014 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 Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden pauschalierten Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis zu Grunde gelegt (in v. H. der Nettokaltmiete).

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Landkreise Emsland / Grafschaft Bentheim
Merkmal	Bereich	Bereich	Bereich
Anzahl der Erwerbsvorgänge	36	23	24
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 330 €/m ² Mittel 169 €/m ²	15 €/m ² - 140 €/m ² Mittel: 87 €/m ²	10 €/m ² - 180 €/m ² Mittel: 89 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	189 m ² - 1.665 m ² Mittel: 413 m ²	147 m ² - 749 m ² Mittel: 353 €/m ²	192 m ² - 2.188 m ² Mittel: 417 €/m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	31 Jahre - 85 Jahre Mittel: 49 Jahre	39 Jahre - 83 Jahre Mittel: 67 Jahre	27 Jahre - 67 Jahre Mittel: 44 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,94 €/m ² - 12,00 €/m ²	1,90 €/m ² - 10,00 €/m ²	3,40 €/m ² - 8,19 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete	Mittel: 5,84	Mittel: 4,67 €/m ²	Mittel: 4,40 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Mehrfamilienhäuser folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

- Land Niedersachsen 5,6 %
- **Stadt Osnabrück** **5,5 %** (2,2 % - 8,8 %)
- **Landkreis Osnabrück** **6,9 %** (4,6 % - 15,4 %)
- **Landkreis Emsland, Grafschaft Bentheim** **5,9 %** (4,0 % - 11,9 %)

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze beziehen sich jeweils auf Objekte mit den angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften.

Rohertragsfaktor

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Mehrfamilienhäuser folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren:

- Großstädte und Großstadtrandlagen (Niedersachsen) 14,4
- Ländlicher Raum (Niedersachsen) 10,8
- **Stadt Osnabrück** **14,1** (8,2 – 23,2)
- **Landkreis Osnabrück** **12,6** (4,6 – 18,8)
- **Landkreis Emsland, Grafschaft Bentheim** **13,8** (4,8 – 21,1)

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Bereich der **Stadt Osnabrück** insgesamt 26 Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 – 80 % Wohnen), im **Landkreis Osnabrück** 25 Verkäufe, im **Landkreis Emsland** 50 Verkäufe und im **Landkreis Grafschaft Bentheim** 48 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäuser registriert.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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.

Die Hinweise und Ausführungen in Kap. 9.6 zu den Liegenschaftszinssätzen gelten entsprechend auch für die nachfolgenden Angaben. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2013 und 2014 aus dem Land Niedersachsen.

1) Wohn- und Geschäftshäuser

Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen lediglich für die **Stadt Osnabrück** vor. Für die Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim lag keine ausreichende Anzahl von Jahresreinerträgen für die Auswertung vor. Der folgenden Analyse der Stadt Osnabrück liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

Merkmal	Stadt Osnabrück	
	Bereich	Mittelwert
Anzahl der Erwerbsvorgänge	8	-
Lage (Bodenrichtwert)	45 €/m ² - 330 €/m ²	
Größe des Gebäudes:		
Wohnfläche	45 m ² - 639 m ²	323 m ²
Nutzfläche	61 m ² - 720 m ²	236 m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre - 88 Jahre	53 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete:		
Wohnen	1,83 €/m ² - 11,88 €/m ²	6,33 €/m ²
Gewerbe	0,94 €/m ² - 50,00 €/m ²	12,64 €/m ²

Liegenschaftszinssatz

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Wohn- und Geschäftshäuser folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

- Land Niedersachsen 6,9 %
- **Stadt Osnabrück** **6,6 %** (4,7 % - 11,2 %)

Rohertragsfaktor

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Wohn- und Geschäftshäuser folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren:

- Land Niedersachsen 10,7
- **Stadt Osnabrück** **12,0**

Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren beziehen sich jeweils auf Objekte mit den angegebenen durchschnittlichen Eigenschaften. Auf Grund der o.a. Ergebnisse und der geringen Anzahl geeigneter Kaufpreise bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für die **Landkreise Osnab-**

rück, Emsland und Grafschaft Bentheim hält es der Gutachterausschuss für sach- und marktgerecht, in diesen Landkreisen den ermittelten Wert für das Land Niedersachsen anzuhalten.

2) Bürogebäude

Eigene Untersuchungen konnten aufgrund zu geringer Anzahl von Basisdaten nicht durchgeführt werden. Die nachfolgenden Ergebnisse wurden vom Oberen Gutachterausschuss aufgrund einer landesweiten Analyse zur Verfügung gestellt, die der Gutachterausschuss mit Einschränkungen auch für das Gebiet der **Stadt Osnabrück** und der **Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** für anwendbar hält.

Liegenschaftszinssatz

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Bürogebäude folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

- Land Niedersachsen 6,5 %

Rohertragsfaktor

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Bürogebäude folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren:

- Land Niedersachsen 12,4

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. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstellen.

10.1 Mietübersicht für Wohnungen

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer i.d.R. die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden. Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

- der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
- der Lage des Objektes,
- der Ausstattung und
- der typischen Beschaffenheit der Baualtersklasse.

Je nach Ausstattung oder Wohnlage bzw. Geschäftslage sind die Monatsmieten mit Zu- oder Abschläge zu versehen. Die hier angegebenen Mieten für Wohnungen stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

Ankum, Bersenbrück, Fürstenau, Neuenkirchen und Quakenbrück

NETTOMONATSMIETE in € / m ²		
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	3,00 – 4,25	3,50 – 5,50
40 – 60		
60 – 80	3,50 – 4,50	4,00 – 5,00
80 – 100		
über 100 *	4,00 – 5,00	4,50 – 5,50

* Wohnhäuser und Doppelhaushälften

Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE in € / m ²		
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00
40 – 60		
60 – 80	3,50 – 4,50	4,50 – 5,00
80 – 100		
über 100	3,50 – 4,25	4,25 – 4,75

Bissendorf

NETTOMONATSMIETE in € / m²		
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	4,50 – 5,00	5,00 – 5,50
60 – 80 80 – 100	4,25 – 5,00	4,50 – 5,50
über 100	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00

Bad Iburg und Bad Rothenfelde

NETTOMONATSMIETE in € / m²		
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	4,50 – 5,50	5,00 – 6,00
60 – 80 80 – 100	4,25 – 5,25	4,75 – 5,75
über 100	4,00 – 5,25	4,50 – 5,50

Bad Laer, Glandorf, Hagen a.T.W, Hasbergen und Hilter a.T.W

NETTOMONATSMIETE in € / m²		
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen	
	bis 1990	ab 1991
bis 40 40 – 60	4,50 – 5,00	4,75 – 5,50
60 – 80 80 – 100	4,25 – 4,75	4,50 – 5,25
über 100	4,00 – 4,50	4,25 – 5,00

Für die Stadt Osnabrück und den Städte und Gemeinden im Landkreis Osnabrück wird auf die **Mietpreisspiegel** der Städte und Gemeinden verwiesen:

- **Osnabrück**
- **Bramsche**
- **Dissen a.T.W.**
- **Georgsmarienhütte**
- **Melle**
- **Wallenhorst**

Landkreis Emsland

Stadt Papenburg

NETTOMONATSMIETE in €/m²					
Wohnfläche (m ²)	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

Stadt Lingen/Ems (aktueller Mietspiegel Stadt Lingen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses)

NETTOMONATSMIETE in €/m²						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010
bis 40	5,25	5,60	5,95	6,35	6,75	7,10
41 - 50	5,10	5,45	5,80	6,20	6,55	6,95
51 - 60	4,95	5,30	5,65	6,05	6,40	6,80
61 - 70	4,85	5,20	5,55	5,90	6,25	6,65
71 - 80	4,70	5,05	5,40	5,75	6,10	6,50
81 - 90	4,55	4,90	5,25	5,60	5,95	6,35
91 - 100	4,45	4,75	5,10	5,45	5,80	6,20
über 100	4,30	4,65	4,95	5,30	5,65	6,05

Stadt Meppen (aktueller Mietspiegel Stadt Meppen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses)

NETTOMONATSMIETE in €/m²						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1971	1972 - 1980	1981 - 1989	1990 - 2000	ab 2001
bis 40	4,20	4,30	4,45	4,75	5,15	5,75
41 - 60	4,05	4,15	4,35	4,60	5,00	5,55
61 - 80	3,95	4,05	4,20	4,45	4,85	5,40
81 - 100	3,85	3,95	4,10	4,35	4,70	5,20
über 100	3,75	3,85	4,00	4,20	4,55	5,05

Ländliche Orte des Landkreises Emsland

NETTOMONATSMIETE in €/m²					
Wohnfläche (m ²)	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

Grafenschaft Bentheim

Stadt Nordhorn

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	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

Grafenschaft Bentheim (ohne Nordhorn)

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	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 Osnabrück, Emsland und Grafenschaft Bentheim** sind recht unterschiedliche Pachten zu beobachten. Hier spielen individuelle Bedürfnisse sicherlich eine große Rolle (Hofnähe, Flächennachweis, Güllerverordnung, Biogasanlage usw.). Wegen der geringen Vertragszahlen, die der Geschäftsstelle zugeleitet wurden, lassen sich verlässliche Gesetzmäßigkeiten nicht ableiten. Gleichwohl hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Pachtverträge der letzten Jahre analysiert und ist zu folgenden Erkenntnissen gelangt:

Pachtpreise 2014 in €/ha		
Bereich	Ackerland (€/ha)	Grünland (€/ha)
Landkreis Osnabrück		
- Nordkreis Osnabrück	500 – 1.400	200 - 600
- Südkreis Osnabrück	450 – 1.300	200 - 600
Landkreis Emsland		
- Altkreis Aschendorf	700 – 1.300	350 - 600
- Altkreis Meppen	750 – 1.300	400 - 700
- Altkreis Lingen	800 – 1.400	400 - 700
Landkreis Grafenschaft Bentheim	600 – 1.300	300 - 600

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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit einer Geschäftsstelle bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion eingerichtet worden. Dies bedeutet, dass der jetzige **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen** zuständig ist für die Stadt Osnabrück und die Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim. Gegenwärtig verfügt die Geschäftsstelle über drei Standorte: **Osnabrück** (Zuständigkeit für die Stadt Osnabrück und den Landkreis Osnabrück), **Meppen** (Zuständigkeit für den Landkreis Emsland) und **Nordhorn** (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 Landesvermessung 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.

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen sind aktuell folgende Personen für die Bereiche der **Stadt Osnabrück** und der **Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** vertreten:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Hermann Metelerkamp, Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Uwe Strauß, Vermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Doreen Eckert, Vermessungsdirektorin

Dipl.-Ing. Katrin Kröner, Vermessungsoberärztin

Dipl.-Ing. Sebastian Zaddach, Vermessungsrat

Dipl. Ing. Reinhard Preuß, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Clemens Rolfes, Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter(innen):

Dipl.-Ing. agr. Albert Baarlink, Landwirtschaftskammer

Peter Banse, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Richard-Wilhelm Bitter, Leitender Baudirektor a.D.

Hermann Bockstiegel, Architekt und Bausachverständiger

Dipl.-Ing. Alfons Bohse, Bauingenieur

Hermann Josef Bolte, Landwirt

Siegfried Bosk, Diplombetriebswirt

Jan Brink, Landwirt

Wilfried Buch, Dipl.-Sachverständiger - Deutsche Immobilien Akademie

Jan-Gerd Bührmann, Landwirt

Dipl.-Betriebswirtin Doris Büscher, Immobilienkauffrau

Dipl.-Ing. Jürgen Demann, Bausachverständiger

Dr.-forst. Gerd Deutschmann, Sachverständiger für Bodenschutz

Dipl.-Ing. agr. Peter Dreyer, Landwirt

Klaus Driever, Immobilienberater

Thomas Droit, Immobilienkaufmann

Günter Druschke, Diplomverwaltungswirt

Dipl.-Ing. Elke Egbers, Architektin

Dipl.-Ing. Marlies Egbers, Architektin

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann, Stadtplaner

Dipl.-Ing. Gerrit Finke, Architekt

Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer, Vermessungsingenieurin

Dipl.-Ing. agr. Johann Grönloh, NLG

Hans-Joachim Hanisch, Sparkassenkaufmann

Dipl.-Ing. Arndt Hauschild, Baudirektor

Dipl.-Ing. Björn Hawes, Architekt

Heinrich Hermeyer, Landwirt

Dipl.-Betriebswirt Werner Hesse, Dipl.-Bankbetriebswirt ADG

Dipl.-Ing. Volker Hollenberg, Bauingenieur

Dipl.-Ing. agr. Christoph Hövener, Landwirtschaftsdirektor a. D.

Dipl.-Ing. René Käker, Vermessungsdirektor

Rainer Kellermann, Sparkassenbetriebswirt

Dipl.-Ing. Uwe Koch, Vermessungsoberarzt

Dipl.-Betriebswirt Christoph Kötter, Diplom Betriebswirt - Bausachverständiger

Karl-Heinz Lange, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Stephan Leiwe, Architekt BDA

Henning Lindschulte, Landwirt

Manfred May, Sparkassenbetriebswirt

Dipl.-Ing. Josef Meyners, Bauingenieur

Jan Momann, Bankkaufmann

Gerwin Niemeyer, Sparkassenbetriebswirt

Dipl.-Ing. Jürgen Ohlms, Architekt
Manfred Ojemann, Steuerinspektor
Dipl.-Ing. Manfred Osseforth, Bauingenieur, Finanzamt
Dipl.-Ing. Andreas Ostermann, MRICS Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M/R)
Dipl.-Ing. Andreas Ostermann, Immobiliengutachter HypZert
Hans-Bernd Poll, Bankfachwirt
Markus Pörtner, Immobiliengutachter EIPOS/Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Heiko Reinders, Architekt BDA
Bärbel Reiners, Bankkauffrau
Antonius Robben, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Reinhard Rolfes, Bausachverständiger des Finanzamtes
Johannes Schürbrock, Landwirt
Dipl.-Ing. Anton Steffens, Bauingenieur
Gerd Steinkamp, Sparkassenfachwirt
Dipl.-Ing. Hermann Steuer, Landwirt
Dipl.-Ing. agr. Franz Teltscher, ehem. Landwirtschaftskammer
Hans Vennemann, Verwaltungsangestellter
Hermann Vos, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. H.-Jürgen Walker, Architekt
Dipl.-Ing. Norbert Wencker, Regierungsdirektor
Dipl.-Ing. Hans Wenning, Architekt
Gerd Wermes, Immobilienfachwirt
Hermann Wessler, Landwirt
Dietrich Witte, Sparkassenbetriebswirt

Anhang 1: Umsatzzahlen

Stadt Osnabrück

Anzahl der **Verträge** mit Veränderung gegenüber dem Vorjahr
(in der **Stadt Osnabrück**)

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	%
Gesamtsumme	1726	-2	193	5	184	-5	114	9	491	2	53	-16	30	3

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	%
Gesamtsumme	797	16	83	-29	179	-41	20	18	13	18	11	22	34	89	15	-6

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(in der **Stadt Osnabrück**)

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. €	%
Gesamtsumme	385,7	20	53,0	-2	33,0	4	69,9	53	155,8	19	612	33	36,0	79

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. €	%		
Gesamtsumme	77,7	-7	14,2	209	26,7	-17	9,2	388	3,4	715	0,2	-44	10	110	0,2	42

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(in der **Stadt Osnabrück**)

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	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gesamtsumme	1010	-20	160	-9	7,0	-8	17,0	69	40,0	13	11,0	18	14,0	-71

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gesamtsumme	14,0	-28	6,0	89	2,0	114	7,0	-10	5,0	289	2,0	71

Landkreis Osnabrück

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

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	%
Bad Essen	228	11	56	22	7	75	3	-25	66	22	3	-40	9	-18
Bad Iburg, Stadt	140	21	26	-16	6	-14	6	200	38	-5	4	100	4	300
Bad Laer	73	20	21	62	4	-20	3	200	28	47	3	200	5	67
Bad Rothenfelde	147	7	11	-63	3	50	2	0	16	-53	1	-67	1	-80
Belm	129	-17	27	0	16	-6	2	0	45	-2	2	-33	3	50
Bissendorf	144	-17	40	-27	9	-10	3	-50	52	-27	0	0	5	-29
Bohmte	148	45	39	-2	2	100	2	-60	43	-7	2	-33	9	29
Bramsche, Stadt	336	22	96	17	29	26	3	-50	128	15	5	-29	11	0
Dissen a.T.W., Stadt	99	12	17	0	7	0	1	-75	25	-11	2	-50	1	-67
Georgsmarienhütte, Stadt	267	-3	58	-6	28	65	8	-20	94	6	3	-40	7	-30
Glandorf	41	28	10	0	1	0	0	-100	11	0	0	-100	1	-83
Hagen a.T.W.	121	4	26	18	3	0	4	300	33	27	3	-25	2	-33
Hasbergen	104	14	39	18	14	8	3	50	56	17	3	0	1	-50
Hilter a.T.W.	103	7	27	17	9	0	4	0	40	11	3	0	0	-100
Melle, Stadt	589	21	141	34	33	22	10	-38	184	24	16	0	22	-24
Ostercappeln	91	14	22	10	1	-80	3	0	26	4	1	-50	4	0
SG Artland	311	21	81	-17	29	123	9	-36	119	-5	4	-60	16	0
SG Bersenbrück	331	-6	79	14	9	-44	2	-71	90	-2	12	140	21	-22
SG Fürstenau	204	15	57	16	6	20	6	500	69	25	7	75	17	42
SG Neuenkirchen	98	21	22	22	2	0	0	-100	24	26	2	0	6	-14
Wallenhorst	237	0	55	38	12	50	8	167	75	47	1	-80	5	25
Landkreis Osnabrück	3941	10	950	7	230	20	82	-11	1262	7	77	-10	150	-14

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	%
Bad Essen	27	35	6	-40	52	0	7	17	1	0	47	9	6	100	4	300
Bad Iburg, Stadt	43	87	2	100	32	0	5	25	0	-100	8	-11	2	100	2	0
Bad Laer	15	15	1	0	10	-23	3	-25	0	0	4	-50	3	0	1	0
Bad Rothenfelde	95	53	6	50	22	83	0	0	0	-100	3	-79	1	0	2	100
Belm	45	-17	5	0	11	-68	3	0	0	0	12	-8	0	-100	3	0
Bissendorf	6	-33	0	-100	37	95	8	-47	0	0	29	0	6	-45	1	-90
Bohmte	7	75	1	0	33	43	3	50	1	0	17	21	0	-100	32	>1000
Bramsche, Stadt	45	-26	3	50	92	74	6	50	1	-67	35	119	8	60	2	-33
Dissen a.T.W., Stadt	10	-52	4	0	47	147	3	0	1	0	2	-78	3	0	1	0
Georgsmarienhütte, Stadt	80	82	5	-38	46	18	10	100	1	0	11	-74	6	20	4	-85
Glandorf	6	500	0	0	19	138	2	-33	0	0	1	0	1	0	0	-100
Hagen a.T.W.	14	0	2	-33	44	5	4	300	1	-67	8	-33	9	29	1	0
Hasbergen	13	-38	1	0	18	38	3	0	1	0	7	250	1	0	0	-100
Hilter a.T.W.	8	-20	0	0	28	40	2	-67	0	-100	8	-27	6	200	8	300
Melle, Stadt	143	88	9	-10	112	9	15	-48	0	0	70	8	13	86	5	0
Ostercappeln	15	25	0	0	27	50	2	-50	0	0	12	33	2	-60	2	100
SG Artland	21	62	0	-100	80	60	16	220	3	200	39	34	6	0	7	250
SG Bersenbrück	22	22	1	0	108	-11	14	-7	18	100	35	-35	7	-22	3	50
SG Fürstenau	14	8	0	0	47	62	6	20	1	0	28	-45	8	60	7	133
SG Neuenkirchen	4	-33	0	0	29	53	1	-80	0	0	25	14	4	300	3	50
Wallenhorst	41	2	1	-50	75	-31	4	-20	0	0	27	575	0	-100	8	-47
Landkreis Osnabrück	674	26	47	2	969	17	17	-3	29	38	428	-6	92	21	96	20

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

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. €	%
Bad Essen	24,3	17	8,3	12	1,3	154	0,3	-51	9,9	15	0,8	-37	3,5	29
Bad Iburg, Stadt	15,5	13	4,7	-18	1,2	-20	1,2	162	7,1	-8	0,7	202	0,4	73
Bad Laer	9,5	19	3,7	75	0,7	-8	0,6	290	5,0	64	0,3	-54	1,2	35
Bad Rothenfelde	16,5	-4	2,7	-56	0,4	53	0,6	67	3,7	-46	0,5	-43	0,0	-97
Belm	15,3	12	5,6	25	2,6	8	0,5	-50	8,8	10	0,4	1	0,8	156
Bissendorf	14,2	-36	6,4	-36	1,4	-6	0,4	-62	8,2	-35	0,0	0	0,7	-63
Bohmte	13,5	-11	5,6	10	0,1	45	0,3	-84	6,0	-13	0,3	-78	2,6	-31
Bramsche, Stadt	46,5	50	16,0	28	3,4	31	0,9	-69	20,3	13	10,4	522	3,3	76
Dissen a.T.W., Stadt	9,4	13	2,4	-6	1,0	-2	0,2	-69	3,6	-15	0,3	-62	0,0	-92
Georgsmarienhütte, Stadt	34,5	7	12,1	13	4,3	96	1,7	-28	18,1	19	0,5	-85	3,8	-33
Glandorf	4,7	11	2,1	28	0,1	0	0,0	-100	2,2	24	0,0	-100	0,1	-92
Hagen a.T.W.	13,6	15	5,1	31	0,6	9	1,3	461	6,9	50	2,1	91	0,3	-66
Hasbergen	18,0	29	7,0	8	2,3	8	0,4	-51	9,7	3	2,4	138	0,2	-69
Hilter a.T.W.	10,6	-24	4,6	2	1,3	-10	0,8	-21	6,7	-4	0,5	-10	0,0	-100
Melle, Stadt	65,9	-1	22,6	43	4,3	17	2,4	-27	29,2	29	5,5	-20	5,5	-58
Ostercappeln	10,0	48	3,6	27	0,1	-68	0,4	0	4,2	27	0,2	-5	0,8	-7
SG Artland	31,0	19	9,5	-17	2,1	12	3,7	7	15,3	-4	0,5	-65	2,9	10
SG Bersenbrück	39,8	26	11,6	16	0,8	-54	1,0	-35	13,4	1	10,0	415	4,0	2
SG Fürstenau	20,4	29	7,7	17	0,7	26	0,7	>1000	9,0	27	0,9	-32	5,4	225
SG Neuenkirchen	10,9	62	3,3	35	0,3	0	0,0	-100	3,6	32	0,8	0	1,5	68
Wallenhorst	28,7	-5	10,8	37	1,9	43	2,6	291	15,3	55	0,2	-96	1,8	158
Gesamtsumme	452,8	10	155,5	11	30,9	21	20,0	-12	206,4	9	37,3	20	38,9	-20

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. €	%
Bad Essen	2,7	7	0,8	571	3,2	-6	0,9	21	0,1	0	2,3	55	0,1	850	0,0	660
Bad Iburg, Stadt	3,4	87	0,2	88	2,5	13	0,2	-37	0,0	-100	0,2	-53	0,0	-99	0,7	0
Bad Laer	1,3	32	0,2	0	0,4	-31	0,4	-48	0,0	0	0,4	-60	0,1	0	0,2	0
Bad Rothenfelde	10,1	82	0,1	284	1,6	14	0,0	0	0,0	-100	0,1	-88	0,0	0	0,4	>1000
Belm	2,9	25	0,3	0	0,8	-65	0,2	0	0,0	0	1,1	251	0,0	-100	0,0	0
Bissendorf	0,4	-56	0,0	-100	1,6	-33	1,5	-40	0,0	0	1,5	18	0,2	785	0,0	-98
Bohmte	0,5	1	0,1	>1000	1,7	45	0,2	29	0,0	0	1,2	-1	0,0	-100	0,8	>1000
Bramsche, Stadt	4,0	-20	0,0	-100	5,4	124	0,1	-27	0,0	-100	2,9	417	0,0	-11	0,1	200
Dissen a.T.W., Stadt	0,6	-48	0,1	0	3,1	159	1,6	205	0,0	0	0,1	-52	0,0	0	0,0	-100
Georgsmarienhütte, S	4,9	101	0,7	423	3,8	42	2,2	175	0,0	900	0,2	-85	0,1	521	0,0	-57
Glandorf	0,3	307	0,0	0	0,9	233	0,2	-47	0,0	0	0,9	650	0,0	0	0,0	-100
Hagen a.T.W.	1,1	-34	0,4	5	2,1	-11	0,4	328	0,0	-84	0,0	-91	0,1	47	0,0	-73
Hasbergen	1,3	-24	0,1	0	1,3	25	1,6	0	0,1	0	1,4	>1000	0,0	0	0,0	-100
Hilter a.T.W.	0,8	-23	0,0	0	1,8	-1	0,5	350	0,0	-100	0,2	-67	0,0	-72	0,0	>1000
Melle, Stadt	13,2	69	1,2	90	6,0	-8	1,5	-71	0,0	0	2,3	-30	0,0	618	1,4	>1000
Ostercappeln	1,7	116	0,0	0	1,4	55	0,2	-43	0,0	0	1,6	252	0,0	-78	0,0	>1000
SG Artland	3,1	34	0,0	-100	5,0	132	0,7	82	0,2	109	3,3	216	0,0	-94	0,0	-46
SG Bersenbrück	1,7	-27	0,2	82	4,8	-8	1,2	-18	0,4	-41	3,8	58	0,1	267	0,1	676
SG Fürstenau	1,2	-12	0,0	0	1,4	69	0,6	7	0,3	0	1,4	-54	0,2	>1000	0,0	2
SG Neuenkirchen	0,4	-20	0,0	0	0,8	87	0,0	-78	0,0	0	3,8	134	0,0	504	0,0	-96
Wallenhorst	3,8	44	0,1	-75	4,1	-57	1,8	165	0,0	0	1,3	48	0,0	-100	0,3	310
Gesamtsumme	59,5	30	4,5	93	53,7	6	16,1	4	1,2	-62	29,9	35	1,0	1	4,3	301

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

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	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	88,0	6	8,0	26	0,0	40	1,0	13	9,0	26	10	-72	9,0	4
Bad Iburg, Stadt	16,0	-25	3,0	8	0,0	14	1,0	171	4,0	22	0,0	371	1,0	-70
Bad Laer	19,0	-12	2,0	19	0,0	3	0,0	529	3,0	128	0,0	-35	3,0	128
Bad Rothenfelde	13,0	-48	1,0	-69	0,0	-2	0,0	98	1,0	-60	0,0	-84	0,0	-93
Belm	45,0	141	8,0	192	1,0	-6	0,0	-91	9,0	67	0,0	-52	2,0	537
Bissendorf	53,0	-26	5,0	-50	0,0	-16	0,0	-47	5,0	-48	0,0	0	5,0	-28
Bohmte	117,0	172	8,0	86	0,0	547	0,0	-91	9,0	42	1,0	-56	11,0	113
Bramsche, Stadt	116,0	71	13,0	61	1,0	0	0,0	-72	15,0	41	2,0	142	8,0	-39
Dissen a.T.W., Stadt	13,0	-22	2,0	-24	0,0	-1	0,0	-5	2,0	-20	0,0	-58	2,0	7
Georgsmarienhütte, Sta	32,0	-73	7,0	12	1,0	67	1,0	-20	9,0	13	1,0	-92	6,0	-49
Glandorf	10,0	-33	2,0	14	0,0	0	0,0	-100	2,0	14	0,0	-100	1,0	-89
Hagen a.T.W.	10,0	-36	2,0	-14	0,0	25	0,0	524	3,0	-1	1,0	0	1,0	-25
Hasbergen	56,0	440	5,0	46	1,0	-31	0,0	-18	6,0	27	1,0	7	0,0	-89
Hilte a.T.W.	18,0	-54	2,0	-17	0,0	6	0,0	-52	3,0	-21	1,0	-54	0,0	-100
Melle, Stadt	141,0	-24	14,0	4	1,0	23	1,0	-53	17,0	-2	5,0	-22	25,0	-19
Ostercappeln	41,0	95	4,0	10	0,0	-85	1,0	0	5,0	19	0,0	31	1,0	12
SG Artland	120,0	93	9,0	-24	1,0	165	2,0	-5	12,0	-15	0,0	-66	21,0	54
SG Bersenbrück	144,0	49	18,0	169	0,0	-36	0,0	-89	19,0	101	4,0	309	23,0	181
SG Fürstenau	97,0	-32	10,0	-53	1,0	100	1,0	>1000	11,0	-47	1,0	261	16,0	-49
SG Neuenkirchen	72,0	20	3,0	31	0,0	0	0,0	-100	3,0	31	0,0	0	9,0	46
Wallenhorst	49,0	42	5,0	63	0,0	64	1,0	388	7,0	83	0,0	-91	6,0	549
Gesamtsumme	1272,0	9	133,0	11	10,0	20	10,0	-29	153,0	7	19,0	-35	147,0	-6

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	5,0	-21	2,0	-50	0,0	0	63,0	11	0,0	786	0,0	>1000
Bad Iburg, Stadt	2,0	8	0,0	-67	0,0	-100	7,0	-46	0,0	-98	2,0	455
Bad Laer	0,0	-25	2,0	-24	0,0	0	9,0	-40	0,0	0	1,0	0
Bad Rothenfelde	2,0	65	0,0	0	0,0	-100	1,0	-95	0,0	-99	8,0	>1000
Belm	1,0	-59	1,0	0	0,0	0	31,0	202	0,0	-100	0,0	0
Bissendorf	2,0	-56	5,0	-59	0,0	0	36,0	-4	1,0	18	0,0	-96
Bohmte	6,0	182	1,0	57	0,0	0	31,0	13	0,0	-100	58,0	>1000
Bramsche, Stadt	8,0	116	1,0	-55	0,0	-100	80,0	261	2,0	>1000	1,0	-89
Dissen a.T.W., Stadt	3,0	13	4,0	139	0,0	0	2,0	-75	0,0	0	0,0	>1000
Georgsmarienhütte, Stadt	7,0	50	4,0	33	0,0	>1000	6,0	-93	1,0	-13	0,0	-88
Glandorf	2,0	218	1,0	-21	0,0	0	5,0	-9	0,0	0	0,0	-100
Hagen a.T.W.	3,0	-15	1,0	336	0,0	-75	1,0	-80	0,0	-18	0,0	-97
Hasbergen	1,0	27	10,0	0	0,0	0	37,0	>1000	0,0	0	0,0	-100
Hilte a.T.W.	2,0	-33	3,0	813	0,0	-100	9,0	-62	0,0	-76	0,0	-79
Melle, Stadt	8,0	-36	6,0	-77	0,0	0	76,0	-19	0,0	175	5,0	>1000
Ostercappeln	2,0	55	1,0	-54	0,0	0	31,0	179	0,0	5	0,0	>1000
SG Artland	9,0	38	5,0	96	1,0	332	70,0	229	1,0	31	2,0	-20
SG Bersenbrück	11,0	8	7,0	-35	1,0	-44	79,0	47	0,0	-86	1,0	>1000
SG Fürstenau	5,0	214	2,0	-37	4,0	0	37,0	-57	20,0	>1000	0,0	-17
SG Neuenkirchen	3,0	83	0,0	-86	0,0	0	56,0	43	0,0	-12	0,0	-99
Wallenhorst	4,0	-64	5,0	129	0,0	0	24,0	95	0,0	-100	3,0	391
Gesamtsumme	85,0	4	61,0	-18	7,0	0	690,0	7	26,0	237	84,0	189

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	%
Emsbüren	131	9	26	30	7	17	0	0	33	27	1	0	7	40
Geeste	146	10	35	-8	10	100	0	0	45	5	6	500	13	225
Haren (Ems). Stadt	317	7	104	24	15	-35	2	-50	121	9	6	20	27	4
Haselünne. Stadt	204	-5	68	-1	7	40	0	-100	75	-1	6	100	11	0
Lingen (Ems). Stadt	714	-6	154	-6	87	32	8	-38	249	2	18	64	13	18
Meppen. Stadt	508	-4	138	38	60	5	3	-77	201	18	7	-42	10	-38
Papenburg. Stadt	485	10	189	3	21	24	8	60	218	6	9	-36	22	-8
Rhede (Ems)	68	-4	20	5	1	0	0	0	21	11	0	0	8	14
Salzbergen	103	102	36	50	9	350	0	0	45	73	0	-100	9	800
SG Dörpen	240	-17	75	-15	2	-60	1	0	78	-16	1	-67	31	-22
SG Freren	115	21	38	81	5	67	1	0	44	76	5	150	11	-21
SG Herzlake	155	-4	59	-12	4	0	1	0	64	-11	1	-67	9	12
SG Lathen	151	1	62	3	2	0	2	-50	66	3	1	-50	10	-9
SG Lengerich	99	-3	25	-11	1	-67	1	0	27	-16	2	-33	10	0
SG Nordhümmling	139	-18	47	-2	1	-67	1	-50	49	-8	1	-50	12	20
SG Sögel	265	23	65	3	12	71	3	50	80	11	0	-100	19	46
SG Spelle	158	-19	36	-28	7	0	1	-83	44	-30	0	-100	6	50
SG Werlte	188	-4	58	5	3	-50	1	0	62	2	2	-60	16	23
Twist	140	59	37	85	6	-14	0	-100	43	54	2	100	5	-29
Landkreis Emsland	4326	1	1272	6	260	15	33	-40	1565	6	68	-8	249	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	%						
Emsbüren	11	267	1	0	26	-37	8	167	1	-50	17	-35	3	50	23	109
Geeste	3	-80	0	-100	56	60	4	100	2	-75	14	-7	0	0	3	-67
Haren (Ems). Stadt	27	-34	3	0	78	44	5	-38	4	-56	34	55	0	0	12	-29
Haselünne. Stadt	18	80	1	0	52	-33	2	-33	6	500	23	-4	0	0	10	25
Lingen (Ems). Stadt	241	-14	32	52	121	-20	4	-43	6	-14	19	-5	0	0	11	83
Meppen. Stadt	152	-9	2	-50	86	-25	8	700	5	-38	15	-32	1	0	21	40
Papenburg. Stadt	92	19	8	300	79	7	8	60	6	0	23	-4	0	0	20	122
Rhede (Ems)	1	0	0	0	14	-7	0	-100	13	225	11	-54	0	0	0	0
Salzbergen	25	317	0	0	10	-9	3	0	3	0	6	20	0	0	2	0
SG Dörpen	9	0	1	0	66	-32	12	20	13	550	20	-29	0	0	9	29
SG Freren	4	100	0	0	21	5	2	-33	2	0	19	-21	0	-100	7	250
SG Herzlake	12	71	1	0	33	-8	1	-50	2	0	28	17	0	0	4	-43
SG Lathen	6	-40	0	-100	37	12	3	-67	3	0	17	6	0	0	8	167
SG Lengerich	2	0	0	0	32	39	5	-17	1	0	11	-31	0	0	9	-10
SG Nordhümmling	3	-40	0	0	43	2	2	-33	2	-50	23	-47	0	0	4	-43
SG Sögel	28	250	3	0	65	-2	4	-20	4	-20	46	59	1	0	15	0
SG Spelle	20	-20	0	0	51	-22	11	267	8	-20	12	-29	1	0	5	-17
SG Werlte	4	0	1	0	57	-17	5	-38	3	-40	23	15	0	-100	15	50
Twist	34	240	0	0	30	15	3	200	2	100	14	133	0	0	7	-12
Landkreis Emsland	692	2	53	61	957	-9	90	11	86	13	375	-7	6	50	185	23

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. €	%
Emsbüren	118	49	3,6	28	1,1	21	0,0	0	4,6	26	0,4	98	1,1	98
Geeste	13,9	33	4,2	-5	0,8	90	0,0	0	5,0	3	0,9	413	2,1	306
Haren (Ems). Stadt	38,1	9	13,9	17	1,9	-26	0,2	-76	16,0	4	1,8	-29	4,3	37
Haselünne. Stadt	27,1	35	9,7	-2	0,9	40	0,0	-100	10,6	-2	1,9	205	2,8	47
Lingen (Ems). Stadt	107,1	7	26,2	0	11,3	53	4,2	-35	41,7	4	9,8	71	4,1	20
Meppen. Stadt	66,7	-42	20,8	43	7,5	1	1,1	-56	29,3	20	2,2	-96	9,1	256
Papenburg. Stadt	70,1	-22	27,3	12	2,7	52	2,2	103	32,2	18	12,2	-22	6,3	22
Rhede (Ems)	7,8	6	3,2	20	0,2	0	0,0	0	3,4	27	0,0	0	12	-39
Salzbergen	116	24	4,6	43	0,9	368	0,0	0	5,5	62	0,0	-100	16	>1000
SG Dörpen	24,9	-32	11,2	-9	0,1	-79	0,1	0	11,5	-11	0,2	-87	3,5	-69
SG Freren	14,3	27	4,4	37	0,4	37	0,2	150	5,0	40	4,9	>1000	15	-51
SG Herzlake	18,0	-49	8,3	-70	0,5	-13	0,3	10	9,1	-68	0,1	-86	1,9	88
SG Lathen	218	34	8,8	0	0,2	0	0,5	-60	9,4	-5	0,2	-60	8,3	340
SG Lengerich	7,3	-18	3,5	-6	0,1	-58	0,2	23	3,8	-9	0,2	-34	1,5	-10
SG Nordhümmling	11,7	-29	6,0	5	0,1	-57	0,1	-69	6,3	-3	0,2	-68	1,9	-49
SG Sögel	30,7	69	8,9	6	1,2	66	1,5	276	11,5	21	0,0	-100	5,6	196
SG Spelle	20,5	-3	5,2	-37	1,0	7	0,2	-87	6,4	-40	0,0	-100	1,6	127
SG Werlte	16,8	-6	7,1	-4	0,2	-63	0,0	0	7,4	-8	0,8	-70	4,0	70
Twist	13,0	56	5,1	110	0,6	-16	0,0	-100	5,7	66	0,6	-11	0,5	-66
Landkreis Emsland	533,2	-9	182,0	-3	31,5	21	10,8	-30	224,4	-2	36,3	-63	62,9	30

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. €	%						
Emsbüren	1,0	425	0,2	0	1,3	-9	0,6	3	0,0	-47	0,8	-17	0,0	-62	1,8	803
Geeste	0,3	-71	0,0	-100	2,4	58	0,3	857	0,7	88	2,2	56	0,0	0	0,0	-97
Haren (Ems). Stadt	3,4	-47	0,7	27	4,1	55	0,4	9	0,6	-62	6,6	206	0,0	0	0,1	-17
Haselünne. Stadt	2,5	102	1,5	0	3,2	0	0,0	-62	2,0	569	2,1	16	0,0	0	0,5	135
Lingen (Ems). Stadt	34,7	11	1,3	-22	10,8	-12	0,2	-77	0,3	-76	3,8	23	0,0	0	0,3	-50
Meppen. Stadt	16,3	-13	0,2	-24	5,4	-25	0,6	>1000	0,6	-24	1,3	5	0,0	0	1,7	75
Papenburg. Stadt	11,4	13	0,9	120	4,7	25	0,2	-41	0,6	-27	1,1	-3	0,0	0	0,5	-98
Rhede (Ems)	0,1	0	0,0	0	0,5	18	0,0	-100	0,8	382	1,8	-14	0,0	0	0,0	0
Salzbergen	3,1	505	0,0	0	0,5	24	0,4	0	0,1	0	0,4	64	0,0	0	0,0	0
SG Dörpen	1,1	-39	0,1	-95	1,9	-1	0,4	-8	1,1	406	2,3	-32	0,0	0	2,8	>1000
SG Freren	0,3	364	0,0	0	0,6	-32	0,1	-51	0,3	508	1,6	-50	0,0	-100	0,2	>1000
SG Herzlake	1,5	130	0,0	0	1,5	45	0,0	-65	0,1	-63	3,5	30	0,0	0	0,3	65
SG Lathen	0,6	-43	0,0	-100	1,2	-3	0,1	-78	0,5	0	1,2	-11	0,0	0	0,4	>1000
SG Lengerich	0,1	-54	0,0	0	0,8	21	0,2	51	0,0	0	0,5	-64	0,0	0	0,1	-65
SG Nordhümmling	0,3	-26	0,0	0	1,3	42	0,0	-35	0,1	-32	1,3	-70	0,0	0	0,4	543
SG Sögel	3,9	212	1,2	0	3,3	123	0,1	-55	0,3	-53	3,5	57	0,5	0	0,6	46
SG Spelle	3,0	-18	0,0	0	2,4	0	1,0	>1000	4,1	559	0,4	-79	0,0	0	1,7	359
SG Werlte	0,4	8	0,0	0	2,1	4	0,2	-43	0,3	-55	1,4	1	0,0	-100	0,3	113
Twist	4,1	473	0,0	0	0,7	3	0,1	702	0,0	-62	1,0	-5	0,0	0	0,3	262
Landkreis Emsland	88,1	11	6,2	6	48,6	6	4,8	17	12,7	50	36,9	-1	0,6	166	11,9	-60

**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	%				
Emsbüren	46,0	-3	3,0	48	0,0	-8	0,0	0	3,0	43	0,0	-28	5,0	153
Geeste	101,0	117	4,0	0	1,0	201	0,0	0	5,0	11	2,0	781	23,0	765
Haren (Ems). Stadt	151,0	108	11,0	44	1,0	-16	0,0	24	12,0	37	1,0	-38	7,0	10
Haselünne. Stadt	69,0	-18	9,0	38	0,0	48	0,0	-100	9,0	36	2,0	154	7,0	-44
Lingen (Ems). Stadt	104,0	2	14,0	12	4,0	8	1,0	-35	18,0	7	3,0	11	10,0	-39
Meppen. Stadt	89,0	-15	12,0	32	3,0	13	0,0	-79	15,0	18	1,0	-69	11,0	99
Papenburg. Stadt	100,0	-94	24,0	1	1,0	-1	2,0	77	26,0	4	5,0	7	23,0	-2
Rhede (Ems)	49,0	-29	4,0	-14	0,0	0	0,0	0	4,0	-10	0,0	0	7,0	-33
Salzbergen	20,0	46	4,0	68	0,0	488	0,0	0	5,0	76	0,0	-100	5,0	>1000
SG Dörpen	129,0	1	9,0	-25	0,0	-62	0,0	0	10,0	-26	0,0	-78	15,0	-53
SG Freren	70,0	-3	4,0	-29	0,0	72	0,0	20	4,0	-26	4,0	377	11,0	61
SG Herzlake	108,0	-36	6,0	-93	0,0	-16	0,0	-31	7,0	-93	0,0	-77	10,0	-9
SG Lathen	63,0	-6	6,0	31	0,0	0	0,0	-59	7,0	26	0,0	-98	17,0	92
SG Lengerich	32,0	-34	3,0	-45	0,0	-78	0,0	11	3,0	-45	1,0	124	6,0	-13
SG Nordhümmling	112,0	-39	6,0	-43	0,0	-93	0,0	-67	6,0	-46	0,0	-65	45,0	-1
SG Sögel	120,0	59	8,0	4	0,0	103	0,0	120	8,0	10	0,0	-100	14,0	33
SG Spelle	57,0	7	3,0	-43	0,0	-14	0,0	-77	4,0	-45	0,0	-100	3,0	-38
SG Werlte	57,0	-6	5,0	-13	0,0	-46	0,0	0	5,0	-13	1,0	-3	10,0	-21
Twist	41,0	-40	13,0	317	0,0	-55	0,0	-100	13,0	243	0,0	-27	2,0	-93
Landkreis Emsland	1517,0	-52	149,0	-34	12,0	4	5,0	-25	165,0	-32	20,0	-17	230,0	-6

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%						
Emsbüren	2,0	-53	5,0	19	0,0	-79	15,0	-52	1,0	160	15,0	301
Geeste	4,0	-21	3,0	428	3,0	410	60,0	111	0,0	0	0,0	-95
Haren (Ems). Stadt	6,0	66	5,0	81	3,0	-46	112,0	168	0,0	0	5,0	113
Haselünne. Stadt	5,0	-10	0,0	-42	1,0	>1000	41,0	-24	0,0	0	3,0	19
Lingen (Ems). Stadt	9,0	-1	1,0	-78	3,0	-8	55,0	17	0,0	0	4,0	126
Meppen. Stadt	6,0	-27	3,0	439	3,0	-21	22,0	-62	0,0	0	27,0	144
Papenburg. Stadt	10,0	39	2,0	-47	3,0	209	26,0	-23	0,0	0	5,0	-100
Rhede (Ems)	1,0	-1	0,0	-100	1,0	561	36,0	-28	0,0	0	0,0	0
Salzbergen	1,0	4	2,0	0	0,0	0	7,0	2	0,0	0	0,0	0
SG Dörpen	6,0	-26	6,0	3	5,0	126	43,0	-33	0,0	0	44,0	>1000
SG Freren	2,0	-57	1,0	-31	2,0	>1000	34,0	-37	0,0	-100	13,0	>1000
SG Herzlake	6,0	75	0,0	-66	0,0	-79	79,0	41	0,0	0	5,0	228
SG Lathen	3,0	29	1,0	-85	3,0	0	23,0	-45	0,0	0	9,0	657
SG Lengerich	3,0	36	3,0	24	0,0	0	15,0	-48	0,0	0	2,0	-25
SG Nordhümmling	4,0	-11	1,0	-39	1,0	-27	42,0	-65	0,0	0	13,0	>1000
SG Sögel	14,0	181	2,0	0	1,0	-62	77,0	73	1,0	0	3,0	-17
SG Spelle	4,0	-30	11,0	>1000	16,0	468	7,0	-77	0,0	0	13,0	573
SG Werlte	8,0	46	3,0	16	2,0	-29	26,0	-5	0,0	-100	2,0	-14
Twist	2,0	8	2,0	>1000	0,0	-24	19,0	-13	0,0	0	1,0	-88
Landkreis Emsland	95,0	10	50,0	21	49,0	77	740,0	-12	2,0	70	166,0	-90

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bad Bentheim, Stadt	263	-3	97	-6	20	100	1	0	18	4	5	-50	18	157
Nordhorn, Stadt	831	-14	213	3	182	-11	1	-91	396	-6	25	14	17	-23
SG Emlichheim	210	2	64	12	5	-17	1	0	70	9	4	0	11	10
SG Neuenhaus	166	-32	69	-15	8	-33	1	0	78	-17	4	-20	7	-12
SG Schüttorf	199	-4	68	-4	18	50	1	0	87	4	7	75	6	200
SG Uelsen	176	-18	49	14	12	20	1	0	62	17	2	0	14	-42
Wietmarschen	171	-4	40	18	13	117	0	-100	53	29	2	0	4	0
Landkreis Grafschaft Bentheim	2016	-12	600	1	258	-1	6	-60	864	-1	49	4	77	0

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	%
Bad Bentheim, Stadt	45	-12	1	-75	28	-28	11	-35	3	0	31	24	1	0	2	-67
Nordhorn, Stadt	239	7	19	-5	88	-50	13	-46	0	-100	25	-17	1	0	8	-60
SG Emlichheim	36	50	1	0	29	-36	4	-43	4	0	45	5	4	0	2	-33
SG Neuenhaus	19	-39	0	-100	26	-54	2	-60	1	0	25	-17	0	0	4	-71
SG Schüttorf	24	33	0	0	54	-24	4	-43	0	0	15	-6	0	0	2	-60
SG Uelsen	22	-33	1	-67	23	-23	4	33	3	-40	35	-38	2	100	8	100
Wietmarschen	4	-79	0	-100	63	-16	11	38	1	0	21	-16	0	0	12	140
Landkreis Grafschaft Bentheim	389	-3	22	-27	311	-37	49	-31	12	0	197	-12	8	300	38	-33

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

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		sonstige Gebäude	
			Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser / Doppelhaushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Bad Bentheim, Stadt	34,5	-3	16,6	3	2,1	87	0,1	0	18,8	9	0,7	-73	6,0	244
Nordhorn, Stadt	120,0	-3	37,9	6	19,5	-9	0,1	-96	57,5	-5	7,3	7	7,6	81
SG Emlichheim	23,0	12	9,6	18	0,4	-1	0,1	-70	10,1	13	10	-39	2,1	36
SG Neuenhaus	18,1	-19	9,4	-13	1,0	-31	0,1	-60	10,5	-16	0,7	22	15	34
SG Schüttorf	20,9	-22	8,9	-10	2,3	63	0,3	15	11,5	-1	1,6	-80	14	213
SG Uelsen	18,0	-26	7,7	14	1,5	19	0,2	0	9,3	17	0,3	-17	14	-66
Wietmarschen	14,6	-1	6,2	9	1,7	117	0,0	-100	7,9	16	0,6	0	0,8	-23
Landkreis Grafschaft Bentheim	249,0	-7	96,3	3	28,5	3	1,0	-79	125,7	0	12,1	-40	20,8	45

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. €	%
Bad Bentheim, Stadt	4,7	-11	0,0	-99	1,7	-38	1,1	-55	0,1	0	12	-26	0,0	0	0,1	-90
Nordhorn, Stadt	33,4	13	1,8	-57	7,2	-48	1,3	59	0,0	-100	3,5	33	0,3	640	0,0	-51
SG Emlichheim	4,5	52	0,3	354	1,0	-41	0,2	-17	0,2	59	3,6	11	0,0	0	0,0	-99
SG Neuenhaus	2,6	-35	0,0	-100	1,4	-46	0,2	52	0,0	0	1,1	0	0,0	0	0,0	-95
SG Schüttorf	2,3	23	0,0	0	2,3	-26	0,2	-19	0,0	0	1,5	12	0,0	0	0,0	-76
SG Uelsen	3,0	-33	0,5	-15	0,8	-66	0,1	60	0,1	23	2,4	-43	0,0	>1000	0,1	-9
Wietmarschen	0,4	-84	0,0	-100	2,2	-16	0,7	42	0,3	0	1,7	28	0,0	0	0,1	-12
Landkreis Grafschaft Bentheim	50,8	1	2,6	-57	16,7	-43	3,8	-14	0,7	2	15,1	-3	0,4	868	0,2	-80

**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	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim, Stadt	60,0	-24	8,0	-19	10	250	0,0	0	10,0	-9	1,0	-63	12,0	93
Nordhorn, Stadt	2010	72	27,0	16	6,0	-8	0,0	-94	33,0	8	6,0	84	12,0	74
SG Emlichheim	92,0	-10	8,0	-8	0,0	-26	10	>1000	9,0	-1	1,0	-17	10,0	134
SG Neuenhaus	45,0	-6	7,0	-6	10	-3	0,0	55	7,0	-6	1,0	-1	8,0	221
SG Schüttrorf	510	-16	8,0	0	10	76	0,0	-34	9,0	2	1,0	-69	7,0	90
SG Uelsen	68,0	-45	5,0	-6	10	51	0,0	0	6,0	0	1,0	-68	5,0	-64
Wietmarschen	63,0	-35	4,0	32	0,0	99	0,0	-100	5,0	31	1,0	0	3,0	72
Landkreis Graftschaft Bentheim	5810	-7	67,0	2	10,0	11	10	3	78,0	3	12,0	-12	58,0	45

Samtgemeinde/ Stadt/ Landkreis	Bauland						landwirtschaft- lich genutzte Grundstücke		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliches Bauland		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim, Stadt	3,0	-14	9,0	-40	0,0	0	24,0	-26	0,0	0	1,0	-87
Nordhorn, Stadt	6,0	-50	7,0	20	0,0	-100	135,0	148	2,0	>1000	1,0	42
SG Emlichheim	2,0	-45	2,0	-28	2,0	56	66,0	-17	0,0	0	0,0	-99
SG Neuenhaus	2,0	-60	2,0	51	1,0	0	24,0	-18	0,0	0	0,0	-98
SG Schüttrorf	3,0	-41	2,0	-18	0,0	0	29,0	-6	0,0	0	0,0	-98
SG Uelsen	2,0	-63	10	71	0,0	-62	52,0	-44	0,0	-62	10	-33
Wietmarschen	6,0	19	6,0	40	2,0	0	39,0	-51	0,0	0	0,0	-73
Landkreis Graftschaft Bentheim	24,0	-39	28,0	-11	6,0	-10	369,0	-8	3,0	>1000	3,0	-85

Anhang 2: Gutachterausschüsse in Niedersachsen

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





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen**
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereiche: **Stadt Osnabrück und Landkreis Osnabrück**

Mercatorstraße 6
49080 Osnabrück

Telefon: 0541 503-180
Telefax: 0541 503-104

Bereich: **Landkreis Emsland**

Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen

Telefon: 05931 159-104
Telefax: 05931 159-101

Bereich: **Landkreis Grafschaft Bentheim**

Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Telefon: 05921 859-312
Telefax: 05921 859-459

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