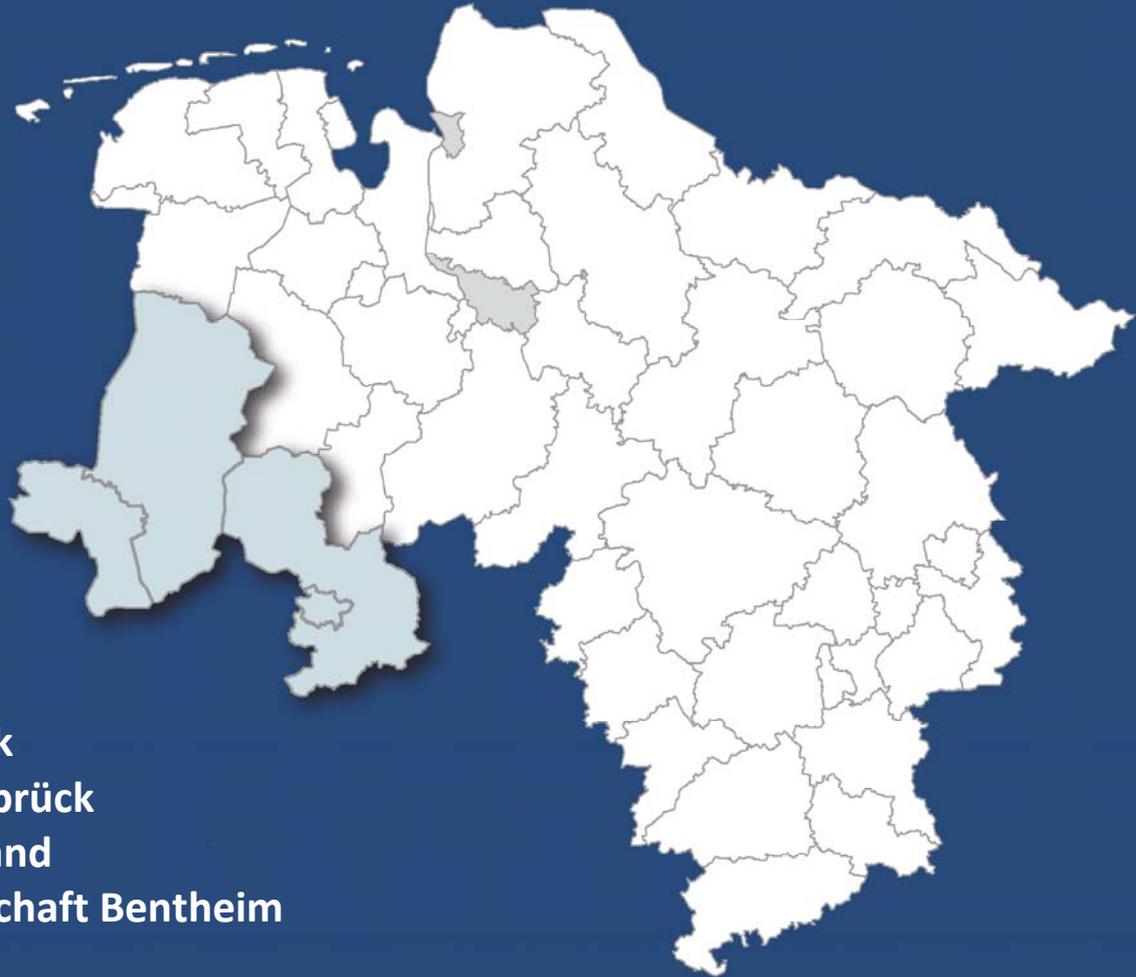




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**



**Stadt Osnabrück
Landkreis Osnabrück
Landkreis Emsland
Landkreis Grafschaft Bentheim**

Grundstücksmarktbericht 2016



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

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

Grundstücks- marktbericht 2016

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2016 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.....	24
5.3	Geschosswohnungsbau.....	28
5.3.1	Preisniveau.....	28
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	29
5.4.1	Preisniveau.....	29
5.4.2	Preisentwicklung.....	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	30
5.6	Sonstiges Bauland.....	31
5.7	Erbbaurechte.....	32
5.7.1	Begründung von Erbbaurechten.....	33
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken.....	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	35
6.1	Allgemeines.....	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	35
6.2.1	Preisniveau.....	35
6.3	Höfe, Resthöfe und Kotten.....	38
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	38
7	Übrige unbebaute Flächen.....	39
7.1	Kleingärten in der Stadt Osnabrück.....	39
7.2	Gartenland im Landkreis Osnabrück.....	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.....	71

9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	73
9.3.1	Preisniveau	73
9.3.2	Preisentwicklung	75
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	75
9.3.4	Erbbaurechte	84
9.4	Wohnungseigentum	86
9.4.1	Preisniveau	86
9.4.2	Preisentwicklung	91
9.4.3	Vergleichsfaktoren	91
9.5	Teileigentum.....	96
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	97
9.6.1	Preisniveau.....	97
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	97
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	99
9.7.1	Preisniveau	99
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	99
9.8	Sonstige bebaute Objekte.....	100
10	Mieten, Pachten	101
10.1	Mietübersicht für Wohnungen	101
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	104
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	105
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen.....	106
Anhang 1:	Umsatzzahlen	108
Anhang 2:	Gutachterausschüsse in Niedersachsen	117

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 2015 rd. 12.200 Vertragsvorgänge registriert (+ 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr). Es wurden Grundstücksflächen von zusammen über 3.700 ha für insgesamt rd. 1,8 Milliarden € umgesetzt. In Teilbereichen sind unterschiedliche Entwicklungen des Immobilienmarktes festzustellen. Dabei sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar: Während in der Stadt Osnabrück und im Osnabrücker Land ein Rückgang von 5 – 8 % zu verzeichnen ist, liegt im Emsland und der Grafschaft Bentheim ein Anstieg von 4 – 8 % vor.

Das klassische Ein- und Zweifamilienhaus ist in der ländlichen Struktur des Berichtsgebietes die am häufigsten gehandelte Immobilie. Die Zahl der Verkäufe von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich insgesamt im Berichtsgebiet unterschiedlich verändert: (- 2 % in der Stadt Osnabrück, - 5 % im Landkreis Osnabrück, + 8 % im Landkreis Emsland und + 10 % in der Grafschaft Bentheim). Der Geldumsatz dieser Wohnhäuser lag im Berichtsgebiet bei zusammen fast 525 Mio. €. Der mittlere Verkaufspreis dieser Immobiliengruppe (Median) lag im Stadtgebiet Osnabrück bei 242.000 € und fällt auf rd. 167.000 € im Landkreis Osnabrück bis 150.000 € im Landkreis Emsland bzw. 153.000 € im Landkreis Grafschaft Bentheim ab.

Auch bei den Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen. Während die Verkaufszahlen in der Stadt Osnabrück um + 15 % angestiegen sind, entwickelten sich die Vertragszahlen in den Landkreisen Osnabrück, Emsland und der Grafschaft rückläufig (- 4 bis - 8 %). Die Verkaufspreise sind in der Stadt Osnabrück im Berichtsjahr deutlich angestiegen und mit 240.000 € im Median nahezu auf dem Niveau der freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser (im Vorjahr noch 184.000 €). In den ländlich geprägten Regionen liegen die mittleren Preise in einer Spanne von 110.000 € in der Grafschaft bis 152.000 € im Landkreis Osnabrück.

Eigentumswohnungen waren im Berichtsjahr in der Stadt Osnabrück und dem Landkreis Osnabrück weniger gefragt (- 15 % bzw. - 8 %), in den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim dagegen stärker (+ 11 % bzw. + 21 % Zunahme der Vertragszahlen). Tendenziell ist ein Anstieg der Quadratmeterpreise zu erkennen. Eine neue Wohnung in der Stadt Osnabrück kostete im Schnitt fast 2.800 € je m² Wohnfläche, eine rd. 25 Jahre alte Wohnung lag im Mittel bei rd. 1.500 € je m²-Wohnfläche. Die Preise in den ländlich geprägten Regionen der Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim lagen deutlich niedriger (Neubauten rd. 2.100 bis 2.200 €/m² - Weiterverkäufe von rd. 25 alten Wohnungen zwischen 1.200 und 1.400 €/m²).

Der rasante Anstieg der Grundstückspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) der letzten Jahre) hat sich im Berichtsjahr insgesamt gesehen nicht mehr so stark fortgesetzt; lediglich in einigen Regionen wurden höhere Verkaufspreise als im Vorjahr erzielt. Im Landkreis Osnabrück bewegen sich die Richtwerte für Ackerland zwischen 5,00 €/m² in Bad Essen und 7,50 €/m² in Neuenkirchen. Im Landkreis Emsland liegen die Richtwerte für Acker zwischen 5,20 €/m² in Rhede (Ems) und 7,70 €/m² in Spelle sowie in der Grafschaft zwischen 5,60 €/m² in Emlichheim bis 6,30 €/m² in Schütthorff. Die Kaufpreise weisen tlw. große Spannbreiten auf, die nur zum Teil mit der innerlandwirtschaftlichen Qualität der verkauften Flächen erklärt werden können. 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.

Insgesamt sind die Vertragszahlen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Landkreis Osnabrück unverändert, im Emsland um 8 % angestiegen und in der Grafschaft Bentheim um 7 % rückläufig.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen sind in den letzten Jahren insgesamt gesehen 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 150 €/m² in Bad Iburg, im Landkreis Emsland zwischen 35 €/m² in Twist und 180 €/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 26 €/m², im Emsland bei rd. 11 €/m², in der Grafschaft bei 14 €/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 2015, 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 01.11.2014 und endet am 31.10.2015

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.

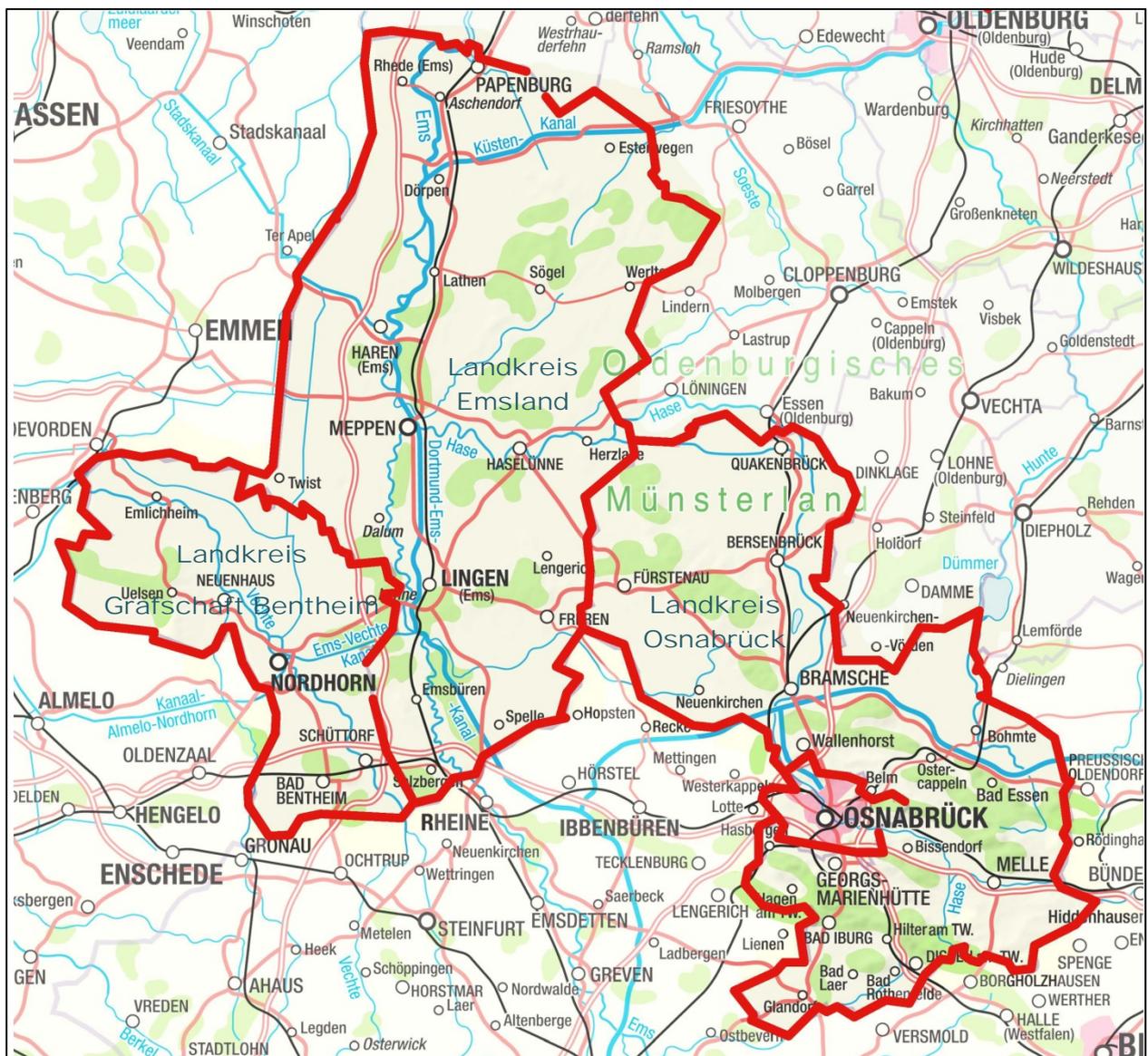
Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

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



DIE | FRIEDENSTADT

Die **Stadt Osnabrück** liegt an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. In ihr leben derzeit ca. 157.000 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. 316.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Der mit 2.882 km² flächengrößte Landkreis Niedersachsens hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 93 km bei einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 56 km. 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 aufgefórsteten 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 31.12.2014):

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche Einwohner		
	km ²	Anzahl	je km ²
404 Osnabrück,Stadt	119,80	156.897	1.309,7
459 Osnabrück	2.121,60	351.316	165,6
459003 Bad Essen	103,30	15.111	146,3
459004 Bad Iburg,Stadt	36,50	10.579	289,8
459005 Bad Laer	46,81	9.272	198,1
459006 Bad Rothenfelde	18,21	7.776	427,1
459008 Belm	46,67	13.519	289,7
459012 Bissendorf	96,37	14.392	149,3
459013 Bohmte	110,75	12.643	114,2
459014 Bramsche,Stadt	183,34	30.583	166,8
459015 Dissen a.Teutob.Wald,Stad	31,90	9.270	290,6
459019 Georgsmarienhütte,Stadt	55,44	31.543	569,0
459020 Hagen am Teutoburger Wal	34,50	13.445	389,8
459021 Hasbergen	21,73	11.000	506,2
459022 Hilter am Teutob. Wald	52,60	10.187	193,7
459024 Melle,Stadt	253,99	45.804	180,3
459029 Ostercappeln	100,19	9.491	94,7
459033 Wallenhorst	47,18	23.001	487,5
459034 Glandorf	59,88	6.695	111,8
459401 Artland, SG	189,32	22.632	119,5
459007 Badbergen	79,12	4.600	58,1
459025 Menslage	65,18	2.449	37,6
459028 Nortrup	27,08	2.962	109,4
459030 Quakenbrück,Stadt	17,95	12.621	703,0
459402 Bersenbrück, SG	255,52	28.582	111,9
459001 Alfhausen	39,33	3.821	97,1
459002 Ankum	66,31	7.297	110,0
459010 Bersenbrück,Stadt	42,54	8.146	191,5
459016 Eggermühlen	27,48	1.711	62,3
459018 Gehrde	36,37	2.487	68,4
459023 Kettenkamp	12,88	1.706	132,4
459031 Rieste	30,59	3.414	111,6
459403 Fürstenau, SG	224,59	15.595	69,4
459009 Berge	66,71	3.512	52,6
459011 Bippin	79,25	2.909	36,7
459017 Fürstenau,Stadt	78,63	9.174	116,7
459404 Neuenkirchen, SG	152,83	10.196	66,7
459026 Merzen	52,96	3.951	74,6
459027 Neuenkirchen	57,52	4.486	78,0
459032 Vottlage	42,35	1.759	41,5

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche Einwohner		
	km ²	Anzahl	je km ²
454 Emsland	2.882,05	315.757	109,6
454010 Emsbüren	139,35	9.903	71,1
454014 Geeste	133,04	11.260	84,6
454018 Haren (Ems),Stadt	208,77	23.255	111,4
454019 Haselünne,Stadt	159,31	12.504	78,5
454032 Lingen (Ems),Stadt	176,13	52.503	298,1
454035 Meppen,Stadt	188,34	34.549	183,4
454041 Papenburg,Stadt	118,41	35.981	303,9
454044 Rhede (Ems)	74,99	4.175	55,7
454045 Salzbergen	53,35	7.535	141,2
454054 Twist	105,61	9.499	89,9
454401 Dörpen, SG	209,02	16.140	77,2
454007 Dersum	28,57	1.466	51,3
454008 Dörpen	33,07	4.983	150,7
454020 Heede	31,10	2.419	77,8
454025 Kluse	25,27	1.587	62,8
454030 Lehe	17,87	999	55,9
454037 Neubörger	16,49	1.544	93,6
454038 Neulehe	13,62	762	55,9
454056 Walchum	26,50	1.457	55,0
454060 Wippen	16,54	923	55,8
454402 Freren, SG	132,13	10.304	78,0
454001 Andervenne	19,68	879	44,7
454003 Beesten	25,63	1.597	62,3
454012 Freren,Stadt	48,93	5.000	102,2
454036 Messingen	25,42	1.058	41,6
454053 Thuine	12,47	1.770	141,9
454403 Herzlake, SG	155,29	10.050	64,7
454009 Dohren	25,64	1.097	42,8
454021 Herzlake	49,77	4.248	85,3
454026 Lähden	79,88	4.705	58,9
454404 Lathen, SG	165,70	11.237	67,8
454013 Fresenburg	21,59	909	42,1
454029 Lathen	38,02	6.159	162,0
454039 Niederlangen	29,35	1.208	41,2
454040 Oberlangen	22,17	951	42,9
454043 Renkenberge	18,98	715	37,7
454052 Sustrum	35,59	1.295	36,4

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche Einwohner		je km ²
	km ²	Anzahl	
454405 Lengerich, SG	142,86	9.093	63,6
454002 Bawinkel	20,35	2.359	115,9
454015 Gersten	28,83	1.209	41,9
454017 Handrup	14,60	841	57,6
454028 Langen	33,53	1.451	43,3
454031 Lengerich	31,73	2.658	83,8
454059 Wettrup	13,83	575	41,6
454406 Nordhümmling, SG	142,71	12.005	84,1
454004 Bockhorst	18,19	987	54,2
454006 Breddenberg	8,92	788	88,3
454011 Esterwegen	49,58	5.179	104,5
454022 Hilkenbrook	11,12	806	72,5
454051 Surwold	54,89	4.245	77,3
454407 Sögel, SG	285,82	15.997	56,0
454005 Börger	55,27	2.747	49,7
454016 Groß Berßen	20,76	656	31,6
454023 Hüven	15,24	519	34,1
454024 Klein Berßen	16,92	1.127	66,6
454047 Sögel	55,26	7.335	132,7
454048 Spahnharrenstätte	36,07	1.511	41,9
454050 Stavern	50,96	1.066	20,9
454058 Werpeloh	35,34	1.036	29,3
454408 Spelle, SG	91,10	13.018	142,9
454034 Lünne	30,25	1.877	62,0
454046 Schapen	26,63	2.327	87,4
454049 Spelle	34,22	8.814	257,6
454409 Werlte, SG	200,11	16.749	83,7
454027 Lahn	21,25	897	42,2
454033 Lorup	51,22	3.184	62,2
454042 Rastdorf	26,33	1.015	38,5
454055 Vrees	37,56	1.695	45,1
454057 Werlte	63,75	9.958	156,2

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche Einwohner		je km ²
	km ²	Anzahl	
456 Grafenschaft Bentheim	980,87	134.329	136,9
456001 Bad Bentheim, Stadt	100,00	15.104	151,0
456015 Nordhorn, Stadt	149,68	52.579	351,3
456025 Wietmarschen	118,96	11.765	98,9
456401 Emlichheim, SG	184,66	14.428	78,1
456002 Emlichheim	48,56	7.288	150,1
456009 Hoogstede	49,77	2.883	57,9
456012 Laar	51,01	2.176	42,7
456019 Ringe	35,32	2.081	58,9
456402 Neuenhaus, SG	101,38	13.896	137,1
456004 Esche	11,01	573	52,1
456005 Georgsdorf	19,26	1.280	66,4
456013 Lage	6,39	1.059	165,6
456014 Neuenhaus, Stadt	31,33	9.813	313,2
456017 Osterwald	33,38	1.171	35,1
456403 Schüttorf, SG	133,17	15.388	115,6
456003 Engden	44,29	432	9,8
456010 Isterberg	20,31	581	28,6
456016 Ohne	9,00	572	63,5
456018 Quendorf	14,13	548	38,8
456020 Samern	25,99	745	28,7
456027 Schüttorf, Stadt	19,44	12.510	643,5
456404 Uelsen, SG	193,02	11.169	57,9
456006 Getelo	20,24	550	27,2
456007 Gölenkamp	20,95	588	28,1
456008 Halle	21,15	663	31,3
456011 Iitterbeck	41,01	1.760	42,9
456023 Uelsen	19,46	5.468	280,9
456024 Wielen	23,06	551	23,9
456026 Wilsum	47,13	1.589	33,7

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 auszugswise dargestellt.

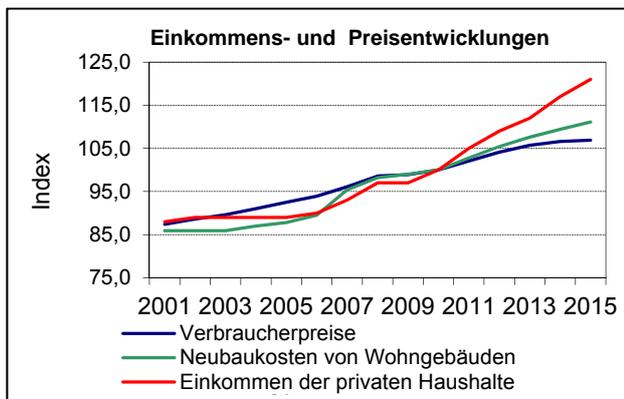
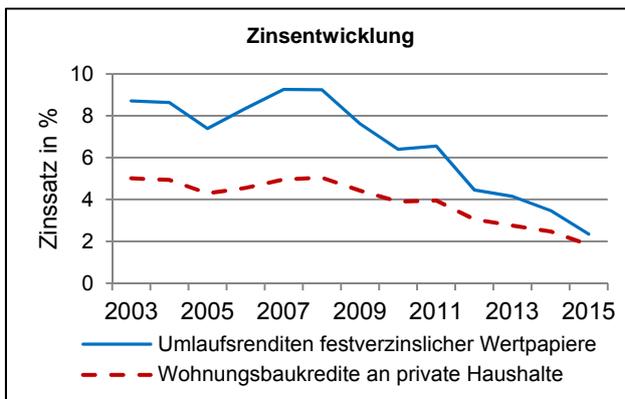


Abbildung 3.2.1



Quelle: Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

3.3 Bodennutzung

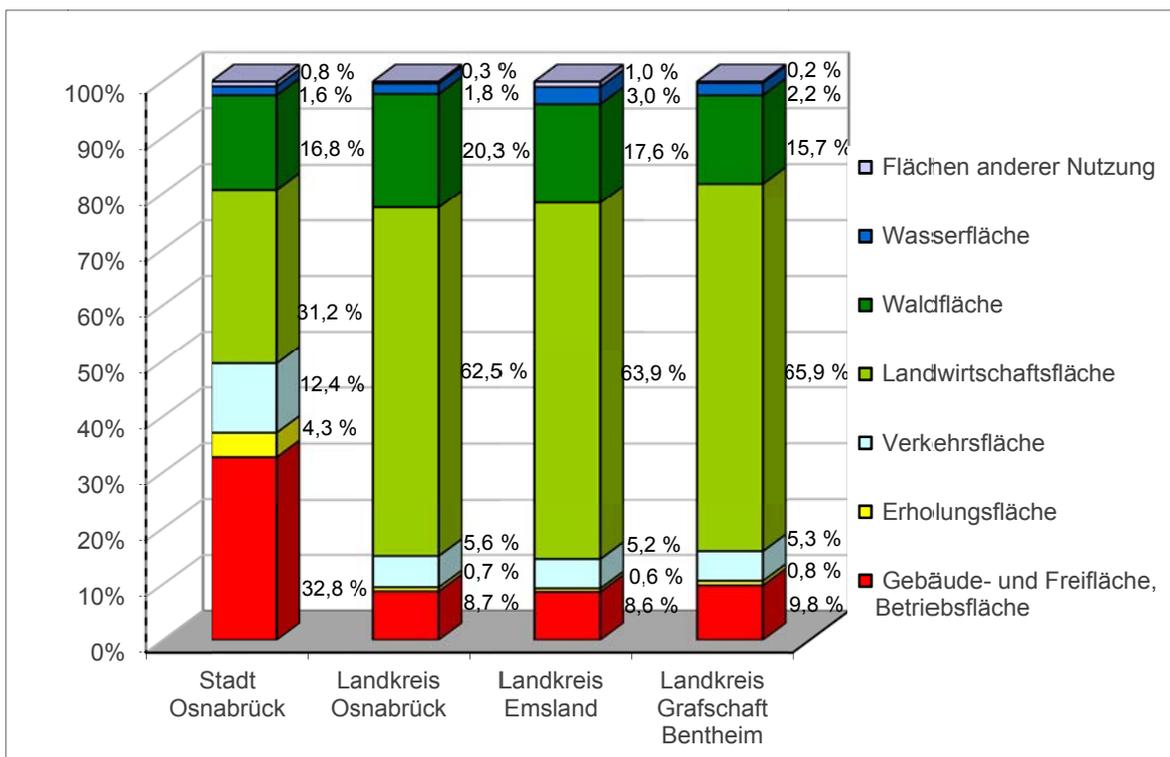


Abbildung 3.3.1 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2014

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.

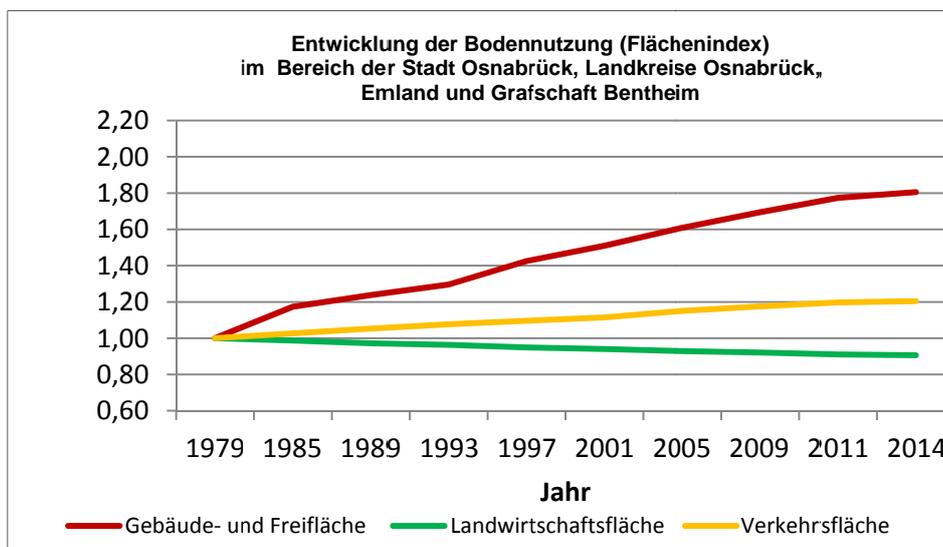


Abbildung 3.3.2 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2014

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 **12.188 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Die Zahl der Vorgänge stieg damit im Berichtsgebiet insgesamt gering um 1,5 % an. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.741 ha** für **1,773 Milliarden Euro** umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Osnabrück	1.581	- 8 %		381	- 1 %		96	- 5 %	
Landkreis Osnabrück	3.756	- 5 %		499	+ 10 %		1.428	+ 12 %	
Landkreis Emsland	4.715	+ 9 %		607	+ 14 %		1.712	+ 13 %	
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.136	+ 4 %		286	+ 14 %		505	+ 14 %	

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 Umsatzentwicklung

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

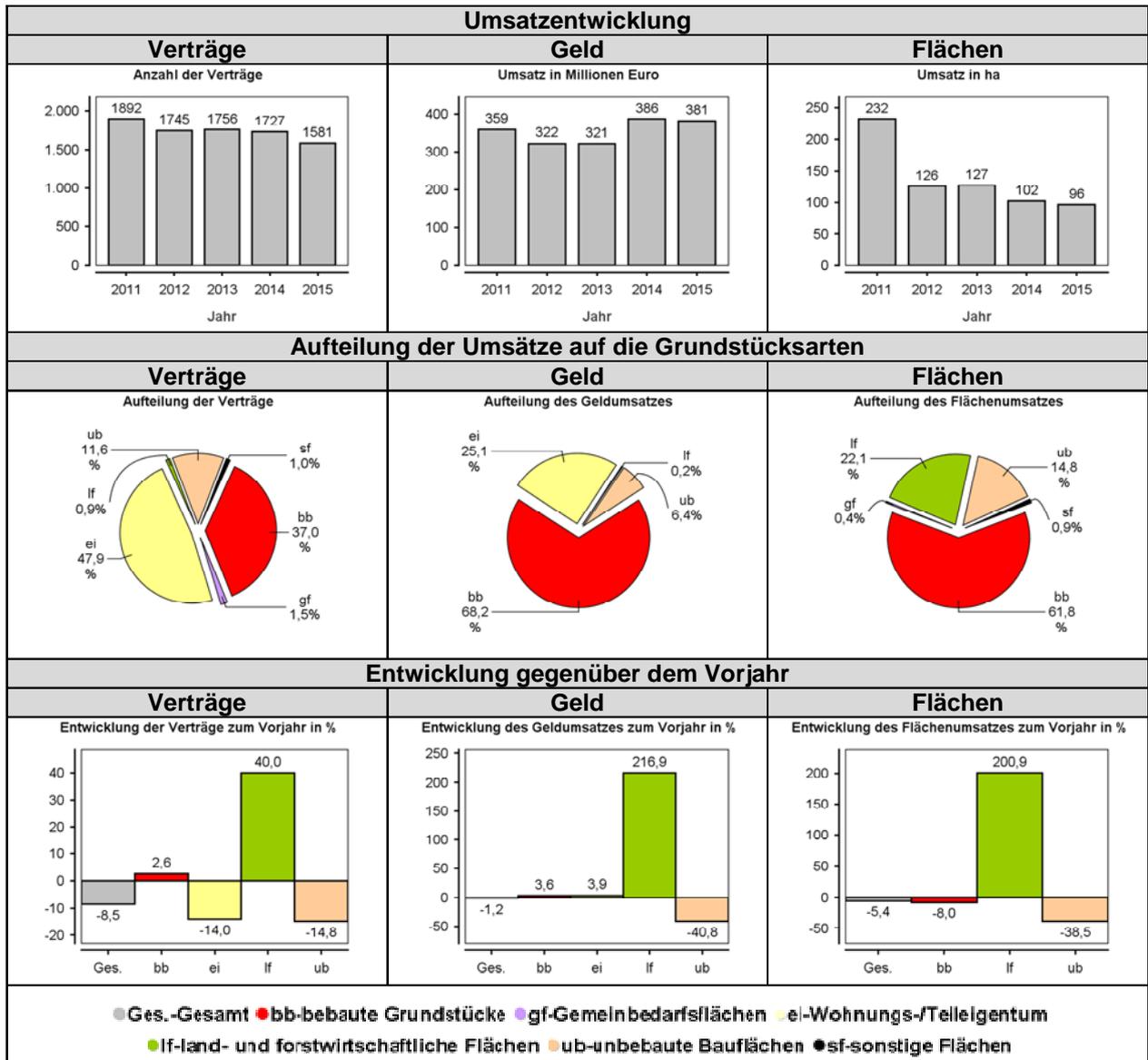


Abbildung 4.1.1

Landkreis Osnabrück

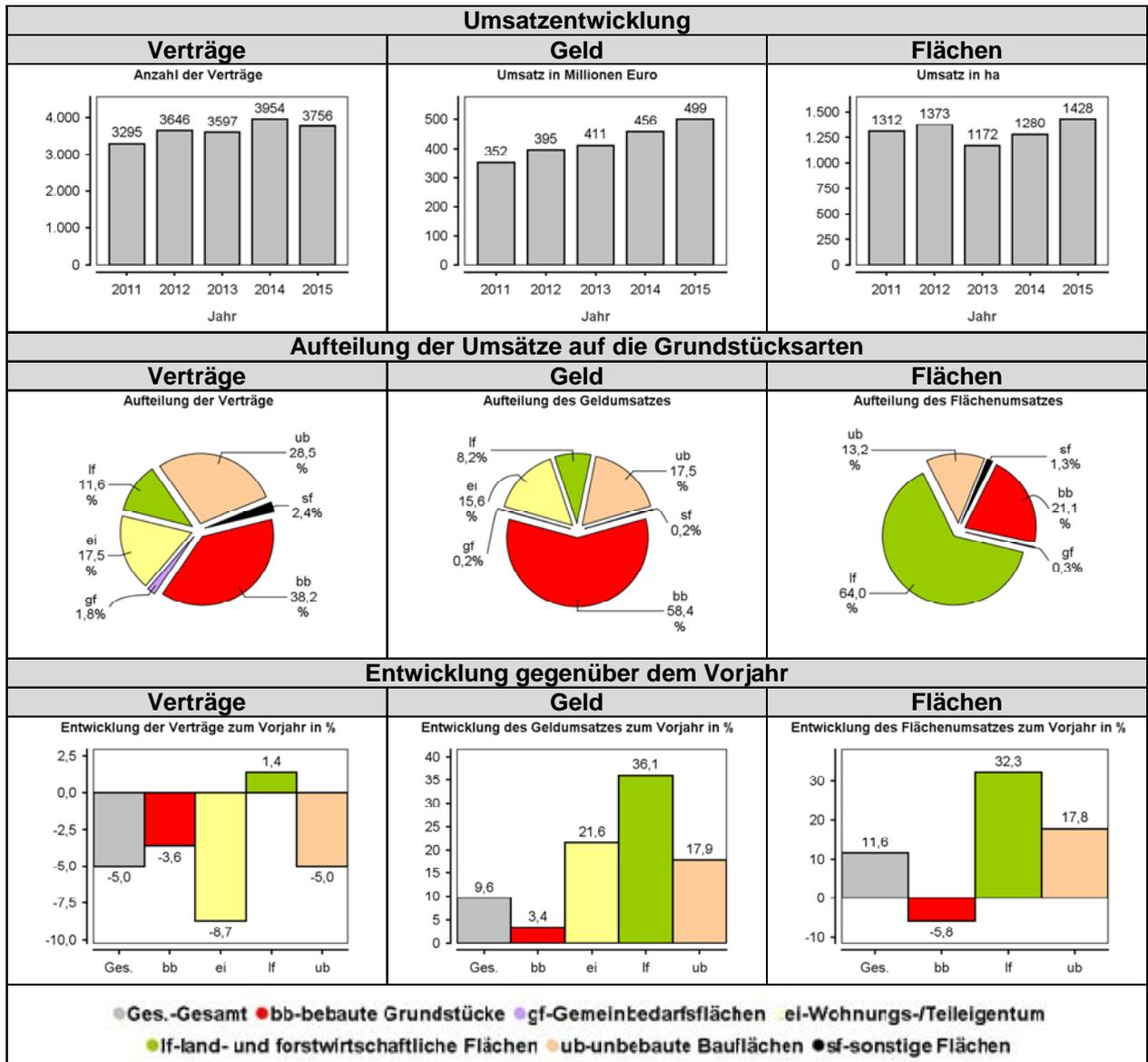


Abbildung 4.1.2

Landkreis Emsland

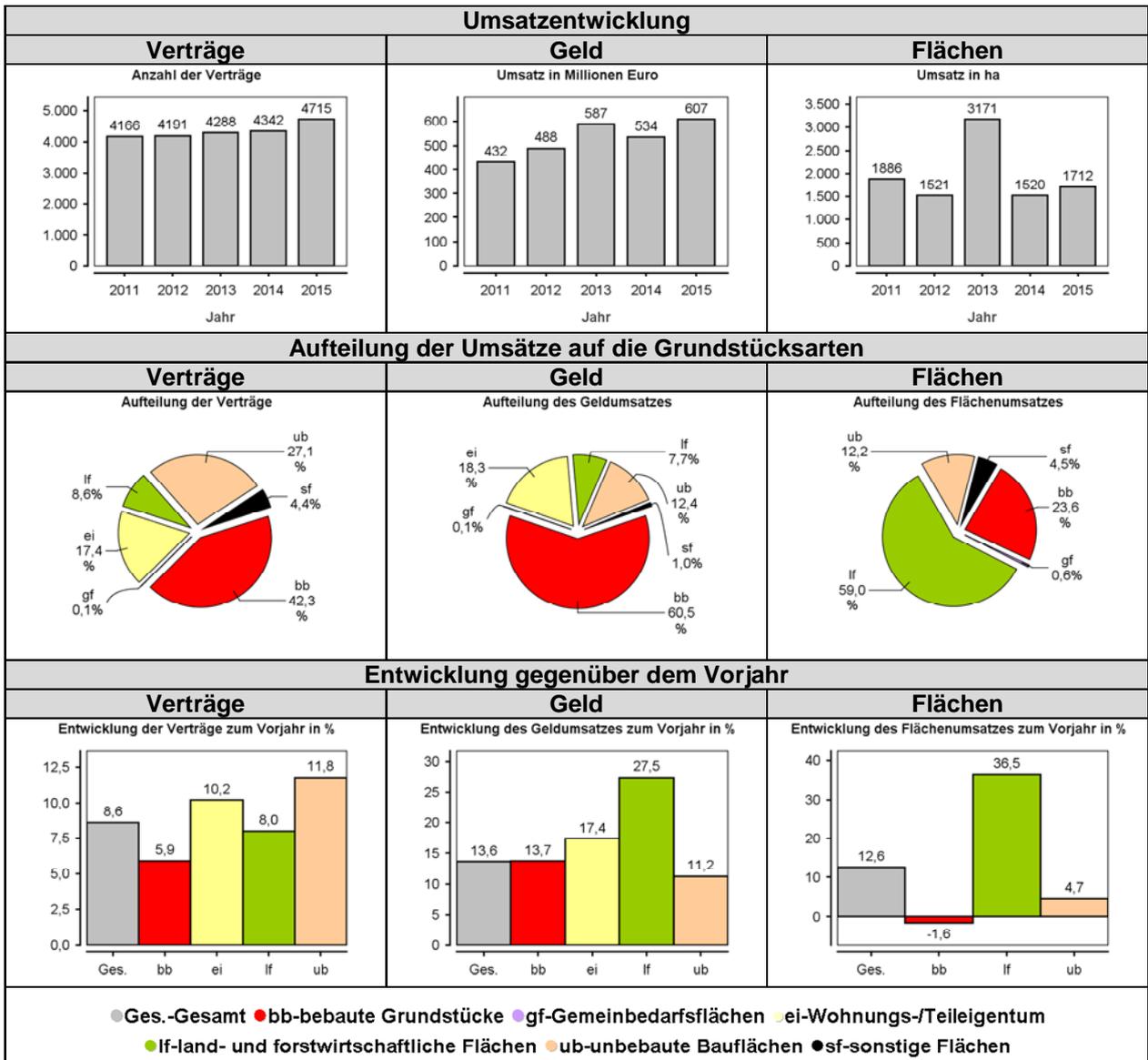


Abbildung 4.1.3

Landkreis Graftschaft Bentheim

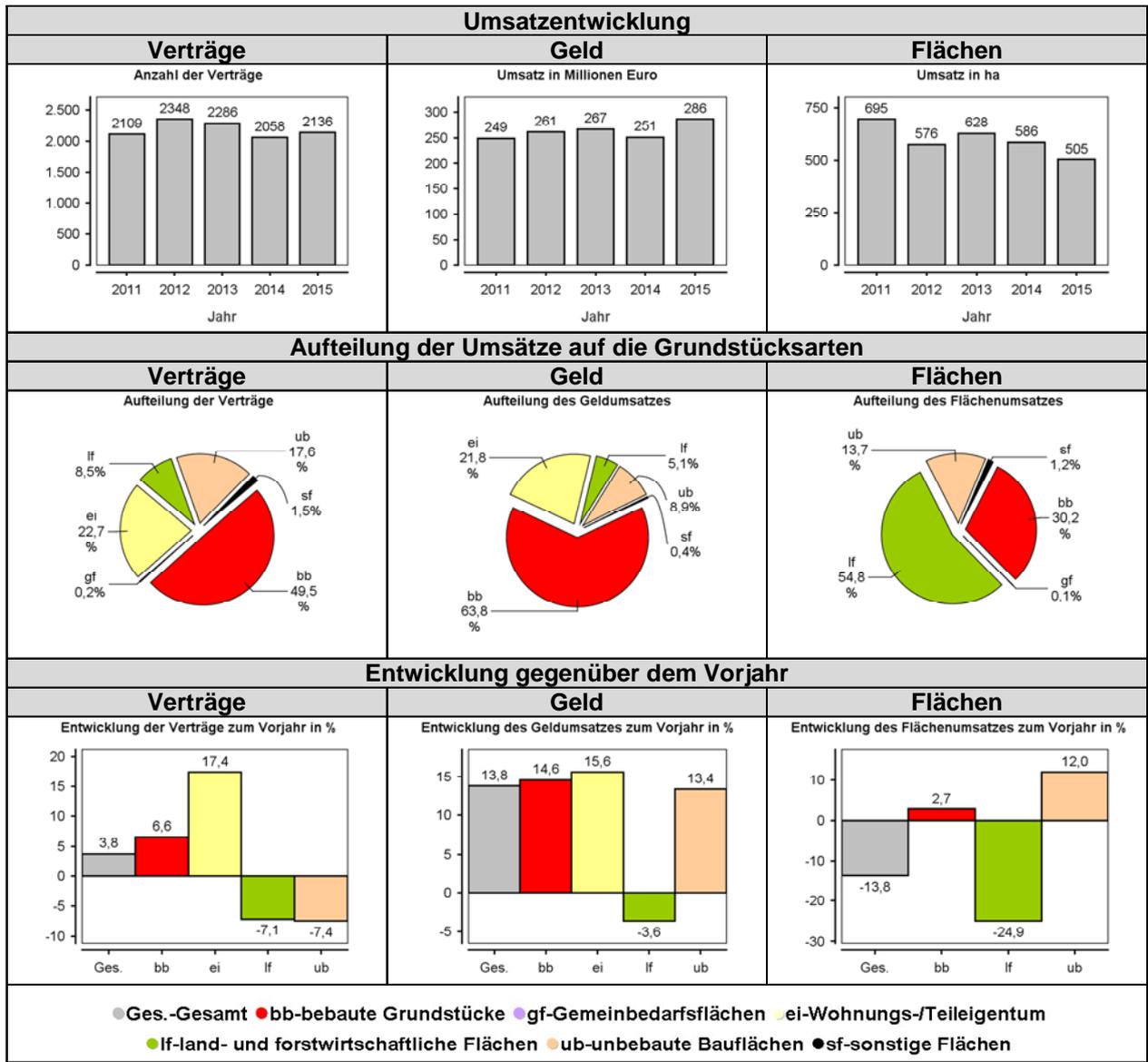


Abbildung 4.1.4

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:	184	-15 %
Landkreis Osnabrück	1.072	- 5 %
Landkreis Emsland	1.278	+ 12 %
Landkreis Grafschaft Bentheim	376	- 7 %

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**:

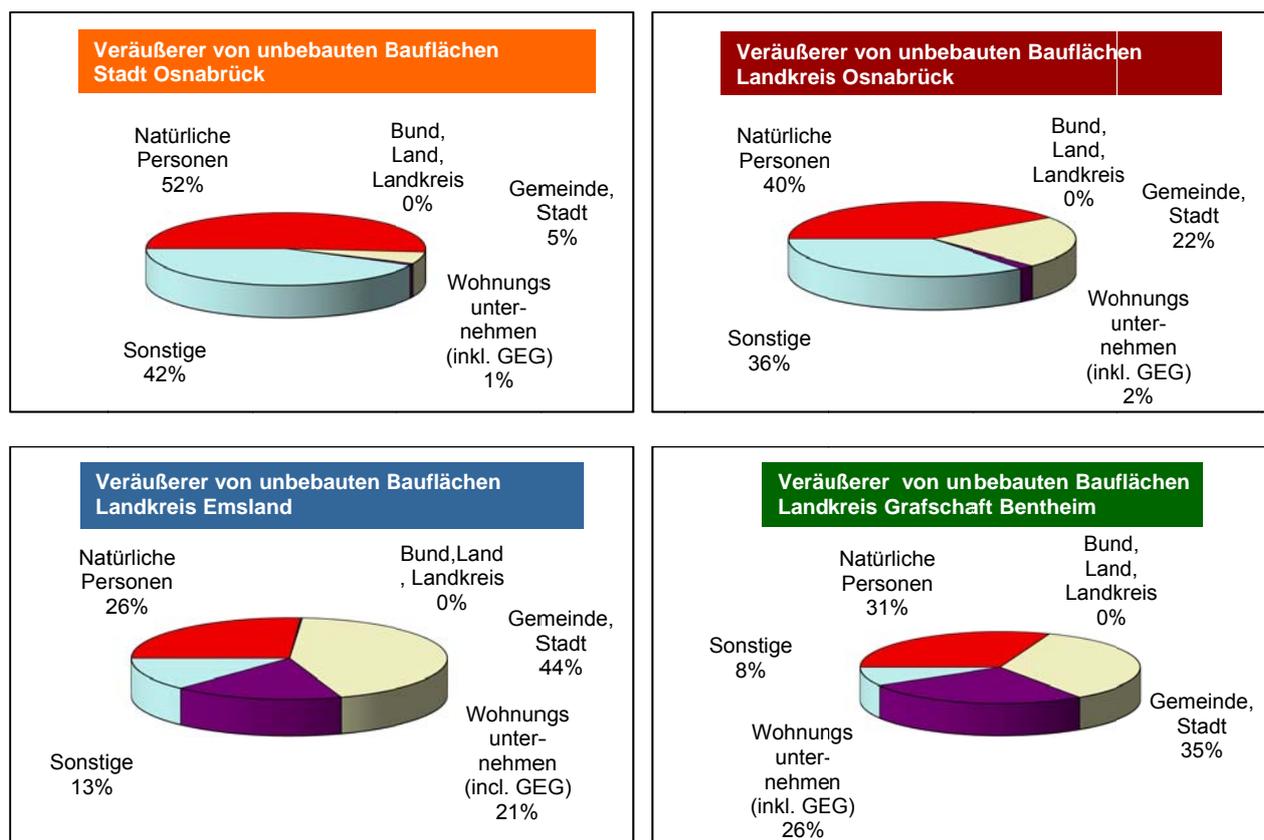


Abbildung 5.1.1

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 33 %. 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 46 %, im Landkreis Emsland bei 20 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 12 %.

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.

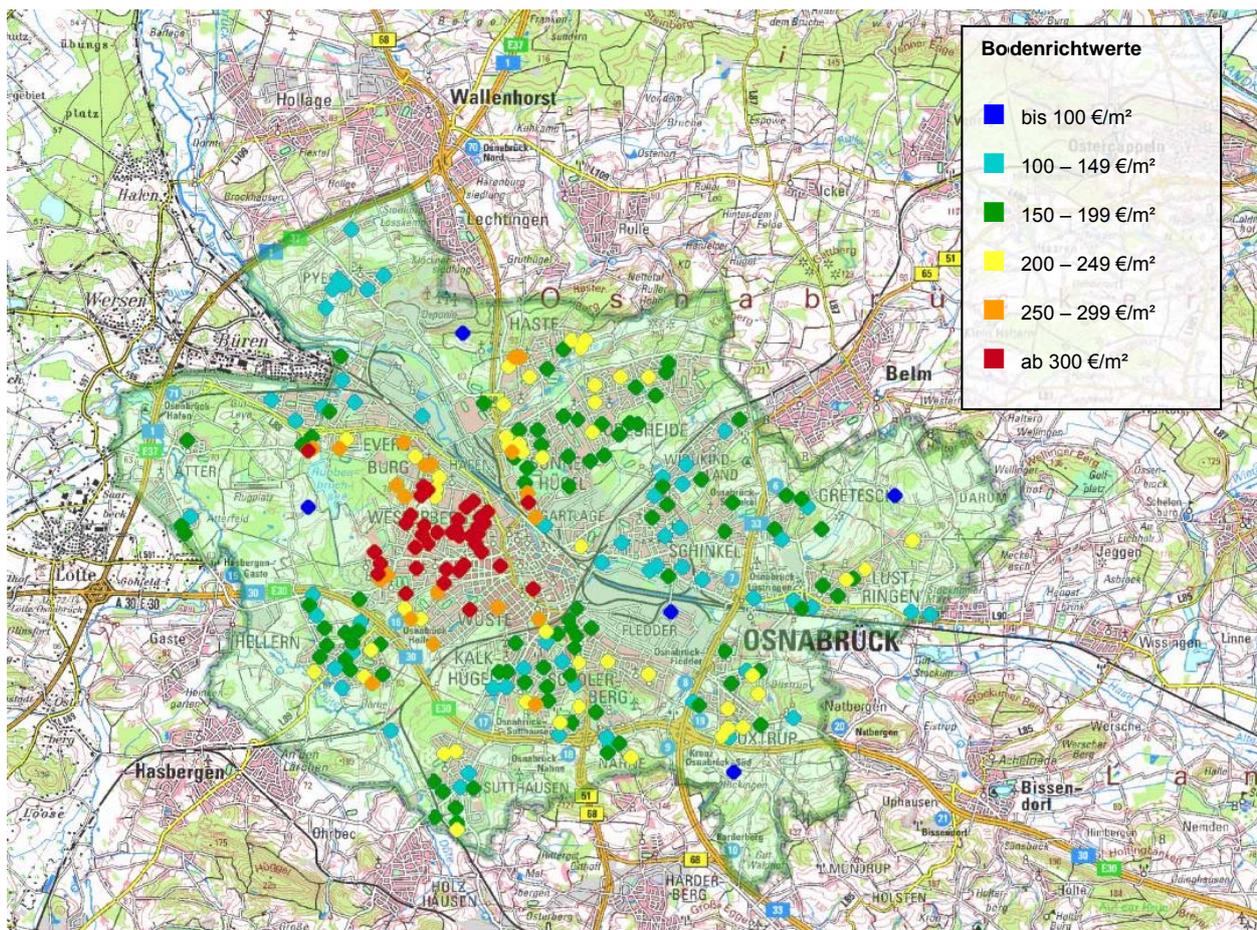


Abbildung 5.2.1.1

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 73 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr rd. 115) veräußert. Neben einzelnen Baulücken wechselten insgesamt rd. 20 Bauplätze in neueren

Baugebieten ihren Eigentümer. In diesen Baugebieten mit mehr als jeweils vier Verkäufen liegen die Kaufpreise bei 185 €/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)	5	255 - 325	187,-
Daummeyerweg (Schinkel-Ost)	17	370 - 710	185,-
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle	22		
Mittel			rd. 186,- inkl. Erschließung

Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 624 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 675 Verträge. Dargestellt sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kaufpreise vorliegen. Es wurden 364 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die mittleren Kaufpreise zwischen 43 €/m² und 165 €/m² (inkl. der Erschließung).

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m ²)	Mittlerer Preis (€/m ²)
Ankum	Erholungsgebiet	27	600 – 967	87,-
Ankum	Im Grunde	7	645 – 950	54,-*
Badbergen	Lehmkuhle	7	624 - 881	64,-
Bad Essen	Siepenbach	28	501 - 662	98,-
Bad Laer	Springhof Teil III	12	511 - 1751	130,-
Bad Rothenfelde	Südlich der Lindenallee	19	451 – 879	160,-
Bersenbrück	Woltruper Wiesen II	29	330 - 904	69,-
Bissendorf	Nördlich der Achelriede	22	327 – 848	138,-
Bohmte	Bramscher Weg	9	687 – 1515	47,-
Bramsche	Steingraberweg	8	538 - 615	115,-
Bramsche	Hemke III	8	258 - 590	128,-
Bramsche	Hinter Kellens Gärten	7	556 - 1472	66,-
Dissen	Zwischen Haller Straße und Feldstraße	10	514 - 733	120,-
Dissen	In der Grund	12	468 – 630	109,-
Eggermühlen	Hinterm Schultenhof	7	705 - 1499	43,-
Georgsmarienhütte	Auf der Nathe	17	363 - 3478	165,-
Hagen	Ostersiek	10	660 – 720	95,-
Hasbergen	Am Huevel	5	450 - 825	165,-
Hilter	Am Mühlenwege	4	747 – 1364	115,-
Hilter	Borgloher Schweiz	11	500 – 1007	116,-
Hilter	Rankenbachsiedlung	13	477 - 1151	122,-
Kettenkamp	Im Kamp	11	632 – 856	46,-
Melle	Der kleine Holzkamp	4	500 - 859	106,-
Melle	Südlich Kiefernweg	5	610 - 852	118,-
Melle	Stratmanns Feld	6	489 - 1284	60,-
Melle	In der langen Marsch	13	382 - 825	94,-
Melle	Nördlich Pestelstraße	4	795 - 921	127,-
Melle	Ortskern Riemsloh	4	372 - 659	102,-
Ostercappeln	Felsener Esch	7	567 - 994	65,-
Ostercappeln	Bremer Straße	10	548 - 1003	105,-
Quakenbrück	Steimelager Weg	14	643 - 858	58,-*
Quakenbrück	Hakenkamp Ost	8	505 - 1502	87,-
Wallenhorst	Fürstenauer Weg/Hansastraße	6	557 - 715	101,-
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle		364		
Mittel				rd. 104,- 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.

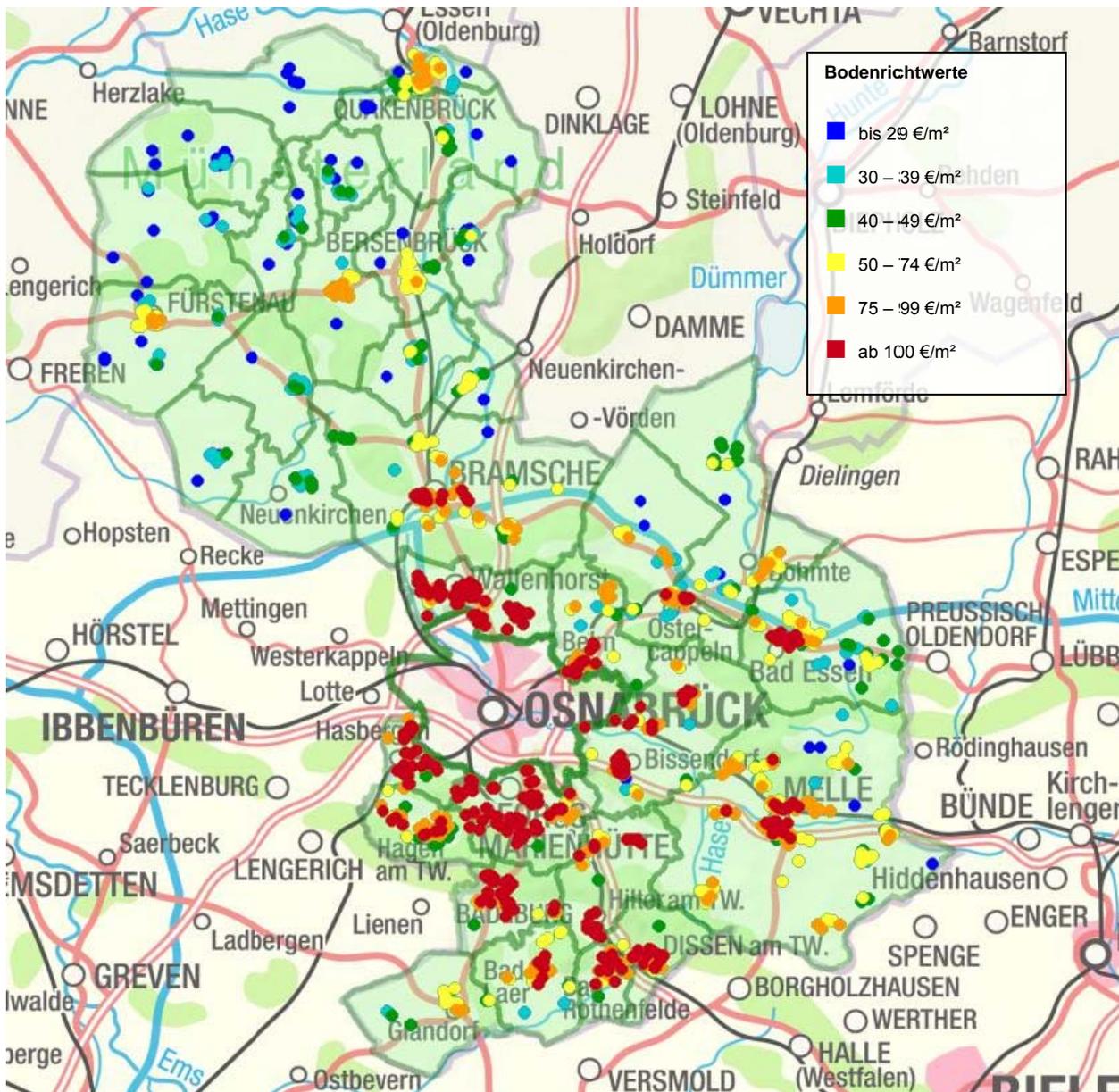


Abbildung 5.2.1.2

Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für individuelles Wohnbauland um rd. 15 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die auf die (Samt-) Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 58 €/m² (Vorjahr: 54 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel bei 78 €/m² (Vorjahr: 74 €/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. 158 €/m², in der Stadt Meppen rd. 113 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 89 €/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. 44 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 705 m² (Vorjahr 718 m²). Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m².

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 und Spannen 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	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m ²	Preisspanne von - bis €/ m ²
Gemeinde Emsbüren	29 (19)	703 (619)	69 (74)	34 - 105
Gemeinde Geeste	59 (53)	694 (721)	57 (60)	40 - 70
Gemeinde Rhede (Ems)	20 (10)	686 (868)	45 (36)	37 - 50
Gemeinde Salzbergen	18 (7)	617 (778)	74 (70)	53 - 95
Gemeinde Twist	18 (22)	991 (809)	38 (31)	25 - 47
Samtgemeinde Dörpen	14 (21)	958 (824)	50 (49)	22 - 89
Samtgemeinde Freren	34 (11)	770 (771)	47 (34)	44 - 49
Samtgemeinde Herzlake	43 (25)	795 (889)	39 (32)	24 - 56
Samtgemeinde Lathen	32 (22)	745 (788)	44 (39)	25 - 59
Samtgemeinde Lengerich	16 (27)	731 (816)	38 (34)	31 - 50
Samtgemeinde Nordhümmling	38 (36)	846 (829)	34 (28)	19 - 45
Samtgemeinde Sögel	30 (39)	896 (814)	51 (51)	10 - 98
Samtgemeinde Spelle	54 (44)	673 (778)	63 (60)	41 - 81
Samtgemeinde Werlte	40 (47)	782 (821)	37 (37)	24 - 48
Stadt Haren (Ems)	50 (57)	678 (701)	87 (75)	27 - 147
Stadt Haselünne	39 (24)	764 (619)	67 (61)	20 - 113
Stadt Lingen (Ems)	109 (91)	627 (651)	149 (123)	86 - 214
Stadt Meppen	59 (74)	699 (709)	67 (79)	39 - 102
Stadt Papenburg	107 (54)	758 (711)	89 (65)	42 - 136
Landkreis Emsland	809 (693)	735 (745)	59 (55)	

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.

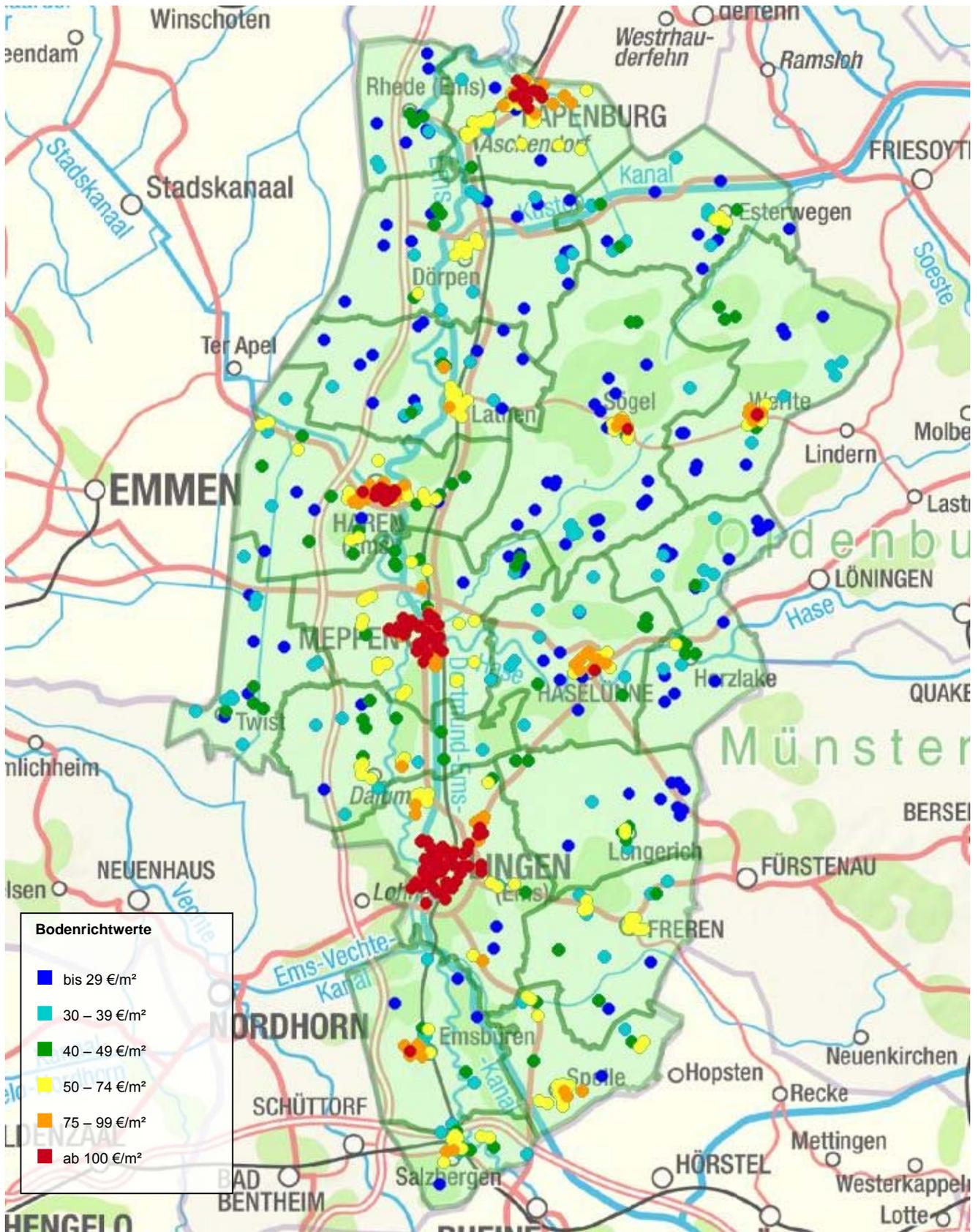


Abbildung 5.2.1.3

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 Ortstei-

len 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 10 % 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 58 €/m² (Vorjahr: 53 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 74 €/m² (Vorjahr: 100 €/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 privaten Anbietern bei 123 €/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. 55 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 664 m² (Vorjahr 667 m²). Der Trend der letzten Jahre geht zu etwas kleineren Flächen hin.

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	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m ²	Preisspanne von - bis €/ m ²
Stadt Bad Bentheim	15 (14)	711 (642)	96 (95)	70 - 120
Samtgemeinde Emlichheim	30 (24)	810 (728)	49 (51)	37 - 61
Samtgemeinde Neuenhaus	32 (25)	753 (764)	65 (63)	54 - 75
Stadt Nordhorn	32 (46)	676 (636)	102 (116)	34 - 191
Samtgemeinde Schüttdorf	13 (27)	624 (695)	79 (75)	60 - 105
Samtgemeinde Uelsen	22 (15)	702 (622)	68 (67)	37 - 87
Gemeinde Wietmarschen	42 (67)	689 (702)	52 (45)	43 - 57
Landkreis Grafschaft Bentheim	186 (218)	716 (688)	62 (68)	

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.

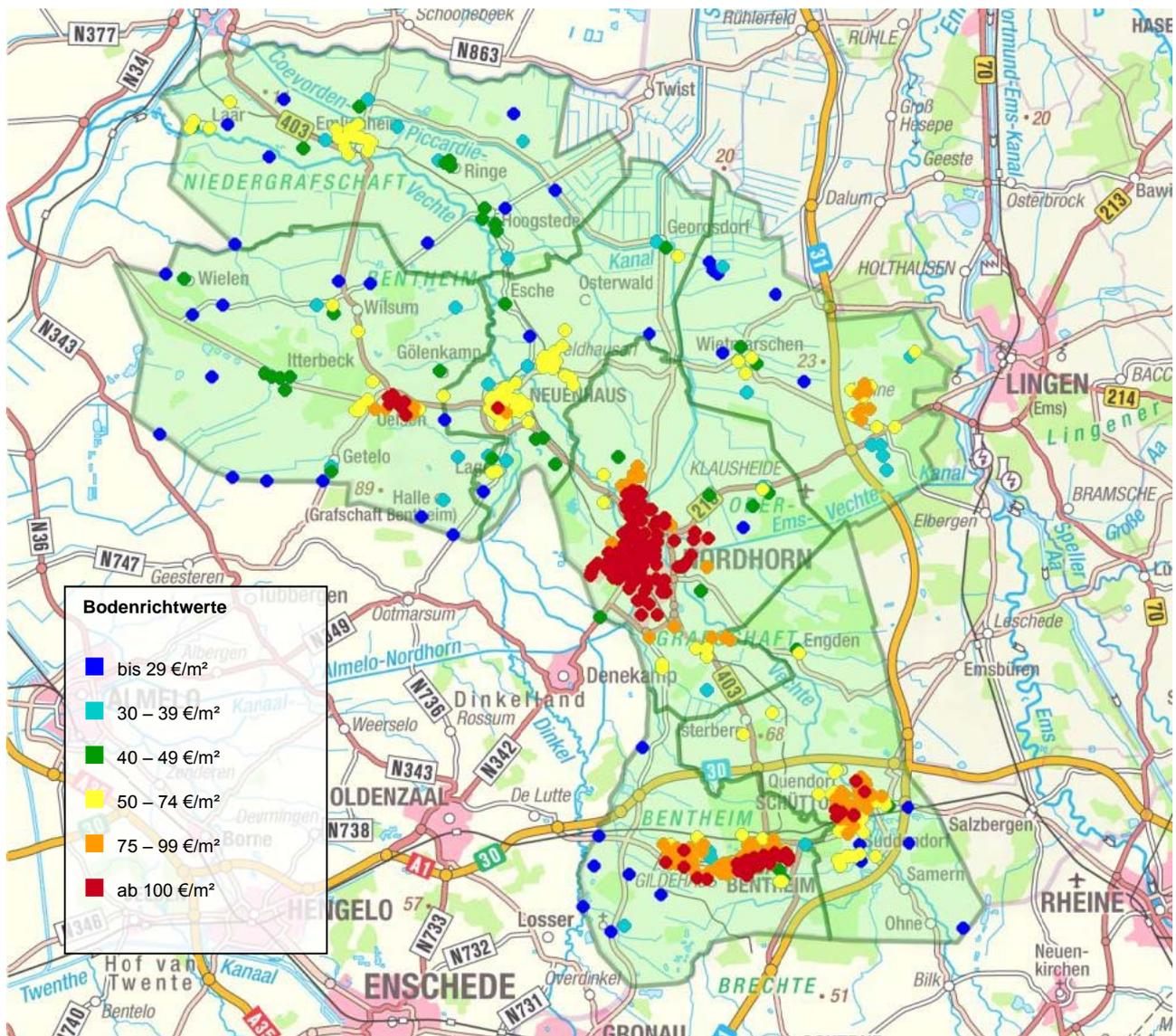


Abbildung 5.2.1.4

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:

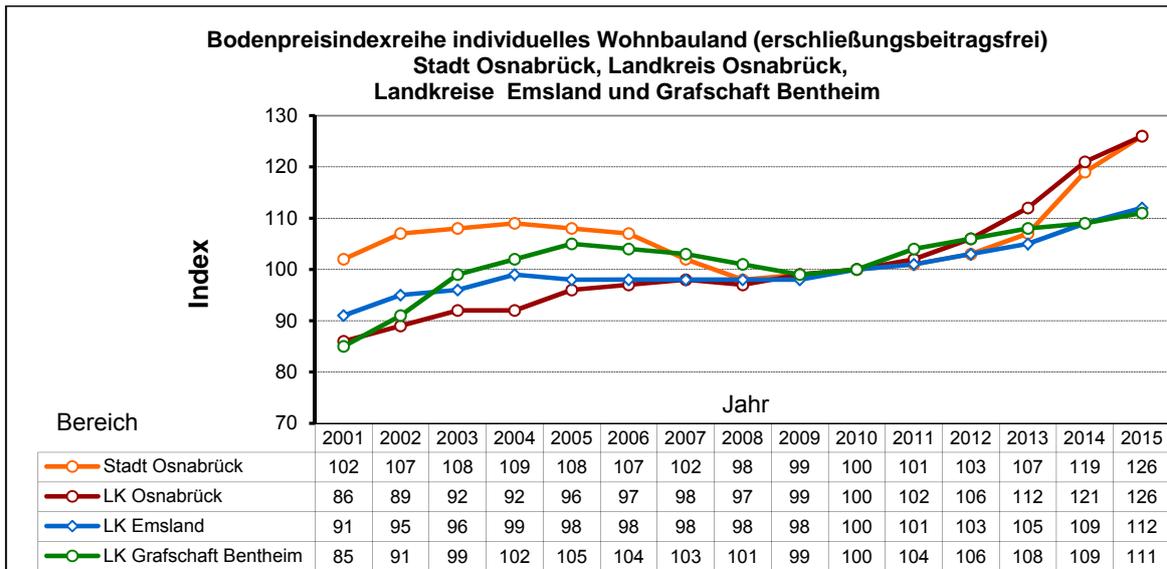


Abbildung 5.2.2.1

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 unterschiedlich charakteristischem Preisniveau näher betrachtet:

Landkreis Osnabrück

Die vorstehenden 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 des Landkreises Osnabrück 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.

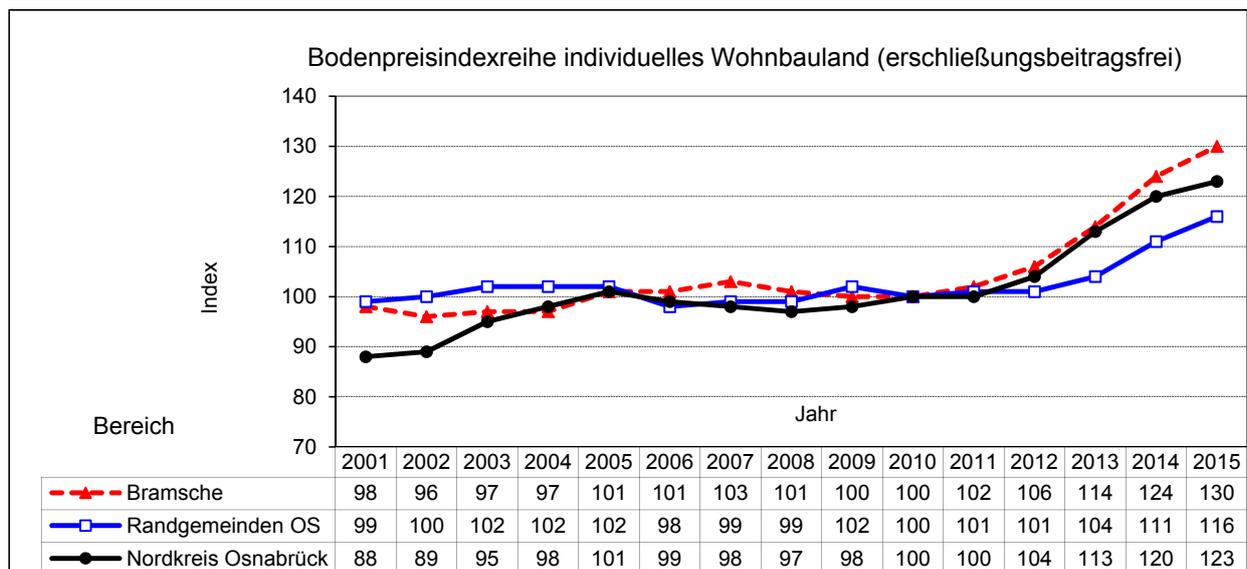


Abbildung 5.2.2.2

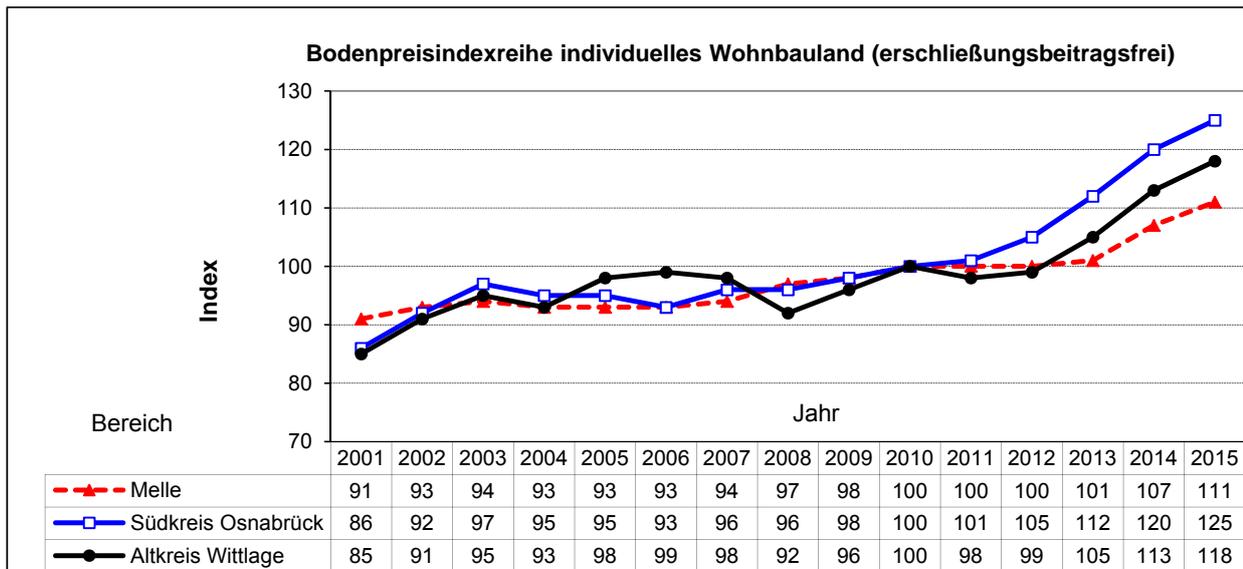


Abbildung 5.2.2.3

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

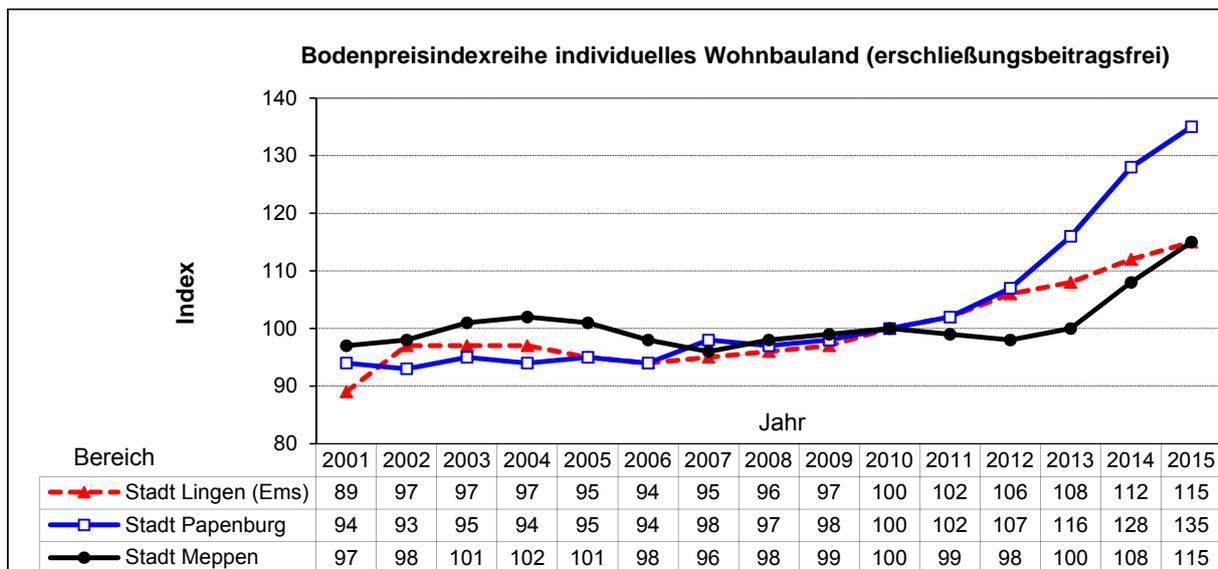


Abbildung 5.2.2.4

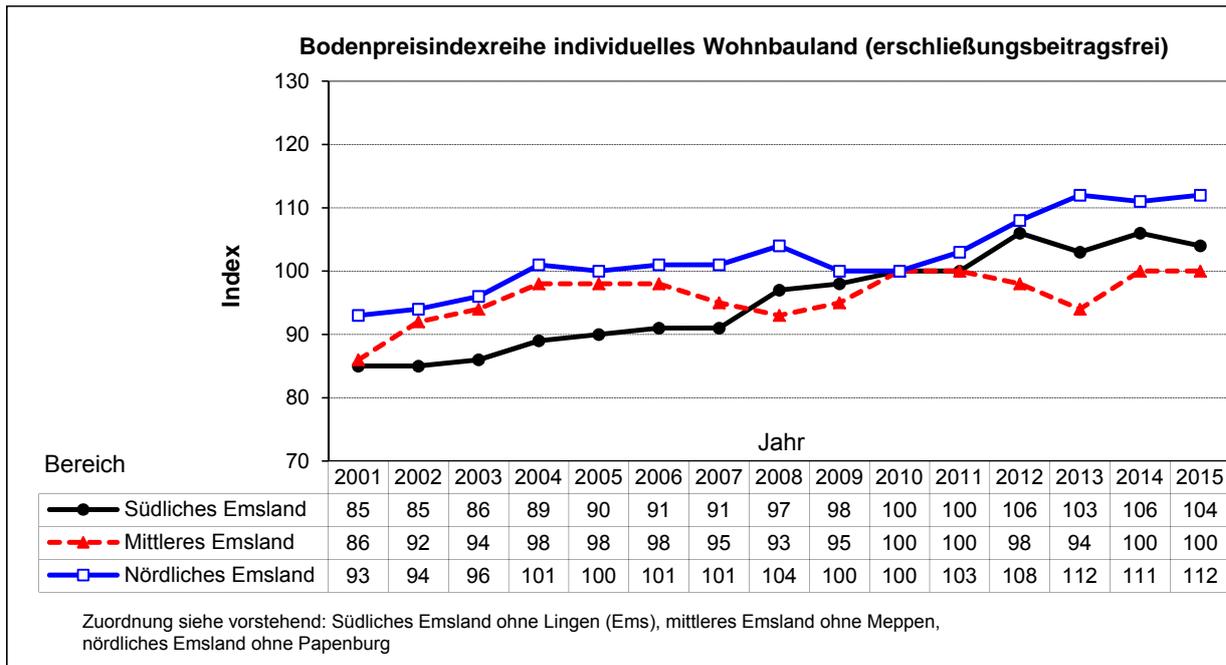


Abbildung 5.2.5

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 Schüttorf, 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.

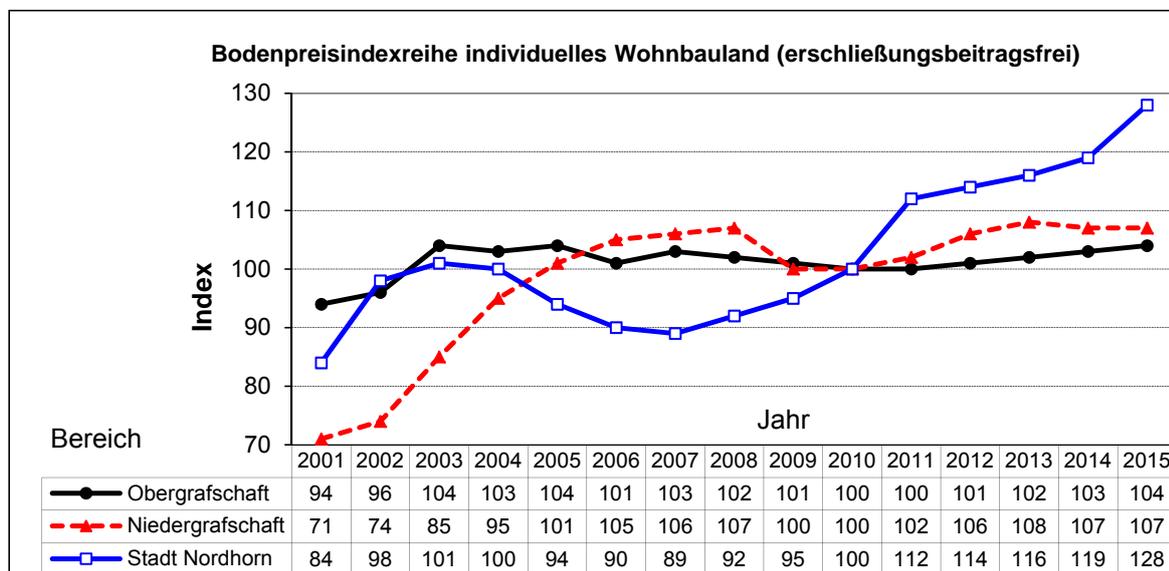


Abbildung 5.2.2.6

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 die überörtlichen Untersuchungsergebnisse des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für ein Wohnbaugrundstück im Landkreis Graftschaft Bentheim, Stadt Nordhorn, liegt 2013 bei 150 €/m².

Wie wäre der Preis im Jahre 2006 gewesen?

Index im Jahr 2013: 116

Index im Jahr 2006: 90

Bodenwert 2006: $150 \text{ €/m}^2 \times \frac{90}{116} = \text{rd. } 116 \text{ €/m}^2$

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 Graftschaft 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 Graftschaft 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 Graftschaft Bentheim ergibt sich aus der Tabelle in Abschnitt 8.2.1.

5.3.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Auf Grund der niedrigen Umsatzzahlen sind statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Preisverhältnisse bei unterschiedlichen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten von Grundstücken im Geschosswohnungsbau konnten für den Zuständigkeitsbereich aufgrund der geringen Vertragszahlen nicht ermittelt werden.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen hat aus einer landesweiten Stichprobe die Einflussgrößen auf den Kaufpreis bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser untersucht und Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) abgeleitet. Diese wurden im Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2015 veröffentlicht:

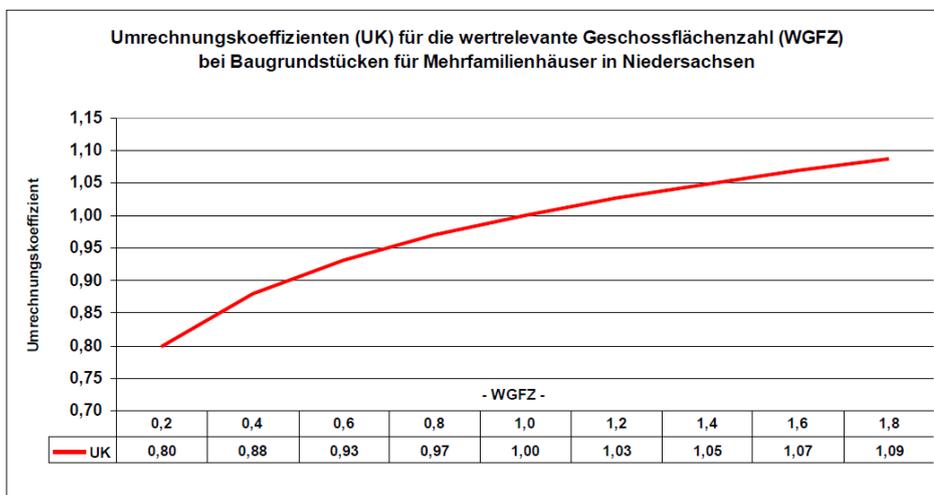


Abbildung 5.3.2.1

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

Gewerbliche Bauflächen Stadt Osnabrück und Landkreis Osnabrück

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. €/ m ²	Preisspanne von - bis (€/m ²)
Stadt Osnabrück	4 (6)	1.200 (5.200)	70,0 (93,0)	49 - 86
Nordkreis Osnabrück	17 (10)	9.300 (3.400)	23,0 (24,0)	14 - 35
Altkreis Wittlage und Melle	8 (11)	3.700 (3.700)	30,0 (35,0)	24 - 35
Südkreis Osnabrück	7 (3)	11.100 (13.600)	35,0 (26,0)	16 - 45
Stadtrandgemeinden OS	6 (9)	5.400 (9.100)	52,0 (47,0)	27 - 90
Landkreis Osnabrück	38 (33)	7.800 (6.000)	31,0 (34,0)	

Landkreis Emsland

Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Emsland

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. €/ m ²	Preisspanne von - bis (€/m ²)
Stadt Haren (Ems)	6 (4)	4.000 (12.700)	19,5 (11,3)	8 - 52
Stadt Lingen (Ems)	7 (3)	6.500 (3.200)	16,4 (21,3)	13 - 18
Stadt Meppen	5 (6)	7.200 (4.500)	20,8 (12,2)	11 - 40
Stadt Papenburg	8 (7)	2.900 (2.400)	11,5 (12,1)	6 - 19
Übrige Gemeinden	56 (50)	6.700 (6.900)	6,6 (7,4)	3 - 12
Landkreis Emsland	82 (70)	6.300 (6.400)	8,9 (8,8)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. €/ m ²	Preisspanne von - bis (€/m ²)
Niedergrafschaft	15 (10)	9.400 (4.100)	11,4 (11,4)	10 - 15
Nordhorn, Stadt	14 (11)	4.500 (5.400)	14,1 (16,0)	9 - 20
Obergrafschaft	7 (13)	3.600 (8.300)	16,2 (15,8)	11 - 20
Landkreis Grafschaft Bentheim	36 (34)	6.300 (6.100)	14,0 (14,2)	

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 6).

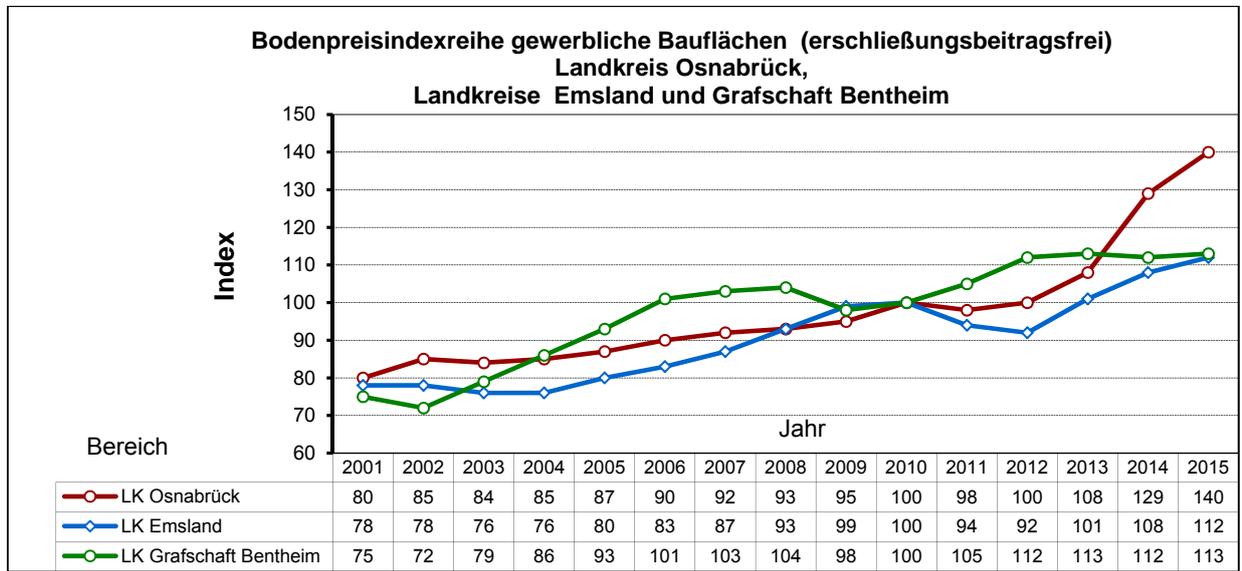


Abbildung 5.4.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt 2013 bei 15 €/m². Wie wäre hier der Preis im Jahre 2004 gewesen?

Index im Jahr 2013: 113
 Index im Jahr 2004: 86
 Bodenwert 2003: $15 \text{ €/m}^2 \times \frac{86}{113} = \text{rd. } 11 \text{ €/m}^2$

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).

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.

Bauerwartungsland (Wohnbauland)

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. €/ m ²	Preisspanne von - bis (€/m ²)
Emsland	7 (37)	8.200 (5.000)	13,0 (12,0)	4 - 48
Grafschaft Bentheim	7 (6)	980 (2.400)	16,5 (18,8)	9 - 20

5.6 Sonstiges Bauland

Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete

Sonstiges Bauland - Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis incl. €/ m ²	Preisspanne von - bis (€/m ²)
Emsland	13 (5)	600 (381)	44,0 (38,0)	40 - 85
Grafschaft Bentheim	2 (0)		*	
Osnabrück (ohne Stadt OS)	37 (2)	658	79,0 (*)	14 - 87

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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 Bippen	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-/Obergraftschafft:	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:

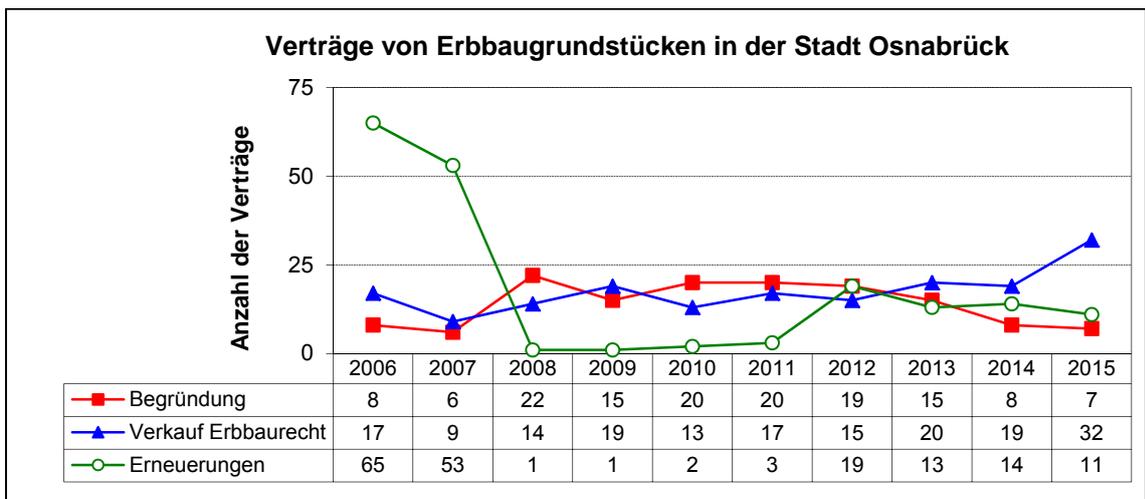


Abbildung 5.7.1

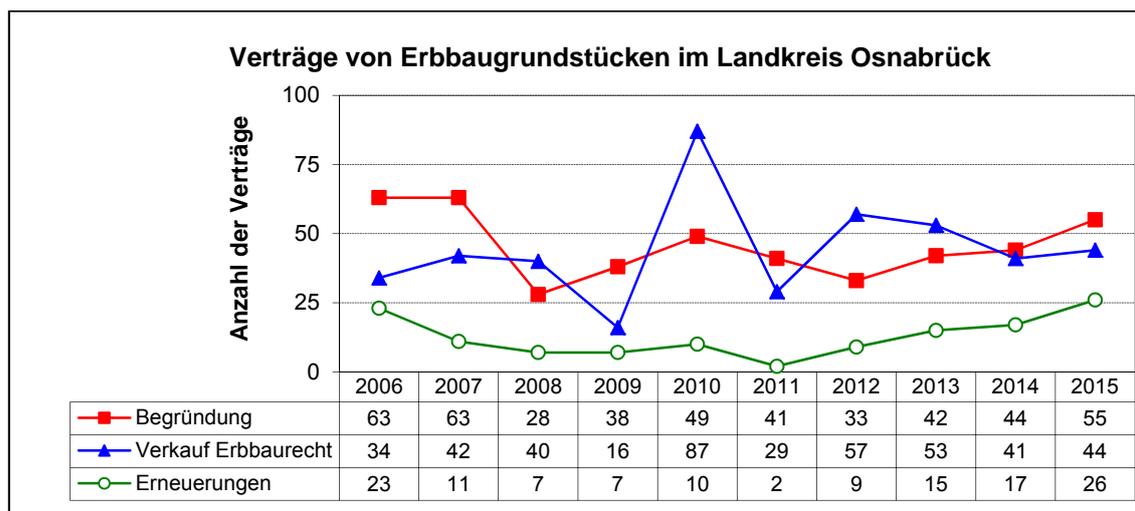


Abbildung 5.7.2

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 2015 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min - Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	6 (8)	5,12 (5,25)	4,5 - 5,25 (5,25 - 5,25)	4,6 (4,5)	2,8 - 5,0 (4,0 - 5,0)	2,7 (2,4)	2,1 - 2,8 (2,2 - 2,8)
Landkreis Osnabrück	46 (39)	1,64 (1,73)	0,60 - 4,17 (0,25 - 4,00)	3,5 (4,0)	3,0 - 5,5 (2,5 - 5,0)	1,9 (2,3)	1,5 - 2,9 (1,7 - 5,0)
Landkreis Emsland	13 (9)	1,58 (1,34)	0,43 - 4,80 ,52 - 1,60			2,8 (1,7)	1,8 - 5,0 (0,7 - 2,0)
Landkreis Grafschaft Bentheim	1 (3)					(3,6)	

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

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m ²			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min - Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Landkreis Osnabrück	5 (4)	1,31 (1,84)	0,55 - 2,34 (0,75 - 3,60)	4,3 (4,9)	3,0 - 5,0 (3,0 - 6,7)	4,9 (4,7)	3,3 - 7,6 (3,0 - 6,7)

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 159 Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) vom Erbbauberechtigten (für Wohnzwecke) erworben wurde. Die Stichprobe um-

fasst Kauffälle aus der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.2013 – 12.2015	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 - 240 €/m ²	104 €/m ²
Grundstücksgröße	202 – 1.245 m ²	653 m ²

Das folgende Diagramm stellt durchschnittliche **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Verhältnis Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert). Dabei wurde eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Rendite (Verhältnis des Erbbauzinses je m²-Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert) festgestellt. 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.

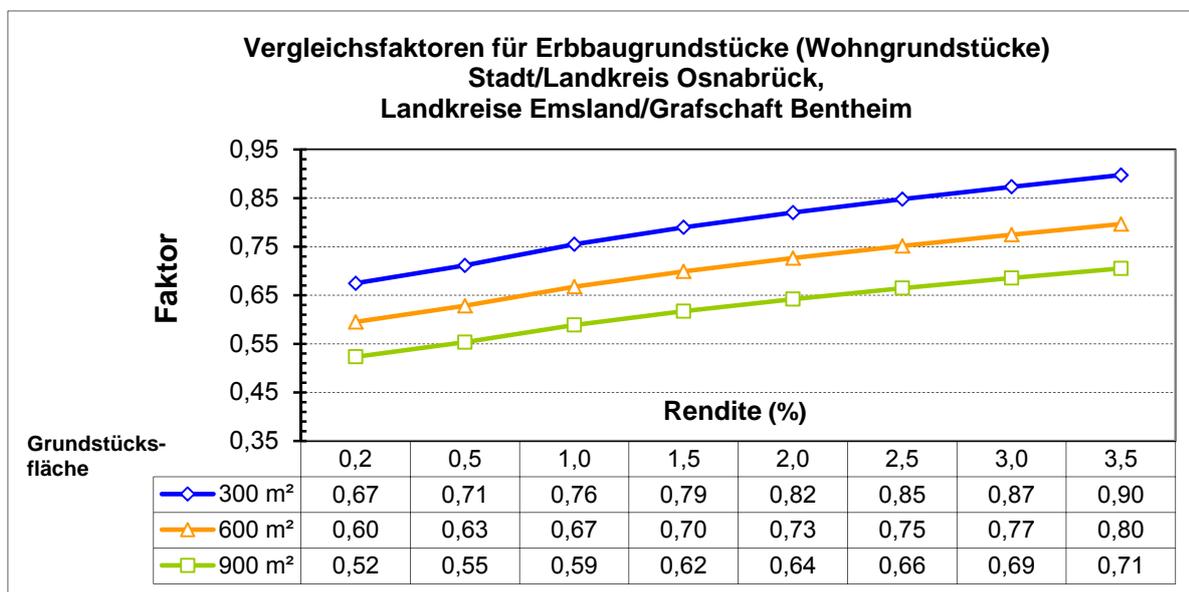


Abbildung 5.7.2.1

Anwendungsbeispiel	
Erbbaugrundstück, Grundstücksgröße: 600 m ² , Bodenrichtwert: 150 €/m ² Erbbauzins: 2.250 € jährlich, entsprechend 3,75 €/m ² Grundstücksfläche	
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	600 m ² * 150 €/m ² = 90.000 €
Rendite:	3,75 €/m ² / 150 €/m ² * 100 = 2,5 %
Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,75 (Tabelle 5.7.2.1)
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	90.000 € x 0,75 = rd. 68.000 €

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	52 (63)	2,8 (2,3)	6,54 (5,62)	4,33 - 9,37 (2,00 - 8,50)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	36 (30)	2,8 (1,8)	5,62 (5,21)	3,50 - 8,00 (3,04 - 7,55)
Altkreis Wittlage und Melle	60 (58)	2,6 (1,9)	5,64 (4,73)	3,24 - 7,50 (2,50 - 7,50)
Landkreis Osnabrück	148 (151)	2,7 (2,0)	5,95 (5,20)	

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	90 (76)	2,8 (2,4)	5,66 (5,27)	4,38 - 7,00 (3,40 - 6,90)
Mittleres Emsland	34 (54)	4,2 (3,7)	6,28 (6,18)	5,00 - 7,50 (5,00 - 7,30)
Südliches Emsland	51 (30)	3,0 (2,9)	7,05 (7,18)	4,43 - 8,80 (4,75 - 9,00)
Landkreis Emsland	175 (160)	3,2 (3,0)	6,08 (5,93)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	56 (40)	2,6 (2,6)	5,69 (5,64)	4,56 - 6,74 (3,79- 7,00)
Obergrafschaft, Stadt NOH	13 (11)	2,5 (2,7)	5,62 (6,12)	5,02 - 5,80 (6,00 - 6,50)
Landkreis Grafschaft Bentheim	69 (51)	2,6 (2,6)	5,68 (5,90)	

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 (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	15 (10)	1,0 (1,8)	2,55 (2,01)	1,10 - 5,40 (1,32 - 3,36)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	12 (11)	1,6 (1,2)	2,26 (2,17)	1,50 - 3,20 (1,10 - 3,00)
Altkreis Wittlage und Melle	13 (15)	1,5 (1,5)	2,39 (2,20)	1,33 - 3,65 (1,09 - 4,60)
Landkreis Osnabrück	40 (36)	1,4 (1,5)	2,41 (2,14)	

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	23 (16)	1,6 (2,0)	1,86 (1,95)	1,31 - 2,65 (1,01 - 2,84)
Mittleres Emsland	3 (7)	1,8 (2,2)	3,03 (2,83)	0,67 - 5,65 (1,21 - 5,20)
Südliches Emsland	7 (3)	1,3 (1,7)	3,27 (3,51)	1,45 - 5,1
Landkreis Emsland	33 (26)	1,6 (2,0)	2,07 (2,28)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	12 (14)	2,1 (1,9)	4,62 (4,46)	3,45 - 5,83 (2,70 - 6,43)
Obergrafschaft, Stadt NOH	6 (3)	1,9 (1,6)	4,74 (2,91)	3,02 - 6,05
Landkreis Grafschaft Bentheim	18 (17)	2,1 (1,8)	4,66 (4,19)	

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 6).

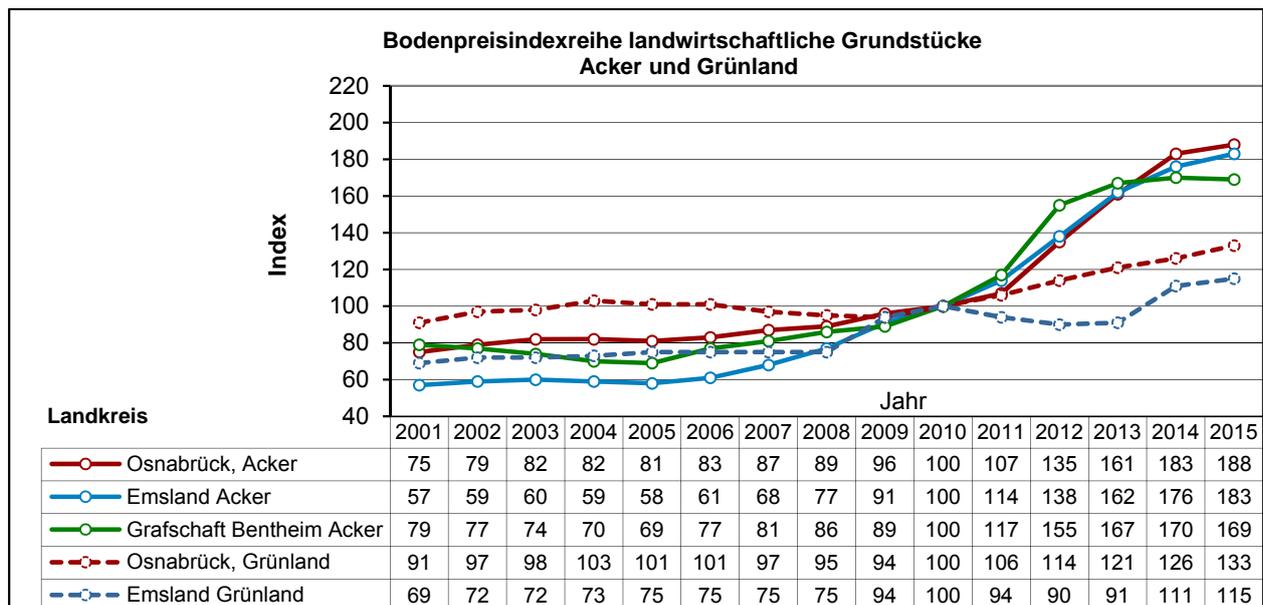


Abbildung 6.2.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche im Emsland liegt 2013 bei 4,90 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2004 gewesen?

Index im Jahr 2013: 162
 Index im Jahr 2004: 59
 Bodenwert 2001 : $4,90 \text{ €/m}^2 \times \frac{59}{162} = \text{rd. } 1,80 \text{ €/m}^2$

6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten

Im Berichtsjahr liegen dem Gutachterausschuss keine Kauffälle landwirtschaftlicher Betriebe mit Gebäudebestand (Höfe) in den **Landkreisen Osnabrück, 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 2015 (2014)

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)		
			Mittel	Anzahl Fälle	Spanne
Nordkreis und Bramsche	16 (27)	208.000,- (245.000,-)	1.065,- * (1.745,-*)	7	293,- bis 2.688,- (412,- bis 3.194,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	15 (12)	313.000,- (184.000,-)	897,- * (1.445,-*)	6	456,- bis 1.788,- (442,- bis 2.338,-)
Altkreis Wittlage und Melle	11 (16)	164.000,- (288.000,-)	1.127,- * (978,-*)	5	389,- bis 2.477,- (431,- bis 1.452,-)
Landkreis Osnabrück	42 (55)	234.000,- (244.000,-)	1.026,- * (1.395,-*)	18	

* 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 Landkreis Osnabrück	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	16 (21)	1,5 (0,9)	2,01 (1,68)	0,69 - 3,50 (0,50 - 3,00)
Nadelwald	8 (13)	1,4 (1,1)	2,02 (1,53)	0,40 - 3,00 (0,75 - 2,92)
Mischwald	30 (37)	2,8 (1,1)	2,28 (1,60)	0,68 - 3,96 (0,45 - 3,33)

Landkreis Emsland

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Emsland	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	3 (2)	0,7 (0,9)	* *	
Nadelwald	33 (33)	2,0 (0,8)	1,91 (1,97)	0,80 - 3,47 (0,62 - 4,00)
Mischwald	3 (7)	1,4 (0,7)	* (1,71)	(1,00 - 3,60)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Grafschaft Bentheim

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	0 (4)	(0,8)	(1,48)	(1,00 - 2,13)
Nadelwald	4 (5)	0,8 (19,0)	2,10 (1,70)	1,80 - 2,20 (1,50 - 2,00)
Mischwald	4 (3)	1,0 (5,8)	1,67 *	1,40 - 2,31

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Aus den Verkäufen des Berichtsjahres wurden Bodenrichtwerte für Forstflächen (Waldboden ohne Bestand) für die Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim sowie Bodenrichtwerte für Forstflächen mit Bestand (Laubwald und Nadelwald) in den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim ermittelt (siehe Kap. 8.2.3).

7 Übrige unbebaute Flächen

7.1 Kleingärten in der Stadt Osnabrück

Die nachstehende Grafik zeigt das allgemeine Preisniveau der letzten Jahre für Kleingärten in der Stadt Osnabrück.

Bei Kleingärten ist zu unterscheiden zwischen

- **Dauerkleingärten:** Kleingärten, die in einem Bebauungsplan als solche ausgewiesen sind.
- **Hausgärten oder Grabeland:** Kleingärten, die nicht in einem Bebauungsplan ausgewiesen sind.

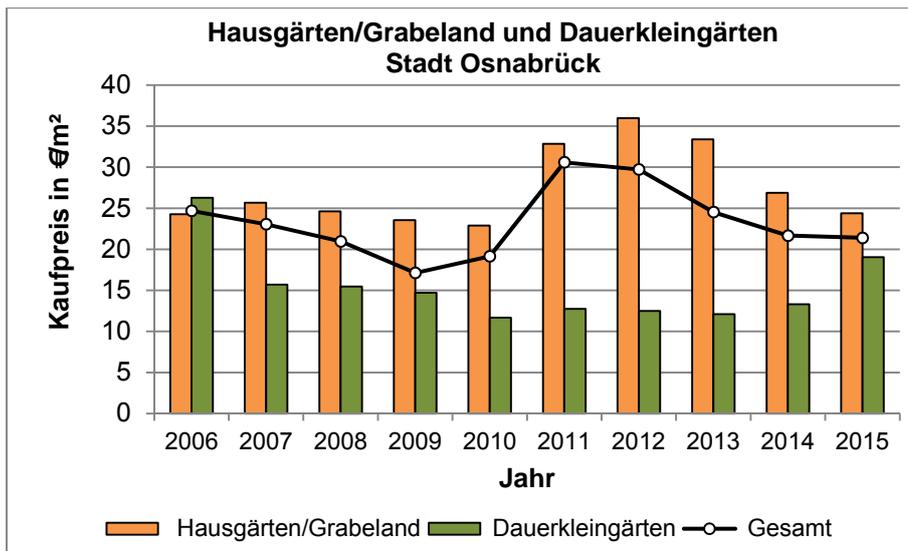


Abbildung 7.1.1

7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück

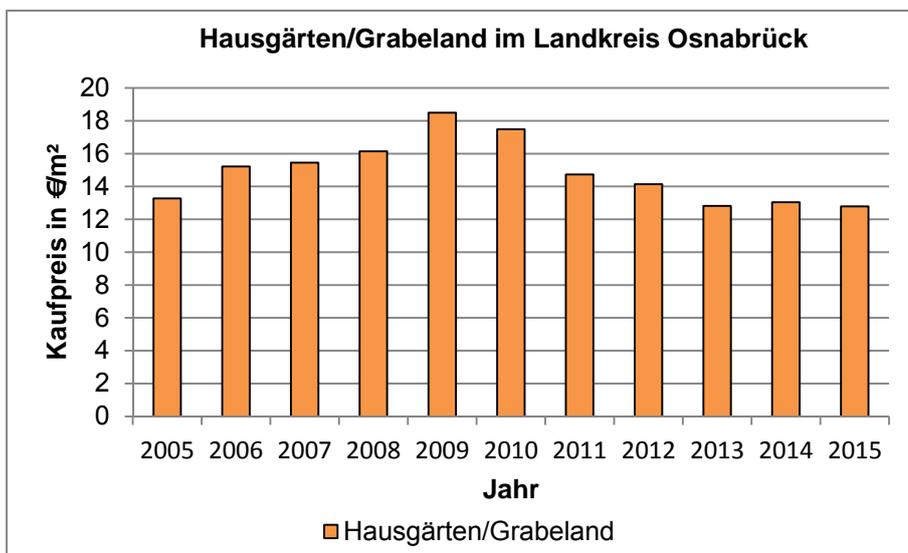


Abbildung 7.2.1

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen wurden für die Ermittlung der Durchschnittspreise jeweils Kauffälle aus dem angegebenen Jahr und dem Vorjahr herangezogen (gleitendes Mittel).

Für Zukäufe von Flächen, die nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Hofraum, wohl aber dem nächsten Nutzungsumfeld des Hofes bzw. dem bebauten Grundstück zugeordnet werden können (z. B. Gartenland oder Pferdekoppel) liegt das Bodenwertniveau im Landkreis Osnabrück zwischen 6,50 €/m² und 15,00 €/m².

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.

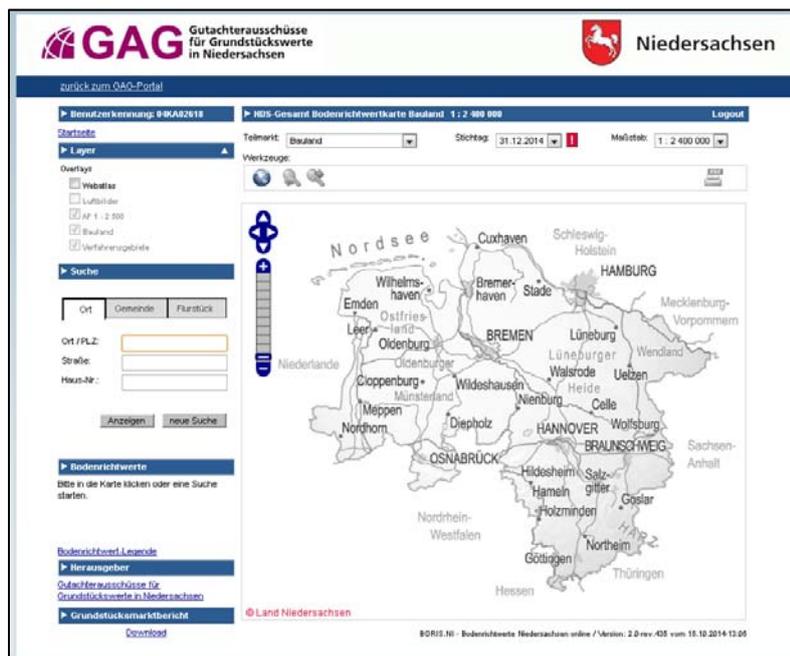
Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Gründlandzahl), sofern wertbeeinflussend, anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. In den Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Samtgemeinden bzw. Gemeinden ermittelt. Zudem wurden für das Berichtsgebiet Bodenrichtwerte für Forstflächen abgeleitet (siehe Kap. 8.3.2).

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 /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
Osnabrück	156	O	Kreisfreie Stadt	530	220	120	550	350	115
Quakenbrück	23,3	M	Zentraler Ort	95	75	45			45
Bersenbrück	28	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			
Bohnte	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	135		
Belm	13,7	G	Stadttrandgemeinde	145	135	90	110	90	
Bissendorf	14,5	G	Stadttrandgemeinde	150	110	90			
Melle	46	M	Zentraler Ort	150	120	90	120	95	
Georgsmarienhütte	32,2	M	Industriestandort	150	125	100	125	105	
Hasbergen	11	G	Stadttrandgemeinde	160	115	90			
Hagen a.T.W.	13,4	G	Stadttrandgemeinde	150	130	100			
Bad Iburg	10,9	G	Zentraler Ort, Kurort	190	150	95			
Hilter a.T.W.	10,2	G	Zentraler Ort	110	90	75			
Dissen	9,4	G	Zentraler Ort	125	105	85		110	
Bad Rothenfelde	7,6	G	Zentraler Ort, Kurort	210	130	80	160		
Bad Laer	9,2	G	Zentraler Ort, Kurort	140	90	70			
Glandorf	6,8	G	Zentraler Ort	90	80	70			

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	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	Zentraler Ort		70				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	115	80	33			
Freren	10	G	Zentraler Ort	68	50				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		70	30			
Haren (Ems), Stadt	23	G	Zentraler Ort	125	95	50			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	120	90	29			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		45	30			
Lathen	11	G	Zentraler Ort	69	56	33			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	60	40				
Lingen (Ems), Stadt	53	M	Mittelzentrum	210	180	80			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	150	125	70			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	68	55	20			
Papenburg, Stadt	36	M	Zentraler Ort	130	100	50			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		45	29			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort	85	75	40			
Sögel	16	G	Zentraler Ort	115	80				
Spelle	13	G	Zentraler Ort	85	65				
Twist	9	G	Zentraler Ort		35				
Werlte	17	G	Zentraler Ort	85	75	35			

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

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde /Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- wohner	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

Gemeinde /Gemeindeteil	Ein- wohner in 1000	Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Osnabrück	156	4250	2500	820	130	80	40	650	390	250
Quakenbrück	23,6	175	108	75	22	15	10	175	108	98
Bersenbrück	30,5	165	120	90	16		11	165	120	90
Fürstenau	15,7	140	105	73	25	15	13	140		
Neuenkirchen	10,2	50	30			15		50	30	
Bramsche	30,7	300	175	110	45	25	11	175	150	110
Ostercappeln	9,5	110	100	70	25	18	11	100	70	
Bohmte	12,9	120	95	65	15*	10		120		
Bad Essen	15,2	190	150	85	35	25	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	14,9	140	100	95	50	40	25	140	100	95
Melle	47,6	385	300	175	45	30	23	385	300	175
Georgsmarienhütte	32,2	240	185	130	100	50	45	240	185	130
Hasbergen	11	165	110	80	40			165		
Hagen a.T.W.	13,4	170	140	130	5	30		170	120	
Bad Iburg	10,9	250	150	95	40	23		245		
Hilter a.T.W.	10,2	125	115	100	40	13*		125	105	
Dissen	9,4	235	170	115	35	25		235	170	
Bad Rothenfelde	7,8	280	240	160		35		280	240	160
Bad Laer	9,3	160	120	90		20		160	120	80
Glandorf	6,8	110	90	75	25			110	90	75

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		95			10				
Emsbüren	10		120			15				
Freren	10		80			10				
Geeste	11		70			7				
Haren (Ems), Stadt	23	410	300	180		12				
Haselünne, Stadt	13	410	250	135		8				
Herzlake	10		92			10				
Lathen	11	100	80			8				
Lengerich	9	68	58			6				
Lingen (Ems), Stadt	53	1550	850	430	42	18	8			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	35	26	8			
Nordhümmling	12		68			6				
Papenburg, Stadt	36	270	180	130	20	9				
Rhede (Ems)	4	58	45			6				
Salzbergen	8		90			17				
Sögel	16		145		14	8				
Spelle	13		100			12				
Twist	9		50			8				
Werlte	17		140			6				

Landkreis Grafschaft Bentheim

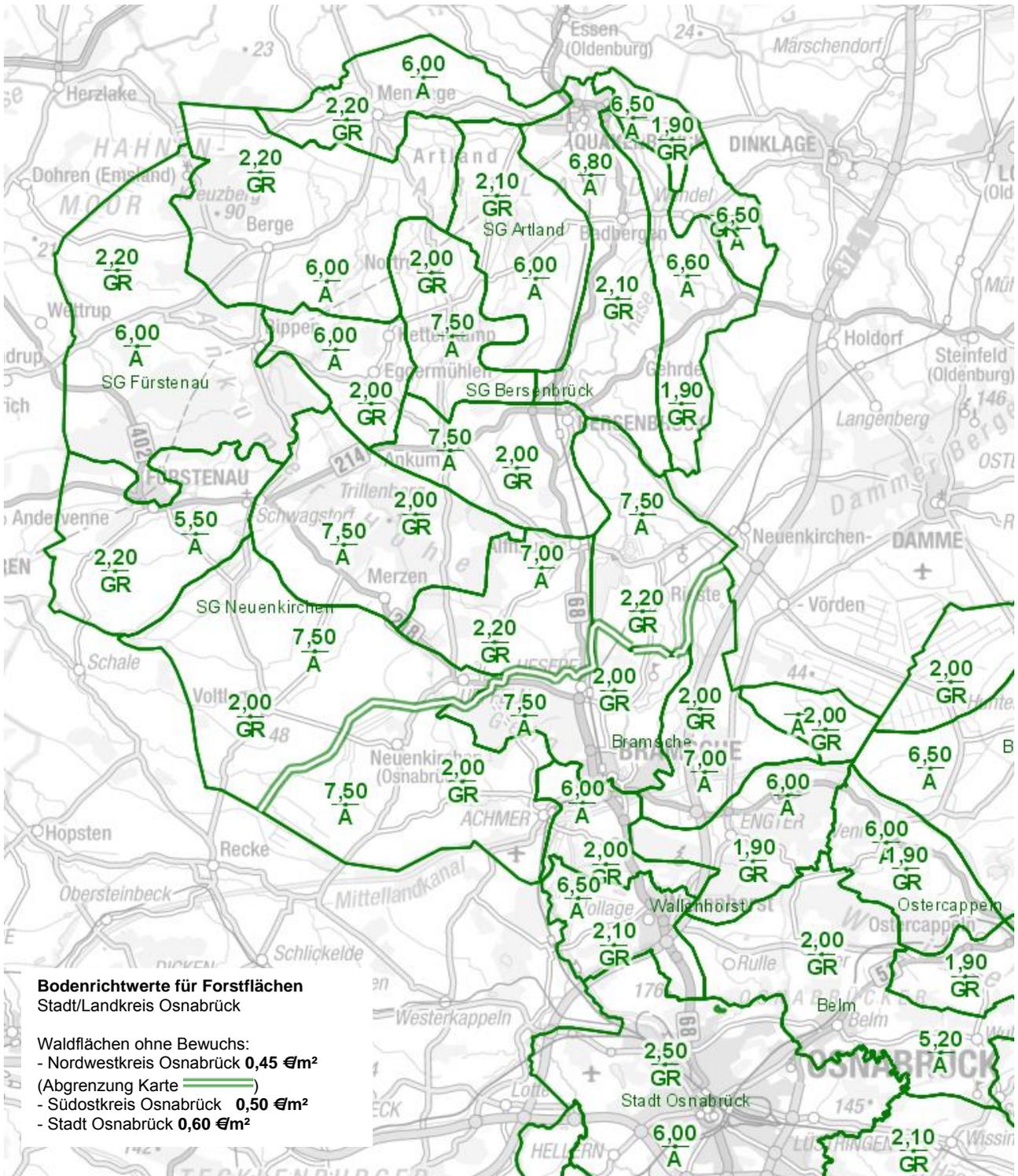
Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums-nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
Gemeinde /Gemeindeteil	Ein-wohner	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	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	500	250	160	20	18	8			
Emlichheim	14		120			12				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1800	500	230	25	16				
Schüttorf, Stadt	15	430	240	140		14				
Uelsen	11	200	110			12				
Wietmarschen	12		100			12				

8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2015 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Nordwest

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

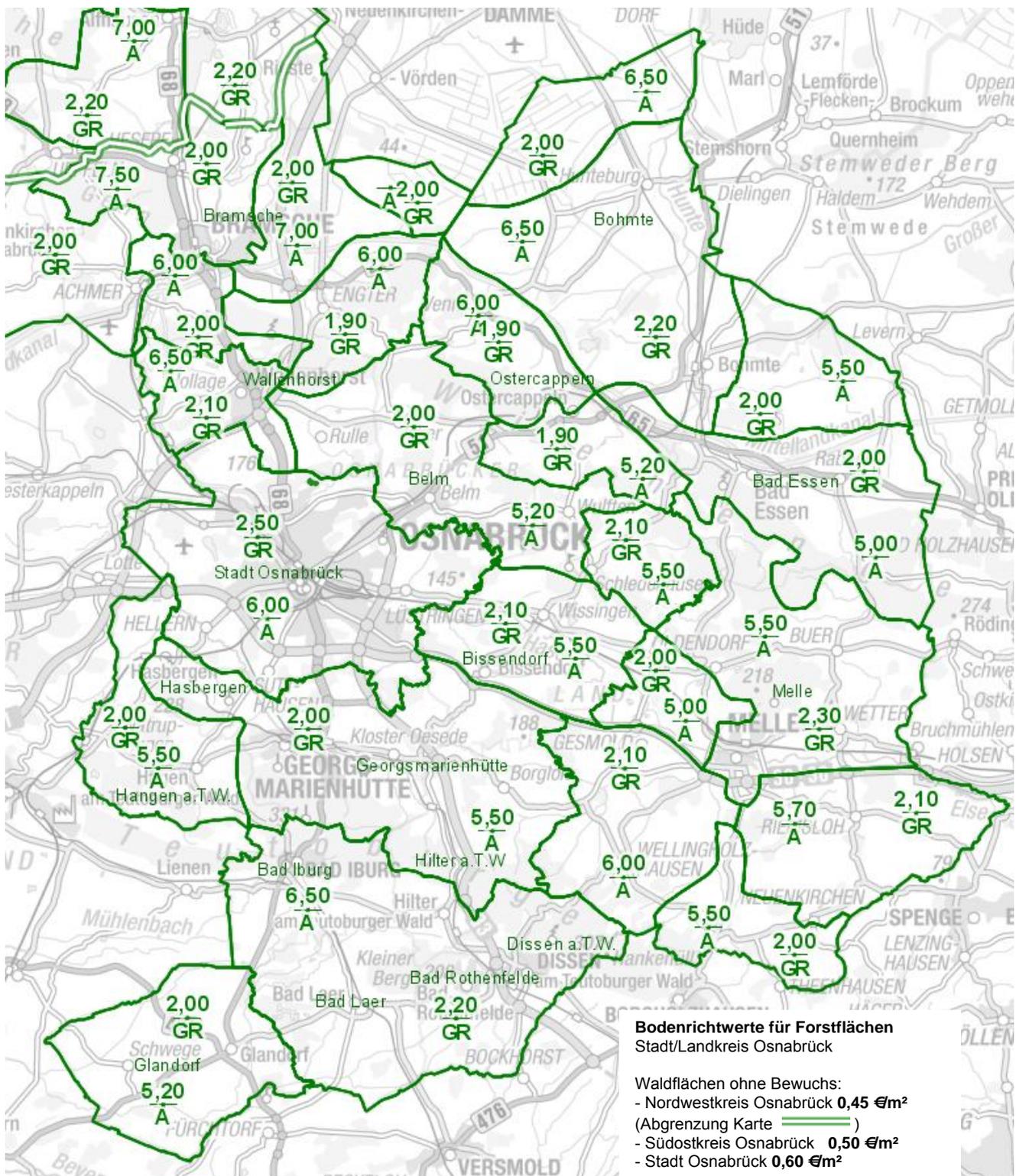
LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (A = Acker GR = Grünland)



Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2015 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Südost

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

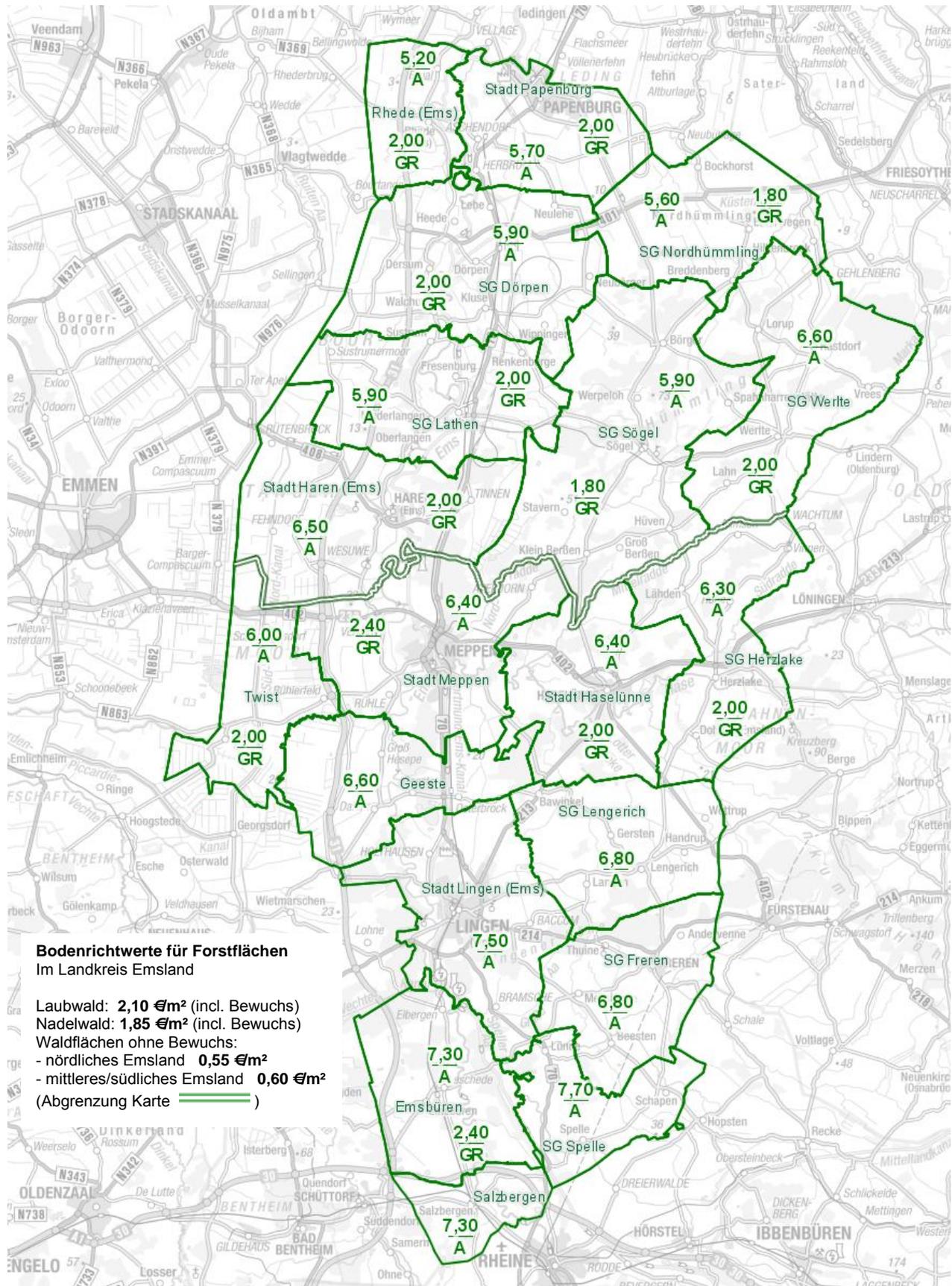
LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (A = Acker GR = Grünland)



Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2015 in Euro/m² im Landkreis Emsland

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung

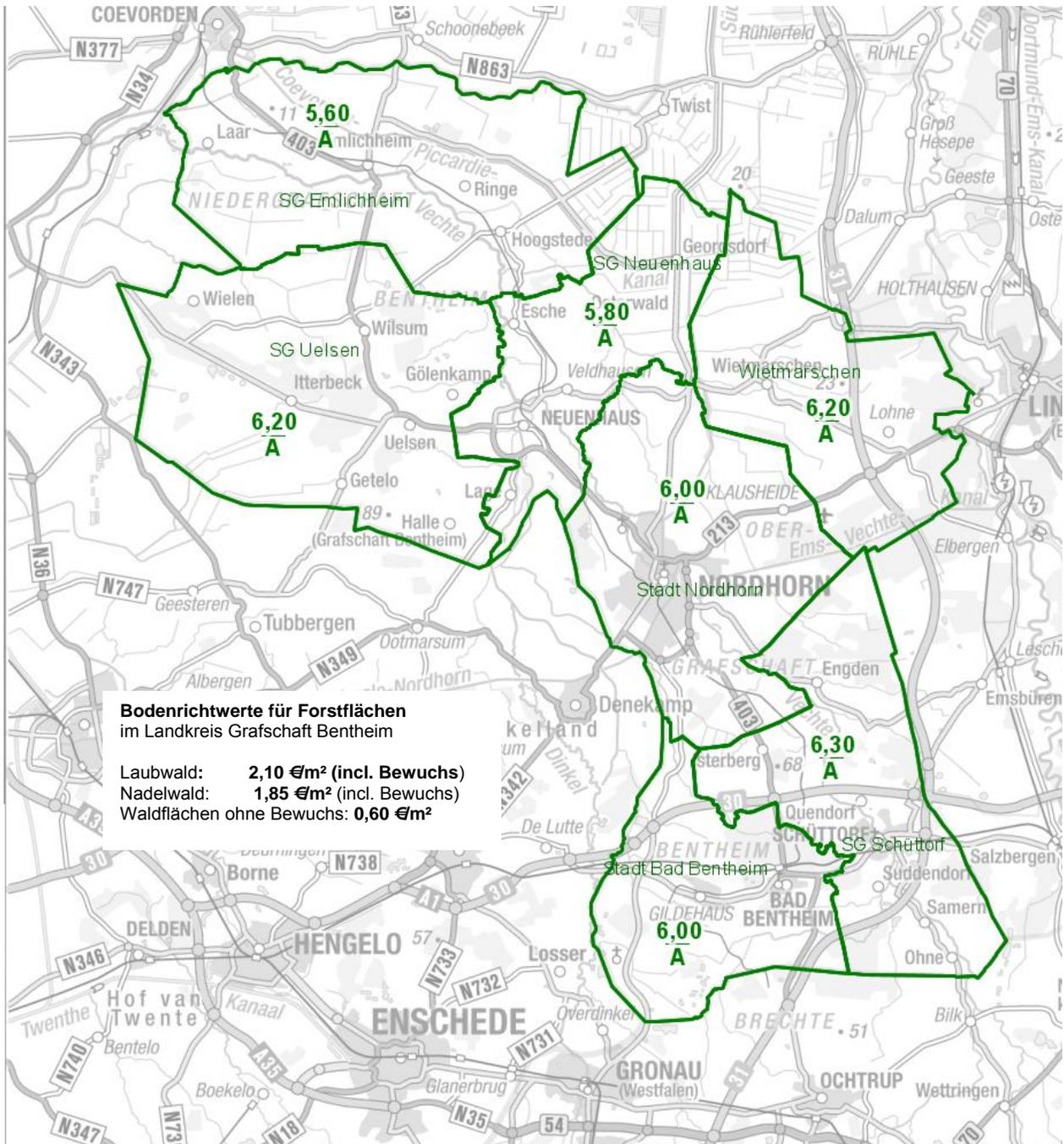
LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (A = Acker GR = Grünland)



Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2015 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-/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 Ein-/Zweifamilienhäusern (freistehende Wohnhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften) von der gesamtwirtschaftlichen Lage, besonders von der Einkommenssituation, steuerlicher Gegebenheiten und der Höhe der Mieten beeinflusst. Der Teilmarkt ist deshalb gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von durch-

Stadt Osnabrück

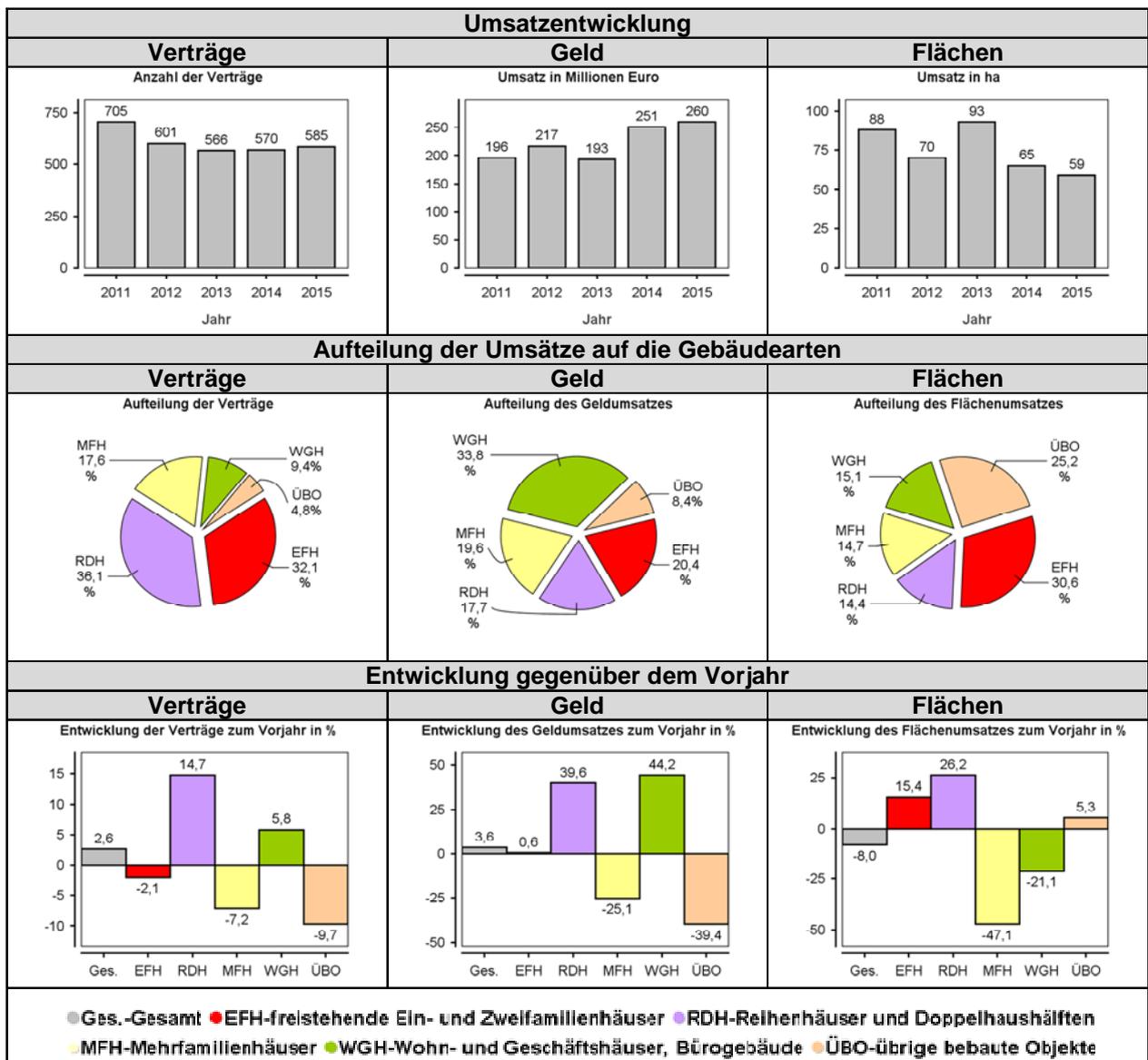


Abbildung 9.1.1

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

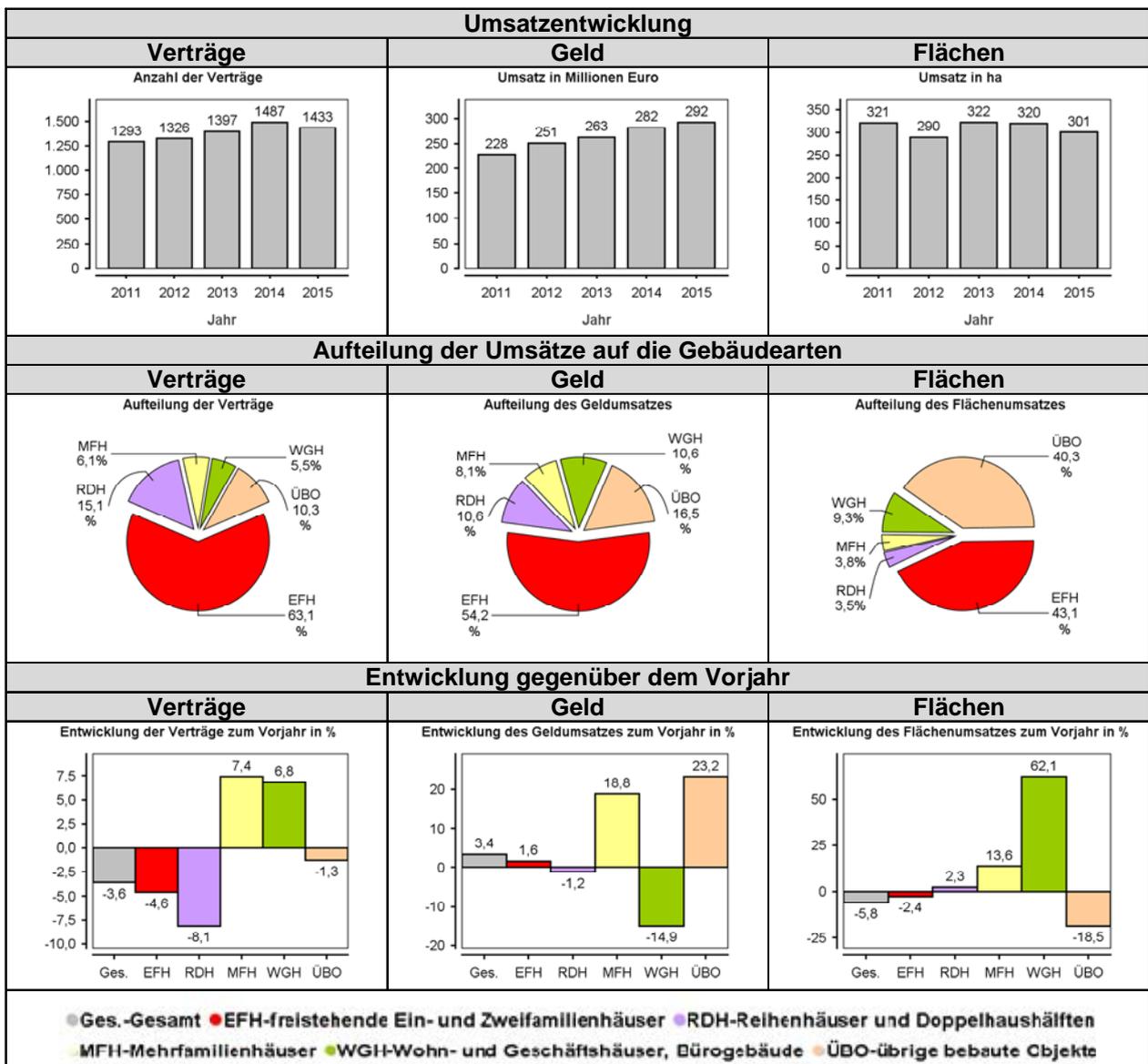


Abbildung 9.1.2

Landkreis Emsland

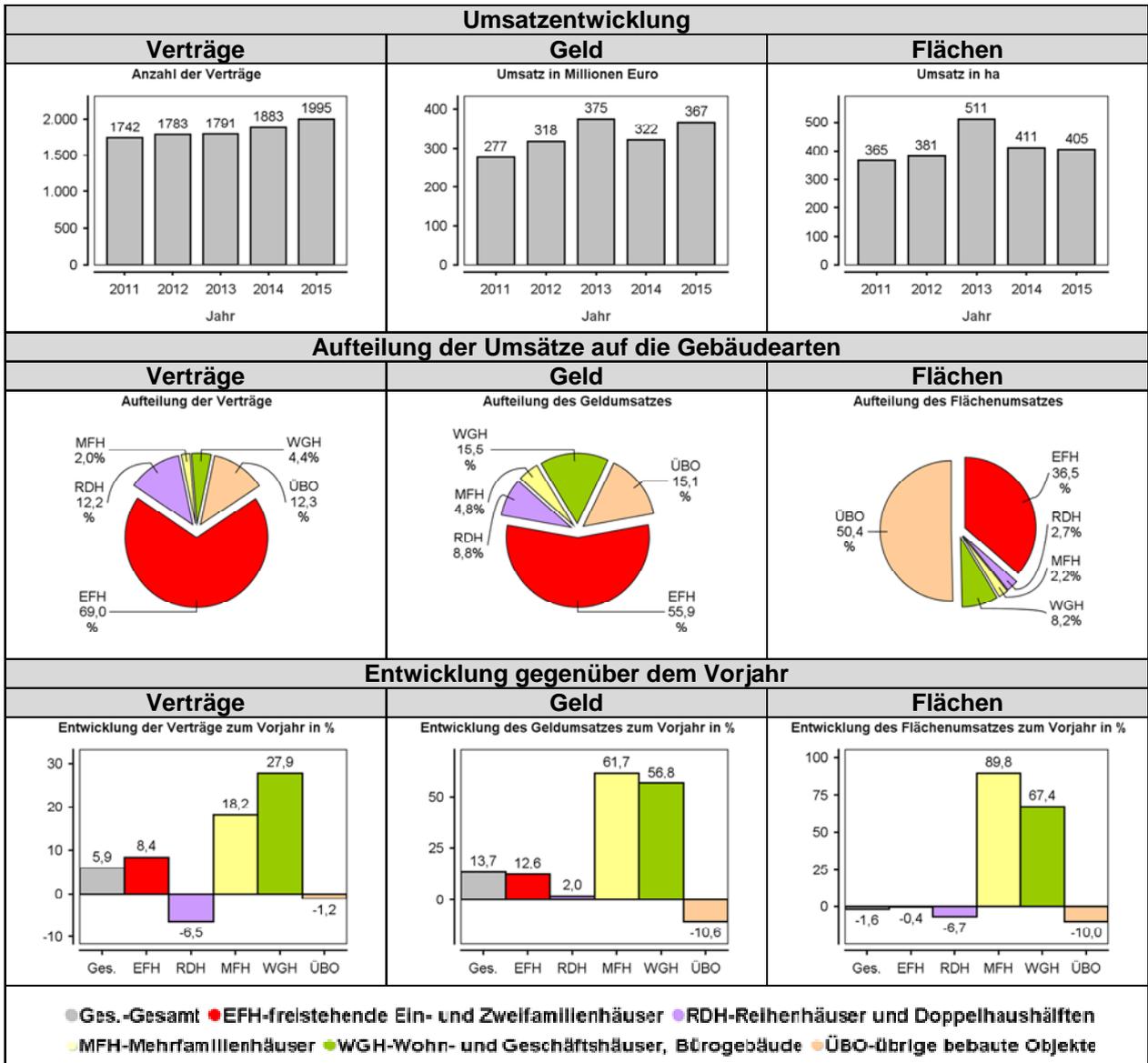


Abbildung 9.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

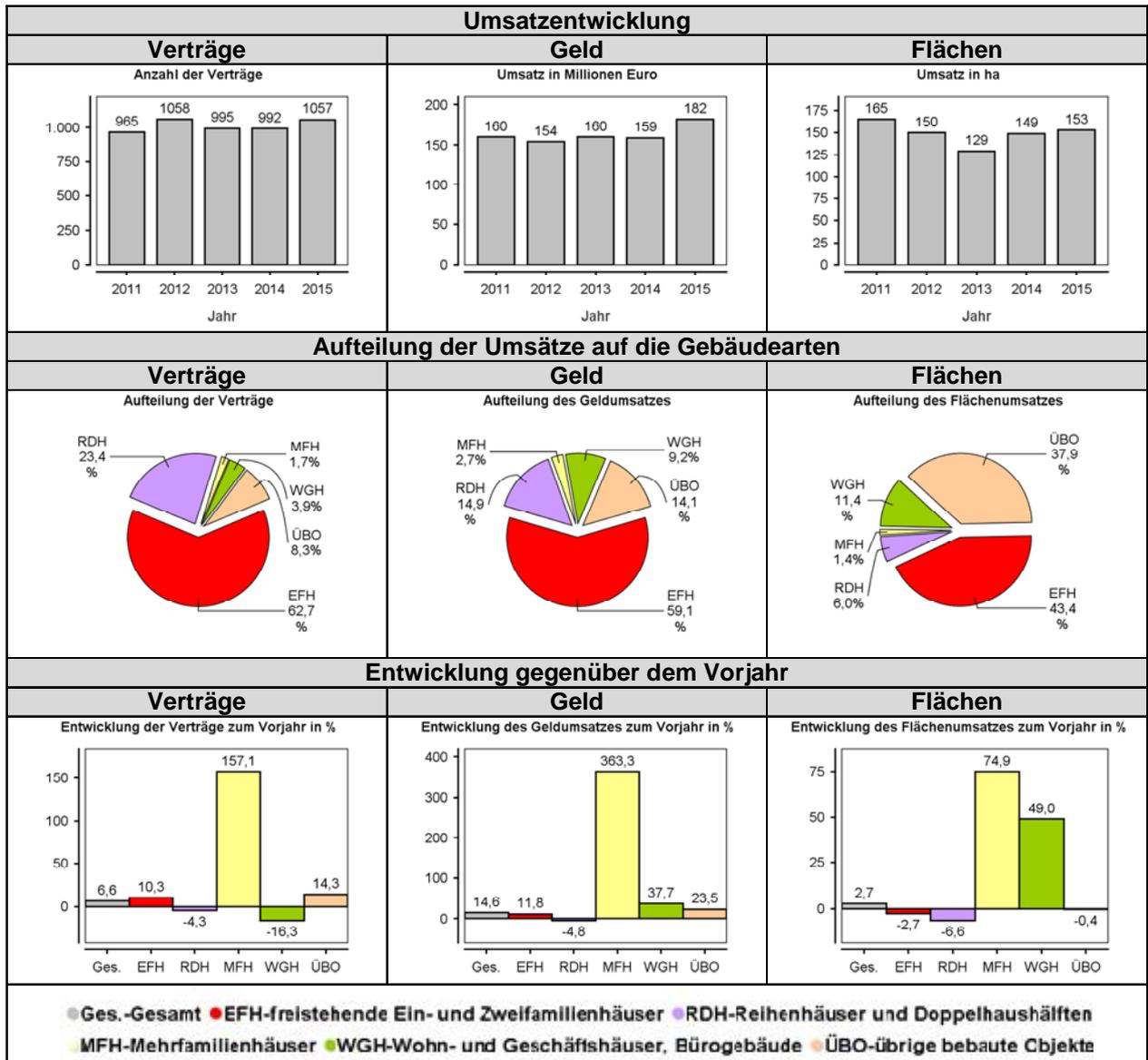


Abbildung 9.1.4

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr im Osnabrücker Land leicht rückläufig (**Stadt Osnabrück** - 2 %, **Landkreis Osnabrück** - 5 %) während im Emsland und der Grafschaft ein Anstieg zu verzeichnen ist (**Landkreis Emsland** + 8 %, **Landkreis Grafschaft Bentheim** + 10 %). Der größte Anteil der Verkäufe in den ländlich geprägten Landkreisen lag, wie auch in den Vorjahren, in den Preisgruppen zwischen 125.000 € und 175.000 €. In der Stadt Osnabrück liegen über 2/3 aller Verkäufe in den Preisklassen über 200.000 €, während im Landkreis Osnabrück rd. 34 %, im Emsland rd. 18 %, in der Grafschaft rd. 24 % aller Vertragsabschlüsse über 200.000 € registriert wurden.

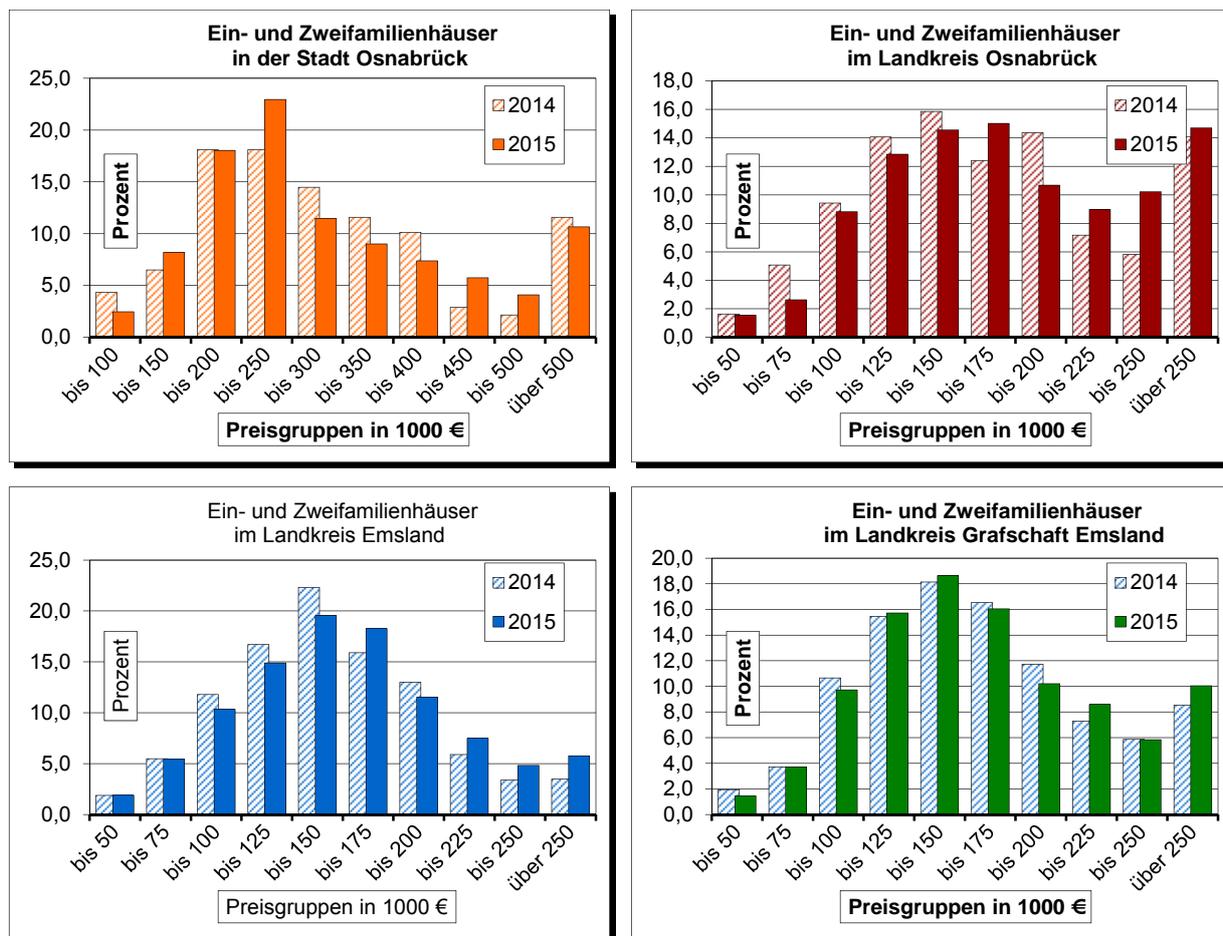


Abbildung 9.2.1.1

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden war der Grundstücksmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis **Emsland** und Landkreis **Grafschaft Bentheim** in den Vorjahren auch für Niederländer von Interesse. Aus den Verträgen des Berichtsjahres ergeben sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im **Emsland** insgesamt nur noch 4 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland. In der **Grafschaft Bentheim** liegt der Anteil der Ankäufe durch Niederländer im Berichtsjahr bei 17 % (2010: 28 %).

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

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

Stadt Osnabrück

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück**

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (17)	1912 (1922)	201 (168)	1.552,- (1.499,-)	303.000,- * (250.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	29 (31)	1957 (1960)	154 (175)	1.766,- (1.992,-)	292.000,- (335.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	20 (22)	1977 (1977)	166 (162)	1.980,- (1.732,-)	322.000,- (281.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	9 (11)	1992 (1991)	177 (190)	2.271,- (2.219,-)	411.000,- (449.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	5 (5)	2006 (2006)	194 (160)	2.633,- (2.307,-)	526.000,- (365.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	-				

* je nach Modernisierungsgrad

Landkreis Osnabrück

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osnabrück**

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	50 (63)	1913 (1910)	193 (180)	881,- (827,-)	163.000,- * (143.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	136 (120)	1959 (1959)	159 (153)	1.015,- (996,-)	159.000,- (149.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	88 (99)	1976 (1976)	179 (169)	1.084,- (1.146,-)	189.000,- (190.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	64 (62)	1993 (1993)	167 (157)	1.340,- (1.256,-)	218.000,- (194.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	35 (41)	2004 (2003)	156 (160)	1.547,- (1.455,-)	238.000,- (224.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	-				

* je nach Modernisierungsgrad

Landkreis Emsland

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland**

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	10 (23)	1930 (1919)	147 (118)	916,- (652,-)	131.000,- * (108.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	67 (82)	1961 (1960)	138 (144)	909,- (845,-)	124.000,- (119.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	61 (69)	1976 (1972)	158 (160)	972,- (899,-)	152.000,- (139.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	79 (51)	1994 (1994)	142 (158)	1.209,- (1.090,-)	167.000,- (188.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	58 (46)	2004 (2005)	162 (157)	1.266,- (1.300,-)	201.000,- (201.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	4 (22)	2013 (2014)	165	1.967,-	321.000,- (216.000,-)

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Grafschaft Bentheim**

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	17 (45)	1917 (1921)	155 (121)	853,- (902,-)	130.000,- * (111.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	71 (116)	1959 (1959)	130 (133)	1.052,- (981,-)	134.000,- (134.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	36 (69)	1976 (1976)	158 (155)	1.054,- (968,-)	164.000,- (159.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	24 (64)	1994 (1991)	156 (157)	1.339,- (1.178,-)	203.000,- (202.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	22 (80)	2004 (2004)	167 (142)	1.260,- (1.402,-)	208.000,- (218.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	2 (6)	2014 (2013)			(217.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das Kaufpreisniveau 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.

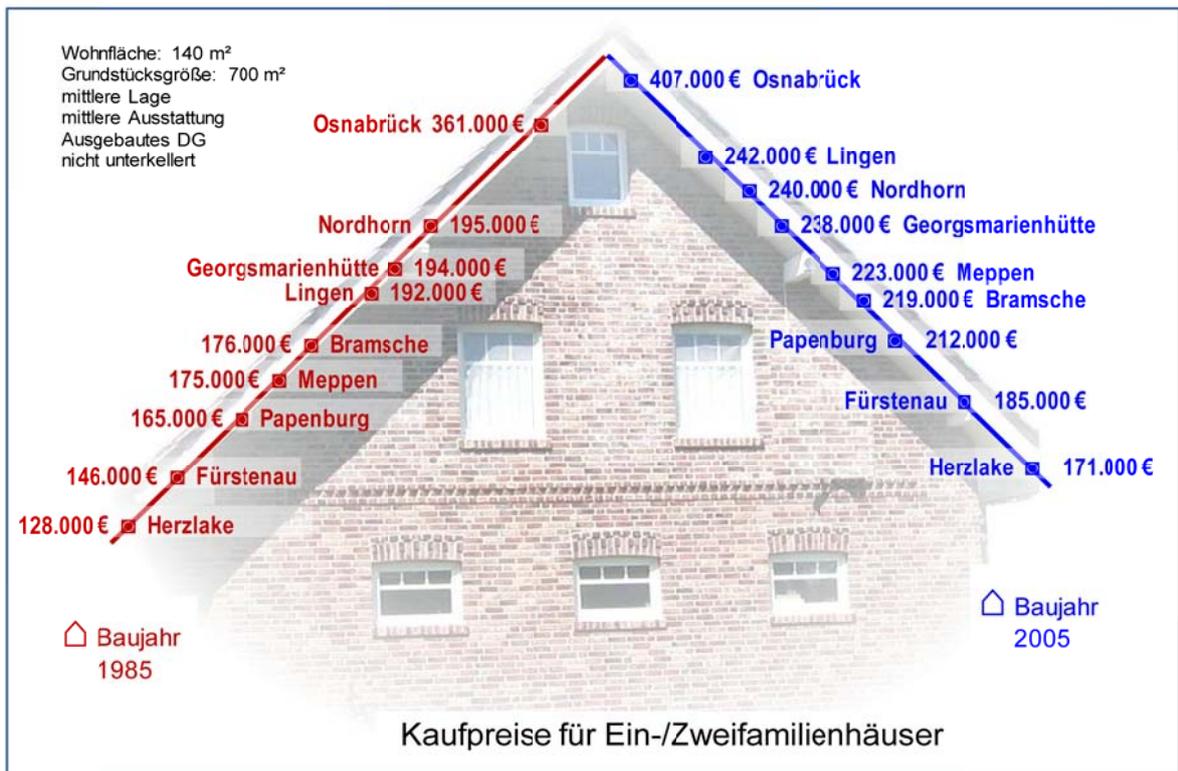


Abbildung 9.2.1.2

Der mittlere Kaufpreis (Median aller registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser, ohne Verträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) beträgt im Berichtsjahr

- in der Stadt Osnabrück: 242.000 € (Vorjahr: 268.000 €)
- im Landkreis Osnabrück: 167.000 € (Vorjahr: 160.000 €)
- im Landkreis Emsland: 150.000 € (Vorjahr: 140.000 €)
- im Landkreis Grafschaft Bentheim: 153.000 € (Vorjahr: 150.000 €).

9.2.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre (im Berichtsjahr neu für die dargestellten Jahre abgeleitet). Die Jahreswerte wurden aus Medianen 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 6).

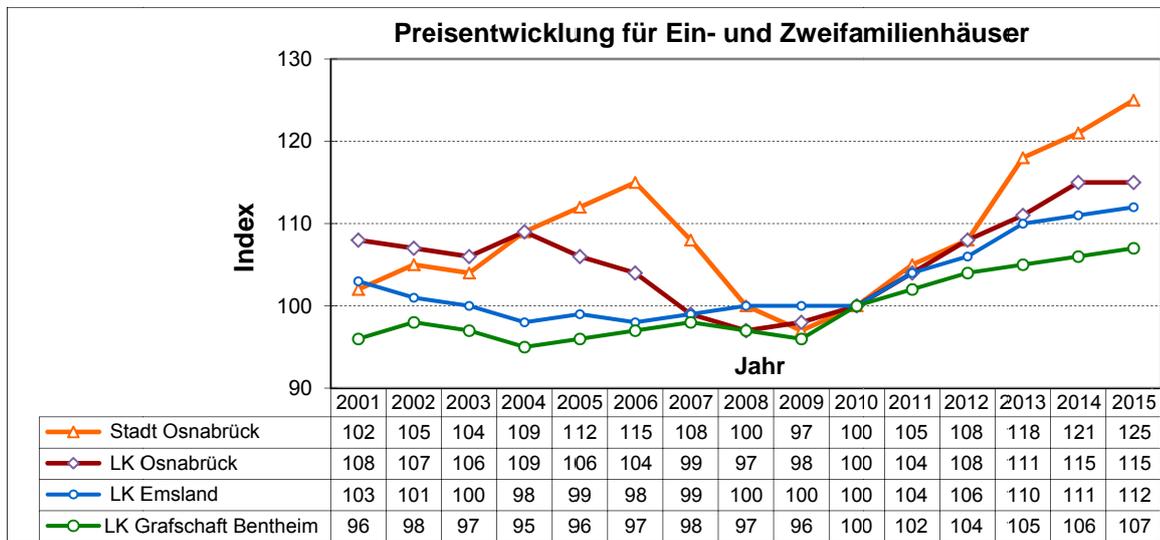


Abbildung 9.2.2.1

9.2.3 Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren

Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (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 Sachwerte gegenüber gestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben. Die allgemeine Berechnungsvorschrift zur Ableitung des Sachwertfaktors lautet:

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{bereinigter Kaufpreis} \text{ geteilt durch } \text{vorläufiger Sachwert.}$$

Bei der Bereinigung des Kaufpreises (bereinigter Kaufpreis) sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Einzelfall zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

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 (Anlage 1) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) sowie dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o.g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen. Für hochwertige Nebengebäude wird der Sachwert dieser baulichen Anlagen entsprechend auch im Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte ermittelt. Bei der Berechnung der BGF sind nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit diese wertrelevant sind.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Einfamiliengebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages anzupassen sind (§ 22 (3) ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 (1) der SW-RL).

Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 23 ImmoWertV und Nr. 4.3 der SW-RL). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell verlängert.

Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 16 ImmoWertV im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Sofern wertrelevante Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, z. B. eine abweichende Grundstücksfläche, so sind diese zum Beispiel durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Nr. 4.2 der SW-RL) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
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 baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind im Mittel 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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 dem wertrelevanten Baujahr des Gebäudes nachgewiesen. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

1. Der Sachwertfaktor ist - je nach örtlichem Markt - 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.
- Vom wertrelevanten Baujahr: Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigen Sachwert). Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.

Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist (Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Alter würde die Restnutzungsdauer 2015 bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das **wertrelevante (modifizierte) Baujahr** verschiebt sich daher auf 1965 + 13 = 1978.

2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.

3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens lie-

gen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.

4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Markt Anpassung 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:	91
Kaufzeitpunkt:	01.2013 – 12.2015
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	80 – 460 €/m ² (Mittel 190 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	121.000 – 1.064.000 Euro (Mittel 343.000 Euro)

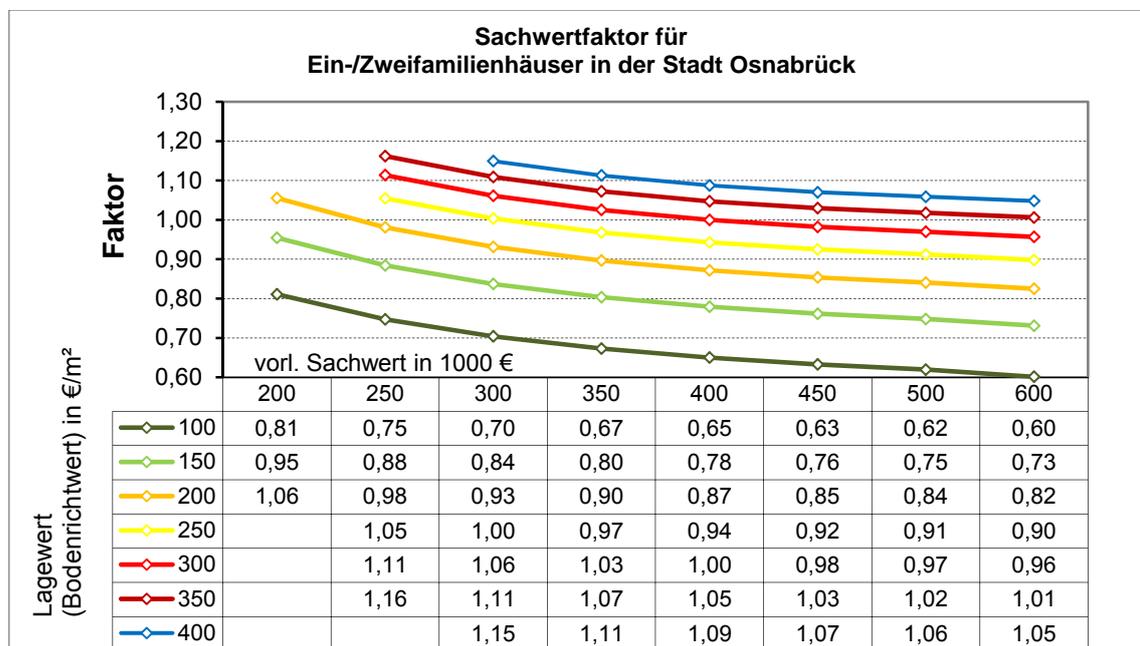


Abbildung 9.2.3 -A1

Unterschiedliche Ausstattungen (Standardstufe nach SW-RL) sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

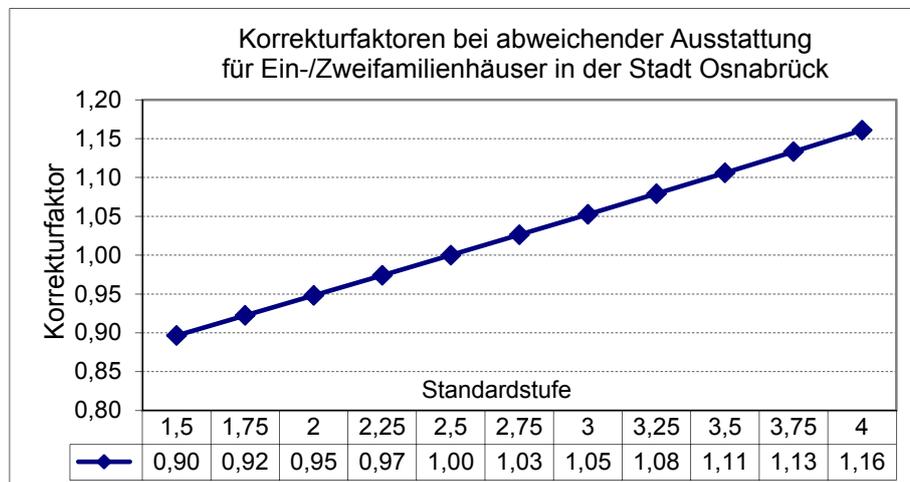


Abbildung 9.2.3 -A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	560
Kaufzeitpunkt:	01.2013. -12.2015 (Mittel 05.2014)
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	15 – 170 €/m ² (Mittel 79 €/m ²)
Baujahr	1951 – 2011 (Mittel 1983)
Sachwert (NHK 2010):	62.000 – 601.000 Euro (Mittel 240.000 Euro)

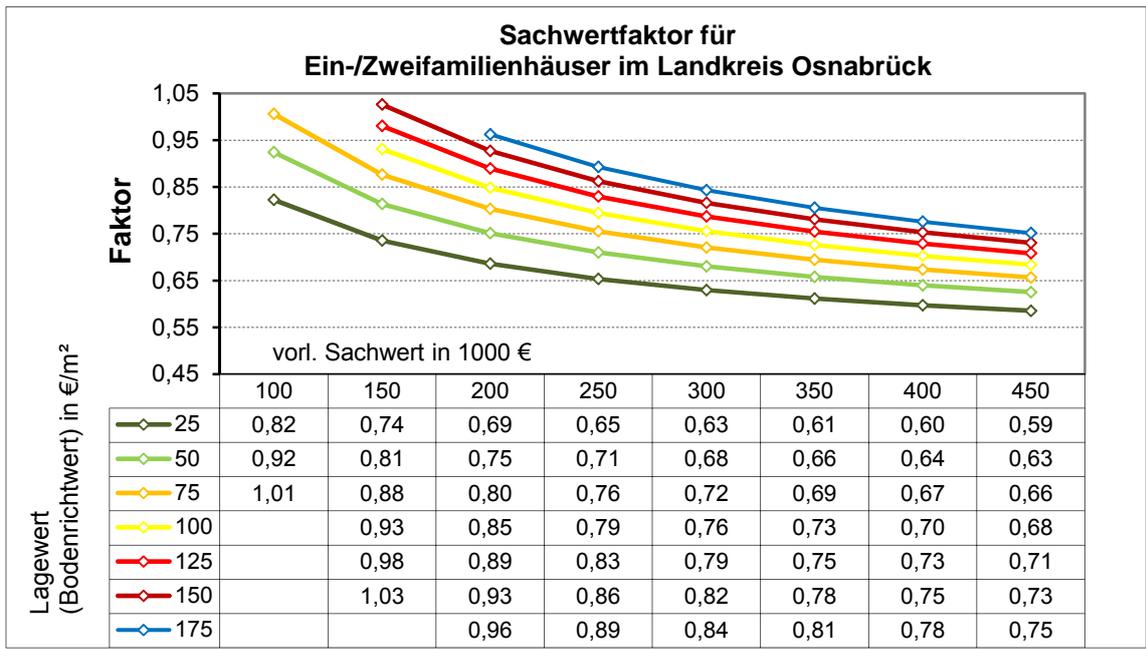


Abbildung 9.2.3 -B1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

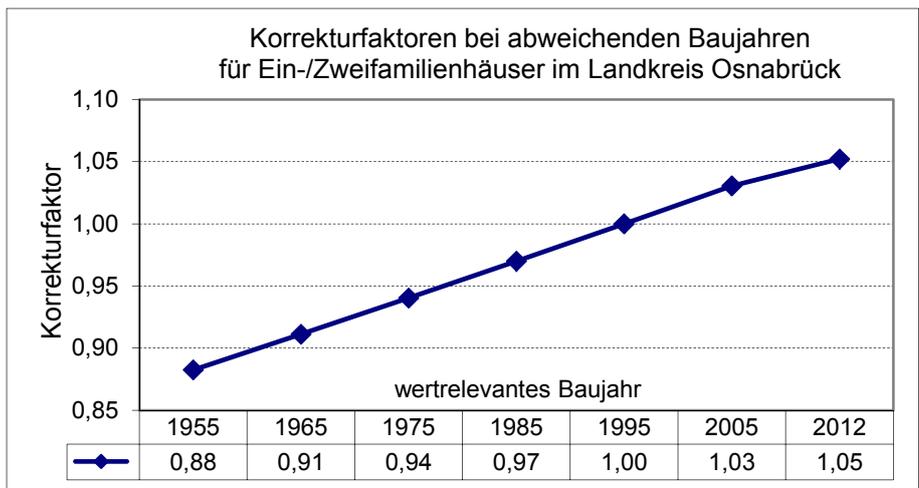


Abbildung 9.2.3 -B2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	614
Kaufzeitpunkt:	1.2013 - 12.2015
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1954 – 2013 (Mittel 1984)
Sachwert (NHK 2010):	43.000 – 1.099.000 Euro (Mittel 217.000 Euro)

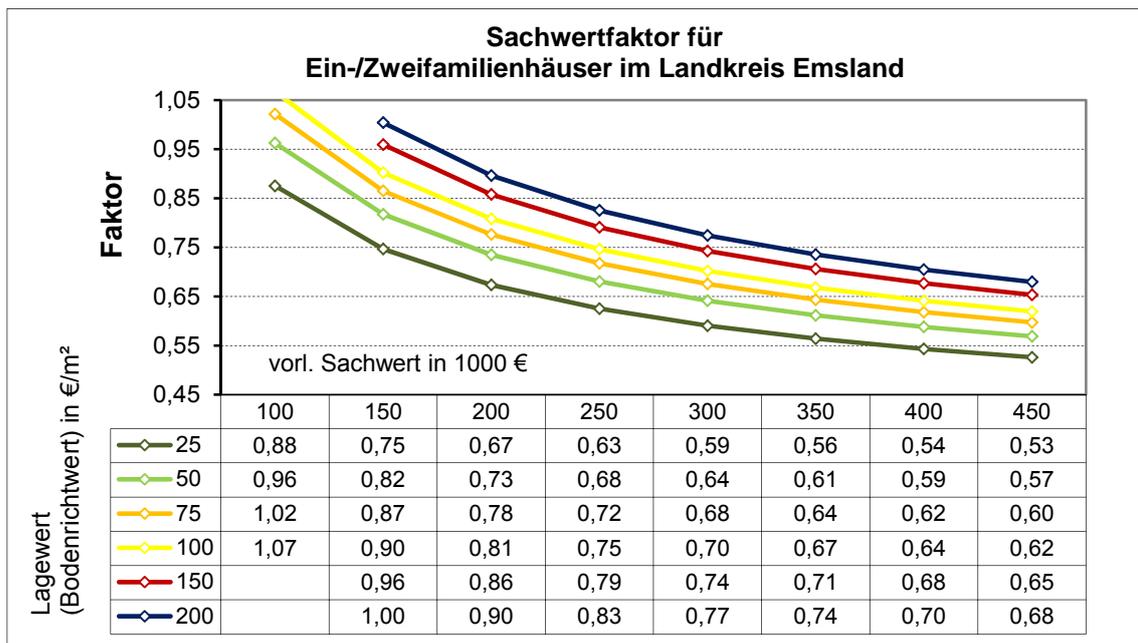


Abbildung 9.2.3 -C1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

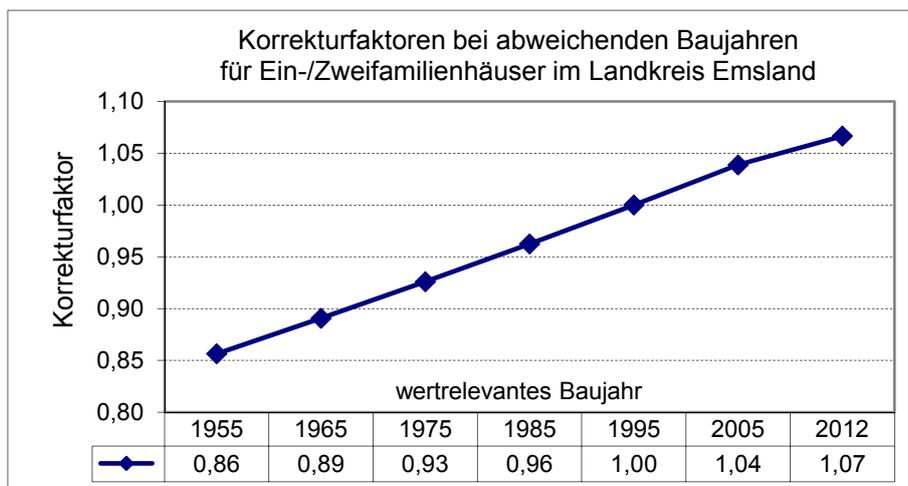


Abbildung 9.2.3 -C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	426
Kaufzeitpunkt:	1.2013 - 12.2015
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1950 - 2015
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	59.000 – 661.000 Euro (Mittel 193.000 Euro)

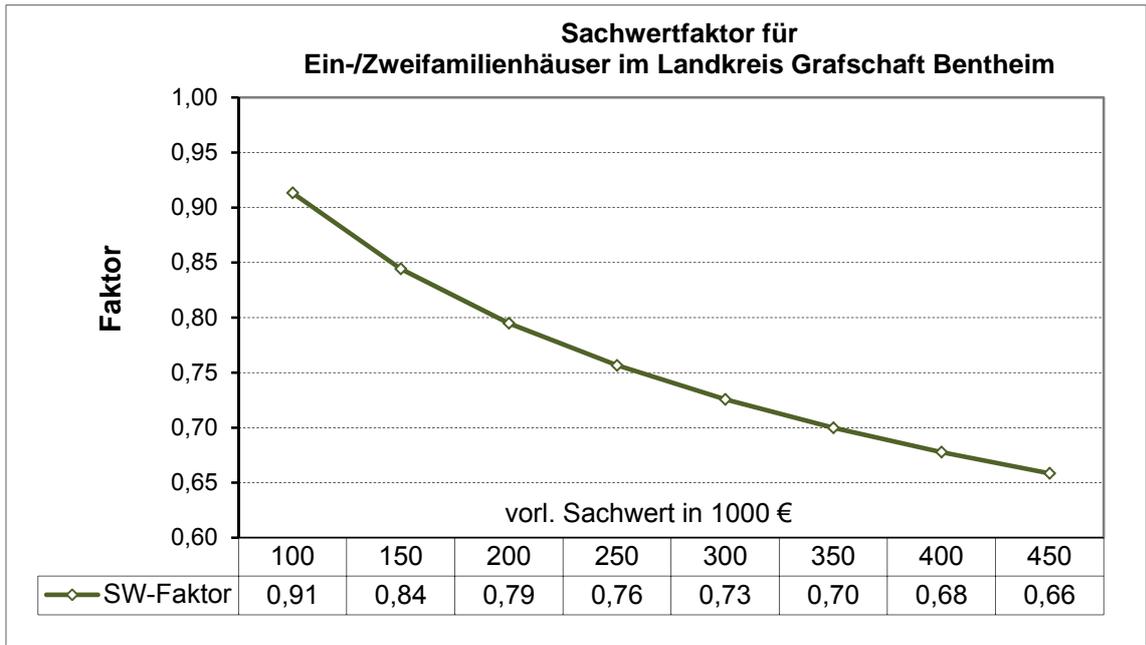


Abbildung 9.2.3 –D1

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 300.000 €, Bodenrichtwert 125 €/m², wertrelevantes Baujahr (nach SW-RL) 2000

Sachwertfaktor nach Abb. 9.2.3 -C1: 0,72

Korrekturfaktor nach Abb. 9.2.3 -C2 1,02 (interpoliert)

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$300.000 \text{ €} \times 0,72 \times 1,02 = \text{rd. } 220.000 \text{ €}$

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

Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus der Kaufpreissammlung 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.

Hinweise zum Baujahr: Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe auch Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kap. 9.2.3).

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 78 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11.2013 – 10.2015	08.2014
Lage (Bodenrichtwert)	80 – 550 €/m ²	199 €/m ²
Baujahr	1957 - 2012	1978
Wohnfläche	70 m ² - 259 m ²	154 m ²
Grundstücksgröße	224 – 1.234 m ²	711 m ²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 – 4,5	2,47
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,25 – 4,04	2,33

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

Merkmale	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	160 m ²
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	700 m ²

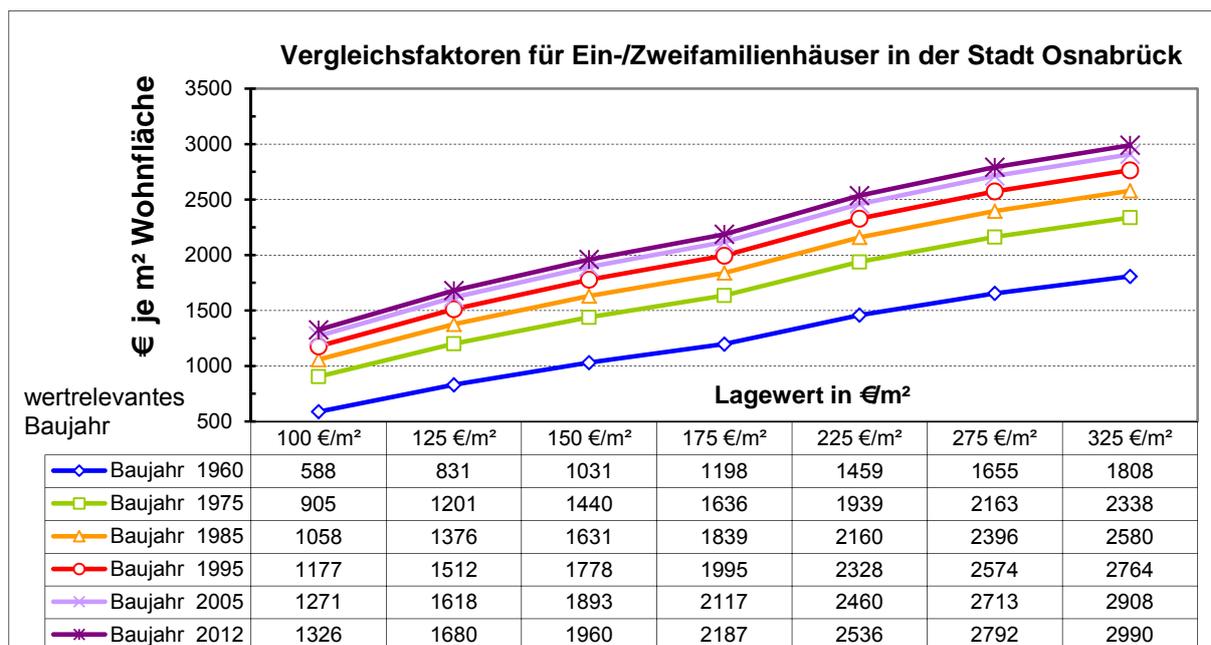


Abbildung 9.2.3 –E1

Unterschiedliche Wohnflächen, Grundstücksflächen und Verhältnisse Bruttogrundfläche (BGF) / Wohnfläche (WF) sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

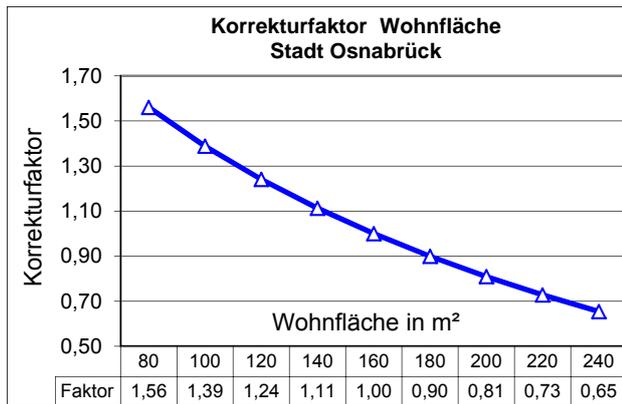


Abbildung 9.2.3 –E2

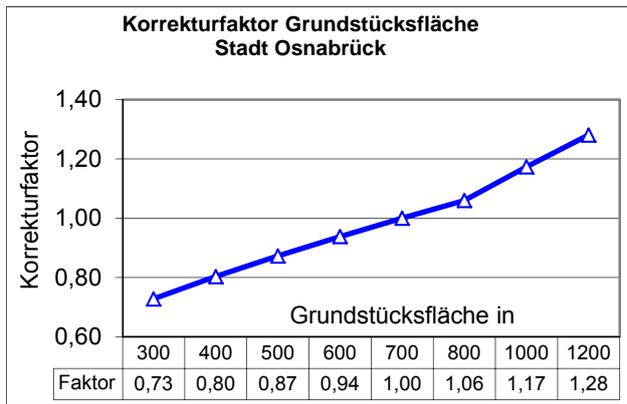


Abbildung 9.2.3 –E3

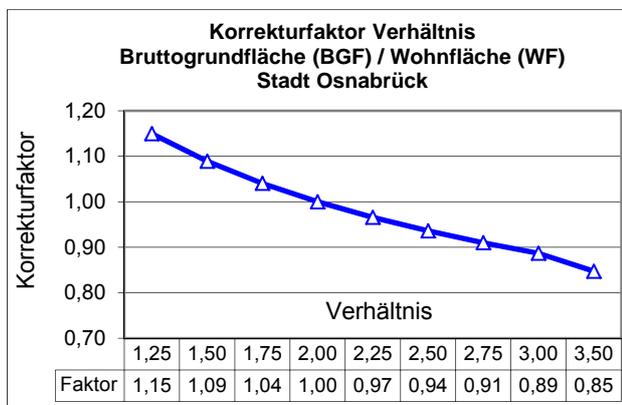


Abbildung 9.2.3 –E4

BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut, und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 265 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11.2013 – 10.2015	09.2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 – 180 €/m²	86 €/m²
Baujahr	1960 - 2011	1981
Wohnfläche	67 m² - 300 m²	156 m²
Grundstücksgröße	310 – 1.476 m²	837 m²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Wohnfläche	160 m²
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	700 m²

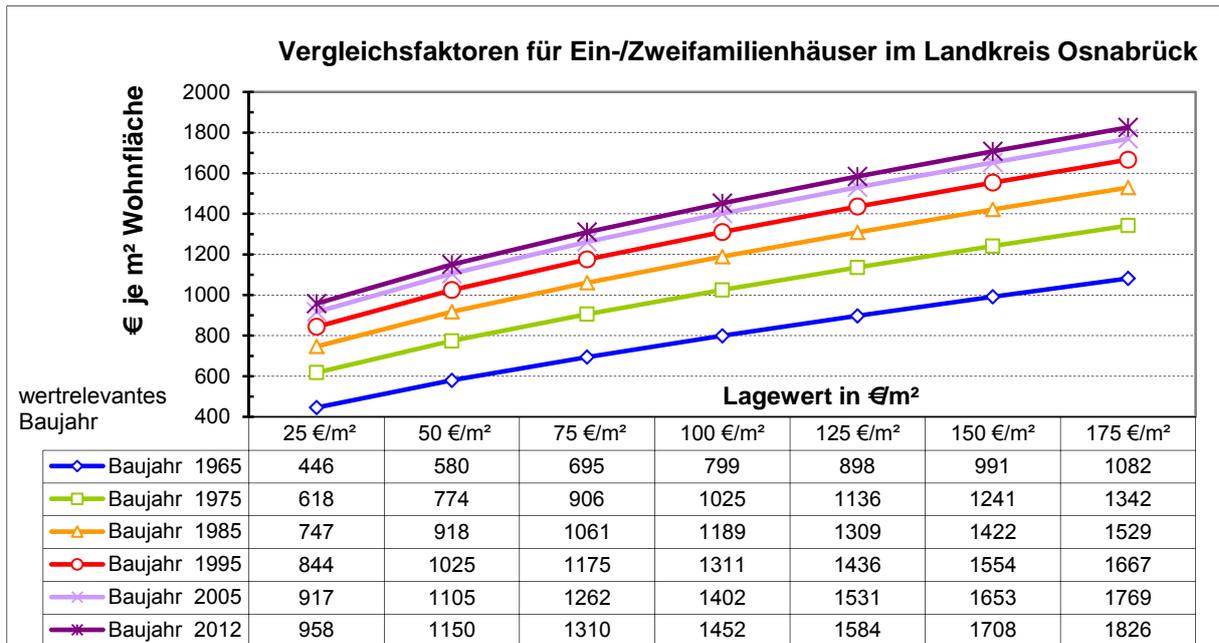


Abbildung 9.2.3 –F1

Unterschiedliche Wohnflächen, Grundstücksflächen, Ausstattungen (Standardstufe nach SW-RL) bzw. Verhältnisse Bruttogrundfläche (BGF) / Wohnfläche (WF) sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

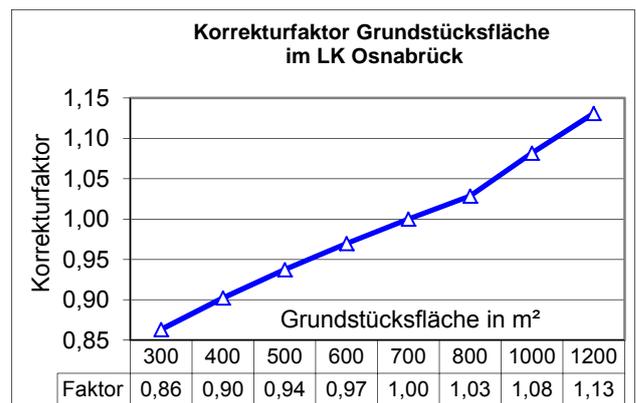
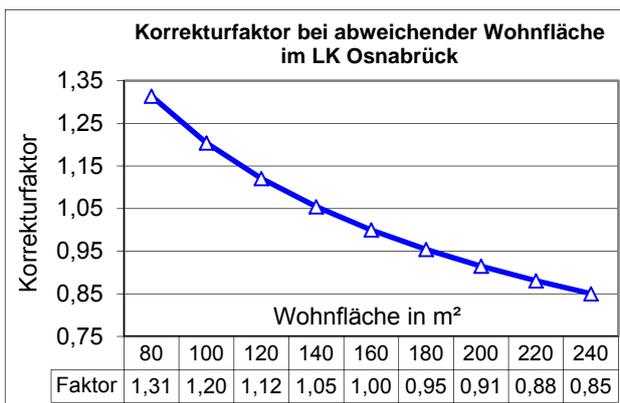


Abbildung 9.2.3 –F2 Abbildung 9.2.3 –F3

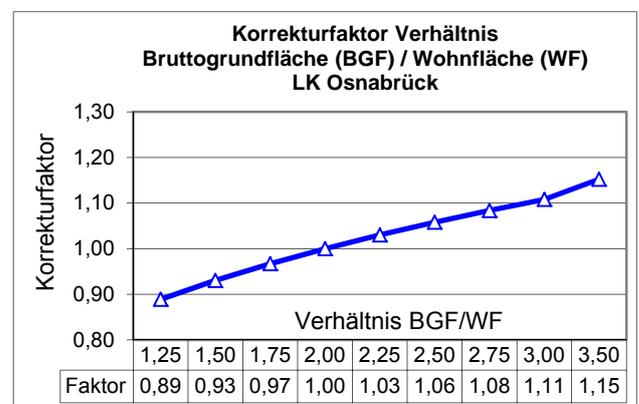
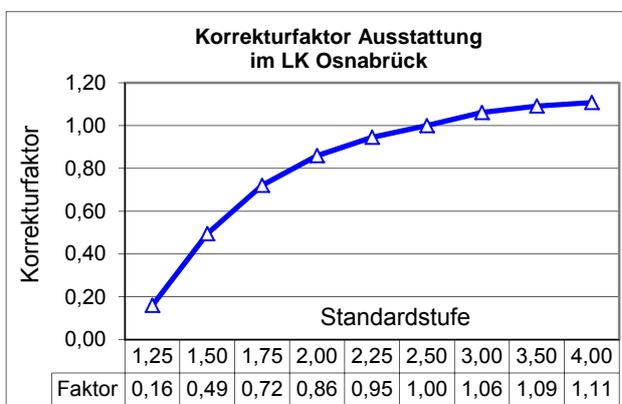


Abbildung 9.2.3 –F4 Abbildung 9.2.3 –F5

BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut, und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 587 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.2013 – 12.2015	08.2014
Lage (Bodenrichtwert)	12 - 270 €/m ²	72 €/m ²
Baujahr	1954 - 2013	1985
Wohnfläche	80 m ² - 286 m ²	148 m ²
Grundstücksgröße	261 – 1.200 m ²	753 m ²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,51
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,08 – 4,73	1,93

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

Merkmal	Objektdatei
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

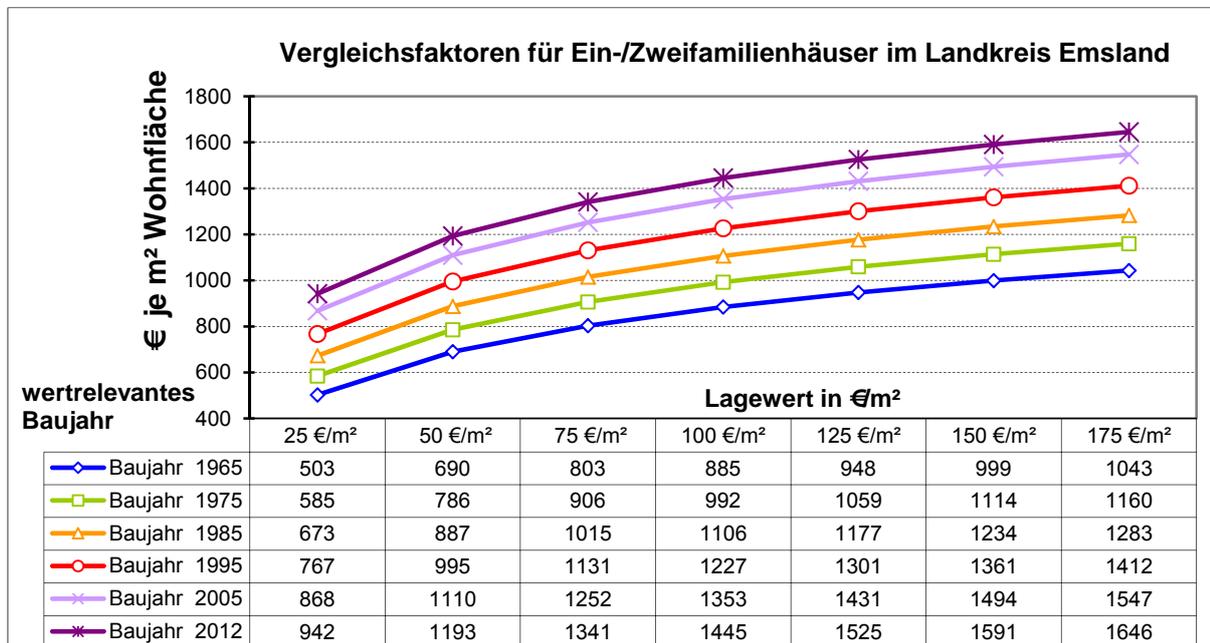


Abbildung 9.2.3 –G1

Unterschiedliche Wohnflächen, Grundstücksflächen, Ausstattungen (Standardstufe nach SW-RL) sowie Verhältnisse Bruttogrundfläche (BGF) / Wohnfläche (WF) sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

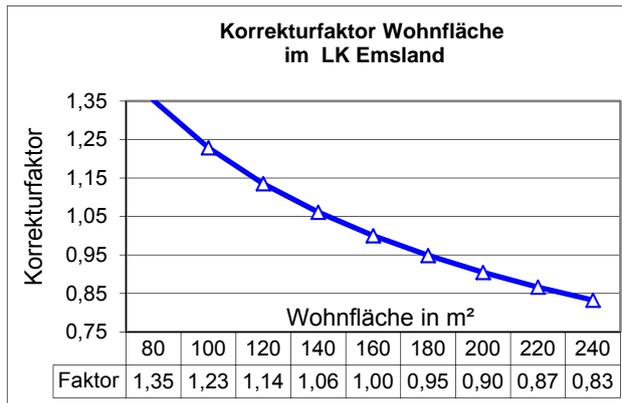


Abbildung 9.2.3 –G2

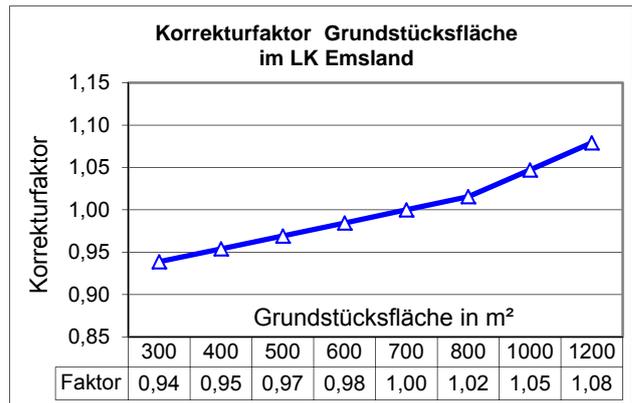


Abbildung 9.2.3 –G3

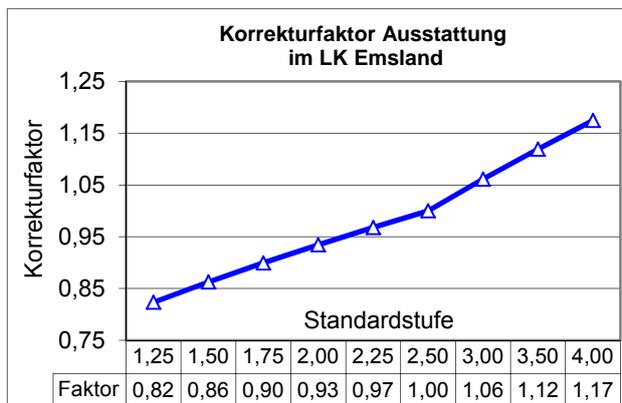


Abbildung 9.2.3 –G4

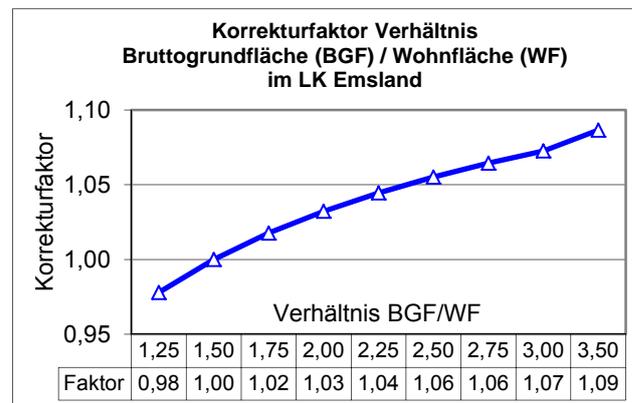


Abbildung 9.2.3 –G5

BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut, und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 462 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2015	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	14 – 210 €/m²	83 €/m²
Baujahr	1949 - 2015	1980
Wohnfläche	75 m² - 285 m²	142 m²
Grundstücksgröße	204 – 1.200 m²	708 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,61
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,05 – 3,19	1,80

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2014
Wohnfläche	140 m²
Ausstattung	mittel

Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)
Grundstücksfläche	700 m ²

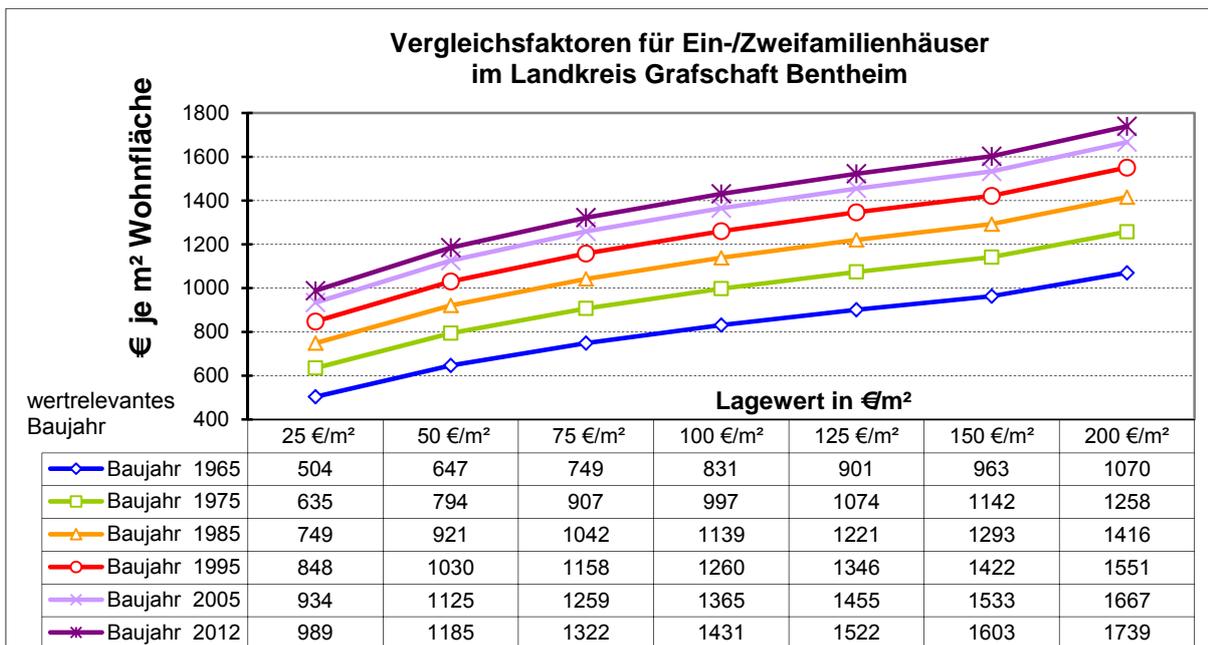


Abbildung 9.2.3 –H1

Unterschiedliche Wohnflächen, Grundstücksflächen und Ausstattungen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

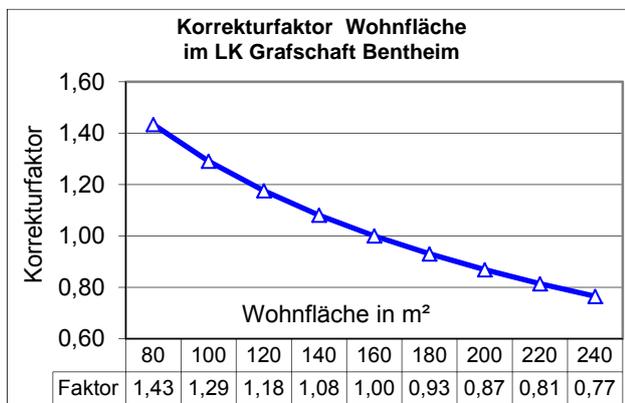


Abbildung 9.2.3 –H2

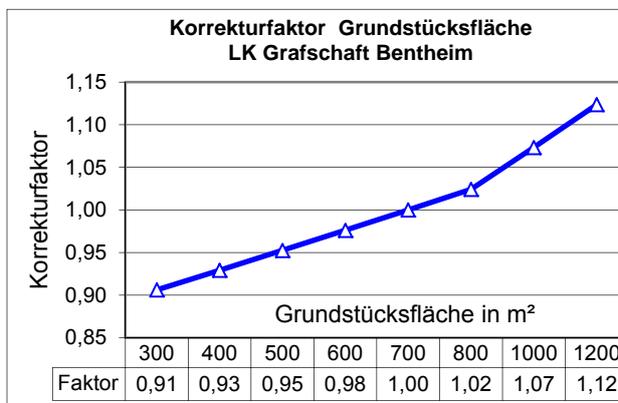


Abbildung 9.2.3 –H3

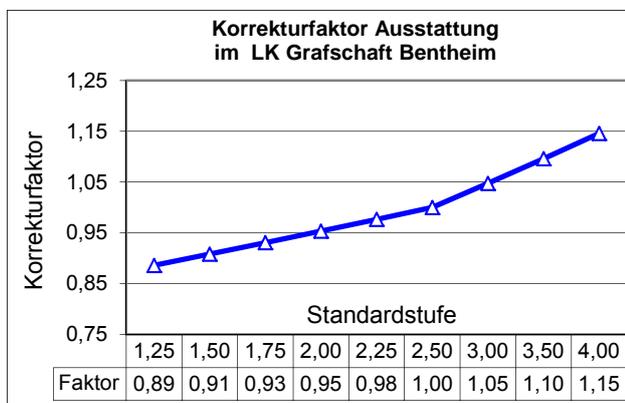


Abbildung 9.2.3 –H4

BGF / WF	Merkmal
1,25	Flachdach, kein Keller
1,5	Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller
2,25	Dachgeschoss ausgebaut, und Vollkeller vorhanden
2,5	Dachgeschoss ausbaubar jedoch nicht ausgebaut, kein Keller

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 freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis Emsland mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Baujahr: 1995; Wohnfläche: 180 m ² , Grundstücksgröße: 850 m ² , Bodenrichtwert: 125 €/m ² ; Ausstattung (Standardstufe NHK 2010): 2,75, Dachgeschoss ausgebaut - Vollkeller, Verhältnis BFG / WF: 2,25	
Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)	1.301,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)	0,95
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)	1,03 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:	1,03
Korrekturfaktor für Verhältnis BFG / WF	1,04
Vergleichsfaktor = 1.301 €/m ² x 0,95 x 1,03 x 1,03 x 1,04 =	1.364,-- €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m ² x 1.364,-- €/m ² = rd. 246.000 €

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 im Berichtsgebiet verkauft:

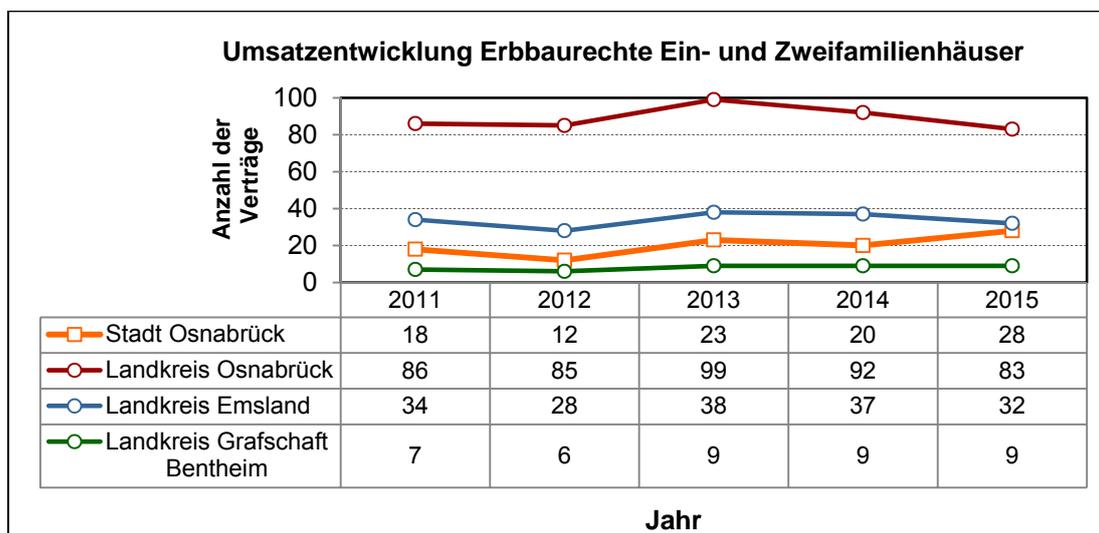


Abbildung 9.2.4

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) entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren nach Kap. 9.2.3 oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2013 – 2015) folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte in der Stadt Osnabrück und den Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)							
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrages (Jahre) Mittel (Spanne)	Wohnflächen- preis (€/m ²) Mittel (Spanne)	Boden- richtwert (€/m ²) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m ²) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück:	56	53 (15- 99)	1.111 (516 - 2.896)	160 (105 - 275)	1,85 (0,0 - 6,38)	1,1 (0,0 - 2,8)	0,76 (0,39 - 1,17)
Landkreis Osnabrück:	108	59 (12- 99)	972 (267 - 1.866)	93 (15 - 170)	0,96 (0,04 - 4,76)	1,4 (0,2 - 4,5)	0,88 (0,43 - 1,33)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	56	53 (34 - 99)	840 (150- 1.940)	105 (39 - 200)	0,71 (0,05 - 3,80)	0,7 (0,1 - 4,6)	0,82 (0,29 - 1,13)

Der durchschnittliche Erbbaurechtsvertrag dieser Auswertung enthält folgende Vereinbarungen:

- Zweckbestimmung: Wohnen
- Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bis 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
<ol style="list-style-type: none"> 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): 0,76 Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte: $250.000,- € \times 0,76 = \text{rd. } 190.000,- €$

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 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 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Osnabrück

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	13 (12)	1923 (1925)	175 (157)	1.870,- (1.052,-)	356.000,- * (154.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	24 (19)	1958 (1958)	124 (118)	1.566,- (1.340,-)	196.000,- (160.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	12 (14)	1979 (1976)	132 (130)	1.592,- (1.287,-)	210.000,- (166.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	7 (10)	1990 (1994)	129 (122)	1.860,- (1.643,-)	240.000,- (201.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	10 (9)	2004 (2004)	125 (130)	2.154,- (2.133,-)	268.000,- (279.000,-)
Neubauten					
Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	0 (4)	- (2014)	- (128)	- (1.544,-)	- (200.000,-)

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	9 (10)	1894 (1921)	145 (115)	946,- (790,-)	130.000,- * (90.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	21 (15)	1959 (1961)	106 (117)	1.012,- (968,-)	106.000,- (111.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	24 (22)	1976 (1977)	122 (118)	1.160,- (1.111,-)	142.000,- (127.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	18 (28)	1994 (1993)	123 (125)	1.364,- (1.241,-)	167.000,- (155.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	11 (14)	2004 (2003)	126 (137)	1.627,- (1.423,-)	201.000,- (195.000,-)
Neubauten					
Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	6 (5)	2014 (2014)	120 (139)	1.790,- (1.835,-)	211.000,- (254.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	(6)	(1922)	(117)	(962,-)	(93.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	15 (20)	1955 (1962)	123 (102)	831,- (931,-)	101.000,- (96.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	6 (12)	1978 (1975)	113 (126)	1.196,- (951,-)	134.000,- (141.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	9 (11)	1994 (1996)	111 (111)	1.206,- (1.249,-)	131.000,- (141.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	9 (11)	2006 (2003)	117 (126)	1.590,- (1.356,-)	185.000,- (167.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	3 (22)	2014 (2014)	117 (95)	1.543,- (1.884,-)	181.000,- (183.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Landkreis Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	16 (35)	1923 (1925)	99 (108)	837,- (827,-)	83.000,- * (82.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	47 (67)	1955 (1956)	90 (89)	921,- (1.003,-)	83.000,- (88.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	5 (27)	1976 (1977)	111 (109)	1.248,- (961,-)	136.000,- (121.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	9 (26)	1994 (1995)	114 (120)	1.287,- (1.231,-)	146.000,- (156.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	2 (28)	2004 (2003)	105 (114)	1.554,- (1.350,-)	162.000,- (164.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	3 (8)	2015 (2014)	97 (115)	1.735,- -	169.000,- (172.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

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

- in der **Stadt Osnabrück** 240.000 € (Vorjahr: 184.000 €)
- im **Landkreis Osnabrück** 152.000 € (Vorjahr: 137.000 €)
- im **Landkreis Emsland** 135.000 € (Vorjahr: 125.000 €)
- im **Landkreis Grafschaft Bentheim:** 110.000 € (Vorjahr: 110.000 €).

9.3.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre (im Berichtsjahr neu für die dargestellten Jahre abgeleitet). Die Jahreswerte wurden aus Medianen 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 6).

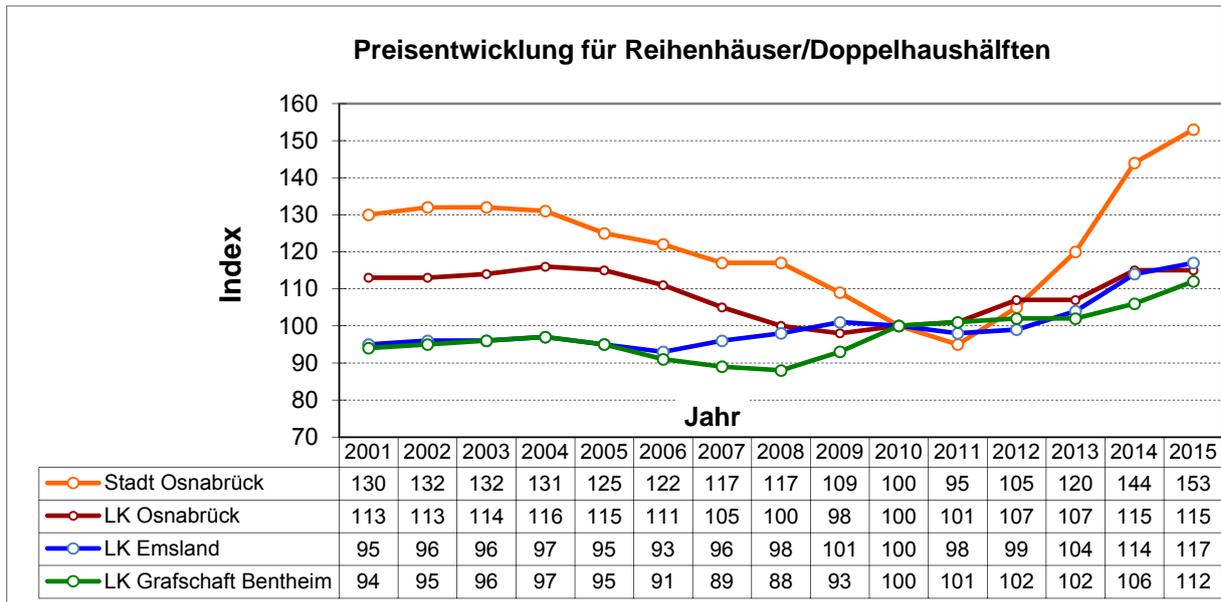


Abbildung 9.3.2

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 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Es gelten sinngemäß die Ausführungen in Kap. 9.2.3 auch für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften (siehe Seite 48). 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/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 baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind im Mittel 8.000 € bis 12.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die in Kap. 9.2.3 aufgeführten Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren sind entsprechend anzuwenden. 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:	99
Kaufzeitpunkt:	01.2013 – 12.2015 (Mittel 12.2013)
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	110 – 430 €/m ² (Mittel 170 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	56.000 – 437.000 Euro (Mittel 188.000 Euro)

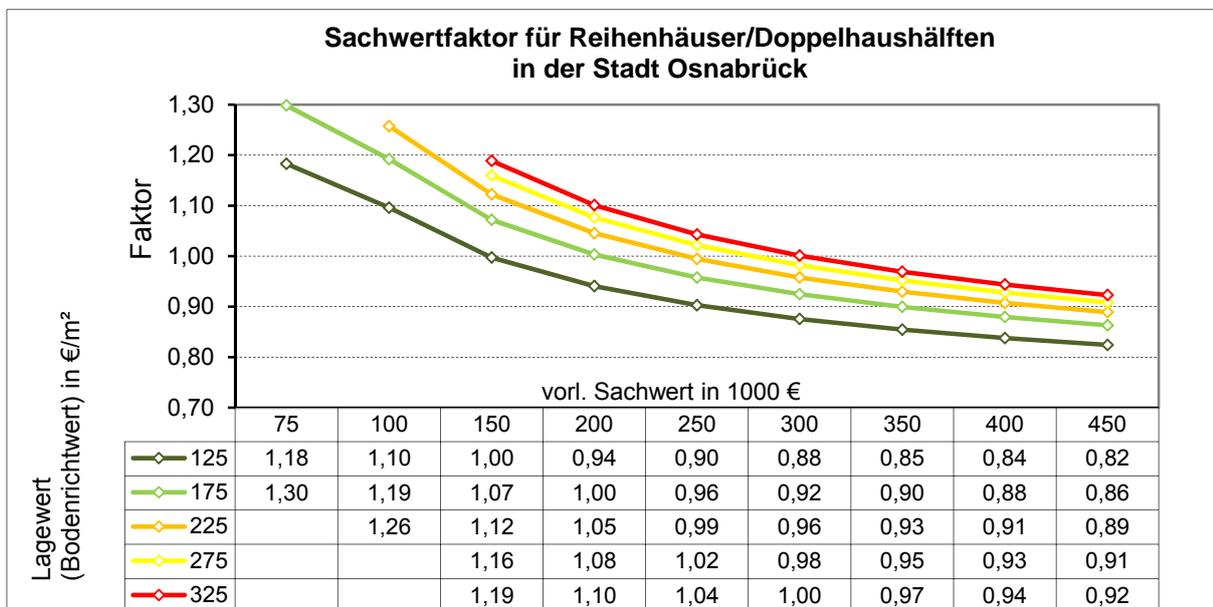


Abbildung 9.3.3 –A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	136
Kaufzeitpunkt:	01.2013 – 12.2015 (Mittel 2.2014)
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	25 – 175 €/m ² (Mittel 91 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	53.000 – 378.000 Euro (Mittel 165.000 Euro)

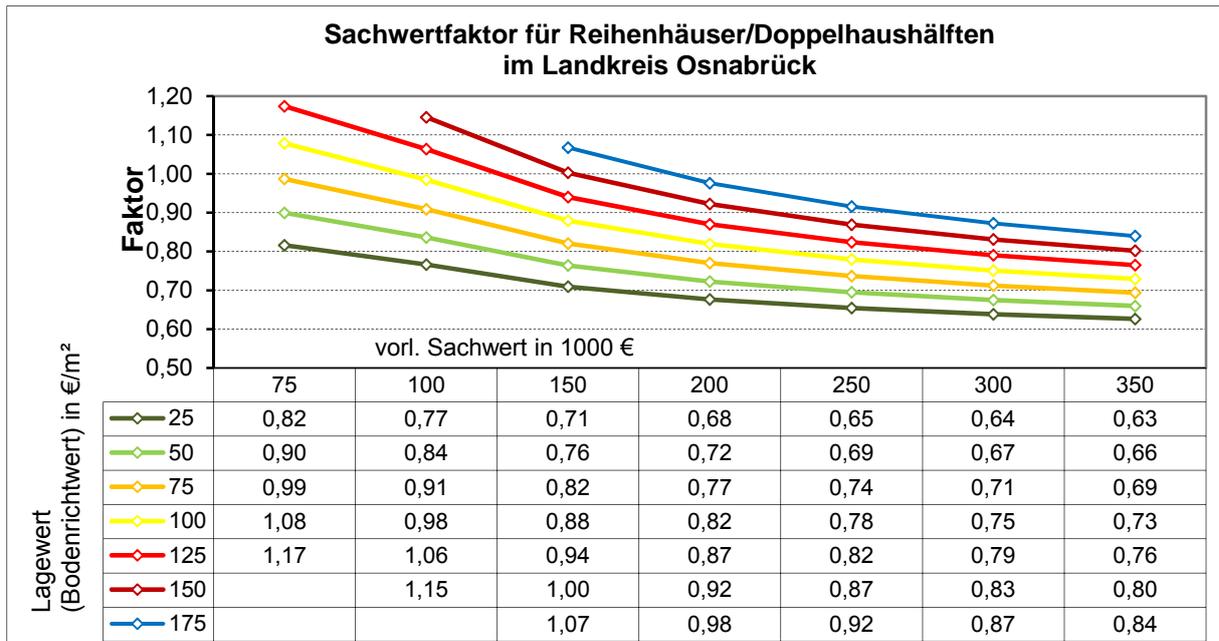


Abbildung 9.3.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	116
Kaufzeitpunkt:	1.2013 - 12.2015 (Mittel (6.2014))
Lage:	Landkreis Emsland
Bodenrichtwert:	17 – 185 Jahre (Mittel 104 Jahre)
Sachwert (NHK 2010):	40.000 – 277.000 Euro (Mittel 149.000 Euro)

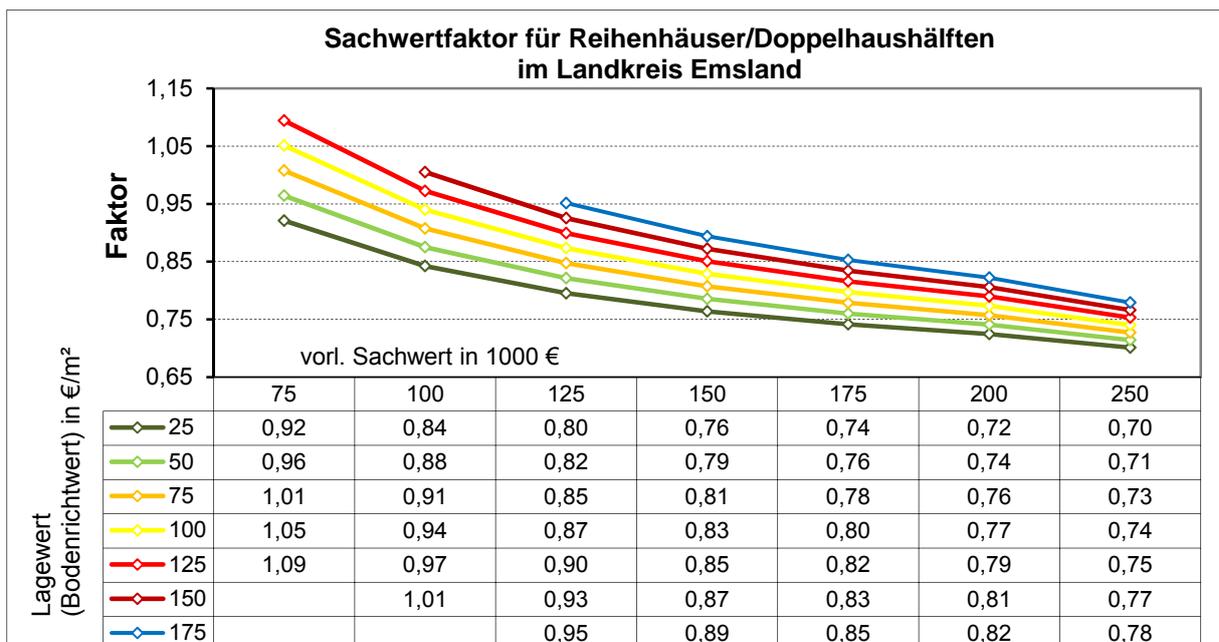


Abbildung 9.3.3 -C1

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	148
Kaufzeitpunkt:	1.2013 - 12.2015 (Mittel (8.2014))
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Bodenrichtwert:	35 – 180 Jahre (Mittel 101 Jahre)
Sachwert (NHK 2010):	38.000 – 255.000 Euro (Mittel 99.000 Euro)

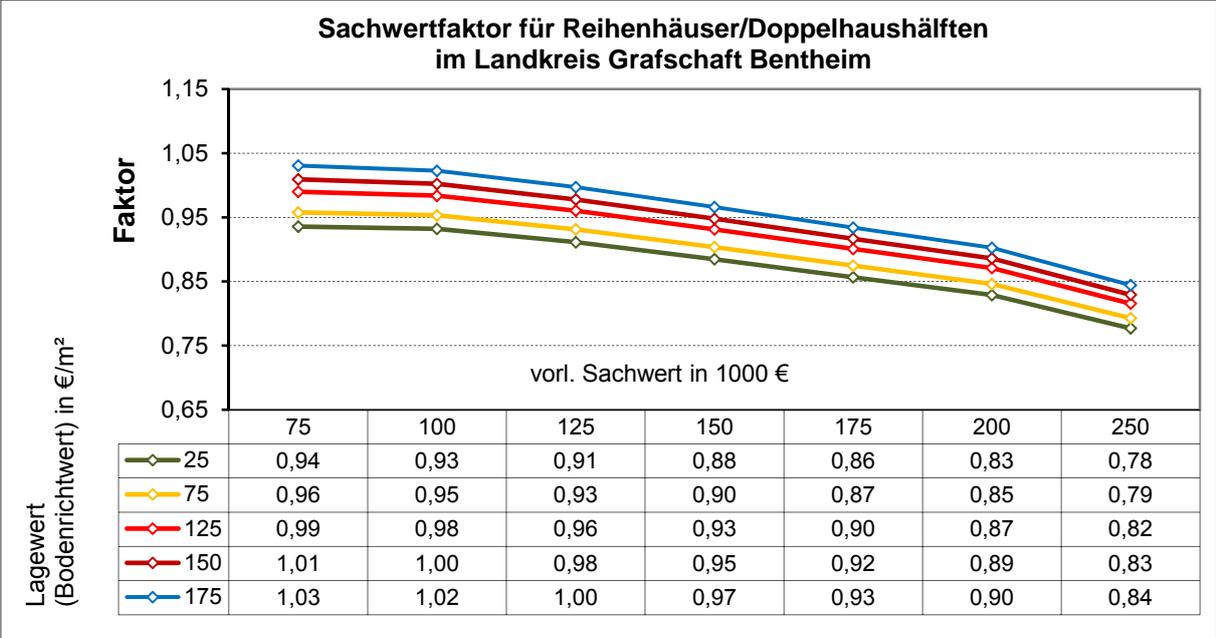


Abbildung 9.3.3 -D1

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 175.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m²,

Sachwertfaktor nach Abb.. 9.3.3 -C1: 0,80

Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu
 $175.000 \text{ €} \times 0,80 = \text{rd. } 140.000 \text{ €}$

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.

Hinweise zum Baujahr: Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe auch Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kap. 9.2.3).

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 77 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11.2013 – 10.2015	7.2014
Lage (Bodenrichtwert)	80 - 440 €/m ²	171 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2012	1982
Wohnfläche	65 m ² - 200 m ²	121 m ²
Grundstücksgröße	134 – 1.199 m ²	369 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

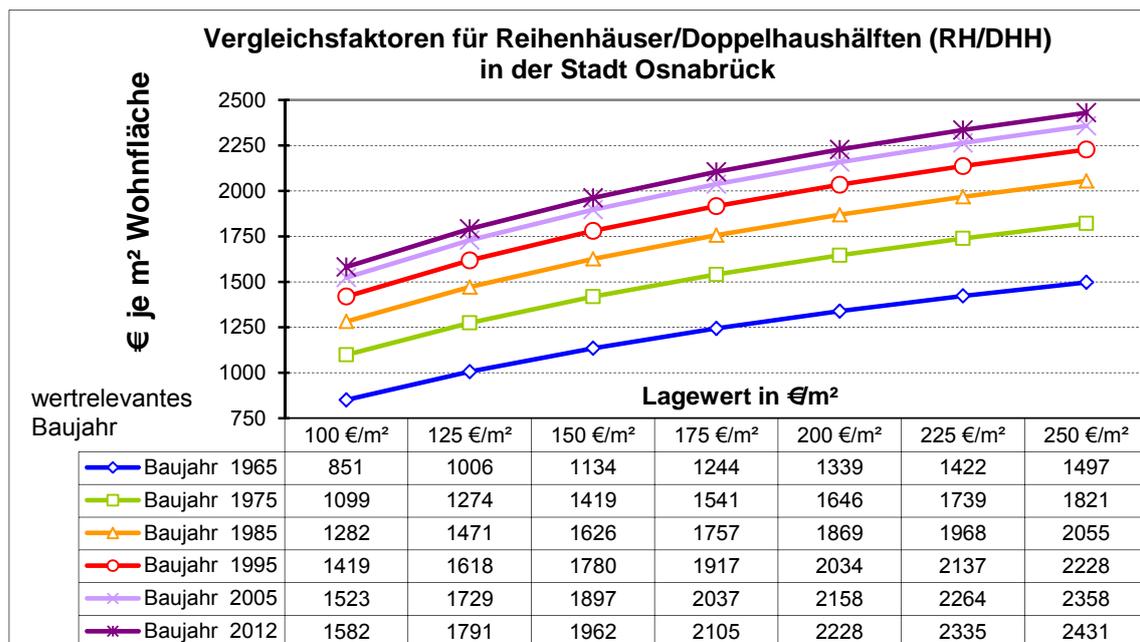


Abbildung 9.3.3 -E1

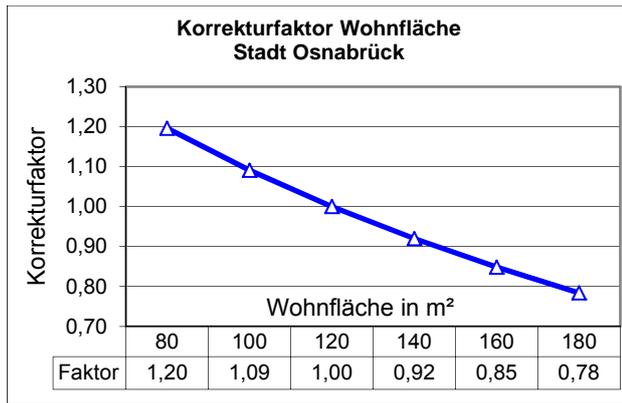


Abbildung 9.3.3 –E2

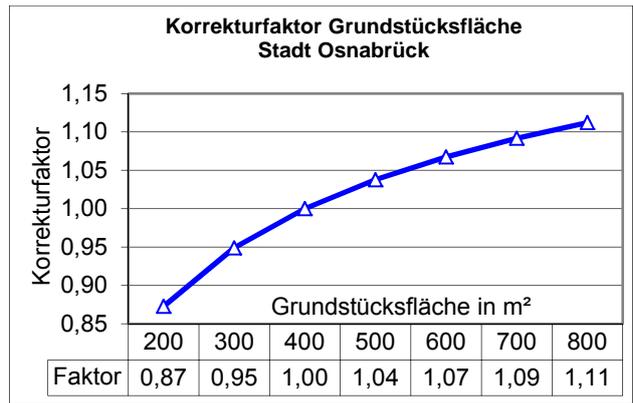


Abbildung 9.3.3 –E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 121 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11.2013 – 10.2015	09.2014
Lage (Bodenrichtwert)	30 - 180 €/m ²	100 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1960 - 2011	1985
Wohnfläche	57 m ² - 262 m ²	122 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

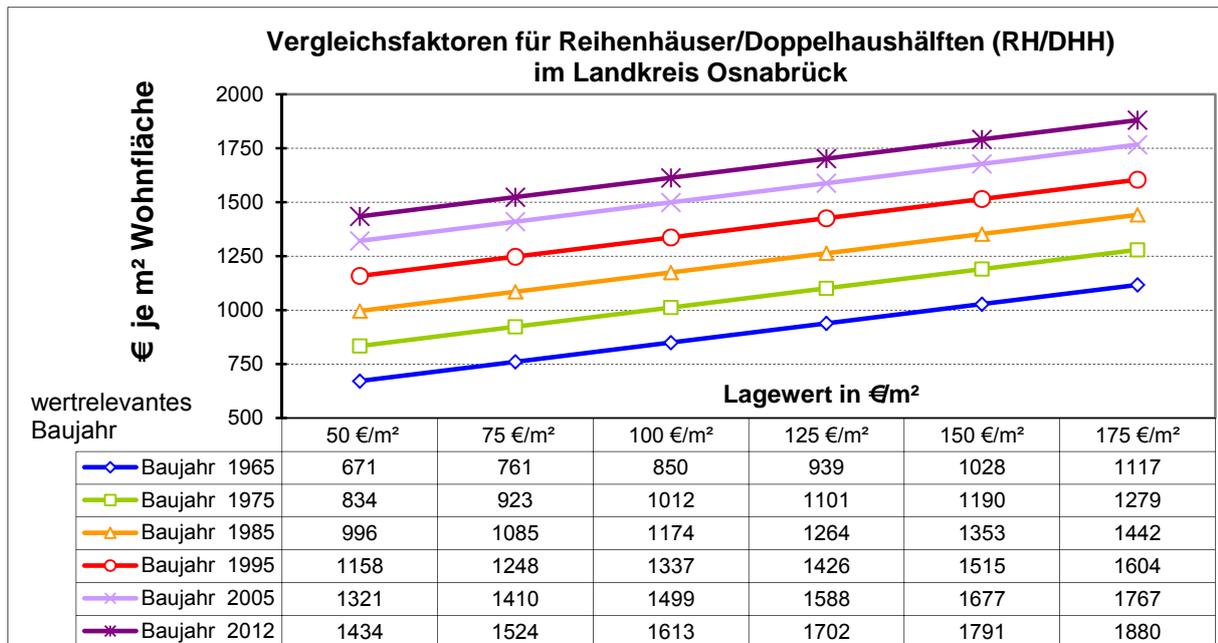


Abbildung 9.3.3 -F1

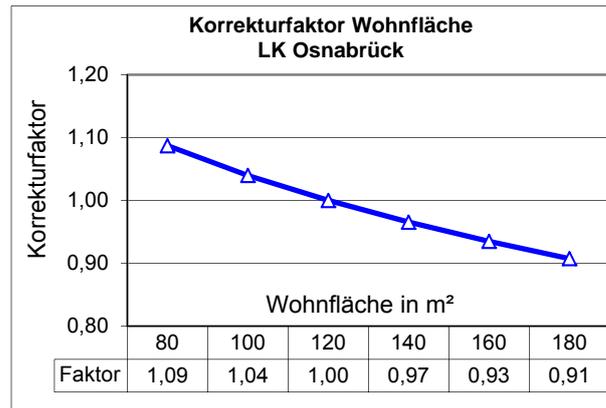


Abbildung 9.3.3 –F2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 117 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	1.2013 – 12.2015	05.2014
Lage (Bodenrichtwert)	14 - 185 €/m²	104 €/m²
Baujahr	1954 - 2015	1984
Wohnfläche	65 m² - 184 m²	114 m²
Grundstücksgröße	107 – 846 m²	400 m²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

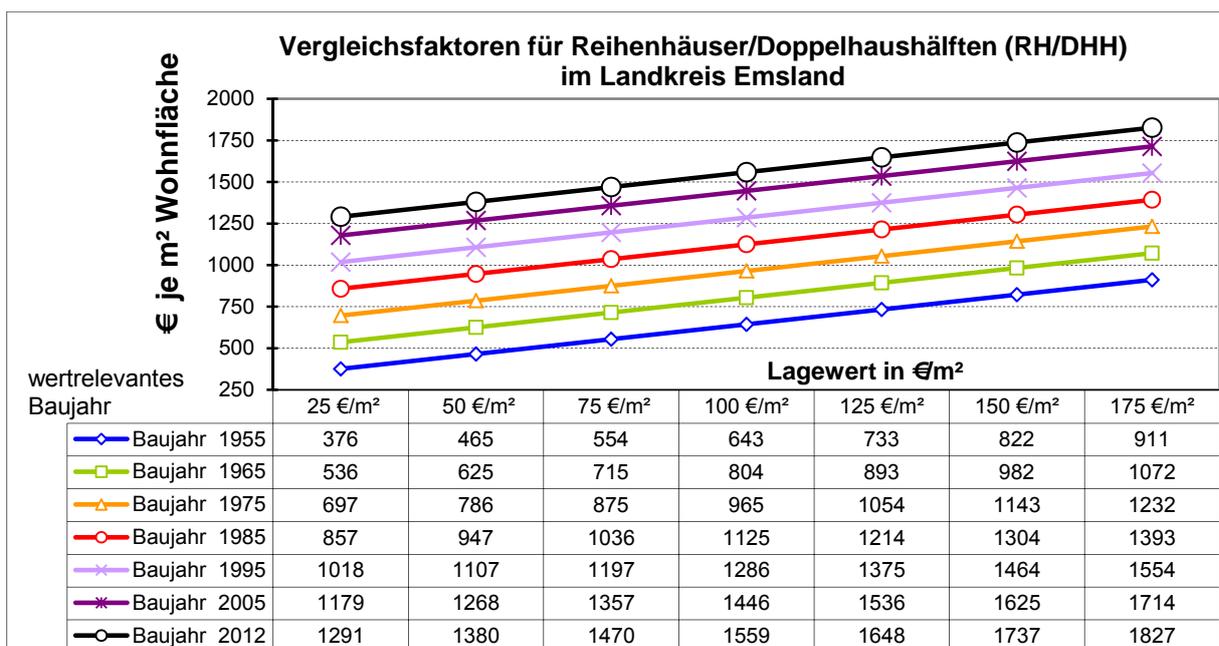


Abbildung 9.3.3 –G1

Weitere Abhängigkeiten bei unterschiedlicher Wohnfläche und Grundstücksfläche können durch Zu- oder Abschläge (Korrekturfaktoren) berücksichtigt werden.

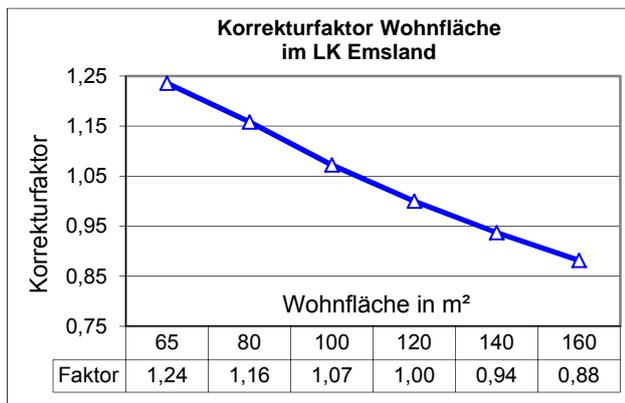


Abbildung 9.3.3 –G2

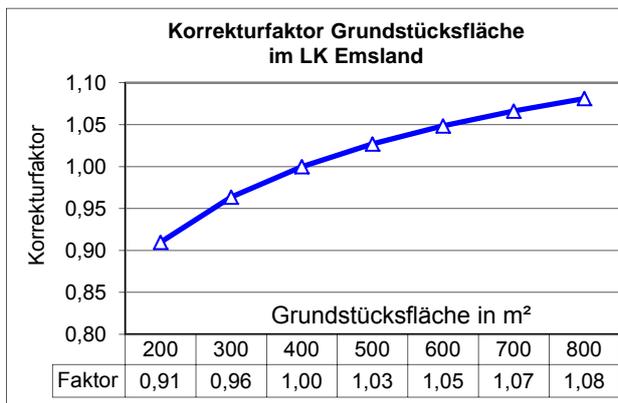


Abbildung 9.3.3 –G3

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 239 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2015	08.2014
Lage (Bodenrichtwert)	15 – 180 €/m²	104 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1955 - 2014	1974
Wohnfläche	50 m² - 180 m²	96 m²
Grundstücksgröße	106 – 816 m²	320 m²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Ausstattung	mittel
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)

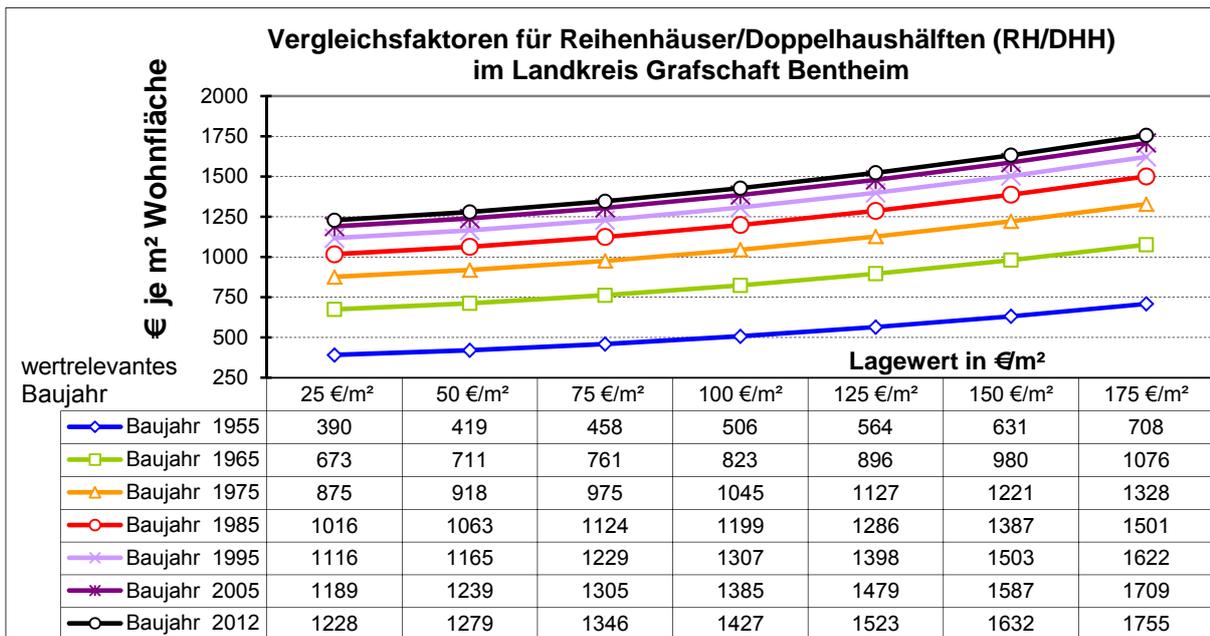


Abbildung 9.3.3 -H1

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

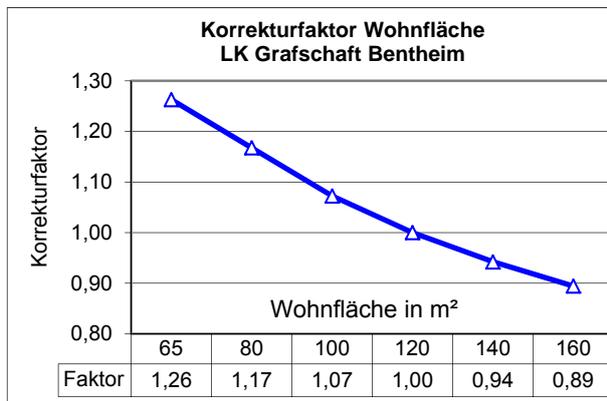


Abbildung 9.3.3 –H2

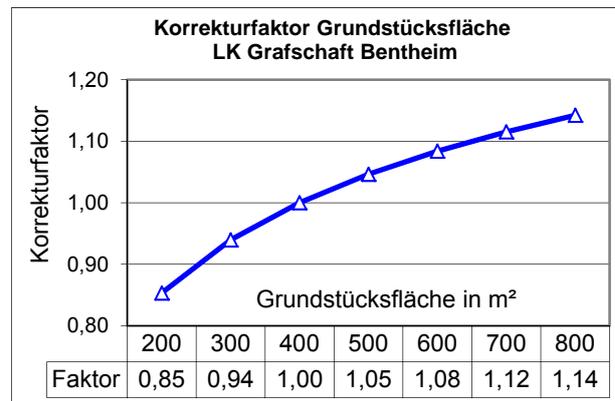


Abbildung 9.3.3 –H3

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:

Wertrelevantes Baujahr: 1995; Wohnfläche: 90 m²;
Bodenrichtwert: 100 €/m²; Grundstück 500 m²

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3.3 -H1) 1.307,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Tabelle 9.3.3 –H2) 1,12 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche (Tabelle 9.3.3 –H2) 1,05

Vergleichsfaktor = 1.307 €/m² x 1,12 * 1,05 = 1.537,-- €/m²

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 90 m² x 1.537,-- €/m² = **rd. 138.000 €**

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 im Erbbaurecht wurden im Berichtsgebiet verkauft:

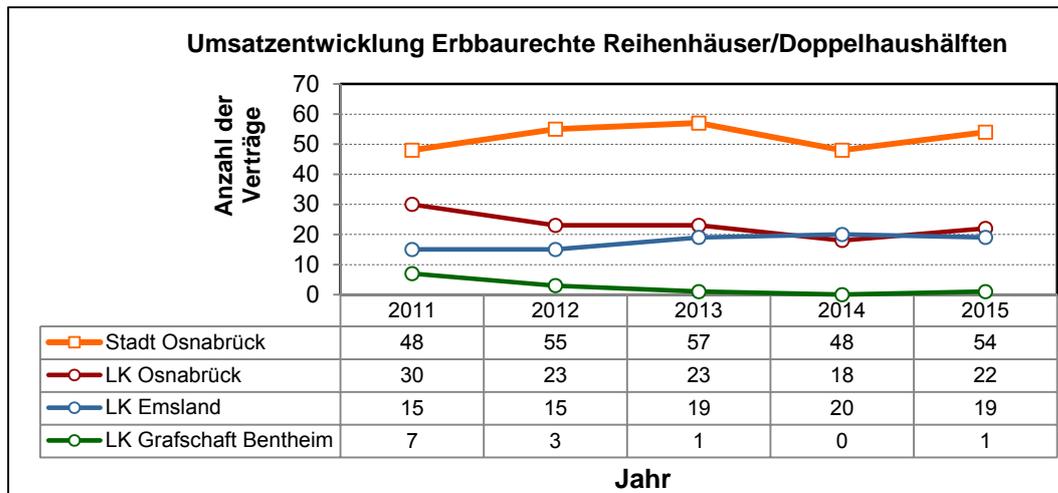


Abbildung 9.3.4

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) entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren nach Kap. 9.3.3 oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2013 – 2015) folgende Vergleichsfaktoren in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim**:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)							
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrages (Jahre) Mittel (Spanne)	Wohnflächen- preis (€/m ²) Mittel (Spanne)	Boden- richtwert (€/m ²) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m ²) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück:	41	44 (15- 98)	1.227 (615 - 2.850)	160 (50 - 340)	1,14 (0,27 - 7,38)	0,8 (0,2 - 3,8)	0,89 (0,56 - 1,27)
Landkreis Osnabrück:	29	63 (34 - 89)	1.191 (235 - 1.818)	100 (35 - 135)	1,41 (0,15 - 5,76)	1,6 (0,3 - 4,4)	1,00 (0,36 - 1,22)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	5	48 (35 - 48)	762 (648- 790)	150 (58 - 160)	0,34 (0,26 - 1,13)	0,4 (0,2 - 0,7)	0,67 (0,36 - 1,09)

Der durchschnittliche Erbbaurechtsvertrag dieser Auswertung enthält folgende Vereinbarungen:

- Zweckbestimmung: Wohnen
- Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bis 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

2. 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. *Tabelle*): 0,89

Wert des Erbbaurechts =
unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:

$$175.000,- \text{ €} \times 0,89 = \text{rd. } 156.000,- \text{ €}$$

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).

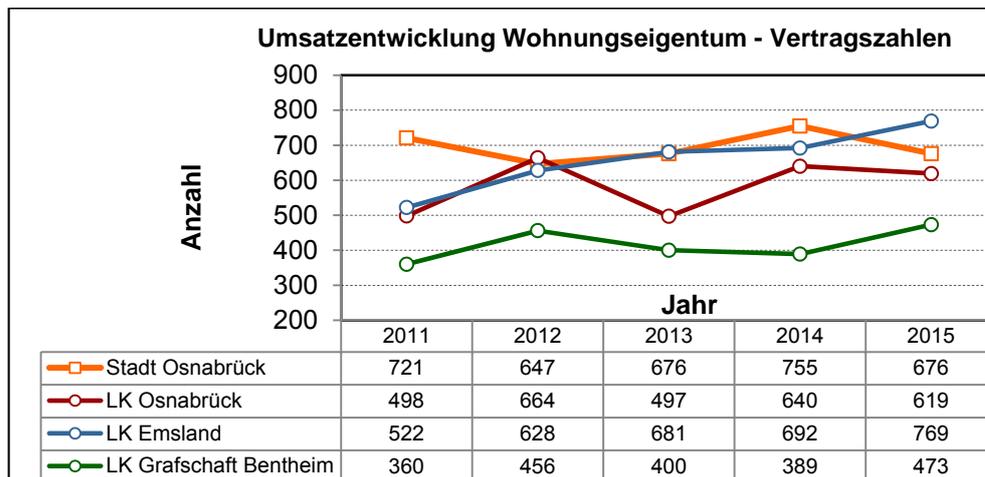


Abbildung 9.4.1.1

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 2015 für Wohnungseigentum in der Stadt Osnabrück

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	30 (33)	1917 (1924)	90 (79)	1.886,- (1.343,-)	193.000,- * (124.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	72 (161)	1960 (1963)	57 (63)	1.192,- (772,-)	68.000,- (48.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	79 (82)	1976 (1977)	71 (68)	1.311,- (1.366,-)	95.000,- (92.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	60 (110)	1992 (1993)	55 (60)	1.530,- (1.460,-)	91.000,- (95.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	14 (13)	2007 (2004)	101 (77)	2.395,- (1.777,-)	254.000,- (134.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	126 (29)	2015 (2013)	77 (101)	2.730,- (2.838,-)	206.000,- (286.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohnungseigentum in Stadtteilen der Stadt Osnabrück**

Lfd. Nr.	Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	18 (38)	1978 (1978)	53 (59)	1.557,- (1.337,-)	81.000,- (80.000,-)
2	Weststadt	20 (26)	1958 (1957)	93 (74)	1.941,- (1.527,-)	195.000,- (115.000,-)
3	Westerberg	29 (28)	1966 (1975)	76 (80)	1.781,- (1.885,-)	142.000,- (163.000,-)
4	Eversburg	19 (23)	1970 (1974)	51 (62)	1.119,- (986,-)	65.000,- (65.000,-)
5	Hafen	0 (3)	- (1959)	- (63)	- (1.380,-)	-* (84.000,-)
6	Sonnenhügel	4 (5)	1972 (1955)	64 (59)	930,- (1.074,-)	61.000,- (61.000,-)
7	Haste	17 (66)	1972 (1970)	75 (62)	999,- (671,-)	77.000,- 43.000,-
8	Dodesheide	8 (16)	1976 (1962)	74 (73)	1.317,- (1.107,-)	99.000,- (83.000,-)
9	Gartlage	14 (25)	1962 (1980)	59 (58)	1.144,- (1.103,-)	63.000,- (61.000,-)
10	Schinkel	37 (51)	1959 (1960)	54 (56)	937,- (660,-)	53.000,- (36.500,-)
11	Widukindland	2 (2)	- -	- -	- -	-* -*
12	Schinkel-Ost	10 (7)	1966 (1966)	67 (63)	1.062,- (1.266,-)	69.000,- (73.500,-)
13	Fledder	12 (9)	1978 (1960)	52 (70)	1.254,- (918,-)	67.000,- (50.000,-)
14	Schölerberg	10 (24)	1967 (1972)	67 (55)	1.510,- (1.136,-)	103.000,- (60.000,-)
15	Kalkhügel	8 (8)	1959 (1965)	57 (67)	1.380,- (1.140,-)	78.000,- (76.000,-)
16	Wüste	51 (65)	1979 (1984)	53 (62)	1.629,- (1.474,-)	89.000,- (97.000,-)
17	Sutthausen	5 (6)	1986 (1986)	79 (77)	1.302,- (1.470,-)	104.000,- (113.000,-)
18	Hellern	8 (10)	1977 (1990)	65 (74)	1.556,- (1.651,-)	91.000,- (124.000,-)
19	Atter	2 (4)	- (1995)	- (57)	- (1.324,-)	-* (81.000,-)
20	Pye	0 (1)	- -	- -	- -	-* -*
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	5 (13)	1991 (1986)	76 (81)	1.528,- (1.164,-)	122.000,- (96.000,-)
22	Voxtrup	11 (2)	1989 -	47 -	1.266,- -	61.000,- -*
23	Nahne	3 (3)	1971 (1968)	59 (58)	1.336,- (1.059,-)	80.000,- (67.000,-)

* Aufgrund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis angegeben werden

Landkreis Osnabrück

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück**

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	6 (4)	1903 (1929)	115 (83)	850,- (577,-)	85.000,- * (46.000,-)
Baujahr 1946 - 1969	23 (40)	1962 (1961)	70 (68)	690,- (701,-)	49.000,- (45.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	67 (87)	1977 (1976)	75 (82)	994,- (799,-)	73.000,- (64.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	70 (101)	1993 (1993)	73 (72)	1.249,- (1.163,-)	89.000,- (84.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	7 (15)	2006 (2007)	95 (96)	1.770,- (1.759,-)	167.000,- (156.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	102 (46)	2015 (2014)	87 (91)	2.490,- (2.560,-)	214.000,- (221.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück**

Verkaufte Objekte 2015	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2012 (2000 - 2011)	Neubauten 2013 - 2015 (2012 - 2014)
	Wohnflächenpreis (€/m²)					
Nordkreis Osnabrück mit Bramsche	**	739,- (605,-)	965,- (819,-)	1.049,- (1.114,-)	**	**
Altkreis Wittlage und Melle	**	540,- (597,-)	766,- (662,-)	1.280,- (1.282,-)	(1.962,-)	2.105,-
Stadtrandgemeinden von Osnabrück	**	573,- (660,-)	955,- (713,-)	1.329,- (1.121,-)	** (1.433,-)	**
Südkreis Osnabrück	821,-	603,-	1.138,- (987,-)	1.379,- (1.223,-)	** (1.634,-)	**

* je nach Modernisierungsgrad

** aufgrund der geringen Anzahl kann kein Wert ausgewiesen werden

Landkreis Emsland

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland**

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945 *	2 -	1928	75	413,-	26.000,- *
Baujahr 1946 - 1969	22 (12)	1967 (1963)	66 (68)	639,- (741,-)	43.000,- (53.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	51 (42)	1978 (1979)	76 (71)	894,- (1.018,-)	67.000,- (70.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	80 (89)	1995 (1994)	69 (71)	1.205,- (1.206,-)	84.000,- (85.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	27 (15)	2004 (2006)	74 (77)	1.652,- (1.492,-)	117.000,- (120.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	224 (187)	2015 (2014)	81 (82)	2.063,- (1.929,-)	165.000,- (159.000,-)

* je nach Modernisierungsgrad

**Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
in verschiedenen Regionen im Landkreis Emsland**

Verkaufte Objekte 2015	Baujahr					
	bis 1945 *	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2012 (2000 - 2011)	Neubauten 2013 - 2015 (2012 - 2014)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Lingen (Ems)		613,- (775,-)	804,- (1.161,-)	1.490,- (1.403,-)	1.766,- (1.880,-)	2.224,- (2.051,-)
Stadt Meppen		905,- (782,-)	901,- (1.010,-)	1.146,- (1.210,-)	1.224,-	2.055,- (1.971,-)
Stadt Papenburg			957,- (814,-)	1.182,- (1.154,-)	- (1.594,-)	2.079,- (1.823,-)
Sonstige Orte			982,- (1.055,-)	1.114,- (982,-)	1.504,- (1.495,-)	1.934,- (1.816,-)

* je nach Modernisierungsgrad

Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1945	1 (2)			- -	
Baujahr 1946 - 1969	15 (14)	1963 (1963)	67 (64)	827,- (772,-)	54.000,- (53.000,-)
Baujahr 1970 - 1984	51 (56)	1977 (1977)	64 (69)	954,- (979,-)	61.000,- (66.000,-)
Baujahr 1985 - 1999	35 (31)	1995 (1994)	75 (73)	1.353,- (1.253,-)	107.000,- (92.000,-)
Baujahr 2000 - 2012 (Baujahr 2000 - 2011)	33 (22)	2007 (2005)	83 (85)	1.657,- (1.505,-)	137.000,- (125.000,-)
Neubauten Baujahr 2013 - 2015 (Baujahr 2012 - 2014)	9 (23)	2014 (2014)	65 (68)	2.214,- (2.068,-)	145.000,- (136.000,-)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise 2015
in verschiedenen Regionen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2015	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2012 (2000 - 2011)	Neubauten 2013 - 2015 (2012 - 2014)
	Wohnflächenpreis (€/m²)					
Stadt Bad Bentheim			828,- (876,-)	1.032,- (1.155,-)	1.624,- (1.431,-)	(1.655,-)
Stadt Nordhorn		827,- (772,-)	985,- (1.028,-)	1.526,- (1.356,-)	1.936,- (1.762,-)	2.214,- (2.077,-)
Sonstige Orte			806,- (934,-)	1.291,- (1.194,-)	1.492,- (1.360,-)	(1.700,-)

9.4.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre (im Berichtsjahr neu für die dargestellten Jahre abgeleitet). Die Jahreswerte wurden aus Medianen 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 6).

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

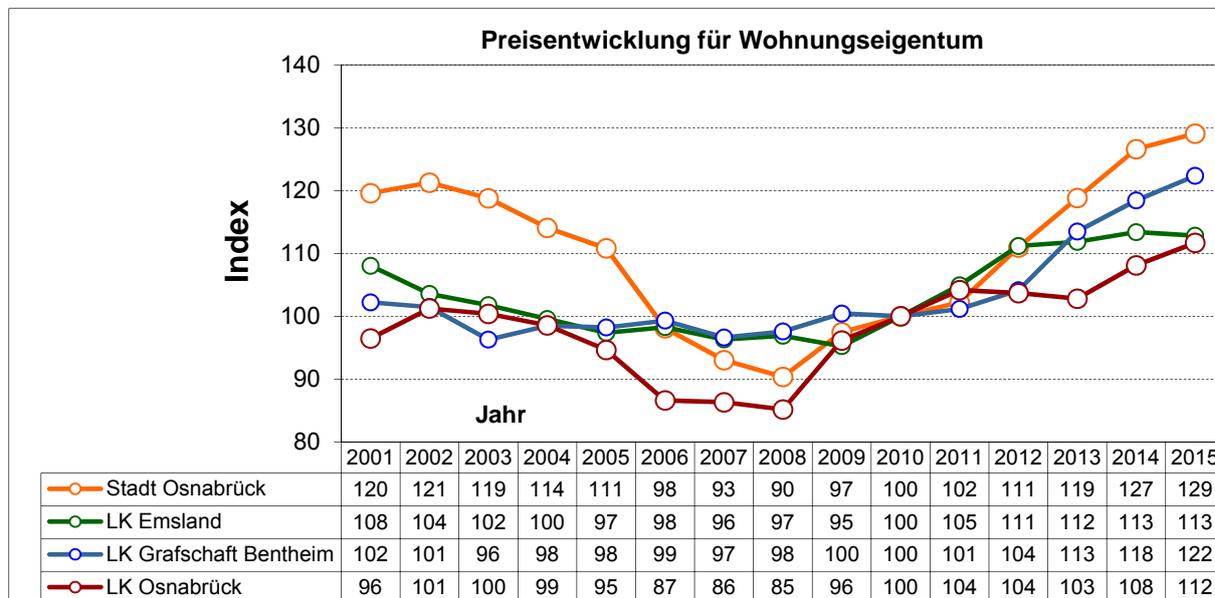


Abbildung 9.4.2.1

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.

Hinweise zum Baujahr: Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe auch Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kap. 9.2.3).

Stadt Osnabrück

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11.2013 – 10.2015	10.2014
Lage (Bodenrichtwert)	85 €/m ² - 570 €/m ²	209 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2011	1979
Wohnfläche	40 m ² - 115 m ²	67 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden
Zahl der Wohnungen	6

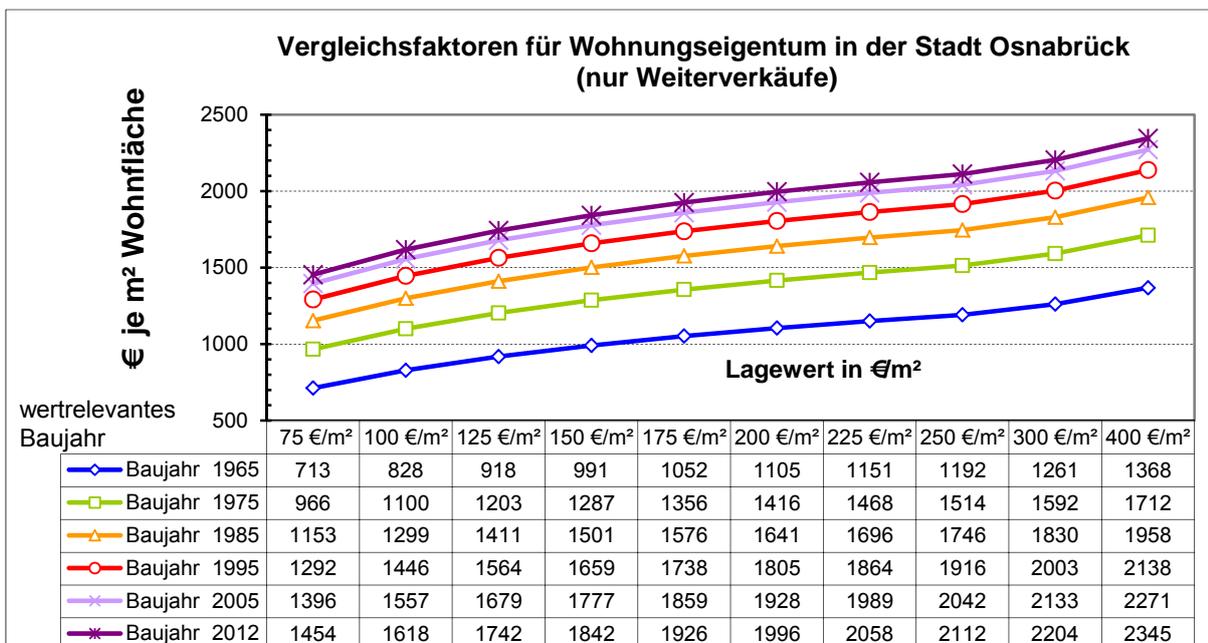


Abbildung 9.4.3. -A1

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

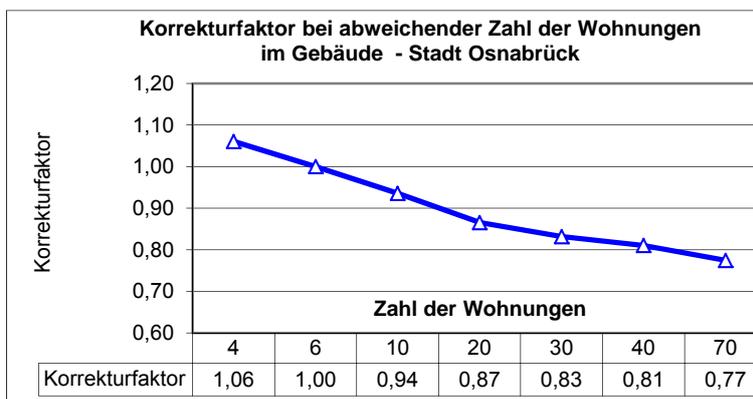


Abbildung 9.4.3.-A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 316 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	11.2013 – 10.2015	9.2014
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m ² - 190 €/m ²	119 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2016	1985
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	76 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

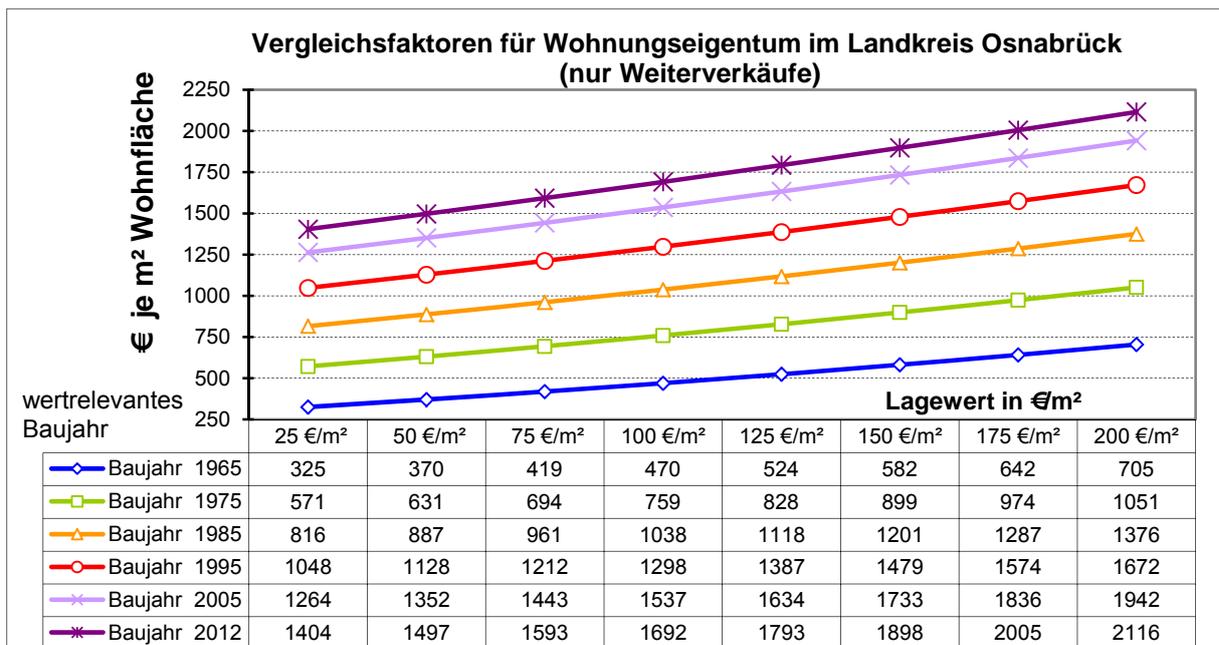


Abbildung 9.4.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 511 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2015	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	38 €/m ² - 750 €/m ²	128 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1962 - 2015	1990
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	72 m ²

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

Merkmal	Objektdaten
Kaufzeitpunkt	30.06.2015
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

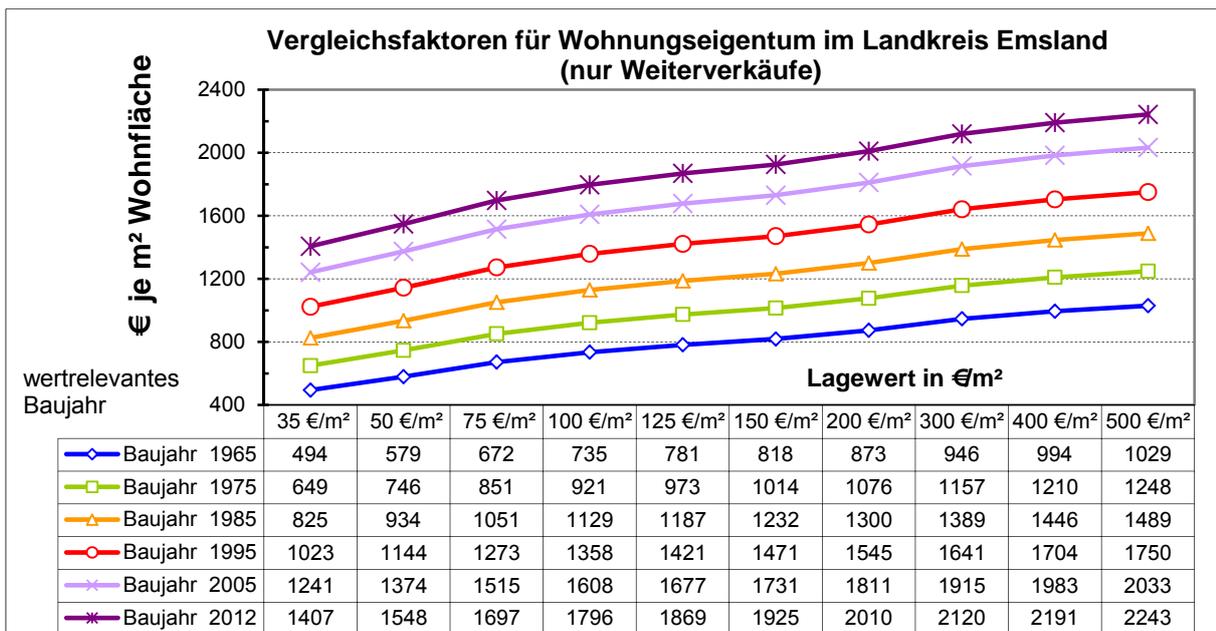


Abbildung 9.4.3 -C1

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

Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 360 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2013 - 2015	06.2014
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 1.600 €/m ²	172 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1962 - 2015	1987
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	30.06.2015
Grundstückswert	lt. Tabelle
Ausstattung	mittel
Einstellplatz	vorhanden

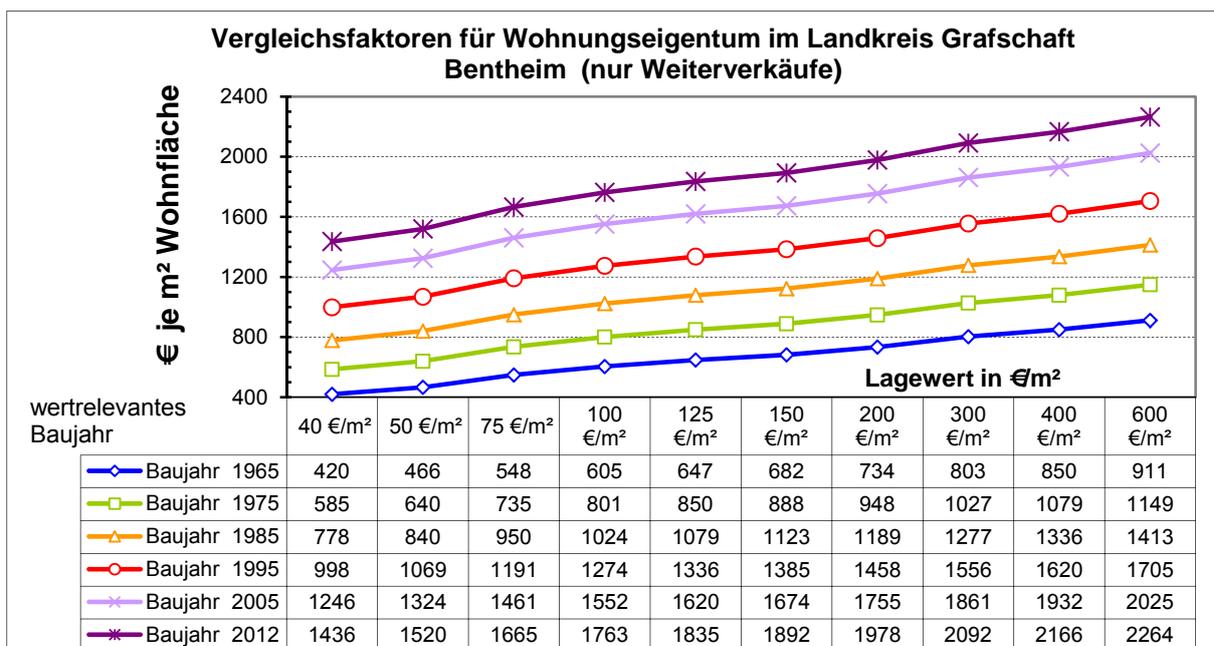


Abbildung 9.4.3 -D1

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 Osnabrück mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln: Baulandwert (Bodenrichtwert): 125 €/m², Gebäude wertrelevantes Baujahr 1995, Wohnfläche: 70 m²</p>				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –B1):</td> <td style="text-align: right;">1.387,- €/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m² x 1.387,- €/m² = rd. 97.000,- €</td> </tr> </table>	Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –B1):	1.387,- €/m ²	Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m ² x 1.387,- €/m ² = rd. 97.000,- €	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –B1):	1.387,- €/m ²			
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m ² x 1.387,- €/m ² = rd. 97.000,- €				

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

Im Berichtszeitraum wurden in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** insgesamt 247 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 Umsatzentwicklung (Geldumsatz) der letzten Jahre aller gehandelten Mehrfamilienhäuser.

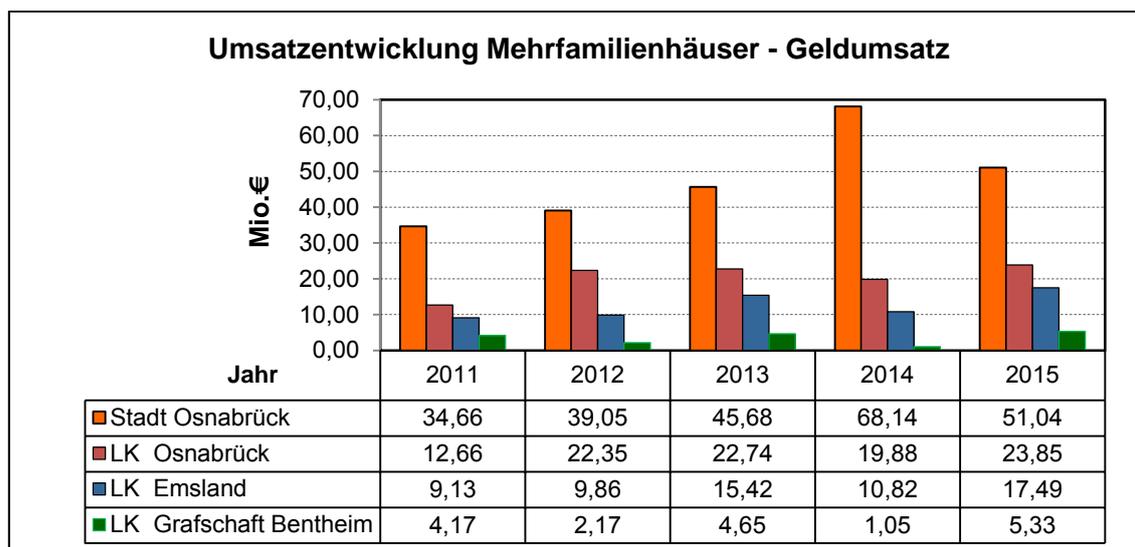


Abbildung 9.6

9.6.1 Preisniveau

Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Größe, Lage und Ausstattung der Objekte nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

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 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 pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis zu Grunde gelegt (in v. H. der Nettokaltmiete).

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

Merkmal	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim
	Bereich	Bereich	Bereich
Anzahl der Erwerbsvorgänge	10	18	19
Lage (Bodenrichtwert)	105 €/m ² - 375 €/m ² Mittel: 206 €/m ²	30 €/m ² - 180 €/m ² Mittel: 87 €/m ²	19 €/m ² - 170 €/m ² Mittel: 95 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	224 m ² - 720 m ² Mittel: 403 m ²	210 m ² - 872 m ² Mittel: 384 €/m ²	192 m ² - 1.076 m ² Mittel: 416 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr (gem. SW-RL)	1978 - 1992 Mittel: 1982	1969 - 1996 Mittel: 1984	1966 - 1997 Mittel: 1991

Liegenschaftszinssatz

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

- Land Niedersachsen 5,2 %
- **Stadt Osnabrück** **5,0 %** (3,5 – 6,2 %)
- **Landkreis Osnabrück** **5,4 %** (4,0 – 7,5 %)
- **Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim** **5,2 %** (2,0 – 6,9 %)

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:

- Land Niedersachsen
 - Großstädte und Großstadtrandlagen 14,9
 - Ländlicher Raum 11,4
- **Stadt Osnabrück** **14,7** (11,7 - 19,1)
- **Landkreis Osnabrück** **12,9** (8,3 - 16,2)
- **Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim** **13,6** (10,1 - 20,1)

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Bereich der **Stadt Osnabrück** insgesamt 20 Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 – 80 % Wohnen), im **Landkreis Osnabrück** 25 Verkäufe, im **Landkreis Emsland** 57 Verkäufe und im **Landkreis Grafschaft Bentheim** 34 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 bis 2015 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	9	
Lage (Bodenrichtwert)	130 €/m ² - 1230 €/m ²	Mittel 400 €/m ²
Größe des Gebäudes, Wohnfläche:	70 m ² - 679 m ²	Mittel: 348 m ²
Nutzfläche:	30 m ² - 1.454 m ²	Mittel: 326 m ²
Wertrelevantes Baujahr : (gem. SW-RL)	1964 - 1991	Mittel: 1980

Liegenschaftszinssatz

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

- Land Niedersachsen 6,6 %
- **Stadt Osnabrück** **6,0 %** (2,6 % - 10,1 %)

Rohertragsfaktor

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

- Land Niedersachsen 10,7
- **Stadt Osnabrück** **13,7**

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 Osnabrück, 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 6,6 %

Rohertragsfaktor

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

- Land Niedersachsen 11,7

9.8 Sonstige bebaute Objekte

Keine Auswertungen.

10 Mieten, Pachten

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 erstatten.

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 Abschlägen 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 40 – 60	3,00 – 4,25	3,50 – 5,50
60 – 80 80 – 100	3,50 – 4,50	4,00 – 5,00
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 40 – 60	4,00 – 4,50	4,50 – 5,00
60 – 80 80 – 100	3,50 – 4,50	4,50 – 5,00
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 folgenden Städten 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 €/m ²					
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	4,40	4,80	5,20	6,10	6,75
61 - 80	4,25	4,40	5,00	5,50	6,50
81 - 100	4,10	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 €/m ²						
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

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	ab 2010
bis 40	5,30	5,80	6,30	6,70	7,10	7,50
41 - 60	4,90	5,40	5,90	6,40	6,80	7,20
61 - 80	4,90	5,40	5,90	6,40	6,80	7,20
81 - 100	4,10	4,60	5,10	5,80	6,50	7,00
über 100	4,00	4,50	5,00	5,50	6,20	6,80

Ländliche Orte des Landkreises Emsland

NETTOMONATSMIETE in €/m ²					
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	4,10	4,20	4,75	5,20	6,25
81 - 100	4,00	4,10	4,50	5,00	6,25
über 100	3,80	3,90	4,30	4,80	6,00

Grafschaft 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	6,10	7,00	8,00
41 - 60	5,00	5,60	6,30	7,20
61 - 80	5,00	5,60	6,30	7,20
81 - 100	4,50	5,00	5,60	6,30
über 100	4,30	4,80	5,30	6,00

Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn)

NETTOMONATSMIETE in €/m ²				
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen			
	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 2004	ab 2005
bis 40	5,20	5,80	6,60	7,60
41 - 60	4,80	5,40	6,00	6,90
61 - 80	4,80	5,40	6,00	6,90
81 - 100	4,30	4,80	5,30	6,00
über 100	4,10	4,60	5,10	5,70

10.2 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Pachtpreise 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	800 – 1.200	350 - 600
- Altkreis Meppen	850 – 1.300	400 - 700
- Altkreis Lingen	800 – 1.400	400 - 700
Landkreis Grafschaft 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:

Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Katrin Kröner, Vermessungsoberärztin

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Uwe Strauß, Ltd. Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Doreen Eckert, Vermessungsdirektorin
Dipl.-Ing. Reinhard Preuß, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Clemens Rolfes, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Dr. Sebastian Zaddach, Vermessungsrat

Ehrenamtliche Gutachter(innen):

Dipl.-Ing. agr. Albert Baarlink, Landwirtschaftskammer
Dipl.-Ing. Gerwin Bangen, Architekt
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 Immo. Akademie
Jan-Gerd Bührmann, Landwirt
Dipl.-Betriebswirtin Doris Büscher, Immobilienkauffrau
Dipl.-Ing. Jürgen Demann, Bausachverständiger
Dr. forest. 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. Josef F. Feldhaus, Architekt, Bausachverständiger
Dipl.-Ing. Gerrit Finke, Architekt
Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer, Vermessungsingenieurin
Dipl.-Ing. Mechtild Gerbig, Architektin
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. Jochen Hilckmann, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Volker Hollenberg, Bauingenieur
Dipl.-Ing. agr. Christoph Hövener, Landwirtschaftsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. René Käker, Vermessungsobererrat
Guido Kamphorst, Dipl. Kaufmann
Rainer Kellermann, Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Uwe Koch, Vermessungsobererrat
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, Bankbetriebswirt
Gerwin Niemeyer, Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Jürgen Ohlms, Architekt
Manfred Ojemann, Steuerinspektor
Dipl.-Ing. Markus Oschem, Architekt
Dipl.-Ing. Manfred Osseforth, Bausachverständiger
Dipl.-Ing., Andreas Ostermann, MRICS Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M/R)
Dipl.-Verwaltungswirt Otto Pieper, Wirtschaftsberater Landwirtschaftskammer
Hans-Bernd Poll, Sparkassenfachwirt
Markus Pörtner, Immobiliengutachter EIPOS/Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Heiko Reinders, Architekt BDA
Bärbel Reiners, Bankkauffrau
Antonius Robben, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Reinhard Rolfes, Bausachverständiger des Finanzamtes
Karin Schepergerdes, Sparkassenbetriebswirtin
Dipl.-Ing. Christiane Schomaker, Architektin
Johannes Schürbrock, Landwirt
Dipl.-Ing. Jürgen Schwegmann, Architekt
Dipl.-Ing. Anton Steffens, Bauingenieur
Gerd Steinkamp, Sparkassenfachwirt
Dipl.-Ing. Hermann Steuer, Landwirt
Dipl.-Ing. Klaus Susok, Architekt
Dipl.-Ing. agr. Franz Teltscher
Hans Vennemann, Verwaltungsangestellter
Hermann Vos, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. H.-Jürgen Walker, Architekt
Norbert Wencker, Ltd. Regierungsdirektor
Dipl.-Ing. Hans Wenning, Architekt
Gerd Wermes, Immobilienfachwirt
Hermann Wesseler, Landwirt
Dipl.-Ing. Martin Wessling, Architekt
Dietrich Witte, Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Julia Wübben, Architektin

Anhang 1: Umsatzzahlen

Stadt Osnabrück

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

Regionstypen	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gesamtsumme	1.581	-8	188	-2	211	15	103	-7	502	3	55	6	28	-10

Regionstypen	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gesamtsumme	676	-15	82	-1	161	-12	18	-10	5	-62	14	40	24	-29	16	0

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

Regionstypen	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Gesamtsumme	380,7	-1	53,0	1	45,9	40	51,0	-25	150,0	-2	87,9	44	21,9	-39

Regionstypen	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Gesamtsumme	91,5	18	4,0	-72	18,5	-36	5,0	-46	1,0	-71	0,6	217	0,1	-90	0,2	-19

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

Regionstypen	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gesamtsumme	96	-5	18	15	9	26	9	-47	35	-9	9	-21	15	5

Regionstypen	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gesamtsumme	10	-30	3	-49	1	-64	21	201	0	-92	1	-58

Landkreis Osnabrück

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

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bad Essen	199	-13	47	-15	9	29	1	-67	57	-12	5	67	11	10
Bad Iburg, Stadt	116	-17	19	-21	6	0	4	-33	29	-19	2	-50	0	-100
Bad Laer	91	25	11	-48	4	0	1	-67	16	-43	2	-33	4	-20
Bad Rothenfelde	180	22	13	18	4	33	4	100	21	31	5	400	0	-100
Belm	145	10	39	44	20	18	3	50	62	35	2	0	4	33
Bissendorf	224	51	45	5	5	-44	2	-33	52	-5	3	0	12	100
Bohmte	113	-24	32	-14	5	67	4	100	41	-2	4	100	9	12
Bramsche, Stadt	317	-6	95	-1	29	-3	8	167	132	2	7	40	17	42
Dissen a.T.W., Stadt	147	47	26	44	8	14	3	200	37	42	1	0	7	600
Georgsmarienhütte, Stadt	280	5	70	23	32	14	13	86	115	25	6	100	7	0
Glandorf	26	-35	6	-33	0	-100	0	0	6	-40	1	0	1	0
Hagen a.T.W.	68	-44	18	-31	0	-100	1	-75	19	-42	0	-100	3	0
Hasbergen	95	-7	30	-19	5	-67	4	33	39	-29	2	0	1	0
Hilter a.T.W.	104	0	29	7	8	-20	4	0	41	0	2	-33	6	0
Melle, Stadt	523	-12	136	-4	21	-36	12	20	169	-8	12	-20	16	-27
Ostercappeln	97	8	20	-13	3	200	2	-33	25	-7	0	-100	2	0
SG Artland	269	-14	80	-2	18	-38	6	-33	104	-13	10	150	14	-7
SG Bersenbrück	333	-0	61	-25	8	-11	4	100	73	-21	7	-42	13	-38
SG Fürstenau	165	-19	54	-5	8	33	5	-17	67	-3	4	-43	13	-19
SG Neuenkirchen	65	-34	23	5	2	0	0	0	25	4	1	-50	0	-100
Wallenhorst	199	-16	50	-7	21	75	6	-25	77	4	3	200	7	40
Gesamtsumme	3.756	-5	904	-5	216	-8	87	7	1.207	-5	79	7	147	-1

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen			
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%								
Bad Essen	26	-4	0	-100	71	37	4	-43	1	0	21	-55	1	-83	2	-50		
Bad Iburg, Stadt	54	26	2	0	23	-30	1	-80	0	0	2	-75	2	0	1	-50		
Bad Laer	22	47	0	-100	19	90	2	-33	1	0	21	425	3	0	1	0		
Bad Rothenfelde	96	1	9	50	35	59	5	0	0	0	6	100	2	100	1	-50		
Belm	44	-2	1	-80	23	77	0	-100	3	0	3	-75	0	0	3	0		
Bissendorf	14	133	0	0	65	76	4	-50	0	0	60	107	7	17	7	600		
Bohmte	6	-14	0	-100	26	-26	0	-100	2	100	20	18	3	0	2	-94		
Bramsche, Stadt	51	13	2	-33	67	-27	5	-17	2	100	26	-26	5	-38	3	50		
Dissen a.T.W., Stadt	23	130	4	0	43	-9	7	75	1	0	12	500	6	100	6	500		
Georgsmarienhütte, Stadt	57	-29	9	80	51	6	8	-20	7	600	9	-18	4	-33	7	75		
Glandorf	1	-83	0	0	6	-68	4	100	0	0	6	500	1	0	0	0		
Hagen a.T.W.	12	-14	2	0	20	-55	0	-100	2	100	6	-25	1	-89	3	200		
Hasbergen	22	69	6	500	16	-11	2	-33	1	0	4	-43	1	0	1	0		
Hilter a.T.W.	8	0	0	0	36	29	4	100	0	0	4	-50	0	-100	3	-62		
Melle, Stadt	88	-39	3	-67	115	1	13	-19	7	0	81	16	12	-8	7	40		
Ostercappeln	7	-53	0	0	28	4	3	50	0	0	29	142	0	-100	3	50		
SG Artland	10	-52	0	0	53	-35	14	-12	1	-67	36	-8	2	-67	25	257		
SG Bersenbrück	17	-23	0	-100	118	8	13	-7	43	139	39	11	4	-43	6	100		
SG Fürstenau	10	-29	0	0	23	-51	3	-50	4	300	32	14	4	-50	5	-29		
SG Neuenkirchen	0	-100	0	0	21	-28	3	200	0	0	11	-56	2	-50	2	-33		
Wallenhorst	51	24	2	100	40	-47	2	-50	1	0	6	-78	8	0	2	-75		
Gesamtsumme	619	-8	40	-15	899	-8	97	-19	76	162	434	1	68	-26	90	-6		

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

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Essen	20,9	-14	7,2	-12	1,1	-15	0,2	-44	8,5	-13	1,3	62	2,2	-38
Bad Iburg, Stadt	15,9	3	3,1	-33	1,1	-8	0,9	-23	5,1	-27	0,4	-48	0,0	-100
Bad Laer	11,3	19	2,3	-38	0,5	-29	0,2	-74	3,0	-41	1,3	410	0,9	-24
Bad Rothenfelde	22,8	38	2,8	5	0,6	60	1,1	77	4,5	22	2,2	310	0,0	-100
Belm	18,7	19	7,2	31	3,0	10	0,6	14	10,8	23	0,5	28	1,6	95
Bissendorf	29,4	91	9,0	27	0,7	-47	0,4	2	10,2	14	2,0	0	3,2	154
Bohmte	17,0	19	4,4	-16	0,5	120	0,7	163	5,7	-2	1,0	209	1,3	-43
Bramsche, Stadt	43,3	-7	16,1	1	4,0	16	1,9	113	22,0	8	1,6	-84	3,9	17
Dissen a.T.W., Stadt	24,2	155	4,6	84	1,4	38	0,7	265	6,7	82	0,2	138	7,6	k.A.
Georgsmarienhütte, Stadt	51,8	50	15,5	28	5,5	30	3,7	132	24,7	38	7,0	k.A.	2,8	-28
Glandorf	3,4	-23	0,9	-48	0,0	-100	0,0	0	0,9	-52	0,1	0	0,3	162
Hagen a.T.W.	8,0	-42	3,3	-34	0,0	-100	0,2	-81	3,6	-48	0,0	-100	1,0	104
Hasbergen	16,8	-6	5,3	-22	1,0	-60	1,4	247	7,6	-21	1,2	-47	0,5	132
Hilte a.T.W.	17,0	60	6,2	37	1,2	-8	0,7	-14	8,1	22	0,3	-37	1,4	0
Melle, Stadt	67,9	2	22,9	1	2,8	-34	2,6	9	28,2	-3	5,4	8	11,3	98
Ostercappeln	12,3	24	3,2	-18	0,6	292	0,3	-20	4,1	-8	0,0	-100	0,4	-13
SG Artland	31,0	-1	12,3	27	1,6	-25	2,7	-29	16,6	7	2,8	504	3,1	11
SG Bersenbrück	33,5	-17	10,6	-11	1,0	17	1,0	-4	12,5	-9	1,3	-87	2,7	-34
SG Fürstenau	14,4	-29	6,5	-15	0,5	-30	1,0	46	8,0	-11	0,4	-51	1,3	-75
SG Neuenkirchen	8,1	-26	3,9	16	0,2	-7	0,0	0	4,1	14	0,1	-87	0,0	-100
Wallenhorst	31,7	11	10,6	0	3,6	87	3,4	31	17,6	17	1,7	672	2,7	53
Gesamtsumme	499,4	10	157,9	2	30,9	-1	23,6	19	212,5	3	31,0	-15	48,2	23

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Bad Essen	2,6	-5	0,0	-100	4,0	24	0,3	-63	0,1	-47	2,0	-13	0,0	-100	0,0	-26
Bad Iburg, Stadt	7,1	106	0,0	-95	1,8	-32	0,1	-59	0,0	0	1,5	630	0,0	-100	0,0	-100
Bad Laer	2,6	96	0,0	-100	1,6	308	0,5	22	0,0	0	1,3	183	0,1	66	0,0	-99
Bad Rothenfelde	11,5	15	0,1	-17	3,4	112	0,5	0	0,0	0	0,5	803	0,0	-19	0,0	-100
Belm	3,8	32	0,2	-14	1,7	37	0,0	-100	0,0	0	0,1	-94	0,0	0	0,0	-82
Bissendorf	2,2	429	0,0	0	7,2	345	1,1	-24	0,0	0	3,2	121	0,0	-95	0,1	k.A.
Bohmte	0,6	17	0,0	-100	2,9	3	0,0	-100	1,0	k.A.	4,4	283	0,0	0	0,0	-97
Bramsche, Stadt	6,3	59	0,3	k.A.	3,4	-36	2,0	k.A.	0,1	0	3,5	19	0,2	430	0,0	-81
Dissen a.T.W., Stadt	2,8	361	0,4	196	2,8	-8	2,4	31	0,1	k.A.	1,0	k.A.	0,3	k.A.	0,0	0
Georgsmarienhütte, Stadt	7,2	46	2,2	193	4,6	17	1,7	-24	0,6	k.A.	1,0	340	0,0	-73	0,1	94
Glandorf	0,1	-73	0,0	0	0,4	-61	1,5	494	0,0	0	0,1	-88	0,1	k.A.	0,0	0
Hagen a.T.W.	1,9	70	0,2	-62	1,0	-54	0,0	-100	0,0	-49	0,2	k.A.	0,0	-97	0,1	k.A.
Hasbergen	2,3	75	0,9	988	1,3	-1	2,2	40	0,2	174	0,5	-63	0,0	-73	0,0	0
Hilte a.T.W.	0,8	-3	0,0	0	2,7	45	0,5	-13	0,0	0	3,2	k.A.	0,0	-100	0,0	-63
Melle, Stadt	9,5	-28	0,3	-77	7,2	12	1,6	-15	0,8	0	3,5	50	0,1	199	0,0	-97
Ostercappeln	0,7	-60	0,0	0	2,1	55	0,6	213	0,0	0	4,3	170	0,0	-100	0,2	736
SG Artland	1,6	-48	0,0	0	2,5	-50	0,8	17	0,8	304	2,6	-21	0,0	-79	0,1	399
SG Bersenbrück	2,2	28	0,0	-100	6,6	35	3,0	148	2,4	470	2,6	-31	0,0	-82	0,1	77
SG Fürstenau	1,1	-4	0,0	0	0,8	-40	0,2	-70	0,3	-16	2,2	57	0,0	-97	0,1	126
SG Neuenkirchen	0,0	-100	0,0	0	0,7	-13	0,2	216	0,0	0	3,0	-21	0,0	309	0,0	-58
Wallenhorst	5,6	46	0,7	984	2,9	-29	0,4	-78	0,0	0	0,1	-94	0,0	0	0,0	-99
Gesamtsumme	72,5	22	5,2	16	61,6	10	19,5	14	6,5	451	40,7	36	0,9	-15	1,0	-77

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	98	10	6	-28	0	37	0	-85	6	-29	1	56	5	-49
Bad Iburg, Stadt	25	58	2	-30	0	-19	0	-38	2	-31	0	-48	0	-100
Bad Laer	31	63	1	-69	0	-18	0	-40	1	-61	1	208	2	-34
Bad Rothenfelde	10	-20	2	86	0	13	1	231	3	110	1	707	0	-100
Belm	18	-61	4	-50	1	-9	0	65	5	-45	3	751	7	327
Bissendorf	150	174	8	54	0	-26	1	98	9	51	1	0	16	209
Bohmte	102	-16	5	-33	0	60	0	149	6	-27	0	-27	5	-53
Bramsche, Stadt	112	-4	10	-21	2	39	1	207	13	-12	0	-77	25	209
Dissen a.T.W., Stadt	74	454	3	67	0	64	0	78	4	68	0	101	15	800
Georgsmarienhütte, Stadt	50	53	8	14	1	5	1	148	11	21	5	695	2	-60
Glandorf	12	19	2	9	0	-100	0	0	2	6	0	0	0	-47
Hagen a.T.W.	11	-0	3	13	0	-100	0	-84	3	-5	0	-100	2	79
Hasbergen	35	-37	3	-36	0	-77	1	56	4	-35	1	73	0	-20
Hilter a.T.W.	59	230	10	307	1	37	1	201	11	264	0	-43	3	0
Melle, Stadt	161	13	21	50	1	-33	1	6	23	40	8	99	13	-51
Ostercappeln	90	120	3	-27	0	261	0	-56	4	-28	0	-100	1	-20
SG Artland	100	-17	9	-9	1	15	1	-8	12	-7	4	721	9	-56
SG Bersenbrück	111	-24	11	-42	0	-18	0	98	11	-40	1	-83	5	-78
SG Fürstenau	74	-23	7	-27	0	-24	0	-48	8	-28	0	-74	7	-55
SG Neuenkirchen	89	24	6	80	0	-26	0	0	6	77	0	-77	0	-100
Wallenhorst	18	-64	7	29	1	83	1	-49	8	19	1	445	4	-34
Gesamtsumme	1.428	12	130	-2	10	2	12	14	152	-1	28	62	121	-19

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	5	17	1	-58	0	-86	79	26	0	-100	0	-54
Bad Iburg, Stadt	2	-31	0	-17	0	0	20	206	0	124	0	-98
Bad Laer	2	225	2	-9	0	0	23	156	0	67	0	-94
Bad Rothenfelde	3	52	1	0	0	0	2	151	0	k.A.	0	-99
Belm	2	56	0	-100	0	0	1	-96	0	0	0	-96
Bissendorf	10	351	3	-36	0	0	108	199	0	-43	2	k.A.
Bohmte	10	2	0	-100	4	k.A.	76	141	0	0	0	-100
Bramsche, Stadt	6	-24	7	746	0	k.A.	60	-25	0	-78	0	-93
Dissen a.T.W., Stadt	4	48	8	100	0	k.A.	40	k.A.	1	k.A.	0	-78
Georgsmarienhütte, Stadt	4	-47	5	27	1	100	22	283	0	-24	1	67
Glandorf	1	-48	6	473	0	0	2	-49	0	k.A.	0	0
Hagen a.T.W.	1	-60	0	-100	0	-54	4	201	0	-96	1	k.A.
Hasbergen	2	66	3	-66	1	k.A.	23	-39	0	211	0	0
Hilter a.T.W.	3	61	1	-64	0	0	40	335	0	-100	0	-10
Melle, Stadt	11	24	6	-6	4	0	96	26	0	-16	0	-92
Ostercappeln	5	178	4	176	0	0	74	141	0	-100	2	605
SG Artland	4	-52	5	-11	2	96	57	-18	0	-99	8	367
SG Bersenbrück	16	47	13	80	7	901	55	-31	0	-75	3	198
SG Fürstenau	2	-59	2	46	3	-41	49	33	1	-97	2	320
SG Neuenkirchen	2	-16	1	207	0	0	80	42	0	k.A.	0	-69
Wallenhorst	3	-38	0	-96	0	0	1	-94	0	0	0	-98
Gesamtsumme	98	8	67	9	23	222	914	32	5	-81	19	-77

Landkreis Emsland

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

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Emsbüren	119	-10	16	-38	10	43	0	0	26	-21	3	200	7	0
Geeste	145	-1	49	40	5	-50	0	0	54	20	2	-67	11	-15
Haren (Ems). Stadt	319	1	123	18	18	20	4	100	145	20	4	-33	18	-31
Haselünne. Stadt	281	34	92	35	6	-14	0	0	98	31	8	33	11	0
Lingen (Ems). Stadt	762	7	142	-8	76	-13	12	50	230	-8	9	-50	11	-8
Meppen. Stadt	495	-3	117	-15	55	-10	7	133	179	-11	11	57	13	30
Papenburg. Stadt	538	11	176	-7	20	-5	4	-50	200	-8	11	22	33	50
Rhede (Ems)	85	25	23	15	1	0	0	0	24	14	0	0	10	25
Salzbergen	96	-7	31	-14	7	-22	0	0	38	-16	4	0	4	-56
SG Dörpen	277	14	90	20	4	100	4	300	98	26	3	200	35	13
SG Freren	158	37	38	0	6	20	1	0	45	2	2	-60	13	18
SG Herzlake	167	8	57	-3	1	-75	1	0	59	-8	2	100	11	22
SG Lathen	220	46	84	35	3	50	3	50	90	36	3	200	15	50
SG Lengerich	81	-18	27	8	2	100	0	-100	29	7	2	0	6	-40
SG Nordhümmling	163	17	64	36	1	0	0	-100	65	33	4	300	11	-8
SG Sögel	242	-9	73	11	6	-50	2	-33	81	0	5	0	19	0
SG Spelle	189	18	45	25	9	29	0	-100	54	23	6	0	9	50
SG Werlte	195	3	66	14	5	67	1	0	72	16	6	200	6	-67
Twist	183	31	66	78	9	50	0	0	75	74	2	0	3	-40
Gesamtsumme	4.715	9	1.379	8	244	-7	39	18	1.662	6	87	28	246	-1

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Emsbüren	3	-73	0	-100	34	31	5	-38	2	100	31	94	0	-100	8	-67
Geeste	4	33	0	0	61	9	0	-100	4	100	5	-64	1	0	3	0
Haren (Ems). Stadt	30	11	2	-33	63	-20	8	60	3	-25	23	-32	2	0	21	75
Haselünne. Stadt	38	111	0	-100	81	50	5	150	3	-50	27	4	0	0	10	0
Lingen (Ems). Stadt	287	19	28	-12	148	21	9	125	6	0	21	11	0	0	13	18
Meppen. Stadt	166	9	10	400	80	-8	9	12	1	-83	10	-33	1	0	15	-29
Papenburg. Stadt	111	21	4	-50	127	59	10	25	5	-17	28	22	0	0	9	-55
Rhede (Ems)	3	200	0	0	22	57	2	0	1	-92	21	91	0	0	2	0
Salzbergen	15	-40	1	0	21	110	3	0	1	-67	5	-17	0	0	4	100
SG Dörpen	14	56	1	0	65	-4	11	-8	8	-38	27	35	0	0	15	67
SG Freren	9	125	0	0	47	124	6	200	0	-100	29	53	0	0	7	0
SG Herzlake	2	-83	1	0	54	64	6	500	1	-50	25	-11	0	0	6	50
SG Lathen	28	367	0	0	39	5	5	67	2	-33	31	82	0	0	7	-12
SG Lengerich	7	250	0	0	20	-38	6	20	1	0	6	-45	0	0	4	-56
SG Nordhümmling	4	33	1	0	43	0	1	-50	1	-50	25	9	0	0	8	100
SG Sögel	11	-61	1	-67	74	14	5	25	5	25	26	-43	0	-100	15	0
SG Spelle	21	5	2	0	58	14	5	-55	3	-67	21	75	1	0	9	50
SG Werlte	1	-75	0	-100	47	-18	12	140	3	0	39	70	0	0	9	-40
Twist	15	-56	1	0	29	-3	4	33	3	50	7	-50	0	0	44	529
Gesamtsumme	769	11	52	-2	1.113	15	112	24	53	-40	407	8	5	-29	209	12

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

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Emsbüren	11,5	-3	2,2	-38	1,4	28	0,0	0	3,5	-23	0,8	132	1,2	10
Geeste	13,2	-5	6,1	45	0,5	-43	0,0	0	6,6	31	0,3	-64	1,5	-28
Haren (Ems). Stadt	35,6	-6	17,3	24	2,3	21	1,3	430	20,9	30	1,3	-28	2,9	-29
Haselünne. Stadt	39,8	46	14,1	45	0,8	-2	0,0	0	14,9	41	3,1	59	3,3	16
Lingen (Ems). Stadt	124,1	16	25,7	-2	11,5	1	9,2	121	46,5	11	7,1	-27	3,7	19
Meppen. Stadt	79,6	19	17,6	-14	7,8	4	3,2	184	28,6	-2	16,0	641	4,9	-46
Papenburg. Stadt	75,5	8	26,5	-3	2,3	-15	1,3	-42	30,1	-7	5,6	-55	12,0	89
Rhede (Ems)	9,4	20	3,5	11	0,1	-37	0,0	0	3,7	8	0,0	0	1,5	23
Salzbergen	16,6	43	4,2	-8	0,8	-10	0,0	0	5,0	-8	6,1	0	0,5	-68
SG Dörpen	30,9	24	13,5	20	0,4	199	0,7	429	14,5	27	2,5	976	5,9	68
SG Freren	14,5	1	5,3	20	0,6	69	0,1	-26	6,1	22	0,3	-94	2,5	67
SG Herzlake	16,9	-6	8,5	3	0,2	-68	0,1	-61	8,8	-3	0,3	336	2,8	52
SG Lathen	26,3	20	12,4	41	0,3	76	0,6	20	13,3	41	0,6	255	3,5	-58
SG Lengerich	10,1	38	3,9	10	0,2	115	0,0	-100	4,1	9	0,4	62	1,1	-28
SG Nordhümmling	17,0	45	8,1	34	0,0	-60	0,0	-100	8,1	29	3,8	k.A.	1,1	-42
SG Sögel	28,0	-9	10,5	16	0,5	-54	0,5	-67	11,5	-2	5,4	0	2,6	-54
SG Spelle	23,4	13	7,6	45	1,1	16	0,0	-100	8,7	37	0,7	0	2,7	75
SG Werite	20,2	20	9,2	29	0,6	149	0,6	k.A.	10,3	40	2,2	185	1,3	-67
Twist	14,3	10	8,7	72	0,8	31	0,0	0	9,5	68	0,3	-48	0,2	-53
Gesamtsumme	606,8	14	205,0	13	32,2	2	17,5	62	254,7	13	56,9	57	55,2	-11

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Emsbüren	0,3	-72	0,0	-100	1,6	30	0,9	49	0,0	-37	3,0	284	0,0	-100	0,1	-97
Geeste	0,4	21	0,0	0	2,4	-2	0,0	-100	0,3	-50	1,7	-21	0,0	0	0,0	-22
Haren (Ems). Stadt	3,1	-7	0,3	-56	3,2	-24	0,6	59	0,1	-77	2,6	-61	0,0	0	0,5	292
Haselünne. Stadt	5,4	113	0,0	-100	4,1	24	0,2	700	0,6	-69	7,7	260	0,0	0	0,5	15
Lingen (Ems). Stadt	40,4	16	5,7	343	14,8	25	1,2	447	1,3	294	2,5	-34	0,0	0	0,9	206
Meppen. Stadt	18,8	15	1,5	529	5,8	5	0,6	2	0,9	7	1,7	26	0,6	k.A.	0,0	-97
Papenburg. Stadt	15,1	33	0,5	-37	8,4	78	0,5	182	1,2	96	1,9	72	0,0	0	0,3	-40
Rhede (Ems)	0,3	193	0,0	0	0,7	41	0,1	0	0,1	-93	3,0	68	0,0	0	0,0	0
Salzbergen	2,1	-32	0,2	0	0,9	82	0,3	-26	0,1	-56	0,8	139	0,0	0	0,5	k.A.
SG Dörpen	2,0	89	0,1	-54	2,1	11	0,4	1	0,2	-84	2,8	24	0,0	0	0,4	-87
SG Freren	1,3	293	0,0	0	1,6	175	0,3	391	0,0	-100	1,9	22	0,0	0	0,5	221
SG Herzlake	0,3	-81	0,2	742	1,9	31	0,8	k.A.	0,0	-99	1,5	-59	0,0	0	0,3	13
SG Lathen	4,0	546	0,0	0	1,5	26	0,2	180	0,2	-55	3,0	155	0,0	0	0,1	-80
SG Lengerich	0,9	659	0,0	0	0,7	-17	0,1	-60	0,9	k.A.	1,8	244	0,0	0	0,2	147
SG Nordhümmling	0,5	82	0,5	0	1,7	24	0,1	111	0,1	-46	1,0	-20	0,0	0	0,2	-41
SG Sögel	1,5	-61	0,2	-84	3,2	-3	0,2	52	0,4	30	2,8	-20	0,0	-100	0,2	-70
SG Spelle	2,9	-1	0,2	0	2,4	0	1,7	65	0,4	-89	3,0	577	0,0	-48	0,7	-65
SG Werite	0,1	-74	0,0	-100	1,4	-35	0,5	184	0,2	-37	3,6	157	0,0	0	0,6	98
Twist	1,7	-59	0,1	0	1,1	62	0,1	124	0,2	341	0,7	-30	0,0	0	0,3	14
Gesamtsumme	101,3	15	9,5	53	59,5	19	8,6	79	7,2	-44	47,0	28	0,7	16	6,3	-48

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(im Landkreis Emsland)

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Emsbüren	72	57	2	-49	0	109	0	0	2	-39	0	47	6	28
Geeste	46	-55	6	37	0	-63	0	0	6	22	0	-84	8	-67
Haren (Ems). Stadt	104	-31	14	23	1	5	0	-9	15	21	1	97	14	112
Haselünne. Stadt	208	198	8	-12	0	-25	0	0	8	-12	3	70	13	80
Lingen (Ems). Stadt	121	17	12	-10	3	-11	4	218	19	4	1	-55	5	-10
Meppen. Stadt	96	6	10	-13	3	-8	1	198	14	-9	6	416	12	3
Papenburg. Stadt	125	25	21	-9	1	15	0	-72	23	-12	4	-24	40	72
Rhede (Ems)	82	67	5	15	0	-77	0	0	5	10	0	0	7	5
Salzbergen	24	16	3	-39	0	-28	0	0	3	-38	3	0	1	-89
SG Dörpen	111	-14	11	17	0	91	0	679	12	22	1	494	21	39
SG Freren	79	12	5	33	0	-2	0	-22	5	30	0	-91	11	-0
SG Herzlake	89	-17	6	-1	0	-71	0	105	7	-1	1	534	9	-17
SG Lathen	103	63	8	24	0	94	2	k.A.	10	54	1	k.A.	14	-16
SG Lengerich	46	42	3	4	0	156	0	-100	3	0	0	-28	8	21
SG Nordhümmling	61	-45	9	49	0	-17	0	-100	9	47	2	902	6	-87
SG Sögel	124	4	7	-12	0	-51	0	12	7	-13	4	0	12	-12
SG Spelle	75	30	4	8	0	12	0	-100	4	5	1	0	6	115
SG Werlte	100	75	6	21	0	23	0	-44	6	20	2	23	11	11
Twist	47	15	9	-29	1	105	0	0	10	-26	2	k.A.	1	-24
Gesamtsumme	1.712	13	148	-0	11	-7	9	90	168	2	33	67	204	-10

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Emsbüren	2	24	8	62	0	29	53	276	0	-100	1	-95
Geeste	4	6	0	-100	0	-88	27	-56	0	0	0	-10
Haren (Ems). Stadt	4	-36	3	-45	1	-73	53	-53	1	0	13	171
Haselünne. Stadt	7	43	2	315	1	13	167	296	0	0	6	119
Lingen (Ems). Stadt	10	-22	5	409	11	275	63	14	0	0	6	38
Meppen. Stadt	10	56	4	28	6	33	35	58	10	k.A.	0	-99
Papenburg. Stadt	11	11	3	43	1	-53	42	61	0	0	2	-70
Rhede (Ems)	2	43	1	0	0	-95	68	88	0	0	0	0
Salzbergen	1	61	1	-40	0	-47	11	44	0	0	4	k.A.
SG Dörpen	8	29	6	-4	1	-89	60	38	0	0	3	-93
SG Freren	5	213	1	-19	0	-100	41	18	0	0	16	24
SG Herzlake	6	6	8	k.A.	0	-95	55	-30	0	0	3	-36
SG Lathen	3	-12	3	268	2	-49	69	203	0	0	1	-89
SG Lengerich	3	29	1	-51	3	k.A.	25	63	0	0	2	10
SG Nordhümmling	5	13	2	216	1	-27	35	-16	0	0	3	-81
SG Sögel	8	-45	4	106	3	442	83	8	0	-100	3	-11
SG Spelle	4	2	14	33	2	-89	39	451	0	-75	5	-60
SG Werlte	4	-43	6	120	1	-63	65	151	0	0	5	128
Twist	3	26	1	-41	4	k.A.	22	15	0	0	4	143
Gesamtsumme	100	1	72	44	37	-26	1.011	37	10	440	77	-54

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bad Bentheim	275	3	127	35	14	-30	1	0	142	23	9	80	6	-67
Nordhorn	890	7	217	1	173	-5	11	k.A.	401	1	17	-32	28	65
SG Emlichheim	216	0	71	9	6	20	2	100	79	11	2	-50	12	9
SG Neuenhaus	213	21	70	-1	20	150	2	0	92	14	3	-25	6	-14
SG Schüttorf	240	18	90	32	18	0	2	100	110	26	5	-29	9	50
SG Uelsen	156	-13	50	2	8	-33	0	-100	58	-6	3	50	21	50
Wietmarschen	146	-21	38	-5	8	-38	0	0	46	-13	2	0	6	50
Gesamtsumme	2.136	4	663	10	247	-4	18	157	928	7	41	-16	88	14

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Bad Bentheim	43	-4	1	0	27	-13	13	0	2	-33	30	-3	0	-100	2	0
Nordhorn	315	31	8	-58	64	-28	19	46	2	0	25	0	2	100	9	12
SG Emlichheim	25	-31	0	-100	43	26	10	150	2	-50	36	-20	1	-75	6	200
SG Neuenhaus	13	-32	1	0	46	44	5	150	2	100	39	56	1	0	5	25
SG Schüttorf	34	42	1	0	59	2	3	-25	3	0	13	-13	0	0	3	50
SG Uelsen	22	0	1	0	24	-8	2	-50	0	-100	24	-31	0	-100	1	-88
Wietmarschen	21	320	0	0	46	-37	4	-64	0	-100	15	-25	0	-100	6	-54
Gesamtsumme	473	21	12	-45	309	-10	56	10	11	-8	182	-7	4	-67	32	-18

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

Gemeinden	Geldumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Bentheim	36,3	6	20,1	25	1,6	-21	0,2	41	21,9	20	3,2	346	1,3	-78
Nordhorn	135,1	12	38,0	-0	18,7	-4	3,6	k.A.	60,4	5	9,5	31	13,1	73
SG Emlichheim	28,3	22	11,4	18	0,7	64	0,2	49	12,3	20	0,5	-51	3,0	40
SG Neuenhaus	23,3	25	11,0	13	2,3	138	0,3	52	13,6	25	1,0	32	1,3	-13
SG Schüttorf	27,8	32	12,2	37	1,8	-21	0,6	83	14,6	27	1,4	-12	2,4	67
SG Uelsen	19,6	7	8,4	9	0,9	-41	0,0	-100	9,3	-1	0,3	-9	3,4	144
Wietmarschen	15,2	-0	6,6	5	1,0	-39	0,0	0	7,7	-5	0,8	52	1,2	43
Gesamtsumme	285,7	14	107,8	12	27,1	-5	4,9	363	139,8	11	16,7	38	25,7	24

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Bad Bentheim	5,2	10	0,1	k.A.	1,7	-7	1,1	-2	0,1	117	1,5	20	0,0	-100	0,0	-94
Nordhorn	41,5	23	0,9	-50	6,2	-14	1,7	29	0,1	0	1,4	-61	0,1	-60	0,1	241
SG Emlichheim	3,1	-32	0,0	-100	2,4	111	2,2	938	0,1	-57	3,9	10	0,0	-81	0,8	k.A.
SG Neuenhaus	1,6	-41	0,1	0	2,1	31	0,3	60	0,1	13	3,4	212	0,0	-94	0,0	142
SG Schüttorf	4,1	80	0,1	0	2,6	6	0,6	167	0,5	0	1,5	-4	0,0	0	0,0	76
SG Uelsen	2,8	-5	0,1	-83	1,1	7	0,4	660	0,0	-100	2,2	-11	0,0	-100	0,0	-98
Wietmarschen	2,7	384	0,0	0	1,8	-29	0,1	-79	0,0	-100	0,7	-56	0,0	-100	0,1	63
Gesamtsumme	60,9	19	1,3	-49	18,0	0	6,6	70	0,9	28	14,5	-4	0,1	-68	1,1	357

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%		
Bad Bentheim	58	-4	10	29	1	-46	0	-18	11	19	2	95	2	-84
Nordhorn	80	-60	17	-37	5	-9	1	k.A.	23	-29	5	-16	14	17
SG Emlichheim	121	28	12	47	0	41	1	-4	13	43	0	-84	11	2
SG Neuenhaus	88	88	7	-15	1	154	0	-3	8	-5	8	704	4	-45
SG Schüttrorf	75	46	11	44	1	-17	0	200	12	41	1	-9	12	72
SG Uelsen	59	-14	6	10	0	-30	0	-100	6	3	0	-35	11	119
Wietmarschen	25	-60	4	-16	0	-36	0	0	4	-18	1	-0	4	4
Gesamtsumme	505	-14	66	-3	9	-7	2	75	77	-2	17	49	58	-0

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim	2	-30	7	-30	0	-41	34	44	0	-100	0	-96
Nordhorn	5	-2	8	25	0	0	22	-84	1	-74	0	-40
SG Emlichheim	7	68	12	509	0	-90	74	13	0	-91	5	k.A.
SG Neuenhaus	3	45	3	60	0	-88	61	155	0	79	0	239
SG Schüttrorf	4	9	4	102	2	0	40	38	0	0	0	-6
SG Uelsen	2	6	4	596	0	-100	34	-34	0	-100	0	-97
Wietmarschen	4	-42	1	-79	0	-100	11	-71	0	-100	1	1
Gesamtsumme	28	1	39	38	2	-60	277	-25	1	-79	6	58

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**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bereiche: Stadt Osnabrück und Landkreis Osnabrück

Mercatorstraße 6 Telefon: 0541 503-180
49080 Osnabrück Telefax: 0541 503-104

Bereich: Landkreis Emsland

Obergerichtsstraße 18 Telefon: 05931 159-0
49716 Meppen Telefax: 05931 159-101

Bereich: Landkreis Grafschaft Bentheim

Schilfstraße 6 Telefon: 05921 859-0
48529 Nordhorn Telefax: 05921 859-459

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