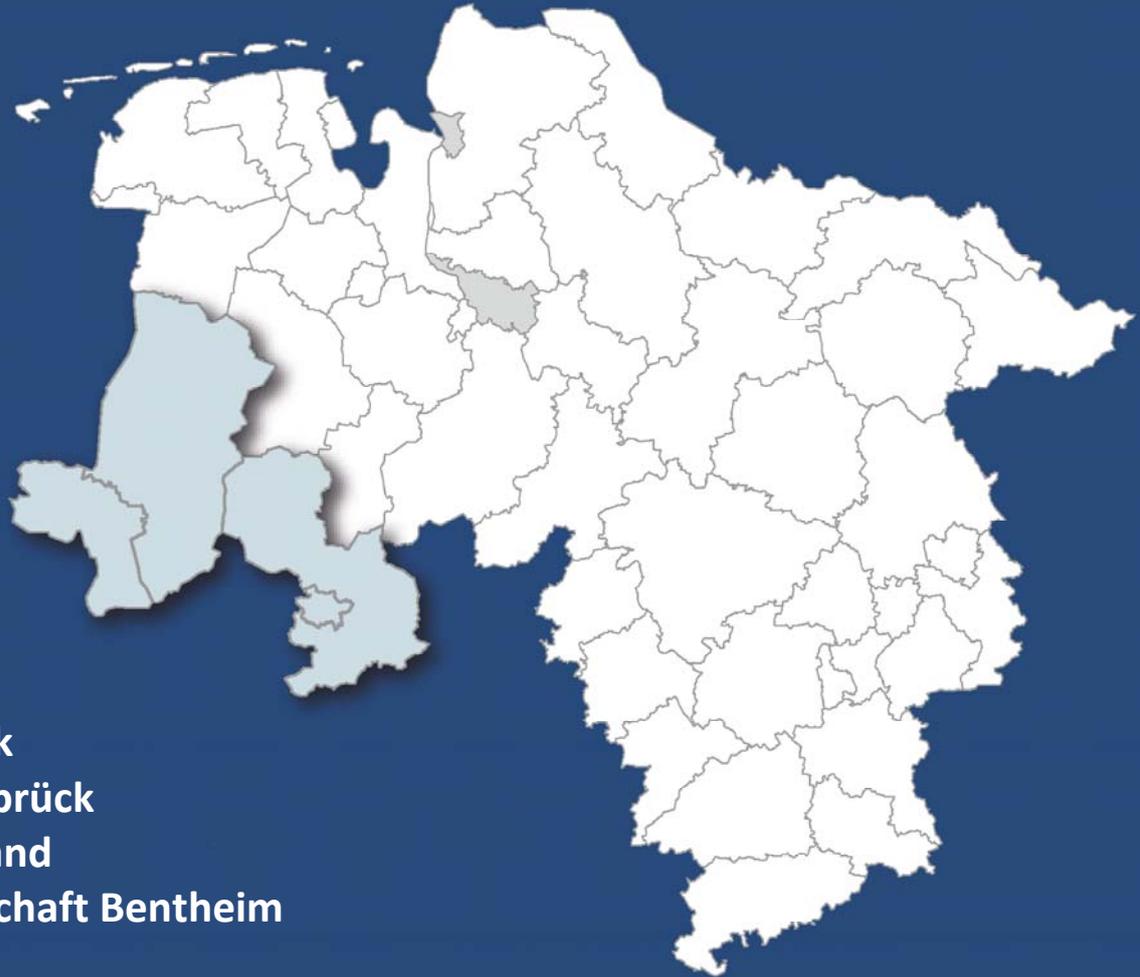




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**



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

Grundstücksmarktbericht 2017



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

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

Grundstücks- marktbericht 2017

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2017 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	70

9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	71
9.3.1	Preisniveau	71
9.3.2	Preisentwicklung	73
9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	74
9.3.4	Erbbaurechte	81
9.4	Wohnungseigentum	83
9.4.1	Preisniveau	83
9.4.2	Preisentwicklung	87
9.4.3	Vergleichsfaktoren	87
9.5	Teileigentum.....	91
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	91
9.6.1	Preisniveau.....	91
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	91
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	93
9.7.1	Preisniveau	93
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	93
9.8	Sonstige bebaute Objekte.....	94
10	Mieten, Pachten	95
10.1	Mietübersicht für Wohnungen	95
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	98
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	99
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen.....	100
Anhang 1:	Umsatzzahlen	102
Anhang 2:	Gutachterausschüsse in Niedersachsen	111

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 2016 12.050 Vertragsvorgänge registriert (nahezu gleich zum Vorjahr). Es wurden Grundstücksflächen von zusammen über 4.600 ha für insgesamt rd. 1,9 Milliarden € umgesetzt. In Teilbereichen sind unterschiedliche Entwicklungen des Immobilienmarktes festzustellen: Während in der Stadt Osnabrück und im Emsland ein Rückgang der Vertragszahlen von fast 10 % zu verzeichnen ist, liegt im Osnabrücker Land und der Grafschaft Bentheim ein Anstieg von 6 - 10 % 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: (+ 9 % in der Stadt Osnabrück, + 10 % im Landkreis Osnabrück, - 9 % im Landkreis Emsland und + 2 % in der Grafschaft Bentheim). Der Geldumsatz dieser Wohnhäuser lag im Berichtsgebiet bei zusammen 564 Mio. € (Vorjahr 525 Mio. €). Der mittlere Verkaufspreis dieser Immobiliengruppe (Median) lag im Stadtgebiet Osnabrück bei 292.000 €, im Landkreis Osnabrück bei 180.000 €, im Landkreis Emsland bei 155.000 € und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 165.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften waren die Verkaufszahlen in der Stadt Osnabrück um 17 %, im Landkreis Osnabrück um 6 % und im Landkreis Emsland um 4 % rückläufig, während im Landkreis Grafschaft Bentheim die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr stagnierten. Die Verkaufspreise lagen in der Stadt Osnabrück im Berichtsjahr unverändert bei 240.000 € im Median. In den ländlich geprägten Regionen lagen die mittleren Preise in einer Spanne von 111.000 € in der Grafschaft bis 165.000 € im Landkreis Osnabrück.

Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr in der Stadt Osnabrück und dem Landkreis Emsland weniger veräußert (- 5 % bzw. - 15 %), in den Landkreisen Osnabrück und Grafschaft Bentheim dagegen wurden mehr Wohnungen verkauft (+ 23 % bzw. + 4 %). Insgesamt wurde im Berichtsgebiet ein Umsatz von 343 Mio. € erzielt (Vorjahr 326 Mio. €). 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. 1.600 € je m² Wohnfläche. Die Preise in den ländlich geprägten Regionen der Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim lagen deutlich niedriger (Neubauten rd. 2.000 bis 2.200 €/m², Weiterverkäufe von rd. 25 Jahre 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 5,50 €/m² in Süden und 8,00 €/m² im Raum Neuenkirchen. Im Landkreis Emsland liegen die Richtwerte für Acker zwischen 5,60 €/m² in Rhede (Ems) und 8,00 €/m² in Salzbergen sowie in der Grafschaft zwischen 5,80 €/m² in Neuenhaus und 6,50 €/m² in Schüttorf. Die Kaufpreise weisen tlw. große Spannweiten 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. Die Vertragszahlen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sind in den Landkreisen Osnabrück und Emsland rückläufig (- 15 % bzw. - 3 %), im Landkreis Grafschaft Bentheim ist ein Anstieg von 18 % zu verzeichnen.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen sind in den letzten Jahren insgesamt gesehen angestiegen, wobei in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Emsland ein höherer Anstieg der Kaufpreise festzustellen ist. In den Landkreisen Osnabrück und der Grafschaft sind 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 40 €/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 zwischen 10 und 50 €/m², im Emsland zwischen 6 und 25 €/m², in der Grafschaft zwischen 12 und 18 €/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 2016, 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 01.11.2015 und endet am 31.10.2016.

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.

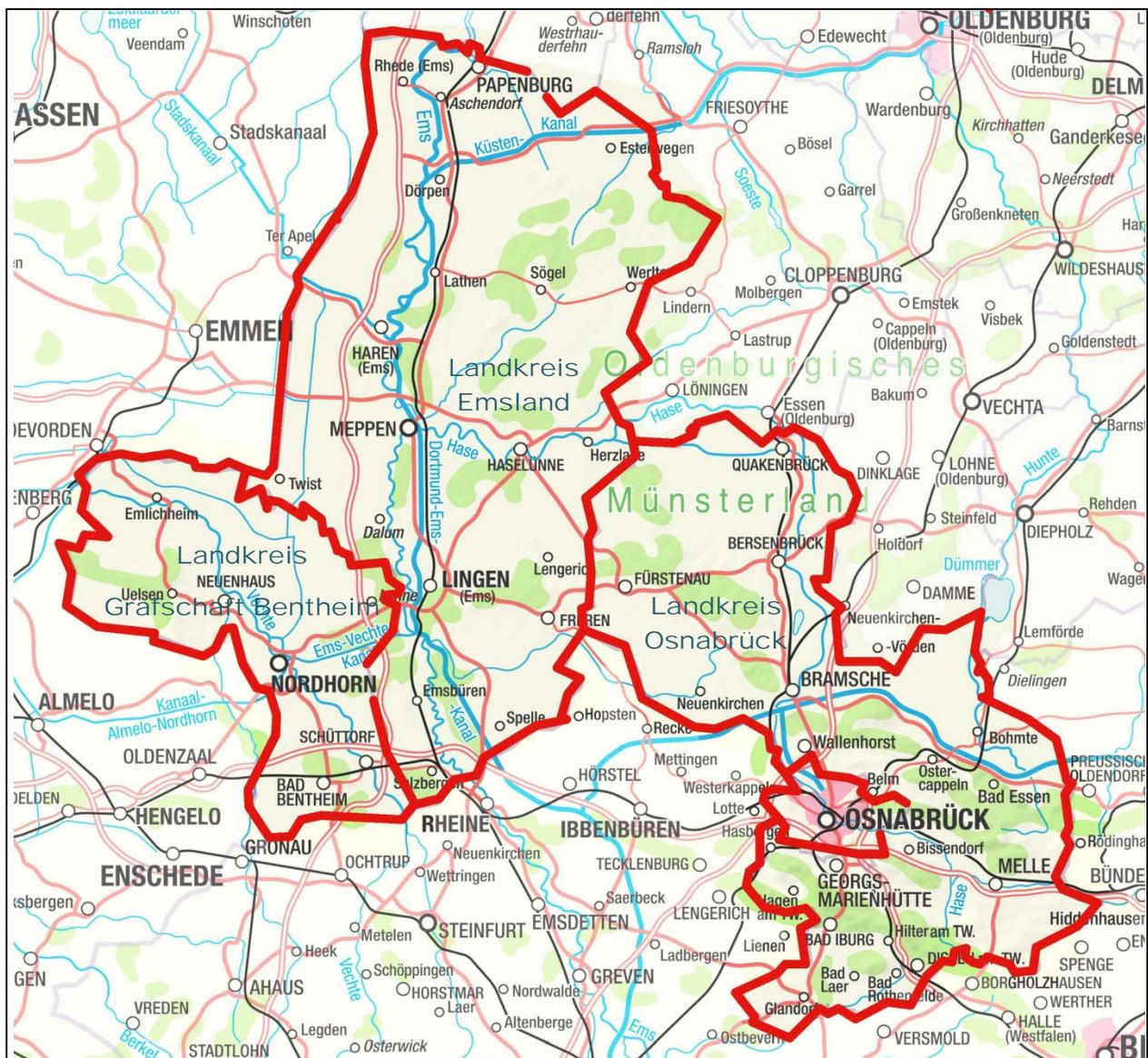
Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

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. 162.000 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. 358.000 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 Autobahnen, 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. 319.000 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. 136.000 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 Berichtsgebietes (Stand 31.12.2015):

Kreis	Fläche Einw ohner		
Einheits-/Samtgemeinde	km ²	Anzahl	je km ²
Mitgliedsgemeinde			
404 Osnabrück,Stadt	119,80	162.403	1.355,6
459 Osnabrück	2.121,63	358.079	168,8
459003 Bad Essen	103,30	15.263	147,8
459004 Bad Iburg,Stadt	36,50	10.548	289,0
459005 Bad Laer	46,81	9.268	198,0
459006 Bad Rothenfelde	18,21	7.839	430,6
459008 Belm	46,66	13.581	291,1
459012 Bissendorf	96,37	14.370	149,1
459013 Bohmte	110,75	12.637	114,1
459014 Bramsche,Stadt	183,38	36.013	196,4
459015 Dissen a.Teutob.Wald,Stad	31,90	9.390	294,4
459019 Georgsmarienhütte,Stadt	55,44	31.520	568,6
459020 Hagen am Teutoburger Wal	34,50	13.475	390,6
459021 Hasbergen	21,73	10.901	501,7
459022 Hilter am Teutob. Wald	52,59	10.243	194,8
459024 Melle,Stadt	253,99	46.039	181,3
459029 Ostercappeln	100,19	9.566	95,5
459033 Wallenhorst	47,18	23.018	487,9
459034 Glandorf	59,88	6.664	111,3
459401 Artland, SG	189,32	22.839	120,6
459007 Badbergen	79,11	4.572	57,8
459025 Menslage	65,18	2.462	37,8
459028 Nortrup	27,08	2.960	109,3
459030 Quakenbrück,Stadt	17,95	12.845	715,4
459402 Bersenbrück, SG	255,51	28.870	113,0
459001 Alfhausen	39,33	3.910	99,4
459002 Ankum	66,31	7.314	110,3
459010 Bersenbrück,Stadt	42,54	8.315	195,4
459016 Eggermühlen	27,48	1.703	62,0
459018 Gehrde	36,37	2.504	68,8
459023 Kettenkamp	12,88	1.688	131,0
459031 Rieste	30,59	3.436	112,3
459403 Fürstenau, SG	224,58	15.873	70,7
459009 Berge	66,71	3.518	52,7
459011 Bippin	79,25	2.945	37,2
459017 Fürstenau,Stadt	78,63	9.410	119,7
459404 Neuenkirchen, SG	152,83	10.162	66,5
459026 Merzen	52,96	3.921	74,0
459027 Neuenkirchen	57,52	4.498	78,2
459032 Voltlage	42,35	1.743	41,2

Kreis	Fläche Einw ohner		
Einheits-/Samtgemeinde	km ²	Anzahl	je km ²
Mitgliedsgemeinde			
454 Emsland	2.882,07	319.488	110,9
454010 Emsbüren	139,38	9.939	71,3
454014 Geeste	133,04	11.231	84,4
454018 Haren (Ems),Stadt	208,77	23.545	112,8
454019 Haselünne,Stadt	159,31	12.656	79,4
454032 Lingen (Ems),Stadt	176,13	53.284	302,5
454035 Meppen,Stadt	188,34	34.918	185,4
454041 Papenburg,Stadt	118,41	36.690	309,8
454044 Rhede (Ems)	74,99	4.174	55,7
454045 Salzbergen	53,34	7.570	141,9
454054 Twist	105,61	9.676	91,6
454401 Dörpen, SG	209,02	16.355	78,2
454007 Dersum	28,57	1.476	51,7
454008 Dörpen	33,07	5.025	152,0
454020 Heede	31,10	2.441	78,5
454025 Kluse	25,27	1.628	64,4
454030 Lehe	17,87	1.012	56,6
454037 Neubörger	16,49	1.544	93,6
454038 Neulehe	13,62	774	56,8
454056 Walchum	26,50	1.511	57,0
454060 Wipplingen	16,54	944	57,1
454402 Freren, SG	132,13	10.310	78,0
454001 Andervenne	19,68	882	44,8
454003 Beesten	25,63	1.584	61,8
454012 Freren,Stadt	48,93	5.002	102,2
454036 Messingen	25,42	1.075	42,3
454053 Thuine	12,47	1.767	141,7
454403 Herzlake, SG	155,29	10.281	66,2
454009 Dohren	25,64	1.113	43,4
454021 Herzlake	49,77	4.371	87,8
454026 Lähden	79,88	4.797	60,1
454404 Lathen, SG	165,69	11.323	68,3
454013 Fresenburg	21,59	912	42,2
454029 Lathen	38,01	6.235	164,0
454039 Niederlangen	29,35	1.215	41,4
454040 Oberlangen	22,17	938	42,3
454043 Renkenberge	18,98	732	38,6
454052 Sustrum	35,59	1.291	36,3

Kreis	Fläche	Einwohner	
Einheits-/Samtgemeinde	km ²	Anzahl	je km ²
Mitgliedsgemeinde			
454405 Lengerich, SG	142,86	9.125	63,9
454002 Bawinkel	20,35	2.407	118,3
454015 Gersten	28,83	1.224	42,5
454017 Handrup	14,60	836	57,3
454028 Langen	33,53	1.428	42,6
454031 Lengerich	31,73	2.662	83,9
454059 Wettrup	13,83	568	41,1
454406 Nordhümmling, SG	142,71	12.100	84,8
454004 Bockhorst	18,19	981	53,9
454006 Breddenberg	8,92	802	89,9
454011 Esterwegen	49,58	5.280	106,5
454022 Hilkenbrook	11,12	792	71,2
454051 Surwold	54,89	4.245	77,3
454407 Sögel, SG	285,82	16.144	56,5
454005 Börger	55,27	2.749	49,7
454016 Groß Berßen	20,76	665	32,0
454023 Hüven	15,24	525	34,5
454024 Klein Berßen	16,92	1.102	65,1
454047 Sögel	55,26	7.464	135,1
454048 Spahnharrenstätte	36,07	1.512	41,9
454050 Stavern	50,96	1.045	20,5
454058 Werpeloh	35,34	1.082	30,6
454408 Spelle, SG	91,10	13.178	144,7
454034 Lünne	30,25	1.875	62,0
454046 Schapen	26,63	2.332	87,6
454049 Spelle	34,22	8.971	262,2
454409 Werlte, SG	200,11	16.989	84,9
454027 Lahn	21,25	906	42,6
454033 Lorup	51,22	3.172	61,9
454042 Rastdorf	26,33	1.067	40,5
454055 Vrees	37,56	1.767	47,0
454057 Werlte	63,75	10.077	158,1

Kreis	Fläche	Einwohner	
Einheits-/Samtgemeinde	km ²	Anzahl	je km ²
Mitgliedsgemeinde			
456 Grafenschaft Bentheim	980,87	135.662	138,3
456001 Bad Bentheim, Stadt	100,00	15.311	153,1
456015 Nordhorn, Stadt	149,69	53.285	356,0
456025 Wietmarschen	118,96	11.863	99,7
456401 Emlichheim, SG	184,66	14.525	78,7
456002 Emlichheim	48,56	7.393	152,3
456009 Hoogstede	49,77	2.881	57,9
456012 Laar	51,01	2.168	42,5
456019 Ringe	35,32	2.083	59,0
456402 Neuenhaus, SG	101,38	13.937	137,5
456004 Esche	11,01	556	50,5
456005 Georgsdorf	19,26	1.251	64,9
456013 Lage	6,39	1.064	166,4
456014 Neuenhaus, Stadt	31,33	9.894	315,8
456017 Osterwald	33,38	1.172	35,1
456403 Schüttorf, SG	133,17	15.482	116,3
456003 Engden	44,29	431	9,7
456010 Isterberg	20,31	566	27,9
456016 Ohne	9,00	587	65,2
456018 Quendorf	14,13	543	38,4
456020 Samern	25,99	728	28,0
456027 Schüttorf, Stadt	19,44	12.627	649,5
456404 Uelsen, SG	193,02	11.259	58,3
456006 Getelo	20,24	564	27,9
456007 Gölenkamp	20,95	592	28,3
456008 Halle	21,15	648	30,6
456011 Itterbeck	41,01	1.747	42,6
456023 Uelsen	19,46	5.558	285,6
456024 Wielen	23,06	543	23,5
456026 Wilsum	47,13	1.607	34,1

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

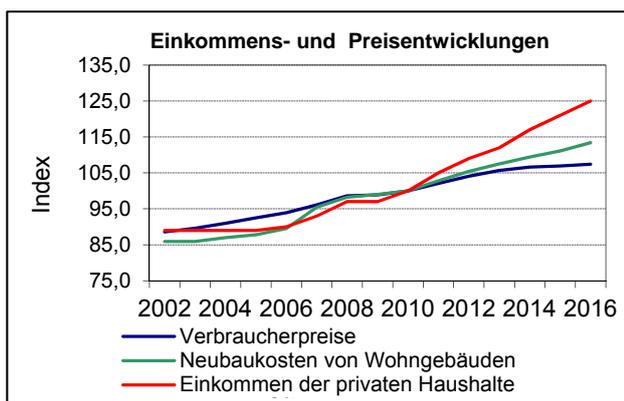
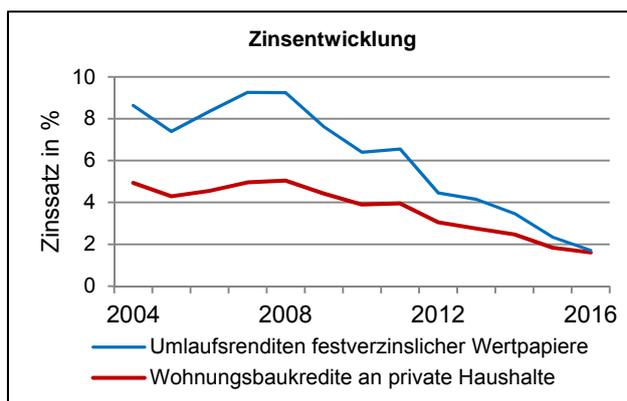


Abbildung 3.2.1



Quelle: Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

3.3 Bodennutzung

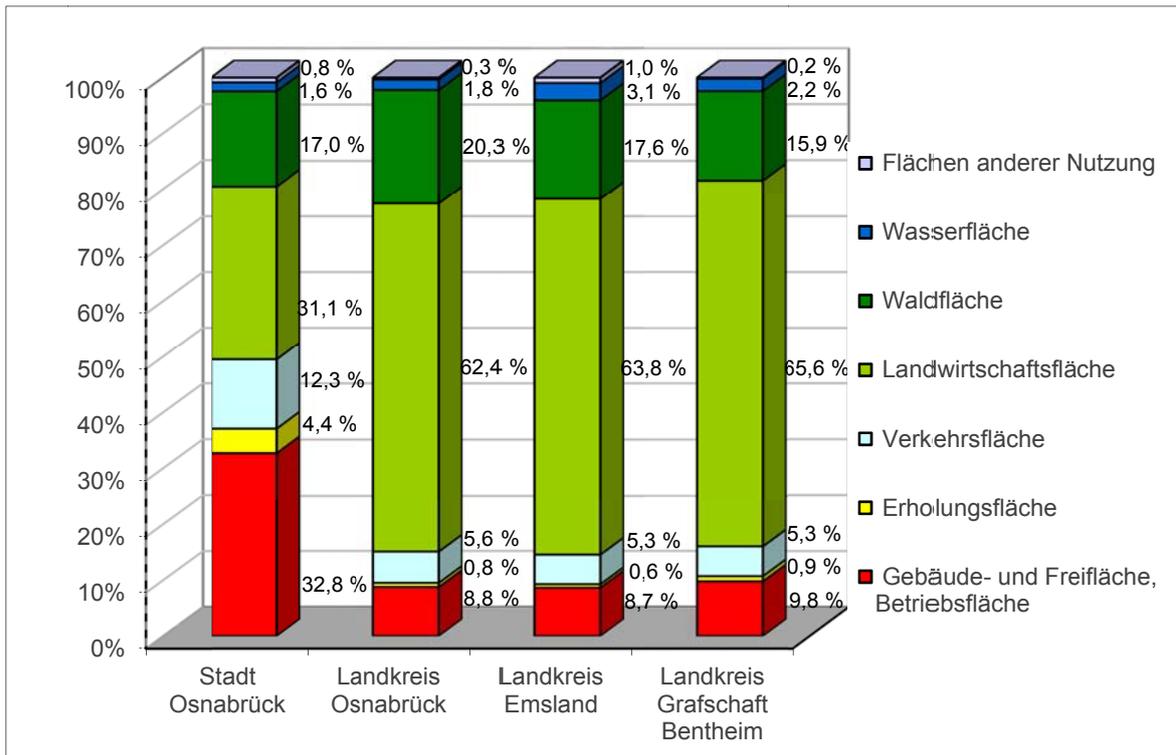


Abbildung 3.3.1 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2015

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.

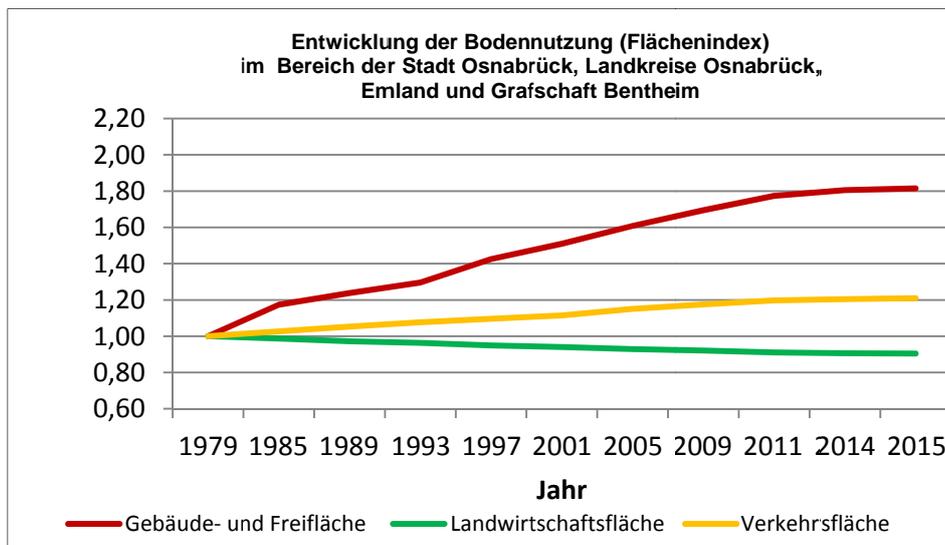


Abbildung 3.3.2 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2015

4 Übersicht über die Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen sind im Berichtszeitraum in der **Stadt Osnabrück und den Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** insgesamt **12.050 Vorgänge** über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Die Zahl der Vorgänge fiel damit im Berichtsgebiet insgesamt gering um 1,1 % ab. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.606 ha** für **1,927 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	1.455	- 8 %	↓	332	- 13 %	↓	96	0 %	→
Landkreis Osnabrück	3.967	+ 6 %	↑	602	+ 21 %	↑	1.948	+ 36 %	↑
Landkreis Emsland	4.268	- 10 %	↓	663	+ 9 %	↑	1.899	+ 11 %	↑
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.360	+ 10 %	↑	330	+ 15 %	↑	663	+ 29 %	↑

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 selbständiger nutzbaren Flächen auch unselbständige 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

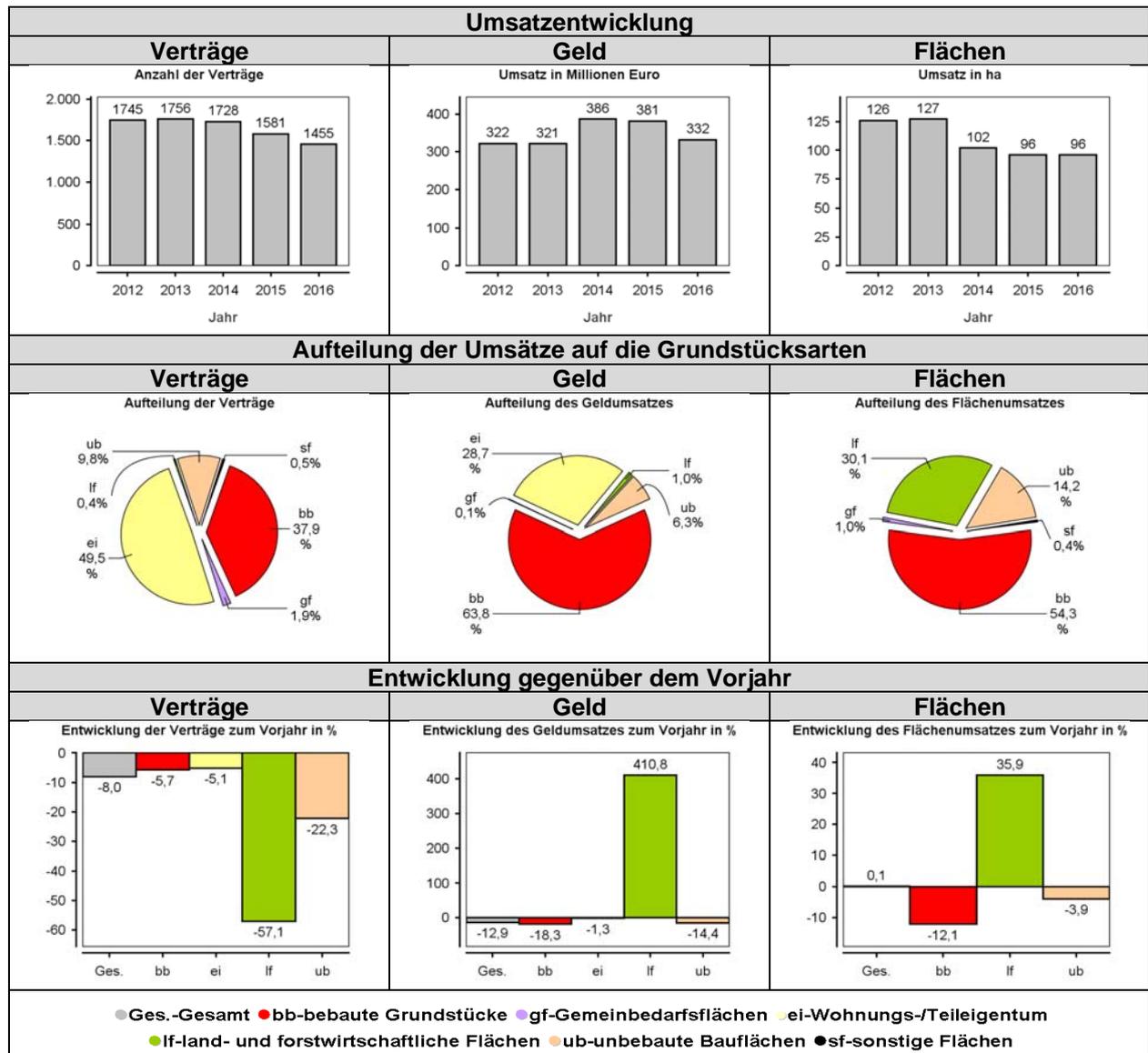


Abbildung 4.1.1

Landkreis Osnabrück

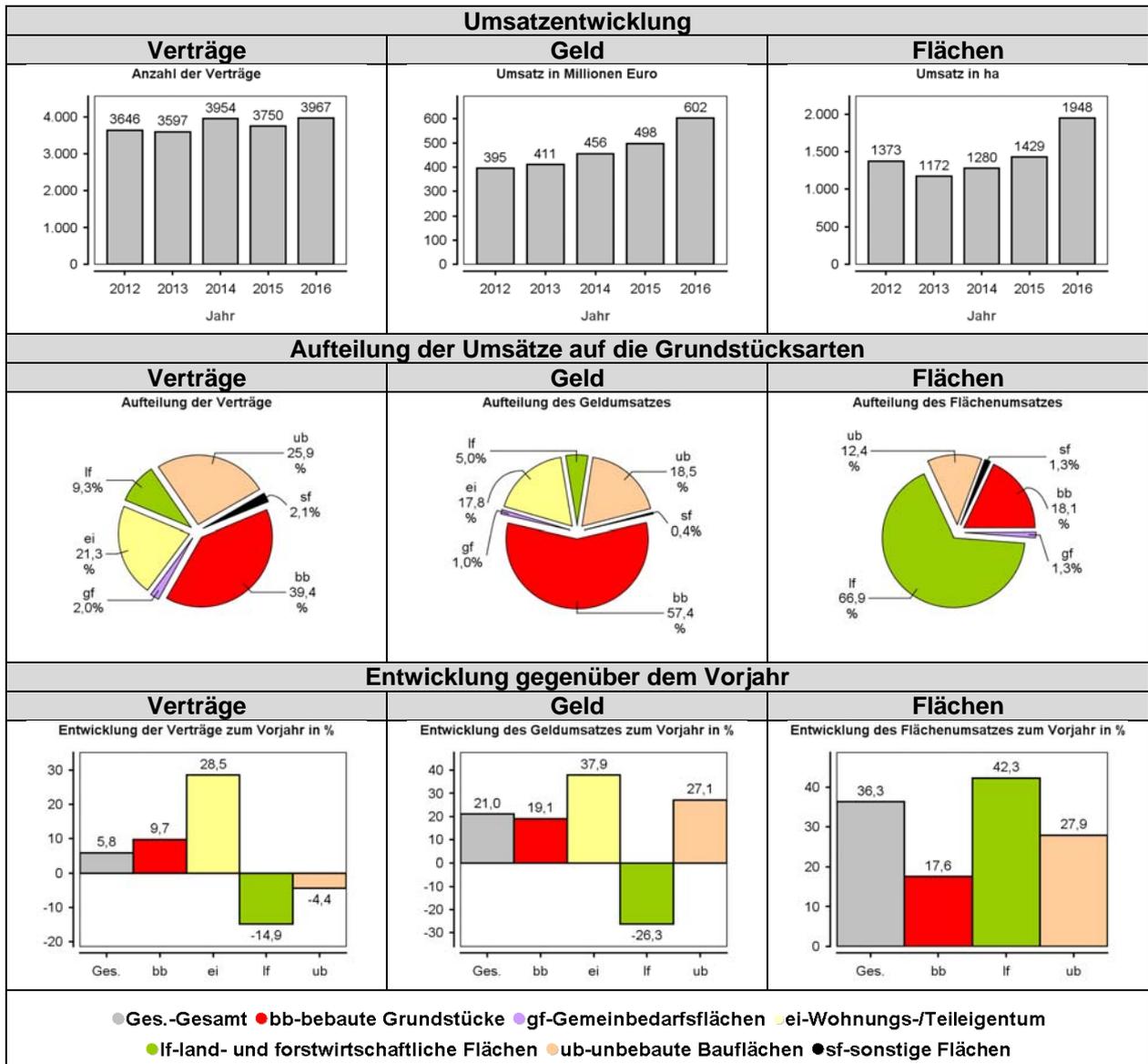


Abbildung 4.1.2

Landkreis Emsland

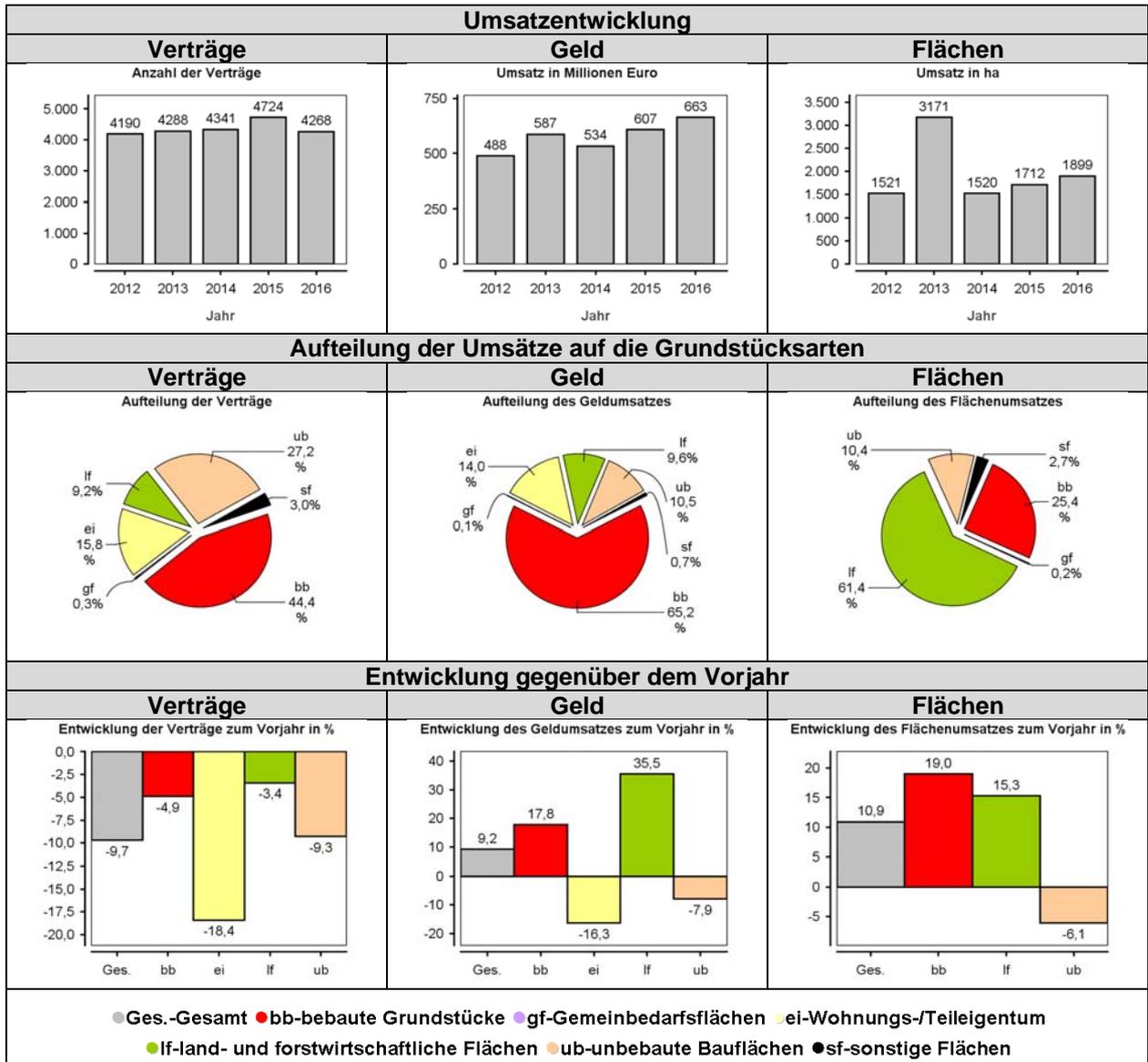


Abbildung 4.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

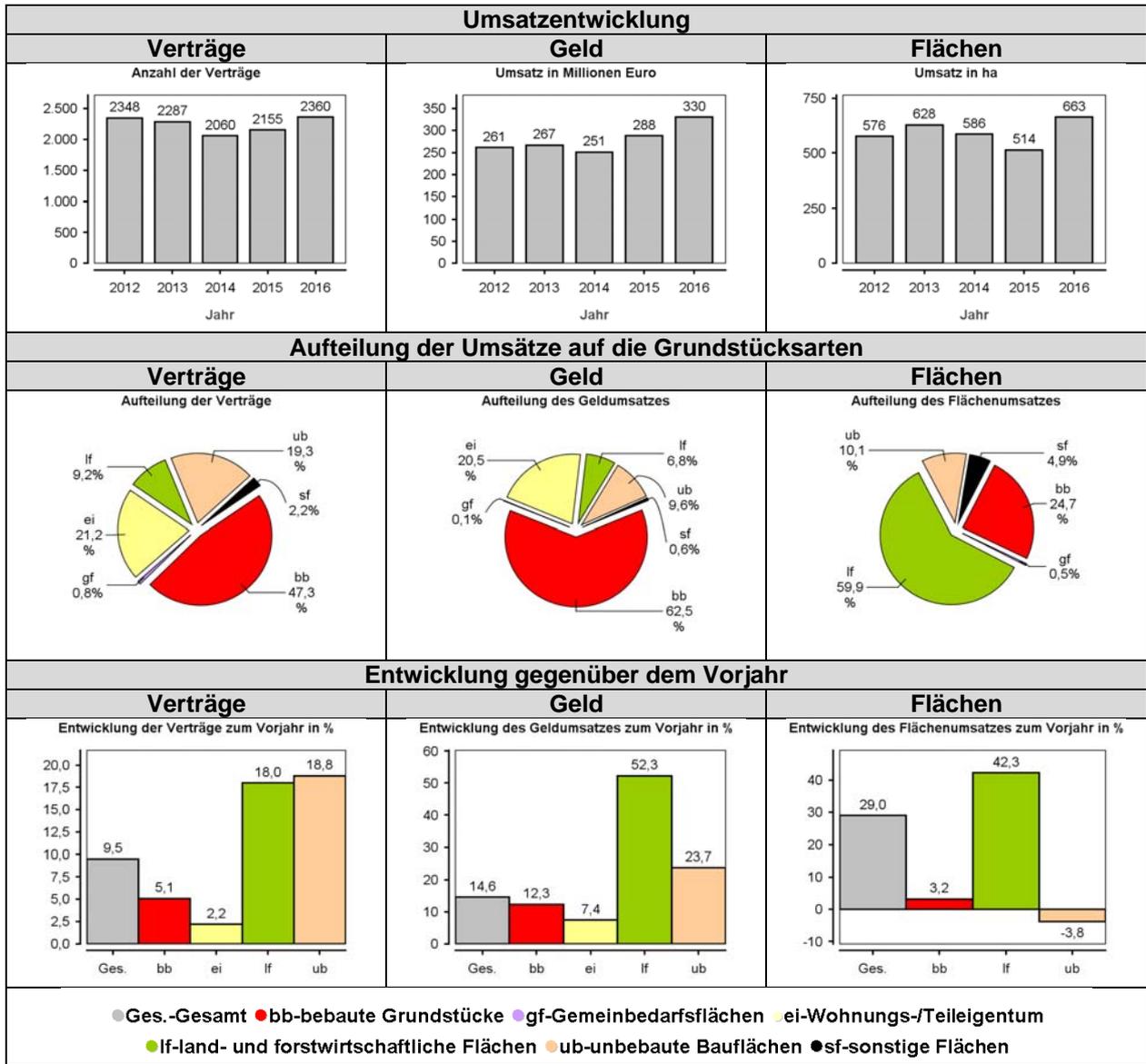


Abbildung 4.1.4

5 Bauland

5.1 Allgemeines

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

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

	Kaufverträge	Veränderung
Stadt Osnabrück:	143	-22 %
Landkreis Osnabrück	1.027	- 4 %
Landkreis Emsland	1.162	- 9 %
Landkreis Grafschaft Bentheim	456	+ 19 %

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**:

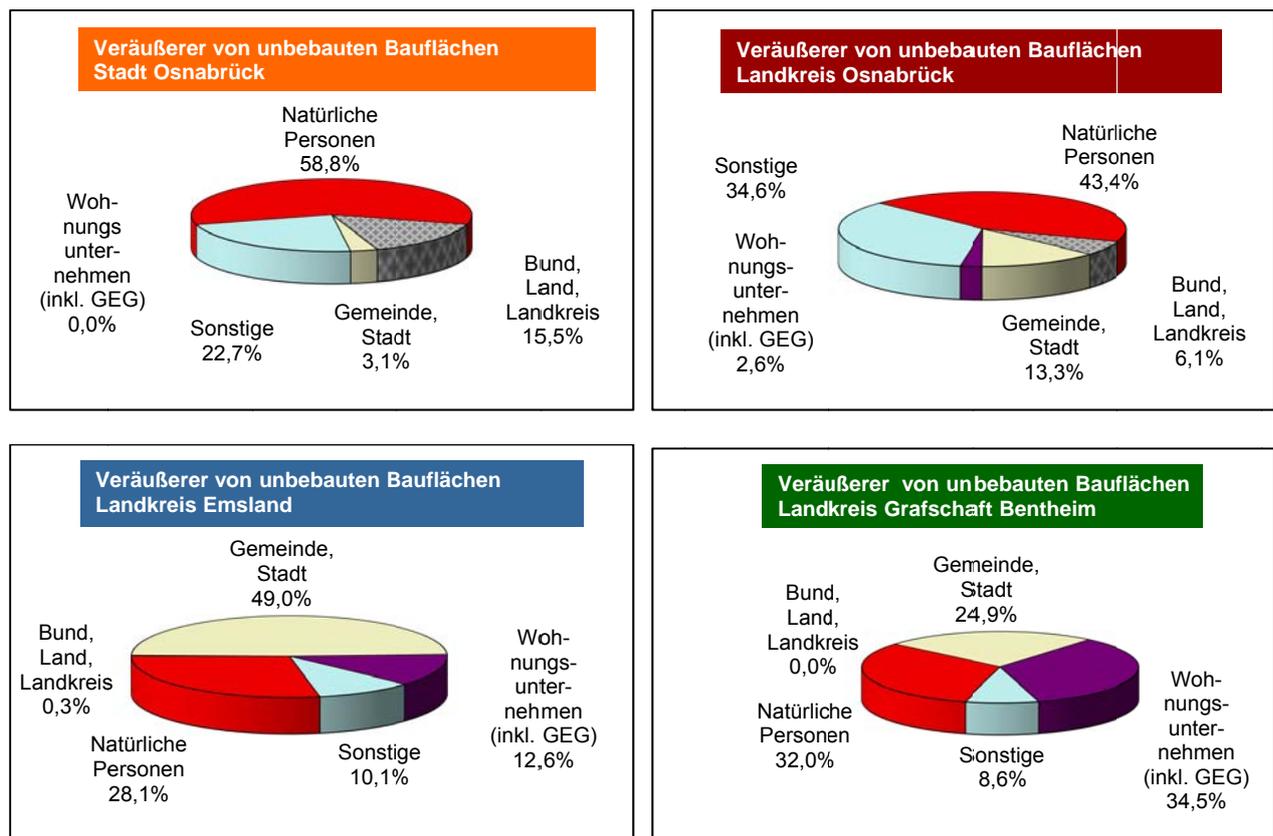


Abbildung 5.1.1

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 61 %. 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 44 %, im Landkreis Emsland bei 13 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 21 %.

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.

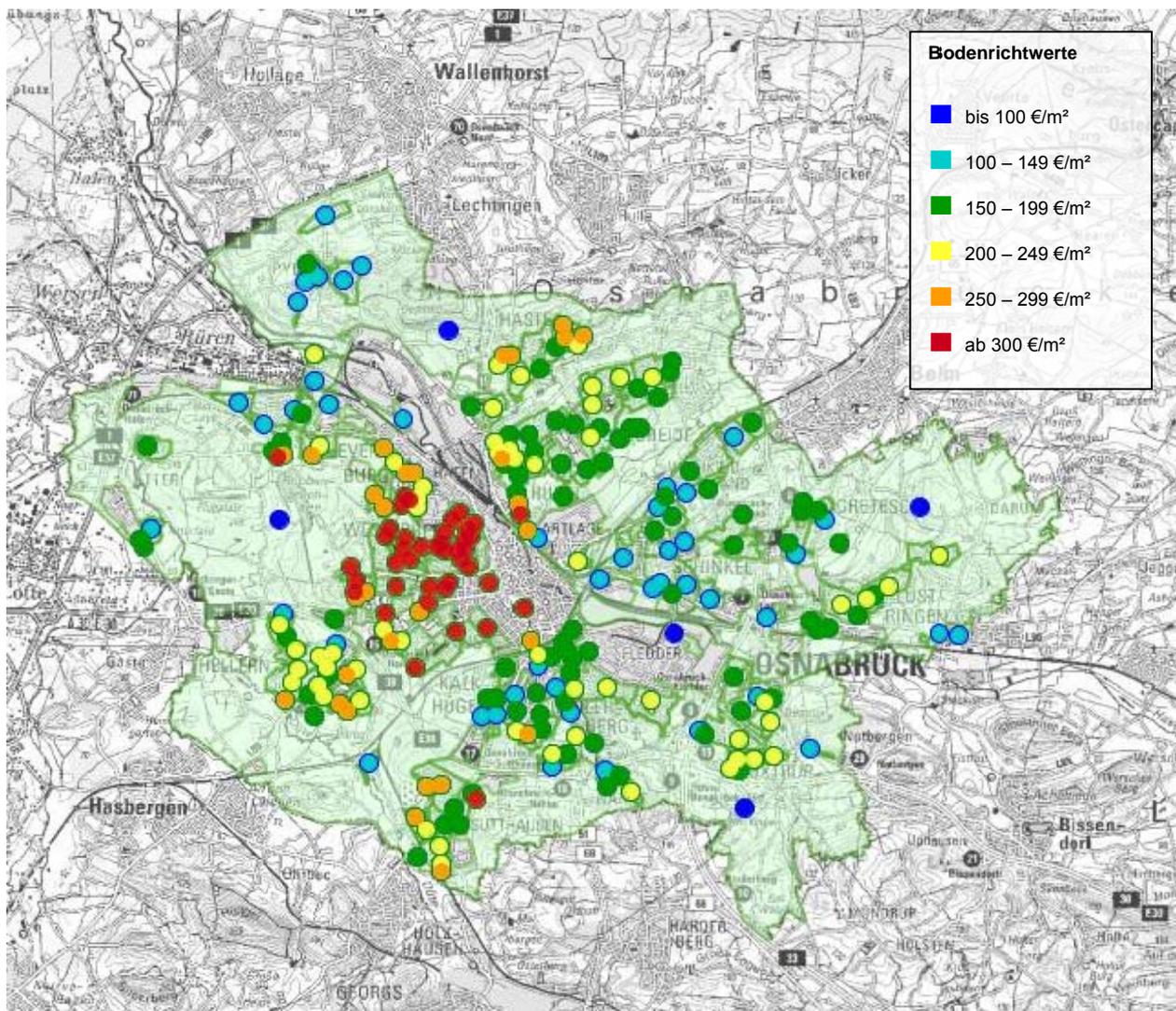


Abbildung 5.2.1.1

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 34 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr rd. 73) veräußert. Neben einzelnen Baulücken wechselten insgesamt rd. 5 Bauplätze in neueren Baugebieten ihren Eigentümer. In diesen Baugebieten mit mehr als jeweils vier Verkäufen liegen die Kaufpreise bei 190 €/m² (inkl. der Erschließung). Einzelne Baulandpreise wie in Haste von 370 €/m² sind die Ausnahme.

Stadt Osnabrück	Anzahl	Größe (Spanne in m ²)	Mittlerer Preis (€/m ²)
Daumeyersweg (Gretesch)	5	365 - 547	190,-
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle	5		
Mittel			rd. 190,- inkl. Erschließung

Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 558 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 624 Verträge. Dargestellt sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kaufpreise vorliegen. Es wurden 282 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die mittleren Kaufpreise zwischen 39 €/m² und 198 €/m² (inkl. der Erschließung).

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m ²)	Mittlerer Preis (€/m ²)
Ankum	Erholungsgebiet	7	649 - 915	87,-
Badbergen	Lehmkuhle	8	588 - 772	60,-
Bad Essen	Siepenbach	8	447 - 533	130,-
Bad Rothenfelde	Südlich der Lindenallee	5	472 - 1091	156,-
Bersenbrück	Woltruper Wiesen III	4	794 - 1400	80,-*
Bissendorf	Nördlich der Achelriede	18	582 - 939	129,-
Bissendorf	Oberhaschesche Mark	27	336 - 707	135,-
Bohmte	Hinter dem Busche	4	713 - 1883	56,-
Bohmte	Sonnenbrink	42	287 - 1661	95,-
Bramsche	Steingraberweg	4	646 - 821	60,-
Bramsche	Hemke III	5	426 - 799	104,-
Dissen	Zwischen Haller Straße und Feldstraße	11	520 - 724	120,-
Dissen	In der Grund	4	495 - 820	110,-
Eggermühlen	Hinterm Schultenhof	7	671 - 915	39,-
Fürstenau	Wohnbaufläche Apfelbaumland	6	604 - 1316	39,-
Gehrde	Kerkflach	7	589 - 897	66,-
Georgsmarienhütte	Auf der Nathe	16	407 - 1202	198,-
Georgsmarienhütte	Östlich Buchgarten	35	500 - 884	155,-
Glandorf	Hauptstraße / Up de Haar	6	591 - 831	65,-
Kettenkamp	Wester im Esche	7	727 - 824	55,-
Kettenkamp	Im Kamp	4	669 - 681	45,-
Melle	Wohngebiet Bruchmühlen-Süd	5	849 - 1044	85,-
Melle	Am Menken Hof	7	643 - 1176	111,-
Melle	Nördlich Pestelstraße	10	738 - 1086	136,-
Melle	Ortskern Riemsloh	4	579 - 676	95,-
Quakenbrück	An der Mühlenhase	17	712 - 1129	94,-
Rieste	Kleiner Esch	4	693 - 714	61,-
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle		282		
Mittel				rd. 111,- 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.

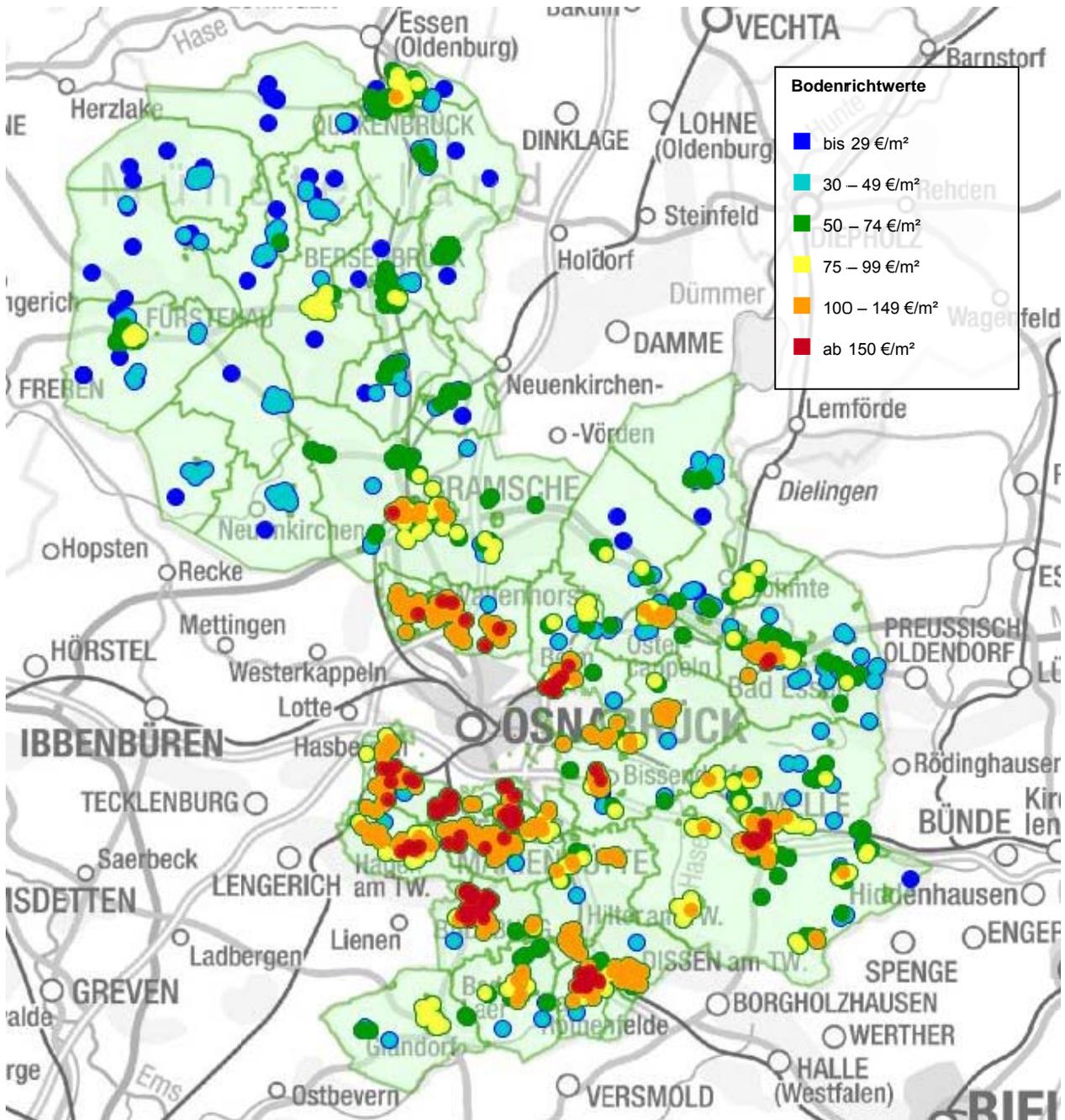


Abbildung 5.2.1.2

Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für individuelles Wohnbauland um rd. 13 % gegenüber dem Vorjahr 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 (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 53 €/m² (Vorjahr: 58 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel bei 75 €/m² (Vorjahr: 78 €/m²). Hier sind jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen: In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 173 €/m², in der Stadt Meppen rd. 85 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 115 €/m² aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 42 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 727 m² (Vorjahr 705 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 inkl. Erschließungskosten €/ m ²	Preisspanne von - bis €/ m ²
Gemeinde Emsbüren	23 (29)	645 (703)	74 (69)	66 - 81
Gemeinde Geeste	39 (59)	711 (694)	61 (57)	42 - 82
Gemeinde Rhede (Ems)	20 (20)	740 (686)	47 (45)	39 - 55
Gemeinde Salzbergen	4 (18)	604 (617)	77 (74)	71 - 90
Gemeinde Twist	15 (18)	778 (991)	38 (38)	30 - 49
Samtgemeinde Dörpen	24 (14)	886 (958)	41 (50)	25 - 70
Samtgemeinde Freren	17 (34)	753 (770)	47 (47)	44 - 48
Samtgemeinde Herzlake	26 (43)	913 (795)	41 (39)	24 - 51
Samtgemeinde Lathen	43 (32)	739 (745)	48 (44)	32 - 64
Samtgemeinde Lengerich	26 (16)	805 (731)	39 (38)	24 - 58
Samtgemeinde Nordhümmling	49 (38)	839 (846)	33 (34)	19 - 45
Samtgemeinde Sögel	10 (30)	848 (896)	48 (51)	20 - 90
Samtgemeinde Spelle	37 (54)	711 (673)	68 (63)	40 - 80
Samtgemeinde Werlte	52 (40)	847 (782)	40 (37)	27 - 52
Stadt Haren (Ems)	41 (50)	732 (678)	78 (87)	20 - 134
Stadt Haselünne	24 (39)	810 (764)	56 (67)	25 - 104
Stadt Lingen (Ems)	50 (109)	691 (627)	122 (149)	50 - 230
Stadt Meppen	68 (59)	699 (699)	68 (67)	52 - 94
Stadt Papenburg	102 (107)	755 (758)	72 (89)	35 - 115
Landkreis Emsland	670 (809)	762 (735)	54 (59)	

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.

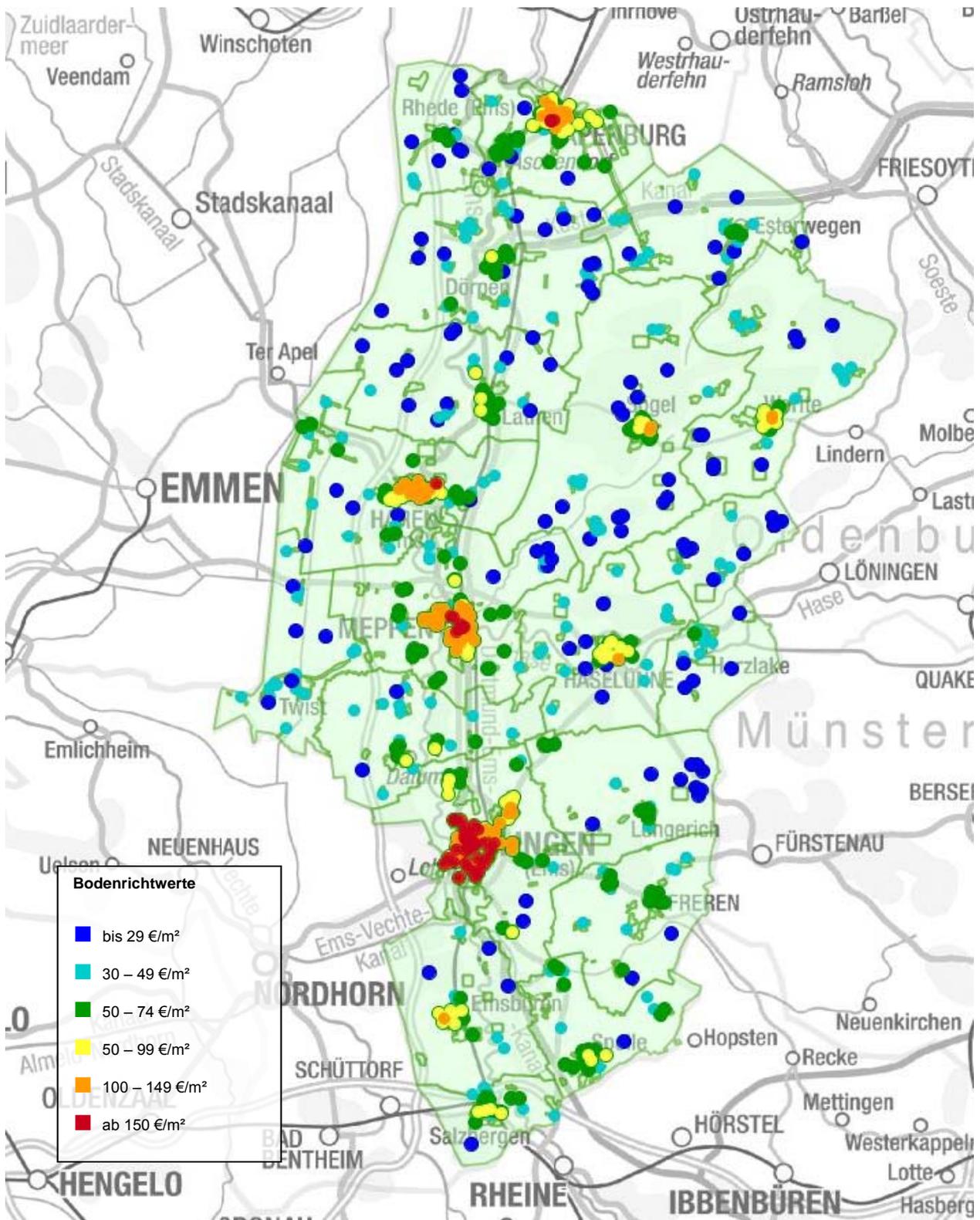


Abbildung 5.2.1.3

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 Ortsteilen vermehrt günstige Bauplätze veräußert wurden, sind starke Abweichungen der Mittelwerte zu den Vorjahreswerten zu erkennen.

Landkreis Grafschaft Bentheim

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Grafschaft Bentheim** die Zahl der Verkäufe für Wohnbauland um 23 % angestiegen. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland (einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften) lag im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 65 €/m² (Vorjahr: 58 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 89 €/m² (Vorjahr: 74 €/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 173 €/m². In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 94 €/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. 65 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 665 m² (Vorjahr 664 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 inkl. Erschließungskosten €/ m ²	Preisspanne von - bis €/ m ²
Stadt Bad Bentheim	34 (15)	707 (711)	96 (96)	88 - 116
Samtgemeinde Emlichheim	33 (30)	675 (810)	55 (49)	36 - 70
Samtgemeinde Neuenhaus	52 (32)	692 (753)	67 (65)	60 - 74
Stadt Nordhorn	55 (32)	644 (676)	122 (102)	56 - 200
Samtgemeinde Schüttorf	23 (13)	624 (624)	69 (79)	59 - 85
Samtgemeinde Uelsen	24 (22)	771 (702)	56 (68)	15 - 100
Gemeinde Wietmarschen	42 (42)	674 (689)	44 (52)	37 - 50
Landkreis Grafschaft Bentheim	263 (186)	680 (716)	67 (62)	

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.

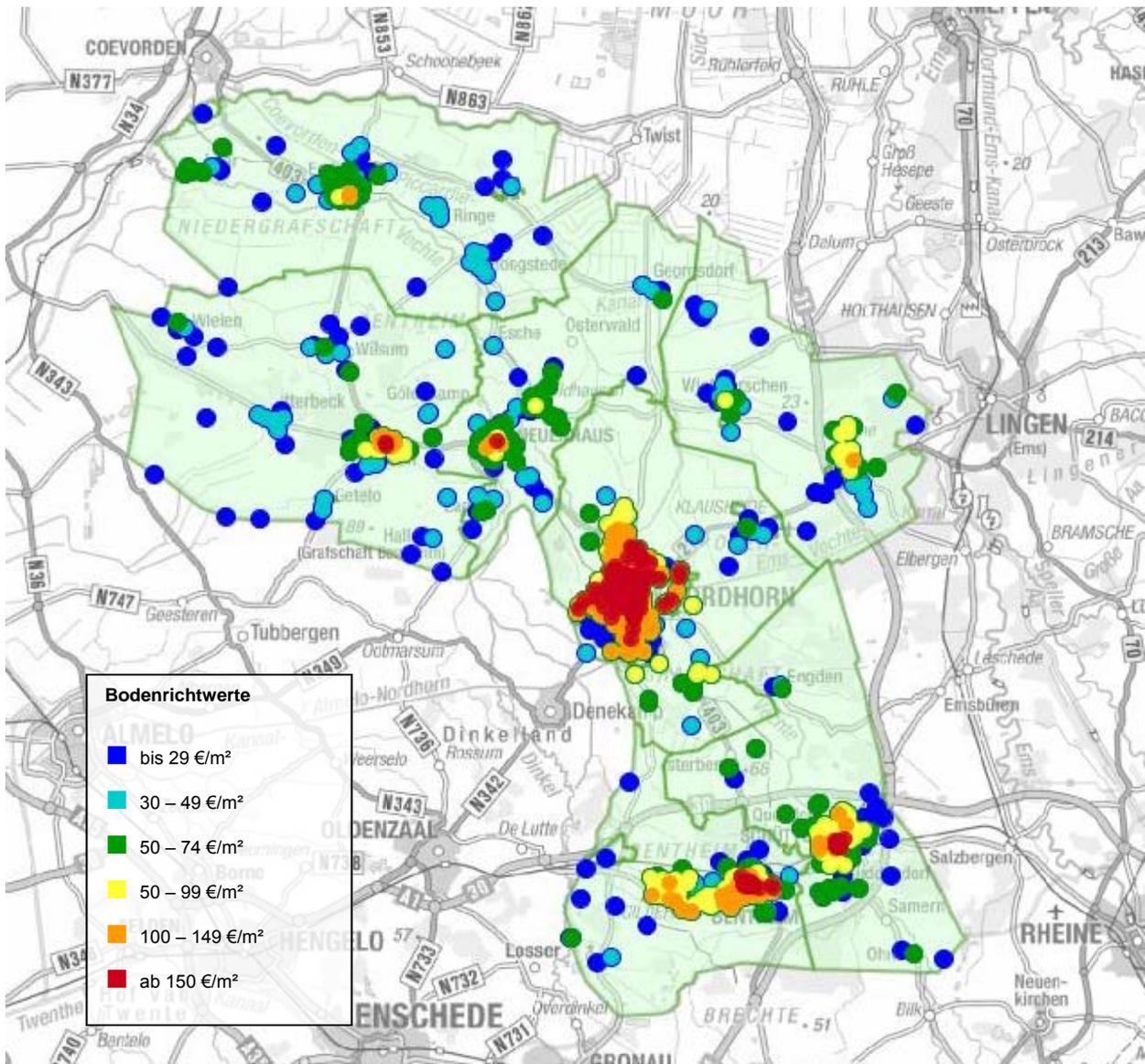


Abbildung 5.2.1.4

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 (für die Stadt und den Landkreis Osnabrück im Berichtsjahr neu abgeleitet):

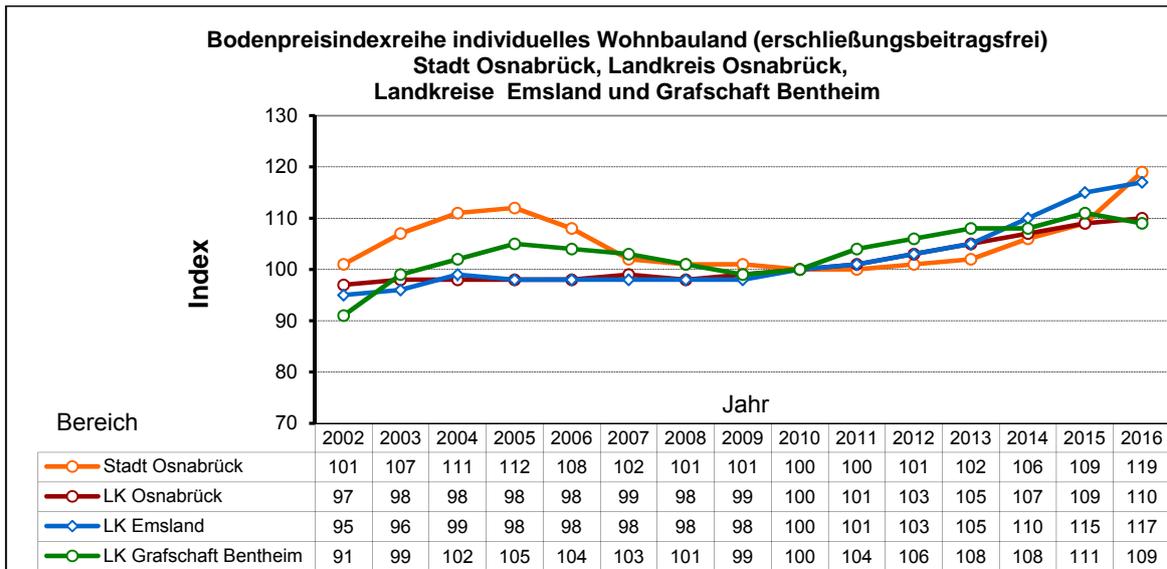


Abbildung 5.2.2.1

Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen der **Landkreise 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. Die Indexreihen wurden im Berichtsjahr neu abgeleitet.

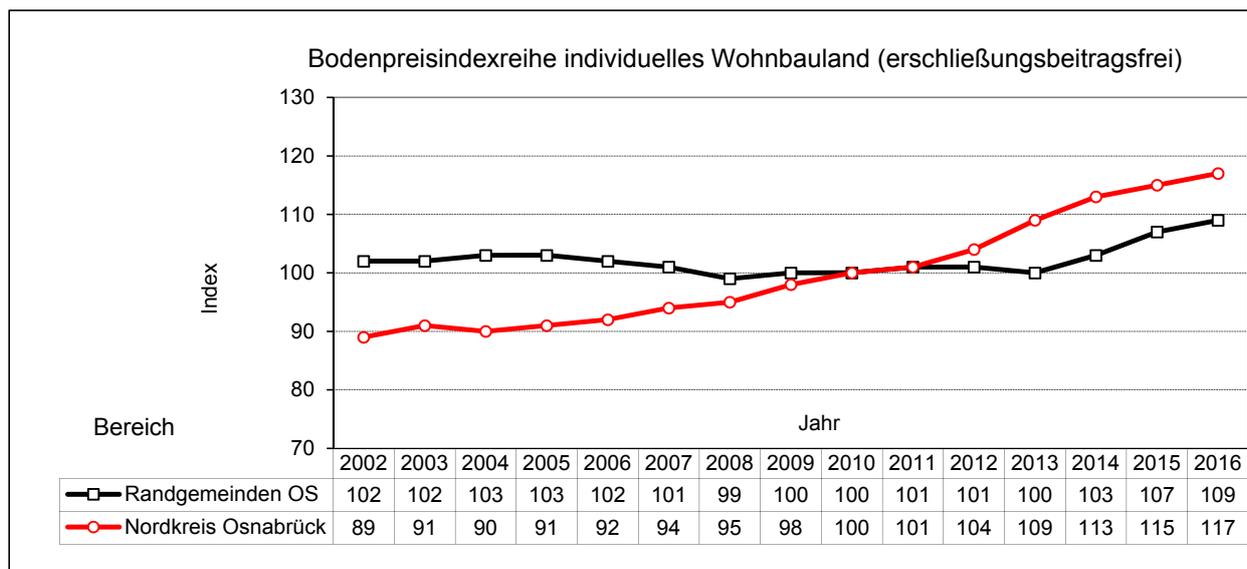


Abbildung 5.2.2.2

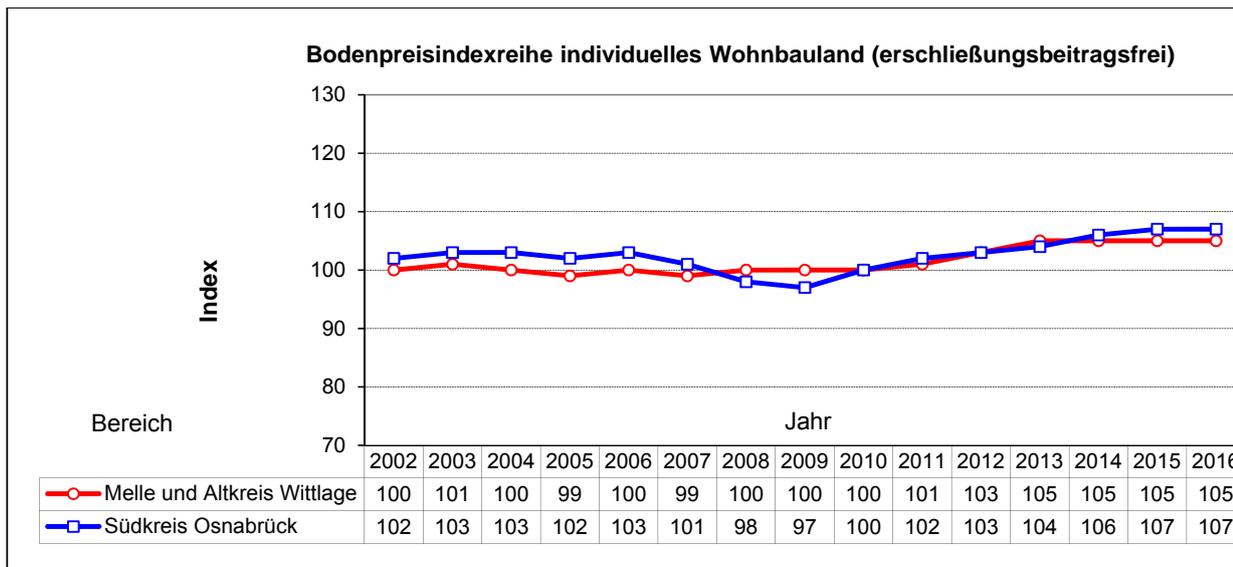


Abbildung 5.2.2.3

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.

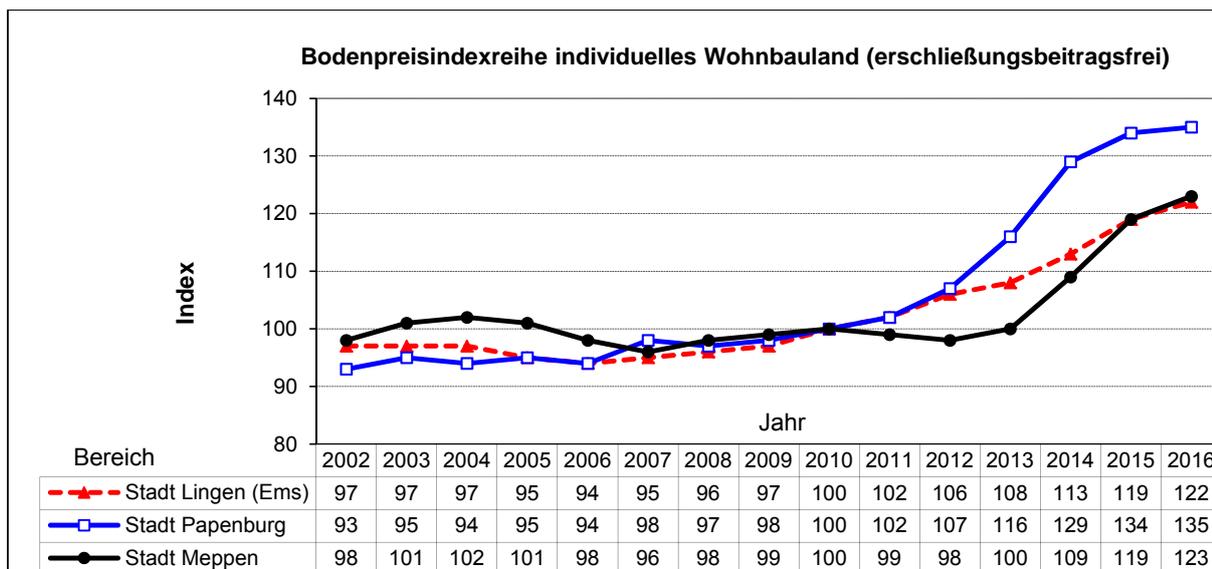


Abbildung 5.2.2.4

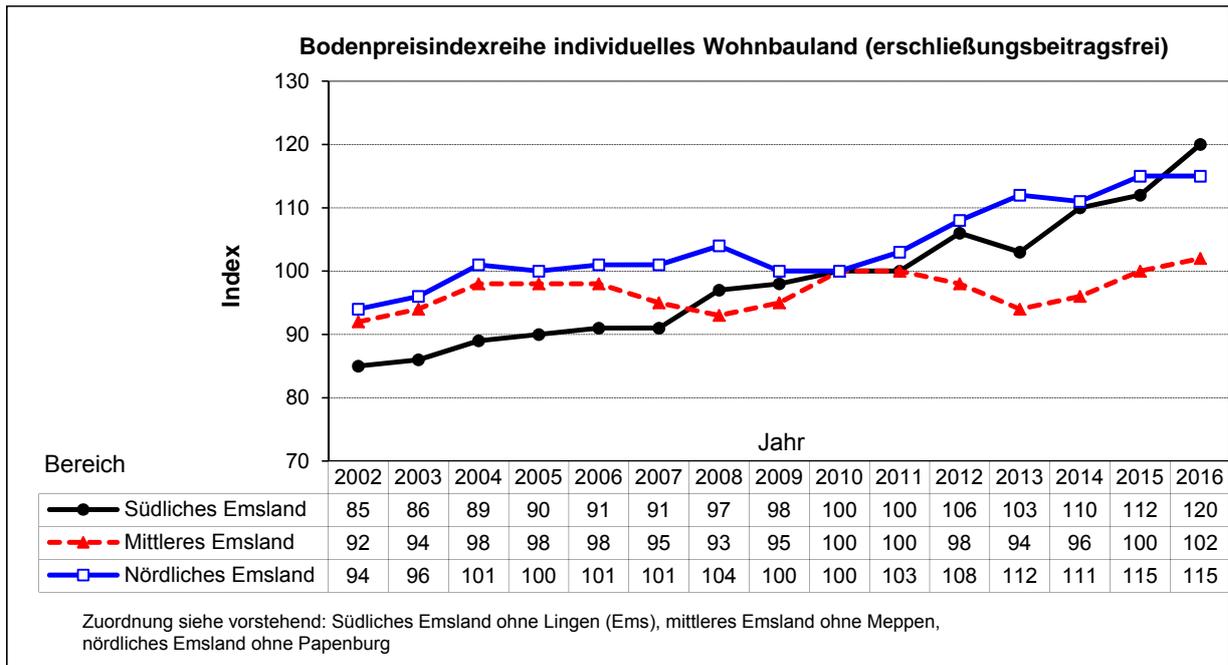


Abbildung 5.2.2.5

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.

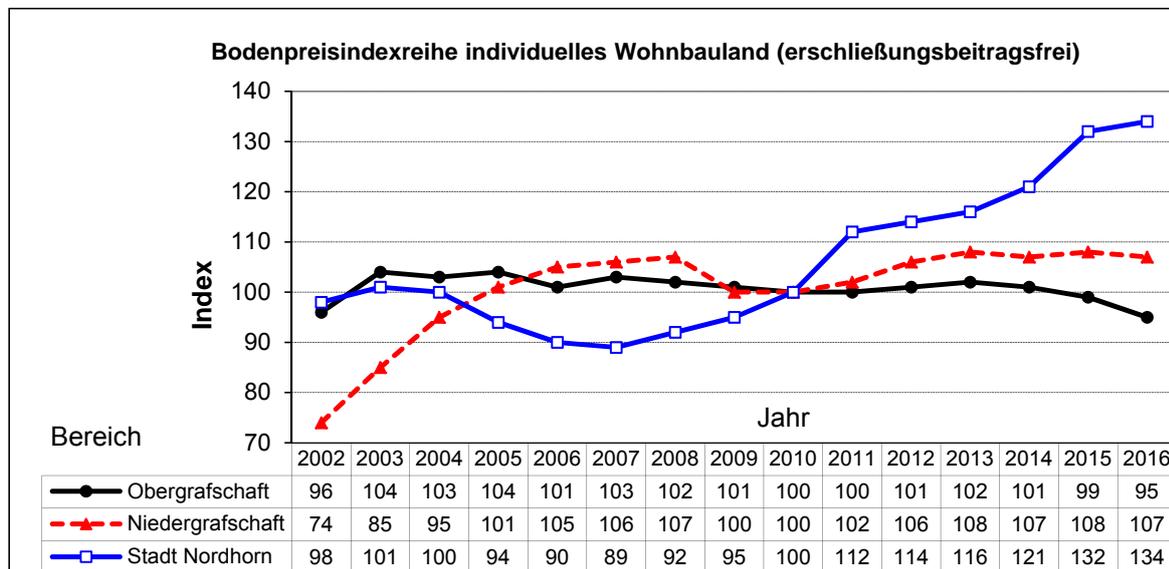


Abbildung 5.2.2.6

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 im Zuständigkeitsbereich sind statistisch gesicherte Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich. Ebenso konnten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Preisverhältnisse bei unterschiedlichen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten von Grundstücken im Geschosswohnungsbau 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 2016 veröffentlicht:

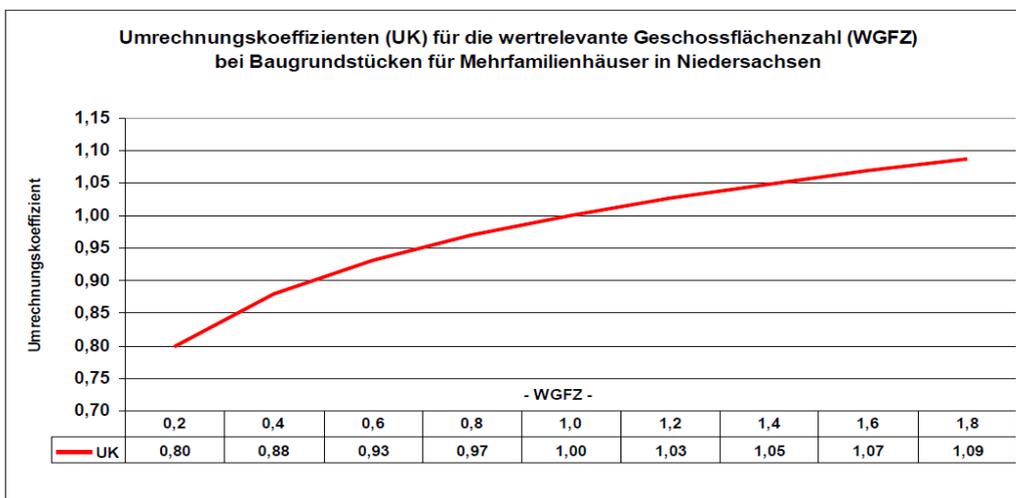


Abbildung 5.3.2.1

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	12 (4)	1.500 (1.200)	94,0 (70,0)	52 - 117
Nordkreis Osnabrück	16 (17)	1.800 (9.300)	29,0 (23,0)	15 - 82
Altkreis Wittlage und Melle	5 (8)	3.700 (3.700)	31,0 (30,0)	11 - 35
Südkreis Osnabrück	10 (7)	4.100 (11.100)	30,0 (35,0)	15 - 87
Stadtrandgemeinden OS	4 (6)	2.700 (5.400)	50,0 (52,0)	38 - 55
Landkreis Osnabrück	35 (38)	3.000 (7.800)	31,0 (31,0)	

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 (6)	7.800 (4.000)	20,0 (19,5)	10 - 51
Stadt Lingen (Ems)	3 (7)	25.100 (6.500)	16,2 (16,4)	14 - 18
Stadt Meppen	7 (5)	3.300 (7.200)	24,2 (20,8)	20 - 32
Stadt Papenburg	4 (8)	9.400 (2.900)	10,7 (11,5)	7 - 13
Übrige Gemeinden	62 (56)	9.000 (6.700)	8,2 (6,6)	3 - 15
Landkreis Emsland	82 (82)	9.000 (6.300)	10,3 (8,9)	

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	17 (15)	4.700 (9.400)	13,0 (11,4)	6 - 20
Nordhorn, Stadt	6 (14)	7.900 (4.500)	24,4 (14,1)	14 - 46
Obergrafschaft	13 (7)	5.800 (3.600)	16,7 (16,2)	11 - 20
Landkreis Grafschaft Bentheim	36 (36)	5.700 (6.300)	15,2 (14,0)	

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).

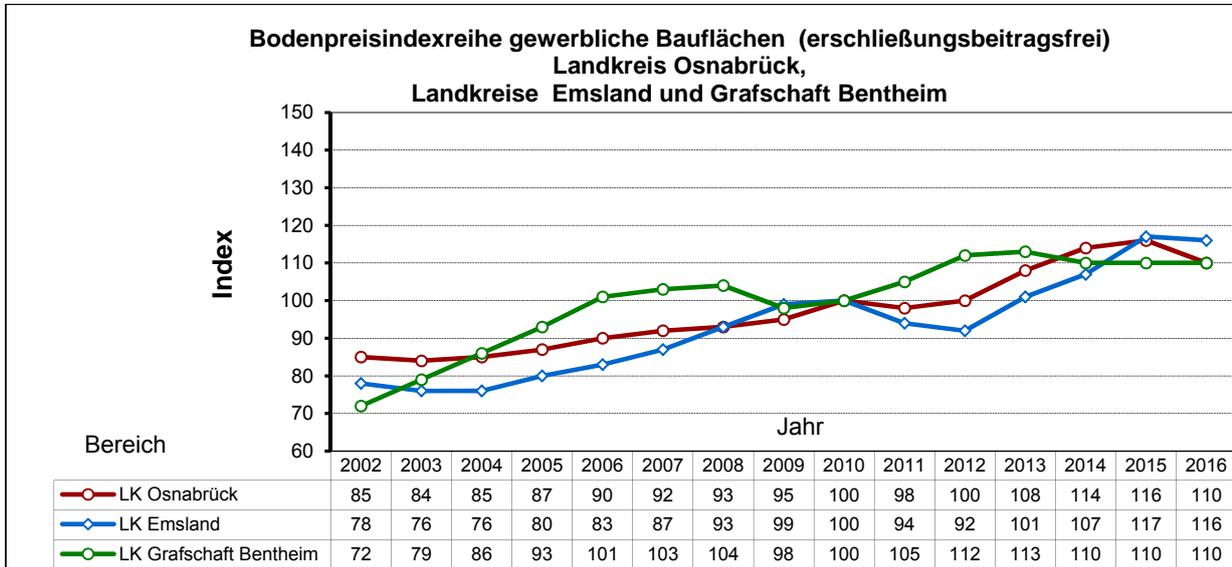


Abbildung 5.4.2.1

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 2004: $15 \text{ €/m}^2 \times \frac{86}{113} = \text{rd. } 11 \text{ €/m}^2$

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** eine allgemein gültige Aussage für das Preisniveau von Bauerwartungsland und Rohbauland nicht ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen geben für die **Landkreise Osnabrück, 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	16 (37)	10.600 (8.200)	13,0 (13,0)	5 - 48
Grafschaft Bentheim	0 (7)	(980)	(16,5)	
Landkreis Osnabrück	24 (16)	7.500 (4.600)	30,0 (25,3)	20 - 50

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	32 (13)	485 (600)	40,0 (44,0)	25 - 103
Grafschaft Bentheim	4 (2)	801	47,0 *	33 - 78
Osnabrück (ohne Stadt OS)	9 (37)	661 (658)	87,0 (79,0)	24 - 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 Bippin	10 bis 20 €/m ²
Fürstenau	15 bis 35 €/m ²
Neuenkirchen	10 bis 20 €/m ²
Bramsche	25 bis 65 €/m ²
Altkreis Wittlage	20 bis 40 €/m ²
Melle	25 bis 45 €/m ²
Südkreis	45 bis 65 €/m ²
Glandorf	25 bis 35 €/m ²

Stadtrandgemeinden Osnabrück 45 bis 100 €/m²

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 €/m²

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-/Obergrafschaft	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:

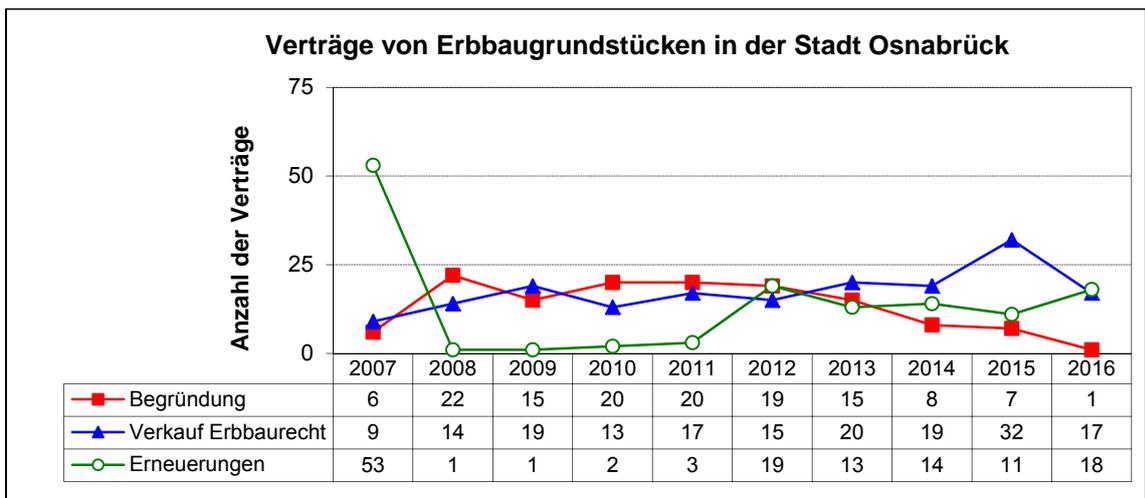


Abbildung 5.7.1

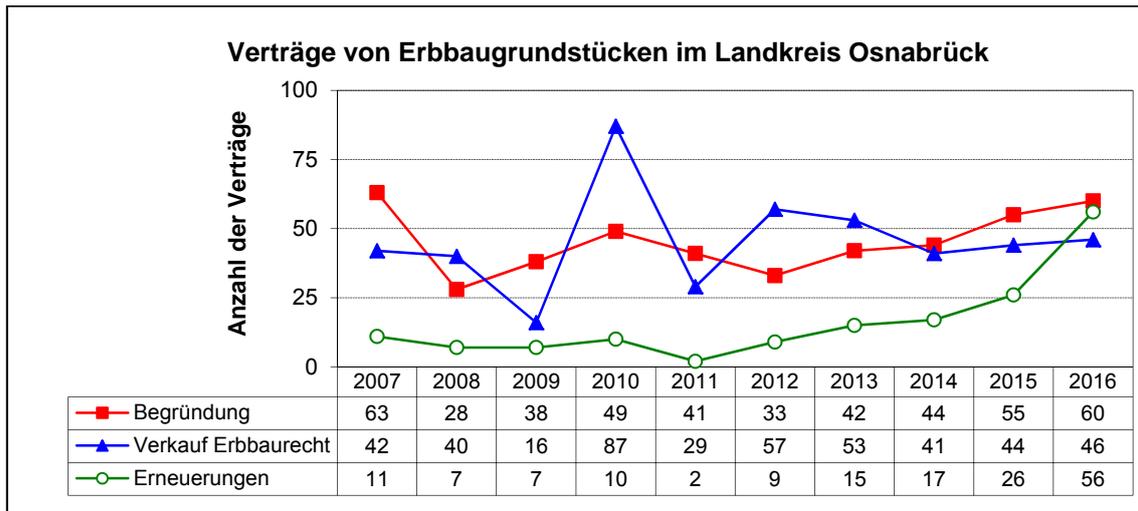


Abbildung 5.7.2

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 2016 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	0 (6)	(5,12)	(4,5 - 5,25)	(4,6)	(2,8 - 5,0)	(2,7)	(2,1 - 2,8)
Landkreis Osnabrück	54 (46)	1,61 (1,64)	0,40 - 3,00 (0,60 - 4,17)	3,8 (3,5)	2,6 - 5,0 (3,0 - 5,5)	2,0 (1,9)	1,5 - 3,5 (1,5 - 2,9)
Landkreis Emsland	4 (13)	2,74 (1,58)	1,35 - 3,40 (0,43 - 4,80)			2,6 (2,8)	1,4 - 3,4 (1,8 - 5,0)
Landkreis Grafschaft Bentheim	0 (1)						

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	1 (5)	(1,31)	(0,55 - 2,34)	(4,3)	(3,0 - 5,0)	(4,9)	(3,3 - 7,6)

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 211 Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) vom Erbbauberechtigten (für Wohnzwecke) erworben wurde. Die Stichprobe umfasst Kauffälle aus der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	01.2014 – 12.2016	03.2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 - 275 €/m ²	105 €/m ²
Grundstücksgröße	201 – 1.419 m ²	650 m ²

Das folgende Diagramm stellt durchschnittliche **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Verhältnis Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) dar. Dabei wurde eine Abhängigkeit von 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.

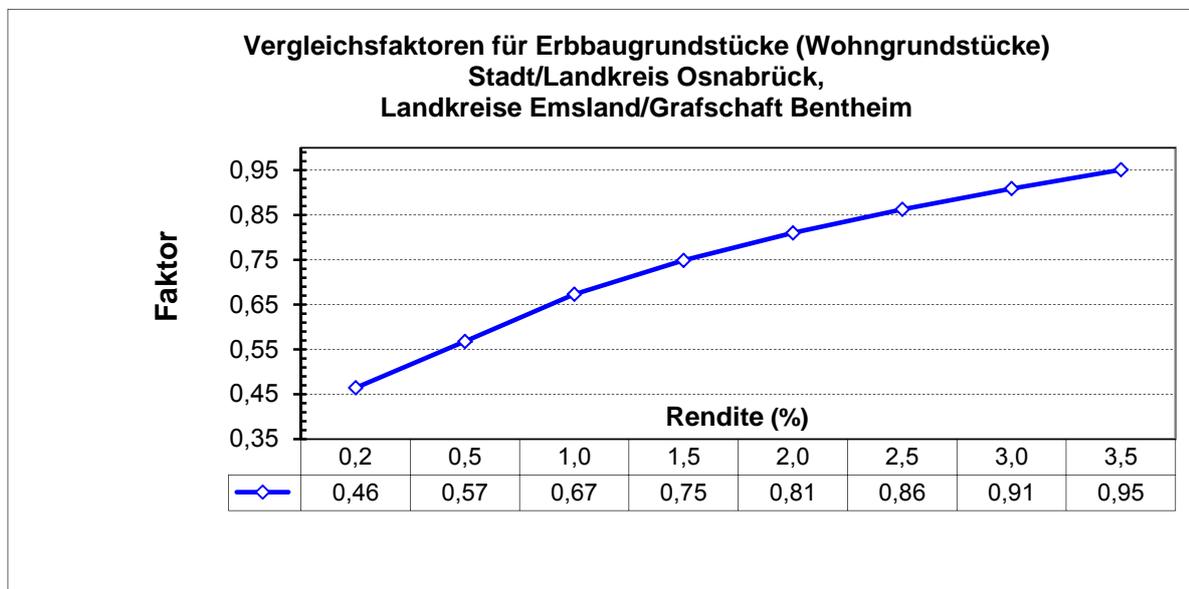


Abbildung 5.7.2.1

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:	0,86 (Tabelle 5.7.2.1)
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	90.000 € x 0,86 = rd. 77.000 €

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 0,75 ha für Acker und 0,5 ha für Grünland. 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 (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	36 (52)	2,5 (2,8)	7,00 (6,54)	5,44 - 10,70 (4,33 - 9,37)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	16 (36)	2,1 (2,8)	6,82 (5,62)	4,00 - 10,00 (3,50 - 8,00)
Altkreis Wittlage und Melle	24 (60)	2,0 (2,6)	6,00 (5,64)	4,01 - 10,00 (3,24 - 7,50)
Landkreis Osnabrück	76 (148)	2,1 (2,7)	6,70 (5,95)	

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	79 (90)	2,7 (2,8)	6,05 (5,66)	3,78 - 8,5 (4,38 - 7,00)
Mittleres Emsland	42 (34)	3,9 (4,2)	6,79 (6,28)	5,50 - 8,00 (5,00 - 7,50)
Südliches Emsland	33 (51)	2,6 (3,0)	7,75 (7,05)	6,25 - 9,20 (4,43 - 8,80)
Landkreis Emsland	154 (175)	3,0 (3,2)	6,61 (6,08)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	68 (56)	3,9 (2,6)	5,95 (5,69)	4,54 - 7,30 (4,56 - 6,74)
Obergrafschaft, Stadt Nordhorn	14 (13)	2,6 (2,5)	6,24 (5,62)	5,50 - 7,50 (5,02 - 5,80)
Landkreis Grafschaft Bentheim	82 (69)	3,7 (2,6)	6,02 (5,68)	

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	5 (15)	0,6 (1,0)	2,50 (2,55)	1,87 - 6,50 (1,10 - 5,40)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	9 (12)	1,0 (1,6)	2,37 (2,26)	1,00 - 3,80 (1,50 - 3,20)
Altkreis Wittlage und Melle	5 (13)	1,2 (1,5)	3,00 (2,39)	1,67 - 3,50 (1,33 - 3,65)
Landkreis Osnabrück	19 (40)	1,0 (1,4)	2,50 (2,41)	

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	18 (23)	1,8 (1,6)	2,14 (1,86)	1,48 - 3,20 (1,31 - 2,65)
Mittleres Emsland	7 (3)	1,6 (1,8)	3,04 (3,03)	2,60 - 3,60 (0,67 - 5,65)
Südliches Emsland	- (7)	- (1,3)	- (3,27)	(1,45 - 5,1)
Landkreis Emsland	25 (33)	1,7 (1,6)	2,47 (2,07)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	5 (12)	1,8 (2,1)	3,54 (4,62)	2,00 - 5,44 (3,45 - 5,83)
Obergrafschaft, Stadt NOH	2 (6)	1,2 (1,9)	3,04 (4,74)	(3,02 - 6,05)
Landkreis Grafschaft Bentheim	7 (18)	1,7 (2,1)	3,39 (4,66)	

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 (für den Landkreis Osnabrück im Berichtsjahr neu abgeleitet). 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).

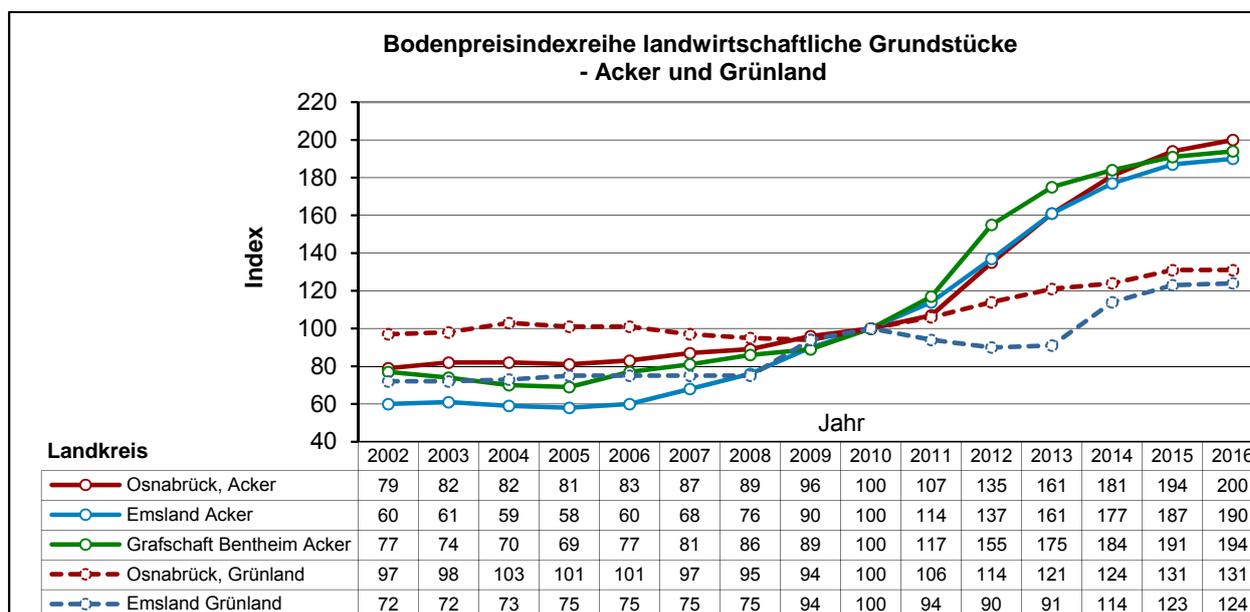


Abbildung 6.2.2.1

Anwendungsbeispiel:

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

Index im Jahr 2013: 161
 Index im Jahr 2004: 59
 Bodenwert 2004 : $4,90 \text{ €/m}^2 \times \frac{59}{161} = \text{rd. } 1,80 \text{ €/m}^2$

6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten

Im Berichtsjahr liegen dem Gutachterausschuss keine verwertbaren 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 2016 (2015)

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)		
			Mittel	Anzahl Fälle	Spanne
Nordkreis und Bramsche	20 (16)	170.000,- (208.000,-)	766,-* (1.065,-*)	10 7	340,- bis 2.423,- (293,- bis 2.688,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	16 (15)	225.000,- (313.000,-)	867,-* (897,-*)	5 6	500,- bis 3.200,- (456,- bis 1.788,-)
Altkreis Wittlage und Melle	11 (11)	165.000,- (164.000,-)	890,-* (1.127,-*)	5 5	595,- bis 2.161,- (389,- bis 2.477,-)
Landkreis Osnabrück	47 (42)	188.000,- (234.000,-)	875,-* (1.026,-*)	20 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	14 (16)	0,6 (1,5)	1,57 (2,01)	0,50 - 2,42 (0,69 - 3,50)
Nadelwald	11 (8)	1,1 (1,4)	2,00 (2,02)	0,50 - 2,60 (0,40 - 3,00)
Mischwald	29 (30)	1,0 (2,8)	1,78 (2,28)	0,66 - 3,00 (0,68 - 3,96)

Landkreis Emsland

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Emsland	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	12 (3)	0,3 (0,7)	1,56 *	1,21 - 2,80
Nadelwald	26 (33)	1,4 (2,0)	1,74 (1,91)	0,37 - 3,61 (0,80 - 3,47)
Mischwald	8 (3)	1,3 (1,4)	1,98 *	0,60 - 2,60

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Grafschaft Bentheim

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	2 (0)	0,9	2,00	*
Nadelwald	6 (4)	0,6 (0,8)	1,66 (2,10)	1,00 - 2,40 (1,80 - 2,20)
Mischwald	5 (4)	0,8 (1,0)	1,50 (1,67)	1,00 - 2,11 (1,40 - 2,31)

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

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.

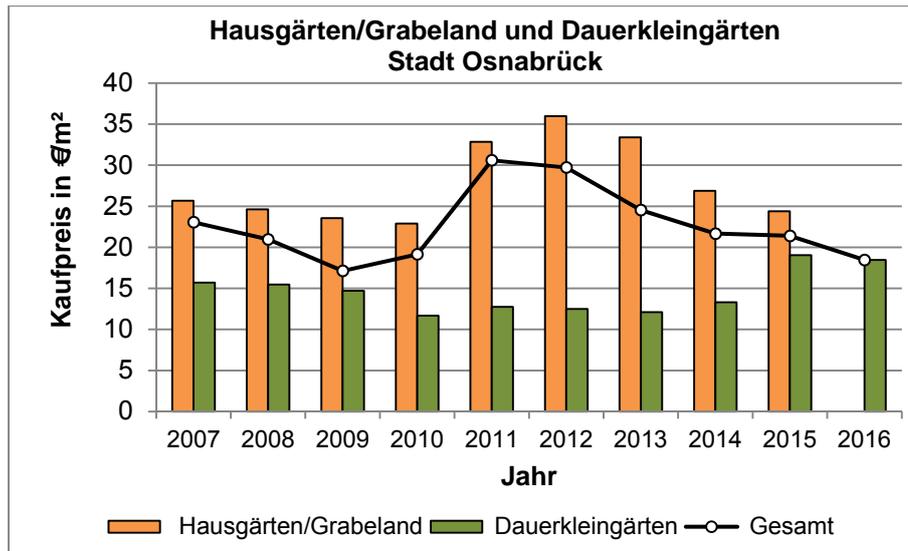


Abbildung 7.1.1

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen für Hausgärten/Grabeland wurde nur der Mittelwert für Dauerkleingärten mit rd. 18,50 €/m² ermittelt.

7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück

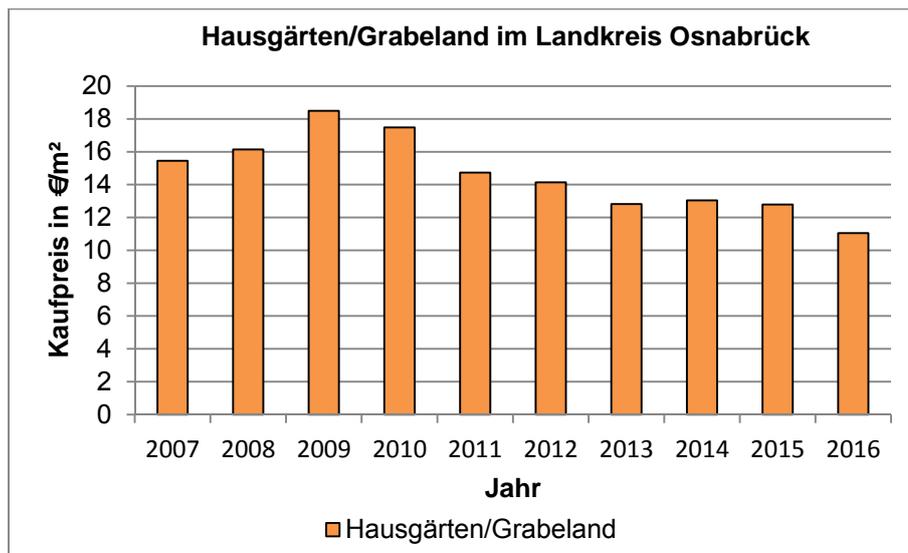


Abbildung 7.2.1

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 Weidenutzung) beträgt der Mittelwert für Flächen im Außenbereich und innerörtlichen Bereich insgesamt rd. 11,00 €/m² (überwiegend 7,00 €/m² bis 15,00 €/m²). Im Außenbereich beträgt der Mittelwert rd. 8,00 €/m² bzw. innerörtlich rd. 19,00 €/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 Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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.

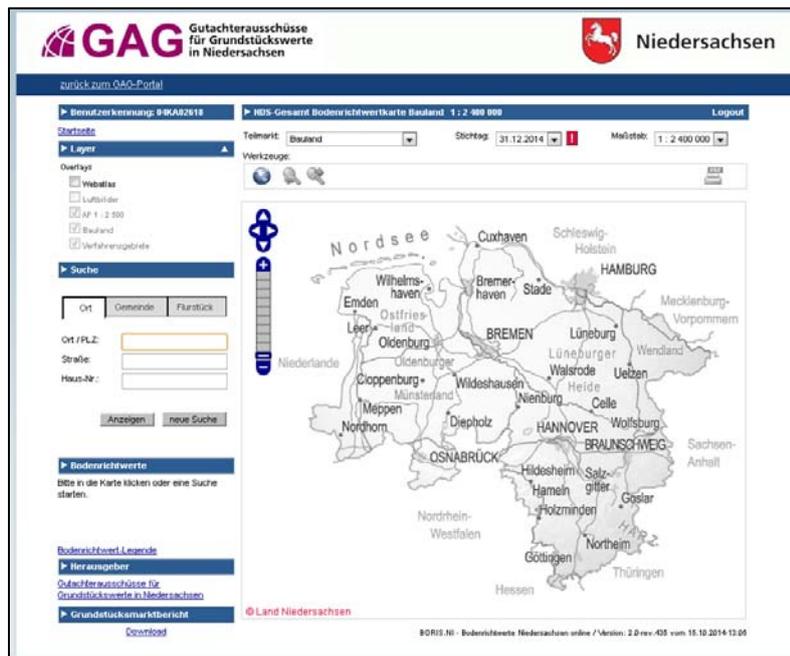
Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl), sofern wertbeeinflussend, anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in 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, mäßig) 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 in 1000	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
		Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Osnabrück, Stadt	162	O	Kreisfreie Stadt	530	220	120	550	350	115
Quakenbrück, Stadt	23	M	Zentraler Ort	95	80	45			40
Bersenbrück, Stadt	29	G	Zentraler Ort	70	60	45			
Fürstenau, Stadt	16	G	Zentraler Ort	80	65	40			
Neuenkirchen	10	G	Zentraler Ort	45	33	30			
Bramsche, Stadt	36	M	Industrie-Wohnort	130	110	80			
Ostercappeln	10	G	Zentraler Ort	130	85	70			
Bohrnte	13	G	Zentraler Ort	95	70	60			
Bad Essen	15	G	Zentraler Ort, Kurort	175	130	70			
Wallenhorst	23	G	Stadtrandgemeinde	145	135	105	135		
Belm	14	G	Stadtrandgemeinde	155	135	100	110	90	
Bissendorf	14	G	Stadtrandgemeinde	150	110	90			
Melle, Stadt	46	M	Zentraler Ort	150	120	90	120	95	
Georgsmarienhütte, Stadt	32	M	Industriestandort	160	135	100	135	120	
Hasbergen	11	G	Stadtrandgemeinde	160	120	90			
Hagen a.T.W.	13	G	Stadtrandgemeinde	150	130	105			
Bad Iburg, Stadt	11	G	Zentraler Ort, Kurort	190	150	95			
Hilter a.T.W.	10	G	Zentraler Ort	125	100	75			
Dissen a.T.W., Stadt	9	G	Zentraler Ort	125	110	85		110	
Bad Rothenfelde	8	G	Zentraler Ort, Kurort	210	130	80	160		
Bad Laer	9	G	Zentraler Ort, Kurort	140	90	70			
Glandorf	7	G	Zentraler Ort	95	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	70	50				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		70	30			
Haren (Ems), Stadt	24	G	Zentraler Ort	135	95	60			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	120	90	29			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		45	30			
Lathen	11	G	Zentraler Ort	85	60	33			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	60	42				
Lingen (Ems), Stadt	53	M	Mittelzentrum	215	180	85			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	160	140	70			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	68	50	20			
Papenburg, Stadt	37	M	Zentraler Ort	150	105	50			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		50	29			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort	85	75	40			
Sögel	16	G	Zentraler Ort	115	80				
Spelle	13	G	Zentraler Ort	85	70				
Twist	10	G	Zentraler Ort		40				
Werlte	17	G	Zentraler Ort	95	80	40			

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	Zentraler Ort	130	100	40			
Emlichheim	15	G	Zentraler Ort		60	35			
Neuenhaus, Stadt	14	G	Zentraler Ort	70	65	35			
Nordhorn, Stadt	53	M	Kreisstadt	200	150	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	15	G	Zentraler Ort	120	90	70			
Uelsen	11	G	Zentraler Ort	130	90	70			
Wietmarschen	12	G	Zentraler Ort		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, Stadt	162	4250	2500	820	130	80	40	650	390	250
Quakenbrück, Stadt	23	175	108	75	22	15	10	175	108	98
Bersenbrück, Stadt	29	180	120	90	16		11	180	120	90
Fürstenau, Stadt	16	140	105	73	45	18	13	140		
Neuenkirchen	10	50	30			21		50	30	
Bramsche, Stadt	36	300	175	120	45	25	11	175	160	120
Ostercappeln	10	110	100	70	25	18	11	100	70	
Bohmte	13	120	100	65	15	10		120		
Bad Essen	15	190	150	85	35	25	20	190	140	
Wallenhorst	23	245	170	135	50	43	35	245	170	135
Belm	14	250	120	100	60	-	28	250	120	90
Bissendorf	14	140	100	95	48	40	25	140	100	95
Melle, Stadt	46,4	385	300	175	45	30	23	385	300	175
Georgsmarienhütte, Stadt	32	255	200	145	100	50	45	255	200	145
Hasbergen	11	165	110	75	45			165		
Hagen a.T.W.	13	170	140	130	50	30		170	120	
Bad Iburg, Stadt	11	250	150	95	40	23		250		
Hilter a.T.W.	10	125	115	100	40	25		125	105	
Dissen a.T.W., Stadt	9	235	170	115	35	25		235	170	
Bad Rothenfelde	8	280	240	160		35		280	240	160
Bad Laer	9	160	120	90		25		160	120	90
Glandorf	7	120	110	85	30	25		120	110	85

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			8				
Emsbüren	10		120			15				
Freren	10		80			10				
Geeste	11		80			12				
Haren (Ems), Stadt	24	410	300	180		12				
Haselünne, Stadt	13	410	250	135		8				
Herzlake	10		92			10				
Lathen	11	110	85			8				
Lengerich	9	70	65			8				
Lingen (Ems), Stadt	53	1550	850	430	42	18	8			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	35	25	8			
Nordhümmling	12		68			6				
Papenburg, Stadt	37	270	180	130	20	9				
Rhede (Ems)	4	58	45			6				
Salzbergen	8	115	90			17				
Sögel	16		160		14	8				
Spelle	13		100			13				
Twist	10		50			8				
Werlte	17		140			6				

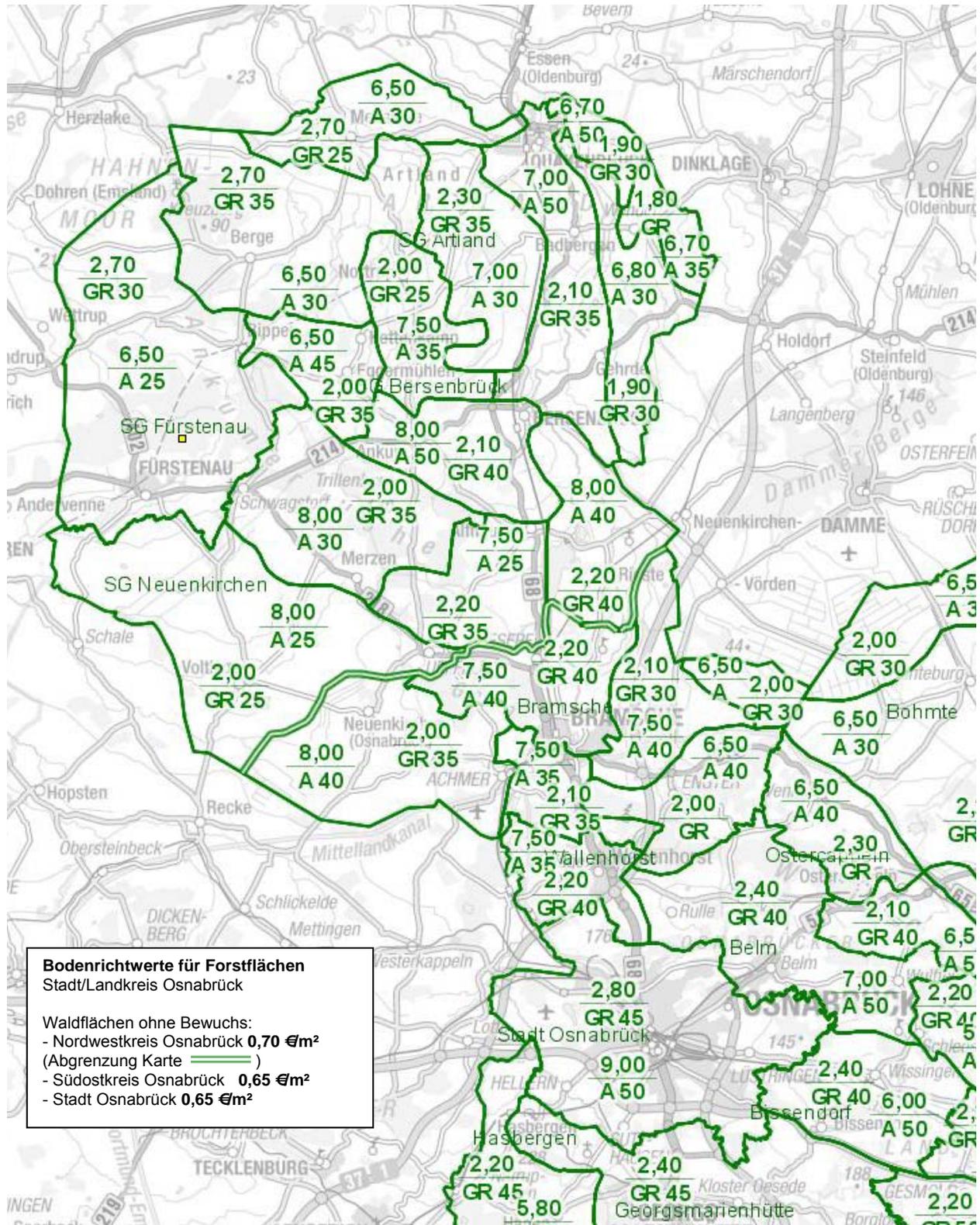
Landkreis Grafschaft Bentheim

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	310	160	20	18	8			
Emlichheim	15		130			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

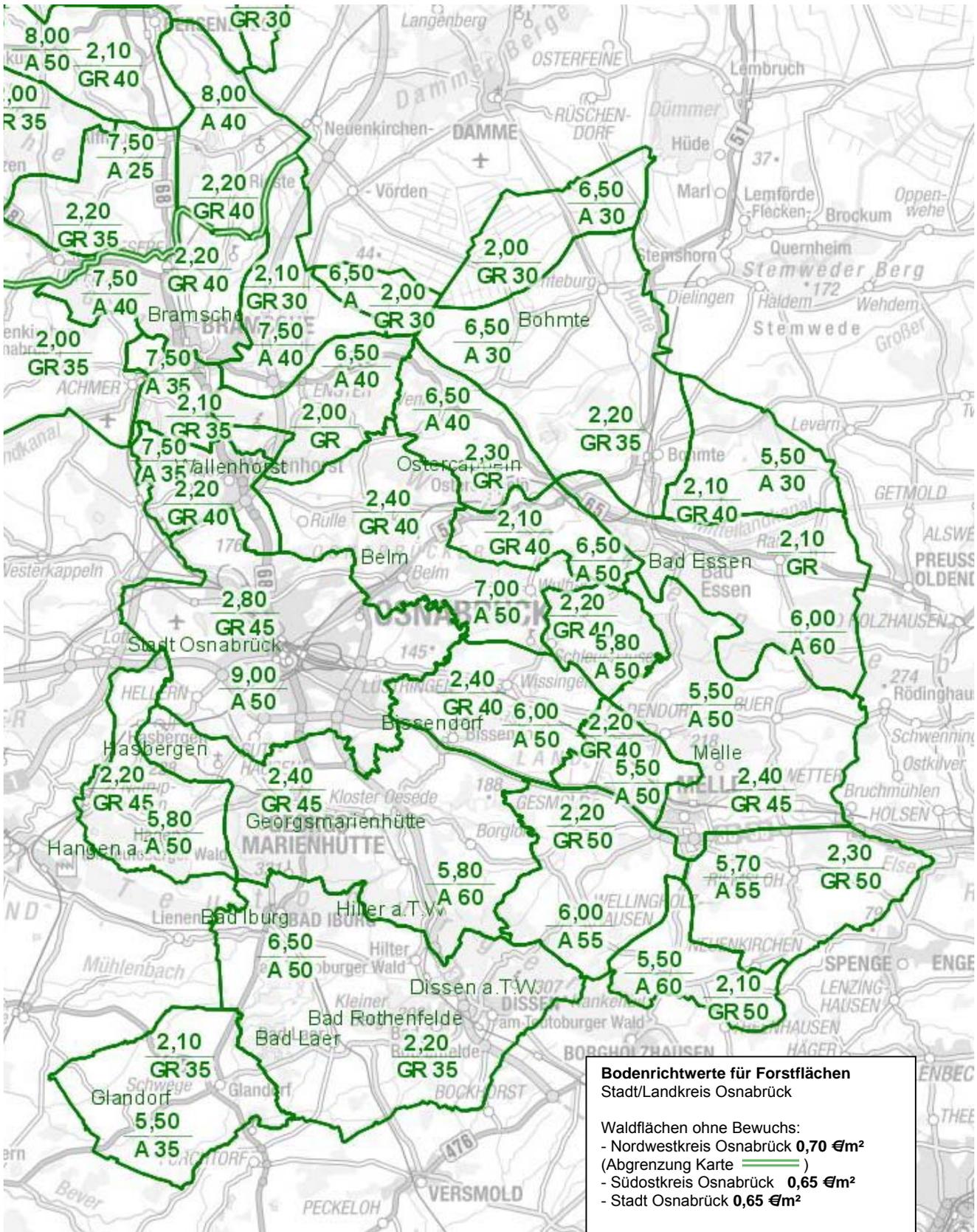
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Nordwest

Die Buchstaben unter den Richtwerten bezeichnen die Nutzung, die Zahlen die Bewertung der Bodenschätzung (A = Acker GR = Grünland, 40 = Bodenschätzung Ackerzahl bzw. Grünlandzahl)



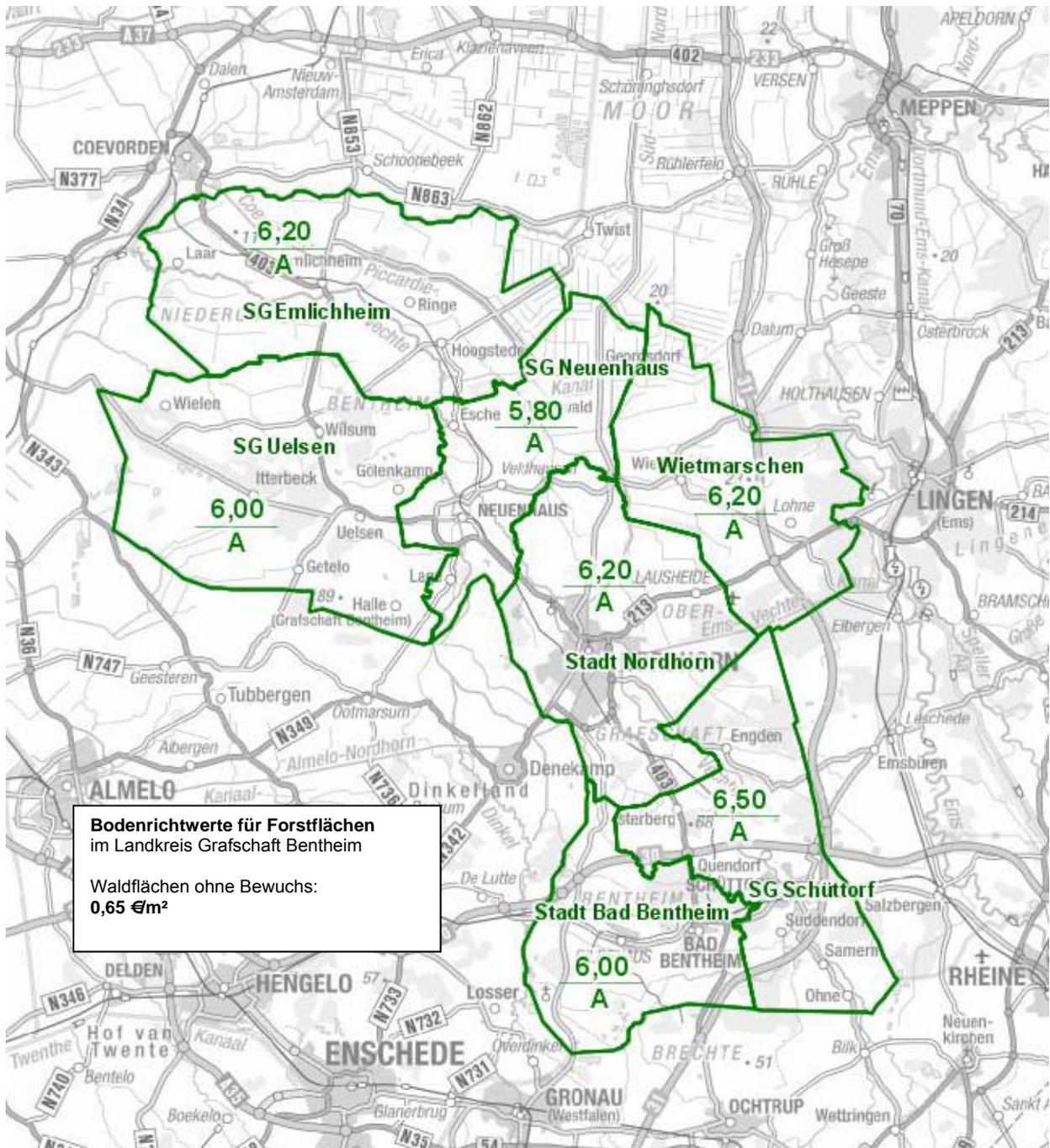
Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Südost

Die Buchstaben unter den Richtwerten bezeichnen die Nutzung, die Zahlen die Bewertung der Bodenschätzung (A = Acker GR = Grünland, 40 = Bodenschätzung Ackerzahl bzw. Grünlandzahl)



Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 in Euro/m² im Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung
(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

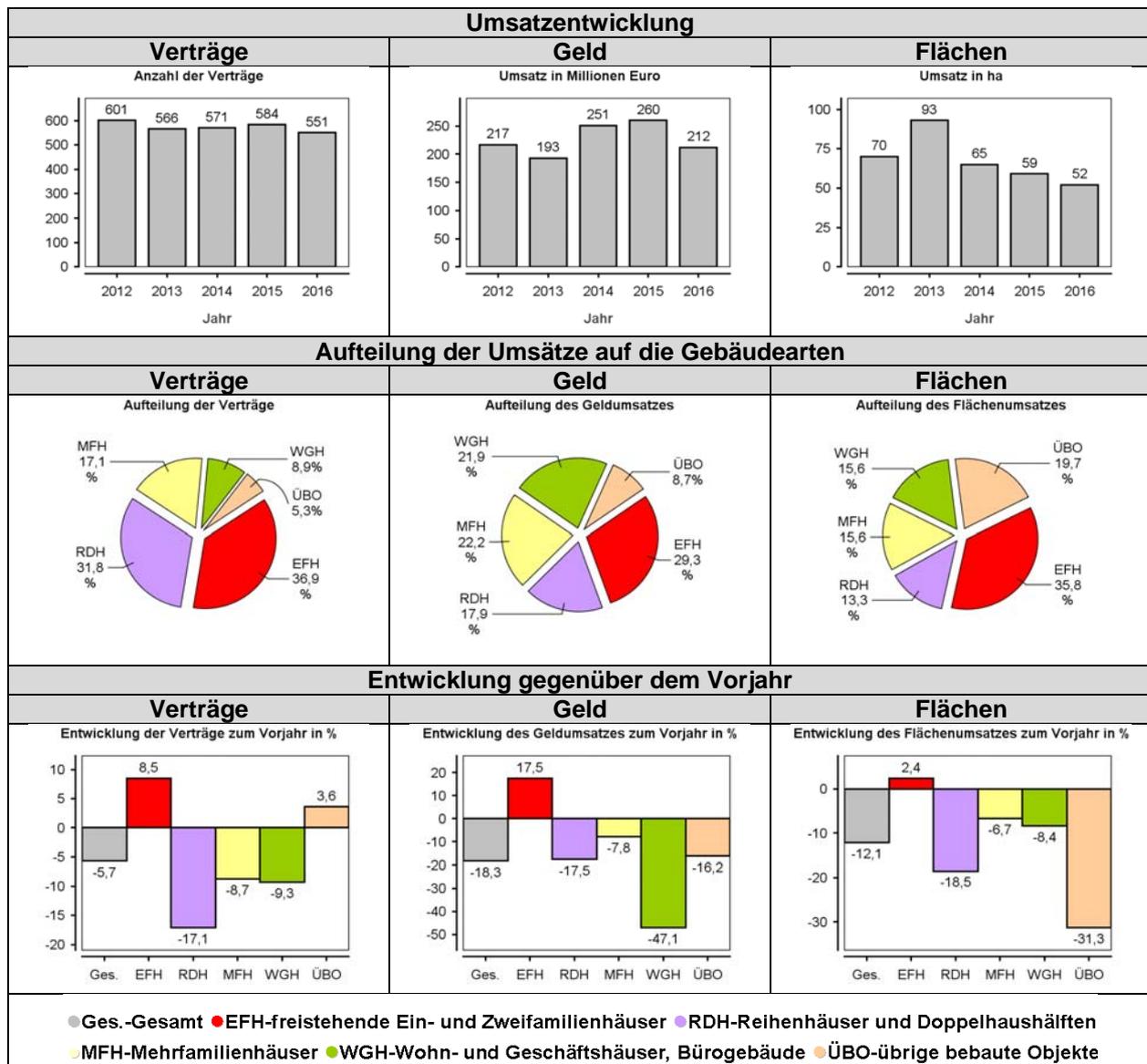


Abbildung 9.1.1

schnittlich 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 untenstehenden Grafiken mit der Aufteilung des Marktes und den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (siehe auch Anhang 1).

Landkreis Osnabrück

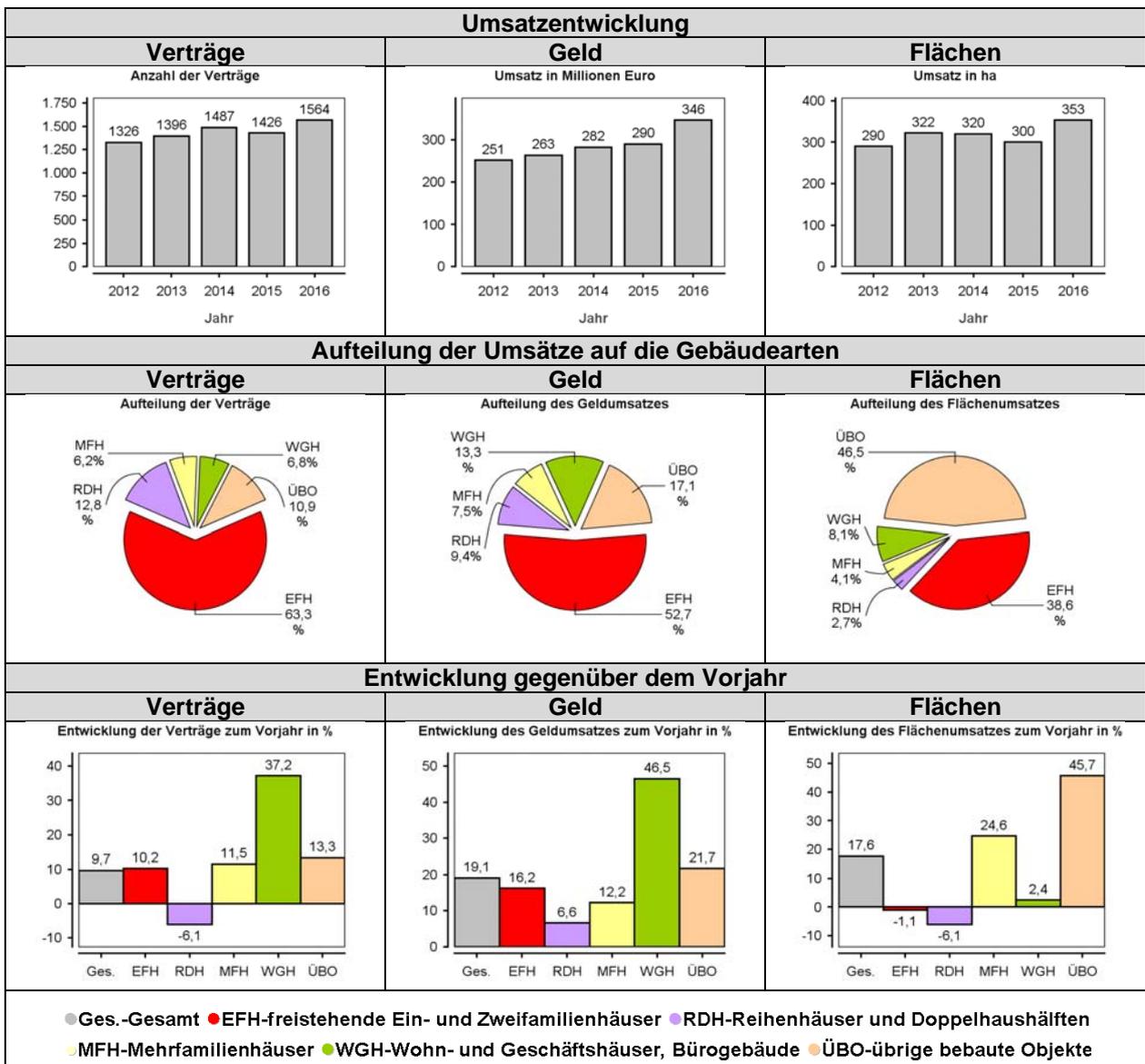


Abbildung 9.1.2

Landkreis Emsland

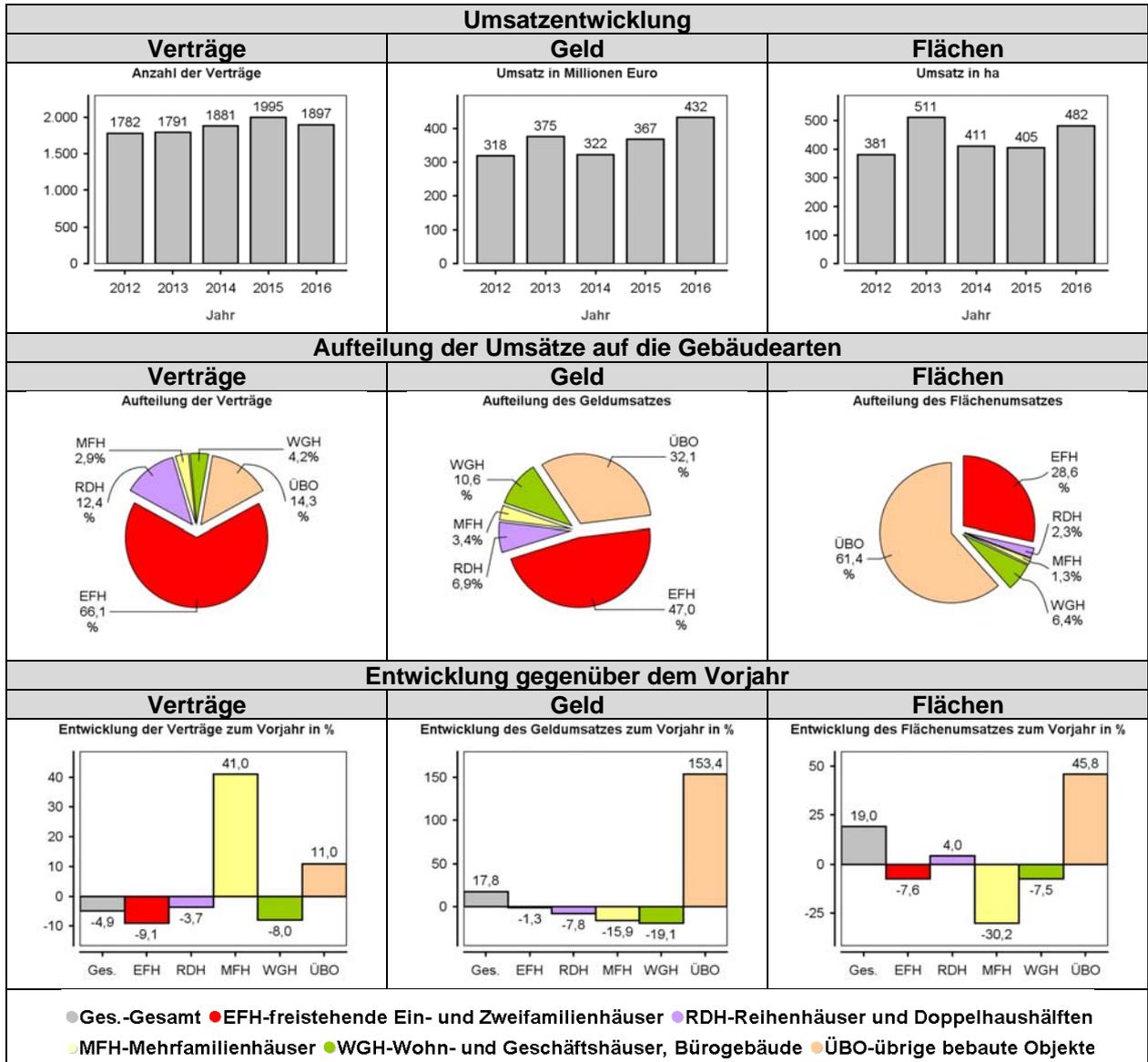


Abbildung 9.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

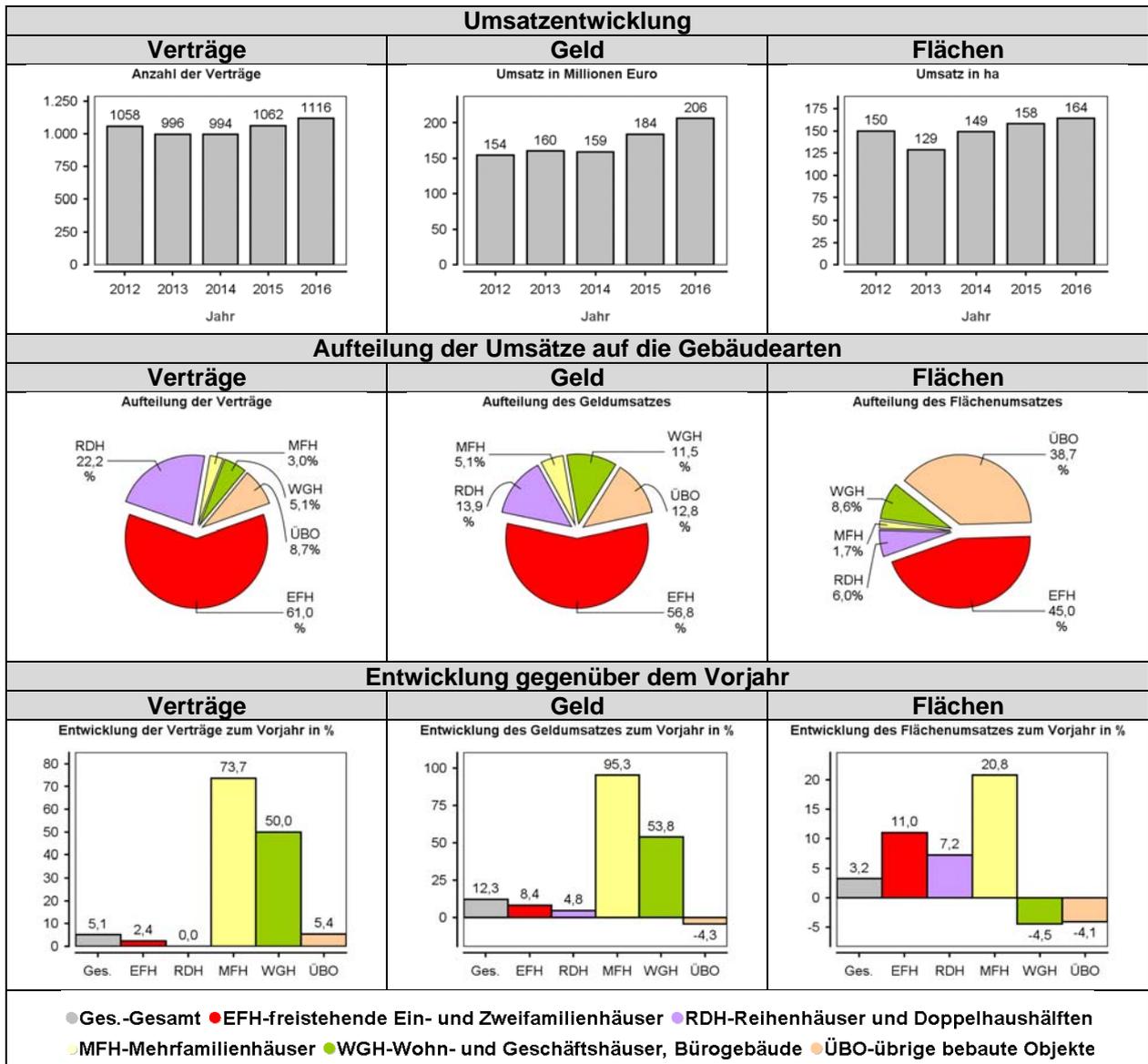


Abbildung 9.1.4

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr unterschiedlich verlaufen (**Stadt Osnabrück** + 9 %, **Landkreis Osnabrück** +10 %, **Landkreis Emsland** - 9 %, **Landkreis Grafschaft Bentheim** + 2 %). Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Verkäufe nach Preisgruppen gegliedert. In diesem Jahr setzt sich der Trend der letzten Jahre fort, das Preisniveau verschiebt sich weiter in höherwertige Segmente.

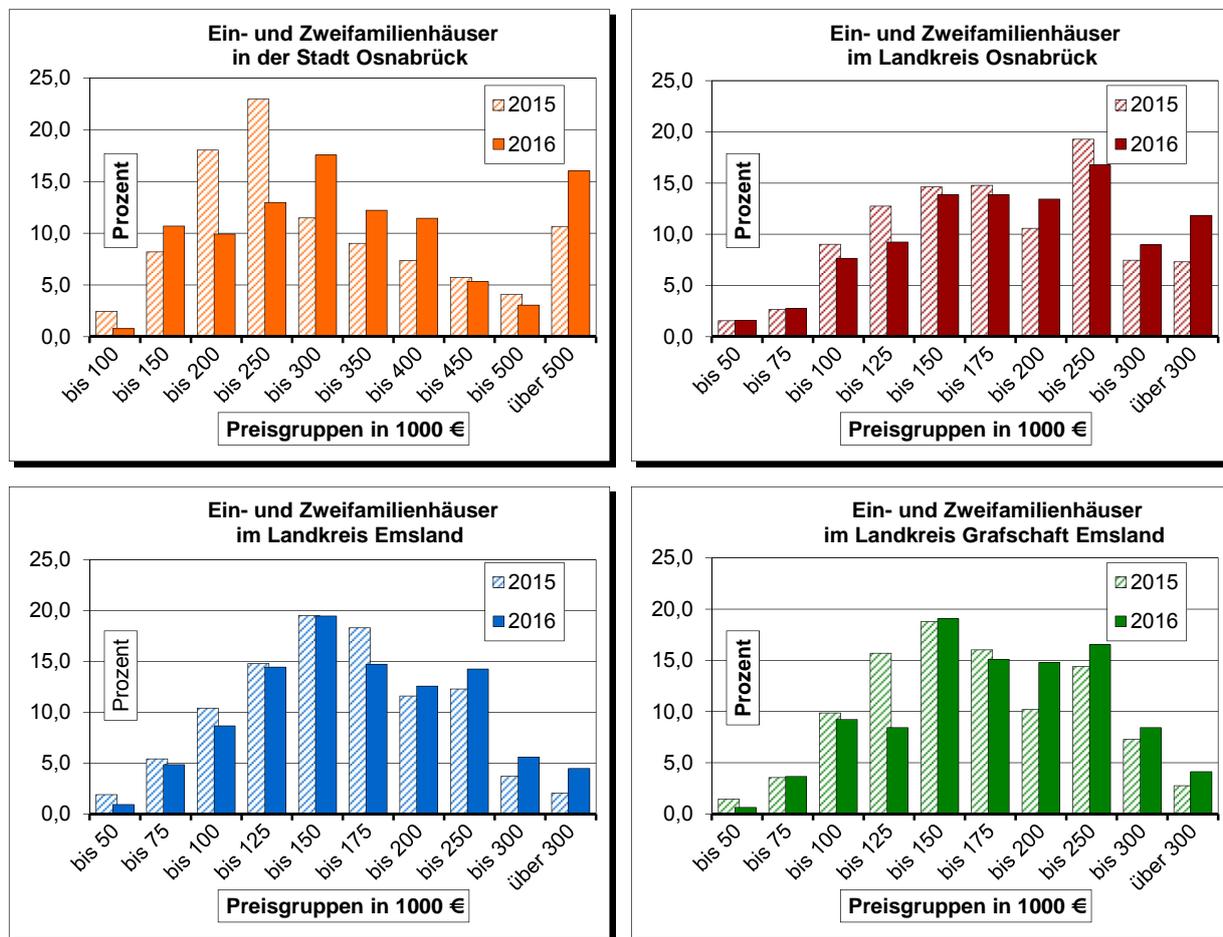


Abbildung 9.2.1.1

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 15 % (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
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	7 (9)	1881 (1912)	178 (201)	2.336 (1.552)	382.000 (303.000)
Baujahr 1946 bis 1969	21 (30)	1957 (1957)	164 (153)	2.104 (1.756)	339.000 (288.000)
Baujahr 1970 bis 1984	14 (21)	1976 (1977)	207 (168)	2.086 (1.977)	426.000 (324.000)
Baujahr 1985 bis 1999	8 (9)	1989 (1992)	200 (177)	2.395 (2.271)	487.000 (411.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	(6)	(2005)	(187)	(2.748)	(521.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)					

Landkreis Osnabrück

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

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	32 (53)	1901 (1917)	177 (184)	874 (902)	153.000 (158.000)
Baujahr 1946 bis 1969	71 (141)	1960 (1959)	158 (156)	1.046 (986)	160.000 (152.000)
Baujahr 1970 bis 1984	59 (90)	1977 (1976)	171 (180)	1.153 (1.083)	190.000 (189.000)
Baujahr 1985 bis 1999	35 (66)	1993 (1993)	160 (167)	1.494 (1.380)	229.000 (228.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	26 (40)	2005 (2004)	159 (159)	1.625 (1.532)	249.000 (241.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)					

Landkreis Emsland

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

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1945	7 (10)	1929 (1930)	158 (147)	895 (916)	141.000 (131.000)
Baujahr 1946 bis 1969	62 (71)	1960 (1960)	154 (137)	878 (909)	130.000 (124.000)
Baujahr 1970 bis 1984	54 (67)	1977 (1976)	155 (157)	1.056 (962)	158.000 (150.000)
Baujahr 1985 bis 1999	56 (86)	1992 (1994)	147 (147)	1.122 (1.199)	164.000 (172.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	49 (67)	2005 (2004)	161 (169)	1.361 (1.255)	214.000 (200.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	(5)	(2013)	(166)	(1.809)	(297.000)

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1945	27 (17)	1919 (1917)	148 (155)	915 (853)	132.000 (130.000)
Baujahr 1946 bis 1969	80 (72)	1959 (1959)	145 (130)	1.026 (1.050)	145.000 (133.000)
Baujahr 1970 bis 1984	50 (36)	1977 (1976)	155 (158)	1.114 (1.054)	171.000 (164.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (24)	1993 (1994)	154 (156)	1.440 (1.339)	217.000 (203.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	36 (22)	2005 (2004)	162 (167)	1.417 (1.260)	224.000 (208.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3	2015	106	1.965	207.000

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.

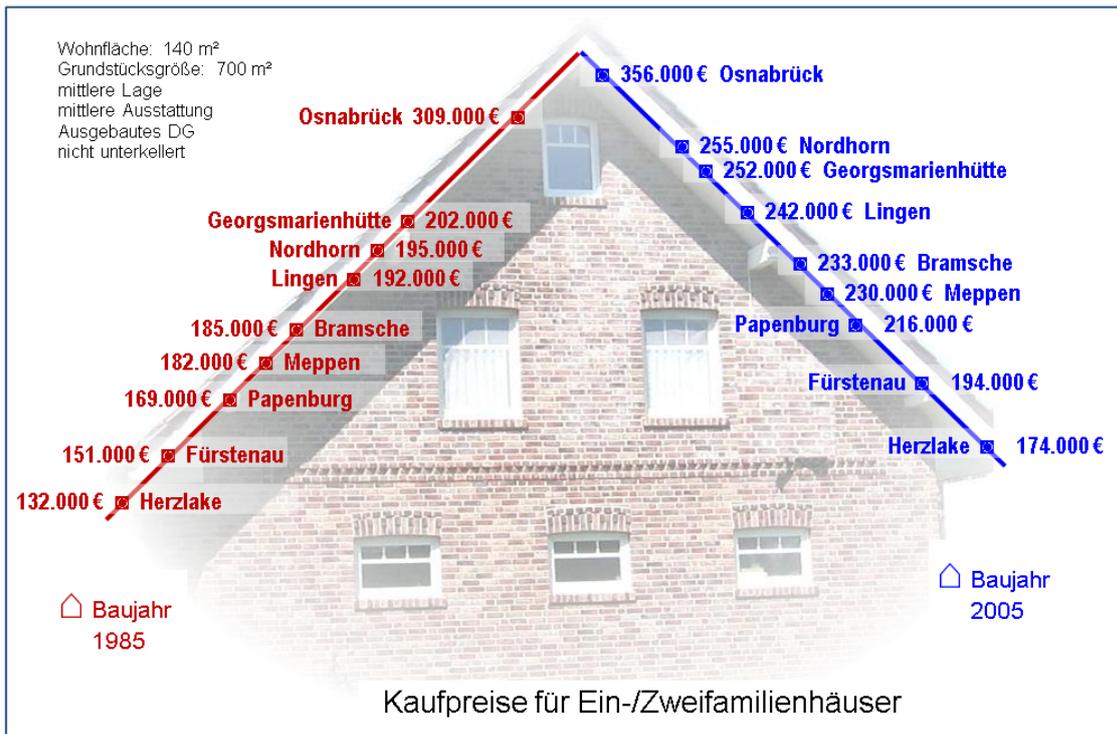


Abbildung 9.2.1.2

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

- in der Stadt Osnabrück 292.000 € (Vorjahr 242.000 €)
- im Landkreis Osnabrück 180.000 € (Vorjahr 167.000 €)
- im Landkreis Emsland 155.000 € (Vorjahr 150.000 €)
- im Landkreis Grafschaft Bentheim 165.000 € (Vorjahr 153.000 €).

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).

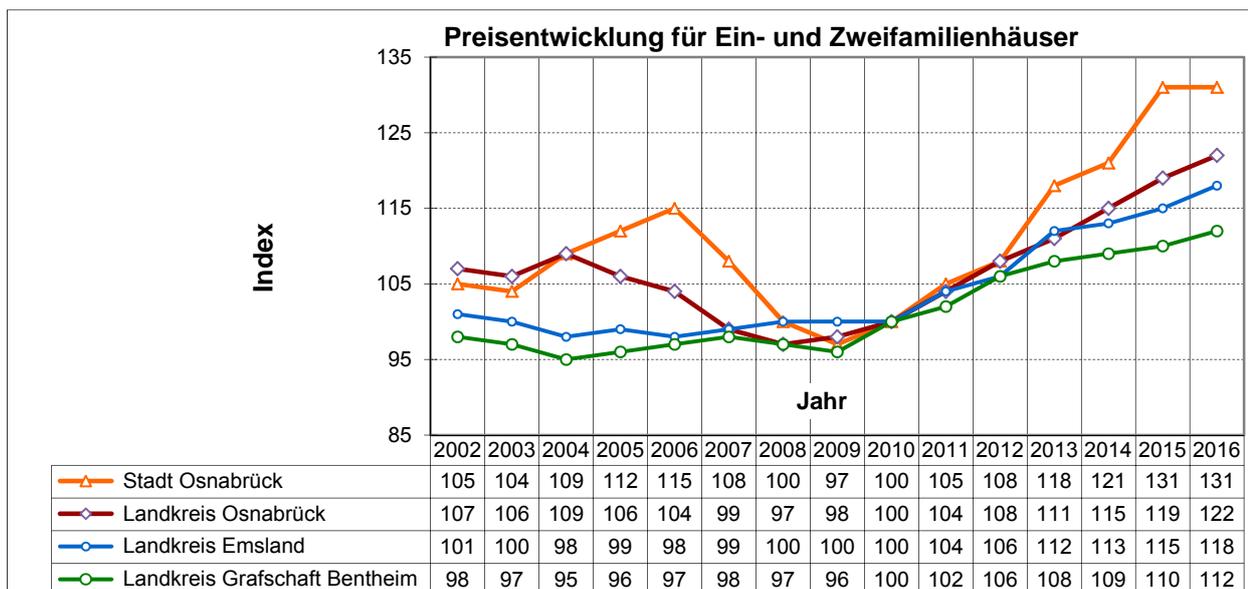


Abbildung 9.2.2.1

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.

In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom damaligen 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 selbständige 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

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:
<p>1. Der Sachwertfaktor ist, je nach örtlichem Markt, von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert. • Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen. • Gebäudestandard des Objektes: Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigen Sachwert). Maßgebend ist das wertrelevante Baujahr. Es berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. <p><u>Beispiel:</u> 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 im Jahr 2015 (Datum des Verkaufs bzw. des Wertermittlungstichtages) würde die Restnutzungsdauer 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 da her auf 1965 + 13 = 1978.</p> <p>2. Die Kurve des Sachwertfaktors zeigt den Mittelwert für durchschnittliche Objekte. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Sachwertfaktoren. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken sind zur Berücksichtigung Korrekturfaktoren aufgeführt.</p> <p>3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.</p> <p>4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.</p>

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	89
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	80 – 550 €/m ² (Mittel 221 €/m ²)
Wertrelevantes Baujahr:	1950 – 2012 (Mittel 1970)
Sachwert (NHK 2010):	121.000 – 873.000 Euro (Mittel 365.000 Euro)

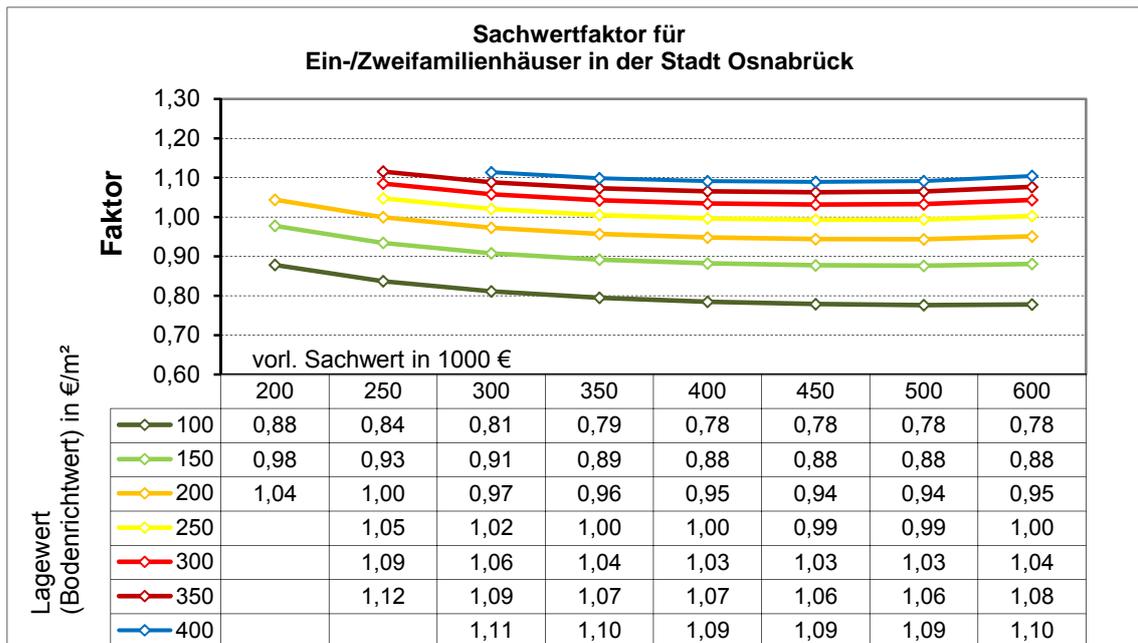


Abbildung 9.2.3 -A1

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

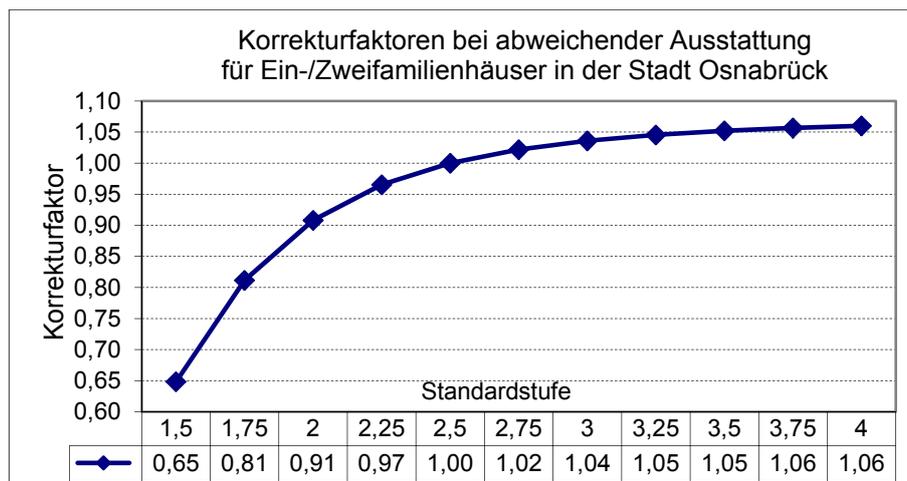


Abbildung 9.2.3 -A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	471
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	15 – 170 €/m ² (Mittel 81 €/m ²)
wertrelevantes Baujahr	1960 – 2014 (Mittel 1983)
Sachwert (NHK 2010):	98.000 – 500.000 Euro (Mittel 244.000 Euro)

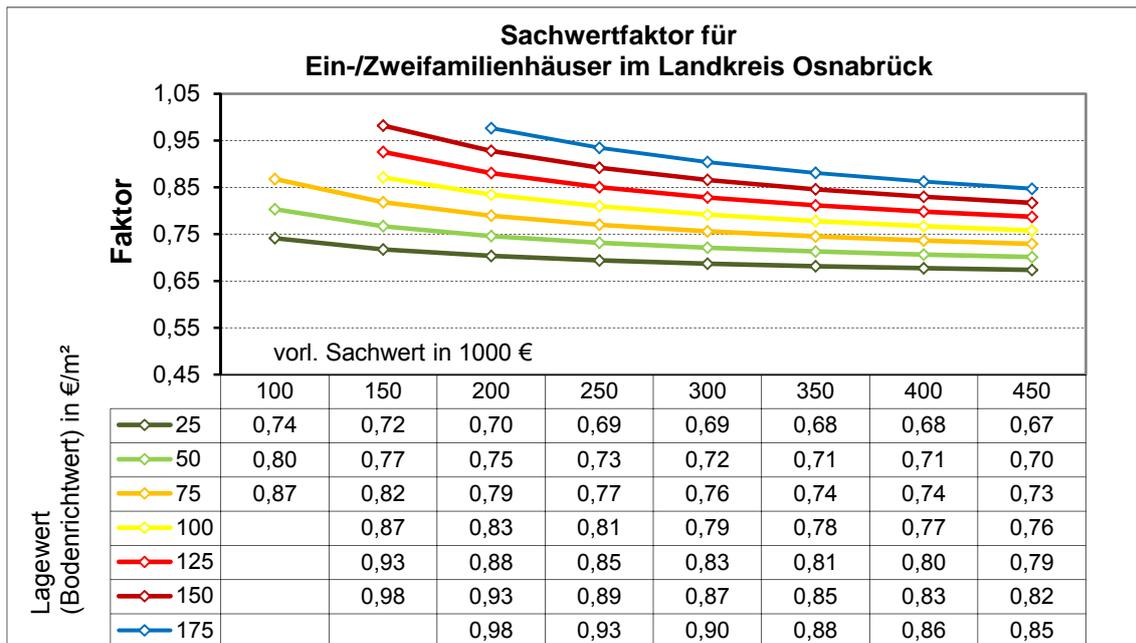


Abbildung 9.2.3 -B1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

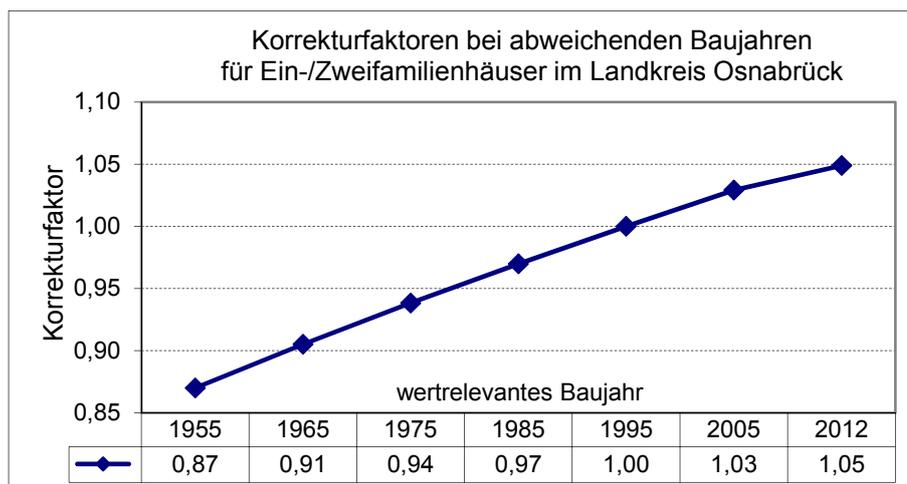


Abbildung 9.2.3 -B2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	649
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1955 – 2013 (Mittel 1985)
Sachwert (NHK 2010):	50.000 – 592.000 Euro (Mittel 217.000 Euro)

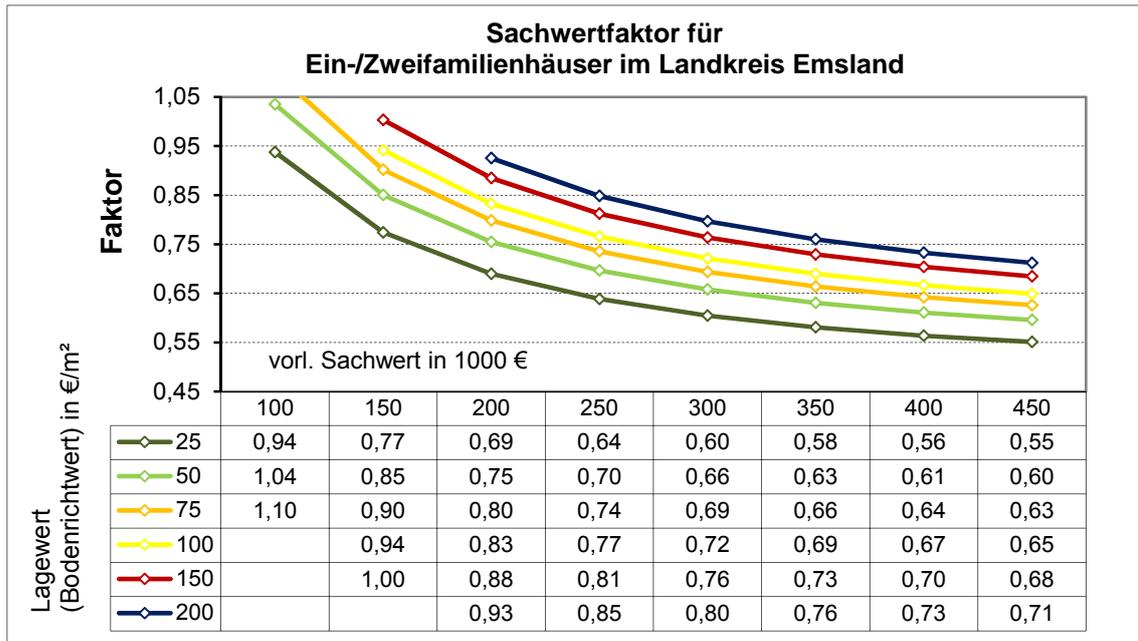


Abbildung 9.2.3 -C1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

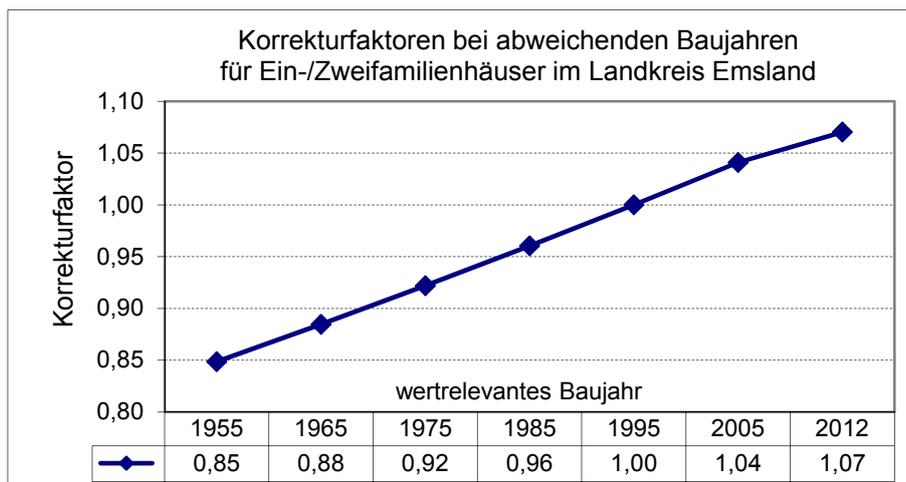


Abbildung 9.2.3 -C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	408
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1949 - 2015
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	63.000 – 661.000 Euro (Mittel 199.000 Euro)

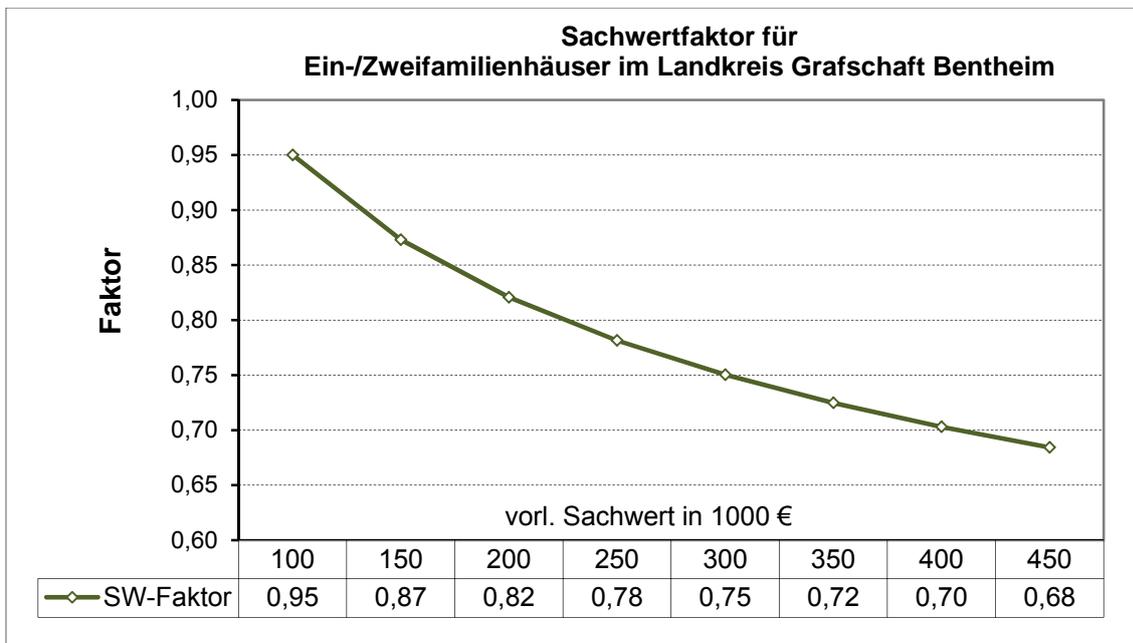


Abbildung 9.2.3 –D1

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: 0,74 (interpoliert)

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

Der Wert des Objektes ergibt damit zu

$300.000 \text{ €} \times 0,74 \times 1,02 = \text{rd. } 226.000 \text{ €}$

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.

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 übli-

chen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe auch Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kap. 9.2.3).

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 81 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	80 – 550 €/m ²	217 €/m ²
Baujahr	1954 - 2012	1977
Wohnfläche	70 m ² - 252 m ²	156 m ²
Grundstücksgröße	224 m ² - 1.376 m ²	722 m ²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1,9 – 4,5	2,37
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,25 – 3,69	2,30

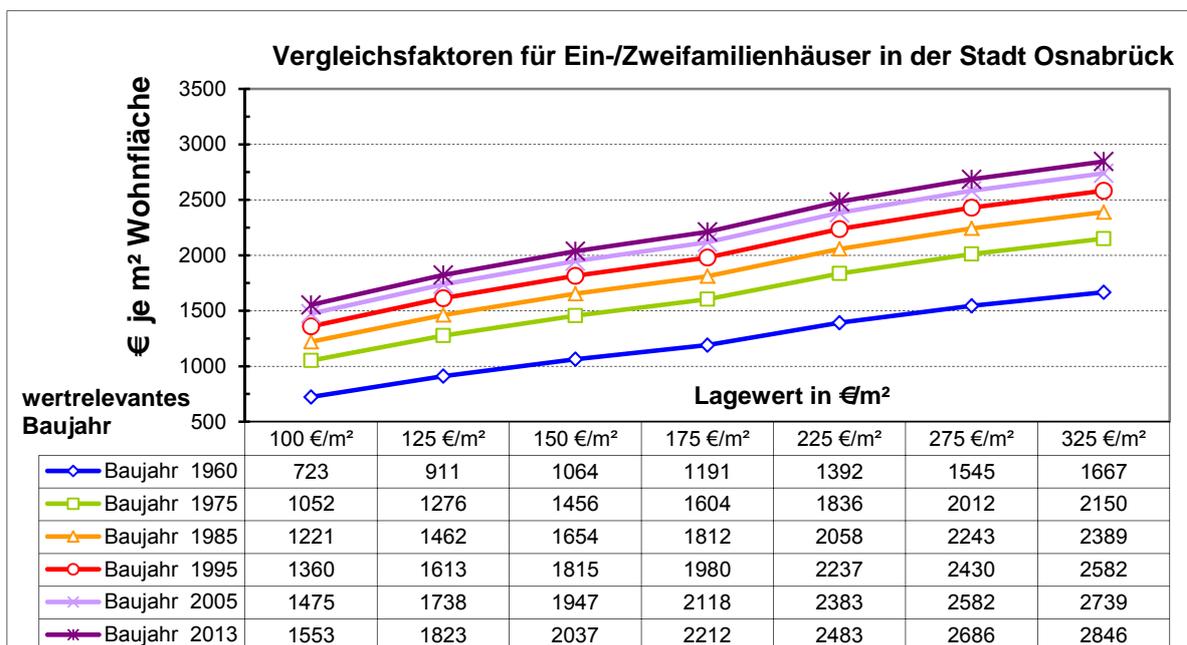


Abbildung 9.2.3 –E1

Unterschiedliche Wohnflächen und Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

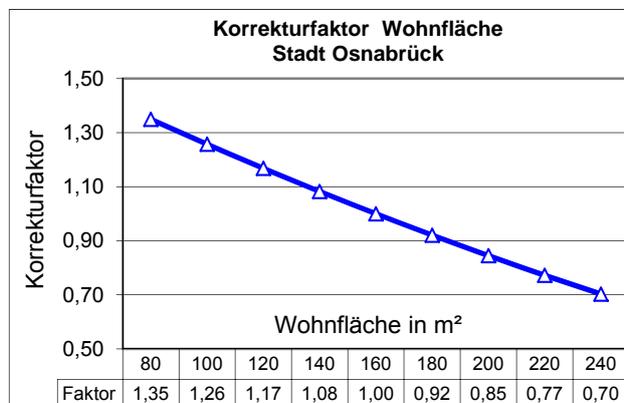


Abbildung 9.2.3 –E2

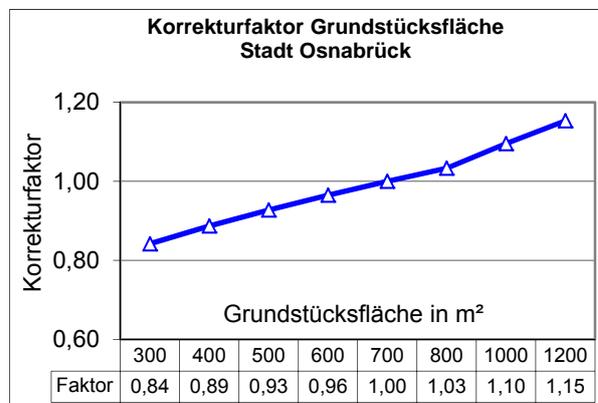


Abbildung 9.2.3 –E3

Landkreis Osnabrück

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 180 €/m ²	85 €/m ²
Baujahr	1958 - 2012	1980
Wohnfläche	63 m ² - 300 m ²	154 m ²
Grundstücksgröße	310 m ² - 1.476 m ²	824 m ²

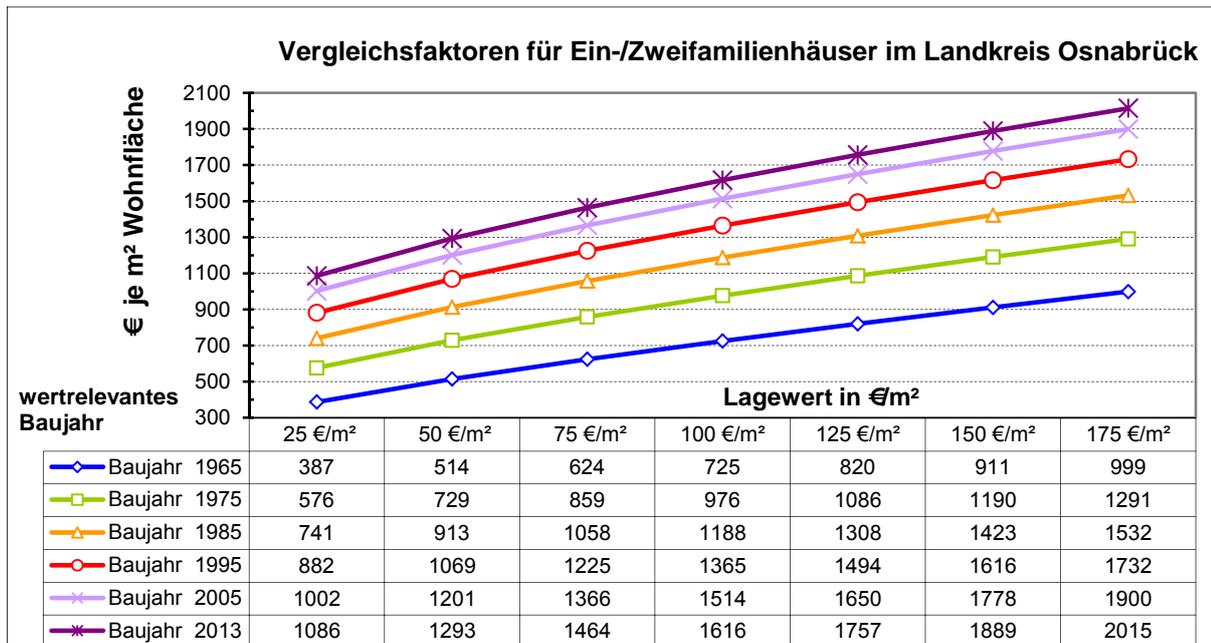


Abbildung 9.2.3 –F1

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

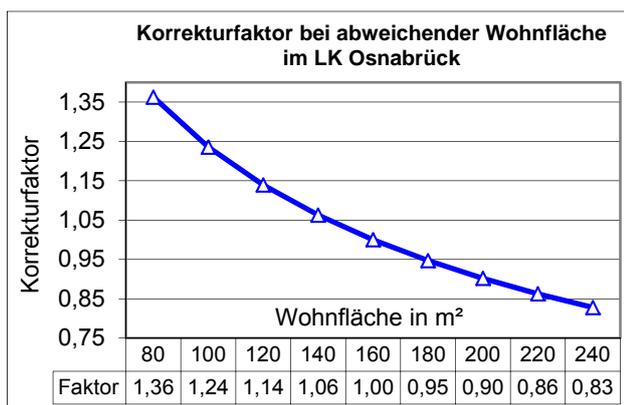


Abbildung 9.2.3 –F2

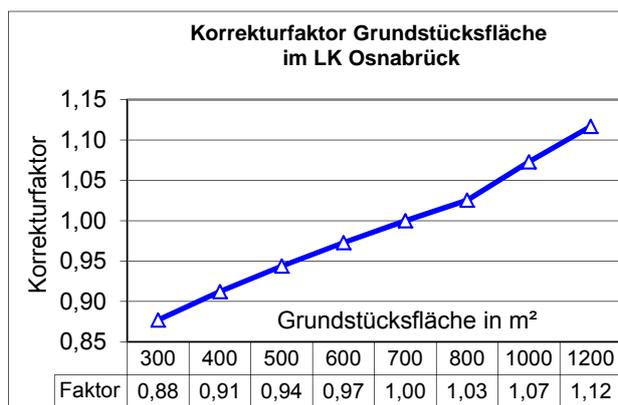
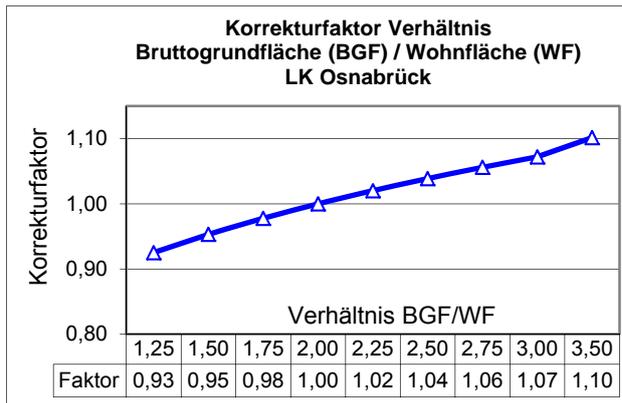


Abbildung 9.2.3 –F3



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

Abbildung 9.2.3 –F4

Landkreis Emsland

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m ² - 225 €/m ²	70 €/m ²
Baujahr	1954 - 2013	1986
Wohnfläche	80 m ² - 286 m ²	148 m ²
Grundstücksgröße	347 m ² - 1.199 m ²	754 m ²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,54
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,0 - 4,0	1,91

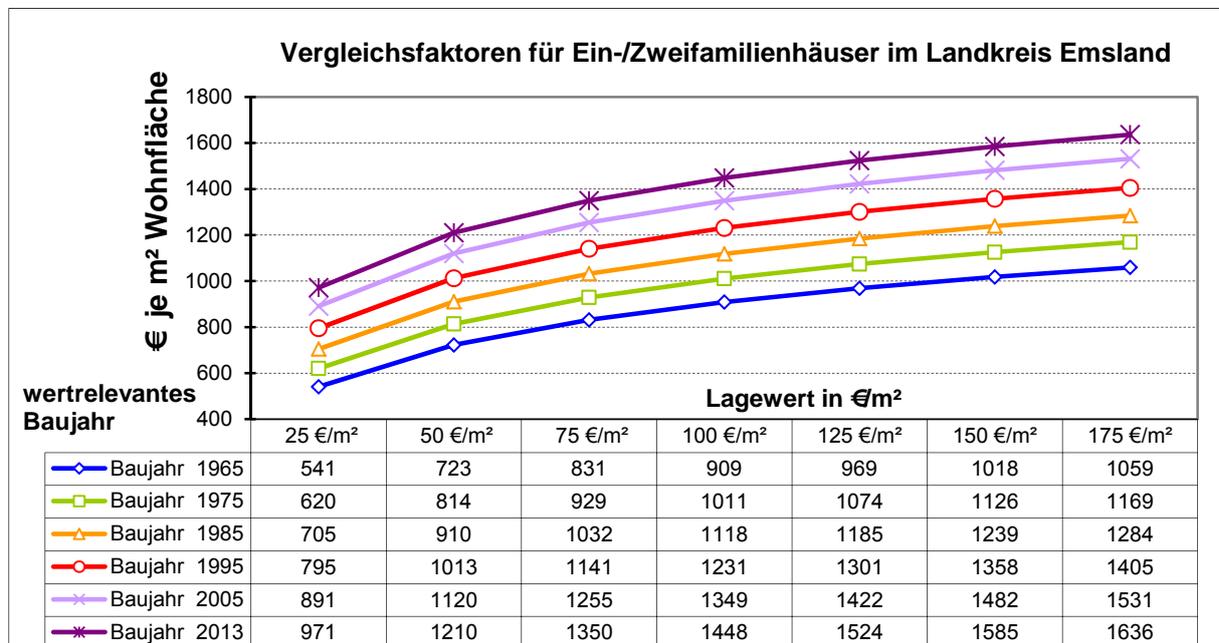


Abbildung 9.2.3 –G1

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

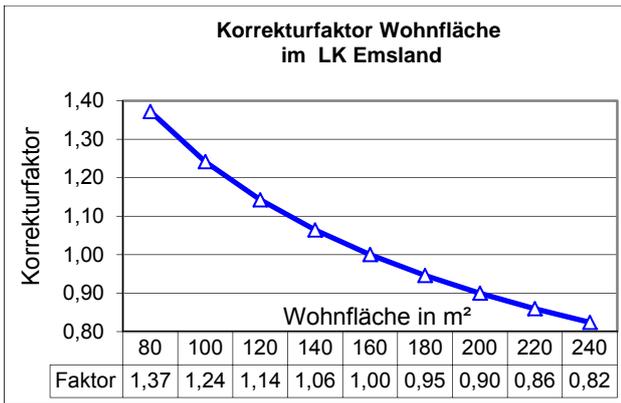


Abbildung 9.2.3 –G2

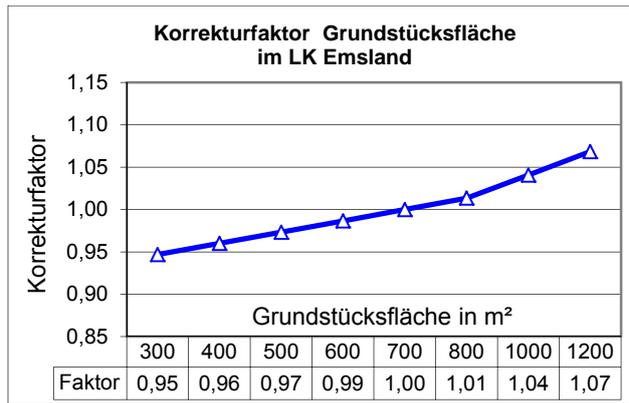


Abbildung 9.2.3 –G3

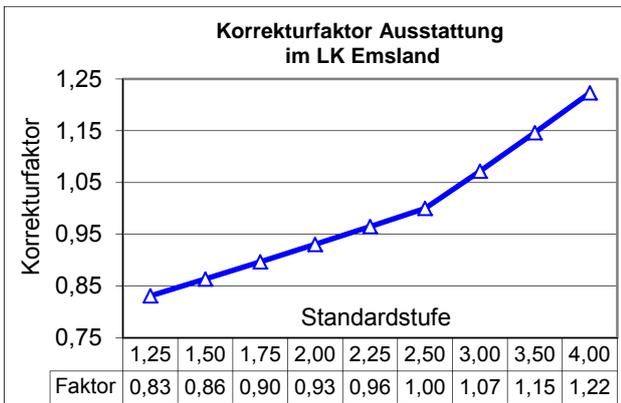


Abbildung 9.2.3 –G4

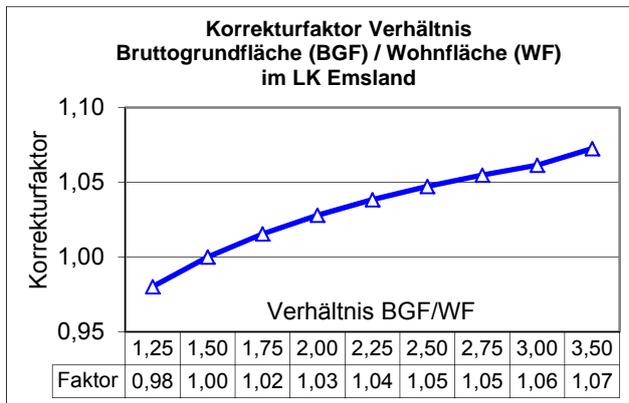


Abbildung 9.2.3 –G5

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 454 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	09.2015
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m² - 210 €/m²	86 €/m²
Baujahr	1949 - 2016	1981
Wohnfläche	69 m² - 284 m²	145 m²
Grundstücksgröße	209 m² - 1.181 m²	698 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,7

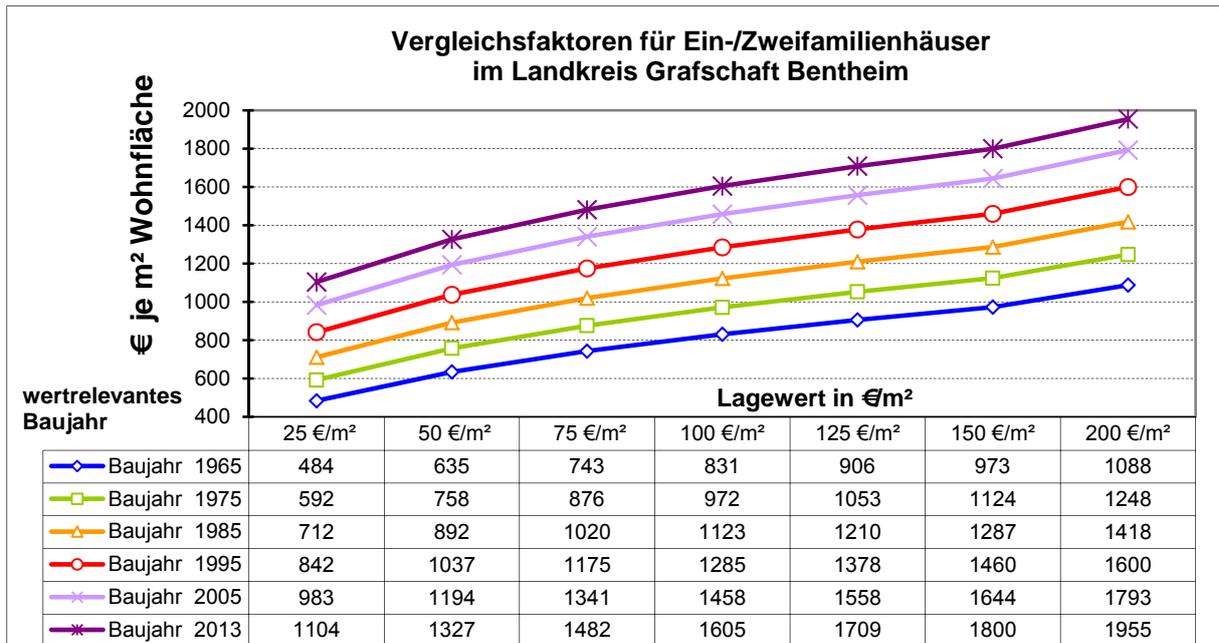


Abbildung 9.2.3 –H1

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

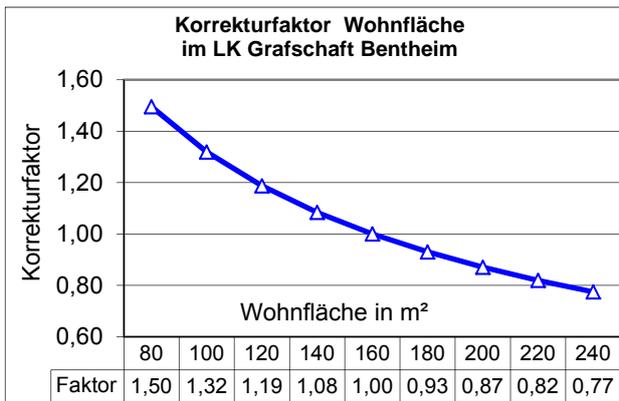


Abbildung 9.2.3 –H2

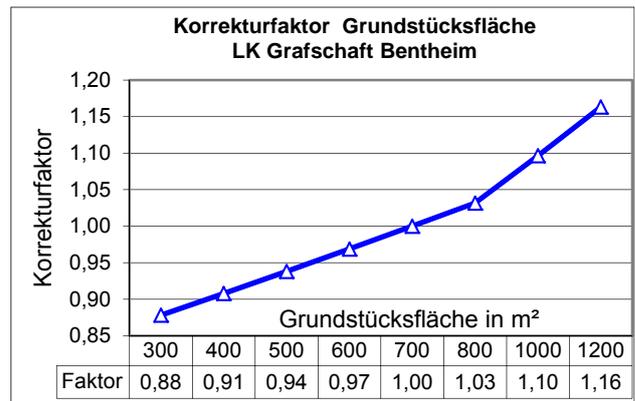


Abbildung 9.2.3 –H3

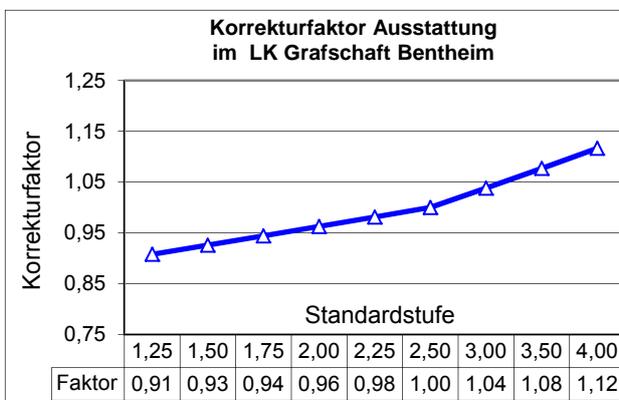


Abbildung 9.2.3 –H4

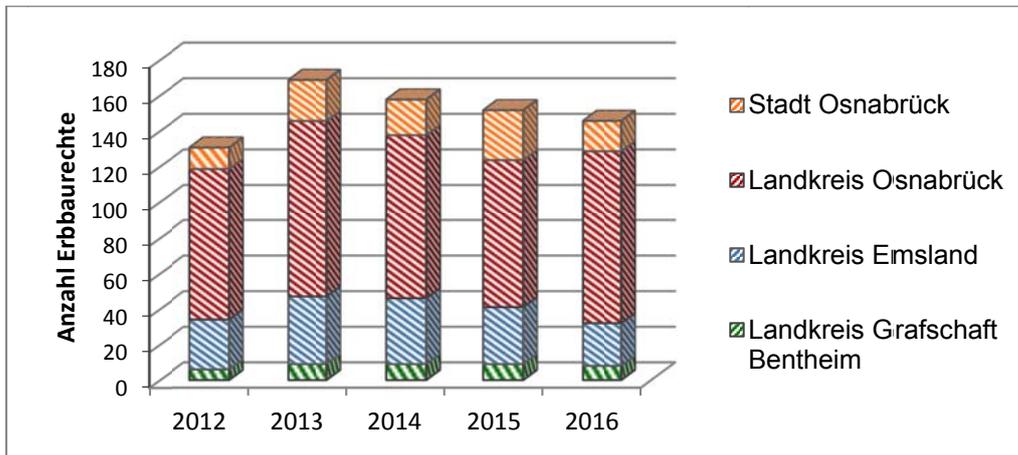
Hinweise zur Anwendung
<p>1. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</p> <p>2. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren.</p> <p>3. Die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

Anwendungsbeispiel:														
<p>Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis Emsland mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:</p> <p>Baujahr: 1995; Wohnfläche: 180 m², Grundstücksgröße: 850 m², Bodenrichtwert: 125 €/m²; Ausstattung (Standardstufe NHK 2010): 2,75, Dachgeschoss ausgebaut - Vollkeller, Verhältnis BGF / WF: 2,25</p> <table> <tr> <td>Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)</td> <td>1.301,-- €/m²</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)</td> <td>1,02 (interpoliert)</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:</td> <td>1,03 (interpoliert)</td> </tr> <tr> <td>Korrekturfaktor für Verhältnis BGF / WF</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Vergleichsfaktor = 1.301 €/m² x 0,95 x 1,02 x 1,03 x 1,04 =</td> <td>1.350,-- €/m²</td> </tr> </table> <p>Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor 180 m² x 1.350,-- €/m² = rd. 243.000 €</p>	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)	1,02 (interpoliert)	Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:	1,03 (interpoliert)	Korrekturfaktor für Verhältnis BGF / WF	1,04	<hr/>		Vergleichsfaktor = 1.301 €/m ² x 0,95 x 1,02 x 1,03 x 1,04 =	1.350,-- €/m ²
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)	1,02 (interpoliert)													
Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:	1,03 (interpoliert)													
Korrekturfaktor für Verhältnis BGF / WF	1,04													
<hr/>														
Vergleichsfaktor = 1.301 €/m ² x 0,95 x 1,02 x 1,03 x 1,04 =	1.350,-- €/m ²													

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:



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 2014 – 2016) 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:	20	52 (21 - 90)	1.402 (515 - 2.896)	169 (80 - 275)	1,98 (0,2 - 6,4)	1,18 (0,2 - 2,8)	0,82 (0,39 - 1,32)
Landkreis Osnabrück:	78	65 (34 - 99)	1.102 (267 - 2.081)	85 (13 - 175)	1,07 (0,1 - 4,8)	1,76 (0,1 - 5,1)	0,89 (0,47 - 1,26)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	47	59 (34 - 98)	934 (149 - 1.940)	92 (14 - 210)	0,81 (0,1 - 3,4)	1,12 (0,1 - 4,6)	0,78 (0,30 - 1,6)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück

Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert): 250.000,- €

Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle): 0,82

Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:
250.000,- € x 0,82 = **rd. 205.000,- €**

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 angezeigten 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.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	6 (13)	1914 (1923)	164 (175)	1.883 (1.870)	316.000 (356.000)
Baujahr 1946 bis 1969	11 (24)	1958 (1958)	122 (124)	1.587 (1.566)	177.000 (196.000)
Baujahr 1970 bis 1984	4 (12)	1976 (1979)	122 (132)	1.926 (1.592)	230.000 (210.000)
Baujahr 1985 bis 1999	7 (8)	1991 (1991)	142 (132)	2.219 (1.841)	328.000 (243.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (11)	2003 (2005)	136 (125)	2.285 (2.186)	301.000 (272.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3	2016	129	2.804	366.000

Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	7 (10)	1888 (1879)	128 (130)	864 (876)	109.000 (112.000)
Baujahr 1946 bis 1969	17 (25)	1963 (1958)	100 (104)	1.235 (924)	119.000 (95.000)
Baujahr 1970 bis 1984	16 (24)	1979 (1976)	128 (122)	1.354 (1.160)	174.000 (142.000)
Baujahr 1985 bis 1999	15 (18)	1994 (1994)	135 (126)	1.553 (1.359)	200.000 (171.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	7 (12)	2002 (2004)	138 (128)	1.589 (1.637)	224.000 (204.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	(6)	(2014)	(120)	(1.790)	(211.000)

Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1945					
Baujahr 1946 bis 1969	18 (15)	1960 (1955)	119 (123)	978 (831)	112.000 (101.000)
Baujahr 1970 bis 1984	15 (6)	1976 (1978)	117 (113)	1.122 (1.196)	131.000 (134.000)
Baujahr 1985 bis 1999	13 (9)	1994 (1994)	114 (111)	1.369 (1.206)	156.000 (131.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (9)	2006 (2006)	124 (117)	1.623 (1.590)	197.000 (185.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	(3)	(2014)	(117)	(1.543)	(181.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Landkreis Grafschaft Bentheim

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1945	25 (16)	1927 (1923)	106 (99)	934 (837)	99.000 (83.000)
Baujahr 1946 bis 1969	44 (47)	1956 (1955)	84 (90)	1.022 (921)	85.000 (83.000)
Baujahr 1970 bis 1984	17 (5)	1980 (1976)	110 (111)	1.215 (1.248)	130.000 (136.000)
Baujahr 1985 bis 1999	11 (9)	1996 (1994)	118 (114)	1.351 (1.287)	159.000 (146.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	14 (2)	2003 (2004)	121 (105)	1.513 (1.554)	182.000 (162.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	3 (3)	2016 (2015)	109 (97)	1.542 (1.735)	164.000 (169.000)

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

- in der Stadt Osnabrück 240.000 € (Vorjahr: 240.000 €)
- im Landkreis Osnabrück 165.000 € (Vorjahr: 152.000 €)
- im Landkreis Emsland 133.000 € (Vorjahr: 135.000 €)
- im Landkreis Grafschaft Bentheim 111.000 € (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).

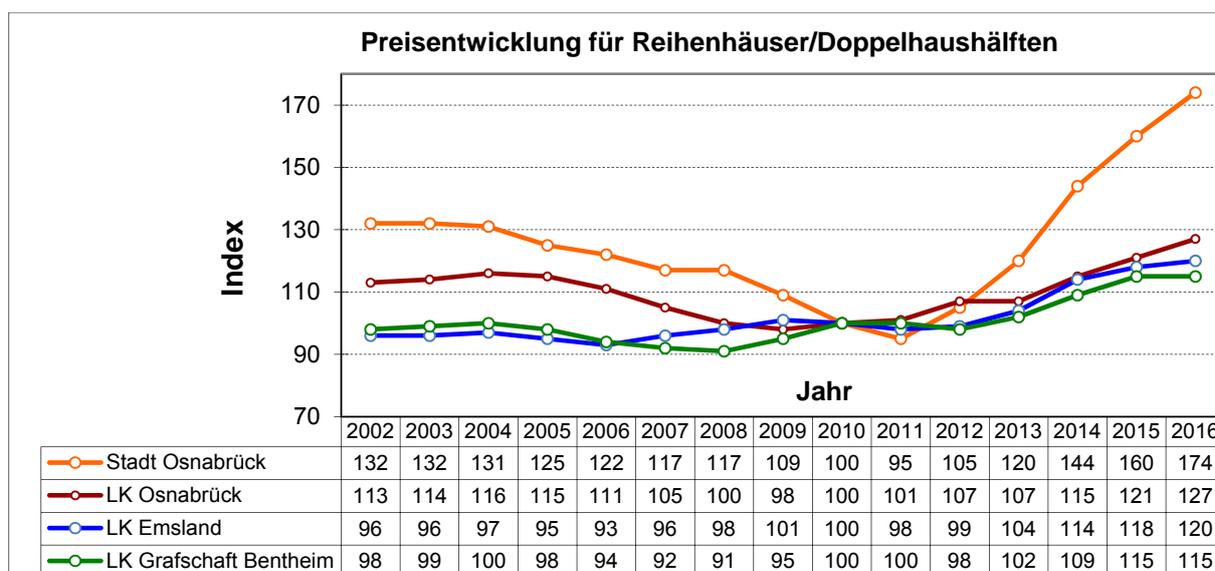


Abbildung 9.3.2.1

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 59). Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	75
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	110 – 375 €/m ² (Mittel 176 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	72.000 – 460.000 Euro (Mittel 206.000 Euro)

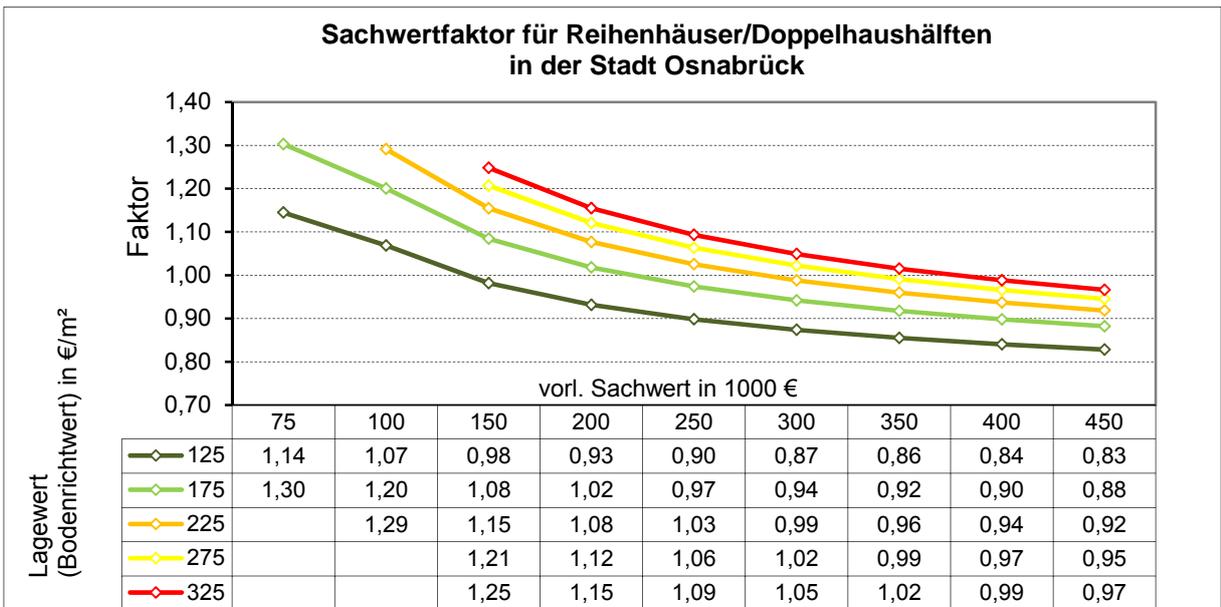


Abbildung 9.3.3 –A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	96
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	25 – 170 €/m ² (Mittel 97 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	66.000 – 398.000 Euro (Mittel 178.000 Euro)

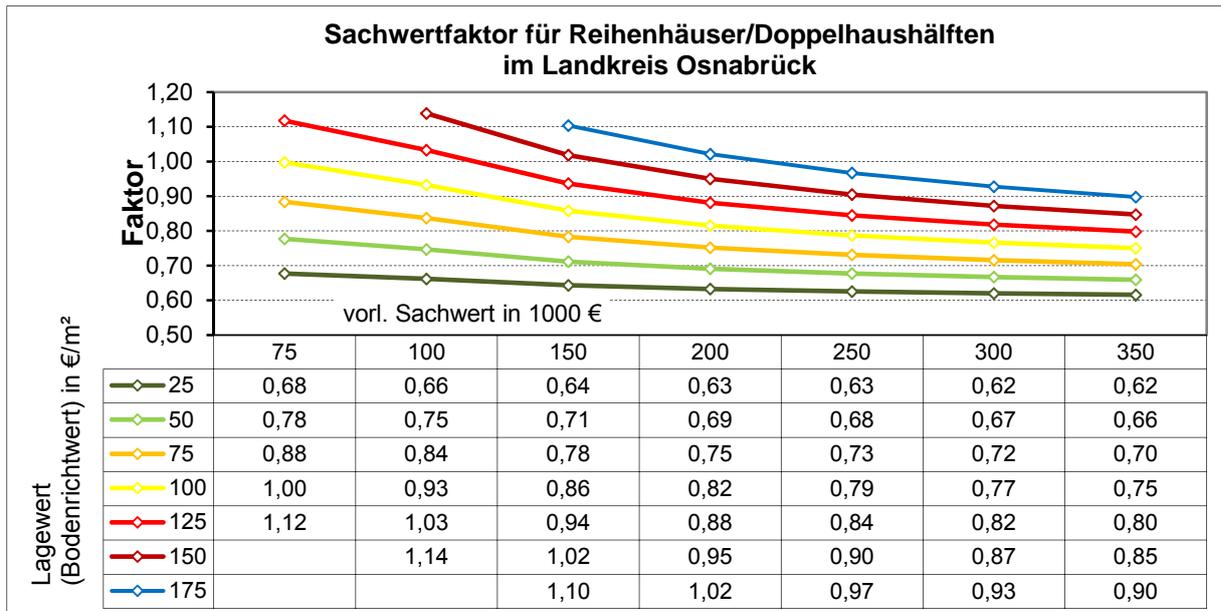


Abbildung 9.3.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	115
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Landkreis Emsland
Bodenrichtwert:	17 – 190 €/m² (Mittel 111 €/m²)
Sachwert (NHK 2010):	40.000 – 260.000 Euro (Mittel 155.000 Euro)

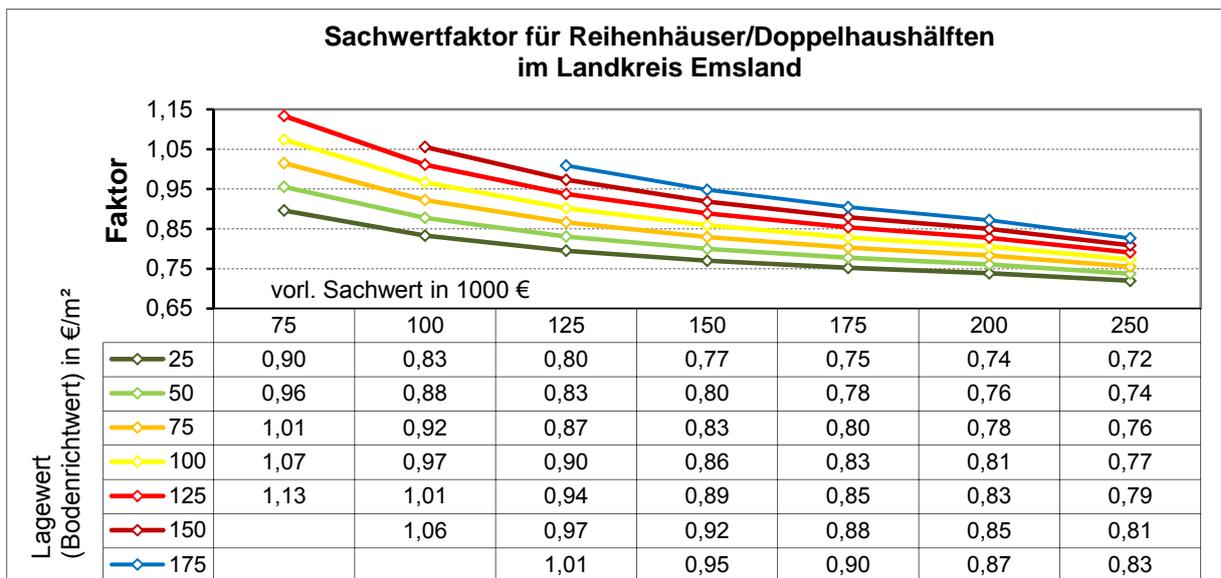


Abbildung 9.3.3 –C1

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	168
Kaufzeitpunkt:	2014 - 2016
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Bodenrichtwert:	15 – 200 €/m ² (Mittel 103 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	21.000 – 255.000 Euro (Mittel 111.000 Euro)

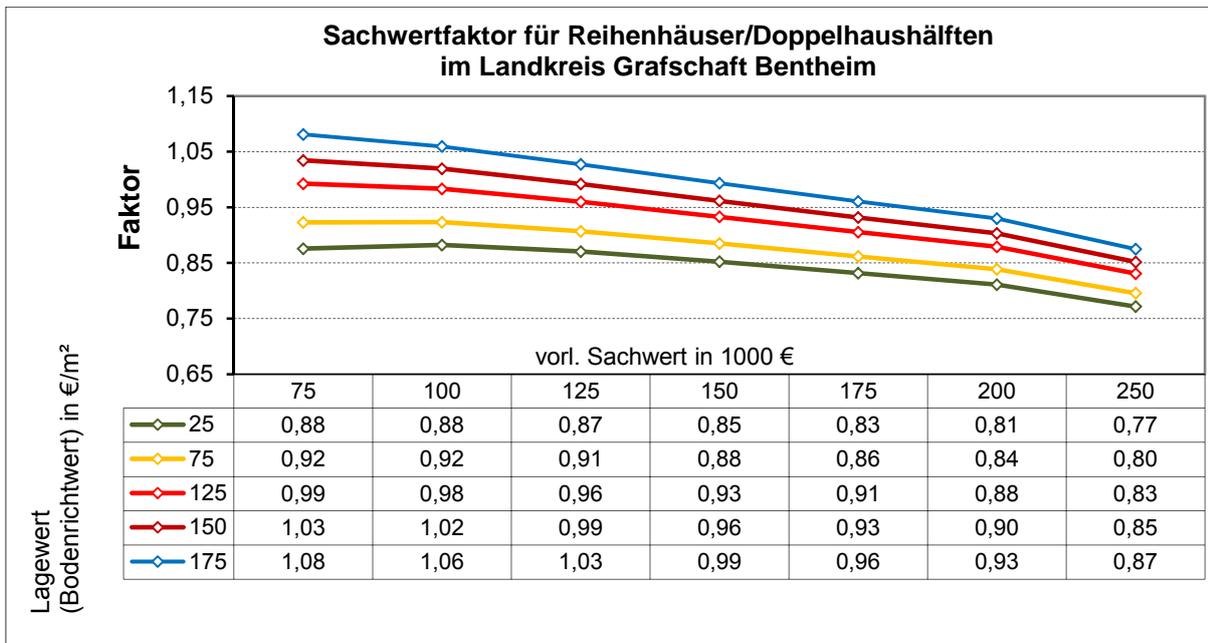


Abbildung 9.3.3 -D1

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: 0,83

Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu
 $175.000 \text{ €} \times 0,83 = \text{rd. } 145.000 \text{ €}.$

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: Maßgebend ist das wertrelevante Baujahr. Es berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen (siehe auch Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren in Kap. 9.2.3).

Stadt Osnabrück

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 530 €/m ²	191 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2012	1983
Wohnfläche	65 m ² - 200 m ²	124 m ²
Grundstücksgröße	134 m ² - 893 m ²	344 m ²

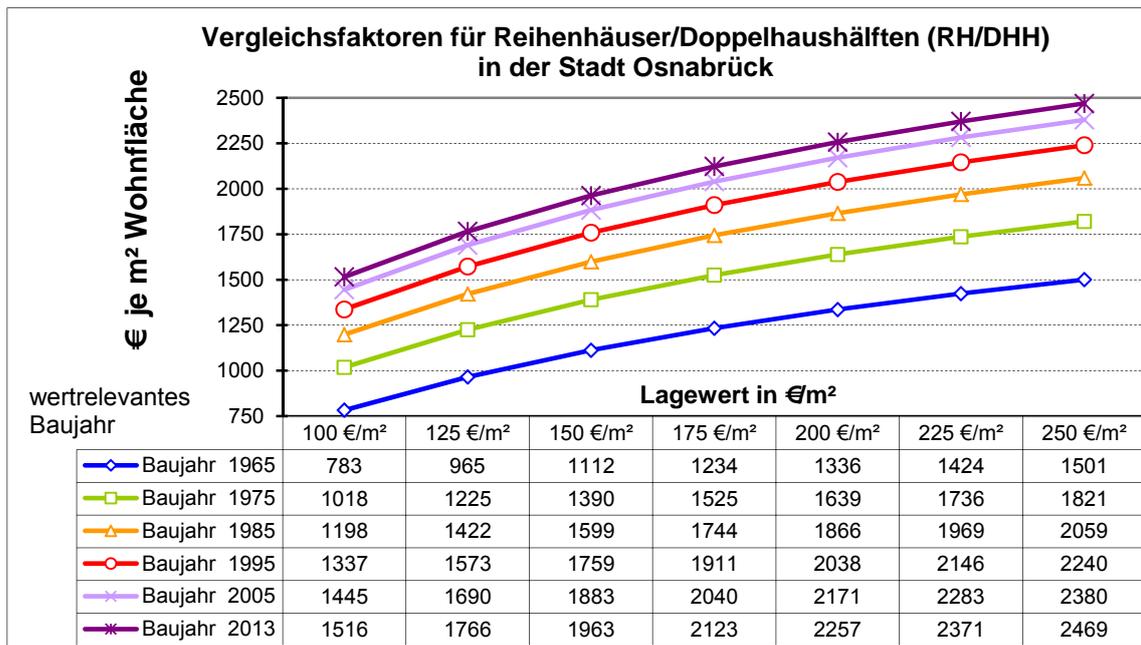


Abbildung 9.3.3 -E1

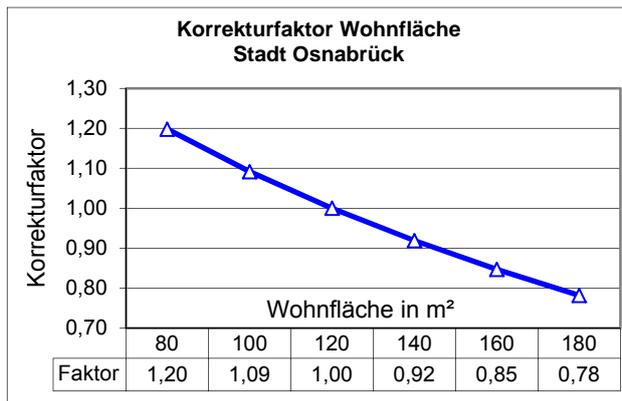


Abbildung 9.3.3 -E2

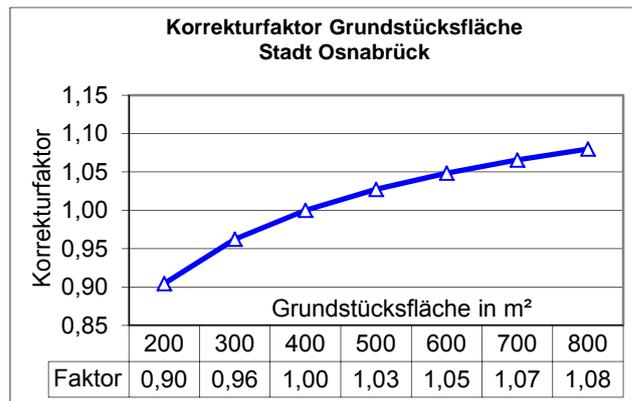


Abbildung 9.3.3 -E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 137 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ² - 180 €/m ²	107 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1950 - 2011	1984
Wohnfläche	55 m ² - 262 m ²	107 m ²

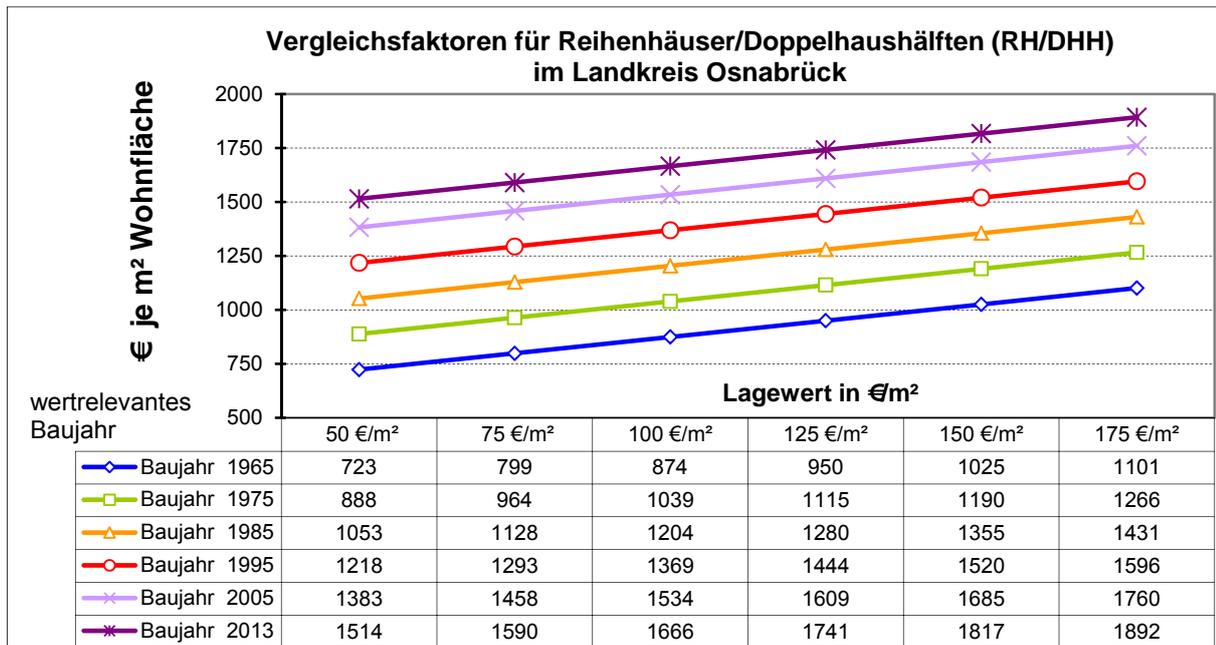


Abbildung 9.3.3 -F1

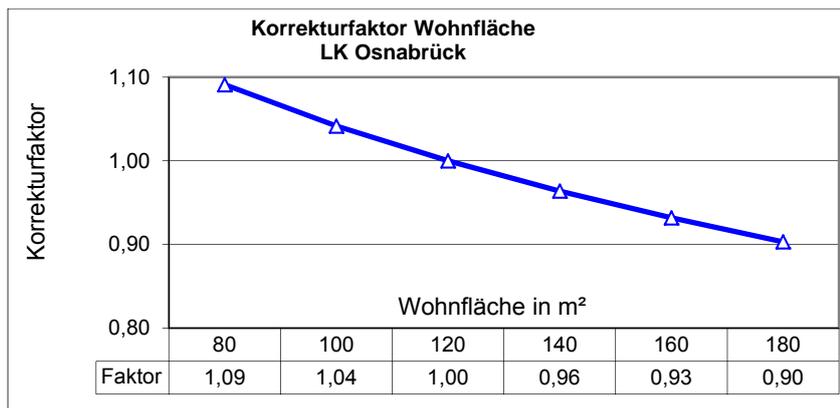


Abbildung 9.3.3 -F2

Landkreis Emsland

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m ² - 190 €/m ²	109 €/m ²
Baujahr	1954 - 2016	1986
Wohnfläche	65 m ² - 180 m ²	114 m ²
Grundstücksgröße	107 m ² - 846 m ²	397 m ²

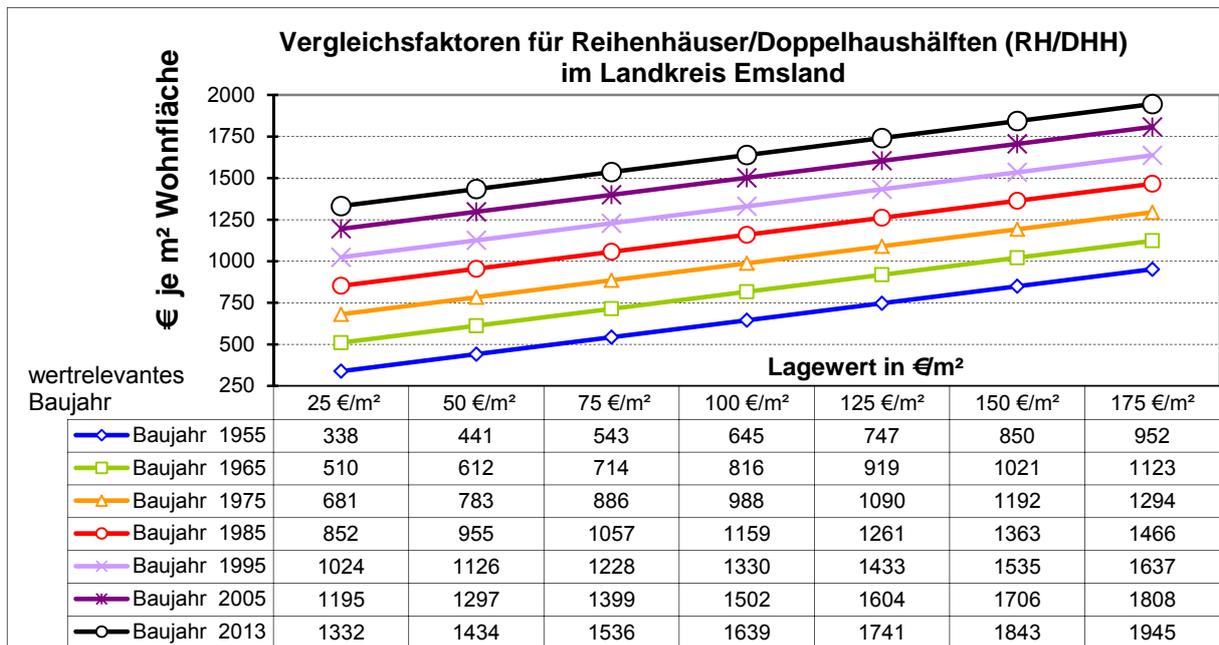


Abbildung 9.3.3 -G1

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

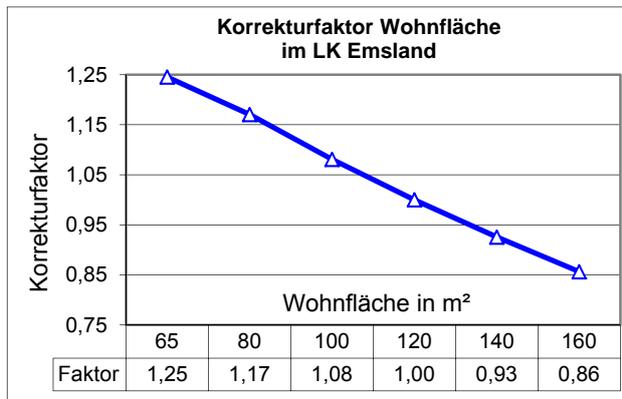


Abbildung 9.3.3 -G2

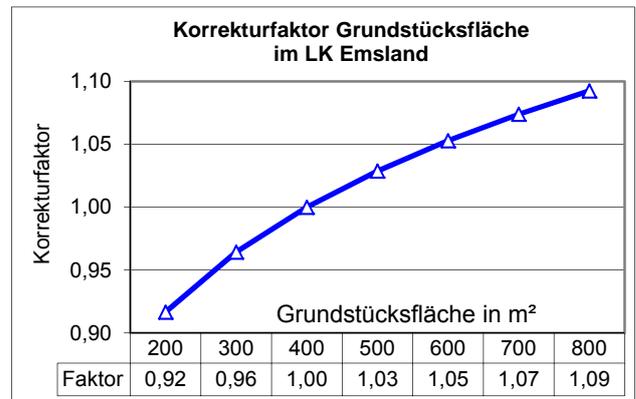


Abbildung 9.3.3 -G3

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 247 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	10.2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 200 €/m ²	106 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1946 - 2016	1976
Wohnfläche	50 m ² - 197 m ²	97 m ²
Grundstücksgröße	101 m ² – 880 m ²	330 m ²

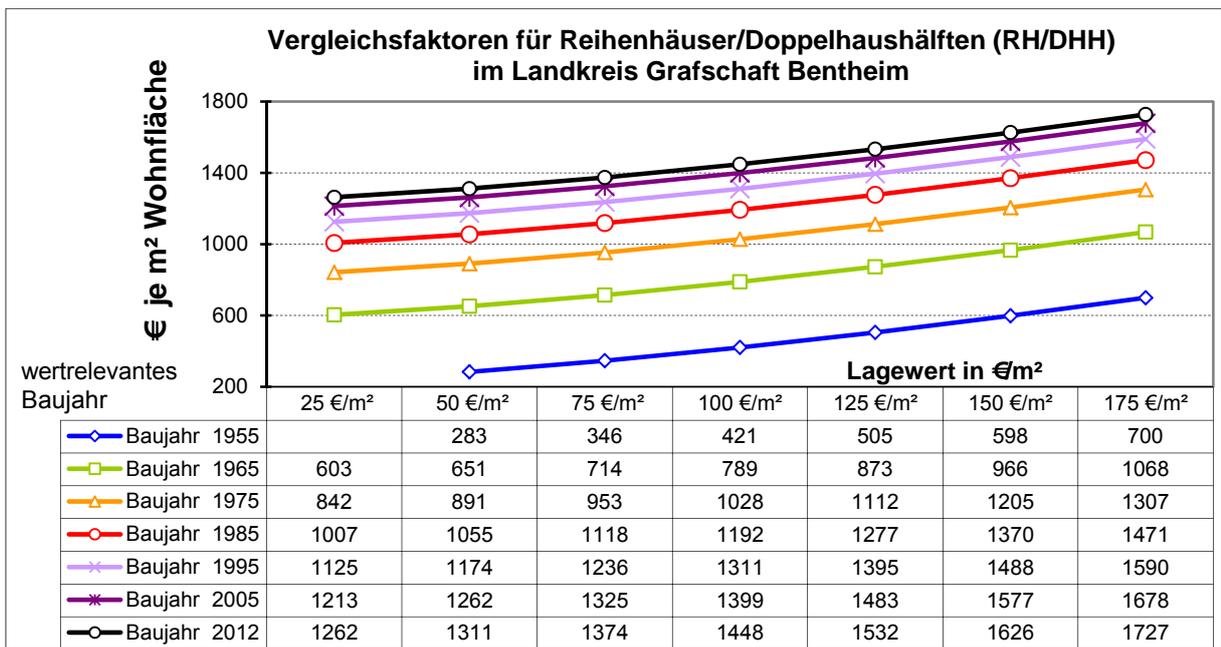


Abbildung 9.3.3 -H1

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

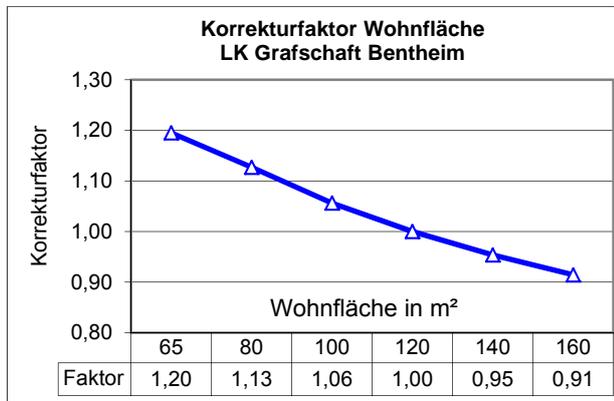


Abbildung 9.3.3 -H2

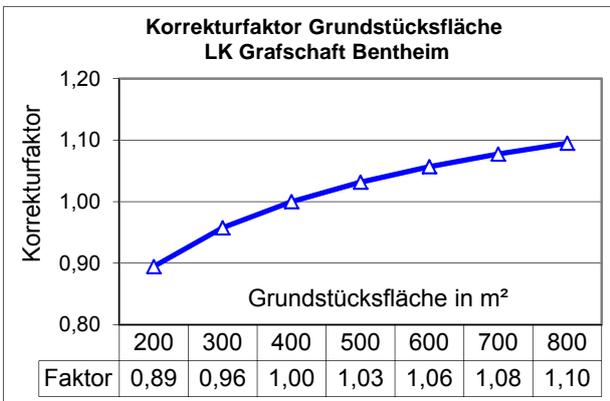


Abbildung 9.3.3 -H3

Hinweise zur Anwendung

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3.3 -H1) 1.311,-- €/m²
 Korrekturfaktor für Wohnfläche (Tabelle 9.3.3 -H2) 1,10 (interpoliert)
 Korrekturfaktor für Grundstücksfläche (Tabelle 9.3.3 -H3) 1,03

Vergleichsfaktor = $1.311 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 1,03 = 1.485,-- \text{ €/m}^2$

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor $90 \text{ m}^2 \times 1.485,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 134.000 \text{ €}$

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:

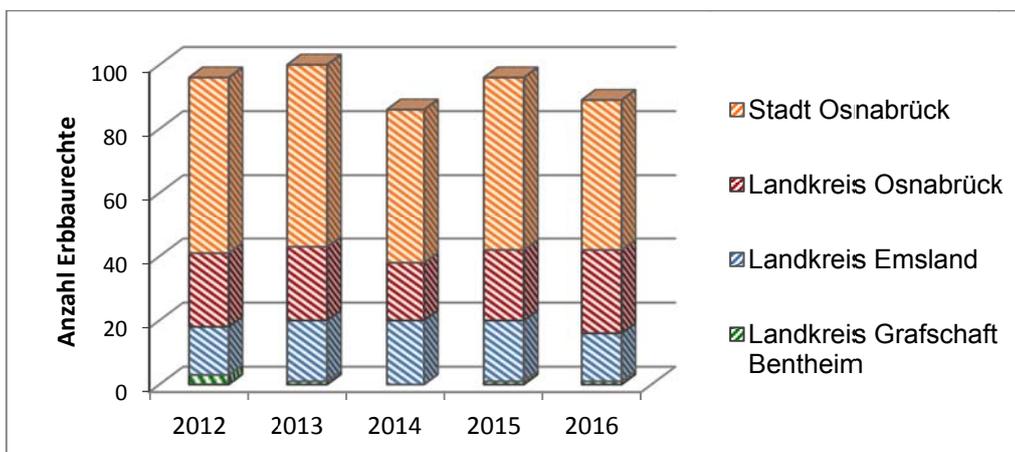


Abbildung 9.3.4.1

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks. Hierzu wurde zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück (Eigentumsgrundstück) 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 2014 – 2016) 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:	40	45 (14 - 98)	1.262 (410 - 2.850)	173 (120 - 340)	1,61 (0,3 - 7,4)	1,0 (0,1 - 3,8)	0,96 (0,6 - 1,3)
Landkreis Osnabrück:	15	62 (32 - 91)	1.168 (235 - 1.818)	99 (23 - 170)	1,43 (0,1 - 4,9)	1,5 (0,4 - 4,6)	0,98 (0,4 - 1,2)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	5	52 (34 - 99)	903 (433 - 1.248)	116 (35 - 210)	1,37 (0,1 - 7,5)	0,8 (0,1 - 4,6)	0,81 (0,36 - 1,21)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	175.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle):	0,96
Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:	175.000,- € x 0,96 = rd. 168.000,- €

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

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

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

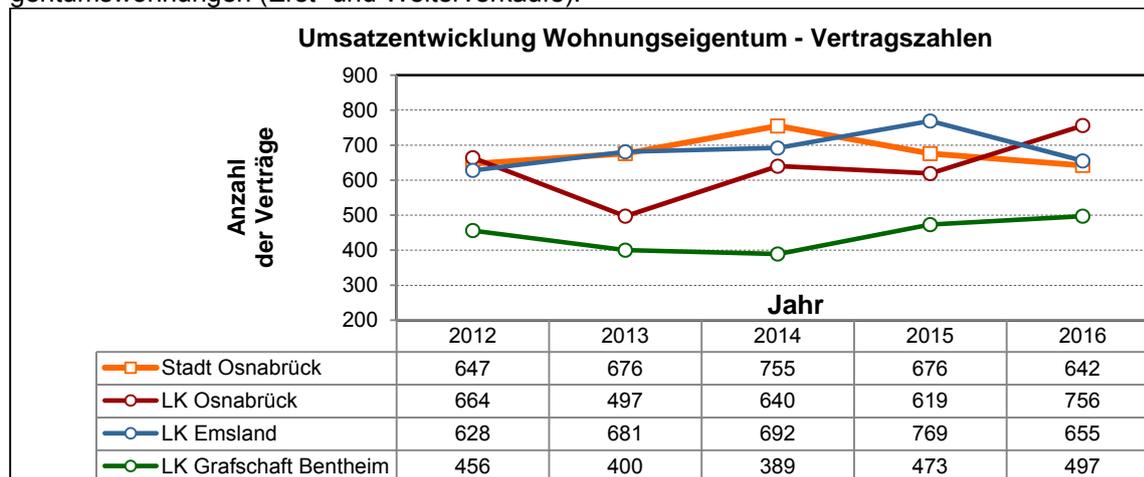


Abbildung 9.4.1.1

Für Eigentumswohnungen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres für verschiedene Altersgruppen durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise ermittelt worden, dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht in die Auswertung eingeflossen.

Die Durchschnittswerte geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die durchschnittlichen Kaufpreise und Wohnflächenpreise beinhalten den anteiligen Bodenwert. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte ohne Spitzen.

Stadt Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1945	61 (30)	1914 (1917)	71 (90)	1.586 (1.886)	115.000 (193.000)
Baujahr 1946 bis 1969	76 (72)	1961 (1960)	64 (57)	1.140 (1.192)	78.000 (68.000)
Baujahr 1970 bis 1984	70 (79)	1976 (1976)	71 (71)	1.592 (1.311)	116.000 (95.000)
Baujahr 1985 bis 1999	69 (60)	1993 (1992)	68 (55)	1.602 (1.530)	121.000 (91.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	17 (14)	2006 (2007)	107 (101)	2.517 (2.395)	287.000 (254.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	109 (161)	2016 (2015)	79 (74)	2.742 (2.752)	214.000 (202.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in Stadtteilen der Stadt Osnabrück

Lfd. Nr.	verkaufte Objekte 2016 Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	51 (18)	2015 (1978)	44 (53)	2.722 (1.557)	97.000 (81.000)
2	Weststadt	18 (20)	1962 (1958)	64 (93)	1.750 (1.941)	95.000 (195.000)
3	Westerberg	28 (29)	1975 (1966)	86 (76)	2.273 (1.781)	191.000 (142.000)
4	Eversburg	21 (19)	1992 (1970)	71 (51)	1.554 (1.119)	108.000 (65.000)
5	Hafen					* *
6	Sonnenhügel	7 (4)	1960 (1972)	69 (64)	1.278 (930)	93.000 (61.000)
7	Haste	15 (17)	1969 (1972)	69 (75)	905 (999)	62.500 (77.000)
8	Dodesheide	8 (8)	1972 (1976)	71 (74)	1.268 (1.317)	79.500 (99.000)
9	Gartlage	17 (14)	1983 (1962)	75 (59)	1.320 (1.144)	80.000 (63.000)
10	Schinkel	47 (37)	1961 (1959)	57 (54)	902 (937)	52.500 (53.000)
11	Widukindland	4 (2)	1935	55	1.236	56.000 *
12	Schinkel-Ost	6 (10)	1970 (1966)	51 (67)	1.346 (1.062)	73.000 (69.000)
13	Fledder	7 (12)	1971 (1978)	68 (52)	1.500 (1.254)	90.000 (67.000)
14	Schölerberg	17 (10)	1982 (1967)	66 (67)	1.441 (1.510)	85.000 (103.000)
15	Kalkhügel	7 (8)	1960 (1959)	82 (57)	1.400 (1.380)	117.000 (78.000)
16	Wüste	51 (51)	1991 (1979)	52 (53)	1.522 (1.629)	55.000 (89.000)
17	Sutthausen	5 (5)	1980 (1986)	91 (79)	1.493 (1.302)	145.000 (104.000)
18	Hellern	9 (8)	1975 (1977)	67 (65)	1.673 (1.556)	87.000 (91.000)
19	Atter	3 (2)	1993	70	1.171	82.000 *
20	Pye	3	1960	76	1.079	80.000 *
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	4 (5)	1993 (1991)	91 (76)	1.060 (1.528)	152.500 (122.000)
22	Voxtrup	9 (11)	1992 (1989)	35 (47)	1.014 (1.266)	45.000 (61.000)
23	Nahne	3 (3)	1970 (1971)	87 (59)	1.724 (1.336)	130.000 (80.000)

* Aufgrund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis angegeben werden

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1945	6 (6)	1913 (1903)	92 (115)	754 (850)	71.000 (85.000)
Baujahr 1946 bis 1969	35 (23)	1962 (1962)	66 (70)	878 (690)	58.000 (49.000)
Baujahr 1970 bis 1984	81 (69)	1977 (1977)	70 (76)	1.020 (990)	70.000 (73.000)
Baujahr 1985 bis 1999	84 (70)	1993 (1993)	69 (73)	1.354 (1.249)	95.000 (89.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	6 (7)	2006 (2006)	75 (95)	2.043 (1.770)	154.000 (167.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	232 (112)	2016 (2015)	81 (88)	2.613 (2.568)	209.000 (223.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2016	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2013 (2000 - 2012)	Neubauten ab 2014 (ab 2013)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Nordkreis Osnabrück mit Bramsche		(739)	986 (965)	1.326 (1.049)		
Altkreis Wittlage und Melle		759 (540)	788 (766)	1.659 (1.280)		2.046 (2.105)
Stadtrandgemeinden von Osnabrück	833	658 (573)	1.108 (955)	1.276 (1.329)		
Südkreis Osnabrück	1.074 (821)	720 (603)	1.071 (1.138)	1.365 (1.379)		

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1945	6 (2)	1913 (1928)	98 (75)	888 (412)	81.000 (26.000)
Baujahr 1946 bis 1969	23 (24)	1964 (1967)	72 (65)	829 (661)	60.000 (42.000)
Baujahr 1970 bis 1984	98 (56)	1976 (1977)	74 (75)	877 (833)	66.000 (63.000)
Baujahr 1985 bis 1999	87 (84)	1993 (1995)	74 (70)	1.248 (1.219)	92.000 (84.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	35 (32)	2009 (2005)	83 (80)	1.698 (1.563)	140.000 (124.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	215 (240)	2016 (2015)	82 (86)	2.134 (2.044)	176.000 (175.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2016	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2013 (2000 - 2012)	Neubauten ab 2014 (ab 2013)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Lingen (Ems)		729 (613)	721 (804)	1.306 (1.490)	1.901 (1.766)	2.162 (2.224)
Stadt Meppen		981 (905)	1.040 (901)	1.328 (1.146)	1.683 (1.224)	2.229 (2.055)
Stadt Papenburg			1.101 (957)	1.290 (1.182)	1.876	2.053 (2.079)
Sonstige Orte			940 (982)	1.138 (1.114)	1.544 (1.504)	2.004 (1.934)

Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1945	5	1916	98	1.199	113.000
Baujahr 1946 bis 1969	25 (22)	1961 (1962)	67 (77)	1.142 (770)	76.000 (60.000)
Baujahr 1970 bis 1984	73 (61)	1978 (1977)	71 (69)	1.017 (972)	74.000 (67.000)
Baujahr 1985 bis 1999	38 (43)	1994 (1994)	89 (78)	1.442 (1.424)	123.000 (111.000)
Baujahr 2000 bis 2013 (Baujahr 2000 bis 2012)	40 (51)	2008 (2007)	74 (84)	1.765 (1.782)	144.000 (143.000)
Baujahr ab 2014 (Baujahr ab 2013)	65 (125)	2016 (2015)	90 (75)	1.952 (2.064)	172.000 (154.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2016	Baujahr					
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2013 (2000 - 2012)	Neubauten ab 2014 (ab 2013)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)					
Stadt Bad Bentheim			955 (828)	1.273 (1.032)	(1.624)	
Stadt Nordhorn		842 (827)	1.030 (985)	1.668 (1.526)	2.010 (1.936)	2.239 (2.214)
Sonstige Orte			(806)	1.093 (1.291)	1.629 (1.492)	1.695

9.4.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe). 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).

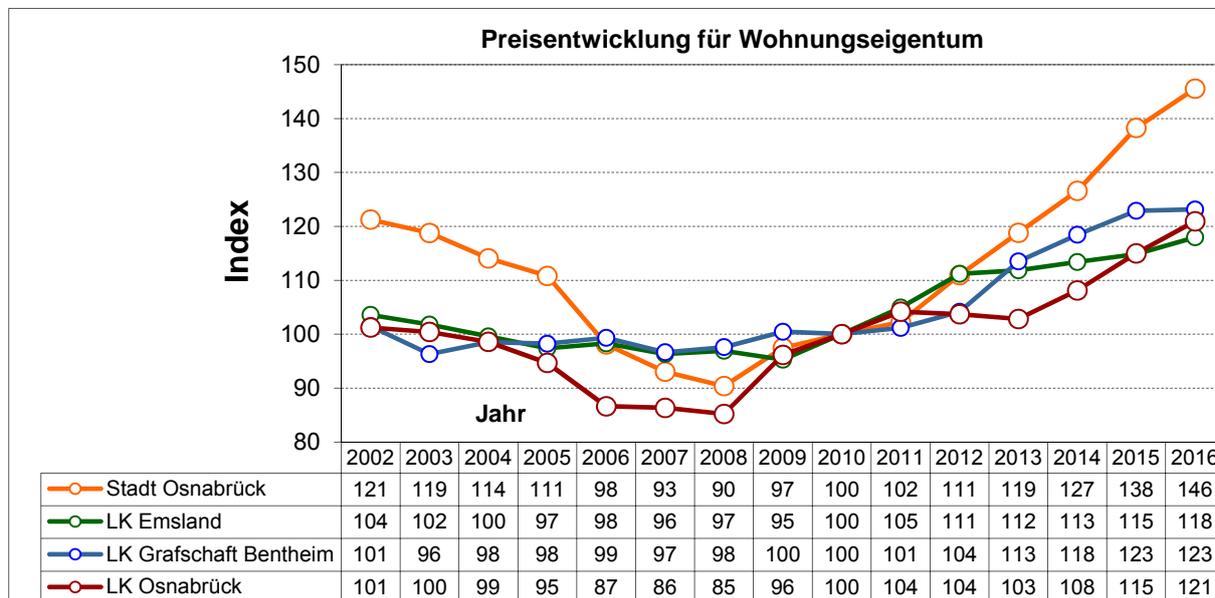


Abbildung 9.4.2.1

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ² - 570 €/m ²	212 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1951 - 2012	1978
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	83 m ²

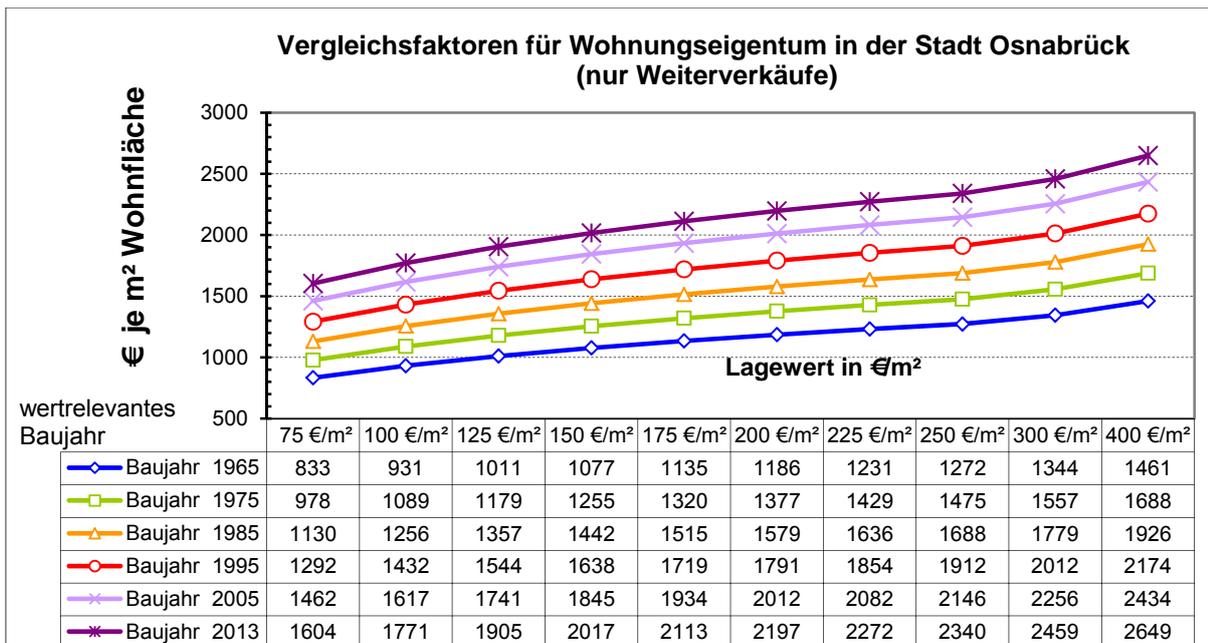


Abbildung 9.4.3. -A1

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

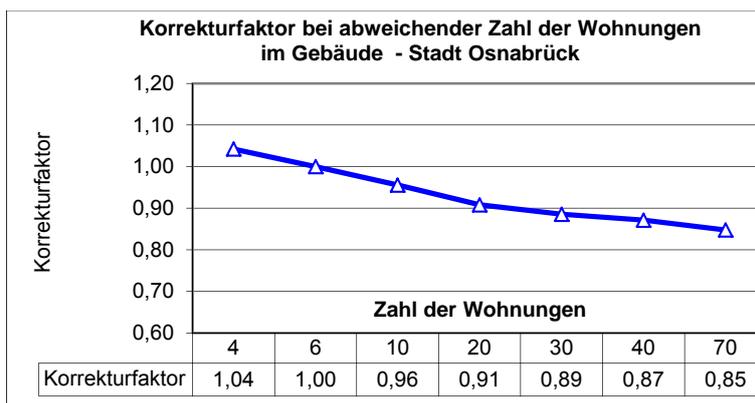


Abbildung 9.4.3.-A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 413 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	7.2015
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m² - 280 €/m²	131 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1958 - 2014	1983
Wohnfläche	40 m² - 176 m²	76 m²

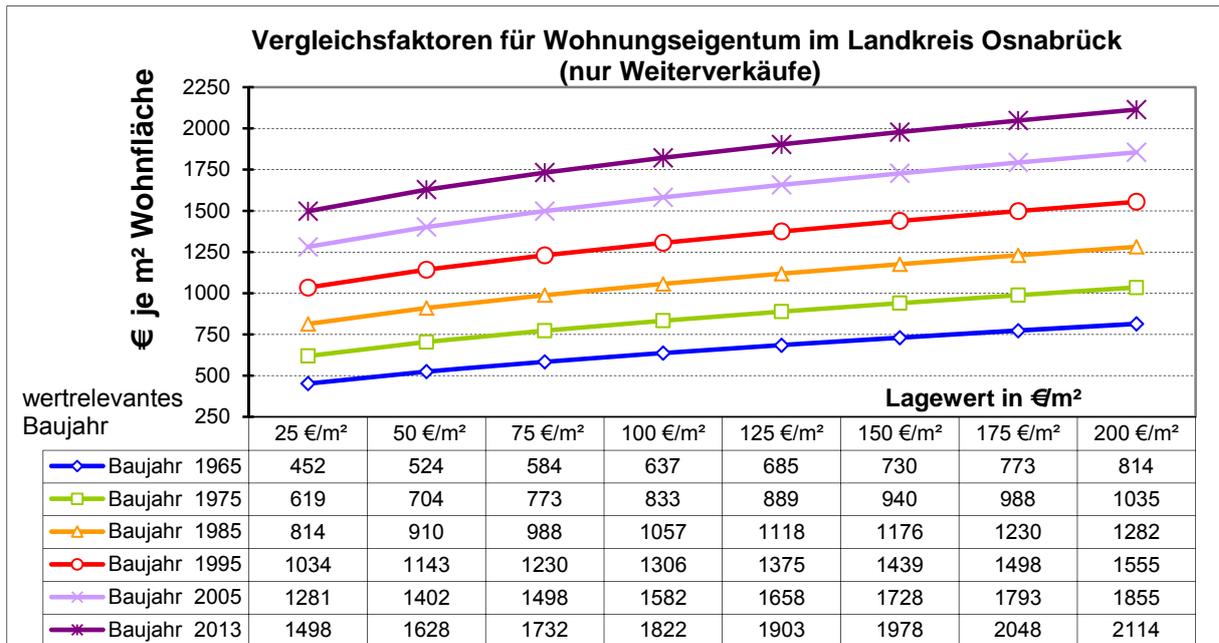


Abbildung 9.4.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 548 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	06.2015
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m² - 330 €/m²	114 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1946 - 2015	1987
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	71 m²

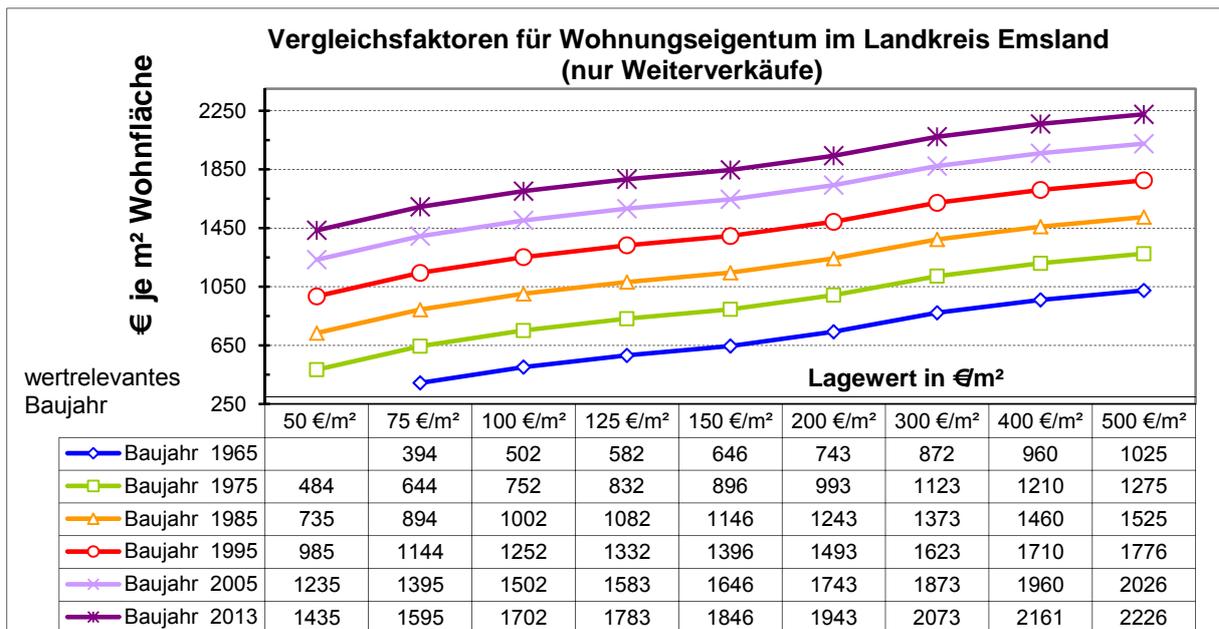


Abbildung 9.4.3 -C1

Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 345 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2014 - 2016	07.2015
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 650 €/m ²	175 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1963 - 2016	1987
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	72 m ²

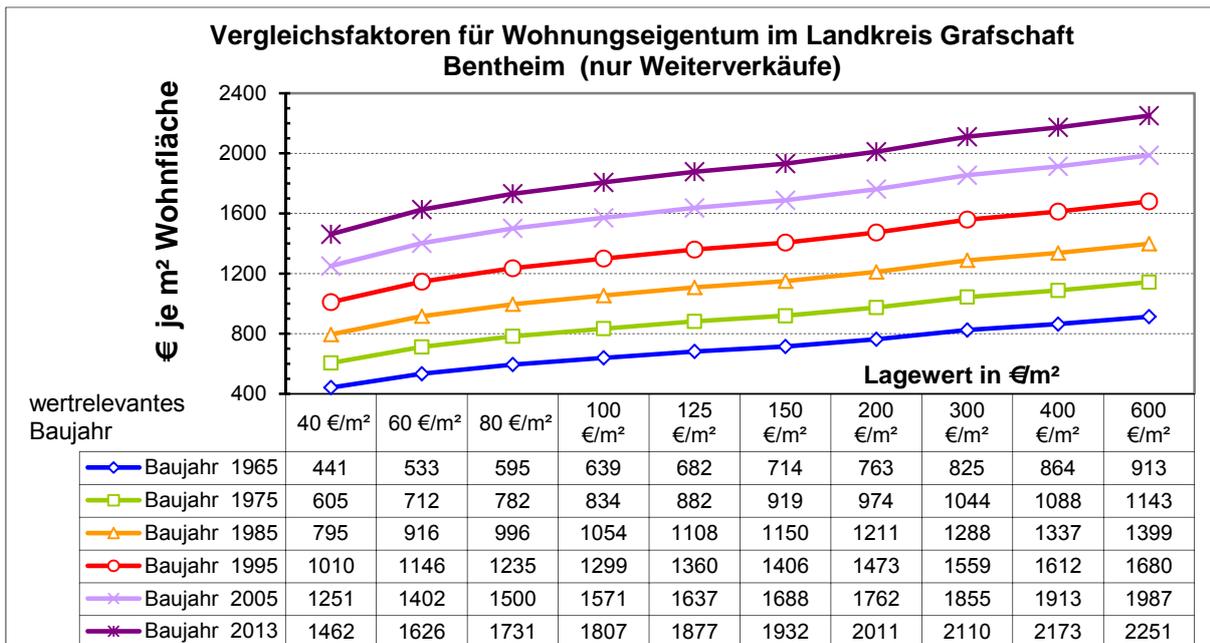


Abbildung 9.4.3 -D1

Hinweise zur Anwendung

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt – hier Lagewertkorrektur.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Anwendungsbeispiel:

Es ist der Wert einer Eigentumswohnung im **Landkreis Grafschaft Bentheim** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:
 Baulandwert (Bodenrichtwert): 125 €/m², Gebäude wertrelevantes Baujahr 1995, Wohnfläche: 70 m²

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –D1): 1.360,- €/m²

Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m² x 1.360,- €/m² = **rd. 95.000,- €**

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.

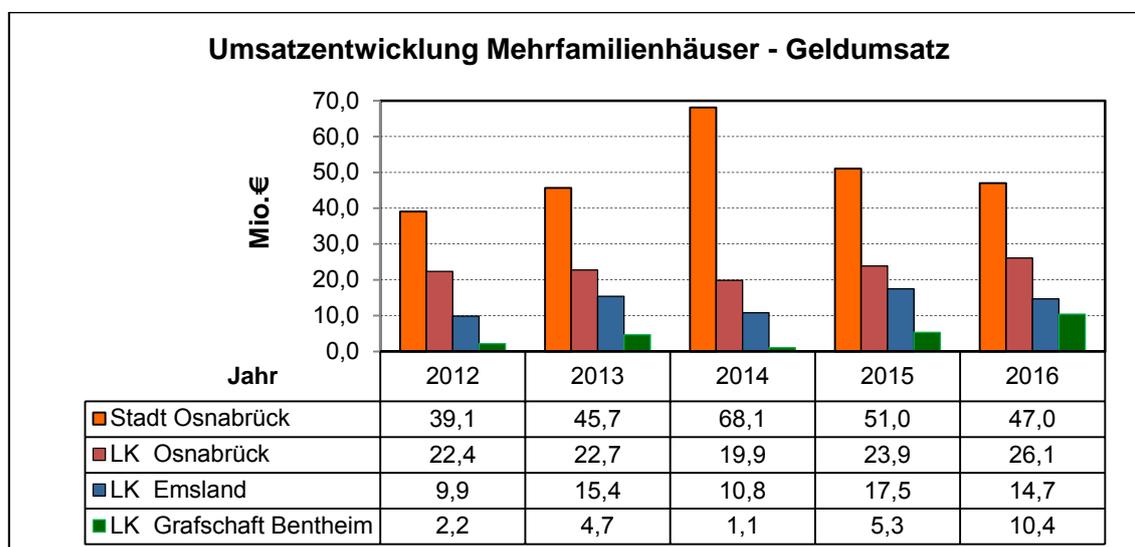


Abbildung 9.6.1

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 Erwerbsvorgängen 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 Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL).

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim
Merkmal	Bereich	Bereich	Bereich
Anzahl der Erwerbsvorgänge	20	31	44
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ² - 480 €/m ² Mittel: 217 €/m ²	30 €/m ² - 180 €/m ² Mittel: 90 €/m ²	14 €/m ² - 220 €/m ² Mittel: 102 €/m ²
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	210 m ² - 797 m ² Mittel: 407 m ²	190 m ² - 872 m ² Mittel: 354 €/m ²	228 m ² - 1.076 m ² Mittel: 407 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr (gem. SW-RL)	1965 - 1994 Mittel: 1979	1964 - 1996 Mittel: 1979	1964 - 2004 Mittel: 1982

Liegenschaftszinssatz

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

- **Stadt Osnabrück** **3,8 % (1,9 – 6,6 %)**
- **Landkreis Osnabrück** **4,3 % (1,8 – 7,7 %)**
- **Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim** **4,6 % (1,9 – 8,8 %)**

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

Rohrertragsfaktor

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

- **Stadt Osnabrück** **14,6 (9,8 – 24,8)**
- **Landkreis Osnabrück** **13,6 (8,3 - 18,4)**
- **Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim** **13,8 (6,0 – 20,1)**

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Bereich der **Stadt Osnabrück** insgesamt 49 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, im **Landkreis Osnabrück** 107 Verkäufe, im **Landkreis Emsland** 80 Verkäufe und im **Landkreis Grafschaft Bentheim** 57 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 Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Erwerbsvorgängen mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen und einer Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser von 70 Jahren und Bürogebäude von 60 Jahren nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL).

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2012 bis 2016 aus dem Land Niedersachsen.

1) Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssatz

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

• Stadt Osnabrück	5,0 %	(4,0 % - 9,5 %)
• Oldenburger Münsterland und Osnabrücker Land (Landkreis Osnabrück)	5,0 %	(2,5 % - 8,0 %)
• Westliches Niedersachsen (Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim)	5,5 %	(2,0 % - 8,0 %)

Rohertragsfaktor

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

• Land Niedersachsen	11,9
• Stadt Osnabrück	12,7

2) Bürogebäude

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

• Stadt Osnabrück	4,5 %	(3,5 % - 6,0 %)
• Oldenburger Münsterland und Osnabrücker Land (Landkreis Osnabrück)	5,0 %	(3,0 % - 7,5 %)
• Westliches Niedersachsen (Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim)	6,0 %	(4,5 % - 7,5 %)

Rohertragsfaktor

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

- **Land Niedersachsen** **12,4**

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 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	3,00	3,50 – 4,00	4,50 – 5,50	5,50 – 6,50	6,50 – 7,50
41 - 60	3,00	3,50 – 4,00	4,50 – 5,50	5,50 – 6,50	6,50 – 7,50
61 - 80	3,00	3,50 – 4,00	4,50 – 5,50	5,50 – 6,50	6,50 – 7,50
81 - 100	2,50 – 3,00	3,50	4,50 – 5,00	5,00 – 6,00	6,00 – 7,00
über 100	2,50 – 3,00	3,50	4,50 – 5,00	5,00 – 6,00	6,00 – 7,00

Bohmte und Ostercappeln

NETTOMONATSMIETE in €/m ²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,00	4,50	4,50 – 5,30	5,30 – 6,50	8,00
41 - 60	4,00	4,50	4,50 – 5,30	5,30 – 6,50	8,00
61 - 80	4,00	4,50	4,50 – 5,30	5,30 – 6,50	6,50
81 - 100	3,80	4,25	4,40 – 5,00	5,00 – 6,00	6,50
über 100	3,80	4,25	4,40 – 5,00	5,00 – 5,50	5,50

Bad Essen, Belm und Bissendorf

NETTOMONATSMIETE in €/m²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,75	5,75	6,25	7,00	8,00
41 - 60	4,50	5,50	6,50	6,75	8,00
61 - 80	4,50	5,25	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,25	5,00	6,00	6,25	7,50
über 100	4,00	4,75	5,75	6,00	7,25

Bad Iburg, Bad Rothenfelde und Hasbergen

NETTOMONATSMIETE in €/m²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	5,75	6,00	6,75	7,50	8,50
41 - 60	5,50	6,00	6,50	6,75	8,00
61 - 80	5,25	5,50	6,50	6,50	7,75
81 - 100	5,00	5,25	6,25	6,50	7,50
über 100	4,75	5,00	5,75	6,00	7,25

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

NETTOMONATSMIETE in €/m²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,75	5,75	6,25	7,00	8,00
41 - 60	4,50	5,50	6,50	6,75	8,00
61 - 80	4,50	5,25	6,50	6,50	7,75
81 - 100	4,25	5,00	6,00	6,25	7,50
über 100	4,00	4,75	5,75	6,00	7,25

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 - 2013	ab 2014
bis 40	4,50	5,00	5,50	6,40	7,25
41 - 60	4,40	4,80	5,20	6,10	7,00
61 - 80	4,25	4,40	5,00	5,50	6,75
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 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
bis 40	5,40	5,90	6,30	6,60	8,00
41 - 60	5,10	5,60	6,00	6,30	7,50
61 - 80	5,10	5,60	6,00	6,30	7,30
81 - 100	4,50	5,00	5,40	5,70	7,20
über 100	4,20	4,70	5,10	5,40	7,00

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE in €/m ²						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
bis 40	5,80	6,00	6,20	6,40	6,80	7,50
41 - 60	5,40	5,60	5,70	5,90	6,30	7,50
61 - 80	5,40	5,60	5,70	5,90	6,30	7,25
81 - 100	4,70	4,90	5,10	5,20	5,60	7,00
über 100	4,60	4,80	5,00	5,10	5,40	6,75

Ländliche Orte des Landkreises Emsland

NETTOMONATSMIETE in €/m ²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
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				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
bis 40	5,90	6,20	6,60	7,10	8,00
41 - 60	5,50	5,80	6,20	6,60	7,50
61 - 80	5,50	5,80	6,20	6,60	7,20
81 - 100	4,90	5,20	5,50	5,80	6,50
über 100	4,60	4,90	5,20	5,50	5,80

Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn)

NETTOMONATSMIETE in €/m ²					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2013	ab 2014
bis 40	5,60	5,90	6,30	6,70	7,20
41 - 60	5,30	5,60	5,90	6,30	6,70
61 - 80	5,30	5,60	5,90	6,30	6,70
81 - 100	4,70	4,90	5,20	5,60	5,90
über 100	4,40	4,60	4,90	5,20	5,60

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 2016 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-Cloppenburg. 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. Doreen Eckert, Vermessungsdirektorin
Dipl.-Ing. Reinhard Preuß, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Clemens Rolfes, Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Uwe Strauß, Ltd. Vermessungsdirektor
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. Hermann Diekmann, Landwirtschaftskammer
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
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, Vermessungsdirektor
Guido Kamphorst, Dipl. Kaufmann
Rainer Kellermann, Sparkassenbetriebswirt

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
Dipl.-Ing. Markus Oschem, Architekt
Dipl.-Ing. Manfred Osseforth, Bausachverständiger des Finanzamtes
Dipl.-Ing. Andreas Ostermann, MRICS Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M/R)
Dipl.-Verwaltungswirt Otto Pieper, Wirtschaftsberater der Landwirtschaftskammer
Hans-Bernd Poll, Sparkassenfachwirt
Markus Pörtner, Immobiliengutachter EIPOS/Sparkassenbetriebswirt
Bärbel Reichelt, Bankkauffrau
Dipl.-Ing. Heiko Reinders, Architekt BDA
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 Steuwer, 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**)

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	%
Osnabrück, Stadt	1.455	-8	204	9	175	-17	94	-9	473	-6	49	-9	29	4

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	%
Osnabrück, Stadt	642	-5	78	-6	107	-34	31	72	5	0	6	-57	27	12	8	-50

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(in der **Stadt 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 €	%
Osnabrück, Stadt	332,1	-13	62,3	17	37,9	-17	47,0	-8	147,2	-2	46,4	-47	18,4	-16

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 €	%
Osnabrück, Stadt	90,7	-1	4,6	-6	10,4	-44	9,8	98	0,7	-32	3,3	411	0,5	372	0,1	-39

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(in der **Stadt 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	%
Osnabrück, Stadt	96	0	19	2	7	-19	8	-7	34	-5	8	-8	10	-31

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Osnabrück, Stadt	6	-40	7	109	1	-15	29	36	1	132	0	-49

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	204	3	64	42	3	-67	1	0	68	24	3	-40	6	-45
Bad Iburg, Stadt	145	25	32	78	10	67	3	-40	45	55	4	100	6	0
Bad Laer	77	-16	23	109	4	0	2	100	29	81	1	-50	1	-75
Bad Rothenfelde	247	37	23	92	6	50	2	-50	31	55	3	-40	2	0
Belm	140	-3	26	-33	13	-35	2	-33	41	-34	2	0	1	-75
Bissendorf	225	1	49	7	10	100	2	0	61	15	5	67	7	-30
Bohmte	143	27	27	-16	5	0	3	-25	35	-15	4	0	8	-11
Bramsche, Stadt	302	-5	77	-21	27	-4	11	22	115	-14	7	0	18	12
Dissen a.T.W., Stadt	127	-14	23	-12	10	25	5	25	38	0	2	100	6	0
Georgsmarienhütte, Stadt	347	24	66	-7	25	-22	16	33	107	-7	9	80	8	14
Glandorf	35	46	9	80	1	0	1	0	11	120	0	-100	3	50
Hagen a.T.W.	113	69	23	35	3	0	2	100	28	56	1	0	1	-67
Hasbergen	135	42	41	37	8	60	1	-75	50	28	3	50	5	400
Hilter a.T.W.	83	-20	31	7	6	-14	0	-100	37	-8	2	0	7	0
Melle, Stadt	473	-10	126	-7	22	5	7	-22	155	-7	19	46	20	11
Ostercappeln	89	-8	29	45	3	0	3	50	35	40	1	0	5	150
SG Artland	270	0	81	3	10	-41	12	100	103	1	14	40	18	12
SG Bersenbrück	322	-3	81	35	8	0	9	125	98	36	10	67	17	21
SG Fürstenaue	193	17	73	38	6	-25	4	-33	83	24	9	125	21	62
SG Neuenkirchen	69	6	22	-4	2	0	2	0	26	4	2	100	5	0
Wallenhorst	228	15	64	31	18	-14	9	50	91	20	6	100	5	-29
Gesamtsumme	3.967	6	990	10	200	-6	97	11	1.287	7	107	37	170	13

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Baulflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Bad Essen	18	-31	0	0	49	-31	3	-40	5	400	42	100	7	600	3	50
Bad Iburg, Stadt	43	-20	2	0	31	35	3	200	4	0	5	150	2	0	0	-100
Bad Laer	15	-32	3	0	13	-32	5	150	0	-100	6	-73	0	-100	4	300
Bad Rothenfelde	142	51	39	333	19	-50	0	-100	1	0	4	-33	2	0	4	300
Belm	48	9	4	300	27	17	1	0	3	0	9	200	2	0	2	-33
Bissendorf	30	114	0	0	67	3	3	-25	2	0	41	-32	4	-43	5	-29
Bohmte	7	17	0	0	60	131	1	0	3	50	16	-20	1	-67	8	300
Bramsche, Stadt	43	-16	2	0	51	-24	9	80	7	250	36	38	5	0	9	200
Dissen a.T.W., Stadt	20	-13	6	50	27	-37	10	43	1	0	9	-25	7	17	1	-83
Georgsmarienhütte, Stadt	121	112	3	-67	77	51	8	0	1	-86	4	-56	7	75	2	-71
Glandorf	4	300	1	0	12	100	1	-50	0	0	2	-67	0	-100	1	0
Hagen a.T.W.	29	142	1	-50	38	90	0	0	1	-50	3	-50	5	400	6	100
Hasbergen	41	86	19	217	12	-25	1	-50	1	0	3	-25	0	-100	0	-100
Hilter a.T.W.	4	-50	0	0	15	-58	5	25	0	0	10	150	1	0	2	-33
Melle, Stadt	108	23	2	-33	81	-30	18	38	7	0	44	-46	12	0	7	0
Ostercappeln	7	0	0	0	20	-29	1	-67	0	0	15	-48	0	0	5	67
SG Artland	9	-10	1	0	61	15	15	7	1	0	29	-19	6	200	13	-48
SG Bersenbrück	12	-29	1	0	105	-11	14	8	17	-60	38	-3	6	50	4	-33
SG Fürstenaue	3	-70	0	0	36	57	3	0	1	-75	26	-19	5	25	6	20
SG Neuenkirchen	1	0	0	0	10	-52	2	-33	1	0	18	64	3	50	1	-50
Wallenhorst	51	0	4	100	48	20	8	300	1	0	10	67	4	-50	0	-100
Gesamtsumme	756	23	88	120	859	-5	111	16	57	-25	370	-15	79	16	83	-8

**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	23,7	15	12,8	86	0,6	-49	0,1	-58	13,4	64	0,4	-71	1,6	-27
Bad Iburg, Stadt	24,9	57	7,0	147	1,9	77	0,5	-60	9,3	85	0,6	58	3,8	0
Bad Laer	9,9	-13	4,1	77	0,6	21	0,4	142	5,1	70	0,3	-77	0,7	-23
Bad Rothenfelde	36,7	63	4,9	101	1,1	73	0,5	-53	6,5	57	3,0	35	0,1	0
Belm	19,0	1	5,9	-17	2,3	-26	0,6	-3	8,8	-19	0,5	-13	0,0	-100
Bissendorf	30,3	4	10,0	6	2,2	201	0,4	-12	12,5	19	1,2	-43	1,4	-49
Bohmte	15,4	-10	4,2	-5	0,7	37	0,5	-27	5,5	-4	1,4	39	1,4	5
Bramsche, Stadt	64,5	49	13,3	-19	3,4	-11	3,4	63	20,1	-10	1,4	-17	12,5	240
Dissen a.T.W., Stadt	23,1	-4	4,4	-3	1,5	7	0,8	-6	6,7	-1	0,5	203	8,7	17
Georgsmarienhütte, Stadt	65,2	26	13,8	-12	4,7	-15	4,7	38	23,3	-6	6,9	1	2,6	-6
Glandorf	4,0	19	1,5	107	0,3	0	0,2	0	2,0	170	0,0	-100	0,7	54
Hagen a.T.W.	13,6	75	4,3	39	0,6	0	0,8	222	5,7	72	0,2	0	0,2	-83
Hasbergen	21,6	29	9,9	87	1,6	65	0,4	-71	11,8	56	1,0	-18	1,0	111
Hilter a.T.W.	11,9	-30	5,6	-9	1,2	16	0,0	-100	6,8	-14	0,3	-8	2,3	40
Melle, Stadt	60,3	-11	20,7	-9	3,1	10	1,4	-15	25,2	-8	7,2	20	7,9	-33
Ostercappeln	12,2	-1	5,3	65	0,5	-19	1,3	293	7,1	72	0,4	0	0,9	138
SG Artland	35,7	15	11,5	-6	0,7	-49	4,2	56	16,4	0	3,0	7	4,0	19
SG Bersenbrück	43,2	29	12,4	19	1,1	18	3,0	209	16,5	34	10,0	710	2,6	-7
SG Fürstenau	23,6	64	13,4	112	0,7	42	0,5	-57	14,6	82	1,7	289	2,2	69
SG Neuenkirchen	14,3	78	3,4	-12	0,2	-29	0,5	0	4,0	-1	1,3	k.A.	0,5	0
Wallenhorst	49,4	58	13,7	31	3,6	0	1,9	-42	19,3	10	4,6	174	4,0	50
Gesamtsumme	602,4	21	182,0	16	32,5	7	26,1	12	240,6	14	45,8	46	59,1	22

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	2,4	-6	0,0	0	4,0	0	0,3	-15	0,0	-11	1,6	-20	0,0	k.A.	0,0	-18
Bad Iburg, Stadt	5,2	-26	0,5	k.A.	4,1	136	0,4	440	0,7	0	0,1	-94	0,0	0	0,0	-100
Bad Laer	1,2	-53	0,3	0	0,9	-44	0,6	32	0,0	-100	0,4	-72	0,0	-100	0,3	k.A.
Bad Rothenfelde	22,3	95	0,6	752	3,8	6	0,0	-100	0,0	0	0,2	-53	0,2	k.A.	0,0	k.A.
Belm	5,5	44	0,3	17	1,8	6	0,0	0	1,1	k.A.	1,0	k.A.	0,0	0	0,1	k.A.
Bissendorf	5,5	146	0,0	0	8,1	12	0,3	-76	0,0	0	1,3	-60	0,0	-42	0,0	-86
Bohmte	0,8	29	0,0	0	4,2	43	0,3	0	0,4	-65	1,3	-70	0,0	-98	0,2	715
Bramsche, Stadt	5,3	-15	0,2	-19	4,1	18	10,6	441	7,3	k.A.	2,5	-29	0,0	-98	0,5	k.A.
Dissen a.T.W., Stadt	1,6	-42	1,1	165	1,8	-37	1,6	-35	0,2	249	1,0	2	0,0	-97	0,0	189
Georgsmarienhütte, Stadt	16,6	132	4,5	108	8,1	75	3,2	92	0,0	-99	0,0	-96	0,0	-49	0,0	-44
Glandorf	0,0	-51	0,1	0	0,7	101	0,1	-93	0,0	0	0,3	169	0,0	-100	0,1	0
Hagen a.T.W.	4,3	126	0,2	6	2,6	166	0,0	0	0,0	-99	0,0	-87	0,2	k.A.	0,1	42
Hasbergen	5,8	150	0,6	-33	1,2	-10	0,1	-98	0,1	-38	0,1	-88	0,0	-100	0,0	-100
Hilter a.T.W.	0,2	-73	0,0	0	0,9	-67	0,7	51	0,0	0	0,6	-80	0,0	0	0,0	154
Melle, Stadt	10,0	6	0,6	119	5,4	-24	1,3	-16	0,8	0	1,6	-53	0,1	58	0,1	127
Ostercappeln	0,6	-15	0,0	0	1,3	-40	0,0	-93	0,0	0	1,8	-59	0,0	0	0,1	-35
SG Artland	0,6	-63	0,0	0	3,4	35	0,4	-47	0,0	-96	7,4	189	0,0	k.A.	0,3	115
SG Bersenbrück	1,6	-26	0,1	0	6,6	1	1,4	-53	1,0	-58	2,6	-1	0,6	k.A.	0,0	-80
SG Fürstenau	0,1	-90	0,0	0	1,8	119	0,2	6	0,0	-96	2,8	26	0,0	-38	0,3	228
SG Neuenkirchen	0,1	0	0,0	0	0,5	-32	0,0	-75	0,0	0	2,9	-4	5,0	k.A.	0,0	-82
Wallenhorst	7,3	30	0,8	22	6,3	130	6,2	k.A.	0,2	k.A.	0,6	720	0,0	11	0,0	-100
Gesamtsumme	97,2	34	9,9	90	71,5	16	27,8	43	12,0	86	30,1	-26	6,2	612	2,2	127

**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	59	-39	6	7	0	-57	0	53	6	3	0	-59	5	11
Bad Iburg, Stadt	19	-26	3	84	0	71	0	-52	3	53	0	31	7	0
Bad Laer	16	-53	3	226	0	-3	0	-51	3	133	0	-42	1	-31
Bad Rothenfelde	14	35	2	0	0	133	0	-82	2	-21	1	17	0	0
Belm	30	68	3	-13	0	-25	0	-7	4	-14	0	-94	0	-100
Bissendorf	62	-58	5	-70	1	88	0	-50	6	-67	1	-56	5	-17
Bohmte	46	-54	3	-36	0	-24	2	505	6	-5	1	151	2	-54
Bramsche, Stadt	163	45	8	-24	1	-28	2	116	11	-15	1	101	20	-20
Dissen a.T.W., Stadt	55	-25	2	-23	0	14	1	4	3	-16	0	-10	4	-70
Georgsmarienhütte, Stadt	41	-17	6	-28	1	-11	2	29	9	-19	3	-43	11	403
Glandorf	8	-37	1	-46	0	0	0	0	1	-20	0	-100	2	133
Hagen a.T.W.	11	1	4	63	0	0	0	155	4	73	0	0	0	-97
Hasbergen	13	-62	6	89	0	156	0	-88	6	65	1	31	2	598
Hilte a.T.W.	33	-44	4	-62	0	-21	0	-100	4	-64	0	-29	14	328
Melle, Stadt	95	-41	22	6	1	-4	1	3	23	6	8	-5	10	-28
Ostercappeln	67	-26	6	80	0	11	0	48	6	75	0	0	20	k.A.
SG Artland	194	93	15	84	1	-47	2	22	18	60	4	6	32	230
SG Bersenbrück	174	57	9	-17	0	-4	1	103	10	-12	3	661	12	131
SG Fürstenau	661	796	17	133	0	-42	1	172	18	126	1	305	12	76
SG Neuenkirchen	135	51	5	-20	0	54	0	0	5	-16	1	k.A.	3	0
Wallenhorst	54	201	8	16	1	-5	1	54	9	16	1	25	3	-30
Gesamtsumme	1.948	36	136	-1	9	-6	14	25	160	0	29	2	164	46

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	4	-17	1	11	1	840	41	-48	0	k.A.	0	-50
Bad Iburg, Stadt	3	74	1	102	1	0	3	-83	0	k.A.	0	-100
Bad Laer	1	-15	3	62	0	-100	6	-77	0	-100	1	k.A.
Bad Rothenfelde	2	-40	0	-100	0	0	8	250	0	k.A.	0	44
Belm	3	92	0	0	3	k.A.	19	k.A.	0	0	0	k.A.
Bissendorf	10	-1	1	-82	0	0	39	-64	0	-60	1	-65
Bohmte	5	-46	2	0	1	-65	26	-66	0	-54	3	k.A.
Bramsche, Stadt	5	-20	27	294	40	k.A.	54	-10	0	-95	5	k.A.
Dissen a.T.W., Stadt	2	-59	13	67	2	249	28	-31	3	77	0	-26
Georgsmarienhütte, Stadt	5	42	2	-63	0	-98	6	-73	6	k.A.	0	-70
Glandorf	1	31	0	-96	0	0	3	17	0	-100	0	0
Hagen a.T.W.	3	106	0	0	0	-98	1	-74	1	k.A.	2	130
Hasbergen	1	-49	0	-97	0	-75	3	-89	0	-100	0	-100
Hilte a.T.W.	2	-45	1	36	0	0	12	-69	0	0	0	-76
Melle, Stadt	8	-32	4	-34	4	6	34	-64	2	560	2	475
Ostercappeln	1	-71	0	-91	0	0	38	-50	0	0	1	-61
SG Artland	6	52	3	-36	0	-96	125	119	0	889	5	-36
SG Bersenbrück	17	6	7	-45	3	-58	118	117	3	k.A.	0	-92
SG Fürstenau	8	290	1	-39	0	-98	616	k.A.	0	-49	4	167
SG Neuenkirchen	1	-57	0	-59	0	0	114	43	10	k.A.	0	265
Wallenhorst	5	94	24	k.A.	1	k.A.	10	592	0	134	0	-100
Gesamtsumme	95	-4	91	35	56	144	1.303	42	25	411	25	31

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	147	24	28	75	7	-30	1	0	36	38	3	0	9	29
Geeste	147	1	43	-12	10	100	0	0	53	-2	2	0	10	-9
Haren (Ems). Stadt	301	-6	120	-2	19	6	2	-50	141	-3	3	-25	25	39
Haselünne. Stadt	190	-32	81	-12	8	33	3	0	92	-6	3	-62	7	-36
Lingen (Ems). Stadt	631	-18	149	5	77	1	12	0	238	3	22	144	18	64
Meppen. Stadt	462	-7	118	1	33	-40	13	86	164	-8	6	-45	12	-8
Papenburg. Stadt	501	-7	165	-6	11	-45	9	125	185	-8	15	36	31	-6
Rhede (Ems)	88	4	23	0	0	-100	0	0	23	-4	0	0	10	0
Salzbergen	70	-27	29	-6	10	43	0	0	39	3	0	-100	6	50
SG Dörpen	273	-1	64	-29	6	50	3	-25	73	-26	3	0	45	29
SG Freren	124	-22	43	13	3	-50	2	100	48	7	4	100	12	-8
SG Herzlake	134	-20	59	4	2	100	1	0	62	5	1	-50	6	-45
SG Lathen	172	-22	50	-41	5	67	0	-100	55	-40	2	-33	19	36
SG Lengerich	128	58	29	7	1	-50	1	0	31	7	0	-100	10	67
SG Nordhümmling	182	12	49	-22	1	0	0	0	50	-22	3	-25	6	-45
SG Sögel	236	-2	68	-7	15	150	3	50	86	6	3	-40	13	-32
SG Spelle	153	-19	41	-9	9	0	3	0	53	-2	1	-83	9	0
SG Werite	208	6	50	-25	5	0	1	0	56	-23	7	17	18	200
Twist	121	-34	46	-30	13	44	1	0	60	-20	2	0	6	100
Gesamtsumme	4.268	-10	1.255	-9	235	-4	55	41	1.545	-7	80	-8	272	11

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	22	633	2	0	30	-12	5	0	2	0	32	3	2	0	4	-50
Geeste	1	-75	0	0	47	-23	4	0	10	150	13	160	0	-100	7	133
Haren (Ems). Stadt	37	23	2	0	58	-8	7	-22	2	-33	15	-35	1	-50	10	-52
Haselünne. Stadt	14	-63	0	0	33	-59	7	40	3	0	22	-19	0	0	9	-10
Lingen (Ems). Stadt	227	-23	6	-79	69	-53	4	-56	14	133	17	-19	0	0	16	23
Meppen. Stadt	150	-10	4	-60	86	6	7	-22	6	500	21	110	0	-100	6	-60
Papenburg. Stadt	91	-18	1	-75	134	6	5	-50	7	40	22	-21	1	0	9	0
Rhede (Ems)	5	67	0	0	22	0	3	50	10	900	14	-33	0	0	1	-50
Salzbergen	8	-47	0	-100	6	-71	2	-33	2	100	4	-20	1	0	2	-50
SG Dörpen	15	7	0	-100	89	37	10	-9	11	38	20	-26	1	0	6	-60
SG Freren	2	-78	0	0	24	-50	0	-100	4	0	27	-7	0	0	3	-57
SG Herzlake	4	100	2	100	33	-39	4	-33	0	-100	18	-28	0	0	4	-33
SG Lathen	6	-79	0	0	52	33	5	0	8	300	22	-29	0	0	3	-57
SG Lengerich	25	257	1	0	28	40	7	17	2	100	15	150	2	0	7	75
SG Nordhümmling	4	0	1	0	58	35	3	200	4	300	35	40	0	0	18	125
SG Sögel	7	-36	0	-100	78	5	7	40	1	-80	33	27	1	0	7	-53
SG Spelle	28	33	0	-100	38	-34	6	20	5	67	9	-57	1	0	3	-67
SG Werite	5	400	1	0	59	26	8	-33	0	-100	40	3	2	0	12	33
Twist	4	-73	0	-100	22	-24	7	75	4	33	14	100	0	0	2	-95
Gesamtsumme	655	-15	20	-62	966	-13	101	-11	95	79	393	-3	12	140	129	-38

**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	21,5	88	5,0	127	1,1	-22	0,1	0	6,1	73	1,7	105	5,8	388
Geeste	18,1	37	6,1	0	0,9	95	0,0	0	7,0	7	1,7	434	3,1	112
Haren (Ems). Stadt	39,8	12	17,3	0	2,1	-8	0,7	-46	20,1	-4	1,9	45	5,3	81
Haselünne. Stadt	28,2	-29	14,2	1	1,1	28	0,8	0	16,0	7	3,5	14	1,8	-45
Lingen (Ems). Stadt	134,6	8	28,7	12	10,8	-6	4,1	-55	43,7	-6	16,8	135	23,9	554
Meppen. Stadt	69,9	-12	21,0	19	4,4	-44	3,9	23	29,3	2	2,6	-84	6,8	38
Papenburg. Stadt	121,2	61	27,1	2	1,3	-44	2,5	90	30,8	2	6,7	20	57,2	377
Rhede (Ems)	8,8	-6	3,5	-1	0,0	-100	0,0	0	3,5	-4	0,0	0	1,5	0
Salzbergen	10,0	-39	3,7	-12	1,2	42	0,0	0	4,9	-3	0,0	-100	2,1	305
SG Dörpen	29,9	-3	9,8	-27	0,9	130	0,6	-8	11,3	-22	0,4	-86	8,9	52
SG Freren	13,4	-7	6,4	20	0,2	-67	0,3	85	6,8	13	0,5	55	2,3	-7
SG Herzlake	15,9	-6	9,1	7	0,2	23	0,2	28	9,4	7	0,1	-58	1,3	-53
SG Lathen	16,6	-37	6,8	-47	0,5	52	0,0	-100	7,3	-47	0,4	-22	3,7	23
SG Lengerich	15,4	53	4,6	18	0,1	-58	0,2	0	4,9	18	0,0	-100	1,9	71
SG Nordhümmling	20,4	21	6,3	-20	0,1	178	0,0	0	6,5	-19	5,5	46	0,9	-21
SG Sögel	23,6	-16	10,8	3	1,7	225	0,5	7	13,0	14	1,0	-81	2,3	-11
SG Spelle	23,3	-1	9,3	22	1,4	23	0,6	0	11,2	29	0,4	-51	3,0	10
SG Werlte	24,2	20	7,5	-19	0,4	-26	0,1	-75	8,1	-23	2,5	16	5,2	293
Twist	27,7	94	5,6	-36	1,4	82	0,2	0	7,2	-24	0,3	-11	1,7	575
Gesamtsumme	662,7	9	202,6	-1	29,7	-8	14,7	-16	247,1	-3	46,0	-19	138,8	153

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 €	%	Mio €	%								
Emsbüren	3,3	k.A.	0,2	0	1,5	-10	0,4	-54	0,2	536	2,2	-28	0,0	0	0,0	0	-80	
Geeste	0,1	-72	0,0	0	1,9	-19	0,9	0	0,4	39	2,5	46	0,0	-100	0,4	k.A.		
Haren (Ems). Stadt	4,4	41	0,4	23	3,2	1	1,4	107	0,1	-26	2,9	12	0,0	-24	0,1	-85		
Haselünne. Stadt	2,1	-62	0,0	0	1,5	-63	0,2	5	0,3	-59	2,7	-64	0,0	0	0,2	-71		
Lingen (Ems). Stadt	29,9	-26	1,8	-68	7,3	-50	1,7	48	3,3	165	5,8	127	0,0	0	0,4	-56		
Meppen. Stadt	20,4	9	0,8	-48	6,2	5	0,6	-5	0,6	-30	1,8	9	0,0	-100	0,8	k.A.		
Papenburg. Stadt	12,1	-20	0,0	-98	11,2	34	0,4	-18	0,8	-35	1,9	1	0,0	0	0,0	-86		
Rhede (Ems)	0,6	69	0,0	0	0,8	11	0,2	305	0,5	910	1,7	-45	0,0	0	0,0	-19		
Salzbergen	1,1	-46	0,0	-100	0,2	-79	0,7	161	0,0	-25	1,0	15	0,0	0	0,0	-98		
SG Dörpen	1,9	-8	0,0	-100	3,2	56	0,3	-32	0,2	14	3,3	18	0,2	0	0,1	-59		
SG Freren	0,1	-94	0,0	0	0,7	-54	0,0	-100	0,2	0	2,8	49	0,0	0	0,0	-98		
SG Herzlake	0,5	73	0,1	-14	1,4	-26	0,3	-60	0,0	-100	2,5	75	0,0	0	0,0	-95		
SG Lathen	0,6	-86	0,0	0	1,8	24	0,1	-15	0,3	43	2,3	-23	0,0	0	0,0	-49		
SG Lengerich	4,6	424	0,3	0	0,9	26	0,3	307	0,6	-31	2,0	13	0,0	0	0,1	-53		
SG Nordhümmling	0,5	-8	0,3	-26	1,8	8	0,1	27	0,1	-12	3,5	247	0,0	0	1,4	538		
SG Sögel	1,0	-34	0,0	-100	2,6	-17	0,5	124	0,3	-42	2,8	-2	0,0	0	0,1	-66		
SG Spelle	4,8	64	0,0	-100	1,8	-26	0,4	-79	0,2	-66	1,5	-49	0,1	918	0,0	-99		
SG Werlte	0,4	306	0,1	0	2,4	76	0,9	73	0,0	-100	4,0	12	0,1	0	0,6	-0		
Twist	0,4	-75	0,0	-100	0,5	-56	0,9	659	0,1	-62	16,5	k.A.	0,0	0	0,2	-43		
Gesamtsumme	88,7	-13	4,1	-57	51,2	-14	10,2	18	8,1	13	63,7	36	0,4	-42	4,4	-30		

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	73	1	3	84	0	-49	0	0	3	55	1	278	13	105
Geeste	63	38	5	-11	1	129	0	0	6	-5	1	307	15	100
Haren (Ems). Stadt	84	-20	15	9	1	57	0	-41	17	11	1	-18	9	-38
Haselünne. Stadt	97	-53	9	12	0	67	0	0	9	16	1	-51	20	46
Lingen (Ems). Stadt	174	44	12	0	3	8	1	-71	17	-12	12	688	26	377
Meppen. Stadt	79	-17	11	4	1	-44	1	93	14	0	1	-86	11	-7
Papenburg. Stadt	107	-15	19	-12	1	-40	1	166	20	-10	4	3	25	-36
Rhede (Ems)	60	-27	4	-17	0	-100	0	0	4	-18	0	0	15	113
Salzbergen	21	-10	2	-8	0	75	0	0	3	-2	0	-100	3	431
SG Dörpen	148	34	8	-25	0	10	1	12	9	-22	0	-59	50	137
SG Freren	67	-15	5	-7	0	-68	0	419	5	-3	2	393	18	70
SG Herzlake	58	-35	7	10	0	349	0	-69	7	10	0	-86	3	-66
SG Lathen	75	-27	5	-41	0	-21	0	-100	5	-52	0	-80	13	-4
SG Lengerich	76	67	4	42	0	11	0	0	4	44	0	-100	18	140
SG Nordhümmling	128	109	6	-37	0	47	0	0	6	-37	2	-17	6	5
SG Sögel	87	-30	7	7	1	143	0	-23	8	10	2	-61	18	50
SG Spelle	38	-49	5	31	0	21	0	0	5	37	0	-85	5	-21
SG Werlte	119	19	4	-29	0	43	0	124	5	-25	4	129	22	101
Twist	345	635	6	-29	1	42	0	0	7	-23	0	-86	7	440
Gesamtsumme	1.899	11	138	-8	11	4	6	-30	155	-8	31	-8	296	46

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Emsbüren	2	-10	3	-61	0	236	50	-5	0	0	1	10
Geeste	3	-28	7	0	1	142	30	12	0	-100	0	192
Haren (Ems). Stadt	5	12	5	79	0	-66	47	-11	0	-82	1	-96
Haselünne. Stadt	3	-66	1	-53	2	20	60	-64	0	0	3	-61
Lingen (Ems). Stadt	8	-23	8	65	13	11	90	43	0	0	1	-81
Meppen. Stadt	6	-37	2	-44	1	-91	41	17	0	-100	4	k.A.
Papenburg. Stadt	11	6	4	43	1	3	40	-6	0	0	1	-61
Rhede (Ems)	2	7	2	168	1	k.A.	36	-47	0	0	0	-51
Salzbergen	0	-78	4	266	0	-60	11	4	0	0	0	-99
SG Dörpen	12	58	4	-23	0	-13	70	18	0	0	1	-57
SG Freren	2	-64	0	-100	1	0	40	-2	0	0	0	-99
SG Herzlake	4	-41	4	-53	0	-100	40	-28	0	0	0	-93
SG Lathen	5	63	3	-8	1	-23	47	-32	0	0	1	-24
SG Lengerich	3	-24	5	264	4	41	41	64	0	0	1	-68
SG Nordhümmling	6	22	1	-21	0	-58	76	118	0	0	31	k.A.
SG Sögel	7	-13	5	22	0	-85	47	-44	0	0	1	-83
SG Spelle	3	-31	3	-81	0	-84	22	-44	0	764	0	-99
SG Werlte	6	27	15	135	0	-100	60	-8	3	0	6	21
Twist	2	-33	8	429	0	-94	319	k.A.	0	0	0	-86
Gesamtsumme	87	-13	83	15	27	-29	1.165	15	4	-64	51	-33

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	270	-3	92	-28	19	36	4	300	115	-20	9	0	18	200
Nordhorn	899	0	226	4	159	-9	21	75	406	0	26	86	28	-10
SG Emlichheim	293	33	75	6	13	117	1	-50	89	13	6	200	12	-8
SG Neuenhaus	282	32	88	26	17	-15	2	0	107	16	7	133	5	-17
SG Schüttorf	255	5	91	1	23	28	3	50	117	6	2	-60	9	0
SG Uelsen	207	32	62	24	11	38	2	0	75	29	4	33	23	10
Wietmarschen	154	5	47	24	6	-25	0	0	53	15	3	50	2	-67
Gesamtsumme	2.360	10	681	2	248	0	33	74	962	3	57	50	97	5

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	39	-9	1	0	49	81	9	-36	3	50	19	-37	2	0	6	100
Nordhorn	290	-9	2	-75	97	47	13	-32	2	0	23	-8	3	50	9	0
SG Emlichheim	43	72	0	0	42	-7	7	-36	1	-50	76	111	7	600	10	67
SG Neuenhaus	30	131	0	-100	65	41	10	100	1	-50	41	5	2	100	14	180
SG Schüttorf	45	25	0	0	54	-11	4	33	2	-33	16	23	1	0	5	67
SG Uelsen	17	-23	0	-100	35	46	6	200	3	0	34	36	4	0	6	500
Wietmarschen	33	57	0	0	47	2	6	50	0	0	7	-53	0	0	3	-50
Gesamtsumme	497	4	3	-73	389	23	55	-5	12	9	216	18	19	375	53	61

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	37,4	3	16,1	-20	2,5	53	1,5	675	20,2	-9	1,9	-40	5,1	281
Nordhorn	150,9	11	44,3	16	18,0	-5	6,9	68	69,2	13	15,6	90	11,8	-19
SG Emlichheim	34,7	21	11,6	2	1,4	96	0,2	36	13,3	8	2,6	444	2,7	-21
SG Neuenhaus	29,8	28	12,5	14	1,9	-20	0,2	-40	14,6	7	1,0	6	0,9	-26
SG Schüttorf	33,1	18	13,4	10	2,9	59	0,7	32	17,1	17	0,3	-79	2,3	-5
SG Uelsen	26,3	33	10,7	28	1,1	22	0,8	0	12,6	36	1,4	372	3,3	-3
Wietmarschen	17,9	17	8,4	26	0,9	-11	0,0	0	9,3	21	0,8	-1	0,2	-80
Gesamtsumme	330,0	15	117,1	8	28,6	5	10,4	95	156,2	11	23,7	54	26,3	-4

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 Bentheim	3,5	-32	0,1	-59	4,4	154	0,3	-72	0,1	-28	1,8	20	0,0	0	0,0	339
Nordhorn	39,5	-6	0,6	-33	8,7	38	2,4	41	0,4	193	2,3	65	0,2	63	0,1	-4
SG Emlichheim	5,7	84	0,0	0	1,6	-36	0,6	-71	0,2	179	7,0	78	0,0	85	1,1	27
SG Neuenhaus	4,4	182	0,0	-100	3,4	61	0,4	11	0,0	-31	5,1	50	0,0	k.A.	0,1	285
SG Schüttorf	6,8	58	0,0	0	4,7	77	0,9	43	0,0	-90	1,0	-34	0,0	0	0,1	153
SG Uelsen	2,5	-11	0,0	-100	1,5	37	0,1	-80	0,1	0	4,5	95	0,2	0	0,1	k.A.
Wietmarschen	4,5	64	0,0	0	1,6	-14	0,2	74	0,0	0	0,8	3	0,0	0	0,5	413
Gesamtsumme	66,8	8	0,7	-45	25,8	42	5,0	-24	0,9	-0	22,3	52	0,4	232	1,9	81

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	%	ha	%
Bad Bentheim	62	6	8	-22	1	85	0	419	10	-12	2	25	7	256
Nordhorn	117	46	24	41	6	0	1	41	31	32	6	138	25	43
SG Emlichheim	154	22	12	2	1	80	0	-70	13	1	2	858	10	-41
SG Neuenhaus	114	30	9	34	1	-40	0	-34	10	21	1	-86	2	-54
SG Schüttorf	50	-33	8	-25	1	35	0	-15	9	-22	0	-87	6	-52
SG Uelsen	134	119	7	27	1	17	0	0	8	30	2	463	13	19
Wietmarschen	33	29	5	40	0	-18	0	0	5	36	0	-37	1	-60
Gesamtsumme	663	29	73	11	10	7	3	21	86	11	14	-4	63	-4

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim	7	254	2	-73	1	316	31	-11	1	0	2	k.A.
Nordhorn	7	35	7	-10	0	36	38	73	1	8	2	366
SG Emlichheim	3	-51	3	-71	0	-27	112	52	0	147	11	127
SG Neuenhaus	9	162	3	8	0	-62	88	45	0	104	1	638
SG Schüttorf	9	131	6	49	0	-83	20	-52	0	0	1	436
SG Uelsen	2	-1	1	-84	0	0	94	160	1	0	11	k.A.
Wietmarschen	3	-25	2	57	0	0	14	28	0	0	6	k.A.
Gesamtsumme	41	47	24	-38	2	-36	397	42	3	350	32	455

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