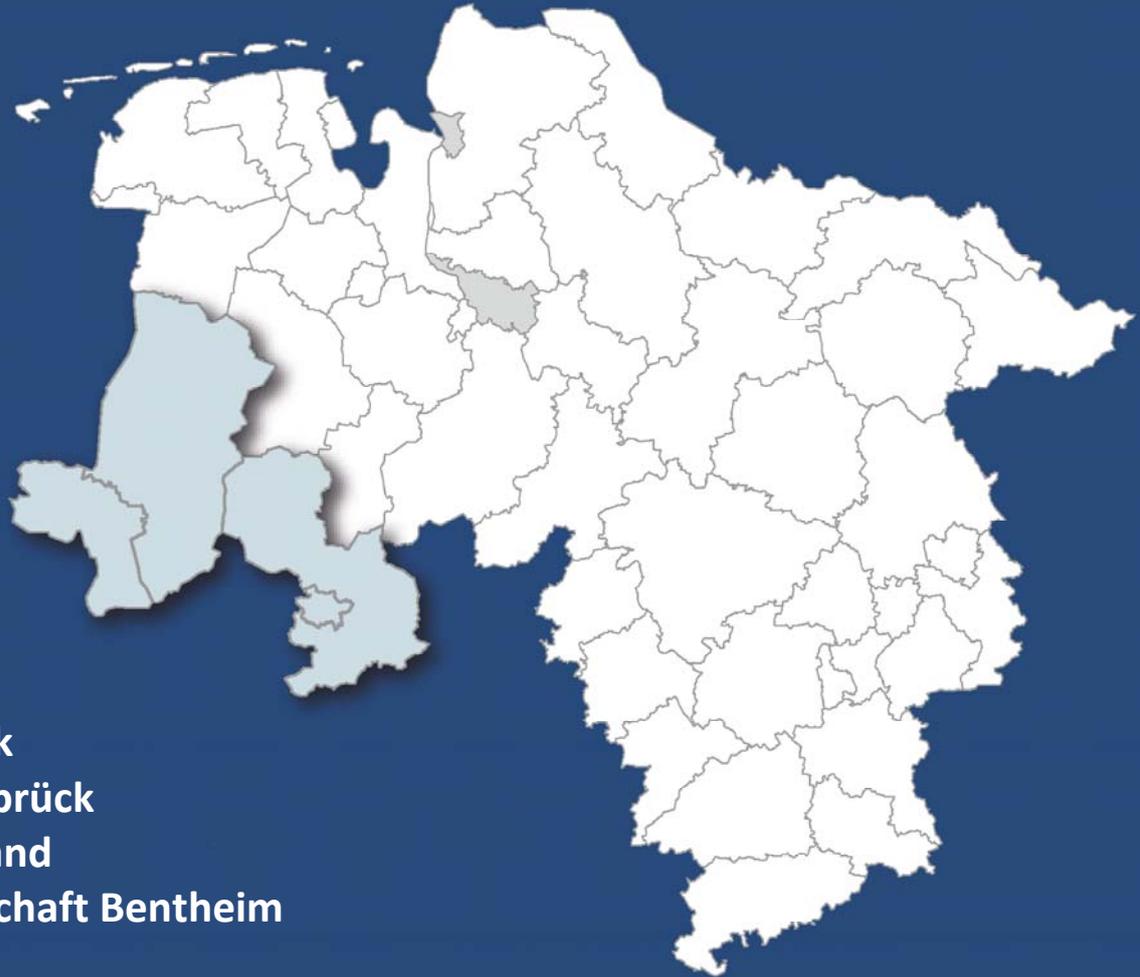




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**



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

# Grundstücksmarktbericht 2018



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

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

# Grundstücks- marktbericht 2018

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



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2018 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 - 159 170

• 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](mailto:gag-os@lgl.niedersachsen.de)  
[gag-mep@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-mep@lgl.niedersachsen.de)

Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Druck: Landesamt für Geoinformation und 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

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
3.3	Bodennutzung.....	11
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>17</b>
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
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>35</b>
6.1	Allgemeines.....	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	35
6.2.1	Preisniveau.....	35
6.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	37
6.3	Höfe, Resthöfe und Kotten.....	38
6.4	Forstwirtschaftliche Flächen.....	38
<b>7</b>	<b>Übrige unbebaute Flächen.....</b>	<b>39</b>
7.1	Kleingärten in der Stadt Osnabrück.....	39
7.2	Gartenland im Landkreis Osnabrück.....	40
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>41</b>
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
<b>9</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>51</b>
9.1	Allgemeines.....	51
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	55
9.2.1	Preisniveau.....	55
9.2.2	Preisentwicklung.....	58
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	58

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 .....	73
9.3.4	Erbbaurechte .....	81
9.4	Wohnungseigentum .....	82
9.4.1	Preisniveau .....	82
9.4.2	Preisentwicklung .....	86
9.4.3	Vergleichsfaktoren .....	86
9.5	Teileigentum.....	90
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	90
9.6.1	Preisniveau.....	90
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	90
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	92
9.7.1	Preisniveau .....	92
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	92
9.8	Sonstige bebaute Objekte.....	93
<b>10</b>	<b>Mieten, Pachten .....</b>	<b>93</b>
10.1	Mietübersicht für Wohnungen .....	93
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	96
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>97</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen.....	98
<b>Anhang 1:</b>	<b>    Umsatzzahlen .....</b>	<b>100</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>    Gutachterausschüsse in Niedersachsen .....</b>	<b>109</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen, zuständig für die kreisfreie Stadt Osnabrück und den Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim, hat im Berichtsjahr 2017 insgesamt 12.525 Vertragsvorgänge registriert (4 % mehr im Vergleich zum Vorjahr). Es wurden Grundstücksflächen von zusammen über 4.026 ha für rd. 2,13 Milliarden € umgesetzt. Die größten Zuwächse der Vertragszahlen sind im Landkreis Emsland (+ 5 %) und im Landkreis Osnabrück (+ 4 %) zu verzeichnen. Im Landkreis Grafschaft Bentheim stagniert die Zahl der Vertragsabschlüsse, in der Stadt Osnabrück ist ein leichter Anstieg von 2 % vorhanden.

Das klassische Ein- und Zweifamilienhaus ist in der ländlichen Struktur des Berichtsgebietes die am häufigsten gehandelte Immobilie (insgesamt 3.316 Veräußerungen). Die Zahl der Verkäufe ist in allen Landkreisen angestiegen (+ 9 % in der Stadt Osnabrück, + 10 % im Landkreis Osnabrück, + 3 % im Landkreis Emsland und + 2 % in der Grafschaft Bentheim). Der Geldumsatz dieser Wohnhäuser lag im Berichtsgebiet bei zusammen 603 Mio. € (Vorjahr 564 Mio. €). Der mittlere Verkaufspreis dieser Immobiliengruppe (Median) lag im Stadtgebiet Osnabrück bei 345.000 €, im Landkreis Osnabrück bei 195.000 €, im Landkreis Emsland bei 168.000 € und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 177.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Verkaufszahlen in der Stadt Osnabrück um 10 %, im Landkreis Osnabrück um 36 %, im Landkreis Emsland um 19 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim um 20 % angestiegen. Insgesamt wurden in dieser Immobiliengruppe im Berichtsgebiet 1.045 Verkäufe registriert. Die Verkaufspreise lagen in der Stadt Osnabrück im Berichtsjahr bei 230.000 € im Median, den ländlich geprägten Regionen lagen die mittleren Preise in einer Spanne von 115.000 € in der Grafschaft bis 162.000 € im Landkreis Emsland.

Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr im Landkreis Emsland vermehrt gehandelt (+7 %), in der Stadt Osnabrück und dem Landkreis Osnabrück dagegen weniger veräußert (- 11 % bzw. - 9 %). In der Grafschaft Bentheim lag die Zahl der Verkäufe unverändert zum Vorjahr. Insgesamt wurden im Berichtsgebiet 2.469 Eigentumswohnungen für 347 Mio. € erzielt (Vorjahr 343 Mio. €). Tendenziell ist ein Anstieg der Quadratmeterpreise zu erkennen. Eine neue Wohnung in der Stadt Osnabrück kostete im Schnitt fast 2.800 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine rd. 30 Jahre alte Wohnung lag im Mittel bei rd. 1.600 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise in den ländlich geprägten Regionen der Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim lagen deutlich niedriger (Neubauten rd. 2.200 bis 2.500 €/m<sup>2</sup>, Weiterverkäufe von rd. 30 Jahre alten Wohnungen zwischen 1.100 und 1.300 €/m<sup>2</sup>).

Der rasante Anstieg der Grundstückspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) der letzten Jahre hat sich im Berichtsjahr insgesamt gesehen weiter fortgesetzt, die Preise haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt. Im Landkreis Osnabrück bewegen sich die Richtwerte für Ackerland zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> in Süden und 8,50 €/m<sup>2</sup> im Raum Ankum. Im Landkreis Emsland liegen die Richtwerte für Acker zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> in Rhede (Ems) und 8,70 €/m<sup>2</sup> in Salzbergen sowie in der Grafschaft zwischen 6,20 €/m<sup>2</sup> in Uelsen und 6,60 €/m<sup>2</sup> in Bad Bentheim. Die Kaufpreise weisen tlw. große Spannbreiten auf, die nur zum Teil mit der innerlandwirtschaftlichen Qualität der verkauften Flächen erklärt werden können. Tendenziell werden die höchsten Preise und Pachten in den Regionen erzielt, die durch eine intensive Viehhaltung geprägt sind und eine hohe Dichte an Biogasanlagen aufweisen. Die Vertragszahlen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sind in den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim rückläufig (- 2 % bzw. - 15 %), im Landkreis Osnabrück ist ein Anstieg von 29 % zu verzeichnen.

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen sind in den letzten Jahren aufgrund der starken Nachfrage und dem geringen Angebot zum Teil stark angestiegen. Das Preisniveau für Bauplätze im individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage liegt in der Stadt Osnabrück bei 255 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis Osnabrück zwischen 38 €/m<sup>2</sup> in Neuenkirchen und 160 €/m<sup>2</sup> in Georgsmarienhütte, im Landkreis Emsland zwischen 40 €/m<sup>2</sup> in Twist und 195 €/m<sup>2</sup> in Lingen (Ems) und im Landkreis Grafschaft Bentheim zwischen 60 €/m<sup>2</sup> in Emlichheim und 150 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, im Emsland zwischen 8 und 26 €/m<sup>2</sup>, in der Grafschaft zwischen 12 und 18 €/m<sup>2</sup> und reichen bis 90 €/m<sup>2</sup> 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 2017, 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 01.11.2016 und endet am 31.10.2017.

Grundlage dieses Marktberichts und aller anderen Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufällige Marktsituationen und die unterschiedlichen Interessenlagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Durch Mangelsituationen oder die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an Bauland kann die nachhaltige Entwicklung des Raumes beeinflusst werden.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte in der Regel unterschiedliche Kaufpreise.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen, und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Angesprochen sind aber auch interessierte Bürger und Institutionen, um ihnen das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu machen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Er kann jedoch die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

### Vergleich mit den Vorjahren

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

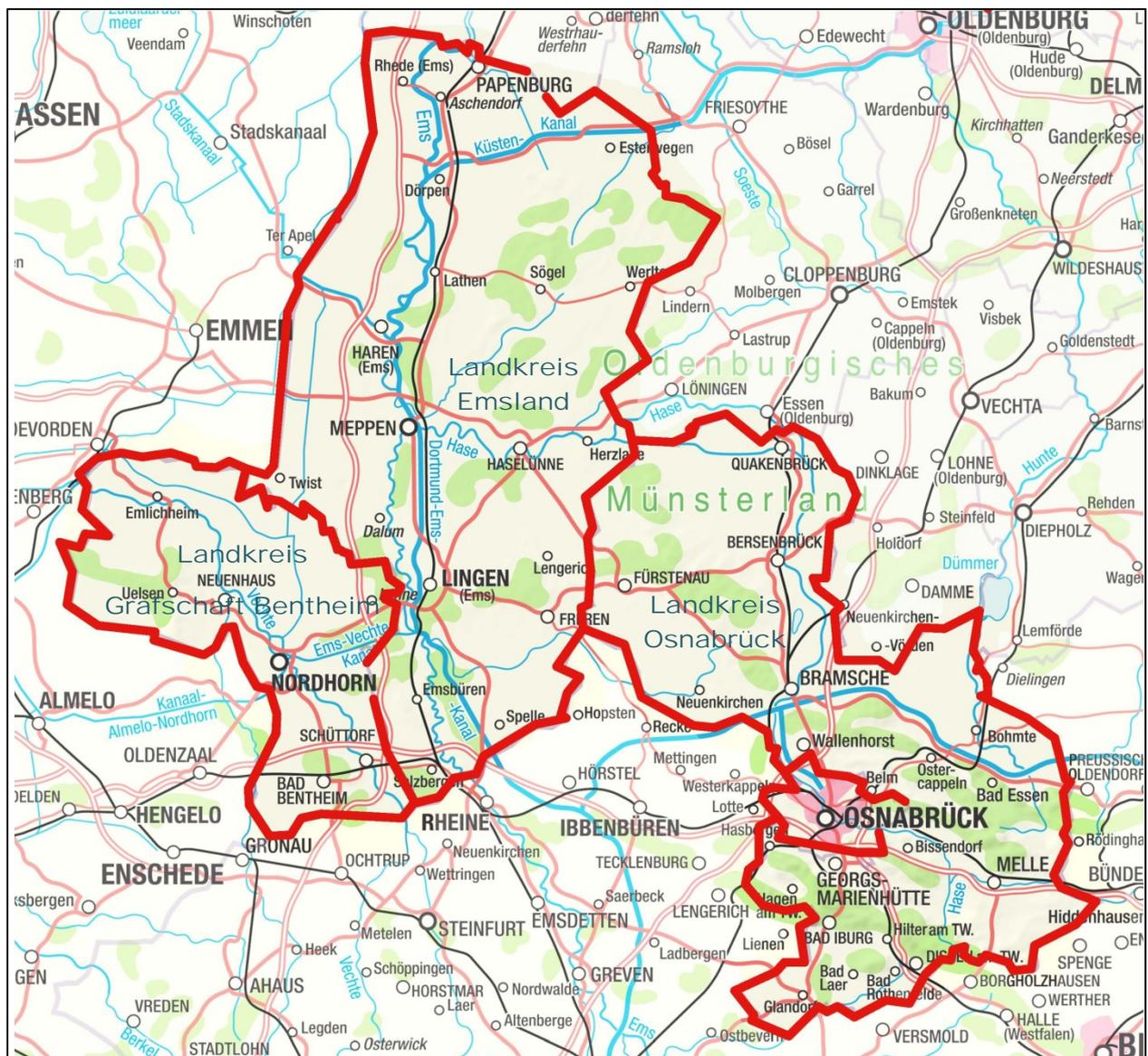
Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Das Berichtsgebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht bezieht, erstreckt sich auf die **Stadt Osnabrück und die Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** und ist somit identisch mit dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, die im Zuge der Verwaltungsreform zum 01.07.2014 entstand. Das Gebiet wird im Norden durch den Landkreis Leer, im Osten durch die Landkreise Cloppenburg und Vechta, im Süden durch die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen und im Westen durch die Bundesgrenze zu den Niederlanden begrenzt. In der nachfolgenden Karte ist das Berichtsgebiet dargestellt.



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**OSNABRÜCK**

DIE | FRIEDENSTADT

Die **Stadt Osnabrück** liegt an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. In ihr leben derzeit ca. 164.000 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> Gesamtfläche als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis Niedersachsens mit derzeit ca. 355.000 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. 321.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Der mit 2.882 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>. Im Westen und Norden grenzt er an die Niederlande, im Süden an das Bundesland Nordrhein-Westfalen und im Osten an den Landkreis Emsland. Die geographische Lage, in unmittelbarer Nähe zu den niederländischen Nachbarn, rückt das Gebiet des Landkreises Grafschaft Bentheim in eine zentrale Lage auf dem europäischen Binnenmarkt und bietet somit günstige Voraussetzungen für den Zugang zu den europäischen Märkten. Die Grafschaft Bentheim nimmt insbesondere mit Blick auf den nord- und osteuropäischen Markt eine günstige Lage mit wichtiger Verbindungs- und Brückenfunktion ein. Die nationalen und

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

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

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

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Flächen und die Einwohnerzahlen in den Landkreisen, Einheits- und Samtgemeinden sowie Mitgliedsgemeinden des Berichtsgebietes (Stand 31.12.2016):

Kreis	Fläche Einw ohner		
Einheits-/Samtgemeinde	km <sup>2</sup>	Anzahl	je km <sup>2</sup>
Mitgliedsgemeinde			
404 Osnabrück,Stadt	119,80	164.070	1.369,5
459 Osnabrück	2.121,81	354.807	167,2
459003 Bad Essen	103,33	15.389	148,9
459004 Bad Iburg,Stadt	36,50	10.630	291,2
459005 Bad Laer	46,81	9.293	198,5
459006 Bad Rothenfelde	18,22	8.004	439,3
459008 Belm	46,64	13.594	291,5
459012 Bissendorf	96,41	14.362	149,0
459013 Bohmte	110,73	12.634	114,1
459014 Bramsche,Stadt	183,39	31.110	169,6
459015 Dissen a.Teutob.Wald,Stad	31,90	9.539	299,0
459019 Georgsmarienhütte,Stadt	55,45	31.594	569,8
459020 Hagen am Teutoburger Wal	34,49	13.483	390,9
459021 Hasbergen	21,72	10.936	503,5
459022 Hilter am Teutob. Wald	52,60	10.322	196,2
459024 Melle,Stadt	253,95	46.228	182,0
459029 Ostercappeln	100,16	9.631	96,2
459033 Wallenhorst	47,17	23.125	490,2
459034 Glandorf	59,87	6.645	111,0
459401 Artland, SG	189,38	23.107	122,0
459007 Badbergen	79,11	4.581	57,9
459025 Menslage	65,23	2.447	37,5
459028 Nortrup	27,08	2.989	110,4
459030 Quakenbrück,Stadt	17,96	13.090	728,8
459402 Bersenbrück, SG	255,48	29.192	114,3
459001 Alfhausen	39,33	3.895	99,0
459002 Ankum	66,30	7.441	112,2
459010 Bersenbrück,Stadt	42,54	8.436	198,3
459016 Eggermühlen	27,48	1.714	62,4
459018 Gehrde	36,36	2.488	68,4
459023 Kettenkamp	12,88	1.735	134,7
459031 Rieste	30,59	3.483	113,9
459403 Fürstenau, SG	224,58	15.892	70,8
459009 Berge	66,70	3.503	52,5
459011 Bippin	79,23	2.952	37,3
459017 Fürstenau,Stadt	78,65	9.437	120,0
459404 Neuenkirchen, SG	153,03	10.097	66,0
459026 Merzen	53,05	3.884	73,2
459027 Neuenkirchen	57,63	4.511	78,3
459032 Voltlage	42,35	1.702	40,2

Kreis	Fläche Einw ohner		
Einheits-/Samtgemeinde	km <sup>2</sup>	Anzahl	je km <sup>2</sup>
Mitgliedsgemeinde			
454 Emsland	2.883,67	321.391	111,5
454010 Emsbüren	139,56	10.093	72,3
454014 Geeste	133,11	11.299	84,9
454018 Haren (Ems),Stadt	208,79	23.747	113,7
454019 Haselünne,Stadt	159,43	12.728	79,8
454032 Lingen (Ems),Stadt	176,19	53.905	305,9
454035 Meppen,Stadt	188,40	34.935	185,4
454041 Papenburg,Stadt	118,44	36.698	309,8
454044 Rhede (Ems)	74,98	4.154	55,4
454045 Salzbergen	53,38	7.613	142,6
454054 Twist	105,67	9.563	90,5
454401 Dörpen, SG	209,13	16.385	78,3
454007 Dersum	28,57	1.471	51,5
454008 Dörpen	33,08	5.077	153,5
454020 Heede	31,11	2.472	79,5
454025 Kluse	25,31	1.595	63,0
454030 Lehe	17,87	1.012	56,6
454037 Neubörger	16,52	1.523	92,2
454038 Neulehe	13,62	783	57,5
454056 Walchum	26,50	1.506	56,8
454060 Wippingen	16,55	946	57,2
454402 Freren, SG	132,22	10.369	78,4
454001 Andervenne	19,67	886	45,0
454003 Beesten	25,67	1.589	61,9
454012 Freren,Stadt	48,97	5.033	102,8
454036 Messingen	25,44	1.067	41,9
454053 Thuine	12,47	1.794	143,9
454403 Herzlake, SG	155,31	10.319	66,4
454009 Dohren	25,64	1.096	42,7
454021 Herzlake	49,78	4.357	87,5
454026 Lähden	79,89	4.866	60,9
454404 Lathen, SG	165,81	11.499	69,4
454013 Fresenburg	21,60	941	43,6
454029 Lathen	38,04	6.363	167,3
454039 Niederlangen	29,36	1.210	41,2
454040 Oberlangen	22,24	963	43,3
454043 Renkenberge	18,99	717	37,8
454052 Sustrum	35,58	1.305	36,7

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche Einwohner		
	km <sup>2</sup>	Anzahl	je km <sup>2</sup>
454405 Lengerich, SG	142,85	9.126	63,9
454002 Bawinkel	20,35	2.381	117,0
454015 Gersten	28,83	1.246	43,2
454017 Handrup	14,60	822	56,3
454028 Langen	33,53	1.422	42,4
454031 Lengerich	31,72	2.684	84,6
454059 Wettrup	13,82	571	41,3
454406 Nordhümmling, SG	142,90	12.219	85,5
454004 Bockhorst	18,24	967	53,0
454006 Breddenberg	8,94	815	91,2
454011 Esterwegen	49,59	5.373	108,3
454022 Hilkenbrook	11,12	783	70,4
454051 Surwold	55,01	4.281	77,8
454407 Sögel, SG	286,07	16.274	56,9
454005 Börger	55,52	2.735	49,3
454016 Groß Berßen	20,76	664	32,0
454023 Hüven	15,24	540	35,4
454024 Klein Berßen	16,93	1.106	65,3
454047 Sögel	55,26	7.553	136,7
454048 Spahnharrenstätte	36,07	1.541	42,7
454050 Stavern	50,96	1.051	20,6
454058 Werpeloh	35,33	1.084	30,7
454408 Spelle, SG	91,15	13.414	147,2
454034 Lünne	30,26	1.887	62,4
454046 Schapen	26,67	2.355	88,3
454049 Spelle	34,22	9.172	268,0
454409 Werlte, SG	200,28	17.051	85,1
454027 Lahn	21,24	895	42,1
454033 Lorup	51,35	3.201	62,3
454042 Rastdorf	26,34	1.053	40,0
454055 Vrees	37,54	1.739	46,3
454057 Werlte, Stadt	63,81	10.163	159,3

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche Einwohner		
	km <sup>2</sup>	Anzahl	je km <sup>2</sup>
456 Grafenschaft Bentheim	981,81	135.770	138,3
456001 Bad Bentheim, Stadt	99,99	15.353	153,5
456015 Nordhorn, Stadt	149,87	53.286	355,5
456025 Wietmarschen	119,10	12.019	100,9
456401 Emlichheim, SG	184,81	14.397	77,9
456002 Emlichheim	48,65	7.329	150,6
456009 Hoogstede	49,79	2.870	57,6
456012 Laar	51,01	2.133	41,8
456019 Ringe	35,36	2.065	58,4
456402 Neuenhaus, SG	101,48	13.938	137,3
456004 Esche	11,00	555	50,5
456005 Georgsdorf	19,29	1.230	63,8
456013 Lage	6,39	1.063	166,4
456014 Neuenhaus, Stadt	31,37	9.925	316,4
456017 Osterwald	33,43	1.165	34,8
456403 Schüttorf, SG	133,30	15.535	116,5
456003 Engden	44,30	416	9,4
456010 Isterberg	20,32	580	28,5
456016 Ohne	9,03	579	64,1
456018 Quendorf	14,13	553	39,1
456020 Samern	26,07	731	28,0
456027 Schüttorf, Stadt	19,45	12.676	651,7
456404 Uelsen, SG	193,26	11.242	58,2
456006 Getelo	20,25	540	26,7
456007 Gölenkamp	20,95	585	27,9
456008 Halle	21,16	659	31,1
456011 Itterbeck	41,08	1.760	42,8
456023 Uelsen	19,47	5.565	285,8
456024 Wielen	23,09	534	23,1
456026 Wilsum	47,26	1.599	33,8

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.

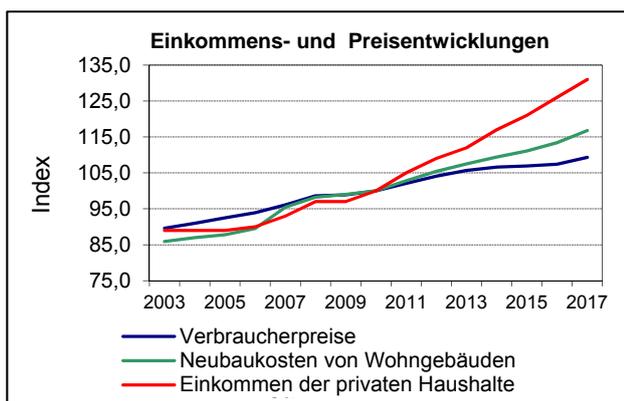
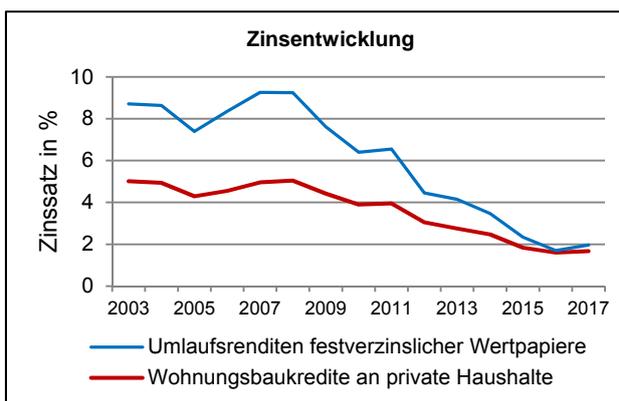


Abbildung 3.2.1



Quelle: Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

### 3.3 Bodennutzung

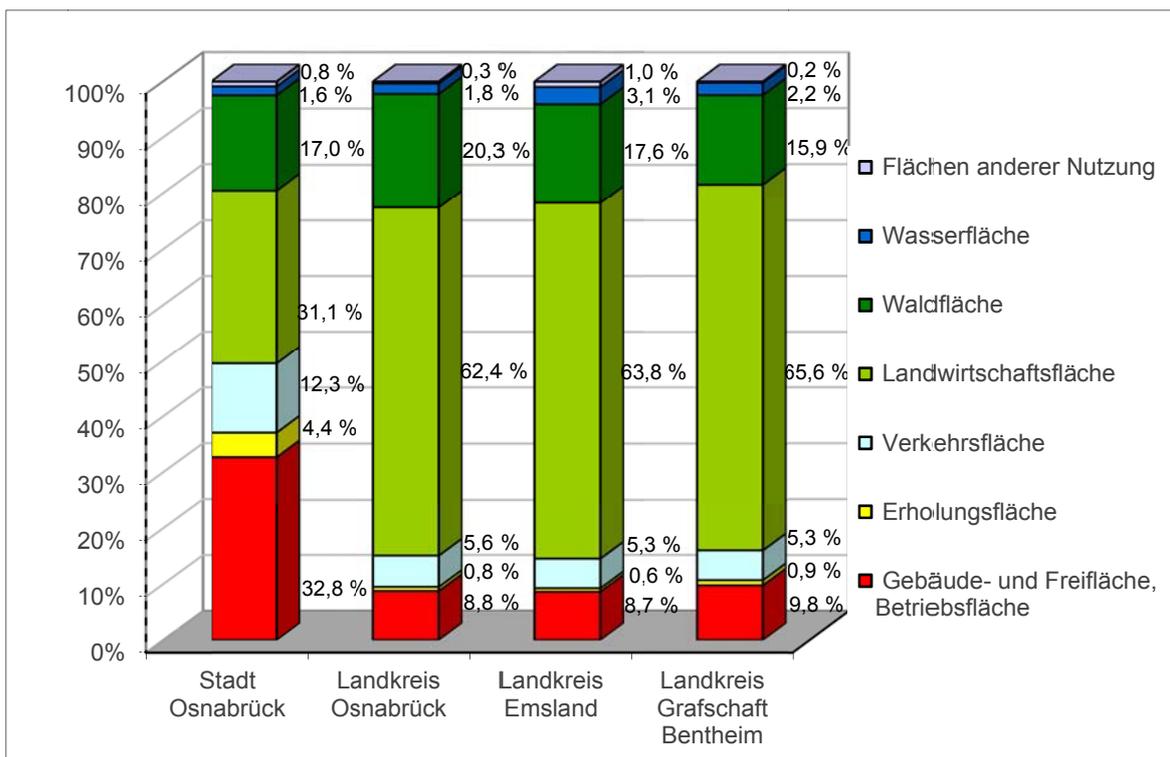


Abbildung 3.3.1 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2015

**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.

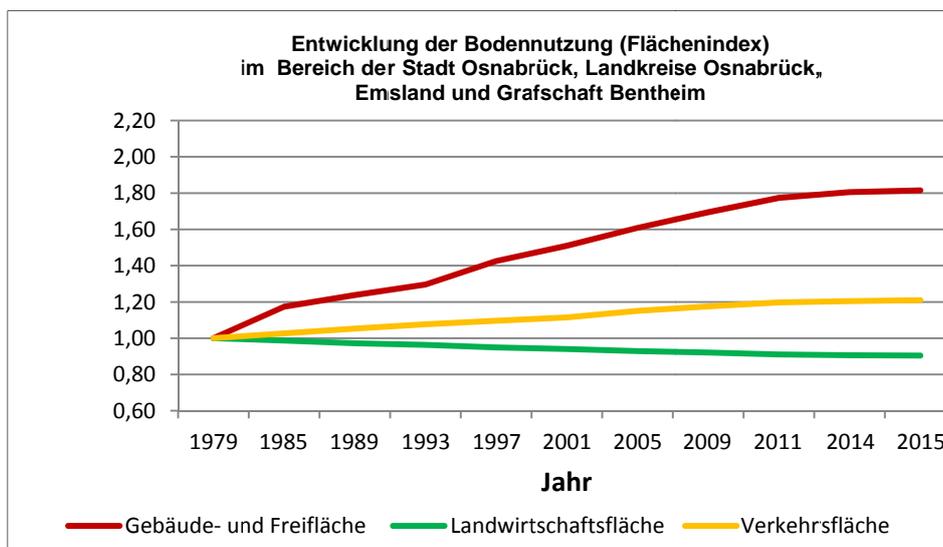


Abbildung 3.3.2 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2015

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

Die Zahl der Vorgänge stieg damit im Berichtsgebiet insgesamt um 4 % an. Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **4.026 ha für 2,13 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	1.493	+ 2 %	↑	414,0	+ 24 %	↑	103	+ 7 %	↑
Landkreis Osnabrück	4.183	+ 4 %	↑	736,6	+ 21 %	↑	1.608	- 18 %	↓
Landkreis Emsland	4.469	+ 5 %	↑	617,3	- 7 %	↓	1.745	- 8 %	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.380	0 %	→	364,4	+ 9 %	↑	570	- 22 %	↓

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 selbständig 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

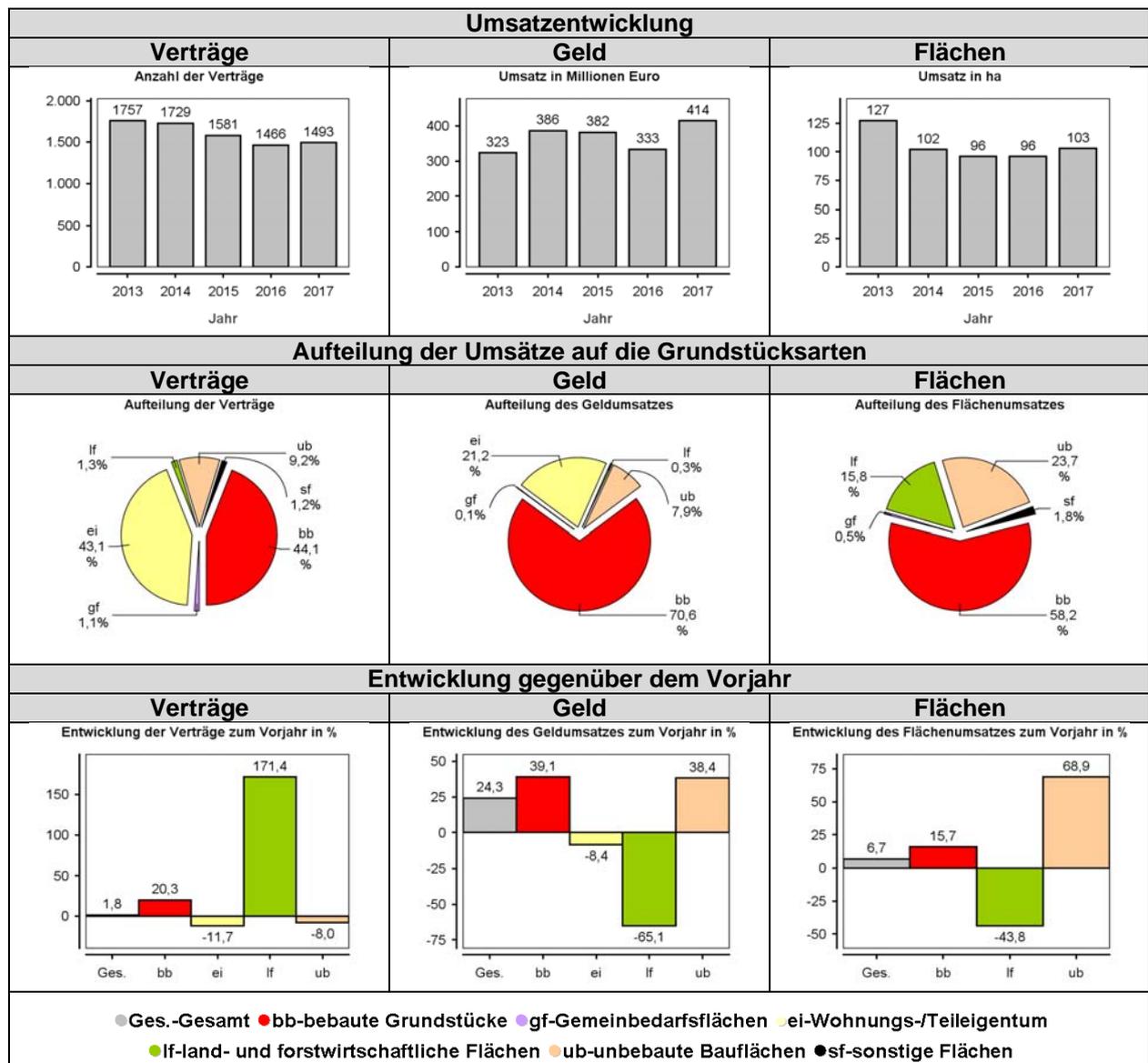


Abbildung 4.1.1

Landkreis Osnabrück

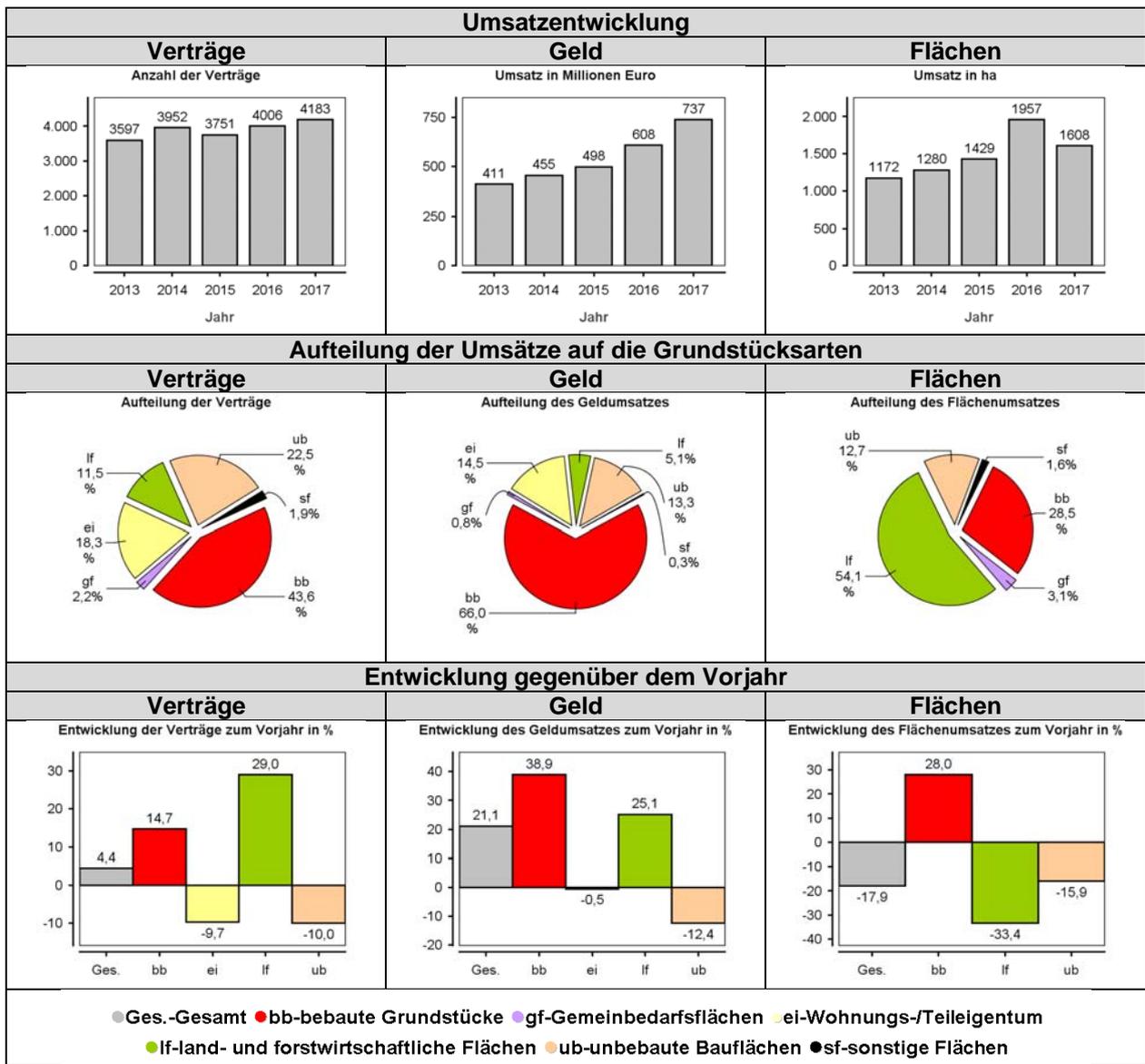


Abbildung 4.1.2

Landkreis Emsland

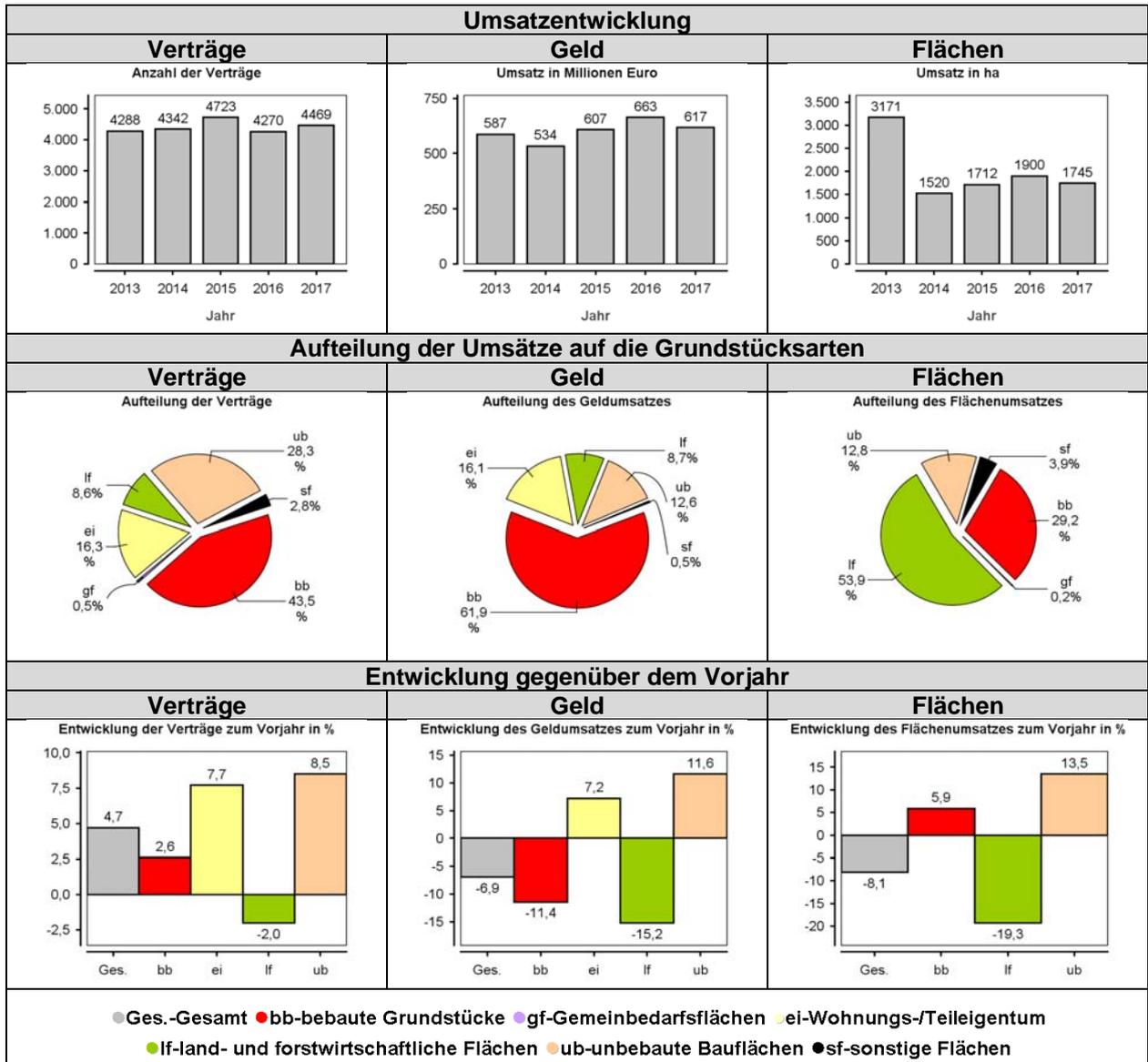


Abbildung 4.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

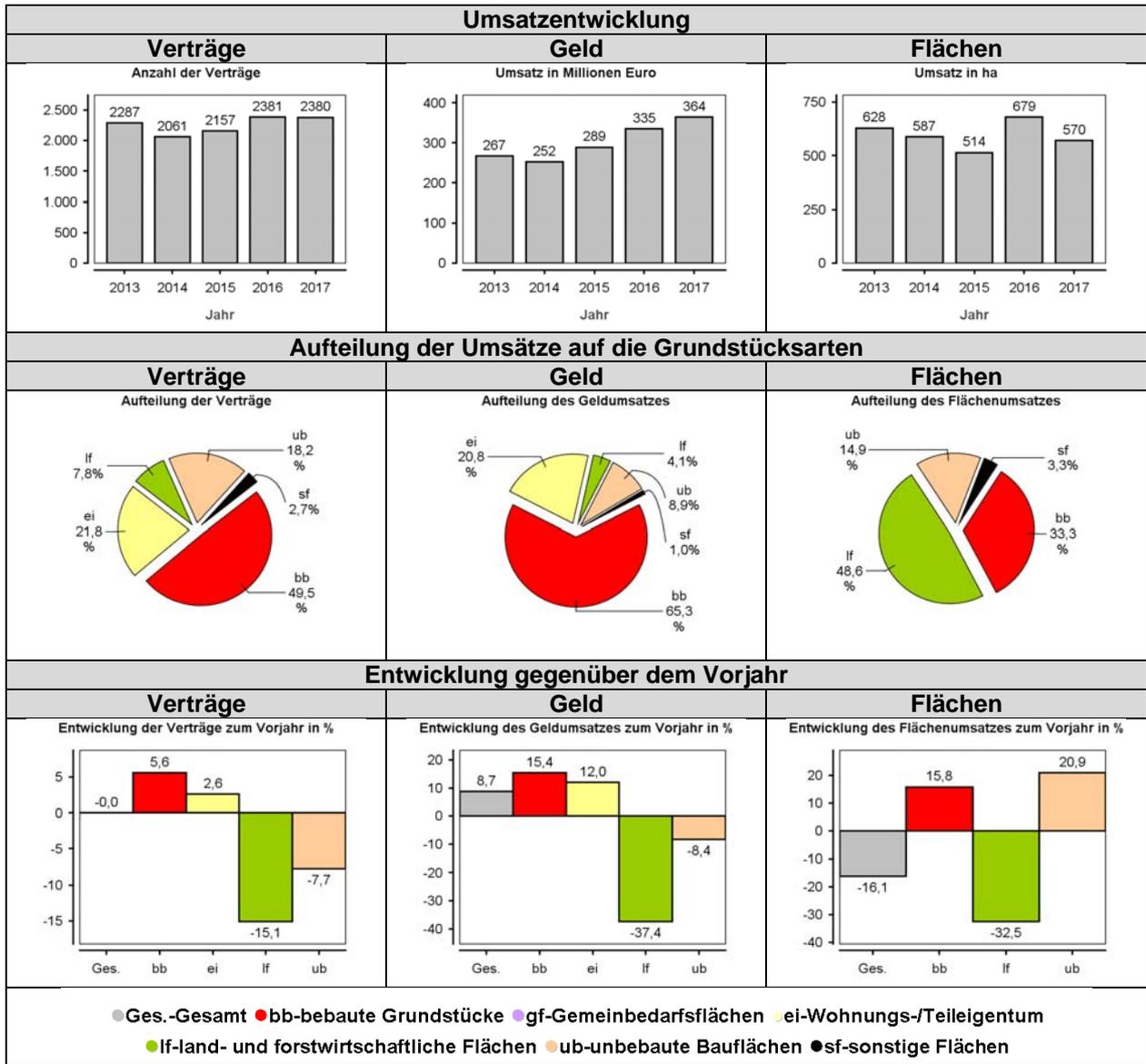


Abbildung 4.1.4

## 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:	138	- 8 %
Landkreis Osnabrück	948	- 10 %
Landkreis Emsland	1.263	+ 9 %
Landkreis Grafschaft Bentheim	483	- 8 %

#### 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**:

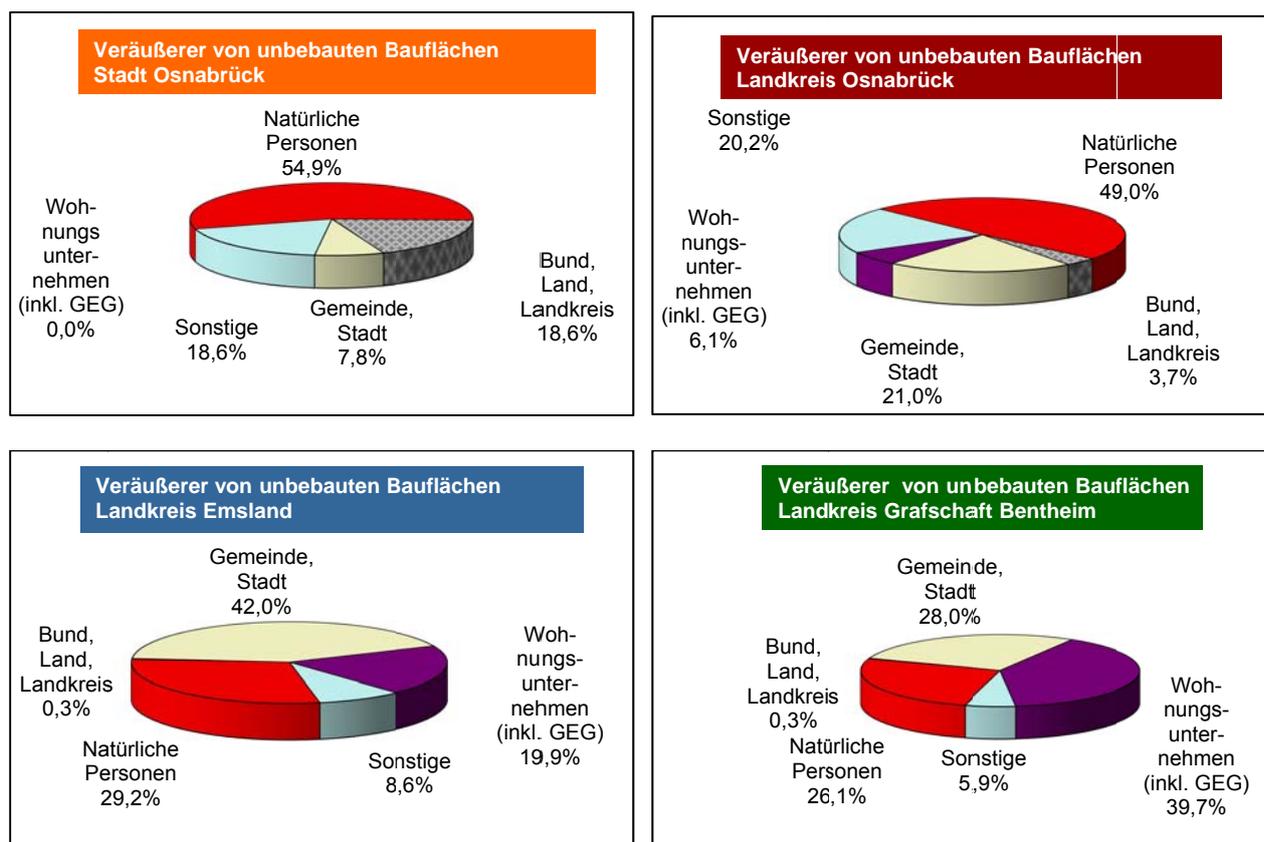


Abbildung 5.1.1

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Der Anteil der Verkäufe mit Grundstückspreisen über 200 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke) liegt in der **Stadt Osnabrück** bei 62 %. Dagegen erreichen die Verkaufspreise in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** in der Regel nur in den größeren Städten die Preisgrenze über 100 €/m<sup>2</sup>. Die Anteile der Grundstückspreise über 100 €/m<sup>2</sup> liegen im Landkreis Osnabrück bei 68 %, im Landkreis Emsland bei 11 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 22 %.

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.

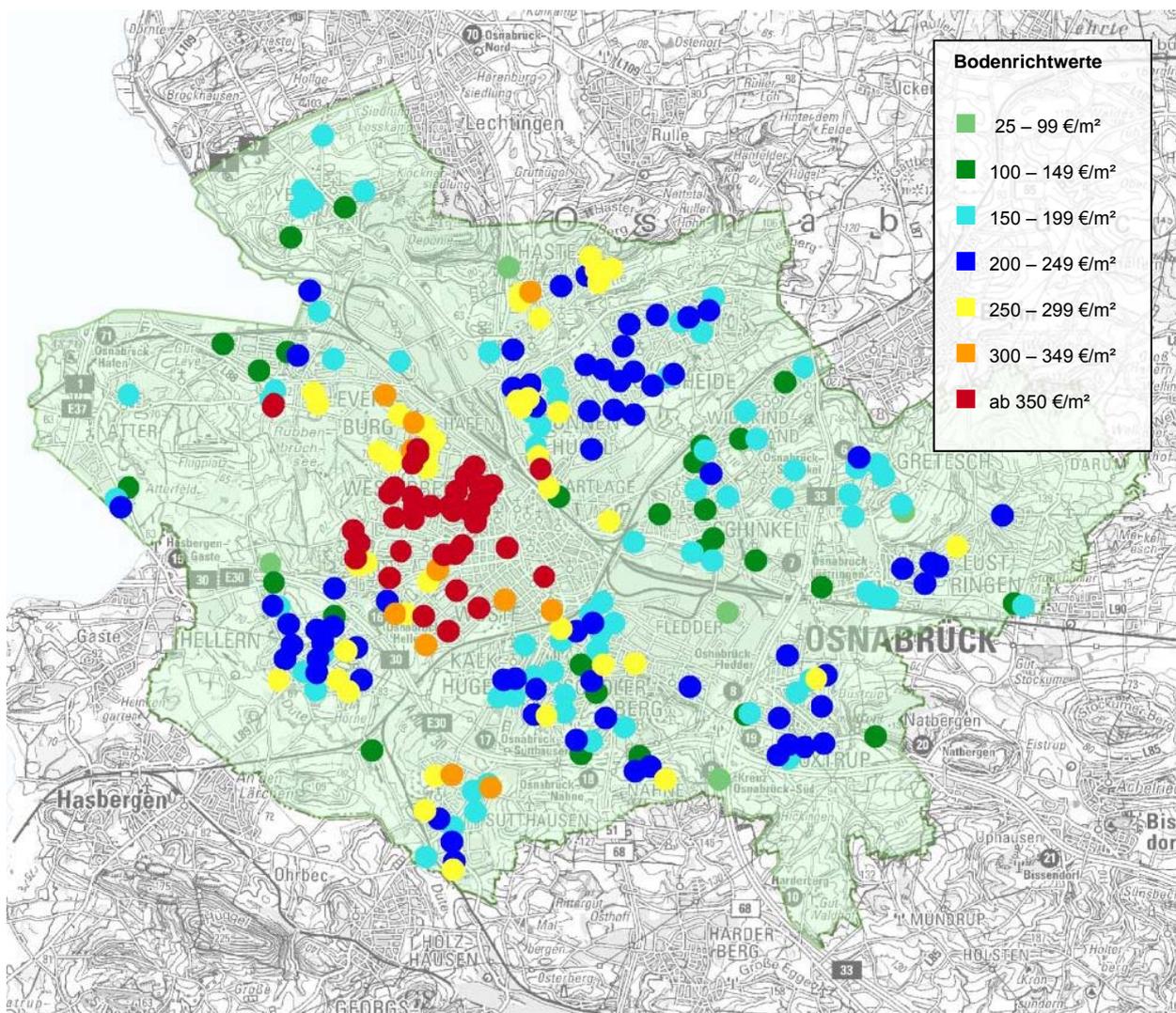


Abbildung 5.2.1.1

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 23 bebaubare Wohngrundstücke (im Vorjahr rd. 34) veräußert. Neben einzelnen Baulücken liegen keine neueren Baugebiete vor, in denen mehr als 3 Bauplätze ihren Eigentümer wechselten. Das Kaufpreisniveau lag überwiegend zwischen 150 € und 250 €. Kauffälle mit einem Kaufpreis von 443 €/m<sup>2</sup> am Westerberg sind eher die Ausnahme.

Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 464 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 558 Verträge. Auf Seite 20 sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kaufpreise vorliegen, dargestellt. Es wurden 192 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die mittleren Kaufpreise zwischen 108 €/m<sup>2</sup> und 220 €/m<sup>2</sup> (inkl. der Erschließung).

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.

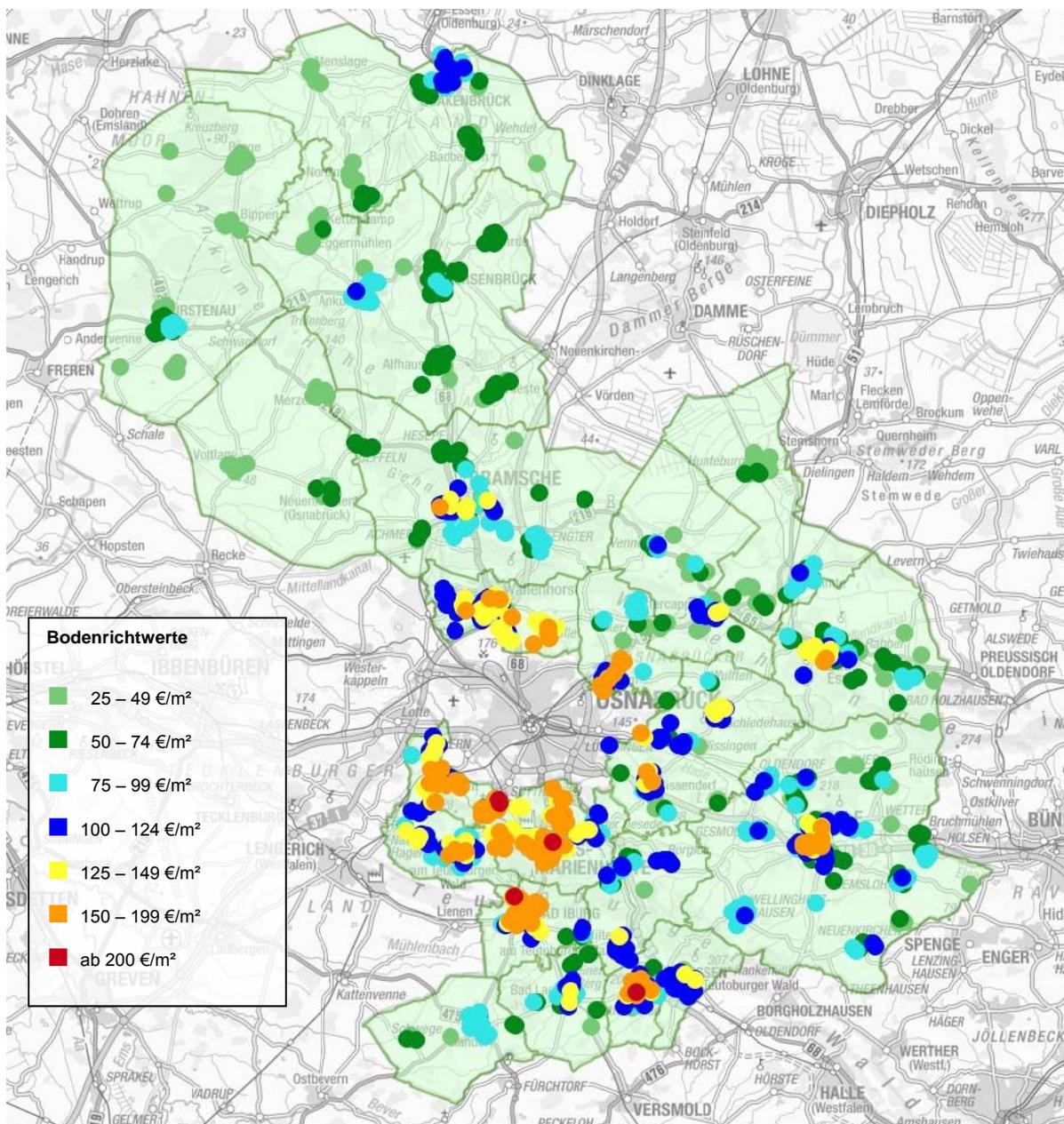


Abbildung 5.2.1.2

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m <sup>2</sup> )	Mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )
Bad Essen	Lintorf-Ost	6	699 - 852	85*
Bad Iburg	Südlich Urberg	7	558 - 1349	220
Bramsche	Stapelberger Weg	41	518 - 1366	115
Bramsche	Kapshügel III	5	535 - 690	75*
Dissen	Dahauser Feld	27	453 - 982	110
Fürstenaue	Kollenpohl	7	499 - 840	45*
Fürstenaue	Wohnbaufläche östlich der Dorfstraße K114	4	716 - 927	28*
Melle	In der langen Marsch – Erweiterung	26	612 - 900	111
Melle	Nördlich Pestelstraße	6	413 - 1078	139
Melle	Vinckenaue	7	391 - 738	108
Melle	Am Menken Hof	9	612 - 1169	112
Nortrup	Am Reitbach	4	745 - 1173	52*
Wallenhorst	Witthügel	43	512 - 786	122
<b>Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle</b>		192		
<b>Mittel</b>				rd. 130,- 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.

### Landkreis Emsland

Im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist im gesamten Landkreis **Emsland** die Zahl der Verkäufe für individuelles Wohnbauland um rd. 11 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die auf die (Samt-) Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 61 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 53 €/m<sup>2</sup>).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel bei 80 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 75 €/m<sup>2</sup>). Hier sind jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen: In der Stadt Lingen (Ems) – einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 150 €/m<sup>2</sup>, in der Stadt Meppen rd. 112 €/m<sup>2</sup> und in der Stadt Papenburg rd. 130 €/m<sup>2</sup> aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei „nur“ rd. 41 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>) bei rd. 708 m<sup>2</sup> (Vorjahr 727 m<sup>2</sup>). Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m<sup>2</sup>.

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

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

<b>Stadt/Gemeinde Samtgemeinde</b>	<b>Anzahl</b>		<b>Mittlere Größe m<sup>2</sup></b>		<b>Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m<sup>2</sup></b>		<b>Preisspanne von - bis €/ m<sup>2</sup></b>	
Gemeinde Emsbüren	50	(23)	706	(645)	85	(74)	25 - 162	
Gemeinde Geeste	53	(39)	709	(711)	65	(61)	32 - 97	
Gemeinde Rhede (Ems) *	22	(20)	834	(740)	53	(47)	23 - 70	
Gemeinde Salzbergen	40	(4)	676	(604)	85	(77)	45 - 115	
Gemeinde Twist	12	(15)	779	(778)	41	(38)	20 - 60	
Samtgemeinde Dörpen	13	(24)	839	(886)	41	(41)	9 - 97	
Samtgemeinde Freren	19	(17)	813	(753)	45	(47)	22 - 65	
Samtgemeinde Herzlake *	38	(26)	842	(913)	47	(41)	20 - 74	
Samtgemeinde Lathen	45	(43)	721	(739)	44	(48)	15 - 72	
Samtgemeinde Lengerich	42	(26)	789	(805)	49	(39)	24 - 70	
Samtgemeinde Nordhümmling	28	(49)	783	(839)	37	(33)	19 - 90	
Samtgemeinde Sögel	23	(10)	855	(848)	46	(48)	12 - 147	
Samtgemeinde Spelle *	63	(37)	683	(711)	79	(68)	39 - 152	
Samtgemeinde Werlte	38	(52)	827	(847)	43	(40)	18 - 105	
Stadt Haren (Ems)	63	(41)	717	(732)	76	(78)	33 - 185	
Stadt Haselünne	25	(24)	799	(810)	41	(56)	15 - 118	
Stadt Lingen (Ems)	75	(50)	605	(691)	80	(122)	15 - 273	
Stadt Meppen	31	(68)	791	(699)	90	(68)	21 - 324	
Stadt Papenburg	52	(102)	746	(755)	64	(72)	42 - 235	
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>732</b>	<b>(670)</b>	<b>740</b>	<b>(762)</b>	<b>60</b>	<b>(54)</b>		

\* ohne Kaufpreise für Wohngebiete in besonderen Lagen an Seen (u.a. „maritimes Wohnen“ mit Bootsanlegeplätzen)

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.

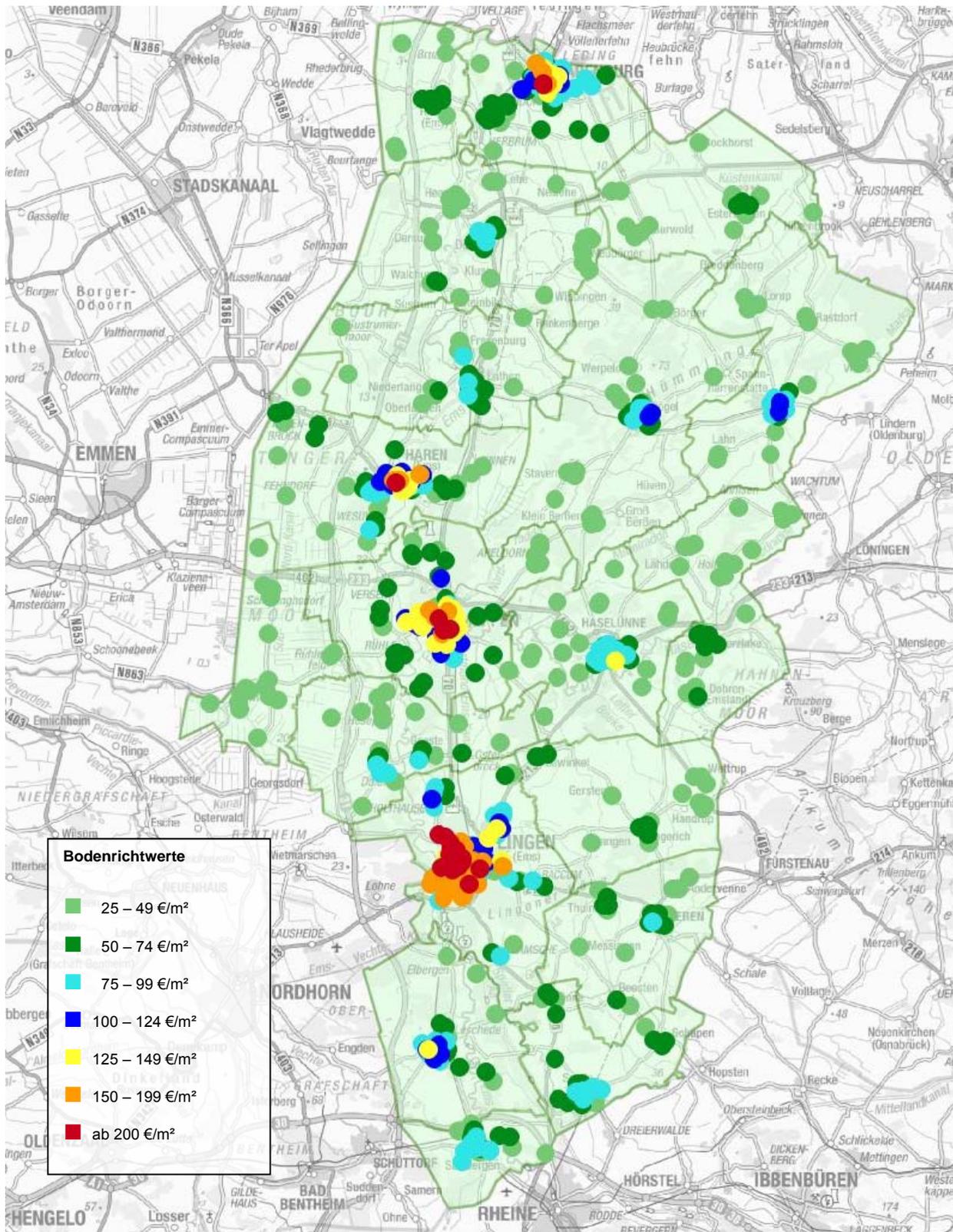


Abbildung 5.2.1.3

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 15 % gesunken. 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 69 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 65 €/m<sup>2</sup>).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 97 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 89 €/m<sup>2</sup>). Ähnlich wie im Emsland ergeben sich für die Grafschaft regional unterschiedliche Preise: In der Stadt Nordhorn -einschließlich Ortsteile- liegt der Mittelwert (Median) für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern bei 160 €/m<sup>2</sup>. In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 95 €/m<sup>2</sup> aufzubringen und in den ländlich geprägten Regionen, wie z.B. den Samtgemeinden Emlichheim und Uelsen, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 68 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>) bei rd. 661 m<sup>2</sup> (Vorjahr 665 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die mittleren Preise beziehen sich auf Mittelwerte (ohne Spitzen).

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

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>	Preisspanne von - bis €/ m <sup>2</sup>
Stadt Bad Bentheim	24 (34)	801 (707)	96 (96)	65 - 290
Samtgemeinde Emlichheim	29 (33)	705 (675)	51 (55)	35 - 98
Samtgemeinde Neuenhaus	63 (52)	712 (692)	68 (67)	29 - 102
Stadt Nordhorn	64 (55)	690 (644)	101 (122)	53 - 236
Samtgemeinde Schüttorf	9 (23)	673 (624)	79 (69)	20 - 108
Samtgemeinde Uelsen	26 (24)	738 (771)	68 (56)	40 - 200
Gemeinde Wietmarschen	30 (42)	636 (674)	47 (44)	38 - 57
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>245 (263)</b>	<b>706 (680)</b>	<b>70 (67)</b>	

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

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

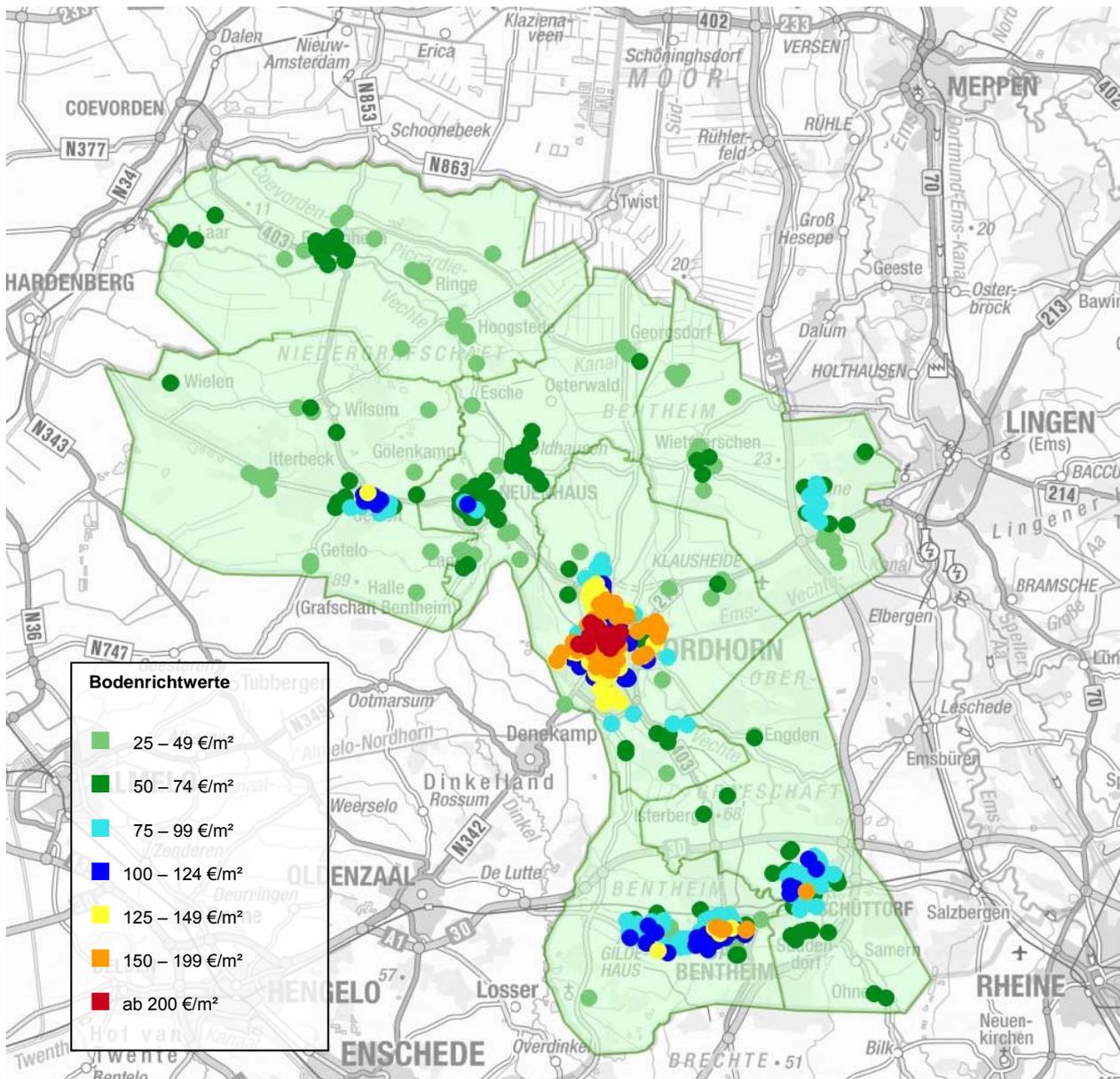


Abbildung 5.2.1.4

## 5.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

### Preisentwicklung

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

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

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

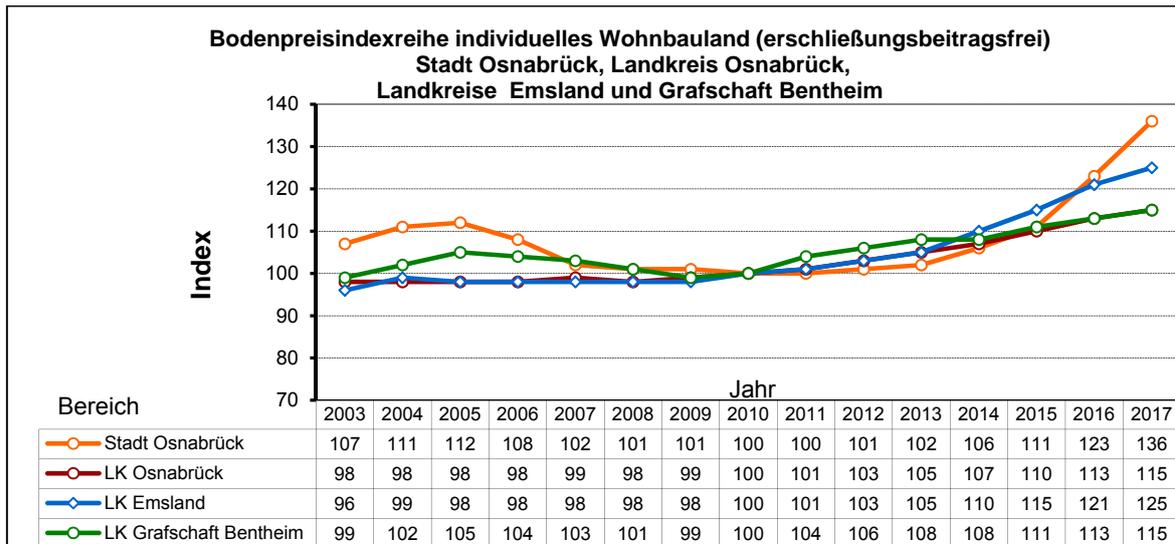


Abbildung 5.2.2.1

Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Bereichen der **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.

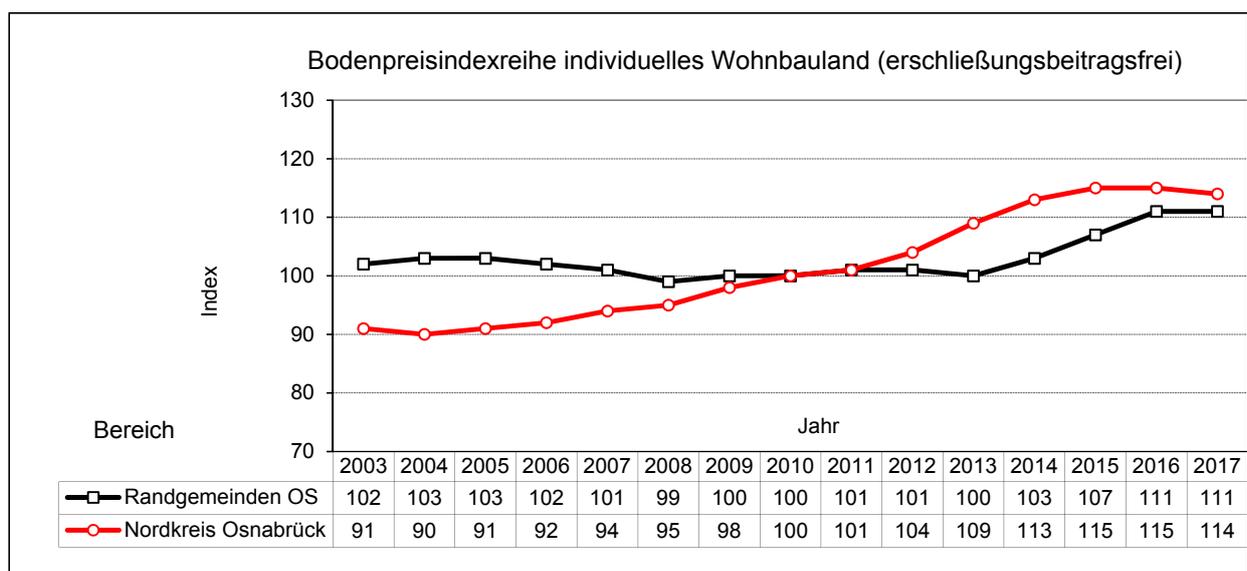


Abbildung 5.2.2.2

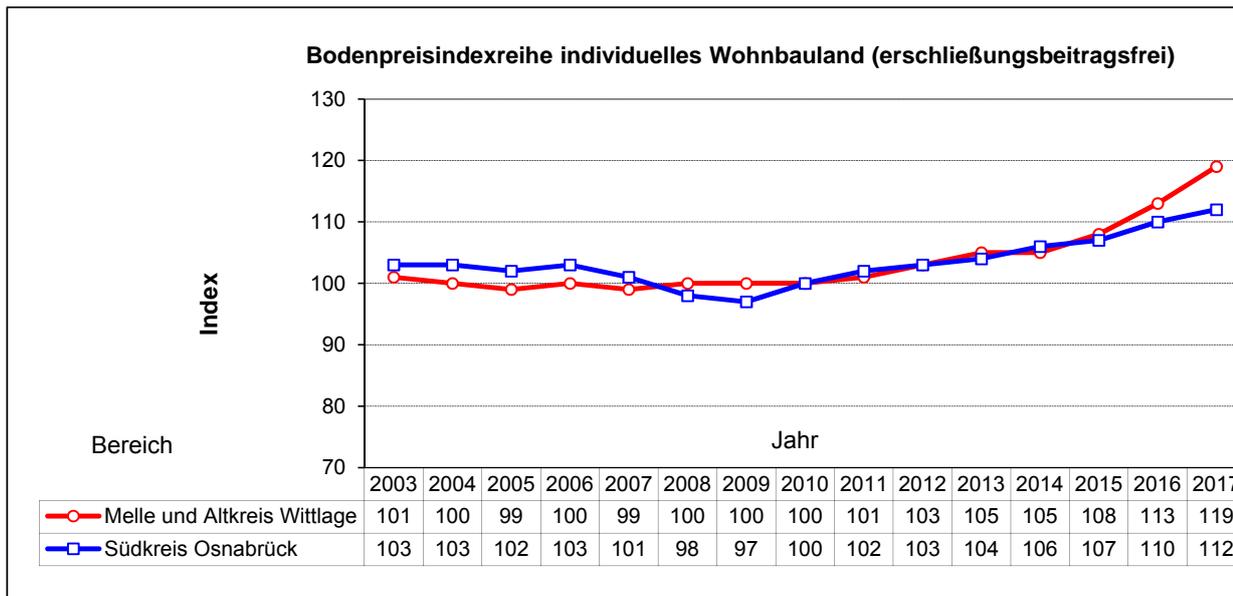


Abbildung 5.2.2.3

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 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.

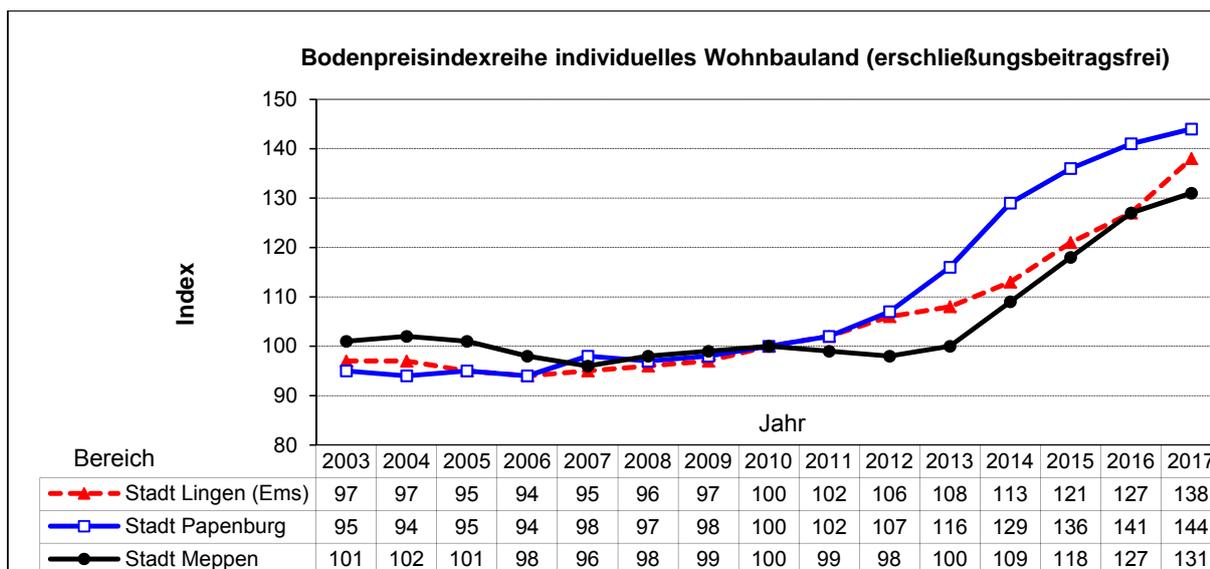


Abbildung 5.2.2.4

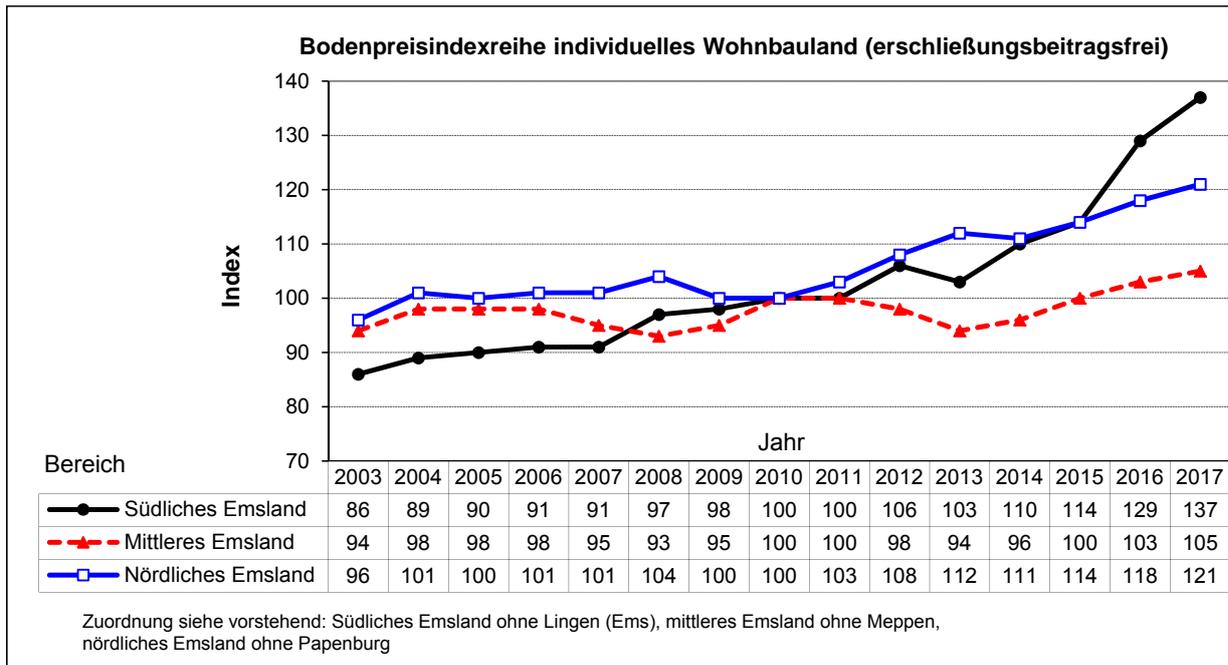


Abbildung 5.2.2.5

**Landkreis Grafschaft Bentheim**

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

Kommunale Baulandverkäufe blieben bei der Ableitung unberücksichtigt.

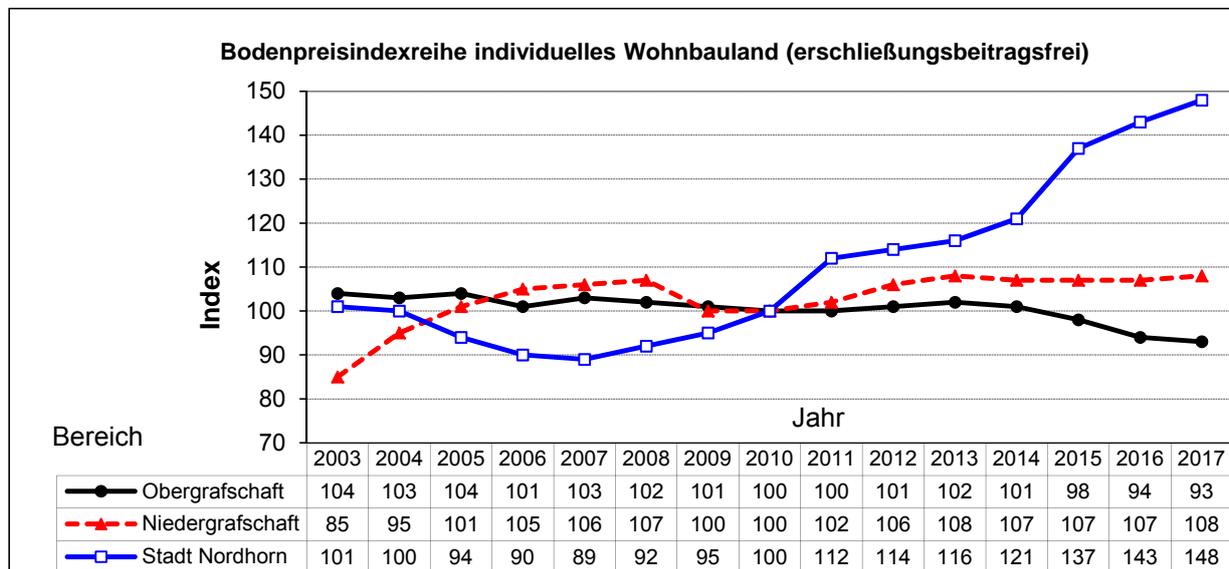


Abbildung 5.2.2.6

Der Bodenwert kann in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße vom Richtwert nach oben (kleinere Grundstücke) bzw. nach unten (größere Grundstücke) abweichen. Spezielle Umrechnungskoeffizienten konnten bei den Kauffällen aufgrund des heterogenen Datenmaterials nicht abgeleitet werden. Es wird daher auf die überörtlichen Untersuchungsergebnisse des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

**Anwendungsbeispiel:**  
 Der Bodenpreis für ein Wohnbaugrundstück im Landkreis Grafschaft Bentheim, Stadt Nordhorn, liegt im Jahr 2013 bei 150 €/m<sup>2</sup>. 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 Grafschaft Bentheim** nicht ermittelt werden.

**5.3 Geschosswohnungsbau**

**5.3.1 Preisniveau**

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

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

**5.3.2 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 2017 veröffentlicht:

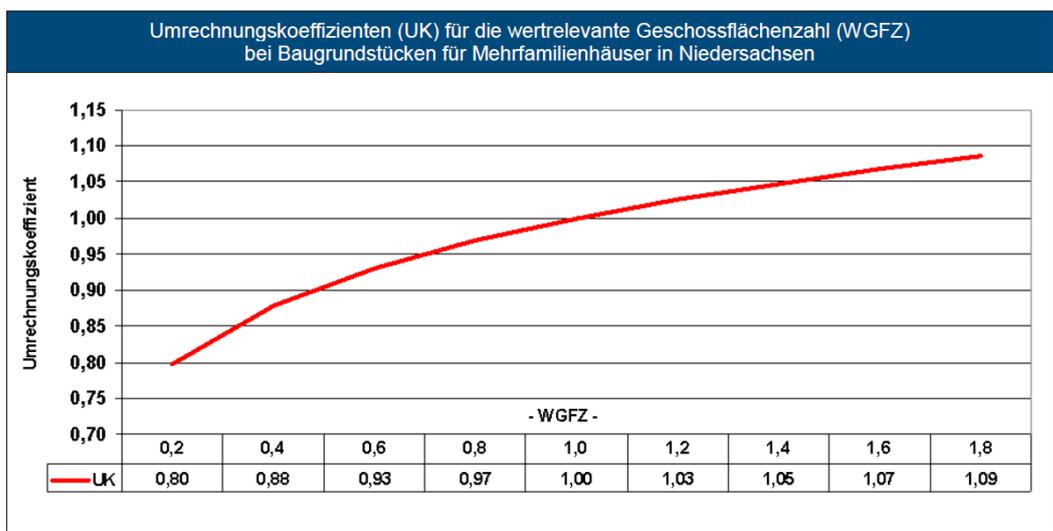


Abbildung 5.3.2.1

## 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 <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>	Preisspanne von - bis (€/m <sup>2</sup> )
Stadt Osnabrück	16 (12)	2.900 (1.500)	85,0 (94,0)	56 - 238
Nordkreis Osnabrück	21 (16)	3.000 (1.800)	22,0 (29,0)	12 - 35
Altkreis Wittlage und Melle	11 (5)	2.600 (3.700)	28,0 (31,0)	22 - 41
Südkreis Osnabrück	7 (10)	2.400 (4.100)	30,0 (30,0)	23 - 42
Stadtrandgemeinden OS	4 (4)	8.600 (2.700)	47,0 (50,0)	45 - 58
<b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>44 (35)</b>	<b>3.050 (3.000)</b>	<b>29,0 (31,0)</b>	

#### Landkreis Emsland

#### Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Emsland

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>	Preisspanne von - bis (€/m <sup>2</sup> )
Stadt Haren (Ems)	7 (6)	6.600 (7.800)	18,8 (20,0)	8 - 40
Stadt Lingen (Ems)	9 (3)	4.200 (25.100)	18,7 (16,2)	15 - 25
Stadt Meppen	5 (7)	10.400 (3.300)	8,5 (24,2)	7 - 11
Stadt Papenburg	11 (4)	4.300 (9.400)	11,5 (10,7)	10 - 55
Übrige Gemeinden	71 (62)	5.600 (9.000)	6,7 (8,2)	3 - 34
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>103 (82)</b>	<b>5.600 (9.000)</b>	<b>9,0 (10,3)</b>	

#### Landkreis Grafschaft Bentheim

#### Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten €/ m <sup>2</sup>	Preisspanne von - bis (€/m <sup>2</sup> )
Niedergrafschaft	16 (17)	11.100 (4.700)	12,1 (13,0)	8 - 119
Nordhorn, Stadt	14 (6)	4.900 (7.900)	14,0 (24,4)	5 - 160
Obergrafschaft	17 (13)	4.500 (5.800)	17,0 (16,7)	12,5 - 63
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>47 (36)</b>	<b>6.800 (5.700)</b>	<b>14,2 (15,2)</b>	

### 5.4.2 Preisentwicklung

Der Teilmarkt der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist geprägt von dem Interesse der Gemeinden, in ihrem Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen. Das entsprechende Bauland wird von den Gemeinden vorgehalten und zu besonders günstigen Preisen an die Unternehmen veräußert. Die Preisentwicklung ist daher im Wesentlichen von der Politik der Städte und Gemeinden beeinflusst. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6).

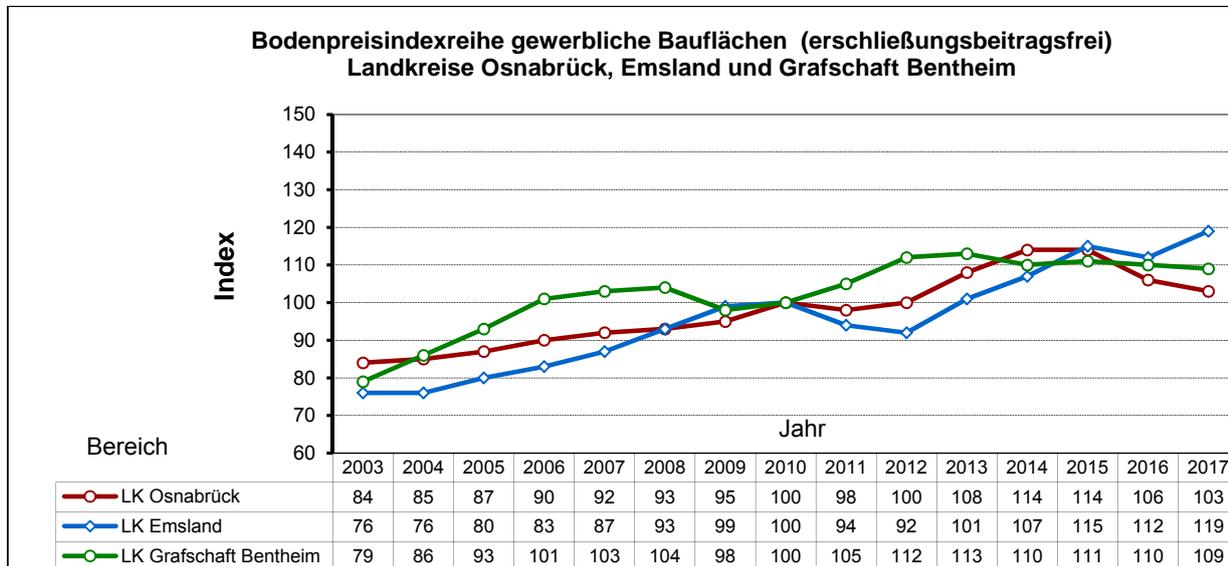


Abbildung 5.4.2.1

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt 2013 bei 15 €/m<sup>2</sup>.  
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 <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/ m <sup>2</sup>	Preisspanne von - bis (€/m <sup>2</sup> )
LK Emsland	33 (16)	9.000 (10.600)	18,0 (13,0)	9 - 43
LK Grafschaft Bentheim	11 (0)	3.100	18,0	12 - 23
LK Osnabrück	10 (24)	5.300 (7.500)	22,5 (30,0)	18 - 30

## 5.6 Sonstiges Bauland

## Sonstiges Bauland - Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl	Mittlere Größe m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis €/ m <sup>2</sup>	Preisspanne von - bis (€/m <sup>2</sup> )
LK Emsland	5 (32)	427 (485)	40,0 (40,0)	12 - 78
LK Grafschaft Bentheim	3 (4)	412 (801)	78,9 (47,0)	35 - 81
LK Osnabrück	12 (9)	645 (661)	64,0 (87,0)	12 - 87

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 m<sup>2</sup>:

Landkreis Osnabrück:

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

**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 m<sup>2</sup>:

Landkreis Osnabrück:

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

Landkreis Emsland:

Stadt Papenburg	15 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Aschendorf-Hümmling	12 €/m <sup>2</sup>
Stadt Meppen	17 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Meppen	12 €/m <sup>2</sup>
Stadt Lingen (Ems)	19 €/m <sup>2</sup>
Sonstiger Altkreis Lingen	16 €/m <sup>2</sup>

Landkreis Grafschaft Bentheim:

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

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Altkreis Wittlage und Melle	15 bis 25 €/m <sup>2</sup>
Südkreis	20 bis 35 €/m <sup>2</sup>
Stadtrandgemeinden	20 bis 35 €/m <sup>2</sup>

### 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:

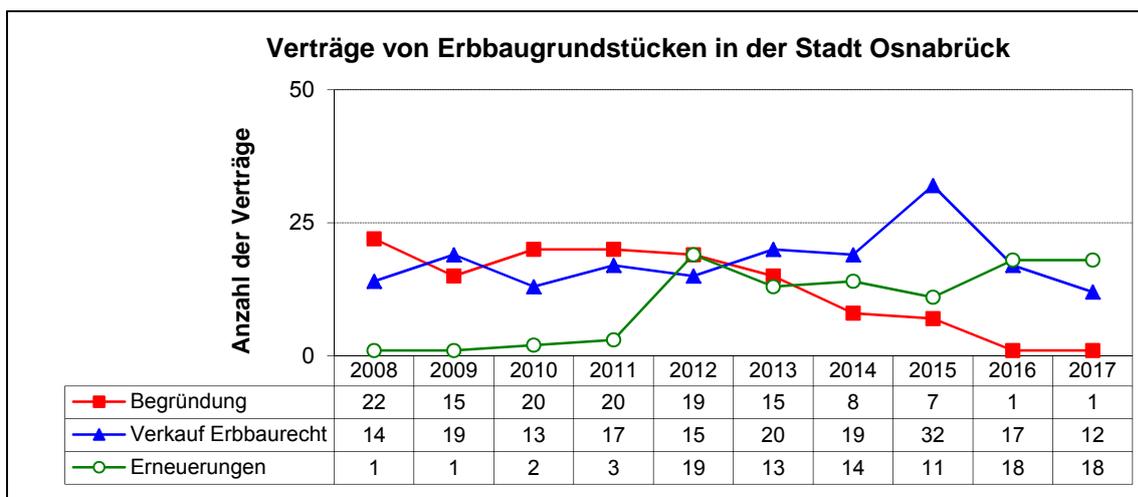


Abbildung 5.7.1

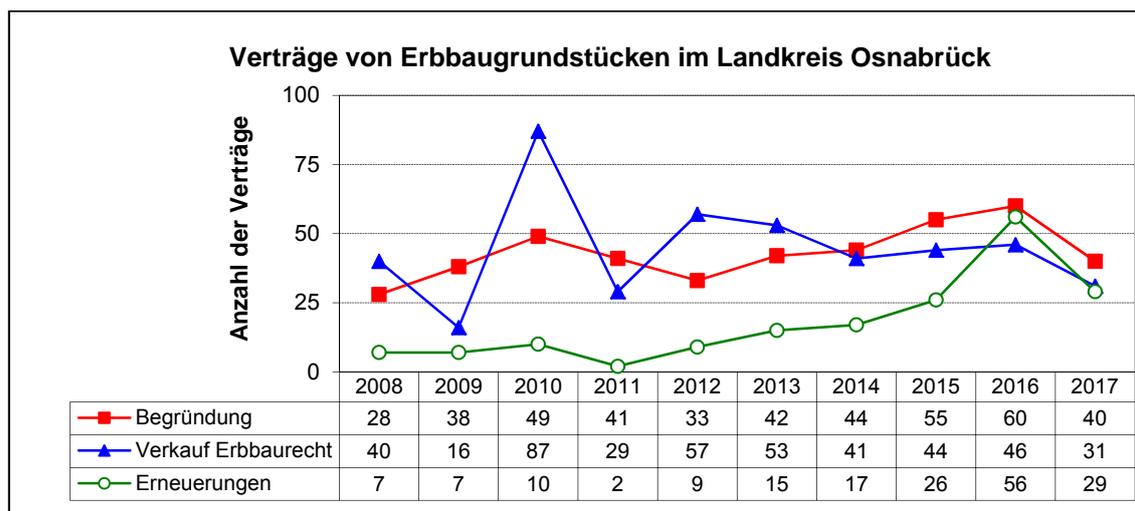


Abbildung 5.7.2

### 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 2017 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** (Wohngebiete) mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins in €/m <sup>2</sup>			Erbbauzinssatz in % in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min - Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	0 (0)						
Landkreis Osnabrück	37 (54)	1,64 (1,61)	0,08 - 3,00 (0,40 - 3,00)	3,5 (3,8)	0,1 - 4,4 (2,6 - 5,0)	1,9 (2,0)	0,1 - 3,9 (1,5 - 3,5)
Landkreis Emsland	1 (4)	(2,74)	(1,35 - 3,40)			(2,6)	(1,4 - 3,4)
Landkreis Grafschaft Bentheim	1 (1)						

Erbbaurechte zu **gewerblichen Zwecken** wurden nicht begründet.

### 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 247 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 – 12.2017	08.2015
Lage (Bodenrichtwert)	15 - 260 €/m <sup>2</sup>	116 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	200 – 1.500 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>

Das folgende Diagramm stellt durchschnittliche **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Verhältnis Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) dar. Dabei wurde eine Abhängigkeit von der Rendite (Verhältnis des Erbbauzinses je m<sup>2</sup>-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.

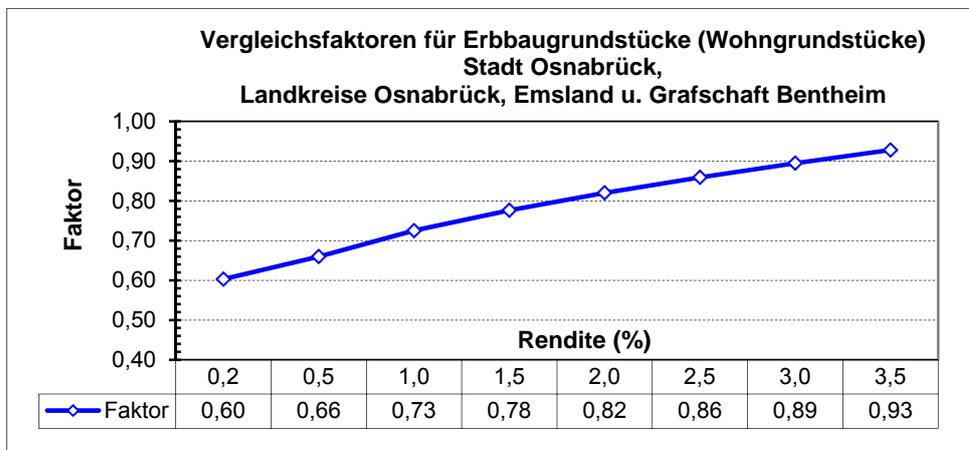


Abbildung 5.7.2.1

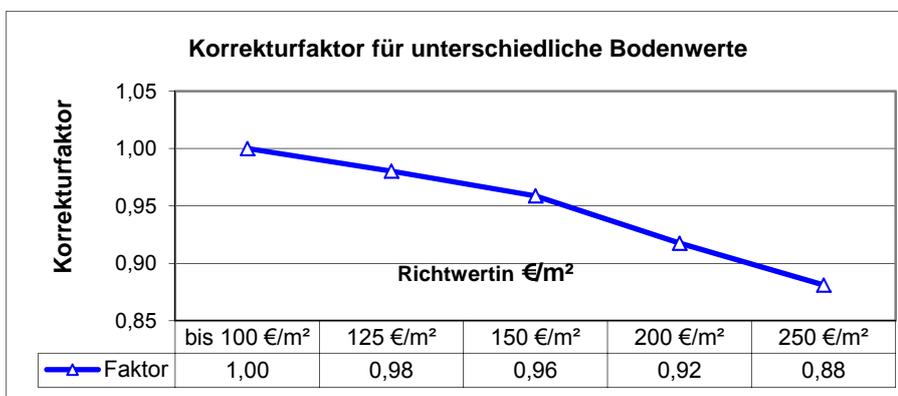


Abbildung 5.7.2.2

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.

Anwendungsbeispiel	
Erbbaugrundstück, Größe: 600 m <sup>2</sup> , Bodenrichtwert: 150 €/m <sup>2</sup> , Erbbauzins: 2.250 € jährlich, entspricht 3,75 €/m <sup>2</sup> je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	600 m <sup>2</sup> * 150 €/m <sup>2</sup> = 90.000 €
Rendite:	3,75 €/m <sup>2</sup> / 150 €/m <sup>2</sup> * 100 = 2,5 %
Vergleichsfaktor (nach Tab. 5.7.2.1):	0,86,
Korrekturfaktor (nach Tab. 5.7.2.2):	0,96
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	
90.000 € * 0,86 * 0,96 = <b>rd. 74.000 €</b>	

## 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 dar. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die mittleren Preise beziehen sich auf den Median.

#### Landkreis Osnabrück

##### Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	29 (36)	2,6 (2,5)	<b>7,60</b> (7,00)	6,00 - 11,18 (5,44 - 10,70)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	17 (16)	1,9 (2,1)	<b>6,05</b> (6,82)	3,57 - 8,25 (4,00 - 10,00)
Altkreis Wittlage und Melle	28 (24)	1,8 (2,0)	<b>6,18</b> (6,00)	3,57 - 7,80 (4,01 - 10,00)
<b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>74</b> ( 76)	<b>2,1</b> (2,1)	<b>6,59</b> (6,70)	

#### Landkreis Emsland

##### Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	65 (79)	3,1 (2,7)	<b>6,85</b> (6,05)	3,14 - 9,60 (3,78 - 8,5)
Mittleres Emsland	46 (42)	3,7 (3,9)	<b>7,22</b> (6,79)	4,37 - 9,20 (5,50 - 8,00)
Südliches Emsland	26 (33)	3,0 (2,6)	<b>7,76</b> (7,75)	3,50 - 9,45 (6,25 - 9,20)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>137</b> (154)	<b>3,3</b> (3,0)	<b>7,27</b> (6,61)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker**

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	50 (68)	3,1 (3,9)	<b>5,75</b> (5,95)	1,26 - 8,40 (4,54 - 7,30)
Obergrafschaft, Stadt Nordhorn	10 (14)	3,3 (2,6)	<b>6,40</b> (6,24)	3,00 - 7,00 (5,50 - 7,50)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>60</b> ( 82)	<b>3,1</b> (3,7)	<b>5,86</b> (6,02)	

**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	4 (5)	2,3 (0,6)	<b>2,95</b> (2,50)	2,00 - 3,50 (1,87 - 6,50)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	7 (9)	1,1 (1,0)	<b>2,50</b> (2,37)	1,70 - 3,20 (1,00 - 3,80)
Altkreis Wittlage und Melle	10 (5)	1,6 (1,2)	<b>2,55</b> (3,00)	1,90 - 3,10 (1,67 - 3,50)
<b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>21</b> (19)	<b>1,3</b> (1,0)	<b>2,60</b> (2,50)	

Landkreis Emsland

**Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland**

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	15 (18)	2,8 (1,8)	<b>2,11</b> (2,14)	0,94 - 3,00 (1,48 - 3,20)
Mittleres Emsland	1 (7)	0,9 (1,6)	- (3,04)	(2,60 - 3,60)
Südliches Emsland	- -	- -	- -	
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>16</b> ( 25)	<b>2,7</b> (1,7)	<b>2,08</b> (2,47)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland**

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft, Stadt NOH	6 (5)	1,8 (1,8)	<b>4,41</b> (3,54)	1,78 - 6,40 (2,00 - 5,44)
Obergrafschaft	3 (2)	4,4 (1,2)	<b>4,37</b> (3,04)	3,50 - 5,50
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>9</b> (7)	<b>2,7</b> (1,7)	<b>4,40</b> (3,39)	

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).

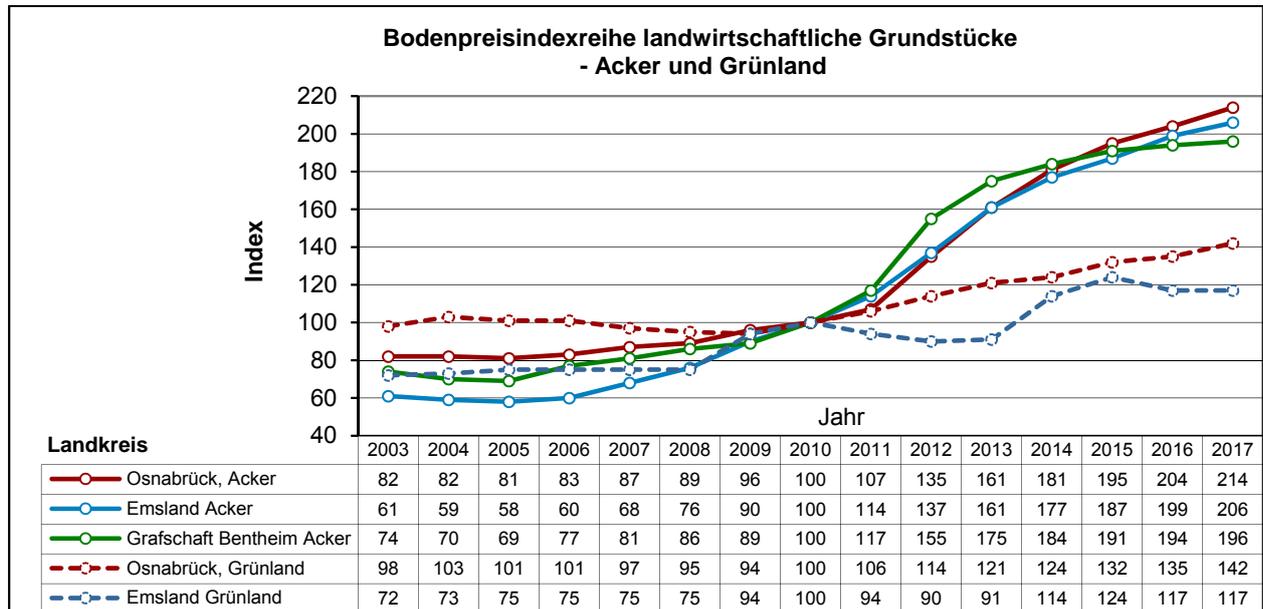


Abbildung 6.2.2.1

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) im Emsland liegt 2013 bei 4,90 €/m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup> 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 2017 (2016)**

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)		
			Mittel	Anzahl Fälle	Spanne
Nordkreis und Bramsche	40 (20)	165.500,- (170.000,-)	<b>950,-*</b> (766,-*)	21 10	460,- bis 3.500,- (340,- bis 2.423,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	11 (16)	245.000,- (225.000,-)	<b>1.900,-*</b> (867,-*)	5 5	700,- bis 2.800,- (500,- bis 3.200,-)
Altkreis Wittlage und Melle	22 (11)	190.500,- (165.000,-)	<b>1.048,-*</b> (890,-*)	10 5	380,- bis 1.500,- (595,- bis 2.161,-)
Landkreis Osnabrück	73 (47)	170.000,- (188.000,-)	<b>1.115,-*</b> (875,-*)	36 20	

\* 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 (Median) 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 <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Laubwald	16 (14)	1,1 (0,6)	<b>1,88</b> (1,57)	0,51 - 4,22 (0,50 - 2,42)
Nadelwald	17 (11)	1,1 (1,1)	<b>1,70</b> (2,00)	0,90 - 3,00 (0,50 - 2,60)
Mischwald	41 (29)	0,8 (1,0)	<b>1,66</b> (1,78)	0,11 - 3,22 (0,66 - 3,00)

## Landkreis Emsland

## Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Emsland	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Laubwald	7 (12)	0,6 (0,3)	<b>1,55</b> (1,56)	1,20 - 2,50 (1,21 - 2,80)
Nadelwald	32 (26)	0,7 (1,4)	<b>2,00</b> (1,74)	0,60 - 4,20 (0,37 - 3,61)
Mischwald	8 (8)	0,7 (1,3)	<b>1,88</b> (1,98)	1,00 - 3,80 (0,60 - 2,60)

## Landkreis Grafschaft Bentheim

## Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	
			Mittel	Spanne
Laubwald	0 (2)	(0,9)	(2,00)	
Nadelwald	2 (6)	7,0 (0,6)	<b>1,28</b> (1,66)	(1,00 - 2,40)
Mischwald	5 (5)	1,5 (0,8)	<b>1,50</b> (1,50)	1,50 - 3,61 (1,00 - 2,11)

## 7 Übrige unbebaute Flächen

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

### 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.

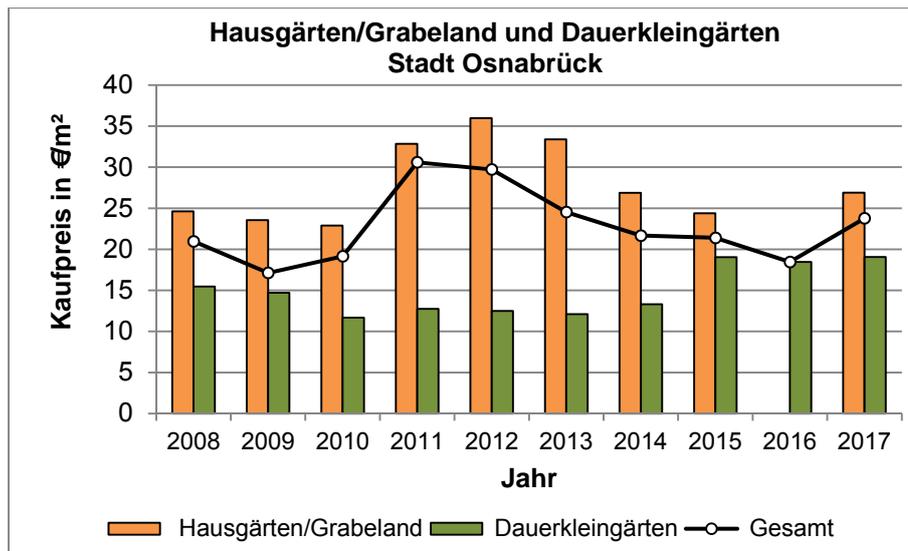


Abbildung 7.1.1

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen für Hausgärten/Grabeland wurde im Jahr 2016 nur der Mittelwert für Dauerkleingärten mit rd. 18,50 €/m² ermittelt.

## 7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück

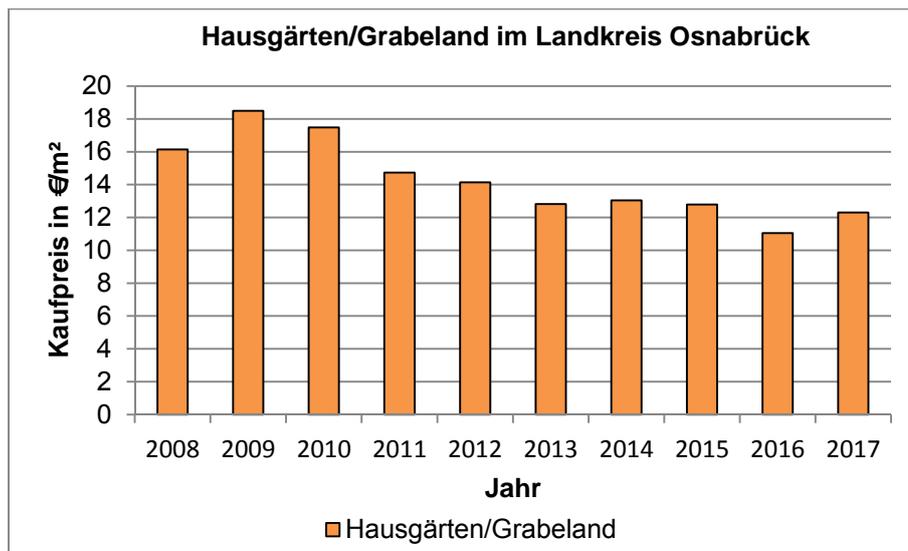


Abbildung 7.2.1

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. 12,00 €/m² (überwiegend 7,00 €/m² bis 15,00 €/m²). Im Außenbereich beträgt der Mittelwert rd. 8,00 €/m² (Spanne = rd. 5,00 €/m² bis rd. 10,00 €/m²) bzw. innerörtlich rd. 20,00 €/m² (Spanne = rd. 11,00 €/m² bis rd. 27,00 €/m²).

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gutachterausschüsse auf Grundlage 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.

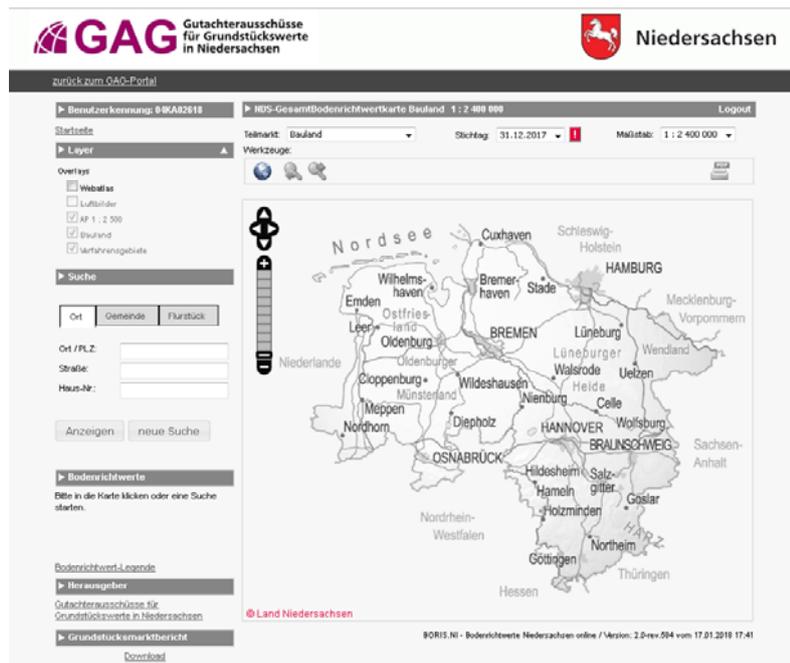
Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl), sofern wertbeeinflussend, anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in 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](http://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 den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Sie werden auch im Marktbericht für das Land Niedersachsen zusammen mit den Bodenrichtwerten aus den übrigen Landkreisen veröffentlicht.

Die ausgewählten Gemeinden / Gemeindeteile werden durch die Merkmale

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

charakterisiert. Die Angaben werden nach Bauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie Bauflächen für Gewerbe unter Angabe der Lageklasse (gut, mittel, einfach) gegliedert. Für die **Stadt Osnabrück** als Oberzentrum wurden für die Übersicht folgende Bereiche ausgewählt:

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

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf erschließungsbeitragsfreie und kostenersatzungsbeitragsfreie 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Osnabrück, Stadt	162	O	Kreisfreie Stadt	560	255	135	580	370	130
Quakenbrück, Stadt	23	M	Zentraler Ort	110	90	50			45
Bersenbrück, Stadt	29	G	Zentraler Ort	75	70	60			
Fürstenau, Stadt	16	G	Zentraler Ort	80	65	40			
Neuenkirchen	10	G	Zentraler Ort	50	38	35			
Bramsche, Stadt	36	M	Industrie-Wohnort	130	110	80			
Ostercappeln	10	G	Zentraler Ort	135	90	75			
Bohrnte	13	G	Zentraler Ort	100	75	65			
Bad Essen	15	G	Zentraler Ort, Kurort	175	130	75			
Wallenhorst	23	G	Stadtrandgemeinde	145	135	105	135		
Belm	14	G	Stadtrandgemeinde	170	145	110	120	100	
Bissendorf	14	G	Stadtrandgemeinde	150	110	90			
Melle, Stadt	46	M	Zentraler Ort	150	120	90	120	95	
Georgsmarienhütte, Stadt	32	M	Industriestandort	180	160	110	145	130	
Hasbergen	11	G	Stadtrandgemeinde	170	130	100			
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	130	110	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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Dörpen	16	G	Zentraler Ort		75				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	130	100	35			
Freren	10	G	Zentraler Ort	76	56				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		75	31			
Haren (Ems), Stadt	24	G	Zentraler Ort	150	95	70			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	125	92	45			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		50	35			
Lathen	11	G	Zentraler Ort	86	60	34			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	68	45				
Lingen (Ems), Stadt	53	M	Mittelzentrum	235	195	90			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	165	140	74			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	70	55	20			
Papenburg, Stadt	37	M	Zentraler Ort	150	105	56			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		55	30			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort		90	44			
Sögel	16	G	Zentraler Ort	120	80				
Spelle	13	G	Zentraler Ort		85				
Twist	10	G	Zentraler Ort		40				
Werlte, Stadt	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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Osnabrück, Stadt	162	4900	2900	940	145	90	55	750	450	265
Quakenbrück, Stadt	23	200	135	100	22	15	10	200	135	125
Bersenbrück, Stadt	29	180	140	90	50		11	180	140	90
Fürstenau, Stadt	16	140	105	80	45	18	13	140		
Neuenkirchen	10	55	35			21		55	35	
Bramsche, Stadt	36	300	175	120	45	25	20	175	160	120
Ostercappeln	10	115	105	75	25	18	11	105	75	
Bohmte	13	125	105	70	15	10		125		
Bad Essen	15	190	150	85	40	30	20	190	140	
Wallenhorst	23	245	170	135	50	43	35	245	170	135
Belm	14	250	120	105	60	-	28	250	120	100
Bissendorf	14	140	100	95	48	40	25	140	100	95
Melle, Stadt	46	400	310	190	45	30	23	400	310	190
Georgsmarienhütte, Stadt	32	275	200	145	100	50	45	275	200	145
Hasbergen	11	175	120	85	55			175		
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	135	125	110	40	25		135	115	
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	175	125	90		25		175	125	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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Dörpen	16		95			9				
Emsbüren	10		130			16				
Freren	10		84			10				
Geeste	11		80			10				
Haren (Ems), Stadt	24	430	300	250		13				
Haselünne, Stadt	13	430	260	140		8				
Herzlake	10		96			10				
Lathen	11	110	95			8				
Lengerich	9	78	68			8				
Lingen (Ems), Stadt	53	1500	850	430	44	20	8			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	37	26	8			
Nordhümmling	12		70			8				
Papenburg, Stadt	37	280	190	150	20	9				
Rhede (Ems)	4	60	50			7				
Salzbergen	8	120	92			18				
Sögel	16		170		15	8				
Spelle	13		110			13				
Twist	10		50			8				
Werlte, Stadt	17		145			10				

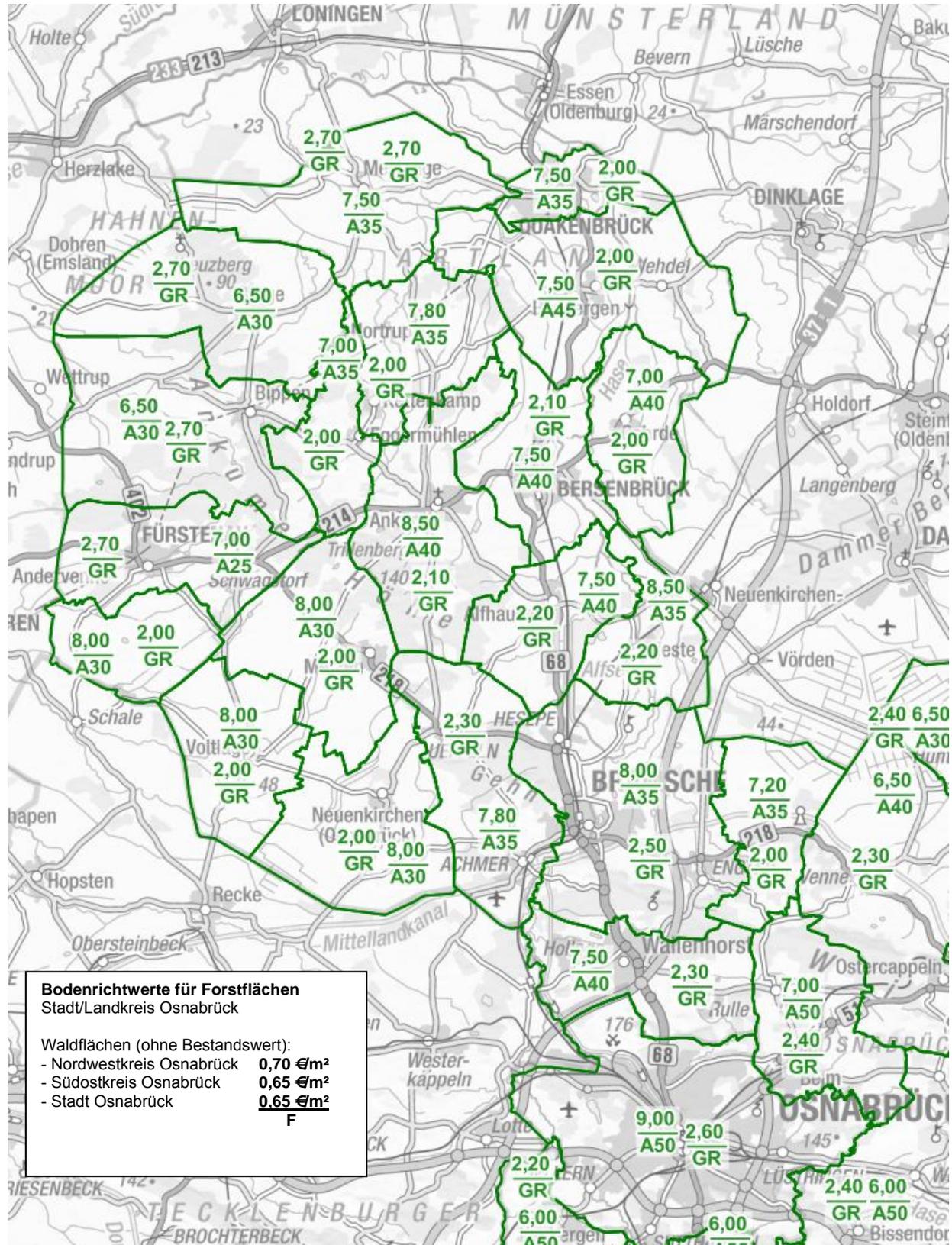
Landkreis Grafschaft Bentheim

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Bad Bentheim, Stadt	15	500	310	160	20	18	12			
Emlichheim	15		130			12				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1800	500	230	25	18				
Schüttorf, Stadt	15	430	240	140		14				
Uelsen	11	200	110			12				
Wietmarschen	12		100			14				

8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

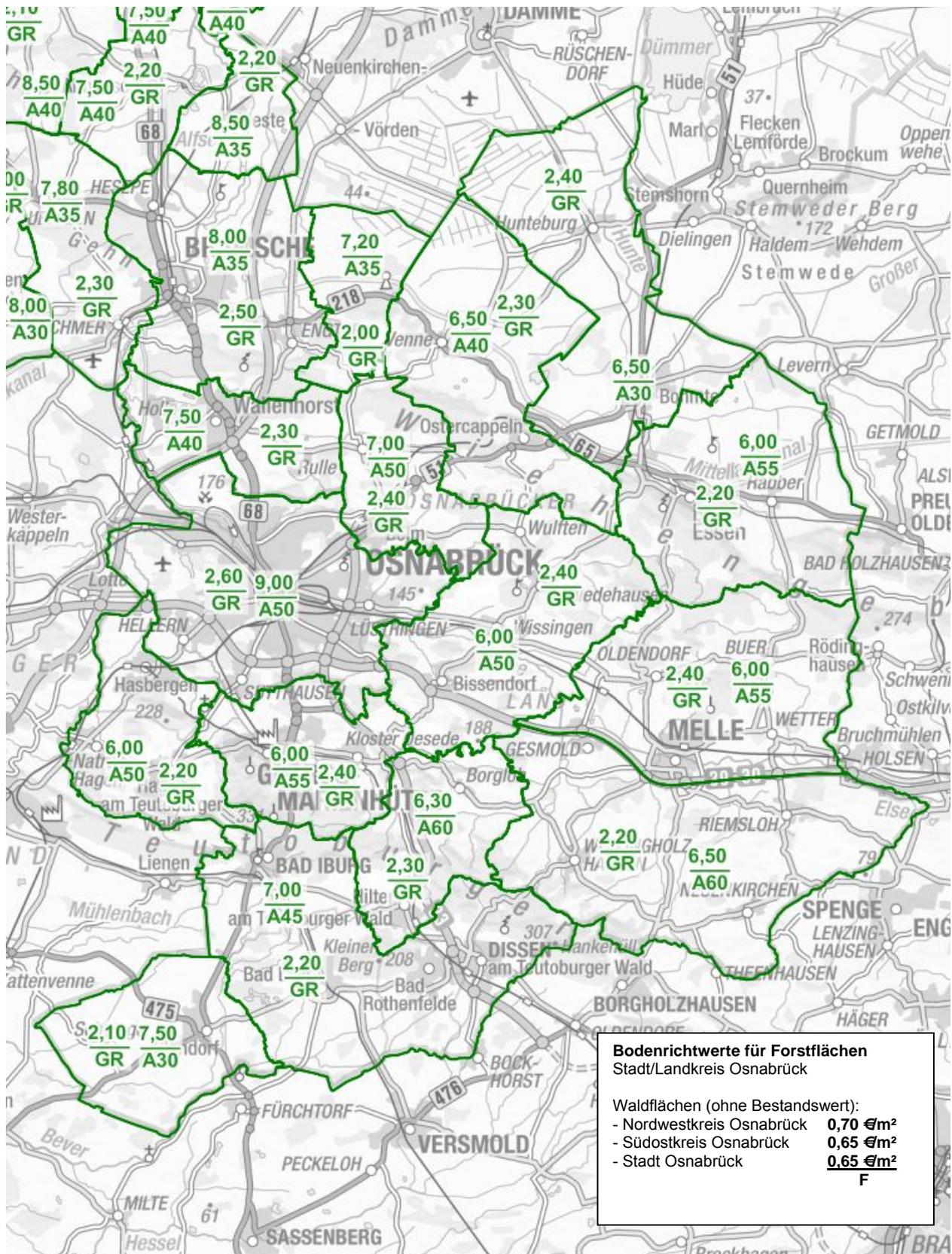
**Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Osnabrück – Nordwest**

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 31.12.2017 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Osnabrück – Südost**

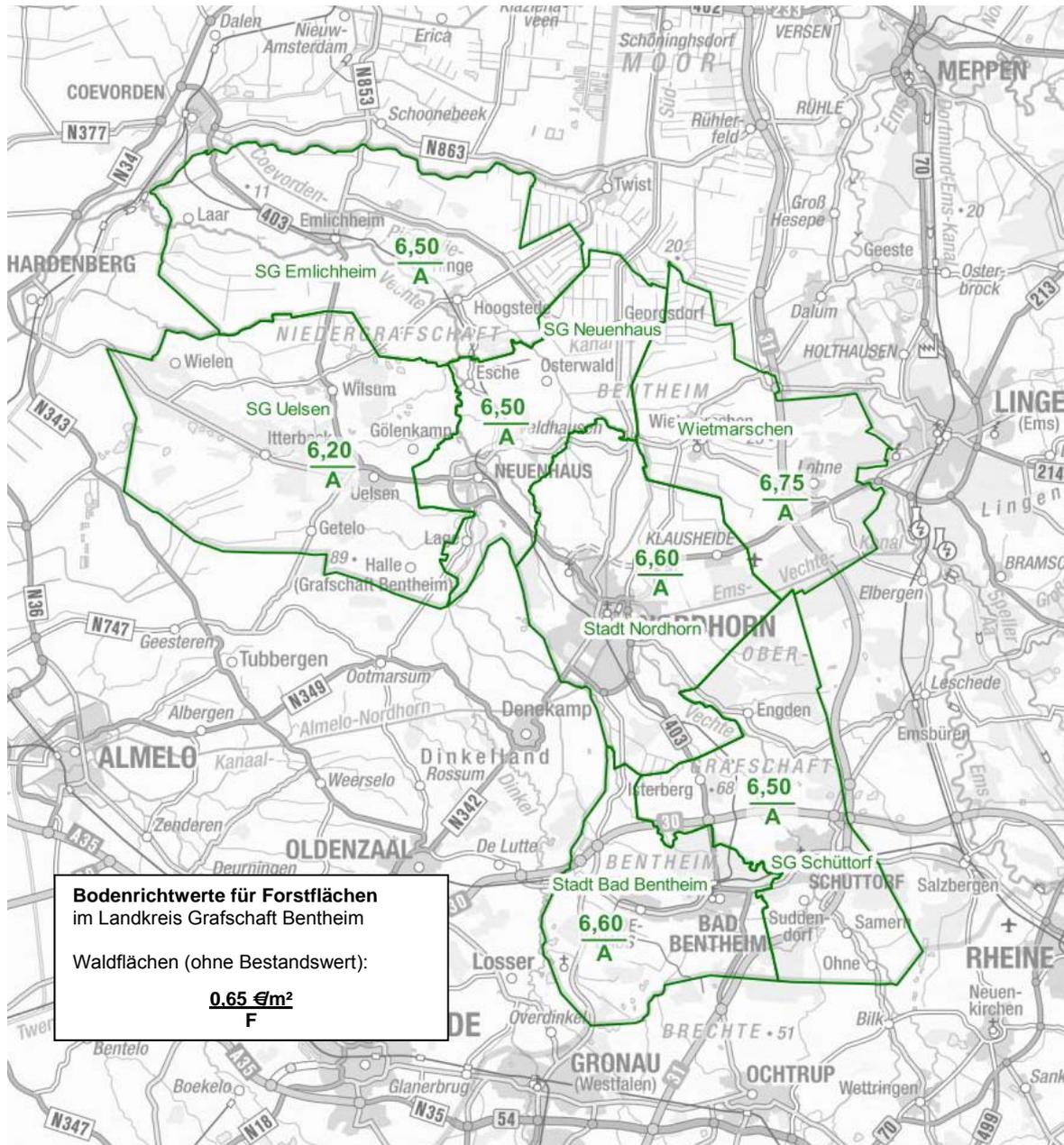
Die Buchstaben unter den Richtwerten bezeichnen die Nutzung, die Zahlen die Bewertung der Bodenschätzung (A = Acker GR = Grünland, 40 = Bodenschätzung Ackerzahl bzw. Grünlandzahl).





**Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017 in Euro/m<sup>2</sup> 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, den steuerlichen Gegebenheiten und der Höhe der Mieten beeinflusst. Der Teilmarkt ist deshalb gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von

#### Stadt Osnabrück

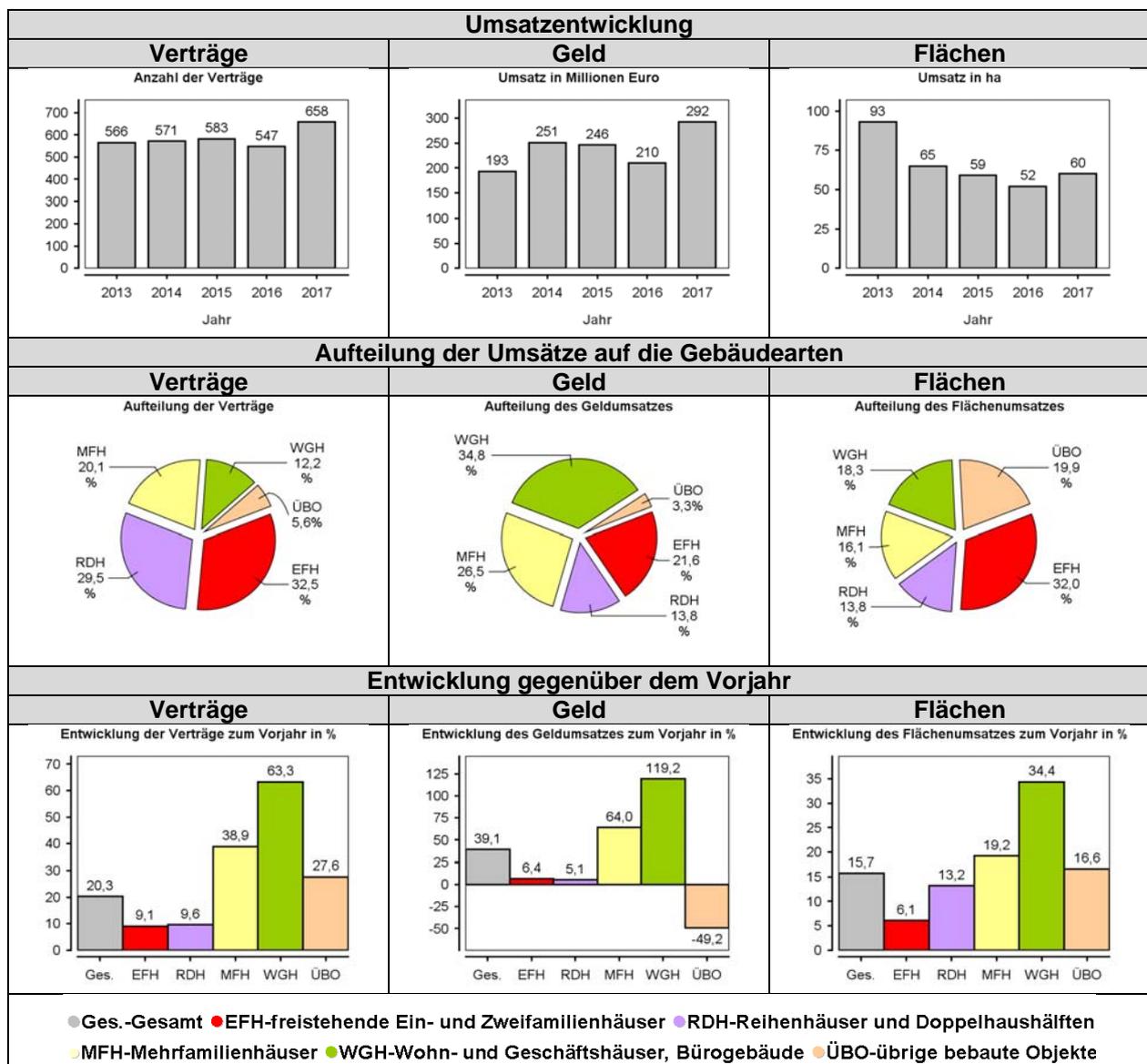


Abbildung 9.1.1

durchschnittlich verdienenden Erwerbern finanziert werden kann. Bei höherwertigen Objekten ist für den Kaufpreis entscheidend, ob die Lage, die Gestaltung, die Bauausführung und die Ausstattung den heutigen Anforderungen an gesundes, ruhiges Wohnen und energetischen Gesichtspunkten entsprechen. Objekte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, lassen sich nur mit z. T. erheblichen Nachlässen verkaufen. Finanzkräftige Interessenten solcher Objekte überlegen oft, ob nicht ein Neubau nach ihren Vorstellungen für sie vorteilhafter ist. Folge dieser Angebots- und Nachfragesituation ist, dass die Kaufpreise für Gebäude mittlerer Größe bereits deutlich unter dem Sachwert der Objekte liegen und größere Objekte nur mit hohen Abschlägen am Markt absetzbar sind.

Entsprechend der Struktur der Landkreise **Osnabrück**, **Emsland** und **Grafschaft Bentheim** ist das freistehende Einfamilienhaus der am meisten gehandelte Gebäudetyp. Dies zeigen auch die 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 + 20 %**, **Landkreis Osnabrück +15 %**, **Landkreis Emsland + 3 %**, **Landkreis Grafschaft Bentheim + 6 %**). 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.

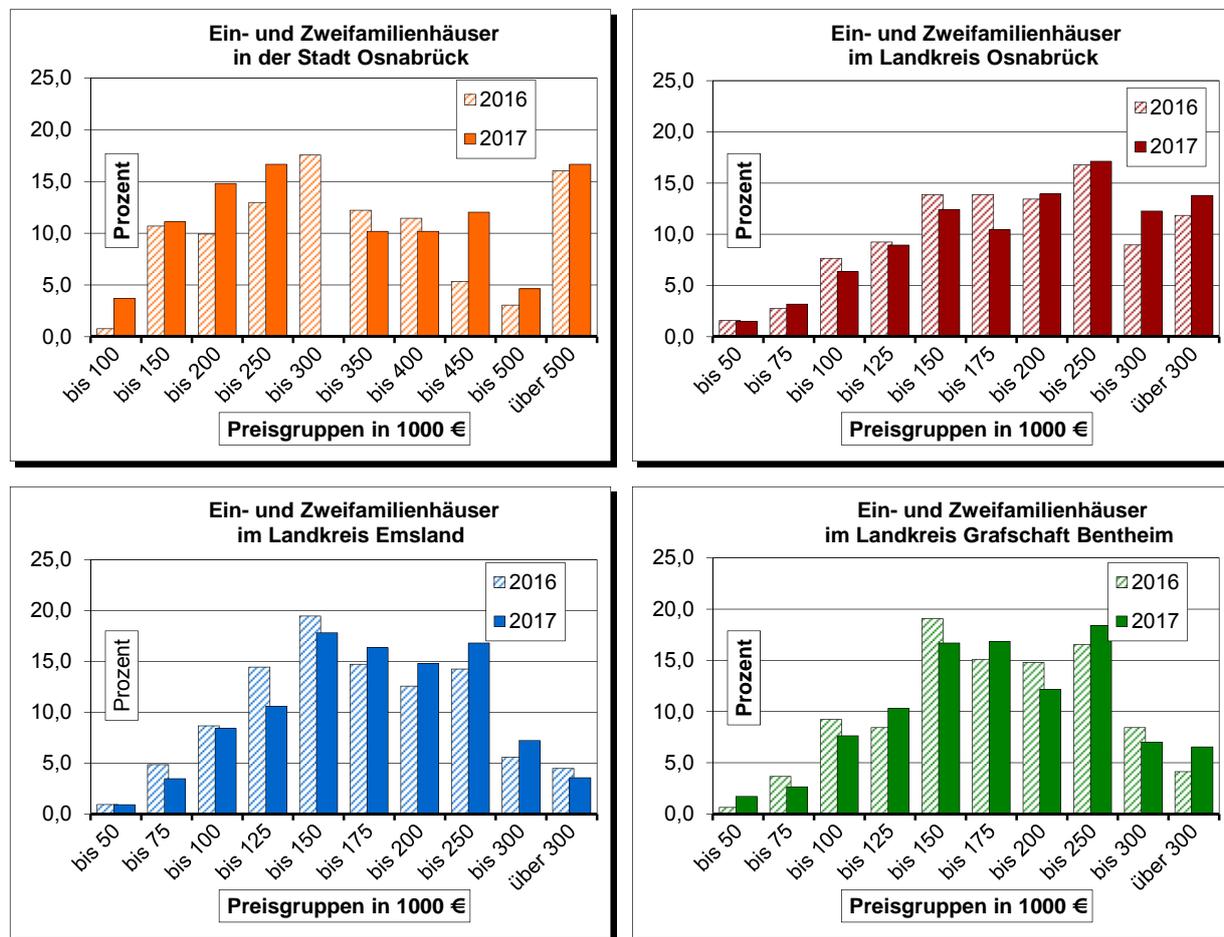


Abbildung 9.2.1.1

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 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	16 (9)	1932 (1935)	190 (170)	1.928 (1.042)	356.000 (230.000)
Baujahr 1950 bis 1977	29 (34)	1963 (1962)	155 (172)	2.016 (1.832)	345.000 (310.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (12)	1986 (1984)	159 (205)	2.338 (2.189)	338.000 (472.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	17 (5)	2001 (1996)	170 (146)	2.632 (2.740)	400.000 (363.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (0)	2017	110	2.582	284.000

**Landkreis Osnabrück**

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	61 (45)	1927 (1928)	180 (172)	833 (856)	135.000 (140.000)
Baujahr 1950 bis 1977	204 (132)	1964 (1965)	152 (156)	1.118 (1.031)	176.000 (157.000)
Baujahr 1978 bis 1990	52 (42)	1981 (1981)	158 (155)	1.375 (1.280)	225.000 (194.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	105 (80)	1999 (2000)	150 (155)	1.611 (1.648)	250.000 (241.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	4 (2)	2015 (2015)	154 (145)	2.102 (1.670)	324.000 (241.000)

**Landkreis Emsland**

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Emsland</b>					
Baujahr bis 1949	15 (8)	1935 (1933)	150 (158)	725 (902)	95.000 (133.000)
Baujahr 1950 bis 1977	92 (88)	1967 (1965)	146 (145)	929 (917)	140.000 (130.000)
Baujahr 1978 bis 1990	55 (47)	1983 (1982)	160 (150)	1.064 (1.018)	173.000 (154.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	98 (87)	2001 (2000)	156 (150)	1.223 (1.203)	190.000 (190.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (1)	2016 (2015)	127 (97)	1.929 (2.268)	245.000 (220.000)

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>					
Baujahr bis 1949	40 (29)	1932 (1930)	130 (125)	1.075 (943)	148.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	126 (103)	1963 (1961)	141 (140)	1.067 (963)	144.000 (148.000)
Baujahr 1978 bis 1990	44 (34)	1983 (1981)	144 (140)	1.386 (1.235)	200.000 (160.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	72 (64)	2002 (2001)	150 (158)	1.480 (1.392)	228.000 (215.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	6 (3)	2017 (2016)	109 (98)	1.647 (1.926)	180.000 (188.000)

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 1985 und 2005 aus den Vergleichsfaktoren (Kapitel 9.2.3) ermittelt.

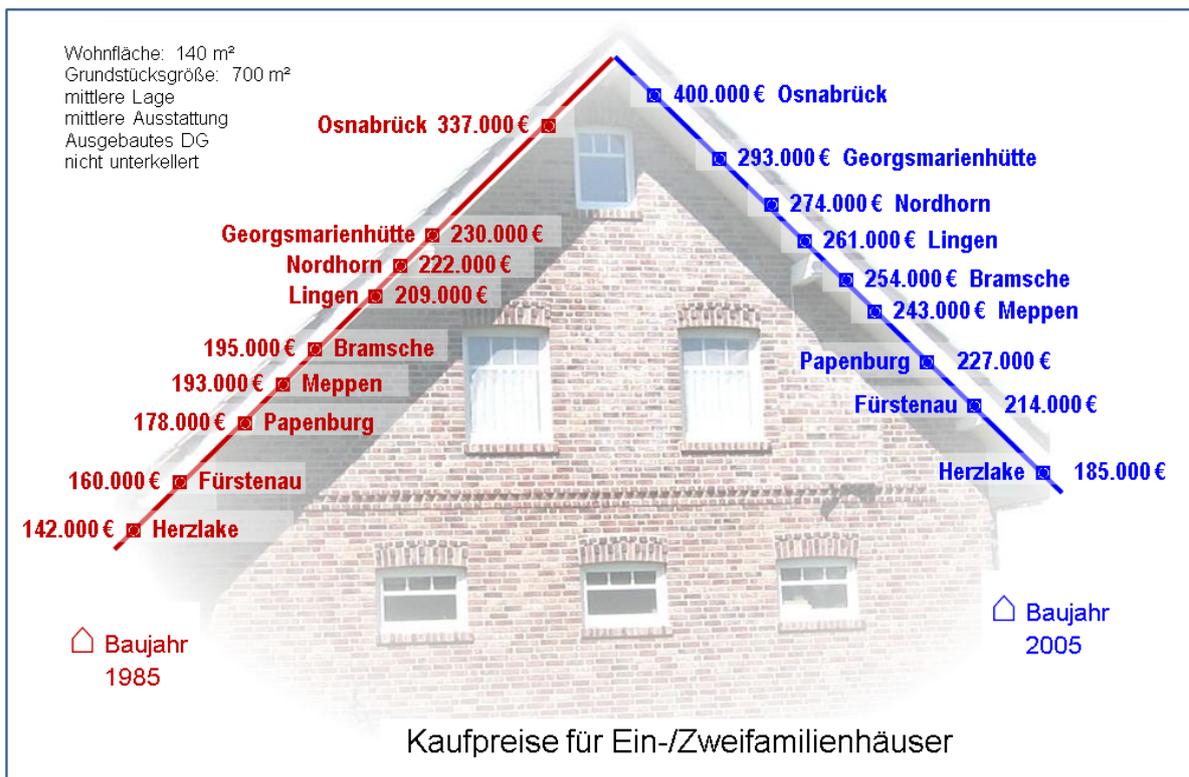


Abbildung 9.2.1.2

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

- in der Stadt Osnabrück 345.000 € (Vorjahr 291.000 €)
- im Landkreis Osnabrück 195.000 € (Vorjahr 180.000 €)
- im Landkreis Emsland 168.000 € (Vorjahr 158.000 €)
- im Landkreis Grafschaft Bentheim 177.000 € (Vorjahr 173.000 €).

### 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).

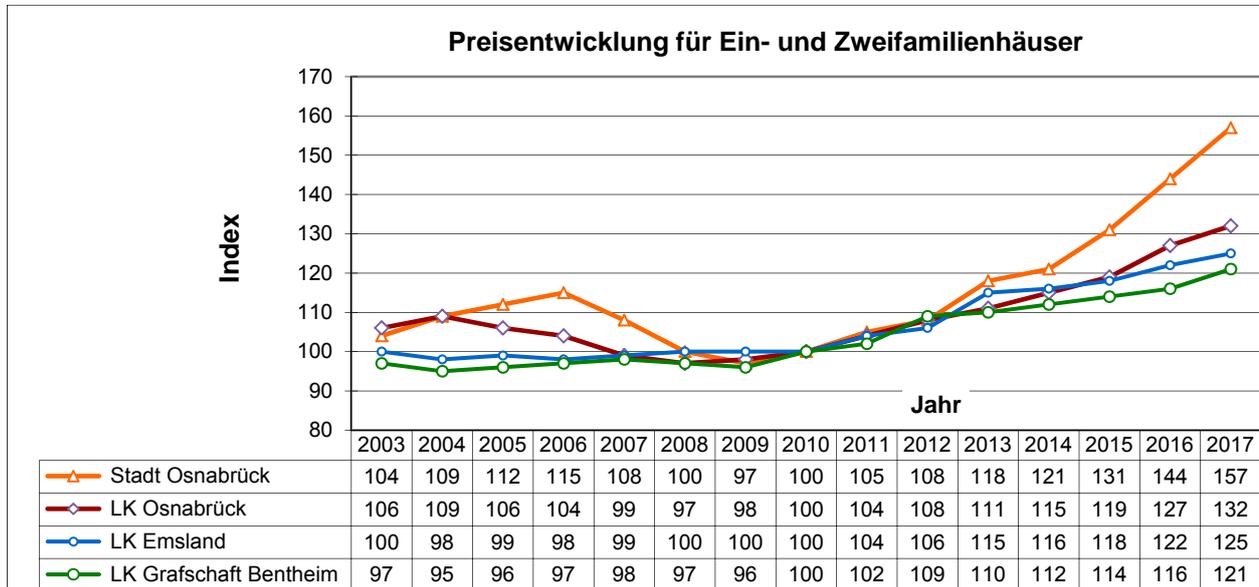


Abbildung 9.2.2.1

### 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 Sachwerten 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 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbaustand) 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 Ausbaustandes (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. Wertermittlungstichtages 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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig 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.

Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

<b>Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
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
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

**Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:**

1. Der Sachwertfaktor ist, je nach örtlichem Markt, von folgenden wesentlichen Einflussgrößen abhängig:

- 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.

**Beispiel:** Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist (Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Alter im Jahr 2015 (Datum des Verkaufs bzw. des Wertermittlungsstichtages) 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 daher auf  $1965 + 13 = 1978$ .

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

3. Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Sachwertfaktoren nur bedingt geeignet. In diesen Fällen ist eine besondere Prüfung und Begründung der Anwendbarkeit erforderlich.

4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 der SW-RL) müssen im Einzelfall durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und -schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher Zustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

**Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:**

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 300.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup>, wertrelevantes Baujahr (nach SW-RL) 2000:

Sachwertfaktor nach Abb. 9.2.3 -C1: 0,74

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.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	116
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	90 – 550 €/m <sup>2</sup> (Mittel 200 €/m <sup>2</sup> )
Wertrelevantes Baujahr:	1959 – 2014 (Mittel 1979)
Sachwert (NHK 2010):	143.000 – 873.000 Euro (Mittel 334.000 Euro)

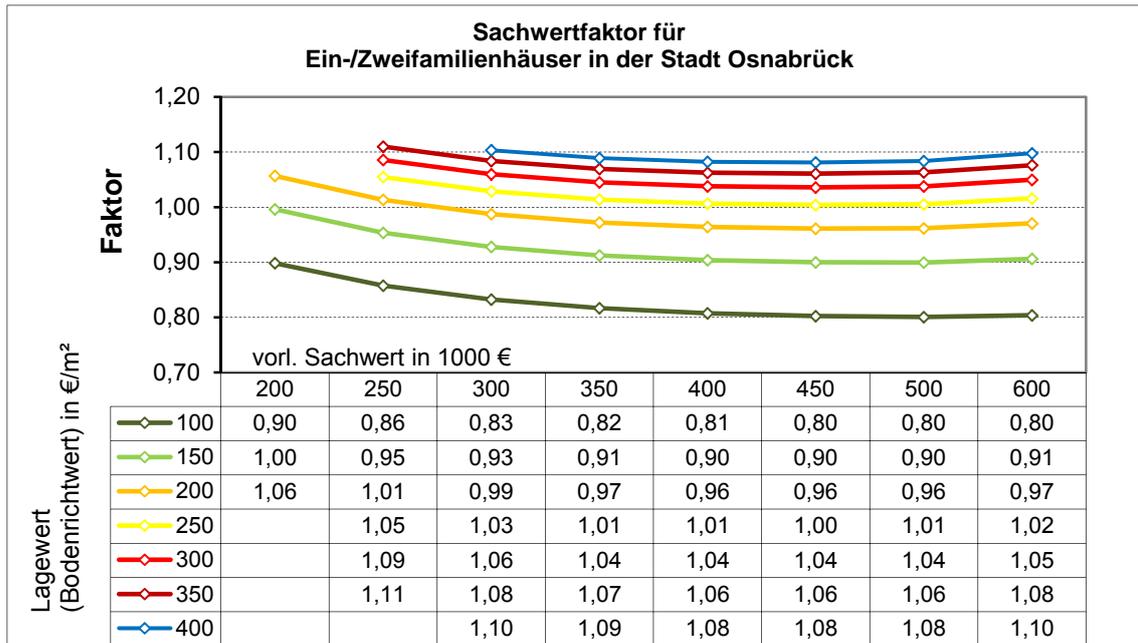


Abbildung 9.2.3 -A1

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

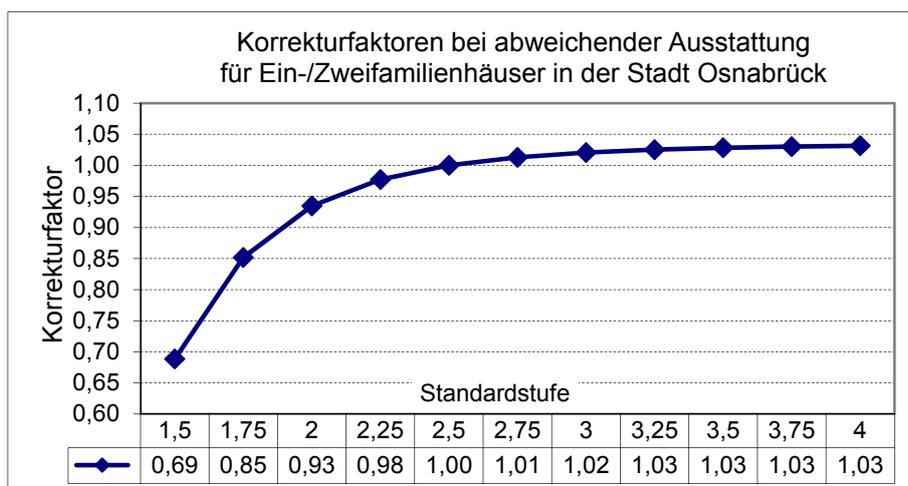


Abbildung 9.2.3 -A2

**Landkreis Osnabrück**

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	563
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	15 – 170 €/m <sup>2</sup> (Mittel 80 €/m <sup>2</sup> )
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2014 (Mittel 1981)
Sachwert (NHK 2010):	89.000 – 583.000 Euro (Mittel 241.000 Euro)

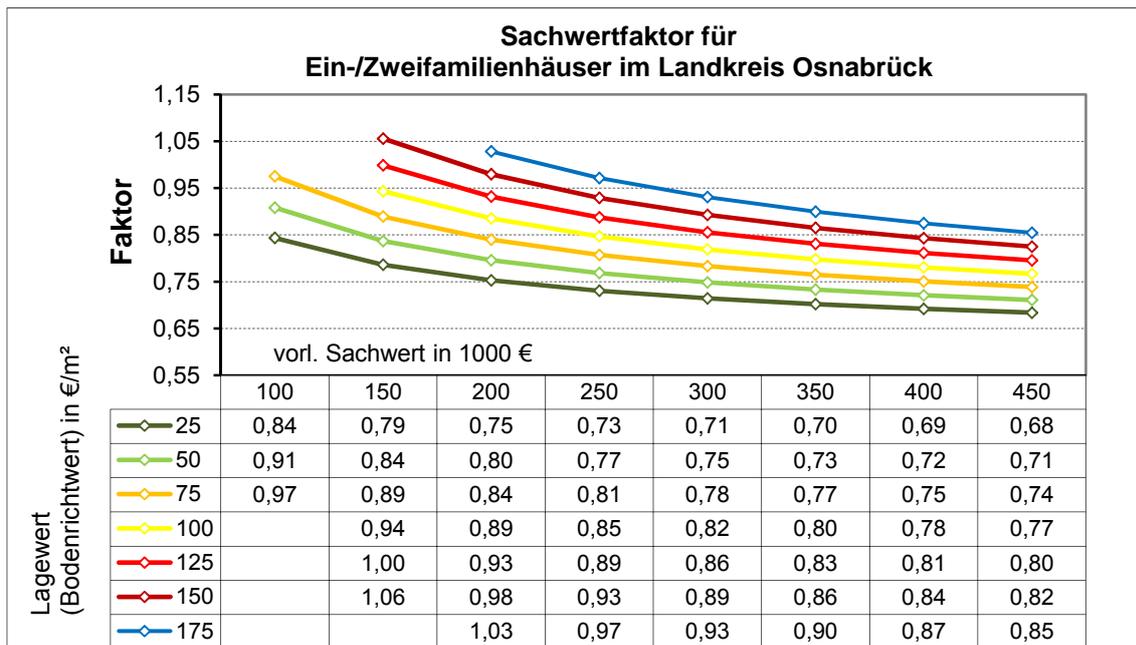


Abbildung 9.2.3 -B1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

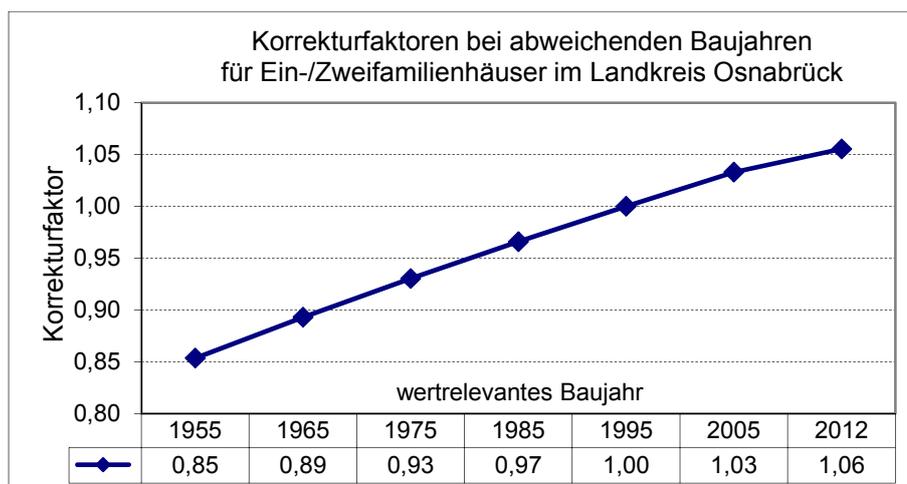


Abbildung 9.2.3 -B2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	682
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1956 – 2014 (Mittel 1986)
Sachwert (NHK 2010):	71.000 – 530.000 Euro (Mittel 224.000 Euro)

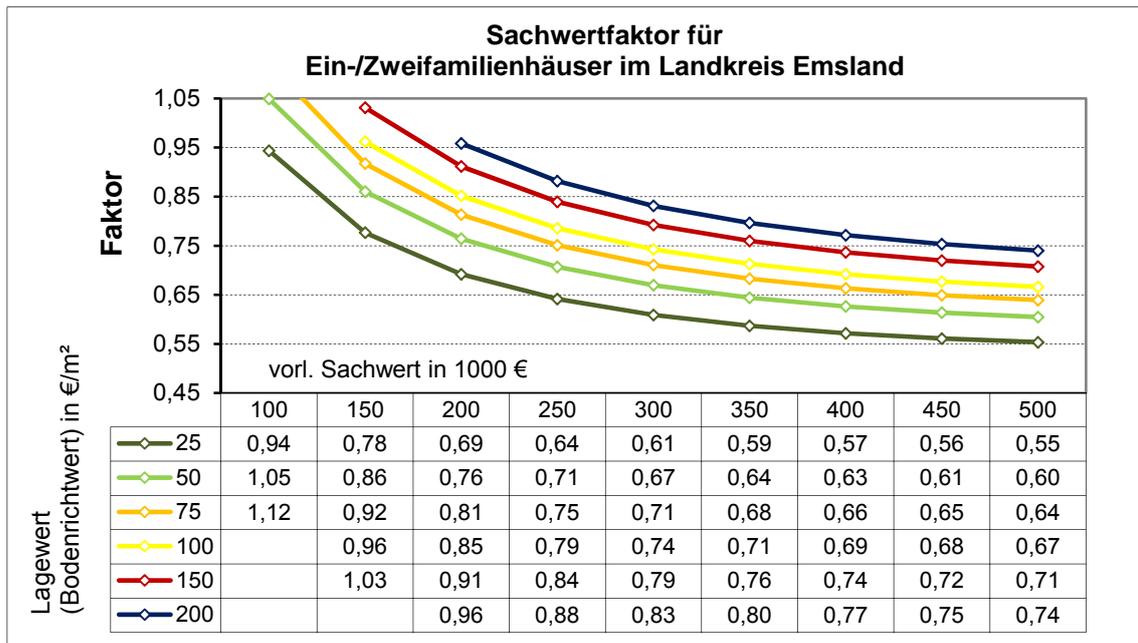


Abbildung 9.2.3 -C1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

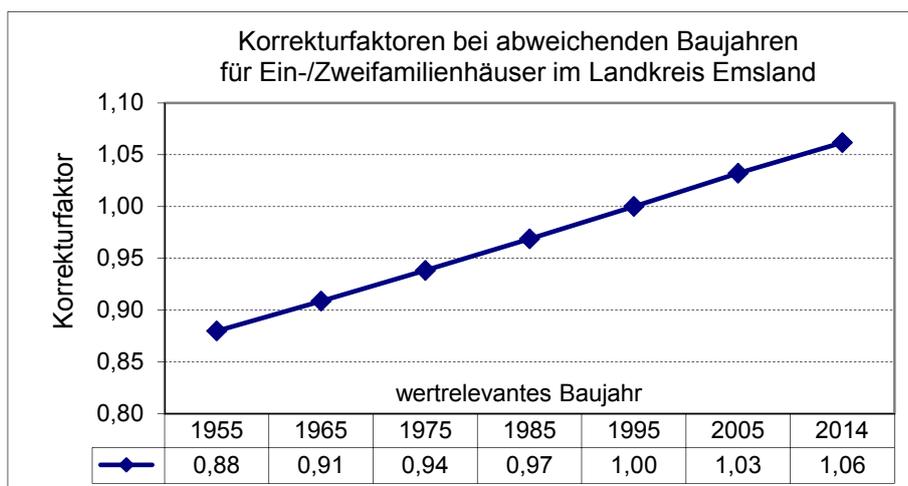


Abbildung 9.2.3 -C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	546
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1955 – 2015 (Mittel 1981)
Sachwert (NHK 2010):	58.000 – 661.000 Euro (Mittel 209.000 Euro)

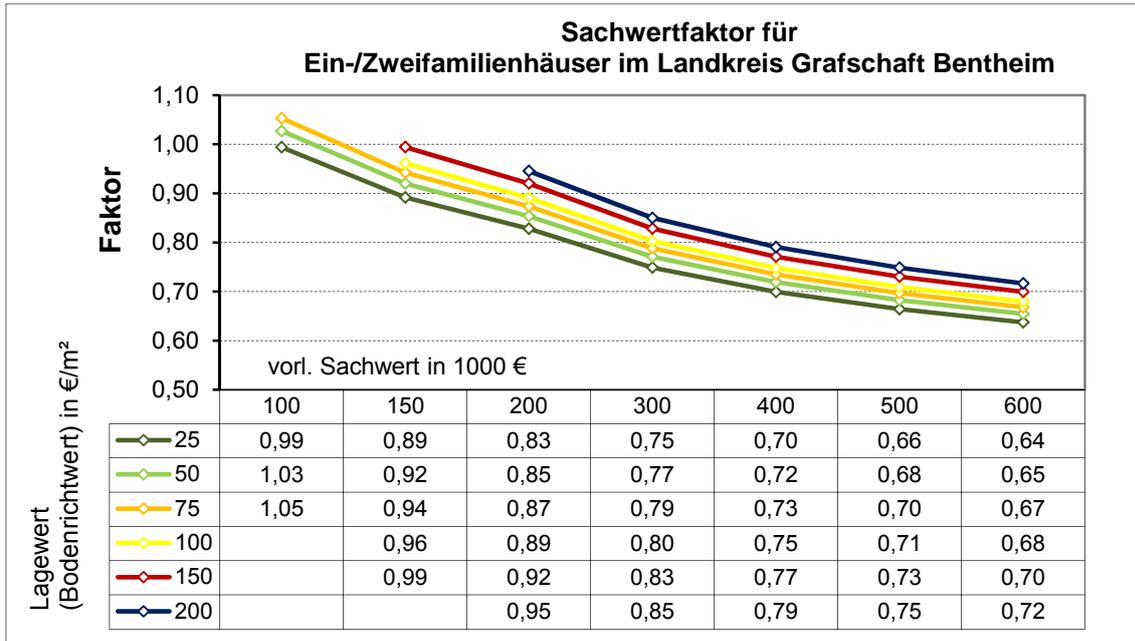


Abbildung 9.2.3 -D1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

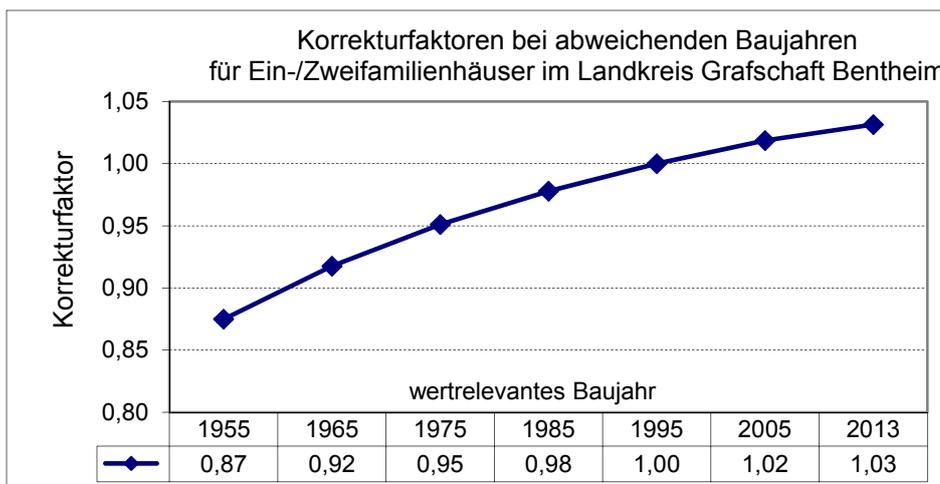


Abbildung 9.2.3 -D2

**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.

**Stadt Osnabrück**

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	03.2016
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m <sup>2</sup> – 490 €/m <sup>2</sup>	214 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1954 - 2012	1978
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 252 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	224 m <sup>2</sup> - 1.376 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1,9 – 4,0	2,10
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,25 – 3,29	2,26

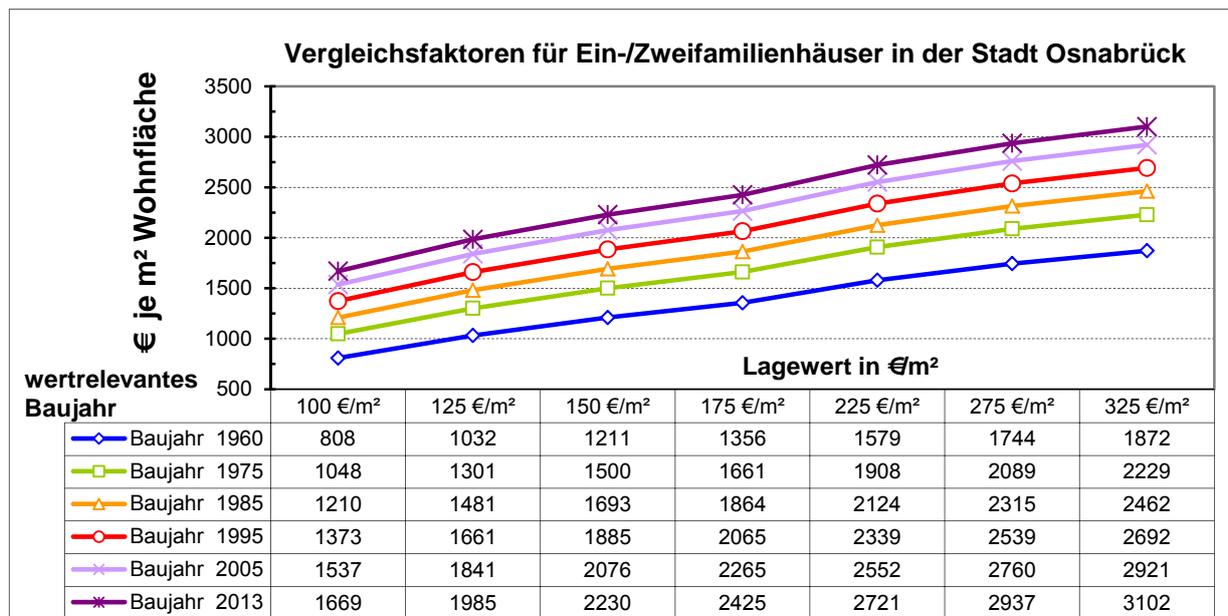


Abbildung 9.2.3 –E1

Unterschiedliche Wohnflächen und Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

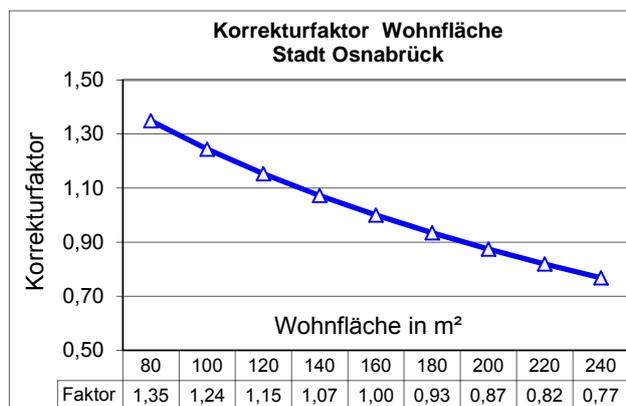


Abbildung 9.2.3 –E2

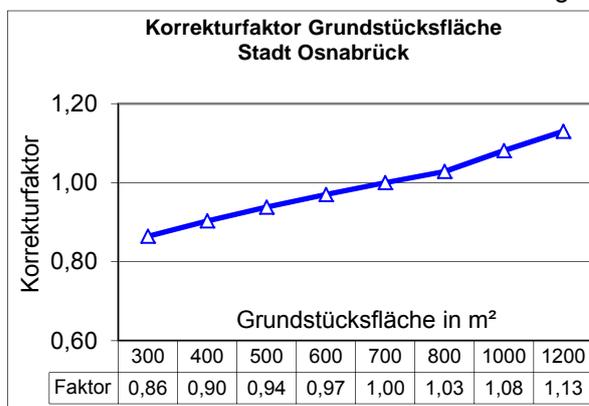


Abbildung 9.2.3 –E3

**Landkreis Osnabrück**

Die Stichprobe umfasst 479 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	06.2016
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m <sup>2</sup> - 170 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1951 - 2012	1981
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	352 m <sup>2</sup> - 1.453 m <sup>2</sup>	834 m <sup>2</sup>

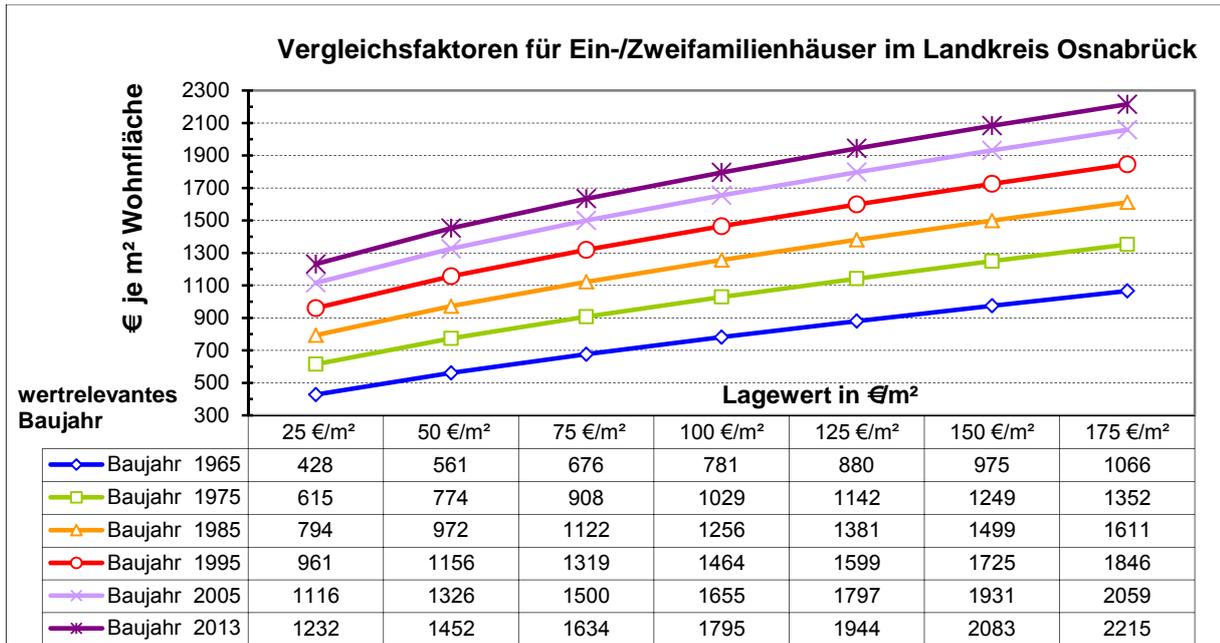


Abbildung 9.2.3 –F1

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

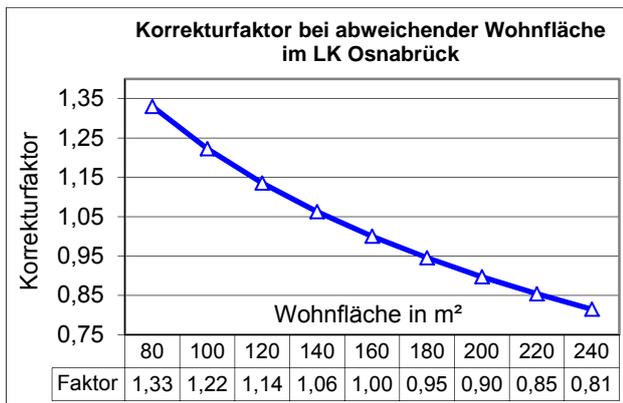


Abbildung 9.2.3 –F2

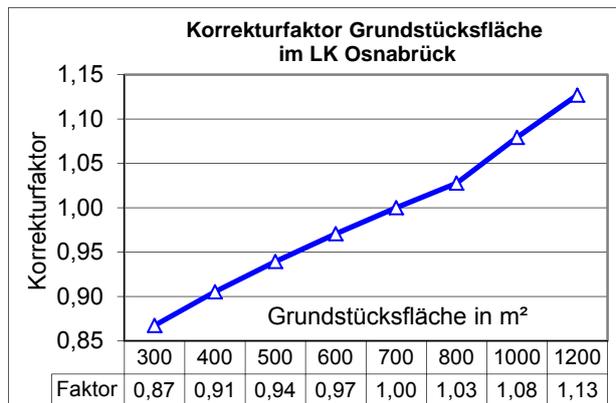


Abbildung 9.2.3 –F3

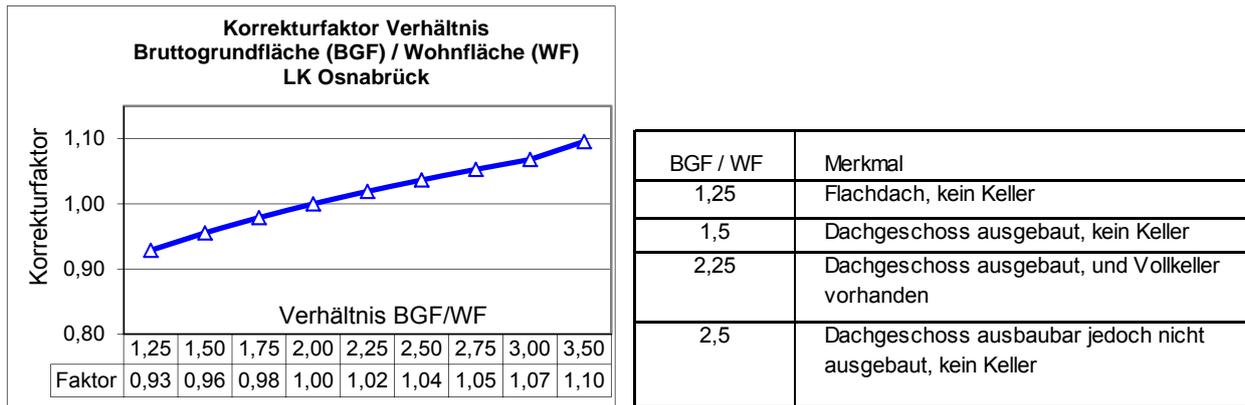


Abbildung 9.2.3 –F4

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 685 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> - 215 €/m <sup>2</sup>	69 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1956 - 2014	1987
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 277 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	351m <sup>2</sup> - 1.199 m <sup>2</sup>	766 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,6
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,0 - 4,0	1,92

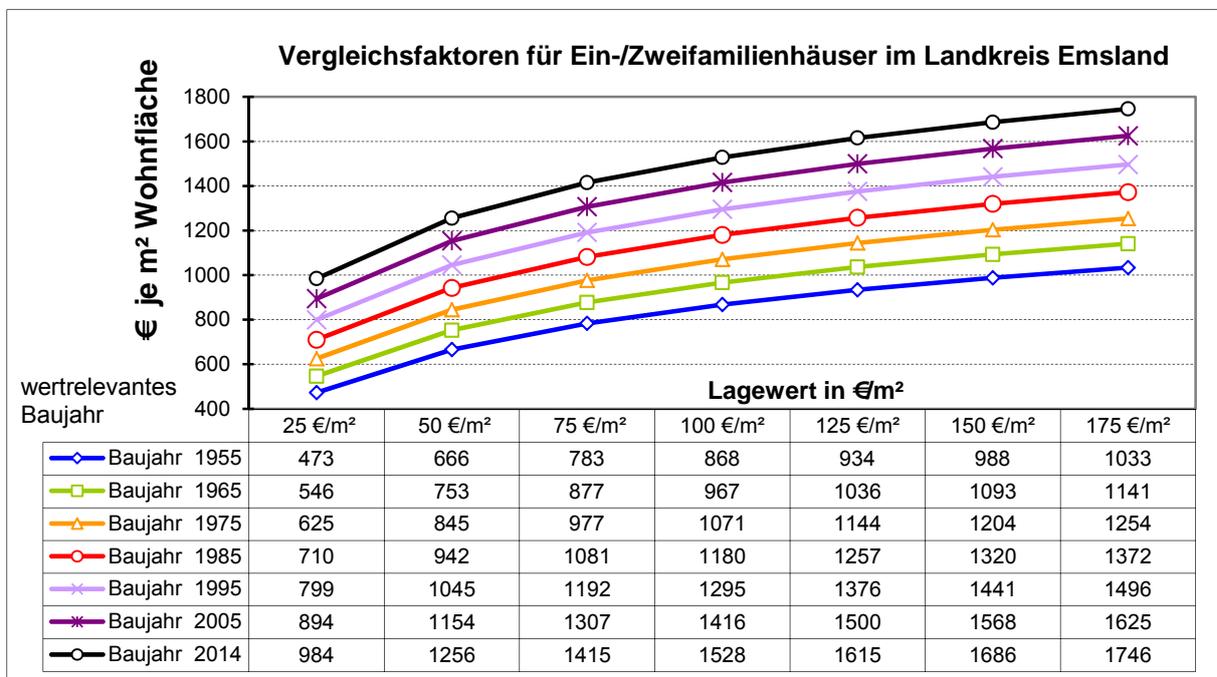


Abbildung 9.2.3 –G1

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

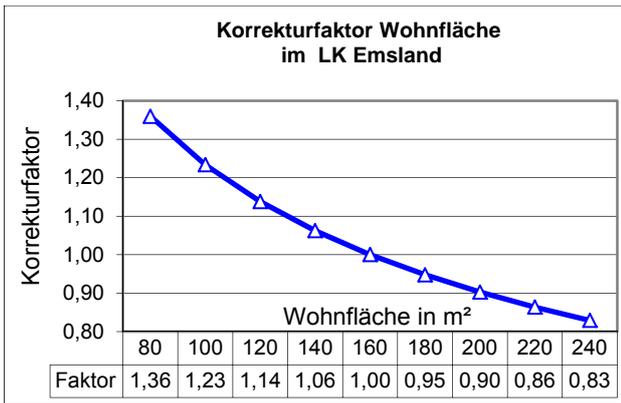


Abbildung 9.2.3 –G2

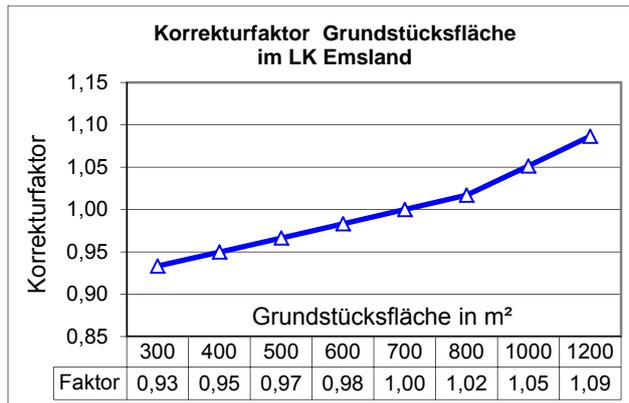


Abbildung 9.2.3 –G3

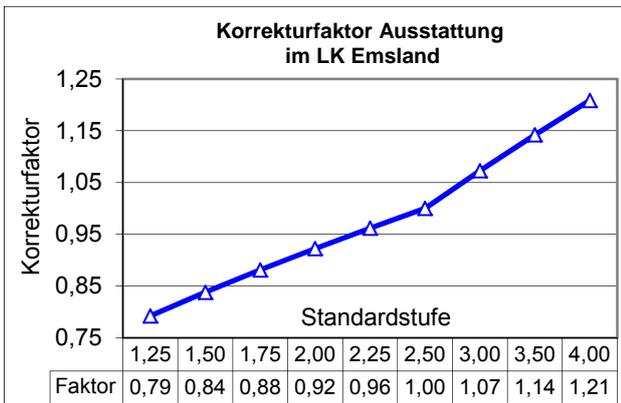


Abbildung 9.2.3 –G4

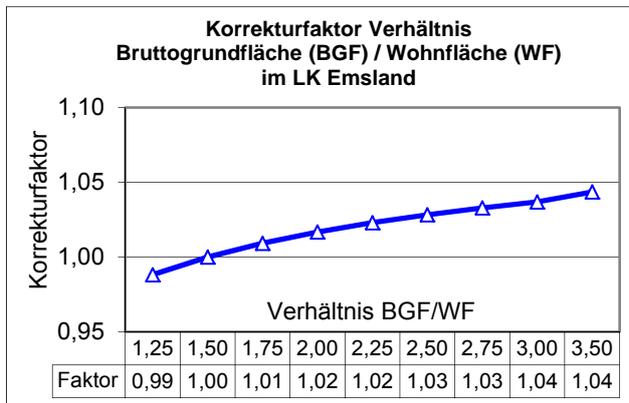


Abbildung 9.2.3 –G5

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	2015 - 2017	09.2016
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m² - 210 €/m²	92 €/m²
Baujahr	1956 - 2016	1982
Wohnfläche	60 m² - 284 m²	146 m²
Grundstücksgröße	209 m² - 1.196 m²	996 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	26

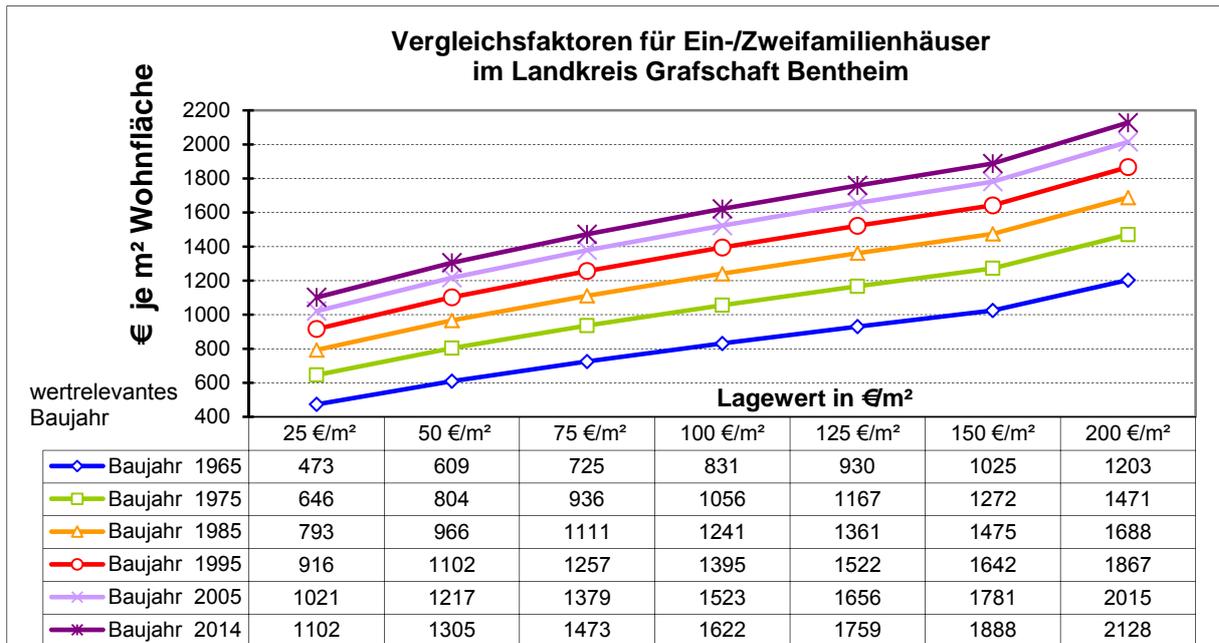


Abbildung 9.2.3 –H1

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

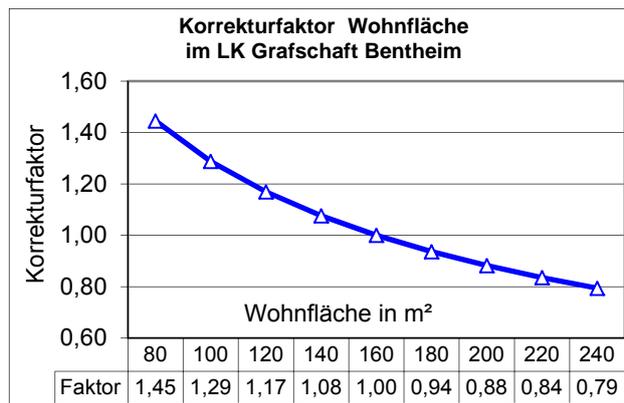


Abbildung 9.2.3 –H2

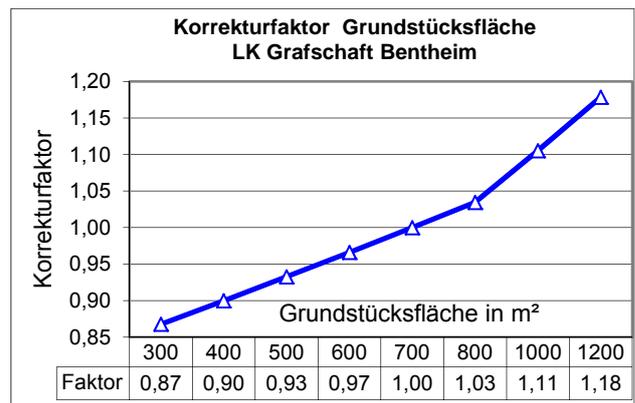


Abbildung 9.2.3 –H3

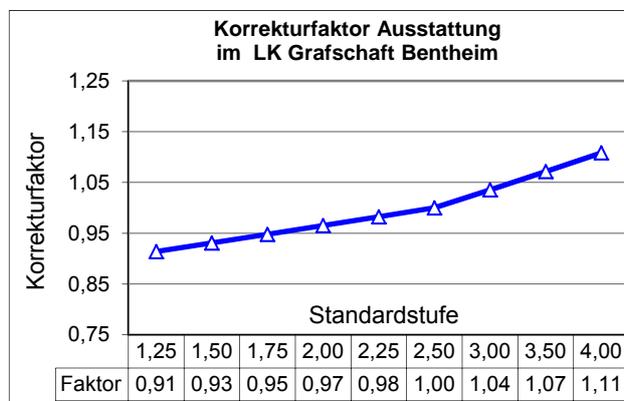


Abbildung 9.2.3 –H4

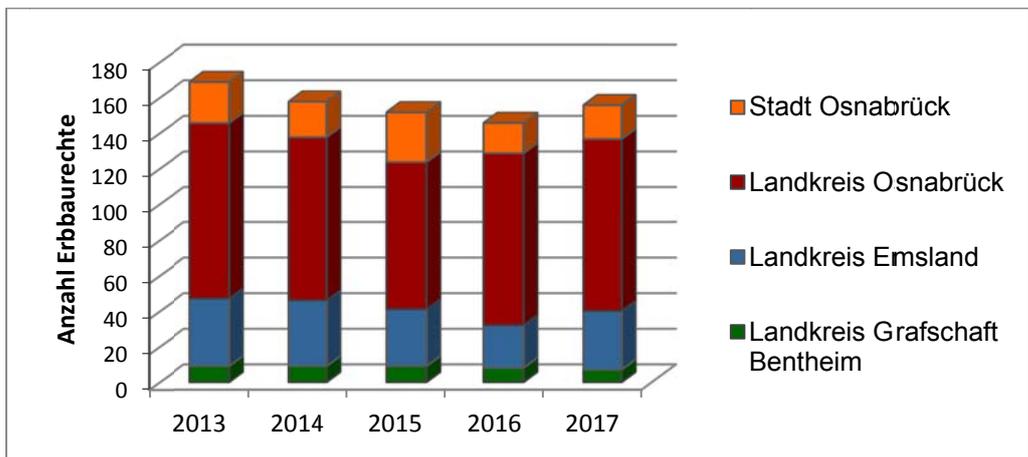
Hinweise zur Anwendung	
1.	Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
2.	Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren.
3.	Die in den Diagrammen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

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis <b>Emsland</b> mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
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	
Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)	1.376,-- €/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)	0,95
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)	1,03 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:	1,03 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Verhältnis BGF / WF	1,02
Vergleichsfaktor = $1.376 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,03 \times 1,03 \times 1,02$	= 1.415,-- €/m²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m² x 1.415,-- €/m² = <b>rd. 255.000 €</b>

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

### 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 2015 - 2017) 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)	Boden- richtwert (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück:	22	50 (9 - 66)	160 (60 - 250)	0,45 (0,1 - 3,1)	0,26 (0,1 - 2,9)	<b>0,91</b> (0,6 - 1,1)
Landkreis Osnabrück:	49	40 (1 - 65)	95 (13 - 160)	1,24 (0,1 - 2,0)	1,31 (0,1 - 3,7)	<b>0,93</b> (0,5 - 1,2)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	32	49 (4 - 65)	85 (12 - 210)	0,33 (0,1 - 2,66)	0,43 (0,1 - 3,6)	<b>0,82</b> (0,40 - 1,20)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	250.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle):	0,93
Wert des Erbbaurechts =	250.000,- € x 0,93 = <b>rd. 233.000,- €</b>

### 9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 9.3.1 Preisniveau

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

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

#### Stadt Osnabrück

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	10 (13)	1929 (1920)	95 (136)	1.830 (1.367)	185.000 (175.000)
Baujahr 1950 bis 1977	21 (16)	1959 (1964)	125 (115)	1.880 (1.568)	230.000 (182.000)
Baujahr 1978 bis 1990	6 (8)	1986 (1986)	116 (136)	1.807 (2.045)	218.000 (228.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	7 (10)	2000 (2002)	134 (128)	2.104 (2.341)	309.000 (295.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	5 (3)	2017 (2016)	111 (136)	2.609 (2.493)	289.000 (339.000)

**Landkreis Osnabrück**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	8 (8)	1934 (1900)	104 (135)	1.206 (604)	132.000 (79.000)
Baujahr 1950 bis 1977	39 (25)	1964 (1965)	106 (105)	1.185 (1.077)	130.000 (139.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (18)	1983 (1981)	115 (135)	1.773 (1.433)	200.000 (180.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	34 (23)	1998 (1999)	119 (120)	1.540 (1.599)	192.000 (195.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	5 (2)	2017 (2016)	136 (105)	1.887 (2.026)	243.000 (212.000)

**Landkreis Emsland**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise  
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Emsland</b>					
Baujahr bis 1949	3 (1)	1936 (1934)	142 (105)	809 (486)	115.000 (51.000)
Baujahr 1950 bis 1977	27 (25)	1964 (1965)	103 (105)	1.185 (1.106)	116.000 (116.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (12)	1982 (1981)	116 (112)	1.272 (1.277)	145.000 (134.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	23 (15)	2000 (1999)	120 (115)	1.356 (1.449)	170.000 (159.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	1 (1)	2017 (2016)	88 (104)	1.898 (2.112)	167.000 (220.000)

**Landkreis Grafschaft Bentheim**

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

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>					
Baujahr bis 1949	33 (27)	1928 (1930)	100 (99)	859 (925)	85.000 (97.000)
Baujahr 1950 bis 1977	81 (47)	1956 (1955)	90 (81)	1.020 (1.043)	95.000 (84.000)
Baujahr 1978 bis 1990	16 (14)	1981 (1982)	108 (114)	1.077 (1.335)	130.000 (136.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	32 (24)	2002 (2001)	120 (116)	1.525 (1.417)	188.000 (166.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	7 (3)	2017 (2016)	124 (118)	1.573 (1.500)	194.000 (163.000)

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

- in der Stadt Osnabrück 230.000 € (Vorjahr: 229.000 €)
- im Landkreis Osnabrück 159.000 € (Vorjahr: 167.000 €)
- im Landkreis Emsland 162.000 € (Vorjahr: 145.000 €)
- im Landkreis Grafschaft Bentheim 115.000 € (Vorjahr: 115.000 €).

### 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).

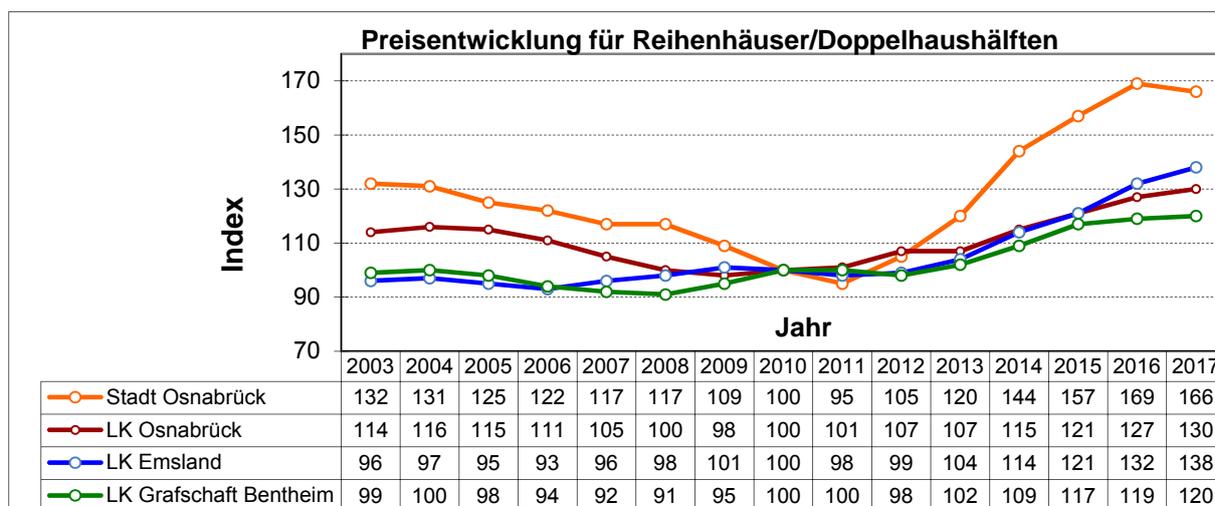


Abbildung 9.3.2.1

### 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 58 ff.). Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

**Stadt Osnabrück**

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	89
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	60 – 450 €/m <sup>2</sup> (Mittel 190 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	72.000 – 460.000 Euro (Mittel 206.000 Euro)

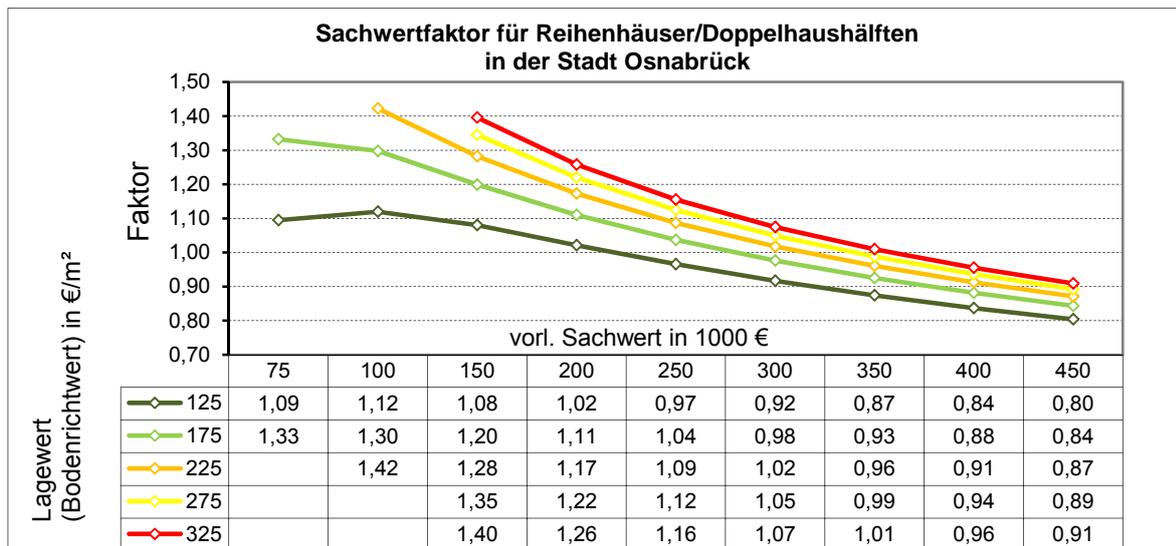


Abbildung 9.3.3 –A1

**Landkreis Osnabrück**

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	120
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	30 – 190 €/m <sup>2</sup> (Mittel 105 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	61.000 – 398.000 Euro (Mittel 171.000 Euro)

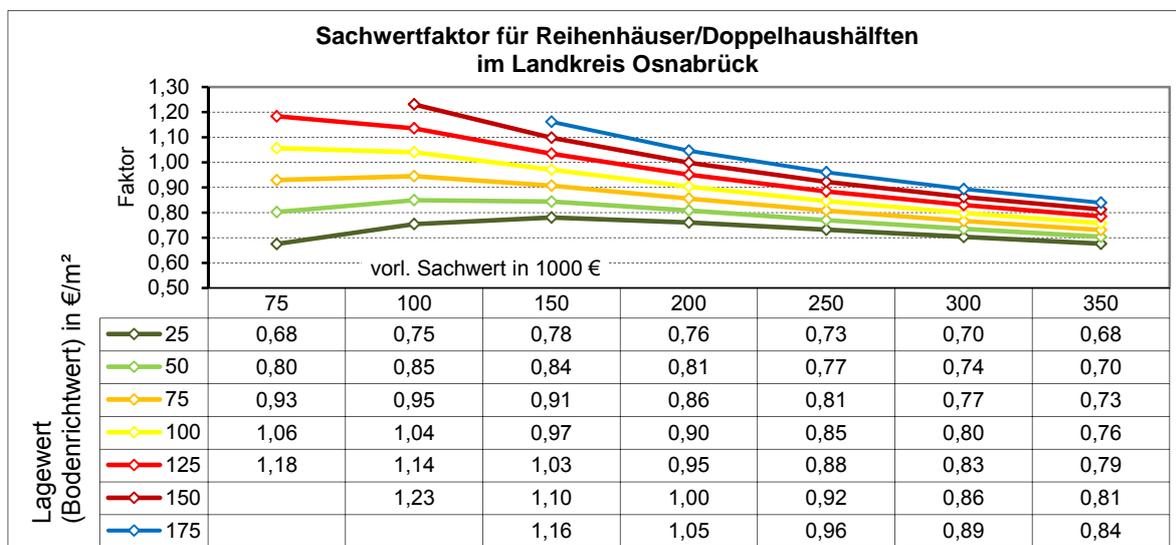


Abbildung 9.3.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	141
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Landkreis Emsland
Bodenrichtwert:	17 – 215 €/m <sup>2</sup> (Mittel 113 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	56.000 – 336.000 Euro (Mittel 163.000 Euro)

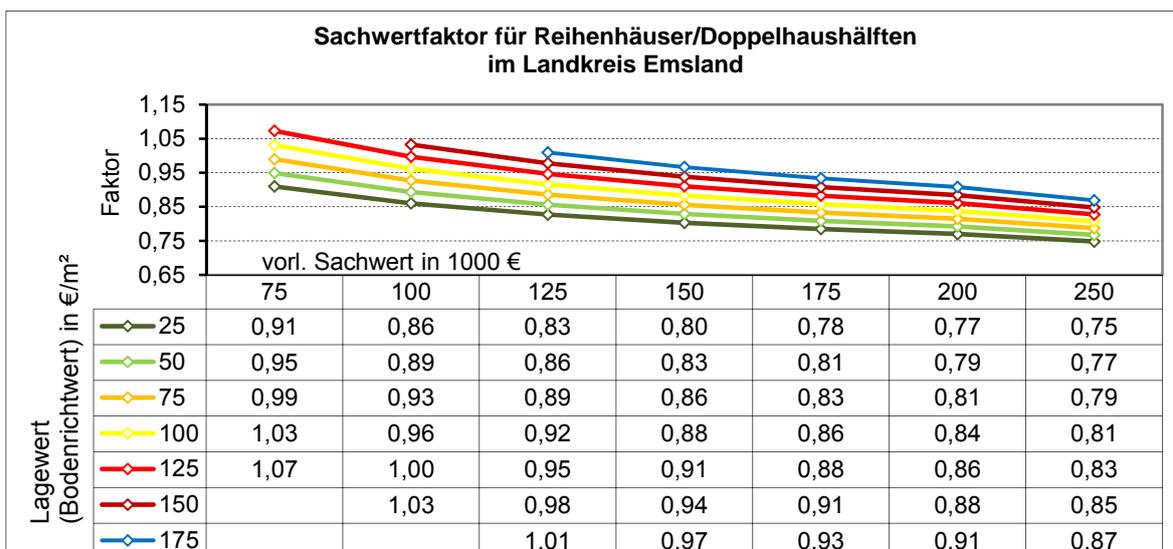


Abbildung 9.3.3 -C1

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	289
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2017
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Bodenrichtwert:	14 – 320 €/m <sup>2</sup> (Mittel 111 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	21.000 – 283.000 Euro (Mittel 117.000 Euro)

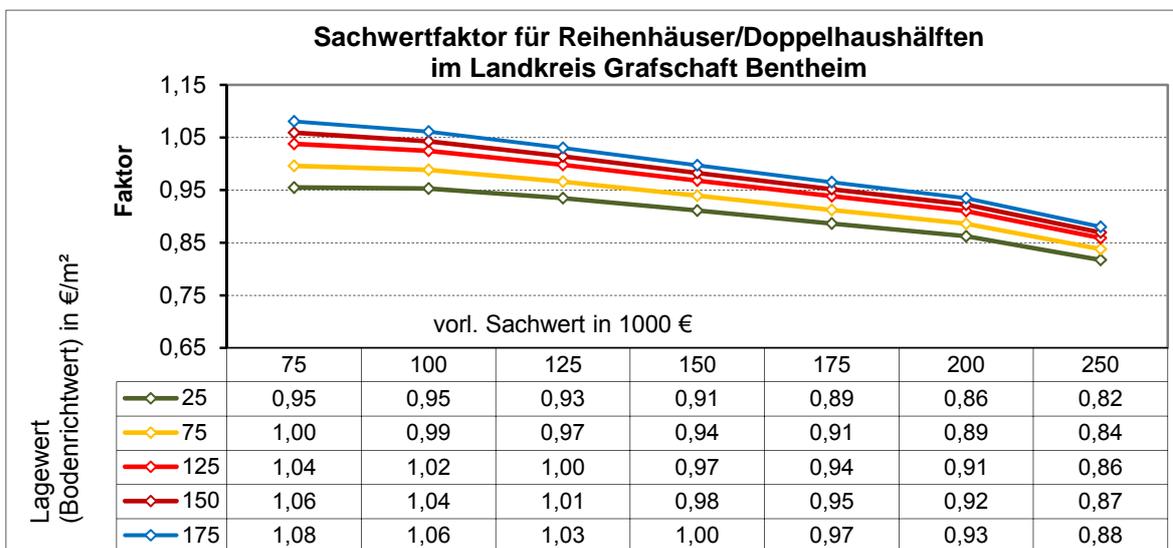


Abbildung 9.3.3 -D1

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:	
Wie hoch ist der Verkehrswert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte im Landkreis Emsland mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 175.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m <sup>2</sup> ?	
Sachwertfaktor nach Abb. 9.3.3 -C1:	0,86
Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu $175.000 \text{ €} \times 0,86 = \text{rd. } 150.000 \text{ €}.$	
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).

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 Reihnhaus / einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks im Landkreis <b>Grafschaft Bentheim</b> mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Wertrelevantes Baujahr: 1995; Wohnfläche: 90 m <sup>2</sup> ; Bodenrichtwert: 100 €/m <sup>2</sup> ; Grundstück 500 m <sup>2</sup>	
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3.3 -H1)	1.416,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Tabelle 9.3.3 -H2)	1,10 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche (Tabelle 9.3.3 -H3)	1,04
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.416 €/m <sup>2</sup> x 1,10 * 1,04 =	1.620,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m <sup>2</sup> x 1.620,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 146.000 €</b>

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

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 72 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	11.2015
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m <sup>2</sup> - 530 €/m <sup>2</sup>	188 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1953 - 2012	1981
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	134 m <sup>2</sup> - 1002 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>

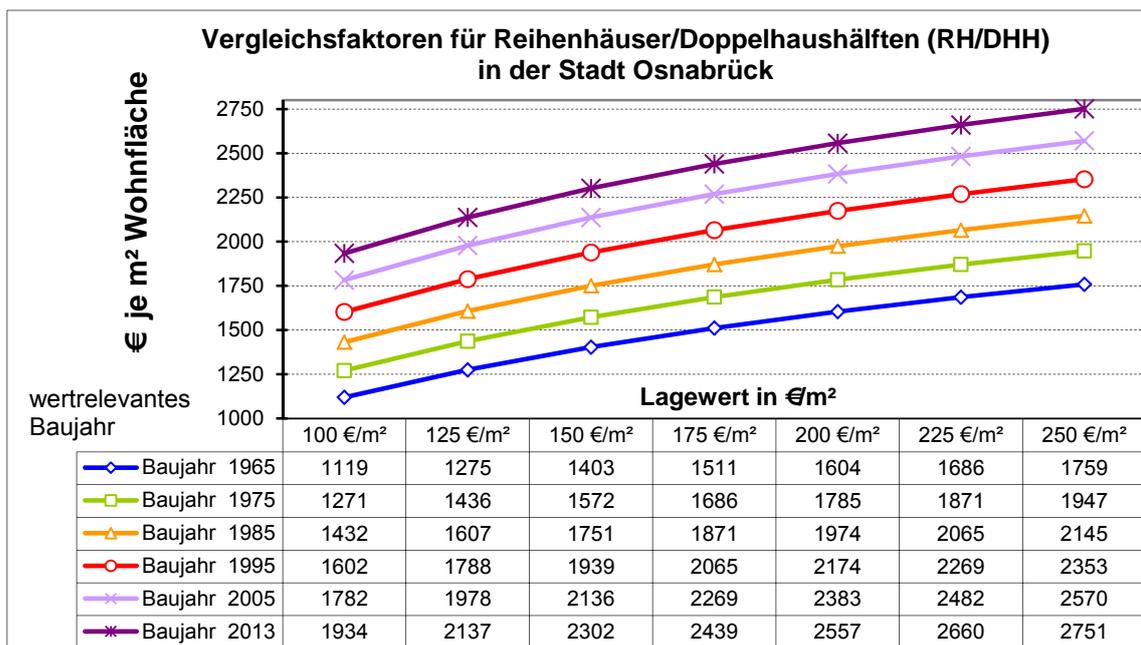


Abbildung 9.3.3 -E1

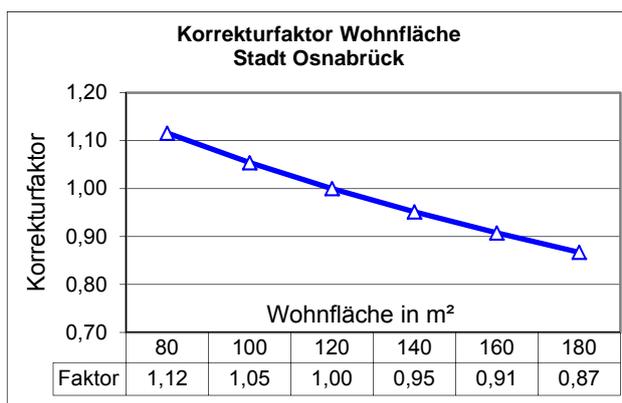


Abbildung 9.3.3 -E2

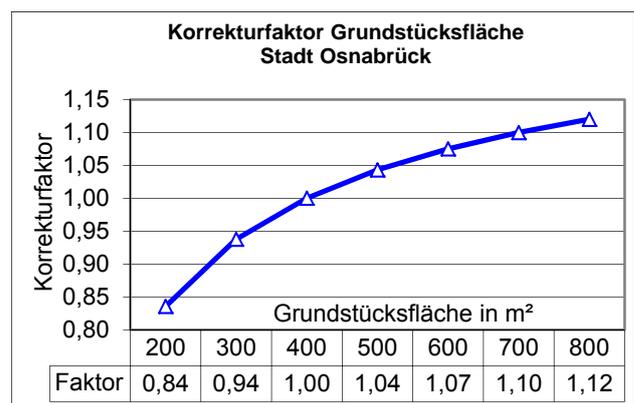


Abbildung 9.3.3 -E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 160 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 190 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1950 - 2009	1984
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>

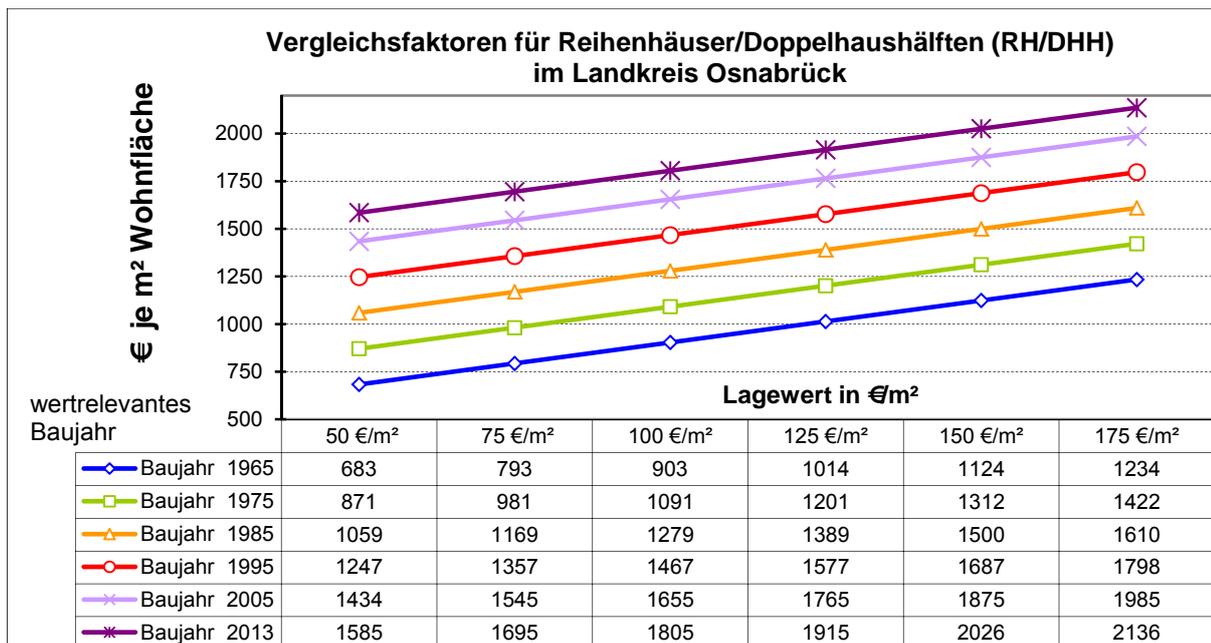


Abbildung 9.3.3 -F1

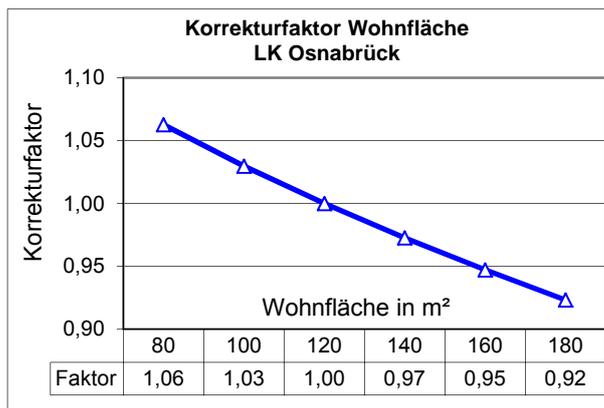


Abbildung 9.3.3 -F2

Landkreis Emsland

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	09.2016
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m <sup>2</sup> - 215 €/m <sup>2</sup>	113 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1954 - 2017	1986
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 177 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	137 m <sup>2</sup> – 846 m <sup>2</sup>	394 m <sup>2</sup>

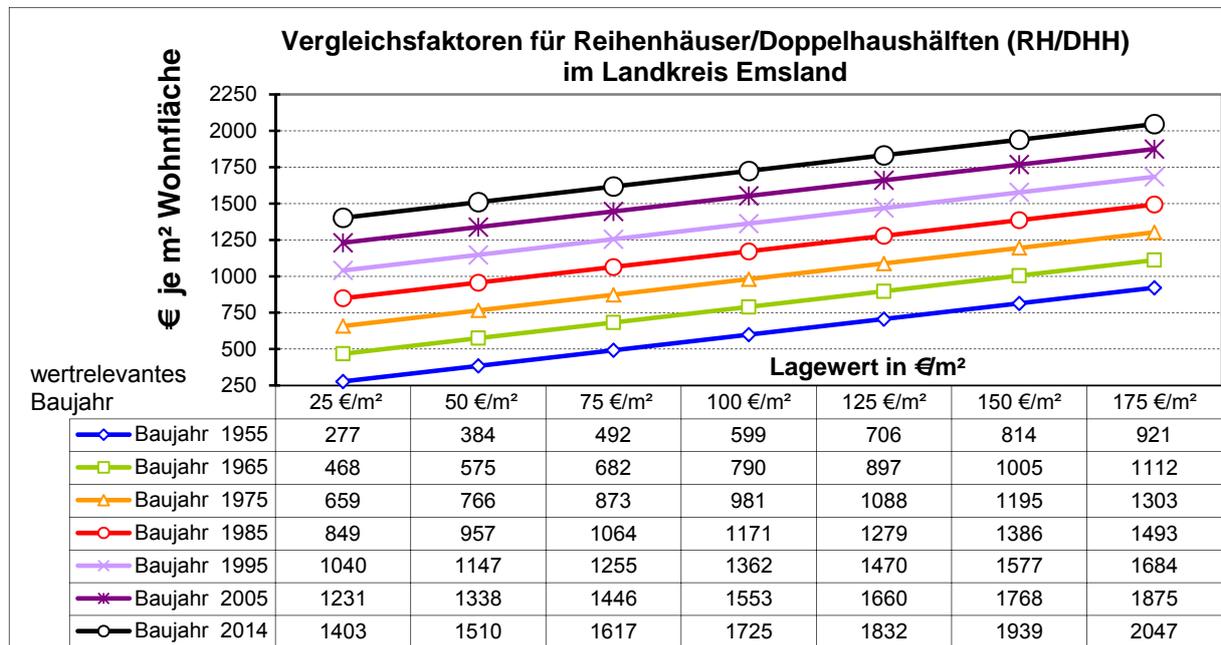


Abbildung 9.3.3 -G1

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

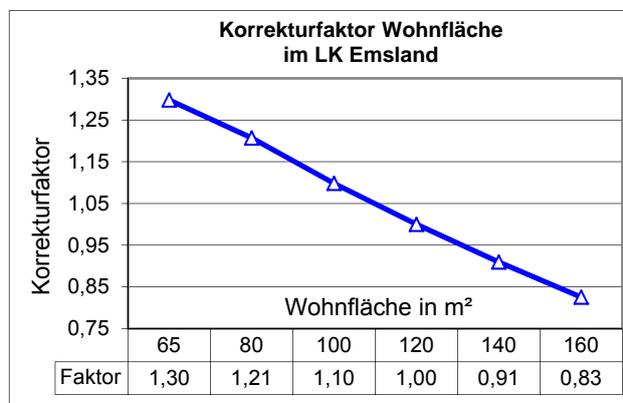


Abbildung 9.3.3 -G2

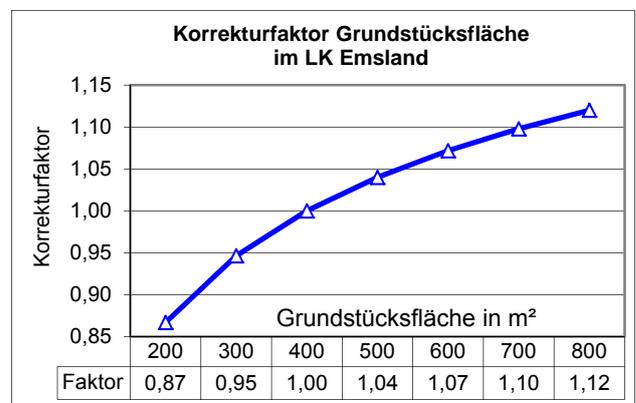


Abbildung 9.3.3 -G3

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 344 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	11.2016
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> – 320 €/m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1946 - 2017	1977
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 197 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	101 m <sup>2</sup> – 880 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>

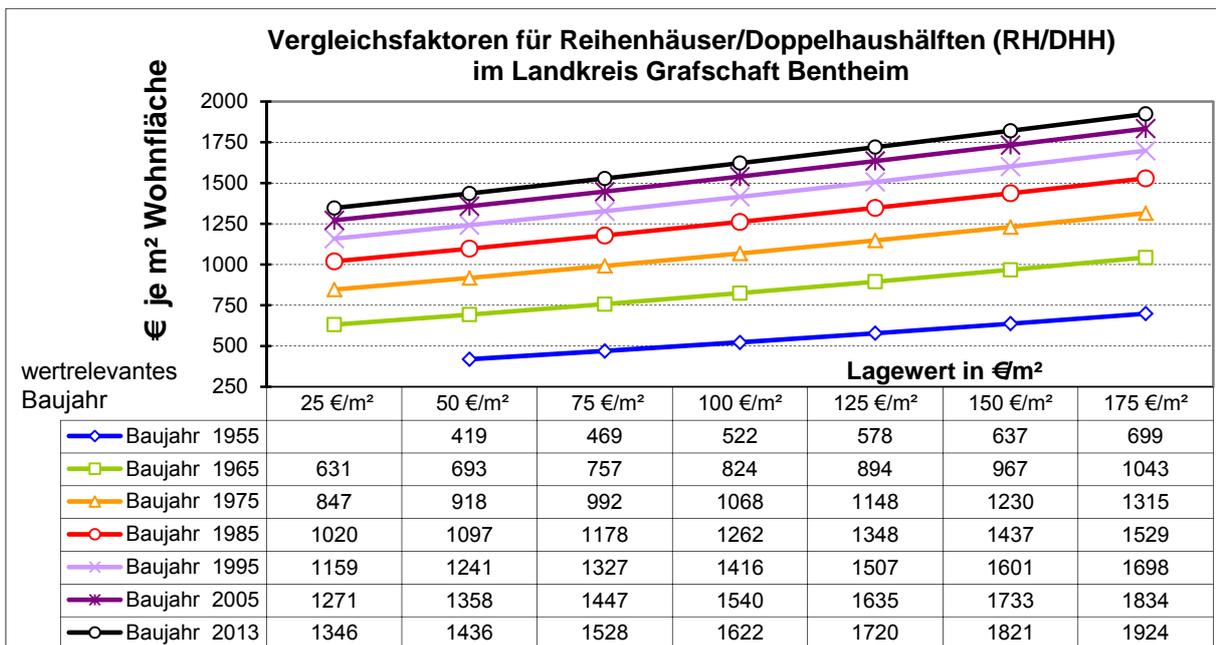


Abbildung 9.3.3 -H1

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

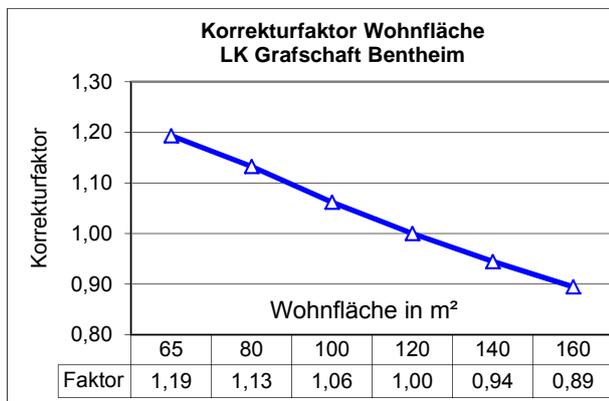


Abbildung 9.3.3 -H2

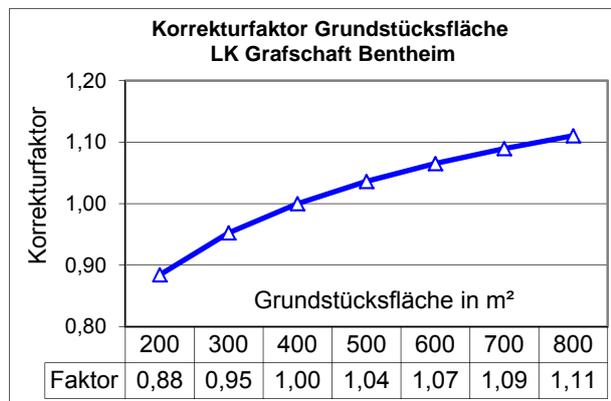


Abbildung 9.3.3 -H3

### 9.3.4 Erbbaurechte

Folgende Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht wurden im Berichtsgebiet verkauft:

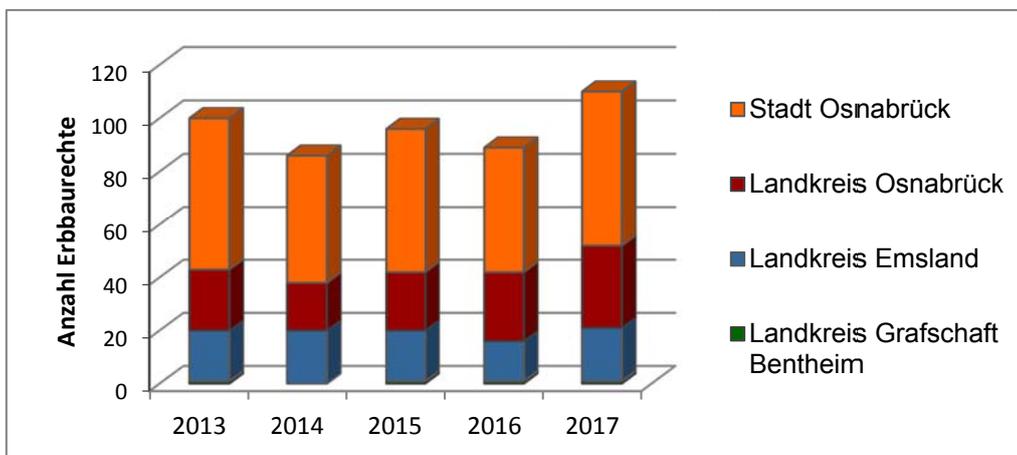


Abbildung 9.3.4.1

#### 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 2015 – 2017) 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)	Boden- richtwert (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück:	47	55 (8 - 91)	180 (120 - 310)	0,88 (0,1 - 4,6)	0,4 (0,1 - 2,2)	<b>0,91</b> (0,5 - 1,3)
Landkreis Osnabrück:	18	44 (8 - 67)	105 (30 - 170)	0,81 (0,1 - 3,9)	0,84 (0,1 - 2,7)	<b>1,00</b> (0,8 - 1,2)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	8	55 (2 - 66)	120 (35 - 210)	0,2 (0,1 - 3,7)	0,2 (0,1 - 2,1)	<b>0,83</b> (0,43 - 1,21)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	175.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle):	0,95
Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte:	
	175.000,- € x 0,95 = <b>rd. 166.000,- €</b>

## 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).

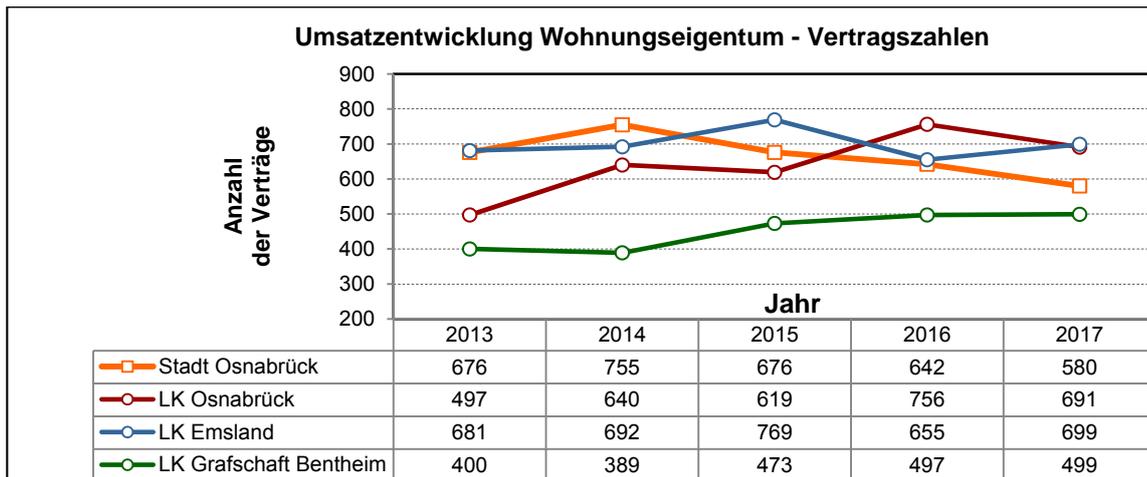


Abbildung 9.4.1.1

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 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	31 (61)	1915 (1914)	82 (66)	1.635 (1.359)	145.000 (88.000)
Baujahr 1950 bis 1977	127 (121)	1968 (1965)	67 (64)	1.288 (1.129)	80.000 (68.000)
Baujahr 1978 bis 1990	50 (35)	1982 (1982)	74 (75)	1.613 (1.524)	125.000 (128.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	68 (82)	1993 (1994)	54 (68)	1.837 (1.617)	81.000 (112.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	103 (112)	2018 (2016)	82 (80)	2.768 (2.845)	213.000 (217.000)

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise  
für Wohnungseigentum (nur Weiterverkäufe) in Stadtteilen der Stadt Osnabrück

Lfd. Nr.	verkaufte Objekte 2017 Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	28 (51)	1985 (2015)	68 (44)	1.985 (2.722)	127.000 (97.000)
2	Weststadt	18 (18)	1973 (1962)	79 (64)	1.636 (1.750)	132.500 (95.000)
3	Westerberg	25 (28)	1975 (1975)	88 (86)	2.264 (2.273)	209.000 (191.000)
4	Eversburg	16 (21)	1973 (1992)	71 (71)	1.058 (1.554)	78.000 (108.000)
5	Hafen	7 (0)	1971	70	1.466	105.000 *
6	Sonnenhügel	9 (7)	1930 (1960)	58 (69)	1.309 (1.278)	75.000 (93.000)
7	Haste	19 (15)	1969 (1969)	58 (69)	1.111 (905)	66.500 (62.500)
8	Dodesheide	7 (8)	1965 (1972)	74 (71)	1.135 (1.268)	84.000 (79.500)
9	Gartlage	12 (17)	1987 (1983)	31 (75)	1.608 (1.320)	42.000 (80.000)
10	Schinkel	30 (47)	1960 (1961)	52 (57)	1.035 (902)	51.000 (52.500)
11	Widukindland	7 (4)	1950 (1935)	62 (55)	2.135 (1.236)	89.000 (56.000)
12	Schinkel-Ost	4 (6)	1970 (1970)	85 (51)	1.216 (1.346)	107.000 (73.000)
13	Fledder	6 (7)	1972 (1971)	71 (68)	1.300 (1.500)	71.500 (90.000)
14	Schölerberg	19 (17)	1974 (1982)	66 (66)	1.413 (1.441)	124.000 (85.000)
15	Kalkhügel	7 (7)	1962 (1960)	63 (82)	1.413 (1.400)	110.000 (117.000)
16	Wüste	57 (51)	1982 (1991)	54 (52)	1.753 (1.522)	75.000 (55.000)
17	Sutthausen	4 (5)	1980 (1980)	82 (91)	1.649 (1.493)	129.000 (145.000)
18	Hellern	9 (9)	1972 (1975)	70 (67)	1.972 (1.673)	120.000 (87.000)
19	Atter	4 (3)	1992 (1993)	30 (70)	1.273 (1.171)	34.000 (82.000)
20	Pye	3 (3)	1995 (1960)	61 (76)	1.148 (1.079)	70.000 (80.000)
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	8 (4)	1954 (1993)	71 (91)	1.360 (1.060)	108.500 (152.500)
22	Voxtrup	11 (9)	1992 (1992)	28 (35)	1.250 (1.014)	35.000 (45.000)
23	Nahne	2 (3)	(1970)	(87)	(1.724)	* (130.000)

\* Aufgrund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis angegeben werden

**Landkreis Osnabrück**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise  
für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	7 (6)	1930 (1904)	84 (84)	1.132 (771)	90.000 (56.000)
Baujahr 1950 bis 1977	79 (81)	1974 (1971)	73 (69)	862 (850)	62.000 (50.000)
Baujahr 1978 bis 1990	38 (47)	1983 (1983)	76 (73)	1.308 (1.157)	104.000 (81.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	89 (78)	1995 (1994)	74 (72)	1.415 (1.365)	104.000 (93.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	183 (237)	2018 (2016)	84 (80)	2.498 (2.565)	205.000 (200.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise  
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2017	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2014 (1991 - 2013)	Neubauten ab 2015 (ab 2014)
	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>				
Nordkreis Osnabrück mit Bramsche	1.147	1.206 (866)	1.218 (1.008)	1.216 (1.347)	2.210 (2.118)
Altkreis Wittlage und Melle	(554)	566 (759)	1.260 (1.031)	1.594 (1.944)	2.414 (2.368)
Stadtrandgemeinden von Osnabrück	(1.106)	791 (929)	1.186 (1.213)	1.599 (1.276)	2.500 (2.492)
Südkreis Osnabrück		958 (908)	1.400 (1.169)	1.521 (1.514)	2.700 (2.849)

**Landkreis Emsland**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise  
für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Emsland</b>					
Baujahr bis 1949	2 (6)	1922 (1913)	68 (94)	932 (954)	63.000 (92.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (81)	1972 (1972)	70 (69)	894 (746)	68.000 (48.000)
Baujahr 1978 bis 1990	55 (54)	1982 (1983)	78 (75)	1.129 (1.067)	85.000 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	109 (108)	1996 (1995)	76 (75)	1.485 (1.377)	115.000 (100.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	178 (225)	2017 (2016)	82 (79)	2.232 (2.111)	179.000 (165.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise  
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2017	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2014 (1991 - 2013)	Neubauten ab 2015 (ab 2014)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )				
Stadt Lingen (Ems)		785 (630)	1.349 (1.105)	1.465 (1.372)	2.269 (2.158)
Stadt Meppen		862 (1.072)	1.132 (953)	1.283 (1.286)	2.133 (2.231)
Stadt Papenburg			995 (1.095)	1.367 (1.253)	2.250 (2.024)
Sonstige Orte		(865)	1.055 (1.142)	1.386 (1.310)	2.096 (2.027)

Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise  
für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>					
Baujahr bis 1949	10 (7)	1930 (1928)	99 (93)	979 (1.155)	92.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	60 (54)	1971 (1971)	66 (62)	961 (884)	68.000 (60.000)
Baujahr 1978 bis 1990	43 (48)	1981 (1981)	71 (72)	1.147 (1.071)	75.000 (69.000)
Baujahr 1991 bis 2014 (Baujahr 1991 bis 2013)	86 (74)	2000 (2000)	76 (80)	1.623 (1.640)	128.000 (134.000)
Baujahr ab 2015 (Baujahr ab 2014)	97 (92)	2017 (2016)	76 (81)	2.194 (2.000)	166.000 (163.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise  
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2017	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2014 (1991 - 2013)	Neubauten ab 2015 (ab 2014)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )				
Stadt Bad Bentheim		813 (873)	945 (1.022)	1.389 (1.226)	2.363
Stadt Nordhorn		993 (885)	1.200 (1.160)	1.616 (1.648)	2.363 (2.268)
Sonstige Orte		1.198	947 (1.049)	1.519 (1.457)	2.119 (1.734)

### 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).

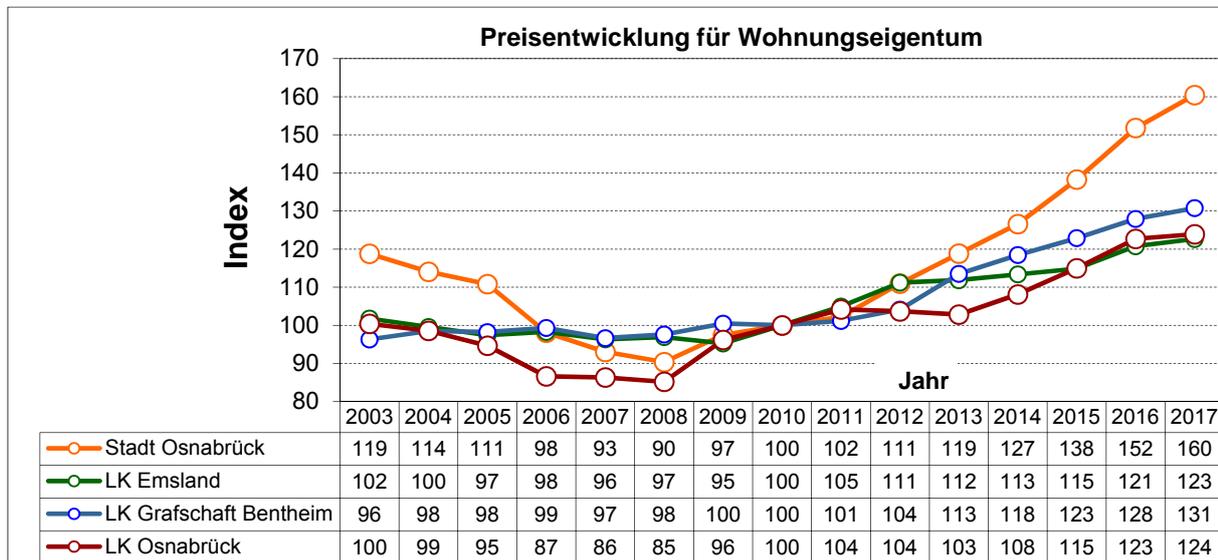


Abbildung 9.4.2.1

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

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 2017	08.2016
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m <sup>2</sup> - 920 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1950 - 2015	1974
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>

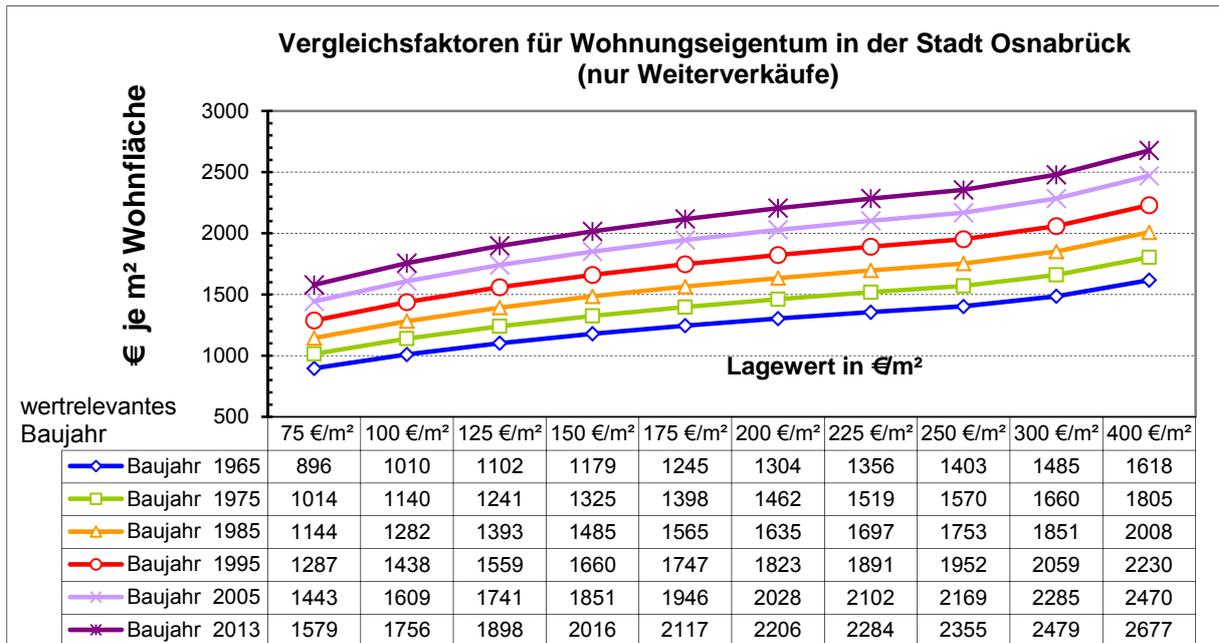


Abbildung 9.4.3. -A1

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

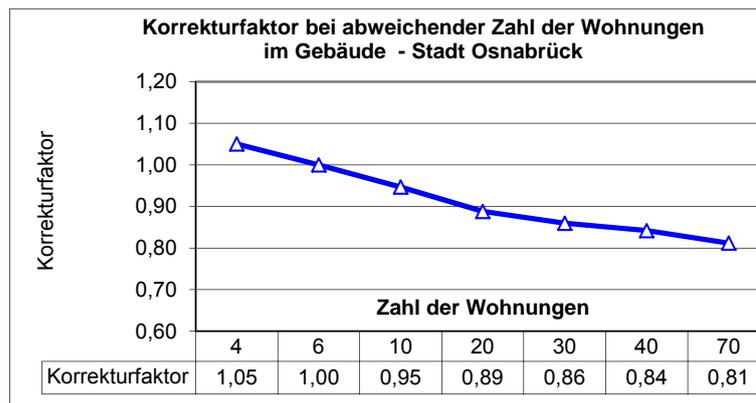


Abbildung 9.4.3.-A2

**Landkreis Osnabrück**

Die Stichprobe umfasst 467 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	7.2016
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m² - 280 €/m²	135 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1950 - 2008	1983
Wohnfläche	40 m² - 170 m²	74 m²

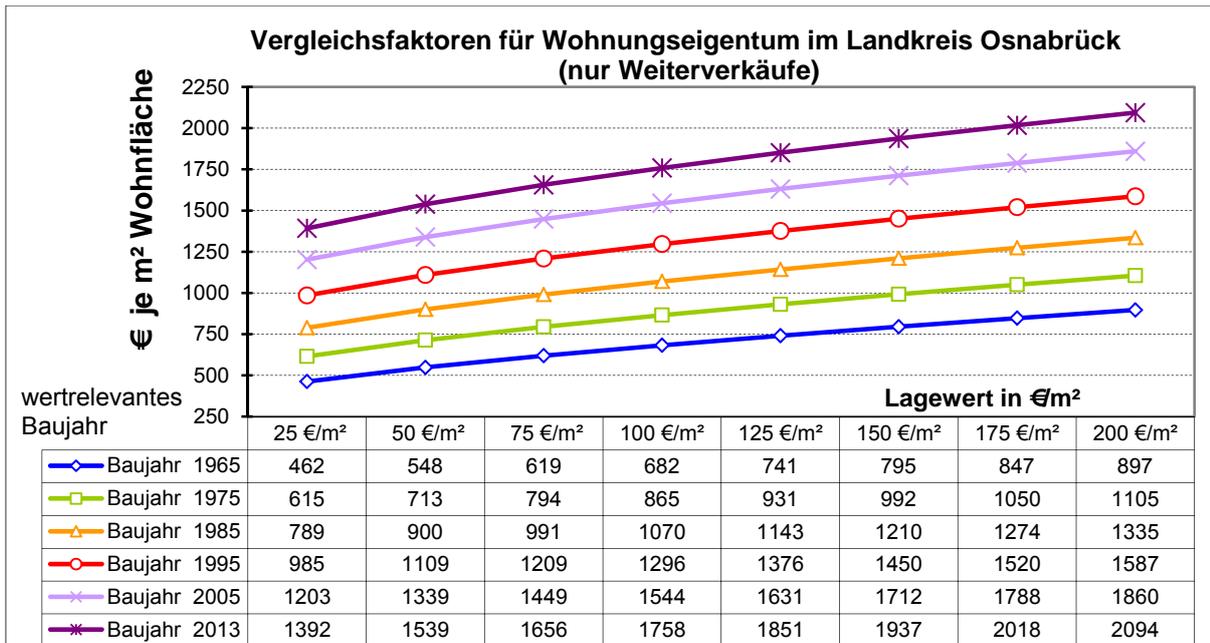


Abbildung 9.4.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 547 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	05.2016
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m² - 350 €/m²	120 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1946 - 2016	1987
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	72 m²

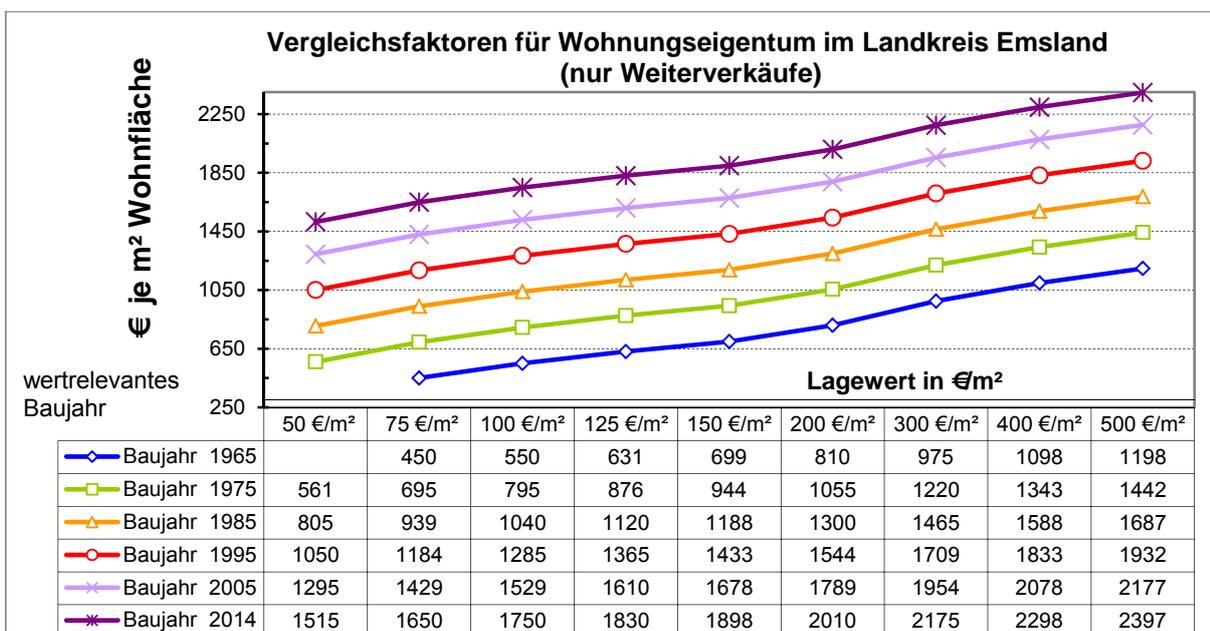


Abbildung 9.4.3 -C1

**Grafschaft Bentheim**

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2017	08.2016
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m <sup>2</sup> - 1.800 €/m <sup>2</sup>	185 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2017	1988
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>

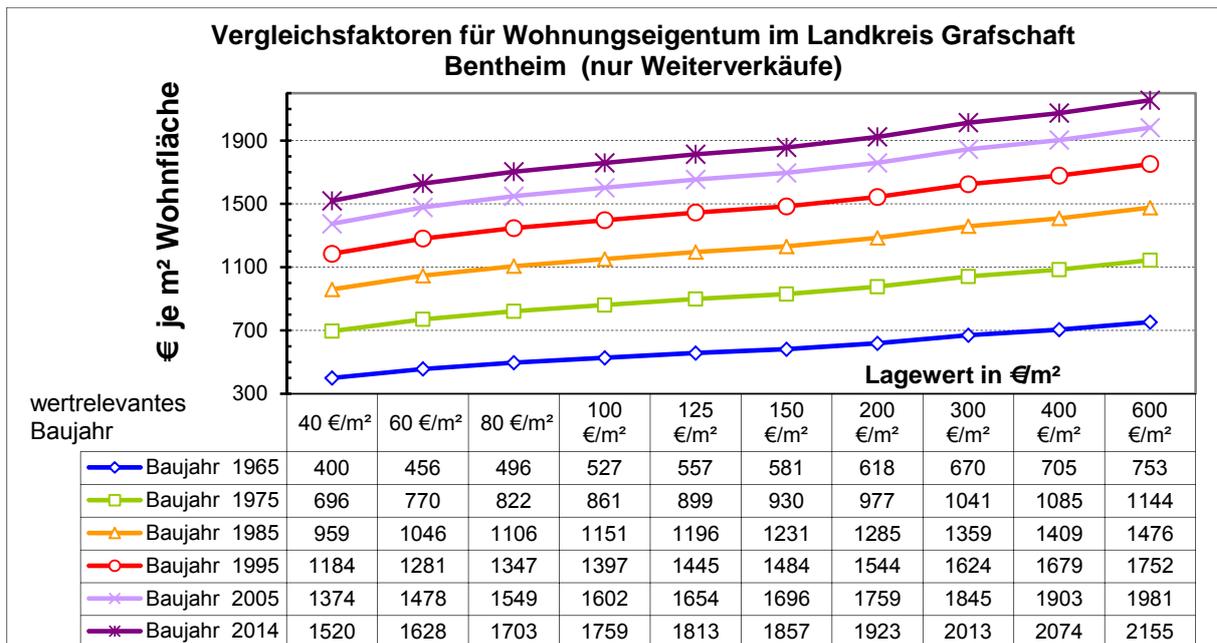


Abbildung 9.4.3 -D1

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

Anwendungsbeispiel:
Es ist der Wert einer Eigentumswohnung im <b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b> mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln: Baulandwert (Bodenrichtwert): 125 €/m <sup>2</sup> , Gebäude wertrelevantes Baujahr 1995, Wohnfläche: 70 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –D1): <span style="float: right;">1.445,- €/m<sup>2</sup></span>
Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m <sup>2</sup> x 1.445,- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 101.000,- €</b>

### 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 326 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.

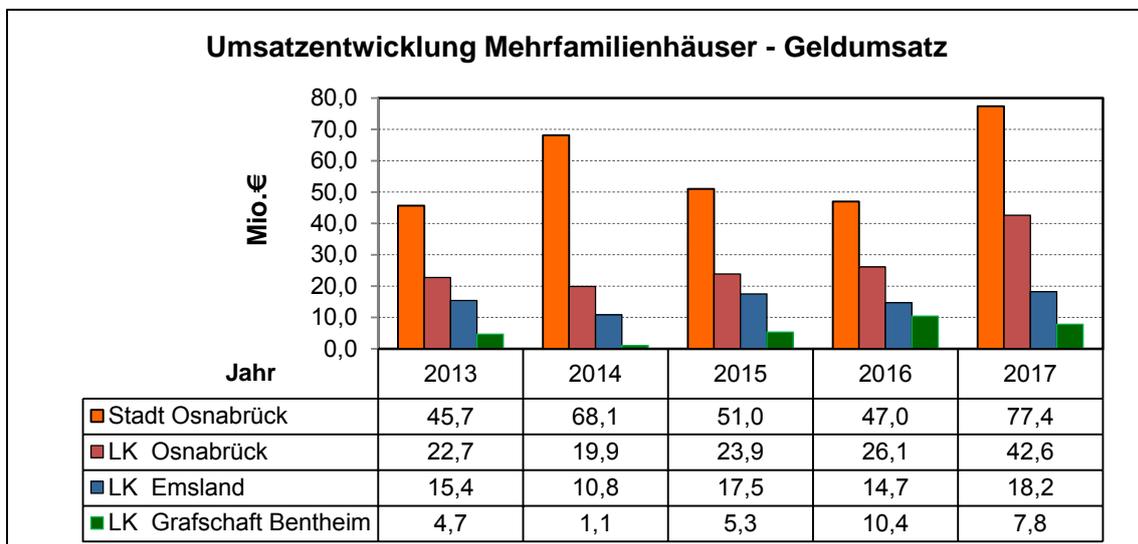


Abbildung 9.6.1

#### 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 Bodenwert
- 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:

Merkmal	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim
	Bereich	Bereich	Bereich
Anzahl der Erwerbsvorgänge	51	41	44
Lage (Bodenrichtwert)	90 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup> Mittel 183 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup> Mittel: 95 €/m <sup>2</sup>	14 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup> Mittel: 90 €/m <sup>2</sup>
Größe des Gebäudes: Wohnfläche	165 m <sup>2</sup> - 1.054 m <sup>2</sup> Mittel: 362 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup> - 749 m <sup>2</sup> Mittel: 320 €/m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> - 895 m <sup>2</sup> Mittel: 320 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr (gem. SW-RL)	1965 - 1997 Mittel: 1979	1964 - 2000 Mittel: 1976	1958 - 2017 Mittel: 1981

### Liegenschaftszinssatz

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Mehrfamilienhäuser folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Median) und Spannen:

- **Stadt Osnabrück** 3,1 % (0,9 – 6,6 %)
- **Landkreis Osnabrück** 3,9 % (1,8 – 7,8 %)
- **Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim** 4,2 % (1,3 – 7,9 %)

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

### Rohertragsfaktor

Auf Grund der Kaufpreisanalysen ergeben sich für Mehrfamilienhäuser folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren (Median) und Spannen:

- **Stadt Osnabrück** 17,9 (9,8 – 28,0)
- **Landkreis Osnabrück** 15,7 (8,9 - 19,7)
- **Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim** 14,2 (7,8 – 33,2)

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Bereich der **Stadt Osnabrück** insgesamt 80 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, im **Landkreis Osnabrück** 85 Verkäufe, im **Landkreis Emsland** 72 Verkäufe und im **Landkreis Grafschaft Bentheim** 41 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäuser registriert.

### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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 Kaufpreisen des Gutachterausschusses und einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2015 bis 2017 aus dem Land Niedersachsen.

#### 1) Wohn- und Geschäftshäuser

##### Liegenschaftszinssatz

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für Wohn- und Geschäftshäuser folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Median) und Spannen:

• <b>Stadt Osnabrück</b>	<b>3,6 %</b>	<b>(2,6 – 6,3 %)</b>
• <b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>3,7 %</b>	<b>(2,2 – 6,4 %)</b>
• <b>Land Niedersachsen</b>	<b>5,4 %</b>	

##### Rothertragsfaktor

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für Wohn- und Geschäftshäuser folgender durchschnittlicher Rothertragsfaktor (Median) und Spannen:

• <b>Stadt Osnabrück</b>	<b>14,5</b>	<b>(10,2 – 19,5)</b>
• <b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>16,4</b>	<b>(9,8 – 21,4)</b>
• <b>Land Niedersachsen</b>	<b>11,7</b>	

#### 2) Bürogebäude

##### Liegenschaftszinssatz

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für Bürogebäude folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Median) und Spannen:

• <b>Stadt Osnabrück</b>	<b>4,3 %</b>	<b>(1,5 – 6,2 %)</b>
• <b>Land Niedersachsen</b>	<b>5,4 %</b>	

##### Rothertragsfaktor

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für Bürogebäude folgender durchschnittlicher Rothertragsfaktor (Median) und Spannen:

• <b>Stadt Osnabrück</b>	<b>15,3</b>	<b>(9,0 – 20,3)</b>
• <b>Land Niedersachsen</b>	<b>12,6</b>	

## 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 Ertragsituation 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 <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,75	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**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	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.**

<b>NETTOMONATSMIETE in €/m<sup>2</sup></b>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,75	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 <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>						
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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, Düngeverordnung, Biogasanlage, Unterverpachtung, Sonderkulturen 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 2017 in €/ha		
Bereich	Ackerland ( €/ ha )	Grünland ( €/ ha )
<b>Landkreis Osnabrück</b>		
- Nordkreis Osnabrück	500 – 1.400	200 - 600
- Südkreis Osnabrück	450 – 1.300	200 - 600
<b>Landkreis Emsland</b>		
- Altkreis Aschendorf	800 – 1.200	350 - 600
- Altkreis Meppen	850 – 1.300	400 - 700
- Altkreis Lingen	800 – 1.400	400 - 700
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	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. Thomas Janßen, Vermessungsoberarzt

Dipl.-Ing. Nico Lindenthal, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Reinhard Preuß, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Clemens Rolfes, Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Uwe Strauß, Ltd. Vermessungsdirektor

Dr.-Ing. Sebastian Zaddach, Vermessungsoberarzt

Ehrenamtliche Gutachter(innen):

Dipl.-Ing. agr. Albert Baarlink, ehem. 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

Benno Brandwitte, Landwirt

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. agr. Friedrich-Wilhelm Ellermann, Landwirtschaftskammer

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann, Stadtplaner

Dipl.-Ing. Josef F. Feldhaus, Architekt, Bausachverständiger

Dipl.-Ing. Gerrit Finke, Architekt

Dipl.-Ing. Kirstin Flüssmeyer, Vermessungsingenieurin

Dipl.-Ing. Mechthild Gerbig, Architektin

Dipl.-Ing. agr. Johann Grönloh, NLG

Hans-Joachim Hanisch, Sparkassenkaufmann

Dipl.-Ing. Arndt Hauschild, Baudirektor

Dipl.-Ing. Björn Hawes, Architekt

Dipl.-Ing. Hendrik Helweg, amtlicher landwirtschaftlicher Sachverständiger des Finanzamtes

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  
Heinz Maathuis, Bautechniker  
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  
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  
M.Eng. Frauke-Kathrin Sebode, Amtliche Bausachverständige des Finanzamtes  
Dipl.-Ing. Anton Steffens, Bauingenieur  
Gerd Steinkamp, Sparkassenfachwirt  
Dipl.-Ing. Hermann Steuer, Landwirt  
Michael Strehl, Sparkassenbetriebswirt  
Dipl.-Ing. Klaus Susok, Architekt  
Dipl.-Ing. agr. Franz Teltscher, ehem. Landwirtschaftskammer  
Hans Vennemann, Verwaltungsangestellter  
Hermann Vos, Immobilienkaufmann  
Holger Vos, Bankbetriebswirt  
Dipl.-Ing. H.-Jürgen Walker, Architekt  
Norbert Wencker, 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	1.493	2	215	9	194	10	132	39	541	15	80	63	37	28

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	580	-11	64	-18	87	-22	44	33	7	40	19	171	16	-41	18	200

**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	414,0	24	63,1	6	40,3	5	77,4	64	180,8	25	101,8	119	9,6	-49

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	83,8	-8	3,8	-18	16,7	35	15,2	45	0,7	5	1,2	-65	0,3	-33	0,2	136

**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	103	7	19	6	8	13	10	19	37	11	11	34	12	17

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Osnabrück, Stadt	8	20	16	120	1	8	16	-44	1	-45	2	556

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	191	-9	37	-44	8	60	3	200	48	-33	3	0	13	117
Bad Iburg, Stadt	134	-11	37	-3	11	10	2	-50	50	-4	7	133	7	40
Bad Laer	65	-17	19	-17	6	50	1	-50	26	-10	0	-100	4	300
Bad Rothenfelde	141	-43	22	-4	5	-17	3	50	30	-3	1	-67	3	50
Belm	151	7	38	52	22	69	4	100	64	60	2	0	6	200
Bissendorf	177	-21	54	8	8	-11	1	-50	63	3	1	-80	7	0
Bohmte	128	-11	41	46	6	20	5	67	52	44	0	-100	12	50
Bramsche, Stadt	382	26	100	27	35	35	4	-67	139	19	9	29	28	65
Dissen a.T.W., Stadt	149	17	33	43	9	-10	8	33	50	28	4	300	5	-17
Georgsmarienhütte, Stadt	431	22	110	62	35	40	18	12	163	50	8	-11	4	-50
Glandorf	55	49	19	73	2	100	0	-100	21	62	0	0	3	0
Hagen a.T.W.	105	-9	28	22	1	-67	2	-33	31	7	3	200	7	250
Hasbergen	128	-6	58	38	14	75	4	300	76	49	1	-50	2	-60
Hilter a.T.W.	119	43	31	-3	10	67	7	0	48	26	0	-100	10	67
Melle, Stadt	552	15	152	21	30	36	20	150	202	29	18	-5	34	42
Ostercappeln	89	-1	22	-27	2	-33	2	-33	26	-28	2	100	3	-40
SG Artland	316	15	94	15	27	170	14	8	135	29	6	-57	21	24
SG Bersenbrück	298	-8	82	-1	21	162	10	11	113	13	4	-56	28	65
SG Fürstenau	183	-6	54	-27	8	33	2	-60	64	-25	9	12	22	16
SG Neuenkirchen	80	14	22	-4	3	50	2	0	27	0	3	50	9	80
Wallenhorst	309	35	59	-8	11	-42	4	-56	74	-20	4	-33	8	100
Gesamtsumme	4.183	4	1.112	10	274	36	116	12	1.502	14	85	-17	236	40

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 Essen	30	67	1	0	38	-22	4	0	8	60	38	-10	5	-29	3	0
Bad Iburg, Stadt	24	-44	2	0	23	-26	3	0	4	0	12	140	0	-100	2	0
Bad Laer	5	-67	1	-67	13	-7	3	-40	3	0	8	33	2	0	0	-100
Bad Rothenfelde	75	-47	17	-56	7	-65	1	0	1	0	5	25	0	-100	1	-67
Belm	43	-12	3	-25	13	-52	2	100	2	-33	13	44	2	0	1	-50
Bissendorf	22	-27	0	0	32	-52	3	0	2	0	37	-10	3	-25	7	40
Bohmte	8	14	0	0	22	-64	2	100	2	-33	20	18	8	700	2	-67
Bramsche, Stadt	57	33	3	50	85	60	10	11	3	-57	41	14	3	-40	4	-43
Dissen a.T.W., Stadt	13	-35	0	-100	46	70	4	-60	13	k.A.	7	-22	6	-14	1	0
Georgsmarienhütte, Stadt	177	46	3	0	37	-53	11	38	4	300	14	133	7	0	3	200
Glandorf	5	25	0	-100	10	-17	5	400	3	0	6	200	1	0	1	0
Hagen a.T.W.	16	-45	0	-100	28	-28	1	0	2	100	8	167	6	20	3	-40
Hasbergen	15	-63	1	-95	19	46	3	200	6	500	3	0	1	0	1	0
Hilter a.T.W.	3	-25	0	0	17	6	0	-100	4	0	27	170	7	600	3	200
Melle, Stadt	68	-37	4	100	106	29	16	-16	9	29	75	70	12	0	8	60
Ostercappeln	11	57	0	0	7	-65	5	400	3	0	23	53	5	0	4	-20
SG Artland	21	110	0	-100	39	-40	7	-53	8	700	50	72	8	33	21	91
SG Bersenbrück	17	42	0	-100	47	-56	17	21	17	-6	44	16	7	17	4	33
SG Fürstenau	6	50	1	0	37	0	4	33	3	200	33	27	2	-60	2	-67
SG Neuenkirchen	6	500	0	0	15	50	5	150	0	-100	10	-44	1	-67	4	300
Wallenhorst	69	35	38	850	90	84	4	-50	5	400	7	-30	6	50	4	0
Gesamtsumme	691	-9	74	-16	731	-17	110	-3	102	76	481	29	92	16	79	14

**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	29,3	16	6,3	-53	1,9	67	1,2	k.A.	9,4	-36	1,1	111	5,0	214
Bad Iburg, Stadt	24,1	-7	8,7	4	1,8	-3	0,8	21	11,4	4	3,9	890	1,4	-62
Bad Laer	10,3	-10	4,0	-1	0,9	49	0,3	-26	5,2	3	0,0	-100	1,9	163
Bad Rothenfelde	17,1	-53	3,2	-33	0,9	-13	0,9	80	5,0	-21	0,2	-93	0,6	970
Belm	24,8	31	7,8	35	4,3	92	3,3	470	15,5	79	0,3	-27	2,3	k.A.
Bissendorf	33,9	12	11,8	14	1,6	-11	0,3	-29	13,7	9	0,2	-84	11,0	696
Bohmte	17,1	10	6,2	42	0,8	10	1,7	221	8,7	55	0,0	-100	2,2	61
Bramsche, Stadt	78,5	21	18,0	32	4,7	42	0,9	-76	23,5	15	11,5	745	20,9	71
Dissen a.T.W., Stadt	40,7	76	6,1	38	1,4	-4	2,5	145	10,0	45	0,7	184	24,5	181
Georgsmarienhütte, Stadt	75,1	12	21,9	54	7,1	50	7,8	31	36,8	48	3,1	-55	1,0	-62
Glandorf	9,1	115	4,3	152	0,3	2	0,0	-100	4,6	110	0,0	0	1,0	40
Hagen a.T.W.	15,6	11	4,3	0	0,1	-77	0,5	-59	4,9	-19	1,1	451	3,4	k.A.
Hasbergen	38,6	80	13,6	36	2,7	72	0,5	25	16,8	41	1,5	184	14,3	k.A.
Hilter a.T.W.	16,0	35	4,8	-19	1,6	40	2,0	0	8,4	18	0,0	-100	2,0	-3
Melle, Stadt	78,5	28	24,8	19	4,7	53	6,2	251	35,7	39	5,8	-19	9,0	3
Ostercappeln	21,3	72	4,1	-25	0,3	-29	0,4	-71	4,8	-34	0,6	29	5,3	474
SG Artland	43,3	20	14,1	23	2,2	193	7,2	68	23,5	42	2,3	-24	5,1	30
SG Bersenbrück	68,4	57	13,5	6	2,6	132	3,3	10	19,4	15	1,0	-90	31,7	k.A.
SG Fürstenuau	20,9	-0	7,1	-34	1,2	69	0,5	-40	8,7	-29	1,8	10	3,6	89
SG Neuenkirchen	14,4	-1	3,1	-13	0,3	84	0,5	10	3,9	-6	1,6	20	2,4	425
Wallenhorst	59,5	22	13,5	-1	2,2	-43	1,8	-5	17,6	-10	11,2	141	2,3	-25
Gesamtsumme	736,6	21	201,1	9	43,8	34	42,6	46	287,5	17	47,9	3	150,8	160

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	6,7	179	0,3	0	3,5	-12	0,8	59	0,9	k.A.	1,5	-6	0,0	128	0,0	-18
Bad Iburg, Stadt	3,2	-39	0,3	-32	2,6	-38	0,5	18	0,0	-99	0,2	137	0,0	-100	0,6	0
Bad Laer	0,6	-51	0,3	-22	1,0	3	0,6	-11	0,3	0	0,5	26	0,0	0	0,0	-100
Bad Rothenfelde	10,2	-54	0,3	-52	0,4	-90	0,0	0	0,1	726	0,2	-10	0,0	-100	0,0	-73
Belm	4,4	-20	0,2	-16	1,4	-18	0,0	-25	0,0	-99	0,5	-47	0,1	0	0,0	-93
Bissendorf	3,4	-38	0,0	0	1,9	-76	1,3	380	0,3	k.A.	1,9	45	0,0	-10	0,3	k.A.
Bohmte	1,3	56	0,0	0	1,9	-55	0,1	-81	0,3	-8	2,5	88	0,1	k.A.	0,1	-40
Bramsche, Stadt	6,7	26	0,5	96	6,8	67	1,3	-88	0,3	-96	4,6	85	2,4	k.A.	0,0	-96
Dissen a.T.W., Stadt	1,1	-30	0,0	-100	2,9	63	0,2	-88	0,2	-9	1,1	12	0,0	-28	0,0	-78
Georgsmarienhütte, Stadt	25,3	53	3,0	-33	3,5	-58	1,7	-46	0,0	52	0,6	163	0,1	312	0,0	-41
Glandorf	0,6	k.A.	0,0	-100	0,4	-51	0,7	612	0,1	0	1,7	474	0,0	0	0,0	-86
Hagen a.T.W.	2,8	-35	0,0	-100	2,9	9	0,0	0	0,1	k.A.	0,4	k.A.	0,0	-97	0,0	-88
Hasbergen	1,6	-72	0,0	-98	2,4	76	0,8	k.A.	0,9	760	0,1	73	0,0	0	0,1	0
Hilter a.T.W.	1,1	460	0,0	0	2,2	152	0,0	-100	1,4	0	0,8	21	0,0	133	0,0	k.A.
Melle, Stadt	6,9	-31	3,4	491	9,2	71	2,8	111	1,7	109	3,6	123	0,0	-77	0,3	233
Ostercappeln	1,8	219	0,0	0	0,4	-65	5,4	k.A.	1,1	0	1,9	6	0,0	0	0,0	-89
SG Artland	1,5	119	0,0	-100	2,2	-40	0,7	53	1,4	k.A.	6,4	-14	0,0	167	0,2	-36
SG Bersenbrück	2,3	37	0,0	-100	5,8	-13	2,9	102	1,5	42	3,8	48	0,0	-93	0,0	-34
SG Fürstenuau	0,9	640	0,3	0	1,6	-13	1,2	591	0,0	271	2,5	-8	0,1	k.A.	0,1	-62
SG Neuenkirchen	0,7	807	0,0	0	0,8	72	0,3	554	0,0	-100	2,2	-25	2,5	-50	0,1	k.A.
Wallenhorst	11,9	62	3,0	277	10,3	62	0,5	-92	1,7	757	0,9	60	0,0	17	0,2	0
Gesamtsumme	95,0	-2	11,6	18	64,0	-11	21,7	-22	12,5	4	37,9	25	5,5	-11	2,1	-1

**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	66	10	4	-29	0	31	0	237	5	-21	0	-50	7	20
Bad Iburg, Stadt	23	22	3	-6	0	13	0	-37	4	-7	1	573	5	-18
Bad Laer	37	118	2	-37	0	49	0	-34	2	-32	0	-100	2	11
Bad Rothenfelde	10	-27	2	22	0	-38	0	16	2	13	0	-90	0	91
Belm	25	-17	4	24	1	70	1	399	6	52	2	988	3	k.A.
Bissendorf	69	11	6	5	0	-36	0	-76	6	-3	0	-70	8	68
Bohmte	68	47	5	33	0	-36	0	-82	5	-12	0	-100	20	716
Bramsche, Stadt	192	17	11	38	1	6	1	-72	13	14	2	99	21	5
Dissen a.T.W., Stadt	27	-50	4	72	0	-31	1	47	5	55	1	946	6	39
Georgsmarienhütte, Stadt	74	64	10	62	1	40	2	-13	13	44	4	50	1	-92
Glandorf	30	285	13	k.A.	0	-60	0	-100	13	801	0	0	3	60
Hagen a.T.W.	23	88	3	-34	0	-74	0	-30	3	-35	0	339	7	466
Hasbergen	17	37	7	16	1	104	0	442	8	26	0	-76	1	-46
Hilte a.T.W.	54	61	5	34	1	177	8	0	14	224	0	-100	12	-11
Melle, Stadt	210	119	22	9	1	31	5	431	28	27	6	-24	16	33
Ostercappeln	79	18	8	36	0	-39	0	-40	8	30	0	15	5	-75
SG Artland	257	33	10	-34	1	65	2	19	14	-25	2	-56	49	56
SG Bersenbrück	119	-31	9	9	1	144	1	27	11	15	1	-71	26	113
SG Fürstenau	125	-81	7	-59	1	99	0	-91	7	-60	2	88	46	305
SG Neuenkirchen	50	-63	5	-8	0	12	0	-28	5	-8	2	67	8	151
Wallenhorst	54	-1	7	-8	0	-55	1	-33	8	-14	3	92	5	74
Gesamtsumme	1.608	-18	147	7	11	21	23	54	181	12	27	-6	249	49

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	6	32	3	142	4	622	42	1	0	129	0	44
Bad Iburg, Stadt	2	-44	1	111	0	-97	6	80	0	-100	3	0
Bad Laer	1	-10	3	-14	1	0	10	85	18	0	0	-100
Bad Rothenfelde	1	-66	0	0	0	709	6	-29	0	-100	0	126
Belm	1	-74	0	-51	0	-97	12	-33	0	k.A.	0	-37
Bissendorf	2	-76	3	438	1	k.A.	47	21	0	-5	1	44
Bohmte	2	-61	0	-83	1	-10	37	46	1	k.A.	1	-40
Bramsche, Stadt	10	109	6	-78	0	-99	120	122	18	k.A.	2	-67
Dissen a.T.W., Stadt	3	57	1	-95	0	-77	10	-62	1	-72	0	18
Georgsmarienhütte, Stadt	5	-7	4	150	0	k.A.	45	388	1	-83	0	-35
Glandorf	1	-55	2	777	0	0	12	329	0	0	0	-72
Hagen a.T.W.	2	-13	0	0	0	k.A.	10	885	0	-91	0	-91
Hasbergen	2	26	2	k.A.	2	615	2	-6	0	0	0	0
Hilte a.T.W.	4	163	0	-100	3	0	19	51	0	894	1	k.A.
Melle, Stadt	10	31	9	138	15	289	122	256	1	-65	2	-5
Ostercappeln	1	-56	22	k.A.	3	0	38	1	0	0	1	68
SG Artland	3	-55	2	-40	7	k.A.	174	40	0	111	7	30
SG Bersenbrück	11	-35	11	63	3	9	54	-54	0	-94	1	234
SG Fürstenau	4	-57	2	75	0	295	59	-90	0	-58	4	-11
SG Neuenkirchen	2	66	1	234	0	-100	24	-79	7	-28	1	523
Wallenhorst	10	83	2	-91	6	472	19	83	1	498	1	0
Gesamtsumme	81	-16	75	-18	49	-12	870	-33	50	96	26	5

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	145	-1	27	-4	5	-29	2	100	34	-6	2	-33	4	-56
Geeste	208	41	59	37	10	0	2	0	71	34	2	0	12	20
Haren (Ems). Stadt	345	15	117	-2	16	-16	3	50	136	-4	2	-33	21	-16
Haselünne. Stadt	246	29	72	-11	17	112	4	33	93	1	4	33	12	71
Lingen (Ems). Stadt	621	-2	149	0	98	27	15	25	262	10	11	-50	14	-22
Meppen. Stadt	434	-6	130	12	37	12	5	-62	172	6	9	50	12	0
Papenburg. Stadt	493	-2	163	-1	44	300	6	-33	213	15	11	-27	19	-39
Rhede (Ems)	100	12	23	0	0	0	2	0	25	9	0	0	7	-30
Salzbergen	96	37	19	-34	8	-20	0	0	27	-31	3	0	8	33
SG Dörpen	253	-7	82	28	4	-33	0	-100	86	18	3	0	34	-24
SG Freren	130	5	35	-19	5	67	1	-50	41	-15	3	-25	10	-17
SG Herzlake	159	18	59	0	3	50	2	100	64	3	3	200	14	133
SG Lathen	223	30	63	26	5	0	0	0	68	24	1	-50	15	-21
SG Lengerich	120	-6	28	-3	3	200	1	0	32	3	1	0	9	-10
SG Nordhümmling	170	-7	62	27	2	100	3	0	67	34	3	0	13	117
SG Sögel	230	-3	67	-1	8	-47	2	-33	77	-10	5	67	14	8
SG Spelle	174	14	44	7	4	-56	1	-67	49	-8	0	-100	6	-33
SG Werite	206	-1	48	-4	4	-20	3	200	55	-2	5	-29	14	-22
Twist	116	-4	48	4	7	-46	2	100	57	-5	4	100	5	-17
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.469</b>	<b>5</b>	<b>1.295</b>	<b>3</b>	<b>280</b>	<b>19</b>	<b>54</b>	<b>-2</b>	<b>1.629</b>	<b>6</b>	<b>72</b>	<b>-10</b>	<b>243</b>	<b>-11</b>

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	9	-59	1	-50	57	90	6	20	1	-50	23	-28	2	0	6	50
Geeste	25	k.A.	0	0	58	23	8	100	2	-80	21	62	5	0	4	-43
Haren (Ems). Stadt	47	27	1	-50	75	29	11	57	6	200	27	80	0	-100	19	90
Haselünne. Stadt	55	293	1	0	35	6	1	-86	4	33	25	14	6	0	10	11
Lingen (Ems). Stadt	160	-30	11	83	112	62	13	225	4	-71	22	29	1	0	11	-31
Meppen. Stadt	142	-5	5	25	52	-41	7	0	4	-33	17	-19	2	0	12	100
Papenburg. Stadt	125	37	4	300	83	-38	11	120	3	-57	15	-32	1	0	8	-11
Rhede (Ems)	5	0	0	0	36	64	4	33	7	-30	16	7	0	0	0	-100
Salzbergen	7	-12	0	0	44	633	0	-100	1	-50	3	-25	0	-100	3	50
SG Dörpen	16	7	0	0	78	-12	6	-40	4	-64	21	5	0	-100	5	-17
SG Freren	7	250	1	0	34	42	6	0	2	-50	23	-15	0	0	3	0
SG Herzlake	0	-100	0	-100	51	55	2	-50	0	0	21	17	0	0	4	0
SG Lathen	24	300	1	0	61	17	4	-20	7	-12	36	64	0	0	6	100
SG Lengerich	13	-48	0	-100	51	82	7	0	0	-100	6	-60	0	-100	1	-86
SG Nordhümmling	4	0	1	0	36	-38	10	233	5	25	20	-43	0	0	11	-39
SG Sögel	15	114	3	0	62	-21	9	29	5	400	29	-12	3	200	8	14
SG Spelle	26	-7	0	0	74	95	1	-83	6	20	9	0	0	-100	3	0
SG Werite	13	160	0	-100	54	-8	16	100	3	0	36	-10	1	-50	9	-25
Twist	6	50	0	0	18	-18	4	-43	2	-50	16	14	0	0	4	100
<b>Gesamtsumme</b>	<b>699</b>	<b>7</b>	<b>29</b>	<b>45</b>	<b>1.071</b>	<b>11</b>	<b>126</b>	<b>25</b>	<b>66</b>	<b>-31</b>	<b>386</b>	<b>-2</b>	<b>21</b>	<b>75</b>	<b>127</b>	<b>-2</b>

**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	17,0	-21	4,6	-7	0,6	-42	1,1	k.A.	6,4	4	2,1	21	0,5	-91
Geeste	25,9	43	9,2	50	1,0	14	0,6	0	10,8	54	0,6	-64	3,1	-2
Haren (Ems). Stadt	46,4	17	18,2	6	1,8	-14	0,8	22	20,9	4	2,2	16	4,3	-19
Haselünne. Stadt	38,7	37	11,9	-16	2,3	111	0,8	5	14,9	-7	3,2	-9	8,3	358
Lingen (Ems). Stadt	107,5	-20	30,9	8	14,7	35	7,0	70	52,6	20	5,2	-69	4,6	-81
Meppen. Stadt	70,9	1	23,2	13	4,9	13	1,9	-50	30,1	4	4,1	56	10,4	53
Papenburg. Stadt	70,9	-41	26,3	-3	6,9	443	2,8	13	35,9	17	3,2	-52	5,5	-90
Rhede (Ems)	10,2	16	3,9	11	0,0	0	0,4	0	4,4	24	0,0	0	1,3	-13
Salzbergen	12,0	20	3,7	1	1,1	-8	0,0	0	4,8	-1	1,2	0	1,5	-28
SG Dörpen	29,3	-2	13,5	38	0,6	-37	0,0	-100	14,0	24	0,8	119	7,4	-17
SG Freren	14,8	10	5,5	-14	0,4	72	0,2	-20	6,0	-12	0,6	37	2,9	25
SG Herzlake	26,3	65	10,2	12	0,4	92	0,3	75	10,8	15	2,3	k.A.	6,3	367
SG Lathen	23,4	41	9,1	34	0,6	25	0,0	0	9,7	34	0,2	-46	2,1	-44
SG Lengerich	11,7	-25	3,9	-14	0,4	284	0,1	-53	4,4	-10	0,3	0	2,1	11
SG Nordhümmling	21,6	5	9,5	50	0,2	97	0,3	0	10,1	56	2,0	-64	4,4	400
SG Sögel	23,6	-0	10,0	-8	0,9	-47	0,4	-20	11,3	-13	3,0	188	2,0	-15
SG Spelle	21,1	-9	8,8	-5	0,6	-54	0,3	-54	9,7	-13	0,0	-100	1,0	-67
SG Werlte	30,8	27	7,3	-2	0,8	85	0,4	186	8,5	6	1,7	-31	5,6	7
Twist	15,3	-45	6,5	16	0,7	-52	0,7	199	7,8	9	2,7	861	0,4	-75
Gesamtsumme	617,3	-7	216,2	7	38,8	30	18,2	24	273,2	11	35,5	-23	73,5	-47

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Emsbüren	1,3	-60	0,2	-37	3,3	121	0,4	-7	0,0	-85	2,8	29	0,0	23	0,1	729
Geeste	3,4	k.A.	0,0	0	2,6	36	1,5	72	0,1	-76	3,8	51	0,0	0	0,0	-98
Haren (Ems). Stadt	6,5	46	0,1	-86	5,3	66	1,2	-15	0,3	163	4,7	62	0,0	-100	1,0	k.A.
Haselünne. Stadt	6,2	204	1,0	0	1,3	-15	0,0	-84	0,0	-89	3,5	26	0,0	0	0,2	34
Lingen (Ems). Stadt	25,1	-16	0,6	-65	12,9	76	0,9	-45	1,0	-70	4,1	-29	0,0	0	0,3	-17
Meppen. Stadt	17,1	-16	1,0	31	4,4	-33	0,4	-30	0,8	23	2,1	17	0,0	0	0,4	-51
Papenburg. Stadt	16,2	34	0,9	k.A.	6,8	-40	0,6	49	0,9	19	0,8	-58	0,0	k.A.	0,1	115
Rhede (Ems)	0,6	-2	0,0	0	1,7	107	0,3	39	0,4	-31	1,6	-3	0,0	0	0,0	-100
Salzbergen	0,9	-18	0,0	0	2,7	k.A.	0,0	-100	0,0	-73	0,6	-35	0,0	-100	0,2	k.A.
SG Dörpen	2,3	23	0,0	0	2,2	-31	0,1	-71	0,1	-50	2,3	-30	0,0	-100	0,1	-64
SG Freren	0,8	957	0,0	0	1,3	71	0,3	0	0,5	228	2,2	-23	0,0	0	0,1	k.A.
SG Herzlake	0,0	-100	0,0	-100	2,9	99	0,1	-66	0,0	0	3,8	51	0,0	0	0,1	524
SG Lathen	3,1	444	0,1	0	2,1	13	0,2	55	1,2	280	4,7	103	0,0	0	0,0	-79
SG Lengerich	1,8	-60	0,0	-100	1,8	105	0,1	-64	0,0	-100	1,1	-43	0,0	-100	0,0	-95
SG Nordhümmling	1,1	126	0,2	-48	1,1	-36	0,4	487	0,4	639	1,7	-51	0,0	0	0,2	-86
SG Sögel	1,9	91	0,3	0	2,2	-17	0,4	-18	0,6	129	1,7	-38	0,0	109	0,1	56
SG Spelle	4,1	-14	0,0	0	4,1	135	0,0	-88	0,7	331	1,4	-4	0,0	-100	0,0	256
SG Werlte	2,1	473	0,0	-100	3,5	46	0,5	-43	0,3	0	8,3	106	0,1	51	0,1	-78
Twist	0,4	5	0,0	0	0,7	30	0,2	-75	0,1	68	2,7	-84	0,0	0	0,2	31
Gesamtsumme	95,2	7	4,4	7	62,9	22	7,7	-24	7,4	-10	54,0	-15	0,2	-44	3,3	-24

**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	62	-16	3	-9	0	51	2	k.A.	5	48	1	4	1	-94
Geeste	90	42	8	56	1	8	0	0	9	55	3	159	4	-72
Haren (Ems). Stadt	114	36	11	-28	1	-1	0	72	12	-25	1	-7	7	-20
Haselünne. Stadt	87	-11	6	-32	1	101	1	214	7	-20	3	103	19	-5
Lingen (Ems). Stadt	116	-33	13	6	4	15	2	58	19	11	2	-81	6	-79
Meppen. Stadt	82	4	13	28	2	12	1	-64	16	16	2	118	18	64
Papenburg. Stadt	68	-36	18	-3	4	573	1	-1	23	14	2	-61	15	-41
Rhede (Ems)	68	11	3	-32	0	0	0	0	3	-24	0	0	16	4
Salzbergen	18	-17	2	-2	0	-10	0	0	3	-3	0	0	4	30
SG Dörpen	107	-28	10	15	0	-23	0	-100	10	8	2	333	29	-42
SG Freren	67	0	5	4	0	273	0	-83	5	1	0	-82	13	-25
SG Herzlake	208	258	9	22	0	-68	1	963	10	31	9	k.A.	124	k.A.
SG Lathen	153	105	7	42	0	17	0	0	8	41	0	207	12	-3
SG Lengerich	35	-54	4	-6	0	40	0	363	4	2	0	0	7	-60
SG Nordhümmling	89	-30	10	81	0	130	0	0	11	88	1	-32	12	106
SG Sögel	62	-28	7	-0	0	-43	0	-34	8	-5	1	-17	7	-60
SG Spelle	34	-10	5	1	0	-54	0	-64	5	-5	0	-100	2	-66
SG Werlte	150	25	5	18	0	-20	0	292	5	22	2	-59	13	-41
Twist	136	-61	5	-18	1	-29	0	173	6	-16	2	631	2	-73
Gesamtsumme	1.745	-8	144	5	15	36	10	57	169	9	31	0	310	5

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Emsbüren	5	163	3	-12	1	90	39	-23	0	23	8	835
Geeste	4	43	10	46	0	-62	57	91	2	0	1	8
Haren (Ems). Stadt	8	80	7	28	1	293	70	51	0	-100	7	k.A.
Haselünne. Stadt	3	8	0	-87	0	-98	48	-20	0	0	7	177
Lingen (Ems). Stadt	23	199	4	-44	1	-92	60	-33	0	0	1	13
Meppen. Stadt	5	-21	5	132	2	318	32	-20	0	0	2	-39
Papenburg. Stadt	7	-39	5	24	0	-73	15	-61	0	88	1	-16
Rhede (Ems)	3	84	4	77	0	-52	41	12	0	0	0	-100
Salzbergen	3	987	0	-100	0	-46	7	-36	0	-100	0	528
SG Dörpen	9	-28	2	-66	2	249	54	-23	0	-100	1	-60
SG Freren	4	139	2	0	4	579	36	-9	0	0	2	k.A.
SG Herzlake	4	16	1	-66	0	0	60	49	0	0	0	131
SG Lathen	6	32	4	44	13	934	110	132	0	0	0	-75
SG Lengerich	4	56	3	-37	0	-100	17	-60	0	-100	0	-99
SG Nordhümmling	4	-29	6	399	2	960	43	-43	0	0	9	-70
SG Sögel	8	18	5	-1	1	218	31	-34	0	99	1	17
SG Spelle	7	166	0	-82	1	189	19	-14	0	-100	0	248
SG Werlte	12	119	7	-55	2	0	107	78	1	-79	1	-76
Twist	2	-13	2	-76	0	8	94	-70	0	0	27	k.A.
Gesamtsumme	122	40	70	-16	31	18	941	-19	3	-24	69	34

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	317	17	118	28	31	63	1	-75	150	30	6	-25	31	63
Nordhorn	952	5	222	-2	201	26	11	-48	434	7	22	-15	20	-29
SG Emlichheim	310	5	89	19	13	0	2	100	104	17	2	-67	17	42
SG Neuenhaus	283	-0	80	-9	16	-6	3	50	99	-7	6	-14	9	80
SG Schüttorf	210	-18	86	-5	23	0	4	33	113	-3	4	100	13	44
SG Uelsen	177	-15	56	-10	8	-27	1	-50	65	-13	1	-75	23	0
Wietmarschen	131	-15	43	-9	5	-17	2	0	50	-6	0	-100	9	350
Gesamtsumme	2.380	-0	694	2	297	20	24	-27	1.015	6	41	-27	122	24

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	44	13	0	-100	41	-20	13	44	3	0	20	5	0	-100	9	50
Nordhorn	326	12	18	125	80	-22	18	38	3	50	21	-9	0	-100	10	11
SG Emlichheim	43	2	0	0	39	-13	6	-14	14	k.A.	65	-14	1	-86	19	90
SG Neuenhaus	23	-23	0	0	90	34	14	40	1	0	27	-34	0	-100	14	0
SG Schüttorf	25	-44	1	0	24	-55	7	40	2	0	16	-11	0	-100	5	0
SG Uelsen	27	59	0	0	34	-6	3	-50	1	-67	21	-38	0	-100	2	-67
Wietmarschen	11	-67	1	0	34	-28	6	0	0	0	15	114	0	0	5	67
Gesamtsumme	499	0	20	122	342	-15	67	20	24	100	185	-15	1	-95	64	21

**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	46,9	23	22,8	41	4,0	62	0,2	-87	27,1	34	2,2	41	6,5	18
Nordhorn	165,2	8	41,2	-7	22,9	28	4,5	-35	68,6	-1	24,2	55	6,9	-41
SG Emlichheim	39,3	12	14,0	20	1,4	2	0,3	27	15,7	19	0,8	-68	7,4	176
SG Neuenhaus	41,0	36	13,0	4	2,3	26	0,4	150	15,8	8	0,5	-51	13,3	k.A.
SG Schüttorf	30,5	-12	13,4	0	3,0	3	1,9	165	18,4	8	0,7	134	4,3	89
SG Uelsen	25,3	-4	10,1	-6	1,0	-9	0,1	-91	11,1	-12	0,2	-89	3,3	-1
Wietmarschen	16,2	-9	7,8	-7	0,8	-12	0,4	0	9,0	-3	0,0	-100	2,2	836
Gesamtsumme	364,4	9	122,3	4	35,5	24	7,8	-25	165,7	6	28,5	22	43,9	64

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	5,2	48	0,0	-100	3,0	-43	0,9	181	0,2	130	1,8	1	0,0	-100	0,1	257
Nordhorn	46,9	19	2,5	127	8,6	-18	2,5	3	3,5	713	1,4	-41	0,0	-100	0,1	-11
SG Emlichheim	7,3	33	0,0	0	1,3	-35	0,5	-21	0,0	-89	3,0	-57	0,0	-75	3,1	190
SG Neuenhaus	5,2	20	0,0	0	3,9	8	0,9	134	0,0	3	1,2	-76	0,0	-100	0,1	110
SG Schüttorf	2,9	-57	0,2	0	1,4	-70	0,6	-41	0,1	31	2,1	-16	0,0	-100	0,0	-44
SG Uelsen	4,1	64	0,0	0	2,2	37	0,3	307	0,0	-61	3,9	-12	0,0	-100	0,0	-77
Wietmarschen	1,2	-73	0,1	0	1,2	-26	1,1	333	0,0	0	1,5	96	0,0	0	0,0	-99
Gesamtsumme	72,9	10	2,7	134	21,6	-26	6,8	35	3,9	330	14,9	-37	0,0	-99	3,5	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	68	7	11	40	1	-1	0	-80	12	29	3	43	11	44
Nordhorn	99	-15	17	-29	6	18	2	2	25	-19	4	-27	16	-34
SG Emlichheim	101	-35	14	20	1	16	0	16	15	20	1	-60	15	57
SG Neuenhaus	70	-39	8	-5	1	-15	0	216	9	-4	1	-47	15	670
SG Schüttof	73	15	10	23	1	20	1	295	12	30	0	99	9	60
SG Uelsen	96	-28	10	32	1	12	0	-65	10	27	1	-61	12	-10
Wietmarschen	63	93	8	57	0	-26	0	0	8	56	0	-100	9	501
Gesamtsumme	570	-16	79	7	11	12	3	23	93	8	10	-29	87	36

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim	4	-52	5	154	0	-48	30	-1	0	-100	3	66
Nordhorn	6	-26	8	4	13	k.A.	25	-33	0	-100	1	-10
SG Emlichheim	3	-29	2	-49	0	71	51	-54	0	-77	13	26
SG Neuenhaus	9	-6	8	143	0	62	27	-69	0	-100	1	42
SG Schüttof	3	-59	3	-50	0	-74	44	35	0	-100	0	-43
SG Uelsen	5	78	2	248	0	-54	66	-30	0	-100	0	-100
Wietmarschen	5	47	9	364	0	0	33	127	0	0	0	-99
Gesamtsumme	34	-22	36	48	14	791	277	-33	0	-99	19	-42

## 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 159-170

**Bereich: Landkreis Grafschaft Bentheim**

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

E-Mail: [gag-os@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-os@lgl.niedersachsen.de), [gag-mep@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-mep@lgl.niedersachsen.de)  
Internet: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)