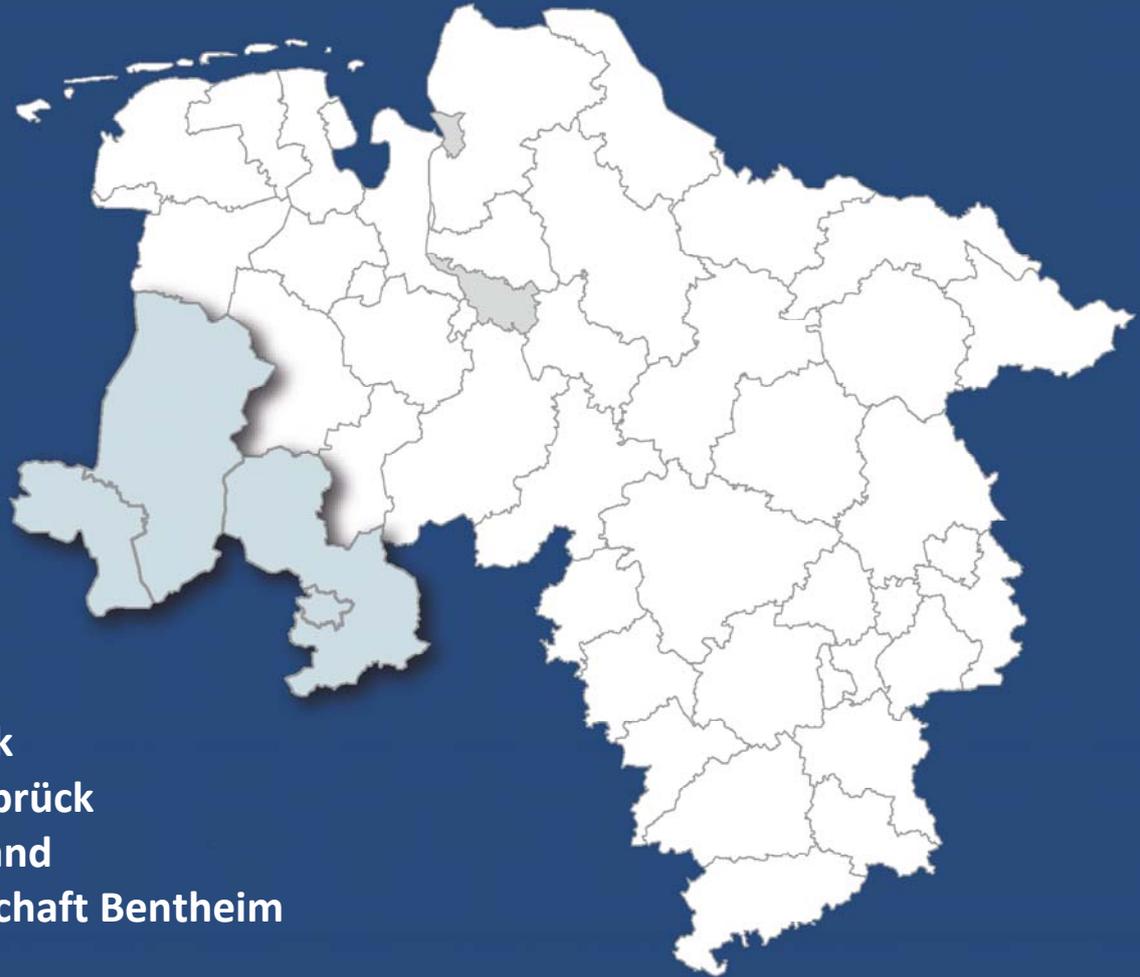




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**



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

# Grundstücksmarktbericht 2019



**Niedersachsen**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

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

# Grundstücks- marktbericht 2019

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



**Niedersachsen**

Herausgeber: © 2019 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	Erbbauerechte .....	32
	Begründung von Erbbauerechten.....	33
5.7.1	Verkauf von Erbbaugrundstücken .....	33
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>34</b>
6.1	Allgemeines .....	34
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	34
6.2.1	Preisniveau .....	34
6.3	Höfe, Resthöfe und Kotten.....	37
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
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren .....	58
9.2.4	Erbbauerechte .....	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 die Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim, hat im Berichtsjahr 2018 insgesamt 12.250 Vertragsvorgänge registriert (2 % weniger im Vergleich zum Vorjahr). Es wurden Grundstücksflächen von zusammen fast 3.900 ha (3 % Rückgang) für rd. **2,26 Milliarden €** (6 % Anstieg) umgesetzt. Zuwächse an Vertragszahlen sind nur in der Stadt Osnabrück (+ 3 %) zu verzeichnen, im Landkreis Osnabrück und im Landkreis Emsland sind die Verträge um 4-5 % rückläufig, im Landkreis Grafschaft Bentheim stagniert die Zahl der Vertragsabschlüsse.

Das klassische Ein- und Zweifamilienhaus ist in der ländlichen Struktur des Berichtsgebietes die am häufigsten gehandelte Immobilie (insgesamt 3.497 Veräußerungen). Die Zahl der Verkäufe ist damit insgesamt um 5 % angestiegen (- 2 % in der Stadt Osnabrück, + 3 % im Landkreis Osnabrück, + 6 % im Landkreis Emsland und + 10 % in der Grafschaft Bentheim). Der Geldumsatz dieser Wohnhäuser lag im Berichtsgebiet bei zusammen 706 Mio. € (Vorjahr 603 Mio. €) und ist damit um 17 % angestiegen. Der mittlere Verkaufspreis dieser Immobiliengruppe (Median) lag im Stadtgebiet Osnabrück bei 350.000 €, im Landkreis Osnabrück bei 210.000 €, im Landkreis Emsland bei 175.000 € und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 180.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Verkaufszahlen in der Stadt Osnabrück um 16 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim um 1 % angestiegen, im Landkreis Osnabrück sind die Verkäufe um 5 % rückläufig und im Landkreis Emsland gleich geblieben. Insgesamt wurden in dieser Immobiliengruppe im Berichtsgebiet 1.063 Verkäufe registriert. Die Verkaufspreise lagen in der Stadt Osnabrück im Berichtsjahr bei 240.000 € im Median, in den ländlich geprägten Regionen lagen die mittleren Preise (Mediane) bei 185.000 € im Landkreis Osnabrück, 159.000 € im Landkreis Emsland und 124.000 € in der Grafschaft Bentheim.

Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr in der Stadt Osnabrück vermehrt gehandelt (+ 4 %), in den anderen Landkreisen weniger veräußert (Landkreis Osnabrück -14 %, Landkreis Emsland -12 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim -16 %). Insgesamt wurden im Berichtsgebiet 2.224 Eigentumswohnungen für 323 Mio. € erzielt (Vorjahr 347 Mio. €). Tendenziell ist ein Anstieg der Quadratmeterpreise zu erkennen. Eine neue Wohnung in der Stadt Osnabrück kostete im Schnitt über 2.900 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine rd. 30 Jahre alte Wohnung lag im Weiterverkauf im Mittel bei rd. 1.800 € 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. 2.300 bis 2.500 €/m<sup>2</sup>, Weiterverkäufe von rd. 30 Jahre alten Wohnungen zwischen 1.200 und 1.400 €/m<sup>2</sup>).

Die Grundstückspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt. Der rasante Anstieg des Preisniveaus hat sich im Berichtsjahr (etwas abgeschwächt) fortgesetzt (im Mittel rd. 2,4 % Anstieg). Im Landkreis Osnabrück bewegen sich die Richtwerte für Ackerland zwischen 6,50 und 7,50 €/m<sup>2</sup> in Süden und zwischen 7,00 und 8,50 €/m<sup>2</sup> im Norden des Landkreises (Raum Ankum). Im Landkreis Emsland liegen die Richtwerte für Acker zwischen 6,40 €/m<sup>2</sup> in Rhede (Ems) und 8,70 €/m<sup>2</sup> in Salzbergen, in der Stadt Lingen (Ems) bei 9,50 €/m<sup>2</sup>. Im Landkreis Grafschaft Bentheim liegen die Richtwerte für Acker zwischen 6,20 €/m<sup>2</sup> in Uelsen und 7,00 €/m<sup>2</sup> in Schüttorf. 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 waren im Berichtsjahr rückläufig (im Landkreis Osnabrück -14 %, im Landkreis Emsland -2 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim -20 %).

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 275 €/m<sup>2</sup>, im Landkreis Osnabrück zwischen 50 €/m<sup>2</sup> in Neuenkirchen und 170 €/m<sup>2</sup> in Georgsmarienhütte, im Landkreis Emsland zwischen 40 €/m<sup>2</sup> in Twist und 200 €/m<sup>2</sup> in Lingen (Ems) und im Landkreis Grafschaft Bentheim zwischen 70 €/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 95 €/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, den Landkreisen 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 2018, 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 01.11.2017 und endet am 31.10.2018.

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.

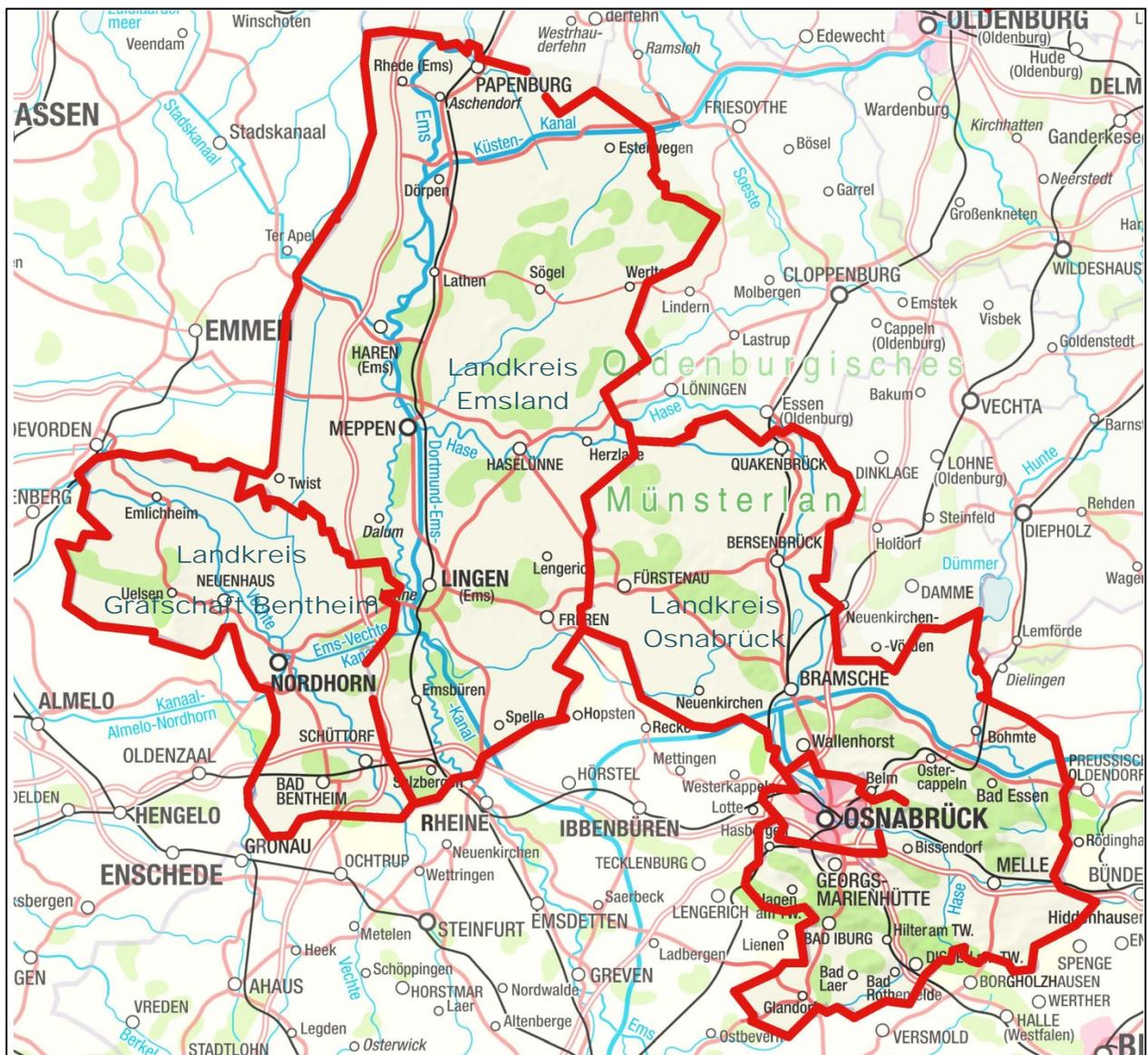
Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

### 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, Vechta und Diepholz, 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 Bundesautobahnen A 30/E 30 bzw. A 33 im Süden und der A 1/E 37 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. 356.000 Einwohnern im nördlichen Bereich an das Oldenburgische Münsterland an. Er besteht aus 34 kreisangehörigen Gemeinden, darunter acht Städte und vier Samtgemeinden mit jeweils zwischen 8.000 und 46.000 Einwohnern. Der Landkreis Osnabrück liegt in der Mitte des Dreiecks zwischen den Weser- und Elbhäfen, dem Ruhrgebiet und den Rheinmündungshäfen. Zwei große Bundesautobahnen, 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. 324.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Der mit 2.884 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 aufgeforsteten Flugsandbereichen begleitete Emstal ist eine traditionell bedeutende Trasse zwischen dem rheinisch-westfälischen Raum und dem Nordseeküstenraum, an der sich Städte als Standorte von Handel, Verwaltung und Industrie entwickelten. Wirtschaftliche und kulturelle Schwerpunkte sind die Städte Meppen (Kreisstadt), Lingen (Ems) und Papenburg.

Hauptverkehrsader ist die von Norden nach Süden verlaufende "Emsachse", die sich mit beachtlichen Schritten zu einem leistungsfähigen Verkehrs- und Wirtschaftsraum im transeuropäischen Verkehrsnetz entwickelt. Mit der Ems, dem Dortmund-Ems-Kanal, der DB-Strecke 395, der Bundesstraße 70 und der Bundesautobahn 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 982 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 Bundesautobahnen 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 Bahn AG 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 31.12.2017):

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	je km²
404 Osnabrück,Stadt	119,80	164.374	1.372,1
459 Osnabrück	2.121,81	356.140	167,8
459003 Bad Essen	103,33	15.449	149,5
459004 Bad Iburg,Stadt	36,50	10.599	290,4
459005 Bad Laer	46,81	9.264	197,9
459006 Bad Rothenfelde	18,21	8.220	451,3
459008 Belm	46,64	13.729	294,3
459012 Bissendorf	96,41	14.636	151,8
459013 Bohmte	110,73	12.612	113,9
459014 Bramsche,Stadt	183,39	30.992	169,0
459015 Dissen a.Teutob.Wald,Stad	31,90	9.689	303,8
459019 Georgsmarienhütte,Stadt	55,45	31.624	570,3
459020 Hagen am Teutoburger Wald	34,49	13.412	388,9
459021 Hasbergen	21,72	10.944	503,8
459022 Hilter am Teutob. Wald	52,59	10.383	197,4
459024 Melle,Stadt	253,95	46.451	182,9
459029 Ostercappeln	100,16	9.628	96,1
459033 Wallenhorst	47,17	22.981	487,2
459034 Glandorf	59,87	6.665	111,3
459401 Artland, SG	189,38	23.334	123,2
459007 Badbergen	79,11	4.564	57,7
459025 Menslage	65,23	2.441	37,4
459028 Nortrup	27,08	2.963	109,4
459030 Quakenbrück,Stadt	17,96	13.366	744,2
459402 Bersenbrück, SG	255,49	29.408	115,1
459001 Alfhausen	39,33	3.899	99,1
459002 Ankum	66,30	7.536	113,7
459010 Bersenbrück,Stadt	42,54	8.454	198,7
459016 Eggermühlen	27,48	1.734	63,1
459018 Gehrde	36,36	2.539	69,8
459023 Kettenkamp	12,88	1.765	137,0
459031 Rieste	30,59	3.481	113,8
459403 Fürstenau, SG	224,57	15.949	71,0
459009 Berge	66,70	3.524	52,8
459011 Bippin	79,23	2.980	37,6
459017 Fürstenau,Stadt	78,65	9.445	120,1
459404 Neuenkirchen, SG	153,03	10.171	66,5
459026 Merzen	53,05	3.907	73,6
459027 Neuenkirchen	57,63	4.547	78,9
459032 Volllage	42,35	1.717	40,5

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	je km²
454 Emsland	2.883,67	323.636	112,2
454010 Emsbüren	139,56	10.150	72,7
454014 Geeste	133,11	11.319	85,0
454018 Haren (Ems),Stadt	208,79	23.665	113,3
454019 Haselünne,Stadt	159,43	12.847	80,6
454032 Lingen (Ems),Stadt	176,19	54.117	307,2
454035 Meppen,Stadt	188,40	35.267	187,2
454041 Papenburg,Stadt	118,44	37.030	312,6
454044 Rhede (Ems)	74,98	4.186	55,8
454045 Salzbergen	53,38	7.715	144,5
454054 Twist	105,67	9.574	90,6
454401 Dörpen, SG	209,13	16.629	79,5
454007 Dersum	28,57	1.458	51,0
454008 Dörpen	33,08	5.270	159,3
454020 Heede	31,11	2.492	80,1
454025 Kluse	25,31	1.655	65,4
454030 Lehe	17,87	988	55,3
454037 Neubörger	16,52	1.494	90,4
454038 Neulehe	13,62	781	57,3
454056 Walchum	26,50	1.537	58,0
454060 Wipplingen	16,55	954	57,7
454402 Freren, SG	132,22	10.398	78,6
454001 Andervenne	19,67	888	45,1
454003 Beesten	25,67	1.600	62,3
454012 Freren,Stadt	48,97	5.048	103,1
454036 Messingen	25,44	1.080	42,4
454053 Thuine	12,47	1.782	142,9
454403 Herzlake, SG	155,30	10.377	66,8
454009 Dohren	25,64	1.114	43,5
454021 Herzlake	49,78	4.415	88,7
454026 Lähden	79,89	4.848	60,7
454404 Lathen, SG	165,82	11.623	70,1
454013 Fresenburg	21,60	926	42,9
454029 Lathen	38,04	6.478	170,3
454039 Niederlangen	29,36	1.234	42,0
454040 Oberlangen	22,24	961	43,2
454043 Renkenberge	18,99	696	36,7
454052 Sustrum	35,58	1.328	37,3

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	je km²
454405 Lengerich, SG	142,85	9.146	64,0
454002 Bawinkel	20,35	2.399	117,9
454015 Gersten	28,83	1.238	42,9
454017 Handrup	14,60	819	56,1
454028 Langen	33,53	1.432	42,7
454031 Lengerich	31,72	2.693	84,9
454059 Wettrup	13,82	565	40,9
454406 Nordhümmling, SG	142,90	12.216	85,5
454004 Bockhorst	18,24	956	52,4
454006 Breddenberg	8,94	820	91,7
454011 Esterwegen	49,59	5.390	108,7
454022 Hilkenbrook	11,12	789	70,9
454051 Surwold	55,01	4.261	77,5
454407 Sögel, SG	286,05	16.696	58,4
454005 Börger	55,52	2.753	49,6
454016 Groß Berßen	20,76	662	31,9
454023 Hüven	15,24	526	34,5
454024 Klein Berßen	16,93	1.123	66,3
454047 Sögel	55,26	7.928	143,5
454048 Spahnharrenstätte	36,07	1.514	42,0
454050 Stavern	50,96	1.058	20,8
454058 Werpeloh	35,33	1.132	32,0
454408 Spelle, SG	91,15	13.582	149,0
454034 Lünne	30,26	1.905	63,0
454046 Schapen	26,67	2.368	88,8
454049 Spelle	34,22	9.309	272,0
454409 Werlte, SG	200,28	17.099	85,4
454027 Lahn	21,24	883	41,6
454033 Lorup	51,35	3.191	62,1
454042 Rastdorf	26,34	1.052	39,9
454055 Vrees	37,54	1.762	46,9
454057 Werlte, Stadt	63,81	10.211	160,0

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	je km²
456 Grafschaft Bentheim	981,79	135.859	138,4
456001 Bad Bentheim, Stadt	99,99	15.418	154,2
456015 Nordhorn, Stadt	149,87	53.278	355,5
456025 Wietmarschen	119,10	12.166	102,2
456401 Emlichheim, SG	184,80	14.321	77,5
456002 Emlichheim	48,65	7.282	149,7
456009 Hoogstede	49,79	2.871	57,7
456012 Laar	51,01	2.115	41,5
456019 Ringe	35,36	2.053	58,1
456402 Neuenhaus, SG	101,47	13.912	137,1
456004 Esche	11,00	554	50,4
456005 Georgsdorf	19,29	1.214	62,9
456013 Lage	6,39	1.053	164,8
456014 Neuenhaus, Stadt	31,37	9.907	315,8
456017 Osterwald	33,43	1.184	35,4
456403 Schüttorf, SG	133,30	15.540	116,6
456003 Engden	44,30	426	9,6
456010 Isterberg	20,32	581	28,6
456016 Ohne	9,03	595	65,9
456018 Quendorf	14,13	569	40,3
456020 Samern	26,07	752	28,8
456027 Schüttorf, Stadt	19,45	12.617	648,6
456404 Uelsen, SG	193,26	11.224	58,1
456006 Getelo	20,25	522	25,8
456007 Gölenkamp	20,95	585	27,9
456008 Halle	21,16	666	31,5
456011 Itterbeck	41,08	1.760	42,8
456023 Uelsen	19,47	5.597	287,5
456024 Wielen	23,09	522	22,6
456026 Wilsum	47,26	1.572	33,3

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

### 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.

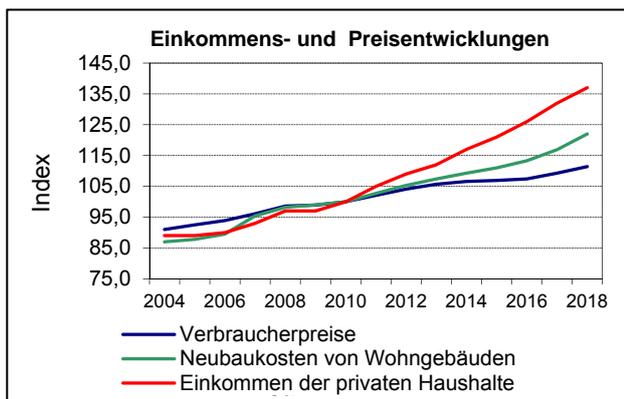
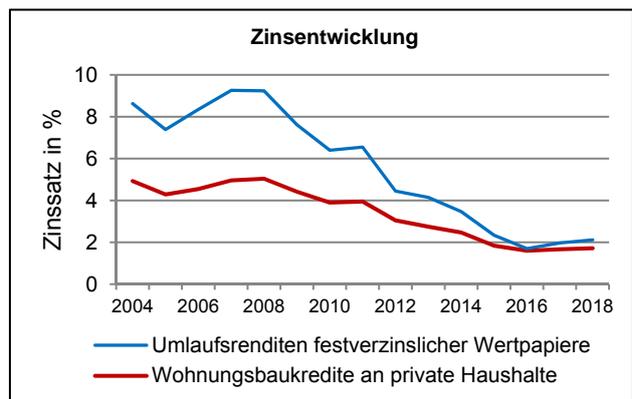


Abbildung 3.2.1



Quelle: Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

### 3.3 Bodennutzung

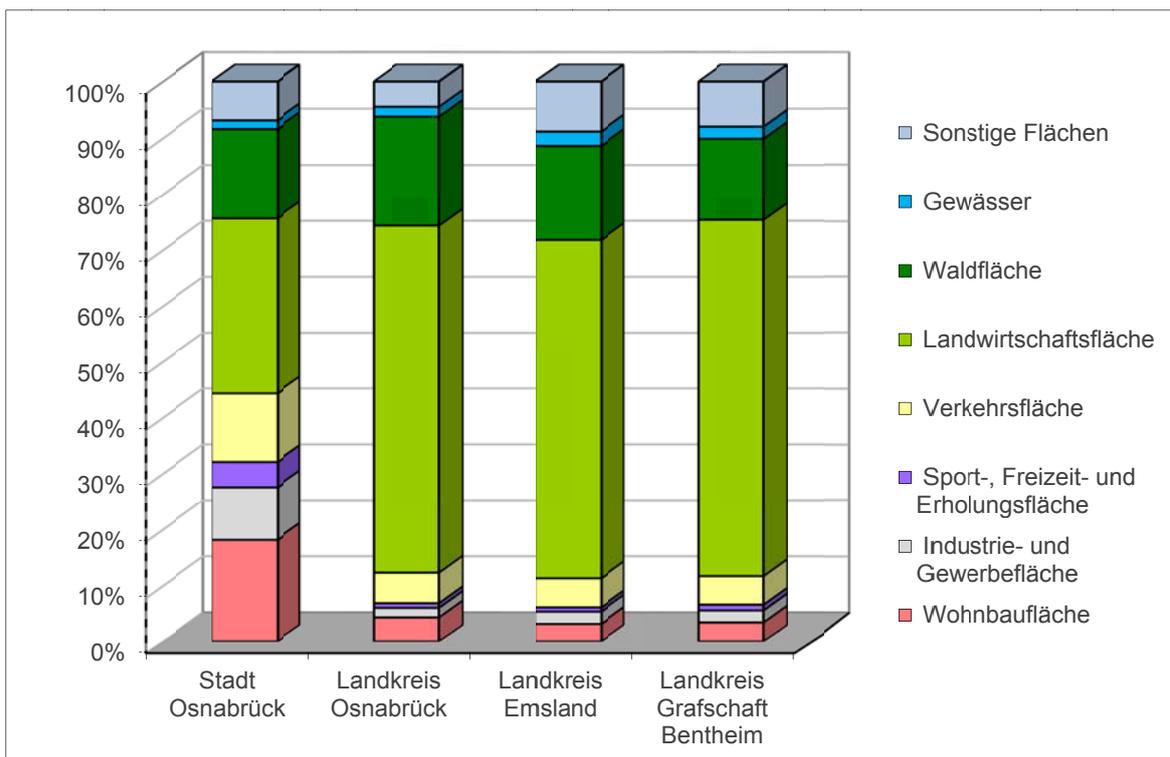


Abbildung 3.3.1 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen am 01.07.2017, Tatsächliche Nutzung (ALKIS)

Die vorstehende Grafik stellt die Flächenanteile der Bodennutzung für die Stadt Osnabrück und die Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim dar (tatsächliche Nutzung nach dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)).

Die Entwicklung der Bodennutzung im Berichtsgebiet zeigt die nachfolgende Darstellung (aufgrund der Umstellung auf ALKIS lassen sich die Zahlen vor dem Stand 31.12.2015 und danach nur eingeschränkt miteinander vergleichen).

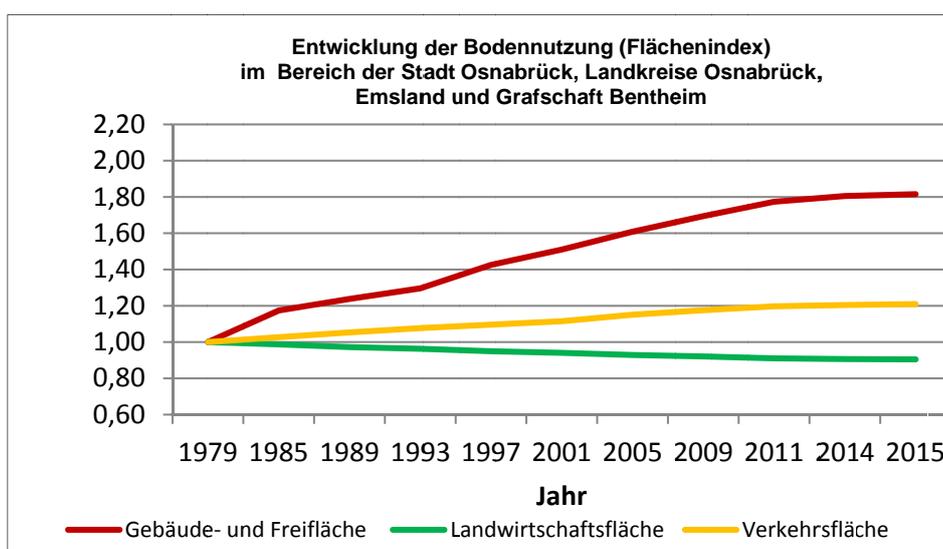


Abbildung 3.3.2 Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) Katasterfläche in Niedersachsen bis 31.12.2015

#### 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 **12.250 Vorgänge** (- 2 %) über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.899 ha** (- 3 %) für **2,26 Milliarden Euro** (+ 6 %) umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Osnabrück	1.540	+ 3 %	↑	517,1	+ 25 %	↑	205	+ 19 %	↑
Landkreis Osnabrück	4.031	- 4 %	↓	679,9	- 8 %	↓	1.513	- 6 %	↓
Landkreis Emsland	4.268	- 5 %	↓	670,4	+ 8 %	↑	1.616	- 8 %	↓
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.411	0 %	→	391,7	+ 6 %	↑	565	- 2 %	↓

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 Land, 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 fünf 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

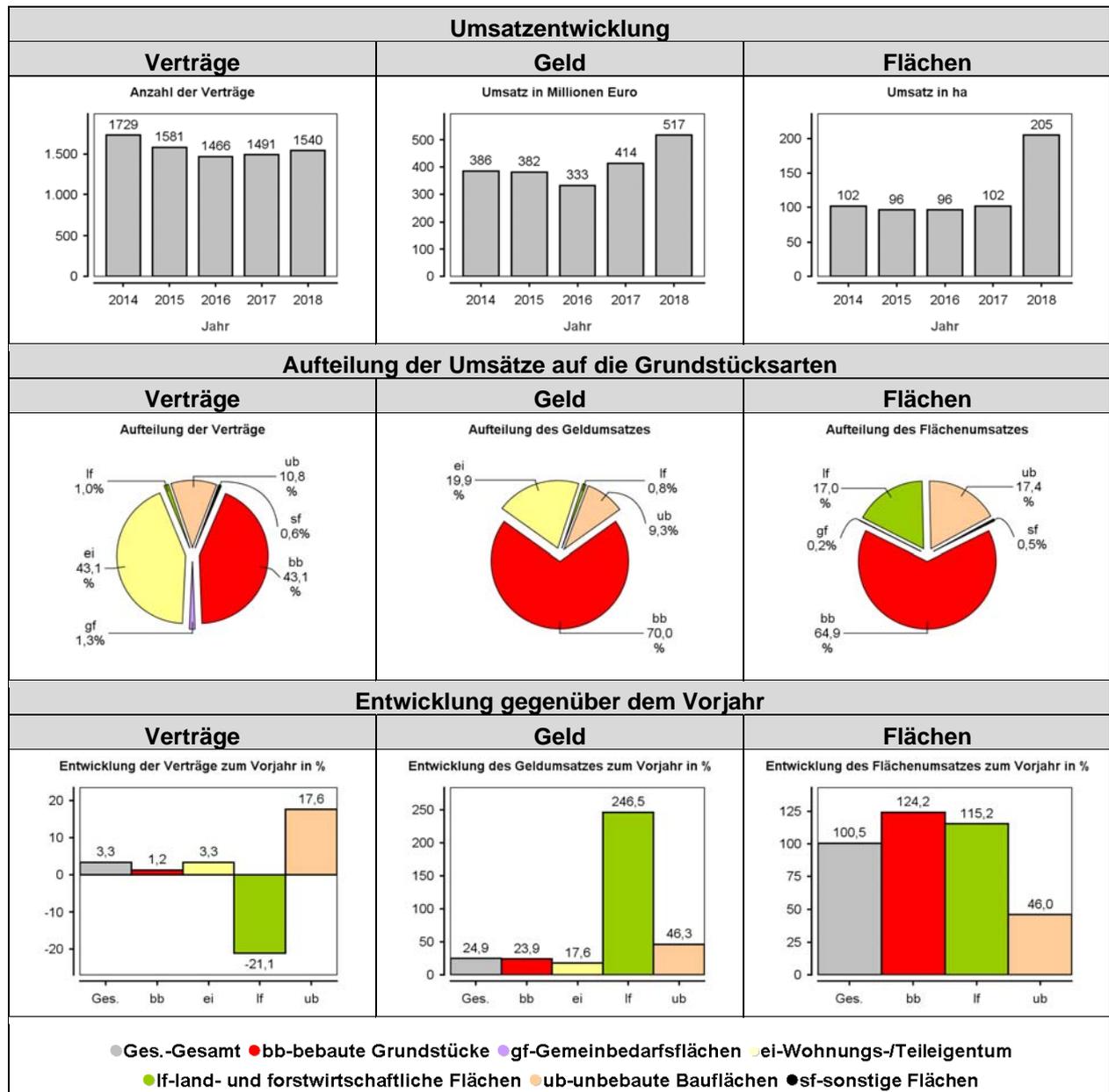


Abbildung 4.1.1

Landkreis Osnabrück

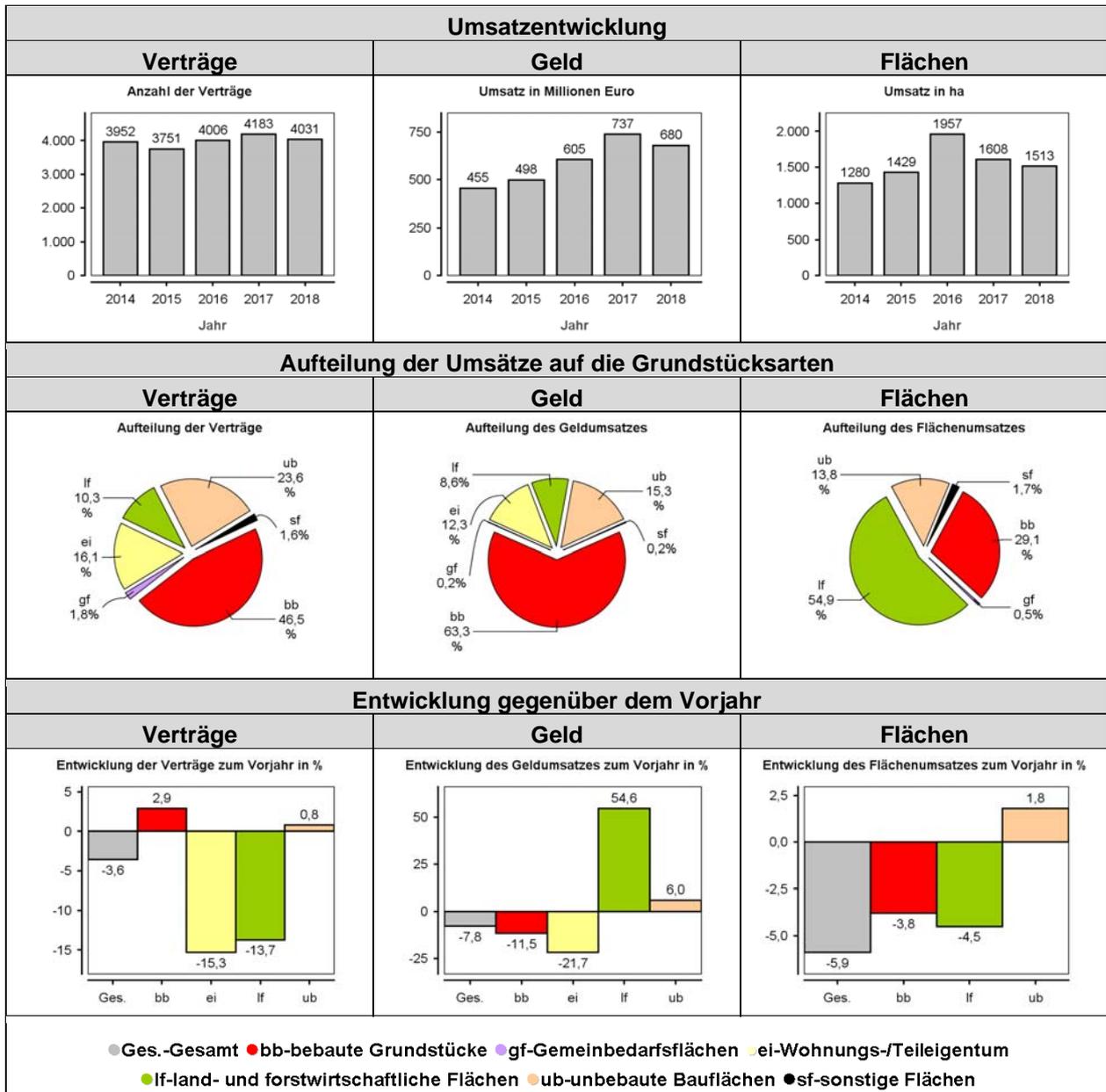


Abbildung 4.1.2

Landkreis Emsland

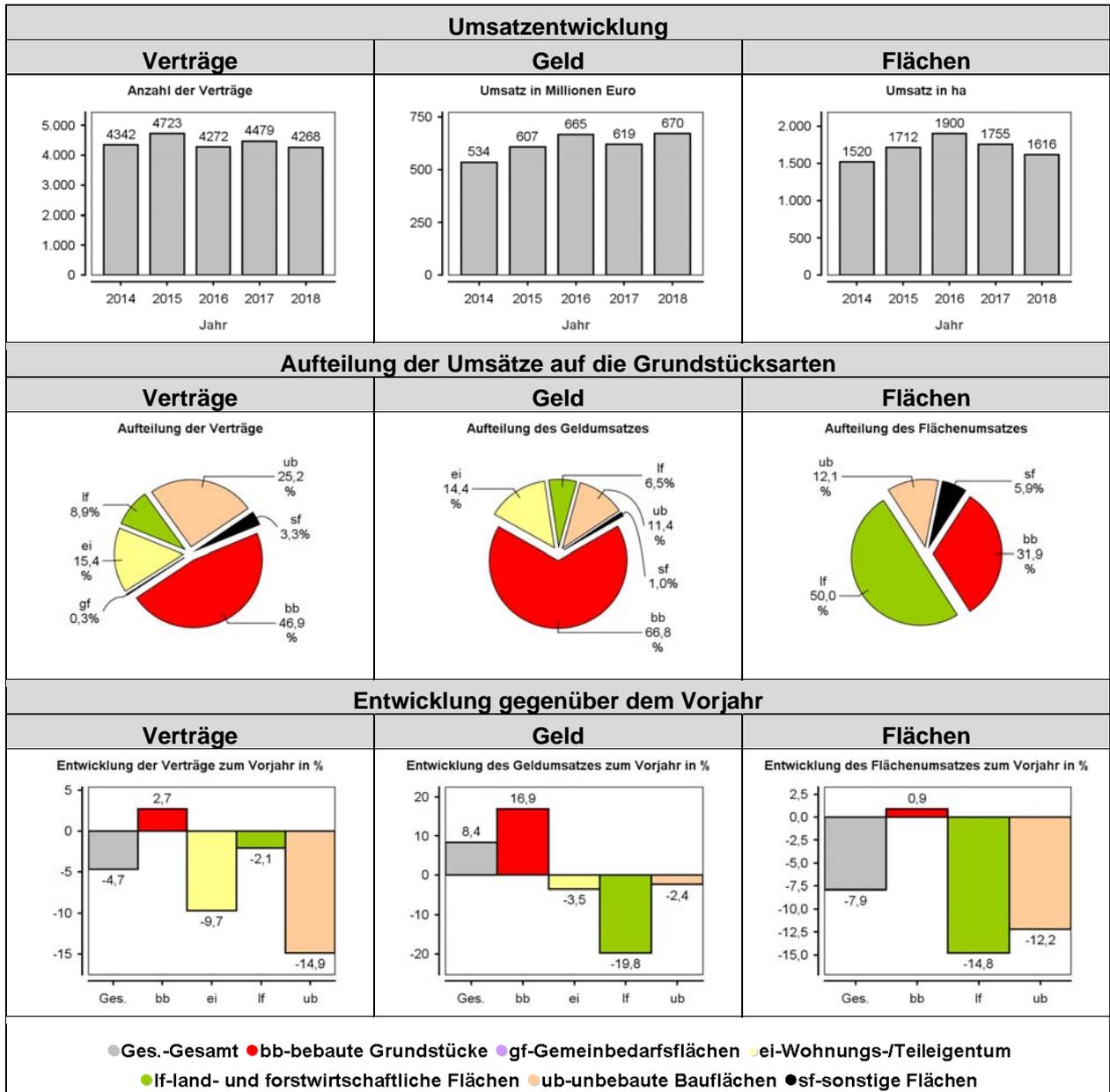


Abbildung 4.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

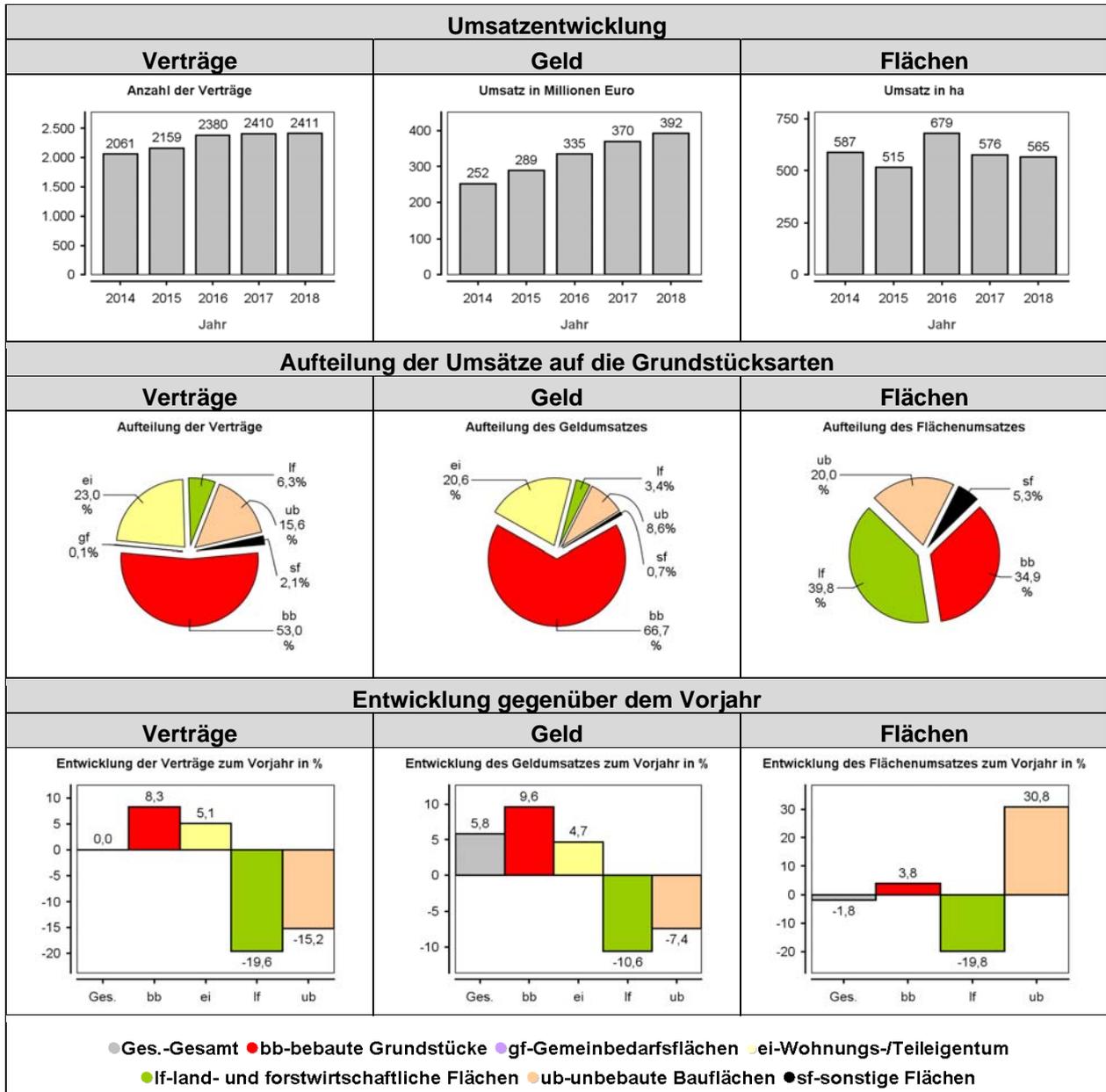


Abbildung 4.1.4

## 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:	167	+ 18 %
Landkreis Osnabrück:	951	+ 1 %
Landkreis Emsland:	1.076	- 15 %
Landkreis Grafschaft Bentheim:	375	- 15 %

#### 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**:

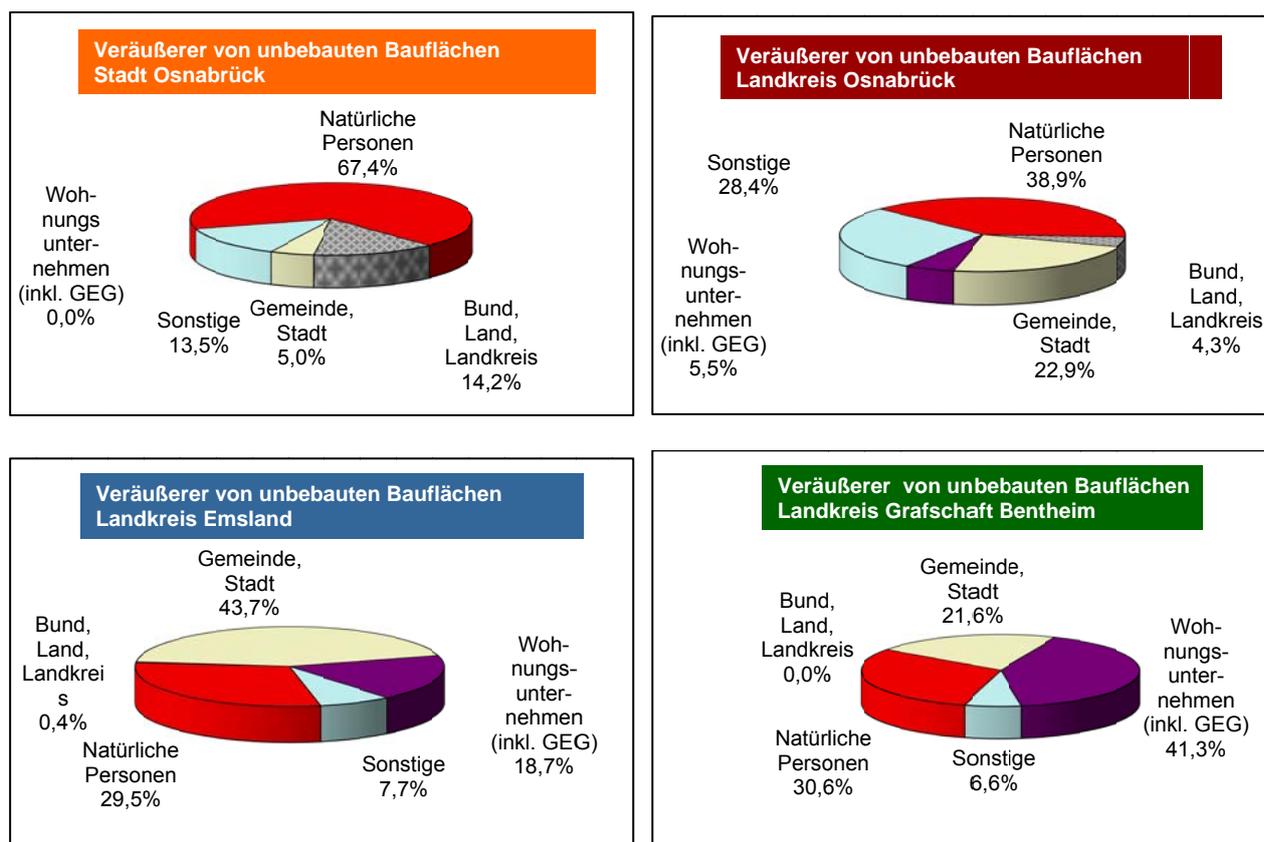


Abbildung 5.1.1

## 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 65 %. 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 63 %, im Landkreis Emsland bei 14 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 16 %.

Die Entwicklung des Preisniveaus ist lokal unterschiedlich und hängt auch entscheidend vom Angebot der Kommunen ab, die insbesondere in ländlichen Regionen 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.

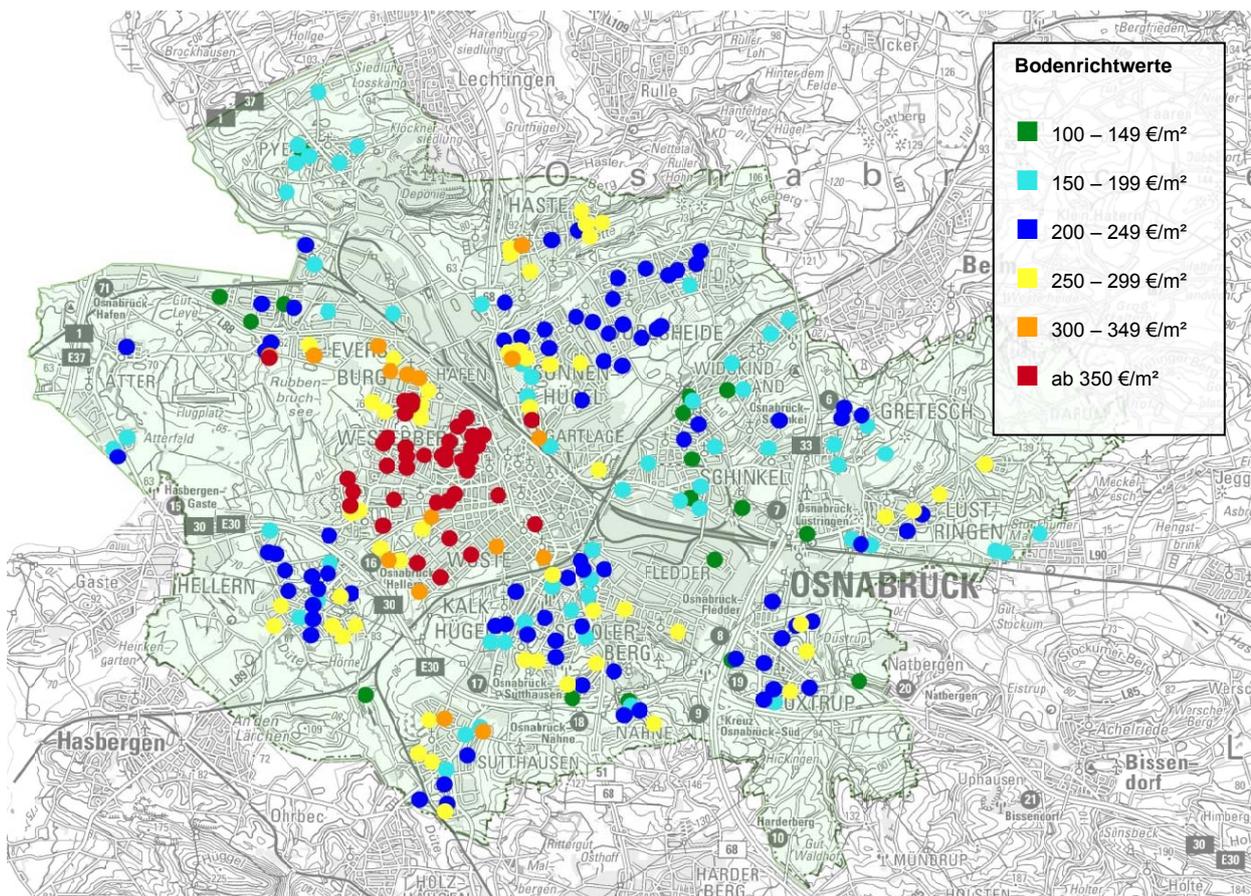


Abbildung 5.2.1.1

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 47 bebaubare Wohngrundstücke veräußert (im Vorjahr rd. 23). Von diesen rd. 47 Wohngrundstücken handelte es sich bei 12 Verkäufen um Abbruchobjekte. Neben einzelnen Baulücken liegen keine neueren Baugebiete vor, in denen mehr als drei Bauplätze ihren Eigentümer wechselten. Das Kaufpreinsniveau lag überwiegend zwischen 160 €/m<sup>2</sup> und

360 €/m<sup>2</sup> (Medianwert = 258 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert = 296 €/m<sup>2</sup>). Kauffälle mit einem Kaufpreis von rd. 800 €/m<sup>2</sup> am Westerberg sind die Ausnahme.

Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 509 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 464 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.

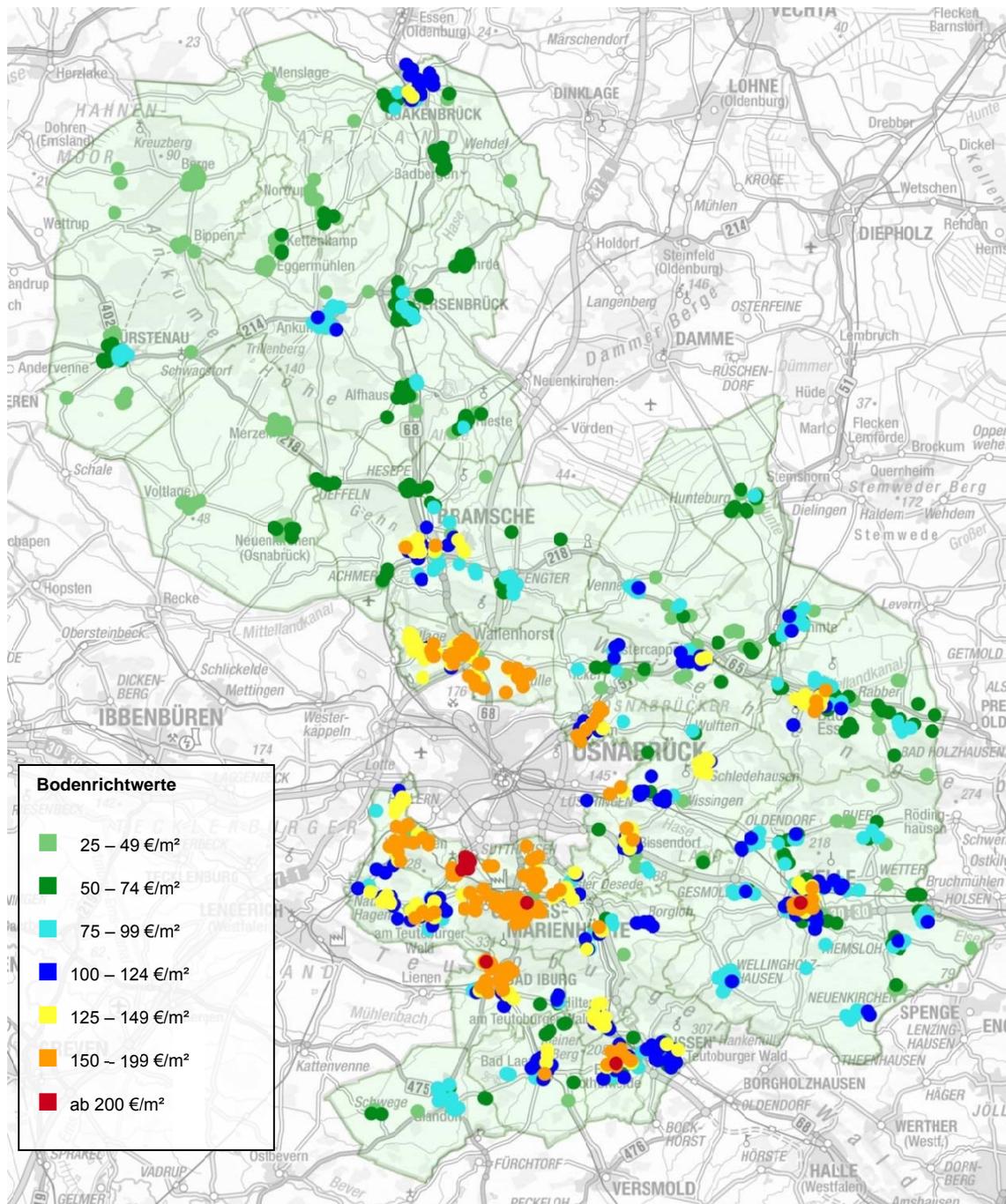


Abbildung 5.2.1.2

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m²)	Mittlerer Preis (€/m²)
Alfhausen	An der Bahnhofstraße	25	597-1284	75
Ankum	Alte Ziegelei	10	574-1014	100
Bad Essen	Südlich Kampstraße	4	618 – 754	151
Belm	Östlich Up De Heede	11	546 – 712	208
Bersenbrück	Woltruper Wiesen IV	29	578 – 900	80
Bissendorf	Oberhasesche Mark	5	526 – 662	172
Bohmte	Mittelkamp II	5	605 – 725	89
Bramsche	Stapelberger Weg	13	250 – 815	116
Bramsche	Kapshügel III	18	517 – 997	68*
Dissen	Dahauser Feld	14	501 – 1004	110
Fürstenau	Kollenpohl	19	491 - 1284	46*
Hasbergen	Osnabrücker Straße / Erweiterung Roter Berg	4	355 - 1400	185
Hilter	Auf dem Sackslande – Erweiterung	17	409 – 819	165
Hilter	Beckers Wisch - Erweiterung	18	530 – 1026	137
Kettenkamp	Wiesengrund	9	669 – 852	62
Melle	In der langen Marsch – Erweiterung	15	585 – 835	113
Melle	Nördlich Pestelstraße	4	361 – 903	138
Melle	Vinckenaue	8	338 - 780	107
Melle	Zur Waldkirche	5	651 – 1041	115
Ostercappeln	Erlengrund	29	584 – 1328	100
Ostercappeln	Knolls Wiesen	21	508 – 954	87
Rieste	Kleiner Esch III	4	649 – 663	84
Wallenhorst	Witthügel	6	832 – 860	123
<b>Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle</b>		296		
<b>Mittel</b>				rd. 120,- 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. 13 % gegenüber dem Vorjahr 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 (GEG) lag im Landkreis **Emsland** bei 61 €/m² (Vorjahr: 61 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel bei 77 €/m² (Vorjahr: 80 €/m²). Hier sind jedoch starke regionale Unterschiede festzustellen: In der Stadt Lingen (Ems) - einschl. Ortsteile - hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern im Mittel rd. 161 €/m², in der Stadt Meppen rd. 158 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 92 €/m² aufzubringen. In den ländlich geprägten Regionen, wie z. B. der Samtgemeinde Nordhümmling, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei - nur - rd. 35 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 714 m² (Vorjahr 708 m²). Anfang der 1990er Jahre lag die mittlere Bauplatzgröße im Landkreis Emsland noch bei rd. 770 m².

Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle des letzten Jahres für selbständig bebaubare erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Flächen zwischen 200 m² und 1.500 m²) ausgewertet worden. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. In die Auswertung sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen worden. Die mittleren Preise 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	12 (50)	781 (706)	63 (85)	34 - 118
Gemeinde Geeste	40 (53)	745 (709)	60 (65)	30 - 130
Gemeinde Rhede (Ems) *	24 (22)	765 (834)	68 (53)	27 - 120
Gemeinde Salzbergen	20 (40)	628 (676)	93 (85)	89 - 140
Gemeinde Twist	20 (12)	763 (779)	39 (41)	13 - 53
Samtgemeinde Dörpen	19 (13)	858 (839)	47 (41)	19 - 100
Samtgemeinde Freren	15 (19)	788 (813)	58 (45)	28 - 93
Samtgemeinde Herzlake *	48 (38)	780 (842)	56 (47)	14 - 150
Samtgemeinde Lathen	46 (45)	762 (721)	47 (44)	16 - 110
Samtgemeinde Lengerich	34 (42)	804 (789)	47 (49)	25 - 65
Samtgemeinde Nordhümmling	23 (28)	824 (783)	36 (37)	20 - 60
Samtgemeinde Sögel	22 (23)	810 (855)	53 (46)	21 - 182
Samtgemeinde Spelle	52 (63)	638 (683)	70 (79)	28 - 85
Samtgemeinde Werlte	26 (38)	819 (827)	47 (43)	18 - 159
Stadt Haren (Ems)	67 (63)	694 (717)	92 (76)	21 - 200
Stadt Haselünne	22 (25)	754 (799)	60 (41)	25 - 174
Stadt Lingen (Ems)	85 (75)	641 (605)	113 (80)	49 - 240
Stadt Meppen	42 (31)	720 (791)	100 (90)	40 - 289
Stadt Papenburg	51 (52)	761 (746)	95 (64)	6 - 559
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>668 (732)</b>	<b>735 (740)</b>	<b>73 (60)</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.

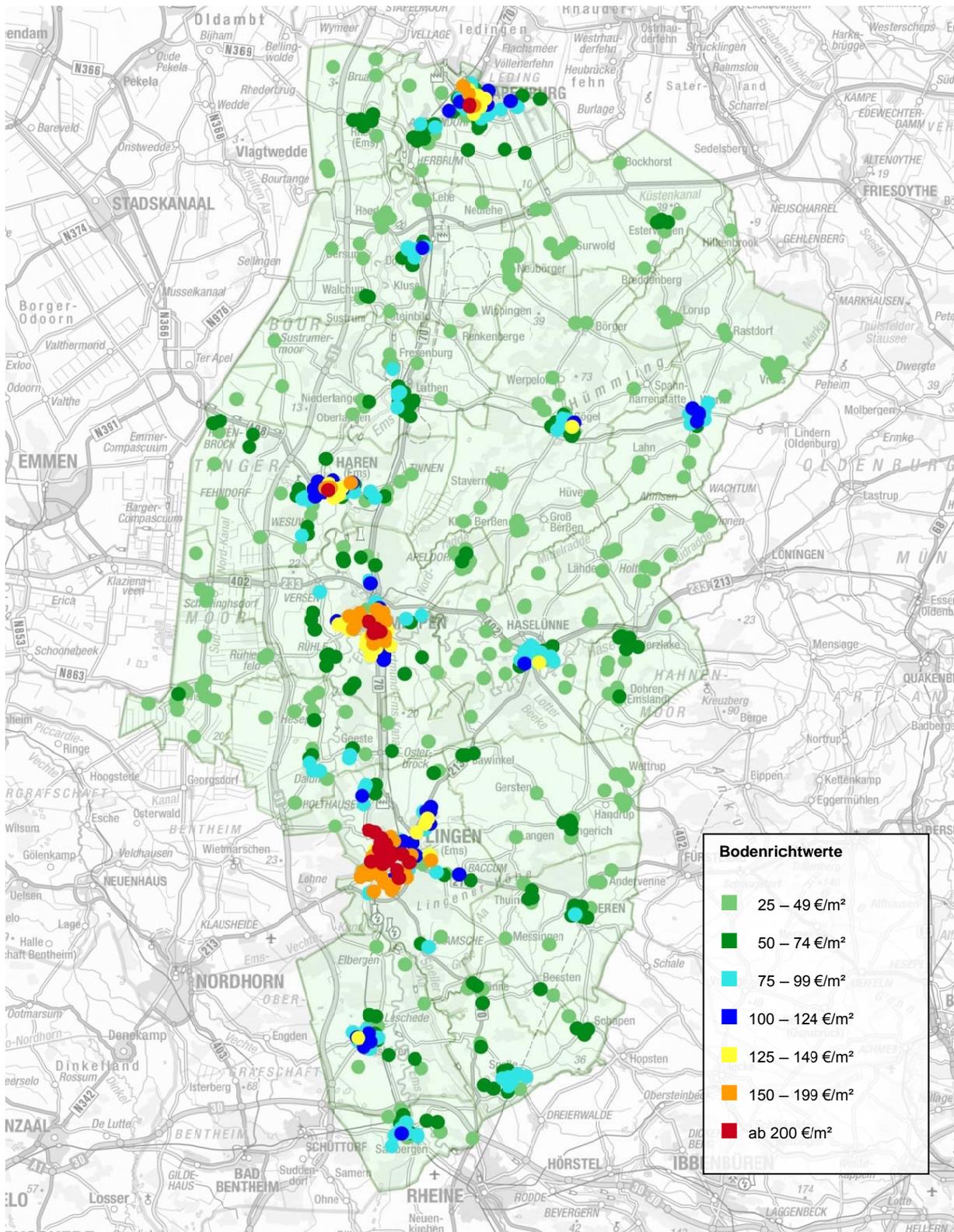


Abbildung 5.2.1.3

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 68 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 69 €/m<sup>2</sup>).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 103 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 97 €/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 173 €/m<sup>2</sup>. In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 98 €/m<sup>2</sup> aufzubringen und in den ländlich geprägten Regionen, wie z. B. der Gemeinde Lohne, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 64 €/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. 670 m<sup>2</sup> (Vorjahr 661 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	21 (24)	673 (801)	102 (96)	83 - 150
Samtgemeinde Emlichheim	30 (29)	764 (705)	75 (51)	37 - 230
Samtgemeinde Neuenhaus	24 (63)	794 (712)	64 (68)	26 - 120
Stadt Nordhorn	20 (64)	639 (690)	146 (101)	68 - 206
Samtgemeinde Schüttorf	30 (9)	706 (673)	84 (79)	50 - 167
Samtgemeinde Uelsen	12 (26)	801 (738)	78 (68)	46 - 259
Gemeinde Wietmarschen	67 (30)	666 (636)	60 (47)	22 - 68
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>204 (245)</b>	<b>707 (706)</b>	<b>80 (70)</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.

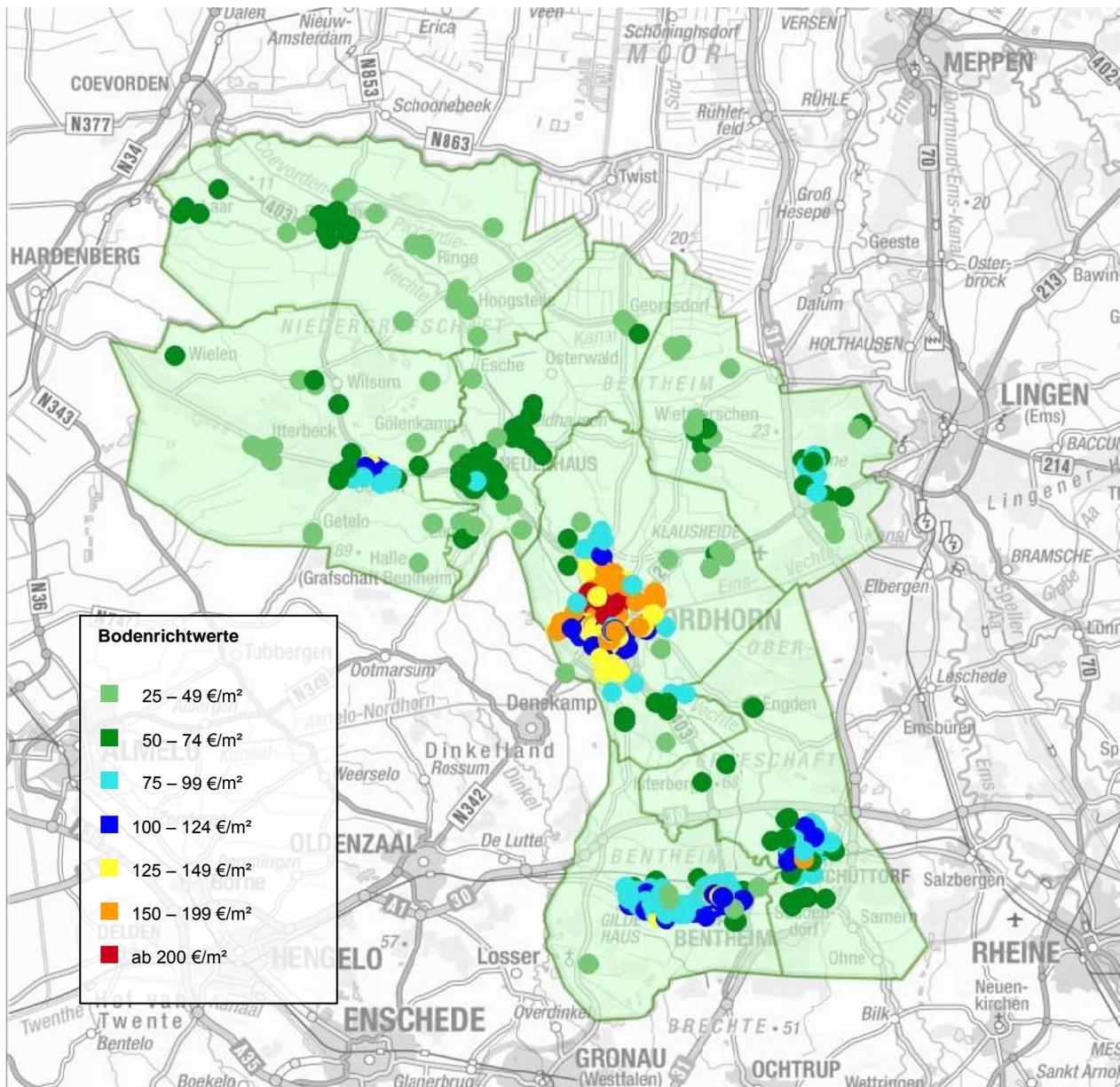


Abbildung 5.2.1.4

### 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:

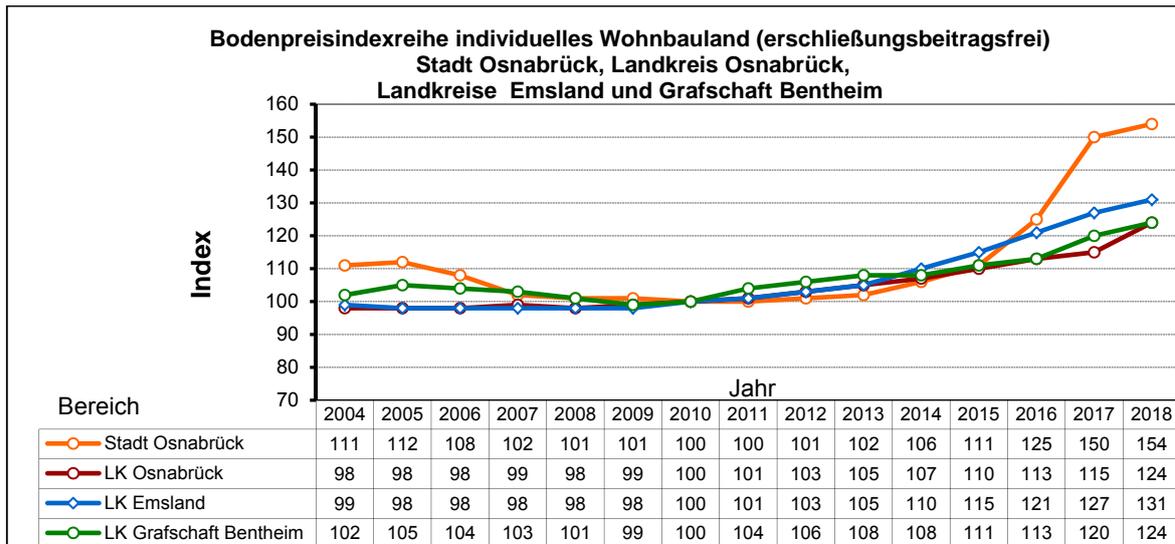


Abbildung 5.2.2.1

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 in den Landkreisen. Sie sind für die Entwicklungen in einzelnen Teilgebieten des Landkreises Osnabrück nur bedingt geeignet.

Daher wurden für den **Nordkreis Osnabrück** (Samtgemeinden Artland, Bersenbrück, Fürstenau und Neuenkirchen sowie Stadt Bramsche), den **Südkreis Osnabrück** (Gemeinden Bad Laer, Bad Rothenfelde, Glandorf und Hilter sowie Städte Bad Iburg und Dissen), **Melle und Altkreis Wittlage** (Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln sowie Stadt Melle) sowie die **Randgemeinden Osnabrück** (Belm, Bissendorf, Hagen, Hasbergen und Wallenhorst sowie Stadt Georgsmarienhütte) gesonderte Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen ermittelt.

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

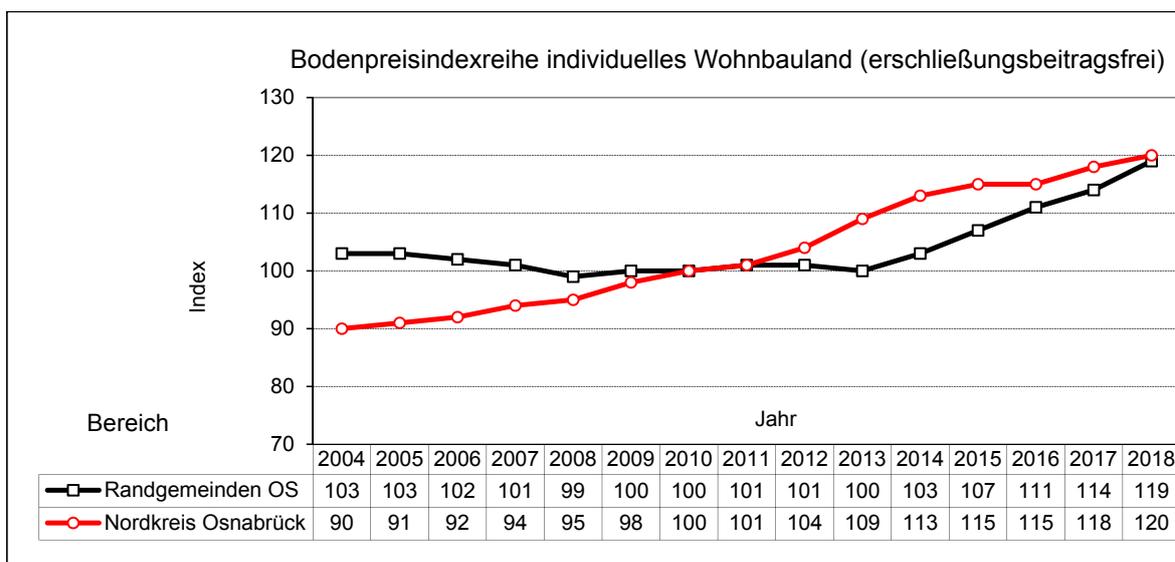


Abbildung 5.2.2.2

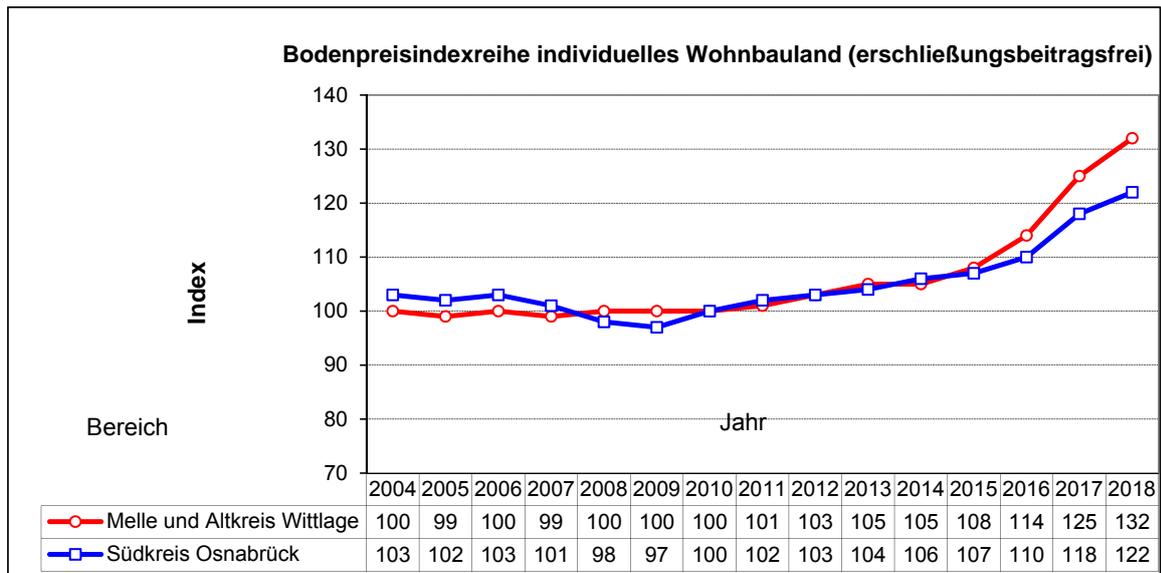


Abbildung 5.2.2.3

Landkreis Emsland

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

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

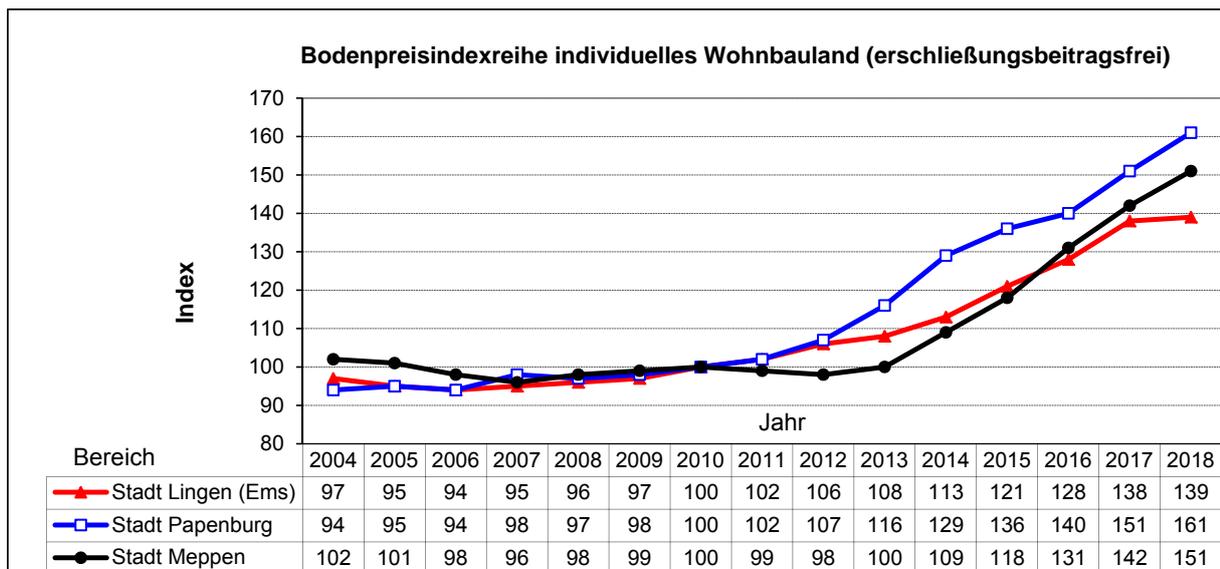


Abbildung 5.2.2.4

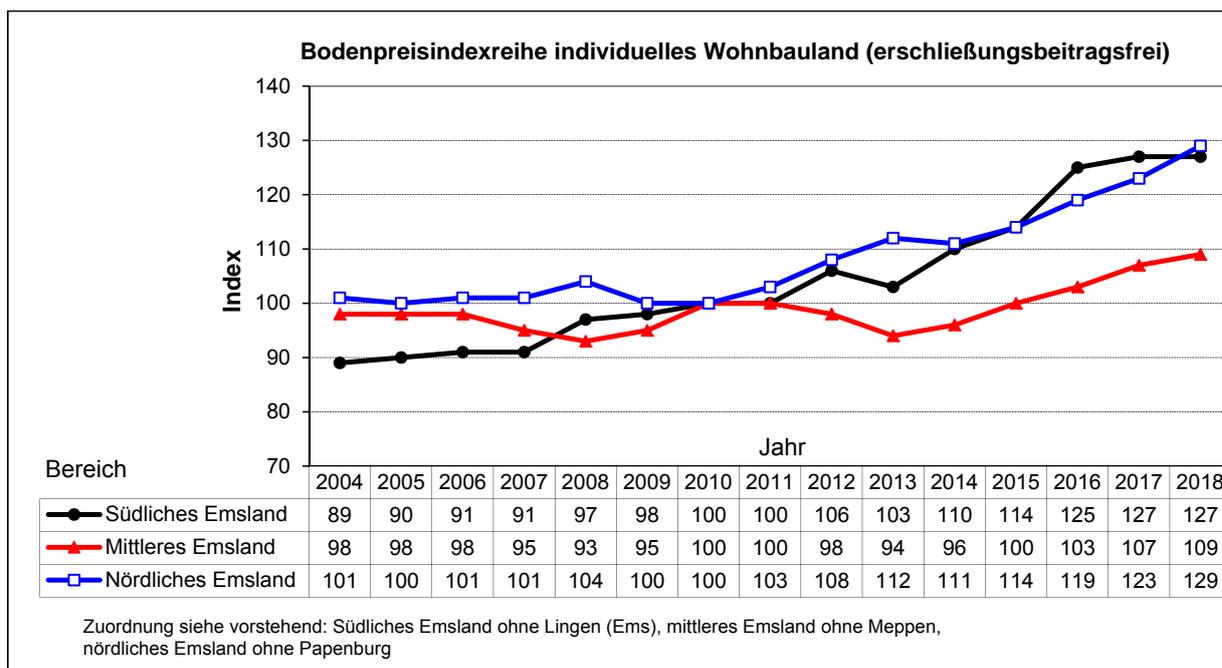


Abbildung 5.2.2.5

**Landkreis Grafschaft Bentheim**

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

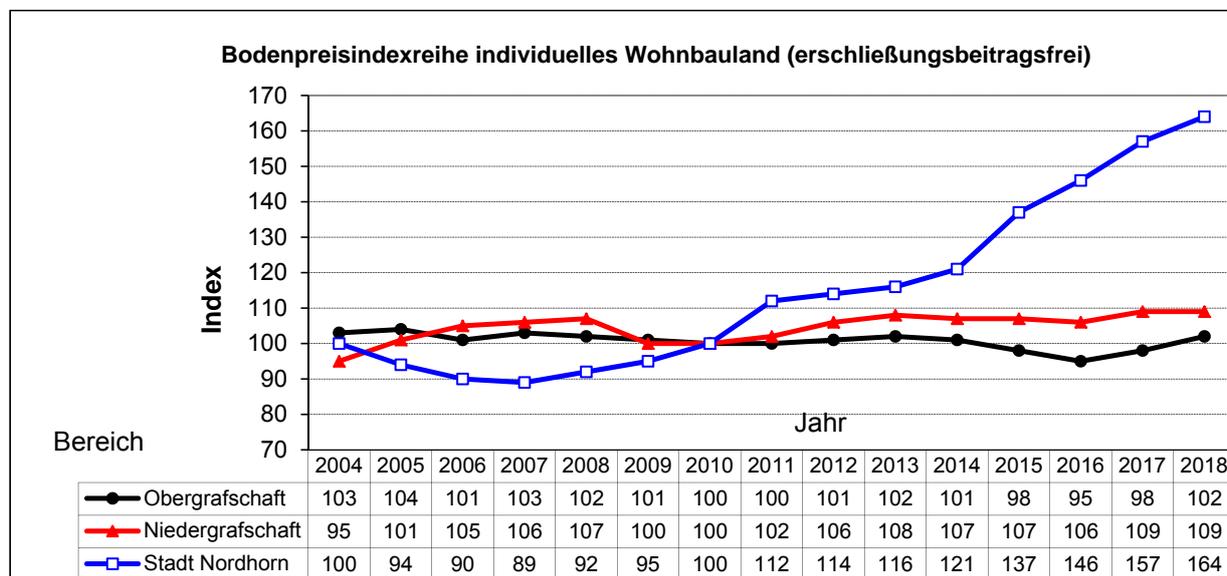


Abbildung 5.2.2.6

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 2018 veröffentlicht:

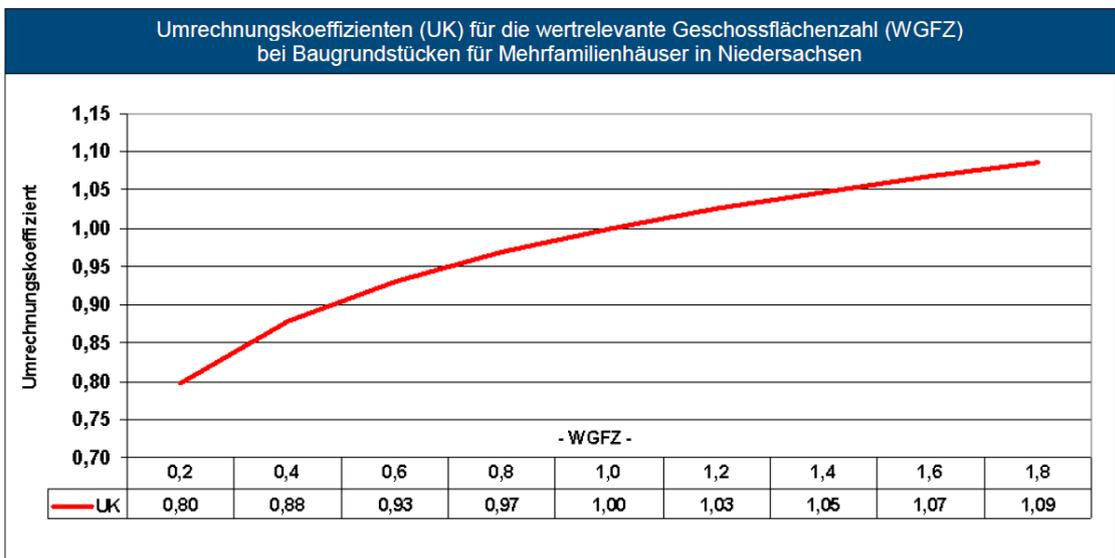


Abbildung 5.3.2.1

## 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

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	5 (16)	4.600 (2.900)	135,0 (85,0)	70 - 165
Nordkreis Osnabrück	15 (21)	4.000 (1.800)	23,4 (22,0)	7 - 44
Altkreis Wittlage und Melle	13 (11)	1.900 (3.700)	29,7 (28,0)	11 - 52
Südkreis Osnabrück	6 (7)	3.800 (4.100)	30,0 (30,0)	23 - 100
Stadtrandgemeinden OS	2 (4)	(2.700)	(47,0)	
<b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>36 (44)</b>	<b>3.100 (3.000)</b>	<b>26,9 (29,0)</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)	3 (7)	2.400 (6.600)	13,6 (18,8)	9 - 20
Stadt Lingen (Ems)	3 (9)	2.200 (4.200)	18,0 (18,7)	-
Stadt Meppen	10 (5)	6.600 (10.400)	17,1 (8,5)	10 - 31
Stadt Papenburg	7 (11)	7.800 (4.300)	11,8 (11,5)	9 - 19
Übrige Gemeinden	43 (71)	4.800 (5.600)	8,0 (6,7)	4 - 13
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>66 (103)</b>	<b>5.200 (5.600)</b>	<b>10,0 (9,0)</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	22 (16)	9.000 (11.100)	12,3 (12,1)	7 - 19
Nordhorn, Stadt	17 (14)	5.000 (4.900)	28,9 (14,0)	14 - 60
Obergrafschaft	13 (17)	5.300 (4.500)	19,2 (17,0)	12 - 29
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>52 (47)</b>	<b>6.800 (6.800)</b>	<b>16,5 (14,2)</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).

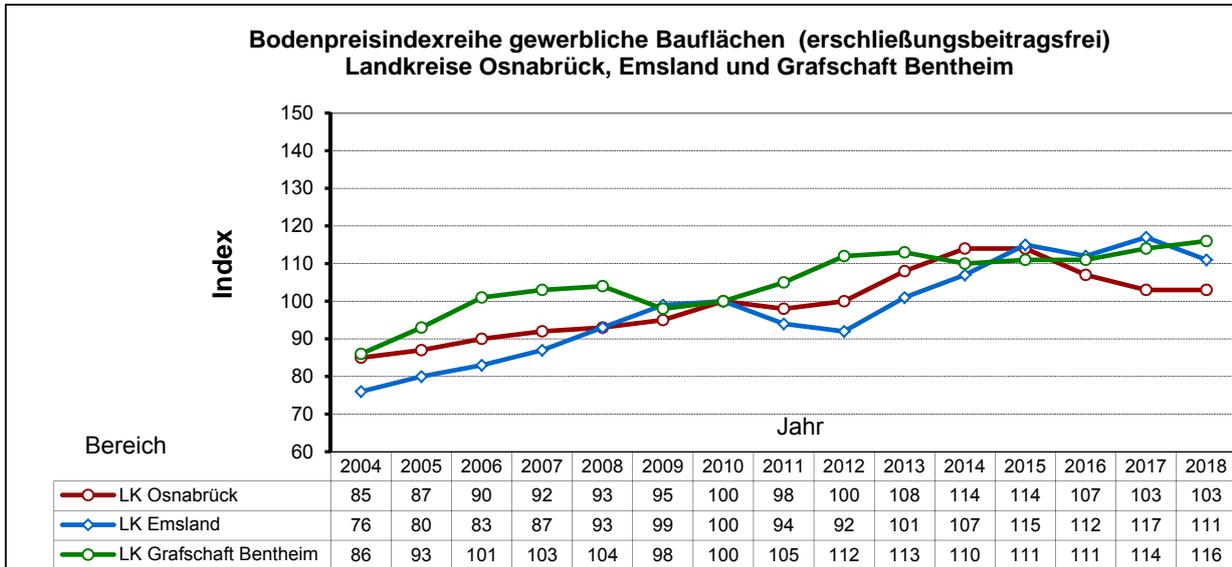


Abbildung 5.4.2.1

**Anwendungsbeispiel:**

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt 2015 bei 18 €/m<sup>2</sup>. Wie wäre hier der Preis im Jahre 2006 gewesen?

Index im Jahr 2015: 111  
 Index im Jahr 2006: 101  
 Bodenwert 2006:  $18 \text{ €/m}^2 \times \frac{101}{111} = \text{rd. } 16 \text{ €/m}^2$

### 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	15 (33)	14.000 (9.000)	20,0 (18,0)	5 - 42
LK Grafschaft Bentheim	28 (11)	4.400 (3.100)	22,0 (18,0)	10 - 45
LK Osnabrück	5 (10)	1.900 (5.300)	18,0 (22,5)	18 - 18

## 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	1 (5)	407 (427)	(40,0)	*
LK Grafschaft Bentheim	3 (3)	654 (412)	53,0 (78,9)	*
LK Osnabrück	3 (12)	752 (645)	85,0 (64,0)	*

\* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Bauflächen im Außenbereich:

Für **Wohnbaugrundstücke** in so genannten **Splittersiedlungen** ergeben sich folgende 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	20 bis 60 €/m <sup>2</sup>
Berge und Bippin	15 bis 25 €/m <sup>2</sup>
Fürstenau	15 bis 35 €/m <sup>2</sup>
Neuenkirchen	15 bis 20 €/m <sup>2</sup>
Bramsche	30 bis 90 €/m <sup>2</sup>
Altkreis Wittlage	20 bis 40 €/m <sup>2</sup>
Melle	30 bis 45 €/m <sup>2</sup>
Südkreis	45 bis 65 €/m <sup>2</sup>
Glandorf	30 bis 40 €/m <sup>2</sup>
Stadtrandgemeinden Osnabrück	45 bis 100 €/m <sup>2</sup>

**Wohnbaugrundstücke im Außenbereich** in Einzellagen (mit Bestandschutz) liegen in der Regel 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	20 bis 25 €/m <sup>2</sup>
Samtgemeinde Fürstenau	15 €/m <sup>2</sup>
Samtgemeinde Neuenkirchen	15 bis 20 €/m <sup>2</sup>
Bramsche	35 €/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	18 €/m <sup>2</sup>
Samtgemeinden Nordhümmling, Dörpen, Sögel, Lathen, Werlte	15 €/m <sup>2</sup>
Stadt Meppen	23 €/m <sup>2</sup>
Stadt Haren, Stadt Haselünne, Gemeinde Geeste	18 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Twist, Samtgemeinde Herzlake	15 €/m <sup>2</sup>
Stadt Lingen (Ems)	30 €/m <sup>2</sup>
Samtgemeinden Lengerich, Freren, Spelle,	20 €/m <sup>2</sup>

Landkreis Grafschaft Bentheim:

Stadt Nordhorn	25 €/m <sup>2</sup>
Niedergrafschaft	18 €/m <sup>2</sup>
Obergrafschaft	20 €/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 zwischen 80 und 99 Jahren. 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 § 9a 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:

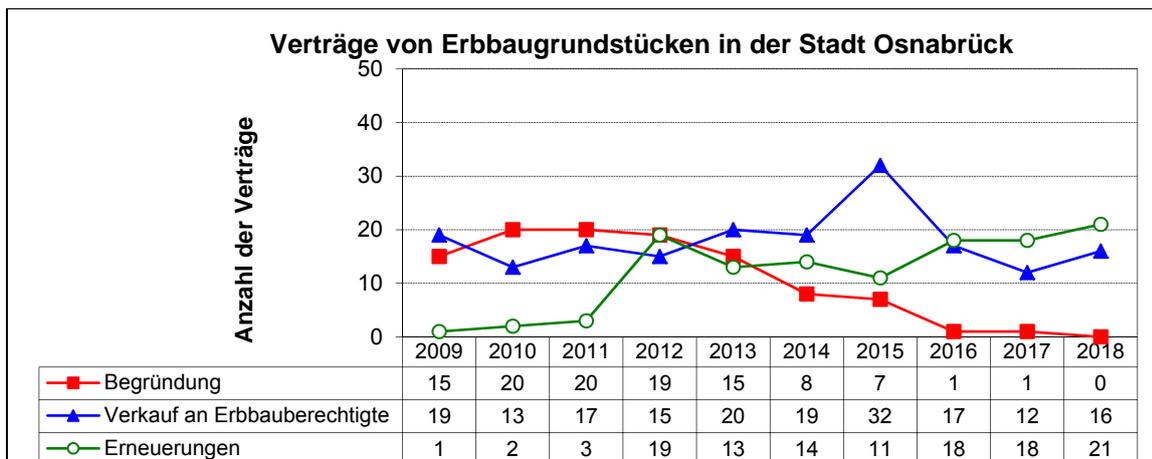


Abbildung 5.7.1

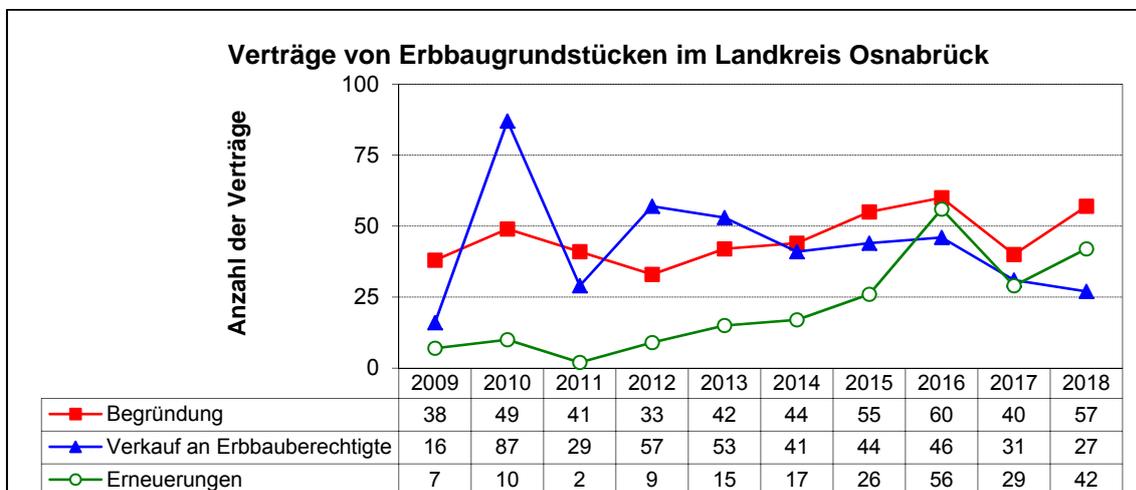


Abbildung 5.7.2

## 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 2018 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** (Wohngebiete) mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins [ €/m <sup>2</sup> ]			Erbbauzinssatz [ % ] 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)						

Zu gewerblichen **Zwecken wurde** lediglich ein Erbbaurecht im Landkreis Osnabrück begründet.

### 5.7.1 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 181 Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) veräußert wurde (in 90 % aller Fälle an den Erbbauberechtigten). 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	01.2015 – 12.2018	04.2016
Lage (Bodenrichtwert)	20 - 235 €/m <sup>2</sup>	117 €/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.

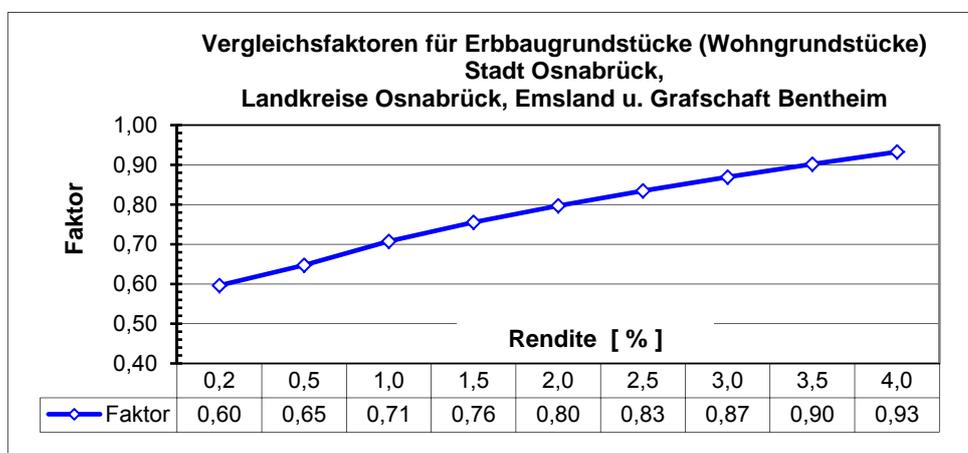


Abbildung 5.7.1.1

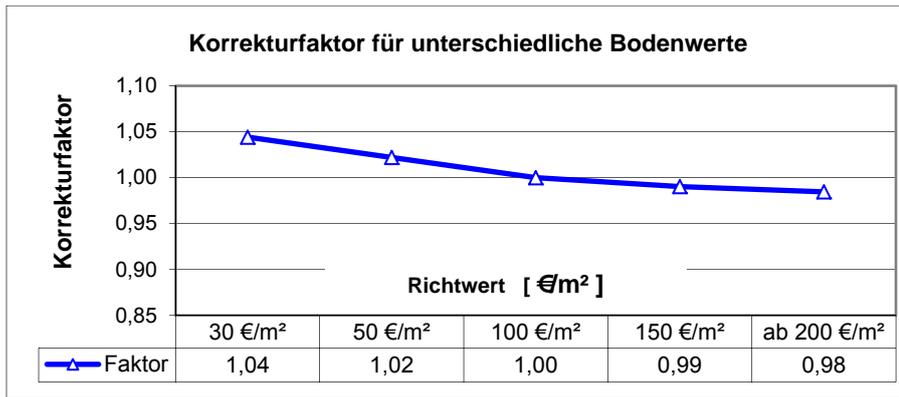


Abbildung 5.7.1.2

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: 700 m², Bodenrichtwert: 150 €/m², Erbbauzins: 1.750 € jährlich, entspricht. 2,50 €/m² je m² Grundstücksfläche	
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	700 m² * 150 €/m² = 105.000 €
Rendite:	2,50 €/m² / 150 €/m² * 100 = 1,7 %
Vergleichsfaktor (nach Tab. 5.7.1.1):	0,78 (interpoliert)
Korrekturfaktor (nach Tab. 5.7.1.2):	0,99
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	
105.000 € * 0,78 * 0,99 =	<b>rd. 81.000 €</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 ortsnahere 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 (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	26 (29)	2,7 (2,6)	<b>8,29</b> (7,60)	5,25 - 10,50 (6,00 - 11,18)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	17 (17)	1,2 (1,9)	<b>7,50</b> (6,05)	5,05 - 10,20 (3,57 - 8,25)
Altkreis Wittlage und Melle	22 (28)	2,6 (1,8)	<b>6,78</b> (6,18)	4,50 - 10,57 (3,57 - 7,80)
<b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>65</b> ( 74)	<b>2,3</b> (2,1)	<b>7,50</b> (6,59)	

**Landkreis Emsland****Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker**

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	66 (65)	2,3 (3,1)	<b>6,55</b> (6,85)	4,20 - 10,00 (3,14 - 9,60)
Mittleres Emsland	24 (46)	2,3 (3,7)	<b>7,26</b> (7,22)	3,80 - 9,00 (4,37 - 9,20)
Südliches Emsland	25 (26)	1,7 (3,0)	<b>7,50</b> (7,76)	4,60 - 10,00 (3,50 - 9,45)
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>115</b> (137)	<b>2,1</b> (3,3)	<b>7,00</b> (7,27)	

**Landkreis Grafschaft Bentheim****Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker**

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	40 (50)	2,5 (3,1)	<b>6,71</b> (5,75)	3,32 - 8,15 (1,26 - 8,40)
Obergrafschaft, Stadt Nordhorn	22 (10)	1,6 (3,3)	<b>6,55</b> (6,40)	3,68 - 9,51 (3,00 - 7,00)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>62</b> ( 60)	<b>2,1</b> (3,1)	<b>6,62</b> (5,86)	

### 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	1 (4)	- (2,3)	- (2,95)	- (2,00 - 3,50)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	2 (7)	- (1,1)	- (2,50)	- (1,70 - 3,20)
Altkreis Wittlage und Melle	4 (10)	2,7 (1,6)	<b>2,05</b> (2,55)	1,96 - 2,34 (1,90 - 3,10)
<b>Landkreis Osnabrück</b>	<b>7</b> (21)	<b>2,2</b> (1,3)	<b>2,19</b> (2,60)	

#### Landkreis Emsland

##### Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	24 (15)	1,3 (2,8)	<b>2,50</b> (2,11)	1,69 - 4,50 (0,94 - 3,00)
Mittleres Emsland	8 (1)	0,8 (0,9)	<b>2,50</b> -	1,06 - 6,00
Südliches Emsland	1 -	- -	- -	
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>33</b> ( 16)	<b>1,2</b> (2,7)	<b>2,50</b> (2,08)	

#### Landkreis Grafschaft Bentheim

##### Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	4 (6)	1,3 (1,8)	<b>5,58</b> (4,41)	4,25 - 7,00 (1,78 - 6,40)
Obergrafschaft, Stadt NOH	8 (3)	0,9 (4,4)	<b>4,50</b> (4,37)	2,90 - 5,50 (3,50 - 5,50)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>	<b>12</b> (9)	<b>1,0</b> (2,7)	<b>4,50</b> (4,40)	

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

### 6.2.2 Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten

Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker, Grünland und Wechselland) in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland** und **Grafschaft Bentheim** ist aus den nachfolgenden Bodenpreisindexreihen zu erkennen. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6).

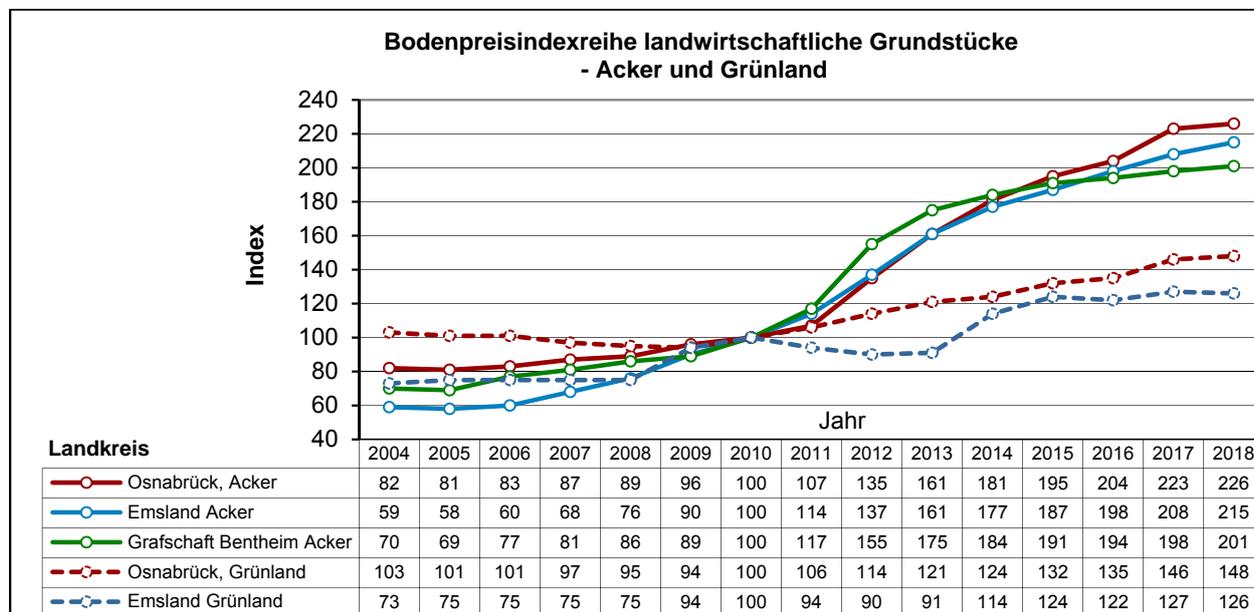


Abbildung 6.2.2.1

#### Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) im Emsland liegt 2015 bei 5,80 €/m<sup>2</sup>.  
Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2015: 187  
 Index im Jahr 2008: 76  
 Bodenwert 2004 :  $5,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{76}{187} = \text{rd. } 2,40 \text{ €/m}^2$

### 6.3 Höfe, Resthöfe und Kotten

Im Berichtsjahr liegt dem Gutachterausschuss lediglich ein verwertbarer Kauffall 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 2018 (2017)**

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)		
			Mittel	Anzahl Fälle	Spanne
Nordkreis und Bramsche	41 (40)	202.000,- (165.000,-)	<b>1.500,-*</b> (950,-*)	19 (21)	460,- bis 4.700,- (460,- bis 3.500,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	24 (11)	195.000,- (245.000,-)	<b>1.400,-*</b> (1.900,-*)	9 (5)	600,- bis 1.900,- (700,- bis 2.800,-)
Altkreis Wittlage und Melle	31 (22)	150.000,- (190.500,-)	<b>1.130,-*</b> (1.048,-*)	13 (10)	540,- bis 3.100,- (380,- bis 1.500,-)
Landkreis Osnabrück	96 (73)	182.000,- (188.000,-)	<b>1.200,-*</b> (1.115,-*)	41 (36)	

\* 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 (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	16 (16)	0,4 (1,1)	<b>1,80</b> (1,88)	0,65 - 4,30 (0,51 - 4,22)
Nadelwald	27 (17)	0,6 (1,1)	<b>2,00</b> (1,70)	0,79 - 3,25 (0,90 - 3,00)
Mischwald	27 (41)	0,8 (0,8)	<b>2,00</b> (1,66)	0,10 - 5,21 (0,11 - 3,22)

**Landkreis Emsland**

**Forstwirtschaftliche Flächen**

Bereich Landkreis Emsland	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	11 (7)	3,0 (0,6)	<b>2,10</b> (1,55)	0,87 - 5,78 (1,20 - 2,50)
Nadelwald	34 (32)	1,5 (0,7)	<b>1,98</b> (2,00)	0,60 - 3,00 (0,60 - 4,20)
Mischwald	13 (8)	1,0 (0,7)	<b>2,08</b> (1,88)	0,55 - 3,20 (1,00 - 3,80)

Landkreis Grafschaft Bentheim

**Forstwirtschaftliche Flächen**

Bereich Landkreis Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	4 (0)	0,7	<b>1,68</b>	1,00 - 7,36
Nadelwald	5 (2)	0,5 (7,0)	<b>1,85</b> (1,28)	1,06 - 2,00
Mischwald	2 (5)	0,6 (1,5)	<b>1,96</b> (1,50)	(1,50 - 3,61)

## 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.

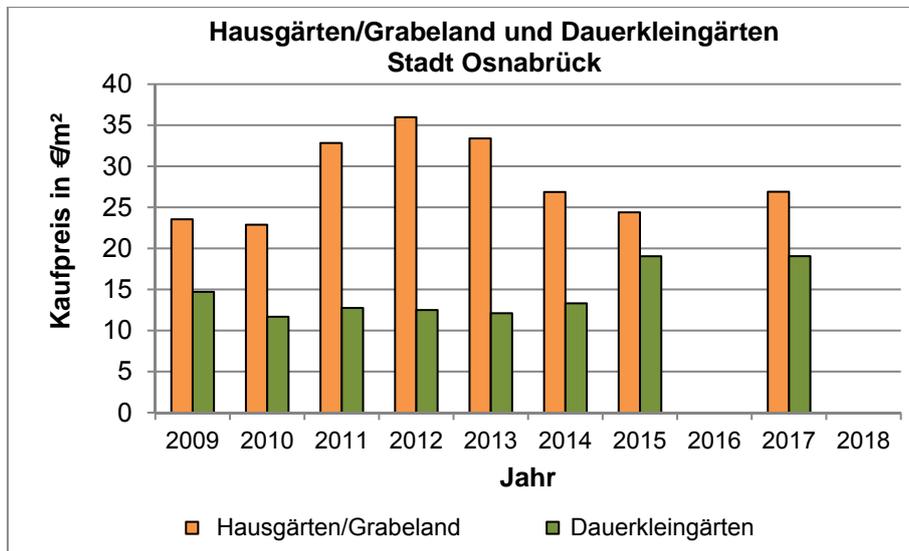


Abbildung 7.1.1

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle für Hausgärten/Grabeland und Dauerkleingärten vor.

## 7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück

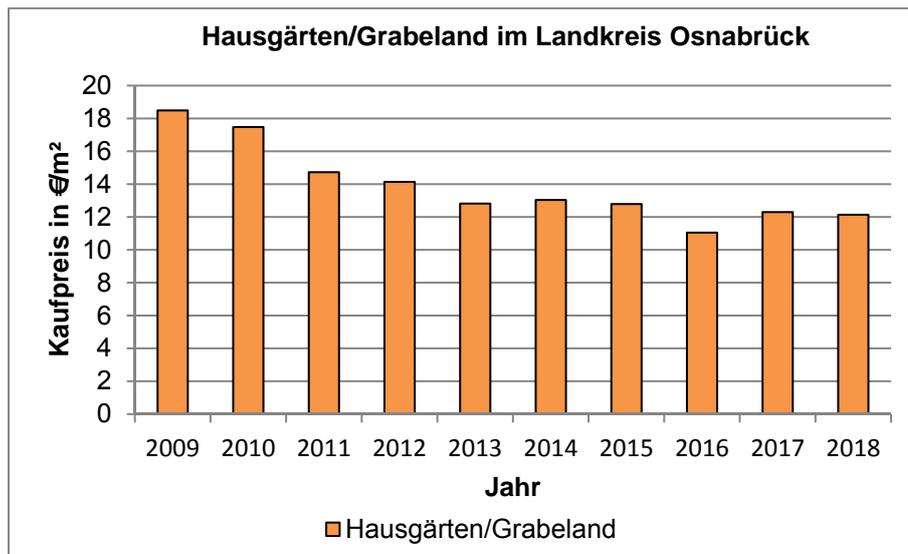


Abbildung 7.2.1

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 €/m<sup>2</sup> (überwiegend 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>). Im Außenbereich beträgt der Mittelwert rd. 8,00 €/m<sup>2</sup> (Spanne = rd. 5,00 €/m<sup>2</sup> bis rd. 10,00 €/m<sup>2</sup>) bzw. innerörtlich rd. 19,00 €/m<sup>2</sup> (Spanne = rd. 11,00 €/m<sup>2</sup> bis rd. 27,00 €/m<sup>2</sup>).

## 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.

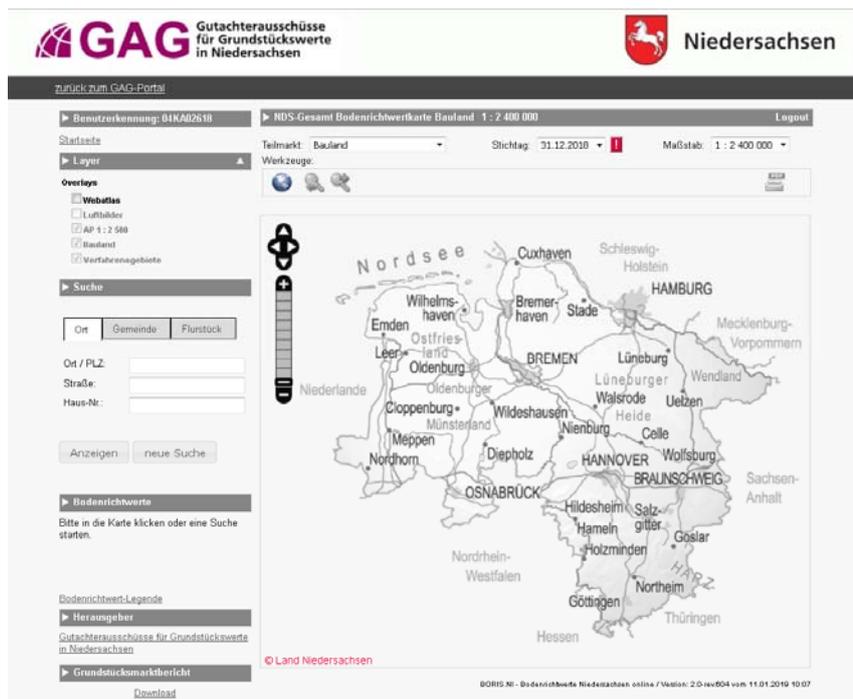
Bei den Bodenrichtwerten für Flächen der Landwirtschaft ist als Grundstücksmerkmal die Bewertung der Bodenschätzung (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl), sofern wertbeeinflussend, anzugeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich im Allgemeinen auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in 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 Jahresabonnements 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, mäßig) gegliedert. Für die **Stadt Osnabrück** als Oberzentrum wurden für die Übersicht folgende Bereiche ausgewählt:

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

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke und Grundstücksgrößen, die für die einzelne Bodenrichtwertzone typisch und vorherrschend sind.

## 8.2.1 Wohnbauland

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	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	580	275	150	600	390	145
Quakenbrück, Stadt	23	M	Zentraler Ort	120	100	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	55	50	45			
Bramsche, Stadt	36	M	Industrie-Wohnort	145	125	90			
Ostercappeln	10	G	Zentraler Ort	135	90	75			
Bohmte	13	G	Zentraler Ort	105	75	65			
Bad Essen	15	G	Zentr. Ort, Kurort	185	135	80			
Wallenhorst	23	G	Stadtrandgmd.	165	155	125	135		
Belm	14	G	Stadtrandgmd.	175	145	110	120	100	
Bissendorf	14	G	Stadtrandgmd.	150	120	100			
Melle, Stadt	46	M	Zentraler Ort	150	120	90	120	95	
Georgsmarienhütte, Stadt	32	M	Industriestandort	180	170	130	180	150	
Hasbergen	11	G	Stadtrandgmd.	185	145	115			
Hagen a.T.W.	13	G	Stadtrandgmd.	160	140	115			
Bad Iburg, Stadt	11	G	Zentr. Ort, Kurort	190	150	95			
Hilter a.T.W.	10	G	Zentraler Ort	140	110	80			
Dissen a.T.W., Stadt	9	G	Zentraler Ort	125	110	85		110	
Bad Rothenfelde	8	G	Zentr. Ort, Kurort	210	130	80	160		
Bad Laer	9	G	Zentr. Ort, Kurort	160	110	90			
Glandorf	7	G	Zentraler Ort	95	80	70			

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	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>
Dörpen	17	G	Zentraler Ort		80				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	130	100	35			
Freren	10	G	Zentraler Ort	80	60				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		80	31			
Haren (Ems), Stadt	24	G	Zentraler Ort	150	100	70			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	125	95	46			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		50	35			
Lathen	12	G	Zentraler Ort	86	60	35			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	68	45				
Lingen (Ems), Stadt	54	M	Mittelzentrum	265	200	90			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	190	170	75			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	70	55	30			
Papenburg, Stadt	37	M	Zentraler Ort	180	105	56			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		55	30			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort		90	44			
Sögel	17	G	Zentraler Ort	135	80				
Spelle	14	G	Zentraler Ort		85				
Twist	10	G	Zentraler Ort		40				
Werite, Stadt	17	G	Zentraler Ort		90	40			

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner in 1000	Zentralität	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>
Bad Bentheim, Stadt	15	G	Zentraler Ort	130	100	40			
Emlicheim	14	G	Zentraler Ort		70	35			
Neuenhaus, Stadt	14	G	Zentraler Ort	80	70	35			
Nordhorn, Stadt	53	M	Kreisstadt	200	150	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	16	G	Zentraler Ort	120	90	70			
Uelsen	11	G	Zentraler Ort	130	90	70			
Wietmarschen	12	G	Zentraler Ort		80	54			

## 8.2.2 Gewerbliches Bauland

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale Ein- wohner	zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	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>
Osnabrück, Stadt	162	4900	2900	960	155	95	60	770	470	285
Quakenbrück, Stadt	23	200	135	100	22	18	10	200	135	125
Bersenbrück, Stadt	29	180	140	95	50		11	180	140	95
Fürstenaue, Stadt	16	140	105	80	45	18	13	140		
Neuenkirchen	10	60	45			21		60	45	
Bramsche, Stadt	36	300	190	130	45	25	20	190	175	130
Ostercappeln	10	115	105	75	25	18	11	105	75	
Bohmte	13	125	110	75	15	10		125		
Bad Essen	15	200	155	85	40	30	20	200	145	
Wallenhorst	23	245	170	135	50	43	35	245	170	135
Belm	14	250	120	105	70	-	30	250	120	100
Bissendorf	14	150	110	105	48	40	25	150	110	105
Melle, Stadt	46	400	310	190	45	30	23	400	310	190
Georgsmarienhütte, Stadt	32	295	200	155	100	50	45	295	200	155
Hasbergen	11	175	120	85	55			175		
Hagen a.T.W.	13	170	150	140	50	30		170	120	
Bad Iburg, Stadt	11	250	150	95	40	23		250		
Hilter a.T.W.	10	145	135	120	45	25		145	125	
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	195	145	110		25		195	145	110
Glandorf	7	120	110	85	30	25		120	110	85

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/ Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	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	17		120			9				
Emsbüren	10		130			16				
Freren	10		95			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	12	110	95			8				
Lengerich	9	78	68			8				
Lingen (Ems), Stadt	54	1500	850	430	44	20	8			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	37	26	8			
Nordhümling	12		70			8				
Papenburg, Stadt	37	280	190	150	19	9				
Rhede (Ems)	4	60	50			7				
Salzbergen	8	120	92			18				
Sögel	17		170		15	8				
Spelle	14		110			13				
Twist	10		50			8				
Werlte, Stadt	17		145			10				

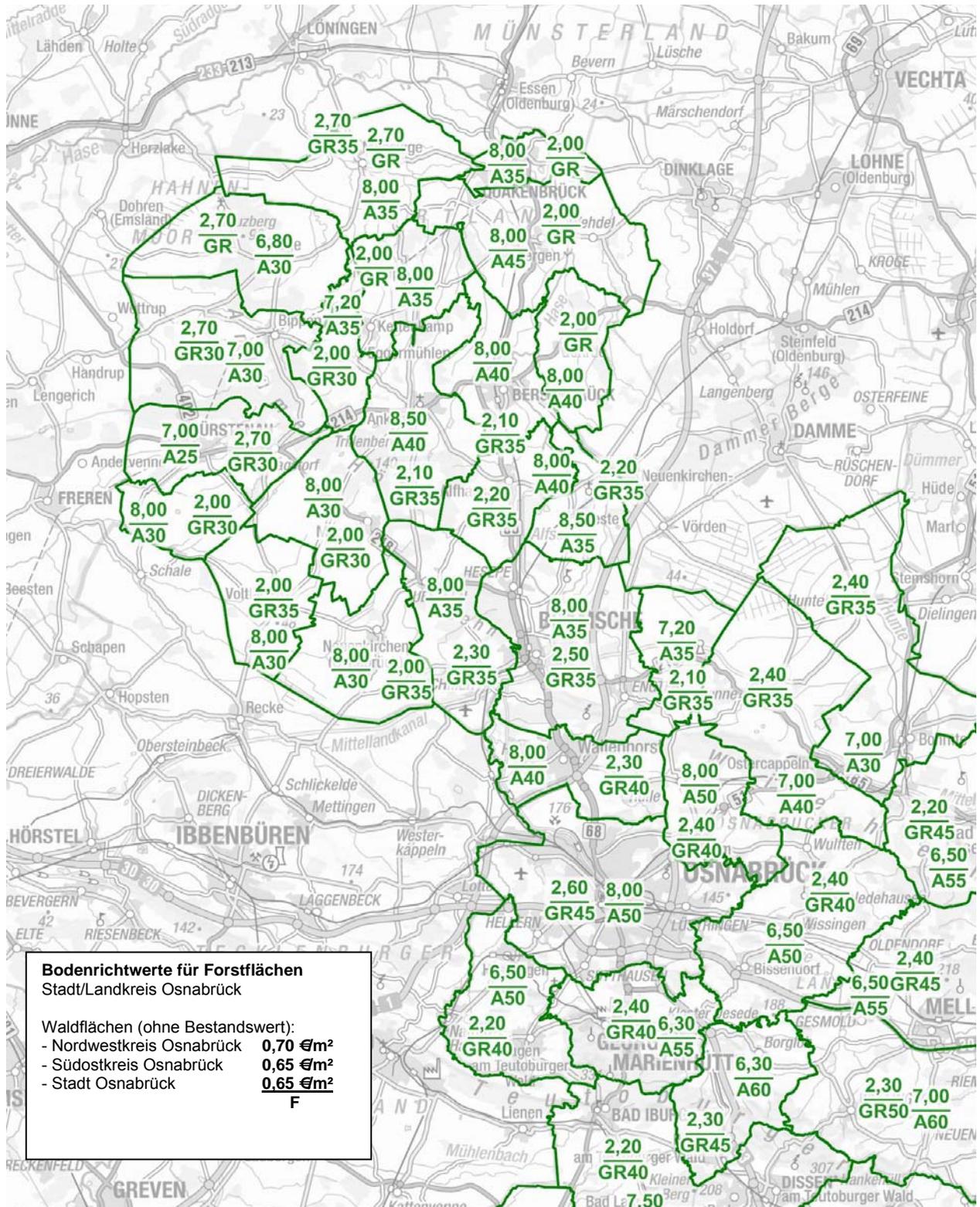
Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/ Gemeindeteil	Ein- wohner	zentralen und zentrumsnahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienstleistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	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	15			
Emlichheim	14		150			14				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1800	500	230	25	18				
Schüttorf, Stadt	16	430	240	140		14				
Uelsen	11	230	110			12				
Wietmarschen	12		100			14				

### 8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

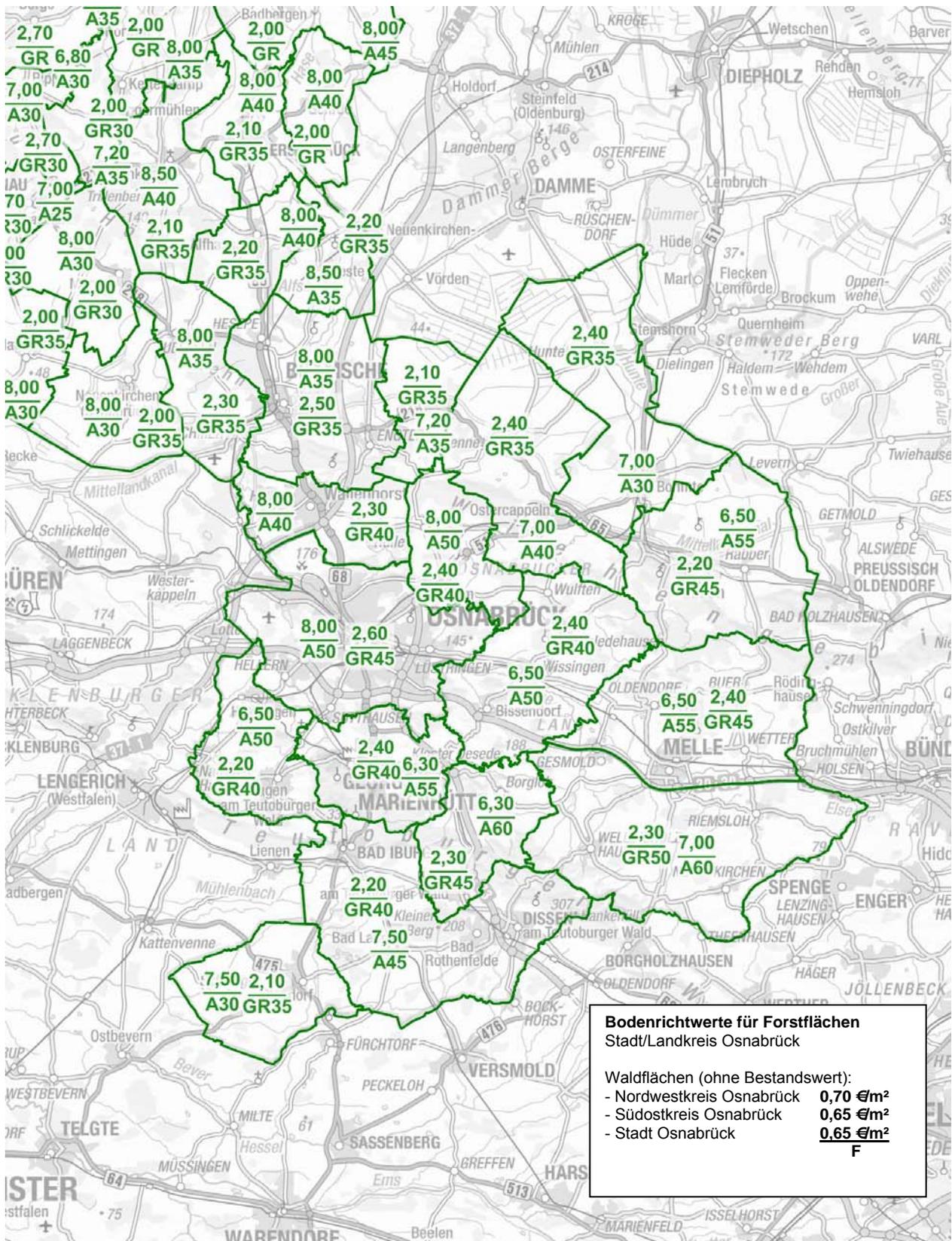
#### Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Osnabrück – Nordwest

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



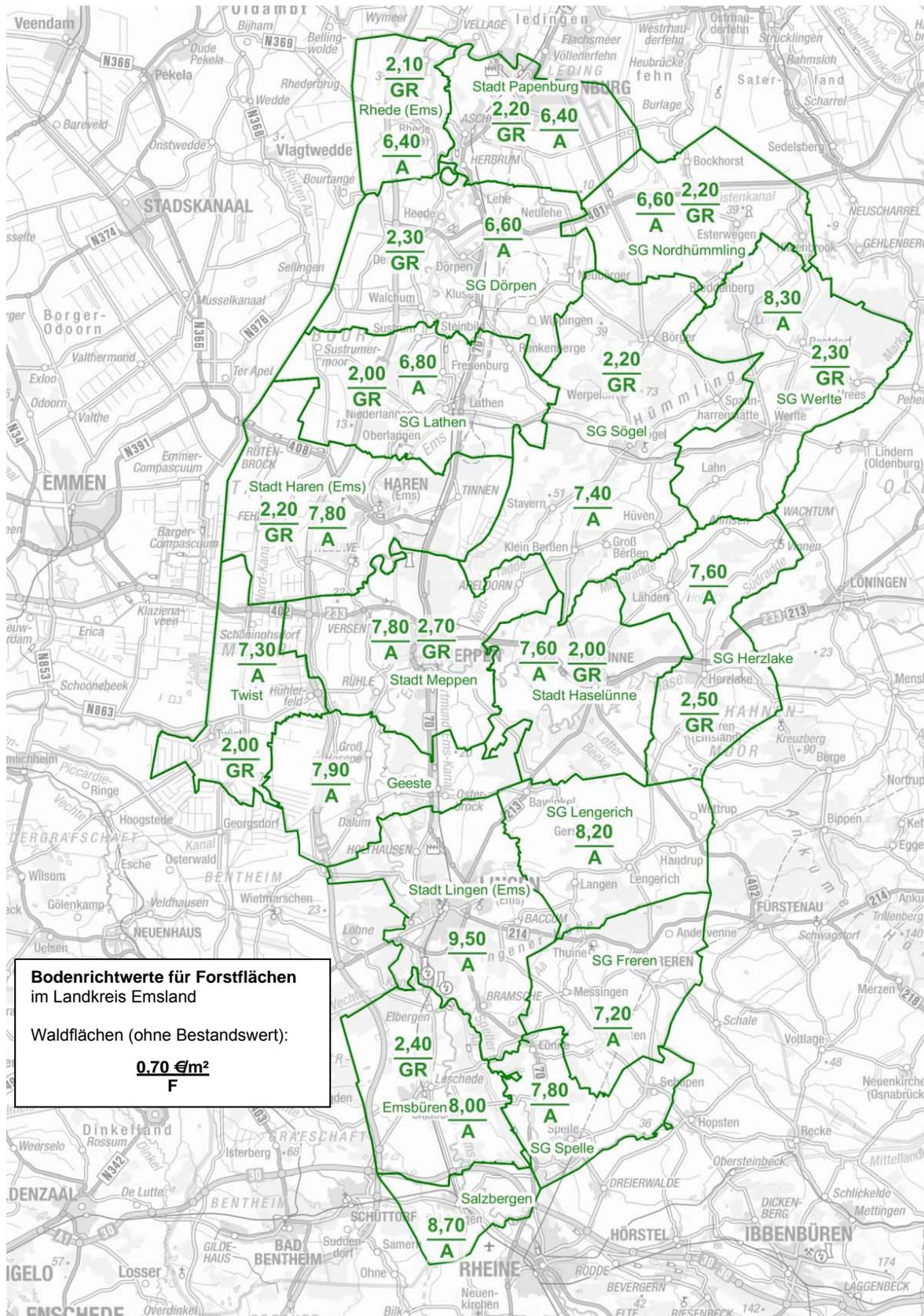
**Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Osnabrück – Südost**

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



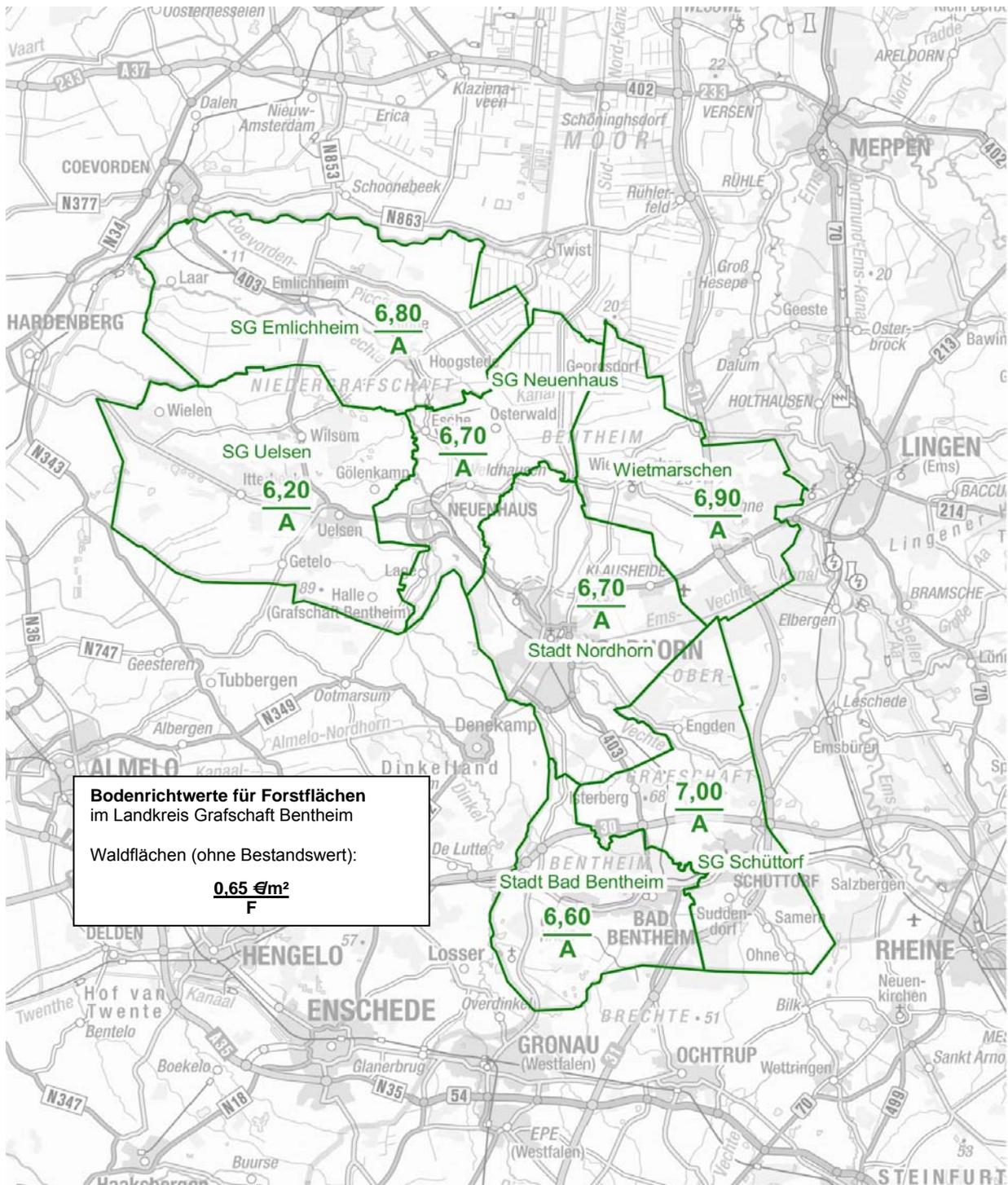
### Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 in Euro/m<sup>2</sup> im Landkreis Emsland

Die Buchstaben bezeichnen die Nutzung  
(Flächen der Land- oder Forstwirtschaft A = Acker GR = Grünland).



**Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 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.

Entsprechend der Struktur der ländlich geprägten **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).

#### Stadt Osnabrück

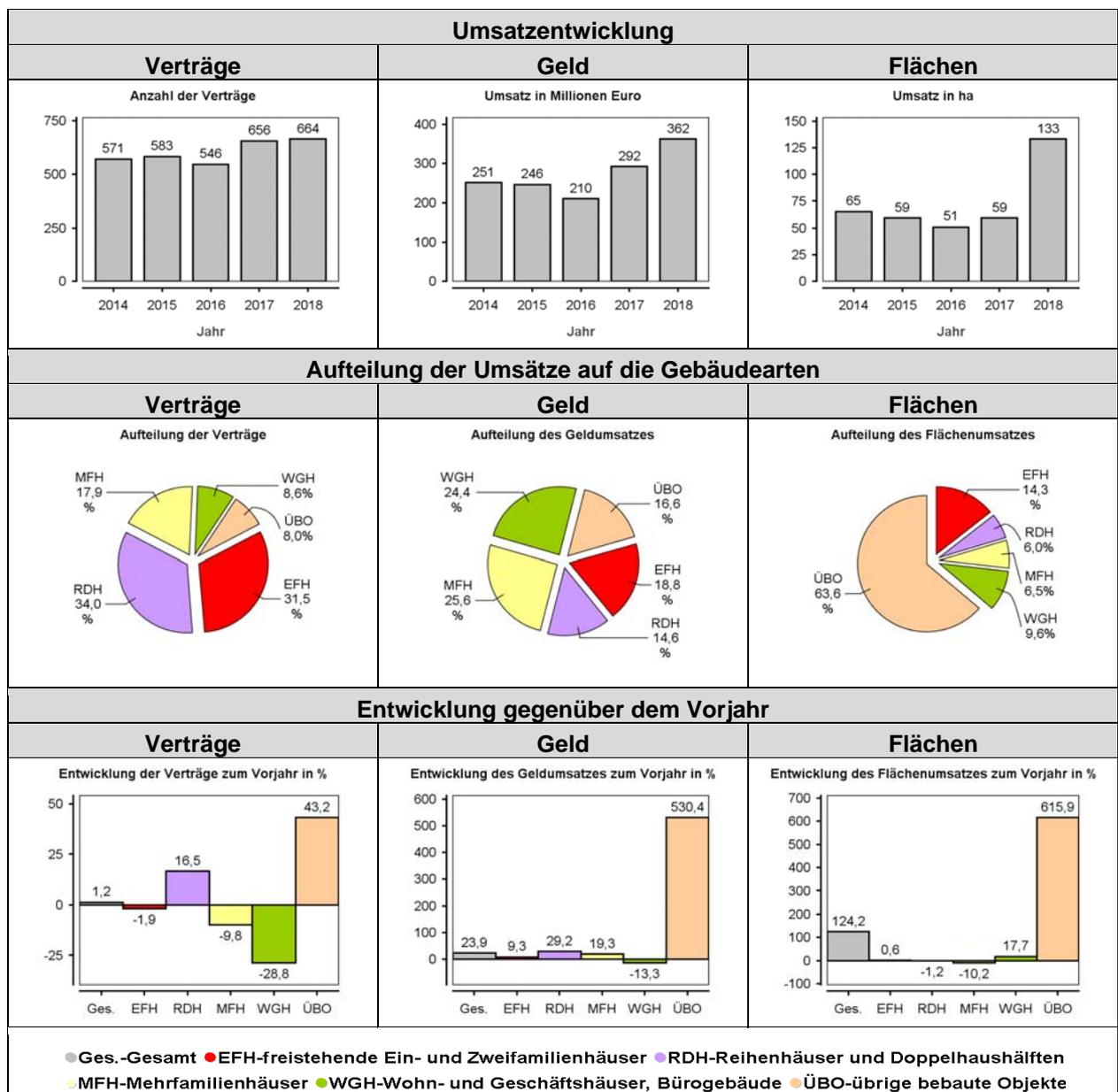


Abbildung 9.1.1

Die Angebots- und Nachfragesituation wird bei den Ein-/Zweifamilienhäusern von der gesamtwirtschaftlichen Lage, besonders von der Einkommenssituation, den steuerlichen Gegebenheiten und der Höhe der Mieten beeinflusst. Der Teilmarkt ist gekennzeichnet durch eine Nachfrage, die sich vorwiegend auf Objekte bezieht, die auch von durchschnittlich verdienenden Erwerbern finanziert werden kann. Für den Kauf sind neben der Lage, die Gestaltung, Bauausführung und Ausstattung immer mehr energetische Gesichtspunkte entscheidend.

Landkreis Osnabrück

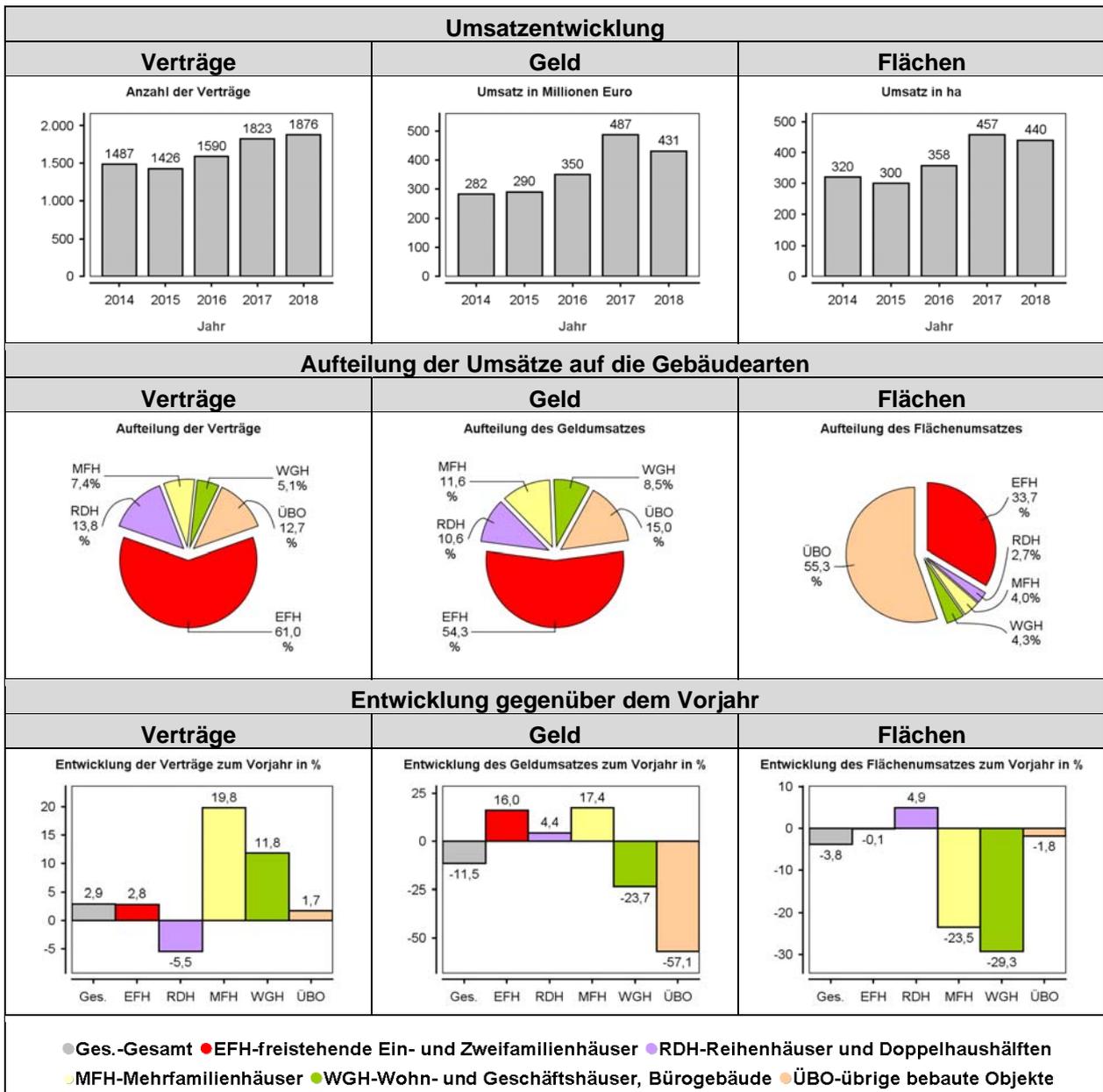


Abbildung 9.1.2

Landkreis Emsland

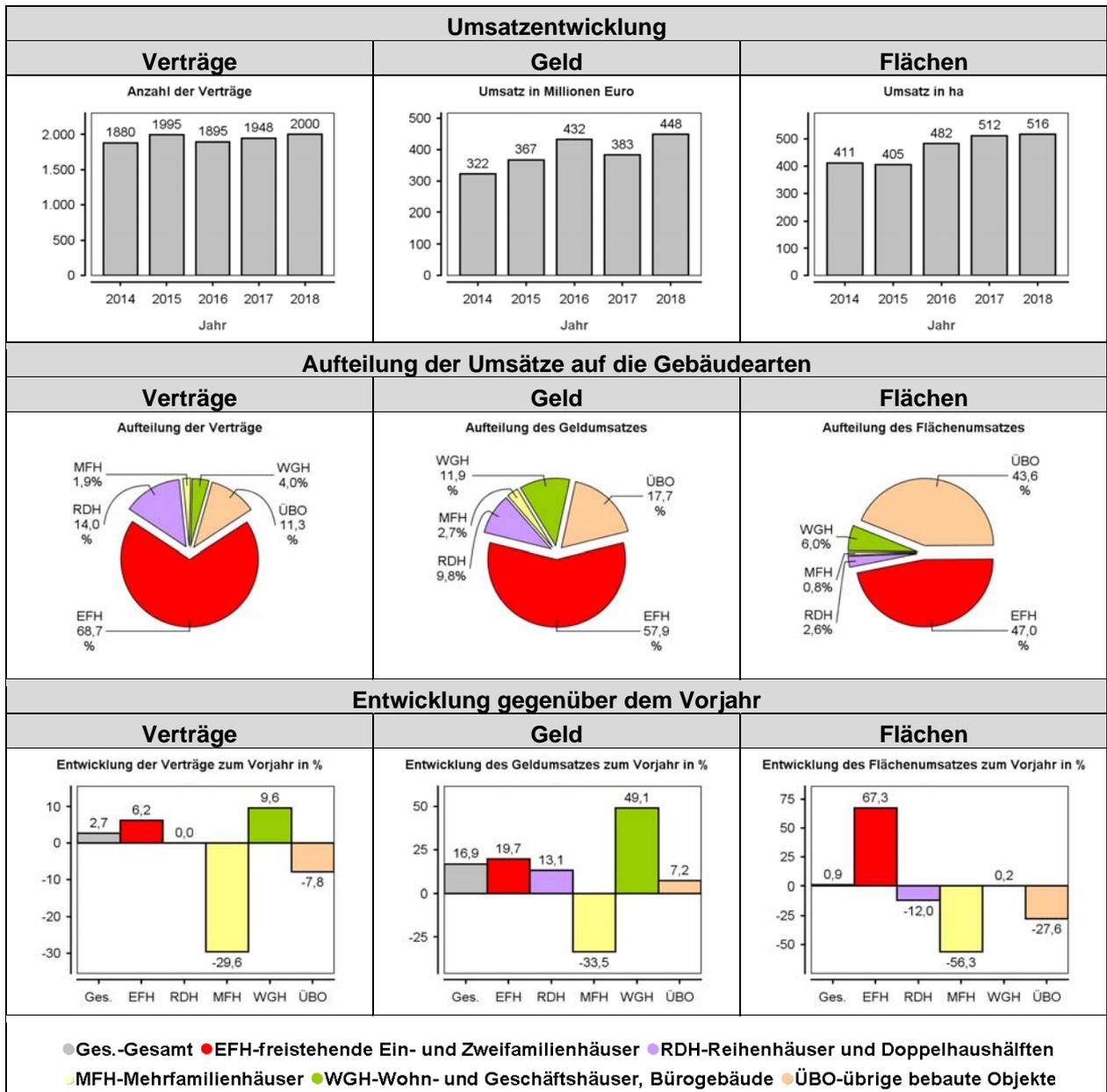


Abbildung 9.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

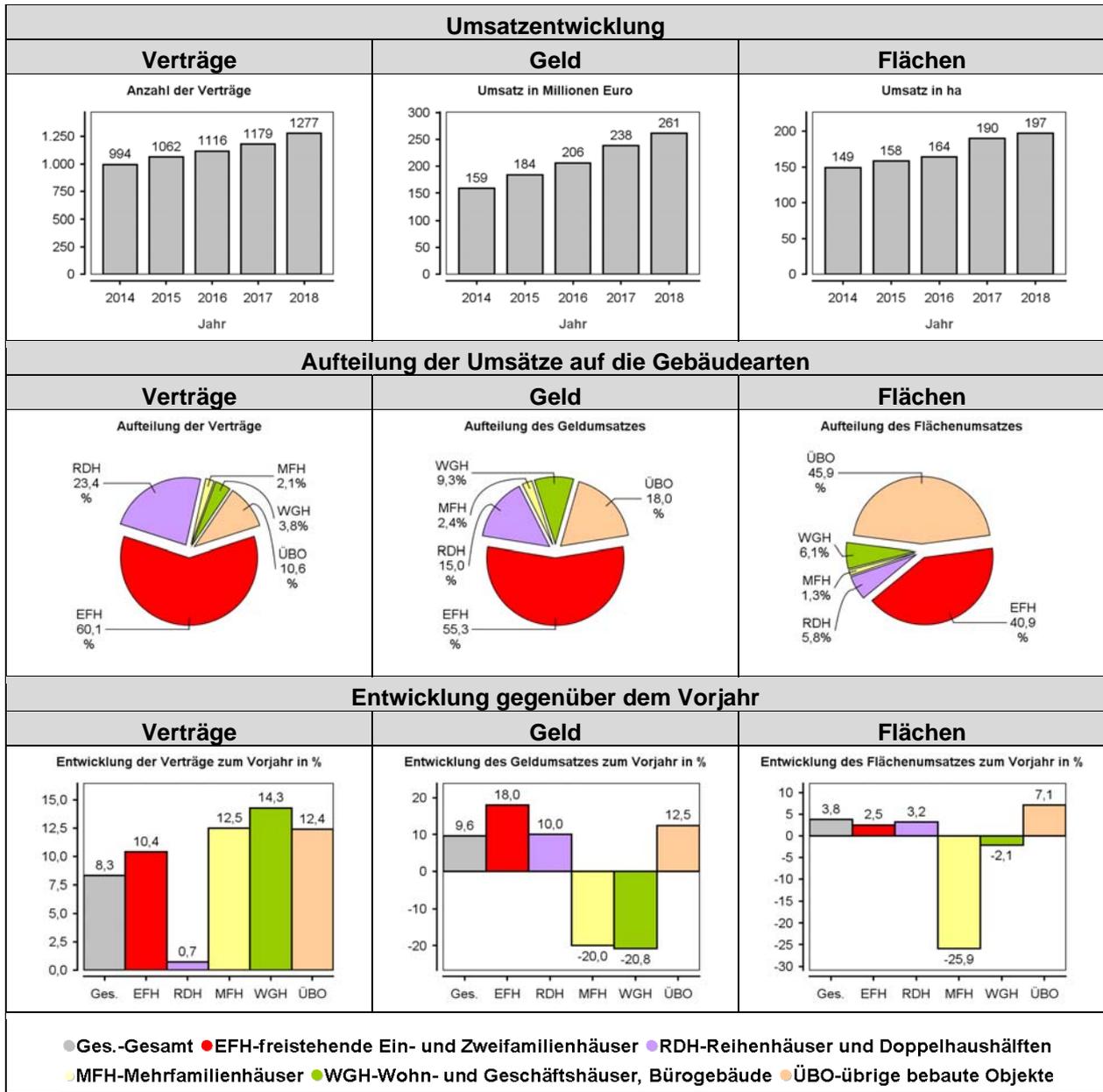


Abbildung 9.1.4

## 9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.2.1 Preisniveau

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr unterschiedlich verlaufen (**Stadt Osnabrück** - 2 %, **Landkreis Osnabrück** + 3 %, **Landkreis Emsland** + 6 %, **Landkreis Grafschaft Bentheim** + 10 %). 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.

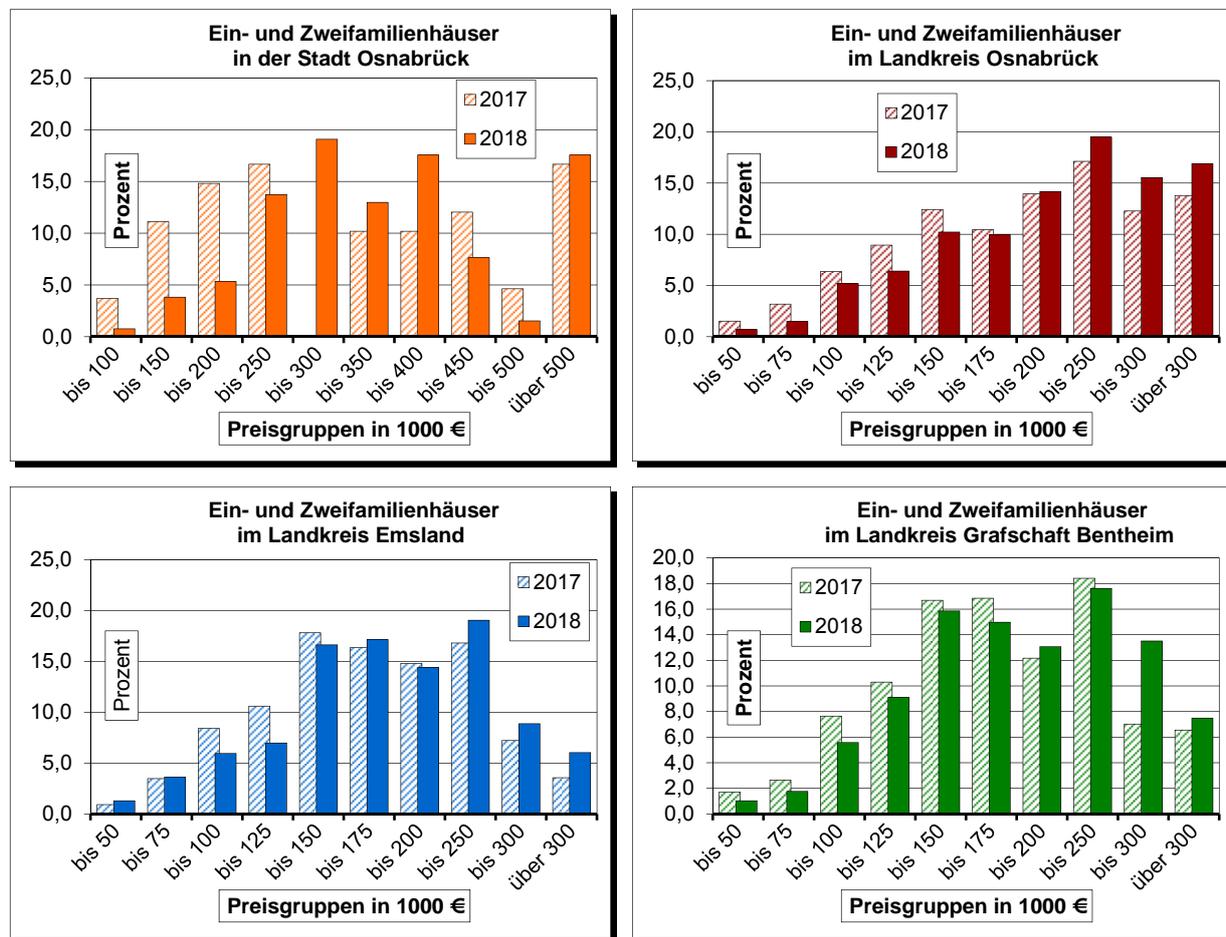


Abbildung 9.2.1.1

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 16 % (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 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	9 (17)	1934 (1930)	185 (190)	1.995 (2.011)	369.000 (364.000)
Baujahr 1950 bis 1977	47 (31)	1961 (1963)	160 (150)	1.938 (2.016)	319.000 (339.000)
Baujahr 1978 bis 1990	7 (10)	1981 (1986)	200 (159)	2.710 (2.338)	546.000 (338.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	13 (16)	2003 (2002)	162 (161)	2.485 (2.582)	395.000 (388.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	0 (0)				

**Landkreis Osnabrück**

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	69 (63)	1920 (1927)	168 (180)	925 (833)	155.000 (135.000)
Baujahr 1950 bis 1977	210 (205)	1964 (1963)	150 (150)	1.218 (1.117)	190.000 (175.000)
Baujahr 1978 bis 1990	63 (53)	1981 (1981)	170 (160)	1.393 (1.374)	220.000 (230.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	107 (106)	2000 (1999)	156 (152)	1.654 (1.617)	265.000 (252.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	6 (4)	2016 (2015)	129 (154)	2.263 (2.102)	294.000 (324.000)

**Landkreis Emsland**

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Emsland</b>					
Baujahr bis 1949	21 (15)	1930 (1935)	153 (150)	922 (660)	139.000 (95.000)
Baujahr 1950 bis 1977	117 (93)	1965 (1967)	150 (145)	1.024 (923)	150.000 (140.000)
Baujahr 1978 bis 1990	58 (56)	1982 (1983)	149 (160)	1.170 (1.053)	170.000 (174.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	97 (101)	2000 (2001)	150 (155)	1.419 (1.227)	218.000 (190.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	6 (1)	2018 (2016)	104 (127)	2.193 (1.929)	250.000 (245.000)

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>					
Baujahr bis 1949	49 (43)	1928 (1933)	140 (130)	1.000 (1.088)	135.000 (150.000)
Baujahr 1950 bis 1977	138 (130)	1963 (1963)	130 (141)	1.125 (1.067)	148.000 (144.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (45)	1982 (1983)	154 (145)	1.251 (1.400)	196.000 (208.000)
Baujahr 1991 bis 2015	90 (79)	2002 (2002)	160 (150)	1.566 (1.489)	252.000 (232.000)
Baujahr ab 2016	4 (6)	2018 (2017)	130 (109)	2.020 (1.647)	262.000 (180.000)

Die mittleren Kaufpreise (Median aller registrierten Ein- und Zweifamilienhäuser, ohne Verträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) betragen im Berichtsjahr:

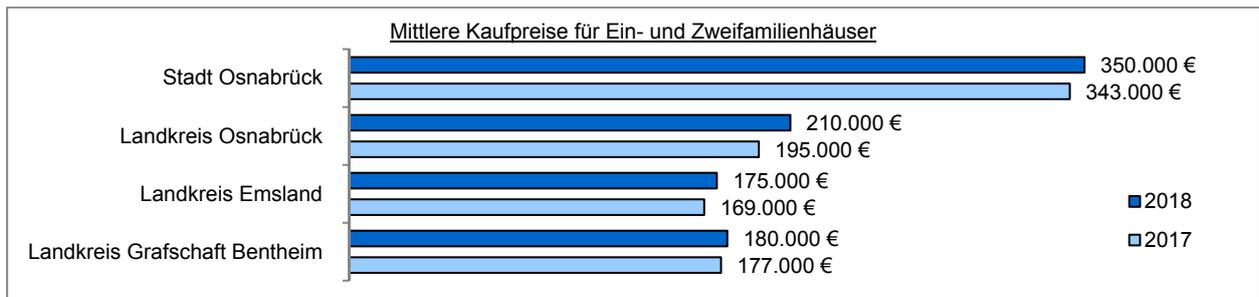


Abbildung 9.2.1.2

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

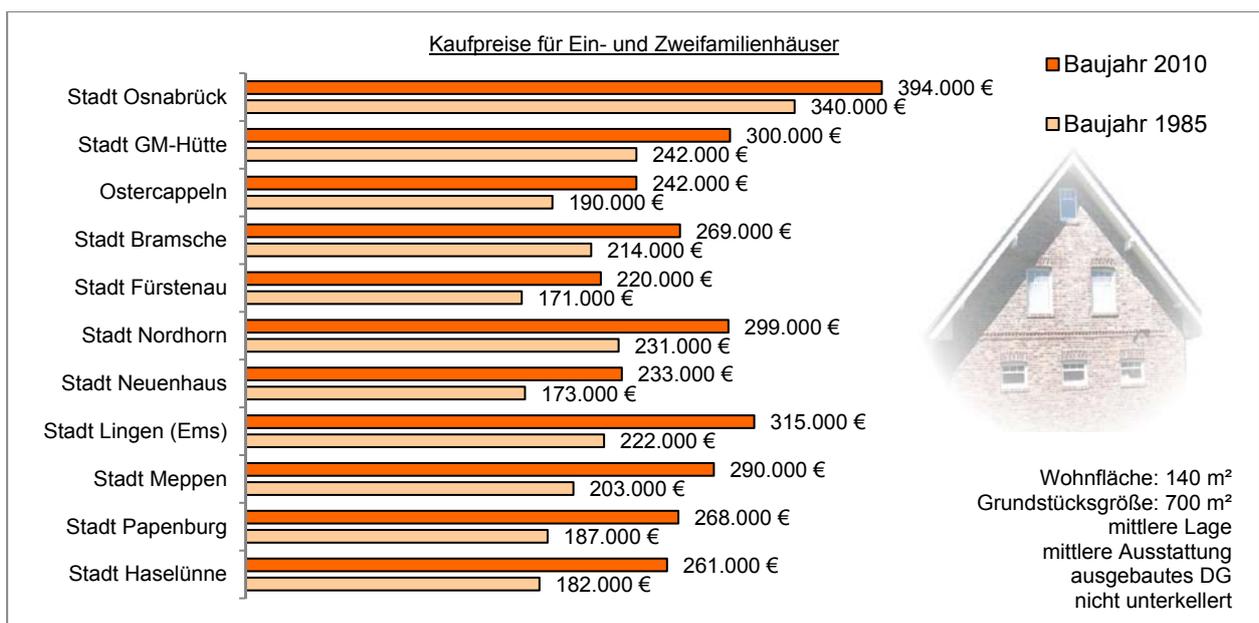


Abbildung 9.2.1.3

### 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).

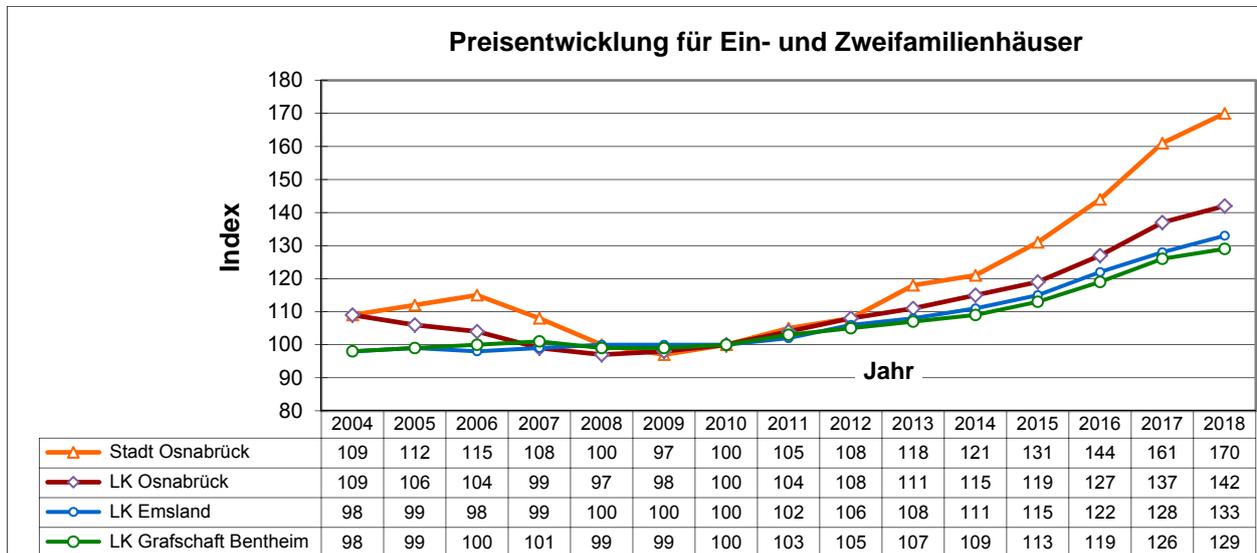


Abbildung 9.2.2.1

### 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. Wertermittlungstichtag. 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 in der Regel 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 Wertermittlungstichtages) würde die Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren und damit eine Verjüngung von 13 Jahren. Das wertrelevante (modifizierte) Baujahr verschiebt sich 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:      0,77

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

Der Wert des Objektes ergibt damit zu  
 $300.000 \text{ €} \times 0,77 \times 1,02 = \text{rd. } 236.000 \text{ €}$

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:	122
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	65 – 585 €/m <sup>2</sup> (Mittel 210 €/m <sup>2</sup> )
Wertrelevantes Baujahr:	1954 – 2014 (Mittel 1977)
Sachwert (NHK 2010):	95.000 – 781.000 Euro (Mittel 336.000 Euro)

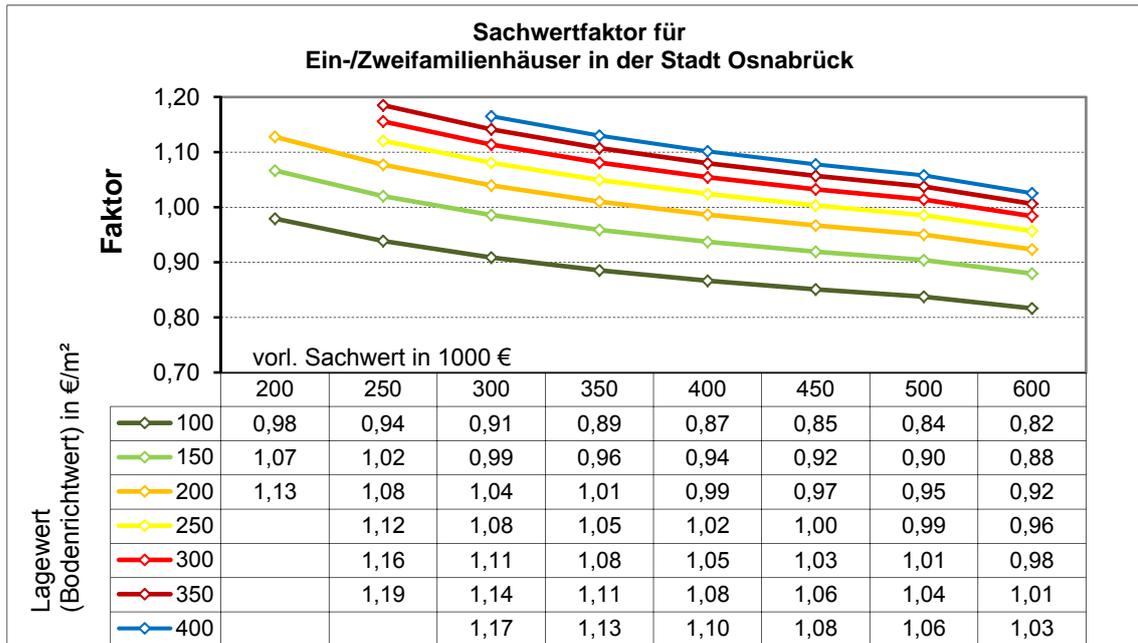


Abbildung 9.2.3 -A1

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

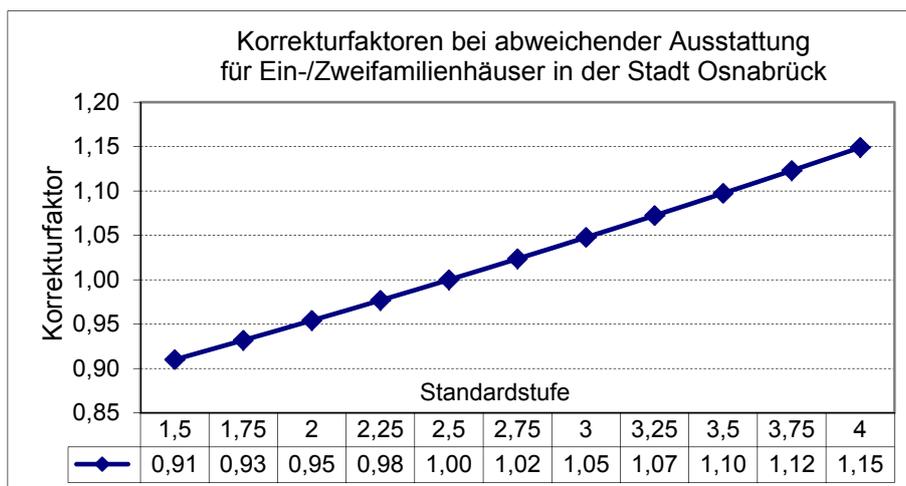


Abbildung 9.2.3 -A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	674
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	13 – 190 €/m <sup>2</sup> (Mittel 85 €/m <sup>2</sup> )
Wertrelevantes Baujahr	1957 – 2016 (Mittel 1981)
Sachwert (NHK 2010):	74.000 – 583.000 Euro (Mittel 244.000 Euro)

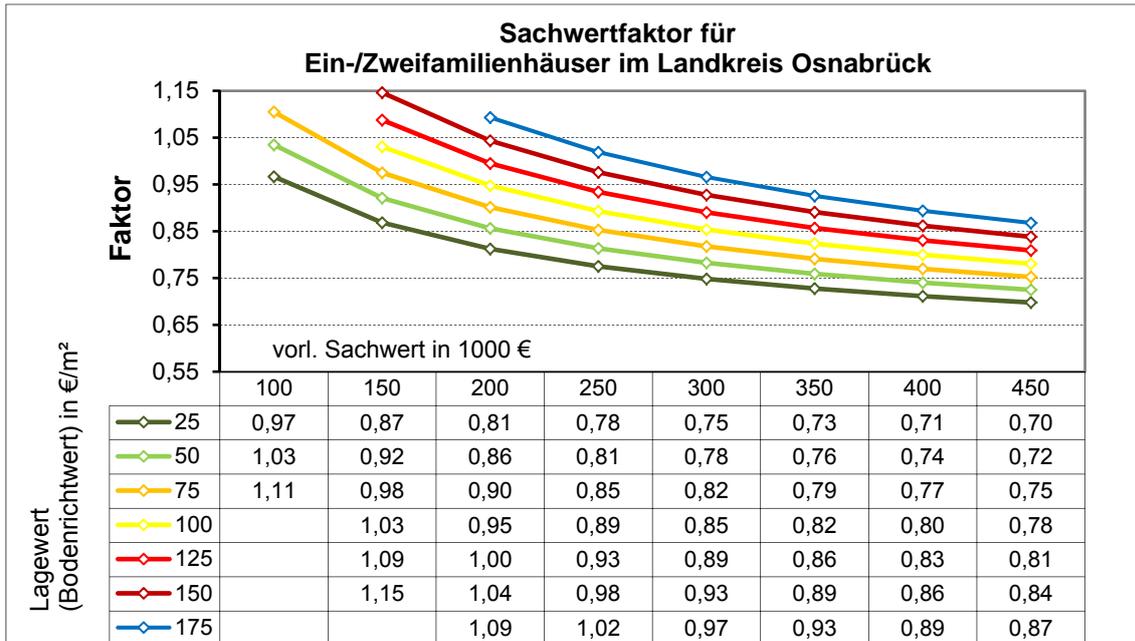


Abbildung 9.2.3 -B1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

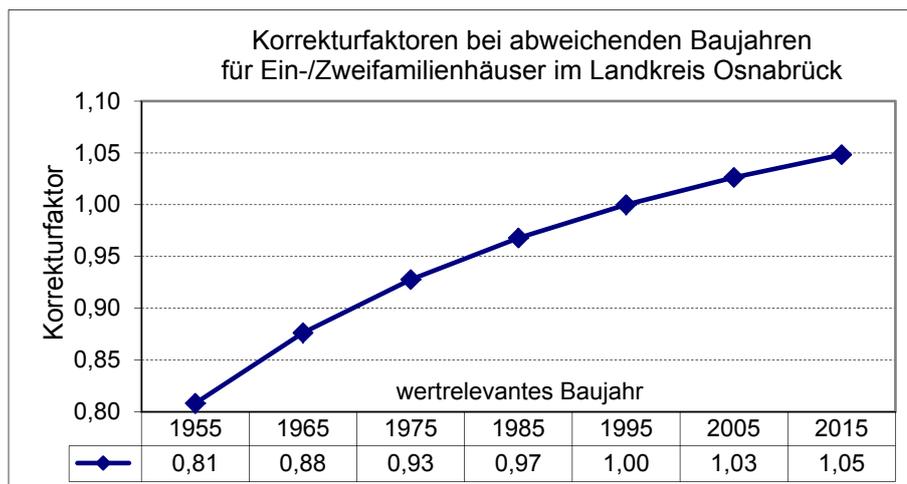


Abbildung 9.2.3 -B2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	644
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1957 – 2014 (Mittel 1986)
Sachwert (NHK 2010):	78.000 – 530.000 Euro (Mittel 224.000 Euro)

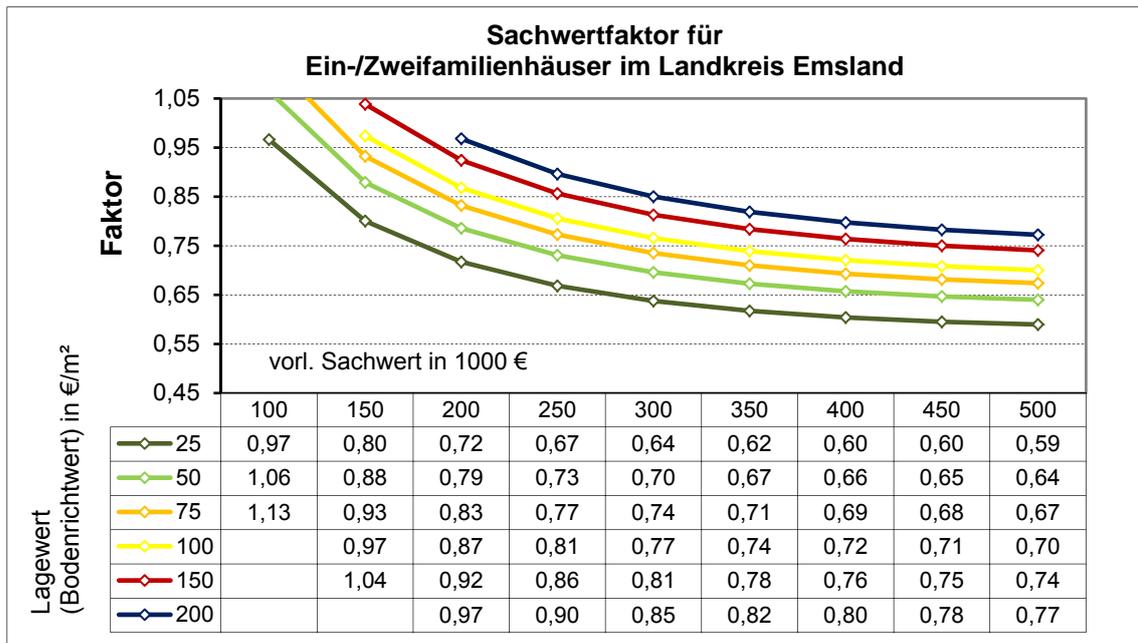


Abbildung 9.2.3 -C1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

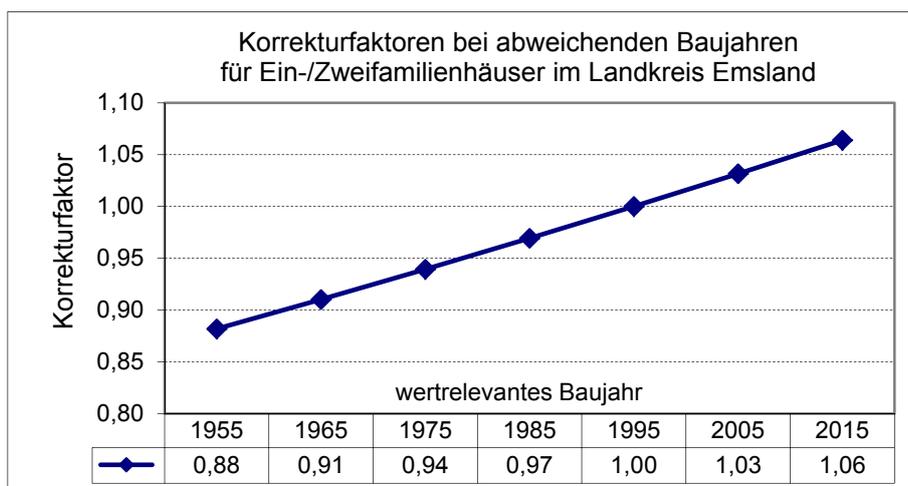


Abbildung 9.2.3 -C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	676
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1957 – 2018 (Mittel 1982)
Sachwert (NHK 2010):	44.000 – 621.000 Euro (Mittel 217.000 Euro)

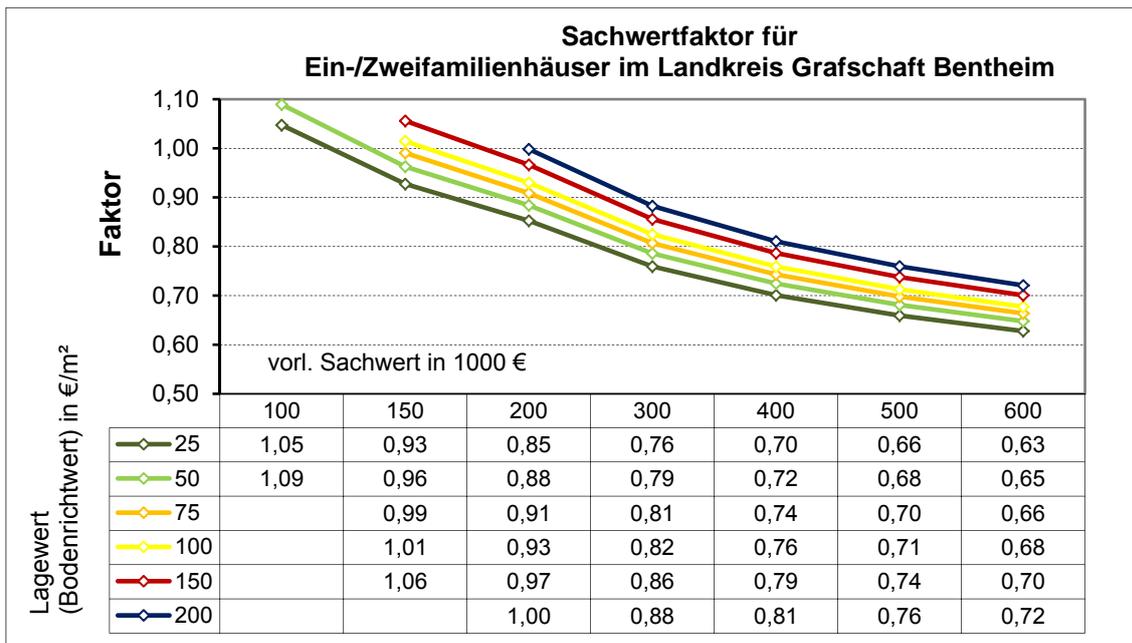


Abbildung 9.2.3 -D1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

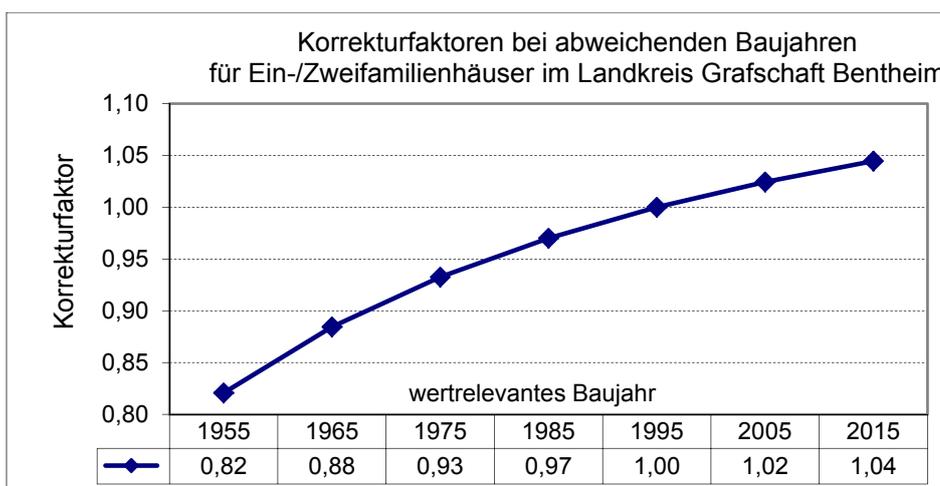


Abbildung 9.2.3 -D2

**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 83 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	09.2017
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m <sup>2</sup> - 605 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1965 - 2012	1975
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	192 m <sup>2</sup> - 1.412 m <sup>2</sup>	671 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	2,0 - 4,0	2,15
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,33 - 3,08	2,10

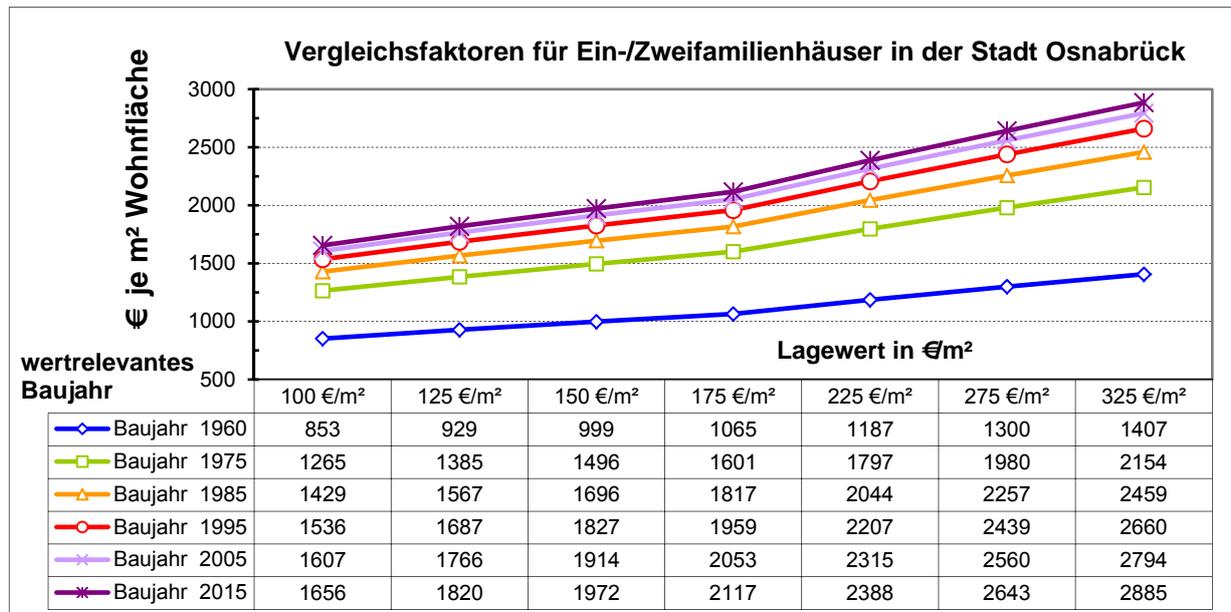


Abbildung 9.2.3 –E1

Unterschiedliche Wohnflächen und Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

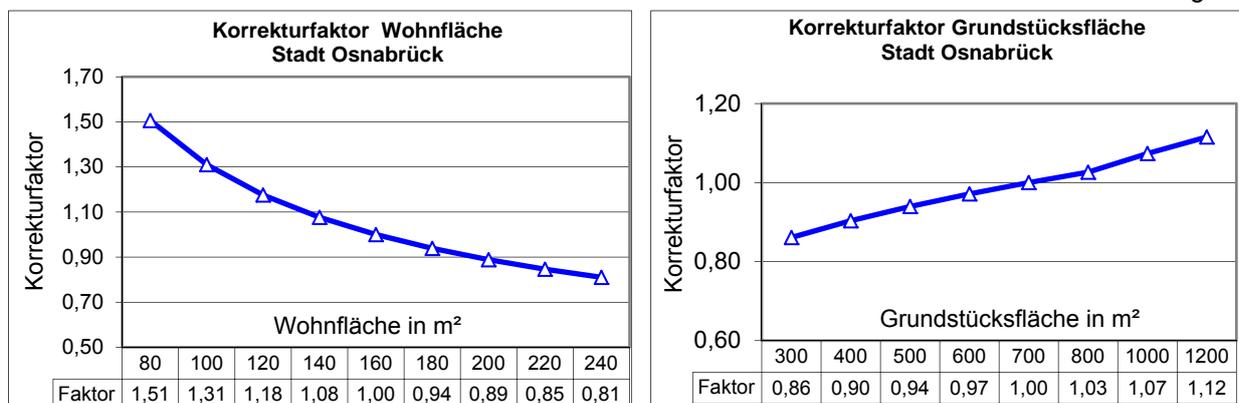


Abbildung 9.2.3 –E2

Abbildung 9.2.3 –E3

**Landkreis Osnabrück**

Die Stichprobe umfasst 507 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	08.2017
Lage (Bodenrichtwert)	13 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1959 - 2012	1978
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	261 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup>

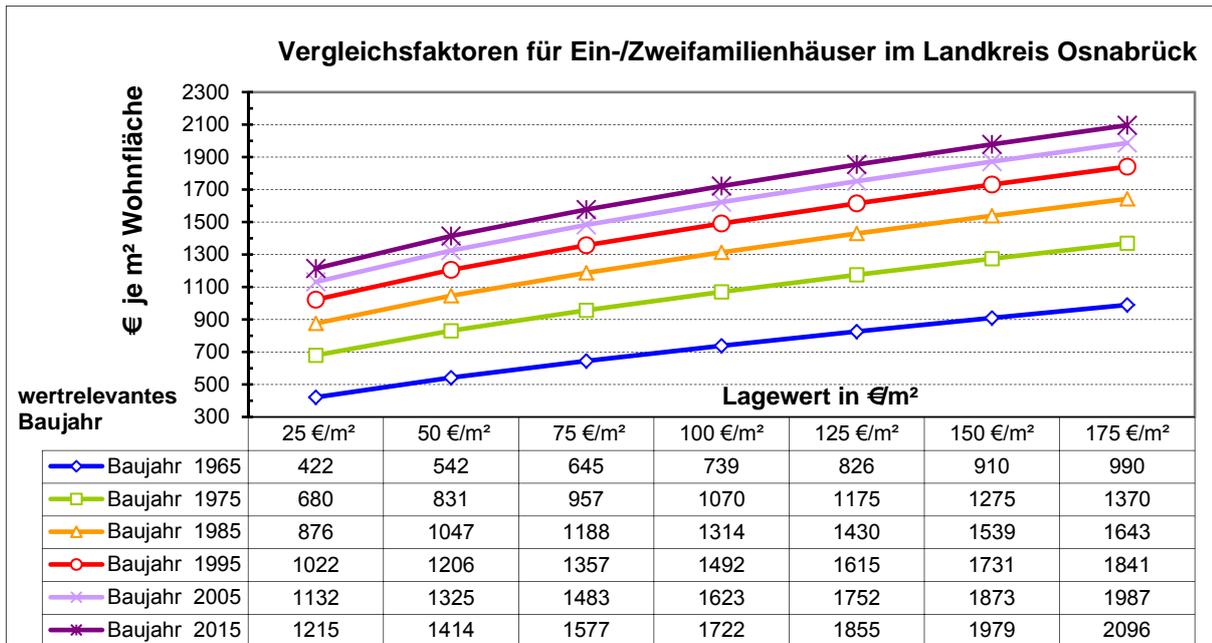


Abbildung 9.2.3 –F1

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

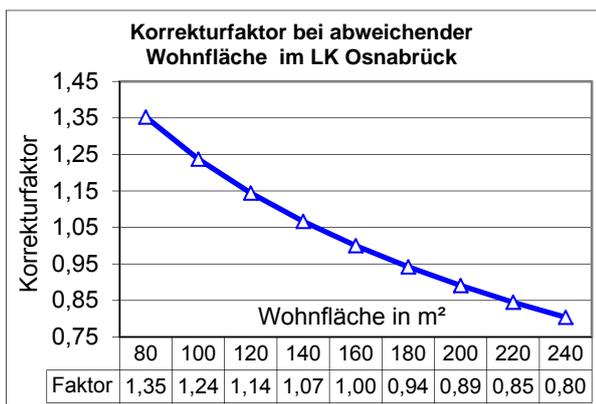


Abbildung 9.2.3 –F2

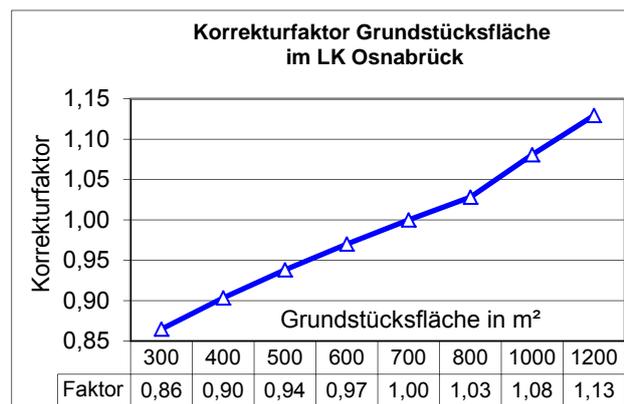
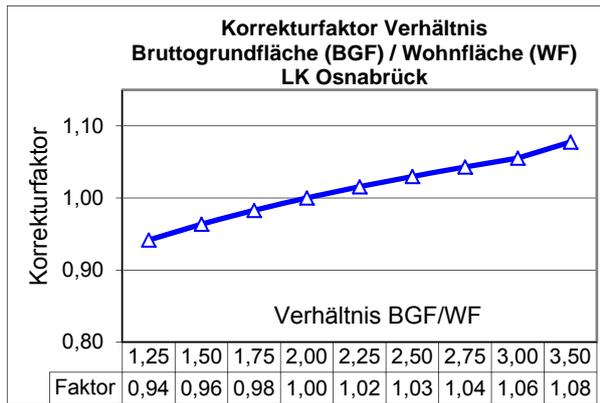


Abbildung 9.2.3 –F3



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

Abbildung 9.2.3 –F4

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 648 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	08.2017
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m <sup>2</sup> - 235 €/m <sup>2</sup>	72 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1957 - 2014	1987
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup> - 279 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	351m <sup>2</sup> - 1.199 m <sup>2</sup>	774 m <sup>2</sup>
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,6

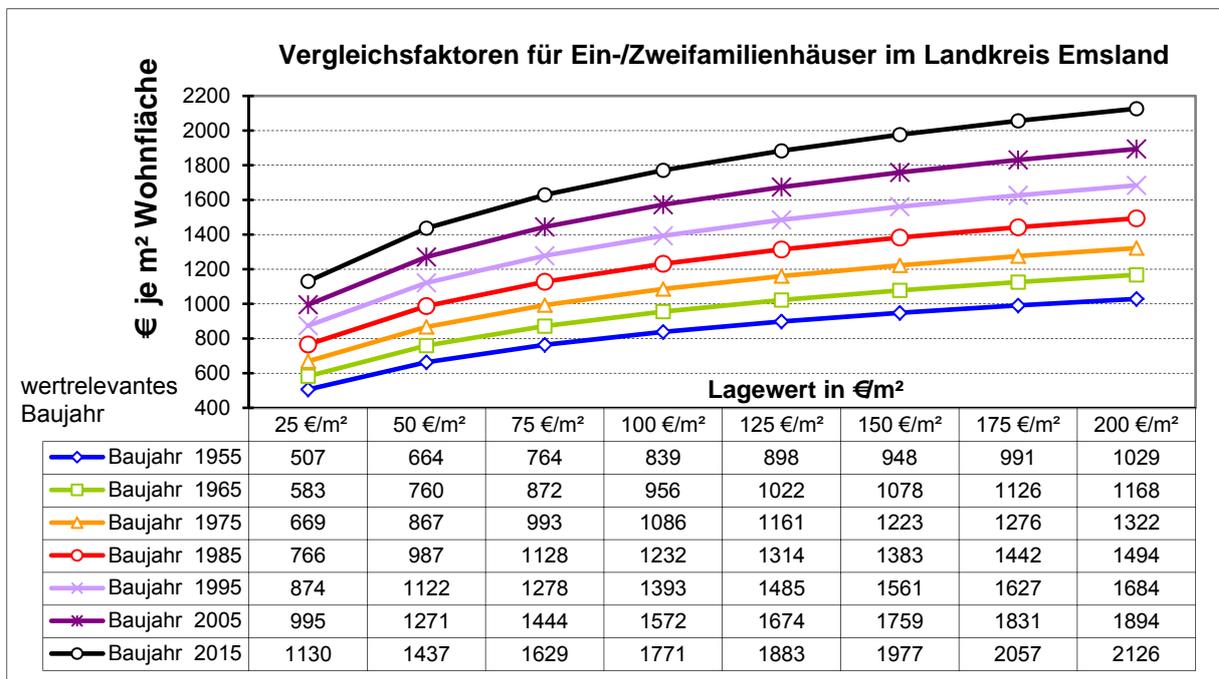


Abbildung 9.2.3 –G1

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

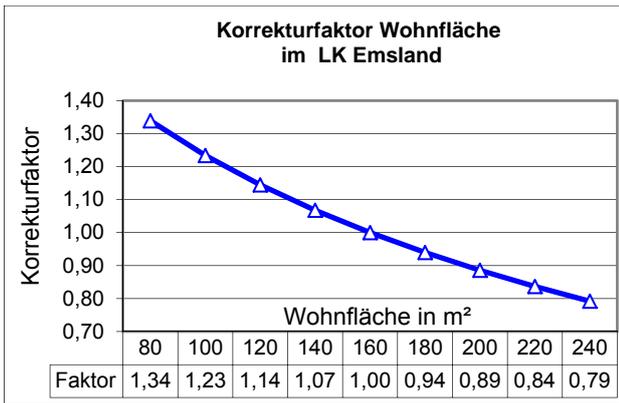


Abbildung 9.2.3 –G2

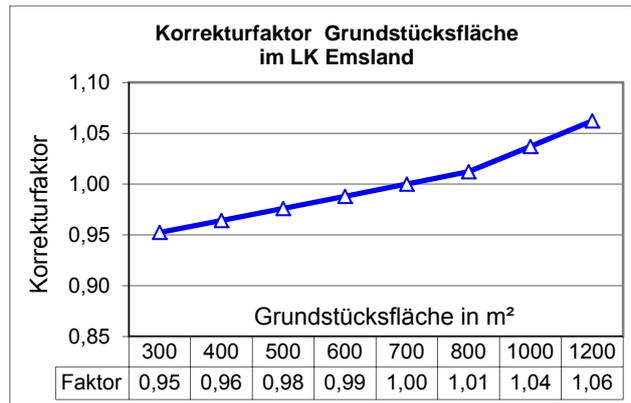


Abbildung 9.2.3 –G3

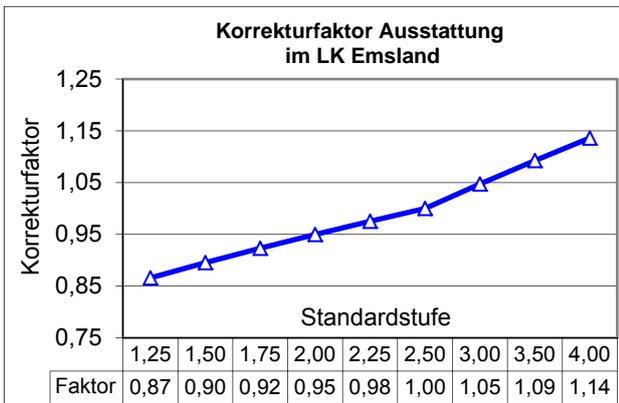


Abbildung 9.2.3 –G4

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 691 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m² - 210 €/m²	94 €/m²
Baujahr	1957 - 2018	1983
Wohnfläche	60 m² - 314 m²	147 m²
Grundstücksgröße	113 m² - 1.200 m²	700 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,52

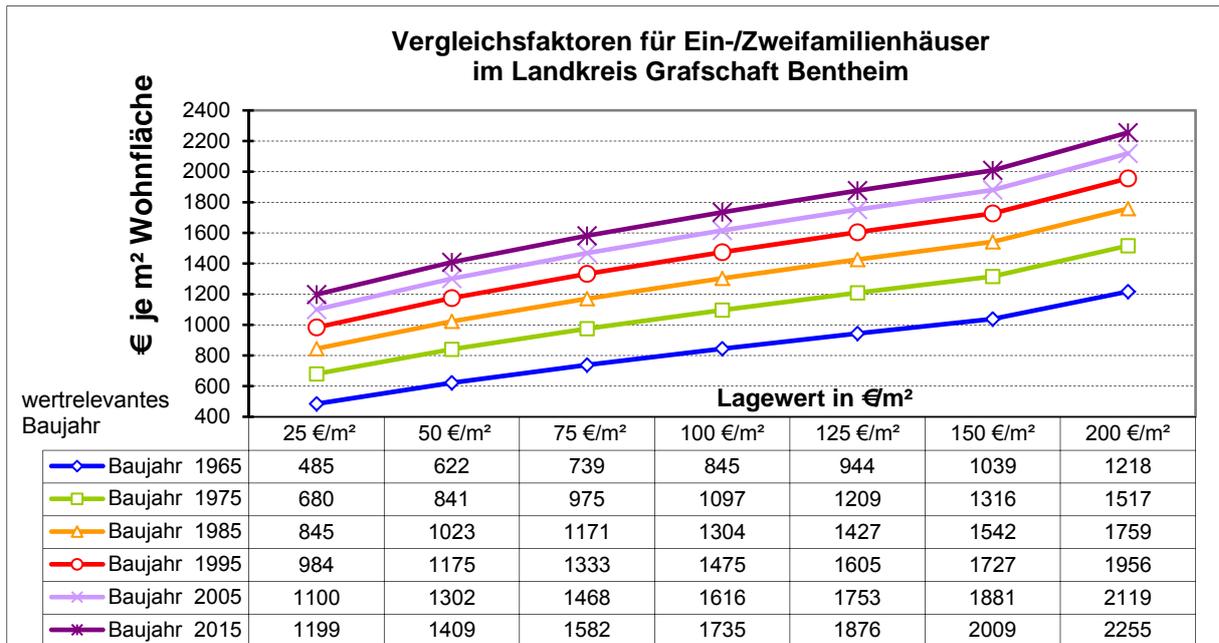


Abbildung 9.2.3 –H1

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

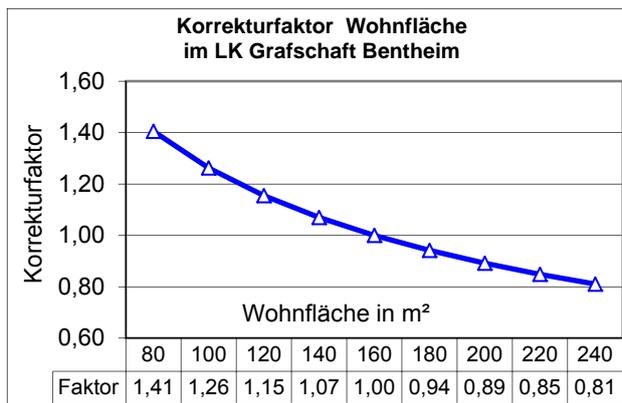


Abbildung 9.2.3 –H2

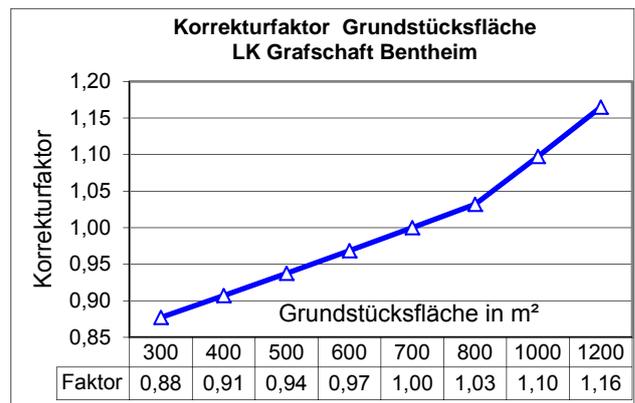


Abbildung 9.2.3 –H3

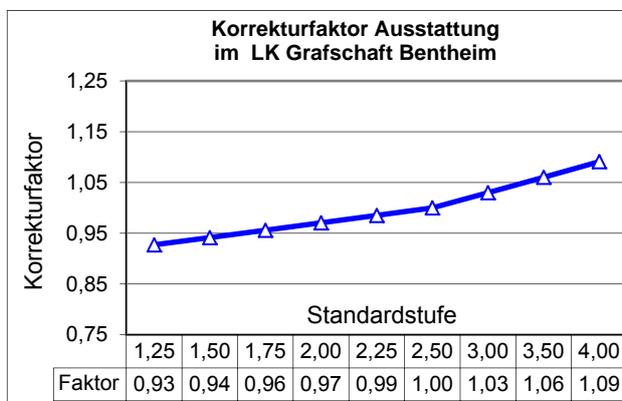


Abbildung 9.2.3 –H4

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 m <sup>2</sup> , Grundstücksgröße: 850 m <sup>2</sup> , Bodenrichtwert: 125 €/m <sup>2</sup> ; Ausstattung (Standardstufe NHK 2010): 2,75, Dachgeschoss ausgebaut - Vollkeller, Verhältnis BGF / WF: 2,25	
Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)	1.485,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)	0,94
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)	1,02 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:	1,03 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Verhältnis BGF / WF	1,00 (entfällt)
Vergleichsfaktor = 1.485 €/m <sup>2</sup> x 0,94 x 1,02 x 1,03 x 1,00 =	1.467,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m <sup>2</sup> x 1.415,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 264.000 €</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

Die Grafik veranschaulicht die Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht.

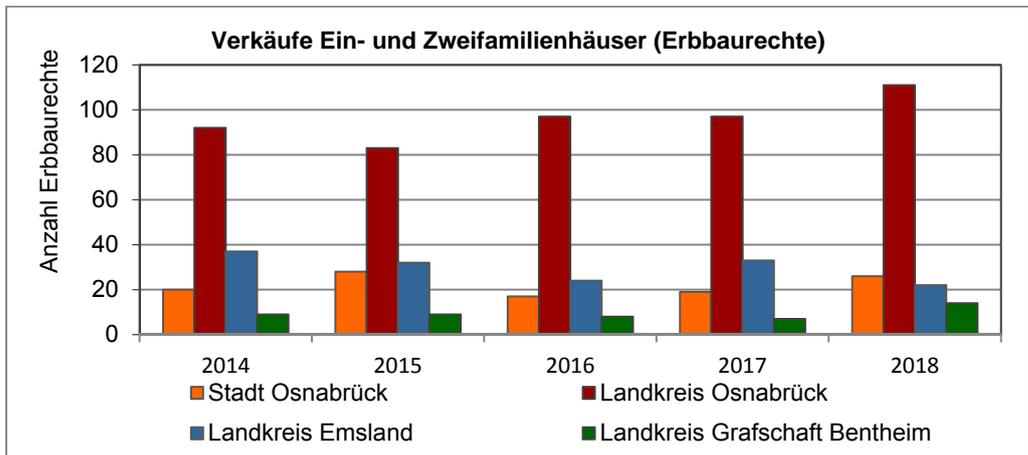


Abbildung 9.2.4.1

#### 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 2016 - 2018) 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:	20	48 (35 - 82)	180 (110 - 260)	1,74 (0,5 - 4,2)	0,9 (0,3 - 3,4)	<b>0,87</b> (0,5 - 1,1)
Landkreis Osnabrück:	87	59 (16 - 97)	95 (15 - 175)	0,95 (0,1 - 4,2)	1,2 (0,3 - 4,4)	<b>0,93</b> (0,5 - 1,25)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	30	51 (17 - 95)	85 (14 - 180)	0,69 (0,1 - 2,9)	1 (0,1 - 3,2)	<b>0,85</b> (0,4 - 1,5)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	280.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle):	0,87
Wert des Erbbaurechts =	280.000,- € x 0,87 = <b>rd. 244.000,- €</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 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	5 (11)	1927 (1929)	135 (97)	3.514 (1.905)	405.000 (200.000)
Baujahr 1950 bis 1977	28 (22)	1960 (1960)	110 (122)	2.073 (1.909)	233.000 (232.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (6)	1983 (1986)	130 (116)	2.200 (1.807)	278.000 (218.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	13 (8)	2003 (2000)	146 (139)	2.603 (2.311)	339.000 (330.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	3 (6)	2016 (2017)	180 (110)	2.694 (2.606)	485.000 (288.000)

**Landkreis Osnabrück**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	12 (8)	1914 (1934)	141 (104)	870 (1.206)	130.000 (132.000)
Baujahr 1950 bis 1977	34 (40)	1962 (1964)	117 (107)	1.292 (1.181)	158.000 (129.000)
Baujahr 1978 bis 1990	15 (11)	1979 (1983)	120 (115)	1.433 (1.773)	175.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	52 (35)	1999 (1998)	126 (118)	1.629 (1.536)	218.000 (192.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	3 (5)	2017 (2017)	119 (136)	2.020 (1.887)	279.000 (243.000)

**Landkreis Emsland**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Emsland</b>					
Baujahr bis 1949	8 (3)	1926 (1936)	138 (142)	1.044 (809)	120.000 (115.000)
Baujahr 1950 bis 1977	23 (28)	1958 (1964)	110 (102)	938 (1.151)	119.000 (116.000)
Baujahr 1978 bis 1990	12 (11)	1986 (1983)	122 (115)	1.364 (1.292)	173.000 (140.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	38 (26)	1998 (1996)	118 (119)	1.470 (1.419)	178.000 (170.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	5 (2)	2017 (2017)	115 (90)	1.818 (1.954)	202.000 (176.000)

**Landkreis Grafschaft Bentheim**

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

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>					
Baujahr bis 1949	21 (36)	1927 (1928)	86 (99)	1.131 (867)	108.000 (86.000)
Baujahr 1950 bis 1977	65 (88)	1958 (1956)	92 (90)	1.100 (1.039)	110.000 (96.000)
Baujahr 1978 bis 1990	11 (16)	1981 (1981)	103 (108)	1.330 (1.077)	137.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	25 (34)	1999 (2002)	113 (120)	1.382 (1.525)	159.000 (185.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	5 (8)	2018 (2017)	124 (118)	1.609 (1.607)	200.000 (194.000)

Die mittleren Kaufpreise (Median aller registrierten Reihenhäuser/Doppelhaushälften) sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt:

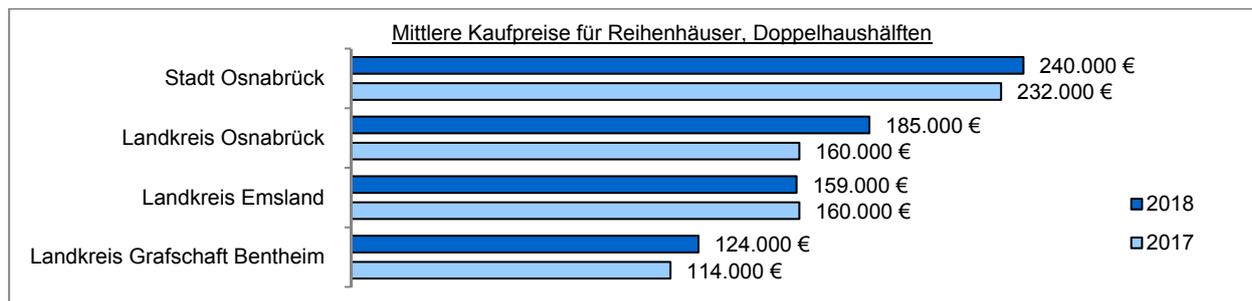


Abbildung 9.2.1.2

### 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).

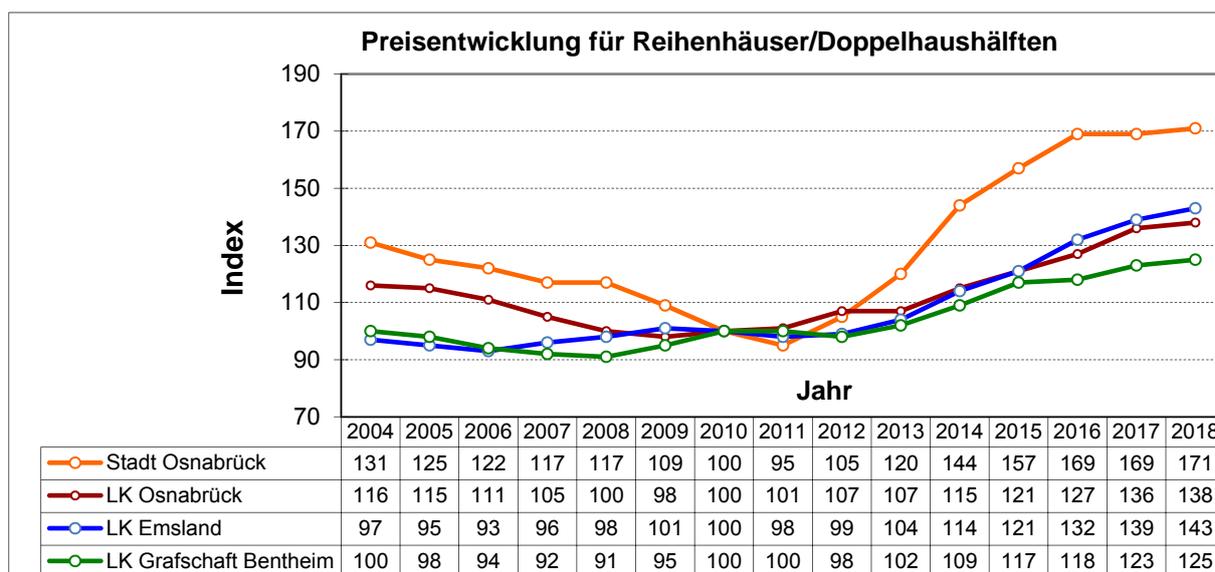


Abbildung 9.3.2.1

### 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:	84
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	60 – 560 €/m <sup>2</sup> (Mittel 190 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	73.000 – 487.000 Euro (Mittel 210.000 Euro)

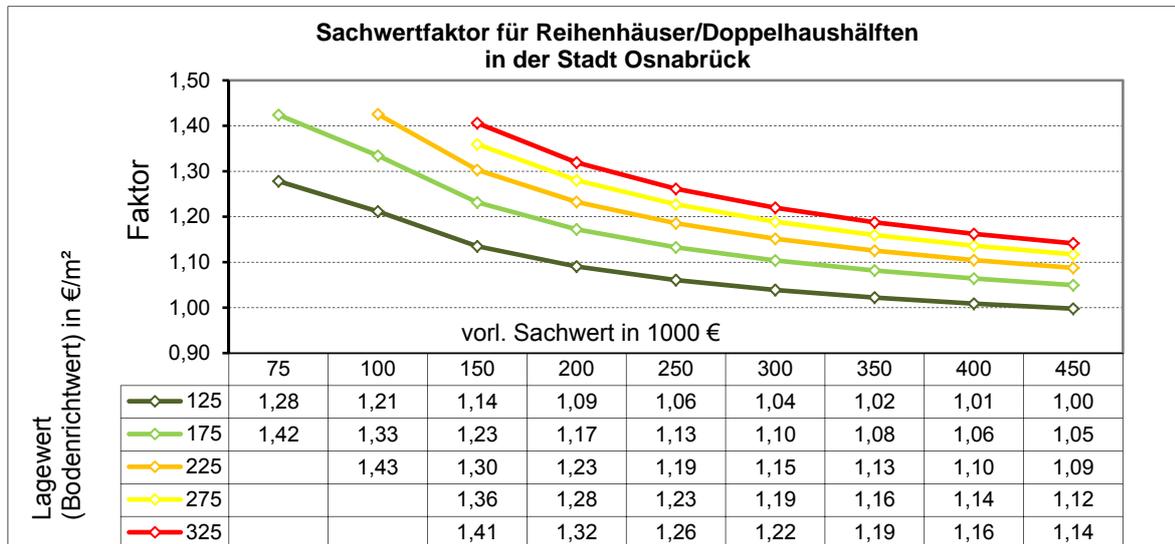


Abbildung 9.3.3 –A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	136
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	30 – 200 €/m <sup>2</sup> (Mittel 110 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	61.000 – 398.000 Euro (Mittel 173.000 Euro)

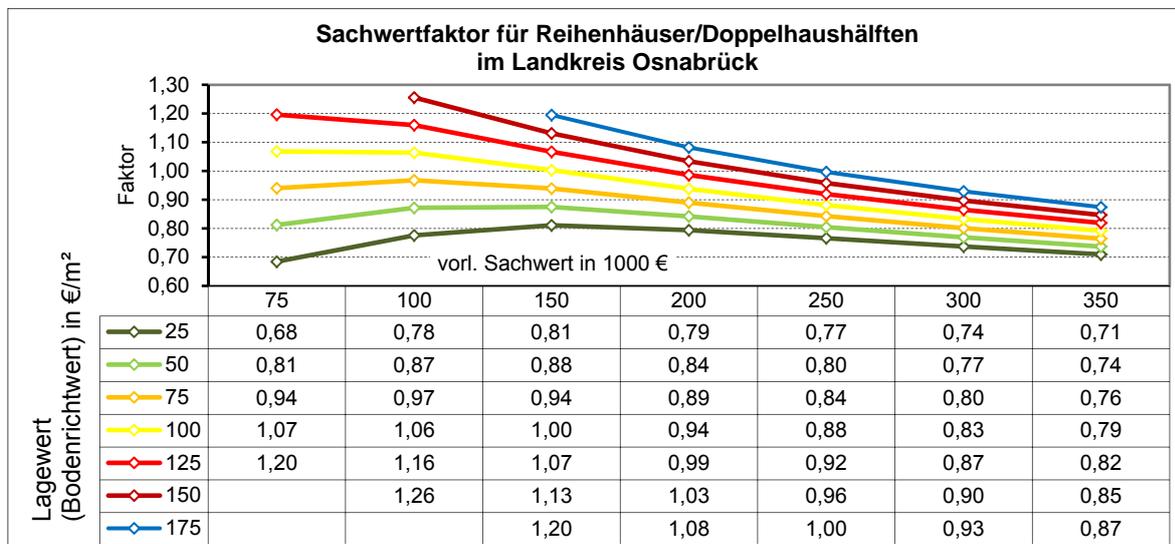


Abbildung 9.3.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	155
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Landkreis Emsland
Bodenrichtwert:	25 – 215 €/m <sup>2</sup> (Mittel 116 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	66.000 – 336.000 Euro (Mittel 168.000 Euro)

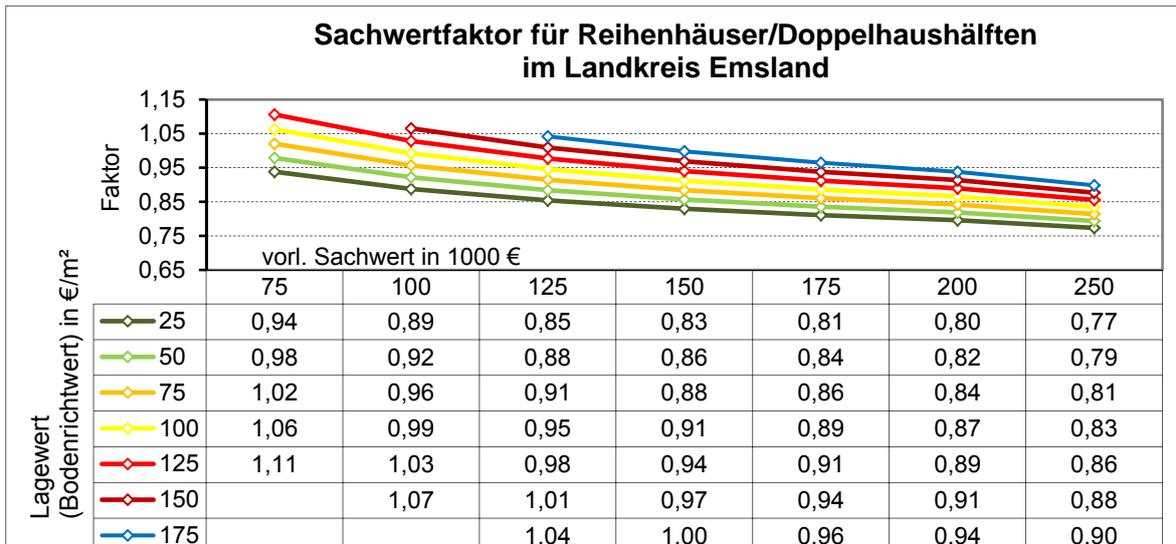


Abbildung 9.3.3 -C1

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	301
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Bodenrichtwert:	14 – 320 €/m <sup>2</sup> (Mittel 111 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert (NHK 2010):	21.000 – 387.000 Euro (Mittel 124.000 Euro)

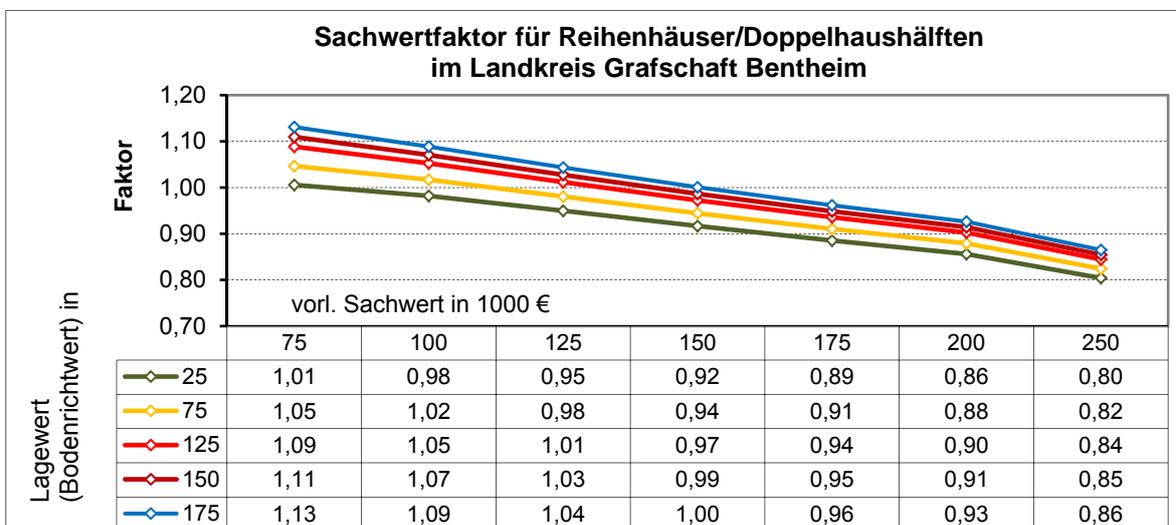


Abbildung 9.3.3 -D1

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:	0,89
Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu $175.000 \text{ €} \times 0,89 = \text{rd. } 156.000 \text{ €}.$	
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 für Vergleichsfaktoren:	
Es ist der Wert eines mit einem Reihenhaus / 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)	1.440,-- €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Tabelle 9.3.3 -H2)	1,10 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche (Tabelle 9.3.3 -H3)	1,03
<hr/>	
Vergleichsfaktor = 1.440 €/m <sup>2</sup> x 1,10 * 1,03 =	1.632,-- €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	90 m <sup>2</sup> x 1.632,-- €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 147.000 €</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 69 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016- 2018	11.2017
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m <sup>2</sup> - 580 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1953 - 2008	1977
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 225 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	153 m <sup>2</sup> - 879 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>

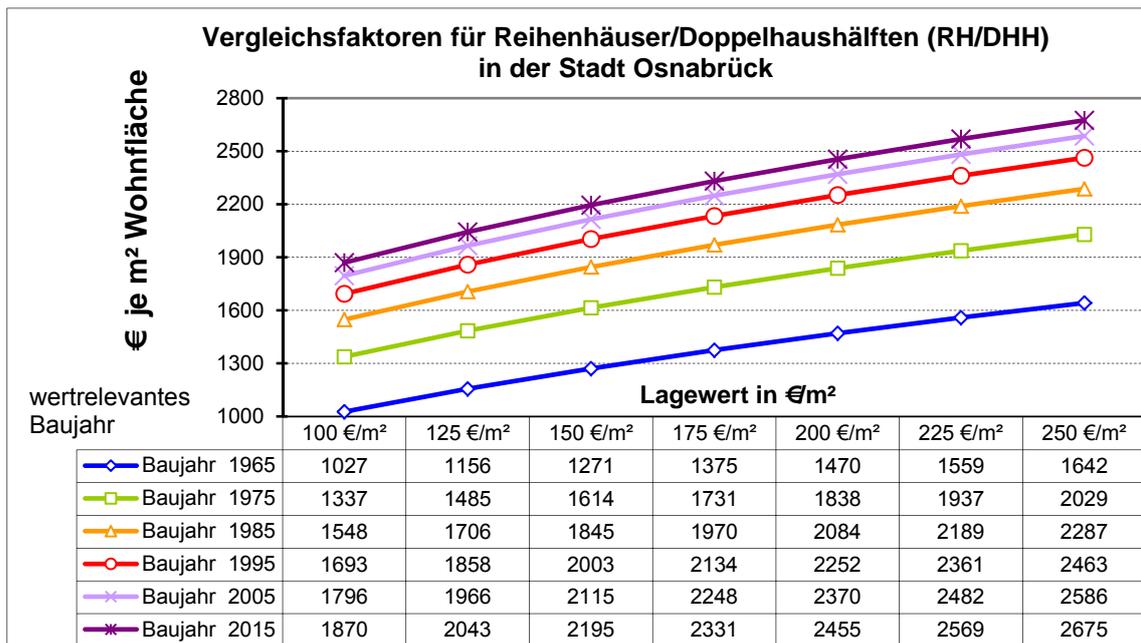


Abbildung 9.3.3 -E1

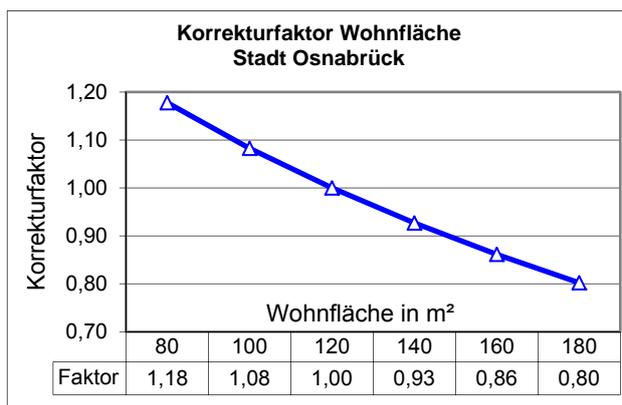


Abbildung 9.3.3 -E2

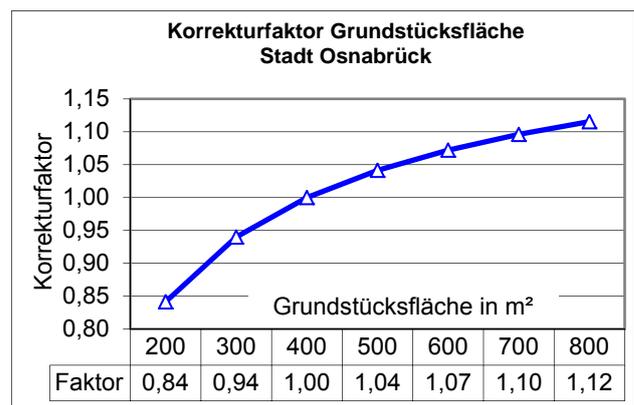


Abbildung 9.3.3 -E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 172 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m <sup>2</sup> - 210 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2010	1988
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>

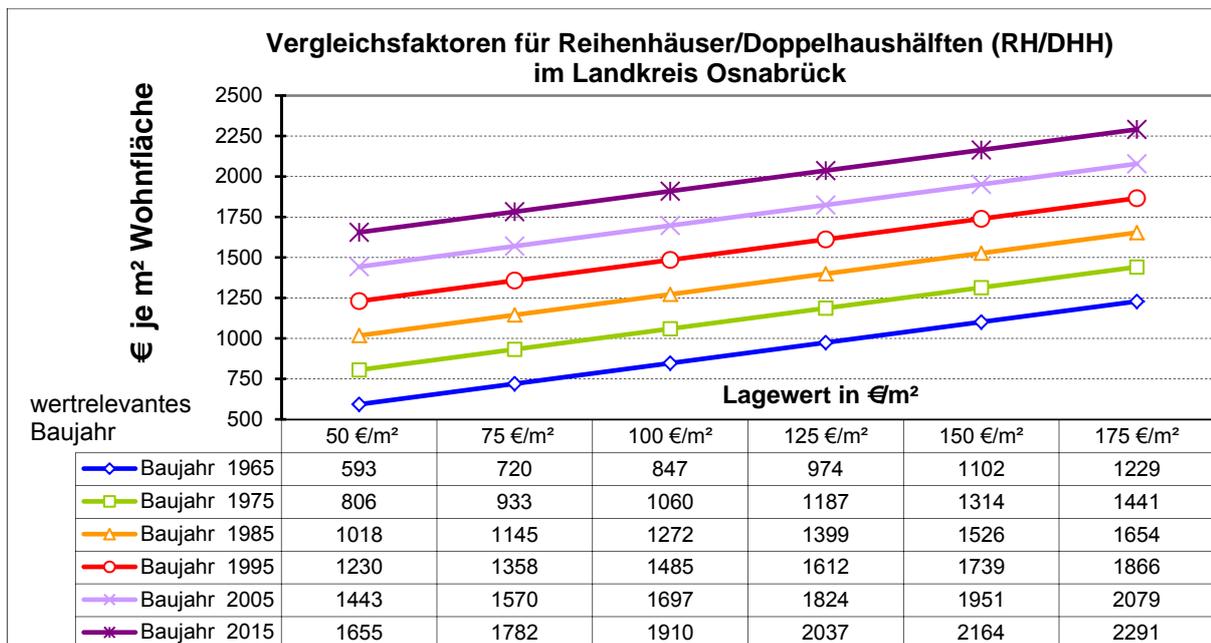


Abbildung 9.3.3 -F1

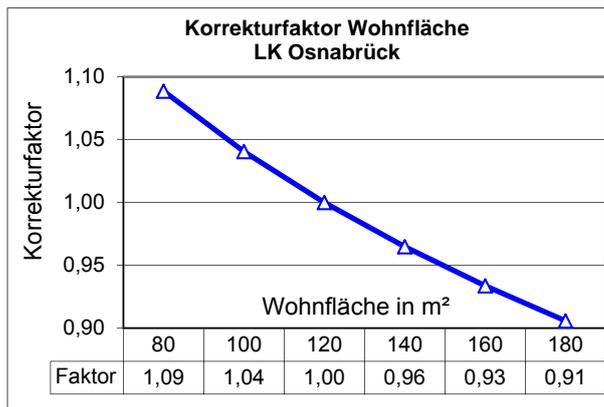


Abbildung 9.3.3 -F2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 199 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	09.2017
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m <sup>2</sup> - 265 €/m <sup>2</sup>	114 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1958 - 2018	1987
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> - 220 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	137 m <sup>2</sup> – 845 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>

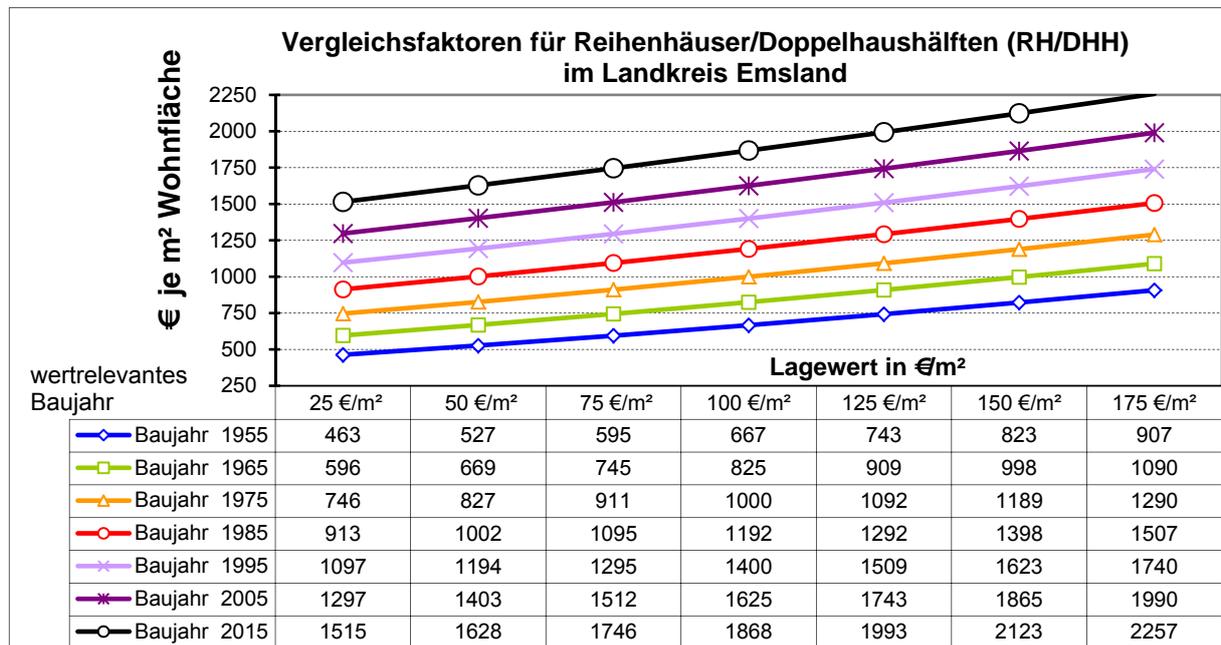


Abbildung 9.3.3 -G1

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

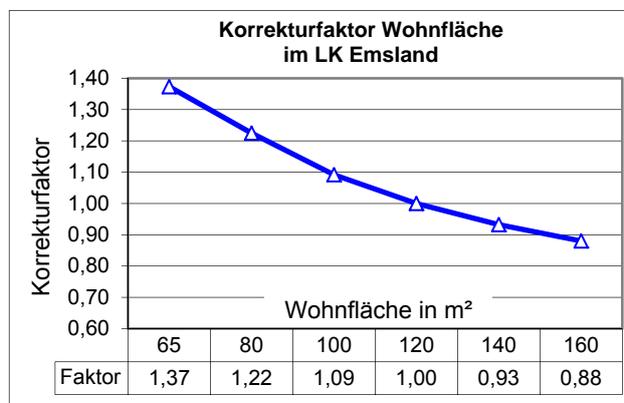


Abbildung 9.3.3 -G2

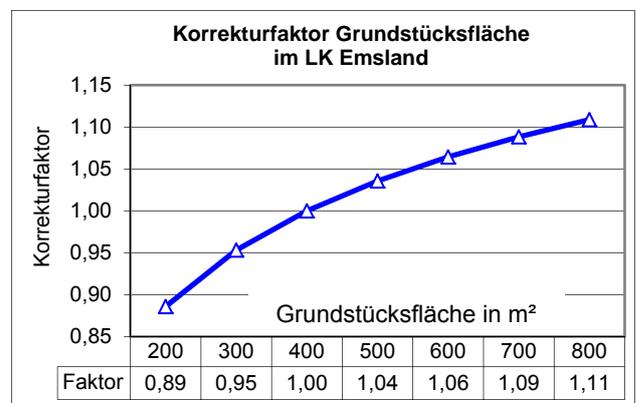


Abbildung 9.3.3 -G3

**Landkreis Grafschaft Bentheim**

Die Stichprobe umfasst 382 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m <sup>2</sup> – 450 €/m <sup>2</sup>	112 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1946 - 2018	1979
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 290 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	101 m <sup>2</sup> – 880 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>

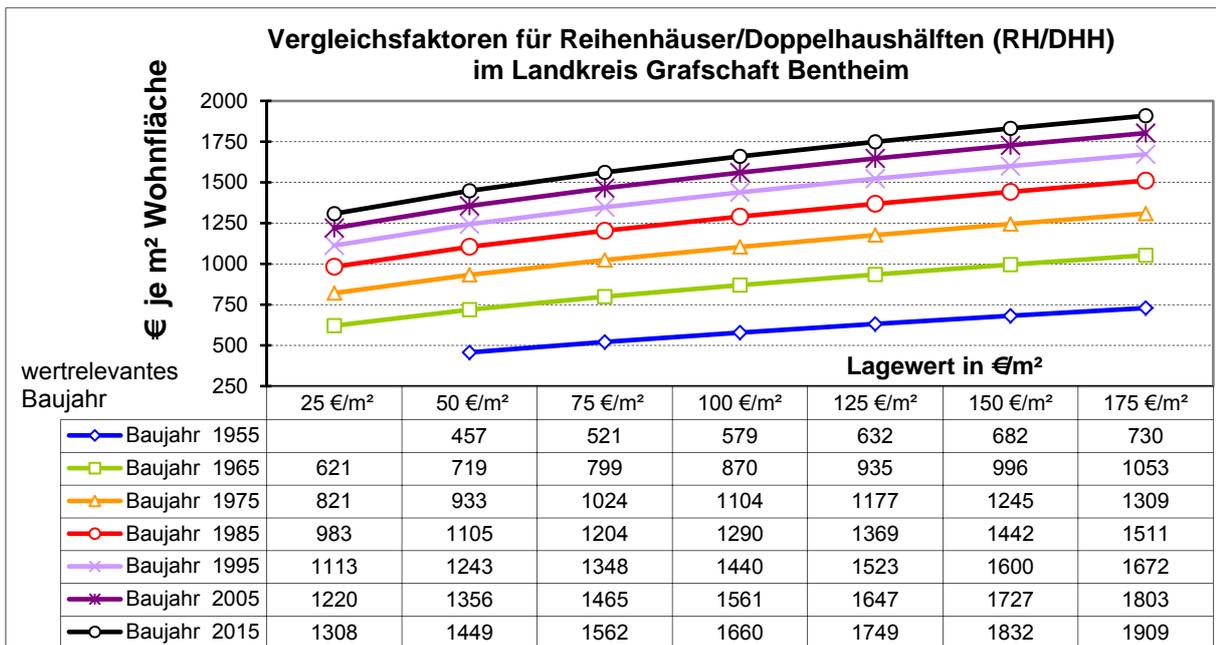


Abbildung 9.3.3 -H1

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

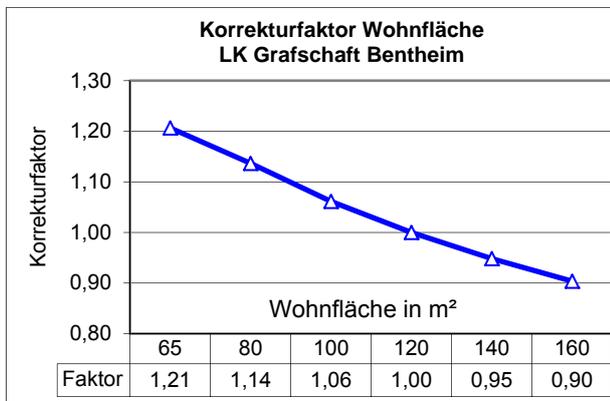


Abbildung 9.3.3 –H2

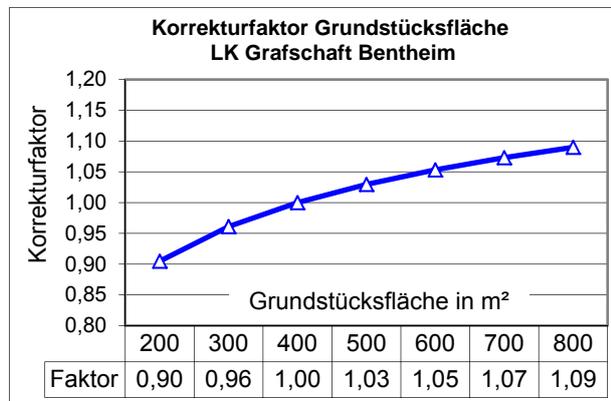


Abbildung 9.3.3 –H3

### 9.3.4 Erbbaurechte

Folgende Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht wurden im Berichtsgebiet verkauft:

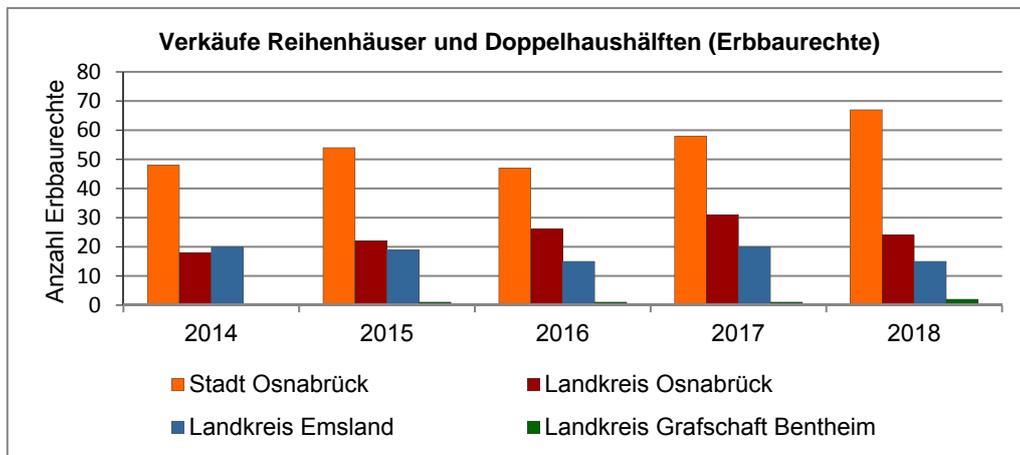


Abbildung 9.3.4.1

#### 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 2016 – 2018) 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:	45	41 (14 - 99)	200 (135 - 255)	1,78 (0,7 - 6,3)	0,9 (0,3 - 3,1)	<b>0,90</b> (0,6 - 1,4)
Landkreis Osnabrück:	21	51 (24 - 87)	130 (40 - 170)	1,48 (0,3 - 4,9)	1,11 (0,3 - 4,2)	<b>1,00</b> (0,5 - 1,4)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	6	42 (33 - 81)	118 (60 - 170)	0,8 (0,1 - 4,0)	1,2 (0,1 - 2,4)	<b>0,83</b> (0,4 - 1,0)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert): 160.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle): 0,90
Wert des Erbbaurechts = unbelastetes bebautes Grundstück x Vergleichsfaktor für Erbbaurechte: 160.000,- € x 0,90 = <b>rd. 144.000,- €</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).

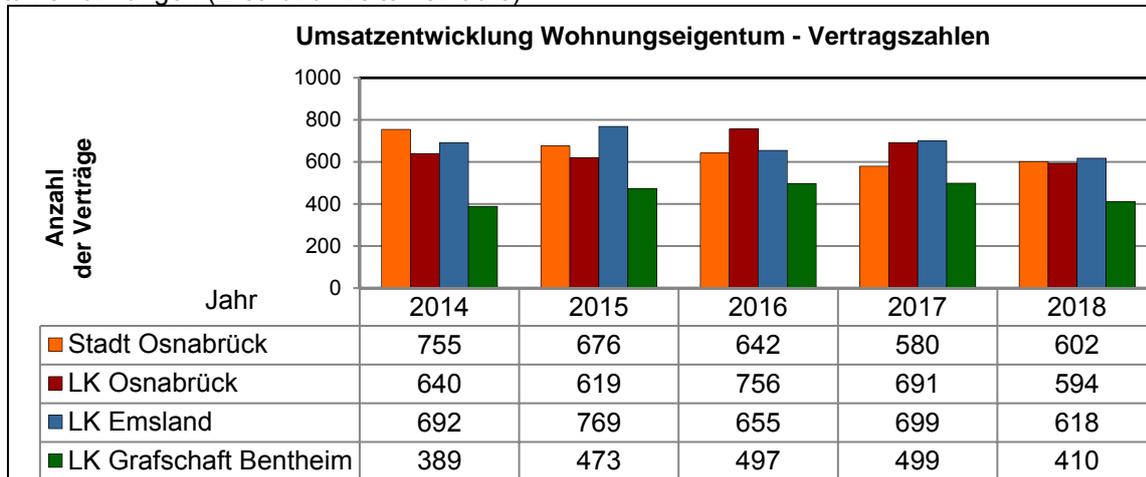


Abbildung 9.4.1.1

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 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Stadt Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	42 (31)	1914 (1915)	86 (82)	2.056 (1.635)	165.000 (145.000)
Baujahr 1950 bis 1977	143 (127)	1961 (1968)	57 (67)	1.275 (1.279)	70.000 (80.000)
Baujahr 1978 bis 1990	46 (50)	1982 (1982)	58 (74)	1.812 (1.613)	100.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	74 (68)	1994 (1993)	71 (54)	2.202 (1.837)	126.000 (81.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	123 (103)	2018 (2018)	76 (82)	2.915 (2.768)	215.000 (213.000)

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

Lfd. Nr.	verkaufte Objekte 2018 Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	24 (28)	1982 (1985)	64 (68)	1.909 (1.985)	108.000 (127.000)
2	Weststadt	18 (18)	1972 (1973)	57 (79)	1.761 (1.636)	110.000 (132.500)
3	Westerberg	36 (25)	1975 (1975)	101 (88)	2.613 (2.264)	248.000 (209.000)
4	Eversburg	15 (16)	1972 (1973)	60 (71)	1.194 (1.058)	74.000 (78.000)
5	Hafen	4 (7)	1970 (1971)	80 (70)	2.654 (1.466)	201.000 (105.000)
6	Sonnenhügel	7 (9)	1963 (1930)	76 (58)	1.711 (1.309)	125.000 (75.000)
7	Haste	18 (19)	1969 (1969)	60 (58)	1.273 (1.111)	69.000 (66.500)
8	Dodesheide	5 (7)	1969 (1965)	64 (74)	1.180 (1.135)	72.000 (84.000)
9	Gartlage	13 (12)	1935 (1987)	53 (31)	1.404 (1.608)	70.000 (42.000)
10	Schinkel	36 (30)	1958 (1960)	52 (52)	1.043 (1.035)	55.000 (51.000)
11	Widukindland	3 (7)	1930 (1950)	68 (62)	1.216 (2.135)	97.000 (89.000)
12	Schinkel-Ost	4 (4)	1970 (1970)	69 (85)	1.146 (1.216)	85.000 (107.000)
13	Fledder	7 (6)	1993 (1972)	72 (71)	1.528 (1.300)	110.000 (71.500)
14	Schölerberg	48 (19)	1960 (1974)	43 (66)	1.518 (1.413)	63.000 (124.000)
15	Kalkhügel	10 (7)	1956 (1962)	69 (63)	1.548 (1.413)	106.000 (110.000)
16	Wüste	49 (57)	1982 (1982)	47 (54)	2.000 (1.753)	83.000 (75.000)
17	Sutthausen	0 (4)	(1980)	(82)	(1.649)	(129.000)
18	Hellern	1 (9)	(1972)	(70)	(1.972)	* (120.000)
19	Atter	2 (4)	(1992)	(30)	(1.273)	* (34.000)
20	Pye	0 (3)	(1995)	(61)	(1.148)	(70.000)
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	7 (8)	1997 (1954)	91 (71)	1.747 (1.360)	160.000 (108.500)
22	Voxtrup	8 (11)	1992 (1992)	77 (28)	1.696 (1.250)	124.000 (35.000)
23	Nahne	4 (2)	1970	83	1.205	100.000 *

\* Aufgrund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis angegeben werden

**Landkreis Osnabrück**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Osnabrück</b>					
Baujahr bis 1949	11 (7)	1930 (1930)	114 (84)	1.321 (1.132)	80.000 (90.000)
Baujahr 1950 bis 1977	121 (79)	1971 (1974)	71 (73)	1.000 (862)	65.000 (62.000)
Baujahr 1978 bis 1990	52 (38)	1982 (1983)	72 (76)	1.374 (1.308)	89.000 (104.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	88 (89)	1995 (1995)	71 (74)	1.624 (1.415)	117.000 (104.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	157 (183)	2018 (2018)	89 (84)	2.435 (2.498)	222.000 (205.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2018	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2015 (1991 – 2014)	Neubauten ab 2016 (ab 2015)
	<b>Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>				
Nordkreis Osnabrück mit Bramsche	1.619 (1.147)	1.012 (1.206)	(1.218)	1.536 (1.216)	2.368 (2.210)
Altkreis Wittlage und Melle		1.073 (566)	1.260 (1.163)	1.594 (1.641)	2.472 (2.414)
Stadtrandgemeinden von Osnabrück	1.268	990 (791)	1.442 (1.186)	1.643 (1.599)	2.384 (2.500)
Südkreis Osnabrück		984 (958)	1.213 (1.400)	1.442 (1.521)	2.855 (2.700)

**Landkreis Emsland**

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Emsland</b>					
Baujahr bis 1949	0 (2)	(1922)	(68)	(932)	(63.000)
Baujahr 1950 bis 1977	41 (45)	1970 (1972)	69 (70)	859 (898)	60.000 (68.000)
Baujahr 1978 bis 1990	47 (55)	1982 (1982)	75 (78)	1.232 (1.129)	91.000 (85.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	99 (110)	1995 (1996)	73 (76)	1.491 (1.487)	104.000 (115.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	190 (179)	2018 (2017)	78 (82)	2.331 (2.236)	179.000 (179.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2018	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2015 (1991 – 2014)	Neubauten ab 2016 (ab 2015)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )				
Stadt Lingen (Ems)		872 (785)	1.289 (1.349)	1.580 (1.465)	2.442 (2.269)
Stadt Meppen		889 (862)	1.236 (1.132)	1.432 (1.283)	2.358 (2.133)
Stadt Papenburg			(995)	1.374 (1.367)	2.314 (2.250)
Sonstige Orte			985 (1.055)	1.082 (1.386)	2.204 (2.096)

Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnflä- che (m <sup>2</sup> )	Wohn- flä- chen- preis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Grafschaft Bentheim</b>					
Baujahr bis 1949	6 (11)	1945 (1930)	97 (102)	1.152 (1.085)	110.000 (95.000)
Baujahr 1950 bis 1977	63 (65)	1970 (1971)	70 (72)	885 (967)	60.000 (69.000)
Baujahr 1978 bis 1990	33 (43)	1981 (1981)	76 (71)	1.222 (1.147)	89.000 (75.000)
Baujahr 1991 bis 2015 (Baujahr 1991 bis 2014)	89 (88)	2004 (2000)	78 (76)	1.825 (1.623)	143.000 (130.000)
Baujahr ab 2016 (Baujahr ab 2015)	93 (125)	2018 (2017)	74 (72)	2.435 (2.193)	170.000 (158.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2018	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2015 (1991 – 2014)	Neubauten ab 2016 (ab 2015)
	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )				
Stadt Bad Bentheim		884 (813)	1.013 (1.022)	1.676 (1.389)	2.356 (2.363)
Stadt Nordhorn		902 (993)	1.389 (945)	1.793 (1.616)	2.559 (2.363)
Sonstige Orte		(1.198)	1.072 (947)	1.757 (1.519)	2.132 (2.119)

### 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).

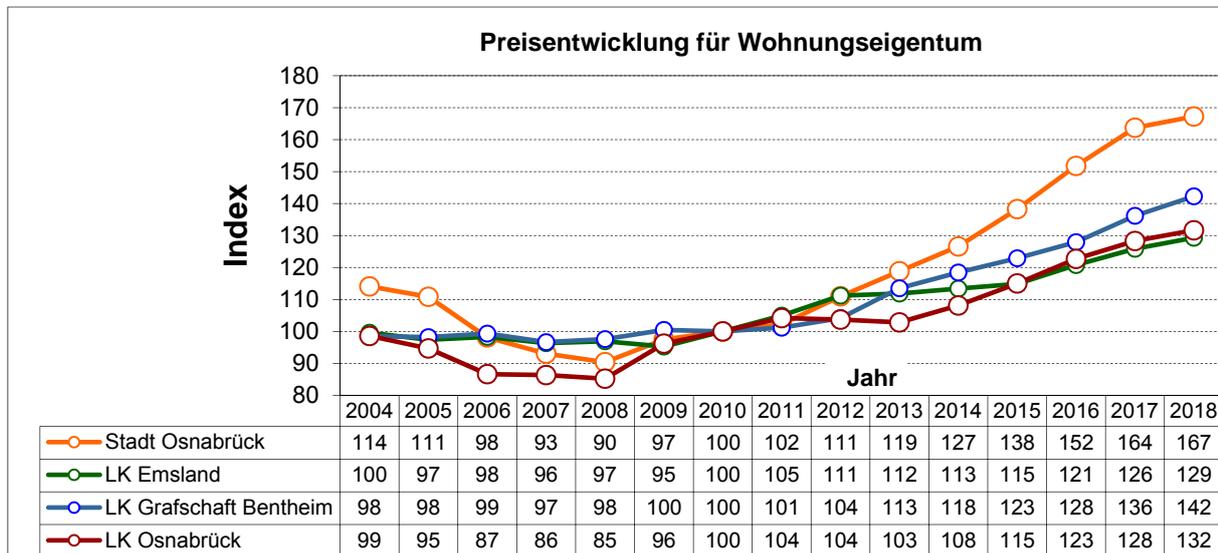


Abbildung 9.4.2.1

### 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 Wertermittlungstichtag 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 487 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> - 940 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1965 - 2016	1975
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>

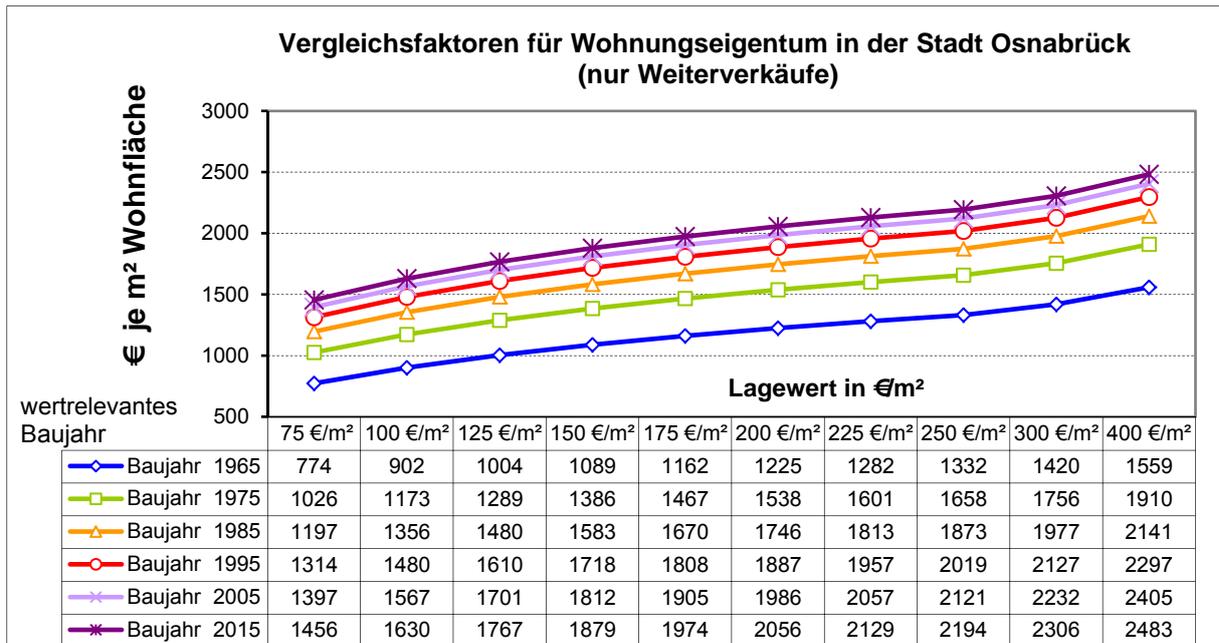


Abbildung 9.4.3. -A1

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

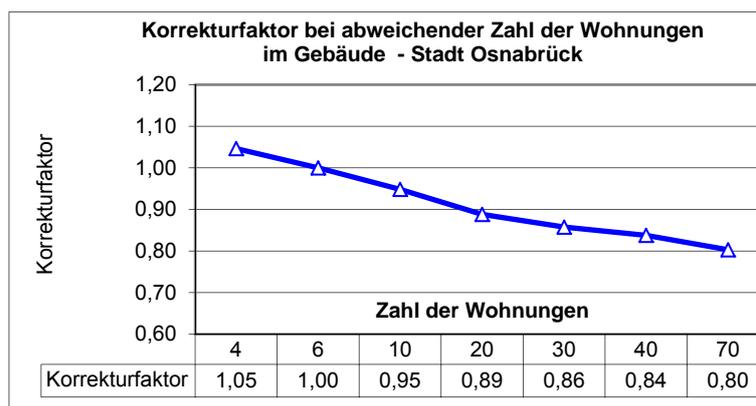


Abbildung 9.4.3.-A2

Landkreis Osnabrück

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

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	8.2017
Lage (Bodenrichtwert)	28 €/m² - 295 €/m²	145 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2016	1982
Wohnfläche	40 m² - 165 m²	74 m²

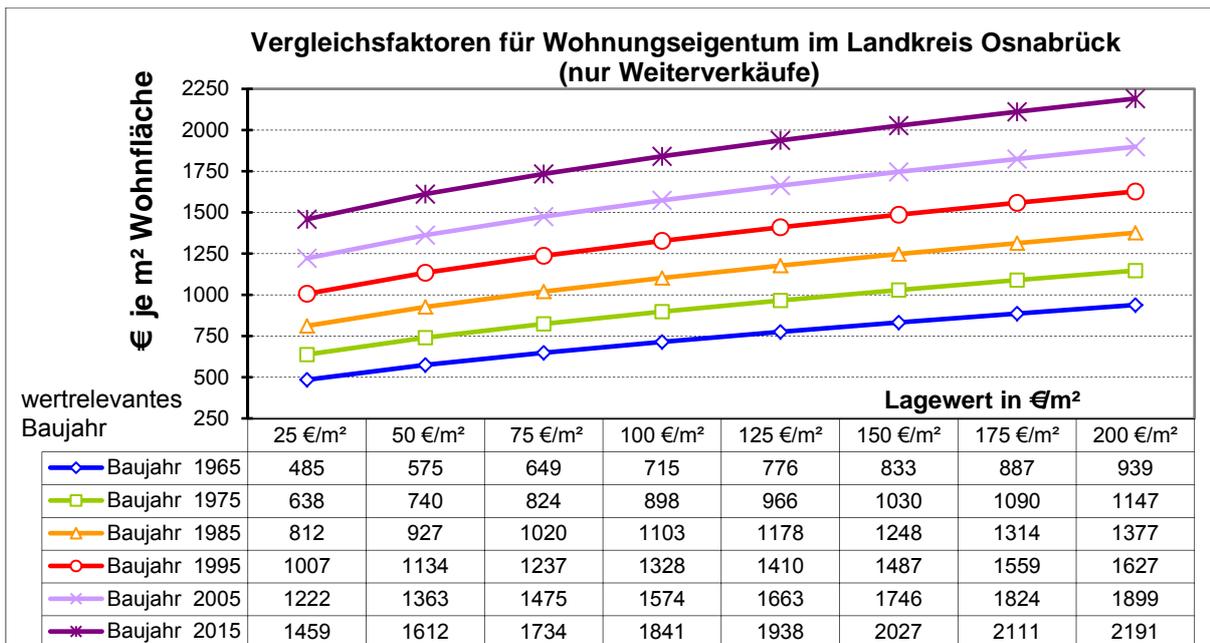


Abbildung 9.4.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 495 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	05.2017
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² - 350 €/m²	127 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1946 - 2016	1987
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	72 m²

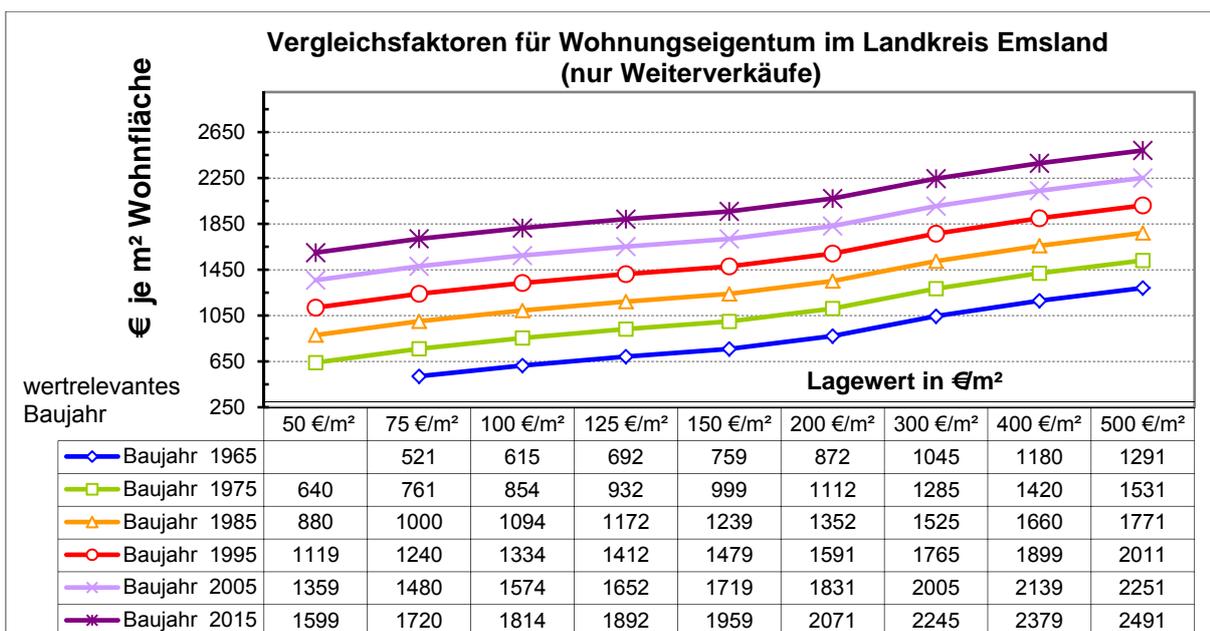


Abbildung 9.4.3 -C1

Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 427 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016 - 2018	07.2017
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m <sup>2</sup> - 650 €/m <sup>2</sup>	189 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1965 - 2017	1988
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

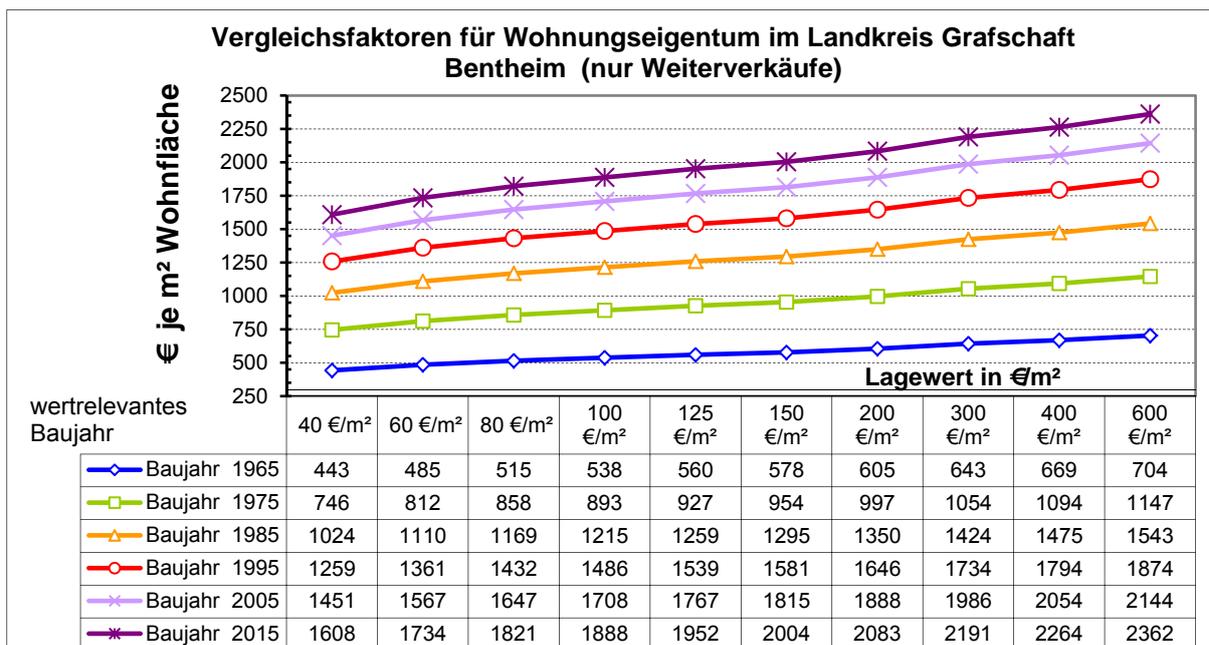


Abbildung 9.4.3 -D1

Hinweise zur Anwendung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.</li> <li>Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind sie aufgeführt – hier Lagewertkorrektur.</li> <li>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.</li> </ol>

Anwendungsbeispiel:
<p>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></p> <p>Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –D1): <span style="float: right;">1.539,- €/m<sup>2</sup></span></p> <p>Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m<sup>2</sup> x 1.539,- €/m<sup>2</sup> = <b>rd. 108.000,- €</b></p>

### 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 323 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.

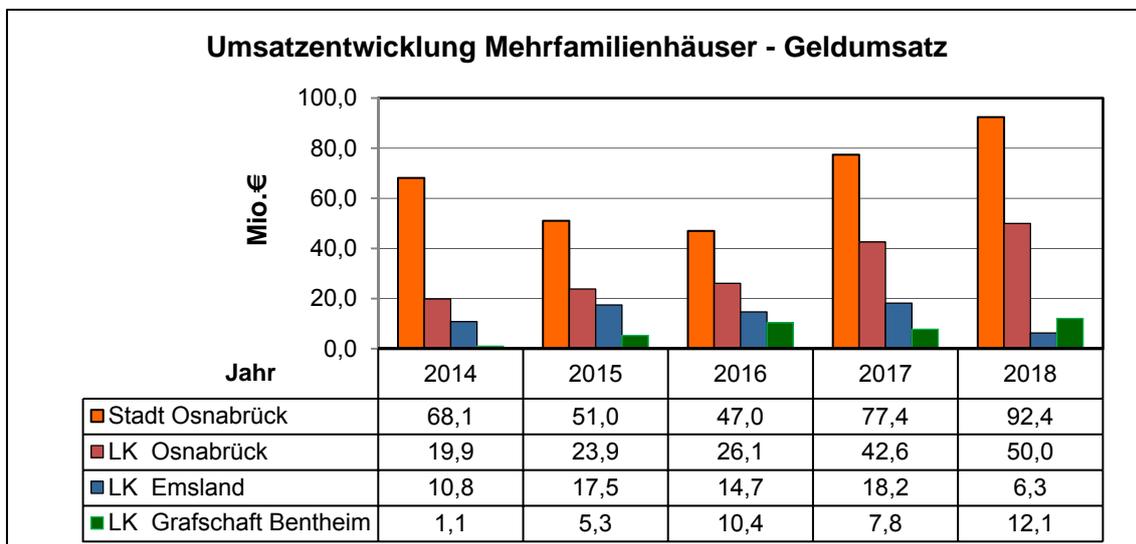


Abbildung 9.6.1

#### 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:

	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Landkreis Emsland	Landkreis Grafschaft Bentheim
Kaufzeitpunkt:	2016 - 2018			
Anzahl der Kauffälle:	89	82	32	18
Bodenrichtwert:	100 - 480 €/m <sup>2</sup> Mittel 205 €/m <sup>2</sup>	30 - 190 €/m <sup>2</sup> Mittel: 110 €/m <sup>2</sup>	50 - 180 €/m <sup>2</sup> Mittel: 72 €/m <sup>2</sup>	40 - 170 €/m <sup>2</sup> Mittel: 110 €/m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszinssatz

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

- **Stadt Osnabrück** **2,8 % (0,3 – 5,9 %)**
- **Landkreis Osnabrück** **3,9 % (1,8 – 6,4 %)**
- **Landkreis Emsland** **4,0 % (0,4 – 5,6 %)**
- **Landkreis Grafschaft Bentheim** **4,4 % (1,0 – 6,6 %)**

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** **18,7 (1,7 – 37,7)**
- **Landkreis Osnabrück** **15,5 (6,1 – 35,7)**
- **Landkreis Emsland** **14,7 (5,5 – 20,5)**
- **Landkreis Grafschaft Bentheim** **12,0 (7,5 – 18,3)**

## 9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

### 9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Bereich der **Stadt Osnabrück** insgesamt 57 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, im **Landkreis Osnabrück** 95 Verkäufe, im **Landkreis Emsland** 80 Verkäufe und im **Landkreis Grafschaft Bentheim** 48 Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäuser registriert.

### 9.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Hinweise und Ausführungen in Kap. 9.6 zu den Liegenschaftszinssätzen gelten entsprechend auch für die nachfolgenden Angaben. Die 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 2016 bis 2018 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>3,7 %</b> | <b>(0,9 – 6,8 %)</b> |
| • <b>Landkreis Osnabrück</b> | <b>4,1 %</b> | <b>(2,8 – 8,5 %)</b> |
| • <b>Land Niedersachsen</b>  | <b>4,9 %</b> |                      |

##### Rohertragsfaktor

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

- |                              |             |                      |
|------------------------------|-------------|----------------------|
| • <b>Stadt Osnabrück</b>     | <b>14,9</b> | <b>(2,6 – 31,5)</b>  |
| • <b>Landkreis Osnabrück</b> | <b>15,5</b> | <b>(6,1 – 47,74)</b> |
| • <b>Land Niedersachsen</b>  | <b>12,0</b> |                      |

#### 2) Bürogebäude

##### Liegenschaftszinssatz

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

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| • <b>Land Niedersachsen</b> | <b>4,9 %</b> |
|-----------------------------|--------------|

##### Rohertragsfaktor

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

- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| • <b>Land Niedersachsen</b> | <b>13,3</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 erzielter 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 in der Regel 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 [ €/ 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 [ €/ 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**

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

**Bad Iburg, Bad Rothenfelde und Hasbergen**

NETTOMONATSMIETE [ €/ m <sup>2</sup> ]					
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.**

NETTOMONATSMIETE [ €/ m <sup>2</sup> ]					
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,75	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 [ €/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 (alter Mietspiegel Stadt Lingen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses)

NETTOMONATSMIETE [ €/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 [ €/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 [ €/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 [ €/ 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 [ €/ 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 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 [ €/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 (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) 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 Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) 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, Vermessungsdirektorin

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Doreen Eckert, Vermessungsdirektorin  
Dipl.-Ing. Thomas Janßen, Vermessungsobererrat  
Dipl.-Ing. Nico Lindenthal, Vermessungsrat  
Dipl.-Ing. Clemens Rolfes, Vermessungsingenieur  
M. Sc. Jana Steggemann, Vermessungsingenieurin  
Dipl.-Ing. Uwe Strauß, Ltd. Vermessungsdirektor  
Dr.-Ing. Sebastian Zaddach, Vermessungsobererrat

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,  
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 landw. 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, 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 des Finanzamtes  
Dipl.-Ing., Andreas Ostermann, MRICS Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M/R)  
Dipl.-Verwaltungswirt Otto Pieper, Wirtschaftsberater der Landwirtschaftskammer  
Hans-Bernd Poll, Sparkassenfachwirt  
Markus Pörtner, Immobiliengutachter EIPOS/Sparkassenbetriebswirt  
Bärbel Reichelt, Bankkauffrau  
Dipl.-Ing. Heiko Reinders, Architekt BDA  
Antonius Robben, Immobilienkaufmann  
Dipl.-Ing. Reinhard Rolfes, Bausachverständiger des Finanzamtes  
Karin Schepergerdes, Sparkassenbetriebswirtin  
Dipl.-Ing. Christiane Schomaker, Architektin  
Johannes Schürbrock, Landwirt  
Dipl.-Ing. Jürgen Schwegmann, Architekt  
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  
B.Sc. Agr. Franz-Bernd Tepe, Agraringenieur  
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	1.540	3	209	-2	226	16	119	-10	554	3	57	-29	53	43

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Osnabrück, Stadt	602	4	62	-3	125	37	28	-36	14	100	15	-21	20	25	10	-33

**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	517,1	25	68,1	9	52,9	29	92,4	19	213,4	18	88,5	-13	60,3	530

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Osnabrück, Stadt	91,1	9	11,6	204	28,6	69	17,2	13	2,2	222	4,0	247	0,1	-62	0,1	-23

**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	205	100	19	1	8	-1	9	-10	36	-3	13	18	85	616

Gemeinden	Bauland				land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen			
	Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%		
	ha	%	ha	%	ha	%						
Osnabrück, Stadt	13	57	17	7	6	746	35	115	0	-15	1	-45

## 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	%						
Bad Essen	179	-6	57	54	8	0	7	133	72	50	3	0	13	0
Bad Iburg, Stadt	165	23	31	-16	9	-18	8	300	48	-4	10	43	8	14
Bad Laer	66	2	22	16	4	-33	2	100	28	8	3	0	0	-100
Bad Rothenfelde	151	7	13	-41	7	40	4	33	24	-20	1	0	0	-100
Belm	171	14	42	14	21	-5	5	25	68	8	4	100	3	-50
Bissendorf	178	1	60	11	13	62	8	700	81	29	2	100	12	71
Bohmte	139	9	39	-5	11	83	4	-20	54	4	1	0	9	-25
Bramsche, Stadt	343	-10	101	0	34	-3	6	50	141	1	8	-11	18	-33
Dissen a.T.W., Stadt	131	-12	37	12	11	22	5	-38	53	6	3	-25	7	40
Georgsmarienhütte, Stadt	263	-39	97	-12	28	-20	12	-33	137	-16	12	50	11	175
Glandorf	42	-24	12	-37	1	-50	3	0	16	-24	0	0	10	233
Hagen a.T.W.	116	10	34	21	5	400	4	100	43	39	1	-67	5	-29
Hasbergen	117	-9	43	-26	7	-50	3	-25	53	-30	0	-100	6	200
Hilte a.T.W.	118	-1	24	-23	8	-20	5	-29	37	-23	1	0	9	-10
Melle, Stadt	503	-9	141	-7	31	3	13	-35	185	-8	17	-6	38	12
Ostercappeln	143	61	31	41	4	100	1	-50	36	38	1	-50	6	100
SG Artland	267	-16	115	22	16	-41	16	14	147	9	12	100	25	19
SG Bersenbrück	375	25	87	6	10	-52	16	60	113	0	4	0	28	-3
SG Fürstenau	196	7	61	13	6	-25	12	500	79	23	5	-44	17	-23
SG Neuenkirchen	118	48	23	0	4	33	2	0	29	4	3	0	8	0
Wallenhorst	250	-19	74	25	21	91	3	-25	98	32	4	0	6	-25
Gesamtsumme	4.031	-4	1.144	3	259	-5	139	20	1.542	3	95	12	239	2

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	11	-63	0	-100	33	-13	3	-25	7	-12	33	-11	1	-80	3	-25
Bad Iburg, Stadt	46	92	2	0	28	22	1	-67	0	-100	15	25	3	0	4	100
Bad Laer	8	60	0	-100	11	-15	3	0	2	-33	9	12	1	-50	1	0
Bad Rothenfelde	94	25	20	18	7	0	0	-100	0	-100	3	-40	0	0	2	100
Belm	48	12	5	67	19	46	7	250	3	50	13	0	0	-100	1	0
Bissendorf	18	-18	0	0	27	-16	0	-100	7	250	21	-45	7	133	3	-50
Bohmte	10	25	1	0	21	-5	6	200	3	50	31	55	2	-75	1	-50
Bramsche, Stadt	46	-19	3	0	66	-22	4	-60	9	200	36	-12	4	33	8	100
Dissen a.T.W., Stadt	18	38	0	0	26	-43	5	25	5	-62	9	12	4	-33	1	0
Georgsmarienhütte, Stadt	61	-66	0	-100	22	-41	4	-64	6	50	6	-57	1	-86	3	0
Glandorf	3	-40	0	0	1	-90	3	-40	2	-33	7	17	0	-100	0	-100
Hagen a.T.W.	22	38	1	0	23	-18	1	0	7	250	9	12	1	-83	3	0
Hasbergen	20	33	0	-100	22	10	1	-50	1	-83	8	167	5	400	1	0
Hilte a.T.W.	4	33	0	0	39	129	1	0	0	-100	17	-37	1	-86	9	200
Melle, Stadt	66	-3	4	0	89	-16	20	25	11	22	64	-15	3	-75	6	-25
Ostercappeln	15	36	2	0	64	814	3	-40	4	33	9	-61	1	-80	2	-50
SG Artland	1	-95	0	0	26	-33	15	114	4	-50	26	-48	7	-12	4	-81
SG Bersenbrück	26	53	2	0	111	136	17	0	6	-65	45	2	12	71	11	175
SG Fürstenau	2	-67	1	0	44	19	4	0	4	33	32	-3	7	250	1	-50
SG Neuenkirchen	10	67	0	0	41	173	5	0	4	0	13	30	4	300	1	-75
Wallenhorst	65	-6	13	-66	37	-59	4	0	2	-60	10	43	10	67	1	-75
Gesamtsumme	594	-14	54	-27	757	3	107	-2	87	-15	416	-14	74	-20	66	-15

**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	28,3	-3	11,1	76	1,7	-9	1,9	57	14,7	56	1,6	44	5,1	1
Bad Iburg, Stadt	27,4	14	7,3	-16	1,7	-9	2,7	220	11,7	3	2,2	-45	2,8	106
Bad Laer	10,7	3	4,9	21	0,9	-3	0,7	135	6,5	23	0,3	0	0,0	-100
Bad Rothenfelde	20,3	19	2,5	-21	1,4	51	1,3	45	5,2	4	0,8	255	0,0	-100
Belm	36,8	48	9,2	17	4,1	-6	2,1	-36	15,3	-1	7,3	k.A.	2,4	5
Bissendorf	32,6	-4	12,2	4	1,7	6	2,8	982	16,7	23	0,4	102	2,2	-80
Bohmte	21,4	25	6,8	10	2,0	155	1,2	-28	10,0	16	0,2	0	2,2	-3
Bramsche, Stadt	56,1	-29	20,0	10	5,9	27	2,0	127	27,9	18	3,5	-70	5,7	-73
Dissen a.T.W., Stadt	23,2	-43	6,8	11	2,0	41	1,0	-60	9,7	-3	1,1	52	1,7	-93
Georgsmarienhütte, Stadt	58,9	-22	19,9	-9	5,3	-26	6,5	-16	31,7	-14	6,9	122	3,2	220
Glandorf	19,1	111	4,1	-5	0,2	-45	0,6	0	4,9	6	0,0	0	2,5	161
Hagen a.T.W.	18,8	20	8,0	86	0,9	489	1,2	140	10,0	104	0,1	-87	2,0	-40
Hasbergen	23,5	-39	10,4	-23	1,3	-50	0,7	32	12,4	-26	0,0	-100	2,4	-83
Hilte a.T.W.	15,9	-0	5,2	10	1,4	-14	1,3	-32	8,0	-5	0,3	0	2,4	18
Melle, Stadt	79,8	2	27,4	11	5,3	13	6,4	4	39,2	10	4,8	-17	9,6	7
Ostercappeln	20,4	-4	6,3	54	0,9	170	0,1	-75	7,3	51	0,4	-36	0,9	-83
SG Artland	41,5	-4	19,8	40	1,2	-45	4,8	-33	25,8	10	2,3	3	8,6	68
SG Bersenbrück	58,4	-15	15,9	17	1,6	-41	7,1	118	24,6	26	1,3	35	5,9	-82
SG Fürstenau	23,5	13	9,4	33	0,8	-32	3,4	644	13,6	56	0,9	-49	2,3	-36
SG Neuenkirchen	13,7	-5	4,1	26	0,6	86	0,7	25	5,4	30	0,3	-82	1,4	-37
Wallenhorst	49,5	-17	22,5	66	5,0	127	1,4	-25	28,9	64	1,9	-83	1,5	-34
Gesamtsumme	679,9	-8	233,7	16	45,7	4	50,0	17	329,4	14	36,5	-24	64,7	-57

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		wirtschaftliche Flächen		bedarfsflächen		Flächen	
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Essen	1,3	-81	0,0	-100	2,9	-18	0,2	-76	0,1	-88	2,4	65	0,0	-50	0,0	-73
Bad Iburg, Stadt	6,8	112	0,2	-45	3,3	27	0,1	-88	0,0	-100	0,2	-5	0,2	0	0,0	-96
Bad Laer	0,7	26	0,0	-100	1,3	33	0,3	-41	0,7	96	0,9	86	0,1	37	0,0	0
Bad Rothenfelde	13,2	29	0,2	-17	0,8	95	0,0	-100	0,0	-100	0,1	-69	0,0	0	0,0	346
Belm	4,8	9	0,2	-6	2,1	46	2,5	k.A.	0,8	k.A.	1,3	135	0,0	-100	0,1	k.A.
Bissendorf	3,3	-3	0,0	0	3,1	60	0,0	-100	2,5	830	4,3	130	0,1	915	0,0	-88
Bohmte	1,0	-24	0,0	0	1,7	-12	1,0	k.A.	1,2	254	4,1	65	0,0	-97	0,0	-76
Bramsche, Stadt	6,2	-6	0,8	76	4,8	-30	0,1	-92	3,0	k.A.	4,0	-12	0,0	-100	0,1	468
Dissen a.T.W., Stadt	1,8	54	0,0	0	2,0	-30	2,9	k.A.	3,5	k.A.	0,5	-51	0,0	20	0,0	0
Georgsmarienhütte, Stadt	8,3	-67	0,0	-100	3,7	6	0,3	-84	4,7	k.A.	0,2	-63	0,0	-93	0,0	67
Glandorf	0,3	-40	0,0	0	0,1	-83	2,4	242	2,5	k.A.	6,3	267	0,0	-100	0,0	-100
Hagen a.T.W.	3,7	33	0,1	0	1,7	-42	0,1	k.A.	0,1	7	0,8	105	0,0	302	0,0	-45
Hasbergen	3,2	95	0,0	-100	2,1	-27	1,2	204	0,0	-100	2,2	k.A.	0,1	k.A.	0,0	-99
Hilte a.T.W.	0,5	-54	0,0	0	3,8	71	0,2	0	0,0	-100	0,7	-9	0,0	219	0,0	-24
Melle, Stadt	6,7	-2	0,2	-94	8,1	-12	2,5	-11	0,6	-65	7,9	118	0,0	-93	0,1	-51
Ostercappeln	2,4	33	0,5	0	4,3	882	0,1	-98	0,7	-34	3,5	88	0,2	k.A.	0,0	-78
SG Artland	0,1	-95	0,0	0	1,3	-41	0,6	-12	0,0	-100	2,8	-57	0,0	15	0,0	-78
SG Bersenbrück	4,0	75	0,4	0	6,6	13	4,0	41	1,3	-14	10,3	170	0,0	19	0,1	962
SG Fürstenau	0,2	-80	0,2	-44	2,0	23	0,8	-36	0,1	48	3,5	37	0,0	-66	0,0	-98
SG Neuenkirchen	1,5	111	0,0	0	1,9	137	0,5	82	0,1	0	1,7	-21	0,0	-98	1,0	k.A.
Wallenhorst	9,7	-18	0,8	-75	4,3	-58	1,2	132	0,0	-99	0,8	-11	0,5	k.A.	0,0	-85
Gesamtsumme	79,8	-16	3,6	-69	61,5	-5	20,9	-3	21,9	75	58,5	55	1,4	-75	1,7	-21

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel- haushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%						
Bad Essen	70	7	7	65	0	-20	1	104	8	62	0	40	19	188
Bad Iburg, Stadt	31	33	3	-4	0	-22	1	267	4	9	1	-34	19	240
Bad Laer	20	-45	3	64	0	-21	1	692	4	86	0	0	0	-100
Bad Rothenfelde	5	-48	2	-26	0	75	0	86	2	-8	0	58	0	-100
Belm	40	61	4	-8	1	12	0	-68	5	-18	3	80	1	-59
Bissendorf	75	9	8	30	1	110	2	k.A.	10	58	0	59	15	99
Bohmte	88	28	5	20	1	271	0	24	7	32	0	0	7	-64
Bramsche, Stadt	172	-10	14	20	2	46	1	-6	16	22	2	-3	10	-53
Dissen a.T.W., Stadt	24	-12	3	-19	1	87	0	-49	4	-17	0	-61	1	-81
Georgsmarienhütte, Stadt	53	-29	10	-3	1	-18	1	-21	12	-7	2	-52	17	k.A.
Glandorf	73	141	3	-79	0	-70	0	0	3	-77	0	0	4	35
Hagen a.T.W.	27	21	5	110	0	276	0	132	6	115	0	-94	2	-67
Hasbergen	32	91	4	-39	0	-58	0	-50	5	-41	0	-100	3	201
Hilter a.T.W.	34	-36	3	-50	0	-49	1	-89	4	-72	0	0	10	-16
Melle, Stadt	226	8	19	-13	1	12	3	-41	23	-17	4	-40	48	196
Ostercappeln	57	-28	3	-62	0	108	0	-66	3	-60	0	-9	6	18
SG Artland	92	-64	16	58	1	-43	2	4	19	41	2	43	27	-45
SG Bersenbrück	200	68	10	7	0	-49	2	60	12	8	1	-41	40	54
SG Fürstenu	96	-23	15	114	0	-30	1	684	16	117	0	-80	8	-83
SG Neuenkirchen	66	33	5	-19	0	115	0	-3	5	-16	0	-71	5	-14
Wallenhorst	31	-42	7	4	1	145	0	-47	9	6	1	-67	1	-69
Gesamtsumme	1.513	-6	148	-0	12	5	18	-24	178	-3	19	-29	243	-2

Gemeinden	Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau- land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bad Essen	3	-49	0	-83	0	-93	39	-5	0	-63	0	-84
Bad Iburg, Stadt	2	29	0	-84	0	-100	5	-27	0	0	0	-94
Bad Laer	1	-14	1	-70	2	111	12	19	0	-98	0	0
Bad Rothenfelde	0	-12	0	-100	0	-100	1	-75	0	0	1	216
Belm	1	42	1	k.A.	6	k.A.	21	69	0	-100	0	55
Bissendorf	3	24	0	-100	9	848	38	-21	0	257	0	-81
Bohmte	2	-8	3	742	4	194	63	69	0	-95	1	-27
Bramsche, Stadt	7	-29	0	-92	16	k.A.	120	0	0	-100	1	-34
Dissen a.T.W., Stadt	2	-29	5	714	4	778	7	-31	0	-78	0	0
Georgsmarienhütte, Stadt	3	-36	0	-94	8	k.A.	10	-78	0	-97	0	110
Glandorf	0	-79	15	584	9	k.A.	42	265	0	-100	0	-100
Hagen a.T.W.	2	-24	0	k.A.	0	120	17	63	0	48	0	21
Hasbergen	2	-36	1	-27	0	-100	22	833	0	k.A.	0	-11
Hilter a.T.W.	3	-30	0	0	0	-100	17	-10	0	-42	0	-85
Melle, Stadt	8	-19	7	-27	2	-85	133	9	0	-98	1	-64
Ostercappeln	4	563	1	-96	3	2	37	-2	1	655	0	-92
SG Artland	2	-35	6	212	0	-99	33	-81	0	-31	2	-71
SG Bersenbrück	9	-21	22	96	3	-19	111	105	0	135	2	171
SG Fürstenu	6	61	3	8	0	44	63	6	0	-43	0	-98
SG Neuenkirchen	4	124	3	167	0	0	30	25	1	-86	17	k.A.
Wallenhorst	3	-67	5	116	0	-98	9	-51	3	152	0	-86
Gesamtsumme	68	-17	74	-0	67	38	831	-5	8	-84	26	-0

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	109	-25	34	21	7	75	2	0	43	26	0	-100	12	200
Geeste	187	-10	51	-14	11	10	2	0	64	-10	6	200	13	8
Haren (Ems). Stadt	299	-14	112	-4	21	31	2	-33	135	-1	5	150	12	-43
Haselünne. Stadt	215	-13	86	19	8	-53	0	-100	94	1	4	0	9	-25
Lingen (Ems). Stadt	626	1	174	17	84	-14	10	-33	268	2	12	9	16	14
Meppen. Stadt	435	-0	106	-19	35	-5	4	-20	145	-16	16	78	6	-50
Papenburg. Stadt	449	-9	167	2	43	-2	8	33	218	2	9	-18	23	21
Rhede (Ems)	87	-14	23	0	4	0	0	-100	27	8	0	0	8	14
Salzbergen	85	-11	28	47	10	25	0	0	38	41	4	33	4	-50
SG Dörpen	262	3	92	12	7	75	0	0	99	15	1	-67	29	-17
SG Freren	116	-11	34	-3	2	-60	1	0	37	-10	2	-33	10	0
SG Herzlake	180	13	88	49	2	-33	1	-50	91	42	0	-100	6	-57
SG Lathen	208	-7	64	2	7	40	1	0	72	6	1	0	14	-7
SG Lengerich	117	-2	29	4	4	33	0	-100	33	3	1	0	12	33
SG Nordhümmling	150	-12	50	-19	3	50	2	-33	55	-18	1	-67	14	0
SG Sögel	237	3	86	28	8	0	1	-50	95	23	4	-20	9	-36
SG Spelle	188	7	39	-11	13	225	0	-100	52	6	4	0	6	0
SG Werlte	205	-1	62	29	3	-25	4	33	69	25	7	17	14	0
Twist	113	-3	52	8	7	0	0	-100	59	4	3	-25	9	80
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.268</b>	<b>-5</b>	<b>1.377</b>	<b>6</b>	<b>279</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>-30</b>	<b>1.694</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>10</b>	<b>226</b>	<b>-8</b>

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Emsbüren	10	11	0	-100	16	-72	1	-83	2	100	15	-35	4	100	6	0
Geeste	35	40	1	0	44	-24	4	-50	1	-50	10	-52	2	-60	7	75
Haren (Ems). Stadt	20	-57	3	200	84	12	4	-64	1	-83	24	-14	0	0	11	-42
Haselünne. Stadt	26	-53	8	700	40	14	2	100	1	-75	20	-20	0	-100	11	10
Lingen (Ems). Stadt	174	9	7	-36	118	5	8	-38	6	50	8	-64	1	0	8	-27
Meppen. Stadt	154	8	4	-20	61	17	17	143	5	25	14	-18	3	50	10	-17
Papenburg. Stadt	76	-39	12	200	69	-17	9	-18	8	167	16	0	1	0	8	0
Rhede (Ems)	0	-100	0	0	25	-11	3	-25	1	-93	23	35	0	0	0	0
Salzbergen	9	29	0	0	24	-45	1	0	1	0	2	-33	0	0	2	-33
SG Dörpen	8	-50	2	0	69	-13	8	33	6	50	24	14	1	0	15	200
SG Freren	7	0	0	-100	29	-15	5	-17	1	-50	21	-9	0	0	4	33
SG Herzlake	2	0	0	0	54	26	1	-50	5	-38	18	-14	0	0	3	-25
SG Lathen	16	-33	0	-100	57	-7	3	-25	3	-57	38	6	0	0	4	-33
SG Lengerich	8	-38	0	0	39	-24	5	-29	5	0	9	50	0	0	5	400
SG Nordhümmling	0	-100	0	-100	28	-22	6	-40	4	-20	32	60	1	0	9	-18
SG Sögel	23	53	3	0	40	-35	6	-33	5	0	39	34	0	-100	13	62
SG Spelle	31	19	0	0	58	-23	3	200	1	-83	23	156	1	0	9	200
SG Werlte	14	8	0	0	43	-20	6	-62	1	-67	41	14	0	-100	10	11
Twist	5	-17	0	0	26	44	1	-75	2	0	4	-75	0	0	4	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>618</b>	<b>-12</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>924</b>	<b>-13</b>	<b>93</b>	<b>-26</b>	<b>59</b>	<b>-28</b>	<b>381</b>	<b>-2</b>	<b>14</b>	<b>-33</b>	<b>139</b>	<b>9</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	14,9	-13	5,8	20	1,1	164	0,6	-46	7,5	18	0,0	-100	4,0	635
Geeste	24,7	-5	8,1	-12	1,3	30	0,3	-54	9,7	-11	2,5	301	1,6	-48
Haren (Ems). Stadt	37,9	-18	18,3	0	2,8	55	0,5	-44	21,6	3	0,9	-60	4,3	-1
Haselünne. Stadt	30,7	-21	15,4	30	1,4	-37	0,0	-100	16,8	13	3,5	10	1,4	-83
Lingen (Ems). Stadt	138,9	29	37,8	22	14,5	-1	4,3	-38	56,6	8	22,2	323	6,0	31
Meppen. Stadt	71,7	1	18,7	-20	5,3	7	1,5	-22	25,5	-15	11,9	191	2,4	-76
Papenburg. Stadt	70,3	-1	29,4	12	7,5	9	2,7	-2	39,6	10	2,1	-34	8,5	55
Rhede (Ems)	11,3	10	4,4	11	0,6	0	0,0	-100	4,9	13	0,0	0	1,3	1
Salzbergen	15,3	28	5,1	37	1,4	29	0,0	0	6,5	35	2,3	91	0,2	-86
SG Dörpen	42,0	42	16,2	20	1,1	90	0,0	0	17,2	23	0,6	-15	16,1	115
SG Freren	12,1	-18	5,1	-6	0,3	-10	0,3	55	5,8	-4	0,5	-23	1,8	-36
SG Herzlake	40,1	52	31,7	212	0,3	-14	0,4	38	32,4	200	0,0	-100	1,2	-81
SG Lathen	31,2	33	11,5	26	0,8	40	0,1	0	12,5	28	0,1	-58	9,3	348
SG Lengerich	19,6	68	4,9	25	0,7	98	0,0	-100	5,7	29	0,4	25	9,5	360
SG Nordhümmling	15,6	-29	7,1	-25	0,4	61	0,4	20	7,9	-22	0,4	-81	2,8	-41
SG Sögel	26,8	13	13,8	38	1,0	11	0,2	-56	15,0	32	0,7	-75	1,0	-50
SG Spelle	25,0	18	7,7	-12	1,9	210	0,0	-100	9,7	-1	2,0	0	1,8	77
SG Werlte	28,7	-8	10,4	43	0,4	-51	0,8	91	11,6	36	2,3	11	4,4	-21
Twist	13,5	-12	7,7	19	0,8	10	0,0	-100	8,5	8	0,8	-68	1,7	306
Gesamtsumme	670,4	8	259,2	20	43,7	13	12,1	-33	314,9	15	53,4	49	79,3	7

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	1,1	-18	0,0	-100	0,8	-76	0,1	-83	0,2	523	0,9	-68	0,0	260	0,3	256
Geeste	4,3	27	0,1	0	1,9	-26	0,5	-65	0,1	12	3,4	-10	0,0	-91	0,6	k.A.
Haren (Ems). Stadt	2,1	-68	0,3	455	4,9	-8	0,2	-86	0,2	-35	3,1	-33	0,0	0	0,3	-67
Haselünne. Stadt	4,2	-33	0,2	-82	2,4	88	0,1	320	0,0	-27	1,6	-53	0,0	-100	0,5	149
Lingen (Ems). Stadt	31,6	26	1,5	136	13,5	4	0,4	-57	5,3	426	1,4	-65	0,0	-74	0,4	26
Meppen. Stadt	20,8	20	0,8	-23	7,0	57	1,1	172	0,3	-61	1,5	-32	0,0	-19	0,4	-5
Papenburg. Stadt	10,9	-33	0,7	-17	4,8	-29	1,2	99	0,8	-14	1,3	47	0,0	-96	0,3	179
Rhede (Ems)	0,0	-100	0,0	0	1,2	3	0,1	-75	0,1	-87	3,7	118	0,0	0	0,0	0
Salzbergen	1,3	42	0,0	0	3,5	32	0,0	0	0,9	k.A.	0,5	-21	0,0	0	0,0	-87
SG Dörpen	1,2	-47	0,3	0	2,2	-5	0,4	388	0,6	520	3,1	33	0,0	0	0,1	115
SG Freren	0,6	-23	0,0	-100	1,0	-18	0,2	-45	0,1	-74	1,7	-21	0,0	0	0,4	148
SG Herzlake	0,2	0	0,0	0	2,4	27	0,2	97	1,3	35	1,6	-59	0,0	0	0,7	682
SG Lathen	1,6	-49	0,0	-100	2,2	6	0,1	-48	0,1	-88	5,1	10	0,0	0	0,2	k.A.
SG Lengerich	1,0	-44	0,0	0	1,4	-20	0,1	-25	0,4	0	1,0	-14	0,0	0	0,2	k.A.
SG Nordhümmling	0,0	-100	0,0	-100	1,0	-9	0,2	-49	0,2	-45	2,4	43	0,0	0	0,6	237
SG Sögel	3,4	77	0,4	22	2,4	9	0,3	-33	0,9	59	2,5	42	0,0	-100	0,2	92
SG Spelle	4,8	17	0,0	0	2,6	-39	0,9	k.A.	0,0	-97	3,0	105	0,2	0	0,1	296
SG Werlte	2,1	2	0,0	0	2,0	-45	0,3	-50	0,0	-100	4,9	-41	0,0	-100	1,1	799
Twist	0,5	20	0,0	0	0,9	38	0,1	-60	0,0	-64	0,7	-73	0,0	0	0,2	-28
Gesamtsumme	91,9	-4	4,4	-1	58,2	-6	6,4	-17	11,7	32	43,4	-20	0,2	-24	6,7	100

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

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel- haushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Emsbüren	40	-35	3	21	0	-26	0	-93	4	-22	0	-100	6	660
Geeste	103	16	6	-24	1	-10	0	-26	7	-23	3	-3	3	-26
Haren (Ems). Stadt	104	-12	15	37	1	11	0	-55	16	32	0	-75	9	33
Haselünne. Stadt	73	-15	10	73	0	-61	0	-100	10	40	2	-40	10	-48
Lingen (Ems). Stadt	83	-29	14	9	3	-17	1	-45	18	-1	7	205	6	15
Meppen. Stadt	68	-18	9	-34	2	17	0	-37	11	-29	7	280	4	-75
Papenburg. Stadt	82	18	20	10	2	-55	1	-22	23	-3	2	18	15	0
Rhede (Ems)	83	20	4	51	0	0	0	-100	4	46	0	0	12	-23
Salzbergen	39	119	3	11	0	-20	0	0	3	7	4	671	2	-61
SG Dörpen	110	2	14	43	0	33	0	0	14	43	1	-68	17	-41
SG Freren	53	-22	4	-11	1	111	0	6	5	-4	1	173	4	-73
SG Herzlake	163	-21	95	k.A.	0	-26	0	-88	96	881	0	-100	11	-91
SG Lathen	125	-18	7	-10	0	18	0	0	7	-8	0	-45	23	90
SG Lengerich	85	141	3	-19	0	68	0	-100	3	-23	1	179	61	733
SG Nordhümmling	87	-4	5	-48	0	21	0	-50	6	-47	0	-92	17	29
SG Sögel	73	18	11	50	0	-20	0	-65	11	44	1	-18	3	-65
SG Spelle	82	138	4	-27	0	228	0	-100	4	-21	1	0	3	68
SG Werite	125	-17	7	48	0	-9	1	170	8	54	2	18	15	13
Twist	39	-72	7	39	1	55	0	-100	8	32	1	-51	5	159
Gesamtsumme	1.616	-8	242	67	13	-12	4	-56	260	53	31	0	225	-28

Gemeinden	Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau- land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Emsbüren	1	-71	1	-78	0	-55	20	-48	0	103	8	7
Geeste	3	-28	4	-54	0	-3	52	-9	0	-100	31	k.A.
Haren (Ems). Stadt	9	12	1	-84	0	-64	62	-17	0	0	6	-18
Haselünne. Stadt	3	25	2	k.A.	0	195	44	-8	0	-100	2	-72
Lingen (Ems). Stadt	9	-61	1	-73	20	k.A.	18	-71	0	-98	3	163
Meppen. Stadt	6	18	7	35	1	-42	30	-8	0	-47	1	-56
Papenburg. Stadt	6	-19	6	18	1	101	28	65	0	-28	2	323
Rhede (Ems)	2	-27	1	-71	2	62	62	45	0	0	0	0
Salzbergen	11	259	0	0	6	k.A.	14	90	0	0	0	-70
SG Dörpen	7	-16	4	137	3	91	52	-4	0	0	12	k.A.
SG Freren	2	-48	2	-17	2	-44	32	-12	0	0	5	156
SG Herzlake	5	28	2	41	8	k.A.	38	-35	0	0	4	741
SG Lathen	5	-21	2	-41	1	-91	84	-23	0	0	2	905
SG Lengerich	3	-22	1	-51	1	0	13	-24	0	0	2	k.A.
SG Nordhümmling	4	-8	2	-67	1	-56	49	14	0	0	8	-17
SG Sögel	10	23	3	-41	1	-53	44	43	0	-100	1	104
SG Spelle	4	-50	9	k.A.	0	-95	60	220	0	0	1	170
SG Werite	4	-64	3	-61	0	-100	85	-20	0	-100	7	444
Twist	2	35	1	-54	0	-4	20	-79	0	0	1	-96
Gesamtsumme	97	-20	51	-27	48	47	808	-15	0	-89	96	40

## 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	%		
Bad Bentheim	328	2	142	19	25	-19	5	400	172	14	4	-33	30	-3
Nordhorn	1.009	4	227	2	207	3	14	27	448	3	23	0	32	68
SG Emlichheim	242	-24	92	3	10	-23	1	-50	103	-1	6	200	21	24
SG Neuenhaus	247	-13	103	29	21	31	4	33	128	29	3	-50	10	11
SG Schüttorf	229	9	92	7	21	-9	2	-50	115	2	6	50	16	23
SG Uelsen	212	20	83	48	7	-12	1	0	91	40	4	300	23	0
Wietmarschen	144	10	28	-35	8	60	0	-100	36	-28	2	0	4	-56
Gesamtsumme	2.411	0	767	10	299	1	27	12	1.093	8	48	14	136	12

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		
Bad Bentheim	55	25	1	0	28	-38	10	-23	0	-100	20	0	0	0	8	-11
Nordhorn	256	-20	137	315	72	-14	20	5	0	-100	17	-15	0	0	4	-71
SG Emlichheim	27	-37	0	0	36	-8	9	50	3	-80	31	-56	1	0	5	-76
SG Neuenhaus	25	19	0	-100	33	-63	11	-21	0	-100	27	0	0	0	10	-29
SG Schüttorf	22	-12	3	200	39	62	6	-14	1	-50	13	-19	1	0	7	17
SG Uelsen	10	-63	1	0	21	-38	3	0	4	300	41	95	0	0	14	600
Wietmarschen	15	36	3	200	74	118	5	-17	0	0	3	-80	0	0	2	-60
Gesamtsumme	410	-16	145	292	303	-13	64	-6	8	-67	152	-20	2	100	50	-30

**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	57,4	20	27,7	20	3,2	-19	1,4	606	32,4	19	1,3	-40	9,9	53
Nordhorn	179,9	6	46,3	12	26,7	16	3,7	-18	76,6	12	17,5	-33	16,8	242
SG Emlichheim	41,3	5	16,3	16	0,9	-34	0,1	-55	17,4	11	1,8	112	8,2	11
SG Neuenhaus	35,6	-13	18,2	40	3,1	32	0,5	19	21,8	38	0,4	-27	4,2	-68
SG Schüttorf	32,9	8	15,7	17	2,8	-6	0,3	-83	18,8	3	1,1	53	3,5	-19
SG Uelsen	25,7	2	14,8	46	1,0	-1	0,1	60	15,9	42	0,6	323	3,2	-3
Wietmarschen	18,9	17	5,7	-28	1,3	65	0,0	-100	7,0	-22	1,6	0	1,3	-42
Gesamtsumme	391,7	6	144,5	18	39,1	10	6,3	-20	189,9	15	24,2	-21	47,1	12

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%		
Bad Bentheim	6,9	32	1,7	0	1,9	-52	1,0	10	0,0	-100	2,0	13	0,0	0	0,4	152
Nordhorn	37,4	-22	16,7	518	10,1	-19	3,1	21	0,0	-100	1,8	32	0,0	0	0,0	-83
SG Emlichheim	3,7	-50	0,0	0	2,1	57	1,8	264	0,1	146	4,8	52	0,0	-98	1,5	-51
SG Neuenhaus	4,6	61	0,0	-100	1,6	-59	0,9	8	0,0	-100	1,9	52	0,0	0	0,1	-52
SG Schüttorf	3,9	33	1,3	767	2,6	87	0,7	23	0,0	-50	1,0	-54	0,0	0	0,1	125
SG Uelsen	1,3	-67	0,4	0	1,7	-23	0,1	-72	0,1	81	1,7	-56	0,0	0	0,6	k.A.
Wietmarschen	2,3	89	0,6	686	5,6	382	0,3	-68	0,0	0	0,3	-82	0,0	0	0,0	86
Gesamtsumme	60,1	-16	20,7	291	25,6	-3	7,9	17	0,2	-95	13,4	-11	0,0	-48	2,7	-24

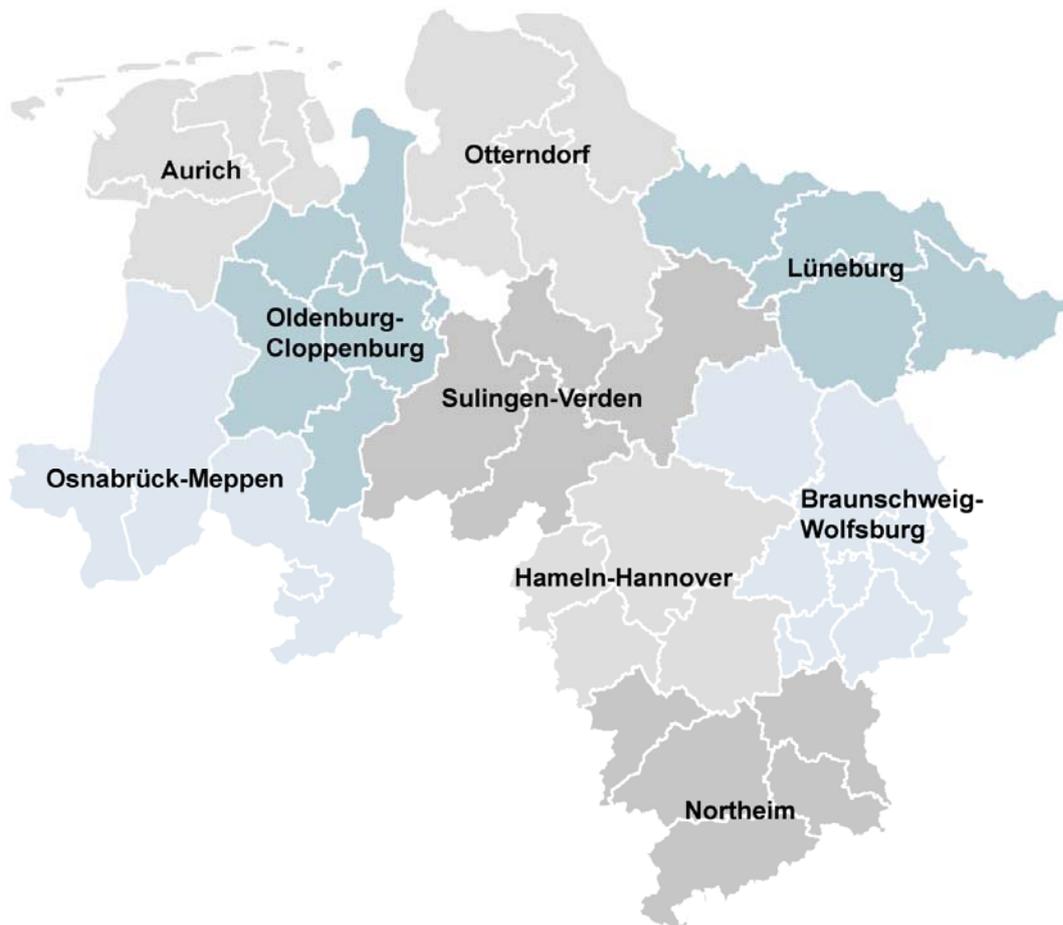
**Flächenumsatzzahlen** mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr  
(im Landkreis **Grafschaft Bentheim**)

Gemeinden	Flächenumsatz insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäfts- häuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppel- haushälften		Mehrfamilien- häuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim	69	-0	14	21	1	-17	0	399	15	20	1	-51	10	-7
Nordhorn	94	-6	17	-2	7	6	1	-41	24	-2	5	-34	22	55
SG Emlichheim	141	34	13	-6	1	-38	0	-37	14	-9	1	65	22	46
SG Neuenhaus	62	-12	13	48	2	135	1	206	15	58	0	-49	6	-58
SG Schüttrorf	48	-34	11	6	1	-22	0	-88	12	-4	1	425	9	-6
SG Uelsen	87	-9	11	13	0	-43	0	-8	11	9	1	6	19	57
Wietmarschen	65	3	3	-66	0	78	0	-100	3	-64	2	0	3	-64
<b>Gesamtsumme</b>	<b>565</b>	<b>-2</b>	<b>81</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>-26</b>	<b>95</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>-2</b>	<b>90</b>	<b>7</b>

Gemeinden	Bauland						land- und forst- wirtschaftliche Flächen		Gemein- bedarfs- flächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau- land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Bentheim	3	-47	3	-34	0	-100	36	18	0	0	1	-65
Nordhorn	5	-29	9	15	0	-100	29	15	0	0	0	-96
SG Emlichheim	5	81	11	566	0	-76	71	28	0	-98	16	20
SG Neuenhaus	4	-57	8	-1	0	-100	28	2	0	0	1	-31
SG Schüttrorf	4	24	4	44	0	-48	16	-64	0	0	1	316
SG Uelsen	2	-51	1	-61	0	101	43	-36	0	0	11	k.A.
Wietmarschen	50	k.A.	2	-73	0	0	4	-88	0	0	0	-29
<b>Gesamtsumme</b>	<b>74</b>	<b>101</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>	<b>225</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>652</b>	<b>30</b>	<b>59</b>

## 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 Aurich**, Oldersumer Str. 48, 26603 Aurich  
Tel.: 04941 176-584 Fax.: 04941 176-596 E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg**, Wilhelmstr. 3, 38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 484-2232 Fax.: 0531 484-2180 E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover**, Constantinstr. 40, 30177 Hannover  
Tel.: 0511 30245-431 Fax.: 0511 30245-450 E-Mail: gag-hm-h@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg**, Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg  
Tel.: 04131 8545-165 Fax.: 04131 8545-197 E-Mail: gag-lg@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim**, Danziger Str. 40, 37083 Göttingen  
Tel.: 0551 5074-322 Fax.: 0551 5074-374 E-Mail: gag-nom@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg**, Stau 3, 26122 Oldenburg  
Tel.: 0441 9215-527 Fax.: 0441 9215-503 E-Mail: gag-ol-clp@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen**, Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen  
Tel.: 05931 159-0 Fax.: 05931 159-170 E-Mail: gag-mep@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf**, Pappstr. 4, 27711 Osterholz-Scharmbeck  
Tel.: 04791 306-39 Fax.: 04791 306-25 E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden**, Galtener Straße 16, 27232 Sulingen  
Tel.: 04271 801-0 Fax.: 04271 801-112 E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen**, Stau 3, 26122 Oldenburg  
Tel.: 0441 9215-633 Fax.: 0441 9215-505 E-Mail: oga@lgl.niedersachsen.de



**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)