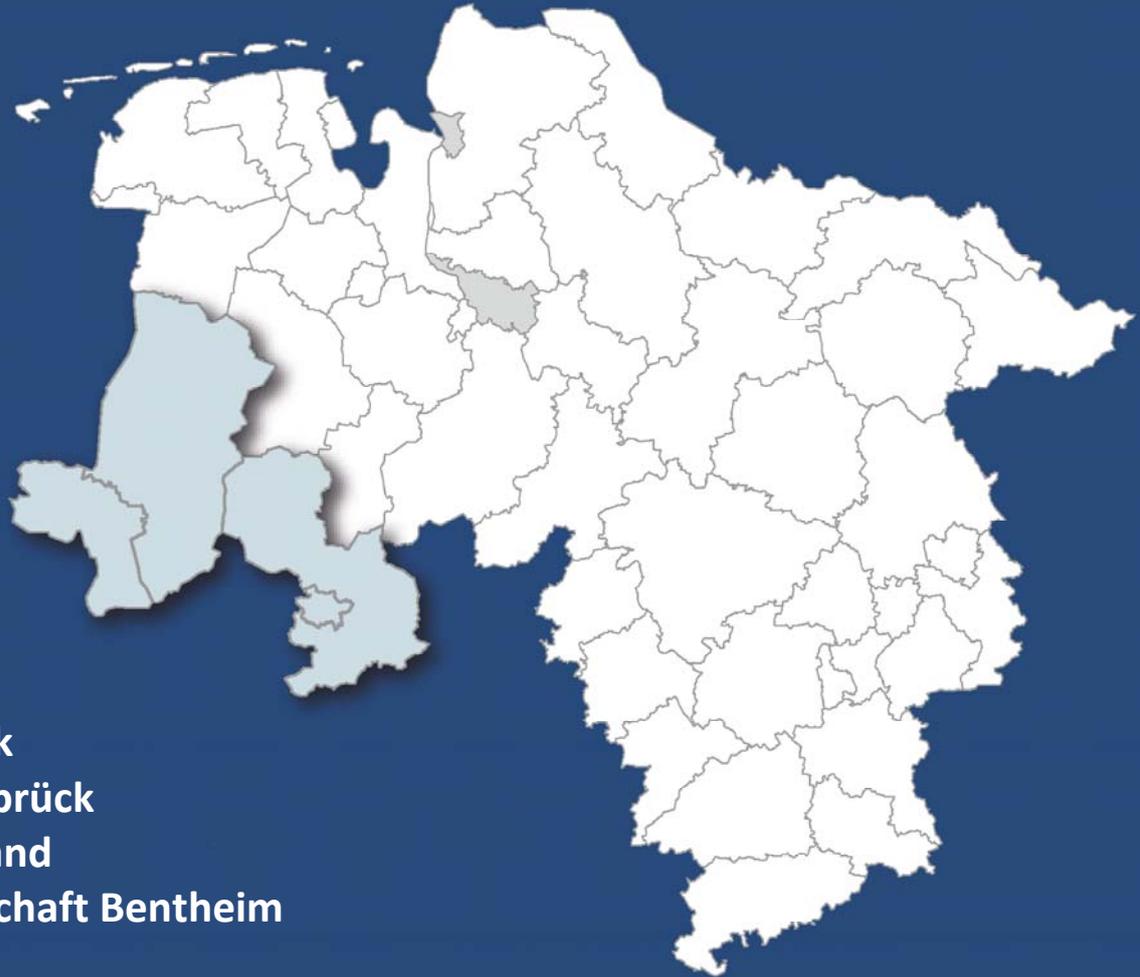




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**



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

Grundstücksmarktbericht 2020



Niedersachsen

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

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

Grundstücks- marktbericht 2020

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



Niedersachsen

Herausgeber: © 2020 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
gag-mep@lgl.niedersachsen.de

Internet: www.gag.niedersachsen.de

Druck: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
3.3	Bodennutzung.....	11
4	Übersicht über die Umsätze.....	12
5	Bauland.....	17
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	18
5.2.1	Preisniveau.....	18
5.2.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	24
5.3	Geschosswohnungsbau.....	28
5.3.1	Preisniveau.....	28
5.3.2	Preisentwicklung, Umrechnungskoeffizienten.....	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	29
5.4.1	Preisniveau.....	29
5.4.2	Preisentwicklung.....	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	30
5.6	Sonstiges Bauland.....	31
5.7	Erbbauerechte.....	32
5.7.1	Begründung von Erbbauerechten.....	32
5.7.2	Verkauf von Erbbaugrundstücken.....	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	34
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
7	Übrige unbebaute Flächen.....	39
7.1	Kleingärten in der Stadt Osnabrück.....	39
7.2	Gartenland im Landkreis Osnabrück.....	40
8	Bodenrichtwerte.....	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	41
8.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	42
8.2.1	Wohnbauland.....	43
8.2.2	Gewerbliches Bauland.....	45
8.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	47
9	Bebaute Grundstücke.....	51
9.1	Allgemeines.....	51
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	55
9.2.1	Preisniveau.....	55
9.2.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren.....	58
9.2.4	Erbbauerechte.....	69
9.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	70
9.3.1	Preisniveau.....	70
9.3.2	Preisentwicklung.....	72

9.3.3	Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren	72
9.3.4	Erbbaurechte	80
9.4	Wohnungseigentum	81
9.4.1	Preisniveau	81
9.4.2	Preisentwicklung	85
9.4.3	Vergleichsfaktoren	85
9.5	Teileigentum.....	89
9.6	Mehrfamilienhäuser.....	89
9.6.1	Preisniveau.....	89
9.6.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	89
9.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude.....	91
9.7.1	Preisniveau	91
9.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	91
9.8	Sonstige bebaute Objekte.....	92
9.8.1	Bauernhäuser und Resthofstellen	92
10	Mieten, Pachten	93
10.1	Mietübersicht für Wohnungen.....	93
10.2	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	96
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	97
Anhang 1:	Umsatzzahlen.....	98
Anhang 2:	Gutachterausschüsse in Niedersachsen	107

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 2019 insgesamt 12.542 Vertragsvorgänge registriert (2 % mehr im Vergleich zum Vorjahr). Es wurden Grundstücksflächen von zusammen 3.857 ha (- 1 %) für rd. **2,45 Milliarden €** (+ 8 %) umgesetzt. Zuwächse an Vertragszahlen sind in der Stadt Osnabrück (+ 4 %) sowie im Landkreis Emsland (+ 11 %) zu verzeichnen, im Landkreis Osnabrück (- 5 %) und im Landkreis Grafschaft Bentheim (- 2 %) sind die Verträge rückläufig.

Das klassische Ein- und Zweifamilienhaus ist in der ländlichen Struktur des Berichtsgebietes die am häufigsten gehandelte Immobilie (insgesamt 3.426 Veräußerungen). Die Zahl der Verkäufe ist damit insgesamt um 2 % gesunken (+ 0 % in der Stadt Osnabrück, - 10 % im Landkreis Osnabrück, + 3 % im Landkreis Emsland und + 1 % in der Grafschaft Bentheim). Der Geldumsatz dieser Wohnhäuser lag im Berichtsgebiet bei zusammen 736 Mio. € (Vorjahr 706 Mio. €) und ist damit um 4 % angestiegen. Der mittlere Verkaufspreis dieser Immobiliengruppe (Median) lag im Stadtgebiet Osnabrück bei 370.000 €, im Landkreis Osnabrück bei 234.000 €, im Landkreis Emsland bei 196.000 € und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 200.000 €.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Verkaufszahlen in der Stadt Osnabrück um 6 % und im Landkreis Osnabrück um 17 % rückläufig. Im Landkreis Emsland ist ein Anstieg von 17 %, im Landkreis Grafschaft Bentheim ein Rückgang von 6 % zu verzeichnen. Insgesamt wurden in dieser Immobiliengruppe im Berichtsgebiet 1.036 Verkäufe registriert. Die Verkaufspreise lagen in der Stadt Osnabrück im Berichtsjahr bei 304.000 € im Median, in den ländlich geprägten Regionen lagen die mittleren Preise (Mediane) bei 205.000 € im Landkreis Osnabrück, 179.000 € im Landkreis Emsland und 135.000 € in der Grafschaft Bentheim.

Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr in der Stadt Osnabrück in gleicher Anzahl gehandelt, im Landkreis Osnabrück ist die Zahl der Verkäufe geringfügig um 1 % rückläufig. Im Landkreis Emsland dagegen ist ein Anstieg um 15 % und in der Grafschaft Bentheim um 16 % zu verzeichnen. Insgesamt wurden im Berichtsgebiet für 2.393 Eigentumswohnungen 374 Mio. € erzielt (Vorjahr 323 Mio. €). Tendenziell ist ein Anstieg der Quadratmeterpreise, insbesondere bei Neubauten, zu erkennen. Eine neue Wohnung in der Stadt Osnabrück kostete im Schnitt fast 3.100 € je m²-Wohnfläche, eine in den 1980er Jahren errichtete Wohnung lag im Weiterverkauf im Mittel bei rd. 1.700 € je m² 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 €/m², Weiterverkäufe von Wohnungen aus den 1980er Jahren zwischen 1.300 und 1.400 €/m²).

Die Grundstückspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) sind weiter ansteigend. Die Preise haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt. Im Landkreis Osnabrück bewegen sich die Richtwerte für Ackerland im Süden zwischen 6,50 und 8,50 €/m² und im Norden zwischen 8,00 und 9,00 €/m². Im Landkreis Emsland liegen die Richtwerte für Acker zwischen 6,40 €/m² in Rhede (Ems) und 9,50 €/m² in Salzbergen, in der Stadt Lingen (Ems) bei 9,90 €/m². Im Landkreis Grafschaft Bentheim liegen die Richtwerte für Acker zwischen 6,90 €/m² in Neuenhaus und 8,30 €/m² 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 der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke insgesamt waren im Berichtsjahr im Landkreis Osnabrück rückläufig (- 11 %), im Landkreis Emsland etwas ansteigend (+ 4 %) und im Landkreis Grafschaft Bentheim rückläufig (- 10 %).

Die Quadratmeterpreise für Wohnbaulandflächen sind in den letzten Jahren aufgrund der starken Nachfrage und dem geringen Angebot wiederum zum Teil stark angestiegen. Das Preisniveau für Bauplätze im individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage liegt in der Stadt Osnabrück bei 295 €/m², im Landkreis Osnabrück zwischen 55 €/m² in Neuenkirchen und 180 €/m² in Georgsmarienhütte, im Landkreis Emsland zwischen 45 €/m² in Twist und 220 €/m² in Lingen (Ems) sowie im Landkreis Grafschaft Bentheim zwischen 70 €/m² in Emlichheim und 150 €/m² in Nordhorn.

Die Preise gewerblicher Baugrundstücke sind stark vom Interesse der Städte und Gemeinden geprägt, Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen. Die Preise für gewerbliche Bauflächen in mittlerer Lage der Gemeinden liegen im Landkreis Osnabrück zwischen 10 und 50 €/m², im Emsland zwischen 7 und 35 €/m², in der Grafschaft zwischen 12 und 20 €/m² und reichen bis 95 €/m² in mittlerer Lage der Stadt Osnabrück.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen für den Bereich der **Stadt Osnabrück, 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 2019, 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 01.11.2018 und endet am 31.10.2019.

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.

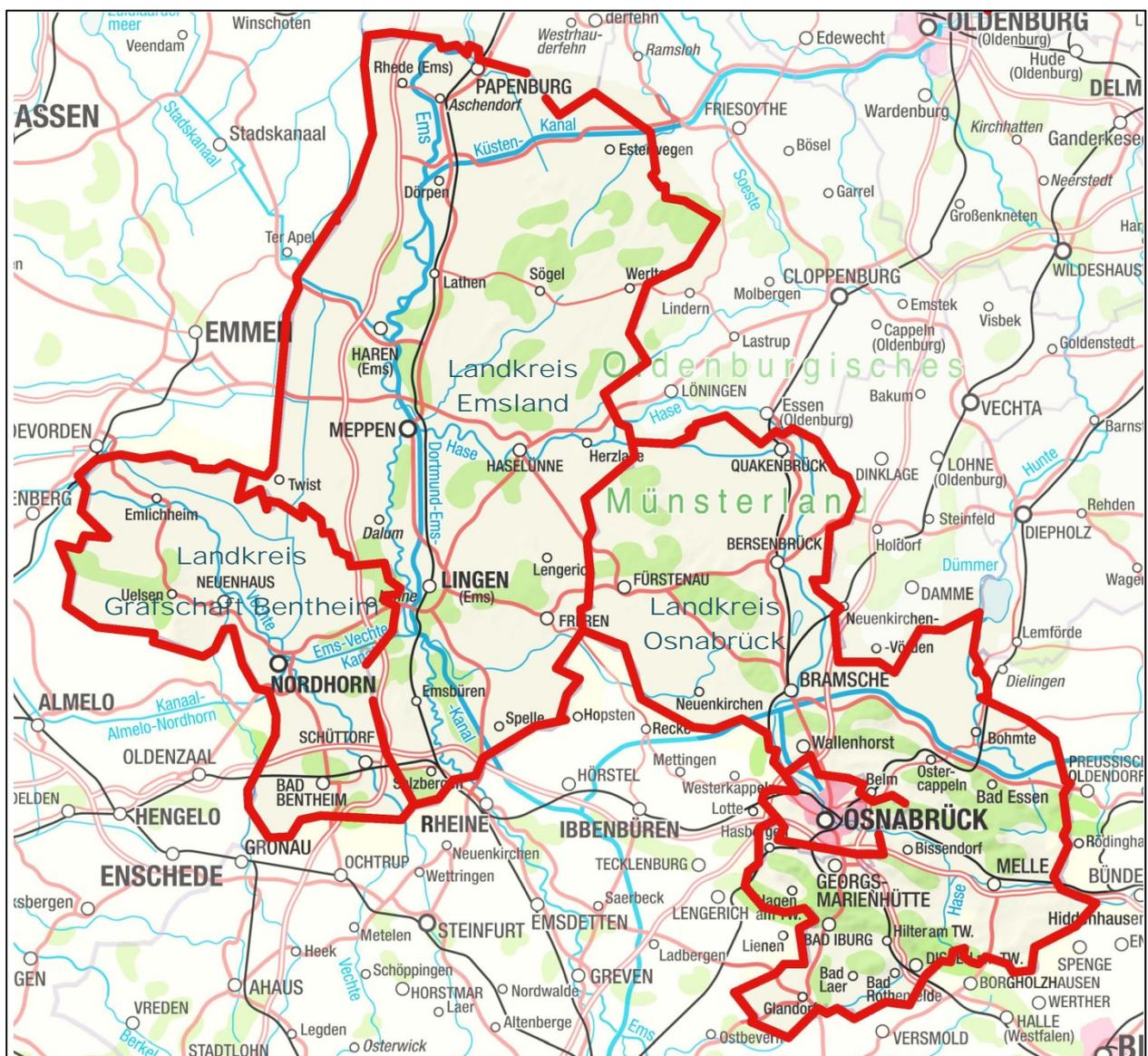
Wertverhältnisse vor dem 01.01.2002, die auf der ursprünglichen D-Mark basieren, wurden grundsätzlich mit dem sechsstelligen Euro-Umrechnungskurs 1,95583 umgerechnet.

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. 165.000 Einwohner. Als Oberzentrum zählt die kreisfreie Stadt Osnabrück nach Hannover und Braunschweig damit (neben Oldenburg) zu den Großstädten Niedersachsens. Die Stadt umfasst eine Fläche von 120 km² und liegt in ca. 50 km Entfernung von Bielefeld und Münster. Das heutige Stadtgebiet ist durch die Gebiets- und Verwaltungsreform 1972 entstanden. Osnabrück kann mit den 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 km² Gesamtfläche als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis Niedersachsens mit derzeit ca. 357.000 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. 326.000 Einwohnern und Sitz in Meppen liegt im Westen Niedersachsens und grenzt an die Niederlande. Der mit 2.884 km² flächengrößte Landkreis Niedersachsens hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 93 km bei einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 56 km. Der Bereich des

Landkreises Emsland wird geprägt durch weite, nur teilweise kultivierte Hochmoore, durch Talsandebenen, Flussniederungen und Geestrücken (Hümmling). Das in Süd-Nord-Richtung verlaufende, beiderseits von 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. 137.000 Einwohnern liegt im Südwesten von Niedersachsen und umfasst ein Gebiet von 982 km². Im Westen und Norden grenzt er an die Niederlande, im Süden an das Bundesland Nordrhein-Westfalen und im Osten an den Landkreis Emsland. Die geographische Lage, in unmittelbarer Nähe zu den niederländischen Nachbarn, rückt das Gebiet des Landkreises Grafschaft Bentheim in eine zentrale Lage auf dem europäischen Binnenmarkt und bietet somit günstige Voraussetzungen für den Zugang zu den europäischen Märkten. Die Grafschaft Bentheim nimmt insbesondere mit Blick auf den nord- und osteuropäischen Markt eine günstige Lage mit wichtiger Verbindungs- und Brückenfunktion ein. Die nationalen und

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 31.12.2018):

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
404 Osnabrück,Stadt	119,80	164.748	1.375,2
459 Osnabrück	2.121,81	357.343	168,4
459003 Bad Essen	103,33	15.645	151,4
459004 Bad Iburg,Stadt	36,50	10.661	292,1
459005 Bad Laer	46,81	9.228	197,1
459006 Bad Rothenfelde	18,22	8.317	456,6
459008 Belm	46,64	13.750	294,8
459012 Bissendorf	96,41	14.655	152,0
459013 Bohmte	110,73	12.689	114,6
459014 Bramsche,Stadt	183,39	30.952	168,8
459015 Dissen a.Teutob.Wald,Stad	31,90	9.882	309,8
459019 Georgsmarienhütte,Stadt	55,45	31.827	574,0
459020 Hagen am Teutoburger Wald	34,49	13.465	390,4
459021 Hasbergen	21,72	10.936	503,5
459022 Hilter am Teutob. Wald	52,59	10.361	197,0
459024 Melle,Stadt	253,95	46.493	183,1
459029 Ostercappeln	100,16	9.688	96,7
459033 Wallenhorst	47,17	23.081	489,3
459034 Glandorf	59,87	6.616	110,5
459401 Artland, SG	189,38	23.473	123,9
459007 Badbergen	79,11	4.594	58,1
459025 Menslage	65,23	2.418	37,1
459028 Nortrup	27,08	2.961	109,3
459030 Quakenbrück,Stadt	17,96	13.500	751,7
459402 Bersenbrück, SG	255,41	29.549	115,7
459001 Alfhausen	39,33	3.921	99,7
459002 Anikum	66,30	7.562	114,1
459010 Bersenbrück,Stadt	42,54	8.501	199,8
459016 Eggermühlen	27,40	1.749	63,8
459018 Gehrde	36,36	2.545	70,0
459023 Kettenkamp	12,88	1.752	136,0
459031 Rieste	30,59	3.519	115,0
459403 Fürstenau, SG	224,65	15.935	70,9
459009 Berge	66,78	3.547	53,1
459011 Bippin	79,22	2.949	37,2
459017 Fürstenau,Stadt	78,65	9.439	120,0
459404 Neuenkirchen, SG	153,03	10.140	66,3
459026 Merzen	53,05	3.859	72,7
459027 Neuenkirchen	57,63	4.549	78,9
459032 Volllage	42,35	1.732	40,9

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km ²	Einwohner Anzahl	je km ²
454 Emsland	2.883,66	325.657	112,9
454010 Emsbüren	139,56	10.148	72,7
454014 Geeste	133,11	11.341	85,2
454018 Haren (Ems),Stadt	208,79	23.829	114,1
454019 Haselünne,Stadt	159,43	12.914	81,0
454032 Lingen (Ems),Stadt	176,18	54.422	308,9
454035 Meppen,Stadt	188,40	35.373	187,8
454041 Papenburg,Stadt	118,44	37.579	317,3
454044 Rhede (Ems)	74,98	4.218	56,3
454045 Salzbergen	53,38	7.776	145,7
454054 Twist	105,67	9.545	90,3
454401 Dörpen, SG	209,13	16.756	80,1
454007 Dersum	28,57	1.449	50,7
454008 Dörpen	33,08	5.287	159,8
454020 Heede	31,11	2.511	80,7
454025 Kluse	25,31	1.696	67,0
454030 Lehe	17,87	977	54,7
454037 Neubörger	16,52	1.511	91,5
454038 Neulehe	13,62	791	58,1
454056 Walchum	26,50	1.566	59,1
454060 Wipplingen	16,55	968	58,5
454402 Freren, SG	132,22	10.346	78,2
454001 Andervenne	19,67	889	45,2
454003 Beesten	25,67	1.592	62,0
454012 Freren,Stadt	48,97	5.023	102,6
454036 Messingen	25,44	1.057	41,5
454053 Thuine	12,47	1.785	143,1
454403 Herzlake, SG	155,30	10.368	66,8
454009 Dohren	25,63	1.117	43,6
454021 Herzlake	49,78	4.485	90,1
454026 Lähden	79,89	4.766	59,7
454404 Lathen, SG	165,82	11.745	70,8
454013 Fresenburg	21,60	910	42,1
454029 Lathen	38,04	6.581	173,0
454039 Niederlangen	29,36	1.257	42,8
454040 Oberlangen	22,24	962	43,2
454043 Renkenberge	18,99	686	36,1
454052 Sustrum	35,58	1.349	37,9

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	je km²
454405 Lengerich, SG	142,85	9.186	64,3
454002 Bawinkel	20,35	2.464	121,1
454015 Gersten	28,83	1.226	42,5
454017 Handrup	14,60	818	56,0
454028 Langen	33,53	1.438	42,9
454031 Lengerich	31,72	2.694	84,9
454059 Weltrup	13,82	546	39,5
454406 Nordhümmling, SG	142,90	12.237	85,6
454004 Bockhorst	18,24	978	53,6
454006 Breddenberg	8,94	807	90,3
454011 Esterwegen	49,59	5.411	109,1
454022 Hilkenbrook	11,12	784	70,5
454051 Surwold	55,01	4.257	77,4
454407 Sögel, SG	286,05	16.816	58,8
454005 Börger	55,52	2.756	49,6
454016 Groß Berßen	20,76	662	31,9
454023 Hüven	15,24	540	35,4
454024 Klein Berßen	16,93	1.135	67,1
454047 Sögel	55,26	8.003	144,8
454048 Spahnharrenstätte	36,07	1.521	42,2
454050 Stavern	50,96	1.052	20,6
454058 Werpeloh	35,33	1.147	32,5
454408 Spelle, SG	91,15	13.811	151,5
454034 Lünne	30,26	1.905	63,0
454046 Schapen	26,67	2.395	89,8
454049 Spelle	34,22	9.511	277,9
454409 Werlte, SG	200,28	17.247	86,1
454027 Lahn	21,24	887	41,8
454033 Lorup	51,35	3.234	63,0
454042 Rastdorf	26,34	1.090	41,4
454055 Vrees	37,54	1.776	47,3
454057 Werlte, Stadt	63,81	10.260	160,8

Kreis Einheits-/Samtgemeinde Mitgliedsgemeinde	Fläche km²	Einwohner Anzahl	je km²
456 Grafschaft Bentheim	981,79	136.511	139,0
456001 Bad Bentheim, Stadt	99,99	15.486	154,9
456015 Nordhorn, Stadt	149,87	53.403	356,3
456025 Wietmarschen	119,10	12.220	102,6
456401 Emlichheim, SG	184,80	14.304	77,4
456002 Emlichheim	48,65	7.276	149,6
456009 Hoogstede	49,78	2.857	57,4
456012 Laar	51,01	2.139	41,9
456019 Ringe	35,36	2.032	57,5
456402 Neuenhaus, SG	101,48	14.029	138,3
456004 Esche	11,00	564	51,3
456005 Georgsdorf	19,29	1.211	62,8
456013 Lage	6,39	1.048	164,0
456014 Neuenhaus, Stadt	31,37	10.025	319,6
456017 Osterwald	33,43	1.181	35,3
456403 Schüttorf, SG	133,30	15.775	118,3
456003 Engden	44,30	432	9,8
456010 Isterberg	20,32	573	28,2
456016 Ohne	9,03	586	64,9
456018 Quendorf	14,13	588	41,6
456020 Samern	26,07	757	29,0
456027 Schüttorf, Stadt	19,45	12.839	660,0
456404 Uelsen, SG	193,26	11.294	58,4
456006 Getelo	20,25	535	26,4
456007 Gölenkamp	20,95	580	27,7
456008 Halle	21,16	666	31,5
456011 Itterbeck	41,08	1.782	43,4
456023 Uelsen	19,47	5.615	288,4
456024 Wielen	23,09	530	23,0
456026 Wilsum	47,26	1.586	33,6

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.

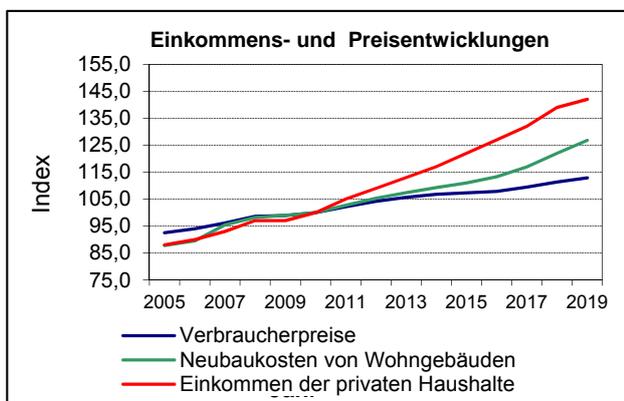
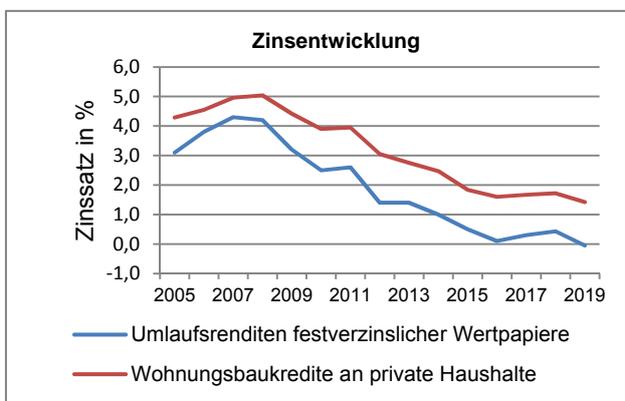


Abbildung 3.2.1



Quelle: Statistisches Bundesamt und Deutsche Bundesbank

3.3 Bodennutzung

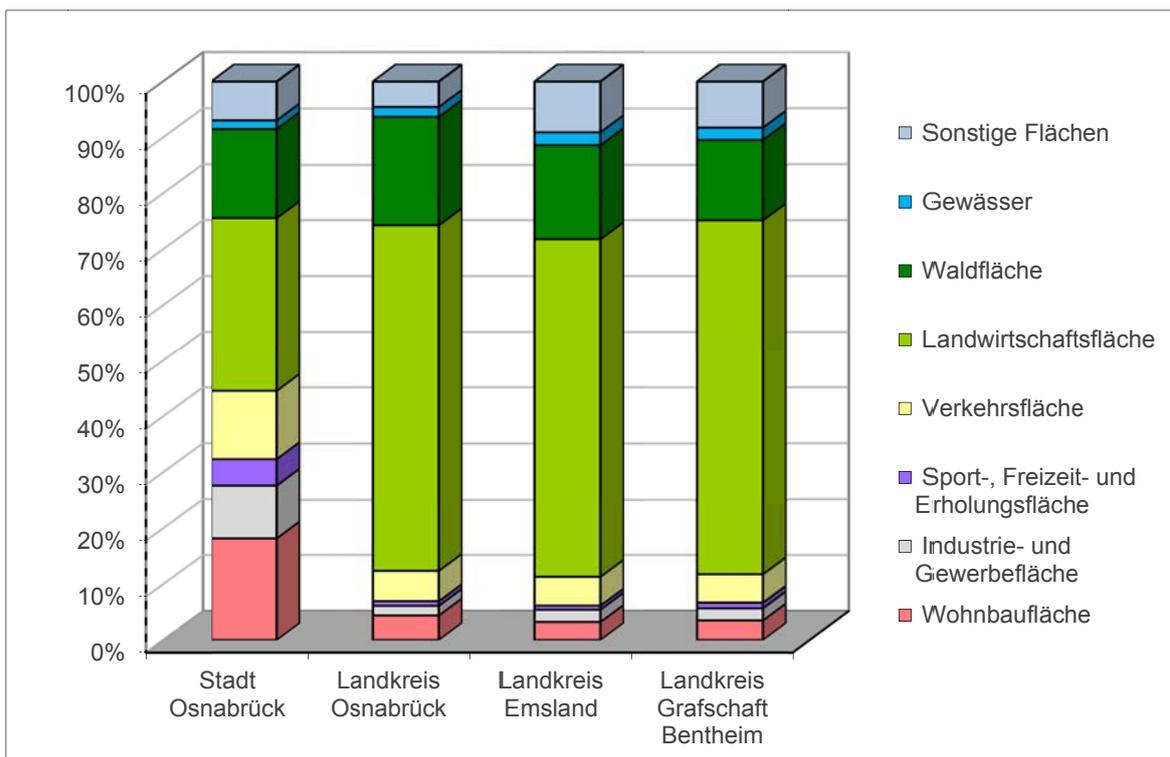


Abbildung 3.3.1

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
Katasterfläche in Niedersachsen am 31.12.2018, Tatsächliche Nutzung (ALKIS)

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

Die Entwicklung der Bodennutzung (Index der Anteile an der Gesamtfläche) im Berichtsgebiet zeigt die nachfolgende Darstellung:

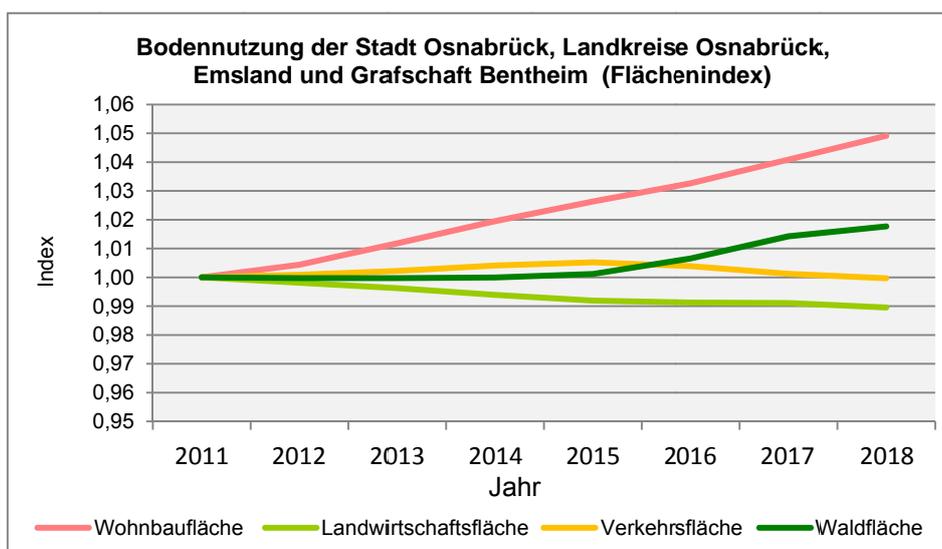


Abbildung 3.3.2

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
Katasterfläche in Niedersachsen

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

Es wurde eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.857 ha** (- 1 %) für **2,45 Milliarden Euro** (+ 8 %) umgesetzt.

Landkreis	Verträge			Geld			Fläche		
	Anzahl	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in Mio.€	Veränderungen zum Vorjahr		Umsatz in ha	Veränderungen zum Vorjahr	
Stadt Osnabrück	1.600	+ 4 %	↑	518,5	+ 0 %	→	109	- 48 %	↓
Landkreis Osnabrück	3.821	- 5 %	↓	678,1	- 1 %	↘	1.391	- 9 %	↓
Landkreis Emsland	4.754	+ 11 %	↑	852,2	+ 22 %	↑	1.789	+ 8 %	↑
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.367	- 2 %	↘	405,9	+ 3 %	↗	568	- 1 %	↘

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

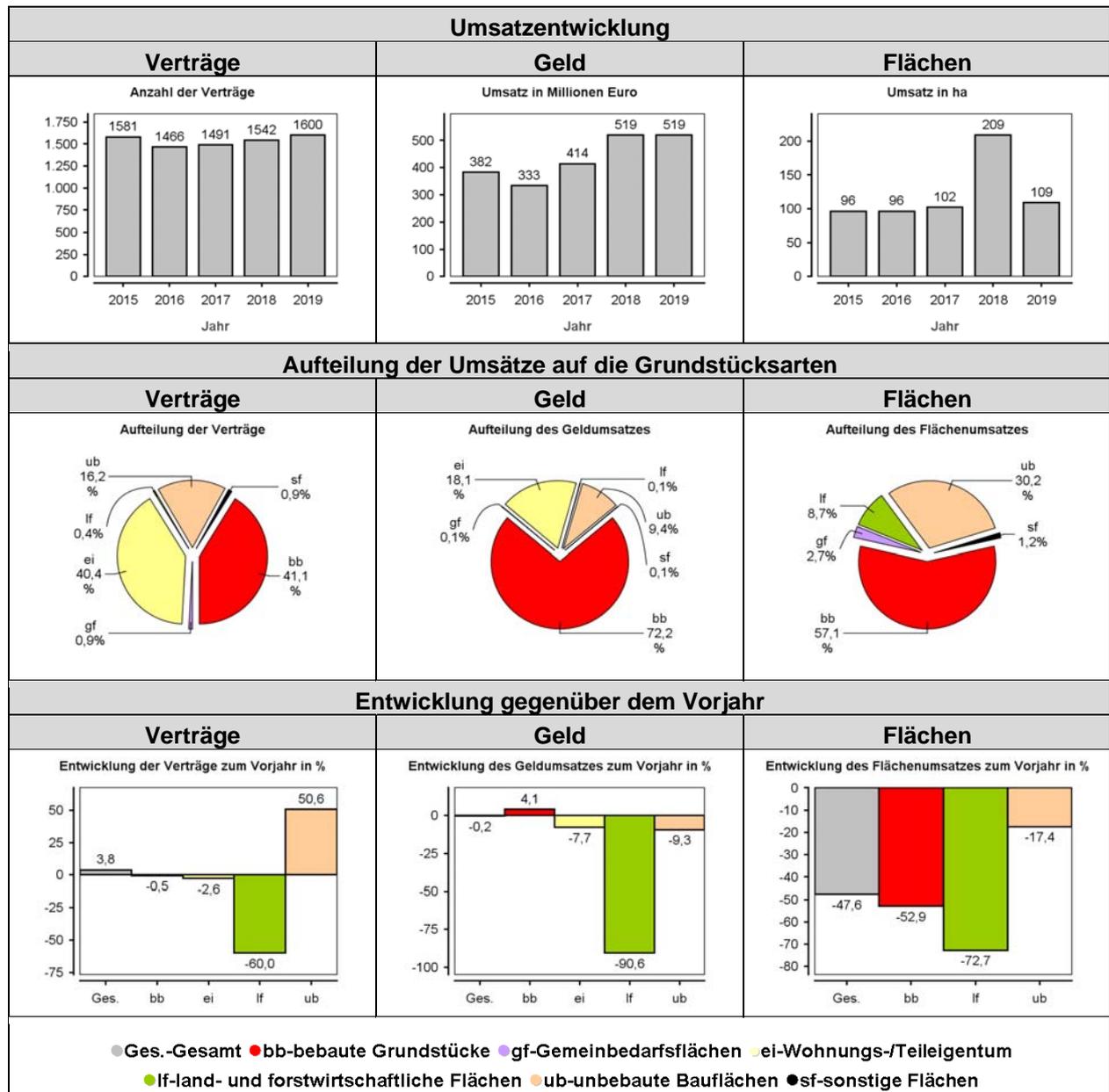


Abbildung 4.1.1

Landkreis Osnabrück

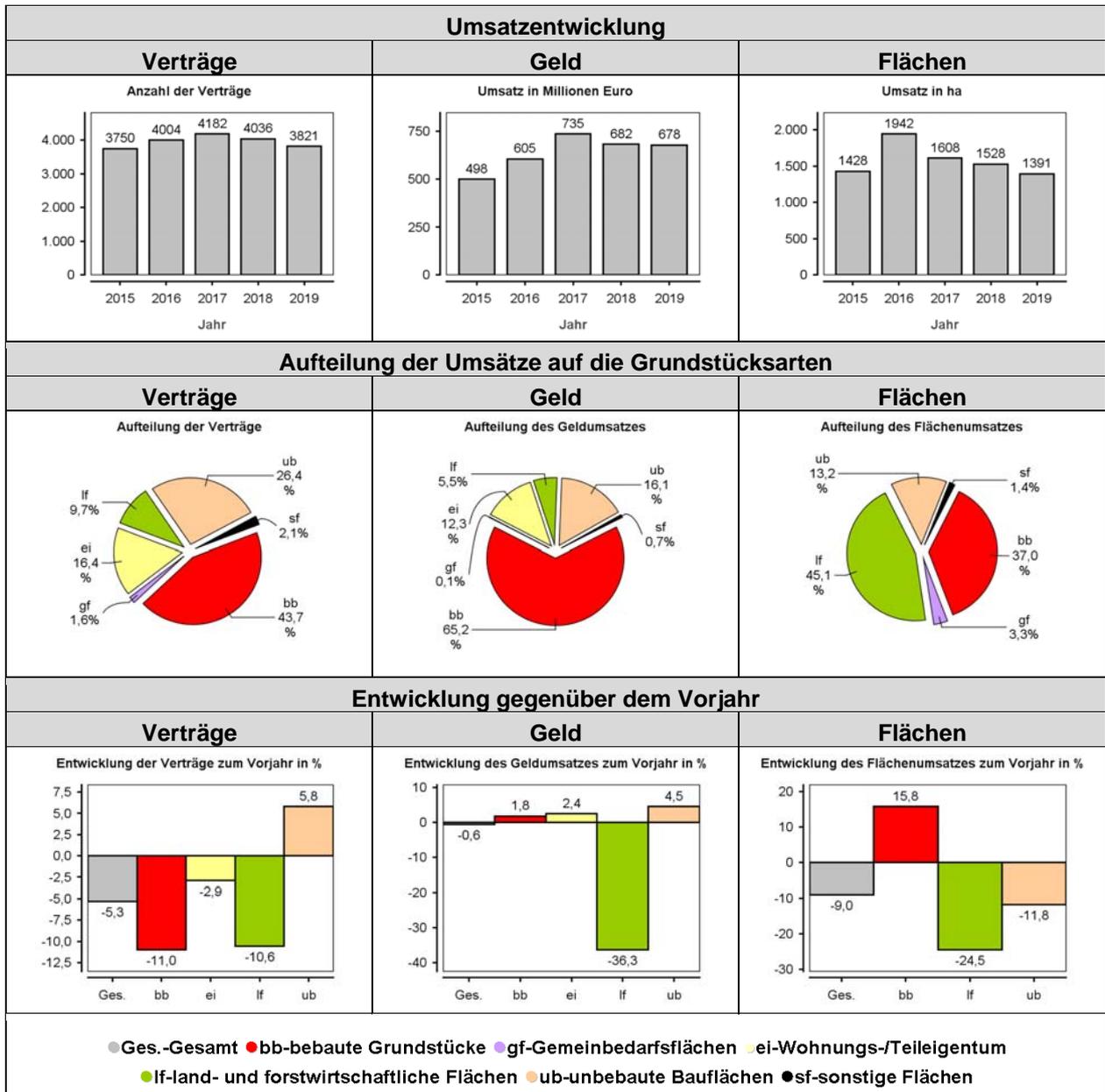


Abbildung 4.1.2

Landkreis Emsland

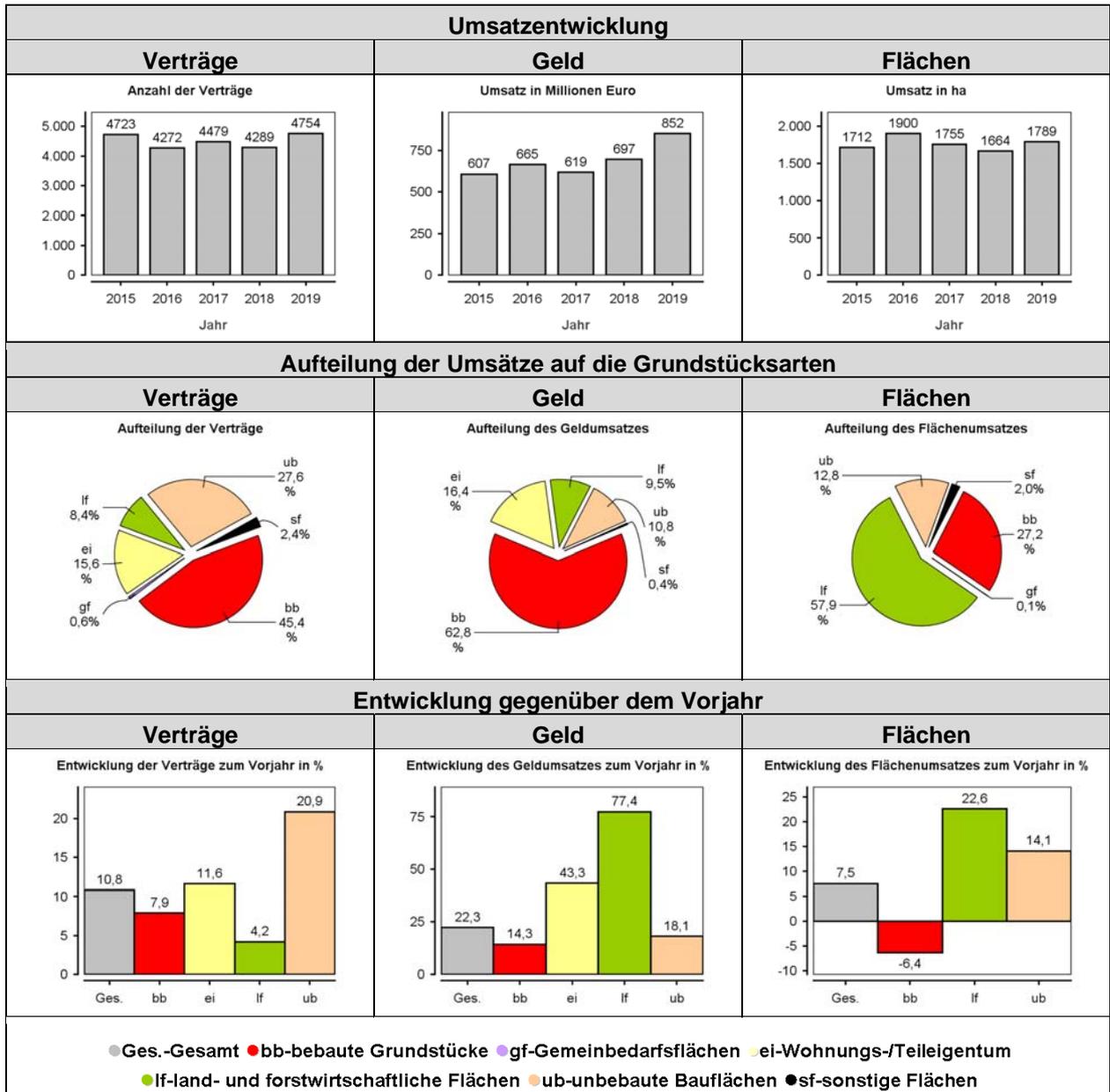


Abbildung 4.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

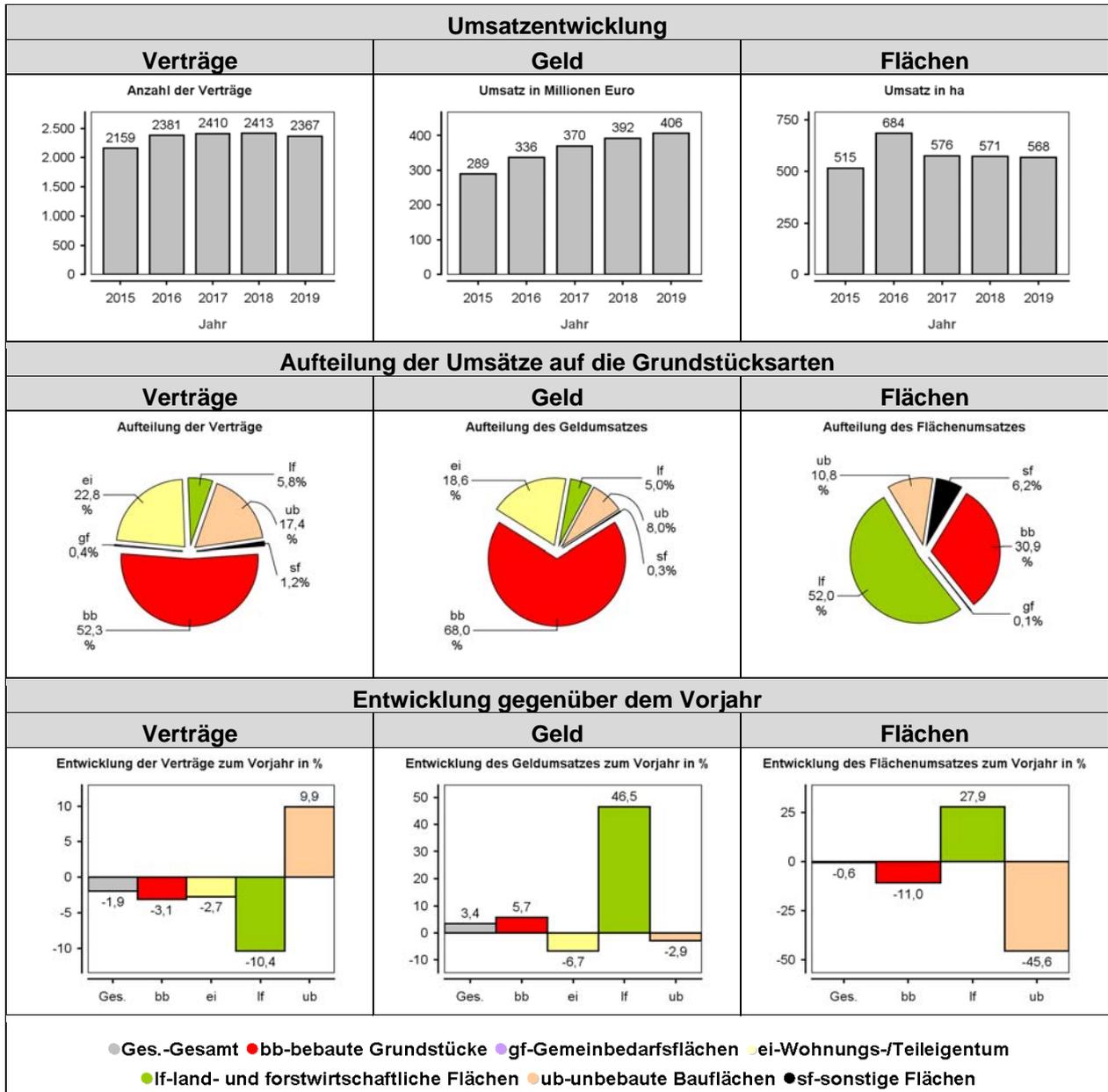


Abbildung 4.1.4

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:	259	+ 55 %
Landkreis Osnabrück:	1.008	+ 6 %
Landkreis Emsland:	1.311	+ 22 %
Landkreis Grafschaft Bentheim:	411	+ 10 %

Entwicklung der Umsatzzahlen

Das Angebot an Bauflächen wird im Wesentlichen durch die Kommunen bestimmt, die zu großen Teilen an den Verkäufen beteiligt waren. Zudem bedienen sich viele Gemeinden und Städte in jüngster Zeit rechtlich selbständiger Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaften (GEG), die für diese Aufgabe gegründet wurden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Veräußerer und Erwerber von Bauland (individueller, geschäftlicher und gewerblicher Wohnungsbau) im Berichtszeitraum in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim**:

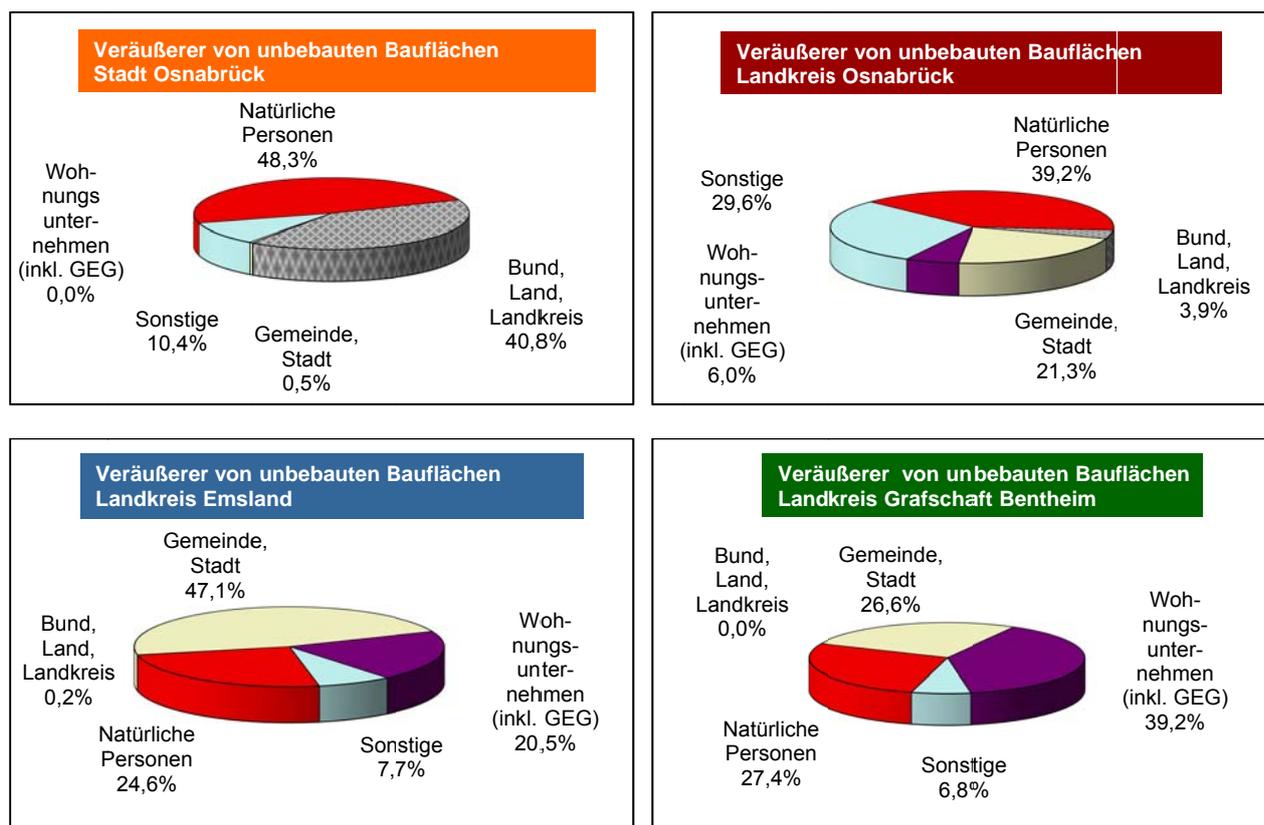


Abbildung 5.1.1

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Der Anteil der Verkäufe mit Grundstückspreisen über 200 €/m² (erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke) liegt in der **Stadt Osnabrück** bei 66 %. Dagegen erreichen die Verkaufspreise in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** in der Regel nur in den größeren Städten die Preisgrenze über 100 €/m². Die Anteile der Grundstückspreise über 100 €/m² liegen im Landkreis Osnabrück bei 65 %, im Landkreis Emsland bei 18 % und im Landkreis Grafschaft Bentheim bei 30 %.

Die Entwicklung des Preisniveaus ist lokal unterschiedlich und hängt auch entscheidend vom Angebot der Kommunen ab, die bei über der Hälfte aller Baulandverkäufe beteiligt waren (einschließlich Servicegesellschaften der Gemeinden). Dort, wo kein ausreichendes kommunales Angebot an Bauplätzen vorhanden ist, sind zum Teil höhere Grundstückspreise zu verzeichnen. Auch die durch naturschutzrechtliche Auflagen bedingten Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in einigen Städten und Gemeinden auf den Bauplatz umgelegt werden, haben in stärkerem Maße einen Einfluss auf die Grundstückspreise. Die kommunalen Preise bewegen sich insbesondere in den kleineren ländlichen Gemeinden in den unteren Preisklassen.

Stadt Osnabrück

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

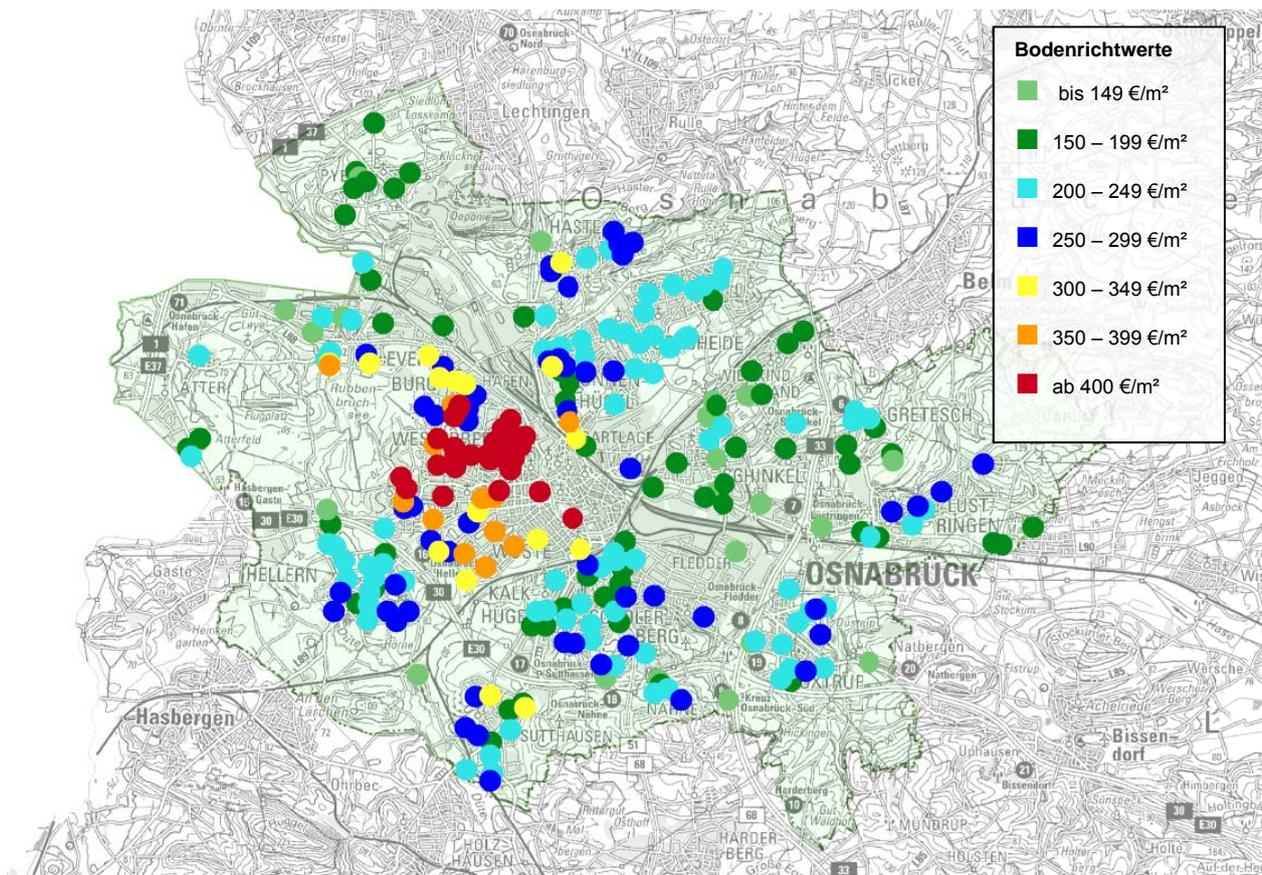


Abbildung 5.2.1.1

Hinsichtlich des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke liegt die Zahl der Verkäufe in der **Stadt Osnabrück** auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden rd. 47 zur Auswertung geeignete und bebaubare Wohngrundstücke veräußert (im Vorjahr ebenfalls rd. 47). Von diesen rd. 47 Wohngrundstücken handelte es sich bei 17 Verkäufen um Abbruchobjekte. Neben einzelnen Baulücken liegen keine neueren Baugebiete vor, in denen mehr als drei Bauplätze ihren Eigentümer wechselten. Das Kaufpreisniveau lag

überwiegend zwischen 180 €/m² und 360 €/m² (Medianwert = 250 €/m², Mittelwert = 308 €/m²). Kauffälle mit einem Kaufpreis von rd. 1.000 €/m² am Westerberg sind die Ausnahme.

Landkreis Osnabrück

Im **Landkreis Osnabrück** wurden insgesamt 586 bebaubare Wohngrundstücke veräußert. Im Vorjahr waren es 509 Verträge. Auf Seite 20 sind die Kaufpreise der Gebiete, in denen mindestens vier Kauffälle vorliegen, dargestellt. Es wurden 273 Bauplätze in neueren Baugebieten gehandelt. In diesen Baugebieten liegen die mittleren Kaufpreise zwischen 35 €/m² und 185 €/m² (inkl. der Erschließung).

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

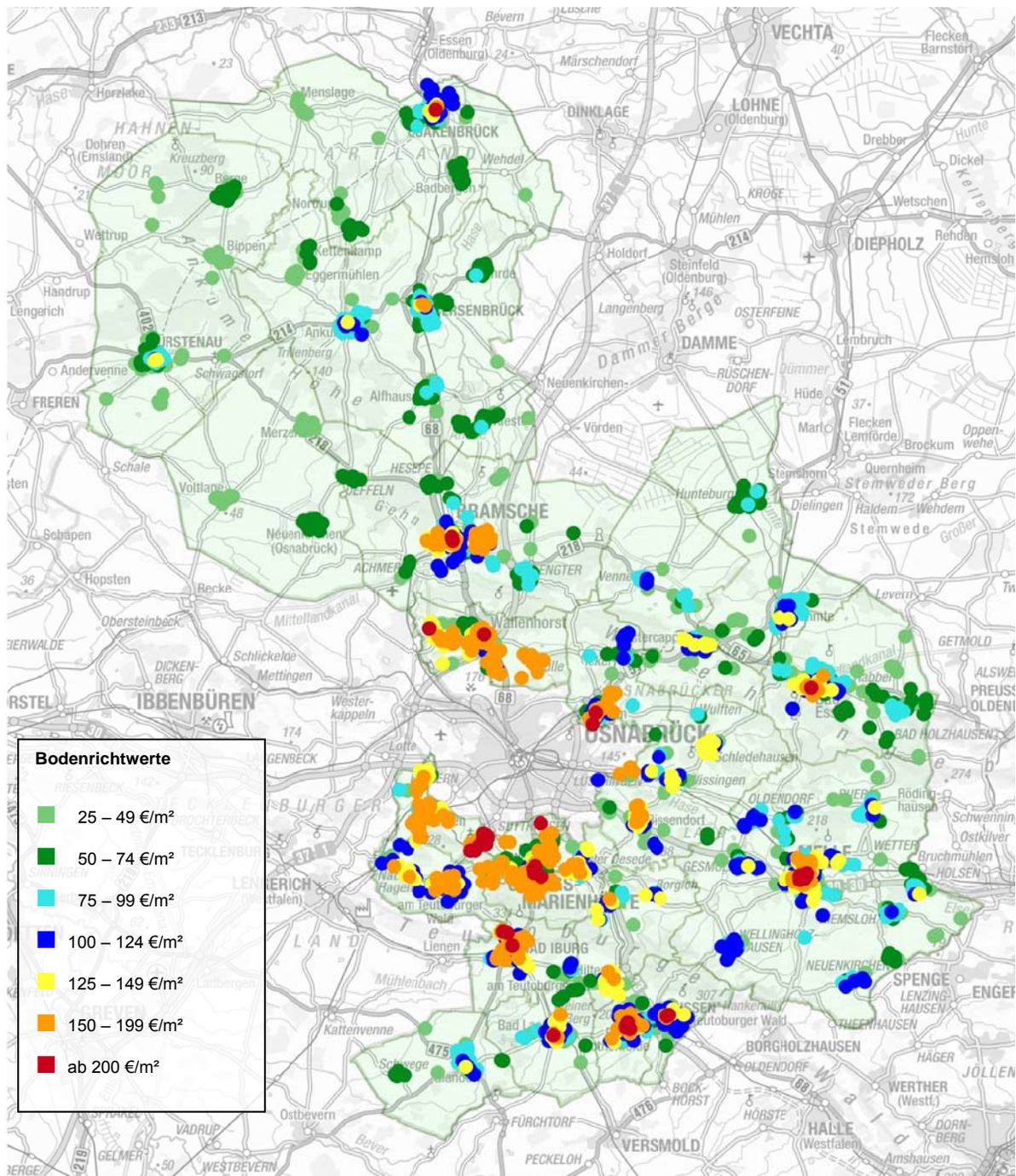


Abbildung 5.2.1.2

Landkreis Osnabrück Stadt/Gemeinde	Bebauungsplan	Anzahl	Größe (Spanne in m ²)	Mittlerer Preis (€/m ²)
Alfhausen	An der Bahnhofstraße	4	373-1045	79
Ankum	Alte Ziegelei	11	363 - 907	99
Bad Essen	Maschweg	8	572 – 786	133
Bad Essen	Lintorf-Ost 5.Änderung	4	722 – 788	80
Bad Rothenfelde	Am Wäldchen / Mühlenweg	6	504 – 745	163
Belm	Östlich Up De Heede	16	528 – 936	185
Belm	Südlich Dorfstraße	11	449 – 906	121
Berge	Gewerbegebiet Lingener Straße – 2. Änd.	12	744 – 1044	68
Bersenbrück	Woltruper Wiesen IV	5	640 – 1039	80
Bohmte	Sonnenfeld	8	657 – 785	125
Bohmte	Mittelkamp II	4	723 – 785	89
Bramsche	Kapshügel III	6	517 – 748	68*
Dissen	Dahauser Feld	23	215 – 995	114
Fürstenuau	Kollenpohl	21	574 – 883	45*
Fürstenuau	Wohnbaufläche Apfelbaumland	9	551 – 1295	35
Gehrde	Felleckenesch	7	570 – 774	83
Glandorf	Dorenberg Teil III	23	423 – 801	120
Hagen a.T.W.	In den Fleeten	12	374 – 776	130
Kettenkamp	Wiesengrund	4	656 - 731	62
Melle	In der langen Marsch – Erweiterung	12	520 – 949	137
Melle	An der blanken Mühle	16	543 – 815	123
Melle	Zur Waldkirche	10	714 – 898	124
Menslage	Welt III – Erweiterung	8	933 – 1026	22*
Ostercappeln	Im Haferkamp	29	524 – 945	128
Ostercappeln	Knolls Wiesen	4	577 – 664	75
Gesamtzahl Gebiete ab 4 Kauffälle		273		
Mittel				rd. 105,- inkl. Erschlie- ßung

* 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. 18 % 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 68 €/m² (Vorjahr: 61 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern lagen die Preise im Landkreis **Emsland** im Mittel bei 75 €/m² (Vorjahr: 77 €/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. 108 €/m², in der Stadt Meppen rd. 140 €/m² und in der Stadt Papenburg rd. 78 €/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. 49 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 715 m² (Vorjahr 714 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)**

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/m ²	Preisspanne von - bis €/m ²
Gemeinde Emsbüren	12 (12)	712 (781)	88 (63)	33 - 148
Gemeinde Geeste	64 (40)	728 (745)	74 (60)	39 - 105
Gemeinde Rhede (Ems) *	26 (24)	769 (765)	62 (68)	26 - 95
Gemeinde Salzbergen	4 (20)	771 (628)	89 (93)	78 - 96
Gemeinde Twist	12 (20)	872 (763)	54 (39)	38 - 63
Samtgemeinde Dörpen	21 (19)	795 (858)	64 (47)	20 - 89
Samtgemeinde Freren	10 (15)	786 (788)	51 (58)	34 - 68
Samtgemeinde Herzlake *	51 (48)	695 (780)	58 (56)	17 - 161
Samtgemeinde Lathen	49 (46)	801 (762)	46 (47)	17 - 281
Samtgemeinde Lengerich	11 (34)	765 (804)	46 (47)	26 - 59
Samtgemeinde Nordhümmling	24 (23)	816 (824)	35 (36)	23 - 59
Samtgemeinde Sögel	16 (22)	856 (810)	44 (53)	15 - 183
Samtgemeinde Spelle	99 (52)	633 (638)	85 (70)	39 - 165
Samtgemeinde Werlte	95 (26)	806 (819)	58 (47)	18 - 150
Stadt Haren (Ems)	72 (67)	701 (694)	104 (92)	13 - 160
Stadt Haselünne	28 (22)	792 (754)	70 (60)	32 - 126
Stadt Lingen (Ems)	50 (85)	643 (641)	119 (113)	50 - 382
Stadt Meppen	33 (42)	659 (720)	72 (100)	18 - 358
Stadt Papenburg	55 (51)	762 (761)	60 (95)	17 - 289
Landkreis Emsland	732 (668)	734 (735)	64 (73)	

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.

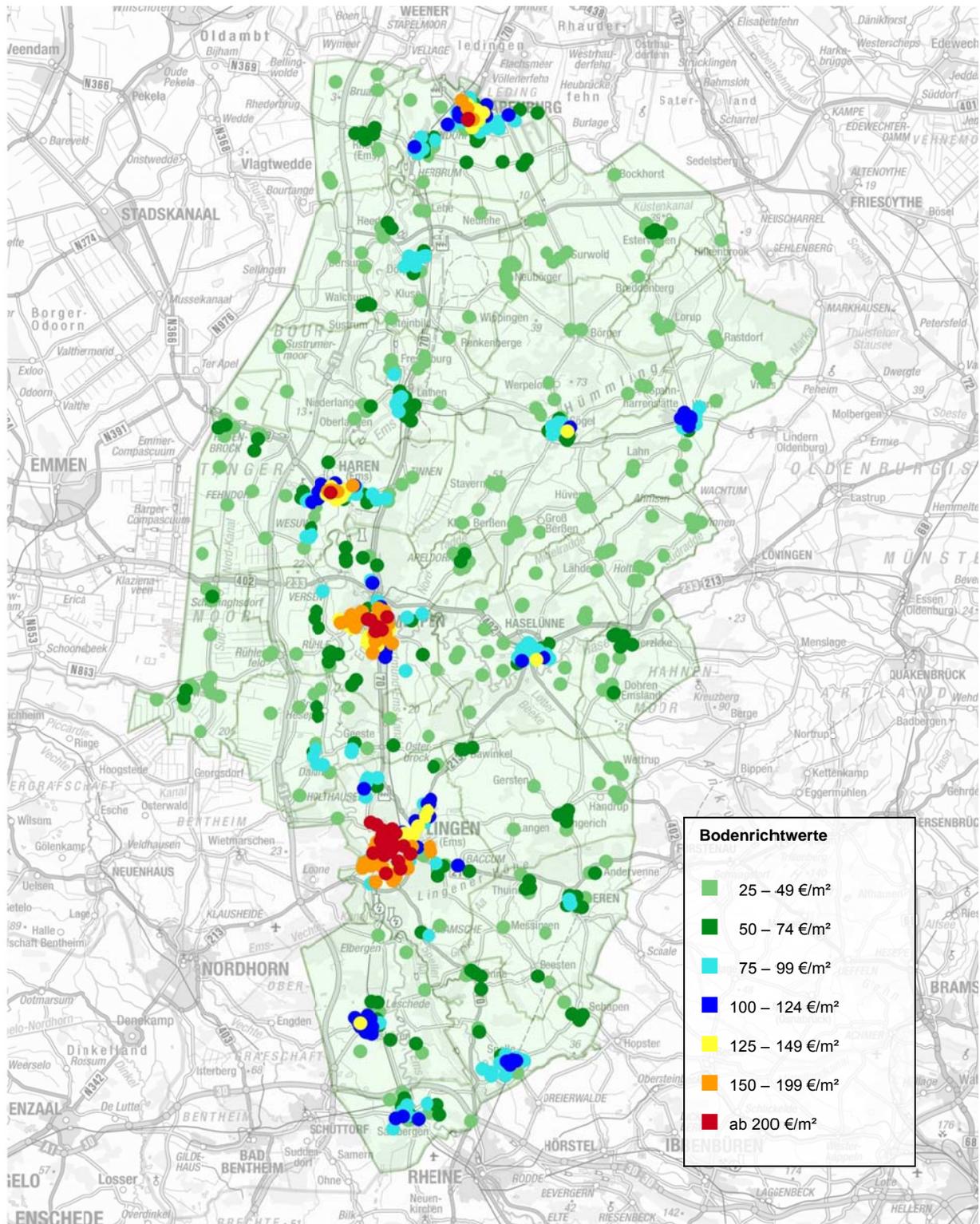


Abbildung 5.2.1.3

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 16 % angestiegen. Die auf die (Samt-)Gemeinden und Städte entfallenden Anteile sind im Anhang (Umsatzzahlen) dargestellt. Der mittlere Verkaufspreis (Median) für erschließungsbeitragsfreies kommunales Bauland (einschl. der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaften) lag im Landkreis **Grafschaft Bentheim** bei 70 €/m² (Vorjahr: 68 €/m²).

Bei den anderen (privaten) Anbietern dagegen lag der mittlere Verkaufspreis bei 110 €/m² (Vorjahr: 103 €/m²). Ähnlich wie im Emsland ergeben sich für die Grafschaft regional unterschiedliche Preise: In der Stadt Nordhorn - einschließlich Ortsteile - liegt der Mittelwert (Median) für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern bei 173 €/m². In der Stadt Bad Bentheim hatte der künftige Bauherr für einen Bauplatz bei den privaten Anbietern rd. 97 €/m² aufzubringen und in den ländlich geprägten Regionen, wie z. B. der Gemeinde Lohne, lagen die Anschaffungskosten bei den privaten Anbietern im Mittel bei rd. 55 €/m².

Die durchschnittliche Flächengröße aller Wohnbaugrundstücke lag im Berichtszeitraum auf Kreisebene (nur selbständige Bauplätze zwischen 400 und 1.000 m²) bei rd. 658 m² (Vorjahr 670 m²). Der Trend der letzten Jahre geht zu etwas kleineren Flächen hin.

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

Stadt/Gemeinde Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe m ²	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten €/ m ²	Preisspanne von - bis €/ m ²
Stadt Bad Bentheim	25 (21)	818 (673)	106 (102)	60 - 147
Samtgemeinde Emlichheim	25 (30)	753 (764)	54 (75)	14 - 157
Samtgemeinde Neuenhaus	43 (24)	732 (794)	85 (64)	40 - 130
Stadt Nordhorn	25 (20)	815 (639)	172 (146)	69 - 345
Samtgemeinde Schüttorf	49 (30)	693 (706)	128 (84)	68 - 150
Samtgemeinde Uelsen	38 (12)	674 (801)	73 (78)	40 - 116
Gemeinde Wietmarschen	58 (67)	676 (666)	57 (60)	27 - 100
Landkreis Grafschaft Bentheim	263 (204)	722 (707)	82 (80)	

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.

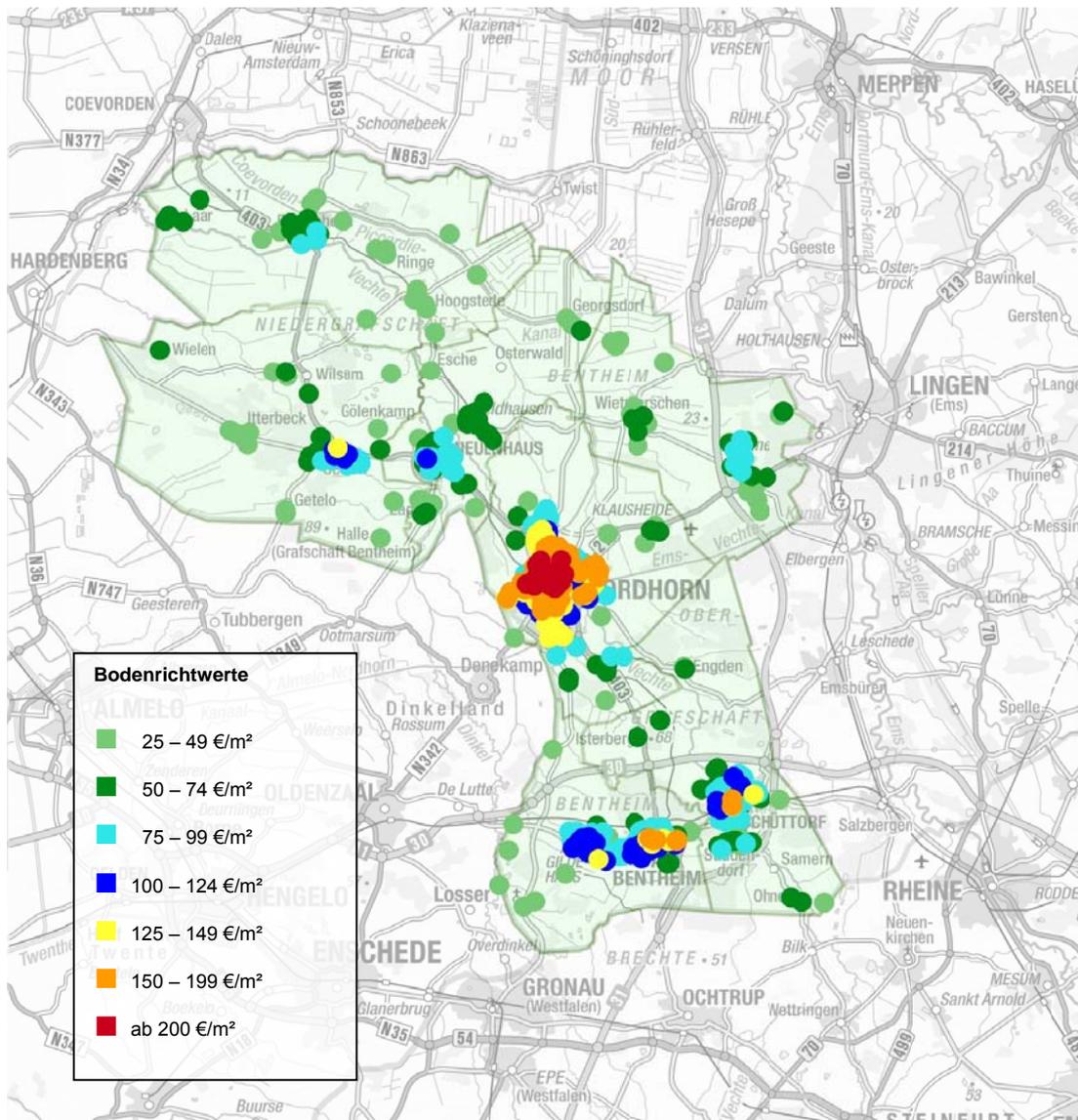


Abbildung 5.2.1.4

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:

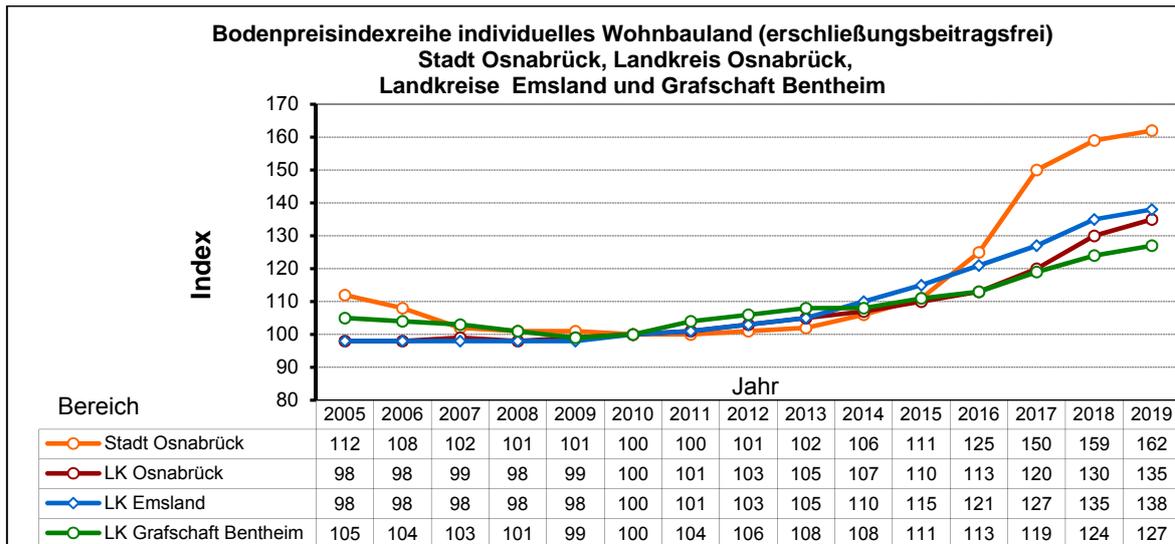


Abbildung 5.2.2.1

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 nachfolgenden Indexreihen geben einen Überblick über die Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen in Teilgebieten des Landkreises Osnabrück: **Nordkreis Osnabrück** (Samtgemeinden Artland, Bersenbrück, Fürstenau und Neuenkirchen sowie Stadt Bramsche), **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).

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.

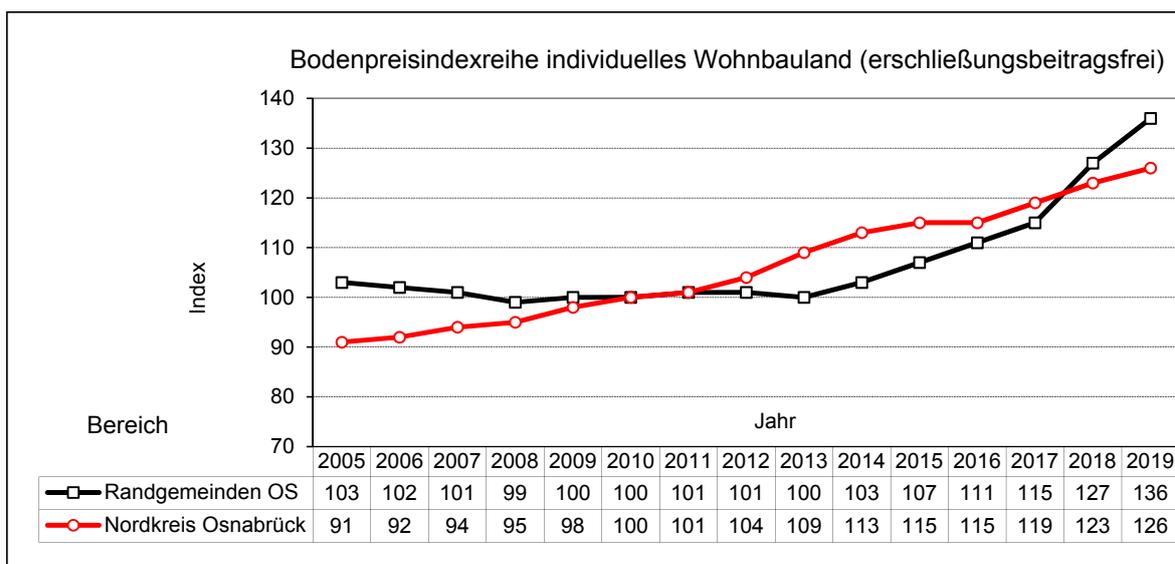


Abbildung 5.2.2.2

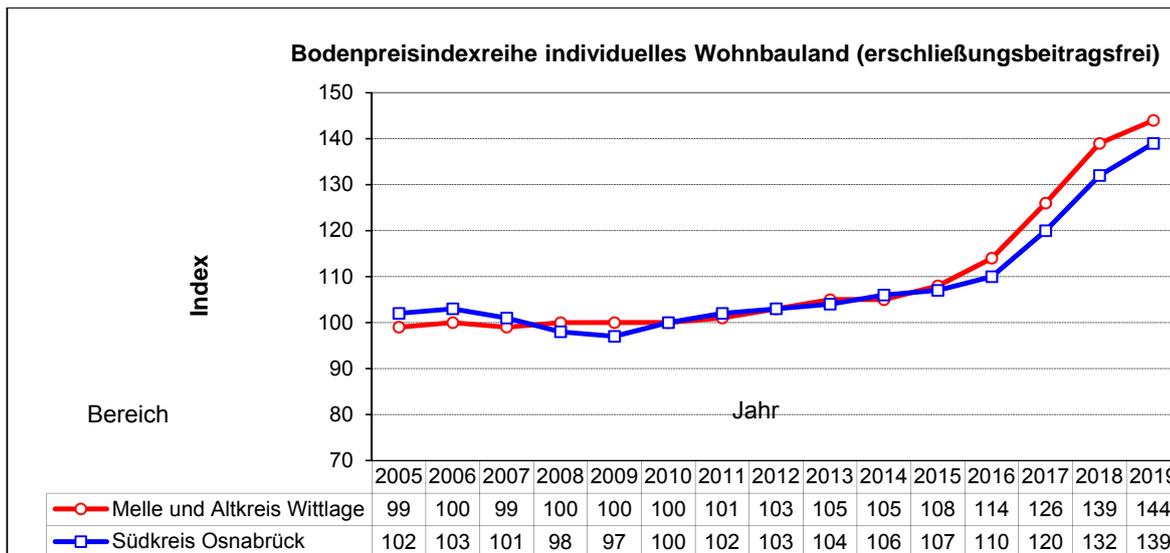


Abbildung 5.2.2.3

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.

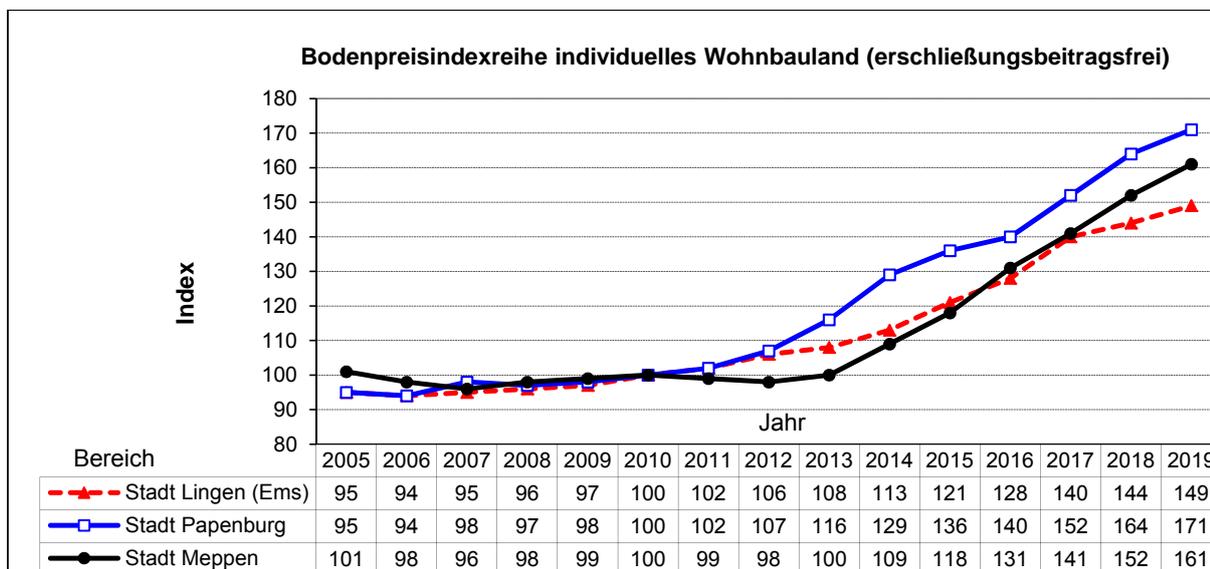


Abbildung 5.2.2.4

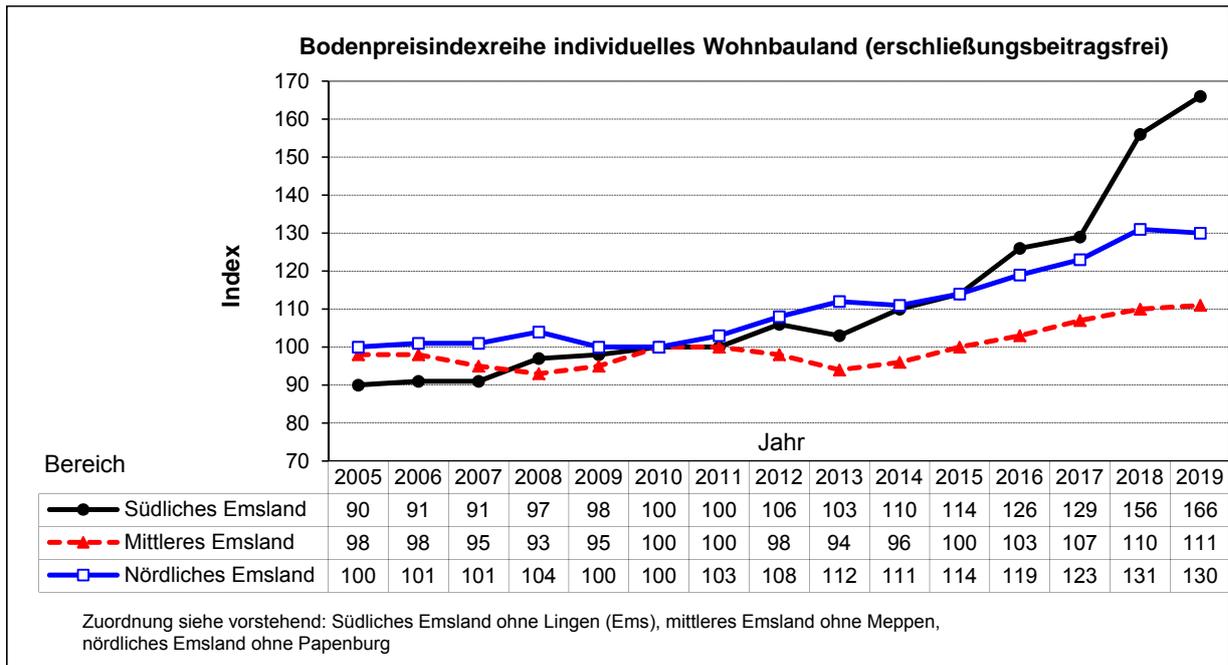


Abbildung 5.2.2.5

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.

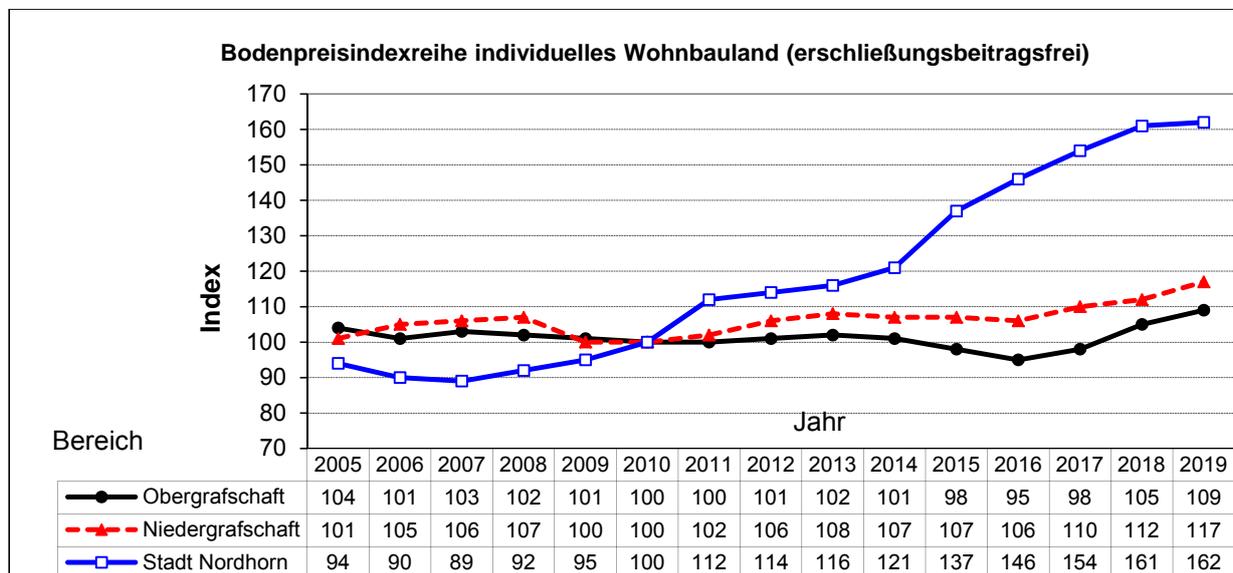


Abbildung 5.2.2.6

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 in der Stadt Nordhorn (LK Grafschaft Bentheim) liegt im Jahr 2016 bei 180 €/m². Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2016: 146
 Index im Jahr 2008: 92
 Bodenwert 2008: $180 \text{ €/m}^2 \times 92 / 146 = \text{rd. } 113 \text{ €/m}^2$

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

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 2019 veröffentlicht:

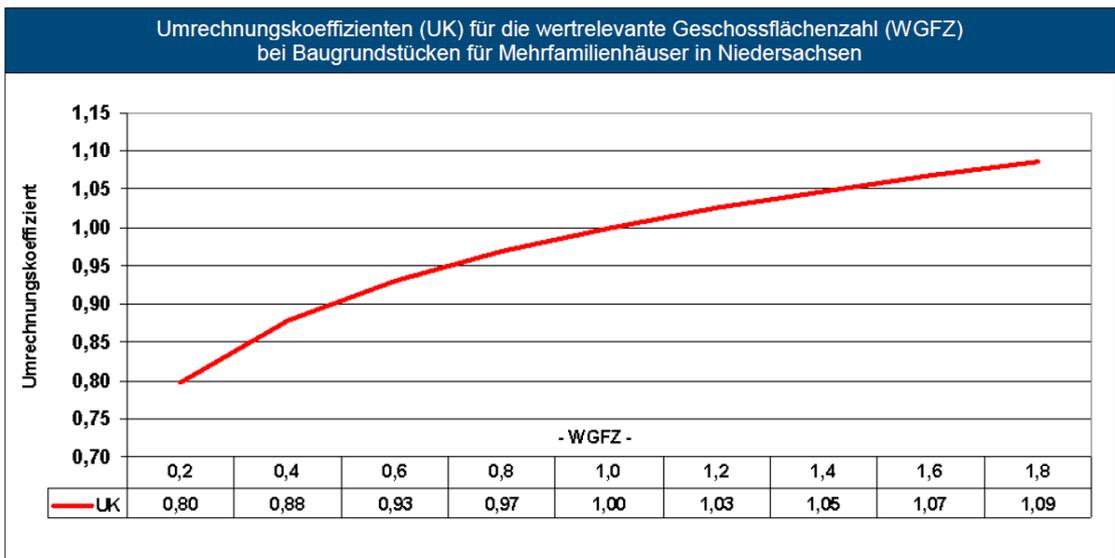


Abbildung 5.3.2.1

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

Gewerbliche Bauflächen Stadt Osnabrück und Landkreis Osnabrück

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe		Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten		Preisspanne
Samtgemeinde			m ²		€/ m ²		von - bis (€/m ²)
Stadt Osnabrück	5	(5)	1.300	(4.600)	152,5	(135,0)	58 - 184
Nordkreis Osnabrück	18	(15)	6.300	(4.000)	22,1	(23,4)	13 - 39
Altkreis Wittlage und Melle	3	(13)	18.400	(1.900)	19,0	(29,7)	11 - 36
Südkreis Osnabrück	13	(6)	5.000	(3.800)	36,0	(30,0)	23 - 70
Stadtrandgemeinden OS	4	(2)	2.900		74,0		55 - 92
Landkreis Osnabrück	38	(36)	5.000	(3.100)	30,0	(26,9)	

Landkreis Emsland

Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Emsland

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe		Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten		Preisspanne
Samtgemeinde			m ²		€/ m ²		von - bis (€/m ²)
Stadt Haren (Ems)	2	(3)	4.100	(2.400)	20,5	(13,6)	-
Stadt Lingen (Ems)	2	(3)	12.600	(2.200)	20,0	(18,0)	-
Stadt Meppen	3	(10)	2.000	(6.600)	40,3	(17,1)	25 - 55
Stadt Papenburg	10	(7)	9.100	(7.800)	12,2	(11,8)	10 - 72
Übrige Gemeinden	41	(43)	7.300	(4.800)	9,9	(8,0)	4 - 35
Landkreis Emsland	58	(66)	7.400	(5.200)	12,5	(10,0)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Gewerbliche Bauflächen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Stadt/Gemeinde	Anzahl		Mittlere Größe		Mittlerer Preis incl. Erschließungskosten		Preisspanne
Samtgemeinde			m ²		€/ m ²		von - bis (€/m ²)
Niedergrafschaft	17	(22)	7.500	(9.000)	13,0	(12,3)	8 - 40
Nordhorn, Stadt	15	(17)	4.300	(5.000)	19,7	(28,9)	14 - 75
Obergrafschaft	14	(13)	5.300	(5.300)	17,1	(19,2)	12 - 71
Landkreis Grafschaft Bentheim	46	(52)	5.800	(6.800)	14,2	(16,5)	

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).

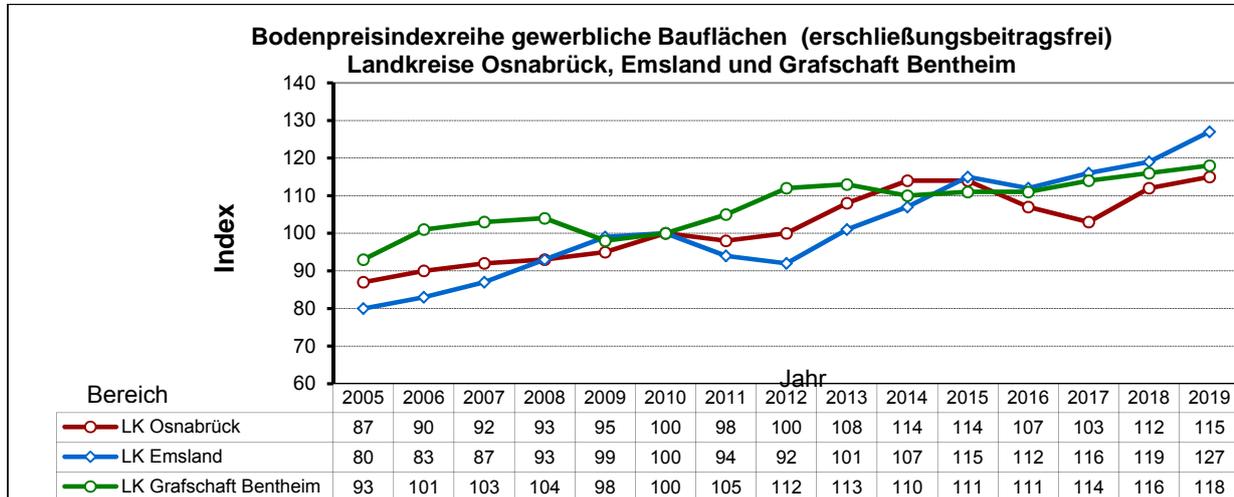


Abbildung 5.4.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine gewerbliche Baufläche im Landkreis Grafschaft Bentheim liegt 2017 bei 18 €/m². Wie wäre hier der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2017: 114
 Index im Jahr 2008: 104
 Bodenwert 2008: 18 €/m² x 104 / 114 = rd. **16 €/m²**

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		Mittlerer Preis		Preisspanne von - bis (€/m ²)
		()	m ²	()	€/ m ²	()	
LK Emsland	46	(15)	7.000	(14.000)	19,2	(20,0)	5 - 70
LK Grafschaft Bentheim	-	(28)		(4.400)		(22,0)	
LK Osnabrück	19	(5)	6.500	(1.900)	35,0	(18,0)	10 - 72

5.6 Sonstiges Bauland

Sonstiges Bauland - Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Landkreis	Anzahl		Mittlere Größe		Mittlerer Preis		Preisspanne	
		()	m ²	()	€/m ²	()	von - bis (€/m ²)	
LK Emsland	10	(1)	484	(407)	27,5		22 - 149	
LK Grafschaft Bentheim	2	(3)	*	(654)	*	(53,0)	*	
LK Osnabrück	3	(3)	561	(752)	66,0	(85,0)	*	

* 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 m²:

Landkreis Osnabrück:

Artland	15 bis 30 €/m ²
Bersenbrück	20 bis 60 €/m ²
Berge und Bippen	15 bis 35 €/m ²
Fürstenau	15 bis 35 €/m ²
Neuenkirchen	15 bis 20 €/m ²
Bramsche	35 bis 90 €/m ²
Altkreis Wittlage	25 bis 55 €/m ²
Melle	35 bis 75 €/m ²
Südkreis	45 bis 70 €/m ²
Glandorf	35 bis 50 €/m ²
Stadttrandgemeinden Osnabrück	45 bis 110 €/m ²

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 m²:

Landkreis Osnabrück:

Samtgemeinde Artland	15 bis 20 €/m ²
Samtgemeinde Bersenbrück	20 bis 25 €/m ²
Samtgemeinde Fürstenau	15 bis 20 €/m ²
Samtgemeinde Neuenkirchen	15 bis 20 €/m ²
Bramsche	35 €/m ²
Altkreis Wittlage	25 bis 30 €/m ²
Melle	35 €/m ²
Südkreis	35 bis 40 €/m ²
Stadttrandgemeinden Osnabrück	35 bis 50 €/m ²

Landkreis Emsland:

Stadt Papenburg	18 €/m ²
Samtgemeinden Nordhümmling, Dörpen, Sögel, Lathen, Werlte	15 €/m ²
Stadt Meppen	23 €/m ²
Stadt Haren, Stadt Haselünne, Gemeinde Geeste	18 €/m ²
Gemeinde Twist, Samtgemeinde Herzlake	15 €/m ²
Stadt Lingen (Ems)	30 €/m ²
Samtgemeinden Lengerich, Freren, Spelle,	20 €/m ²

Landkreis Grafschaft Bentheim:

Stadt Nordhorn	25 €/m ²
Niedergraftchaft	18 €/m ²
Obergraftchaft	20 €/m ²

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. Die Vertragsdauer der Erbbaurechte beträgt in der Regel 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:

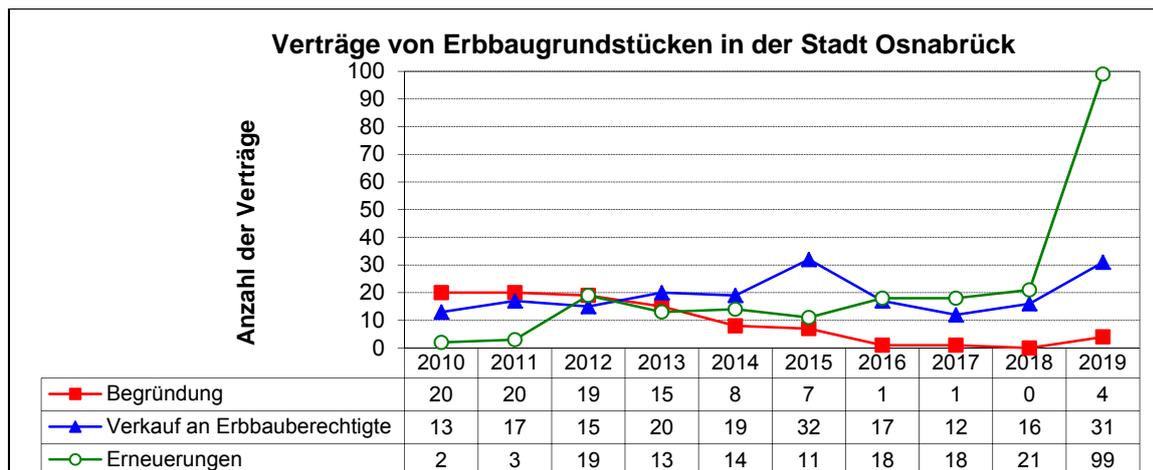


Abbildung 5.7.1

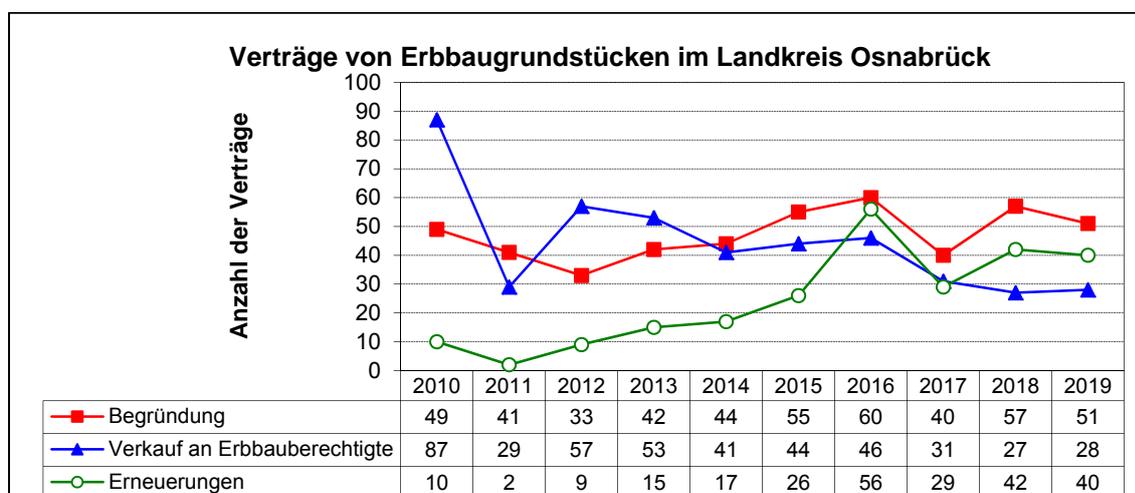


Abbildung 5.7.2

5.7.1 Begründung von Erbbaurechten

In der Regel wird das Erbbaurecht am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben. Die Erschließungskosten trägt meist der Erbbauberechtigte. Die Höhe des jeweiligen Erbbauzinses ist abhängig vom Erbbaurechtsausgeber und vom Bodenwertniveau. Im Berichtsjahr 2019 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** (Wohngebiete) mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz						
	Jährlicher Erbbauzins [€/m ²]			Erbbauzinssatz [%] in Bezug auf den Bodenwert			
	Anzahl	Mittel	Min - Max	ohne Erschließung		mit Erschließung	
				Mittel	Min - Max	Mittel	Min - Max
Stadt Osnabrück	1 (0)						
Landkreis Osnabrück	45 (37)	1,8 (1,64)	0,75 - 5,40 (0,08 - 3,00)	3,14 (3,5)	2,3 - 6,0 (0,1 - 4,4)	1,9 (1,9)	1,2 - 3,6 (0,1 - 3,9)
Landkreis Emsland	18 (1)	2,46	0,90 - 4,49			2,0	1,5 - 3,1
Landkreis Grafschaft Bentheim	0 (1)						

Angaben zu Erbbaurechten für **gewerbliche Zwecke** können aufgrund der wenigen Vertragsabschlüsse nicht abgegeben werden.

5.7.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken

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

Es wurde eine Stichprobe von 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	01.2016 – 12.2019	09.2017
Lage (Bodenrichtwert)	26 - 290 €/m ²	123 €/m ²
Grundstücksgröße	200 – 1.500 m ²	604 m ²

Das folgende Diagramm stellt durchschnittliche **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Verhältnis Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) dar. Dabei wurde eine Abhängigkeit von der Rendite (Verhältnis des Erbbauzinses je m²-Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert) festgestellt. Besondere wertbeeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- und Abschläge zu den in der Grafik dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke berücksichtigt werden.

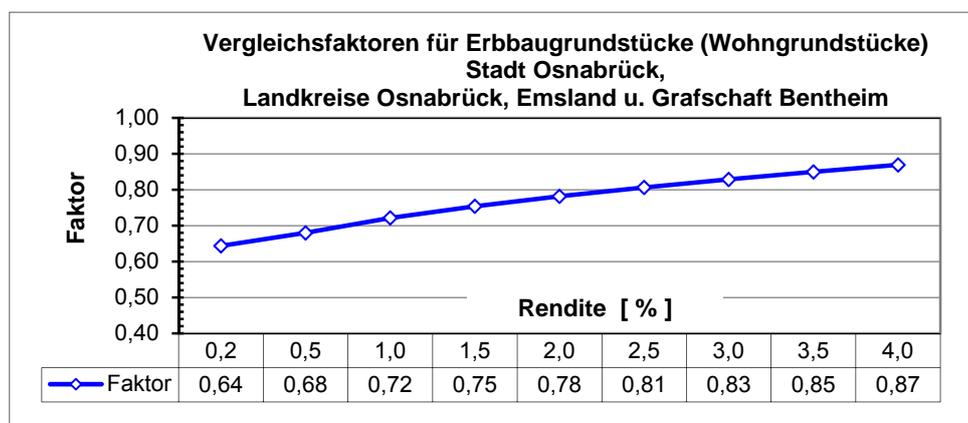


Abbildung 5.7.1.1

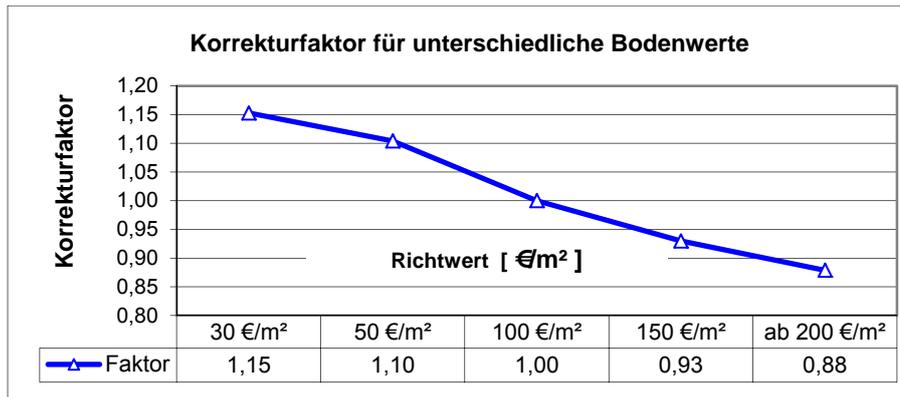


Abbildung 5.7.1.2

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 m ² , Bodenrichtwert: 150 €/m ² , Erbbauzins: 1.750 € jährlich, entspricht 2,50 €/m ² Grundstücksfläche	
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert:	700 m ² * 150 €/m ² = 105.000 €
Rendite:	2,50 €/m ² / 150 €/m ² * 100 = 1,7 %
Vergleichsfaktor (nach Tab. 5.7.1.1):	0,76 (interpoliert)
Korrekturfaktor (nach Tab. 5.7.1.2):	0,93
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	105.000 € * 0,76 * 0,93 = rd. 74.000 €

6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.1 Allgemeines

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

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus den Kaufverträgen des letzten Jahres durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Dabei sind Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und Flächen mit Mischnutzungen nicht berücksichtigt worden. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen ab 0,75 ha für Acker und 0,5 ha für Grünland. Für kleinere 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 (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	28 (26)	2,5 (2,7)	8,62 (8,29)	5,00 - 12,84 (5,25 - 10,50)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	18 (17)	1,7 (1,2)	8,42 (7,50)	6,00 - 10,00 (5,05 - 10,20)
Altkreis Wittlage und Melle	19 (22)	2,5 (2,6)	7,00 (6,78)	4,50 - 9,75 (4,50 - 10,57)
Landkreis Osnabrück	65 (65)	2,2 (2,3)	8,03 (7,50)	

Landkreis Emsland**Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker**

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	48 (66)	2,5 (2,3)	7,35 (6,55)	3,50 - 11,60 (4,20 - 10,00)
Mittleres Emsland	11 (24)	3,7 (2,3)	8,15 (7,26)	6,85 - 9,68 (3,80 - 9,00)
Südliches Emsland	25 (25)	2,6 (1,7)	9,00 (7,50)	6,06 - 10,35 (4,60 - 10,00)
Landkreis Emsland	103 (115)	2,8 (2,1)	8,00 (7,00)	

Landkreis Grafschaft Bentheim**Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker**

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Niedergraftchaft	17 (40)	2,4 (2,5)	6,95 (6,71)	6,05 - 8,93 (3,32 - 8,15)
Obergraftchaft, Stadt Nordhorn	18 (22)	2,4 (1,6)	6,90 (6,55)	6,00 - 9,50 (3,68 - 9,51)
Landkreis Grafschaft Bentheim	35 (62)	2,4 (2,1)	6,93 (6,62)	

Grünlandnutzung

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

Landkreis Osnabrück

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nordkreis und Bramsche	0 (1)	- (*)	- (*)	- (*)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	3 (2)	1,0 (*)	2,49 (*)	1,8 - 2,97 (*)
Altkreis Wittlage und Melle	3 (4)	1,1 (2,7)	2,94 (2,05)	2,07 - 3,75 (1,96 - 2,34)
Landkreis Osnabrück	6 (7)	1,1 (2,2)	2,83 (2,19)	

* aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht

Landkreis Emsland

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Nördliches Emsland	5 (24)	1,1 (1,3)	2,60 (2,50)	1,80 - 3,75 (1,69 - 4,50)
Mittleres Emsland	0 (8)	(0,8)	(2,50)	(1,06 - 6,00)
Südliches Emsland	1 (1)	- -	- -	
Landkreis Emsland	6 (33)	1,0 (1,2)	2,92 (2,50)	

Landkreis Grafschaft Bentheim

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Bereich	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Niedergrafschaft	4 (4)	1,3 (1,3)	5,44 (5,58)	4,00 - 6,40 (4,25 - 7,00)
Obergrafschaft, Stadt NOH	0 (8)	(0,9)	(4,50)	(2,90 - 5,50)
Landkreis Grafschaft Bentheim	4 (12)	1,3 (1,0)	5,44 (4,50)	

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).

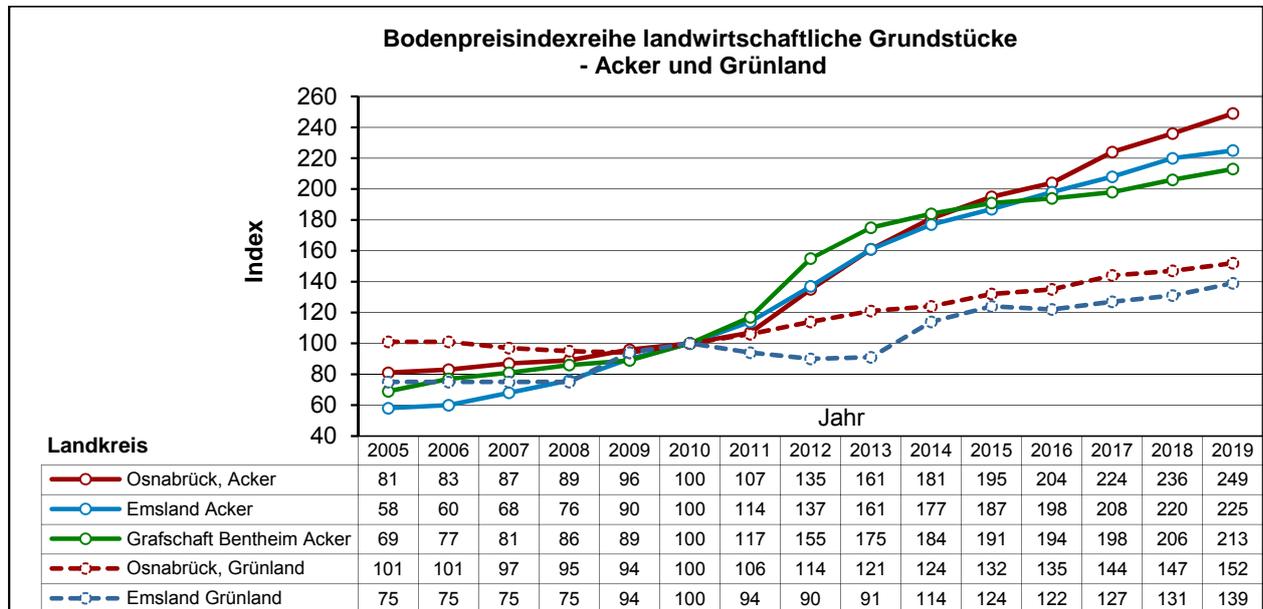


Abbildung 6.2.2.1

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenpreis für eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) im Emsland liegt 2017 bei 6,50 €/m².
Wie wäre der Preis im Jahre 2008 gewesen?

Index im Jahr 2017: 208
 Index im Jahr 2008: 76
 Bodenwert 2008 : 5,80 €/m² x 76 / 208 = rd. **2,40 €/m²**

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 m² wird der Kaufpreis im Wesentlichen vom Alter, dem Zustand und der Lage geprägt. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für Resthöfe und Kotten im Landkreis Osnabrück 2019 (2018)

	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m² Wohnfläche)		
			Mittel	Anzahl Fälle	Spanne
Nordkreis und Bramsche	39 (41)	180.000,- (202.000,-)	1.020,- * (1.500,-*)	12 (19)	380,- bis 2.200,- (460,- bis 4.700,-)
Südkreis und Stadtrandgemeinden	19 (24)	298.000,- (195.000,-)	1.400,- * (1.400,-*)	7 (9)	1.100,- bis 2.300,- (600,- bis 1.900,-)
Altkreis Wittlage und Melle	19 (31)	161.000,- (150.000,-)	1.350,- * (1.130,-*)	3 (13)	1.200,- bis 1.600,- (540,- bis 3.100,-)
Landkreis Osnabrück	77 (96)	200.000,- (182.000,-)	1.255,- * (1.200,-*)	22 (41)	

* 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	17 (16)	0,7 (0,4)	1,93 (1,80)	0,50 - 4,00 (0,65 - 4,30)
Nadelwald	20 (27)	0,8 (0,6)	2,08 (2,00)	1,00 - 4,40 (0,79 - 3,25)
Mischwald	35 (27)	0,7 (0,8)	1,76 (2,00)	0,50 - 4,90 (0,10 - 5,21)

Landkreis Emsland

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Emsland	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	5 (11)	0,6 (3,0)	2,00 (2,10)	1,20 - 4,00 (0,87 - 5,78)
Nadelwald	17 (34)	1,1 (1,5)	1,80 (1,98)	0,77 - 2,80 (0,60 - 3,00)
Mischwald	11 (13)	0,8 (1,0)	2,42 (2,08)	1,00 - 5,00 (0,55 - 3,20)

Landkreis Grafschaft Bentheim

Forstwirtschaftliche Flächen

Bereich Landkreis Grafschaft Bentheim	Anzahl	Mittlere Größe (ha)	Kaufpreis (€/m ²)	
			Mittel	Spanne
Laubwald	1 (4)	(0,7)	(1,68)	(1,00 - 7,36)
Nadelwald	0 (5)	(0,5)	(1,85)	(1,06 - 2,00)
Mischwald	0 (2)	(0,6)	(1,96)	

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.

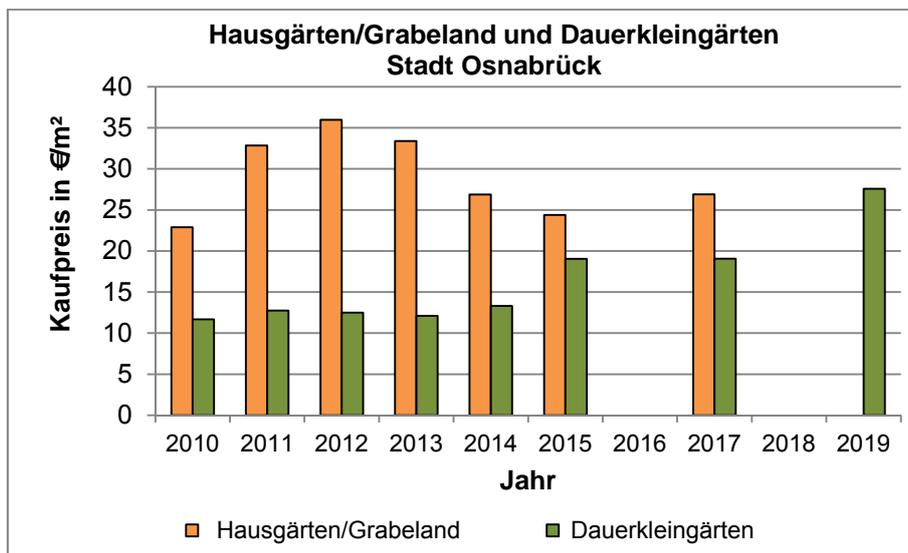


Abbildung 7.1.1

Für einige Jahrgänge liegen keine Kauffälle für Hausgärten/Grabeland und Dauerkleingärten vor.

7.2 Gartenland im Landkreis Osnabrück

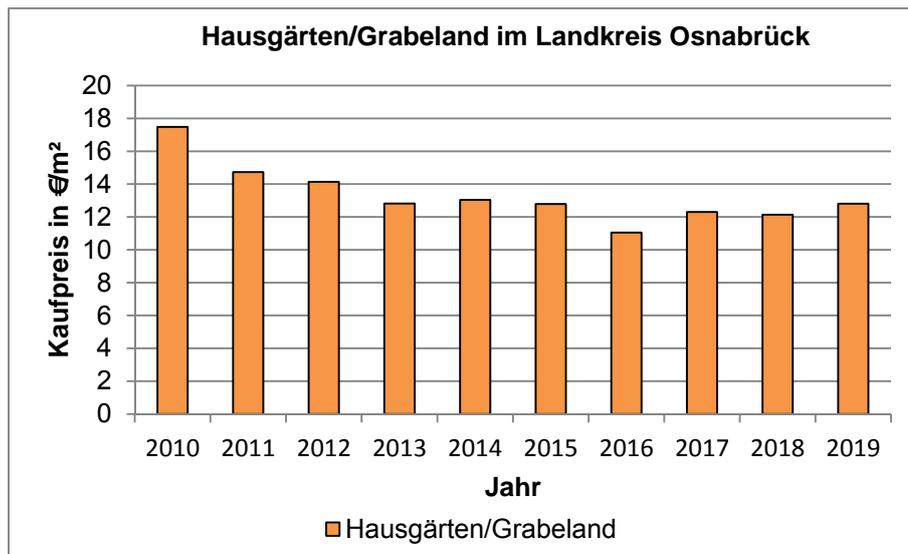


Abbildung 7.2.1

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. 13,00 €/m² (überwiegend 6,00 €/m² bis 20,00 €/m²). Im Außenbereich beträgt der Mittelwert rd. 8,00 €/m² (Spanne = rd. 6,00 €/m² bis rd. 10,00 €/m²) bzw. innerörtlich rd. 18,00 €/m² (Spanne = rd. 11,00 €/m² bis rd. 22,00 €/m²).

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gutachterausschüsse auf Grundlage der Kaufpreissammlung mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In Niedersachsen erfolgt gemäß der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) die Bodenrichtwertermittlung jährlich.

Der Stichtag, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen, ist demnach der 31. Dezember eines jeden Jahres. Abweichend von dieser Stichtagsregelung wurden in Niedersachsen in den Jahren 2001 bis 2010 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar des jeweiligen Folgejahres ermittelt.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (§ 16 Abs. 1 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich 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 der Stadt Osnabrück, 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 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: Lürmannstraße. (gute Lage) – östlicher Teil der Ernst-Sievers-Str. (mittlere Lage) – Bremer Str. (mäßige Lage)

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

8.2.1 Wohnbauland

Stadt Osnabrück

Landkreis Osnabrück

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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Osnabrück, Stadt	162	O	Kreisfreie Stadt	680	295	170	630	410	165
Quakenbrück, Stadt	23	M	Zentraler Ort	120	100	50			45
Bersenbrück, Stadt	29	G	Zentraler Ort	80	75	65			
Fürstenau, Stadt	16	G	Zentraler Ort	80	65	40			
Neuenkirchen	10	G	Zentraler Ort	60	55	50			
Bramsche, Stadt	36	M	Industr.- Wohnort	155	125	100			
Ostercappeln	10	G	Zentraler Ort	145	100	85			
Bohmte	13	G	Zentraler Ort	115	85	75			
Bad Essen	15	G	Zentr. Ort, Kurort	195	145	90			
Wallenhorst	23	G	Stadttrandgmd.	175	165	135	135		
Belm	14	G	Stadttrandgmd.	190	155	120	130	110	
Bissendorf	14	G	Stadttrandgmd.	160	130	110			
Melle, Stadt	46	M	Zentraler Ort	170	145	115	145	120	
Georgsmarienhütte, Stadt	32	M	Industrie- standort	190	180	140	190	160	
Hasbergen	11	G	Stadttrandgmd.	195	160	125			
Hagen a.T.W.	13	G	Stadttrandgmd.	170	150	125			
Bad Iburg, Stadt	11	G	Zentr. Ort, Kurort	200	160	105			
Hilter a.T.W.	10	G	Zentraler Ort	150	120	85			
Dissen a.T.W., Stadt	9	G	Zentraler Ort	125	110	85		110	
Bad Rothenfelde	8	G	Zentr. Ort, Kurort	215	135	85	165		
Bad Laer	9	G	Zentr. Ort, Kurort	170	120	100			
Glandorf	7	G	Zentraler Ort	105	90	80			

Landkreis Emsland

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- woh- ner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Dörpen	17	G	Zentraler Ort		80				
Emsbüren	10	G	Zentraler Ort	135	105	40			
Freren	10	G	Zentraler Ort	80	64				
Geeste	11	G	Zentraler Ort		80	32			
Haren (Ems), Stadt	24	G	Zentraler Ort	155	105	75			
Haselünne, Stadt	13	G	Zentraler Ort	125	96	46			
Herzlake	10	G	Zentraler Ort		50	35			
Lathen	12	G	Zentraler Ort	86	64	35			
Lengerich	9	G	Zentraler Ort	72	50				
Lingen (Ems), Stadt	54	M	Mittelzentrum	270	220	94			
Meppen, Stadt	35	M	Kreisstadt	200	180	82			
Nordhümmling	12	G	Zentraler Ort	70	55	35			
Papenburg, Stadt	38	M	Zentraler Ort	180	110	58			
Rhede (Ems)	4	G	Zentraler Ort		55	30			
Salzbergen	8	G	Zentraler Ort		100	50			
Sögel	17	G	Zentraler Ort	135	82				
Spelle	14	G	Zentraler Ort		95				
Twist	10	G	Zentraler Ort		45				
Werite, Stadt	17	G	Zentraler Ort	110	90	40			

Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Ein- woh- ner	Zentra- lität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim, Stadt	15	G	Zentraler Ort	130	110	40			
Emlichheim	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	95	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 Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte von Baugrundstücken in								
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale Ein- wohner in 1000	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
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Osnabrück, Stadt	162	5000	2950	1000	155	95	60	790	490	305
Quakenbrück, Stadt	23	200	135	100	22	18	10	200	135	125
Bersenbrück, Stadt	29	185	145	110	50		11	185	145	110
Fürstenau, Stadt	16	140	105	80	45	18	13	140		
Neuenkirchen	10	65	50			21		65	50	
Bramsche, Stadt	36	300	190	140	50	40	20	190	185	140
Ostercappeln	10	125	115	85	25	18	11	115	85	
Bohmte	13	135	120	85	15	10		135		
Bad Essen	15	210	165	95	40	30	20	210	155	
Wallenhorst	23	245	170	135	50	43	35	245	170	135
Belm	14	250	120	115	70	-	35	250	120	110
Bissendorf	14	160	120	115	48	40	25	160	120	115
Melle, Stadt	46	400	310	210	50	35	25	400	310	210
Georgsmarien- hütte, Stadt	32	295	210	165	100	50	45	295	210	165
Hasbergen	11	185	130	95	55			185		
Hagen a.T.W.	13	170	160	150	50	30		170	120	
Bad Iburg, Stadt	11	260	160	95	40	26		260		
Hilter a.T.W.	10	155	145	130	45	25		155	135	
Dissen a.T.W., Stadt	9	235	170	115	60	35	25	235	170	
Bad Rothenfelde	8	285	245	165		35		285	245	165
Bad Laer	9	205	145	120		25		205	145	120
Glandorf	7	130	120	105	30	25		130	120	105

Landkreis Emsland

Übersicht 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Dörpen	17		120			9				
Emsbüren	10		135			18				
Freren	10		98			10				
Geeste	11		80			11				
Haren (Ems), Stadt	24	430	300	250		14				
Haselünne, Stadt	13	430	260	140		9				
Herzlake	10		98			11				
Lathen	12	110	95			9				
Lengerich	9	82	72			8				
Lingen (Ems), Stadt	54	1500	850	430	46	22	9			
Meppen, Stadt	35	770	490	300	39	35	8			
Nordhümmling	12		72			8				
Papenburg, Stadt	38	280	190	150	21	10				
Rhede (Ems)	4	62	52			7				
Salzbergen	8	120	92			19				
Sögel	17		170		16	9				
Spelle	14		125			14				
Twist	10		55			9				
Werlte, Stadt	17		145			10				

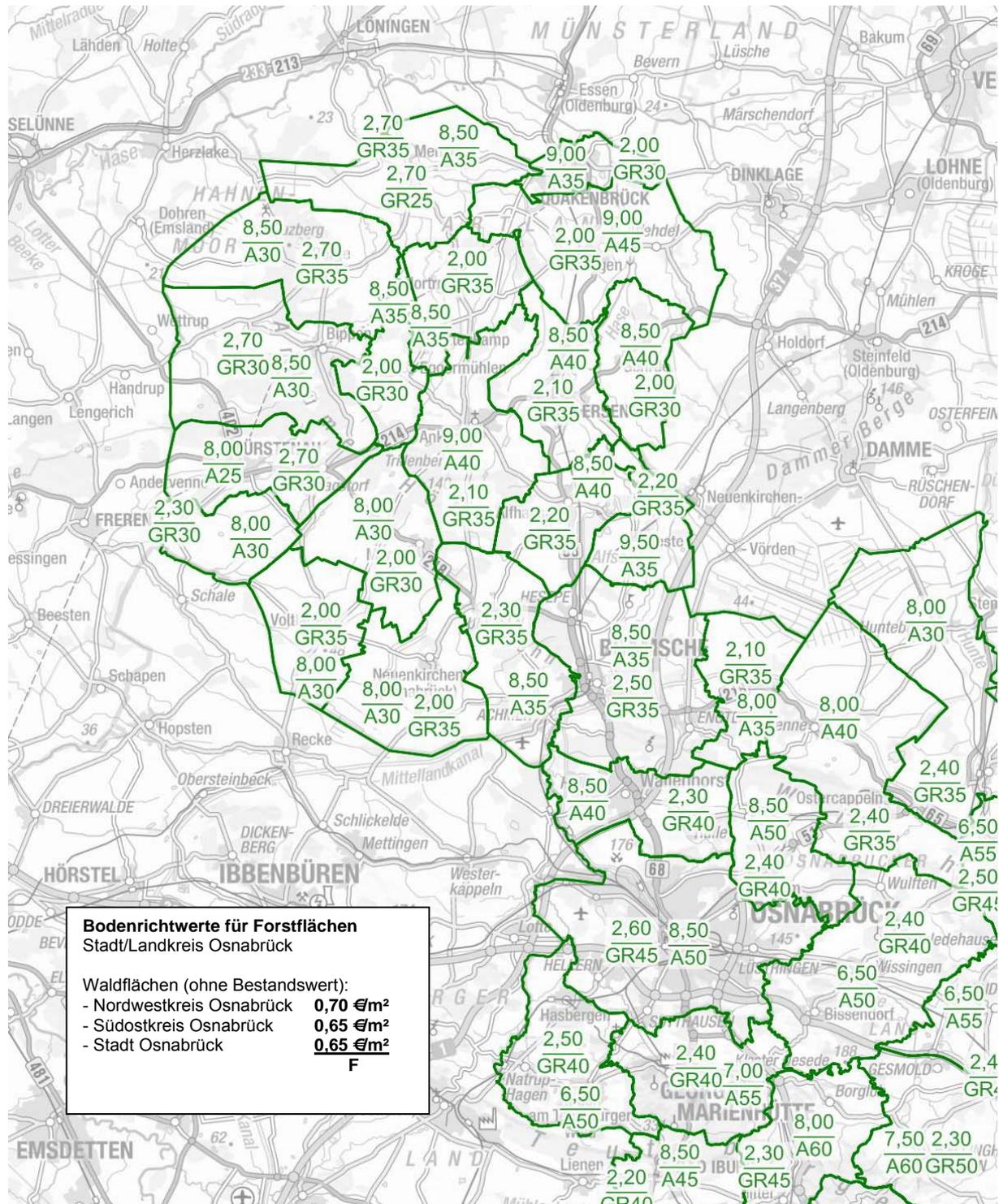
Landkreis Grafschaft Bentheim

Übersicht 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim, Stadt	15	500	310	160	20	18	15			
Emlicheim	14		150			14				
Neuenhaus, Stadt	14	160	100			13				
Nordhorn, Stadt	53	1800	500	230	25	20				
Schüttorf, Stadt	16	430	240	140		14				
Uelsen	11	230	110			12				
Wietmarschen	12		100			18				

8.2.3 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

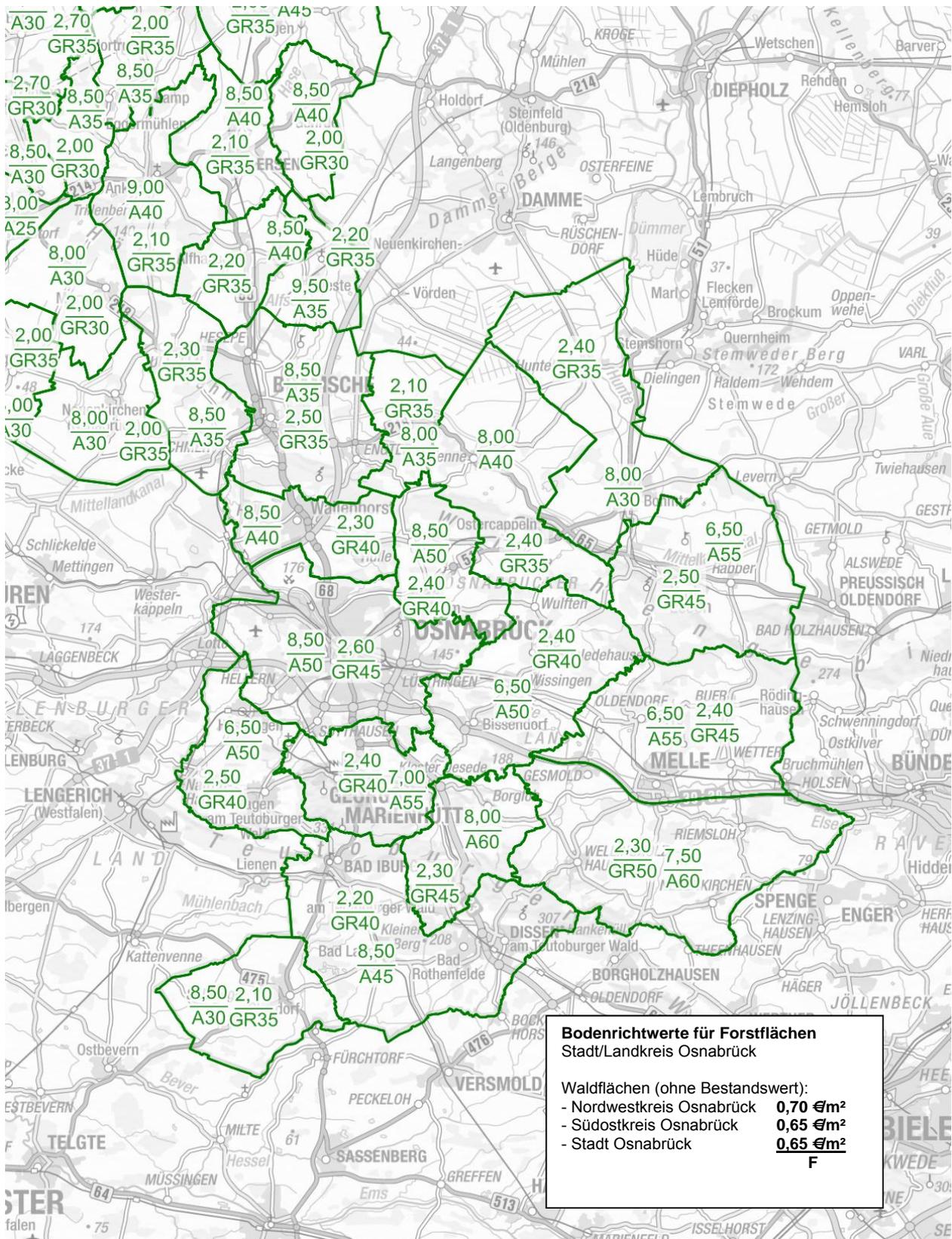
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Nordwest

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



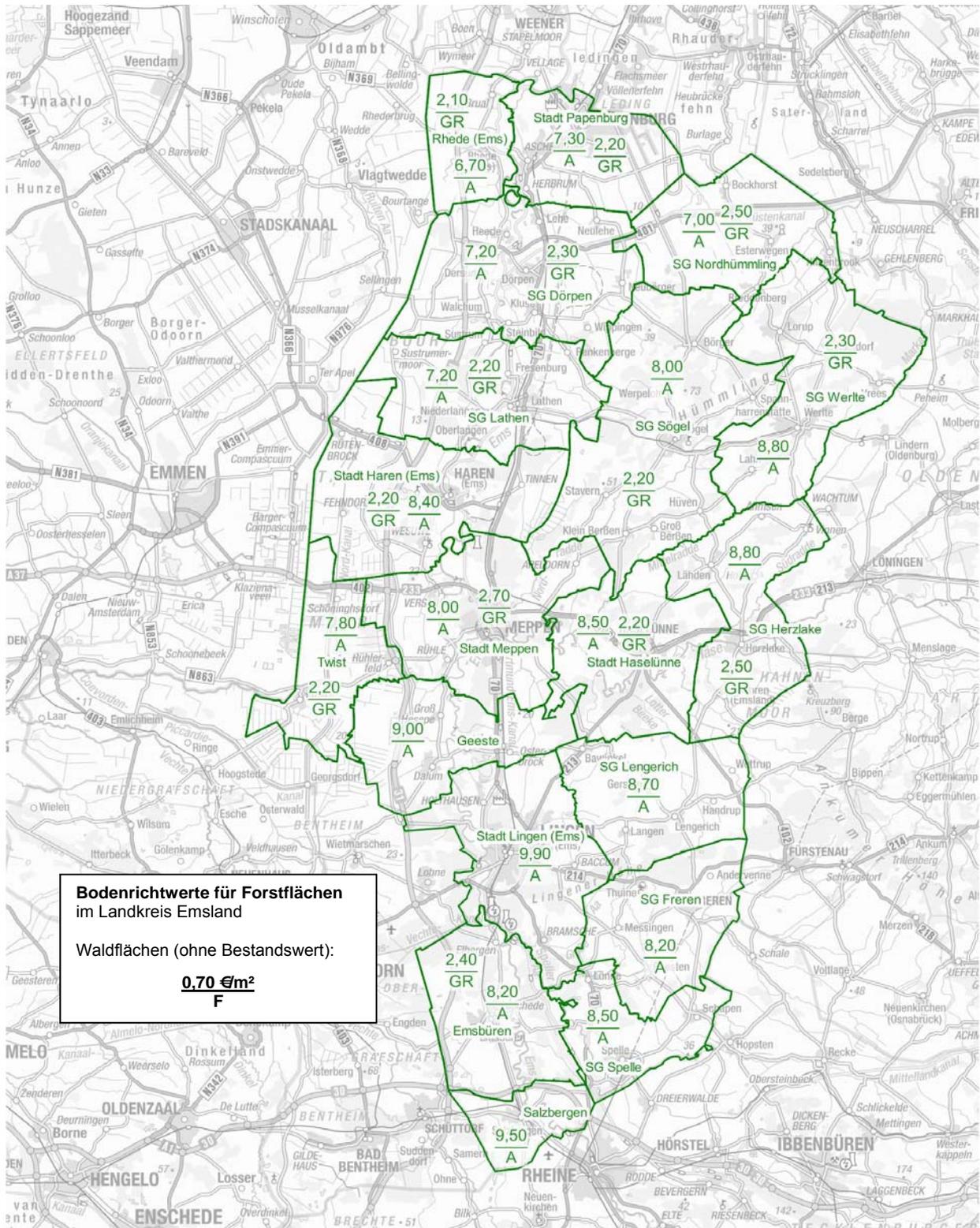
Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2019 in Euro/m² im Landkreis Osnabrück – Südost

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



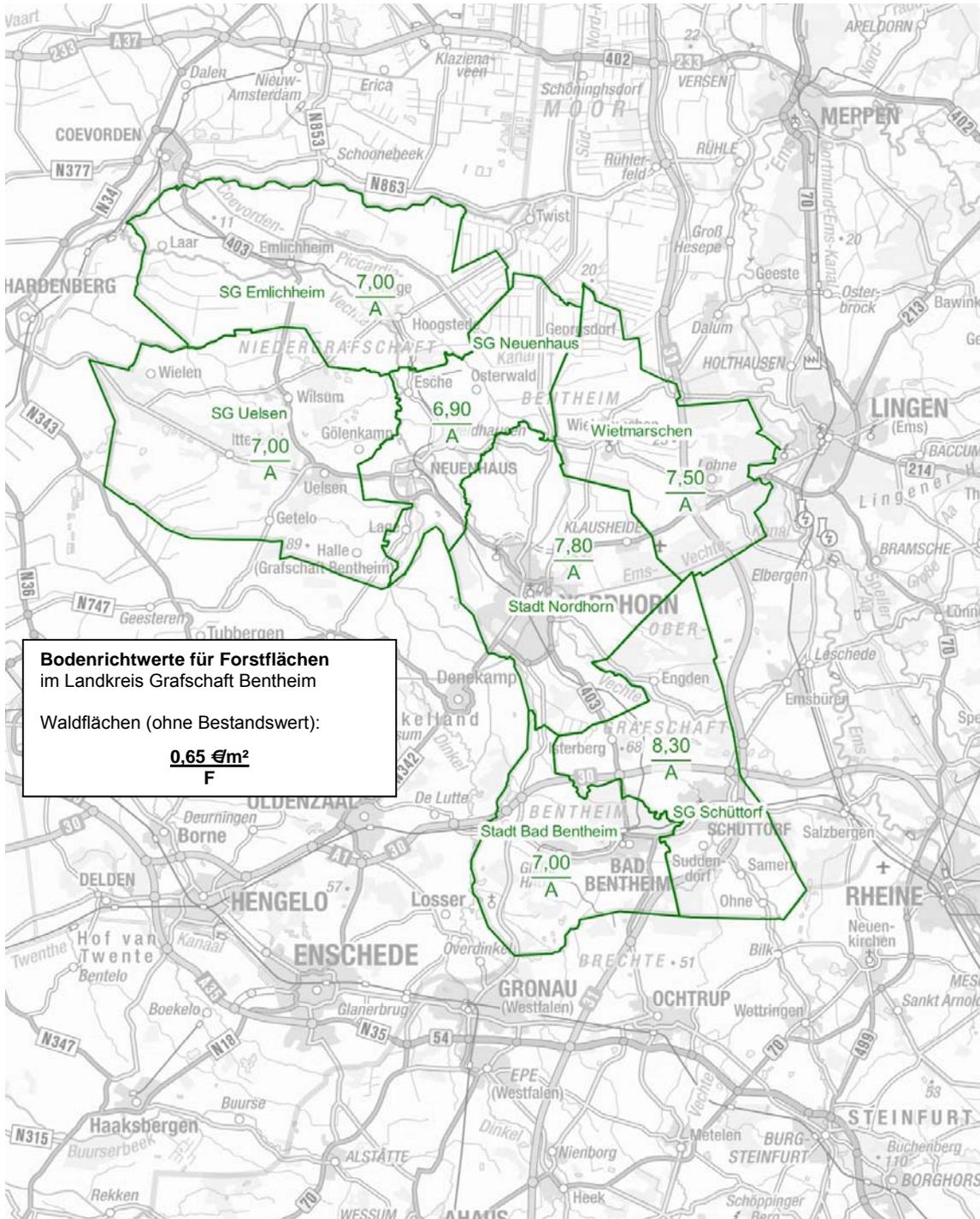
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 in Euro/m² im Landkreis Emsland

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



Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 in Euro/m² im Landkreis Grafschaft Bentheim

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



9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Der Teilmarkt für bebaute Immobilien wird gegliedert nach Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Wohnungs-/Teileigentum, Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäude und den sonstigen bebauten Objekten. Dem Kauf eines Mehrfamilienhauses oder gewerblichen Objektes liegen in erster Linie Investitionsüberlegungen von Kapitalanlegern zugrunde, während das Einfamilienhaus, das Reihenhaus oder die Doppelhaushälfte überwiegend zur Selbstnutzung erworben wird. Die Eigentumswohnung kommt gleichermaßen für beide Erwerbergruppen in Betracht.

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

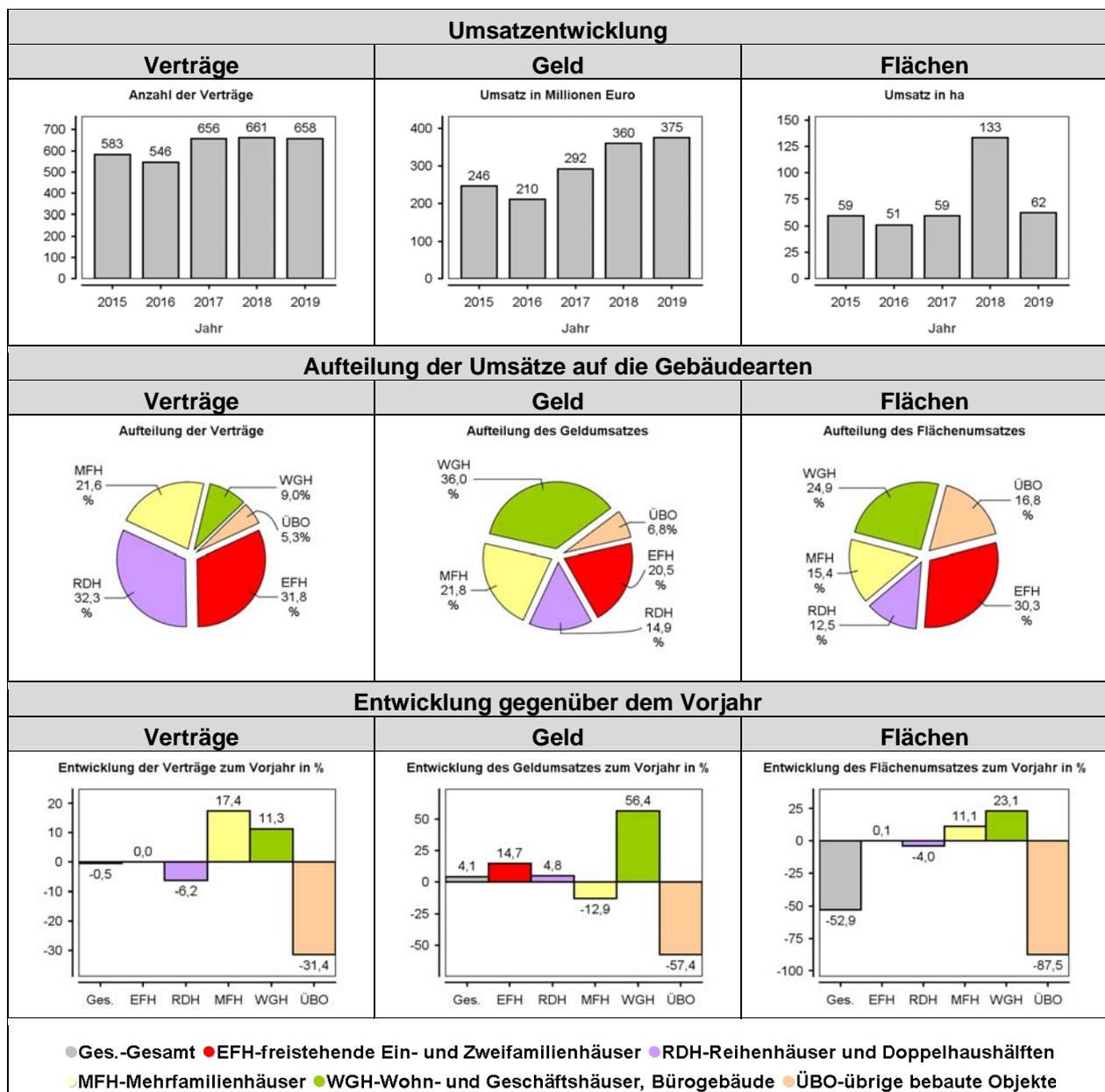


Abbildung 9.1.1

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, der Gestaltung, Bauausführung und Ausstattung immer mehr energetische Gesichtspunkte entscheidend.

Landkreis Osnabrück

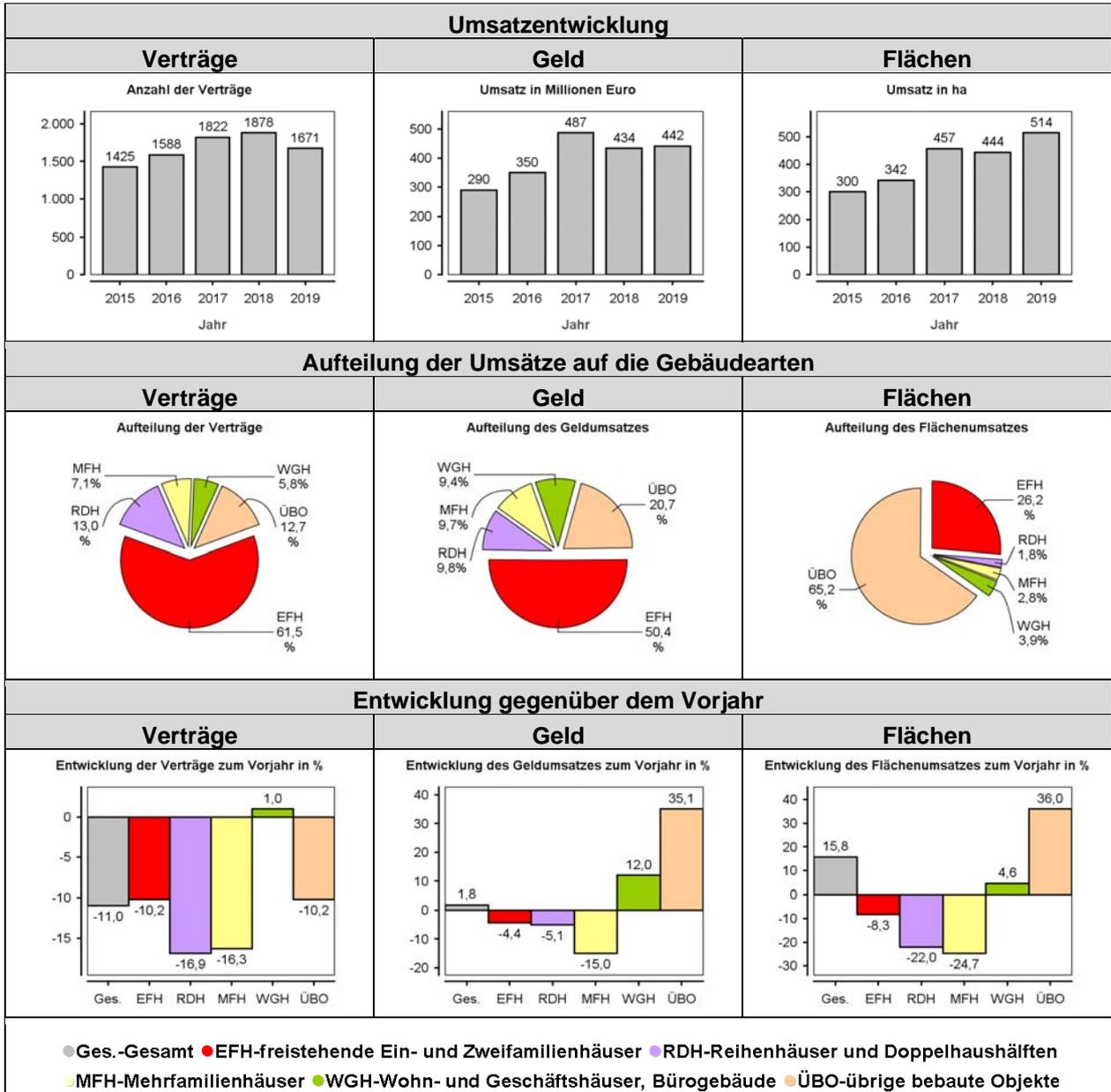


Abbildung 9.1.2

Landkreis Emsland

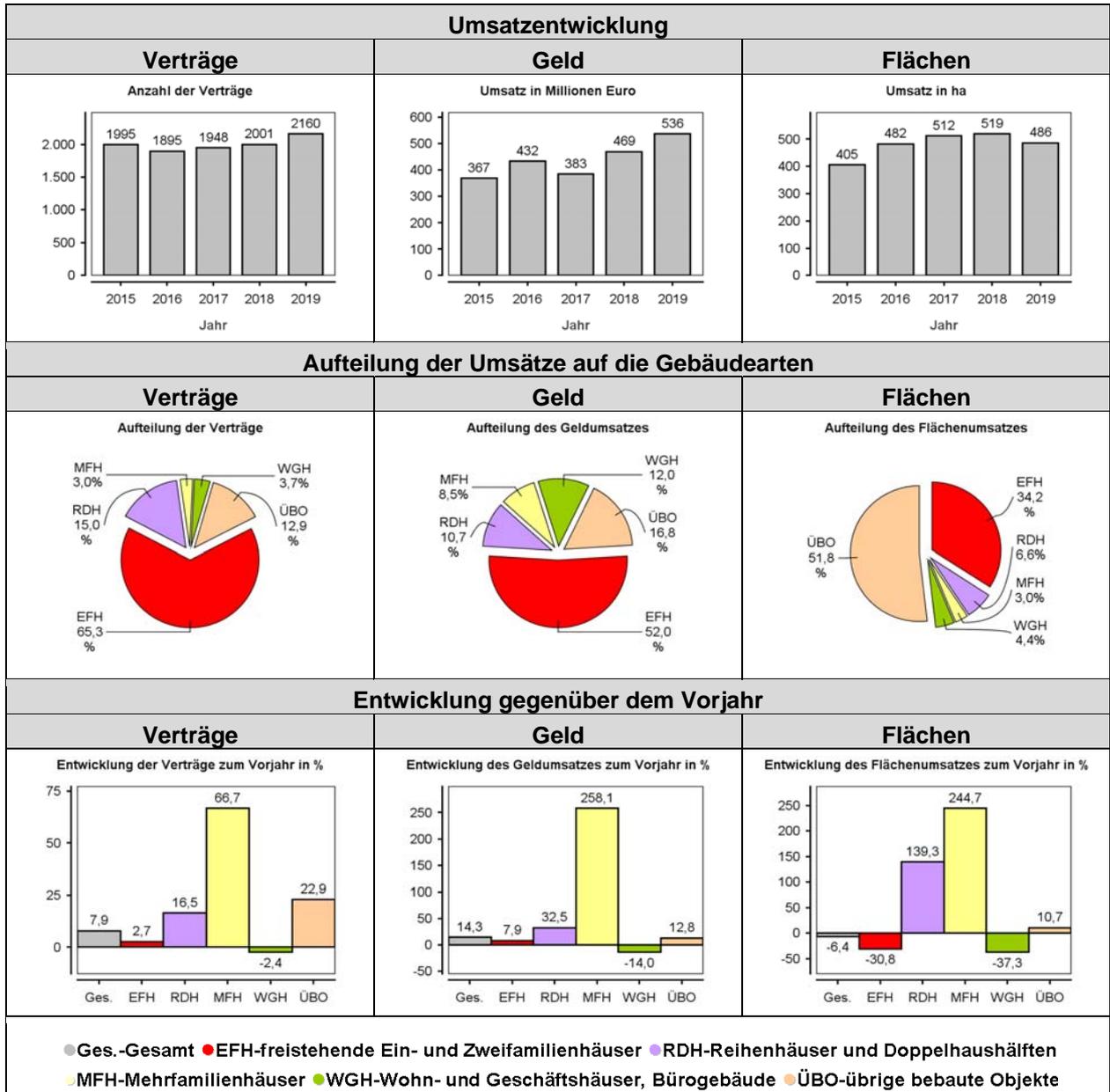


Abbildung 9.1.3

Landkreis Grafschaft Bentheim

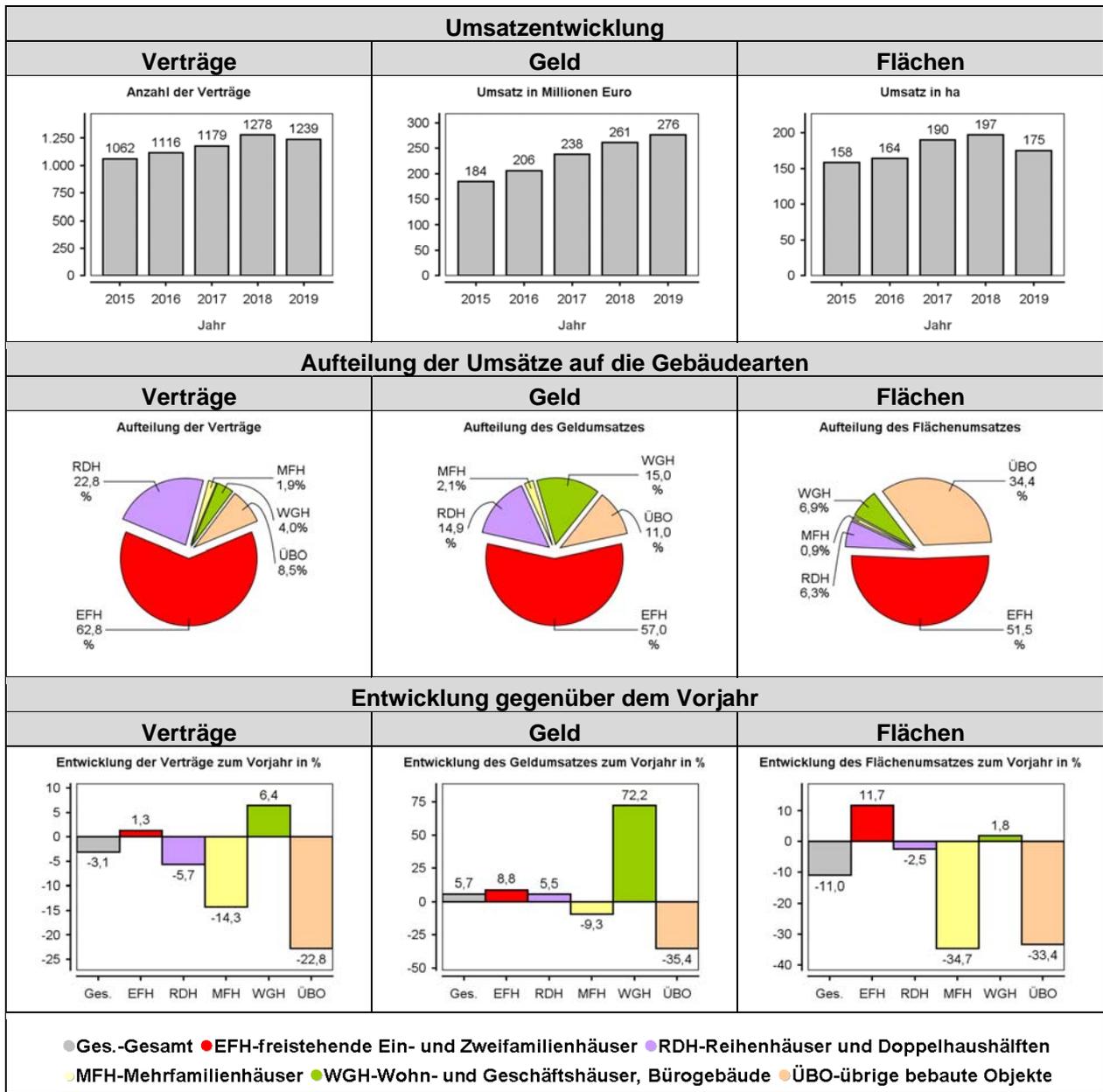


Abbildung 9.1.4

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Die Entwicklung der Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Berichtsjahr unterschiedlich verlaufen (**Stadt Osnabrück** +/- 0 %, **Landkreis Osnabrück** - 10 %, **Landkreis Emsland** + 3 %, **Landkreis Grafschaft Bentheim** + 1 %). 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.

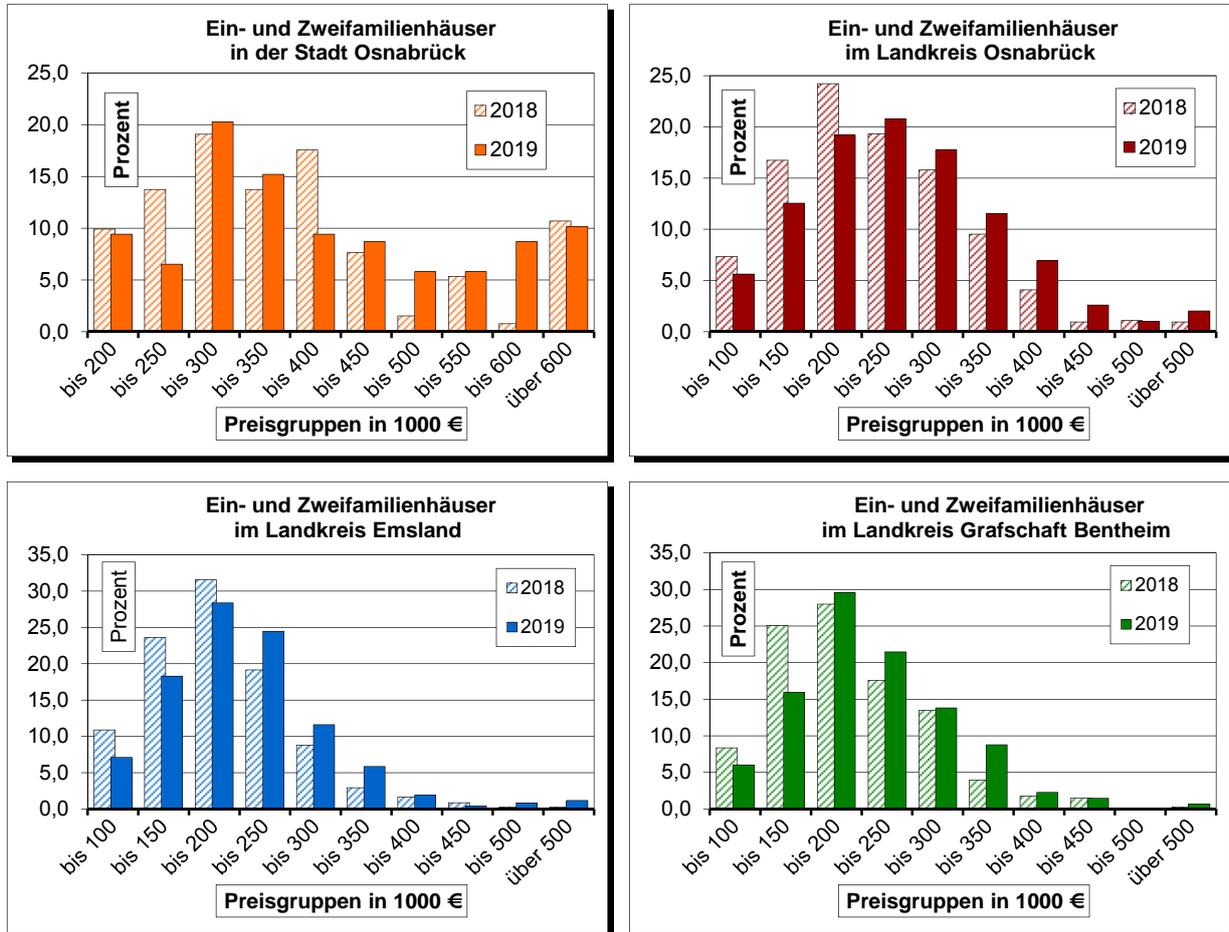


Abbildung 9.2.1.1

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 5 % Ankäufe durch Personen aus dem Nachbarland (2010: 12 %). In der **Grafschaft Bentheim** liegt der Anteil der Ankäufe durch Niederländer im Berichtsjahr bei 13 % (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 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1949	14 (9)	1930 (1934)	194 (185)	2.292 (1.995)	349.000 (369.000)
Baujahr 1950 bis 1977	50 (49)	1963 (1961)	144 (160)	2.352 (1.938)	318.000 (319.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (8)	1984 (1980)	170 (200)	1.990 (2.704)	398.000 (483.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	10 (14)	2005 (2004)	162 (162)	3.037 (2.501)	457.000 (402.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	1 (0)	2019	234	3.312	775.000

Landkreis Osnabrück

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

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1949	75 (78)	1928 (1916)	160 (165)	1.071 (981)	191.000 (160.000)
Baujahr 1950 bis 1977	184 (233)	1962 (1964)	155 (150)	1.245 (1.224)	200.000 (190.000)
Baujahr 1978 bis 1990	65 (70)	1982 (1981)	166 (168)	1.609 (1.401)	268.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	117 (115)	2001 (2000)	145 (156)	1.901 (1.663)	290.000 (265.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (7)				
		(2016)	(131)	(2.259)	(290.000)

Landkreis Emsland

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

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1949	9 (20)	1929 (1930)	185 (152)	971 (938)	167.000 (140.000)
Baujahr 1950 bis 1977	83 (117)	1966 (1965)	139 (150)	1.129 (1.024)	170.000 (150.000)
Baujahr 1978 bis 1990	42 (59)	1983 (1982)	155 (150)	1.289 (1.155)	192.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	80 (100)	1999 (2001)	155 (151)	1.453 (1.420)	226.000 (218.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	8 (6)	2019 (2018)	120 (104)	1.992 (2.193)	240.000 (250.000)

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1949	39 (52)	1927 (1928)	137 (140)	1.118 (1.006)	142.000 (136.000)
Baujahr 1950 bis 1977	141 (149)	1963 (1963)	140 (130)	1.241 (1.128)	176.000 (148.000)
Baujahr 1978 bis 1990	41 (45)	1982 (1982)	145 (155)	1.438 (1.295)	219.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	90 (108)	2001 (2002)	150 (160)	1.632 (1.580)	250.000 (259.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	2 (4)	2020 (2018)	136 (130)	2.512 (2.020)	330.000 (262.000)

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

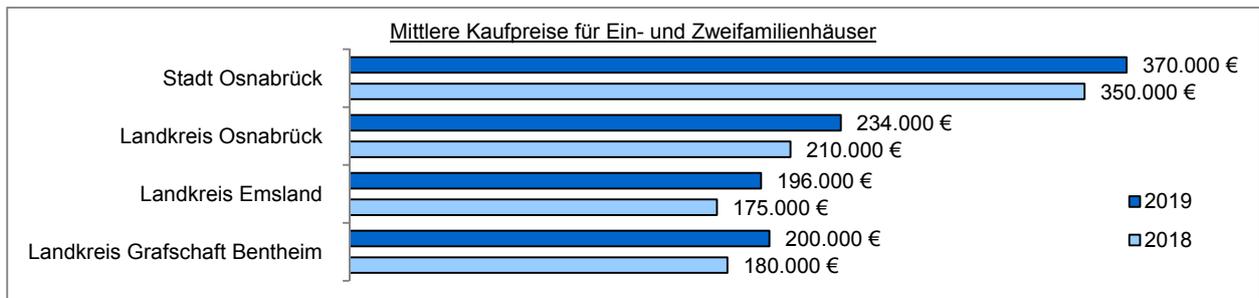


Abbildung 9.2.1.2

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.

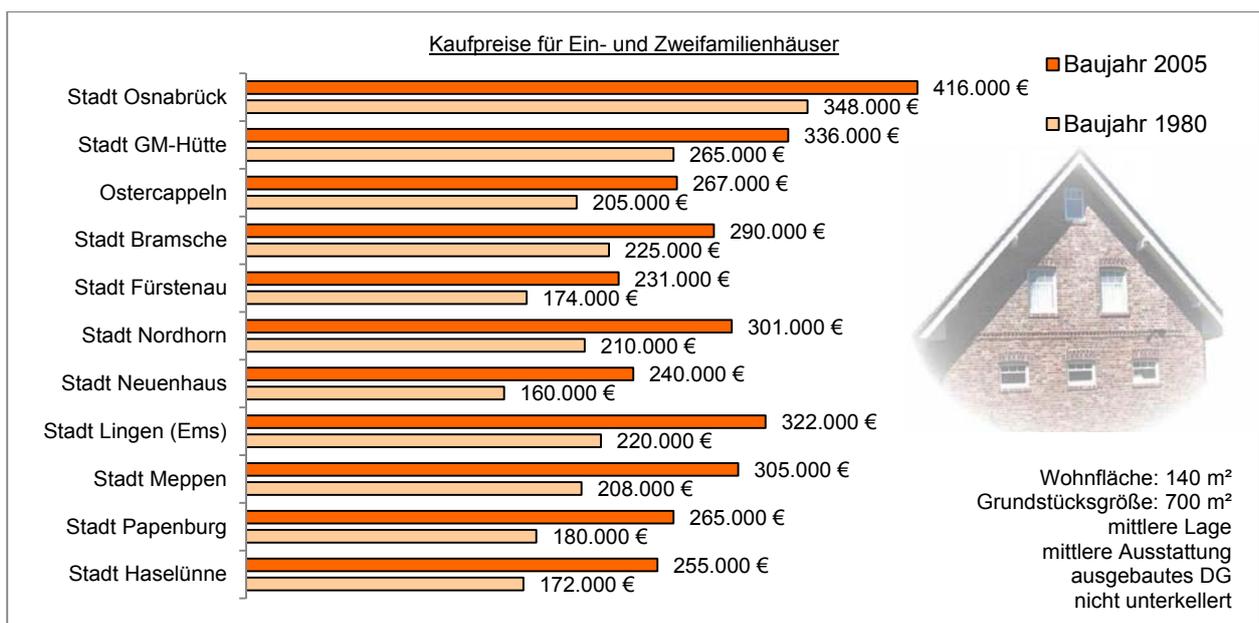


Abbildung 9.2.1.3

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).

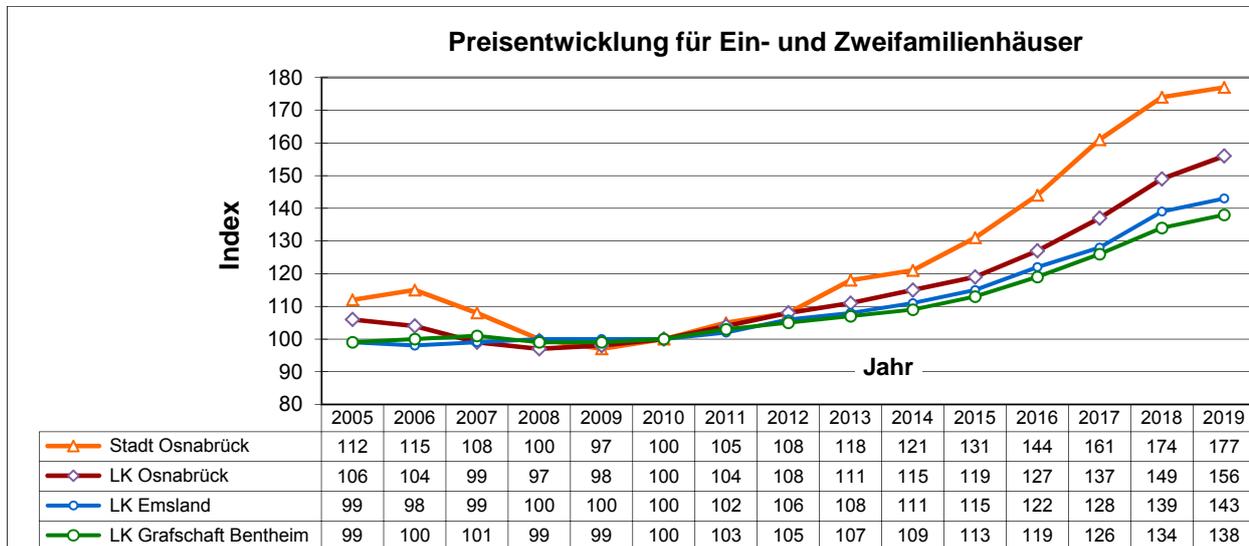


Abbildung 9.2.2.1

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

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

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

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

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x -	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL); Faktor Walmdach 0,85 bis 0,90 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 (von 5.000 € für einfache bis 15.000 € für aufwendige Gestaltungen)
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Hinweise zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

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

- Höhe des Sachwertes: Einfache Objekte mit geringem Sachwert erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als aufwendige Objekte mit hohem Sachwert.
- Lage des Objektes: Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in schlechteren Lagen.
- Gebäudestandard des Objektes: Neue Objekte erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als alte Objekte (bei gleichem vorläufigen Sachwert). Maßgebend ist das wertrelevante Baujahr. Es berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen.

Beispiel: Ein Gebäude des Baujahres 1965 weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, da eine Dacherneuerung, eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Bäder vor kurzem erfolgt ist

(Modernisierungsgrad 8 Punkte). Bei 50 Jahren Alter im Jahr 2015 (Datum des Verkaufs bzw. des Wertermittlungsstichtages) würde die Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 20 Jahre betragen. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen ergibt sich nach Anlage 4 Tabelle 2.3 der SW-RL 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.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	167
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019
La9e:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	65 – 605 €/m ² (Mittel 215 €/m ²)
Wertrelevantes Baujahr:	1965 – 2014 (Mittel 1977)
Sachwert (NHK 2010):	80.000 – 740.000 Euro (Mittel 321.000 Euro)

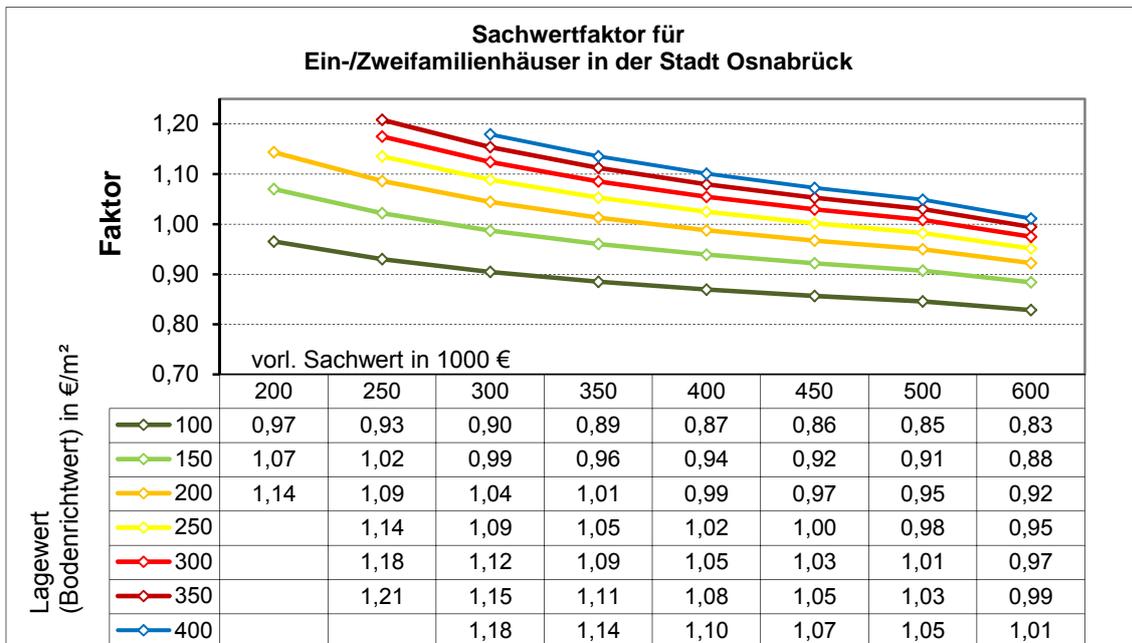


Abbildung 9.2.3 -A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	872
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert	13 – 190 €/m ² (Mittel 85 €/m ²)
Wertrelevantes Baujahr	1959 – 2016 (Mittel 1981)
Sachwert (NHK 2010):	70.000 – 590.000 Euro (Mittel 246.000 Euro)

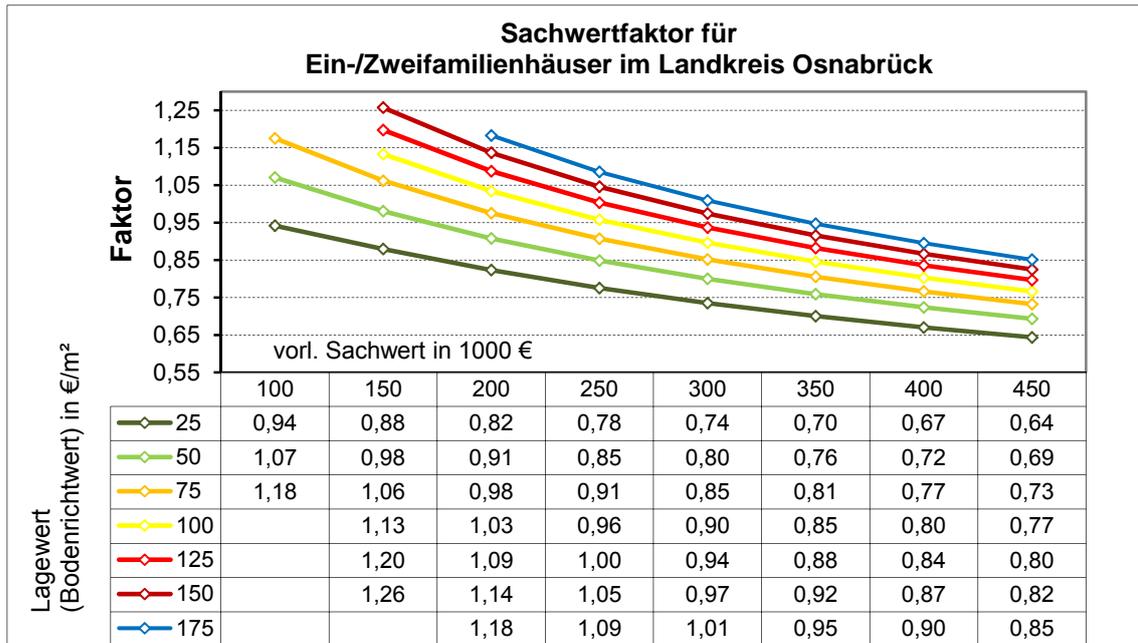


Abbildung 9.2.3 -B1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

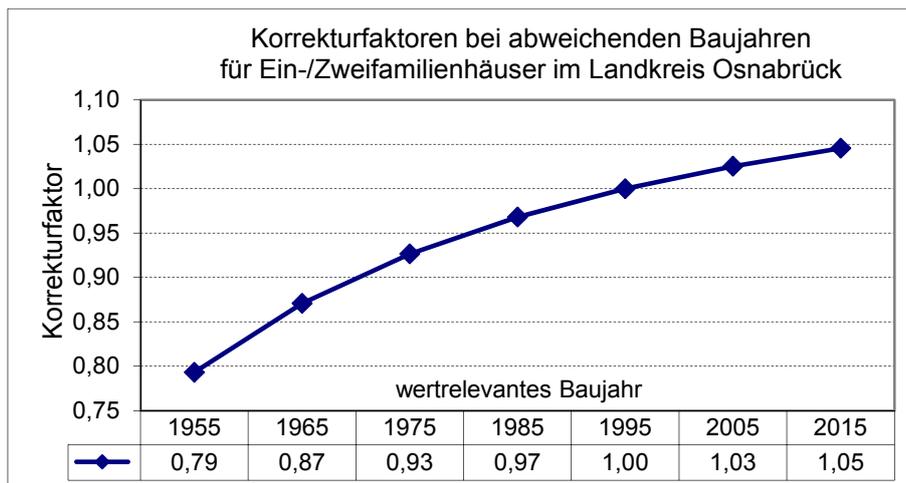


Abbildung 9.2.3 -B2

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	592
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1958 – 2015 (Mittel 1986)
Sachwert (NHK 2010):	74.000 – 591.000 Euro (Mittel 229.000 Euro)

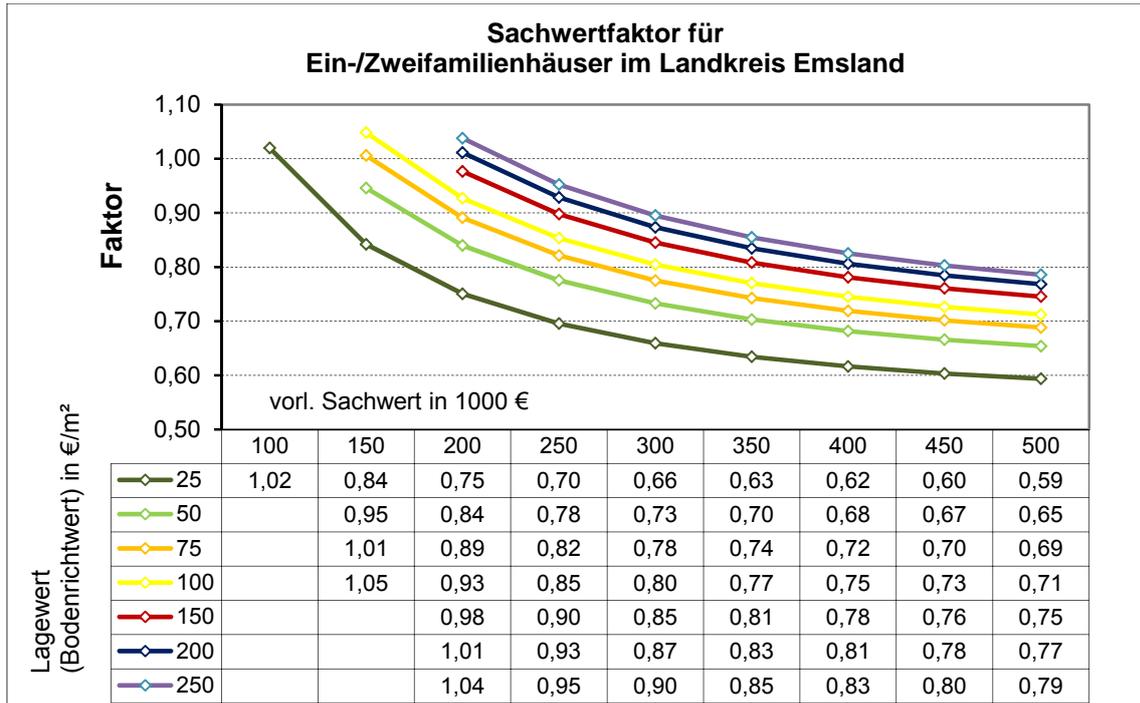


Abbildung 9.2.3 -C1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

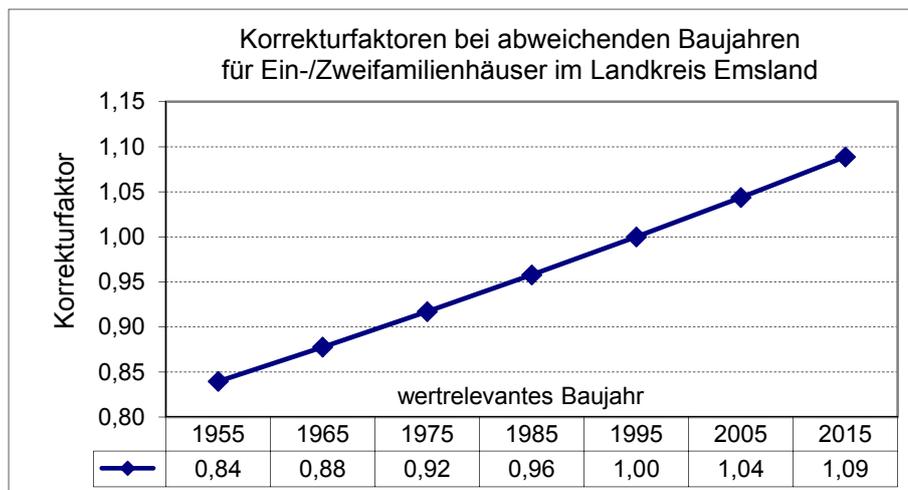


Abbildung 9.2.3 -C2

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	729
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1958 – 2018 (Mittel 1983)
Sachwert (NHK 2010):	44.000 – 753.000 Euro (Mittel 226.000 Euro)

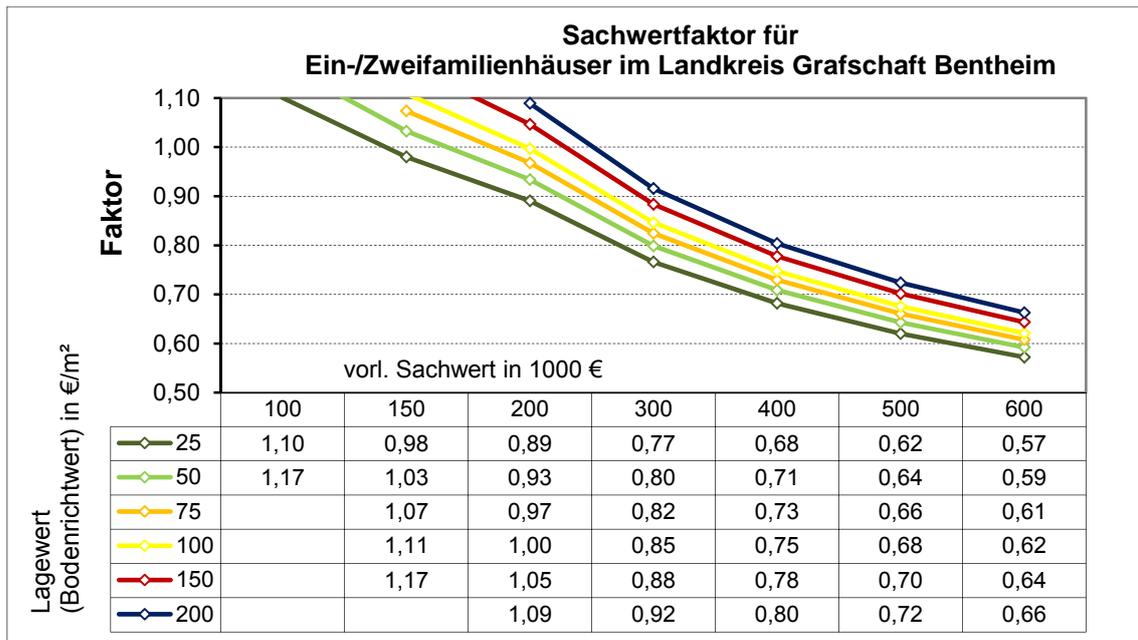


Abbildung 9.2.3 -D1

Unterschiedliche Baujahre sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

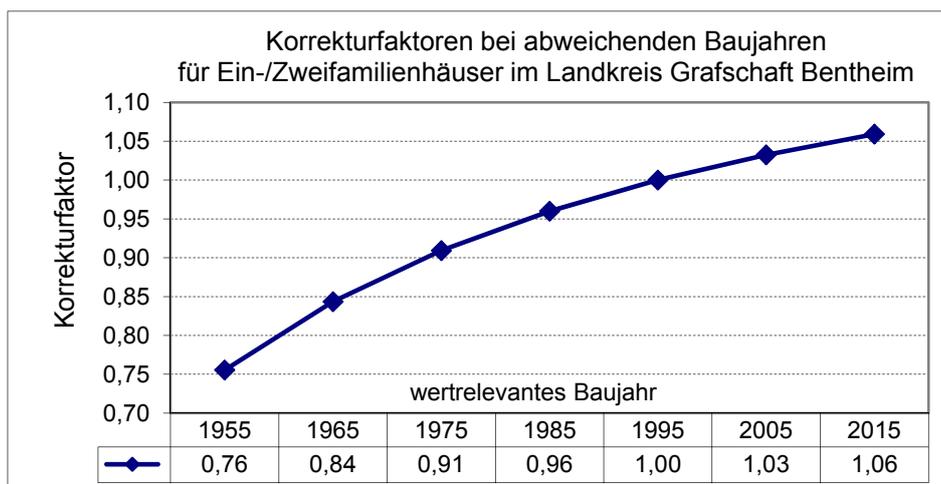


Abbildung 9.2.3 -D2

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

Wie hoch ist der Verkehrswert eines Einfamilienhausgrundstücks im **Landkreis Emsland** mit folgenden Eigenschaften: Sachwert 300.000 €, Bodenrichtwert 100 €/m², wertrelevantes Baujahr (nach SW-RL) 2005:

Sachwertfaktor nach Abb. 9.2.3 -C1: 0,80

Korrekturfaktor nach Abb. 9.2.3 -C2 1,04

Der Wert des Objektes ergibt damit zu $300.000 \text{ €} \times 0,80 \times 1,04 = \text{rd. } 250.000 \text{ €}$

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) konnten anhand des Datenmaterials statistisch nicht nachgewiesen werden.

Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 116 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	09.2018
Lage (Bodenrichtwert)	70 €/m ² - 605 €/m ²	225 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1955 - 2012	1975
Wohnfläche	70 m ² - 300 m ²	151 m ²
Grundstücksgröße	160 m ² - 1.410 m ²	683 m ²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	2,0 - 4,0	2,20
Verhältnis BGF / Wohnfläche	1,30 - 3,08	2,10

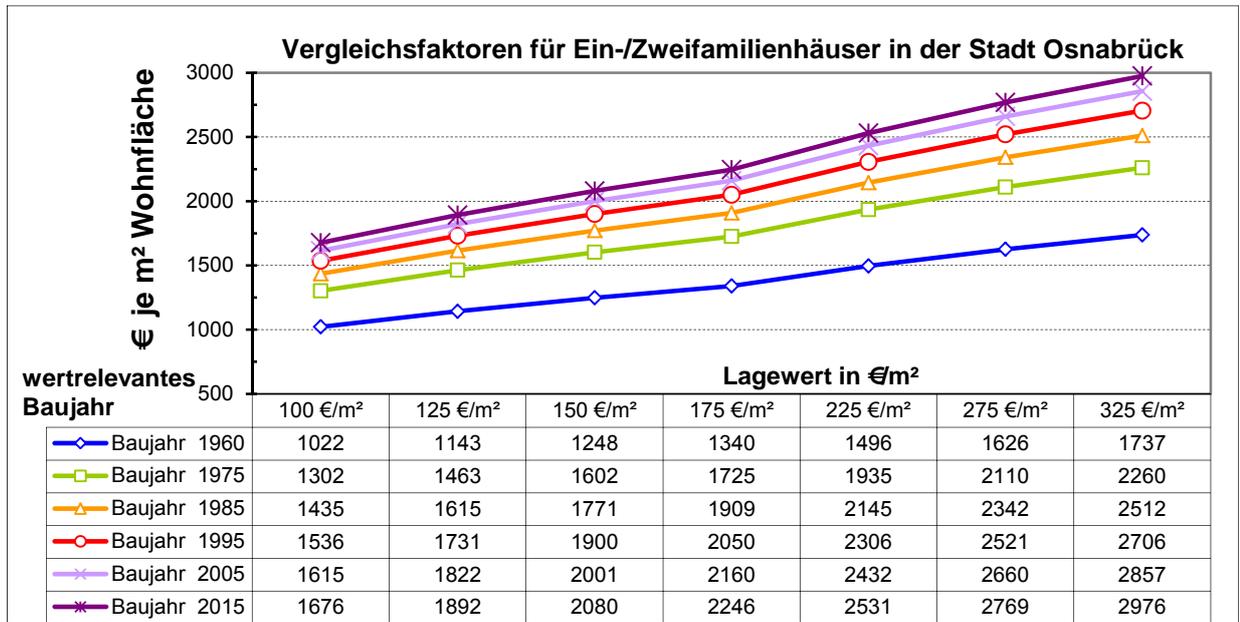


Abbildung 9.2.3 –E1

Unterschiedliche Wohnflächen und Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

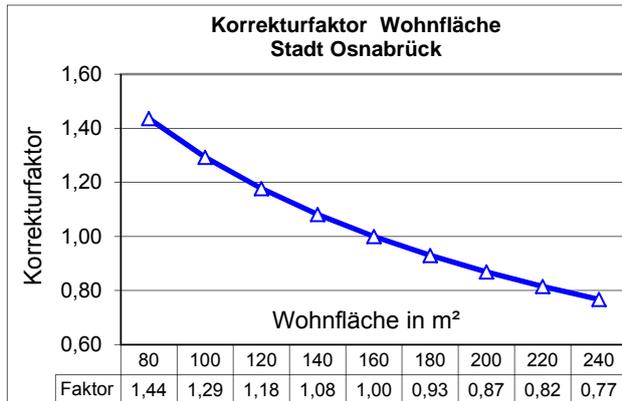


Abbildung 9.2.3 –E2

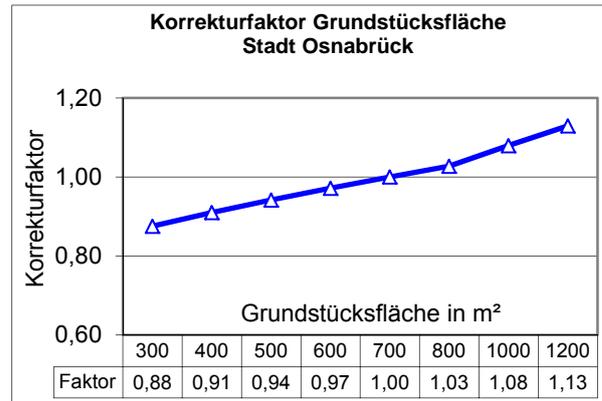


Abbildung 9.2.3 –E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 554 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017- 2019	07.2018
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ² - 200 €/m ²	105 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1957 - 2016	1977
Wohnfläche	65 m ² - 270 m ²	150 m ²
Grundstücksgröße	250 m ² - 1.490 m ²	771 m ²

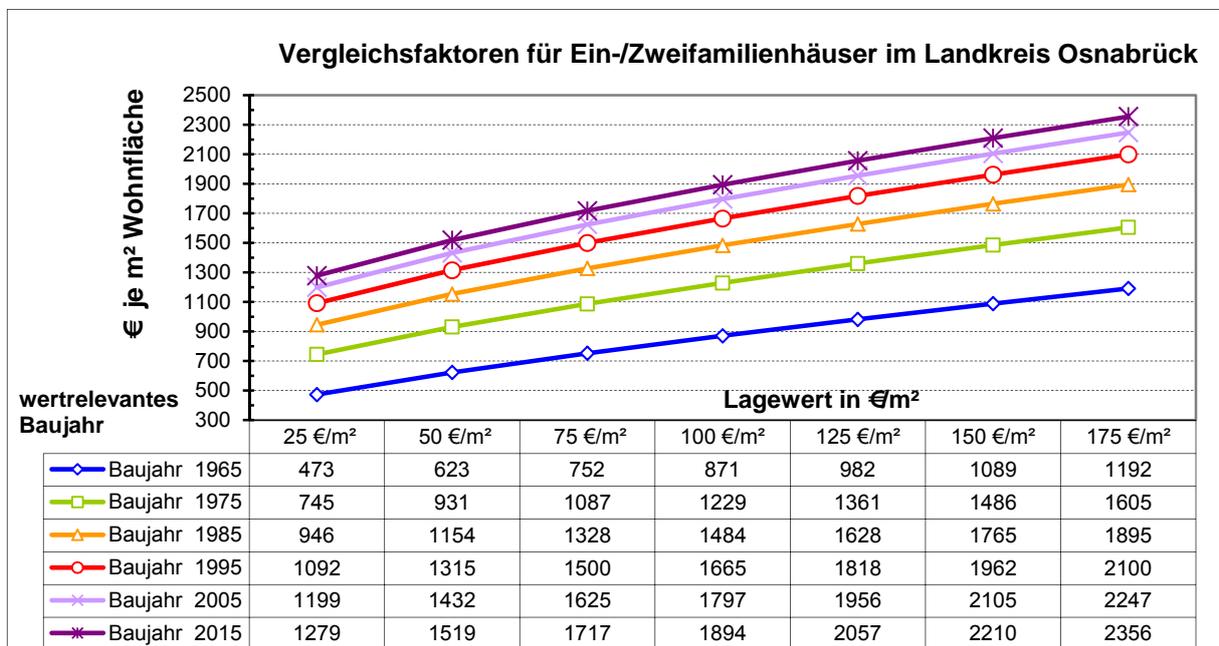


Abbildung 9.2.3 –F1

Unterschiedliche Wohnflächen und Grundstücksflächen sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

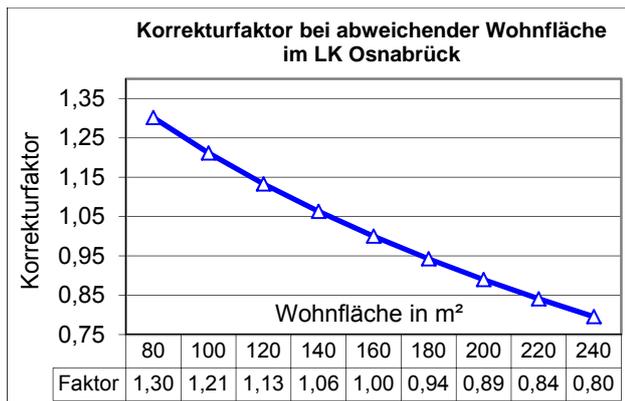


Abbildung 9.2.3 –F2

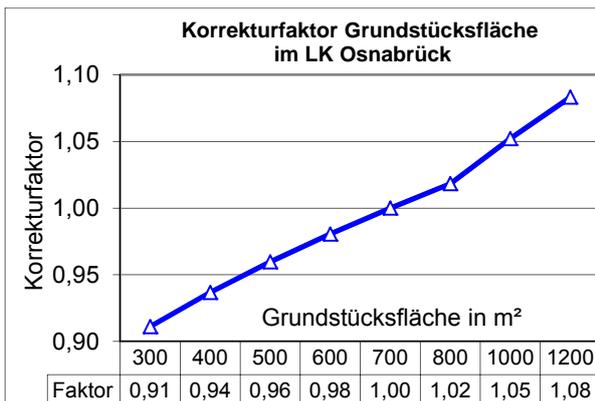


Abbildung 9.2.3 –F3

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 646 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² - 265 €/m²	76 €/m²
Baujahr	1958 - 2015	1987
Wohnfläche	74 m² - 280 m²	154 m²
Grundstücksgröße	264² - 1.200 m²	770 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,6

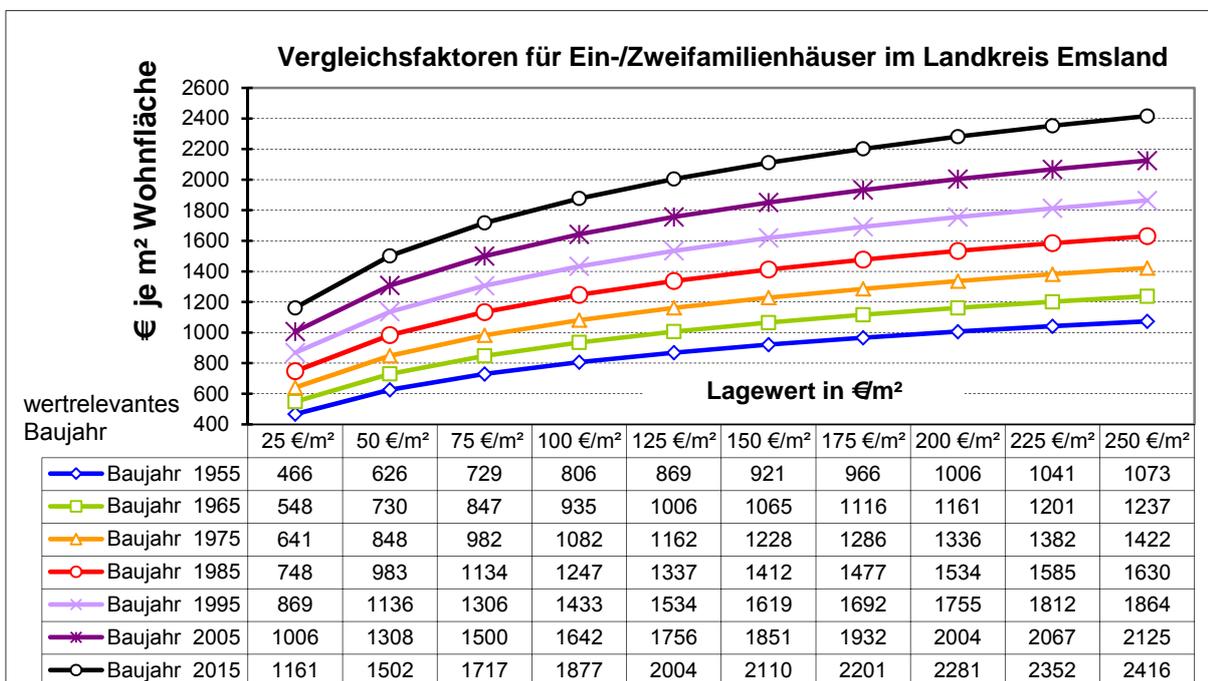


Abbildung 9.2.3 –G1

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

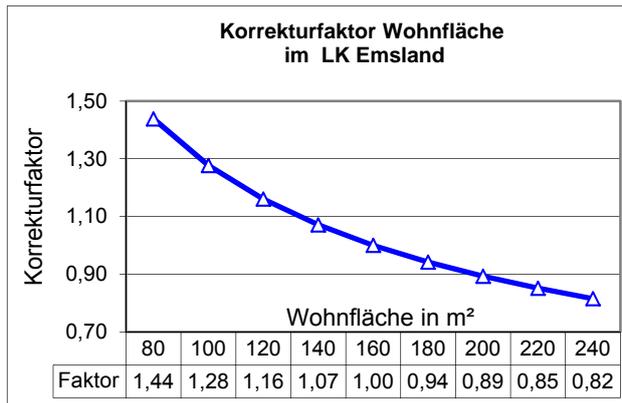


Abbildung 9.2.3 –G2

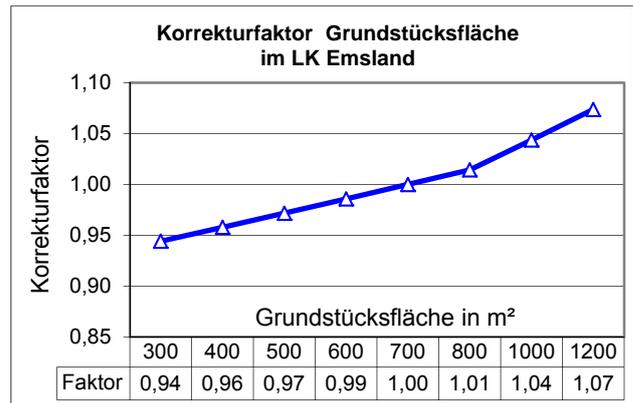


Abbildung 9.2.3 –G3

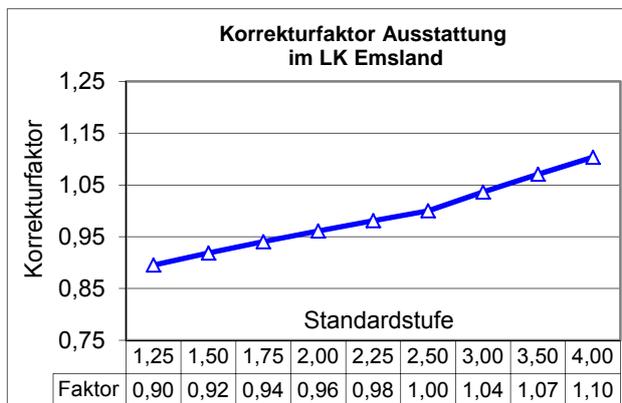


Abbildung 9.2.3 –G4

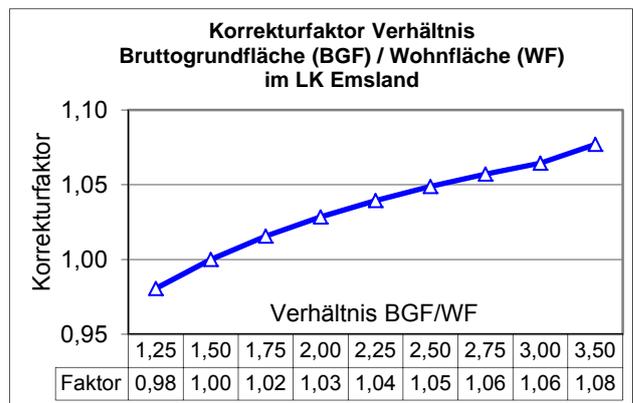


Abbildung 9.2.3 –G5

Das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) kann, sofern die Bruttogrundfläche nicht bekannt ist, auch überschlägig wie folgt angenommen werden:

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

Tab. 9.2.3 - G6

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 783 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m² - 220 €/m²	99 €/m²
Baujahr	1958 - 2018	1984
Wohnfläche	60 m² - 350 m²	149 m²
Grundstücksgröße	113 m² - 1.200 m²	702 m²
Ausstattung (Standardstufe SW-RL)	1 - 4	2,47

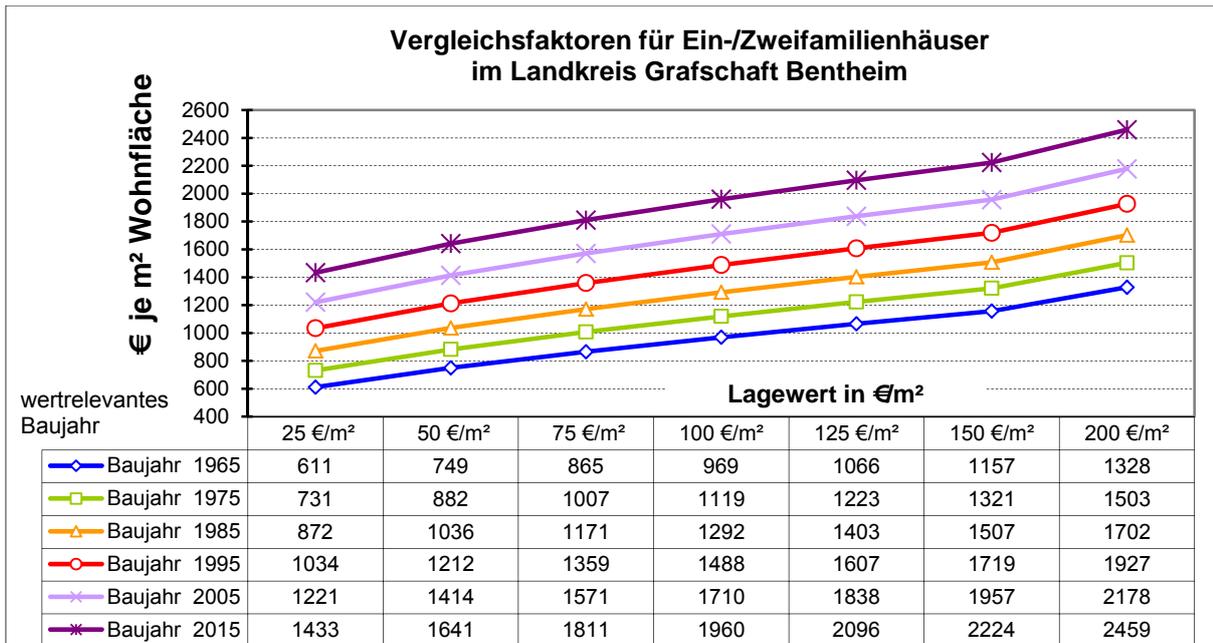


Abbildung 9.2.3 –H1

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

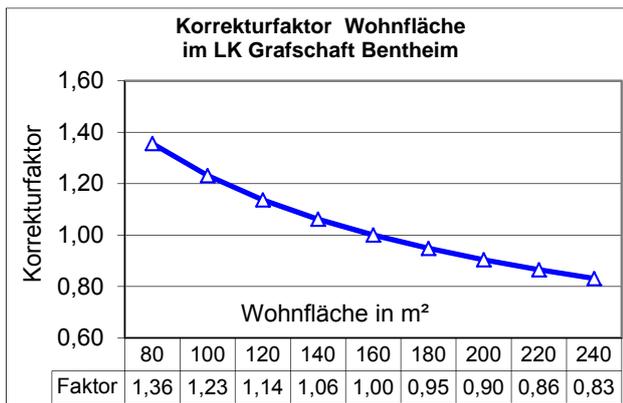


Abbildung 9.2.3 –H2

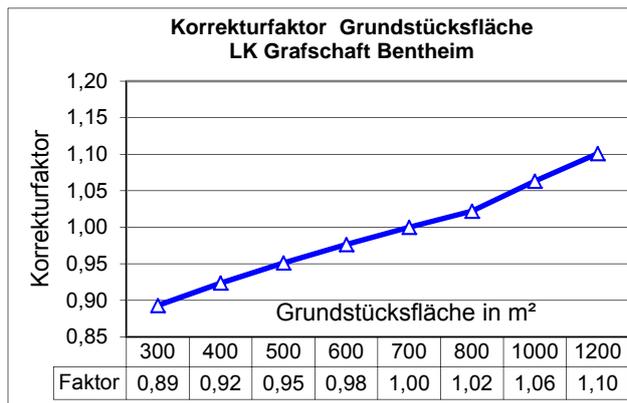


Abbildung 9.2.3 –H3

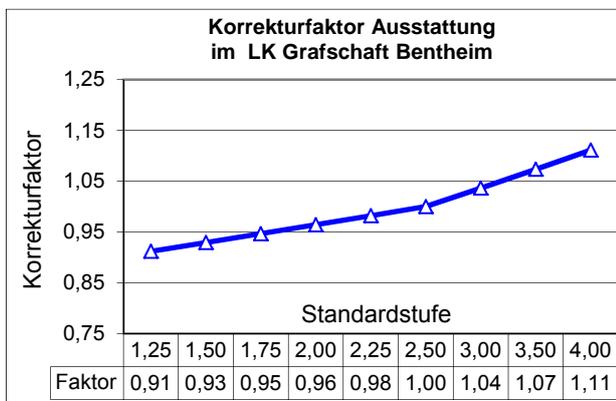


Abbildung 9.2.3 –H4

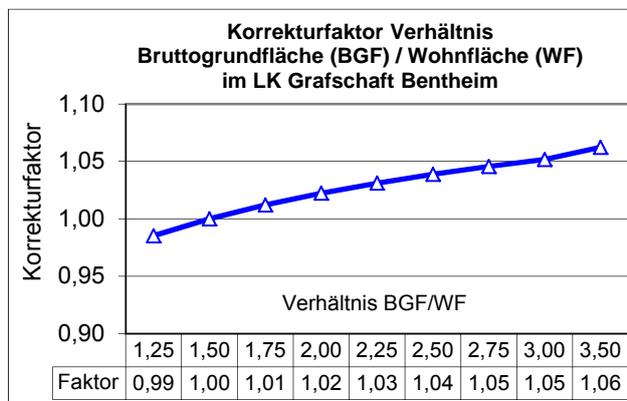


Abbildung 9.2.3 –H5

Das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) kann, sofern die Bruttogrundfläche nicht bekannt ist, auch überschlägig der Tabelle 9.2.3 - G6 (Seite 67) entnommen werden.

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

Anwendungsbeispiel:	
Es ist der Wert eines mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im Landkreis Emsland mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:	
Baujahr: 1995; Wohnfläche: 180 m ² , Grundstücksgröße: 850 m ² , Bodenrichtwert: 125 €/m ² ; Ausstattung (Standardstufe NHK 2010): 2,75, Dachgeschoss ausgebaut - Vollkeller, Verhältnis BGF / WF: 2,25	
Vergleichsfaktor (Abb. 9.2.3 -G1)	1.534,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Abb. 9.2.3 -G2)	0,94
Korrekturfaktor für Grundstücksgröße (Abb. 9.2.3 -G3)	1,02 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard:	1,02 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Verhältnis BGF / WF	1,04
Vergleichsfaktor = 1.534 €/m ² x 0,94 x 1,02 x 1,02 x 1,04 =	1.560,-- €/m ²
Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor	180 m ² x 1.150,-- €/m ² = rd. 280.000 €

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

9.2.4 Erbbaurechte

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

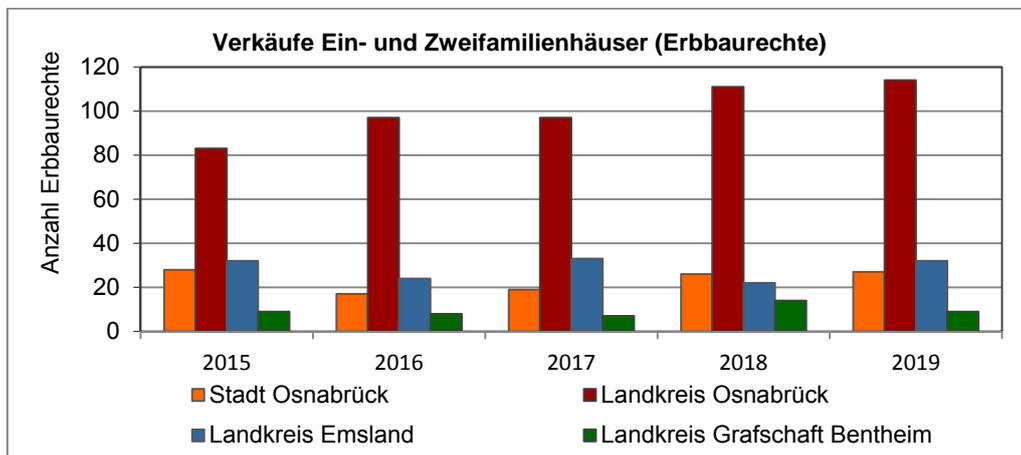


Abbildung 9.2.4.1

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 - 2019) 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 (€/m²) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichs- faktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück:	26	48 (17 - 71)	195 (110 - 260)	1,82 (0,5 - 4,5)	1,9 (0,5 - 4,5)	0,84 (0,5 - 1,1)
Landkreis Osnabrück:	122	58 (13 - 97)	95 (15 - 180)	0,95 (0,1 - 4,2)	0,95 (0,1 - 4,2)	0,92 (0,5 - 1,4)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	34	45 (17 - 95)	85 (14 - 145)	0,68 (0,1 - 2,7)	0,7 (0,1 - 2,7)	0,85 (0,4 - 1,5)

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	290.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte (s. Tabelle):	0,84
Wert des Erbbaurechts =	290.000,- € x 0,84 = rd. 244.000,- €

9.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

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

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

Stadt Osnabrück

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

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1949	7 (8)	1929 (1927)	126 (132)	1.992 (2.306)	249.000 (328.000)
Baujahr 1950 bis 1977	24 (34)	1961 (1960)	116 (110)	2.146 (1.961)	264.000 (214.000)
Baujahr 1978 bis 1990	13 (17)	1983 (1983)	127 (130)	2.249 (2.200)	304.000 (280.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	6 (15)	1997 (2003)	132 (146)	2.442 (2.603)	344.000 (339.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	0 (3)	 (2016)	 (180)	 (2.694)	 (485.000)

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im LK Osnabrück

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1949	3 (14)	1923 (1914)	161 (158)	621 (819)	100.000 (130.000)
Baujahr 1950 bis 1977	33 (36)	1966 (1962)	110 (118)	1.417 (1.292)	160.000 (158.000)
Baujahr 1978 bis 1990	17 (15)	1983 (1979)	136 (120)	1.526 (1.433)	207.000 (175.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	36 (59)	2001 (1999)	119 (122)	1.906 (1.680)	232.000 (220.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	1 (3)	2018 (2017)	100 (119)	4.000 (2.020)	400.000 (279.000)

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im LK Emsland

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1949	5 (8)	1932 (1926)	113 (138)	1.016 (1.044)	124.000 (120.000)
Baujahr 1950 bis 1977	31 (24)	1961 (1958)	113 (112)	1.064 (940)	130.000 (120.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10 (12)	1983 (1986)	104 (122)	1.626 (1.364)	172.000 (173.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	42 (40)	2002 (1998)	115 (118)	1.680 (1.470)	193.000 (178.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	17 (5)	2019 (2017)	116 (115)	2.225 (1.818)	262.000 (202.000)

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1949	18 (22)	1929 (1927)	100 (86)	1.174 (1.136)	124.000 (106.000)
Baujahr 1950 bis 1977	44 (66)	1958 (1958)	98 (92)	1.172 (1.114)	118.000 (110.000)
Baujahr 1978 bis 1990	9 (11)	1980 (1981)	102 (103)	1.381 (1.330)	145.000 (137.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	18 (26)	2000 (1999)	116 (114)	1.721 (1.388)	204.000 (164.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	11 (5)	2020 (2018)	110 (124)	2.177 (1.609)	249.000 (200.000)

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

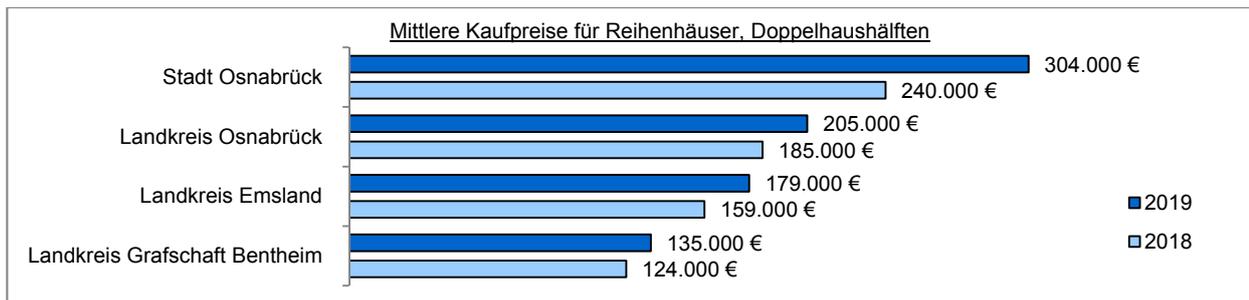


Abbildung 9.2.1.2

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).

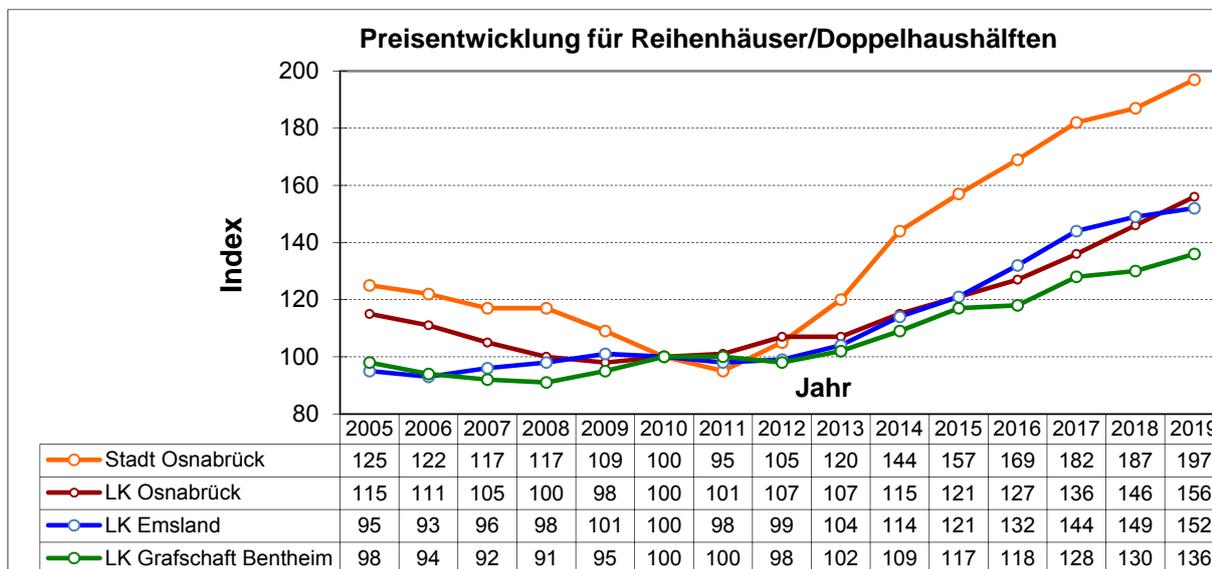


Abbildung 9.3.2.1

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:	125
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019
Lage:	Stadt Osnabrück
Bodenrichtwert:	60 – 560 €/m ² (Mittel 205 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	70.000 – 485.000 Euro (Mittel 201.000 Euro)

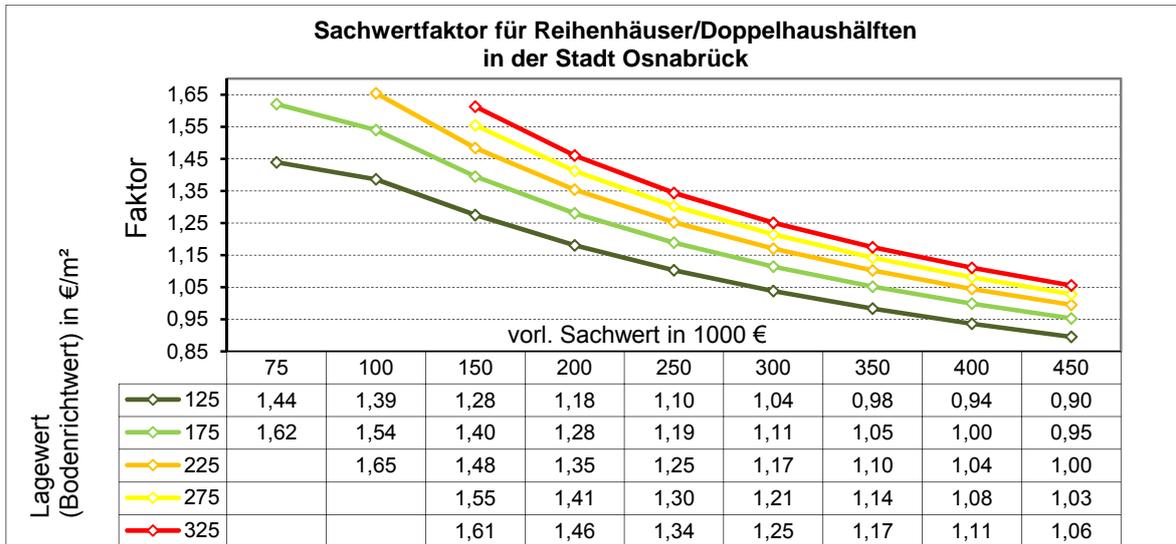


Abbildung 9.3.3 –A1

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	168
Kaufzeitpunkt:	2017 – 2019
Lage:	Landkreis Osnabrück
Bodenrichtwert:	30 – 200 €/m ² (Mittel 110 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	65.000 – 350.000 Euro (Mittel 168.000 Euro)

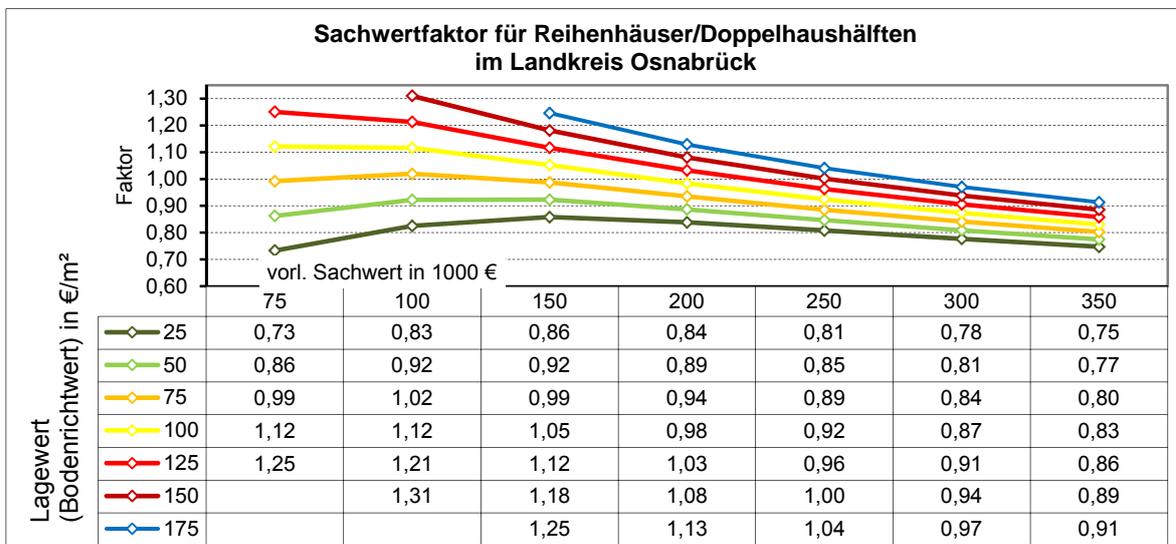


Abbildung 9.3.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	173
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019
Lage:	Landkreis Emsland
Bodenrichtwert:	23 – 215 €/m ² (Mittel 111 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	66.000 – 336.000 Euro (Mittel 168.000 Euro)

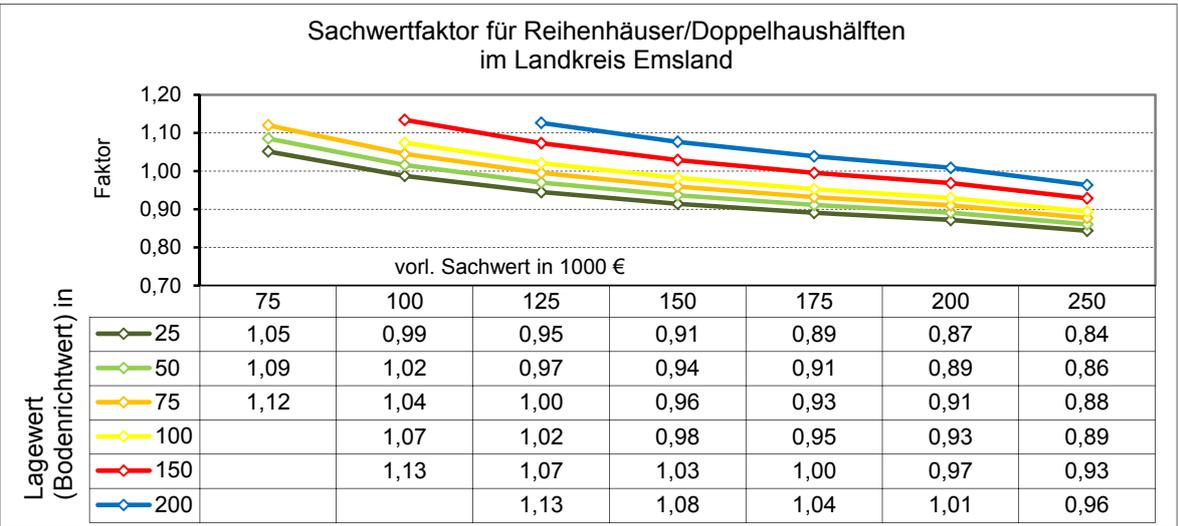


Abbildung 9.3.3 -C1

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	266
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Bodenrichtwert:	14 – 200 €/m ² (Mittel 111 €/m ²)
Sachwert (NHK 2010):	40.000 – 284.000 Euro (Mittel 128.000 Euro)

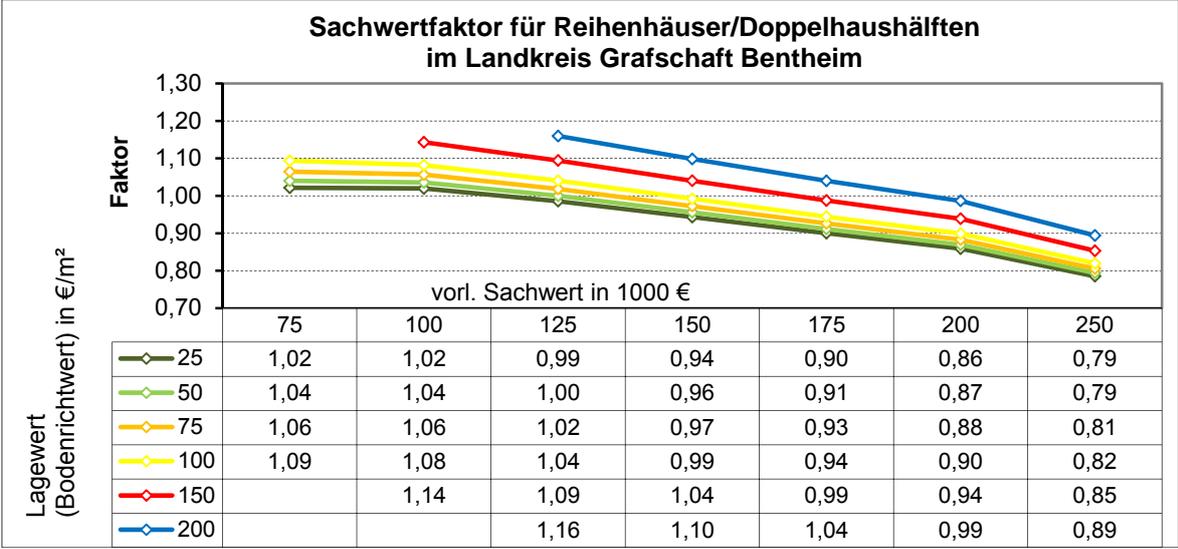


Abbildung 9.3.3 -D1

Anwendungsbeispiel für Sachwertfaktoren:

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

Sachwertfaktor nach Abb. 9.3.3 -C1: 0,95

Der Wert des Objektes ergibt sich damit zu
 $175.000 \text{ €} \times 0,95 = \text{rd. } 166.000 \text{ €}$.

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) konnten 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 **Grafschaft Bentheim** mit folgenden Merkmalen überschlägig zu ermitteln:

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

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.3.3 -H1)	1.504,-- €/m ²
Korrekturfaktor für Wohnfläche (Tabelle 9.3.3 -H2)	1,14 (interpoliert)
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche (Tabelle 9.3.3 -H3)	1,05

Vergleichsfaktor = $1.504 \text{ €/m}^2 \times 1,14 \times 1,05 = 1.800,-- \text{ €/m}^2$

Grundstückswert = Wohnfläche x Vergleichsfaktor $90 \text{ m}^2 \times 1.800,-- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 162.000 \text{ €}$

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

Stadt Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 96 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017- 2019	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m ² - 600 €/m ²	220 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1960 - 2016	1978
Wohnfläche	70 m ² - 225 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße	130 m ² - 965 m ²	329 m ²

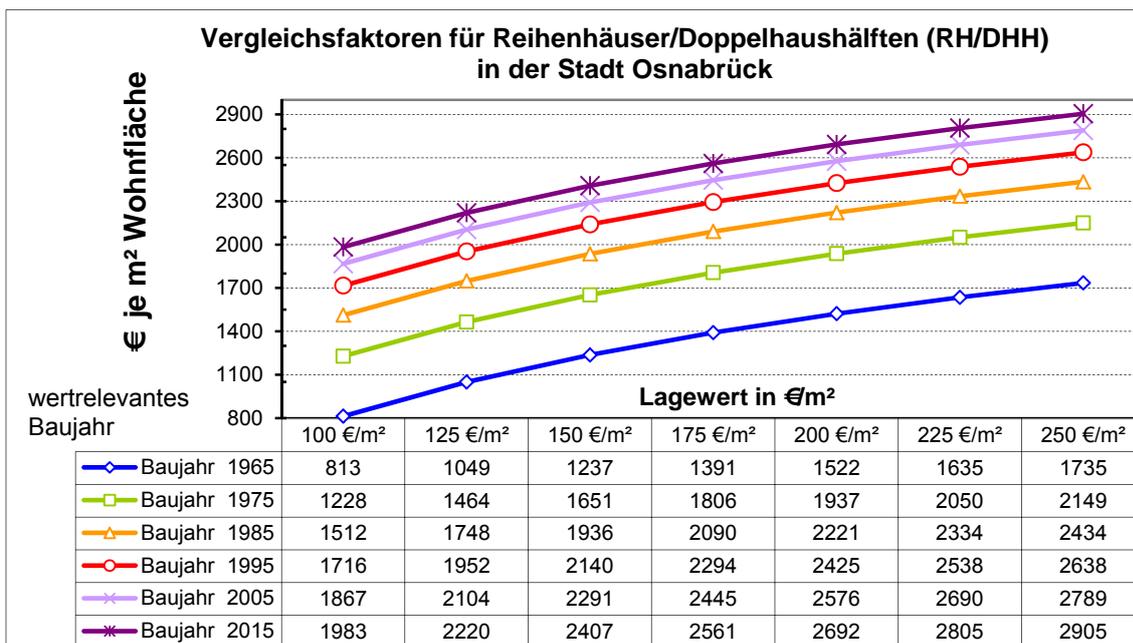


Abbildung 9.3.3 -E1

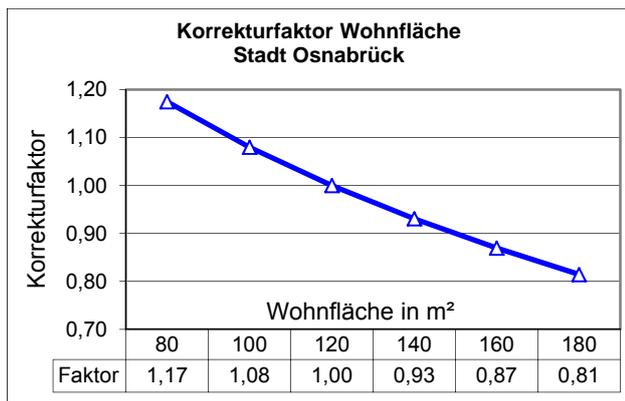


Abbildung 9.3.3 -E2

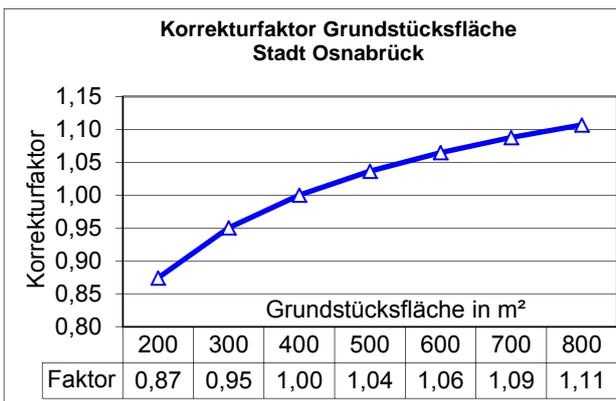


Abbildung 9.3.3 -E3

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 182 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	07.2018
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m ² - 210 €/m ²	125 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2016	1987
Wohnfläche	75 m ² - 180 m ²	117 m ²

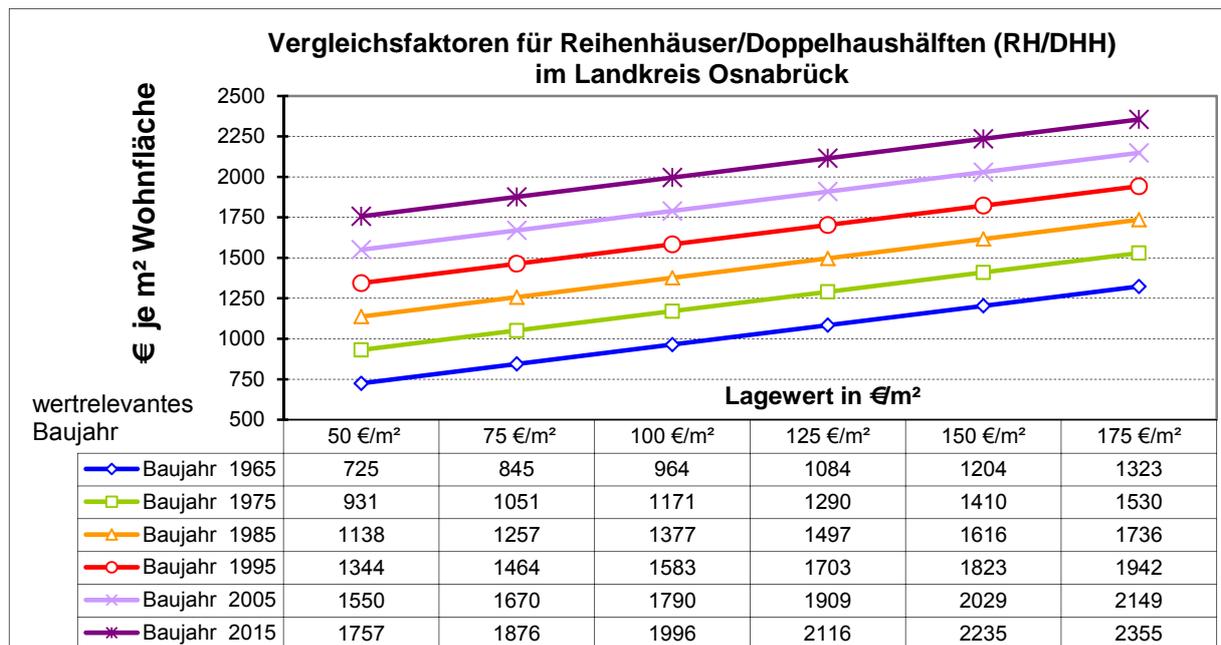


Abbildung 9.3.3 -F1

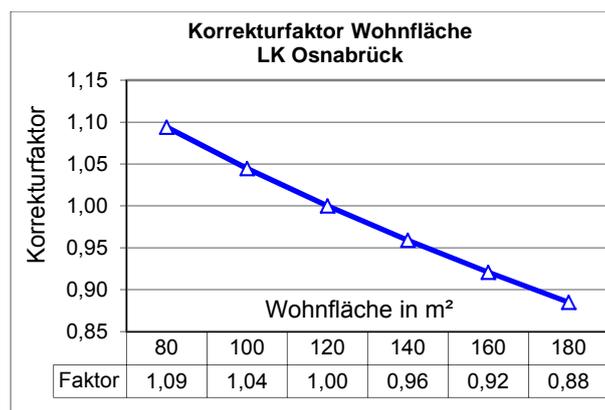


Abbildung 9.3.3 -F2

Landkreis Emsland

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

Merkmale	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	25 €/m ² - 225 €/m ²	113 €/m ²
Baujahr	1958 - 2019	1991
Wohnfläche	72 m ² - 210 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße	137 m ² - 865 m ²	406 m ²

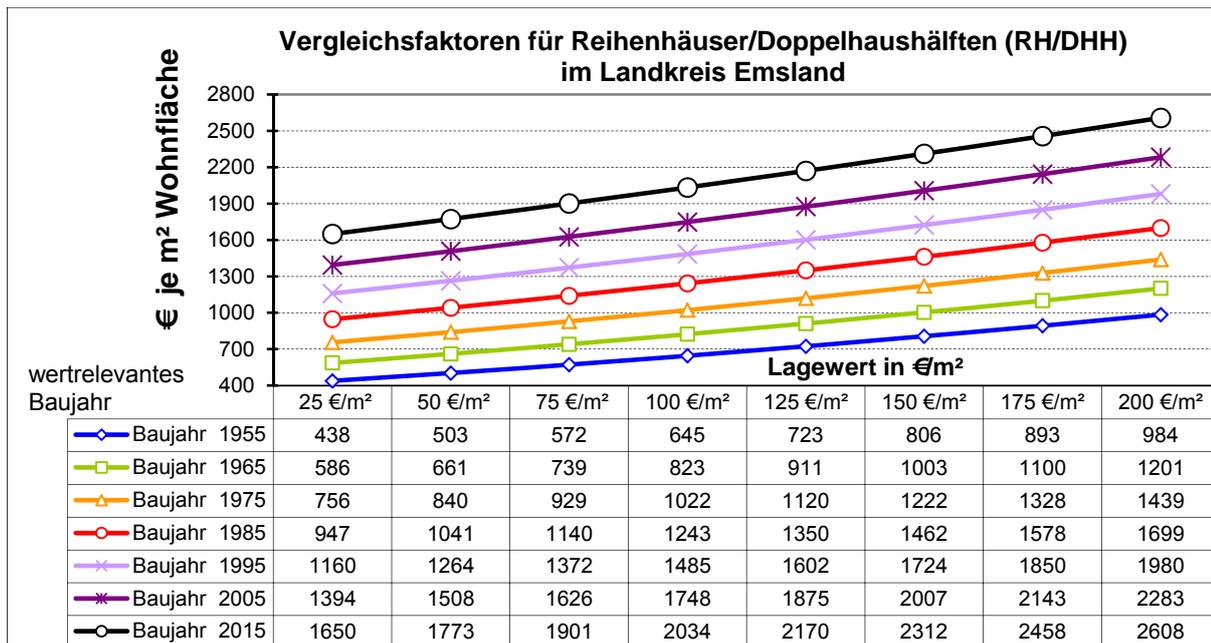


Abbildung 9.3.3 -G1

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

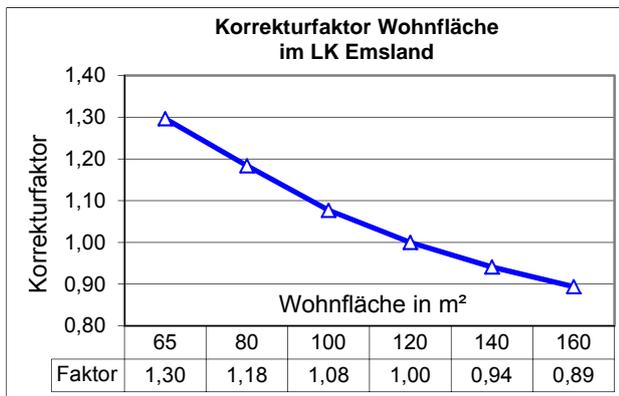


Abbildung 9.3.3 -G2

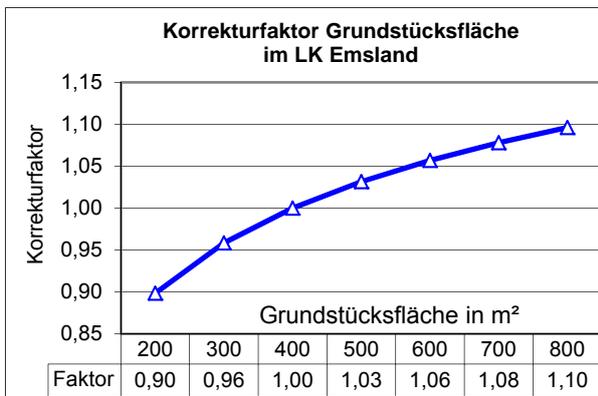


Abbildung 9.3.3 -G3

Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 369 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	12.2017
Lage (Bodenrichtwert)	14 €/m ² – 200 €/m ²	112 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1958 - 2012	1980
Wohnfläche	53 m ² - 200 m ²	103 m ²
Grundstücksgröße	113 m ² – 848 m ²	345 m ²

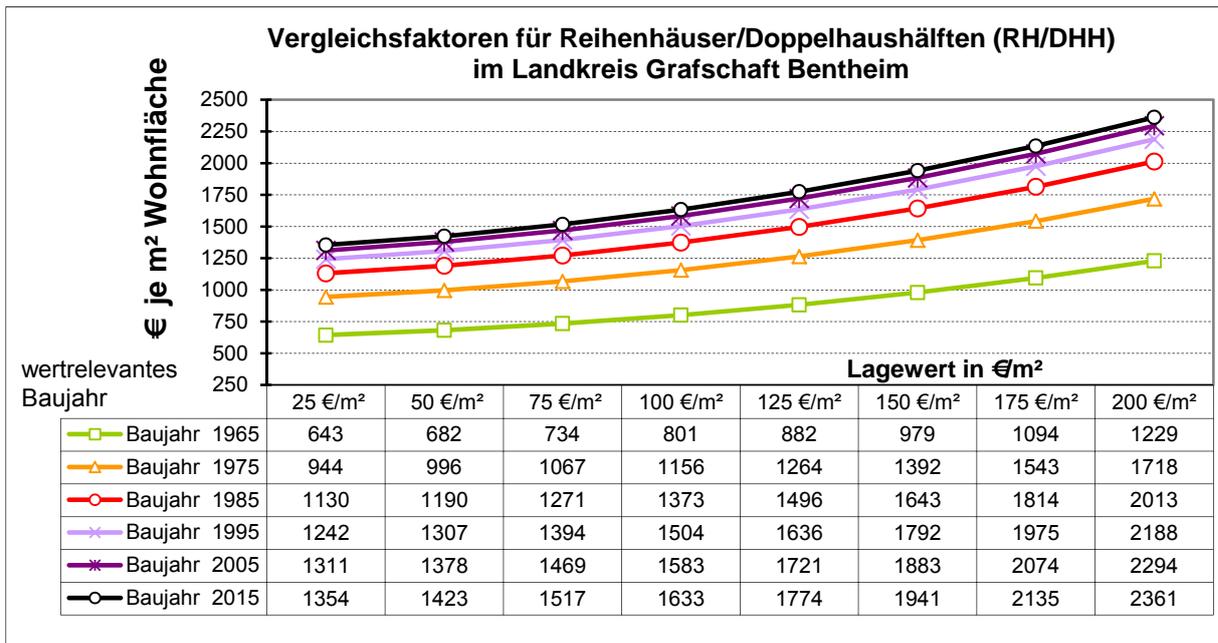


Abbildung 9.3.3 -H1

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

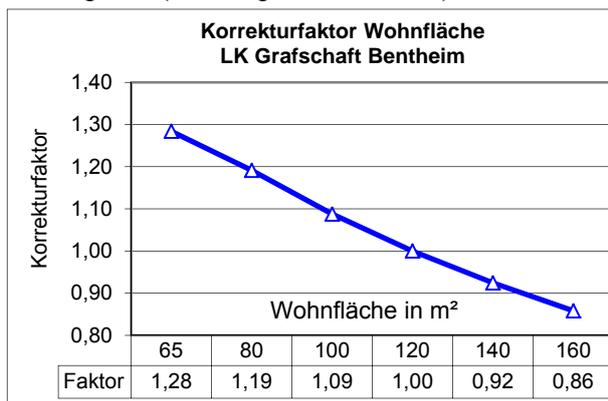


Abbildung 9.3.3 –H2

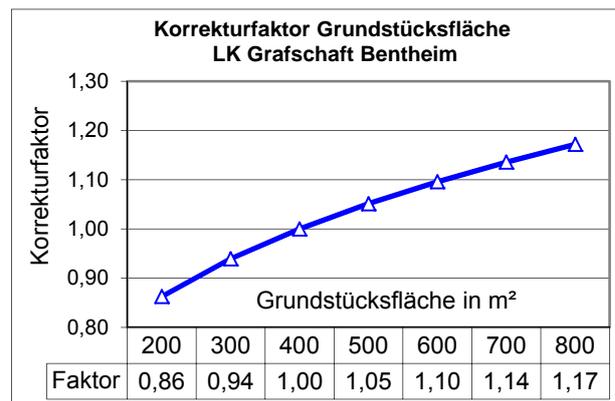


Abbildung 9.3.3 –H3

9.3.4 Erbbaurechte

Folgende Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht wurden im Berichtsgebiet verkauft:

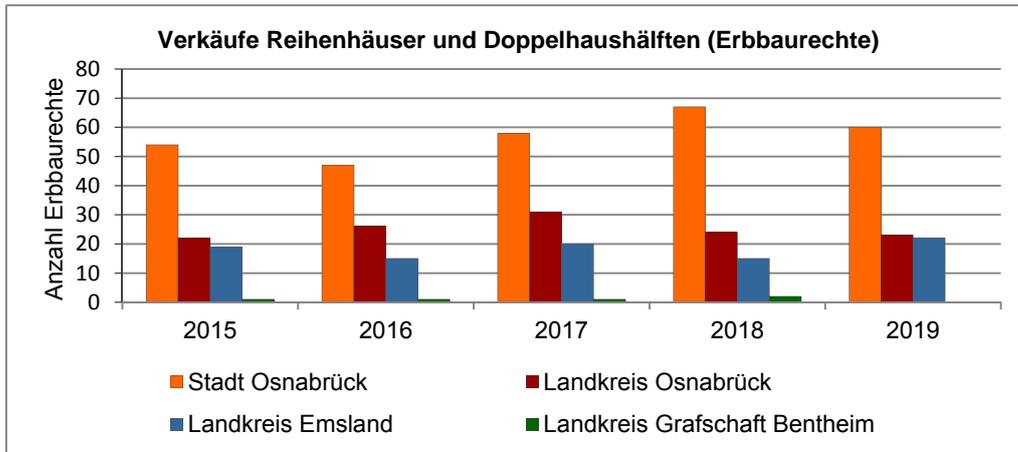


Abbildung 9.3.4.1

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 – 2019) 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 Erbbaurechtsvertrages (Jahre) Mittel (Spanne)	Bodenrichtwert (€/m²) Mittel (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Mittel (Spanne)	Rendite (%) Mittel (Spanne)	Vergleichsfaktor Mittel (Spanne)
Stadt Osnabrück:	64	41 (14 - 99)	200 (135 - 290)	2,21 (0,6 - 6,3)	1,9 (0,3 - 6,3)	0,90 (0,6 - 1,4)
Landkreis Osnabrück:	34	62 (24 - 97)	130 (28 - 175)	1,62 (0,3 - 5,3)	1,6 (0,5 - 5,2)	0,94 (0,5 - 1,4)
Landkreis Emsland/ Grafschaft Bentheim:	7	41 (33 - 81)	135 (100 - 190)	1,28 (0,1 - 4,0)	1,3 (0,1 - 4,0)	0,86 (0,4 - 1,1)

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 = rd. 144.000,- €

9.4 Wohnungseigentum

9.4.1 Preisniveau

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

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

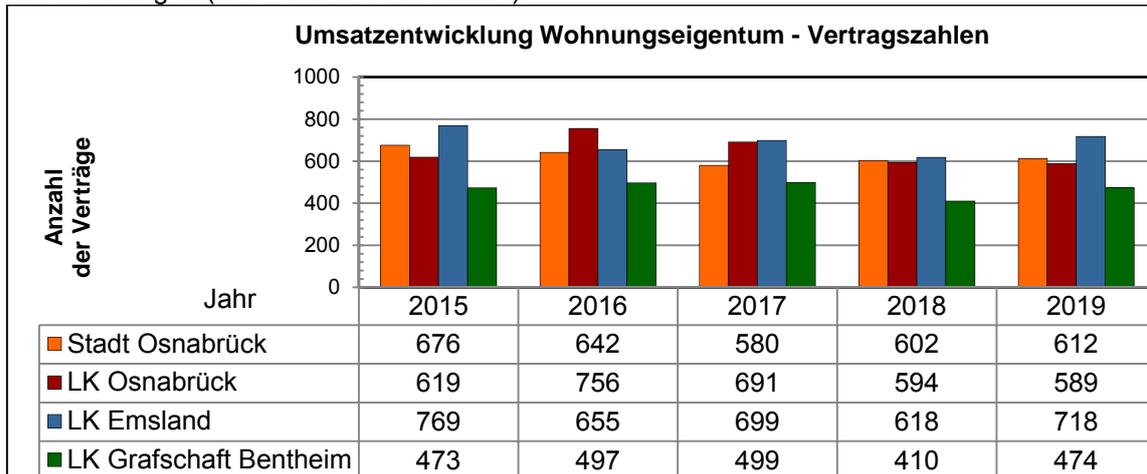


Abbildung 9.4.1.1

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

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

Stadt Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in der Stadt Osnabrück

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Stadt Osnabrück					
Baujahr bis 1949	29 (44)	1920 (1918)	66 (86)	1.576 (1.930)	112.000 (154.000)
Baujahr 1950 bis 1977	149 (143)	1962 (1961)	65 (57)	1.538 (1.275)	95.000 (70.000)
Baujahr 1978 bis 1990	65 (46)	1984 (1982)	67 (58)	1.714 (1.812)	110.000 (100.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	87 (74)	1994 (1994)	58 (71)	2.167 (2.202)	110.000 (126.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	85 (123)	2019 (2018)	80 (76)	3.086 (2.915)	220.000 (215.000)

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

Lfd. Nr.	verkaufte Objekte 2019 Stadtteil	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
1	Innenstadt	40 (24)	1986 (1982)	54 (64)	1.702 (1.909)	76.000 (108.000)
2	Weststadt	22 (18)	1968 (1972)	88 (57)	1.872 (1.761)	176.000 (110.000)
3	Westerberg	24 (36)	1981 (1975)	79 (101)	2.821 (2.613)	215.000 (248.000)
4	Eversburg	18 (15)	1980 (1972)	72 (60)	1.313 (1.194)	103.000 (74.000)
5	Hafen	8 (4)	1970 (1970)	82 (80)	1.851 (2.654)	152.000 (201.000)
6	Sonnenhügel	7 (7)	1961 (1963)	63 (76)	1.536 (1.711)	86.000 (125.000)
7	Haste	19 (18)	1969 (1969)	74 (60)	1.363 (1.273)	97.000 (69.000)
8	Dodesheide	6 (5)	1974 (1969)	68 (64)	1.434 (1.180)	102.000 (72.000)
9	Gartlage	18 (13)	1983 (1935)	43 (53)	1.685 (1.404)	69.000 (70.000)
10	Schinkel	46 (36)	1961 (1958)	52 (52)	1.196 (1.043)	58.000 (55.000)
11	Widukindland	6 (3)	1956 (1930)	104 (68)	1.464 (1.216)	138.000 (97.000)
12	Schinkel-Ost	5 (4)	1970 (1970)	70 (69)	1.304 (1.146)	110.000 (85.000)
13	Fledder	9 (7)	1993 (1993)	36 (72)	1.667 (1.528)	50.000 (110.000)
14	Schölerberg	17 (48)	1964 (1960)	48 (43)	2.008 (1.518)	89.000 (63.000)
15	Kalkhügel	7 (10)	1971 (1956)	74 (69)	1.554 (1.548)	110.000 (106.000)
16	Wüste	63 (49)	1982 (1982)	59 (47)	2.073 (2.000)	107.000 (83.000)
17	Sutthausen	3 (0)	1977	78	1.754	135.000 (*)
18	Hellern	9 (1)	1993	79	2.045	132.000 (*)
19	Atter	1 (2)				* (*)
20	Pye	3 (0)	1978	79	1.548	132.000 (*)
21	Darum, Gretesch, Lüstringen	12 (7)	1995 (1997)	70 (91)	1.993 (1.747)	133.000 (160.000)
22	Voxtrup	9 (8)	1992 (1992)	31 (77)	1.226 (1.696)	40.000 (124.000)
23	Nahne	6 (4)	1976 (1970)	66 (83)	1.584 (1.205)	80.000 (100.000)

* Aufgrund der geringen Anzahl kann kein Kaufpreis angegeben werden

Landkreis Osnabrück

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Osnabrück

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Osnabrück					
Baujahr bis 1949	10 (11)	1942 (1930)	63 (114)	1.579 (1.321)	90.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1977	123 (121)	1970 (1971)	73 (71)	1.066 (1.000)	79.000 (65.000)
Baujahr 1978 bis 1990	44 (52)	1981 (1982)	73 (72)	1.388 (1.374)	98.000 (89.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	81 (88)	1995 (1995)	77 (71)	1.667 (1.624)	130.000 (117.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	109 (156)	2019 (2018)	85 (89)	2.534 (2.436)	205.000 (222.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Osnabrück

Verkaufte Objekte 2019	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 – 2016 (1991 – 2015)	Neubauten ab 2017 (ab 2016)
	Wohnflächenpreis (€/m ²)				
Nordkreis Osnabrück mit Bramsche	(1.619)	1.236 (1.012)		1.307 (1.536)	2.370 (2.368)
Altkreis Wittlage und Melle		756 (1.073)	1.244 (1.260)	2.063 (1.594)	2.337 (2.472)
Stadtrandgemeinden von Osnabrück	1.597 (1.268)	1.071 (990)	1.418 (1.442)	1.863 (1.643)	2.538 (2.384)
Südkreis Osnabrück		1.103 (984)	1.276 (1.213)	1.948 (1.442)	2.789 (2.855)

Landkreis Emsland

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Emsland

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Emsland					
Baujahr bis 1949	2 (0)	1932	101	893	87.000
Baujahr 1950 bis 1977	47 (41)	1971 (1970)	74 (69)	1.034 (859)	78.000 (60.000)
Baujahr 1978 bis 1990	32 (47)	1982 (1982)	85 (75)	1.355 (1.232)	115.000 (91.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	86 (101)	1996 (1995)	74 (73)	1.666 (1.486)	114.000 (103.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	286 (195)	2018 (2018)	82 (80)	2.530 (2.326)	204.000 (179.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Emsland

Verkaufte Objekte 2019	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016 (1991 – 2015)	Neubauten ab 2017 (ab 2016)
	Wohnflächenpreis (€/m²)				
Stadt Lingen (Ems)		1.000 (872)	1.560 (1.289)	1.875 (1.580)	2.713 (2.442)
Stadt Meppen		1.145 (889)	1.327 (1.236)	1.705 (1.432)	2.627 (2.358)
Stadt Papenburg			1.266	1.521 (1.374)	2.315 (2.314)
Sonstige Orte			760 (985)	1.557 (1.082)	2.187 (2.204)

Grafschaft Bentheim

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Landkreis Grafschaft Bentheim

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnflä- che (m²)	Wohn- flächen- preis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Grafschaft Bentheim					
Baujahr bis 1949	4 (6)	1904 (1945)	100 (97)		
Baujahr 1950 bis 1977	88 (63)	1969 (1970)	62 (70)	945 (885)	61.000 (60.000)
Baujahr 1978 bis 1990	31 (32)	1982 (1981)	72 (75)	1.297 (1.219)	95.000 (88.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	85 (92)	2000 (2004)	79 (78)	1.794 (1.820)	148.000 (143.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	121 (102)	2019 (2018)	82 (75)	2.306 (2.407)	186.000 (171.000)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise
für Wohnungseigentum in verschiedenen Regionen im Landkreis Grafschaft Bentheim

Verkaufte Objekte 2019	Baujahr				
	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2015 (1991 – 2014)	Neubauten ab 2016 (ab 2015)
	Wohnflächenpreis (€/m²)				
Stadt Bad Bentheim		1.072 (884)	1.251 (1.012)	1.636 (1.676)	(2.356)
Stadt Nordhorn		895 (902)	1.400 (1.389)	1.848 (1.793)	2.402 (2.559)
Sonstige Orte		998	1.293 (1.072)	1.752 (1.757)	2.224 (2.132)

9.4.2 Preisentwicklung

Die folgende Indexreihe (geglättete Werte) verdeutlicht die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre für Wohnungseigentum (Weiterverkäufe). Die Jahreswerte wurden aus Medianen errechnet. Der letzte Wert der Indexreihe ist vorläufig, da er sich im nächsten Jahr durch noch nachträglich erfasste Verträge verändern kann (siehe auch Anmerkung Seite 6).

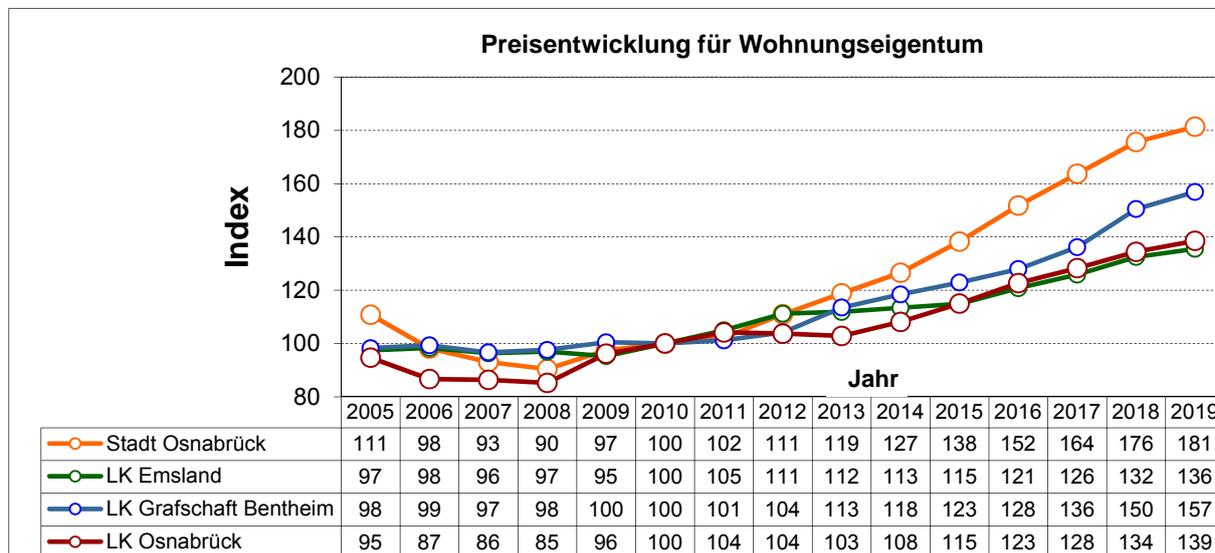


Abbildung 9.4.2.1

9.4.3 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sind nicht in die Auswertung eingeflossen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Ein Anwendungsbeispiel befindet sich am Ende des Kapitels.

Hinweise zum Baujahr: Das wertrelevante Baujahr berücksichtigt die an den Gebäuden vorgenommenen Modernisierungen. Es ergibt sich aus dem Datum des Verkaufs bzw. dem Wertermittlungsstichtag abzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer im Sinne der Anlage 4 der 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 598 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmals	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	07.2018
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m ² - 960 €/m ²	240 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2016	1975
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	67 m ²

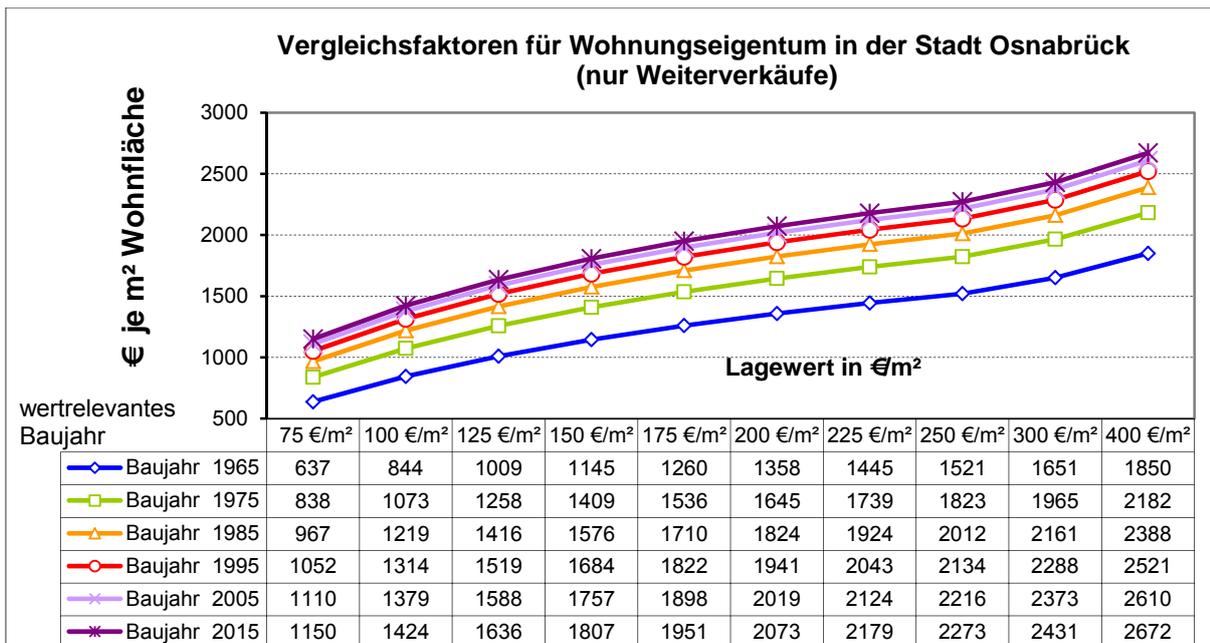


Abbildung 9.4.3. -A1

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

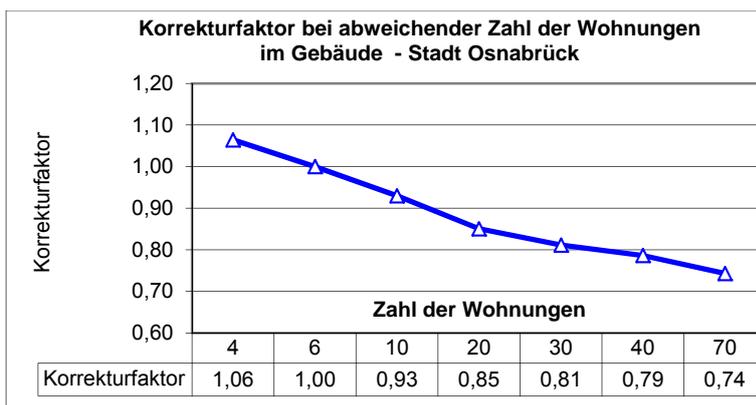


Abbildung 9.4.3.-A2

Landkreis Osnabrück

Die Stichprobe umfasst 525 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	8.2018
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m² - 295 €/m²	150 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1964 - 2017	1980
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	74 m²

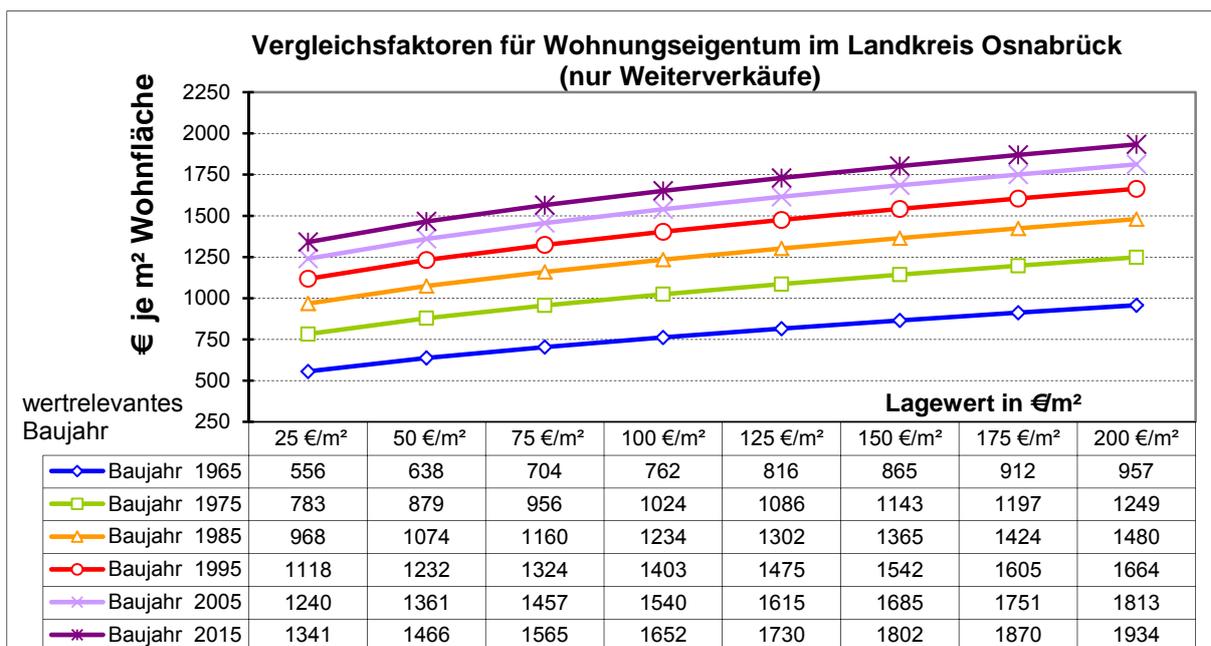


Abbildung 9.4.3 –B1

Landkreis Emsland

Die Stichprobe umfasst 448 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	05.2018
Lage (Bodenrichtwert)	12 €/m² - 350 €/m²	140 €/m²
Wertrelevantes Baujahr	1966 - 2018	1990
Wohnfläche	40 m² - 120 m²	73 m²

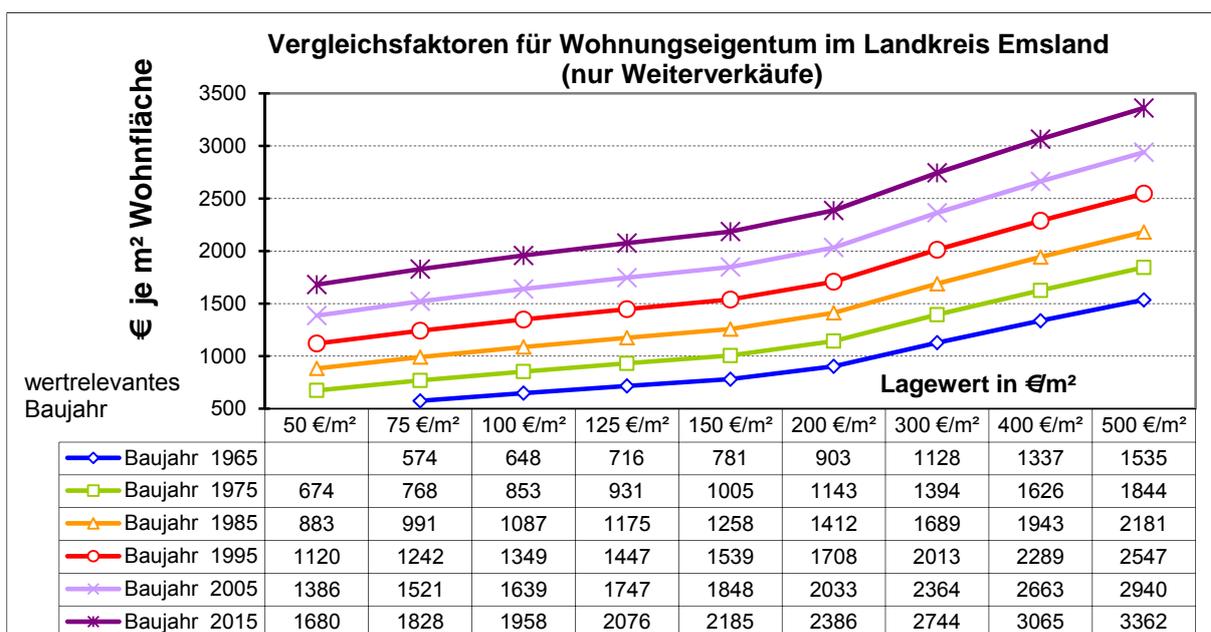


Abbildung 9.4.3 -C1

Grafschaft Bentheim

Die Stichprobe umfasst 498 Kauffälle (nur Weiterverkäufe, keine Erstverkäufe) und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2017 - 2019	08.2018
Lage (Bodenrichtwert)	37 €/m ² - 650 €/m ²	182 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1966 - 2019	1988
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	70 m ²

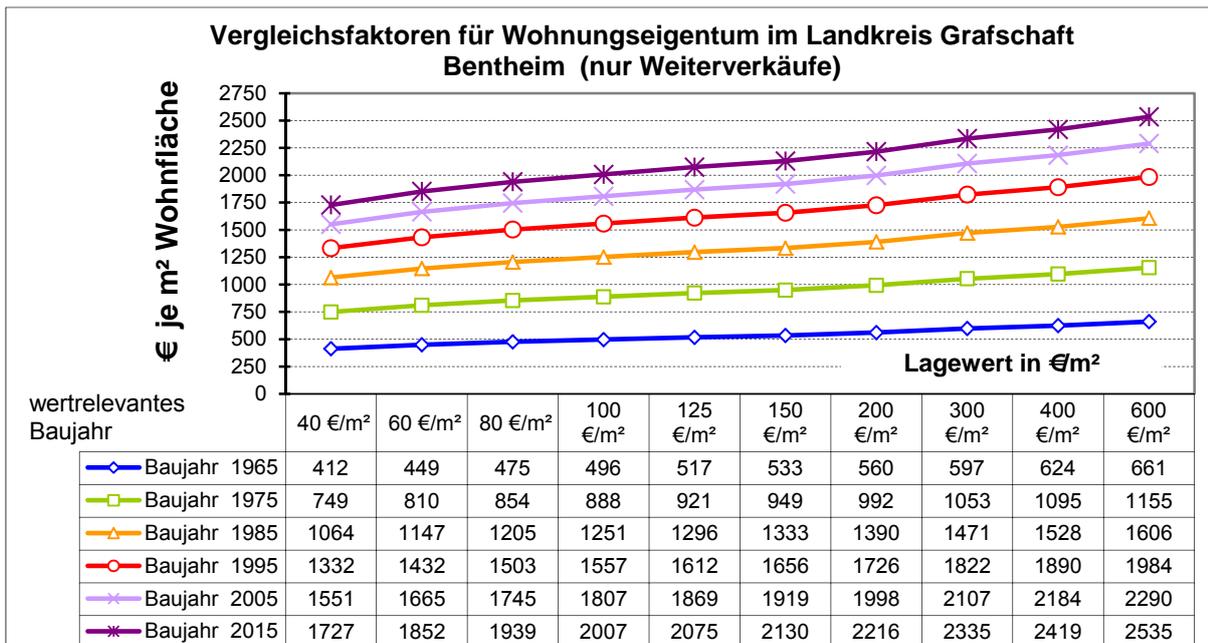


Abbildung 9.4.3 -D1

Hinweise zur Anwendung

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

Anwendungsbeispiel:

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

Vergleichsfaktor (Tabelle 9.4.3 –D1): 1.612,- €/m²

Wert der Eigentumswohnung (Wohnfläche x Vergleichsfaktor) = 70 m² x 1.612,- €/m² = **rd. 113.000,- €**

9.5 Teileigentum

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

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

9.6 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** insgesamt 349 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.

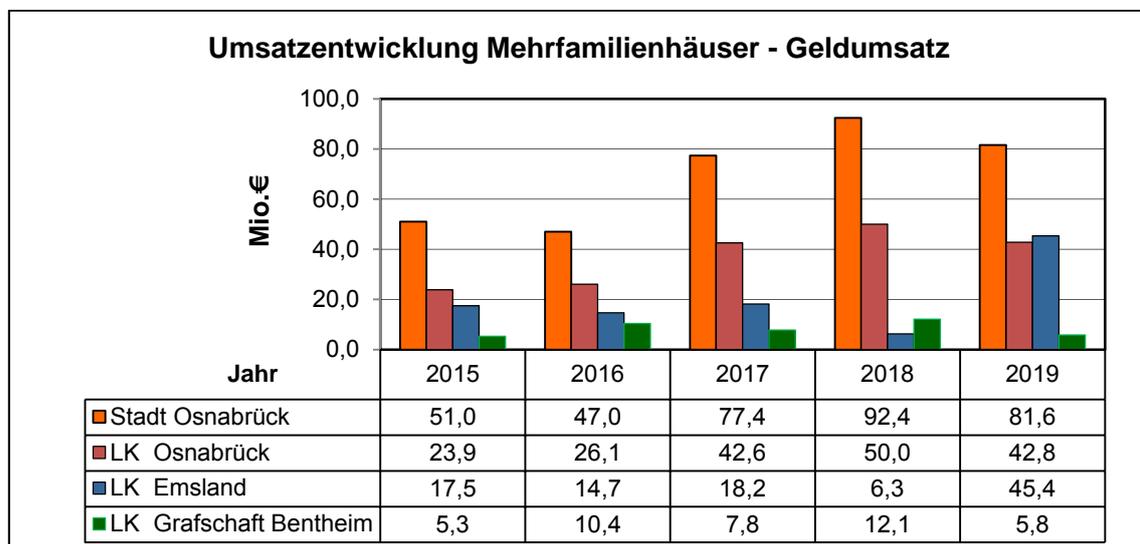


Abbildung 9.6.1

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 SW-RL.

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zu Grunde:

	Stadt Osnabrück	Landkreis Osnabrück	Landkreis Emsland,	Landkreis Grafschaft Bentheim
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2019			
Anzahl der Kauffälle:	99	99	22	19

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat zudem auf der Grundlage eines einheitlichen landesweiten Modells Liegenschaftszinssätze ermittelt. Diese Ergebnisse sowie weitere Auswertungen sind auf der nachfolgenden Internetseite kostenfrei einzusehen:

► www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen

Rohrertragsfaktor

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

- | | |
|--|-------------|
| • Stadt Osnabrück | 18,0 |
| • Landkreis Osnabrück | 17,1 |
| • Landkreis Emsland | 14,6 |
| • Landkreis Grafschaft Bentheim | 12,0 |

9.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

9.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden im Bereich der **Stadt Osnabrück** insgesamt 59 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, im **Landkreis Osnabrück** 97 Verkäufe, im **Landkreis Emsland** 80 Verkäufe und im **Landkreis Grafschaft Bentheim** 50 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 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 2017 bis 2019 aus dem Land Niedersachsen.

1) Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssatz

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für Wohn- und Geschäftshäuser folgende durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze (Median) und Spannen:

- | | | |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| • Stadt Osnabrück | 3,6 % | (0,8 – 6,3 %) |
| • Landkreis Osnabrück | 4,0 % | (1,3 – 8,9 %) |
| • Land Niedersachsen | 4,7 % | |

Rohertragsfaktor

Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergeben sich für Wohn- und Geschäftshäuser folgende durchschnittlichen Rohertragsfaktoren (Median) und Spannen:

- | | | |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| • Stadt Osnabrück | 15,05 | (10,0 – 29,0) |
| • Landkreis Osnabrück | 12,21 | (7,5 – 22,2) |
| • Land Niedersachsen | 12,5 | |

2) Bürogebäude

Liegenschaftszinssatz

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

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| • Land Niedersachsen | 4,8 % |
|-----------------------------|--------------|

Rohertragsfaktor

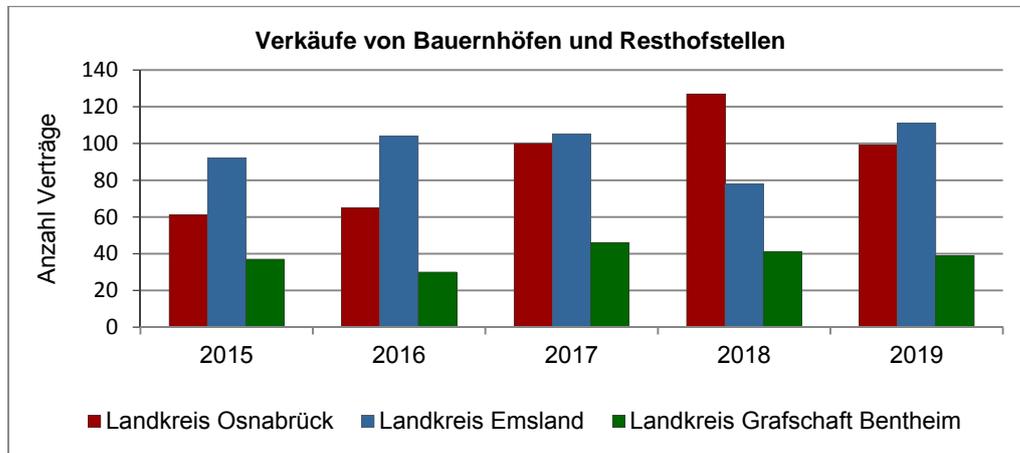
Auf Grund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für Bürogebäude folgender durchschnittlicher Rohertragsfaktor (Median):

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| • Land Niedersachsen | 13,9 |
|-----------------------------|-------------|

9.8 Sonstige bebaute Objekte

9.8.1 Bauernhäuser und Resthofstellen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der veräußerten Bauernhäuser und Resthofstellen der letzten Jahre.



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 (siehe Seite 58 ff.) auch für die Bauernhöfe und Resthofstellen.

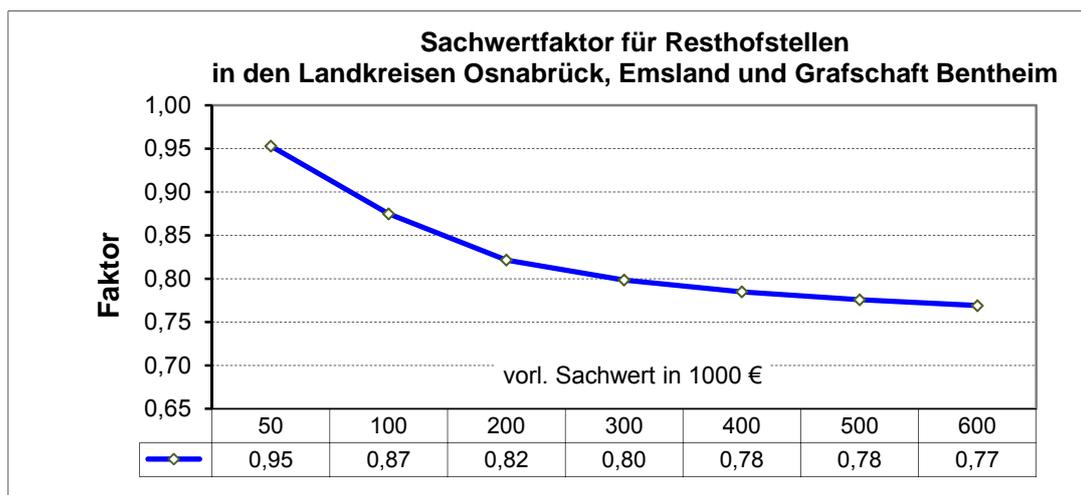
Für verschiedene Bauernhöfe und Resthofstellen in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** wurden Sachwertfaktoren abgeleitet. Die vorläufigen Sachwerte sind nach folgendem Modell berechnet worden:

- Bauernhäuser und Resthofstellen mit aufgegebenener landwirtschaftlicher Nutzung und ein bis zwei Wohneinheiten
- Gebäudewert des anteiligen Wohnteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten der NHK 2010 für Einfamilienhausgebäude (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)
- Gebäudewert des anteiligen Wirtschaftsteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten von 300 bis 500 €/m² Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre)
- Weitere Gebäudewerte für wirtschaftlich nutzbaren Nebengebäude mit Kostenkennwerten von 245 bis 350 €/m² Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre)
- Hofflächen bis max. 12.000 m² (weitere Flächen sind gesondert zu berechnen)

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	142
Kaufzeitpunkt:	2015 - 2019
Lage:	Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1957 – 2009 (Mittel 1986)
Sachwert (NHK 2010):	34.000 – 654.000 Euro (Mittel 278.000 Euro)
Rentierliche Hoffläche:	600 m ² - 9.246 m ² (Mittel 3.706 m ²)

Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes ist im Abschnitt 9.2.3 eingehend beschrieben. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Resthofstellen wurde entsprechend verfahren.



10 Mieten, Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren der Verkehrswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge des Grundstücks ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

10.1 Mietübersicht für Wohnungen

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer 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

SG Artland, SG Bersenbrück, SG Fürstenau, SG Neuenkirchen

NETTOMONATSMIETE [€/ m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2010	ab 2011
bis 40	4,00	4,50	5,50	6,50	7,50
41 - 60	4,00	4,50	5,50	6,50	7,50
61 - 80	4,00	4,50	5,50	6,50	7,50
81 - 100	3,25	4,00	5,00	6,00	7,00
über 100	3,25	4,00	5,00	6,00	7,00

Bohmte und Ostercappeln

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

Bad Essen, Belm und Bissendorf

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

Bad Iburg und Hasbergen

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

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

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

Nachfolgend wird auf die Mietpreisspiegel der Städte und Gemeinden verwiesen:

Stadt Osnabrück, Bad Rothenfelde, Stadt Bramsche, Stadt Dissen a. T. W., Stadt Georgsmarienhütte, Stadt Melle, Wallenhorst

Landkreis Emsland

Stadt Papenburg

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	5,00	5,50	6,00	6,90	7,50
41 - 60	4,90	5,30	5,70	6,75	7,25
61 - 80	4,75	4,90	5,50	6,50	7,00
81 - 100	4,60	4,80	5,25	6,25	6,75
über 100	4,10	4,70	5,10	5,80	6,50

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

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2014	ab 2015
bis 40	5,70	5,90	6,20	6,65	7,25	7,95
41 - 50	5,50	5,70	6,05	6,50	7,05	7,75
51 - 60	5,30	5,50	5,85	6,30	6,85	7,60
61 - 70	5,15	5,30	5,65	6,10	6,70	7,40
71 - 80	4,95	5,15	5,45	5,90	6,50	7,20
81 - 90	4,75	4,95	5,25	5,70	6,30	7,00
91 - 100	4,55	4,75	5,10	5,55	6,10	6,80
über 100	4,35	4,55	4,90	5,35	5,90	6,65

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE [€/m ²]						
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1965	1966 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
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 ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
bis 40	4,90	5,25	5,75	6,40	7,00
41 - 60	4,70	5,00	5,50	6,25	6,75
61 - 80	4,60	4,70	5,25	6,00	6,50
81 - 100	4,50	4,60	5,00	5,75	6,25
über 100	4,30	4,40	4,80	5,30	6,00

Grafschaft Bentheim

Stadt Nordhorn

NETTOMONATSMIETE [€/ m ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
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 ²]					
Wohnfläche (m ²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2014	ab 2015
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 2019 in €/ha		
Bereich	Ackerland (€/ ha)	Grünland (€/ ha)
Landkreis Osnabrück		
- Nordkreis Osnabrück	600 – 1.400	200 - 600
- Südkreis Osnabrück	500 – 1.300	200 - 600
Landkreis Emsland		
- Altkreis Aschendorf	800 – 1.200	350 - 600
- Altkreis Meppen	850 – 1.300	400 - 700
- Altkreis Lingen	800 – 1.400	400 - 700
Landkreis Grafschaft Bentheim	600 – 1.300	300 - 600

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken (VO über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26.11.1936 u. a.) aufgehoben. Der Begründung des BBauG 1960 ist zu entnehmen, dass mit dieser Maßnahme der Grundstücksmarkt wieder funktionsfähig gemacht werden sollte. Die Preisfreigabe wurde begleitet von der Institutionalisierung der Gutachterausschüsse, denen die Aufgabe obliegt, auf der Basis der **Marktbeobachtung** mittels einer Kaufpreissammlung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt letztlich unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die **allgemeine Markttransparenz** wird hergestellt durch die Veröffentlichung gutachterlich ermittelter Bodenrichtwerte und ergänzt durch eine einzelfallbezogene Erstattung individueller Verkehrswertgutachten. Dieser Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse gilt im Wesentlichen bis heute. Im Rahmen der Novellierung des Bauplanungsrechts wurde er um die Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erweitert. Ansonsten haben die Länder die Möglichkeit, den Gutachterausschüssen durch Rechtsverordnungen weitere Aufgaben zuzuweisen. Davon wurde bundesweit unterschiedlich Gebrauch gemacht (z. B. Mietgutachten, Grundstücksmarktberichte).

Die heutige Situation auf dem Grundstücksmarkt zeigt, dass auf Grund der verschiedenen Aktivitäten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen eine hinreichend funktionierende Transparenz dieses vielschichtigen Marktes erreicht worden ist.

Aufgaben und Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie deren Zusammensetzung sind in den §§ 192 bis 199 BauGB, der ImmoWertV und der 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.

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	1.600	4	209	0	213	-6	142	17	564	1	59	11	35	-31

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%						
Osnabrück, Stadt	612	2	35	-44	213	66	22	-27	24	71	6	-60	15	-25	15	50

Geldumsatz mit Veränderungen 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		Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%				
Osnabrück, Stadt	518,5	-0	76,7	15	55,8	5	81,6	-13	214,1	0	135,1	56	25,4	-57

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Osnabrück, Stadt	90,3	-0	3,7	-68	34,4	11	4,9	-76	9,3	319	0,4	-91	0,5	294	0,4	265

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen 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		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%				
Osnabrück, Stadt	109	-48	19	0	8	-4	10	11	36	2	16	23	11	-88

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Osnabrück, Stadt	20	51	4	-80	9	46	10	-73	3	583	1	37

Landkreis Osnabrück

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

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bad Essen	177	-1	55	-4	8	0	5	-29	68	-6	6	100	11	-15
Bad Iburg, Stadt	111	-32	33	3	6	-25	6	-25	45	-6	4	-60	4	-50
Bad Laer	54	-18	18	-18	6	50	1	-50	25	-11	1	-67	3	0
Bad Rothenfelde	135	-11	10	-17	8	14	3	-40	21	-12	1	0	3	0
Belm	203	19	36	-16	10	-52	5	0	51	-26	2	-50	8	300
Bissendorf	157	-12	45	-25	10	-23	0	-100	55	-31	1	-67	11	-8
Bohmte	119	-14	27	-29	6	-45	2	-50	35	-34	3	200	6	-40
Bramsche, Stadt	337	-1	97	-4	40	18	7	17	144	2	8	0	25	47
Dissen a.T.W., Stadt	142	8	30	-19	5	-55	10	100	45	-15	4	33	4	-43
Georgsmarienhütte, Stadt	312	18	86	-10	27	-7	19	58	132	-4	8	-33	6	-50
Glandorf	58	38	6	-54	1	0	2	-33	9	-47	0	0	3	-67
Hagen a.T.W.	121	3	33	-3	4	-20	4	0	41	-5	3	200	6	20
Hasbergen	97	-17	42	-2	6	-14	3	0	51	-4	1	0	1	-83
Hilter a.T.W.	85	-28	19	-21	6	-25	9	80	34	-8	4	300	9	0
Melle, Stadt	511	1	143	1	30	-3	13	-7	186	-1	19	12	31	-16
Ostercappeln	105	-27	23	-26	1	-75	1	0	25	-31	3	200	4	-33
SG Artland	240	-10	98	-16	9	-47	2	-88	109	-27	10	-9	22	-12
SG Bersenbrück	306	-19	73	-15	10	0	10	-41	93	-18	6	50	25	-11
SG Fürstenuau	249	27	69	13	6	-14	7	-42	82	2	10	100	13	-19
SG Neuenkirchen	87	-26	23	0	4	0	2	0	29	0	0	-100	5	-38
Wallenhorst	215	-14	61	-16	14	-33	7	133	82	-15	3	-40	12	100
Gesamtsumme	3.821	-5	1.027	-10	217	-17	118	-16	1.362	-12	97	1	212	-10

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	%
Bad Essen	11	10	0	0	28	-15	4	33	5	-17	41	24	1	-50	2	-33
Bad Iburg, Stadt	38	-17	0	-100	13	-52	2	100	1	0	3	-80	0	-100	1	-75
Bad Laer	5	-38	0	0	5	-55	4	33	1	-50	9	0	1	0	0	-100
Bad Rothenfelde	68	-28	15	-25	13	86	1	0	5	0	5	67	1	0	2	0
Belm	66	38	0	-100	50	178	7	-12	3	0	11	-15	3	0	2	100
Bissendorf	19	6	0	0	25	-7	1	0	0	-100	38	81	3	-57	4	0
Bohmte	2	-80	0	-100	50	138	1	-83	5	67	15	-52	1	-50	1	0
Bramsche, Stadt	47	2	1	-67	56	-15	7	75	3	-67	34	-6	6	50	6	-25
Dissen a.T.W., Stadt	18	0	1	0	54	100	7	40	1	-80	5	-44	3	-25	0	-100
Georgsmarienhütte, Stadt	96	57	2	0	45	96	3	0	6	0	3	-50	7	600	4	33
Glandorf	5	67	2	0	29	k.A.	5	67	0	-100	3	-57	1	0	1	0
Hagen a.T.W.	16	-27	1	0	28	22	3	200	2	-75	8	-11	5	400	8	167
Hasbergen	19	-5	6	0	12	-45	1	0	1	0	3	-62	2	-60	0	-100
Hilter a.T.W.	6	50	0	0	16	-59	0	-100	0	0	14	-18	0	-100	2	-78
Melle, Stadt	82	24	1	-75	92	3	8	-60	8	-27	63	-2	7	133	14	133
Ostercappeln	14	-7	0	-100	40	-38	3	0	4	0	9	0	0	-100	3	50
SG Artland	5	400	0	0	23	-12	19	27	10	150	27	4	2	-71	13	225
SG Bersenbrück	15	-42	0	-100	103	-8	20	18	8	33	29	-36	4	-67	3	-73
SG Fürstenuau	5	150	0	-100	86	95	2	-50	6	50	32	0	5	-29	8	700
SG Neuenkirchen	3	-70	0	0	28	-32	2	-60	2	-50	9	-31	3	-25	6	500
Wallenhorst	49	-25	10	-23	32	-16	2	-50	7	250	11	10	5	-50	2	100
Gesamtsumme	589	-1	39	-28	828	9	102	-5	78	-10	372	-11	60	-20	82	22

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

Gemeinden	Verträge 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	33,7	20	10,4	-6	1,4	-21	0,8	-55	12,7	-14	2,8	72	9,0	78
Bad Iburg, Stadt	26,2	-4	10,3	36	1,4	-2	2,2	-21	13,8	18	1,5	-29	1,3	-52
Bad Laer	9,5	-11	4,7	-4	0,9	2	0,4	-48	5,9	-8	0,1	-56	0,4	0
Bad Rothenfelde	16,7	-11	2,1	-8	1,7	22	0,9	-43	4,7	-10	0,3	-64	1,7	0
Belm	34,1	-7	9,1	-3	3,1	-24	1,5	-28	13,7	-12	2,5	-66	2,4	9
Bissendorf	26,0	-21	12,1	-1	2,7	56	0,0	-100	14,8	-10	0,4	-36	2,1	-3
Bohmte	17,0	-21	4,6	-30	1,1	-45	1,2	-4	6,9	-29	1,0	302	2,2	-10
Bramsche, Stadt	56,3	1	21,4	7	7,2	21	2,6	30	31,2	12	3,5	1	4,7	-15
Dissen a.T.W., Stadt	29,3	26	7,3	8	0,9	-52	3,2	213	11,4	17	4,4	313	4,1	145
Georgsmarienhütte, Stadt	62,8	1	19,9	1	6,0	12	7,8	19	33,7	6	2,8	-59	4,5	-32
Glandorf	7,6	-60	1,6	-62	0,2	7	0,7	17	2,5	-50	0,0	0	1,5	-37
Hagen a.T.W.	18,7	-0	7,2	-10	1,1	27	1,2	-1	9,4	-6	1,2	753	1,6	-23
Hasbergen	19,8	-16	10,8	4	1,6	23	1,0	52	13,4	8	0,2	0	0,2	-94
Hilte a.T.W.	18,1	14	4,8	-8	1,4	-0	3,1	131	9,3	17	1,5	396	2,8	20
Melle, Stadt	108,8	36	29,9	8	5,0	-5	4,5	-32	39,4	-0	9,3	93	29,3	210
Ostercappeln	16,1	-21	4,7	-24	0,2	-74	0,5	386	5,4	-24	1,0	192	0,5	-55
SG Artland	39,3	-5	17,6	-12	1,2	-0	0,1	-97	19,0	-27	2,1	-2	4,5	-48
SG Bersenbrück	51,5	-12	14,0	-10	1,7	10	5,1	-30	20,9	-15	2,3	75	10,1	70
SG Fürstenau	27,4	17	10,8	15	0,7	-16	2,6	-25	14,1	3	2,0	124	2,2	-4
SG Neuenkirchen	9,7	-30	4,3	6	0,5	-15	0,3	-55	5,2	-4	0,0	-100	1,3	-6
Wallenhorst	49,4	-0	15,3	-31	3,2	-36	3,3	138	21,7	-24	2,4	10	5,3	256
Gesamtsumme	678,1	-1	223,0	-4	43,4	-5	42,8	-15	309,2	-6	41,5	12	91,5	35

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 €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Essen	0,8	-33	0,0	0	2,0	-30	2,1	k.A.	0,8	755	3,5	43	0,0	-97	0,0	176		
Bad Iburg, Stadt	7,0	2	0,0	-100	1,6	-50	0,3	505	0,5	0	0,1	-67	0,0	-100	0,0	-41		
Bad Laer	0,4	-41	0,0	0	0,5	-61	0,9	179	0,0	-100	1,2	31	0,0	-96	0,0	-100		
Bad Rothenfelde	6,9	-41	0,9	255	1,5	94	0,1	0	0,6	0	0,1	88	0,0	0	0,0	-24		
Belm	6,3	32	0,0	-100	6,2	204	2,1	-17	0,2	-81	0,8	-37	0,0	0	0,0	-98		
Bissendorf	3,4	1	0,0	0	2,9	-5	0,4	0	0,0	-100	1,9	-55	0,0	-58	0,0	-94		
Bohmte	0,1	-85	0,0	-100	4,2	150	0,1	-90	0,6	-47	1,8	-55	0,0	75	0,0	-94		
Bramsche, Stadt	5,3	-15	0,0	-99	4,1	-14	3,0	k.A.	0,4	-86	3,1	-24	0,2	k.A.	0,8	605		
Dissen a.T.W., Stadt	1,9	10	0,0	0	3,9	93	3,1	6	0,1	-98	0,4	-24	0,0	26	0,0	-100		
Georgsmarienhütte, Stadt	14,4	73	0,2	0	5,7	49	0,5	355	0,7	-85	0,3	22	0,0	862	0,0	19		
Glandorf	0,4	23	0,5	0	1,9	k.A.	0,1	-96	0,0	-100	0,6	-90	0,0	0	0,0	0		
Hagen a.T.W.	2,9	-24	0,3	100	2,0	19	0,4	668	0,5	190	0,4	-50	0,0	k.A.	0,0	411		
Hasbergen	3,1	-4	0,7	0	1,6	-23	0,4	-68	0,2	k.A.	0,1	-96	0,0	-84	0,0	-100		
Hilte a.T.W.	1,1	122	0,0	0	1,6	-58	0,0	-100	0,0	0	1,7	144	0,0	-100	0,0	-92		
Melle, Stadt	11,7	73	0,1	-41	8,3	2	2,9	16	2,6	327	4,7	-41	0,0	k.A.	0,5	282		
Ostercappeln	2,2	-8	0,0	-100	3,4	-19	1,3	k.A.	0,7	-5	1,5	-57	0,0	-100	0,0	29		
SG Artland	0,5	475	0,0	0	1,2	-7	1,7	181	2,2	k.A.	7,7	179	0,3	476	0,2	378		
SG Bersenbrück	2,2	-44	0,0	-100	6,6	-1	3,4	-16	2,8	121	3,2	-69	0,0	-70	0,1	-5		
SG Fürstenau	0,6	274	0,0	-100	4,0	94	0,2	-72	0,9	k.A.	3,2	-7	0,1	251	0,2	k.A.		
SG Neuenkirchen	0,6	-62	0,0	0	1,4	-28	0,2	-66	0,1	-2	0,5	-71	0,0	-7	0,4	-53		
Wallenhorst	8,1	-17	1,2	59	5,8	33	0,4	-68	1,5	k.A.	0,5	-39	0,0	-94	2,5	k.A.		
Gesamtsumme	79,8	2	3,9	7	70,4	14	23,5	13	15,2	-31	37,3	-36	0,8	-42	5,0	144		

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

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	87	21	7	-1	0	21	1	45	9	5	1	82	12	-40
Bad Iburg, Stadt	12	-60	3	13	0	-14	0	-45	4	0	0	-72	3	-83
Bad Laer	27	33	2	-37	0	15	0	-90	2	-46	0	-84	5	0
Bad Rothenfelde	10	104	3	104	0	18	0	-44	4	63	0	-72	2	0
Belm	30	-25	3	-16	0	-64	1	42	4	-19	1	-79	3	136
Bissendorf	74	-15	5	-36	0	-32	0	-100	5	-45	0	-81	5	-70
Bohmte	50	-43	6	27	0	-70	0	-56	6	6	1	109	6	-21
Bramsche, Stadt	87	-49	12	-9	2	13	1	67	15	-4	1	-66	15	75
Dissen a.T.W., Stadt	28	15	3	-19	0	-71	1	121	4	-12	1	255	3	156
Georgsmarienhütte, Stadt	32	-42	8	-14	1	-21	2	25	11	-11	1	-39	1	-96
Glandorf	12	-83	0	-83	0	208	0	31	1	-70	0	0	2	-48
Hagen a.T.W.	24	-11	3	-37	0	-32	0	-19	4	-36	0	841	1	-53
Hasbergen	10	-69	4	2	0	-38	0	27	5	1	0	0	0	-82
Hilter a.T.W.	33	-5	2	-32	0	-46	2	158	4	7	1	554	6	-40
Melle, Stadt	346	53	19	4	1	16	2	-56	23	-5	7	83	202	321
Ostercappeln	39	-32	3	9	0	-83	0	39	4	5	1	105	2	-68
SG Artland	160	75	13	-21	0	-50	0	-90	14	-30	2	-22	19	-28
SG Bersenbrück	117	-42	18	75	1	43	1	-36	19	56	1	151	15	-63
SG Fürstenu	146	52	9	-36	0	-28	1	-21	11	-35	2	287	19	144
SG Neuenkirchen	29	-56	4	-17	0	-36	0	-10	4	-17	0	-100	10	83
Wallenhorst	37	18	6	-22	0	-45	1	104	7	-20	1	-11	5	271
Gesamtsumme	1.391	-9	135	-8	9	-22	14	-25	159	-11	20	5	336	36

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland							
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Bad Essen	2	-24	5	k.A.	2	k.A.	55	41	0	-96	0	252
Bad Iburg, Stadt	1	-56	1	393	1	0	2	-54	0	-100	0	-70
Bad Laer	0	-58	1	-6	0	-99	19	54	0	-93	0	-100
Bad Rothenfelde	1	107	0	0	1	0	3	93	0	0	0	-76
Belm	6	419	2	17	1	-92	14	-35	0	0	0	-55
Bissendorf	3	-16	1	0	0	-100	60	60	0	-41	0	-98
Bohmte	7	237	0	-97	2	-36	27	-57	0	-92	0	-97
Bramsche, Stadt	5	-34	8	k.A.	0	-97	41	-66	1	k.A.	0	-65
Dissen a.T.W., Stadt	4	69	6	7	0	-98	11	47	0	-57	0	-100
Georgsmarienhütte, Stadt	4	15	1	820	0	-96	14	37	0	929	0	-20
Glandorf	2	k.A.	0	-98	0	-100	7	-84	1	0	0	0
Hagen a.T.W.	2	10	0	k.A.	1	151	15	-8	0	k.A.	0	52
Hasbergen	1	-19	0	-52	1	k.A.	2	-89	0	-97	0	-100
Hilter a.T.W.	1	-60	0	-100	0	0	20	22	0	-100	0	-51
Melle, Stadt	8	-7	5	-23	8	251	91	-31	0	k.A.	3	327
Ostercappeln	3	-33	7	710	2	-32	20	-46	0	-100	0	200
SG Artland	2	-9	9	56	7	k.A.	103	212	1	608	4	94
SG Bersenbrück	8	-7	15	-34	10	258	48	-57	0	-75	1	-68
SG Fürstenu	9	43	1	-55	5	k.A.	57	-10	41	k.A.	2	k.A.
SG Neuenkirchen	3	-26	1	-77	0	-12	7	-77	0	-78	4	-74
Wallenhorst	3	3	0	-94	5	k.A.	11	17	0	-97	4	k.A.
Gesamtsumme	73	8	63	-14	48	-28	627	-25	45	469	20	-45

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	143	30	42	27	18	157	1	-50	61	45	2	100	7	-42
Geeste	184	-2	56	10	8	-27	2	0	66	3	3	-50	11	-15
Haren (Ems). Stadt	354	18	117	4	26	24	4	100	147	9	6	20	32	167
Haselünne. Stadt	247	13	86	0	6	-25	2	0	94	0	8	100	11	22
Lingen (Ems). Stadt	738	17	172	-1	103	23	14	40	289	8	13	8	20	25
Meppen. Stadt	449	3	129	23	48	41	9	80	186	29	13	-19	11	83
Papenburg. Stadt	557	23	175	5	32	-26	10	25	217	-0	10	0	26	13
Rhede (Ems)	94	8	26	13	5	25	0	0	31	15	0	0	14	75
Salzbergen	77	-9	18	-36	11	10	2	0	31	-18	5	25	7	75
SG Dörpen	302	15	97	7	3	-57	1	0	101	3	1	0	39	30
SG Freren	123	5	38	12	4	100	4	300	46	24	3	50	6	-40
SG Herzlake	199	10	65	-26	3	50	2	100	70	-23	1	0	16	167
SG Lathen	202	-3	75	17	7	0	0	-100	82	14	1	0	15	7
SG Lengerich	98	-16	30	3	3	-25	1	0	34	3	2	100	9	-25
SG Nordhümmling	157	5	65	30	5	67	1	-50	71	29	2	100	12	-14
SG Sögel	230	-3	76	-12	10	25	2	100	88	-7	2	-50	18	100
SG Spelle	222	17	50	28	8	-38	4	0	62	19	4	0	2	-67
SG Werlte	236	15	41	-34	5	67	3	-25	49	-29	3	-57	13	-7
Twist	142	23	54	2	19	171	3	0	76	27	1	-67	10	11
Gesamtsumme	4.754	11	1.412	3	324	17	65	67	1.801	6	80	-2	279	23

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	3	-70	0	0	27	69	12	k.A.	2	-33	18	20	4	0	7	17
Geeste	16	-54	0	-100	71	61	1	-75	5	400	9	-10	0	-100	2	-71
Haren (Ems). Stadt	33	65	5	67	87	4	4	0	2	100	29	16	2	0	7	-36
Haselünne. Stadt	31	3	0	-100	66	65	3	50	2	100	26	30	0	0	6	-45
Lingen (Ems). Stadt	263	51	4	-43	93	-21	3	-62	11	83	23	156	5	400	14	40
Meppen. Stadt	142	-8	4	0	51	-19	8	-53	9	80	19	27	0	-100	6	-40
Papenburg. Stadt	133	73	2	-83	92	35	13	44	6	-40	50	212	2	100	6	-33
Rhede (Ems)	4	0	0	0	31	24	1	-67	0	-100	13	-43	0	0	0	0
Salzbergen	7	-22	0	0	8	-67	3	200	3	200	11	450	1	0	1	-50
SG Dörpen	7	-12	0	-100	85	23	9	0	15	150	34	42	2	100	9	-40
SG Freren	8	14	0	0	34	17	6	0	2	100	17	-19	0	0	1	-75
SG Herzlake	5	150	0	0	64	16	3	200	6	20	11	-39	5	0	18	500
SG Lathen	17	6	1	0	58	2	3	0	4	33	12	-68	0	0	9	125
SG Lengerich	8	0	0	0	13	-67	3	-40	4	-20	15	67	3	0	7	40
SG Nordhümmling	1	0	0	0	32	14	2	-67	9	125	25	-22	1	0	2	-78
SG Sögel	10	-57	0	-100	58	45	2	-67	18	260	27	-31	2	0	5	-62
SG Spelle	9	-72	7	0	102	76	7	133	6	500	17	-26	2	100	4	-56
SG Werlte	15	7	0	0	103	140	12	100	6	500	31	-24	0	0	4	-60
Twist	6	20	0	0	21	-19	4	300	6	100	13	225	1	0	4	0
Gesamtsumme	718	15	23	-42	1.096	18	99	4	116	84	400	4	30	114	112	-21

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

Gemeinden	Verträge 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	20,7	35	7,9	44	3,5	205	0,5	-26	11,8	63	0,8	171	0,9	-78
Geeste	26,1	6	10,1	25	1,1	-22	0,8	180	11,9	23	0,4	-83	3,5	122
Haren (Ems). Stadt	53,9	42	20,7	13	4,1	44	0,9	84	25,6	19	1,9	123	6,0	39
Haselünne. Stadt	37,5	20	16,6	8	0,7	-48	0,8	0	18,1	8	3,6	2	1,4	-0
Lingen (Ems). Stadt	189,4	34	44,6	18	19,5	34	24,7	473	88,8	57	11,0	-51	6,2	2
Meppen. Stadt	88,5	23	25,8	41	8,8	86	4,1	98	38,7	54	7,7	-36	4,3	78
Papenburg. Stadt	109,8	19	36,1	23	6,7	-11	4,9	80	47,7	20	14,1	-40	6,6	-22
Rhede (Ems)	11,4	1	5,3	21	0,6	2	0,0	0	5,8	19	0,0	0	2,0	53
Salzbergen	17,0	11	4,5	-12	1,7	23	0,4	0	6,6	2	1,8	-23	1,9	809
SG Dörpen	40,4	-4	18,3	16	0,3	-67	0,2	0	18,8	12	0,1	-85	10,5	-36
SG Freren	23,8	96	6,3	22	0,5	65	1,7	413	8,5	47	7,3	k.A.	1,7	-8
SG Herzlake	31,2	-22	13,3	-58	0,6	79	0,5	25	14,4	-56	0,2	0	9,0	657
SG Lathen	29,1	-7	13,9	21	1,3	57	0,0	-100	15,2	22	0,3	185	5,9	-37
SG Lenggerich	20,9	7	5,5	11	0,7	-11	0,1	0	6,3	11	0,4	-3	8,7	-9
SG Nordhümmling	19,1	22	10,5	48	0,9	134	0,3	-16	11,7	49	0,8	126	2,5	-9
SG Sögel	32,9	23	13,7	-0	1,4	38	2,1	k.A.	17,3	15	0,3	-53	5,1	420
SG Spelle	28,6	14	10,7	38	1,2	-36	1,8	0	13,7	42	3,1	56	0,6	-66
SG Werlte	37,8	32	7,1	-32	1,0	167	1,2	59	9,4	-19	7,8	242	8,2	87
Twist	34,3	150	8,0	0	2,6	240	0,4	0	10,9	25	2,7	223	5,0	196
Gesamtsumme	852,2	22	278,7	8	57,1	32	45,4	258	381,2	21	64,4	-14	90,0	13

Gemeinden	Wohnungs-/Teileigentum				Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnungseigentum		Teileigentum		Wohnbauland		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%						
Emsbüren	0,5	-58	0,0	0	1,9	143	1,3	k.A.	0,8	21	1,7	91	0,1	k.A.	0,9	198
Geeste	2,8	-35	0,0	-100	4,3	121	0,0	-98	0,2	23	3,0	-13	0,0	-100	0,0	-92
Haren (Ems). Stadt	3,9	86	0,5	67	6,0	23	0,4	120	0,3	75	8,7	162	0,1	0	0,4	31
Haselünne. Stadt	5,2	8	0,0	-100	3,8	58	0,1	-22	0,3	k.A.	5,0	203	0,0	0	0,0	-98
Lingen (Ems). Stadt	57,6	82	0,5	-68	11,9	-12	0,5	26	4,4	-15	8,3	172	0,0	703	0,2	-75
Meppen. Stadt	25,9	24	1,6	105	5,0	-34	1,6	53	1,5	390	1,8	0	0,0	-100	0,3	-9
Papenburg. Stadt	23,2	102	0,6	-19	6,6	37	2,1	67	0,6	-48	8,0	532	0,0	k.A.	0,3	12
Rhede (Ems)	0,5	0	0,0	0	1,5	28	0,0	-74	0,0	-100	1,4	-61	0,0	0	0,0	0
Salzbergen	2,0	51	0,0	0	0,5	-86	0,5	k.A.	1,3	47	2,4	389	0,0	0	0,0	-13
SG Dörpen	0,7	-45	0,0	-100	4,9	120	0,4	-19	0,5	-16	4,3	40	0,0	-14	0,1	-19
SG Freren	1,0	67	0,0	0	1,0	-6	0,1	-34	0,0	-74	4,2	139	0,0	0	0,0	-99
SG Herzlake	0,8	232	0,0	0	2,5	0	0,7	226	0,5	-65	3,0	90	0,0	0	0,2	-71
SG Lathen	2,9	79	0,2	0	2,6	18	0,0	-62	0,3	123	1,6	-69	0,0	0	0,1	-69
SG Lenggerich	1,1	13	0,0	0	0,5	-64	0,1	54	0,4	13	3,3	240	0,0	0	0,0	-75
SG Nordhümmling	0,1	0	0,0	0	1,1	2	0,1	-74	0,1	-35	2,6	5	0,0	k.A.	0,0	-99
SG Sögel	2,7	-20	0,0	-100	3,1	29	0,1	-61	1,5	64	2,7	8	0,0	0	0,1	-57
SG Spelle	1,5	-69	0,8	0	5,4	110	0,2	-75	0,4	k.A.	2,8	-6	0,1	-52	0,0	-94
SG Werlte	2,3	9	0,0	0	5,2	167	1,2	362	0,3	k.A.	2,9	-42	0,0	0	0,4	-68
Twist	0,9	61	0,0	0	0,8	-15	0,2	131	0,2	136	13,2	k.A.	0,0	0	0,4	189
Gesamtsumme	135,6	45	4,2	-3	68,5	16	9,6	50	13,9	10	80,8	77	0,3	97	3,7	-49

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(im Landkreis Emsland)

Gemeinden	Verträge 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	%						
Emsbüren	51	24	4	47	1	203	0	14	5	57	0	23	3	-44
Geeste	63	-39	8	27	1	-16	0	31	9	23	1	-72	14	350
Haren (Ems). Stadt	166	55	12	-20	1	-25	2	k.A.	15	-8	2	638	29	211
Haselünne. Stadt	102	40	7	-31	0	10	0	0	7	-29	1	-41	5	-49
Lingen (Ems). Stadt	154	38	23	63	5	41	5	486	33	80	2	-75	17	171
Meppen. Stadt	62	-21	13	36	2	4	1	169	15	36	3	-58	10	127
Papenburg. Stadt	170	99	20	-0	2	17	1	13	23	2	3	-30	18	20
Rhede (Ems)	42	-50	4	0	1	180	0	0	5	12	0	0	11	-6
Salzbergen	42	8	3	-6	0	11	1	0	3	14	1	-59	4	177
SG Dörpen	129	17	12	1	0	-53	0	0	12	1	0	-84	25	29
SG Freren	71	34	5	8	0	-52	0	367	5	7	1	64	5	35
SG Herzlake	93	-43	13	-87	0	32	0	82	13	-86	0	0	19	77
SG Lathen	54	-56	7	5	0	10	0	-100	7	3	0	0	20	-15
SG Lengerich	80	-6	4	44	0	-16	0	0	5	43	0	-47	22	-65
SG Nordhümmling	73	-15	7	23	0	66	1	337	8	35	1	490	21	22
SG Sögel	75	2	7	-34	0	84	0	145	8	-30	0	-86	10	274
SG Spelle	63	-23	5	38	16	k.A.	0	0	21	427	2	58	1	-81
SG Werite	79	-36	4	-50	0	27	0	-74	4	-51	2	5	10	-34
Twist	219	464	10	31	2	91	2	0	13	56	1	32	9	75
Gesamtsumme	1.789	8	166	-31	32	139	15	245	213	-17	21	-37	252	11

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Emsbüren	3	117	8	k.A.	2	71	23	15	0	k.A.	5	-37
Geeste	9	182	0	-98	0	-41	29	-44	0	-100	1	-96
Haren (Ems). Stadt	8	-13	2	97	0	-18	108	67	1	0	1	-83
Haselünne. Stadt	7	117	0	-78	0	312	80	82	0	0	0	-79
Lingen (Ems). Stadt	21	129	3	110	15	-22	63	43	0	650	1	-91
Meppen. Stadt	4	-51	11	54	1	-32	17	-56	0	-100	1	-4
Papenburg. Stadt	9	62	11	103	1	-40	101	264	0	402	2	1
Rhede (Ems)	3	40	0	-74	0	-100	23	-63	0	0	0	0
Salzbergen	1	-88	0	505	6	5	25	83	0	0	0	51
SG Dörpen	12	69	3	-18	3	-12	73	40	0	90	1	-91
SG Freren	2	10	2	-30	0	-95	55	71	0	0	0	-94
SG Herzlake	5	-1	6	256	1	-84	47	22	0	0	1	-82
SG Lathen	6	17	1	-66	1	-54	19	-77	0	0	1	-64
SG Lengerich	1	-60	2	70	1	63	48	284	0	0	0	-84
SG Nordhümmling	4	-2	1	-45	1	-50	38	-22	0	k.A.	0	-99
SG Sögel	9	-11	1	-52	3	397	39	-12	0	0	6	366
SG Spelle	7	85	2	-77	1	k.A.	29	-51	0	47	0	-82
SG Werite	10	123	11	331	1	k.A.	40	-54	0	0	2	-76
Twist	2	-22	2	131	1	80	178	790	0	0	14	k.A.
Gesamtsumme	122	23	68	32	38	-23	1.036	23	2	487	37	-63

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

Gemeinden	Verträge insgesamt		Wohnhäuser								Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		übrige bebaute Objekte	
			freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohnhäuser insgesamt					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bad Bentheim	347	6	125	-12	24	-4	6	20	155	-10	5	25	28	-7
Nordhorn	945	-7	265	16	208	0	14	-7	487	8	30	36	27	-16
SG Emlichheim	232	-5	99	8	9	-10	1	0	109	6	1	-83	17	-19
SG Neuenhaus	257	4	100	-3	20	-5	0	-100	120	-6	3	0	14	40
SG Schüttrorf	217	-5	74	-20	14	-33	1	-50	89	-23	5	-17	4	-75
SG Uelsen	218	3	65	-22	4	-43	1	0	70	-23	5	25	13	-43
Wietmarschen	151	5	50	79	3	-62	1	0	54	50	1	-50	2	-50
Gesamtsumme	2.367	-2	778	1	282	-6	24	-14	1.084	-1	50	6	105	-23

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	%
Bad Bentheim	72	31	2	100	37	32	7	-30	0	0	33	65	0	0	8	0
Nordhorn	246	-4	56	-59	52	-28	17	-15	0	0	27	50	1	0	2	-50
SG Emlichheim	46	70	3	0	30	-17	5	-44	0	-100	19	-41	0	-100	2	-60
SG Neuenhaus	22	-12	0	0	55	67	6	-45	1	0	29	7	5	0	2	-80
SG Schüttrorf	31	41	1	-67	64	68	13	117	1	0	4	-69	2	100	3	-57
SG Uelsen	43	330	3	200	47	124	3	0	1	-75	22	-46	1	0	10	-29
Wietmarschen	14	-7	1	-67	65	-12	6	20	1	0	4	33	1	0	2	0
Gesamtsumme	474	16	66	-54	350	16	57	-11	4	-50	138	-10	10	400	29	-42

Geldumsatz mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(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					
	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Bad Bentheim	64,3	12	28,1	1	6,5	101	1,2	-16	35,8	11	1,1	-15	9,3	-6
Nordhorn	186,2	3	55,5	20	27,8	4	3,5	-8	86,9	13	37,0	113	7,6	-55
SG Emlichheim	40,7	-2	17,8	9	1,1	16	0,2	14	19,0	9	0,3	-81	4,8	-41
SG Neuenhaus	37,0	4	19,7	8	2,9	-7	0,0	-100	22,5	3	0,3	-23	4,6	7
SG Schüttrorf	30,7	-7	13,6	-13	2,0	-30	0,1	-54	15,8	-16	0,9	-16	0,9	-74
SG Uelsen	28,3	10	12,9	-12	0,5	-49	0,2	66	13,6	-14	1,3	102	2,9	-8
Wietmarschen	18,8	-1	9,8	72	0,5	-65	0,5	0	10,8	54	0,5	-70	0,3	-78
Gesamtsumme	405,9	3	157,4	9	41,2	5	5,8	-9	204,4	7	41,4	72	30,4	-35

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 €	%	Mio €	%
Bad Bentheim	10,7	55	0,7	-57	2,8	46	0,4	-58	0,0	0	3,5	74	0,0	0	0,1	-81
Nordhorn	33,6	-11	5,7	-66	8,9	-10	1,6	-47	0,0	0	4,7	144	0,0	0	0,0	-80
SG Emlichheim	8,0	119	0,4	0	1,3	-38	1,0	-46	0,0	-100	5,8	14	0,0	-100	0,0	-100
SG Neuenhaus	3,2	-30	0,0	0	3,6	125	0,4	-60	0,1	0	2,3	23	0,0	0	0,0	-89
SG Schüttrorf	4,8	22	0,1	-96	5,2	108	1,5	118	0,3	739	0,6	-36	0,0	50	0,7	834
SG Uelsen	5,2	288	0,9	98	2,2	27	0,1	9	0,0	-66	1,6	-9	0,0	0	0,4	-34
Wietmarschen	2,2	-4	0,2	-72	2,4	-57	0,7	103	0,0	0	1,8	572	0,0	0	0,0	-34
Gesamtsumme	67,8	12	7,9	-62	26,5	4	5,6	-29	0,4	138	20,3	46	0,0	k.A.	1,2	-54

Flächenumsatzzahlen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
(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		ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%						
Bad Bentheim	116	69	16	16	1	3	0	-50	17	13	0	-80	14	38
Nordhorn	122	28	19	14	7	1	1	-9	27	9	7	47	13	-39
SG Emlichheim	106	-27	21	59	1	71	0	-65	22	58	0	-94	15	-31
SG Neuenhaus	68	10	13	4	1	-22	0	-100	14	-4	0	-8	8	18
SG Schüttorf	48	-0	9	-14	1	-19	0	-65	10	-15	1	-38	3	-68
SG Uelsen	78	-11	7	-39	0	-35	0	418	7	-35	3	286	7	-64
Wietmarschen	30	-54	5	92	0	-61	0	0	5	79	1	-66	1	-62
Gesamtsumme	568	-1	90	12	11	-3	2	-35	103	9	12	2	60	-33

Gemeinden	Bauland						land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gemeinbedarfsflächen		sonstige Flächen	
	Wohnbau-land		gewerbliche Bauflächen		sonstiges Bauland		ha	%	ha	%	ha	%
	ha	%	ha	%	ha	%						
Bad Bentheim	3	6	2	-41	0	0	80	123	0	0	0	-47
Nordhorn	5	0	7	-23	0	0	63	106	0	0	0	18
SG Emlichheim	3	-43	4	-61	0	-100	61	-18	0	-100	0	-100
SG Neuenhaus	6	58	3	-59	0	0	36	32	0	0	0	-97
SG Schüttorf	5	13	8	78	1	k.A.	7	-59	0	-95	14	853
SG Uelsen	4	86	1	11	0	-78	35	-18	0	0	20	93
Wietmarschen	4	-91	4	85	0	0	14	257	0	0	0	469
Gesamtsumme	30	-59	30	-24	2	334	296	28	0	123	35	18

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 23485-331 Fax.: 0531 23485-140 E-Mail: gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover**, Dorfstraße 19, 30519 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 801-505 Fax.: 04271 801-501 E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen**, Stau 3, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 9215-622 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, gag-mep@lgl.niedersachsen.de
Internet: www.gag.niedersachsen.de